

令和6年地価公示結果について (大阪市)

令和6年3月
大阪市計画調整局

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が標準地を選定し、毎年1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. 令和6年地価公示結果の概要（大阪市）	2
3. 令和6年行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	3
4. 大阪市における用途別対前年平均変動率の推移	4
5. 大阪市における用途別対前年平均価格の推移	5
6. 大阪市における全用途価格及び地価上昇率上位10位	6
7. 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	7
8. 三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格	8

全国の地価動向

- 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・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。
 東京圏、名古屋圏では、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。
 大阪圏では、全用途平均・住宅地は3年連続、商業地は2年連続で上昇し、
 それぞれ上昇率が拡大した。

(単位：%)

	全用途平均			住宅地平均			商業地平均		
	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6
全 国	0.6	1.6	2.3	0.5	1.4	2.0	0.4	1.8	3.1
三大都市圏	0.7	2.1	3.5	0.5	1.7	2.8	0.7	2.9	5.2
東京圏	0.8	2.4	4.0	0.6	2.1	3.4	0.7	3.0	5.6
大阪圏	0.2	1.2	2.4	0.1	0.7	1.5	0.0	2.3	5.1
名古屋圏	1.2	2.6	3.3	1.0	2.3	2.8	1.7	3.4	4.3

(出典) 「令和6年地価公示の概要」 (国土交通省)

令和6年地価公示結果の概要（大阪市）

	全用途			住宅地			商業地			工業地		
	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6	R4	R5	R6
平均変動率 (%)	0.0	2.4	6.2	0.6	1.6	3.7	▲ 1.1	3.3	9.4	1.3	3.6	5.9
最高変動率 (%)	6.8	13.1	25.3	6.6	7.4	8.4	3.1	8.0	25.3	6.8	13.1	19.8
平均価格 (千円/㎡)	833	856	943	249	254	265	1,720	1,768	1,970	133	138	145
最高価格 (千円/㎡)	22,100	22,400	23,600	1,080	1,160	1,250	22,100	22,400	23,600	213	225	245
地点数 (選定替)	420	420(1)	420(1)	223	223(1)	223	169	169	169(1)	28	28	28

○全用途では、6.2%上昇。全24区で上昇率が拡大した。

○住宅地では、3.7%上昇。全24区で上昇率が拡大した。

特に中央区、西区、福島区、天王寺区、北区等の市中心部や、中心部に隣接した浪速区、城東区、都島区、鶴見区、淀川区、東成区、東淀川区において、5%以上の高い上昇率を示している。

○商業地では、9.4%上昇。全24区で上昇率が拡大した。

梅田地区では、堅調なオフィス需要及びうめきた2期の開発への期待感等から、上昇率が拡大した。インバウンド需要の影響が大きかった心斎橋・なんば地区では、インバウンドを含む観光客の大幅な回復を受け、店舗需要は回復しており、上昇率が大きく拡大した。

