

# Tanikan Report Chubu

vol.16 2025年地価公示 発表

2025.3版



「中日ビル」 (2024年4月23日開業)

## ■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町4777番33 『北の峰町25-11』	49,500	65,000	31.3
2	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 827番36	15,900	20,600	29.6
3	宮古島-6	沖縄県	宮古島市上野字野原東方原1104番	10,800	13,300	23.1
4	千歳-19	北海道	千歳市栄町2丁目25番20	76,500	94,000	22.9
5	合志-6	熊本県	合志市御代志字小池817番40	29,000	35,300	21.7
6	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7886番10	23,000	27,800	20.9
7	石垣-3	沖縄県	石垣市字平得西原129番3	57,200	68,800	20.3
8	石垣-2	沖縄県	石垣市字新川喜田盛14番1	58,600	69,900	19.3
9	福岡東-42	福岡県	福岡市東区箱崎6丁目4096番3 『箱崎6-11-1』	306,000	365,000	19.3
10	目黒-8	東京都	目黒区青葉台4丁目580番7 『青葉台4-6-19』	1,750,000	2,080,000	18.9

## ■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋熱田-4	名古屋市熱田区高蔵町611番 『高蔵町6-14』	292,000	323,000	10.6
2	名古屋千種-5	名古屋市千種区桐林町2丁目37番	437,000	482,000	10.3
3	名古屋千種-17	名古屋市千種区豊年町1602番 『豊年町16-2』	274,000	301,000	9.9
4	名古屋熱田-13	名古屋市熱田区神宮2丁目102番 『神宮2-1-2』	255,000	280,000	9.8
5	名古屋熱田-10	名古屋市熱田区花表町1808番 『花表町18-7』	235,000	258,000	9.8
6	名古屋熱田-2	名古屋市熱田区五番町1117番外 『五番町11-24』	165,000	181,000	9.7
7	名古屋千種-18	名古屋市千種区千種3丁目2010番外 『千種3-20-17』	310,000	340,000	9.7
8	名古屋中村-5	名古屋市中村区藤江町2丁目15番1	230,000	252,000	9.6
9	長久手-12	長久手市東狭間402番	180,000	197,000	9.4
10	名古屋千種-25	名古屋市千種区神田町2904番 『神田町29-3』	298,000	326,000	9.4

## ■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	86,000	128,000	48.8
2	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	119,000	170,000	42.9
3	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	76,000	104,000	36.8
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	22,400	29,800	33.0
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
6	菊陽5-1	熊本県	菊池郡菊陽町大字津久礼字石坂2343番2	95,500	125,000	30.9
7	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	5,560,000	7,170,000	29.0
8	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	330,000	425,000	28.8
9	台東5-5	東京都	台東区西浅草2丁目66番2『西浅草2-13-10』	2,050,000	2,580,000	25.9
10	渋谷5-9	東京都	渋谷区神山町7番9『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3

## ■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	2024年	2025年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋千種5-5	名古屋市千種区今池1丁目805番外『今池1-8-8』	1,410,000	1,610,000	14.2
2	名古屋千種5-6	名古屋市千種区姫池通3丁目7番	448,000	510,000	13.8
3	大府5-1	大府市中央町3丁目73番	176,000	198,000	12.5
4	名古屋千種5-13	名古屋市千種区今池4丁目1611番『今池4-16-15』	729,000	810,000	11.1
5	名古屋千種5-12	名古屋市千種区今池4丁目409番『今池4-4-9』	383,000	425,000	11.0
6	名古屋千種5-8	名古屋市千種区内山3丁目302番『内山3-3-2』	555,000	615,000	10.8
7	名古屋千種5-1	名古屋市千種区井上町43番1外	700,000	775,000	10.7
8	名古屋千種5-4	名古屋市千種区池下1丁目413番『池下1-4-15』	904,000	1,000,000	10.6
9	名古屋熱田5-4	名古屋市熱田区三本松町1704番『三本松町17-4』	345,000	381,000	10.4
10	名古屋千種5-18	名古屋市千種区今池3丁目413番『今池3-4-14』	696,000	768,000	10.3
10	名古屋千種5-20	名古屋市千種区日進通1丁目28番1外	290,000	320,000	10.3

## ■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	2024年	2025年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	熊本大津9-1	熊本県	菊池郡大津町大字杉水字水口3327番1	30,000	40,000	33.3
2	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	9,000	11,500	27.8
3	習志野9-3	千葉県	習志野市茜浜3丁目36番2外 『茜浜3-7-2』	135,000	165,000	22.2
4	熊本東9-1	熊本県	熊本市東区小山3丁目602番1 『小山3-2-77』	49,600	60,000	21.0
5	千歳9-2	北海道	千歳市流通1丁目2番6	15,000	18,000	20.0
5	石狩9-1	北海道	石狩市新港南1丁目28番69	6,000	7,200	20.0
5	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	50,000	60,000	20.0
8	市川9-2	千葉県	市川市二俣新町17番9外	255,000	305,000	19.6
9	仙台北宮野9-2	宮城県	仙台市宮城野区扇町1丁目1番7外 『扇町1-1-41』	134,000	160,000	19.4
10	船橋9-2	千葉県	船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	160,000	191,000	19.4

