

Tanikan Report Tokyo

vol.7 2025年地価公示 発表

2025.3版



IT TOWER TOKYO
(2025年11月竣工予定)

■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【東京都内トップ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	目黒-8	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
2	港-19	港区港南3丁目6番7 『港南3-7-23』	1,560,000	1,850,000	18.6
3	足立-21	足立区綾瀬1丁目111番2外 『綾瀬1-32-3』	926,000	1,080,000	16.6
4	北-7	北区赤羽1丁目32番14 『赤羽1-32-12』	1,490,000	1,730,000	16.1
5	目黒-22	目黒区青葉台3丁目503番3 『青葉台3-5-44』	2,720,000	3,150,000	15.8
6	港-17	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2-3-27』	1,970,000	2,280,000	15.7
7	渋谷-13	渋谷区渋谷4丁目3番5外 『渋谷4-2-23』	1,780,000	2,060,000	15.7
8	新宿-20	新宿区市谷仲之町13番 『市谷仲之町2-7』	1,340,000	1,550,000	15.7
9	北-22	北区滝野川5丁目6番4外 『滝野川5-6-4』	1,040,000	1,200,000	15.4
10	目黒-18	目黒区目黒2丁目721番1外 『目黒2-1-18』	1,240,000	1,430,000	15.3

■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【東京都内トップ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	渋谷5-13	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	2,600,000	3,450,000	32.7
2	台東5-4	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
3	台東5-5	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
4	渋谷5-9	渋谷区神山町7番9『神山町16-4』	1,480,000	1,840,000	24.3
5	台東5-39	台東区西浅草3丁目2番10『西浅草3-4-2』	1,050,000	1,300,000	23.8
6	中野5-12	中野区中野5丁目21番7『中野5-67-5』	3,530,000	4,370,000	23.8
7	中野5-1	中野区中野3丁目107番10外『中野3-36-15』	5,390,000	6,670,000	23.7
8	台東5-28	台東区浅草2丁目52番11『浅草2-34-11』	1,630,000	2,010,000	23.3
9	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	4,100,000	5,050,000	23.2
10	新宿5-18	新宿区歌舞伎町2丁目438番11『歌舞伎町2-21-6』	1,410,000	1,720,000	22.0

■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	仙台宮城野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【東京都内トップ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	足立9-4	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	256,000	300,000	17.2
2	江東9-2	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	515,000	600,000	16.5
3	江戸川9-4	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	400,000	464,000	16.0
4	江東9-3	江東区佐賀2丁目14番1 『佐賀2-8-20』	579,000	666,000	15.0
5	江東9-4	江東区辰巳3丁目10番1 『辰巳3-8-5』	655,000	752,000	14.8
6	大田9-5	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	336,000	381,000	13.4
7	羽村9-1	羽村市栄町3丁目5番1外	110,000	124,000	12.7
8	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	120,000	133,000	10.8
9	江東9-1	江東区有明3丁目15番1外 『有明3-14-7』	308,000	338,000	9.7
10	大田9-4	大田区大森南3丁目433番12 『大森南3-22-9』	330,000	360,000	9.1

【トピックス① 東京都 2025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＞

先高観はあるものの、依然として低金利環境にあることから、引き続き住宅需要は堅調であり、下表のとおり地価上昇は継続し、上昇幅も拡大傾向にある。直近の2025年の地価上昇率は、3区分全てで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。

