

## 大阪府

## 地価だより

平成21年9月18日発行第69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21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20年7月1日からの1年間で、住宅地はマイナス4.5%（前年はプラス0.8%）、商業地はマイナス8.6%（前年はプラス4.4%）と、住宅地、商業地ともに4年振りに下落しました。

## 1 平成21年大阪府地価調査地域別・用途別対前年平均変動率

（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 地	
	平 成 20 年	平 成 21 年	平 成 20 年	平 成 21 年	平 成 20 年	平 成 21 年	平 成 20 年	平 成 21 年	平 成 20 年	平 成 21 年	平 成 20 年	平 成 21 年
大阪市地域	0.6	-5.2	5.4	-11.2	0.4	-5.3	0.3	-3.9	---	---	---	---
北大阪地域	1.3	-4.7	4.0	-6.2	2.0	-4.9	0.7	-5.3	---	---	-2.2	-4.8
東部大阪地域	0.2	-5.4	2.1	-5.6	2.2	-5.2	2.3	-6.2	---	---	-1.7	-5.6
南大阪地域	0.9	-3.6	3.5	-5.3	0.6	-3.3	3.5	-5.8	-0.3	-3.0	-0.9	-4.0
南河内地域	-0.1	-3.7	0.3	-4.7	-0.4	-3.4	---	---	---	---	-1.3	-5.1
泉州地域	1.3	-3.5	4.2	-5.4	0.8	-3.3	3.5	-5.8	-0.3	-3.0	-0.8	-3.6
堺市域	1.9	-4.5	5.5	-7.5	1.1	-5.4	4.1	-5.8	---	---	0.5	-4.4
大阪市を除く大阪府域	0.9	-4.4	3.1	-5.6	1.5	-4.3	2.9	-5.8	-0.3	-3.0	-1.4	-4.5
大阪府全域	0.8	-4.5	4.4	-8.6	1.1	-4.6	1.8	-4.9	-0.3	-3.0	-1.4	-4.5

## 2 平成21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20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	天王寺(府)-4	603,000	<b>560,000</b>	-7.1	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	552,000	<b>513,000</b>	-7.1	大阪市天王寺区北山町48番2外	「北山町9-15」
3	中央(府)-2	---	<b>495,000</b>	---	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	465,000	<b>430,000</b>	-7.5	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
5	中央(府)-1	455,000	<b>420,000</b>	-7.7	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20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	北(府)5-1	11,800,000	<b>9,300,000</b>	-21.2	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	中央(府)5-12	6,830,000	<b>5,100,000</b>	-25.3	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）
3	中央(府)5-17	5,180,000	<b>4,040,000</b>	-22.0	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	3,470,000	<b>2,870,000</b>	-17.3	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	中央(府)5-9	2,300,000	<b>1,880,000</b>	-18.3	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）

## 3 平成21年大阪府地価調査下落率の小さい順位表

[住宅地]		(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)		
順位	基準地番号	平成20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪狭山(府)-3	122,000	120,000	-1.6	大阪狭山市池尻自由丘2丁目321番2	「池尻自由丘2-2-10」
1	大阪狭山(府)-4	122,000	120,000	-1.6	大阪狭山市東茶蔭木1丁目1757番133	---
3	河内長野(府)-1	119,000	117,000	-1.7	河内長野市千代田南町228番41	「千代田南町8-12」
4	河内長野(府)-9	109,000	107,000	-1.8	河内長野市西代町5番4	「西代町6-6」
5	岬(府)-3	42,800	42,000	-1.9	岬町淡輪3631番21	---

[商業地]		(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)		
順位	基準地番号	平成20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	高石(府)5-1	155,000	151,000	-2.6	高石市羽衣1丁目788番4	「羽衣1-12-8」
2	阪南(府)5-1	88,400	86,000	-2.7	阪南市尾崎町112番9外	---
3	岸和田(府)5-3	139,000	135,000	-2.9	岸和田市春木旭町234番22	「春木旭町5-21」
3	貝塚(府)5-1	104,000	101,000	-2.9	貝塚市中791番1	---
5	茨木(府)5-2	432,000	419,000	-3.0	茨木市春日1丁目15番4外	「春日1-4-3」
5	泉大津(府)5-1	133,000	129,000	-3.0	泉大津市東助松町2丁目384番14	「東助松町2-10-7」
5	貝塚(府)5-2	135,000	131,000	-3.0	貝塚市近木1525番3外	---

