

大阪府

地価だより

平成26年9月18日発行第79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26年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月18日に公表しました。
 <特徴>大阪府の地価は、平成25年7月1日からの1年間で、住宅地は平成21年以降5年連続のマイナスから、0.0%（前年はマイナス0.4%）の横ばいとなった。また、商業地はプラス2.2%（前年はプラス1.1%）と、2年連続の上昇となり、上昇幅は拡大するとともに、上昇地点が半数を超えた。

1 平成26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 25 年	平 成 26 年	平 成 25 年	平 成 26 年	平 成 25 年	平 成 26 年	平 成 25 年	平 成 26 年
大阪市地域	-0.2	0.4	2.2	3.9	-0.9	-0.5	---	---
北大阪地域	-0.1	0.5	0.6	1.1	-0.3	-0.1	---	---
東部大阪地域	-0.8	-0.4	-0.4	0.1	-1.1	-0.4	---	---
南大阪地域	-0.6	-0.2	-0.7	0.1	-1.3	-0.6	-0.8	-0.8
南河内地域	-1.1	-0.7	-0.7	-0.2	-0.8	-0.5	---	---
泉州地域	-0.4	0.1	-0.6	0.2	-1.4	-0.7	-0.8	-0.8
堺地域	-0.1	0.4	-0.8	0.3	-1.3	-0.4	---	---
大阪市を除く大阪府域	-0.5	0.0	-0.2	0.4	-1.0	-0.4	-0.8	-0.8
大阪府全域	-0.4	0.0	1.1	2.2	-1.0	-0.4	-0.8	-0.8

2 平成26年大阪府地価調査価格高順位表

[住宅地]

(円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)天王寺(府)-2 [-4]	547,000	552,000	0.9	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	中央(府)-2	463,000	466,000	0.6	大阪市中央区玉造1丁目10番18外	「玉造1-10-1」
3	天王寺(府)-3	420,000	431,000	2.6	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
4	天王寺(府)-1	407,000	413,000	1.5	大阪市天王寺区清水谷町13番5	「清水谷町17-9」
5	中央(府)-1	409,000	412,000	0.7	大阪市中央区上町1丁目27番6	「上町1-27-5」

[商業地]

(円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)北(府)5-2	---	9,500,000	---	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」(グランフロント大阪南館・タワーA)
2	(指)北(府)5-1	8,080,000	8,560,000	5.9	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)
3	中央(府)5-12	3,180,000	3,350,000	5.3	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)
4	中央(府)5-6	2,950,000	3,200,000	8.5	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」(りそな心齋橋ビル)
5	中央(府)5-1	2,330,000	2,420,000	3.9	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)

※(指)は地価公示との共通地点、[]内は前年の基準地番号

3 平成26年大阪府地価調査上昇率順位表

[住宅地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)枚方(府)-2	172,000	182,000	5.8	枚方市楠葉中町1139番181	「楠葉中町50-15」
2	福島(府)-4	278,000	291,000	4.7	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	「鷺洲5-6-56」
3	(指)池田(府)-7	235,000	243,000	3.4	池田市城南1丁目94番	「城南1-3-15」
4	茨木(府)-6	242,000	250,000	3.3	茨木市西中条町137番1	「西中条町13-10」
5	(指)茨木(府)-3	247,000	255,000	3.2	茨木市竹橋町199番7	「竹橋町7-16」

[商業地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)北(府)5-11	554,000	620,000	11.9	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
1	北(府)5-9	437,000	489,000	11.9	大阪市北区同心2丁目63番1	「同心2-13-4」
3	(指)福島(府)5-3	442,000	491,000	11.1	大阪市福島区福島6丁目20番2	「福島6-20-2」
4	(指)阿倍野(府)5-2	433,000	480,000	10.9	大阪市阿倍野区昭和町2丁目1番4	「昭和町2-1-1」
5	福島(府)5-1	448,000	492,000	9.8	大阪市福島区福島3丁目96番	「福島3-3-7」
5	北(府)5-10	450,000	494,000	9.8	大阪市北区天満2丁目66番外	「天満2-1-29」

