

Tanikan Report Tokyo

vol. 2 2022年地価調査 発表

2022. 9 版



東京ミッドタウン八重洲（2022.8竣工）

■ 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【東京都内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中野-11	中野区新井2丁目48番27 『新井2-8-10』	661,000	698,000	5.6
2	立川-8	立川市曙町3丁目5番7 『曙町3-2-10』	371,000	390,000	5.1
3	府中-16	府中市緑町1丁目18番13	420,000	441,000	5.0
3	調布-9	調布市調布ヶ丘1丁目28番4	443,000	465,000	5.0
5	稲城-5	稲城市大字東長沼字1号46番7	223,000	234,000	4.9
6	中央-3	中央区晴海5丁目1番4 『晴海5-1-9』	1,070,000	1,120,000	4.7
6	調布-1	調布市調布ヶ丘1丁目16番23	403,000	422,000	4.7
8	新宿-10	新宿区戸山1丁目43番260 『戸山1-7-4』	673,000	703,000	4.5
8	府中-13	府中市幸町1丁目25番3	335,000	350,000	4.5
10	豊島-9	豊島区高田3丁目770番1 『高田3-32-7』	843,000	880,000	4.4

■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【東京都内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	足立5-4	足立区千住3丁目70番2	1,460,000	1,550,000	6.2
2	足立5-5	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,340,000	1,420,000	6.0
3	中野5-7	中野区中野5丁目30番7 『中野5-64-9』	4,880,000	5,170,000	5.9
4	足立5-1	足立区千住仲町78番16 『千住仲町24-2』	522,000	550,000	5.4
5	荒川5-1	荒川区東日暮里3丁目1338番1外 『東日暮里3-43-9』	810,000	853,000	5.3
6	中野5-4	中野区中央4丁目34番15 『中央4-27-5』	1,150,000	1,210,000	5.2
7	中野5-6	中野区新井1丁目91番6 『新井1-2-12』	1,180,000	1,240,000	5.1
7	荒川5-4	荒川区西日暮里2丁目413番10 『西日暮里2-26-10』	1,580,000	1,660,000	5.1
7	荒川5-7	荒川区南千住5丁目18番7 『南千住5-37-3』	771,000	810,000	5.1
10	板橋5-1	板橋区板橋1丁目13番6外 『板橋1-13-7』	922,000	968,000	5.0
10	府中5-4	府中市宮西町5丁目9番4外	600,000	630,000	5.0

■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 1 3 3 3 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1 1 2 6 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1 5 7 6 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【東京都内トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2021年	2022年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	青梅9-1	青梅市末広町1丁目4番3	79,500	83,800	5.4
1	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	92,000	97,000	5.4
3	大田9-2	大田区平和島3丁目13番3 『平和島3-1-11』	488,000	511,000	4.7
4	大田9-1	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	307,000	319,000	3.9
5	江戸川9-1	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	357,000	370,000	3.6
6	羽村9-1	羽村市神明台4丁目4番16外	94,300	97,600	3.5
7	江東9-1	江東区新砂2丁目626番3外 『新砂2-3-2』	435,000	450,000	3.4
8	江東9-2	江東区新木場4丁目12番12	312,000	322,000	3.2
9	足立9-1	足立区千住関屋町21番6 『千住関屋町11-21』	260,000	268,000	3.1
10	北9-1	北区堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	333,000	343,000	3.0
10	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	99,000	102,000	3.0

