

Tanikan Report Osaka

vol.7 2021年地価公示 発表

2021.4版



■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安－3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2	北広島－1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島－6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島－4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安－2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6	北広島－14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
6	白馬－1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多－16	福岡県	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5－1－10』	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央－21	福岡県	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2－2－24』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安－1	北海道	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

■ 住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	箕面－19	箕面市船場西1丁目20番9 『船場西1－12－25』	220,000	230,000	4.5
2	大阪福島－6	大阪市福島区野田2丁目18番46 『野田2－22－17』	305,000	314,000	3.0
3	大阪福島－1	大阪市福島区玉川2丁目23番10 『玉川2－5－3』	306,000	315,000	2.9
3	大阪福島－4	大阪市福島区野田6丁目8番1外 『野田6－3－18』	272,000	280,000	2.9
3	大阪福島－7	大阪市福島区福島3丁目13番2 『福島3－1－55』	1,020,000	1,050,000	2.9
3	大阪福島－2	大阪市福島区福島8丁目28番21 『福島8－11－5』	312,000	321,000	2.9
7	高槻－43	高槻市八丁西町421番6 『八丁西町5－15』	222,000	228,000	2.7
8	高槻－44	高槻市真上町1丁目46番1 『真上町1－13－26』	253,000	259,000	2.4
9	大阪福島－5	大阪市福島区吉野4丁目14番 『吉野4－13－25』	345,000	353,000	2.3
10	大阪福島－3	大阪市福島区海老江4丁目190番2 『海老江4－5－14』	274,000	280,000	2.2

■商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安 5 - 1	北海道	虻田郡倶知安町南 1 条西 1 丁目 4 0 番 1 外	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央 5 - 7	福岡県	福岡市中央区清川 2 丁目 4 号 1 3 番 1 『清川 2 - 4 - 1 9』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多 5 - 1 0	福岡県	福岡市博多区店屋町 2 1 0 番 1 外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央 5 - 8	福岡県	福岡市中央区平尾 2 丁目 2 8 1 番 『平尾 2 - 1 9 - 2 2』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多 5 - 1 4	福岡県	福岡市博多区奈良屋町 1 2 0 番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多 5 - 2 1	福岡県	福岡市博多区祇園町 3 5 5 番 1 『祇園町 4 - 6 0』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央 5 - 4	福岡県	福岡市中央区春吉 3 丁目 1 1 号 3 4 番外 『春吉 3 - 1 6 - 1 9』	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多 5 - 1 5	福岡県	福岡市博多区博多駅前 1 丁目 4 7 0 番 1 外 『博多駅前 1 - 2 1 - 4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島 5 - 2	北海道	北広島市栄町 1 丁目 1 番 3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多 5 - 8	福岡県	福岡市博多区諸岡 1 丁目 1 9 番 5 『諸岡 1 - 2 3 - 2 7』	202,000	226,000	11.9

■商業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	箕面 5 - 4	箕面市船場東 3 丁目 1 番 1 『船場東 3 - 1 - 6』	490,000	530,000	8.2
2	箕面 5 - 6	箕面市白島 1 丁目 1 0 4 8 番外 『白島 1 - 1 - 8』	315,000	325,000	3.2
3	高槻 5 - 5	高槻市紺屋町 3 8 6 番 3 外 『紺屋町 1 2 - 1』	400,000	410,000	2.5
4	高槻 5 - 1	高槻市城北町 2 丁目 2 0 2 番 1 7 『城北町 2 - 3 - 5』	575,000	588,000	2.3
5	箕面 5 - 2	箕面市桜井 1 丁目 3 0 0 番 1 『桜井 1 - 7 - 2 4』	289,000	295,000	2.1
6	池田 5 - 1	池田市栄町 7 3 4 番 6 外 『栄町 1 0 - 7』	550,000	560,000	1.8
6	池田 5 - 4	池田市大和町 3 0 4 7 番 2 『大和町 4 - 8 - A』	282,000	287,000	1.8
8	茨木 5 - 2	茨木市双葉町 3 8 1 番 4 『双葉町 8 - 2 2』	590,000	600,000	1.7
8	豊中 5 - 6	豊中市新千里東町 1 丁目 5 番 1 『新千里東町 1 - 5 - 1』	1,780,000	1,810,000	1.7
8	茨木 5 - 6	茨木市沢良宜西 1 丁目 5 0 番 2 外 『沢良宜西 1 - 9 - 1 0』	180,000	183,000	1.7

