

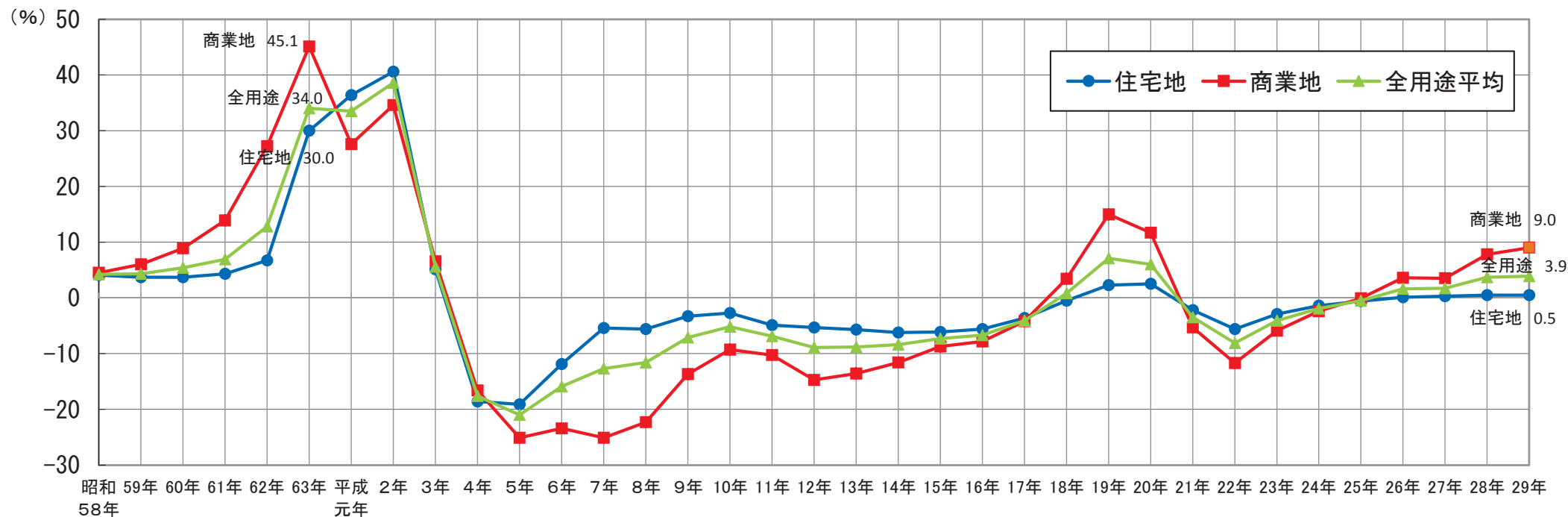
平成29年地価公示 結果資料集

平成29年6月23日
大阪市土地利用審査会

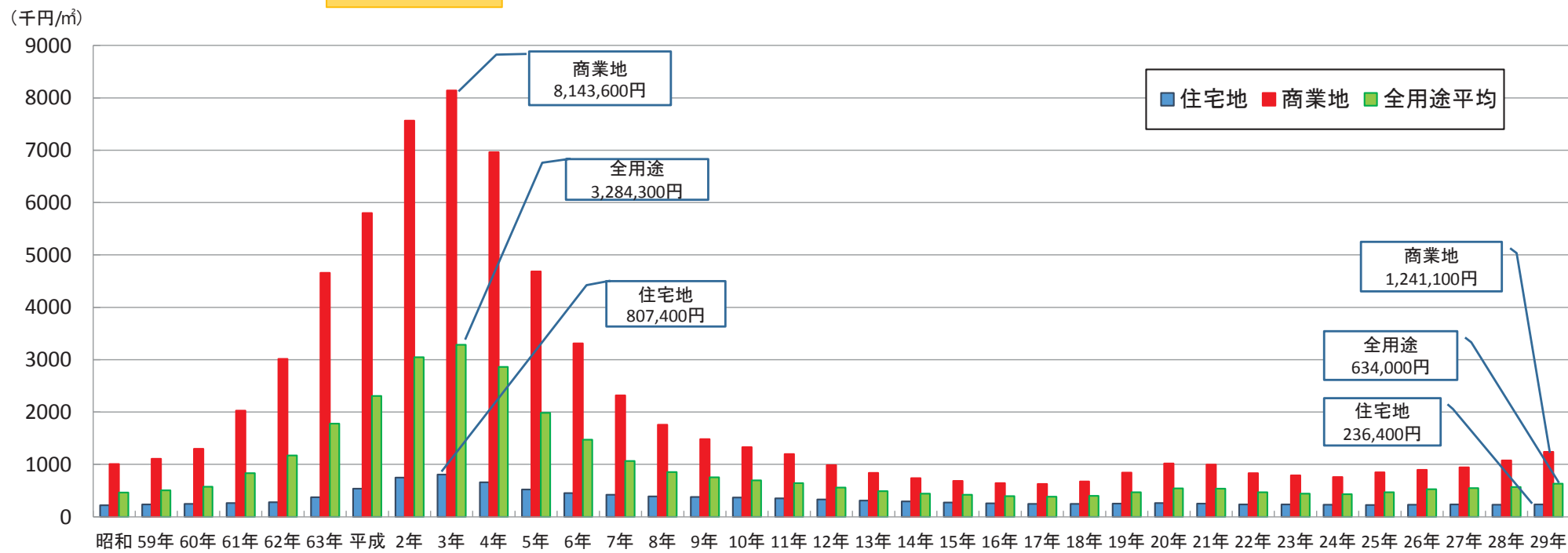
地価公示・地価調査とは

区分	地価公示価格	都道府県地価調査
目的等	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共工事用地の取得価格の算定の基準	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共工事用地の取得価格の算定の基準
評価機関	国土交通省	都道府県知事
価格時点	同年 1 月 1 日（毎年公示）	同年 7 月 1 日（毎年公示）
公表時期等	毎年 3 月下旬	毎年 9 月下旬
評価方法	標準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公示。 標準地について 2 人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	基準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公表。 基準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。
根拠法	地価公示法 2 条 1 項 「土地鑑定委員会は、……一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する」	国土利用計画法施行令 9 条 1 項 「都道府県知事は、……一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする」
標準地数	全国 26,000地点 大阪市内 420地点	全国 21,675地点 大阪市内 186地点

