

大阪府

地価だより

平成19年3月23日発行64号

大阪府都市整備部総合計画課

〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目

電話06-6941-0351(代)

平成19年の地価公示結果(価格時点:1月1日)が3月23日に国土交通省から発表されました。
<特徴>大阪府の地価は、平成18年1月1日からの1年間で、住宅地はプラス1.9%(前年はマイナス1.9%)、商業地はプラス10.3%(前年はプラス1.2%)と住宅地は平成3年以来16年ぶりに上昇に転じ、商業地は上昇率が拡大しました。

<地価の動向>

(1)地域別対前年平均変動率(%)

| 用途 | 住宅地 | | 商業地 | |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 平成18年 | 平成19年 | 平成18年 | 平成19年 |
| 地域/年 | | | | |
| 大阪市地域 | -0.5 | 2.3 | 3.4 | 15.0 |
| 北大阪地域 | -1.8 | 3.3 | -1.5 | 7.6 |
| 東部大阪地域 | -1.0 | 2.5 | -0.6 | 4.6 |
| 南河内地域 | -1.7 | 1.1 | -1.9 | 1.6 |
| 泉州地域 | -3.7 | 0.5 | -3.0 | 2.9 |
| 大阪府全域 | -1.9 | 1.9 | 1.2 | 10.3 |

(2)用途別対前年平均変動率[大阪府全域](%)

| 用途/年 | 平成18年 | 平成19年 |
|-------|-------|-------|
| 住宅地 | -1.9 | 1.9 |
| 商業地 | 1.2 | 10.3 |
| 準工業地 | -2.2 | 2.3 |
| 工業地 | -2.9 | 1.9 |
| 宅地見込地 | -2.5 | -0.6 |
| 調区内宅地 | -5.9 | -2.7 |

住宅地では全ての地域で上昇に転じ、商業地では大阪府全域及び大阪市地域で上昇率が拡大しました。

<個別地点の価格・変動率の順位>

(1)住宅地の価格上位

| 順位 | 標準地番号 | 価格(円/m ²) | | 変動率(%) | 所在地 |
|----|--------|-----------------------|---------|--------|---------------------|
| | | 平成18年 | 平成19年 | | |
| 1 | 天王寺-2 | 533,000 | 570,000 | 6.9 | 大阪市天王寺区真法院町117番3 |
| 2 | 大阪中央-1 | 494,000 | 522,000 | 5.7 | 大阪市中央区森ノ宮中央1丁目25番7 |
| 3 | 天王寺-8 | 480,000 | 511,000 | 6.5 | 大阪市天王寺区上之宮町26番18 |
| 4 | 天王寺-6 | 470,000 | 501,000 | 6.6 | 大阪市天王寺区上本町8丁目307番10 |
| 5 | 天王寺-9 | 454,000 | 481,000 | 5.9 | 大阪市天王寺区大道3丁目148番 |

10位以内には、天王寺区が7地点、中央区が2地点、阿倍野区が1地点あります。

(2) 商業地の価格上位

| 順位 | 標準地番号 | 価格(円/m ²) | | 変動率(%) | 所在地 |
|----|----------|-----------------------|-----------|--------|----------------------------|
| | | 平成18年 | 平成19年 | | |
| 1 | 大阪北5-29 | 5,900,000 | 8,440,000 | 43.1 | 大阪市北区梅田1丁目2番(大阪第一生命ビル) |
| 2 | 大阪北5-1 | 6,000,000 | 8,340,000 | 39.0 | 大阪市北区角田町12番1外(HEPナビオ) |
| 3 | 大阪中央5-18 | 4,800,000 | 6,750,000 | 40.6 | 大阪市中央区西心斎橋1丁目8番(御堂筋ビル) |
| 4 | 大阪中央5-41 | 4,700,000 | 6,500,000 | 38.3 | 大阪市中央区南船場4丁目41番5外(りそな船場ビル) |
| 5 | 大阪中央5-1 | 4,100,000 | 5,550,000 | 35.4 | 大阪市中央区備後町3丁目28番外(KFセンタービル) |

1位の大阪第一生命ビルは、全国では第42位の価格となっています。

10位以内には、北区が3地点、中央区が7地点あります。

(3) 上昇率の上位

| 順位 | 標準地番号 | 価格(円/m ²) | | 変動率(%) | 所在地 | 用途 |
|----|----------|-----------------------|-----------|--------|-------------------|-----|
| | | 平成18年 | 平成19年 | | | |
| 1 | 大阪北5-29 | 5,900,000 | 8,440,000 | 43.1 | 大阪市北区梅田1丁目2番 | 商業地 |
| 2 | 大阪中央5-18 | 4,800,000 | 6,750,000 | 40.6 | 大阪市中央区西心斎橋1丁目8番 | 商業地 |
| 3 | 大阪北5-1 | 6,000,000 | 8,340,000 | 39.0 | 大阪市北区角田町12番1外 | 商業地 |
| 4 | 大阪中央5-41 | 4,700,000 | 6,500,000 | 38.3 | 大阪市中央区南船場4丁目41番5外 | 商業地 |
| 5 | 大阪北5-16 | 1,450,000 | 2,000,000 | 37.9 | 大阪市北区茶屋町20番17 | 商業地 |

