

## なにわ筋線及び周辺エリアの開発動向と地価動向

### I. はじめに

大阪圏では北大阪急行電鉄が2024年3月23日に「千里中央駅」から「箕面萱野駅」まで延伸開業し、さらに2025年1月19日には大阪・関西万博へのアクセス路線として Osaka Metro 中央線が「コスモスクエア駅」から「夢洲駅」まで延伸開業するなど、新たな鉄道ネットワークが構築され、利便性の増進に貢献しました。

今回は大阪の南北を繋ぐ新たな鉄道路線、なにわ筋線に関して、新駅や周辺エリア等の開発動向と地価動向について考察したいと思います。

### II. なにわ筋線

#### 1. 概要

なにわ筋線は2023年3月に開業した JR「大阪駅(うめきたエリア)」と JR 関西本線「JR 難波駅」及び南海本線「新今宮駅」をつなぐ新たな鉄道路線です(図1)。大阪市公表の「大阪市地域公共交通計画(なにわ筋線)」によると、整備主体は関西高速鉄道(株)、運行主体は西日本旅客鉄道(株)及び南海電気鉄道(株)であり、「大阪駅(うめきたエリア)」から「(仮称)西本町駅」までが共同営業区間、「(仮称)西本町駅」から「JR 難波駅」までが西日本旅客鉄道(株)の営業区間、「(仮称)西本町駅」から「新今宮(南海)駅」までが南海電気鉄道(株)の営業区間となる予定です。

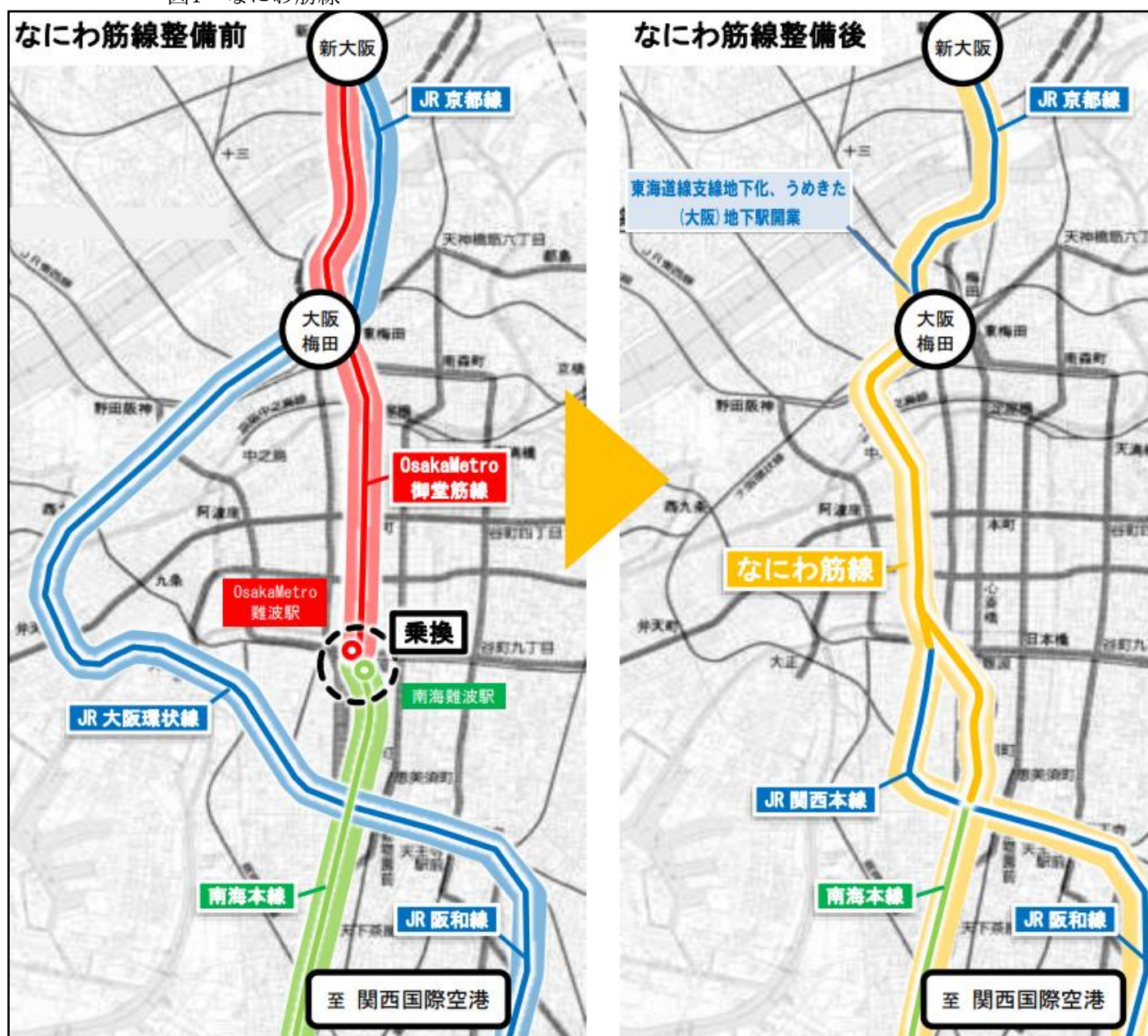
また、計画区域は大阪市の北区・福島区・西区・中央区・浪速区の5区(図2)に跨り、建設延長は複線約7.2km(地下6.5km、堀割・盛土0.3km、高架0.4km)、途中で「(仮称)中之島駅」・「(仮称)西本町駅」・「(仮称)南海新難波駅」の3駅が新設される予定です。総事業費は約3,300億円で、1日当たり約24万人の輸送需要が見込まれており、2031年春に開業する予定です。