大阪市内の用途別対前年変動率及び平均価格の推移

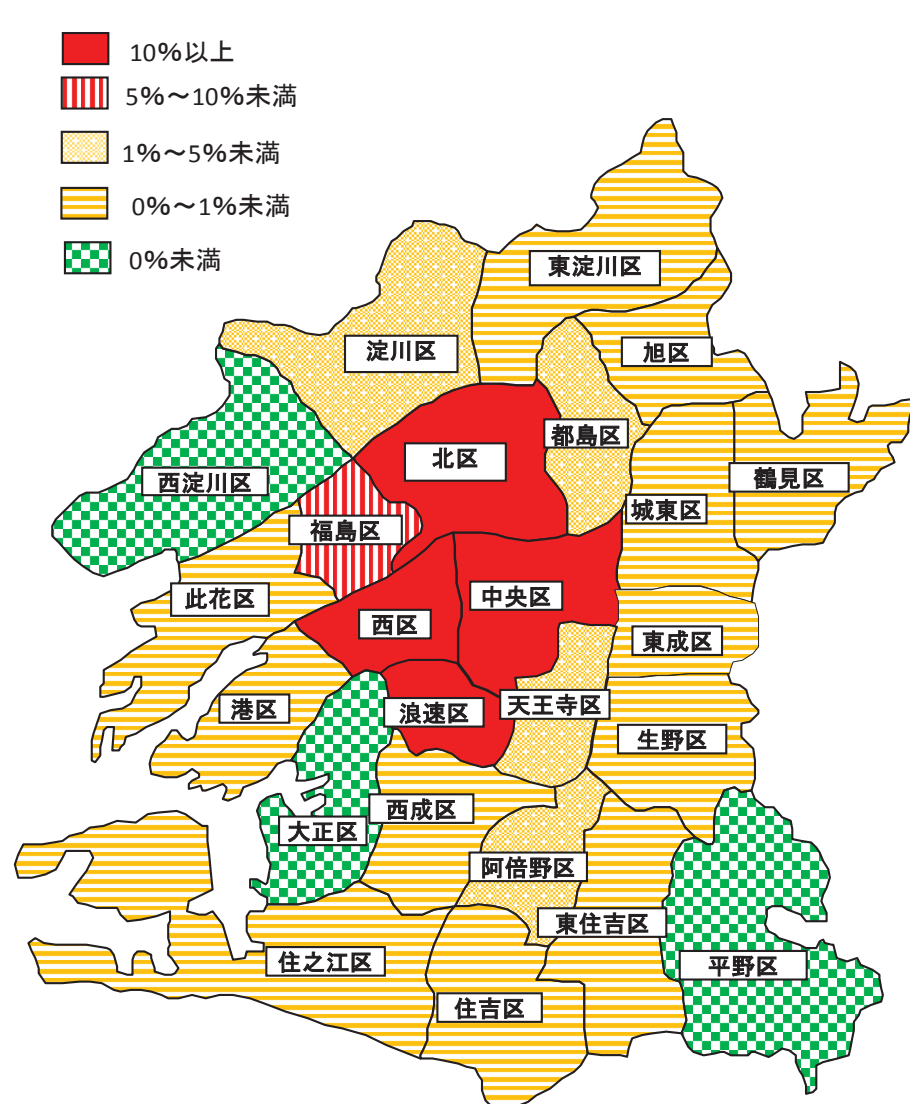


監視区域指定



区別対前年平均変動率及び平均価格(全用途平均)

➤ 中央区13.6%、北区11.8%、西区11.4%、浪速区11.1%と4区で10%以上の上昇（昨年は2区）



(単位: %)

	平成28年	平成29年
大 阪 市	3.7	3.9
北 区	9.7	11.8
都 島 区	1.7	1.2
福 島 区	6.2	7.4
此 花 区	0.1	0.2
中 央 区	12.1	13.6
西 区	10.6	11.4
港 区	0.2	0.4
大 正 区	△ 0.4	△ 0.3
天 王 寺 区	4.2	3.8
浪 速 区	6.4	11.1
西 淀 川 区	△ 0.3	△ 0.1
淀 川 区	1.5	1.4
東 淀 川 区	0.3	0.3
東 成 区	0.4	0.3
生 野 区	0.0	0.0
旭 区	△ 0.1	0.0
城 東 区	0.4	0.2
鶴 見 区	0.0	0.1
阿 倍 野 区	3.4	2.9
住 之 江 区	0.2	0.0
住 吉 区	1.1	0.8
東 住 吉 区	0.0	0.0
平 野 区	△ 0.3	△ 0.3
西 成 区	△ 0.2	0.1

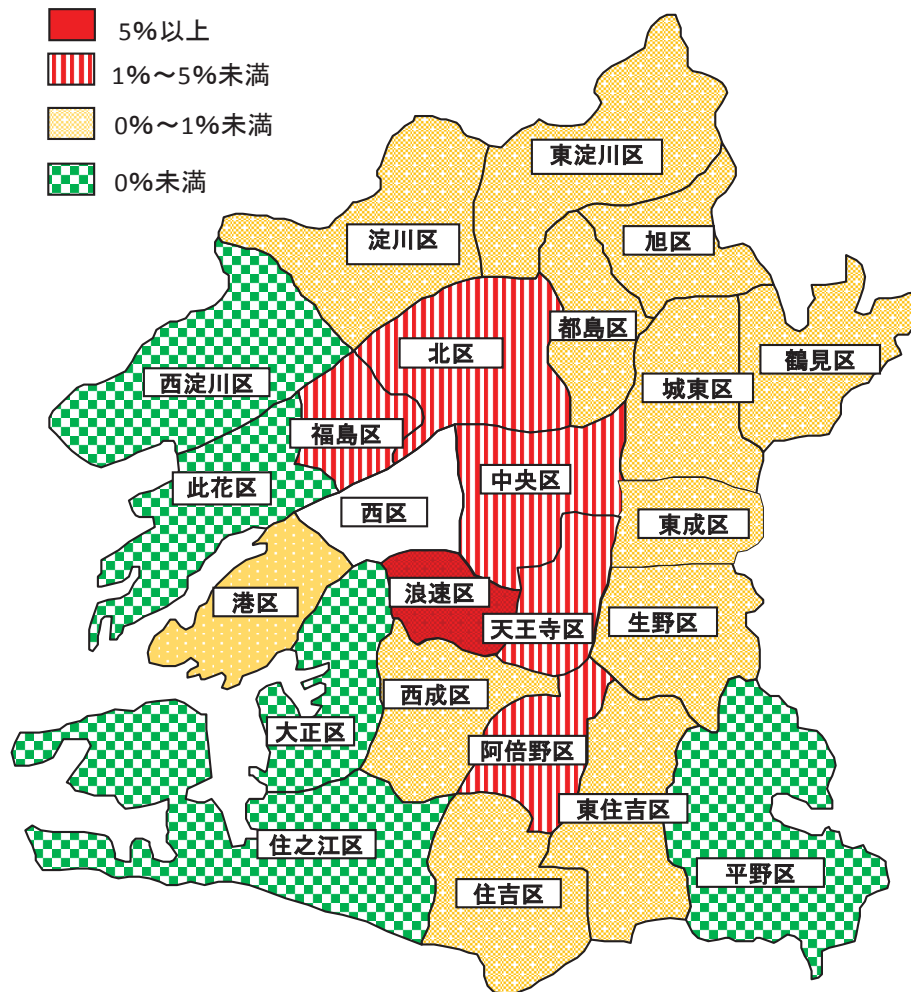
(単位: 円/㎡)

	平成28年	平成29年
大 阪 市	569,400	634,000
北 区	1,773,400	2,014,100
都 島 区	318,500	322,900
福 島 区	394,500	454,200
此 花 区	197,900	198,300
中 央 区	1,812,300	2,173,900
西 区	661,100	731,200
港 区	243,400	240,200
大 正 区	172,600	172,400
天 王 寺 区	511,200	534,800
浪 速 区	346,800	391,000
西 淀 川 区	174,100	174,000
淀 川 区	288,300	295,300
東 淀 川 区	218,300	219,000
東 成 区	243,300	244,100
生 野 区	186,800	186,700
旭 区	230,800	230,800
城 東 区	234,900	236,800
鶴 見 区	211,600	211,900
阿 倍 野 区	509,200	538,600
住 之 江 区	188,500	188,400
住 吉 区	256,900	259,700
東 住 吉 区	234,400	234,800
平 野 区	182,900	181,300
西 成 区	166,700	167,100

※平均変動率は各地点変動率の平均

区別対前年平均変動率と平均価格(住宅地)

- ▶ 浪速区7.5%、北区4.9%、福島区3.2%、中央区3.1%、天王寺区2.2%、阿倍野区1.2%など13区で上昇（去年は11区）。
- ▶ 北区、中央区、西区、福島区等の都心近接に優れた地域や阿倍野区・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。



(単位：%)			(単位：円/㎡)		
	平成28年	平成29年		平成28年	平成29年
大 阪 市	0.5	0.5	大 阪 市	231,600	236,400
北 区	4.1	4.9	北 区	392,600	413,000
都 島 区	1.3	0.8	都 島 区	261,300	263,400
福 島 区	1.8	3.2	福 島 区	260,800	342,400
此 花 区	△ 0.2	△ 0.1	此 花 区	190,000	190,000
中 央 区	3.1	3.1	中 央 区	475,300	490,000
西 区	—	—	西 区	—	455,000
港 区	0.0	0.2	港 区	231,400	225,800
大 正 区	△ 0.3	△ 0.2	大 正 区	188,800	188,400
天 王 寺 区	2.8	2.2	天 王 寺 区	469,500	480,600
浪 速 区	5.0	7.5	浪 速 区	295,000	317,000
西 淀 川 区	△ 0.5	△ 0.3	西 淀 川 区	166,300	165,900
淀 川 区	0.7	0.7	淀 川 区	210,600	212,100
東 淀 川 区	0.2	0.1	東 淀 川 区	195,800	196,100
東 成 区	0.0	0.0	東 成 区	223,300	223,300
生 野 区	0.0	0.0	生 野 区	177,000	177,000
旭 区	△ 0.1	0.0	旭 区	213,200	213,200
城 東 区	0.2	0.1	城 東 区	229,600	231,800
鶴 見 区	0.0	0.0	鶴 見 区	208,500	208,500
阿 倍 野 区	1.4	1.2	阿 倍 野 区	315,000	318,700
住 之 江 区	△ 0.1	△ 0.1	住 之 江 区	203,400	203,200
住 吉 区	0.6	0.3	住 吉 区	238,100	238,900
東 住 吉 区	0.0	0.1	東 住 吉 区	226,400	226,900
平 野 区	△ 0.2	△ 0.2	平 野 区	177,900	176,200
西 成 区	△ 0.1	0.0	西 成 区	182,000	182,000

