

令和2年地価公示結果について (大阪市)

令和2年3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年地価公示総括表(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 大阪市内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 大阪市内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 大阪市内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年地価公示結果の概要

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。

※（ ）は前年変動率・価格

- 全国平均では、全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇し、いずれも上昇基調を強めている。
- 三大都市圏〈東京・名古屋・大阪〉は、全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続している。
- 大阪市では、住宅地が1.2%上昇（0.8%上昇）。横ばいの大正区及び旭区を除く全ての区で上昇が続いており、多くの区（24区のうち16区）で上昇幅が昨年より拡大した。
 - ・西区では、市内中心部での旺盛なマンション用地需要を背景に20.3%上昇（9.5%上昇）と顕著な上昇を示した。
- 大阪市の商業地では、13.3%上昇（10.6%上昇）。東住吉区が下落から上昇に転じ、横ばい

が続く旭区を除く全ての区で上昇しており、多くの区（24区のうち18区）で上昇幅が昨年より拡大した。

- ・外国人観光客で賑わう心斎橋・なんば地区では、店舗・ホテル用地需要が引き続き旺盛であり、中央区で18.2%上昇（15.1%上昇）、浪速区で17.7%上昇（16.7%上昇）となった。
- ・梅田地区（JR大阪駅周辺）では、オフィス需給が逼迫していることに加え、店舗・ホテル用地需要が競合し、北区では17.2%上昇（15.1%上昇）となった。
- ・旺盛なホテル・マンション用地需要を背景に、西区で20.3%上昇（10.6%上昇）と顕著な上昇を示した

【国土交通省 令和2年地価公示報道発表資料より抜粋】

○大阪市の区別では、西区・中央区・浪速区・北区・西成区及び福島区の商業地が10%を超える上昇率となった。

○大阪市内の商業地の最高価格地点は引き続き中央区宗右衛門町の地点で2,870万円/㎡（1,980万円/㎡）となった。

○大阪市内変動率上昇1位は、中央区宗右衛門町の地点で44.9%（25.3%）の上昇。全国の全地点における変動率上位順位でも第3位となった。

令和2年地価公示総括表(大阪市内)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数	223	169	28	420
(選定替)	(1)	(2)	—	(3)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	1.2%	13.3%	0.5%	6.0%
前年平均変動率	0.8%	10.6%	0.2%	4.7%
最高変動率	20.3%	44.9%	3.8%	
前年最高変動率	12.1%	44.4%	1.4%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	247,000円/m ²	1,978,000円/m ²	132,000円/m ²	936,000円/m ²
前年平均価格	242,000円/m ²	1,624,000円/m ²	131,000円/m ²	791,000円/m ²
最高価格	1,020,000円/m ²	28,700,000円/m ²	214,000円/m ²	
前年最高価格	905,000円/m ²	19,800,000円/m ²	211,000円/m ²	

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									
	平成31年	令和2年		平成31年	令和2年		平成31年	令和2年		平成31年	令和2年	
北	4.3	4.5	477,000	15.1	17.2	3,724,000	-	-	-	13.5	15.4	3,247,000
都島	1.6	1.8	276,000	4.9	5.2	551,000	-	-	-	2.5	2.7	351,000
福島	4.2	5.7	405,000	11.6	12.6	800,000	-	-	-	8.2	9.4	615,000
此花	0.1	1.8	194,000	0.9	4.8	304,000	0.0	1.0	79,000	0.3	2.4	206,000
中央	5.8	6.4	574,000	15.1	18.2	3,847,000	-	-	-	14.5	17.4	3,629,000
西	9.5	20.3	663,000	10.6	20.3	1,164,000	-	-	-	10.6	20.3	1,141,000
港	1.0	1.5	231,000	1.9	6.6	348,000	0.3	0.4	152,000	1.2	2.8	253,000
大正	▲ 0.1	0.0	188,000	1.8	4.8	348,000	0.0	0.0	96,000	0.1	0.5	175,000
天王寺	1.9	5.0	528,000	7.9	8.9	846,000	-	-	-	3.9	6.3	634,000
浪速	8.2	8.4	400,000	16.7	17.7	666,000	1.0	1.4	214,000	14.7	15.6	606,000
西淀川	0.2	0.6	167,000	1.4	1.7	270,000	0.0	0.0	127,000	0.2	0.6	173,000
淀川	0.8	0.8	217,000	10.0	7.9	632,000	0.7	1.4	123,000	4.7	3.6	378,000
東淀川	0.4	0.3	198,000	0.7	3.6	357,000	-	-	-	0.5	1.1	236,000
東成	0.1	0.4	225,000	1.6	1.5	293,000	0.0	3.8	192,000	0.6	1.1	246,000
生野	0.3	0.5	179,000	0.6	0.7	245,000	0.0	0.0	154,000	0.3	0.5	186,000
旭	0.0	0.0	213,000	0.0	0.0	284,000	-	-	-	0.0	0.0	231,000
城東	0.6	1.0	237,000	2.7	2.9	351,000	-	-	-	0.7	1.1	243,000
鶴見	0.4	0.4	214,000	1.2	1.2	336,000	0.7	1.2	153,000	0.6	0.7	218,000
阿倍野	0.4	0.2	325,000	4.4	6.0	1,273,000	-	-	-	1.6	2.0	617,000
住之江	0.1	0.1	203,000	-	2.8	289,000	0.0	0.5	111,000	0.1	0.4	191,000
住吉	0.4	0.5	242,000	2.6	4.0	383,000	-	-	-	0.8	1.2	269,000
東住吉	0.1	0.3	229,000	▲ 0.1	0.1	293,000	-	-	-	0.1	0.3	237,000
平野	0.1	0.1	176,000	0.6	0.7	252,000	0.0	0.0	154,000	0.1	0.1	182,000
西成	0.7	2.5	188,000	9.9	13.4	274,000	0.0	0.0	108,000	2.5	4.1	184,000
市内全域	0.8	1.2	247,000	10.6	13.3	1,978,000	0.2	0.5	132,000	4.7	6.0	936,000

