

# 平成25年地価公示 結果資料集

平成25年4月25日  
大阪市土地利用審査会

# 目次

- 1 地価公示・地価調査とは
- 2 市内の対前年平均変動率の推移
- 3 市内の用途別平均価格の推移
- 4 区別変動率の推移(全用途)
- 5 区別変動率の推移(住宅地)
- 6 区別変動率の推移(商業地)
- 7 ブロック別平均価格・対前年平均変動率(住宅地)
- 8 ブロック別平均価格・対前年平均変動率(商業地)
- 9 変動率の分布(住宅地)
- 10 価格の分布(住宅地)
- 11 変動率の分布(商業地)
- 12 価格の分布(商業地)
- 13 市内の価格上位・対前年変動率上位の標準地(住宅地)
- 14 市内の価格上位・対前年変動率上位の標準地(商業地)
- 15 市内の最高価格地
- 16 三大都市比較(平均価格・平均変動率(住宅地))
- 17 三大都市比較(平均価格・平均変動率(商業地))

# 地価公示・地価調査とは

- ・ 地価公示とは

地価公示は、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日時点における標準値の正常な価格を公示するものであり、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する取得価格の算定等に資するなどにより、適正な地価の形成に寄与することを目的としています。

公示された標準地の価格を公示価格といい、公示価格は、地価公示法に基づいて、土地鑑定委員会が、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、当該標準地の1平方メートル当たりの正常な価格を判定しています。

(地価公示法)

