

令和8年地価公示 結果資料集

令和8年5月29日
大阪市土地利用審査会

地価公示・地価調査とは

区分	地価公示価格	都道府県地価調査
目的等	<ul style="list-style-type: none"> 1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共工事用地の取得価格の算定の基準 	<ul style="list-style-type: none"> 1 一般の土地取引の指標 2 不動産鑑定士等の鑑定評価の基準 3 公共工事用地の取得価格の算定の基準
評価機関	国土交通省	都道府県知事
価格時点	同年1月1日(毎年公示)	同年7月1日(毎年公示)
公表時期等	毎年3月下旬	毎年9月下旬
評価方法	<p>標準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公示。</p> <p>標準地について2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。</p>	<p>基準地について、所在及び地番、単位面積当たりの価格及び価格判定の基準日、地積及び形状等を公表。</p> <p>基準地について不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、その結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。</p>
根拠法	<p>地価公示法2条1項</p> <p>「土地鑑定委員会は、……一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示する」</p>	<p>国土利用計画法施行令9条1項</p> <p>「都道府県知事は、……一定の基準日における当該画地の単位面積当たりの標準価格を判定するものとする」</p>
標準地数	全国:25,565 地点	全国:21,441 地点
	大阪市内:413 地点	大阪市内:186 地点

全国の地価動向(対前年変動率)

	全用途平均						住宅地						商業地					
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R3	R4	R5	R6	R7	R8
全国	▲0.5	0.6	1.6	2.3	2.7	2.8	▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1	▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏	▲0.7	0.7	2.1	3.5	4.3	4.6	▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5	▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
東京圏	▲0.5	0.8	2.4	4.0	5.2	5.7	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
大阪圏	▲0.7	0.2	1.2	2.4	3.3	3.8	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
名古屋圏	▲1.1	1.2	2.6	3.3	2.8	2.3	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地方圏	▲0.3	0.5	1.2	1.3	1.3	1.2	▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9	▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
地方四市	2.9	5.8	8.5	7.7	5.8	4.5	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
その他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.7	0.8	0.8	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.6	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

※地方4市：札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(出典)「令和8年地価公示の概要」(国土交通省)

- **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、全用途平均・商業地は上昇幅が拡大したが、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。
 - 名古屋圏ではいずれも上昇幅が縮小した。
- **地方圏：** 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも5年連続で上昇し、全用途平均・住宅地は上昇幅が縮小したが、商業地は前年と同じ上昇幅となった。
 - 地方四市では全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇幅が縮小した。
 - その他の地域では全用途平均・住宅地は前年と同じ上昇幅になり、商業地は上昇幅が拡大した。

全国の地価の特徴(住宅地)

		住宅地					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国		▲0.4	0.5	1.4	2.0	2.1	2.1
三大都市圏		▲0.6	0.5	1.7	2.8	3.3	3.5
	東京圏	▲0.5	0.6	2.1	3.4	4.2	4.5
	大阪圏	▲0.5	0.1	0.7	1.5	2.1	2.5
	名古屋圏	▲1.0	1.0	2.3	2.8	2.3	1.9
地 方 圏		▲0.3	0.5	1.2	1.2	1.0	0.9
	地方四市	2.7	5.8	8.6	7.0	4.9	3.5
	その他	▲0.6	▲0.1	0.4	0.6	0.6	0.6

(出典)「令和8年地価公示の概要」(国土交通省)

※地方4市: 札幌市・仙台市・広島市・福岡市

住宅地

- 全国的に住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。東京圏・大阪圏等の中心部のマンション需要が旺盛な地域では、高い地価上昇が継続している。
- 全国のなかでも子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、地価上昇が継続している。
- 長野県の白馬や北海道の富良野などのリゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向け住宅の旺盛な需要を背景に、高い地価上昇が継続している。

全国の地価の特徴(商業地)

