

平成 30 年都道府県地価調査結果について
(大阪市)

平成 30 年 9 月
大阪市都市計画局

目 次

1 調査結果の概要	2ページ
2 全国平均及び三大都市圏の対前年平均変動率の推移	3ページ
3 三大都市圏の対前年平均変動率、平均価格及び最高価格	4ページ
4 平成30年都道府県地価調査総括表(大阪市)	5ページ
5 平成30年 行政区別対前年平均変動率調書	6ページ
6 大阪市における用途別対前年平均変動率の推移 (グラフ)	7ページ
7 大阪市における行政区別対前年平均変動率の推移(用途別)	8ページ
8 大阪市における用途別平均価格の推移 (グラフ)	9ページ
9 大阪市における行政区別平均価格の推移(用途別)	10ページ
10 大阪市内における全用途価格上位・地価上昇率上位10位	11ページ
11 大阪市における用途別対前年変動率・平均価格・最高価格	12ページ
12 大阪市内における対前年平均変動率上位・価格上位(住宅地)	13ページ
13 大阪市内における対前年平均変動率上位・価格上位(商業地)	14ページ
14 全国及び大阪市内における地価上昇率上位3位及び価格上位3位	15ページ

調査結果の概要

- ・ 地価の全国全用途平均は、平成3年以来27年ぶりに下落から上昇に転じた。
- ・ 三大都市圏をみると、住宅地・商業地とも上昇基調を強めている。大阪圏の住宅地についても4年ぶりに横ばいから上昇に転じた。
- ・ 大阪市の地価は、全用途平均変動率4.3%上昇（H29は4.1%上昇）平成25年以降6年連続の上昇。
- ・ 住宅地の平均変動率は0.6%上昇（H29は0.5%上昇）、商業地の平均変動率は8.4%上昇（H29は8.0%上昇）、工業地の平均変動率は0.2%上昇（H29は0.3%上昇）。
- ・ 行政区で全用途平均変動率が10%を超えている区は、北区、中央区、西区、浪速区。

※ 地価調査

国土利用計画法施行令に基づき、都道府県が、年1回、7月1日を基準日に、基準地の標準価格を調べて結果を公表するもの。国が行う地価公示（1月1日時点）とあわせて、一般の土地取引価格の指標とされる。

全国平均及び三大都市圏の対前年平均変動率の推移

【全用途】

(単位:%)

	H26	H27	H28	H29	H30
大阪圏	0.4	0.6	0.8	1.1	1.4
東京圏	0.9	1.0	1.1	1.3	1.8
名古屋圏	1.0	1.1	1.1	1.2	1.5
全国平均	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1

・全用途の全国平均は、平成3年以來27年振りに下落から上昇に転じた。

・住宅地は東京圏・名古屋圏は上昇傾向が続いている、大阪圏は横ばいから4年ぶりに上昇傾向に転じた。

・商業地は全国平均3年連続で上昇。三大都市圏は総じて上昇幅が拡大しているが大阪圏が最も高い上昇率を示している。

【住宅地】

(単位:%)

	H26	H27	H28	H29	H30
大阪圏	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1
東京圏	0.6	0.5	0.5	0.6	1.0
名古屋圏	0.9	0.7	0.5	0.6	0.8
全国平均	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3

【商業地】

(単位:%)

	H26	H27	H28	H29	H30
大阪圏	1.5	2.5	3.7	4.5	5.4
東京圏	1.9	2.3	2.7	3.3	4.0
名古屋圏	1.5	2.2	2.5	2.6	3.3
全国平均	▲ 1.1	▲ 0.5	0.0	0.5	1.1

三大都市圏の対前年平均変動率・平均価格及び最高価格

(住宅地)	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	最高価格(円/㎡)
大阪圏	0.1	139,200	581,000
東京圏	1.0	203,000	3,900,000
名古屋圏	0.8	101,900	845,000

