

Tanikan Report Osaka

vol.18 2026年地価調査 発表

2026.9版



■住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野－3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11－21』	51,600	68,100	32.0
2	白馬－2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字大道上 5921番	13,400	17,600	31.3
3	白馬－3	長野県	北安曇郡白馬村大字北城12319番1	6,100	8,000	31.1
4	野沢温泉－1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9669番1	25,200	30,700	21.8
5	つくば－36	茨城県	つくば市みどりの東39番9	75,600	90,000	19.0
6	品川－8	東京都	品川区北品川五丁目628番2外 『北品川5－9－28』	1,650,000	1,960,000	18.8
7	宮古島－11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6	24,000	28,500	18.8
8	港－9	東京都	港区芝浦四丁目1番34 『芝浦4－5－16』	2,190,000	2,600,000	18.7
9	流山－4	千葉県	流山市東初石3丁目103番82	171,000	203,000	18.7
10	妙高－8	新潟県	妙高市大字関川字山柘谷内 2275番87外	6,500	7,700	18.5

■住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	天王寺(府)-2	大阪市天王寺区真法院町117番3 『真法院町10－6』	786,000	874,000	11.2
2	天王寺(府)-1	大阪市天王寺区清水谷町9番6 『清水谷町4－6』	608,000	675,000	11.0
3	中央(府)-1	大阪市中央区上町1丁目27番6 『上町1－27－5』	527,000	580,000	10.1
4	天王寺(府)-3	大阪市天王寺区堀越町1番8 『堀越町1－8』	627,000	690,000	10.0
5	福島(府)-1	大阪市福島区玉川2丁目23番10 『玉川2－5－3』	381,000	417,000	9.4
6	福島(府)-2	大阪市福島区吉野3丁目160番6 『吉野3－16－35』	382,000	418,000	9.4
7	東淀川(府)-2	大阪市東淀川区下新庄1丁目62番2 『下新庄1－10－2』	257,000	281,000	9.3
8	都島(府)-1	大阪市都島区都島中通2丁目101番 『都島中通2－11－17』	366,000	400,000	9.3
9	港(府)-2	大阪市港区波除5丁目3番10 『波除5－3－27』	338,000	369,000	9.2
10	福島(府)-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41 『鷺洲5－6－56』	550,000	600,000	9.1

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字平河 6366番2外	23,600	32,000	35.6
2	野沢温泉5-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字湯沢 9577番2外	40,000	50,800	27.0
3	台東5-1	東京都	台東区浅草一丁目17番9 『浅草1-29-6』	3,860,000	4,900,000	26.9
4	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田 3020番837外	67,500	85,000	25.9
5	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	155,000	194,000	25.2
6	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,880,000	3,600,000	25.0
6	中野5-11	東京都	中野区中野五丁目21番7 『中野5-67-5』	4,800,000	6,000,000	25.0
8	台東5-6	東京都	台東区浅草五丁目77番15 『浅草5-37-6』	854,000	1,060,000	24.1
9	新宿5-18	東京都	新宿区西早稲田二丁目660番4外 『西早稲田2-20-5』	2,600,000	3,220,000	23.8
10	台東5-5	東京都	台東区駒形一丁目5番5 『駒形1-4-15』	1,920,000	2,370,000	23.4

■商業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	北(府)5-11	大阪市北区大淀南1丁目9番6 『大淀南1-10-9』	1,930,000	2,350,000	21.8
2	西(府)5-6	大阪市西区立売堀1丁目18番3 『立売堀1-9-15』	1,750,000	2,100,000	20.0
3	北(府)5-12	大阪市北区中之島5丁目2番1 ---	2,950,000	3,530,000	19.7
4	西(府)5-3	大阪市西区阿波座2丁目31番 『阿波座2-4-23』	2,140,000	2,550,000	19.2
5	西(府)5-9	大阪市西区北堀江2丁目44番4外 『北堀江2-11-14』	2,200,000	2,620,000	19.1
6	西(府)5-2	大阪市西区西本町2丁目111番外 『西本町2-1-34』	2,230,000	2,650,000	18.8
7	西(府)5-8	大阪市西区土佐堀1丁目10番外 『土佐堀1-4-8』	2,870,000	3,410,000	18.8
8	西(府)5-7	大阪市西区北堀江4丁目1番12 『北堀江4-4-1』	1,760,000	2,090,000	18.8
9	北(府)5-10	大阪市北区天満2丁目66番外 『天満2-1-29』	1,390,000	1,650,000	18.7
10	西(府)5-1	大阪市西区立売堀1丁目15番4外 『立売堀1-1-3』	1,560,000	1,850,000	18.6

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	26,500	33,400	26.0
2	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	84,000	105,000	25.0
3	基山9-1	佐賀県	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	59,000	73,300	24.2
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	41,500	51,000	22.9
5	美浜9-2	千葉県	千葉市美浜区新港63番2	128,000	155,000	21.1
6	大田9-1	東京都	大田区京浜島二丁目7番27 『京浜島2-7-16』	482,000	583,000	21.0
7	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	36,000	43,500	20.8
8	千歳9-1	北海道	千歳市泉沢1007番39外	12,000	14,400	20.0
8	宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	125,000	150,000	20.0
8	美浜9-1	千葉県	千葉市美浜区新港197番8外	75,000	90,000	20.0

