

Tanikan Report Osaka

vol.2 平成30年地価調査 発表

H30.10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エリアが引き続き上位に

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	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
2	東山5-1	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
3	下京5-2	京都市下京区新町通七条下る 東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
4	下京5-3	京都市下京区猪熊通五条下る 柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
5	中5-12	名古屋市中区錦2丁目1901番 「錦2-19-1」	2,180,000	2,720,000	24.8
6	下京5-6	京都市下京区西洞院通綾小路下る 綾西洞院町723番1他1筆	572,000	713,000	24.7
7	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 「名駅2-40-16」	940,000	1,170,000	24.5
8	中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20 「三宮町1-4-2」	2,170,000	2,700,000	24.4
8	札幌中央5-9	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	965,000	1,200,000	24.4
10	中京5-8	京都市中京区蛸薬師通東洞院東入 泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

■ 商業地 変動率【大阪府内トップ10】

「ミナミ」の地価上昇が波及し
隣接する浪速区が上位を占める

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	浪速5-1	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5 「日本橋3-6-2」	1,030,000	1,250,000	21.4
2	※浪速5-2	大阪市浪速区元町3丁目1番4外 「元町3-1-4」	633,000	750,000	18.5
3	浪速5-6	大阪市浪速区元町1丁目9番3外 「元町1-9-3」	515,000	610,000	18.4
3	浪速5-5	大阪市浪速区幸町2丁目9番14 「幸町2-2-20」	679,000	804,000	18.4
3	※西5-6	大阪市西区立売堀1丁目18番3 「立売堀1-9-15」	735,000	870,000	18.4
3	福島5-1	大阪市福島区福島3丁目96番 「福島3-3-7」	741,000	877,000	18.4
7	※中央5-3	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 「宗右衛門町7-2」	14,200,000	16,800,000	18.3
8	北5-12	大阪市北区中之島5丁目2番1 「中之島5-3-81」	1,440,000	1,700,000	18.1
9	北5-4	大阪市北区中崎3丁目56番4 「中崎3-4-25」	535,000	625,000	16.8
9	吹田5-1	吹田市江坂町1丁目23番18 「江坂町1-23-43」	976,000	1,140,000	16.8

※は地価公示との共通地点

■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の基準地が独占

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	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	27,000	36,000	33.3
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	18,500	24,000	29.7
3	倶知安-3	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	16,000	20,000	25.0
4	那覇-2	那覇市天久2丁目11番9 「天久2-11-16」	226,000	263,000	16.4
5	那覇-3	那覇市安謝1丁目8番18 「安謝1-8-21」	199,000	231,000	16.1
6	八重瀬-4	島尻郡八重瀬町字屋宜原 東大越地原169番外（27街区14外）	69,000	80,000	15.9
7	北谷-2	中頭郡北谷町字砂辺大道原302番7	77,900	90,000	15.5
8	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 「錦町4-3-30」	161,000	185,000	14.9
9	那覇-11	那覇市泉崎2丁目14番3	212,000	240,000	13.2
9	那覇-21	那覇市壺川2丁目11番1 「壺川2-11-1」	159,000	180,000	13.2

■ 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と割安感のある地域や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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福島-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41 「鷺洲5-6-56」	356,000	381,000	7.0
2	北-1	大阪市北区長柄中1丁目3番15 「長柄中1-6-5」	406,000	430,000	5.9
3	堺北-1	堺市北区百舌鳥梅町1丁目17番6 ---	192,000	203,000	5.7
4	堺北-5	堺市北区百舌鳥梅北町4丁目151番1 ---	181,000	191,000	5.5
5	※堺北-8	堺市北区中百舌鳥町1丁目85番15 ---	209,000	220,000	5.3
6	堺北-3	堺市北区長曾根町1638番10 ---	172,000	181,000	5.2
7	豊中-18	豊中市新千里西町3丁目6番8 「新千里西町3-6-8」	262,000	275,000	5.0
7	※泉佐野-2	泉佐野市高松東2丁目6788番10 「高松東2-6-24」	86,700	91,000	5.0
9	堺北-6	堺市北区長曾根町1519番22 ---	164,000	172,000	4.9
10	高槻-21	高槻市上本町451番 「上本町11-9」	214,000	224,000	4.7

