

令和7年地価公示結果について (大阪市)

令和7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. 大阪府の地価動向	2
3. 大阪市行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	3
4. (住宅地)行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	4
5. (商業地)行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	5
6. 大阪市における用途別対前年平均変動率の推移	6
7. 大阪市における用途別対前年平均価格の推移	7
8. 大阪市における全用途価格及び地価上昇率上位10位	8
9. 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	9

全国の地価動向

地価動向

- 全国平均 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。

(単位: %)

	全用途平均			住宅地平均			商業地平均		
	R5	R6	R7	R5	R6	R7	R5	R6	R7
全 国	1.6	2.3	2.7	1.4	2.0	2.1	1.8	3.1	3.9
三大都市圏	2.1	3.5	4.3	1.7	2.8	3.3	2.9	5.2	7.1
東京圏	2.4	4.0	5.2	2.1	3.4	4.2	3.0	5.6	8.2
大阪圏	1.2	2.4	3.3	0.7	1.5	2.1	2.3	5.1	6.7
名古屋圏	2.6	3.3	2.8	2.3	2.8	2.3	3.4	4.3	3.8
地 方 圏	1.2	1.3	1.3	1.2	1.2	1.0	1.0	1.5	1.6

全体的な特徴

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

大阪府の地価動向

【地域別・用途別対前年平均変動率（大阪府）】

（単位：％）

	住宅地		商業地	
	R6	R7	R6	R7
大阪府全域	1.6	2.3	6.0	7.6
大阪市	3.7	5.8	9.4	11.6
北大阪地域	2.0	3.0	4.0	6.0
東部大阪地域	1.2	1.6	2.6	3.3
南大阪地域	0.6	0.8	2.5	3.2

○住宅地

- 平均変動率はプラス2.3％（前年はプラス1.6％）となった。
- 大阪市、堺市、北大阪地域、東部大阪地域、泉州地域の利便性等に優れるエリアの地価は、引き続き上昇傾向。一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は、一部地域で下落幅は縮小するも下落が継続。

○商業地

- 平均変動率はプラス7.6％（前年はプラス6.0％）となった。
- インバウンド需要の回復により、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部や路線商業地域で上昇幅が拡大。また、うめきた2期周辺以外に、駅前など立地条件の良い地域では、消費の回復とマンション用地等の需要も高く、地価は大幅に上昇。

大阪市 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/㎡))

区	住宅			商業			工業			全用途		
	変動率		令和7年 平均価格									
	令和6年	令和7年		令和6年	令和7年		令和6年	令和7年		令和6年	令和7年	
北	4.8	7.9	568,200	10.9	13.4	4,192,600	-	-	-	10.0	12.6	3,659,600
都島	5.6	7.7	338,500	5.2	9.1	656,000	-	-	-	5.5	8.1	425,100
福島	5.5	7.2	500,400	12.2	12.5	1,074,600	-	-	-	9.1	10.0	806,700
此花	2.1	3.2	207,200	4.0	8.2	352,500	17.5	17.1	130,000	4.2	5.6	230,900
中央	5.6	7.7	712,700	11.7	14.2	4,155,900	-	-	-	11.3	13.8	3,921,200
西	7.5	8.4	865,000	14.5	13.9	1,620,200	-	-	-	14.2	13.6	1,582,400
港	2.5	3.5	250,500	5.1	5.8	412,300	7.8	9.0	184,500	4.0	5.0	287,300
大正	1.6	2.6	195,800	5.1	6.2	396,000	4.9	7.5	110,700	3.1	4.7	189,700
天王寺	5.7	6.8	630,000	5.6	7.2	973,500	-	-	-	5.7	6.9	744,500
浪速	6.5	9.7	488,000	9.4	14.3	788,800	8.9	10.2	270,000	9.1	13.6	720,500
西淀川	1.5	3.3	174,300	4.2	5.1	298,000	5.1	7.0	147,700	2.7	4.4	186,300
淀川	5.7	7.4	256,500	6.7	9.7	728,600	5.9	8.7	147,500	6.1	8.5	439,700
東淀川	5.2	7.5	228,300	4.7	8.3	403,200	-	-	-	5.1	7.7	272,000
東成	5.5	7.9	266,300	7.1	10.1	402,700	6.3	8.2	238,000	6.1	8.8	304,400
生野	1.6	3.7	188,500	2.5	5.0	265,000	0.7	2.6	158,000	1.6	3.8	196,700
旭	3.9	5.7	237,000	2.8	4.1	299,700	-	-	-	3.6	5.3	252,700
城東	6.4	8.6	289,600	7.6	9.5	436,000	-	-	-	6.5	8.6	298,200
鶴見	6.2	8.2	249,500	7.4	9.9	412,500	6.3	8.3	182,700	6.4	8.4	257,300
阿倍野	3.4	7.3	369,700	6.8	8.2	1,411,300	-	-	-	4.4	7.6	690,200
住之江	2.1	3.8	216,500	5.8	8.1	335,000	10.2	10.8	145,300	3.9	5.6	209,700
住吉	2.3	5.4	263,900	3.5	6.3	429,800	-	-	-	2.6	5.6	295,500
東住吉	1.8	4.3	246,200	1.8	3.9	303,500	-	-	-	1.8	4.3	252,900
平野	1.3	2.4	183,200	2.5	4.1	272,700	1.3	2.2	159,500	1.5	2.6	190,500
西成	4.0	6.1	210,700	4.1	8.4	308,000	5.1	6.8	126,400	4.3	6.8	207,500
市内全域	3.7	5.8	282,800	9.4	11.6	2,237,200	5.9	7.5	155,800	6.2	8.2	1,059,800