[全用途](林地を除く)		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	(指)北(府)5-11	554,000	620,000	11.9	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
1	北(府)5-9	437,000	489,000	11.9	大阪市北区同心2丁目63番1	「同心2-13-4」
3	(指)福島(府)5-3	442,000	491,000	11.1	大阪市福島区福島6丁目20番2	「福島6-20-2」
4	(指)阿倍野(府)5-2	433,000	480,000	10.9	大阪市阿倍野区昭和町2丁目1番4	「昭和町2-1-1」
5	福島(府)5-1	448,000	492,000	9.8	大阪市福島区福島3丁目96番	「福島3-3-7」
5	北(府)5-10	450,000	494,000	9.8	大阪市北区天満2丁目66番外	「天満2-1-29」

4 平成26年大阪府地価調査下落率順位表

[住宅地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	豊能(府)-2	49,500	48,000	-3.0	豊能町東ときわ台9丁目7番18	---
1	豊能(府)-1	54,000	52,400	-3.0	豊能町光風台4丁目6番6	---
3	千早赤阪(府)-1	29,700	28,900	-2.7	千早赤阪村大字森屋397番1外	---
4	高槻(府)-9	120,000	117,000	-2.5	高槻市松が丘4丁目16番66	「松が丘4-9-2」
5	豊能(府)-3 [←4]	21,300	20,800	-2.3	豊能町余野247番3	---
5	能勢(府)-1	25,700	25,100	-2.3	能勢町片山203番14	---

[商業地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	此花(府)5-1	216,000	209,000	-3.2	大阪市此花区春日出北2丁目4番4	「春日出北2-6-21」
2	大正(府)5-1	251,000	246,000	-2.0	大阪市大正区泉尾2丁目116番5	「泉尾2-16-4」
3	寝屋川(府)5-1	310,000	304,000	-1.9	寝屋川市香里南之町132番2	「香里南之町31-6」
3	西成(府)5-1 [←5-2]	210,000	206,000	-1.9	大阪市西成区玉出中1丁目18番10	「玉出中1-14-10」
5	大正(府)5-2	198,000	195,000	-1.5	大阪市大正区南恩加島5丁目5番11	「南恩加島5-5-9」

[全用途](林地を除く)		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	平成25年価格	平成26年価格	変動率	所在地	住居表示
1	此花(府)5-1	216,000	209,000	-3.2	大阪市此花区春日出北2丁目4番4	「春日出北2-6-21」
2	豊能(府)-2	49,500	48,000	-3.0	豊能町東ときわ台9丁目7番18	---
2	豊能(府)-1	54,000	52,400	-3.0	豊能町光風台4丁目6番6	---
4	千早赤阪(府)-1	29,700	28,900	-2.7	千早赤阪村大字森屋397番1外	---
5	高槻(府)-9	120,000	117,000	-2.5	高槻市松が丘4丁目16番66	「松が丘4-9-2」