＜公示価格 用途別対前年変動率＞

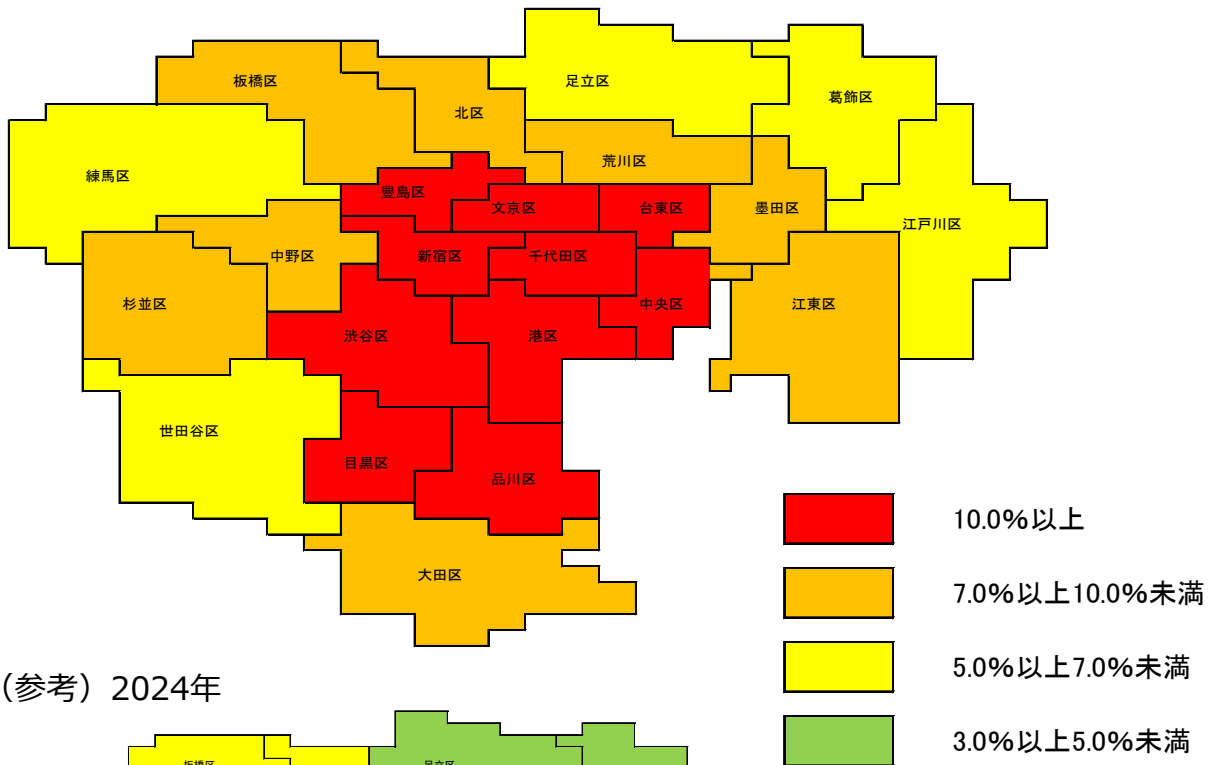
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
住宅地	東京都	2.8	-0.6	1.0	2.6	4.1	5.7
	都区部	4.6	-0.5	1.5	3.4	5.4	7.9
	多摩	0.8	-0.7	0.5	1.6	2.7	3.4

単位：％

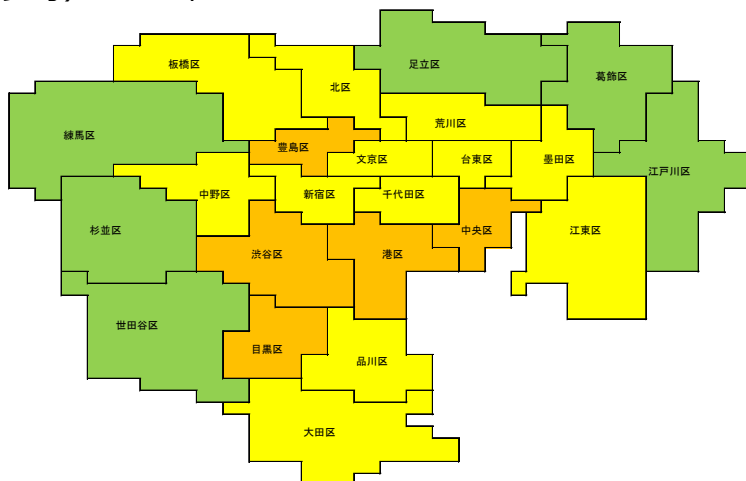
＜都区部 対前年変動率 平均変動率マップ＞

都心部だけでなく全域で地価上昇は著しく、10.0%以上の地価上昇を示している区は10に上る。2024年と比較すると全域で上昇率を拡大させており、住宅市場は過熱感を増している。

