

Tanikan Report Osaka

vol.9 2022年地価公示 発表

2022.4版



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sūgō Appraisal Co., Ltd.

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島－1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島－4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島－6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6
4	石狩－5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	15,500	18,800	21.3
5	北広島－11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	27,100	32,500	19.9
6	北広島－9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	23,600	28,300	19.9
7	北広島－7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	26,700	32,000	19.9
7	石狩－9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	26,700	32,000	19.9
9	北広島－10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	11,600	13,900	19.8
10	江別－12	北海道	江別市野幌町23番6	45,500	54,500	19.8

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪天王寺－6	大阪市天王寺区上汐4丁目4番2 『上汐4－4－25』	802,000	855,000	6.6
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』	724,000	771,000	6.5
3	大阪西－1	大阪市西区北堀江4丁目7番 『北堀江4－13－5』	663,000	703,000	6.0
4	堺北－9	堺市北区新金岡町2丁5番9 『新金岡町2－5－25』	210,000	220,000	4.8
5	松原－3	松原市天美東6丁目183番7 『天美東6－8－4』	171,000	179,000	4.7
6	大阪北－3	大阪市北区紅梅町125番 『紅梅町6－6』	728,000	760,000	4.4
6	東大阪－42	東大阪市小阪1丁目217番3 『小阪1－10－35』	297,000	310,000	4.4
8	箕面－19	箕面市船場西1丁目20番9 『船場西1－12－25』	230,000	240,000	4.3
9	吹田－9	吹田市桃山台2丁目4番2 『桃山台2－4－45』	305,000	316,000	3.6
10	大阪城東－17	大阪市城東区中央2丁目12番1 『中央2－9－19』	284,000	294,000	3.5

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

■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	2021年	2022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』	530,000	570,000	7.5
2	高槻5-3	高槻市富田町3丁目29番8 『富田町3-2-29』	242,000	252,000	4.1
3	堺堺5-4	堺市堺区大町西1丁目7番外 『大町西1-1-25』	343,000	355,000	3.5
4	堺南5-1	堺市南区三原台1丁目1番1 『三原台1-1-3』	150,000	155,000	3.3
5	大阪中央5-6	大阪市中央区大手通2丁目59番 『大手通2-1-5』	970,000	1,000,000	3.1
5	箕面5-6	箕面市白島1丁目1048番外 『白島1-1-8』	325,000	335,000	3.1
7	泉佐野5-4	泉佐野市中町3丁目6586番1外	85,500	88,100	3.0
8	大阪都島5-2	大阪市都島区片町1丁目3番50 『片町1-2-8』	486,000	500,000	2.9
8	堺中5-1	堺市中区深井清水町3484番外	140,000	144,000	2.9
10	堺堺5-1	堺市堺区北瓦町2丁目114番1外 『北瓦町2-4-18』	733,000	753,000	2.7

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2	81,000	95,000	17.3
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』	74,000	85,000	14.9
3	交野9-1	交野市星田北5丁目4338番10 『星田北5-52-11』	83,000	95,000	14.5
4	枚方9-3	枚方市春日西町2丁目729番19 『春日西町2-27-21』	70,000	80,000	14.3
5	松原9-2	松原市大堀1丁目21番5外 『大堀1-4-17』	94,500	102,000	7.9
6	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』	170,000	182,000	7.1
7	大阪此花9-1	大阪市此花区北港白津1丁目1番19外 『北港白津1-6-10』	79,600	85,000	6.8
7	堺堺9-8	堺市堺区築港八幡町1番155	78,200	83,500	6.8
9	東大阪9-13	東大阪市楠根3丁目64番2外 『楠根3-6-3』	134,000	141,000	5.2
9	堺堺9-5	堺市堺区神南辺町5丁目152番4	77,000	81,000	5.2

