

# 大阪市天王寺区におけるマンション相場

天王寺区全体概要

2019年3月現在

区の全域が上町台地上に位置し、市内中心部には極めて少ない住居地域・風致地区などが点在していることもあり、住宅地としての人気が非常に高い。

四天王寺をはじめ、寺社仏閣が非常に多く環境・風景が大きく変わりにくいという点は、市内中心部においては評価が高い。

教育環境の面では公立・私立ともに有名校が多く、新婚～ファミリー層への評価は府内でも随一である。

特に真田山小・五條小学校区は公立にも関わらず教育熱心な層への人気が高く、同地域の物件価格を押し上げる大きな要因となっている。同地域内の星光・清風・上宮・四天王寺・大教大付といった有名私学への進学を目指す層向けの進学塾も上本町を中心に充実している。

交通網としては複数路線の利用ができるターミナル駅「上本町（谷町九丁目）」、同じくターミナル駅で区の南端に位置する「天王寺」などは高い利便性を誇るが、特に駅近くに未だラブホテルや風俗街が残る場所もあり、環境重視志向が勝る同区においては、タワーマンションのような特段のスケールメリットが無い物件はやや新築価格・リセール価格ともに低くなる傾向がある。ただし、上本町エリア内でも大阪赤十字病院南側地域は10年ほど前の大規模再開発を機に年々価格上昇を続けている。また、玉造筋～JR大阪環状線間は同様に上昇傾向であるものの、割安な隣区（東成・生野区）の影響もあり若干価格安となっている。

大阪メトロ谷町線「四天王寺前夕陽丘」駅付近は西に「夕陽丘風致地区」東に「四天王寺風致地区」が広がり、良好な住環境を求め安定した需要に支えられ、多少の駅距離は関係なく価格が安定して上昇を続けている。

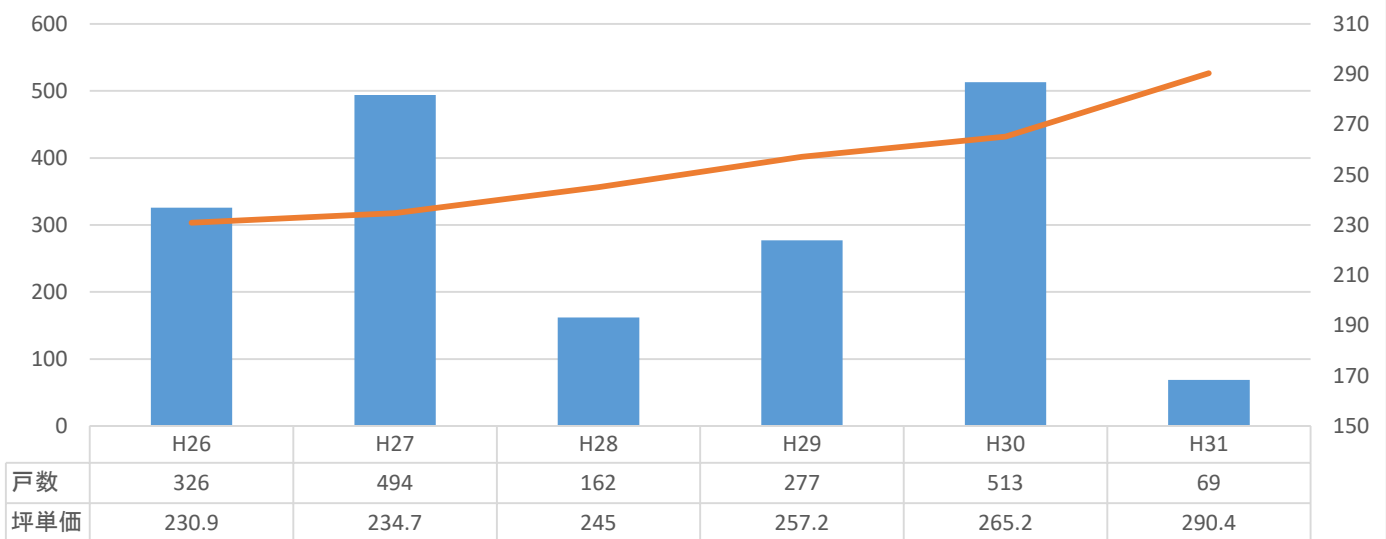
買い物・医療施設なども全体的に充実しており、上記のようにファミリー層が多いことから、マンションの平均面積が周辺区と比較しても広めになっている。

