

Tanikan Report Osaka

vol.6 2020年地価調査 発表

2020.9版



■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	宮古島市城辺字保良村内507番	3,080	4,230	37.3
1	糸満-2	糸満市西崎町3丁目279番	75,000	103,000	37.3
3	倶知安-2	虻田郡倶知安町字榊山65番132外	60,000	77,500	29.2
4	宮古島-3	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	8,850	10,600	19.8
5	豊見城-5	豊見城市宜保2丁目2番16外	122,000	143,000	17.2
6	西原-3	中頭郡西原町上原2丁目20番13	94,600	109,000	15.2
7	那覇-9	那覇市壺川1丁目4番6	223,000	255,000	14.3
8	那覇-1	那覇市松尾1丁目245番9 『松尾1-15-11』	225,000	255,000	13.3
9	大分-49	大分市大字田尻字南ノ迫1045番105	43,300	49,000	13.2
10	宮古島-11	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	10,800	12,200	13.0

■ 住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	天王寺-2	大阪市天王寺区真法院町117番3 『真法院町10-6』	607,000	629,000	3.6
2	福島-1	大阪市福島区玉川2丁目23番10 『玉川2-5-3』	300,000	310,000	3.3
3	吹田-11	吹田市千里山東1丁目734番20 『千里山東1-24-4』	221,000	228,000	3.2
4	北-1	大阪市北区長柄中1丁目3番15 『長柄中1-6-5』	455,000	469,000	3.1
5	福島-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41 『鷺洲5-6-56』	408,000	420,000	2.9
5	吹田-17	吹田市千里山西5丁目376番6 『千里山西5-8-9』	273,000	281,000	2.9
7	此花-2	大阪市此花区西九条1丁目130番2 『西九条1-25-14』	247,000	254,000	2.8
8	吹田-4	吹田市昭和町1275番5 『昭和町8-15』	265,000	272,000	2.6
8	茨木-14	茨木市三島丘2丁目238番278 『三島丘2-12-34』	193,000	198,000	2.6
8	堺北-8	堺市北区中百舌鳥町1丁目85番15	233,000	239,000	2.6

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島5-1	宮古島市平良字西里根間246番	95,000	132,000	38.9
2	那覇5-13	那覇市前島2丁目11番15 『前島2-11-17』	230,000	310,000	34.8
3	倶知安5-1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	75,000	99,000	32.0
4	白馬5-2	北安曇郡白馬村大字北城字新田 3020番837外1筆	18,800	24,500	30.3
5	宮古島5-2	宮古島市平良字西里出口556番	59,700	77,700	30.2
6	宮古島5-3	宮古島市平良字下里大嶺356番61外	58,000	72,800	25.5
7	那覇5-6	那覇市泊1丁目6番6	304,000	370,000	21.7
8	那覇5-17	那覇市天久2丁目18番13 『天久2-18-11』	428,000	502,000	17.3
9	那覇5-18	那覇市天久2丁目1番1 『天久2-1-1』	479,000	561,000	17.1
10	福岡博多5-5	福岡市博多区博多駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』	1,550,000	1,800,000	16.1

■商業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	淀川5-3	大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,850,000	2,120,000	14.6
2	箕面5-3	箕面市船場東3丁目1番1 『船場東3-1-6』	460,000	510,000	10.9
3	北5-1	大阪市北区梅田1丁目2番 『梅田1-8-17』	15,000,000	16,600,000	10.7
4	中央5-12	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』	5,650,000	6,250,000	10.6
5	中央5-9	大阪市中央区高麗橋1丁目1番 『高麗橋1-8-13』	2,520,000	2,780,000	10.3
6	北5-2	大阪市北区大深町207番外 『大深町4-20』	21,700,000	23,600,000	8.8
7	淀川5-1	大阪市淀川区西中島3丁目19番10 『西中島3-19-17』	816,000	882,000	8.1
8	中央5-5	大阪市中央区北久宝寺町1丁目12番3外 『北久宝寺町1-4-8』	886,000	950,000	7.2
9	吹田5-1	吹田市江坂町1丁目23番18 『江坂町1-23-43』	1,540,000	1,650,000	7.1
10	浪速5-5	大阪市浪速区幸町2丁目9番14 『幸町2-2-20』	953,000	1,020,000	7.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	64,400	83,000	28.9
2	北広島9-1	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	15,500	18,000	16.1
3	鳥栖9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	39,000	43,700	12.1
4	松戸9-1	松戸市稔台5丁目12番1	126,000	140,000	11.1
5	宜野湾9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15 『大山7-4-17』	85,600	94,600	10.5
6	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	30,000	33,000	10.0
7	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	21,000	23,000	9.5
8	志免9-1	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2 『別府北3-3-10』	78,000	85,100	9.1
8	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒181番14外	44,000	48,000	9.1
10	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	56,000	61,000	8.9