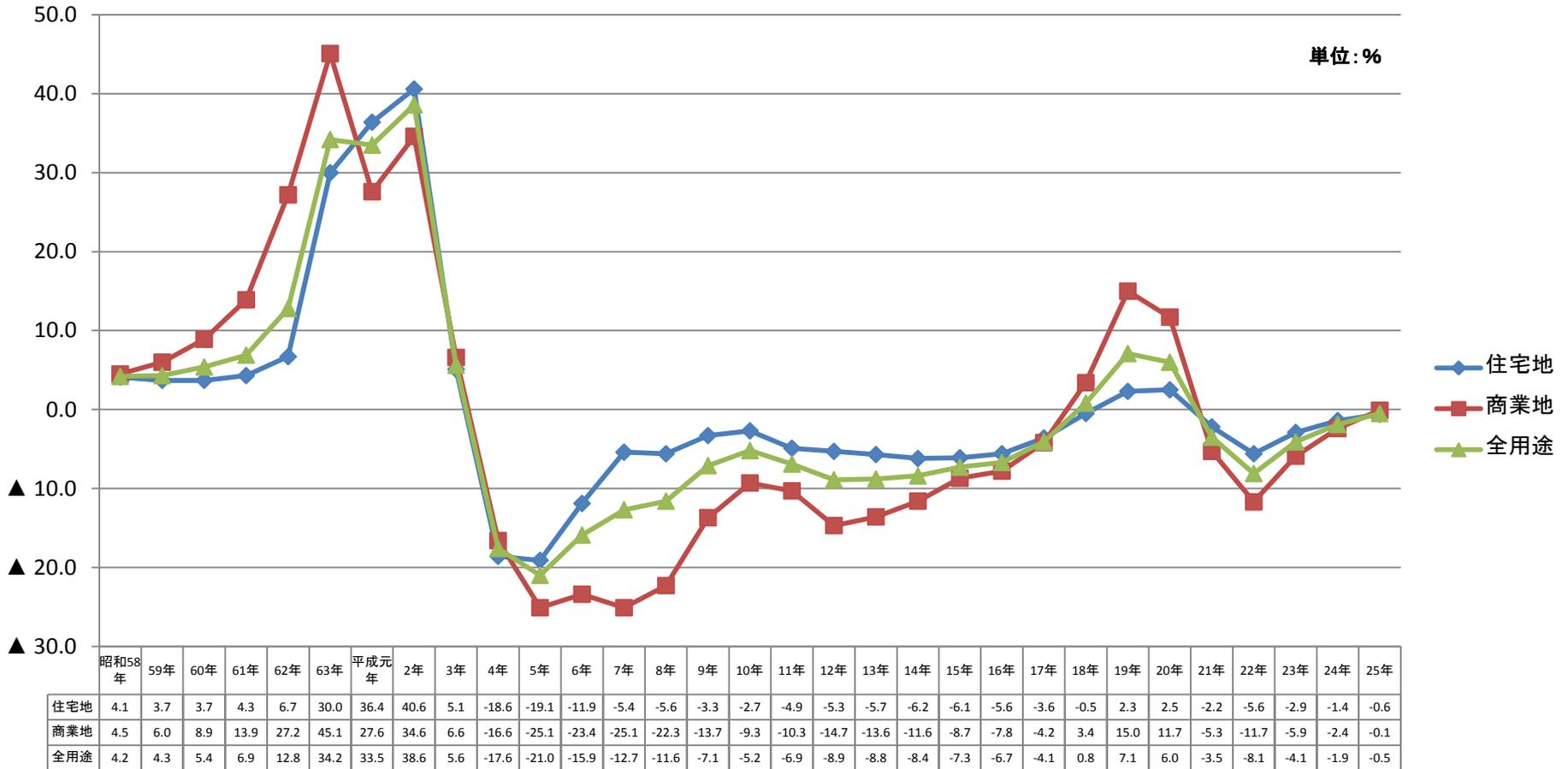
- ・ 地価調査とは

地価公示以外の公的土地評価として、都道府県が定める地価調査、国税局が定める相続税評価、市町村が定める固定資産税評価があります。

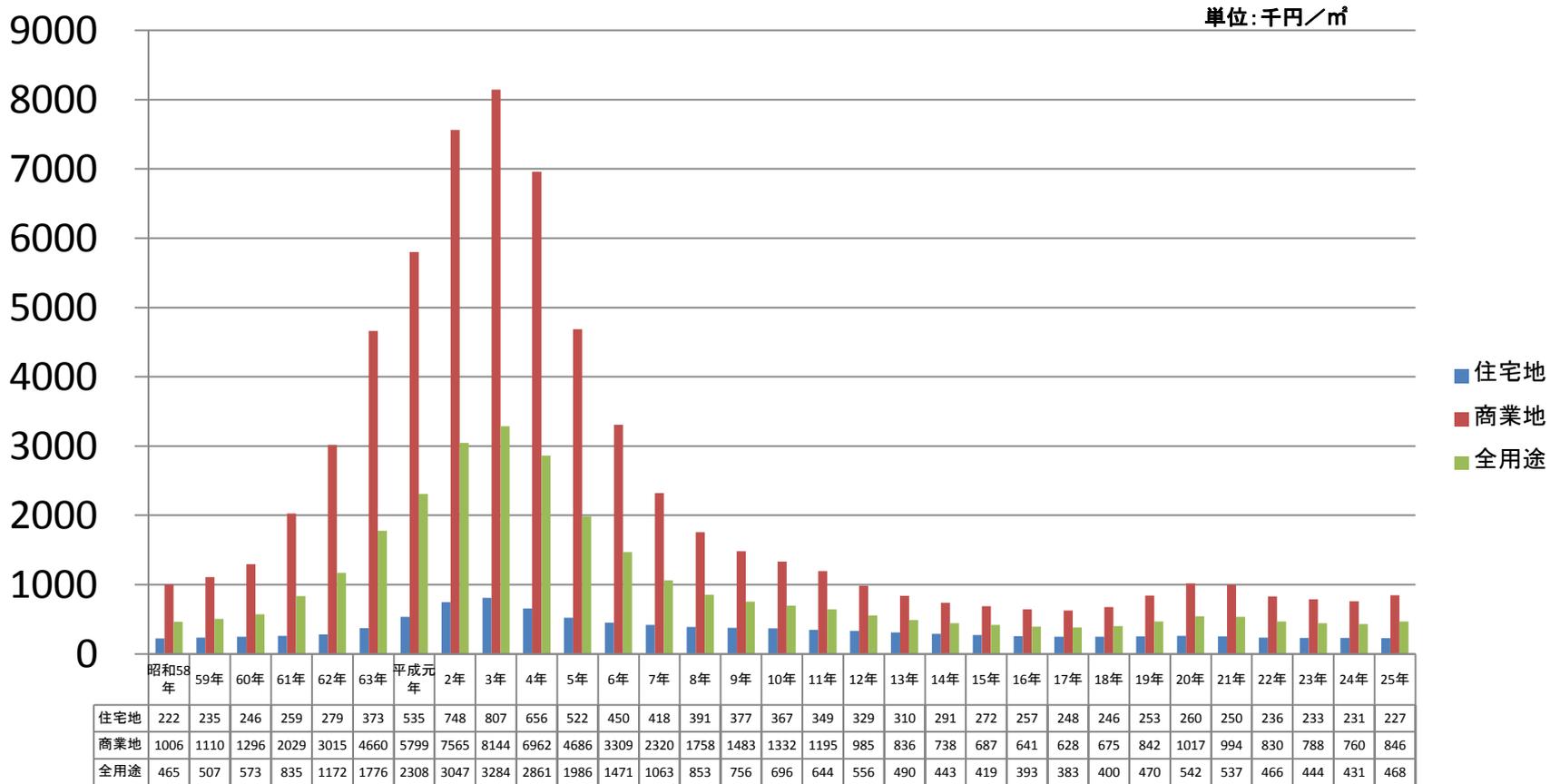
このうち、地価調査は、国土利用計画法に基づく土地価格の規制を適切かつ円滑に行うとともに、国が実施している地価公示と相まって、公共用地の取得やその他一般の土地取引の指標となり、もって適正な地価の形成を図ることを目的として、同法施行令の規定により、知事が毎年7月1日時点における基準地の標準価格を判定し、公表することとしています。

(国土利用計画法)

# 市内の対前年平均変動率の推移



# 市内の用途別平均価格の推移



# 区別平均変動率の推移

全用途平均

(単位:円/m<sup>2</sup>)

