

大阪市の土地

2019

地価・土地取引等の動向

大阪市都市計画局

はじめに

本資料は、最近における大阪市内の地価動向や土地取引状況などについてとりまとめたものです。行政分野のみならず広く各般において、大阪市内の土地に関する参考資料としてご活用いただければ幸いです。

令和2年8月

大阪市都市計画局

CONTENTS

| | |
|--------------------------------|-----------|
| I 地価の動向 | 1 |
| 1 六大都市の地価の推移 | 1 |
| 2 大阪市の地価公示価格の推移 | 2 |
| 3 区別の地価公示価格の推移 | 3 |
| II 大阪市の地価動向（令和2年地価公示結果） | 5 |
| III 大阪市の土地取引 | 9 |
| IV 参考資料 | 11 |

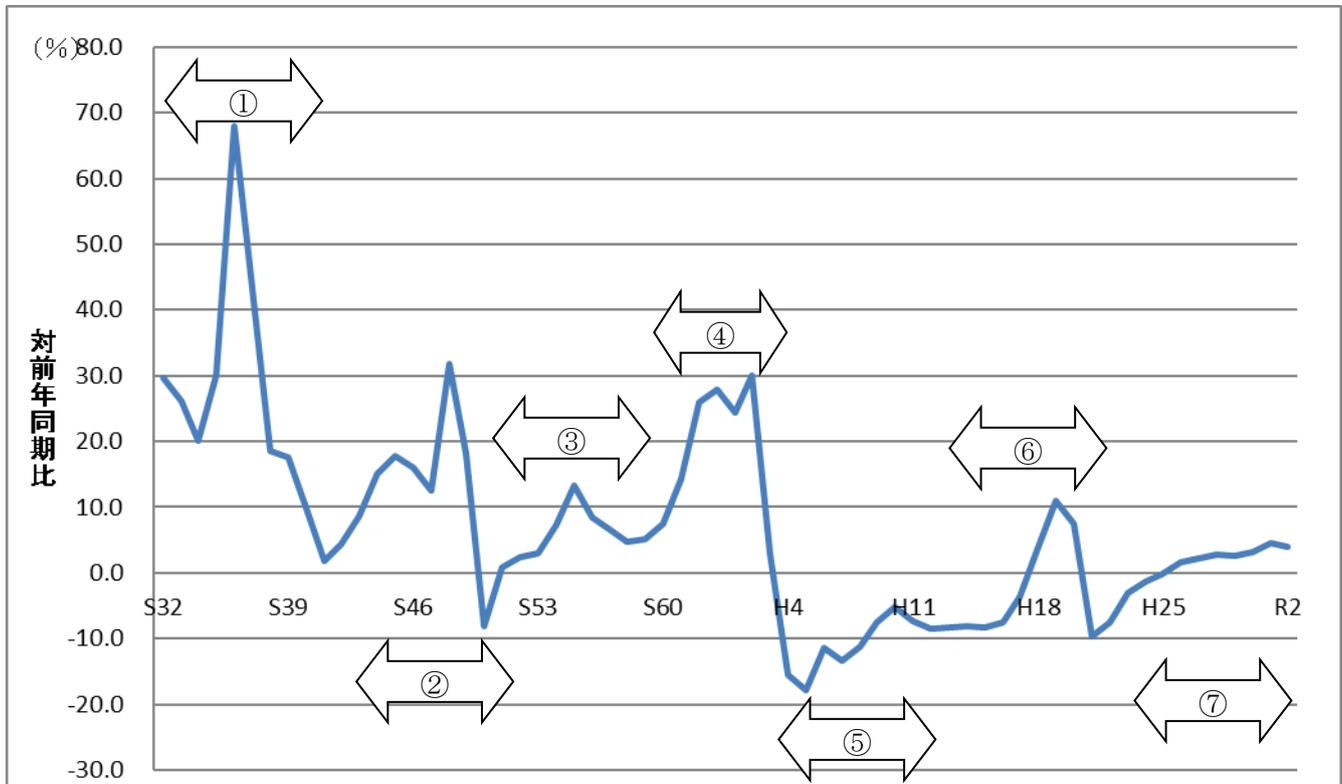
【語句の説明】

| | |
|-------|--|
| 地価公示 | 地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日時点における標準地1㎡当たりの正常な価格を判定し公示するもの |
| 地価調査 | 国土利用計画法施行令に基づき、都道府県が毎年7月1日時点における基準地1㎡当たりの正常な価格を判定し公表するもの |
| 住宅地 | 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準工業地域において居住用の建物の敷地の用に供されている土地 |
| 商業地 | 準住居地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域において商業用の建物の敷地の用に供されている土地 |
| 工業地 | 工業地域、工業専用地域及び準工業地域において工場等の敷地の用に供されている土地 |
| 平均価格 | 標準地又は基準地ごとの1㎡あたりの価格の合計を当該標準地又は基準地数で除して求めたもの |
| 平均変動率 | 継続標準地又は継続基準地ごとの価格の対前年変動率の合計を当該標準地又は基準地数で除して求めたもの |

I 地価の動向

1 六大都市の地価の推移

図1 六大都市市街地価格指数（全用途平均）



(注) 数値は各年3月末現在。

(資料) 日本不動産研究所「市街地価格指数」。

昭和30年以降の六大都市（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪及び神戸）の地価の推移を見ると、地価上昇の大きなピークは昭和35～36年、昭和48～49年、昭和61～平成2年、平成18～19年頃に見られる。

これを年代別に見ると、

①昭和30年代は、岩戸景気と言われる中で、高度経済成長を背景に特に工業地で高い上昇率を示した。

②昭和40年代は、昭和48年に金融緩和などによる過剰流動性によるインフレと列島改造ブームを背景に投機的需要が相乗する形で地価が全国的に高騰したが、石油ショック、総需要抑制策、金融引き締め、土地税制の改正、国土利用計画法の施行などにより急速に鎮静化し、経済のマイナス成長もあって、昭和50年には全国的に地価が下落した。

③昭和50年代は、昭和54～55年頃に高水準の住宅建設が進められたことから、地価上昇の一つの山が見られたものの、昭和50年代は昭和30・40年代に比べると地価は安定的に推移した。

④しかしその後、昭和50年代末に東京都心商業地における地価高騰を発端として、周辺の商業地、さらに住宅地が次々と高騰し、大阪圏、名古屋圏さらには地方中核都市などへ地価高騰が波及した。この間の地価高騰は大都市圏や地方中核都市を中心としており、その他の地域では地価は安定していたことと地価上昇の波が東京圏→大阪圏→名古屋圏→地方中核都市と一定のタイムラグを伴って進んだことが特色としてあげられる。

こうしたいわゆるバブル経済下での地価の高騰に対し、監視区域制度の創設（昭和62年）、土地譲

渡益超短期重課制度の創設（昭和 62 年）、土地基本法の制定（平成元年）、投機的土地取引の抑制を狙いとする国土利用計画法の改正（平成元年）、金融機関の不動産向け融資の総量規制（平成 2 年）、地価について適正な水準まで引き下げること目標とする総合土地政策推進要綱の閣議決定（平成 3 年）、地価税法の成立（平成 3 年）など一連の土地対策が実施された。

⑤その後、バブル経済崩壊後の景気減速の中で地価は沈静化し、平成 4 年以降、六大都市における全用途平均は平成 17 年まで下落し続けた。この間、監視区域の指定の解除、縮小及び届出対象面積の緩和を内容とする国土庁土地局長通達（平成 5 年）などを受けて土地取引に対する規制は大幅に緩和され、現在では東京都小笠原村が唯一監視区域に指定されている。そして、政府も、平成 9 年 2 月に閣議決定した新総合土地政策推進要綱において、土地政策の目標を地価の抑制から土地の有効利用へと転換した。

⑥その後、平成 18 年には、この間の企業リストラや不良債権処理等を経た景気回復と大都市圏を中心とした市場の活発化により、六大都市の全用途平均は、下落を続ける全国値をよそに上昇に転じた。

⑦しかし、平成 19 年 8 月のサブプライム問題に端を発し、平成 20 年 9 月のリーマン・ショックを契機とする世界金融危機の影響を受け、平成 21 年から再び下落に転じ、その後の景気低迷の長期化により下落傾向が続くこととなったが、アベノミクスによる株価の回復やマイナス金利政策に伴う不動産投資の活発化、訪日外国人数の増加によるインバウンド需要などにより平成 26 年より上昇に転じた。

2 大阪市の地価公示価格（全用途）の推移

表 1 大阪市の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

（単位：％）

| | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 | 令和2年 |
|--------|-------|-------|-------|------|------|
| 大阪市 | 3.7 | 3.9 | 3.9 | 4.7 | 6.0 |
| 東京都特別区 | 3.7 | 4.0 | 4.9 | 6.1 | 6.3 |
| 名古屋市 | 3.1 | 2.5 | 3.1 | 4.8 | 4.1 |