[全用途](林地を除く)		(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)		
順位	基準地番号	平成20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪狭山(府)-3	122,000	120,000	-1.6	大阪狭山市池尻自由丘2丁目321番2	「池尻自由丘2-2-10」
1	大阪狭山(府)-4	122,000	120,000	-1.6	大阪狭山市東茶蔭木1丁目1757番133	---
3	河内長野(府)-1	119,000	117,000	-1.7	河内長野市千代田南町228番41	「千代田南町8-12」
4	河内長野(府)-9	109,000	107,000	-1.8	河内長野市西代町5番4	「西代町6-6」
5	岬(府)-3	42,800	42,000	-1.9	岬町淡輪3631番21	---

## 4 平成21年大阪府地価調査下落率の大きい順位表

[住宅地]		(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)		
順位	基準地番号	平成20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	枚方(府)-29	66,500	60,000	-9.8	枚方市宗谷2丁目1005番43	「宗谷2-23-25」
2	城東(府)-3	302,000	275,000	-8.9	大阪市城東区関目2丁目6番9	「関目2-9-32」
3	豊能(府)-1	70,700	64,500	-8.8	豊能町光風台4丁目6番6	---
4	豊能(府)-2	65,700	60,000	-8.7	豊能町東ときわ台9丁目7番18	---
5	城東(府)-2	279,000	255,000	-8.6	大阪市城東区成育3丁目54番17	「成育3-10-17」
5	寝屋川(府)-2	175,000	160,000	-8.6	寝屋川市若葉町386番57	「若葉町17-23」

[商業地]		(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)		
順位	基準地番号	平成20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	中央(府)5-12	6,830,000	5,100,000	-25.3	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」
2	中央(府)5-17	5,180,000	4,040,000	-22.0	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」
3	北(府)5-1	11,800,000	9,300,000	-21.2	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」
4	吹田(府)5-1	1,000,000	800,000	-20.0	吹田市江坂町1丁目23番18	「江坂町1-23-43」
5	西(府)5-2	884,000	708,000	-19.9	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」

[全用途](林地を除く)		(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)		
順位	基準地番号	平成20年価格	平成21年価格	変動率	所在地	住居表示
1	中央(府)5-12	6,830,000	5,100,000	-25.3	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」
2	中央(府)5-17	5,180,000	4,040,000	-22.0	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」
3	北(府)5-1	11,800,000	9,300,000	-21.2	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」
4	吹田(府)5-1	1,000,000	800,000	-20.0	吹田市江坂町1丁目23番18	「江坂町1-23-43」
5	西(府)5-2	884,000	708,000	-19.9	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」

