

令和4年都道府県地価調査結果について
(大阪市)

令和4年9月
大阪市計画調整局

目 次

1 調査結果の概要	2・3ページ
2 令和4年地価調査総括表(大阪市)	4ページ
3 令和4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4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

- 全用途平均は3年ぶりに上昇に転じた。住宅地は31年ぶりに上昇に転じた。商業地は3年ぶりに上昇に転じた。
- 住宅地は東京圏、名古屋圏で2年連続上昇し、上昇率が拡大した。大阪圏では3年ぶりに下落から上昇に転じた。商業地は東京圏、名古屋圏で上昇が継続し、上昇率が拡大した。大阪圏では2年ぶりに下落から上昇に転じた。
- 大阪市では、1.1%上昇（0.2%上昇）。全24区のうち、全ての区が上昇となった。福島区、天王寺区、都島区、中央区、阿倍野区等13区で上昇が継続し、浪速区以外は上昇率が拡大した。東成区、旭区、住之江区、東淀川区、鶴見区、住吉区、西成区、平野区は横ばいから上昇となり、西淀川区、生野区、東住吉区は下落から上昇に転じた。

○大阪市の商業地では、1.7%上昇（2.0%下落）。全24区のうち、19区が上昇。福島区、港区、城東区、鶴見区等10区は横ばいから上昇、中央区、浪速区、西区、阿倍野区、北区等9区が下落から上昇に転じ、西淀川区は下落から横ばい、東淀川区は横ばいが継続した。大正区、東住吉区、淀川区の3区で下落が継続し、下落率が縮小又は横ばいとなっている。大阪市内では人流・消費等で一部持ち直しが認められ、梅田地区をはじめとするビジネス地区のオフィス賃料は横ばいから微減で、空室率は5%前後で安定している。心斎橋・なんば地区では、インバウンド消失の影響が大きかったが、徐々に店舗需要が回復している。

【国土交通省 令和4年地価調査報道発表資料より抜粋】

○大阪市内の最高価格地点は北区大深町の商業地の地点で2,200万円/m²（2,250万円/m²）となった。

○大阪市内変動率上昇1位は、工業地の住之江区柴谷の地点で8.8%（1.8%）の上昇。下落率1位は、商業地の中央区難波の地点で▲2.9%（▲16.6%）の下落。

令和4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)	0	0	0	0

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	1.1%	1.7%	2.9%	1.5%
前年平均変動率	0.2%	▲2.0%	0.1%	▲0.8%
最高変動率	4.5%	5.9%	8.8%	
前年最高変動率	1.9%	0.0%	1.8%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	251,000円/m ²	1,656,000円/m ²	148,000円/m ²	918,000円/m ²
前年平均価格	248,000円/m ²	1,648,000円/m ²	144,000円/m ²	912,000円/m ²
最高価格	648,000円/m ²	22,000,000円/m ²	256,000円/m ²	
前年最高価格	635,000円/m ²	22,500,000円/m ²	250,000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4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4年 平均価格	変動率		令和4年 平均価格	変動率		令和4年 平均価格	変動率		令和4年 平均価格
	令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年	
北	0.2	1.5	355,700	▲ 1.7	2.3	4,041,400	-	-	-	▲ 1.4	2.2	3,350,300
都島	1.1	2.7	283,500	0.0	1.3	416,700	-	-	-	0.4	1.9	363,400
福島	1.5	2.3	360,700	0.0	3.2	962,500	-	-	-	0.6	2.8	704,600
此花	0.1	1.1	200,000	0.0	0.4	244,000	0.0	4.1	76,000	0.0	1.5	184,000
中央	0.8	2.0	472,500	▲ 5.2	1.0	3,403,400	-	-	-	▲ 4.5	1.1	3,058,600
西	0.7	1.5	278,000	▲ 2.8	3.2	1,274,200	-	-	-	▲ 2.4	3.0	1,183,600
港	0.4	1.8	247,000	0.0	5.0	375,000	0.0	5.7	92,000	0.3	3.1	259,600
大正	0.1	0.9	192,500	▲ 0.2	▲ 0.2	221,500	-	-	-	▲ 0.1	0.3	207,000
天王寺	1.3	2.4	556,700	▲ 1.5	1.6	879,600	-	-	-	▲ 0.3	1.9	758,500
浪速	1.4	0.4	225,000	▲ 3.5	2.4	870,800	0.0	2.1	245,000	▲ 2.5	2.1	711,900
西淀川	▲ 0.4	0.5	191,500	▲ 0.3	0.0	291,000	0.0	1.4	145,000	▲ 0.3	0.6	200,300
淀川	0.2	1.7	241,000	▲ 1.7	▲ 1.0	1,052,800	0.0	1.3	161,000	▲ 0.7	0.4	592,900
東淀川	0.0	1.4	200,400	0.0	0.0	312,000	-	-	-	0.0	1.0	232,300
東成	0.0	1.8	225,500	0.0	3.4	315,000	0.0	2.4	256,000	0.0	2.7	275,300
生野	▲ 0.4	0.4	178,300	▲ 0.5	0.3	236,500	▲ 0.6	0.0	167,000	▲ 0.5	0.3	193,300
旭	0.0	0.5	228,000	▲ 0.7	0.4	283,000	-	-	-	▲ 0.2	0.5	246,300
城東	0.5	2.0	252,800	0.0	1.8	320,000	-	-	-	0.4	2.0	272,000
鶴見	0.0	0.5	208,000	0.0	2.7	342,000	-	-	-	0.0	0.9	234,800
阿倍野	0.2	0.6	347,000	▲ 2.5	1.3	1,141,800	-	-	-	▲ 1.4	1.0	801,100
住之江	0.0	0.5	215,800	0.0	1.0	306,000	1.8	8.8	123,000	0.3	2.0	215,300
住吉	0.0	0.5	265,000	▲ 0.2	0.7	322,300	-	-	-	0.0	0.6	282,200
東住吉	▲ 0.2	0.3	228,000	▲ 1.5	▲ 0.9	327,000	-	-	-	▲ 0.4	0.1	242,100
平野	0.0	0.3	182,600	0.0	0.6	333,000	0.0	0.8	122,000	0.0	0.4	192,600
西成	0.0	0.8	162,300	0.0	1.3	317,000	0.0	2.3	88,000	0.0	1.2	178,400
市内全域	0.2	1.1	251,100	▲ 2.0	1.7	1,656,200	0.1	2.9	147,500	▲ 0.8	1.5	917,900

