

大阪市の土地

2020

地価・土地取引等の動向

大阪市計画調整局

はじめに

本資料は、最近における大阪市内の地価動向や土地取引状況などについてとりまとめたものです。行政分野のみならず広く各般において、大阪市内の土地に関する参考資料としてご活用いただければ幸いです。

令和3年11月

大阪市計画調整局

CONTENTS

I 地価の動向	1
1 六大都市の地価の推移	1
2 大阪市の地価公示価格の推移	2
3 区別の地価公示価格の推移	3
II 大阪市の地価動向（令和3年地価公示結果）	5
III 大阪市の土地取引	9
IV 参考資料	11

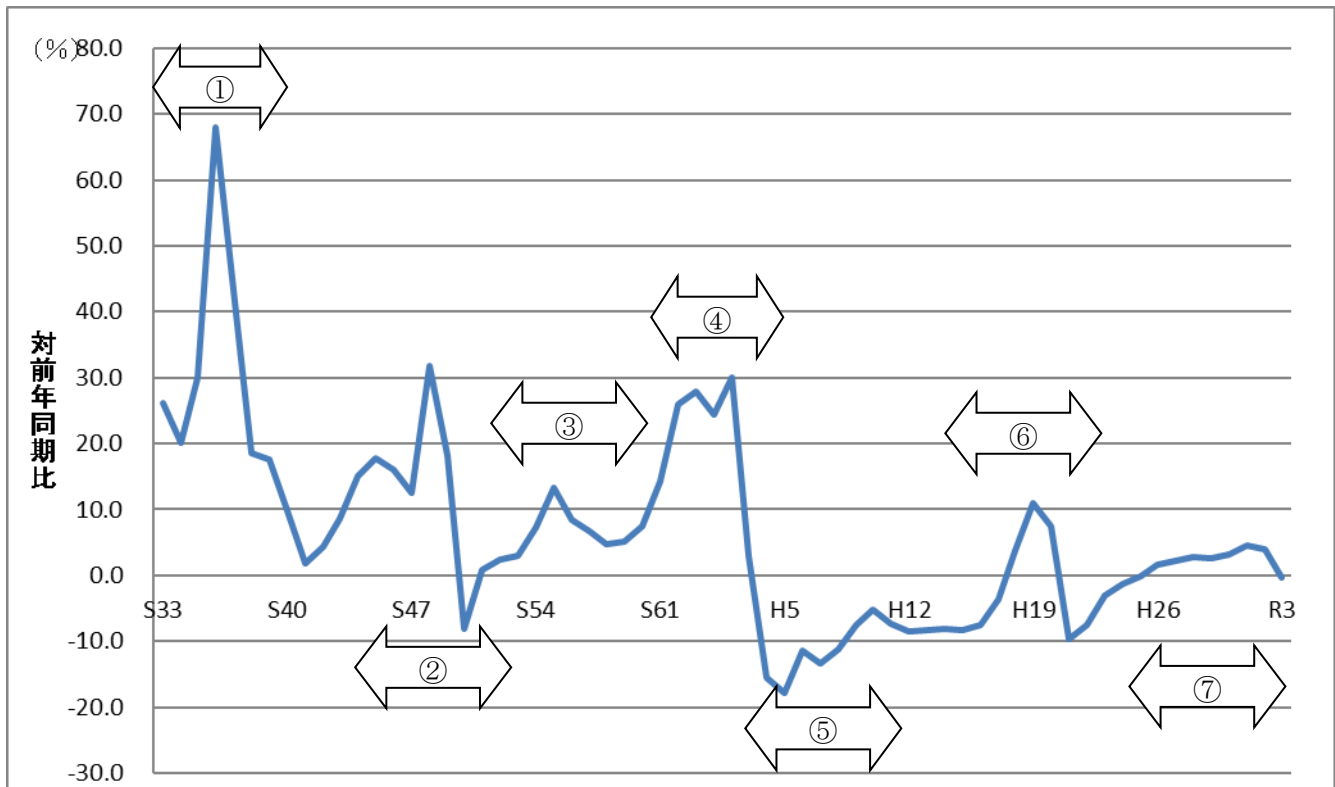
【語句の説明】

地価公示	地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するもの
地価調査	国土利用計画法施行令に基づき、都道府県が毎年7月1日時点における基準地1㎡当たりの正常な価格を判定し公表するもの
住宅地	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域において居住用の建物の敷地の用に供されている土地
商業地	準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域において商業用の建物の敷地の用に供されている土地
工業地	工業地域、工業専用地域及び準工業地域において工場等の敷地の用に供されている土地
平均価格	標準地又は基準地ごとの1㎡あたりの価格の合計を当該標準地又は基準地数で除して求めたもの
平均変動率	継続標準地又は継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地又は基準地数で除して求めたもの

I 地価の動向

1 六大都市の地価の推移

図1 六大都市市街地価格指数（全用途平均）



(注) 数値は各年3月末現在。

日本不動産研究所「市街地価格指数」。

昭和30年以降の六大都市（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪及び神戸）の地価の推移を見ると、地価上昇の大きなピークは昭和35～36年、昭和48～49年、昭和61～平成2年、平成18～19年頃に見られる。

これを年代別に見ると、

①昭和30年代は、岩戸景気と言われる中で、高度経済成長を背景に特に工業地で高い上昇率を示した。

②昭和40年代は、昭和48年に金融緩和などによる過剰流動性によるインフレと列島改造ブームを背景に投機的需要が相乗する形で地価が全国的に高騰したが、石油ショック、総需要抑制策、金融引き締め、土地税制の改正、国土利用計画法の施行などにより急速に鎮静化し、経済のマイナス成長もあって、昭和50年には全国的に地価が下落した。

③昭和50年代は、昭和54～55年頃に高水準の住宅建設が進められたことから、地価上昇の一つの山が見られたものの、昭和50年代は昭和30・40年代に比べると地価は安定的に推移した。

④しかしその後、昭和50年代末に東京都心商業地における地価高騰を発端として、周辺の商業地、さらに住宅地が次々と高騰し、大阪圏、名古屋圏さらには地方中核都市などへ地価高騰が波及した。この間の地価高騰は大都市圏や地方中核都市を中心としており、その他の地域では地価は安定していたことと地価上昇の波が東京圏→大阪圏→名古屋圏→地方中核都市と一定のタイムラグを伴って進んだことが特色としてあげられる。

こうしたいわゆるバブル経済下での地価の高騰に対し、監視区域制度の創設（昭和62年）、土地譲

渡益超短期重課制度の創設（昭和 62 年）、土地基本法の制定（平成元年）、投機的土地取引の抑制を狙いとする国土利用計画法の改正（平成元年）、金融機関の不動産向け融資の総量規制（平成 2 年）、地価について適正な水準まで引き下げること目標とする総合土地政策推進要綱の閣議決定（平成 3 年）、地価税法の成立（平成 3 年）など一連の土地対策が実施された。

⑤その後、バブル経済崩壊後の景気減速の中で地価は沈静化し、平成 4 年以降、六大都市における全用途平均は平成 17 年まで下落し続けた。この間、監視区域の指定の解除、縮小及び届出対象面積の緩和を内容とする国土庁土地局長通達（平成 5 年）などを受けて土地取引に対する規制は大幅に緩和され、現在では東京都小笠原村が唯一監視区域に指定されている。そして、政府も、平成 9 年 2 月に閣議決定した新総合土地政策推進要綱において、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換した。

