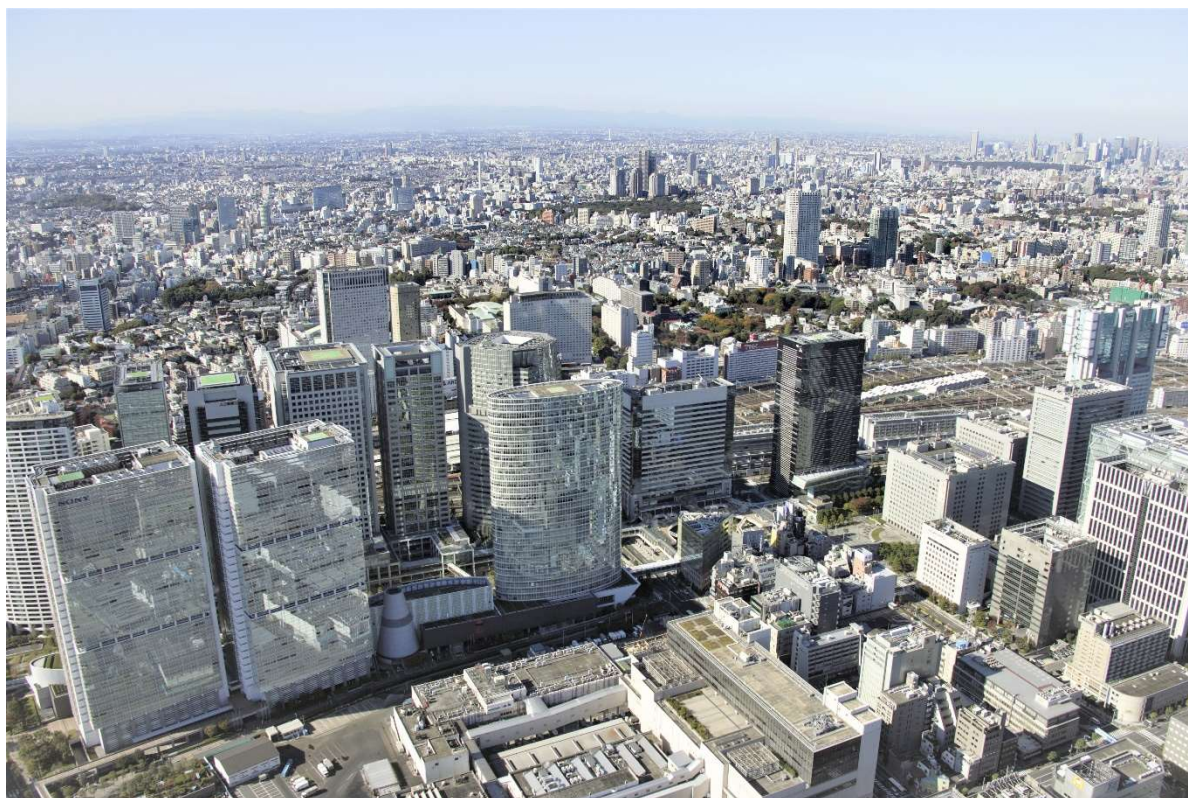


Tanikan Report Tokyo

vol.4 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	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【東京都内トップ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	豊島-8	豊島区北大塚1丁目26番3 『北大塚1-24-3』	720,000	770,000	6.9
2	荒川-1	荒川区南千住8丁目20番39 『南千住8-4-7』	639,000	683,000	6.9
3	豊島-7	豊島区高田1丁目343番5 『高田1-36-11』	683,000	730,000	6.9
4	杉並-7	杉並区久我山1丁目370番4 『久我山1-5-17』	747,000	798,000	6.8
5	豊島-2	豊島区西池袋4丁目1480番23外 『西池袋4-16-3』	647,000	691,000	6.8
6	品川-8	品川区北品川5丁目628番2外 『北品川5-9-28』	1,200,000	1,280,000	6.7
7	足立-12	足立区綾瀬3丁目22番10 『綾瀬3-22-7』	603,000	643,000	6.6
8	大田-1	大田区北千束1丁目790番16 『千川1-20-8』	672,000	716,000	6.5
9	豊島-4	豊島区千川1丁目12番14 『千川1-20-8』	676,000	720,000	6.5
10	文京-7	文京区小石川5丁目17番12 『小石川5-17-12』	986,000	1,050,000	6.5

