

報道関係各位



大阪・関西万博会場周辺エリアの中古マンション価格推移を LIFULL HOME'S が調査

まもなく閉幕で跡地活用に注目も大阪市全体と比較すると緩やかな価格上昇に

事業を通して社会課題解決に取り組む、株式会社 LIFULL（ライフフル）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：伊東祐司、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S（ライフフルホームズ）」は、来月 2025 年 10 月に閉幕しその後の跡地活用にも注目が集まる大阪・関西万博の会場周辺エリアの中古マンション価格を調査しました。

■跡地活用に向け鉄道延伸などが検討される大阪・関西万博周辺エリアの中古マンション価格動向を調査

今回の大阪・関西万博では会場最寄り駅として大阪メトロ中央線「夢洲」が開業するなど周辺の交通利便性に変化をもたらしました。また、閉幕後には会場跡地隣接地に IR（カジノを含む統合型リゾート）などが開業する見通しで、これに向け大阪市中心部と夢洲へのさらなるアクセス改善のための鉄道延伸も検討されています。

1970 年の大阪万博では開催に向け千里インターが誕生するなど周辺の交通が整備されたことで、隣接する千里ニュータウンの当時の発展に大きな影響を与えたとされており、大型イベント開催による周辺環境の整備は街の利便性向上に影響をもたらすことは明らかなです。

そこで、LIFULL HOME'S は大阪・関西万博の会場がある此花区に加え、港区、大正区、住之江区を大阪・関西万博会場周辺エリアとし、大阪・関西万博開催決定前から 2025 年 8 月までの中古マンション価格の推移を調査しました。

■開催決定からの約 6 年半で中古マンション価格は大阪市全体では約 1.7 倍、中心 6 区では約 2.5 倍になるも 大阪・関西万博周辺エリアでは約 1.3 倍と比較的ゆるやかに伸長

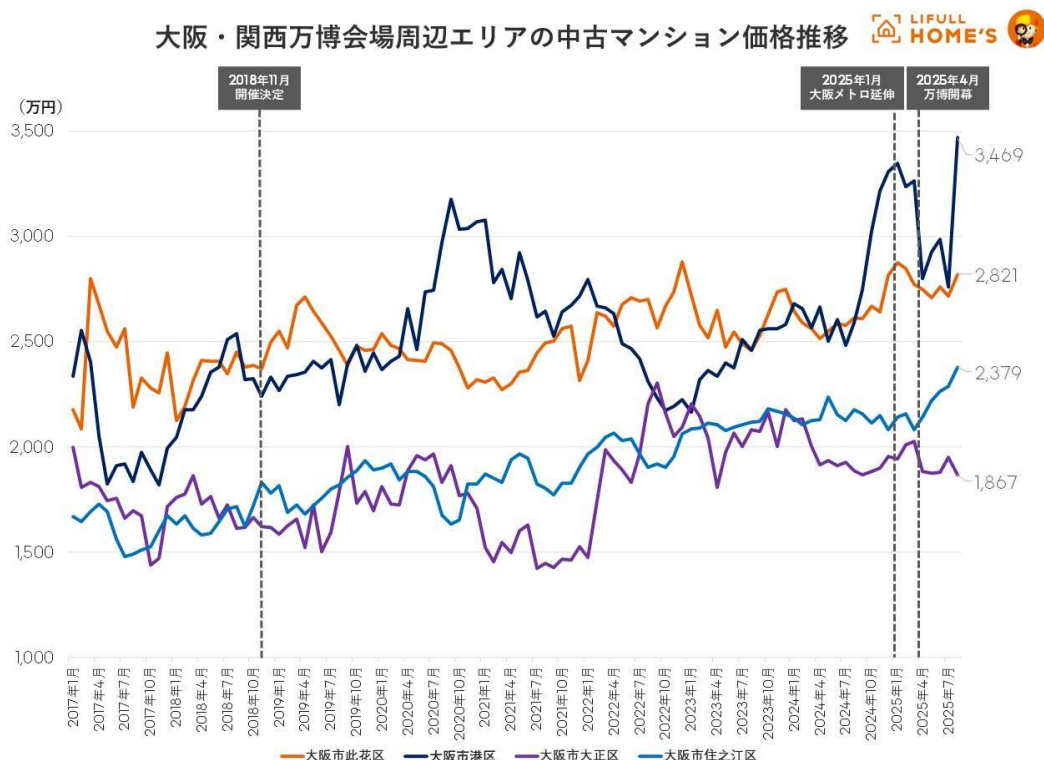
大阪市のエリア別中古マンション価格推移



大阪・関西万博周辺エリアの中古マンション価格相場は、万博の開催が決定した 2018 年 11 月では 2,167 万円でしたが 2025 年 8 月には 2,690 万円と約 1.3 倍の伸長となっています。