なお、国土交通省公表の「鉄道統計年報[令和4年度]」によると、Osaka Metro 各路線の輸送人員は、下記の通りでした(表1)。

表1：Osaka Metro 各路線の輸送人員

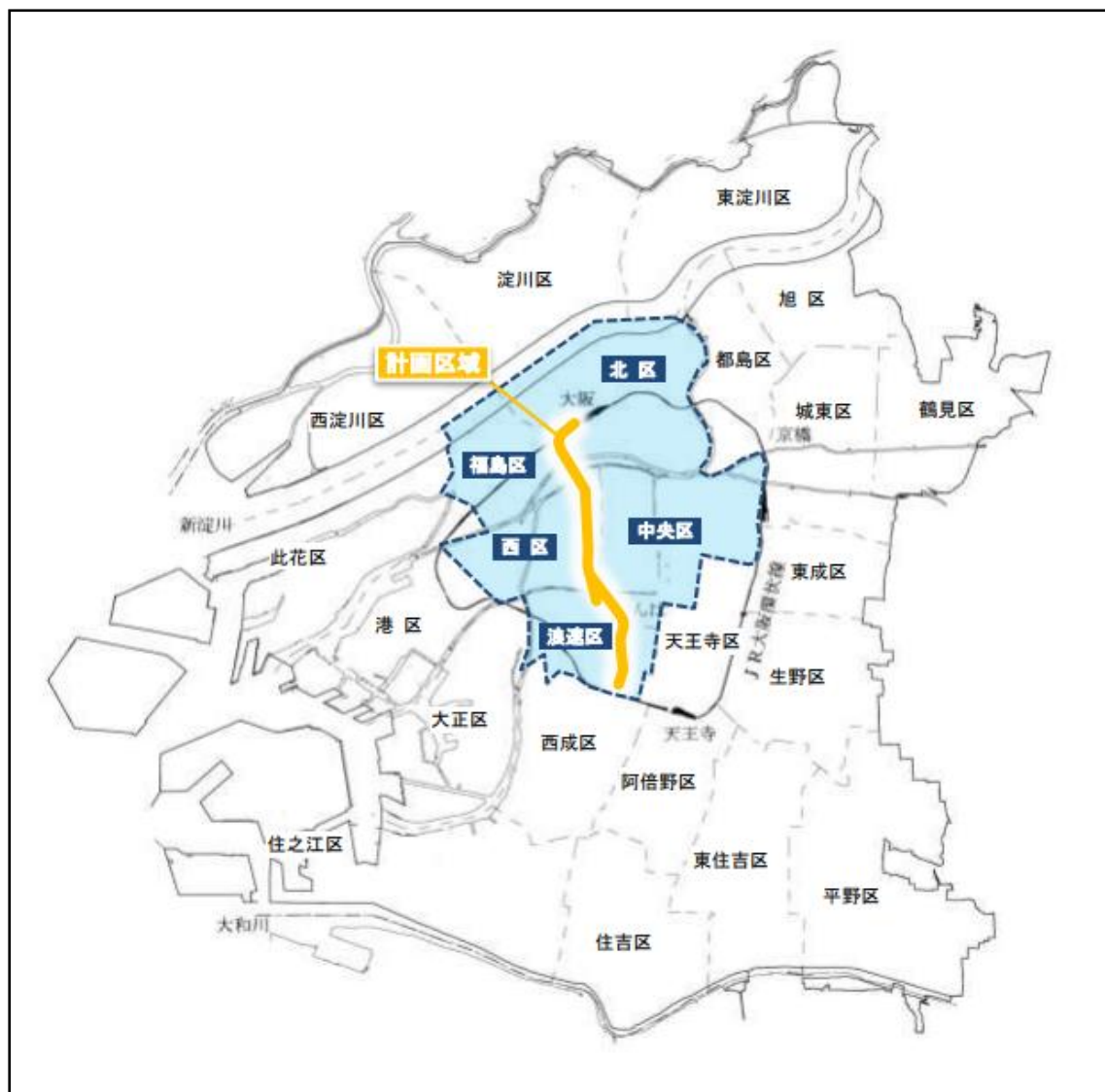
	①輸送人員	②輸送人員/日 (①÷365)
御堂筋線	387,670,000人	約1,062,110人
谷町線	168,989,000人	約462,984人
四つ橋線	83,233,000人	約228,036人
中央線	105,827,000人	約289,937人
千日前線	63,653,000人	約174,392人

図1：なにわ筋線



出典：大阪市「大阪市地域公共交通計画（なにわ筋地域）」

図2：計画区域



出典：大阪市「大阪市地域公共交通計画（なにわ筋地域）」

## 2. 整備による効果

なにわ筋線の整備により、大阪市西区を中心とした南北都市軸の強化が図られ、関西国際空港やJR東海道本線「新大阪駅」に対するアクセス性の改善が期待されます。なお、大阪市公表の「大阪市地域公共交通計画（なにわ筋線）」によると、大阪（梅田）から関西国際空港への所要時間について、最大20分程度の短縮を見込んでいます。また、既存鉄道網への影響として、Osaka Metro 御堂筋線の混雑緩和による利用者の快適性向上や鉄道ルート多重化による運行安定性の確保が期待されています。

### III. 開発動向

#### 1. うめきたエリア

2023年3月に JR「大阪駅(うめきたエリア)」が開業、特急「くろしお」「はるか」、おおさか東線の列車が大阪駅の地下ホームに乗り入れることとなり、大阪駅の拠点性が一層高まりました。また、「うめきた公園」を中心に商業施設やホテル、オフィス、MICE 施設など多様な機能を備えた複合施設であるグラングリーン大阪の北館が2024年9月、南館が2025年3月に開業しており、連日多くの方で賑わいを見せています。