○市内の最高価格地点は、北区大深町4-20の商業地で、2,360万円/㎡となった。

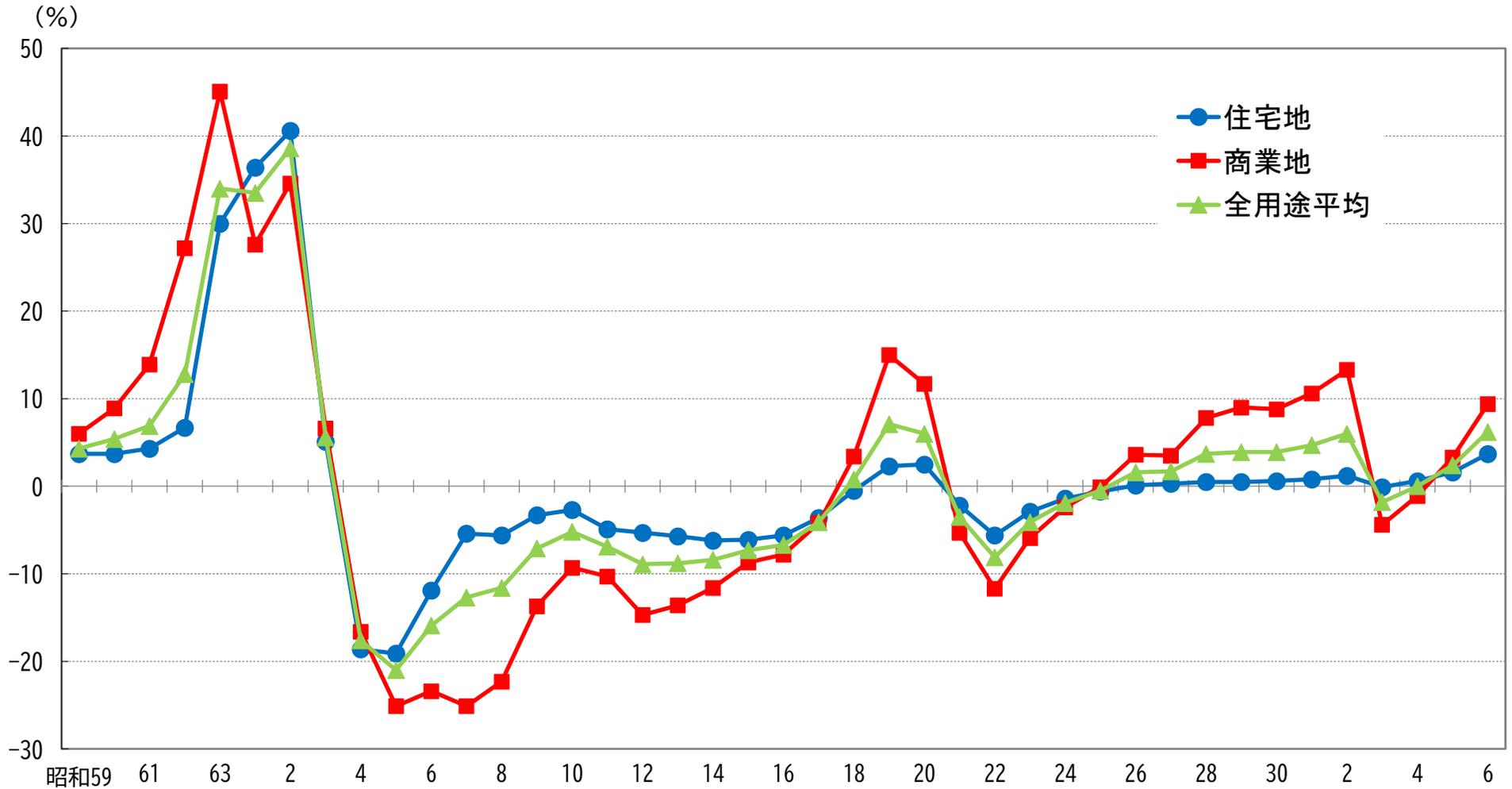
○市内の変動率上位1位は、中央区道頓堀1-6-10の商業地で、25.3%の上昇となった。

