

Tanikan Report Osaka

vol.1 平成30年地価公示 発表

H30.4版



■ 商業地 変動率【全国トップ10】 インバウンド需要の旺盛な関西・北海道が上位を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条 西1丁目40番1外	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都市南区東九条 上殿田町50番2外	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和 大路東入 祇園町北側277番	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501 番外 『椿町15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目 3603番 『名駅2-36-10』	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目 329番 『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条 西3丁目6番31	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6

■ 商業地 変動率【大阪府内トップ10】

商業性に優れた地域や
インバウンド需要がある地域が強い

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37 番外 『道頓堀1-6-10』	4,000,000	5,100,000	27.5
2	※大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46 番1外 『宗右衛門町7-2』	12,900,000	15,800,000	22.5
3	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』	3,330,000	4,030,000	21.0
4	浪速5-3	大阪市浪速区日本橋4丁目3 番7外 『日本橋4-7-20』	730,000	876,000	20.0
4	大阪中央5-23	大阪市中央区心斎橋筋2丁目 39番1 『心斎橋筋2-8-5』	11,000,000	13,200,000	20.0
6	大阪北5-3	大阪市北区小松原町18番3 『小松原町4-5』	1,820,000	2,180,000	19.8
7	堺北5-2	堺市北区中百舌鳥町2丁目 92番外	403,000	482,000	19.6
8	大阪北5-26	大阪市北区堂島1丁目22番 1 『堂島1-2-9』	1,060,000	1,250,000	17.9
8	※浪速5-1	大阪市浪速区元町3丁目1番 4外 『元町3-1-4』	577,000	680,000	17.9
10	大阪北5-13	大阪市北区芝田1丁目47番 1外 『芝田1-4-14』	2,680,000	3,150,000	17.5

※は地価調査との共通地点

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

全国の平均変動率が10年ぶりに上昇に転じる

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	浦添市西原5丁目681番10	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	中頭郡中城村字南上原中坂田原840番7	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0

■ 住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

マンション用地としての需要がある地域や
住環境が良く利便性に優れる地域が強い

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	大阪西-1	大阪市西区北堀江4丁目7番『北堀江4-13-5』	455,000	503,000	10.5
2	大阪北-3	大阪市北区紅梅町125番『紅梅町6-6』	568,000	616,000	8.5
3	堺北-16	堺市北区北花田町3丁目23番10	174,000	188,000	8.0
3	吹田-9	吹田市桃山台2丁目4番2『桃山台2-4-45』	250,000	270,000	8.0
5	大阪北-4	大阪市北区本庄東2丁目15番9外『本庄東2-15-8』	366,000	394,000	7.7
6	浪速-1	大阪市浪速区桜川1丁目4番7『桜川1-4-12』	317,000	341,000	7.6
7	大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2『福島3-1-55』	782,000	841,000	7.5
8	堺北-21	堺市北区長曾根町3080番12	220,000	236,000	7.3
9	堺北-9	堺市北区新金岡町2丁目5番9『新金岡町2-5-25』	168,000	180,000	7.1
10	豊中-10	豊中市寺内1丁目143番『寺内1-4-5』	281,000	300,000	6.8

■工業地 変動率【全国トップ10】

インターネット通販の普及もあり全国的に需要は回復傾向

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	36,500	46,500	27.4
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	27,000	30,000	11.1
3	五霞9-1	猿島郡五霞町大字元栗橋 字観音下403番8外	30,000	33,300	11.0
4	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10	91,900	101,000	9.9
5	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	77,600	85,200	9.8
6	川口9-3	川口市領家5丁目3914番	135,000	148,000	9.6
7	松戸9-1	松戸市松飛台字中原336番17	92,000	100,000	8.7
7	久御山9-1	久世郡久御山町 佐山新開地198番	69,000	75,000	8.7
9	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	65,800	71,500	8.7
10	若林9-1	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	49,000	53,000	8.2

