

不動産市場動向

RealEstate Market Status

2019 Autumn



■ 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)の推移と利回りランキング	17
■ 令和元年 都道府県地価調査 発表	18
■ 金融サービス室のご紹介	21

■ 不動産天気予報

	現在 2019年6月末	2019年下期の予報 2019年7月～12月	2020年上期の予報 2020年1月～6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	→  晴れ時々くもり	→  晴れ時々くもり
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

2019年下期は全用途、用途別ともに「晴れ時々くもり」の予報

◆概況

全用途の天気予報は、2019年6月末時点、2019年下期、2020年上期、全て「晴れ時々くもり」となった。

用途別では、商業施設が2019年6月末時点は「くもり」、2019年下期、2020年上期はともに「晴れ時々くもり」の予報、それ以外の用途では2019年6月末時点、2019年下期、2020年上期全て「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2019年6月末時点の天気と、2019年下期(2019年7月～12月)、2020年上期(2020年1月～6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2019年6月末時点を起点に、2019年下期(7月～12月)の6ヵ月間の予測NOI、2020年上期(1月～6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)

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

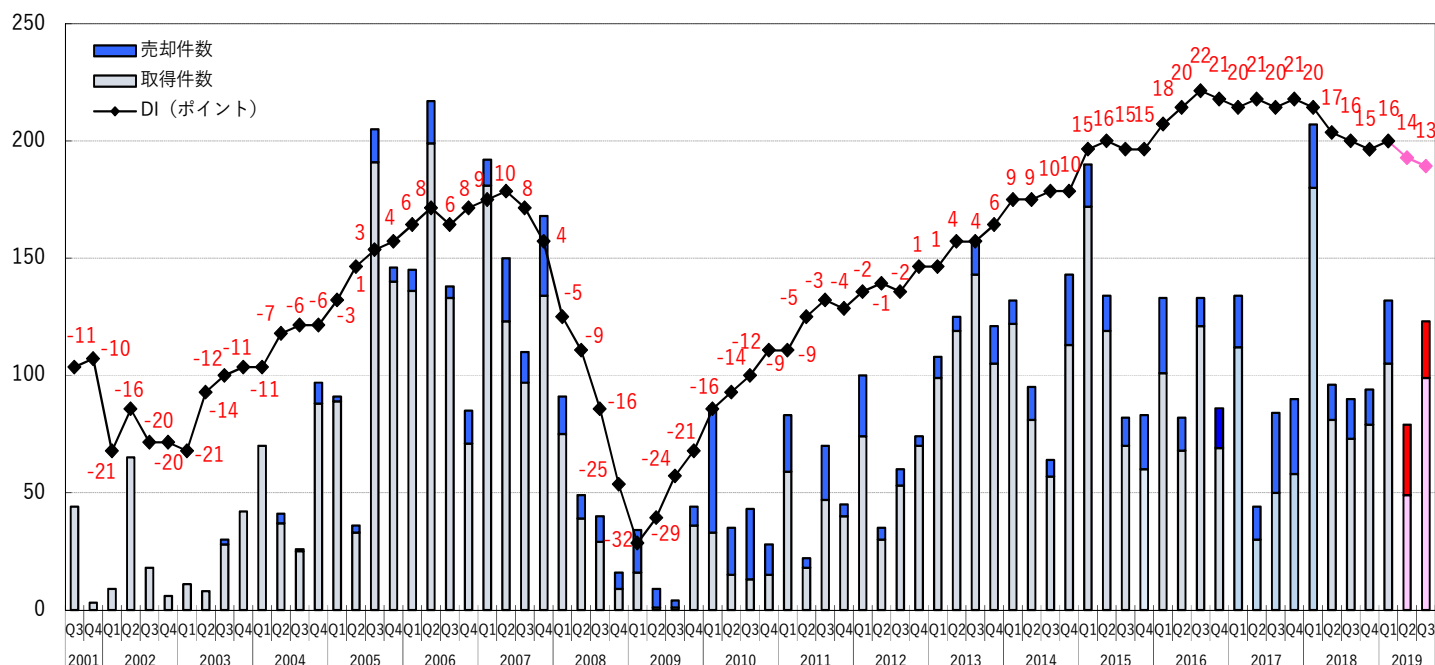
Σ(7～12ヵ月後のNOI乖離率の指定セグメント集計)

