

## 価格形成要因等の概要

(令和6年地価調査)

(大阪府代表幹事)

### 1. 地価動向の特徴と要因

住	<p><b>①大阪府全体の地価動向と要因</b>          ・大阪府の住宅地の平均変動率は昨年の+1.3%から本年+2.0%と上昇傾向を拡大させている。</p> <p>・府下全域を俯瞰すると、社会・経済が正常化の中で、大阪市、堺市、北摂、北大阪の利便性等に優れる住宅地の地価は、引続き上昇傾向にあり、守口市、寝屋川市、大東市、門真市、四条畷市、交野市の大阪東部地域の上昇幅拡大が目立つ、摂津市は下落から上昇に転じている。一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、地価下落が継続しており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。</p>
宅	<p><b>②大阪市の地価動向と要因</b>          ・住宅地の平均変動率は、+4.5% (前年+2.5%) となり、上昇幅を拡大させている。中心部においては供給不足感から上昇傾向を示す駅近マンション用地や中級住宅地の需要が強く、都心部に隣接した浪速区+5.7%、城東区+6.7%、都島区+6.2%、鶴見区+6.5%、淀川区+6.5%、東成区+6.4%においては波及効果が見られ大幅な上昇幅の拡大が認められる。</p> <p>・中央区+7.4%、阿倍野区+5.2%、福島区+7.6%、天王寺区+6.7%、北区+6.0%等の都心接近性に優れた地域、富裕層向け物件は、供給不足から住宅需要は強め安定で推移している。</p>
地	<p><b>③大阪市以外の地価動向と要因</b>          ・北摂エリア北部の豊中市・吹田市・箕面市では、立地環境から人気は高く平均2%以上の変動率を示す。大阪メトロ御堂筋線、阪急線、JR線等、各沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優れたマンション適地等で微増地点が見られる。各市の変動率をみると、箕面市+2.6% (前年+1.9%)、豊中市+3.4% (前年+2.1%)、吹田市+3.8% (前年1.7%)、高槻市+1.9% (前年+0.6%)、茨木市+2.6% (前年+1.7%) で推移している。</p> <p>・大阪東部エリアでも、守口市・門真市・寝屋川市・枚方市・四条畷市の京阪沿線の利便性良好な地域は割安感から平均2%以上の上昇率を示す。各市の変動率は守口市+5.1% (前年+3.5%)、門真市+3.5% (前年1.4%)、枚方市+2.6% (前年+2.0%)、四条畷市+3.6% (前年+2.9%) となっている。</p> <p>・堺市は+2.3% (前年+2.8%) で上昇幅をやや縮小させている。区別にみると、北区が+2.9% (前年+3.7%)、堺区は+1.8% (前年+2.3%)、東区は3.1% (前年+4.1%)、西区は+3.3% (前年+3.3%)、南区は+0.7% (前年+1.6%)、中区は+1.6% (前年+2.2%)、美原区は+1.2% (前年+1.5%) と西区を除いて上昇幅縮小傾向になっている。</p>
地	<p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          大阪市内の都心部の隣接区が都心の高騰の波及効果から城東区・都島区・鶴見区等の需要増が認められる。大阪府下では大阪市内の住宅地が上昇率で上位を占め、20位以内では吹田、守口の地点が入る。</p>