(住宅地) 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

区	住宅		
	変動率		令和7年 平均価格
	令和6年	令和7年	
北	4.8	7.9	568,200
都島	5.6	7.7	338,500
福島	5.5	7.2	500,400
此花	2.1	3.2	207,200
中央	5.6	7.7	712,700
西	7.5	8.4	865,000
港	2.5	3.5	250,500
大正	1.6	2.6	195,800
天王寺	5.7	6.8	630,000
浪速	6.5	9.7	488,000
西淀川	1.5	3.3	174,300
淀川	5.7	7.4	256,500
東淀川	5.2	7.5	228,300
東成	5.5	7.9	266,300
生野	1.6	3.7	188,500
旭	3.9	5.7	237,000
城東	6.4	8.6	289,600
鶴見	6.2	8.2	249,500
阿倍野	3.4	7.3	369,700
住之江	2.1	3.8	216,500
住吉	2.3	5.4	263,900
東住吉	1.8	4.3	246,200
平野	1.3	2.4	183,200
西成	4.0	6.1	210,700
市内全域	3.7	5.8	282,800

住宅地

- 平均変動率はプラス5.8%（前年はプラス3.7%）。
- 中心6区の富裕層向け物件は需要が逼迫しており、中央区、阿倍野区、福島区、天王寺区、北区、西区では上昇幅が拡大した。
- 中心6区の地価上昇が隣接区に波及し、城東区、都島区では上昇幅が拡大した。

