

Tanikan Report Chubu

vol.11 2022年地価調査 発表

2022.9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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-2	北海道	北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島-3	北海道	北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
3	北広島-4	北海道	北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別-10	北海道	江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭-5	北海道	恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	20,800	26,000	25.0
6	江別-8	北海道	江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
7	石狩-4	北海道	石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
8	江別-4	北海道	江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
9	恵庭-4	北海道	恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭-3	北海道	恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

■ 住宅地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	標準地の所在地	2021年	2022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』	1,200,000	1,400,000	14.5
2	中村-4	名古屋市中村区則武2丁目2201番 『則武二丁目22番2号』	454,000	520,000	14.5
3	千種-7	名古屋市中区千種区橋本町2丁目13番2外	378,000	425,000	12.4
4	東海-5	東海市高横須賀町5丁目56番	105,000	114,000	8.6
5	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』	664,000	718,000	8.1
6	刈谷-9	刈谷市若松町4丁目12番	222,000	239,000	7.7
7	中川-4	名古屋市中川区柳島町5丁目19番1	137,000	147,000	7.3
8	刈谷-12	刈谷市大手町5丁目38番5	207,000	222,000	7.2
8	緑-15	名古屋市中区緑区池上台1丁目82番30	152,000	163,000	7.2
10	南-3	名古屋市中区南区内北内町2丁目12番	139,000	149,000	7.2

■ 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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	北広島5-4	北海道	北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道	北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道	恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道	江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
5	千歳5-4	北海道	千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県	木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
7	千歳5-1	北海道	千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道	千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道	江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道	石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■ 商業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中村5-3	名古屋市中村区名駅南3丁目308番2 『名駅南三丁目3番44号』	530,000	595,000	12.3
2	東5-4	名古屋市中村区泉1丁目403番外 『泉一丁目4番5号』	560,000	615,000	9.8
3	中5-7	名古屋市中区錦1丁目206番 『錦一丁目2番11号』	2,100,000	2,300,000	9.5
4	東5-1	名古屋市中村区葵1丁目1609番外 『葵一丁目16番30号』	1,070,000	1,170,000	9.3
5	中村5-2	名古屋市中村区亀島2丁目2909番 『亀島二丁目29番17号』	407,000	445,000	9.3
6	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』	167,000	181,000	8.4
7	中村5-8	名古屋市中村区椿町1904番 『椿町19番7号』	1,800,000	1,950,000	8.3
8	西5-1	名古屋市中区那古野2丁目711番1外 『那古野二丁目7番17号』	505,000	545,000	7.9
9	西5-9	名古屋市中区新道1丁目1109番2 『新道一丁目11番9号』	280,000	301,000	7.5
10	千種5-5	名古屋市中村区末盛通5丁目6番外	590,000	632,000	7.1

■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	2021年	2022年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字原水字南下原 1333番1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県	豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島9-1	北海道	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	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』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県	八女郡広川町大字日吉523番3外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県	福岡市東区多の津2丁目7番22 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■工業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	標準地の所在地	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	飛島9-1	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	52,000	56,900	9.4
2	小牧9-2	小牧市新小木2丁目6番	69,500	76,000	9.4
3	熱田9-1	名古屋市熱田区古新町1丁目61番	133,000	141,000	6.0
4	港9-2	名古屋市港区藤前1丁目731番外	55,500	58,000	4.5
5	南9-1	名古屋市南区南野3丁目129番1外	86,200	90,000	4.4
6	岡崎9-2	岡崎市牧平町字岩田3番32外	36,600	38,100	4.1
7	安城9-1	安城市根崎町東新切18番1	57,000	59,000	3.5
8	東海9-1	東海市名和町中埋田22番3外	59,500	61,500	3.4
9	岡崎9-1	岡崎市北野町字畔北82番外	53,500	55,000	2.8
10	知多9-1	知多市北浜町14番2	26,100	26,800	2.7