## ■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	2024年	2025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 『河口町2-11』	66,000	73,000	10.6
2	名古屋中川9-1	名古屋市中川区清船町4丁目1番23外	123,000	135,000	9.8
3	名古屋熱田9-1	名古屋市熱田区沢下町406番外 『沢下町4-11』	198,000	217,000	9.6
4	刈谷9-1	刈谷市今岡町西吹戸1番1外	73,700	80,000	8.5
5	名古屋港9-4	名古屋市港区稲永3丁目801番1	64,500	70,000	8.5
6	名古屋西9-1	名古屋市西区十方町102番	82,500	89,500	8.5
7	大府9-1	大府市北崎町遠山213番1	62,500	67,500	8.0
8	名古屋港9-1	名古屋市港区新川町2丁目1番3外	102,000	110,000	7.8
9	名古屋港9-2	名古屋市港区空見町3番	45,000	48,500	7.8
9	名古屋港9-8	名古屋市港区船見町38番1外	45,000	48,500	7.8

## 【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を建設予定。新ビルは北側に地上31階・高さ約172m／南側に地上29階・高さ170m、の計2棟の高層ビル。敷地面積約3万2,700㎡、延床面積約52万㎡。2027年度に着工し、2033年度にホテル・オフィス・大部分の商業施設を順次開業予定。40年代前半に名鉄名古屋駅4線化を含む全面開業を目指す。

※当初は2022年度に高層ビル3棟を着工予定であったが、新型コロナウイルス感染症の影響で延期。2025年3月、検討中の「名古屋駅築再開発計画」の事業化決定が発表された。

#### ■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月竣工予定である。

### ＜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4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）。

#### ■栄トリッドスクエア（地図⑥）

●第一生命保険（株）、鹿島建設（株）、（株）ノリタケ（株）の3社による延床面積約4万㎡、19階建（約100m）のオフィスビルが2026年3月竣工予定。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、ウォークア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。



#### ■「プラウドタワー名駅」（旧：（仮）名駅三丁目計画）（地図③）

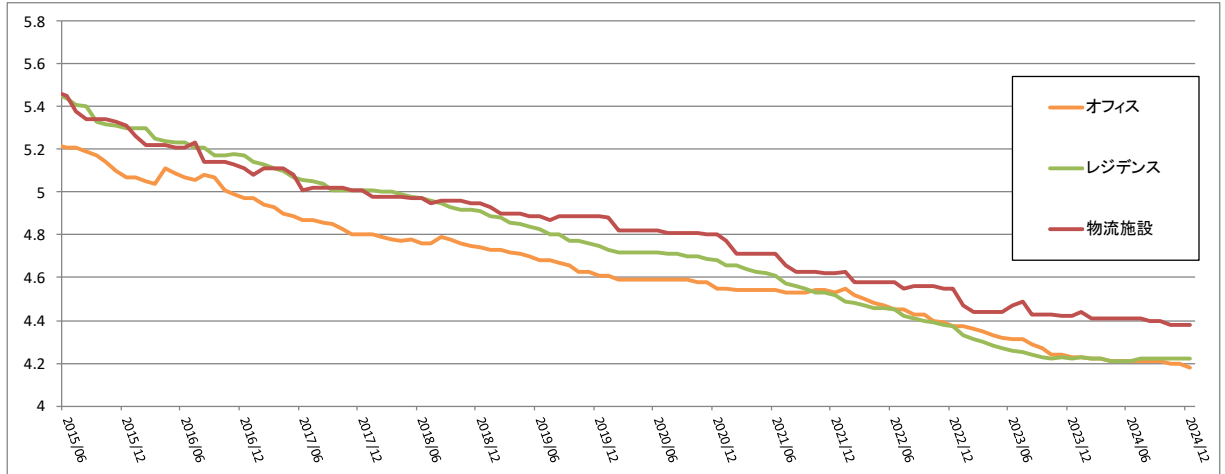
●野村不動産（株）が手がける、名駅徒歩圏、延床面積約1万㎡の24階建（約86m）タワーマンション開発計画。2023年5月着工、2025年12月竣工予定である。



## 【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、総じて堅調な取引状況が確認され、各アセットにおける利回りは概ね横這い～下落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（2024～2025年3月現在/抜粋）

### 【名古屋市】

名称	主用途	所在(愛知県)	契約締結年月	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
UMFビル名古屋栄01	オフィス 商業施設	名古屋市中区栄3丁目	2024/12	9,689,000,000円	3.7%	897,000,000円	4.1%
ザ ロイヤルパーク キャンパス 名古屋	ホテル	名古屋市中村区名駅3丁目	2024/10	6,500,000,000円	3.8%	260,505,000円	4.0%
S-RESIDENCE熱田一番	レジ	名古屋市熱田区一番1丁目	2024/09	961,000,000円	4.2%	42,940,000円	4.5%
S-RESIDENCE東海通	レジ	名古屋市熱田区五番町	2024/09	734,000,000円	4.3%	33,659,000円	4.6%
アークステージ I・II	レジ	名古屋市中川区中島新町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%

### 【名古屋市以外の東海地方】

名称	主用途	所在	契約締結年月	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
MJロジパーク愛西 1	ロジ	愛知県愛西市南河田町	2024/10	2,047,000,000円	4.0%	109,788,000円	5.4%
亀の井ホテル 伊豆高原	ホテル	静岡県伊東市八幡野	2024/07	5,563,000,000円	5.5%	312,445,000円	5.6%
ホテル SUI 浜松	ホテル	静岡県浜松市中央区連尺町	2024/06	1,650,000,000円	4.7%	83,029,000円	5.0%
リソラ大府クリニックモール	ヘルスケア	愛知県大府市柵山町1丁目	2024/06	618,000,000円	4.6%	30,102,000円	4.9%
MJロジパーク一宮1	ロジ	愛知県一宮市貴船町3丁目	2024/04	5,851,000,000円	4.1%	281,237,000円	4.8%
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	2024/02	3,470,000,000円	4.4%	158,000,000円	4.6%
ホテルウイ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	2024/02	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	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  
一級建築士事務所 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 90名(2025年2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