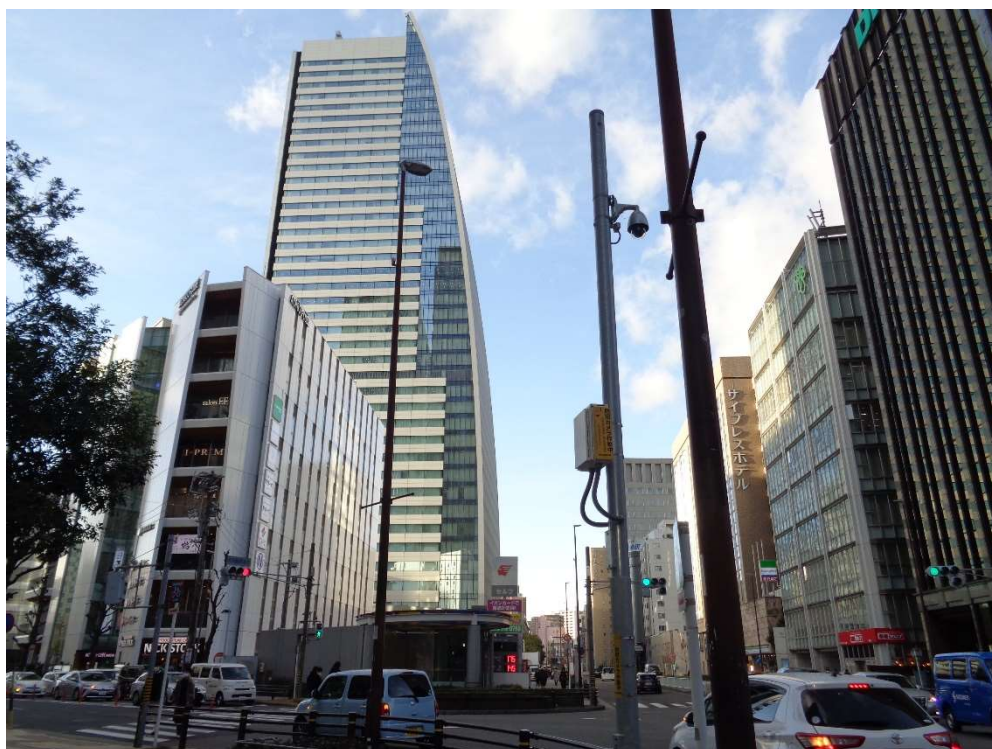


Tanikan Report Chubu

vol.12 2023年地価公示 発表

2023.3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	標準地番号	都道府県	標準地の所在地	2022年	2023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	46,000	59,800	30.0
2	北広島-4	北海道	北広島市美沢3丁目4番8	47,000	60,800	29.4
3	北広島-6	北海道	北広島市東共栄2丁目20番5	29,800	38,500	29.2
4	北広島-14	北海道	北広島市北進町3丁目3番4	53,800	69,500	29.2
5	江別-2	北海道	江別市朝日町13番14	8,600	11,100	29.1
6	江別-3	北海道	江別市東野幌町8番6	46,500	60,000	29.0
6	恵庭-9	北海道	恵庭市恵み野東6丁目11番4	24,800	32,000	29.0
8	恵庭-10	北海道	恵庭市島松寿町1丁目19番4	20,000	25,800	29.0
9	北広島-9	北海道	北広島市白樺町2丁目5番7	28,300	36,500	29.0
10	江別-1	北海道	江別市向ヶ丘22番10	33,000	42,500	28.8

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋東-8	名古屋市東区泉1-5-26	1,100,000	1,300,000	18.2
2	名古屋中-4	名古屋市中区丸の内3-8-1	1,140,000	1,340,000	17.5
3	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2-12-9	720,000	835,000	16.0
4	東海-11	東海市大田町後田141番3	103,000	117,000	13.6
5	東海-28	東海市(東海大田川駅周辺85街区5)	142,000	161,000	13.4
6	名古屋南-8	名古屋市南区豊3-29-15	130,000	146,000	12.3
6	名古屋南-14	名古屋市南区戸部町2丁目18番2	160,000	178,000	11.3
8	東海-27	東海市加木屋町東大堀28番37	95,000	105,000	10.5
9	安城-7	安城市御幸本町503番3	185,000	204,000	10.3
10	東海-6	東海市名和町西前郷1番34	93,500	103,000	10.2

