

Tanikan Report Chubu

vol.9 2021年地価調査 発表

2021.9版



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.

■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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	4,230	5,200	22.9
2	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道	虻田郡倶知安町字樺山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道	石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

■住宅地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中-1	名古屋市中区錦1丁目324番1 『錦一丁目3番28号』	1,060,000	1,200,000	13.2
2	中-2	名古屋市中区丸の内1丁目735番 『丸の内1丁目7番39号』	615,000	644,000	8.0
3	刈谷-12	刈谷市大手町5丁目38番5	196,000	207,000	5.6
4	中村-4	名古屋市中村区則武2丁目2201番 『則武二丁目2番2号』	431,000	454,000	5.3
5	刈谷-9	刈谷市若松町4丁目12番	211,000	222,000	5.2
6	南-4	名古屋市中区豊1丁目4121番 『豊一丁目41番16号』	140,000	147,000	5.0
7	東-3	名古屋市中区東区榑木町3丁目4番	545,000	570,000	4.6
8	熱田-1	名古屋市中区熱田区大宝3丁目1413番 『大宝三丁目14番23号』	199,000	207,000	4.0
8	南-6	名古屋市中区南外山2丁目1019番 『外山二丁目10番23号』	199,000	207,000	4.0
10	千種-2	名古屋市中区千種区千種2丁目507番 『千種二丁目5番12号』	283,000	294,000	3.9

■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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県	福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県	福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県	福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県	福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
5	北広島5-1	北海道	北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県	福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県	福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県	太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	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1筆	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県	福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

■商業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中5-12	名古屋市中区錦2丁目1901番 『錦二丁目19番1号』	3,310,000	3,690,000	11.5
2	中5-10	名古屋市中区錦3丁目527番外 『錦三丁目5番30号』	3,100,000	3,450,000	11.3
3	中5-7	名古屋市中区錦1丁目206番 『錦一丁目2番11号』	1,890,000	2,100,000	11.1
4	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番 『名駅二丁目40番16号』	1,280,000	1,410,000	10.2
5	中5-4	名古屋市中区大須3丁目1707番 『大須三丁目17番12号』	608,000	666,000	9.5
6	東5-1	名古屋市中区葵1丁目1609番外 『葵一丁目16番30号』	980,000	1,070,000	9.2
7	中5-8	名古屋市中区橘1丁目1639番2外 『橘一丁目16番40号』	447,000	486,000	8.7
8	中村5-5	名古屋市中村区則武1丁目907番外 『則武一丁目9番15号』	788,000	856,000	8.6
9	中川5-3	名古屋市中川区西日置1丁目304番 『西日置一丁目3番9号』	154,000	167,000	8.4
10	中5-6	名古屋市中区栄5丁目1611番 『栄五丁目16番14号』	2,260,000	2,450,000	8.4

■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	2020年	2021年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県	中頭郡西原町字小那覇古茶川原1300番	32,700	36,900	12.8
6	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	33,000	37,000	12.1
7	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	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県	鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県	松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

■工業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2020年	2021年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	飛島9-1	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
2	小牧9-2	小牧市新小木2丁目6番	64,000	69,500	8.6
3	豊田9-2	豊田市堤本町広地17番外	58,800	61,700	4.9
4	熱田9-1	名古屋市熱田区古新町1丁目61番	127,000	133,000	4.7
5	岡崎9-2	岡崎市牧平町字岩田3番32外	35,200	36,600	4.0
6	安城9-1	安城市根崎町東新切18番1	55,800	57,000	2.2
7	港9-1	名古屋市港区木場町3番	87,500	89,000	1.7
8	南9-1	名古屋市南区南野3丁目129番1外	84,900	86,200	1.5
9	中川9-1	名古屋市中川区供米田1丁目508番	95,000	96,000	1.1
10	刈谷9-1	刈谷市小垣江町本郷下51番1	64,500	65,100	0.9

