

令和 8 年都道府県地価調査結果について (大阪市)

令和 8 年 9 月
大阪市計画調整局

地価調査は、国土利用計画法施行令第9条に基づき、各都道府県知事が基準地を選定し、毎年7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年連続で上昇した。
商業地は上昇幅が拡大し、全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続した。
全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇幅となった。
 - ・ 東京圏、大阪圏ではいずれも上昇幅が拡大した。
 - ・ 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			商業地		
	R6	R7	R8	R6	R7	R8	R6	R7	R8
全 国	1.4	1.5	1.5	0.9	1.0	1.0	2.4	2.8	2.9
三大都市圏	3.9	4.3	4.4	3.0	3.2	3.2	6.2	7.2	7.4
東 京 圏	4.6	5.3	5.4	3.6	3.9	4.0	7.0	8.7	8.9
大 阪 圏	2.9	3.4	3.6	1.7	2.2	2.3	6.0	6.4	6.8
名古屋圏	2.9	2.1	1.9	2.5	1.7	1.5	3.8	2.8	2.7
地 方 圏	0.4	0.4	0.4	0.1	0.1	0.1	0.9	1.0	0.9

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、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

(出典) 「令和8年都道府県地価調査の概要」 (国土交通省)

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		2.7	3.0	7.9	8.8
	大 阪 市	6.1	6.7	11.1	12.3
	北 大 阪 地 域	3.4	4.1	6.4	7.3
	東部大阪地域	1.9	1.8	3.0	3.7
	南 大 阪 地 域	1.0	1.2	3.2	3.8

○住宅地

- ・ 住宅地は平均変動率がプラス3.0%（前年はプラス2.7%）と5年連続の上昇となった。
- ・ 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。
- ・ 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

- ・ 商業地はプラス8.8%（前年はプラス7.9%）と5年連続の上昇となった。
- ・ 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収益物件を中心とした路線商業地域で上昇率が拡大した。
- ・ 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。

（出典）「令和8年大阪府基準地価格調査（地価調査）の結果について」（大阪府）

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/㎡))

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	7.4	7.3	452,000	14.2	15.6	5,303,100	-	-	-	12.9	14.0	4,393,500
都島	7.6	9.0	371,000	6.7	8.4	538,300	-	-	-	7.0	8.6	471,400
福島	7.8	9.3	478,300	15.1	16.8	1,642,800	-	-	-	12.0	13.6	1,143,700
此花	3.9	4.9	233,700	2.8	4.3	269,000	6.9	8.6	101,000	4.3	5.5	214,200
中央	7.3	9.6	618,000	14.5	15.0	5,284,700	-	-	-	13.6	14.3	4,735,700
西	7.0	8.1	346,000	16.3	18.7	2,274,000	-	-	-	15.5	17.7	2,098,700
港	5.9	6.2	295,400	8.1	7.9	492,500	-	12.0	140,000	6.6	7.4	325,300
大正	3.1	4.9	219,000	1.4	2.7	234,000	-	-	-	2.2	3.8	226,500
天王寺	7.6	10.7	746,300	7.5	9.6	1,157,000	-	-	-	7.6	10.0	1,003,000
浪速	9.9	9.0	290,000	15.8	15.4	1,453,700	11.9	12.9	360,000	14.6	14.3	1,171,500
西淀川	3.8	4.4	215,800	3.0	3.9	317,000	7.1	7.2	179,000	4.2	4.8	226,500
淀川	8.0	8.1	315,800	9.3	9.2	1,538,800	7.5	9.1	204,000	8.5	8.7	846,900
東淀川	8.3	8.3	258,600	8.8	8.7	394,500	-	-	-	8.4	8.4	297,400
東成	7.4	8.3	292,500	10.0	11.5	462,700	8.8	12.2	359,000	8.9	10.6	388,700
生野	3.9	4.2	201,000	3.1	3.5	264,000	2.9	3.4	182,000	3.5	3.9	216,300
旭	6.2	6.3	272,300	3.5	6.3	320,500	-	-	-	5.1	6.3	288,300
城東	8.3	8.4	325,600	8.8	10.0	437,000	-	-	-	8.4	8.8	357,400
鶴見	8.0	7.8	306,600	8.6	8.1	465,000	-	-	-	8.1	7.9	306,600
阿倍野	6.2	6.6	423,300	6.3	8.1	1,529,500	-	-	-	6.3	7.5	1,055,400
住之江	4.4	5.3	243,300	6.4	9.7	385,000	15.8	13.7	208,000	7.1	7.5	261,000
住吉	5.7	6.2	312,600	5.9	7.2	412,000	-	-	-	5.7	6.5	342,400
東住吉	4.8	5.3	264,300	1.2	1.5	339,000	-	-	-	4.3	4.7	275,000
平野	3.3	4.2	202,700	5.6	6.4	400,000	2.4	3.1	132,000	3.5	4.3	216,800
西成	6.8	7.5	200,000	12.0	10.2	433,000	8.3	8.7	113,000	8.2	8.3	229,200
市内全域	6.1	6.7	309,100	11.1	12.3	2,420,600	8.0	9.1	197,800	8.6	9.5	1,313,400

