

令和 7 年都道府県地価調査結果について (大阪市)

令和 7 年 9 月
大阪市計画調整局

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、各都道府県知事が基準地を選定し、毎年7月1日時点の調査を行い、価格を判定して公表するものです。

目 次

1. 全国の地価動向	1
2. 大阪府の地価動向	2
3. 大阪市行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	3
4. (住宅地)行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	4
5. (商業地)行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	5
6. 大阪市における用途別対前年平均変動率の推移	6
7. 大阪市における用途別対前年平均価格の推移	7
8. 大阪市における全用途価格及び地価上昇率上位10位	8
9. 大阪市及び全国における全用途価格及び地価上昇率上位	9

全国の地価動向

地価動向

- 全国平均 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大した。
東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

(単位 : %)

	全用途平均			住宅地			商業地		
	R5	R6	R7	R5	R6	R7	R5	R6	R7
全 国	1.0	1.4	1.5	0.7	0.9	1.0	1.5	2.4	2.8
三大都市圏	2.7	3.9	4.3	2.2	3.0	3.2	4.0	6.2	7.2
東 京 圏	3.1	4.6	5.3	2.6	3.6	3.9	4.3	7.0	8.7
大 阪 圏	1.8	2.9	3.4	1.1	1.7	2.2	3.6	6.0	6.4
名古屋圏	2.6	2.9	2.1	2.2	2.5	1.7	3.4	3.8	2.8
地 方 圏	0.3	0.4	0.4	0.1	0.1	0.1	0.5	0.9	1.0

全体的な特徴

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

大阪府の地価動向

【地域別・用途別対前年平均変動率（大阪府）】

（単位：％）

		住宅地		商業地	
		R6	R7	R6	R7
大阪府全域		2.0	2.7	7.3	7.9
	大 阪 市	4.5	6.1	10.6	11.1
	北 大 阪 地 域	2.4	3.4	5.5	6.4
	東部大阪地域	1.9	1.9	2.5	3.0
	南 大 阪 地 域	0.7	1.0	2.8	3.2

○住宅地

- 平均変動率はプラス2.7％（前年はプラス2.0％）となった。
- 大阪市、堺市、北摂、北大阪地域、東部大阪地域の利便性等に優れるエリアの地価は、前年に引続き上昇傾向にある。一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は、一部地域で下落率は縮小するも下落が続いている。

○商業地

- 平均変動率はプラス7.9％（前年はプラス7.3％）となった。
- インバウンド需要の影響により、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部や路線商業地域で上昇率が拡大した。また、うめきた2期周辺や、駅前など立地条件の良い地域では、マンション用地等の需要も高く、地価は引き続き上昇傾向にある。

大阪市 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

(単位：変動率(%)・平均価格(円/㎡))

