

令和 2 年都道府県地価調査結果について
(大阪市)

令和 2 年 9 月
大阪市都市計画局

目 次

1 調査結果の概要	2・3ページ
2 令和2年地価調査総括表(大阪市)	4ページ
3 令和2年行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	5ページ
4 大阪市内における全用途価格上位・地価上昇率上位10位	6ページ
5 三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格	7ページ
6 大阪市における用途別対前年変動率・平均価格・最高価格	8ページ
7 大阪市における用途別対前年平均変動率の推移 (グラフ)	9ページ
8 大阪市における用途別平均価格の推移 (グラフ)	10ページ
9 全国及び大阪市内における地価上昇率上位	11ページ

令和2年地価調査結果の概要

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。

※（ ）は前年変動率・価格

- 全国平均は、全用途平均は平成29年以来3年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は下落幅が拡大し、商業地は平成27年以来5年ぶりに下落に転じた。
- 三大都市圏〈東京・名古屋・大阪〉は、住宅地は東京圏・大阪圏が平成25年以来7年ぶり下落に転じ、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。全用途平均・商業地は東京圏、大阪圏で上昇を継続したが上昇幅が縮小し、名古屋圏は平成24年以来8年ぶりに下落に転じた。
- 大阪市では、住宅地が0.3%上昇（1.0%上昇）。全24区のうち、4区で上昇・横ばいが継続し、13区で上昇幅が縮小、2区で上昇から横ばい、5区で上昇から下落となった。

○大阪市の商業地では、2.6%上昇（13.1%上昇）。全24区のうち、16区で上昇幅が縮小、2区で上昇から横ばい、1区で横ばい継続、1区で上昇から下落、2区で横ばいから下落となり、2区で下落が継続した。

- ・外国人観光客で賑わう心齋橋・なんば地区では、店舗・ホテル用地需要が減退している。

【国土交通省 令和2年地価調査報道発表資料より抜粋】

○大阪市の区別では、淀川区、北区の商業地が5%を超える上昇率となり、大阪市全域の商業地は、今回2.6%（13.1%）と上昇幅が縮小した。

○大阪市内の商業地の最高価格地点は北区大深町の地点で2,360万円/m²（2,170万円/m²）となった。全国の全地点における価格上位順位でも第6位となった。

○大阪市内変動率上昇1位は、淀川区宮原の地点で14.6%（42.3%）の上昇となった。

令和2年地価調査総括表(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)	1	—	—	1

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	0.3%	2.6%	0.0%	1.4%
前年平均変動率	1.0%	13.1%	0.7%	6.9%
最高変動率	3.6%	14.6%	0.9%	
前年最高変動率	7.1%	45.2%	1.9%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	247,000円/m ²	1,749,000円/m ²	144,000円/m ²	960,000円/m ²
前年平均価格	246,000円/m ²	1,690,000円/m ²	144,000円/m ²	931,000円/m ²
最高価格	629,000円/m ²	23,600,000円/m ²	250,000円/m ²	
前年最高価格	607,000円/m ²	24,400,000円/m ²	249,000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。

令和2年 行政区別・用途別前年平均変動率及び平均価格

(単位: 変動率(%))・平均価格(円/㎡)

