

令和 3 年都道府県地価調査結果について (大阪市)

令和 3 年 9 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年地価調査総括表(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・地価上昇率上位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地価上昇率上位	12ページ

令和３年地価調査結果の概要

地価調査は、国土利用計画法施行令第９条に基づき、各都道府県知事が基準地を選定し、毎年７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２年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。
- 三大都市圏〈東京・名古屋・大阪〉は、住宅地は東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じ、大阪圏は下落が継続したが下落率は縮小した。商業地は東京圏で上昇が継続したが上昇率は縮小し、大阪圏は平成２４年以来９年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じた。
- 大阪市では、住宅地が０.２％上昇（０.３％上昇）。全２４区のうち、福島区、浪速区、天王寺区、都島区、中央区等１２区で上昇が継続し、阿倍野区は横ばいから上昇となり、東成区、旭区、住之江区は横ばいが継続し、東淀川区、鶴見区は上昇から横ばい、住吉区、西成区

平野区は下落から横ばいとなり、西淀川区、生野区は下落が継続し、東住吉区は上昇から下落となった。

○大阪市の商業地では、2.0%下落（2.6%上昇）。全 24 区のうち、福島区、港区、城東区、鶴見区等 8 区が上昇から横ばいとなり、東淀川区、此花区、住之江区は横ばいが継続、中央区、浪速区、西区、阿倍野区、淀川区、北区等 8 区が上昇から下落となり、東住吉区、旭区等 5 区で下落が継続している。

・梅田地区では、休業要請や人流減少等により店舗・ホテルの収益性が低下し、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・ホテル需要が大きく減退した。

【国土交通省 令和 3 年地価調査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の地点で 2,250 万円/㎡（2,360 万円/㎡）となった。

○大阪市内変動率上昇 1 位は、住宅地の港区波除の地点で 1.9%（2.3%）の上昇。下落率 1 位は、商業地の中央区宗右衛門町の地点で▲18.5%（▲4.5%）の下落となり、全国の全地点における変動率下位で第 2 位となった。

令和3年地価調査総括表(大阪市内)

	住宅地	商業地	工業地	全用途
地点数	87	89	10	186
(選定替)	0	3	0	3

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均変動率	0.2%	▲2.0%	0.1%	▲0.8%
前年平均変動率	0.3%	2.6%	0.0%	1.4%
最高変動率	1.9%	0.0%	1.8%	
前年最高変動率	3.6%	14.6%	0.9%	

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平均価格	248,000円／㎡	1,648,000円／㎡	144,000円／㎡	912,000円／㎡
前年平均価格	247,000円／㎡	1,749,000円／㎡	144,000円／㎡	960,000円／㎡
最高価格	635,000円／㎡	22,500,000円／㎡	250,000円／㎡	
前年最高価格	629,000円／㎡	23,600,000円／㎡	250,000円／㎡	