変動率がプラス(価格上昇)の地点が2,001地点のうち1,620地点あります。

(4) 下落率の上位

| 順位 | 標準地番号 | 価格(円/m ²) | | 変動率(%) | 所在地 | 用途 |
|----|--------|-----------------------|--------|--------|----------------|-------|
| | | 平成18年 | 平成19年 | | | |
| 1 | 能勢10-2 | 19,800 | 17,800 | -10.1 | 能勢町宿野138番85 | 調区内宅地 |
| 2 | 能勢10-1 | 15,200 | 14,000 | -7.9 | 能勢町山辺69番 | 調区内宅地 |
| 3 | 岬-1 | 32,800 | 30,300 | -7.6 | 岬町淡輪1694番85 | 住宅地 |
| 4 | 岬-4 | 34,700 | 32,100 | -7.5 | 岬町深日1868番50外 | 住宅地 |
| 5 | 岬-7 | 31,200 | 28,900 | -7.4 | 岬町多奈川谷川2206番2外 | 住宅地 |

変動率がマイナス(価格下落)の地点が2,001地点のうち201地点あります。

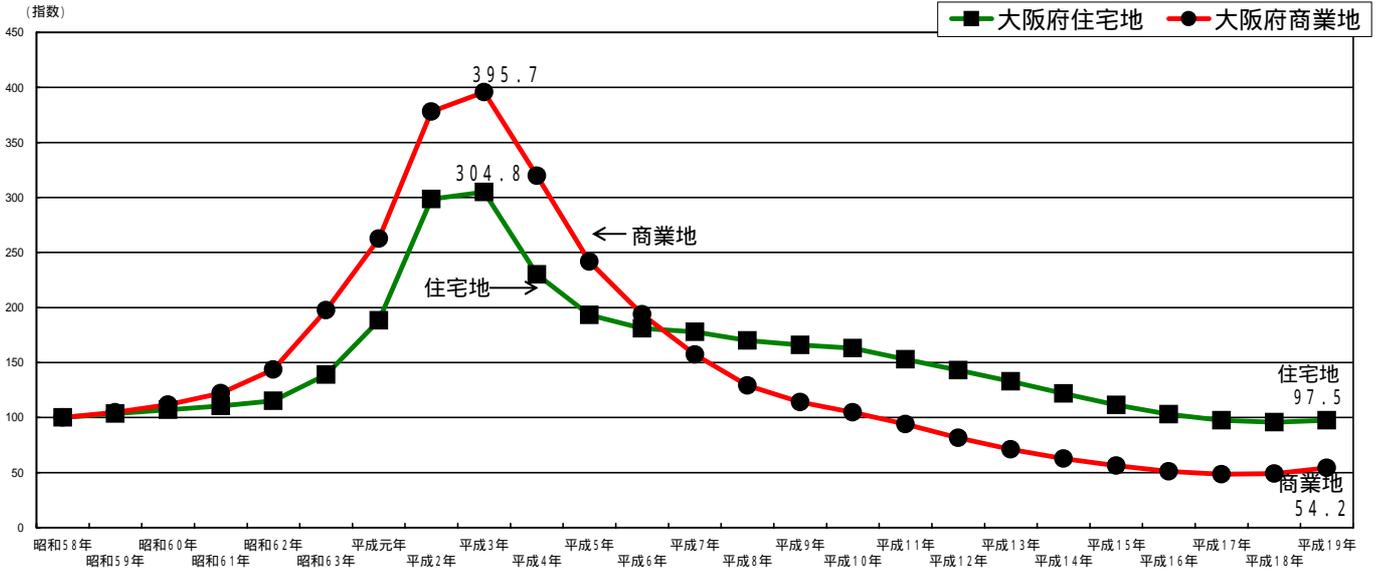
< 市区町村別対前年平均変動率 > (%)

