

# Tanikan Report Osaka

vol.16 2025年地価調査 発表

2025.9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                        | 2024年   | 2025年   | 変動率  |
|----|--------|------|--------------------------------|---------|---------|------|
|    |        |      |                                | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 富良野－3  | 北海道  | 富良野市北の峰町1981番62<br>『北の峰町11－21』 | 40,600  | 51,600  | 27.1 |
| 2  | 千歳－1   | 北海道  | 千歳市東雲町5丁目52番                   | 95,000  | 117,000 | 23.2 |
| 3  | 千歳－3   | 北海道  | 千歳市栄町5丁目3番外内                   | 121,000 | 149,000 | 23.1 |
| 4  | 真狩－1   | 北海道  | 虻田郡真狩村字真狩44番17                 | 6,600   | 7,900   | 19.7 |
| 5  | つくば－36 | 茨城県  | つくば市みどりの東39番9                  | 63,200  | 75,600  | 19.6 |
| 6  | 真狩－2   | 北海道  | 虻田郡真狩村字真狩4番27                  | 5,800   | 6,900   | 19.0 |
| 7  | 宮古島－11 | 沖縄県  | 宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6             | 20,200  | 24,000  | 18.8 |
| 8  | 恩納－1   | 沖縄県  | 国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外             | 31,600  | 37,500  | 18.7 |
| 9  | 宮古島－15 | 沖縄県  | 宮古島市伊良部字池間添下桃山219番             | 14,500  | 17,200  | 18.6 |
| 10 | 流山－4   | 千葉県  | 流山市東初石3丁目103番82                | 145,000 | 171,000 | 17.9 |

## ■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                          | 2024年   | 2025年   | 変動率 |
|----|-------|----------------------------------|---------|---------|-----|
|    |       |                                  | 円/㎡     | 円/㎡     | %   |
| 1  | 浪速－1  | 大阪市浪速区塩草2丁目3番15<br>『塩草2－3－20』    | 242,000 | 266,000 | 9.9 |
| 2  | 港－2   | 大阪市港区波除5丁目3番10<br>『波除5－3－27』     | 310,000 | 338,000 | 9.0 |
| 3  | 東淀川－3 | 大阪市東淀川区豊里7丁目28番38<br>『豊里7－28－15』 | 235,000 | 256,000 | 8.9 |
| 3  | 東淀川－2 | 大阪市東淀川区下新庄1丁目62番2<br>『下新庄1－10－2』 | 236,000 | 257,000 | 8.9 |
| 5  | 城東－3  | 大阪市城東区関目2丁目6番9<br>『関目2－9－32』     | 326,000 | 354,000 | 8.6 |
| 5  | 城東－5  | 大阪市城東区蒲生4丁目105番36<br>『蒲生4－12－2』  | 268,000 | 291,000 | 8.6 |
| 7  | 淀川－3  | 大阪市淀川区木川東3丁目29番1<br>『木川東3－3－21』  | 294,000 | 319,000 | 8.5 |
| 8  | 天王寺－2 | 大阪市天王寺区真法院町117番3<br>『真法院町10－6』   | 725,000 | 786,000 | 8.4 |
| 8  | 鶴見－4  | 大阪市鶴見区放出東1丁目5番7外<br>『放出東1－30－9』  | 214,000 | 232,000 | 8.4 |
| 8  | 城東－2  | 大阪市城東区成育3丁目54番17<br>『成育3－10－17』  | 311,000 | 337,000 | 8.4 |