加えて高層化できない場所も多い為、価格高騰の煽りを受けやすい街ともいえる。（中央区などでは高層化・細分化で価格高騰を抑えている）

2019年販売中の新築分譲マンションでは平均坪単価が300万円を超える物件も複数見受けられる。

今後、発売が予定されている物件も300万円超えと目されており、よほどの景気悪化などがなければ、緩やかながらもこの上昇傾向は続いていくだろう。

## 経年動向



■ 戸数    — 坪単価

区内供給物件

物件名	総戸数	平均価格	平均面積	平均坪単価	所在地	最寄駅徒歩
グランドメゾン上本町クロス	69戸	8000万円台	92㎡台	280万円	石ヶ辻町	大阪上本町 6分
プレミスタワー大阪上本町	120戸	6600万円台	70㎡台	310万円	東高津町	大阪上本町 3分
プレサンスロジェ上本町	22戸	4900万円台	60㎡台	272万円	上之宮町	大阪上本町 5分
シーンズ天王寺真田山	18戸	5900万円台	71㎡台	270万円	空清町	玉造 8分
※プライウド天王寺清水谷	78戸	5000万円台	76㎡台	210万円	清水谷町	谷町六丁目 5分
シエリアタ陽丘北山町	39戸	8600万円台	88㎡台	320万円	北山町	桃谷 9分
ジェイグラン天王寺堂ヶ芝	39戸	5700万円台	68㎡台	270万円	堂ヶ芝二丁目	桃谷 5分
ブランズタ陽丘ザテラス	41戸	6200万円台	71㎡台	290万円	上本町八丁目	四天王寺前夕陽丘 6分
パークホームズ四天王寺東大門	24戸	6200万円台	81㎡台	250万円	勝山一丁目	四天王寺前夕陽丘 9分
ローレルコート上本町石ヶ辻公園	26戸	10700万円台	96㎡台	370万円	石ヶ辻町	大阪上本町 5分
グランアッシュ天王寺真田山	100戸	4300万円台	63㎡台	230万円	玉造元町	玉造 4分
クリアホームズ天王寺上本町	22戸	6200万円台	78㎡台	260万円	細工谷一丁目	大阪上本町 8分
プライウド天王寺真田山	41戸	5800万円台	75㎡台	260万円	空清町	玉造 7分
ブランズ天王寺国分町	104戸	4500万円台	67㎡台	220万円	国分町	寺田町 3分
パークホームズタ陽丘	51戸	4900万円台	71㎡台	240万円	烏ヶ辻二丁目	桃谷 8分
プレサンスロジェ天王寺真田山	40戸	5200万円台	69㎡台	250万円	玉造本町	玉造 1分
平均（直近3年）	52戸	6247万円台	75㎡台	273万円		