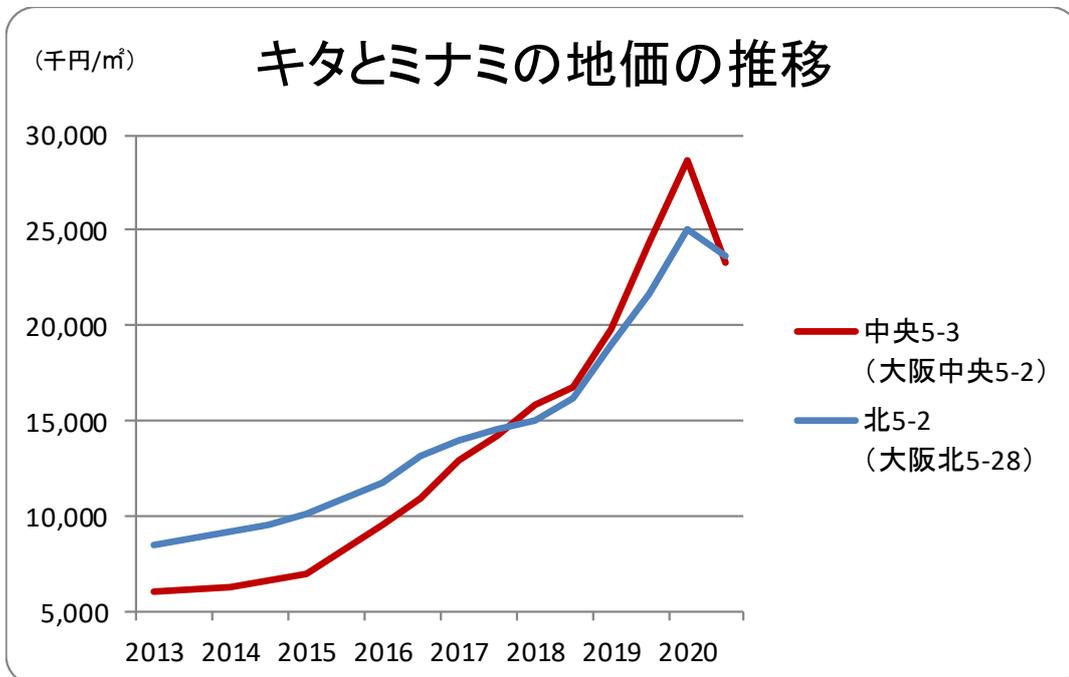
■工業地 変動率【大阪府トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2019年	2020年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	松原9-1	松原市丹南1丁目330番1	76,000	79,000	3.9
2	富田林9-1	富田林市若松町東2丁目33番 『若松町東2-4-6』	65,000	67,500	3.8
3	枚方9-2	枚方市長尾家具町3丁目5番18外	95,000	97,000	2.1
4	八尾9-1	八尾市老原7丁目77番1外	65,000	66,000	1.5
5	八尾9-2	八尾市太田新町3丁目46番	80,000	81,000	1.3
6	東大阪9-6	東大阪市長田中5丁目4番2 『長田中5-4-28』	179,000	181,000	1.1
7	住之江9-1	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外 『柴谷1-1-48』	110,000	111,000	0.9
8	浪速9-1	大阪市浪速区塩草3丁目8番13 『塩草3-8-8』	238,000	240,000	0.8
8	豊中9-2	豊中市穂積2丁目2番67外 『穂積2-15-15』	130,000	131,000	0.8
8	豊中9-1	豊中市三和町1丁目156番10 『三和町1-3-1』	133,000	134,000	0.8

