

# Tanikan Report Osaka

vol.8 2021年地価調査 発表

2021.9版



## ■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	4,230	5,200	22.9
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道	石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

## ■ 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	池田-7	池田市城南1丁目94番 『城南1-3-15』	304,000	311,000	2.3
2	箕面-10	箕面市箕面6丁目1357番18 『箕面6-9-29』	239,000	244,000	2.1
2	泉佐野-2	泉佐野市高松東2丁目6788番10 『高松東2-6-24』	97,000	99,000	2.1
4	堺西-8	堺市西区鳳東町5丁目487番331	153,000	156,000	2.0
5	港-2	大阪市港区波除5丁目3番10 『波除5-3-27』	264,000	269,000	1.9
6	箕面-11	箕面市稲1丁目93番4 『稲1-2-23』	166,000	169,000	1.8
6	箕面-12	箕面市小野原東5丁目2362番1 『小野原東5-9-15』	167,000	170,000	1.8
8	池田-1	池田市室町1055番17 『室町9-7』	287,000	292,000	1.7
9	福島-1	大阪市福島区玉川2丁目23番10 『玉川2-5-3』	310,000	315,000	1.6
9	堺北-6	堺市北区長曾根町1519番22	186,000	189,000	1.6

## ■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
4	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	白馬5-2	長野県	北安曇郡白馬村大字北城 字新田3020番837外1筆	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

## ■ 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	箕面5-3	箕面市船場東3丁目1番1 『船場東3-1-6』	510,000	550,000	7.8
2	堺堺5-5	堺市堺区向陵中町2丁86番 『向陵中町2-4-16』	360,000	378,000	5.0
3	池田5-1	池田市栄町734番6外 『栄町10-7』	550,000	565,000	2.7
3	高槻5-2	高槻市芥川町1丁目52番3外 『芥川町1-14-28』	518,000	532,000	2.7
5	茨木5-2	茨木市双葉町381番4 『双葉町8-22』	585,000	600,000	2.6
6	松原5-1	松原市田井城1丁目150番65 『田井城1-6-21』	162,000	166,000	2.5
7	堺北5-2	堺市北区百舌鳥赤畑町4丁255番1外	229,000	234,000	2.2
8	堺堺5-3	堺市堺区大町西1丁7番外 『大町西1-1-25』	343,000	350,000	2.0
9	堺堺5-4	堺市堺区中安井町3丁112番 『中安井町3-4-11』	305,000	310,000	1.6
10	堺中5-1	堺市中区深井沢町3341番1	182,000	184,000	1.1
10	堺北5-1	堺市北区北長尾町1丁3番 『北長尾町1-7-11』	273,000	276,000	1.1

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	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	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県	中頭郡西原町字小那覇古茶川原1300番	32,700	36,900	12.8
6	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵 字岩ノ下1356番1	33,000	37,000	12.1
7	宇美9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字 宇美字安楽寺3381番11外	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県	松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

## ■工業地 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	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	松原9-1	松原市丹南1丁目330番1	79,000	83,000	5.1
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』	67,500	69,500	3.0
3	枚方9-2	枚方市長尾家具町3丁目5番18外	97,000	99,000	2.1
4	堺西9-1	堺市西区築港新町3丁目27番10	49,500	50,500	2.0
5	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』	111,000	113,000	1.8
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』	109,000	111,000	1.8
7	門真9-1	門真市桑才新町860番1 『桑才新町24-1』	120,000	122,000	1.7
8	東大阪9-2	東大阪市川中6番12 『川中6-17』	125,000	127,000	1.6
8	堺美原9-1	堺市美原区木材通4丁目1224番29 『木材通4-13-11』	62,500	63,500	1.6
10	八尾9-2	八尾市太田新町3丁目46番	81,000	82,000	1.2

