Tanikan Report Chubu

vol.13　2023年地価調査　発表

2023.9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	基準地番号	都道府県	基準地の所在地	2022年	2023年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	千歳－３	北海道	千歳市栄町５丁目３番外内	75,000	98,000	30.7
2	千歳－１	北海道	千歳市東雲町５丁目５２番	59,000	77,000	30.5
3	千歳－１０	北海道	千歳市みどり台北４丁目５番７ 『みどり台北４－５－７』	31,000	40,000	29.0
4	恵庭－４	北海道	恵庭市柏木町３丁目５４９番１４７ 『柏木町３－１０－１８』	25,200	32,500	29.0
5	恩納－１	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原３６番外	19,000	24,500	28.9
6	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』	26,000	33,500	28.8
7	北広島－２	北海道	北広島市共栄町４丁目８番２３	38,500	49,500	28.6
8	千歳－２	北海道	千歳市青葉３丁目９番１３ 『青葉３－５－３』	40,600	52,000	28.1
9	宮古島－１６	沖縄県	宮古島市伊良部字国仲屋敷９０番	12,500	16,000	28.0
10	千歳－９	北海道	千歳市大和１丁目８番４６ 『大和１－８－２０』	38,000	48,000	26.3
10	北広島－３	北海道	北広島市稲穂町東６丁目１番１４	47,500	60,000	26.3

■住宅地 変動率【愛知県内トップ１０ 】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2022年	2023年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	中－１	名古屋市中区錦１丁目３２４番１ 『錦１－３－２８』	1,400,000	1,630,000	16.4
2	千種－７	名古屋市千種区橋本町２丁目１３番２外	425,000	492,000	15.8
3	中村－４	名古屋市中村区則武２丁目２２０１番 『則武２－２２－２』	520,000	600,000	15.4
4	東海－５	東海市高横須賀町５丁目５６番	114,000	131,000	14.9
5	中－２	名古屋市中区丸の内１丁目７３５番 『丸の内１－７－３９』	718,000	800,000	11.4
6	東海－１０	東海市東海町２丁目４番４	85,800	94,500	10.1
7	東海－１	東海市加木屋町小家ノ脇５番２３１	84,300	92,800	10.1
8	南－２	名古屋市南区砂口町１４８番	129,000	140,000	8.5
9	東海－７	東海市中ノ池５丁目１２番１４	106,000	115,000	8.5
10	東海－２	東海市加木屋町大堀１８番４外	81,600	88,500	8.5

株式会社谷澤総合鑑定所
電話： 052-203-1005

■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	2022年	2023年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	大津５－１	熊本県	菊池郡大津町大字室字門出１７６番４	68,000	90,000	32.4
2	千歳５－３	北海道	千歳市北栄２丁目１３４５番２７ 『北栄２－３－９』	78,000	102,000	30.8
3	千歳５－１	北海道	千歳市東雲町１丁目６番４	61,700	80,500	30.5
4	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』	73,000	95,000	30.1
5	北広島５－１	北海道	北広島市共栄町４丁目１８番２	44,500	57,000	28.1
6	大津5－２	熊本県	菊池郡大津町大字引水字三吉原 ７５０番２外	43,000	55,000	27.9
7	白馬５－２	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字新田 ３０２０番８３７外	31,500	40,100	27.3
8	北広島５－４	北海道	北広島市美沢１丁目１番３外	55,000	70,000	27.3
9	北広島5－３	北海道	北広島市中央６丁目８番１０	57,000	72,000	26.3
10	菊陽5－２	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上 １１番８	105,000	132,000	25.7