※各価格については、千円未満を四捨五入して表示しています。

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	1.6	0.2	349,700	5.3	▲ 1.7	4,049,100	－	－	－	4.6	▲ 1.4	3,355,400
都島	1.0	1.1	276,000	1.0	0.0	410,700	－	－	－	1.0	0.4	356,800
福島	2.7	1.5	352,000	3.9	0.0	932,000	－	－	－	3.4	0.6	683,400
此花	0.7	0.1	197,300	0.0	0.0	243,000	▲ 0.5	0.0	73,000	0.3	0.0	181,600
中央	0.2	0.8	463,500	2.7	▲ 5.2	3,404,000	－	－	－	2.4	▲ 4.5	3,058,100
西	0.7	0.7	274,000	1.6	▲ 2.8	1,235,100	－	－	－	1.5	▲ 2.4	1,147,700
港	0.4	0.4	242,400	2.3	0.0	357,000	▲ 0.2	0.0	87,000	0.8	0.3	251,600
大正	0.6	0.1	190,500	▲ 0.2	▲ 0.2	222,000	－	－	－	0.2	▲ 0.1	206,300
天王寺	2.5	1.3	543,700	4.3	▲ 1.5	865,600	－	－	－	3.6	▲ 0.3	744,900
浪速	1.4	1.4	224,000	3.8	▲ 3.5	853,000	0.8	0.0	240,000	3.1	▲ 2.5	697,800
西淀川	▲ 0.6	▲ 0.4	190,500	▲ 0.3	▲ 0.3	291,000	0.0	0.0	143,000	▲ 0.4	▲ 0.3	199,300
淀川	0.3	0.2	237,000	7.2	▲ 1.7	1,065,500	0.0	0.0	159,000	3.3	▲ 0.7	596,600
東淀川	0.1	0.0	197,600	0.0	0.0	312,000	－	－	－	0.1	0.0	230,300
東成	0.0	0.0	221,500	0.7	0.0	304,700	0.4	0.0	250,000	0.4	0.0	267,800
生野	▲ 0.4	▲ 0.4	177,500	▲ 0.5	▲ 0.5	235,500	▲ 0.6	▲ 0.6	167,000	▲ 0.5	▲ 0.5	192,600
旭	0.0	0.0	226,800	▲ 0.4	▲ 0.7	282,000	－	－	－	▲ 0.1	▲ 0.2	245,200
城東	0.2	0.5	247,600	1.3	0.0	314,000	－	－	－	0.5	0.4	266,600
鶴見	0.1	0.0	207,000	1.2	0.0	333,000	－	－	－	0.3	0.0	232,200
阿倍野	0.0	0.2	345,000	1.3	▲ 2.5	1,127,300	－	－	－	0.7	▲ 1.4	792,000
住之江	0.0	0.0	214,800	0.0	0.0	303,000	0.9	1.8	113,000	0.2	0.3	212,500
住吉	▲ 0.1	0.0	263,700	0.9	▲ 0.2	319,300	－	－	－	0.2	0.0	280,400
東住吉	0.1	▲ 0.2	227,200	▲ 1.2	▲ 1.5	330,000	－	－	－	▲ 0.1	▲ 0.4	241,900
平野	▲ 0.6	0.0	182,000	0.9	0.0	331,000	▲ 0.8	0.0	121,000	▲ 0.4	0.0	191,800
西成	▲ 0.2	0.0	161,000	0.6	0.0	313,000	0.0	0.0	86,000	0.0	0.0	176,400
市内全域	0.3	0.2	248,100	2.6	▲ 2.0	1,648,200	0.0	0.1	143,900	1.4	▲ 0.8	912,400

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)	令和3年価格	令和3年 対前年変動率
1	北区大深町4-20 【北5-2】	22,500,000円/㎡	▲4.7%
2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	19,000,000円/㎡	▲18.5%
3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	16,200,000円/㎡	▲2.4%
4	中央区南船場3-5-11 【中央5-6】	7,120,000円/㎡	▲9.0%
5	中央区南久宝寺3-6-6 【中央5-12】	6,120,000円/㎡	▲2.1%
6	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	4,420,000円/㎡	▲16.6%
7	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	3,060,000円/㎡	▲7.3%
8	中央区高麗橋1-8-13 【中央5-9】	2,780,000円/㎡	0.0%
9	中央区南本町4-5-7 【中央5-2】	2,500,000円/㎡	▲2.0%
10	北区西天満6-8-1 【北5-8】	2,160,000円/㎡	▲1.8%

地価上昇率上位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	港区波除5-3-27 【港-2】	1.9%	269,000円/㎡
2	住之江区柴谷1-1-48 【住之江9-1】	1.8%	113,000円/㎡
3	福島区玉川2-5-3 【福島-1】	1.6%	315,000円/㎡
4	福島区吉野3-16-35 【福島-2】	1.6%	316,000円/㎡
5	天王寺区堀越町1-8 【天王寺-3】	1.6%	513,000円/㎡
6	都島区都島中通2-11-17 【都島-1】	1.4%	292,000円/㎡
7	浪速区塩草2-3-20 【浪速-1】	1.4%	224,000円/㎡
8	天王寺区清水谷町17-9 【天王寺-1】	1.3%	483,000円/㎡
9	福島区鷺洲5-6-56 【福島-3】	1.2%	425,000円/㎡
10	関目2丁目6番9(※) 【城東-3】	1.1%	281,000円/㎡

