

# 令和4年地価公示結果について (大阪市)

令和4年3月  
大阪市計画調整局

# 目 次

1 調査結果の概要 .....	2～4ページ
2 令和4年地価公示総括表(大阪市) .....	5ページ
3 令和4年行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格 .....	6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 ..	7・8ページ
5 三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格 .....	9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 .....	10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) .....	11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) .....	12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 .....	13・14ページ

## 令和4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年ぶりに上昇に転じた。
- 三大都市圏〈東京・名古屋・大阪〉では、全用途平均・住宅地は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じ、商業地は、東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。
- 大阪市では、住宅地が0.6%上昇（0.1%下落）。全24区のうち、都島区、福島区、天王寺区、城東区、阿倍野区、淀川区及び中央区で上昇が継続し、西区、東淀川区、東成区、旭区、鶴見区及び北区で横ばいから上昇、此花区、港区、浪速区、生野区、住吉区、西成区及び平野区で下落から上昇となった。また、西淀川区及び住之江区で下落から横ばいとなった。一方、大正区及び東住吉区で下落が継続した。
- 大阪市の商業地では、1.1%下落（4.4%下落）。全24区のうち東成区、城東区及び鶴見

区は横ばいから上昇、都島区、此花区、港区、大正区、西淀川区、東淀川区、旭区、西成区、住之江区及び平野区で下落から上昇となった。また、生野区、淀川区で下落から横ばいとなった。一方、福島区、西区、天王寺区、浪速区、阿倍野区、住吉区、東住吉区、北区及び中央区で下落が継続している。

- ・ 梅田地区では、店舗、ホテル等の収益性の低下が見られるものの、人流は回復傾向にあり、下落率は縮小した。なお、オフィスは比較的堅調である。
- ・ 心斎橋・なんば地区では、コロナ禍による国内外の観光客減少から店舗、ホテル等の需要が減退しており、インバウンドへの依存度が大きかった地点ほどその影響は大きくなっている。ただし、人流は回復傾向にあり、下落率は縮小した。

【国土交通省 令和4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2,210万円/㎡（2,290万円/㎡）となった。

○大阪市内変動率上昇1位は、工業地の此花区北港白津の地点で6.8%（1.0%）の上昇。下落率1位は、商業地の中央区道頓堀の地点で▲15.5%（▲28.0%）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4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)	0	0	0	0

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	0.6%	▲1.1%	1.3%	0.0%
前年平均変動率	▲0.1%	▲4.4%	▲0.3%	▲1.8%
最高変動率	6.6%	3.1%	6.8%	
前年最高変動率	3.0%	0.0%	1.6%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	249,300円/㎡	1,719,600円/㎡	133,100円/㎡	833,200円/㎡
前年平均価格	247,000円/㎡	1,783,300円/㎡	131,600円/㎡	857,500円/㎡
最高価格	1,080,000円/㎡	22,100,000円/㎡	213,000円/㎡	
前年最高価格	1,050,000円/㎡	22,900,000円/㎡	213,000円/㎡	