区	住宅			商業			工業			全用途		
	変動率		令和7年 平均価格	変動率		令和7年 平均価格	変動率		令和7年 平均価格	変動率		令和7年 平均価格
	令和6年	令和7年		令和6年	令和7年		令和6年	令和7年		令和6年	令和7年	
北	6.0	7.4	420,700	12.6	14.2	4,941,500	-	-	-	11.4	12.9	4,093,900
都島	6.2	7.6	340,500	5.0	6.7	491,000	-	-	-	5.4	7.0	430,800
福島	7.6	7.8	437,700	15.0	15.1	1,401,300	-	-	-	11.8	12.0	988,300
此花	3.0	3.9	221,300	2.0	2.8	258,000	7.4	6.9	93,000	3.7	4.3	203,000
中央	7.4	7.3	564,500	13.4	14.5	4,662,100	-	-	-	12.7	13.6	4,180,000
西	4.5	7.0	320,000	18.3	16.3	1,915,000	-	-	-	17.0	15.5	1,770,000
港	3.1	5.9	277,400	6.8	8.1	456,000	10.2	-	125,000	4.9	6.6	303,000
大正	2.8	3.1	208,000	1.4	1.4	288,000	-	-	-	2.1	2.2	218,000
天王寺	6.7	7.6	673,700	6.8	7.5	1,056,000	-	-	-	6.8	7.6	912,600
浪速	5.7	9.9	266,000	14.1	15.8	1,249,800	10.0	11.9	319,000	12.6	14.6	1,010,500
西淀川	2.6	3.8	206,000	1.0	3.0	305,000	5.4	7.1	167,000	2.8	4.2	216,000
淀川	6.5	8.0	292,000	9.2	9.3	1,384,800	5.5	7.5	187,000	7.6	8.5	766,000
東淀川	5.9	8.3	238,600	5.9	8.8	363,000	-	-	-	5.9	8.4	274,100
東成	6.4	7.4	270,000	8.3	10.0	415,000	6.9	8.8	320,000	7.4	8.9	350,800
生野	3.0	3.9	192,800	1.9	3.1	253,500	1.8	2.9	176,000	2.5	3.5	207,700
旭	5.1	6.2	256,300	3.0	3.5	305,500	-	-	-	4.4	5.1	272,700
城東	6.7	8.3	300,400	7.7	8.8	396,000	-	-	-	7.0	8.4	327,700
鶴見	6.5	8.0	247,500	8.2	8.6	430,000	-	-	-	6.8	8.1	284,000
阿倍野	5.2	6.2	397,000	8.7	6.3	1,416,000	-	-	-	7.2	6.3	979,300
住之江	2.5	4.4	231,000	5.8	6.4	351,000	16.2	15.8	183,000	5.3	7.1	243,000
住吉	3.2	5.7	294,100	4.9	5.9	383,700	-	-	-	3.7	5.7	321,000
東住吉	2.7	4.8	250,000	0.9	1.2	334,000	-	-	-	2.5	4.3	262,000
平野	2.0	3.3	194,400	4.7	5.6	376,000	1.6	2.4	128,000	2.3	3.5	207,200
西成	5.2	6.8	186,000	-	12.0	393,000	5.5	8.3	104,000	5.3	8.2	211,000
市内全域	4.5	6.1	288,100	10.6	11.1	2,171,100	7.1	8.0	180,200	7.6	8.6	1,183,300

(住宅地) 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

区	住宅		
	変動率		令和7年 平均価格
	令和6年	令和7年	
北	6.0	7.4	420,700
都島	6.2	7.6	340,500
福島	7.6	7.8	437,700
此花	3.0	3.9	221,300
中央	7.4	7.3	564,500
西	4.5	7.0	320,000
港	3.1	5.9	277,400
大正	2.8	3.1	208,000
天王寺	6.7	7.6	673,700
浪速	5.7	9.9	266,000
西淀川	2.6	3.8	206,000
淀川	6.5	8.0	292,000
東淀川	5.9	8.3	238,600
東成	6.4	7.4	270,000
生野	3.0	3.9	192,800
旭	5.1	6.2	256,300
城東	6.7	8.3	300,400
鶴見	6.5	8.0	247,500
阿倍野	5.2	6.2	397,000
住之江	2.5	4.4	231,000
住吉	3.2	5.7	294,100
東住吉	2.7	4.8	250,000
平野	2.0	3.3	194,400
西成	5.2	6.8	186,000
市内全域	4.5	6.1	288,100

住宅地

- 平均変動率はプラス6.1%（前年はプラス4.5%）。中央区は変動率が7.3%（前年はプラス7.4%）で上昇幅が縮小したものの、中央区以外の23区で上昇率が拡大した。
- 福島区、天王寺区、北区、阿倍野区といった中心部の富裕層向け物件は需給が逼迫している。
- 浪速区、東淀川区、城東区、淀川区、鶴見区、都島区、東成区などの中心部の隣接区は、中心部における供給不足感から需要の波及がみられる。