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



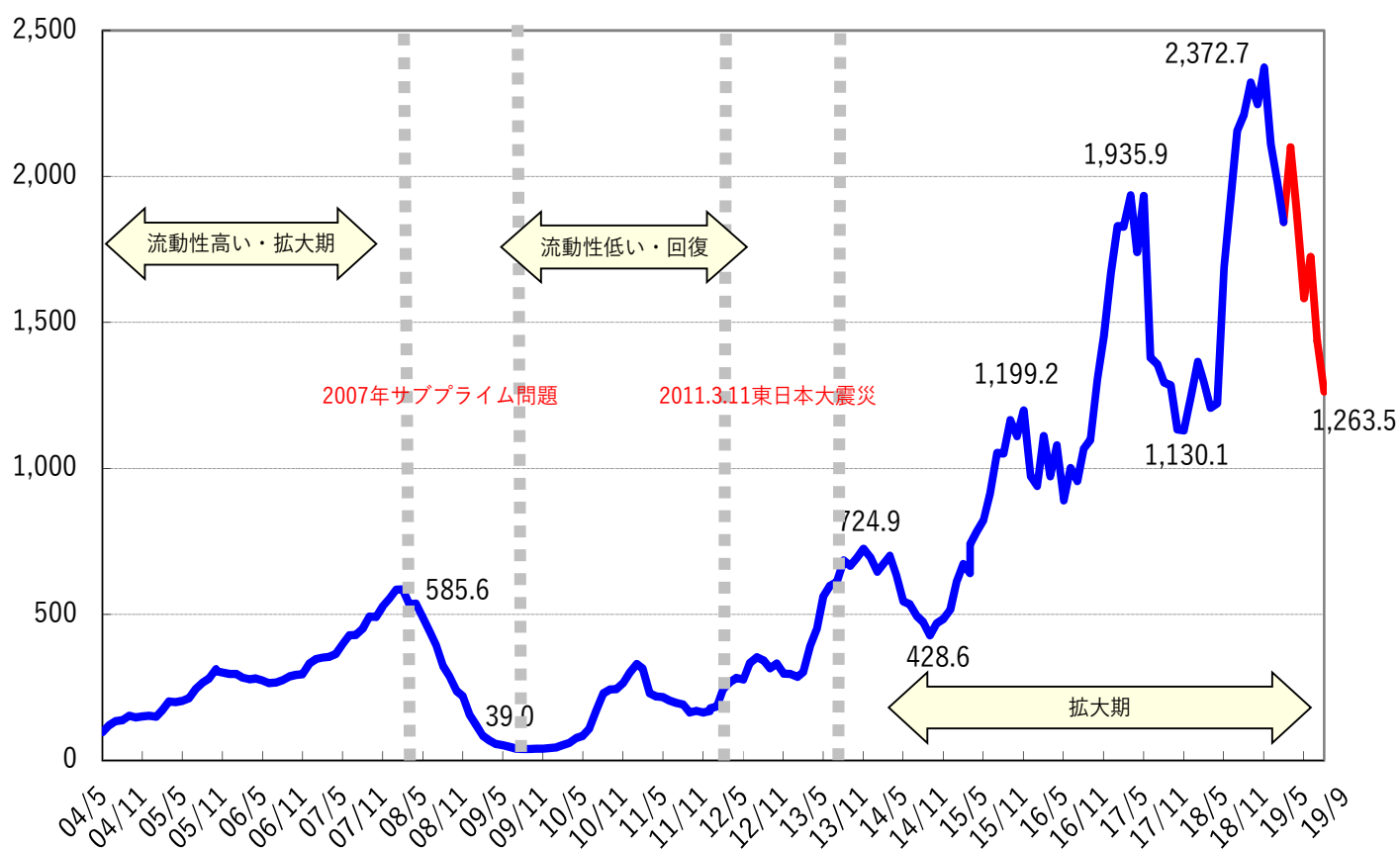
日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2019Q1の+16から2期で3ポイント低下、既存REITの取引件数は微減

