

大阪府

地 価 だ よ り

令和8年9月16日発行第103号
 大阪府都市整備部用地課
 〒540-8570 大阪市中央区大手前2丁目
 電話06-6944-9326（総務・地価調整グループ）

□ 大阪府は、令和8年の地価調査結果（価格時点：7月1日）を9月16日に公表しました。

＜特徴＞ 大阪府の地価は、令和7年7月1日からの1年間で、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。
 また、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、工業地はプラス7.2%（前年はプラス5.9%）と11年連続の上昇となった。

※ 地価調査は、知事が国土利用計画法施行令第9条に基づいて基準地を選定し、鑑定評価員による鑑定評価をもとに、毎年7月1日時点における基準地の1平方メートルあたりの正常な価格を判定し、公表するものです。

1 令和8年大阪府地価調査地域別・用途別対前年平均変動率（大阪府域）

（単位：％）

区 分	住 宅 地		商 業 地		工 業 地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大阪市	6.1	6.7	11.1	12.3	8.0	9.1
北大阪地域	3.4	4.1	6.4	7.3	5.0	5.0
東部大阪地域	1.9	1.8	3.0	3.7	4.9	6.6
南大阪地域	1.0	1.2	3.2	3.8	5.9	7.3
南河内地域	0.2	0.4	2.1	2.3	7.1	8.2
泉州地域	1.3	1.5	3.5	4.2	5.5	7.0
堺市	2.6	3.2	4.3	5.1	5.9	8.4
大阪市を除く大阪府域	1.9	2.2	4.0	4.8	5.3	6.5
大阪府全域	2.7	3.0	7.9	8.8	5.9	7.2

2 令和8年大阪府地価調査価格高順位表

〔住宅地〕

順位	基準地番号	(円/㎡) 令和7年価格	(円/㎡) 令和8年価格	(%) 変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	※ 天王寺(府)-2	786,000	874,000	11.2	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	天王寺(府)-3	627,000	690,000	10.0	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
3	天王寺(府)-1	608,000	675,000	11.0	大阪市天王寺区清水谷町9番6	「清水谷町4-6」
4	中央(府)-2	602,000	656,000	9.0	大阪市中央区玉造1丁目10番18外	「玉造1-10-1」
5	北(府)-1	585,000	632,000	8.0	大阪市北区長柄中1丁目3番15	「長柄中1-6-5」

〔商業地〕		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	※ 中央(府)5-3	24,100,000	25,800,000	7.1	大阪市中央区宗右衛門町4 6番 1外	「宗右衛門町7-2」(デカ戎橋ビル)
2	※ 北(府)5-2	24,500,000	24,900,000	1.6	大阪市北区大深町2 0 7番外	「大深町4-2 0」(グランフロント大阪 南館)
3	※ 北(府)5-1	19,300,000	19,900,000	3.1	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-1 7」(大阪第一生命ビルディング)
4	中央(府)5-6	10,300,000	12,000,000	16.5	大阪市中央区南船場3丁目1 2番 9外	「南船場3-5-1 1」(心斎橋フロントビル)
5	中央(府)5-12	8,820,000	10,200,000	15.6	大阪市中央区南久宝寺町3丁目3 9番 1外	「南久宝寺町3-6-6」(御堂筋センタービル)

[工業地]						
		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	浪速(府)9-1	319,000	360,000	12.9	大阪市浪速区塩草3丁目8番13	「塩草3-8-8」(森製缶溶接工業)
2	東成(府)9-1	320,000	359,000	12.2	大阪市東成区東小橋1丁目18番8	「東小橋1-18-10」(赤坂印刷)
3	東大阪(府)9-6	-	212,000	-	東大阪市長田東5丁目16番外	「長田東5-3-3」(HondaParts近畿大阪東)
4	住之江(府)9-1	183,000	208,000	13.7	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外	「柴谷1-1-48」(株式会社ニコッー)
5	淀川(府)9-1	187,000	204,000	9.1	大阪市淀川区三津屋中3丁目10番2	「三津屋中3-5-31」(不二電機株式会社)