（出典）「令和7年地価公示説明資料」（国土交通省）

(商業地) 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

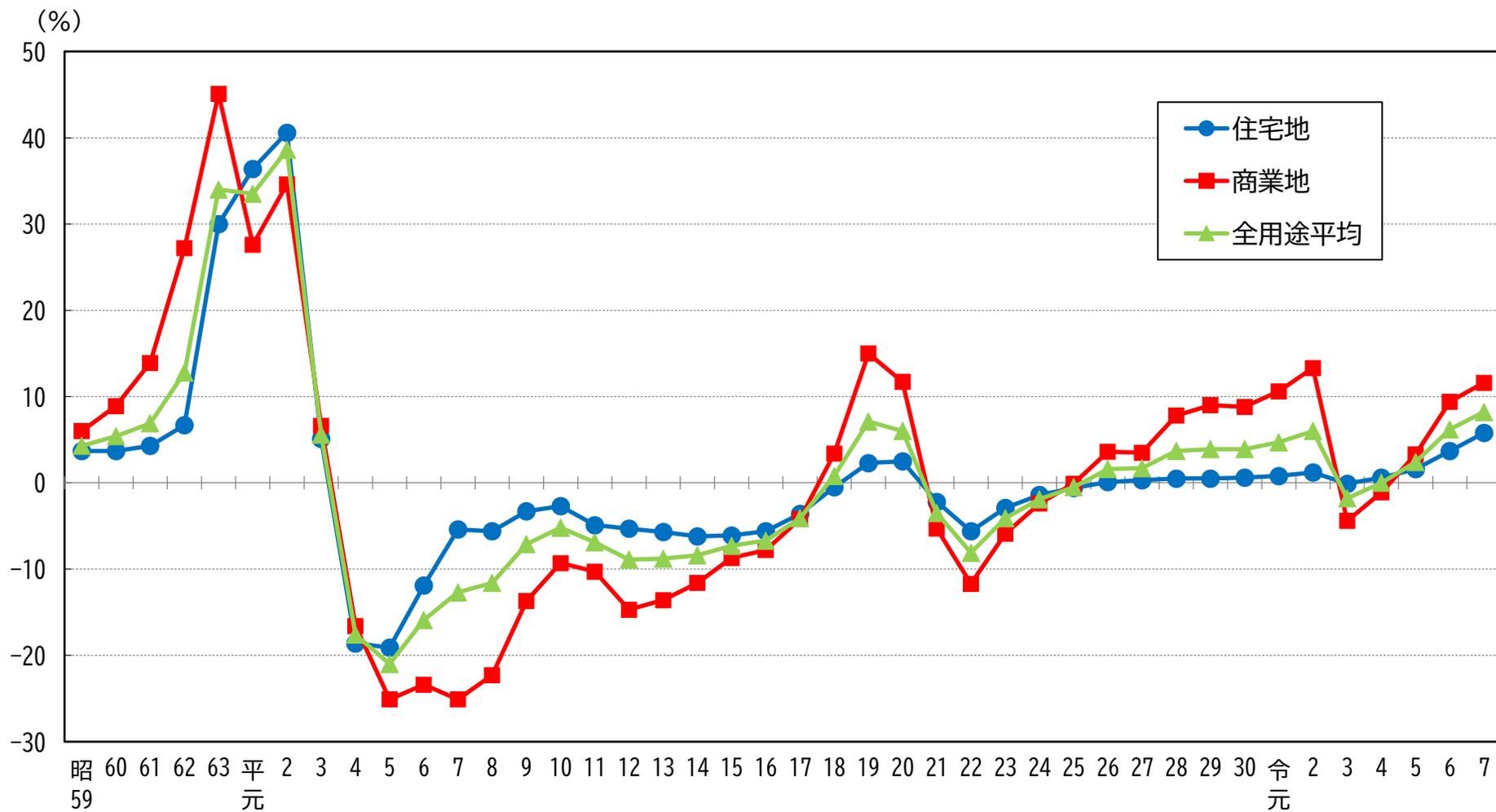
区	商業		
	変動率		令和7年 平均価格
	令和6年	令和7年	
北	10.9	13.4	4,192,600
都島	5.2	9.1	656,000
福島	12.2	12.5	1,074,600
此花	4.0	8.2	352,500
中央	11.7	14.2	4,155,900
西	14.5	13.9	1,620,200
港	5.1	5.8	412,300
大正	5.1	6.2	396,000
天王寺	5.6	7.2	973,500
浪速	9.4	14.3	788,800
西淀川	4.2	5.1	298,000
淀川	6.7	9.7	728,600
東淀川	4.7	8.3	403,200
東成	7.1	10.1	402,700
生野	2.5	5.0	265,000
旭	2.8	4.1	299,700
城東	7.6	9.5	436,000
鶴見	7.4	9.9	412,500
阿倍野	6.8	8.2	1,411,300
住之江	5.8	8.1	335,000
住吉	3.5	6.3	429,800
東住吉	1.8	3.9	303,500
平野	2.5	4.1	272,700
西成	4.1	8.4	308,000
市内全域	9.4	11.6	2,237,200

