

不動産市場動向

RealEstate Market Status

2019 Spring



■ 免責事項

当レポートは、投資判断のための情報提供を目的としたものであり、投資勧誘や特定の銘柄への投資の推奨を目的としたものではありません。

内容は現時点での判断を示したに過ぎず、データ及び表現などの欠落、誤謬などにつきましては責任を負いかねますのでご了承ください。

当レポートのいかなる部分もその権利は株式会社谷澤総合鑑定所に帰属しており、電氣的または機械的な方法を問わず、無断で複製または転送などを行わないようお願いいたします。

■ 目次

■ 不動産天気予報	1
■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%)の関係	3
■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数	4
■ 東証REIT指数・ICRの推移	5
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)	6
■ 【オフィス】 MAP's [有効坪単価]都心主要3区S・Aクラス	7
■ 【オフィス】 賃料単価・稼働率	8
■ 【オフィス】 エリア別 鑑定CAPレートの推移	9
■ 【レジデンス】 エリア別の賃料単価及び稼働率の推移	10
■ 【レジデンス】 タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移	11
■ 【レジデンス】 賃料単価・稼働率	12
■ 【レジデンス】 エリア別 鑑定CAPレートの推移	13
■ 【商業施設】 エリア別 鑑定CAPレートの推移	14
■ 【物流施設】 エリア別 鑑定CAPレートの推移	15
■ 【ホテル】 鑑定CAPレート(全国平均)の推移	16
■ 【ヘルスケア施設】 鑑定CAPレート(全国平均)の推移	17
■ 平成31年 地価公示 発表	18

■ 不動産天気予報

	現在 2018年12月末	2019年上期の予報 2019年1月～6月	2019年下期の予報 2019年6月～12月
全用途	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり
オフィス	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり
賃貸住宅	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり
商業施設	 くもり	→  くもり	→  くもり
物流施設	 晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり

◆概況

全用途の2018年12月末時点の天気は「晴れ時々くもり」、2019年上期と2019年下期もともに「晴れ時々くもり」となった。

用途別では、商業施設が2018年12月末時点、2019年上期・下期全て「くもり」の予報、それ以外の用途では2018年12月末時点、2019年上期・下期全て「晴れ時々くもり」の予報である。

◆「ティーマックス不動産天気予報」とは

J-REIT保有不動産から基準不動産(今回調査は250物件)を抽出し、各物件の現在～6ヵ月後、7ヵ月後～12ヵ月後のNOI(Net Operating Income)を予測し、中長期的に安定的と見込まれる基準NOIとの乖離を天気図に見立てて不動産市況の見通しを定性的に表現するもの。今回は2018年12月末時点の天気と、2019年上期(2019年1月～6月)、2019年下期(2019年7月～12月)の天気予報を公表する。

(出典) (株)ティーマックス

調査概要

「ティーマックス不動産天気予報」は、①J-REITが保有する不動産から基準不動産を抽出、②基準不動産について2018年12月末時点を起点に、2019年上期(1月～6月)の6ヵ月間の予測NOI、2019年下期(7月～12月)の6ヵ月間の予測NOIを査定し、中長期的に安定的と見込まれる基準NOIとの乖離率を求め、③指定セグメントごとに集計した乖離率を天気に見立てることで天気予報図として表し、④これを6ヵ月ごとに更新するものである。

①基準不動産の用途は、オフィス、賃貸住宅(レジデンス)、商業施設、物流施設で合計250物件

選定基準は主要エリアに配慮し、オフィスは、大～中規模ビルを中心とし、主にマルチテナントビル。賃貸住宅(レジデンス)は、ワンルームとファミリータイプからそれぞれ抽出し、高級賃貸物件もカバー。商業施設は、NOI・賃料等の開示情報がある物件。物流施設は、NOI・賃料等の開示情報がある物件。

②現在を起点とし1～6ヵ月後、7～12ヵ月後の予測NOIを査定

予測NOI(Net Operating Income)は賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費、capex等は含まない)を控除した純収益を指す。本調査では、投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした6ヵ月間ごとの予測NOIを査定する。

③天気予報図の表示ルール

天気予報図は、基準不動産ごとに直近の実績NOI(±0)、1～6ヵ月後の予測NOI(+6)、7～12ヵ月後の予測NOI(+7～12)と基準NOIとの乖離率を指定セグメント別に集計する。

天気予報図

(基準不動産)

決算短信による実績NOI比較

1～6ヵ月後の予測NOI(+6)

$$\text{現在のNOIと基準NOIとの乖離率} = \frac{\text{実績NOI}(\pm 0) - \text{基準NOI}}{\text{基準NOI}}$$

$$\text{今後6ヵ月間のNOIと基準NOIとの乖離率} = \frac{\text{予測NOI}(+6) - \text{基準NOI}}{\text{基準NOI}}$$

Σ(現在のNOI乖離率の指定セグメント集計)

Σ(今後6ヵ月間のNOI乖離率の指定セグメント集計)



現在の天気予報図へ



6ヵ月後の天気予報図へ



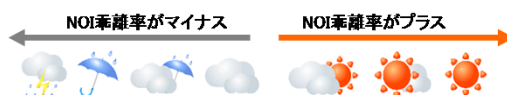
7～12ヵ月後の予測NOI(+7～12)

$$\text{7～12ヵ月後のNOIと基準NOIとの乖離率} = \frac{\text{予測NOI}(+7 \sim 12) - \text{基準NOI}}{\text{基準NOI}}$$

Σ(7～12ヵ月後のNOI乖離率の指定セグメント集計)

