

## 地価だより

□ 大阪府は、令和2年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月30日に公表しました。

<特徴> 大阪府の地価は、令和元年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率がマイナス0.3%（前年はプラス0.4%）と7年ぶりに下落に転じました。  
また、商業地はプラス1.8%（前年はプラス8.7%）と8年連続の上昇となりました。

※ 地価調査は、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、鑑定評価員による鑑定評価をもとに、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートルあたりの正常な価格を判定し、公表するものです。

## 1 令和2年大阪府地価調査地域別・用途別対前年平均変動率（大阪府域）

（単位：％）

区 分	住 宅 地		商 業 地	
	令和元年	令和2年	令和元年	令和2年
大阪市地域	1.0	0.3	13.1	2.6
北大阪地域	0.8	0.1	6.1	2.1
東部大阪地域	△ 0.2	△ 0.5	2.0	0.4
南大阪地域	0.1	△ 0.7	3.1	0.4
南河内地域	△ 0.6	△ 1.4	0.2	0.3
泉州地域	0.4	△ 0.4	3.9	0.4
堺市域	1.6	0.4	5.9	1.2
大阪市を除く大阪府域	0.2	△ 0.4	3.5	0.9
大阪府全域	0.4	△ 0.3	8.7	1.8

## 2 令和2年大阪府地価調査価格高順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	※ 天王寺(府)-2	607,000	<b>629,000</b>	3.6	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	天王寺(府)-3	495,000	<b>505,000</b>	2.0	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
3	中央(府)-2	487,000	<b>488,000</b>	0.2	大阪市中央区玉造1丁目10番18外	「玉造1-10-1」
4	天王寺(府)-1	468,000	<b>477,000</b>	1.9	大阪市天王寺区清水谷町13番5	「清水谷町17-9」
5	北(府)-1	455,000	<b>469,000</b>	3.1	大阪市北区長柄中1丁目3番15	「長柄中1-6-5」

[商業地]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	※ 北(府)5-2	21,700,000	<b>23,600,000</b>	8.8	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」(グランフロント大阪南館)
2	※ 中央(府)5-3	24,400,000	<b>23,300,000</b>	-4.5	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」(住友商事心斎橋ビル)
3	※ 北(府)5-1	15,000,000	<b>16,600,000</b>	10.7	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」(大阪第一生命ビル)
4	中央(府)5-6	7,820,000	<b>7,820,000</b>	0.0	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」(心斎橋フロントビル)
5	中央(府)5-12	5,650,000	<b>6,250,000</b>	10.6	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」(御堂筋センタービル)

## 3 令和2年大阪府地価調査上昇率順位表

[住宅地]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	※ 天王寺(府)-2	607,000	629,000	<b>3.6</b>	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	※ 福島(府)-1	300,000	310,000	<b>3.3</b>	大阪市福島区玉川2丁目23番10	「玉川2-5-3」
3	※ 吹田(府)-11	221,000	228,000	<b>3.2</b>	吹田市千里山東1丁目734番20	「千里山東1-24-4」
4	北(府)-1	455,000	469,000	<b>3.1</b>	大阪市北区長柄中1丁目3番15	「長柄中1-6-5」
5	福島(府)-3	408,000	420,000	<b>2.9</b>	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	「鷺洲5-6-56」

[商業地]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	※ 淀川(府)5-3	1,850,000	2,120,000	<b>14.6</b>	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	「宮原3-5-24」
2	※ 箕面(府)5-3	460,000	510,000	<b>10.9</b>	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
3	※ 北(府)5-1	15,000,000	16,600,000	<b>10.7</b>	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」
4	中央(府)5-12	5,650,000	6,250,000	<b>10.6</b>	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」
5	※ 中央(府)5-9	2,520,000	2,780,000	<b>10.3</b>	大阪市中央区高麗橋1丁目1番	「高麗橋1-8-13」