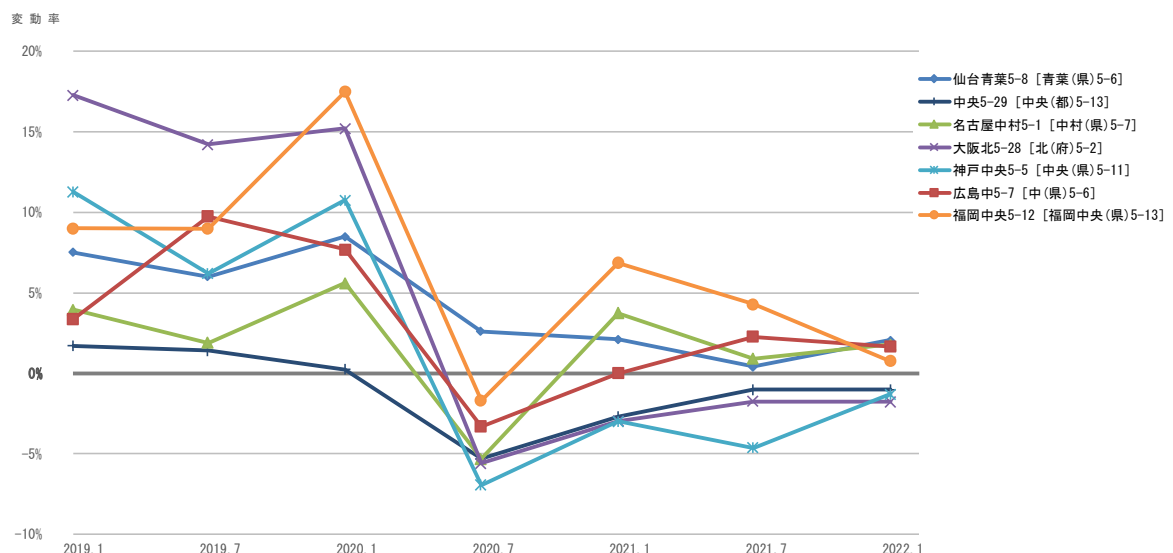
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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	仙台青葉5-8〔青葉(県)5-6〕		中央5-29〔中央(都)5-13〕		名古屋中村5-1〔中村(県)5-7〕		大阪北5-28〔北(府)5-2〕		神戸中央5-5〔中央(県)5-11〕		広島中5-7〔中(県)5-6〕		福岡中央5-12〔福岡中央(県)5-13〕	
	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	価格(千円/㎡)	変動率
2019年1月	2,000		42,600		10,500		19,000		6,120		1,540		2,780	
2019年7月	2,120	+6.0%	43,200	+1.4%	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%	43,300	+0.2%	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%	41,000	△5.3%	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%	39,900	△2.7%	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%	39,500	△1.0%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
2022年1月	2,470	+2.1%	39,100	△1.0%	11,400	+1.8%	22,100	△1.8%	6,120	△1.3%	1,830	+1.7%	3,930	+0.8%
1ヶ年変動率		+2.5%		△2.0%		+2.7%		△3.5%		△5.8%		+4.0%		+5.1%
1.5ヶ年変動率		+4.7%		△4.6%		+6.5%		△6.4%		△8.7%		+4.0%		+12.3%
2ヶ年変動率		+7.4%		△9.7%		+0.9%		△11.6%		△15.0%		+0.5%		+10.4%

	標準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	仙台青葉5-8	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）
東京	中央5-29	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ日本有数の高度商業地域（銀座通り）
名古屋	名古屋中村5-1	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	大阪北5-28	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	神戸中央5-5	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	広島中5-7	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5-12	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、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、2020年7月以降より既に回復しているものと認められる（但し、都市により回復の程度には差が見られる）。一方で、物販店等を中心とする繁華街については、コロナ禍の影響も強く未だ下落圧力が強いものと認められる。

【トピックス② 大阪府の概況】

大阪府全体の標準地の平均変動率をみると、住宅地は0.1%（前年△0.5%）と2年ぶりに上昇へ転じ、商業地は△0.2%（前年△2.1%）と2年連続の下落となった。

<住宅地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	6.0%
2	中央区	3.5%
3	都島区・浪速区	2.0%

