

大阪府

地価だより

令和8年3月18日発行第102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）

□ 国土交通省は令和8年の地価公示結果（価格時点：1月1日）を3月18日に発表しました。

<特徴> 大阪府の地価は、令和7年1月1日からの1年間で、住宅地は平均変動率がプラス2.8%（前年はプラス2.3%）と5年連続の上昇となりました。
 また、商業地はプラス8.5%（前年はプラス7.6%）と4年連続の上昇となりました。

※ 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。

1 令和8年地価公示地域別・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	5.8	6.5	11.6	12.7	7.5	8.5
北大阪地域	3.0	3.7	6.0	6.8	5.9	6.4
東部大阪地域	1.6	1.7	3.3	3.7	5.7	7.2
南大阪地域	0.8	1.3	3.2	4.0	6.2	7.6
南河内地域	0.2	0.3	2.4	2.5	4.5	5.9
泉州地域	1.1	1.7	3.6	4.6	6.8	8.2
堺市	2.5	3.9	5.3	7.3	7.8	9.4
大阪市を除く大阪府域	1.6	2.0	4.1	4.7	5.9	7.2
大阪府全域	2.3	2.8	7.6	8.5	6.3	7.5

2 令和8年地価公示価格高順位表（大阪府域）

[住宅地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	標準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪福島-7	1,350,000	1,470,000	8.9	大阪市福島区福島3丁目13番2	「福島3-1-55」
2	大阪天王寺-6	1,000,000	1,080,000	8.0	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2	「上汐4-4-25」
3	大阪北-3	920,000	1,020,000	10.9	大阪市北区紅梅町125番	「紅梅町6-6」
4	大阪中央-3	920,000	998,000	8.5	大阪市中央区上町1丁目15番2	「上町1-15-15」
5	大阪西-1	865,000	956,000	10.5	大阪市西区北堀江4丁目7番	「北堀江4-13-5」

[商業地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	標準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所在地	住居表示
1	※ 大阪中央5-2	23,500,000	25,000,000	6.4	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」（デカ戎橋ビル）
2	※ 大阪北5-28	24,300,000	24,700,000	1.6	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」（グランフロント大阪 南館）
3	大阪中央5-23	17,600,000	19,900,000	13.1	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	「心斎橋筋2-8-5」（サンドラッグ 心斎橋中央店）
4	※ 大阪北5-29	19,000,000	19,600,000	3.2	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」（大阪第一生命 ビルディング）
5	大阪中央5-18	13,500,000	15,300,000	13.3	大阪市中央区西心斎橋1丁目8番	「西心斎橋1-4-5」（御堂筋ビル）

3 令和8年地価公示上昇率順位表（大阪府域）

[住宅地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	標準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪北-3	920,000	1,020,000	10.9	大阪市北区紅梅町125番	「紅梅町6-6」
2	大阪浪速-1	488,000	541,000	10.9	大阪市浪速区桜川1丁目4番7	「桜川1-4-12」
3	大阪城東-17	369,000	408,000	10.6	大阪市城東区中央2丁目12番1	「中央2-9-19」
4	大阪西-1	865,000	956,000	10.5	大阪市西区北堀江4丁目7番	「北堀江4-13-5」
5	大阪北-4	549,000	605,000	10.2	大阪市北区本庄東2丁目15番9外	「本庄東2-15-8」

[商業地]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	標準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪中央5-19	7,600,000	9,500,000	25.0	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	「道頓堀1-6-10」（新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店）
2	大阪中央5-20	3,850,000	4,600,000	19.5	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外	「西心斎橋2-1-25」（shinsaibashi W-Place）
3	※ 大阪西5-2	1,600,000	1,910,000	19.4	大阪市西区立売堀1丁目18番3	「立売堀1-9-15」（アセントビル）
4	大阪西5-6	1,880,000	2,230,000	18.6	大阪市西区北堀江1丁目44番	「北堀江1-14-24」（ラポール四ツ橋B.L.D.）
5	大阪浪速5-10	682,000	808,000	18.5	大阪市浪速区桜川2丁目11番18	「桜川2-11-20」（根来ビル）

[全用途]		(円/㎡)	(円/㎡)	(%)		
順位	標準地番号	令和7年価格	令和8年価格	変動率	所在地	住居表示
1	大阪中央5-19	7,600,000	9,500,000	25.0	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外	「道頓堀1-6-10」（新世界串カツいっとく道頓堀戎橋店）
2	大阪中央5-20	3,850,000	4,600,000	19.5	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外	「西心斎橋2-1-25」（shinsaibashi W-Place）
3	※ 大阪西5-2	1,600,000	1,910,000	19.4	大阪市西区立売堀1丁目18番3	「立売堀1-9-15」（アセントビル）
4	大阪西5-6	1,880,000	2,230,000	18.6	大阪市西区北堀江1丁目44番	「北堀江1-14-24」（ラポール四ツ橋B.L.D.）
5	大阪浪速5-10	682,000	808,000	18.5	大阪市浪速区桜川2丁目11番18	「桜川2-11-20」（根来ビル）

(注)

- ※印は、地価調査との共通地点
- 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年地価公示下落率順位表（大阪府域）

[住宅地]

順位	標準地番号	(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-4	18,500	17,700	△ 4.3	岬町深日1868番50外	---
2	岬-5	11,600	11,100	△ 4.3	岬町多奈川谷川2916番	---
3	岬-7	15,600	15,000	△ 3.8	岬町多奈川谷川2206番2外	---
4	岬-1	15,800	15,200	△ 3.8	岬町淡輪1694番85	---
5	八尾-26	41,000	39,500	△ 3.7	八尾市服部川7丁目115番	---

[商業地]

・下落地点なし

[全用途]