■工業地 変動率【大阪府トップ10】

内陸部（東大阪市内）のポイントが目立つ

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東大阪9-3	東大阪市加納4-10-28	98,500	103,000	4.6
2	東大阪9-2	東大阪市岩田町2-3-1	81,500	85,000	4.3
2	東大阪9-9	東大阪市長田西4-2-38	163,000	170,000	4.3
4	東大阪9-1	東大阪市高井田中3-12-7	141,000	147,000	4.3
5	堺堺9-3	堺市堺区遠里小野町2-3-19	87,000	90,500	4.0
6	東大阪9-11	東大阪市水走1-8-13	104,000	108,000	3.8
7	堺堺9-6	堺市堺区松屋町1丁6番1外	87,600	90,900	3.8
8	東大阪9-13	東大阪市楠根3-6-3	116,000	120,000	3.4
9	堺堺9-5	堺市堺区神南辺町5丁152番4	72,000	74,300	3.2
10	枚方9-3	枚方市春日西町2-27-21	53,500	55,000	2.8

【目玉トピック】「ミナミ」が初めて「キタ」を逆転

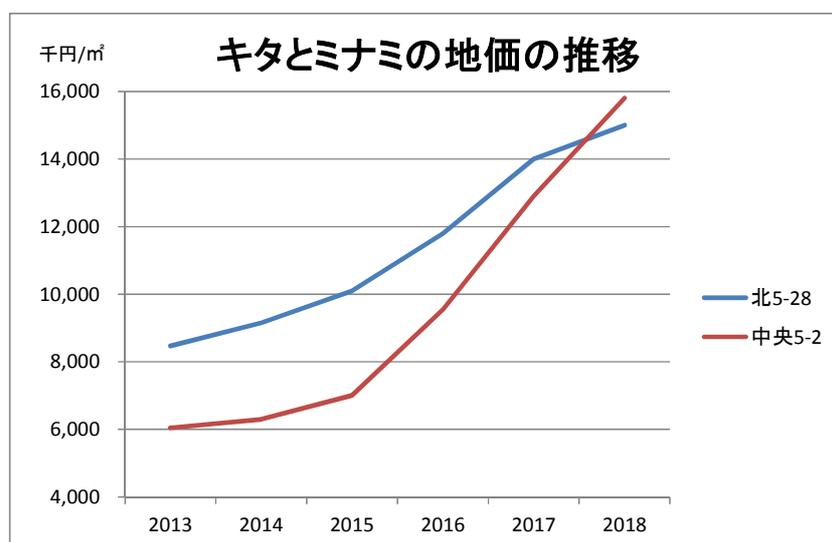
- ・大阪商業地の最高価格地点は、戎橋北詰の商業ビル「クリサス心斎橋」（1,580万円/㎡）。5年連続トップであった「グランフロント大阪南館」（1,500万円/㎡）からその座を奪った。
- ・インバウンド拡大が背景にある「ミナミ」に対して「キタ」はオフィス主体であるという違いや、グランフロント大阪（北5-28）の地積が約10,600㎡に対し、クリサス心斎橋（中央5-2）は約500㎡という画地規模の違いが主要要因。

[商業地価格トップ5]

(円/㎡) (%)

順位	標準地番号	平成29年価格	平成30年価格	変動率	所在地	住居表示
1	※大阪中央5-2	12,900,000	15,800,000	22.5	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」 (クリサス心斎橋)
2	※大阪北5-28	14,000,000	15,000,000	7.1	大阪市北区大深町207番外	「大深町4-20」 (グランフロント大阪南館)
3	大阪中央5-23	11,000,000	13,200,000	20.0	大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1	「心斎橋筋2-8-5」 (旧ヤマハ心斎橋店)
4	※大阪北5-29	10,300,000	10,800,000	4.9	大阪市北区梅田1丁目2番	「梅田1-8-17」 (大阪第一生命ビル)
5	大阪北5-1	9,570,000	10,300,000	7.6	大阪市北区角田町12番1外	「角田町7-10」 (HEPビル)