## ■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                       | 2024年     | 2025年     | 変動率  |
|----|--------|------|-------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |        |      |                               | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 千歳5-2  | 北海道  | 千歳市末広2丁目12番2外内<br>『末広2-6-3』   | 118,000   | 155,000   | 31.4 |
| 2  | 千歳5-3  | 北海道  | 千歳市北栄2丁目1345番27<br>『北栄2-3-9』  | 127,000   | 165,000   | 29.9 |
| 3  | 千歳5-1  | 北海道  | 千歳市東雲町1丁目6番4                  | 98,000    | 127,000   | 29.6 |
| 4  | 白馬5-2  | 長野県  | 北安曇郡白馬村大字北城字新田<br>3020番837外   | 52,200    | 67,500    | 29.3 |
| 5  | 高山5-4  | 岐阜県  | 高山市上三之町51番                    | 385,000   | 493,000   | 28.1 |
| 6  | 台東5-1  | 東京都  | 台東区浅草1丁目17番9<br>『浅草1-29-6』    | 3,030,000 | 3,860,000 | 27.4 |
| 7  | 台東5-17 | 東京都  | 台東区西浅草2丁目66番2<br>『西浅草2-13-10』 | 2,300,000 | 2,880,000 | 25.2 |
| 8  | 中央5-23 | 東京都  | 中央区湊1丁目16番2<br>『湊1-2-7』       | 1,480,000 | 1,850,000 | 25.0 |
| 8  | 渋谷5-10 | 東京都  | 渋谷区円山町86番2外<br>『円山町22-16』     | 1,800,000 | 2,250,000 | 25.0 |
| 10 | 中央5-27 | 東京都  | 中央区銀座7丁目205番14<br>『銀座7-16-7』  | 3,650,000 | 4,560,000 | 24.9 |

## ■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                          | 2024年     | 2025年     | 変動率  |
|----|-------|----------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |       |                                  | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 浪速5-1 | 大阪市浪速区日本橋3丁目34番5<br>『日本橋3-6-2』   | 1,820,000 | 2,210,000 | 21.4 |
| 2  | 福島5-3 | 大阪市福島区福島6丁目20番2<br>『福島6-20-2』    | 1,410,000 | 1,670,000 | 18.4 |
| 3  | 北5-10 | 大阪市北区天満2丁目66番外<br>『天満2-1-29』     | 1,180,000 | 1,390,000 | 17.8 |
| 4  | 北5-5  | 大阪市北区野崎町39番外<br>『野崎町9-13』        | 2,000,000 | 2,350,000 | 17.5 |
| 5  | 浪速5-5 | 大阪市浪速区幸町2丁目9番14<br>『幸町2-2-20』    | 1,270,000 | 1,490,000 | 17.3 |
| 6  | 浪速5-2 | 大阪市浪速区元町3丁目1番4外<br>『元町3-1-4』     | 1,220,000 | 1,430,000 | 17.2 |
| 7  | 北5-9  | 大阪市北区同心2丁目29番2<br>『同心2-10-3』     | 1,050,000 | 1,230,000 | 17.1 |
| 7  | 北5-12 | 大阪市北区中之島5丁目2番1                   | 2,520,000 | 2,950,000 | 17.1 |
| 9  | 西5-9  | 大阪市西区北堀江2丁目44番4外<br>『北堀江2-11-14』 | 1,880,000 | 2,200,000 | 17.0 |
| 9  | 北5-11 | 大阪市北区大淀南1丁目9番6<br>『大淀南1-10-9』    | 1,650,000 | 1,930,000 | 17.0 |

## ■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                        | 2024年   | 2025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             | 32,000  | 41,500  | 29.7 |
| 2  | 菊池9-1   | 熊本県  | 菊池市旭志川辺字四東沖1126番7              | 20,500  | 26,500  | 29.3 |
| 3  | 大田9-1   | 東京都  | 大田区京浜島2丁目7番27<br>『京浜島2-7-16』   | 380,000 | 482,000 | 26.8 |
| 4  | 合志9-301 | 熊本県  | 合志市幾久富字山下1600番3                | 28,500  | 36,000  | 26.3 |
| 5  | 基山9-1   | 佐賀県  | 三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外            | 47,500  | 59,000  | 24.2 |
| 6  | 西原9-1   | 熊本県  | 阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2            | 11,500  | 14,000  | 21.7 |
| 7  | 新宮9-2   | 福岡県  | 糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1            | 44,000  | 53,000  | 20.5 |
| 8  | 宮城野9-2  | 宮城県  | 仙台市宮城野区扇町4丁目7番35<br>『扇町4-7-30』 | 104,000 | 125,000 | 20.2 |
| 9  | 須恵9-1   | 福岡県  | 糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下<br>1356番1      | 64,000  | 76,800  | 20.0 |
| 9  | 鳥栖9-1   | 佐賀県  | 鳥栖市藤木町字若桜5番2                   | 70,000  | 84,000  | 20.0 |