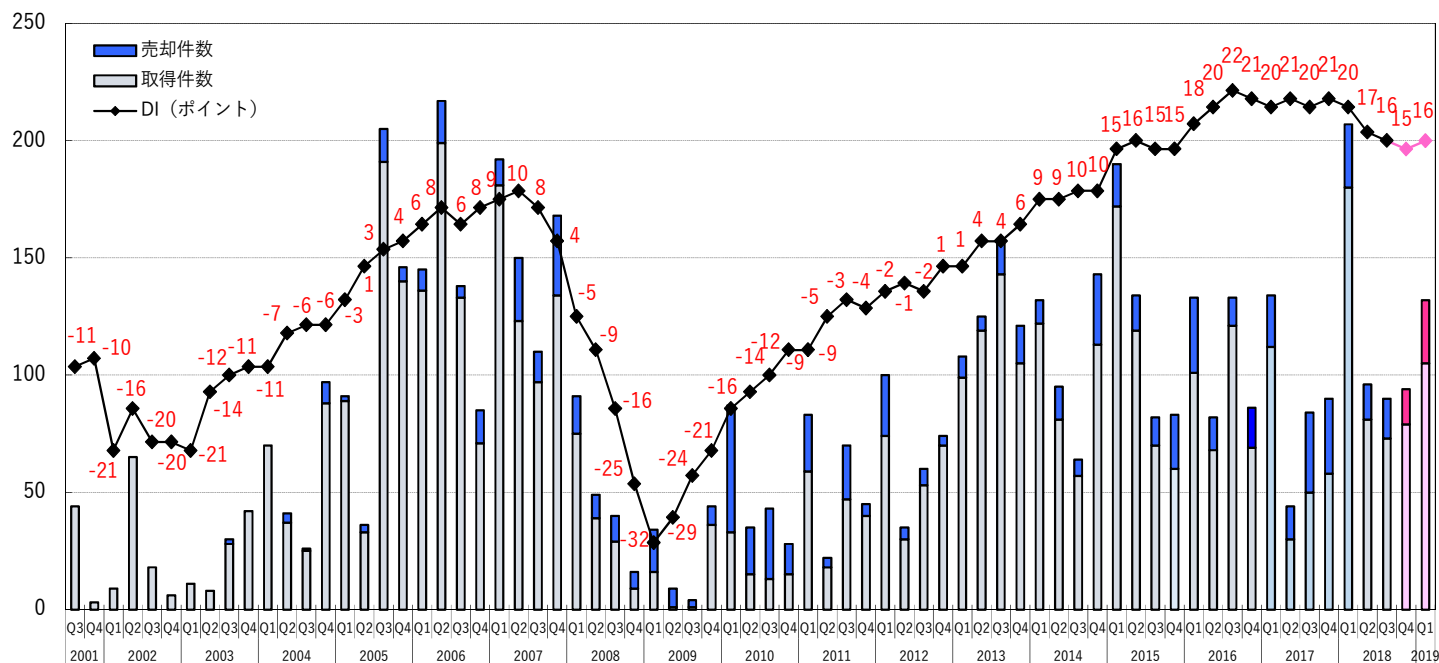


12ヵ月後の天気予報図へ



(出典) (株)ティーマックス

■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%)の関係



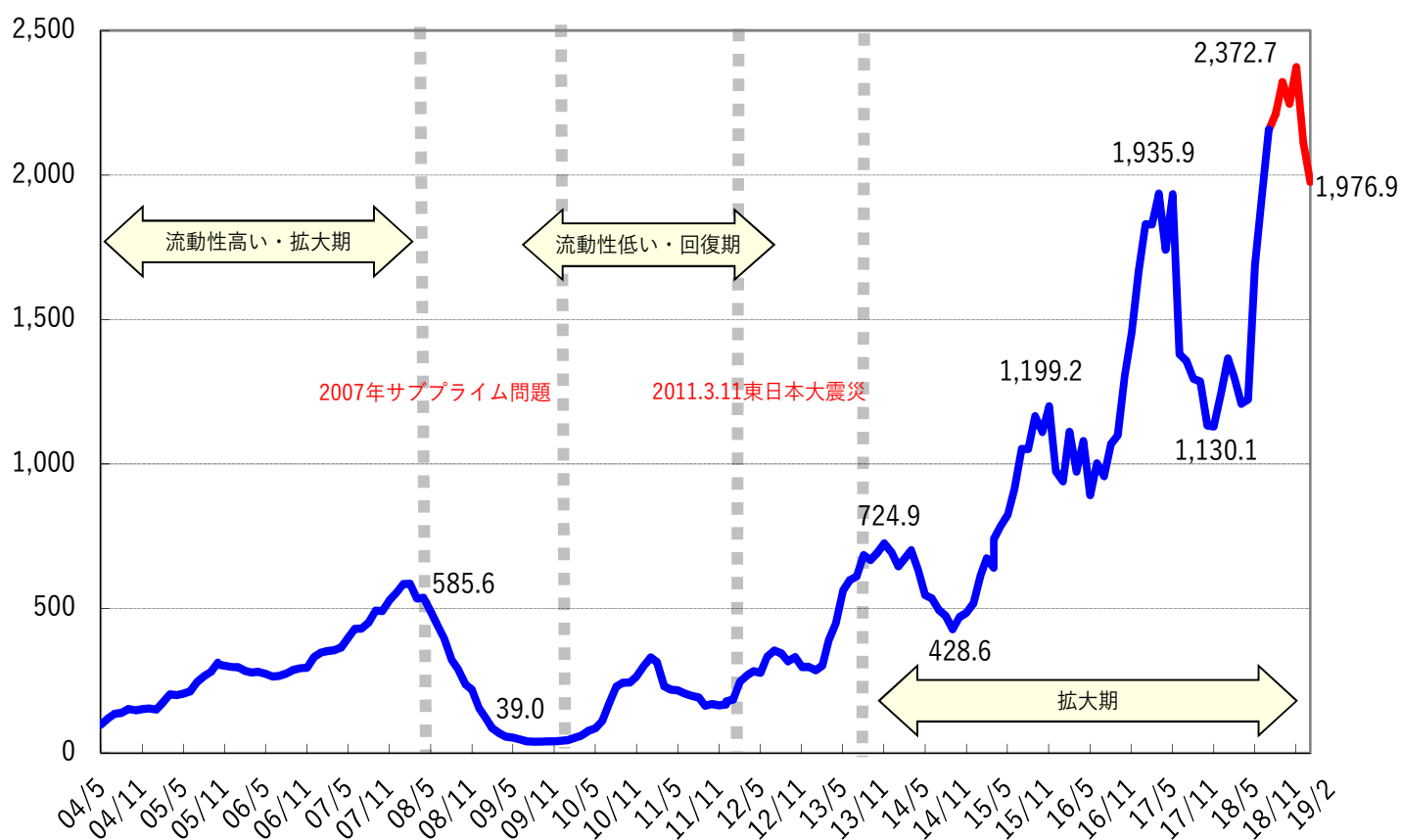
日銀短観DI（金融機関貸出態度）は+10台半ばを維持、既存REITの取引件数は微増

- ◆ 日銀が発表している金融機関の不動産向け貸出態度(DI)は2018年Q3の+16からQ4は+15、2019年Q1は+16と+10台半ばを維持している。
- ◆ J-REITによる不動産取引件数は、2018年Q4は取得79件、売却15件、2019年Q1は取得105件、売却27件である。REITの上場が、2018年Q4はなし、2019年Q1は2法人(合計33物件)であることを考慮しても、直近2Qの既存REIT取引件数は微増傾向である。

(出典) 取引件数：(株)ティーマックス
DI(%)：日銀短観

取引件数は情報公開日を集計

■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数



注) 2019年2月までのデータ

※不動産市場の流動性を指数化したグラフであり、不動産の取引動向等をもとに、(株)ティーマックスが独自に作成

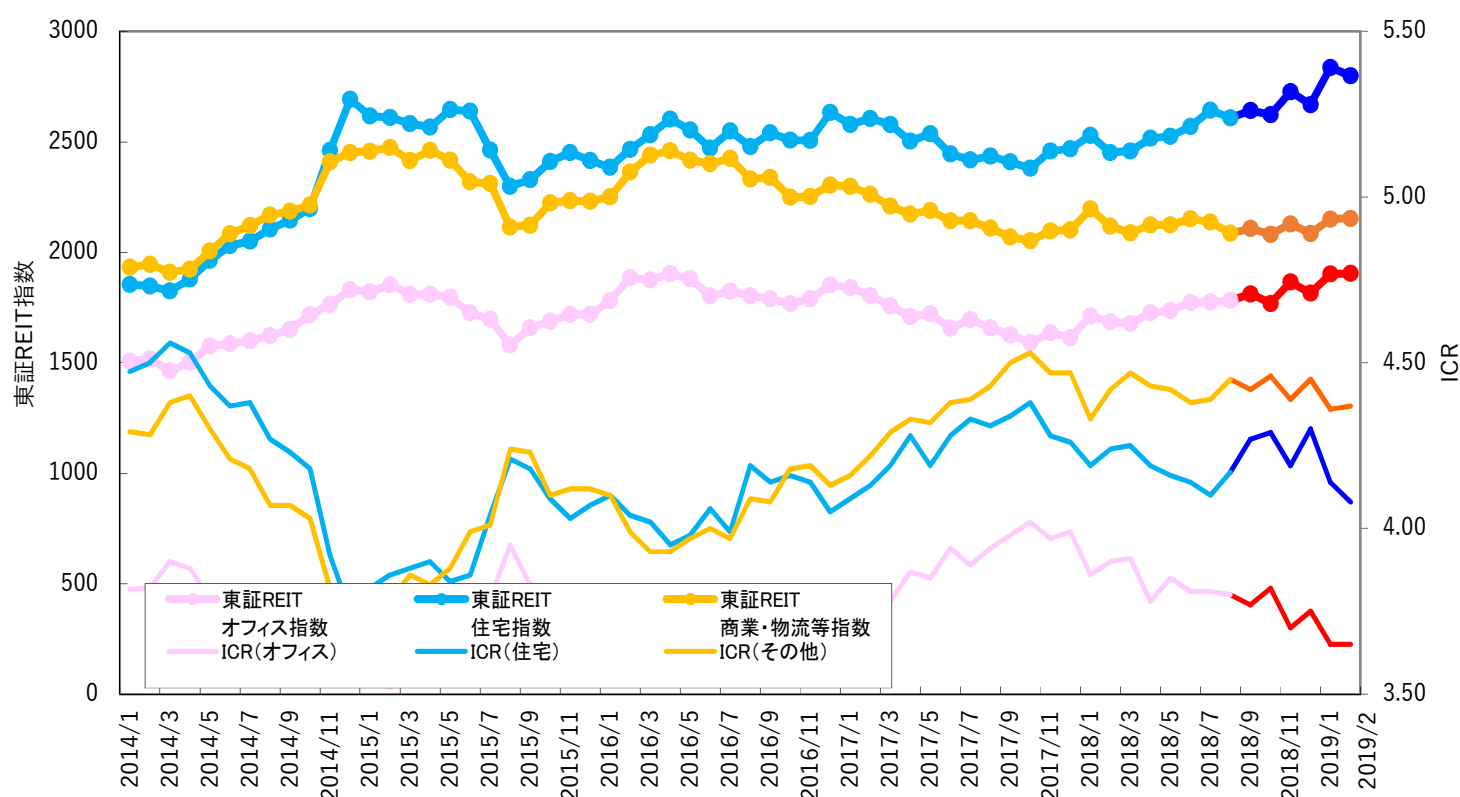
※基準時点(2003年5月) = 100

※指数値が高い(低い) ⇒ 流動性が高い(低い)

- ◆ 不動産流動性指数は、2015年8月以降の一時下落後、価格変化の安定化を要因としてさらに上昇した。
- ◆ 2017年度に入ると取引件数が減少したことにより流動性に低下傾向がみられたが、2018年度に入ると上昇傾向となった。直近値においては取引件数の減少等を起因として再度下落傾向がみられている。