順位	標準地番号	(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-4	18,500	17,700	△ 4.3	岬町深日1868番50外	---
2	岬-5	11,600	11,100	△ 4.3	岬町多奈川谷川2916番	---
3	岬-7	15,600	15,000	△ 3.8	岬町多奈川谷川2206番2外	---
4	岬-1	15,800	15,200	△ 3.8	岬町淡輪1694番85	---
5	八尾-26	41,000	39,500	△ 3.7	八尾市服部川7丁目115番	---

(注)

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。

5 令和8年地価公示市区町村別対前年平均変動率表 [住宅地・商業地]

(単位:%)

地域	市 町 村	住宅地		商業地	
		令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大阪市		5.8	6.5	11.6	12.7
北 大 阪 地 域	能勢町	△ 2.0	△ 1.1	---	---
	豊能町	△ 0.2	△ 0.7	---	---
	箕面市	2.8	2.9	4.1	4.5
	池田市	1.1	2.1	3.5	4.9
	豊中市	3.7	4.0	7.1	7.3
	吹田市	4.3	4.9	7.8	8.3
	摂津市	2.3	3.4	5.0	5.8
	茨木市	2.6	3.8	6.1	7.9
	高槻市	2.7	3.7	5.4	7.0
	島本町	2.2	2.9	2.6	2.9
北大阪地域 平均		3.0	3.7	6.0	6.8
東 部 大 阪 地 域	枚方市	1.9	1.9	4.9	4.9
	寝屋川市	2.6	2.6	5.5	5.2
	門真市	3.0	2.4	5.1	5.2
	守口市	5.4	5.4	5.7	7.5
	交野市	1.0	1.2	4.7	4.6
	四條畷市	1.0	1.2	4.2	3.9
	大東市	2.3	1.7	3.1	2.8
	東大阪市	0.2	0.9	0.6	1.3
	八尾市	0.3	0.5	2.1	3.0
	柏原市	△ 0.2	0.0	1.3	1.8
東部大阪地域 平均		1.6	1.7	3.3	3.7
南 河 内 地 域	松原市	0.2	0.1	1.3	2.7
	藤井寺市	0.6	0.7	2.2	2.4
	羽曳野市	△ 0.2	△ 0.1	2.5	1.9
	大阪狭山市	1.1	1.1	3.4	3.3
	富田林市	0.6	0.6	3.3	3.2
	河内長野市	0.1	0.1	1.8	1.8
	河南町	△ 0.7	△ 0.9	---	---
	太子町	△ 0.3	△ 0.2	---	---
千早赤阪村	△ 2.9	△ 2.6	---	---	
南河内地域 平均		0.2	0.3	2.4	2.5
泉 州 地 域	堺市	2.5	3.9	5.3	7.3
	和泉市	1.1	1.3	3.9	5.3
	高石市	3.2	3.4	5.2	5.7
	泉大津市	1.5	1.6	4.4	4.5
	忠岡町	0.3	0.4	---	---
	岸和田市	0.5	0.9	3.8	3.9
	貝塚市	△ 0.2	△ 0.2	1.0	1.4
	泉佐野市	0.7	0.9	1.3	3.1
	泉南市	△ 0.6	△ 0.6	0.0	0.1
	田尻町	0.1	0.5	---	---
	熊取町	△ 0.9	△ 0.9	0.9	0.9
	阪南市	△ 0.8	△ 0.7	0.0	0.0
	岬町	△ 3.4	△ 2.8	---	---
泉州地域 平均		1.1	1.7	3.6	4.6
南大阪地域 平均 (南河内+泉州)		0.8	1.3	3.2	4.0
大阪市を除く 大阪府域		1.6	2.0	4.1	4.7
大阪府 平均		2.3	2.8	7.6	8.5

地域	区	住宅地		商業地	
		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	7.7	8.5	9.1	12.3
	東成区	7.9	8.4	10.1	11.8
	生野区	3.7	4.0	5.0	5.5
	旭区	5.7	5.9	4.1	7.8
	城東区	8.6	8.9	9.5	12.4
	鶴見区	8.2	8.8	9.9	12.1
	阿倍野区	7.3	6.9	8.2	7.6
	住吉区	5.4	5.8	6.3	6.7
	住之江区	3.8	4.4	8.1	8.4
	平野区	2.4	3.9	4.1	5.0
	東住吉区	4.3	4.9	3.9	4.4
	西成区	6.1	7.9	8.4	9.3
	此花区	3.2	4.2	8.2	6.1
	港区	3.5	5.1	5.8	6.4
	大正区	2.6	4.0	6.2	7.1
	西淀川区	3.3	4.2	5.1	6.8
	淀川区	7.4	7.8	9.7	10.6
	東淀川区	7.5	8.5	8.3	9.8
	北区	7.9	9.2	13.4	14.0
	福島区	7.2	8.3	12.5	15.0
中央区	7.7	8.4	14.2	15.5	
西区	8.4	10.5	13.9	15.3	
天王寺区	6.8	7.6	7.2	7.8	
浪速区	9.7	10.9	14.3	15.5	
大阪市 平均		5.8	6.5	11.6	12.7

地域	区	住宅地		商業地	
		令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
堺 市 内 各 区	堺区	2.6	3.9	5.3	7.6
	中区	1.9	3.7	4.3	5.5
	東区	3.7	5.0	2.8	4.5
	西区	2.3	3.5	4.8	6.2
	南区	0.6	2.8	4.8	13.6
	北区	4.0	4.7	9.6	10.5
美原区	1.0	3.5	4.5	5.0	
堺市 平均		2.5	3.9	5.3	7.3

※4月1日は「不動産鑑定評価の日」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）6586－6554

令和8年3月発行 大阪府都市整備部用地課
TEL：06－6944－9326