	住宅			商業			工業			全用途		
	変動率		令和2年 平均価格	変動率		令和2年 平均価格	変動率		令和2年 平均価格	変動率		令和2年 平均価格
	令和元年	令和2年		令和元年	令和2年		令和元年	令和2年		令和元年	令和2年	
北	3.5	1.6	349,000	19.1	5.3	4,180,600	-	-	-	16.2	4.6	3,462,200
都島	1.7	1.0	273,000	2.5	1.0	410,700	-	-	-	2.2	1.0	355,600
福島	4.6	2.7	347,000	11.5	3.9	932,000	-	-	-	8.5	3.4	681,300
此花	0.7	0.7	197,000	0.0	0.0	243,000	0.5	▲ 0.5	73,000	0.5	0.3	181,400
中央	0.7	0.2	460,000	16.2	2.7	3,824,300	-	-	-	14.4	2.4	3,428,500
西	1.9	0.7	272,000	27.7	1.6	1,269,700	-	-	-	25.4	1.5	1,179,000
港	1.9	0.4	241,200	5.1	2.3	357,000	1.2	▲ 0.2	87,000	2.6	0.8	250,900
大正	0.6	0.6	190,000	0.0	▲ 0.2	222,500	-	-	-	0.4	0.2	206,300
天王寺	4.8	2.5	537,000	10.0	4.3	872,200	-	-	-	8.0	3.6	746,500
浪速	4.3	1.4	221,000	22.9	3.8	888,000	1.3	0.8	240,000	17.9	3.1	723,600
西淀川	0.3	▲ 0.6	191,300	0.0	▲ 0.3	292,000	-	0.0	143,000	0.2	▲ 0.4	200,000
淀川	1.0	0.3	236,500	22.6	7.2	1,084,800	1.9	0.0	159,000	11.9	3.3	604,900
東淀川	0.3	0.1	197,600	0.7	0.0	312,000	-	-	-	0.4	0.1	230,300
東成	0.0	0.0	221,500	1.4	0.7	304,700	0.4	0.4	250,000	0.9	0.4	267,800
生野	0.4	▲ 0.4	178,300	0.1	▲ 0.5	236,500	0.0	▲ 0.6	168,000	0.3	▲ 0.5	193,400
旭	0.1	0.0	226,800	▲ 0.4	▲ 0.4	284,000	-	-	-	0.0	▲ 0.1	245,800
城東	0.7	0.2	246,200	2.4	1.3	314,000	-	-	-	1.2	0.5	265,600
鶴見	0.3	0.1	207,000	2.5	1.2	333,000	-	-	-	0.8	0.3	232,200
阿倍野	0.0	0.0	344,300	3.3	1.3	1,190,800	-	-	-	1.9	0.7	828,000
住之江	0.1	0.0	214,800	1.7	0.0	303,000	0.9	0.9	111,000	0.5	0.2	212,200
住吉	0.3	▲ 0.1	263,700	3.9	0.9	320,000	-	-	-	1.4	0.2	280,600
東住吉	0.2	0.1	227,500	▲ 0.6	▲ 1.2	335,000	-	-	-	0.0	▲ 0.1	242,900
平野	0.2	▲ 0.6	182,000	1.9	0.9	331,000	0.0	▲ 0.8	121,000	0.4	▲ 0.4	191,800
西成	1.6	▲ 0.2	161,000	4.0	0.6	313,000	0.0	0.0	86,000	1.8	0.0	176,400
市内全域	1.0	0.3	247,300	13.1	2.6	1,748,700	0.7	0.0	143,800	6.9	1.4	960,200

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(住所)	令和2年価格	令和2年 対前年変動率
1	北区大深町4-20 (グランフロント大阪 南館)【北5-2】	23,600,000円/㎡	8.8%
2	中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心斎橋ビル)【中央5-3】	23,300,000円/㎡	▲4.5%
3	北区梅田1-8-17 (大阪第一生命ビル)【北5-1】	16,600,000円/㎡	10.7%
4	中央区南船場3-5-11 (心斎橋フロントビル)【中央5-6】	7,820,000円/㎡	0.0%
5	中央区南久宝寺町3-6-6 (御堂筋センタービル)【中央5-12】	6,250,000円/㎡	10.6%
6	中央区難波3-4-16 (ECS第32ビル)【中央5-1】	5,300,000円/㎡	▲3.6%
7	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 (岸本ビル)【阿倍野5-4】	3,300,000円/㎡	3.1%
8	中央区高麗橋1-8-13(三井住友 銀行大阪中央支店)【中央5-9】	2,780,000円/㎡	10.3%
9	中央区南本町4-5-7 (東亜ビル)【中央5-2】	2,550,000円/㎡	2.0%
10	北区西天満6-8-1 【北5-8】	2,200,000円/㎡	5.8%

