

Tanikan Report Osaka

vol.10 2022年地価調査 発表

2022.9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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭-5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	20,800	26,000	25.0
6	江別-8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別-4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	松原-3	松原市天美東6丁目183番7 『天美東6-8-4』	171,000	185,000	8.2
2	港-2	大阪市港区波除5丁目3番10 『波除5-3-27』	269,000	281,000	4.5
3	堺東-2	堺市東区北野田472番16	123,000	128,000	4.1
4	福島-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41 『鷺洲5-6-56』	425,000	441,000	3.8
5	豊中-4	豊中市少路2丁目49番180 『少路2-3-43』	245,000	254,000	3.7
6	大東-6	大東市北楠の里町136番43 『北楠の里町9-22』	167,000	173,000	3.6
7	堺北-9	堺市北区金岡町2338番2	145,000	150,000	3.4
8	堺北-6	堺市北区長曾根町1519番22	189,000	195,000	3.2
9	堺堺-9	堺市堺区戎島町1丁37番	160,000	165,000	3.1
10	堺東-3	堺市東区白鷺町3丁1881番44 『白鷺町3-8-4』	130,000	134,000	3.1

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳5-4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■ 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	2021年	2022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』	550,000	590,000	7.3
2	港5-1	大阪市港区弁天4丁目12番27 『弁天4-12-8』	392,000	415,000	5.9
3	堺堺5-5	堺市堺区向陵中町2丁目86番 『向陵中町2-4-16』	378,000	400,000	5.8
4	吹田5-1	吹田市江坂町1丁目23番18 『江坂町1-23-43』	1,610,000	1,680,000	4.3
5	港5-2	大阪市港区南市岡1丁目2番1 『南市岡1-2-36』	322,000	335,000	4.0
6	福島5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2 『福島6-20-2』	1,000,000	1,040,000	4.0
7	堺北5-1	堺市北区北長尾町1丁目3番 『北長尾町1-7-11』	276,000	287,000	4.0
8	東成5-1	大阪市東成区玉津1丁目6番11	278,000	289,000	4.0
9	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』	6,120,000	6,350,000	3.8
10	堺堺5-2	堺市堺区南花田口町2丁目62番3内 『南花田口町2-2-13』	272,000	282,000	3.7

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1 3 3 3 番 1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1 1 2 6 番 7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1 5 7 6 番 1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目6 6 7 番 2 外 『別府北3-3-10』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県	八女郡広川町大字日吉5 2 3 番 3 外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区多の津2丁目7番2 2 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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』	113,000	123,000	8.8
2	松原9-1	松原市丹南1丁目3 3 0 番 1	83,000	90,000	8.4
3	富田林9-1	富田林市若松町東2丁目3 3 番 『若松町東2-4-6』	69,500	73,500	5.8
4	港9-1	大阪市港区福崎1丁目2番7 『福崎1-2-27』	87,000	92,000	5.7
5	堺西9-1	堺市西区築港新町3丁2 7 番 1 0	50,500	53,000	5.0
6	高石9-1	高石市高砂3丁目2 1 番	47,000	49,000	4.3
7	此花9-1	大阪市此花区常吉2丁目2番2 3 『常吉2-3-3』	73,000	76,000	4.1
8	八尾9-1	八尾市上之島町北6丁目7番外	78,000	80,000	2.6
9	八尾9-2	八尾市太田新町3丁目4 6 番	82,000	84,000	2.4
10	東成9-1	大阪市東成区東小橋1丁目1 7 番 5 『東小橋1-17-7』	250,000	256,000	2.4

