

# Tanikan Report Tokyo

vol.5 2024年地価公示 発表

2024.4版



新宿駅西口付近

## ■ 住宅地 変動率【全国トップ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	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【東京都内トップ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	港-17	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2-3-27』	1,730,000	1,970,000	13.9
2	港-19	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	1,380,000	1,560,000	13.0
3	新宿-18	新宿区赤城下町69番2外	754,000	850,000	12.7
4	立川-1	立川市錦町3丁目78番1 『錦町3-12-23』	360,000	397,000	10.3
5	目黒-14	目黒区三田2丁目205番4 『三田2-1-5』	1,380,000	1,520,000	10.1
6	品川-17	品川区東品川4丁目13番 『東品川4-2-11』	908,000	1,000,000	10.1
7	目黒-3	目黒区中目黒3丁目535番28 『中目黒3-14-7』	1,010,000	1,110,000	9.9
8	新宿-15	新宿区北新宿1丁目362番26 『北新宿1-27-5』	690,000	758,000	9.9
9	目黒-7	目黒区青葉台2丁目522番69外 『青葉台2-2-17』	1,550,000	1,700,000	9.7
9	目黒-22	目黒区青葉台3丁目503番3 『青葉台3-5-44』	2,480,000	2,720,000	9.7

## ■ 商業地 変動率【全国トップ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	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	千葉美浜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【東京都内トップ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	台東5-5	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,740,000	2,050,000	17.8
2	台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』	4,760,000	5,560,000	16.8
3	台東5-39	台東区西浅草3丁目2番10 『西浅草3-4-2』	910,000	1,050,000	15.4
4	台東5-11	台東区西浅草3丁目15番10 『西浅草3-9-3』	1,120,000	1,290,000	15.2
5	台東5-28	台東区浅草2丁目52番11 『浅草2-34-11』	1,420,000	1,630,000	14.8
6	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	3,640,000	4,100,000	12.6
7	中野5-12	中野区中野5丁目21番7 『中野5-67-5』	3,140,000	3,530,000	12.4
8	中野5-1	中野区中野3丁目107番10外 『中野3-36-15』	4,800,000	5,390,000	12.3
9	文京5-5	文京区小石川1丁目2番5外 『小石川1-3-21』	2,720,000	3,050,000	12.1
10	渋谷5-18	渋谷区円山町31番1外 『円山町1-12』	1,480,000	1,650,000	11.5
10	足立5-2	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,480,000	1,650,000	11.5

## ■工業地 変動率【全国トップ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	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	千葉県柏市新十余二番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【東京都内トップ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	羽村9-1	羽村市栄町3丁目5番1外	98,000	110,000	12.2
2	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	109,000	120,000	10.1
3	大田9-5	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	306,000	336,000	9.8
4	東京瑞穂9-1	西多摩郡瑞穂町長岡2丁目7番5	79,300	85,400	7.7
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外	98,700	106,000	7.4
6	八王子9-1	八王子市北野町587番2	140,000	150,000	7.1
7	武蔵村山9-1	武蔵村山市伊奈平1丁目71番1	117,000	125,000	6.8
8	大田9-4	大田区大森南3丁目433番12 『大森南3-22-9』	310,000	330,000	6.5
9	立川9-1	立川市一番町4丁目42番2	170,000	180,000	5.9
10	江戸川9-4	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	379,000	400,000	5.5

# 【トピックス① 東京都 2024年地価公示の概況（変動率の推移）】

## ■住宅地

### <用途別対前年変動率>

下表によれば、住宅地の地価は上昇基調にあり、上昇幅も拡大傾向にある。直近の2024年の地価上昇率は新型コロナウイルス感染症拡大前の2020年1月1日時点を上回っていることが把握される。なお、区部外縁部や多摩地区等上昇幅が相対的に低い地域も見られ、上昇幅については濃淡が見られる。

