

# Tanikan Report Tokyo

vol.8 2025年地価調査 発表

2025.9版



高輪ゲートウェイ駅前再開発ビル  
「THE LINKPILLAR 1」

## ■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【東京都内トップ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  | 新宿－11 | 新宿区市谷船河原町19番8外                 | 1,510,000 | 1,750,000 | 15.9 |
| 2  | 渋谷－1  | 渋谷区神宮前3丁目13番13<br>『神宮前3－13－13』 | 2,040,000 | 2,360,000 | 15.7 |
| 3  | 港－10  | 港区赤坂1丁目1424番1<br>『赤坂1－14－11』   | 5,560,000 | 6,430,000 | 15.6 |
| 4  | 渋谷－3  | 渋谷区猿楽町18番29<br>『猿楽町15－3』       | 1,730,000 | 2,000,000 | 15.6 |
| 5  | 品川－8  | 品川区北品川5丁目628番2外<br>『北品川5－9－28』 | 1,430,000 | 1,650,000 | 15.4 |
| 5  | 豊島－9  | 豊島区高田3丁目770番1<br>『高田3－32－7』    | 1,040,000 | 1,200,000 | 15.4 |
| 7  | 江東－6  | 江東区有明1丁目106番3外<br>『有明1－3－17』   | 870,000   | 1,000,000 | 14.9 |
| 8  | 中央－2  | 中央区月島3丁目2503番<br>『月島3－25－3』    | 1,610,000 | 1,850,000 | 14.9 |
| 9  | 文京－7  | 文京区小石川5丁目17番12<br>『小石川5－17－12』 | 1,150,000 | 1,320,000 | 14.8 |
| 9  | 台東－3  | 台東区谷中3丁目120番1<br>『谷中3－12－8』    | 575,000   | 660,000   | 14.8 |

## ■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12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【東京都内トップ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  | 台東5-1  | 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 |
| 2  | 台東5-17 | 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 |
| 3  | 中央5-23 | 中央区湊1丁目16番2<br>『湊1-2-7』          | 1,480,000 | 1,850,000 | 25.0 |
| 3  | 渋谷5-10 | 渋谷区円山町86番2外<br>『円山町22-16』        | 1,800,000 | 2,550,000 | 25.0 |
| 5  | 中央5-27 | 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 |
| 6  | 千代田5-7 | 千代田区岩本町3丁目9番3<br>『岩本町3-7-13』     | 1,630,000 | 2,030,000 | 24.5 |
| 7  | 中央5-9  | 中央区新富1丁目5番1<br>『新富1-9-1』         | 2,570,000 | 3,190,000 | 24.1 |
| 8  | 中央5-21 | 中央区築地7丁目3番14<br>『築地7-10-11』      | 1,990,000 | 2,470,000 | 24.1 |
| 9  | 中央5-16 | 中央区京橋2丁目6番28<br>『京橋2-16-14』      | 3,230,000 | 4,000,000 | 23.8 |
| 10 | 新宿5-18 | 新宿区西早稲田2丁目660番4外<br>『西早稲田2-20-5』 | 2,100,000 | 2,600,000 | 23.8 |

## ■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  | 千歳5-2  | 北海道  | 千歳市末広2丁目12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 |

## ■工業地 変動率【東京都内トップ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  | 大田9-1  | 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 |
| 2  | 江東9-2  | 江東区新木場4丁目12番12<br>『新木場4-3-17』 | 380,000 | 450,000 | 18.4 |
| 3  | 江東9-3  | 江東区東雲2丁目9番42<br>『東雲2-14-19』   | 556,000 | 649,000 | 16.7 |
| 4  | 江戸川9-1 | 江戸川区臨海町3丁目6番25<br>『臨海町3-6-3』  | 406,000 | 473,000 | 16.5 |
| 5  | 江東9-1  | 江東区新砂1丁目631番16外<br>『新砂1-13-9』 | 475,000 | 550,000 | 15.8 |
| 6  | 青梅9-1  | 青梅市末広町1丁目4番3                  | 99,500  | 111,000 | 11.6 |
| 7  | 足立9-1  | 足立区千住関屋町21番6<br>『千住関屋町11-21』  | 294,000 | 322,000 | 9.5  |
| 8  | 北9-1   | 北区堀船2丁目33番1外<br>『堀船2-33-11』   | 382,000 | 417,000 | 9.2  |
| 9  | 八王子9-2 | 八王子市石川町2968番9外                | 127,000 | 138,000 | 8.7  |
| 10 | 大田9-3  | 大田区東海2丁目7番1<br>『東海2-1-2』      | 778,000 | 845,000 | 8.6  |

