

大阪府

地価だより

令和5年9月20日発行第97号
 大阪府都市整備部用地課
 〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目
 電話06-6944-9326（総務・地価調整グループ）

□ 大阪府は、令和5年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月20日に公表しました。

<特徴> 大阪府の地価は、令和4年7月1日からの1年間で、住宅地は平均変動率がプラス1.3%（前年はプラス0.4%）と2年連続の上昇となった。
 また、商業地はプラス4.3%（前年はプラス1.6%）と2年連続の上昇となった。

※ 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5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4年	令和5年	令和4年	令和5年
大阪市地域	1.1	2.5	1.7	5.5
北大阪地域	0.6	1.3	2.0	3.9
東部大阪地域	0.3	1.5	0.7	2.2
南大阪地域	0.1	0.7	1.6	2.6
南河内地域	△ 0.2	0.0	0.7	1.8
泉州地域	0.2	0.9	1.9	2.8
堺市域	1.4	2.8	2.9	3.8
大阪市を除く大阪府域	0.3	1.1	1.4	2.8
大阪府全域	0.4	1.3	1.6	4.3

2 令和5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4年価格	令和5年価格	変動率		
1	※ 天王寺(府)-2	648,000	675,000	4.2	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	527,000	554,000	5.1	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
3	中央(府)-2	500,000	520,000	4.0	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	495,000	519,000	4.8	大阪市天王寺区清水谷町13番5	---
5	北(府)-1	480,000	502,000	4.6	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4年価格	令和5年価格	変動率		
1	※ 北(府)5-2	22,000,000	23,000,000	4.5	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	18,700,000	19,500,000	4.3	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」(デカ戎橋ビル)
3	※ 北(府)5-1	16,200,000	17,200,000	6.2	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」(大阪第一生命ビルディング)
4	中央(府)5-6	7,120,000	7,600,000	6.7	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	6,350,000	7,000,000	10.2	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5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4年価格	令和5年価格	変動率		
1	福島(府)-3	441,000	470,000	6.6	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	「鷺洲5-6-56」
2	寝屋川(府)-10	149,000	158,000	6.0	寝屋川市本町443番7	「本町10-5」
3	※ 都島(府)-1	300,000	318,000	6.0	大阪市都島区都島中通2丁目101番	「都島中通2-11-17」
4	※ 堺中(府)-3	151,000	160,000	6.0	堺市中区深井水池町3118番	---
5	淀川(府)-3	259,000	274,000	5.8	大阪市淀川区木川東3丁目29番1	「木川東3-3-21」

[商業地]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和4年価格	令和5年価格	変動率		
1	※ 福島(府)5-3	1,040,000	1,160,000	11.5	大阪市福島区福島6丁目20番2	「福島6-20-2」
2	※ 北(府)5-11	1,260,000	1,400,000	11.1	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
3	※ 西(府)5-2	1,450,000	1,600,000	10.3	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」
4	中央(府)5-12	6,350,000	7,000,000	10.2	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	※ 箕面(府)5-3	590,000	650,000	10.2	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」

[全用途]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和4年価格	令和5年価格	変動率		
1	※ 福島(府)5-3	1,040,000	1,160,000	11.5	大阪市福島区福島6丁目20番2	「福島6-20-2」
2	※ 北(府)5-11	1,260,000	1,400,000	11.1	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
3	住之江(府)9-1	123,000	136,000	10.6	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外	「柴谷1-1-48」
4	※ 西(府)5-2	1,450,000	1,600,000	10.3	大阪市西区西本町2丁目111番外	「西本町2-1-34」
5	中央(府)5-12	6,350,000	7,000,000	10.2	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」

(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。

4 令和5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 ²)	(円/m ²)	(%)	所在地	住居表示
		令和4年価格	令和5年価格	変動率		
1	岬(府)-1	15,100	14,200	△ 6.0	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	22,000	20,700	△ 5.9	岬町深日2450番62	---
3	※ 岬(府)-2	33,300	31,700	△ 4.8	岬町淡輪3026番67	---
4	岬(府)-3	31,500	30,000	△ 4.8	岬町淡輪3631番21	---
5	泉南(府)-2	38,100	37,000	△ 2.9	泉南市岡田6丁目1610番131	「岡田6-11-17」

[商業地]

・下落地点なし

[全用途]

順位	基準地番号	(円/m ²)	(円/m ²)	(%)	所在地	住居表示
		令和4年価格	令和5年価格	変動率		
1	岬(府)-1	15,100	14,200	△ 6.0	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	22,000	20,700	△ 5.9	岬町深日2450番62	---
3	※ 岬(府)-2	33,300	31,700	△ 4.8	岬町淡輪3026番67	---
4	岬(府)-3	31,500	30,000	△ 4.8	岬町淡輪3631番21	---
5	泉南(府)-2	38,100	37,000	△ 2.9	泉南市岡田6丁目1610番131	「岡田6-11-17」