地価上昇率上位10位

順位	地点(住所)	令和2年 対前年変動率	令和2年価格
1	淀川区宮原3-5-24 (新大阪第一生命ビル)【淀川5-3】	14.6%	2,120,000円/㎡
2	北区梅田1-8-17 (大阪第一生命ビル)【北5-1】	10.7%	16,600,000円/㎡
3	中央区南久宝寺町2-6-6 (御堂筋センタービル)【中央5-12】	10.6%	6,250,000円/㎡
4	中央区高麗橋1-8-13(三井住友 銀行大阪中央支店)【中央区5-9】	10.3%	2,780,000円/㎡
5	北区大深町4-20 (グランフロント大阪 南館)【北5-2】	8.8%	23,600,000円/㎡
6	淀川区西中島3-19-17 (NAKAZATO BLD3)【淀川5-1】	8.1%	882,000円/㎡
7	中央区北久宝寺町1-4-8 【中央5-5】	7.2%	950,000円/㎡
8	浪速区幸町2-2-20 (清光ビル) 【浪速5-5】	7.0%	1,020,000円/㎡
9	北区同心2-10-3 (コンソラーレ同心) 【北5-9】	7.0%	874,000円/㎡
10	福島区6-20-2 (チェリーヒル ビルパート2) 【福島5-3】	6.7%	1,000,000円/㎡