※平均変動率は各地点変動率の平均

(住宅地) 価格上位・対前年変動率上位地点

- 最高価格地点は、**福島区-7**新設の地点で価格は**782,000円/㎡**。JR東西線新福島駅近傍で分譲マンション用地として強い需要を有するエリアで、供給も少なく、地価は上昇。
- 変動率の上昇率が最も大きい地点は**北区-3**で昨年からの上昇率は**9.9%**。地下鉄南森町近傍でマンション需要が底堅いエリアであり地価は上昇。
- 住宅地に関しては、交通利便性が高い地域ではマンション素地需要が堅調。

価格順位表(価格上位5位)

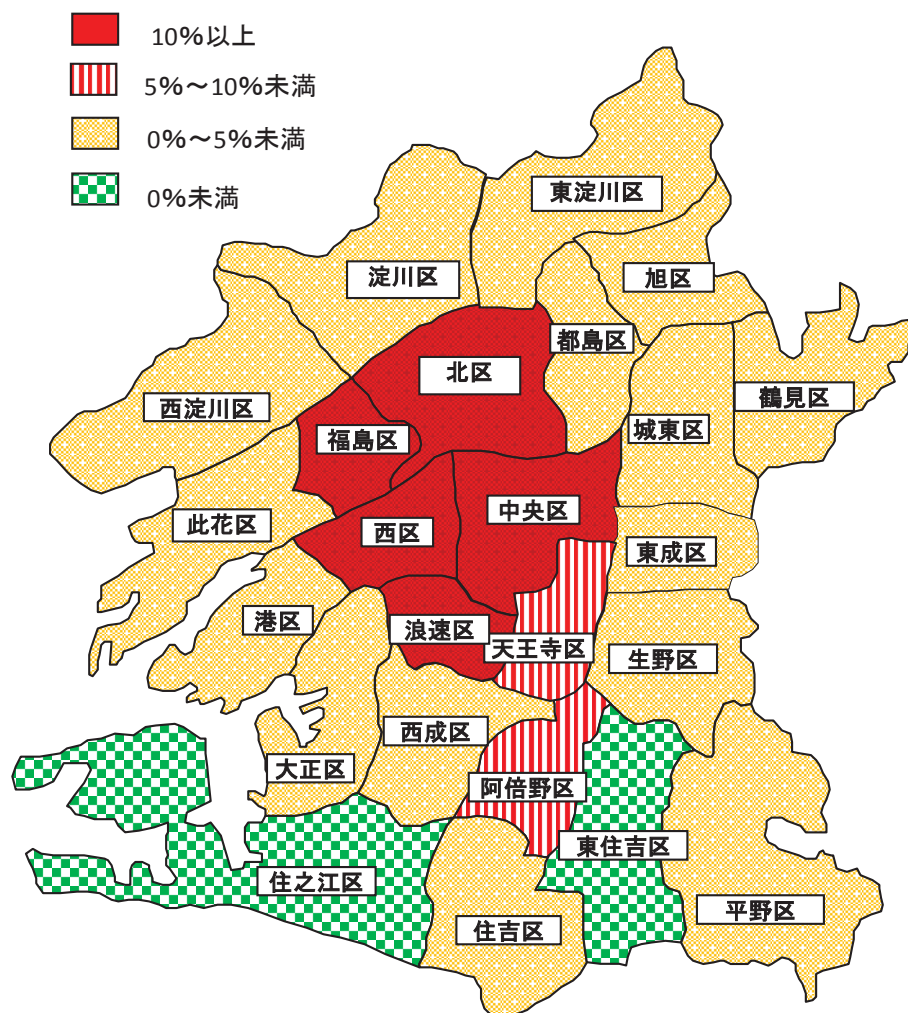
順位	地点番号	住所	変動率(%)	価格(㎡/円)
1	福島区-7	福島3-1-55	-	782,000
2	天王寺区-6	上汐4-4-25	7.0	640,000
3	天王寺区-2	真法院町10-6	1.0	578,000
4	北区-3	紅梅町6-6	9.9	568,000
5	中央区-3	上町1-15-15	5.0	550,000

変動率順位表(上昇率上位5位)

順位	地点番号	住所	変動率(%)	価格(㎡/円)
1	北区-3	紅梅町6-6	9.9	568,000
2	北区-4	本庄東2-15-8	7.6	366,000
3	浪速区-1	桜川1-4-12	7.5	317,000
4	天王寺区-6	上汐4-4-25	7.0	640,000
5	福島区-4	野田6-3-18	5.0	230,000

区別対前年平均変動率及び平均価格(商業地)

- ▶ 中央区14.4%、北区12.9%、浪速区12.4%、西区11.4%、福島区10.5%が10%を超えるなど20区で上昇（昨年16区）。
- ▶ 商業地に関しては、中心部では外国人観光客の増加も寄与して**店舗・ホテル用地の需要が旺盛**、**オフィス空室率の低下**で投資需要は堅調、総じて商業地としての収益性の高まりがみられる。



(単位：%)			(単位：円/㎡)		
	平成28年	平成29年		平成28年	平成29年
大 阪 市	7.8	9.0	大 阪 市	1,076,800	1,241,100
北 区	10.7	12.9	北 区	2,011,500	2,290,200
都 島 区	2.4	2.2	都 島 区	471,000	481,700
福 島 区	9.4	10.5	福 島 区	494,800	552,000
此 花 区	△ 0.4	0.5	此 花 区	282,000	283,500
中 央 区	12.8	14.4	中 央 区	1,907,800	2,294,200
西 区	10.6	11.4	西 区	661,100	745,000
港 区	0.3	0.7	港 区	311,300	314,000
大 正 区	0.0	0.9	大 正 区	319,000	322,000
天 王 寺 区	6.5	7.0	天 王 寺 区	594,500	643,000
浪 速 区	7.1	12.4	浪 速 区	366,200	416,800
西 淀 川 区	0.0	0.6	西 淀 川 区	263,500	265,000
淀 川 区	2.4	2.3	淀 川 区	411,700	426,800
東 淀 川 区	0.7	0.7	東 淀 川 区	289,300	291,500
東 成 区	1.2	0.8	東 成 区	276,800	279,000
生 野 区	0.0	0.0	生 野 区	261,000	261,000
旭 区	△ 0.1	0.0	旭 区	283,700	283,700
城 東 区	1.6	1.3	城 東 区	319,000	323,000
鶴 見 区	0.2	0.5	鶴 見 区	322,500	324,000
阿 倍 野 区	6.5	6.7	阿 倍 野 区	946,300	1,033,500
住 之 江 区	△ 0.4	△ 0.4	住 之 江 区	262,000	261,000
住 吉 区	3.3	3.0	住 吉 区	336,500	348,000
東 住 吉 区	△ 0.1	△ 0.1	東 住 吉 区	294,500	294,000
平 野 区	0.1	0.1	平 野 区	246,700	247,000
西 成 区	0.0	1.2	西 成 区	207,700	210,300

※平均変動率は各地点変動率の平均

(商業地)対前年変動率上位・価格上位地点

- 最高価格地点は、昨年に引き続き**北区5-28**（グランフロント大阪南館）で価格は**14,000千円/㎡**。近時の投資用不動産への旺盛な投資需要を受け、稀少性に優れる物件への需要が集中し、高値取引が成立しやすい状況となっている。
- 変動率の上昇率が最も大きい地点は**中央区5-19**（づぼらや）で昨年からの上昇率は**41.3%**。繁華性の高い地域でインバウンドの影響を受けており、周辺の地価上昇を牽引している。
- 全国の商業地変動率の上昇1位から5位は、大阪市の上位5位までと同じ。

価格順位表(価格上位5位)

順位	地点番号	住居表示	変動率(%)	価格(円/㎡)
1	北区-5-28	大深町4-20 (グランフロント大阪南館)	18.6	14,000,000
2	中央区5-2	宗右衛門町7-2 (クリサス心斎橋)	35.1	12,900,000
3	中央区5-23	心斎橋筋2-8-5 (取壊中)	33	11,000,000
4	北区5-29	梅田1-8-17 (大阪第一生命ビルディング)	9.5	10,300,000
5	北区5-1	角田町7-10 (ヘップナビオ)	9.9	9,570,000