図 2 大阪市の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

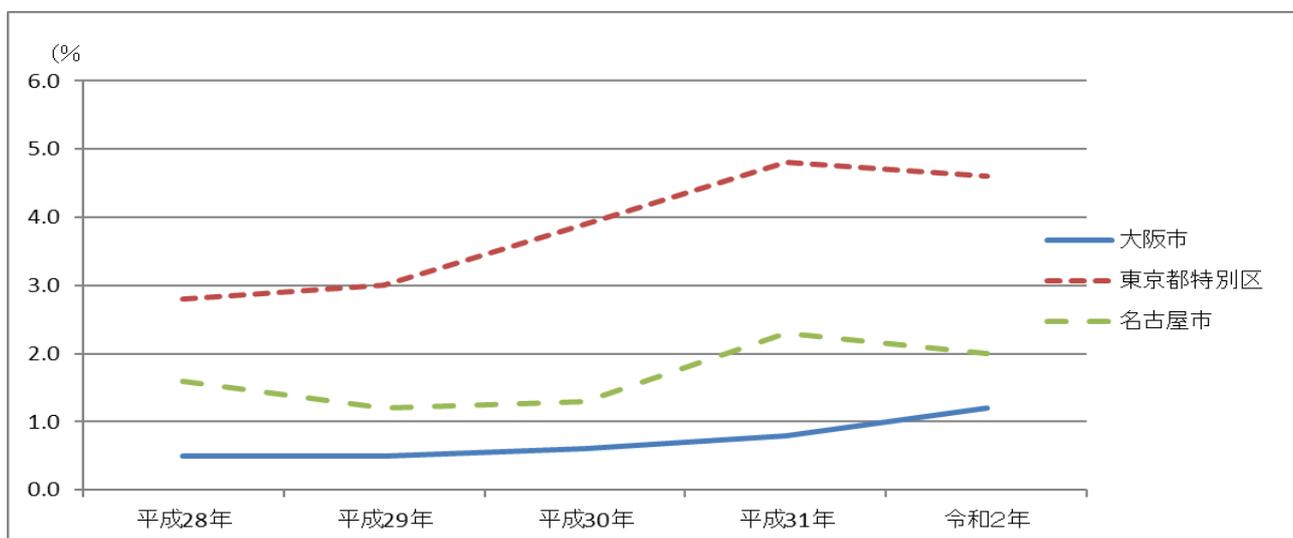


表2 大阪市の地価公示価格（平均価格）の推移

（単位：円/m²）

| | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 | 令和2年 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 大阪市 | 569,400 | 634,000 | 696,000 | 790,700 | 935,800 |
| 東京都特別区 | 1,301,600 | 1,416,800 | 1,513,700 | 1,619,200 | 1,720,400 |
| 名古屋市 | 312,900 | 352,100 | 383,300 | 429,000 | 477,600 |

平成28年から令和2年までの地価公示結果より、対前年変動率・平均価格の直近5年間の推移を見ると、大阪市の地価は、住宅地・商業地ともに、リーマン・ショック以降の下落傾向を脱し、上昇基調が継続している。

3 区別の地価公示価格（全用途）の動向

表3 区別の地価公示価格（対前年平均変動率）の推移

（単位：％、▲はマイナス）

| 区名 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 | 令和2年 |
|------|-------|-------|-------|------|------|
| 北区 | 9.7 | 11.8 | 11.0 | 13.5 | 15.4 |
| 都島区 | 1.7 | 1.2 | 1.9 | 2.5 | 2.7 |
| 福島区 | 6.2 | 7.4 | 8.3 | 8.2 | 9.4 |
| 此花区 | 0.1 | 0.2 | 0.1 | 0.3 | 2.4 |
| 中央区 | 12.1 | 13.6 | 12.4 | 14.5 | 17.4 |
| 西区 | 10.6 | 11.4 | 11.2 | 10.6 | 20.3 |
| 港区 | 0.2 | 0.4 | 0.4 | 1.2 | 2.8 |
| 大正区 | ▲0.4 | ▲0.3 | 0.0 | 0.1 | 0.5 |
| 天王寺区 | 4.2 | 3.8 | 3.5 | 3.9 | 6.3 |
| 浪速区 | 6.4 | 11.1 | 11.2 | 14.7 | 15.6 |
| 西淀川区 | ▲0.3 | ▲0.1 | 0.0 | 0.2 | 0.6 |
| 淀川区 | 1.5 | 1.4 | 1.8 | 4.7 | 3.6 |
| 東淀川区 | 0.3 | 0.3 | 0.3 | 0.5 | 1.1 |
| 東成区 | 0.4 | 0.3 | 0.6 | 0.6 | 1.1 |
| 生野区 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.3 | 0.5 |
| 旭区 | ▲0.1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| 城東区 | 0.4 | 0.2 | 0.5 | 0.7 | 1.1 |
| 鶴見区 | 0.0 | 0.1 | 0.3 | 0.6 | 0.7 |
| 阿倍野区 | 3.4 | 2.9 | 2.1 | 1.6 | 2.0 |
| 住之江区 | 0.2 | 0.0 | ▲0.1 | 0.1 | 0.4 |
| 住吉区 | 1.1 | 0.8 | 0.7 | 0.8 | 1.2 |
| 東住吉区 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.1 | 0.3 |
| 平野区 | ▲0.3 | ▲0.3 | ▲0.1 | 0.1 | 0.1 |
| 西成区 | ▲0.2 | 0.1 | 0.6 | 2.5 | 4.1 |

表4 区別の地価公示価格（平均価格）の推移

（単位：円/㎡）

| 区名 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 平成31年 | 令和2年 |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 北区 | 1,773,400 | 2,014,100 | 2,212,400 | 2,623,700 | 3,246,700 |
| 都島区 | 318,500 | 322,900 | 330,200 | 340,000 | 351,100 |
| 福島区 | 394,500 | 454,200 | 500,500 | 551,300 | 615,400 |
| 此花区 | 197,900 | 198,300 | 198,600 | 199,400 | 205,600 |
| 中央区 | 1,812,300 | 2,173,900 | 2,509,400 | 2,955,000 | 3,629,000 |
| 西区 | 661,100 | 731,200 | 823,600 | 923,300 | 1,140,500 |
| 港区 | 243,400 | 240,200 | 241,300 | 244,100 | 253,300 |
| 大正区 | 172,600 | 172,400 | 172,700 | 173,200 | 175,000 |
| 天王寺区 | 511,200 | 534,800 | 558,800 | 588,200 | 633,600 |
| 浪速区 | 346,800 | 391,000 | 441,300 | 515,800 | 606,400 |
| 西淀川区 | 174,100 | 174,000 | 172,000 | 171,900 | 173,100 |
| 淀川区 | 288,300 | 295,300 | 305,700 | 336,300 | 378,400 |
| 東淀川区 | 218,300 | 219,000 | 219,600 | 231,000 | 235,800 |
| 東成区 | 243,300 | 244,100 | 241,600 | 243,500 | 246,400 |
| 生野区 | 186,800 | 186,700 | 186,700 | 187,300 | 185,700 |
| 旭区 | 230,800 | 230,800 | 230,800 | 230,800 | 230,800 |
| 城東区 | 234,900 | 236,800 | 238,100 | 239,900 | 242,900 |
| 鶴見区 | 211,600 | 211,900 | 212,600 | 213,900 | 217,700 |
| 阿倍野区 | 509,200 | 538,600 | 561,000 | 581,100 | 616,500 |
| 住之江区 | 188,500 | 188,400 | 188,300 | 189,800 | 190,600 |
| 住吉区 | 256,900 | 259,700 | 261,500 | 264,400 | 268,900 |
| 東住吉区 | 234,400 | 234,800 | 235,100 | 235,600 | 236,700 |
| 平野区 | 182,900 | 181,300 | 181,200 | 181,500 | 181,800 |
| 西成区 | 166,700 | 167,100 | 168,500 | 173,900 | 183,800 |

平成28年から令和2年までの地価公示結果より、対前年平均変動率・平均価格の直近5年間の推移を見ると、平成28年は対前年平均変動率がマイナスの区は5区あったが、令和元年にはマイナスの区がなくなり全体として増加傾向を示しているが、対前年平均変動率を見ると中心区とそれ以外の区では大きなバラツキが生じており、区別平均価格を見ると北区・中央区・西区・浪速区など中心区は5年前と比べ2倍近い価格となっている。

