

# Tanikan Report Tokyo

vol.6 2024年地価調査 発表

2024.9版



日本橋付近

## ■ 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【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	新宿-11	新宿区市谷船河原町19番8他	1,290,000	1,510,000	17.1
2	渋谷-1	渋谷区神宮前3丁目13番13 『神宮前3-13-13』	1,760,000	2,040,000	15.9
3	新宿-2	新宿区新宿7丁目93番22外 『新宿7-22-19』	710,000	817,000	15.1
4	渋谷-3	渋谷区猿楽町18番29 『猿楽町15-3』	1,530,000	1,730,000	13.1
5	江東-6	江東区有明1丁目106番3外 『有明1-3-17』	770,000	870,000	13.0
5	渋谷-8	渋谷区富ヶ谷1丁目1475番4 『富ヶ谷1-23-2』	1,080,000	1,220,000	13.0
7	中央-2	中央区月島3丁目2503番 『月島3-25-3』	1,430,000	1,610,000	12.6
8	中央-1	中央区佃1丁目20番1外 『佃1-5-7』	1,050,000	1,180,000	12.4
9	中央-4	中央区勝どき5丁目1004番 『勝どき5-10-6』	1,630,000	1,830,000	12.3
10	中央-3	中央区晴海5丁目1番4 『晴海5-1-9』	1,160,000	1,300,000	12.1

## ■ 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2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【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5-17	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,840,000	2,300,000	25.0
2	渋谷5-10	渋谷区円山町86番2外 『円山町22-16』	1,490,000	1,800,000	20.8
3	新宿5-27	新宿区中落合2丁目1113番4 『中落合2-8-9』	956,000	1,150,000	20.3
4	中野5-11	中野区中野5丁目21番7 『中野5-67-5』	3,280,000	3,930,000	19.8
5	新宿5-23	新宿区西新宿7丁目118番11 『西新宿7-18-19』	1,490,000	1,780,000	19.5
6	台東5-24	台東区浅草1丁目56番2 『浅草1-9-2』	2,890,000	3,450,000	19.4
7	台東5-1	台東区浅草1丁目17番9 『浅草1-29-6』	2,540,000	3,030,000	19.3
8	新宿5-14	新宿区山吹町332番10外	1,620,000	1,930,000	19.1
9	台東5-23	台東区浅草1丁目7番19 『浅草1-30-11』	1,330,000	1,580,000	18.8
10	渋谷5-5	渋谷区渋谷2丁目9番3 『渋谷2-9-9』	6,810,000	8,040,000	18.1

## ■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【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	大田9-1	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	332,000	380,000	14.5
2	江東9-2	江東区新木場4丁目12番12 『新木場4-3-17』	335,000	380,000	13.4
3	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	113,000	127,000	12.4
4	江東9-3	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	505,000	556,000	10.1
5	青梅9-1	青梅市末広町1丁目4番3	90,500	99,500	9.9
6	羽村9-1	羽村市神明台4丁目4番16外	106,000	115,000	8.5
7	大田9-2	大田区平和島3丁目13番3 『平和島3-1-11』	530,000	568,000	7.2
8	北9-1	北区堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	358,000	382,000	6.7
9	葛飾9-1	葛飾区東四つ木2丁目240番9 『東四つ木2-4-16』	237,000	252,000	6.3
10	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	103,000	109,000	5.8