■ 商業地 変動率【全国トップ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	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【東京都内トップ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	台東5-1	台東区浅草1丁目17番9 『浅草1-29-6』	2,270,000	2,540,000	11.9
2	台東5-17	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,650,000	1,840,000	11.5
3	台東5-23	台東区浅草1丁目7番19 『浅草1-30-11』	1,210,000	1,330,000	9.9
4	台東5-24	台東区浅草1丁目56番2 『浅草1-9-2』	2,630,000	2,890,000	9.9
5	足立5-4	足立区千住3丁目70番2	1,550,000	1,700,000	9.7
6	足立5-5	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,420,000	1,550,000	9.2
7	中野5-7	中野区中野5丁目30番7 『中野5-64-9』	5,170,000	5,630,000	8.9
8	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』	853,000	928,000	8.8
9	荒川5-7	荒川区南千住5丁目18番7 『南千住5-37-3』	810,000	880,000	8.6
10	北5-9	北区滝野川7丁目8番3 『滝野川7-8-8』	1,190,000	1,290,000	8.4

■工業地 変動率【全国トップ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	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【東京都内トップ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	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	102,000	113,000	10.8
2	羽村9-1	羽村市神明台4丁目4番16外	97,600	106,000	8.6
3	青梅9-1	青梅市末広町1丁目4番3	83,800	90,500	8.0
4	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	97,000	103,000	6.2
5	昭島9-1	昭島市武蔵野3丁目35番 『武蔵野3-2-20』	150,000	158,000	5.3
6	足立9-2	足立区入谷4丁目21番11外 『入谷4-21-22』	238,000	250,000	5.0
7	北9-1	北区堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	343,000	358,000	4.4
8	足立9-1	足立区千住関屋町21番6 『千住関屋町11-21』	268,000	279,000	4.1
8	大田9-1	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	319,000	332,000	4.1
8	江戸川9-1	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	370,000	385,000	4.1

■ 商業地

経済活動の正常化を背景として、店舗需要が回復傾向となったこと等により商業地についても地価の回復傾向が認められる。

		2019	2020	2021	2022	2023
商業地	東京都	6.8	1.3	-0.3	2.0	4.5
	都区部	8.4	1.8	-0.3	2.2	5.1
	多摩	2.3	-0.4	0.0	1.5	2.9

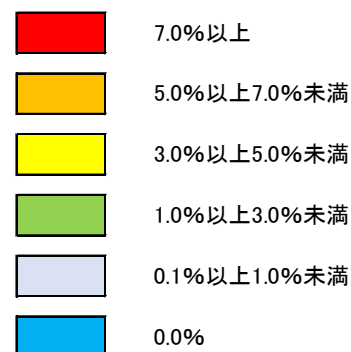
2022年においては都心部における商業地の地価は横ばいを示す区もあったところ、2023年は全ての区で3%以上の上昇となり、都区部・商業地においては地価の回復傾向が鮮明になっている。

・2023年

Map of Tokyo 23 wards showing the percentage of the population aged 75 and over in 2023. The map is color-coded: red for 7.0% or more, orange for 5.0% or more, and yellow for 5.0% or less.

区 (Ward)	75歳以上人口割合 (%)
板橋区 (Itabashi)	5.0%以上7.0%未満
練馬区 (Nerima)	5.0%以下
北区 (Kita)	7.0%以上
足立区 (Adachi)	5.0%以下
葛飾区 (Katsushika)	5.0%以下
豊島区 (Toshima)	5.0%以下
文京区 (Bunkyo)	5.0%以上7.0%未満
荒川区 (Arakawa)	5.0%以上7.0%未満
台東区 (Taitoh)	7.0%以上
墨田区 (Suidoh)	5.0%以下
江戸川区 (Edogawa)	5.0%以下
中野区 (Nakano)	5.0%以上7.0%未満
新宿区 (Shinjuku)	5.0%以下
千代田区 (Chiyoda)	5.0%以下
中央区 (Chuo)	5.0%以下
港区 (Minato)	5.0%以上7.0%未満
江東区 (Kohdo)	5.0%以上7.0%未満
杉並区 (Suginami)	5.0%以上7.0%未満
渋谷区 (Shibuya)	5.0%以下
世田谷区 (Setagaya)	5.0%以下
目黒区 (Meguro)	5.0%以上7.0%未満
品川区 (Shinagawa)	5.0%以上7.0%未満
大田区 (Ohta)	5.0%以下

A map of Tokyo's 23 wards, color-coded by population density. The map shows various wards such as Toshima, Nakano, Saitama, and others, with colors ranging from light green to dark green, indicating different levels of population density.