- ◆ 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2019年Q1の+16からQ2は+14、Q3は+13と低下が続いた。
- ◆ J-REITによる不動産取引件数は、2019年Q2は取得49件、売却30件、2019年Q3は取得99件、売却24件である。REITの上場は2019年Q2・Q3ともなく、直近2Qの既存REIT取引件数は微減傾向である。

(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9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

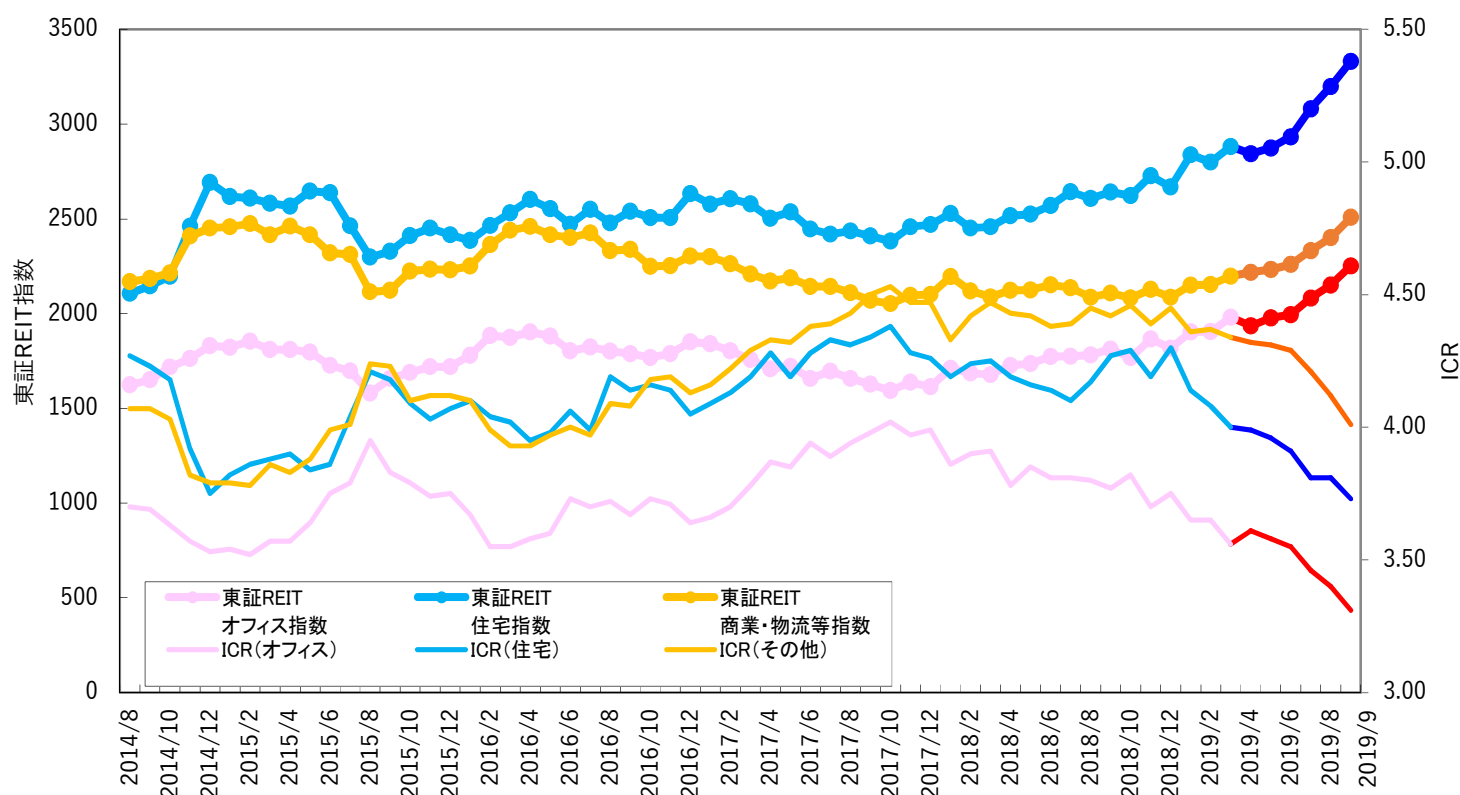
※基準時点(2003年5月) = 100

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

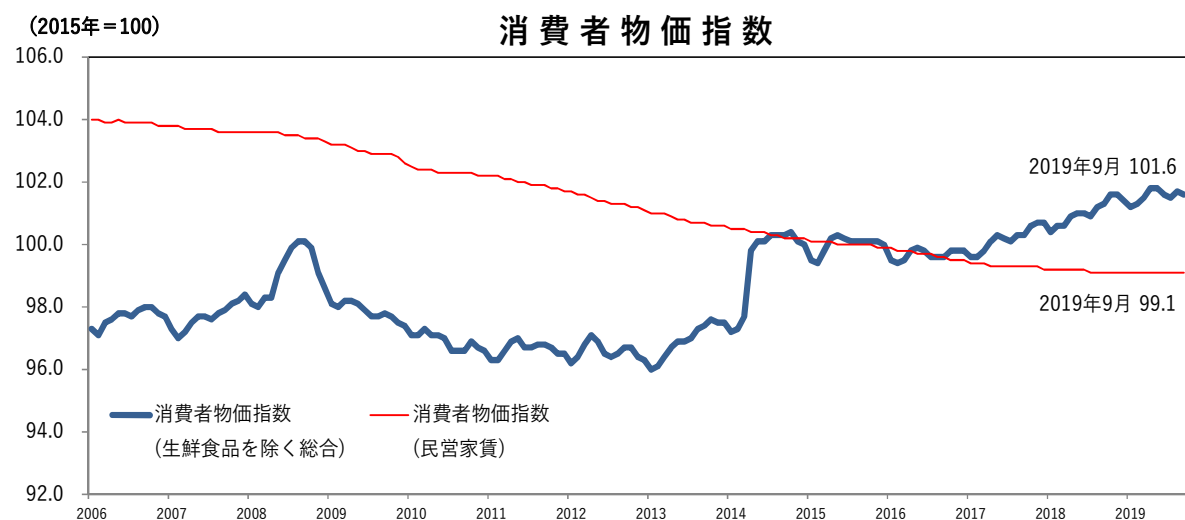
※EV : Enterprise Value $EV = \text{ネット負債} + \text{投資口時価総額}$

◆ 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が、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、大幅な上昇となっている。

