

Tanikan Report Osaka

vol.17 2026年地価公示 発表

2026.3版



■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町 4 7 7 7 番 3 3 『北の峰町 2 5 - 1 1 』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7 8 8 6 番 1 0	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南 3 丁目 6 番 7 『港南 3 - 7 - 2 3 』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6 5 1 3 番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷 1 丁目 1 0 7 番 1 『本郷 1 - 2 8 - 3 』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂 1 丁目 1 4 2 4 番 1 『赤坂 1 - 1 4 - 1 1 』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1 9 1 1 番 『赤坂 6 - 1 9 - 2 3 』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦 2 丁目 1 番 3 3 『芝浦 2 - 3 - 2 7 』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川 4 丁目 1 3 番 『東品川 4 - 2 - 1 1 』	1,150,000	1,380,000	20.0

■住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪北-3	大阪市北区紅梅町 1 2 5 番 『紅梅町 6 - 6 』	920,000	1,020,000	10.9
1	大阪浪速-1	大阪市浪速区桜川 1 丁目 4 番 7 『桜川 1 - 4 - 1 2 』	488,000	541,000	10.9
3	大阪城東-17	大阪市城東区中央 2 丁目 1 2 番 1 『中央 2 - 9 - 1 9 』	369,000	408,000	10.6
4	大阪西-1	大阪市西区北堀江 4 丁目 7 番 『北堀江 4 - 1 3 - 5 』	865,000	956,000	10.5
5	大阪北-4	大阪市北区本庄東 2 丁目 1 5 番 9 外 『本庄東 2 - 1 5 - 8 』	549,000	605,000	10.2
6	大阪北-5	大阪市北区中津 6 丁目 5 番 1 『中津 6 - 4 - 1 8 』	418,000	460,000	10.0
7	大阪都島-6	大阪市都島区中野町 4 丁目 9 3 番 1 『中野町 4 - 1 0 - 1 0 』	377,000	414,000	9.8
8	大阪淀川-10	大阪市淀川区東三国 4 丁目 1 4 番 9 『東三国 4 - 1 4 - 8 』	309,000	339,000	9.7
8	大阪東淀川-16	大阪市東淀川区豊新 1 丁目 1 3 番 1 8 『豊新 1 - 1 3 - 2 4 』	238,000	261,000	9.7
10	大阪東淀川-1	大阪市東淀川区淡路 5 丁目 2 8 番 1 『淡路 5 - 5 - 5 』	272,000	298,000	9.6

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,580,000	3,230,000	25.2
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

■商業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	7,600,000	9,500,000	25.0
2	大阪中央5-20	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外『西心斎橋2-1-25』	3,850,000	4,600,000	19.5
3	大阪西5-2	大阪市西区立売堀1丁目18番3『立売堀1-9-15』	1,600,000	1,910,000	19.4
4	大阪西5-6	大阪市西区北堀江1丁目44番『北堀江1-14-24』	1,880,000	2,230,000	18.6
5	大阪浪速5-10	大阪市浪速区桜川2丁目11番18『桜川2-11-20』	682,000	808,000	18.5
6	大阪福島5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2『福島6-20-2』	1,520,000	1,800,000	18.4
6	大阪北5-14	大阪市北区豊崎3丁目22番13『豊崎3-20-10』	2,280,000	2,700,000	18.4
6	大阪西5-3	大阪市西区西本町2丁目111番外『西本町2-1-34』	2,120,000	2,510,000	18.4
9	大阪北5-25	大阪市北区豊崎3丁目15番2『豊崎3-13-6』	1,210,000	1,430,000	18.2
10	大阪北5-15	大阪市北区大淀南1丁目9番6『大淀南1-10-9』	1,770,000	2,090,000	18.1

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	160,000	191,000	19.4
7	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
10	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

■工業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2	138,000	158,000	14.5
1	大阪住之江9-2	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	173,000	198,000	14.5
3	堺堺9-2	堺市堺区石津北町81番1	121,000	138,000	14.0
4	堺堺9-1	堺市堺区築港南町4番5外	68,500	78,000	13.9
5	大阪此花9-1	大阪市此花区北港白津1丁目1番19外 『北港白津1-6-10』	130,000	148,000	13.8
6	堺堺9-8	堺市堺区築港八幡町1番155	120,000	136,000	13.3
7	富田林9-1	富田林市中野町東2丁目155番7 『中野町東2-5-27』	85,500	96,500	12.9
8	大阪港9-1	大阪市港区福崎2丁目1番18 『福崎2-1-18』	129,000	145,000	12.4
9	門真9-2	門真市四宮6丁目197番外 『四宮6-5-29』	147,000	165,000	12.2
9	大阪東成9-1	大阪市東成区深江北3丁目26番12 『深江北3-12-21』	238,000	267,000	12.2