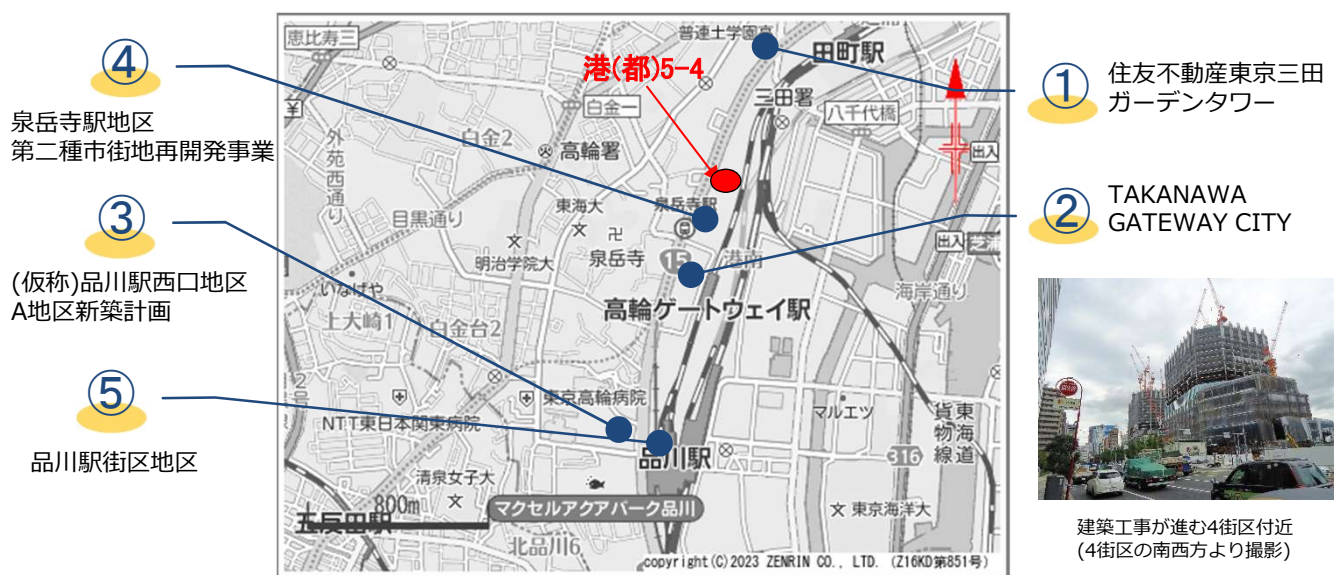
【トピックス② 品川・田町エリアの動向】

品川・田町エリアにおいては、2020年にJR新駅「高輪ゲートウェイ」駅が開設され、近接する街区において約9.5haの車両基地跡地の再開発プロジェクトである「TAKANAWA GATEWAY CITY」（下表②）が進行している。また、リニア中央新幹線の始発駅となる予定の「品川」駅周辺においても複数の開発計画が進展している。

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。

■品川・田町エリアにおける直近竣工または進行中の主なプロジェクト

番号	名称	所在 (港区)	主な用途	竣工時期 (予定)	階数 (地下は省略)	延べ面積	事業主体
①	住友不動産東京三田ガーデンタワー	三田3丁目	オフィス等	2023年3月	42F	約20万㎡	住友不動産
②	TAKANAWA GATEWAY CITY	芝浦4丁目 三田3丁目 港南2丁目 高輪2丁目	1街区: 住宅棟	2025年3月以降	44F	約15万㎡	東日本旅客鉄道
			2街区: 文化創造棟		6F	約3万㎡	
			3街区: 複合棟Ⅱ		31F	約21万㎡	
			4街区: 複合棟Ⅰ (North・South)		30F	約46万㎡	
③	(仮称)品川駅西口地区A地区新築計画	高輪3丁目	オフィス等	2026年度	29F	約31万㎡	京浜急行電鉄
④	泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業	高輪2丁目 芝浦4丁目 港南2丁目	住宅等	2028年	30F	約11万㎡	東急不動産等
⑤	品川駅街区地区	北街区	オフィス等	2030年度	28F	約17万㎡	東日本旅客鉄道
		南街区(南-a)	オフィス等	2036年度	28F	約20万㎡	京浜急行電鉄

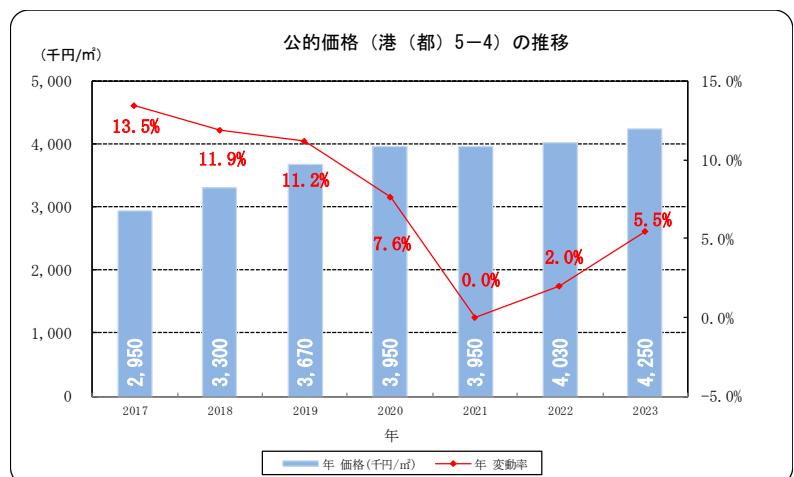


■地価動向（品川・田町エリア）

2023.7地価調査における基準地のうち上記③付近の基準地としては【港(都)5-4】があり、その推移を示すと右表のとおりである。

2020年にJR新駅「高輪ゲートウェイ」が開設され、周辺の開発が進展する中、2021年は新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け上昇から横ばいに転じたものの、直近の2023年においては地価変動率は上昇に復している。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：03-5549-2202