■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	東住吉区 大正区	△ 0.1%
3	住之江区 西淀川区	0.0%

大阪市平均変動率	0.6%
----------	------

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	堺市	1.2%
2	箕面市	0.9%
3	島本町	0.8%

■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	岬町	△ 4.9%
2	千早赤阪村	△ 3.7%
3	能勢町	△ 2.2%

大阪府平均変動率	0.1%
----------	------

マンション用地としての需要が高い住宅地や、交通利便性等に優れた住宅地の地価が上昇を示した。

大阪市内においては、市内中心部や中心部に近接する区が、大阪府内においては、堺市や北摂エリアに存する箕面市、島本町が上昇率上位となった。

一方、大阪市及び大阪府ともに、交通利便性等といった立地条件に劣るエリアの地価は下落が継続している。

■大阪西-1



■堺北-9



<商業地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	東成区	2.0%
2	鶴見区	1.4%
3	都島区	1.3%

■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	中央区	△ 3.2%
2	阿倍野区	△ 1.5%
3	浪速区	△ 1.4%

大阪市平均変動率	△ 1.1%
----------	--------

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	箕面市	2.4%
2	堺市	2.3%
3	池田市	1.6%

■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	河内長野市	△ 0.4%
2	泉大津市 岸和田市	△ 0.3%

大阪府平均変動率	△ 0.2%
----------	--------

大阪市内中心部においては、コロナ禍の影響により未だ弱含む賃貸市場を反映して、地価の下落傾向が続いている。

一方、周辺区では路線商業地域を中心に上昇傾向を示した。

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が引き続き上位となっている。

■大阪中央5-19



■大阪東成5-1



【トピックス③ 梅田エリアの再開発】

■うめきた2期地区開発プロジェクト

都市公園を中心に、北街区と南街区の大きく3つのエリアで構成される。2024年夏頃に先行まちびらき、2027年度に全体開業を予定している。

当エリアには、新駅と大阪駅新改札口をつなぐ改札内連絡通路が整備され、2023年春に「うめきた(大阪)」駅が開業予定である。



■うめきた2期地区内のホテル開発計画

南街区・西棟の2階及び28階～38階にはスーパーラグジュアリーホテル「ウォルドーフ・アストリア大阪」、北街区・賃貸棟の1階及び10階～25階には、ライフスタイルホテル「キャンピーbyヒルトン大阪梅田」、南街区・東棟の5階～28階には、アップスケールホテルが、2024年度～2025年度にかけてそれぞれ開業予定である。



■大阪市内におけるラグジュアリーホテル開発計画

物件名	W大阪	センタラグランドホテル大阪	フォーシーズンズホテル大阪
開業時期	2021年3月	2023年	2024年
所在	大阪市中央区南船場4丁目	大阪市浪速区難波中2丁目	大阪市北区堂島2丁目
			

■「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」開業

2022年2月25日に「大阪梅田ツインタワーズ・サウス」が全体竣工し、2022年3月24日にはオフィスゾーンが開業した。

当ビルは、老朽化した大阪神ビルディング及び新阪急ビル建替計画「梅田1丁目1番地計画」として2014年10月に着工。

当ビルの開業に伴い、2022年4月1日には阪急百貨店うめだ本店が入居する梅田阪急ビルを「大阪梅田ツインタワーズ・ノース」へ改称し、2棟あわせて「大阪梅田ツインタワーズ」と総称される。

