



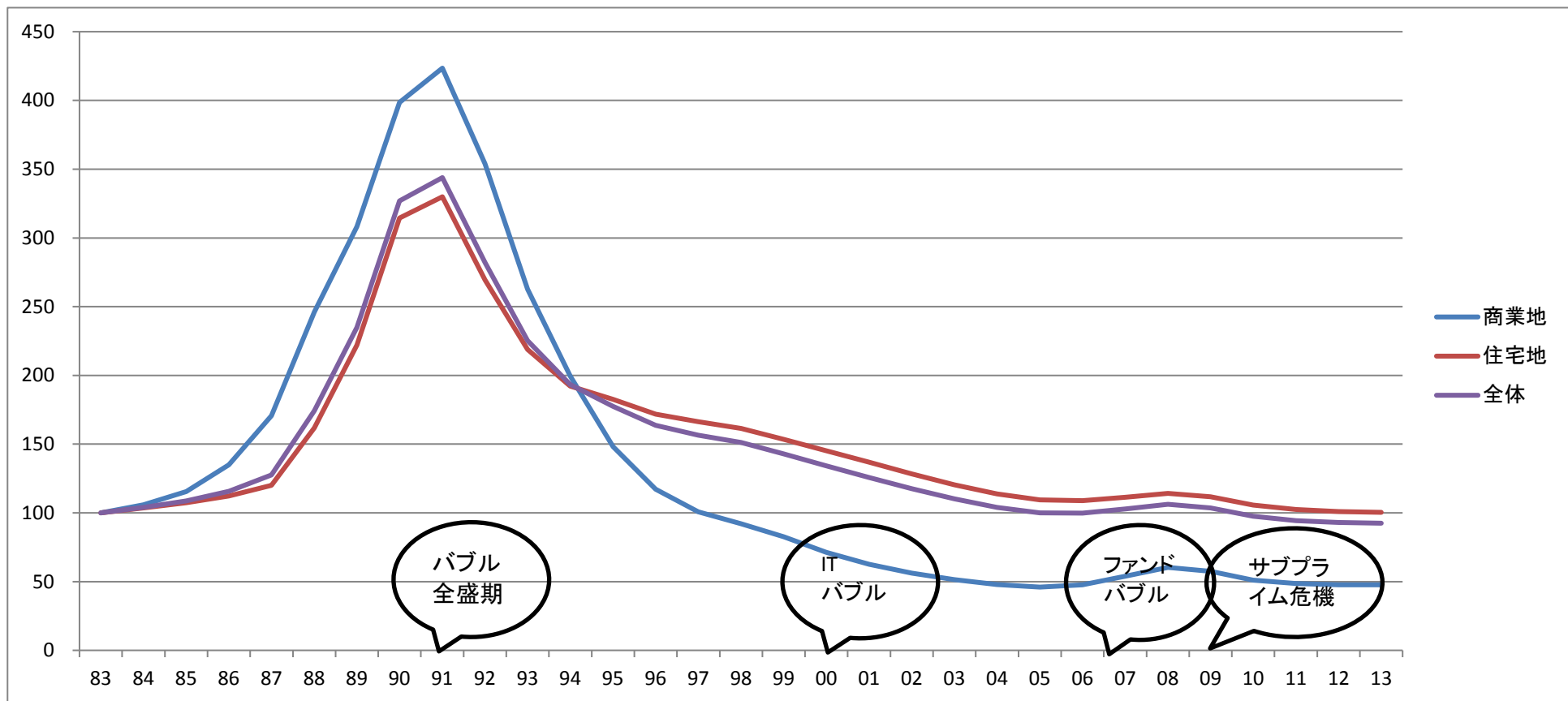
大阪府

公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

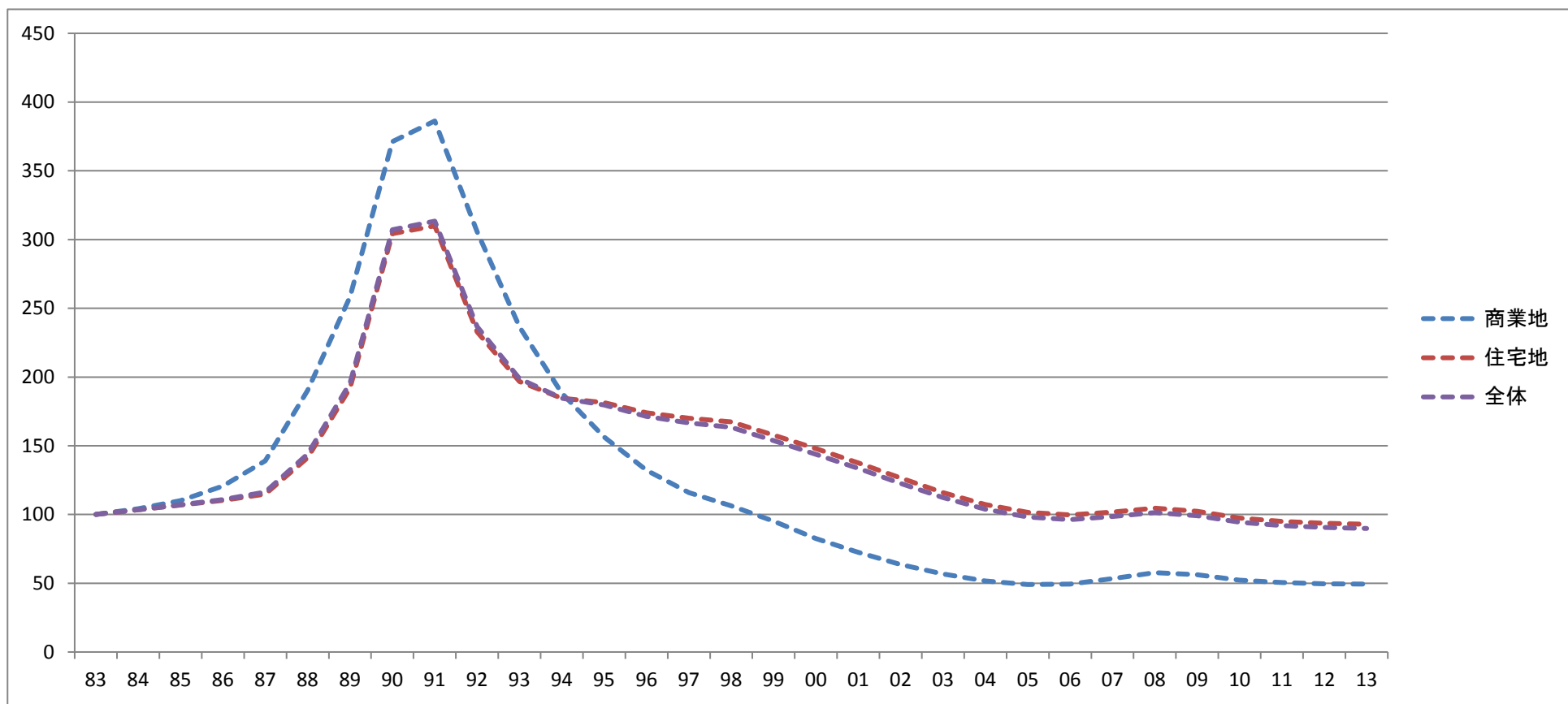
県庁所在地の公示地価推移[大阪市]



大阪市	サンクル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	7	100	106	116	135	171	246	308	399	424	354	263	200	148	117	101	92	83	71	63	56	51	48	46	48	54	60	57	51	49	48	48
住宅地	40	100	104	107	112	120	162	222	314	330	269	219	192	183	172	166	161	153	145	137	128	120	114	110	109	111	114	112	106	102	101	100
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	47	100	104	109	116	128	174	235	327	344	282	225	193	177	164	156	151	143	134	126	118	110	104	100	100	103	106	104	97	94	93	92

