

# Tanikan Report Osaka

vol.12 2023年地価調査 発表

2023.9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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	59,000	77,000	30.5
3	千歳-10	北海道	千歳市みどり台北4丁目5番7 『みどり台北4-5-7』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	25,200	32,500	29.0
5	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	38,500	49,500	28.6
8	千歳-2	北海道	千歳市青葉3丁目9番13 『青葉3-5-3』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島-16	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷90番	12,500	16,000	28.0
10	千歳-9	北海道	千歳市大和1丁目8番46 『大和1-8-20』	38,000	48,000	26.3
10	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	47,500	60,000	26.3

## ■ 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	福島(府)-3	大阪市福島区鷺洲5丁目6番41 「鷺洲5-6-56」	441,000	470,000	6.6
2	寝屋川(府)-10	寝屋川市本町443番7 「本町10-5」	149,000	158,000	6.0
3	都島(府)-1	大阪市都島区都島中通2丁目101番 「都島中通2-11-17」	300,000	318,000	6.0
4	堺中(府)-3	堺市中区深井水池町3118番 ---	151,000	160,000	6.0
5	淀川(府)-3	大阪市淀川区木川東3丁目29番1 「木川東3-3-21」	259,000	274,000	5.8
6	大東(府)-6	大東市北楠の里町136番43 「北楠の里町9-22」	173,000	183,000	5.8
7	堺北(府)-8	堺市北区中百舌鳥町1丁85番15 ---	248,000	262,000	5.6
8	城東(府)-3	大阪市城東区関目2丁目6番9 「関目2-9-32」	289,000	305,000	5.5
9	堺東(府)-2	堺市東区北野田472番16 ---	128,000	135,000	5.5
10	城東(府)-5	大阪市城東区蒲生4丁目105番36 「蒲生4-12-2」	238,000	251,000	5.5

## ■ 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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 11番8	105,000	132,000	25.7

## ■ 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	福島(府)5-3	大阪市福島区福島6丁目20番2 「福島6-20-2」	1,040,000	1,160,000	11.5
2	北(府)5-11	大阪市北区大淀南1丁目9番6 「大淀南1-10-9」	1,260,000	1,400,000	11.1
3	西(府)5-2	大阪市西区西本町2丁目111番外 「西本町2-1-34」	1,450,000	1,600,000	10.3
4	中央(府)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」	6,350,000	7,000,000	10.2
5	箕面(府)5-3	箕面市船場東3丁目1番1 「船場東3-1-6」	590,000	650,000	10.2
6	西(府)5-9	大阪市西区北堀江2丁目44番4外 「北堀江2-11-14」	1,430,000	1,570,000	9.8
7	西(府)5-1	大阪市西区立売堀1丁目15番4外 「立売堀1-1-3」	1,030,000	1,130,000	9.7
8	中央(府)5-9	大阪市中央区高麗橋1丁目1番 「高麗橋1-8-13」	2,800,000	3,070,000	9.6
9	西(府)5-6	大阪市西区立売堀1丁目18番3 「立売堀1-9-15」	1,150,000	1,260,000	9.6
10	西(府)5-8	大阪市西区土佐堀1丁目10番外 「土佐堀1-4-8」	1,910,000	2,090,000	9.4

## ■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	2022年	2023年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出176番4	68,000	90,000	32.4
2	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	78,000	102,000	30.8
3	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町4丁目18番2	44,500	57,000	28.1
6	大津5-2	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 750番2外	43,000	55,000	27.9
7	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	31,500	40,100	27.3
8	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5-2	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 11番8	105,000	132,000	25.7

## ■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	住之江(府)9-1	大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外 「柴谷1-1-48」	123,000	136,000	10.6
2	堺西(府)9-1	堺市西区築港新町3丁目27番10 ---	53,000	57,000	7.5
3	此花(府)9-1	大阪市此花区常吉2丁目2番23 「常吉2-3-3」	76,000	81,000	6.6
4	港(府)9-1	大阪市港区福崎1丁目2番7 「福崎1-2-27」	92,000	98,000	6.5
5	門真(府)9-1	門真市桑才新町860番1 「桑才新町24-1」	124,000	132,000	6.5
6	浪速(府)9-1	大阪市浪速区塩草3丁目8番13 「塩草3-8-8」	245,000	259,000	5.7
7	堺堺(府)9-1	堺市堺区南清水町1丁目29番 「南清水町1-3-24」	114,000	120,000	5.3
8	富田林(府)9-1	富田林市若松町東2丁目33番 「若松町東2-4-6」	73,500	77,200	5.0
9	八尾(府)9-1	八尾市上之島町北6丁目7番外 ---	80,000	84,000	5.0
10	八尾(府)9-2	八尾市太田新町3丁目46番 ---	84,000	88,000	4.8

