

令和 8 年地価公示結果の概要について

今回の豆知識では、令和 8 年 3 月 17 日に国土交通省が公表した地価公示の結果について取り上げます。

地価公示とは、毎年1月1日時点の正常な土地価格を公示するもので、令和 8 年は全国で 26,000 地点(ただし、隔年で調査を行う 430 地点、福島第一原子力発電所の事故の影響による 4 地点及び令和 6 年能登半島地震の影響による 1 地点の計 435 地点については調査を休止。調査実施地点数は 25,565 地点。)の価格が公示されました。今回の豆知識では、全国の概要及び大阪府・京都府・滋賀県について注目地点等を見ていきたいと思えます。

I. 全国

全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いています。

用途別、圏域別にみた全国の概要は以下の通りです。

用途別の動向	
全用途平均	平均変動率は+2.8%(前年+2.7%)と 5 年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
住 宅 地	平均変動率は+2.1%(前年+2.1%)と 5 年連続で上昇し、上昇幅は前年と同じでした。 ・住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続しています。特に、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ます。 ・リゾート地域等では、別荘・コンドミニウムや移住者、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ます。 ・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ます。

商業地	<p>平均変動率は+4.3%(前年+3.9%)と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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ます。 ・特にインバウンドが増加した観光地等では、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ます。 ・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ます。 ・マンション需要との競合がみられる地域では、高い地価上昇が継続しています。
工業地	<p>平均変動率は+4.9%(前年+4.8%)と10年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、高い地価上昇が継続しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も引き続き堅調であり、住宅地・商業地・工業地ともに、高い地価上昇が継続しています。 ・令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続していますが、下落幅は縮小しました。

圏域別の動向		
住宅地	東京圏	平均変動率は+4.5%(前年+4.2%)と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏	平均変動率は+2.5%(前年+2.1%)と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+1.9%(前年+2.3%)と5年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+3.5%(前年+4.9%)と13年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+0.6%(前年+0.6%)と4年連続で上昇し、上昇幅は前年と同じでした。

商業地	東京圏	平均変動率は+9.3%(前年+8.2%)と5年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	大阪圏	平均変動率は+7.3%(前年+6.7%)と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+3.3%(前年+3.8%)と5年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+6.4%(前年+7.4%)と13年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+1.1%(前年+0.9%)と4年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
工業地	東京圏	平均変動率は+6.8%(前年+7.1%)と13年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	大阪圏	平均変動率は+8.1%(前年+7.3%)と11年連続で上昇し、上昇幅が拡大しました。
	名古屋圏	平均変動率は+3.7%(前年+3.9%)と5年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (地方四市)	平均変動率は+8.0%(前年+9.3%)と13年連続で上昇しましたが、上昇幅は縮小しました。
	地方圏 (その他)	平均変動率は+2.7%(前年+2.7%)と8年連続で上昇し、上昇幅は前年と同じでした。

【全国の注目地点】

三大都市圏の最高価格地点	
東京都港区 【港-4】 価格順位(住宅地)全国1位 7,110,000 円/㎡(+20.5%)	高級分譲マンションが供給される優良住宅地域であり、マンション用地の希少性が非常に高く、需要も旺盛なことから、高い地価上昇が継続しています。
大阪府大阪市福島区 【大阪福島-7】 価格順位(住宅地)大阪圏1位 1,470,000 円/㎡(+8.9%)	大阪駅への交通利便性に優れた地域に所在し、マンション用地の需要が堅調に推移しており、地価上昇が継続しています。
愛知県名古屋市中区 【名古屋中-2】 価格順位(住宅地)名古屋圏1位 2,050,000 円/㎡(+5.1%)	中心部の地下鉄駅に近接するマンション用地の希少性が高く、需要も堅調なことから、地価上昇が継続しています。

<p>東京都中央区銀座地区 【中央 5-22】 価格順位(商業地) 全国 1 位 67,100,000 円/㎡(+10.9%)</p>	<p>希少性が極めて高い中央通りに面し、富裕層やインバウンドによる高額品の消費が旺盛であることを背景に、店舗の収益性が増加傾向にあり、ブランド店舗の出店需要も非常に強いことから、地価は高い上昇を見せています。</p>
<p>大阪府大阪市中央区ミナミ地区 【大阪中央 5-2】 価格順位(商業地) 大阪圏 1 位 25,000,000 円/㎡(+6.4%)</p>	<p>世界的な人流を呼び込む日本有数の高度商業地である心齋橋筋商店街の入口に所在し、インバウンドを含む観光客の増加を背景に店舗需要が強く、地価上昇が継続しています。</p>
<p>愛知県名古屋市中村区名駅地区 【名古屋中村 5-2】 価格順位(商業地) 名古屋圏 1 位 19,800,000 円/㎡(+1.5%)</p>	<p>希少性の高い名駅地区のオフィス地域に所在し、新規開設や館内増床により空室率が低下、賃料も上昇しています。新規供給が限られていることに加え、需要も堅調なことから、地価は前年の横ばいから上昇へと転じました。</p>