[全用途]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	※ 淀川(府)5-3	1,850,000	2,120,000	<b>14.6</b>	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	「宮原3-5-24」
2	※ 箕面(府)5-3	460,000	510,000	<b>10.9</b>	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
3	※ 北(府)5-1	15,000,000	16,600,000	<b>10.7</b>	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」
4	中央(府)5-12	5,650,000	6,250,000	<b>10.6</b>	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」
5	※ 中央(府)5-9	2,520,000	2,780,000	<b>10.3</b>	大阪市中央区高麗橋1丁目1番	「高麗橋1-8-13」

(注)

- ※印は、地価公示との共通地点

#### 4 令和2年大阪府地価調査下落率順位表

##### [住宅地]

順位	基準地番号	(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	岬(府)-1	18,400	17,200	△ 6.5	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	25,900	24,600	△ 5.0	岬町深日2450番62	---
3	能勢(府)-1	22,300	21,300	△ 4.5	能勢町片山203番14	---
4	能勢(府)-2	20,600	19,700	△ 4.4	能勢町大里291番1	---
5	阪南(府)-4	33,200	31,800	△ 4.2	阪南市舞1丁目793番29	「舞1-31-4」

##### [商業地]

順位	基準地番号	(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	※ 中央(府)5-3	24,400,000	23,300,000	△ 4.5	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」
2	中央(府)5-1	5,500,000	5,300,000	△ 3.6	大阪市中央区難波3丁目1番1	「難波3-4-16」
3	泉佐野(府)5-2	225,000	220,000	△ 2.2	泉佐野市上町三丁目1168番5	「上町3-10-12」
4	堺堺(府)5-6	139,000	137,000	△ 1.4	堺市堺区出島町2丁161番43	「出島町2-3-11」
5	河内長野(府)5-1	156,000	154,000	△ 1.3	河内長野市千代田南町377番1	「千代田南町1-10」

##### [全用途]

順位	基準地番号	(円/m <sup>2</sup> )	(円/m <sup>2</sup> )	(%)	所在地	住居表示
		令和元年価格	令和2年価格	変動率		
1	岬(府)-1	18,400	17,200	△ 6.5	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	25,900	24,600	△ 5.0	岬町深日2450番62	---
3	※ 中央(府)5-3	24,400,000	23,300,000	△ 4.5	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」
4	能勢(府)-1	22,300	21,300	△ 4.5	能勢町片山203番14	---
5	能勢(府)-2	20,600	19,700	△ 4.4	能勢町大里291番1	---

