

Tanikan Report Osaka

vol.11 2023年地価公示 発表

2023.3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	2022年	2023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	46,000	59,800	30.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
4	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別-2	北海道	江別市朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別-3	北海道	江別市東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭-9	北海道	恵庭市恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
8	恵庭-10	北海道	恵庭市島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
9	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別-1	北海道	江別市向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	箕面-10	箕面市今宮4丁目1番12 「今宮4-17-20」	171,000	185,000	8.2
2	大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2 「福島3-1-55」	1,080,000	1,160,000	7.4
3	堺北-21	堺市北区長曽根町3080番12 ---	278,000	298,000	7.2
4	堺北-9	堺市北区新金岡町2丁5番9 「新金岡町2-5-25」	220,000	235,000	6.8
5	箕面-19	箕面市船場西1丁目20番9 「船場西1-12-25」	240,000	254,000	5.8
6	大阪西-1	大阪市西区北堀江4丁目7番 「北堀江4-13-5」	703,000	742,000	5.5
7	豊中-10	豊中市寺内1丁目143番 「寺内1-4-5」	365,000	385,000	5.5
8	吹田-9	吹田市桃山台2丁目4番2 「桃山台2-4-45」	316,000	333,000	5.4
9	大阪中央-3	大阪市中央区上町1丁目15番2 「上町1-15-15」	771,000	812,000	5.3
10	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」	855,000	900,000	5.3

■ 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	2022年	2023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	67,000	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	44,000	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	39,500	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道	江別市元江別873番19外	24,000	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道	江別市上江別西町42番6外	30,000	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番 『島松本町1-10-14』	21,800	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道	江別市文京台東町1番25	40,500	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	48,000	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道	恵庭市黄金南7丁目18番6	40,000	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道	江別市3条6丁目9番2外	27,000	33,000	22.2
10	江別5-3	北海道	江別市大麻ひかり町45番8	45,000	55,000	22.2

■ 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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	堺美原5-1	堺市美原区平尾290番3 ---	110,000	125,000	13.6
2	箕面5-4	箕面市船場東3丁目1番1 「船場東3-1-6」	570,000	620,000	8.8
3	大阪福島5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2 「福島6-20-2」	1,000,000	1,080,000	8.0
4	大阪福島5-4	大阪市福島区福島7丁目21番14外 「福島7-21-17」	1,410,000	1,520,000	7.8
5	大阪福島5-7	大阪市福島区吉野1丁目1番1 「吉野1-10-13」	1,040,000	1,120,000	7.7
6	大阪北5-15	大阪市北区大淀南1丁目9番6 「大淀南1-10-9」	1,220,000	1,310,000	7.4
7	堺北5-2	堺市北区中百舌島町2丁92番外 ---	694,000	745,000	7.3
8	大阪北5-12	大阪市北区野崎町39番外 「野崎町9-13」	1,530,000	1,640,000	7.2
9	大阪港5-2	大阪市港区波除2丁目5番21 「波除2-5-19」	451,000	483,000	7.1
10	大阪北5-20	大阪市北区中崎2丁目15番25外 「中崎2-1-4」	981,000	1,050,000	7.0

■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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	78,700	99,100	25.9
2	柏9-3	千葉県	柏市青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	105,000	126,000	20.0
7	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏9-4	千葉県	柏市風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東9-5	福岡県	福岡市東区二又瀬新町940番1外 『二又瀬新町14-18』	116,000	137,000	18.1

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2 ---	95,000	110,000	15.8
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」	85,000	97,000	14.1
3	大阪住之江9-2	大阪市住之江区南港中1丁目7番 「南港中1-2-90」	107,000	121,000	13.1
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」	80,000	90,000	12.5
5	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」	85,000	94,500	11.2
6	堺堺9-8	堺市堺区築港八幡町1番155 ---	83,500	92,500	10.8
7	交野9-1	交野市星田北5丁目4338番10 「星田北5-52-11」	95,000	104,000	9.5
8	大阪西成9-2	大阪市西成区南津守5丁目22番94 「南津守5-9-7」	83,000	89,000	7.2
9	堺堺9-5	堺市堺区神南辺町5丁目152番4 ---	81,000	86,700	7.0
10	茨木9-4	茨木市丑寅1丁目200番4 「丑寅1-3-70」	148,000	157,000	6.1