東京圏中心部の住宅地の地価動向(東京都港区)	
<p>【港-4】 価格順位(住宅地) 全国 1 位 地価上昇率(住宅地) 全国 7 位 地価上昇率(住宅地) 東京圏 3 位 7,110,000 円/㎡(+20.5%)</p>	<p>東京都港区は、23 区の南部に位置し、国際的なビジネス拠点として多くの企業の本社や外資系企業が集積しているほか、六本木やお台場などの観光地を擁する地域です。近年は海外からの観光客が増加しており、東京都観光客数等実態調査によれば、令和 6 年の訪都外国人旅行者数は約 2,479 万人となり、令和元年比で+63.3%増と新型コロナウイルス感染症の影響以前の水準を大きく上回り、過去最高を記録しました。</p> <p>また、再開発事業が各地で進められており、虎ノ門・麻布台エリアや品川・高輪ゲートウェイ周辺では、超高層ビル群や複合施設の整備が進行中です。これらの整備に伴い、高級ホテルや商業施設、国際会議場などが次々に開業し、国際都市としての魅力を高めています。</p> <p>港区の人口は、新型コロナウイルス感染症に伴う行動制限等が実施されていた時期を除けば、概ね増加傾向にあります。ステータスの高い港区ではマンション用地の希少性が極めて高く、港区の住宅地の平均変動率は+16.6%(前年+12.7%)と 23 区の中で最も高い上昇率を示しています。</p>
<p>【港-19】 地価上昇率(住宅地) 全国 4 位 地価上昇率(住宅地) 東京圏 1 位 2,260,000 円/㎡(+22.2%)</p>	
<p>【港-1】 価格順位(住宅地) 全国 8 位 地価上昇率(住宅地) 全国 8 位 地価上昇率(住宅地) 東京圏 4 位 4,080,000 円/㎡(+20.4%)</p>	
<p>【港-17】 地価上昇率(住宅地) 全国 9 位 地価上昇率(住宅地) 東京圏 5 位 2,740,000 円/㎡(+20.2%)</p>	

リゾート地域等の別荘・コンドミニアム需要等(長野県白馬村)	
<p>【白馬-1】 地価上昇率(住宅地)全国1位 27,400 円/m²(+33.0%)</p> <p>【白馬 5-1】 地価上昇率(商業地)全国3位 地価上昇率(商業地)長野県1位 40,300 円/m²(+35.2%)</p>	<p>白馬村は、長野県北西部、北アルプスの麓に広がる自然豊かな地域であり、四季を通じて良好な住環境を有しています。冬季にはスキー、夏季には登山を目的とした観光客が訪れる国際的な山岳リゾートとして知られています。近年はパウダースノーを求める外国人観光客が増加し、令和6年には令和元年以降で最多の観光客数を記録するなど、地域活性化が進んでいます。</p> <p>こうした観光需要の高まりにより、スキー場周辺や白馬駅前では、高級ホテルや複合施設の整備が進み、周辺住宅地においても利便性の向上がみられます。自然環境に囲まれた静穏な居住環境である一方、商業施設や宿泊施設の充実により生活利便性も向上しており、定住者・移住者の双方にとって魅力ある住宅地となっています。</p> <p>住宅地は、国内富裕層や外国人による別荘やコンドミニアム需要が旺盛で、国内外からの資本が流入している状況にあり、白馬村の平均変動率は+22.8%(前年+19.8%)と高い地価上昇が継続しています。</p> <p>商業地は、観光客数の増加により、ホテル・店舗用地需要が旺盛で、白馬 5-1 は+35.2%(前年+33.0%)と高い地価上昇が継続しています。</p>