※は地価調査との共通地点



■「ミナミ」

大阪中央5-2 (クリサス心斎橋)
 価格：15,800,000円/㎡ (+22.5%)
 地積：502㎡



■「キタ」

大阪北5-28 (グランフロント大阪南館)
 価格：15,000,000円/㎡ (+7.1%)
 地積：10,571㎡



株式会社谷澤総合鑑定所
 電話：06-6208-3500

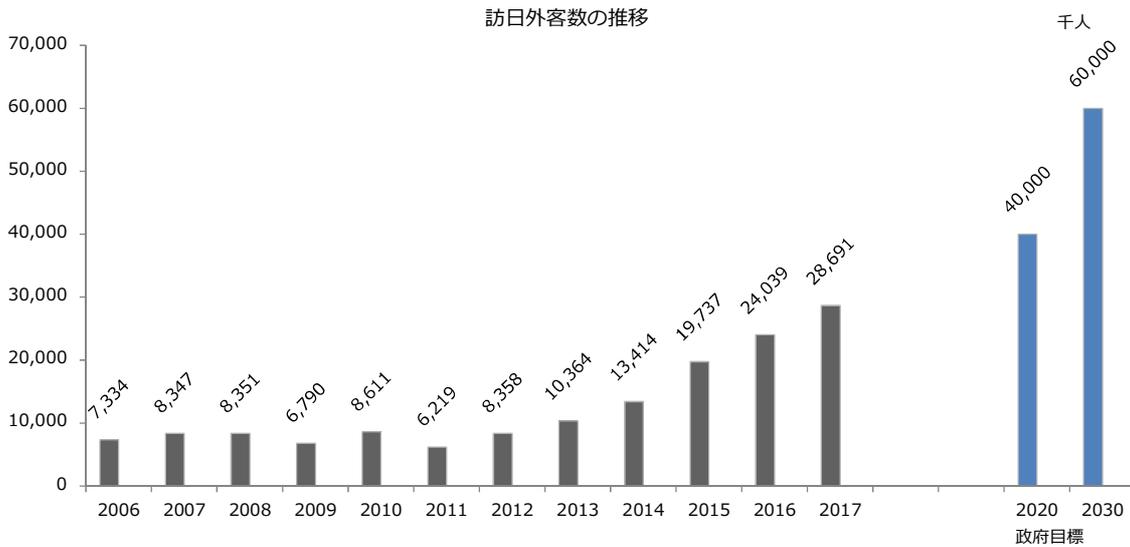
【上昇の要因を探る:「ミナミ」】 ① インバウンド需要

・日本政府観光局によると、2017年の訪日外客数は、前年より19.4%多い2,869万人となっている（前年2,403万人）。

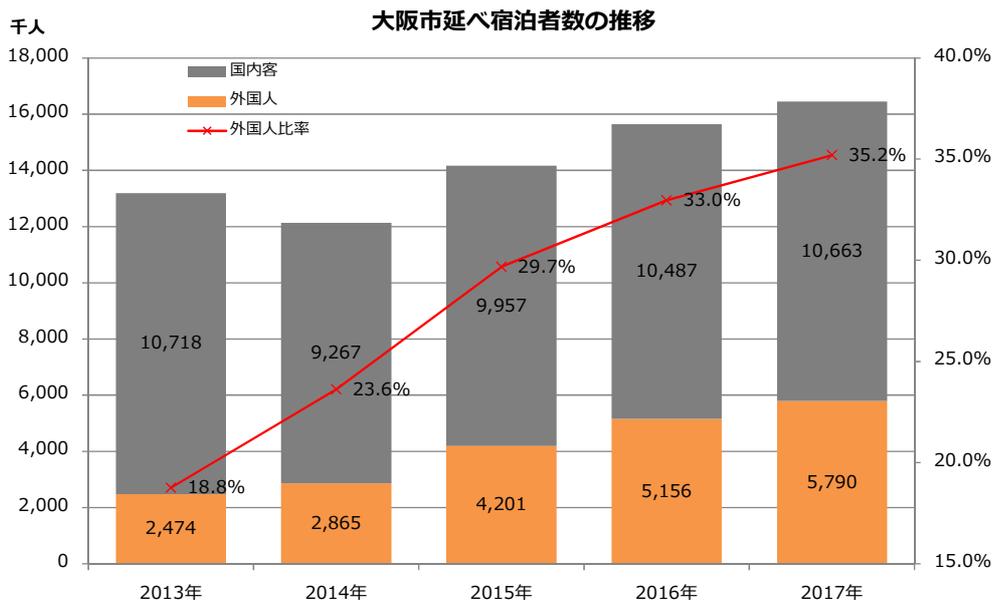
・大阪観光局によると、2017年に大阪府を訪れた外国人旅行者数は、前年比18%増の1,111万人となり、初めて1,000万人を突破した。

