

# 大阪府 地価だより

平成25年9月19日発行第77号  
大阪府都市整備部用地室  
〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目  
電話06-6944-6783（地価調整グループ）

□大阪府は、平成25年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月19日に公表しました。

＜特徴＞大阪府の地価は、平成24年7月1日からの1年間で、商業地は21年以降4年連続マイナスでしたが上昇しプラス1.1%（前年はマイナス0.9%）、住宅地はマイナス0.4%（前年はマイナス1.1%）と、5年連続の下落ですが、下落幅は4年連続で縮小しました。

## 1 平成25年大阪府地価調査地域別・用途別対前年平均変動率表

（単位：％）

区 分	住 宅 地		商 業 地		工 業 地		宅 地 見 込 地	
	平 成 24 年	平 成 25 年	平 成 24 年	平 成 25 年	平 成 24 年	平 成 25 年	平 成 24 年	平 成 25 年
大阪市地域	-1.0	-0.2	-0.6	2.2	-3.7	-0.9	---	---
北大阪地域	-0.5	-0.1	-0.6	0.6	-2.2	-0.3	---	---
東部大阪地域	-1.4	-0.8	-1.4	-0.4	-2.3	-1.1	---	---
南大阪地域	-1.3	-0.6	-1.5	-0.7	-2.5	-1.3	-1.1	-0.8
南河内地域	-1.9	-1.1	-1.4	-0.7	---	---	---	---
泉州地域	-1.0	-0.4	-1.6	-0.6	-2.5	-1.4	-1.1	-0.8
堺市域	-0.9	-0.1	-2.1	-0.8	-2.3	-1.3	---	---
大阪市を除く大阪府域	-1.1	-0.5	-1.3	-0.2	-2.4	-1.0	-1.1	-0.8
大阪府全域	-1.1	-0.4	-0.9	1.1	-2.8	-1.0	-1.1	-0.8

\* 準工業地及び調区内宅地は、住宅地、商業地、工業地のいずれかに再編されました。

## 2 平成25年大阪府地価調査価格高順位表

[住宅地]

(円/m<sup>2</sup>) (円/m<sup>2</sup>) (%)

順位	基準地番号	平成24年価格	平成25年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)天王寺(府)-4	544,000	547,000	0.6	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	天王寺(府)-2	484,000	488,000	0.8	大阪市天王寺区北山町48番2外	「北山町9-15」
3	中央(府)-2	456,000	463,000	1.5	大阪市中央区玉造1丁目10番18外	「玉造1-10-1」
4	天王寺(府)-3	415,000	420,000	1.2	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
5	中央(府)-1	407,000	409,000	0.5	大阪市中央区上町1丁目27番6	「上町1-27-5」

[商業地]

(円/m<sup>2</sup>) (円/m<sup>2</sup>) (%)

順位	基準地番号	平成24年価格	平成25年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)北(府)5-1	7,550,000	8,080,000	7.0	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」 (大阪第一生命ビルディング)
2	中央(府)5-12	3,180,000	3,180,000	0.0	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」 (御堂筋センタービル)
3	中央(府)5-6	2,840,000	2,950,000	3.9	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」 (りそな心斎橋ビル)
4	中央(府)5-1	2,260,000	2,330,000	3.1	大阪市中央区難波3丁目1番1	「難波3-4-16」 (アークなんばビル)
5	(指)中央(府)5-9	1,340,000	1,340,000	0.0	大阪市中央区高麗橋1丁目1番	「高麗橋1-8-13」 (三井住友銀行大阪中央支店)