##### ○代表的な新規開業施設

- ・JR「大阪駅(うめきたエリア)」地下ホーム (2023年3月開業)
- ・グラングリーン大阪北館 (2024年9月開業、北区大深町)
- ・グラングリーン大阪南館、うめきたグリーンプレイス (2025年3月開業、北区大深町)

##### ○今後の開発動向

- ・グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE が2025年12月下旬竣工予定
- ・全体まちびらき (2027年度)
- ・基盤整備完了 (2028年度)

#### 2. 中之島エリア

##### ○代表的な新規開業施設

- ・こども本の森中之島 (2020年7月開館、北区中之島1丁目)
- ・大阪中之島美術館 (2022年2月開館、北区中之島4丁目)
- ・大阪市立中之島小中一貫校 (2024年4月開校、北区中之島6丁目)
- ・中之島クロス (2024年6月開業、北区中之島4丁目)  
※中之島クロスは「(仮称) 中之島駅」と隣接予定です。
- ・中之島 GATE サウスピア (2025年4月開業、西区川口2丁目)

##### ○今後の開発動向

中之島5丁目地区では、なにわ筋線開業による利便性向上を見込み、「中之島五丁目地区土地区画整理事業」が実施されています。大阪市公表の「中之島五丁目地区の「マメまちづくり」～小規模で柔らかい土地区画整理事業～」記載の事業スケジュールによると、2022年度に事業認可、2023年度に地区計画都市計画決定(「中之島5丁目地区地区計画」)、2025年度に終了認可を予定しており、2031年春のなにわ筋線開業までに整備を終了する見込みとなっています。

なお、中之島5丁目地区内では下記の計画が進行中です。



## ・「(仮称) 大阪市北区中之島五丁目計画」

所在地：大阪府大阪市北区中之島五丁目14番1外14筆(中之島五丁目地区土地区画整理事業施行地区内1街区11番2他)

工事着手時期：2025年11月1日、工事完了予定時期：2030年5月31日

敷地面積：約4,735.16㎡、建築面積：3,788.00㎡

建物概要：地上52階建の延床面積82,646.00㎡、主要用途：共同住宅

事業者：住友商事(株)、住友不動産(株)、関電不動産開発(株)、(株)アサヒプロパティズ

## ・「(仮称) 中之島五丁目3番地計画」

所在地：大阪府大阪市北区中之島五丁目3

工事着手予定時期：2026年6月初旬、工事完了予定時期：2032年1月中旬

敷地面積：約9,685㎡、建築面積：約5,400㎡

建物概要：地下1階付地上57階建の延床面積約129千㎡、主要用途：共同住宅、店舗

事業者：関電不動産開発(株)、NTT 都市開発(株)、住友商事(株)

## 3. 難波エリア

## ○今後の開発動向

## ・クボタ跡地のアリーナ構想

※2026年5月、(株)クボタは現本社（大阪市浪速区敷津東1丁目）をグラングリーン大阪パークタワーに移転する予定です。その後、現本社跡地に1万2千人規模のアリーナを核とする複合開発が構想されています。



出典：国土地理院（国土地理院地図に基づき、筆者編集）

クボタ本社



## ・（仮称）「難波千日前地点再開発プロジェクト」

所在地：大阪市中央区難波千日前6番3、6番4、6番8、9番5、9番9、1512番2、1512番10、1512番11、1512番12（地番は建築計画のお知らせによる。）

位置：なんさん通り接面、南海電鉄「難波駅」・Osaka Metro「なんば駅」徒歩1分

工事着手予定時期：2027年3月1日、工事完了予定時期：2031年3月31日

敷地面積：3,053.35㎡、建築面積：2,240.50㎡

建物概要：地下2階付地上28階建の延床面積49,617.94㎡、主要用途：ホテル（関西初出店「ハイアット セントリック」、267室）、物販店舗、飲食店、事務所

事業者：関電不動産開発(株)、南海電気鉄道(株)、大阪市高速電気軌道(株)

## （仮称）「難波千日前地点再開発プロジェクト」



## IV. 地価動向

大阪府公表の「令和7年地価調査結果」によると、なにわ筋線の計画区域が含まれる北区・福島区・西区・中央区・浪速区の地価上昇率は、大阪市の他区と比較して高い上昇率で推移しました（表2）。住宅地では浪速区が9.9%、商業地では西区が16.3%となり、大阪市内で最も高い上昇率となりました。