商業地

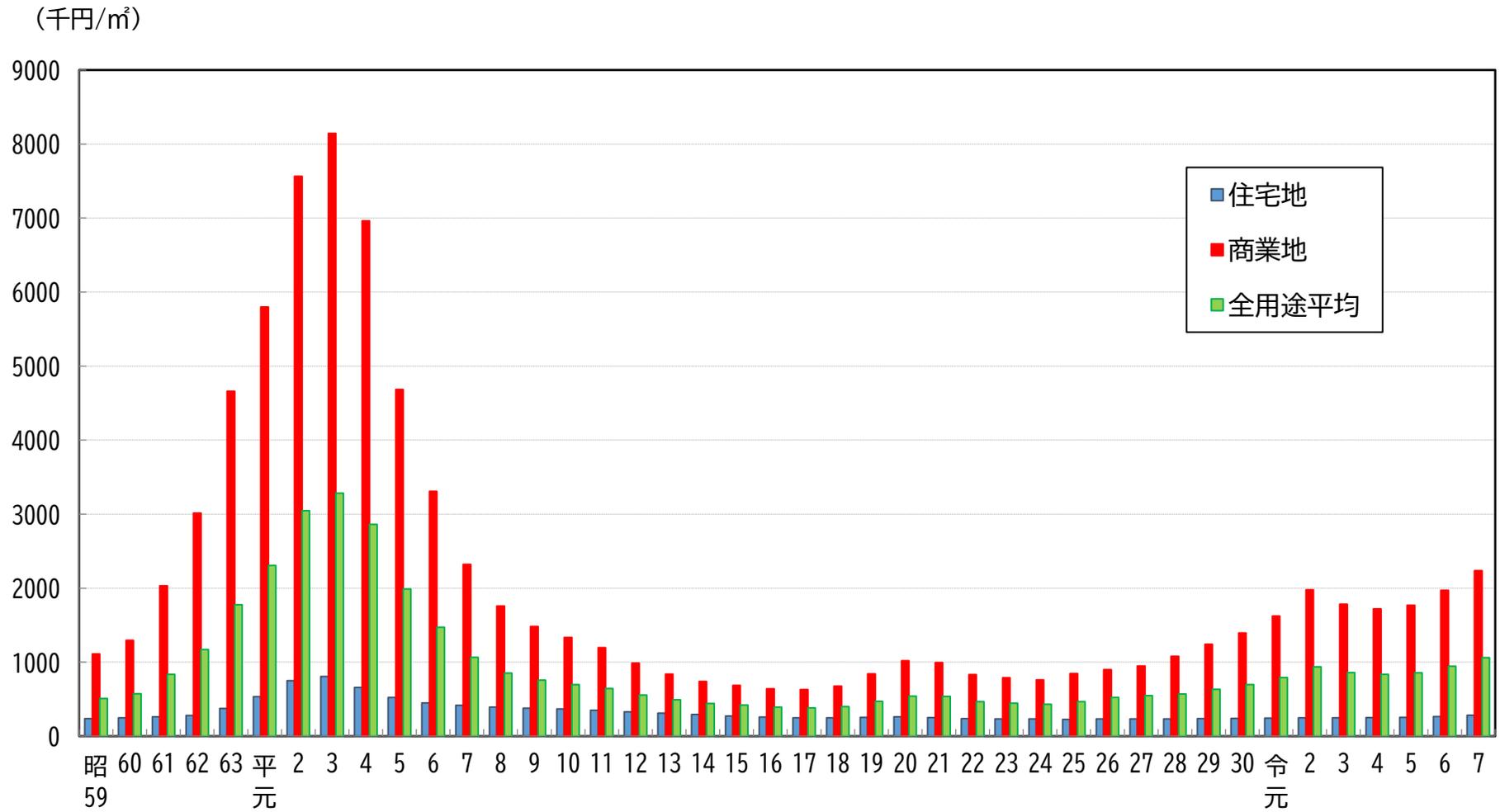
- 平均変動率はプラス11.6%（前年はプラス9.4%）。人流・消費等が回復し、ビジネス地区のオフィス賃料は上昇基調で推移し、空室率も改善している。
- うめきた2期の開発による効果でマンション・ホテル用地需要が増加し、北区、福島区、西区では10%を超える上昇率を示した。
- ミナミの商店街・飲食街などのインバウンド需要の影響が大きい地域では、店舗用地やホテル用地価格が上昇し、中央区、浪速区、東成区では上昇幅が拡大した。