■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	2022年	2023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	67,000	86,000	28.4
2	北広島5-1	北海道	北広島市中央2丁目1番2	44,000	55,000	25.0
3	恵庭5-4	北海道	恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	39,500	49,200	24.6
4	江別5-5	北海道	江別市元江別873番19外	24,000	29,800	24.2
5	江別5-6	北海道	江別市上江別西町42番6外	30,000	37,200	24.0
6	恵庭5-3	北海道	恵庭市島松本町1丁目43番 『島松本町1-10-14』	21,800	27,000	23.9
7	江別5-7	北海道	江別市文京台東町1番25	40,500	50,000	23.5
8	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	48,000	59,000	22.9
9	恵庭5-6	北海道	恵庭市黄金南7丁目18番6	40,000	49,000	22.5
10	江別5-1	北海道	江別市3条6丁目9番2外	27,000	33,000	22.2

■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	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋東5-1	名古屋市東区泉1-13-34	1,230,000	1,400,000	13.8
2	名古屋東5-21	名古屋市中区錦2-19-1	3,800,000	4,300,000	13.2
3	名古屋中5-7	名古屋市中区錦2-11-31	1,560,000	1,760,000	12.8
4	名古屋中5-23	名古屋市中区栄4-14-31	3,060,000	3,450,000	12.7
5	名古屋東5-11	名古屋市東区泉1-23-22	2,450,000	2,730,000	11.4
6	名古屋中村5-34	名古屋市中村区太閤1-20-13	1,020,000	1,130,000	10.8
7	名古屋中村5-29	名古屋市中村区亀島1-5-26	334,000	366,000	9.6
8	名古屋中村5-3	名古屋市中村区井深町15-17	475,000	520,000	9.5
9	名古屋千種5-5	名古屋市千種区今池1-8-8	1,170,000	1,280,000	9.4
10	名古屋千種5-6	名古屋市千種区姫路通3丁目7番	373,000	408,000	9.4

■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	2022年	2023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	78,700	99,100	25.9
2	柏9-3	千葉県	柏市青田新田飛地字元割220番1	99,000	120,000	21.2
3	柏9-1	千葉県	柏市新十余2番1外	135,000	163,000	20.7
4	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	210,000	252,000	20.0
4	市川9-4	千葉県	市川市二俣717番73	190,000	228,000	20.0
4	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	105,000	126,000	20.0
7	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	166,000	199,000	19.9
8	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	137,000	164,000	19.7
9	柏9-4	千葉県	柏市風早1丁目7番1外	79,300	94,800	19.5
10	福岡東9-5	福岡県	福岡市東区二又瀬新町940番1外 『二又瀬新町14-18』	116,000	137,000	18.1

■工業地 変動率【愛知県内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2022年	2023年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋港9-5	名古屋市港区河口町2-11	50,000	58,000	16.0
2	名古屋南9-2	名古屋市南区元塩町4丁目6番外	86,900	97,000	11.6
3	名古屋港9-2	名古屋市港区空見町3番	37,000	40,800	10.3
4	名古屋港9-8	名古屋市港区船見町38番1外	37,500	41,300	10.1
5	名古屋港9-9	名古屋市港区潮見町37番7外	36,000	39,600	10.0
6	東海9-2	東海市新宝町30番2外	35,000	38,400	9.7
7	名古屋南9-1	名古屋市南区要町3丁目14番	85,000	93,000	9.4
8	名古屋南9-3	名古屋市南区忠次1-5-22	89,000	97,200	9.2
9	飛島9-1	海部郡飛島村木場1丁目16番	50,500	55,000	8.9
10	東海9-1	東海市南柴田町ルノ割426番4	43,400	47,000	8.3

