

大阪都心の地価トレンド調査

(コロナ直前期とコロナ禍期の各 2.5 年間の比較)

2022 年 9 月 27 日

株式会社アークス不動産コンサルティング

■調査にあたって

コロナ禍の前後における地価水準のトレンドを把握するため、令和 4 年 9 月 21 日及びこれまでに発表された都道府県地価調査を用いた。本調査は以下の 2 期間に着目したものである。

I 期 (コロナ直前期) : 2017 年 7 月から 2020 年 1 月の 2.5 年間の変化

II 期 (コロナ禍期) : 2020 年 1 月から 2022 年 7 月の 2.5 年間の変化

■調査要旨

[商業地]

● I 期 (コロナ直前期) における指定基準地 (※1) の地価トレンドでは、全 14 地点が上昇。その上昇幅は 25.9%~102.1%。

● II 期 (コロナ禍期) における同トレンドでは、全 14 地点のうち、下落は 10 地点、横ばいは 1 地点、上昇は 3 地点。その下落地点はマイナス 1.3%~マイナス 34.8%

● 全ての地点での、5 年間のトータルトレンドはプラス。その程度は 20%~58%。

↓

全ての地点で I 期の上昇幅の程度に比べ、II 期の下落幅の程度は小さく、また、5 年間のトータルでは 2 割以上、上昇している。

[住宅地]

● I 期 (コロナ直前期) における指定基準地 (※) の地価トレンドでは、横ばいの 3 地点を除く全ての地点が上昇。その上昇幅は 0.3%~8.5%。

● II 期 (コロナ禍期) における同トレンドでは、全 19 地点のうち、下落は 4 地点、横ばいは 1 地点、上昇は 15 地点。下落地点の下落幅はマイナス 0.5%~マイナス 1.1%。上昇地点の上昇幅は 0.5%~4.6%

● 2 地点を除いた 17 地点での、5 年間のトータルトレンドはプラス。なお、全 19 地点の上昇幅はマイナス 1%からプラス 5%。

↓

商業地と比べ、I 期と II 期の差は小さく、また、5 年間のトータルでの差は大部分が 5%未満であるなど僅少である。

NEWS RELEASE

■調査結果〔商業地：中心6区〕：I期及びII期の計5年間について、大阪市中心6区に所在する指定基準地（※）の変動率を示した結果は以下の通りである（【図1】【図2】参照）。

【図1】

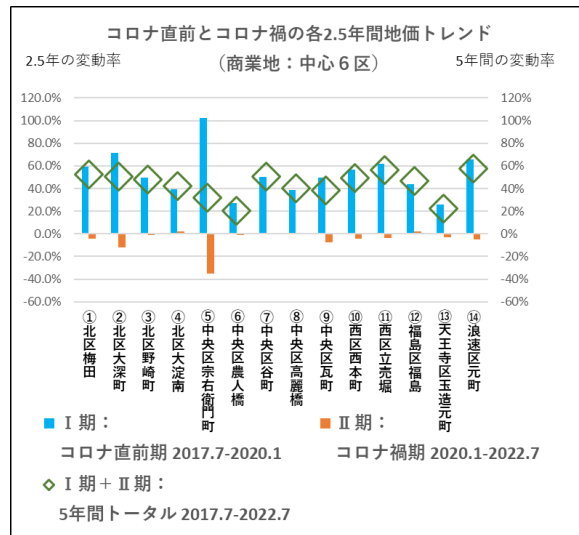
	I期： コロナ直前期 2017.7-2020.1	II期： コロナ禍期 2020.1-2022.7	I期+II期： 5年間トータル 2017.7-2022.7
①北区梅田	59.4%	-4.1%	53%
②北区大深町	71.2%	-12.0%	51%
③北区野崎町	49.5%	-1.3%	48%
④北区大淀南	39.1%	2.4%	43%
⑤中央区宗右衛門町	102.1%	-34.8%	32%
⑥中央区農人橋	26.9%	-1.3%	20%
⑦中央区谷町	50.5%	0.0%	51%
⑧中央区高麗橋	39.0%	0.7%	40%
⑨中央区瓦町	49.6%	-7.4%	39%
⑩西区西本町	56.7%	-4.6%	50%
⑪西区立売堀	61.9%	-3.4%	57%
⑫福島区福島	44.1%	2.0%	47%
⑬天王寺区玉造元町	25.9%	-2.8%	22%
⑭浪速区元町	65.9%	-5.0%	58%