（出典）「令和7年地価公示説明資料」（国土交通省）

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】	24,300,000	3.0
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	23,500,000	9.8
3	北区梅田1-8-17 【北5-29】	19,000,000	6.7
4	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	17,600,000	14.3
5	北区角田町7-10 【北5-1】	13,500,000	6.3
5	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	13,500,000	11.6
7	中央区南船場4-4-21 【中央5-41】	12,200,000	13.0
8	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	10,000,000	17.6
9	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	9,400,000	11.9
10	中央区備後町3-6-2 【中央5-1】	9,220,000	12.0

【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】	22.6	7,600,000
2	住之江区南港中1-2-90 【住之江9-2】	19.3	173,000
3	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	18.8	1,520,000
4	浪速区元町3-1-4 【浪速5-1】	18.6	1,340,000
5	西区西本町2-1-34 【西5-3】	18.4	2,120,000
6	浪速区桜川2-11-20 【浪速5-10】	18.4	682,000
7	西区江戸堀3-3-2 【西5-7】	18.3	1,360,000
8	北区豊崎3-20-10 【北5-14】	18.1	2,280,000
9	北区堂島2-3-2 【北5-4】	17.8	2,050,000
10	西区江戸堀1-10-8 【西5-10】	17.6	4,400,000
10	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	17.6	10,000,000

※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	北区大深町4-20 【北5-28】	24,300,000
	2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	23,500,000
	3	北区梅田1-8-17 【北5-29】	19,000,000
全国	1	東京都中央区銀座4-5-6 【中央5-22】	60,500,000
	2	東京都中央区銀座5-4-3 【中央5-41】	51,700,000
	3	東京都中央区銀座2-6-7 【中央5-29】	44,400,000
	4	東京都中央区銀座7-9-19 【中央5-23】	43,100,000
	5	東京都新宿区新宿3-24-1 【新宿5-35】	40,000,000
	6	東京都新宿区新宿3-30-11 【新宿5-24】	38,600,000
	7	東京都千代田区丸の内2-4-1 【千代田5-2】	37,100,000
	8	東京都渋谷区宇田川町23-3 【渋谷5-22】	33,500,000
	9	東京都中央区銀座4-2-15 【中央5-18】	32,100,000
	10	東京都中央区銀座6-8-3 【中央5-2】	30,800,000

【上昇率順位表】

	順位	住所	対前年 変動率 (%)
大阪市	1	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	22.6
	2	住之江区南港中1-2-90 【住之江9-2】	19.3
	3	福島区福島6-20-2 【福島5-3】	18.8
全国	1	北海道千歳市幸町3丁目19番2 【千歳5-4】	48.8
	2	北海道千歳市千代田町5丁目1番8 【千歳5-3】	42.9
	3	北海道千歳市錦町2丁目10番3 【千歳5-2】	36.8
	4	熊本県菊池郡大津町大字杉水字水口 3327番1【熊本大津9-1】	33.3
	5	長野県北安曇郡白馬村大字北城字山 越4093番2【白馬5-1】	33.0
	6	東京都渋谷区桜丘町14-6 【渋谷5-13】	32.7
	7	北海道富良野市北の峰町25-11 【富良野4】	31.3
	8	熊本県菊池郡菊陽町大字津久礼字石 坂2343番2【菊陽5-1】	30.9
	9	長野県北安曇郡白馬村大字北城字堰 別レ827番36【白馬1】	29.6
	10	東京都台東区浅草1-1-2 【台東5-4】	29.0