（出典）「令和7年都道府県地価調査の説明資料」（国土交通省）

(商業地) 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

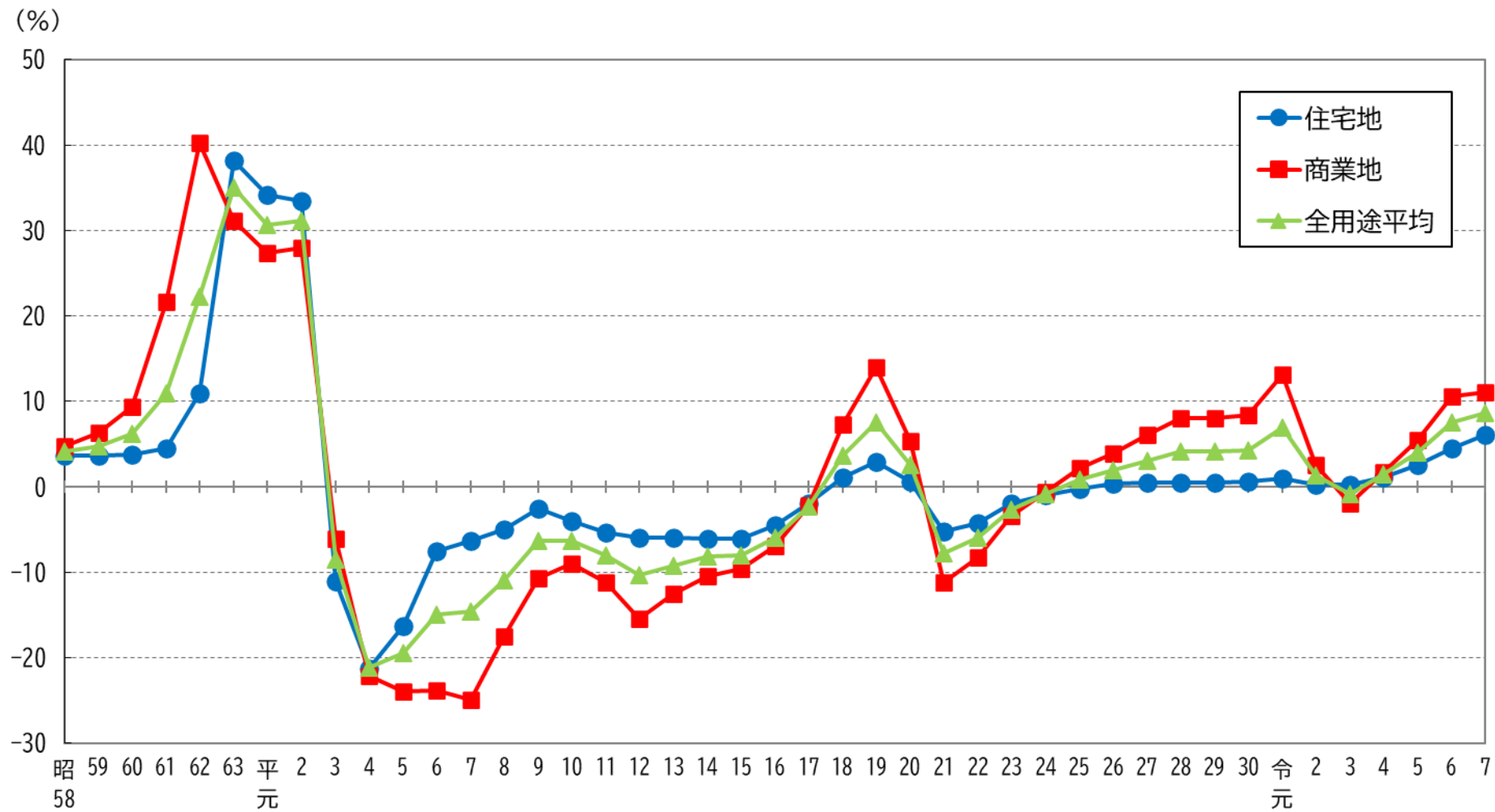
区	商業		
	変動率		令和7年 平均価格
	令和6年	令和7年	
北	12.6	14.2	4,941,500
都島	5.0	6.7	491,000
福島	15.0	15.1	1,401,300
此花	2.0	2.8	258,000
中央	13.4	14.5	4,662,100
西	18.3	16.3	1,915,000
港	6.8	8.1	456,000
大正	1.4	1.4	288,000
天王寺	6.8	7.5	1,056,000
浪速	14.1	15.8	1,249,800
西淀川	1.0	3.0	305,000
淀川	9.2	9.3	1,384,800
東淀川	5.9	8.8	363,000
東成	8.3	10.0	415,000
生野	1.9	3.1	253,500
旭	3.0	3.5	305,500
城東	7.7	8.8	396,000
鶴見	8.2	8.6	430,000
阿倍野	8.7	6.3	1,416,000
住之江	5.8	6.4	351,000
住吉	4.9	5.9	383,700
東住吉	0.9	1.2	334,000
平野	4.7	5.6	376,000
西成	-	12.0	393,000
市内全域	10.6	11.1	2,171,100