・大阪市の宿泊者数に関しても、外国人比率が35.2%まで達しており、将来的には国内客比率を逆転すると推測される。

・政府は訪日外客数を「2020年に4000万人、30年に6000万人」を目標としており、アジア各国のビザの発給条件緩和を加速させている。



出典：日本政府観光局



出典：観光庁

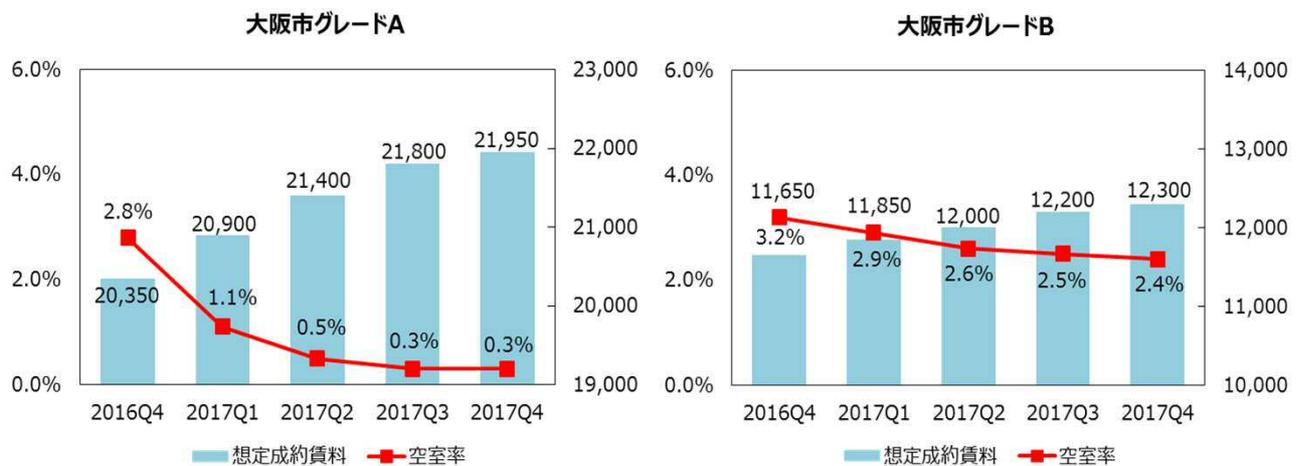
【上昇の要因を探る:「キタ」】 ②オフィス市況の需給逼迫

・近時の大阪のオフィスエリアの空室率は、グレードA:0.3%、グレードB:2.4%であり、空室消化が順調に進んでいる。

・想定成約賃料についてもグレードA・Bともに上昇傾向で推移しているなど、賃貸市況の回復傾向が窺える。

・大規模な新規供給としては、2018年になんばスカイオ、2020年にオービック御堂筋ビル等が計画されているものの、それ以降は2022年の梅田1丁目1番地計画（大阪梅田ツインタワーズ・サウス）まで予定がない状況であり、オフィス市場は今後も堅調に推移するものと思料される。

■大阪市オフィスエリア 賃料・空室率の推移（CBREジャパンオフィスマーケットビューに基づき作成）



注1)

グレードA：貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、基準階面積500坪以上、築年数11年未満

グレードB：延床面積2,000坪以上

注2)

