

# Tanikan Report Osaka

vol.13 2024年地価公示 発表

2024.4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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	38,700	49,500	27.9
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番 『緑町3-2-5』	50,000	60,100	20.2
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	13,300	15,900	19.5
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番 『花園5-2-14』	61,500	73,500	19.5
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5

## ■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	箕面-19	箕面市船場西1丁目20番9 「船場西1-12-25」	254,000	276,000	8.7
2	箕面-10	箕面市今宮4丁目1番12 「今宮4-17-20」	185,000	201,000	8.6
3	大阪城東-17	大阪市城東区中央2丁目12番1 「中央2-9-19」	308,000	334,000	8.4
4	大阪福島-7	大阪市福島区福島3丁目13番2 「福島3-1-55」	1,160,000	1,250,000	7.8
5	堺北-9	堺市北区新金岡町2丁目5番9 「新金岡町2-5-25」	235,000	253,000	7.7
6	高槻-20	高槻市高垣町28番206 「高垣町67-22」	158,000	170,000	7.6
7	大阪西-1	大阪市西区北堀江4丁目7番 「北堀江4-13-5」	742,000	798,000	7.5
8	大阪城東-11	大阪市城東区蒲生2丁目30番3外 「蒲生2-7-44」	263,000	282,000	7.2
9	大阪城東-16	大阪市城東区野江2丁目39番2外 「野江2-17-9」	250,000	268,000	7.2
10	大阪東成-1	大阪市東成区大今里西1丁目8番11 ---	243,000	260,000	7.0

## ■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	57,800	77,000	33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	73,000	95,500	30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	66,000	86,000	30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	17,200	22,400	30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	92,000	119,000	29.3
6	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	76,000	28.8
7	千歳美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂1番4	280,000	356,000	27.1
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	4,950,000	6,200,000	25.3
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	106,000	23.3
10	札幌東5-6	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外『北8条東1-2-1』	496,000	610,000	23.0

## ■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外「道頓堀1-6-10」	4,950,000	6,200,000	25.3
2	大阪中央5-15	大阪市中央区難波1丁目14番22外「難波1-8-2」	6,960,000	8,500,000	22.1
3	大阪西5-3	大阪市西区西本町2丁目111番外「西本町2-1-34」	1,490,000	1,790,000	20.1
4	大阪西5-11	大阪市西区南堀江2丁目52番1外「南堀江2-13-30」	1,030,000	1,230,000	19.4
5	大阪西5-5	大阪市西区江戸堀1丁目79番1「江戸堀1-27-7」	930,000	1,110,000	19.4
6	大阪北5-18	大阪市北区中之島2丁目13番乙外「中之島2-2-2」	4,630,000	5,500,000	18.8
7	大阪西5-2	大阪市西区立売堀1丁目18番3「立売堀1-9-15」	1,180,000	1,400,000	18.6
8	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」	1,080,000	1,280,000	18.5
9	大阪西5-9	大阪市西区立売堀3丁目11番1「立売堀3-3-11」	770,000	910,000	18.2
10	大阪西5-6	大阪市西区北堀江1丁目44番「北堀江1-14-24」	1,380,000	1,630,000	18.1

## ■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000	325,000	29.0
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000	255,000	28.1
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	126,000	160,000	27.0
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余二2番1外	163,000	200,000	22.7
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400	11,500	22.3
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000	200,000	22.0
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
9	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	68,200	82,000	20.2
10	大阪住之江9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	121,000	145,000	19.8

## ■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	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」	121,000	145,000	19.8
2	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」	94,500	111,000	17.5
3	堺堺9-8	堺市堺区築港八幡町1番155 ---	92,500	106,000	14.6
4	堺堺9-2	堺市堺区石津北町81番1 ---	94,000	107,000	13.8
5	堺堺9-5	堺市堺区神南辺町5丁目152番4 ---	86,700	97,000	11.9
6	枚方9-3	枚方市春日西町2丁目729番19 「春日西町2-27-21」	90,000	100,000	11.1
7	大阪港9-1	大阪市港区福崎2丁目1番18 「福崎2-1-18」	105,000	116,000	10.5
8	枚方9-2	枚方市春日北町2丁目1248番18 「春日北町2-9-21」	97,000	107,000	10.3
9	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2 ---	110,000	121,000	10.0
10	大阪浪速9-1	大阪市浪速区木津川1丁目3番11 「木津川1-5-17」	225,000	245,000	8.9

## 【トピックス① 大阪府の概況】

大阪府全体の標準地の対前年平均変動率をみると、住宅地は+1.6%（前年：+0.7%）で3年連続の上昇、商業地は+6.0%（前年：+2.5%）で2年連続の上昇となった。