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：03-5549-2202

【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

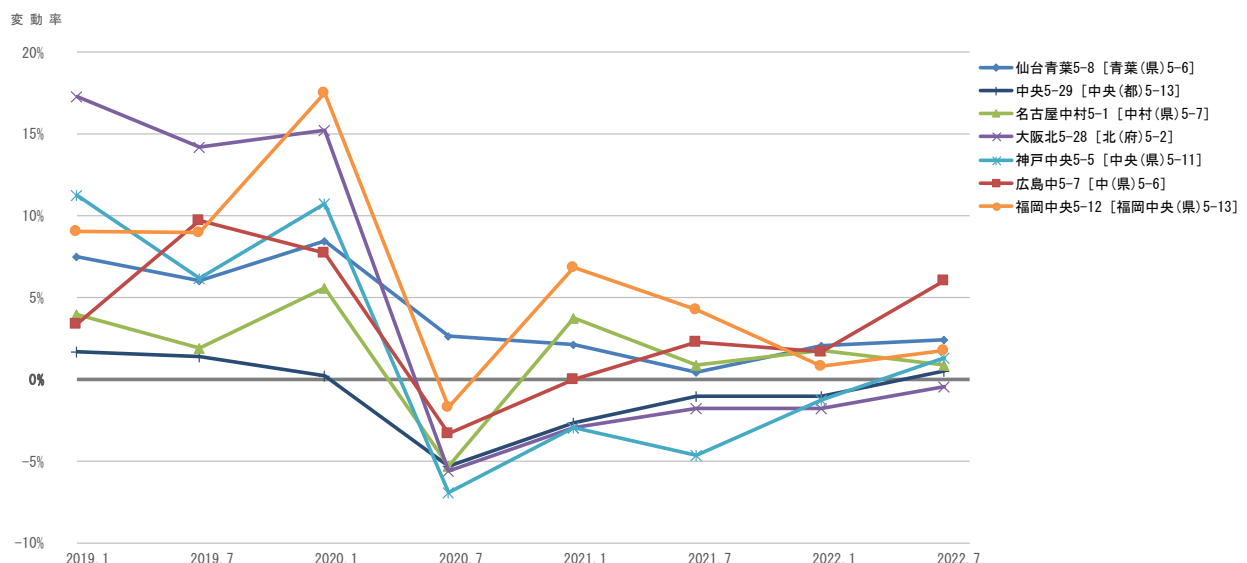
全国主要都市（弊社所在エリア）における代表的な商業地共通地点（国土交通省地価公示の標準地と都道府県地価調査の基準地が同一地点となっている地点）の近時の価格推移を掲載すると以下のとおりである。

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/㎡)	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	価格(千円/㎡)	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

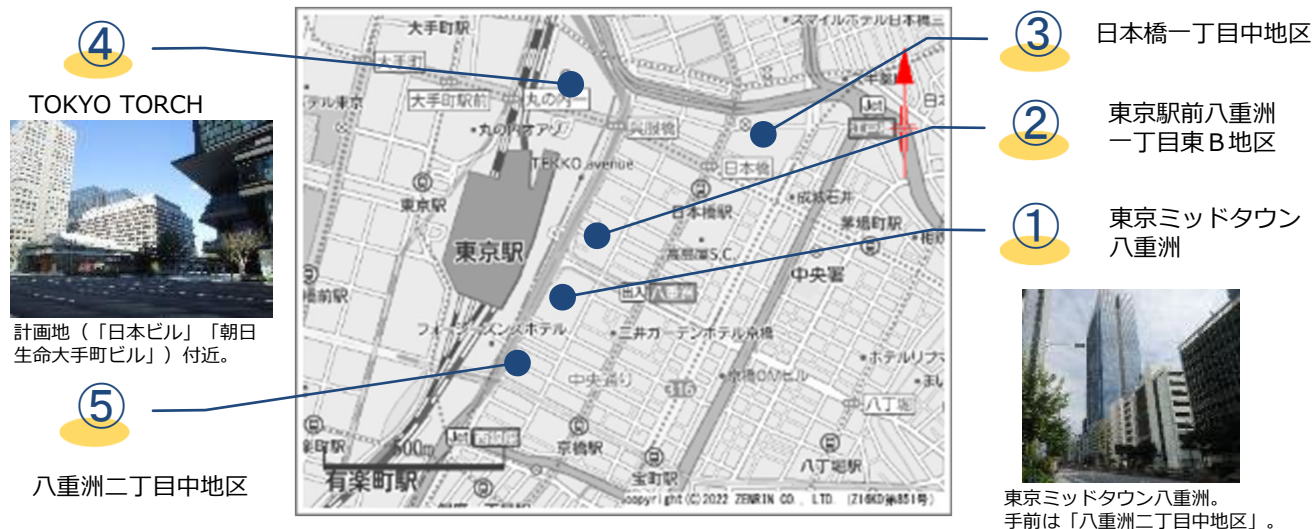


【トピックス② 東京駅周辺（八重洲）エリアの動向】

東京駅周辺、特に中央区八重洲周辺においては、本年9月に「東京ミッドタウン八重洲」の一部の商業施設がプレオープンしたほか周辺において大型プロジェクトが複数進行中であり、動向が注目される。特に規模が大きいプロジェクトを例示すれば下表のとおりである。