Ⅱ 大阪市の地価動向（令和２年地価公示結果）

表５ 令和２年地価公示対前年平均変動率（区別・用途別）

（単位：％、▲はマイナス）

| 区名 | 住宅 | 商業 | 工業 | 全用途 |
|------|------|------|-----|------|
| 北区 | 4.5 | 17.2 | － | 15.4 |
| 都島区 | 1.8 | 5.2 | － | 2.7 |
| 福島区 | 5.7 | 12.6 | － | 9.4 |
| 此花区 | 1.8 | 4.8 | 1.0 | 2.4 |
| 中央区 | 6.4 | 18.2 | － | 17.4 |
| 西区 | 20.3 | 20.3 | － | 20.3 |
| 港区 | 1.5 | 6.6 | 0.4 | 2.8 |
| 大正区 | 0.0 | 4.8 | 0.0 | 0.5 |
| 天王寺区 | 5.0 | 8.9 | － | 6.3 |
| 浪速区 | 8.4 | 17.7 | 1.4 | 15.6 |
| 西淀川区 | 0.6 | 1.7 | 0.0 | 0.6 |
| 淀川区 | 0.8 | 7.9 | 1.4 | 3.6 |
| 東淀川区 | 0.3 | 3.6 | － | 1.1 |
| 東成区 | 0.4 | 1.5 | 3.8 | 1.1 |
| 生野区 | 0.5 | 0.7 | 0.0 | 0.5 |
| 旭区 | 0.0 | 0.0 | － | 0.0 |
| 城東区 | 1.0 | 2.9 | － | 1.1 |
| 鶴見区 | 0.4 | 1.2 | 1.2 | 0.7 |
| 阿倍野区 | 0.2 | 6.0 | － | 2.0 |
| 住之江区 | 0.1 | 2.8 | 0.5 | 0.4 |
| 住吉区 | 0.5 | 4.0 | － | 1.2 |
| 東住吉区 | 0.3 | 0.1 | － | 0.3 |
| 平野区 | 0.1 | 0.7 | 0.0 | 0.1 |
| 西成区 | 2.5 | 13.4 | 0.0 | 4.1 |
| 市内全域 | 1.2 | 13.3 | 0.5 | 6.0 |

表6 令和2年地価公示平均価格（区別・用途別）

（単位：千円/㎡）

| 区名 | 住宅 | 商業 | 工業 | 全用途 |
|------|-----|-------|-----|-------|
| 北区 | 477 | 3,724 | － | 3,247 |
| 都島区 | 276 | 551 | － | 351 |
| 福島区 | 405 | 800 | － | 615 |
| 此花区 | 194 | 304 | 79 | 206 |
| 中央区 | 574 | 3,847 | － | 3,629 |
| 西区 | 663 | 1,164 | － | 1,141 |
| 港区 | 231 | 348 | 152 | 253 |
| 大正区 | 188 | 348 | 96 | 175 |
| 天王寺区 | 528 | 846 | － | 634 |
| 浪速区 | 400 | 666 | 214 | 606 |
| 西淀川区 | 167 | 270 | 127 | 173 |
| 淀川区 | 217 | 632 | 123 | 378 |
| 東淀川区 | 198 | 357 | － | 236 |
| 東成区 | 225 | 293 | 192 | 246 |
| 生野区 | 179 | 245 | 154 | 186 |
| 旭区 | 213 | 284 | － | 231 |
| 城東区 | 237 | 351 | － | 243 |
| 鶴見区 | 214 | 336 | 153 | 218 |
| 阿倍野区 | 325 | 1,273 | － | 617 |
| 住之江区 | 203 | 289 | 111 | 191 |
| 住吉区 | 242 | 383 | － | 269 |
| 東住吉区 | 229 | 293 | － | 237 |
| 平野区 | 176 | 252 | 154 | 182 |
| 西成区 | 188 | 274 | 108 | 184 |
| 市内全域 | 247 | 1,978 | 132 | 936 |

北区・福島区・中央区・西区・浪速区など、大阪の都心部で比較的地価が高い場所での商業地が、対前年変動率10%を超える大きな伸びを示している。

表7 令和2年地価公示上昇率上位10位

| 順位 | 地点(住所) | 上昇率 | 1㎡当たりの価格 |
|----|---------------|-------|----------------|
| 1 | 中央区宗右衛門町7番2号 | 44.9% | 28,700,000 円/㎡ |
| 2 | 淀川区宮原3丁目5番24号 | 38.2% | 2,350,000 円/㎡ |
| 3 | 北区梅田1丁目8番17号 | 32.0% | 16,900,000 円/㎡ |
| 4 | 北区大深町4番20号 | 31.6% | 25,000,000 円/㎡ |
| 5 | 北区芝田1丁目4番14号 | 30.2% | 5,860,000 円/㎡ |
| 6 | 北区茶屋町12番6号 | 29.9% | 7,550,000 円/㎡ |
| 7 | 西区西本町2丁目1番34号 | 29.9% | 1,520,000 円/㎡ |
| 8 | 西区立売堀1丁目9番15号 | 29.3% | 1,190,000 円/㎡ |
| 9 | 西区江戸堀1丁目27番7号 | 29.2% | 921,000 円/㎡ |
| 10 | 西区北堀江2丁目4番4号 | 28.8% | 1,610,000 円/㎡ |

大阪市内の地価上昇率の上位1位は、インバウンド効果が顕著な心斎橋地区、2位は新大阪駅周辺となっている。

表8 令和2年地価公示価格上位10位

| 順位 | 地点(住所) | 1㎡当たりの価格 | 上昇率 |
|----|----------------|----------------|-------|
| 1 | 中央区宗右衛門町7番2号 | 28,700,000 円/㎡ | 44.9% |
| 2 | 北区大深町4番20号 | 25,000,000 円/㎡ | 31.6% |
| 3 | 中央区心斎橋筋2丁目8番5号 | 18,700,000 円/㎡ | 17.6% |
| 4 | 北区梅田1丁目8番17号 | 16,900,000 円/㎡ | 32.0% |
| 5 | 北区角田町7番10号 | 13,400,000 円/㎡ | 20.7% |
| 6 | 中央区西心斎橋1丁目4番5号 | 13,100,000 円/㎡ | 19.1% |
| 7 | 中央区南船場4丁目4番21号 | 10,600,000 円/㎡ | 17.8% |
| 8 | 中央区難波1丁目8番2号 | 10,300,000 円/㎡ | 21.7% |
| 9 | 中央区難波3丁目6番11号 | 9,240,000 円/㎡ | 21.6% |
| 10 | 中央区道頓堀1丁目6番10号 | 8,050,000 円/㎡ | 23.8% |