（表2：区全体の地価変動率）

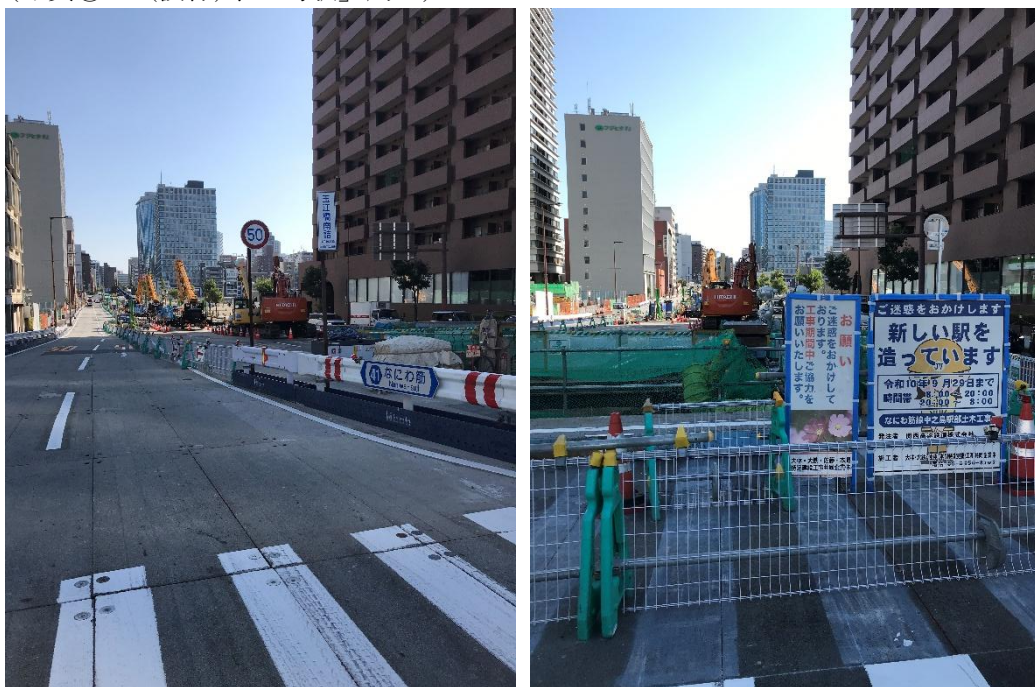
（単位：％）

	住宅地		商業地	
	令和6年	令和7年	令和6年	令和7年
都島区	+6.2	+7.6	+5.0	+6.7
東成区	+6.4	+7.4	+8.3	+10.0
生野区	+3.0	+3.9	+1.9	+3.1
旭区	+5.1	+6.2	+3.0	+3.5
城東区	+6.7	+8.3	+7.7	+8.8
鶴見区	+6.5	+8.0	+8.2	+8.6
阿倍野区	+5.2	+6.2	+8.7	+6.3
住吉区	+3.2	+5.7	+4.9	+5.9
住之江区	+2.5	+4.4	+5.8	+6.4
平野区	+2.0	+3.3	+4.7	+5.6
東住吉区	+2.7	+4.8	+0.9	+1.2
西成区	+5.2	+6.8	—	+12.0
此花区	+3.0	+3.9	+2.0	+2.8
港区	+3.1	+5.9	+6.8	+8.1
大正区	+2.8	+3.1	+1.4	+1.4
西淀川区	+2.6	+3.8	+1.0	+3.0
淀川区	+6.5	+8.0	+9.2	+9.3
東淀川区	+5.9	+8.3	+5.9	+8.8
北区	+6.0	+7.4	+12.6	+14.2
福島区	+7.6	+7.8	+15.0	+15.1
西区	+4.5	+7.0	+18.3	+16.3
中央区	+7.4	+7.3	+13.4	+14.5
浪速区	+5.7	+9.9	+14.1	+15.8
天王寺区	+6.7	+7.6	+6.8	+7.5



また、「(仮称)中之島駅」・「(仮称)西本町駅」・「(仮称)南海新難波駅」付近に立地する地価公示標準地又は地価調査基準地の地価動向については、下記1. ～5. の通りです。  
なお、調査時点における「(仮称)中之島駅」・「(仮称)西本町駅」・「(仮称)南海新難波駅」周辺の工事状況については、下記の通りです (写真①～③)。

(写真①：「(仮称)中之島駅」周辺)



(写真②：「(仮称)西本町駅」周辺)





(写真③)：「(仮称)南海新難波駅」周辺



(以下余白)