※ I期：2017年7月を起点とした2.5年間の変動率

※ II期：2020年1月を起点とした2.5年間の変動率

※ I期+II期：2017年7月を起点とした5年間の変動率（小数点以下四捨五入）

【図2】



■調査結果〔住宅地：周辺18区〕：I期及びII期の計5年間について、大阪市周辺18区に所在する指定基準地（※）の変動率を示した結果は以下の通りである（【図3】【図4】参照）。

【図3】

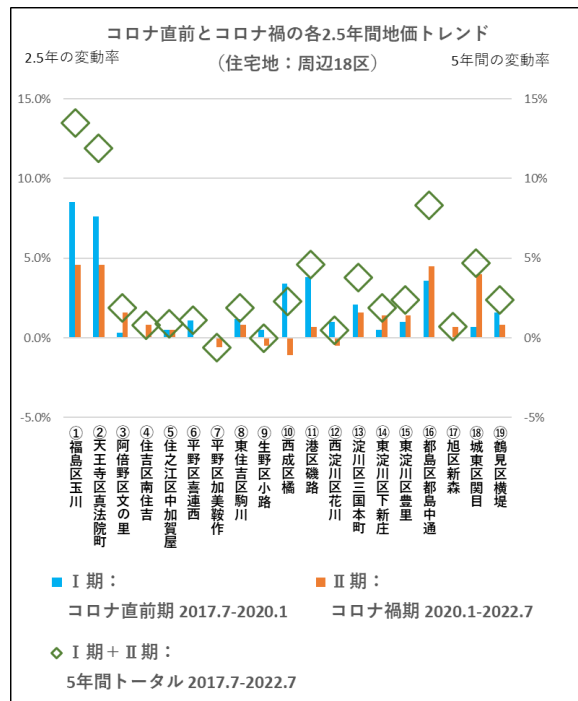
	I期： コロナ直前期 2017.7-2020.1	II期： コロナ禍期 2020.1-2022.7	I期+II期： 5年間トータル 2017.7-2022.7
①福島区玉川	8.5%	4.6%	14%
②天王寺区真法院町	7.6%	4.6%	12%
③阿倍野区文の里	0.3%	1.6%	2%
④住吉区南住吉	0.0%	0.8%	1%
⑤住之江区中加賀屋	0.5%	0.5%	1%
⑥平野区喜連西	1.1%	0.0%	1%
⑦平野区加美鞍作	0.0%	-0.6%	-1%
⑧東住吉区駒川	1.2%	0.8%	2%
⑨生野区小路	0.5%	-0.5%	0%
⑩西成区橋	3.4%	-1.1%	2%
⑪港区磯路	3.8%	0.7%	5%
⑫西淀川区花川	1.0%	-0.5%	1%
⑬淀川区三国本町	2.1%	1.6%	4%
⑭東淀川区下新庄	0.5%	1.4%	2%
⑮東淀川区豊里	1.0%	1.4%	2%
⑯都島区都島中通	3.6%	4.5%	8%
⑰旭区新森	0.0%	0.7%	1%
⑱城東区関目	0.7%	4.0%	5%
⑲鶴見区横堤	1.6%	0.8%	2%

