

Tanikan Report Osaka

vol.14 2024年地価調査 発表

2024.9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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島-15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	98,000	121,000	23.5
4	宮古島-3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	17,500	21,600	23.4
5	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	77,000	95,000	23.4
6	宮古島-13	沖縄県	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	9,980	12,000	20.2
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	16,800	20,200	20.2
8	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』	33,800	40,600	20.1
9	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	7,880	9,420	19.5
10	宮古島-7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	8,800	10,500	19.3

■ 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	2023年	2024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』	470,000	508,000	8.1
2	北(府)-1	大阪市北区長柄中1丁目3番15 『長柄中1-6-5』	502,000	542,000	8.0
3	中央(府)-2	大阪市中央区玉造1丁目10番18外 『玉造1-10-1』	520,000	560,000	7.7
4	天王寺(府)-2	大阪市天王寺区真法院町117番3 『真法院町10-6』	675,000	725,000	7.4
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』	274,000	294,000	7.3
5	福島(府)-1	大阪市福島区玉川2丁目23番10 『玉川2-5-3』	330,000	354,000	7.3
5	福島(府)-2	大阪市福島区吉野3丁目160番6 『吉野3-16-35』	331,000	355,000	7.3
8	枚方(府)-17	枚方市岡南町181番17 『岡南町4-15』	180,000	193,000	7.2
9	中央(府)-1	大阪市中央区上町1丁目27番6 『上町1-27-5』	460,000	492,000	7.0
10	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』	318,000	340,000	6.9

■ 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	2023年	2024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	90,000	120,000	33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	66,000	88,000	33.3
3	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	83,000	110,000	32.5
4	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	40,100	52,200	30.2
5	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	55,000	70,400	28.0
6	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	303,000	385,000	27.1
7	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	132,000	166,000	25.8
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,840,000	2,300,000	25.0
9	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	102,000	127,000	24.5
10	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』	95,000	118,000	24.2

■ 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	2023年	2024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』	1,160,000	1,410,000	21.6
2	中央(府)5-1	大阪市中央区難波3丁目1番1 『難波3-4-16』	4,540,000	5,500,000	21.1
3	浪速(府)5-1	大阪市浪速区日本橋3丁目34番5 『日本橋3-6-2』	1,510,000	1,820,000	20.5
4	西(府)5-2	大阪市西区西本町2丁目111番外 『西本町2-1-34』	1,600,000	1,920,000	20.0
5	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』	1,570,000	1,880,000	19.7
6	西(府)5-6	大阪市西区立売堀1丁目18番3 『立売堀1-9-15』	1,260,000	1,500,000	19.0
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』	1,130,000	1,340,000	18.6
8	西(府)5-8	大阪市西区土佐堀1丁目10番外 『土佐堀1-4-8』	2,090,000	2,470,000	18.2
9	西(府)5-4	大阪市西区南堀江2丁目68番3 『南堀江2-13-17』	847,000	1,000,000	18.1
9	西(府)5-10	大阪市西区立売堀5丁目33番1外 『立売堀5-7-23』	670,000	791,000	18.1

■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	24,000	32,000	33.3
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500	20,500	32.3
3	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000	28,500	29.5
4	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	199,000	256,000	28.6
5	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000	257,000	28.5
6	習志野9-1	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	118,000	150,000	27.1
7	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	112,000	140,000	25.0
7	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	80,000	100,000	25.0
9	宇美9-1	福岡県	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 3381番11外	43,000	53,000	23.3
10	須恵9-1	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1356番1	52,000	64,000	23.1

■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	住之江(府)9-1	大阪府大阪市住之江区柴谷1丁目6番8外 『柴谷1-1-48』	136,000	158,000	16.2
2	門真(府)9-1	大阪府門真市桑才新町860番1 『桑才新町24-1』	132,000	150,000	13.6
3	港(府)9-1	大阪府大阪市港区福崎1丁目2番7 『福崎1-2-27』	98,000	108,000	10.2
4	浪速(府)9-1	大阪府大阪市浪速区塩草3丁目8番13 『塩草3-8-8』	259,000	285,000	10.0
4	堺西(府)9-1	大阪府堺市西区築港新町3丁27番10	57,000	62,700	10.0
6	高石(府)9-1	大阪府高石市高砂3丁目21番	51,000	55,500	8.8
7	此花(府)9-1	大阪府大阪市此花区常吉2丁目2番23 『常吉2-3-3』	81,000	87,000	7.4
8	八尾(府)9-1	大阪府八尾市上之島町北6丁目7番外	84,000	90,000	7.1
9	東成(府)9-1	大阪府大阪市東成区東小橋1丁目18番8 『東小橋1-18-10』	275,000	294,000	6.9
9	富田林(府)9-1	大阪府富田林市若松町東2丁目33番 『若松町東2-4-6』	77,200	82,500	6.9