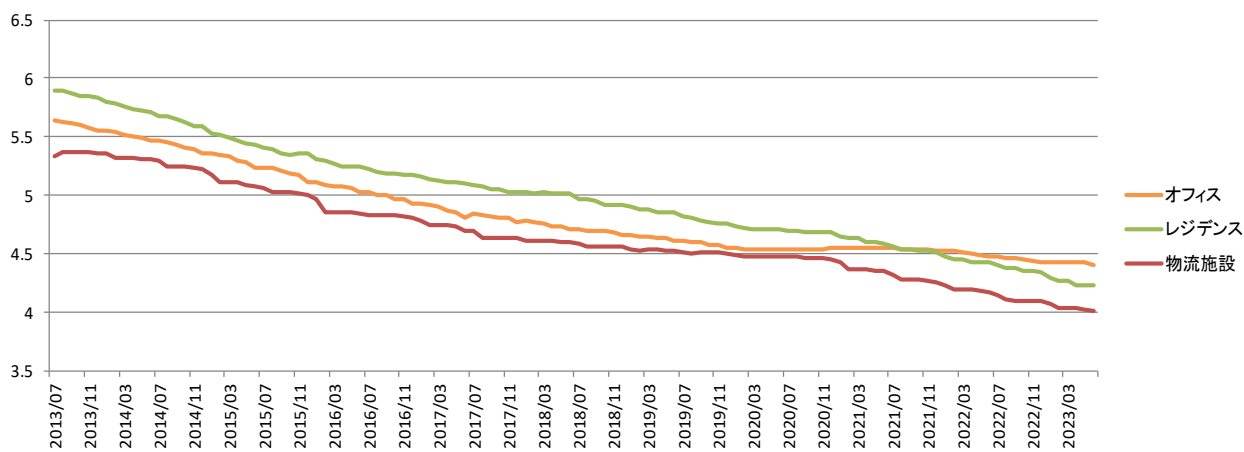
【トピックス③ 利回り動向】

直近10年間の利回りの推移を概観すると、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた2020年頃を除き、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状況が把握される。但し、直近の利回りの変動状況は用途ごとにやや異なる様相が見られ、レジデンスの低下幅に比して、オフィスの低下幅は緩やかに推移した結果、2022年頃以降、関東エリアの鑑定CRにおいては、オフィスがレジデンスを上回る状況となっている。

今後の見通しについては、世界的に金利上昇が見られる中で我が国の金融政策の動向等に注視が必要な状況である。

■近時の利回り推移（関東エリア／鑑定CR）

鑑定CRの推移



■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
レジディア御茶ノ水Ⅲ	レジデンス	千代田区外神田2丁目	2023/09	1,279,000,000円	3.6%
				52,929,000円	4.1%
MIMARU東京 八丁堀	ホテル	中央区日本橋茅場町3丁目	2023/09	5,114,000,000円	3.6%
				202,000,000円	3.9%
KOKO HOTEL 銀座一丁目	ホテル	中央区銀座1丁目	2023/08	17,800,000,000円	3.7%
				695,107,000円	3.9%
BIZCORE築地	オフィス	中央区築地4丁目	2023/06	9,800,000,000円	3.4%
				349,040,000円	3.6%
ヒューリック小舟町ビル	オフィス	中央区日本橋小舟町	2023/06	10,970,000,000円	3.4%
				442,000,000円	4.0%

【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
レジディア目黒Ⅳ	レジデンス	目黒区目黒2丁目	2023/09	1,853,000,000円	3.6%
				76,106,000円	4.1%
大崎ブライトタワー・大崎ブライトプラザ	オフィス	品川区北品川5丁目	2023/08	13,100,000,000円	3.2%
				433,499,000円	3.3%
アーバンパーク蒲田南Ⅰ	レジデンス	大田区東六郷1丁目	2023/08	641,000,000円	3.6%
				31,620,000円	4.9%
コンフォリア高島平	レジデンス	板橋区新河岸2丁目	2023/08	3,900,000,000円	3.8%
				157,136,000円	4.0%
MFLP新木場Ⅰ	物流施設	江東区新木場4丁目	2023/07	5,940,000,000円	3.3%
				210,000,000円	3.5%

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 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(3)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp>

所属鑑定士 81名(2023年9月20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