(出典) (株)ティーマックス

■ 東証REIT指数・ICRの推移



※ICR : Implied Cap Rate $ICR = \text{個別物件の期待NOI} \div \text{投資法人のEV}$

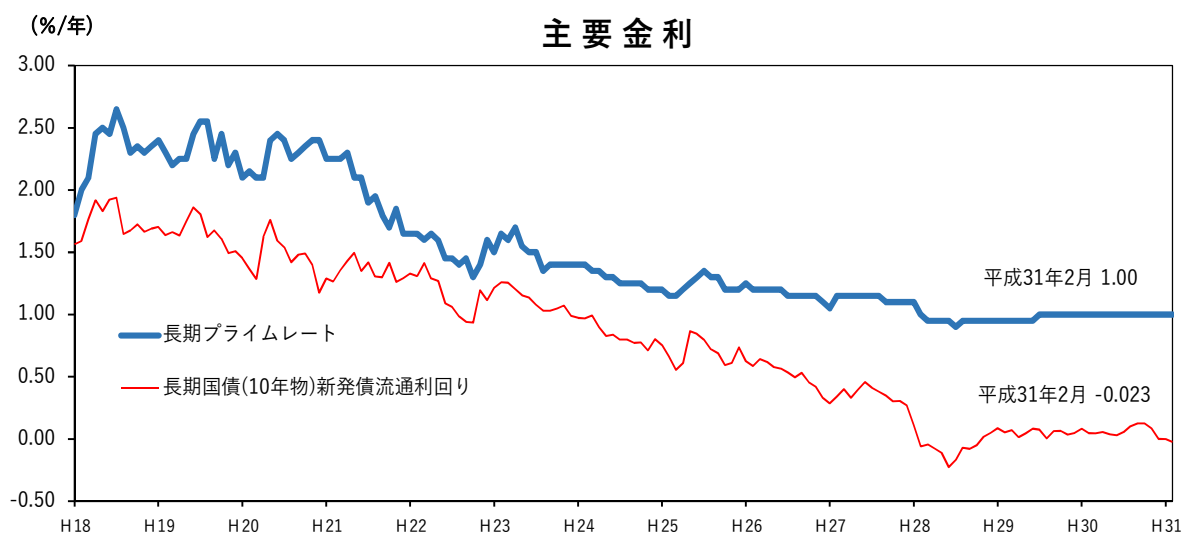
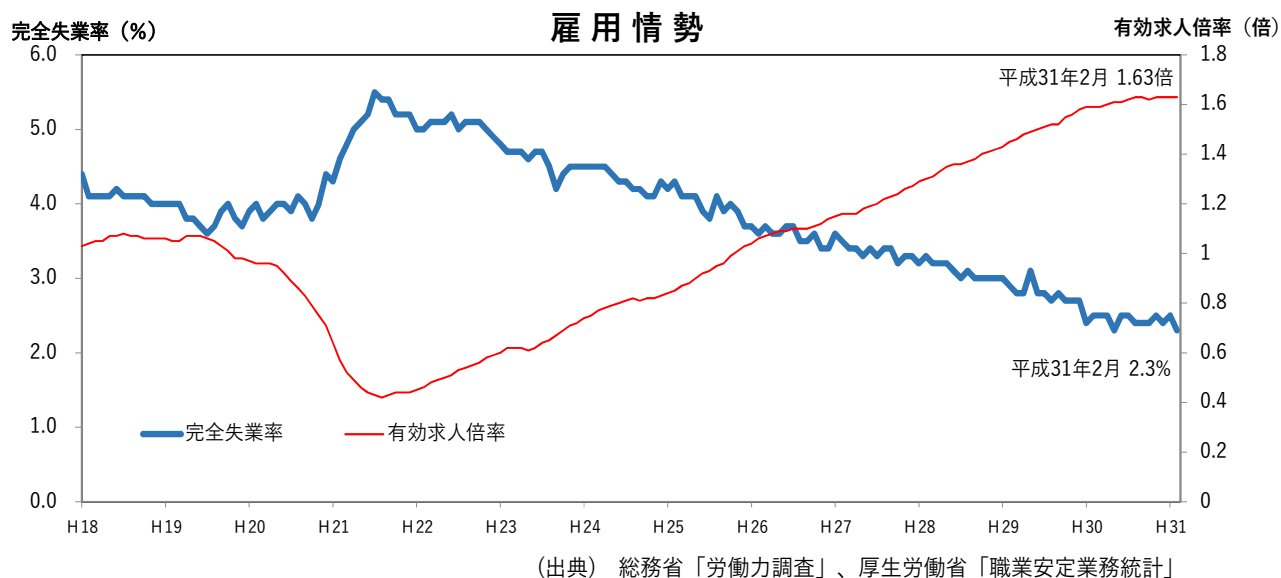
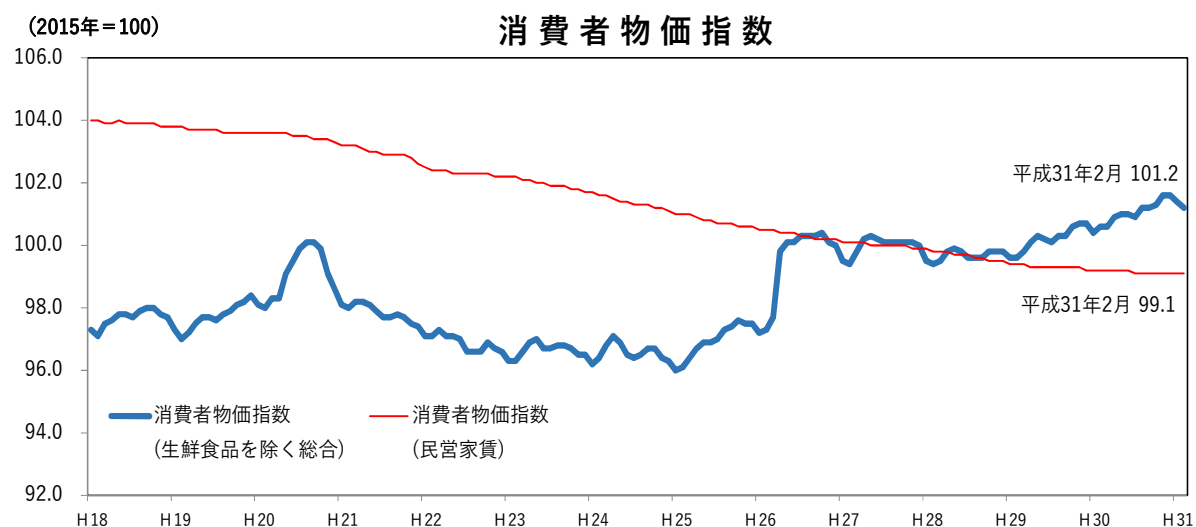
※EV : Enterprise Value $EV = \text{ネット負債} + \text{投資口時価総額}$

◆ J-REIT投資口価格は、2016年1月の日銀によるマイナス金利政策の導入以降、上昇トレンドで推移していたが、16年9月の長短金利操作付き量的緩和策以降、軟調に推移。2018年2月上旬には、世界同時株安の影響を受けてさらに下落したものの、その後は、堅調に推移しており、直近6ヶ月の動向をみても、上昇傾向となっている。

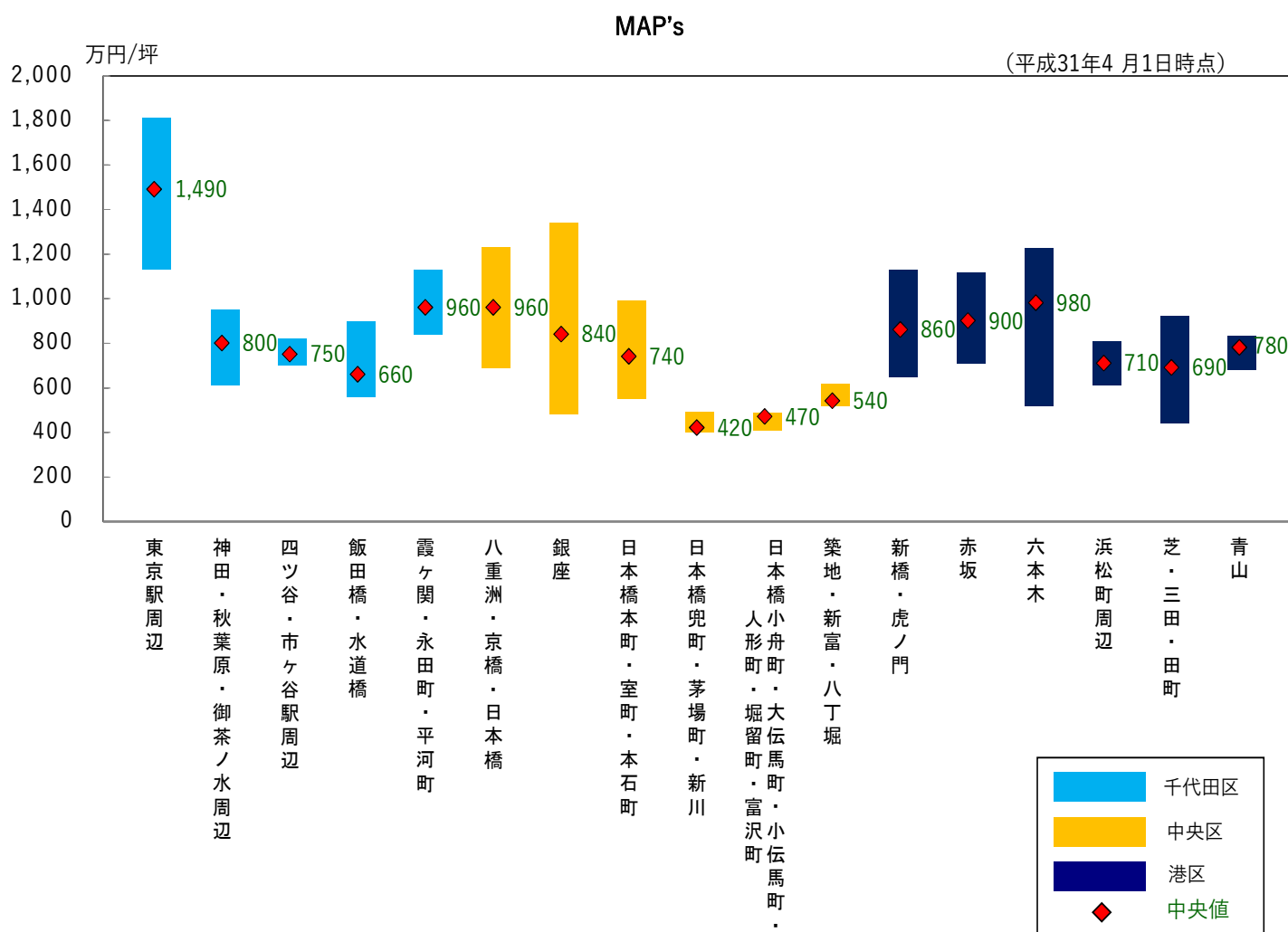
◆ インプライドキャップレート(ICR)も、J-REIT価格の上昇を受けて、下落傾向となっており、直近の動向をみると、特にオフィス、住宅のインプライドキャップレートの下落幅が大きくなっている。