# 【トピックス①】 東京都 2024年地価調査の概況（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。

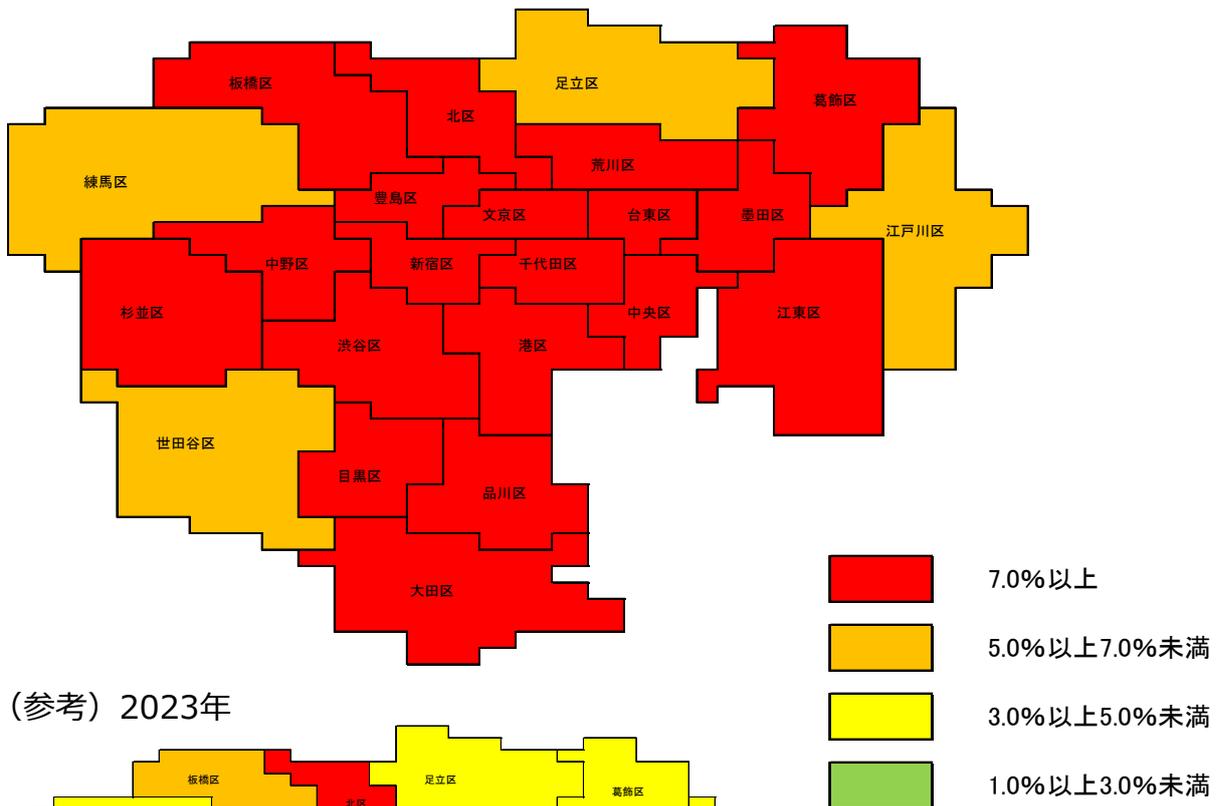
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
商業地	東京都	7.0	1.4	-0.3	2.0	4.6	8.5
	都区部	8.4	1.8	-0.3	2.2	5.1	9.7
	多摩	2.3	-0.3	0.0	1.5	3.0	4.5

単位：%

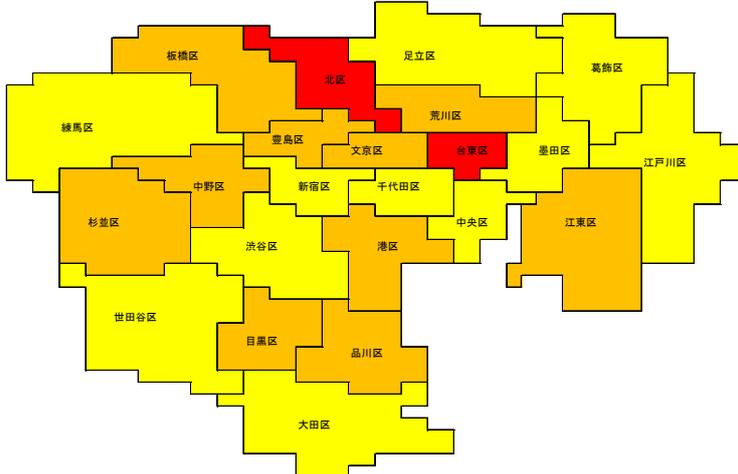
### <都区部 対前年変動率 平均変動率マップ>

全般的な傾向として地価上昇は著しく、外縁部の4区を除き平均変動率は7.0%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。また、これまで上昇率が控え目であった業務商業地域についても、オフィスの空室率や賃料の水準が回復してきたことを反映し、上昇率を拡大させている。

