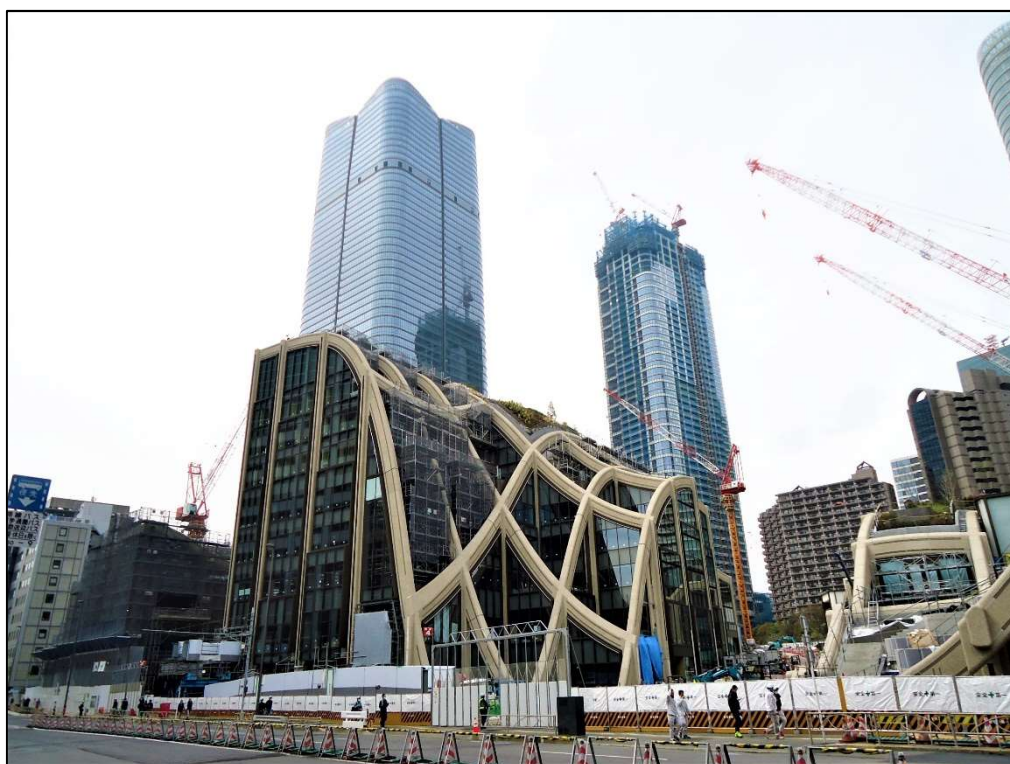


Tanikan Report Tokyo

vol.3 2023年地価公示 発表

2023.3版



麻布台ヒルズ（2023年竣工予定）



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【東京都内トップ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	足立-21	足立区綾瀬1丁目111番2外 『綾瀬1-32-3』	782,000	845,000	8.1
2	足立-72	足立区千住緑町1丁目1番8 『千住緑町1-2-1』	470,000	507,000	7.9
3	荒川-3	荒川区東日暮里1丁目1番13 『東日暮里1-3-2』	1,030,000	1,110,000	7.8
4	中野-1	中野区新井2丁目48番27 『新井2-8-10』	670,000	720,000	7.5
5	北-22	北区滝野川5丁目6番4外 『滝野川5-6-4』	885,000	951,000	7.5
6	荒川-6	荒川区東日暮里6丁目777番1 『東日暮里6-40-9』	580,000	622,000	7.2
7	北-7	北区赤羽1丁目32番14 『赤羽1-32-12』	1,270,000	1,360,000	7.1
8	荒川-17	荒川区東尾久6丁目978番1 『東尾久6-8-1』	597,000	639,000	7.0
9	新宿-18	新宿区赤城下町69番2外	705,000	754,000	7.0
10	台東-6	台東区池之端1丁目14番1 『池之端1-4-28』	1,760,000	1,880,000	6.8

■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
10	江別5-3	北海道	江別市大麻ひかり町45番8	45,000	55,000	22.2