## 1. 大阪北5-18



所在：大阪市北区中之島2丁目13番乙外

「中之島2-2-2」

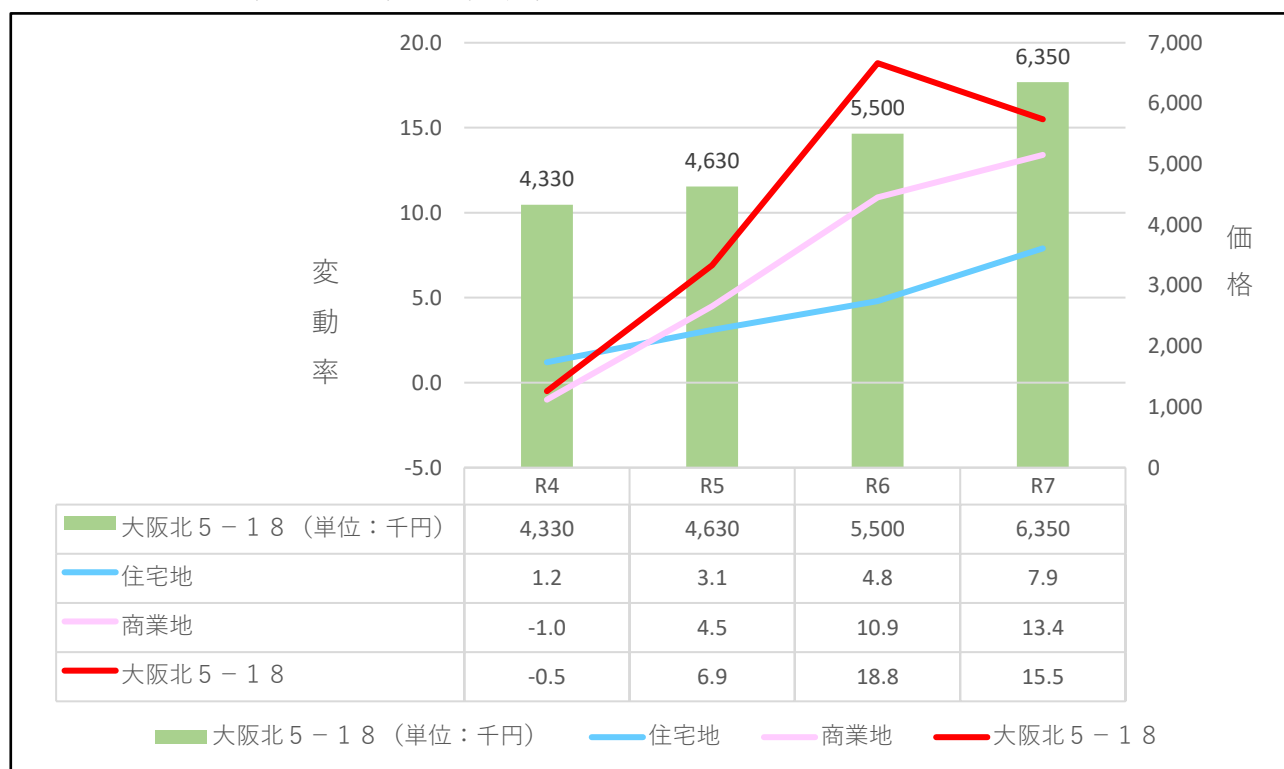
価格：6,350,000円/㎡

対前年変動率：+15.5%

最寄駅：京阪「大江橋駅」近接

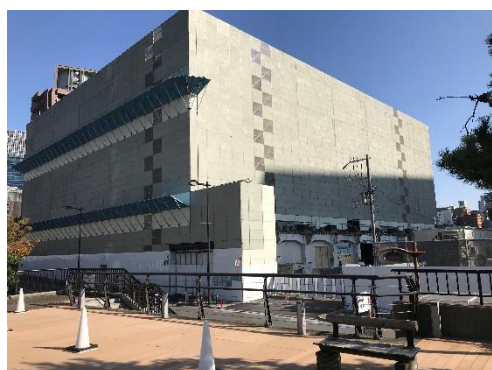
動向：大阪市中心部の高度商業地域では、コロナ禍以降開発素地の取引市場が堅調で、北区全体では3年連続で地価変動率が上昇幅を拡大して推移しています。大阪北5-18は、令和7年の地価上昇幅が前年より縮小したものの、北区全体（商業地）を上回る高い地価上昇率を維持して推移しており（図3）、周辺の再開発による波及効果も期待されることから、当面の間地価は堅調さを維持して推移するものと予測されます。

図3：大阪市北区の地価公示変動率と大阪北5-18



出典：大阪府「地価公示結果の概要」（令和4年より7年まで）に基づき筆者編集

## 2. 北（府）5－12



所在：大阪市北区中之島5丁目2番1

（地上建物取壊中）

価格：2,950,000円/㎡

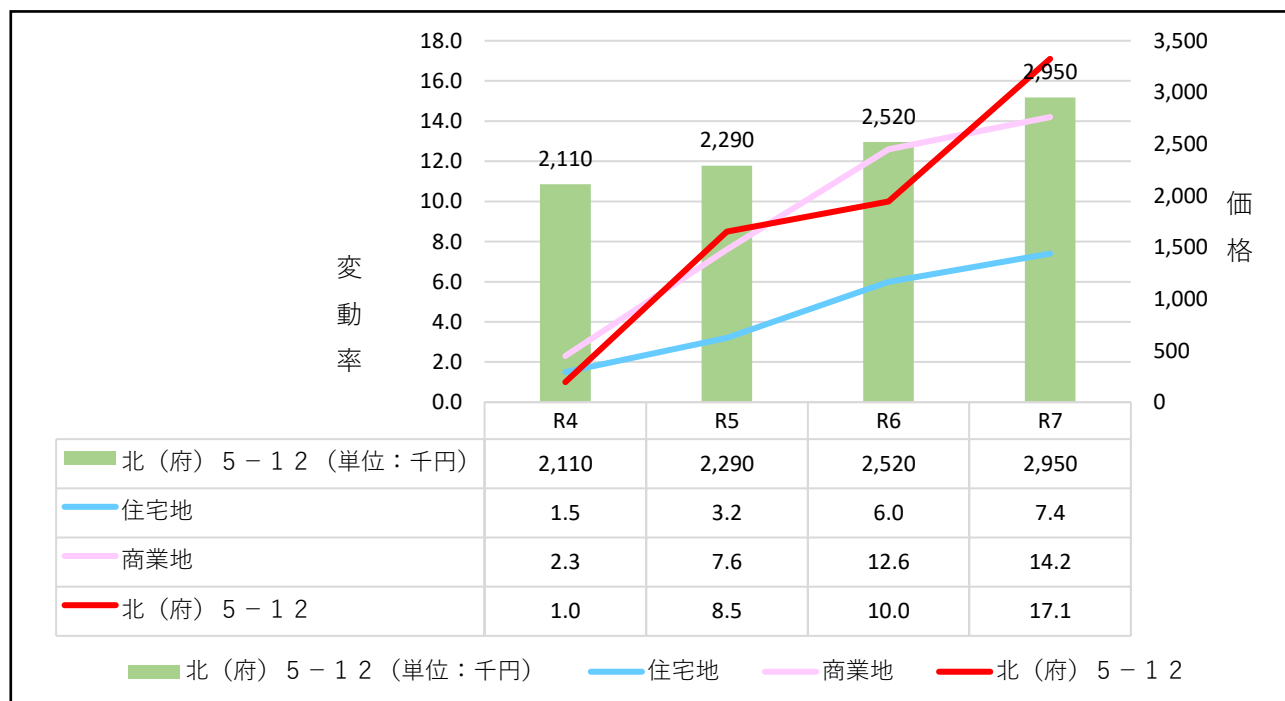
対前年変動率：＋17.1%

最寄駅：京阪「中之島駅」200m

※「（仮称）中之島駅」開業後、駅距離は100m前後短縮すると見られます。

動向：北（府）5－12は、現在再開発が進行する中之島5丁目に位置しており、再開発による需要の拡大が期待されます。地価上昇率は、令和6年時点で北区全体（商業地）を下回っていたものの、令和7年には17.1%と高い地価上昇率となり、北区全体の商業地を3%程度上回りました（図4）。今後は再開発の進展に伴い、地価は堅調さを維持して推移するものと思われます。