※は地価公示との共通地点

■工業地 変動率【全国トップ10】

eコマースの更なる拡大により
全国の平均変動率は上昇に転じる

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	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	38,500	49,500	28.6
2	宜野湾9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15 「大山7-4-17」	64,700	74,400	15.0
3	鳥栖9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	28,900	33,000	14.2
4	基山9-1	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	22,000	25,000	13.6
5	宇治田原9-1	綴喜郡宇治田原町大字岩山小字釜井谷1番42	20,500	23,000	12.2
6	野田9-1	野田市はやま7番2	24,700	27,500	11.3
7	久御山9-1	久世郡久御山町田井新荒見99番1他1筆	73,300	80,300	9.5
8	五霞9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	33,000	36,000	9.1
9	古河9-2	古河市北利根2番	25,500	27,700	8.6
10	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	18,000	19,500	8.3

■工業地 変動率【大阪府トップ10】

内陸部の物流適地に対する強い需要を反映

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	枚方9-2	枚方市長尾家具町3丁目5番18外 ---	83,000	89,000	7.2
2	松原9-1	松原市丹南1丁目330番1 ---	69,000	72,000	4.3
3	寝屋川9-1	寝屋川市点野2丁目934番1外 「点野2-11-11」	76,000	78,000	2.6
4	堺西9-1	堺市西区築港新町3丁目27番10 ---	48,500	49,500	2.1
5	東大阪9-3	東大阪市西石切町6丁目538番1 「西石切町6-4-42」	100,000	102,000	2.0
6	東大阪9-2	東大阪市川中6番12 「川中6-17」	115,000	117,000	1.7
7	八尾9-1	八尾市老原7丁目77番1外 ---	62,000	63,000	1.6
8	高石9-1	高石市高砂3丁目21番 ---	45,800	46,500	1.5
9	八尾9-2	八尾市太田新町3丁目46番 ---	77,000	78,000	1.3
9	浪速9-1	大阪市浪速区塩草3丁目8番13 「塩草3-8-8」	232,000	235,000	1.3

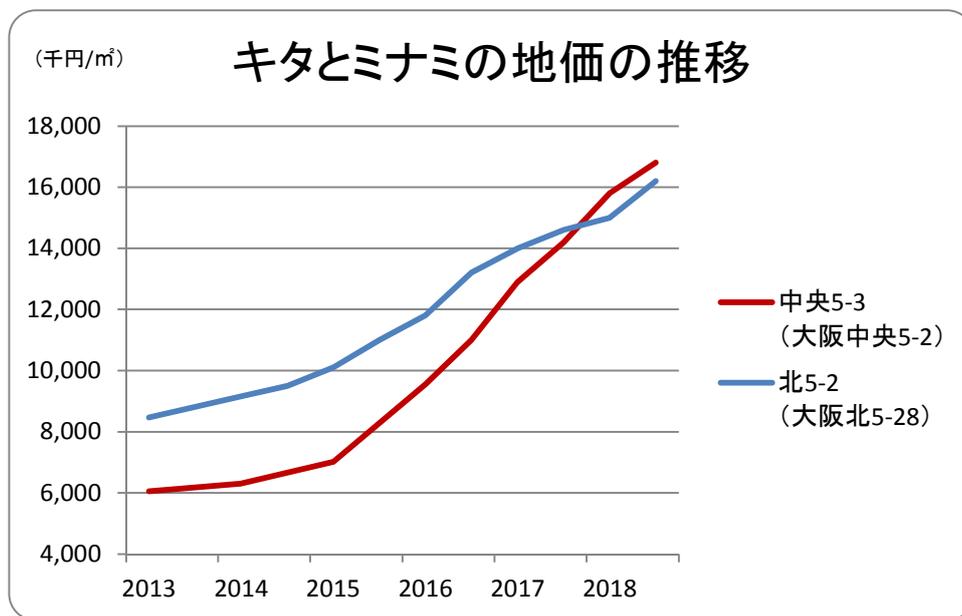
【トピックス①「ミナミ」と「キタ」の逆転】

平成30年地価公示において、大阪商業地の最高価格地点が「グランフロント大阪南館」から戎橋北詰の商業ビル「クリサス心齋橋」へと移り注目を集めたが、平成30年地価調査においても引き続き、「ミナミ」が最高価格地点となった。

[商業地価格トップ5] (円/㎡) (円/㎡) (%)