【トピックス① 新型コロナウイルスの影響】

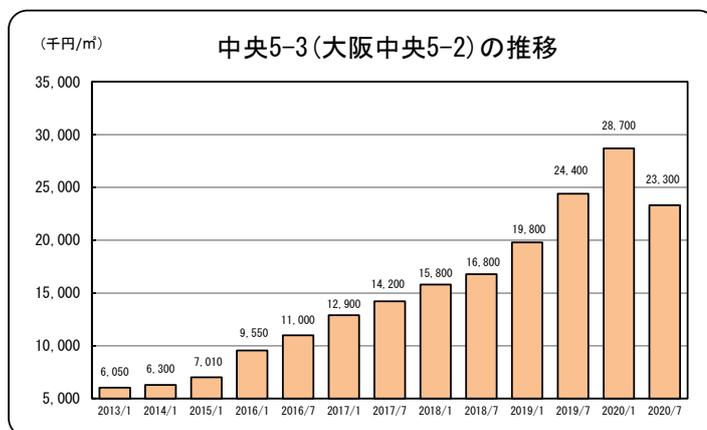
新型コロナウイルスの感染拡大に伴う渡航制限や外出自粛等によって、インバウンドの恩恵を受けていたミナミアリアを中心に、大阪の商業地は大きな打撃を受けた。

2020年地価調査においては、コロナ禍の影響を受ける基準地が散見された。2020年1月1日までは上昇傾向で推移していた地点であっても、1月1日～7月1日では下落傾向に転じたり、上昇幅が弱まる結果となった。



■中央5-3 (クリサス心斎橋)

価格：23,300,000円/㎡
(年間変動率△4.5%)
地積：502㎡



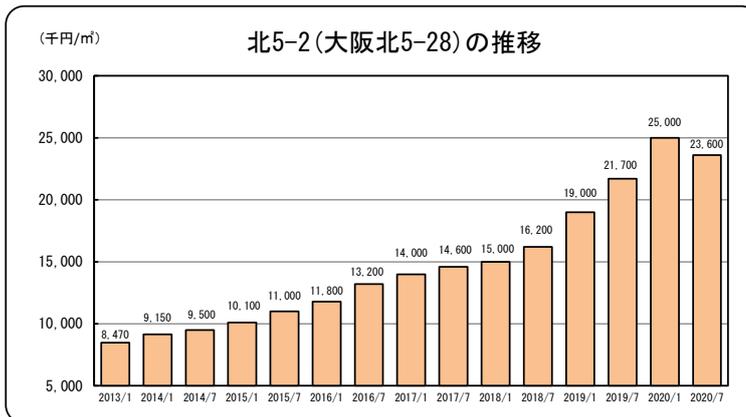
※当基準地は2016年地価調査より新設 (地価公示では2013年新設)

期	価格	
	(円/㎡)	変動率
2013/1	6,050	—
2014/1	6,300	4.1%
2015/1	7,010	11.3%
2016/1	9,550	36.2%
2016/7	11,000	15.2%
2017/1	12,900	17.3%
2017/7	14,200	10.1%
2018/1	15,800	11.3%
2018/7	16,800	6.3%
2019/1	19,800	17.9%
2019/7	24,400	23.2%
2020/1	28,700	17.6%
2020/7	23,300	-18.8%

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

■北5-2 (グランフロント大阪南館)