⑥その後、平成 18 年には、この間の企業リストラや不良債権処理等を経た景気回復と大都市圏を中心とした市場の活発化により、六大都市の全用途平均は、下落を続ける全国値をよそに上昇に転じた。

⑦しかし、平成 19 年 8 月のサブプライム問題に端を発し、平成 20 年 9 月のリーマン・ショックを契機とする世界金融危機の影響を受け、平成 21 年から再び下落に転じ、その後の景気低迷の長期化により下落傾向が続くこととなったが、アベノミクスによる株価の回復やマイナス金利政策に伴う不動産投資の活発化、訪日外国人数の増加によるインバウンド需要などにより平成 26 年より上昇に転じたが、令和 3 年には新型コロナウイルス感染症の影響等により平成 25 年以来 8 年ぶりに下落に転じた。

2 大阪市の地価公示価格（全用途）の推移

表 1 大阪市の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

（単位：％）

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
大阪市	3.9	3.9	4.7	6.0	▲1.8
東京都特別区	4.0	4.9	6.1	6.3	▲1.1
名古屋市	2.5	3.1	4.8	4.1	▲1.3

図 2 大阪市の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

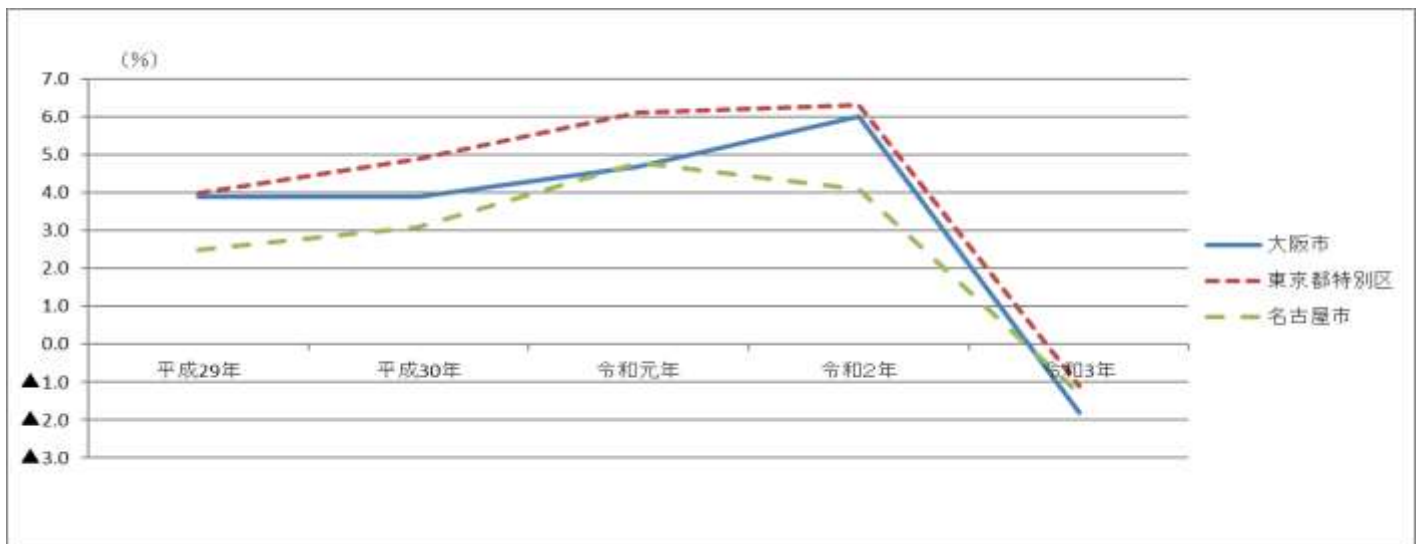


表2 大阪市の地価公示価格（平均価格）の推移

（単位：円/㎡）

	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
大阪市	634,000	696,000	790,700	935,800	857,500
東京都特別区	1,416,800	1,513,700	1,619,200	1,720,400	1,676,200
名古屋市	352,100	383,300	429,000	477,600	466,300

平成29年から令和3年までの地価公示結果より、対前年変動率・平均価格の直近5年間の推移を見ると、大阪市の地価は、住宅地・商業地ともに、リーマン・ショック以降の下落傾向を脱し、上昇基調が継続していたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により令和3年は、下落に転じた。

3 区別の地価公示価格（全用途）の動向

表3 区別の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

（単位：％、▲はマイナス）

区名	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
北区	11.8	11.0	13.5	15.4	▲ 3.8
都島区	1.2	1.9	2.5	2.7	0.7
福島区	7.4	8.3	8.2	9.4	0.0
此花区	0.2	0.1	0.3	2.4	▲ 0.7
中央区	13.6	12.4	14.5	17.4	▲ 7.5
西区	11.4	11.2	10.6	20.3	▲ 4.3
港区	0.4	0.4	1.2	2.8	▲ 0.9
大正区	▲ 0.3	0.0	0.1	0.5	▲ 0.5
天王寺区	3.8	3.5	3.9	6.3	▲ 0.9
浪速区	11.1	11.2	14.7	15.6	▲ 5.8
西淀川区	▲ 0.1	0.0	0.2	0.6	▲ 1.1
淀川区	1.4	1.8	4.7	3.6	▲ 1.0
東淀川区	0.3	0.3	0.5	1.1	▲ 0.2
東成区	0.3	0.6	0.6	1.1	0.2
生野区	0.0	0.0	0.3	0.5	▲ 1.0
旭区	0.0	0.0	0.0	0.0	▲ 0.1
城東区	0.2	0.5	0.7	1.1	0.4
鶴見区	0.1	0.3	0.6	0.7	0.0
阿倍野区	2.9	2.1	1.6	2.0	▲ 0.9
住之江区	0.0	▲ 0.1	0.1	0.4	▲ 0.3
住吉区	0.8	0.7	0.8	1.2	▲ 0.4
東住吉区	0.0	0.0	0.1	0.3	▲ 0.5
平野区	▲ 0.3	▲ 0.1	0.1	0.1	▲ 0.6
西成区	0.1	0.6	2.5	4.1	▲ 1.3

表4 区別の地価公示価格（平均価格）の推移

（単位：円/㎡）

区名	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年
北区	2,014,100	2,212,400	2,623,700	3,246,700	3,057,800
都島区	322,900	330,200	340,000	351,100	352,500
福島区	454,200	500,500	551,300	615,400	610,600
此花区	198,300	198,600	199,400	205,600	204,000
中央区	2,173,900	2,509,400	2,955,000	3,629,000	3,101,100
西区	731,200	823,600	923,300	1,140,500	1,086,600
港区	240,200	241,300	244,100	253,300	251,000
大正区	172,400	172,700	173,200	175,000	174,100
天王寺区	534,800	558,800	588,200	633,600	624,500
浪速区	391,000	441,300	515,800	606,400	564,300
西淀川区	174,000	172,000	171,900	173,100	171,200
淀川区	295,300	305,700	336,300	378,400	362,600
東淀川区	219,000	219,600	231,000	235,800	234,100
東成区	244,100	241,600	243,500	246,400	252,800
生野区	186,700	186,700	187,300	185,700	184,000
旭区	230,800	230,800	230,800	230,800	229,200
城東区	236,800	238,100	239,900	242,900	244,000
鶴見区	211,900	212,600	213,900	217,700	217,700
阿倍野区	538,600	561,000	581,100	616,500	590,600
住之江区	188,400	188,300	189,800	190,600	190,000
住吉区	259,700	261,500	264,400	268,900	268,000
東住吉区	234,800	235,100	235,600	236,700	235,800
平野区	181,300	181,200	181,500	181,800	180,800
西成区	167,100	168,500	173,900	183,800	180,300