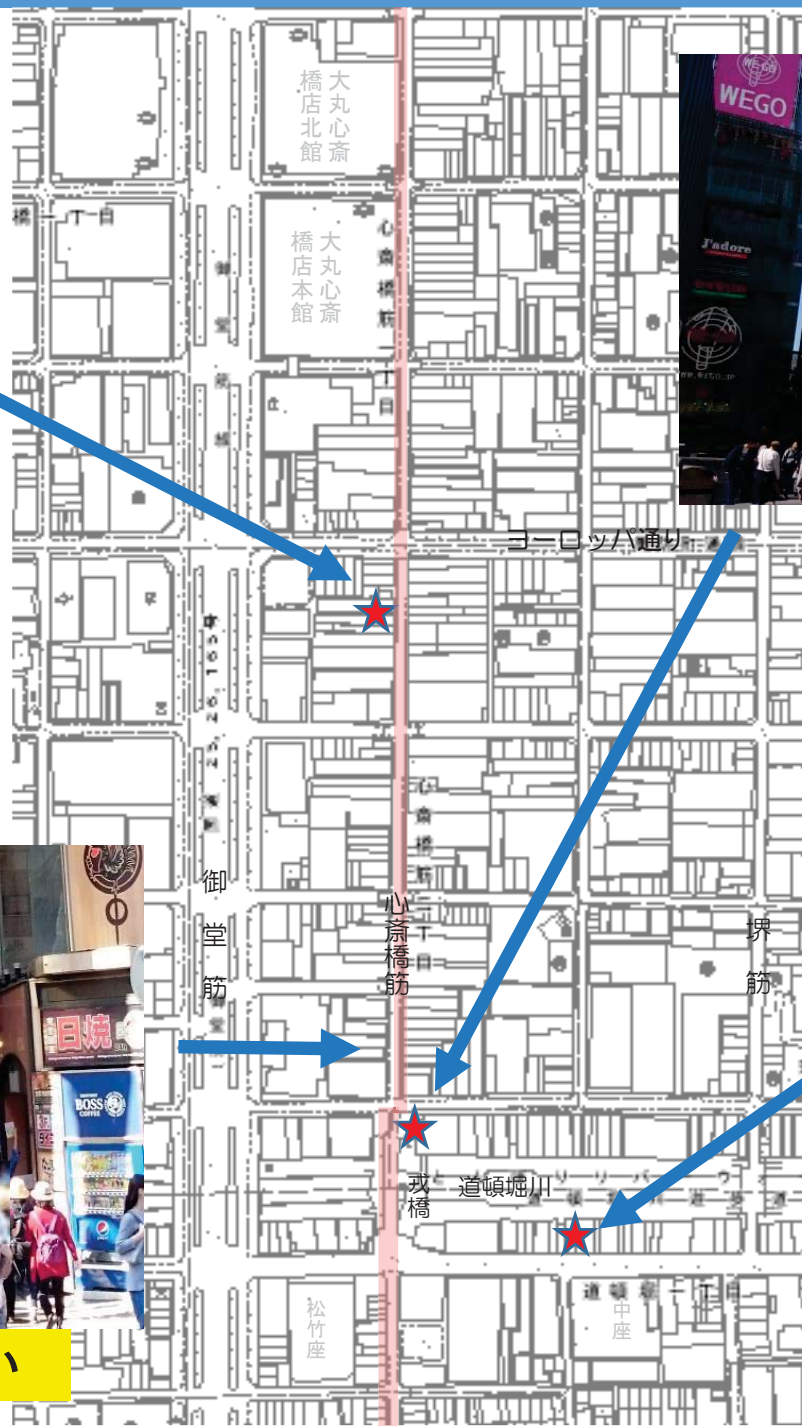
変動率順位表(上昇率上位5位)

順位	地点番号	住居表示	変動率(%)	価格(円/㎡)
1	中央区5-19	道頓堀1-6-10 (づぼらや)	41.3	4,000,000
2	中央区5-2	宗右衛門町7-2 (クリサス心斎橋)	35.1	12,900,000
3	北区5-3	小松原町4-5 (珍竹林)	34.8	1,820,000
4	中央区5-23	心斎橋筋2-8-5 (取壊中)	33	11,000,000
5	北区5-16	茶屋町12-6 (エスパシオン梅田ビル)	30.6	3,330,000

(商業地)心斎橋筋・道頓堀界隈上昇地点



中央区5-23
上昇率 4位 33%
価格(1㎡) 1,100万円



中央5-2
上昇率 2位 35.1%
価格(1㎡) 1,290万円



心斎橋筋商店街の賑わい



中央5-19
上昇率 1位 41.3%
価格(1㎡) 400万円

北区変動率の分布



中央区変動率の分布



浪速区変動率の分布



全国の地価動向

(出典)「平成29年地価公示の概要」(国土交通省)

(1)1年間の地価動向

- 全国平均 : 全用途平均は、2年連続上昇。用途別では、住宅地が9年ぶりに下落を脱して横ばいに転じた。商業地は2年連続上昇。
- 三大都市圏 : 住宅地は前年並みの小幅な上昇。商業地は総じて上昇基調を強める。
- 地方圏 : 地方四市(札幌/仙台/広島/福岡)では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では下落幅が縮小。

	全用途					住宅地					商業地 (単位: %)				
	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示	25公示	26公示	27公示	28公示	29公示
全 国	▲ 1.8	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	▲ 1.6	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.2	0.0	▲ 2.1	▲ 0.5	0.0	0.9	1.4
三 大 都 市 圏	▲ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	▲ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	▲ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3
東 京 圏	▲ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	▲ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	▲ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1
大 阪 圏	▲ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	▲ 0.9	▲ 0.1	0.0	0.1	0.0	▲ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1
名 古 屋 圏	▲ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	▲ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5
地 方 圏	▲ 2.8	▲ 1.7	▲ 1.2	▲ 0.7	▲ 0.3	▲ 2.5	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.7	▲ 0.4	▲ 3.3	▲ 2.1	▲ 1.4	▲ 0.5	▲ 0.1
※ 地 方 四 市	▲ 0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	▲ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	▲ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.9
そ の 他	▲ 3.0	▲ 2.1	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 2.8	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 3.6	▲ 2.6	▲ 1.8	▲ 1.3	▲ 0.9

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(2)半年毎の地価動向

- いずれの圏域においても、住宅地は前半・後半ともに同程度の上昇。商業地は後半に、概ね上昇幅が拡大。

(単位: %)

	住宅地			商業地		
	前半	後半	年間	前半	後半	年間
	(28調査)	(29公示)		(28調査)	(29公示)	
全 国	0.4	0.4	0.8	1.3	1.4	2.8
三 大 都 市 圏	0.4	0.4	0.8	2.0	2.0	4.2
東 京 圏	0.5	0.5	1.0	2.0	2.0	4.1
大 阪 圏	0.1	0.2	0.3	2.5	2.7	5.4
名 古 屋 圏	0.5	0.6	1.1	1.5	1.1	2.6
地 方 圏	0.4	0.3	0.8	0.4	0.7	1.2
地 方 四 市	2.2	1.7	3.9	3.5	4.6	8.3
そ の 他	0.2	0.2	0.4	0.1	0.2	0.3

