

# 令和5年地価公示結果について (大阪市)

令和5年3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5年地価公示総括表(大阪市) .....             | 4ページ   |
| 3 令和5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 .....     | 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変動率上位・価格上位・変動率下位 ..... | 11ページ  |

## 令和5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・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏〈東京・名古屋・大阪〉では、全用途平均・住宅地は、2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。
- 大阪市の住宅地では、1.6%上昇（0.6%上昇）。全24区で上昇となった。全24区のうち、西淀川区及び住之江区で横ばいから上昇、大正区及び東住吉区で下落から上昇となった。他の区では上昇が継続し、西区以外の19区で上昇率は拡大した。
- 大阪市の商業地では、3.3%上昇（1.1%下落）。全24区が上昇となった。全24区のうち

ち、生野区及び淀川区で横ばいから上昇、福島区、西区、天王寺区、浪速区、阿倍野区、住吉区、東住吉区、北区及び中央区の9区で下落から上昇となり、他の13区で上昇が継続し、上昇率は拡大した。

- ・ 梅田地区では、オフィスの空室率及び賃料は安定していることからオフィス需要は堅調となっている。
- ・ 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、国内観光客の回復や訪日外国人観光客の回復期待もあり、店舗需要は回復傾向となっている。

【国土交通省 令和5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2,240万円/㎡（2,210万円/㎡）となった。

○大阪市内変動率上昇1位は、工業地の住之江区南港中の地点で13.1%（4.9%）の上昇となった。

## 令和5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   | 0   | 0   | 1   |

|         | 住宅地  | 商業地   | 工業地   | 全用途  |
|---------|------|-------|-------|------|
| 平均変動率   | 1.6% | 3.3%  | 3.6%  | 2.4% |
| 前年平均変動率 | 0.6% | ▲1.1% | 1.3%  | 0.0% |
| 最高変動率   | 7.4% | 8.0%  | 13.1% |      |
| 前年最高変動率 | 6.6% | 3.1%  | 6.8%  |      |

|        | 住宅地          | 商業地           | 工業地        | 全用途        |
|--------|--------------|---------------|------------|------------|
| 平均価格   | 254,300円／㎡   | 1,768,300円／㎡  | 137,500円／㎡ | 855,700円／㎡ |
| 前年平均価格 | 249,300円／㎡   | 1,719,600円／㎡  | 133,100円／㎡ | 833,200円／㎡ |
| 最高価格   | 1,160,000円／㎡ | 22,400,000円／㎡ | 225,000円／㎡ |            |
| 前年最高価格 | 1,080,000円／㎡ | 22,100,000円／㎡ | 213,000円／㎡ |            |