大阪市内の地点別では、心斎橋地区の標準地が昨年に引き続き、大阪市内の最高価格(2,870万円/㎡)となった。

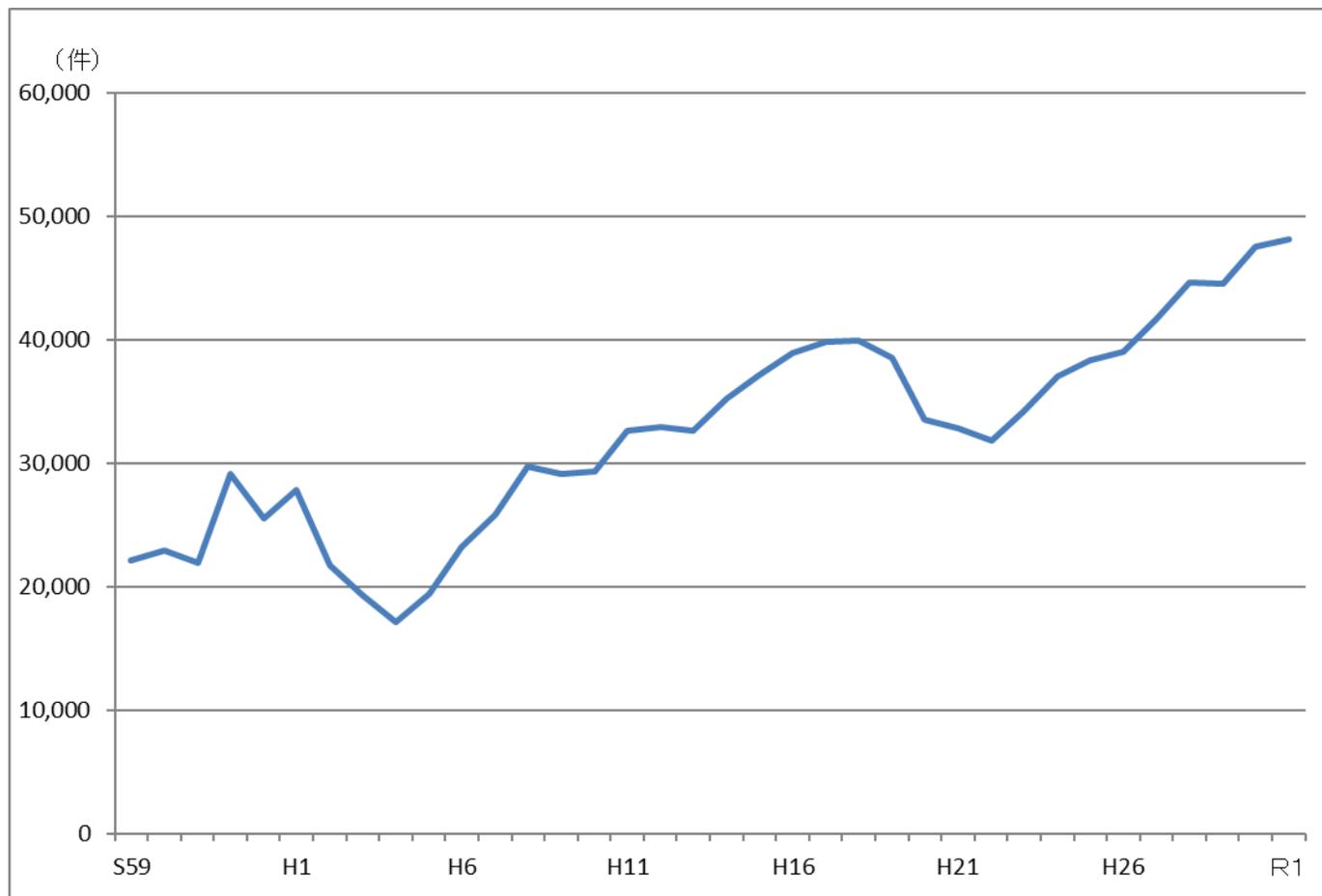
～訪日外国人観光客 過去最高を更新～

2019年1月から12月までの訪日外客数の累計が前年比2%増の3,188万2千人と過去最高を更新しました。そのうち来阪した数は1,230万6千人と前年比8%増となっており、こちらも過去最高を更新しています。

【出典：大阪観光局 2019年年間来阪客数について R2.6.1 報道発表より】

Ⅲ 大阪市の土地取引

図3・表9 大阪市の土地取引件数の推移



(単位：件)

| | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 大阪市 | 41,684 | 44,635 | 44,559 | 47,570 | 48,136 |
| 東京都特別区 | 153,168 | 153,627 | 160,487 | 157,869 | 162,329 |
| 名古屋市 | 23,380 | 24,408 | 24,770 | 25,051 | 26,230 |

大阪市内における土地取引件数の推移を見ると、バブル経済崩壊の影響で平成2年から4年まで3年連続で大幅に減少した以外は、平成19年から22年までの期間を除き全体として増加傾向にある。

表 10 区別の土地取引件数の推移

(単位：件)

| 区名 | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 北区 | 3,923 | 3,484 | 4,041 | 4,689 | 4,462 |
| 都島区 | 1,404 | 1,516 | 2,014 | 1,618 | 2,030 |
| 福島区 | 1,323 | 1,554 | 1,736 | 2,497 | 2,229 |
| 此花区 | 625 | 580 | 575 | 661 | 667 |
| 中央区 | 4,580 | 5,273 | 4,802 | 4,382 | 4,641 |
| 西区 | 3,235 | 3,408 | 2,915 | 4,223 | 3,274 |
| 港区 | 927 | 1,026 | 955 | 1,611 | 1,054 |
| 大正区 | 566 | 973 | 858 | 715 | 751 |
| 天王寺区 | 1,743 | 1,841 | 1,357 | 1,694 | 1,818 |
| 浪速区 | 2,468 | 2,293 | 2,536 | 1,924 | 2,760 |
| 西淀川区 | 1,135 | 1,191 | 1,253 | 1,578 | 1,460 |
| 淀川区 | 2,793 | 4,169 | 3,656 | 3,288 | 3,339 |
| 東淀川区 | 1,642 | 2,245 | 2,140 | 1,899 | 1,910 |
| 東成区 | 1,029 | 1,340 | 1,626 | 1,817 | 1,780 |
| 生野区 | 1,386 | 1,511 | 1,758 | 1,713 | 1,653 |
| 旭区 | 1,093 | 922 | 970 | 1,063 | 1,098 |
| 城東区 | 2,074 | 1,854 | 1,774 | 2,240 | 2,281 |
| 鶴見区 | 1,233 | 1,026 | 946 | 965 | 974 |
| 阿倍野区 | 1,640 | 1,521 | 1,554 | 1,592 | 1,787 |
| 住之江区 | 1,126 | 1,025 | 1,204 | 1,090 | 1,232 |
| 住吉区 | 1,591 | 1,446 | 1,406 | 1,563 | 1,537 |
| 東住吉区 | 1,421 | 1,472 | 1,494 | 1,538 | 1,692 |
| 平野区 | 1,548 | 1,628 | 1,536 | 1,531 | 1,496 |
| 西成区 | 1,179 | 1,337 | 1,453 | 1,679 | 2,211 |

区別の土地取引件数を見ると、令和元年の上位3区は北区、中央区、淀川区となっており、増減率でみると浪速区が大幅に増加している。

IV 参考資料

表 11 大阪市の新設住宅着工戸数

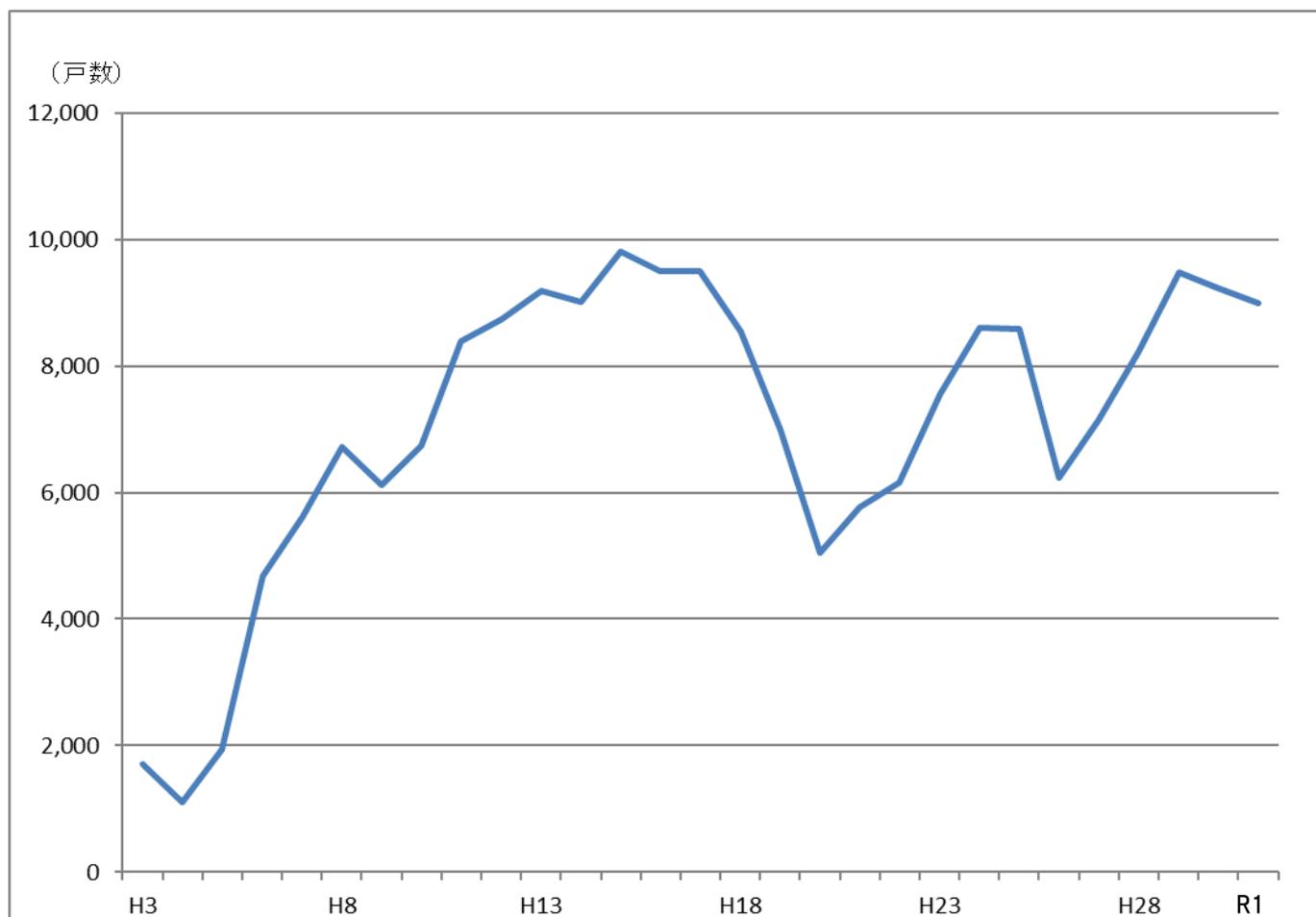
(単位：戸、㎡)

