

## 地価だより

□ 大阪府は、令和3年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月22日に公表しました。

<特徴> 大阪府の地価は、令和2年7月1日からの1年間で、住宅地は変動率がマイナス0.2%（前年は+0.3%）と2年連続の下落となりました。  
また、商業地はマイナス0.9%（前年は+1.8%）と9年ぶりに下落に転じました。

※ 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3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2年	令和3年	令和2年	令和3年
大阪市地域	0.3	0.2	2.6	△ 2.0
北大阪地域	0.1	0.0	2.1	0.7
東部大阪地域	△ 0.5	△ 0.4	0.4	△ 0.1
南大阪地域	△ 0.7	△ 0.5	0.4	0.3
南河内地域	△ 1.4	△ 1.0	0.3	0.2
泉州地域	△ 0.4	△ 0.4	0.4	0.3
堺市域	0.4	0.3	1.2	0.9
大阪市を除く大阪府域	△ 0.4	△ 0.3	0.9	0.3
大阪府全域	△ 0.3	△ 0.2	1.8	△ 0.9

## 2 令和3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/㎡) 令和2年価格	(円/㎡) 令和3年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	※ 天王寺(府)-2	629,000	<b>635,000</b>	1.0	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	505,000	<b>513,000</b>	1.6	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
3	中央(府)-2	488,000	<b>491,000</b>	0.6	大阪府中央区玉造1丁目10番18外	「玉造1-10-1」
4	天王寺(府)-1	477,000	<b>483,000</b>	1.3	大阪市天王寺区清水谷町13番5	「清水谷町17-9」
5	北(府)-1	469,000	<b>469,000</b>	0.0	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/㎡) 令和2年価格	(円/㎡) 令和3年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	※ 北(府)5-2	23,600,000	<b>22,500,000</b>	△4.7	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	23,300,000	<b>19,000,000</b>	△18.5	大阪府中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」(デカ戎橋ビル)
3	※ 北(府)5-1	16,600,000	<b>16,200,000</b>	△2.4	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	7,820,000	<b>7,120,000</b>	△9.0	大阪府中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」(心齋橋フロントビル)
5	中央(府)5-12	6,250,000	<b>6,120,000</b>	△2.1	大阪府中央区南久宝寺町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3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/㎡) 令和2年価格	(円/㎡) 令和3年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	※ 池田(府)-7	304,000	311,000	<b>2.3</b>	池田市城南1丁目94番	「城南1-3-15」
2	※ 箕面(府)-10	239,000	244,000	<b>2.1</b>	箕面市箕面6丁目1357番18	「箕面6-9-29」
3	※ 泉佐野(府)-2	97,000	99,000	<b>2.1</b>	泉佐野市高松東2丁目6788番10	「高松東2-6-24」
4	堺西(府)-8	153,000	156,000	<b>2.0</b>	堺市西区鳳東町5丁487番331	---
5	港(府)-2	264,000	269,000	<b>1.9</b>	大阪府港区波除5丁目3番10	「波除5-3-27」

[商業地]

順位	基準地番号	(円/㎡) 令和2年価格	(円/㎡) 令和3年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	※ 箕面(府)5-3	510,000	550,000	<b>7.8</b>	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
2	堺堺(府)5-5	360,000	378,000	<b>5.0</b>	堺市堺区向陵中町2丁86番	「向陵中町2-4-16」
3	※ 池田(府)5-1	550,000	565,000	<b>2.7</b>	池田市栄町734番6外	「栄町10-7」
4	高槻(府)5-2	518,000	532,000	<b>2.7</b>	高槻市芥川町1丁目52番3外	「芥川町1-14-28」
5	※ 茨木(府)5-2	585,000	600,000	<b>2.6</b>	茨木市双葉町381番4	「双葉町8-22」

[全用途]

