

4. 大阪圏の商業地

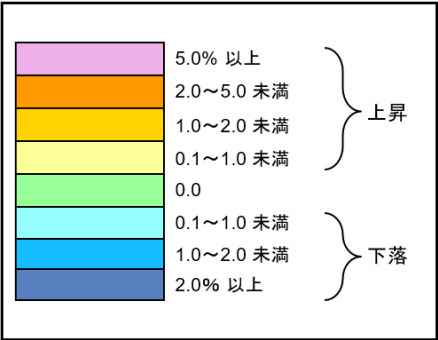
※（ ）は前年変動率

京 都 府	○ 京都市は8.7%(8.9%)で、うち5区で上昇幅が拡大、1区で同率、5区で縮小した。東山区はインバウンドの増加によるホテル・店舗の需要に加え、マンション需要との競合が見られ、14.0%(15.4%)と、高い上昇率が継続している。また、京都駅周辺では大学移転や外資系ホテルの進出等による賑わいの向上から、南区は12.9%(11.6%)、下京区は9.7%(10.1%)となった。 ○ 向日市はJR向日町駅周辺の開発計画や阪急洛西口駅の西側エリアの区画整理事業が計画されており、8.4%(－)となった。道路拡幅等が進行中の長岡京市は8.0%(6.2%)、観光地の店舗需要が高まっている宇治市は5.9%(5.8%)と、上昇幅が拡大した。
大 阪 府	○ 大阪市は11.1%(10.6%)で、うち20区で上昇幅が拡大、1区で同率、2区で縮小した。 人流・消費等が増大し、ビジネス地区のオフィス賃料は上昇基調で推移し、空室率も改善している。 ・ うめきた2期の開発による効果や観光客の増加により、マンション・ホテルの用地需要が増加し、北区14.2%(12.6%)、西区16.3%(18.3%)、福島区15.1%(15.0%)では上昇幅が大きい。 ・ ミナミの商店街・飲食街などのインバウンド需要の影響が大きい地域では、店舗・ホテル・特区民泊の用地需要が高まっており、店舗は空室がない状態で賃料は上昇しており、浪速区15.8%(14.1%)、中央区14.5%(13.4%)と、上昇幅が拡大した。 ○ 店舗及びマンション用地需要の高まりにより、西成区は12.0%(－)となり、東成区10.0%(8.3%)、淀川区9.3%(9.2%)、東淀川区8.8%(5.9%)、城東区8.8%(7.7%)、鶴見区8.6%(8.2%)、港区8.1%(6.8%)、天王寺区7.5%(6.8%)では上昇幅が拡大した。

