

Tanikan Report Chubu

vol.10 2022年地価公示 発表

2022.4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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-1	北海道	北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6
4	石狩-5	北海道	石狩市花畔3条1丁目86番	15,500	18,800	21.3
5	北広島-11	北海道	北広島市西の里東3丁目8番8	27,100	32,500	19.9
6	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	23,600	28,300	19.9
7	北広島-7	北海道	北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	26,700	32,000	19.9
7	石狩-9	北海道	石狩市花川南8条4丁目255番	26,700	32,000	19.9
9	北広島-10	北海道	北広島市輪厚中央1丁目6番10	11,600	13,900	19.8
10	江別-12	北海道	江別市野幌町23番6	45,500	54,500	19.8

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋東-8	名古屋市東区泉1-5-26	950,000	1,100,000	15.8
2	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3-8-1	990,000	1,140,000	15.2
3	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2-12-9	640,000	720,000	12.5
4	名古屋中-2	名古屋市中区栄2-6-17	1,400,000	1,570,000	12.1
5	名古屋中川-15	名古屋市中川区明德町1丁目54番3	119,000	132,000	10.9
6	名古屋南-7	名古屋市南区菊住2-15-3	177,000	192,000	8.5
6	名古屋中川-20	名古屋市中川区外新町3丁目56番	130,000	141,000	8.5
8	名古屋東-5	名古屋市東区芳野3-12-17	240,000	260,000	8.3
9	名古屋東-4	名古屋市東区代官町27-30	546,000	590,000	8.1
10	東海-28	東海市(東海太田川駅周辺85街区5)	132,000	142,000	7.6

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	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』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
5	福岡博多5-5	福岡県	福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県	福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	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』	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県	福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県	福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
10	福岡博多5-11	福岡県	福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

■ 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	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋中5-25	名古屋市中区新栄町2丁目13番	3,340,000	3,750,000	12.3
2	名古屋東5-1	名古屋市東区泉1-13-34	1,100,000	1,230,000	11.8
3	名古屋西5-10	名古屋市西区牛島町5-5	1,630,000	1,810,000	11.0
4	名古屋中5-22	名古屋市中区栄1-12-15	1,670,000	1,850,000	10.8
5	名古屋東5-6	名古屋市東区葵1-16-30	1,050,000	1,150,000	9.5
6	名古屋中5-2	名古屋市中区葵1-27-31	916,000	998,000	9.0
7	名古屋中川5-14	名古屋市中川区松重町3-48	286,000	309,000	8.0
8	名古屋中5-40	名古屋市中区栄1-11-4	1,020,000	1,100,000	7.8
9	名古屋中5-7	名古屋市中区錦2-11-31	1,450,000	1,560,000	7.6
10	名古屋中5-39	名古屋市中区栄1-2-7	3,100,000	3,330,000	7.4

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	糸満9-1	沖縄県	糸満市西崎町5丁目8番7外	61,300	78,700	28.4
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	102,000	129,000	26.5
3	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	175,000	210,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	159,000	190,000	19.5
5	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	139,000	166,000	19.4
6	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	88,000	105,000	19.3
7	福岡東9-1	福岡県	福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5 『箱崎ふ頭5-2-13』	114,000	136,000	19.3
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	115,000	137,000	19.1
9	枚方9-1	大阪府	枚方市招提田近1丁目12番2	81,000	95,000	17.3
10	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	50,000	58,500	17.0

■工業地 変動率【愛知県内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	飛島9-1	海部郡飛島村木場1丁目16番	45,000	50,500	12.2
2	名古屋港9-5	名古屋市港区河口町2-11	44,800	50,000	11.6
3	みよし9-1	みよし市根浦町4丁目1番7外	88,000	97,000	10.2
4	飛島9-2	海部郡飛島村大字梅之郷字中梅60番7	50,200	54,600	8.8
5	小牧9-5	小牧市大字入鹿出新田字新道822番1外	85,800	91,500	6.6
6	名古屋南9-2	名古屋市南区元塩町4丁目6番外	82,400	86,900	5.5
7	東海9-2	東海市新宝町30番2外	33,200	35,000	5.4
8	名古屋港9-9	名古屋市港区潮見町37番7外	34,200	36,000	5.3
9	東海9-1	東海市南柴田町川割426番4	41,500	43,400	4.6
10	東海9-4	東海市浅山1丁目108番	57,500	60,000	4.3