※(指)は地価公示との共通地点、[]内は前年の基準地番号

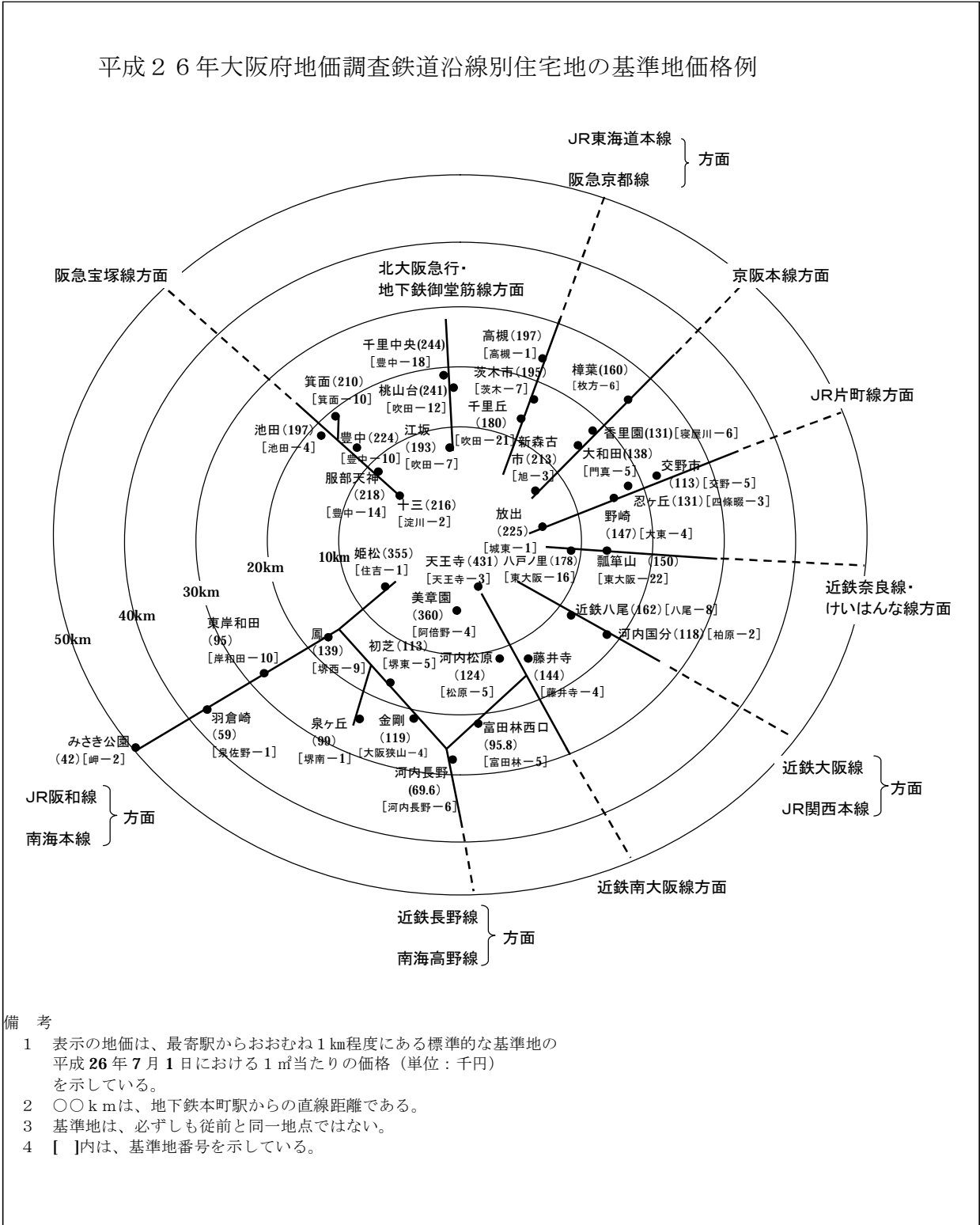
5 平成26年大阪府地価調査市区町村別対前年平均変動率表 [住宅地・商業地]

(単位:%)

市 町 村		住宅地		商業地	
		平成25年	平成26年	平成25年	平成26年
大 阪 市		-0.2	0.4	2.2	3.9
北 大 阪 地 域	能 勢 町	-3.0	-1.6	---	---
	豊 能 町	-3.2	-2.8	---	---
	箕 面 市	0.1	1.0	0.0	1.2
	池 田 市	-0.1	0.8	0.6	3.3
	豊 中 市	0.1	0.3	0.0	0.5
	吹 田 市	0.2	0.4	4.6	3.1
	摂 津 市	-0.5	0.0	0.0	0.0
	茨 木 市	0.4	1.1	0.4	0.6
	高 槻 市	0.0	0.5	0.5	0.8
	島 本 町	0.5	0.7	---	---
北大阪地域平均		-0.1	0.5	0.6	1.1
東 部 大 阪 地 域	枚 方 市	-0.5	0.1	0.3	3.9
	寝 屋 川 市	-1.3	-0.5	-1.0	-0.8
	門 真 市	-1.6	-1.5	-1.2	-1.0
	守 口 市	-1.1	-0.5	-1.0	-0.3
	交 野 市	-1.2	-0.5	-0.5	0.0
	四 條 畷 市	-0.4	0.0	-0.9	-0.5
	大 東 市	-0.8	0.2	0.0	-0.5
	東 大 阪 市	-0.4	-0.3	0.0	0.0
	八 尾 市	-1.0	-0.9	-0.5	0.0
柏 原 市	-1.0	-0.9	-0.6	0.0	
東部大阪地域平均		-0.8	-0.4	-0.4	0.1
南 河 内 地 域	松 原 市	-1.0	-0.6	-0.6	0.0
	藤 井 寺 市	-1.2	-0.7	-0.8	0.0
	羽 曳 野 市	-1.7	-1.2	-0.5	-0.5
	大阪狭山市	-0.3	-0.2	-0.8	0.0
	富 田 林 市	-0.8	-0.5	-1.5	-0.8
	河内長野市	-1.0	-0.7	0.0	0.0
	河 南 町	-1.0	-1.3	---	---
	太 子 町	-0.9	-0.9	---	---
	千早赤阪村	-2.6	-2.7	---	---
南河内地域平均		-1.1	-0.7	-0.7	-0.2
南大阪地域平均 (南河内+泉州)		-0.6	-0.2	-0.7	0.1
大阪市を除く 大阪府平均		-0.5	0.0	-0.2	0.4
大 阪 府 平 均		-0.4	0.0	1.1	2.2

