

大阪府

地価だより

令和4年9月21日発行第95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4年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月21日に公表しました。

<特徴> 大阪府の地価は、令和3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0.4%（前年はマイナス0.2%）と3年ぶりに上昇に転じた。
 また、商業地はプラス1.6%（前年はマイナス0.9%）と2年ぶりに上昇に転じた。

※ 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4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3年	令和4年	令和3年	令和4年
大阪市地域	0.2	1.1	△ 2.0	1.7
北大阪地域	0.0	0.6	0.7	2.0
東部大阪地域	△ 0.4	0.3	△ 0.1	0.7
南大阪地域	△ 0.5	0.1	0.3	1.6
南河内地域	△ 1.0	△ 0.2	0.2	0.7
泉州地域	△ 0.4	0.2	0.3	1.9
堺市域	0.3	1.4	0.9	2.9
大阪市を除く大阪府域	△ 0.3	0.3	0.3	1.4
大阪府全域	△ 0.2	0.4	△ 0.9	1.6

2 令和4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3年価格	令和4年価格	変動率		
1	※ 天王寺(府)-2	635,000	648,000	2.0	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	513,000	527,000	2.7	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
3	中央(府)-2	491,000	500,000	1.8	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	483,000	495,000	2.5	大阪市天王寺区清水谷町13番5	---
5	北(府)-1	469,000	480,000	2.3	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3年価格	令和4年価格	変動率		
1	※ 北(府)5-2	22,500,000	22,000,000	△ 2.2	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	19,000,000	18,700,000	△ 1.6	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	16,200,000	0.0	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	7,120,000	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	6,120,000	6,350,000	3.8	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4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3年価格	令和4年価格	変動率		
1	※ 松原(府)-3	171,000	185,000	8.2	松原市天美東6丁目183番7	「天美東6-8-4」
2	港(府)-2	269,000	281,000	4.5	大阪市港区波除5丁目3番10	「波除5-3-27」
3	※ 堺東(府)-2	123,000	128,000	4.1	堺市堺区北野田472番16	---
4	福島(府)-3	425,000	441,000	3.8	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41	「鷺洲5-6-56」
5	豊中(府)-4	245,000	254,000	3.7	豊中市少路2丁目49番180	「少路2-3-43」

[商業地]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和3年価格	令和4年価格	変動率		
1	※ 箕面(府)5-3	550,000	590,000	7.3	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
2	※ 港(府)5-1	392,000	415,000	5.9	大阪市港区弁天4丁目12番27	「弁天4-12-8」
3	堺堺(府)5-5	378,000	400,000	5.8	堺市堺区向陵中町2丁86番	「向陵中町2-4-16」
4	吹田(府)5-1	1,610,000	1,680,000	4.3	吹田市江坂町1丁目23番18	「江坂町1-23-43」
5	港(府)5-2	322,000	335,000	4.0	大阪市港区南市岡1丁目2番1	「南市岡1-2-36」

[全用途]

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和3年価格	令和4年価格	変動率		
1	住之江(府)9-1	113,000	123,000	8.8	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外	「柴谷1-1-48」
2	松原(府)9-1	83,000	90,000	8.4	松原市丹南1丁目330番1	---
3	※ 松原(府)-3	171,000	185,000	8.2	松原市天美東6丁目183番7	「天美東6-8-4」
4	※ 箕面(府)5-3	550,000	590,000	7.3	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
5	※ 港(府)5-1	392,000	415,000	5.9	大阪市港区弁天4丁目12番27	「弁天4-12-8」

(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4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3年価格	令和4年価格	変動率		
1	岬(府)-1	16,100	15,100	△ 6.2	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	23,300	22,000	△ 5.6	岬町深日2450番62	---
3	※ 岬(府)-2	35,000	33,300	△ 4.9	岬町淡輪3026番67	---
4	岬(府)-3	33,100	31,500	△ 4.8	岬町淡輪3631番21	---
5	泉南(府)-2	39,300	38,100	△ 3.1	泉南市岡田6丁目1610番131	「岡田6-11-17」

〔商業地〕

順位	基準地番号	(円/m ²)	(円/m ²)	(%)	所在地	住居表示
		令和3年価格	令和4年価格	変動率		
1	中央(府)5-1	4,420,000	4,290,000	△ 2.9	大阪市中央区難波3丁目1番1	「難波3-4-16」
2	※ 北(府)5-2	22,500,000	22,000,000	△ 2.2	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」
3	※ 中央(府)5-3	19,000,000	18,700,000	△ 1.6	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」
4	※ 淀川(府)5-3	2,080,000	2,050,000	△ 1.4	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外	「宮原3-5-24」
5	淀川(府)5-1	866,000	854,000	△ 1.4	大阪市淀川区西中島3丁目19番10	「西中島3-19-17」

