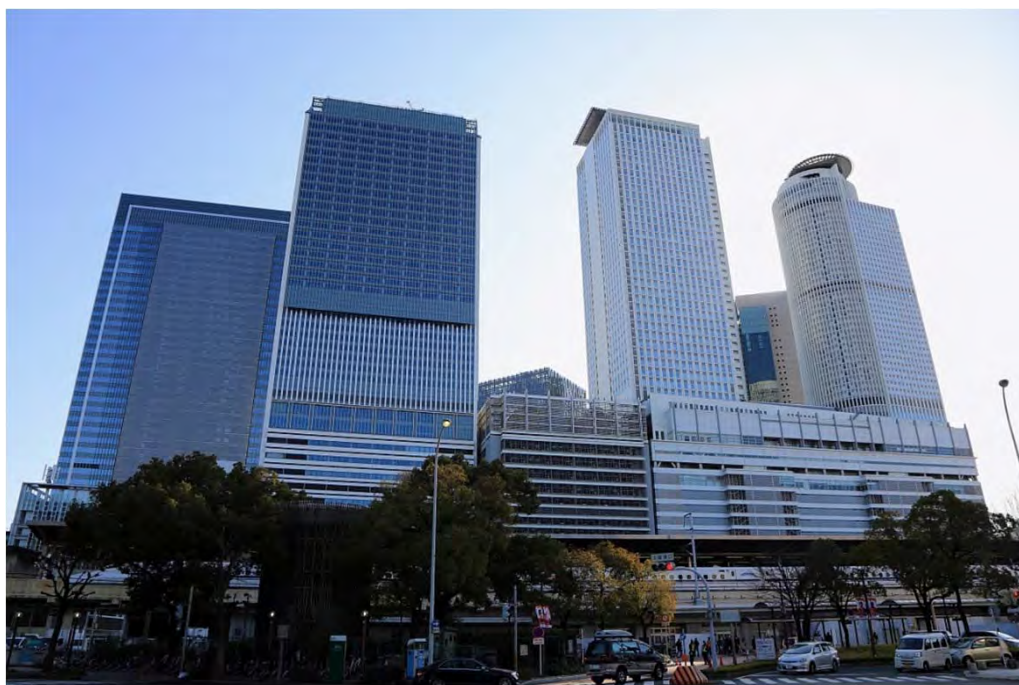


# Tanikan Report Chubu

vol.3 平成30年地価調査 発表

H30.9版



## ■ 商業地 変動率【全国トップ10】

インバウンド需要の旺盛なエリアが引き続き上位に

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	虻田郡倶知安町北1条西2丁目18番	31,000	45,000	45.2
2	東山5-1	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277番	1,680,000	2,170,000	29.2
3	下京5-2	京都市下京区新町通七条下る東塩小路町727番5	940,000	1,180,000	25.5
4	下京5-3	京都市下京区猪熊通五条下る柿本町594番7	266,000	333,000	25.2
5	中5-12	名古屋市中区錦2丁目1901番『錦二丁目19番1号』	2,180,000	2,720,000	24.8
6	下京5-6	京都市下京区西洞院通綾小路下る綾西洞院町723番1(ほか)	572,000	713,000	24.7
7	中村5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番『名駅二丁目40番16号』	940,000	1,170,000	24.5
8	中央5-5	神戸市中央区三宮町1丁目4番20『三宮町1-4-2』	2,170,000	2,700,000	24.4
9	札幌中央5-9	札幌市中央区南2条西5丁目26番17	965,000	1,200,000	24.4
10	中京5-8	京都市中京区蛸薬師通東洞院東入泉正寺町322番	1,050,000	1,300,000	23.8

## ■ 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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中(県)5-12	錦2丁目1901番『錦二丁目19番1号』	2,720,000	2,180,000	24.8
2	中村(県)5-12	名古屋市中村区名駅2丁目4010番『名駅二丁目40番16号』	1,170,000	940,000	24.5
3	中(県)5-1	錦3丁目2412番『錦三丁目24番20号』	6,750,000	5,550,000	21.6
4	中(県)5-10	錦3丁目527番外『錦三丁目5番30号』	2,750,000	2,280,000	20.6
5	中(県)5-6	栄5丁目1611番『栄五丁目16番14号』	1,830,000	1,520,000	20.4
6	東(県)5-1	葵1丁目1609番外	806,000	672,000	19.9
7	中(県)5-9	金山4丁目615番『金山四丁目6番27号』	2,300,000	1,920,000	19.8
8	中(県)5-7	錦1丁目206番『錦一丁目2番11号』	1,570,000	1,330,000	18.0
9	中(県)5-4	大須3丁目1707番『大須三丁目17番12号』	549,000	466,000	17.8
10	中村(県)5-9	名駅3丁目2605番『名駅三丁目26番6号』	6,050,000	5,150,000	17.5