想定成約賃料：対象ビルのサンプル調査に基づく想定成約賃料（共益費を含む、フリート等のインセンティブは考慮しない）

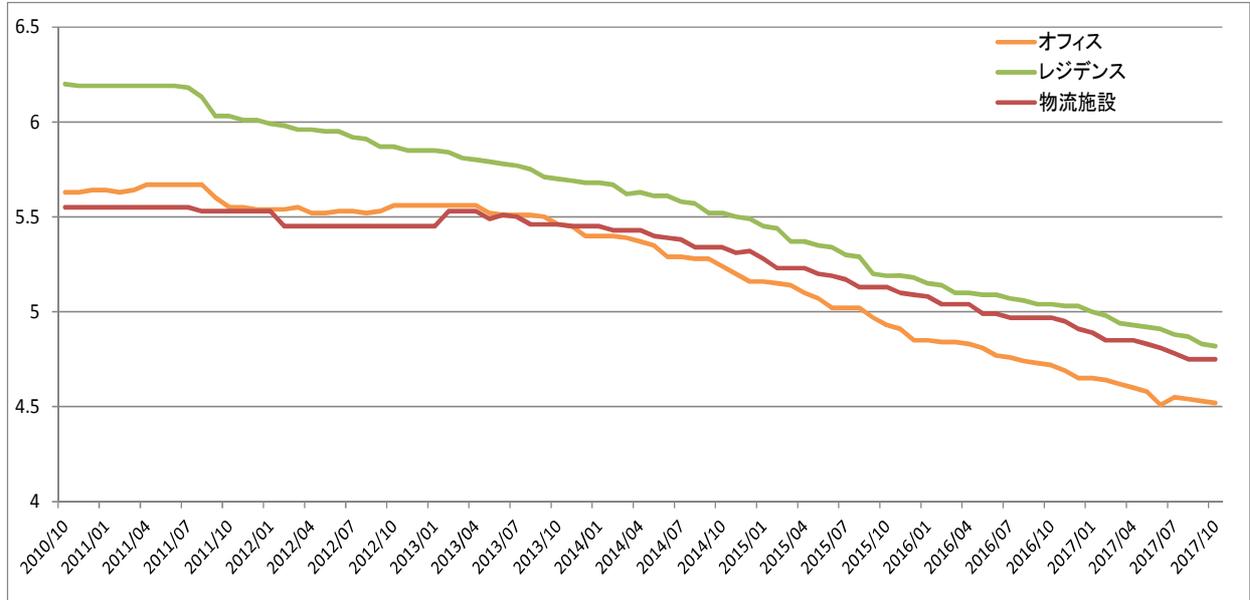
■大阪市のオフィスビル新規供給（各種公表資料に基づき作成）

No.	物件名	所在	延床面積	竣工時期
1	三菱UFJ銀行大阪ビル本館	中央区伏見町3	49,000㎡	2018年3月
2	三菱UFJ銀行大阪ビル別館	中央区伏見町3	29,000㎡	2018年3月
3	なんばスカイオ	中央区難波5	84,000㎡	2018年9月
4	(仮称)近畿産業信用組合新本店	中央区淡路町2	11,000㎡	2019年1月
5	(仮称)積和不動産関西西南御堂ビル	中央区久太郎町4	22,000㎡	2019年9月
6	オービック御堂筋ビル(仮称)	中央区平野町4	56,000㎡	2020年1月
7	梅田1丁目1番地計画	北区梅田1	257,000㎡	2022年3月
8	梅田3丁目計画(仮称)	北区梅田3	217,000㎡	未定

【上昇の要因を探る】 ③ 旺盛な不動産投資需要

大阪市を中心に、収益物件に対する東京資本等をはじめとした不動産投資意欲は依然活発であるものの、供給が限定的であるため、取引価格は高値を示し、利回りは一段と低下している。また、最近では大阪市以外においても、積極的な物件の取得が目立っている。

■近時の利回り推移（大阪府／鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得(平成29年～平成30年／抜粋)

【大阪市】

名称	主用途	所在(宮城県)	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
ホテル・アンドルームス大阪本町	ホテル	大阪市西区靱本町1丁目7-7	H30.3	4,238,000,000円	4.8%	202,422,216円	4.5%
日宝本町ビル	オフィス	大阪市中央区南本町2丁目4-6	H30.2	1,465,000,000円	4.5%	69,000,000円	4.7%
ホテル ユニバーサル ポート	ホテル	大阪市此花区桜島1丁目1-111	H30.1	34,000,000,000円	4.3%	1,488,460,000円	4.4%
コンフォリア北浜	レジデンス	大阪市中央区今橋2丁目1-14	H30.1	1,719,000,000円	4.5%	80,276,000円	4.7%
S-RESIDENCE緑橋駅前	レジデンス	大阪市東成区中本2丁目13-3	H30.1	1,846,000,000円	4.7%	93,676,000円	5.1%
GLP 舞洲 I	物流	大阪市此花区北港緑地2丁目1-66	H29.7	19,390,000,000円	4.4%	863,000,000円	4.4%
アクア堂島東館	オフィス	大阪市北区堂島浜1丁目4-4	H29.3	1,910,000,000円	4.4%	92,623,000円	4.8%