		商業地					
		R3	R4	R5	R6	R7	R8
全 国		▲0.8	0.4	1.8	3.1	3.9	4.3
三大都市圏		▲1.3	0.7	2.9	5.2	7.1	7.8
	東京圏	▲1.0	0.7	3.0	5.6	8.2	9.3
	大阪圏	▲1.8	0.0	2.3	5.1	6.7	7.3
	名古屋圏	▲1.7	1.7	3.4	4.3	3.8	3.3
地 方 圏		▲0.5	0.2	1.0	1.5	1.6	1.6
	地方四市	3.1	5.7	8.1	9.2	7.4	6.4
	その他	▲0.9	▲0.5	0.1	0.6	0.9	1.1

(出典)「令和8年地価公示の概要」(国土交通省)

※地方4市:札幌市・仙台市・広島市・福岡市

商業地

- 全国の主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。
- 特にインバウンドが増加した東京都の浅草エリアや大阪府の難波エリアなどの観光地等では、旺盛な店舗・ホテル需要を背景に、高い地価上昇が継続している。
- 東京都の渋谷エリアや大阪府のうめきたエリア等の再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、高い地価上昇が継続している。

大阪市内の行政区別・用途別前年平均変動率及び平均価格

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

大阪市の地価動向

市内全域の対前年平均変動率

住宅地

5.8% → 6.5%

商業地

11.6% → 12.7%

工業地

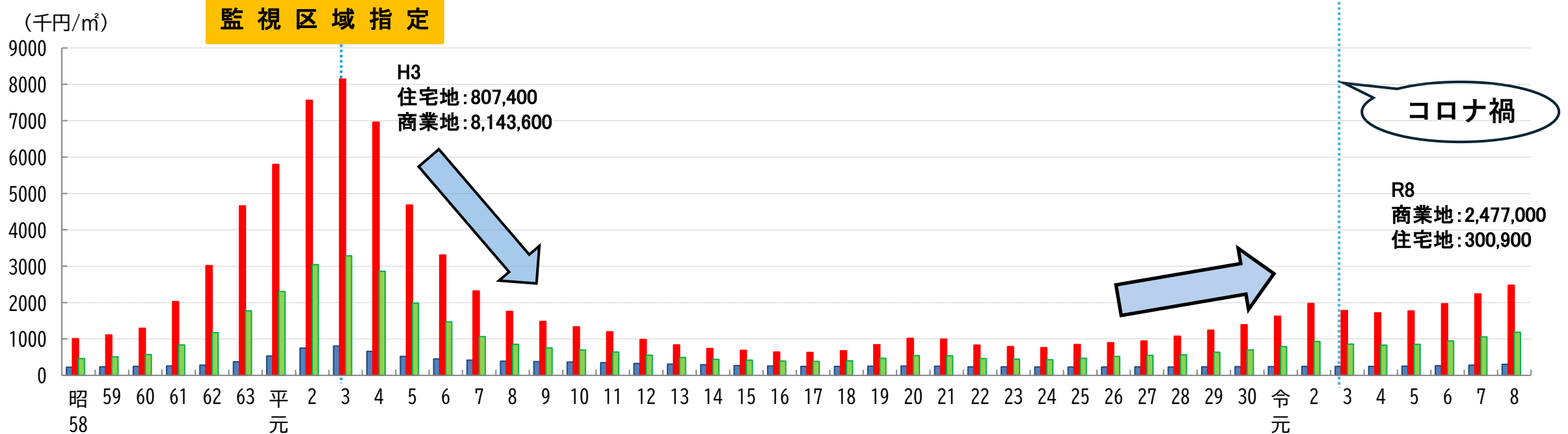
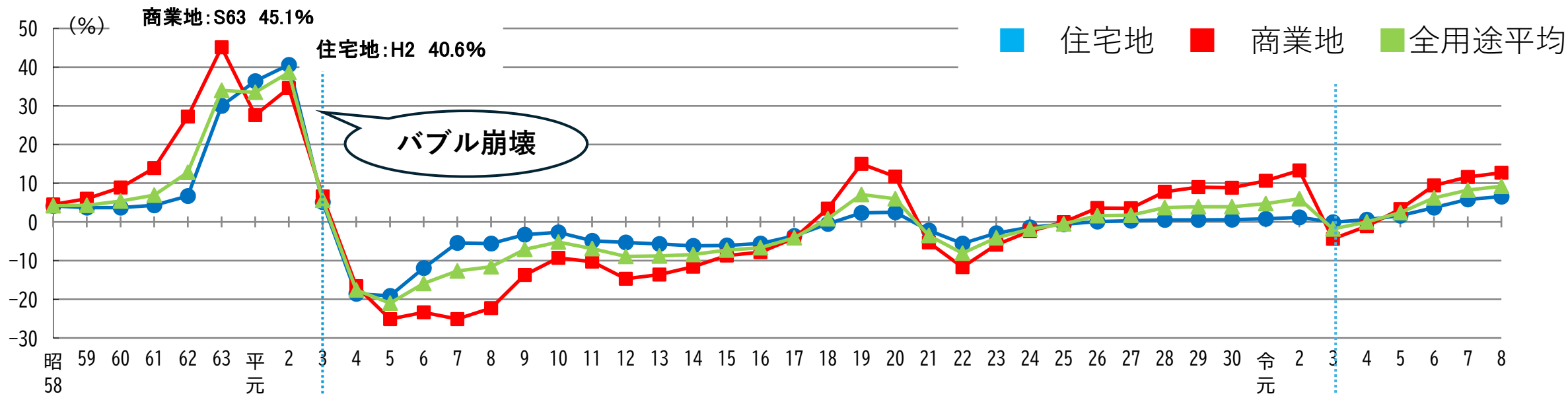
7.5% → 8.5%