##### (注)

- ※印は、地価公示との共通地点
- 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

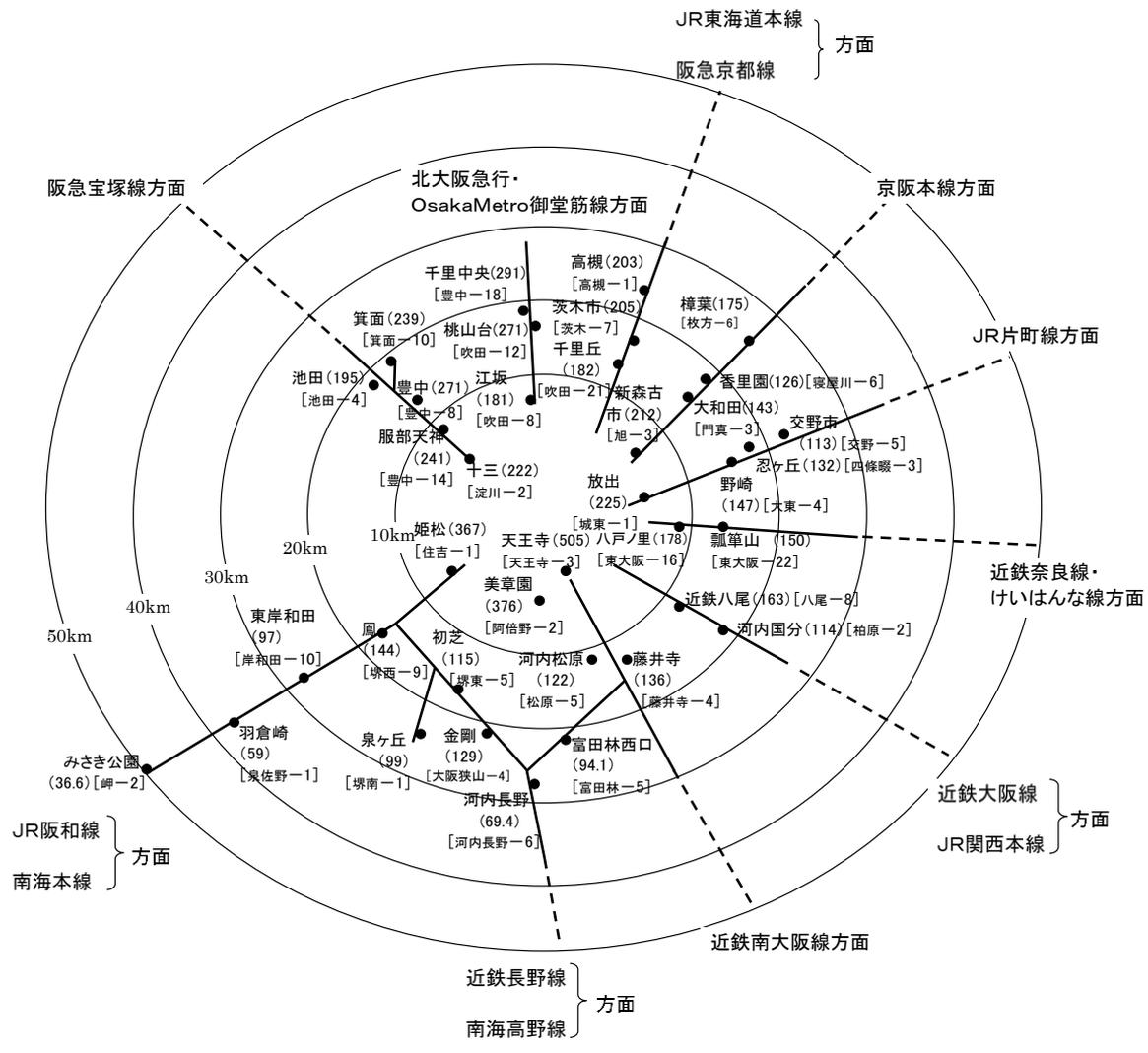
5 令和2年地価調査市区町村別対前年平均変動率表 [住宅地・商業地]

(単位:%)

地域	市町村	住宅地		商業地	
		令和元年	令和2年	令和元年	令和2年
大阪市		1.0	0.3	13.1	2.6
北 大 阪 地 域	能勢町	△ 2.3	△ 4.5	---	---
	豊能町	△ 2.1	△ 2.4	---	---
	箕面市	1.0	0.3	5.4	3.6
	池田市	1.1	△ 0.4	19.1	3.8
	豊中市	1.7	0.7	2.7	1.8
	吹田市	1.1	0.7	19.6	3.5
	摂津市	0.0	△ 0.2	0.0	0.0
	茨木市	1.7	0.3	3.9	1.3
	高槻市	0.0	△ 0.3	4.1	1.4
	島本町	0.0	0.0	---	---
北大阪地域 平均		0.8	0.1	6.1	2.1
東 大 阪 地 域	枚方市	0.4	△ 0.2	3.8	1.2
	寝屋川市	△ 0.4	△ 0.9	0.3	△ 0.2
	門真市	△ 1.1	△ 1.3	0.6	0.0
	守口市	△ 0.7	△ 1.2	2.2	0.8
	交野市	△ 0.7	△ 0.8	0.0	0.0
	四條畷市	0.3	△ 0.3	0.0	△ 0.5
	大東市	△ 0.3	△ 0.5	△ 0.5	0.0
	東大阪市	△ 0.3	△ 0.5	2.9	0.6
	八尾市	△ 0.2	△ 0.4	1.9	0.7
柏原市	△ 0.5	△ 0.5	0.0	0.0	
東部大阪地域 平均		△ 0.2	△ 0.5	2.0	0.4
南 河 内 地 域	松原市	△ 0.4	△ 1.5	0.0	2.5
	藤井寺市	△ 0.7	△ 1.0	1.2	0.8
	羽曳野市	△ 0.8	△ 1.6	0.0	△ 0.5
	大阪狭山市	0.6	0.1	0.0	0.0
	富田林市	△ 0.5	△ 1.7	0.0	0.0
	河内長野市	△ 0.9	△ 1.4	0.0	△ 1.3
	河南町	△ 1.5	△ 1.9	---	---
	太子町	△ 0.9	△ 1.4	---	---
	千早赤阪村	△ 2.7	△ 3.2	---	---
南河内地域 平均		△ 0.6	△ 1.4	0.2	0.3
南大阪地域 平均 (南河内+泉州)		0.1	△ 0.7	3.1	0.4
大阪市を除く 大阪府域		0.2	△ 0.4	3.5	0.9
大阪府 平均		0.4	△ 0.3	8.7	1.8