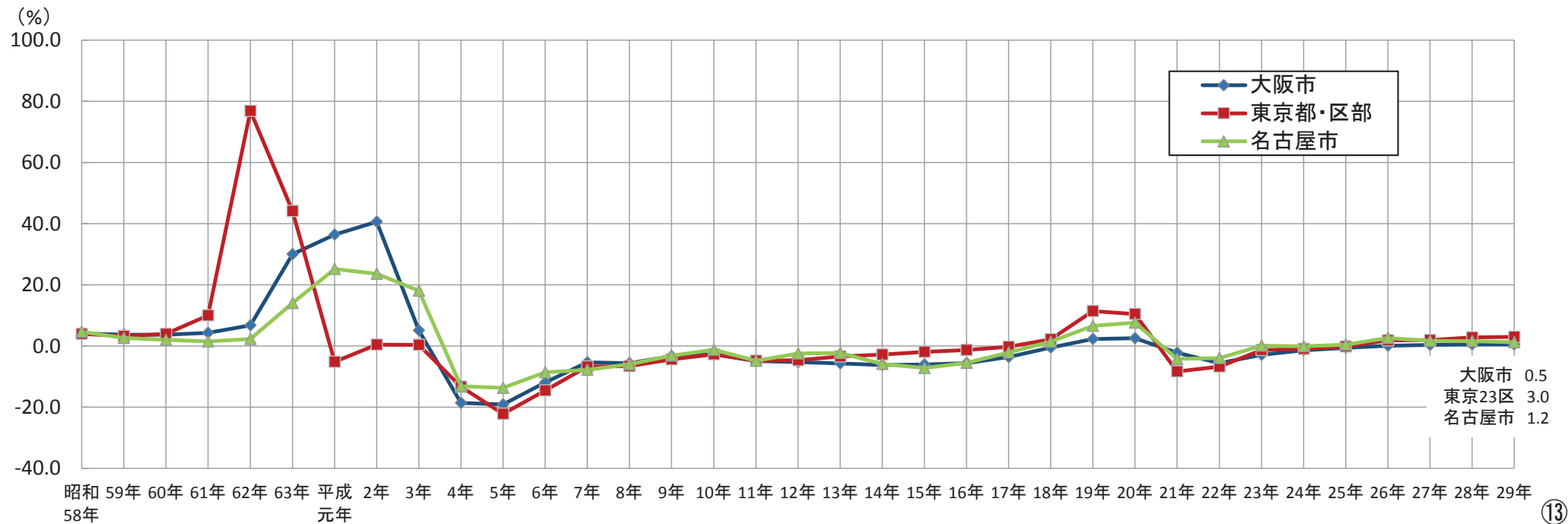
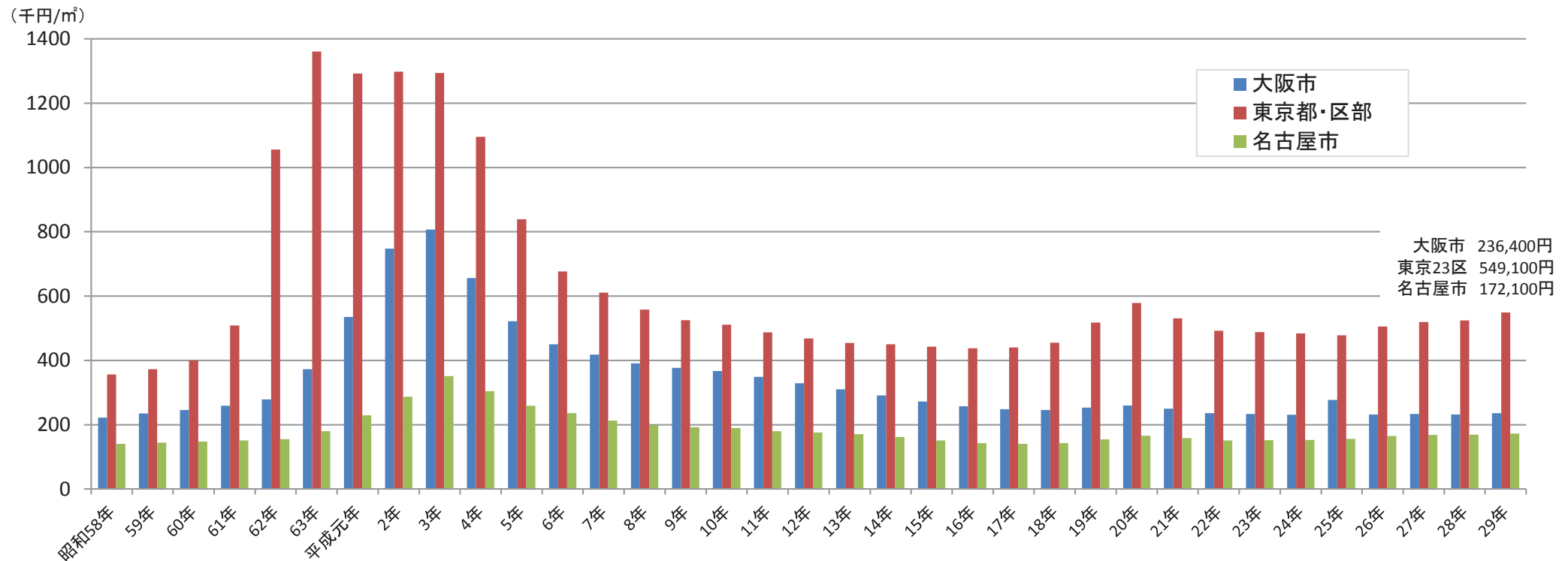
※地価公示・都道府県地価調査との共通地点1,635地点での集計。

※【前半】1月1日～7月1日、【後半】7月1日～1月1日

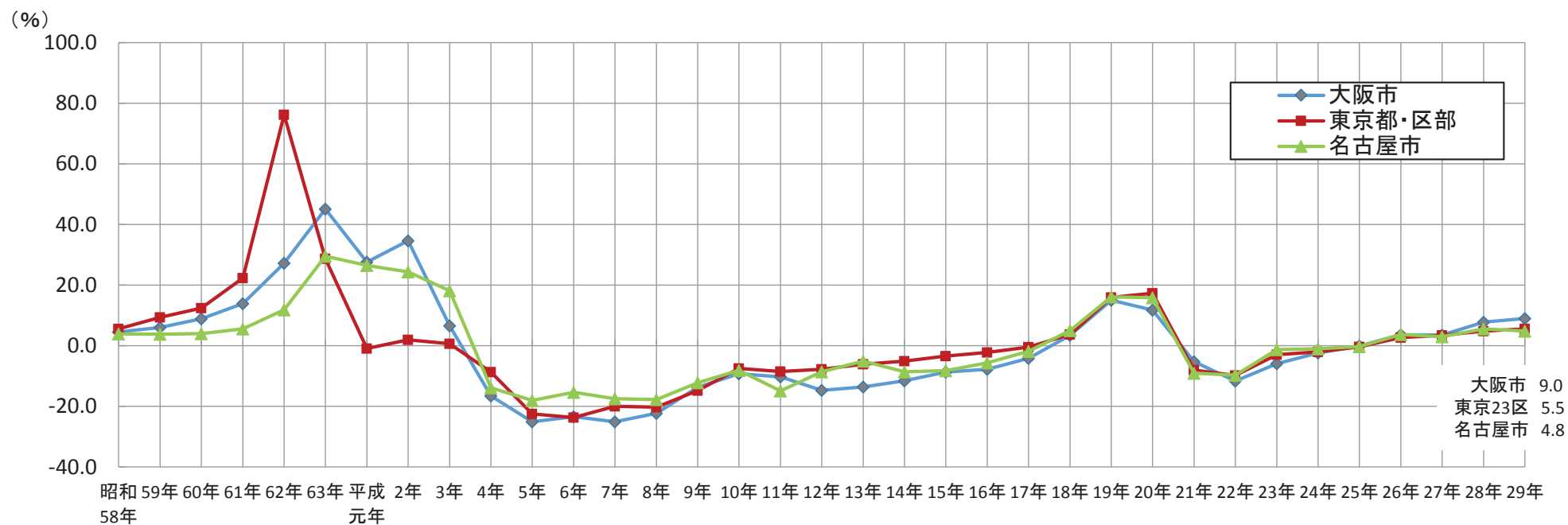
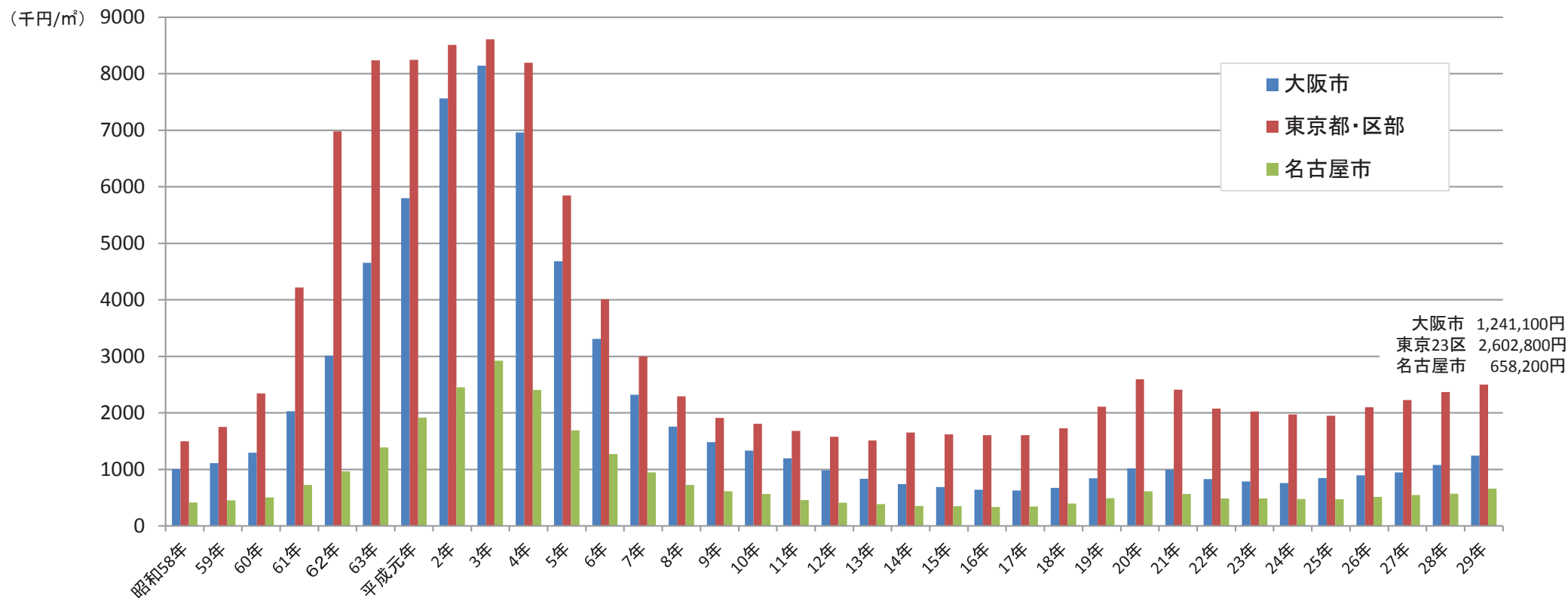
(3)背 景