# 【トピックス① 東京都 2025年地価調査の概況（変動率の推移）】

## ■住宅地

### ＜用途別対前年変動率＞

低金利環境の継続などにより、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。

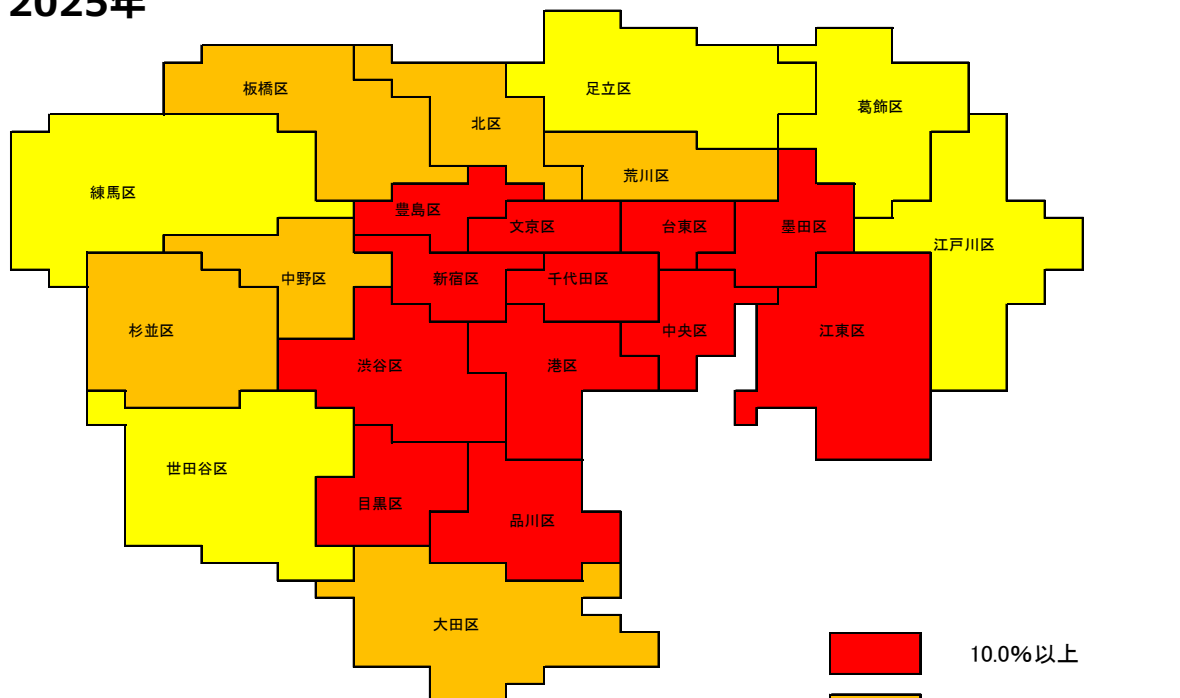
|     |     | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 住宅地 | 東京都 | 2.6  | 0.2  | 0.2  | 1.6  | 3.1  | 4.7  | 5.7  |
|     | 都区部 | 4.6  | 1.4  | 0.5  | 2.2  | 4.2  | 6.7  | 8.3  |
|     | 多摩  | 0.8  | -0.8 | 0.0  | 1.0  | 2.2  | 3.0  | 3.5  |