未竣工

竣工済

完売済

※定期借地権付物件につき平均値対象外

平均概要（直近5年）

販売戸数	1841戸
平均価格	5334万円
平均面積	72.71㎡
平均坪単価	242.5万円
騰落率（5年間）	125.70%

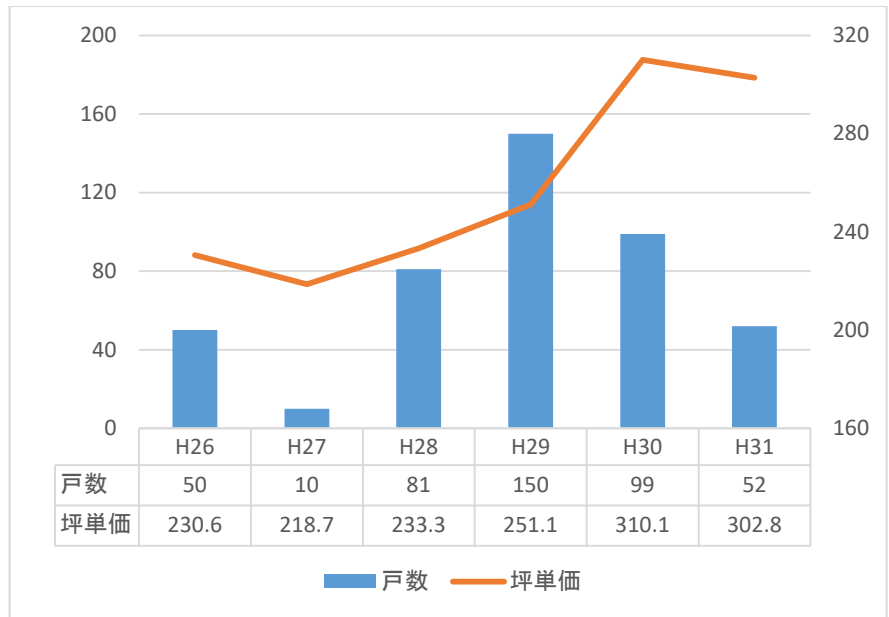
代表間取の価格・坪単価（販売中物件）

ブランズタ陽丘ザテラス	80.21㎡	6,770万円～ 7,730万円	279.0万円～ 318.6万円
パークホームズ四天王寺東大門	83.10㎡	6,160万円～ 7,200万円	245.1万円～ 286.5万円
シエリアタ陽丘北山町	76.60㎡	6,590万円	284.4万円
グランドメゾン上本町ザクラス	74.65㎡	6,040万円～ 6,250万円	267.4万円～ 276.7万円
シーンズ天王寺真田山	73.29㎡	5,780万円～ 5,990万円	260.7万円～ 270.1万円

