

# Tanikan Report Chubu

vol.2 平成30年地価公示 発表

H30.4版



## ■ 商業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町南1条 西1丁目40番1外	29,500	40,000	35.6
2	大阪中央5-19	大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	4,000,000	5,100,000	27.5
3	京都南5-5	京都市南区東九条 上殿田町50番2外	1,650,000	2,100,000	27.3
4	東山5-7	京都市東山区四条通大和大路東入 祇園町北側277番	1,550,000	1,950,000	25.8
5	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
6	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』	2,000,000	2,500,000	25.0
6	東山5-9	京都市東山区三条通大橋 東入三丁目35番7外	552,000	690,000	25.0
6	神戸中央5-24	神戸市中央区磯上通8丁目329番 『磯上通8-3-5』	2,160,000	2,700,000	25.0
9	札幌中央5-21	札幌市中央区南6条 西3丁目6番31	340,000	424,000	24.7
10	神戸中央5-18	神戸市中央区明石町47番	1,910,000	2,380,000	24.6

## ■ 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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋中村5-11	名古屋市中村区椿町1501番外 『椿町15-2』	3,900,000	4,880,000	25.1
2	名古屋中村5-22	名古屋市中村区名駅2丁目3603番 『名駅2-36-10』	2,000,000	2,500,000	25.0
3	名古屋中5-28	名古屋市中区錦3丁目914番外 『錦3-9-14』	1,250,000	1,550,000	24.0
4	名古屋中5-4	名古屋市中区金山4丁目615番 『金山4-6-27』	1,700,000	2,100,000	23.5
5	名古屋東5-6	名古屋市東区葵1丁目1609番外	600,000	740,000	23.3
6	名古屋中5-21	名古屋市中区錦2丁目1901番 『錦2-19-1』	1,950,000	2,400,000	23.1
7	名古屋中5-3	名古屋市中区栄3丁目2502番2 『栄3-25-41』	1,000,000	1,220,000	22.0
8	名古屋中村5-24	名古屋市中村区竹橋町1204番2外 『竹橋町12-6』	320,000	390,000	21.9
9	名古屋中5-2	名古屋市中区葵1丁目2711番 『葵1-27-31』	534,000	651,000	21.9
10	熱田5-3	名古屋市熱田区金山町1丁目205番 『金山町1-2-17』	1,250,000	1,510,000	20.8

## ■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-2	虻田郡倶知安町南3条 東1丁目16番9外	21,000	28,000	33.3
2	倶知安-3	虻田郡倶知安町字山田83番29	38,000	50,000	31.6
3	倶知安-1	虻田郡倶知安町北7条 西4丁目1番33	13,500	17,000	25.9
4	那覇-19	那覇市おもろまち3丁目6番11	230,000	270,000	17.4
5	浦添-6	浦添市西原5丁目681番10	98,000	115,000	17.3
6	那覇-3	那覇市天久1丁目7番14外	228,000	265,000	16.2
7	北谷-3	中頭郡北谷町字伊平伊礼原260番7	125,000	141,000	12.8
8	中城-2	中頭郡中城村字南上原 中坂田原840番7	97,200	109,000	12.1
9	那覇-23	那覇市首里金城町1丁目19番6	108,000	121,000	12.0
10	福岡東-42	福岡市東区千早4丁目2872番外	158,000	177,000	12.0

## ■ 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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋中-5	名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5-1-20』	520,000	571,000	9.8
2	豊田-35	豊田市東梅坪町9丁目8番7	137,000	145,000	5.8
3	長久手-9	長久手市久保山1112番	158,000	167,000	5.7
4	昭和-2	名古屋市昭和区荒田町2丁目15番	272,000	287,000	5.5
5	豊田-20	豊田市平芝町6丁目41番21	149,000	157,000	5.4
6	長久手-7	長久手市野田農1212番	130,000	137,000	5.4
7	昭和-11	名古屋市昭和区鶴舞4丁目504番2 『鶴舞4-5-5』	240,000	253,000	5.4
8	長久手-6	長久手市仏が根507番外	132,000	139,000	5.3
9	昭和-8	名古屋市昭和区駒方町2丁目43番	265,000	279,000	5.3
10	昭和-4	名古屋市昭和区前山町2丁目60番	245,000	258,000	5.3