・ 2025年



(参考) 2024年



【トピックス① 東京都 2025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。

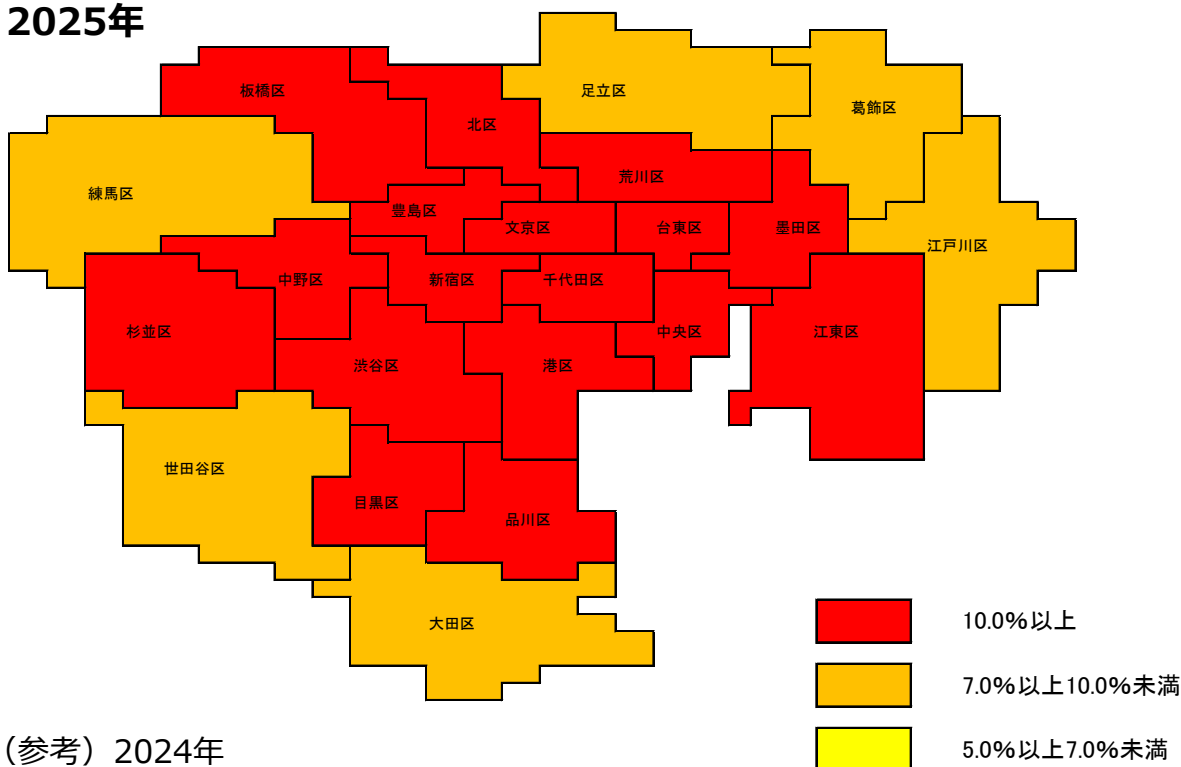
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
商業地	東京都	7.2	-1.9	0.6	3.3	6.3	10.7
	都区部	8.5	-2.1	0.7	3.6	7.0	11.8
	多摩	2.5	-1.1	0.5	2.1	3.8	5.3