全用途

8.2% → 9.2%

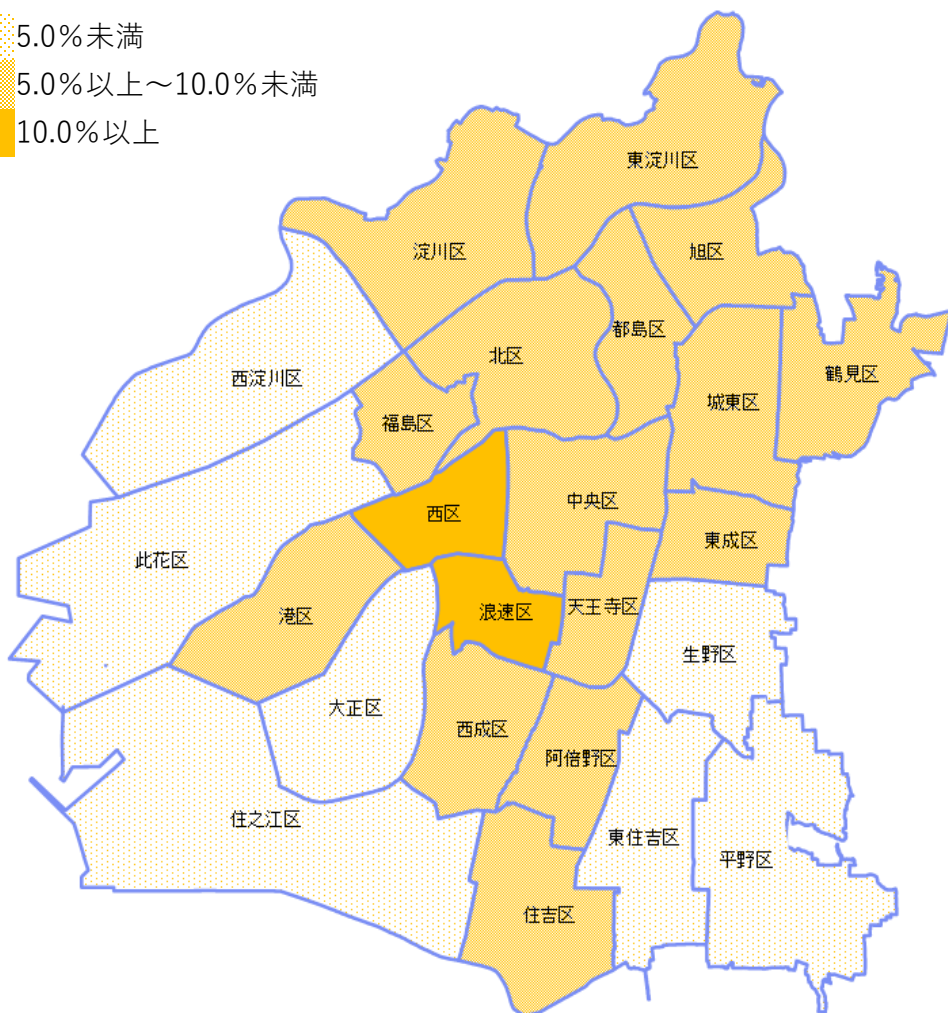
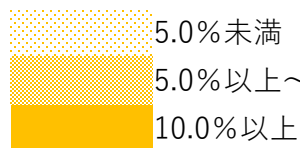
全て上昇幅が拡大している。