令和6年行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

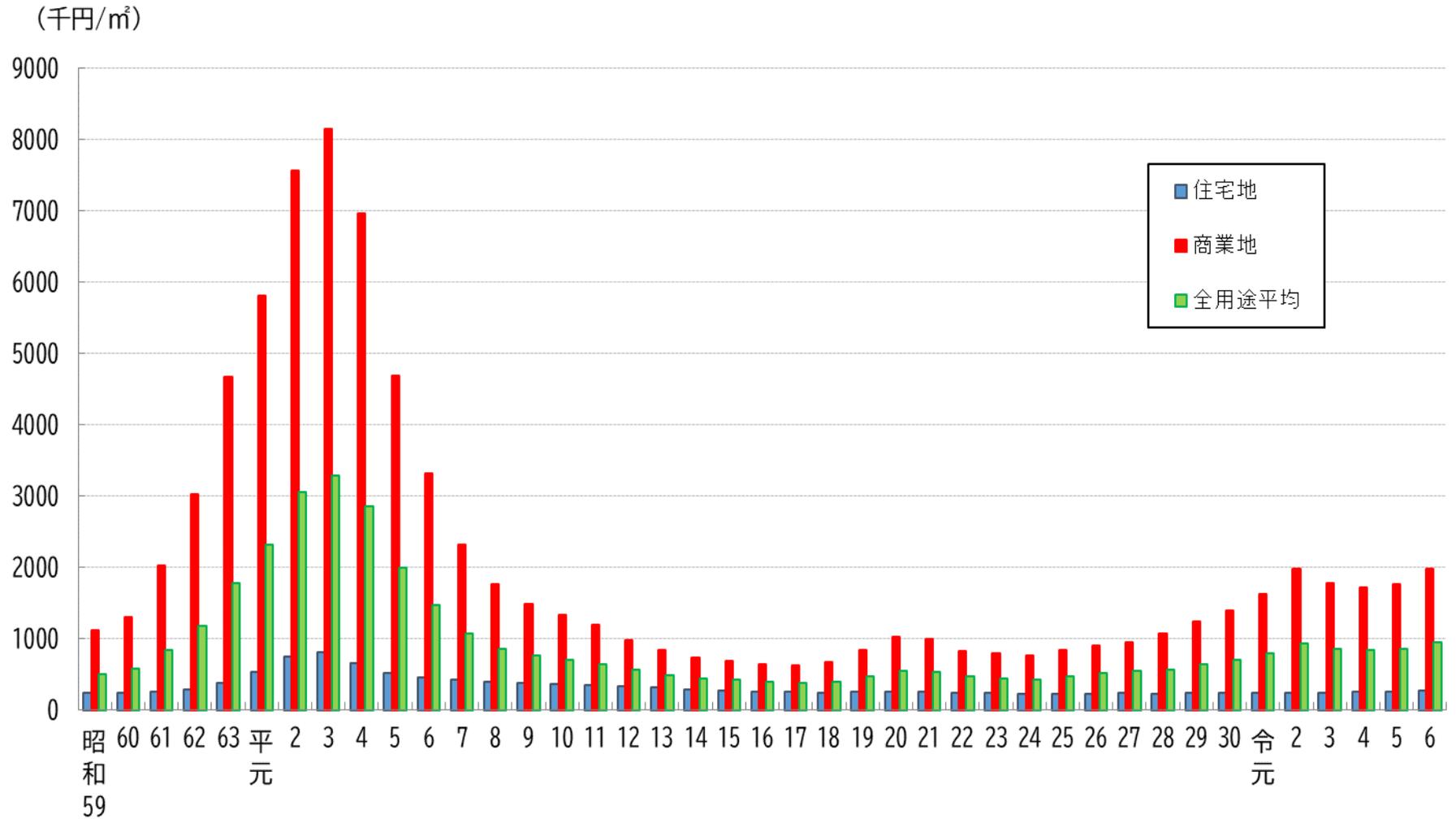
(単位：変動率(%)・平均価格(円/m²))

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	3.1	4.8	525,000	4.5	10.9	3,841,000	-	-	-	4.3	10.0	3,353,400
都島	4.0	5.6	313,800	3.4	5.2	601,700	-	-	-	3.8	5.5	392,300
福島	2.5	5.5	465,700	5.8	12.2	944,100	-	-	-	4.3	9.1	720,900
此花	1.0	2.1	200,200	3.2	4.0	329,000	11.2	17.5	111,000	2.6	4.2	218,900
中央	4.0	5.6	662,700	3.0	11.7	3,579,100	-	-	-	3.0	11.3	3,384,700
西	5.5	7.5	798,000	4.7	14.5	1,346,700	-	-	-	4.7	14.2	1,320,600
港	1.5	2.5	241,600	4.2	5.1	386,500	5.5	7.8	170,500	2.8	4.0	272,900
大正	0.6	1.6	190,800	1.7	5.1	373,000	2.8	4.9	103,300	1.5	3.1	181,900
天王寺	2.6	5.7	590,600	3.1	5.6	892,800	-	-	-	2.8	5.7	691,300
浪速	3.2	6.5	445,000	3.4	9.4	687,100	5.6	8.9	245,000	3.5	9.1	630,100
西淀川	0.7	1.5	168,600	1.3	4.2	283,500	2.6	5.1	138,000	1.2	2.7	178,400
淀川	2.7	5.7	238,500	1.3	6.7	646,100	3.3	5.9	136,000	2.2	6.1	395,900
東淀川	1.7	5.2	212,700	1.1	4.7	370,000	-	-	-	1.5	5.1	250,400
東成	3.3	5.5	246,000	4.0	7.1	365,700	3.0	6.3	220,000	3.5	6.1	279,300
生野	0.9	1.6	181,600	1.3	2.5	252,500	0.7	0.7	154,000	0.9	1.6	189,200
旭	0.7	3.9	224,100	1.0	2.8	292,300	-	-	-	0.7	3.6	245,100
城東	2.8	6.4	263,800	4.2	7.6	398,000	-	-	-	2.9	6.5	271,200
鶴見	1.0	6.2	230,600	2.7	7.4	375,500	2.6	6.3	168,700	1.5	6.4	237,100
阿倍野	1.7	3.4	344,400	3.6	6.8	1,306,300	-	-	-	2.3	4.4	640,400
住之江	0.8	2.1	208,800	2.1	5.8	310,000	6.2	10.2	131,000	2.0	3.9	200,000
住吉	0.7	2.3	250,100	1.7	3.5	401,500	-	-	-	0.9	2.6	278,900
東住吉	0.3	1.8	234,800	0.3	1.8	293,000	-	-	-	0.3	1.8	241,600
平野	0.6	1.3	178,800	1.3	2.5	261,700	0.7	1.3	156,000	0.7	1.5	185,100
西成	1.5	4.0	198,600	2.5	4.1	282,700	4.2	5.1	118,900	2.5	4.3	193,800
市内全域	1.6	3.7	265,000	3.3	9.4	1,969,900	3.6	5.9	145,200	2.4	6.2	943,000