(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	7.4	7.3	452,000
都島	7.6	9.0	371,000
福島	7.8	9.3	478,300
此花	3.9	4.9	233,700
中央	7.3	9.6	618,000
西	7.0	8.1	346,000
港	5.9	6.2	295,400
大正	3.1	4.9	219,000
天王寺	7.6	10.7	746,300
浪速	9.9	9.0	290,000
西淀川	3.8	4.4	215,800
淀川	8.0	8.1	315,800
東淀川	8.3	8.3	258,600
東成	7.4	8.3	292,500
生野	3.9	4.2	201,000
旭	6.2	6.3	272,300
城東	8.3	8.4	325,600
鶴見	8.0	7.8	306,600
阿倍野	6.2	6.6	423,300
住之江	4.4	5.3	243,300
住吉	5.7	6.2	312,600
東住吉	4.8	5.3	264,300
平野	3.3	4.2	202,700
西成	6.8	7.5	200,000
市内全域	6.1	6.7	309,100

住宅地

- 大阪市は6.7%(6.1%)となり、上昇幅が拡大した。
- 中心部では富裕層向けマンション需要が堅調であり、中央区9.6%(7.3%)、西区8.1%(7.0%)、北区7.3%(7.4%)、福島区9.3%(7.8%)及び天王寺区 10.7%(7.6%)で高い上昇が継続している。
- 中心部における駅近マンション・戸建住宅用地需要は旺盛で、その需要は隣接区にも波及しており、浪速区9.0%(9.9%)、城東区 8.4%(8.3%)、鶴見区7.8%(8.0%)、都島区9.0%(7.6%)、東淀川区8.3%(8.3%)、東成区8.3%(7.4%)及び淀川区8.1%(8.0%)でも高い上昇が続いている。