| 用途 | | 住宅地 | | 商業地 | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 市町村 / 年 | | 平成18年 | 平成19年 | 平成18年 | 平成19年 |
| 大阪市 | | -0.5 | 2.3 | 3.4 | 15.0 |
| 北大阪地域 | 能勢町 | --- | --- | -10.2 | --- |
| | 豊能町 | -6.8 | -0.5 | --- | --- |
| | 箕面市 | -3.8 | 1.8 | -3.0 | 4.2 |
| | 池田市 | -2.0 | 3.1 | -2.2 | 4.5 |
| | 豊中市 | -1.6 | 3.7 | -2.2 | 6.1 |
| | 吹田市 | -1.6 | 2.8 | 0.4 | 13.7 |
| | 摂津市 | -1.9 | 1.9 | -1.2 | 3.7 |
| | 茨木市 | -0.5 | 4.4 | -0.5 | 8.1 |
| | 高槻市 | -1.2 | 4.3 | -0.9 | 7.9 |
| | 島本町 | -0.6 | 3.3 | -1.4 | 5.3 |
| 北大阪地域平均 | | -1.8 | 3.3 | -1.5 | 7.6 |
| 東部大阪地域 | 枚方市 | -1.8 | 1.6 | -0.7 | 4.2 |
| | 寝屋川市 | -1.6 | 1.3 | -0.8 | 1.9 |
| | 門真市 | -1.2 | 1.1 | -0.9 | 2.3 |
| | 守口市 | 0.2 | 3.2 | 0.7 | 3.9 |
| | 交野市 | -0.2 | 3.2 | -0.3 | 2.3 |
| | 四條畷市 | 0.0 | 3.1 | -1.2 | 5.6 |
| | 大東市 | -0.1 | 3.9 | 0.0 | 5.2 |
| | 東大阪市 | -0.5 | 3.8 | -0.4 | 7.1 |
| | 八尾市 | -1.4 | 1.7 | -1.3 | 1.8 |
| 柏原市 | -1.9 | 1.6 | -2.0 | 2.3 | |
| 東部大阪地域平均 | | -1.0 | 2.5 | -0.6 | 4.6 |
| 南河内地域 | 松原市 | -0.4 | 2.6 | -0.2 | 3.8 |
| | 藤井寺市 | -0.7 | 2.5 | -1.7 | 2.8 |
| | 羽曳野市 | -1.8 | 1.4 | -3.1 | 0.5 |
| | 大阪狭山市 | -1.0 | 2.0 | -0.7 | 3.5 |
| | 富田林市 | -2.5 | 0.4 | -3.0 | 0.1 |
| | 河内長野市 | -1.8 | 0.4 | -1.8 | 1.2 |
| | 河南町 | -4.0 | -0.4 | --- | --- |
| | 太子町 | -3.0 | -0.3 | --- | --- |
| | 千早赤阪村 | -4.7 | -2.3 | --- | --- |
| 南河内地域平均 | | -1.7 | 1.1 | -1.9 | 1.6 |
| 南大阪地域平均 (南河内+泉州) | | -3.1 | 0.7 | -2.6 | 2.4 |
| 大阪市を除く 大阪府平均 | | -2.2 | 1.9 | -1.5 | 4.7 |
| 大阪府平均 | | -1.9 | 1.9 | 1.2 | 10.3 |