(出典) 東証REIT指数 : 東京証券取引所
ICR : (株)ティーマックスによる査定

■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



■ 【オフィス】 MAP's [有効坪単価]都心主要3区S・Aクラス



※オフィスエリアごとに複数のビルを抽出し、有効坪単価を算出。これを集計してエリアの中央値と、最大値・最小値を査定。

※坪単価は各物件の賃料・キャップレートを想定の上査定。年2回更新。

◆総括

賃料の上昇又はキャップレートの下落によって、有効坪単価が上昇したエリアが多くみられた。

◆千代田区

「東京駅周辺」エリアは中央値1,490万円/坪となった。

◆中央区

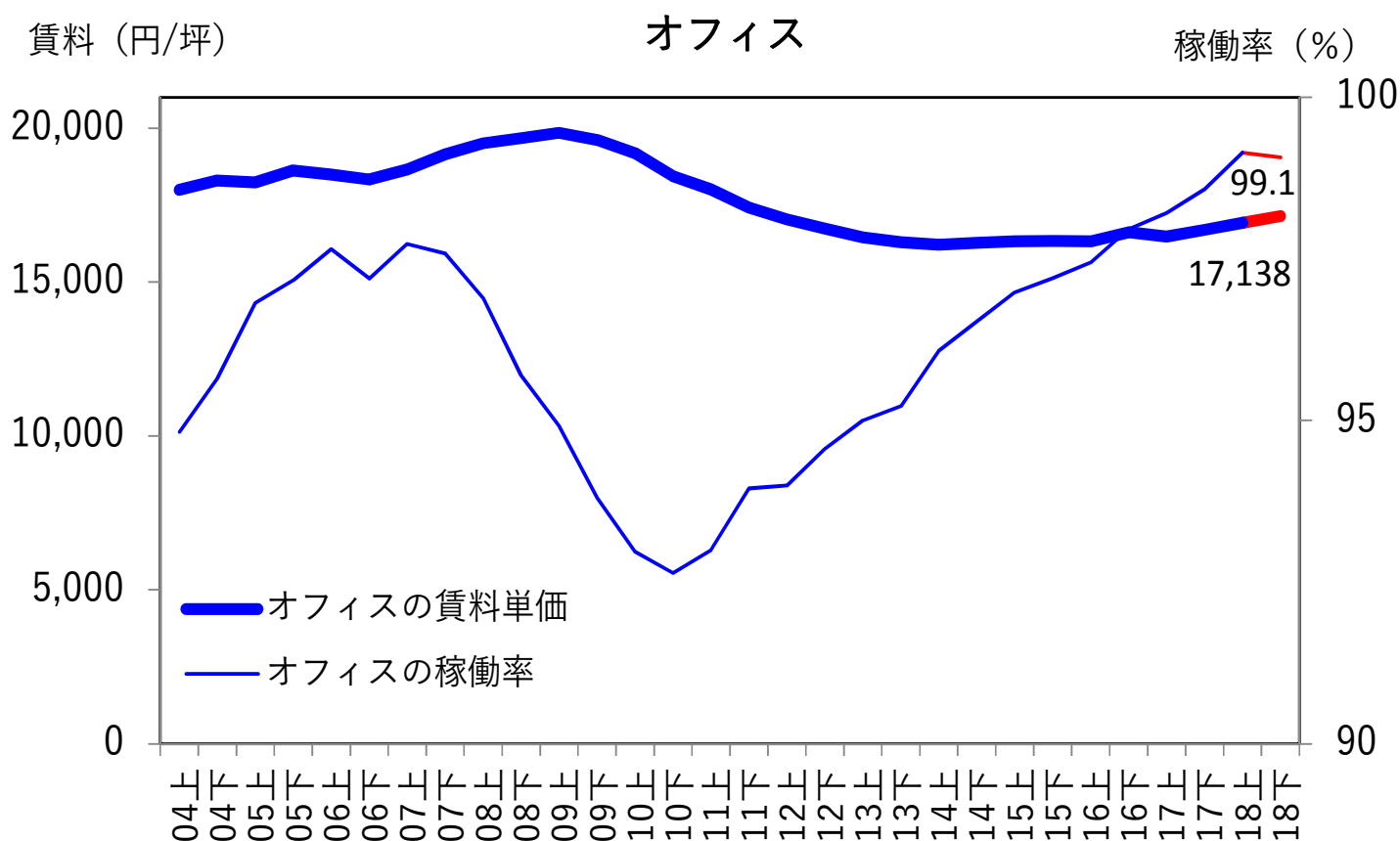
「八重洲・京橋・日本橋」は中央値960万円/坪となった。

◆港区

「赤坂」エリアについては900万円/坪、「六本木」エリアは980万円/坪、「青山」エリアについては780万円/坪となった。

(出典) (株)ティーマックス

■ 【オフィス】 賃料単価・稼働率



◆ オフィスの稼働率は18年上期と同率の99.1%であり、引き続き高稼働を記録している。実績賃料も上昇傾向で推移した。

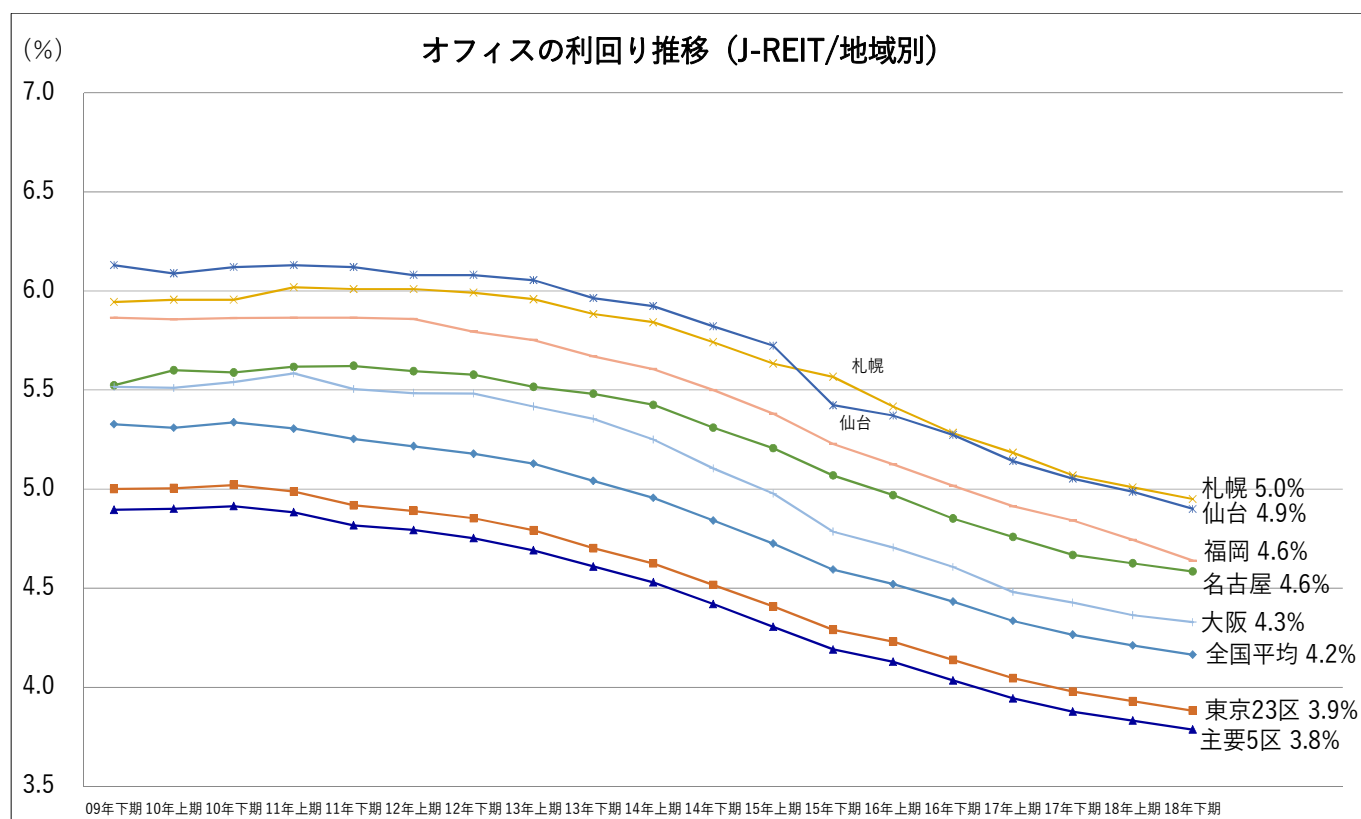
注1) 2018年12月31日までのデータ

注2) 賃料収入，賃貸可能戸数，稼働率が判明している物件が集計対象

注3) 追加取得，一部売却された物件等については、サンプルから除外

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■【オフィス】エリア別 鑑定CAPレートの推移



◆オフィスの概況

都心5区の空室率は2018年6月時点の2.57%から2018年12月時点には1.88%まで低下した(三鬼商事オフィスデータ)。空室率の低下が賃料上昇を牽引する流れは依然続いており、NOIは微増する見通しである。

企業業績は好調で、首都圏および主要都市中心部のオフィス需要は堅調である。有効求人倍率は2018年12月で1.63倍と高水準が続いている。2019年のオフィスの新規供給は東京23区で約22.9万坪(賃貸面積ベース)となっており、竣工前にテナントがほぼ決まるビルもみられ、需要は旺盛である。

地方主要都市(札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市)ではオフィスの新規供給が非常に少ない状態が続いている。5都市とも空室率が低い水準にあり、需給の逼迫から賃料の上昇は今後も続く見通しである。

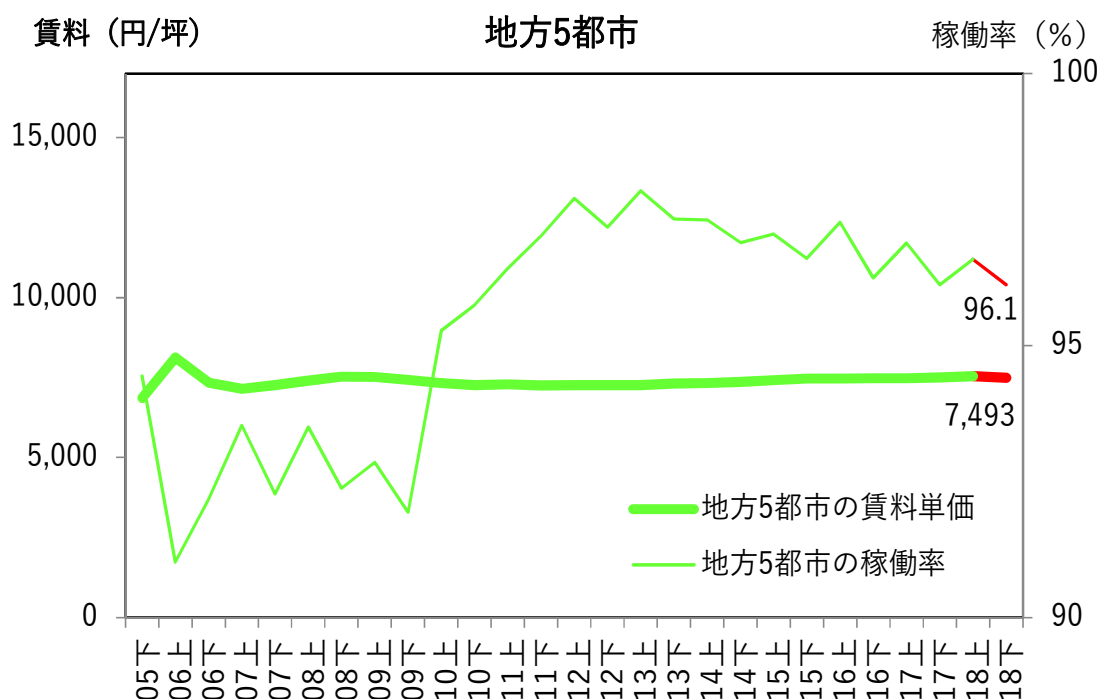
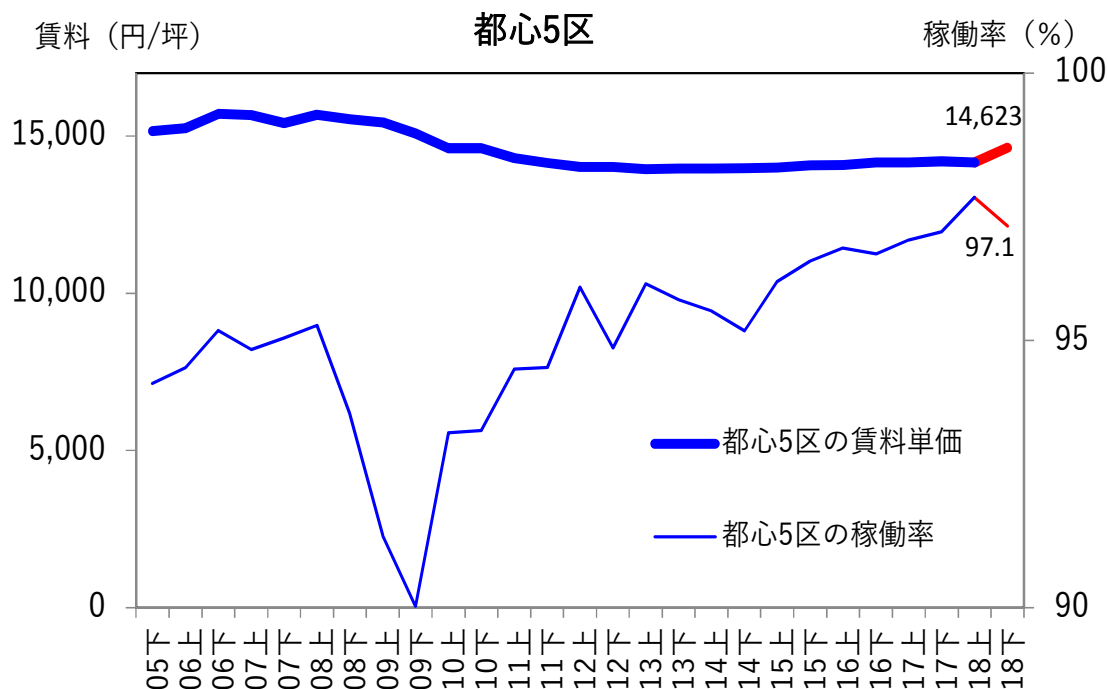
◆オフィスの利回り推移