単位：%

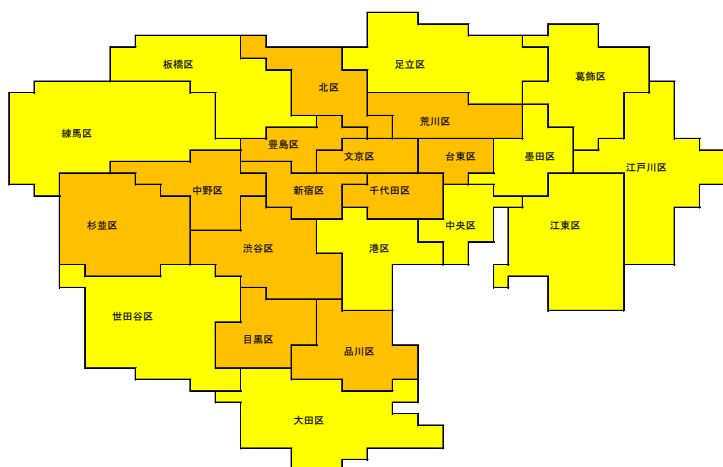
<都区部 対前年変動率 平均変動率マップ>

全般的な傾向として地価上昇は著しく、外縁部の6区を除き平均変動率は10.0%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。