【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

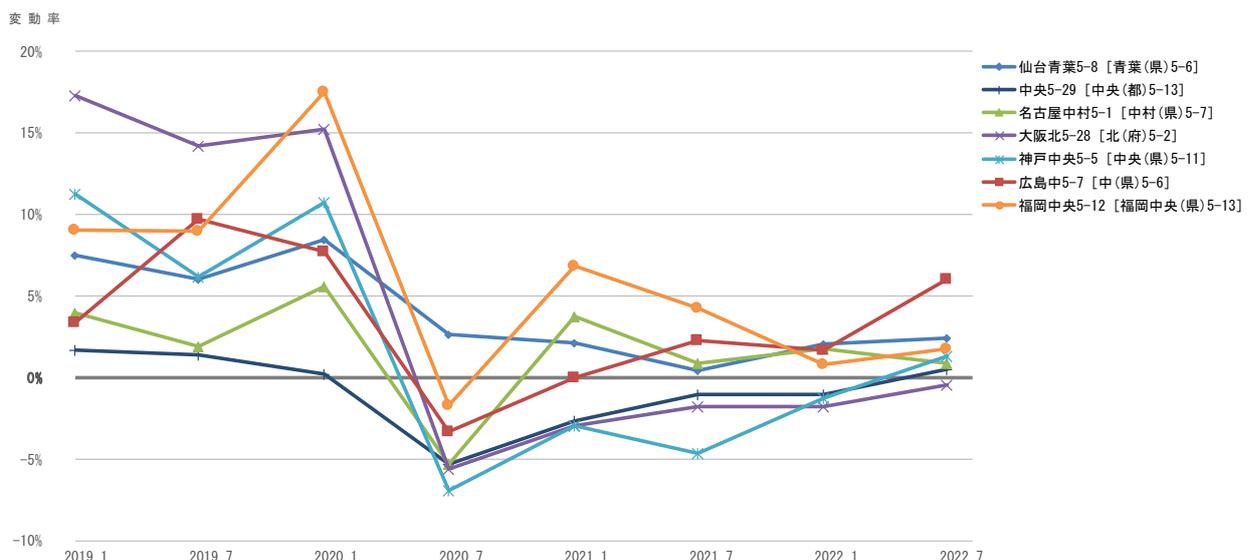
全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

この半期の変動率は大阪市（うめきたエリア）を除きいずれも上昇となり、経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含みを見せていた店舗・オフィス等の需要は回復傾向にあるものと認められる。

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/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	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%
2022年7月	2,530	+2.4%	39,300	+0.5%	11,500	+0.9%	22,000	△0.5%	6,200	+1.3%	1,940	+6.0%	4,000	+1.8%
1ヶ年変動率		+4.5%		△0.5%		+2.7%		△2.2%		±0.0%		+7.8%		+2.6%
1.5ヶ年変動率		+5.0%		△1.5%		+3.6%		△3.9%		△4.6%		+10.2%		+7.0%
2ヶ年変動率		+7.2%		△4.1%		+7.5%		△6.8%		△7.5%		+10.2%		+14.3%
2.5ヶ年変動率		+10.0%		△9.2%		+1.8%		△12.0%		△13.9%		+6.6%		+12.4%

	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）
東京	中央(都)5-13	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	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番1外 「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



【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0.4%（前年△0.2%）と3年ぶり、商業地は1.6%（前年△0.9%）と2年ぶりに、それぞれ上昇へ転じる結果となった。

<住宅地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	都島区	2.7%
2	天王寺区	2.4%
3	福島区	2.3%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	堺市	1.4%
2	豊中市 吹田市 高石市	1.2%

■大阪市・下落率順

区平均変動率に下落は認められない。

■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	岬町	△ 5.4%
2	能勢町	△ 2.5%
3	千早赤阪村	△ 2.1%

大阪市平均変動率	1.1%
----------	------

大阪府平均変動率	0.4%
----------	------

大阪市では全ての区で地価は上昇しており、大阪府にあっては、交通利便性等に優れる住宅地の地価は引き続き上昇傾向にある。

■豊中(府)-4



<商業地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	港区	5.0%
2	東成区	3.4%
3	福島区・西区	3.2%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	池田市	3.5%
2	吹田市	3.3%
3	堺市	2.9%