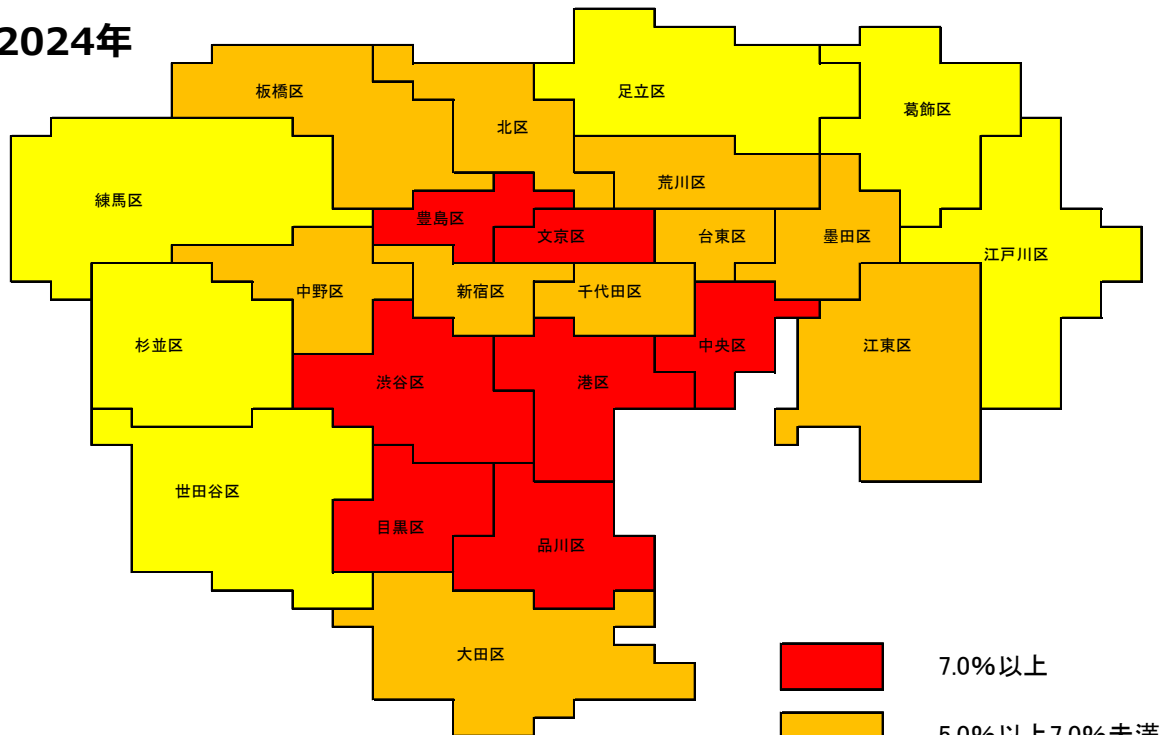
		2020	2021	2022	2023	2024
住宅地	東京都	2.8	-0.6	1.0	2.6	4.1
	都区部	4.6	-0.5	1.5	3.4	5.4
	多摩	0.8	-0.7	0.5	1.6	2.7