## ・ 2024年



### (参考) 2023年

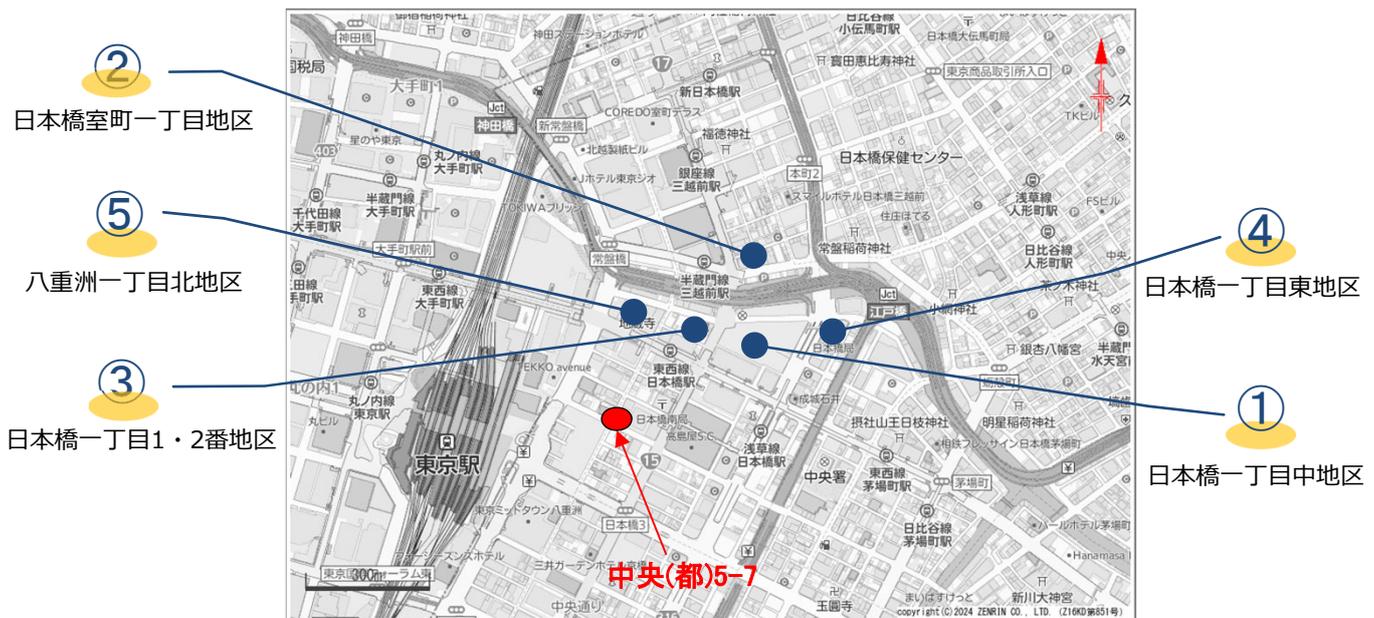


## 【トピックス② 日本橋エリアの動向】

日本橋エリアは、東京駅に近接し、成田・羽田空港へのアクセス性にも優れた立地でありながらも、老朽化した建物が多く存在し、更に市街地と水辺空間が分断されている等の課題を抱えている。このような中、エリア全体の活力向上のため、中央区によって「日本橋川沿いエリアのまちづくりビジョン」が策定され、当該ビジョンに基づき、2040年度事業完了予定の首都高速地下化事業と共に、日本橋川周辺の5地区で下表の再開発事業が計画され、オフィスビルや複合商業施設の建設に向けた動きが進んでいる。これら再開発事業の進展により、エリア全体の競争力向上と周辺エリアへの波及効果が期待される。