## ■ 住宅地 変動率【全国トップ10】

北海道・沖縄県の基準地が独占

順位	基準地番号	基準地の所在地	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安-2	虻田郡倶知安町字樺山65番 132外	27,000	36,000	33.3
2	倶知安-1	虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番 22	18,500	24,000	29.7
3	倶知安-3	虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番 67	16,000	20,000	25.0
4	那覇-2	那覇市天久2丁目11番9 『天久2-11-16』	226,000	263,000	16.4
5	那覇-3	那覇市安謝1丁目8番18 『安謝1-8-21』	199,000	231,000	16.1
6	八重瀬-4	島尻郡八重瀬町字屋原東大越地原 169番外	69,000	80,000	15.9
7	北谷-2	中頭郡北谷町字砂辺大道原 302番7	77,900	90,000	15.5
8	大野城-7	大野城市錦町4丁目7番31 『錦町4-3-30』	161,000	185,000	14.9
9	那覇-11	那覇市泉崎2丁目14番3	212,000	240,000	13.2
9	那覇-21	那覇市壺川2丁目11番1 『壺川2-11-1』	159,000	180,000	13.2

## ■ 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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中(県)-1	錦1丁目324番1 『錦一丁目3番28号』	845,000	775,000	9.0
2	豊田(県)-14	平芝町6丁目41番21	161,000	152,000	5.9
3	豊田(県)-1	月見町3丁目5番3	165,000	156,000	5.8
4	中村(県)-4	則武2丁目2201番 『則武二丁目22番2号』	405,000	384,000	5.5
5	名東(県)-1	照が丘116番1	238,000	226,000	5.3
6	昭和(県)-6	川名本町2丁目52番	288,000	274,000	5.1
7	昭和(県)-5	滝川町83番	310,000	295,000	5.1
8	豊田(県)-11	大林町17丁目11番11	131,000	125,000	4.8
9	中村(県)-1	二ツ橋町4丁目32番	199,000	190,000	4.7
10	長久手(県)-4	作田1丁目1009番外	178,000	170,000	4.7

## ■工業地 変動率【全国トップ10】

順位	基準地番号	基準地の所在地	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	38,500	49,500	28.6
2	宜野湾9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15『大山7-4-17』	64,700	74,400	15.0
3	鳥栖9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	28,900	33,000	14.2
4	基山9-1	三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	22,000	25,000	13.6
5	宇治田原9-1	綴喜郡宇治田原町大字岩山小字釜井谷1番42	20,500	23,000	12.2
6	野田9-1	野田市はやま7番2	24,700	27,500	11.3
7	久御山9-1	久世郡久御山町田井新荒見99番1ほか1筆	73,300	80,300	9.5
8	五霞9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	33,000	36,000	9.1
9	古河9-2	古河市北利根2番	25,500	27,700	8.6
10	岩沼9-1	岩沼市下野郷字新南長沼22番6外	18,000	19,500	8.3

## ■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	平成29年	平成30年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	岡崎(県)9-2	牧平町字岩田3番32外	33,700	32,600	3.4
2	小牧(県)9-2	新小木2丁目6番	62,000	60,000	3.3
3	熱田(県)9-1	古新町1丁目61番	124,000	121,000	2.5
4	刈谷(県)9-1	小垣江町本郷下51番1	64,500	63,000	2.4
5	豊田(県)9-2	堤本町広地17番外	56,400	55,200	2.2
6	小牧(県)9-1	大字下末字流180番外	49,200	48,400	1.7
7	豊明(県)9-1	新田町大割25番1外	94,400	93,000	1.5
8	豊田(県)9-1	広久手町6丁目1番2外	60,500	59,800	1.2
9	みよし(県)9-1	三好町八和田山5番145	50,900	50,400	1.0
10	岡崎(県)9-1	北野町字畔北82番外	52,500	52,000	1.0