大阪上本町（谷町九丁目）

販売戸数	442戸
平均価格	6,410万円
平均面積	80.16㎡
平均坪単価	264.4万円
騰落率（5年間）	131.3%

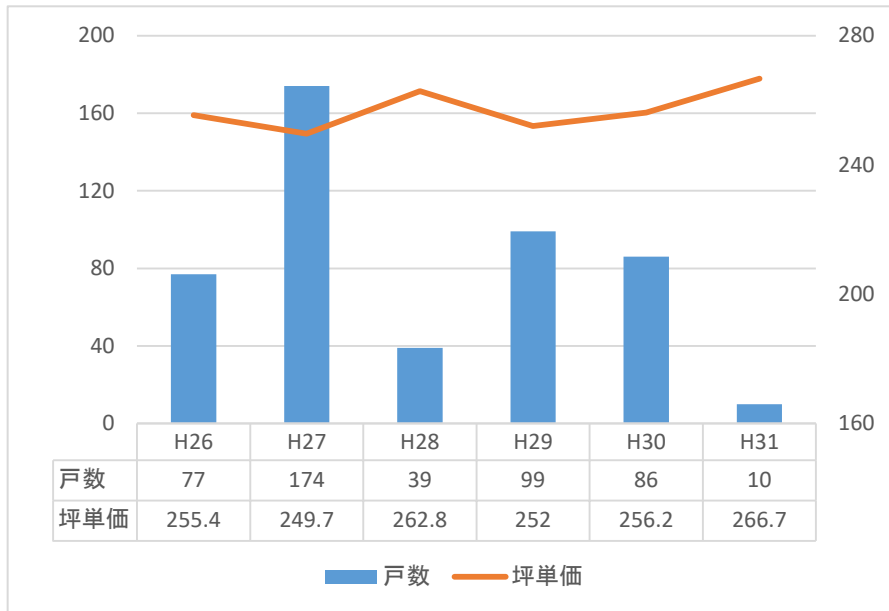
大阪メトロ谷町線・千日前線  
近鉄大阪線



四天王寺前夕陽丘

販売戸数	485戸
平均価格	5,764万円
平均面積	77.27㎡
平均坪単価	246.6万円
騰落率（5年間）	104.4%

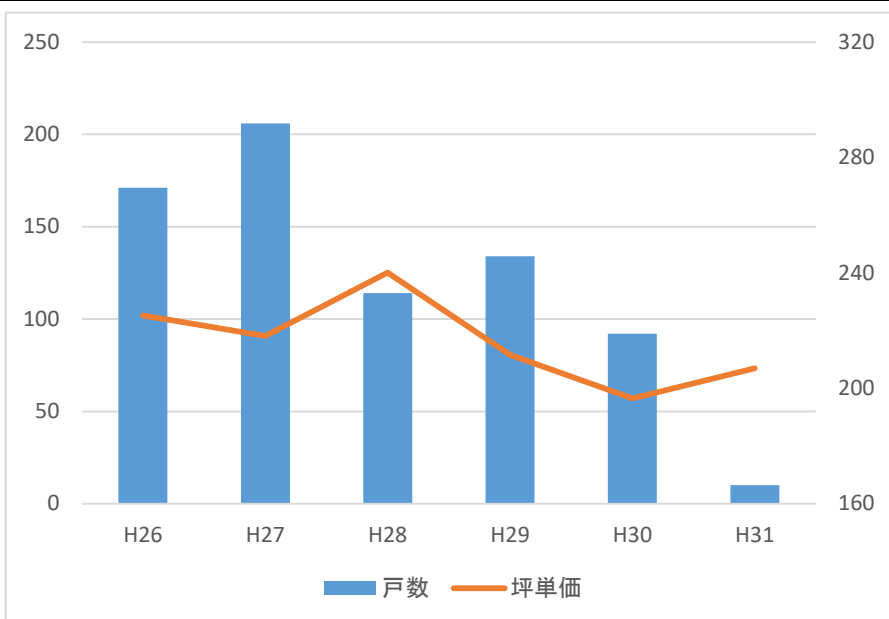
大阪メトロ谷町線



天王寺（阿倍野区含む）

販売戸数	727戸
平均価格	4,496万円
平均面積	67.87㎡
平均坪単価	219.0万円
騰落率（5年間）	91.8%

JR環状線・阪和線・大和路線等  
大阪メトロ御堂筋線・谷町線



寺田町

販売戸数	169戸
平均価格	4,179万円
平均面積	64.96㎡
平均坪単価	212.7万円
騰落率（5年間）	—

J R 大阪環状線

桃谷

販売戸数	78戸
平均価格	4,407万円
平均面積	72.49㎡
平均坪単価	201.0万円
騰落率（5年間）	—

J R 大阪環状線

玉造

販売戸数	225戸
平均価格	4,782万円
平均面積	66.16㎡
平均坪単価	239.0万円
騰落率（5年間）	—

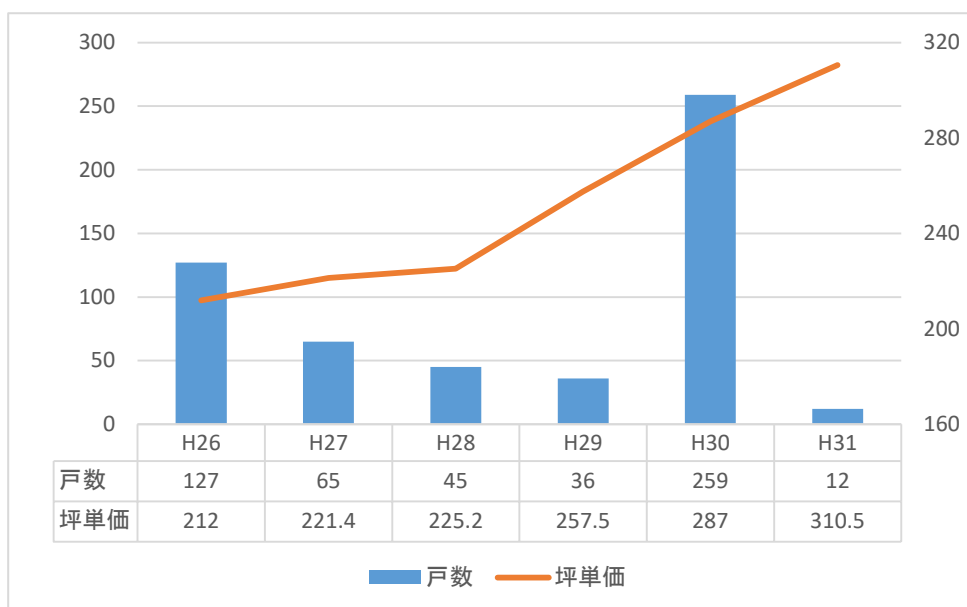
J R 大阪環状線  
大阪メトロ長堀鶴見緑地線

○中央区・同沿線との比較

谷町六丁目

販売戸数	544戸
平均価格	5,647万円
平均面積	72.93㎡
平均坪単価	269.0万円
騰落率（5年間）	146.2%

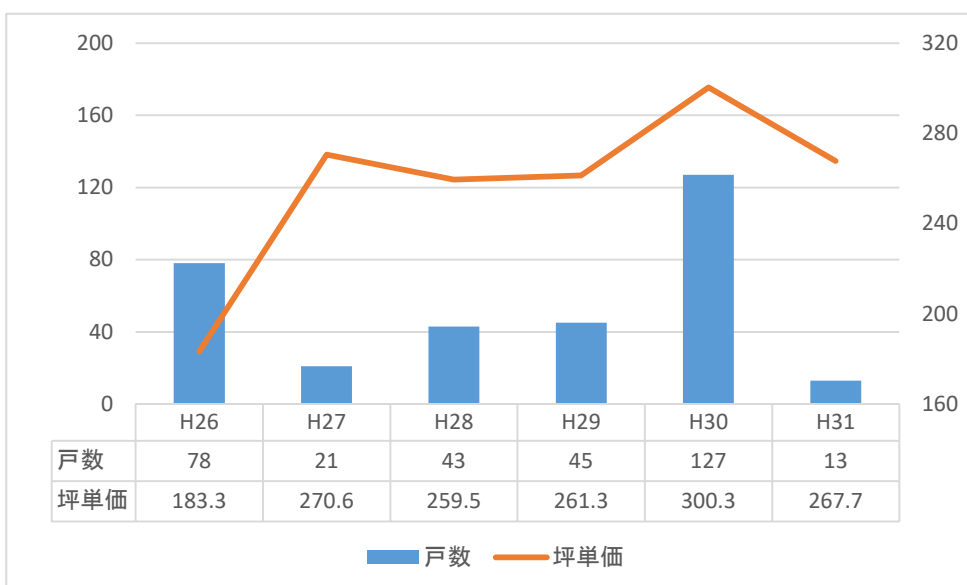
大阪メトロ谷町線  
大阪メトロ長堀鶴見緑地線



谷町四丁目

販売戸数	327戸
平均価格	5,135万円
平均面積	65.58㎡
平均坪単価	258.9万円
騰落率（5年間）	146.0%

大阪メトロ谷町線  
大阪メトロ中央線



物件名	総戸数	流通価格	平均面積	平均坪単価	所在地	最寄駅徒歩	築年数	騰落率
シティハウス上本町	91戸	4,880万円	92.66㎡	174.1万円	中央区谷町九丁目	谷町九丁目1分	築15年	10%
ブラムス上本町	30戸	4,480万円	73.18㎡	202.4万円	中央区上汐二丁目	谷町九丁目2分	築5年	18%