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4年価格	令和4年 対前年変動率
1	北区大深町4-20 【北5-2】	22,000,000円/m ²	▲2.2%
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	18,700,000円/m ²	▲1.6%
3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	16,200,000円/m ²	0.0%
4	中央区南船場3-5-11 【中央5-6】	7,120,000円/m ²	0.0%
5	中央区南久宝寺3-6-6 【中央5-12】	6,350,000円/m ²	3.8%
6	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	4,290,000円/m ²	▲2.9%
7	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	3,100,000円/m ²	1.3%
8	中央区高麗橋1-8-13 【中央5-9】	2,800,000円/m ²	0.7%
9	中央区南本町4-5-7 【中央5-2】	2,530,000円/m ²	1.2%
10	北区西天満6丁目69番外(※) 【北5-8】	2,230,000円/m ²	3.2%

地価上昇率上位10位

順位	地点(住所)	令和4年 対前年変動率	令和4年価格
1	住之江区柴谷1-1-48 【住之江9-1】	8.8%	123,000円/m ²
2	港区弁天4-12-8 【港5-1】	5.9%	415,000円/m ²
3	港区福崎1-2-27 【港9-1】	5.7%	92,000円/m ²
4	港区波除5-3-27 【港-2】	4.5%	281,000円/m ²
5	此花区常吉2-3-3 【此花9-1】	4.1%	76,000円/m ²
6	港区南市岡1-2-36 【港5-2】	4.0%	335,000円/m ²
7	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	4.0%	1,040,000円/m ²
8	東成区玉津1丁目6番11(※) 【東成5-1】	4.0%	289,000円/m ²
9	福島区鷺洲5-6-56 【福島-3】	3.8%	441,000円/m ²
10	中央区南久宝寺3-6-6 【中央5-12】	3.8%	6,350,000円/m ²

※対象の基準地が空地等の為、地番表示しています。

※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。

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4年対前年平均変動率	令和4年最高価格
大阪圏	0.4%	665,000円/m ²
東京圏	1.2%	5,040,000円/m ²
名古屋圏	1.6%	1,400,000円/m ²