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

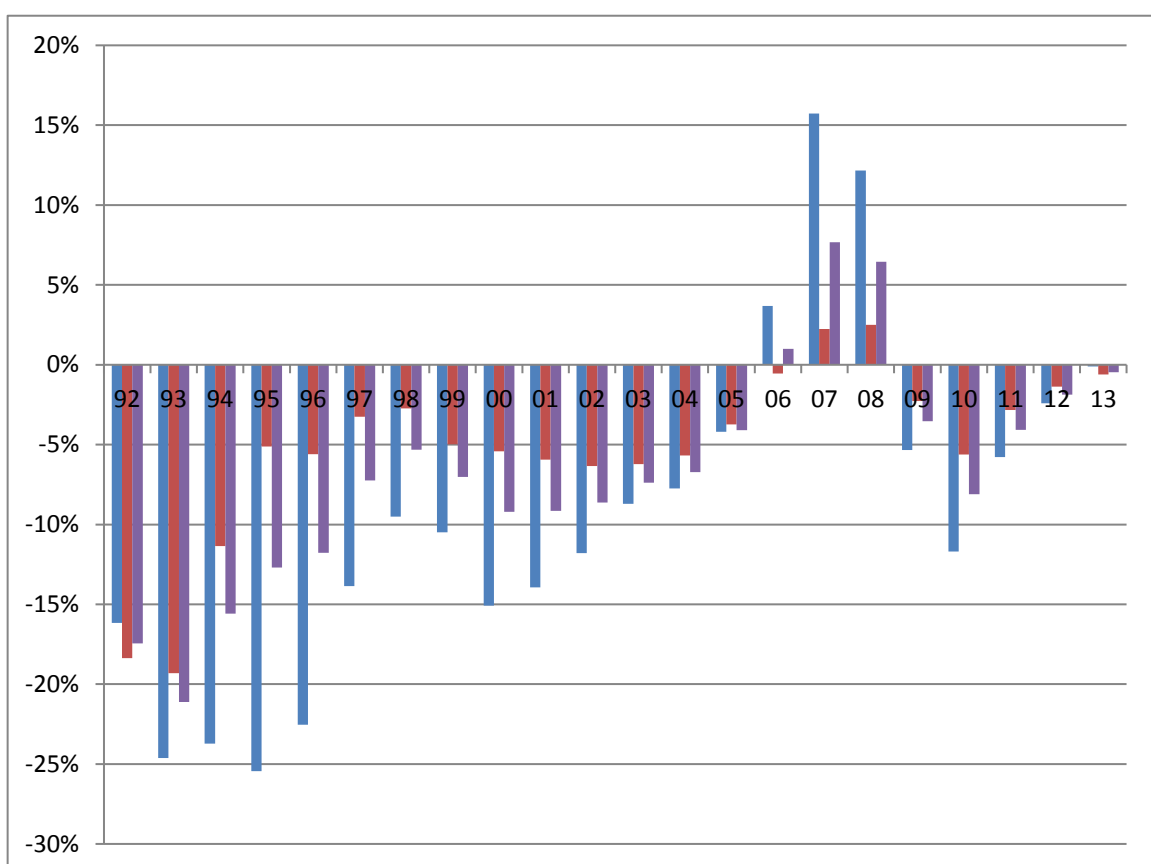
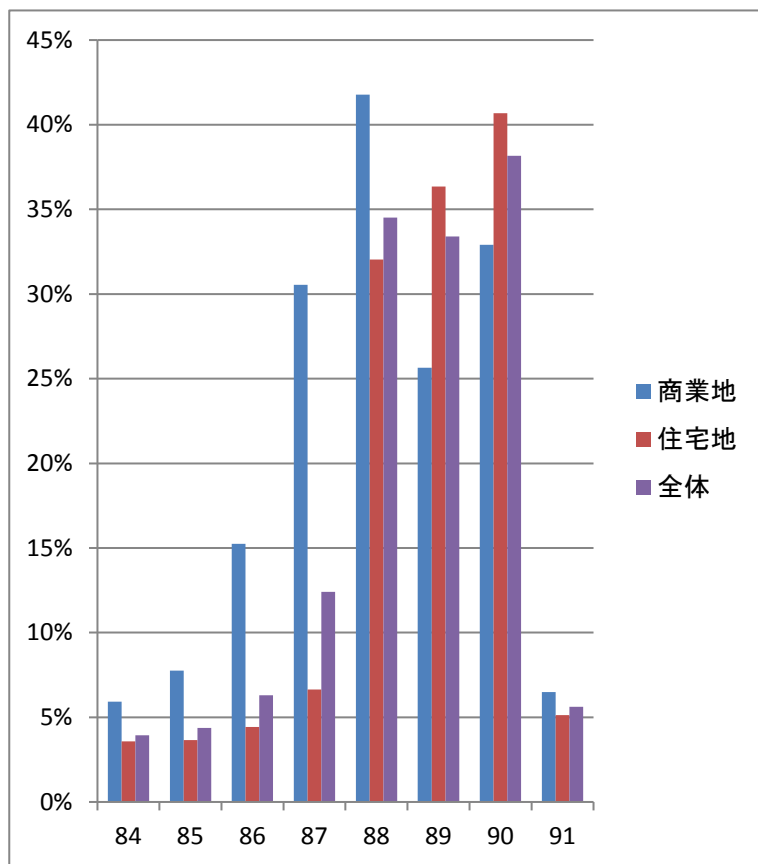
大阪府全体の公示地価推移



大阪府	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	19	100	104	110	121	139	190	258	371	386	306	236	188	156	132	116	106	95	83	72	64	57	52	49	49	53	58	56	52	50	50	49
住宅地	285	100	104	107	110	115	141	192	304	310	233	197	185	181	174	170	167	158	148	138	126	116	107	102	100	102	105	102	97	95	94	93
その他	3	100	102	104	106	108	114	134	175	179	176	164	161	160	160	159	158	153	147	139	130	120	107	93	83	75	70	67	64	61	58	57
全体	307	100	104	107	111	116	144	195	307	313	237	199	185	180	171	167	163	154	144	134	123	112	104	98	96	99	101	99	94	92	91	90