各エリアの利回り水準は、11年以降、低下傾向にある。

東京都心部におけるオフィス需要は引き続き旺盛であり、東京23区については3%台後半まで低下している。

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【レジデンス】 エリア別の賃料単価及び稼働率の推移



◆ レジデンスの賃料・稼働率をエリア別にみると、稼働率は都心5区、地方5都市ともにやや下落、実績賃料は都心5区でやや上昇、地方5都市は概ね横ばいで推移した。

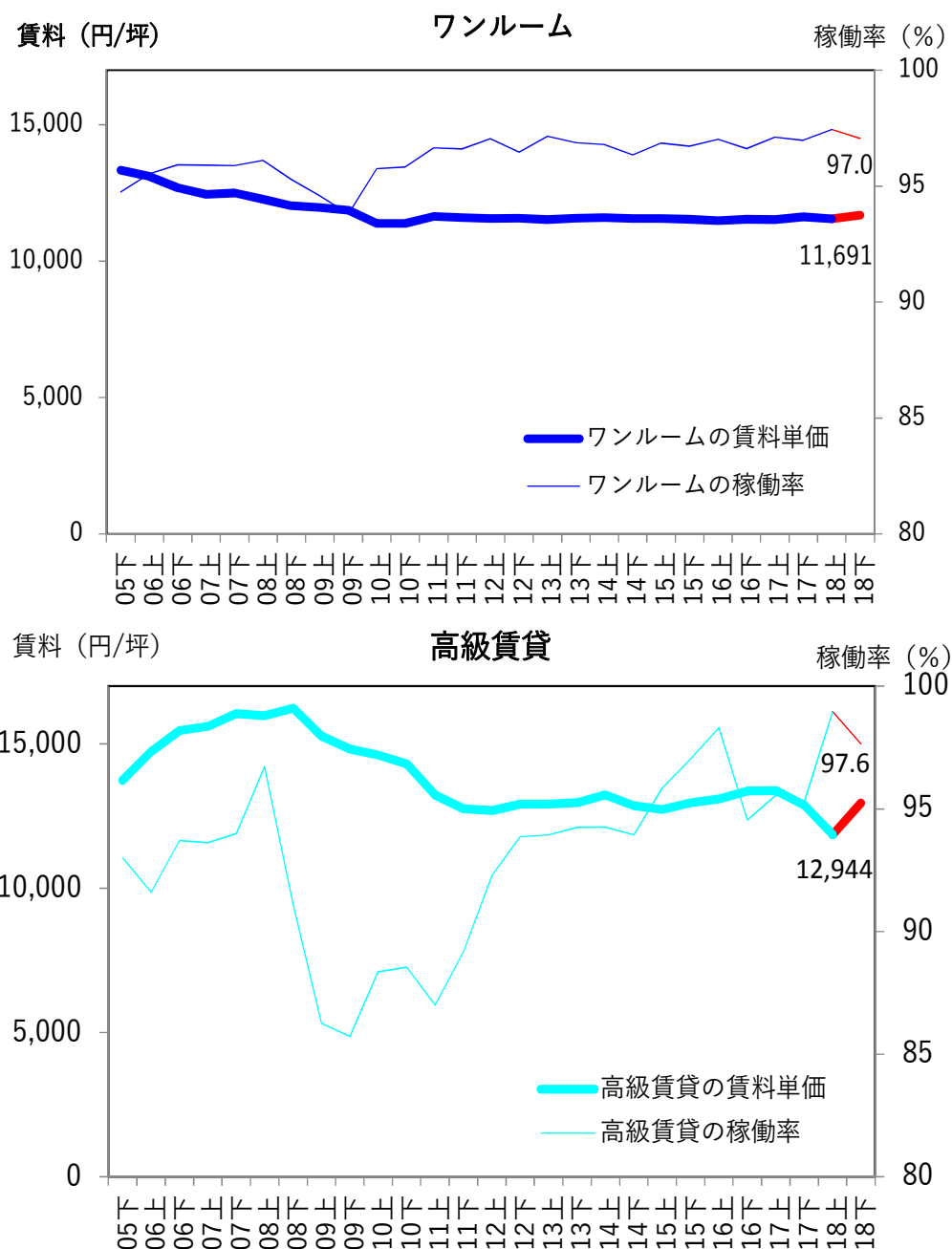
注1) 2018年12月31日までのデータ

注2) 賃料収入、賃貸可能戸数、稼働率が判明している物件が集計対象

注3) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【レジデンス】 タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移



◆ ワンルーム(40㎡未満)の2018年下期稼働率は、前期からはやや下がったものの97.0%と引き続き高稼働であり、賃料は概ね横ばいで推移している。

◆ 高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の2018年下期稼働率及び賃料は、2期前の2017年下期に近い水準となった。尚、前期については、積水ハウス・リート投資法人の保有物件が合併により一時的に集計対象から外れた影響から、一時的に稼働率が上昇し、賃料は下落していた。