# 令和5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5年<br>平均価格 | 変動率   |      | 令和5年<br>平均価格 | 変動率  |      | 令和5年<br>平均価格 | 変動率   |      | 令和5年<br>平均価格 |
|      | 令和4年  | 令和5年 |              | 令和4年  | 令和5年 |              | 令和4年 | 令和5年 |              | 令和4年  | 令和5年 |              |
| 北    | 1.2   | 3.1  | 500,600      | ▲ 1.0 | 4.5  | 3,533,800    | -    | -    | -            | ▲ 0.7 | 4.3  | 3,087,700    |
| 都島   | 2.0   | 4.0  | 296,800      | 1.3   | 3.4  | 572,300      | -    | -    | -            | 1.8   | 3.8  | 371,900      |
| 福島   | 1.1   | 2.5  | 438,900      | ▲ 0.1 | 5.8  | 831,800      | -    | -    | -            | 0.5   | 4.3  | 648,400      |
| 此花   | 0.2   | 1.0  | 195,700      | 0.7   | 3.2  | 314,000      | 6.8  | 11.2 | 94,500       | 1.1   | 2.6  | 210,700      |
| 中央   | 3.5   | 4.0  | 626,700      | ▲ 3.2 | 3.0  | 3,151,700    | -    | -    | -            | ▲ 2.8 | 3.0  | 2,983,400    |
| 西    | 6.0   | 5.5  | 742,000      | ▲ 1.0 | 4.7  | 1,154,800    | -    | -    | -            | ▲ 0.7 | 4.7  | 1,135,100    |
| 港    | 0.8   | 1.5  | 235,500      | 0.9   | 4.2  | 365,000      | 1.3  | 5.5  | 159,500      | 0.9   | 2.8  | 261,600      |
| 大正   | ▲ 0.1 | 0.6  | 187,800      | 0.6   | 1.7  | 355,000      | 0.7  | 2.8  | 98,500       | 0.2   | 1.5  | 176,600      |
| 天王寺  | 1.7   | 2.6  | 558,400      | ▲ 0.8 | 3.1  | 836,800      | -    | -    | -            | 0.9   | 2.8  | 651,200      |
| 浪速   | 2.0   | 3.2  | 418,000      | ▲ 1.4 | 3.4  | 622,900      | 0.0  | 5.6  | 225,000      | ▲ 1.0 | 3.5  | 572,700      |
| 西淀川  | 0.0   | 0.7  | 166,000      | 0.4   | 1.3  | 272,000      | 1.3  | 2.6  | 131,300      | 0.3   | 1.2  | 173,700      |
| 淀川   | 0.6   | 2.7  | 225,400      | 0.0   | 1.3  | 592,400      | 1.8  | 3.3  | 128,500      | 0.4   | 2.2  | 366,700      |
| 東淀川  | 0.5   | 1.7  | 202,200      | 0.3   | 1.1  | 352,300      | -    | -    | -            | 0.5   | 1.5  | 238,200      |
| 東成   | 0.5   | 3.3  | 233,200      | 2.0   | 4.0  | 328,500      | 3.1  | 3.0  | 207,000      | 1.2   | 3.5  | 265,500      |
| 生野   | 0.1   | 0.9  | 178,700      | 0.0   | 1.3  | 246,500      | 0.0  | 0.7  | 153,000      | 0.1   | 0.9  | 186,000      |
| 旭    | 0.5   | 0.7  | 215,700      | 0.3   | 1.0  | 280,300      | -    | -    | -            | 0.4   | 0.7  | 231,800      |
| 城東   | 1.3   | 2.8  | 247,800      | 1.1   | 4.2  | 370,000      | -    | -    | -            | 1.3   | 2.9  | 254,600      |
| 鶴見   | 0.5   | 1.0  | 217,100      | 1.4   | 2.7  | 349,500      | 1.2  | 2.6  | 158,700      | 0.7   | 1.5  | 222,700      |
| 阿倍野  | 0.8   | 1.7  | 333,100      | ▲ 1.5 | 3.6  | 1,201,000    | -    | -    | -            | 0.1   | 2.3  | 600,200      |
| 住之江  | 0.0   | 0.8  | 204,500      | 0.3   | 2.1  | 293,000      | 2.0  | 6.2  | 119,300      | 0.4   | 2.0  | 193,400      |
| 住吉   | 0.2   | 0.7  | 244,200      | ▲ 0.1 | 1.7  | 386,000      | -    | -    | -            | 0.1   | 0.9  | 271,200      |
| 東住吉  | ▲ 0.1 | 0.3  | 230,000      | ▲ 0.6 | 0.3  | 288,500      | -    | -    | -            | ▲ 0.2 | 0.3  | 236,900      |
| 平野   | 0.1   | 0.6  | 176,400      | 0.1   | 1.3  | 255,000      | 0.0  | 0.7  | 154,000      | 0.0   | 0.7  | 182,300      |
| 西成   | 0.5   | 1.5  | 191,000      | 0.6   | 2.5  | 270,000      | 1.0  | 4.2  | 113,500      | 0.7   | 2.5  | 185,800      |
| 市内全域 | 0.6   | 1.6  | 254,300      | ▲ 1.1 | 3.3  | 1,768,300    | 1.3  | 3.6  | 137,500      | 0.0   | 2.4  | 855,700      |

