

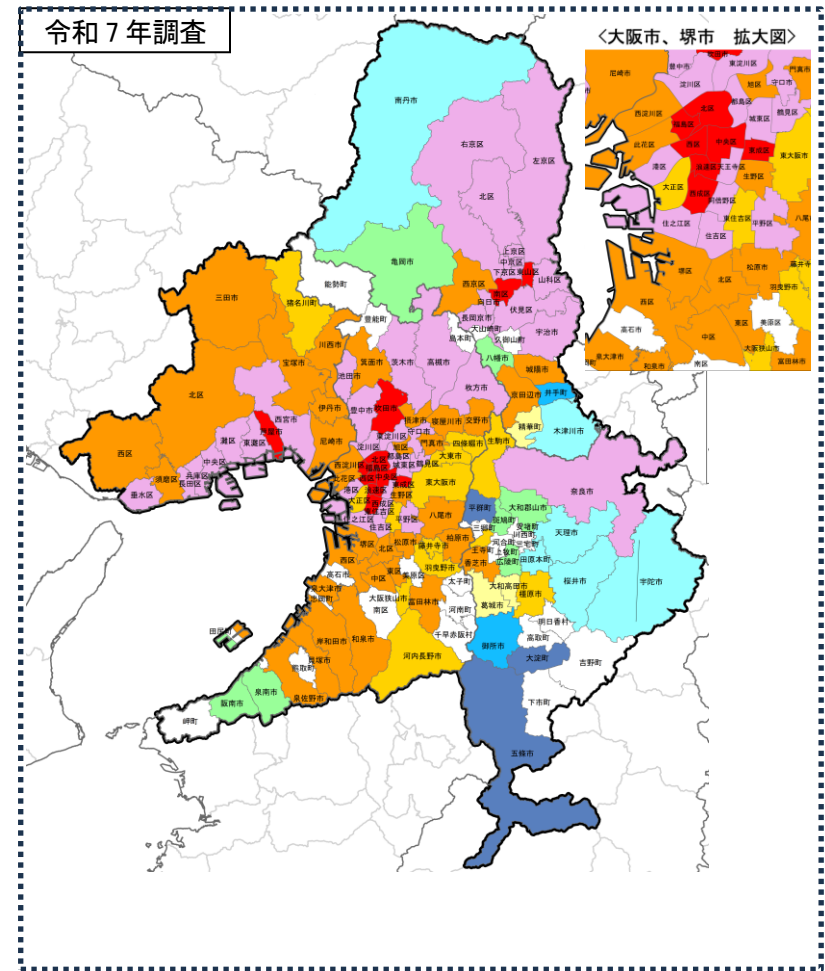
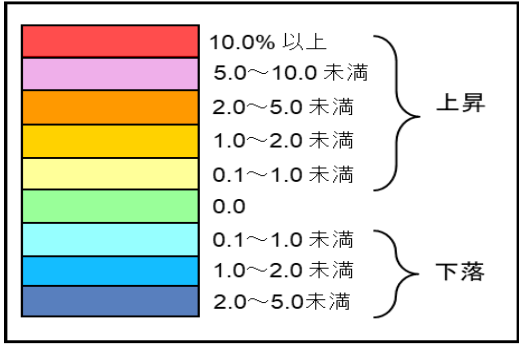
4. 大阪圏の商業地

