

大阪府

平成20年3月25日発行66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(代表)

06-6944-6783(ダイヤルイン)

地価だより

平成20年の地価公示結果(価格時点:1月1日)が3月25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19年1月1日からの1年間で、住宅地はプラス2.5%(前年プラス1.9%)、商業地はプラス9.3%(前年プラス10.3%)と、住宅地は前年に引き続き上昇し、商業地は3年連続の上昇となりました。

平成20年地価公示価格地域別・用途別対前年平均変動率[大阪府域]

(単位:%)

区 分		住宅地		商業地		準工業地		工業地		宅地見込地		調整区域内宅地	
		平成19年	平成20年	平成19年	平成20年								
大阪市地域	変動率	2.3	2.5	15.0	11.7	2.8	2.6	0.2	2.2	---	---	---	---
	継続地点数	243	237	197	193	61	61	18	16	---	---	---	---
北大阪地域	変動率	3.3	3.8	7.6	10.4	4.3	5.7	---	---	---	---	-4.8	-1.7
	継続地点数	283	278	48	48	29	27	---	---	---	---	12	12
東部大阪地域	変動率	2.5	2.1	4.6	4.2	3.5	3.5	6.2	6.6	---	---	-1.1	-0.8
	継続地点数	291	291	59	54	60	59	9	8	---	---	6	6
南大阪地域	変動率	0.7	2.0	2.4	4.4	0.2	2.0	1.1	9.5	-0.6	-0.6	-2.0	-1.0
	継続地点数	491	479	56	51	81	79	9	9	1	1	21	22
南河内地域	変動率	1.1	1.6	1.6	2.4	1.6	1.4	---	---	-0.6	-0.6	-2.0	-1.1
	継続地点数	137	135	21	18	9	10	---	---	1	1	7	8
泉州地域	変動率	0.5	2.2	2.9	5.6	0.0	2.1	1.1	9.5	---	---	-2.0	-0.9
	継続地点数	354	344	35	33	72	69	9	9	---	---	14	14
堺市域	変動率	2.3	3.3	6.0	8.5	1.8	4.6	1.6	10.6	---	---	0.4	-0.6
	継続地点数	148	144	15	14	16	13	8	8	---	---	2	2
大阪市を除く大阪府域	変動率	1.9	2.5	4.7	6.2	2.1	3.2	3.7	8.1	-0.6	-0.6	-2.7	-1.2
	継続地点数	1,065	1,048	163	153	170	165	18	17	1	1	39	40
大阪府全域	変動率	1.9	2.5	10.3	9.3	2.3	3.0	1.9	5.2	-0.6	-0.6	-2.7	-1.2
	継続地点数	1,308	1,285	360	346	231	226	36	33	1	1	39	40

平成20年地価公示価格高順位表 (大阪府域)

[住宅地] (円/m²) (円/m²) (%)

順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	天王寺-2	570,000	603,000	5.8	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	大阪中央-1	522,000	550,000	5.4	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目25番7	「森ノ宮中央1-25-5」
3	天王寺-8	511,000	538,000	5.3	大阪市天王寺区上之宮町26番18	「上之宮町3-28」
4	天王寺-6	501,000	530,000	5.8	大阪市天王寺区上本町8丁目307番10	「上本町8-7-12」
5	天王寺-9	481,000	503,000	4.6	大阪市天王寺区大道3丁目148番	「大道3-6-6」
5	大阪中央-2	479,000	503,000	5.0	大阪市中央区上町1丁目12番17	「上町1-12-18」
7	天王寺-5	460,000	480,000	4.3	大阪市天王寺区勝山2丁目91番	「勝山2-3-28」
8	阿倍野-9	440,000	462,000	5.0	大阪市阿倍野区北畠1丁目98番	「北畠1-6-17」
9	天王寺-4	430,000	451,000	4.9	大阪市天王寺区味原町7番19	「味原町3-11」
10	天王寺-1	421,000	445,000	5.7	大阪市天王寺区玉造本町7番14	「玉造本町6-14」

[商業地] (円/m²) (円/m²) (%)

