

Tanikan Report Chubu

vol.8 2021年地価公示 発表

2021.4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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-3	北海道	虻田郡倶知安町字山田83番29	108,000	135,000	25.0
2	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	31,000	36,500	17.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	21,200	24,500	15.6
4	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	33,000	38,000	15.2
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	47,000	53,500	13.8
6	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	40,000	45,000	12.5
6	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ827番36	8,980	10,100	12.5
8	福岡博多-16	福岡県	福岡市博多区博多駅南5丁目52番2 『博多駅南5-1-10』	248,000	277,000	11.7
9	福岡中央-21	福岡県	福岡市中央区港2丁目10番8 『港2-2-24』	338,000	376,000	11.2
10	倶知安-1	北海道	虻田郡倶知安町北7条西2丁目2番28	26,000	28,800	10.8

■ 住宅地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	安城-7	安城市御幸本町503番3	172,000	176,000	2.3
2	刈谷-1	刈谷市大手町5丁目38番5	199,000	203,000	2.0
3	一宮-10	一宮市神山1-1-26	159,000	162,000	1.9
4	名古屋東-1	名古屋市東区榑木町3丁目4番	555,000	565,000	1.8
4	北名古屋-6	北名古屋市石橋郷122番	78,600	80,000	1.8
6	名古屋東-3	名古屋市東区白壁4丁目89番	630,000	638,000	1.3
7	刈谷-8	刈谷市大正町5丁目316番	162,000	164,000	1.2
8	刈谷-14	刈谷市高松町3丁目17番	175,000	177,000	1.1
9	名古屋港-5	名古屋市港区明正2丁目298番	100,000	101,000	1.0
10	名古屋南-2	名古屋市南区浜田町4丁目64番	108,000	109,000	0.9

■ 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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	北海道	虻田郡倶知安町南1条西1丁目40番1外	100,000	121,000	21.0
2	福岡中央5-7	福岡県	福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	400,000	460,000	15.0
3	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区店屋町210番1外	728,000	830,000	14.0
4	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区平尾2丁目281番 『平尾2-19-22』	695,000	790,000	13.7
5	福岡博多5-14	福岡県	福岡市博多区奈良屋町120番外	780,000	880,000	12.8
6	福岡博多5-21	福岡県	福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,580,000	1,780,000	12.7
7	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区春吉3丁目11号34番外 『春吉3-16-19』	800,000	900,000	12.5
8	福岡博多5-15	福岡県	福岡市博多区博多駅前1丁目470番1外 『博多駅前1-21-4』	1,240,000	1,390,000	12.1
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	50,000	56,000	12.0
10	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区諸岡1丁目19番5 『諸岡1-23-27』	202,000	226,000	11.9

■ 商業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋中5-21	名古屋市中区錦2-19-1	3,480,000	3,550,000	2.0
2	東海5-3	東海市加木屋町1丁目12番外	101,000	102,000	1.0
3	名古屋東5-6	名古屋市東区葵1-16-30	1,050,000	1,050,000	0.0
4	名古屋東5-11	名古屋市東区泉1-23-22	2,300,000	2,300,000	0.0
5	名古屋中村5-8	名古屋市中村区名駅南3-12-8	303,000	303,000	0.0
6	名古屋中5-2	名古屋市中区葵1-27-31	916,000	916,000	0.0
6	名古屋中5-6	名古屋市中区丸の内3-20-17	4,100,000	4,100,000	0.0
6	名古屋中5-10	名古屋市中区新栄1-6-15	690,000	690,000	0.0
6	名古屋中5-20	名古屋市中区丸の内2-18-22	2,700,000	2,700,000	0.0
6	名古屋中5-39	名古屋市中区栄1-2-7	3,100,000	3,100,000	0.0

