

# Tanikan Report Chubu

vol.17 2025年地価調査 発表

2025.9版



「ミッドランドスクエア」屋上より  
(中部地方で最も高い247.0mの超高層ビル)

## ■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                        | 2024年   | 2025年   | 変動率  |
|----|--------|------|--------------------------------|---------|---------|------|
|    |        |      |                                | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 富良野－3  | 北海道  | 富良野市北の峰町1981番62<br>『北の峰町11－21』 | 40,600  | 51,600  | 27.1 |
| 2  | 千歳－1   | 北海道  | 千歳市東雲町5丁目52番                   | 95,000  | 117,000 | 23.2 |
| 3  | 千歳－3   | 北海道  | 千歳市栄町5丁目3番外内                   | 121,000 | 149,000 | 23.1 |
| 4  | 真狩－1   | 北海道  | 虻田郡真狩村字真狩44番17                 | 6,600   | 7,900   | 19.7 |
| 5  | つくば－36 | 茨城県  | つくば市みどりの東39番9                  | 63,200  | 75,600  | 19.6 |
| 6  | 真狩－2   | 北海道  | 虻田郡真狩村字真狩4番27                  | 5,800   | 6,900   | 19.0 |
| 7  | 宮古島－11 | 沖縄県  | 宮古島市下地字上地ツ－ガ家502番6             | 20,200  | 24,000  | 18.8 |
| 8  | 恩納－1   | 沖縄県  | 国頭郡恩納村字真栄田真栄田原36番外             | 31,600  | 37,500  | 18.7 |
| 9  | 宮古島－15 | 沖縄県  | 宮古島市伊良部字池間添下桃山219番             | 14,500  | 17,200  | 18.6 |
| 10 | 流山－4   | 千葉県  | 流山市東初石3丁目103番82                | 145,000 | 171,000 | 17.9 |

## ■住宅地 変動率【愛知県内トップ10】

| 順位 | 基準地番号 | 基準地の所在地                         | 2024年   | 2025年   | 変動率  |
|----|-------|---------------------------------|---------|---------|------|
|    |       |                                 | 円/㎡     | 円/㎡     | %    |
| 1  | 中村－4  | 名古屋市中村区則武2丁目2201番<br>『則武2－22－2』 | 690,000 | 790,000 | 14.5 |
| 2  | 長久手－2 | 長久手市戸田谷502番2                    | 190,000 | 210,000 | 10.5 |
| 3  | 一宮－6  | 一宮市住吉1丁目6番19<br>『住吉1－6－26』      | 157,000 | 172,000 | 9.6  |
| 4  | 大府－1  | 大府市朝日町1丁目85番                    | 124,000 | 135,000 | 8.9  |
| 5  | 西－3   | 名古屋市西区城西3丁目1805番<br>『城西3－18－5』  | 308,000 | 335,000 | 8.8  |
| 6  | 稲沢－4  | 稲沢市駅前2丁目38番16外<br>『駅前2－38－2』    | 143,000 | 155,000 | 8.4  |
| 7  | 一宮－14 | 一宮市大和町毛受字八幡前22番3                | 115,000 | 124,000 | 7.8  |
| 8  | 千種－6  | 名古屋市千種区春里町3丁目15番1               | 330,000 | 355,000 | 7.6  |
| 9  | 千種－3  | 名古屋市千種区桐林町2丁目37番                | 455,000 | 488,000 | 7.3  |
| 10 | 中－2   | 名古屋市中区丸の内1丁目735番<br>『丸の内1－7－39』 | 840,000 | 900,000 | 7.1  |