※(指)は地価公示との共通地点

## 3 平成25年大阪府地価調査変動率順位表

〔住宅地〕						
順位	基準地番号	平成24年価格 (円/m <sup>2</sup> )	平成25年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	(指)阿倍野(府)-4	343,000	351,000	2.3	大阪市阿倍野区文の里3丁目59番2外	「文の里3-7-30」
2	茨木(府)-11	233,000	238,000	2.1	茨木市稲葉町613番13	「稲葉町10-23」
3	天王寺(府)-1	399,000	407,000	2.0	大阪市天王寺区清水谷町13番5	「清水谷町17-9」
4	阿倍野(府)-3	309,000	315,000	1.9	大阪市阿倍野区昭和町4丁目3番15	「昭和町4-3-13」
5	北(府)-2	289,000	294,000	1.7	大阪市北区中津3丁目6番9外	「中津3-30-11」
5	(指)吹田(府)-12	234,000	238,000	1.7	吹田市桃山台3丁目8番10	「桃山台3-8-10」
5	高石(府)-4	118,000	120,000	1.7	高石市綾園2丁目639番1	「綾園2-12-7」

〔商業地〕						
順位	基準地番号	平成24年価格 (円/m <sup>2</sup> )	平成25年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	北(府)5-12	678,000	750,000	10.6	大阪市北区中之島5丁目2番1	「中之島5-3-81」
2	北(府)5-8	990,000	1,090,000	10.1	大阪市北区西天満6丁目69番外	「西天満6-8-1」
3	北(府)5-9	398,000	437,000	9.8	大阪市北区同心2丁目63番1	「同心2-13-4」
3	福島(府)5-1	408,000	448,000	9.8	大阪市福島区福島3丁目96番	「福島3-3-7」
5	吹田(府)5-1	655,000	715,000	9.2	吹田市江坂町1丁目23番18	「江坂町1-23-43」

〔全用途〕(林地を除く)						
順位	基準地番号	平成24年価格 (円/m <sup>2</sup> )	平成25年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	北(府)5-12	678,000	750,000	10.6	大阪市北区中之島5丁目2番1	「中之島5-3-81」
2	北(府)5-8	990,000	1,090,000	10.1	大阪市北区西天満6丁目69番外	「西天満6-8-1」
3	北(府)5-9	398,000	437,000	9.8	大阪市北区同心2丁目63番1	「同心2-13-4」
3	福島(府)5-1	408,000	448,000	9.8	大阪市福島区福島3丁目96番	「福島3-3-7」
5	吹田(府)5-1	655,000	715,000	9.2	吹田市江坂町1丁目23番18	「江坂町1-23-43」

## 4 平成25年大阪府地価調査下落率順位表

〔住宅地〕						
順位	基準地番号	平成24年価格 (円/m <sup>2</sup> )	平成25年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	豊能(府)-3	29,700	28,400	-4.4	豊能町希望ヶ丘5丁目15番5	---
2	豊能(府)-1	55,700	54,000	-3.1	豊能町光風台4丁目6番6	---
3	能勢(府)-1	26,500	25,700	-3.0	能勢町片山203番14	---
3	能勢(府)-2	23,200	22,500	-3.0	能勢町大里291番1	---
3	泉佐野(府)-9[←10	39,400	38,200	-3.0	泉佐野市長滝670番4	---
3	泉南(府)-2	49,400	47,900	-3.0	泉南市岡田6丁目1610番131	「岡田6-11-17」

〔商業地〕						
順位	基準地番号	平成24年価格 (円/m <sup>2</sup> )	平成25年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	西成(府)5-1	159,000	153,000	-3.8	大阪市西成区千本北1丁目14番43内	「千本北1-10-19」
1	大正(府)5-1	261,000	251,000	-3.8	大阪市大正区泉尾2丁目116番5	「泉尾2-16-4」
3	大正(府)5-2	205,000	198,000	-3.4	大阪市大正区南恩加島5丁目5番11	「南恩加島5-5-9」
4	此花(府)5-1	223,000	216,000	-3.1	大阪市此花区春日出2丁目4番4	「春日出2-6-21」
5	泉佐野(府)5-2	106,000	103,000	-2.8	泉佐野市上町3丁目1160番87	「上町3-7-12」