(商業地)	平均変動率(%)	平均価格(円/㎡)	最高価格(円/㎡)
大阪圏	5.4	640,300	16,800,000
東京圏	4.0	1,232,100	41,900,000
名古屋圏	3.3	432,600	16,200,000

平成30年都道府県地価調査総括表(大阪市内)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数	87	89	10	186
(選定替)	(2)	(0)	(0)	(2)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	0.6%	8.4%	0.2%	4.3%
前年平均変動率	0.5%	8.0%	0.3%	4.1%
最高変動率	7.0%	21.4%	1.3%	
前年最高変動率	8.3%	29.1%	1.3%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	243,000円/m ²	1,364,000円/m ²	147,000円/m ²	774,000円/m ²
前年平均価格	241,000円/m ²	1,223,000円/m ²	147,000円/m ²	706,000円/m ²
最高価格	581,000円/m ²	16,800,000円/m ²	248,000円/m ²	
前年最高価格	579,000円/m ²	14,600,000円/m ²	247,000円/m ²	

※各価格については、千円未満を四捨五入して表示しています。

平成30年 行政区別対前年平均変動率調査

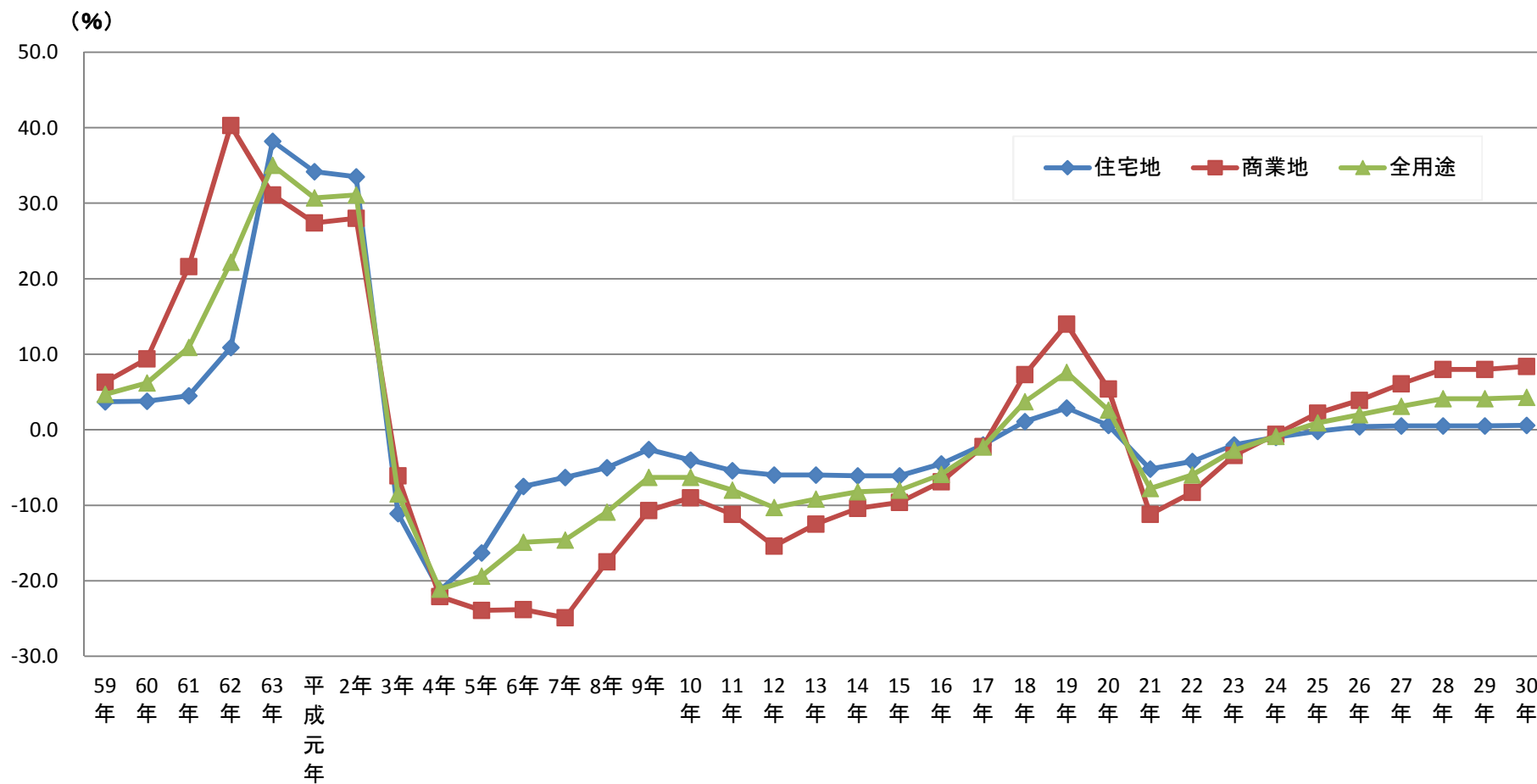
区名	住宅地		商業地		工業地		全用途平均	
	地点数	平均変動率 (%)	地点数	平均変動率 (%)	地点数	平均変動率 (%)	地点数	平均変動率 (%)
北	3	3.4	13	13.6	-	-	16	11.7
都島	2	1.5	3	2.5	-	-	5	2.1
福島	3	4.2	4	13.3	-	-	7	9.4
此花	3	▲ 0.1	1	0.0	1	0.0	5	0.0
