

令和4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 -0.2% （前年）から $+0.4\%$ （本年）と回復し、微増傾向となっている。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取引の停滞が一時あったものの大阪市、豊中市、吹田市、堺市、茨木市、箕面市、高石市、大阪狭山市の利便性等に優れる住宅地の地価は、引き続き上昇傾向にあり、高槻市、守口市、枚方市、泉佐野市、寝屋川市、松原市、大東市、交野市は前年マイナスから上昇に転じている。反面、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。

②大阪市の地価動向と要因

住宅地の平均変動率は、 $+1.1\%$ （前年 $+0.2\%$ ）となり、上昇幅を拡大している。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、周辺区においても利便性が普通以上の住宅地は安定した需要が認められる。福島区、都島区、港区、天王寺区、城東区、中央区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に推移し、平均 $+2\%$ 以上を示している。

③大阪市以外の地価動向と要因

堺市は $+1.4\%$ （前年 $+0.3\%$ ）で上昇幅を拡大している。区別にみると、北区が $+2.1\%$ （前年 $+0.9\%$ ）、堺区は $+1.4\%$ （前年 $+0.4\%$ ）、東区は $+2.5\%$ （前年 $+0.4\%$ ）、西区は $+1.7\%$ （前年 $+0.3\%$ ）、南区は -0.2% （前年 -0.1% ）、中区は $+0.4\%$ （前年 -0.5% ）、美原区は $+0.5\%$ （前年 0.0% ）と南区を除き上昇傾向になっている。

北摂エリアの豊中市、吹田市、北部の箕面市や池田市では、立地環境が重視され、高槻市や茨木市も平均変動率上位地点を占める。大阪メトロ御堂筋線、阪急線、JR線等、各沿線の駅徒歩圏内や、利便性に優れた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、箕面市 $+0.9\%$ （前年 $+0.7\%$ ）、池田市 $+0.4\%$ （前年 0.0% ）豊中市 $+1.2\%$ （前年 $+0.2\%$ ）、吹田市 $+1.2\%$ （前年 $+0.1\%$ ）、高槻市 $+0.2\%$ （前年 -0.1% ）、茨木市 $+1.0\%$ （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

大阪市内の都心駅近のマンション適地は、分譲価格の上昇から素地取得の需要増

が認められる。また、松原市、大東市、泉佐野市、堺市等の著名で利便性の高い住宅地が割安感から上昇幅を拡大し、上昇率上位地点に並ぶ傾向となっている。

(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、+1.6%（前年-0.9%）となり、上昇へと反転している。

②大阪市の地価動向と要因

大阪市の平均変動率は、+1.7%（前年-2.0%）と上昇へ反転を示した。前年は国内需要が移動規制・会食規制から、商店街等の売上減から大きく下落を示したが、感染防止策を施す等のウイズコロナ対策で人流・消費等の一部持ち直しが認められる。ビジネス地区のオフィスは、令和4年1月以降では賃料は横ばいから微減で安定しており、空室率も5%前後で安定した状況になっている。区別にみると、北区+2.3%（前年-1.7%）、中央区+1.0%（前年-5.2%）、西区+3.2%（前年-2.8%）、浪速区+2.4%（前年-3.5%）、福島区+3.2%（前年0.0%）については上昇へと反転している。なお、都島区、港区、城東区、東成区、阿倍野区、西成区、住吉区、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、微増ながら上昇が見られる。

③大阪市以外の地価動向と要因

堺市は+2.9%（前年+0.9%）と上昇幅を拡大させている。堺区、北区が3%以上の上昇を示した。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

商業地の上昇率1位は北大阪急行延伸地区の箕面市船場東の箕面（府）5-3で期待感が高く上昇が継続している。また、港（府）5-1は「弁天町」駅至近の好立地で収益性の高さから割安感が認められ、横ばいから上昇へ転じた。その他、駅近の商業地ではマンション開発の期待性が見込める地点の地価上昇が認められた。

(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、+2.1%（前年+0.6%）となり、上昇幅が拡大した。