タワーザ上町台	198戸	7,250万円	89.13㎡	268.9万円	中央区上本町西五丁目	谷町九丁目4分	築10年	46%
プレサンスロジエ高津公園	67戸	4,480万円	66.12㎡	224.0万円	中央区瓦屋町三丁目	谷町九丁目5分	築1年	2%
プロパレス上町台ヴェラージュ	23戸	2,990万円	62.65㎡	157.8万円	中央区上汐一丁目	谷町九丁目6分	築14年	4%
グランドメゾン上町台テラス	88戸	4,980万円	70.56㎡	233.3万円	中央区上汐一丁目	谷町九丁目5分	築1年	5%
ファミリー上町台パークサイド	44戸	3,980万円	78.18㎡	168.3万円	中央区上本町西五丁目	大阪上本町4分	築15年	13%
ピアッツァタワー上本町	127戸	9,480万円	102.37㎡	306.1万円	天王寺区上本町五丁目	大阪上本町5分	築3年	12%
アリスト東高津パークサイド	33戸	3,360万円	64.39㎡	172.5万円	天王寺区東高津町	寺田町5分	築14年	15%
エステムコート上本町アルティスクエア	82戸	3,280万円	54.88㎡	197.6万円	天王寺区上本町五丁目	大阪上本町3分	築15年	31%
グランドメゾン上本町	33戸	5,380万円	78.70㎡	226.0万円	天王寺区上本町五丁目	大阪上本町4分	築6年	10%
パークスクエアリビオ上町台	157戸	3,580万円	70.19㎡	168.6万円	中央区東平	大阪上本町6分	築13年	37%
アーバネックス城南寺町	53戸	5,480万円	80.23㎡	225.8万円	天王寺区城南寺町	大阪上本町9分	築8年	7%
キングマンション天王寺舟橋町	56戸	4,480万円	78.10㎡	189.6万円	天王寺区舟橋町	鶴橋2分	築8年	16%
グランスイート天王寺舟橋タワー	71戸	4,300万円	66.79㎡	212.8万円	天王寺区舟橋町	鶴橋1分	築10年	20%
コスモ真田山公園	53戸	3,980万円	82.59㎡	159.3万円	天王寺区舟橋町	鶴橋4分	築15年	35%
エスリード上町台セミリア	42戸	4,280万円	65.79㎡	215.1万円	中央区上汐一丁目	谷町六丁目6分	築6年	36%
リベール谷町	36戸	3,400万円	66.32㎡	169.5万円	中央区谷町七丁目	谷町六丁目4分	築13年	14%
エフステージ松屋町	32戸	3,280万円	55.05㎡	197.0万円	中央区瓦屋町一丁目	谷町六丁目7分	築6年	8%