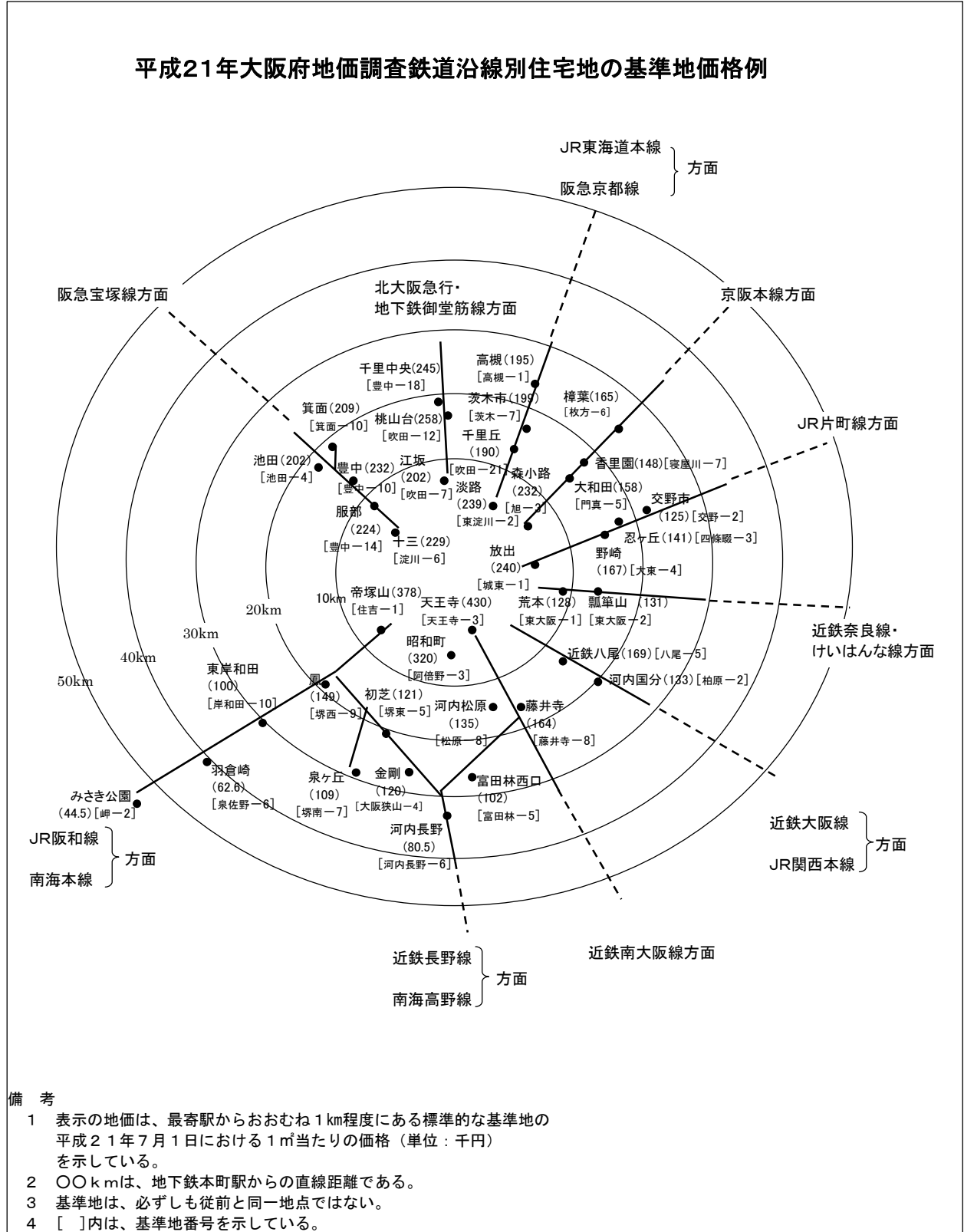
5 平成21年大阪府地価調査市区町村別対前年平均変動率 [住宅地・商業地]

(単位:%)

