

# Tanikan Report Chubu

vol.18 2026年地価公示 発表

2026.3版



「栄トリッドスクエア」 (2026年3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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	白馬-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字堰別レ 8 2 7 番 3 6	20,600	27,400	33.0
2	富良野-4	北海道	富良野市北の峰町 4 7 7 7 番 3 3 『北の峰町 2 5 - 1 1』	65,000	84,500	30.0
3	野沢温泉-1	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字蟹沢 7 8 8 6 番 1 0	27,800	34,000	22.3
4	港-19	東京都	港区港南 3 丁目 6 番 7 『港南 3 - 7 - 2 3』	1,850,000	2,260,000	22.2
5	野沢温泉-2	長野県	下高井郡野沢温泉村大字豊郷字八幡下 6 5 1 3 番外	20,400	24,700	21.1
6	文京-12	東京都	文京区本郷 1 丁目 1 0 7 番 1 『本郷 1 - 2 8 - 3』	2,400,000	2,900,000	20.8
7	港-4	東京都	港区赤坂 1 丁目 1 4 2 4 番 1 『赤坂 1 - 1 4 - 1 1』	5,900,000	7,110,000	20.5
8	港-1	東京都	港区赤坂 6 丁目 1 9 1 1 番 『赤坂 6 - 1 9 - 2 3』	3,390,000	4,080,000	20.4
9	港-17	東京都	港区芝浦 2 丁目 1 番 3 3 『芝浦 2 - 3 - 2 7』	2,280,000	2,740,000	20.2
10	品川-17	東京都	品川区東品川 4 丁目 1 3 番 『東品川 4 - 2 - 1 1』	1,150,000	1,380,000	20.0

## ■ 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	2025年	2026年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋東-7	名古屋市東区徳川町 8 0 9 番	414,000	475,000	14.7
2	名古屋東-6	名古屋市東区徳川 1 丁目 1 3 0 9 番 『徳川 1 - 1 3 - 7』	372,000	424,000	14.0
3	名古屋東-2	名古屋市東区白壁 3 丁目 1 8 1 9 番 『白壁 3 - 1 8 - 2 4』	510,000	576,000	12.9
4	名古屋熱田-4	名古屋市熱田区高蔵町 6 1 1 番 『高蔵町 6 - 1 4』	323,000	360,000	11.5
5	名古屋千種-2 5	名古屋市千種区神田町 2 9 0 4 番 『神田町 2 9 - 3』	326,000	360,000	10.4
6	名古屋千種-2 0	名古屋市千種区今池 3 丁目 9 0 7 番 1 『今池 3 - 9 - 9』	354,000	390,000	10.2
7	名古屋千種-2 6	名古屋市千種区丸山町 2 丁目 6 3 番 3 外	359,000	393,000	9.5
8	長久手-1 2	長久手市東狭間 4 0 2 番	197,000	215,000	9.1
9	名古屋中村-1 5	名古屋市中村区猪之越町 1 丁目 8 1 番 『猪之越町 1 - 5 - 1 3』	201,000	219,000	9.0
10	一宮-3 1	一宮市天王 2 丁目 8 番 2 0 『天王 2 - 8 - 3 3』	105,000	114,000	8.6

## ■ 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	2025年	2026年	変動率
				円/㎡	円/㎡	%
1	千歳5-3	北海道	千歳市千代田町5丁目1番8	170,000	245,000	44.1
2	千歳5-2	北海道	千歳市錦町2丁目10番3	104,000	144,000	38.5
3	白馬5-1	長野県	北安曇郡白馬村大字北城字山越4093番2	29,800	40,300	35.2
4	千歳5-4	北海道	千歳市幸町3丁目19番2	128,000	172,000	34.4
5	渋谷5-13	東京都	渋谷区桜丘町15番6外『桜丘町14-6』	3,450,000	4,450,000	29.0
6	台東5-4	東京都	台東区浅草1丁目16番14外『浅草1-1-2』	7,170,000	9,150,000	27.6
7	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』	2,580,000	3,230,000	25.2
8	大阪中央5-19	大阪府	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外『道頓堀1-6-10』	7,600,000	9,500,000	25.0
9	高山5-1	岐阜県	高山市上三之町51番	425,000	531,000	24.9
10	台東5-22	東京都	台東区浅草2丁目24番6『浅草2-14-13』	998,000	1,240,000	24.2