大阪市内の用途別対前年平均変動率及び平均価格の推移



区別対前年平均変動率と平均価格（住宅地）

- ▶ 大阪市の住宅地の平均変動率は昨年のプラス5.8%からプラス6.5%と上昇率が拡大した。区別の平均変動率は23区で上昇幅が拡大した。（昨年は全24区が上昇）
- ▶ 住宅地では中心部において、駅近マンションなどの富裕層向けの物件需要が逼迫している状況であり、中心部における供給不足感から中心部に隣接した周辺区においても、その波及効果が見られ上昇幅の拡大が認められる。



(単位：%)

	令和7年	令和8年
大阪市	5.8	6.5
北	7.9	9.2
都島	7.7	8.5
福島	7.2	8.3
此花	3.2	4.2
中央	7.7	8.4
西	8.4	10.5
港	3.5	5.1
大正	2.6	4.0
天王寺	6.8	7.6
浪速	9.7	10.9
西淀川	3.3	4.2
淀川	7.4	7.8
東淀川	7.5	8.5
東成	7.9	8.4
生野	3.7	4.0
旭	5.7	5.9
城東	8.6	8.9
鶴見	8.2	8.8
阿倍野	7.3	6.9
住之江	3.8	4.4
住吉	5.4	5.8
東住吉	4.3	4.9
平野	2.4	3.9
西成	6.1	7.9

(単位：円/㎡)

	令和7年	令和8年
大阪市	282,800	300,900
北	568,200	622,200
都島	338,500	370,000
福島	500,400	542,900
此花	207,200	216,500
中央	712,700	772,700
西	865,000	956,000
港	250,500	264,000
大正	195,800	202,500
天王寺	630,000	700,000
浪速	488,000	541,000
西淀川	174,300	181,900
淀川	256,500	276,600
東淀川	228,300	248,400
東成	266,300	288,700
生野	188,500	196,200
旭	237,000	251,000
城東	289,600	312,000
鶴見	249,500	276,400
阿倍野	369,700	395,000
住之江	216,500	226,300
住吉	263,900	280,700
東住吉	246,200	259,100
平野	183,200	190,400
西成	210,700	227,300

対前年価格上位・変動率上位地点（住宅地）

- ▶ 最高価格地点は、昨年に引き続き福島7で価格は1,470千円/㎡。
JR東西線の新福島駅近傍で、高層の共同住宅が多く見られる住宅地域。
- ▶ 変動率の上昇率が最も大きい地点は、北3で昨年からの上昇率は10.9%。
北3は平成29年以来、9年ぶりの上昇率1位となった。