## ■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                       | 2024年     | 2025年     | 変動率  |
|----|--------|------|-------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |        |      |                               | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 千歳5-2  | 北海道  | 千歳市末広2丁目122番2外内<br>『末広2-6-3』  | 118,000   | 155,000   | 31.4 |
| 2  | 千歳5-3  | 北海道  | 千歳市北栄2丁目1345番27<br>『北栄2-3-9』  | 127,000   | 165,000   | 29.9 |
| 3  | 千歳5-1  | 北海道  | 千歳市東雲町1丁目6番4                  | 98,000    | 127,000   | 29.6 |
| 4  | 白馬5-2  | 長野県  | 北安曇郡白馬村大字北城字新田<br>3020番837外   | 52,200    | 67,500    | 29.3 |
| 5  | 高山5-4  | 岐阜県  | 高山市上三之町51番                    | 385,000   | 493,000   | 28.1 |
| 6  | 台東5-1  | 東京都  | 台東区浅草1丁目17番9<br>『浅草1-29-6』    | 3,030,000 | 3,860,000 | 27.4 |
| 7  | 台東5-17 | 東京都  | 台東区西浅草2丁目66番2<br>『西浅草2-13-10』 | 2,300,000 | 2,880,000 | 25.2 |
| 8  | 中央5-23 | 東京都  | 中央区湊1丁目16番2<br>『湊1-2-7』       | 1,480,000 | 1,850,000 | 25.0 |
| 8  | 渋谷5-10 | 東京都  | 渋谷区円山町86番2外<br>『円山町22-16』     | 1,800,000 | 2,250,000 | 25.0 |
| 10 | 中央5-27 | 東京都  | 中央区銀座7丁目205番14<br>『銀座7-16-7』  | 3,650,000 | 4,560,000 | 24.9 |

## ■商業地 変動率【愛知県内トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地                            | 2024年     | 2025年     | 変動率  |
|----|--------|------------------------------------|-----------|-----------|------|
|    |        |                                    | 円/㎡       | 円/㎡       | %    |
| 1  | 千種5-4  | 名古屋市千種区内山3丁目2605番<br>『内山3-26-13』   | 1,020,000 | 1,130,000 | 10.8 |
| 2  | 千種5-1  | 名古屋市千種区松軒1丁目407番<br>『松軒1-4-19』     | 340,000   | 376,000   | 10.6 |
| 3  | 中村5-12 | 名古屋市中村区名駅2丁目4010番<br>『名駅2-40-16』   | 1,900,000 | 2,100,000 | 10.5 |
| 4  | 中5-2   | 名古屋市中区千代田1丁目1618番1<br>『千代田1-16-22』 | 518,000   | 570,000   | 10.0 |
| 5  | 大府5-1  | 大府市共和町2丁目22番3                      | 180,000   | 197,000   | 9.4  |
| 6  | 一宮5-1  | 一宮市栄2丁目12番4外<br>『栄2-12-8』          | 218,000   | 238,000   | 9.2  |
| 7  | 熱田5-5  | 名古屋市熱田区横田2丁目412番<br>『横田2-4-26』     | 336,000   | 365,000   | 8.6  |
| 8  | 千種5-3  | 名古屋市千種区池下1丁目413番<br>『池下1-4-15』     | 980,000   | 1,060,000 | 8.2  |
| 9  | 西5-6   | 名古屋市西区南川町46番1外                     | 185,000   | 200,000   | 8.1  |
| 10 | 一宮5-8  | 一宮市大志1丁目13番1<br>『大志1-13-19』        | 139,000   | 150,000   | 7.9  |

## ■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                        | 2024年   | 2025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             | 32,000  | 41,500  | 29.7 |
| 2  | 菊池9-1   | 熊本県  | 菊池市旭志川辺字四東沖1126番7              | 20,500  | 26,500  | 29.3 |
| 3  | 大田9-1   | 東京都  | 大田区京浜島2丁目7番27<br>『京浜島2-7-16』   | 380,000 | 482,000 | 26.8 |
| 4  | 合志9-301 | 熊本県  | 合志市幾久富字山下1600番3                | 28,500  | 36,000  | 26.3 |
| 5  | 基山9-1   | 佐賀県  | 三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外            | 47,500  | 59,000  | 24.2 |
| 6  | 西原9-1   | 熊本県  | 阿蘇郡西原村大字鳥子字梅香口312番2            | 11,500  | 14,000  | 21.7 |
| 7  | 新宮9-2   | 福岡県  | 糟屋郡新宮町大字立花口字日焼409番1            | 44,000  | 53,000  | 20.5 |
| 8  | 宮城野9-2  | 宮城県  | 仙台市宮城野区扇町4丁目7番35<br>『扇町4-7-30』 | 104,000 | 125,000 | 20.2 |
| 9  | 須恵9-1   | 福岡県  | 糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下<br>1356番1      | 64,000  | 76,800  | 20.0 |
| 9  | 鳥栖9-1   | 佐賀県  | 鳥栖市藤木町字若桜5番2                   | 70,000  | 84,000  | 20.0 |