# 栄・久屋地区の再開発が本格化しつつあります。

## ① 旧住友商事名古屋ビル跡地

発表された計画によると、新ビルは高さ96mの高層ビルで2階以上にオフィスが入り、地下街との連結通路を設け、久屋大通公園や周辺との周遊性も重視するとのこととです。



## ② 老舗百貨店「丸栄」跡地

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。

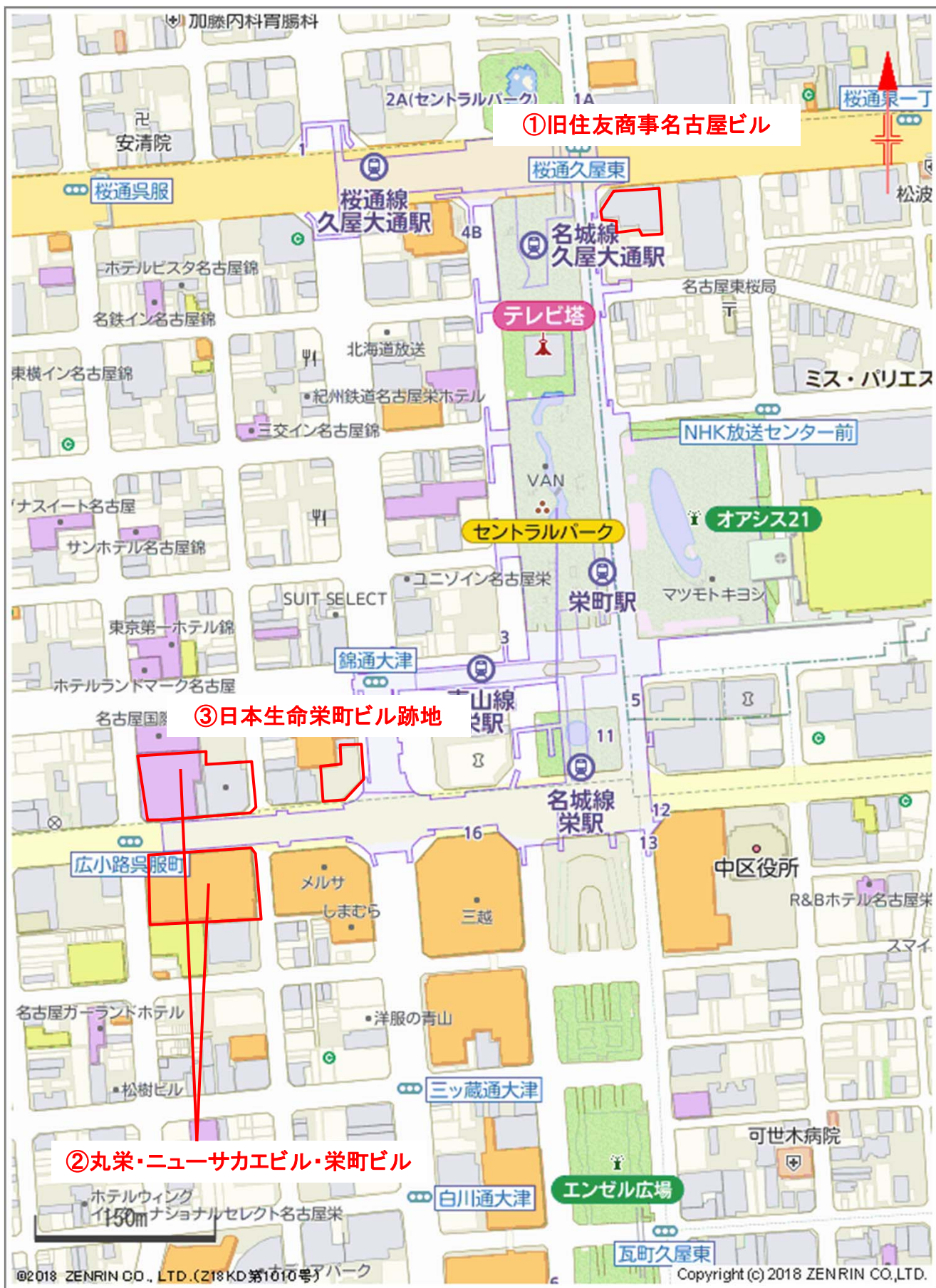
所有会社によると、50年は成り立つ長期的な利用を見込む施設を鍵に全国の人が集まって楽しめる場所にしたいとのこととです。