価格：23,600,000円/㎡
 (年間変動率+8.8%)
 地積：10,571㎡

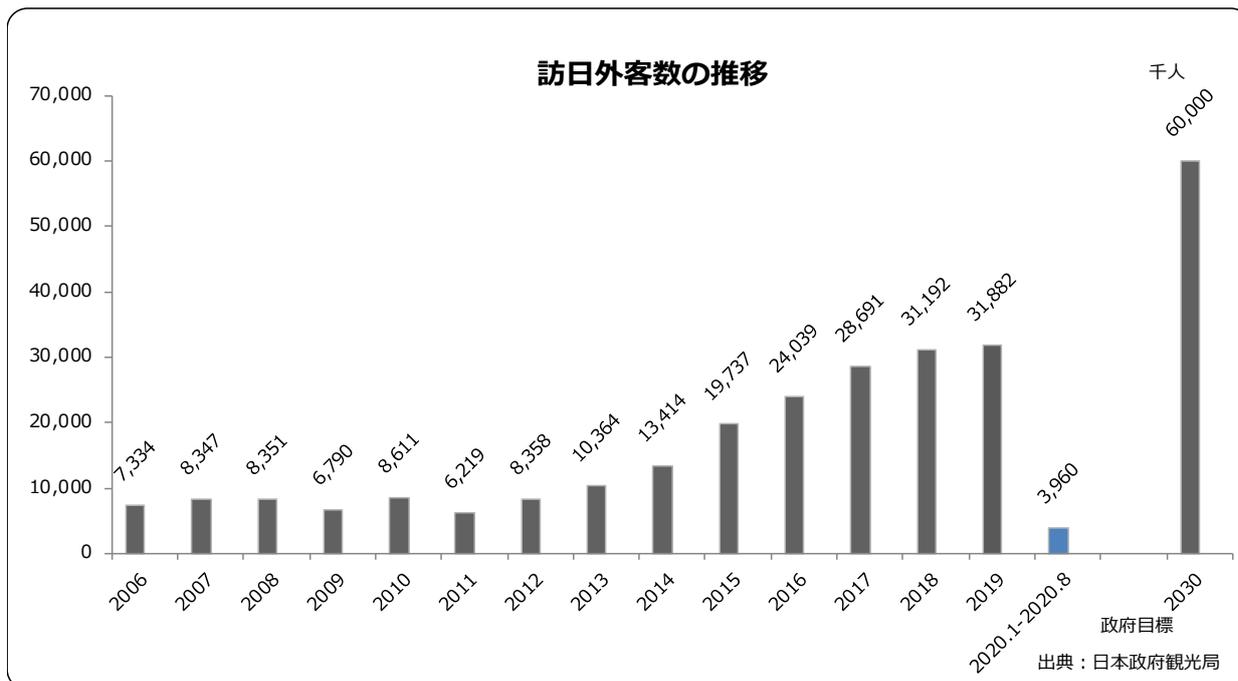


※当基準地は2014年地価調査より新設（地価公示では2013年新設）

期	価格	
	(円/㎡)	変動率
2013/1	8,470	—
2014/1	9,150	8.0%
2014/7	9,500	3.8%
2015/1	10,100	6.3%
2015/7	11,000	8.9%
2016/1	11,800	7.3%
2016/7	13,200	11.9%
2017/1	14,000	6.1%
2017/7	14,600	4.3%
2018/1	15,000	2.7%
2018/7	16,200	8.0%
2019/1	19,000	17.3%
2019/7	21,700	14.2%
2020/1	25,000	15.2%
2020/7	23,600	-5.6%

