

Tanikan Report Chubu

vol.15 2024年地価調査 発表

2024.9版



■ 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	2023年	2024年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	恩納-1	沖縄県	国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外	24,500	31,600	29.0
2	宮古島-15	沖縄県	宮古島市伊良部字池間添下桃山219番	11,500	14,500	26.1
3	千歳-3	北海道	千歳市栄町5丁目3番外内	98,000	121,000	23.5
4	宮古島-3	沖縄県	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	17,500	21,600	23.4
5	千歳-1	北海道	千歳市東雲町5丁目52番	77,000	95,000	23.4
6	宮古島-13	沖縄県	宮古島市上野字上野ソバンメ394番15	9,980	12,000	20.2
7	宮古島-11	沖縄県	宮古島市下地字上地ツーガ家502番6	16,800	20,200	20.2
8	富良野-3	北海道	富良野市北の峰町1981番62 『北の峰町11-21』	33,800	40,600	20.1
9	宮古島-8	沖縄県	宮古島市城辺字保良村内507番	7,880	9,420	19.5
10	宮古島-7	沖縄県	宮古島市城辺字砂川島中原102番	8,800	10,500	19.3

■ 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	千種-7	名古屋市千種区橋本町2丁目13番2外	492,000	575,000	16.9
2	中村-4	名古屋市中村区則武2丁目2201番	600,000	690,000	15.0
3	大府-3	大府市共栄町7丁目10番5	153,000	172,000	12.4
4	一宮-6	一宮市住吉1丁目6番19	140,000	157,000	12.1
5	長久手-4	長久手市作田1丁目1009番外	194,000	215,000	10.8
6	大府-1	大府市朝日町1丁目85番	112,000	124,000	10.7
7	千種-3	名古屋市千種区桐林町2丁目37番	411,000	455,000	10.7
8	千種-10	名古屋市千種区今池南1110番	308,000	340,000	10.4
9	千種-1	名古屋市千種区月見坂町1丁目18番3	414,000	457,000	10.4
10	大府-6	大府市江端町3丁目43番	178,000	196,000	10.1

■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	2023年	2024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	90,000	120,000	33.3
1	大津5-301	熊本県	菊池郡大津町大字大津字拾六番町屋敷1096番2外	66,000	88,000	33.3
3	菊陽5-301	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	83,000	110,000	32.5
4	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	40,100	52,200	30.2
5	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	55,000	70,400	28.0
6	高山5-4	岐阜県	高山市上三之町51番	303,000	385,000	27.1
7	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	132,000	166,000	25.8
8	台東5-17	東京都	台東区西浅草二丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,840,000	2,300,000	25.0
9	千歳5-3	北海道	千歳市北栄2丁目1345番27 『北栄2-3-9』	102,000	127,000	24.5
10	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』	95,000	118,000	24.2

■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	千種5-5	名古屋市千種区末盛通5丁目6番外	696,000	817,000	17.4
2	千種5-6	名古屋市千種区姫池通3丁目7番	428,000	500,000	16.8
3	千種5-3	名古屋市千種区池下1丁目413番	845,000	980,000	16.0
4	千種5-4	名古屋市千種区内山3丁目2605番	885,000	1,020,000	15.3
4	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番	1,650,000	1,900,000	15.2
6	一宮5-1	一宮市栄2丁目12番4外	190,000	218,000	14.7
7	熱田5-5	名古屋市熱田区横田2丁目412番	297,000	336,000	13.1
8	熱田5-2	名古屋市熱田区伝馬1丁目408番	217,000	245,000	12.9
9	中5-9	名古屋市中区金山4丁目615番	2,900,000	3,270,000	12.8
10	中村5-3	名古屋市中村区名駅南3丁目308番2	670,000	750,000	11.9

■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	2023年	2024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	24,000	32,000	33.3
2	菊池9-1	熊本県	菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	15,500	20,500	32.3
3	合志9-301	熊本県	合志市幾久富字山下1600番3	22,000	28,500	29.5
4	船橋9-1	千葉県	船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	199,000	256,000	28.6
5	市川9-1	千葉県	市川市高谷新町9番5外	200,000	257,000	28.5
6	習志野9-1	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	118,000	150,000	27.1
7	粕屋9-1	福岡県	糟屋郡粕屋町大字仲原字釜屋2729番4	112,000	140,000	25.0
7	菊陽9-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字平ノ上6番2外	80,000	100,000	25.0
9	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	43,000	53,000	23.3
10	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	52,000	64,000	23.1