価格順位表（価格上位5位）

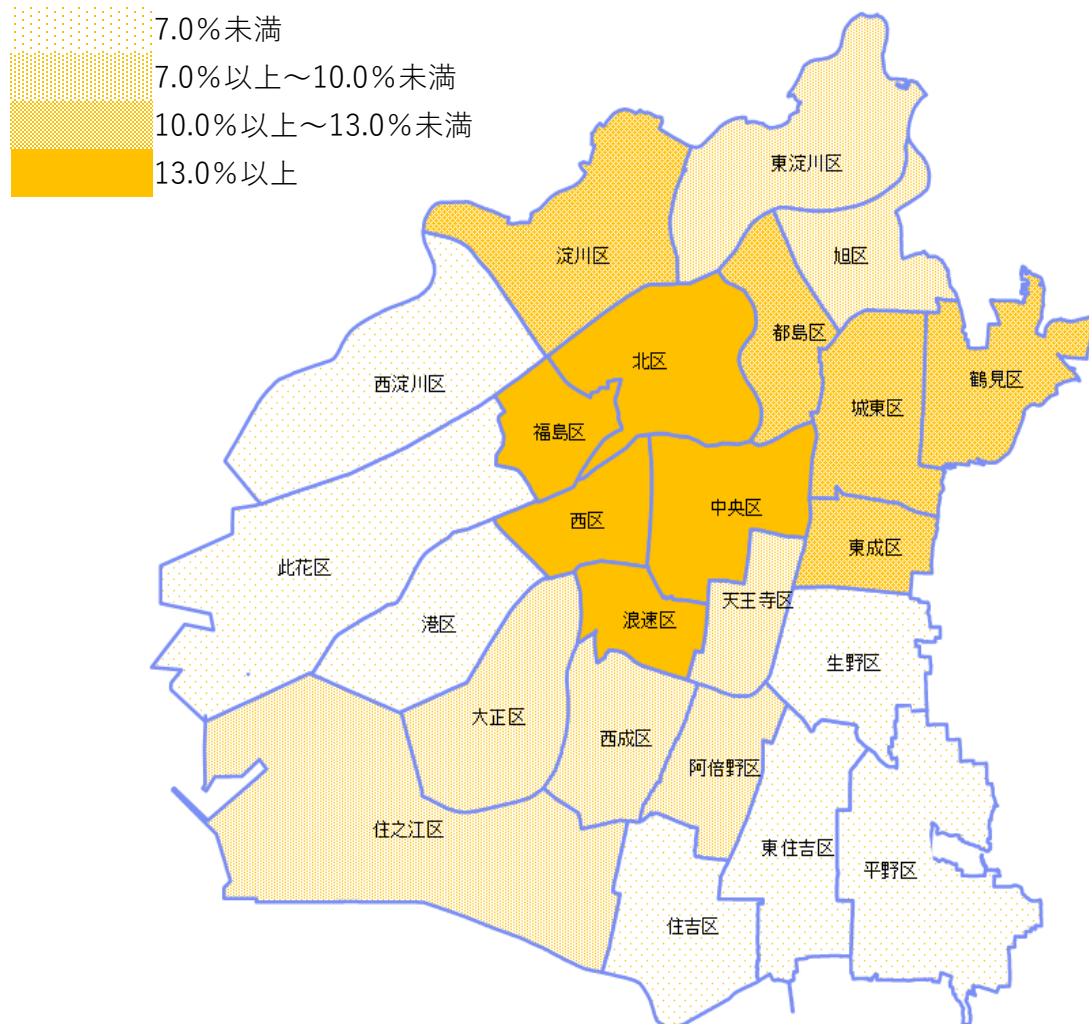
順位	地点番号	住所	価格 (円/㎡)	変動率 (%)
1	福島-7	福島3-1-55	1,470,000	8.9
2	天王寺-6	上汐4-4-25	1,080,000	8.0
3	北-3	紅梅町6-6	1,020,000	10.9
4	中央-3	上町1-15-15	998,000	8.5
5	西-1	北堀江4-13-5	956,000	10.5

変動率順位表（上昇率上位5位）

順位	地点番号	住所	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	北-3	紅梅町6-6	10.9	1,020,000
2	浪速-1	桜川1-4-12	10.9	541,000
3	城東-17	中央2-9-19	10.6	408,000
4	西-1	北堀江4-13-5	10.5	956,000
5	北-4	本庄東2-15-8	10.2	605,000

区別対前年平均変動率及び平均価格(商業地)

- ▶ 大阪市の平均変動率は昨年のプラス11.6%からプラス12.7%と上昇幅が拡大した。区別の平均変動率では22区で上昇幅が拡大となった。(昨年は23区が上昇幅拡大)
- ▶ うめきた2期等による開発の影響に加え、インバウンド観光客の増加の影響により、うめきたエリアや御堂筋・心斎橋エリアを中心に店舗・ホテル用地等の需要が高まり、地価の上昇がみられる。



(単位：%)