順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪北5-29	8,440,000	11,400,000	35.1	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)
2	大阪北5-1	8,340,000	10,800,000	29.5	大阪市北区角田町12番1外	「角田町7-10」 (HEP北オ)
3	大阪中央5-18	6,750,000	8,790,000	30.2	大阪市中央区西心斎橋1丁目8番	「西心斎橋1-4-5」 (御堂筋ビル)
4	大阪中央5-41	6,500,000	8,400,000	29.2	大阪市中央区南船場4丁目41番5外	「南船場4-4-21」 (りそな船場ビル)
5	大阪中央5-36	5,460,000	7,050,000	29.1	大阪市中央区難波3丁目27番27外	「難波3-6-11」 (積和MAST難波ビル)
6	大阪中央5-1	5,550,000	7,000,000	26.1	大阪市中央区備後町3丁目28番外	「備後町3-6-2」 (KFセンタービル)
7	大阪北5-2	5,540,000	6,940,000	25.3	大阪市北区堂島1丁目2番1外	「堂島1-1-25」 (新山本ビル)
8	大阪中央5-23	4,730,000	5,930,000	25.4	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	「心斎橋筋2-8-5」 (マル心斎橋店)
9	大阪中央5-15	4,360,000	5,430,000	24.5	大阪市中央区難波1丁目14番22	「難波1-8-1」 (スターバックス)
10	大阪中央5-40	2,470,000	3,100,000	25.5	大阪市中央区本町3丁目22番1外	「本町3-2-8」 (牧村本町ビル)

平成20年地価公示上昇率順位表 (大阪府域)

[住宅地]		(円/m ²)	(円/m ²)	(%)		
順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	枚方-57	186,000	202,000	8.6	枚方市楠葉並木2丁目2500番50	「楠葉並木2-6-7」
2	箕面-17	212,000	230,000	8.5	箕面市百楽荘3丁目226番	「百楽荘3-6-3」
3	箕面-19	201,000	217,000	8.0	箕面市箕面6丁目1357番18	「箕面6-9-29」
4	箕面-4	207,000	223,000	7.7	箕面市桜井1丁目157番2	「桜井1-15-16」
4	豊中-43	235,000	253,000	7.7	豊中市寺内1丁目191番	「寺内1-8-12」
6	箕面-15	201,000	216,000	7.5	箕面市西小路3丁目113番2	「西小路3-15-18」
7	池田-14	242,000	260,000	7.4	池田市満寿美町645番2	「満寿美町7-35」
8	箕面-1	196,000	210,000	7.1	箕面市桜ヶ丘1丁目422番5	「桜ヶ丘1-5-16」
8	堺堺-5	156,000	167,000	7.1	堺市堺区戎島町1丁目37番	
10	茨木-4	235,000	251,000	6.8	茨木市竹橋町199番7	「竹橋町7-16」

[商業地]		(円/m ²)	(円/m ²)	(%)		
順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪北5-29	8,440,000	11,400,000	35.1	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」
2	大阪中央5-18	6,750,000	8,790,000	30.2	大阪市中央区西心齋橋1丁目8番	「西心齋橋1-4-5」
3	大阪北5-1	8,340,000	10,800,000	29.5	大阪市北区角田町12番1外	「角田町7-10」
4	大阪中央5-41	6,500,000	8,400,000	29.2	大阪市中央区南船場4丁目41番5外	「南船場4-4-21」
5	大阪中央5-36	5,460,000	7,050,000	29.1	大阪市中央区難波3丁目27番27外	「難波3-6-11」
6	吹田5-2	900,000	1,160,000	28.9	吹田市豊津町14番10	「豊津町14-10」
7	大阪北5-16	2,000,000	2,530,000	26.5	大阪市北区茶屋町20番17	「茶屋町12-6」
8	大阪中央5-1	5,550,000	7,000,000	26.1	大阪市中央区備後町3丁目28番外	「備後町3-6-2」
9	大阪中央5-40	2,470,000	3,100,000	25.5	大阪市中央区本町3丁目22番1外	「本町3-2-8」
10	大阪中央5-23	4,730,000	5,930,000	25.4	大阪市中央区心齋橋筋2丁目39番1	「心齋橋筋2-8-5」

