

令和5年地価公示 結果資料集

令和5年6月28日
大阪市土地利用審査会

地価公示・地価調査とは

区分	地価公示	地価調査
目的等	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共工事用地の取得価格の算定の基準	1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共工事用地の取得価格の算定の基準
評価機関	国土交通省	都道府県知事
価格時点	同年 1 月 1 日（毎年公示）	同年 7 月 1 日（毎年公示）
公表時期等	毎年 3 月下旬	毎年 9 月下旬
評価方法	標準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公示。 標準地について 2 人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	基準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公表。 基準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。
根拠法	地価公示法 2 条 1 項 「土地鑑定委員会は、．．．．．一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する」	国土利用計画法施行令 9 条 1 項 「都道府県知事は、．．．．．一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする」
標準地数	全国 26,000 地点	全国 21,444 地点
	大阪市内 420 地点	大阪市内 186 地点

全国の地価動向

(出典)「令和5年地価公示の概要」(国土交通省)

(1) 地価動向

- 全国平均 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
- 三大都市圏 : 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年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
商業地は、東京圏、名古屋圏で2年連続で上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。
- 地方圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
地方四市※では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも10年連続で上昇し、上昇率が拡大した。
その他の地域では、全用途平均・商業地は3年ぶり、住宅地は28年ぶりに上昇に転じた。

※地方四市: 札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(単位: %)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	H31	R2	R3	R4	R5	H31	R2	R3	R4	R5	H31	R2	R3	R4	R5
全 国	1.2	1.4	▲ 0.5	0.6	1.6	0.6	0.8	▲ 0.4	0.5	1.4	2.8	3.1	▲ 0.8	0.4	1.8
三大都市圏	2.0	2.1	▲ 0.7	0.7	2.1	1.0	1.1	▲ 0.6	0.5	1.7	5.1	5.4	▲ 1.3	0.7	2.9
東京圏	2.2	2.3	▲ 0.5	0.8	2.4	1.3	1.4	▲ 0.5	0.6	2.1	4.7	5.2	▲ 1.0	0.7	3.0
大阪圏	1.6	1.8	▲ 0.7	0.2	1.2	0.3	0.4	▲ 0.5	0.1	0.7	6.4	6.9	▲ 1.8	0.0	2.3
名古屋圏	2.1	1.9	▲ 1.1	1.2	2.6	1.2	1.1	▲ 1.0	1.0	2.3	4.7	4.1	▲ 1.7	1.7	3.4
地方圏	0.4	0.8	▲ 0.3	0.5	1.2	0.2	0.5	▲ 0.3	0.5	1.2	1.0	1.5	▲ 0.5	0.2	1.0
地方四市	5.9	7.4	2.9	5.8	8.5	4.4	5.9	2.7	5.8	8.6	9.4	11.3	3.1	5.7	8.1
その他	▲ 0.2	0.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	▲ 0.2	0.0	▲ 0.6	▲ 0.1	0.4	0.0	0.3	▲ 0.9	▲ 0.5	0.1