商業地

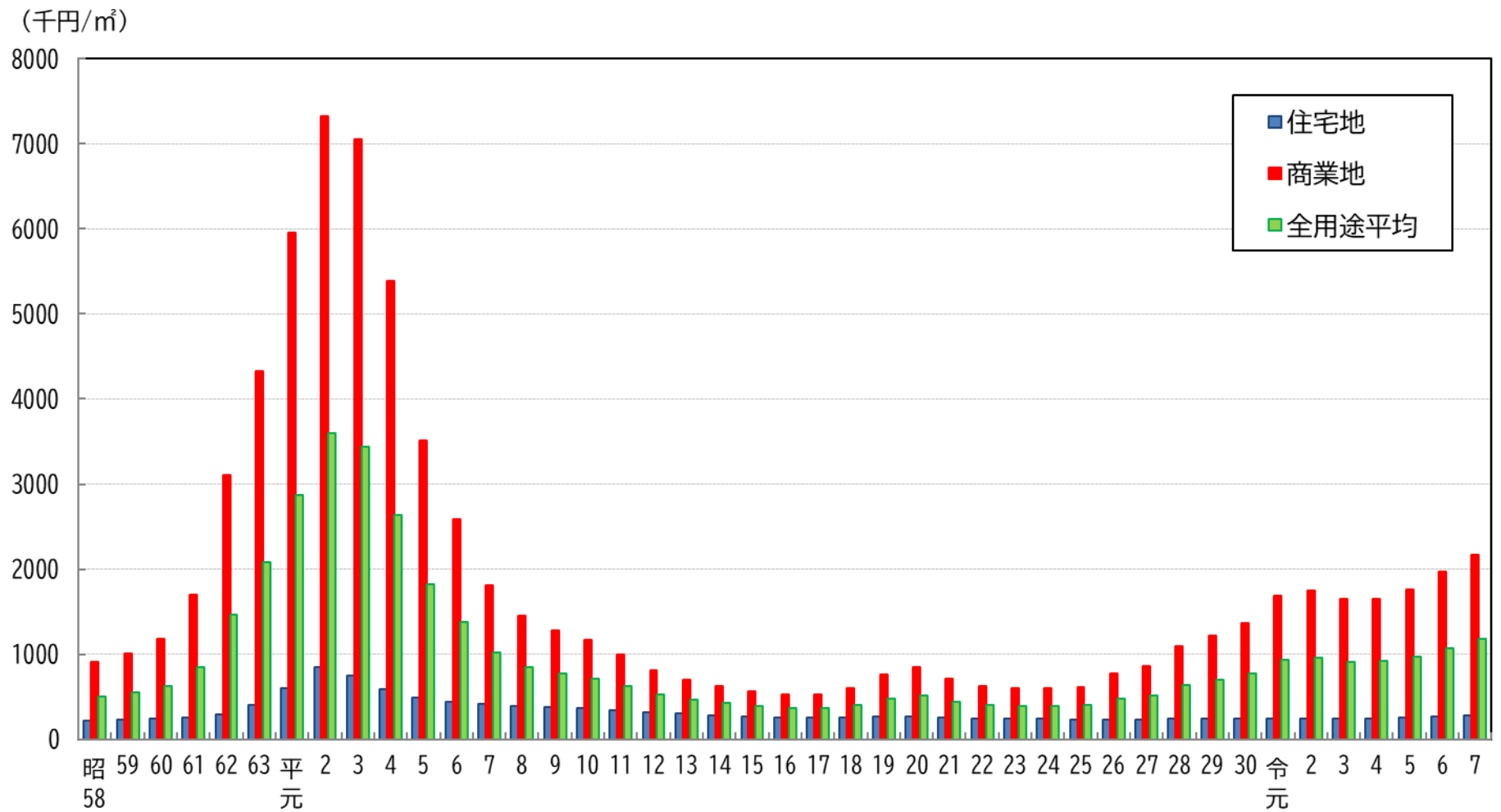
- 平均変動率はプラス11.1%（前年はプラス10.6%）でうち20区で上昇幅が拡大、1区で同率、2区で縮小した。
- 人流・消費等が増大し、ビジネス地区のオフィス賃料は上昇基調で推移し、空き室率も改善している。
- うめきた2期の開発による効果や観光客の増加により、マンションやホテルの用地の需要が増加し、北区、西区、福島区などは上昇幅が大きい。
- ミナミの商店街・飲食街などのインバウンド需要の大きい地域では、店舗・ホテルの用地需要が高まっており、浪速区、中央区などでは上昇幅が拡大した。