(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5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]

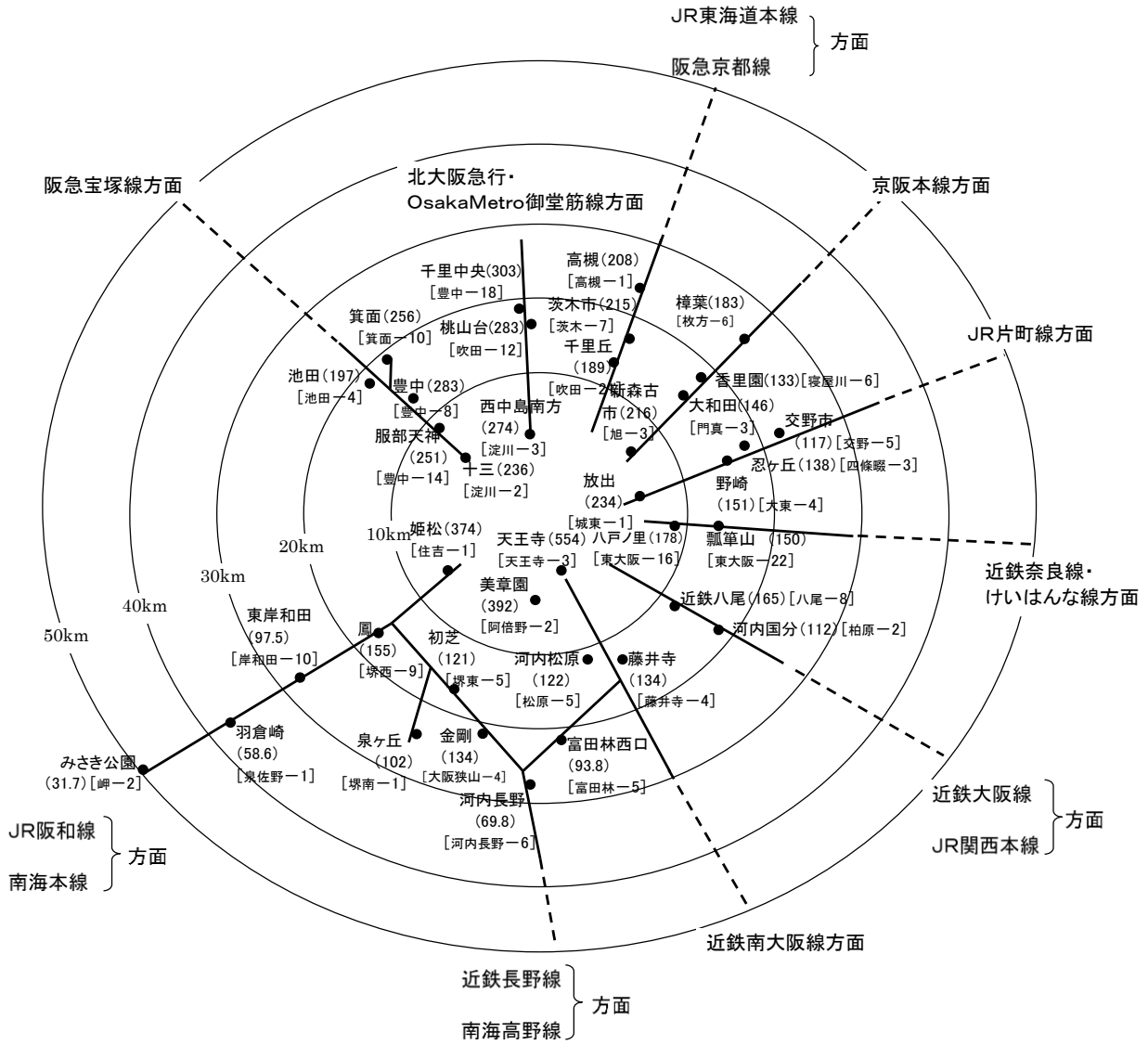
(単位:%)