用途	変動の主な要因
住宅地	継続する低金利環境や、住宅ローン減税等の施策による需要の下支え効果もあって、地価は総じて底堅く推移。
商業地	以下の背景から、不動産需要は旺盛で、地価は総じて堅調に推移。 ・ 外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり ・ 再開発事業等の進展による繁華性の向上 ・ 主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上

三大都市の比較(住宅地)平均価格・対前年変動率

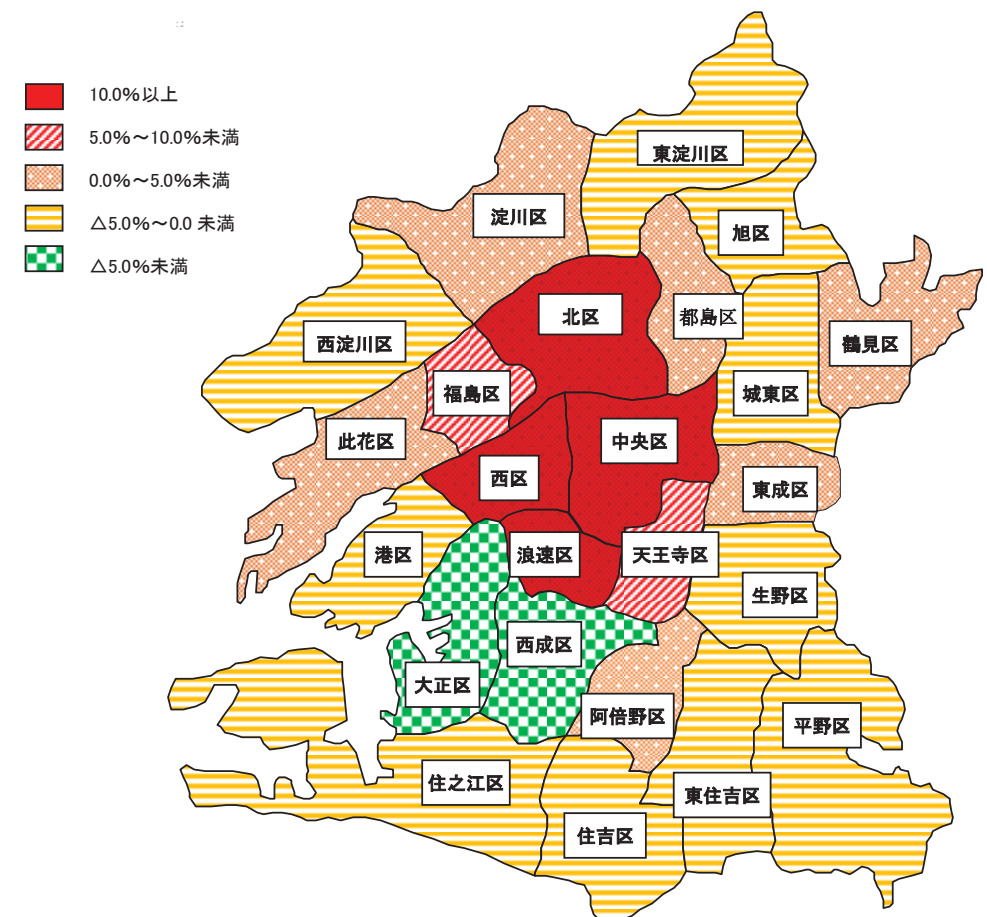
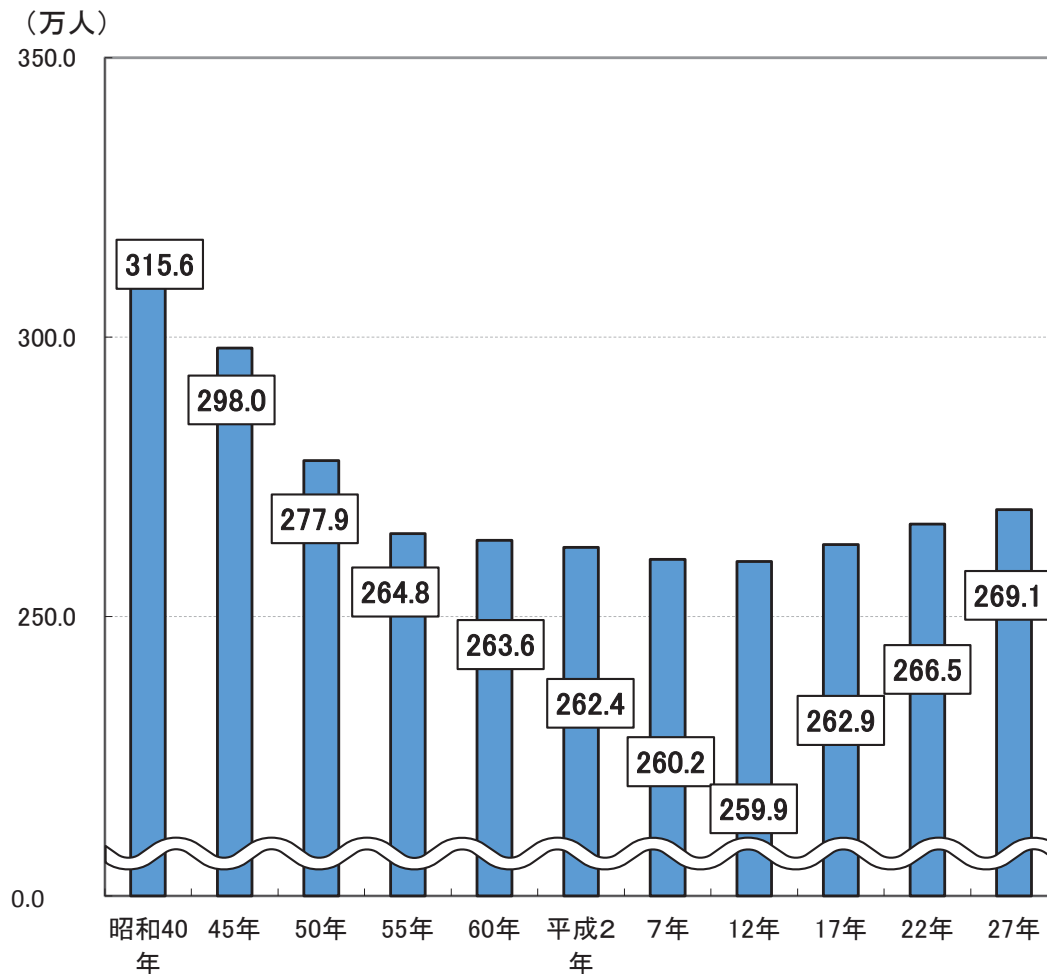