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

大阪市の公示地価騰落率推移

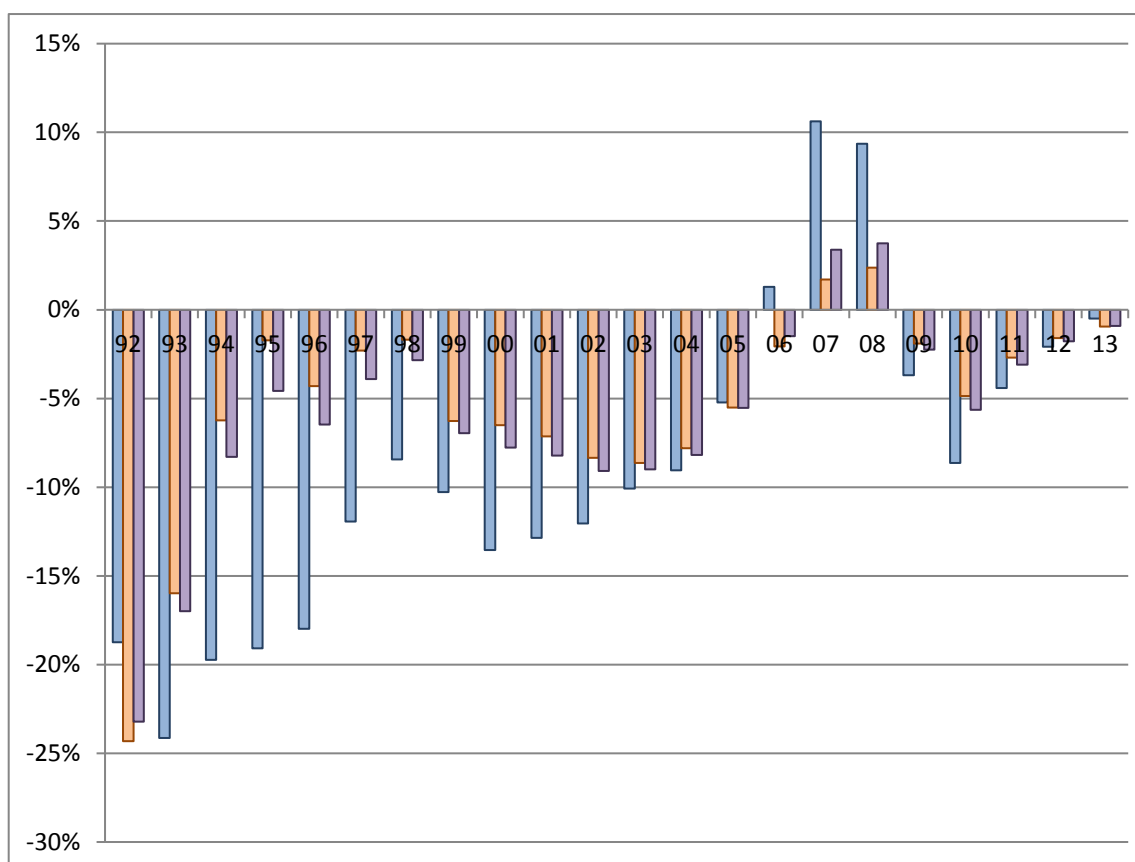
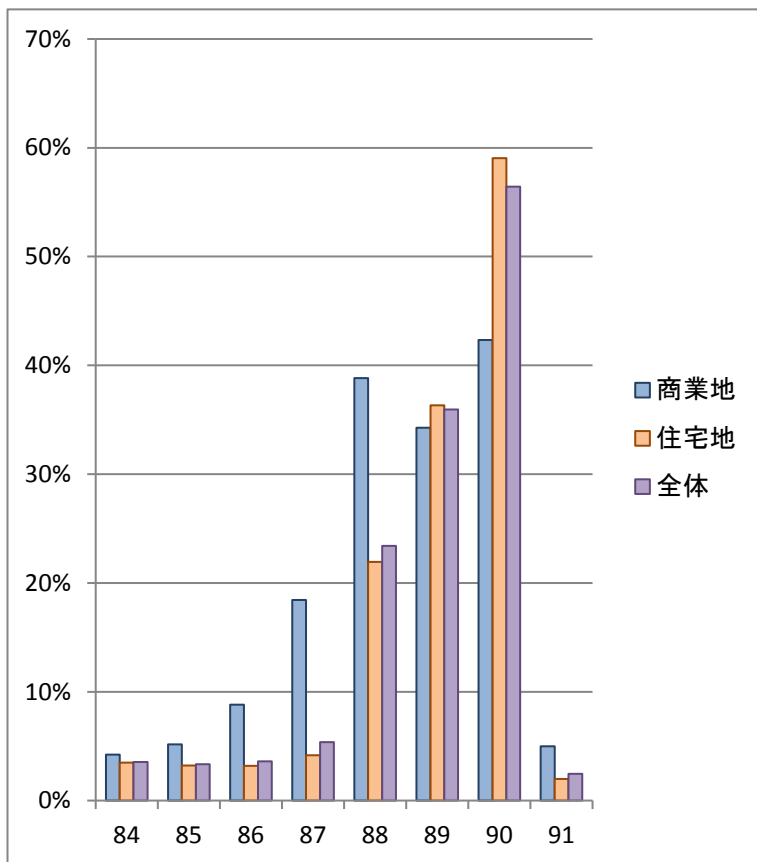