単位：％

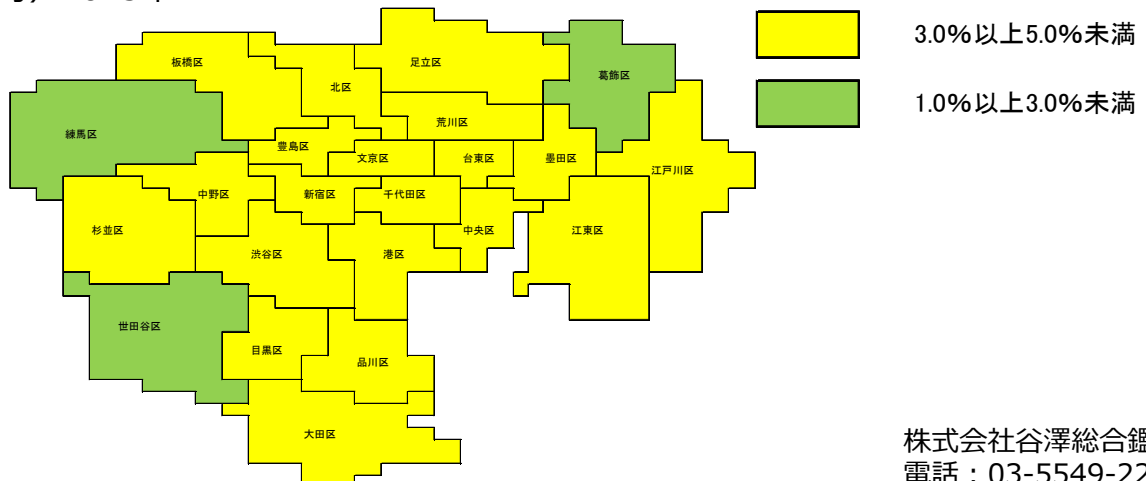
### <都区部 対前年変動率 平均変動率マップ>

都心5区及びこれに隣接する区について7.0%以上の上昇を示す区が多く確認され、都心接近性に優れる地域に係る住宅地の需要は旺盛である状況が把握される。

### ・2024年



### (参考) 2023年



# 【トピックス①】 東京都 2024年地価公示の概況（変動率の推移） 2】

## ■ 商業地

<用途別対前年変動率>

商業地についても地価上昇率は拡大傾向にある。

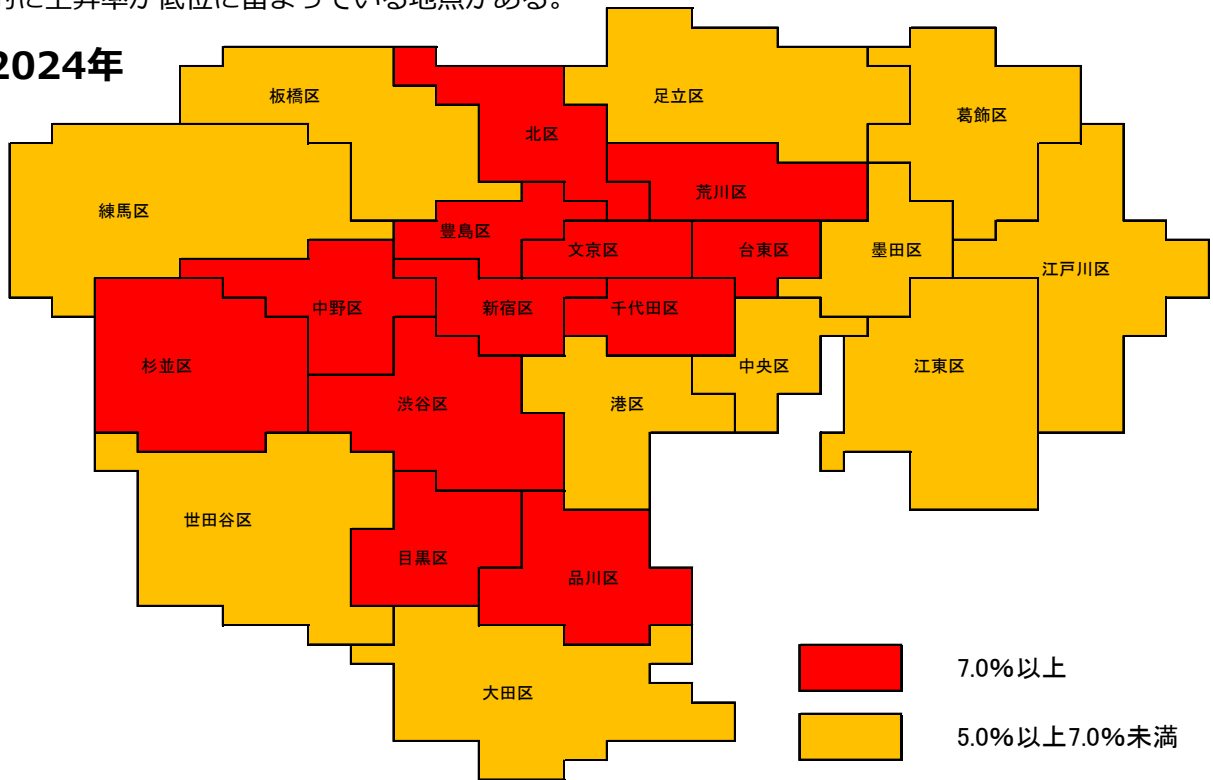
		2020	2021	2022	2023	2024
商業地	東京都	7.2	-1.9	0.6	3.3	6.3
	都区部	8.5	-2.1	0.7	3.6	7.0
	多摩	2.5	-1.1	0.5	2.1	3.8