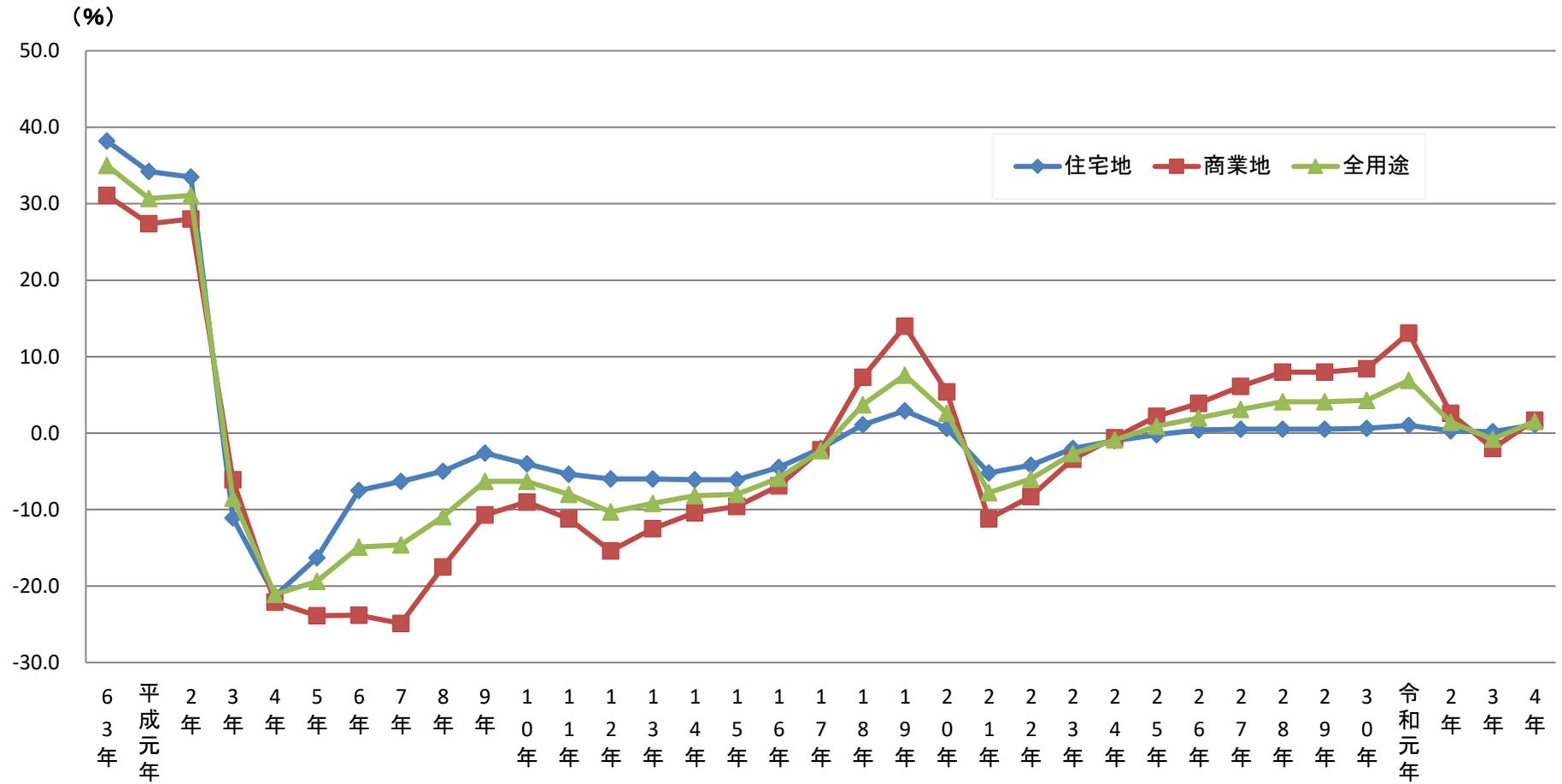
【商業地】

	令和4年対前年平均変動率	令和4年最高価格
大阪圏	1.5%	22,000,000円/m ²
東京圏	2.0%	39,300,000円/m ²
名古屋圏	2.3%	18,800,000円/m ²