〔全用途〕(林地を除く)						
順位	基準地番号	平成24年価格 (円/m <sup>2</sup> )	平成25年価格 (円/m <sup>2</sup> )	変動率 (%)	所在地	住居表示
1	豊能(府)-3	29,700	28,400	-4.4	豊能町希望ヶ丘5丁目15番5	---
2	西成(府)5-1	159,000	153,000	-3.8	大阪市西成区千本北1丁目14番43内	「千本北1-10-19」
2	大正(府)5-1	261,000	251,000	-3.8	大阪市大正区泉尾2丁目116番5	「泉尾2-16-4」
4	大正(府)5-2	205,000	198,000	-3.4	大阪市大正区南恩加島5丁目5番11	「南恩加島5-5-9」
5	此花(府)5-1	223,000	216,000	-3.1	大阪市此花区春日出2丁目4番4	「春日出2-6-21」
5	豊能(府)-1	55,700	54,000	-3.1	豊能町光風台4丁目6番6	---

※(指)は地価公示との共通地点

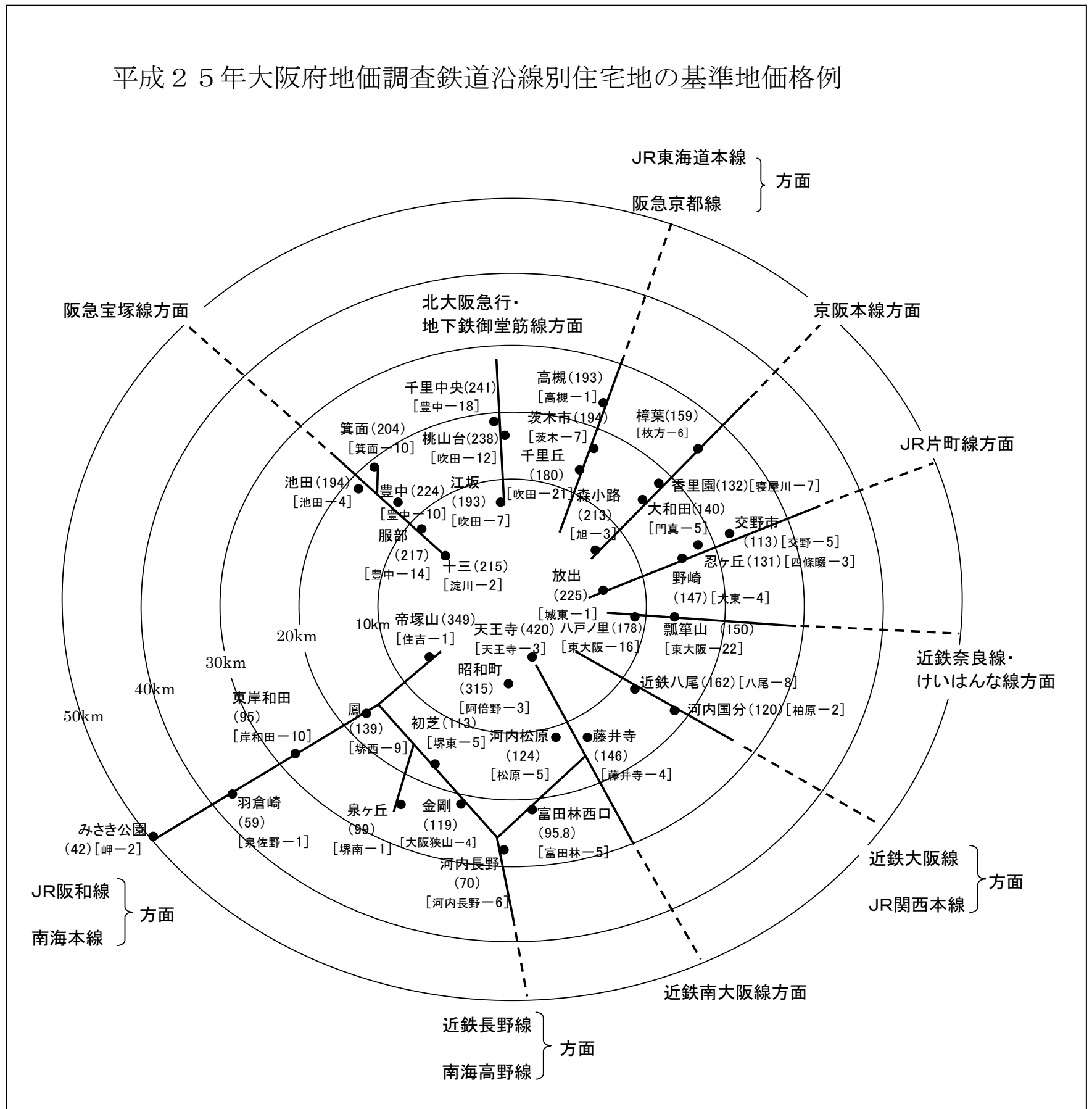
5 平成25年大阪府地価調査市区町村別対前年平均変動率表 [住宅地・商業地]