単位：%

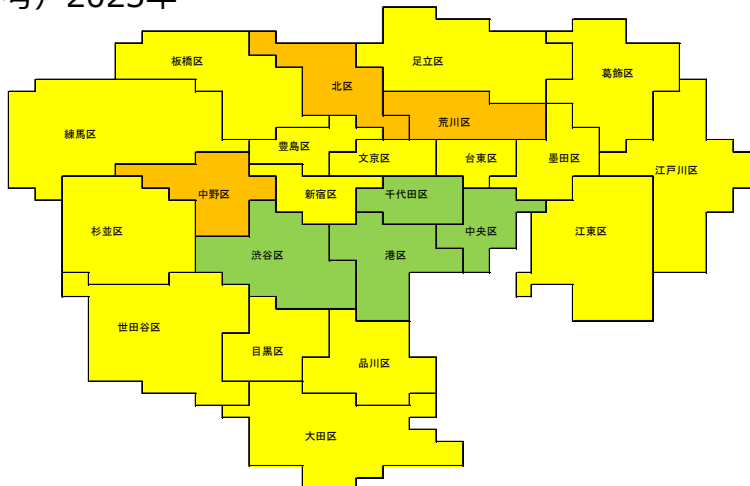
<都区部 対前年変動率 平均変動率マップ>

都区部において、全般的な傾向として地価は上昇しており、全ての区において平均変動率は5.0%以上となっている。特に、インバウンド旅行者の増加等を反映し浅草エリアの地価上昇が顕著であるほか、再開発が進展する地域についても高い地価上昇率の地点が観察される。但し、業務商業地域については、大規模オフィス賃料に明確な回復が見られていないことを反映し、相対的に上昇率が低位に留まっている地点がある。