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
大 阪 市	△ 3.5	△ 8.1	△ 4.1	△ 1.9	△ 0.5
北 区	△ 5.9	△ 12.7	△ 7.9	△ 2.5	0.7
都 島 区	△ 2.8	△ 8.0	△ 2.9	△ 0.4	0.0
福 島 区	△ 5.2	△ 8.8	△ 2.5	△ 0.1	1.1
此 花 区	△ 1.8	△ 5.1	△ 3.4	△ 2.2	△ 1.3
中 央 区	△ 6.9	△ 17.0	△ 9.1	△ 4.4	△ 0.2
西 区	△ 6.4	△ 10.9	△ 3.6	△ 0.5	0.8
港 区	△ 2.1	△ 5.1	△ 2.3	△ 1.4	△ 0.8
大 正 区	△ 2.1	△ 5.8	△ 2.6	△ 1.9	△ 1.4
天 王 寺 区	△ 2.4	△ 8.1	△ 3.2	0.2	0.8
浪 速 区	△ 4.6	△ 9.8	△ 2.0	△ 1.0	△ 0.3
西 淀 川 区	△ 1.8	△ 5.2	△ 2.8	△ 2.0	△ 1.5
淀 川 区	△ 2.4	△ 6.1	△ 2.9	△ 1.8	△ 0.7
東 淀 川 区	△ 1.8	△ 4.5	△ 2.7	△ 1.9	△ 0.8
東 成 区	△ 2.2	△ 6.2	△ 2.9	△ 1.1	△ 0.5
生 野 区	△ 3.1	△ 6.3	△ 2.8	△ 1.4	△ 1.0
旭 区	△ 2.4	△ 7.6	△ 2.2	△ 1.2	△ 0.6
城 東 区	△ 2.5	△ 7.7	△ 1.8	△ 0.6	△ 0.2
鶴 見 区	△ 2.8	△ 7.7	△ 2.4	△ 1.0	△ 0.5
阿 倍 野 区	△ 4.2	△ 7.5	△ 1.6	0.4	1.1
住 之 江 区	△ 2.0	△ 4.8	△ 4.1	△ 2.7	△ 1.2
住 吉 区	△ 2.5	△ 5.5	△ 3.7	△ 1.4	△ 0.6
東 住 吉 区	△ 2.6	△ 5.1	△ 4.1	△ 2.2	△ 1.3
平 野 区	△ 2.4	△ 5.3	△ 4.4	△ 2.7	△ 1.4
西 成 区	△ 2.0	△ 4.8	△ 4.6	△ 3.8	△ 2.4

# 区別平均変動率の推移

住宅地

(単位:%)

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
大 阪 市	△ 2.2	△ 5.6	△ 2.9	△ 1.4	△ 0.6
北 区	△ 2.7	△ 5.6	△1.9	0.5	1.0
都 島 区	△ 2.5	△ 7.2	△2.3	△ 0.4	△ 0.1
福 島 区	△ 2.9	△ 5.8	0.0	0.3	1.2
此 花 区	△ 1.5	△ 4.2	△2.4	△ 1.6	△ 1.0
中 央 区	△ 2.9	△ 6.8	△3.1	0.3	1.6
西 区	—	—	—	—	—
港 区	△ 1.7	△ 4.1	△1.5	△ 1.0	△ 0.4
大 正 区	△ 1.8	△ 4.3	△2.2	△ 1.6	△ 1.4
天 王 寺 区	△ 3.1	△ 6.8	△2.5	0.5	0.7
浪 速 区	—	—	—	—	0.7
西 淀 川 区	△ 1.4	△ 4.4	△2.5	△ 1.8	△ 1.4
淀 川 区	△ 1.5	△ 4.5	△2.3	△ 1.3	△ 0.5
東 淀 川 区	△ 1.4	△ 4.1	△2.7	△ 1.9	△ 0.8
東 成 区	△ 2.5	△ 6.0	△2.6	△ 1.3	△ 0.6
生 野 区	△ 2.7	△ 6.4	△2.8	△ 1.1	△ 0.9
旭 区	△ 2.5	△ 7.3	△2.2	△ 1.2	△ 0.5
城 東 区	△ 2.4	△ 7.4	△1.5	△ 0.6	△ 0.2
鶴 見 区	△ 2.5	△ 7.6	△2.1	△ 0.9	△ 0.4
阿 倍 野 区	△ 3.1	△ 6.9	△0.9	0.1	1.0
住 之 江 区	△ 2.1	△ 4.9	△4.4	△ 2.6	△ 1.1
住 吉 区	△ 2.5	△ 5.4	△3.7	△ 1.3	△ 0.6
東 住 吉 区	△ 2.7	△ 5.1	△4.1	△ 2.2	△ 1.4
平 野 区	△ 2.3	△ 5.3	△4.5	△ 2.8	△ 1.6
西 成 区	△ 2.1	△ 4.9	△4.7	△ 3.5	△ 2.3