## ③ 日本生命栄町ビル跡地

名古屋市の商業の中心である大津通りと広小路通りの交差点に位置し、地下鉄栄駅に近接することから、アクセス・利便性に優れた立地となっています。

今後、大丸松坂屋と魅力のある商業施設を開発することで、より一層の賑わいと活気に貢献するとのこととです。





①旧住友商事名古屋ビル

③日本生命栄町ビル跡地

②丸栄・ニューサカエビル・栄町ビル

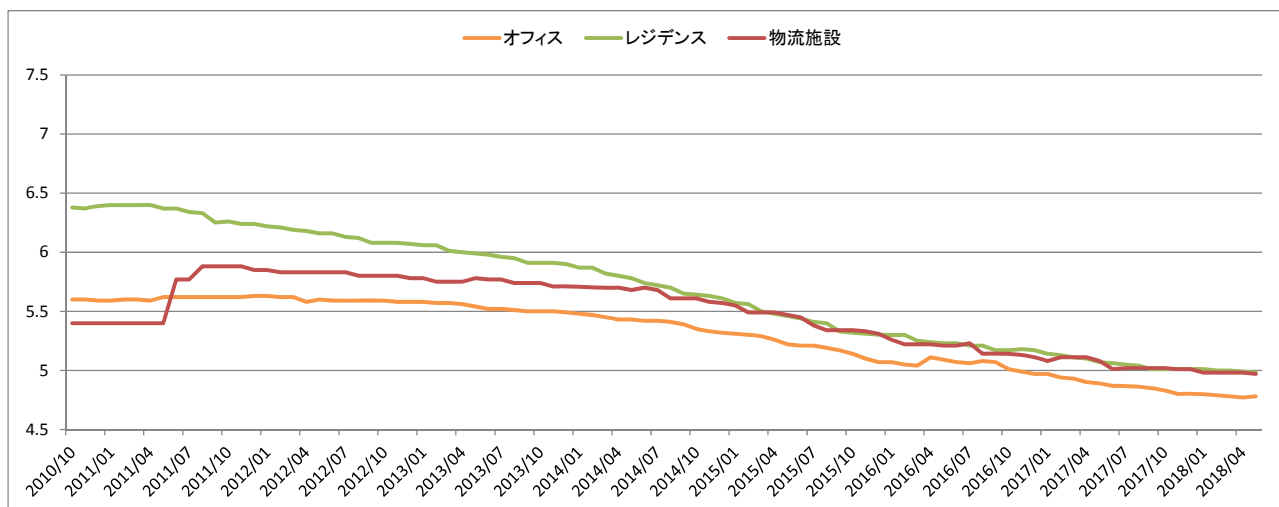
©2018 ZENRIN CO., LTD. (Z18KD第1010号)

Copyright (c) 2018 ZENRIN CO.,LTD.

## ② 旺盛な不動産投資需要

名古屋市を中心、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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
パークアクシス金山WEST	レジデンス	名古屋市中区正木2丁目	H30.9	1,770,000,000円	4.7%	87,545,000円	4.9%
GLP藤前	物流	名古屋市港区藤前2丁目	H30.8	1,980,000,000円	4.8%	103,000,000円	5.2%
S-FORT上社	レジデンス	名古屋市名東区上社4丁目	H30.8	429,000,000円	5.1%	22,307,000円	5.2%
名古屋センタープラザビル	オフィス	名古屋市千種区今池5丁目	H30.6	4,870,000,000円	5.2%	257,223,000円	5.3%
アマーレ東海通	レジデンス	名古屋市港区東海通3丁目	H30.6	1,100,000,000円	4.8%	59,083,000円	5.4%
ダイヤビル名駅	オフィス	名古屋市中村区名駅3丁目	H30.6	1,167,000,000円	4.6%	57,476,000円	4.9%
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%

#### 【名古屋市以外の東海地方】

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	NCF(あるいはNOI)	取引利回り
S-FORT元浜	レジデンス	静岡県浜松市中区元浜町	H30.8	239,000,000円	5.5%	13,360,000円	5.6%
Dプロジェクト富士	物流	静岡県富士市大淵字城山	H30.2	3,600,000,000円	5.7%	210,000,000円	5.8%
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9月20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  
三宮プラザ WEST  
(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