(単位:%)

市 町 村	住宅地		商業地	
	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年
大 阪 市	-1.0	-0.2	-0.6	2.2
北 大 阪 地 域	能 勢 町	-2.0	-3.0	---
	豊 能 町	-4.1	-3.2	---
	箕 面 市	-0.6	0.1	-1.0
	池 田 市	-0.5	-0.1	-0.6
	豊 中 市	-0.2	0.1	-0.2
	吹 田 市	-0.1	0.2	-0.9
	摂 津 市	-1.0	-0.5	-1.0
	茨 木 市	-0.4	0.4	-0.8
	高 槻 市	-0.6	0.0	-0.3
	島 本 町	-0.5	0.5	---
北大阪地域平均	-0.5	-0.1	-0.6	0.6
東 部 大 阪 地 域	枚 方 市	-1.0	-0.5	-0.5
	寝 屋 川 市	-1.6	-1.3	-1.1
	門 真 市	-2.5	-1.6	-1.9
	守 口 市	-2.3	-1.1	-2.2
	交 野 市	-1.1	-1.2	-1.6
	四 條 畷 市	-0.9	-0.4	-0.9
	大 東 市	-1.6	-0.8	-0.5
	東 大 阪 市	-1.0	-0.4	-1.6
八 尾 市	-1.5	-1.0	-1.4	
柏 原 市	-1.8	-1.0	-1.2	
東部大阪地域平均	-1.4	-0.8	-1.4	-0.4
南 河 内 地 域	松 原 市	-1.9	-1.0	-1.2
	藤 井 寺 市	-1.6	-1.2	-0.4
	羽 曳 野 市	-2.4	-1.7	-1.0
	大 阪 狭 山 市	-1.0	-0.3	-2.3
	富 田 林 市	-1.6	-0.8	-2.2
	河 内 長 野 市	-1.9	-1.0	-1.3
	河 南 町	-2.0	-1.0	---
	太 子 町	-2.2	-0.9	---
千早赤阪村	-4.4	-2.6	---	
南河内地域平均	-1.9	-1.1	-1.4	-0.7
南大阪地域平均 (南河内+泉州)	-1.3	-0.6	-1.5	-0.7
大阪市を除く 大阪府平均	-1.1	-0.5	-1.3	-0.2
大 阪 府 平 均	-1.1	-0.4	-0.9	1.1