## 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5年価格        | 令和5年<br>対前年変動 |
|----|--------------------------|---------------|---------------|
| 1  | 北区大深町4-20<br>【北5-28】     | 22,400,000円/㎡ | 1.4%          |
| 2  | 中央区宗右衛門町7-2<br>【中央5-2】   | 18,800,000円/㎡ | 0.0%          |
| 3  | 北区梅田1-8-17<br>【北5-29】    | 16,700,000円/㎡ | 3.1%          |
| 4  | 中央区心斎橋筋2-8-5<br>【中央5-23】 | 13,300,000円/㎡ | 0.0%          |
| 5  | 北区角田町7-10<br>【北5-1】      | 11,800,000円/㎡ | 0.0%          |
| 6  | 中央区西心斎橋1-4-5<br>【中央5-18】 | 11,000,000円/㎡ | 2.8%          |
| 7  | 中央区南船場4-4-21<br>【中央5-41】 | 9,580,000円/㎡  | 2.9%          |
| 8  | 中央区難波3-6-11<br>【中央5-36】  | 7,620,000円/㎡  | 1.6%          |
| 9  | 中央区備後町3-6-2<br>【中央5-1】   | 7,420,000円/㎡  | 3.1%          |
| 10 | 中央区難波1-8-2<br>【中央5-15】   | 6,960,000円/㎡  | 1.0%          |

変動率上位10位

| 順位 | 地点(住所)                    | 令和5年<br>対前年変動率 | 令和5年価格       |
|----|---------------------------|----------------|--------------|
| 1  | 住之江区南港中1-2-90<br>【住之江9-2】 | 13.1%          | 121,000円/㎡   |
| 2  | 此花区北港白津1-6-10<br>【此花9-1】  | 11.2%          | 94,500円/㎡    |
| 3  | 福島区福島6-20-2<br>【福島5-3】    | 8.0%           | 1,080,000円/㎡ |
| 4  | 福島区福島7-21-17<br>【福島5-4】   | 7.8%           | 1,520,000円/㎡ |
| 5  | 福島区吉野1-10-13<br>【福島5-7】   | 7.7%           | 1,120,000円/㎡ |
| 6  | 福島区福島3-1-55<br>【福島7】      | 7.4%           | 1,160,000円/㎡ |
| 7  | 北区大淀南1-10-9<br>【北5-15】    | 7.4%           | 1,310,000円/㎡ |
| 8  | 西成区南津守5-9-7<br>【西成9-2】    | 7.2%           | 89,000円/㎡    |
| 9  | 北区野崎町9-13<br>【北5-12】      | 7.2%           | 1,640,000円/㎡ |
| 10 | 港区波除2-5-19<br>【港5-2】      | 7.1%           | 483,000円/㎡   |

※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  | 0.7%  | 1,160,000円/㎡ |
| 東京圏  | 2.1%  | 5,120,000円/㎡ |
| 名古屋圏 | 2.3%  | 1,700,000円/㎡ |

