

# 大阪市の土地

2025 年度

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8年5月

大阪市計画調整局

## CONTENTS

<b>I 地価の動向</b>	<b>1</b>
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
<b>II 大阪市の地価動向（令和8年地価公示結果）</b>	<b>5</b>
<b>III 大阪市の土地取引</b>	<b>9</b>
<b>IV 参考資料</b>	<b>11</b>

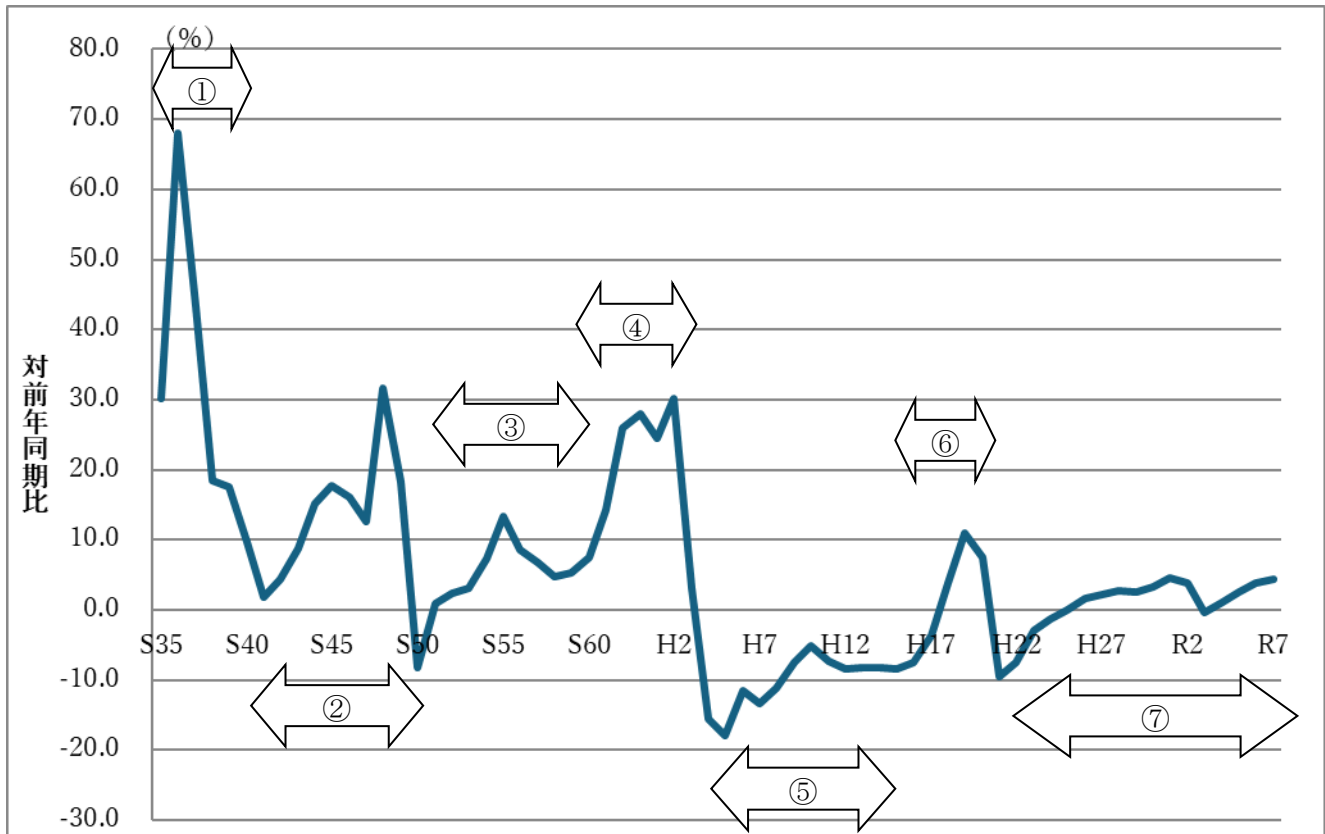
### 【語句の説明】

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。令和 3 年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が、令和 4 年以降は、景気が穏やかに回復している中、上昇が続き上昇率も拡大している。

## 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：％）

	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
大阪市	0.0	2.4	6.2	8.2	9.2
東京都特別区	1.2	3.5	6.0	9.6	11.1
名古屋市	2.6	4.3	5.1	4.2	3.7

