

# Tanikan Report Osaka

vol.3 2019年地価公示 発表

2019.5版



## ■住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の標準地が上位に

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条 西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11 『おもろまち3-6-20』	270,000	351,000	30.0
4	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条 東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5-1-20』	571,000	720,000	26.1
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外 『天久1-7-21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2-12-9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋中-8	名古屋市中区泉1丁目502番 『泉1-5-26』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3-8-1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中-1	名古屋市中区正木1丁目902番1 『正木1-9-2』	244,000	300,000	23.0

## ■住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

居住選好性の高い地域を中心に上昇

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	箕面-11	箕面市白鳥2丁目350案6外 『白鳥2-19-9』	140,000	167,000	19.3
2	大阪中央-3	大阪市中央区上町1丁目15番2 『上町1-15-15』	580,000	650,000	12.1
3	大阪西-1	大阪市西区北堀江4丁目7番 『北堀江4-13-5』	503,000	551,000	9.5
4	大阪北-3	大阪市北区紅梅町125番 『紅梅町6-6』	616,000	668,000	8.4
5	堺北-9	堺市北区新金岡町2丁目5番9 『新金岡町2-5-25』	180,000	195,000	8.3
5	豊中-10	豊中市寺内1丁目143番 『寺内1-4-5』	300,000	325,000	8.3
7	浪速-1	大阪市浪速区桜川1丁目4番7 『桜川1-4-12』	341,000	369,000	8.2
8	堺北-16	堺市北区北花田町3丁目23番10 ---	188,000	203,000	8.0
9	吹田-9	吹田市桃山台2丁目4番2 『桃山台2-4-45』	270,000	291,000	7.8
10	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』	394,000	424,000	7.6

## ■商業地 変動率【全国トップ10】

インバウンド需要の旺盛な  
北海道・関西・沖縄が上位を占める

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019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	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』	4,030,000	5,810,000	44.2
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	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪市北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	那覇市前島3丁目1番8外 『前島3-1-15』	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都市下京区七条通間之町 東入材木町481番	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	那覇市久茂地3丁目1番1 『久茂地3-1-1』	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,230,000	1,700,000	38.2

## ■商業地 変動率【大阪府内トップ10】

継続するインバウンドの影響や  
好調なオフィス市況を反映

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
2	大阪北5-16	大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』	4,030,000	5,810,000	44.2
3	大阪北5-13	大阪市北区芝田1丁目47番1外 『柴田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
4	淀川5-8	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,230,000	1,700,000	38.2
5	吹田5-2	吹田市豊津町14番10 『豊津町14-10』	1,190,000	1,620,000	36.1
6	吹田5-5	吹田市江坂町1丁目18番8 『江坂町1-18-16』	590,000	800,000	35.6
7	吹田5-7	吹田市江坂町1丁目22番3外 『江坂町1-22-12』	834,000	1,130,000	35.5
8	豊中5-6	大阪府豊中市新千里東町1丁目5番1 『新千里東町1-5-1』	970,000	1,260,000	29.9
9	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』	5,100,000	6,500,000	27.5
10	大阪北5-28	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	15,000,000	19,000,000	26.7

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

物流施設用地への需要が強い

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	46,500	59,800	28.6
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	30,000	38,000	26.7
3	鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	30,800	36,500	18.5
4	矢巾9-1	紫波郡矢巾町流通ヶヶ南1丁目5番10 『流通ヶヶ南1-5-16』	18,300	21,600	18.0
5	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	101,000	118,000	16.8
6	久御山9-1	久世郡久御山町佐山新開地198番	75,000	87,000	16.0
7	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	71,500	82,300	15.1
8	札幌白石9-3	札幌市白石区本通20丁目南3番2 『本通20南1-34』	69,300	79,500	14.7
9	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	85,200	95,500	12.1
10	志免9-1	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	35,900	40,000	11.4