【トピックス① 大阪府の概況】

大阪府全体の標準地の対前年平均変動率をみると、住宅地は+2.8%（前年：+2.3%）と5年連続の上昇、商業地は+8.5%（前年：+7.6%）と4年連続の上昇となった。

<住宅地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	浪速区	10.9%
2	西区	10.5%
3	北区	9.2%

■大阪市・下落率順

区平均変動率に下落は認められない。

大阪市平均変動率	6.5%
----------	------

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	守口市	5.4%
2	吹田市	4.9%
3	豊中市	4.0%

■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	岬町	△ 2.8%
2	千早赤阪村	△ 2.6%
3	能勢町	△ 1.1%

大阪府平均変動率	2.8%
----------	------

大阪府下全域を俯瞰すると、都心部接近や生活利便性等に優れる住宅地の地価は上昇傾向が続いている一方、駅徒歩圏外など交通利便性等に劣る住宅地の地価は、一部地域で下落率は縮小しているものの、下落が継続している。

<商業地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	中央区 浪速区	15.5%
2	西区	15.3%
3	福島区	15.0%

■大阪市・下落率順

区平均変動率に下落は認められない。

大阪市平均変動率	12.7%
----------	-------

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	吹田市	8.3%
2	茨木市	7.9%
3	守口市	7.5%

■大阪府・下落率順

平均変動率に下落は認められない。

大阪府平均変動率	8.5%
----------	------

旺盛なインバウンド需要等の影響によって、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部等で上昇率が拡大している。加えて、大阪市中心部の駅前等の優良立地においては、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が高く、地価は上昇傾向にある。大阪府下では路線商業地域や駅前などの立地条件の良い地域を中心に、地価は上昇傾向で推移している。

■大阪浪速 - 1



■大阪北 - 3



■大阪中央5 - 20



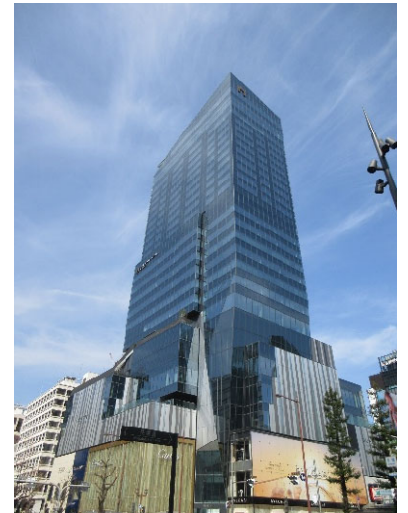
【トピックス② オフィス開発動向】

近年、大阪市中心部におけるオフィス需要は拡大しており、立地改善やビルグレードの向上を動機とする移転需要が認められることから、新たなオフィスビルの開発が相次いでいる。今後、梅田周辺や淀屋橋、本町エリアを中心に、複数の新規供給が予定されていることから、既存物件を含む周辺マーケットへの影響には注視を要するところである。

＜大阪市内における主な新規供給＞

物件名	所在	延床面積	竣工時期
淀屋橋ステーションワン	中央区北浜3丁目	約73,100㎡	2025年5月
淀屋橋ゲートタワー	中央区北浜4丁目	約132,000㎡	2025年12月
SYNASIA本町ビル	中央区本町3丁目	約13,900㎡	2026年2月
クオーツ心斎橋	中央区南船場3丁目	約46,200㎡	2026年3月
(仮称)本町4丁目プロジェクト	中央区本町4丁目	約45,500㎡	2026年7月
(仮称)芝田二丁目開発	北区芝田2丁目	約3,000㎡	2026年冬
(仮称)上本町六丁目ビル	天王寺区上本町6丁目	約12,600㎡	2027年2月