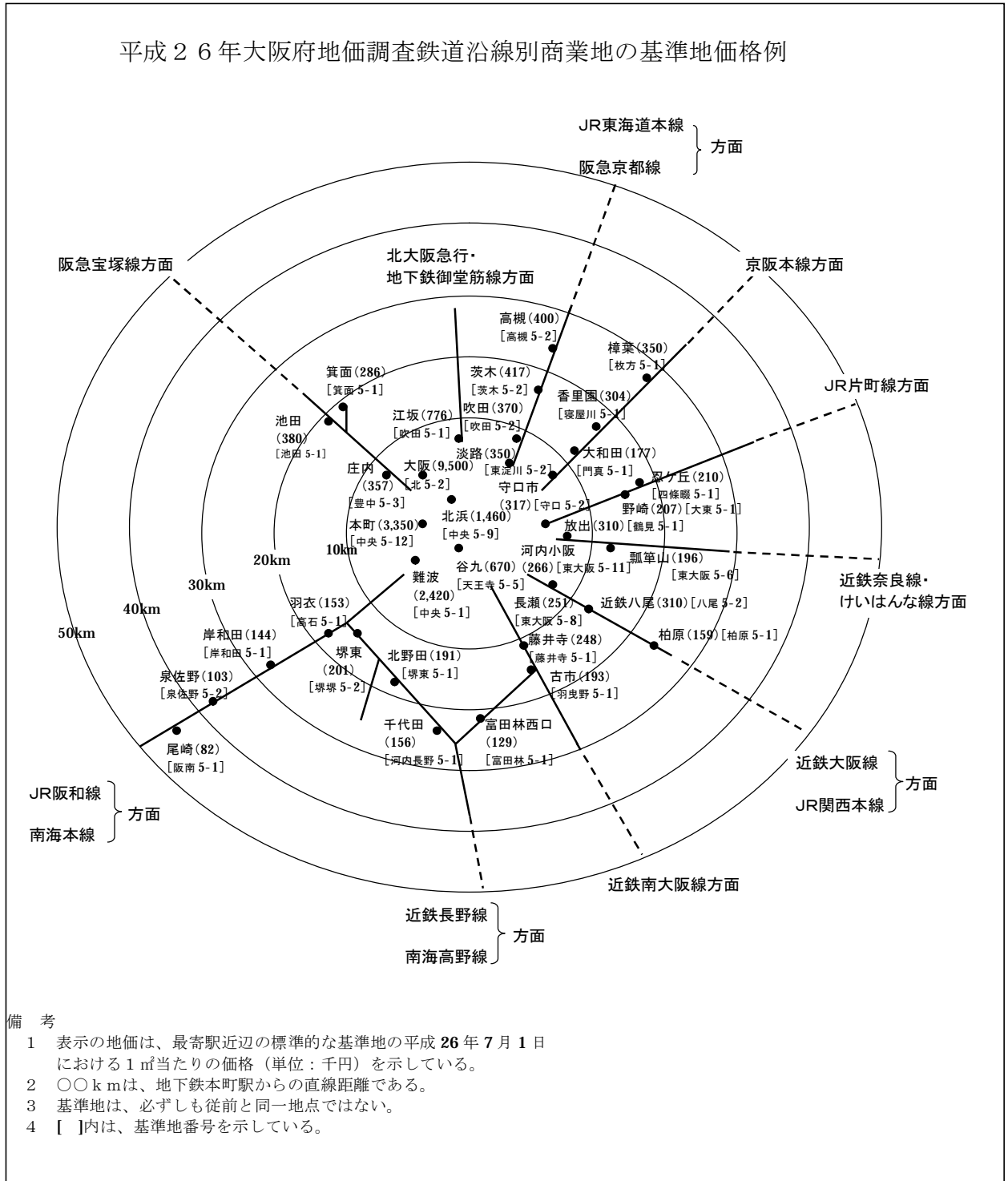
市 町 村		住宅地		商業地	
		平成25年	平成26年	平成25年	平成26年
泉 州 地 域	堺 市	-0.1	0.4	-0.8	0.3
	和 泉 市	-0.5	-0.2	-0.8	0.0
	高 石 市	0.8	1.0	1.3	1.3
	泉 大 津 市	-0.1	0.1	-0.8	0.8
	忠 岡 町	-0.3	-0.3	---	---
	岸 和 田 市	-0.1	-0.1	-0.3	0.0
	貝 塚 市	-0.4	0.1	-0.4	0.0
	泉 佐 野 市	-1.2	-0.1	-1.2	-0.2
	泉 南 市	-1.3	-0.7	-0.7	0.0
	田 尻 町	-0.9	0.5	---	---
	熊 取 町	-1.4	-0.7	---	---
	阪 南 市	-1.2	-0.6	-0.6	1.0
	岬 町	-0.8	-0.7	---	---
	泉州地域平均		-0.4	0.1	-0.6
大 阪 市	都 島 区	0.4	2.5	0.2	1.8
	東 成 区	-0.3	0.2	-0.1	0.6
	生 野 区	-0.8	-0.3	-1.0	-0.3
	旭 区	0.1	0.2	-1.0	-0.2
	城 東 区	0.1	1.4	-0.2	0.6
	鶴 見 区	-0.5	0.1	---	1.6
	阿 倍 野 区	1.4	1.8	2.4	5.8