地域	市町村	住宅地		商業地	
		令和元年	令和2年	令和元年	令和2年
泉 州 地 域	堺市	1.6	0.4	5.9	1.2
	和泉市	△ 0.3	△ 0.6	0.0	△ 0.8
	高石市	0.8	0.2	4.4	0.0
	泉大津市	0.5	△ 0.5	0.0	△ 0.8
	忠岡町	△ 0.6	△ 0.6	---	---
	岸和田市	△ 0.1	△ 0.7	0.5	△ 0.8
	貝塚市	△ 0.2	△ 0.3	3.7	△ 0.7
	泉佐野市	0.8	△ 0.1	2.2	△ 1.6
	泉南市	△ 1.3	△ 1.8	0.0	0.0
	田尻町	△ 0.2	△ 0.4	---	---
	熊取町	△ 0.3	△ 0.4	---	---
	阪南市	△ 1.0	△ 1.5	0.0	0.0
	岬町	△ 4.6	△ 5.0	---	---
	泉州地域 平均		0.4	△ 0.4	3.9
大 阪 市 内 各 区	都島区	1.7	1.0	2.5	1.0
	東成区	0.0	0.0	1.4	0.7
	生野区	0.4	△ 0.4	0.1	△ 0.5
	旭区	0.1	0.0	△ 0.4	△ 0.4
	城東区	0.7	0.2	2.4	1.3
	鶴見区	0.3	0.1	2.5	1.2
	阿倍野区	0.0	0.0	3.3	1.3
	住吉区	0.3	△ 0.1	3.9	0.9
	住之江区	0.1	0.0	1.7	0.0
	平野区	0.2	△ 0.6	1.9	0.9
	東住吉区	0.2	0.1	△ 0.6	△ 1.2
	西成区	1.6	△ 0.2	4.0	0.6
	此花区	0.7	0.7	0.0	0.0
	港区	1.9	0.4	5.1	2.3
	大正区	0.6	0.6	0.0	△ 0.2
	西淀川区	0.3	△ 0.6	0.0	△ 0.3
	淀川区	1.0	0.3	22.6	7.2
	東淀川区	0.3	0.1	0.7	0.0
	北区	3.5	1.6	19.1	5.3
	福島区	4.6	2.7	11.5	3.9
	中央区	0.7	0.2	16.2	2.7
西区	1.9	0.7	27.7	1.6	
天王寺区	4.8	2.5	10.0	4.3	
浪速区	4.3	1.4	22.9	3.8	
大阪市 平均		1.0	0.3	13.1	2.6
堺 市 内 各 区	堺区	2.1	0.4	9.2	1.7
	中区	△ 0.2	△ 0.4	1.1	0.6
	東区	1.6	0.2	1.8	0.8
	西区	1.2	0.4	2.1	0.4
	南区	△ 0.4	△ 0.6	---	---
	北区	4.8	1.5	8.2	1.6
美原区	△ 0.1	0.3	---	---	
堺市 平均		1.6	0.4	5.9	1.2