## ■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                          | 2024年   | 2025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<br>『柴谷1-1-48』   | 158,000 | 183,000 | 15.8 |
| 2  | 門真9-1  | 門真市桑才新町860番1<br>『桑才新町24-1』       | 150,000 | 169,000 | 12.7 |
| 3  | 浪速9-1  | 大阪市浪速区塩草3丁目8番13<br>『塩草3-8-8』     | 285,000 | 319,000 | 11.9 |
| 4  | 富田林9-1 | 富田林市若松町東2丁目33番<br>『若松町東2-4-6』    | 82,500  | 91,000  | 10.3 |
| 5  | 堺西9-1  | 堺市西区築港新町3丁27番10                  | 62,700  | 68,800  | 9.7  |
| 6  | 高石9-1  | 高石市高砂3丁目21番                      | 55,500  | 60,500  | 9.0  |
| 7  | 八尾9-1  | 八尾市上之島町北6丁目7番外                   | 90,000  | 98,000  | 8.9  |
| 8  | 東成9-1  | 大阪市東成区東小橋1丁目18番8<br>『東小橋1-18-10』 | 294,000 | 320,000 | 8.8  |
| 9  | 八尾9-2  | 八尾市太田新町3丁目46番                    | 94,000  | 102,000 | 8.5  |
| 10 | 西成9-1  | 大阪市西成区北津守3丁目33番3外<br>『北津守3-6-13』 | 96,000  | 104,000 | 8.3  |

## 【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+2.7%（前年：+2.0%）と4年連続の上昇、商業地は+7.9%（前年：+7.3%）と4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  | 浪速区         | 9.9%  |
| 2  | 城東区<br>東淀川区 | 8.3%  |
| 3  | 鶴見区<br>淀川区  | 8.0%  |

#### ■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 | 4.5%  |
| 3  | 茨木市 | 4.1%  |

#### ■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    | △ 3.1% |
| 2  | 千早赤阪村 | △ 2.2% |
| 3  | 能勢町   | △ 1.7% |

大阪市平均変動率

6.1%

大阪府平均変動率

2.7%

大阪府下全域を俯瞰すると、都心部接近や利便性等に優れる住宅地の地価は上昇傾向が続いている一方、駅徒歩圏外など交通便利性等に劣る住宅地の地価は、一部地域で下落率は縮小しているものの、下落が継続している。

### <商業地>

#### ■大阪市・上昇率順

| 順位 | 区   | 平均変動率 |
|----|-----|-------|
| 1  | 西区  | 16.3% |
| 2  | 浪速区 | 15.8% |
| 3  | 福島区 | 15.1% |

#### ■大阪府・上昇率順

| 順位 | 市町村 | 平均変動率 |
|----|-----|-------|
| 1  | 吹田市 | 11.2% |
| 2  | 守口市 | 8.5%  |
| 3  | 茨木市 | 7.1%  |

#### ■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

11.1%

大阪府平均変動率

7.9%

旺盛なインバウンド需要等の影響によって、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部等で上昇率が拡大している。大阪府下では路線商業地域や駅前などの立地条件の良い地域を中心に、地価は上昇傾向で推移している。