■八重洲エリアにおける直近竣工または進行中のプロジェクト

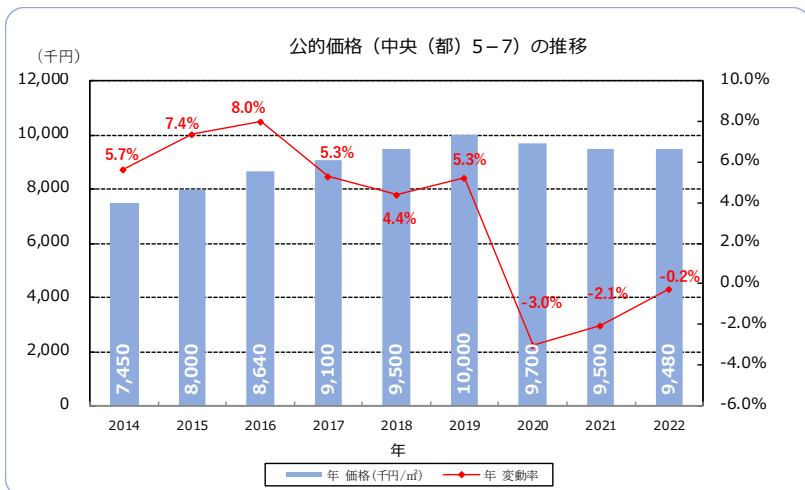
番号	名称	所在	主な用途	竣工(予定)	階数	延べ面積
①	東京ミッドタウン八重洲 (八重洲二丁目北地区)	中央区八重洲2丁目	オフィス等	2022年8月	45F (約240m)	約29万㎡
②	東京駅前八重洲一丁目東B地区	中央区八重洲1丁目	オフィス等	2025年	51F (約250m)	約23万㎡
③	日本橋一丁目中地区	中央区日本橋1丁目	オフィス等	2026年3月	52F (約284m)	約38万㎡
④	TOKYO TORCH (大手町二丁目常盤橋地区)	千代田区大手町2丁目 中央区八重洲1丁目	オフィス等	2027年度	63F (約390m)	約74万㎡
⑤	八重洲二丁目中地区	中央区八重洲2丁目	オフィス等	2028年度	43F (約226m)	約39万㎡



■地価動向（八重洲地区）

2022.7都道府県地価調査における八重洲地区周辺における調査地点は【中央(都)5-7】があり、その推移を示すと右表のとおりである。新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた2020年に地価は下落に転じ、2021年・2022年においても下落が継続している状況が把握される。ただし、下落幅は縮小傾向にあり、今後は、周辺の再開発の進捗が地価に与える影響が注目される。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：03-5549-2202