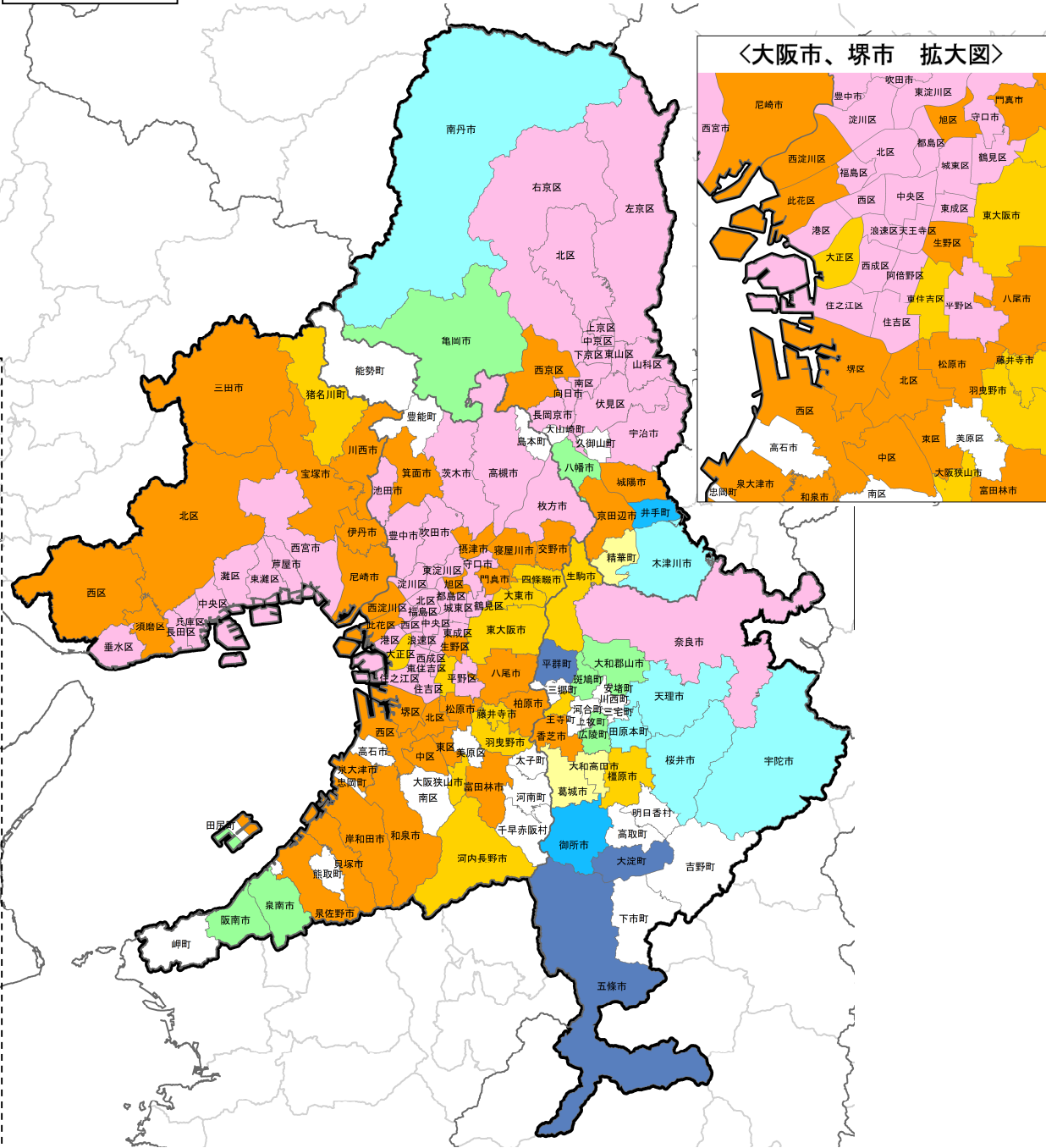
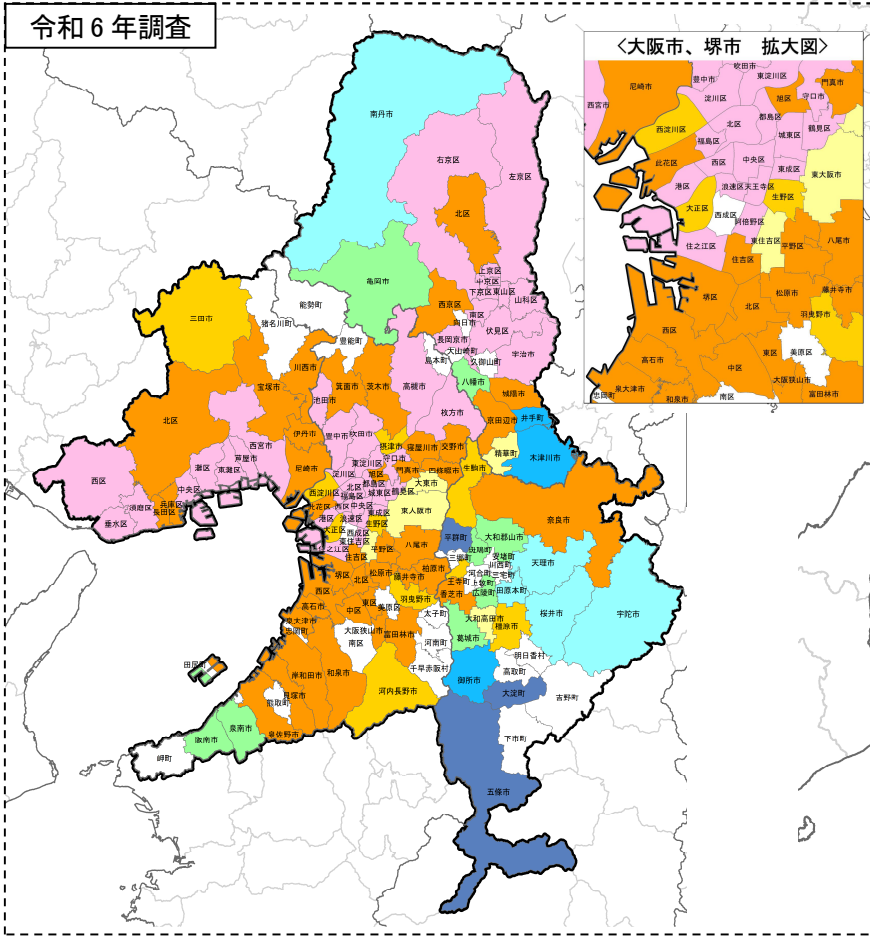
大 阪 府	○ 都心部へのアクセスが良好な主要駅を中心に、駅至近の希少性が高い地域ではタイトな需給関係が続いており、吹田市11.2%(8.5%)、茨木市7.1%(4.7%)、高槻市6.1%(5.3%)、守口市8.5%(7.6%)、堺市4.3%(3.5%)と、上昇幅が拡大した。
兵 庫 県	○ 神戸市は6.3%(5.4%)で、うち5区で上昇幅が拡大、4区で縮小した。中央区7.5%(5.7%)、東灘区8.6%(6.4%)、灘区7.3%(6.1%)、兵庫区5.4%(4.9%)となった。 ・ 中央区では三宮地区において、インバウンドを含む人流の回復が顕著であり、加えてJR三ノ宮駅南、中央区役所跡地、神戸市役所本庁舎跡地、新港突堤エリアにおける再開発への期待感から、希少性の高い高度商業地を中心に地価の上昇傾向が強まっている。 ○ 阪神地域では、芦屋市がJR芦屋駅南地区の再開発の期待感等から10.5%(9.9%)と、上昇幅が拡大した。西宮市は阪神西宮駅北地区再整備・JR西宮駅南西地区再開発が進捗しており、地域的发展への期待感から、7.3%(6.6%)と、上昇幅が拡大した。
奈 良 県	○ 奈良市は5.2%(4.9%)と、上昇幅が拡大した。 ・ 近鉄奈良駅周辺などでは、観光客が大幅に増加し、店舗・ホテル用地需要が高まり、上昇幅が拡大した。 ・ 近鉄新大宮駅周辺商業地についても、新たに外資系ホテルの開業及び地方銀行本店ビルの移転等により賑わいの向上が見られた。 ○ 香芝市は、近鉄五位堂駅周辺において、需要に対して供給が限定的であり、2.0%(2.1%)と、上昇幅は縮小しているものの上昇が継続している。生駒市は駅前商業地を中心に用途の多様性による需要の高まりから1.2%(1.2%)、王寺町は王寺駅周辺や路線商業地での底堅い需要により1.3%(1.4%)。

市区町村別の状況（大阪圏・商業地）

令和 7 年調査



令和 6 年調査



※圏域内の白色部分は、継続地点が設置されていない市区町村である。