■商業地 変動率【愛知県内トップ１０】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2022年	2023年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	中５－１２	名古屋市中区錦２丁目１９０１番 『錦２－１９－１』	3,880,000	4,450,000	14.7
2	中村５－３	名古屋市中村区名駅南３丁目３０８番２ 『名駅南３－３－４４』	595,000	670,000	12.6
3	千種５－３	名古屋市千種区池下１丁目４１３番 『池下１－４－１５』	752,000	845,000	12.4
4	東５－２	名古屋市東区泉２丁目２１１０番外 『泉２－２１－２５』	668,000	750,000	12.3
5	中川５－２	名古屋市中川区八田町１８１２番	220,000	246,000	11.8
6	安城５－４	安城市桜町２８１番 『桜町１７－２』	162,000	181,000	11.7
7	安城５－２	安城市朝日町５６１番１８ 『朝日町１５－１５』	162,000	180,000	11.1
8	東海５－１	東海市養父町２丁目１６番	122,000	135,000	10.7
9	千種５－４	名古屋市千種区内山３丁目２６０５番 『内山３－２６－１３』	802,000	885,000	10.3
10	千種５－５	名古屋市千種区末盛通５丁目６番外	632,000	696,000	10.1

株式会社谷澤総合鑑定所
電話： 052-203-1005

■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	2022年	2023年	変動率
				円／㎡	円／㎡	%
1	大津９－１	熊本県	菊池郡大津町大字室字狐平１５７６番１	18,300	24,000	31.1
2	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』	119,000	155,000	30.3
3	千歳９－１	北海道	千歳市泉沢１００７番３９外	6,800	8,800	29.4
4	菊池９－１	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖１１２６番７	12,000	15,500	29.2
5	須恵９－２	福岡県	糟屋郡須恵町大字植木字尾黒 １８１番１４外	59,000	74,000	25.4
6	須恵９－１	福岡県	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 １３５６番１	41,500	52,000	25.3
7	宇美９－１	福岡県	糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺 ３３８１番１１外	34,700	43,000	23.9
8	粕屋９－１	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋 ２７２９番４	91,800	112,000	22.0
9	古賀９－１	福岡県	古賀市青柳字井ノ浦３５２６番３外	38,800	47,000	21.1
10	新宮９－１	福岡県	糟屋郡新宮町上府北４丁目１５６１番１６外 『上府北４－１－３０』	42,200	51,000	20.9

■工業地 変動率【愛知県内トップ１０】

順位	基準地番号	基準地の所在地	2022年	2023年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	小牧９－２	小牧市新小木２丁目６番	76,000	88,000	15.8
2	南９－１	名古屋市南区南野３丁目１２９番１外	90,000	101,000	12.2
3	飛島９－１	海部郡飛島村東浜２丁目１番２５外	56,900	62,900	10.5
4	港９－１	名古屋市港区木場町３番	91,000	100,000	9.9
5	熱田９－１	名古屋市熱田区古新町１丁目６１番	141,000	150,000	6.4
6	刈谷９－１	刈谷市小垣江町本郷下５１番１	66,300	70,000	5.6
7	知立９－１	知立市西町本田１６番１	71,500	75,000	4.9
8	東海９－１	東海市名和町中埋田２２番３外	61,500	64,500	4.9
9	岡崎９－２	岡崎市牧平町字岩田３番３２外	38,100	39,700	4.2
10	港９－２	名古屋市港区藤前１丁目７３１番外	58,000	60,400	4.1