■工業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	住之江(府)9-1	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外 『柴谷1-1-48』	183,000	208,000	13.7
2	富田林(府)9-1	富田林市若松町東2丁目33番 『若松町東2-4-6』	91,000	103,000	13.2
3	門真(府)9-1	門真市桑才新町860番1 『桑才新町24-1』	169,000	191,000	13.0
4	浪速(府)9-1	大阪市浪速区塩草3丁目8番13 『塩草3-8-8』	319,000	360,000	12.9
5	東成(府)9-1	大阪市東成区東小橋1丁目18番8 『東小橋1-18-10』	320,000	359,000	12.2
6	港(府)9-1	大阪市港区福崎3丁目1番18 『福崎3-1-185』	125,000	140,000	12.0
7	東大阪(府)9-4	東大阪市川俣1丁目58番2 『川俣1-16-15』	153,000	168,000	9.8
8	淀川(府)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』	187,000	204,000	9.1
8	高石(府)9-1	高石市高砂3丁目21番 ---	60,500	66,000	9.1
10	堺堺(府)9-1	堺市堺区南清水町1丁29番 『南清水町1-3-24』	133,000	145,000	9.0

【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+3.0%（前年：+2.7%）と5年連続の上昇、商業地は+8.8%（前年：+7.9%）と5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	天王寺区	10.7%
2	中央区	9.6%
3	福島区	9.3%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	守口市	5.3%
2	吹田市	5.0%
2	茨木市	5.0%

■大阪市・下落率順

区平均変動率に下落は認められない。

■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	岬町	△ 2.2%
2	千早赤阪村	△ 1.8%
3	能勢町	△ 1.1%

大阪市平均変動率

6.7%

大阪府平均変動率

3.0%

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。一方で駅徒歩圏外など交通利便性等に劣る住宅地の地価は引き続き下落傾向にあるが、下落率はやや縮小傾向が認められる。

＜商業地＞

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	18.7%
2	福島区	16.8%
3	北区	15.6%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	吹田市	9.9%
2	守口市	8.5%
2	茨木市	8.5%

■大阪市・下落率順

区平均変動率に下落は認められない。

■大阪府・下落率順

平均変動率に下落は認められない。

大阪市平均変動率

12.3%

大阪府平均変動率

8.8%

再開発事業やインバウンド需要等の影響によって、大阪市中心部の高度商業地域等で上昇率が拡大している。また、大阪市中心部の駅前等、利便性に優れる地域においては引き続き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、地価は上昇傾向が続いている。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。

■福島-3



■西5-3



■西5-8



【トピックス② ホテル開発動向】

大阪・関西万博の影響により活況を呈した2025年の宿泊市況は、万博の閉幕以降、稼働の落ち込みやADRの低下が見て取れる状況にあり、中国から渡航制限も続いていることから、2026年の宿泊市況は2025年に比べ弱含みでの推移が続いている。開発動向については、「ウォルドーフ・アストリア大阪」等の開業に沸いた2025年に比べ、広く耳目を集めるような新規開業はないものの、ビジネスホテルを中心に新規開業は続いている。

■ アンカード・バイ・リーガ大阪なんば (2026年4月開業)



■ ソラリア西鉄ホテル大阪本町 (2026年12月開業予定)



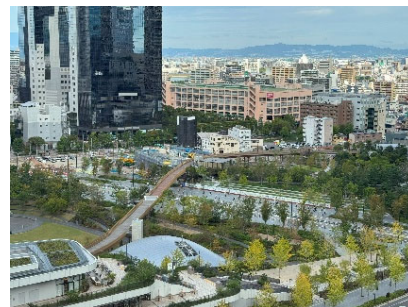
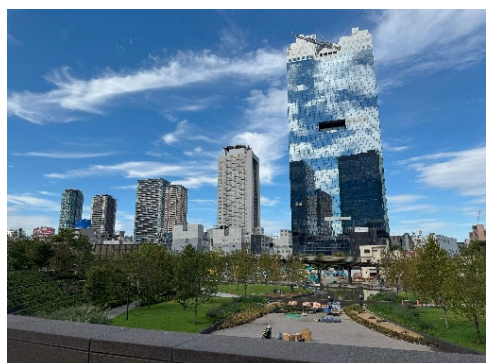
■ MIMARU大阪 心斎橋CENTRAL (2026年9月開業)



■ グラングリーン大阪 GRAND GREEN OSAKA

JR大阪駅前のグラングリーン大阪では2024年9月の先行まちびらき以降、「キャノピーbyヒルトン大阪梅田」、「ホテル阪急グランレスパイア大阪」、「ウォルドーフ・アストリア大阪」といったホテルが相次いで開業された。