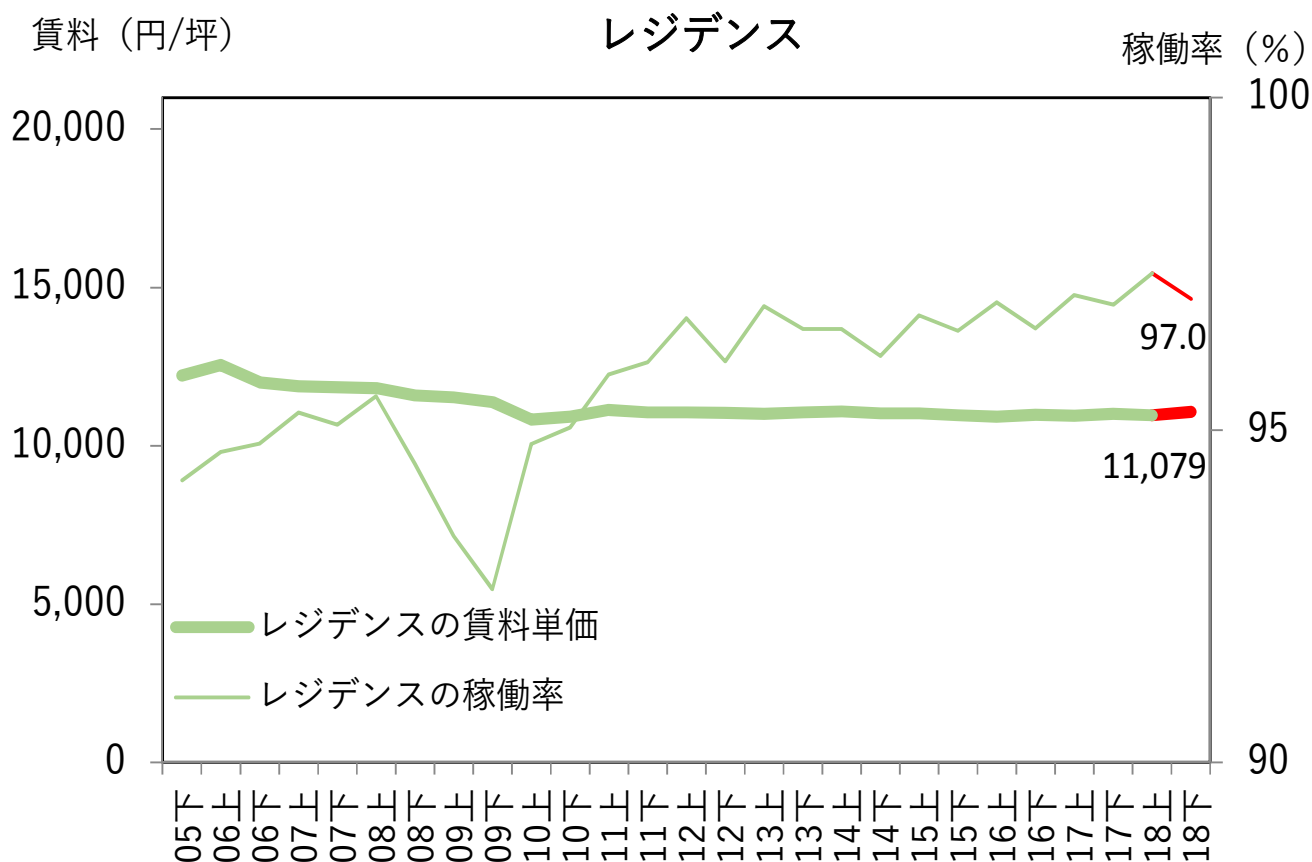
注1) 2018年12月31日までのデータ

注2) 賃料収入、賃貸可能戸数、稼働率が判明している物件が集計対象

注3) 追加取得、一部売却された物件等については、サンプルから除外

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【レジデンス】 賃料単価・稼働率



- ◆ レジデンスの稼働率は97.0%となった。賃料は2010年下期から横ばいが続いており変化が少ない。

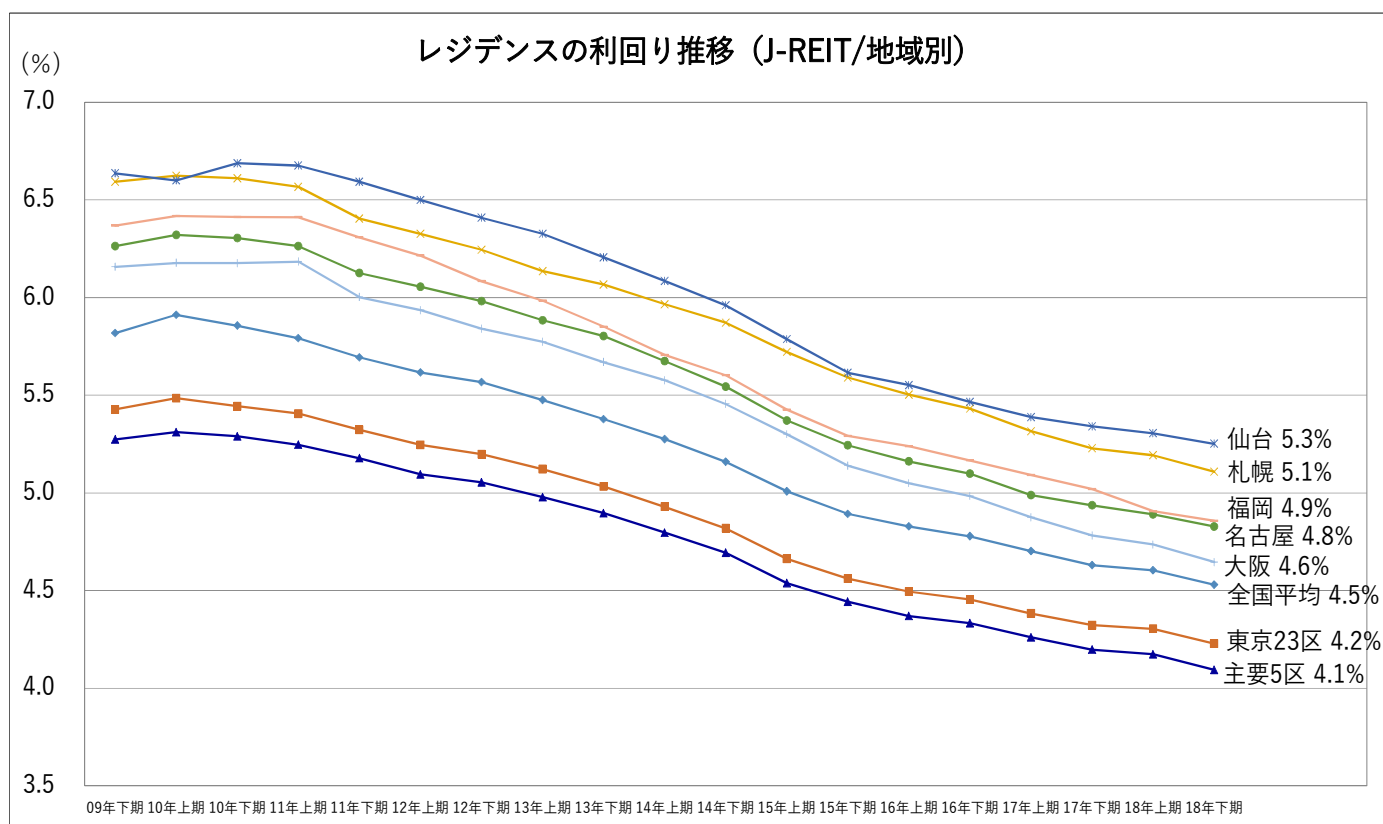
注1) 2018年12月31日までのデータ

注2) 賃料収入，賃貸可能戸数，稼働率が判明している物件が集計対象

注3) 追加取得，一部売却された物件等については、サンプルから除外

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■【レジデンス】エリア別 鑑定CAPレートの推移



◆レジデンスの概況

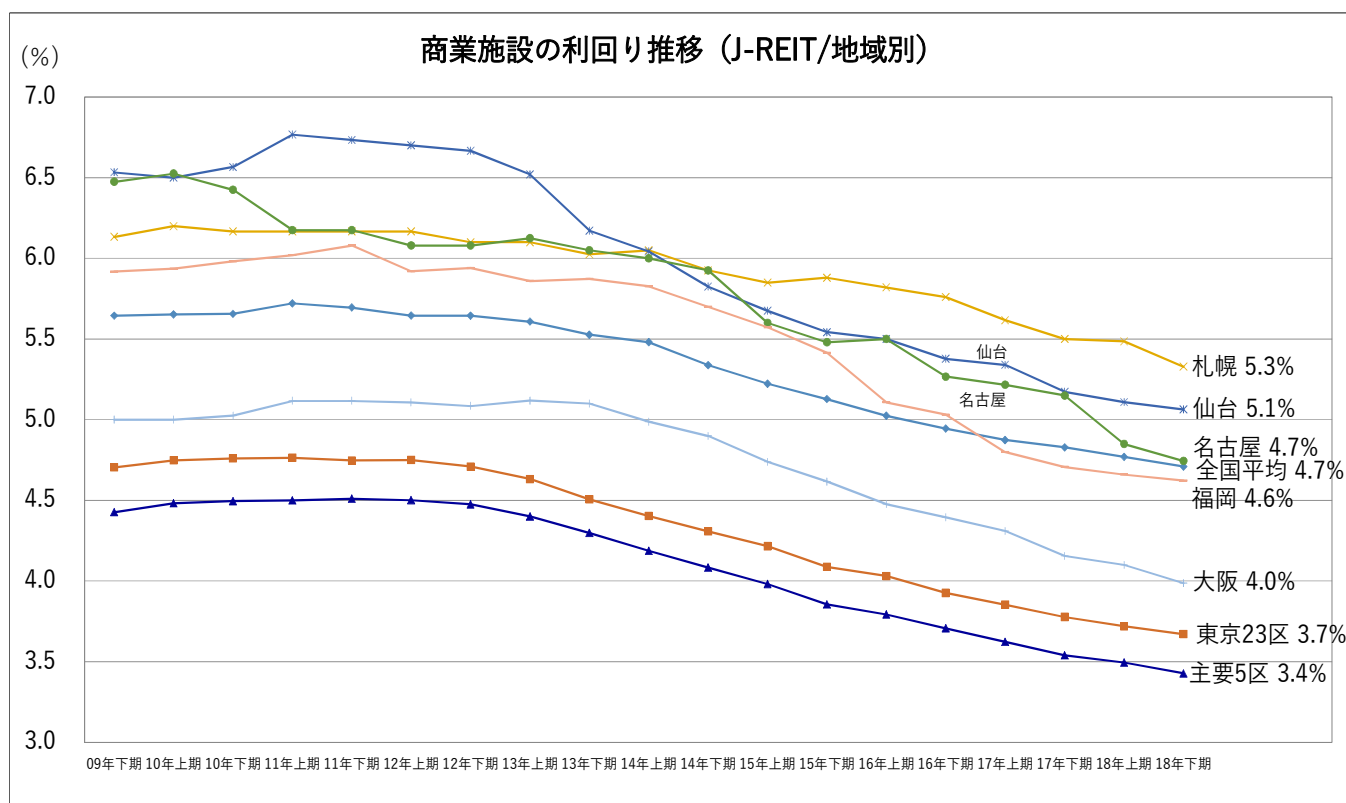
国土交通省の住宅着工統計資料によると、**2018年7～12月の半年間の貸家着工数は約20.8万戸で、前年同期比では▲4.6%となった。**需給緩和による空室率の上昇は一服する見通しである。**少子高齢化や地方圏での人口減少の進捗は賃貸住宅市場の懸念材料となるが、東京都特別区や地方都市部への人口の転入超過傾向は継続し、世帯数の増加も続いているため、都市部における賃貸住宅の需要は安定的である。**

◆レジデンスの利回り推移

各エリアの利回り水準は、10年上期をピークに、全体として低下傾向にある。
東京都心外縁部でも3%台後半の事例が見られるようになっており、東京23区については4.2%(前回4.3%)まで低下している。

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■【商業施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移



◆商業施設の概況

商業施設の競合化や、ECと実店舗の競合が進んだこと等による売上不振で、地方百貨店や総合スーパーの閉店が増えている。小売り大手各社は経営資源の選択と集中を掲げ、不採算店の撤退は核店舗でも容赦なく行われており、NOI低下の一因となっている。

経済産業省の商業動態統計によると、2018年7～12月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店3.3兆円(前年同期比▲2.8%)、スーパー6.8兆円(前年同期比+0.1%)、コンビニエンスストア6.2兆円(前年同期比+2.1%)となった。百貨店は閉店による売り場面積減少の影響がみられ、既存店の売上高は横ばいとなっている。スーパーは食料品が好調で衣料品の不振をカバーしている。小売業に影響が大きいインバウンド客の動向については、2018年7～12月の訪日外客数は、9月に台風21号による関西国際空港の閉鎖期間があったものの、1,529万人(前年同期比+2.4%)と依然増加している。2018年の訪日外国人旅行消費額は過去最高の4.5兆円となり、うち買物代も1.3兆円と増加している。