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	79,000	102,000	29.1
2	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	50,100	61,300	22.4
3	那覇9-1	沖縄県	那覇市港町3丁目7番10 『港町3-7-54』	136,000	155,000	14.0
4	筑紫野9-1	福岡県	筑紫野市岡田3丁目10番2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区松島5丁目10区4番1 『松島5-16-17』	79,000	88,500	12.0
6	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市原町字本原1060番外	43,100	47,900	11.1
7	横浜鶴見9-2	神奈川県	横浜市鶴見区大黒町36番14 『大黒町9-11』	126,000	140,000	11.1
9	松戸9-1	千葉県	松戸市松飛台字中原336番17	120,000	133,000	10.8
9	浦添9-2	沖縄県	浦添市西洲2丁目4番4	111,000	123,000	10.8

■工業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2	77,000	81,000	5.2
2	枚方9-2	枚方市春日北町2丁目1248番18 『春日北町2-9-21』	71,000	74,000	4.2
3	松原9-2	松原市大堀1丁目21番5外 『大堀1-4-17』	91,000	94,500	3.8
3	交野9-1	交野市星田北5丁目4338番10 『星田北5-52-11』	80,000	83,000	3.8
5	松原9-1	松原市三宅中7丁目1198番4 『三宅中7-4-27』	73,500	75,700	3.0
6	枚方9-3	枚方市春日西町2丁目729番19 『春日西町2-27-21』	68,000	70,000	2.9
6	茨木9-4	茨木市丑寅1丁目200番4 『丑寅1-3-70』	139,000	143,000	2.9
8	堺堺9-2	堺市堺区石津北町81番1	85,400	87,800	2.8
9	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』	166,000	170,000	2.4
10	高槻9-2	高槻市南庄所町93番1外 『南庄所町22-5』	133,000	136,000	2.3

【トピックス① 大阪府の概況】

大阪府内全体の標準地の平均変動率をみると、住宅地が△0.5%（前年+0.4%）、商業地が△2.1%（前年+7.7%）と、いずれも上昇から下落に転じている。

<住宅地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	福島区	2.7%
2	都島区	1.1%
3	中央区	0.9%

■大阪府内・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	箕面市	0.5%
2	島本町	0.4%
3	池田市・茨木市	0.1%

■大阪福島-7



■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	西淀川区	△ 1.4%
2	生野区	△ 1.0%
3	此花区・浪速区	△ 0.8%

■大阪府内・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	岬町	△ 5.0%
2	千早赤阪村	△ 4.6%
3	能勢町	△ 2.9%

大阪市平均変動率	△ 0.1%
----------	--------

大阪府平均変動率	△ 0.5%
----------	--------

大阪市内においては、市内中心部へ近接し住宅需要の旺盛な区が、前年に引き続き上昇傾向を維持している。大阪府内においては、良好な住環境を背景に人気のある北摂エリアが上昇率上位に名を連ねた。一方、大阪市及び大阪府内ともに、相対的に利便性に劣るエリアを中心として下落率の上位を占めている。

<商業地>

■大阪市・上昇率順

区平均変動率に上昇は認められない。

■大阪府下・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	箕面市	2.7%
2	池田市	1.3%
3	茨木市	1.1%

■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	中央区	△ 8.1%
2	浪速区	△ 6.8%
3	西区・西成区	△ 4.5%

■大阪府下・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	吹田市	△ 2.0%
2	堺市	△ 1.6%
3	貝塚市	△ 1.2%

大阪市	△ 4.4%
-----	--------

大阪府	△ 2.1%
-----	--------

■大阪中央5-19

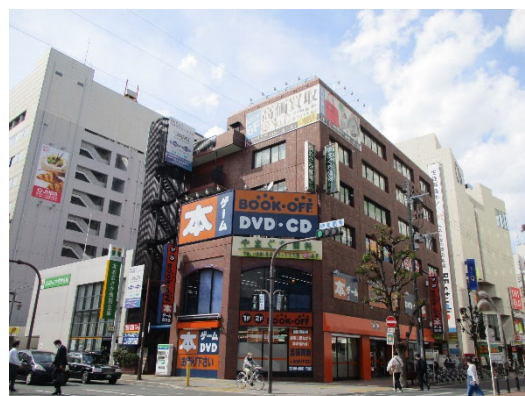


大阪市内においては、インバウンドの恩恵を受けていたミナミエリアを擁する中央区の下落率が高い。大阪府内においては、北大阪急行延伸に伴い新駅が設置される箕面市がトップとなり、前年まで上昇率を大きく伸ばしていた吹田市や堺市が一転して下落した。