株式会社谷澤総合鑑定所
電話： 052-203-1005

【トピックス① 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＞

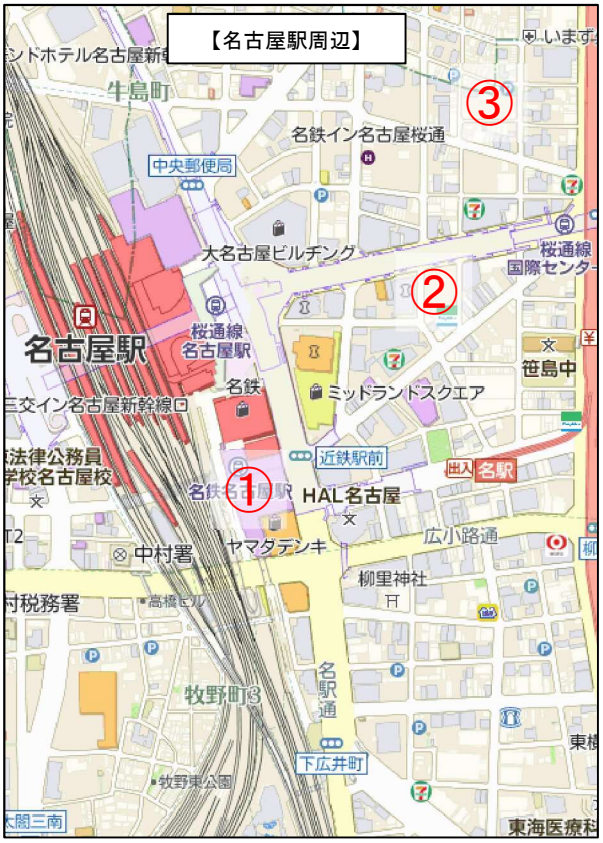
●リニア中央新幹線の開業に向け、名古屋駅周辺地区、栄地区を2核一体とする都心部において、名古屋大都市圏の中核都市にふさわしい、高い国際競争力を発揮する都心部の形成を目指している。

＜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)
●商業施設・オフィス・ホテル等から構成される複合ビルが予定されており、2023年に基本設計に着手。延床面積・竣工時期等は未定であるが、名鉄名古屋駅4線化もあわせて再開発が検討されており、リニア開業に向けた名古屋駅周辺のまちづくりにおける目玉事業の一つである。

■明治安田生命名古屋駅前ビル建替計画(地図②)
●名古屋駅から地下街(ユニモール)で直結する延床面積約4万㎡、20階建(約100m)の環境配慮型オフィスであり、2026年完成予定である。

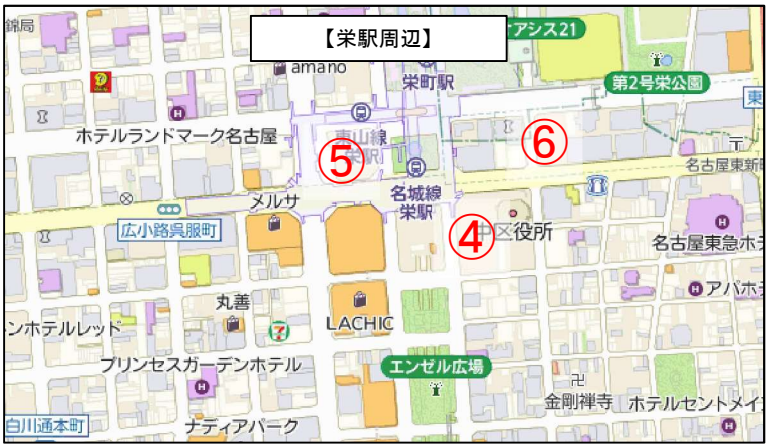
■(仮称) 名駅三丁目計画 (地図③)
●名駅徒歩圏に位置する延床面積約1万㎡の24階建(約86m)タワーマンション開発計画であり、2023年5月着工、2026年完成予定である。



＜栄地区での主な開発計画＞

■中日ビル (地図④)
●1966年の開業以来名古屋・栄のシンボルとして親しまれてきた旧中日ビルの建て替え計画であり、延床面積約11.7万㎡、33階建(約158m)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に生まれ変わる。2024年春に全面開業を予定しており、栄地区をけん引する新たなシンボルとして期待される。

■(仮称) 錦三丁目25番街区計画 (地図⑤)
●「名古屋の新たなランドマークとなる国内外の文化・交流価値創造拠点」をコンセプトに、栄エリア中心部の「栄広場」を中心とする再開発である。オフィス・ホテル・シネコン・商業施設等から構成される延床面積約11万㎡、41階建(約211m)、周辺エリアとの回遊性を高め、地区全体の新たな賑わいを創出する複合ビルを予定している(完成予定時期2026年)。