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	36,500	46,500	27.4
2	糸満9-1	糸満市西崎町5丁目8番7外	27,000	30,000	11.1
3	五霞9-1	猿島郡五霞町大字元栗橋 字観音下403番8外	30,000	33,300	11.0
4	那覇9-1	那覇市港町3丁目7番10	91,900	101,000	9.9
5	浦添9-2	浦添市西洲2丁目4番4	77,600	85,200	9.8
6	川口9-3	川口市領家5丁目3914番	135,000	148,000	9.6
7	松戸9-1	松戸市松飛台字中原336番17	92,000	100,000	8.7
7	久御山9-1	久世郡久御山町 佐山新開地198番	69,000	75,000	8.7
9	久御山9-3	久世郡久御山町市田石橋2番外	65,800	71,500	8.7
10	若林9-1	仙台市若林区卸町東4丁目1番14 『卸町東4-1-35』	49,000	53,000	8.2

## ■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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	名古屋中9-1	名古屋市中区金山5丁目1705番 『金山5-17-22』	180,000	186,000	3.3
2	小牧9-2	小牧市大字下末字野本347番17	56,300	58,000	3.0
3	日進9-1	日進市浅田平子1丁目366番	72,800	75,000	3.0
4	春日井9-2	春日井市鷹来町字下仲田4017番外	42,000	43,000	2.4
5	みよし9-1	みよし市根浦町4丁目1番7外	75,000	76,500	2.0
6	熱田9-1	名古屋市熱田区沢下町406番外 『沢下町4-11』	150,000	153,000	2.0
7	安城9-3	安城市横山町管池55番2外	130,000	132,000	1.5
8	大府9-1	大府市北崎町遠山213番1	52,500	53,300	1.5
9	豊明9-1	豊明市栄町南館3番2056	80,000	81,200	1.5
10	豊田9-4	豊田市篠原町敷田37番7	34,800	35,300	1.4

# 栄地区が徐々に動き出しています。

## ① 「中日ビル」 建替え計画

栄のランドマークビル「中日ビル」が建替えられることになりました。  
新ビル計画の詳細は未定とのことですが、今後は名古屋市が策定した  
「栄地区グランドビジョン」に沿いながら、再開発を進めるとのことです。

### ◆ 諸元

開館：1966年

閉館予定：2019年3月末

新ビル竣工予定：2020年代半ば

新ビル用途：未定



## ② 老舗百貨店「丸栄」閉店

名古屋の老舗百貨店「丸栄」の閉店及び再開発の方針が発表されました。  
広小路通を挟んで北側に存するニューサカエビル・栄町ビルと併せて一体的に再開発するとのことです。