主要都市の商業地の地価動向(大阪市中央区)	
<p>【大阪中央 5-18】 価格順位(商業地)大阪圏 5位 価格順位(商業地)大阪府 5位 15,300,000 円/㎡(+13.3%)</p>	<p>大阪市中央区に位置する心斎橋駅周辺は、江戸時代から続く心斎橋筋商店街をはじめ、御堂筋沿いに建ち並ぶ高級ブランド店や大型商業施設が集積するエリアとして発展してきました。国内外の来街者数は年々増加傾向にあり、駅周辺は昼夜を問わず多様な客層でにぎわいを見せています。</p>
<p>【大阪中央 5-41】 価格順位(商業地)大阪圏 7位 価格順位(商業地)大阪府 7位 14,100,000 円/㎡(+15.6%)</p>	<p>また、駅西側には若者文化の発信地であるアメリカ村が広がり、ファッション・アート・音楽を中心とした多様な店舗が集まることで強い集客力を維持しています。周辺には道頓堀や戎橋など日本を代表する観光地も徒歩圏内に位置しています。</p>
<p>【大阪中央 5-20】 地価上昇率(商業地)大阪圏 5位 地価上昇率(商業地)大阪府 2位 4,600,000 円/㎡(+19.5%)</p>	<p>国内外の来街者数が増加し、旺盛な消費活動によって店舗の収益性が高まっていることから、引き続き店舗需要は強く、こうした状況を背景に、中央区の商業地の平均変動率は+15.5%(前年+14.2%)と大阪市の中で最も高い上昇率を示しています。</p>

大手半導体メーカー工場進出による影響(北海道千歳市)	
<p>【千歳-19】 地価上昇率(住宅地)北海道 2 位 112,000 円/㎡(+19.1%)</p>	<p>千歳市は北海道の中南部、石狩平野の南端に位置し、自衛隊基地や新千歳空港が所在しています。大手半導体メーカーであるラピダスが、市内での次世代半導体工場の建設を令和 5 年 2 月に発表し、令和 7 年 4 月には試作ラインの稼働を開始しており、令和 9 年の量産化を目指しています。「千歳市将来ビジョン」では、建設企業や装置メーカーの従業員の滞在増加に加え、ラピダス及び関連企業の従業員とその家族の転入による人口増加が進むと見込んでいます。</p> <p>従来から自衛隊や空港関係者を中心とする安定した住宅需要により地価は堅調に推移していましたが、ラピダスの進出を契機として賃貸マンション用地をはじめ、事務所・ホテル・店舗用地への需要が非常に旺盛となっています。この結果、千歳市の商業地の平均変動率は+29.7% (前年+37.8%)と高い地価上昇が継続しています。</p> <p>また、住宅地は、利便性の高い駅周辺に限らず、その他の地区でも共同住宅用地としての需要が堅調であることから、千歳市の平均変動率は+6.8% (前年+6.0%)と地価上昇が継続しています。</p>
<p>【千歳-1】 地価上昇率(住宅地)北海道 3 位 71,000 円/㎡(+14.5%)</p>	
<p>【千歳 5-3】 地価上昇率(商業地)全国 1 位 245,000 円/㎡(+44.1%)</p>	
<p>【千歳 5-2】 地価上昇率(商業地)全国 2 位 144,000 円/㎡(+38.5%)</p>	
<p>【千歳 5-4】 地価上昇率(商業地)全国 4 位 地価上昇率(商業地)北海道 3 位 172,000 円/㎡(+34.4%)</p>	
<p>【千歳 9-1】 地価上昇率(工業地)全国 3 位 地価上昇率(工業地)北海道 1 位 13,800 円/㎡(+20.0%)</p>	
<p>【千歳 9-2】 地価上昇率(工業地)北海道 4 位 20,000 円/㎡(+11.1%)</p>	

Ⅱ. 大阪府

【大阪府の概要】

大阪府の地価は、住宅地は平均変動率+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、工業地は+7.5%(前年+6.3%)と11年連続の上昇となり、いずれも上昇幅が拡大しました。

住宅地については、社会・経済が正常化する中で、金利の上昇懸念はあるものの、大阪市、堺市、北摂、北大阪の利便性等に優れる住宅地や、守口市、寝屋川市、門真市の大阪東部地域の地価の上昇が目立ちます。一方、駅徒歩圏外の住宅地等においては地価下落が継続しており、選好性の優劣による二極化が鮮明になっています。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市浪速区+10.9%、大阪市西区+10.5%、大阪市北区+9.2%であり、下落率上位は、岬町△2.8%、千早赤阪村△2.6%、能勢町△1.1%でした。

商業地については、コロナ禍の規制解除による社会経済活動の正常化に伴ってインバウンド関連店舗需要等は堅調に推移し、継続する金融緩和を背景に、希少性の高い商業地の地価は総じて上昇基調で推移しました。建築費高騰等が懸念されつつも、再開発の影響を受けているエリア、ホテル・マンション用地需要との競合が強いエリアを中心に、地価は引き続き大きく上昇しています。市区町村別にみると、上昇率上位が、大阪市浪速区・中央区+15.5%、大阪市西区+15.3%、大阪市福島区+15.0%であり、下落となった市区町村はありませんでした。