【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+2.0%（前年：+1.3%）で3年連続の上昇、商業地は+7.3%（前年：+4.3%）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	福島区	7.6%
2	中央区	7.4%
3	天王寺区 城東区	6.7%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	守口市	5.1%
2	吹田市	3.8%
3	四條畷市	3.6%

■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	△ 3.6%
2	千早赤阪村	△ 2.2%
3	能勢町	△ 1.6%

大阪市平均変動率	4.5%
----------	------

大阪府平均変動率	2.0%
----------	------

大阪府下全域を俯瞰すると、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傾向にて推移している一方、駅徒歩圏外の住宅地の地価は下落が継続しており、二極化が鮮明となっている。

<商業地>

■大阪市・上昇率順

順位	区	平均変動率
1	西区	18.3%
2	福島区	15.0%
3	浪速区	14.1%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	吹田市	8.5%
2	守口市	7.6%
3	豊中市	6.2%

■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

平均変動率に下落は認められない。

大阪市平均変動率	10.6%
----------	-------

大阪府平均変動率	7.3%
----------	------

社会・経済の正常化を背景に、大阪市内においてはオフィスエリアに加え、外国人観光客の回復が続くミナミエリアにおいても、地価の上昇傾向が認められる。大阪府下では、大阪中心部へのアクセスが良好な地域を中心に、地価は上昇傾向で推移している。

■福島(府)-3



■中央(府)5-1



■浪速(府)5-1



【トピックス② 梅田エリア開発動向】

■ グラングリーン大阪 (GRAND GREEN OSAKA)

2024年9月6日、「グラングリーン大阪」が先行まちびらきを迎えた。「グラングリーン大阪」には、中核機能施設、商業施設、都市公園、住宅を有する複合施設で、先行まちびらきでは、うめきた公園の一部、北館のホテル「キャノピーbyヒルトン大阪梅田」、商業施設「SHOPS & RESTAURANTS」、中核機能施設「JAM BASE」がオープンした。

■ 北街区賃貸棟



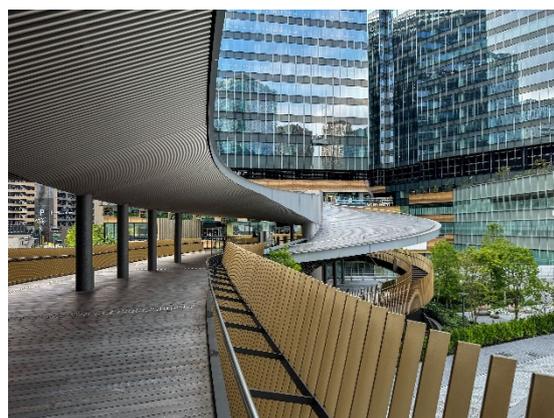
■ うめきた公園サウスパーク



■ うめきた公園ノースパーク内 ネクストイノベーションミュージアム「VS.」



■ 2階接続デッキ



■ KITTE大阪/JPタワー大阪

2024年3月にJPタワー大阪が竣工。
当タワー内の商業施設「KITTE大阪」が
2024年7月31日にグランドオープン。
同日に「THE OSAKA STATION HOTEL,
Autograph Collection」が開業。