順位	基準地番号	平成29年価格	平成30年価格	変動率	所在地	住居表示
1	※中央5-3	14,200,000	16,800,000	18.3	大阪市中央区宗右衛門町46番1外	「宗右衛門町7-2」(クリサス心齋橋)
2	※北5-2	14,600,000	16,200,000	11.0	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	※北5-1	10,600,000	11,200,000	5.7	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)
4	中央5-6	6,000,000	6,800,000	13.3	大阪市中央区南船場3丁目12番9外	「南船場3-5-11」(心齋橋フロントビル)
5	中央5-12	4,370,000	4,900,000	12.1	大阪市中央区南久宝寺町3丁目39番1外	「南久宝寺町3-6-6」(御堂筋センタービル)

※は地価公示との共通地点



■「ミナミ」

中央5-3 (クリサス心齋橋)

価格：16,800,000円/㎡ (+18.3%)

地積：502㎡



■「キタ」

北5-2 (グランフロント大阪南館)

価格：16,200,000円/㎡ (+11.0%)

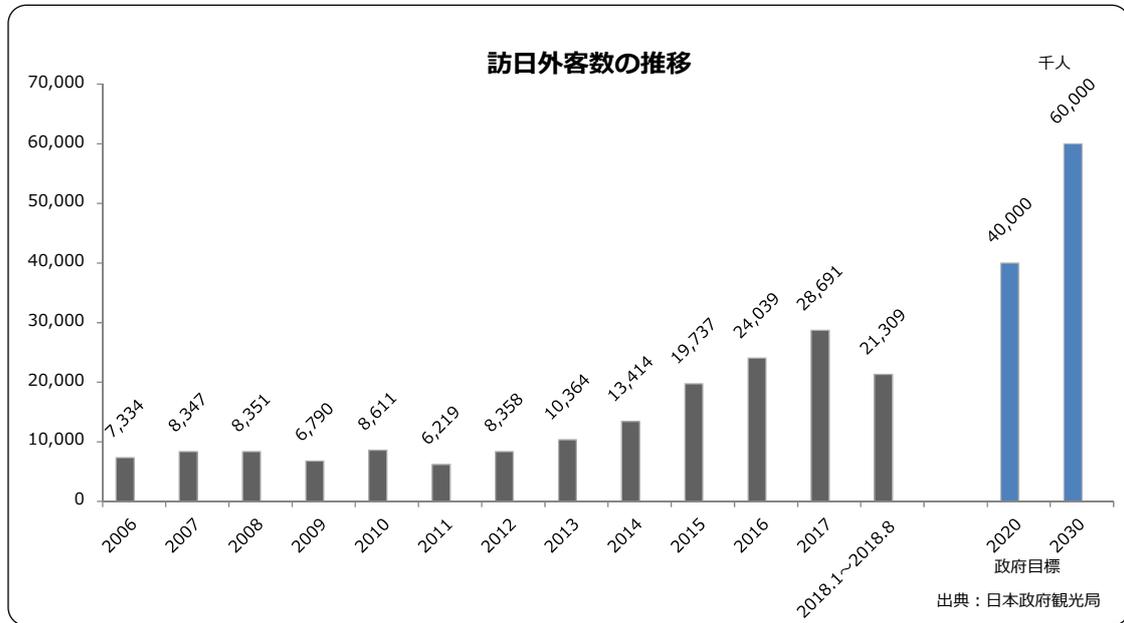
地積：10,571㎡



【トピックス② ミナミ：拡大を続けるインバウンド需要】

日本政府観光局によると、2018年8月の訪日外客数は、257.8万人（前年同月比+4.1%）と8月として過去最高を記録し、過去最速のペースで2,000万人を突破するなど、政府目標である「2020年に4000万人、30年に6000万人」へ向け、着々とその数を伸ばしている。

但し、足元では地震や台風等の自然災害により訪日外客数の伸び悩みが懸念されるなど、今後の動向に注視を要する。



■ 加速するホテルの建設ラッシュ

観光庁によると、大阪府における2017年の客室稼働率は82.4%（前年比△0.9%）と4年連続全国1位であり、慢性的な客室不足を受けて、御堂筋やその周辺エリアを中心にホテル開発計画が活発化している。