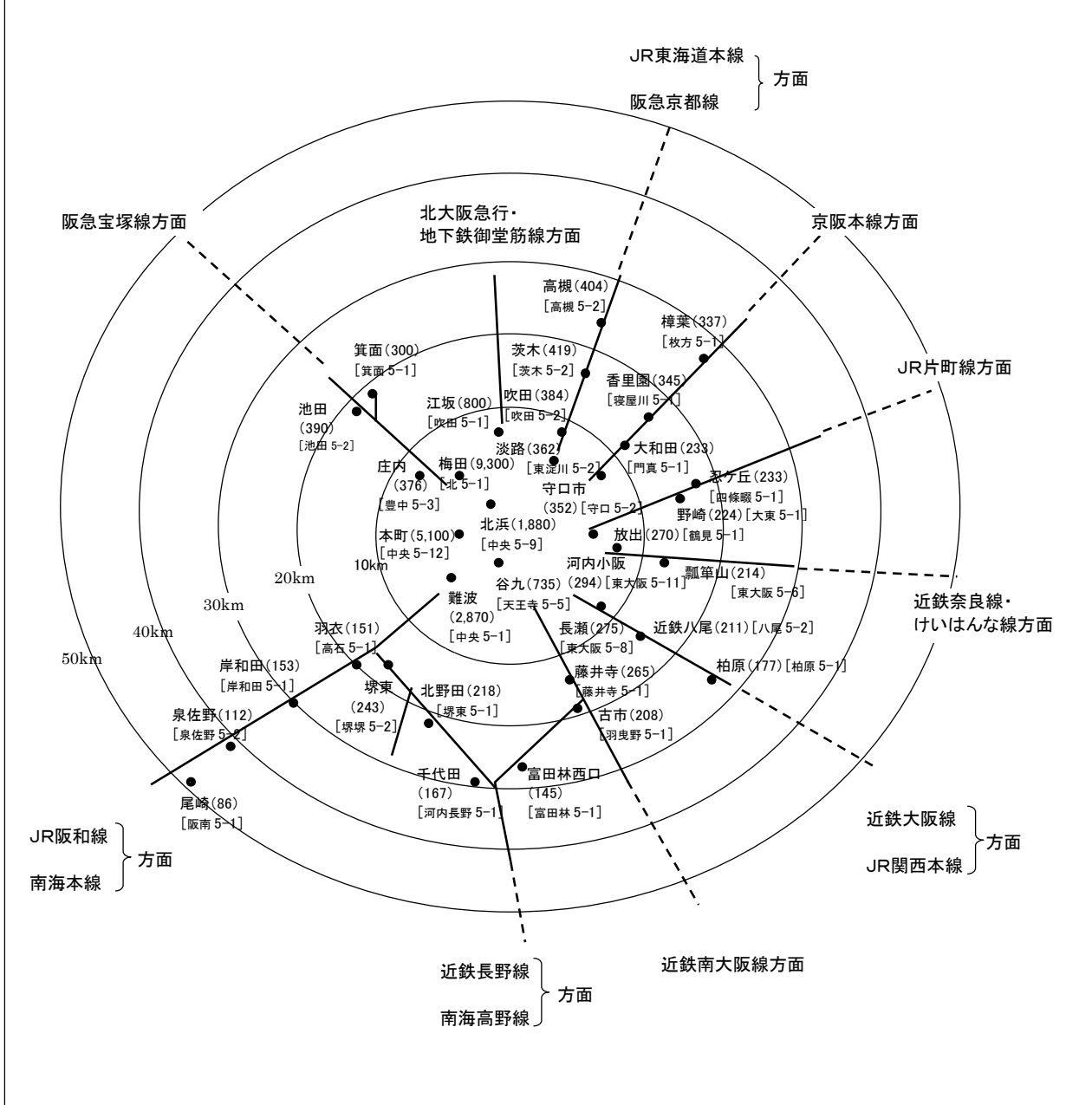
市 町 村		住宅地		商業地		
		平成20年	平成21年	平成20年	平成21年	
大 阪 市		0.6	-5.2	5.4	-11.2	
北 大 阪 地 域	能 勢 町	-3.9	-4.7	-4.0	-5.6	
	豊 能 町	-0.8	-8.0	---	---	
	箕 面 市	1.3	-4.4	3.9	-6.5	
	池 田 市	1.3	-4.3	3.1	-6.5	
	豊 中 市	2.4	-4.7	5.0	-6.7	
	吹 田 市	1.5	-5.2	5.0	-11.0	
	摂 津 市	0.9	-4.8	1.4	-5.1	
	茨 木 市	1.3	-4.4	5.9	-3.9	
	高 槻 市	1.2	-4.6	3.6	-3.6	
	島 本 町	1.7	-3.3	---	---	
北大阪地域平均		1.3	-4.7	4.0	-6.2	
東 部 大 阪 地 域	枚 方 市	-0.2	-5.6	3.9	-6.1	
	寝 屋 川 市	-0.5	-7.8	1.1	-5.9	
	門 真 市	-0.8	-7.9	0.4	-7.0	
	守 口 市	0.4	-6.9	3.7	-6.6	
	交 野 市	-0.1	-5.5	0.0	-6.2	
	四 條 畷 市	0.8	-5.3	1.2	-6.0	
	大 東 市	1.0	-4.5	1.7	-4.7	
	東 大 阪 市	1.1	-4.8	2.4	-5.4	
南 河 内 地 域	八 尾 市	0.4	-3.4	1.5	-4.3	
	柏 原 市	0.3	-3.7	2.2	-4.8	
	東部大阪地域平均		0.2	-5.4	2.1	-5.6
	松 原 市	-0.1	-4.6	0.0	-5.4	
	藤 井 寺 市	0.1	-5.0	0.7	-6.0	
	羽 曳 野 市	-0.7	-4.4	0.0	-5.5	
	大 阪 狭 山 市	0.6	-2.4	0.0	-3.4	
	富 田 林 市	0.0	-3.1	0.7	-4.0	
南 河 内 地 域	河 内 長 野 市	-0.1	-2.7	0.6	-4.0	
	河 南 町	-0.4	-5.0	---	---	
	太 子 町	-0.4	-3.6	---	---	
	千 早 赤 阪 村	-1.3	-5.1	---	---	
	南河内地域平均		-0.1	-3.7	0.3	-4.7
	南大阪地域平均 (南河内+泉州)		0.9	-3.6	3.5	-5.3
大阪市を除く 大阪府平均		0.9	-4.4	3.1	-5.6	
大 阪 府 平 均		0.8	-4.5	4.4	-8.6	