図 2 大阪市の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

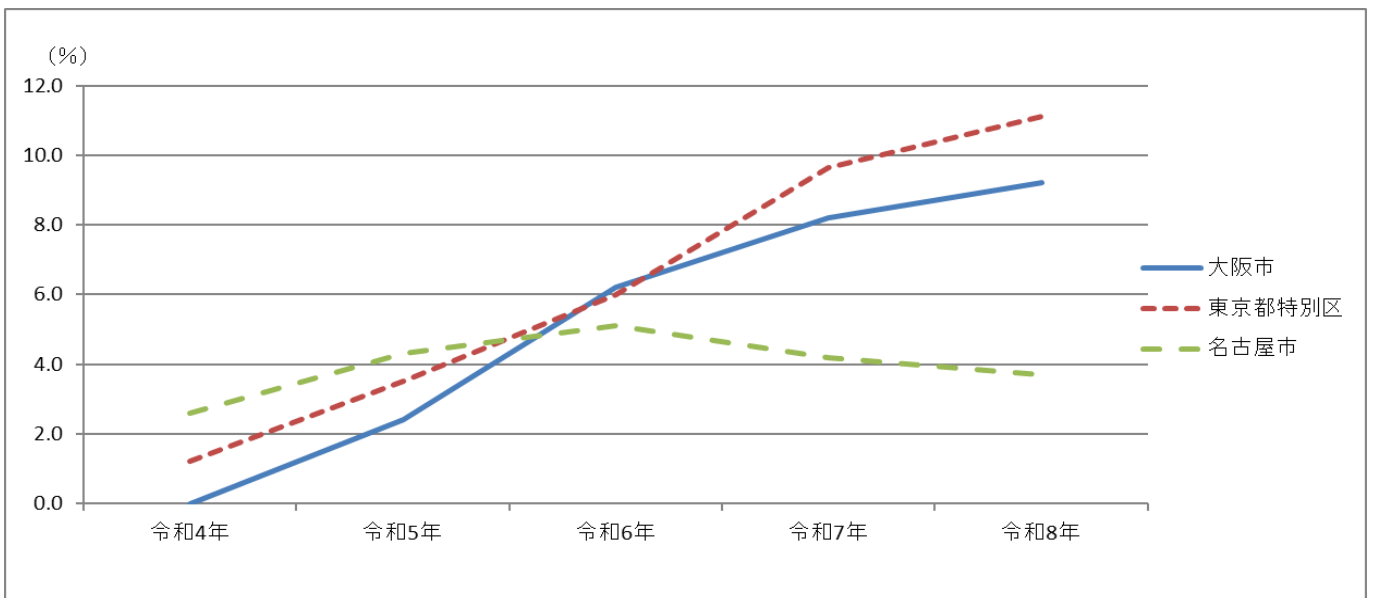


表2 大阪市の地価公示価格（平均価格）の推移

(単位：円/㎡)

	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
大阪市	833,200	855,700	943,000	1,059,800	1,182,800
東京都特別区	1,668,800	1,713,700	1,813,900	1,982,900	2,209,500
名古屋市	482,800	507,400	537,200	560,800	581,200

大阪市の地価は、新型コロナウイルス感染症の影響等により令和3年は下落に転じていたが、直近5年間の対前年変動率・全用途平均価格の推移を見ると、令和4年以降の調査では、対前年変動率・全用途平均価格がどちらも4年連続で上昇している。

## 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	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
北区	▲ 0.7	4.3	10.0	12.6	13.3
都島区	1.8	3.8	5.5	8.1	9.6
福島区	0.5	4.3	9.1	10.0	11.9
此花区	1.1	2.6	4.2	5.6	5.7
中央区	▲ 2.8	3.0	11.3	13.8	15.0
西区	▲ 0.7	4.7	14.2	13.6	15.1
港区	0.9	2.8	4.0	5.0	6.1
大正区	0.2	1.5	3.1	4.7	5.5
天王寺区	0.9	2.8	5.7	6.9	7.7
浪速区	▲ 1.0	3.5	9.1	13.6	14.8
西淀川区	0.3	1.2	2.7	4.4	5.4
淀川区	0.4	2.2	6.1	8.5	9.2
東淀川区	0.5	1.5	5.1	7.7	8.8
東成区	1.2	3.5	6.1	8.8	9.8
生野区	0.1	0.9	1.6	3.8	4.2
旭区	0.4	0.7	3.6	5.3	6.2
城東区	1.3	2.9	6.5	8.6	9.1
鶴見区	0.7	1.5	6.4	8.4	9.6
阿倍野区	0.1	2.3	4.4	7.6	7.1
住之江区	0.4	2.0	3.9	5.6	5.9
住吉区	0.1	0.9	2.6	5.6	6.0
東住吉区	▲ 0.2	0.3	1.8	4.3	4.9
平野区	0.0	0.7	1.5	2.6	3.9
西成区	0.7	2.5	4.3	6.8	8.0
大阪市	0.0	2.4	6.2	8.2	9.2

表4 区別の地価公示価格（平均価格）の推移

（単位：円/㎡）

区名	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年	令和8年
北区	2,999,500	3,087,700	3,353,400	3,659,600	3,980,800
都島区	358,400	371,900	392,300	425,100	480,100
福島区	613,500	648,400	720,900	806,700	919,200
此花区	205,600	210,700	218,900	230,900	244,600
中央区	2,919,700	2,983,400	3,384,700	3,921,200	4,393,800
西区	1,077,600	1,135,100	1,320,600	1,582,400	1,771,300
港区	253,500	261,600	272,900	287,300	305,900
大正区	174,400	176,600	181,900	189,700	200,800
天王寺区	630,500	651,200	691,300	744,500	834,300
浪速区	553,700	572,700	630,100	720,500	831,800
西淀川区	171,700	173,700	178,400	186,300	196,600
淀川区	361,500	366,700	395,900	439,700	501,400
東淀川区	235,000	238,200	250,400	272,000	295,600
東成区	254,000	265,500	279,300	304,400	335,000
生野区	184,200	186,000	189,200	196,700	205,100
旭区	234,400	231,800	245,100	252,700	273,800
城東区	247,200	254,600	271,200	298,200	321,900
鶴見区	219,300	222,700	237,100	257,300	286,300
阿倍野区	578,500	600,200	640,400	690,200	770,300
住之江区	190,500	193,400	200,000	209,700	222,100
住吉区	268,400	271,200	278,900	295,500	315,000
東住吉区	235,700	236,900	241,600	252,900	265,800
平野区	180,900	182,300	185,100	190,500	199,100
西成区	181,500	185,800	193,800	207,500	224,900
大阪市	833,200	855,700	943,000	1,059,800	1,182,800

各区の直近5年間の対前年平均変動率・平均価格の推移を見ると、令和4年結果では5区において対前年平均変動率が下落しているが、令和5年結果ではすべての区で上昇に転じ、令和6年以降の結果では都心部を中心に上昇基調を強めている。