## 【トピックス① 大阪府の概況】

大阪府全体の基準地の対前年平均変動率をみると、住宅地は+1.3%（前年：+0.4%）、商業地は+4.3%（前年：+1.6%）と、いずれも2年連続で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	淀川区	5.3%
2	都島区	5.1%
3	東成区	4.9%

#### ■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	守口市	3.5%
2	寝屋川市	3.2%
3	四条畷市	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

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

大阪市平均変動率	2.5%
----------	------

大阪府平均変動率	1.3%
----------	------

大阪市では全ての区で地価は上昇傾向にあり、上昇幅は拡大している。大阪府にあっても、交通利便性等に優れる住宅地を中心に地価は上昇傾向にある。

### <商業地>

#### ■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	9.1%
2	福島区	7.8%
3	北区	7.6%

#### ■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	枚方市	6.5%
2	吹田市	5.7%
3	守口市	5.3%

#### ■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

平均変動率に下落は認められない。

大阪市平均変動率	5.5%
----------	------

大阪府平均変動率	4.3%
----------	------

大阪市内では、うめきた2期周辺の商業地のほか、駅前商業地など立地に優れる地域では、消費の回復とマンション用地等の需要も高く、地価は大幅に上昇している。

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。

■大阪西(府)5-2



■大阪福島(府)5-3



■枚方(府)5-1

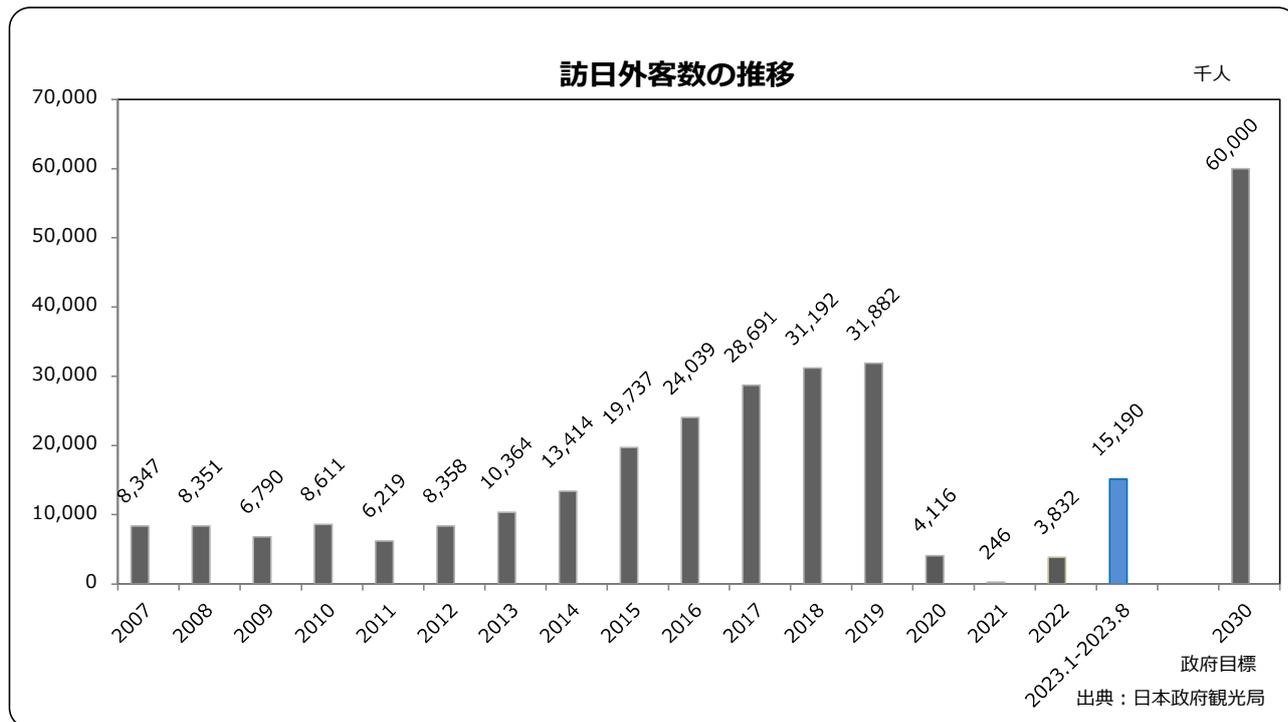


## 【トピックス② インバウンド需要の回復期待】

インバウンド需要や国内消費の回復傾向を背景に、コロナ禍以前に特にインバウンド需要の恩恵を受けていたミナミエリアを擁する中央区で6.1%（商業地平均変動率、前年：1.0%）、浪速区で5.9%（商業地平均変動率、前年：2.4%）を示し、いずれも地価は上昇率が拡大する結果となった。

### ■訪日外客数の推移

日本政府観光局によると、2023年7月の訪日外客数は約216万人であり、コロナ禍前の2019年同月比で85.6%と完全回復まであと一步となっている。なお、2023年8月10日より、中国人の日本への団体旅行が約3年半ぶりに再開されたことから、今後も訪日外客数は増進を続けるものと予測される。