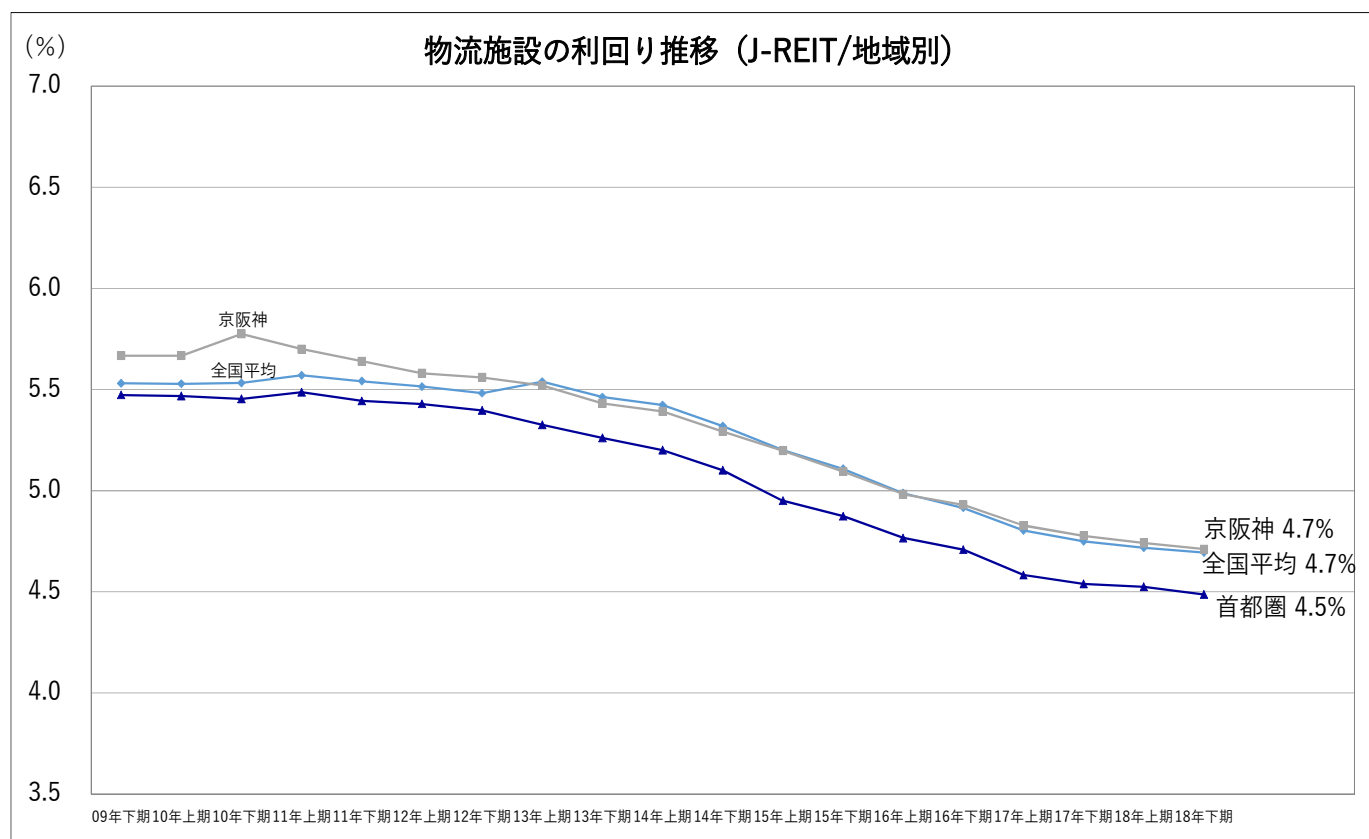
◆商業施設の利回り推移

各エリアの利回り水準は概ね低下傾向にある。

都心部における取得意欲は引き続き旺盛であり、主要5区では3.4%(前回3.5%)まで低下している。

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【物流施設】 エリア別 鑑定CAPレートの推移



◆ 物流施設の概況

JLLのTokyoLogisticsによると東京圏の物流施設の空室率は、2018年6月末の4.4%から2018年9月末には新規供給の影響で5.1%に上昇したが、2018年12月末には4.1%に低下した。

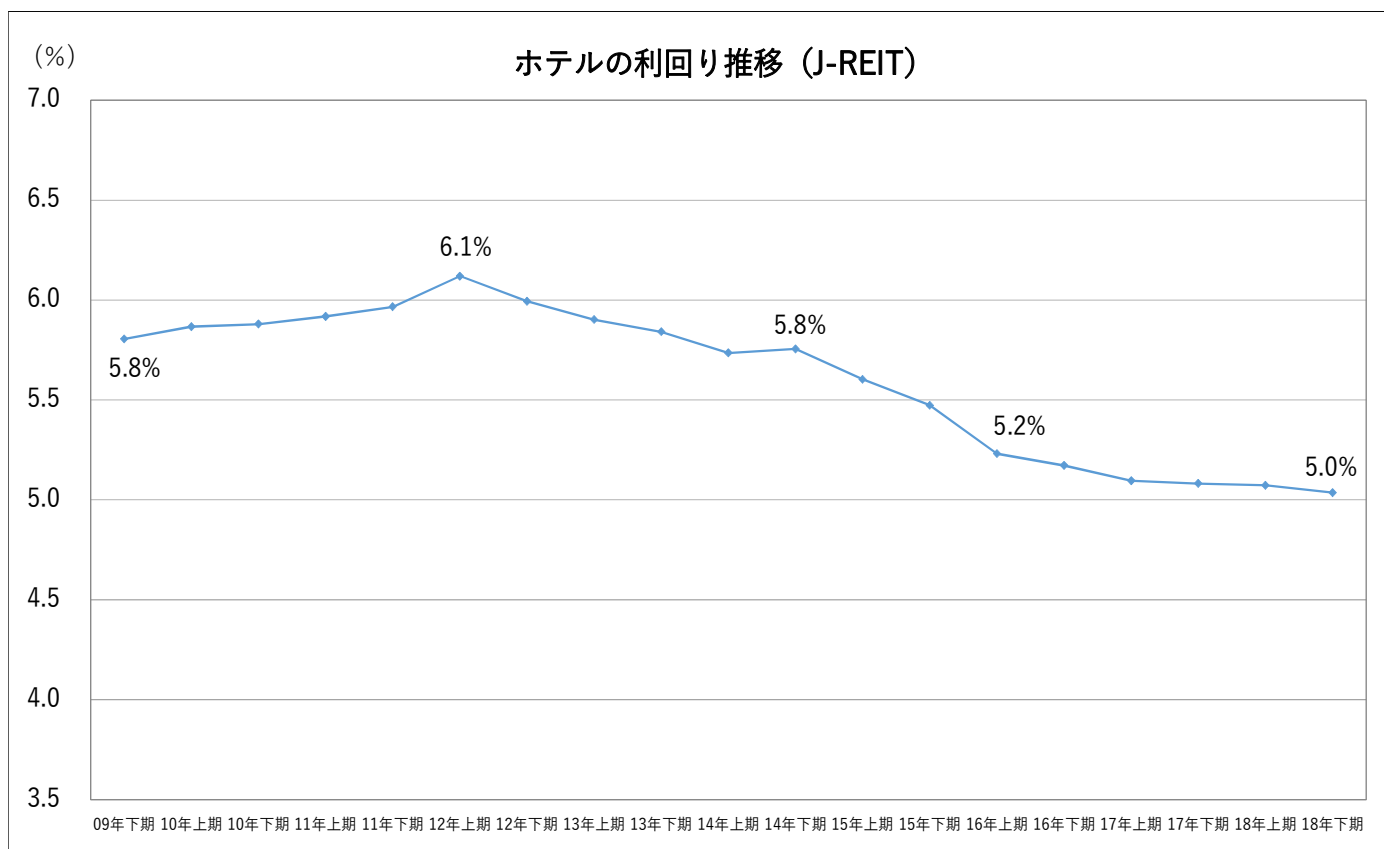
物流施設はEC需要の拡大によって需要が拡大しており、東京圏では特に最終消費地に近いベイエリアや外環道周辺で引き合いが強まっている。

◆ 物流施設の利回り推移

各エリアの利回り水準は、全体として低下傾向にあるが、直近においては全エリアで概ね横ばいとなっている。

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【ホテル】 鑑定CAPレート(全国平均)の推移



◆ホテルの概況

2020年の東京オリンピック・パラリンピック、あるいはインバウンド4,000万人時代に向け、ホテル開業ラッシュはピークを迎えており、新設・リニューアルの動きが依然活発である。

日本政府観光局(JNTO)発表資料によると、2018年の訪日客数は約3,119万人(前年比8.7%増)に達し、過去最高を記録している。国別では、中国が838万人となり全市場で初めて800万人台に達したほか、タイが113万人となり、東南アジア市場で、初めて100万人を突破するなど着実な伸びを示し、結果として香港を除く19市場で過去最高を記録した。

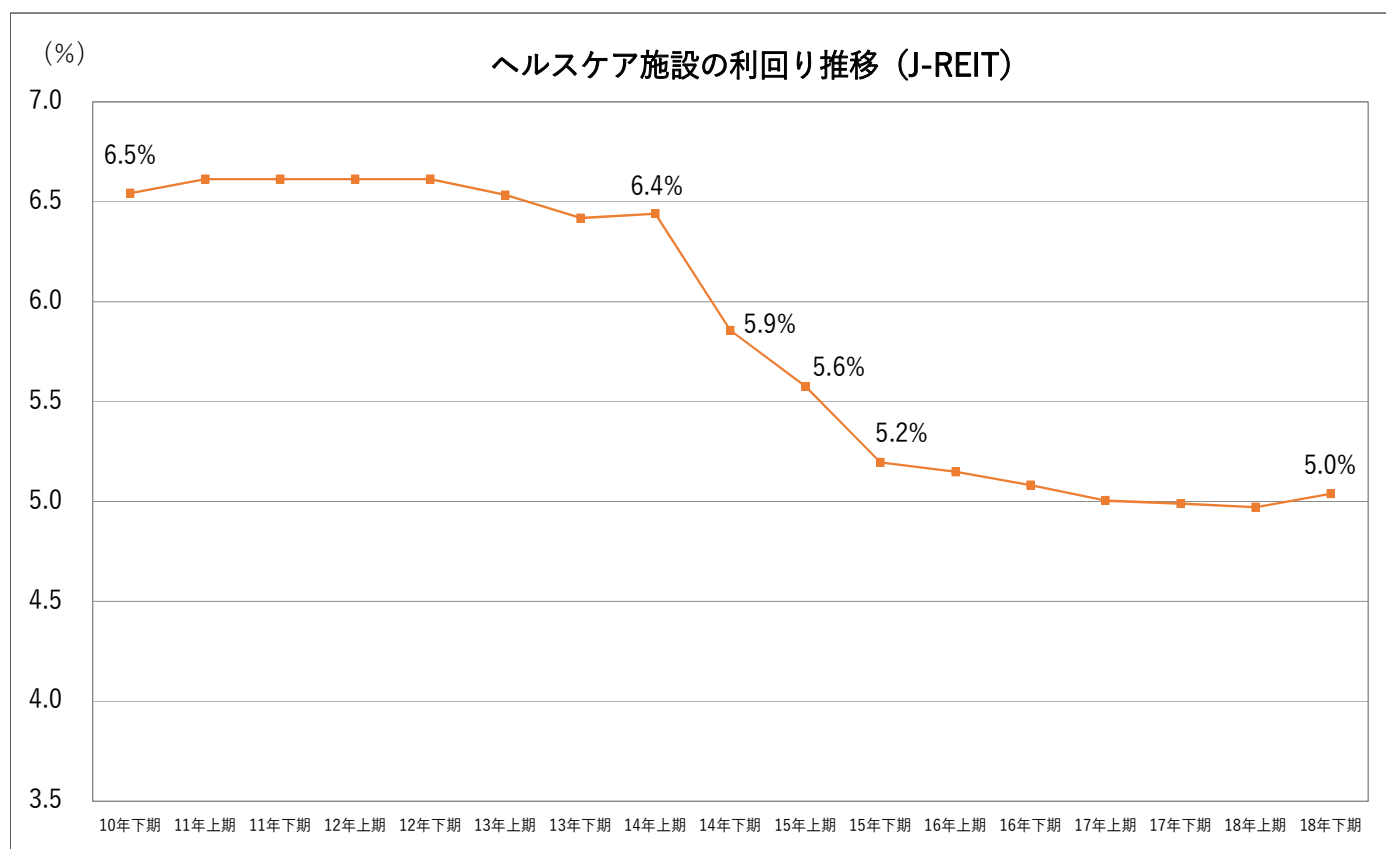
ホテルセクターを取り巻く環境は総じて良好な状況が継続している。東京オリンピック・パラリンピック開催(2020年)に向けて各種環境整備が進むこと等を勘案すると、今後もインバウンドは増加基調にて推移することが予想されるが、為替動向や世界情勢の変動には留意を要するところである。