3 令和8年大阪府地価調査上昇率順位表

〔住宅地〕						
		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	※ 天王寺(府)-2	786,000	874,000	11.2	大阪市天王寺区真法院町117番3	「真法院町10-6」
2	天王寺(府)-1	608,000	675,000	11.0	大阪市天王寺区清水谷町9番6	「清水谷町4-6」
3	中央(府)-1	527,000	580,000	10.1	大阪市中央区上町1丁目27番6	「上町1-27-5」
4	天王寺(府)-3	627,000	690,000	10.0	大阪市天王寺区堀越町1番8	「堀越町1-8」
5	※ 福島(府)-1	381,000	417,000	9.4	大阪市福島区玉川2丁目23番10	「玉川2-5-3」

〔商業地〕						
		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	※ 北(府)5-11	1,930,000	2,350,000	21.8	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
2	※ 西(府)5-6	1,750,000	2,100,000	20.0	大阪市西区立売堀1丁目18番3	「立売堀1-9-15」
3	北(府)5-12	2,950,000	3,530,000	19.7	大阪市北区中之島5丁目2番1	-----
4	西(府)5-3	2,140,000	2,550,000	19.2	大阪市西区阿波座2丁目31番	「阿波座2-4-23」
5	西(府)5-9	2,200,000	2,620,000	19.1	大阪市西区北堀江2丁目44番4外	「北堀江2-11-14」

【工業地】						
		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	住之江(府)9-1	183,000	208,000	13.7	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外	「柴谷1-1-48」
2	富田林(府)9-1	91,000	103,000	13.2	富田林市若松町東2丁目33番	「若松町東2-4-6」
3	門真(府)9-1	169,000	191,000	13.0	門真市桑才新町860番1	「桑才新町24-1」
4	浪速(府)9-1	319,000	360,000	12.9	大阪市浪速区塩草3丁目8番13	「塩草3-8-8」
5	東成(府)9-1	320,000	359,000	12.2	大阪市東成区東小橋1丁目18番8	「東小橋1-18-10」

〔全用途〕						
		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	基準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所 在 地	住 居 表 示
1	※ 北(府)5-11	1,930,000	2,350,000	21.8	大阪市北区大淀南1丁目9番6	「大淀南1-10-9」
2	※ 西(府)5-6	1,750,000	2,100,000	20.0	大阪市西区立売堀1丁目18番3	「立売堀1-9-15」
3	北(府)5-12	2,950,000	3,530,000	19.7	大阪市北区中之島5丁目2番1	-----
4	西(府)5-3	2,140,000	2,550,000	19.2	大阪市西区阿波座2丁目31番	「阿波座2-4-23」
5	西(府)5-9	2,200,000	2,620,000	19.1	大阪市西区北堀江2丁目44番4外	「北堀江2-11-14」

(注)

- ※印は、地価公示との共通地点
- 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。

4 令和8年大阪府地価調査下落率順位表

〔住宅地〕

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和7年価格	令和8年価格	変動率		
1	岬(府)-4	18,900	18,100	△ 4.2	岬町深日2450番62	---
2	岬(府)-1	12,900	12,400	△ 3.9	岬町多奈川谷川1847番3	---
3	泉南(府)-8	23,500	23,000	△ 2.1	泉南市信達岡中636番2	---
4	千早赤阪(府)-1	21,800	21,400	△ 1.8	千早赤阪村大字森屋397番1外	---
5	八尾(府)-6	36,000	35,400	△ 1.7	八尾市水越5丁目20番外	---

