

# 令和6年都道府県地価調査結果について (大阪市)

令和6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3年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏 : 全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。  
東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大した。

(単位：%)

	全用途平均			住宅地			商業地		
	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6
全 国	0.3	1.0	1.4	0.1	0.7	0.9	0.5	1.5	2.4
三大都市圏	1.4	2.7	3.9	1.0	2.2	3.0	1.9	4.0	6.2
東京圏	1.5	3.1	4.6	1.2	2.6	3.6	2.0	4.3	7.0
大阪圏	0.7	1.8	2.9	0.4	1.1	1.7	1.5	3.6	6.0
名古屋圏	1.8	2.6	2.9	1.6	2.2	2.5	2.3	3.4	3.8
地 方 圏	▲ 0.2	0.3	0.4	▲ 0.2	0.1	0.1	▲ 0.1	0.5	0.9

## 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、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

# 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	
	R5	R6	R5	R6
大阪府全域	1.3	2.0	4.3	7.3
大阪市	2.5	4.5	5.5	10.6
北大阪地域	1.3	2.4	3.9	5.5
東部大阪地域	1.5	1.9	2.2	2.5
南大阪地域	0.7	0.7	2.6	2.8

### ○住宅地

- 平均変動率はプラス2.0％（前年はプラス1.3％）となった。
- 大阪市、堺市、北摂、北大阪地域の一部地域など、交通アクセスの利便性等に優れた住宅地の地価は、前年に引続き上昇傾向にある。一方、交通アクセスの利便性等に劣る住宅地の地価は下落が続いている。

### ○商業地

- 平均変動率はプラス7.3％（前年はプラス4.3％）となった。
- インバウンド需要の回復により、観光地を含む飲食店等が集積する大阪市の主要部や収益性の高い路線商業地域では上昇幅が拡大した。またうめきた2期周辺の商業地のほか、駅前の商業地など立地条件の良い地域では、消費の回復とマンション用地等の需要も高く、地価は大幅に上昇した。

# 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/m<sup>2</sup>))

区	住宅			商業			工業			全用途		
	変動率		令和6年 平均価格	変動率		令和6年 平均価格	変動率		令和6年 平均価格	変動率		令和6年 平均価格
	令和5年	令和6年		令和5年	令和6年		令和5年	令和6年		令和5年	令和6年	
北	3.2	6.0	391,300	7.6	12.6	4,632,500	-	-	-	6.8	11.4	3,837,300
都島	5.1	6.2	316,500	3.7	5.0	456,700	-	-	-	4.2	5.4	400,600
福島	4.3	7.6	405,700	7.8	15.0	1,209,000	-	-	-	6.3	11.8	864,700
此花	2.0	3.0	211,700	0.8	2.0	251,000	6.6	7.4	87,000	2.7	3.7	194,600
中央	3.7	7.4	526,000	6.1	13.4	4,147,500	-	-	-	5.8	12.7	3,721,400
西	2.9	4.5	299,000	9.1	18.3	1,646,100	-	-	-	8.5	17.0	1,523,600
港	2.3	3.1	261,200	5.1	6.8	421,500	6.5	10.2	108,000	3.5	4.9	282,100
大正	1.2	2.8	201,000	0.3	1.4	225,000	-	-	-	0.7	2.1	213,000
天王寺	4.7	6.7	625,700	4.4	6.8	981,800	-	-	-	4.5	6.8	848,300
浪速	1.8	5.7	242,000	5.9	14.1	1,066,300	5.7	10.0	285,000	5.4	12.6	865,600
西淀川	0.8	2.6	198,300	0.7	1.0	296,000	2.1	5.4	156,000	1.0	2.8	207,500
淀川	5.3	6.5	270,300	5.3	9.2	1,244,500	2.5	5.5	174,000	5.0	7.6	692,600
東淀川	3.7	5.9	220,200	1.1	5.9	334,000	-	-	-	3.0	5.9	252,700
東成	4.9	6.4	251,500	6.0	8.3	377,300	-	6.9	294,000	5.4	7.4	321,500
生野	1.0	3.0	185,500	0.9	1.9	244,500	0.6	1.8	171,000	0.9	2.5	200,300
旭	2.0	5.1	244,500	1.3	3.0	295,000	-	-	-	1.7	4.4	261,300
城東	4.5	6.7	277,400	5.2	7.7	363,500	-	-	-	4.7	7.0	302,000
鶴見	3.2	6.5	229,000	7.0	8.2	396,000	-	-	-	4.0	6.8	262,400
阿倍野	2.3	5.2	373,700	4.9	8.7	1,336,800	-	-	-	3.8	7.2	924,000
住之江	0.9	2.5	223,300	2.0	5.8	330,000	10.6	16.2	158,000	2.7	5.3	230,200
住吉	1.5	3.2	278,000	2.1	4.9	362,000	-	-	-	1.7	3.7	303,200
東住吉	1.1	2.7	237,700	0.0	0.9	330,000	-	-	-	0.9	2.5	250,900
平野	1.1	2.0	188,100	2.1	4.7	356,000	0.8	1.6	125,000	1.2	2.3	199,800
西成	1.8	5.2	174,000	2.5	-	351,000	3.4	5.5	96,000	2.3	5.3	193,800
市内全域	2.5	4.5	270,800	5.5	10.6	1,966,600	4.3	7.1	165,400	4.0	7.6	1,076,600

