

ショートコメント vol.416 (2026 年 9 月 17 日)

テーマ：関西の地価上昇トレンドに変化の兆し
～京都市や神戸市で上昇率の鈍化が始まる～

●26 年の基準地価

国土交通省から今年の基準地価が公表された。

全体的な上昇トレンドに変化はなく、全国の上昇率をみると、住宅地は前年と同じ 1.0%で、商業地は前年を 0.1 ポイント上回る 2.8%の伸びとなった。このように全体感としては従来のトレンドが続いているものの、地域別にみるとそうとも言い切れない。

まず三大都市圏の動きでは、東京圏、大阪圏では上昇幅の拡大が続いている一方、名古屋圏では上昇率が鈍化するなど地域間でトレンドの乖離がみられる(図表 1)。名古屋圏も上昇の動き自体は続いているものの、上昇率が 2 年連続で縮小しており、トレンドが変わりつつあることは間違いないとみられる。

●大阪圏のエリア別の動き

さらに、上昇傾向が続く大阪圏についても、地域ごとの動きをみる限り、トレンドに差が出始めている。特に住宅地ではその傾向が強く、大阪圏の主要都市である大阪市と京都市、神戸市を比べると、上昇幅が拡大しているのは大阪市のみとなっている。残る京都市、神戸市には鈍化の動きがみられるなど、その差は大きい(図表 2)。

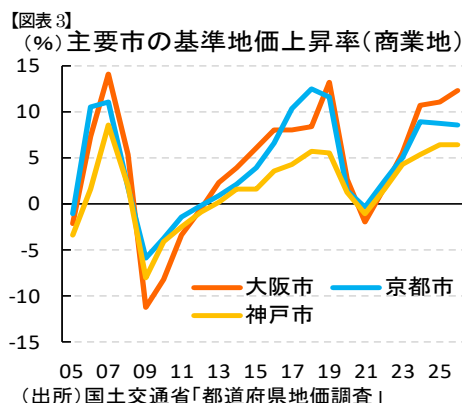
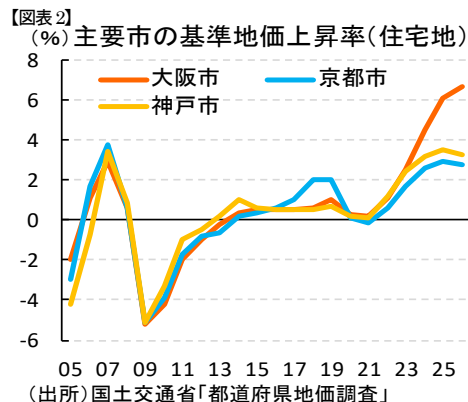
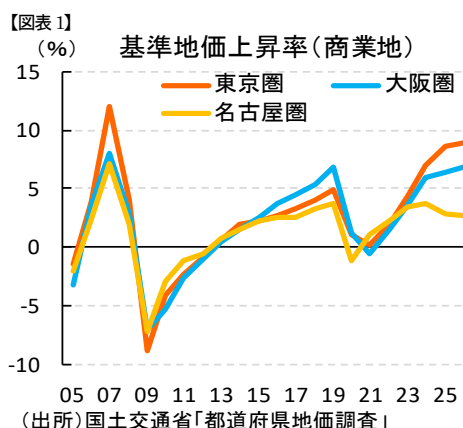
つまり、大阪圏の上昇率が伸び続けているといっても、基本的には大阪市を中心とした大阪の牽引によるものであり、その他の地域とは乖離が進んでいるとみるべきであろう。商業地についても、多かれ少なかれ同様の傾向が見受けられる(図表 3)。

こうした傾向は、東京圏でも一部でみられるものの、大阪圏ほど明確ではない。その点で、両地域の差はあるといわざるを得ない。

●住宅・土地取引を取り巻く環境

近年の住宅や土地取引を取り巻く環境としては、資材コストや人件費の上昇による建設費の高騰に加え、金利の断続的な引上げで住宅ローン負担も増えるなど、年々厳しいものとなっている。

これまでは賃上げなどの効果により、一連のコストアップにもある程度対応できたものの、それにも限界が出始めてい



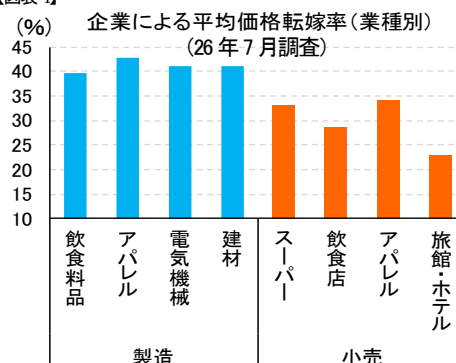
※本稿は情報提供が目的であり、商品取引を勧誘するものではありません。また、本稿は当社が信頼できると判断した各種データに基づき作成しておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。なお、本稿に記載された内容は執筆時点でのものであり、今後予告なしに変更されることがあります。

る。それに伴い、地価のトレンドにも変化が出てきたといえよう。足元の不動産市況をみる限り、商業地に関しては、堅調なインバウンド消費やオフィスの需要に支えられている一方、住宅地は需要の鈍化に直面している。こうした点をふまえると、今後は住宅地を中心にエリアごとの差が出てくる可能性が高い。

消費全体の動きをみると、物価上昇の影響で消費者の節約志向が強まる中、すでに店頭では値上げに躊躇する動きが広がりつつある。帝国データバンクの「価格転嫁に関する実態調査」でも、企業の平均価格転嫁率は製造段階よりも小売段階の方が明らかに低い（図表 4）。こうした状況の中で、不動産市場だけは価格の上昇が続くとは考えにくい。

需要の減退に対応して住宅価格が頭打ちとなれば、土地価格も同様の傾向とならざるを得ない中、今後の推移が注目されよう。

【図表 4】



（出所）帝国データバンク「価格転嫁に関する実態調査」

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。