※ I期：2017年7月を起点とした2.5年間の変動率

※ II期：2020年1月を起点とした2.5年間の変動率

※ I期+II期：2017年7月を起点とした5年間の変動率（小数点以下四捨五入）

【図4】



NEWS RELEASE

■参考

〔商業地：中心 6 区〕

①北(府)5-1	大阪市北区梅田1-8-17
②北(府)5-2	大阪市北区大深町4-20
③北(府)5-5	大阪市北区野崎町9-13
④北(府)5-11	大阪市北区大淀南1-10-9
⑤中央(府)5-3	大阪府中央区宗右衛門町7-2
⑥中央(府)5-4	大阪府中央区農人橋2-1-30
⑦中央(府)5-7	大阪府中央区谷町6-4-3
⑧中央(府)5-9	大阪府中央区高麗橋1-8-13
⑨中央(府)5-11	大阪府中央区瓦町2-6-9
⑩西(府)5-2	大阪市西区西本町2-1-34
⑪西(府)5-6	大阪市西区立売堀1-9-15
⑫福島(府)5-3	大阪市福島区福島6-20-2
⑬天王寺(府)5-3	大阪市天王寺区玉造元町2-31
⑭浪速(府)5-2	大阪市浪速区元町3-1-4

〔住宅地：周辺 18 区〕

①福島(府)-1	大阪市福島区玉川2-5-3
②天王寺(府)-2	大阪市天王寺区真法院町10-6
③阿倍野(府)-2	大阪市阿倍野区文の里3-7-30
④住吉(府)-4	大阪市住吉区南住吉3-18-18
⑤住之江(府)-1	大阪市住之江区中加賀谷2-16-9
⑥平野(府)-3	大阪市平野区喜連西4-7-48
⑦平野(府)-2	大阪市平野区加美鞍作1-7-29
⑧東住吉(府)-4	大阪市東住吉区駒川1-15-11
⑨西成(府)-1	大阪市西成区橋1-11-6
⑩港(府)-3	大阪市港区磯路3-17-16
⑪西淀川(府)-4	大阪市西淀川区花川2-15-16
⑫生野(府)-1	大阪市生野区小路2-21-22
⑬淀川(府)-4	大阪市淀川区三国本町3-14-2
⑭東淀川(府)-2	大阪市東淀川区下新庄1-10-2
⑮東淀川(府)-3	大阪市東淀川区豊里7-28-15
⑯都島(府)-1	大阪市都島区都島中通2-11-17
⑰旭(府)-2	大阪市旭区新森4-21-22
⑱城東(府)-3	大阪市城東区関目2-6-9 (地番)
⑲鶴見(府)-2	大阪市鶴見区横堤3-9-5

NEWS RELEASE

■調査要領

大阪市内の24区における指定基準地（※1）の対象期間（※2）の変動率につき、トレンド調査を行った。

（※1）指定基準地とは、一定の範囲で基準地をまとめた基準地群の中で、基準となる基準地をいう。

なお、基準地は次に掲げる諸原則にできる限り合致するものでなければならない。

- 代表性の原則：市町村の区域内において、適切に分布し、当該区域全体の地価水準をできる限り代表しうるもの
- 中庸性の原則：当該近隣地域内において土地の利用状況、環境、地積、形状等が中庸のもの
- 安定性の原則：できる限り土地の利用状況が安定した近隣地域内にあって、当該近隣地域の一般的用途に適合したもの
- 確定性の原則：土地登記簿、住居表示、建物、地形等によって明確に他の土地と区分され、かつ、容易に確認できるもの

（※2）：以下の期間設定による。

I期：2017年7月から2020年1月の2.5年間

II期：2020年1月から2022年7月の2.5年間

■問い合わせ

株式会社アークス不動産コンサルティング（大阪府中央区伏見町4-2-6）

E-mail info@arc-s.biz

TEL 06-6227-8555

株式会社アークス不動産コンサルティングのホームページは以下をご覧ください。

<https://www.arc-s.biz>

■本リリースについての注意事項

本リリースは、当社独自の調査要領に基づき、可能な限り綿密に調査を行っておりますが、その正確性や完全性を保証するものではありません。したがって、本リリース内容に基づき何らかのご判断される際にはご自身の責任にて行ってください。

本リリース内容にかかわる一切の権利は当社にあります。転載・複製・配布等の場合には当社へ事前の承諾が必要です。

以上