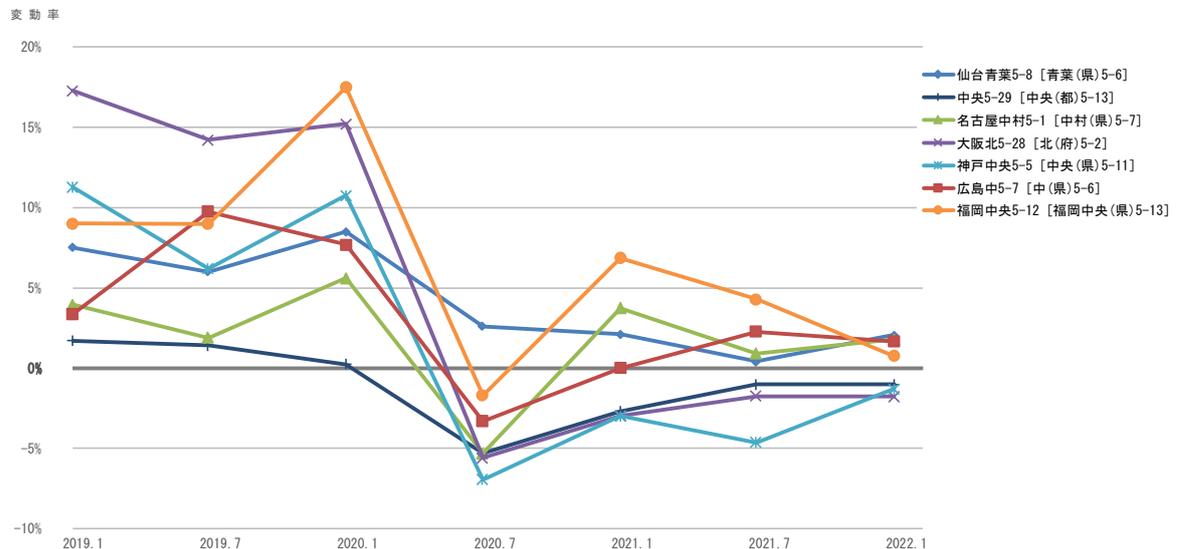
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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	仙台青葉5-8[青葉(県)5-6]		中央5-29[中央(都)5-13]		名古屋中村5-1[中村(県)5-7]		大阪北5-28[北(府)5-2]		神戸中央5-5[中央(県)5-11]		広島中5-7[中(県)5-6]		福岡中央5-12[福岡中央(県)5-13]	
	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率	価格(千円/m ²)	変動率						
2019年1月	2,000		42,600		10,500		19,000		6,120		1,540		2,780	
2019年7月	2,120	+6.0%	43,200	+1.4%	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%	43,300	+0.2%	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%	41,000	△5.3%	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%	39,900	△2.7%	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%	39,500	△1.0%	11,200	+0.9%	22,500	△1.7%	6,200	△4.6%	1,800	+2.3%	3,900	+4.3%
2022年1月	2,470	+2.1%	39,100	△1.0%	11,400	+1.8%	22,100	△1.8%	6,120	△1.3%	1,830	+1.7%	3,930	+0.8%
1ヶ年変動率		+2.5%		△2.0%		+2.7%		△3.5%		△5.8%		+4.0%		+5.1%
1.5ヶ年変動率		+4.7%		△4.6%		+6.5%		△6.4%		△8.7%		+4.0%		+12.3%
2ヶ年変動率		+7.4%		△9.7%		+0.9%		△11.6%		△15.0%		+0.5%		+10.4%

	標準地番号	所在地	地域の概要等
仙台	仙台青葉5-8	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）
東京	中央5-29	中央区銀座2丁目2番19外 「銀座2-6-7」	内外ブランド店や老舗店舗等が建ち並ぶ日本有数の高度商業地域（銀座通り）
名古屋	名古屋中村5-1	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	大阪北5-28	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	神戸中央5-5	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	広島中5-7	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5-12	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、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、2020年7月以降より既に回復しているものと認められる（但し、都市により回復の程度には差が見られる）。一方で、物販店等を中心とする繁華街については、コロナ禍の影響も強く未だ下落圧力が強いものと認められる。

【トピックス② 名古屋市都市部での主な開発計画】

＜名古屋駅前周辺での主な開発計画＞

■イオンモールNagoya Noritake Garden(地図①)

- 事業主：イオンモール株式会社
- 延床面積：約14万㎡
- 竣工時期：完成済
- 備考：オフィス区画名称は「BIZrium名古屋」イオンモール初のオフィス併設型施設。

■名古屋ビル桜館(地図②)

- 事業主：名古屋ビルディング株式会社
- 延床面積：約1万1千㎡
- 竣工時期：2022年3月末
- 備考：オフィスフロアは約190㎡の無柱空間で、ビジネスに合わせて柔軟にレイアウトが可能。

■名駅4丁目OTプロジェクト(地図③)

- 事業主：オリックス不動産投資顧問のSPC
- 延床面積：約2万㎡
- 竣工時期：2023年春予定
- 備考：白川第三ビル跡地にて竣工予定。名古屋鉄道などが出資している。



＜栄駅前周辺での主な開発計画＞

■名古屋丸の内1丁目計画(地図④)

