

令和8年地価公示結果について (大阪市)

令和8年3月
大阪市計画調整局

地価公示は、地価公示法に基づき、国土交通省土地鑑定委員会が標準地を選定し、毎年1月1日時点の調査を行い、価格を判定して公表するものです

目 次

1. 全国の地価動向	1
2. 大阪府の地価動向	2
3. 大阪市行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	3
4. (住宅地)行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	4
5. (商業地)行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格	5
6. 大阪市における用途別対前年平均変動率の推移	6
7. 大阪市における用途別対前年平均価格の推移	7
8. 大阪市における全用途価格及び地価上昇率上位10位	8
9. 大阪市及び全国における全用途価格及び地価上昇率上位	9

全国の地価動向

地価動向

- 全国平均 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。
東京圏、大阪圏では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が拡大したが、名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。

(単位 : %)

	全用途平均			住宅地平均			商業地平均		
	R6	R7	R8	R6	R7	R8	R6	R7	R8
全 国	2.3	2.7	2.8	2.0	2.1	2.1	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	3.5	4.3	4.6	2.8	3.3	3.5	5.2	7.1	7.8
東京圏	4.0	5.2	5.7	3.4	4.2	4.5	5.6	8.2	9.3
大阪圏	2.4	3.3	3.8	1.5	2.1	2.5	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	3.3	2.8	2.3	2.8	2.3	1.9	4.3	3.8	3.3
地 方 圏	1.3	1.3	1.2	1.2	1.0	0.9	1.5	1.6	1.6

全体的な特徴

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

大阪府の地価動向

【地域別・用途別対前年平均変動率（大阪府）】

（単位：％）

		住宅地		商業地	
		R7	R8	R7	R8
大阪府全域		2.3	2.8	7.6	8.5
	大阪市	5.8	6.5	11.6	12.7
	北大阪地域	3.0	3.7	6.0	6.8
	東部大阪地域	1.6	1.7	3.3	3.7
	南大阪地域	0.8	1.3	3.2	4.0

○住宅地

- 平均変動率はプラス2.8％（前年プラス2.3％）となった。
- 大阪市、堺市、北大阪地域の利便性等に優れるエリアの地価は、前年に引続き上昇傾向にある。一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は、一部地域で下落率は縮小するも下落が続いている。

○商業地

- 平均変動率はプラス8.5％（前年プラス7.6％）となった。
- インバウンド需要の影響により、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部や路線商業地域で上昇率が拡大した。また、大阪市中心部の駅前など立地条件の良い地域では、マンションやオフィス用地等に対する国内外の投資需要も高く、地価は引き続き上昇傾向にある。

大阪市 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

(単位：変動率 (%) ・ 平均価格 (円/m²))