グランアッシュ谷町ピークス	49戸	5,980万円	103.63㎡	190.8万円	中央区谷町六丁目	谷町六丁目1分	築14年	5%
谷町アーバンライフ	43戸	4,180万円	86.95㎡	158.9万円	中央区安堂寺町	谷町六丁目2分	築15年	11%
リビオアーバネックス上町台龍造寺	44戸	4,500万円	65.71㎡	226.4万円	中央区龍造寺町	谷町六丁目3分	築8年	23%
プラウドタワー安堂寺	100戸	4,880万円	60.03㎡	268.7万円	中央区安堂寺町二丁目	谷町六丁目1分	築4年	33%
藤和六丁目ホームズ	69戸	4,080万円	75.90㎡	177.7万円	中央区谷町六丁目	谷町六丁目1分	築14年	10%
マストタワー安堂寺	115戸	5,580万円	83.60㎡	220.6万円	中央区安堂寺町二丁目	谷町六丁目2分	築9年	22%
エスリード長堀タワー	270戸	4,180万円	61.76㎡	223.7万円	中央区安堂寺町二丁目	谷町六丁目4分	築8年	40%
ザパークハウス谷町五丁目	209戸	5,390万円	67.56㎡	263.7万円	中央区谷町五丁目	谷町六丁目3分	築5年	51%
サンメゾン谷町セイスアヴェニータ	49戸	2,580万円	53.53㎡	159.3万円	中央区谷町五丁目	谷町六丁目1分	築13年	2%
エステムコート谷町六丁目IIアクティーン	60戸	2,980万円	64.18㎡	153.5万円	中央区谷町五丁目	谷町六丁目3分	築15年	6%
Dグランセ上町台ハイレジデンス	105戸	6,480万円	85.16㎡	251.5万円	中央区内久宝寺町二丁目	谷町四丁目4分	築10年	18%
グランドメゾン上町一丁目	36戸	6,300万円	76.53㎡	272.1万円	中央区上町一丁目	谷町六丁目3分	築4年	29%
ウェリス難波宮上町	56戸	5,280万円	83.58㎡	208.8万円	中央区上町	谷町六丁目5分	築3年	5%
グランブルー上町台	70戸	3,980万円	67.41㎡	195.2万円	中央区上町一丁目	玉造9分	築6年	34%
クリアシティ大阪清水谷	72戸	4,180万円	67.68㎡	204.2万円	天王寺区清水谷町	玉造5分	築10年	12%
清水谷ハウス	91戸	5,380万円	82.99㎡	214.3万円	天王寺区清水谷町	玉造5分	築11年	4%
ライオンズマンション清水谷公園	43戸	5,680万円	95.32㎡	197.0万円	天王寺区空清町	玉造7分	築15年	11%
