

令和3年地価公示結果について (大阪市)

令和3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3年地価公示総括表(大阪市)	4ページ
3 令和3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・変動率上位10位・変動率下位10位	6・7ページ
5 三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格	8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	9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)	10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)	11ページ
9 全国及び大阪市内における変動率上位・価格上位・変動率下位	12・13ページ

令和3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、全用途平均は平成27年以来6年ぶりに下落に転じた。用途別では、住宅地は平成28年以来5年ぶりに、商業地は平成26年以来7年ぶりに下落に転じた。
- 三大都市圏〈東京・名古屋・大阪〉では、全用途平均・商業地はいずれも、平成25年以来8年ぶりに下落に転じた。住宅地は、東京圏が平成25年以来8年ぶり、大阪圏が平成26年以来7年ぶりに、名古屋圏が平成24年以来9年ぶりに下落に転じた。
- 大阪市では、住宅地が0.1%下落（1.2%上昇）。全24区のうち、都島区、福島区、中央区等7区が上昇を継続し、北区、西区、東淀川区等5区が上昇から横ばいとなり、旭区が横ばいが継続し、大正区は横ばいから下落し、その他の区は上昇から下落となった。
- 大阪市の商業地では、4.4%下落（13.3%上昇）。全24区のうち東成区、城東区及び鶴見

区が上昇から横ばい、他の21区が上昇又は横ばいから下落となった。

- ・梅田・心齋橋・なんば地区では、コロナ禍により国内外の観光客が減少し、店舗・ホテル需要が大きく減退した。

【国土交通省 令和3年地価公示報道発表資料より抜粋】

○大阪市内の商業地の最高価格地点は北区大深町4番20号の地点で2,290万円/㎡（2,870万円/㎡）となった。

○大阪市内変動率上昇1位は、住宅地の福島区野田の地点で3.0%（3.7%）の上昇。下落率1位は、商業地の中央区道頓堀の地点で▲28.0%（23.8%）の下落となり、全国の全地点における変動率下位で第1位となった。

令和3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	5	0	6

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	-0.1%	-4.4%	-0.3%	-1.8%
前年平均変動率	1.2%	13.3%	0.5%	6.0%
最高変動率	3.0%	0.0%	1.6%	
前年最高変動率	20.3%	44.9%	3.8%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	247,000円/m ²	1,783,300円/m ²	131,600円/m ²	857,500円/m ²
前年平均価格	247,000円/m ²	1,978,000円/m ²	132,000円/m ²	936,000円/m ²
最高価格	1,050,000円/m ²	22,900,000円/m ²	213,000円/m ²	
前年最高価格	1,020,000円/m ²	28,700,000円/m ²	214,000円/m ²	