地域	市町村	住宅地		商業地	
		令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
大阪市		1.1	2.5	1.7	5.5
北 大 阪 地 域	能勢町	△ 2.5	△ 2.1	---	---
	豊能町	△ 1.8	△ 1.2	---	---
	箕面市	0.9	1.9	2.7	4.6
	池田市	0.4	0.6	3.5	5.1
	豊中市	1.2	2.1	1.6	2.6
	吹田市	1.2	1.7	3.3	5.7
	摂津市	△ 0.4	△ 0.1	0.6	0.6
	茨木市	1.0	1.7	1.5	3.6
	高槻市	0.2	1.0	1.4	4.1
	島本町	0.4	0.8	---	---
北大阪地域 平均		0.6	1.3	2.0	3.9
東 大 阪 地 域	枚方市	0.7	2.0	1.8	6.5
	寝屋川市	0.4	3.2	0.4	3.5
	門真市	△ 0.5	1.4	0.6	2.3
	守口市	0.2	3.5	0.9	5.3
	交野市	0.5	2.3	1.6	4.3
	四條畷市	1.1	2.9	0.0	1.0
	大東市	1.0	2.8	△ 0.5	0.5
	東大阪市	△ 0.1	0.1	0.5	0.6
	八尾市	△ 0.1	0.1	1.1	1.9
	柏原市	△ 0.4	0.2	0.6	1.9
東部大阪地域 平均		0.3	1.5	0.7	2.2
南 河 内 地 域	松原市	1.1	0.2	2.4	2.4
	藤井寺市	0.1	0.7	0.0	2.8
	羽曳野市	△ 0.6	△ 0.2	0.0	0.5
	大阪狭山市	0.8	1.3	0.8	2.3
	富田林市	△ 0.4	△ 0.3	0.8	2.3
	河内長野市	△ 0.5	△ 0.2	0.0	0.7
	河南町	△ 1.4	△ 1.2	---	---
	太子町	△ 0.4	△ 0.2	---	---
千早赤阪村	△ 2.1	△ 2.1	---	---	
南河内地域 平均		△ 0.2	0.0	0.7	1.8
泉 州 地 域	堺市	1.4	2.8	2.9	3.8
	和泉市	△ 0.3	0.4	0.8	1.7
	高石市	1.2	2.4	1.1	1.6
	泉大津市	0.3	0.9	0.0	0.8
	忠岡町	△ 0.4	△ 0.3	---	---
	岸和田市	0.0	0.2	0.0	1.4
	貝塚市	△ 0.3	△ 0.3	1.5	2.9
	泉佐野市	0.2	0.5	1.0	3.2
	泉南市	△ 1.7	△ 1.6	0.6	0.0
	田尻町	0.0	0.2	---	---
	熊取町	△ 1.1	△ 1.1	---	---
	阪南市	△ 1.1	△ 1.0	0.0	0.0
	岬町	△ 5.4	△ 5.4	---	---
泉州地域 平均		0.2	0.9	1.9	2.8
南大阪地域 平均 (南河内+泉州)		0.1	0.7	1.6	2.6
大阪市を除く 大阪府域		0.3	1.1	1.4	2.8
大阪府 平均		0.4	1.3	1.6	4.3

地域	区	住宅地		商業地	
		令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
大 阪 市	都島区	2.7	5.1	1.3	3.7
	東成区	1.8	4.9	3.4	6.0
	生野区	0.4	1.0	0.3	0.9
	旭区	0.5	2.0	0.4	1.3
	城東区	2.0	4.5	1.8	5.2
	鶴見区	0.5	3.2	2.7	7.0
	阿倍野区	0.6	2.3	1.3	4.9
	住吉区	0.5	1.5	0.7	2.1
	住之江区	0.5	0.9	1.0	2.0
	平野区	0.3	1.1	0.6	2.1
	東住吉区	0.3	1.1	△ 0.9	0.0
	西成区	0.8	1.8	1.3	2.5
	此花区	1.1	2.0	0.4	0.8
	港区	1.8	2.3	5.0	5.1
	大正区	0.9	1.2	△ 0.2	0.3
	西淀川区	0.5	0.8	0.0	0.7
	淀川区	1.7	5.3	△ 1.0	5.3
	東淀川区	1.4	3.7	0.0	1.1
	北区	1.5	3.2	2.3	7.6
	福島区	2.3	4.3	3.2	7.8
中央区	2.0	3.7	1.0	6.1	
西区	1.5	2.9	3.2	9.1	
天王寺区	2.4	4.7	1.6	4.4	
浪速区	0.4	1.8	2.4	5.9	
大阪市 平均		1.1	2.5	1.7	5.5

地域	区	住宅地		商業地	
		令和4年	令和5年	令和4年	令和5年
堺 市 内 各 区	堺区	1.4	2.3	3.4	4.0
	中区	0.4	2.2	2.7	4.2
	東区	2.5	4.1	2.3	3.7
	西区	1.7	3.3	2.0	3.1
	南区	△ 0.2	1.6	---	---
	北区	2.1	3.7	3.3	4.1
美原区	0.5	1.5	---	---	
堺市 平均		1.4	2.8	2.9	3.8

令和5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5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。

※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