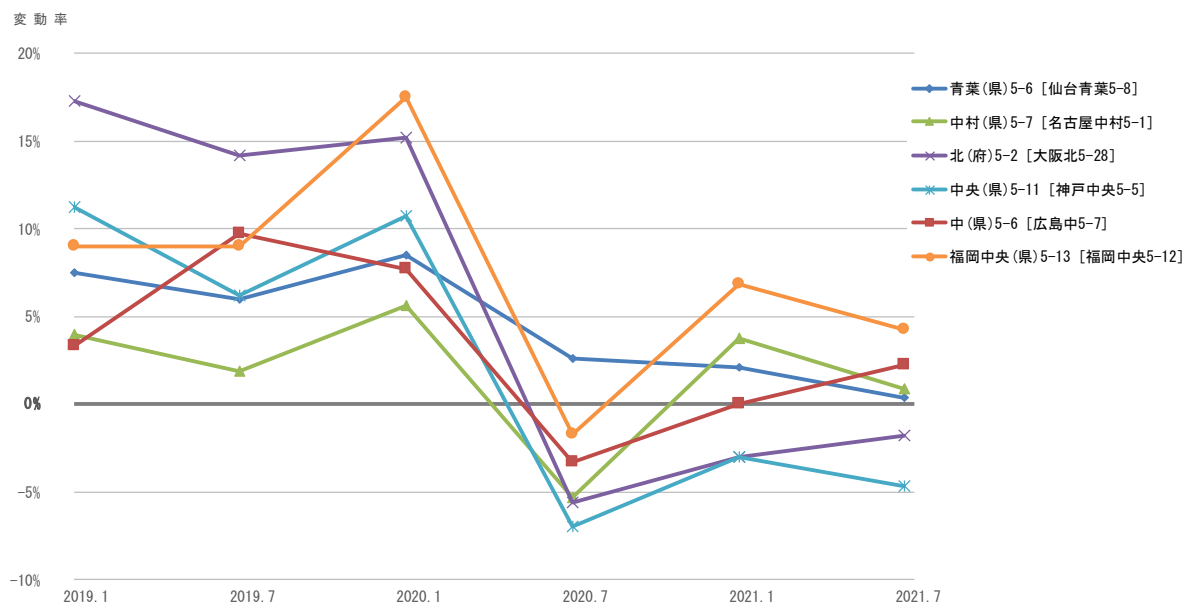
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

東京を除く全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

年月	青葉(県)5-6[仙台青葉5-8]		中村(県)5-7[名古屋中村5-1]		北(府)5-2[大阪北5-28]		中央(県)5-11[神戸中央5-5]		中(県)5-6[広島中5-7]		福岡中央(県)5-13[福岡中央5-12]	
	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率	価格(千円/㎡)	変動率
2018年7月	1,860		10,100		16,200		5,500		1,490		2,550	
2019年1月	2,000	+7.5%	10,500	+4.0%	19,000	+17.3%	6,120	+11.3%	1,540	+3.4%	2,780	+9.0%
2019年7月	2,120	+6.0%	10,700	+1.9%	21,700	+14.2%	6,500	+6.2%	1,690	+9.7%	3,030	+9.0%
2020年1月	2,300	+8.5%	11,300	+5.6%	25,000	+15.2%	7,200	+10.8%	1,820	+7.7%	3,560	+17.5%
2020年7月	2,360	+2.6%	10,700	△5.3%	23,600	△5.6%	6,700	△6.9%	1,760	△3.3%	3,500	△1.7%
2021年1月	2,410	+2.1%	11,100	+3.7%	22,900	△3.0%	6,500	△3.0%	1,760	±0.0%	3,740	+6.9%
2021年7月	2,420	+0.4%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
1ヶ年変動率		+2.5%		+4.7%		△4.7%		△7.5%		+2.3%		+11.4%
1.5ヶ年変動率		+5.2%		△0.9%		△10.0%		△13.9%		△1.1%		+9.6%

	基準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	青葉(県)5-6	青葉区本町2丁目16番3外 「本町2-16-10」	高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地域（東二番丁通り）
名古屋	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番 「名駅4-6-23」	高層の事務所ビルが多い駅前の中心的商業地域（名古屋駅前、桜通）
大阪	北(府)5-2	北区大深町207番外 「大深町4-20」	都市機能の集積が進む超高層ビル中心の商業地域（大阪駅前、うめきたエリア）
神戸	中央(県)5-11	中央区三宮町1丁目7番35 「三宮町1-7-5」	中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域（神戸三宮駅前、三宮センター街）
広島	中(県)5-6	中区三川町2番3外 「三川町2-3」	中高層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域（中央通り）
福岡	福岡中央(県)5-13	中央区大名2丁目177番 「大名2-6-36」	中高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域（明治通り）