[全用途](林地除く)		(円/m ²)	(円/m ²)	(%)			
順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示	用途
1	大阪北5-29	8,440,000	11,400,000	35.1	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」	商業
2	大阪中央5-18	6,750,000	8,790,000	30.2	大阪市中央区西心齋橋1丁目8番	「西心齋橋1-4-5」	商業
3	大阪北5-1	8,340,000	10,800,000	29.5	大阪市北区角田町12番1外	「角田町7-10」	商業
4	大阪中央5-41	6,500,000	8,400,000	29.2	大阪市中央区南船場4丁目41番5外	「南船場4-4-21」	商業
5	大阪中央5-36	5,460,000	7,050,000	29.1	大阪市中央区難波3丁目27番27外	「難波3-6-11」	商業
6	吹田5-2	900,000	1,160,000	28.9	吹田市豊津町14番10	「豊津町14-10」	商業
7	大阪北5-16	2,000,000	2,530,000	26.5	大阪市北区茶屋町20番17	「茶屋町12-6」	商業
8	大阪中央5-1	5,550,000	7,000,000	26.1	大阪市中央区備後町3丁目28番外	「備後町3-6-2」	商業
9	大阪中央5-40	2,470,000	3,100,000	25.5	大阪市中央区本町3丁目22番1外	「本町3-2-8」	商業
10	大阪中央5-23	4,730,000	5,930,000	25.4	大阪市中央区心齋橋筋2丁目39番1	「心齋橋筋2-8-5」	商業

平成20年地価公示下落率順位表 (大阪府域)

[住宅地]						
		(円/m ²)	(円/m ²)	(%)		
順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示
1	阪南-1	38,100	37,000	-2.9	阪南市箱の浦2604番433	
2	岬-1	30,300	29,500	-2.6	岬町淡輪1694番85	
3	能勢-1	26,000	25,400	-2.3	能勢町森上45番70	
4	岬-7	28,900	28,300	-2.1	岬町多奈川谷川2206番2外	
5	岬-2	34,400	33,700	-2.0	岬町淡輪800番9	
6	岬-4	32,100	31,500	-1.9	岬町深日1868番50外	
7	千早赤阪-1	48,900	48,000	-1.8	千早赤阪村大字小吹68番199	
7	阪南-3	44,600	43,800	-1.8	阪南市箱作446番104	
7	岬-3	33,700	33,100	-1.8	岬町深日666番1	
7	岬-6	32,900	32,300	-1.8	岬町淡輪4347番1	
7	岬-11	27,400	26,900	-1.8	岬町深日2579番5	

[商業地]

下落地点なし

[全用途](林地除く)							
		(円/m ²)	(円/m ²)	(%)			
順位	標準地番号	平成19年価格	平成20年価格	変動率	所在地	住居表示	用途
1	能勢10-2	17,800	16,600	-6.7	能勢町宿野138番85		調区
2	能勢10-1	14,000	13,400	-4.3	能勢町山辺69番		調区
3	豊能10-1	17,600	17,000	-3.4	豊能町木代983番1		調区
3	羽曳野10-1	58,000	56,000	-3.4	羽曳野市駒ヶ谷364番		調区
5	阪南-1	38,100	37,000	-2.9	阪南市箱の浦2604番433		住宅
6	岬-1	30,300	29,500	-2.6	岬町淡輪1694番85		住宅
7	枚方10-1	29,300	28,600	-2.4	枚方市穂谷3丁目1715番	「穂谷3-3-1」	調区
8	能勢-1	26,000	25,400	-2.3	能勢町森上45番70		住宅
8	豊能10-2	30,500	29,800	-2.3	豊能町吉川170番2		調区
10	貝塚10-1	28,400	27,800	-2.1	貝塚市三ヶ山710番1外		調区
10	泉南10-1	19,300	18,900	-2.1	泉南市信達金熊寺915番3		調区
10	岬-7	28,900	28,300	-2.1	岬町多奈川谷川2206番2外		住宅