■工業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	標準地地番号	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、関係者との協議・調整を加速させ、2030年代のできるだけ早い時期の駅の開業を目指し、2023年度、基本設計に着手した。2024年度中に『名鉄名古屋駅地区再開発計画』の事業の方向性を判断し、公表する予定である。

■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8月完成予定である。

＜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㎡、地下5階、地上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り、2024年3月に全面開業を迎えた。

■「ザ・ランドマーク名古屋栄」（旧：(仮称) 錦三丁目25番街区計画）(地図⑤)

●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)、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(2026年3月竣工予定)。



■「プラウドタワー名駅」（旧：(仮) 名駅三丁目計画）(地図③)

●野村不動産(株)が手がける、名駅徒歩圏、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。2023年5月着工、2025年12月竣工予定である。



■「栄トリッドスクエア」（仮称）S2計画（地図⑥）

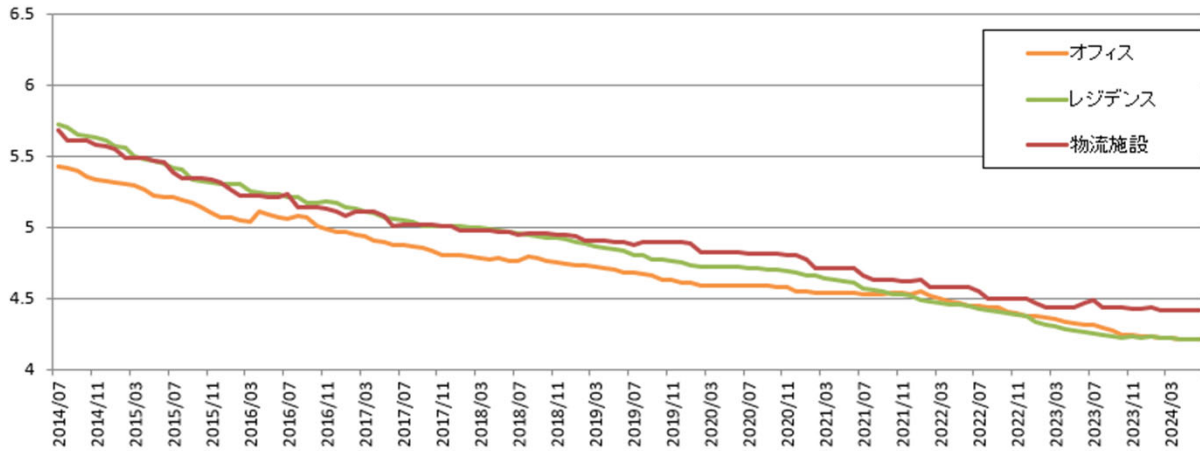
●第一生命保険(株)、鹿島建設(株)、(株)ノリタケカンパニーリミテドの3社による延床面積約4万㎡、19階建(約100m)のオフィスビル開発計画である。事業者であるノリタケの食器から着想を得た優美な外観とともに、ウォークラブルなまちづくりにも貢献するオフィスビルとして期待される。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：052-203-1005

【トピックス③ J-REITによる取得状況】

金利の先高観は存するものの、足下の資金調達環境は概ね良好であることを背景に、優良物件に対する投資家の需要は依然として旺盛であり、各アセットにおける利回りは概ね低下傾向にて推移している。引き続き長期金利の動向等に留意が必要である。

近時の利回り推移（中部圏/鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得（2023～2024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		
アークステージ I・II	レジ	名古屋市中区中島新町4丁目	2024/03	1,064,000,000円	4.1%		
				43,805,000円	4.1%		
セントレイクセレブ代官町	レジ	名古屋市東区代官町	2024/01	962,000,000円	4.0%		
				42,012,000円	4.4%		
くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	ホテル	名古屋市中村区名駅南1丁目	2023/12	2,470,000,000円	4.1%		
				119,000,000円	4.8%		
JMFレジデンス名駅南(Dimora 名駅南)	レジ	名古屋市中村区名駅南3丁目	2023/12	2,290,000,000円	3.8%		
				94,000,000円	4.1%		
ホテルウィング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%		
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%		

【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		
プロシード新安城	レジ	愛知県安城市今池町1丁目	2024/03	780,000,000円	4.6%		
				35,967,000円	4.6%		
IIF 富山ロジスティクスセンター	ロジ	富山県中新川郡上市町	2024/03	3,470,000,000円	4.4%		
				158,000,000円	4.6%		
ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前	ホテル	石川県金沢市堀川新町	2024/03	2,161,000,000円	4.5%		
				103,970,000円	4.8%		

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 88名(2024年9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2番23号

野村不動産広島ビル

(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