順位	基準地番号	(円/㎡) 令和2年価格	(円/㎡) 令和3年価格	(%) 変動率	所在地	住居表示
1	※ 箕面(府)5-3	510,000	550,000	<b>7.8</b>	箕面市船場東3丁目1番1	「船場東3-1-6」
2	松原(府)9-1	79,000	83,000	<b>5.1</b>	松原市丹南1丁目330番1	---
3	堺堺(府)5-5	360,000	378,000	<b>5.0</b>	堺市堺区向陵中町2丁86番	「向陵中町2-4-16」
4	富田林(府)9-1	67,500	69,500	<b>3.0</b>	富田林市若松町東2丁目33番	「若松町東2-4-6」
5	※ 池田(府)5-1	550,000	565,000	<b>2.7</b>	池田市栄町734番6外	「栄町10-7」

(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3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2年価格	令和3年価格	変動率		
1	岬(府)-1	17,200	16,100	△6.4	岬町多奈川谷川1847番3	---
2	岬(府)-4	24,600	23,300	△5.3	岬町深日2450番62	---
3	※ 岬(府)-2	36,600	35,000	△4.4	岬町淡輪3026番67	---
4	岬(府)-3	34,600	33,100	△4.3	岬町淡輪3631番21	---
5	能勢(府)-1	21,300	20,500	△3.8	能勢町片山203番14	---

##### [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2年価格	令和3年価格	変動率		
1	※ 中央(府)5-3	23,300,000	19,000,000	△18.5	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	5,300,000	4,420,000	△16.6	大阪市中央区難波3丁目1番1	「難波3-4-16」
3	中央(府)5-6	7,820,000	7,120,000	△9.0	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」
4	※ 阿倍野(府)5-4	3,300,000	3,060,000	△7.3	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目38番1外	「阿倍野筋1-3-21」
5	浪速(府)5-1	1,520,000	1,410,000	△7.2	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5	「日本橋3-6-2」

##### [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2年価格	令和3年価格	変動率		
1	※ 中央(府)5-3	23,300,000	19,000,000	△18.5	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	5,300,000	4,420,000	△16.6	大阪市中央区難波3丁目1番1	「難波3-4-16」
3	中央(府)5-6	7,820,000	7,120,000	△9.0	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」
4	※ 阿倍野(府)5-4	3,300,000	3,060,000	△7.3	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目38番1外	「阿倍野筋1-3-21」
5	浪速(府)5-1	1,520,000	1,410,000	△7.2	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5	「日本橋3-6-2」