〔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3年価格	令和4年価格	変動率		
1	岬(府)-1	16,100	15,100	△ 6.2	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	23,300	22,000	△ 5.6	岬町深日2450番62	---
3	※ 岬(府)-2	35,000	33,300	△ 4.9	岬町淡輪3026番67	---
4	岬(府)-3	33,100	31,500	△ 4.8	岬町淡輪3631番21	---
5	泉南(府)-2	39,300	38,100	△ 3.1	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4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]

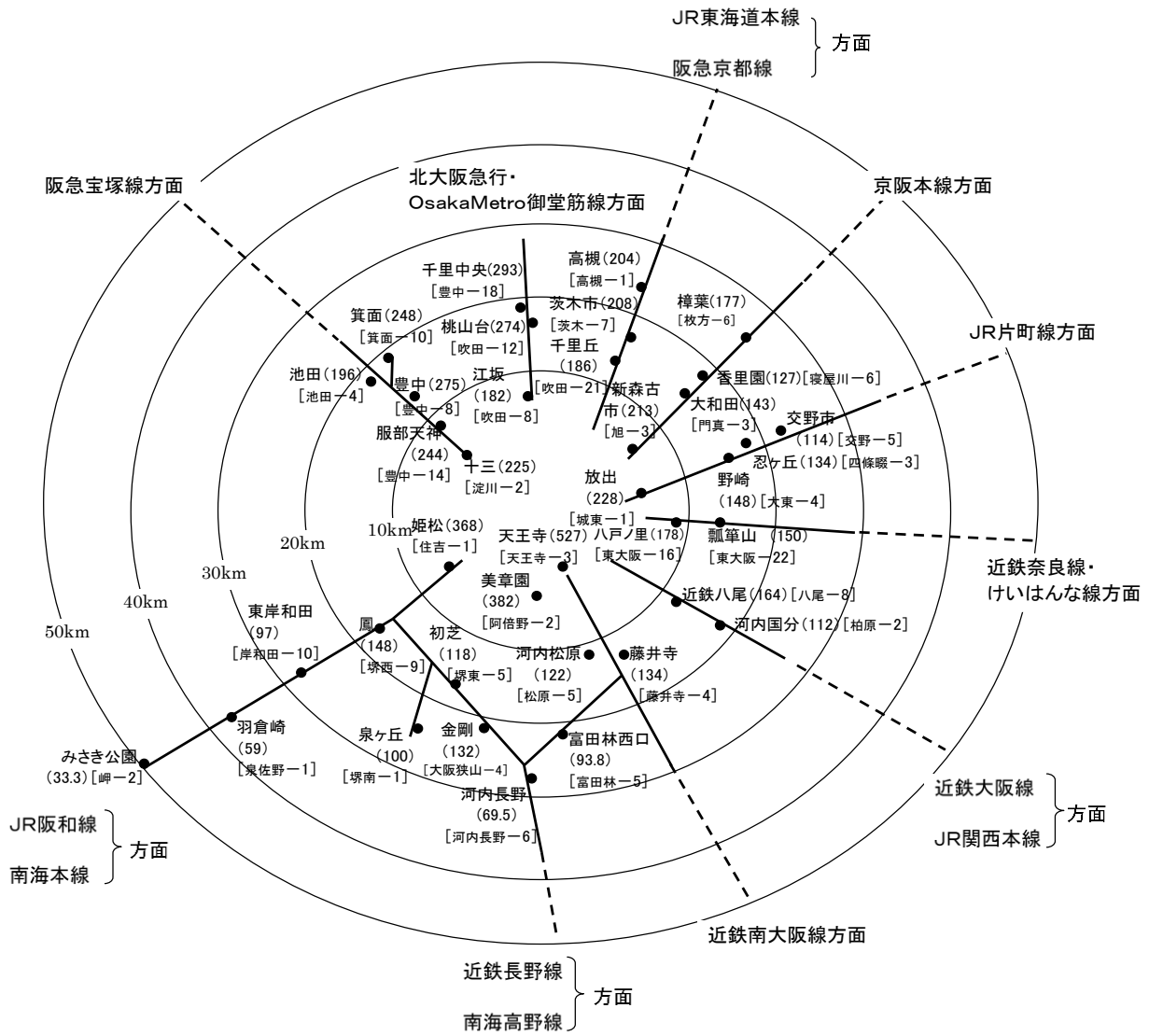
(単位:%)