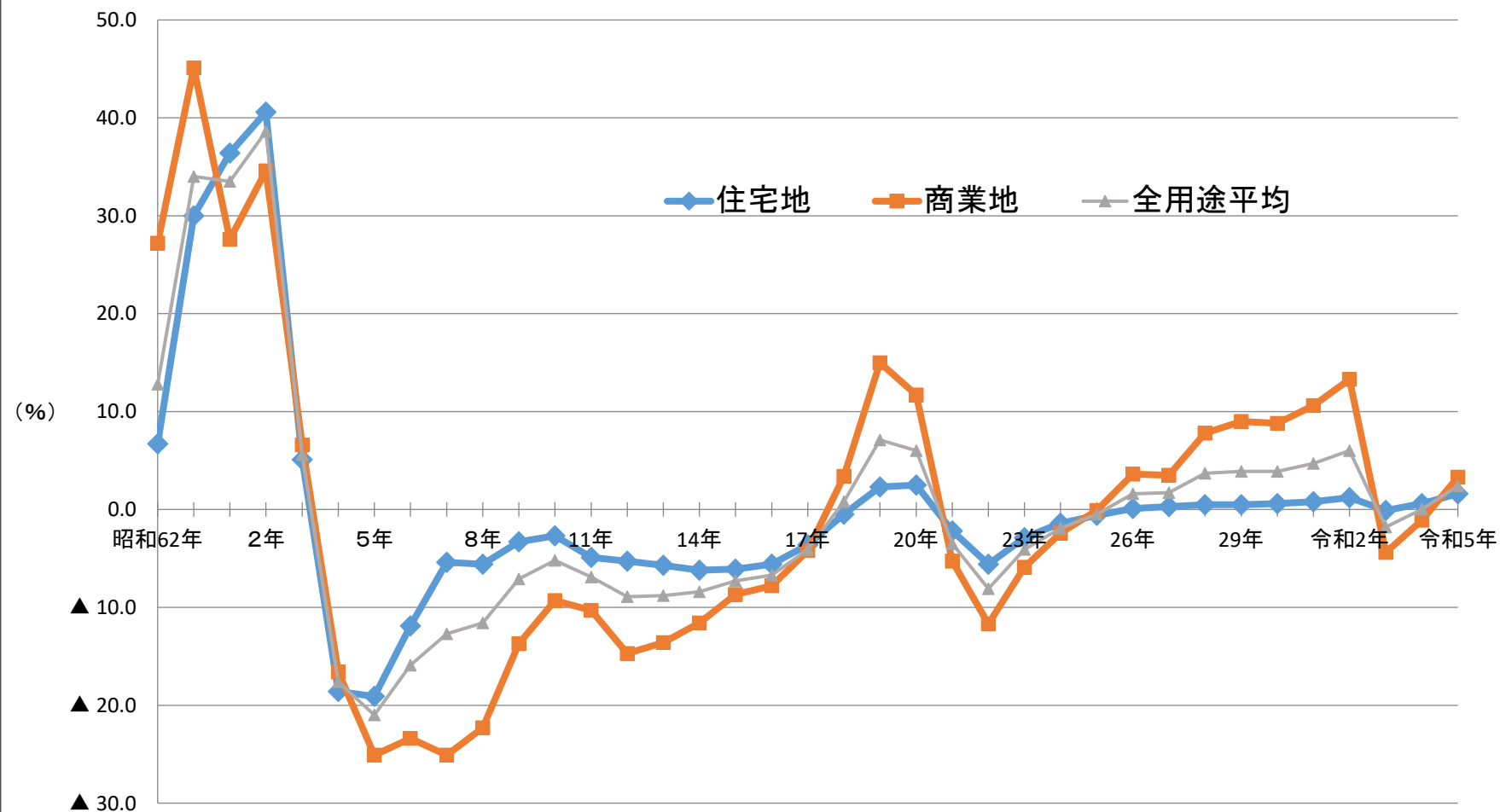
### 【商業地】

|      | 平均変動率 | 最高価格          |
|------|-------|---------------|
| 大阪圏  | 2.3%  | 22,400,000円/㎡ |
| 東京圏  | 3.0%  | 53,800,000円/㎡ |
| 名古屋圏 | 3.4%  | 19,000,000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