〔商業地〕

・下落地点なし

〔工業地〕

・下落地点なし

令和8年

〔全用途〕

順位	基準地番号	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	所在地	住居表示
		令和7年価格	令和8年価格	変動率		
1	岬(府)-4	18,900	18,100	△ 4.2	岬町深日2450番62	---
2	岬(府)-1	12,900	12,400	△ 3.9	岬町多奈川谷川1847番3	---
3	泉南(府)-8	23,500	23,000	△ 2.1	泉南市信達岡中636番2	---
4	千早赤阪(府)-1	21,800	21,400	△ 1.8	千早赤阪村大字森屋397番1外	---
5	八尾(府)-6	36,000	35,400	△ 1.7	八尾市水越5丁目20番外	---

5 令和8年地価調査市区町村別対前年平均変動率表

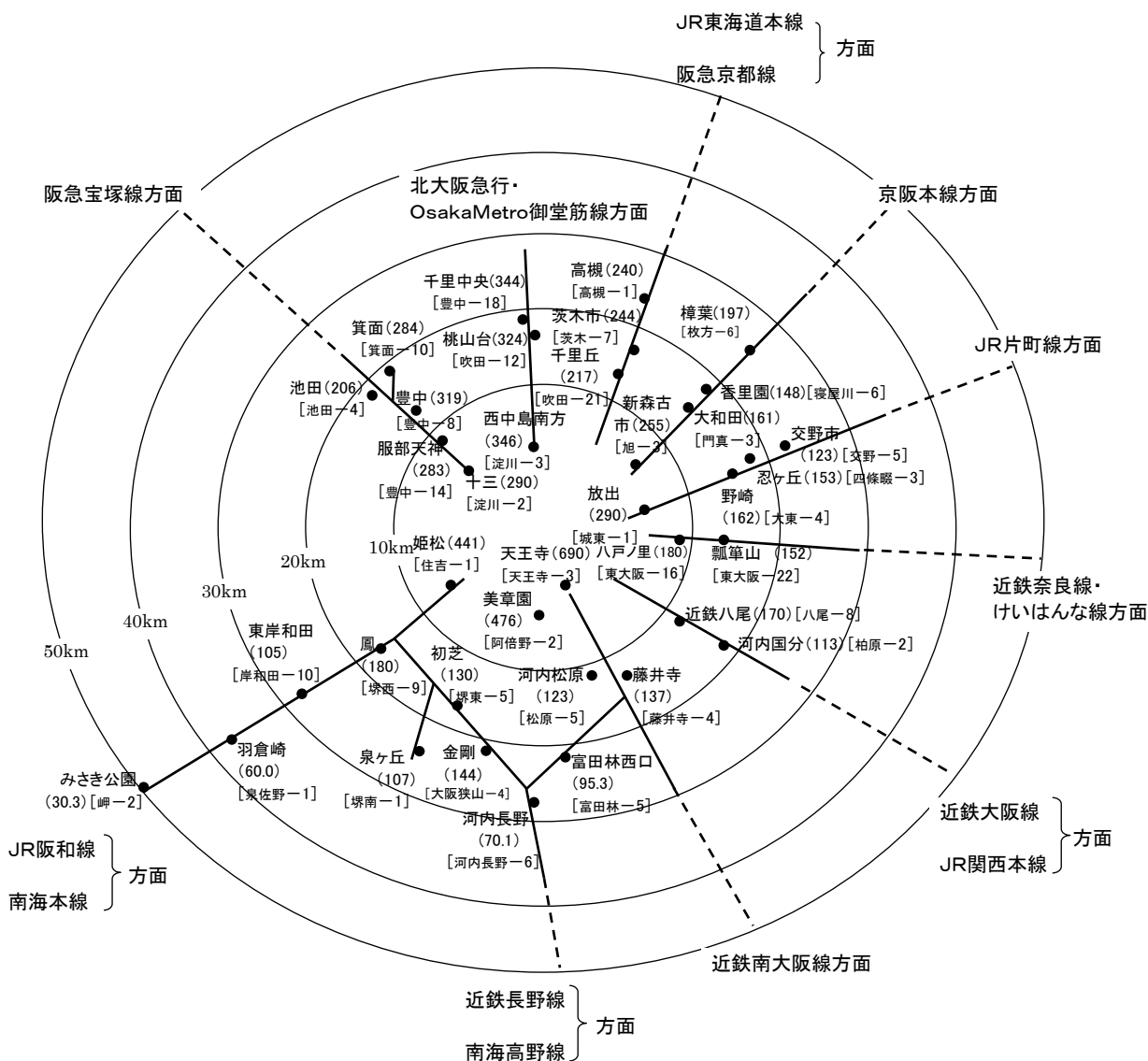
(単位:%)