(2) 特 徴

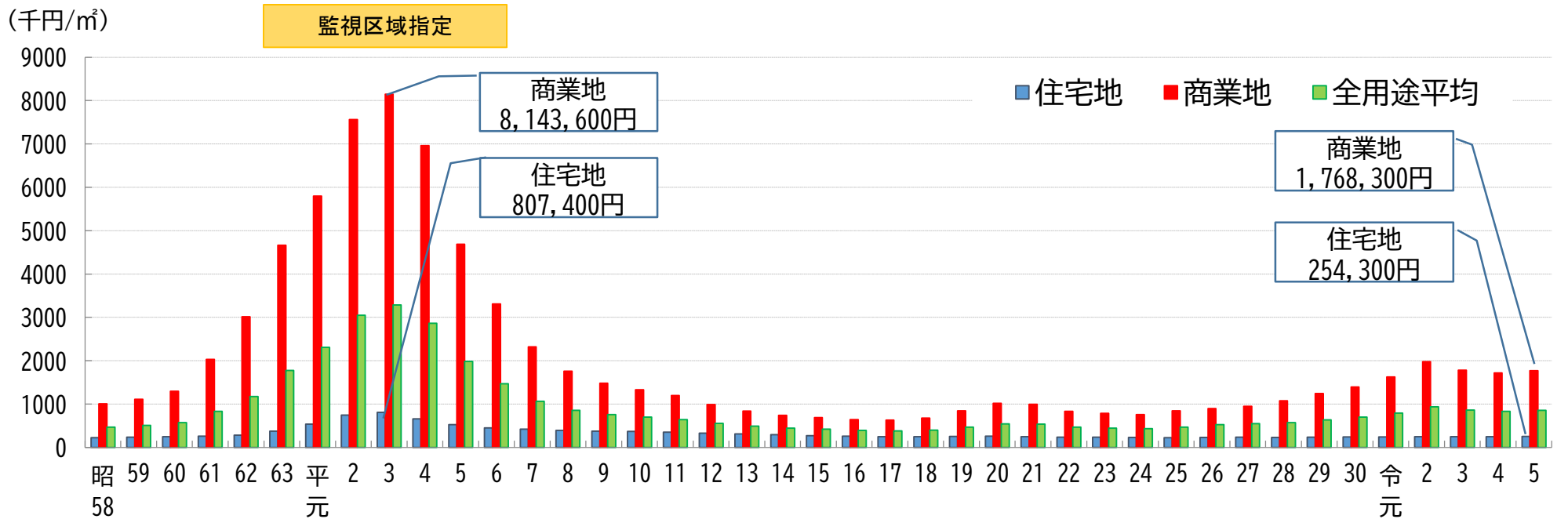
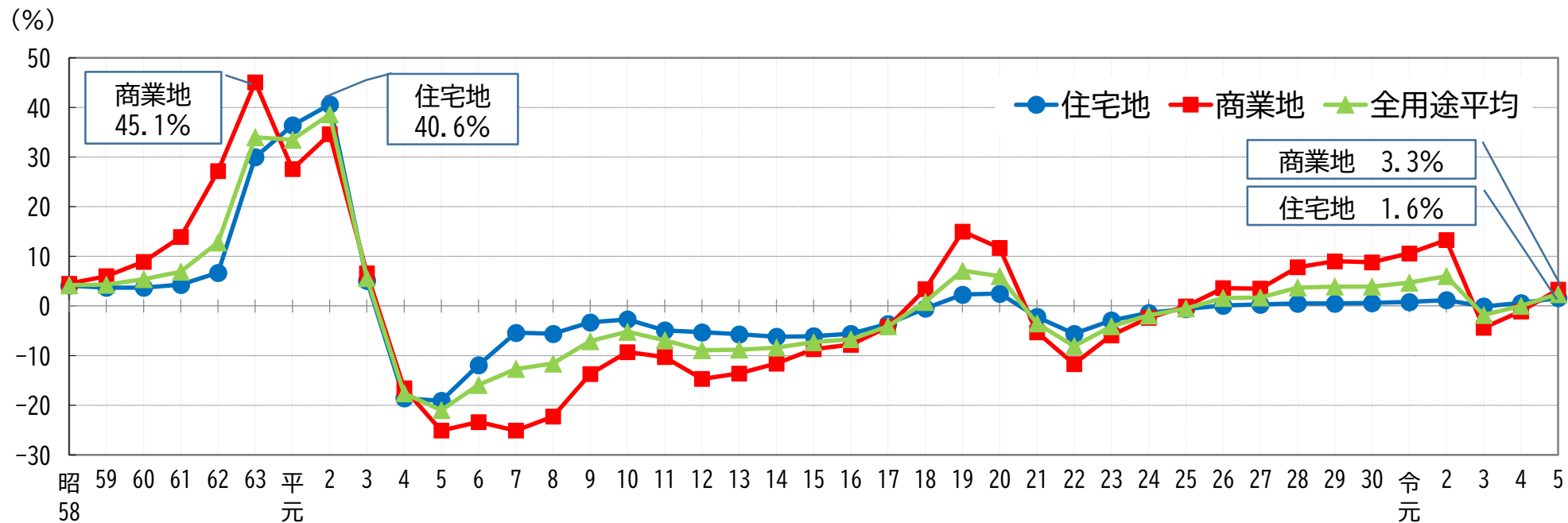
新型コロナの影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