■商業地 変動率【東京都内トップ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	台東5-5	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,600,000	1,740,000	8.8
2	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	3,370,000	3,640,000	8.0
3	中野5-1	中野区中野3丁目107番10外 『中野3-36-15』	4,450,000	4,800,000	7.9
4	板橋5-19	板橋区板橋1丁目48番26 『板橋1-48-12』	798,000	855,000	7.1
5	板橋5-8	板橋区大和町14番2外 『大和町14-14』	790,000	846,000	7.1
6	北5-11	北区王子5丁目3番33 『王子5-5-3』	814,000	871,000	7.0
7	台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』	4,450,000	4,760,000	7.0
8	北5-17	北区志茂2丁目2番20外 『志茂2-2-15』	701,000	749,000	6.8
9	台東5-28	浅草2丁目52番11 『浅草2-34-11』	1,330,000	1,420,000	6.8
10	荒川5-6	荒川区西日暮里2丁目417番9 『西日暮里2-54-8』	1,040,000	1,110,000	6.7

■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【東京都内トップ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	羽村9-1	羽村市栄町3丁目5番1外	89,200	98,000	9.9
2	八王子9-1	八王子市北野町587番2	128,000	140,000	9.4
3	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	100,000	109,000	9.0
4	東京瑞穂9-1	西多摩郡瑞穂町長岡2丁目7番5	73,800	79,300	7.5
5	日の出9-1	西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下原35番6	91,800	98,700	7.5
6	武蔵村山9-1	武蔵村山市伊奈平1丁目71番1	110,000	117,000	6.4
7	立川9-1	立川市一番町4丁目42番2	161,000	170,000	5.6
8	昭島9-1	昭島市武蔵野2丁目179番外 『武蔵野2-12-10』	152,000	160,000	5.3
9	大田9-1	大田区東糀谷6丁目1335番1外 『東糀谷6-2-16』	347,000	365,000	5.2
10	大田9-5	城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	291,000	306,000	5.2