中央	2	0.6	15	12.0	-	-	17	10.6
西	1	1.1	10	14.6	-	-	11	13.4
港	5	0.5	2	1.1	1	0.5	8	0.6
大正	2	▲ 0.3	2	▲ 0.9	-	-	4	▲ 0.6
天王寺	3	1.4	5	8.1	-	-	8	5.6
浪速	1	3.5	6	16.1	1	1.3	8	12.6
西淀川	4	0.0	1	0.0	1	0.0	6	0.0
淀川	4	0.7	4	5.0	1	0.6	9	2.6
東淀川	5(1)	0.1	2	0.7	-	-	7(1)	0.3
東成	2	0.0	3	1.1	1	0.4	6	0.6
生野	4	0.2	2	▲ 0.2	1	0.0	7	0.0
旭	4	0.0	2	▲ 0.4	-	-	6	▲ 0.1
城東	5	0.4	2	1.6	-	-	7	0.8
鶴見	4	0.2	1	0.6	-	-	5	0.3
阿倍野	3	0.3	4	3.1	-	-	7	1.9
住之江	4	0.0	1	1.0	1	0.0	6	0.2
住吉	7	0.3	3	1.6	-	-	10	0.7
東住吉	6	0.1	1	▲ 0.6	-	-	7	0.0
平野	7(1)	0.2	1	1.3	1	0.0	9(1)	0.3
西成	3	0.2	1	2.4	1	▲ 0.6	5	0.5
市内平均	87(2)	0.6	89	8.4	10	0.2	186(2)	4.3
府平均変動率	0.2		5.7		0.8			

・行政区別では商業地が集積している北区、中央区、西区、浪速区で全用途平均変動率が10%を超えている。

・大阪府の地価は、住宅地がプラス0.2%（前年0.0%）と10年振りに上昇に転じた。商業地はプラス5.7%（前年5.0%）6年連続の上昇となり上昇幅は拡大した。

注：（）内数値は選定替等の地点数を内書しており、計算の対象外とした。

大阪市における用途別対前年平均変動率の推移



- 全用途平均は、平成25年以降6年連続上昇。
- 住宅地では、平成26年以降5年連続上昇。
- 商業地では、平成25年以降6年連続上昇。

大阪市における行政区別対前年平均変動率(%)の推移(用途別)