区	住宅			商業			工業			全用途		
	変動率		令和8年 平均価格	変動率		令和8年 平均価格	変動率		令和8年 平均価格	変動率		令和8年 平均価格
	令和7年	令和8年		令和7年	令和8年		令和7年	令和8年		令和7年	令和8年	
北	7.9	9.2	622,200	13.4	14.0	4,559,800	-	-	-	12.6	13.3	3,980,800
都島	7.7	8.5	370,000	9.1	12.3	737,000	-	-	-	8.1	9.6	480,100
福島	7.2	8.3	542,900	12.5	15.0	1,248,500	-	-	-	10.0	11.9	919,200
此花	3.2	4.2	216,500	8.2	6.1	377,000	17.1	13.8	148,000	5.6	5.7	244,600
中央	7.7	8.4	772,700	14.2	15.5	4,652,500	-	-	-	13.8	15.0	4,393,800
西	8.4	10.5	956,000	13.9	15.3	1,812,100	-	-	-	13.6	15.1	1,771,300
港	3.5	5.1	264,000	5.8	6.4	442,300	9.0	9.6	200,500	5.0	6.1	305,900
大正	2.6	4.0	202,500	6.2	7.1	424,000	7.5	7.8	124,000	4.7	5.5	200,800
天王寺	6.8	7.6	700,000	7.2	7.8	1,069,300	-	-	-	6.9	7.7	834,300
浪速	9.7	10.9	541,000	14.3	15.5	914,200	10.2	10.7	299,000	13.6	14.8	831,800
西淀川	3.3	4.2	181,900	5.1	6.8	318,000	7.0	8.2	159,700	4.4	5.4	196,600
淀川	7.4	7.8	276,600	9.7	10.6	826,800	8.7	9.8	161,500	8.5	9.2	501,400
東淀川	7.5	8.5	248,400	8.3	9.8	444,800	-	-	-	7.7	8.8	295,600
東成	7.9	8.4	288,700	10.1	11.8	450,300	8.2	12.2	267,000	8.8	9.8	335,000
生野	3.7	4.0	196,200	5.0	5.5	279,500	2.6	3.8	164,000	3.8	4.2	205,100
旭	5.7	5.9	251,000	4.1	7.8	325,000	-	-	-	5.3	6.2	273,800
城東	8.6	8.9	312,000	9.5	12.4	490,000	-	-	-	8.6	9.1	321,900
鶴見	8.2	8.8	276,400	9.9	12.1	462,500	8.3	10.5	202,000	8.4	9.6	286,300
阿倍野	7.3	6.9	395,000	8.2	7.6	1,520,800	-	-	-	7.6	7.1	770,300
住之江	3.8	4.4	226,300	8.1	8.4	363,000	10.8	10.1	160,000	5.6	5.9	222,100
住吉	5.4	5.8	280,700	6.3	6.7	460,500	-	-	-	5.6	6.0	315,000
東住吉	4.3	4.9	259,100	3.9	4.4	316,000	-	-	-	4.3	4.9	265,800
平野	2.4	3.9	190,400	4.1	5.0	286,700	2.2	3.4	163,700	2.6	3.9	199,100
西成	6.1	7.9	227,300	8.4	9.3	339,000	6.8	7.3	135,300	6.8	8.0	224,900
市内全域	5.8	6.5	300,900	11.6	12.7	2,477,000	7.5	8.5	169,300	8.2	9.2	1,182,800

(住宅地) 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

区	住宅		
	変動率		令和8年 平均価格
	令和7年	令和8年	
北	7.9	9.2	622,200
都島	7.7	8.5	370,000
福島	7.2	8.3	542,900
此花	3.2	4.2	216,500
中央	7.7	8.4	772,700
西	8.4	10.5	956,000
港	3.5	5.1	264,000
大正	2.6	4.0	202,500
天王寺	6.8	7.6	700,000
浪速	9.7	10.9	541,000
西淀川	3.3	4.2	181,900
淀川	7.4	7.8	276,600
東淀川	7.5	8.5	248,400
東成	7.9	8.4	288,700
生野	3.7	4.0	196,200
旭	5.7	5.9	251,000
城東	8.6	8.9	312,000
鶴見	8.2	8.8	276,400
阿倍野	7.3	6.9	395,000
住之江	3.8	4.4	226,300
住吉	5.4	5.8	280,700
東住吉	4.3	4.9	259,100
平野	2.4	3.9	190,400
西成	6.1	7.9	227,300
市内全域	5.8	6.5	300,900

住宅地

- 平均変動率はプラス6.5%（前年5.8%）となり上昇幅が拡大した。
- 中心部の富裕層向け物件の需給がタイトであり、西区は10.5%、北区は9.2%、福島区は8.3%、天王寺区は7.6%と上昇幅が拡大した。
- 中心部における供給不足感から隣接区にも需要の波及が見られ、浪速区は10.9%、城東区は8.9%、鶴見区は8.8%、都島区は8.5%、東淀川区は8.5%、東成区は8.4%、淀川区は7.8%と上昇幅が拡大した。