# 区別平均変動率の推移

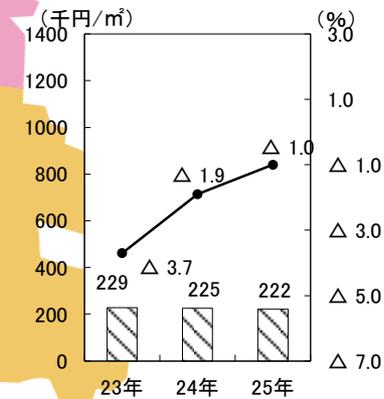
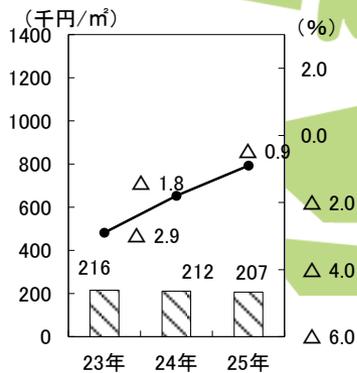
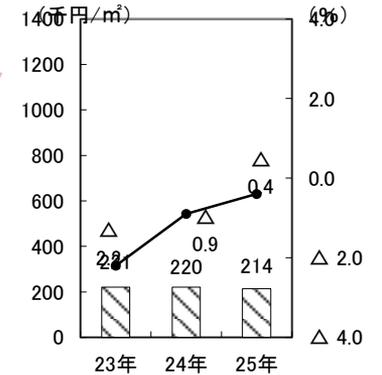
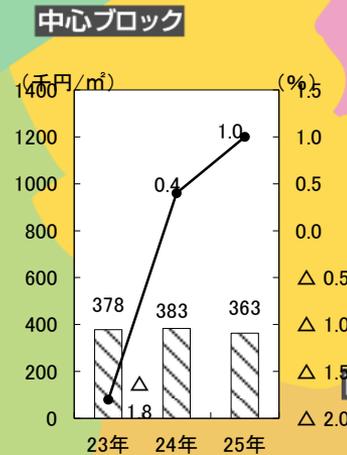
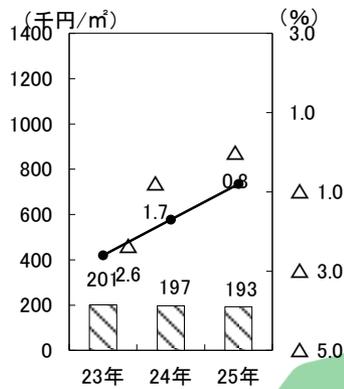
商業地

(単位:%)

	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年
大 阪 市	△ 5.3	△ 11.7	△ 5.9	△ 2.4	△ 0.1
北 区	△ 6.5	△ 13.8	△ 8.6	△ 2.9	0.7
都 島 区	△ 3.7	△ 10.1	△ 4.4	△ 0.5	0.0
福 島 区	△ 6.5	△ 10.2	△ 4.1	△ 0.2	1.1
此 花 区	△ 2.9	△ 8.5	△ 5.9	△ 3.5	△ 2.1
中 央 区	△ 7.0	△ 17.5	△ 9.4	△ 4.6	△ 0.4
西 区	△ 6.6	△ 11.1	△ 3.6	△ 0.5	0.8
港 区	△ 2.8	△ 7.7	△ 3.2	△ 1.9	△ 1.1
大 正 区	△ 3.3	△ 11.5	△ 2.9	△ 1.8	△ 1.2
天 王 寺 区	△ 1.8	△ 9.5	△ 4.4	△ 0.3	0.9
浪 速 区	△ 4.8	△ 10.1	△ 2.2	△ 1.0	△ 0.4
西 淀 川 区	△ 2.9	△ 7.1	△ 3.2	△ 2.5	△ 1.5
淀 川 区	△ 3.6	△ 8.4	△ 3.7	△ 2.5	△ 0.9
東 淀 川 区	△ 2.9	△ 5.7	△ 2.6	△ 1.9	△ 0.8
東 成 区	△ 2.0	△ 6.1	△ 3.4	△ 1.2	△ 0.5
生 野 区	△ 4.6	△ 7.5	△ 2.7	△ 1.8	△ 1.2
旭 区	△ 2.3	△ 8.5	△ 2.1	△ 1.5	△ 0.9
城 東 区	—	△ 9.5	△ 3.4	△ 1.0	0.0
鶴 見 区	△ 4.2	△ 7.5	△ 2.7	△ 0.9	△ 0.2
阿 倍 野 区	△ 6.9	△ 9.1	△ 3.1	0.9	1.5
住 之 江 区	△ 2.4	△ 6.8	△ 4.4	△ 3.5	△ 1.8
住 吉 区	△ 2.3	△ 6.0	△ 4.0	△ 1.9	△ 0.7
東 住 吉 区	△ 1.6	△ 5.0	△ 3.9	△ 2.4	△ 0.9
平 野 区	△ 2.8	△ 5.1	△ 4.1	△ 2.2	△ 0.9
西 成 区	△ 2.1	△ 4.9	△ 4.9	△ 4.2	△ 2.4

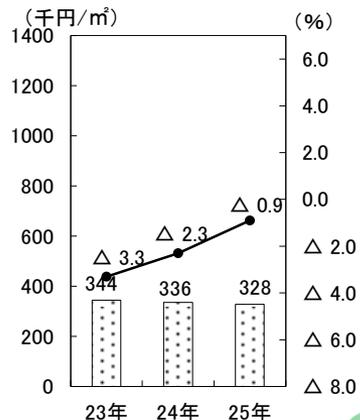
# ブロック別平均価格・対前年平均変動率(住宅地)

- 中心ブロック**  
北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区
- 西部ブロック**  
此花区、港区、大正区、住之江区
- 北部ブロック**  
西淀川区、淀川区、東淀川区
- 東部ブロック**  
都島区、東成区、生野区、旭区、城東区、鶴見区
- 南部ブロック**  
阿倍野区、住吉区、東住吉区、平野区、西成区