令和3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3年 平均価格	変動率		令和3年 平均価格	変動率		令和3年 平均価格	変動率		令和3年 平均価格
	令和2年	令和3年		令和2年	令和3年		令和2年	令和3年		令和2年	令和3年	
北	4.5	0.0	476,800	17.2	▲ 4.4	3,502,800	-	-	-	15.4	▲ 3.8	3,057,800
都島	1.8	1.1	279,400	5.2	▲ 0.5	547,300	-	-	-	2.7	0.7	352,500
福島	5.7	2.7	416,100	12.6	▲ 2.4	780,800	-	-	-	9.4	0.0	610,600
此花	1.8	▲ 0.8	192,700	4.8	▲ 1.2	300,000	1.0	1.0	79,600	2.4	▲ 0.7	204,000
中央	6.4	0.9	579,300	18.2	▲ 8.1	3,281,200	-	-	-	17.4	▲ 7.5	3,101,100
西	20.3	0.0	663,000	20.3	▲ 4.5	1,107,800	-	-	-	20.3	▲ 4.3	1,086,600
港	1.5	▲ 0.7	229,800	6.6	▲ 1.2	344,000	0.4	▲ 1.0	150,000	2.8	▲ 0.9	251,000
大正	0.0	▲ 0.5	186,800	4.8	▲ 0.3	347,000	0.0	▲ 0.7	95,400	0.5	▲ 0.5	174,100
天王寺	5.0	0.7	531,900	8.9	▲ 4.1	809,800	-	-	-	6.3	▲ 0.9	624,500
浪速	8.4	▲ 0.8	397,000	17.7	▲ 6.8	616,100	1.4	▲ 0.5	213,000	15.6	▲ 5.8	564,300
西淀川	0.6	▲ 1.4	164,800	1.7	▲ 0.7	267,500	0.0	▲ 0.8	126,300	0.6	▲ 1.1	171,200
淀川	0.8	0.1	217,600	7.9	▲ 2.6	593,200	1.4	0.0	122,500	3.6	▲ 1.0	362,600
東淀川	0.3	0.0	197,700	3.6	▲ 1.0	349,300	-	-	-	1.1	▲ 0.2	234,100
東成	0.4	0.0	224,500	1.5	0.0	309,800	3.8	1.6	195,000	1.1	0.2	252,800
生野	0.5	▲ 1.0	176,800	0.7	▲ 0.9	243,500	0.0	▲ 1.3	152,000	0.5	▲ 1.0	184,000
旭	0.0	0.0	213,200	0.0	▲ 0.7	277,000	-	-	-	0.0	▲ 0.1	229,200
城東	1.0	0.5	237,700	2.9	0.0	351,000	-	-	-	1.1	0.4	244,000
鶴見	0.4	0.0	213,800	1.2	0.0	336,000	1.2	0.0	153,000	0.7	0.0	217,700
阿倍野	0.2	0.1	324,900	6.0	▲ 3.2	1,188,500	-	-	-	2.0	▲ 0.9	590,600
住之江	0.1	▲ 0.3	202,900	2.8	▲ 1.0	286,000	0.5	0.1	110,800	0.4	▲ 0.3	190,000
住吉	0.5	▲ 0.3	241,900	4.0	▲ 0.8	379,300	-	-	-	1.2	▲ 0.4	268,000
東住吉	0.3	▲ 0.4	228,600	0.1	▲ 1.0	290,000	-	-	-	0.3	▲ 0.5	235,800
平野	0.1	▲ 0.6	175,200	0.7	▲ 0.4	251,300	0.0	▲ 0.7	153,000	0.1	▲ 0.6	180,800
西成	2.5	▲ 0.6	187,300	13.4	▲ 4.5	260,300	0.0	0.0	108,200	4.1	▲ 1.3	180,300
市内全域	1.2	▲ 0.1	247,000	13.3	▲ 4.4	1,783,300	0.5	▲ 0.3	131,600	6.0	▲ 1.8	857,500

大阪市内における全用途価格上位・変動率上位10位

地価上位10位

順位	地点(住所)	令和3年価格	令和3年 対前年変動
1	北区大深町4-20 【北5-28】	22,900,000円/m ²	-8.4%
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	21,100,000円/m ²	-26.5%
3	北区梅田1-8-17 【北5-29】	16,500,000円/m ²	-2.4%
4	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	14,900,000円/m ²	-20.3%
5	北区角田町7-10 【北5-1】	12,100,000円/m ²	-9.7%
6	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	11,300,000円/m ²	-13.7%
7	中央区南船場4-4-21 【中央5-41】	9,600,000円/m ²	-9.4%
8	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	8,000,000円/m ²	-13.4%
9	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	7,650,000円/m ²	-25.7%
10	中央区備後町3-6-2 【中央5-1】	7,300,000円/m ²	-2.7%

変動率上位10位

順位	地点(住所)	令和3年 対前年変動率	令和3年価格
1	福島区野田2-22-17 【福島6】	3.0%	314,000円/m ²
2	福島区玉川2-5-3 【福島1】	2.9%	315,000円/m ²
3	福島区野田6-3-18 【福島4】	2.9%	280,000円/m ²
4	福島区福島3-1-55 【福島7】	2.9%	1,050,000円/m ²
5	福島区福島8-11-5 【福島2】	2.9%	321,000円/m ²
6	福島区吉野4-13-25 【福島5】	2.3%	353,000円/m ²
7	福島区海老江4-5-14 【福島3】	2.2%	280,000円/m ²
8	天王寺区上汐4-4-25 【天王寺6】	2.0%	802,000円/m ²
9	東成区深江北3-12-21 【東成9-1】	1.6%	195,000円/m ²
10	都島区御幸町1-6-26 【都島2】	1.5%	264,000円/m ²