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
1	中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心斎橋ビル)【中央5-2】	28,700,000円/m ²	44.9%
2	北区大深町4-20【北5-28】 (グランフロント大阪 南館)	25,000,000円/m ²	31.6%
3	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	18,700,000円/m ²	17.6%
4	北区梅田1-8-17【北5-29】 (大阪第一生命ビルディング)	16,900,000円/m ²	32.0%
5	北区角田町7-10 (HEPナビオ)【北5-1】	13,400,000円/m ²	20.7%
6	中央区西心斎橋1-4-5 (御堂筋ビル)【中央5-18】	13,100,000円/m ²	19.1%
7	中央区南船場4-4-21 (りそな船場ビル)【中央5-41】	10,600,000円/m ²	17.8%
8	中央区難波1-8-2【中央5-15】	10,300,000円/m ²	21.7%
9	中央区難波3-6-11 (なんば池田ビル)【中央5-36】	9,240,000円/m ²	21.6%
10	中央区道頓堀1-6-10 (づぼらや)【中央5-19】	8,050,000円/m ²	23.8%

地価上昇率上位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	中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心斎橋ビル)【中央5-2】	28,700,000円/m ²	44.9%
2	淀川区宮原3-5-24 (新大阪第一生命ビル)【淀川5-8】	2,350,000円/m ²	38.2%
3	北区梅田1-8-17 (大阪第一生命ビルディング)【北5-29】	16,900,000円/m ²	32.0%
4	北区大深町4-20【北5-28】 (グランフロント大阪 南館)	25,000,000円/m ²	31.6%
5	北区芝田1-4-14【北5-13】 (芝田町ビル)	5,860,000円/m ²	30.2%
6	北区茶屋町12-6【北5-16】 (エスパシオン梅田ビル)	7,550,000円/m ²	29.9%
7	西区西本町2-1-34【西5-3】	1,520,000円/m ²	29.9%
8	西区立売堀1-9-15【西5-2】	1,190,000円/m ²	29.3%
9	西区江戸堀1-27-7【西5-5】	921,000円/m ²	29.2%
10	西区北堀江2-4-4【西5-16】	1,610,000円/m ²	28.8%

三大都市圏における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%	1,020,000円/㎡
東京圏	1.4%	4,720,000円/㎡
名古屋圏	1.1%	1,400,000円/㎡