#### ■浪速-1



#### ■福島5-3



#### ■浪速5-1



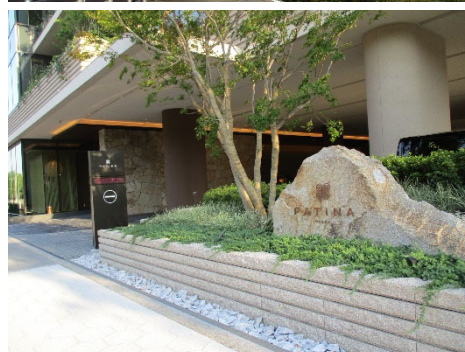
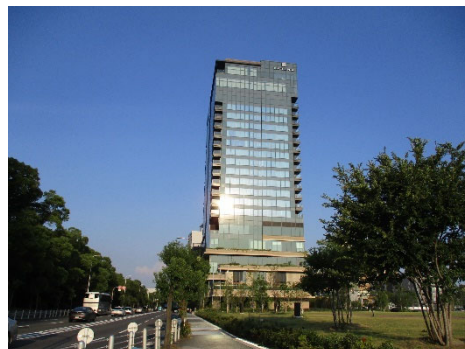
## 【トピックス② ホテル開発動向】

2025年大阪・関西万博の開催に伴い、国内外を問わず旺盛な宿泊需要が見込めることから、大阪では新規ホテルの開業が相次いでいる。「グラングリーン大阪」内に開業したヒルトンの最上級ラグジュアリーホテルブランドとなる「ウォルドーフ・アストリア大阪」をはじめ、大阪市内では近年、ラグジュアリーホテルの進出も多数認められる。

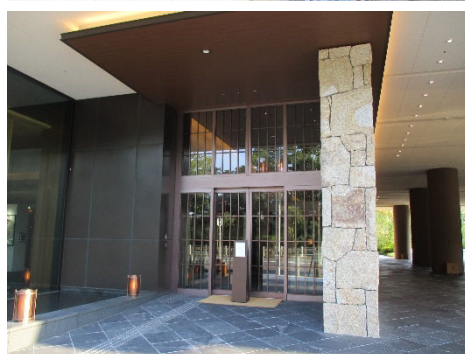
■ウォルドーフ・アストリア大阪（2025年4月開業）



■パティーナ大阪（2025年5月開業）



■フォーシーズンズホテル大阪（2024年8月開業）



## 【トピックス③ 2025年大阪・関西万博が開催】

大阪市此花区の夢洲にて、2025年大阪・関西万博が開催されている。開催期間は2025年4月13日から2025年10月13日まで。開幕日から2025年9月20日までの累計来場者数は2,340万人となった。