	住 吉 区	-0.5	0.3	-0.4	0.7
	住 之 江 区	-0.9	-0.1	-0.5	0.0
	平 野 区	-1.1	-0.5	0.0	1.3
	東 住 吉 区	-0.8	-0.2	-1.1	-0.6
	西 成 区	-2.2	-1.0	-3.1	-1.9
	此 花 区	-0.8	-0.7	-3.1	-3.2
	港 区	-0.4	-0.1	-0.3	0.0
	大 正 区	-1.5	-0.9	-3.6	-1.8
	西 淀 川 区	-0.6	-0.4	0.0	0.0
	淀 川 区	0.2	0.7	0.3	2.4
	東 淀 川 区	-0.8	0.0	0.6	0.9
	北 区	1.2	1.6	6.4	8.5
	福 島 区	1.2	2.8	5.3	8.2
中 央 区	1.0	0.7	2.7	5.3	
西 区	---	1.2	3.9	5.9	
天 王 寺 区	1.2	1.7	5.0	6.1	
浪 速 区	1.1	1.1	1.0	1.5	
大阪市平均		-0.2	0.4	2.2	3.9
堺 市 内 各 区	堺 区	-0.3	0.3	-1.2	0.4
	中 区	-0.3	0.1	0.0	1.8
	東 区	0.0	0.2	-0.3	0.0
	西 区	0.0	0.5	-1.0	-0.5
	南 区	0.0	0.0	---	---
	北 区	0.2	1.2	-0.3	0.3
美 原 区	-0.3	-0.1	---	---	
堺市平均		-0.1	0.4	-0.8	0.3