単位：％

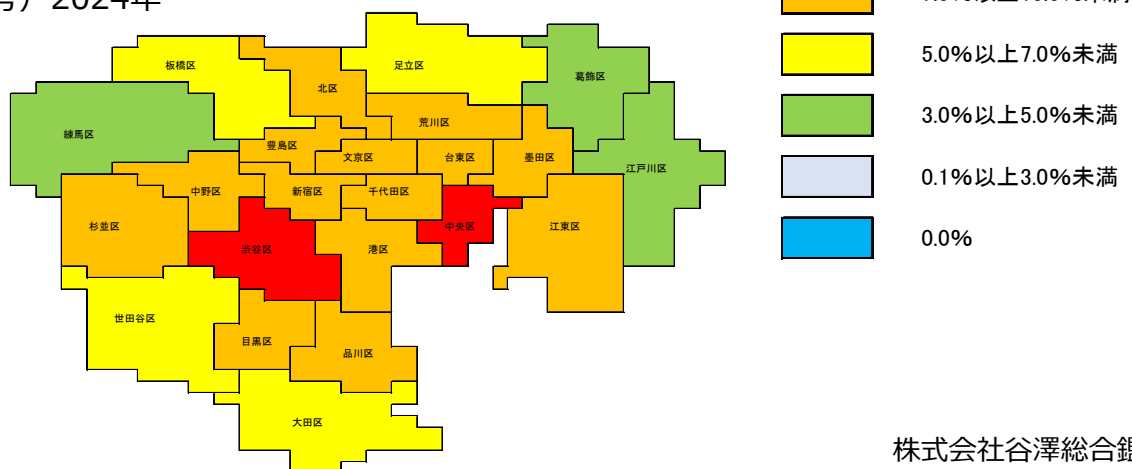
### ＜都区部 対前年変動率 平均変動率マップ＞

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12に上る。2024年と比較するとほぼ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り、区部だけでなく、東京都全域の平均変動率においても10%以上の地価上昇率を示している。

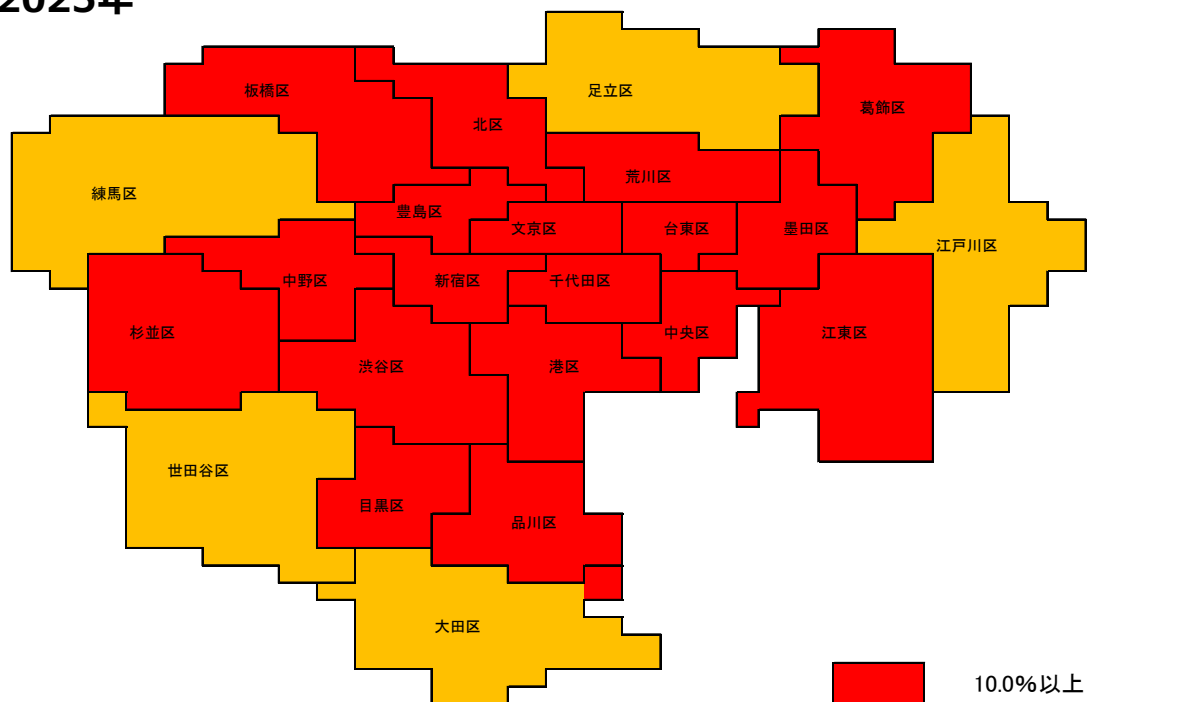
|     |     | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|
| 商業地 | 東京都 | 7.0  | 1.4  | -0.3 | 2.0  | 4.6  | 8.5  | 11.4 |
|     | 都区部 | 8.4  | 1.8  | -0.3 | 2.2  | 5.1  | 9.7  | 13.2 |
|     | 多摩  | 2.3  | -0.3 | 0.0  | 1.5  | 3.0  | 4.5  | 5.4  |