## Ⅱ 大阪市の地価動向（令和8年地価公示結果）

表5 令和8年地価公示対前年平均変動率（区別・用途別）

（単位：％）

区名	住宅	商業	工業	全用途
北区	9.2	14.0	－	13.3
都島区	8.5	12.3	－	9.6
福島区	8.3	15.0	－	11.9
此花区	4.2	6.1	13.8	5.7
中央区	8.4	15.5	－	15.0
西区	10.5	15.3	－	15.1
港区	5.1	6.4	9.6	6.1
大正区	4.0	7.1	7.8	5.5
天王寺区	7.6	7.8	－	7.7
浪速区	10.9	15.5	10.7	14.8
西淀川区	4.2	6.8	8.2	5.4
淀川区	7.8	10.6	9.8	9.2
東淀川区	8.5	9.8	－	8.8
東成区	8.4	11.8	12.2	9.8
生野区	4.0	5.5	3.8	4.2
旭区	5.9	7.8	－	6.2
城東区	8.9	12.4	－	9.1
鶴見区	8.8	12.1	10.5	9.6
阿倍野区	6.9	7.6	－	7.1
住之江区	4.4	8.4	10.1	5.9
住吉区	5.8	6.7	－	6.0
東住吉区	4.9	4.4	－	4.9
平野区	3.9	5.0	3.4	3.9
西成区	7.9	9.3	7.3	8.0
市内全域	6.5	12.7	8.5	9.2

表6 令和8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	622,200	4,559,800	－	3,980,800
都島区	370,000	737,000	－	480,100
福島区	542,900	1,248,500	－	919,200
此花区	216,500	377,000	148,000	244,600
中央区	772,700	4,652,500	－	4,393,800
西区	956,000	1,812,100	－	1,771,300
港区	264,000	442,300	200,500	305,900
大正区	202,500	424,000	124,000	200,800
天王寺区	700,000	1,069,300	－	834,300
浪速区	541,000	914,200	299,000	831,800
西淀川区	181,900	318,000	159,700	196,600
淀川区	276,600	826,800	161,500	501,400
東淀川区	248,400	444,800	－	295,600
東成区	288,700	450,300	267,000	335,000
生野区	196,200	279,500	164,000	205,100
旭区	251,000	325,000	－	273,800
城東区	312,000	490,000	－	321,900
鶴見区	276,400	462,500	202,000	286,300
阿倍野区	395,000	1,520,800	－	770,300
住之江区	226,300	363,000	160,000	222,100
住吉区	280,700	460,500	－	315,000
東住吉区	259,100	316,000	－	265,800
平野区	190,400	286,700	163,700	199,100
西成区	227,300	339,000	135,300	224,900
市内全域	300,900	2,477,000	169,300	1,182,800

住宅、商業、工業、全用途が全区において上昇している。市内全域の対前年平均変動率では、商業地が10.0%を超える12.7%で推移している。

表7 令和8年地価公示上昇率上位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	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	25.0%	9,500,000円/㎡
2	中央区西心齋橋2-1-25 【中央5-20】	19.5%	4,600,000円/㎡
3	西区立売堀1-9-15 【西5-2】	19.4%	1,910,000円/㎡
4	西区北堀江1-14-24 【西5-6】	18.6%	2,230,000円/㎡
5	浪速区桜川2-11-20 【浪速5-10】	18.5%	808,000円/㎡
6	北区豊崎3-20-10 【北5-14】	18.4%	2,700,000円/㎡
7	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	18.4%	1,800,000円/㎡
8	西区西本町2-1-34 【西5-3】	18.4%	2,510,000円/㎡
9	北区豊崎3-13-6 【北5-25】	18.2%	1,430,000円/㎡
10	北区大淀南1-10-9 【北5-15】	18.1%	2,090,000円/㎡