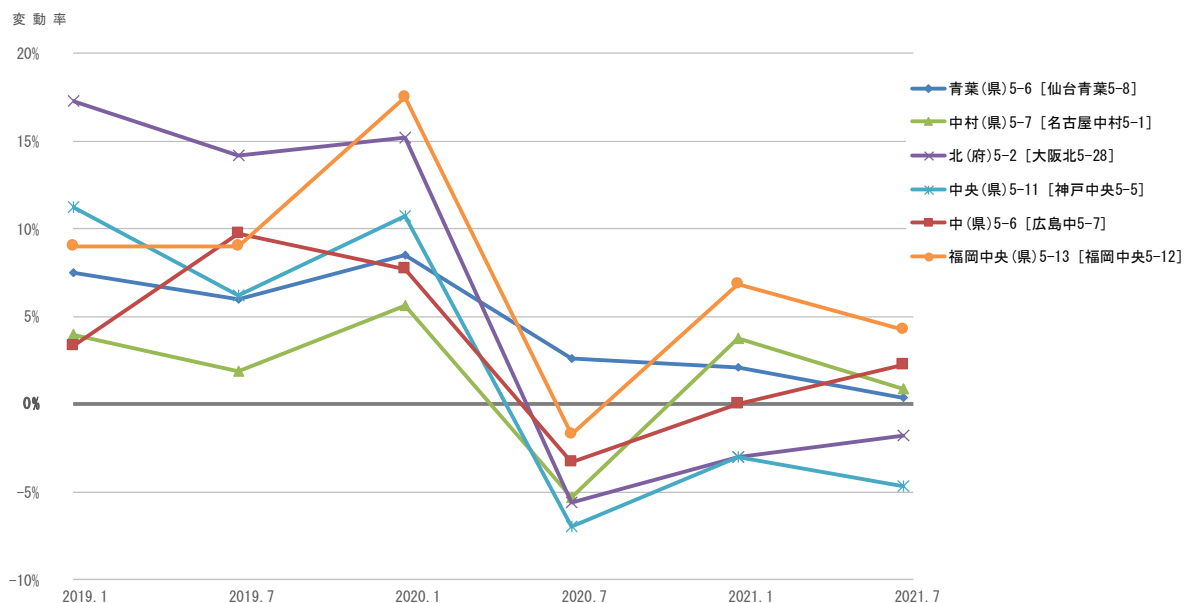
## 【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

東京を除く全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

年月	青葉(県)5-6[仙台青葉5-8]		中村(県)5-7[名古屋中村5-1]		北(府)5-2[大阪北5-28]		中央(県)5-11[神戸中央5-5]		中(県)5-6[広島中5-7]		福岡中央(県)5-13[福岡中央5-12]	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2018年7月	1,860		10,100		16,200		5,500		1,490		2,550	
2019年1月	2,000	+7.5%	10,500	+4.0%	19,000	+17.3%	6,120	+11.3%	1,540	+3.4%	2,780	+9.0%
2019年7月	2,120	+6.0%	10,700	+1.9%	21,700	+14.2%	6,500	+6.2%	1,690	+9.7%	3,030	+9.0%
2020年1月	2,300	+8.5%	11,300	+5.6%	25,000	+15.2%	7,200	+10.8%	1,820	+7.7%	3,560	+17.5%
2020年7月	2,360	+2.6%	10,700	△5.3%	23,600	△5.6%	6,700	△6.9%	1,760	△3.3%	3,500	△1.7%
2021年1月	2,410	+2.1%	11,100	+3.7%	22,900	△3.0%	6,500	△3.0%	1,760	±0.0%	3,740	+6.9%
2021年7月	2,420	+0.4%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
1ヶ年変動率		+2.5%		+4.7%		△4.7%		△7.5%		+2.3%		+11.4%
1.5ヶ年変動率		+5.2%		△0.9%		△10.0%		△13.9%		△1.1%		+9.6%

	基準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	青葉(県)5-6	青葉区本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（東二番丁通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番 「名駅4-6-23」	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域（名古屋駅前、桜通）
大阪	北(府)5-2	北区大深町207番外 「大深町4-20」	都市機能の集積が進む超高層ビル中心の商業地域（大阪駅前、うめきたエリア）
神戸	中央(県)5-11	中央区三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域（神戸三宮駅前、三宮センター街）
広島	中(県)5-6	中区三川町2番3外 「三川町2-3」	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域（中央通り）
福岡	福岡中央(県)5-13	中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域（明治通り）

公的価格半期変動率の推移



これによると、ターミナル駅付近の物販店等を中心とする繁華街（神戸,大阪）については、人流の抑制により未だ下落圧力が強い一方で、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、都市により程度の差はあるものの既に回復しているものと認められる。