三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格

【住宅地】

	平均変動率	最高価格
大阪圏	-0.4%	640,000円/㎡
東京圏	-0.2%	4,720,000円/㎡
名古屋圏	-0.7%	1,060,000円/㎡

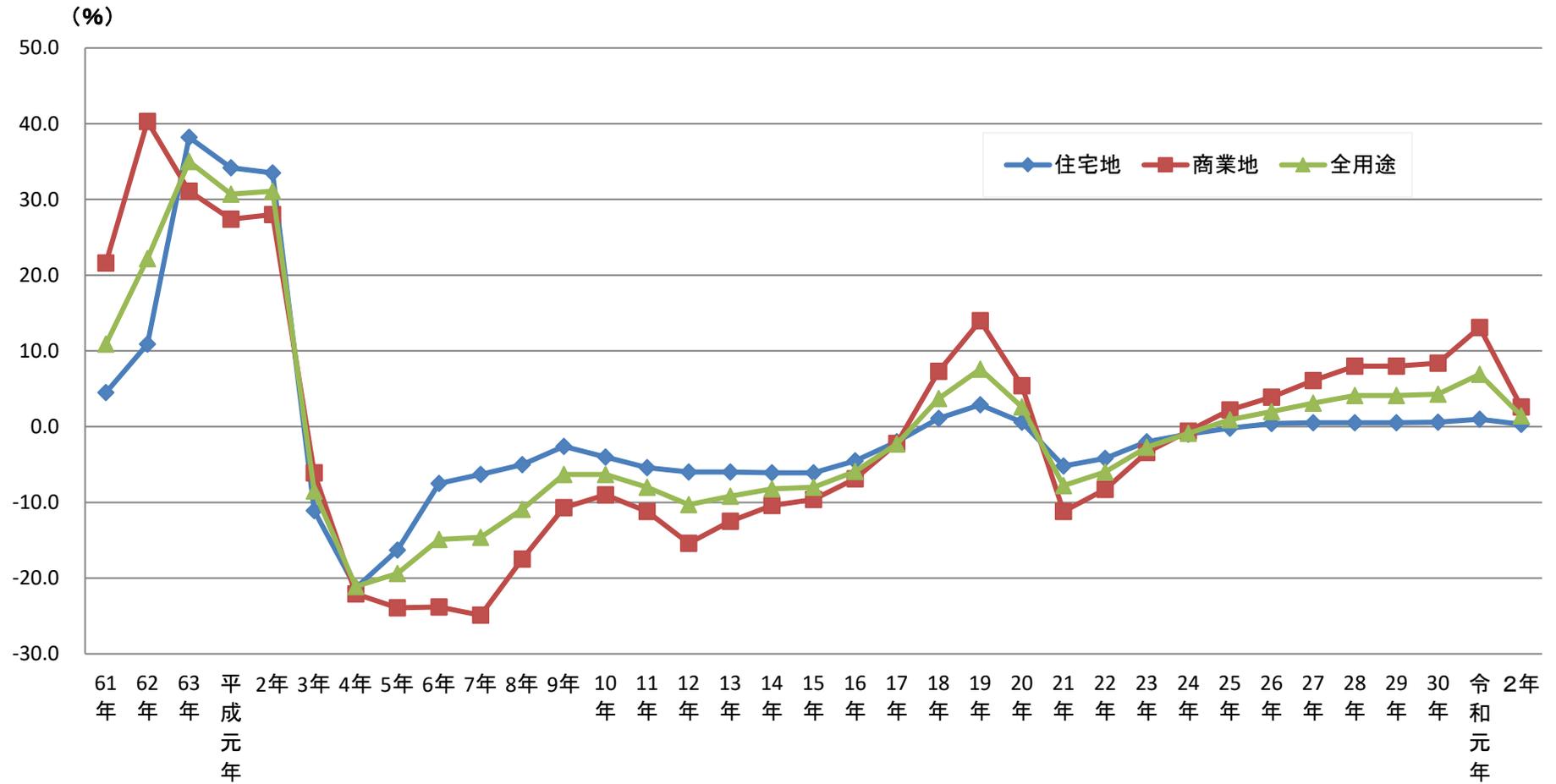
【商業地】

	平均変動率	最高価格
大阪圏	1.2%	23,600,000円/㎡
東京圏	1.0%	41,000,000円/㎡
名古屋圏	-1.1%	17,500,000円/㎡

大阪市における用途別対前年平均変動率・平均価格・最高価格

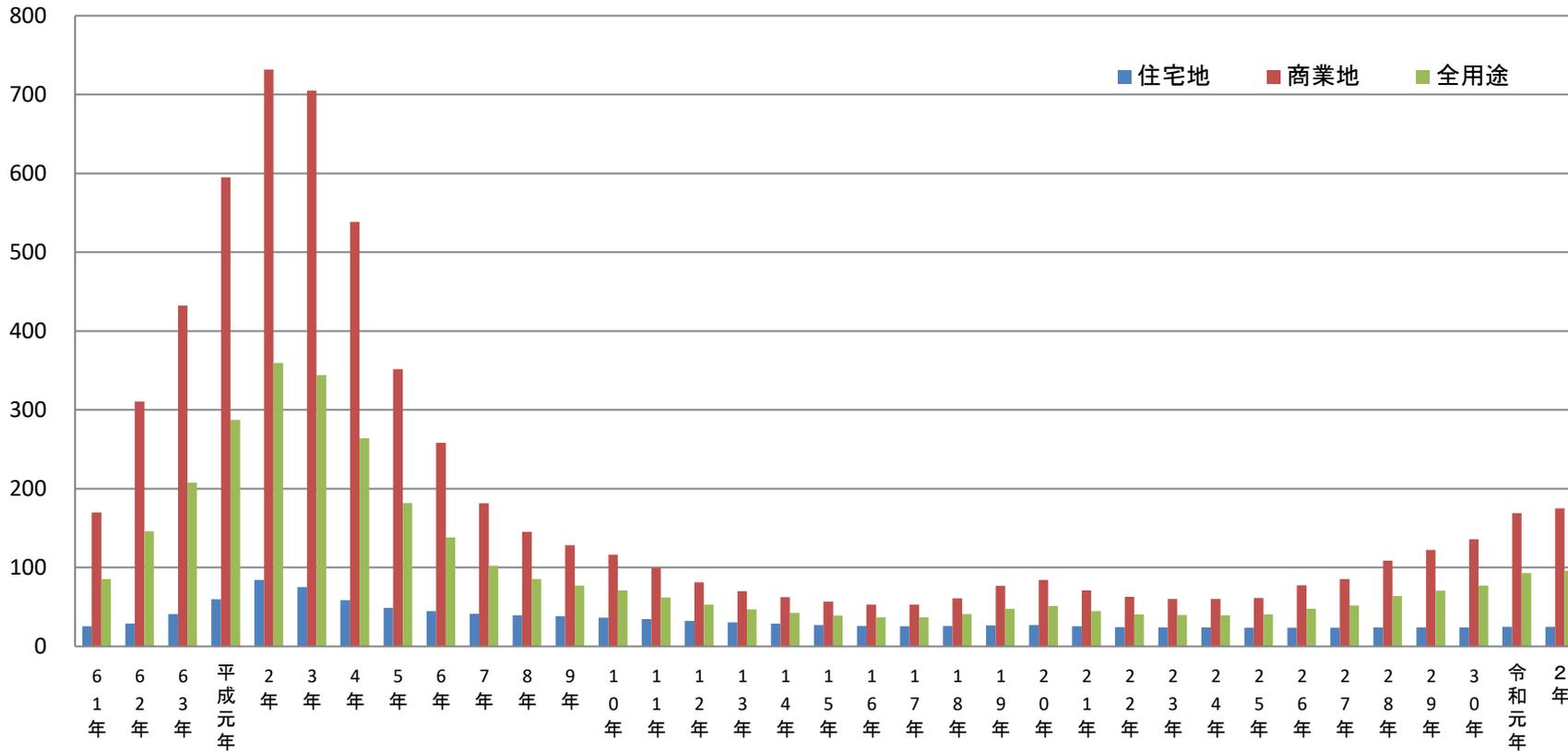
		変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	令和2年	0.3	247,000	629,000
	令和元年	1.0	246,000	607,000
商業地	令和2年	2.6	1,749,000	23,600,000
	令和元年	13.1	1,690,000	24,400,000
工業地	令和2年	0.0	144,000	250,000
	令和元年	0.7	144,000	249,000
全用途	令和2年	1.4	960,000	-
	令和元年	6.9	931,000	