### ■日本橋エリアにおける進行中の再開発事業

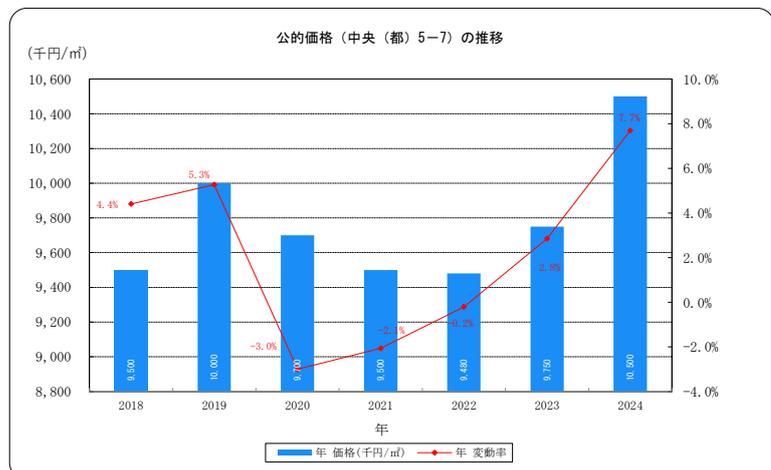
番号	名称	所在 (東京都中央区)	階数(地階は省略)・主な用途	延床面積	竣工時期
①	日本橋一丁目中地区 第一種市街地再開発事業	日本橋一丁目	【A街区】地上4階・事務所、店舗等 【B街区】地上7階・店舗、住宅等 【C街区】地上52階・事務所、店舗、ホテル、MICE施設等	【A街区】約5,100㎡ 【B街区】約6,500㎡ 【C街区】約368,700㎡	2026年3月末
②	日本橋室町一丁目地区 第一種市街地再開発事業	日本橋室町一丁目	【A街区】地上33階・住宅、事務所、店舗等 【B街区】地上3階・店舗 【C街区】地上1階・倉庫 【D街区】地上1階・倉庫	【A街区】約115,470㎡ 【B街区】約650㎡ 【C街区】約20㎡ 【D街区】約20㎡	【A街区】2028年度 【B・C・D街区】2030年度
③	日本橋一丁目1・2番地区 第一種市街地再開発事業	日本橋一丁目	【A街区】地上25階・事務所、店舗、文化体験施設等 【B街区】地上3階・店舗 【C街区】地上1階・事務所、店舗等 【D街区】地上1階・店舗等	【A街区】約78,300㎡ 【B街区】約700㎡ 【C街区】約1,500㎡ 【D街区】約40㎡	【A・B街区】2032年度 【C・D街区】2034年度
④	日本橋一丁目東地区 第一種市街地再開発事業	日本橋一丁目 日本橋本町一丁目 日本橋小網町	【A街区】地上40階・事務所、店舗、カンファレンス施設等 【B街区】地上9階・情報発信交流施設、店舗等 【C街区】地上1階・公共公益施設等 【D街区】地上2階・公共公益施設等 【E街区】地上2階・公共公益施設等	【A街区】約274,000㎡ 【B街区】約120,000㎡ 【C街区】約50㎡ 【D街区】約150㎡ 【E街区】約250㎡	【A街区】2031年度 【B街区】2031年度 【C街区】2038年度 【D街区】2038年度 【E街区】2038年度
⑤	八重洲一丁目北地区 第一種市街地再開発事業	八重洲一丁目	【南街区】地上44階・事務所、店舗、ホテル等 【北街区】地上2階・店舗等	【南街区】約185,600㎡ 【北街区】約1,000㎡	【南街区】2028年度 【北街区】2031年度



### ■地価動向（日本橋エリア）

2024年地価調査における基準地のうち、日本橋エリアに位置する地点としては【中央(都)5-7】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2019年まで上昇基調で推移してきたところ、2020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ている。その後、2023年に上昇に復し、直近において、上昇幅は大きく拡大している。