また、2027年度の全体まちびらきに先駆け2026年11月に「うめきたの森」部分（約0.9ha）が開園予定となっている（うめきた公園全体面積は約4.5ha）。併せてうめきた公園の南北を結ぶ歩行者用デッキが開通することにより、大阪駅周辺の回遊性向上が見込まれる。

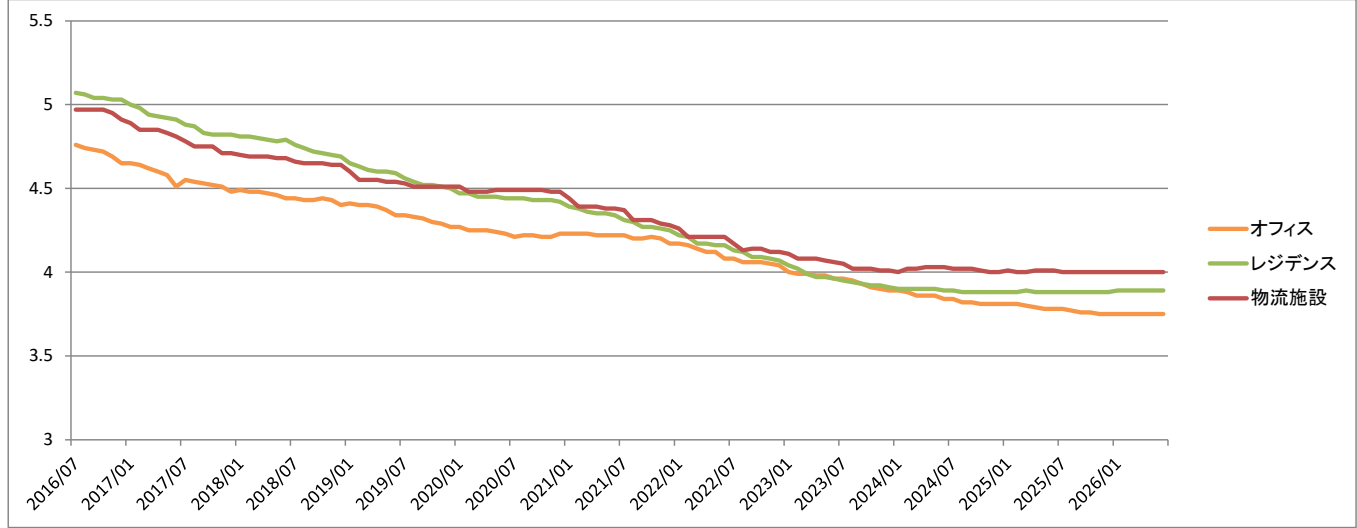


株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス③ 利回り動向】

金利上昇局面においても、投資家の投資意欲は旺盛な状況にあり、取引利回りの水準は2025年と概ね同程度にあるものと考えられる。金利上昇及び物価高により、新規開発のハードルが高い状況が続いているため、既存物件に対する引き合いが強いことなどが、利回り水準の低位安定傾向に寄与しているものと考えられるが、今後も金利上昇や物価高が続く場合、利回り動向に与える影響が顕在化する可能性が指摘される。

■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
JMFレジデンス大阪淡路(Luxe淡路)	レジデンス	大阪市東淀川区菅原2丁目	2026.8	734,000,000円	3.7%
				34,000,000円	4.6%
PMO梅田(準共有持分:30%相当)	オフィス	大阪市北区芝田2丁目	2026.7	3,300,000,000円	2.9%
				337,396,000円	3.1%
カンデオホテルズ大阪なんば	ホテル	大阪市中央区東心斎橋2丁目	2026.7	14,320,000,000円	3.1%
				465,590,000円	3.3%
ミラージュパレス難波クルヴァ	レジデンス	大阪市浪速区芦原2丁目	2026.6	1,050,000,000円	3.9%
				43,000,000円	4.1%
ベイサイドパークOSAKAサウスレジデンス	レジデンス	大阪市港区波除2丁目	2026.3	3,540,000,000円	3.5%
				142,841,000円	4.0%
ベイサイドパークOSAKAノースレジデンス	レジデンス	大阪市港区波除2丁目	2026.3	2,860,000,000円	3.5%
				114,708,000円	4.0%
ソルテラス本庄西クレスト	レジデンス	大阪市北区本庄西3丁目	2026.3	941,000,000円	3.6%
				36,755,000円	3.9%

【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
さわやかひがしおおさか館	ヘルスケア	東大阪市若江東町5丁目	2026.8	1,402,000,000円	4.3%
				68,000,000円	4.9%
MJロジパーク大東1	物流	大東市御領3丁目	2026.7	3,115,100,000円	3.9%
				156,814,000円	5.0%
ALFALINK 茨木2	物流	茨木市南目垣3丁目	2026.7	15,583,000,000円	3.6%
				647,000,000円	4.2%
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%
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%

※持分の取引においては、持分相当のNCF(NOI)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(昭和42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 89名(2026年9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