# (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6年 平均価格
	令和5年	令和6年	
北	3.2	6.0	391,300
都島	5.1	6.2	316,500
福島	4.3	7.6	405,700
此花	2.0	3.0	211,700
中央	3.7	7.4	526,000
西	2.9	4.5	299,000
港	2.3	3.1	261,200
大正	1.2	2.8	201,000
天王寺	4.7	6.7	625,700
浪速	1.8	5.7	242,000
西淀川	0.8	2.6	198,300
淀川	5.3	6.5	270,300
東淀川	3.7	5.9	220,200
東成	4.9	6.4	251,500
生野	1.0	3.0	185,500
旭	2.0	5.1	244,500
城東	4.5	6.7	277,400
鶴見	3.2	6.5	229,000
阿倍野	2.3	5.2	373,700
住之江	0.9	2.5	223,300
住吉	1.5	3.2	278,000
東住吉	1.1	2.7	237,700
平野	1.1	2.0	188,100
西成	1.8	5.2	174,000
市内全域	2.5	4.5	270,800

## 住宅地

- 平均変動率はプラス4.5%（前年はプラス2.5%）。全24区で上昇率が拡大した。
- 中央区、阿倍野区、福島区、天王寺区、北区など住宅需要が強い都心接近性に優れた地域、富裕層に需要のある地域では、供給不足から上昇傾向が継続している。
- 市中心部へのアクセスが良好な地域の需要は引き続き堅調であり、城東区、都島区、鶴見区、淀川区において、中心部の地価上昇が波及し、上昇幅が拡大した。