単位：％

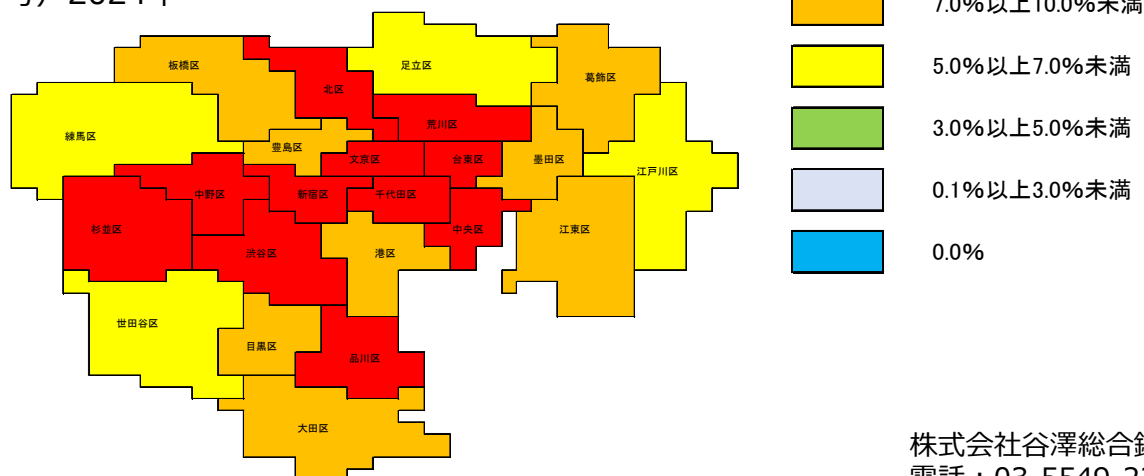
### ＜都区部 対前年変動率 平均変動率マップ＞

全般的な傾向として地価上昇は著しく、外縁部の5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

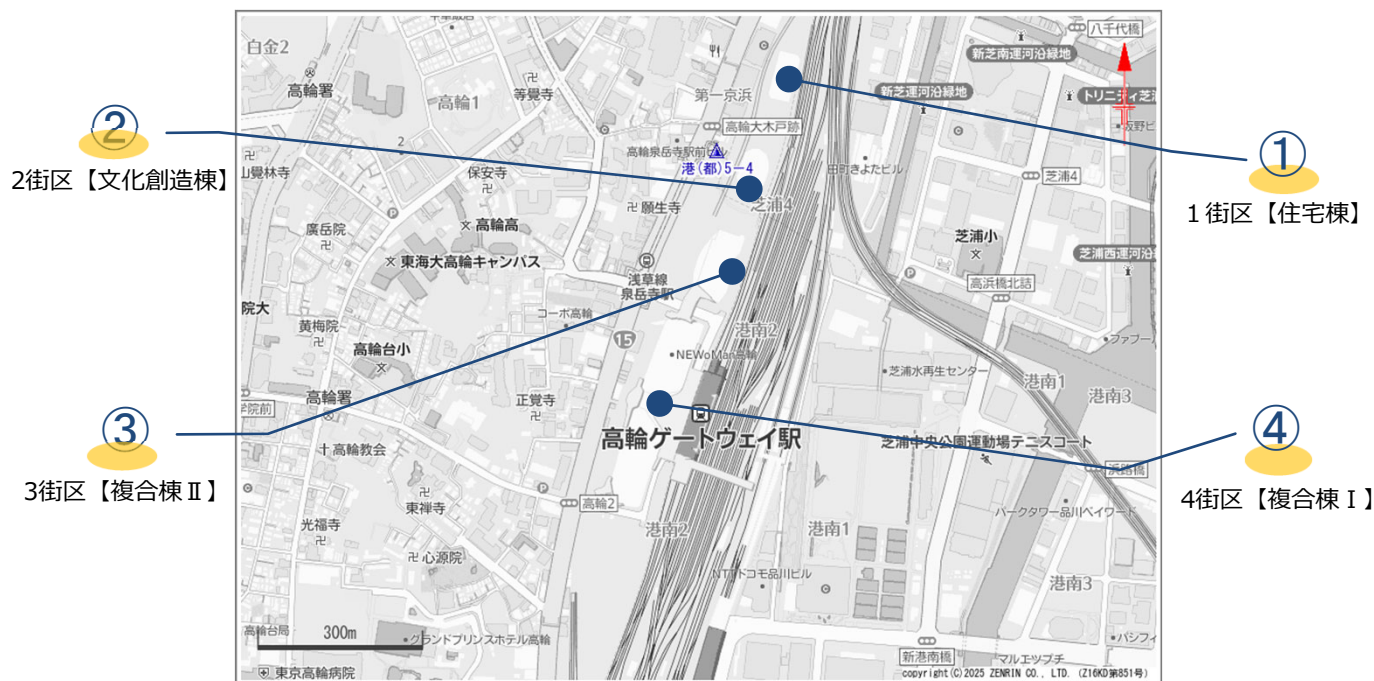


## 【トピックス② 高輪ゲートウェイエリアの動向】

品川車両基地跡地に、2020年3月に開業した「高輪ゲートウェイ」駅の西側一帯において、JR東日本による大規模な再開発プロジェクト「高輪ゲートウェイシティ」が進行中である。「高輪ゲートウェイシティ」は単なる再開発事業ではなく「スマートシティ」として設計されているのが特徴であり、最先端テクノロジーを活用し、街全体の情報やサービスを統合・管理、ロボットの活用や自動運転モビリティの導入、鉄道データとの連携など、未来志向のサービスの実現を目指している。当該再開発事業により、オフィスビルや複合商業施設の建設が進んでおり、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。

### ■高輪ゲートウェイエリアにおける進行中の再開発事業

| 番号 | 名称                                                         | 階数・高さ・主な用途                                                    | 延床面積      | 竣工時期    |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| ①  | 1街区<br>【住宅棟】<br>「TAKANAWA