地域	市町村	住宅地		商業地		工業地	
		令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
北大阪地域	大阪市	6.1	6.7	11.1	12.3	8.0	9.1
	能勢町	△ 1.7	△ 1.1	---	---	---	---
	豊能町	△ 0.9	△ 0.7	---	---	---	---
	箕面市	3.5	4.1	3.7	5.7	---	---
	池田市	1.4	2.7	5.3	7.4	4.5	5.2
	豊中市	4.0	4.3	5.5	6.1	6.1	5.8
	吹田市	4.5	5.0	11.2	9.9	6.3	6.5
	摂津市	1.6	3.1	2.4	2.4	---	---
	茨木市	4.1	5.0	7.1	8.5	5.6	3.0
	高槻市	3.6	4.5	6.1	7.7	---	---
	島本町	2.6	2.8	---	---	1.6	3.8
	北大阪地域 平均	3.4	4.1	6.4	7.3	5.0	5.0
	枚方市	2.3	1.9	5.7	5.0	4.5	4.3
	寝屋川市	3.6	3.0	3.7	3.5	2.5	6.0
東部大阪地域	門真市	2.7	2.4	4.2	4.1	12.7	13.0
	守口市	5.1	5.3	8.5	8.5	---	---
	交野市	1.6	1.6	4.5	4.7	---	---
	四條畷市	3.0	2.9	1.4	2.8	---	---
	大東市	1.8	1.8	1.0	0.5	4.7	6.0
	東大阪市	0.6	0.8	1.7	2.7	3.0	5.9
	八尾市	0.7	0.2	2.3	5.0	8.7	8.0
	柏原市	0.4	0.9	2.4	2.3	---	---
	東部大阪地域 平均	1.9	1.8	3.0	3.7	4.9	6.6
	松原市	0.1	0.3	4.5	3.8	8.0	8.3
南河内地域	藤井寺市	0.9	1.2	1.5	3.0	---	---
	羽曳野市	0.0	0.1	1.0	2.0	---	---
	大阪狭山市	1.5	1.9	1.5	2.2	---	---
	富田林市	0.3	0.4	2.9	2.1	10.3	13.2
	河内長野市	0.0	0.0	1.3	0.6	2.9	3.1
	河南町	△ 0.8	△ 0.6	---	---	---	---
	太子町	△ 0.2	△ 0.2	---	---	---	---
	千早赤阪村	△ 2.2	△ 1.8	---	---	---	---
	南河内地域 平均	0.2	0.4	2.1	2.3	7.1	8.2
	堺市	2.6	3.2	4.3	5.1	5.9	8.4
泉州地域	和泉市	1.3	0.8	4.8	4.5	---	---
	高石市	3.9	3.8	---	5.8	9.0	9.1
	泉大津市	1.9	1.9	2.4	3.1	---	---
	忠岡町	0.7	0.7	---	---	3.4	2.6
	岸和田市	0.8	0.6	2.3	3.4	3.7	4.6
	貝塚市	0.0	△ 0.1	2.0	3.3	4.1	5.9
	泉佐野市	1.7	2.1	3.7	3.7	---	---
	泉南市	△ 1.0	△ 0.8	0.0	0.0	---	---
	田尻町	0.4	0.6	---	---	---	---
	熊取町	△ 0.9	△ 0.6	---	---	---	---
	阪南市	△ 0.5	△ 0.6	0.0	0.0	---	---
	岬町	△ 3.1	△ 2.2	---	---	---	---
	泉州地域 平均	1.3	1.5	3.5	4.2	5.5	7.0
	南大阪地域 平均 (南河内+泉州)	1.0	1.2	3.2	3.8	5.9	7.3
	大阪市を除く 大阪府域	1.9	2.2	4.0	4.8	5.3	6.5
	大阪府 平均	2.7	3.0	7.9	8.8	5.9	7.2