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大阪市域	+5.8%	+6.5%	+11.6%	+12.7%
北大阪地域	+3.0%	+3.7%	+6.0%	+6.8%
東部大阪地域	+1.6%	+1.7%	+3.3%	+3.7%
南大阪地域	+0.8%	+1.3%	+3.2%	+4.0%
南河内地域	+0.2%	+0.3%	+2.4%	+2.5%
泉州地域	+1.1%	+1.7%	+3.6%	+4.6%
堺市	+2.5%	+3.9%	+5.3%	+7.3%
大阪市を除く大阪府域	+1.6%	+2.0%	+4.1%	+4.7%
大阪府全域	+2.3%	+2.8%	+7.6%	+8.5%

※北大阪地域：能勢町、豊能町、箕面市、池田市、豊中市、吹田市、摂津市、茨木市、高槻市、島本町

東部大阪地域：枚方市、寝屋川市、門真市、守口市、交野市、四條畷市、大東市、東大阪市、八尾市、柏原市

南大阪地域：南河内地域、泉州地域

南河内地域：松原市、藤井寺市、羽曳野市、大阪狭山市、富田林市、河内長野市、河南町、太子町、千早赤阪村

泉州地域：堺市、和泉市、高石市、泉大津市、忠岡町、岸和田市、貝塚市、泉佐野市、泉南市、田尻町、熊取町、
阪南市、岬町

【大阪市の概要】

大阪市の地価は、住宅地は平均変動率+6.5%(前年+5.8%)と5年連続の上昇、商業地は+12.7%(前年+11.6%)と4年連続の上昇となり、いずれも上昇幅が拡大しました。

住宅地については、中心部は供給不足感から駅近マンション用地や戸建住宅地の需要が強く、都心部に隣接した浪速区、城東区、都島区、鶴見区、東淀川区、淀川区、東成区においては波及効果が見られ、上昇幅の拡大が認められます。

商業地については、コロナ収束後の規制解除から人流・消費等が持ち直し、社会経済活動の正常化が認められます。ビジネス地区のオフィスは令和7年1月以降では賃料が上昇しており、空室率も4%台から3%台へ改善するなど、徐々に持ち直しの状況が認められます。区別にみると、北区、中央区、西区、浪速区、福島区において大幅な上昇が継続しているほか、都島区、東成区、城東区、淀川区、鶴見区においても消費の回復やマンション用地転換の期待もあり、+10%以上の上昇がみられます。インバウンド需要の影響が大きいミナミの商店街・飲食街では大阪関西万博等の影響もあり、外国人観光客の回復からコロナ前の繁華性に戻っています。空き店舗も埋まって投資環境が整ってきており、売上や家賃の上昇から地価上昇傾向が強く認められます。

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
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%
大阪市全域	+5.8%	+6.5%	+11.6%	+12.7%

【大阪府の注目地点】

■住宅地価格1位

【大阪福島-7】

大阪市福島区福島3丁目13番2

「福島3-1-55」

1㎡あたりの価格 1,470,000円

対前年変動率 +8.9%



大阪市中心部へのアクセスに優れたマンション適地です。大阪市内のマンション需要は堅調に推移している一方、開発素地の供給は少ない状態が続いており、建築費高騰等の影響を受けつつも、地価は依然として上昇傾向で推移しています。

■住宅地上昇率1位、住宅地価格3位

【大阪北-3】

大阪市北区紅梅町125番

「紅梅町6-6」

1㎡あたりの価格 1,020,000円

対前年変動率 +10.9%



こちらもアクセスに優れたマンション適地であり、マンション素地に対する需要の旺盛さを反映し、地価は上昇傾向で推移しています。

■商業地価格 1 位

【大阪中央 5-2】

大阪府中央区宗右衛門町 46 番 1 外

「宗右衛門町 7-2」

(デカ戎橋ビル)

1 m²あたりの価格 25,000,000 円

対前年変動率 +6.4%



大阪「ミナミ」エリア中心部に位置する繁華性の極めて高い商業地です。旺盛なインバウンド需要と国内観光客の増加から、賃料・地価の上昇がみられます。前年は商業地価格大阪府 2 位でしたが、好調なインバウンドを背景に、本年は「ミナミ」が「キタ」を上回りました。

■商業地価格 2 位

【大阪北 5-28】

大阪府北区大深町 207 番外

「大深町 4-20」

(グランフロント大阪南館)

1 m²あたりの価格 24,700,000 円

対前年変動率 +1.6%



JR大阪駅北側のいわゆる「うめきた」地区中心部に位置する商業地です。グラングリーン大阪が一部開業(全体まちびらきは令和 9 年春予定)するなど、うめきた再開発は順次完了しており、今後も一層の発展が期待されます。ただしオフィス需要に落ち着きが見られることや、建築費の上昇懸念など投資採算性の観点から上昇幅が縮小し、本年は価格 1 位の座を「ミナミ」に譲りました。