GATEWAY CITY RESIDENCE」          | 地上45階・地下3階・高さ約173m<br>住宅・教育施設・駐車場等                            | 約149,000㎡ | 2026年春  |
| ②  | 2街区<br>【文化創造棟】<br>「MoN Takanawa: The Museum of Narratives」 | 地上6階・地下4階・高さ約45m<br>文化創造施設、駐車場等                               | 約31,000㎡  | 2026年春  |
| ③  | 3街区<br>【複合棟Ⅱ】<br>「THE LINKPILLAR 2」                        | 地上31階・地下5階・高さ約167m<br>業務、商業、生活支援施設、熱源機械室、駐車場等                 | 約211,000㎡ | 2026年春  |
| ④  | 4街区<br>【複合棟Ⅰ】<br>「THE LINKPILLAR 1」                        | 地上30階・地下3階・高さ約164m<br>業務、ホテル、商業、コンベンション、カンファレンス、ビジネス支援施設、駐車場等 | 約460,000㎡ | 2025年3月 |

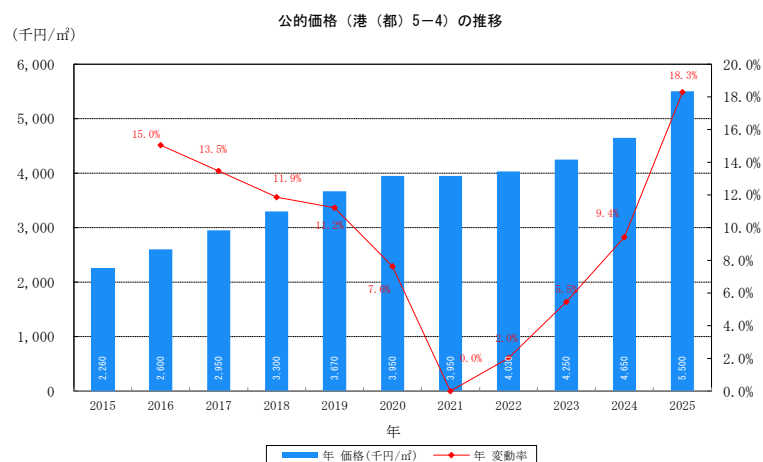


### ■地価動向（高輪ゲートウェイエリア）

2025年地価調査における基準地のうち、高輪ゲートウェイエリアに位置する地点としては【港(都)5-4】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横這いとなった。翌年の2022年に上昇に復して以降、上昇幅を拡大させながら推移している。