大阪市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	5.9	7.8	15.2	30.5	41.8	25.6	32.9	6.5	-16.2	-24.6	-23.7	-25.4	-22.5	-13.9	-9.5	-10.5	-15.1	-13.9	-11.8	-8.7	-7.7	-4.2	3.7	15.7	12.2	-5.3	-11.7	-5.8	-2.4	-0.1
住宅地	N/A	3.6	3.6	4.4	6.6	32.0	36.3	40.7	5.1	-18.4	-19.3	-11.4	-5.1	-5.6	-3.3	-2.7	-5.0	-5.4	-5.9	-6.3	-6.2	-5.7	-3.7	-0.5	2.2	2.5	-2.3	-5.6	-2.8	-1.4	-0.6
その他	N/A	0.0	0.0	3.4	4.0	10.9	40.0	38.9	6.0	-14.7	-18.3	-8.4	-4.5	-6.1	-5.5	-4.9	-5.7	-7.5	-8.1	-9.3	-9.2	-8.7	-6.2	-3.1	0.8	2.0	-2.2	-5.2	-3.4	-2.5	-1.5
全体	N/A	3.9	4.4	6.3	12.4	34.5	33.4	38.2	5.6	-17.5	-21.1	-15.6	-12.7	-11.8	-7.2	-5.3	-7.0	-9.2	-9.2	-8.6	-7.4	-6.7	-4.1	1.0	7.7	6.4	-3.5	-8.1	-4.1	-1.9	-0.5

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

大阪府全体の公示地価騰落率推移



大阪府	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	4.2	5.2	8.8	18.4	38.8	34.3	42.3	5.0	-18.7	-24.1	-19.7	-19.1	-18.0	-11.9	-8.4	-10.3	-13.5	-12.9	-12.0	-10.1	-9.0	-5.2	1.3	10.6	9.4	-3.7	-8.6	-4.4	-2.1	-0.5
住宅地	N/A	3.5	3.2	3.2	4.2	21.9	36.3	59.1	2.0	-24.3	-16.0	-6.2	-1.7	-4.3	-2.3	-1.7	-6.3	-6.5	-7.1	-8.3	-8.6	-7.8	-5.5	-2.1	1.7	2.4	-1.9	-4.9	-2.7	-1.6	-0.9
その他	N/A	2.3	1.6	2.3	2.3	9.3	29.1	38.6	4.2	-13.6	-13.4	-7.7	-5.1	-6.3	-4.9	-3.8	-7.3	-9.1	-9.7	-10.8	-10.6	-10.1	-6.9	-3.2	1.5	3.2	-2.1	-5.4	-3.7	-2.8	-1.8
全体	N/A	3.5	3.3	3.6	5.4	23.4	36.0	56.4	2.4	-23.2	-17.0	-8.3	-4.6	-6.5	-3.9	-2.8	-7.0	-7.8	-8.2	-9.1	-9.0	-8.2	-5.5	-1.5	3.4	3.8	-2.3	-5.6	-3.1	-1.8	-0.9

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

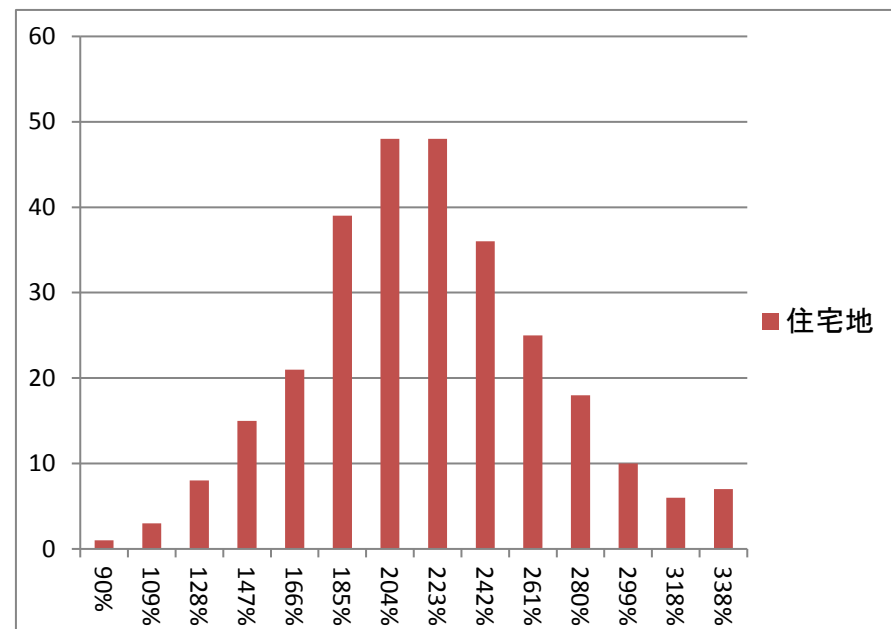
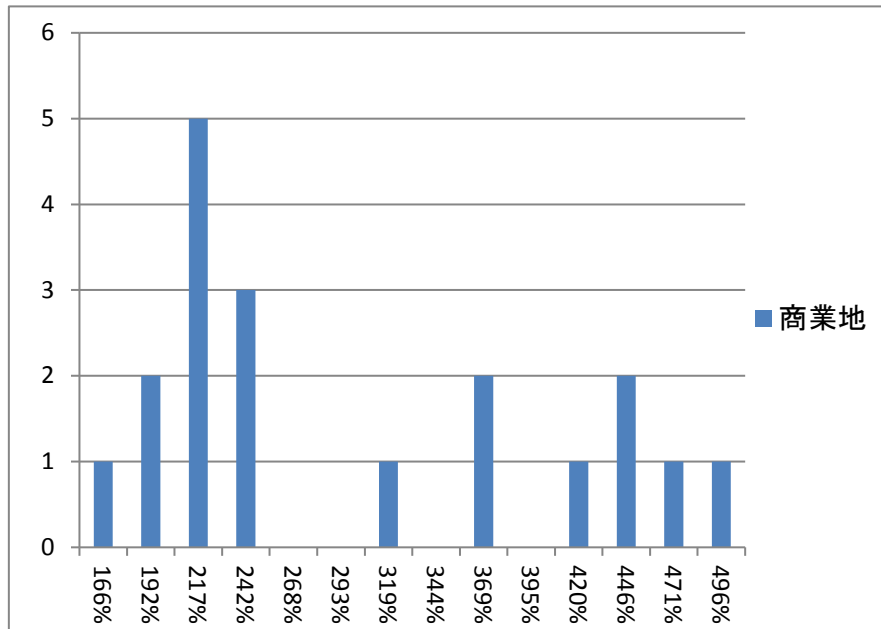
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