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5-28】	23,600,000	5.4
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	21,400,000	13.8
3	北区梅田1-8-17 【北5-29】	17,800,000	6.6
4	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	15,400,000	15.8
5	北区角田町7-10 【北5-1】	12,700,000	7.6
6	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	12,100,000	10.0
7	中央区南船場4-4-21 【中央5-41】	10,800,000	12.7
8	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	8,500,000	22.1
9	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	8,400,000	10.2
10	中央区備後町3-6-2 【中央5-1】	8,230,000	10.9

【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	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	25.3	6,200,000
2	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	22.1	8,500,000
3	西区西本町2-1-34 【西5-3】	20.1	1,790,000
4	住之江区南港中1-2-90 【住之江9-2】	19.8	145,000
5	西区南堀江2-13-30 【西5-11】	19.4	1,230,000
6	西区江戸堀1-27-7 【西5-5】	19.4	1,110,000
7	北区中之島2-2-2 【北5-18】	18.8	5,500,000
8	西区立売堀1-9-15 【西5-2】	18.6	1,400,000
9	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	18.5	1,280,000
10	西区立売堀3-3-11 【西5-9】	18.2	910,000

※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	大阪市北区大深町4-20	23,600,000
	2	大阪市中央区宗右衛門町7-2	21,400,000
	3	大阪市北区梅田1-8-17	17,800,000
全国	1	東京都中央区銀座4-5-6	55,700,000
	2	東京都中央区銀座5-4-3	47,600,000
	3	東京都中央区銀座2-6-7	40,900,000
	4	東京都中央区銀座7-9-1 9	39,900,000
	5	東京都新宿区新宿3-24- 1	38,000,000
	6	東京都新宿区新宿3-30- 11	36,900,000
	7	東京都千代田区丸の内2-4- 1	36,800,000
	8	東京都渋谷区宇田川町23- 3	31,300,000
	9	東京都中央区銀座4-2-1 5	29,600,000
	10	東京都中央区銀座6-8-3	29,300,000

【上昇率順位表】

	順位	住所	対前年 変動率 (%)
大阪市	1	大阪府中央区道頓堀1-6-10	25.3
	2	大阪府中央区難波1-8-2	22.1
	3	大阪府西区西本町2-1-34	20.1
全国	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	33.2
	2	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字 石坂2343番2	30.8
	3	北海道千歳市幸町3丁目19番2	30.3
	4	長野県北安曇郡白馬村大字北城字 山越4093番2	30.2
	5	北海道千歳市千代田町5丁目1番 8	29.3
	6	千葉県市川市塩浜3丁目17番1 2	29.0
	7	北海道千歳市錦町2丁目10番3	28.8
	8	千葉県市川市二俣新町17番9外	28.1
	9	北海道富良野市北の峰町25-1 1	27.9
	10	千葉県千葉市美浜区豊砂1番4	27.1

三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格

【住宅地】

	令和6年対前年平均変動率 (%)	令和6年 最高価格 (円/m ²)
大阪圏	1.5	1,250,000
東京圏	3.4	5,350,000
名古屋圏	2.8	1,900,000

【商業地】

	令和6年対前年平均変動率 (%)	令和6年 最高価格 (円/m ²)
大阪圏	5.1	23,600,000
東京圏	5.6	55,700,000
名古屋圏	4.3	19,500,000

(出典) 「令和6年地価公示の概要」 (国土交通省)