※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。

大阪市内における変動率下位10位

順位	地点(住所)	令和3年 対前年変動率	令和3年価格
1	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	-28.0%	5,800,000円/㎡
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	-26.5%	21,100,000円/㎡
3	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	-25.7%	7,650,000円/㎡
4	中央区日本橋1-21-6 【中央5-24】	-22.7%	1,160,000円/㎡
5	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	-20.3%	14,900,000円/㎡
6	中央区千日前2-4-13 【中央5-35】	-17.0%	660,000円/㎡
7	中央区西心斎橋2-1-25 【中央5-20】	-15.0%	3,060,000円/㎡
8	中央区心斎橋筋1-4-29 【中央5-25】	-14.4%	2,250,000円/㎡
9	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	-13.7%	11,300,000円/㎡
10	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	-13.4%	8,000,000円/㎡

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	▲0.5%	1,050,000円/㎡
東京圏	▲0.5%	4,840,000円/㎡
名古屋圏	▲1.0%	1,400,000円/㎡

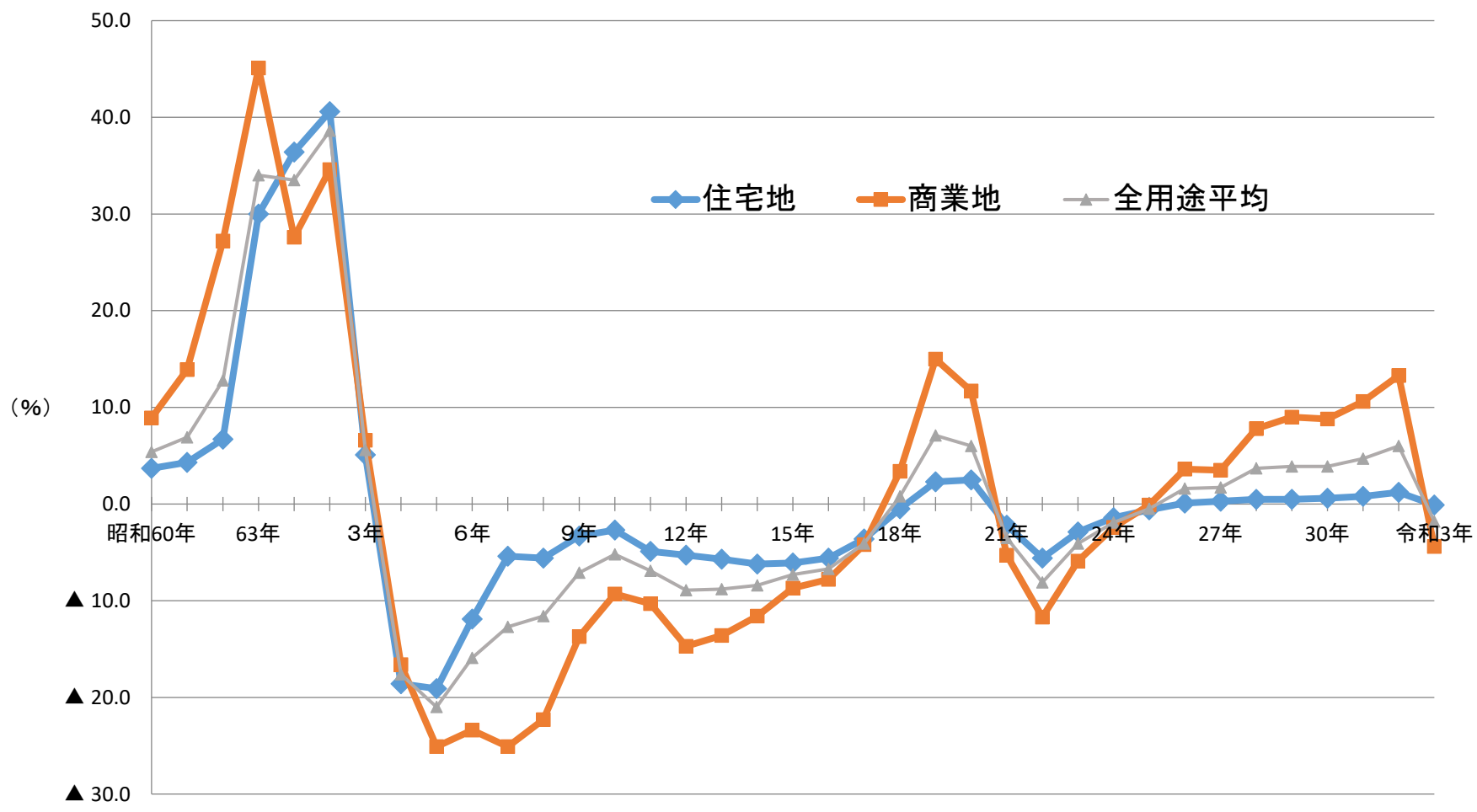
【商業地】

	平均変動率	最高価格
大阪圏	▲1.8%	22,900,000円/㎡
東京圏	▲1.0%	53,600,000円/㎡
名古屋圏	▲1.7%	18,200,000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

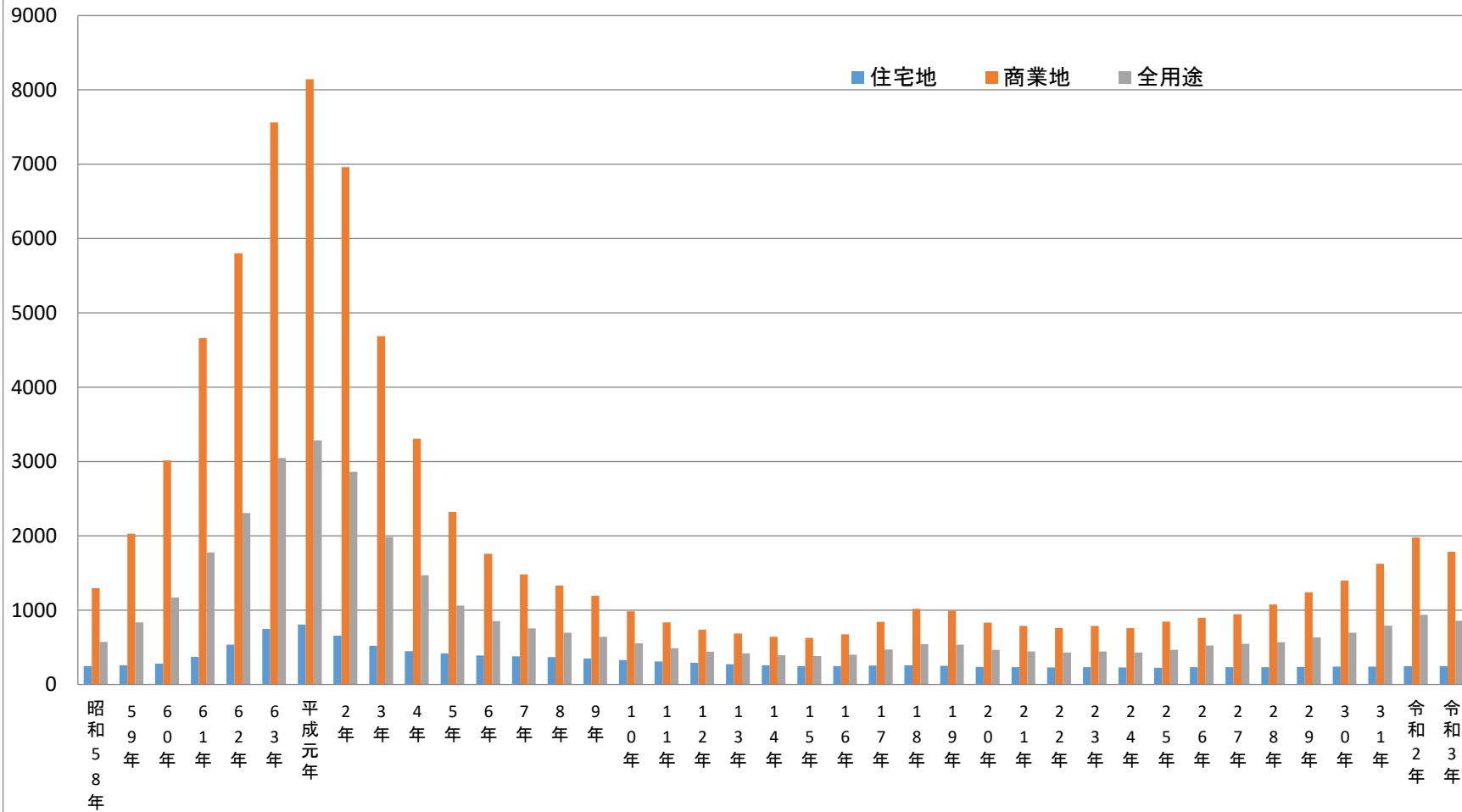
		変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	令和3年	▲0.1	247,000	1,050,000
	令和2年	1.2	247,000	1,020,000
商業地	令和3年	▲4.4	1,783,000	22,900,000
	令和2年	13.3	1,978,000	28,700,000
工業地	令和3年	▲0.3	131,600	213,000
	令和2年	0.5	132,000	214,000
全用途	令和3年	▲1.8	857,500	-
	令和2年	6.0	936,000	