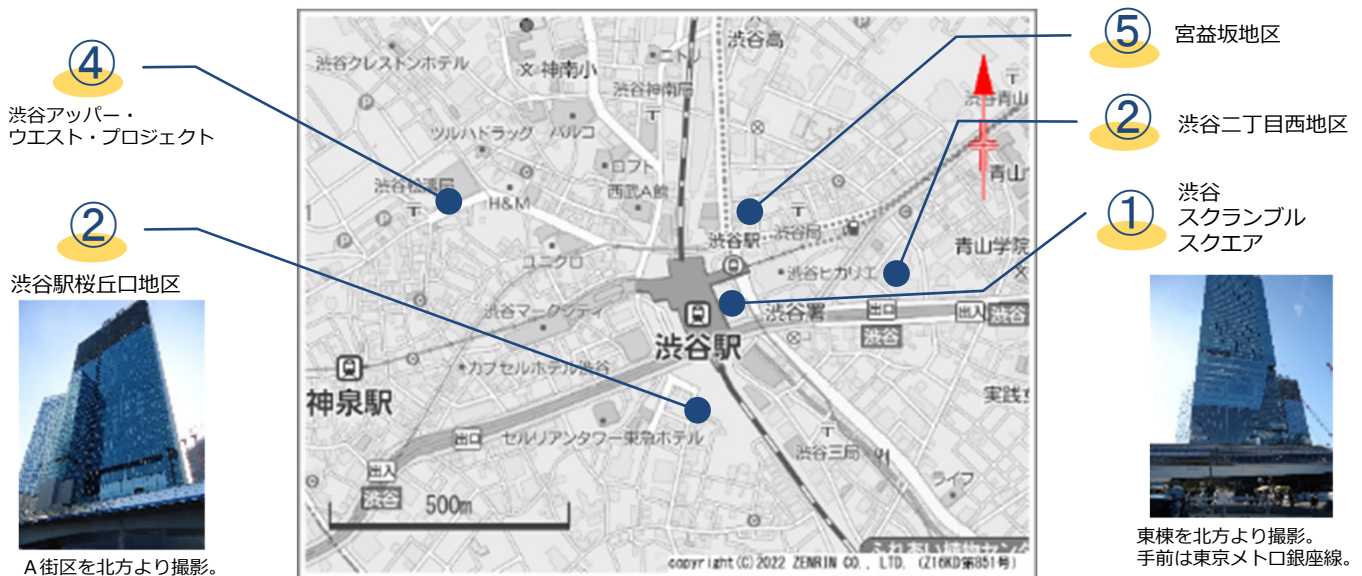


【トピックス③ 渋谷エリアの動向】

「渋谷ヒカリエ」(2012年)を皮切りに、「渋谷ストリーム」(2018年)、「渋谷スクランブルスクエア」(2019年)等の開発が進んだ渋谷エリアにおいて、現在も下記をはじめとした大型再開発プロジェクトが進行・計画されている。

■渋谷エリアにおける直近竣工または進行中のプロジェクト

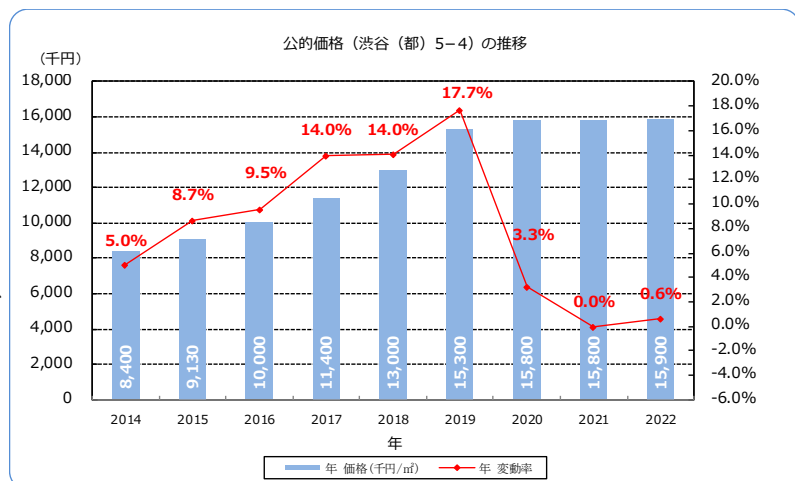
番号	名称	所在 (渋谷区)	主な用途	竣工(予定)	階数	延べ面積
①	渋谷スクランブルスクエア	渋谷2丁目	オフィス等	2019年(東棟) 2027年(中央棟・西棟)	47F(東棟) 10F(中央棟) 13F(西棟)	約28万㎡
②	渋谷駅桜丘口地区	桜丘町	オフィス等	2023年 (A街区・B街区)	39F(A街区) 30F(B街区) 4F(C街区)	約25万㎡
③	渋谷二丁目西地区 (都市再生特別地区)	渋谷2丁目	オフィス等	2025～2029年度	5F(A街区) 41F(B街区) 41F(C街区)	約32万㎡
④	渋谷アッパー・ウエスト プロジェクト	道玄坂2丁目	商業施設等	2027年度	36F	約12万㎡
⑤	宮益坂地区	渋谷1丁目 渋谷2丁目	オフィス等	2024年度 ～ 2028年度	33F(A街区) 7F(B街区) 2F(C街区)	約20万㎡



■地価動向（渋谷地区）

2022.7都道府県地価調査における渋谷周辺における調査地点として【渋谷(都)5-4】の推移を例示すると右表のとおりである。新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた2021年に渋谷エリアの基準地は横ばい又は下落に転じたものの、2022年において、再び上昇に転じている状況が把握される。