■大阪市・下落率順

順位	区	平均変動率
1	淀川区	△ 1.0%
2	東住吉区	△ 0.9%
3	大正区	△ 0.2%

■大阪府・下落率順

順位	市町村	平均変動率
1	大東市	△ 0.5%

大阪市平均変動率	1.7%
----------	------

大阪府平均変動率	1.6%
----------	------

大阪市内においては、2025年の万博開催に向けて大阪メトロ中央線が延伸されることに伴い、更なる利便性の向上が期待される港区が上昇率1位となった。

大阪府内においては、駅前商業地などの良好な立地条件を有する地域で、地価は上昇を示している。

■淀川(府)5-3



■港(府)5-1



■池田(府)5-1



【トピックス③ インバウンド需要の回復期待】

行動制限の緩和や訪日外客数の増加に対する期待感等が追い風となり、コロナ禍以前において、インバウンド需要の恩恵を特に受けていたミナミエリアを擁する中央区で1.0%（商業地平均変動率、前年△5.2%）、浪速区で2.4%（商業地平均変動率、前年△3.5%）を示し、いずれも地価は好転している。

■ 訪日外客数の推移

日本政府観光局によると、2022年8月の訪日外客数は、約17万人（2019年同月比△93.3%）であり、5ヶ月連続で10万人を超えた。コロナ前の水準まで回復するには暫く時間を要するものの、足元では外国人の新規入国制限の見直しが進められているなど、水際対策の更なる緩和により、インバウンド回復の動きは活発化するものとみられる。



■ 大阪市内において開業予定の主なホテル

物件名	所在	階層	客室数	開業年月
プリンス スマート イン 大阪淀屋橋	中央区高麗橋4丁目	16階/B3階	333室	2022年秋
東急ステイ メルクール 大阪なんば	中央区西心斎橋2丁目	18階/B1階	288室	2022年12月
星野リゾート リゾナーレ大阪	住之江区南港北1丁目	28階/B2階	64室	2022年12月
アパホテル&リゾート<大阪梅田駅タワー>	北区曽根崎2丁目	34階	1,704室	2023年2月
東横INN大阪なんば駅前	中央区難波2丁目	14階/B3階	600室	2023年3月
センタラグランドホテル大阪	浪速区難波中2丁目	34階	515室	2023年7月
voco大阪セントラル	西区京町堀1丁目	13階	191室	2023年夏
ホテル京阪なんばグランデ(仮称)	浪速区難波中2丁目	9階	227室	2023年
Cuvee J2 Hotel Osaka	中央区南船場2丁目	14階	15室	2023年
(仮称)三津寺ホテルプロジェクト新築工事	中央区心斎橋筋2丁目	15階/B1階	未定	2023年
ダブルツリー-byヒルトン大阪城	中央区大手前1丁目	21階/B1階	377室	2024年春
カンデオホテルズ大阪島浜(仮称)	北区堂島浜1丁目	32階/B2階	548室	2024年夏
梅田3丁目計画(仮称)	北区梅田3丁目	40階/B3階	418室	2024年夏
キャプション by Hyatt なんば 大阪	中央区日本橋2丁目	11階	167室	2024年前半
アパホテル&リゾート<大阪難波駅タワー>	浪速区湊町1丁目	40階	2,060室	2024年10月
フォーシーズンズホテル大阪	北区堂島2丁目	49階/B1階	178室	2024年
キャノピー-byヒルトン大阪梅田	北区大深町	26階/B3階	308室	2024年
名称未定(アップスケールホテル/阪急阪神ホテルズ)	北区大深町	28階/B3階	482室	2024年
ウォルドーフ・アストリア大阪	北区大深町	39階/B3階	252室	2025年
(仮称)心斎橋プロジェクト	中央区南船場3丁目	28階/B2階	220室	2026年

※各種公表資料に基づき弊社作成

■ うめきた2期 南街区・西棟 (ウォルドーフ・アストリア大阪)



■ 梅田3丁目計画(仮称)