公的価格半期変動率の推移



これによると、ターミナル駅付近の物販店等を中心とする繁華街（神戸、大阪）については、人流の抑制により未だ下落圧力が強い一方で、メインストリート沿いのオフィスビルを中心とする業務商業地域については、都市により程度の差はあるものの既に回復しているものと認められる。

【トピックス② 不動産市場に資金流入 不動産マーケットは堅調】

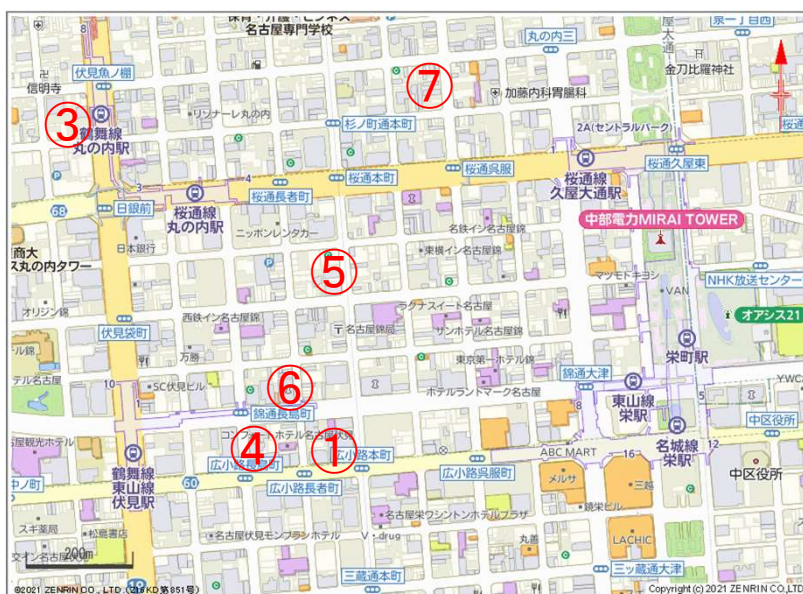
【名古屋駅周辺地図】



- 2021年2月、広小路クロスタワーと一体開発した隣接する結婚式場（地図①）を三菱地所が売却した。
買主はベントール・グリーンオークというカナダの不動産投資ファンドである。価格は400億円台後半とみられている。
- 名古屋駅前周辺では、名古屋駅至近の名古屋三井ビルディング本館・新館（地図②）を日本ビルファンド投資法人が262億5000万円で取得した。
- 丸の内1丁目の丸の内Oneビルディング（地図③）をゴールドマン・サックスグループが取得した。