※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。

変動率の順位では、1位の中央5-19は3年連続の上昇率1位となった。変動率の上位10位はすべて商業地の標準地となった。

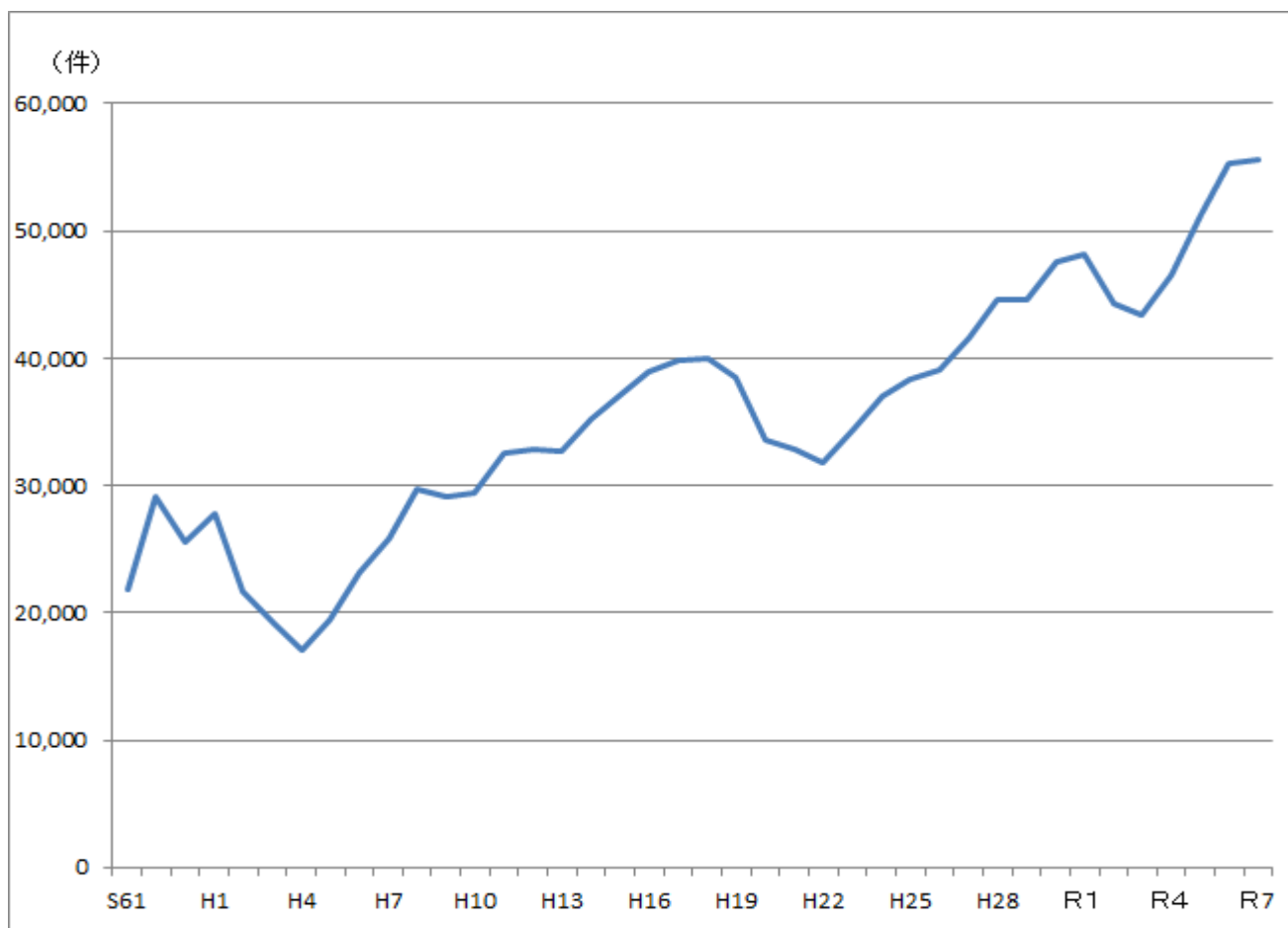
表8 令和8年地価公示価格上位10位

順位	地点（住所）	1㎡当たりの価格	上昇率
1	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	25,000,000円/㎡	6.4%
2	北区大深町4-20 【北5-28】	24,700,000円/㎡	1.6%
3	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	19,900,000円/㎡	13.1%
4	北区梅田1-8-17 【北5-29】	19,600,000円/㎡	3.2%
5	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	15,300,000円/㎡	13.3%
6	北区角田町7-10 【北5-1】	14,500,000円/㎡	7.4%
7	中央区南船場4-4-21 【中央5-41】	14,100,000円/㎡	15.6%
8	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	11,700,000円/㎡	17.0%
9	中央区備後町3-6-2 【中央5-1】	10,600,000円/㎡	15.0%
10	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	10,600,000円/㎡	12.8%

価格順位では、インバウンド需要と国内観光客の増加から中央5-2が5年連続1位であった北5-28を抜き6年ぶりの1位となった。

### 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



直近5年間の大阪市の土地取引件数の推移

(単位：件)

	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
大阪市	43,431	46,585	51,252	55,341	55,625
東京都特別区	151,210	152,601	154,300	167,666	169,969
名古屋市	28,192	28,736	30,804	30,295	31,273

(資料) 国土交通省「概況調査」

表 10 区別の土地取引件数の推移

直近5年間の区別の土地取引件数の推移

(単位：件)

区名	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
北区	3,786	4,605	4,178	4,418	4,420
都島区	1,616	1,713	1,550	1,723	1,935
福島区	1,351	1,712	2,262	2,145	1,816
此花区	654	717	799	688	1,115
中央区	4,696	5,143	5,287	6,032	5,498
西区	2,596	3,151	3,784	4,265	3,936
港区	1,192	1,404	1,542	1,776	1,914
大正区	854	816	832	1,260	1,121
天王寺区	1,724	1,593	1,779	2,051	2,078
浪速区	1,951	2,396	3,749	3,059	3,784
西淀川区	1,470	1,474	1,920	1,910	1,647
淀川区	3,032	3,343	3,434	3,987	3,724
東淀川区	1,726	2,121	2,274	2,235	2,712
東成区	1,601	1,393	1,541	2,094	2,550
生野区	1,477	1,593	1,937	1,984	1,943
旭区	1,065	1,135	1,349	1,201	1,190
城東区	2,025	1,930	2,149	2,315	2,342
鶴見区	1,027	896	1,004	1,106	867
阿倍野区	1,686	1,423	1,496	1,851	1,700
住之江区	1,315	1,371	1,467	1,378	1,446
住吉区	1,739	1,660	1,649	1,746	1,854
東住吉区	1,538	1,782	1,717	1,962	1,771
平野区	1,623	1,594	1,602	1,694	2,013
西成区	1,687	1,620	1,951	2,461	2,249

区別の土地取引件数を見ると、令和7年の上位3区は中央区、北区、西区となっている。中央区、西区については前年より取引件数が減少しており、北区は前年の横ばいの数値を示している。