②大阪市の地価動向と要因

大阪市の工業地については、湾岸部の物流・内陸部の生産型ともに、需要増が認められ、+2.9%（前年+0.1%）と大幅に上昇幅を拡大した。

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、+2.9%（前年+1.1%）で上昇幅を拡大させた。

④その他特徴的な変動率を示した地域と要因

特に高速道路の延伸・幹線道路の改善により松原市、富田林市の工業地に大幅な上昇が認められた。また、物流用地の希少性から大阪市住之江区、高石市の上昇率が顕著となる。

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	R3 変動率	R4 変動率	R4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.2%	+0.4%	260	98	120	478
大阪市	+0.2%	+1.0%	72	14	1	87
堺市	+0.3%	+1.4%	40	11	3	54
豊中市	+0.2%	+1.0%	18	2	0	20
吹田市	+0.1%	+0.9%	19	1	0	20
茨木市	+0.3%	+1.0%	10	5	0	15
高槻市	-0.1%	+0.4%	11	8	3	22
枚方市	-0.2%	+0.5%	15	5	3	23
東大阪市	-0.4%	-0.2%	5	10	6	21
前年の上昇・横ばい・下落（府全体）			80	231	167	478

(2) 商業地

市町村名	R3 変動率	R4 変動率	R4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	-0.9%	+1.4%	127	27	12	166
大阪市	-2.0%	+1.6%	70	8	11	89
堺市	+0.9%	+1.4%	14	0	0	14
豊中市	-0.3%	+1.4%	4	0	0	4
吹田市	-1.1%	+1.6%	3	0	0	3
茨木市	+0.9%	+1.6%	4	1	0	5
東大阪市	0.0%	+0.2%	5	6	0	11
前年の上昇・横ばい・下落（府全体）			18	75	70	163

(3) 工業地

市町村名	R3 変動率	R4 変動率	R4 地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
府全体	+0.6%	+1.9%	35	5	0	40
前年の上昇・横ばい・下落（府全体）			15	22	3	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（府）-2	大阪市天王寺区真 法院町 117 番 3	648,000	+2.0% (+1.0%)	結果的にコロナ禍の影響は認められず住宅需 要は堅調である。
	商業地 北（府）5-2	大阪市北区大深町 207 番外	22,000,000	-2.2% (-4.7%)	人出は回復しているが、総じて未だコロナ前の 水準には至らない。
上昇率 1 位又は下 落率最小	住宅地 松原（府）-3	松原市天美東 6 丁 目 183 番 7	185,000	+8.2% (0.0%)	良好な住環境に店舗進出で強気な姿勢が見ら れ地価は急騰した。
	商業地 箕面（府）5-3	箕面市船場東 3 丁 目 1 番 1	590,000	+7.3% (+7.8%)	北急延伸及び再整備の事業が進捗中であり、需 要は底堅く、地価は大幅な上昇傾向にある。
下落率 1 位	住宅地 岬（府）-1	泉南群岬町多奈川 谷川 1847 番 3	15,100	-6.2% (-6.4%)	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（府）5-1	大阪市中央区難波 3 丁目 1 番 1	4,290,000	-2.9% (-16.6%)	歓楽街系商業は依然厳しいも先行投資がみら れ、下落幅は縮小。

●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（府）-2	大阪市天王寺区真 法院町 117 番 3	648,000	+2.0% (+1.0%)	結果的にコロナ禍の影響は認められず住宅需 要は堅調である。
	商業地 北（府）5-2	大阪市北区大深町 207 番外	22,000,000	-2.2% (-4.7%)	人出は回復しているが、総じて未だコロナ前の 水準には至らない。
上昇率 1 位又は下 落率最小	住宅地 港（府）-2	大阪市港区波除 5 丁目 3 番 10	281,000	+4.5% (+1.9%)	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。
	商業地 港（府）5-1	大阪市港区弁天 4 丁目 12 番 27	415,000	+5.9% (0.0%)	弁天町駅至近の好立地であり、収益性高く、価 格は力強く上昇。

※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（府）-8	堺市北区中百舌鳥 町1丁85番15	248,000	+2.5% (+1.3%)	なかもずエリアの閑静な住宅地域で、御堂筋線 人気もあって需要は安定している。
	商業地 堺堺（府）5-5	堺市堺区向陵中町 2丁86番	400,000	+5.8% (+5.0%)	三国ヶ丘駅前の商業地域で希少性を有し、需要 は安定し、地価は継続的に上昇基調である。
上昇率1 位又は下 落率最小	住宅地 堺東（府）-2	堺市東区北野田 472番16	128,000	+4.1% (+0.8%)	急行電車停車駅から徒歩圏内にあるミニ開発 地域で、需要は増加傾向。
	商業地 堺堺（府）5-5	堺市堺区向陵中町 2丁86番	400,000	+5.8% (+5.0%)	三国ヶ丘駅前の商業地域で希少性を有し、需要 は安定し、地価は継続的に上昇基調である。

※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。