地域	市町村	住宅地		商業地	
		令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
大阪市		0.2	1.1	△ 2.0	1.7
北 大 阪 地 域	能勢町	△ 3.7	△ 2.5	---	---
	豊能町	△ 2.2	△ 1.8	---	---
	箕面市	0.7	0.9	2.6	2.7
	池田市	0.0	0.4	2.7	3.5
	豊中市	0.2	1.2	△ 0.3	1.6
	吹田市	0.1	1.2	△ 1.1	3.3
	摂津市	△ 0.5	△ 0.4	0.0	0.6
	茨木市	0.3	1.0	0.9	1.5
	高槻市	△ 0.1	0.2	0.9	1.4
	島本町	0.0	0.4	---	---
北大阪地域 平均		0.0	0.6	0.7	2.0
東 大 阪 地 域	枚方市	△ 0.2	0.7	0.0	1.8
	寝屋川市	△ 0.5	0.4	△ 0.2	0.4
	門真市	△ 0.6	△ 0.5	0.0	0.6
	守口市	△ 0.4	0.2	0.0	0.9
	交野市	△ 0.6	0.5	0.0	1.6
	四條畷市	0.0	1.1	△ 0.5	0.0
	大東市	△ 0.4	1.0	△ 0.5	△ 0.5
	東大阪市	△ 0.4	△ 0.1	0.0	0.5
	八尾市	△ 0.5	△ 0.1	0.0	1.1
	柏原市	△ 0.7	△ 0.4	0.0	0.6
東部大阪地域 平均		△ 0.4	0.3	△ 0.1	0.7
南 河 内 地 域	松原市	△ 0.7	1.1	2.5	2.4
	藤井寺市	△ 0.8	0.1	0.0	0.0
	羽曳野市	△ 1.2	△ 0.6	0.0	0.0
	大阪狭山市	0.1	0.8	0.0	0.8
	富田林市	△ 0.9	△ 0.4	0.0	0.8
	河内長野市	△ 1.4	△ 0.5	△ 1.3	0.0
	河南町	△ 1.7	△ 1.4	---	---
	太子町	△ 0.9	△ 0.4	---	---
千早赤阪村	△ 2.9	△ 2.1	---	---	
南河内地域 平均		△ 1.0	△ 0.2	0.2	0.7
泉 州 地 域	堺市	0.3	1.4	0.9	2.9
	和泉市	△ 0.6	△ 0.3	△ 0.8	0.8
	高石市	0.4	1.2	0.0	1.1
	泉大津市	△ 0.2	0.3	△ 0.8	0.0
	忠岡町	△ 0.6	△ 0.4	---	---
	岸和田市	△ 0.3	0.0	△ 0.5	0.0
	貝塚市	△ 0.3	△ 0.3	△ 1.4	1.5
	泉佐野市	△ 0.1	0.2	0.0	1.0
	泉南市	△ 1.5	△ 1.7	0.0	0.6
	田尻町	0.0	0.0	---	---
	熊取町	△ 0.8	△ 1.1	---	---
	阪南市	△ 1.3	△ 1.1	0.0	0.0
	岬町	△ 5.1	△ 5.4	---	---
	泉州地域 平均		△ 0.4	0.2	0.3
南大阪地域 平均 (南河内+泉州)		△ 0.5	0.1	0.3	1.6
大阪市を除く 大阪府域		△ 0.3	0.3	0.3	1.4
大阪府 平均		△ 0.2	0.4	△ 0.9	1.6

地域	区	住宅地		商業地	
		令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
大 阪 市	都島区	1.1	2.7	0.0	1.3
	東成区	0.0	1.8	0.0	3.4
	生野区	△ 0.4	0.4	△ 0.5	0.3
	旭区	0.0	0.5	△ 0.7	0.4
	城東区	0.5	2.0	0.0	1.8
	鶴見区	0.0	0.5	0.0	2.7
	阿倍野区	0.2	0.6	△ 2.5	1.3
	住吉区	0.0	0.5	△ 0.2	0.7
	住之江区	0.0	0.5	0.0	1.0
	平野区	0.0	0.3	0.0	0.6
	東住吉区	△ 0.2	0.3	△ 1.5	△ 0.9
	西成区	0.0	0.8	0.0	1.3
	此花区	0.1	1.1	0.0	0.4
	港区	0.4	1.8	0.0	5.0
	大正区	0.1	0.9	△ 0.2	△ 0.2
	西淀川区	△ 0.4	0.5	△ 0.3	0.0
	淀川区	0.2	1.7	△ 1.7	△ 1.0
	東淀川区	0.0	1.4	0.0	0.0
	北区	0.2	1.5	△ 1.7	2.3
	福島区	1.5	2.3	0.0	3.2
中央区	0.8	2.0	△ 5.2	1.0	
西区	0.7	1.5	△ 2.8	3.2	
天王寺区	1.3	2.4	△ 1.5	1.6	
浪速区	1.4	0.4	△ 3.5	2.4	
大阪市 平均		0.2	1.1	△ 2.0	1.7