※（ ）は前年変動率

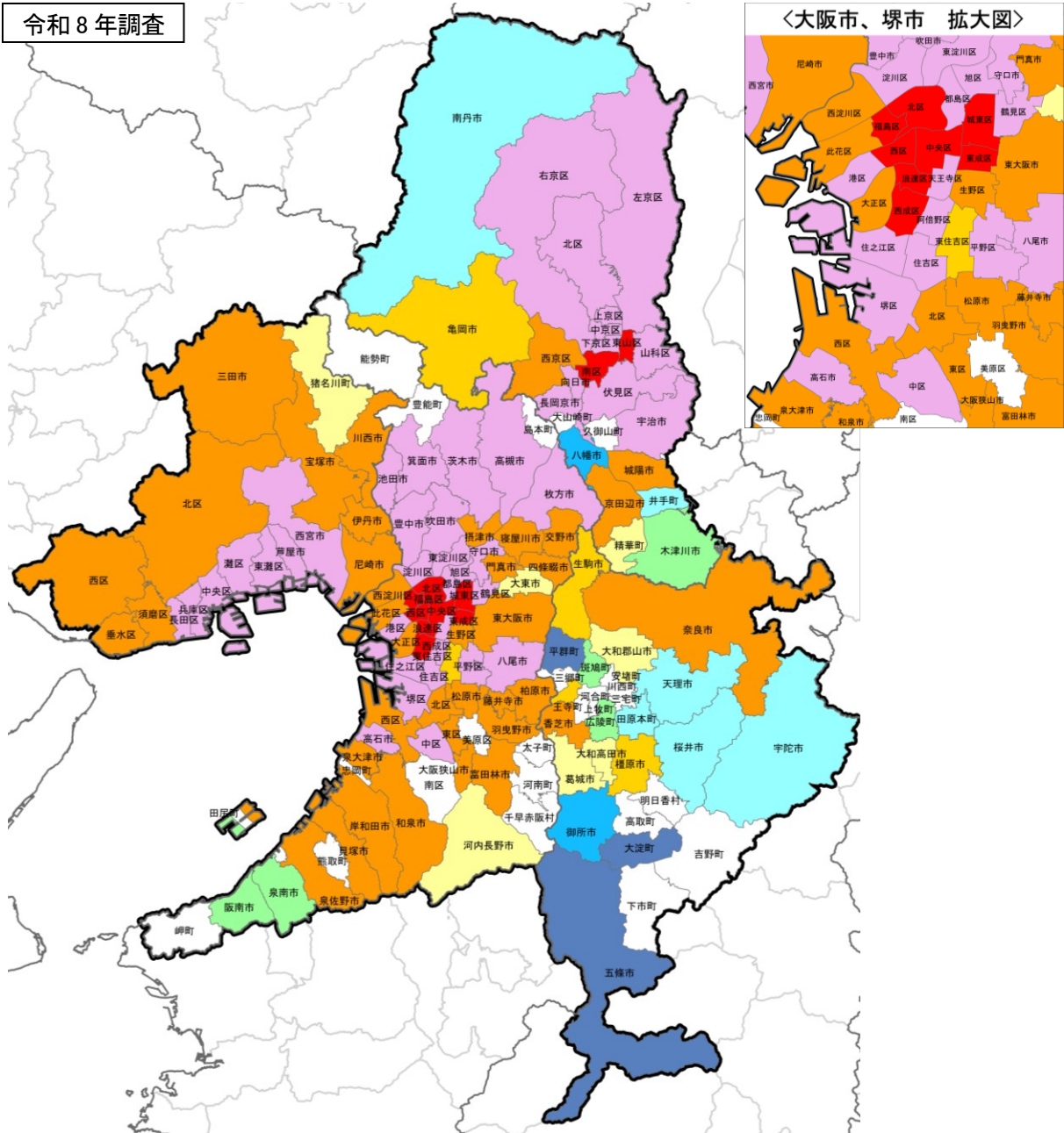
京 都 府	○ 京都市は 8.5% (8.7%) の上昇となった。 ・ 京都駅周辺では高い地価上昇が継続しており、特に南区は、京都駅北側と比較して地価水準が低い地域が広がり、相対的な割安感が認められることから 13.5% (12.9%) となった。また、ホテル、マンション及び店舗用地需要が旺盛な東山区は 12.7% (14.0%) となり、11 区のうち南区及び東山区で 10% を超える上昇率を示した。 ○ 向日市は、JR 向日町駅周辺の開発計画や阪急洛西口駅西側エリアにおける土地区画整理事業への期待を背景に 8.0% (8.4%)、長岡京市は道路拡幅等の都市基盤整備の進展により 7.1% (8.0%)、宇治市は観光需要の回復を背景とした店舗需要の高まりにより 5.9% (5.9%) となるなど、地価上昇が継続している。
大 阪 府	○ 大阪市は 12.3% (11.1%) となり、上昇幅が拡大した。 ・ ビジネス地区ではオフィス賃料が上昇傾向で推移しているほか、空室率も改善している。 ・ うめきた 2 期地区の開発効果や観光客の増加を背景に、店舗・ホテル用地需要が高まっており、福島区 16.8% (15.1%)、西区 18.7% (16.3%) 及び北区 15.6% (14.2%) では上昇幅が拡大した。 ・ インバウンド需要の影響が大きいミナミ地区の商店街や飲食店街では、店舗・ホテル需要の高まりに加え、空室率の改善や売上・賃料の上昇を背景として、中央区 15.0% (14.5%) 及び浪速区 15.4% (15.8%) で高い上昇が継続している。 ・ 店舗・ホテル需要の高まりやマンション用地需要との競合を背景として、都島区 8.4% (6.7%)、東成区 11.5% (10.0%)、淀川区 9.2% (9.3%)、城東区 10.0% (8.8%) 及び鶴見区 8.1% (8.6%) においても高い上昇が見られる。

	○ 大阪市中心部へのアクセスに優れた主要駅周辺では、駅近接地の希少性を背景として需要が堅調であり、吹田市 9.9% (11.2%)、茨木市 8.5% (7.1%)、守口市 8.5% (8.5%)、堺市 5.1% (4.3%) 及び高槻市 7.7% (6.1%) で地価上昇が継続している。
兵 庫 県	○ 神戸市は 6.3% (6.3%) となり、中央区 7.5% (7.5%)、東灘区 8.6% (8.6%) 及び灘区 7.4% (7.3%) では、前年と同水準の上昇となった。 ・ 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ることに加え、JR 三ノ宮駅南地区、中央区役所跡地、神戸市役所本庁舎跡地及び新港突堤西地区における再開発への期待を背景として、希少性の高い高度商業地を中心に高い地価上昇が継続している。 ○ 阪神地域では、芦屋市は JR 芦屋駅南地区の再開発への期待等を背景に 9.5% (10.5%) となった。また、西宮市は阪神西宮駅北地区再整備事業や JR 西宮駅南西地区再開発事業の進展を背景に、地域の発展期待が高く、7.5% (7.3%) と地価上昇が継続している。
奈 良 県	○ 奈良市は 4.3% (5.2%) となり、上昇幅が縮小した。 ・ 近鉄奈良駅周辺では、国内外からの観光客の増加を背景として、店舗・ホテル需要が高まっている。 ○ 橿原市は、主要駅への接近性に優れた商業地における需要が堅調であり、1.0% (1.3%) と地価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化が進む中、マンション用地需要が高まっており、1.4% (1.2%) と上昇幅が拡大した。 ○ 香芝市は、近鉄五位堂駅周辺で需要に対して供給が限定的であることから、2.0% (2.0%) と地価上昇が継続している。 ○ 王寺町は、王寺駅周辺や路線商業地域における底堅い需要を背景に、1.3% (1.3%) と地価上昇が継続している。

市区町村別の状況（大阪圏・商業地）



令和 8 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。