区名	住宅地			
	27年	28年	29年	30年
大阪市	0.5	0.5	0.5	0.6
北	3.0	4.3	5.1	3.4
都島	1.3	1.0	1.4	1.5
福島	2.6	3.9	3.7	4.2
此花	▲ 0.4	▲ 0.2	▲ 0.1	▲ 0.1
中央	1.3	1.2	0.9	0.6
西	1.2	1.2	1.2	1.1
港	▲ 0.1	0.0	0.3	0.5
大正	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3	▲ 0.3
天王寺	2.5	1.8	1.6	1.4
浪速	2.2	3.7	3.6	3.5
西淀川	▲ 0.2	▲ 0.2	0.0	0.0
淀川	0.7	0.6	0.6	0.7
東淀川	0.0	0.0	0.0	0.1
東成	0.0	0.0	0.0	0.0
生野	0.0	0.0	0.0	0.2
旭	▲ 0.4	0.0	0.0	0.0
城東	0.5	0.4	0.2	0.4
鶴見	▲ 0.5	▲ 0.1	0.0	0.2
阿倍野	1.9	1.3	0.7	0.3
住之江	0.0	0.0	0.0	0.0
住吉	0.4	0.3	0.3	0.3
東住吉	0.0	0.0	0.1	0.1
平野	▲ 0.2	0.0	0.1	0.2
西成	▲ 0.6	0.0	0.0	0.2

区名	商業地			
	27年	28年	29年	30年
大阪市	6.1	8.0	8.0	8.4
北	10.6	13.1	11.5	13.6
都島	1.8	2.2	2.2	2.5
福島	9.1	12.4	14.6	13.3
此花	-	0.0	0.0	0.0
中央	10.8	12.9	13.3	12.0
西	9.5	13.9	12.2	14.6
港	0.0	0.7	1.1	1.1
大正	▲ 0.7	▲ 0.7	▲ 0.9	▲ 0.9
天王寺	6.5	8.0	8.7	8.1
浪速	6.1	14.3	14.1	16.1
西淀川	0.0	0.0	0.0	0.0
淀川	2.6	2.6	4.0	5.0
東淀川	0.6	1.0	0.8	0.7
東成	0.5	0.6	1.0	1.1
生野	▲ 0.3	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 0.2
旭	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 0.4	▲ 0.4
城東	1.2	0.6	0.8	1.6
鶴見	1.6	0.6	0.6	0.6
阿倍野	6.1	5.0	4.1	3.1
住之江	0.0	1.0	1.0	1.0
住吉	0.9	1.7	1.6	1.6
東住吉	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6
平野	1.0	1.0	1.3	1.3
西成	▲ 1.0	▲ 0.5	-	2.4