プラウド天王寺真田山	41戸	5,780万円	67.25㎡	284.1万円	天王寺区空清町	玉造7分	築1年	11%
グランドメゾン法円坂さくら路	22戸	5,350万円	71.72㎡	246.6万円	中央区法円坂	玉造8分	築4年	5%
グランドメゾン天王寺真田山	38戸	5,090万円	67.97㎡	247.6万円	天王寺区玉造本町	玉造1分	築3年	18%
グランドメゾン上町台スタイル	24戸	5,180万円	77.89㎡	219.8万円	中央区玉造一丁目	玉造4分	築6年	30%
シティハウス上町台玉造	64戸	4,480万円	72.61㎡	204.0万円	中央区玉造一丁目	玉造1分	築14年	23%
リーディア玉造駅前	111戸	2,780万円	46.19㎡	199.0万円	天王寺区玉造元町	玉造1分	築7年	21%
シティタワー天王寺真田山	221戸	5,280万円	68.69㎡	254.1万円	天王寺区玉造元町	玉造2分	築7年	21%
デラッセ天王寺玉造	56戸	3,250万円	60.59㎡	177.3万円	天王寺区玉造元町	玉造4分	築6年	30%
グランアッシュ谷町サウスヒルズ	69戸	4,180万円	70.07㎡	197.2万円	中央区内久宝寺町二丁目	谷町四丁目4分	築4年	12%
グランドパレス谷町四丁目	55戸	4,650万円	72.05㎡	213.4万円	中央区谷町四丁目	谷町四丁目3分	築3年	12%
コノエ谷町四丁目	27戸	3,300万円	51.82㎡	210.5万円	中央区内久宝寺町三丁目	谷町四丁目5分	築6年	16%
アップルタワー大阪谷町	301戸	8,980万円	98.13㎡	302.5万円	中央区農人橋一丁目	谷町四丁目1分	築12年	58%
ロイヤルタワー大阪谷町	144戸	5,480万円	84.17㎡	215.2万円	中央区谷町四丁目	谷町四丁目1分	築15年	2%
プラウドジェム内久宝寺	34戸	2,980万円	60.84㎡	161.9万円	中央区内久宝寺三丁目	谷町四丁目5分	築14年	23%
シティハウス大手前	53戸	5,180万円	75.06㎡	228.1万円	中央区谷町三丁目	大阪上本町5分	築11年	23%
メイツブラン大阪城公園	113戸	4,480万円	65.52㎡	226.0万円	中央区森之宮中央	森之宮3分	築4年	25%
ファインシティ大阪城公園	494戸	4,690万円	67.32㎡	230.3万円	中央区森之宮中央	森之宮4分	築6年	50%
平均	88戸	4,718万円	72.78㎡	212.7万円			築9年	19.5%