### ・ 2024年



### (参考) 2023年



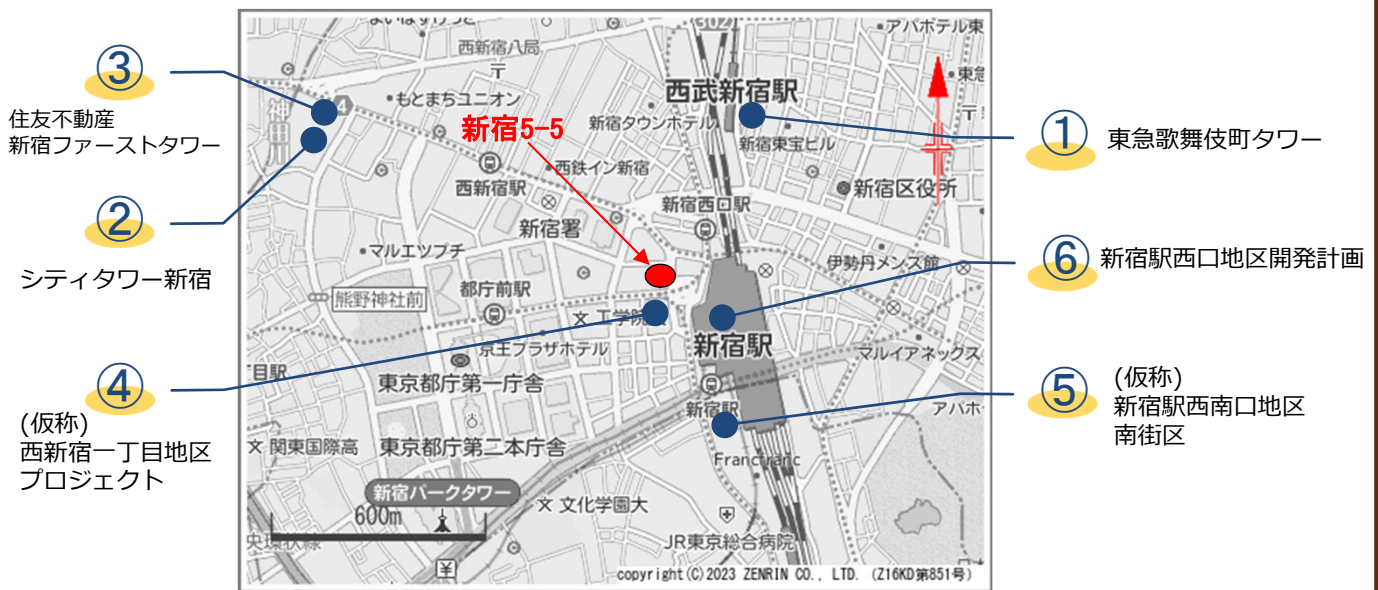


## 【トピックス② 新宿エリアの動向】

新宿エリアは、駅西口の超高層ビル群において竣工後50年以上経過する物件も見られ、競争力の低下を懸念する声も聞かれる。但し、2018年に都・区により「新宿の拠点再整備方針」が策定される等の動きが見られる中で、2024年3月に小田急百貨店跡地において「新宿駅西口地区開発計画」が着工される等、新たな再開発の動きが複数観察されている。再整備の進展により、ターミナルとしての機能充実・強化、回遊性の向上が図られ、エリアの競争力向上が期待される。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。

### ■新宿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

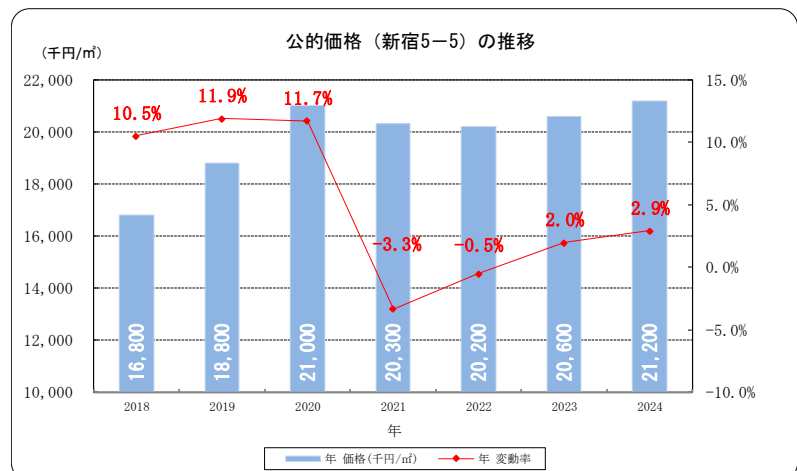
番号	名称	所在 (新宿区)	主な用途	竣工時期	階数 (地下は省略)	延べ面積
①	東急歌舞伎町タワー	歌舞伎町1丁目	ホテル、劇場、映画館等	2023年1月	48F	約8.7万㎡
②	シティタワー新宿	西新宿5丁目	共同住宅、店舗、保育施設等	2023年2月	35F	約4.4万㎡
③	住友不動産新宿ファーストタワー	西新宿5丁目	共同住宅、事務所、店舗等	2023年3月	35F	約9.1万㎡
④	(仮称)西新宿一丁目地区プロジェクト	西新宿1丁目	事務所、店舗、ホール等	2025年11月 (予定)	23F	約9.7万㎡
⑤	(仮称)新宿駅西南口地区 南街区	西新宿1丁目 及び渋谷区代々木2丁目	店舗、事務所、宿泊施設等	2029年3月 (予定)	36F	約15万㎡
⑥	新宿駅西口地区開発計画	西新宿1丁目 新宿3丁目	商業、業務、駅施設	2030年3月下旬 (予定)	48F	約28万㎡



### ■地価動向（新宿駅西口エリア）

2024.1地価公示における標準地のうち上記④・⑥付近の地点としては【新宿5-5】があり、その推移を示すと右表のとおりである。

これによれば、地価は2020年まで10%を超える上昇率で推移してきたところ、2021年に新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け下落に転じたものの2023年に上昇に復し、直近においても上昇幅はやや拡大している状況が把握される。



