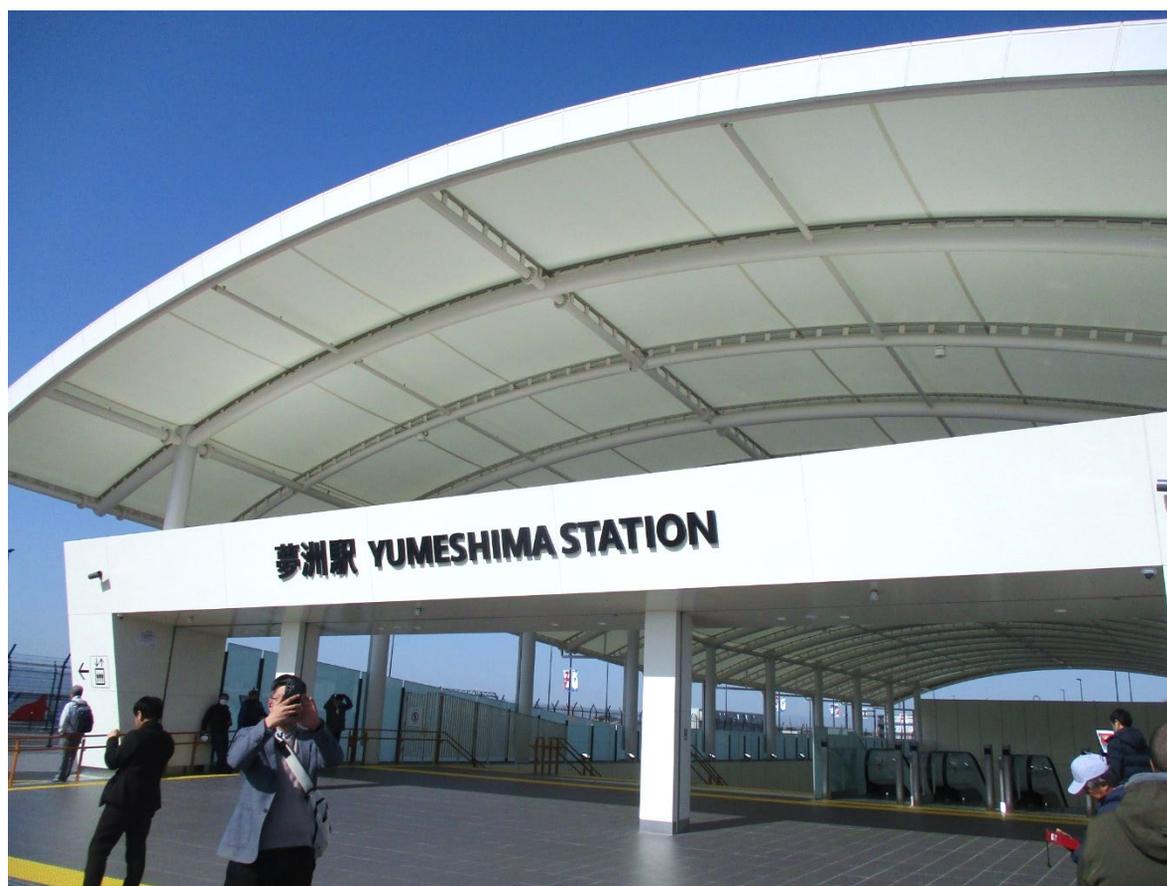


Tanikan Report Osaka

vol.15 2025年地価公示 発表

2025.3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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志-6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	23,000	27,800	20.9
7	石垣-3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣-2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東-42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒-8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4-6-19』	1,750,000	2,080,000	18.9

■住宅地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪城東-17	大阪市城東区中央2丁目12番1 『中央2-9-19』	334,000	369,000	10.5
2	大阪北-3	大阪市北区紅梅町125番 『紅梅町6-6』	835,000	920,000	10.2
3	大阪浪速-1	大阪市浪速区桜川1丁目4番7 『桜川1-4-12』	445,000	488,000	9.7
4	大阪中央-1	大阪市中央区森ノ宮中央1丁目25番7 『森ノ宮中央1-25-5』	598,000	655,000	9.5
4	箕面-10	箕面市今宮4丁目1番12 『今宮4-17-20』	201,000	220,000	9.5
6	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』	282,000	308,000	9.2
7	大阪城東-12	大阪市城東区永田2丁目48番1 『永田2-10-18』	223,000	243,000	9.0
8	高槻-20	高槻市高垣町28番206 『高垣町67-22』	170,000	185,000	8.8
8	大阪東淀川-13	大阪市東淀川区小松4丁目1番27 『小松4-15-15』	194,000	211,000	8.8
8	大阪鶴見-8	大阪市鶴見区横堤1丁目1086番13 『横堤1-6-41』	194,000	211,000	8.8