また、建替工事に伴い、部分営業を続けていた阪神百貨店梅田本店は、2022年4月6日にブランドオープンを予定している。

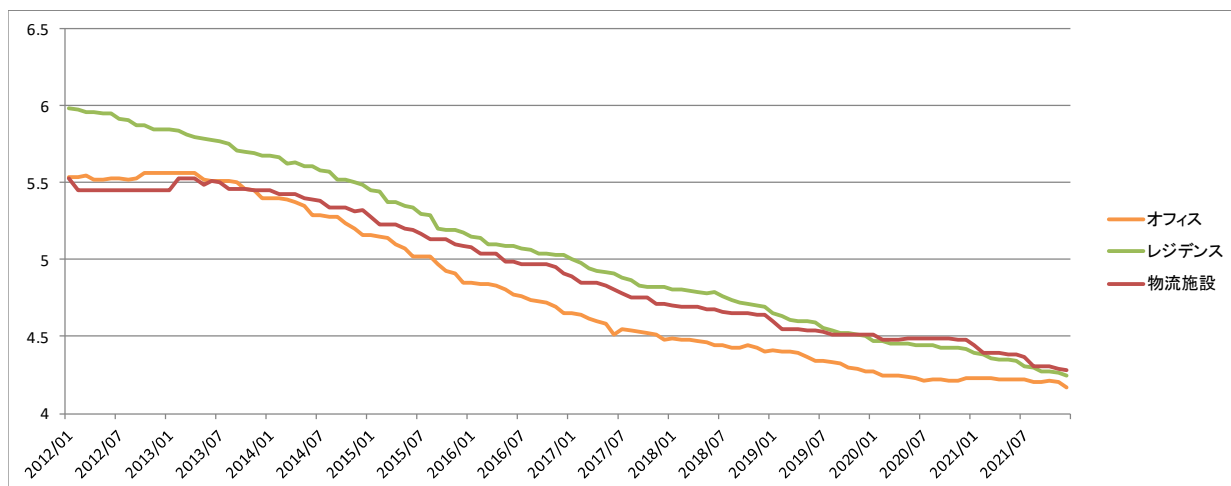


株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス④ 利回り動向】

大阪圏では、拡大を続けるEコマース市場を背景に賃貸需要が堅調である物流や、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活況を呈し、利回りは安定的に推移している。他方、ホテルや商業などのアセットにおいても、アフターコロナを見据えた動きが見られ、優良物件については底堅い取得需要が認められる。

■ 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～2022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
S-FORT大正リヴィエール	レジデンス	大阪市大正区三軒家西3丁目	2022.2	1,000,000,000円	4.1%
				41,629,000円	4.2%
エスカーサ天王寺国分町	レジデンス	大阪市天王寺区国分町	2022.1	846,560,000円	4.0%
				35,062,000円	4.1%
MFLP大阪 I	物流	大阪市淀川区加島2丁目	2022.1	13,900,000,000円	3.9%
				544,000,000円	3.9%
中之島三井ビルディング	オフィス	大阪市北区中之島3丁目	2022.1	44,000,000,000円	3.3%
				1,621,966,000円	3.7%
グランフロント大阪(うめきた広場・南館)	商業	大阪市北区大深町	2021.12	11,800,000,000円	3.2%
				409,727,514円	3.5%
グランフロント大阪(北館)	商業	大阪市北区大深町	2021.10	9,750,000,000円	3.3%
				355,829,000円	3.6%
レジディア西天満	レジデンス	大阪市北区西天満3丁目	2021.9	2,950,000,000円	4.3%
				135,598,000円	4.6%

【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
S-RESIDENCE千里丘	レジデンス	摂津市千里丘1丁目	2022.2	1,012,000,000円	4.3%
				45,401,000円	4.5%
SOMPOケアそんぽの家狭山	ヘルスケア	堺市東区南野田	2022.1	600,000,000円	4.7%
				30,000,000円	5.0%
光明池アクト	商業	堺市南区鴨谷台2丁	2022.1	2,040,000,000円	4.7%
				109,981,000円	5.4%
インタープラネット江坂ビル	オフィス	吹田市江坂1丁目	2021.12	2,500,000,000円	4.3%
				116,139,000円	4.6%
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%

※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。

大阪本社概要

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: <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(2022年3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ブレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

大阪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

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

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