## IV 参考資料

表 11 大阪市の新設住宅着工戸数

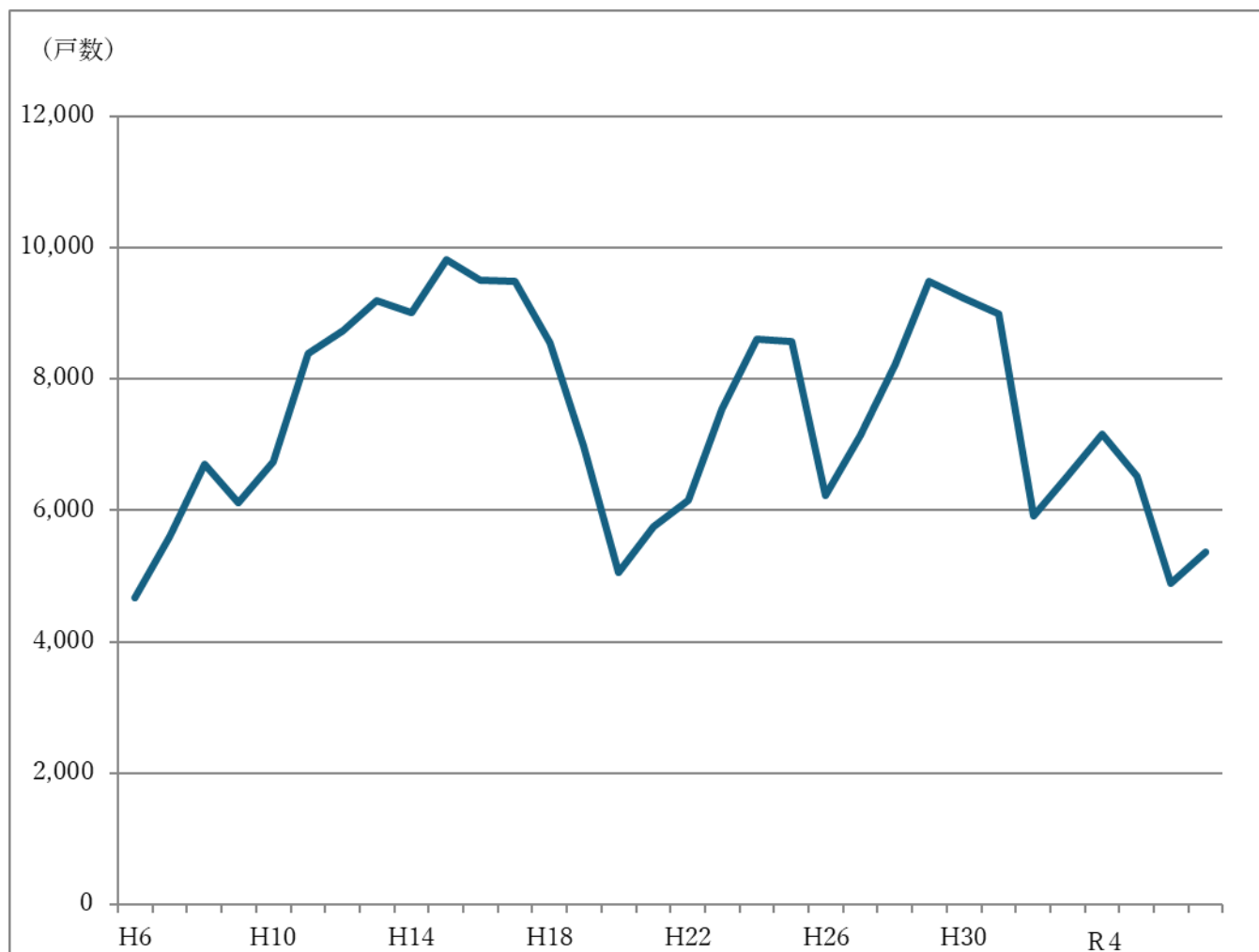
(単位：戸、㎡)

	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
令和3年	32,886	1,418	17,977	333	13,158	1,822,456	55.4
令和4年	34,626	1,300	19,419	114	13,793	1,895,722	54.7
令和5年	30,541	1,324	18,087	98	11,032	1,687,929	55.3
令和6年	33,860	1,289	21,753	68	10,750	1,853,721	54.7
令和7年	32,958	1,123	18,944	217	12,674	1,889,997	57.3

- (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

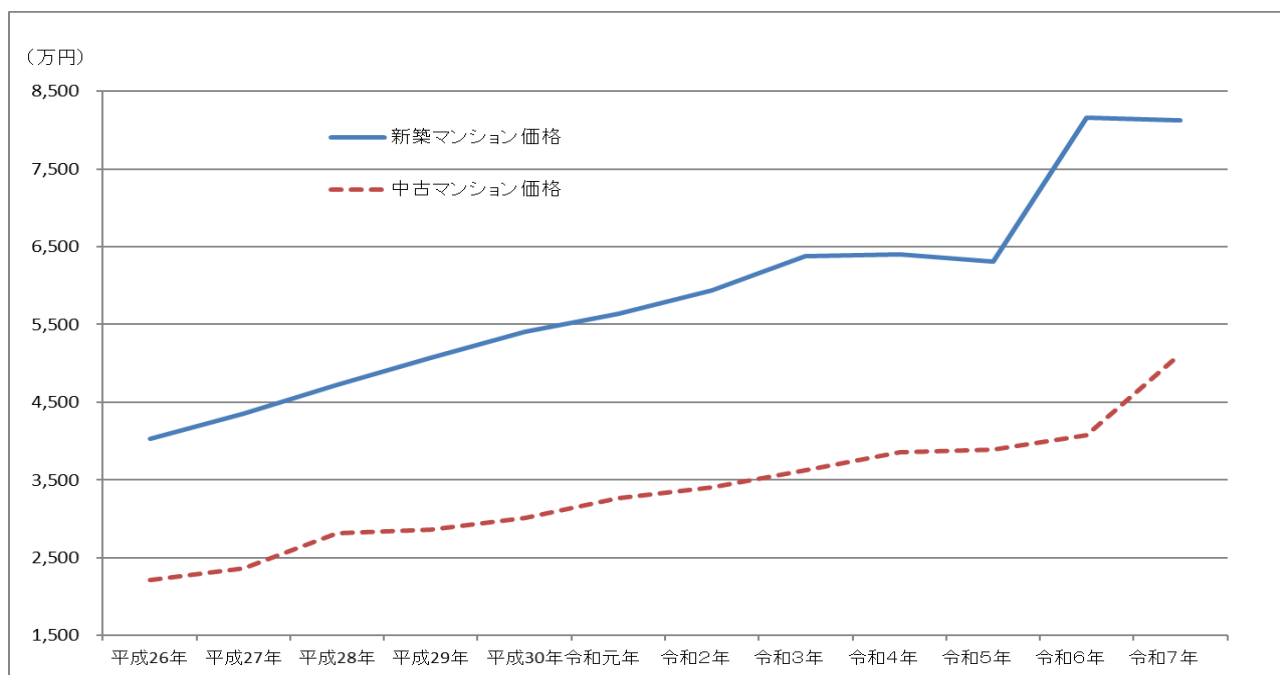


(単位：戸)

年	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15
供給戸数	4,677	5,607	6,711	6,113	6,740	8,397	8,737	9,192	9,008	9,812
年	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25
供給戸数	9,506	9,494	8,550	6,986	5,048	5,761	6,152	7,554	8,602	8,576
年	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
供給戸数	6,229	7,137	8,217	9,482	9,222	8,992	5,915	6,525	7,167	6,529
年	R6	R7								
供給戸数	4,890	5,370								

(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)