| | 戸数 | | | | | 床面積 | |
|-------|--------|-------|--------|------|--------|-----------|--------|
| | 総数 | 持家 | 貸家 | 給与住宅 | 分譲住宅 | 総床面積 | 戸当り床面積 |
| 昭和59年 | 38,256 | 2,998 | 23,654 | 477 | 11,127 | 2,147,873 | 56.1 |
| 昭和60年 | 41,581 | 3,058 | 25,458 | 459 | 12,606 | 2,470,728 | 59.4 |
| 昭和61年 | 41,128 | 3,158 | 26,993 | 107 | 10,870 | 2,422,010 | 58.9 |
| 昭和62年 | 47,025 | 3,431 | 37,843 | 303 | 5,448 | 2,550,455 | 54.2 |
| 昭和63年 | 50,102 | 3,303 | 39,966 | 763 | 6,070 | 2,676,501 | 53.4 |
| 平成元年 | 43,736 | 3,537 | 33,044 | 742 | 6,413 | 2,461,577 | 56.3 |
| 平成2年 | 37,668 | 3,862 | 26,447 | 873 | 6,486 | 2,294,809 | 60.9 |
| 平成3年 | 22,920 | 3,196 | 14,520 | 534 | 4,670 | 1,411,700 | 61.6 |
| 平成4年 | 22,889 | 3,165 | 16,627 | 467 | 2,630 | 1,514,503 | 66.2 |
| 平成5年 | 28,155 | 3,414 | 18,474 | 307 | 5,960 | 1,850,505 | 65.7 |
| 平成6年 | 34,317 | 3,723 | 19,511 | 389 | 10,694 | 2,345,933 | 68.4 |
| 平成7年 | 34,790 | 3,836 | 18,491 | 259 | 12,204 | 2,472,798 | 71.1 |
| 平成8年 | 41,532 | 4,268 | 23,048 | 490 | 13,726 | 2,916,366 | 70.2 |
| 平成9年 | 34,825 | 3,442 | 17,100 | 238 | 14,045 | 2,468,624 | 70.9 |
| 平成10年 | 29,634 | 3,024 | 13,847 | 270 | 12,493 | 2,180,626 | 73.6 |
| 平成11年 | 30,603 | 3,123 | 13,064 | 408 | 14,008 | 2,415,183 | 78.9 |
| 平成12年 | 33,243 | 2,987 | 13,244 | 147 | 16,865 | 2,557,223 | 76.9 |
| 平成13年 | 31,167 | 2,411 | 10,770 | 83 | 17,903 | 2,527,780 | 81.1 |
| 平成14年 | 33,163 | 2,322 | 13,900 | 135 | 16,806 | 2,536,765 | 76.5 |
| 平成15年 | 36,101 | 2,102 | 14,341 | 177 | 19,481 | 2,748,593 | 76.1 |
| 平成16年 | 33,804 | 2,127 | 13,938 | 163 | 17,576 | 2,504,209 | 74.1 |
| 平成17年 | 39,053 | 1,915 | 18,818 | 291 | 18,029 | 2,640,797 | 67.6 |
| 平成18年 | 40,518 | 1,688 | 23,363 | 195 | 15,272 | 2,522,723 | 62.3 |
| 平成19年 | 34,032 | 1,672 | 16,925 | 233 | 15,202 | 2,261,056 | 66.4 |
| 平成20年 | 28,319 | 1,527 | 14,641 | 246 | 11,905 | 1,865,183 | 65.9 |
| 平成21年 | 16,640 | 1,385 | 7,114 | 191 | 7,950 | 1,232,277 | 74.1 |
| 平成22年 | 19,655 | 1,741 | 7,307 | 25 | 10,582 | 1,533,847 | 78.0 |
| 平成23年 | 22,485 | 1,601 | 8,969 | 39 | 11,876 | 1,627,846 | 72.4 |
| 平成24年 | 26,533 | 1,510 | 11,805 | 54 | 13,164 | 1,861,180 | 70.1 |
| 平成25年 | 29,266 | 1,655 | 14,331 | 54 | 13,226 | 1,834,713 | 62.7 |
| 平成26年 | 29,116 | 1,422 | 15,075 | 138 | 12,481 | 1,716,959 | 59.0 |
| 平成27年 | 31,033 | 1,281 | 15,538 | 71 | 14,143 | 1,742,685 | 56.2 |
| 平成28年 | 31,631 | 1,528 | 16,894 | 115 | 13,094 | 1,732,211 | 54.8 |
| 平成29年 | 31,923 | 1,505 | 18,800 | 80 | 11,538 | 1,747,695 | 54.7 |
| 平成30年 | 38,199 | 1,422 | 18,538 | 65 | 18,174 | 2,050,730 | 53.7 |
| 令和元年 | 31,362 | 1,611 | 15,415 | 118 | 14,218 | 1,781,159 | 56.8 |

- (注) 1. 持家とは、建築主が自分で居住する目的で建築するもの。
 2. 貸家とは、建築主が賃貸する目的で建築するもの。
 3. 給与住宅とは、会社、官公署、学校等がその職員、労務者、教員等を居住させる目的で建築するもの。
 4. 分譲住宅とは、建て売りまたは分譲の目的で建築するもの。

(資料) 総務省「住宅着工統計」。

図4・表12 大阪市の新築マンション供給戸数

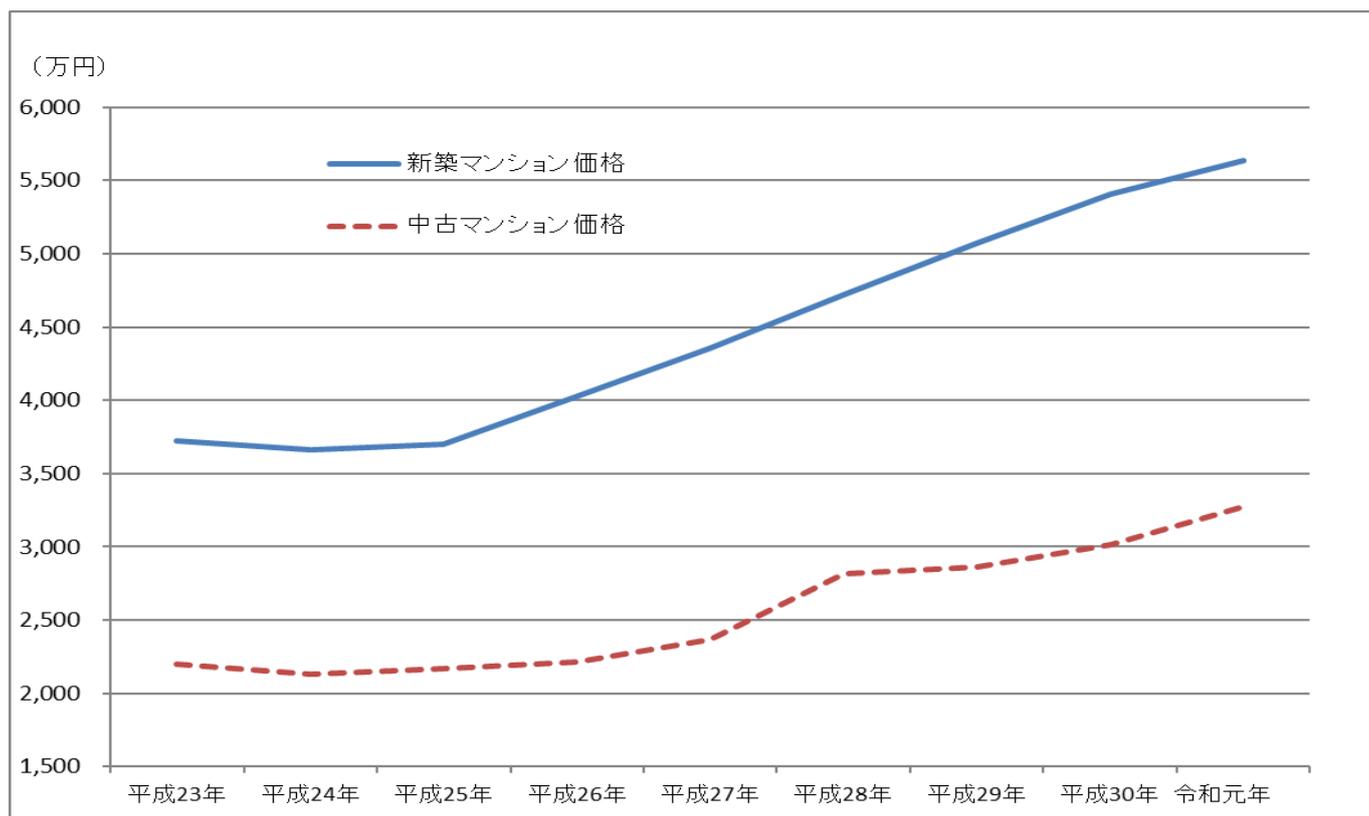


(単位：戸)

| 年 | H3 | H4 | H5 | H6 | H7 | H8 | H9 | H10 | H11 | H12 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 供給戸数 | 1,707 | 1,105 | 1,945 | 4,677 | 5,607 | 6,711 | 6,113 | 6,740 | 8,397 | 8,737 |
| 年 | H13 | H14 | H15 | H16 | H17 | H18 | H19 | H20 | H21 | H22 |
| 供給戸数 | 9,192 | 9,008 | 9,812 | 9,506 | 9,494 | 8,550 | 6,986 | 5,048 | 5,761 | 6,152 |
| 年 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | |
| 供給戸数 | 7,554 | 8,602 | 8,576 | 6,229 | 7,137 | 8,217 | 9,482 | 9,222 | 8,992 | |