地域	区	住宅地		商業地	
		令和3年	令和4年	令和3年	令和4年
堺 市 内 各 区	堺区	0.4	1.4	1.7	3.4
	中区	△ 0.5	0.4	1.1	2.7
	東区	0.4	2.5	△ 0.8	2.3
	西区	0.3	1.7	0.0	2.0
	南区	△ 0.1	△ 0.2	---	---
	北区	0.9	2.1	1.7	3.3
美原区	0.0	0.5	---	---	
堺市 平均		0.3	1.4	0.9	2.9

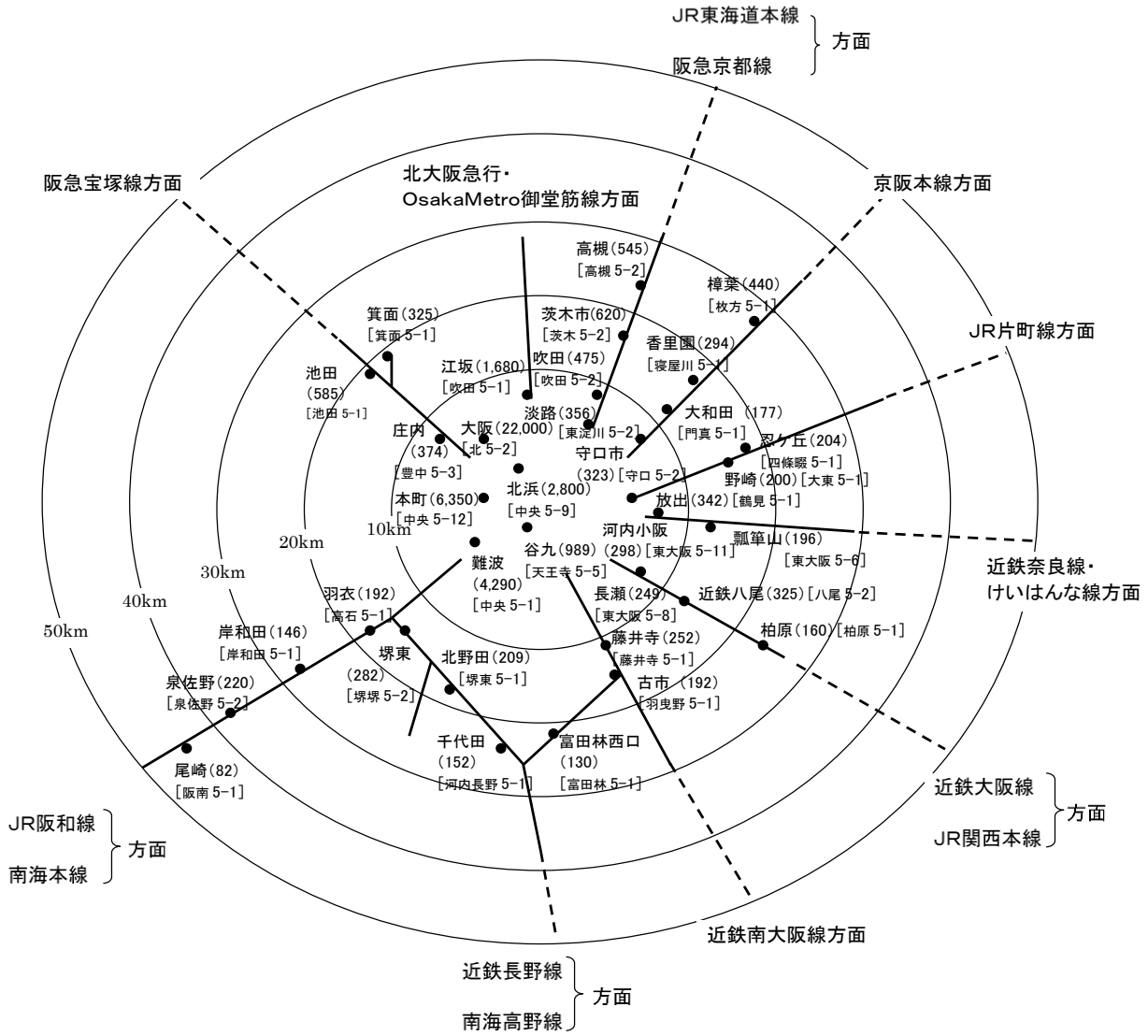
令和4年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例



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4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4年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例



備考

- 1 表示の地価は、最寄駅近辺の標準的な基準地の令和4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