【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

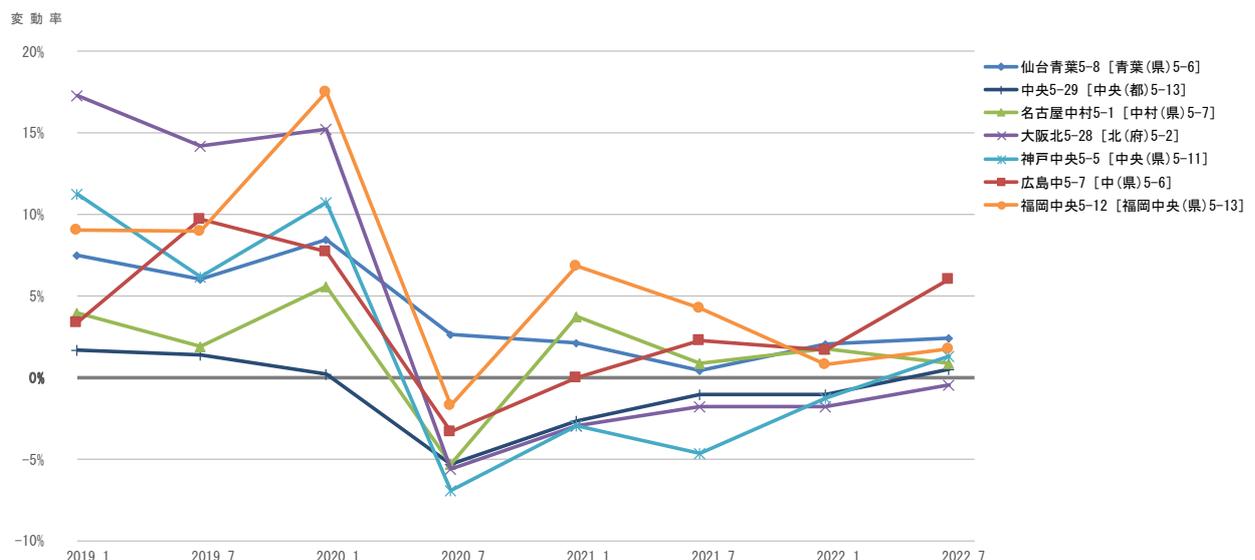
全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

この半期の変動率は大阪市（うめきたエリア）を除きいずれも上昇となり、経済活動の正常化が進む中、コロナ禍で弱含みを見せていた店舗・オフィス等の需要は回復傾向にあるものと認められる。

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	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%
2022年7月	2,530	+2.4%	39,300	+0.5%	11,500	+0.9%	22,000	△0.5%	6,200	+1.3%	1,940	+6.0%	4,000	+1.8%
1ヶ年変動率		+4.5%		△0.5%		+2.7%		△2.2%		±0.0%		+7.8%		+2.6%
1.5ヶ年変動率		+5.0%		△1.5%		+3.6%		△3.9%		△4.6%		+10.2%		+7.0%
2ヶ年変動率		+7.2%		△4.1%		+7.5%		△6.8%		△7.5%		+10.2%		+14.3%
2.5ヶ年変動率		+10.0%		△9.2%		+1.8%		△12.0%		△13.9%		+6.6%		+12.4%

	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）
東京	中央(都)5-13	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	中村(県)5-7	中村区名駅4丁目601番1外 「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



【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＞

■ NAGOYAtheTOWER(地図①)

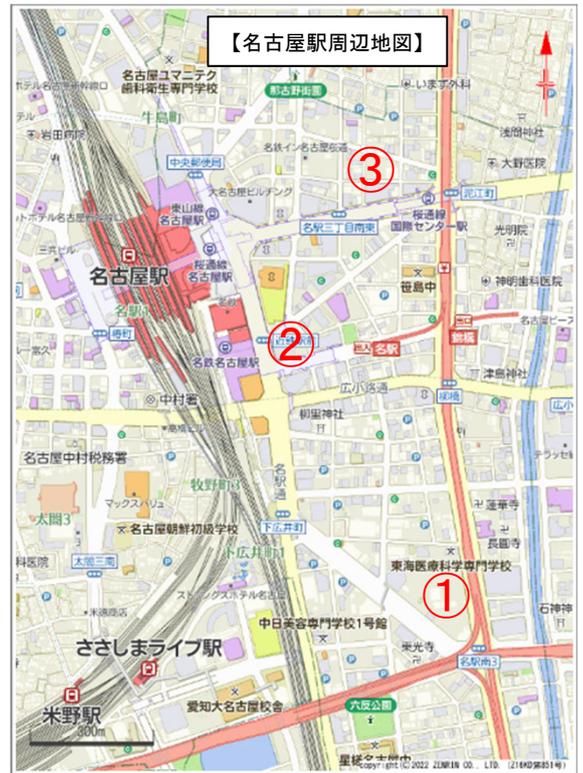
- 事業主：総合地所など6社
- 延床面積：約5万3千㎡
- 竣工時期：2023年4月（予定）
- 備考：地上42階建て戸数435戸。名古屋駅徒歩圏で最高層となる分譲タワーマンション。