大阪市全体では 2,167 万円から 3,724 万円になり約 1.7 倍に、さらに中心 6 区では 2,425 万円から 5,883 万円になり約 2.5 倍にもなっていることと比較すると、大阪・関西万博周辺エリアの価格はまだ緩やかな伸長となっています。価格相場自体も中心 6 区と比較すると 2 分の 1 以下となっており、その背景として、大阪・関西万博周辺エリアは港湾や物流拠点を抱える準工業地域と、居住エリアとが併用されており、高騰が顕著な中心 6 区、またそれに牽引される市全体に比べると価格の高騰が限定的となっていると考えられます。

■周辺エリアの中でも特に価格上昇がみられた港区は開催決定時対比の約 1.5 倍の価格に



大阪・関西万博周辺エリアの此花区、港区、大正区、住之江区の中古マンション価格推移をそれぞれ見てみると、開催決定時の 2018 年 11 月時点と 2025 年 8 月時点の価格を比較し最も上昇したのは港区で 2,238 万円から 3,469 万円（開催決定時対比 155.0%）となりました。次いで住之江区が 1,833 万円から 2,379 万円（開催決定時対比 129.8%）、此花区が 2,370 万円から 2,821 万円（開催決定時対比 119.0%）、大正区が 1,621 万円から 1,867 万円（開催決定時比 115.2%）となりました。

特に価格の上昇がみられた港区では、大阪・関西万博に向けたアクセス輸送の取組みとして「夢洲」を通る大阪メトロ中央線への乗換駅となる大阪環状線「弁天町」駅周辺の改良工事も行われており、今回の大阪・関西万博開催による影響が見受けられます。

■ EXPO'70 に続くか？万博会場周辺エリアでの開発は将来性に期待大

LIFULL HOME'S 総研 チーフアナリスト 中山 登志朗（なかやま としあき）のコメント



今から 55 年前の 1970 年に大阪府吹田市の千里丘陵で開催された大阪万博によって、隣接する千里ニュータウンでの住宅開発（1962 年から着手）が活性化し、梅田、難波など大阪市中心部に直結する交通利便性の高い住宅地として、万博開催以降現在に至るまでコンスタントに人気を維持しています。

一転して今回の大阪・関西万博は、大阪湾の先に埋め立てによって造成された人工島で開催されているため、閉幕直後に宅地開発などに利用される計画は立てられておらず

（※）、将来的には長期滞在型のリゾートシティとしての活用が予定されているようです。

ただし、この万博会場の近隣地域である此花区、港区、大正区、住之江区の“大阪湾岸エリア”には多くの住宅、特にマンションが分譲・流通しており、大阪市内では比較的安価であることから手頃な価格で購入可能なエリアとして一定の居住ニーズがあります。現状では多くの港湾運送業の企業がオフィスや物流の拠点・倉庫などを保有しており、主に準工業エリアとして、また居住エリアとしても併用されていますが、現在のマンション価格の高騰は首都圏だけでなく近畿圏、特に大阪市中心部でも（上記グラフの通り）顕著ですから、今後、マンション開発の波が中心部から大阪湾岸エリアにも及んでくる可能性を考慮すると、もともと容積率も建蔽率も高いエリアでもあり、タワーマンションを中心に開発が推進されることが想定されます。

近畿圏にあって住宅価格の上昇が顕著な大阪市内で、大阪湾岸エリアが東京の湾岸エリアのように開発され、大阪市中心部に近い新たな住宅地として発展することがあるのか、大阪万博の開催を契機とした今後の開発および流通市場の活性化に期待したいと思います。

※LIFULL HOME'SPRESS「[大阪・関西万博閉幕後の万博跡地プラン 夢洲の万博跡地はどのように生まれ変わるのか](#)」参照

■調査概要

抽出期間：2017 年 1 月～ 2025 年 8 月

対象物件：LIFULL HOME'S に掲載された大阪市内の中古マンション

■LIFULL HOME'S 不動産データソリューションについて

本リリースの内容は、LIFULL HOME'S 不動産データソリューションが保有する不動産データを元に分析・掲載しています。

LIFULL HOME'S 不動産データソリューションでは、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」で保有する大規模な不動産情報や外部データをご要望に沿って提供しています。不動産データの活用により、事業課題の解決や新たなビジネス機会の創出をサポートします。

分析に利用したデータに基づくサンプルをダウンロードする

<https://data-solution.homes.jp/data/sample/form/003>

■ LIFULL HOME'S について（URL：<https://www.homes.co.jp/>）

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S（ライフフル ホームズ）](https://www.homes.co.jp/)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](https://www.homes.co.jp/)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](https://www.homes.co.jp/)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](https://www.homes.co.jp/)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](https://www.homes.co.jp/)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](https://www.homes.co.jp/)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](https://www.homes.co.jp/)」

■ 株式会社 LIFULL について（東証プライム：2120、URL：<https://lifull.com/>）

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。