図4：大阪市北区の地価調査変動率と北（府）5－12



出典：大阪府「大阪府基準地価調査（地価調査）の結果について」（令和4年より7年まで）に基づき筆者編集



## 3. 西（府）5－5



所在：大阪市西区新町1丁目55番4外

「新町1－32－11」

価格：2,560,000円/㎡

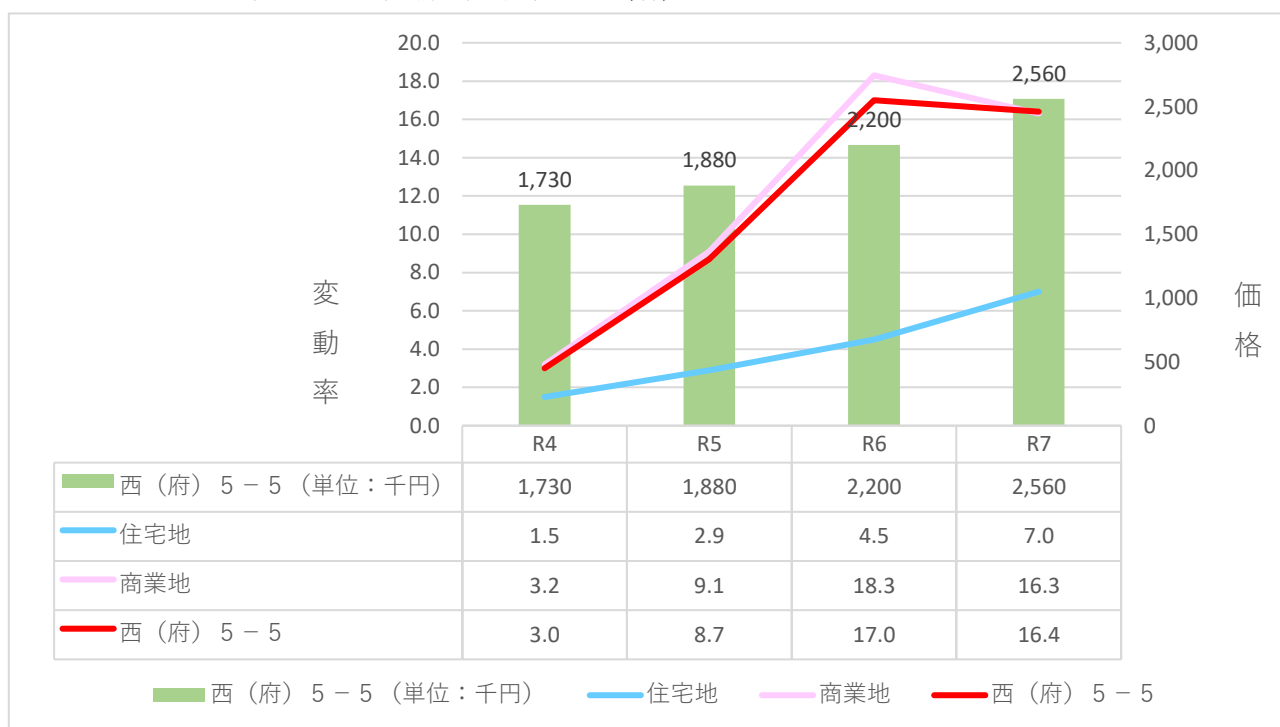
対前年変動率：＋16.4%

最寄駅：Osaka Metro「西大橋駅」200m

※「(仮称)西本町駅」開業後、駅距離は100m前後短縮すると見られます。

動向：西区の幹線道路沿いを中心とする商業地域では、利便性が高く居住快適性も良好であることから、事務所や店舗、共同住宅等の多様な用途が見込まれ、投資選好性が高いことから地価は高い上昇傾向にあります。西（府）5－5は、令和6年時点で西区全体の商業地の上昇率をやや下回っていたものの、令和7年には＋0.1%上回る上昇率で推移しており（図5）、需要は旺盛で当面の間地価は堅調さを維持して推移するものと思われます。