(資料) 長谷工総合研究所「近畿圏マンション市場動向」。

図5・表13 大阪市のマンション価格



(単位：万円)

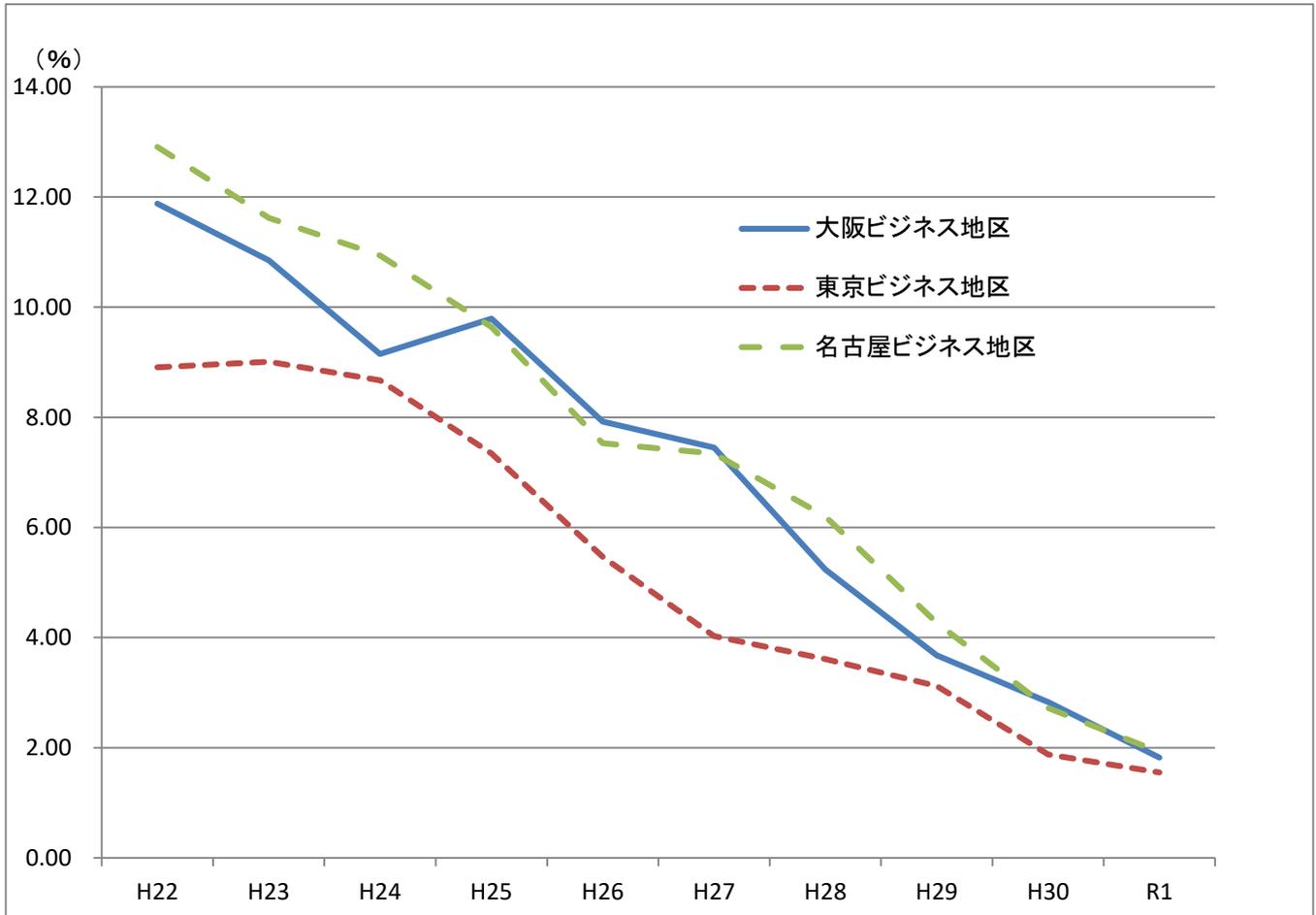
| 年 | 新築マンション価格 | 中古マンション価格 |
|-------|-----------|-----------|
| 平成23年 | 3,722 | 2,201 |
| 平成24年 | 3,666 | 2,133 |
| 平成25年 | 3,697 | 2,170 |
| 平成26年 | 4,031 | 2,216 |
| 平成27年 | 4,359 | 2,367 |
| 平成28年 | 4,725 | 2,816 |
| 平成29年 | 5,075 | 2,861 |
| 平成30年 | 5,404 | 3,013 |
| 令和元年 | 5,635 | 3,272 |

(注) 新築マンション価格については、1㎡当たりの価格を算出し、70㎡を乗じた金額。

(資料) 長谷工総合研究所「近畿圏マンション市場動向」。

東京カンテイ「中古マンション70㎡価格月別推移」。

図6・表14・15 オフィスビル空室率



(単位: %)

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
|-----------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| 大阪ビジネス地区 | 11.88 | 10.85 | 9.15 | 9.79 | 7.92 | 7.45 | 5.24 | 3.68 | 2.83 | 1.82 |
| 東京ビジネス地区 | 8.91 | 9.01 | 8.67 | 7.34 | 5.47 | 4.03 | 3.61 | 3.12 | 1.88 | 1.55 |
| 名古屋ビジネス地区 | 12.91 | 11.62 | 10.94 | 9.64 | 7.53 | 7.34 | 6.20 | 4.27 | 2.72 | 1.92 |