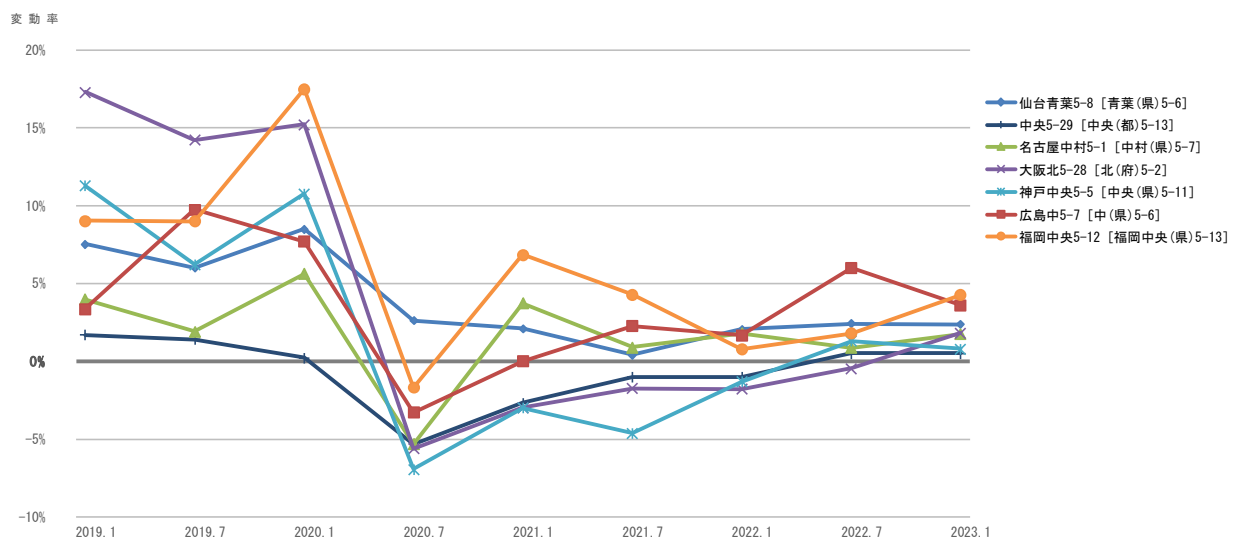
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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/㎡)	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%
2023年1月	2,590	+2.4%	39,500	+0.5%	11,700	+1.7%	22,400	+1.8%	6,250	+0.8%	2,010	+3.6%	4,170	+4.3%
1ヶ年変動率		+4.9%		+1.0%		+2.6%		+1.4%		+2.1%		+9.8%		+6.1%
1.5ヶ年変動率		+7.0%		±0.0%		+4.5%		△0.4%		+0.8%		+11.7%		+6.9%
2ヶ年変動率		+7.5%		△1.0%		+5.4%		△2.2%		△3.8%		+14.2%		+11.5%
2.5ヶ年変動率		+9.7%		△3.7%		+9.3%		△5.1%		△6.7%		+14.2%		+19.1%
3ヶ年変動率		+12.6%		△8.8%		+3.5%		△10.4%		△13.2%		+10.4%		+17.1%

	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	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



前期において唯一下落継続となっていた大阪市（うめきたエリア）についても上昇に転じており、地価の観点からは、一先ずは脱コロナとなったものと認められる。

【トピックス② 名古屋市都市部での主な開発計画】

＜リニア開業に向けた都心まちづくり＞

- リニア中央新幹線の開業に向け、名古屋駅周辺地区、栄地区を2核一体とする都心部において、名古屋大都市圏の中核都市にふさわしい、高い国際競争力を発揮する都心部の形成を目指している。

＜名古屋駅周辺の主な開発計画＞

- 名鉄名古屋駅地区再開発(地図①)
- 用途は商業施設・オフィス・住宅・ホテル等の高さ160m~180m程度(30階程度)の複合ビルであり、延床面積・竣工時期等は未定である。
- ノリタケの森プロジェクト(地図②)
- 延床面積約14万㎡、地上6階(駐車場棟7階)の、イオンモール初のオフィス併設型施設であり、竣工・開業済である。
- NAGOYA the TOWER (地図③)
- 延床面積約5.4万㎡の42階建(約149m)の、名古屋駅徒歩圏で最高層のタワーマンションであり、2020年3月着工、2023年4月完成予定である。



＜栄駅前周辺での主な開発計画＞

- 栄広場再開発(錦三丁目24番街区市有地等活用事業(地図④))
- 栄エリアの中心部の「栄広場」を中心とする再開発であり、延床面積約6万㎡、36階 建(約200m)の、オフィス・ホテル・シアター・商業施設等から構成される複合ビルを予定している(完成予定時期は2026年)。
- オリエンタルビル建替・再開発計画(地図⑤)
- 名古屋三越栄店を運営する、オリエンタルビルの建替計画であり、延床面積約13万㎡、34階建(約180m)の、商業施設・ホテル・コンベンション施設等を擁する複合ビル。着工は2024年以降、完成予定時期は2029年である。
- 中部日本ビルディング(中日ビル) 建替(地図⑥)
- 2024年度完成を目指して現在進行中の建替計画であり、延床面積約11.3万㎡の、オフィス・ホテル・商業施設・イベントスペース・多目的ホール等からなる複合ビルである。