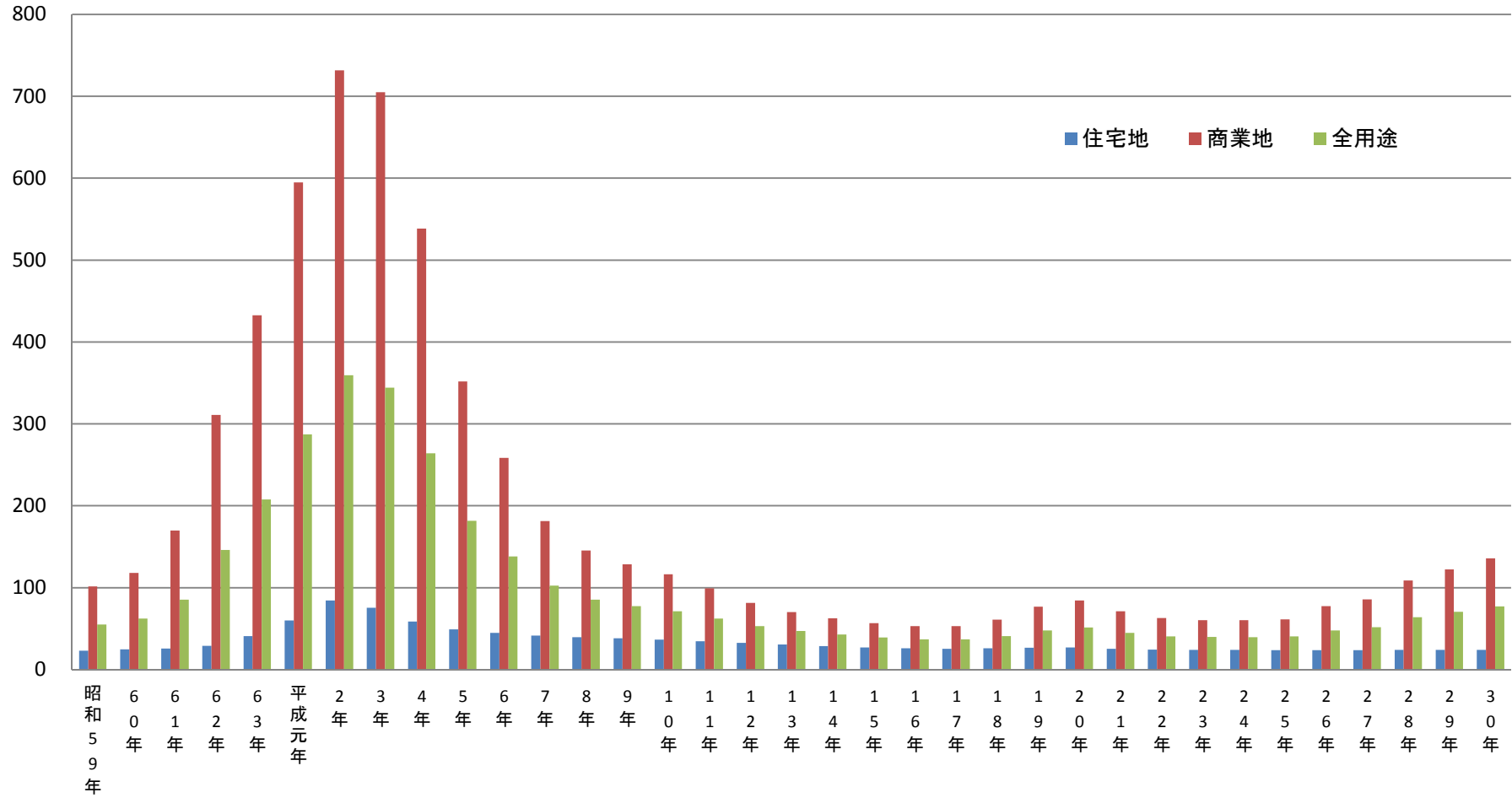
区名	工業地			
	27年	28年	29年	30年
大阪市	0.1	0.4	0.3	0.2
北	-	-	-	-
都島	-	-	-	-
福島	-	-	-	-
此花	0.0	0.0	0.7	0.0
中央	-	-	-	-
西	-	-	-	-
港	0.8	0.6	0.7	0.5
大正	-	-	-	-
天王寺	-	-	-	-
浪速	1.3	1.3	1.3	1.3
西淀川	0.0	0.0	0.0	0.0
淀川	0.0	0.7	0.6	0.6
東淀川	-	-	-	-
東成	0.4	0.4	0.0	0.4
生野	0.0	0.0	0.0	0.0
旭	-	-	-	-
城東	-	-	-	-
鶴見	0.0	-	-	-
阿倍野	-	-	-	-
住之江	-	1.9	0.9	0.0
住吉	-	-	-	-
東住吉	0.0	-	-	-
平野	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.8	0.0
西成	▲ 1.0	▲ 0.6	▲ 0.6	▲ 0.6

・ 福島区、浪速区、北区などで対前年変動率が高く18区で変動率が上昇。

・ 浪速区、西区、北区、福島区、中央区で対前年変動率が10%を超えており、18区で対前年変動率が上昇。

大阪市における用途別平均価格の推移

(万円/㎡)