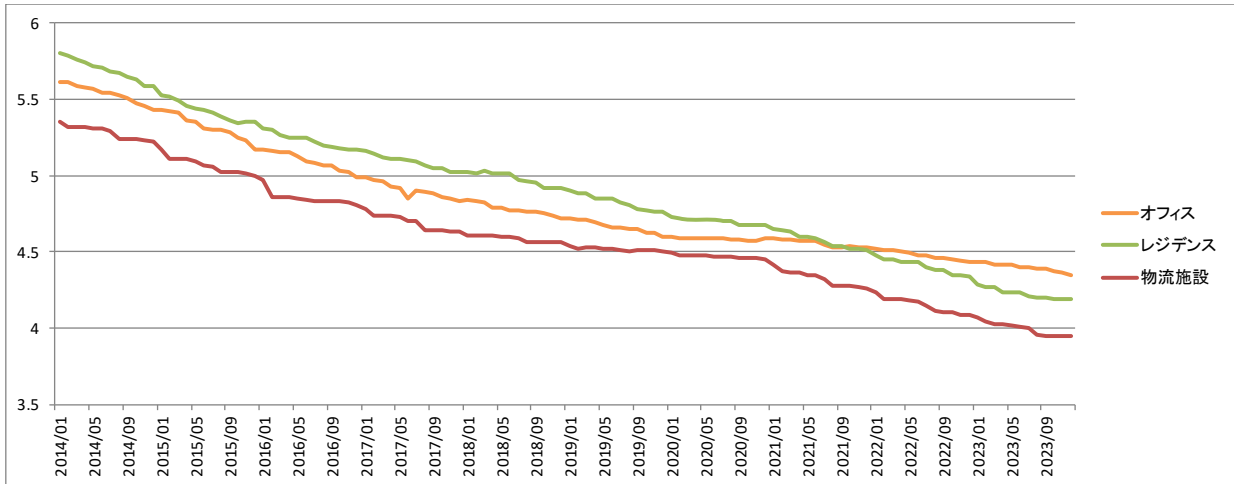
株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：03-5549-2202

## 【トピックス③ 利回り動向】

近時の利回り動向を概観すると、金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景として、新型頃ウイルス感染症が拡大した2020年頃を除き、利回りは低下傾向にて推移してきた状況が把握される。

但し、2024年3月に日銀がマイナス金利政策の解除を発表したことから、金利の上昇が予測される中において、イールドギャップの縮小が利回りの上昇に作用する可能性が指摘され、今後の動向に注視を要する状況にある。

### ■近時の利回り推移（関東エリア／鑑定CR）



### ■J-REITによる取引(2024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		
3rd MINAMI AOYAMA	オフィス	港区南青山3丁目	2024/03	21,000,000,000円	2.9%		
				635,336,000円	3.0%		
グランパーク	オフィス	港区芝浦3丁目	2024/02	14,850,000,000円	3.3%		
				540,000,000円	3.6%		
虎ノ門ヒルズビジネスタワー	オフィス	港区虎ノ門1丁目	2024/02	8,435,000,000円	2.5%		
				255,781,000円	3.0%		
クロスレジデンス神田神保町	レジデンス	千代田区神田神保町1丁目	2024/01	2,275,000,000円	3.0%		
				80,650,000円	3.5%		
クロスレジデンス高田馬場	レジデンス	新宿区西早稲田3丁目	2024/01	8,400,000,000円	3.1%		
				312,323,000円	3.7%		

#### 【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		
レジディア文京本郷IV	レジデンス	文京区本郷7丁目	2024/02	2,252,000,000円	3.6%		
				90,160,000円	4.0%		
JMFレジデンス蔵前二丁目	レジデンス	台東区蔵前2丁目	2024/02	3,070,000,000円	3.1%		
				107,000,000円	3.5%		
MEFULL千歳烏山	店舗	世田谷区南烏山5丁目	2024/02	1,880,000,000円	3.7%		
				74,374,000円	4.0%		
コンフォリア西荻北	レジデンス	杉並区西荻北1丁目	2024/01	3,220,000,000円	3.8%		
				127,446,000円	4.0%		
豊洲ベイサイドクロスタワー	オフィス	江東区豊洲2丁目	2024/01	43,800,000,000円	3.3%		
				1,471,791,000円	3.4%		



# 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14番出口近く)

**TEL:03-5549-2202**  
FAX:03-3505-2202

Mail: [tokyo@tanikan.co.jp](mailto: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  
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)

## 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