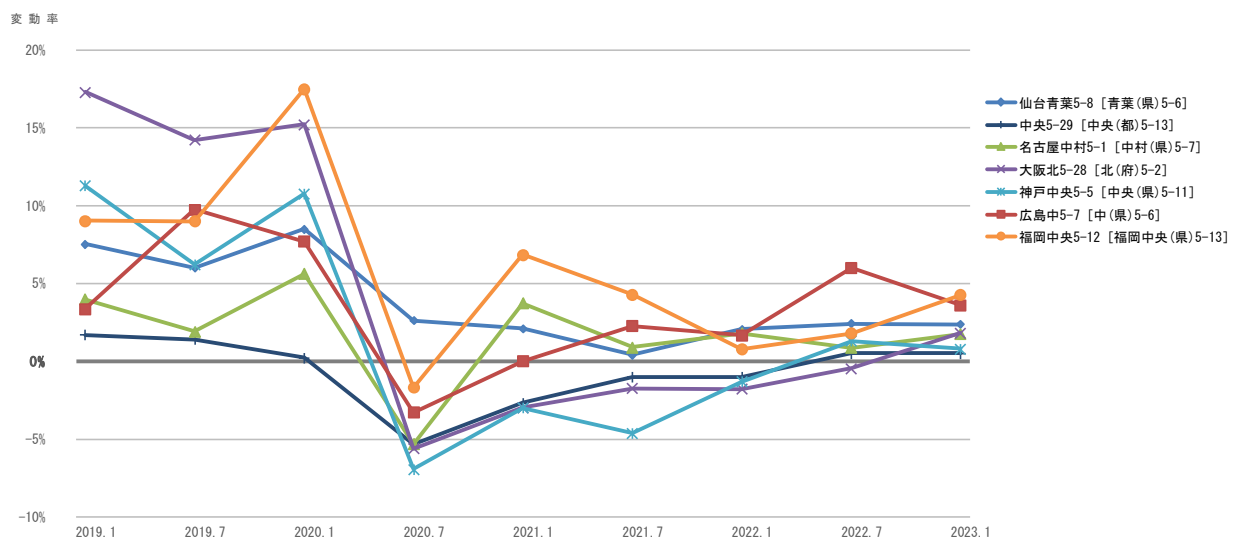
【トピックス① 新型コロナウイルスの地価への影響】

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



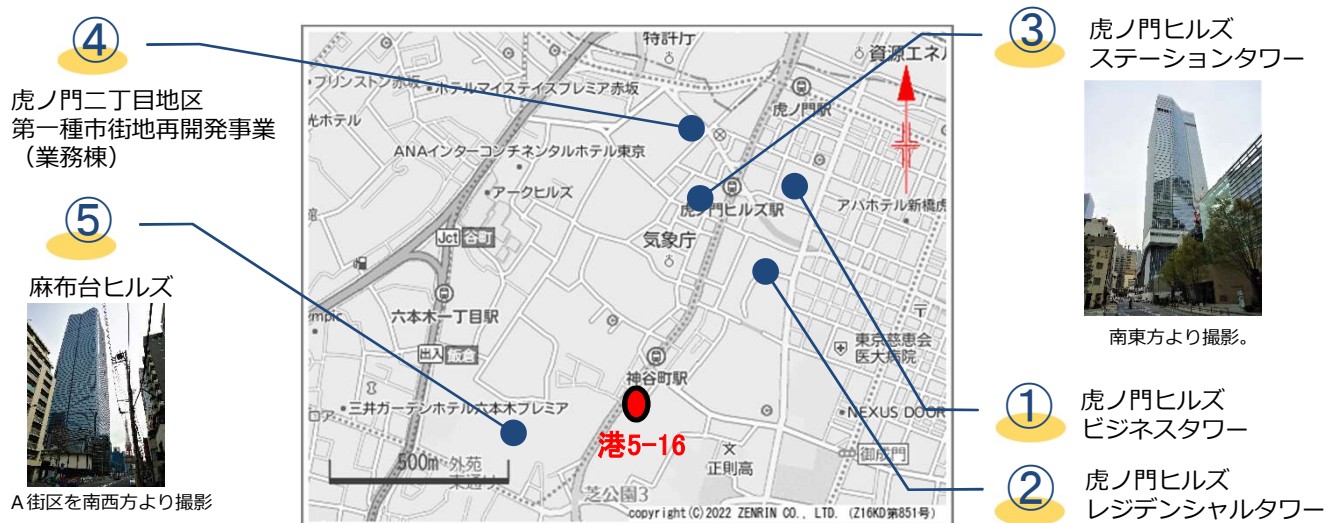
前期において唯一下落継続となっていた大阪市（うめきたエリア）についても上昇に転じており、地価の観点からは、一先ずは脱コロナとなったものと認められる。

【トピックス② 虎ノ門（及び麻布台）エリアの動向】

虎ノ門エリアにおいては、従来まで主に中小規模のオフィスビルが集積するエリアであったが、2014年の「虎ノ門ヒルズ森タワー」竣工をはじめとして多数の大規模再開発プロジェクトが近年竣工を迎えるか、または、進行中であり、国内有数の高度商業地域へと変貌を続けている。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。

■虎ノ門・麻布台エリアにおける直近竣工または進行中のプロジェクト

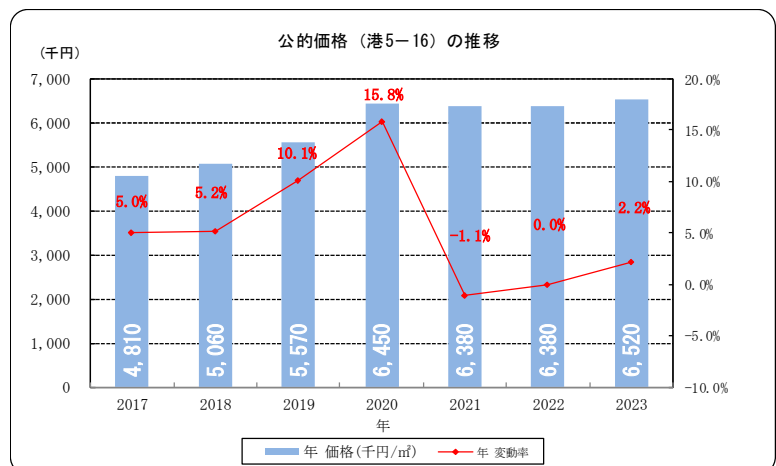
番号	名称	所在 (港区)	主な用途	竣工時期	階数	延べ面積
①	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	虎ノ門1丁目	オフィス等	2020年1月	36F・B3F	約17万㎡
②	虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー	愛宕1丁目	レジデンス等	2022年1月	54F・B4F	約12万㎡
③	虎ノ門ヒルズ ステーションタワー	虎ノ門1丁目 虎ノ門2丁目	オフィス等	2023年7月(予定)	49F・B4F	約24万㎡
④	虎ノ門二丁目地区 第一種市街地再開発事業 (業務棟)	虎ノ門2丁目	オフィス等	2023年11月(予定)	38F・B2F	約18万㎡
⑤	麻布台ヒルズ	虎ノ門5丁目 麻布台1丁目 六本木3丁目	レジデンス・ オフィス等	2023年(予定)	64F・B5F 外	約86万㎡