<p>■商業地上昇率 1 位</p> <p>【大阪中央 5-19】</p> <p>大阪府中央区道頓堀 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)</p> <p>1 m²あたりの価格 9,500,000 円 対前年変動率 +25.0%</p>	
<p>■商業地上昇率 2 位</p> <p>【大阪中央 5-20】</p> <p>大阪府中央区西心斎橋 2 丁目 10 番 6 外 「西心斎橋 2-1-25」 (shinsaibashi W-Place)</p> <p>1 m²あたりの価格 4,600,000 円 対前年変動率 +19.5%</p>	
<p>なんば・道頓堀・心斎橋地区はインバウンドによる影響を強く受ける地域ですが、旺盛なインバウンド需要を背景に、地価は高い上昇を見せています。コロナ禍で地価は大幅に減少しましたが、インバウンドの回復により、地価はようやくコロナ前の水準を上回りました。(令和 2 年 価格・・・大阪中央 5-19:8,050,000 円/m²、大阪中央 5-20:3,060,000 円/m²)。</p>	

Ⅲ. 京都府

【京都府の概要】

京都府の地価は、住宅地は平均変動率+2.3%(前年+2.0%)と5年連続の上昇、商業地は+7.9%(前年+7.9%)と5年連続の上昇、工業地は+8.2%(前年+7.4%)と5年連続の上昇となり、住宅地・工業地は上昇幅が拡大し、商業地も前年と同率の上昇幅でした。

住宅地については、好調な取引が続いており、都市中心部や生活利便性に優れた地域のみならず、郊外部においても地価は総じて上昇傾向で推移しています。京都市域及び近郊地域では全市区町で上昇、山城地域でも横ばいの宇治田原町と微減の井手町を除いて上昇傾向を示しています。一方、京都府北部では人口減少や高齢化等を背景に、亀岡市、福知山市を除き、下落傾向が継続しています。

商業地については、インバウンドを含み人流が増加し、ホテル・マンション・店舗用地需要は強含みで推移しています。特に観光需要は旺盛で、観光地や繁華街において相対的に高い上昇率が見られます。京都府南部では大型の開発計画や区画整理事業が計画されている向日市や、道路拡幅等が行われている長岡京市で強い上昇が見られました。城陽市では新名神高速道路の大津―城陽間の開通の遅れに伴い、仮称「京都城陽プレミアム・アウトレット(約150店)」の開業も遅れる予定となりましたが、オープンへの期待感は強く、周辺の需要が高まっています。一方、京都府北部では市況の低迷が継続しており、全体的に下落又は横ばい傾向で推移しています。

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
京都市域	+3.2%	+3.6%	+10.2%	+10.1%
中心5区	+3.5%	+3.9%	+10.0%	+9.6%
周辺6区	+3.0%	+3.4%	+10.6%	+10.9%
近郊地域	+2.8%	+2.8%	+5.6%	+5.8%
山城地域	+0.7%	+1.0%	+2.4%	+2.7%
南丹地域	±0.0%	+0.6%	△0.3%	△0.1%
中丹地域	△0.5%	△0.4%	△0.5%	△0.3%
丹後地域	△0.4%	△0.4%	△0.5%	△0.5%
京都府全域	+2.0%	+2.3%	+7.9%	+7.9%

※中心5区：北区、上京区、左京区、中京区、下京区

周辺6区：東山区、山科区、南区、右京区、西京区、伏見区

近郊地域：宇治市、城陽市、向日市、長岡京市、大山崎町

山城地域：八幡市、京田辺市、木津川市、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町、南山城村

南丹地域：亀岡市、南丹市、京丹波町

中丹地域：福知山市、舞鶴市、綾部市

丹後地域：宮津市、京丹後市、伊根町、与謝野町

【京都市の概要】

京都市の地価は、住宅地は平均変動率+3.6%（前年+3.2%）、商業地は+10.1%（前年+10.2%）といずれも5年連続で上昇し、住宅地は上昇幅が拡大し、商業地も前年と同程度の上昇を示しました。

住宅地については、前年同様、11区すべてで平均変動率が上昇しました。利便性・居住環境の良好なエリアにおける需要は底堅く、中心部で高額化が進んでいることから、周辺部にも需要が波及し、上昇幅拡大の傾向が見られます。中心部で最も上昇率が高いのは東山区であり、観光地に近いエリアの住宅地において、観光産業好調の影響を受け、地価が押し上がっています。