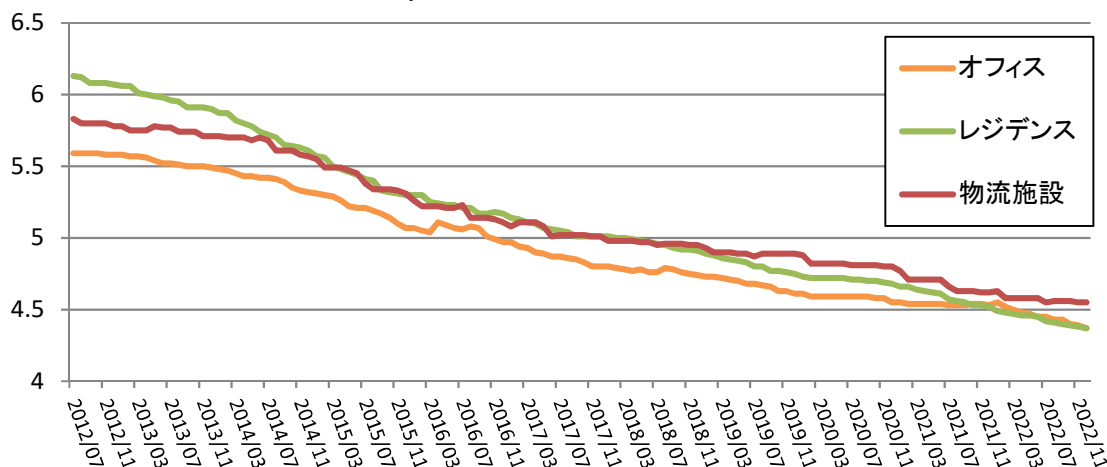


- プラウドタワー名古屋錦(錦二丁目7番第一種市街地再開発事業)(地図⑦)
- 野村不動産、旭化成不動産レジデンス、NTT都市開発、長谷工不動産の4社が分譲の超高層マンション(360戸)であり、完成・販売済である。

【トピックス③ J-REITによる取得状況】

新型コロナウイルス感染拡大の影響のため、2019年末から2020年にかけては足踏みしたものの、近時においては堅調に推移している。

近時の利回り推移（中部圏/鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得（2022～2023年/抜粋）

【名古屋市】

名称	主用途	所在(愛知県)	取得日	取得価格	鑑定CR
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り
東松ビル	オフィス	名古屋市中区錦1丁目	2023/04	17,300,000,000円	4.0%
				734,000,000円	4.2%
フィール清船	レジ	名古屋市中川区清船町1丁目	2023/03	1,500,000,000円	4.1%
				62,000,000円	4.1%
サンハウス野並	レジ	名古屋市緑区鳴海町	2023/03	780,000,000円	4.6%
				40,000,000円	5.2%
HF伏見レジデンス (willDo 伏見)	レジ	名古屋市中区栄1丁目	2023/01	610,000,000円	3.9%
				27,000,000円	4.5%
HF今池南レジデンス (グレンパーク今池南 EAST&WEST)	レジ	名古屋市千種区今池南9丁目	2023/01	860,000,000円	3.9%
				37,000,000円	4.3%
いちご丸の内サウスビル (ISM 名古屋丸の内ビル)	オフィス	名古屋市中区錦2丁目	2022/11	1,750,000,000円	4.1%
				79,000,000円	4.5%
ラグゼナ浄心	レジ	名古屋市区西城西4丁目	2022/09	620,000,000円	4.2%
				27,000,000円	4.3%
S-RESIDENCE名駅	レジ	名古屋市区西那古野2丁目	2022/08	522,000,000円	4.2%
				21,000,000円	4.1%
S-FORT浄心	レジ	名古屋市区西上名古屋2丁目	2022/08	522,000,000円	4.4%
				23,000,000円	4.5%
S-RESIDENCE堀田	レジ	名古屋市区瑞穂区苗代町	2022/08	475,000,000円	4.6%
				22,000,000円	4.5%
栄センタービル	オフィス 商業施設	名古屋市中区栄3丁目	2022/06	4,000,000,000円	4.0%
				181,000,000円	4.5%
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%

【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
クインテッサ ホテル伊勢志摩	ホテル	三重県志摩市阿児町	2023/04	610,000,000円	5.2%
				32,000,000円	5.2%
セントレアロジスティクスセンター	ロジ	愛知県常滑市セントレア4丁目	2023/02	10,470,000,000円	4.5%
				517,000,000円	4.9%
イーアス春日井	商業施設	愛知県春日井市六軒屋町	2022/10	14,490,000,000円	4.5%
				660,000,000円	4.6%
S-RESIDENCE一宮駅前	レジ	愛知県一宮市栄2丁目	2022/08	650,000,000円	4.8%
				32,000,000円	5.0%

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	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(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(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 80名(2023年3月1日時点)

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)

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