

平成28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前年同様の±0.0%となった。

府下全域を俯瞰すると、大阪市内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続いている。

(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。市内の戸建住宅地の地価は概ね堅調に推移しているほか、立地特性や画地規模等からマンション等への転換利用が可能なエリアについては、上昇幅の拡大が見受けられる。

北区、中央区、福島区等の都心接近性に優れた地域、阿倍野区・天王寺区等の学区が良好で旧来から名声が高い地域等の住宅需要は依然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+0.4%(前年+0.5%)、吹田市+0.3%(前年+0.4%)、高槻市+0.1%(前年+0.5%)、茨木市+1.1%(前年+0.9%)であり、北摂主要4市のうち茨木市のみ上昇幅が拡大した。

堺市の平均変動率は、前年同様の+0.3%となった。区別にみると、北区+0.8%(前年+0.6%)、西区+0.2%(前年+0.4%)、東区+0.6%(前年+0.4%)と上昇を示した一方、堺区±0.0%(前年+0.1%)、中区±0.0%(前年+0.1%)と本年は横ばいとなった。なお、人口流出の著しい南区±0.0%(前年±0.0%)、利便性の劣る美原区±0.0%(前年△0.1%)の住宅需要は依然弱含みで推移しているものの、美原区については、地価の底値感から漸く下げ止まった。

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、+4.7%(前年+3.6%)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+6.1%から本年+8.0%と上昇幅は拡大した。区別にみると、大正区、生野区、西成区など 5 区が今期もマイナスを示したものの、北区+13.1%（前年+10.6%）、中央区+12.9%（前年+10.8%）、西区+13.9%（前年+9.5%）、福島区+12.4%（前年+9.1%）、天王寺区+8.0%（前年+6.5%）と市内中心部では上昇幅が拡大した。また、マンション適地として利便性等を有するエリアのほか、ホテルとしての立地ポテンシャルを有するエリアについても地価は上昇基調にある。

オフィス市場では大型オフィスの空室消化が進んでおり、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。当該要因を背景に、大阪の最高価格地である北 5-2（+20.0%）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

堺市の平均変動率は前年+0.4%から+0.8%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、心齋橋エリアに存する中央 5-6（+28.9%）が昨年に引き続き府下最高の上昇率を記録したほか、日本橋エリアに存する浪速 5-1（+28.1%）についても上昇幅は大幅に拡大した。

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、+0.1%（前年△0.2%）と上昇に転じた。

(2) 工業地域を形成する主な都市の地価動向と要因

大阪市の平均変動率は+0.4%（前年+0.1%）と上昇幅が若干拡大し、臨海部の主要工業地のほか、住系用途への転換利用が見込まれるエリアを中心に上昇傾向にて推移している。

堺市の工業地については、前年△0.2%から+0.6%と上昇に転じた。

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、小売事業者等による潜在的な賃貸需要が期待され、開発事業者による用地取得需要は堅調に推移している。なお、今後、大阪市及び堺市の臨海部や茨木市等の内陸部で大型物流施設の供給が続く見込みである。

概要は以上の通りですが、詳細については大阪府のホームページ下記アドレスへアクセスをお願いします。

<http://www.pref.osaka.jp/yochi/chika/chosa.html>