図5：大阪市西区の地価調査変動率と西（府）5－5



出典：大阪府「大阪府基準地価格調査（地価調査）の結果について」（令和4年より7年まで）に基づき筆者編集

## 4. 大阪中央5-34、大阪中央5-36

大阪中央5-34



大阪中央5-36



## 大阪中央5-34

所在：大阪市中心区難波2丁目25番「難波2-3-7」

価格：2,670,000円/㎡、対前年変動率：+17.6%

最寄駅：「なんば駅」近接

## 大阪中央5-36

所在：大阪市中心区難波3丁目27番27外「難波3-6-11」

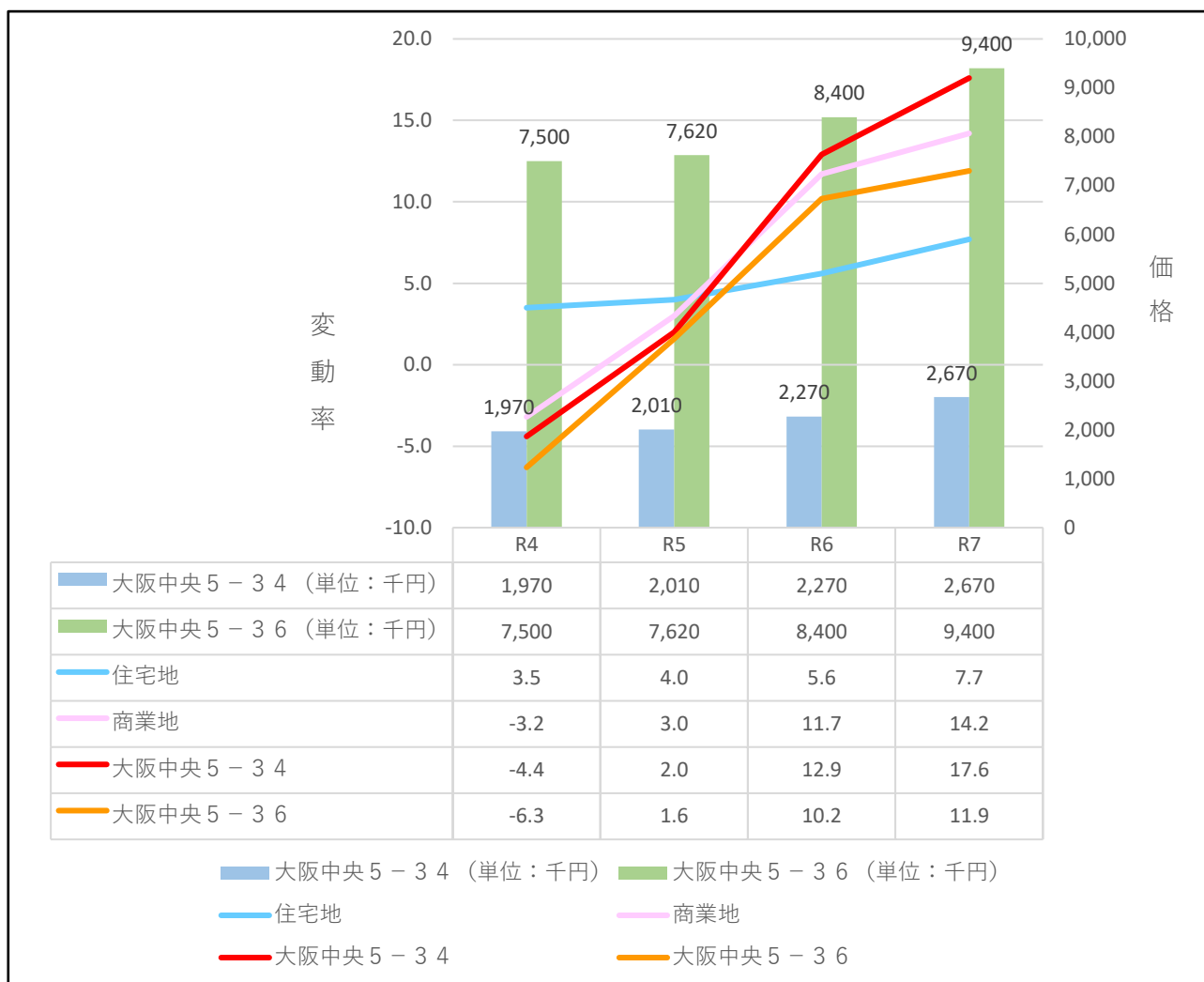
価格：9,400,000円/㎡、対前年変動率：+11.9%

最寄駅：「なんば駅」近接

動向：大阪中央5-34はミナミ歓楽街にほど近い、難波の中心的エリアに位置します。店舗や事務所等が多数集積し、繁華性が高いことから地価は上昇基調で推移しており、大阪中央5-34の地価上昇率は令和6年以降、中央区全体の上昇率を上回る高さで推移しました（図6）。好立地で稀少性が高く、当面の間地価は堅調さを維持して推移するものと思われます。

また、大阪中央5-36はなんば駅至近に位置し、利便性が高いことから事務所や店舗等が多数集積する御堂筋沿道に位置します。大阪中央5-36の地価上昇率は中央区全体の上昇率をやや下回るものの、当該地点より南東方向約250m（直線距離）では（仮称）「難波千日前地点再開発プロジェクト」が進行中で、更なる繁華性の高まりが期待されます。大阪中央5-34と同様、好立地で稀少性が高いことから、当面の間地価は堅調さを維持して推移するものと思われます。