	令和7年	令和8年
大阪市	11.6	12.7
北	13.4	14.0
都島	9.1	12.3
福島	12.5	15.0
此花	8.2	6.1
中央	14.2	15.5
西	13.9	15.3
港	5.8	6.4
大正	6.2	7.1
天王寺	7.2	7.8
浪速	14.3	15.5
西淀川	5.1	6.8
淀川	9.7	10.6
東淀川	8.3	9.8
東成	10.1	11.8
生野	5.0	5.5
旭	4.1	7.8
城東	9.5	12.4
鶴見	9.9	12.1
阿倍野	8.2	7.6
住之江	8.1	8.4
住吉	6.3	6.7
東住吉	3.9	4.4
平野	4.1	5.0
西成	8.4	9.3

(単位：円/㎡)

	令和7年	令和8年
大阪市	2,237,200	2,477,000
北	4,192,600	4,559,800
都島	656,000	737,000
福島	1,074,600	1,248,500
此花	352,500	377,000
中央	4,155,900	4,652,500
西	1,620,200	1,812,100
港	412,300	442,300
大正	396,000	424,000
天王寺	973,500	1,069,300
浪速	788,800	914,200
西淀川	298,000	318,000
淀川	728,600	826,800
東淀川	403,200	444,800
東成	402,700	450,300
生野	265,000	279,500
旭	299,700	325,000
城東	436,000	490,000
鶴見	412,500	462,500
阿倍野	1,411,300	1,520,800
住之江	335,000	363,000
住吉	429,800	460,500
東住吉	303,500	316,000
平野	272,700	286,700
西成	308,000	339,000

対前年価格上位・変動率上位地点(商業地)

- ▶ 最高価格地点は、中央5-2 で価格は25,000千円/㎡。6年ぶりにトップが入れ替わった。旺盛なインバウンド需要と国内観光客の増加から、繁華性が極めて高く、賃料・地価が上昇している。
- ▶ 変動率の上昇率が最も大きい地点は中央5-19で上昇率は25.0%。中央区ではインバウンド需要の影響が大きく、商業地は大幅に水準が上がっている。

価格順位表(価格上位5位)

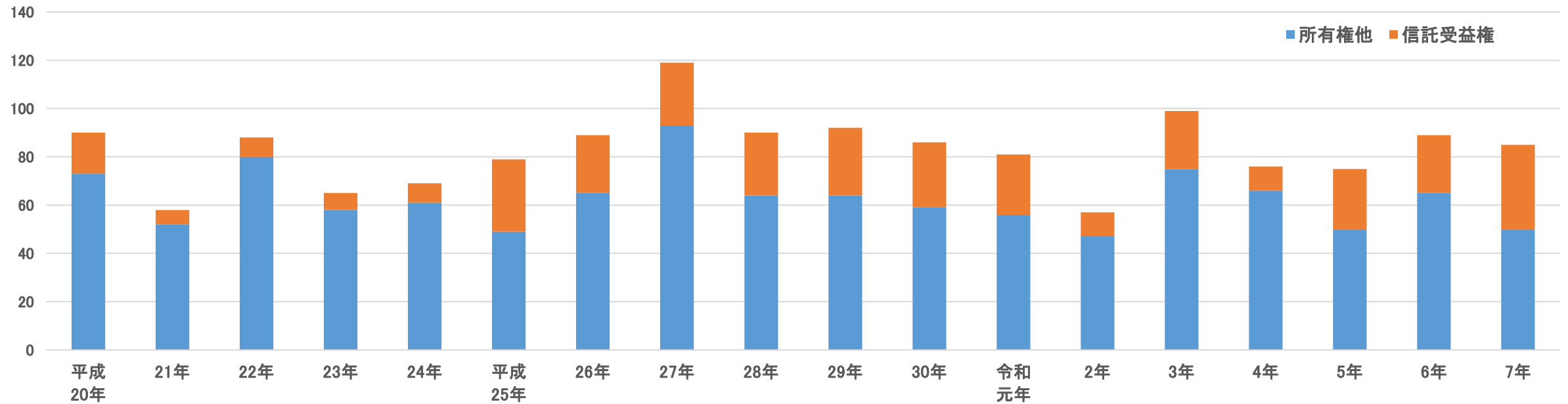
順位	地点番号	住所	価格 (円/㎡)	変動率(%)
1	中央5-2	宗右衛門町7-2	25,000,000	6.4
2	北5-28	大深町4-20	24,700,000	1.6
3	中央5-23	心斎橋筋2-8-5	19,900,000	13.1
4	北5-29	梅田1-8-17	19,600,000	3.2
5	中央5-18	西心斎橋1-4-5	15,300,000	13.3