（出典）「令和8年地価公示説明資料」（国土交通省）

(商業地) 行政区別・用途別対前年平均変動率及び平均価格

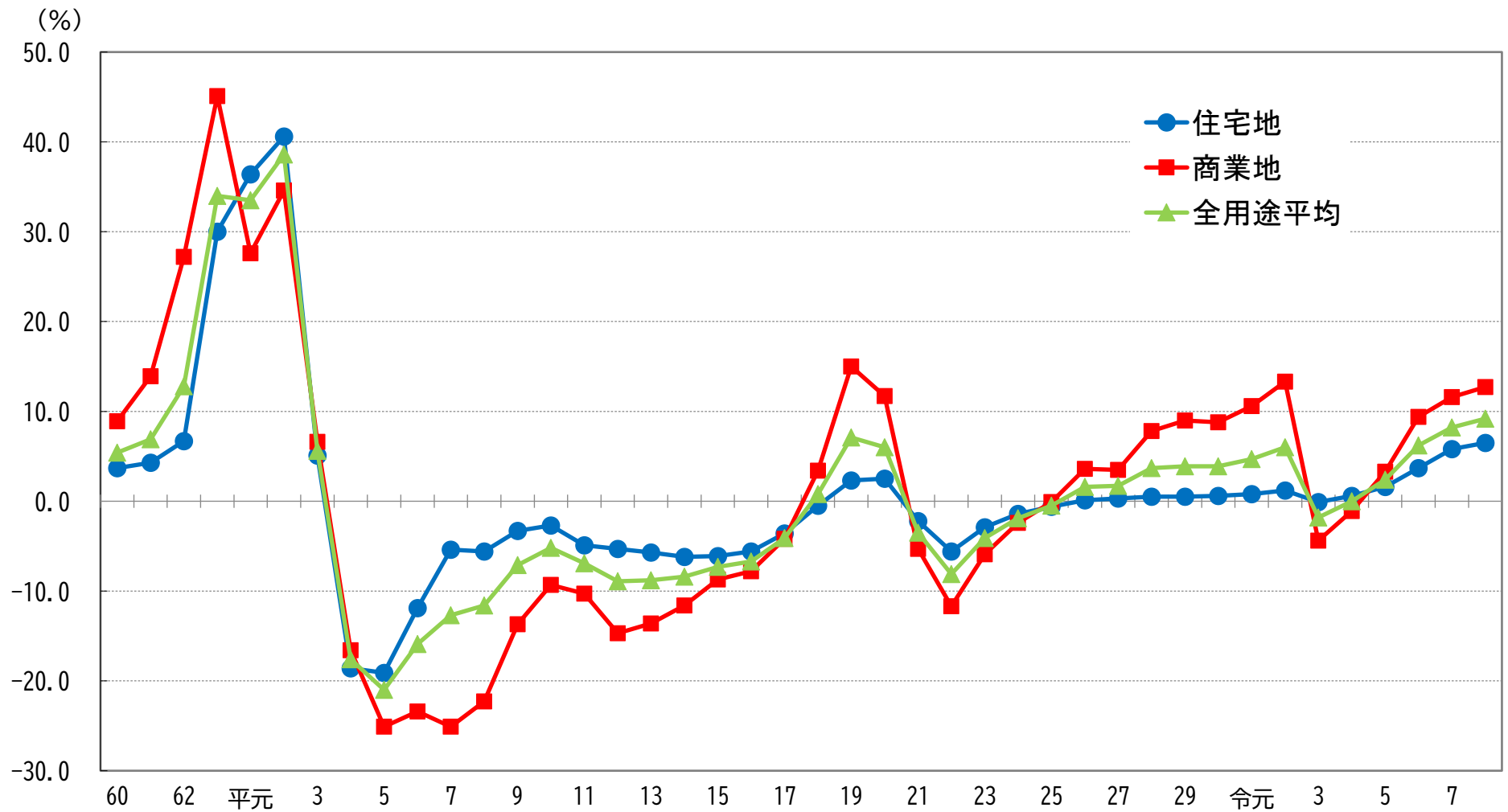
区	商業		
	変動率		令和8年 平均価格
	令和7年	令和8年	
北	13.4	14.0	4,559,800
都島	9.1	12.3	737,000
福島	12.5	15.0	1,248,500
此花	8.2	6.1	377,000
中央	14.2	15.5	4,652,500
西	13.9	15.3	1,812,100
港	5.8	6.4	442,300
大正	6.2	7.1	424,000
天王寺	7.2	7.8	1,069,300
浪速	14.3	15.5	914,200
西淀川	5.1	6.8	318,000
淀川	9.7	10.6	826,800
東淀川	8.3	9.8	444,800
東成	10.1	11.8	450,300
生野	5.0	5.5	279,500
旭	4.1	7.8	325,000
城東	9.5	12.4	490,000
鶴見	9.9	12.1	462,500
阿倍野	8.2	7.6	1,520,800
住之江	8.1	8.4	363,000
住吉	6.3	6.7	460,500
東住吉	3.9	4.4	316,000
平野	4.1	5.0	286,700
西成	8.4	9.3	339,000
市内全域	11.6	12.7	2,477,000