# ブロック別平均価格・対前年平均変動率(商業地)

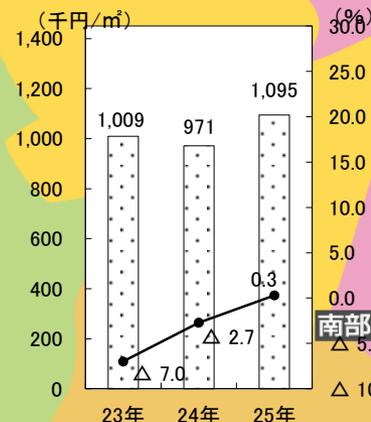
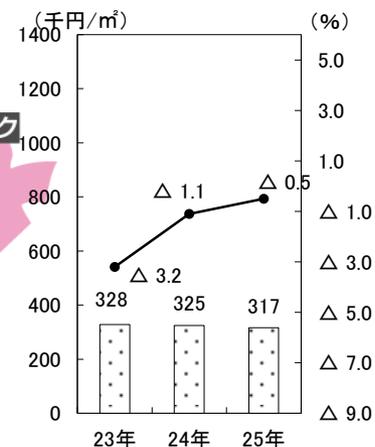
- 中心ブロック**  
北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区
- 西部ブロック**  
此花区、港区、大正区、住之江区
- 北部ブロック**  
西淀川区、淀川区、東淀川区
- 東部ブロック**  
都島区、東成区、生野区、旭区、城東区、鶴見区
- 南部ブロック**  
阿倍野区、住吉区、東住吉区、平野区、西成区