- ホテルロイヤルクラシック大阪難波（建築中）
中央区難波4丁目 地上19階、地下1階建
2019年冬開業予定 客室数：全150室



【ミナミエリアで開業予定の主なホテル】

物件名	客室数	開業年月
ホテルWBFなんば日本橋	100	2018年10月
FP HOTELS Grand 難波南	186	2018年10月
WBFなんば黒門	185	2018年12月
変なホテル大阪 心齋橋	90	2018年12月
変なホテル大阪 西心齋橋	100	2018年12月
東横INN大阪日本橋文楽劇場前	194	2018年12月
相鉄フレッサイン 大阪心齋橋	176	2018年冬
(仮称) 難波中3丁目ホテルP R J (北敷地)	-	2019年春
(仮称) 難波中3丁目ホテルP R J (南敷地)	-	2019年春
ホテルロイヤルクラシック大阪難波	150	2019年冬
W OSAKA	337	2021年2月

※各種公表資料に基づき作成

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス③ キタ：再開発の進む梅田北エリア】

- ・ オフィスを主体とする「キタ」エリアでは、2022年竣工予定の「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」や、2023年の完成を目標とする「梅田3丁目計画(仮称)」といった大規模供給が控える。
- ・ 2013年4月にまちびらきが行われた「グランフロント大阪」に続き、2019年12月には「(仮称)ヨドバシ梅田タワー」が開業予定であり、2024年には「うめきた2期」のまちびらきが予定されるなど、梅田北エリアは更に商業集積性を高めていく見通しである。

■うめきた2期地区全景（完成予想イメージ）

2018年7月、うめきた2期地区（民間提案街区）の事業予定者として、三菱地所株式会社を代表企業とする15社が選定された。



出典：三菱地所株式会社HP
ニュースリリース(2018年7月12日)

■ヨドバシ梅田と「(仮称)ヨドバシ梅田タワー」

ヨドバシ梅田の北側に隣接する駐車場跡地に「(仮称)ヨドバシ梅田タワー」が建築中。



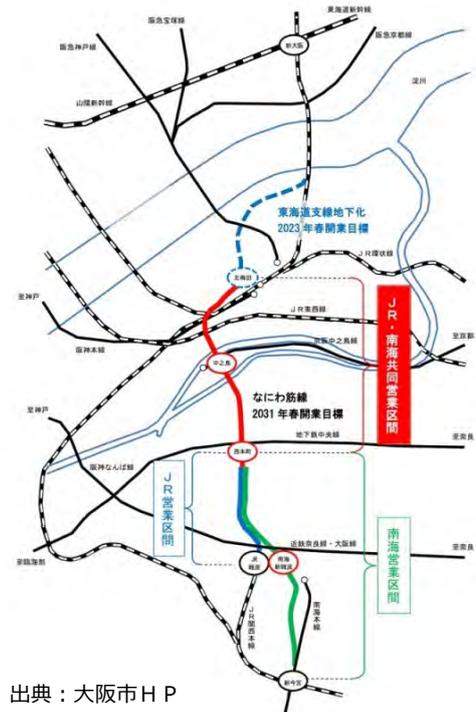
■インフラ整備計画が具体化

万博誘致や夢洲へのI R誘致に沸く大阪では、これまで実現に及ばなかったインフラ整備計画が次々と進展を見せている。「うめきた2期」計画が進む梅田北エリアでは、JR大阪駅北側の「うめきた」地下にJR「北梅田駅(仮称)」が建設中である（2023年春開業予定）。

【大阪府下における主なインフラ整備計画】

計画路線・駅	開業予定時期
J R・おおさか東線	2019年春
北大阪急行延伸計画	2020年度
J R「北梅田駅(仮称)」	2023年春
大阪メトロ中央線延伸計画（北港テクノポート線）	2024年
J R, 南海・なにわ筋線(共同営業)	2031年春
阪急・なにわ筋連絡線	未定
阪急・新大阪連絡線	未定
J R夢洲線延伸計画	未定
京阪・中之島線延伸計画	未定