住宅地	○都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。	商業地	○都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。
	○生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。		○三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁华性向上への期待感から地価上昇が継続している。
	○地方四市は上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。		○国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁华街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

行政区別・用途別前年平均変動率及び平均価格

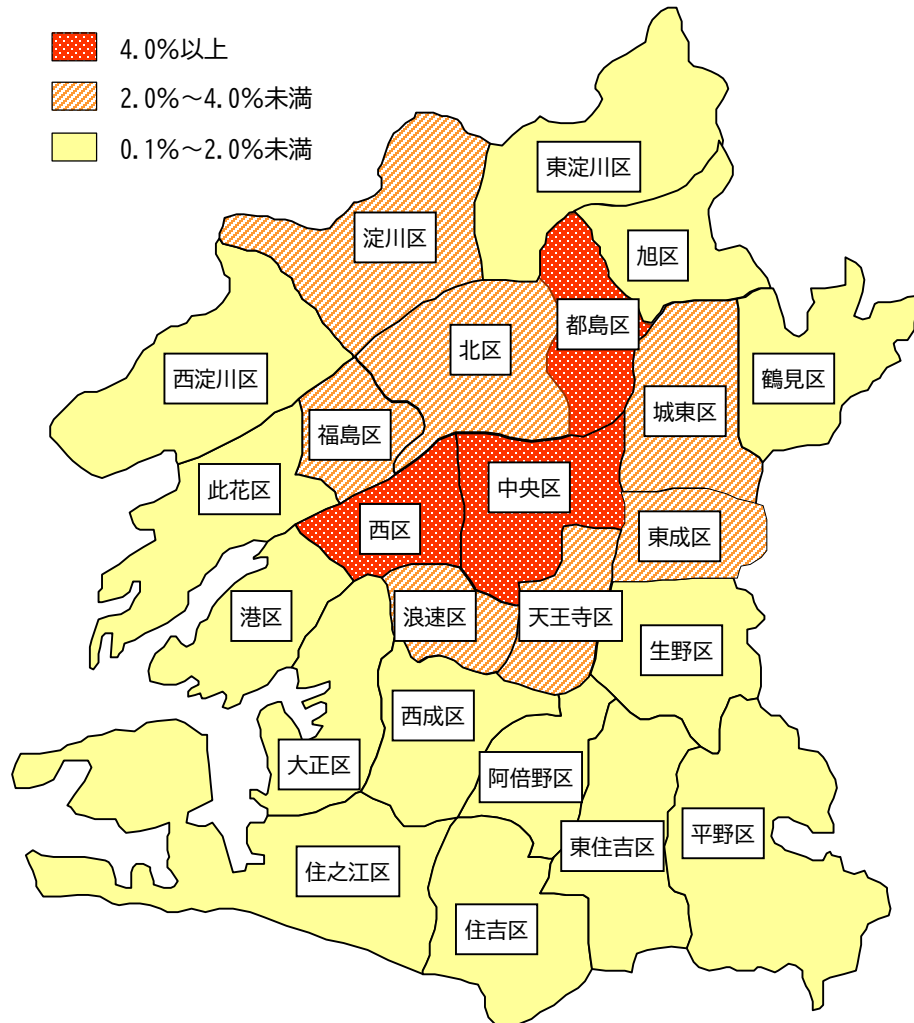
区	住宅			商業			工業			全用途		
	変動率		令和5年平均価格	変動率		令和5年平均価格	変動率		令和5年平均価格	変動率		令和5年平均価格
	令和4年	令和5年		令和4年	令和5年		令和4年	令和5年		令和4年	令和5年	
北	1.2	3.1	500,600	▲ 1.0	4.5	3,533,800	-	-	-	▲ 0.7	4.3	3,087,700
都島	2.0	4.0	296,800	1.3	3.4	572,300	-	-	-	1.8	3.8	371,900
福島	1.1	2.5	438,900	▲ 0.1	5.8	831,800	-	-	-	0.5	4.3	648,400
此花	0.2	1.0	195,700	0.7	3.2	314,000	6.8	11.2	94,500	1.1	2.6	210,700
中央	3.5	4.0	626,700	▲ 3.2	3.0	3,151,700	-	-	-	▲ 2.8	3.0	2,983,400
西	6.0	5.5	742,000	▲ 1.0	4.7	1,154,800	-	-	-	▲ 0.7	4.7	1,135,100
港	0.8	1.5	235,500	0.9	4.2	365,000	1.3	5.5	159,500	0.9	2.8	261,600
大正	▲ 0.1	0.6	187,800	0.6	1.7	355,000	0.7	2.8	98,500	0.2	1.5	176,600