（出典）「令和6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

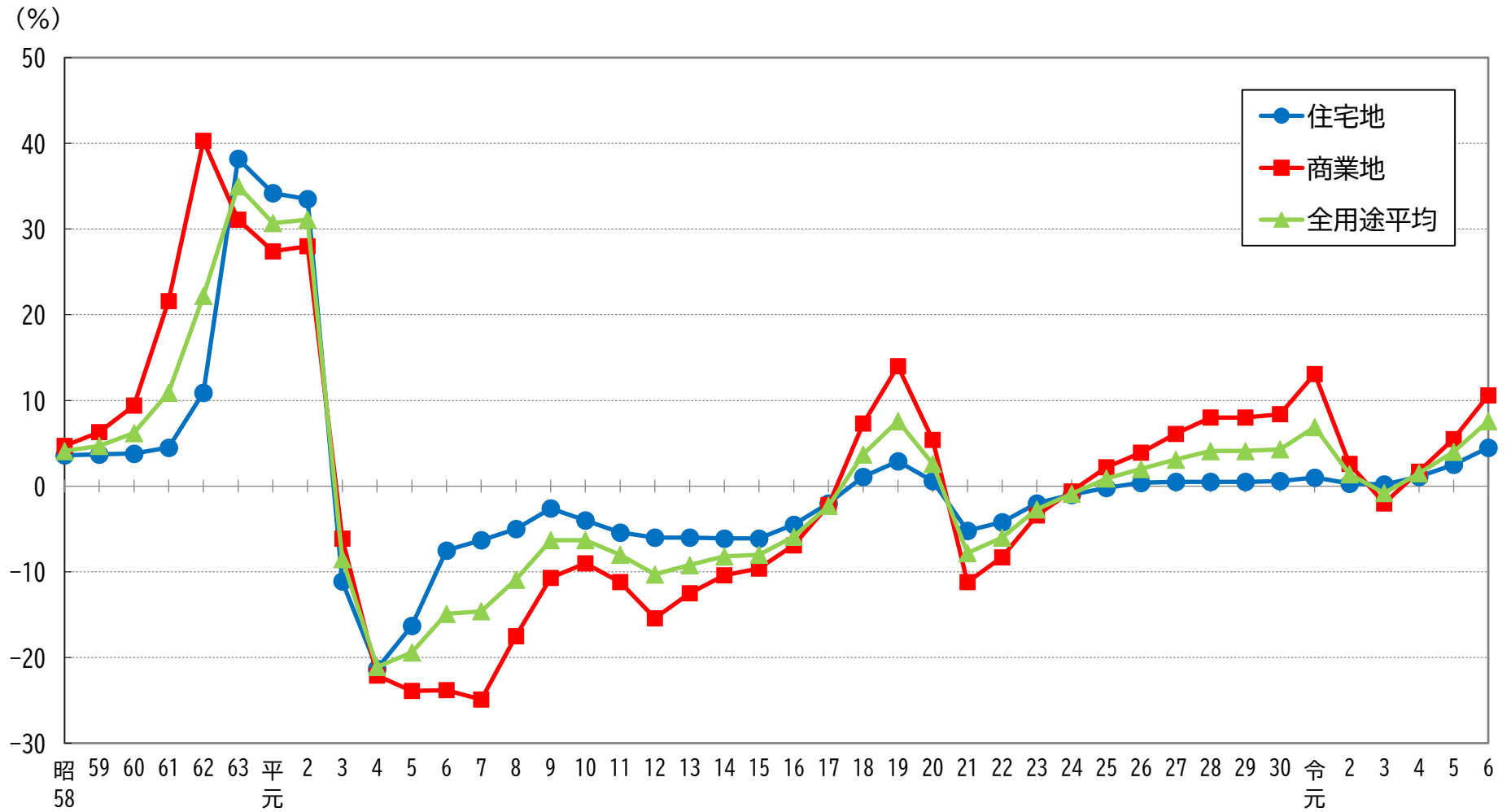
区	商業		
	変動率		令和6年 平均価格
	令和5年	令和6年	
北	7.6	12.6	4,632,500
都島	3.7	5.0	456,700
福島	7.8	15.0	1,209,000
此花	0.8	2.0	251,000
中央	6.1	13.4	4,147,500
西	9.1	18.3	1,646,100
港	5.1	6.8	421,500
大正	0.3	1.4	225,000
天王寺	4.4	6.8	981,800
浪速	5.9	14.1	1,066,300
西淀川	0.7	1.0	296,000
淀川	5.3	9.2	1,244,500
東淀川	1.1	5.9	334,000
東成	6.0	8.3	377,300
生野	0.9	1.9	244,500
旭	1.3	3.0	295,000
城東	5.2	7.7	363,500
鶴見	7.0	8.2	396,000
阿倍野	4.9	8.7	1,336,800
住之江	2.0	5.8	330,000
住吉	2.1	4.9	362,000
東住吉	0.0	0.9	330,000
平野	2.1	4.7	356,000
西成	2.5	-	351,000
市内全域	5.5	10.6	1,966,600