## ■工業地 変動率【愛知県内トップ10】

| 順位 | 基準地番号  | 基準地の所在地          | 2024年   | 2025年   | 変動率 |
|----|--------|------------------|---------|---------|-----|
|    |        |                  | 円/㎡     | 円/㎡     | %   |
| 1  | 熱田9-1  | 名古屋市熱田区古新町1丁目61番 | 165,000 | 175,000 | 6.1 |
| 2  | 知立9-1  | 知立市西町本田16番1      | 79,500  | 83,500  | 5.0 |
| 2  | 小牧9-2  | 小牧市新小木2丁目6番      | 100,000 | 105,000 | 5.0 |
| 4  | 港9-2   | 名古屋市港区藤前1丁目731番外 | 63,500  | 66,500  | 4.7 |
| 5  | 東海9-1  | 東海市名和町中埋田22番3外   | 68,000  | 71,000  | 4.4 |
| 6  | 岡崎9-1  | 岡崎市北野町字畔北82番外    | 59,500  | 62,000  | 4.2 |
| 7  | 安城9-1  | 安城市根崎町東新切18番1    | 64,000  | 66,600  | 4.1 |
| 8  | 刈谷9-1  | 刈谷市小垣江町本郷下51番1   | 73,700  | 76,600  | 3.9 |
| 9  | みよし9-1 | みよし市三好町八和田山5番145 | 56,600  | 58,700  | 3.7 |
| 10 | 豊田9-1  | 豊田市広久手町6丁目1番2外   | 65,700  | 67,700  | 3.0 |

## 【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35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)。



#### ■「(仮称)千種駅前開発」(地図③)

●積水ハウス(株)が地上48階、地下1階、高さ約190m、総戸数約450戸、延床面積約10万㎡の、名古屋市最高層の店舗併設タワーマンションの開発を計画中。現在千種ビル群の解体工事と同時進行で、市の計画段階環境配慮書の縦覧が進められている。工期は4年前後となる見込み。



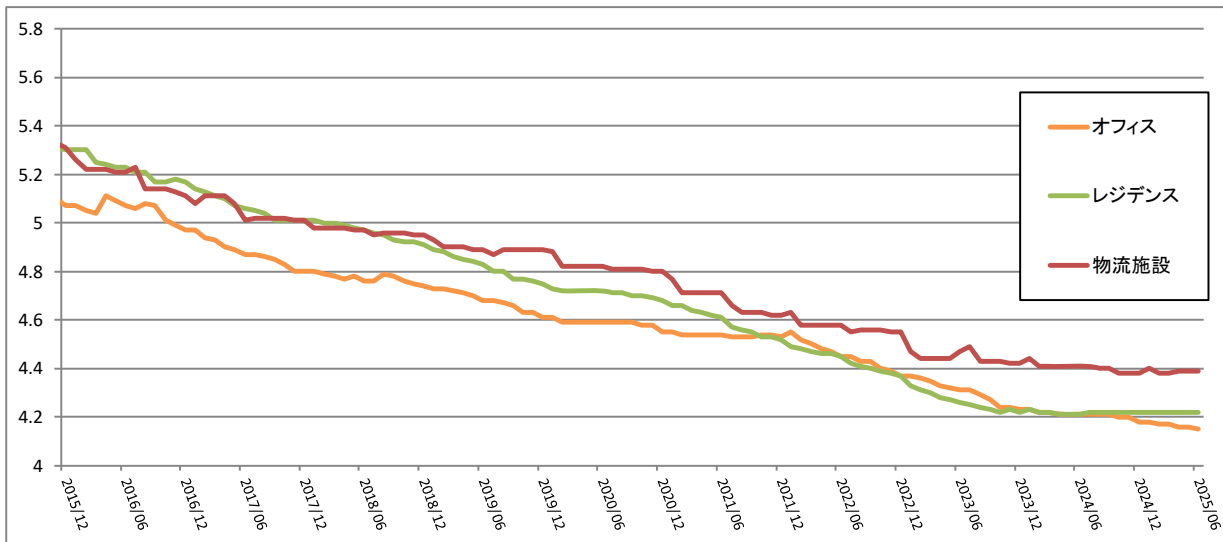
#### ■栄トリッドスクエア (地図⑥)