■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	83,000	102,000	29.1
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	50,100	61,300	22.4
3	那覇9-1	那覇市港町3-7-54	136,000	155,700	12.1
4	筑紫野9-1	筑紫野市岡田3丁目10番2	29,000	32,700	12.8
5	福岡東9-2	福岡市東区松島5-16-17	79,000	88,500	12.0
6	福岡東9-7	福岡市東区松島1-28-13	93,200	104,000	11.6
7	鳥栖9-1	鳥栖市原町字本原1060番外	43,100	47,900	11.1
8	横浜鶴見9-2	横浜市鶴見区大黒町9-11	126,000	140,000	11.1
9	松戸9-1	松戸市松飛台字中原336番17	120,000	133,000	10.8
10	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	111,000	123,000	10.8

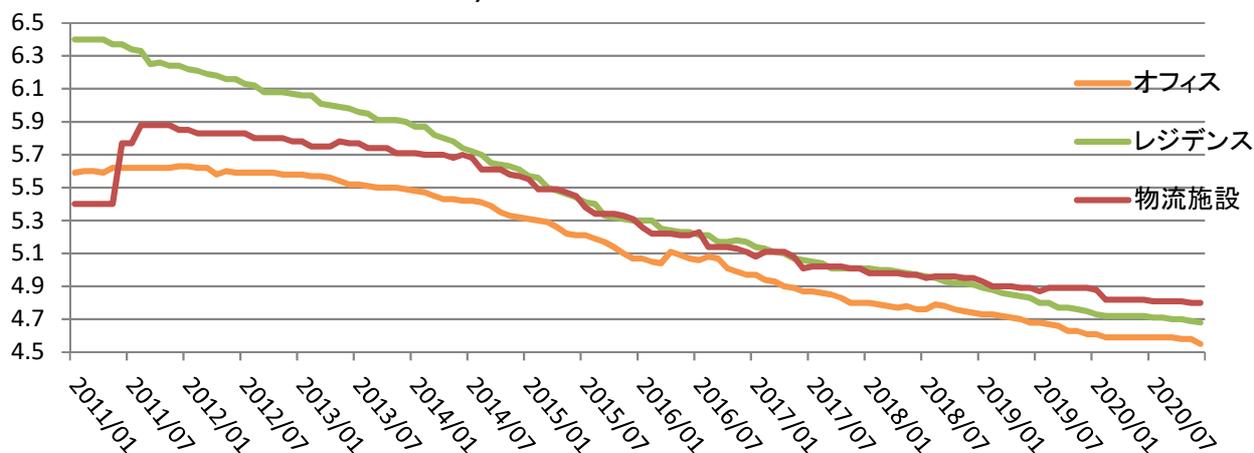
■工業地 変動率【愛知県内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	みよし9-1	みよし市根浦町4丁目1番7外	83,600	88,000	5.3
2	飛島9-1	海部郡飛島村木場1丁目16番	43,000	45,000	4.7
3	飛島9-2	海部郡飛島村大字梅之郷字中梅60番7	48,200	50,200	4.1
4	名古屋港9-5	名古屋市港区河口町2-11	43,200	44,800	3.7
5	名古屋港9-4	名古屋市港区稲永3丁目801番1	51,300	52,400	2.1
6	名古屋中9-1	名古屋市中区金山5-17-22	202,000	202,000	0.0
6	名古屋熱田9-1	名古屋市熱田区沢下町4-11	167,000	167,000	0.0
6	名古屋港9-1	名古屋市港区新川町2丁目1番3外	91,400	91,400	0.0
6	名古屋港9-2	名古屋市港区空見町3番	35,500	35,500	0.0
6	名古屋港9-3	名古屋市港区十一屋2丁目166番外	68,200	68,200	0.0

■ 堅調な不動産投資需要

これまで堅調であったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響のため、今後の見通しは不透明である。

近時の利回り推移（中部圏/鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得（2020～2021年/抜粋）