■クオーツ心斎橋



■淀屋橋ステーションワン



■淀屋橋ゲートタワー



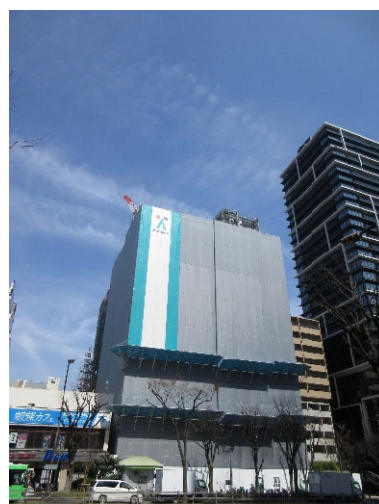
■SYNASIA本町ビル



■(仮称)本町4丁目プロジェクト



■(仮称)上本町六丁目ビル



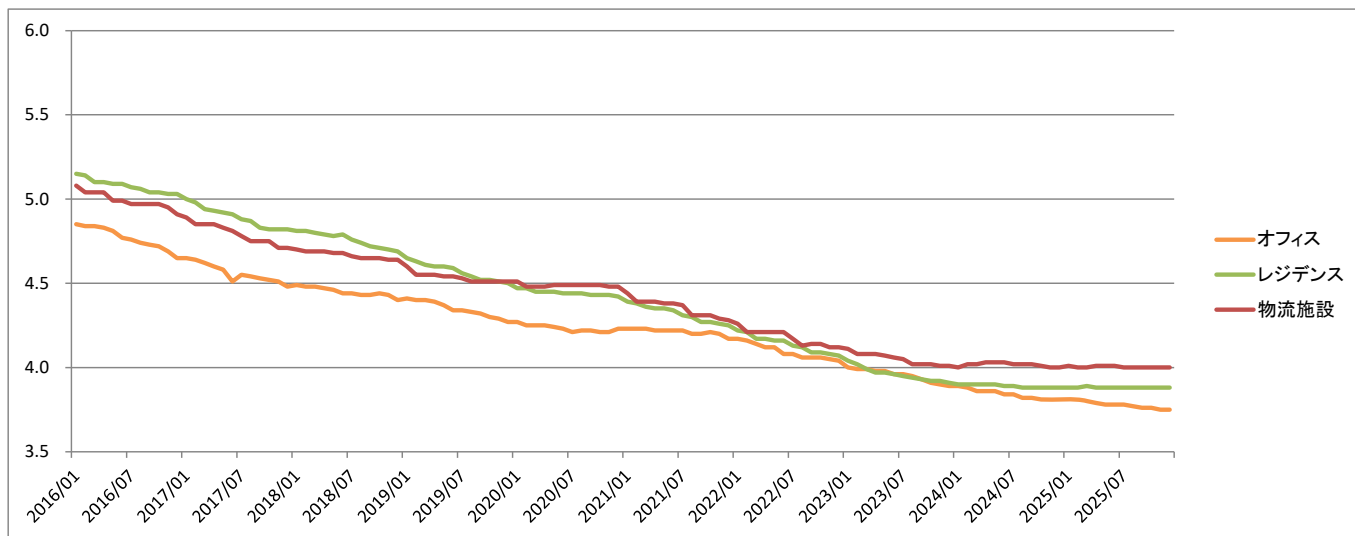
■(仮称)芝田二丁目開発



【トピックス③ 利回り動向】

極めて緩和的な金融環境や取引市場における品薄感等を受けて、優良物件に対する投資意欲はアセットを問わず旺盛な状況が続いている。大阪圏においても同様の傾向が見られ、各アセットにおける利回りは横這い、緩やかな低下傾向を示している。

■近時の利回り推移（大阪府／鑑定CR）



■J-REITによる物件取得(2025年～2026年／抜粋)

【大阪市】

名称	主用途	所在(大阪府)	契約締結年月	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
JPR堂島ウエスト(追加取得)	オフィス	大阪市北区堂島2丁目	2026.3	105,000,000円	3.7%	4,850,000円	4.6%
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	ホテル	大阪市西区西本町1丁目	2026.2	5,600,000,000円	3.7%	237,382,000円	4.2%
La Douceur 都島高倉町	レジデンス	大阪市都島区高倉町3丁目	2025.12	1,140,000,000円	3.7%	45,000,000円	3.9%
MFLP・OGUD 大阪西島 (準共有持分50%)	物流	大阪市此花区西島5丁目	2025.12	5,780,000,000円	3.9%	238,000,000円	4.1%
グランフロント大阪(うめきた広場・南館) (追加取得・準共有持分4.6%)	オフィス	大阪市北区大深町	2025.11	9,200,000,000円	3.0%	346,545,830円	3.8%
グランフロント大阪(北館) (追加取得・準共有持分4.6%)	オフィス	大阪市北区大深町	2025.11	8,000,000,000円	3.1%	302,919,706円	3.8%
ルーシッドスクエア新大阪	オフィス	大阪市東淀川区東中島1丁目	2025.11	9,720,000,000円	3.4%	350,832,000円	3.6%