## ■工業地 変動率【大阪府トップ10】

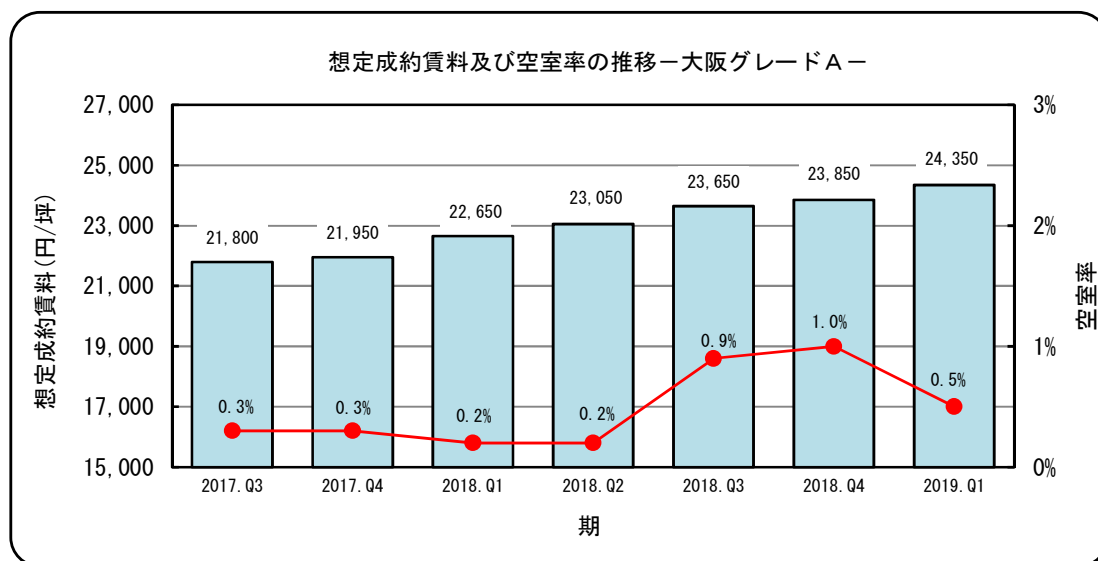
交通至便なエリアを中心に  
内陸部の物流適地は上昇傾向

順位	標準地番号	標準地の所在地	2018年	2019年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2 ---	60,000	65,500	9.2
2	枚方9-2	枚方市春日北町2丁目1248番18 『北町2-9-21』	57,000	62,000	8.8
3	枚方9-3	枚方市春日西町2丁目729番19 『春日西町2-27-21』	55,000	59,500	8.2
4	東大阪9-3	東大阪市加納4丁目10番5 『加納4-10-28』	103,000	110,000	6.8
5	交野9-1	交野市星田北5丁目4338番10 『星田北5-52-11』	70,800	75,000	5.9
6	松原9-1	松原市三宅中7丁目1198番4 『三宅中7-4-27』	65,000	68,500	5.4
7	富田林9-1	富田林市中野町東2丁目155番7 『中野町東2-5-27』	61,000	64,000	4.9
8	東大阪9-1	東大阪市高井田中3丁目7番14 『高井田中3-12-7』	147,000	154,000	4.8
8	東大阪9-8	東大阪市加納 5丁目12番16 『加納5-12-7』	105,000	110,000	4.8
10	東大阪9-9	東大阪市長田西4丁目36番外 『長田西4-2-38』	170,000	178,000	4.7

## 【トピックス① 好調な大阪のオフィス市場】

大阪中心部のオフィス市場は、景気低迷時における大量供給の影響から、一時的に需給バランスを欠いていた。しかし、近時においては、景気拡大や企業の拡張傾向等に加え、新規供給の不足も相俟って、空室率は極めて低い水準で推移し、賃料についても上昇期待が高まっている。

2019年地価公示では、梅田をはじめ、新大阪・江坂においても高い上昇率を示すなど、良好なオフィス市況を反映していることが窺える。



※出典：「ジャパンオフィスマーケットビュー」シービーアールイー株式会社

※調査対象：対象エリア内にある延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビル

※グレード A：原則としてオフィス集積度の高い地域に所在する基準階面積350坪以上、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のビル

※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（共益費含む）

※空室率：空室は集計時点で即入居可能であるものを対象

### ■大阪市内において予定されている新規供給

物件名	所在	延床面積	竣工時期
オービック御堂筋ビル（仮称）	中央区難波5丁目	約56,000㎡	2020年1月
大阪梅田ツインタワーズ・サウス （仮称）新淀屋橋ビル新築計画	中央区平野町4丁目	約257,000㎡	2020年春
梅田3丁目計画（仮称）	北区梅田3丁目	約51,500㎡	2022年10月
		約217,000㎡	2022年度