(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。

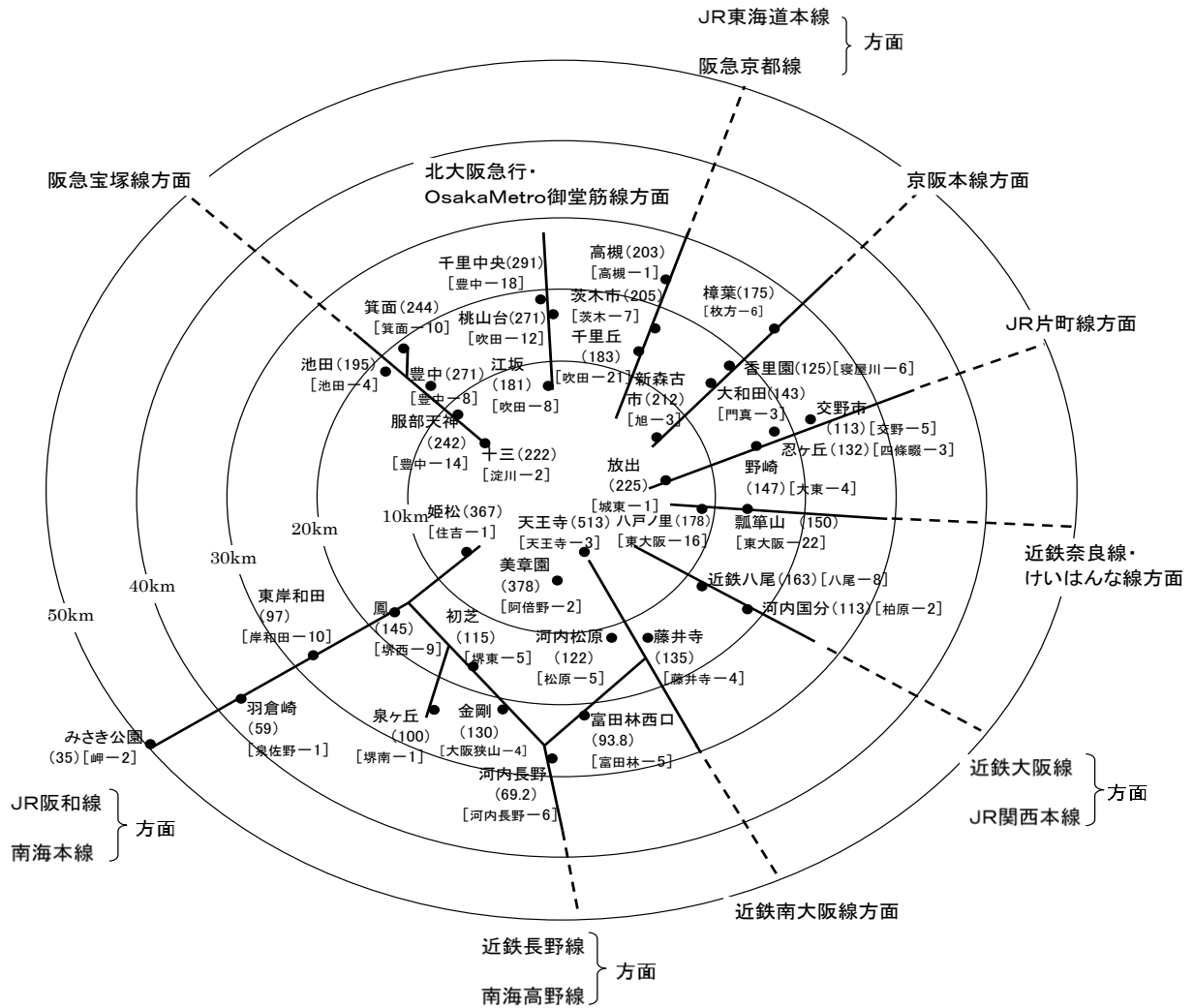
5 令和3年地価調査市区町村別対前年平均変動率表 [住宅地・商業地]

(単位:%)

地域	市町村	住宅地		商業地	
		令和2年	令和3年	令和2年	令和3年
大阪市		0.3	0.2	2.6	△2.0
北 大 阪 地 域	能勢町	△4.5	△3.7	---	---
	豊能町	△2.4	△2.2	---	---
	箕面市	0.3	0.7	3.6	2.6
	池田市	△0.4	0.0	3.8	2.7
	豊中市	0.7	0.2	1.8	△0.3
	吹田市	0.7	0.1	3.5	△1.1
	摂津市	△0.2	△0.5	0.0	0.0
	茨木市	0.3	0.3	1.3	0.9
	高槻市	△0.3	△0.1	1.4	0.9
	島本町	0.0	0.0	---	---
北大阪地域 平均		0.1	0.0	2.1	0.7
東 部 大 阪 地 域	枚方市	△0.2	△0.2	1.2	0.0
	寝屋川市	△0.9	△0.5	△0.2	△0.2
	門真市	△1.3	△0.6	0.0	0.0
	守口市	△1.2	△0.4	0.8	0.0
	交野市	△0.8	△0.6	0.0	0.0
	四條畷市	△0.3	0.0	△0.5	△0.5
	大東市	△0.5	△0.4	0.0	△0.5
	東大阪市	△0.5	△0.4	0.6	0.0
	八尾市	△0.4	△0.5	0.7	0.0
柏原市	△0.5	△0.7	0.0	0.0	
東部大阪地域 平均		△0.5	△0.4	0.4	△0.1
南 河 内 地 域	松原市	△1.5	△0.7	2.5	2.5
	藤井寺市	△1.0	△0.8	0.8	0.0
	羽曳野市	△1.6	△1.2	△0.5	0.0
	大阪狭山市	0.1	0.1	0.0	0.0
	富田林市	△1.7	△0.9	0.0	0.0
	河内長野市	△1.4	△1.4	△1.3	△1.3
	河南町	△1.9	△1.7	---	---
	太子町	△1.4	△0.9	---	---
	千早赤阪村	△3.2	△2.9	---	---
南河内地域 平均		△1.4	△1.0	0.3	0.2
南大阪地域 平均 (南河内+泉州)		△0.7	△0.5	0.4	0.3
大阪市を除く 大阪府域		△0.4	△0.3	0.9	0.3
大阪府 平均		△0.3	△0.2	1.8	△0.9