図6：大阪市中心部の地価公示変動率と大阪中央5-34、大阪中央5-36



出典：大阪府「地価公示結果の概要」（令和4年より7年まで）に基づき筆者編集



## 5. 浪速（府）5－6



所在：大阪市浪速区元町1丁目9番3外

「元町1－9－3」

価格：1,110,000円/㎡

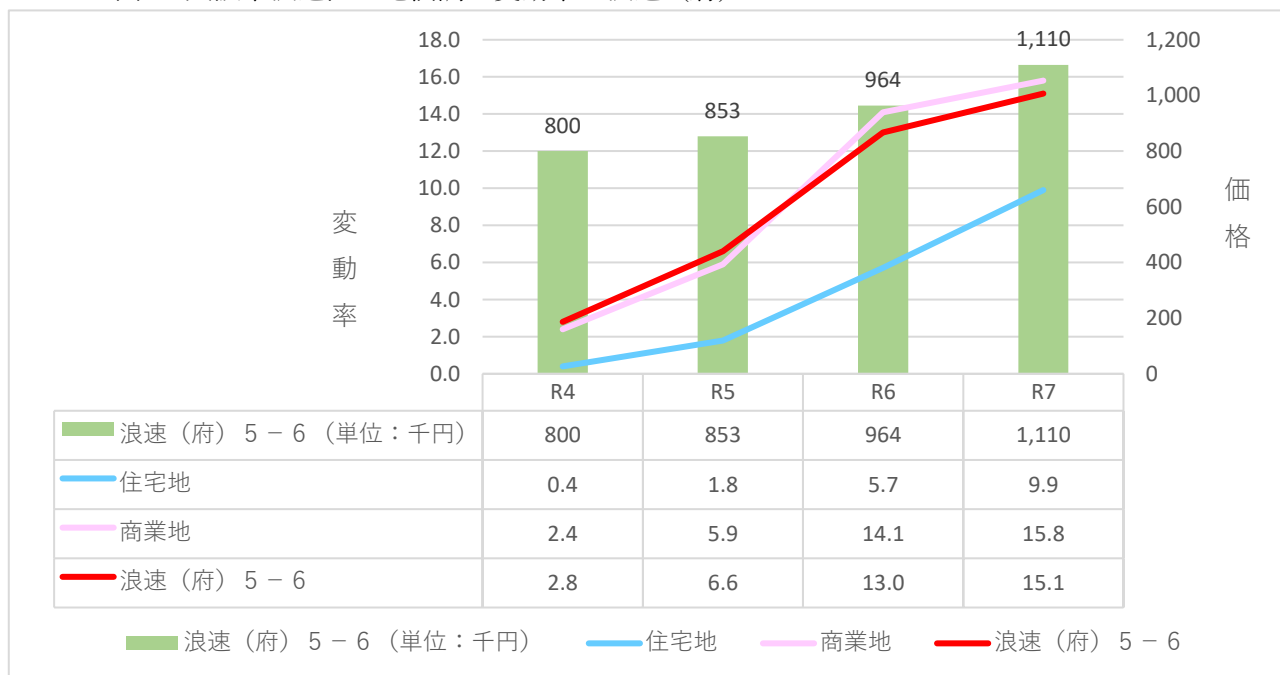
対前年変動率：＋15.1%

最寄駅：Osaka Metro「なんば駅」200m

動向：浪速（府）5－6は都心部へのアクセス性に優れ、事務所ビルや店舗のほか、共同住宅やホテル需要等も見込まれる地域に位置します。

浪速（府）5－6の地価上昇率は浪速区全体の地価上昇率をやや下回ったものの、その差は縮小しており、当面の間地価は堅調さを維持して推移するものと予測されます（図7）。

図7：大阪市浪速区の地価調査変動率と浪速（府）5－6



出典：大阪府「大阪府基準地価調査（地価調査）の結果について」（令和4年より7年まで）に基づき筆者編集

## V. さいごに

2031年春のなにわ筋線開業に向け、各種開発工事が進行するとともに、沿線周辺ではなにわ筋線の開通で利便性が向上し、需要が増大することを見込んで新たに商業施設等を開発する動きが見られます。今後、工事の進展に伴いこの動きは活発になっていくものと思われ、沿線周辺では地価も上昇傾向を維持して推移するものと予測されます。

また、なにわ筋線の北側でなにわ筋連絡線（JR「大阪駅(うめきたエリア)」と阪急「十三駅」とを結ぶ路線）・新大阪連絡線（阪急「十三駅」とJR 東海道本線「新大阪駅」とを結ぶ路線）を建設する計画もあり、将来的に阪急電鉄からも関西国際空港やJR 東海道本線「新大阪駅」にアクセスしやすくなる可能性があります。

さらに、大阪府・大阪市・MGM大阪(株)公表の「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」によると2030年秋頃予定される統合型リゾート「大阪IR」が年間約2,000万人（国内約1,400万人、国外約600万人）の来訪者を想定していることから、「大阪IR」開業以後、関西国際空港やJR 東海道本線「新大阪駅」の利用者数の増大が予想され、それに伴いなにわ筋線が大阪都心部を南北に結ぶ路線として重要な役割を果たすものと思われます。

### （参考資料）

- ・国土交通省「大阪市地域公共交通利便増進実施計画〈なにわ筋線〉」
- ・大阪市「なにわ筋線の整備に向けて」
- ・大阪市「大阪市地域公共交通計画（なにわ筋地域）」
- ・大阪市「大阪市地域公共交通利便増進実施計画（なにわ筋線）」
- ・関西高速鉄道株式会社「なにわ筋線について」([関西高速鉄道株式会社 | なにわ筋線](#))
- ・関西高速鉄道株式会社「平面図 縦断図 構造形式 標準断面図」
- ・国土交通省公表の「鉄道統計年報[令和4年度]」
- ・西日本旅客鉄道株式会社「大阪駅（うめきたエリア）開業に伴うアクセス」
- ・大阪市「うめきた（大阪駅北地区）プロジェクト」
- ・大阪市「中之島五丁目地区の「マメまちづくり」～小規模で柔らかい土地区画整理事業～」
- ・南海電気鉄道株式会社「(仮称)「難波千日前地点再開発プロジェクト」始動「ハイアット セントリック」関西初上陸！商・働・泊の複合ランドマーク誕生！」
- ・大阪府・大阪市・MGM大阪(株)「大阪・夢洲地区特定複合観光施設区域の整備に関する計画」