## 商業地

- 平均変動率はプラス10.6%（前年はプラス5.5%）。人流・消費等の回復により上昇幅が大きく拡大した。北区、福島区、中央区、西区、浪速区では、10%以上の上昇ととなった。
- なんば地区は、外国人を含む観光客が回復して賑わいを取り戻し、投資環境が整っている。浪速区、西区、福島区が北区・中央区と比較した割安感により選好されて上昇幅を拡大させている。
- 都島区、港区、東成区、城東区、天王寺区、阿倍野区、淀川区、東淀川区、鶴見区、住之江区では消費の回復やマンション需要との競合により、5%以上の上昇が見られる。

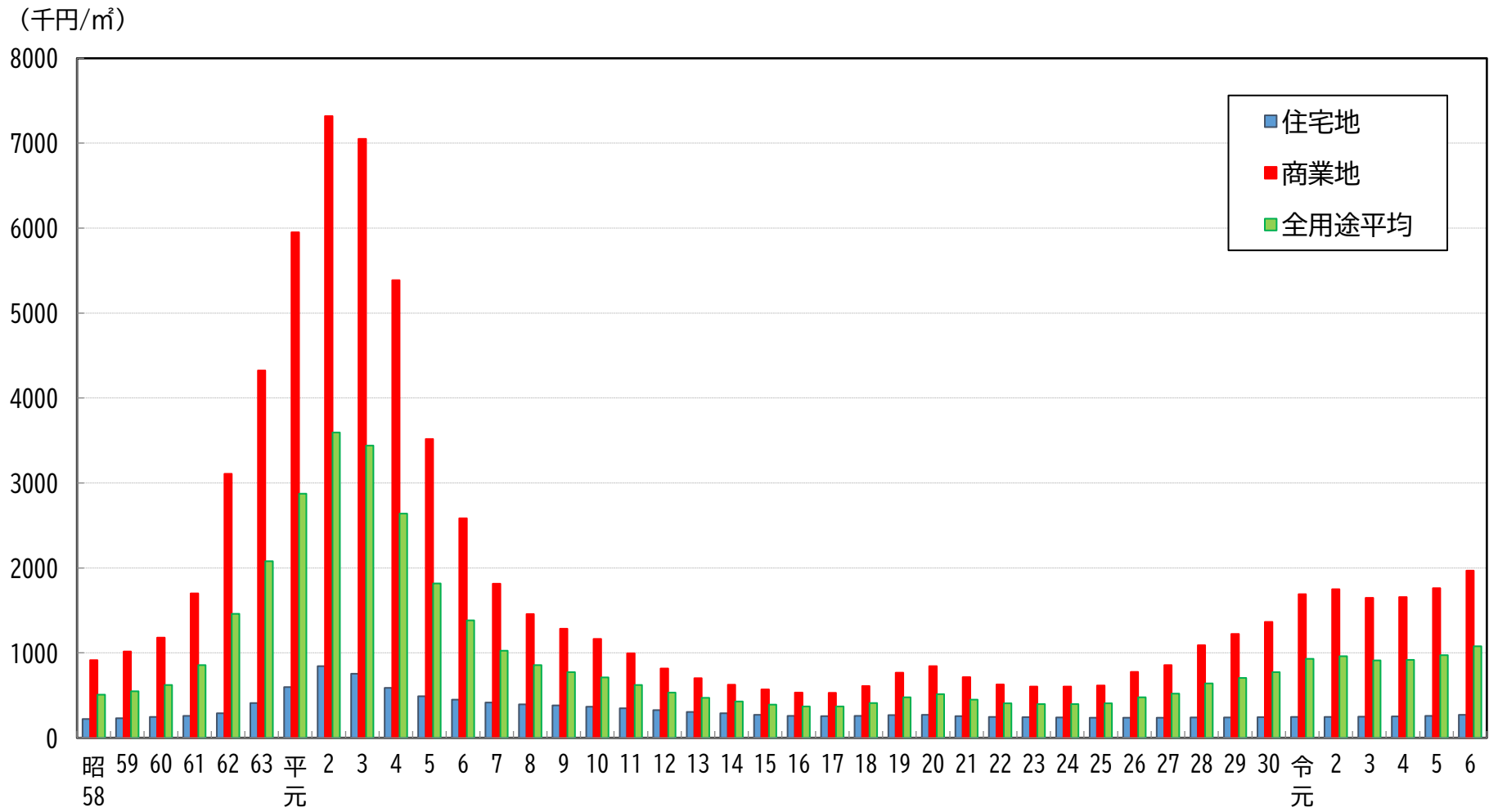
（出典）「令和6年都道府県地価調査の説明資料」（国土交通省）

# 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/m <sup>2</sup> )	対前年 変動率 (%)
1	北区大深町4-20 【北5-2】	23,900,000	3.9
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	22,400,000	14.9
3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	18,700,000	8.7
4	中央区南船場3-5-11 【中央5-6】	8,970,000	18.0
5	中央区南久宝寺3-6-6 【中央5-12】	7,750,000	10.7
6	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	5,500,000	21.1
7	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	3,700,000	10.4
8	中央区高麗橋1-8-13 【中央5-9】	3,470,000	13.0
9	中央区南本町4-5-7 【中央5-2】	3,050,000	13.8
10	北区西天満6丁目69番外(※) 【北5-8】	2,800,000	16.2

※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/m <sup>2</sup> )
1	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	21.6	1,410,000
2	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	21.1	5,500,000
3	浪速区日本橋3-6-2 【浪速5-1】	20.5	1,820,000
4	西区西本町2-1-34 【西5-2】	20.0	1,920,000
5	西区北堀江2-11-14 【西5-9】	19.7	1,880,000
6	西区立売堀1-9-15 【西5-6】	19.0	1,500,000
7	西区立売堀1-1-3 【西5-1】	18.6	1,340,000
8	西区土佐堀1-4-8 【西5-8】	18.2	2,470,000