天王寺	1.7	2.6	558,400	▲ 0.8	3.1	836,800	-	-	-	0.9	2.8	651,200
浪速	2.0	3.2	418,000	▲ 1.4	3.4	622,900	0.0	5.6	225,000	▲ 1.0	3.5	572,700
西淀川	0.0	0.7	166,000	0.4	1.3	272,000	1.3	2.6	131,300	0.3	1.2	173,700
淀川	0.6	2.7	225,400	0.0	1.3	592,400	1.8	3.3	128,500	0.4	2.2	366,700
東淀川	0.5	1.7	202,200	0.3	1.1	352,300	-	-	-	0.5	1.5	238,200
東成	0.5	3.3	233,200	2.0	4.0	328,500	3.1	3.0	207,000	1.2	3.5	265,500
生野	0.1	0.9	178,700	0.0	1.3	246,500	0.0	0.7	153,000	0.1	0.9	186,000
旭	0.5	0.7	215,700	0.3	1.0	280,300	-	-	-	0.4	0.7	231,800
城東	1.3	2.8	247,800	1.1	4.2	370,000	-	-	-	1.3	2.9	254,600
鶴見	0.5	1.0	217,100	1.4	2.7	349,500	1.2	2.6	158,700	0.7	1.5	222,700
阿倍野	0.8	1.7	333,100	▲ 1.5	3.6	1,201,000	-	-	-	0.1	2.3	600,200
住之江	0.0	0.8	204,500	0.3	2.1	293,000	2.0	6.2	119,300	0.4	2.0	193,400
住吉	0.2	0.7	244,200	▲ 0.1	1.7	386,000	-	-	-	0.1	0.9	271,200
東住吉	▲ 0.1	0.3	230,000	▲ 0.6	0.3	288,500	-	-	-	▲ 0.2	0.3	236,900
平野	0.1	0.6	176,400	0.1	1.3	255,000	0.0	0.7	154,000	0.0	0.7	182,300
西成	0.5	1.5	191,000	0.6	2.5	270,000	1.0	4.2	113,500	0.7	2.5	185,800
大阪市	0.6	1.6	254,300	▲ 1.1	3.3	1,768,300	1.3	3.6	137,500	0.0	2.4	855,700