#### ■オービック御堂筋ビル



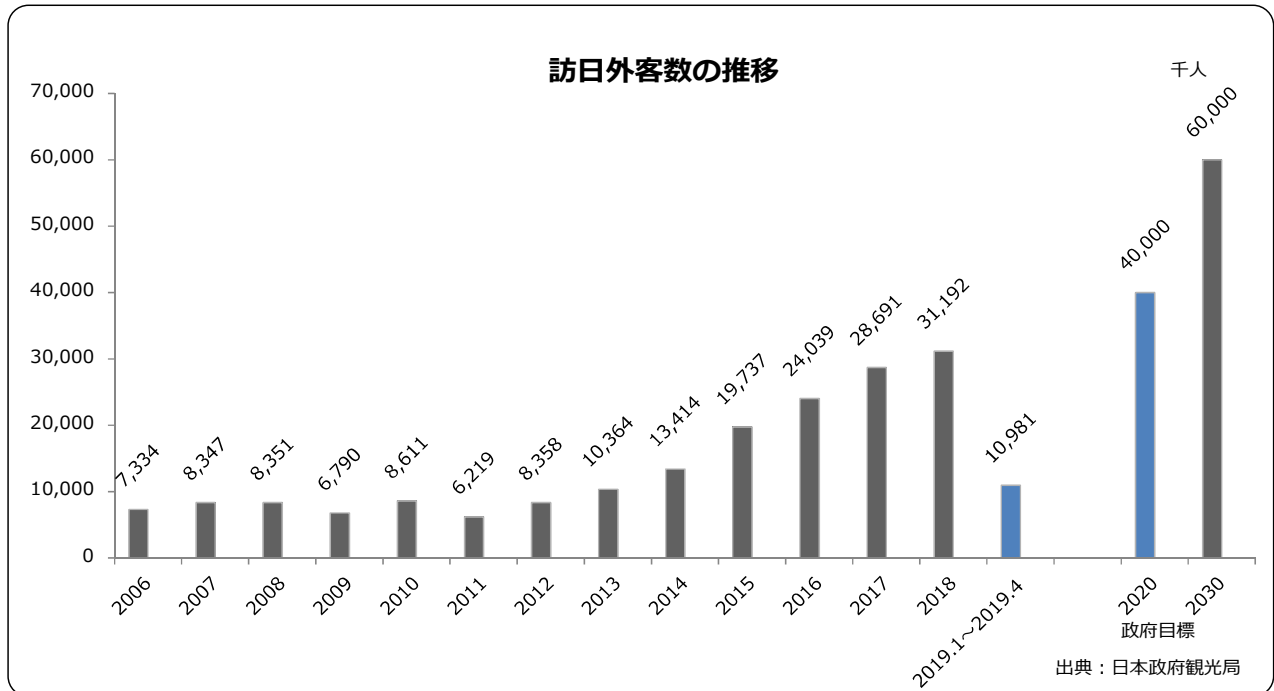
#### ■なんばスカイオ 2018年9月竣工



株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：06-6208-3500

## 【トピックス② 継続するインバウンド需要】

日本政府観光局によると、2019年4月の訪日外客数は、1,098万人（前年同月比+4.4%）と4月として過去最高を記録し、政府目標である「2020年に4000万人、30年に6000万人」へ向けて、着々とその数を伸ばしている。



観光庁によると、大阪府における2018年の客室稼働率は79.8%（前年比△3.2%）と、依然高い客室稼働率を誇っている。訪日観光客に人気の梅田，ミナミエリアのほか、関西国際空港の周辺や、ビジネス利用者をも見込んだ新大阪エリアでのホテル開発計画が見受けられる。