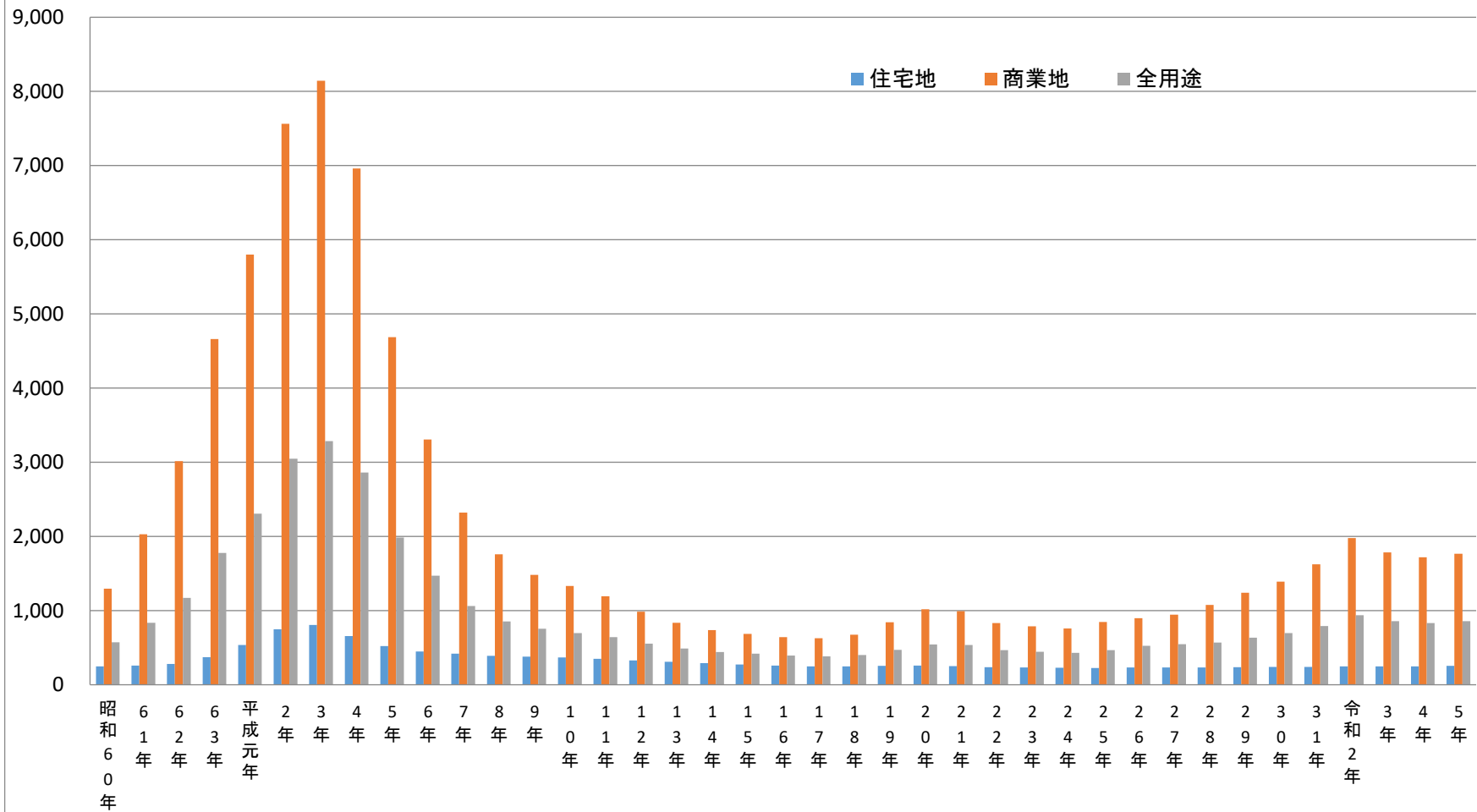
|     |      | 変動率<br>(%) | 平均価格<br>(円/㎡) | 最高価格<br>(円/㎡) |
|-----|------|------------|---------------|---------------|
| 住宅地 | 令和5年 | 1.6        | 254,300       | 1,160,000     |
|     | 令和4年 | 0.6        | 249,300       | 1,080,000     |
| 商業地 | 令和5年 | 3.3        | 1,768,300     | 22,400,000    |
|     | 令和4年 | ▲ 1.1      | 1,719,600     | 22,100,000    |
| 工業地 | 令和5年 | 3.6        | 137,500       | 225,000       |
|     | 令和4年 | 1.3        | 133,100       | 213,000       |
| 全用途 | 令和5年 | 2.4        | 855,700       | —             |
|     | 令和4年 | 0.0        | 833,200       |               |