◆ホテルの利回り推移

全国平均の利回りは、オペレーターによる新規開業の一服感は認められるものの、直近においては、低下傾向(5.1%→5.0%)で推移している。

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 【ヘルスケア施設】 鑑定CAPレート(全国平均)の推移



◆ヘルスケア施設の概況

リーマン・ショック以降、証券化不動産取引市場は縮小傾向にあったが、ここ数年は活発な取引市況となっており、取引対象物件の裾野は継続的に拡大している状況である。

特に有料老人ホーム等のヘルスケアアセットについては、世界最高水準に達したわが国の少子高齢化社会の到来を受け、2014年6月に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」が国土交通省より提示され、ヘルスケア施設の取引を行うリート等についてその環境整備が行われており、2014～2015年度においては、3つのヘルスケア特化型リートが上場し、これらのリートにおける物件取得が見られるなど、取引市場の拡大が認められる状況である。

また、最近では、これらのヘルスケア特化型リートのほか、住宅型リート及び総合型リートによる取得も散見され、引き続き、取得需要者の裾野が拡大している状況である。

◆ヘルスケア施設の利回り推移

全国平均の利回りは、17年上期まで低下傾向にあったが、直近では概ね横ばい傾向で推移している。

(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■ 平成31年地価公示 発表

■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30年	平成31年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安－3	北海道虻田郡倶知安町字山田83番29	50,000	75,000	50.0
2	倶知安－1	北海道虻田郡倶知安町北7条西4丁目1番33	17,000	22,500	32.4
3	那覇－19	沖縄県那覇市おもろまち3丁目6番11 『おもろまち3－6－20』	270,000	351,000	30.0
4	倶知安－2	北海道虻田郡倶知安町南3条東1丁目16番9外	28,000	36,000	28.6
5	名古屋中－5	愛知県名古屋市中区栄5丁目113番外 『栄5－1－20』	571,000	720,000	26.1
6	那覇－3	沖縄県那覇市天久1丁目7番14外 『天久1－7－21』	265,000	330,000	24.5
7	名古屋中－3	愛知県名古屋市中区上前津2丁目1208番 『上前津2－12－9』	420,000	522,000	24.3
8	名古屋東－8	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目502番 『丸の内3－8－1』	698,000	860,000	23.2
9	名古屋中－4	愛知県名古屋市中区丸の内3丁目801番 『丸の内3－8－1』	650,000	800,000	23.1
10	名古屋中－1	愛知県名古屋市中区正木1丁目902番1 『正木1－9－2』	244,000	300,000	23.0

■住宅地 変動率【東京都内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成30年	平成31年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	渋谷－11	渋谷区恵比寿西2丁目20番1 『恵比寿西2－20－7』	2,070,000	2,380,000	15.0
2	北－22	北区滝野川5丁目6番4外 『滝野川5－6－4』	702,000	790,000	12.5
3	港－19	港区港南3丁目6番7 『港南3－7－23』	958,000	1,070,000	11.7
4	北－7	北区赤羽1丁目32番14 『赤羽1－32－12』	998,000	1,110,000	11.2
5	文京－13	文京区本駒込1丁目204番 『本駒込1－20－13』	1,560,000	1,730,000	10.9
6	豊島－18	豊島区駒込4丁目15番41 『駒込4－10－16』	661,000	732,000	10.7
7	港－17	港区芝浦2丁目1番33 『芝浦2－3－27』	1,250,000	1,380,000	10.4
8	荒川－3	荒川区東日暮里1丁目1番13 『東日暮里1－3－2』	806,000	889,000	10.3
9	足立－47	足立区千住寿町56番8 『千住寿町5－10』	727,000	800,000	10.0
9	中野－28	中野区中野4丁目649番1 『中野4－6－8』	860,000	946,000	10.0

■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30年	平成31年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安5-1	北海道虻田郡 倶知安町南1条西1丁目40番1外	40,000	63,500	58.8
2	大阪中央5-24	大阪府大阪市中央区日本橋1丁目16番4外 『日本橋1-21-6』	831,000	1,200,000	44.4
3	大阪北5-16	大阪府大阪市北区茶屋町20番17 『茶屋町12-6』	4,030,000	5,810,000	44.2
4	東山5-7	京都府京都市東山区 四条通大和路東入祇園町北側277番	1,950,000	2,800,000	43.6
5	大阪北5-13	大阪府大阪市北区芝田1丁目47番1外 『芝田1-4-14』	3,150,000	4,500,000	42.9
6	那覇5-15	沖縄県那覇市前島3丁目1番8外 『前島3-1-15』	323,000	460,000	42.4
7	下京5-17	京都府京都市下京区 七条通間之町東入材木町481番	590,000	823,000	39.5
8	東山5-9	京都府京都市東山区 三条通大橋東入三丁目35番7外	690,000	959,000	39.0
9	那覇5-14	沖縄県那覇市久茂地3丁目1番1 『久茂地3-1-1』	1,010,000	1,400,000	38.6
10	淀川5-8	大阪府大阪市淀川区宮原3丁目5番7外 『宮原3-5-24』	1,230,000	1,700,000	38.2

■商業地 変動率【東京都内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成30年	平成31年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	台東5-4	台東区浅草1丁目16番14外 『浅草1-1-2』	2,770,000	3,730,000	34.7
2	台東5-28	台東区浅草2丁目52番11 『浅草2-34-11』	849,000	1,060,000	24.9
3	台東5-5	台東区西浅草2丁目66番2 『西浅草2-13-10』	1,090,000	1,360,000	24.8
4	新宿5-9	新宿区西新宿2丁目6番 『西新宿2-6-1』	10,200,000	12,200,000	19.6
5	江東5-17	江東区豊洲3丁目1番54 『豊洲3-2-24』	1,500,000	1,730,000	15.3
5	渋谷5-12	渋谷区道玄坂2丁目213番 『道玄坂2-29-19』	12,500,000	14,400,000	15.2
7	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	2,350,000	2,700,000	14.9
8	台東5-14	台東区雷門1丁目46番2 『雷門1-5-1』	993,000	1,140,000	14.8
9	世田谷5-3	世田谷区太子堂2丁目428番16外 『太子堂2-16-6』	2,040,000	2,340,000	14.7
10	渋谷5-28	渋谷区宇田川町86番7 『宇田川町25-5』	13,000,000	14,900,000	14.6

■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30年	平成31年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城 9-1	沖縄県豊見城市字豊崎 3 番 6 2	46,500	59,800	28.6
2	糸満 9-1	沖縄県糸満市西崎町 5 丁目 8 番 7 外	30,000	38,000	26.7
3	鳥栖 9-1	佐賀県鳥栖市原町字本原 1 0 6 0 番外	30,800	36,500	18.5
4	矢巾 9-1	岩手県紫波郡矢巾町 流通センター南 1 丁目 5 番 1 0 『流通センター南 1-5-16』	18,300	21,600	18.0
5	那覇 9-1	沖縄県那覇市港町 3 丁目 7 番 1 0 『港町 3-7-54』	101,000	118,000	16.8
6	久御山 9-1	京都府久世郡久御山町佐山新開地 1 9 8 番	75,000	87,000	16.0
7	久御山 9-3	京都府久世郡久御山町市田石橋 2 番外	71,500	82,300	15.1
8	札幌白石 9-3	北海道札幌市白石区本通 2 0 丁目南 3 番 2 『本通 2 0 南 1-3 4』	69,300	79,500	14.7
9	浦添 9-2	沖縄県浦添市西洲 2 丁目 4 番 4	85,200	95,500	12.1
10	志免 9-1	福岡県糟屋郡志免町別府西 1 丁目 9 8 4 番 6 『別府西 1-2-17』	35,900	40,000	11.4

■工業地 変動率【東京都内トップ10】

順位	標準地番号	標準地の所在地	平成30年	平成31年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	羽村 9-1	羽村市栄町 3 丁目 5 番 1 外	74,000	78,400	5.9
2	品川 9-1	品川区八潮 2 丁目 7 番 『八潮 2-7-8』	363,000	383,000	5.5
2	江東 9-1	江東区有明 3 丁目 1 5 番 1 外 『有明 3-14-3』	256,000	270,000	5.5
4	大田 9-1	大田区東糀谷 6 丁目 1 3 3 5 番 1 外 『東糀谷 6-2-16』	282,000	297,000	5.3
4	大田 9-2	大田区東海 2 丁目 7 番 1 『東海 2-1-2』	589,000	620,000	5.3
6	江戸川 9-4	江戸川区臨海町 3 丁目 6 番 2 5 『臨海町 3-6-3』	307,000	323,000	5.2
7	江東 9-2	江東区東雲 2 丁目 9 番 4 2 『東雲 2-14-19』	419,000	440,000	5.0
7	足立 9-4	足立区入谷 6 丁目 3 2 2 1 番 『入谷 6-2-6』	200,000	210,000	5.0
9	江戸川 9-1	江戸川区松江 5 丁目 1 1 2 6 番 1 『松江 5-22-21』	324,000	340,000	4.9
9	日の出 9-1	西多摩郡日の出町大字平井字三吉野下原 3 5 番 6	83,500	87,600	4.9



VRG

Valuation Research Group



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co., Ltd.

東京本社

〒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

TEL : 03-5549-2202(代表) FAX : 03-3505-2202