【その他大阪府内】

名称	主用途	所在(大阪府)	契約締結年月	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
トナリエ星田	商業	交野市星田北6丁目	2026.2	4,654,000,000円	3.9%	191,504,000円	4.1%
三井ショッピングパークららぽーと和泉 (追加取得・準共有持分71.5%)	商業	和泉市あゆみ野4丁目	2025.12	18,970,000,000円	4.8%	990,377,000円	5.2%
S-RESIDENCE堺浜寺broad	レジデンス	堺市西区浜寺石津町西1丁	2025.12	1,139,000,000円	4.4%	52,892,000円	4.6%
ソルブラーサ堺	レジデンス	堺市堺区山本町1丁	2025.11	3,522,000,000円	3.9%	144,811,773円	4.1%
(仮称)スギ薬局大東御領店(敷地)	底地	大東市御領1丁目	2025.10	1,100,000,000円	3.3%	37,578,000円	3.4%

※持分の取引においては、持分相当のNCF(NOI)を記載。

※底地の取引においては、鑑定DR(期間収益割引率)を記載。

こんなとき タニカンにお声掛けください。

◎保有不動産の時価評価

時価会計の導入によって、会計書類作成や減損処理において保有不動産の時価を把握する必要が以前にも増して増えてきております。

また、最近では事業承継に伴う不動産関係の清算処理においても、創業者が所有している事業用不動産の価格の把握が問題となっております。

こんなとき、不動産鑑定士による的確な鑑定評価を取り入れていただければ、ステークホルダーの方に対する説明責任が果たせますし、外部機関による鑑定評価によって、財務の客観性・健全性が担保されます。

◎動産評価

機械設備、船舶・航空機などの動産の時価を、国際標準の適正な評価手法を用いて評価いたします。

◎エネルギー関連施設の評価

自然エネルギーの可能性を求められる中、地熱発電・太陽光発電等に関する評価実績を有しており、今後もエネルギー関連施設の評価について積極的に取り組んでまいります。

◎市街地再開発事業等に関する総合コーディネート業務

再開発事業の初動期から完了まで順次必要とされる調査・評価・補償積算・資金計画・権利変換計画・管理運営計画・価額確定等の一連の業務とともに事業全般にわたる総合コーディネート業務で数多くの実績を残しております。

評価に関することなら何でもお問い合わせください。

大阪本社概要

〒530-0005

大阪市北区中之島2丁目2番7号

中之島セントラルタワー

(大阪市役所・日銀大阪支店、
「淀屋橋」駅・「大江橋」駅近く)

TEL:06-6208-3500 (代表)

FAX:06-6208-3591

大阪本社 鑑定部

部長 不動産鑑定士 梅田 拓也

Mail: os-khonbu@tanikan.co.jp

URL: <https://www.tanikan.co.jp/>



会社概要

名称 株式会社谷澤総合鑑定所

設立 1967年2月1日

資本金 2,500万円

代表者 代表取締役社長 藤野 裕三

登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)第19号
一級建築士事務所 東京都知事登録 第65706号
大阪府知事登録 (イ)第26550号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(3)第8359号

URL : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 95名(2026年3月1日現在)

グループ会社

株式会社ユニオンリサーチ(補償コンサルティングを中心に業務展開しています)

株式会社ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)

株式会社日本ホテルアプレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

大阪本社以外の拠点一覧

東京本社

東京都港区赤坂1丁目11番44号
赤坂インターシティ
(溜池山王駅13番出口近く)
TEL:03-5549-2202
FAX:03-3505-2202

東北支社

仙台市青葉区本町3丁目4番18号
太陽生命仙台北町ビル
(宮城県庁すぐ)
TEL:022-722-2933
FAX:022-722-2934

中部支社

名古屋市中区錦2丁目13番30号
名古屋伏見ビル
(伏見地下街E出口近く)
TEL:052-203-1005
FAX:052-203-1006

神戸支社

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号
三宮プラザ WEST
(三宮駅近く)
TEL:078-231-0701
FAX:078-231-0729

中国支社

広島市中区立町2番23号
野村不動産広島ビル
(広島県庁近く)
TEL:082-241-6464
FAX:082-241-6468

九州支社

福岡市中央区天神2丁目8番38号
協和ビル
(天神駅近く)
TEL:092-771-0641
FAX:092-771-0643