■大阪浪速5-3



■吹田5-2



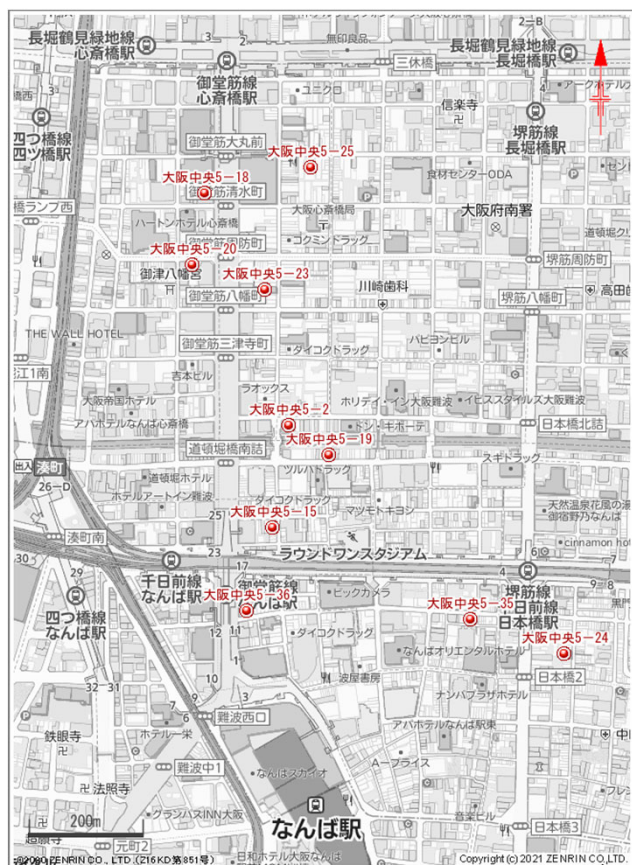
株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス② ミナミエリアの動向】

新型コロナウイルスの感染再拡大や自粛要請等を背景として、2021年地価公示においては、2020年地価調査に引き続いて、ミナミエリアの標準地は大幅な下落となり、大阪府内の商業地の下落率上位を独占する結果となった。一方、新たに心斎橋PARCOやラグジュアリーホテルが開業するなど、アフターコロナを見据えた動きも確認される。

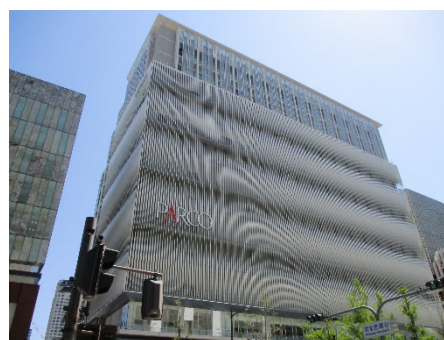
順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年 円/㎡	2021年 円/㎡	変動率 %
1	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	8,050,000	5,800,000	△ 28.0
2	大阪中央5-2	大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	28,700,000	21,100,000	△ 26.5
3	大阪中央5-15	大阪市中央区難波1丁目14番22外 『難波1-8-2』	10,300,000	7,650,000	△ 25.7
4	大阪中央5-24	大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	1,500,000	1,160,000	△ 22.7
5	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』	18,700,000	14,900,000	△ 20.3
6	大阪中央5-35	大阪市中央区千日前2丁目156番9 『千日前2-4-13』	795,000	660,000	△ 17.0
7	大阪中央5-20	大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外 『西心斎橋2-1-25』	3,600,000	3,060,000	△ 15.0
8	大阪中央5-25	大阪市中央区心斎橋筋1丁目35番3外 『心斎橋筋1-4-29』	2,630,000	2,250,000	△ 14.4
9	大阪中央5-18	大阪市中央区西心斎橋1丁目8番 『西心斎橋1-4-5』	13,100,000	11,300,000	△ 13.7
10	大阪中央5-36	大阪市中央区難波3丁目27番27外 『難波3-6-11』	9,240,000	8,000,000	△ 13.4