(注) 各年12月時点の平均空室率。

(資料) 三鬼商事「オフィスレポート」。

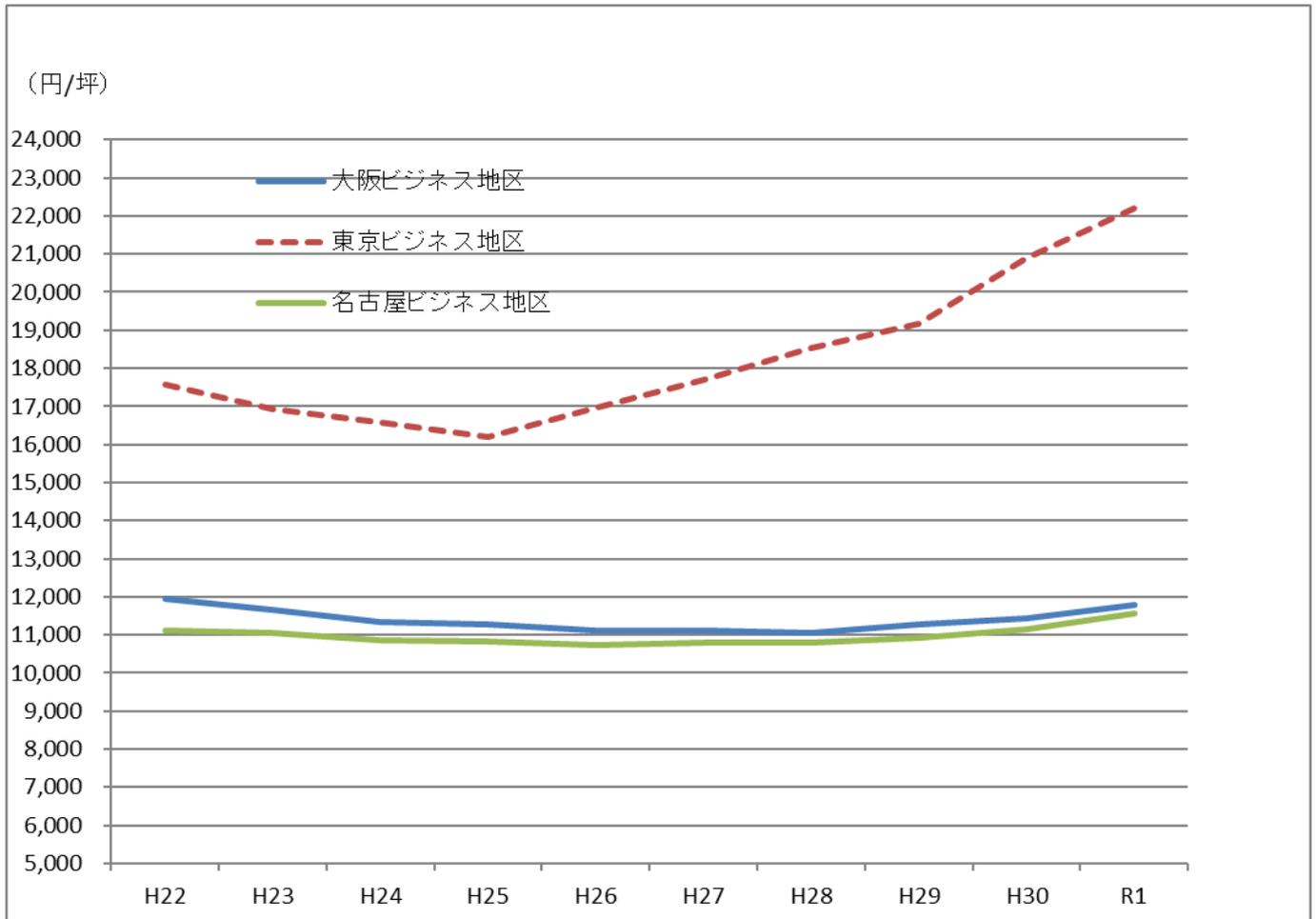
(単位: %)

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| 梅田地区 | 11.39 | 7.81 | 6.12 | 9.47 | 7.45 | 6.07 | 4.00 | 2.16 | 2.01 | 0.85 |
| 南森町地区 | 10.11 | 9.59 | 10.33 | 8.40 | 6.34 | 5.42 | 6.36 | 5.24 | 4.57 | 3.77 |
| 淀屋橋・本町地区 | 11.61 | 10.33 | 9.67 | 9.58 | 7.92 | 8.27 | 5.31 | 4.01 | 2.41 | 1.46 |
| 船場地区 | 13.64 | 19.04 | 16.35 | 13.20 | 10.45 | 9.64 | 7.28 | 5.91 | 4.34 | 2.94 |
| 心斎橋・難波地区 | 14.62 | 12.14 | 8.80 | 7.22 | 5.74 | 8.78 | 6.90 | 3.65 | 3.46 | 3.41 |
| 新大阪地区 | 11.16 | 9.54 | 9.27 | 8.41 | 7.48 | 6.66 | 4.80 | 3.79 | 3.50 | 2.76 |

(注) 各年12月時点の平均空室率。

(資料) 三鬼商事「オフィスレポート」。

図7・表16・17 オフィスビル賃料



(単位：円/坪)

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 大阪ビジネス地区 | 11,957 | 11,661 | 11,344 | 11,271 | 11,123 | 11,114 | 11,051 | 11,267 | 11,423 | 11,794 |
| 東京ビジネス地区 | 17,585 | 16,932 | 16,572 | 16,207 | 16,953 | 17,692 | 18,540 | 19,173 | 20,887 | 22,206 |
| 名古屋ビジネス地区 | 11,110 | 11,060 | 10,861 | 10,828 | 10,742 | 10,794 | 10,805 | 10,926 | 11,152 | 11,568 |

(注) 各年12月時点の平均賃料。

(資料) 三鬼商事「オフィスレポート」。

(単位：円/坪)

| | H22 | H23 | H24 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 梅田地区 | 14,988 | 14,596 | 14,332 | 14,402 | 14,049 | 14,170 | 14,214 | 14,583 | 14,928 | 15,628 |
| 南森町地区 | 9,876 | 9,641 | 9,522 | 9,690 | 9,422 | 9,408 | 9,285 | 9,267 | 9,376 | 9,489 |
| 淀屋橋・本町地区 | 11,709 | 11,491 | 11,152 | 11,054 | 10,986 | 10,963 | 10,876 | 11,085 | 11,158 | 11,421 |
| 船場地区 | 10,713 | 10,397 | 9,950 | 9,810 | 9,645 | 9,608 | 9,533 | 9,795 | 9,980 | 10,336 |
| 心斎橋・難波地区 | 13,576 | 13,091 | 12,392 | 12,361 | 12,299 | 12,110 | 11,833 | 11,725 | 11,865 | 12,122 |
| 新大阪地区 | 10,641 | 10,497 | 10,488 | 10,219 | 10,113 | 10,092 | 10,133 | 10,140 | 10,327 | 10,763 |

(注) 各年12月時点の平均賃料。

(資料) 三鬼商事「オフィスレポート」。

表 18 行政区別大規模建築物事前協議申出件数の推移

(単位：件)

| 行政区 | 年 | 平成 15年 | 16年 | 17年 | 18年 | 19年 | 20年 | 21年 | 22年 | 23年 | 24年 | 25年 | 26年 | 27年 | 28年 | 29年 | 30年 | 令和 元年 |
|--------|------|-----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------|
| 中心ブロック | 北区 | 8 | 9 | 11 | 6 | 12 | 6 | 5 | 7 | 7 | 9 | 9 | 10 | 10 | 5 | 10 | 4 | 7 |
| | 福島区 | 1 | 4 | 4 | 3 | 6 | 1 | 3 | 4 | 3 | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 | 3 | 12 | 2 |
| | 中央区 | 12 | 12 | 20 | 18 | 19 | 12 | 3 | 2 | 14 | 12 | 15 | 14 | 17 | 17 | 18 | 3 | 10 |
| | 西区 | 5 | 2 | 8 | 8 | 5 | 6 | 4 | 2 | 5 | 6 | 1 | 4 | 2 | 2 | 3 | 7 | 3 |
| | 天王寺区 | 6 | 6 | 5 | 8 | 2 | 2 | 3 | 2 | 1 | 2 | 3 | 2 | 0 | 2 | 4 | 4 | 1 |
| | 浪速区 | 7 | 3 | 2 | 4 | 3 | 4 | 1 | 0 | 3 | 8 | 4 | 2 | 0 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| | 計 | 39 | 36 | 50 | 47 | 47 | 31 | 19 | 17 | 33 | 39 | 35 | 33 | 30 | 31 | 41 | 33 | 27 |
| 西部ブロック | 此花区 | 2 | 4 | 6 | 4 | 8 | 8 | 6 | 4 | 1 | 4 | 5 | 1 | 4 | 3 | 2 | 5 | 3 |
| | 港区 | 6 | 1 | 3 | 3 | 4 | 2 | 1 | 3 | 2 | 1 | 5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| | 大正区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 | 1 | 3 | 1 | 1 | 5 |
| | 住之江区 | 4 | 5 | 9 | 11 | 6 | 4 | 2 | 4 | 4 | 1 | 5 | 7 | 6 | 4 | 5 | 3 | 8 |
| | 計 | 12 | 10 | 18 | 18 | 19 | 14 | 9 | 12 | 9 | 7 | 16 | 9 | 12 | 11 | 9 | 9 | 18 |
| 北部ブロック | 西淀川区 | 2 | 4 | 3 | 0 | 1 | 3 | 1 | 3 | 2 | 2 | 5 | 2 | 3 | 3 | 6 | 4 | 1 |
| | 淀川区 | 5 | 4 | 3 | 11 | 8 | 5 | 4 | 1 | 6 | 7 | 5 | 5 | 4 | 3 | 4 | 5 | 10 |
| | 東淀川区 | 3 | 3 | 3 | 2 | 1 | 2 | 1 | 4 | 1 | 3 | 2 | 3 | 1 | 4 | 2 | 5 | 2 |
| | 計 | 10 | 11 | 9 | 13 | 10 | 10 | 6 | 8 | 9 | 12 | 12 | 10 | 8 | 10 | 12 | 14 | 13 |
| 東部ブロック | 都島区 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 0 | 0 | 4 | 0 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 | 1 | 1 | 2 |
| | 東成区 | 1 | 2 | 0 | 2 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 0 | 1 | 2 | 1 |
| | 生野区 | 0 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | 旭区 | 0 | 1 | 3 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 3 | 1 | 4 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| | 城東区 | 4 | 3 | 4 | 3 | 2 | 2 | 0 | 2 | 4 | 5 | 3 | 2 | 4 | 3 | 2 | 6 | 2 |
| | 鶴見区 | 2 | 2 | 9 | 3 | 3 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 |
| | 計 | 8 | 10 | 18 | 10 | 13 | 4 | 4 | 11 | 4 | 11 | 10 | 6 | 13 | 10 | 6 | 11 | 8 |
| 南部ブロック | 阿倍野区 | 5 | 1 | 1 | 6 | 2 | 5 | 3 | 3 | 3 | 1 | 3 | 2 | 1 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| | 住吉区 | 2 | 6 | 4 | 2 | 2 | 2 | 3 | 3 | 1 | 3 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 3 |
| | 東住吉区 | 1 | 2 | 2 | 2 | 0 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 2 | 1 |
| | 平野区 | 5 | 1 | 8 | 5 | 8 | 1 | 5 | 4 | 2 | 4 | 3 | 5 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 |
| | 西成区 | 0 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| | 計 | 13 | 12 | 17 | 16 | 13 | 10 | 14 | 12 | 9 | 11 | 8 | 9 | 3 | 4 | 6 | 6 | 7 |
| 全 市 | 82 | 79 | 112 | 104 | 102 | 69 | 52 | 60 | 64 | 80 | 81 | 67 | 66 | 66 | 74 | 73 | 73 | |