(出典) 「令和8年都道府県地価調査の説明資料」 (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

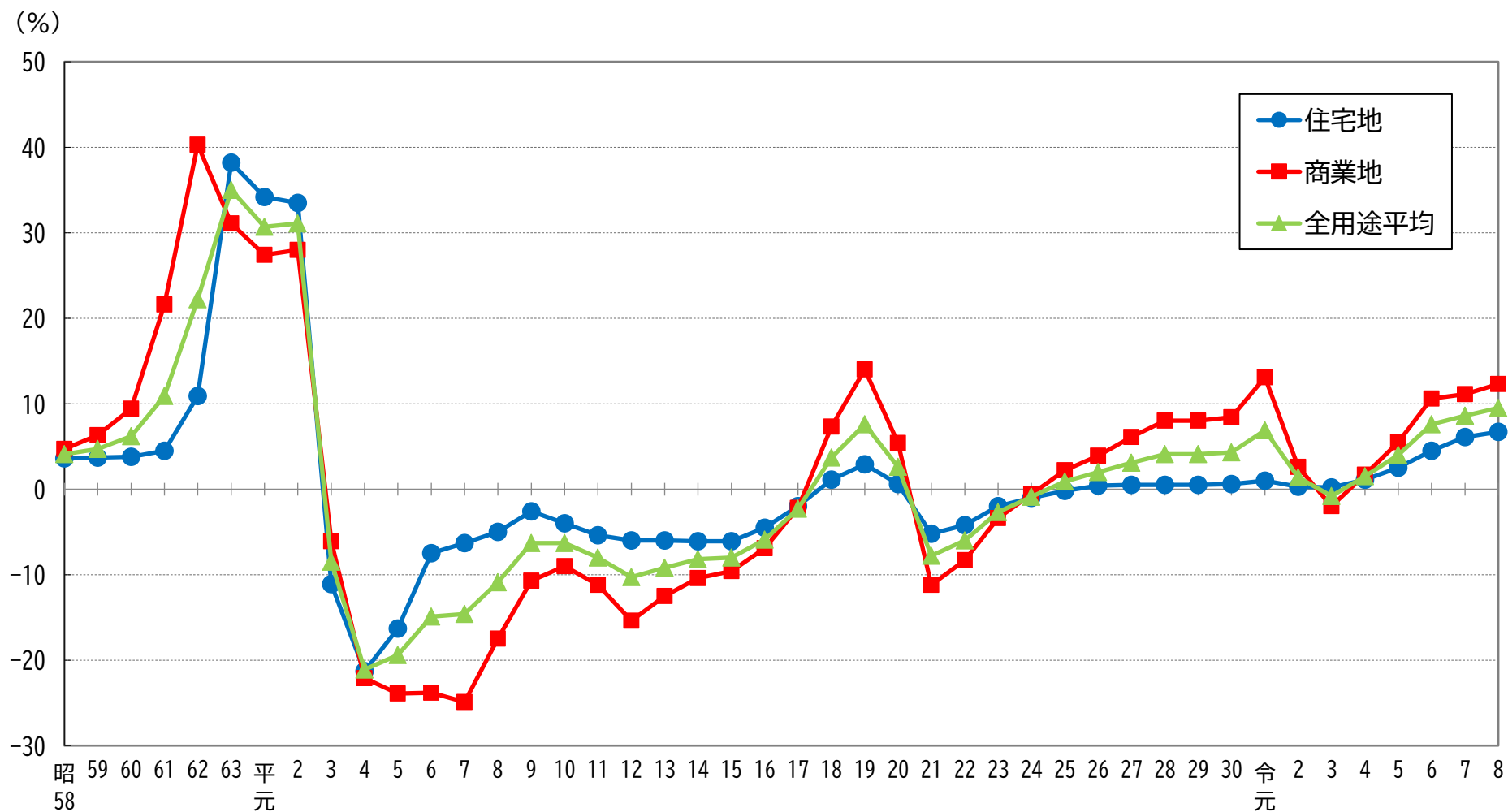
区	商業		
	変動率		令和8年 平均価格
	令和7年	令和8年	
北	14.2	15.6	5,303,100
都島	6.7	8.4	538,300
福島	15.1	16.8	1,642,800
此花	2.8	4.3	269,000
中央	14.5	15.0	5,284,700
西	16.3	18.7	2,274,000
港	8.1	7.9	492,500
大正	1.4	2.7	234,000
天王寺	7.5	9.6	1,157,000
浪速	15.8	15.4	1,453,700
西淀川	3.0	3.9	317,000
淀川	9.3	9.2	1,538,800
東淀川	8.8	8.7	394,500
東成	10.0	11.5	462,700
生野	3.1	3.5	264,000
旭	3.5	6.3	320,500
城東	8.8	10.0	437,000
鶴見	8.6	8.1	465,000
阿倍野	6.3	8.1	1,529,500
住之江	6.4	9.7	385,000
住吉	5.9	7.2	412,000
東住吉	1.2	1.5	339,000
平野	5.6	6.4	400,000
西成	12.0	10.2	433,000
市内全域	11.1	12.3	2,420,600

