

令和3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. 地価動向の特徴と要因

(1) 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 -0.3% （前年）から -0.2% （本年）と下落基調にある。府下全域を俯瞰すると、新型コロナウイルス感染症の影響による不動産市場の停滞から脱却しつつある大阪市、堺市及び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、縮小気味ながら前年に引続き通年では微増傾向にある一方、府下南部等の住宅地においては、地価下落が継続している。

②大阪市の地価動向と要因

住宅地の平均変動率は $+0.2\%$ （前年 $+0.3\%$ ）となり、地価は引続き通年では微増基調にある。マンション分譲が好調で用地の取得が増えているほか、富裕層向けの都心駅近物件はマンション・戸建住宅ともに需要は高くなっている。都島区、福島区、天王寺区、浪速区、北区の都心接近性に優れた地域では、 1% 以上の上昇が認められ、堅調に推移している。

③大阪市以外の地価動向と要因

堺市は $+0.4\%$ （前年）から $+0.3\%$ （本年）となり安定した動向となっている。

区別にみると、北区が $+1.5\%$ （前年）から $+0.9\%$ 、堺区は $+0.4\%$ （前年）から $+0.4\%$ （本年）、西区については $+0.4\%$ （前年）から $+0.3\%$ （本年）となっている。一方、東区は $+0.2\%$ （前年）から $+0.4\%$ （本年）、中区は -0.4% （前年）から -0.5% （本年）、南区は -0.6% （前年）から -0.1% （本年）、美原区は $+0.3\%$ （前年）から 0.0% （本年）となっている。

北摂エリアでは、大阪メトロ御堂筋線、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縮小気味ながら上昇地点が見られる。各市の変動率は、箕面市 $+0.7\%$ （前年 $+0.3\%$ ）、豊中市 $+0.2\%$ （前年 $+0.7\%$ ）、吹田市 $+0.1\%$ （前年 $+0.7\%$ ）、茨木市 $+0.3\%$ （前年 $+0.3\%$ ）で推移している。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの、都心部や北摂地域では、優良な住宅が選好され需要の高まりが認められる。ただし、特に利便性の劣る地域や自然災害の恐れがある地域の下落が顕著となった。

(2) 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、 -0.9% （前年 $+1.8\%$ ）となり、下落へ転じている。

②大阪市の地価動向と要因

大阪市の平均変動率は、 -2.0% （前年 $+2.6\%$ ）と下落へ転じている。上昇が顕著だった中央区は -5.2% （前年 $+2.7\%$ ）、浪速区は -3.5% （前年 $+3.8\%$ ）、北区は -1.7% （前年 $+5.3\%$ ）、淀川区は -1.7% （前年 $+7.2\%$ ）と下落へと転じている。これはインバウンド需要の消失やコロナ禍における営業自粛に伴う国内消費の低下が主原因で、オフィスに関してもリモート勤務の拡大や企業のコスト削減から空室率が令和2年4月の2%から令和3年4月で4%と大きく拡大し、オフィス賃料も大阪ビジネス地区平均で微減傾向が続いている。その他の区でも消費・飲食の低迷から上昇は認められない。

③大阪市以外の地価動向と要因

堺市は上昇地点数が多いが、 $+1.2\%$ （前年）から $+0.9\%$ （本年）と上昇幅が縮小した。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

北大阪急行電鉄の延伸事業が予定されている箕面5-3の周辺においては、期待感の高まりから2年連続上昇率1位（ $+7.8\%$ ）を示している。オフィス店舗大型複合施設の北5-2は、グランフロント大阪の集客が低減し、下落（ -4.7% ）へと転じたが、大阪府下での最高価格地を継続している。外国人観光客の消失・国内需要の減少から収益性が大きく減退した中央5-3は、商業地では全国最大の下落率（ -18.5% ）となった。

（3）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、 $+0.6\%$ （前年 $+0.3\%$ ）となり、上昇幅は拡大した。

②大阪市の地価動向と要因

大阪市の工業地については、臨海部の物流倉庫用地需要が持ち直しており、平均変動率は 0.0% （前年）から $+0.1\%$ （本年）と微増を示した。

③大阪市以外の地価動向と要因

堺市の工業地については、倉庫用地需要が高く、 -0.6% （前年）から $+1.1\%$ （本年）と上昇へと転じている。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

松原市、富田林市、枚方市、東大阪市等の工業地もインターへのアクセス良好な工業団地は、製造業の好転から需要増加が認められる。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

| 市町村名 | R2変動率 | R3変動率 | R3地点数 | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-----|-----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 府全体 | -0.3% | -0.2% | 80 | 231 | 167 | 478 |
| 大阪市 | +0.3% | +0.2% | 23 | 54 | 10 | 87 |
| 堺市 | +0.4% | +0.3% | 24 | 21 | 9 | 54 |
| 豊中市 | +0.7% | +0.2% | 6 | 14 | 0 | 20 |
| 吹田市 | +0.7% | +0.1% | 4 | 17 | 0 | 21 |
| 茨木市 | +0.3% | +0.3% | 6 | 7 | 1 | 14 |
| 高槻市 | -0.3% | -0.1% | 3 | 15 | 4 | 22 |
| 枚方市 | -0.2% | -0.2% | 0 | 17 | 6 | 23 |
| 東大阪市 | -0.5% | -0.4% | 1 | 14 | 7 | 22 |
| 前年の上昇・横ばい・下落 (府全体) | | | 99 | 174 | 204 | 477 |