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平均価格の推移

(万円)



全国及び大阪市内における地価上昇率上位

【上昇率上位3位】

	順位	住所	変動率
大阪市	1	淀川区宮原3-5-24 (新大阪第一生命ビル)【淀川5-3】	14.6%
	2	北区梅田1-8-17 (大阪第一生命ビル)【北5-1】	10.7%
	3	中央区南久宝寺町2-6-6 (御堂筋センタービル)【中央5-12】	10.6%
全国	1	沖縄県宮古島市平良字西里根間 246番	38.9%
	2	沖縄県宮古島市城辺字保良村内 507番	37.3%
	3	沖縄県糸満市西崎町3丁目279番	37.3%
	4	沖縄県那覇市前島2丁目11番15	34.8%
	5	北海道虻田郡倶知安町北1条西2 丁目18番	32.0%
	6	長野県北安曇郡白馬村大字北城字 新田3020番837外1筆	30.3%
	7	沖縄県宮古市平良字西里出口556 番	30.2%
	8	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番 132外	29.2%
	9	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	28.9%
	10	沖縄県宮古島市平良字下里大嶺 356番61外	25.5%

【価格上位3位】

	順位	住所	令和2年価格
大阪市	1	北区大深町4-20 (グランフロント大阪 南館)【北5-2】	23,600,000円/㎡
	2	中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心斎橋ビル)【中央5-3】	23,300,000円/㎡
	3	北区梅田1-8-17 (大阪第一生命ビル)【北5-1】	16,600,000円/㎡
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7	41,000,000円/㎡
	2	東京都中央区銀座6-8-3	30,700,000円/㎡
	3	東京都千代田区丸の内3-3-1	27,300,000円/㎡
	4	東京都港区北青山3-5-30	27,000,000円/㎡
	5	東京都千代田区大手前1-8-1	26,100,000円/㎡
	6	大阪市北区大深町4-20	23,600,000円/㎡
	7	大阪市中央区宗右衛門町7-2	23,300,000円/㎡
	8	東京都新宿区西新宿1-18-2	20,000,000円/㎡
	9	東京都新宿区新宿3-5-4	18,200,000円/㎡
	10	愛知県名古屋市中区名駅3丁目28番 12号	17,500,000円/㎡