商業地についても、前年同様、11区すべてで平均変動率が上昇しました。11区の内、5区で+10%以上の上昇率を示しており、中でも南区では+19.6%と突出した上昇率を示しました。京都駅周辺の地価上昇が目立っており、特に京都駅より南側は北側より地価水準の低いエリアが広がっていることもあって、高い上昇率につながっています。京都駅周辺の開発動向としては、令和5年10月に京都駅東側に京都市立芸術大学が移転し、令和11年には京都駅北側至近に位置する京都中央郵便局の建替が予定されているほか、同駅南東側では令和7年10月7日に「チームラボバイオヴォルテックス京都」がオープンしました。京都市における旅館業法許可施設数は、令和7年11月末日現在で旅館・ホテル639、簡易宿所3,086の計3,725施設であり、令和元年度から減少傾向が続いていましたが、令和5年度から再び増加傾向で推移しています。総客室数はコロナ禍においても増加傾向を示しており、宿泊施設の需給関係は厳しい状況が続いています。

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
北 区	+3.2%	+3.6%	+4.7%	+5.9%
上 京 区	+5.4%	+5.4%	+10.3%	+10.1%
左 京 区	+2.3%	+2.9%	+9.2%	+8.2%
中 京 区	+5.0%	+4.8%	+11.4%	+10.3%
下 京 区	+6.1%	+6.2%	+10.3%	+10.2%
東 山 区	+6.6%	+7.1%	+13.7%	+14.4%
山 科 区	+3.0%	+3.1%	+6.9%	+7.8%
南 区	+6.1%	+6.4%	+19.4%	+19.6%
右 京 区	+1.8%	+2.2%	+6.0%	+6.5%
西 京 区	+2.3%	+2.9%	+3.8%	+3.8%
伏 見 区	+2.6%	+2.9%	+8.4%	+9.1%
京都市全域	+3.2%	+3.6%	+10.2%	+10.1%

【京都府の注目地点】

■住宅地価格 1 位

【京都上京-3】

京都市上京区室町通下立売上る

勘解由小路町 156 番

1 m²あたりの価格 800,000 円

対前年変動率 +6.7%



■住宅地価格 2 位

【京都上京-13】

京都市上京区小川通一条下る

小川町 206 番 1

1 m²あたりの価格 773,000 円

対前年変動率 +5.7%



いずれも御所西地区に位置する閑静な住宅地です。御所西地区は住環境・利便性に優れることからブランド力が高く、その希少性もあって、地元のみならず国内外の富裕層から根強い需要が認められます。

■住宅地上昇率 1 位、住宅地価格 4 位

【京都東山-4】

京都市東山区高台寺南門通下河原東入

栴屋町 353 番 5

1 m²あたりの価格 597,000 円

対前年変動率 +13.7%



有名観光地である清水寺や高台寺からほど近い住宅地です。その立地から宿泊施設のほか、首都圏等からのセカンドハウス需要も旺盛に認められ、需給は強含みで推移しています。

■商業地価格 1 位

【京都下京 5-1】

京都市下京区四条通寺町東入 2 丁目
御旅町 51 番外
(みずほ銀行京都支店四条河原町出張所)

1 m²あたりの価格 11,500,000 円

対前年変動率 +9.5%



京都屈指の商業の中心地である四条河原町交差点のポイントです。四条通のブランド価値は堅調を維持しており、国内外からの進出意欲は強く、需給は強含みで推移しています。

■商業地価格 2 位

【京都下京 5-15】

京都市下京区烏丸通七条下る
東塩小路町 734 番外
(中信駅前ビル)

1 m²あたりの価格 8,870,000 円

対前年変動率 +15.2%



■商業地価格 3 位

【京都下京 5-21】

京都市下京区塩小路通烏丸西入
東塩小路町 614 番
(関電不動産京都ビル)

1 m²あたりの価格 7,700,000 円

対前年変動率 +13.9%



京都駅北側の商業地です。好調なインバウンド需要に加え、周辺では(仮称)京都プロジェクト(京都中央郵便局及び隣接駐車場の建替事業)により、令和 11 年度にオフィス・ホテル・商業施設・バスターミナル等を備えた複合ビルの竣工を目指していることから、今後更なる発展が期待されます。なお当該プロジェクトでは都市再生特別地区の活用により、指定容積率が現行の 600%から 1100%、高さ制限が現行の 31mから 60mへの緩和が計画されています。また「地下街や京都駅ビルとの接続により立体的な歩行者回遊ネットワークの形成を検討する」とあり、今後、京都駅北側における歩行者の流れに大きな影響を与える可能性があります。