※対象の基準地が空地の為、地番表示しています。

※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	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	▲18.5%	19,000,000円/㎡
2	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	▲16.6%	4,420,000円/㎡
3	中央区南船場3-5-11 【中央5-6】	▲9.0%	7,120,000円/㎡
4	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	▲7.3%	3,060,000円/㎡
5	浪速区日本橋3-6-2 【浪速5-1】	▲7.2%	1,410,000円/㎡
6	中央区東心斎橋1-12-20 【中央5-13】	▲6.1%	1,230,000円/㎡
7	中央区千日前1-2-12 【中央5-14】	▲5.8%	502,000円/㎡
8	北区大深町4-20 【北5-2】	▲4.7%	2,250,000円/㎡
9	浪速区元町3-1-4 【浪速5-2】	▲4.0%	970,000円/㎡
10	浪速区元町1-9-3 【浪速5-6】	▲4.0%	778,000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。

三大都市圏の対前年平均変動率及び最高価格

【住宅地】

	令和3年対前年 平均変動率	令和3年 最高価格
大阪圏	▲0.3%	650,000円/㎡
東京圏	0.1%	4,870,000円/㎡
名古屋圏	0.3%	1,200,000円/㎡

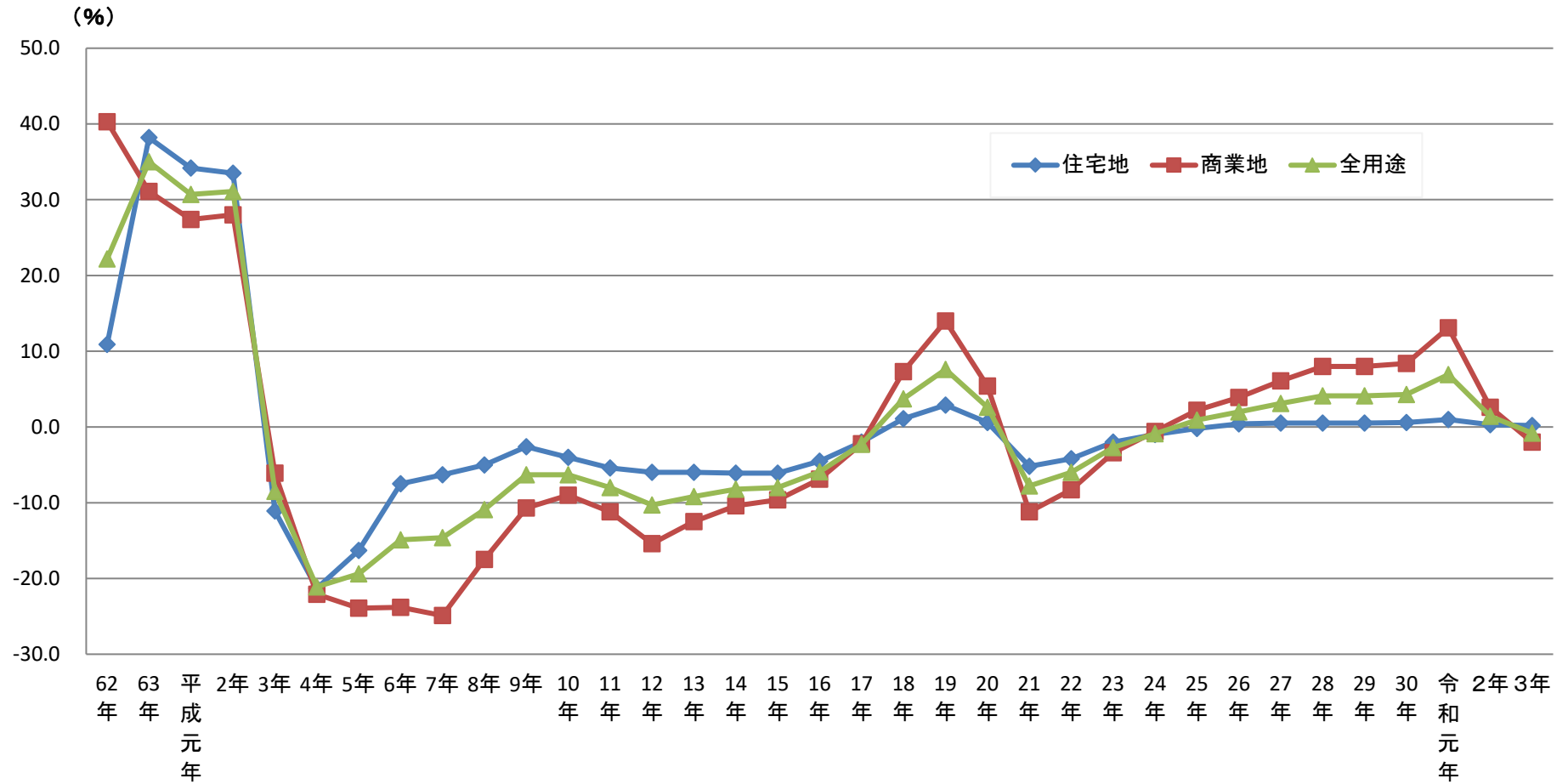
【商業地】

	令和3年対前年 平均変動率	令和3年 最高価格
大阪圏	▲0.6%	22,500,000円/㎡
東京圏	0.1%	39,500,000円/㎡
名古屋圏	1.0%	18,400,000円/㎡