・ 2025年



(参考) 2024年



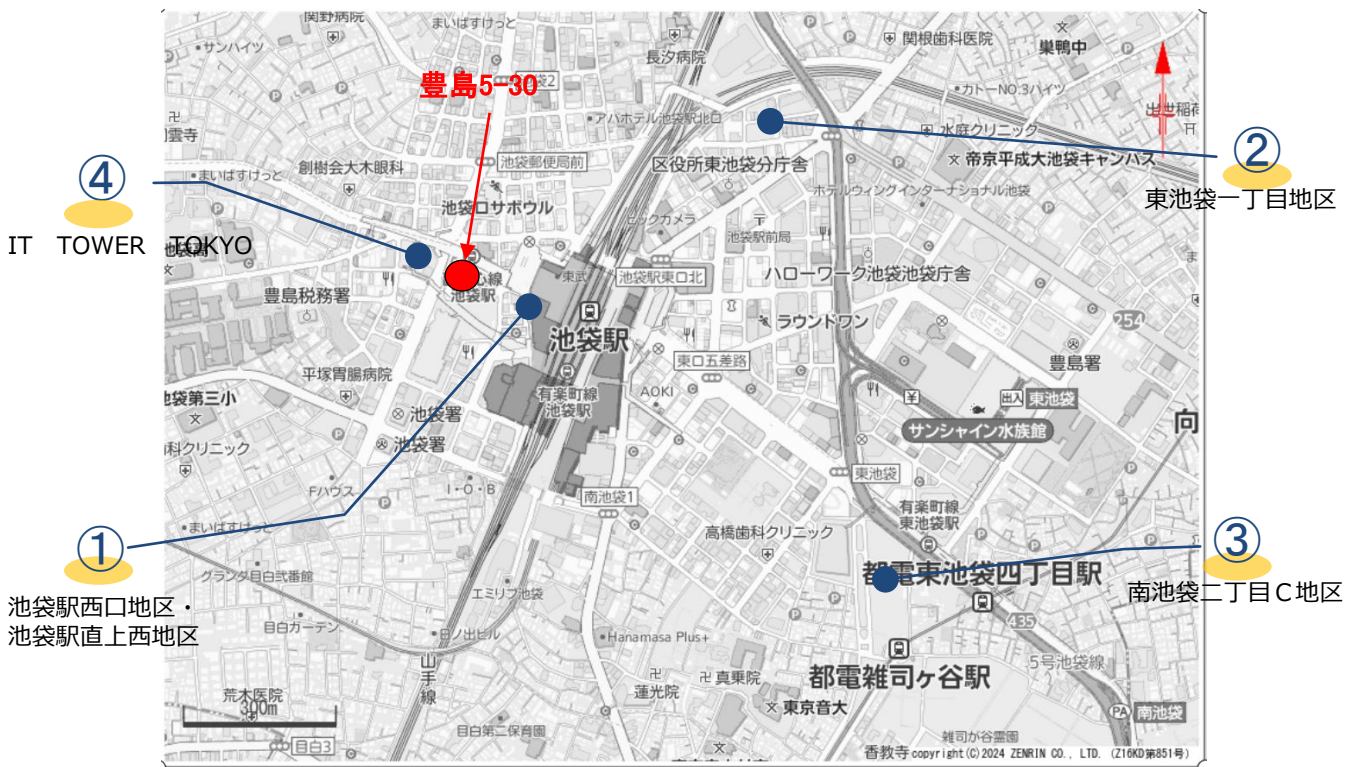
【トピックス② 池袋エリアの動向】

池袋エリアは、鉄道や駅前の車道などの交通インフラが歩行者のバリアとなり、池袋駅の東西の回遊が乏しく、また、区域内は老朽化した建物や小規模宅地が数多く占めることから、シンボリックな建物が少なく拠点性が低い、災害時の一時滞在施設が不足している等の課題がある。

このような中、池袋駅周辺まちづくりガイドライン等を踏まえ、駅前広場や歩行者空間の整備によって、回遊性・利便性・防災性の高い歩行者中心のまちに転換することと併せて、文化・芸術等の育成・創造・発信・交流等の機能の充実・強化を図り、世界中から人を惹きつける国際アート・カルチャー都市の形成を目的とした複合商業施設やオフィスビル等の開発が計画されている。

池袋エリアにおいて計画されている主な再開発事業は下表のとおりである。

番号	名称	所在 (豊島区)	規模・主な用途	延べ面積	竣工時期
①	池袋駅西口地区・池袋駅直上西地区市街地再開発事業	西池袋一丁目 西池袋三丁目	【A街区】地上41階、事務所・店舗・情報発信施設等 【B街区】地上50階、事務所・店舗・ホテル等 【C街区】地上33階、事務所・店舗・住宅・人材育成支援施設等	【A街区】139,900㎡ 【B街区】301,200㎡ 【C街区】141,600㎡	【A街区】2043年度 【B街区】2040年度 【C街区】2034年度
②	東池袋一丁目地区第一種市街地再開発事業	東池袋一丁目	地上32階・事務所・文化施設・イベントホール等	155,900㎡	2028年6月
③	南池袋二丁目C地区第一種市街地再開発事業	南池袋二丁目	【北街区】地上52階、事務所・店舗・住宅・公共公益施設等 【南街区】地上47階、住宅・店舗・子育て支援施設・学校等	【北街区】111,800㎡ 【南街区】75,200㎡	【北街区】2025年度 【南街区】2026年度
④	IT TOWER TOKYO	西池袋三丁目	地上27階、事務所・店舗等	41,600㎡	2025年11月



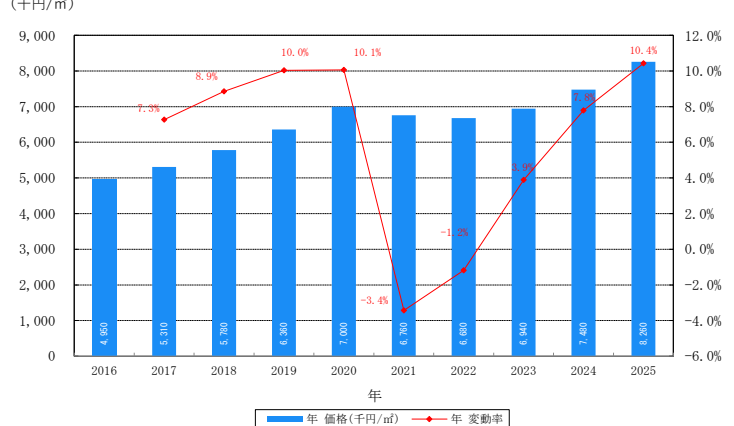
■地価動向（池袋エリア）

2025年地価公示における標準地のうち、池袋西口地区の再開発事業予定地に位置する地点としては【豊島5-30】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年まで上昇基調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ている。その後、2023年に上昇に復し、直近においては、10%を超える上昇率を示している。

