

# Tanikan Report Chubu

vol.14 2024年地価公示 発表

2024.4版



## ■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-201	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	38,700	49,500	27.9
2	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	62,000	76,500	23.4
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	8,910	10,800	21.2
4	千歳-10	北海道	千歳市柏陽2丁目3番11	17,000	20,500	20.6
5	帯広-8	北海道	帯広市大空町1丁目6番13	14,700	17,700	20.4
6	千歳-1	北海道	千歳市緑町3丁目13番 『緑町3-2-5』	50,000	60,100	20.2
7	福岡博多-7	福岡県	福岡市博多区麦野3丁目5番3 『麦野3-17-24』	163,000	195,000	19.6
8	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	13,300	15,900	19.5
9	千歳-5	北海道	千歳市花園5丁目33番 『花園5-2-14』	61,500	73,500	19.5
10	幕別-5	北海道	中川郡幕別町札内あかしや町47番23	22,600	27,000	19.5

## ■ 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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋中-3	名古屋市中区上前津2丁目1208番	835,000	970,000	16.2
1	名古屋東-8	名古屋市東区泉1丁目502番	1,300,000	1,510,000	16.2
3	名古屋東-9	名古屋市東区徳川町2609番1	338,000	385,000	13.9
4	名古屋熱田-9	名古屋市熱田区花町501番1外	290,000	330,000	13.8
5	名古屋千種-5	名古屋市千種区桐林町2丁目37番	386,000	437,000	13.2
5	知立-12	知立市山屋敷町霞山5番19	106,000	120,000	13.2
7	東海-28	東海市大田町蟹田122番1	161,000	182,000	13.0
7	名古屋熱田-10	名古屋市熱田区花表町1808番	208,000	235,000	13.0
9	名古屋熱田-4	名古屋市熱田区高蔵町611番	259,000	292,000	12.7
9	知立-7	知立市山町御手洗2番54	118,000	133,000	12.7

## ■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津5-1	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷 1096番2外	57,800	77,000	33.2
2	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂 2343番2	73,000	95,500	30.8
3	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	66,000	86,000	30.3
4	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越 4093番2	17,200	22,400	30.2
5	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	92,000	119,000	29.3
6	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	59,000	76,000	28.8
7	千歳美浜5-301	千葉県	千葉市美浜区豊砂1番4	280,000	356,000	27.1
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,950,000	6,200,000	25.3
9	北広島5-2	北海道	北広島市栄町1丁目1番3	86,000	106,000	23.3
10	札幌東5-6	北海道	札幌市東区北8条東1丁目2番3外 『北8条東1-2-1』	496,000	610,000	23.0

## ■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	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋東5-11	名古屋市東区泉1丁目13番34	2,730,000	3,140,000	15.0
2	名古屋千種5-4	名古屋市千種区池下1丁目413番	787,000	904,000	14.9
3	一宮5-11	一宮市栄1丁目6番5	175,000	200,000	14.3
4	名古屋千種5-1	名古屋市千種区井上町43番1外	615,000	700,000	13.8
4	名古屋中5-28	名古屋市中区錦3丁目914番1外	1,740,000	1,980,000	13.8
6	名古屋東5-1	名古屋市東区泉1丁目1317番	1,400,000	1,590,000	13.6
7	一宮5-7	一宮市栄2丁目12番4外	185,000	210,000	13.5
8	名古屋中5-33	名古屋市中区錦1丁目614番外	1,500,000	1,700,000	13.3
9	名古屋千種5-2	名古屋市千種区春岡1丁目1119番外	363,000	410,000	12.9
10	名古屋熱田5-3	名古屋市熱田区金山町1丁目205番	2,060,000	2,320,000	12.6

## ■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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	市川9-1	千葉県	市川市塩浜3丁目17番12	252,000	325,000	29.0
2	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	199,000	255,000	28.1
3	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	126,000	160,000	27.0
4	柏9-1	千葉県	柏市新十余2番1外	163,000	200,000	22.7
5	恵庭9-1	北海道	恵庭市戸磯612番	9,400	11,500	22.3
6	市川9-3	千葉県	市川市高浜町3番3	164,000	200,000	22.0
7	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	41,500	50,000	20.5
8	尼崎9-7	兵庫県	尼崎市東海岸町1番60	98,000	118,000	20.4
9	志免9-1	福岡県	糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	68,200	82,000	20.2
10	大阪住之江9-2	大阪府	大阪市住之江区南港中1丁目7番 『南港中1-2-90』	121,000	145,000	19.8