三大都市の比較(商業地)平均価格・対前年変動率



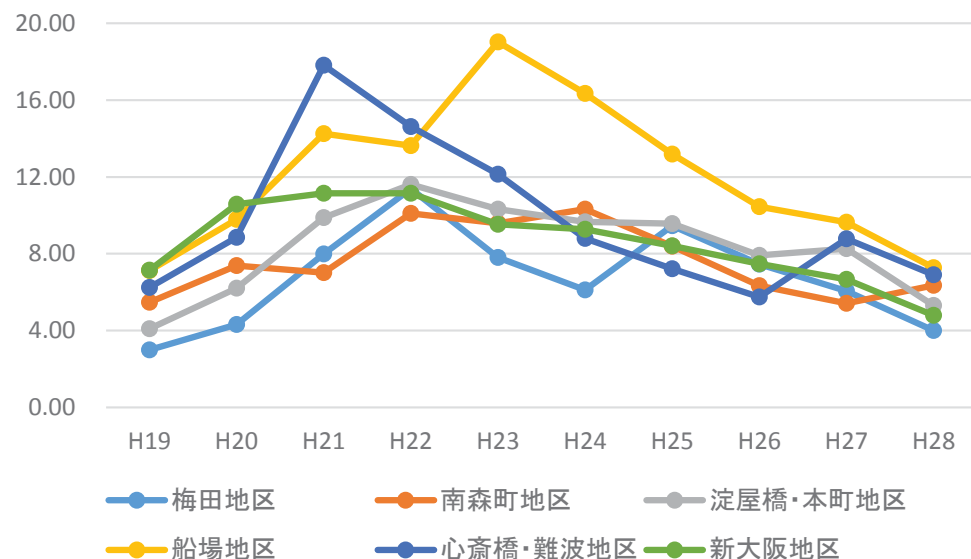
●参考● 大阪市の人口(平成27年国勢調査より)

- ・ 全国や大阪府が人口減少に転じた一方、大阪市では人口増加が続く。
- ・ 大阪市の人口は、平成22年から1.0%の増加となり、269万1,185人。
- ・ 区別の平成22年からの人口増加率について、中央区が18.3%増と最も高く、次いで浪速区が13.0%増、北区が12.0%増。



●参考● オフィス空室率・賃料

大阪ビジネス地区空室率



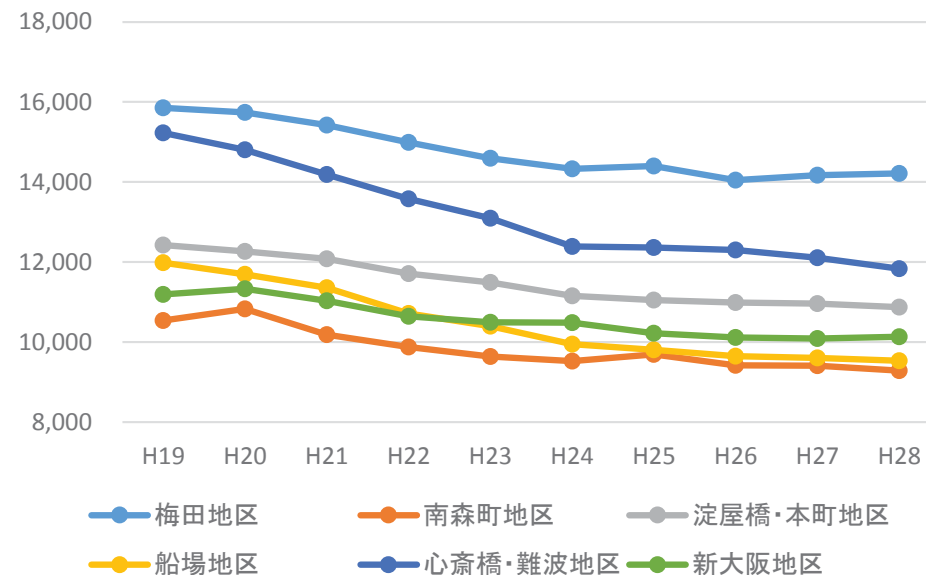
【単位：%】

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
梅田地区	3.00	4.31	7.99	11.39	7.81	6.12	9.47	7.45	6.07	4.00
南森町地区	5.48	7.39	7.01	10.11	9.59	10.33	8.40	6.34	5.42	6.36
淀屋橋・本町地区	4.10	6.20	9.88	11.61	10.33	9.67	9.58	7.92	8.27	5.31
船場地区	7.12	9.79	14.25	13.64	19.04	16.35	13.20	10.45	9.64	7.28
心斎橋・難波地区	6.24	8.86	17.82	14.62	12.14	8.80	7.22	5.74	8.78	6.90
新大阪地区	7.15	10.58	11.16	11.16	9.54	9.27	8.41	7.48	6.66	4.80