商	<p><b>①大阪府全体の地価動向と要因</b>          ・大阪府の商業地の平均変動率は、+7.3% (前年+4.3%) となり、上昇幅が拡大した。</p> <p><b>②大阪市の地価動向と要因</b>          ・大阪市の平均変動率は、+10.6% (前年+5.5%) と上昇幅を大幅に拡大させている。コロナ収束後の規制緩和から人流・消費等に持ち直しが認められ、社会経済が正常化している。ビジネス地区のオフィスは令和6年1月以降では賃料は横這いからやや上昇で安定しており、空室率も5%から4%台へ改善しており、徐々に持ち直しの状況が認められる。区別にみると、北区+12.6% (前年+7.6%) や、中央区+13.4% (前年+6.1%)、西区+18.3% (前年+9.1%)、浪速区+14.1% (前年+5.9%)、福島区+15.0% (前年+7.8%) については大幅に上昇へと転じている。なお、都島区、港区、東成区、城東区、天王寺区、阿倍野区、淀川区、東淀川区、鶴見区、住之江区では消費の回復やマンション用地転換の期待もあり、+5%以上の上昇が見られる。</p>
業	<p>・インバウンド需要の影響が大きかった中央区ミナミの商店街・飲食街では外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性に戻っており、空き店舗も埋まり、投資環境が整ってきており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められる。</p>
地	<p><b>③府庁所在地以外の地価動向と要因</b>          ・堺市は+3.5% (前年+3.8%) と上昇幅をやや縮小させている。北区・西区が4%以上の平均上昇を示した。</p> <p><b>④その他特徴的な変動率を示した地域と要因</b>          商業地の上昇率1位は福島(府)5-3で先行街びらきが間近のうめきた2期に近いマンション適地で地価上昇が明確になっており、中央(府)5-1の難波は国内観光客・訪日観光客の回復により賑わいや繁華性を取り戻しており、投資機会の回復から高額な取引も周辺では見られる。その他上位は浪速区や都心部近接の西区や福島区が割安感により選好されて上昇幅を拡大させている。</p>

工業地	<b>①大阪府全体の地価動向と要因</b> ・大阪府全体の工業地の平均変動率は、+5.2%（前年+3.2%）となり、上昇幅が拡大した。 特に街路が高速道路の連絡が優れる門真市の物流系の工業地が大幅な上昇が認められた。 ・大阪市内については、湾岸部の物流・内陸部の生産型ともに、需要増が認められ、平均+7.0%（前年+4.3%）で上昇幅を拡大させた。特に物流施設が多い港区、住之江区の上昇が目立つ。 ・堺市の工業地については、+5.3%（前年+4.5%）で上昇幅を拡大させた。 ・全国工場立地動向調査（速報）（2022年1月～12月） (1) 全国の立地件数は922件（前年比+6.7%） (2) 全国の新たに取得された工場敷地面積1,260ha（前年比-0.3%） (3) 大阪府の立地件数11件（前年比-8.3%） (4) 大阪府の新たに取得された工場敷地面積は5ha（前年比-18.0%）

※ 地域政策、取り組み等について

- 2024年3月 北大阪急行延伸開業 箕面萱野駅 箕面船場阪大前駅
- 2024年度 大阪メトロ中央線の延伸 コスモスクエアから夢洲まで
- 2024年夏 うめきた2期再開発 4.5ha都市公園 緑とイノベーション その他中之島再開発
- 2025年 日本国際博覧会（大阪・関西万博）此花区夢洲155ha、166ヶ国出展予定
- 2029年 大阪モノレール延伸 門真市駅から瓜生堂駅（仮称）まで8.9km
- 2031年 なにわ筋線 JR・南海電鉄 大阪駅（うめきた新駅）から新今宮駅7.2km

## 2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

### (1) 住宅地

市区町村名	R6 変動率	R6 地点数				総継続地点数
		上昇	横ばい	下落		
大阪府全体	2.0% (1.3%)	362 (324)	43 (72)	70 (84)	475 (480)	
大阪市	4.5% (2.5%)	83 (86)	1 (0)	0 (1)	84 (87)	
堺市	2.3% (2.8%)	50 (52)	1 (1)	1 (1)	52 (54)	
豊中市	3.4% (2.1%)	20 (20)	0 (0)	0 (0)	20 (20)	
吹田市	3.8% (1.7%)	21 (21)	0 (0)	0 (0)	21 (21)	
高槻市	1.9% (1%)	21 (14)	1 (8)	0 (0)	22 (22)	
枚方市	2.6% (2%)	20 (20)	1 (3)	2 (3)	23 (23)	
茨木市	2.6% (1.7%)	15 (12)	0 (0)	0 (0)	15 (15)	
東大阪市	0.3% (0.1%)	13 (6)	4 (10)	5 (6)	22 (22)	