平成26年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例



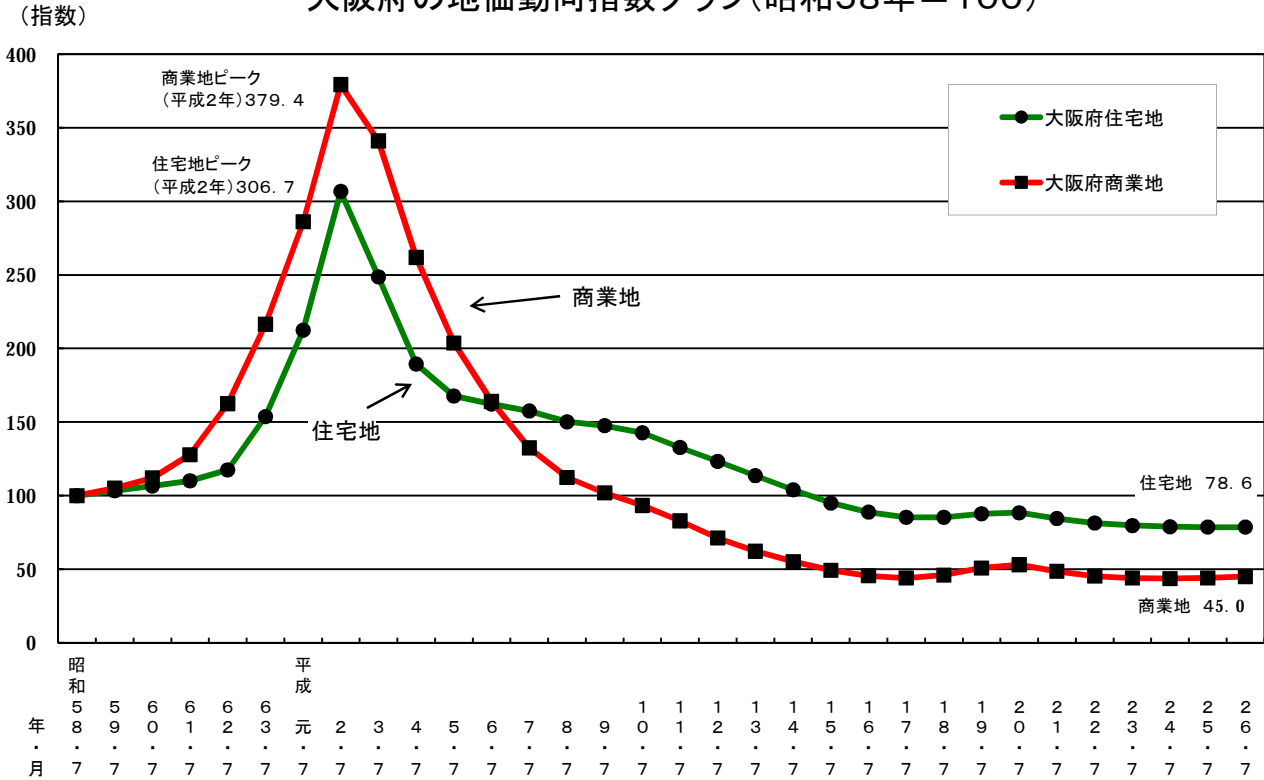
- 備考
- 1 表示の地価は、最寄駅からおおむね1km程度にある標準的な基準地の平成26年7月1日における1㎡当たりの価格(単位:千円)を示している。
 - 2 ○○kmは、地下鉄本町駅からの直線距離である。
 - 3 基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
 - 4 []内は、基準地番号を示している。

平成26年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例



- 備考
- 1 表示の地価は、最寄駅近辺の標準的な基準地の平成26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。

大阪府の地価動向指数グラフ(昭和58年=100)



※ 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45.0（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 1日、8日、15日、22日、29日 13時～16時 (公社)大阪府不動産鑑定士協会/大会議室 (大阪市中央区今橋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	高槻会場	10月4日(土) 10時30分～16時 高槻南スクエア (高槻市城北町2-4-1 ファイブプラザ4階) 阪急京都線「高槻市」駅 南出口すぐ
②	豊中会場	10月11日(土) 10時～16時 千里文化センター/(コラボ)多目的スペース (豊中市新千里東町1-2-2) 北大阪急行線「千里中央」駅より徒歩約3分
③	和泉会場	10月18日(土) 10時～16時 和泉シティプラザ/3階学習室4 (和泉市いぶき野5-4-7) 泉北高速鉄道「和泉中央」駅より徒歩約3分
④	八尾会場	10月25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
○ 費用：無料		
○ 問い合わせ：公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 電話 (06) 6203-2100 http://www.rea-osaka.or.jp/		