■ ミナミエリア周辺図



■ 心斎橋PARCO

2020年11月開業。2021年3月には都市型シネマコンプレックス「シアタス心斎橋」、飲食店街「心斎橋ネオン食堂街」がオープン



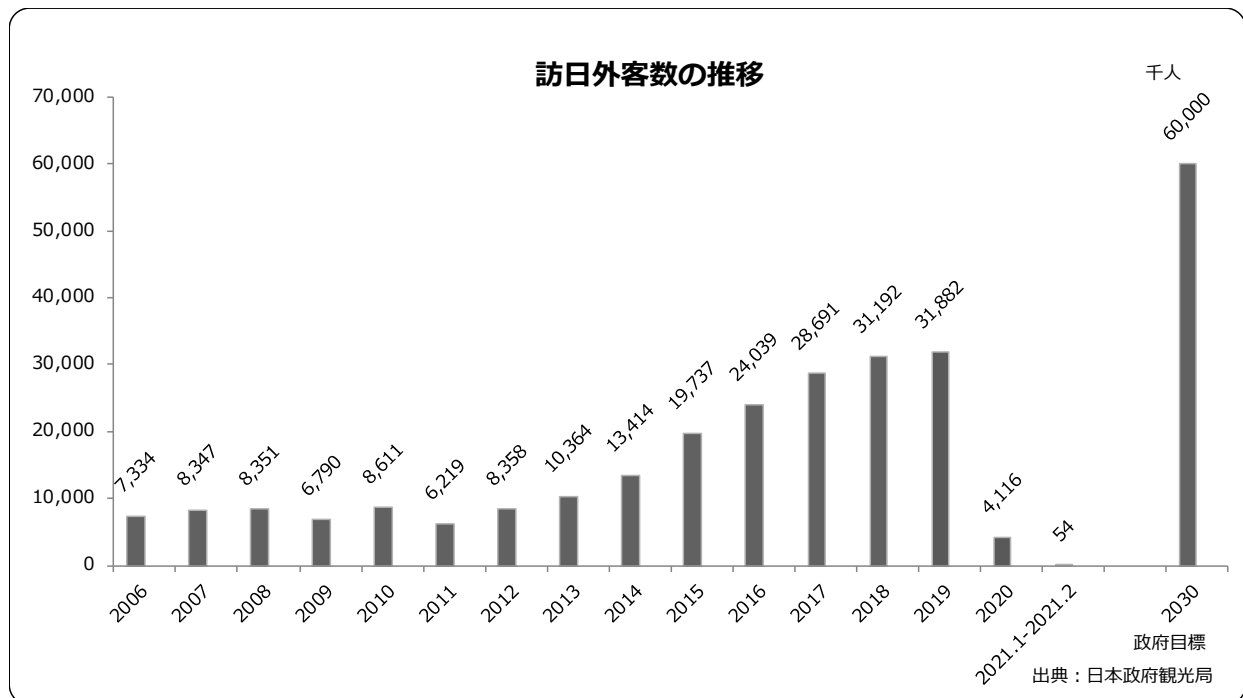
■ W Osaka 2021年3月開業



株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

■インバウンドの動向

日本政府観光局によると、2020年の訪日外客数は、411.6万人（前年比△87.1%）であった。新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として観光目的での国際的な移動は制限されている。訪日外客数が感染拡大前の水準まで回復するには、未だ時間を要すると予測される。



【トピックス③ 再開発計画】

近時のオフィス需要や、2025年に控えた大阪・関西万博の開催に向けて、大阪市内を中心に再開発やインフラ整備の動きが活発化している。

■大阪市内において予定されている主な再開発計画

計画名	大阪梅田ツイン タワーズ・サウス	茶屋町B-2地区 市街地再開発事業	梅田3丁目 計画(仮称)	(仮称)大阪三菱ビル 建替え計画
竣工予定	2022年春	2023年7月	2024年3月	2024年4月
所在	大阪市北区 梅田1丁目	大阪市北区 茶屋町	大阪市北区 梅田3丁目	大阪市北区 堂島浜1丁目
				