<p>■商業地上昇率 1 位 【京都南 5-5】 京都市南区東九条上殿田町 52 番 (KKDビル) 1 m²あたりの価格 5,430,000 円 対前年変動率 +22.0%</p>	
<p>京都駅南側の八条口近辺に立地する希少性の高い商業地域であり、駅界隈の再開発動向やインバウンドを含む強い観光需要の影響により、地価は大きく上昇しました。</p>	
<p>■商業地上昇率 4 位 【京都東山 5-10】 京都市東山区新門前通大和大路東入 西之町 216 番 2 (縄手新橋大西ビル) 1 m²あたりの価格 1,380,000 円 対前年変動率 +17.9%</p>	
<p>■商業地上昇率 5 位 【京都東山 5-3】 京都市東山区松原通大和大路西入 弓矢町 28 番 (㈱二期京都支店) 1 m²あたりの価格 749,000 円 対前年変動率 +17.6%</p>	
<p>京都市を代表する歓楽街である祇園及び花街である宮川町周辺に位置する商業地域です。歓楽街や有名観光地に近い立地から、好調なインバウンド需要を背景として飲食店を中心に需要は旺盛であり、高い上昇率を示しました。</p>	

IV. 滋賀県

【滋賀県の概要】

滋賀県の地価は、住宅地は平均変動率+0.9%（前年+0.4%）、商業地は+2.8%（前年+1.7%）、工業地は+6.8%（前年+5.1%）で、いずれも前年に引き続き上昇し、上昇幅が拡大しました。

住宅地については、全19市町の内、大津市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、野洲市が前年に引き続き上昇、甲賀市が横ばいから上昇に、湖南市が下落から上昇に転じ、彦根市と多賀町が下落から横ばいに転じました。その他の9市町は前年に引き続き下落となっています。JR東海道本線の駅から徒歩圏の地域等、交通利便性が高く居住環境が優れた地域を中心に上昇地点や上昇幅拡大地点が増えており、またJR湖西線沿線でも上昇地点が増加しています。一方、人口が減少している地域や利便性の低い地域では下落基調が続いていますが、価格水準の低下に伴い、下落幅が縮小している地点もみられます。

商業地については、商業地の地点を配する17市町の内、大津市、彦根市、近江八幡市、草津市、守山市、栗東市、甲賀市、野洲市、東近江市が前年に引き続き上昇し、湖南市が横ばいから上昇に転じました。愛荘町、豊郷町、多賀町は前年に引き続き横ばいで、その他の4市町は前年に引き続き下落となりました。本年は県南部での上昇傾向の影響が東部に波及し、上昇幅が拡大する地点が増加しており、JR線主要駅周辺の商業地域や繁華な路線商業地域、分譲マンションが集積する地域などで上昇地点がみられます。一方、繁華性が低く収益力に欠ける既存商業地等では、郊外の大型商業施設等への顧客流出に伴う集客力の低下、人口減少、高齢化の影響等により、下落傾向が続いています。

	住宅地		商業地	
	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年
大津市	+1.1%	+1.9%	+3.1%	+5.0%
彦根市	△0.4%	±0.0%	+0.2%	+0.7%
長浜市	△1.1%	△1.1%	△0.6%	△0.6%
近江八幡市	+0.6%	+0.9%	+4.5%	+5.5%
草津市	+3.1%	+4.4%	+4.1%	+6.8%
守山市	+2.5%	+2.8%	+4.0%	+4.8%
栗東市	+2.8%	+3.4%	+3.1%	+4.0%
甲賀市	±0.0%	+0.3%	+0.9%	+1.8%
野洲市	+1.5%	+1.9%	+3.4%	+4.2%
湖南市	△0.7%	+0.2%	±0.0%	+0.8%
高島市	△1.7%	△1.6%	△1.7%	△1.2%
東近江市	△0.2%	△0.1%	+0.6%	+0.7%
米原市	△0.5%	△0.4%	△0.7%	△0.5%

日 野 町	△1.5%	△1.0%	△1.9%	△1.5%
竜 王 町	△1.0%	△0.8%	—	—
愛 荘 町	△0.3%	△0.3%	±0.0%	±0.0%
豊 郷 町	△0.8%	△0.8%	±0.0%	±0.0%
甲 良 町	△2.2%	△1.8%	—	—
多 賀 町	△0.4%	±0.0%	±0.0%	±0.0%
滋賀県全域	+0.4%	+0.9%	+1.7%	+2.8%