### (2) 商業地

市区町村名	R6 変動率	R6 地点数				総継続地点数
		上昇	横ばい	下落		
大阪府全体	7.3% (4.3%)	159 (154)	5 (9)	0 (1)	164 (164)	
大阪市	10.6% (5.5%)	87 (83)	1 (3)	0 (1)	88 (87)	
堺市	3.5% (3.8%)	14 (14)	0 (0)	0 (0)	14 (14)	
豊中市	6.2% (2.6%)	4 (4)	0 (0)	0 (0)	4 (4)	
吹田市	8.5% (5.7%)	3 (3)	0 (0)	0 (0)	3 (3)	
茨木市	4.7% (3.6%)	5 (4)	0 (0)	0 (0)	5 (5)	
東大阪市	0.9% (0.6%)	9 (7)	2 (4)	0 (0)	11 (11)	

### (3) 工業地

市区町村名	R6 変動率	R6 地点数				総継続地点数
		上昇	横ばい	下落		
大阪府全体	5.2% (3.2%)	39 (36)	1 (3)	0 (0)	40 (39)	

※（ ）は、前回公示の変動率、地点数。

### 3. 特徴的な地点の地価動向とその要因

#### ●府全体について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺(府)-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	725,000	+7.4% (+4.2%)	底堅い需要を受け取引価格は安定しており、地価は上昇傾向で推移している。
	商業地 北(府)5-2	大阪市北区大深町207番外	24,400,000	+3.9% (+4.5%)	周辺開発による影響はあるが、建築費高騰により上昇率は鈍化。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島(府)-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	510,000	+8.1% (+6.6%)	マンション用地取得需要が堅調であり、価格は上昇傾向にある。
	商業地 福島(府)5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2	1,410,000	+21.6% (+11.5%)	完成間近のうめきた2期に近いマンション適地で地価上昇が明確。
下落率1位	住宅地 岬(府)-1	泉南群岬町多奈川谷川1847番3	13,500	-4.9% (-6.0%)	極めて利便性に劣り需要もほぼ無いため地価は継続して下落傾向にある。
	商業地 阪南(府)5-1	阪南市尾崎町112番9外	82,000	0.0% (0.0%)	地域要因の変化はないが、特急停車駅に近接し、一定の需要はあり、地価はほぼ横ばいである。

商業地横ばい地点:生野(府)5-1、東大阪(府)5-9・5-10、泉南(府)5-1

#### ●大阪市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 天王寺(府)-2	大阪市天王寺区真法院町117番3	725,000	+7.4% (+4.2%)	同上
	商業地 北(府)5-2	大阪市北区大深町207番外	24,400,000	+3.9% (+4.5%)	同上
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 福島(府)-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	510,000	+8.1% (+6.6%)	同上
	商業地 福島(府)5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2	1,410,000	+21.6% (+11.5%)	同上

※選定替等により前回の変動率が無い場合は - を表記する。

#### ●堺市について

区分	標準地番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地 堺北(府)-8	堺市北区中百舌鳥町1丁85番15	272,000	+3.8% (+5.6%)	住環境良好で閑静な地域として、なかみずエリアの中でも人気が高く住宅需要は旺盛である。
	商業地 堺堺(府)5-5	堺市堺区向陵中町2丁86番	455,000	+5.8% (+7.5%)	三国ヶ丘駅前の商業地域で希少性を有し、用途の多様性も認められ、地価は継続的に上昇傾向。
上昇率1位又は下落率最小	住宅地 堺北(府)-9	堺市北区金岡町233番8番2	164,000	+5.1% (+4.0%)	中百舌鳥駅勢圏の住宅地需要は旺盛で、近隣地域は駅からやや離れるが需要は堅く地価は上昇。
	商業地 堺堺(府)5-5	堺市堺区向陵中町2丁86番	455,000	+5.8% (+7.5%)	同上

※変動率の下段( )は、前回の変動率。

※選定替等により前回の変動率が無い場合は - を表記する。