大阪市における行政区別平均価格(円/㎡)の推移(用途別)

区名	住宅地			
	27年	28年	29年	30年
大阪市	237,800	240,000	241,000	242,800
北	301,300	315,300	318,000	330,000
都島	257,300	258,500	262,000	266,000
福島	279,800	296,700	308,300	322,000
此花	190,000	193,300	193,300	193,300
中央	444,500	449,500	453,500	456,000
西	256,000	259,000	262,000	265,000
港	233,400	233,400	234,200	235,400
大正	188,500	188,000	187,500	187,000
天王寺	477,000	485,300	492,700	493,300
浪速	188,000	195,000	202,000	209,000
西淀川	192,000	191,800	191,800	191,800
淀川	229,500	230,800	232,300	234,000
東淀川	194,000	194,000	194,000	197,000
東成	217,000	217,000	217,000	217,000
生野	178,000	178,000	178,000	178,300
旭	226,500	226,500	226,500	226,500
城東	248,400	249,400	242,800	243,800
鶴見	205,800	205,500	205,500	206,000
阿倍野	323,500	341,000	343,300	344,300
住之江	203,600	214,500	214,500	214,500
住吉	259,400	260,300	261,100	262,000
東住吉	225,300	225,500	226,000	226,300
平野	183,400	183,400	183,600	182,600
西成	158,300	158,300	158,300	158,700

区名	商業地			
	27年	28年	29年	30年
大阪市	856,400	1,089,500	1,222,700	1,363,800
北	2,151,500	2,477,600	2,717,500	3,001,100
都島	368,300	376,700	385,300	395,300
福島	534,500	603,500	696,800	797,300
此花	243,000	243,000	243,000	243,000
中央	1,332,900	2,238,400	2,646,000	3,033,600
西	661,000	753,500	845,800	968,400
港	323,000	325,000	328,500	332,000
大正	219,000	217,500	215,500	213,500
天王寺	598,400	645,800	702,000	759,200
浪速	439,800	512,500	593,800	698,200
西淀川	293,000	293,000	293,000	293,000
淀川	675,500	696,300	732,500	778,500
東淀川	303,500	306,000	308,000	310,000
東成	290,000	291,700	294,700	298,000
生野	238,700	238,500	237,000	237,000
旭	289,000	288,000	287,000	286,000
城東	291,500	293,500	296,000	301,500
鶴見	315,000	317,000	319,000	321,000
阿倍野	910,300	981,300	1,045,300	1,105,500
住之江	289,000	292,000	295,000	298,000
住吉	282,300	289,000	295,300	302,000
東住吉	347,000	345,000	343,000	341,000
平野	311,000	314,000	318,000	322,000
西成	204,000	203,000	292,000	299,000

区名	工業地			
	27年	28年	29年	30年
大阪市	152,600	146,400	146,800	147,300
北	-	-	-	-
都島	-	-	-	-
福島	-	-	-	-
此花	72,500	72,500	73,000	73,000
中央	-	-	-	-
西	-	-	-	-
港	84,700	85,200	85,800	86,200
大正	-	-	-	-
天王寺	-	-	-	-
浪速	226,000	229,000	232,000	235,000
西淀川	189,000	189,000	189,000	189,000
淀川	153,000	154,000	155,000	156,000
東淀川	-	-	-	-
東成	246,000	247,000	247,000	248,000
生野	169,000	169,000	169,000	169,000
旭	-	-	-	-
城東	-	-	-	-
鶴見	193,000	-	-	-
阿倍野	-	-	-	-
住之江	106,000	108,000	109,000	109,000
住吉	-	-	-	-
東住吉	180,000	-	-	-
平野	124,000	123,000	122,000	122,000
西成	87,500	87,000	86,500	86,000