## ■工業地 変動率【愛知県内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	2023年	2024年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋港9-5	名古屋市港区河口町205番外	58,000	66,000	13.8
2	名古屋港9-4	名古屋市港区稲永3丁目801番1	57,600	64,500	12.0
3	飛島9-2	海部郡飛島村大字梅之郷字中梅60番7	58,200	64,500	10.8
4	名古屋港9-2	名古屋市港区空見町3番	40,800	45,000	10.3
5	一宮9-3	一宮市伝法寺5丁目11番1外	82,000	90,100	9.9
6	名古屋中川9-1	名古屋市中川区清船町4丁目1番23外	112,000	123,000	9.8
7	清須9-1	清須市朝日愛宕53番	73,300	80,000	9.1
8	清須9-4	清須市春日五反地49番1外	91,200	99,400	9.0
9	名古屋港9-8	名古屋市港区船見町38番1外	41,300	45,000	9.0
10	安城9-1	安城市今本町石田35番2	73,500	80,000	8.8

## 【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。

※JR東海は2024年3月29日、目指してきた2027年の開業を断念する方針を発表。静岡県でのトンネル工事に着手できる見込みが立たないため、静岡工区の工事は10年かかるとしており、計算上は34年以降の開業になる見通しであると報じられている。

### ＜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いる。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。

※当初は2022年度に工事を始める予定であったものの、新型コロナウイルス感染症の影響で延期した。現在、地権者らと計画内容やスケジュールを見直しているとのことであり、2030年代のできるだけ早い時期の駅の開業を目指す考えを示している。

#### ■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) 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）

●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・イベントスペース等からなる複合ビルに生まれ変わる。本年春に全面開業を予定している。

#### ■(仮称) 錦三丁目25番街区計画（地図⑤）

●オフィス・ホテル・商業施設等から構成される延床面積約11万㎡、41階建(約211m)、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)。



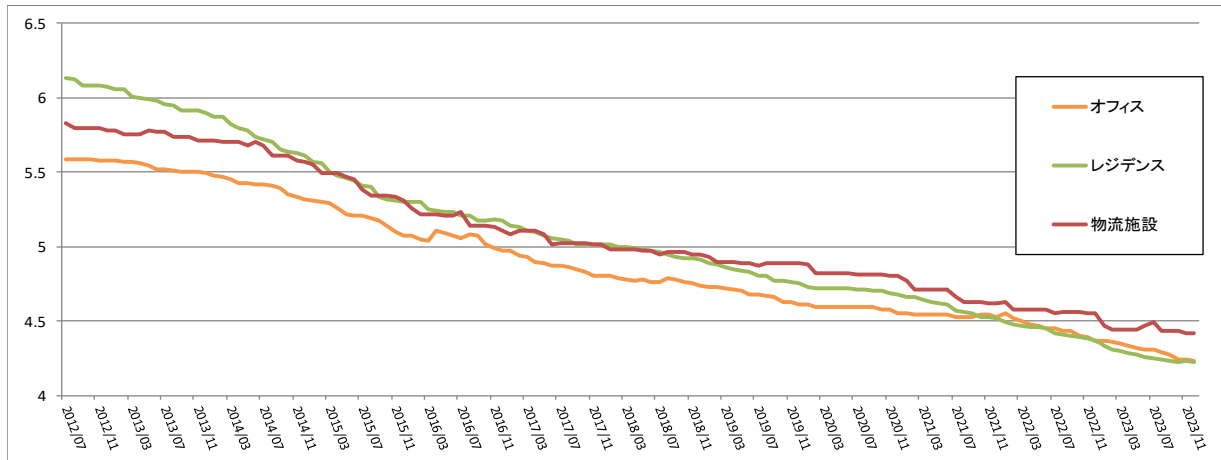
#### ■(仮称) S2計画（地図⑥）

●第一生命保険(株)、鹿島建設(株)、(株)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。

## 【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、近時においては下落傾向にて推移している。一方で、直近においては横這い傾向がみられる。

### 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		
JMFLレジデンス名駅南(Dimora 名駅南)	レジ	名古屋市市中村区名駅南3丁目	2023/12	2,290,000,000円	3.8%	94,000,000円	4.1%
ホテルウィンゲインターナショナルセレクト名古屋栄	ホテル	名古屋市中区栄3丁目	2023/11	2,470,000,000円	4.1%	119,000,000円	4.8%
アーバンネット伏見ビル	オフィス	名古屋市中区錦1丁目	2023/10	8,750,000,000円	3.4%	327,000,000円	3.7%
ブラウランド堀田	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	名古屋市中区城西4丁目	2022/09	620,000,000円	4.2%	27,000,000円	4.3%

### 【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		
ホテルインターゲート金沢	ホテル	石川県金沢市高岡町2丁目	2024/02	3,250,000,000円	4.6%	152,000,000円	4.7%
ソシオ刈谷今岡町	レジ	愛知県刈谷市今岡町	2024/01	1,134,000,000円	4.6%	54,803,000円	4.8%
犬山物流センター	ロジ	愛知県犬山市字北平塚	2023/10	3,270,000,000円	3.8%	134,000,000円	4.1%

# 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	不動産鑑定士	藤井	徹
	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	加藤	真弓
	不動産鑑定士	伊藤	彬
	不動産鑑定士	岩崎	健哲



# 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  
大阪府知事登録(イ)第26550号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補06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(2024年4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