■ イノゲート大阪

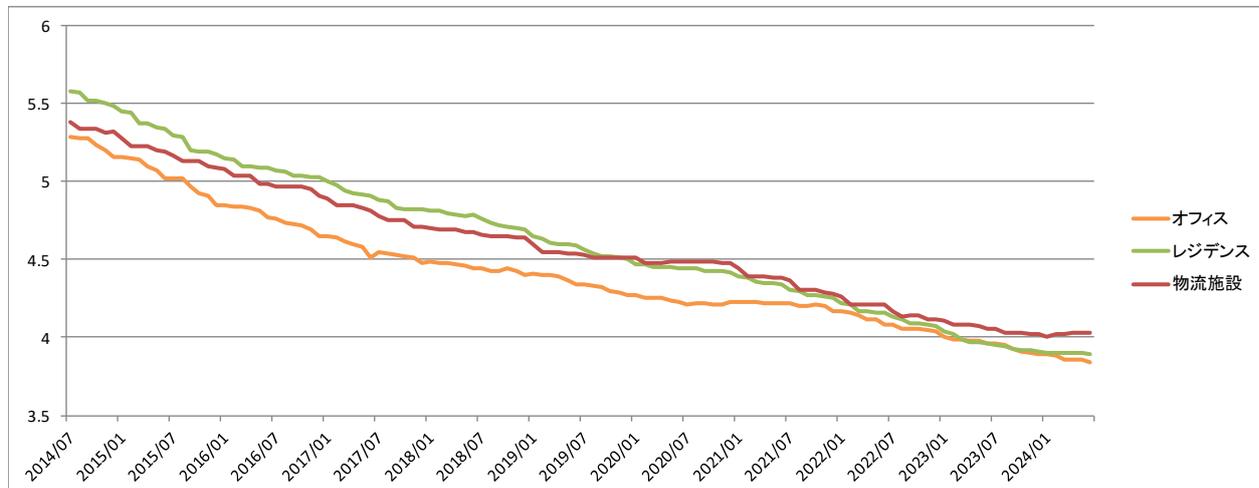
「KITTE大阪」と同日の2024年7月31日に
「イノゲート大阪」がグランドオープン。
11～22階のオフィスフロアは、同年秋以降の
開業を予定している。



【トピックス③ 利回り動向】

良好な資金調達環境の継続や、取引市場における品薄感を受けて、優良物件に対する投資意欲は安定的に推移している。大阪圏においても同様の傾向が見られ、各アセットにおける利回りは概ね低下傾向を示している。なお、金利動向等が不動産取引市況に及ぼす影響について、今後も引き続き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(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
ホテル・アンドルームス新大阪	ホテル	大阪市淀川区西宮原1丁目	2024.9	4,230,000,000円	4.1%	230,639,000円	5.5%
S-FORT難波西	レジデンス	大阪市浪速区芦原1丁目	2024.9	624,000,000円	3.9%	25,859,000円	4.1%
S-FORT新大阪East	レジデンス	大阪市東淀川区東中島1丁目	2024.9	349,000,000円	3.9%	14,412,000円	4.1%
KOKO HOTEL 大阪心斎橋	ホテル	大阪市中央区南船場3丁目	2024.8	7,500,000,000円	3.9%	314,456,000円	4.2%
大阪ベイトワー (追加取得 準共有持分80%)	オフィス	大阪市港区弁天1丁目	2024.7	21,096,000,000円	3.9%	875,576,000円	4.2%
アートホテル大阪ベイトワー&空庭温泉	ホテル	大阪市港区弁天1丁目	2024.7	31,185,000,000円	4.7%	1,487,522,000円	4.8%
OMO7 大阪	ホテル	大阪市浪速区恵美須西3丁目	2024.5	29,000,000,000円	4.5%	1,556,765,100円	5.4%

【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
新大阪江坂 東急REIホテル	ホテル	吹田市豊津町	2024.6	5,100,000,000円	4.8%	255,104,000円	5.0%
摂津物流センター	物流	摂津市鳥飼上2丁目	2024.4	862,000,000円	3.9%	69,000,000円	8.0%
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%
ホームセンターコーナン堺高須店(敷地)	底地	堺市堺区高須町1丁	2024.1	6,500,000,000円	3.9%	208,000,000円	3.2%

※持分の取引においては、持分相当のNCF(NOI)を記載。

※底地の取引においては、取得価格にNOI利回りを乗じた想定NOI及び鑑定DR(期間収益割引率)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

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 88名(2024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2番23号

野村不動産広島ビル

(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