市 町 村	住宅地		商業地	
	平成24年	平成25年	平成24年	平成25年
泉 州 地 域	堺 市	-0.9	-0.1	-2.1
	和 泉 市	-1.0	-0.5	-0.8
	高 石 市	-0.4	0.8	0.0
	泉 大 津 市	-0.5	-0.1	-0.8
	忠 岡 町	-0.8	-0.3	---
	岸 和 田 市	-0.5	-0.1	-1.2
	貝 塚 市	-1.5	-0.4	0.0
	泉 佐 野 市	-1.2	-1.2	-1.4
	泉 南 市	-1.7	-1.3	-1.3
	田 尻 町	-1.0	-0.9	---
	熊 取 町	-1.7	-1.4	---
	阪 南 市	-2.0	-1.2	-1.0
	岬 町	-1.5	-0.8	---
	泉州地域平均	-1.0	-0.4	-1.6
大 阪 市 内 各 区	都 島 区	0.0	0.4	-0.5
	東 成 区	-0.9	-0.3	-0.7
	生 野 区	-1.1	-0.8	-1.8
	旭 区	-0.7	0.1	-1.4
	城 東 区	-0.2	0.1	-0.4
	鶴 見 区	-0.8	-0.5	-4.0
	阿 倍 野 区	0.3	1.4	-0.2
	住 吉 区	-0.9	-0.5	-1.3
	住 之 江 区	-1.7	-0.9	-0.3
	平 野 区	-2.0	-1.1	-0.3
	東 住 吉 区	-2.1	-0.8	-1.9
	西 成 区	-3.7	-2.2	-3.9
	此 花 区	-1.7	-0.8	-4.3
	港 区	-0.8	-0.4	-0.6
	大 正 区	-1.9	-1.5	-2.2
	西 淀 川 区	-1.8	-0.6	-1.3
	淀 川 区	-0.9	0.2	-1.2
	東 淀 川 区	-1.5	-0.8	-0.3
	北 区	0.0	1.2	0.5
	福 島 区	0.7	1.2	1.2
中 央 区	0.0	1.0	-1.8	
西 区	---	---	0.5	
天 王 寺 区	1.3	1.2	1.3	
浪 速 区	0.0	1.1	-0.5	
大阪市平均	-1.0	-0.2	-0.6	
堺 市 内 各 区	堺 区	-1.2	-0.3	-2.9
	中 区	-0.9	-0.3	-1.2
	東 区	-0.8	0.0	-1.4
	西 区	-1.2	0.0	-1.8
	南 区	-1.0	0.0	---
	北 区	-0.4	0.2	-1.0
美 原 区	-1.2	-0.3	---	
堺市平均	-0.9	-0.1	-2.1	