9	西区南堀江2-13-17 【西5-4】	18.1	1,000,000
10	西区立売堀5-7-23 【西5-10】	18.1	791,000

※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】	23,900,000
	2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	22,400,000
	3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	18,700,000
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7 【中央5-13】	42,100,000
	2	東京都中央区銀座6-8-3 【中央5-14】	30,000,000
	3	東京都港区北青山3-5-30 【港5-14】	29,000,000
	4	東京都千代田区丸の内3-3-1 【千代田5-1】	27,000,000
	5	東京都千代田区大手町1-8-1 【千代田5-24】	25,700,000
	6	大阪市北区大深町4-20 【北5-2】	23,900,000
	7	大阪市中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	22,400,000
	8	東京都新宿区西新宿1-18-2 【新宿5-4】	21,400,000
	9	愛知県名古屋市中村区名駅3-28-12 【中村5-1】	19,600,000
	10	東京都新宿区新宿3-5-4 【新宿5-10】	19,400,000

## 【上昇率順位表】

	順位	住所	対前年 変動率 (%)
大阪市	1	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	21.6
	2	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	21.1
	3	浪速区日本橋3-6-2 【浪速5-1】	20.5
全国	1	熊本県菊池郡大津町大字室字門出176 番4【大津5-1】	33.3
	1	熊本県菊池郡大津町大字大津字拾六番 町屋敷1096番2外【大津5-301】	33.3
	1	熊本県菊池郡大津町大字室字狐平1576 番1【大津9-1】	33.3
	4	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2343番2【菊陽5-301】	32.5
	5	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖1126番 7【菊池9-1】	32.3
	6	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】	30.2
	7	熊本県合志市幾久富字山下1600番3 【合志9-301】	29.5
	8	沖縄県国頭郡恩納村字真栄田真栄田原 36番外【恩納-1】	29.0
	9	千葉県船橋市西浦2-14-1 【船橋9-1】	28.6
	10	千葉県市川市高谷新町9番5外 【市川9-1】	28.5