■ エニシオ名駅(地図②)

- 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：2022年8月（予定）
- 備考：名駅4丁目OTプロジェクトのビル名称。16階建てのオフィスビル。

■ 第2名古屋三交ビル(地図③)

- 事業主：三交不動産など
- 延床面積：約2万1千㎡
- 竣工時期：2024年春（予定）
- 備考：名古屋駅前でありながら駐車場111台確保。非接触エレベーターなどコロナ時代にあったオフィス空間を提供予定



＜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」。

■ 名古屋三越建替計画(地図⑤)

- 事業主：オリエンタルビル
- 延床面積：未定
- 竣工時期：未定
- 備考：都市再生特別地区の指定を受け、容積率を現在の1.5倍に緩和し延べ床面積を13万㎡に拡大。高級ホテル、コンベンションホール、商業施設、公園を設ける計画。

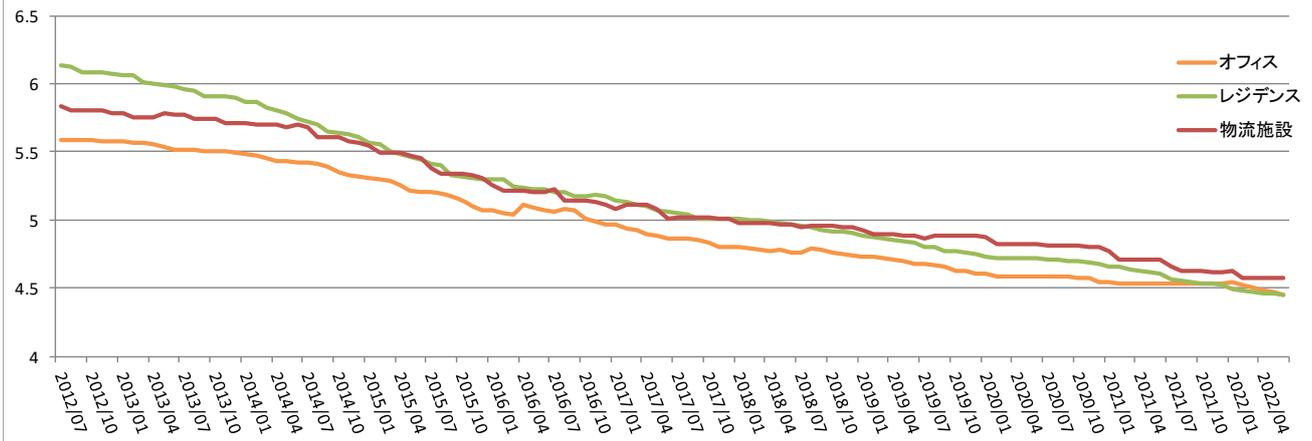
■ 錦三丁目25番街計画(地図⑥)

- 事業主：三菱地所など5社
- 延床面積：11万㎡
- 竣工時期：2026年3月（予定）
- 備考：ホテル、オフィス、シネコン、商業施設の4用途が集積し、国際競争力の強化と賑わいを増幅。約211mの名古屋の新たなシンボルタワーとなる予定。



【トピックス③ J-REITによる取得状況】

中部鑑定CRの推移



■J-REITによる物件取得(2021年～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-RESIDENCE名駅	レジ	名古屋市西区那古野2丁目	2022/07	522,000,000円	4.2%		
				21,000,000円	4.1%		
S-FORT浄心	レジ	名古屋市西区上名古屋2丁目	2022/07	475,000,000円	4.4%		
				22,000,000円	4.5%		
S-RESIDENCE堀田	レジ	名古屋市瑞穂区苗代町	2022/07	475,000,000円	4.6%		
				22,000,000円	4.5%		
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%		
池下ESE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%		
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	4.6%		
アピタ名古屋南店	商業施設	名古屋市南区豊田	2021/08	7,800,000,000円	4.6%		
				381,000,000円	4.9%		
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%		

【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-RESIDENCE四日市元町	レジ	四日市市元町	2022/07	720,000,000円	5.2%		
				38,000,000円	5.2%		
S-RESIDENCE一宮駅前	レジ	一宮市栄2丁目	2022/07	650,000,000円	4.8%		
				32,000,000円	5.0%		
ビッグモーター岐阜南店(底地)	商業施設	羽島郡岐南町八剣7丁目	2021/12	1,080,000,000円	4.2%		
				45,000,000円	4.2%		
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	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 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 79名(2022年9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