（出典）「令和7年都道府県地価調査の説明資料」（国土交通省）

大阪市における用途別対前年平均変動率の推移



大阪市における用途別対前年平均価格の推移



大阪市における全用途価格及び地価上昇率上位10位

【価格順位表（価格上位10位）】

順位	地点(住所)	価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	北区大深町4-20 【北5-2】	24,500,000	2.5
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	24,100,000	7.6
3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	19,300,000	3.2
4	中央区南船場3-5-11 【中央5-6】	10,300,000	14.8
5	中央区南久宝寺3-6-6 【中央5-12】	8,820,000	13.8
6	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	6,400,000	16.4
7	中央区高麗橋1-8-13 【中央5-9】	4,010,000	15.6
8	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	3,910,000	5.7
9	中央区南本町4-5-7 【中央5-2】	3,550,000	16.4
10	北区西天満4-3-18 【北5-8】	3,150,000	—

※対象の基準地が空地のため地番を表示

【上昇率順位表（上昇率上位10位）】

順位	地点(住所)	対前年 変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	浪速区日本橋3-6-2 【浪速5-1】	21.4	2,210,000
2	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	18.4	1,670,000
3	北区天満2-1-29 【北5-10】	17.8	1,390,000
4	北区野崎町9-13 【北5-5】	17.5	2,350,000
5	浪速区幸町2-2-20 【浪速5-5】	17.3	1,490,000
6	浪速区元町3-1-4 【浪速5-2】	17.2	1,430,000
7	北区同心2-10-3 【北5-9】	17.1	1,230,000
8	北区中之島5-3-81 【北5-12】	17.1	2,950,000
9	西区立売堀5-7-23 【西5-10】	17.0	2,200,000
10	北区大淀南1-10-9 【北5-11】	17.0	1,930,000

※同じ変動率で順次が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの

大阪市及び全国における全用途価格及び地価上昇率上位

【価格順位表】

	順位	住所	価格 (円/㎡)
大阪市	1	北区大深町4-20 【北5-2】	24,500,000
	2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	24,100,000
	3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	19,300,000
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7 【中央5-13】	46,900,000
	2	東京都中央区銀座6-8-3 【中央5-14】	33,000,000
	3	東京都港区北青山3-5-30 【港5-14】	30,600,000
	4	東京都千代田区丸の内3-3-1 【千代田5-1】	27,300,000
	5	東京都千代田区大手町1-8-1 【千代田5-24】	26,000,000
	6	大阪市北区大深町4-20 【北5-2】	24,500,000
	7	大阪市中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	24,100,000
	8	東京都新宿区西新宿1-18-2 【新宿5-4】	22,300,000
	9	東京都新宿区新宿3-5-4 【新宿5-10】	21,500,000
	10	愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12 【中村5-1】	19,700,000

【上昇率順位表】

	順位	住所	対前年 変動率 (%)
大阪市	1	浪速区日本橋3-6-2 【浪速5-1】	21.4
	2	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	18.4
	3	北区天満2-1-29 【北5-10】	17.8
全国	1	北海道千歳市末広2丁目122番2外内 【千歳5-2】	31.4
	2	北海道千歳市北栄2丁目1345番27 【千歳5-3】	29.9
	3	熊本県菊池郡大津町大字室字狐平1576番1 【大津9-1】	29.7
	4	北海道千歳市東雲町1丁目6番4 【千歳5-1】	29.6
	5	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田3020番837外 【白馬5-2】	29.3
	6	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖1126番7 【菊池9-1】	29.3
	7	岐阜県高山市上三之町51番 【高山5-4】	28.1
	8	東京都台東区浅草1丁目17番9 【台東5-1】	27.4
	9	北海道富良野市北の蜂町1981番62 【富良野 -3】	27.1
	10	東京都大田区京浜島2丁目7番27 【大田9-1】	26.8