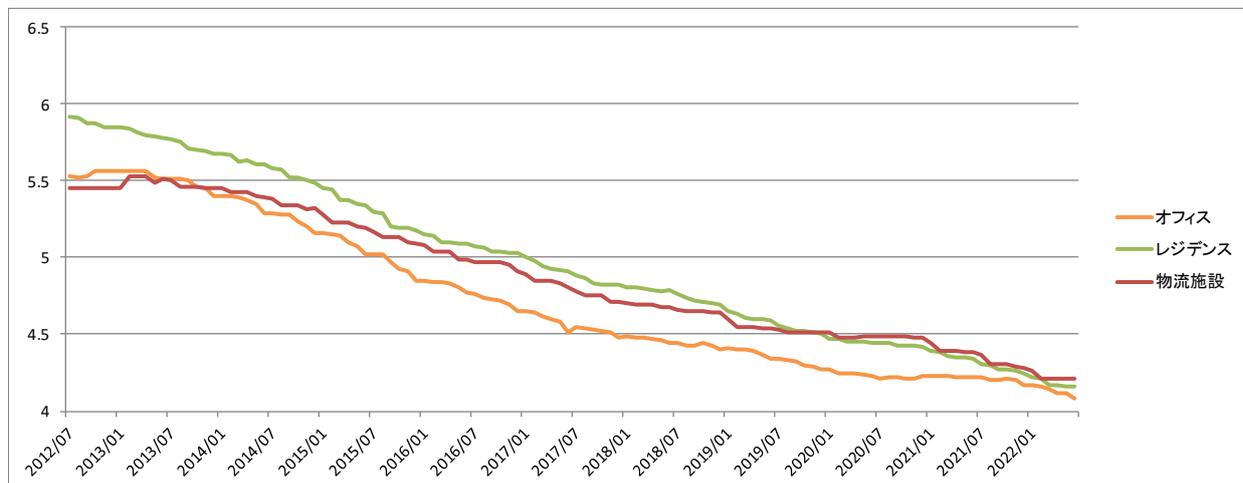


株式会社谷澤総合鑑定所
電話：06-6208-3500

【トピックス④ 利回り動向】

大阪圏では、安定した収益が見込める物流やレジデンスなどのアセットへの投資需要は引き続き旺盛であり、利回りは低下傾向にて推移している。また、コロナ禍の影響により一時は弱含んでいたオフィス、ホテル、商業などのアセットにおいても投資意欲は回復傾向にあり、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(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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
レジディア玉造	レジデンス	大阪市東成区玉津1丁目	2022.9	1,920,000,000円	3.9%	83,606,000円	4.4%
				2,739,000,000円	4.0%	113,933,000円	4.2%
ブレアデス難波東	レジデンス	大阪市中央区日本橋1丁目	2022.8	675,000,000円	3.9%	27,246,000円	4.0%
				9,500,000,000円	3.9%	391,126,000円	4.1%
あべのnini(商業施設)	商業	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目	2022.8	3,600,000,000円	4.6%	171,121,000円	4.8%
				743,000,000円	4.2%	31,778,000円	4.3%
あべのnini(ホテル)	ホテル	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目	2022.8	607,000,000円	4.3%	26,487,000円	4.4%
				607,000,000円	4.3%	26,487,000円	4.4%
S-FORT桜川	レジデンス	大阪市浪速区幸町3丁目	2022.7	743,000,000円	4.2%	31,778,000円	4.3%
				607,000,000円	4.3%	26,487,000円	4.4%
S-FORT弁天町	レジデンス	大阪市港区市岡2丁目	2022.7	607,000,000円	4.3%	26,487,000円	4.4%
				607,000,000円	4.3%	26,487,000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
スターシップ石橋阪大前	レジデンス	池田市石橋2丁目	2022.8	1,100,000,000円	4.4%	52,012,000円	4.7%
				1,388,000,000円	4.9%	69,381,000円	5.0%
S-RESIDENCE高井田Central	レジデンス	東大阪市西堤2丁目	2022.7	906,000,000円	4.5%	41,753,000円	4.6%
				489,000,000円	4.1%	20,418,000円	4.2%
S-RESIDENCE堺市駅前	レジデンス	堺市北区東雲東町1丁目	2022.7	942,000,000円	4.1%	42,110,000円	4.5%
				942,000,000円	4.1%	42,110,000円	4.5%
S-FORT江坂Fiore	レジデンス	吹田市南吹田5丁目	2022.7	489,000,000円	4.1%	20,418,000円	4.2%
				489,000,000円	4.1%	20,418,000円	4.2%
TLR レジデンス高井田	レジデンス	東大阪市高井田本通7丁目	2022.5	942,000,000円	4.1%	42,110,000円	4.5%
				942,000,000円	4.1%	42,110,000円	4.5%

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: <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 代表取締役社長 川藤 等
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(16)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 79名(2022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)

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
(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
太陽生命仙台北町ビル
(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

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

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