商業地

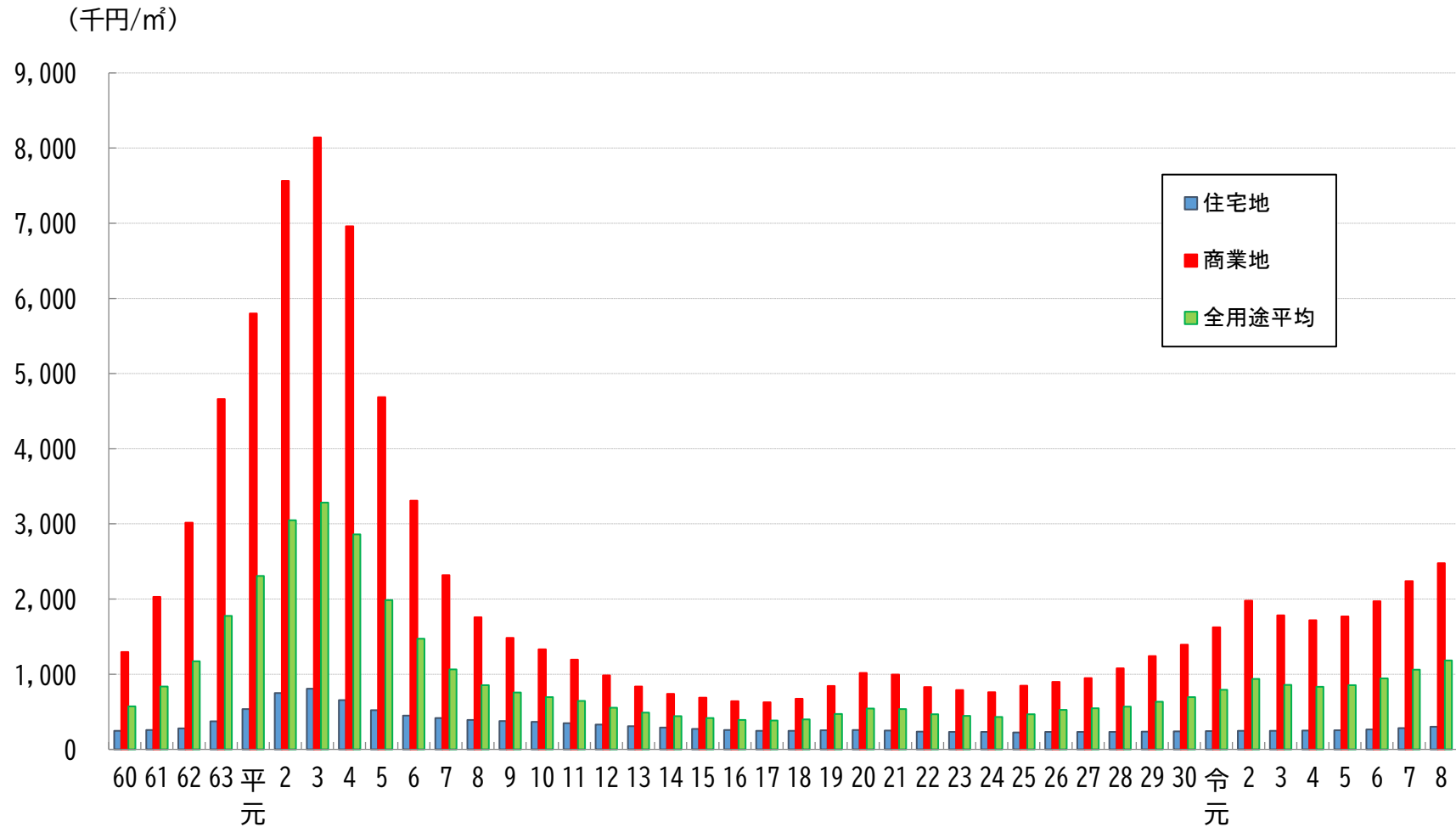
- 平均変動率はプラス12.7%（前年11.6%）となり上昇幅が拡大した。
- ビジネス地区のオフィス賃料は上昇基調で推移し、空き室率も改善している。うめきた2期の開発による効果や観光客の増加により、店舗・ホテルの用地需要が増加し、福島区は15.0%、西区は15.3%、北区は14.0%と上昇幅が拡大した。
- インバウンド需要の大きいミナミの商店街・飲食街などの地域では、店舗・ホテルの需要が高まっている。店舗は空き室がない状態で賃料は上昇しており、浪速区は15.5%、中央区は15.5%と上昇幅が拡大した。
- 店舗・ホテル需要の高まりやマンション需要との競合により、都島区は12.3%、東成区は11.8%、淀川区は10.6%、城東区は12.4%、鶴見区は12.1%と上昇幅が拡大した。