## 【トピックス② 大阪府の概況】

大阪府全体の基準地の平均変動率をみると、住宅地は△0.2%（前年△0.3%）と2年連続で下落し、商業地は△0.9%（前年+1.8%）と9年ぶりに下落に転じた。

### <住宅地>

#### ■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	福島区	1.5%
2	浪速区	1.4%
3	天王寺区	1.3%

#### ■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	箕面市	0.7%
2	高石市	0.4%
3	茨木市・堺市	0.3%

#### ■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	生野区 西淀川区	△ 0.4%
3	東住吉区	△ 0.2%

#### ■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	岬町	△ 5.1%
2	能勢町	△ 3.7%
3	千早赤阪村	△ 2.9%

大阪市平均変動率	0.2%
----------	------

大阪府平均変動率	△ 0.2%
----------	--------

大阪市内においては、市内中心部へのアクセス性が良好な区が上昇率上位となった。大阪府内においては、居住選好性の高い北摂エリアに存する箕面市、茨木市が引き続き上位となった。一方、大阪市及び大阪府ともに、相対的に利便性に劣るエリアの地価は下落が継続している。

### ■福島(府)-3



### <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・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	池田市	2.7%
2	箕面市	2.6%
3	松原市	2.5%

#### ■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	中央区	△ 5.2%
2	浪速区	△ 3.5%
3	西区	△ 2.8%

#### ■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	貝塚市	△ 1.4%
2	河内長野市	△ 1.3%
3	吹田市	△ 1.1%

大阪市平均変動率	△ 2.0%
----------	--------

大阪府平均変動率	△ 0.9%
----------	--------

大阪市内においては、長引くコロナ禍の影響を受けて、中央区をはじめとして下落傾向が続いている。大阪府内においては、北大阪急行の延伸に伴い新駅が設置される箕面市のほか、駅前商業地等の立地条件の良い地域が上昇率上位となっている。

### ■中央(府)5-3



### ■箕面(府)5-3



### ■池田(府)5-1



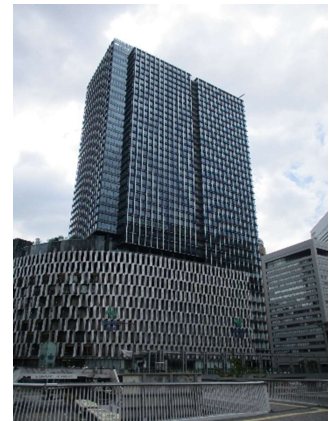
## 【トピックス③ オフィス市場動向】

コロナ禍において移転の検討中止や余剰区画の解約等、テナントの動きは鈍化し、需給バランスの緩みが認められる。これに伴い、これまでの好調なオフィス市況から一転して、空室率の上昇が認められ、一部エリアにおいては募集賃料の見直しの動きが出始めている。

### ＜大阪市内における主な新規供給＞

物件名	所在	延床面積	竣工時期
(仮称)新大阪オフィス計画	淀川区 宮原4丁目	約25,700㎡	2021年12月
(仮)新大阪第5ドイビル	淀川区 宮原1丁目	約13,400㎡	2022年2月
(仮称)新大阪オフィス計画2	淀川区 宮原4丁目	約13,500㎡	2022年春
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49,400㎡	2022年8月
(仮称)御堂筋ダイビル建替計画	中央区 南久宝寺町4丁	約20,300㎡	2024年1月
梅田3丁目計画(仮称)	北区 梅田3丁目	約229,000㎡	2024年3月
(仮称)大阪三菱ビル建替計画	北区 堂島浜1丁目	約67,000㎡	2024年4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

### ■大阪梅田ツインタワーズ・サウス



### ■梅田3丁目計画(仮称)



## 【トピックス④ 物流市場動向】

近年、通販需要の拡大による大規模な床需要を受けて、大阪湾岸部・内陸部を問わず、物流施設の開発計画が多数認められていたところ、コロナ禍での巣ごもり需要により、EC市場は更なる拡大を見せ、足下では幅広い業種で堅調な賃貸需要が認められている。