(2) 商業地

| 市町村名 | R2変動率 | R3変動率 | R3地点数 | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-----|----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 府全体 | +1.8% | -0.9% | 18 | 75 | 70 | 163 |
| 大阪市 | +2.6% | -2.0% | 0 | 31 | 55 | 86 |
| 堺市 | +1.2% | +0.9% | 9 | 3 | 2 | 14 |
| 豊中市 | +1.8% | -0.3% | 0 | 3 | 1 | 4 |
| 吹田市 | +3.5% | -1.1% | 0 | 1 | 2 | 3 |
| 茨木市 | +1.3% | +0.9% | 4 | 1 | 0 | 5 |
| 東大阪市 | +0.6% | 0.0% | 0 | 10 | 1 | 11 |
| 前年の上昇・横ばい・下落 (府全体) | | | 90 | 53 | 22 | 165 |

(3) 工業地

| 市町村名 | R2変動率 | R3変動率 | R3地点数 | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-----|----|--------|
| | | | 上昇 | 横ばい | 下落 | 総継続地点数 |
| 府全体 | +0.3% | +0.6% | 15 | 22 | 3 | 40 |
| 前年の上昇・横ばい・下落 (府全体) | | | 9 | 16 | 15 | 40 |

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 | 基準地番号 | 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-2 | 大阪市天王寺区真法院町117番3 | 635,000 | +1.0% (+3.6%) | コロナ禍の影響は小さく富裕層向けの住宅需要は強い。 |
| | 商業地 北5-2 | 大阪市北区大深町207番外 | 22,500,000 | -4.7% (+8.8%) | 休業要請、人出減少等による店舗収益力に対する影響が大きい。 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 池田-7 | 池田市城南1丁目94番 | 311,000 | +2.3% (+1.3%) | 利便性に優れる住宅地。供給が少なく希少性が高いことから需要は安定しており地価は上昇傾向。 |
| | 商業地 箕面5-3 | 箕面市船場東3丁目1番1 | 550,000 | +7.8% (+10.9%) | 新駅・駅前地区計画の整備等への期待感から、地価は上昇傾向。 |
| 下落率1位 | 住宅地 岬-1 | 泉南郡岬町多奈川谷川1847番3 | 16,100 | -6.4% (-6.5%) | 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 中央5-3 | 大阪市中央区宗右衛門町46番1外 | 19,000,000 | -18.5% (-4.5%) | 外国人観光客の消滅・国内需要の減少から収益性が大きく減退。 |

●大阪市について

| 区分 | 基準地番号 | 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-2 | 大阪市天王寺区真法院町117番3 | 635,000 | +1.0% (+3.6%) | コロナ禍の影響は小さく富裕層向けの住宅需要は強い。 |
| | 商業地 北5-2 | 大阪市北区大深町207番外 | 22,500,000 | -4.7% (+8.8%) | 休業要請、人出減少等による店舗収益力に対する影響が大きい。 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 港-2 | 大阪市港区波除5丁目3番10 | 272,000 | +1.9% (+2.3%) | 収益物件開発可能な地域的・個別的要因を有し、価格は上昇傾向。 |
| | 商業地 中央5-9 | ※大阪市中央区高麗橋1丁目1番 | 2,780,000 | 0.0% (+10.3%) | 事務所は空室率上昇するも、用途の多様性あり、影響は限定的。 |

※大阪市内商業地の0.0%地点は、このほか31地点

※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。

●堺市について

| 区分 | 基準地番号 | 所在地 | 見込価格 | 変動率 | 変動要因 |
|--------------|--------------|------------------|---------|------------------|--|
| 最高価格地 | 住宅地 堺北-8 | 堺市北区中百舌鳥町1丁85番15 | 242,000 | +1.3% (+2.6%) | 人気が高いながらもエリアの閑静な住宅地で、新型コロナ感染の環境下でも需要は安定している。 |
| | 商業地 堺堺5-5 | 堺市堺区向陵中町2丁86番 | 378,000 | +5.0% (+5.3%) | 駅前商業地域で希少性を有し、新型コロナの影響も限定的であり、地価は上昇傾向にある。 |
| 上昇率1位又は下落率最小 | 住宅地 堺西-8 | 堺市西区鳳東町5丁487番 | 156,000 | +2.0% (+1.3%) | 鳳駅徒歩圏内で広域的な需要が見込まれ、コロナの影響は限定的で需要は堅調。 |
| | 商業地 堺堺5-5 | 堺市堺区向陵中町2丁86番 | 378,000 | +5.0% (+5.3%) | 駅前商業地域で希少性を有し、新型コロナの影響も限定的であり、地価は上昇傾向にある。 |

※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。