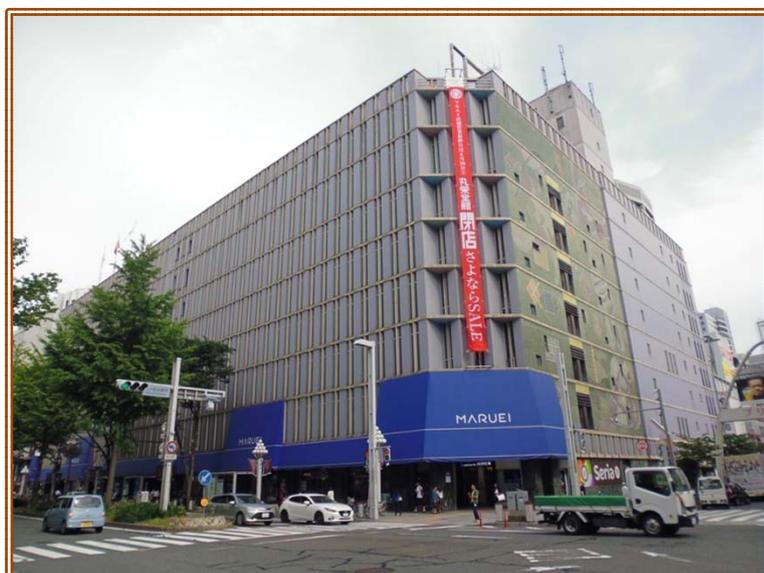
### ◆ 諸元

創業：1615年（呉服屋として創業）

開館：1953年

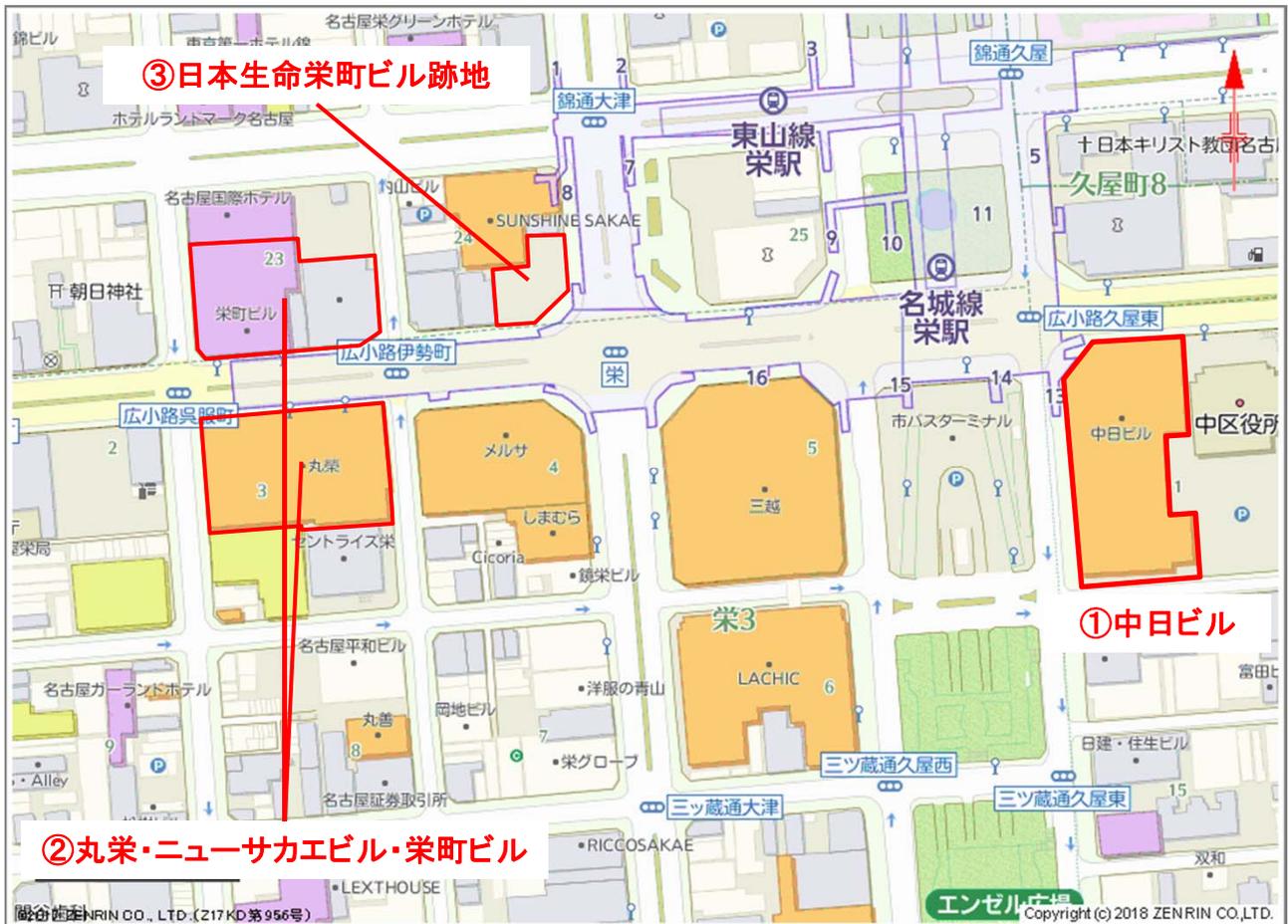
閉店予定：2018年6月末

新ビル竣工予定：未定



### ③ 日本生命栄町ビル跡地

栄交差点の北西角に位置する一等地。大丸松坂屋が出店を検討していると報道されています。



## ② 旺盛な不動産投資需要

名古屋市を中心に、収益物件に対する東京資本等をはじめとした不動産投資意欲は依然活発であるものの、供給が限定的であるため、取引価格は高値を示し、利回りは一段と低下している。

### ■ 近時の利回り推移（中部圏／鑑定CR）



### ■ J-REITによる物件取得(平成29年～平成30年／抜粋)

#### 【名古屋市内】

名称	主用途	所在(愛知県)	契約締結日	取得価格		鑑定CR	
				NCF(あるいはNOI)	取引利回り		
栄グローブ(準共有持分60%)	商業	名古屋市中区栄3丁目	H30.3	9,300,000,000円	3.7%		
				349,680,600円	3.8%		
S-FORT大須観音	レジデンス	名古屋市中区松原2丁目	H30.1	1,147,000,000円	4.9%		
				62,306,000円	5.4%		
メッツ大曾根	商業	名古屋市東区矢田2丁目	H30.1	5,400,000,000円	4.5%		
				252,374,630円	4.7%		
S-FORT鶴舞reale	レジデンス	名古屋市昭和区鶴舞2丁目	H30.1	1,571,000,000円	4.8%		
				78,746,000円	5.0%		
S-FORT北山王	レジデンス	名古屋市中川区西日置2丁目	H30.1	841,000,000円	4.6%		
				39,207,000円	4.7%		
S-FORT新瑞橋	レジデンス	名古屋市南区呼続元町	H30.1	449,000,000円	5.1%		
				23,353,000円	5.2%		
アルティザ上前津Ⅱ	レジデンス	名古屋市中区富士見町	H30.1	720,000,000円	4.9%		
				37,620,000円	5.2%		

#### 【名古屋市内以外の東海地方】

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		
Dプロジェクト犬山	物流	愛知県犬山市高根洞	H30.2	2,100,000,000円	4.9%		