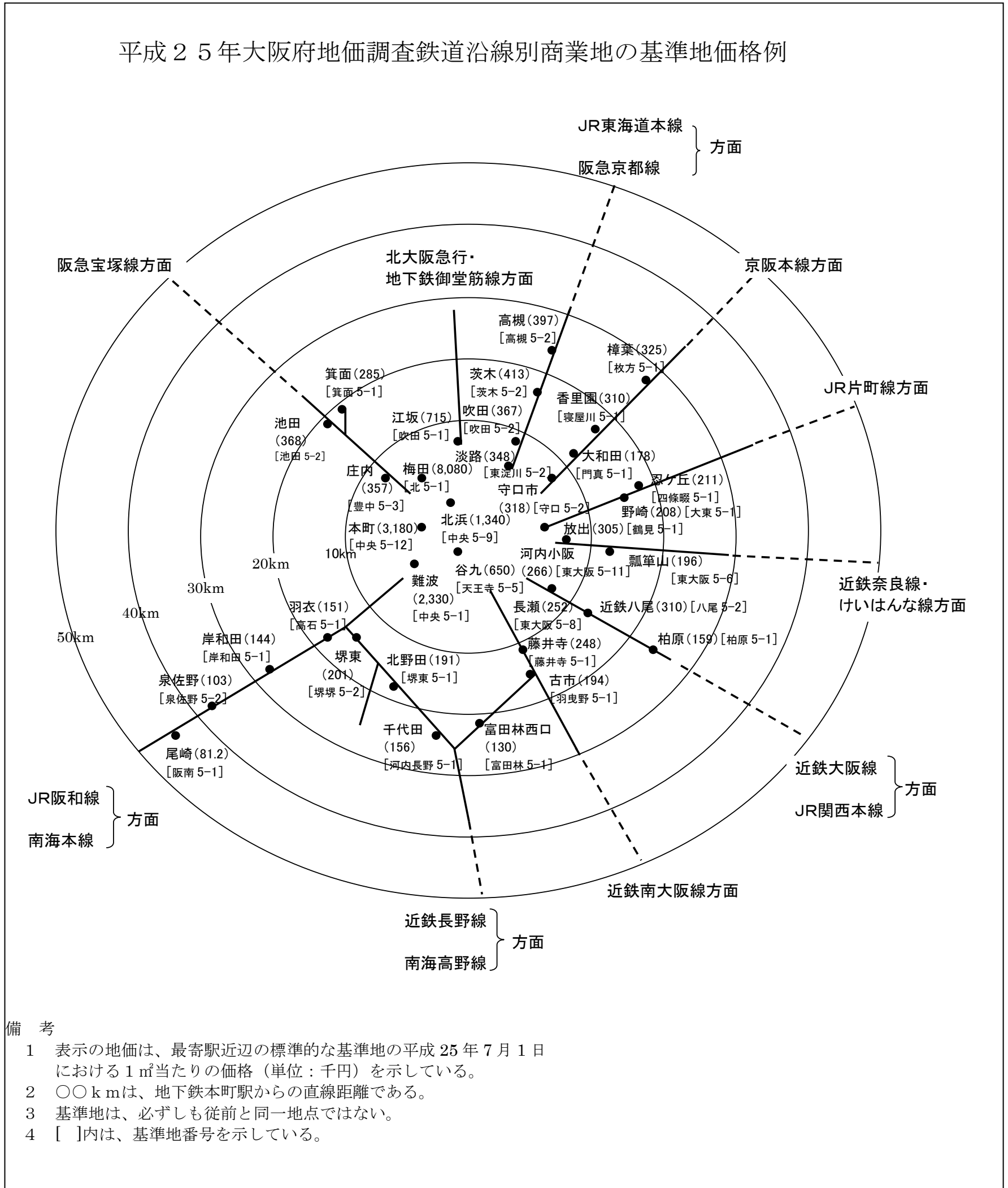
平成25年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例

