

平成29年 大阪府地価調査の概要

地価調査とは、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、不動産鑑定士による鑑定評価をもとに、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートルあたりの正常な価格を判定し、公表するものです。

1. 大阪における住宅地の地価動向

(1) 大阪府全体の地価動向と要因

大阪府の住宅地の平均変動率は昨年引き続き横ばいとなっている。

府下全域を俯瞰すると、大阪市や北摂エリアを中心とした利便性等に優れる住宅地の地価は、前年に引続き上昇傾向にある一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては、依然として地価下落が続いており、選好性の優劣による二極化が鮮明となっている。

(2) 大阪市の地価動向と要因

大阪市の住宅地の平均変動率は、前年同様の+0.5%となり、地価は引続き上昇基調にある。また、マンション等への転換が可能な一定のポテンシャルを有するエリアの地価は、堅調に推移している。

北区、中央区、西区、福島区等の都心接近性に優れた地域、阿倍野区・天王寺区等の学区良好で旧来から名声が高い地域等の住宅需要は堅調に推移している。

(3) 府庁所在地以外の地価動向と要因

北摂エリアでは、地下鉄御堂筋線、阪急線、JR線沿線の駅徒歩圏内の圏域や、利便性に優るマンション適地等で上昇地点が見られる。各市の変動率をみると、豊中市+0.9%（前年+0.4%）、吹田市+0.5%（前年+0.3%）、高槻市±0.0%（前年+0.1%）、茨木市+0.8%（前年+1.1%）であり、北摂主要4市のうち高槻市のみ横ばいとなった。堺市は前年+0.3%から+0.7%となり上昇幅が拡大している。区別にみると、北区が+0.8%から+3.1%、堺区は横ばいから+0.4%、東区は+0.6%から+0.5%、中区は前年同様横ばい、西区については前年同様+0.2%となった。一方、人口流出の著しい

南区は横ばいから-0.2%、利便性の劣る美原区についても横ばいから-0.1%となり、下落に転じた。

2. 大阪の商業地の地価動向

(1) 大阪府全体の地価動向と要因

大阪府の商業地の平均変動率は、+5.0%（前年+4.7%）となり、上昇幅が拡大した。

(2) 大阪市の地価動向と要因

大阪市の平均変動率は、前年同様+8.0%と上昇基調にて推移している。区別にみると、大正区、生野区など4区が今期もマイナスを示した。また、中央区(+13.3%)では上昇幅が拡大し、これらを取り巻く福島区(+14.6%)、天王寺区(+8.7%)等についても上昇幅が拡大しているほか、地価に相対的な割安感が窺える浪速区(+14.1%)についても依然上昇基調にて推移している。

オフィス市況についても回復基調にあり、新規供給が落ち着いたことも相俟って、一部エリアでは募集賃料の引上げが認められる状況にあり、大阪の最高価格地である北5-2(+10.6%)をはじめ、主要商業地の地価は上昇基調で推移している。

(3) 府庁所在地以外の地価動向と要因

堺市は前年+0.8%から+3.0%と上昇幅が拡大した。

(4) その他特徴的な変動率を示した地域と要因

外国人観光客の大幅増加等を背景に、道頓堀に存する中央5-3(+29.1%)が府下最高の上昇率を記録した。

3. 大阪の工業地の地価動向

(1) 大阪府全体の地価動向と要因

大阪府全体の工業地の平均変動率は、+0.4%（前年+0.1%）となり、上昇幅が拡大

した。

(2) 大阪市の地価動向と要因

大阪市については、臨海部の主要工業地を中心に上昇傾向にて推移しているものの、平均変動率は昨年 $+0.4\%$ から $+0.3\%$ と上昇幅は若干縮小した。

堺市の工業地についても、前年 $+0.6\%$ から $+0.4\%$ と上昇幅は若干縮小した。

マルチテナント型の大型物流施設の賃貸需要は堅調に推移しており、今後についても、コンビニエンスストアやスーパーマーケット事業者等による潜在的な賃貸需要が期待されていることから、開発事業者による用地取得需要は堅調である。なお、吹田市、高槻市等の内陸部における大型物流施設の供給に伴って、大阪市の臨海部等に存する既存の大型物流施設のリーシングはやや苦戦を強いられている。