大阪市内の用途別対前年平均変動率及び平均価格の推移



(住宅地) 区別対前年平均変動率と平均価格

- 大阪市の住宅地の平均変動率は昨年のプラス0.6%から**プラス1.6%と上昇率が拡大**した。区別の平均変動率も**全24区が上昇**となった。(昨年は20区が上昇)
- 交通の利便性等に優れる住宅地の地価は引き続き上昇傾向にある。中央区、西区、都島区、東成区、北区等の都心近接性に優れた地域、富裕層向け物件は、供給不足から住宅需要は強めに推移している。



(単位：%)

区	令和4年	令和5年
大阪市	0.6	1.6
北	1.2	3.1
都島	2.0	4.0
福島	1.1	2.5
此花	0.2	1.0
中央	3.5	4.0
西	6.0	5.5
港	0.8	1.5
大正	▲ 0.1	0.6
天王寺	1.7	2.6
浪速	2.0	3.2
西淀川	0.0	0.7
淀川	0.6	2.7
東淀川	0.5	1.7
東成	0.5	3.3
生野	0.1	0.9
旭	0.5	0.7
城東	1.3	2.8
鶴見	0.5	1.0
阿倍野	0.8	1.7
住之江	0.0	0.8
住吉	0.2	0.7
東住吉	▲ 0.1	0.3
平野	0.1	0.6
西成	0.5	1.5

(単位：円/㎡)

区	令和4年	令和5年
大阪市	249,300	254,300
北	484,800	500,600
都島	285,100	296,800
福島	422,700	438,900
此花	193,300	195,700
中央	601,700	626,700
西	703,000	742,000
港	231,900	235,500
大正	186,600	187,800
天王寺	542,900	558,400
浪速	405,000	418,000
西淀川	164,800	166,000
淀川	218,900	225,400
東淀川	198,800	202,200
東成	225,700	233,200
生野	177,000	178,700
旭	214,200	215,700
城東	240,800	247,800
鶴見	214,800	217,100
阿倍野	327,600	333,100
住之江	202,900	204,500
住吉	242,400	244,200
東住吉	228,700	230,000
平野	175,300	176,400
西成	188,100	191,000

(住宅地)対前年価格上位・変動率上位地点

- 最高価格地点は、昨年に引き続き**福島 7**で価格は**1,160千円/㎡**。
JR東西線の新福島駅近傍で、高層の共同住宅が多く見られる住宅地域。
- 変動率の上昇率が最も大きい地点も、最高価格地点である**福島 7**で昨年からの上昇率は**7.4%**。
マンション素地の取得需要は堅調であり、地価は上昇基調で推移。

価格順位表（価格上位5位）

順位	地点番号	住所	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	福島 7	福島3-1-55	1,160,000	7.4
2	天王寺 6	上汐4-4-25	900,000	5.3
3	中央 3	上町1-15-15	812,000	5.3
4	北 3	紅梅町6-6	791,000	4.1
5	西 1	北堀江4-13-5	742,000	5.5

