

平成 31 年地価公示結果について (大阪市)

平成 31 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 平成31年地価公示総括表(大阪市)	4ページ
3 平成31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

平成 31 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

- 全国平均は、全用途平均は 4 年連続で上昇し、上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は 2 年連続、商業地は 4 年連続で上昇。
- 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、上昇基調を強めている。
- 大阪市では、住宅地が 0.8%上昇（0.6%上昇）。下落が続く大正区及び横ばいの旭区を除く全ての区で上昇しており、多くの区で上昇幅が昨年より拡大した。
 - ・市内中心部でのマンション素地需要が堅調であり、特に西区、浪速区及び中央区では高い上昇率を示している。
 - ・西淀川区、此花区、住之江区及び平野区で、下落から上昇に転じた。

○大阪市の商業地では、10.6%上昇（8.8%上昇）。下落が続く東住吉区及び横ばいの旭区を除く全ての区で上昇が続いており、多くの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・ホテル素地需要が引き続き旺盛であり、浪速区・中央区で高い上昇率を示している。
- ・JR 大阪駅・阪急梅田駅周辺では、オフィス需給が逼迫していることに加え、店舗・ホテル素地需要が競合し、北区で高い上昇率を示している。

【国土交通省 平成 31 年地価公示報道発表資料より抜粋】

○大阪市の区別では、浪速区・北区・中央区・福島区・西区及び淀川区の商業地が 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 1,980 万円/㎡（1,580 万円/㎡）となった。

○大阪市内変動率上昇 1 位は、中央区日本橋 1 丁目黒門市場内の地点で 44.4%（10.2%）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。

平成31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)	(4)	(1)	(6)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	0.8%	10.6%	0.2%	4.7%
前年平均変動率	0.6%	8.8%	0.1%	3.9%
最高変動率	12.1%	44.4%	1.4%	
前年最高変動率	10.5%	27.5%	1.4%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	242,000円／㎡	1,624,000円／㎡	131,000円／㎡	791,000円／㎡
前年平均価格	239,000円／㎡	1,392,000円／㎡	134,000円／㎡	696,000円／㎡
最高価格	905,000円／㎡	19,800,000円／㎡	211,000円／㎡	
前年最高価格	841,000円／㎡	15,800,000円／㎡	209,000円／㎡	

平成31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		平成31年 平均価格	変動率		平成31年 平均価格	変動率		平成31年 平均価格	変動率		平成31年 平均価格
	平成30年	平成31年		平成30年	平成31年		平成30年	平成31年		平成30年	平成31年	
北	4.5	4.3	453,600	12.1	15.1	2,997,800	－	－	－	11.0	13.5	2,623,700
都島	1.4	1.6	271,400	3.4	4.9	523,000	－	－	－	1.9	2.5	340,000
福島	4.2	4.2	377,100	11.9	11.6	703,600	－	－	－	8.3	8.2	551,300
此花	▲ 0.1	0.1	190,300	0.3	0.9	287,500	0.4	0.0	78,000	0.1	0.3	199,400
中央	3.6	5.8	538,700	13.0	15.1	3,127,600	－	－	－	12.4	14.5	2,955,000
西	10.5	9.5	551,000	11.3	10.6	941,900	－	－	－	11.2	10.6	923,300
港	0.2	1.0	227,600	0.7	1.9	323,500	0.4	0.3	151,100	0.4	1.2	244,100
大正	▲ 0.2	▲ 0.1	187,800	1.2	1.8	332,000	0.0	0.0	96,000	0.0	0.1	173,200
天王寺	1.8	1.9	500,900	7.0	7.9	762,800	－	－	－	3.5	3.9	588,200
浪速	7.6	8.2	369,000	12.5	16.7	560,900	1.0	1.0	211,000	11.2	14.7	515,800
西淀川	▲ 0.2	0.2	166,000	1.0	1.4	265,000	0.0	0.0	128,500	0.0	0.2	171,900
淀川	0.8	0.8	215,600	3.2	10.0	531,600	0.9	0.7	121,000	1.8	4.7	336,300
東淀川	0.1	0.4	197,100	0.7	0.7	338,500	－	－	－	0.3	0.5	231,000
東成	0.0	0.1	223,700	1.4	1.6	288,000	－	0.0	185,000	0.6	0.6	243,500
生野	0.0	0.3	177,500	0.2	0.6	263,000	▲ 0.6	0.0	154,000	0.0	0.3	187,300
旭	0.0	0.0	213,200	0.0	0.0	283,700	－	－	－	0.0	0.0	230,800
城東	0.3	0.6	234,000	2.8	2.7	341,000	－	－	－	0.5	0.7	239,900
鶴見	0.0	0.4	209,500	1.3	1.2	332,000	0.8	0.7	151,300	0.3	0.6	213,900
阿倍野	0.8	0.4	324,000	4.8	4.4	1,159,500	－	－	－	2.1	1.6	581,100
住之江	▲ 0.1	0.1	203,100	▲ 0.4	－	281,000	0.2	0.0	110,400	▲ 0.1	0.1	189,800
住吉	0.3	0.4	240,700	3.1	2.6	365,000	－	－	－	0.7	0.8	264,400
東住吉	0.0	0.1	227,900	▲ 0.1	▲ 0.1	293,000	－	－	－	0.0	0.1	235,588
平野	▲ 0.1	0.1	176,200	0.6	0.6	250,300	▲ 0.7	0.0	154,000	▲ 0.1	0.1	181,500
西成	0.2	0.7	183,700	2.7	9.9	238,700	▲ 0.3	0.0	108,200	0.6	2.5	173,900
市内全域	0.6	0.8	241,800	8.8	10.6	1,624,300	0.1	0.2	131,300	3.9	4.7	790,700