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	86,000	128,000	48.8
2	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	119,000	170,000	42.9
3	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	76,000	104,000	36.8
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	22,400	29,800	33.0
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外 『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
6	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	95,500	125,000	30.9
7	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』	5,560,000	7,170,000	29.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	330,000	425,000	28.8
9	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	2,050,000	2,580,000	25.9
10	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9 『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3

■商業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2024年	2025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』	6,200,000	7,600,000	22.6
2	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』	1,280,000	1,520,000	18.8
3	大阪浪速5-1	大阪市浪速区元町3丁目1番4外 『元町3-1-4』	1,130,000	1,340,000	18.6
4	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』	1,790,000	2,120,000	18.4
4	大阪浪速5-10	大阪市浪速区桜川2丁目11番18 『桜川2-11-20』	576,000	682,000	18.4
6	大阪西5-7	大阪市西区江戸堀3丁目81番3外 『江戸堀3-3-2』	1,150,000	1,360,000	18.3
7	大阪北5-14	大阪市北区豊崎3丁目22番13 『豊崎3-20-10』	1,930,000	2,280,000	18.1
8	大阪北5-4	大阪市北区堂島2丁目31番3 『堂島2-3-2』	1,740,000	2,050,000	17.8
9	大阪西5-10	大阪市西区江戸堀1丁目53番1 『江戸堀1-10-8』	3,740,000	4,400,000	17.6
9	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』	8,500,000	10,000,000	17.6

■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	仙台宮城野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

■工業地 変動率【大阪府内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2024年	2025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』	145,000	173,000	19.3
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』	111,000	130,000	17.1
3	枚方9-1	枚方市招提田近1丁目12番2	121,000	138,000	14.0
4	堺堺9-8	堺市堺区築港八幡町1番155	106,000	120,000	13.2
5	堺堺9-2	堺市堺区石津北町81番1	107,000	121,000	13.1
6	門真9-1	門真市三ツ島6丁目2160番 『三ツ島6-24-11』	127,000	143,000	12.6
7	門真9-2	門真市四宮6丁目197番外 『四宮6-5-29』	131,000	147,000	12.2
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』	107,000	120,000	12.1
9	堺堺9-5	堺市堺区神南辺町5丁152番4	97,000	108,000	11.3
10	大阪港9-1	大阪市港区福崎2丁目1番18 『福崎2-1-18』	116,000	129,000	11.2

【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+2.3%（前年：+1.6%）で4年連続の上昇、商業地は+7.6%（前年：+6.0%）で3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	9.7%
2	城東区	8.6%
3	西区	8.4%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	守口市	5.4%
2	吹田市	4.3%
3	豊中市	3.7%

■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	△ 3.4%
2	千早赤阪村	△ 2.9%
3	能勢町	△ 2.0%

大阪市平均変動率	5.8%
----------	------

大阪府平均変動率	2.3%
----------	------

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、一部地域で下落幅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	浪速区	14.3%
2	中央区	14.2%
3	西区	13.9%

■大阪府・上昇率順

順位	市町村	平均変動率
1	吹田市	7.8%
2	豊中市	7.1%
3	茨木市	6.1%

■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	11.6%
----------	-------

大阪府平均変動率	7.6%
----------	------

インバウンド需要の回復を受けて、観光地や飲食店が集積する大阪市中心部等で上昇幅が拡大している。大阪府下では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。

■大阪城東-17



■大阪福島5-3



■大阪浪速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日に先行まちびらきを迎えた「グラングリーン大阪」。2025年3月21日には南館がグランドオープンし、商業施設「SHOPS & RESTAURANTS」、ホテル「ホテル阪急グランレスパイア大阪」、MICE施設「コングレスクエア グラングリーン大阪」等がオープンした。