平成29年から令和3年までの地価公示結果より、対前年平均変動率・平均価格の直近5年間の推移を見ると、平成29年は対前年平均変動率がマイナスの区は3区あったが、令和元年にはマイナスの区がなくなり全体として上昇傾向を示していたが、令和3年結果では、19区で下落に転じた。区別平均価格を見ると令和2年までは上昇基調を示していたが、令和3年には20区で下落に転じた。

Ⅱ 大阪市の地価動向（令和3年地価公示結果）

表5 令和3年地価公示対前年平均変動率（区別・用途別）

（単位：％、▲はマイナス）

区名	住宅	商業	工業	全用途
北区	0.0	▲ 4.4	-	▲ 3.8
都島区	1.1	▲ 0.5	-	0.7
福島区	2.7	▲ 2.4	-	0.0
此花区	▲ 0.8	▲ 1.2	1.0	▲ 0.7
中央区	0.9	▲ 8.1	-	▲ 7.5
西区	0.0	▲ 4.5	-	▲ 4.3
港区	▲ 0.7	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.9
大正区	▲ 0.5	▲ 0.3	▲ 0.7	▲ 0.5
天王寺区	0.7	▲ 4.1	-	▲ 0.9
浪速区	▲ 0.8	▲ 6.8	▲ 0.5	▲ 5.8
西淀川区	▲ 1.4	▲ 0.7	▲ 0.8	▲ 1.1
淀川区	0.1	▲ 2.6	0.0	▲ 1.0
東淀川区	0.0	▲ 1.0	-	▲ 0.2
東成区	0.0	0.0	1.6	0.2
生野区	▲ 1.0	▲ 0.9	▲ 1.3	▲ 1.0
旭区	0.0	▲ 0.7	-	▲ 0.1
城東区	0.5	0.0	-	0.4
鶴見区	0.0	0.0	0.0	0.0
阿倍野区	0.1	▲ 3.2	-	▲ 0.9
住之江区	▲ 0.3	▲ 1.0	0.1	▲ 0.3
住吉区	▲ 0.3	▲ 0.8	-	▲ 0.4
東住吉区	▲ 0.4	▲ 1.0	-	▲ 0.5
平野区	▲ 0.6	▲ 0.4	▲ 0.7	▲ 0.6
西成区	▲ 0.6	▲ 4.5	0.0	▲ 1.3
市内全域	▲ 0.1	▲ 4.4	▲ 0.3	▲ 1.8

表6 令和3年地価公示平均価格（区別・用途別）

（単位：円/㎡）

区名	住宅	商業	工業	全用途
北区	476,800	3,502,800	-	3,057,800
都島区	279,400	547,300	-	352,500
福島区	416,100	780,800	-	610,600
此花区	192,700	300,000	79,600	204,000
中央区	579,300	3,281,200	-	3,101,100
西区	663,000	1,107,800	-	1,086,600
港区	229,800	344,000	150,000	251,000
大正区	186,800	347,000	95,400	174,100
天王寺区	531,900	809,800	-	624,500
浪速区	397,000	616,100	213,000	564,300
西淀川区	164,800	267,500	126,300	171,200
淀川区	217,600	593,200	122,500	362,600
東淀川区	197,700	349,300	-	234,100
東成区	224,500	309,800	195,000	252,800
生野区	176,800	243,500	152,000	184,000
旭区	213,200	277,000	-	229,200
城東区	237,700	351,000	-	244,000
鶴見区	213,800	336,000	153,000	217,700
阿倍野区	324,900	1,188,500	-	590,600
住之江区	202,900	286,000	110,800	190,000
住吉区	241,900	379,300	-	268,000
東住吉区	228,600	290,000	-	235,800
平野区	175,200	251,300	153,000	180,800
西成区	187,300	260,300	108,200	180,300
市内全域	247,000	1,783,300	131,600	857,500

北区・中央区・西区・浪速区など、大阪の都心部で比較的地価が高い場所での商業地が、対前年変動率4%を超える減少となった。

表7 令和3年地価公示上昇率上位10位及び下位10位

大阪市内における変動率上位10位			
順位	地点(住所)	上昇率	1㎡当たりの価格
1	福島区野田2-22-17	3.0%	314,000円/㎡
2	福島区玉川2-5-3	2.9%	315,000円/㎡
3	福島区野田6-3-18	2.9%	280,000円/㎡
4	福島区福島3-1-55	2.9%	1,050,000円/㎡
5	福島区福島8-11-5	2.9%	321,000円/㎡
6	福島区吉野4-13-25	2.3%	353,000円/㎡
7	福島区海老江4-5-14	2.2%	280,000円/㎡
8	天王寺区上汐4-4-25	2.0%	802,000円/㎡
9	東成区深江北3-12-21	1.6%	195,000円/㎡
10	都島区御幸町1-6-26	1.5%	264,000円/㎡

※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。

大阪市内における変動率下位10位			
順位	地点(住所)	上昇率	1㎡当たりの価格
1	中央区道頓堀1-6	▲28.0%	5,800,000円/㎡
2	中央区宗右衛門町7-2	▲26.5%	21,100,000円/㎡
3	中央区難波1-8-2	▲25.7%	7,650,000円/㎡
4	中央区日本橋1-21-6	▲22.7%	1,160,000円/㎡
5	中央区心斎橋筋2-8-5	▲20.3%	14,900,000円/㎡
6	中央区千日前2-4-13	▲17.0%	660,000円/㎡
7	中央区西心斎橋2-1-25	▲15.0%	3,060,000円/㎡
8	中央区心斎橋筋1-4-29	▲14.4%	2,250,000円/㎡
9	中央区西心斎橋1-4-5	▲13.7%	11,300,000円/㎡
10	中央区難波3-6-11	▲13.4%	8,000,000円/㎡

大阪市内の地価上昇率の上位10位のうち住宅地の標準地が9地区を占め、商業地の標準地は、対前年変動率がプラスの地点はなかった。下位10位をみると中央区の商業地が10地区すべてを占めた。また、下落率1位の道頓堀の地点は、全国の全地点における変動率下位でも第1位となった。