一部データがないのは、標準地もしくは継続地点がなく、変動率が算定できないため。

| 用途 | | 住宅地 | | 商業地 | |
|---------|------|-------|-------|-------|-------|
| 市町村 / 年 | | 平成18年 | 平成19年 | 平成18年 | 平成19年 |
| 泉州地域 | 堺市 | -0.5 | 2.3 | -0.5 | 6.0 |
| | 和泉市 | -1.8 | 1.8 | -2.1 | 1.1 |
| | 高石市 | -1.7 | 1.9 | -2.3 | 3.0 |
| | 泉大津市 | -1.8 | 2.6 | -2.0 | 1.6 |
| | 忠岡町 | -1.8 | 1.7 | --- | --- |
| | 岸和田市 | -1.4 | 1.9 | -2.4 | 1.3 |
| | 貝塚市 | -7.3 | -1.6 | -8.1 | 0.0 |
| | 泉佐野市 | -7.5 | -1.8 | -8.4 | -0.6 |
| | 泉南市 | -10.9 | -4.1 | -9.3 | -1.9 |
| | 田尻町 | -7.7 | -1.5 | --- | --- |
| | 熊取町 | -7.4 | -2.3 | --- | --- |
| | 阪南市 | -12.2 | -4.7 | -9.6 | -3.3 |
| | 岬町 | -14.0 | -6.8 | --- | --- |
| 泉州地域平均 | | -3.7 | 0.5 | -3.0 | 2.9 |
| 大阪市内各区 | 都島区 | 0.3 | 3.1 | -0.3 | 7.7 |
| | 東成区 | -1.7 | 1.6 | -1.7 | 1.4 |
| | 生野区 | -1.6 | 2.4 | -1.1 | 3.9 |
| | 旭区 | 1.4 | 2.5 | 0.0 | 0.0 |
| | 城東区 | 1.2 | 3.4 | -3.5 | 0.0 |
| | 鶴見区 | 0.4 | 2.0 | 1.7 | 9.0 |
| | 阿倍野区 | 2.8 | 3.3 | 1.9 | 10.2 |
| | 住吉区 | -0.7 | 2.8 | -1.9 | 3.1 |
| | 住之江区 | -2.5 | 1.4 | -2.4 | 0.2 |
| | 平野区 | -3.1 | 1.0 | -3.2 | 0.9 |
| | 東住吉区 | -0.9 | 2.8 | -1.3 | 0.0 |
| | 西成区 | -1.8 | 0.4 | -3.0 | 0.7 |
| | 此花区 | -0.8 | 1.1 | -1.8 | 3.6 |
| | 港区 | -0.9 | 1.1 | -1.8 | 4.4 |
| | 大正区 | -1.4 | 0.5 | -2.7 | 1.4 |
| | 西淀川区 | -0.8 | 1.0 | -1.5 | 2.7 |
| | 淀川区 | -1.1 | 1.4 | -1.8 | 6.2 |
| | 東淀川区 | -0.8 | 1.7 | -2.4 | 3.4 |
| | 北区 | 1.7 | 5.4 | 7.1 | 25.3 |
| | 福島区 | 0.2 | 4.1 | 4.0 | 14.1 |
| 中央区 | 2.3 | 5.8 | 7.2 | 24.9 | |
| 西区 | --- | --- | 6.7 | 16.8 | |
| 天王寺区 | 1.9 | 6.1 | 3.1 | 12.6 | |
| 浪速区 | --- | --- | -0.5 | 10.5 | |
| 大阪市平均 | | -0.5 | 2.3 | 3.4 | 15.0 |
| 堺市内各区 | 堺区 | 0.6 | 3.4 | -0.1 | 8.5 |
| | 中区 | -0.8 | 1.3 | -0.7 | 2.7 |
| | 東区 | -1.2 | 2.1 | 0.0 | 2.8 |
| | 西区 | -0.8 | 2.3 | -1.9 | 2.2 |
| | 南区 | -1.8 | 1.7 | --- | --- |
| | 北区 | 0.4 | 3.3 | 0.0 | 7.6 |
| 美原区 | -1.5 | -0.2 | --- | --- | |
| 堺市平均 | | -0.5 | 2.3 | -0.5 | 6.0 |

<地価動向指数グラフ(地価公示)> 指数(昭和58年 = 100)



今回の価格水準は、住宅地では概ね昭和57年半ばの水準に、商業地は昭和47年前半の水準になっています。

地価公示とは

- ・国土交通省土地鑑定委員会が、標準となる土地(標準地)を選定し、毎年1回、1月1日時点の標準地の価格について不動産鑑定士の評価をもとに判定し、公表するものです。
- ・平成19年の標準地の数は、大阪府で2,001地点、全国では30,000地点となっています。
- ・地価公示は、地価調査(価格時点:7月1日、9月下旬に都道府県知事が公表)とあわせて、一般の土地取引価格の指標となるものです。

【地価情報コーナーのご案内】

大阪府総合計画課では、課内に「地価情報コーナー」を設置し、今回の地価公示結果の内容をはじめ、地価や土地に関する資料を常時備え付けています。お気軽にご利用ください。

開設時間:9時15分～17時45分 場所:大阪府庁別館3階(総合計画課内)

「不動産鑑定評価の日」(4月1日)の一環行事として、不動産無料相談会が開催されます。

不動産無料相談会

| | | |
|-------|----------------|---------------------------------------|
| 北浜会場 | (社)大阪府不動産鑑定士協会 | 4月4日(水)、11日(水)、18日(水)、25日(水)の各13時～16時 |
| 守口会場 | 守口市市民会館 | 4月7日(土)10時～16時 |
| 八尾会場 | プリズムホール | 4月14日(土)10時～16時 |
| 豊中会場 | 豊中市立蛸池公民館 | 4月19日(木)10時～16時 |
| 堺会場 | 堺市総合福祉会館 | 4月21日(土)10時～16時 |
| 天神橋会場 | 大阪市立住まい情報センター | 4月28日(土)10時～16時 |

(予約不要です。受付は各会場15時頃までに窓口へお越しください。)

定例の不動産無料相談会も開催されています。

毎月第1・第3水曜日 13時～16時 (祝日・年末年始はお休みです。)

(予約不要です。受付は15時頃までに窓口へお越しください。)

会場:(社)大阪府不動産鑑定士協会

問い合わせ先
 社団法人 大阪府不動産鑑定士協会
 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ4F
 電話 06-6203-2100
 URL: <http://www.rea-osaka.or.jp/>