(注) 各年12月時点の平均空室率

(資料) 三鬼商事「オフィスレポート」

大阪ビジネス地区賃料



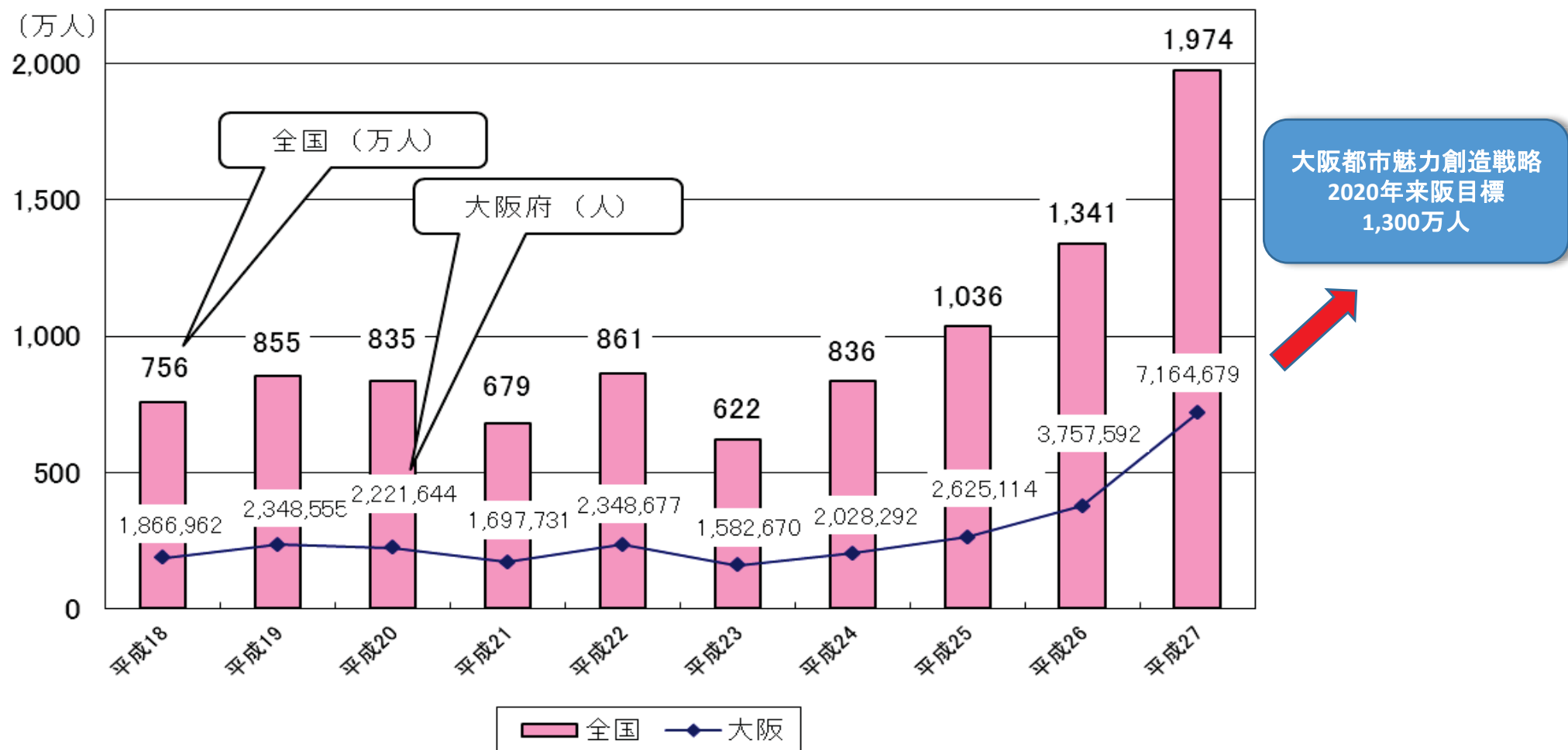
【単位：円/坪当たり】

	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
梅田地区	15,856	15,742	15,423	14,988	14,596	14,332	14,402	14,049	14,170	14,214
南森町地区	10,536	10,830	10,190	9,876	9,641	9,522	9,690	9,422	9,408	9,285
淀屋橋・本町地区	12,425	12,269	12,078	11,709	11,491	11,152	11,054	10,986	10,963	10,876
船場地区	11,982	11,698	11,359	10,713	10,397	9,950	9,810	9,645	9,608	9,533
心斎橋・難波地区	15,224	14,802	14,184	13,576	13,091	12,392	12,361	12,299	12,110	11,833
新大阪地区	11,192	11,331	11,030	10,641	10,497	10,488	10,219	10,113	10,092	10,133

(注) 各年12月時点の平均賃料

(資料) 三鬼商事「オフィスレポート」 ⑬

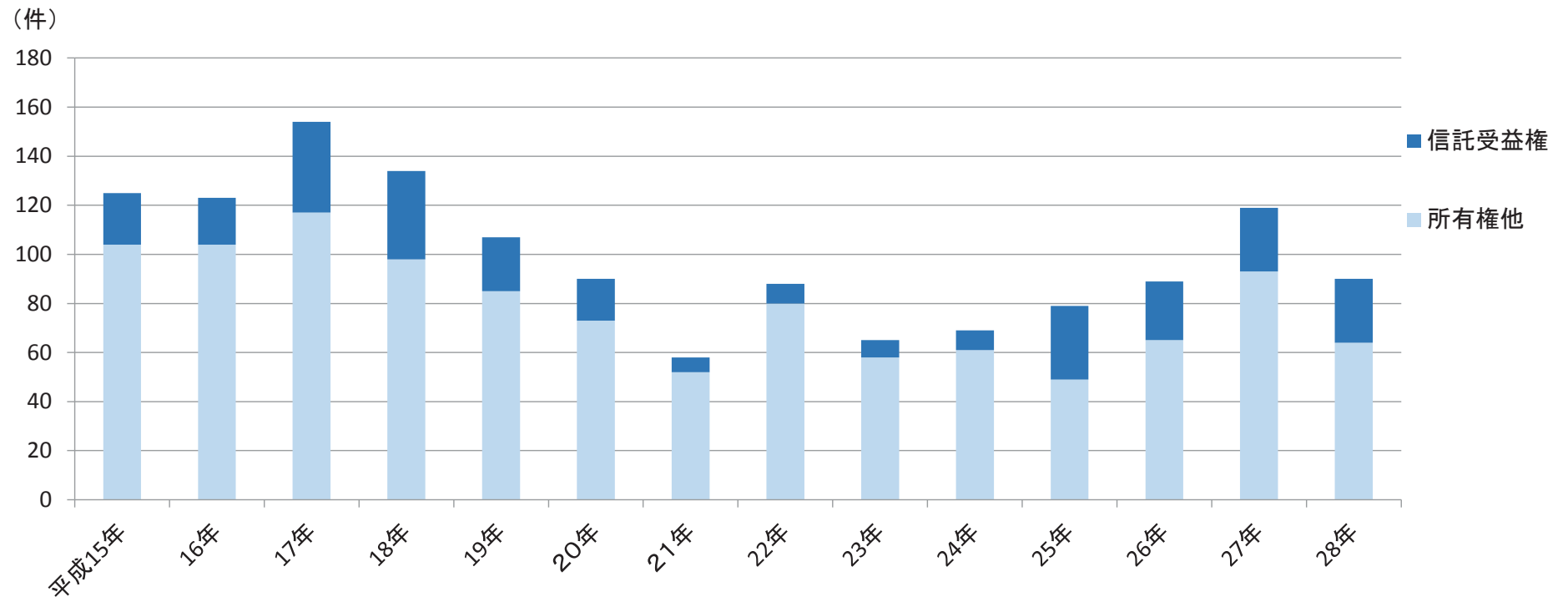
外国人旅行者数の推移



(出典:大阪府府民文化部都市魅力創造局企画・観光課)

国土利用計画法届出状況

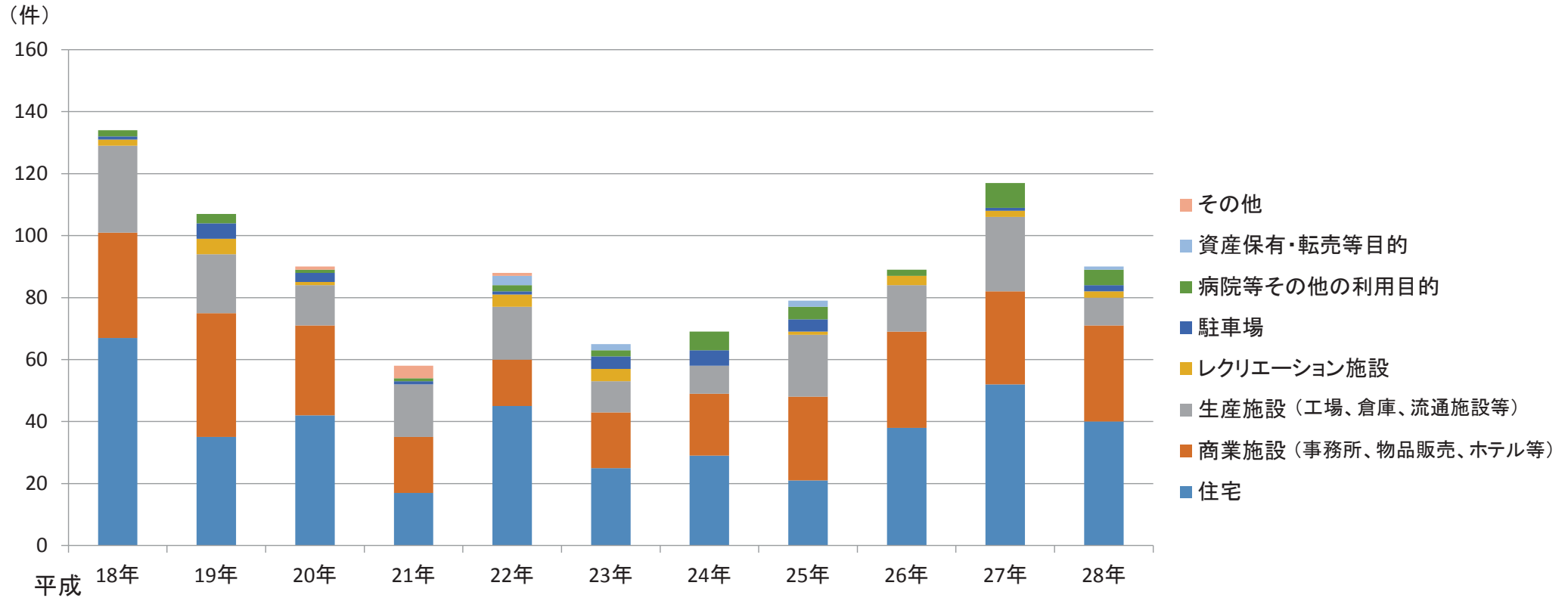
国土利用計画法届出状況(権利別)



	平成15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年
所有権他	104	104	117	98	85	73	52	80	58	61	49	65	93	64
信託受益権	21	19	37	36	22	17	6	8	7	8	30	24	26	26
合 計	125	123	154	134	107	90	58	88	65	69	79	89	119	90

※現在の国土利用計画法の届出は、2,000㎡以上の土地取引について事後届出制。

国土利用計画法届出状況(利用目的別)



※利用目的別の凡例については国が集計する際の利用目的分類に基づいている。