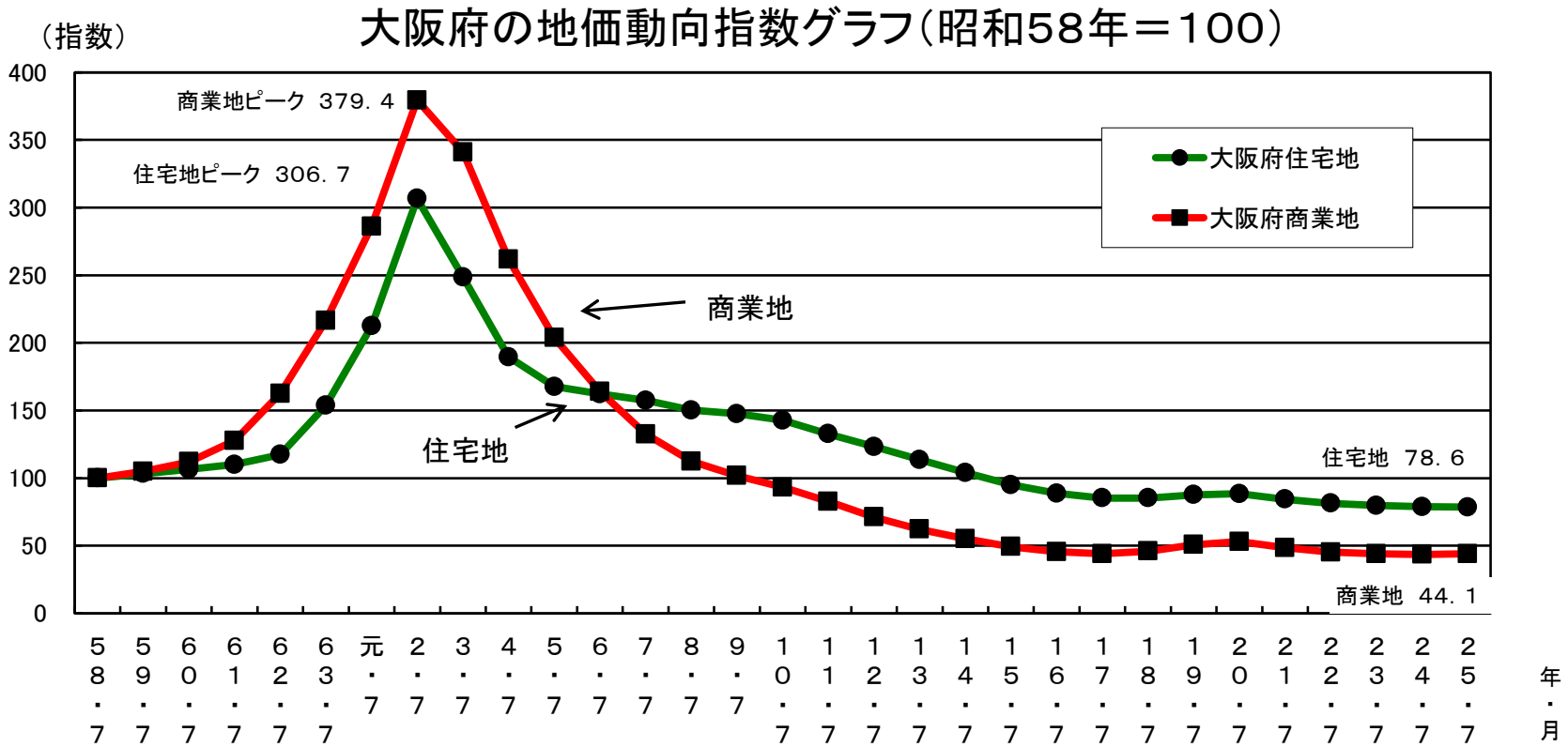


備考

- 1 表示の地価は、最寄駅からおおむね1km程度にある標準的な基準地の平成25年7月1日における1㎡当たりの価格(単位:千円)を示している。
- 2 ○○kmは、地下鉄本町駅からの直線距離である。
- 3 基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
- 4 [ ]内は、基準地番号を示している。

平成25年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例





※ 昭和58年を100とした場合の今回の指数は、住宅地で78.6（概ね昭和55年前半の水準）、商業地で44.1（概ね昭和50年以前の水準）となっています。

**10月は「土地月間」です！**

「土地月間」関連行事として、不動産無料相談会が開催されます。

●不動産無料相談会

①	北 浜 会 場	10月 毎週水曜日 2日、9日、16日、23日、30日 13時～16時 (社)大阪府不動産鑑定士協会 大会議室 (大阪府中央区今橋1-6-19 コルマー北浜ビル9階) 地下鉄堺筋線、京阪本線「北浜」駅3号出口より徒歩約3分
②	豊 中 会 場	10月19日(土) 10時～16時 豊中市役所第2庁舎1階ロビー (豊中市中桜塚3-1-1) 阪急宝塚線「岡町」駅より徒歩約10分
③	八 尾 会 場	10月19日(土) 10時～16時 プリズムホール (八尾市文化会館) 4階会議室1 (八尾市光町2-40) 近鉄大阪線「近鉄八尾」駅より徒歩約5分
④	岸 和 田 会 場	10月26日(土) 10時～16時 岸和田市立波切ホール 4階会議室2、3 (岸和田市港緑町1-1) 南海本線「岸和田」駅より徒歩約15分

○費用：無料  
○問合わせ：(社)大阪府不動産鑑定士協会 電話 (06) 6203-2100 <http://www.rea-osaka.or.jp/>