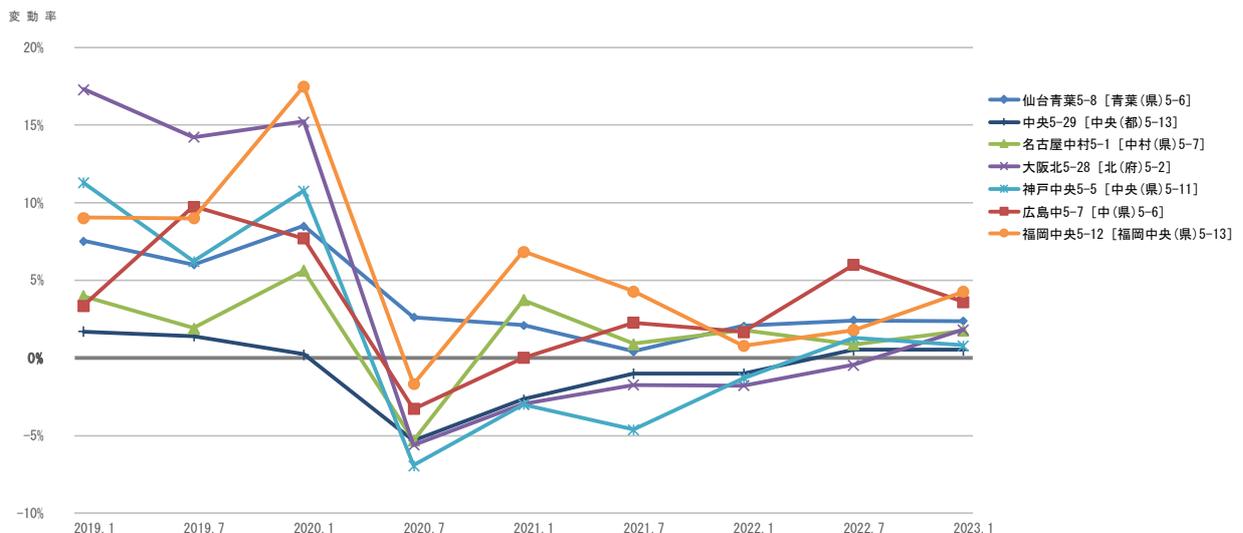
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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/m)	変動率	価格(千円/m)	変動率	価格(千円/m)	変動率	価格(千円/m)	変動率	価格(千円/m)	変動率	価格(千円/m)	変動率	価格(千円/m)	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%
2023年1月	2,590	+2.4%	39,500	+0.5%	11,700	+1.7%	22,400	+1.8%	6,250	+0.8%	2,010	+3.6%	4,170	+4.3%
1ヶ年変動率		+4.9%		+1.0%		+2.6%		+1.4%		+2.1%		+9.8%		+6.1%
1.5ヶ年変動率		+7.0%		±0.0%		+4.5%		△0.4%		+0.8%		+11.7%		+6.9%
2ヶ年変動率		+7.5%		△1.0%		+5.4%		△2.2%		△3.8%		+14.2%		+11.5%
2.5ヶ年変動率		+9.7%		△3.7%		+9.3%		△5.1%		△6.7%		+14.2%		+19.1%
3ヶ年変動率		+12.6%		△8.8%		+3.5%		△10.4%		△13.2%		+10.4%		+17.1%

	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	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



前期において唯一下落継続となっていた大阪市（うめきたエリア）についても上昇に転じており、地価の観点からは、一先ずは脱コロナとなったものと認められる。

【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0.7%（前年：0.1%）で2年連続の上昇、商業地は2.5%（前年：△0.2%から+2.7%）と、3年ぶりに上昇する結果となった。

<住宅地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	5.5%
2	中央区 都島区	4.0%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	箕面市 堺市	1.8%
2	豊中市	1.7%

■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	△5.1%
2	千早赤阪村	△3.1%
3	能勢町	△2.1%

大阪市平均変動率	1.6%
----------	------

大阪府平均変動率	0.5%
----------	------

大阪市では全ての区で地価は上昇しており、大阪府にあっても、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。

<商業地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	福島区	5.8%
2	西区	4.7%
3	北区	4.5%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	堺市	3.7%
2	箕面市	3.6%
3	枚方市	2.9%