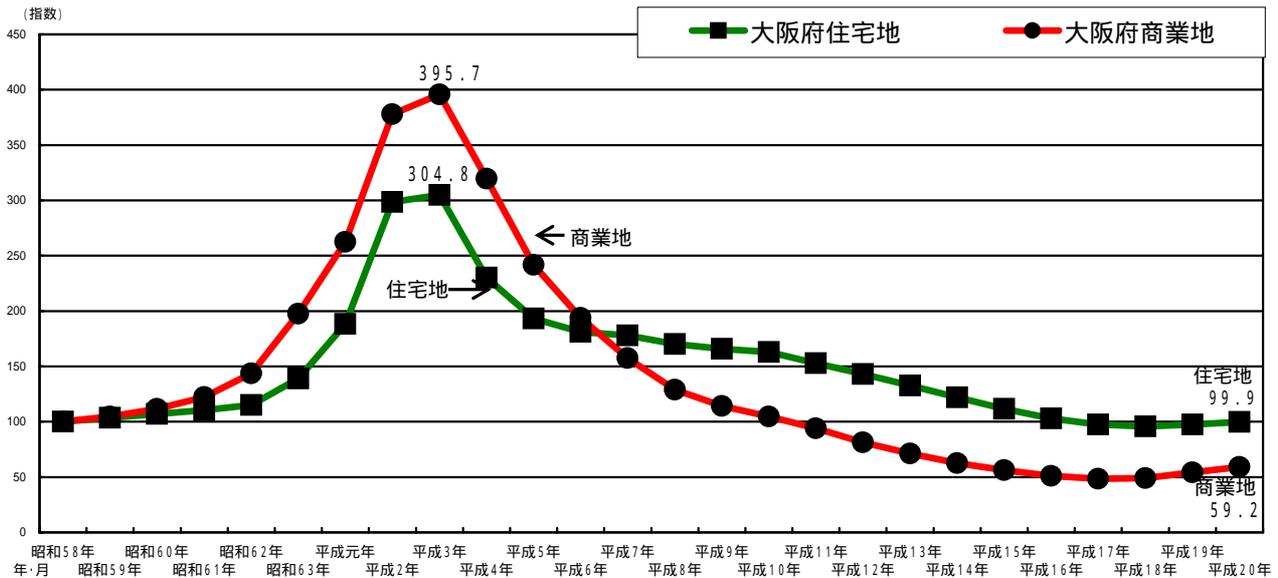
平成20年地価公示価格市区町村別対前年平均変動率 [住宅地・商業地]

(単位:%)

市 町 村	住宅地		商業地		
	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	
大 阪 市	2.3	2.5	15.0	11.7	
北 大 阪 地 域	能 勢 町	---	-2.3	---	
	豊 能 町	-0.5	0.5	---	
	箕 面 市	1.8	5.2	4.2	8.7
	池 田 市	3.1	3.4	4.5	9.7
	豊 中 市	3.7	4.6	6.1	10.6
	吹 田 市	2.8	3.7	13.7	13.4
	摂 津 市	1.9	3.0	3.7	7.1
	茨 木 市	4.4	3.5	8.1	9.8
	高 槻 市	4.3	3.3	7.9	10.0
	島 本 町	3.3	4.1	5.3	8.2
北大阪地域平均	3.3	3.8	7.6	10.4	
東 部 大 阪 地 域	枚 方 市	1.6	1.6	4.2	4.8
	寝 屋 川 市	1.3	1.1	1.9	4.4
	門 真 市	1.1	0.9	2.3	4.2
	守 口 市	3.2	2.1	3.9	3.3
	交 野 市	3.2	1.2	2.3	2.2
	四 條 畷 市	3.1	2.4	5.6	4.1
	大 東 市	3.9	3.3	5.2	4.4
	東 大 阪 市	3.8	3.2	7.1	5.0
	八 尾 市	1.7	2.2	1.8	2.9
柏 原 市	1.6	1.8	2.3	2.5	
東部大阪地域平均	2.5	2.1	4.6	4.2	
南 河 内 地 域	松 原 市	2.6	2.3	3.8	2.7
	藤 井 寺 市	2.5	2.8	2.8	3.0
	羽 曳 野 市	1.4	1.3	0.5	1.1
	大阪狭山市	2.0	3.4	3.5	5.6
	富 田 林 市	0.4	1.4	0.1	1.9
	河内長野市	0.4	0.7	1.2	1.6
	河 南 町	-0.4	-0.1	---	---
	太 子 町	-0.3	0.1	---	---
	千早赤阪村	-2.3	-1.4	---	---
南河内地域平均	1.1	1.6	1.6	2.4	
南大阪地域平均 (南河内+泉州)	0.7	2.0	2.4	4.4	
大阪市を除く 大阪府域	1.9	2.5	4.7	6.2	
大 阪 府 平 均	1.9	2.5	10.3	9.3	