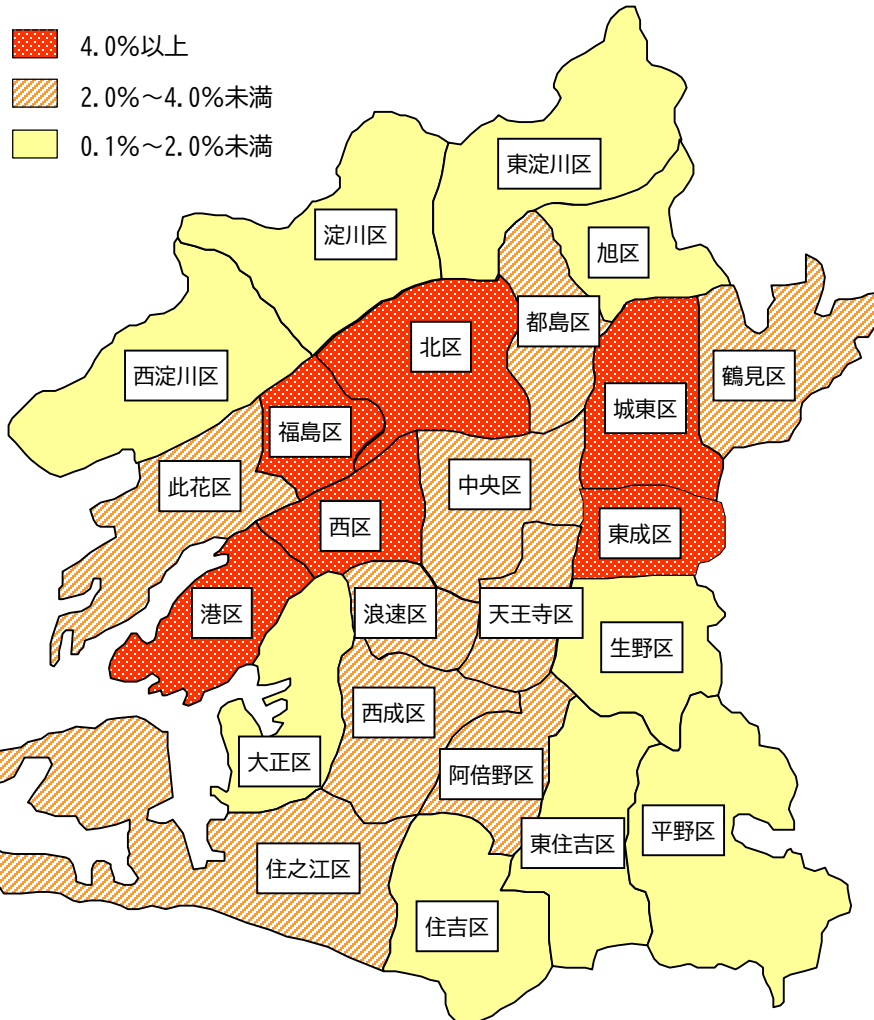
変動率順位表（上昇率上位5位）

順位	地点番号	住所	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	福島 7	福島3-1-55	7.4	1,160,000
2	西 1	北堀江4-13-5	5.5	742,000
3	中央 3	上町1-15-15	5.3	812,000
4	天王寺 6	上汐4-4-25	5.3	900,000
5	都島 3	都島北通2-8-10	4.9	322,000

(商業地) 区別対前年平均変動率及び平均価格

▶ 大阪市の平均変動率は昨年のマイナス1.1%から**プラス3.3%と上昇へ転じた**。
区別の平均変動率も**全24区が上昇**となった。(昨年は13区が上昇)

▶ マンション開発の期待が見込める駅前などの商業地では地価は上昇した。また、市中心部の商業地では、行動制限等の緩和等により人流・消費が一部持ち直すなどの回復傾向が見られ、地価は上昇に転じた。



(単位: %)

区	令和4年	令和5年
大阪市	▲ 1.1	3.3
北	▲ 1.0	4.5
都島	1.3	3.4
福島	▲ 0.1	5.8
此花	0.7	3.2
中央	▲ 3.2	3.0
西	▲ 1.0	4.7
港	0.9	4.2
大正	0.6	1.7
天王寺	▲ 0.8	3.1
浪速	▲ 1.4	3.4
西淀川	0.4	1.3
淀川	0.0	1.3
東淀川	0.3	1.1
東成	2.0	4.0
生野	0.0	1.3
旭	0.3	1.0
城東	1.1	4.2
鶴見	1.4	2.7
阿倍野	▲ 1.5	3.6
住之江	0.3	2.1
住吉	▲ 0.1	1.7
東住吉	▲ 0.6	0.3
平野	0.1	1.3
西成	0.6	2.5

(単位: 円/㎡)

区	令和4年	令和5年
大阪市	1,719,600	1,768,300
北	3,433,000	3,533,800
都島	553,700	572,300
福島	780,400	831,800
此花	302,500	314,000
中央	3,085,300	3,151,700
西	1,096,400	1,154,800
港	347,800	365,000
大正	349,000	355,000
天王寺	805,800	836,800
浪速	602,600	622,900
西淀川	268,500	272,000
淀川	588,300	592,400
東淀川	349,500	352,300
東成	328,300	328,500
生野	243,500	246,500
旭	279,800	280,300
城東	355,000	370,000
鶴見	340,500	349,500
阿倍野	1,143,000	1,201,000
住之江	287,000	293,000
住吉	378,800	386,000
東住吉	288,000	288,500
平野	251,700	255,000
西成	262,300	270,000

(商業地)対前年価格上位・変動率上位地点

- 最高価格地点は、昨年に引き続き**北5-28**（グランフロント大阪南館）で価格は**22,400千円/㎡**。周辺は更なる開発が行われ、行動制限の緩和により地価は回復基調。
- 変動率の上昇率が最も大きい地点は**福島5-3**で上昇率は**8.0%**。中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、マンション用地の需要に加え、うめきた2期開発の期待感により地価は上昇。