■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

区平均変動率に下落は認められない。

大阪市平均変動率	3.3%
----------	------

大阪府平均変動率	1.8%
----------	------

大阪市内では、2025年開催予定の万博や各種再開発事業等、投資意欲及び期待感が高まりつつありとみられており、地価は上昇傾向となっている。

大阪府内においても、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。

■大阪福島5-7



■大阪福島-7



■堺北-9

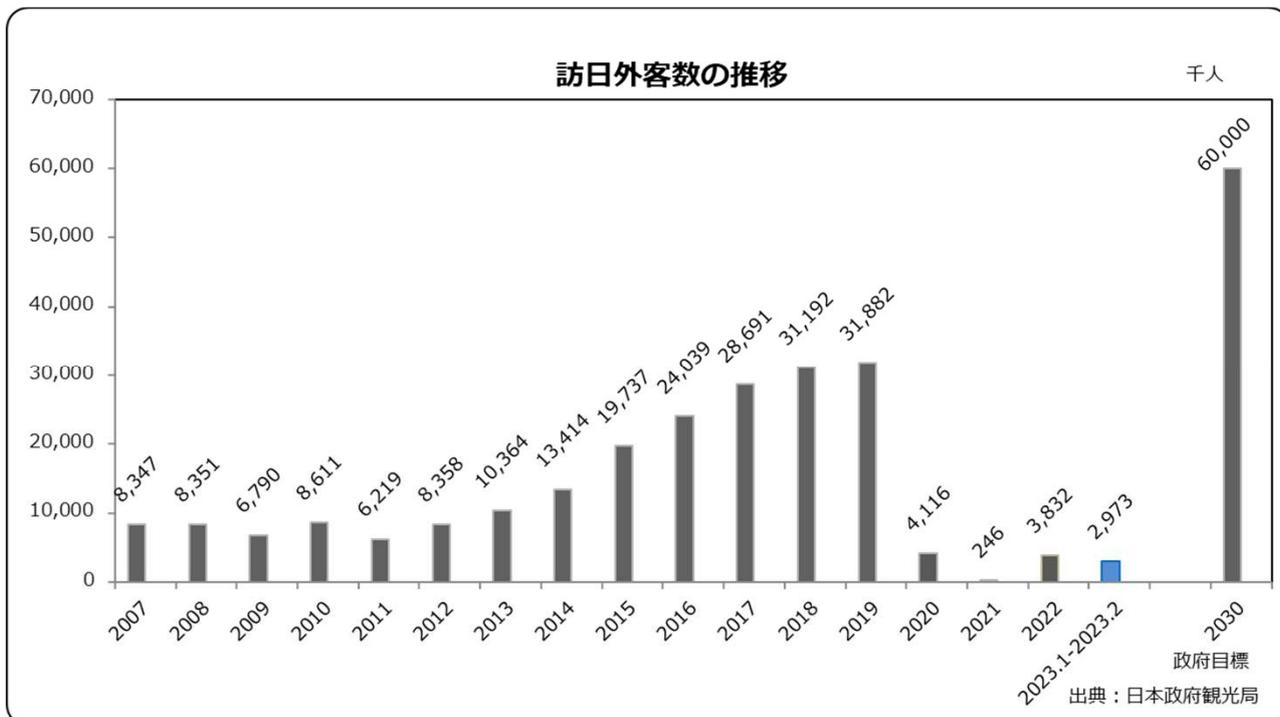


【トピックス③ インバウンド需要の回復期待】

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3.0%（商業地平均変動率、前年：△3.2%）、浪速区で3.4%（商業地平均変動率、前年：△1.4%）を示し、いずれも地価は好転している。

■ 訪日外客数の推移

2022年10月に個人旅行の解禁や査証免除措置の再開等、新型コロナウイルス感染症の水際対策が本格緩和されたことから、2023年1月～2023年2月の訪日外客数は、2019年1月～2019年2月の55%強の水準（2019.1～2019.2：約529万人に対し、2023.1～2023.2：約297万人）まで回復し、訪日外客数の本格的回復に期待が寄せられる状況となっている。



■ 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
voco大阪セントラル	西区京町堀1丁目	13階	191室	2023年5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
東横INN大阪ドーム前	西区境川1丁目	13階	180室	2023年8月
(仮称)スパワールド別棟ホテル	浪速区恵美須東3丁目	14階	未定	2023年夏
カンデオホテルズ大阪心齋橋	中央区心齋橋筋2丁目	15階/B1階	未定	2023年11月
Cuvee J2 Hotel Osaka	中央区南船場2丁目	14階	15室	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
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年春
カンデオホテルズ大阪堂島浜(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
アバホテル&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
キャンビーbyヒルトン大阪梅田	北区大深町	26階/B3階	308室	2024年
ホテル阪急グランゼンスパイア大阪	北区大深町	28階/B3階	482室	2024年
パティナーホテルズ&リゾート	中央区馬場町	20階/B3階	220室	2025年春
ワールドーフ・アストリア大阪	北区大深町	39階/B3階	252室	2025年
(仮称)心齋橋プロジェクト	中央区南船場3丁目	28階/B2階	220室	2026年