変動率順位表(上昇率上位5位)

順位	地点番号	住所	変動率 (%)	価格 (円/㎡)
1	中央5-19	道頓堀1-6-10	25.0	9,500,000
2	中央5-20	西心斎橋2-1-25	19.5	4,600,000
3	西5-2	立売堀1-9-15	19.4	1,910,000
4	西5-6	北堀江1-14-24	18.6	2,230,000
5	浪速5-10	桜川2-11-20	18.5	8,080,000

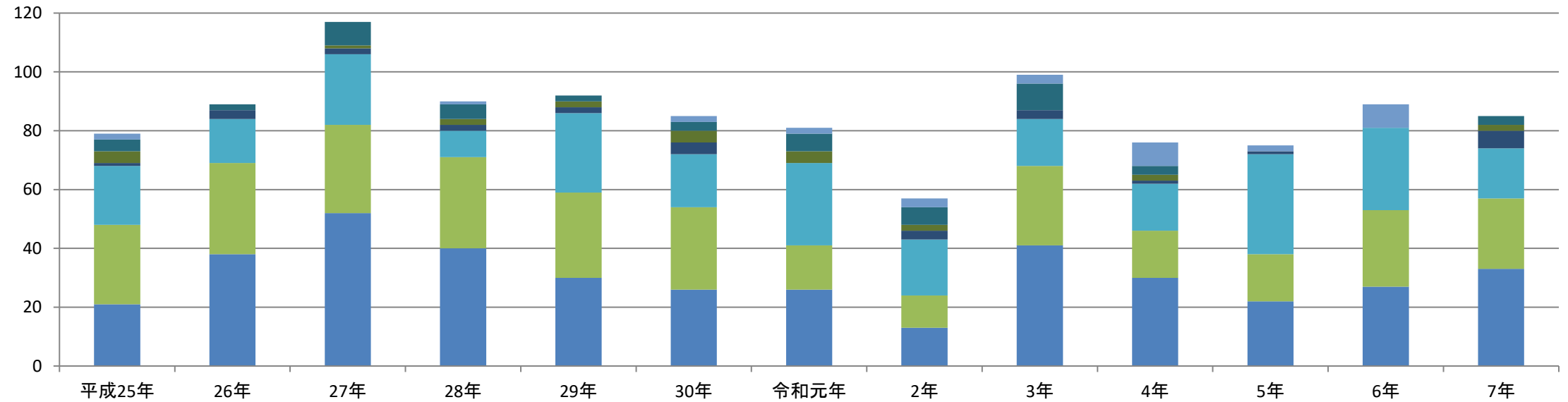
国土利用計画法届出状況

国土利用計画法届出状況(権利別)



	平成20年	21年	22年	23年	24年	平成25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
所有権他	73	52	80	58	61	49	65	93	64	64	59	56	47	75	66	50	65	50
信託受益権	17	6	8	7	8	30	24	26	26	28	27	25	10	24	10	25	24	35
合計	90	58	88	65	69	79	89	119	90	92	85	81	57	99	76	75	89	85

国土利用計画届出状況(利用目的別)



■ 住宅 ■ 商業施設 ■ 生産施設 ■ レクリエーション施設 ■ 駐車場 ■ 病院等その他の利用目的 ■ 資産保有等

利用目的	平成25年	26年	27年	28年	29年	30年	令和元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
住宅	21	38	52	40	30	26	26	13	41	30	22	27	33
商業施設	27	31	30	31	29	28	15	11	27	16	16	26	24
生産施設	20	15	24	9	27	18	28	19	16	16	34	28	17
レクリエーション施設	1	3	2	2	2	4	0	3	3	1	1	0	6
駐車場	4	0	1	2	2	4	4	2	0	2	0	0	2
病院等その他の利用目的	4	2	8	5	2	3	6	6	9	3	0	0	3
資産保有等	2	0	0	1	0	2	2	3	3	8	2	8	0
届出計	79	89	117	90	92	85	81	57	99	76	75	89	85