大阪市内における全用途価格上位・地価上昇率上位10位

地価上位10位

順位	地点番号	地点(住所)	H30年価格
1	中央5-3	中央区宗右衛門町7-2	16,800,000円/m ²
2	北5-2	北区大深町4-20	16,200,000円/m ²
3	北5-1	北区梅田1-8-17	11,200,000円/m ²
4	中央5-6	中央区南船場3-5-11	6,800,000円/m ²
5	中央5-12	中央区南久宝寺町3-6-6	4,900,000円/m ²
6	中央5-1	中央区難波3-4-16	4,770,000円/m ²
7	阿倍野5-4	阿倍野区阿倍野筋1-3-21	3,000,000円/m ²
8	中央5-2	中央区南本町4-5-7	2,150,000円/m ²
9	中央5-9	中央区高麗橋1-8-13	2,140,000円/m ²
10	北5-8	北区西天満6-8-1	1,800,000円/m ²

地価上昇率上位10位

順位	地点番号	地点(住所)	上昇率
1	浪速5-1	浪速区日本橋3-6-2	21.4%
2	浪速5-2	浪速区元町3-1-4	18.5%
3	浪速5-6	浪速区元町1-9-3	18.4%
4	浪速5-5	浪速区幸町2-2-20	18.4%
5	西5-6	西区立売堀1-9-15	18.4%
6	福島5-1	福島区福島3-3-7	18.4%
7	中央5-3	中央区宗右衛門町7-2	18.3%
8	北5-12	北区中之島5-3-81	18.1%
9	北5-4	北区中崎3-4-25	16.8%
10	福島5-3	福島区福島6-20-2	16.7%

・最高価格地点は、中央5-3（中央区宗右衛門町7-2 クリサス心斎橋）で16,800千円/m² 対前年変動率は18.3%の上昇、従来の最高価格地点であった北5-2(北区大深町4-20 グランフロント大阪南館) 16,200千円/m²を抑えて1位となった。

大阪市における用途別、対前年変動率・平均価格・最高価格

		変動率 (%)	平均価格 (千円/㎡)	最高価格 (千円/㎡)
住宅地	平成30年	0.6	243	581
	平成29年	0.5	241	579
商業地	平成30年	8.4	1,364	16,800
	平成29年	8.0	1,223	14,600
工業地	平成30年	0.2	147	248
	平成29年	0.3	147	247
全用途	平成30年	4.3	774	—
	平成29年	4.1	706	

大阪市内における対前年平均変動率上位・価格上位(住宅地)

【対前年変動率上位】

順位	地点番号	地点(住所)	変動率
1	福島-3	福島区鷺洲5-6-56	7.0%
2	北-1	北区長柄中1-6-5	5.9%
3	浪速-1	浪速区塩草2-3-20	3.5%
4	福島-1	福島区玉川2-5-3	2.8%
5	北-2	北区中津3-28-35	2.8%
6	福島-2	福島区吉野3-16-35	2.8%
7	天王寺-3	天王寺区堀越町1-8	2.2%
8	天王寺-1	天王寺区清水谷町17-9	1.8%
9	都島-2	都島区高倉3-7-15	1.6%
10	北-3	北区中津7-3-8	1.5%

【価格上位】

順位	地点番号	地点(住所)	H30年価格	変動率
1	天王寺-2	天王寺区真法院町10-6	581,000円/㎡	0.3%
2	中央-2	中央区玉造1-10-1	484,000円/㎡	0.6%
3	天王寺-3	天王寺区堀越町1-8	471,000円/㎡	2.2%
4	天王寺-1	天王寺区清水谷町17-9	446,000円/㎡	1.8%
5	北-1	北区長柄中1丁目6-5	430,000円/㎡	5.9%
6	中央-1	中央区上町1-27-5	428,000円/㎡	0.5%
7	福島-3	福島区鷺洲5-6-56	381,000円/㎡	7.0%
8	阿倍野-2	阿倍野区文の里3-7-30	376,000円/㎡	0.3%
9	住吉-1	住吉区帝塚山東1-2-3	366,000円/㎡	0.5%
10	阿倍野-1	阿倍野区播磨町2-2-9	330,000円/㎡	0.3%