### <住宅地>

#### ■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	7.5%
2	浪速区	6.5%
3	城東区	6.4%

#### ■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	守口市	4.1%
2	豊中市	2.7%
3	吹田市	2.6%

#### ■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	△3.9%
2	千早赤阪村	△3.2%
3	能勢町	△1.9%

大阪市平均変動率	3.7%
----------	------

大阪府平均変動率	1.1%
----------	------

大阪市内の全区及び大阪府下においても都心部接近や交通利便性等に優れる住宅地の地価は、上昇率を拡大させながら推移している。

### <商業地>

#### ■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	14.5%
2	福島区	12.2%
3	中央区	11.7%

#### ■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	寝屋川市	5.2%
2	茨木市	4.7%
3	吹田市 門真市	4.6%

#### ■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	9.4%
----------	------

大阪府平均変動率	3.0%
----------	------

大阪市西区、福島区等、大阪中心部への接近性に優れるマンション適地に係る取得意欲は旺盛であり、地価は大幅な上昇率を示している。また、大阪府下においても大阪中心部へのアクセシビリティが良好な駅前商業地域を中心に地価は上昇傾向で推移している。

■大阪福島5-3



■大阪北5-18



■大阪西-1



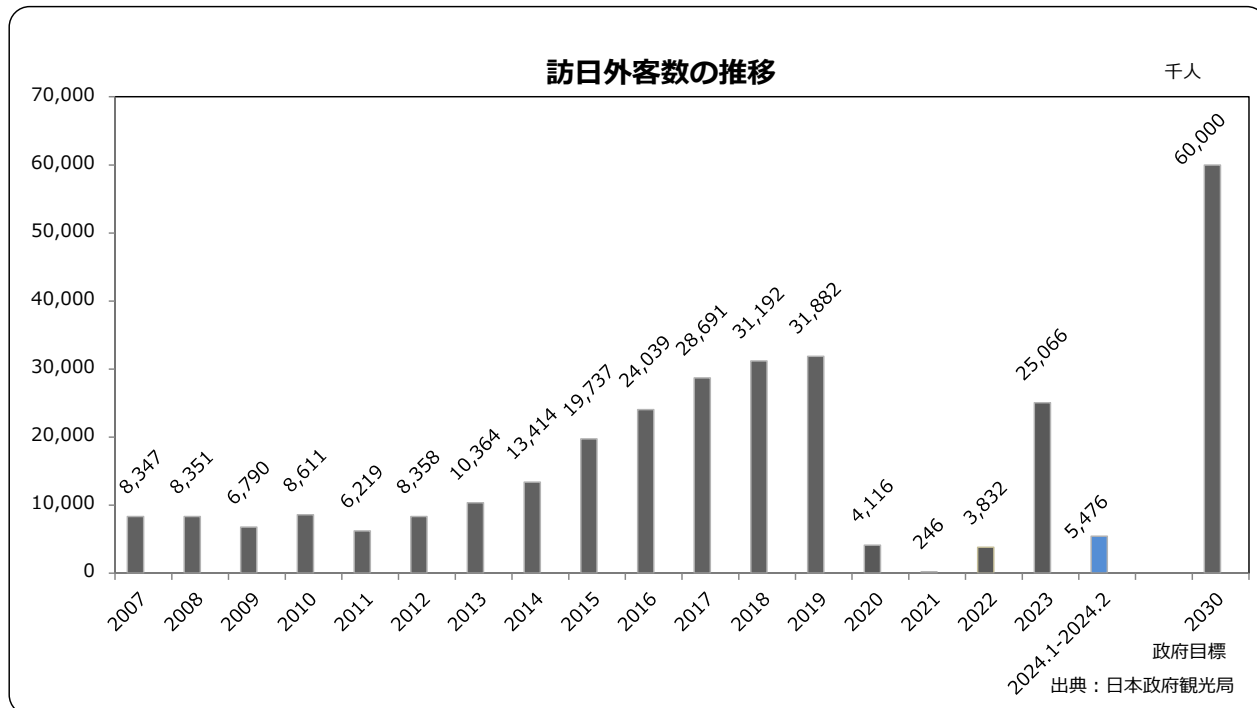
株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：06-6208-3500

## 【トピックス② 訪日外客数の推移】

インバウンドを中心とした観光客数の回復により、コロナ禍以前において、インバウンド需要等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+11.7%（商業地平均変動率、前年+3.0%）、浪速区で+9.4%（商業地平均変動率、前年+3.4%）を示し、いずれも地価は大幅な上昇を見せている。

### ■ 訪日外客数の推移

日本政府観光局(JNTO)発表資料によると、2024年1月～2024年2月の訪日外客数は、2019年1月～2019年2月の103%（2019.1～2019.2：約529万人に対し、2024.1～2024.2：約548万人）とインバウンドの完全回復が指摘され、今後インバウンド市場の更なる成長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
カンデオホテルズ大阪心斎橋	中央区心斎橋筋2丁目	15階/B1階	180室	2023年11月
Cuvee J2 Hotel Osaka by 温故知新	中央区南船場2丁目	14階	11室	2024年1月
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	373室	2024年5月
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	39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
アパホテル&リゾート<大阪なんば駅タワー>	浪速区湊町1丁目	40階	2,055室	2024年12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	175室	2024年夏
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9月
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年下期
パティーナ大阪	中央区馬場町	21階/B3階	220室	2025年春
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
ソラリア西鉄ホテル大阪本町(仮称)	中央区本町4丁目	13階/B1階	209室	2026年冬
(仮称) 大阪市北区堂島浜二丁目計画(ホテル)	北区堂島浜2丁目	17階/B1階	220室	2027年春

