

2025 年 都道府県地価調査レポート（関西）

大和不動産鑑定株式会社
リサーチ&マーケティング部 次席研究員 岩瀬 有加

1. 全国における地価動向

- 全国・全用途平均の 2025 年基準地価格は 4 年連続で上昇しており、上昇基調が続く。
- 東京、大阪の都心部は海外投資家からの人気も高く、東京圏、大阪圏の全用途で上昇率が拡大している。都心部ではマンション価格が高騰しているが、郊外でも、つくば市（茨城県）、流山市（千葉市）など、子育て環境の充実した地域では旺盛な住宅需要があり、20%近い上昇率となった。
- 浅草など、観光やリゾートによるインバウンド需要の旺盛な地域では継続して高い上昇率を示しており、ホテルや店舗などの需要が堅調である。オフィスも人手不足から好調な市況が続いている。
- 地方四市（注 1）では上昇率が前年よりも縮小しているが、高い上昇率が続く。福岡市に続き、仙台市でも住宅地の平均価格がバブル景気末期（1991 年）を上回る水準となった。

図表 1：地域別・用途別の地価変動率（注 2）推移

	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年
全国	0.1%	0.7%	0.9%	1.0%	0.5%	1.5%	2.4%	2.8%	1.7%	2.6%	3.4%	3.4%	0.3%	1.0%	1.4%	1.5%
三大都市圏	1.0%	2.2%	3.0%	3.2%	1.9%	4.0%	6.2%	7.2%	3.3%	4.5%	6.0%	6.1%	1.4%	2.7%	3.9%	4.3%
東京圏	1.2%	2.6%	3.6%	3.9%	2.0%	4.3%	7.0%	8.7%	3.7%	4.7%	6.6%	6.7%	1.5%	3.1%	4.6%	5.3%
大阪圏	0.4%	1.1%	1.7%	2.2%	1.5%	3.6%	6.0%	6.4%	3.3%	4.5%	6.3%	6.8%	0.7%	1.8%	2.9%	3.4%
名古屋圏	1.6%	2.2%	2.5%	1.7%	2.3%	3.4%	3.8%	2.8%	2.1%	3.5%	3.5%	2.5%	1.8%	2.6%	2.9%	2.1%
地方圏	▲0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	▲0.1%	0.5%	0.9%	1.0%	1.1%	1.9%	2.4%	2.4%	▲0.2%	0.3%	0.4%	0.4%
地方四市	6.6%	7.5%	5.6%	4.1%	6.9%	9.0%	8.7%	7.3%	10.3%	12.6%	14.1%	10.7%	6.7%	8.1%	6.8%	5.3%
その他	▲0.5%	▲0.2%	▲0.1%	0.0%	▲0.5%	0.1%	0.5%	0.6%	1.0%	1.7%	2.3%	2.2%	▲0.4%	0.0%	0.2%	0.2%

（注 1）地方四市とは札幌市（北海道）、仙台市（宮城県）、広島市（広島県）、福岡市（福岡県）をいう。

（注 2）「地価変動率」は前年から継続している基準地価格の対前年変化率をいう。地域の平均変動率は地域内変動率の単純平均値（以下同じ）。

（出所）国土交通省「令和 7 年都道府県地価調査」より大和不動産鑑定㈱作成（以下全て同じ）。

2. 大阪圏における地価動向

- 大阪圏の 2025 年基準地価格は 4 年連続で上昇が継続し、全用途で上昇率が拡大した。
- 大阪府、京都府はインバウンドからの人気が高く、ホテルや店舗などの堅調な需要を背景に、都心部の大阪市や京都市の地価上昇率は高く、価格上昇をけん引している。大阪・関西万博が夢洲で開催（2025 年 10 月まで）されていたが、2030 年には IR が開業予定であり、今後も国内外からの観光客増加が予想される。
- 兵庫県神戸市の三ノ宮駅に近い「中央 5・11」は兵庫県最高価格の 765 万円/㎡（前年 700 万円/㎡）で、上昇率は 9.3%（同 8.5%）とインバウンド需要や三ノ宮駅を中心とした再整備の期待感から上昇率は拡大した。