■地価動向（虎ノ門地区）

2023.1地価公示における標準地のうち上記⑤麻布台ヒルズ付近の標準地としては【港5-16】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2021年に地価変動率は下落したものの、直近の2023年においては地価変動率は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③ 横浜(みなとみらい等)エリアの動向】

横浜・みなとみらいエリアは、「パシフィコ横浜」等の大規模な国際会議施設や「横浜ランドマークタワー」等の超高層店舗付事務所ビル等が存する中、現在も開発プロジェクトが複数進行している。業務エリアとしての側面を有する一方で、観光地としての側面もあり、観覧場、ホテル等の観光客向けの用途の進出も観察されている。

■横浜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 (横浜市)	主な用途	竣工時期	階数 (塔屋は含まない)	延べ面積
①	横浜州市庁舎	中区 本町6丁目	事務所等	2020年	32F・B2F	約14万㎡
②	JR横浜タワー	西区 南幸1丁目	店舗・事務所等	2020年	26F・B3F	約10万㎡
③	ウェスティンホテル横浜 (アパートメントベイ横浜)	西区 みなとみらい4丁目	ホテル等	2022年	23F	約7万㎡
④	横浜コネクトスクエア	西区 みなとみらい3丁目	事務所 ホテル 店舗 等	2023年	28F・B1F	約12万㎡
⑤	ミュージックテラス (Kアリーナ横浜/ヒルトン横浜/ Kタワー横浜)	西区 みなとみらい6丁目	観覧場 ホテル 事務所等	2023年(予定)	9F 26F・B1F 21F・B1F	約12万㎡

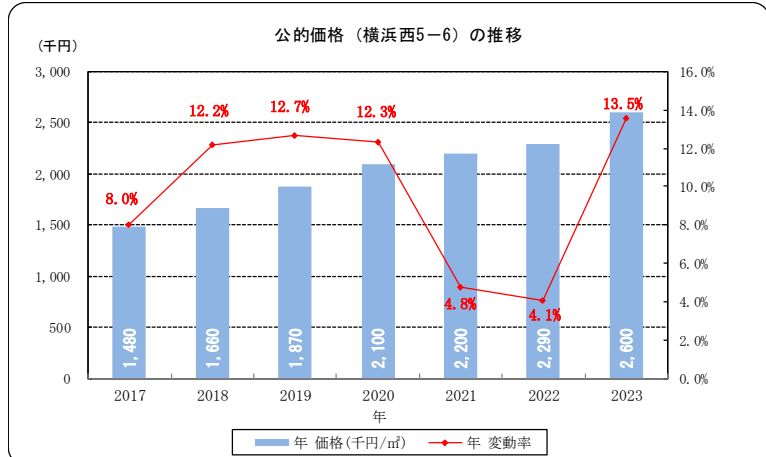


■地価動向（横浜・みなとみらい地区）

2023.1地価公示におけるみなとみらい地区における標準地として【横浜西5-6】の価格推移を例示すると右表のとおりである。

2018年以降、10%超の地価上昇を示していた中で、2021年・2022年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、地価上昇率は縮小したものの、直近においては再び上昇幅の拡大が見られている。