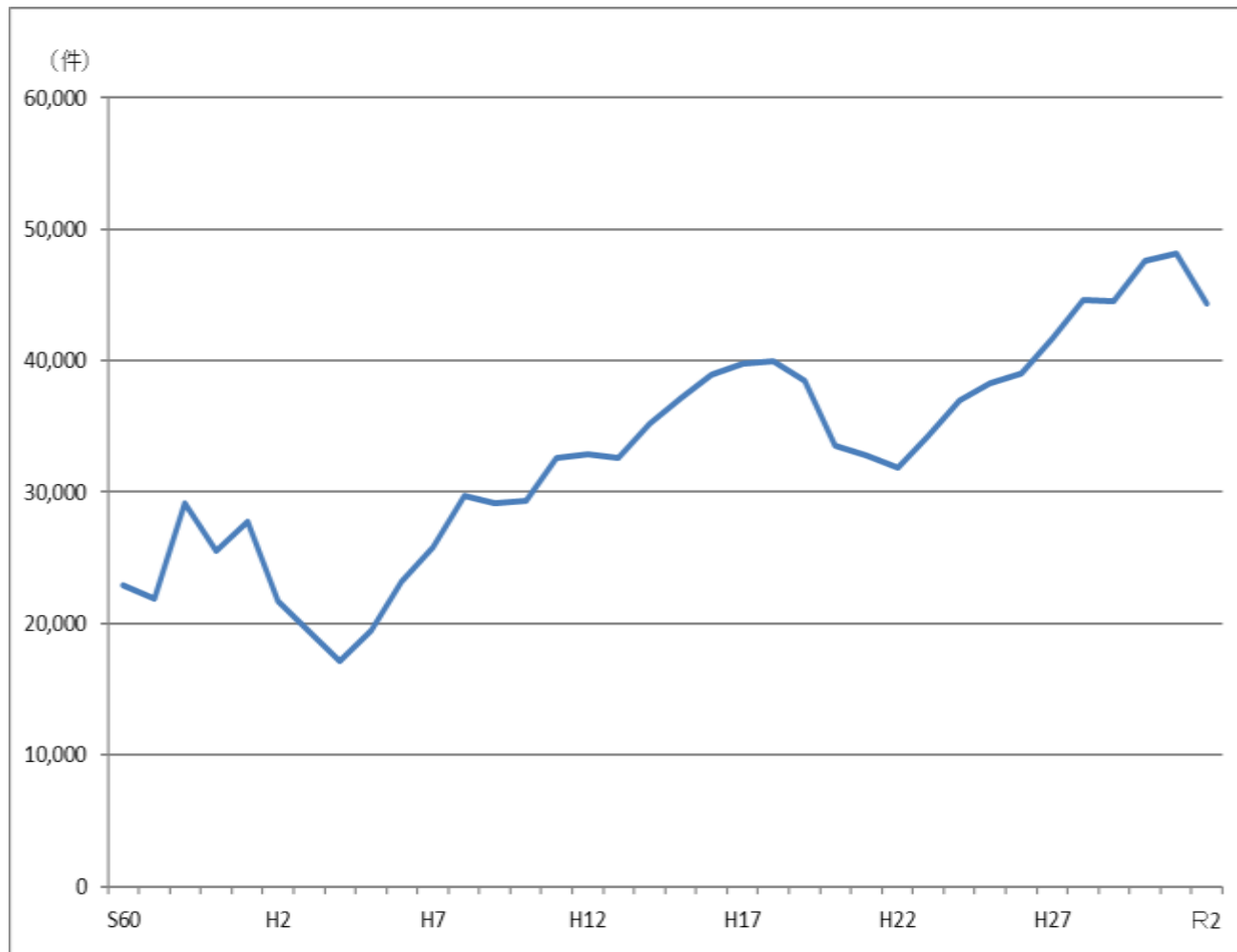
表8 令和3年地価公示価格上位10位

順位	地点(住所)	1㎡当たりの価格	上昇率
1	北区大深町4-20	22,900,000円/㎡	▲8.4%
2	中央区宗右衛門町7-2	21,100,000円/㎡	▲26.5%
3	北区梅田1-8-17	16,500,000円/㎡	▲2.4%
4	中央区心斎橋筋2-8-5	14,900,000円/㎡	▲20.3%
5	北区角田町7-10	12,100,000円/㎡	▲9.7%
6	中央区西心斎橋1-4-5	11,300,000円/㎡	▲13.7%
7	中央区南船場4-4-21	9,600,000円/㎡	▲9.4%
8	中央区難波3-6-11	8,000,000円/㎡	▲13.4%
9	中央区難波1-8-2	7,650,000円/㎡	▲25.7%
10	中央区備後町3-6-2	7,300,000円/㎡	▲2.7%

大阪市内の地点別では、昨年の最高地点の中央区の標準地が対前年度変動率▲26.5と大幅に下落したため、北区の標準値が、大阪市内の最高価格(2,290万円/㎡)となった。

Ⅲ 大阪市の土地取引

図3・表9 大阪市の土地取引件数の推移



(単位：件)

	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
大阪市	44,635	44,559	47,570	48,136	44,343
東京都特別区	153,627	160,487	157,869	162,329	147,899
名古屋市	24,408	24,770	25,051	26,230	25,803

大阪市内における土地取引件数の推移を見ると、バブル経済崩壊の影響で平成2年から4年まで3年連続で大幅に減少した以外は、平成19年から22年までの期間を除き全体として増加傾向にあったが、令和2年は、新型コロナウイルス感染症の影響等により土地の取引件数が前年より約4千件の減少となった。

表 10 区別の土地取引件数の推移

(単位：件)

区名	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
北区	3,484	4,041	4,689	4,462	4,065
都島区	1,516	2,014	1,618	2,030	1,286
福島区	1,554	1,736	2,497	2,229	1,453
此花区	580	575	661	667	697
中央区	5,273	4,802	4,382	4,641	4,807
西区	3,408	2,915	4,223	3,274	2,648
港区	1,026	955	1,611	1,054	1,280
大正区	973	858	715	751	658
天王寺区	1,841	1,357	1,694	1,818	2,076
浪速区	2,293	2,536	1,924	2,760	2,532
西淀川区	1,191	1,253	1,578	1,460	1,471
淀川区	4,169	3,656	3,288	3,339	3,695
東淀川区	2,245	2,140	1,899	1,910	1,710
東成区	1,340	1,626	1,817	1,780	1,768
生野区	1,511	1,758	1,713	1,653	1,380
旭区	922	970	1,063	1,098	935
城東区	1,854	1,774	2,240	2,281	1,999
鶴見区	1,026	946	965	974	1,055
阿倍野区	1,521	1,554	1,592	1,787	1,562
住之江区	1,025	1,204	1,090	1,232	1,068
住吉区	1,446	1,406	1,563	1,537	1,628
東住吉区	1,472	1,494	1,538	1,692	1,662
平野区	1,628	1,536	1,531	1,496	1,375
西成区	1,337	1,453	1,679	2,211	1,533