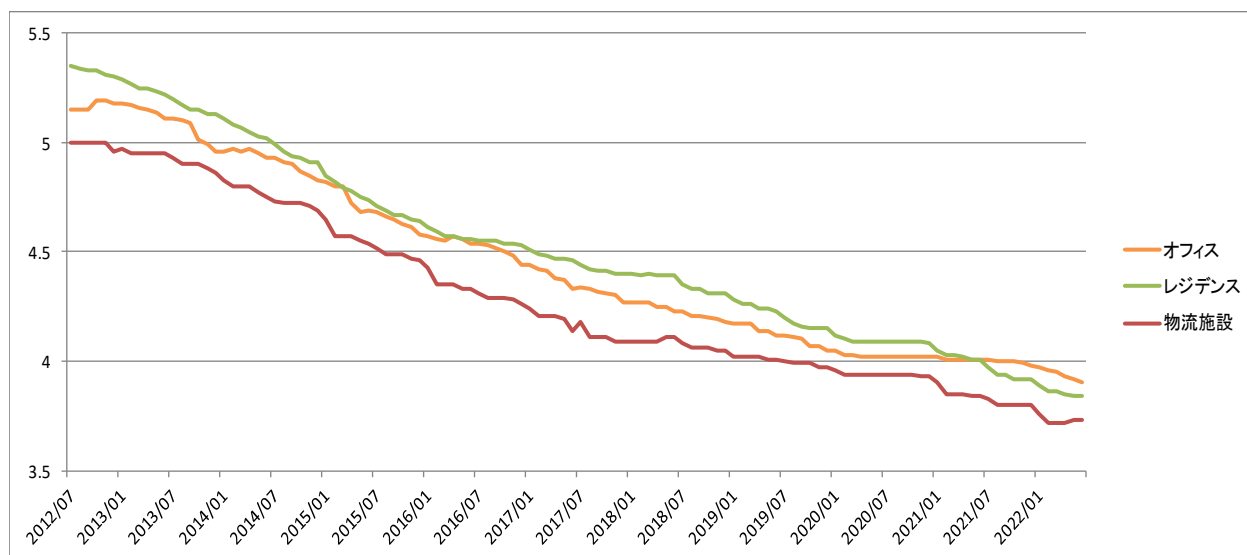
株式会社谷澤総合鑑定所
電話：03-5549-2202



【トピックス④ 利回り動向】

オフィスについては、新型コロナウイルス感染症の拡大が見られた2020年、2021年にかけて、利回りは概ね横ばい傾向にあったものの、2022年に入り再び鑑定CRは低下傾向にあることが観察されている。

■近時の利回り推移（東京都区部／鑑定CR）



■J-REITによる取引(2022年／抜粋)

【都心5区】

名称	主用途	所在(東京都)	契約締結日	取得価格	鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り
サニーライフ芝浦	ヘルスケア	港区港南5丁目	2022/09	6,280,000,000円	3.8%
				249,081,000円	4.0%
BIZCORE渋谷	オフィス	渋谷区渋谷1丁目	2022/07	6,640,000,000円	3.1%
				223,677,000円	3.4%
プライムメゾン早稲田通り	レジデンス	新宿区早稲田町	2022/06	2,200,000,000円	3.4%
				82,295,000円	3.7%
岩本町ツインビル	オフィス	千代田区岩本町2丁目	2022/05	3,380,000,000円	3.6%
				139,958,000円	4.1%
江戸橋ビル	オフィス	中央区日本橋本町1丁目	2022/04	9,600,000,000円	3.3%
				336,607,000円	3.5%

【東京都（都心5区を除く）】

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
二子玉川ライズ	リテール	世田谷区玉川1丁目、玉川2丁目	2022/09	20,200,000,000円	3.8%
				793,374,000円	3.9%
グランカーサ南千住	レジデンス	荒川区南千住3丁目	2022/09	1,159,000,000円	3.9%
				50,484,000円	4.4%
ラグゼナ北千住	レジデンス	足立区千住河原町	2022/08	1,540,000,000円	3.6%
				57,825,000円	3.8%
プライムメゾン江古田の杜	レジデンス	中野区江古田3丁目	2022/07	10,500,000,000円	4.7%
				507,005,000円	4.8%
ツクイ・サンシャイン足立	ヘルスケア	足立区花畑6丁目	2022/06	830,000,000円	3.8%
				34,616,709円	4.2%

こんなとき 谷澤総合鑑定所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。

東京本社概要

〒107-0052

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

Mail: tokyo@tanikan.co.jp

URL: <http://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 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 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ブレイザル(ホテル・旅館等に特化した鑑定評価を行う鑑定会社です)

東京本社以外の拠点一覧

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
TEL:06-6208-3500
FAX:06-6208-3591

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
TEL:052-203-1005
FAX:052-203-1006

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
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
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
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
TEL:092-771-0641
FAX:092-771-0643