地域	区	住宅地		商業地		工業地	
		令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大阪市内各区	都島区	7.6	9.0	6.7	8.4	---	---
	東成区	7.4	8.3	10.0	11.5	8.8	12.2
	生野区	3.9	4.2	3.1	3.5	2.9	3.4
	旭区	6.2	6.3	3.5	6.3	---	---
	城東区	8.3	8.4	8.8	10.0	---	---
	鶴見区	8.0	7.8	8.6	8.1	---	---
	阿倍野区	6.2	6.6	6.3	8.1	---	---
	住吉区	5.7	6.2	5.9	7.2	---	---
	住之江区	4.4	5.3	6.4	9.7	15.8	13.7
	平野区	3.3	4.2	5.6	6.4	2.4	3.1
	東住吉区	4.8	5.3	1.2	1.5	---	---
	西成区	6.8	7.5	12.0	10.2	8.3	8.7
	此花区	3.9	4.9	2.8	4.3	6.9	8.6
	港区	5.9	6.2	8.1	7.9	---	12.0
大阪各区	大正区	3.1	4.9	1.4	2.7	---	---
	西淀川区	3.8	4.4	3.0	3.9	7.1	7.2
	淀川区	8.0	8.1	9.3	9.2	7.5	9.1
	東淀川区	8.3	8.3	8.8	8.7	---	---
	北区	7.4	7.3	14.2	15.6	---	---
	福島区	7.8	9.3	15.1	16.8	---	---
	中央区	7.3	9.6	14.5	15.0	---	---
	西区	7.0	8.1	16.3	18.7	---	---
	天王寺区	7.6	10.7	7.5	9.6	---	---
	浪速区	9.9	9.0	15.8	15.4	11.9	12.9
	大阪市平均	6.1	6.7	11.1	12.3	8.0	9.1

地域	区	住宅地		商業地		工業地	
		令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
堺市内各区	堺区	2.2	2.4	4.5	5.4	5.6	9.0
	中区	1.8	2.4	4.4	5.2	4.9	8.6
	東区	3.6	4.2	4.4	4.8	---	---
	西区	2.8	3.7	4.1	4.8	9.7	9.0
	南区	1.1	2.7	---	---	---	---
堺各区	北区	4.1	4.3	4.1	4.5	---	---
	美原区	1.4	3.0	---	---	3.2	7.1
	堺市平均	2.6	3.2	4.3	5.1	5.9	8.4