物件名	総戸数	流通価格	平均面積	平均坪単価	所在地	最寄駅徒歩	築年数	騰落率
天王寺駅前アーバンライフ	55戸	4,380万円	82.62㎡	175.3万円	悲田院町	天王寺5分	築15年	13%
ザ天王寺レジデンスGB	413戸	5,300万円	67.80㎡	258.4万円	悲田院町	天王寺3分	築3年	18%
セントラルレジデンス天王寺CT	154戸	5,680万円	80.00㎡	234.7万円	北河堀町	天王寺3分	築16年	40%
エスリード天王寺駅前	48戸	3,760万円	65.38㎡	190.1万円	堀越町	天王寺1分	築14年	13%
プレサンスロジェ天王寺	35戸	3,580万円	63.68㎡	185.8万円	北河堀町	寺田町8分	築7年	26%
パークホームズ四天王寺	112戸	3,690万円	88.41㎡	138.0万円	大道二丁目	天王寺10分	築15年	4%
プレサンスロジェ天王寺寺田町	42戸	3,690万円	67.58㎡	180.5万円	大道四丁目	寺田町4分	築6年	26%
ファインフラッツ天王寺アーバネックス	104戸	4,400万円	66.52㎡	218.7万円	寺田町一丁目	寺田町5分	築3年	28%
アスティミア四天王寺東クレステージ	75戸	4,180万円	83.41㎡	165.7万円	寺田町一丁目	寺田町5分	築14年	15%
セレッソコート四天王寺夕陽丘	23戸	3,980万円	81.48㎡	161.5万円	逢阪二丁目	天王寺7分	築15年	10%
ディアステージ夕陽丘ソシエール	62戸	2,880万円	54.24㎡	175.5万円	逢阪一丁目	四天王寺前夕陽丘4分	築14年	25%
ル・パルトネール夕陽丘天神坂	24戸	4,580万円	68.21㎡	222.0万円	逢阪一丁目	四天王寺前夕陽丘6分	築2年	8%
ブルーズ四天王寺夕陽丘	80戸	5,980万円	72.86㎡	271.3万円	夕陽丘町	四天王寺前夕陽丘1分	築7年	41%
グランドメゾン夕陽丘タワー	44戸	5,480万円	70.77㎡	256.0万円	六万休町	四天王寺前夕陽丘1分	築4年	12%
キングレジデンス四天王寺夕陽丘	97戸	3,980万円	67.70㎡	194.3万円	四天王寺一丁目	四天王寺前夕陽丘1分	築12年	9%
シティタワー四天王寺夕陽丘	91戸	5,580万円	83.83㎡	220.0万円	四天王寺一丁目	四天王寺前夕陽丘3分	築14年	0%
キングレジデンス夕陽丘	56戸	4,580万円	85.00㎡	178.1万円	上汐六丁目	四天王寺前夕陽丘3分	築8年	19%
ルモン夕陽丘学園坂	56戸	4,480万円	81.35㎡	182.1万円	生玉寺町	四天王寺前夕陽丘2分	築15年	18%
アリスト四天王寺夕陽丘	41戸	4,980万円	86.76㎡	189.8万円	上汐五丁目	四天王寺前夕陽丘3分	築13年	9%
グランドメゾン夕陽丘	68戸	4,680万円	72.58㎡	213.2万円	上汐五丁目	四天王寺前夕陽丘4分	築12年	15%
グランドメゾン夕陽丘マークス	34戸	5,800万円	75.10㎡	255.3万円	上本町八丁目	四天王寺前夕陽丘5分	築2年	14%
ブルーズ夕陽丘	40戸	5,980万円	76.12㎡	259.7万円	上汐四丁目	四天王寺前夕陽丘5分	築4年	7%
リベールグランド夕陽丘	75戸	4,690万円	71.84㎡	215.8万円	上汐四丁目	四天王寺前夕陽丘5分	築10年	9%
上本町マスターズレジデンス	22戸	5,180万円	70.32㎡	243.5万円	上本町七丁目	大阪上本町5分	築5年	30%
メロディーハイム夕陽丘リージェンツ	35戸	4,498万円	71.16㎡	209.0万円	上本町八丁目	大阪上本町7分	築14年	36%
上本町レジデンスザギャラリー	30戸	3,820万円	64.19㎡	196.7万円	上本町八丁目	大阪上本町6分	築5年	15%
エスリード上本町グラセント	56戸	3,780万円	59.70㎡	209.3万円	上汐三丁目	谷町九丁目2分	築6年	29%
プラウド四天王寺夕陽丘	26戸	5,900万円	77.52㎡	251.6万円	四天王寺一丁目	四天王寺前夕陽丘6分	築7年	26%
イニシア四天王寺夕陽丘	36戸	4,280万円	70.08㎡	201.9万円	勝山一丁目	四天王寺前夕陽丘9分	築10年	5%
グランドメゾン夕陽丘クラッシー	21戸	5,280万円	80.18㎡	217.7万円	勝山一丁目	四天王寺前夕陽丘9分	築7年	6%
ローレルタワー夕陽丘ウエスト	140戸	3,790万円	60.05㎡	208.6万円	小宮町	四天王寺前夕陽丘9分	築5年	23%
ローレルタワー夕陽丘イースト	120戸	3,490万円	51.52㎡	223.9万円	小宮町	四天王寺前夕陽丘9分	築6年	34%
ウェリス上本町ローレルタワー	267戸	13,200万円	108.25㎡	403.1万円	上本町七丁目	大阪上本町4分	築11年	77%
ローレルコート大阪上本町	50戸	5,480万円	73.16㎡	247.6万円	上之宮町	大阪上本町4分	築7年	12%
フィオレ上本町	47戸	5,200万円	80.12㎡	214.6万円	上本町六丁目	大阪上本町3分	築14年	27%
レフィナード上本町	84戸	4,480万円	64.49㎡	229.6万円	石ヶ辻町	大阪上本町1分	築14年	30%
レジデンスタワー上本町	166戸	4,380万円	71.71㎡	201.9万円	細工谷一丁目	大阪上本町6分	築10年	38%
ザ上本町タワー	267戸	8,380万円	101.40㎡	273.2万円	筆ヶ崎町	大阪上本町6分	築9年	26%
夕陽丘リバーガーデン	106戸	7,980万円	86.77㎡	304.0万円	松ヶ鼻町	四天王寺前夕陽丘12分	築2年	6%
グランドメゾン天王寺堂ヶ芝	26戸	5,750万円	83.71㎡	227.1万円	堂ヶ芝二丁目	桃谷4分	築5年	11%
アーバネックス天王寺堂ヶ芝	48戸	4,460万円	73.26㎡	201.3万円	堂ヶ芝一丁目	桃谷3分	築7年	36%
ローレルコート天王寺堂ヶ芝	69戸	4,580万円	74.60㎡	203.0万円	堂ヶ芝一丁目	桃谷2分	築5年	13%
ドゥーシェ天王寺烏ヶ辻	52戸	3,250万円	53.57㎡	200.6万円	烏ヶ辻一丁目	桃谷1分	築6年	22%
プレミスト天王寺烏ヶ辻	27戸	4,480万円	75.53㎡	196.1万円	烏ヶ辻一丁目	桃谷3分	築7年	4%
プラウド天王寺烏ヶ辻	34戸	3,900万円	68.00㎡	189.6万円	烏ヶ辻一丁目	桃谷3分	築11年	23%
ルネ天王寺勝山	28戸	4,180万円	71.40㎡	193.5万円	勝山四丁目	桃谷5分	築5年	17%
藤和天王寺勝山ホーム	53戸	4,280万円	75.75㎡	186.8万円	勝山四丁目	桃谷7分	築14年	31%
グランアッシュ天王寺ヴィークス	52戸	3,580万円	70.14㎡	168.7万円	国分町	寺田町7分	築5年	9%
ユニハイム天王寺国分町	37戸	3,800万円	60.06㎡	209.2万円	国分町	寺田町8分	築2年	10%
上本町ヒルズマーク	270戸	4,890万円	70.00㎡	230.9万円	筆ヶ崎町	大阪上本町5分	築11年	23%
イニシア上町台筆ヶ崎	157戸	4,750万円	81.39㎡	192.9万円	筆ヶ崎町	鶴橋3分	築10年	11%
ローレルコートエスタ上本町	83戸	4,390万円	69.35㎡	209.3万円	小橋町	大阪上本町5分	築13年	56%
アリスト上本町クラッシー	54戸	3,680万円	65.71㎡	185.1万円	味原町	鶴橋1分	築14年	36%
平均	81戸	4,819万円	73.52㎡	214.6万円			築9年	21%