大阪市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	7	9	11	17	22	26	37	41	46	53	74	97	106	106	107	109	117	122	122	126	147	152	152	154	156	158	160	161	163	164
住宅地	40	42	51	52	55	62	76	79	86	93	127	151	168	168	170	171	173	175	176	177	187	191	195	195	197	198	199	208	215	221
その他	0	0	1	1	1	3	5	7	7	7	9	11	18	19	19	19	20	20	20	20	24	25	26	26	26	26	26	26	27	27
全体	47	51	63	70	78	91	118	127	139	153	210	259	292	293	296	299	310	317	318	323	358	368	373	375	379	382	385	395	405	412

大阪府	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	19	23	28	35	43	50	66	73	80	88	137	172	190	194	202	206	214	222	226	232	280	289	291	294	297	302	309	314	328	333
住宅地	285	306	338	361	379	396	431	464	493	540	754	885	1004	1019	1033	1040	1046	1058	1064	1067	1116	1134	1147	1154	1163	1166	1171	1196	1214	1234
その他	3	3	5	6	7	9	11	15	19	22	36	44	70	72	73	73	76	77	78	78	93	94	96	97	99	103	105	106	110	111
全体	307	332	371	402	429	455	508	552	592	650	927	1101	1264	1285	1308	1319	1336	1357	1368	1377	1489	1517	1534	1545	1559	1571	1585	1616	1652	1678

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



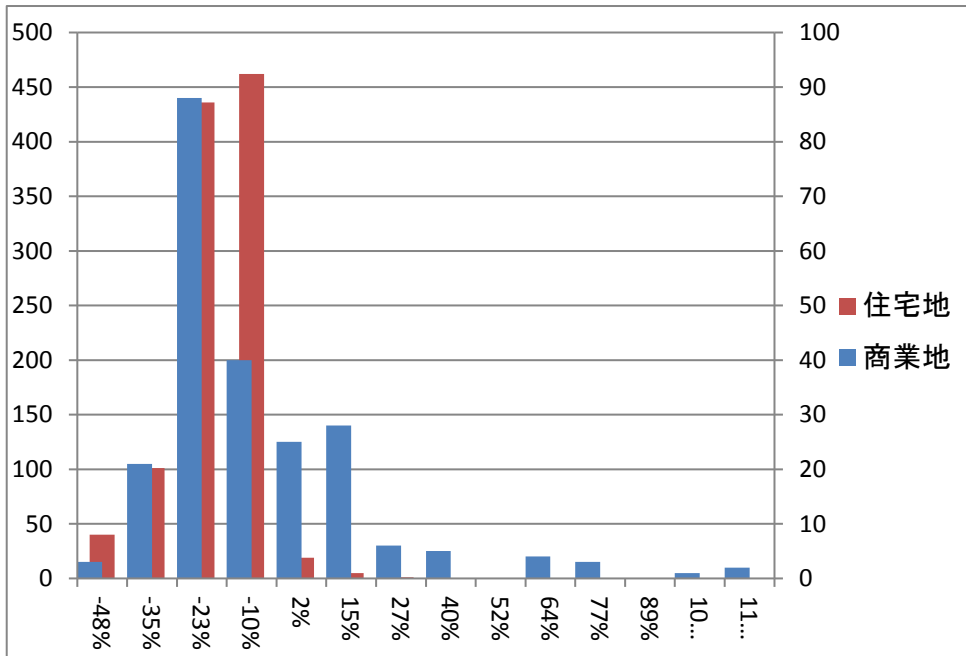
※分布図は大阪府全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	大阪市	サンプル数	全国ランク	大阪府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	323.5%	7	5/45	286.3%	19	3/45
住宅地	106.4%	229.9%	40	2/45	210.0%	285	2/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	79.1%	3	8/46
全体	109.1%	243.9%	47	2/46	213.4%	307	2/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