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)	H31年価格	H31年対前 年変動率
1	中央区宗右衛門町7-2 (クリサス心斎橋)【中央5-2】	19,800,000円/㎡	25.3%
2	北区大深町4-20【北5-28】 (グランフロント大阪 南館)	19,000,000円/㎡	26.7%
3	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	15,900,000円/㎡	20.5%
4	北区梅田1-8-17【北5-29】 (大阪第一生命ビルディング)	12,800,000円/㎡	18.5%
5	北区角田町7-10 (ヘップナビオ)【北5-1】	11,100,000円/㎡	7.8%
6	中央区西心斎橋1-4-5 (御堂筋ビル)【中央5-18】	11,000,000円/㎡	18.3%
7	中央区南船場4-4-21 (りそな船場ビル)【中央5-41】	9,000,000円/㎡	20.0%
8	中央区難波1-8-2【中央5-15】 (クリエイティブ戎橋第1ビル)	8,460,000円/㎡	12.2%
9	中央区難波3-6-11 (なんば池田ビル)【中央5-36】	7,600,000円/㎡	17.8%
10	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	6,500,000円/㎡	27.5%

地価上昇率上位10位

順位	地点(住所)	H31年対前 年変動率	H31年価格
1	中央区日本橋1-21-6 【中央5-24】	44.4%	1,200,000円/㎡
2	北区茶屋町12-6【北5-16】 (エスパシオン梅田ビル)	44.2%	5,810,000円/㎡
3	北区芝田1-4-14【北5-13】 (芝田町ビル)	42.9%	4,500,000円/㎡
4	淀川区宮原3-5-24 【淀川5-8】	38.2%	1,700,000円/㎡
5	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	27.5%	6,500,000円/㎡
6	北区大深町4-20【北5-28】 (グランフロント大阪 南館)	26.7%	19,000,000円/㎡
7	淀川区宮原4-4-50 【淀川5-4】	25.8%	600,000円/㎡
8	中央区宗右衛門町7-2 (クリサス心斎橋)【中央5-2】	25.3%	19,800,000円/㎡
9	浪速区元町3-1-4 【浪速5-1】	25.0%	850,000円/㎡
10	浪速区日本橋4-7-20 【浪速5-3】	23.3%	1,080,000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	0.3%	905,000円/㎡
東京圏	1.3%	4,340,000円/㎡
名古屋圏	1.2%	1,280,000円/㎡