市 町 村		住宅地		商業地	
		平成20年	平成21年	平成20年	平成21年
泉 州 地 域	堺 市	1.9	-4.5	5.5	-7.5
	和 泉 市	1.3	-3.2	1.6	-3.1
	高 石 市	3.5	-2.4	5.4	-2.6
	泉 大 津 市	1.7	-3.0	1.5	-3.0
	忠 岡 町	1.9	-2.6	---	---
	岸 和 田 市	1.5	-2.9	3.2	-3.1
	貝 塚 市	0.3	-3.0	3.4	-3.0
	泉 佐 野 市	0.9	-2.7	2.3	-3.5
	泉 南 市	-0.2	-2.9	0.0	-3.2
	田 尻 町	0.0	-2.8	---	---
	熊 取 町	0.8	-2.5	---	---
	阪 南 市	-1.3	-2.8	0.0	-2.7
	岬 町	-0.8	-2.1	---	---
泉州地域平均		1.3	-3.5	4.2	-5.4
大 阪 市 内 各 区	都 島 区	1.2	-7.6	2.0	-5.8
	東 成 区	0.4	-6.2	1.0	-7.0
	生 野 区	0.1	-4.7	0.9	-7.0
	旭 区	0.0	-6.1	0.0	-6.3
	城 東 区	0.4	-7.3	1.2	-8.3
	鶴 見 区	0.3	-6.7	2.4	-10.0
	阿 倍 野 区	0.4	-7.1	5.5	-11.6
	住 吉 区	0.8	-5.3	0.6	-5.4
	住 之 江 区	0.5	-4.1	2.2	-5.8
	平 野 区	0.0	-4.7	2.2	-6.3
	東 住 吉 区	0.5	-5.0	0.0	-4.6
	西 成 区	-0.1	-4.6	-0.5	-6.4
	此 花 区	0.7	-3.8	0.0	-8.6
	港 区	0.8	-3.8	3.7	-7.8
	大 正 区	0.5	-3.9	0.4	-7.1
	西 淀 川 区	0.9	-3.5	2.1	-5.4
	淀 川 区	1.4	-4.6	4.6	-10.6
	東 淀 川 区	1.9	-3.9	2.2	-6.0
	北 区	1.7	-4.9	8.2	-13.2
	福 島 区	0.9	-5.7	5.2	-11.4
中 央 区	0.0	-7.7	10.4	-16.1	
西 区	---	---	7.4	-12.5	
天 王 寺 区	0.2	-7.1	5.9	-11.0	
浪 速 区	0.0	-4.9	2.5	-11.1	
大阪市平均		0.6	-5.2	5.4	-11.2
堺 市 内 各 区	堺 区	3.4	-3.5	7.9	-9.7
	中 区	0.4	-4.9	5.4	-5.1
	東 区	1.5	-4.8	3.5	-7.4
	西 区	2.4	-4.4	2.6	-4.8
	南 区	1.7	-5.3	---	---
	北 区	2.4	-3.2	3.8	-4.6
美 原 区	-0.1	-7.8	---	---	
堺市平均		1.9	-4.5	5.5	-7.5