## 令和4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4年 平均価格	変動率		令和4年 平均価格	変動率		令和4年 平均価格	変動率		令和4年 平均価格
	令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年		令和3年	令和4年	
北	0.0	1.2	484,800	▲ 4.4	▲ 1.0	3,433,000	-	-	-	▲ 3.8	▲ 0.7	2,999,500
都島	1.1	2.0	285,100	▲ 0.5	1.3	553,700	-	-	-	0.7	1.8	358,400
福島	2.7	1.1	422,700	▲ 2.4	▲ 0.1	780,400	-	-	-	0.0	0.5	613,500
此花	▲ 0.8	0.2	193,300	▲ 1.2	0.7	302,500	1.0	6.8	85,000	▲ 0.7	1.1	205,600
中央	0.9	3.5	601,700	▲ 8.1	▲ 3.2	3,085,300	-	-	-	▲ 7.5	▲ 2.8	2,919,700
西	0.0	6.0	703,000	▲ 4.5	▲ 1.0	1,096,400	-	-	-	▲ 4.3	▲ 0.7	1,077,600
港	▲ 0.7	0.8	231,900	▲ 1.2	0.9	347,800	▲ 1.0	1.3	151,500	▲ 0.9	0.9	253,500
大正	▲ 0.5	▲ 0.1	186,600	▲ 0.3	0.6	349,000	▲ 0.7	0.7	96,000	▲ 0.5	0.2	174,400
天王寺	0.7	1.7	542,900	▲ 4.1	▲ 0.8	805,800	-	-	-	▲ 0.9	0.9	630,500
浪速	▲ 0.8	2.0	405,000	▲ 6.8	▲ 1.4	602,600	▲ 0.5	0.0	213,000	▲ 5.8	▲ 1.0	553,700
西淀川	▲ 1.4	0.0	164,800	▲ 0.7	0.4	268,500	▲ 0.8	1.3	128,000	▲ 1.1	0.3	171,700
淀川	0.1	0.6	218,900	▲ 2.6	0.0	588,300	0.0	1.8	124,500	▲ 1.0	0.4	361,500
東淀川	0.0	0.5	198,800	▲ 1.0	0.3	349,500	-	-	-	▲ 0.2	0.5	235,000
東成	0.0	0.5	225,700	0.0	2.0	328,300	1.6	3.1	201,000	0.2	1.2	254,000
生野	▲ 1.0	0.1	177,000	▲ 0.9	0.0	243,500	▲ 1.3	0.0	152,000	▲ 1.0	0.1	184,200
旭	0.0	0.5	214,200	▲ 0.7	0.3	279,800	-	-	-	▲ 0.1	0.4	234,400
城東	0.5	1.3	240,800	0.0	1.1	355,000	-	-	-	0.4	1.3	247,200
鶴見	0.0	0.5	214,800	0.0	1.4	340,500	0.0	1.2	154,700	0.0	0.7	219,300
阿倍野	0.1	0.8	327,600	▲ 3.2	▲ 1.5	1,143,000	-	-	-	▲ 0.9	0.1	578,500
住之江	▲ 0.3	0.0	202,900	▲ 1.0	0.3	287,000	0.1	2.0	112,800	▲ 0.3	0.4	190,500
住吉	▲ 0.3	0.2	242,400	▲ 0.8	▲ 0.1	378,800	-	-	-	▲ 0.4	0.1	268,400
東住吉	▲ 0.4	▲ 0.1	228,700	▲ 1.0	▲ 0.6	288,000	-	-	-	▲ 0.5	▲ 0.2	235,700
平野	▲ 0.6	0.1	175,300	▲ 0.4	0.1	251,700	▲ 0.7	0.0	153,000	▲ 0.6	0.0	180,900
西成	▲ 0.6	0.5	188,100	▲ 4.5	0.6	262,300	0.0	1.0	109,300	▲ 1.3	0.7	181,500
市内全域	▲ 0.1	0.6	249,300	▲ 4.4	▲ 1.1	1,719,600	▲ 0.3	1.3	133,100	▲ 1.8	0.0	833,200

## 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4年価格	令和4年 対前年変動
1	北区大深町4-20 【北5-28】	22,100,000円/m <sup>2</sup>	▲3.5%
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	18,800,000円/m <sup>2</sup>	▲10.9%
3	北区梅田1-8-17 【北5-29】	16,200,000円/m <sup>2</sup>	▲1.8%
4	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	13,300,000円/m <sup>2</sup>	▲10.7%
5	北区角田町7-10 【北5-1】	11,800,000円/m <sup>2</sup>	▲2.5%
6	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	10,700,000円/m <sup>2</sup>	▲5.3%
7	中央区南船場4-4-21 【中央5-41】	9,310,000円/m <sup>2</sup>	▲3.0%
8	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	7,500,000円/m <sup>2</sup>	▲6.3%
9	中央区備後町3-6-2 【中央5-1】	7,200,000円/m <sup>2</sup>	▲1.4%
10	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	6,890,000円/m <sup>2</sup>	▲9.9%

変動率上位10位

順位	地点(住所)	令和4年 対前年変動率	令和4年価格
1	此花区北港白津1-6-10 【此花9-1】	6.8%	85,000円/m <sup>2</sup>
2	天王寺区上汐4-4-25 【天王寺6】	6.6%	855,000円/m <sup>2</sup>
3	中央区上町1-15-15 【中央3】	6.5%	771,000円/m <sup>2</sup>
4	西区北堀江4-13-5 【西1】	6.0%	703,000円/m <sup>2</sup>
5	住之江区南港中1-2-90 【住之江9-2】	4.9%	107,000円/m <sup>2</sup>
6	北区紅梅町6-6 【北区3】	4.4%	760,000円/m <sup>2</sup>
7	城東区中央2-9-19 【城東17】	3.5%	294,000円/m <sup>2</sup>
8	中央区大手通2-1-5 【中央5-6】	3.1%	1,000,000円/m <sup>2</sup>
9	東成区深江北3-12-21 【東成9-1】	3.1%	201,000円/m <sup>2</sup>
10	淀川区十八条3-15-8 【淀川9-2】	2.9%	105,000円/m <sup>2</sup>