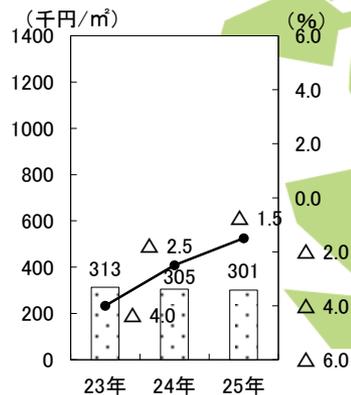
北部ブロック

中心ブロック

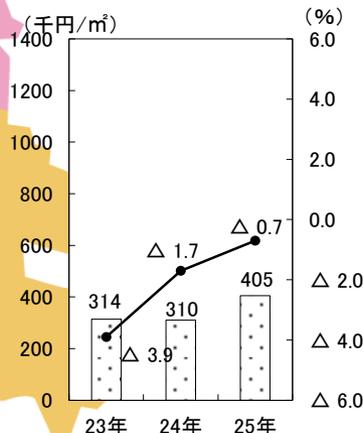
東部ブロック



南部ブロック



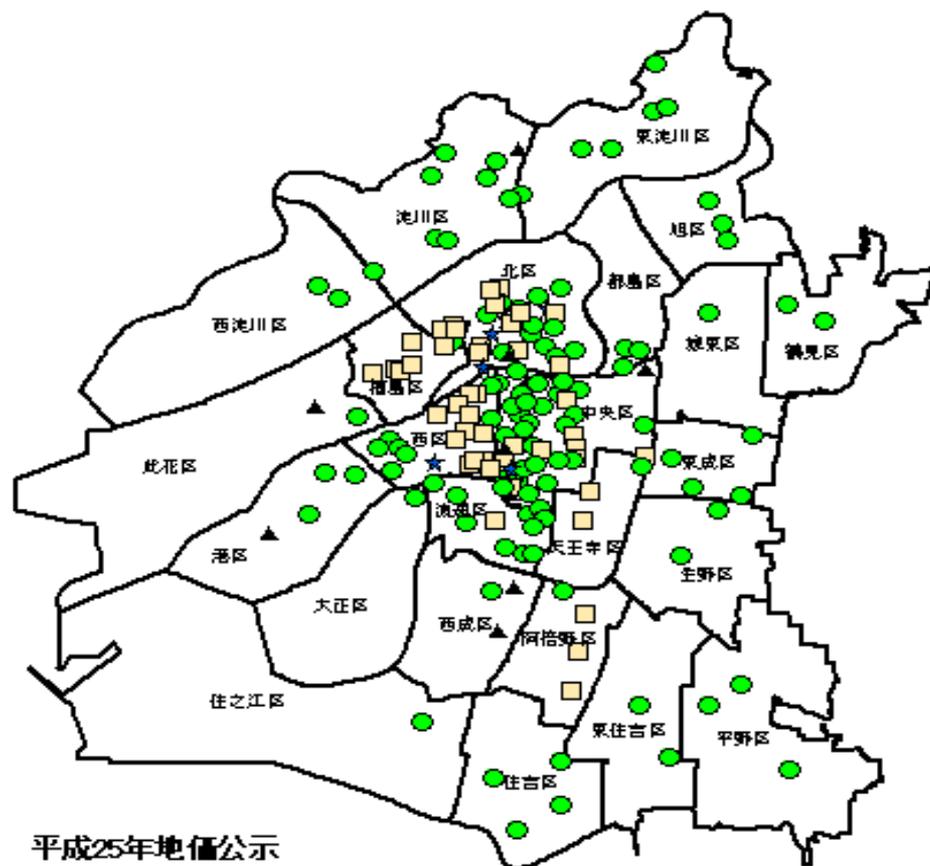
西部ブロック







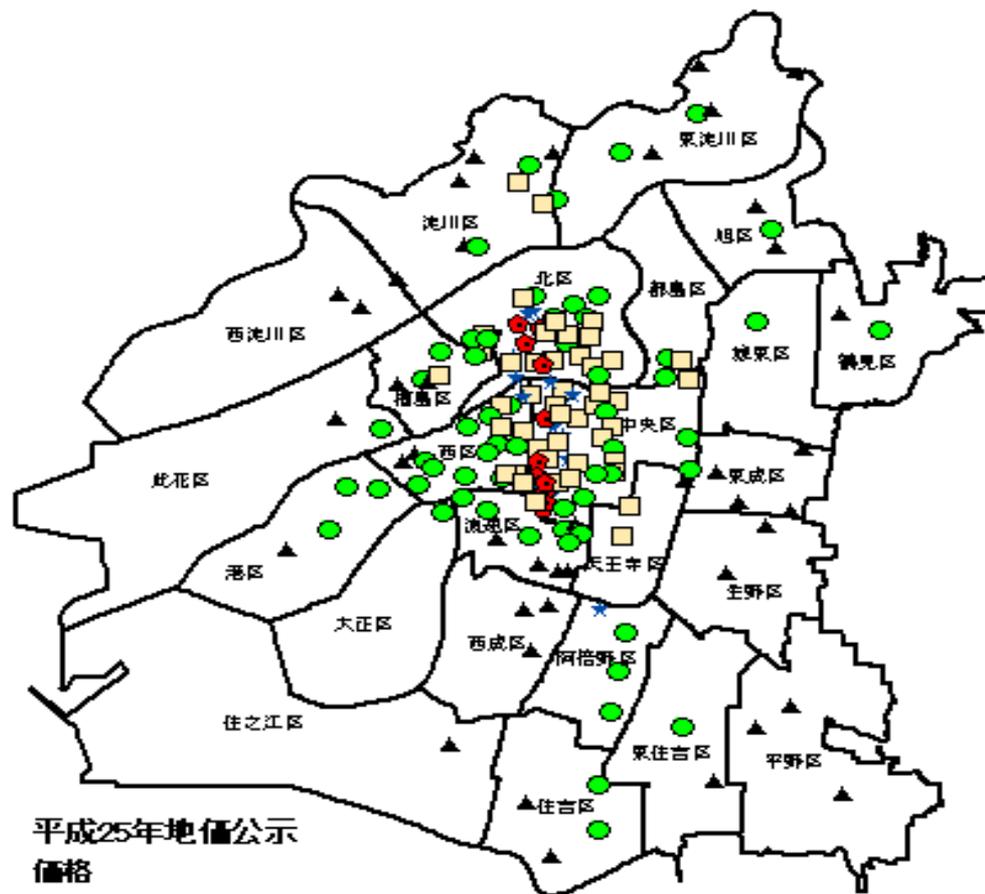
## 変動率の分布(商業地)



平成25年地価公示  
平成25年対前年変動率

- ▲ -2%未満
- 0%未満-2%以上
- 2%未満0%以上
- ★ 2%以上

## 価格の分布(商業地)



- ▲ 300千円/㎡未満
- 500千円/㎡未満300千円/㎡以上
- 1,000千円/㎡未満500千円/㎡以上
- ★ 3,000千円/㎡未満1,000千円/㎡以上
- 3,000千円/㎡以上

# 市内の価格上位・対前年度変動率上位の標準地(住宅地)

価格順位表(住宅地・価格上位)

順位	用途区分	連番	区名	住居表示	所在並びに地番	H25年価格(円/㎡)	(H25)対前年変動率(%)	H24年価格(円/㎡)
1	0	2	天王寺	真法院10-6	真法院117番3	546,000	1.1	540,000
2	0	1	中央	森ノ宮中央1-25-5	森ノ宮中央1丁目25番7	480,000	1.1	475,000
3	0	6	天王寺	上本町8-7-12	上本町8丁目307番10	477,000	1.1	472,000
4	0	8	天王寺	上汐4-4-25	上汐4丁目4番2	471,000	1.3	465,000
5	0	3	北	紅梅町6-6	紅梅町125番	459,000	1.8	451,000
6	0	3	中央	上町1-15-15	上町1丁目15番2	449,000	2.0	440,000
7	0	7	天王寺	大道3-6-6	大道3丁目148番	446,000	0.7	443,000
8	0	5	天王寺	勝山2-3-28	勝山2丁目91番	422,000	0.5	420,000
9	0	4	天王寺	味原町3-11	味原町7番19	397,000	0.3	396,000
10	0	9	阿倍野	北畠1-6-17	北畠1丁目98番	395,000	0.5	393,000

変動率順位表(住宅地・変動率上位)

順位	用途区分	連番	区名	住居表示	所在並びに地番	H25年価格(円/㎡)	(H25)対前年変動率(%)	(H24)対前年変動率(%)
1	0	3	中央	上町1-15-15	上町1丁目15番2	449,000	2.0	-
2	0	3	北	紅梅町6-6	紅梅町125番	459,000	1.8	1.6
	0	3	阿倍野	文の里3-7-30	文の里3丁目59番2外	348,000	1.8	0.9
4	0	2	阿倍野	桃ヶ池町2-10-21	桃ヶ池町2丁目10番22外	304,000	1.7	0.3
5	0	1	福島	玉川2-5-3	玉川2丁目23番10	260,000	1.6	0.0
	0	2	福島	福島8-11-5	福島8丁目28番21	262,000	1.6	0.4
	0	4	福島	野田2-22-17	野田2丁目18番46	255,000	1.6	0.8
	0	2	中央	瓦屋町1-7-8	瓦屋町1丁目11番5	370,000	1.6	0.6
9	0	2	北	大淀南3-9-4	大淀南3丁目9番4	329,000	1.5	0.0
10	0	8	天王寺	上汐4-4-25	上汐4丁目4番2	471,000	1.3	1.1
	0	6	阿倍野	阪南町1-32-16	阪南町1丁目32番21外	303,000	1.3	0.3