区別の土地取引件数を見ると、令和2年の上位3区は中央区、北区、淀川区となっており、増減率でみると港区が大幅に増加している。

IV 参考資料

表 11 大阪市の新設住宅着工戸数

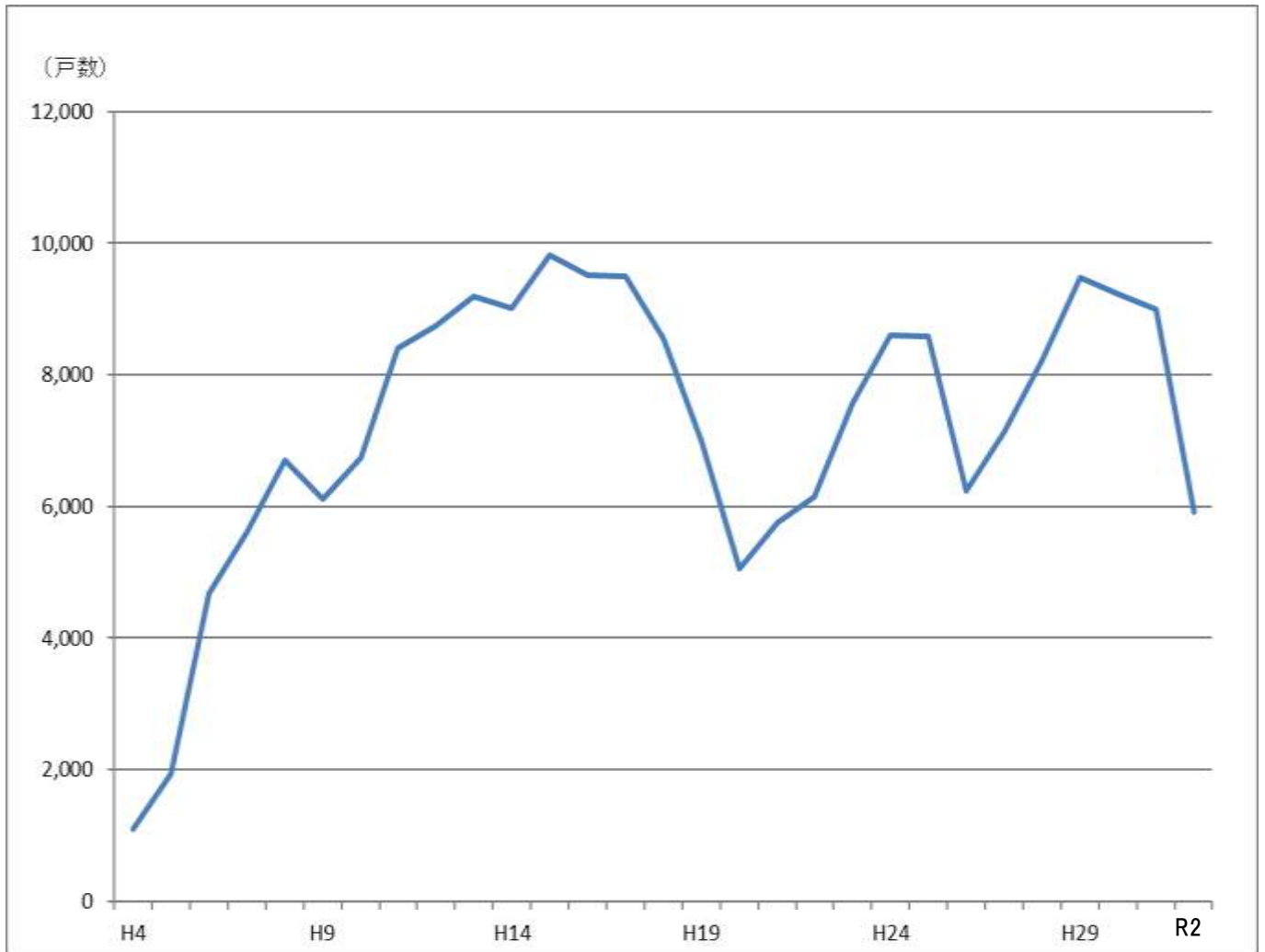
(単位：戸、㎡)

	戸数					床面積	
	総数	持家	貸家	給与住宅	分譲住宅	総床面積	戸当り床面積
昭和60年	41,581	3,058	25,458	459	12,606	2,470,728	59.4
昭和61年	41,128	3,158	26,993	107	10,870	2,422,010	58.9
昭和62年	47,025	3,431	37,843	303	5,448	2,550,455	54.2
昭和63年	50,102	3,303	39,966	763	6,070	2,676,501	53.4
平成元年	43,736	3,537	33,044	742	6,413	2,461,577	56.3
平成2年	37,668	3,862	26,447	873	6,486	2,294,809	60.9
平成3年	22,920	3,196	14,520	534	4,670	1,411,700	61.6
平成4年	22,889	3,165	16,627	467	2,630	1,514,503	66.2
平成5年	28,155	3,414	18,474	307	5,960	1,850,505	65.7
平成6年	34,317	3,723	19,511	389	10,694	2,345,933	68.4
平成7年	34,790	3,836	18,491	259	12,204	2,472,798	71.1
平成8年	41,532	4,268	23,048	490	13,726	2,916,366	70.2
平成9年	34,825	3,442	17,100	238	14,045	2,468,624	70.9
平成10年	29,634	3,024	13,847	270	12,493	2,180,626	73.6
平成11年	30,603	3,123	13,064	408	14,008	2,415,183	78.9
平成12年	33,243	2,987	13,244	147	16,865	2,557,223	76.9
平成13年	31,167	2,411	10,770	83	17,903	2,527,780	81.1
平成14年	33,163	2,322	13,900	135	16,806	2,536,765	76.5
平成15年	36,101	2,102	14,341	177	19,481	2,748,593	76.1
平成16年	33,804	2,127	13,938	163	17,576	2,504,209	74.1
平成17年	39,053	1,915	18,818	291	18,029	2,640,797	67.6
平成18年	40,518	1,688	23,363	195	15,272	2,522,723	62.3
平成19年	34,032	1,672	16,925	233	15,202	2,261,056	66.4
平成20年	28,319	1,527	14,641	246	11,905	1,865,183	65.9
平成21年	16,640	1,385	7,114	191	7,950	1,232,277	74.1
平成22年	19,655	1,741	7,307	25	10,582	1,533,847	78.0
平成23年	22,485	1,601	8,969	39	11,876	1,627,846	72.4
平成24年	26,533	1,510	11,805	54	13,164	1,861,180	70.1
平成25年	29,266	1,655	14,331	54	13,226	1,834,713	62.7
平成26年	29,116	1,422	15,075	138	12,481	1,716,959	59.0
平成27年	31,033	1,281	15,538	71	14,143	1,742,685	56.2
平成28年	31,631	1,528	16,894	115	13,094	1,732,211	54.8
平成29年	31,923	1,505	18,800	80	11,538	1,747,695	54.7
平成30年	38,199	1,422	18,538	65	18,174	2,050,730	53.7
令和元年	31,362	1,611	15,415	118	14,218	1,781,159	56.8
令和2年	28,696	1,415	13,785	43	13,453	1,696,864	59.1

- (注) 1. 持家とは、建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
 2. 貸家とは、建築主が賃貸する目的で建築するもの。
 3. 給与住宅とは、会社、官公署、学校等がその職員、労務者、教員等を居住させる目的で建築するもの。
 4. 分譲住宅とは、建て売りまたは分譲の目的で建築するもの。