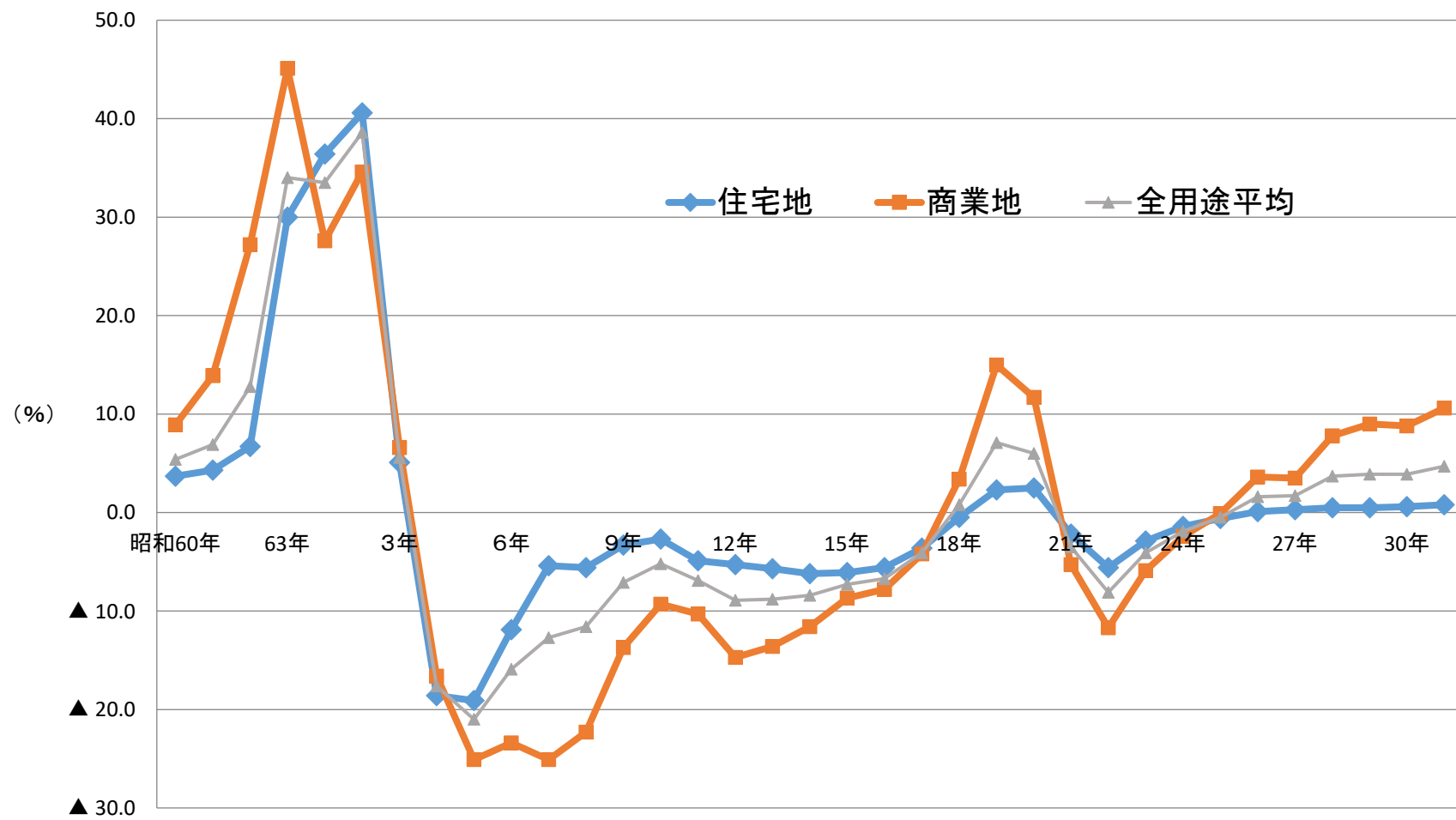
【商業地】

	平均変動率	最高価格
大阪圏	6.4%	19,800,000円/㎡
東京圏	4.7%	57,200,000円/㎡
名古屋圏	4.7%	12,300,000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