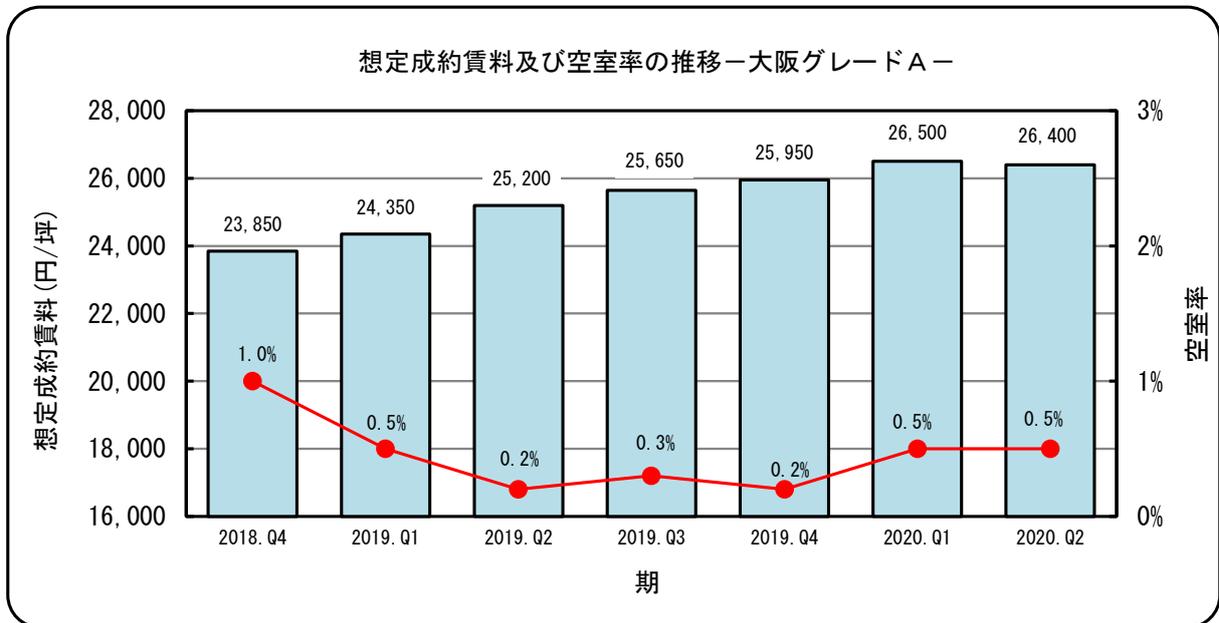
■インバウンドの動向

日本政府観光局によると、2020年8月までの訪日外客数は、3,960万人（前年同月比△82.1%）であった。新型コロナウイルス感染拡大の影響による訪日外客数の激減は避けられず、感染拡大前の水準までの回復は、当面見込めないものと予測される。



【トピックス② オフィス市場の動向】

大阪中心部のオフィス市場は、近年の景気拡大や企業の拡張傾向等に加え、限定的な新規供給も相俟って、空室率の低下や賃料の上昇傾向が引き続き認められてきた。新型コロナウイルスの影響により、足元の動きは一時的に鈍化しているが、その影響は限定的なものと思料される。



※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500坪以上、貸室総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築年数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