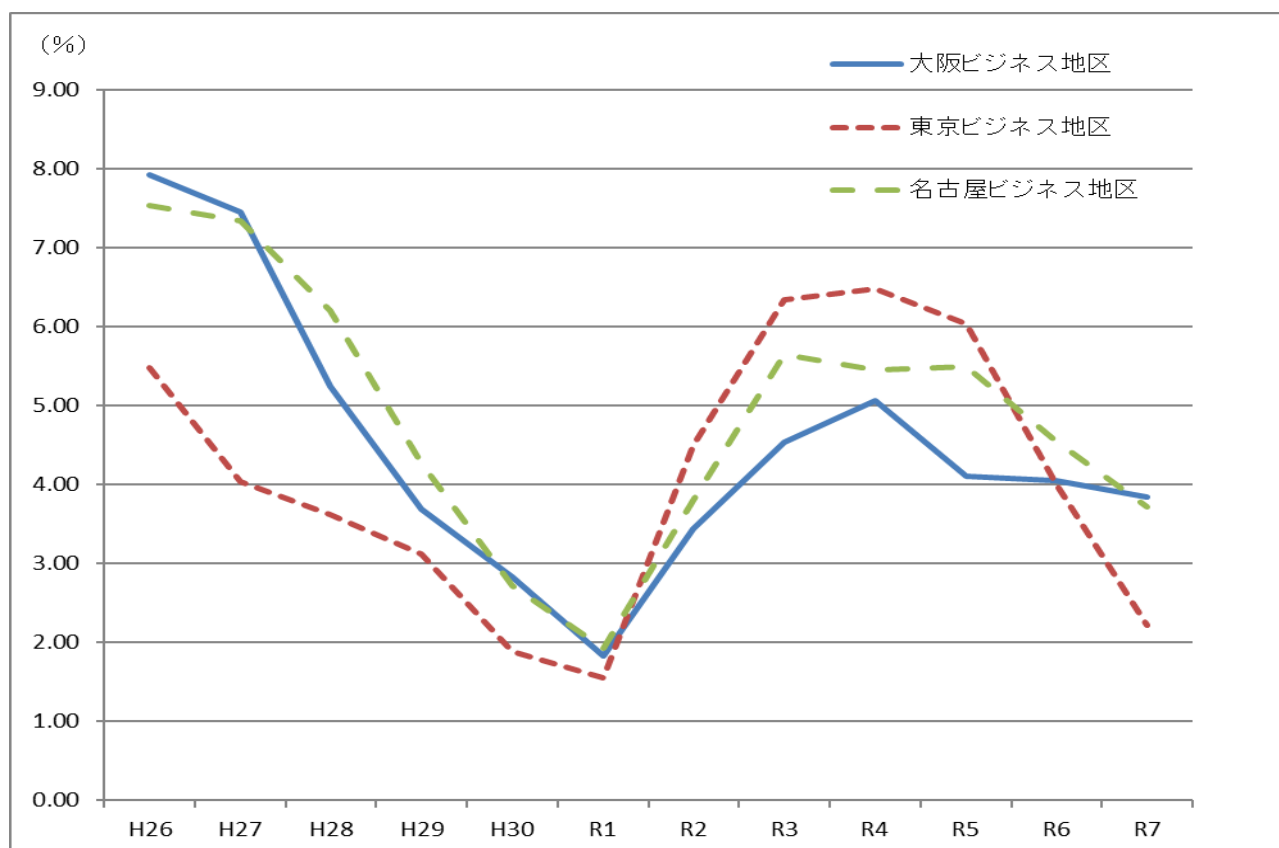
年	新築マンション価格	中古マンション価格
平成26年	4,031	2,216
平成27年	4,359	2,367
平成28年	4,725	2,816
平成29年	5,075	2,861
平成30年	5,404	3,013
令和元年	5,635	3,272
令和2年	5,943	3,406
令和3年	6,377	3,621
令和4年	6,398	3,862
令和5年	6,314	3,886
令和6年	8,162	4,076
令和7年	8,120	5,113

(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」を元に大阪市により算出。

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: %)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
大阪ビジネス地区	7.92	7.45	5.24	3.68	2.83	1.82	3.44	4.53	5.06	4.10	4.04	3.84
東京ビジネス地区	5.47	4.03	3.61	3.12	1.88	1.55	4.49	6.33	6.47	6.03	4.00	2.22
名古屋ビジネス地区	7.53	7.34	6.20	4.27	2.72	1.92	3.80	5.64	5.45	5.49	4.54	3.71