(資料) 総務省「住宅着工統計」。

図4・表12 大阪市の新築マンション供給戸数

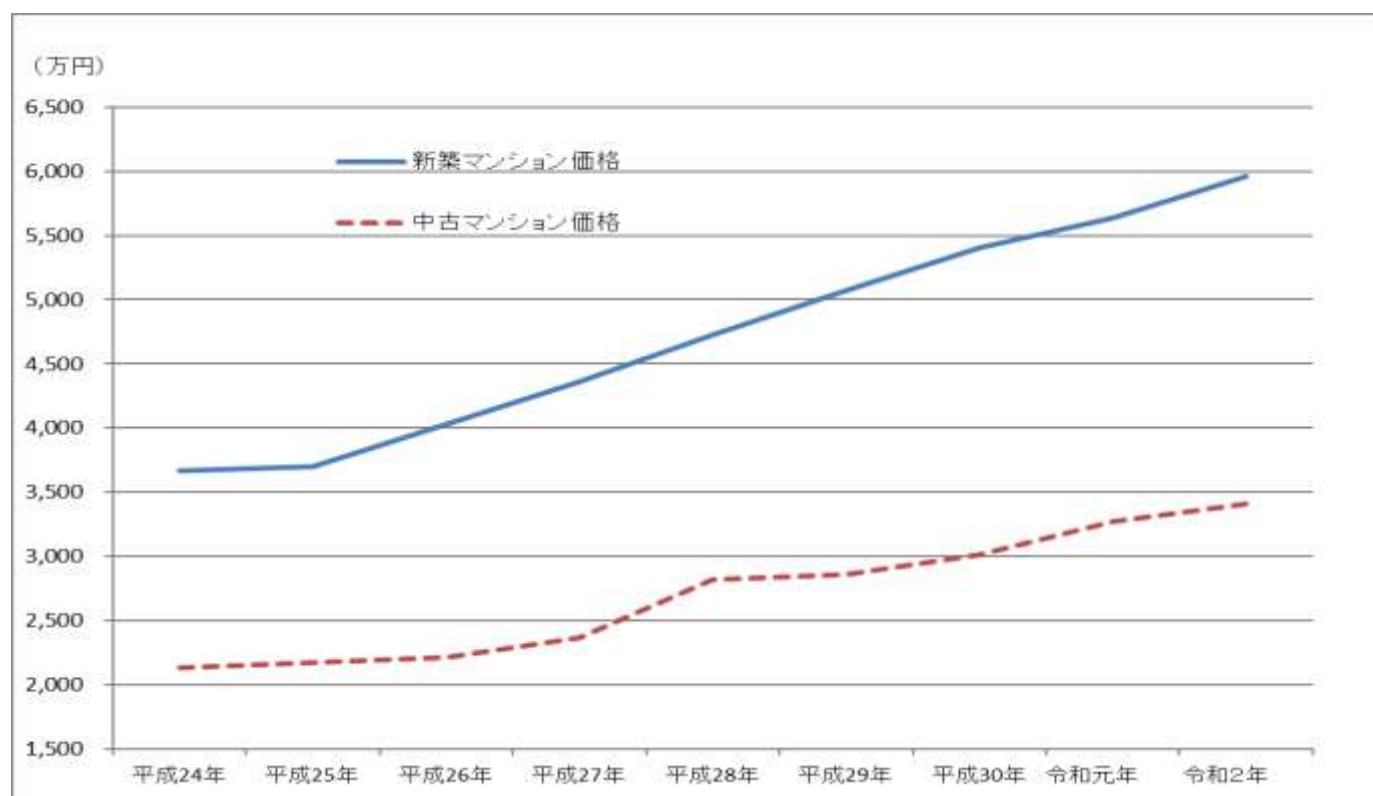


(単位：戸)

年	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13
供給戸数	1,105	1,945	4,677	5,607	6,711	6,113	6,740	8,397	8,737	9,192
年	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23
供給戸数	9,008	9,812	9,506	9,494	8,550	6,986	5,048	5,761	6,152	7,554
年	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	
供給戸数	8,602	8,576	6,229	7,137	8,217	9,482	9,222	8,992	5,915	

(資料) 長谷工総合研究所「近畿圏マンション市場動向」。

図5・表13 大阪市のマンション価格



(単位：万円)

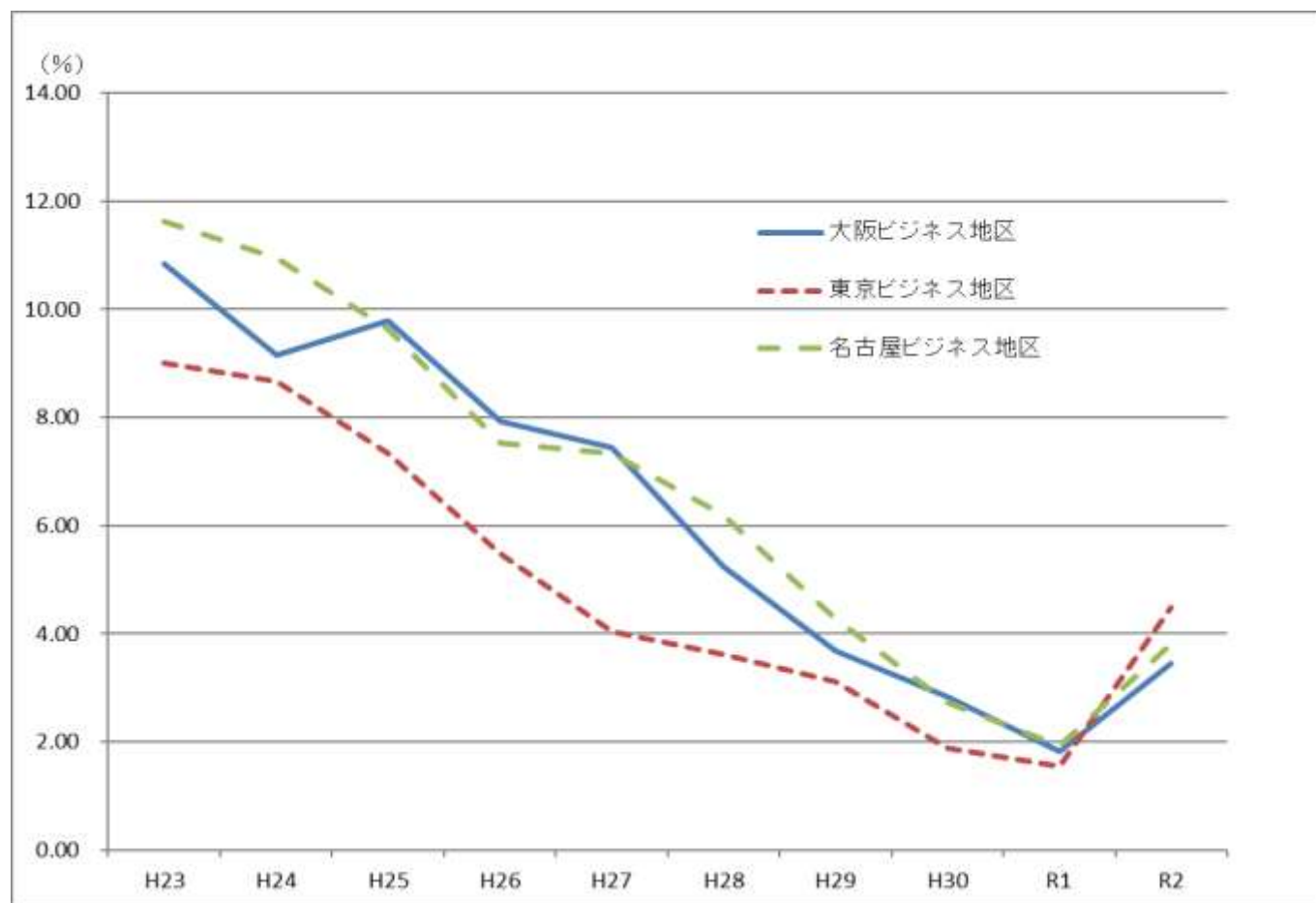
年	新築マンション価格	中古マンション価格
平成24年	3,666	2,133
平成25年	3,697	2,170
平成26年	4,031	2,216
平成27年	4,359	2,367
平成28年	4,725	2,816
平成29年	5,075	2,861
平成30年	5,404	3,013
令和元年	5,635	3,272
令和2年	5,943	3,406