(注) 届出のあった土地取引が複数区にまたがっている場合があるため、内訳と計は一致しない。

表 19 用途別大規模建築物事前協議申出件数の推移

(単位：件)

| 用途 | 年 | 平成15年 | 16年 | 17年 | 18年 | 19年 | 20年 | 21年 | 22年 | 23年 | 24年 | 25年 | 26年 | 27年 | 28年 | 29年 | 30年 | 令和元年 |
|---------|---|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 住 宅 | | 44 | 42 | 65 | 57 | 52 | 30 | 23 | 29 | 34 | 28 | 30 | 34 | 27 | 22 | 27 | 23 | 27 |
| 事 務 所 | | 8 | 10 | 9 | 16 | 23 | 13 | 3 | 6 | 4 | 13 | 8 | 9 | 7 | 3 | 5 | 12 | 15 |
| 店 舗 | | 4 | 6 | 6 | 6 | 8 | 2 | 1 | 4 | 3 | 8 | 5 | 4 | 7 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| 工場・作業場 | | 4 | 1 | 2 | 3 | 2 | 4 | 3 | 4 | 3 | 0 | 3 | 3 | 2 | 3 | 5 | 5 | 7 |
| 倉 庫 | | 4 | 3 | 8 | 7 | 6 | 6 | 5 | 1 | 3 | 6 | 10 | 3 | 3 | 6 | 5 | 3 | 8 |
| 車 庫 | | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ホテル・旅館 | | 3 | 0 | 3 | 5 | 2 | 5 | 1 | 0 | 4 | 2 | 3 | 0 | 9 | 12 | 17 | 16 | 7 |
| 興業・遊技場 | | 2 | 3 | 3 | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 学校・文教施設 | | 1 | 3 | 4 | 4 | 2 | 2 | 1 | 3 | 1 | 6 | 3 | 4 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| そ の 他 | | 11 | 11 | 12 | 5 | 5 | 6 | 13 | 12 | 10 | 15 | 17 | 8 | 10 | 15 | 12 | 11 | 5 |
| 計 | | 82 | 79 | 112 | 104 | 102 | 69 | 52 | 60 | 64 | 80 | 81 | 67 | 66 | 66 | 74 | 73 | 73 |

注 1 適用対象建築物は、住宅の用に供するもので戸数が70戸以上のもの、建設計画区域が0.2ha以上で建築物の高さが10m以上のもの、または延面積が5000㎡を超え、階数が地上6階以上のもの。

注 2 住宅には併用住宅を含む。

表 20 用途別開発許可件数の推移

(単位：開発区域面積 [㎡]、開発許可件数 [件])

| 用途 | 平成27年度 | | 28年度 | | 29年度 | | 30年度 | | 令和元年度 | |
|----------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | 開発区域面積 | 開発許可件数 |
| 住 宅 | 75,133 | 50 | 75,133 | 77 | 137,907 | 63 | 53,094 | 40 | 56,158 | 38 |
| 事務所 | 13,806 | 2 | 13,806 | 2 | 1,270 | 1 | 12,452 | 2 | 3,279 | 1 |
| 店 舗 | 39,748 | 3 | 46,559 | 5 | 11,673 | 3 | 9,876 | 2 | 35,147 | 3 |
| 工場 作業場 | 30,116 | 4 | 26,261 | 4 | 0 | 0 | 15,279 | 2 | 7,523 | 1 |
| 倉 庫 | 57,052 | 1 | 214,300 | 6 | 29,943 | 1 | 0 | 0 | 103,285 | 4 |
| 車 庫 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ホテル 旅館 | 2,342 | 1 | 4,547 | 1 | 16,971 | 1 | 14,659 | 2 | 14,659 | 2 |
| 興業 遊技場 | 4,525 | 1 | 0 | 0 | 541,882 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 学 校 文教施設 | 0 | 0 | 3,885 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,874 | 1 |
| そ の 他 | 36,612 | 5 | 18,586 | 3 | 3,097 | 1 | 34,545 | 2 | 0 | 0 |
| 計 | 259,335 | 67 | 403,077 | 98 | 742,743 | 71 | 139,904 | 50 | 232,925 | 50 |

注：変更及び協議を除く

表 21 大阪市の国土利用計画法に基づく届出状況

(単位：件)

| | 平成22年 | 平成23年 | 平成24年 | 平成25年 | 平成26年 | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 北区 | 11 | 5 | 12 | 11 | 14 | 14 | 14 | 6 | 5 | 5 |
| 都島区 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 |
| 福島区 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 4 | 3 | 0 | 1 | 4 |
| 此花区 | 6 | 1 | 4 | 8 | 4 | 8 | 7 | 9 | 4 | 5 |
| 中央区 | 6 | 3 | 4 | 11 | 10 | 18 | 12 | 9 | 8 | 9 |
| 西区 | 8 | 4 | 3 | 1 | 2 | 2 | 3 | 6 | 4 | 2 |
| 港区 | 1 | 1 | 2 | 1 | 1 | 4 | 1 | 0 | 2 | 0 |
| 大正区 | 0 | 2 | 4 | 0 | 5 | 4 | 3 | 0 | 4 | 5 |
| 天王寺区 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| 浪速区 | 5 | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 5 |
| 西淀川区 | 13 | 4 | 5 | 13 | 2 | 12 | 6 | 9 | 7 | 8 |
| 淀川区 | 7 | 11 | 1 | 4 | 10 | 3 | 2 | 7 | 6 | 4 |
| 東淀川区 | 1 | 0 | 1 | 1 | 3 | 8 | 8 | 5 | 11 | 6 |
| 東成区 | 1 | 2 | 1 | 5 | 2 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 生野区 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 旭区 | 2 | 1 | 6 | 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 1 | 0 |
| 城東区 | 7 | 2 | 5 | 3 | 7 | 7 | 6 | 6 | 2 | 0 |
| 鶴見区 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 0 | 1 | 1 |
| 阿倍野区 | 1 | 5 | 0 | 0 | 1 | 3 | 2 | 2 | 0 | 2 |
| 住之江区 | 7 | 11 | 9 | 13 | 9 | 10 | 9 | 14 | 15 | 16 |
| 住吉区 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 1 | 1 |
| 東住吉区 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 6 | 0 | 0 | 2 | 1 |
| 平野区 | 3 | 1 | 4 | 1 | 6 | 1 | 2 | 3 | 3 | 2 |
| 西成区 | 4 | 2 | 2 | 1 | 3 | 3 | 3 | 4 | 5 | 3 |
| 計 | 88 | 65 | 69 | 79 | 89 | 119 | 90 | 92 | 85 | 81 |

表 22 大阪市の公有地の拡大の推進に関する法律に基づく届出・申出状況

(単位：件)

| | 平成22年 | 平成23年 | 平成24年 | 平成25年 | 平成26年 | 平成27年 | 平成28年 | 平成29年 | 平成30年 | 令和元年 |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 都市計画施設等の区域内の土地 | 16 | 18 | 17 | 20 | 17 | 10 | 22 | 11 | 18 | 15 |
| 市街化区域内の5,000㎡以上の土地 | 19 | 12 | 9 | 15 | 19 | 12 | 14 | 7 | 12 | 6 |
| 買取希望申出にかかる土地 | 1 | 3 | 12 | 4 | 3 | 17 | 13 | 14 | 19 | 12 |
| 合計 | 34 | 36 | 33 | 38 | 39 | 39 | 39 | 49 | 32 | 33 |