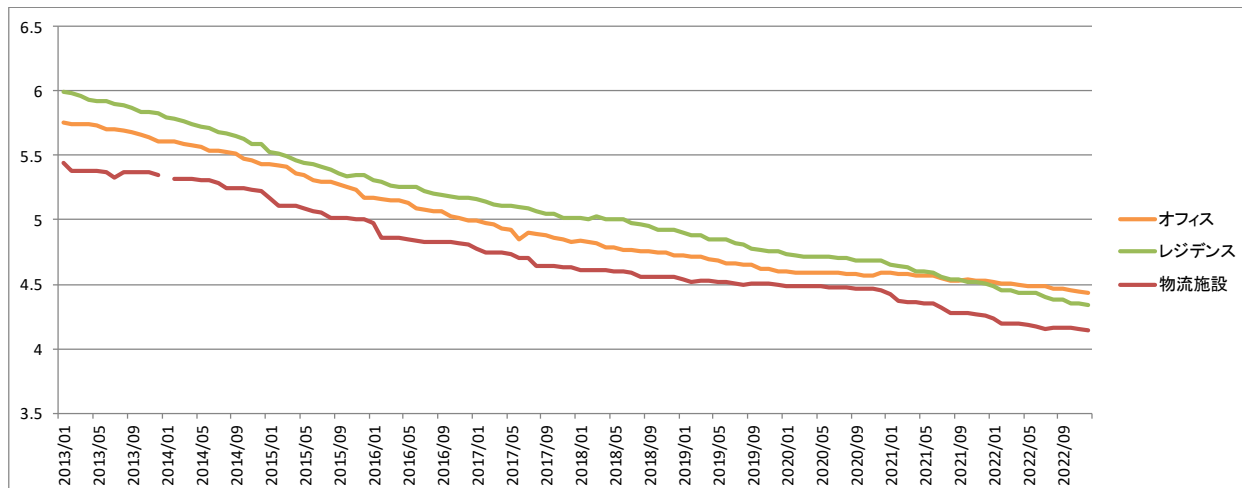
株式会社谷澤総合鑑定所
電話：03-5549-2202



【トピックス④ 利回り動向】

直近10年間の利回りの推移を概観すると、下表に記載するいずれの用途も、利回りは下落基調で推移している。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、利回りは一時的に横ばい傾向にあった状況が見受けられるものの、直近1年間については、再び鑑定CRは低下傾向にあるものと把握される。なお、従前まではオフィス利回りはレジデンスより低位で推移してきたところ、2021年にレジデンスの利回りがオフィスを下回る状況へ変化しており、新型コロナウイルス感染症拡大期におけるオフィス賃貸市場の弱さが影響したものと考えられる。

■近時の利回り推移（関東エリア／鑑定CR）



■J-REITによる取引(2023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
S-GATE赤坂	オフィス	港区赤坂6丁目	2023/03	1,400,000,000円	3.1%
				47,000,000円	3.4%
S-GATE FIT 日本橋馬喰町	オフィス	中央区日本橋馬喰町1丁目	2023/03	6,300,000,000円	3.4%
				225,000,000円	3.6%
霞が関東急ビル	オフィス	千代田区霞が関3丁目	2023/03	30,600,000,000円	3.2%
				1,034,000,000円	3.4%
相鉄フレッサイン新橋烏森口	ホテル	港区新橋4丁目	2023/03	8,400,000,000円	3.9%
				403,945,000円	4.8%
the ARGYLE aoyama	オフィス	港区北青山2丁目	2023/02	23,900,000,000円	2.7%
				670,897,000円	2.8%

【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
スプレンドィッド錦糸町Ⅰ	レジデンス	墨田区緑4丁目	2023/03	850,000,000円	3.5%
				31,905,000円	3.8%
SOMPO ケア そんぼの家 大森西	ヘルスケア	大田区大森西7丁目	2023/03	1,462,000,000円	3.6%
				67,221,577円	4.6%
IIF大田マニュファクチャリングセンター	工場	大田区東糀谷6丁目	2023/03	4,570,000,000円	4.0%
				200,000,000円	4.4%
プラウドフラット菊川	レジデンス	墨田区立川4丁目	2023/02	2,720,000,000円	3.7%
				108,514,595円	4.0%
コンフォリア日暮里	レジデンス	荒川区西日暮里2丁目	2023/01	2,660,000,000円	3.6%
				100,477,000円	3.8%

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(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 79名(2023年3月21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