【その他大阪府内】

名称	主用途	所在	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
ロジポート堺南島町	物流	堺市堺区南島町5丁目162	H30.2	8,150,000,000円	4.6%	386,000,000円	4.7%
アーバンパーク緑地公園	レジデンス	吹田市千里山西4丁目37-7	H30.1	1,550,000,000円	4.9%	77,766,009円	5.0%
高槻物流センター	物流	高槻市辻子3丁目21-1	H29.9	1,559,000,000円	4.3%	71,000,000円	4.6%
ダイエー茨木プロセスセンター	物流	茨木市横江2丁目7-52	H29.9	6,810,000,000円	5.1%	362,179,000円	5.3%
プロロジスパーク茨木	物流	茨木市彩都あかね2-1	H29.7	38,300,000,000円	4.4%	1,672,000,000円	4.4%

こんなとき

タニカンにお声掛けください。

◎保有不動産の時価評価

時価会計の導入によって、会計書類作成や減損処理において保有不動産の時価を把握する必要が以前にも増して増えてきております。

また、最近では事業承継に伴う不動産関係の清算処理においても、創業者が所有している事業用不動産の価格の把握が問題となっております。

こんなとき、不動産鑑定士による的確な鑑定評価を取り入れていただければ、ステークホルダーの方に対する説明責任が果たせまし、外部機関による鑑定評価によって、財務の客観性・健全性が担保されます。

◎動産評価

機械設備、船舶・航空機などの動産の時価を、国際標準の適正な評価手法を用いて評価いたします。

◎エネルギー関連施設の評価

自然エネルギーの可能性を求められる中、地熱発電・太陽光発電等に関する評価実績を有しており、今後もエネルギー関連施設の評価について積極的に取り組んでまいります。

◎市街地再開発事業等に関する総合コーディネート業務

再開発事業の初動期から完了まで順次必要とされる調査・評価・補償積算・資金計画・権利変換計画・管理運営計画・価額確定等の一連の業務とともに事業全般にわたる総合コーディネート業務で数多くの実績を残しております。

評価に関することなら何でもお問い合わせください。

本社概要

〒530-0005

大阪市北区中之島2丁目2番7号

中之島セントラルタワー

(大阪市役所・日銀大阪支店、
「淀屋橋」駅・「大江橋」駅近く)

TEL:06-6208-3500 (代表)

FAX:06-6208-3591

鑑定1部 部長 不動産鑑定士 高島 博

鑑定2部 部長 不動産鑑定士 藤井 徹

Mail: os-khonbu@tanikan.co.jp

URL: <http://www.tanikan.co.jp/>



会社概要

名称 株式会社谷澤総合鑑定所
設立 1967年2月1日(昭和42年2月1日)
資本金 2,500万円
代表者 代表取締役社長 岡村 秀樹
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340号
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補26第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(1)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 71名(平成30年5月1日現在)

グループ会社

ユニオンリサーチ(補償コンサルティングを中心に業務展開しています)

ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)

ジャパンホテルアプレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

本社以外の拠点一覧

東京本社

東京都港区赤坂1丁目11番44号
赤坂インターシティ
(溜池山王駅13番出口近く)
TEL:03-5549-2202
FAX:03-3505-2202

東北支社

仙台市青葉区本町3丁目4番18号
太陽生命仙台北町ビル
(宮城県庁すぐ)
TEL:022-722-2933
FAX:022-722-2934

中部支社

名古屋市中区錦2丁目13番30号
名古屋伏見ビル
(伏見地下街E出口近く)
TEL:052-203-1005
FAX:052-203-1006

神戸支社

神戸市中央区磯上通7丁目1番8号
三宮インテス
(三宮駅近く)
TEL:078-231-0701
FAX:078-231-0729

九州支社

福岡市中央区天神2丁目8番38号
協和ビル
(天神駅近く)
TEL:092-771-0641
FAX:092-771-0643

中国支社

広島市中区立町1番23号
ごうぎん広島ビル
(広島県庁近く)
TEL:082-241-6464
FAX:082-241-6468