(注) 新築マンション価格については、1㎡当たりの価格を算出し、70㎡を乗じた金額。

(資料) 長谷工総合研究所「近畿圏マンション市場動向」。

東京カンテイ「中古マンション70㎡価格月別推移」。

図6・表14・15 オフィスビル空室率



(単位: %)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
大阪ビジネス地区	10.85	9.15	9.79	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44
東京ビジネス地区	9.01	8.67	7.34	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49
名古屋ビジネス地区	11.62	10.94	9.64	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80

(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」。

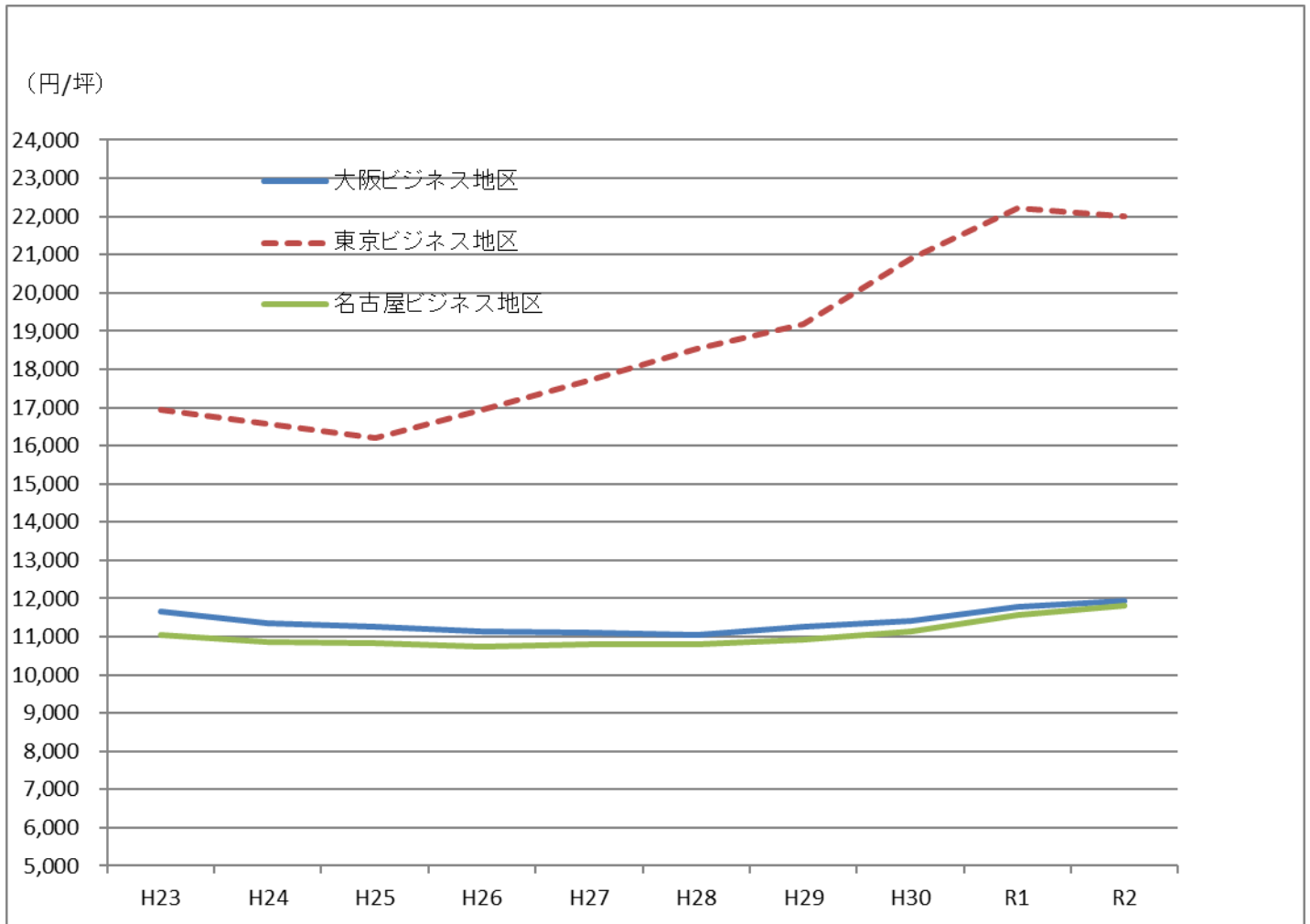
(単位: %)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
梅田地区	7.81	6.12	9.47	7.45	6.07	4.00	2.16	2.01	0.85	2.75
南森町地区	9.59	10.33	8.40	6.34	5.42	6.36	5.24	4.57	3.77	3.86
淀屋橋・本町地区	10.33	9.67	9.58	7.92	8.27	5.31	4.01	2.41	1.46	2.63
船場地区	19.04	16.35	13.20	10.45	9.64	7.28	5.91	4.34	2.94	5.22
心斎橋・難波地区	12.14	8.80	7.22	5.74	8.78	6.90	3.65	3.46	3.41	4.88
新大阪地区	9.54	9.27	8.41	7.48	6.66	4.80	3.79	3.50	2.76	4.81

(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」。

図7・表16・17 オフィスビル賃料



(単位：円/坪)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
大阪ビジネス地区	11,661	11,344	11,271	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925
東京ビジネス地区	16,932	16,572	16,207	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999
名古屋ビジネス地区	11,060	10,861	10,828	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819

(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」。

(単位：円/坪)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
梅田地区	14,596	14,332	14,402	14,049	14,170	14,214	14,583	14,928	15,628	15,912
南森町地区	9,641	9,522	9,690	9,422	9,408	9,285	9,267	9,376	9,489	9,481
淀屋橋・本町地区	11,491	11,152	11,054	10,986	10,963	10,876	11,085	11,158	11,421	11,551
船場地区	10,397	9,950	9,810	9,645	9,608	9,533	9,795	9,980	10,336	10,240
心斎橋・難波地区	13,091	12,392	12,361	12,299	12,110	11,833	11,725	11,865	12,122	12,718
新大阪地区	10,497	10,488	10,219	10,113	10,092	10,133	10,140	10,327	10,763	11,099

(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」。

表 18 行政区別大規模建築物事前協議申出件数の推移

(単位：件)