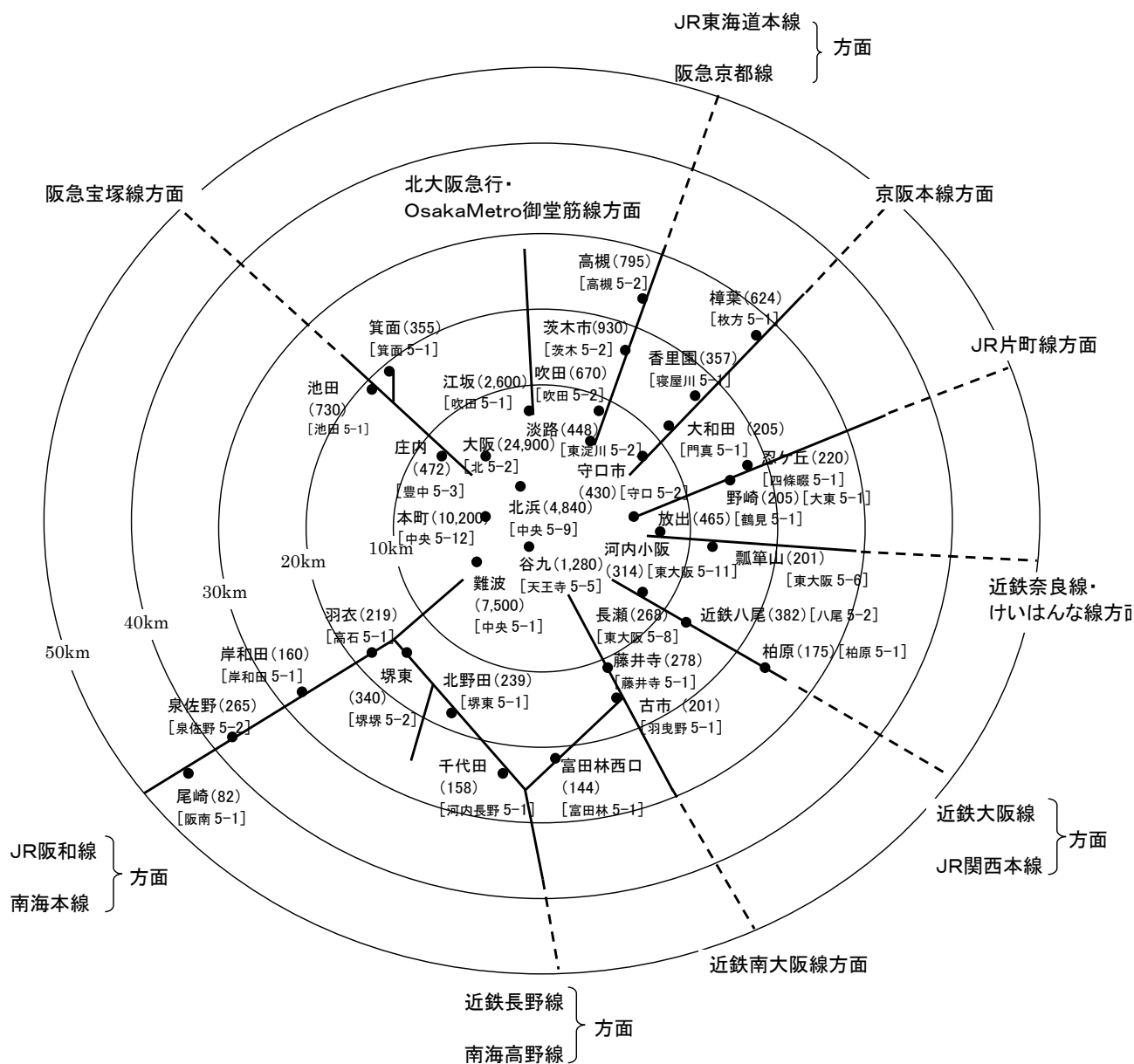
令和8年大阪府地価調査鉄道沿線別住宅地の基準地価格例



備考

- 1 表示の地価は、最寄駅からおおむね1 km程度にある標準的な基準地の令和8年7月1日における
1 m²当たりの価格（単位：千円）を示している。
2 ○○ kmは、OsakaMetro本町駅からの直線距離である。
3 基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
4 []内は、基準地番号を示している。

令和8年大阪府地価調査鉄道沿線別商業地の基準地価格例



備考

- 1 表示の地価は、最寄駅近辺の標準的な基準地の令和8年7月1日
2 における1㎡当たりの価格（単位：千円）を示している。
3 ○○kmは、OsakaMetro本町駅からの直線距離である。
4 基準地は、必ずしも従前と同一地点ではない。
5 []内は、基準地番号を示している。

※10月は「土地月間」です。関連行事として、不動産鑑定士による無料相談会が開催されます。

○無料相談会の問い合わせ：公益社団法人 大阪府不動産鑑定士協会 電話（06）6203－2100