価格順位表（価格上位5位）

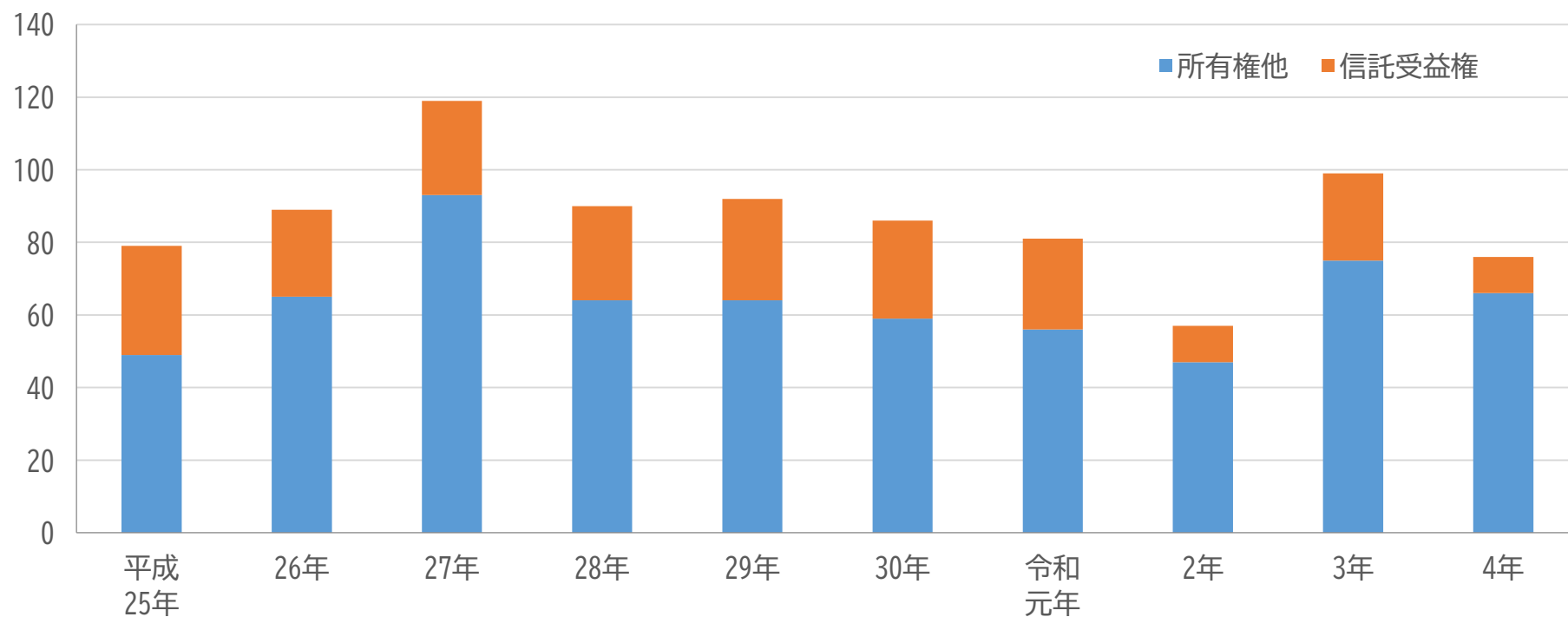
順位	地点番号	住所	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	北 5-28	大深町4-20 【グランフロント南館】	22,400,000	1.4
2	中央 5-2	宗右衛門町7-2 【デカ戎橋ビル】	18,800,000	0
3	北 5-29	梅田1-8-17 【第一生命ビル】	16,700,000	3.1
4	中央 5-23	心斎橋筋2-8-5 【サントラッグ心斎橋中央店】	13,300,000	0
5	北 5-1	角田町7-10 【HEP NAVIO】	11,800,000	0