商業地

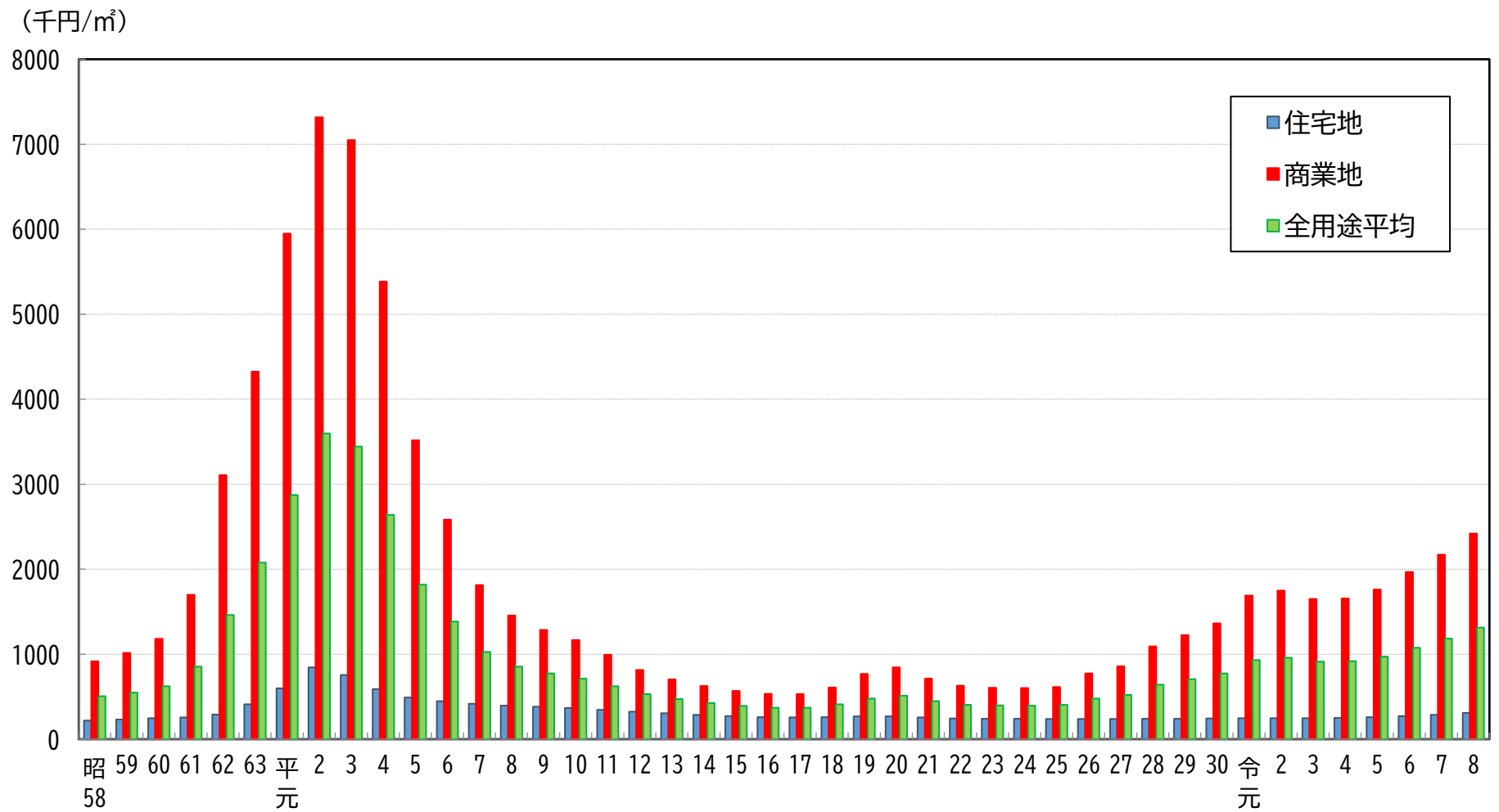
- 大阪市は12.3%(11.1%)となり、上昇幅が拡大した。
- ビジネス地区ではオフィス賃料が上昇傾向で推移しているほか、空室率も改善している。
- うめきた2期地区の開発効果や観光客の増加を背景に、店舗・ホテル用地需要が高まっており、福島区16.8%(15.1%)、西区18.7%(16.3%)及び北区15.6%(14.2%)では上昇幅が拡大した。
- インバウンド需要の影響が大きいミナミ地区の商店街や飲食店街では、店舗・ホテル需要の高まりに加え、空室率の改善や売上・賃料の上昇を背景として、中央区15.0%(14.5%)及び浪速区15.4%(15.8%)で高い上昇が継続している。
- 店舗・ホテル需要の高まりやマンション用地需要との競合を背景として、都島区8.4%(6.7%)、東成区11.5%(10.0%)、淀川区9.2%(9.3%)、城東区10.0%(8.8%)及び鶴見区8.1%(8.6%)においても高い上昇が見られる。

