

ショートコメント vol.401 (2026年4月30日)

テーマ：(大阪市内) 商業地価の上昇トレンドと実体経済の乖離
～市全体に広がる上昇傾向の継続性が注目される～

●2026年の公示地価

2026年の公示地価が発表され、商業地、住宅地ともに、全国的な上昇トレンドの継続が確認された。

ただ、26年の上昇率が25年の水準を上回ったのは東京圏と大阪圏のみであり、名古屋圏のほか、これまで好調な動きが続いていた地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)も上昇率が鈍化した(図表1)。こうした動きをみると、従来のトレンドがやや変化したとの見方も可能であり、今後の動きが注目されよう。

こうした中、大阪圏の動きについて、特に大阪市内(24区)に注目すると、商業地価では好調な動きがみられる。中には平均上昇率が2ケタを超える区も珍しくないなど、まさに好調な大阪圏をけん引する動きとなっている。

ただ気になるのは、そうした広い範囲にわたる好調な動きと実体経済との間に、少なからず乖離がみられる点である。

●大阪のオフィス市況

たとえば大阪のオフィス市況をみると、地価の上昇にみられるような幅広い改善傾向は確認できず、どちらかといえば梅田一強という状況にある(図表2)。

たとえば梅田地区とその南隣の淀屋橋・本町地区は、ともに大阪市内でも一等地にあたるが、空室率の動きには大きな違いがみられる。梅田地区では低下トレンドが続いている一方、淀屋橋・本町地区はほぼ横ばいの推移となっている。これは平均賃料をみても同様であり、梅田地区の動きは他の地区を大きく上回る。

当然ながら、商業地価の動きはオフィス需給に完全に連動するわけではないが、一つの要素であることは間違いない。足元でみられるオフィス市況の地域間のギャップについては、やはり気になるところである。

その一方、東京のオフィス市況をみると、どの地区の空室率も概ね良好な動きとなっている(図表3)。東京の地価の全般的な上昇と、こうしたオフィス需要の力強い増加は概ね整合的であり、大阪との差が否めない。

●大阪市内の地価動向

改めて大阪の地価上昇を考えると、オフィス市況では説明が

【図表1】

2026年の公示地価の上昇率(%)

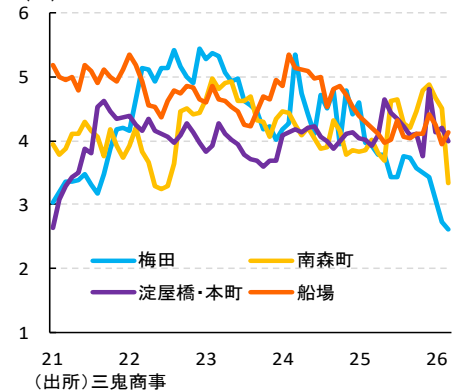
	全用途	住宅地	商業地
全国平均	2.8	2.1	4.3
三大都市圏	2.7	2.1	3.9
東京圏	4.6	3.5	7.8
大阪圏	4.3	3.3	7.1
名古屋圏	5.7	4.5	9.3
地方圏	5.2	4.2	8.2
地方4市	3.8	2.5	7.3
地方4市	3.3	2.1	6.7
地方4市	2.3	1.9	3.3
地方4市	2.8	2.3	3.8
地方4市	1.2	0.9	1.6
地方4市	1.3	1	1.6
地方4市	4.5	3.5	6.4
地方4市	5.8	4.9	7.4

(出所)国土交通省

※上段が26年、下段が25年

【図表2】

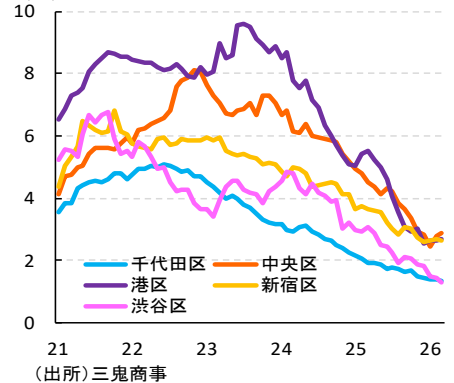
大阪オフィス地区の平均空室率



(出所)三鬼商事

【図表3】

東京オフィス地区の平均空室率



(出所)三鬼商事

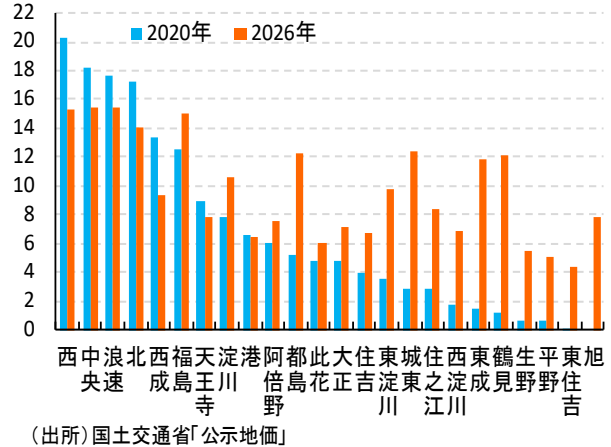
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

つきにくいことから、どちらかといえば、商業施設などでの売上増を背景とした部分が大きいと考えられる。

近年、国内消費はインフレの影響で旺盛とはいえない中、そうした売上の増加を支えているのは主にインバウンドとなっている。こうした傾向を踏まえると、足元の大阪の地価上昇はインバウンド需要に支えられたものと言え換えられよう。

ただ、インバウンド消費がキタ、ミナミ等に限ったものではない。今年と同様に好調であった、コロナ前の20年と比べても、上昇エリアが広がっていることが分かる(図表4)。こうした動きをインバウンド関連で説明するのはやや無理があることから、その持続性については警戒感をもちつつ、注目していく必要がある。

【図表4】
(%) 大阪市内24区の商業地価上昇率(2020年、2026年)



本件照会先: 大阪本社 荒木秀之
TEL: 06-7668-8805 mail: hd-araki@rri.co.jp

※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。