株式会社谷澤総合鑑定所  
電話：03-5549-2202

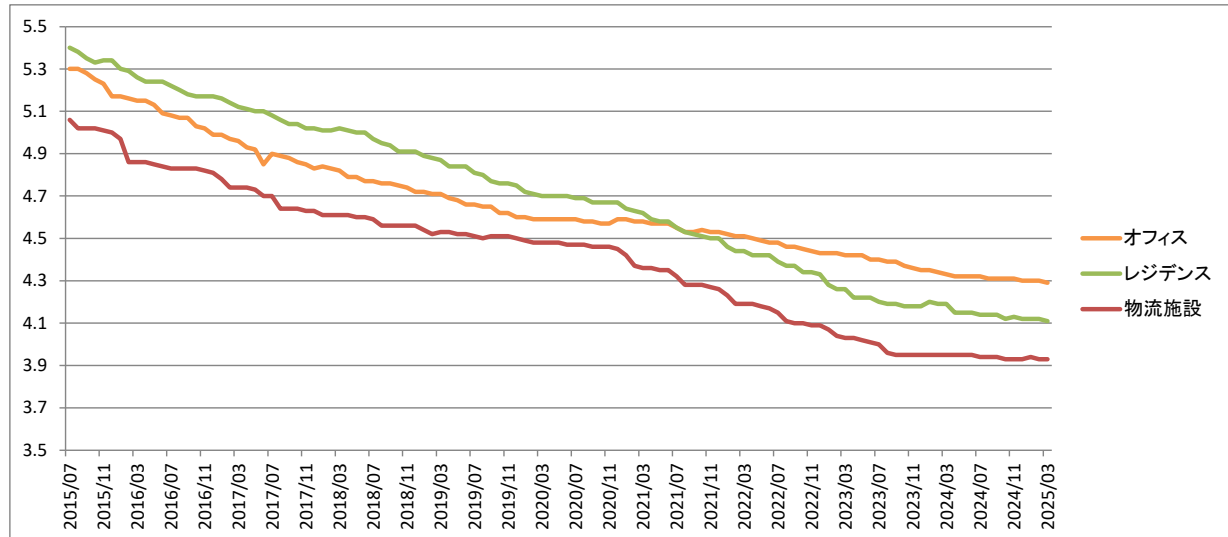


## 【トピックス③ 利回り動向】

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引き続き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(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 |
| ホテルリソルスステイ秋葉原 | ホテル     | 千代田区神田須田町2丁目 | 2025/08 | 6,250,000,000円  | 3.5%  |
|               |         |              |         | 269,159,000円    | 4.3%  |
| 富士ソフト汐留ビル     | オフィス    | 港区東新橋2丁目     | 2025/08 | 25,060,000,000円 | 2.9%  |
|               |         |              |         | 945,000,000円    | 3.8%  |
| H10青山         | オフィス    | 渋谷区神宮前3丁目    | 2025/08 | 4,700,000,000円  | 3.1%  |
|               |         |              |         | 161,989,000円    | 3.4%  |
| ザ・ビーお茶の水      | ホテル     | 千代田区神田淡路町1丁目 | 2025/05 | 2,780,000,000円  | 4.0%  |
|               |         |              |         | 118,741,000円    | 4.3%  |
| アーバネックス銀座東Ⅱ   | 共同住宅・店舗 | 中央区湊1丁目      | 2025/03 | 1,750,000,000円  | 2.9%  |
|               |         |              |         | 68,106,000円     | 3.9%  |

#### 【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 |
| コンフォリア大森山王  | レジデンス  | 大田区山王3丁目   | 2025/09 | 1,930,000,000円 | 3.5%  |
|             |        |            |         | 71,528,000円    | 3.7%  |
| 阪急阪神上野御徒町ビル | オフィス   | 台東区台東4丁目   | 2025/09 | 3,213,000,000円 | 3.3%  |
|             |        |            |         | 123,979,837円   | 3.9%  |
| innoba 大田   | 工場・研究所 | 大田区仲六郷4丁目  | 2025/08 | 3,158,000,000円 | 3.8%  |
|             |        |            |         | 144,609,000円   | 4.6%  |
| fav 東京西日暮里  | ホテル    | 荒川区西日暮里5丁目 | 2025/08 | 1,710,000,000円 | 4.1%  |
|             |        |            |         | 84,274,000円    | 4.9%  |
| S-FORT板橋本町  | レジデンス  | 板橋区大和町     | 2025/08 | 973,000,000円   | 3.7%  |
|             |        |            |         | 38,180,000円    | 3.9%  |

# 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](mailto: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 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)

## 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