大阪市の上昇地点のみを平均した上昇率
20.6%
大阪府全体の上昇地点のみを平均した上昇率
20.1%
差し引き
0.5%

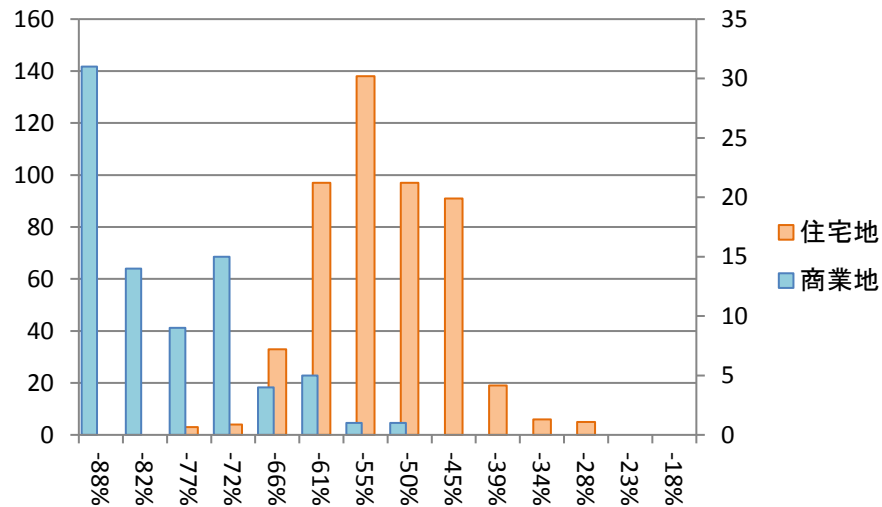
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

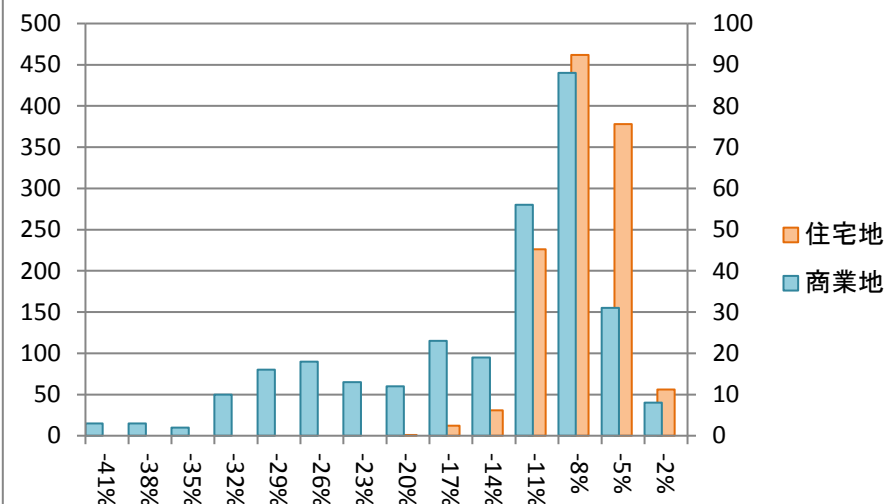
	全国平均	大阪市	サンプル数	全国ランク	大阪府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-0.8%	122	5/47	-13.3%	226	3/47
住宅地	-20.2%	-16.6%	176	11/47	-25.1%	1064	26/47
その他	-33.1%	-29.0%	20	11/44	-31.8%	78	18/46
全体	-21.4%	-11.3%	318	5/47	-23.5%	1368	13/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	大阪市	サンプル数	全国ランク	大阪府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-85.4%	46	47/47	-81.6%	80	47/47
住宅地	-30.1%	-58.8%	86	46/47	-55.8%	493	46/47
その他	-30.4%	-59.7%	7	25/27	-51.2%	19	31/35
全体	-35.2%	-67.7%	139	47/47	-59.2%	592	46/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	大阪市	サンプル数	全国ランク	大阪府全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-21.0%	158	43/47	-15.6%	302	34/47
住宅地	-9.6%	-10.4%	198	27/47	-9.2%	1166	22/47
その他	-10.5%	-10.3%	26	17/45	-10.8%	103	16/47
全体	-10.6%	-14.8%	382	38/47	-10.5%	1571	24/47