### 【大阪府下における2019年開業予定の主なホテル】

物件名	客室数	開業年月
ユニゾイン大阪北浜	291	2019年7月
ホテルグレイリー大阪なんば	170	2019年7月
ヴィアイン心齋橋四ツ橋	224	2019年7月
WBFなんばBUNRAKU	80	2019年7月
相鉄フレッササイン大阪なんば駅前	276	2019年7月
THE LIVELY OSAKA	300	2019年8月
アパホテル&リゾート御堂筋本町駅タワー	917	2019年9月
コートヤード・バイ・マリオット大阪本町	193	2019年10月
ABホテル堺筋本町	168	2019年10月
大阪エクセルホテル東急	364	2019年11月
リーベルホテル	760	2019年11月
変なホテル大阪 大阪関西空港	98	2019年11月
ホテル阪急レスパイア大阪	1032	2019年11月
からくさホテルグランデ新大阪タワー	396	2019年11月
オリエンタルスイーツ関西エアポート	258	2019年冬
WBF新大阪スカイタワー	400	2019年12月
ホテルロイヤルクラシック大阪難波	150	2019年12月
東急ステイ大阪本町	259	2019年12月

※各種公表資料に基づき作成

- ホテル阪急レスパイア大阪  
ヨドバシ梅田タワーに出店予定のホテル  
2019年11月開業予定



株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：06-6208-3500

## 【トピックス③ 万博開催決定が与える大阪への影響】

2018年11月パリで開かれた博覧会国際事務局総会にて、2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）の開催が決定した。開催地として、大阪市此花区に位置する人口島「夢洲」が予定され、夢洲の開発に伴い、長らく停滞していた大阪市湾岸部の開発や各鉄道事業者による延伸計画が現実味を帯びている。

### ■会場イメージ



提供：経済産業省

### ■Osaka Metro 中央線延伸計画

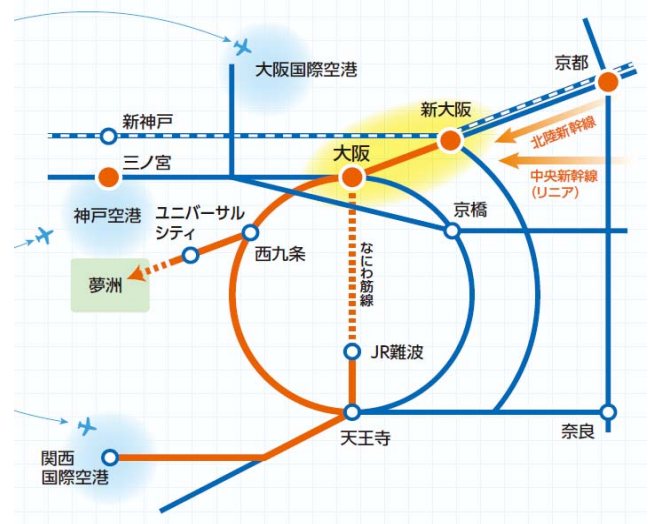
「2018～2024年度 中期経営計画」において、中央線の延伸について言及され、I Rと連動した観光客向け商業施設「（仮称）夢洲駅タワービル」の開発（2024年度中の開業を目標）についてもあわせて示された。