# 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/㎡)



## 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5年<br>対前年変動率 | 令和5年価格       |
|-----|----|---------------|----------------|--------------|
| 大阪市 | 1  | 住之江区南港中1-2-90 | 13.1%          | 121,000円/㎡   |
|     | 2  | 此花区北港白津1-6-10 | 11.2%          | 94,500円/㎡    |
|     | 3  | 福島区福島6-20-2   | 8.0%           | 1,080,000円/㎡ |

|    |    |                  |       |           |
|----|----|------------------|-------|-----------|
| 全国 | 1  | 北海道北広島市共栄町1-10-3 | 30.0% | 59,800円/㎡ |
|    | 2  | 北海道北広島市美沢3-4-8   | 29.4% | 60,800円/㎡ |
|    | 3  | 北海道北広島市東共栄2-20-5 | 29.2% | 38,500円/㎡ |
|    | 4  | 北海道北広島市北進町3-3-4  | 29.2% | 69,500円/㎡ |
|    | 5  | 北海道江別市朝日町13-14   | 29.1% | 11,100円/㎡ |
|    | 6  | 北海道江別市東野幌町8-6    | 29.0% | 60,000円/㎡ |
|    | 6  | 北海道恵庭市恵み野東6-11-4 | 29.0% | 32,000円/㎡ |
|    | 8  | 北海道恵庭市松寿町1-19-4  | 29.0% | 25,800円/㎡ |
|    | 9  | 北海道北広島市白樺町2-5-7  | 29.0% | 36,500円/㎡ |
|    | 10 | 北海道江別市向ヶ丘22-10   | 28.8% | 42,500円/㎡ |

【価格上位3位】

|     | 順位 | 住所          | 令和5年価格        | 令和5年<br>対前年変動率 |
|-----|----|-------------|---------------|----------------|
| 大阪市 | 1  | 北区大深町4-20   | 22,400,000円/㎡ | 1.4%           |
|     | 2  | 中央区宗右衛門町7-2 | 18,800,000円/㎡ | 0.0%           |
|     | 3  | 北区梅田1-8-17  | 16,700,000円/㎡ | 3.1%           |

|    |    |                 |               |      |
|----|----|-----------------|---------------|------|
| 全国 | 1  | 東京都中央区銀座4-5-6   | 53,800,000円/㎡ | 1.5% |
|    | 2  | 東京都中央区銀座5-4-3   | 46,000,000円/㎡ | 1.1% |
|    | 3  | 東京都中央区銀座2-6-7   | 39,500,000円/㎡ | 1.0% |
|    | 4  | 東京都中央区銀座7-9-19  | 38,600,000円/㎡ | 1.0% |
|    | 5  | 東京都千代田区丸の内2-4-1 | 36,700,000円/㎡ | 0.0% |
|    | 6  | 東京都新宿区新宿3-24-1  | 36,600,000円/㎡ | 0.8% |
|    | 7  | 東京都新宿区新宿3-30-11 | 35,000,000円/㎡ | 1.4% |
|    | 8  | 東京都千代田区大手町2-2-1 | 28,800,000円/㎡ | 0.0% |
|    | 9  | 東京都中央区銀座4-2-15  | 28,600,000円/㎡ | 1.4% |
|    | 10 | 東京都中央区銀座6-8-3   | 28,500,000円/㎡ | 1.1% |
|    | 10 | 東京都渋谷区宇田川町23-3  | 28,500,000円/㎡ | 2.5% |