# 市内の価格上位・対前年度変動率上位の標準地(商業地)

価格順位表(商業地・価格上位)

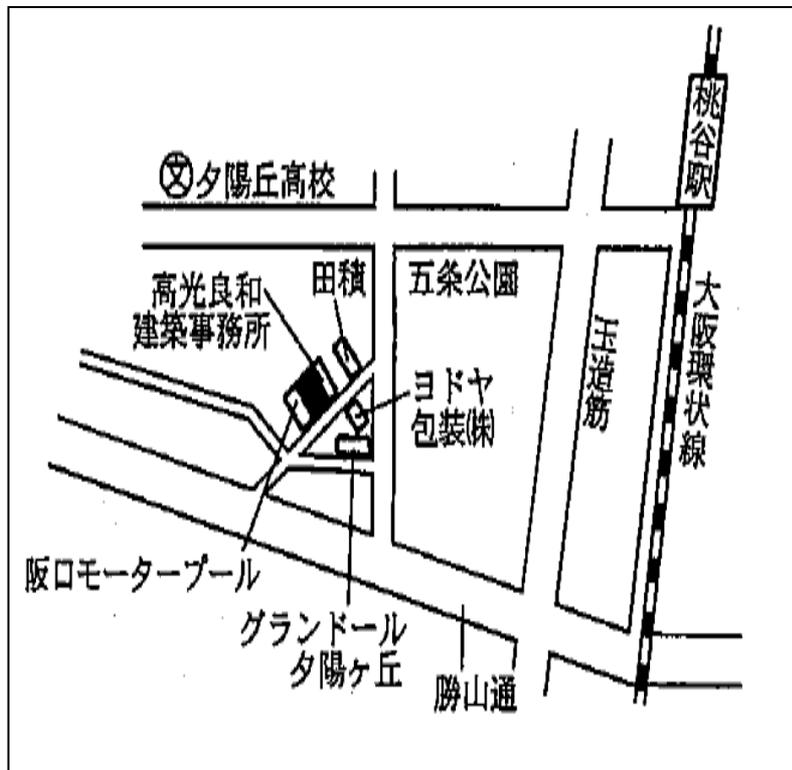
順位	用途区分	連番	区名	住居表示	所在並びに地番	H25年価格(円/㎡)	(H25)対前年変動率(%)	H24年価格(円/㎡)
1	5	28	北	仮換地番号2-1、2-2	大深町1番24外	8,470,000	-	-
2	5	29	北	梅田1-8-17	梅田1丁目2番	7,700,000	4.1	7,400,000
3	5	1	北	角田町7-10	角田町12番1外	7,230,000	2.6	7,050,000
4	5	2	中央	宗右衛門町7-2	宗右衛門町46番1外	6,050,000	-	-
5	5	18	中央	西心齋橋1-4-5	西心齋橋1丁目8番	4,980,000	1.0	4,930,000
6	5	23	中央	心齋橋筋2-8-5	心齋橋筋2丁目39番1	4,870,000	2.5	4,750,000
7	5	41	中央	南船場4-4-21	南船場4丁目41番5外	4,150,000	-3.9	4,320,000
8	5	15	中央	難波1-8-1	難波1丁目14番22	4,130,000	2.0	4,050,000
9	5	2	北	堂島1-1-25	堂島1丁目2番1外	3,680,000	-3.2	3,800,000
10	5	1	中央	備後町3-6-2	備後町3丁目28番外	3,550,000	-1.1	3,590,000

変動率順位表(商業地・変動率上位)

順位	用途区分	連番	区名	住居表示	所在並びに地番	H25年価格(円/㎡)	(H25)対前年変動率(%)	(H24)対前年変動率(%)
1	5	29	北	梅田1-8-17	梅田1丁目2番	7,700,000	4.1	-2.1
2	5	18	北	中之島3-2-18	中之島3丁目5番1	1,480,000	2.8	0.0
3	5	1	北	角田町7-10	角田町12番1外	7,230,000	2.6	0.0
4	5	23	中央	心齋橋筋2-8-5	心齋橋筋2丁目39番1	4,870,000	2.5	1.1
5	5	8	西	南堀江4-20-11	南堀江4丁目69番外	312,000	2.3	0.7
6	5	17	北	山崎町1-8	山崎町2番6	398,000	2.1	1.6
7	5	15	中央	難波1-8-1	難波1丁目14番22	4,130,000	2.0	0.0
8	5	15	北	大淀南1-10-9	大淀南1丁目9番6	528,000	1.9	1.0
	5	3	福島	福島6-20-2	福島6丁目20番2	425,000	1.9	0.5
	5	30	中央	内久宝寺3-2-7	内久宝寺3丁目10番	425,000	1.9	-0.5
	5	38	中央	安堂寺町2-2-8	安堂寺町2丁目16番	541,000	1.9	-4.2
	5	2	西	立売堀1-9-15	立売堀1丁目18番3	484,000	1.9	1.1
	5	5	西	江戸堀1-27-7	江戸堀1丁目79番1	382,000	1.9	0.5