（出典）「令和8年地価公示説明資料」（国土交通省）

大阪市における用途別対前年平均変動率の推移



大阪市における用途別対前年平均価格の推移



大阪市における全用途価格及び地価上昇率上位10位

【価格順位表（価格上位10位）】

順位	地点(住所)	価格 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
1	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	25,000,000	6.4
2	北区大深町4-20 【北5-28】	24,700,000	1.6
3	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	19,900,000	13.1
4	北区梅田1-8-17 【北5-29】	19,600,000	3.2
5	中央区西心斎橋1-4-5 【中央5-18】	15,300,000	13.3
5	北区角田町7-10 【北5-1】	14,500,000	7.4
7	中央区南船場4-4-21 【中央5-41】	14,100,000	15.6
8	中央区難波1-8-2 【中央5-15】	11,700,000	17.0
9	中央区備後町3-6-2 【中央5-1】	10,600,000	15.0
9	中央区難波3-6-11 【中央5-36】	10,600,000	12.8

【上昇率順位表（上昇率上位10位）】

順位	地点(住所)	対前年 変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	25.0	9,500,000
2	中央区西心斎橋2-1-25 【中央5-20】	19.5	4,600,000
3	西区立売堀1-9-15 【西5-2】	19.4	1,910,000
4	西区北堀江1-14-24 【西5-6】	18.6	2,230,000
5	浪速区桜川2-11-20 【浪速5-10】	18.5	808,000
6	北区豊崎3-20-10 【北5-14】	18.4	2,700,000
6	福島6-20-2 【福島5-3】	18.4	1,800,000
8	西区西本町2-1-34 【西5-3】	18.4	2,510,000
9	北区豊崎3-13-6 【北5-25】	18.2	1,430,000
10	北区大淀南1-10-9 【北5-15】	18.1	2,090,000

※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。

大阪市及び全国における全用途価格及び地価上昇率上位

【価格順位表】

	順位	住所	価格 (円/㎡)
大阪市	1	中央区宗右衛門町7-2 【中央5-2】	25,000,000
	2	北区大深町4-20 【北5-28】	24,700,000
	3	中央区心斎橋筋2-8-5 【中央5-23】	19,900,000
全国	1	東京都中央区銀座4-5-6 【中央5-22】	67,100,000
	2	東京都中央区銀座5-4-3 【中央5-41】	57,000,000
	3	東京都中央区銀座2-6-7 【中央5-29】	49,600,000
	4	東京都中央区銀座7-9-19 【中央5-23】	47,600,000
	5	東京都新宿区新宿3-24-1 【新宿5-35】	42,000,000
	6	東京都新宿区新宿3-30-11 【新宿5-24】	41,500,000
	7	東京都千代田区丸の内2-4-1 【千代田5-2】	37,600,000
	8	東京都中央区銀座4-2-15 【中央5-18】	35,600,000
	9	東京都渋谷区宇田川町23-3 【渋谷5-22】	35,300,000
	10	東京都中央区銀座6-8-3 【中央5-2】	35,000,000

【上昇率順位表】

	順位	住所	対前年 変動率 (%)
大阪市	1	中央区道頓堀1-6-10 【中央5-19】	25.0
	2	中央区西心斎橋2-1-25 【中央5-20】	19.5
	3	西区立売堀1-9-15 【西5-2】	19.4
全国	1	北海道千歳市千代田町5丁目1番8 【千歳5-3】	44.1
	2	北海道千歳市錦町2丁目10番3 【千歳5-2】	38.5
	3	長野県北安曇郡白馬村大字北城字山 越4093番2【白馬5-1】	35.2
	4	北海道千歳市幸町3丁目19番2 【千歳5-4】	34.4
	5	長野県北安曇郡白馬村大字北城字堰 別レ827番36【白馬-1】	33.0
	6	北海道富良野市北の峰町25-11 【富良野-4】	30.0
	7	東京都渋谷区桜丘町14-6 【渋谷5-13】	29.0
	8	東京都台東区浅草1-1-2 【台東5-4】	27.6
	9	熊本県菊池郡大津町大字杉水字水口 3327番1【熊本大津9-1】	26.0
	10	東京都台東区西浅草2-13-10 【台東5-5】	25.2