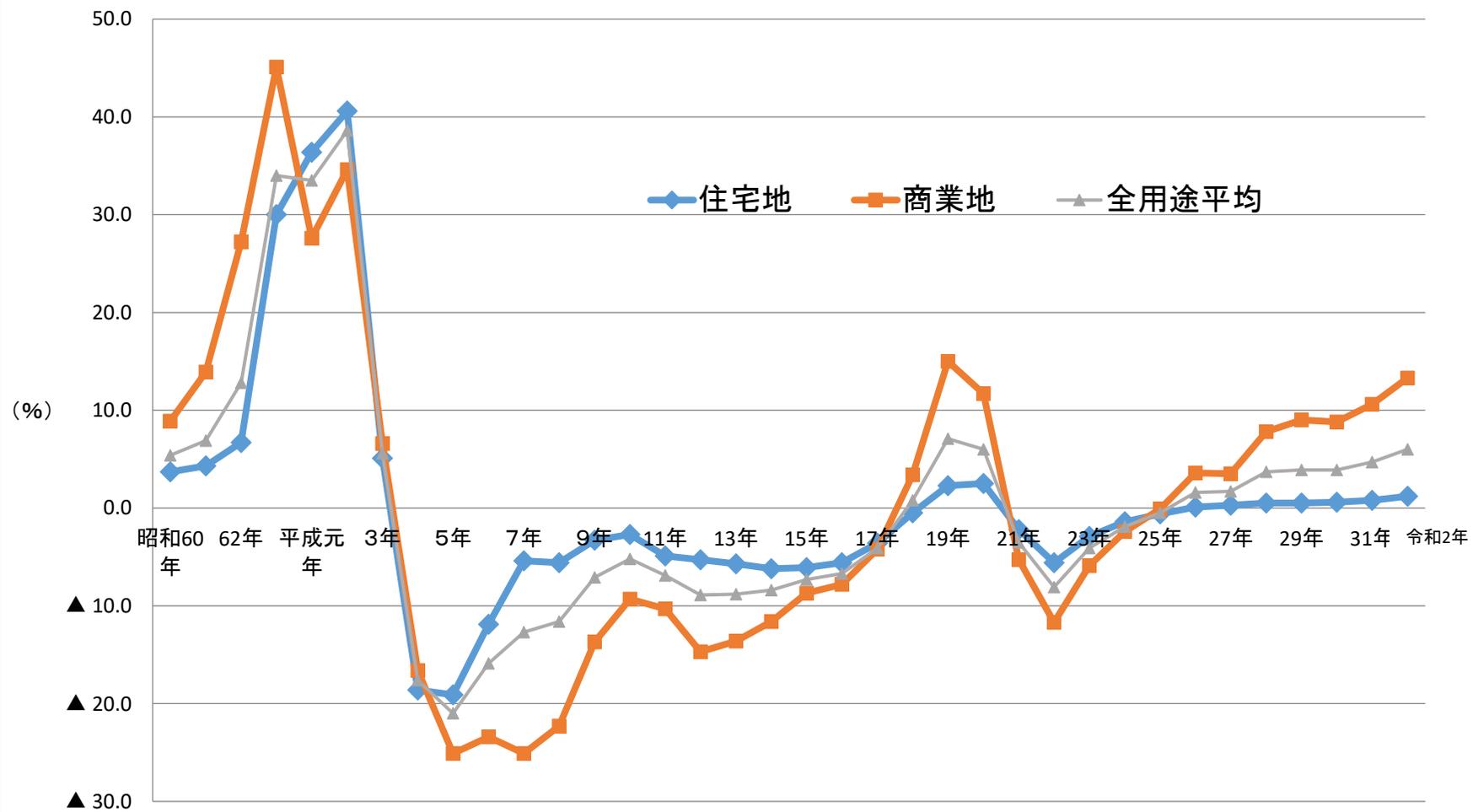
【商業地】

	平均変動率	最高価格
大阪圏	6.9%	28,700,000円/㎡
東京圏	5.2%	57,700,000円/㎡
名古屋圏	4.1%	11,600,000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