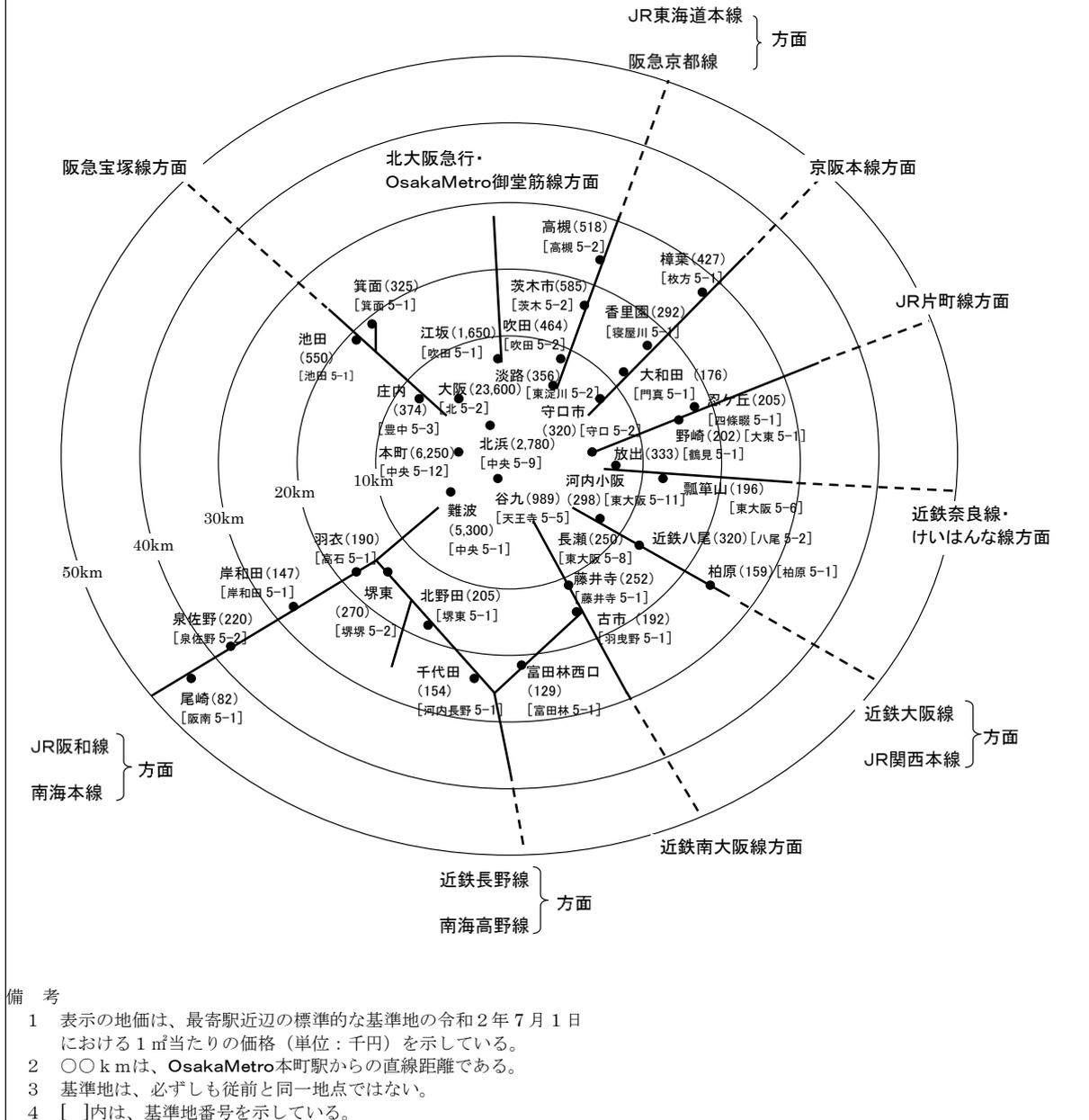
# 令和2年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例



**備考**

- 1 表示の地価は、最寄駅からおおむね1km程度にある標準的な基準地の令和2年7月1日における1㎡当たりの価格（単位：千円）を示している。
- 2 ○○kmは、OsakaMetro本町駅からの直線距離である。
- 3 基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
- 4 [ ]内は、基準地番号を示している。

# 令和2年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例



※10月は「土地月間」です。関連行事として、不動産鑑定士による無料相談会が開催されます。

○無料相談会の問い合わせ：公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 電話（06）6203-2100