地域	市町村	住宅地		商業地	
		令和2年	令和3年	令和2年	令和3年
泉 州 地 域	堺市	0.4	0.3	1.2	0.9
	和泉市	△0.6	△0.6	△0.8	△0.8
	高石市	0.2	0.4	0.0	0.0
	泉大津市	△0.5	△0.2	△0.8	△0.8
	忠岡町	△0.6	△0.6	---	---
	岸和田市	△0.7	△0.3	△0.8	△0.5
	貝塚市	△0.3	△0.3	△0.7	△1.4
	泉佐野市	△0.1	△0.1	△1.6	0.0
	泉南市	△1.8	△1.5	0.0	0.0
	田尻町	△0.4	0.0	---	---
	熊取町	△0.4	△0.8	---	---
	阪南市	△1.5	△1.3	0.0	0.0
	岬町	△5.0	△5.1	---	---
	泉州地域 平均		△0.4	△0.4	0.4
大 阪 市 内 各 区	都島区	1.0	1.1	1.0	0.0
	東成区	0.0	0.0	0.7	0.0
	生野区	△0.4	△0.4	△0.5	△0.5
	旭区	0.0	0.0	△0.4	△0.7
	城東区	0.2	0.5	1.3	0.0
	鶴見区	0.1	0.0	1.2	0.0
	阿倍野区	0.0	0.2	1.3	△2.5
	住吉区	△0.1	0.0	0.9	△0.2
	住之江区	0.0	0.0	0.0	0.0
	平野区	△0.6	0.0	0.9	0.0
	東住吉区	0.1	△0.2	△1.2	△1.5
	西成区	△0.2	0.0	0.6	0.0
	此花区	0.7	0.1	0.0	0.0
	港区	0.4	0.4	2.3	0.0
	大正区	0.6	0.1	△0.2	△0.2
	西淀川区	△0.6	△0.4	△0.3	△0.3
	淀川区	0.3	0.2	7.2	△1.7
	東淀川区	0.1	0.0	0.0	0.0
	北区	1.6	0.2	5.3	△1.7
	福島区	2.7	1.5	3.9	0.0
	中央区	0.2	0.8	2.7	△5.2
	西区	0.7	0.7	1.6	△2.8
	天王寺区	2.5	1.3	4.3	△1.5
浪速区	1.4	1.4	3.8	△3.5	
大阪市 平均		0.3	0.2	2.6	△2.0
堺 市 内 各 区	堺区	0.4	0.4	1.7	1.7
	中区	△0.4	△0.5	0.6	1.1
	東区	0.2	0.4	0.8	△0.8
	西区	0.4	0.3	0.4	0.0
	南区	△0.6	△0.1	---	---
	北区	1.5	0.9	1.6	1.7
美原区	0.3	0.0	---	---	
堺市 平均		0.4	0.3	1.2	0.9

# 令和3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3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