提供：大阪市高速電気軌道株式会社

### ■J R西日本 夢洲アクセス検討

「中期経営計画2022」において、夢洲アクセス検討について触れられている。

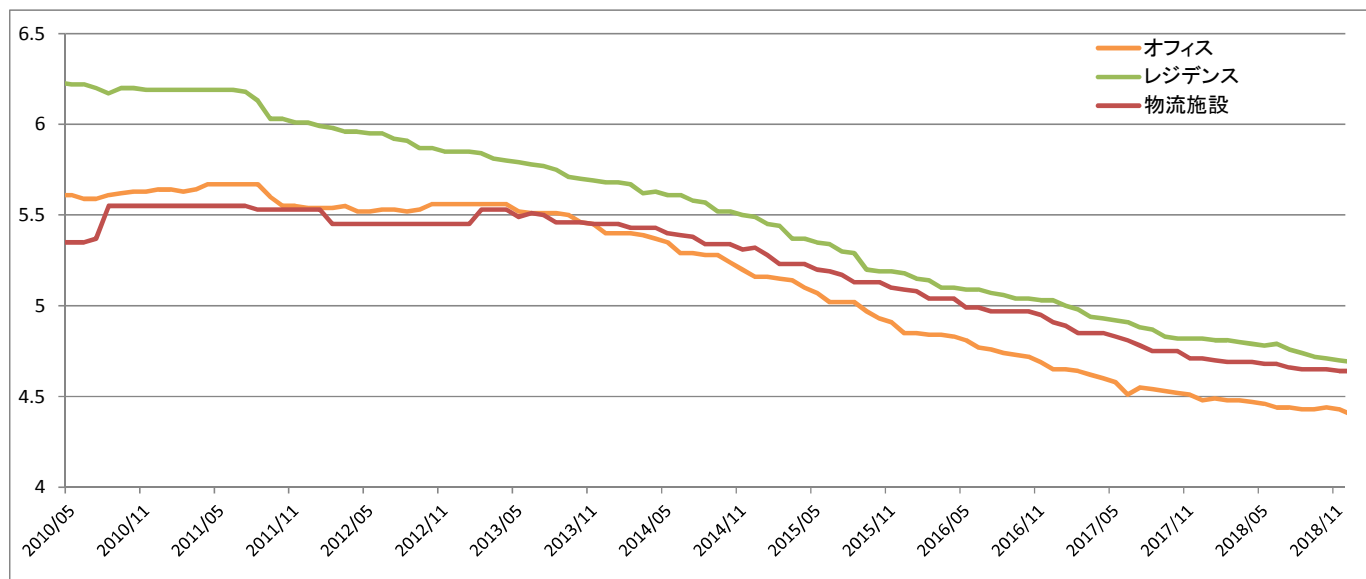


提供：西日本旅客鉄道株式会社

## 【トピックス④ 不動産投資は引き続き活発】

東京都心部をはじめとして優良物件は品薄の状態であり、需給はタイトな状況が続いている。大阪圏においては、近時の堅調な市況が好感され、賃料上昇が期待されるオフィスを中心に、旺盛な投資意欲が認められることから、利回りは低下傾向を示している。

### ■ 近時の利回り推移（大阪府／鑑定CR）



### ■ J-REITによる物件取得(2018年～2019年／抜粋)

#### 【大阪市】

名称	主用途	所在(大阪府)	契約締結年月	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
セレニテ梅田ルフレ	レジデンス	大阪市北区西天満5丁目35-3	2019.4	1,148,753,000円	4.2%	51,532,000円	4.5%
心齋橋MGビル(共有持分60%)	商業	大阪市中央区心齋橋筋1丁目9-6	2019.3	5,840,000,000円	3.3%	198,966,000円	3.4%
ラピュタ九条	レジデンス	大阪市西区九条南3丁目1-18	2019.2	1,480,000,000円	4.3%	65,709,000円	4.4%
GEMSなんば	商業	大阪市中央区難波3丁目7-19	2019.2	3,800,000,000円	3.9%	168,735,000円	4.4%
ブリーゼタワー(準共有持分30%)	オフィス	大阪市北区梅田2丁目4-9	2019.1	8,600,000,000円	3.9%	365,000,000円	4.2%
ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心齋橋	ホテル	大阪市中央区南船場3丁目2-13	2019.1	2,738,000,000円	4.7%	142,632,000円	5.2%
大阪西淀川物流センター	物流	大阪市西淀川区中島2丁目9-133	2018.12	2,600,000,000円	4.2%	117,000,000円	4.5%

#### 【その他大阪府内】

名称	主用途	所在(大阪府)	契約締結年月	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
ロジポート堺築港新町	物流	堺市西区築港新町二丁目7-13	2019.4	4,160,000,000円	4.6%	217,000,000円	5.2%
イマザキマンション エヌ・ワン	レジデンス	東大阪市長田中1丁目4-12	2019.2	1,180,000,000円	4.6%	56,094,000円	4.8%
シップ千里ビルディング	ヘルスケア	豊中市新千里東町1丁目4-3	2019.1	12,920,000,000円	4.5%	649,000,000円	5.0%
GLP 摂津	物流	摂津市鳥飼中2丁目1-62	2018.8	7,300,000,000円	4.6%	350,000,000円	4.8%
GLP 寝屋川	物流	寝屋川市小路南町10-10	2018.8	8,100,000,000円	4.2%	358,000,000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ますし、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](mailto: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  
宮城県知事登録第18710079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 76名(2019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(デュレ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  
三宮プラザ WEST  
(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