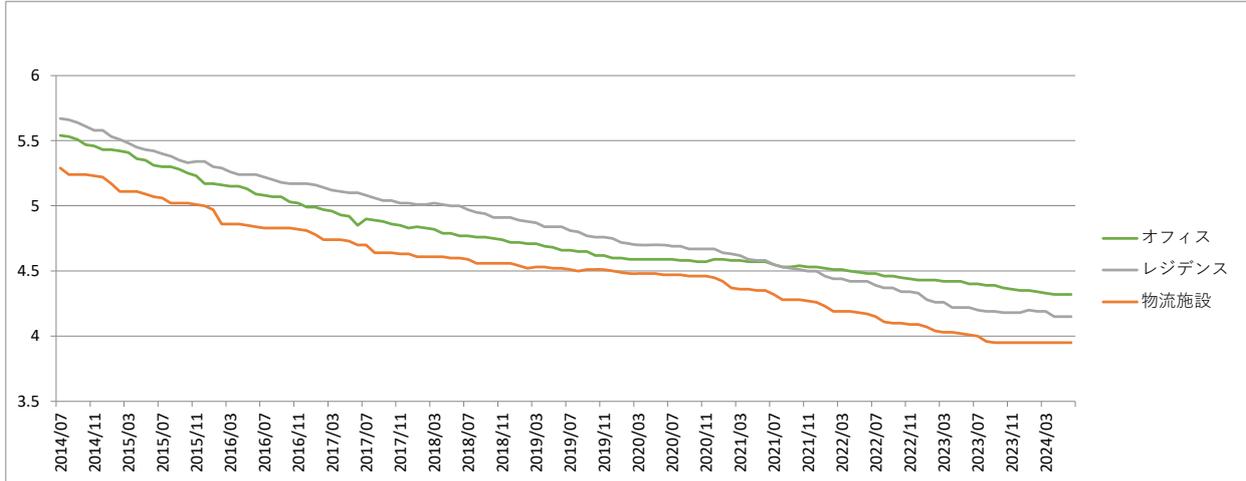
株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：03-5549-2202

## 【トピックス③ 利回り動向】

金融緩和政策による良好な資金調達環境を背景に、物流やレジデンス、オフィス等のアセットへの投資需要は依然として旺盛であり、利回りは低下傾向にて推移している。また、コロナ禍において市況の停滞が認められたホテルにおいても、増加するインバウンド需要を背景に、取引が活発化している。

今後については、日銀の追加利上げ等、金利の動向が不動産取引市況に及ぼす影響について注視を要するところである。

### ■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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
S-RESIDENCE三田慶大前	レジデンス	港区芝5丁目	2024/08	1,116,000,000円	3.1%	36,981,000円	3.3%
ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	ホテル	新宿区歌舞伎町2丁目	2024/08	3,400,000,000円	3.5%	146,995,000円	4.3%
東急番町ビル	オフィス・店舗	千代田区四番町	2024/07	14,700,000,000円	3.1%	466,804,000円	3.2%
D a i w a 秋葉原ビル	オフィス	千代田区神田須田町2丁目	2024/06	15,503,000,000円	3.3%	692,000,000円	4.5%
レム六本木ビル	オフィス・ホテル	港区六本木7丁目	2024/06	5,940,000,000円	3.4%	210,301,645円	3.5%

【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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
ラグゼナ錦糸町	レジデンス	江東区毛利1丁目	2024/08	987,400,000円	3.2%	32,786,000円	3.3%
KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	ホテル	台東区西浅草3丁目	2024/08	4,300,000,000円	4.1%	209,402,000円	4.9%
コンフォリア北池袋	レジデンス	板橋区熊野町	2024/07	1,790,000,000円	3.6%	67,122,000円	3.7%
プライムメゾン森下ウエスト	レジデンス・店舗	江東区新大橋1丁目	2024/07	8,200,000,000円	3.5%	306,055,000円	3.7%
いちご五反田ウエストビル	店舗・オフィス	品川区西五反田2丁目	2024/05	3,950,000,000円	3.5%	144,623,697円	3.7%



# 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  
(大阪市役所・日銀大阪支店近く)  
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  
(伏見地下街E出口近く)  
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  
(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