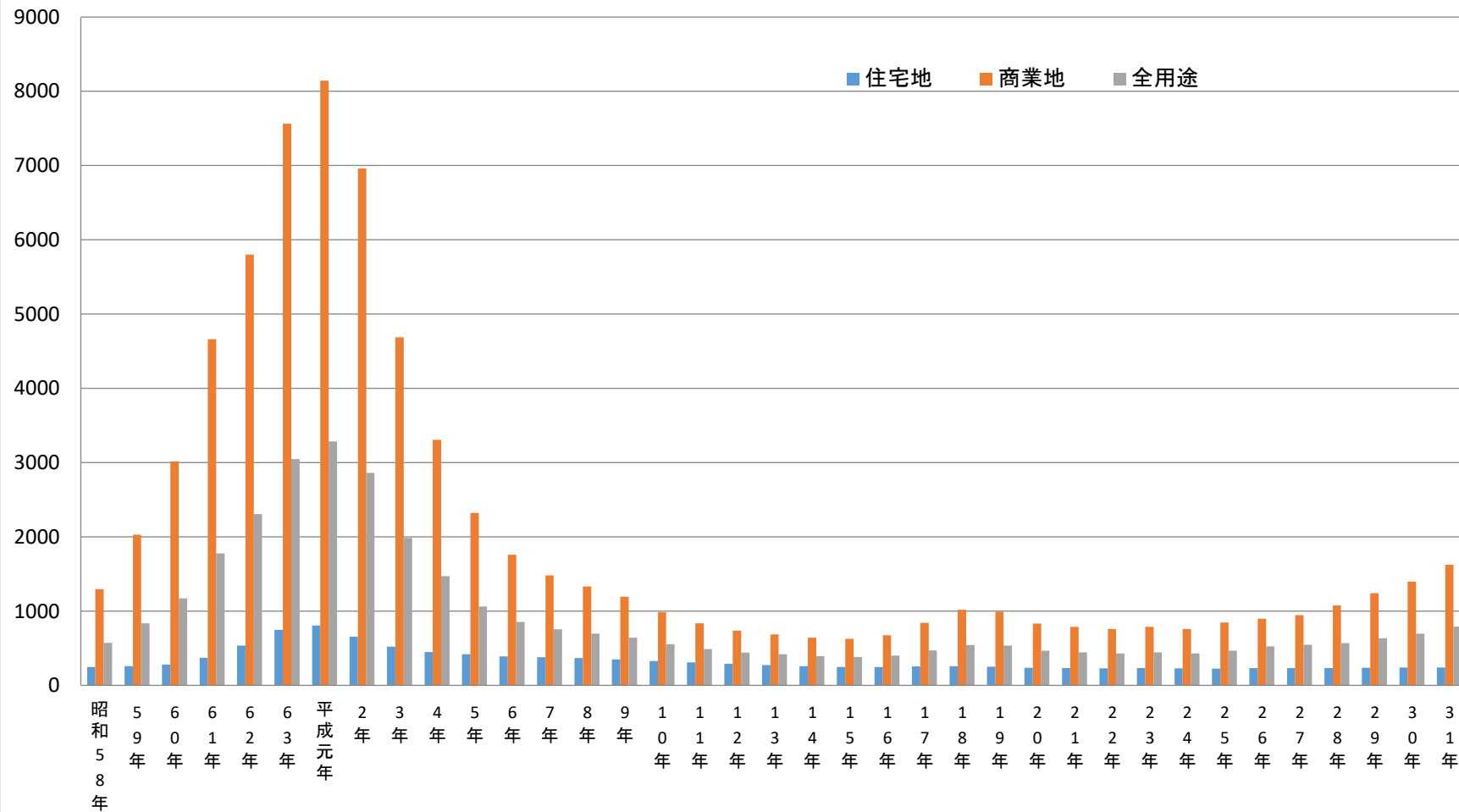
		変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	平成31年	0.8	242,000	905,000
	平成30年	0.6	239,000	841,000
商業地	平成31年	10.6	1,624,000	19,800,000
	平成30年	8.8	1,392,000	15,800,000
工業地	平成31年	0.2	131,000	211,000
	平成30年	0.1	134,000	209,000
全用途	平成31年	4.7	791,000	—
	平成30年	3.9	696,000	

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/㎡)



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	大阪市中央区日本橋1-21-6 (千成屋)	44.4%
	2	北区茶屋町12-6 (エスパシオン梅田ビル)	44.2%
	3	北区芝田1-4-14 (芝田町ビル)	42.9%
全国	1	北海道虻田郡倶知安町南1条西1 丁目40番1外 (三井生命)	58.8%
	2	北海道虻田郡倶知安町字山田83番 29	50.0%
	3	大阪市中央区日本橋1-21-6 (千成屋)	44.4%
	4	大阪市北区茶屋町12-6 (エスパシオン梅田ビル)	44.2%
	5	京都市東山区四条通大和大路 東入祇園町北側277番	43.6%
	6	大阪市北区芝田1-4-14 (芝田町ビル)	42.9%
	7	那覇市前島3-1-15 (大同生命ビル)	42.4%
	8	京都市下京区七条通間之町東 入材木町481番(プルミエール生 島)	39.5%
	9	京都市東山区三条通大橋東入三町 目35番7外 (GOZAN HOTEL)	39.0%
	10	那覇市久茂地3-1-1 (日本生命那覇ビル)	38.6%

【価格上位3位】

	順位	住所	平成31年価格
大阪市	1	中央区宗右衛門町7-2 (クリサス心斎橋)	19,800,000円/㎡
	2	北区大深町4-20 (グランフロント大阪 南館)	19,000,000円/㎡
	3	中央区心斎橋筋2-8-5	15,900,000円/㎡
全国	1	東京都中央区銀座4-5-6 (山野楽器銀座本店)	57,200,000円/㎡
	2	東京都中央区銀座5-4-3 (対鶴館ビル)	49,100,000円/㎡
	3	東京都中央区銀座2-6-7 (明治屋銀座ビル)	42,600,000円/㎡
	4	東京都中央区銀座7-9-19 (ZARA)	42,000,000円/㎡
	5	東京都千代田区丸の内2-4-1 (丸の内ビルディング)	36,800,000円/㎡
	6	東京都新宿区新宿3-24-1 (新宿M-SQUARE)	36,000,000円/㎡
	7	東京都新宿区新宿3-30-11 (新宿高野第二ビル)	35,200,000円/㎡
	8	東京都中央区銀座6-8-3 (銀座尾張町TOWER)	31,200,000円/㎡
	9	東京都中央区銀座4-2-15 (塚本泰山ビルディング)	29,500,000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)	28,500,000円/㎡