# 市内の最高価格地

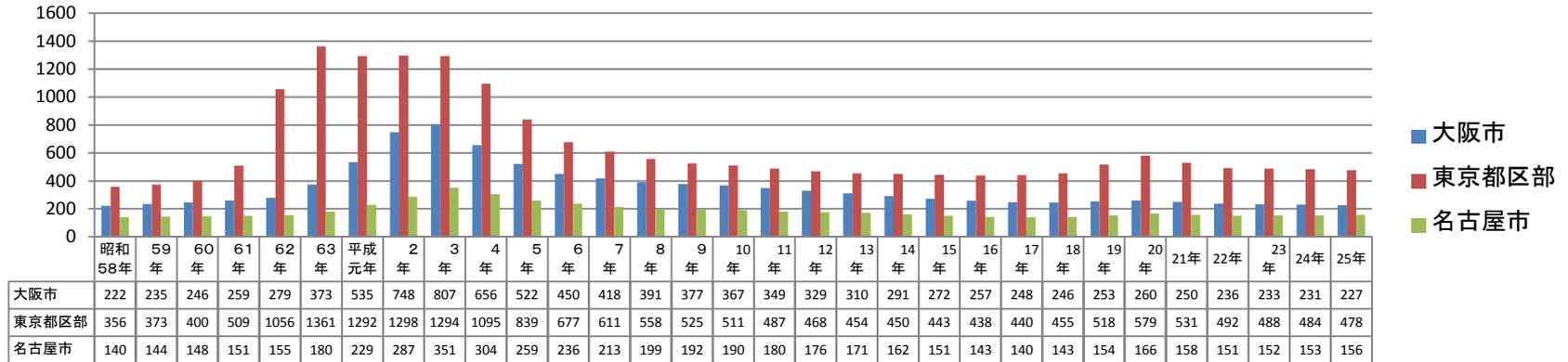
住宅地(天王寺-2)



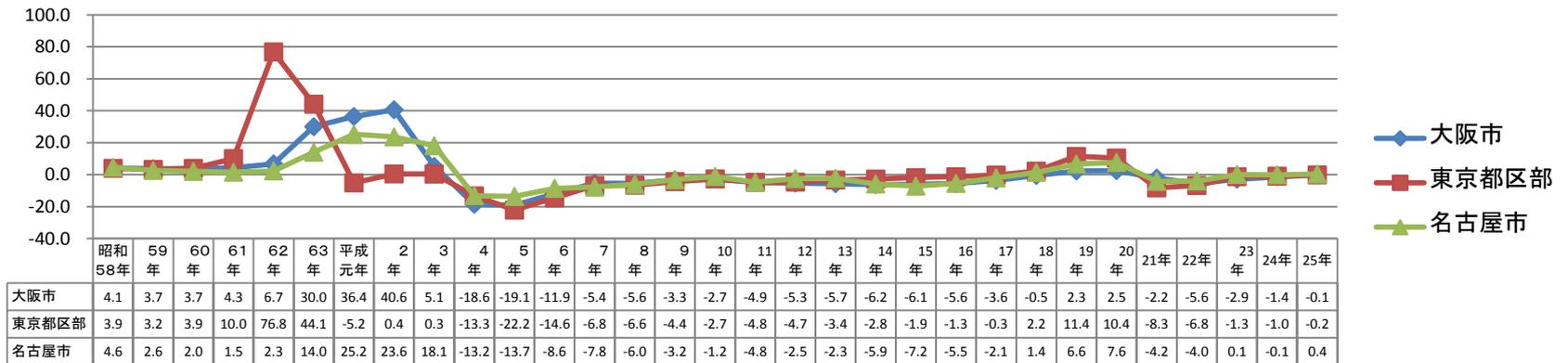
商業地(北5-28)



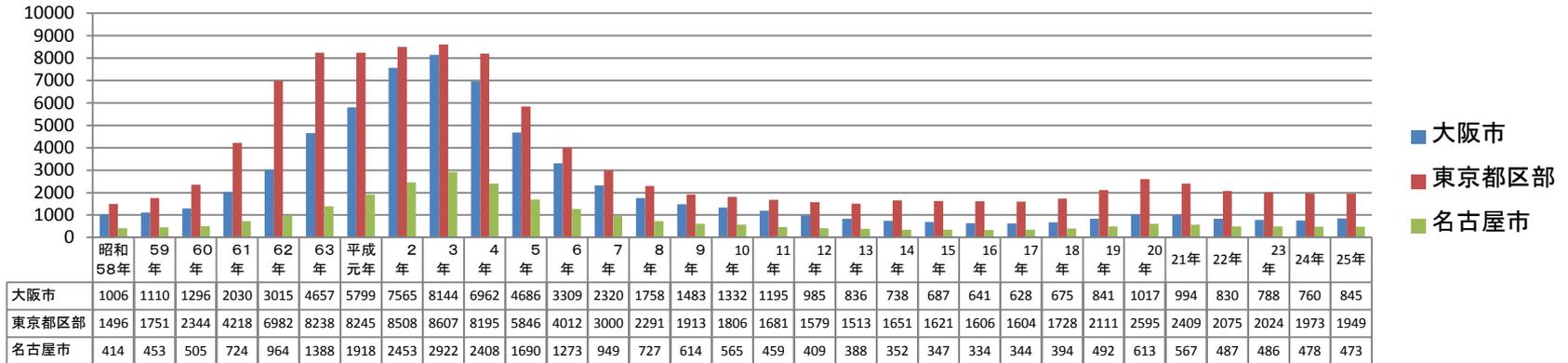
## 三大都市比較(住宅地・平均価格)



## 三大都市比較(住宅地・平均変動率)



## 三大都市比較(商業地・平均価格)



## 三大都市比較(商業地・平均変動率)