株式会社谷澤総合鑑定所
電話：03-5549-2202

公的価格（豊島5-30）の推移

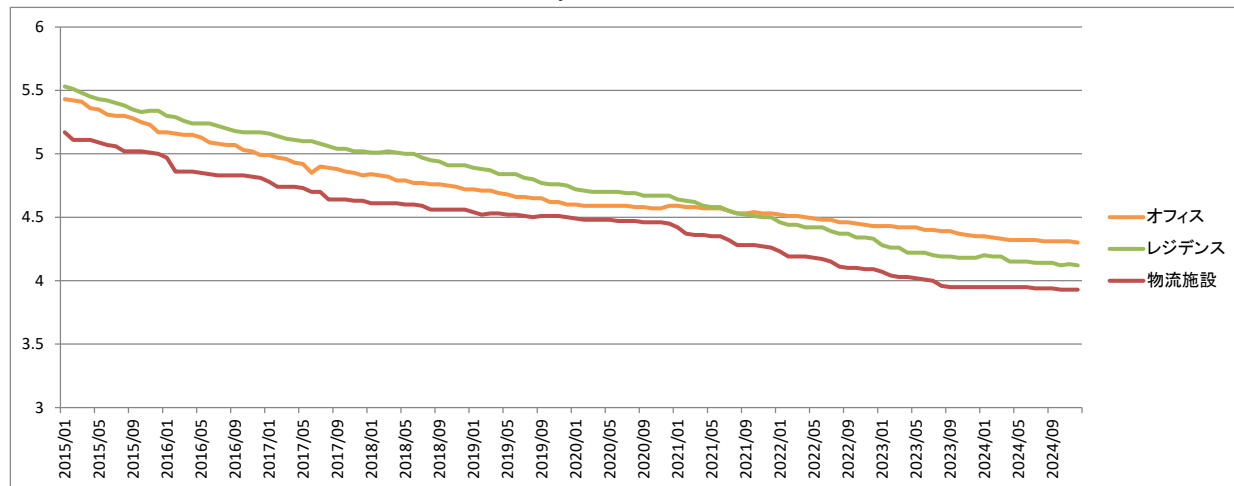


【トピックス③ 利回り動向】

先高感はあるものの、依然として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～2025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
コンフォリア芝浦Ⅱ	レジデンス	港区芝浦2丁目	2025/03	4,612,000,000円	3.8%
				186,033,000円	4.0%
コモレ四谷	オフィス	新宿区四谷1丁目	2025/03	29,050,000,000円	3.2%
				970,283,000円	3.3%
アークヒルズフロントタワー	オフィス	港区赤坂2丁目	2025/02	17,250,000,000円	3.2%
				560,428,000円	3.2%
(仮称) 品川港南 PJ	研究施設	港区港南5丁目	2024/09	8,200,000,000円	3.5%
				300,459,000円	3.7%
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
コンフォリア戸越公園	レジデンス	品川区豊町1丁目	2025/03	1,954,000,000円	3.5%
				70,934,000円	3.6%
コンフォリア東大井Ⅰ	レジデンス	品川区東大井3丁目	2025/03	1,677,000,000円	3.7%
				64,738,000円	3.9%
ブラウドフラット浅草トレサージュ	レジデンス	台東区浅草6丁目	2025/03	2,932,000,000円	3.1%
				108,141,817円	3.7%
KDXジデンス杉並方南町	レジデンス	杉並区和泉3丁目	2025/01	1,514,000,000円	3.5%
				60,762,000円	4.0%
アパホテル〈浅草橋駅前〉	ホテル	台東区浅草橋1丁目	2024/11	4,160,000,000円	3.6%
				175,283,910円	4.2%

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
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
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(デュレ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