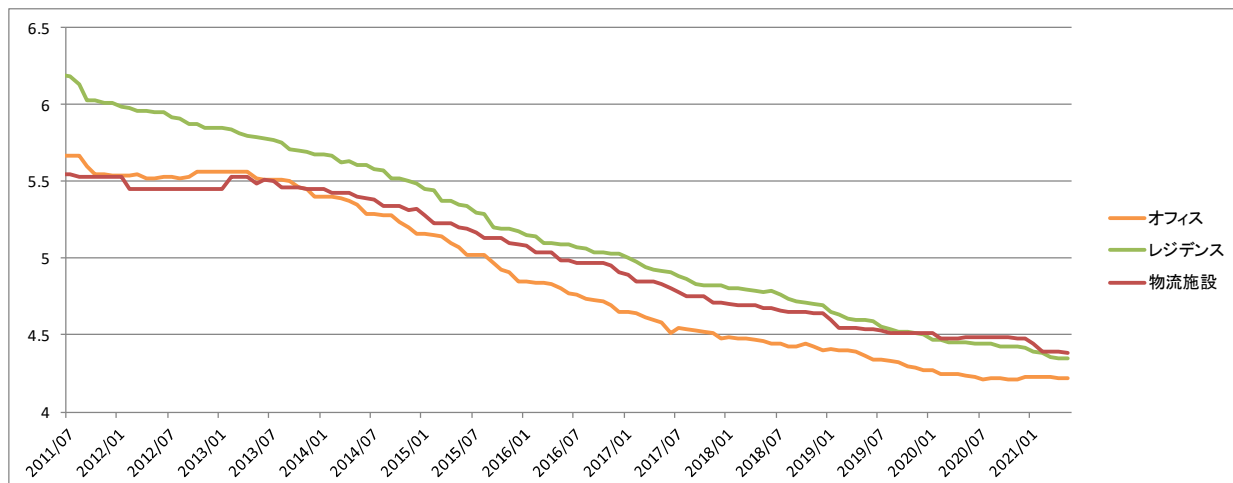
### ＜大阪府下における主な新規供給＞

物件名	所在	延床面積	竣工時期
(仮称)箕面ロジスティクスセンター	箕面市下止々呂美	約63,700㎡	2022年3月
大東市御領計画(仮称)	大東市御領3丁目	約11,000㎡	2022年7月
DPL茨木北	茨木市彩都はなだ2丁目	約118,000㎡	2022年8月
CPD西淀川	大阪市西淀川区佃5丁目	約31,100㎡	2022年9月
(仮称)摂津物流計画	摂津市鶴野4丁目	約14,800㎡	2022年9月
グッドマン高槻	高槻市下田部町2丁目	約21,900㎡	2022年度
ロジスクエア枚方	枚方市春日北町1丁目	約45,100㎡	2023年1月
GLP八尾Ⅰ	八尾市郡川1丁目	約54,000㎡	2023年2月
(仮称)アイミッションズパーク箕面	箕面市森町西2丁目	約41,500㎡	2023年2月
DPL高槻	高槻市梶原4丁目	約33,100㎡	2023年2月
GLP八尾Ⅱ	八尾市郡川1丁目	約16,000㎡	2023年4月

## 【トピックス⑤ 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への投資需要は旺盛な様子が見られ、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においては、長期化するコロナ禍の影響により、依然として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(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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
スプラディッド新大阪SOUTH	レジデンス	大阪市淀川区木川東4丁目	2021.9	4,310,000,000円	4.1%	185,883,000円	4.3%
セレニテ日本橋プリエ	レジデンス	大阪市浪速区日本橋東1丁目	2021.9	2,606,772,000円	4.0%	111,292,000円	4.3%
エバースクエア同心	レジデンス	大阪市北区同心1丁目	2021.8	609,000,000円	4.1%	25,678,000円	4.2%
是空弁天	レジデンス	大阪市港区弁天4丁目	2021.8	506,000,000円	4.3%	22,671,000円	4.5%
キャニスコート上新庄	レジデンス	大阪市東淀川区上新庄3丁目	2021.8	1,359,000,000円	4.3%	59,899,000円	4.4%
Gビル心斎橋05	商業	大阪市中央区心斎橋筋2丁目	2021.4	9,000,000,000円	3.2%	448,000,000円	5.0%
ロジポート大阪ベイ	物流	大阪市住之江区南港中1丁目	2021.4	40,000,000,000円	3.9%	1,744,000,000円	4.4%

#### 【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
ロジスクエア大阪交野	物流	交野市星田北4丁目	2021.9	22,370,000,000円	4.3%	980,765,000円	4.4%
フィオレ・レジデンス出島海岸通	レジデンス	堺市堺区出島海岸通1丁	2021.8	560,000,000円	4.6%	27,465,000円	4.9%
インペリアル鳳	レジデンス	堺市西区鳳西町1丁	2021.8	845,000,000円	4.3%	39,784,000円	4.7%
tonarie 桐・美木多(持分50%)	商業	堺市南区原山台2丁	2021.7	3,496,000,000円	4.6%	165,000,000円	4.7%
ココカラファイン寝屋川公園店	底地	寝屋川市打上高塚町	2021.7	702,000,000円	—	30,000,000円	4.3%

※持分の取引においては、持分相当のNCF(NOD)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](mailto:os-khonbu@tanikan.co.jp)

URL: <https://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 85名(2021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