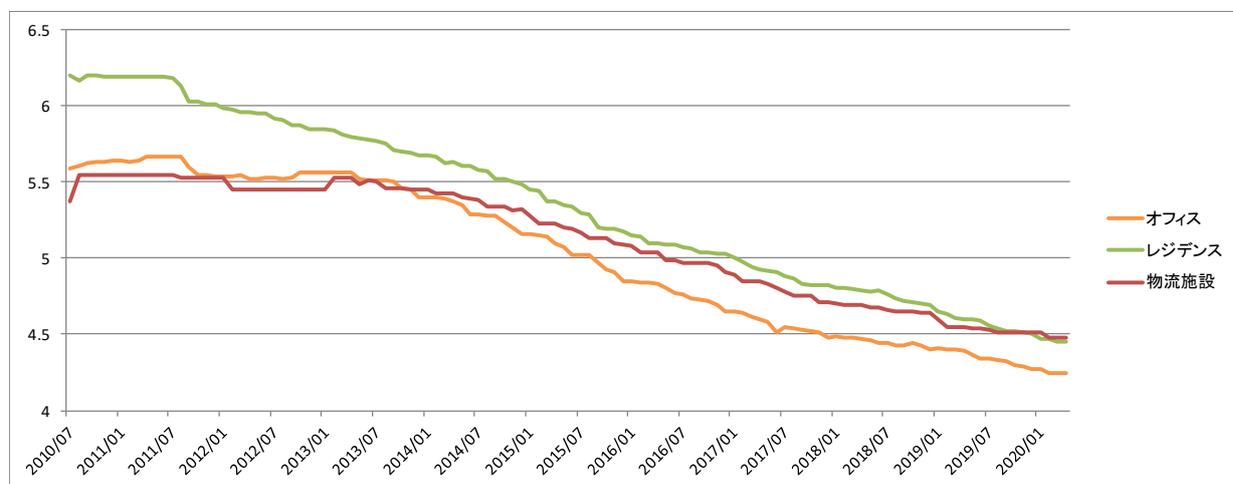
■大阪市内において予定されている開発計画

物件名	所在	延床面積	竣工時期
(仮称)新大阪PJ	淀川区宮原4丁目	約9,700㎡	2021年6月
本町サンケイビル	中央区本町4丁目	約29,800㎡	2021年10月
(仮称)新大阪オフィス計画	淀川区宮原4丁目	約25,500㎡	2022年2月
(仮)新大阪第5ドイビル	淀川区宮原1丁目	約13,400㎡	2022年3月
大阪梅田ツインタワーズ・サウス	北区梅田1丁目	約260,000㎡	2022年春
日本生命淀屋橋ビル建替計画	中央区北浜3丁目	約51,500㎡	2022年8月
梅田3丁目計画(仮称)	北区梅田3丁目	約229,000㎡	2024年3月
淀屋橋駅西地区第一種市街地再開発事業	中央区北浜4丁目	約132,000㎡	2025年
淀屋橋駅東地区都市再生事業	中央区北浜3丁目	約73,600㎡	2025年
(仮称)大阪三菱ビル開発計画	北区堂島浜1	—	未定

【トピックス③ 利回り動向】

新型コロナウイルス感染拡大の影響下において、大阪圏では、賃貸需要が底堅い物流や景気変動を受けにくいレジデンスなどのアセットが好感され、利回りは安定的に推移する一方、インバウンドの恩恵を受けてきたホテルや商業などのアセットでは慎重な投資姿勢が窺える。

■近時の利回り推移（大阪府／鑑定CR）



■J-REITによる物件取得(2020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
ロジクロス大阪(準共有持分60%)	物流	大阪市西淀川区佃6丁目	2020.8	5,874,000,000円	4.1%
				251,038,000円	4.3%
S-FORT大阪同心	レジデンス	大阪市北区同心2丁目	2020.7	1,765,000,000円	4.2%
				76,229,000円	4.3%
nanohana戎橋店	底地	大阪市中央区心斎橋筋2丁目	2020.3	4,230,000,000円	—
				148,817,080円	3.5%
万代下新庄店	商業	大阪市東淀川区下新庄3丁目	2020.3	674,000,000円	4.5%
				31,961,000円	4.7%
グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(共有持分2.45%相当)	商業	大阪市北区大深町	2020.1	4,868,050,000円	3.6%
				184,123,870円	3.8%
グランフロント大阪(北館)(共有持分2.45%相当)	商業	大阪市北区大深町	2020.1	3,982,950,000円	3.7%
				153,953,247円	3.9%
土佐堀プライム	オフィス	大阪市西区土佐堀1丁目	2020.1	5,000,000,000円	4.1%
				212,128,000円	4.2%

【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
UURコート茨木東中条	レジデンス	茨木市東中条町	2020.9	1,665,000,000円	4.5%
				79,008,000円	4.7%
MFLP茨木	物流	茨木市彩都あかね	2020.9	58,900,000,000円	4.1%
				2,439,000,000円	4.1%
ロジポート堺(準共有持分50%)	物流	堺市西区築港新町2丁	2020.8	12,075,000,000円	4.4%
				576,500,000円	4.8%
ライフ福泉店	商業	堺市西区上	2020.8	1,065,000,000円	4.5%
				49,314,000円	4.6%
スポーツプラザ茨木	商業	茨木市永代町	2020.8	2,689,000,000円	4.7%
				128,000,000円	4.8%

※持分の取引においては、持分相当のNCF(NOI)を記載。

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
資本金 2,500万円

代表者 代表取締役会長 眞里谷 和美
代表取締役社長 川藤 等

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31第600号
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(2)第8359号

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

所属鑑定士 79名(2020年9月1日現在)

グループ会社

株式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)
株式会社ティーマックス(デューデリジェンスを中心に業務展開しています)
株式会社日本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
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
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
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
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
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
TEL:082-241-6464
FAX:082-241-6468