図表 2：大阪圏の地価変動率推移

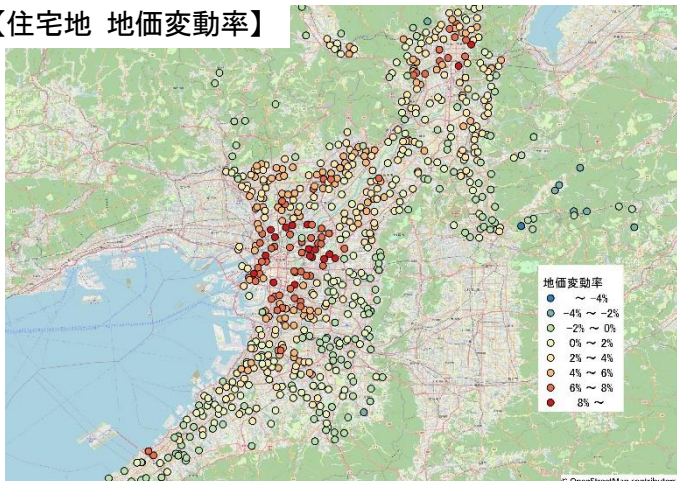
（注）大阪府、京都府、兵庫県、奈良県は三大都市圏内の地価変動率。

	住宅地				商業地				工業地				全用途			
	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年	2022年	2023年	2024年	2025年
大阪圏	0.4%	1.1%	1.7%	2.2%	1.5%	3.6%	6.0%	6.4%	3.3%	4.5%	6.3%	6.8%	0.7%	1.8%	2.9%	3.4%
大阪府	0.4%	1.3%	2.0%	2.7%	1.6%	4.3%	7.3%	7.9%	2.1%	3.2%	5.2%	5.9%	0.8%	2.1%	3.5%	4.1%
大阪市	1.1%	2.5%	4.5%	6.1%	1.7%	5.5%	10.6%	11.1%	2.9%	4.3%	7.1%	8.0%	1.5%	4.0%	7.6%	8.6%
京都府	0.1%	1.0%	1.8%	2.0%	2.0%	4.0%	7.2%	7.1%	5.9%	7.0%	8.0%	8.5%	0.8%	2.0%	3.4%	3.6%
京都市	0.6%	1.7%	2.6%	2.9%	2.5%	4.9%	8.9%	8.7%	5.3%	7.8%	8.3%	9.8%	1.4%	3.0%	5.0%	5.1%
兵庫県	1.2%	1.9%	2.7%	3.2%	1.6%	3.4%	5.0%	5.8%	5.0%	7.2%	10.2%	10.1%	1.4%	2.5%	3.5%	4.1%
奈良県	▲0.7%	▲0.4%	▲0.4%	▲0.3%	0.0%	0.9%	1.2%	1.3%	2.7%	2.8%	3.8%	3.8%	▲0.5%	▲0.1%	0.0%	0.2%

2. (1)住宅地の動向

- 大阪府の住宅地最高価格は、JR「桃谷」駅に近い「天王寺-2」（天王寺区真法院町）で78.6万円/㎡となった。上昇率は8.4%（前年7.4%）と、継続して高い上昇率を維持している。住宅需要は堅調で、大阪市では中央区¹を除く23区で上昇率が拡大した。
- 再開発が進む大阪駅に近接する地域のマンション価格は高く富裕層向けの高額マンションの売れ行きは好調である。
- 大阪圏の住宅地上昇率1位は「浪速-1」（浪速区塩草）で9.9%（同5.7%）。大阪市では、国家戦略特別区域法に基づく「特区民泊（国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業）」の申請が可能であり、民泊目的で、中央区や浪速区など都心部に近い地域における住宅取得が増えている²。
- 大阪圏の住宅地上昇率上位10位のうち、京都市は1地点入った。東山駅を最寄りとする「東山-1」（京都市東山区堀池町）の上昇率は8.6%（同8.6%）で、観光地に近い地域ではセカンドハウス需要も堅調である。

【住宅地 地価変動率】



2. (2)商業地の動向

- 大阪圏の最高価格は、再開発が進むうめきた地区に位置する「北5-2」（グランフロント大阪南館）の2,450万円/㎡で、上昇率は2.5%（前年3.9%）。2024年のオフィス大量供給により空室率悪化が懸念されていたが、旺盛な需要を背景にオフィス市場は堅調である。
- インバウンドからの人気の高い難波に位置する「中央5-3」（Deka 戎橋ビル）も2,410万円/㎡と高価格だが、上昇率も7.6%（同14.9%）と高い。
- 大阪圏で最も高い上昇率を示したのは、「浪速5-1」（アシベビル）の21.4%（同20.5%）で、日本橋駅に近い、フィギュアやアニメ関連のグッズを取扱う店舗が集積する地域に位置する。浪速区は大阪圏・商業地の上昇率順位10位のうち3地点が入っているが、いずれも17%以上の高い上昇率となった。浪速区のように中心部に隣接した地域の地価が上昇している。堅調なインバウンド需要を背景に、心斎橋、難波エリアは当面上昇傾向が続くと思われる。
- 大阪圏・商業地の上昇率でみると、上位10位のうち京都市が3地点入っている。京都駅の北側では「（仮称）京都プロジェクト」（京都中央郵便局など）の再開発が進んでおり、駅北側に位置する「下京5-2」でも18.8%（同14.8%）と高い上昇率を示す。錦市場のある中京区や清水寺に近い東山区の地点も上位に入っており、観光地として人気の高い地域の上昇率は継続している。

【商業地 地価変動率】



¹ 中央区の上昇率は拡大しなかったが、7.3%（前年7.4%）と概ね横ばいの上昇率。

² 大阪市では特区民泊の新規受付をやめる報道が出ている。

＜お問い合わせ＞

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。