変動率順位表（上昇率上位5位）

順位	地点番号	住所	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	福島 5-3	福島6-20-2 【うめきた2期 西】	8.0	1,080,000
2	福島 5-4	福島7-21-17 【福島駅 北】	7.8	1,520,000
3	福島 5-7	吉野1-10-13 【野田駅 近接】	7.7	1,120,000
4	北 5-15	大淀南1-10-9 【うめきた2期 西】	7.4	1,310,000
5	北 5-12	野崎町9-13 【扇町公園 南西】	7.2	1,640,000

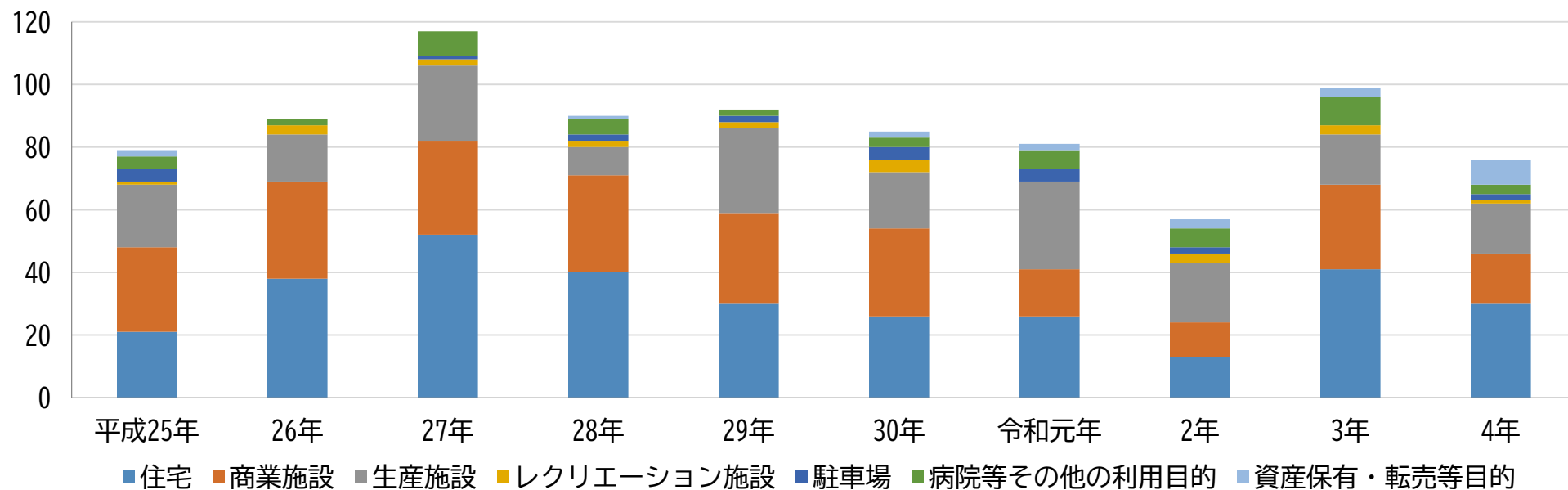
国土利用計画法届出状況

国土利用計画法届出状況(権利別)



権 利	平成25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年
所有権他	49	65	93	64	64	58	56	47	75	66
信託受益権	30	24	26	26	28	27	25	11	24	10
合 計	79	89	119	90	92	85	81	58	99	76

国土利用計画法届出状況(利用目的別)



利用目的	平成25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年
住宅	21	38	53	40	30	26	26	14	41	30
商業施設 (事務所・物販・ホテル等)	27	31	31	31	29	28	15	11	27	16
生産施設 (工場・倉庫・流通施設等)	20	15	24	9	27	18	28	19	16	16
レクリエーション施設	1	3	2	2	2	4	0	3	3	1
駐車場	4	0	1	2	2	4	4	2	0	2
病院等その他の 利用目的	4	2	8	5	2	3	6	6	9	3
資産保有・ 転売等目的	2	0	0	1	0	2	2	3	3	8
合 計	79	89	119	90	92	85	81	58	99	76