【滋賀県の注目地点】

■住宅地価格 1 位、住宅地上昇率 1 位

【草津-7】

草津市南草津 1 丁目 3 番 3 外

1 m²あたりの価格 369,000 円

対前年変動率 +9.5%



人気の高い JR 南草津駅近くのマンション適地です。京阪神への通勤の利便性から、分譲マンション需要は依然として堅調に推移しています。

■住宅地価格 3 位

【草津-1】

草津市野村 1 丁目字上羽高 10 番 13

「野村 1-10-14」

1 m²あたりの価格 217,000 円

対前年変動率 +4.8%



住宅地価格 1 位(草津-7)及び 2 位(大津-48)はマンション地点であり、戸建住宅の地点としてはこの地点が最高価格となります。JR 草津駅・南草津駅周辺の住宅地は人気が高く、駅徒歩圏内であることに加え、近くには大型商業施設もあるなど利便性・住環境の良好さから、堅調な需要が認められます。

<p>■住宅地上昇率 2 位、住宅地価格 6 位 【大津-45】 大津市京町 2 丁目 407 番 「京町 2-4-6」 1 m²あたりの価格 173,000 円 対前年変動率 +8.1%</p>	
<p>■住宅地上昇率 3 位、住宅地価格 4 位 【大津-14】 大津市梅林 1 丁目字月見坂 910 番 19 「梅林 1-13-18」 1 m²あたりの価格 200,000 円 対前年変動率 +8.1%</p>	
<p>JR 大津駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地域です。大津市中心部の住宅需要は堅調であり、供給の希少性もあって高い上昇率となりました。</p>	

<p>■商業地価格1位、上昇率2位</p> <p>【草津5-1】</p> <p>草津市大路1丁目字西北ノ端726番1外 「大路1-10-1」 (第二南洋軒ビル)</p> <p>1㎡あたりの価格 510,000円 対前年変動率 +11.8%</p>	
<p>■商業地価格3位、上昇率8位</p> <p>【草津5-5】</p> <p>草津市西大路町字宿屋755番1 「西大路町2-2」 (西田ビル)</p> <p>1㎡あたりの価格 420,000円 対前年変動率 +8.0%</p>	
<p>草津5-1はJR草津駅東口、草津5-5は西口周辺に位置しています。草津駅周辺は繁華性が高く、店舗需要のみならずマンション需要も旺盛に認められます。その一方で供給は少なく、希少性が高いことから、需要は強含みで推移しています。</p>	

<p>■商業地上昇率 1 位、価格 9 位</p> <p>【大津 5-2】</p> <p>大津市中央 3 丁目 310 番 1 外 「中央 3-2-2」 (株吉川美装商事)</p> <p>1 m²あたりの価格 270,000 円 対前年変動率 +13.9%</p>	
<p>■商業地上昇率 5 位、価格 10 位</p> <p>【大津 5-9】</p> <p>大津市京町 4 丁目字松ヶ枝 1078 番 17 「京町 4-5-23」 (フォレスト京町ビル)</p> <p>1 m²あたりの価格 238,000 円 対前年変動率 +9.7%</p>	
<p>いずれも JR 大津駅徒歩圏内に位置する事務所ビルを中心とした商業地域です。周辺には官公署も集積する大津市内の中心的商業地域であり、また周辺では分譲マンション素地取引も好調であることを反映して高い上昇率となりました。</p>	
<p>■商業地上昇率 7 位</p> <p>【守山 5-4】</p> <p>守山市勝部 1 丁目字三反長 232 番 5 「勝部 1-1-21」 (小島ビル)</p> <p>1 m²あたりの価格 235,000 円 対前年変動率 +9.3%</p>	
<p>JR 守山駅西口ロータリーに面した地点です。守山駅西口周辺はホテルや飲食店、高層マンションが集積する繁華性の高い地域であり、周辺で地元大型スーパーがリニューアルオープン、また東口では令和 8 年に企業の大規模研究施設が竣工予定であるなど、駅周辺一帯の更なる発展が期待されます。</p>	

V. おわりに

令和8年地価公示では、昨年に引き続き、好調なインバウンド需要を背景として観光地を中心に地価の上昇が見られました。

一方、近年では建築費高騰の影響を受け、一部では建設計画の見直しや白紙撤回等も散見されるようになりました。また金利上昇への懸念や物価上昇、中東など世界情勢に起因するリスクなど、先行きに対する不透明感も強まっています。

当面、地価は上昇傾向で推移するものと予測されますが、今後の地価の動向に対しては注意が必要な局面を迎えているのではないのでしょうか。

(参考資料)

- ・国土交通省「令和8年地価公示結果の概要」
- ・国土交通省「不動産情報ライブラリ」
- ・大阪府「令和8年地価公示の結果について」
- ・京都府「令和8年地価公示の概要(京都府)」
- ・滋賀県「令和8年地価公示(滋賀県)結果概要」