●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。

## 【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）



#### 【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 |
| KOKO HOTEL 名古屋栄            | ホテル   | 名古屋市中区錦3丁目    | 2025/09 | 3,950,000,000円 | 4.1%  |
|                            |       |               |         | 217,651,000円   | 5.5%  |
| 星ヶ丘ドクターズビル                 | ヘルスケア | 名古屋市名東区代万町3丁目 | 2025/08 | 820,000,000円   | 4.0%  |
|                            |       |               |         | 35,000,000円    | 4.3%  |
| S-RESIDENCE山王              | レジ    | 名古屋市中川区西日置2丁目 | 2025/08 | 729,000,000円   | 4.1%  |
|                            |       |               |         | 31,423,000円    | 4.3%  |
| コンフォートイン名古屋栄駅前             | ホテル   | 名古屋市中区錦3丁目    | 2025/03 | 7,740,000,000円 | 4.0%  |
|                            |       |               |         | 337,236,000円   | 4.4%  |
| Miテラス名古屋葵<br>(セントラル名古屋葵ビル) | オフィス  | 名古屋市中区葵1丁目    | 2025/02 | 4,525,000,000円 | 3.8%  |
|                            |       |               |         | 189,000,000円   | 4.2%  |
| 古出来エンブルコート                 | レジ    | 名古屋市東区古出来1丁目  | 2025/01 | 900,000,000円   | 4.0%  |
|                            |       |               |         | 36,805,000円    | 4.1%  |

#### 【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 |
| 熱川オーシャンリゾート                         | ホテル  | 静岡県賀茂郡東伊豆町     | 2025/08 | 4,187,000,000円  | 5.7%  |
|                                     |      |                |         | 244,984,000円    | 5.9%  |
| FAV LUX 飛驒高山                        | ホテル  | 岐阜県高山市花里町6丁目   | 2025/08 | 2,300,000,000円  | 4.8%  |
|                                     |      |                |         | 125,011,000円    | 5.4%  |
| アパホテル<岐阜羽島駅前>                       | ホテル  | 岐阜県羽島市福寿町浅平1丁目 | 2025/07 | 920,000,000円    | 5.3%  |
|                                     |      |                |         | 49,009,604円     | 5.3%  |
| Uni E'meal 三重大学前                    | レジ   | 三重県津市市栗真町屋町    | 2025/06 | 960,000,000円    | 4.9%  |
|                                     |      |                |         | 48,768,000円     | 5.1%  |
| スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前                  | ホテル  | 愛知県常滑市新開町3丁目   | 2025/03 | 2,200,000,000円  | 4.2%  |
|                                     |      |                |         | 114,839,000円    | 5.2%  |
| 三井ショッピングパーク ららぽーと<br>愛知東郷(準共有持分30%) | 商業施設 | 愛知県愛知郡東郷町      | 2025/02 | 10,950,000,000円 | 4.7%  |
|                                     |      |                |         | 525,399,000円    | 4.8%  |
| Dタワー富山                              | オフィス | 富山県富山市牛島町      | 2025/02 | 9,000,000,000円  | 4.6%  |
|                                     |      |                |         | 447,040,000円    | 5.4%  |
| 北名古屋物流センター(準共有持分:50%)               | ロジ   | 愛知県北名古屋市沖村権現   | 2025/01 | 5,300,000,000円  | 4.1%  |
|                                     |      |                |         | 443,000,000円    | 8.4%  |

# 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  |
|     | 不動産鑑定士 | 濱口 | 恭輔  |



# 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 藤野 裕三

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 95名(2025年8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)

## 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