【名古屋市】

名称	主用途	所在(福岡県)	契約締結日	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
マストスタイル東別院	レジ	名古屋市中区松原三丁目	2021/01	2,190,000,000円	4.5%	100,000,000円	4.6%
				900,000,000円	4.7%		
グランマスト萱場	レジ	名古屋市千種区萱場二丁目	2021/01	44,000,000円	4.9%	680,000,000円	4.5%
				30,000,000円	4.4%		
マストスタイル白壁南	レジ	名古屋市東区榑木町三丁目	2021/01	5,719,000,000円	4.4%	284,000,000円	5.0%
				495,000,000円	4.8%		
ロジクロス名古屋笠寺(準共有持分(40%))	物流施設	名古屋市南区東又兵衛町1丁目	2021/02	25,000,000円	5.1%	495,000,000円	4.8%
アルティザ浅間町	レジ	名古屋市西区新道	2021/02	25,000,000円	5.1%	6,802,000,000円	3.9%
パシフィックスクエア名古屋錦	オフィス	名古屋市中区錦2丁目	2020/12	298,000,000円	4.4%	734,000,000円	4.7%
				35,000,000円	4.8%		
S-FORT熱田六番	レジ	名古屋市熱田区六番2丁目	2020/11	395,000,000円	4.7%	19,000,000円	4.8%
				19,000,000円	4.8%		
S-FORT北千種	レジ	名古屋市千種区北千種1丁目	2020/11	395,000,000円	4.7%	19,000,000円	4.8%
				19,000,000円	4.8%		
S-FORT西郊通	レジ	名古屋市熱田区四番1丁目	2020/11	729,000,000円	4.4%	43,000,000円	5.9%
				43,000,000円	5.9%		
マリオン城西	レジ	名古屋市西區城西1丁目	2020/10	1,080,000,000円	4.4%	50,000,000円	4.6%
				50,000,000円	4.6%		
ザ・スクエア	オフィス	名古屋市中区丸の内2丁目	2020/10	1,150,000,000円	4.3%	53,000,000円	4.6%
				53,000,000円	4.6%		
エルミタージュ新栄	レジ	名古屋市中区新栄2丁目	2020/10	950,000,000円	4.2%	43,000,000円	4.5%
				43,000,000円	4.5%		
サン・名駅南ビル	レジ	名古屋市中村区名駅南1丁目	2020/10	43,000,000円	4.5%		

【名古屋市以外の東海地方】

名称	主用途	所在	契約締結日	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
多治見物流センター	物流施設	多治見市旭ヶ丘10丁目	2020/03	13,900,000,000円	4.9%	612,000,000円	4.4%
				612,000,000円	4.4%		
レジディア亀山	レジ	亀山市南野町	2020/03	1,000,000,000円	7.0%	82,000,000円	8.2%
				82,000,000円	8.2%		
S-FORT静岡天王町	レジ	静岡市葵区天王町	2020/01	969,000,000円	5.3%	54,000,000円	5.6%
				54,000,000円	5.6%		
エスティメゾン静岡鷹匠	レジ	静岡市葵区鷹匠2丁目	2020/01	660,000,000円	5.0%	33,000,000円	5.0%
				33,000,000円	5.0%		

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。

中部支社概要

〒460-0003

名古屋市中区錦2丁目13番30号

名古屋伏見ビル

(地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅
伏見地下街のE出口近くです)

TEL:052-203-1005

FAX:052-203-1006

支社長	鑑定士	西村	邦広
	鑑定士	寺本	啓二
	鑑定士	小椋	真一郎
	鑑定士	三宅	真吾
	鑑定士	石井	識章



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 代表取締役会長 眞里谷 和美
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(15)第19号
一級建築士事務所 宮城県知事登録第18710079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(2)第8359号

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

所属鑑定士 84名(2021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)

中部支社以外の拠点一覧

本社

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・日銀大阪支店近く)
TEL:06-6208-3500
FAX:06-6208-3591

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

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

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

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