大阪駅 2023年春 新ホーム開業



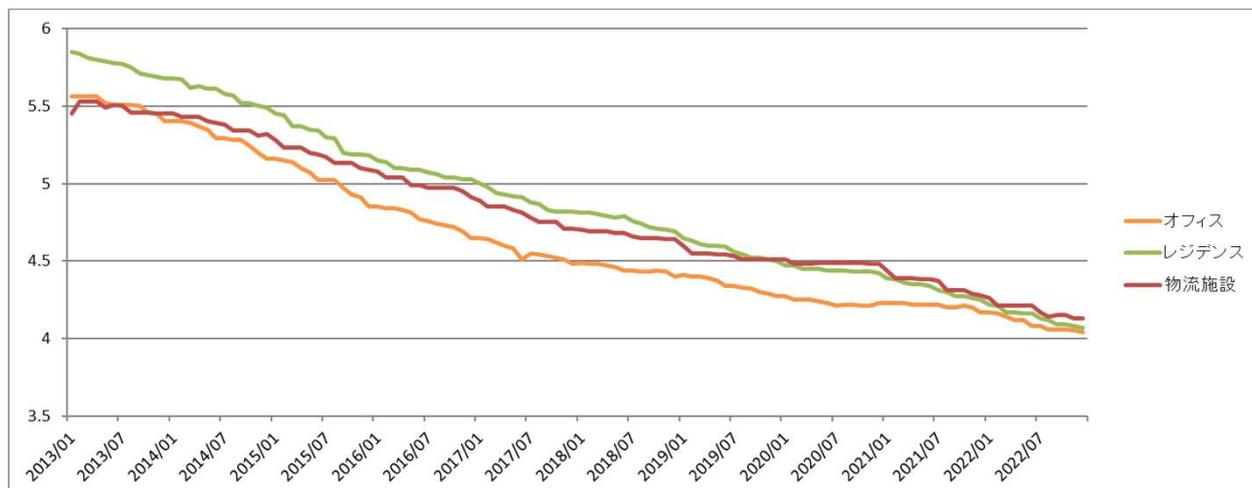
地下ホームはこれまで大阪駅へ乗り入れなかった特急が停車し、関西国際空港とも直結できるようになった。

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～2023年／抜粋)

【大阪市】					
名称	主用途	所在(大阪府)	契約締結年月	鑑定CR	
				取得価格 NCF(あるいはNOI)	取引利回り
コンフォート ホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)	ホテル	大阪市中央区東心斎橋1丁目	2023.3	3,700,000,000円	4.1%
				163,600,266円	4.4%
大阪ベイツワ(準共有持分10%)	商業他	大阪市港区弁天1丁目	2023.3	2,637,000,000円	4.0%
				111,210,500円	4.2%
MEFULL茶屋町	商業	大阪市北区茶屋町	2023.2	3,735,000,000円	3.3%
				137,074,000円	3.7%
セレニテ難波西	レジデンス	大阪市浪速区芦原1丁目	2023.2	1,300,000,000円	4.0%
				53,468,000円	4.1%
コンフォリア西天満	レジデンス	大阪市北区西天満3丁目	2023.1	1,400,200,000円	3.8%
				57,285,000円	4.1%
JMFLレジデンス天神橋筋六丁目	レジデンス	大阪市北区長柄中1丁目	2022.12	1,527,000,000円	3.6%
				60,000,000円	3.9%
JMFLレジデンス大阪福島	レジデンス	大阪市北区大淀南1丁目	2022.10	1,518,000,000円	3.5%
				61,000,000円	4.0%
【その他大阪府内】					
名称	主用途	所在(大阪府)	契約締結年月	鑑定CR	
				取得価格 NCF(あるいはNOI)	取引利回り
ロジスクエア枚方	倉庫	枚方市春日北町1丁目	2023.3	15,091,000,000円	3.9%
				617,012,000円	4.1%
SANKEILOGI摂津	倉庫	摂津市鶴野4丁目	2023.3	5,242,000,000円	3.8%
				207,000,000円	3.9%
MEGADON・キョーテ和泉中央店(譲渡)	商業	和泉市いぶき野5丁目	2023.3	2,830,000,000円	5.0%
				129,000,000円	4.6%
MFLP 大阪交野	倉庫	交野市星田北8丁目	2023.1	16,500,000,000円	4.4%
				807,000,000円	4.9%
ラウンドワンスタジアム高槻店(譲渡)	商業	高槻市辻子3丁目	2022.10	3,320,000,000円	5.0%
				152,000,000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 80名(2023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

太陽生命仙台本町ビル

(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