※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4年 対前年変動率	令和4年価格
1	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	▲15.5%	4,900,000円/㎡
2	中央区日本橋1-21-6 【中央5-24】	▲14.7%	990,000円/㎡
3	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	▲10.9%	18,800,000円/㎡
4	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	▲10.7%	13,300,000円/㎡
5	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	▲9.9%	6,890,000円/㎡
6	中央区千日前2-4-13 【中央5-35】	▲9.8%	595,000円/㎡
7	浪速区日本橋4-7-20 【浪速5-3】	▲8.8%	1,030,000円/㎡
8	中央区西心斎橋2-1-25 【中央5-20】	▲7.8%	2,820,000円/㎡
9	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	▲6.3%	7,500,000円/㎡
10	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	▲5.7%	3,000,000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	0.1%	1,080,000円/㎡
東京圏	0.6%	5,000,000円/㎡
名古屋圏	1.0%	1,570,000円/㎡

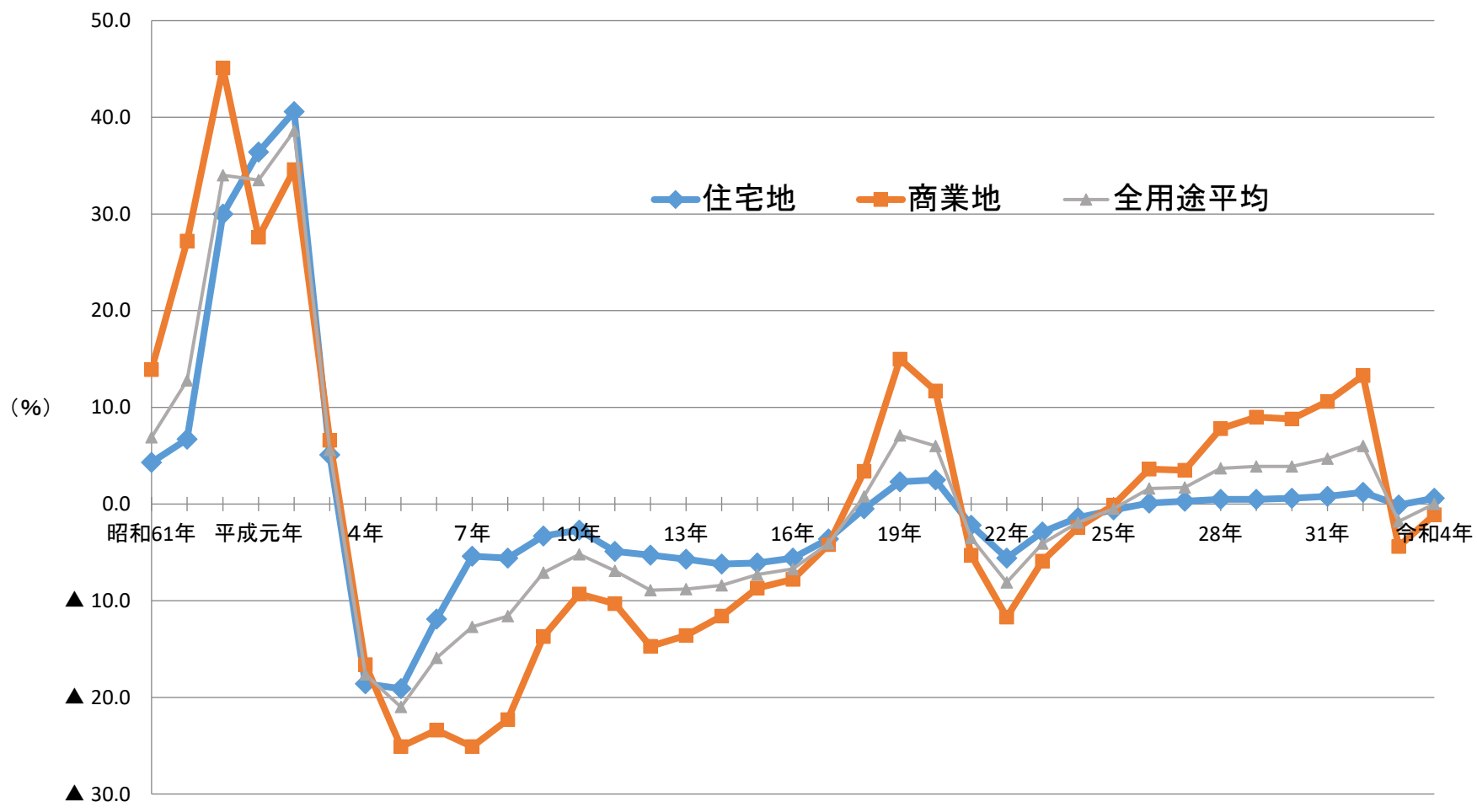
### 【商業地】

	平均変動率	最高価格
大阪圏	0.0%	22,100,000円/㎡
東京圏	0.7%	53,000,000円/㎡
名古屋圏	1.7%	18,500,000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

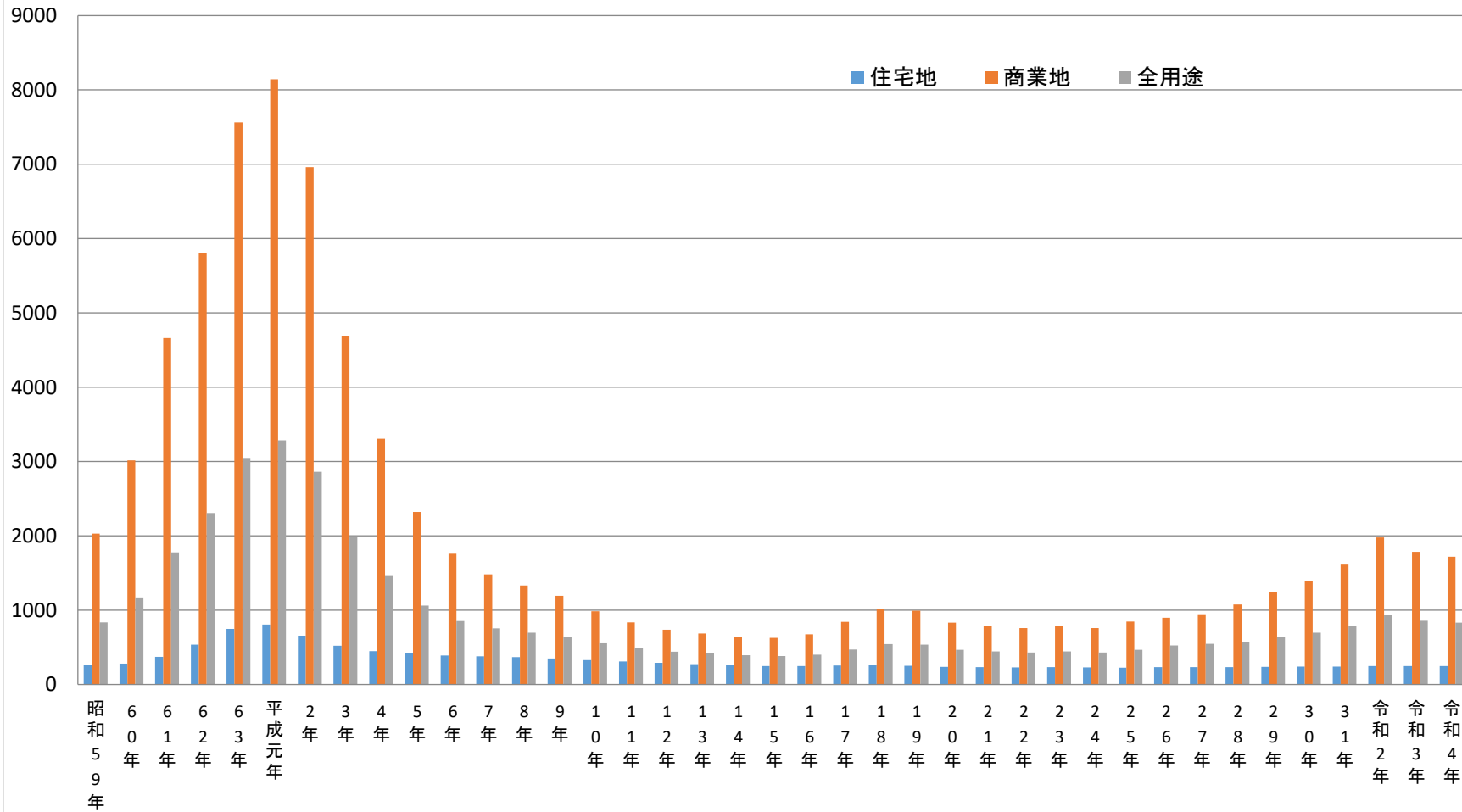
		変動率 (%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	令和4年	0.6	249,300	1,080,000
	令和3年	▲0.1	247,000	1,050,000
商業地	令和4年	▲1.1	1,719,600	22,100,000
	令和3年	▲4.4	1,783,000	22,900,000
工業地	令和4年	1.3	133,100	213,000
	令和3年	▲0.3	131,600	214,000
全用途	令和4年	0.0	833,200	-
	令和3年	▲1.8	857,500	