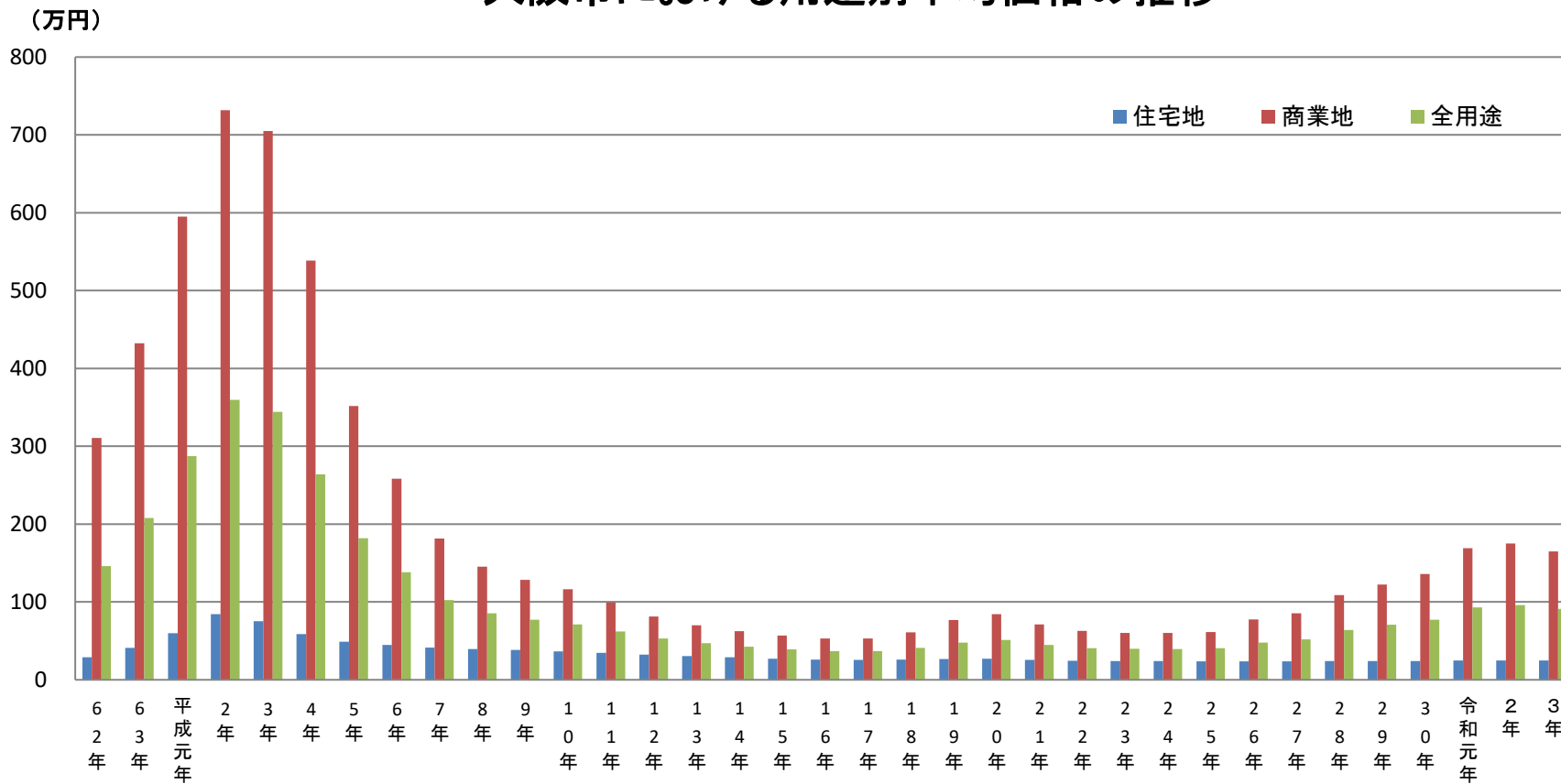
大阪市における用途別対前年平均変動率・平均価格・最高価格

		対前年平均 変動率(%)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
住宅地	令和3年	0.2	248,000	635,000
	令和2年	0.3	247,000	629,000
商業地	令和3年	▲ 2.0	1,648,000	22,500,000
	令和2年	2.6	1,749,000	23,600,000
工業地	令和3年	0.1	144,000	250,000
	令和2年	0.0	144,000	250,000
全用途	令和3年	▲ 0.8	912,000	—
	令和2年	1.4	960,000	

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



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	令和3年 対前年変動率
大阪市	1	港区波除5-3-27 【港-2】	1.9%
	2	住之江区柴谷1-1-48 【住之江9-1】	1.8%
	3	福島区玉川2-5-3 【福島-1】	1.6%
全国	1	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	28.9%
	2	沖縄県宮古島市城辺字保良村内 507番	22.9%
	3	北海道北広島市共栄町4丁目8番 23	19.2%
	4	北海道北広島市若葉町3丁目3番4	18.8%
	5	北海道北広島市稲穂町東6丁目1 番14	18.7%
	6	福岡県糟屋郡志免町別府北3丁目 667番2外	18.7%
	7	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番 132外	17.4%
	8	北海道恵庭市黄金北4丁目12番2	17.1%
	9	北海道恵庭市柏木町3丁目549番 147	16.8%
	10	北海道北広島市大曲工業団地3丁 目5番1	16.7%

【価格上位3位】

	順位	住所	令和3年価格
大阪市	1	北区大深町4-20 【北5-2】	22,500,000円/㎡
	2	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	19,000,000円/㎡
	3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	16,200,000円/㎡
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7	39,500,000円/㎡
	2	東京都中央区銀座6-8-3	28,500,000円/㎡
	3	東京都港区北青山3-5-30	27,000,000円/㎡
	4	東京都千代田区丸の内3-3-1	26,900,000円/㎡
	5	東京都千代田区大手町1-8-1	25,600,000円/㎡
	6	大阪市北区大深町4-20	22,500,000円/㎡
	7	東京都新宿区西新宿1-18-2	19,500,000円/㎡
	8	大阪市中央区宗右衛門町7-2	19,000,000円/㎡
	9	愛知県名古屋市中区名駅3-28-12	18,400,000円/㎡
	10	東京都新宿区新宿3-5-4	17,600,000円/㎡