## ■ 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	名古屋中村5-19	名古屋市中村区名駅南5丁目1111番外『名駅南5-11-23』	435,000	495,000	13.8
2	名古屋千種5-16	名古屋市中村区今池4丁目409番外『今池4-4-9』	473,000	534,000	12.9
3	名古屋熱田5-4	名古屋市中村区大須3丁目3102番外『大須3-31-1』	381,000	428,000	12.3
4	大府5-4	大府市中央町2丁目95番1外	153,000	170,000	11.1
5	名古屋千種5-12	名古屋市中村区大須3丁目73番	425,000	472,000	11.1
6	名古屋千種5-6	名古屋市中村区今池4丁目6番3外	510,000	565,000	10.8
7	名古屋中5-19	名古屋市中村区大須3丁目73番	1,410,000	1,560,000	10.6
8	大府5-1	名古屋市中村区東山通4丁目19番2外	198,000	219,000	10.6
9	名古屋千種5-17	名古屋市中村区東山通4丁目6番3外	771,000	850,000	10.2
10	名古屋千種5-3	名古屋市中村区覚王山通9丁目19番2外	781,000	860,000	10.1
10	名古屋中村5-19	名古屋市中村区名駅南5丁目1111番外	435,000	495,000	13.8

## ■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	2025年	2026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	40,000	50,400	26.0
2	大田9-5	東京都	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	381,000	459,000	20.5
3	千歳9-1	北海道	千歳市上長都1046番外	11,500	13,800	20.0
3	仙台泉9-1	宮城県	仙台市泉区明通3丁目9番	60,000	72,000	20.0
5	仙台宮城野9-1	宮城県	仙台市宮城野区苦竹3丁目1番15 『苦竹3-4-5』	149,000	178,000	19.5
6	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』	160,000	191,000	19.4
7	福岡東9-7	福岡県	福岡市東区松島1丁目8区6番 『松島1-28-13』	187,000	220,000	17.6
8	仙台若林9-1	宮城県	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	115,000	135,000	17.4
9	足立9-4	東京都	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	300,000	351,000	17.0
10	江東9-2	東京都	江東区東雲2丁目9番42 『東雲2-14-19』	600,000	700,000	16.7
10	神戸東灘9-4	兵庫県	神戸市東灘区深江浜町133番	150,000	175,000	16.7

## ■工業地 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	安城9-2	安城市北山崎町築地1番1外	51,300	57,500	12.1
2	東海9-2	東海市新宝町30番1外	43,500	48,000	10.3
3	名古屋中9-1	名古屋市中区金山5丁目1705番 『金山5-17-22』	246,000	269,000	9.3
4	刈谷9-1	刈谷市今岡町西吹戸1番1外	80,000	86,900	8.6
5	豊田9-2	豊田市新生町6丁目1番外	51,000	55,000	7.8
6	大府9-2	大府市横根町子新田4番6外	57,000	61,200	7.4
7	名古屋港9-2	名古屋市港区空見町3番	48,500	52,000	7.2
8	名古屋港9-8	名古屋市港区船見町38番1外	48,500	52,000	7.2
9	大府9-1	大府市北崎町遠山213番1	67,500	72,300	7.1
9	豊田9-4	豊田市篠原町敷田37番7	41,100	44,000	7.1

## 【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、静岡工区着工の遅れを受け、当初目指してきた2027年の開業を断念。2026年3月27日には静岡県との課題に関する議論が終わったと発表し、年内着工もあり得るが、静岡工区の工事は10年かかるとされ、計算上は36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、鉄道駅、バスターミナルからなる最高高さ172m、地上31階建（北側）及び29階建（南側）、延床面積約52万㎡にも及ぶ2棟の高層ビルが開発が予定されていたが、資材価格の上昇、人件費の高騰、円安による輸入コスト増等による建設工事費の倍増を受け、当該計画は一時停止に追い込まれ、再検証が行われている。

#### ■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）で直結し、緑の植栽が施されたスカイラウンジや貸会議室を備えた20階建（約100m）、延床面積約4万㎡、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31日竣工、商業・シネコンは6月11日開業予定）。