# 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4年 対前年変動 率	令和4年価格
大阪市	1	此花区北港白津1-6-10	6.8%	85,000円/㎡
	2	天王寺区上汐4-4-25	6.6%	855,000円/㎡
	3	中央区上町1-15-15	6.5%	771,000円/㎡

全国	1	沖縄県糸満市西崎町5-8-7外	28.4%	78,700円/㎡
	2	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	26.5%	129,000円/㎡
	3	北海道北広島市共栄町1-10-3	26.0%	46,000円/㎡
	4	北海道北広島市美沢3-4-8	23.7%	47,000円/㎡
	5	北海道北広島市東共栄2-20-5	21.6%	29,800円/㎡
	6	北海道石狩市花畔3条1丁目86番	21.3%	18,800円/㎡
	7	千葉縣市川市塩浜3-17-12	20.0%	210,000円/㎡
	8	北海道北広島市西の里東3-8-8	19.9%	32,500円/㎡
	9	北海道北広島市白樺町2-5-7	19.9%	28,300円/㎡
	10	北海道北広島市大曲南ヶ丘3-14-5	19.9%	32,000円/㎡
10	北海道石狩市花川南8条4丁目255番	19.9%	32,000円/㎡	

### 【価格上位3位】

	順位	住所	令和4年価格	令和4年 対前年変動率
大阪市	1	北区大深町4-20	22,100,000円/㎡	▲3.5%
	2	中央区宗右衛門町7-2	18,800,000円/㎡	▲10.9%
	3	北区梅田1-8-17	16,200,000円/㎡	▲1.8%

全国	1	東京都中央区銀座4-5-6	53,000,000円/㎡	▲1.1%
	2	東京都中央区銀座5-4-3	45,500,000円/㎡	▲1.3%
	3	東京都中央区銀座2-6-7	39,100,000円/㎡	▲2.0%
	4	東京都中央区銀座7-9-19	38,200,000円/㎡	▲2.8%
	5	東京都千代田区丸の内2-4-1	36,700,000円/㎡	▲1.3%
	6	東京都新宿区新宿3-24-1	36,300,000円/㎡	▲0.5%
	7	東京都新宿区新宿3-30-11	34,500,000円/㎡	▲0.3%
	8	東京都千代田区大手町2-2-1	28,800,000円/㎡	▲0.7%
	9	東京都中央区銀座6-8-3	28,200,000円/㎡	▲3.8%
	9	東京都中央区銀座4-2-15	28,200,000円/㎡	▲1.7%
	11	東京都渋谷区宇田川町23-3	27,800,000円/㎡	▲0.0%

## 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4年 対前年変動率	令和4年価格
大阪市	1	大阪市中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	▲ 15.5	4,900,000円/㎡
	2	中央区日本橋1-21-6 【中央5-24】	▲ 14.7	990,000円/㎡
	3	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	▲ 10.9	18,800,000円/㎡

全国	1	大阪市中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	▲ 15.5	4,900,000円/㎡
	2	大阪市中央区日本橋1-21-6 【中央5-24】	▲ 14.7	990,000円/㎡
	3	大阪市中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	▲ 10.9	18,800,000円/㎡
	4	大阪市中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	▲ 10.7	13,300,000円/㎡
	5	大阪市中央区難波1-8-2 【中央5-15】	▲ 9.9	6,890,000円/㎡
	6	大阪市中央区千日前2-4-13 【中央5-35】	▲ 9.8	595,000円/㎡
	7	岐阜県高山市上三之町51番 【高山5-1】	▲ 9.6	274,000円/㎡
	8	大阪市浪速区日本橋4-7-20 【浪速5-3】	▲ 8.8	1,030,000円/㎡
	9	福島県いわき市平下平窪3-4-5 【いわき-19】	▲ 8.1	45,500円/㎡
	10	大阪市中央区西心斎橋2-1-25 【中央5-20】	▲ 7.8	2,820,000円/㎡