## 平成21年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例

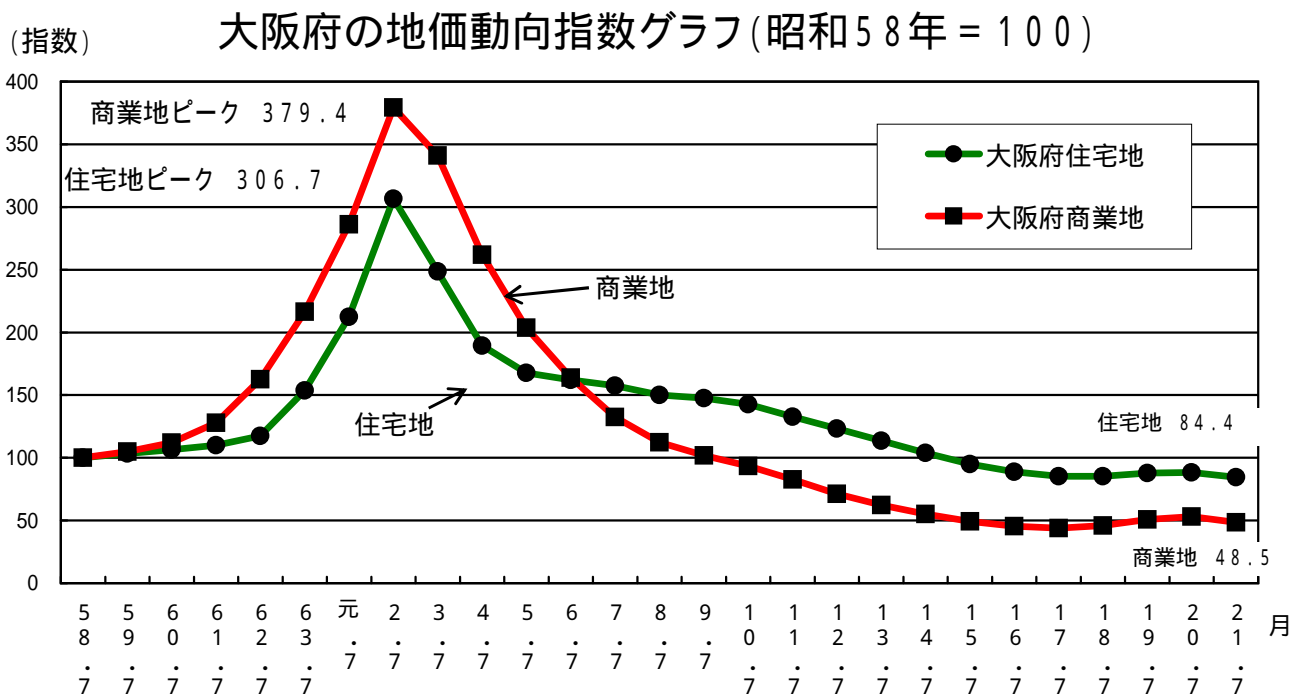


### 平成21年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例



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21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。



昭和58年を100とした場合の今回の指数は、住宅地で84.4(概ね昭和55年後半の水準)、商業地で48.5(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！ 「住むまちの 明日をみつめて 土地活用」**

「土地月間」関連行事として、不動産無料相談会及び講演会が開催されます。

**不動産無料相談会**

北 浜 会 場	10月 毎週水曜日 7日、14日、21日、28日 13時～16時 (社)大阪府不動産鑑定士協会 大会議室(大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ4階) 地下鉄、京阪「北浜」駅下車21号出口・「淀屋橋」駅下車20号出口より徒歩約1分
豊 中 会 場	10月6日(火)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「岡町」駅より徒歩約10分
東 大 阪 会 場	10月17日(土)10時～16時 布施駅前市民プラザ 大会議室(東大阪市長堂1-8-37 ヴェルノール布施 5階) 近鉄「布施」駅北口より徒歩約5分
堺 会 場	10月24日(土)10時～16時 サンスクエア堺(堺市立勤労者総合福祉センター) B棟地下1階第5会議室(堺市堺区田出井町2-1) JR「堺市」駅より徒歩約5分
費用 無料 事前申込不要 問い合わせ (社)大阪府不動産鑑定士協会 電話(06)6203-2100 <a href="http://www.rea-osaka.or.jp/">http://www.rea-osaka.or.jp/</a>	

**講演会**

「今後の関西の地価を読む」(社)日本不動産鑑定協会理事・地価調査委員会副委員長 百合口 賢次 氏
「関西再生プロジェクトの実際」～次世代型まちづくりの現場からの展望～ 高田 昇 氏
日時 平成21年10月22日(木)13時～15時 場所 ホテル阪急インターナショナル6階 瑞鳥 大阪市北区茶屋町19-19 電話(06)6377-2100 定員 200名 費用 無料 申込不要 直接会場へお越しください。 問い合わせ 〒541-0041 大阪市中央区北浜2-5-23 小寺プラザ4階 (社)大阪府不動産鑑定士協会 講演会申込係 電話(06)6203-2100