※各種公表資料に基づき作成



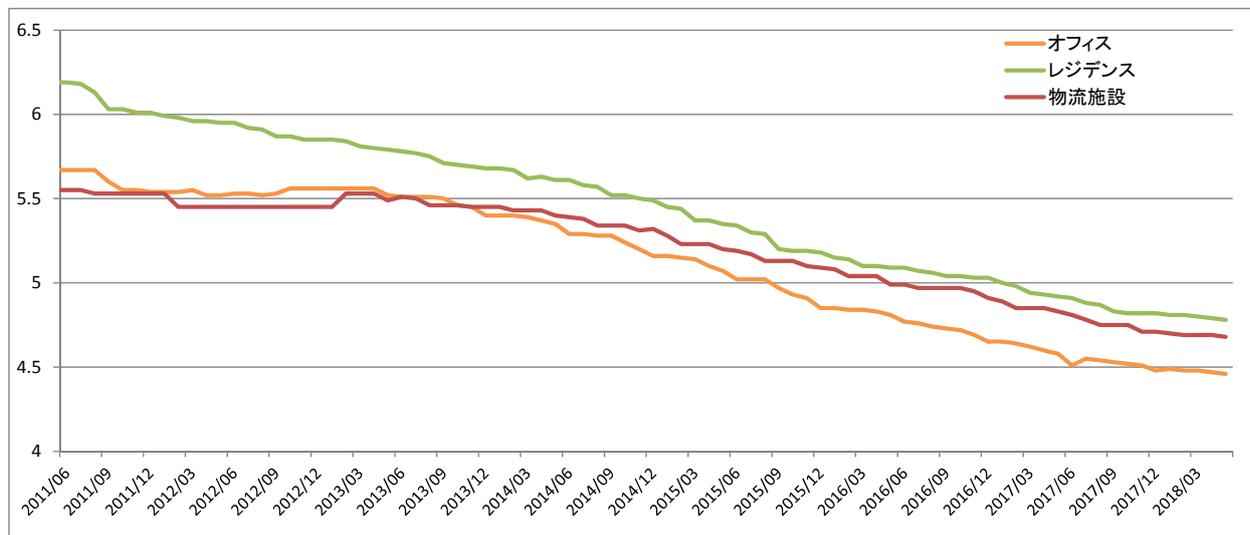
出典：大阪市HP

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス④ 不動産投資は依然として活況を呈する】

東京都心部における品薄感から、相対的に高利回り・値頃感のある地方都市圏においても、継続した不動産投資が見られる状況にある。J-REIT等をはじめとする投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、大阪圏において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(平成30年／抜粋)

【大阪市】

名称	主用途	所在(宮城県)	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
いちご内本町ビル	オフィス	大阪市中央区内本町1丁目3-5	H30.9	1,900,000,000円	4.7%	97,885,278円	5.2%
				8,930,000,000円	4.2%	435,996,117円	4.9%
肥後橋センタービル	オフィス	大阪市西区江戸堀1丁目9-1	H30.9	2,000,000,000円	4.4%	90,417,761円	4.5%
ホテルWBFアークステイなんば	ホテル	大阪市浪速区日本橋5丁目8-25	H30.8	36,000,000,000円	4.0%	1,508,000,000円	4.2%
GLP 大阪	物流	大阪市住之江区南港南2丁目4-43	H30.8	1,338,000,000円	4.4%	61,552,000円	4.6%
S-RESIDENCE新大阪Ridente	レジデンス	大阪市淀川区西宮原2丁目5-34	H30.8	896,000,000円	4.4%	41,212,000円	4.6%
S-FORT福島LaLuna	レジデンス	大阪市北区大淀南3丁目11-15	H30.8	538,000,000円	4.5%	24,639,000円	4.6%
S-FORT福島Libre	レジデンス	大阪市福島区海老江3丁目24-44	H30.8				

【その他大阪府内】

名称	主用途	所在	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
GLP 摂津	物流	摂津市鳥飼中2丁目1-62	H30.8	7,300,000,000円	4.6%	350,000,000円	4.8%
				8,100,000,000円	4.2%	358,000,000円	4.4%
GLP 寝屋川	物流	寝屋川市小路南町10-10	H30.8	774,000,000円	4.7%	37,845,000円	4.9%
S-FORT江坂垂水町	レジデンス	吹田市垂水町3丁目5-13	H30.8	2,100,000,000円	5.1%	112,489,364円	5.4%
ロココリハ	ヘルスケア	豊中市宝山町6-7	H30.7	8,150,000,000円	4.6%	386,000,000円	4.7%
ロジポート堺南島町	物流	堺市堺区南島町5丁目162	H30.2				

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
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 70名(平成30年10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

太陽生命仙台本町ビル

(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