				107,000,000円	5.1%		
伊勢シティホテルアネックス	ホテル	三重県伊勢市吹上2丁目	H30.2	1,800,000,000円	5.0%		
				91,000,000円	5.1%		
S-FORT津新町	レジデンス	三重県津市新町1丁目	H30.1	767,000,000円	5.6%		
				47,219,000円	6.2%		
S-FORT三重大学前	レジデンス	三重県津市江戸橋1丁目	H30.1	599,000,000円	5.6%		
				36,418,000円	6.1%		

# 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	鑑定士	西村	邦広
	鑑定士	寺本	啓二
	鑑定士	鳥居	誠
	鑑定士	小椋	真一郎
	鑑定士	三宅	真吾
	鑑定士	加藤	慎太郎



# 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 岡村 秀樹  
登録 不動産鑑定業 国土交通大臣登録(15)第19号  
一級建築士事務所 大阪府知事登録(チ)第9340号  
補償コンサルタント 国土交通大臣登録 補26第600号  
宅地建物取引業登録 国土交通大臣登録(1)第8359号

URL : <http://www.tanikan.co.jp/>

所属鑑定士 70名(平成30年4月1日現在)

## グループ会社

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)  
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)  
ジャパン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

### 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

### 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  
三宮インテス  
(三宮駅近く)  
TEL:078-231-0701  
FAX:078-231-0729

### 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

### 中国支社

広島市中区立町1番23号  
ごうぎん広島ビル  
(広島県庁近く)  
TEL:082-241-6464  
FAX:082-241-6468