市 町 村	住宅地		商業地		
	平成19年	平成20年	平成19年	平成20年	
泉 州 地 域	堺 市	2.3	3.3	6.0	8.5
	和 泉 市	1.8	2.7	1.1	3.9
	高 石 市	1.9	4.4	3.0	6.3
	泉 大 津 市	2.6	3.4	1.6	4.3
	忠 岡 町	1.7	2.7	---	---
	岸 和 田 市	1.9	3.0	1.3	3.9
	貝 塚 市	-1.6	0.3	0.0	1.3
	泉 佐 野 市	-1.8	0.8	-0.6	2.1
	泉 南 市	-4.1	-0.5	-1.9	1.3
	田 尻 町	-1.5	0.5	---	---
	熊 取 町	-2.3	0.8	---	---
	阪 南 市	-4.7	-0.8	-3.3	1.3
	岬 町	-6.8	-1.8	---	---
	泉州地域平均	0.5	2.2	2.9	5.6
大 阪 市 内 各 区	都 島 区	3.1	2.6	7.7	11.0
	東 成 区	1.6	1.7	1.4	1.8
	生 野 区	2.4	2.3	3.9	3.7
	旭 区	2.5	2.9	0.0	0.0
	城 東 区	3.4	2.6	0.0	0.0
	鶴 見 区	2.0	2.5	9.0	9.3
	阿 倍 野 区	3.3	2.2	10.2	10.4
	住 吉 区	2.8	2.9	3.1	3.1
	住 之 江 区	1.4	2.3	0.2	0.0
	平 野 区	1.0	1.6	0.9	2.8
	東 住 吉 区	2.8	3.1	0.0	2.9
	西 成 区	0.4	1.2	0.7	2.2
	此 花 区	1.1	1.6	3.6	4.7
	港 区	1.1	2.6	4.4	6.1
	大 正 区	0.5	1.3	1.4	2.0
	西 淀 川 区	1.0	1.7	2.7	3.1
	淀 川 区	1.4	2.1	6.2	7.0
	東 淀 川 区	1.7	3.2	3.4	6.7
	北 区	5.4	3.6	25.3	16.7
	福 島 区	4.1	3.2	14.1	9.5
中 央 区	5.8	4.8	24.9	19.2	
西 区	---	---	16.8	13.4	
天 王 寺 区	6.1	5.1	12.6	10.8	
浪 速 区	---	---	10.5	5.9	
大 阪 市 平 均	2.3	2.5	15.0	11.7	
堺 市 内 各 区	堺 区	3.4	4.3	8.5	10.5
	中 区	1.3	2.5	2.7	6.3
	東 区	2.1	2.9	2.8	11.5
	西 区	2.3	3.3	2.2	4.9
	南 区	1.7	3.6	---	---
	北 区	3.3	4.0	7.6	7.6
美 原 区	-0.2	-0.2	---	---	
堺 市 平 均	2.3	3.3	6.0	8.5	

大阪府の地価動向指数グラフ（昭和58年＝100）



今回の価格水準は、住宅地では概ね昭和57年末の水準に、商業地は昭和47年後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20年の標準地の数は、大阪府で1,953地点、全国では29,100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

4月2日(水)、9日(水)、16日(水)、23日(水)、30日(水)(13時～16時)

（社）大阪府不動産鑑定士協会（中央区北浜2-5-23 小寺プラザ）

（地下鉄・京阪「北浜」、地下鉄・京阪「淀屋橋」）

4月5日(土) サンスクエア堺（JR「堺市」）

4月5日(土) 羽曳野市市民会館（近鉄「古市」）

4月10日(木) 豊中市役所第二庁舎（阪急「岡町」）

4月12日(土) プリズムホール（近鉄「近鉄八尾」）

4月12日(土) ラポールひらかた（京阪「枚方市」）

4月19日(土) オークシアター（阪急「茨木市」、JR「茨木」）

4月19日(土) 布施駅前市民プラザ（近鉄「布施」）

4月26日(土) 大阪市立住まい情報センター（地下鉄「天神橋筋六丁目」、JR「天満」）

～ は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：（社）大阪府不動産鑑定士協会

：06-6203-2100

URL：<http://www.rea-osaka.or.jp/>