### ■グラングリーン大阪

大阪駅前の貨物ヤード跡地にて現在開発が進められている。オフィス、ホテル、商業施設、都市公園、住宅等を有し、2024年9月に先行まちびらきが予定されている。



南西側より撮影



東側より撮影

### ■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
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	180室	2023年11月
Cuvee J2 Hotel Osaka	中央区南船場2丁目	14階	15室	2023年秋
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
THE OSAKA STATION HOTEL, Autograph Collection	北区梅田3丁目	40階/B3階	418室	2024年夏
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
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
キャンピョーbyヒルトン大阪梅田	北区大深町	26階/B3階	308室	2024年
ホテル阪急グランレスパイア大阪	北区大深町	28階/B3階	482室	2024年
パティナーホテルズ&リゾーツ	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

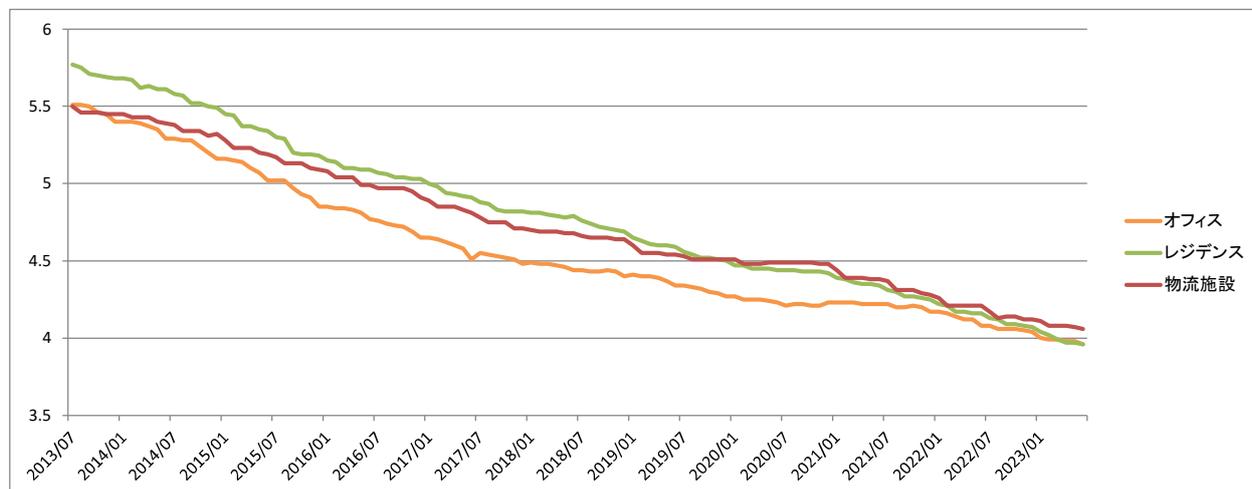
※各種公表資料に基づき弊社作成

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】

大阪圏では、収益の安定性が見込めるレジデンスや物流などのアセットへの投資需要は旺盛な状況が続いており、利回りは引き続き低下傾向にて推移している。オフィスについては、都心部において利回りの低下がみられている。また、コロナ禍の影響により一時は弱含んでいたホテル、商業などのアセットにおいても回復傾向が認められ、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(2023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
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	2023.8	3,700,000,000円	4.1%	164,643,878円	4.4%
				17,215,000,000円	3.3%	612,241,000円	3.6%
JMFレジデンス海老江	レジデンス	大阪市福島区海老江5丁目	2023.7	1,860,000,000円	3.6%	74,000,000円	4.0%
JMFレジデンス桜ノ宮	レジデンス	大阪市都島区中野町5丁目	2023.7	2,050,000,000円	3.7%	84,000,000円	4.1%
				1,470,000,000円	3.7%	60,000,000円	4.1%
JMFレジデンス都島	レジデンス	大阪市都島区都島本通4丁目	2023.7	805,000,000円	4.0%	36,042,000円	4.5%
南堀江アパートメントシエロ	レジデンス	大阪市西区南堀江3丁目	2023.6	770,000,000円	4.0%	32,084,000円	4.2%
南堀江アパートメントグランデ	レジデンス	大阪市西区南堀江3丁目	2023.6				

#### 【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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
Dプロジェクト門真 I	物流	門真市北島東町	2023.9	3,120,000,000円	5.0%	195,000,000円	6.3%
				5,198,000,000円	4.9%	257,927,000円	5.0%
ロジスクエア枚方	物流	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	物流	摂津市鶴野4丁目	2023.3	5,242,000,000円	3.8%	207,000,000円	3.9%
				16,500,000,000円	4.4%	807,000,000円	4.9%
MFLP 大阪交野	物流	交野市星田北8丁目	2023.1				

※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](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 東京都知事登録第65706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(3)第8359号

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

所属鑑定士 81名(2023年9月20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