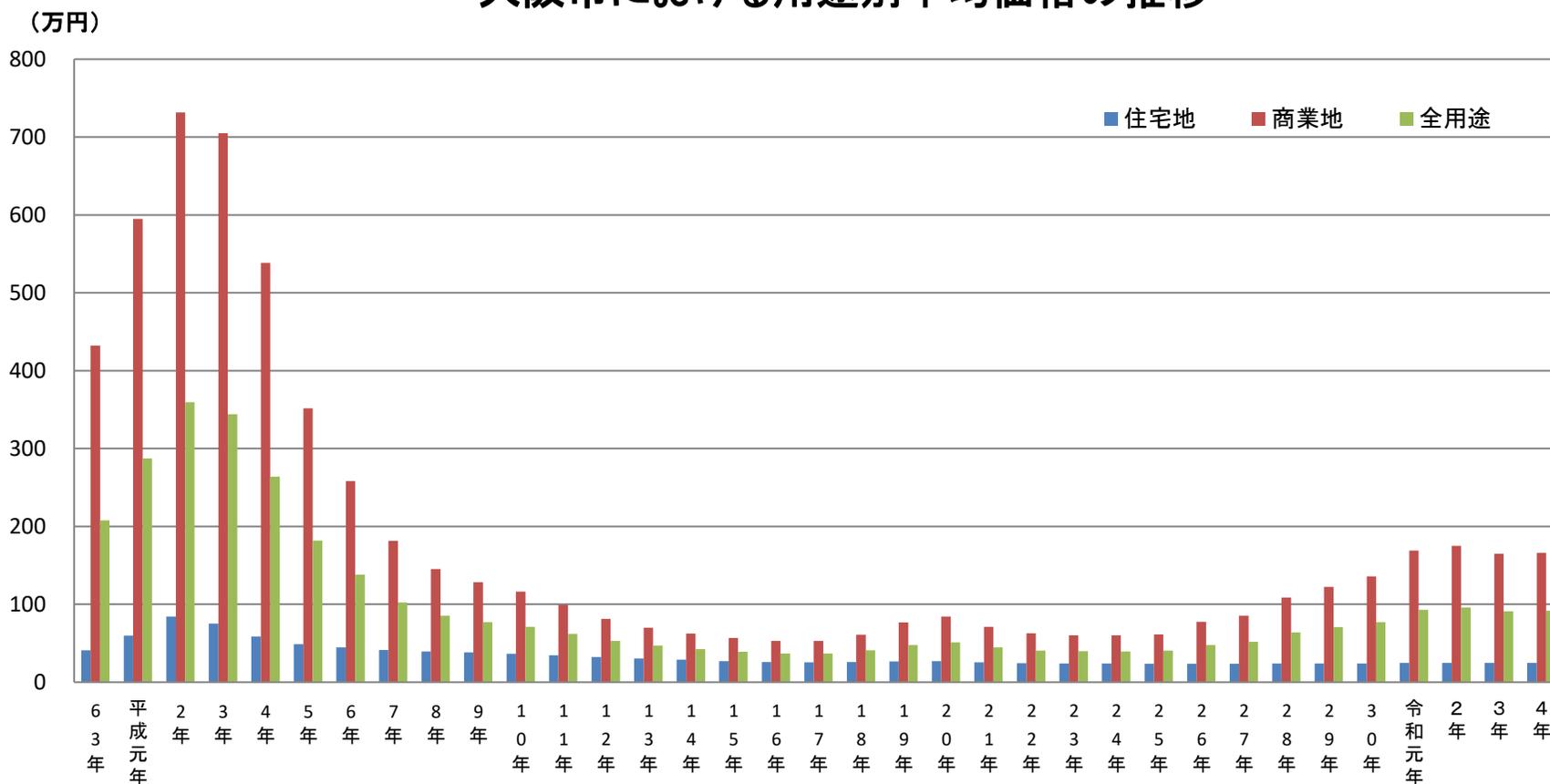
大阪市における用途別対前年平均変動率・平均価格・最高価格

		対前年平均 変動率(%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	令和4年	1.1	251,000	648,000
	令和3年	0.2	248,000	635,000
商業地	令和4年	1.7	1,656,000	22,000,000
	令和3年	▲ 2.0	1,648,000	22,500,000
工業地	令和4年	2.9	148,000	256,000
	令和3年	0.1	144,000	250,000
全用途	令和4年	1.5	918,000	-
	令和3年	▲ 0.8	912,000	

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



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	令和4年 対前年変動率
大阪市	1	住之江区柴谷1-1-48 【住之江9-1】	8.8%
	2	港区弁天4-12-8 【港5-1】	5.9%
	3	港区福崎1-2-27 【港9-1】	5.7%
全国	1	熊本県菊池郡菊陽町大字原水字南 下原1333番1	31.6%
	2	北海道北広島市共栄町4丁目8番 23	29.2%
	3	北海道北広島市稲穂町東6丁目1 番14	29.1%
	4	北海道北広島市若葉町3丁目3番4	29.1%
	5	北海道江別市野幌東町43番16	25.3%
	6	北海道恵庭市島松東町2-7-1	25.0%
	6	北海道北広島市美沢1丁目1番3外	25.0%
	8	北海道江別市野幌町7番21外	24.8%
	9	北海道石狩市花川南1条2丁目187 番	24.8%
	10	北海道江別市元江別820番22	24.8%

※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。

【価格上位3位】

	順位	住所	令和4年価格
大阪市	1	北区大深町4-20 【北5-2】	22,000,000円/m ²
	2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	18,700,000円/m ²
	3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	16,200,000円/m ²
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7	39,300,000円/m ²
	2	東京都中央区銀座6-8-3	28,300,000円/m ²
	3	東京都港区北青山3-5-30	27,300,000円/m ²
	4	東京都千代田区丸の内3-3-1	26,800,000円/m ²
	5	東京都千代田区大手町1-8-1	25,500,000円/m ²
	6	大阪市北区大深町4-20	22,000,000円/m ²
	7	東京都新宿区西新宿1-18-2	19,600,000円/m ²
	8	愛知県名古屋市名駅3-28-12	18,800,000円/m ²
	9	大阪市中央区宗右衛門町7-2	18,700,000円/m ²
	10	東京都新宿区新宿3-5-4	17,700,000円/m ²