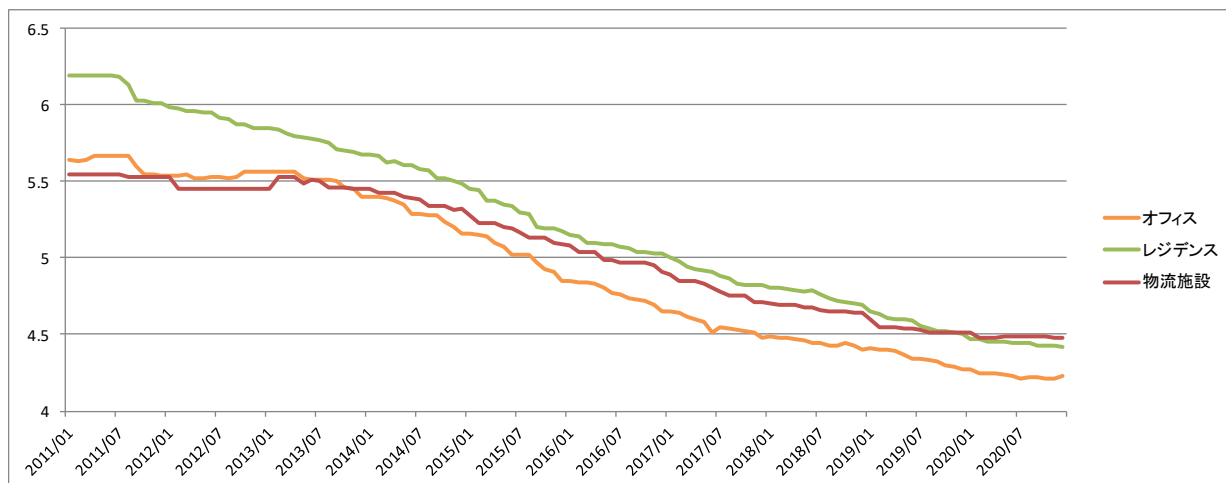
計画名	ONE DOJIMA PROJECT	淀屋橋駅西地区 第一種市街地 再開発事業	淀屋橋駅東地区 都市再生事業	うめきた2期地区 開発事業
竣工予定	2024年	2025年	2025年	2027年度(全体開業)
所在	大阪市北区 堂島2丁目	大阪市中央区 北浜4丁目	大阪市中央区 北浜3丁目	大阪市北区 大深町
				

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス③ 利回り動向】

コロナ禍において、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、安定した収益が見込めるアセットにおいては投資需要が高まりを見せており、利回りは安定的に推移している。他方、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依然として慎重な投資姿勢が窺えるなど、二極化の様相を呈している。

■ 近時の利回り推移（大阪府／鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得(2020年～2021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
TCAビル	オフィス	大阪市浪速区元町2丁目	2021.1	2,120,000,000円	4.1%
				96,000,000円	4.5%
レジディア城北公園通	レジデンス	大阪市旭区赤川2丁目	2020.11	1,220,000,000円	4.2%
				58,778,000円	4.8%
スブランディッド難波元町	レジデンス	大阪市浪速区元町2丁目	2020.11	5,820,000,000円	4.1%
				254,314,000円	4.4%
グッドタイムリビング大阪ベイ	ヘルスケア	大阪市港区弁天1丁目	2020.11	4,700,000,000円	4.5%
				218,018,000円	4.6%
SOSiLA西淀川Ⅱ	物流	大阪市西淀川区中島2丁目	2020.11	8,404,000,000円	4.9%
				417,891,000円	5.0%
セレニテ新大阪	レジデンス	大阪市淀川区宮原2丁目	2020.10	1,148,000,000円	4.3%
				50,373,000円	4.4%
ラルテ中津	レジデンス	大阪市北区豊崎6丁目	2020.10	565,000,000円	4.2%
				24,509,000円	4.3%

【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
ヒューリックレジデンス千里山	レジデンス	豊中市東寺内町	2020.12	2,600,000,000円	4.5%
				125,774,000円	4.8%
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%

※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

7530-0005

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 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 : <https://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 84名(2021年4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
太陽生命仙台北町ビル
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