行政区	年	平成	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和	2年	
		16年															元年		
中心ブロック	北 区	9	11	6	12	6	5	7	7	9	9	10	10	5	10	4	4	4	8
	福島区	4	4	3	6	1	3	4	3	2	3	1	1	2	3	12	12	12	4
	中央区	12	20	18	19	12	3	2	14	12	15	14	17	17	18	3	3	3	11
	西区	2	8	8	5	6	4	2	5	6	1	4	2	2	3	7	7	7	7
	天王寺区	6	5	8	2	2	3	2	1	2	3	2	0	2	4	4	4	4	2
	浪速区	3	2	4	3	4	1	0	3	8	4	2	0	3	3	3	3	3	4
	計	36	50	47	47	31	19	17	33	39	35	33	30	31	41	33	33	33	36
西部ブロック	此花区	4	6	4	8	8	6	4	1	4	5	1	4	3	2	5	5	0	
	港区	1	3	3	4	2	1	3	2	1	5	1	1	1	1	0	0	1	
	大正区	0	0	0	1	0	0	1	2	1	1	0	1	3	1	1	1	0	
	住之江区	5	9	11	6	4	2	4	4	1	5	7	6	4	5	3	3	2	
	計	10	18	18	19	14	9	12	9	7	16	9	12	11	9	9	9	3	
北部ブロック	西淀川区	4	3	0	1	3	1	3	2	2	5	2	3	3	6	4	4	3	
	淀川区	4	3	11	8	5	4	1	6	7	5	5	4	3	4	5	5	6	
	東淀川区	3	3	2	1	2	1	4	1	3	2	3	1	4	2	5	5	3	
	計	11	9	13	10	10	6	8	9	12	12	10	8	10	12	14	14	12	
東部ブロック	都島区	2	1	1	2	0	0	4	0	2	1	1	2	3	1	1	1	0	
	東成区	2	0	2	3	0	0	1	0	1	1	1	2	0	1	2	2	1	
	生野区	0	1	0	2	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	
	旭 区	1	3	1	1	2	1	2	0	1	3	1	4	0	0	1	1	1	
	城東区	3	4	3	2	2	0	2	4	5	3	2	4	3	2	6	6	0	
	鶴見区	2	9	3	3	0	2	1	0	1	1	1	1	3	1	1	1	4	
	計	10	18	10	13	4	4	11	4	11	10	6	13	10	6	11	11	6	
南部ブロック	阿倍野区	1	1	6	2	5	3	3	3	1	3	2	1	2	2	0	0	0	
	住吉区	6	4	2	2	2	3	3	1	3	1	0	1	0	2	0	0	0	
	東住吉区	2	2	2	0	1	1	1	2	1	0	2	1	0	1	2	2	0	
	平野区	1	8	5	8	1	5	4	2	4	3	5	0	1	0	2	2	0	
	西成区	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	0	0	1	1	2	2	0	
	計	12	17	16	13	10	14	12	9	11	8	9	3	4	6	6	6	0	
全 市	79	112	104	102	69	52	60	64	80	81	67	66	66	74	73	73	57		

(注) 届出のあった土地取引が複数区にまたがっている場合があるため、内訳と計は一致しない。

表 19 用途別大規模建築物事前協議申出件数の推移

(単位：件)

用途	年	平成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	29年	30年	令和元年	2年
	住 宅	42	65	57	52	30	23	29	34	28	30	34	27	22	27	23	27	21
事 務 所	10	9	16	23	13	3	6	4	13	8	9	7	3	5	12	15	12	
店 舗	6	6	6	8	2	1	4	3	8	5	4	7	4	2	1	1	2	
工場・作業場	1	2	3	2	4	3	4	3	0	3	3	2	3	5	5	7	5	
倉 庫	3	8	7	6	6	5	1	3	6	10	3	3	6	5	3	8	2	
車 庫	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ホテル・旅館	0	3	5	2	5	1	0	4	2	3	0	9	12	17	16	7	6	
興業・遊技場	3	3	1	1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	0	0	0	0	
学校・文教施設	3	4	4	2	2	1	3	1	6	3	4	0	0	1	2	3	0	
そ の 他	11	12	5	5	6	13	12	10	15	17	8	10	15	12	11	5	9	
計	79	112	104	102	69	52	60	64	80	81	67	66	66	74	73	73	57	

注1 適用対象建築物は、住宅の用に供するもので戸数が70戸以上のもの、建設計画区域が0.2ha以上で建築物の高さが10m以上のもの、または延面積が5000㎡を超え、階数が地上6階以上のもの。

注2 住宅には併用住宅を含む。

表 20 用途別開発許可件数の推移

(単位：開発区域面積 [㎡]、開発許可件数 [件])

用途	平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	開発区域面積	開発許可件数	開発区域面積	開発許可件数	開発区域面積	開発許可件数	開発区域面積	開発許可件数	開発区域面積	開発許可件数
住 宅	75,133	77	137,907	63	53,094	40	56,158	38	38,387	31
事務所	13,806	2	1,270	1	12,452	2	3,279	1	16,620	2
店 舗	46,559	5	11,673	3	9,876	2	35,147	3	13,003	2
工場 作業場	26,261	4	0	0	15,279	2	7,523	1	35,664	2
倉 庫	214,300	6	29,943	1	0	0	103,285	4	37,034	2
車 庫	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル 旅館	4,547	1	16,971	1	14,659	2	14,659	2	12,917	1
興業 遊技場	0	0	541,882	1	0	0	0	0	0	0
学 校 文教施設	3,885	1	0	0	0	0	12,874	1	0	0
そ の 他	18,586	3	3,097	1	34,545	2	0	0	0	0
計	403,077	98	742,743	71	139,904	50	232,925	50	153,625	40

注:変更及び協議を除く

表 21 大阪市の国土利用計画法に基づく届出状況

(単位：件)

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
北区	5	12	11	14	14	14	6	5	5	2
都島区	1	2	1	2	0	0	2	1	1	0
福島区	1	0	0	2	4	3	0	1	4	0
此花区	1	4	8	4	8	7	9	4	5	1
中央区	3	4	11	10	18	12	9	8	9	2
西区	4	3	1	2	2	3	6	4	2	4
港区	1	2	1	1	4	1	0	2	0	1
大正区	2	4	0	5	4	3	0	4	5	3
天王寺区	0	0	1	0	0	2	1	1	1	3
浪速区	2	1	1	1	0	0	3	0	5	0
西淀川区	4	5	13	2	12	6	9	7	8	5
淀川区	11	1	4	10	3	2	7	6	4	7
東淀川区	0	1	1	3	8	8	5	11	6	3
東成区	2	1	5	2	1	0	0	1	0	0
生野区	1	0	0	2	3	2	0	0	0	2
旭区	1	6	3	3	3	3	4	1	0	3
城東区	2	5	3	7	7	6	6	2	0	3
鶴見区	1	0	0	0	3	2	0	1	1	0
阿倍野区	5	0	0	1	3	2	2	0	2	2
住之江区	11	9	13	9	10	9	14	15	16	9
住吉区	2	2	0	0	2	0	2	1	1	5
東住吉区	2	1	0	1	6	0	0	2	1	0
平野区	1	4	1	6	1	2	3	3	2	3
西成区	2	2	1	3	3	3	4	5	3	0
計	65	69	79	89	119	90	92	85	81	58

(注)届出のあった土地取引が複数区にまたがっている場合があるため、内訳と計は一致しない。

表 22 大阪市の公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出状況

(単位：件)

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年
都市計画施設等の区域内の土地	18	17	20	17	10	22	11	18	15	12
市街化区域内の5,000㎡以上の土地	12	9	15	19	12	14	7	12	6	8
買取希望申出にかかる土地	3	12	4	3	17	13	14	19	12	22
合計	36	33	38	39	39	39	49	32	33	42