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「ウォールドーフ・アストリア大阪」は2025年4月3日にオープン予定である。

■ 南館サウスタワー



■ 南館パークタワー



■ 南館ゲートタワー



■ うめきた公園サウスパーク



【トピックス③ 2025年大阪・関西万博の開催迫る】

2025年4月13日より、大阪市此花区の夢洲にて「2025年大阪・関西万博」が開催される。2025年1月19日には万博の玄関口となる大阪メトロ中央線「夢洲」駅が開業した。

■ 万博会場



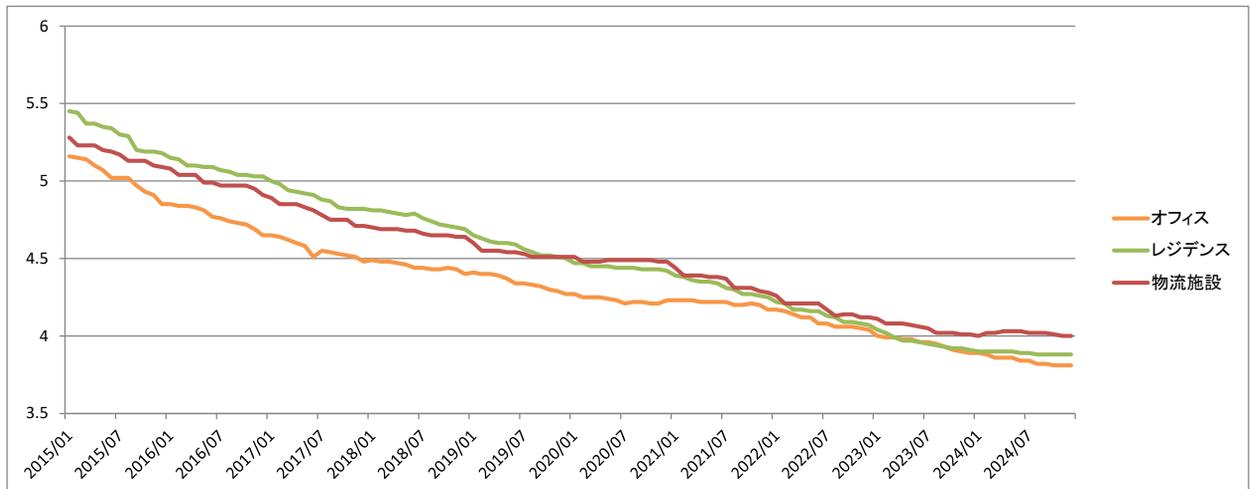
■ 東ゲート



【トピックス④ 利回り動向】

市況の回復傾向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概ね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(2024年～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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
明治安田生命大阪梅田ビル (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%
				35,000,000,000円	3.9%	1,501,508,000円	4.3%
ホテル ユニバーサル ポート ヴィータ	ホテル	大阪市此花区島屋6丁目	2025.2	2,552,400,000円	3.8%	110,204,000円	4.3%
STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	レジデンス	大阪市中央区南船場1丁目	2025.2	5,300,000,000円	3.9%	264,463,000円	5.0%
MIMARU大阪 心斎橋 EAST	ホテル	大阪市中央区東心斎橋1丁目	2024.12	1,223,000,000円	4.5%	56,326,000円	4.6%
BON コンドミニアム難波恵美須	レジデンス	大阪市浪速区日本橋5丁目	2024.11	1,201,000,000円	4.6%	56,180,000円	4.7%
オースティン新大阪駅前ホテルアパートメント	レジデンス	大阪市東淀川区東中島1丁目	2024.11	657,000,000円	3.9%	27,454,000円	4.2%
S-FORT西九条	レジデンス	大阪市此花区西九条3丁目	2024.11				

【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%
				862,000,000円	3.9%	69,000,000円	8.0%
摂津物流センター	物流	摂津市鳥飼上2丁目	2024.4	7,150,000,000円	3.6%	273,000,000円	3.8%
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	5,001,000,000円	4.3%	253,900,000円	5.1%
進和江坂ビル	オフィス	吹田市江坂町1丁目	2024.1	6,500,000,000円	3.9%	208,000,000円	3.2%
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				

※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すし、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(昭和42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 90名(2025年2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