

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL: <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和8年4月3日発行  
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp) 担当: 頼田・松本  
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アケイ南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

## 令和8年(2026年)度 公示地価

### 1. 今年度の特徴

令和8年3月17日、国土交通省が令和8年1月1日時点の公示地価を発表しました。全用途の全国平均が前年比で2.8%の上昇となり、前年の2.7%を上回りました。5年連続の上昇となり、バブル崩壊の1992年以降で最高の上昇率となりました。

東京圏、大阪圏ではインバウンドの回復に加え、マンション利用が可能な地域や、再開発で利便性の向上が見込まれる地域を中心に上昇となりました。名古屋圏では全用途で上昇は続いているものの、三大都市圏で唯一、2年連続して上昇率が縮小しました。名古屋駅周辺では建築費の高騰等により大規模な再開発が進んでいない事が上昇率の縮小に影響しているようです。地方4市においても、建設費の高騰などで住宅の買い控えが進み、前年に比べて上昇幅が縮小しました。一方、訪日客の増加によるホテルや百貨店の稼働、別荘地としての需要が高まり、大きく上昇した地域もありました。

### 2. 関西の傾向

【商業地】インバウンド需要の回復により、観光地や飲食店が集積する地域で引き続き上昇幅が拡大し、大阪でプラス8.5%と5年連続の上昇となりました。上昇率のトップは道頓堀一丁目25.0%、最高地価は6年ぶりに大阪ミナミ（中央区「デカ戎橋ビル」）となり、1平方メートルあたり2,500万円となりました。ミナミはコロナ禍に地価が大きく落ち込んだ反面、コロナ明けから再び国内外の観光客が増加したことに伴う収益性の高騰といった反動が大きく、上昇幅が拡大する形となりました。

【住宅地】大阪市、堺市、北大阪地区、東部大阪地域、泉州地域の利便性等に優れるエリアの地価は、引き続き上昇傾向にある一方、交通の利便性等に劣るエリアの地価は下落が継続しました。最高地価は、高層マンションが多い大阪市福島区で1平方メートルあたり147万円となり10年連続となりました。図2の上昇率を見ると、大阪では上位3地点がいずれもマンション用地となっています。大阪市中心部のマンション価格の高騰が波及し、隣接する他の地域のマンション用地的需要も高まっています。北大阪地域では、大阪メトロ・阪急・JR等各沿線の駅徒歩圏や利便性に優れたマンション適地で上昇地点が見られ、箕面市で2.9%、豊中市で4.0%、吹田市で4.9%、高槻市で3.7%、茨木市で3.8%と上昇幅が拡大しました。京阪沿線の利便性良好な地域は割安感から地価上昇が見られ、守口市で5.4%、門真市で2.4%、枚方市で1.9%の上昇となりました。

兵庫県は神戸市東部3区（東灘区・灘区・中央区）においては、住環境や利便性に優れることから、いずれも対前年比4%超の高い上昇率となりました。阪神南地域から阪神北地域の南部にかけては、大阪市や神戸市へも近く、生活利便施設も集中していることから、いずれも対前年比2.4%以上の上昇率となりました。上昇傾向の都市部と下落傾向の地方部で二極化が進んでいますが、地方部の下落率は縮小傾向にあります。上昇率(図2)は、昨年は上位3位が全て神戸市でしたが、今年は新たに企業等の進出が進む淡路市がトップ、明石市が2位となっています。

### 3. まとめ

大阪圏では今後も住宅地、商業地とも地価上昇の傾向が続くようです。傾向として商業地ではインバウンド需要が回復し、コロナ前の水準に戻りつつあります。住宅地ではマンション用地的需要が高まり、利便性や住環境の良い都市部で地価の上昇が続いています。公示地価は相続税路線価や固定資産税路線価の目安となるもので、企業や個人の土地取引の際の参考とされます。社会情勢が変化していく中、ご自身の財産状況を毎年見直し把握することは非常に重要です。弊社で資産の評価をされて、今後どう対応すべきかを考えて頂くために、ぜひお気軽にご相談ください。

図1: 令和8年の公示地価の前年比上昇率

単位: %

	全用途		住宅地		商業地	
	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年
全国平均	2.8	2.7	2.1	2.1	4.3	3.9
三大都市圏	4.6	4.3	3.5	3.3	7.8	7.1
東京圏	5.7	5.2	4.5	4.2	9.3	8.2
大阪圏	3.8	3.3	2.5	2.1	7.3	6.7
名古屋圏	2.3	2.8	1.9	2.3	3.3	3.8
地方圏	1.2	1.3	0.9	1.0	1.6	1.6
地方4市	4.5	5.8	3.5	4.9	6.4	7.4

(注)地方4市は札幌、仙台、広島、福岡

図2: 住宅地の上昇率

		所在地	上昇率 (%)
大阪	1位	大阪市北区紅梅町125番	10.9
	2位	大阪市浪速区桜川1丁目4番7	10.9
	3位	大阪市城東区中央2丁目12番1	10.6
兵庫	1位	淡路市浦字猪ノ尻1075番2	8.1
	2位	明石市大久保町大窪字北開知448番6	7.8
	3位	神戸市東灘区御影郡家2丁目305番6	7.8