(出典) 「令和8年都道府県地価調査の説明資料」 (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5-3】	25,800,000	7.1
2	北区大深町4-20 【北5-2】	24,900,000	1.6
3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	19,900,000	3.1
4	中央区南船場3-5-11 【中央5-6】	12,000,000	16.5
5	中央区南久宝寺町3-6-6 【中央5-12】	10,200,000	15.6
6	中央区難波3-4-16 【中央5-1】	7,500,000	17.2
7	中央区今橋2-2-2 【中央5-9】	4,840,000	-
8	阿倍野区阿倍野筋1-3-21 【阿倍野5-4】	4,220,000	7.9
9	中央区南本町4-5-7 【中央5-2】	4,120,000	16.1
10	北区西天満4-3-18 【北5-8】	3,670,000	16.5

※対象の基準地が空地のため地番を表示

【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	北区大淀南1-10-9 【北5-11】	21.8	2,350,000
2	西区立売堀1-9-15 【西5-6】	20.0	2,100,000
3	北区中之島5丁目2番1 【北5-12】	19.7	3,530,000
4	西区阿波座2-4-23 【西5-3】	19.2	2,550,000
5	西区北堀江2-11-14 【西5-9】	19.1	2,620,000
6	西区西本町2-1-34 【西5-2】	18.8	2,650,000
7	西区土佐堀1-4-8 【西5-8】	18.8	3,410,000
8	西区北堀江4-4-1 【西5-7】	18.8	2,090,000
9	北区天満2-1-29 【北5-10】	18.7	1,650,000
10	西区立売堀1-1-3 【西5-1】	18.6	1,850,000

※同じ変動率で順次が異なるのは、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5-3】	25,800,000
	2	北区大深町4-20 【北5-2】	24,900,000
	3	北区梅田1-8-17 【北5-1】	19,900,000
全国	1	東京都中央区銀座2-6-7 【中央5-13】	52,500,000
	2	東京都中央区銀座6-8-3 【中央5-14】	37,000,000
	3	東京都港区北青山3-5-30 【港5-14】	32,600,000
	4	東京都千代田区丸の内3-3-1 【千代田5-1】	28,200,000
	5	東京都千代田区大手町1-8-1 【千代田5-24】	26,900,000
	6	大阪市中央区宗右衛門町7-2 【中央5-3】	25,800,000
	7	大阪市北区大深町4-20 【北5-2】	24,900,000
	8	東京都新宿区西新宿1-18-2 【新宿5-4】	23,700,000
	9	東京都新宿区新宿3-5-4 【新宿5-10】	23,200,000
	10	東京都渋谷区道玄坂2-29-19 【渋谷5-4】	21,000,000

【上昇率順位表】

	順位	住所	対前年 変動率 (%)
大阪市	1	北区大淀南1-10-9 【北5-11】	21.8
	2	西区立売堀1-9-15 【西5-6】	20.0
	3	北区中之島5-3-81 【北5-12】	19.7
全国	1	長野県北安曇郡白馬村大字北城字平河 6366番2外【白馬5-1】	35.6
	2	北海道富良野市北の蜂町11-21 【富良野-3】	32.0
	3	長野県北安曇郡白馬村大字北城字大道 上5921番【白馬-2】	31.3
	4	長野県北安曇郡白馬村大字北城 12319番1【白馬-3】	31.1
	5	長野県下高井郡野沢温泉村大字豊郷字 湯沢9577番2外【野沢温泉5-1】	27.0
	6	東京都台東区浅草1-29-6 【台東5-1】	26.9
	7	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖 1126番7【菊池9-1】	26.0
	8	長野県北安曇郡白馬村大字北城字新田 3020番837外【白馬5-2】	25.9
	9	北海道千歳市末広2-6-3 【千歳5-2】	25.2
	10	東京都台東区西浅草2-13-10 【台東5-17】	25.0