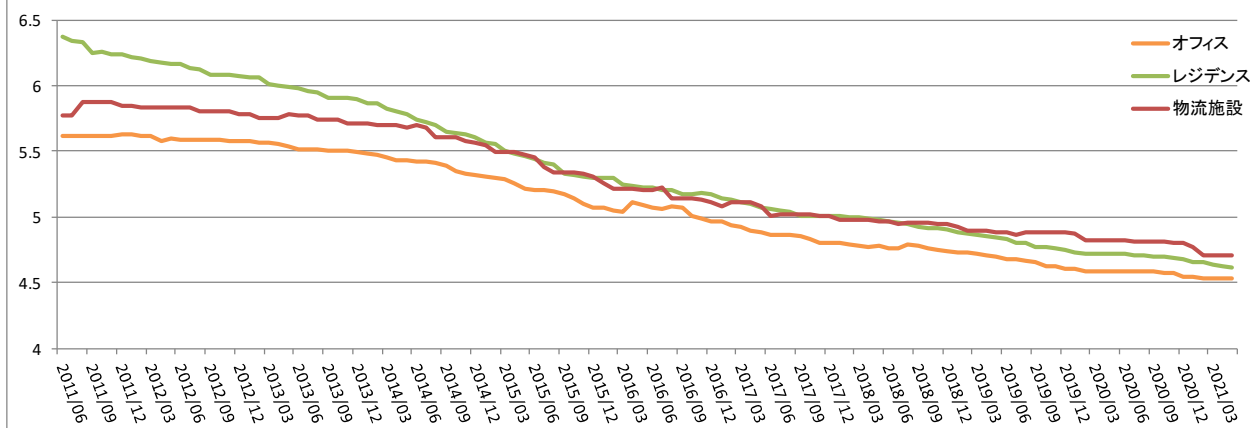
- 栄駅周辺では、2020年秋ごろには錦2丁目の名古屋鴻池ビル（地図④）もブラックストーン・グループが購入した。
- オリックス投資法人が、錦2丁目のパシフィックスクエア錦（地図⑤）を68億200万円で運用資産として取得した。
- 2019年竣工の名古屋伏見Kスクエア（地図⑥）は鹿児島プライベートリート投資法人が取得した。
- 2021年6月に上場した東海リート投資法人は、サン・丸の内3丁目ビル（地図⑦）を運用資産に組み入れ、名古屋市のマンション2棟も同じく運用資産として取得した。
- このように高額取引が成立するなど、名古屋市内の都心部ではオフィスビルを取得する動きが活発的な傾向にある。今後も名古屋を代表するビルが取引予定である等、大型取引が進んでいる。

【栄駅周辺地図】



【トピックス③ J-REITによる取得状況】

中部 オフィス 鑑定CRの推移



■ J-REITによる物件取得(2020年～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
S-RESIDENCE葵Ⅱ	レジ	名古屋市東区葵	2021/07	18,200,000,000円	4.3%
				82,000,000円	0.5%
レジデンシア名駅南	レジ	名古屋市中村区名駅南	2021/07	684,000,000円	4.3%
				30,000,000円	4.4%
S-RESIDENCE名駅南	レジ	名古屋市中村区名駅南	2021/07	665,000,000円	4.1%
				27,000,000円	4.1%
エルスタンザ金山	レジ	名古屋市中川区八熊	2021/07	612,000,000円	4.6%
				29,000,000円	4.7%
ベルク八事	レジ	名古屋市天白区八事山	2021/07	442,000,000円	4.6%
				21,000,000円	4.8%
ロイヤルパークス千種	レジ	名古屋市千種区千種二丁目	-	4,400,000,000円	4.5%
				250,000,000円	5.7%
S-FORT葵一丁目(譲渡)	レジ	名古屋市東区葵1丁目	2021/05	1,150,000,000円	4.4%
				51,000,000円	4.4%
S-FORT熱田花町	レジ	名古屋市熱田区花町	2021/05	836,000,000円	4.3%
				37,000,000円	4.4%
S-FORT堀田通	レジ	名古屋市瑞穂区堀田通七丁目	2021/05	487,000,000円	4.7%
				23,000,000円	4.7%
S-FORT春日井	レジ	春日井市如意申町七丁目	2021/05	464,000,000円	4.7%
				24,000,000円	5.2%
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%
グランマスト萱場	レジ	名古屋市千種区萱場二丁目	2021/01	900,000,000円	4.7%
				44,000,000円	4.9%

【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
GRANDUKE四日市arcam	レジ	四日市市元町	2021/07	823,000,000円	5.0%
				42,000,000円	5.1%
GRANDUKE四日市zeal	レジ	四日市市元町	2021/07	612,000,000円	5.0%
				31,000,000円	5.1%
いなペロジスティクスセンター	物流施設	いなべ市藤原町藤ヶ丘	-	6,230,000,000円	5.5%
				369,000,000円	5.9%
ミッドビルディング四日市	オフィス	四日市市安島2丁目	-	1,620,000,000円	5.3%
				98,000,000円	6.0%

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：052-203-1005

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
	鑑定士	加藤	真裕美



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 : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 85名(2021年9月1日現在)

グループ会社

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)

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)

ジャパン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)

東北支社以外の拠点一覧

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

大阪本社

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

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