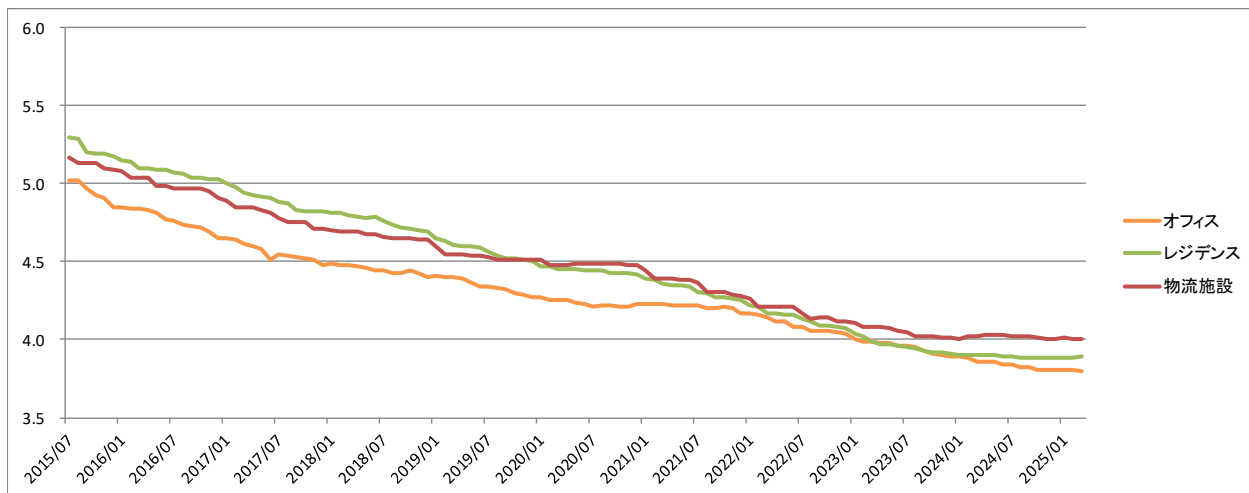


株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：06-6208-3500

## 【トピックス④ 利回り動向】

極めて緩和的な金融環境や取引市場における品薄感等を受けて、優良物件に対する投資意欲は旺盛な状況が続いている。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横這い乃至低下傾向を示している。なお、建築費の高騰や金利動向等が取引市場に及ぼす影響について、今後も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(2025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 |
| ルーシッドスクエア船場                | オフィス  | 大阪市中央区久太郎町1丁目  | 2025.8 | 4,720,000,000円  | 3.4%  |
|                            |       |                |        | 180,769,000円    | 3.8%  |
| スマイルホテルプレミアム大阪本町           | ホテル   | 大阪市中央区南船場2丁目   | 2025.6 | 8,690,000,000円  | 3.7%  |
|                            |       |                |        | 354,298,000円    | 4.1%  |
| 京町堀スクエア                    | オフィス  | 大阪市西区京町堀1丁目    | 2025.5 | 3,385,000,000円  | 3.6%  |
|                            |       |                |        | 138,521,000円    | 4.1%  |
| あべのnini(商業施設)(追加取得)        | 商業    | 大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目 | 2025.3 | 221,294,192円    | 3.7%  |
|                            |       |                |        | 8,725,000円      | 3.9%  |
| セレニテ日本橋ミラク                 | レジデンス | 大阪市浪速区日本橋東1丁目  | 2025.3 | 1,157,000,000円  | 3.9%  |
|                            |       |                |        | 45,829,000円     | 4.0%  |
| チャームスイート北畠                 | ヘルスケア | 大阪市阿倍野区相生通1丁目  | 2025.3 | 2,894,000,000円  | 4.0%  |
|                            |       |                |        | 119,948,000円    | 4.1%  |
| 明治安田生命大阪梅田ビル<br>(準共有持分70%) | オフィス  | 大阪市北区梅田3丁目     | 2025.2 | 24,129,000,000円 | 2.9%  |
|                            |       |                |        | 884,930,000円    | 3.7%  |

#### 【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 |
| スプラントッド高井田       | レジデンス | 東大阪市高井田西6丁目 | 2025.6 | 3,200,000,000円 | 3.9%  |
|                  |       |             |        | 128,296,000円   | 4.0%  |
| ロジクロス大阪交野        | 物流    | 交野市星田北8丁目   | 2025.4 | 7,941,400,000円 | 4.0%  |
|                  |       |             |        | 345,925,000円   | 4.4%  |
| アーバス茨木           | レジデンス | 茨木市春日1丁目    | 2025.3 | 1,800,000,000円 | 3.8%  |
|                  |       |             |        | 77,247,000円    | 4.3%  |
| フレンドマート茨木平田店(敷地) | 底地    | 茨木市平田町1丁目   | 2025.3 | 2,440,000,000円 | 3.3%  |
|                  |       |             |        | 82,350,000円    | 3.4%  |
| キャンパスヴィレッジ大阪近大前  | レジデンス | 東大阪市友井5丁目   | 2025.3 | 2,956,000,000円 | 4.1%  |
|                  |       |             |        | 125,373,000円   | 4.2%  |

※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 藤野 裕三

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 95名(2025年8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