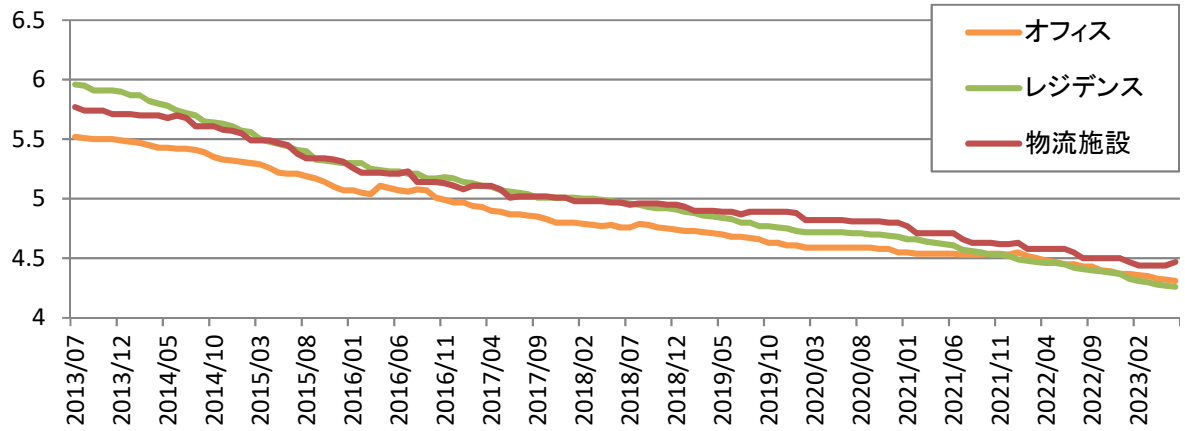
■(仮称) S2計画 (地図⑥)
●第一生命保険㈱、鹿島建設㈱、㈱ノリタケカンパニーリミテドの3社による延床面積約4万㎡、19階建(約100m)のオフィスビル開発計画である。事業者であるノリタケの食器から着想を得た優美な外観とともに、ウォーカブルなまちづくりにも貢献するオフィスビルとして期待される。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：052-203-1005

【トピックス② 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、近時においては低位にて推移している。

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 NCF(あるいはNOI)	鑑定CR 取引利回り
プラウランド堀田	レジ	名古屋市瑞穂区堀田通7丁目	2023/07	1,380,000,000円	4.4%
				63,000,000円	4.6%
Nasic望が丘	レジ	名古屋市名東区望が丘	2023/07	695,000,000円	4.4%
				33,000,000円	4.8%
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	名古屋市西区城西4丁目	2022/09	620,000,000円	4.2%
				27,000,000円	4.3%
S-RESIDENCE名駅	レジ	名古屋市西区那古野2丁目	2022/08	522,000,000円	4.2%
				21,000,000円	4.1%
S-FORT浄心	レジ	名古屋市西区上名古屋2丁目	2022/08	522,000,000円	4.4%
				23,000,000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 NCF(あるいはNOI)	鑑定CR 取引利回り
愛西物流センター	ロジ	愛知県愛西市南河田町	2023/07	4,050,000,000円	3.7%
				166,000,000円	4.1%
刈谷物流センター	ロジ	愛知県刈谷市小垣江町	2023/07	6,050,000,000円	3.7%
				253,000,000円	4.2%
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%

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すし、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　不動産鑑定士　西村　邦広
不動産鑑定士　寺本　啓二
不動産鑑定士　小椋　真一郎
不動産鑑定士　石井　識章
不動産鑑定士　伊藤　彬

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　　東京都知事登録 第65706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　81名(2023年9月20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