#### ■「（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。

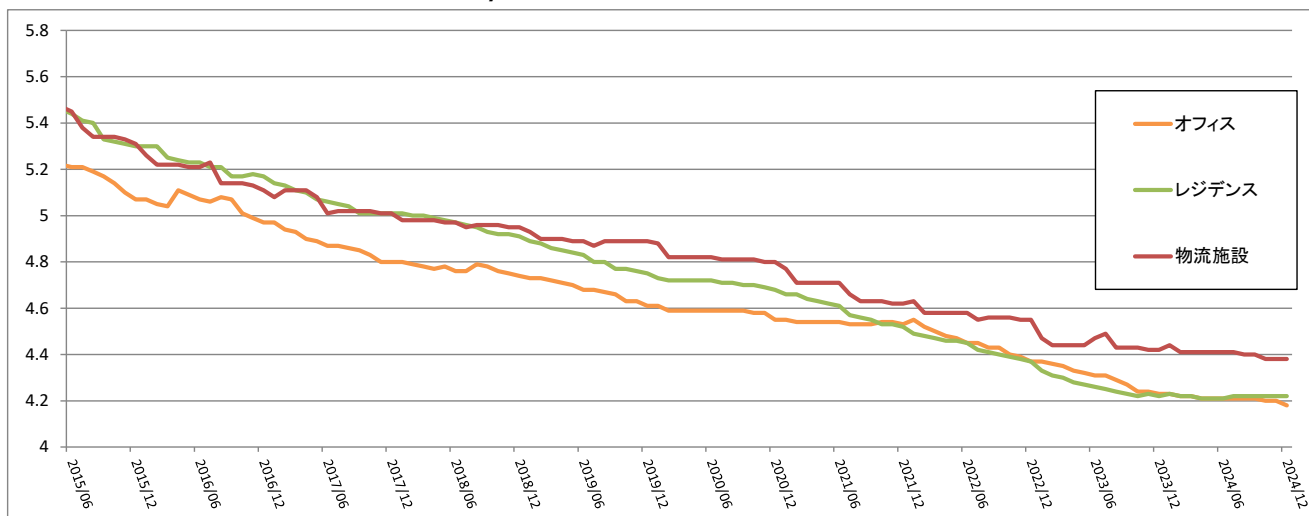
#### ■栄トリッドスクエア（地図⑥）

●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）



### ■ J-REITによる物件取得（2025年～2026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
エニシオ名駅	オフィス 商業施設	名古屋市市中村区名駅4丁目	2026/03	3,410,000,000円	3.1%	1,098,658,000円	3.2%
名古屋平和ビル	オフィス 商業施設	名古屋市中区栄3丁目	2026/02	5,110,000,000円	3.5%	196,293,000円	3.8%
アクアタウン納屋橋	オフィス 商業施設	名古屋市中村区名駅5丁目	2026/02	6,000,000,000円	3.7%	231,974,000円	3.9%
コンパスホテル名古屋	ホテル	名古屋市中村区名駅4丁目	2026/02	4,400,000,000円	4.0%	203,006,000円	4.6%
ホテルJALシティ名古屋錦	ホテル	名古屋市中区錦1丁目	2025/09	7,420,000,000円	4.3%	348,765,000円	4.7%
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%

#### 【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
KOKO HOTEL 静岡	ホテル	静岡県静岡市葵区七間町	2026/01	2,080,000,000円	4.2%	87,311,000円	4.2%
アイミッションズパーク 春日井	ロジ	愛知県春日井市六軒屋町西3丁目	2025/12	3,820,000,000円	4.2%	165,000,000円	4.3%
モレラ岐阜	商業施設	岐阜県本巣市見延字下河原	2025/11	18,000,000,000円	4.9%	968,893,500円	5.4%
アクアイグニス/湯の山 素粋居	ホテル	三重県三重郡菰野町菰野	2025/10	5,953,000,000円	4.9%	346,585,202円	5.8%
いちご富山駅西ビル	オフィス レジ	富山県富山市神通本町1丁目	2025/10	3,531,000,000円	4.5%	3,870,000,000円	5.0%
FORECAST 四日市	オフィス	三重県四日市市鶉の森1丁目	2025/08	3,531,000,000円	4.5%	3,870,000,000円	5.0%

# 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すし、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 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(2026年3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