※各種公表資料に基づき弊社作成

### ■ グラングリーン大阪

2024年9月に先行まちびらきを控えたグラングリーン大阪には、商業施設やオフィス、都市公園とともに、3つのホテルが開業予定となっている。  
(全体まちびらき：2027年度)

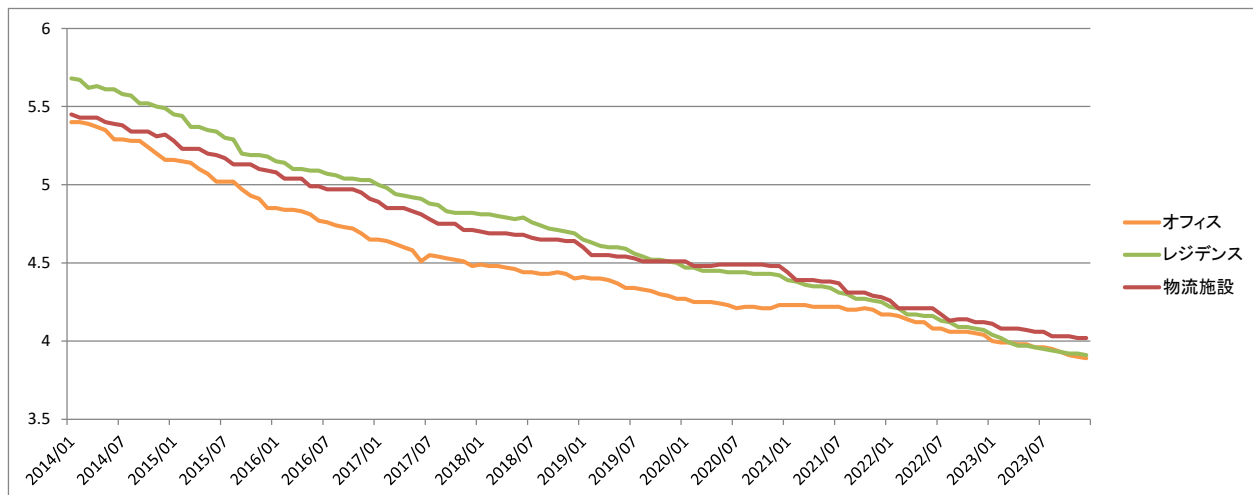


株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：06-6208-3500

## 【トピックス③ 利回り動向】

大阪圏では、コロナ禍において収益の安定性を実証した物流やレジデンス等のアセットへの投資需要は依然として旺盛であり、利回りは低下傾向にて推移している。また、コロナ禍において、市況の停滞が認められたオフィス、ホテル、商業等のアセットにおいても、優良物件については底堅い取得需要が認められる。なお、今後については金利動向等が不動産取引市況に及ぼす影響について注視を要するところである。

### ■ 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～2024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
ラヴィータ難波元町	レジデンス	大阪市浪速区元町3丁目	2024.2	1,130,000,000円	3.8%	46,881,000円	4.1%
グリッズプレミアムホテル大阪なんば	ホテル	大阪市浪速区難波中1丁目	2024.2	7,800,000,000円	3.9%	309,000,000円	4.0%
サンマリオンタワー	オフィス	大阪市中央区南本町2丁目	2024.2	19,000,000,000円	3.3%	720,014,000円	3.8%
MIキューブ心斎橋	商業	大阪市中央区心斎橋筋1丁目	2023.11	2,644,000,000円	3.2%	93,000,000円	3.5%
セレニテ本町東リアン	レジデンス	大阪市中央区博労町1丁目	2023.10	3,670,000,000円	3.8%	146,838,000円	4.0%
プレジオ難波	レジデンス	大阪市浪速区元町1丁目	2023.10	4,280,000,000円	3.8%	170,689,000円	4.0%
淀屋橋フレックスタワー	オフィス	大阪市中央区高麗橋3丁目	2023.9	9,833,000,000円	3.5%	379,303,000円	3.9%

#### 【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
IIF 大阪茨木ロジスティクスセンター	物流	茨木市三咲町	2024.2	7,150,000,000円	3.6%	273,000,000円	3.8%
進和江坂ビル	オフィス	吹田市江坂町1丁目	2024.1	5,001,000,000円	4.3%	253,900,000円	5.1%
ラグザス高槻	レジデンス	高槻市大手町	2023.12	1,095,000,000円	4.2%	46,772,000円	4.3%
エルブレイス江坂Ⅱ	レジデンス	吹田市垂水町3丁目	2023.10	2,820,000,000円	4.3%	123,681,000円	4.4%
三井ショッピングパークららぽーと和泉(準共有持分18.5%)	商業	和泉市あゆみ野4丁目	2023.8	5,198,000,000円	4.9%	257,927,000円	5.0%

※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

大阪本社 鑑定部

部長 不動産鑑定士 梅田 拓也

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  
大阪府知事登録(イ)第26550号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06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(2024年4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