(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」。

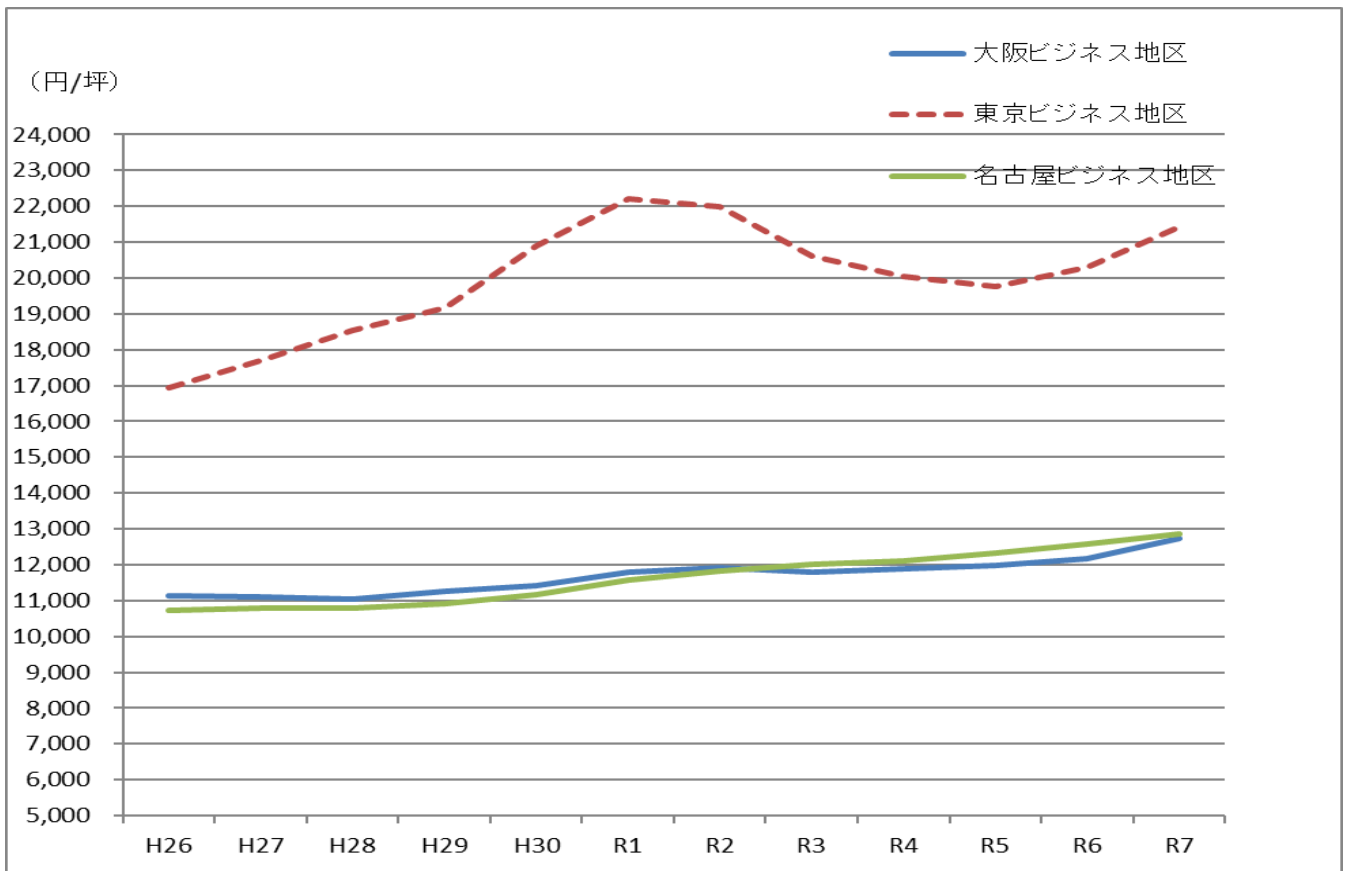
(単位: %)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
梅田地区	7.45	6.07	4.00	2.16	2.01	0.85	2.75	4.21	5.45	4.02	4.42	3.43
南森町地区	6.34	5.42	6.36	5.24	4.57	3.77	3.86	3.73	4.43	4.34	3.86	4.88
淀屋橋・本町地区	7.92	8.27	5.31	4.01	2.41	1.46	2.63	4.37	3.96	3.69	4.13	4.81
船場地区	10.45	9.64	7.28	5.91	4.34	2.94	5.22	5.12	4.65	4.95	4.53	4.42
心斎橋・難波地区	5.74	8.78	6.90	3.65	3.46	3.41	4.88	4.15	3.07	2.99	1.99	1.61
新大阪地区	7.48	6.66	4.80	3.79	3.50	2.76	4.81	5.88	8.93	4.82	2.86	2.05

(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)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
大阪ビジネス地区	11,123	11,114	11,051	11,267	11,423	11,794	11,925	11,796	11,872	11,976	12,170	12,750
東京ビジネス地区	16,953	17,692	18,540	19,173	20,887	22,206	21,999	20,596	20,059	19,748	20,296	21,409
名古屋ビジネス地区	10,742	10,794	10,805	10,926	11,152	11,568	11,819	12,008	12,109	12,327	12,584	12,872

(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)

	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
梅田地区	14,049	14,170	14,214	14,583	14,928	15,628	15,914	15,836	15,803	15,862	16,139	17,282
南森町地区	9,422	9,408	9,285	9,267	9,376	9,489	9,481	9,289	9,481	9,700	9,505	9,625
淀屋橋・本町地区	10,986	10,963	10,876	11,085	11,158	11,421	11,551	11,288	11,385	11,546	11,788	12,247
船場地区	9,645	9,608	9,533	9,795	9,980	10,336	10,240	10,175	10,235	10,282	10,416	10,806
心斎橋・難波地区	12,299	12,110	11,833	11,725	11,865	12,122	12,718	12,125	12,177	12,282	12,551	13,152
新大阪地区	10,113	10,092	10,133	10,140	10,327	10,763	11,099	11,327	11,428	11,491	11,619	12,308