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変動率上位・価格上位

【上昇率上位3位】

	順位	住所	令和3年 対前年変動 率	令和3年価格
大阪市	1	福島区野田2-22-17	3.0%	314,000円/㎡
	2	福島区玉川2-5-3	2.9%	315,000円/㎡
	3	福島区野田6-3-18	2.9%	280,000円/㎡

全国	1	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	29.1%	102,000円/㎡
	2	北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	25.0%	135,000円/㎡
	3	沖縄県糸満市西崎町5-8-7外	22.4%	61,300円/㎡
	4	北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	21.0%	121,000円/㎡
	5	北海道北広島市共栄町1-10-3	17.7%	36,500円/㎡
	6	北海道北広島市東共栄2-20-5	15.6%	24,500円/㎡
	7	北海道北広島市美沢3-4-8	15.2%	38,000円/㎡
	8	福岡県福岡市中央区清川2-4-19	15.0%	460,000円/㎡
	9	福岡県福岡市博多区店屋町210番1外	14.0%	830,000円/㎡
	10	沖縄県那覇市港町3-7-54	14.0%	155,000円/㎡

【価格上位3位】

	順位	住所	令和3年価格	令和3年 対前年変動率
大阪市	1	北区大深町4-20	22,900,000円/㎡	-8.4%
	2	中央区宗右衛門町7-2	21,100,000円/㎡	-26.5%
	3	北区梅田1-8-17	16,500,000円/㎡	-2.4%

全国	1	東京都中央区銀座4-5-6	53,600,000円/㎡	-7.1%
	2	東京都中央区銀座5-4-3	46,100,000円/㎡	-7.2%
	3	東京都中央区銀座2-6-7	39,900,000円/㎡	-7.9%
	4	東京都中央区銀座7-9-19	39,300,000円/㎡	-8.0%
	5	東京都千代田区丸の内2-4-1	37,200,000円/㎡	-1.1%
	6	東京都新宿区新宿3-24-1	36,500,000円/㎡	-3.7%
	7	東京都新宿区新宿3-30-11	34,600,000円/㎡	-6.0%
	8	東京都中央区銀座6-8-3	29,300,000円/㎡	-9.0%
	9	東京都千代田区大手町2-2-1	29,000,000円/㎡	-1.4%
	10	東京都中央区銀座4-2-15	28,700,000円/㎡	-7.4%

全国及び大阪市内における変動率下位

【下落率下位】

	順位	住所	令和3年 対前年変動率	令和3年価格
大阪市	1	大阪市中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	-28.0%	5,800,000円/㎡
	2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	-26.5%	21,100,000円/㎡
	3	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	-25.7%	7,650,000円/㎡

全国	1	大阪市中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	-28.0%	5,800,000円/㎡
	2	大阪市中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	-26.5%	21,100,000円/㎡
	3	大阪市中央区難波1-8-2 【中央5-15】	-25.7%	7,650,000円/㎡
	4	大阪市中央区日本橋1-21-6 【中央5-24】	-22.7%	1,160,000円/㎡
	5	大阪市中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	-20.3%	14,900,000円/㎡
	6	大阪市中央区千日前2-4-13 【中央5-35】	-17.0%	660,000円/㎡
	7	名古屋市中区錦3-9-14 【名古屋中5-28】	-15.2%	1,560,000円/㎡
	8	大阪市中央区西心斎橋2-1-25 【中央5-20】	-15.0%	3,060,000円/㎡
	9	熊本県人吉市相良町7番20 【人吉-2】	-14.6%	16,400円/㎡
	10	大阪市中央区心斎橋筋1-4-29 【中央5-25】	-14.4%	2,250,000円/㎡