- 事業主：NTT都市開発
- 延床面積：約4万6千㎡
- 竣工時期：2024年1月予定
- 備考：名古屋フコク生命ビル跡地ほかにおいて竣工予定。開発コンセプトは「多様な働き方に応えるオフィス」。

■丸栄百貨店不動産再開発(地図⑤)

- 事業主：大和ハウス工業
- 延床面積：1万1千㎡
- 竣工時期：完成済
- 備考：「丸栄百貨店」跡地で竣工。商業施設「マルエイ ガレリア」が開業した。

■中日ビル(地図⑥)

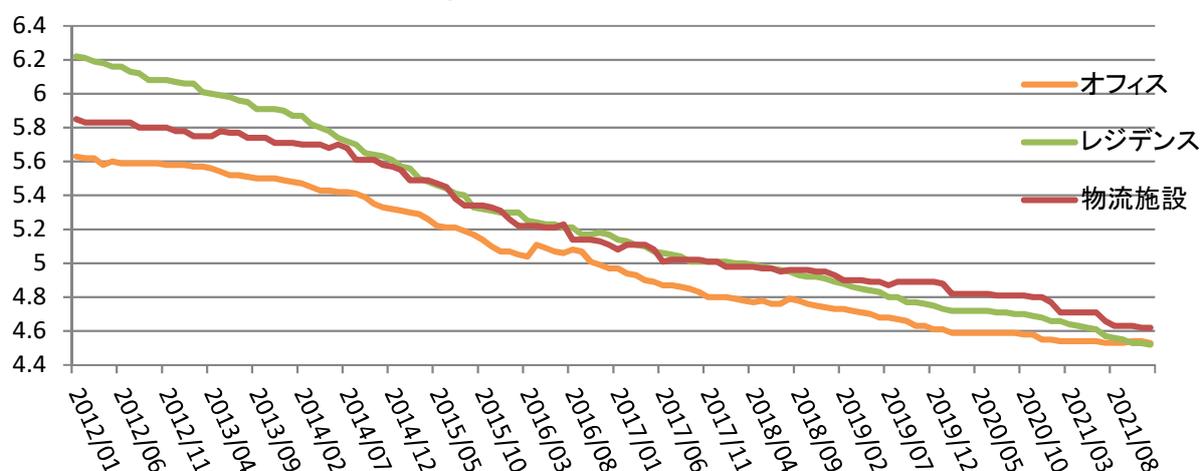
- 事業主：中部日本ビルディング
- 延床面積：1万1千㎡
- 竣工時期：2023年夏予定
- 備考：店舗、事務所、ホテル等が入った複合ビルとなる。



■ 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（2021～2022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-FORT上小田井(譲渡)	レジ	名古屋市西区二方町	2022/02	864,000,000円	4.6%		
				36,000,000円	4.2%		
名古屋御園ビル(譲渡)	オフィス	名古屋市中区栄1丁目	2021/11	2,629,000,000円	4.7%		
				86,000,000円	3.3%		
池下ESビル	オフィス	名古屋市千種区覚王山通8丁目	2022/01	1,000,000,000円	4.6%		
				53,000,000円	5.3%		
レーベスト本陣(譲渡)	レジ	名古屋市中村区鳥居通2丁目	2021/12	6,150,000,000円	4.9%		
				43,000,000円	4.9%		
レーベスト松原(譲渡)	レジ	名古屋市中区松原3丁目	2021/12	4,450,000,000円	4.6%		
				40,000,000円	4.6%		
アルパ則武新町(譲渡)	レジ	名古屋市西区則武新町3丁目	2021/12	4,450,000,000円	4.4%		
				35,000,000円	4.4%		
レーベスト名駅南(譲渡)	レジ	名古屋市中村区名駅南2丁目	2021/12	4,450,000,000円	4.2%		
				35,000,000円	4.6%		
S-RESIDENCE浄心Ⅱ	レジ	名古屋市西区上名古屋2丁目	2021/11	787,000,000円	4.5%		
				37,000,000円	4.7%		
S-RESIDENCE浅間町	レジ	名古屋市西区浅間1丁目	2021/11	443,000,000円	4.4%		
				20,000,000円	4.5%		
S-RESIDENCE葵Ⅱ	レジ	名古屋市東区葵	2021/07	1,820,000,000円	4.3%		
				82,000,000円	4.5%		
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%		

【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		
S-FORT一宮本町	レジ	一宮市本町4丁目	2022/01	540,000,000円	4.9%		
				27,000,000円	5.0%		
GRANDDUKE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%		
IIF 四日市ロジスティクスセンター(既存棟)	物流施設	四日市市垂坂町字山上谷	2021/09	3,640,000,000円	4.6%		
				178,000,000円	4.9%		
S-FORT静岡本通(譲渡)	レジ	静岡市葵区本通6丁目	2021/05	310,000,000円	5.1%		
				16,000,000円	5.2%		

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(2022年3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

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

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