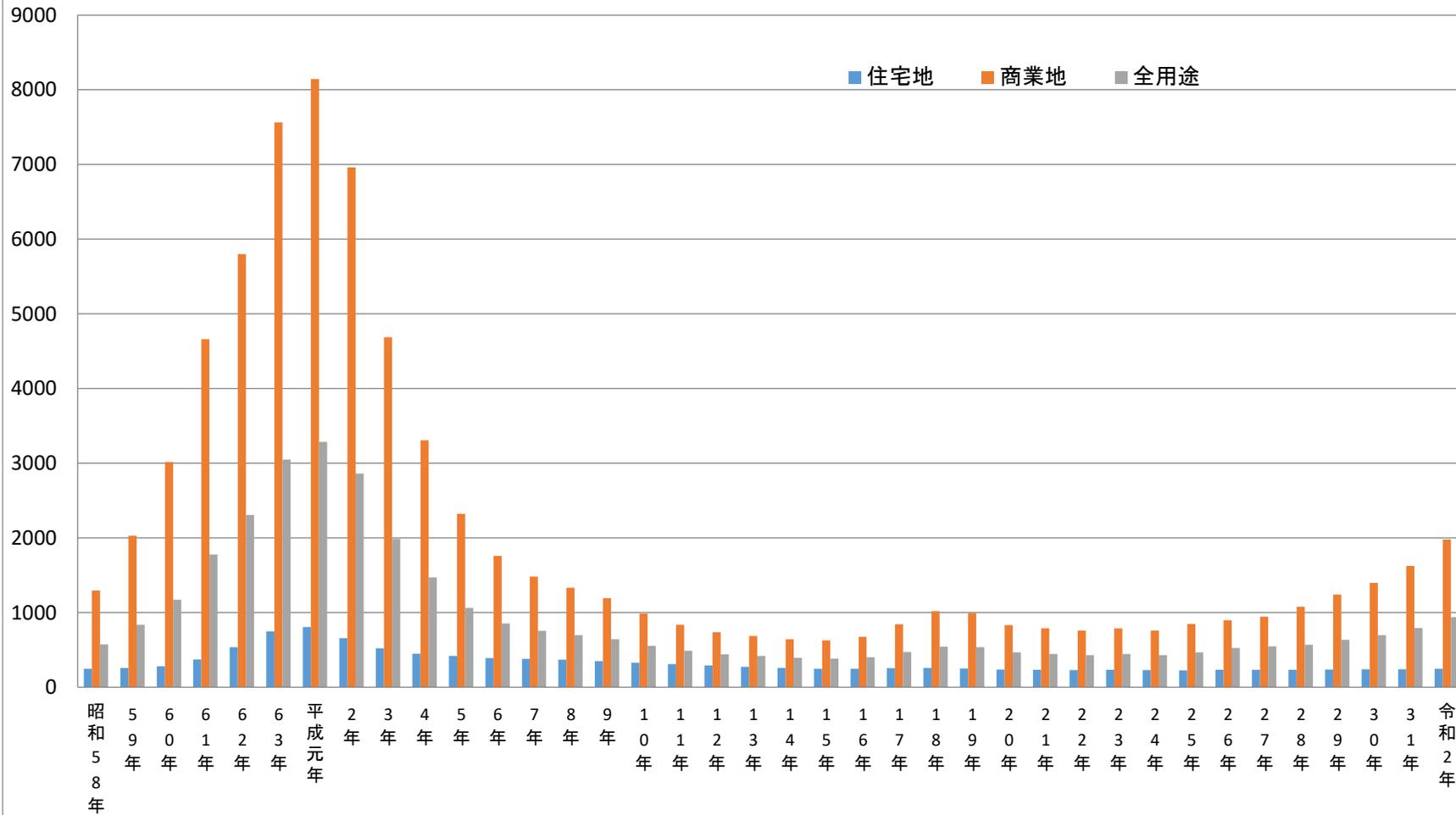
		変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	令和2年	1.2	247,000	1,020,000
	平成31年	0.8	242,000	905,000
商業地	令和2年	13.3	1,978,000	28,700,000
	平成31年	10.6	1,624,000	19,800,000
工業地	令和2年	0.5	132,000	214,000
	平成31年	0.2	131,000	211,000
全用途	令和2年	6.0	936,000	-
	平成31年	4.7	791,000	

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

(千円/m²)



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	中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心齋橋ビル)	44.9%
	2	淀川区宮原3-5-24 (新大阪第一生命ビル)	38.2%
	3	北区梅田1-8-17 (大阪第一生命ビルディング)	32.0%

【価格上位3位】

	順位	住所	令和2年価格
大阪市	1	中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心齋橋ビル)	28,700,000円/㎡
	2	北区大深町4-20 (グランフロント大阪 南館)	25,000,000円/㎡
	3	中央区心齋橋筋2-8-5	18,700,000円/㎡

全国	1	北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外 (大樹生命)	57.5%
	2	那覇市久茂地1-4-8 (第二新垣ビル)	45.9%
	3	大阪市中央区宗右衛門町7-2 (住友商事心齋橋ビル)	44.9%
	4	北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	44.0%
	5	那覇市久茂地3-1-1 (日本生命那覇ビル)	41.4%
	6	沖縄県宮古島市平良字西里羽立391番外(ジブラルタ生命 沖縄宮古支店)	41.4%
	7	豊中市新千里東町1-5-1 (千里阪急百貨店)	41.3%
	8	那覇市前島3-1-15 (大同生命ビル)	39.6%
	9	大阪市淀川区宮原3-5-24 (新大阪第一生命ビル)	38.2%
	10	福岡市中央区天神4-2-34 (OHKENビル)	34.6%

全国	1	東京都中央区銀座4-5-6 (山野楽器銀座本店)	57,700,000円/㎡
	2	東京都中央区銀座5-4-3 (対鶴館ビル)	49,700,000円/㎡
	3	東京都中央区銀座2-6-7 (明治屋銀座ビル)	43,300,000円/㎡
	4	東京都中央区銀座7-9-19 (ZARA)	42,700,000円/㎡
	5	東京都新宿区新宿3-24-1 (新宿M-SQUARE)	37,900,000円/㎡
	6	東京都千代田区丸の内2-4-1 (丸の内ビルディング)	37,600,000円/㎡
	7	東京都新宿区新宿3-30-11 (新宿高野第二ビル)	36,800,000円/㎡
	8	東京都中央区銀座6-8-3 (銀座尾張町TOWER)	32,200,000円/㎡
	9	東京都中央区銀座4-2-15 (塚本泰山ビルディング)	31,000,000円/㎡
	10	東京都千代田区大手町2-2-1 (新大手町ビルディング)	29,400,000円/㎡