(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

行政区	年	平成	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	3年	4年	5年	6年	7年
		19年												元年						
中心ブロック	北 区	12	6	5	7	7	9	9	10	10	5	10	4	4	8	6	6	11	2	5
	福島区	6	1	3	4	3	2	3	1	1	2	3	12	12	4	1	0	2	1	1
	中央区	19	12	3	2	14	12	15	14	17	17	18	3	3	11	9	10	3	10	10
	西 区	5	6	4	2	5	6	1	4	2	2	3	7	7	7	3	1	1	2	3
	天王寺区	2	2	3	2	1	2	3	2	0	2	4	4	4	2	2	4	0	2	1
	浪速区	3	4	1	0	3	8	4	2	0	3	3	3	3	4	6	0	5	0	0
	計	47	31	19	17	33	39	35	33	30	31	41	33	33	36	27	21	22	17	20
西部ブロック	此花区	8	8	6	4	1	4	5	1	4	3	2	5	5	0	3	4	6	3	2
	港 区	4	2	1	3	2	1	5	1	1	1	1	0	0	1	0	5	1	2	1
	大正区	1	0	0	1	2	1	1	0	1	3	1	1	1	0	1	1	2	2	1
	住之江区	6	4	2	4	4	1	5	7	6	4	5	3	3	2	6	5	5	5	6
	計	19	14	9	12	9	7	16	9	12	11	9	9	9	3	10	15	14	12	10
北部ブロック	西淀川区	1	3	1	3	2	2	5	2	3	3	6	4	4	3	1	3	1	2	2
	淀川区	8	5	4	1	6	7	5	5	4	3	4	5	5	6	6	5	3	1	4
	東淀川区	1	2	1	4	1	3	2	3	1	4	2	5	5	3	2	3	3	3	5
	計	10	10	6	8	9	12	12	10	8	10	12	14	14	12	9	11	7	6	11
東部ブロック	都島区	2	0	0	4	0	2	1	1	2	3	1	1	1	0	0	2	2	3	2
	東成区	3	0	0	1	0	1	1	1	2	0	1	2	2	1	1	1	1	0	2
	生野区	2	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	2	2
	旭 区	1	2	1	2	0	1	3	1	4	0	0	1	1	1	0	1	1	2	1
	城東区	2	2	0	2	4	5	3	2	4	3	2	6	6	0	4	2	1	3	2
	鶴見区	3	0	2	1	0	1	1	1	1	3	1	1	1	4	0	2	1	0	1
	計	13	4	4	11	4	11	10	6	13	10	6	11	11	6	6	8	6	10	10
南部ブロック	阿倍野区	2	5	3	3	3	1	3	2	1	2	2	0	0	0	1	3	0	0	1
	住吉区	2	2	3	3	1	3	1	0	1	0	2	0	0	0	1	1	1	2	1
	東住吉区	0	1	1	1	2	1	0	2	1	0	1	2	2	0	2	0	1	1	1
	平野区	8	1	5	4	2	4	3	5	0	1	0	2	2	0	2	3	4	6	4
	西成区	1	1	2	1	1	2	1	0	0	1	1	2	2	0	0	0	1	0	0
	計	13	10	14	12	9	11	8	9	3	4	6	6	6	0	6	7	7	9	7
全 市		102	69	52	60	64	80	81	67	66	66	74	73	73	57	58	62	56	54	58

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	3年	4年	5年	6年	7年
	住宅		52	30	23	29	34	28	30	34	27	22	27	23	27	21	20	29	24	28
事務所		23	13	3	6	4	13	8	9	7	3	5	12	15	12	11	9	4	4	5
店舗		8	2	1	4	3	8	5	4	7	4	2	1	1	2	6	2	5	5	3
工場・作業場		2	4	3	4	3	0	3	3	2	3	5	5	7	5	0	3	1	2	3
倉庫		6	6	5	1	3	6	10	3	3	6	5	3	8	2	7	3	12	7	7
車庫		1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
ホテル・旅館		2	5	1	0	4	2	3	0	9	12	17	16	7	6	2	3	2	0	7
興業・遊技場		1	1	2	1	2	2	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
学校・文教施設		2	2	1	3	1	6	3	4	0	0	1	2	3	0	3	2	4	2	3
その他		5	6	13	12	10	15	17	8	10	15	12	11	5	9	9	11	3	5	5
計		102	69	52	60	64	80	81	67	66	66	74	73	73	57	58	62	56	54	58

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])

	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7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	39,980	27	23,779	21	20,512	16	30,948	15	22,885	14
事務所	33,037	2	1,979	1	1,506	1	0	0	0	0
店舗	5,341	1	0	0	0	0	0	0	4,354	1
工場 作業場	0	0	6,229	1	5,500	1	0	0	0	0
倉庫	2,418	1	30,482	2	48,571	3	49,481	2	0	0
車庫	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ホテル 旅館	9,724	1	0	0	0	0	29,686	2	0	0
興行場 遊技場	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
学校 文教施設	0	0	22,107	1	3,282	1	0	0	0	0
その他	0	0	1,422	1	0	0	492,362	1	497,321	3
計	90,500	32	85,999	27	79,370	22	602,477	20	524,560	18

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	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
北区	14	14	14	6	5	5	2	9	3	11	6	13
都島区	2	0	0	2	1	1	0	4	1	1	0	2
福島区	2	4	3	0	1	4	0	1	4	3	4	0
此花区	4	8	7	9	4	5	1	2	9	2	4	8
中央区	10	18	12	9	8	9	2	6	9	5	9	8
西区	2	2	3	6	4	2	4	4	0	3	2	0
港区	1	4	1	0	2	0	1	2	0	6	3	2
大正区	5	4	3	0	4	5	3	3	3	3	5	1
天王寺区	0	0	2	1	1	1	3	2	0	0	1	1
浪速区	1	0	0	3	0	5	0	2	0	1	1	4
西淀川区	2	12	6	9	7	8	5	3	7	3	7	7
淀川区	10	3	2	7	6	4	7	12	5	4	10	2
東淀川区	3	8	8	5	11	6	3	8	0	2	4	3
東成区	2	1	0	0	1	0	0	1	1	0	0	1
生野区	2	3	2	0	0	0	2	1	1	4	3	0
旭区	3	3	3	4	1	0	3	7	3	0	0	1
城東区	7	7	6	6	2	0	3	8	6	2	2	7
鶴見区	0	3	2	0	1	1	0	2	0	0	2	3
阿倍野区	1	3	2	2	0	2	2	3	4	1	2	1
住之江区	9	10	9	14	15	16	9	13	11	11	12	8
住吉区	0	2	0	2	1	1	5	1	1	1	6	2
東住吉区	1	6	0	0	2	1	0	2	0	0	1	2
平野区	6	1	2	3	3	2	3	2	5	10	2	5
西成区	3	3	3	4	5	3	0	1	3	2	3	4
計	89	119	90	92	85	81	58	99	76	75	89	85

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	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年	令和7年
都市計画施設等の区域内の土地	17	10	22	11	18	15	12	14	39	25	22	22
市街化区域内の5,000㎡以上の土地	19	12	14	7	12	6	8	8	7	8	12	11
買取希望申出にかかる土地	3	17	13	14	19	12	22	8	8	16	15	5
合計	39	39	39	49	32	33	42	30	54	49	49	38