※分布図は大阪府全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	吹田市南金田2-19-15	住	210,000	1984	1,600,000	1990	762%
2	茨木市春日1-4-3	商	570,000	1983	3,400,000	1991	596%
3	大阪市中央区道頓堀1-6-10	商	3,600,000	1983	20,500,000	1991	569%
4	大阪市西区江戸堀1-10-8	商	3,550,000	1985	19,800,000	1991	558%
5	大阪市中央区難波1-8-1	商	5,700,000	1983	30,500,000	1991	535%
6	吹田市朝日町15-2	商	900,000	1983	4,730,000	1991	526%
7	茨木市並木町13-7	商	226,000	1983	1,120,000	1991	496%
8	大阪市西成区鶴見橋1-3-10	商	580,000	1983	2,630,000	1991	453%
9	大阪市北区天神橋4-4-6	商	1,100,000	1983	4,900,000	1991	445%
10	吹田市竹見台2-15-6	住	224,000	1983	980,000	1990	438%
11	高石市東羽衣2-12-2	住	135,000	1983	585,000	1991	433%
12	吹田市桃山台3-8-10	住	231,000	1983	1,000,000	1990	433%
13	吹田市垂水町1-1-8	商	580,000	1985	2,500,000	1991	431%
14	吹田市藤白台4-21-20	住	219,000	1983	930,000	1990	425%
15	摂津市東別府3-7-13	商	150,000	1984	635,000	1991	423%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	大阪市中央区東心斎橋2-5-3	商	13,400,000	1991	533,000	-96%
2	吹田市豊津町14-10	商	17,700,000	1991	790,000	-96%
3	大阪市浪速区日本橋4-7-20	商	9,750,000	1991	467,000	-95%
4	大阪市中央区高麗橋1-8-13	商	22,500,000	1991	1,340,000	-94%
5	大阪市天王寺区上本町6-2-26	商	10,600,000	1991	679,000	-94%
6	大阪市中央区高麗橋4-6-17	商	8,800,000	1991	570,000	-94%
7	大阪市浪速区桜川2-11-20	商	4,850,000	1991	316,000	-93%
8	岸和田市宮本町2-9	商	3,250,000	1991	212,000	-93%
9	和泉市府中町1-2-23	商	2,700,000	1991	178,000	-93%
10	東大阪市足代1-11-10	商	4,700,000	1990	310,000	-93%
11	大阪市中央区平野町3-2-8	商	12,500,000	1991	831,000	-93%
12	大阪市北区小松原町4-5	商	14,800,000	1991	994,000	-93%
13	大阪市中央区瓦屋町1-7-19	商	6,400,000	1991	432,000	-93%
14	大阪市北区堂島2-3-2	商	8,900,000	1991	619,000	-93%
15	大阪市西区江戸堀1-10-8	商	19,800,000	1991	1,420,000	-93%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	和泉市緑ヶ丘2-20-25	住	76,000	1983	320,000	1990	421%
17	吹田市青山台3-43-12	住	220,000	1983	925,000	1990	420%
18	吹田市高野台3-7-2	住	226,000	1983	950,000	1990	420%
19	大阪市中央区南船場3-6-25	商	2,120,000	1986	8,820,000	1991	416%
20	吹田市山田西3-6-13	住	210,000	1983	870,000	1990	414%
21	大阪市中央区平野町3-2-8	商	3,030,000	1986	12,500,000	1991	413%
22	吹田市佐竹台5-9-6	住	215,000	1983	885,000	1990	412%
23	吹田市山手町3-21-28	住	178,000	1983	730,000	1991	410%
24	大阪市西成区梅南3-5-23	住	234,000	1983	959,000	1991	410%
25	東大阪市足代1-11-10	商	1,160,000	1983	4,700,000	1990	405%
26	豊中市新千里北町2-24-9	住	235,000	1983	950,000	1991	404%
27	堺市南区茶山台3-5-3	住	124,000	1983	499,000	1990	402%
28	吹田市千里山西1-31-2	住	220,000	1983	880,000	1990	400%
29	堺市南区三原台4-10-5	住	123,000	1983	490,000	1990	398%
30	和泉市青葉台3-22-3	住	78,000	1983	310,000	1990	397%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	大阪市西区立売堀1-9-15	商	6,600,000	1991	484,000	-93%
17	大阪市北区西天満4-12-2	商	8,480,000	1991	624,000	-93%
18	大阪市西区江戸堀1-27-7	商	5,150,000	1991	382,000	-93%
19	大阪市中央区大手通2-1-5	商	6,610,000	1991	496,000	-92%
20	大阪市天王寺区玉造元町2-31	商	6,500,000	1991	488,000	-92%
21	大阪市中央区内本町1-2-6	商	9,850,000	1992	755,000	-92%
22	大阪市中央区谷町1-5-6	商	12,000,000	1992	921,000	-92%
23	吹田市朝日町15-2	商	4,730,000	1991	366,000	-92%
24	大阪市北区天神橋2-2-8	商	8,250,000	1991	645,000	-92%
25	大阪市福島区福島6-3-9	商	8,800,000	1991	707,000	-92%
26	阪南市尾崎町2-2-16	商	870,000	1990	70,300	-92%
27	大阪市中央区南船場3-6-25	商	8,820,000	1991	716,000	-92%
28	大阪市中央区船越町2-3-1	商	7,600,000	1992	628,000	-92%
29	大阪市中央区道頓堀1-6-10	商	20,500,000	1991	1,710,000	-92%
30	大阪市北区芝田1-4-14	商	19,500,000	1991	1,660,000	-91%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成