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

・住宅地については学区良好な地域や、交通利便性が高い地域で住宅需要が堅調で、都心近接地域の福島区や浪速区は北区や中央区に比べ割安感から価格が上昇し、対前年変動率が高くなっている。

大阪市内における対前年平均変動率上位・価格上位(商業地)

【対前年変動率上位】

順位	地点番号	地点(住所)	変動率
1	浪速5-1	浪速区日本橋3-6-2	21.4%
2	浪速5-2	浪速区元町3-1-4	18.5%
3	浪速5-6	浪速区元町1-9-3	18.4%
4	浪速5-5	浪速区幸町2-2-20	18.4%
5	西5-6	西区立売堀1-9-15	18.4%
6	福島5-1	福島区福島3-3-7	18.4%
7	中央5-3	中央区宗右衛門町7-2	18.3%
8	北5-12	北区中之島5-3-81	18.1%
9	北5-4	北区中崎3-4-25	16.8%
10	福島5-3	福島区福島6-20-2	16.7%

【価格上位】

順位	地点番号	地点(住所)	H30年価格	変動率
1	中央5-3	中央区宗右衛門町7-2	16,800,000円/m ²	18.3%
2	北5-2	北区大深町4-20	16,200,000円/m ²	11.0%
3	北5-1	北区梅田1-8-17	11,200,000円/m ²	5.7%
4	中央5-6	中央区南船場3-5-11	6,800,000円/m ²	13.3%
5	中央5-12	中央区南久宝寺町3-6-6	4,900,000円/m ²	12.1%
6	中央5-1	中央区難波3-4-16	4,770,000円/m ²	14.1%
7	阿倍野5-4	阿倍野区阿倍野筋1-3-21	3,000,000円/m ²	7.9%
8	中央5-2	中央区南本町4-5-7	2,150,000円/m ²	15.6%
9	中央5-9	中央区高麗橋1-8-13	2,140,000円/m ²	7.0%
10	北5-8	北区西天満6-8-1	1,800,000円/m ²	15.4%

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

・商業地については、訪日外国人観光客の増加を背景とした店舗・ホテルの需要が旺盛でオフィスの空室率の低下もあり地価は上昇。北区や中央区の中心部の高価格水準エリアを取り巻く福島区や西区で18%を超える地点、地価に総合的に割安感のある浪速区において20%を超える変動率の上昇地点が見られた。

全国及び大阪市内における地価上昇率上位3位及び価格上位3位

【上昇率上位3位】

	順位	住所	変動率
大阪市	1	浪速区日本橋3-6-2 『浪速5-1』	21.4%
	2	浪速区元町3-1-4 『浪速5-2』	18.5%
	3	浪速区元町1-9-3 『浪速5-6』	18.4%
全国	1	北海道虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	45.2%
	2	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	33.3%
	3	北海道虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	29.7%

【価格上位3位】

	順位	住所	平成30年価格
大阪市	1	中央区宗右衛門町7-2 『中央5-3』 (クリサス心齋橋)	16,800,000円/m ²
	2	北区大深町4-20 『北5-2』 (グランフロント大阪 南館)	16,200,000円/m ²
	3	北区梅田1-8-17 『北5-1』 (大阪第一生命ビル)	11,200,000円/m ²
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7	41,900,000円/m ²
	2	東京都中央区銀座6-8-3	30,700,000円/m ²
	3	東京都千代田区丸の内3-3-1	26,300,000円/m ²

・今回の大阪市内における最高価格地点中央5-3（中央区宗右衛門町7-2 クリサス心齋橋）16,800千円/m²は、全国の価格の中でも10位となっている。大阪市内の地点が価格で全国10位以内に入るのは平成8年以来22年ぶり。