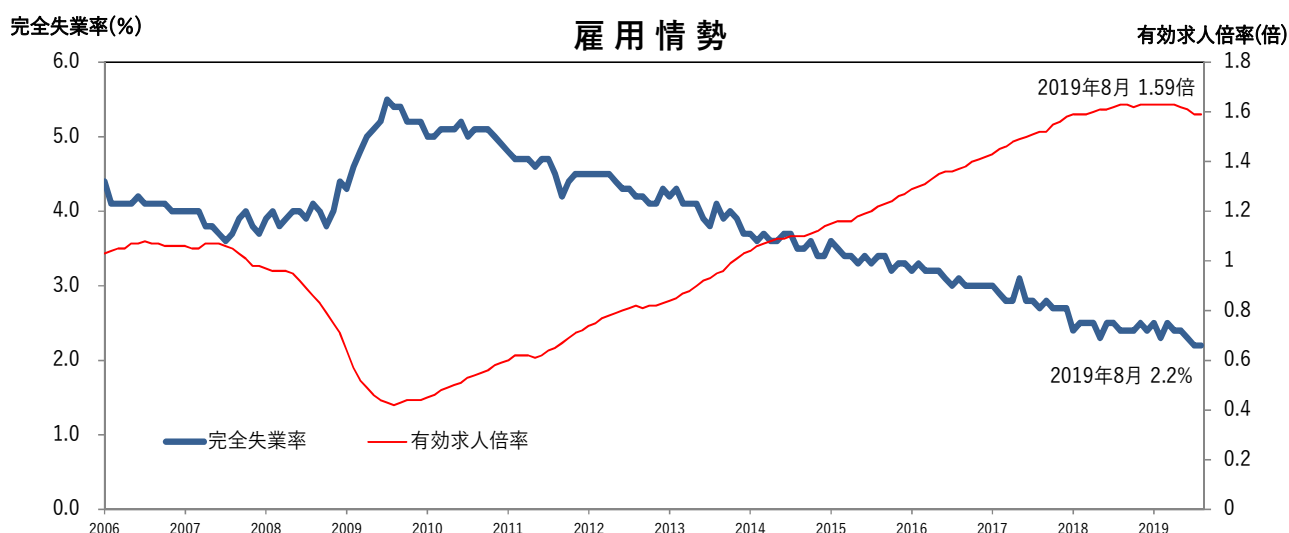
◆ インプライドキャップレート(ICR)も、J-REIT価格の上昇を受けて、下落傾向が鮮明となっており、直近の動向をみると、オフィス、住宅、その他全てのインプライドキャップレートの下落幅が大きくなっている。

(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

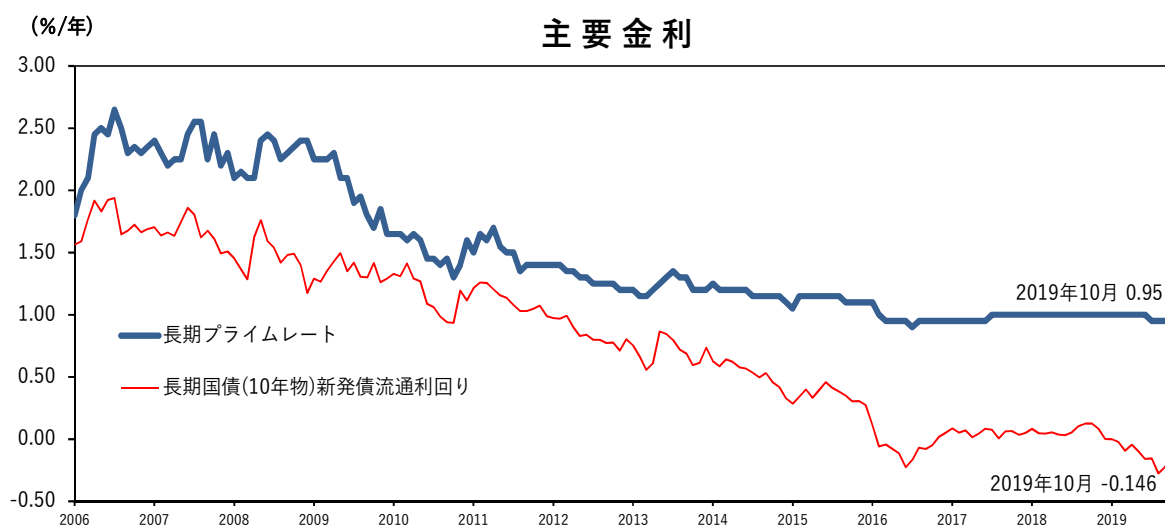
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



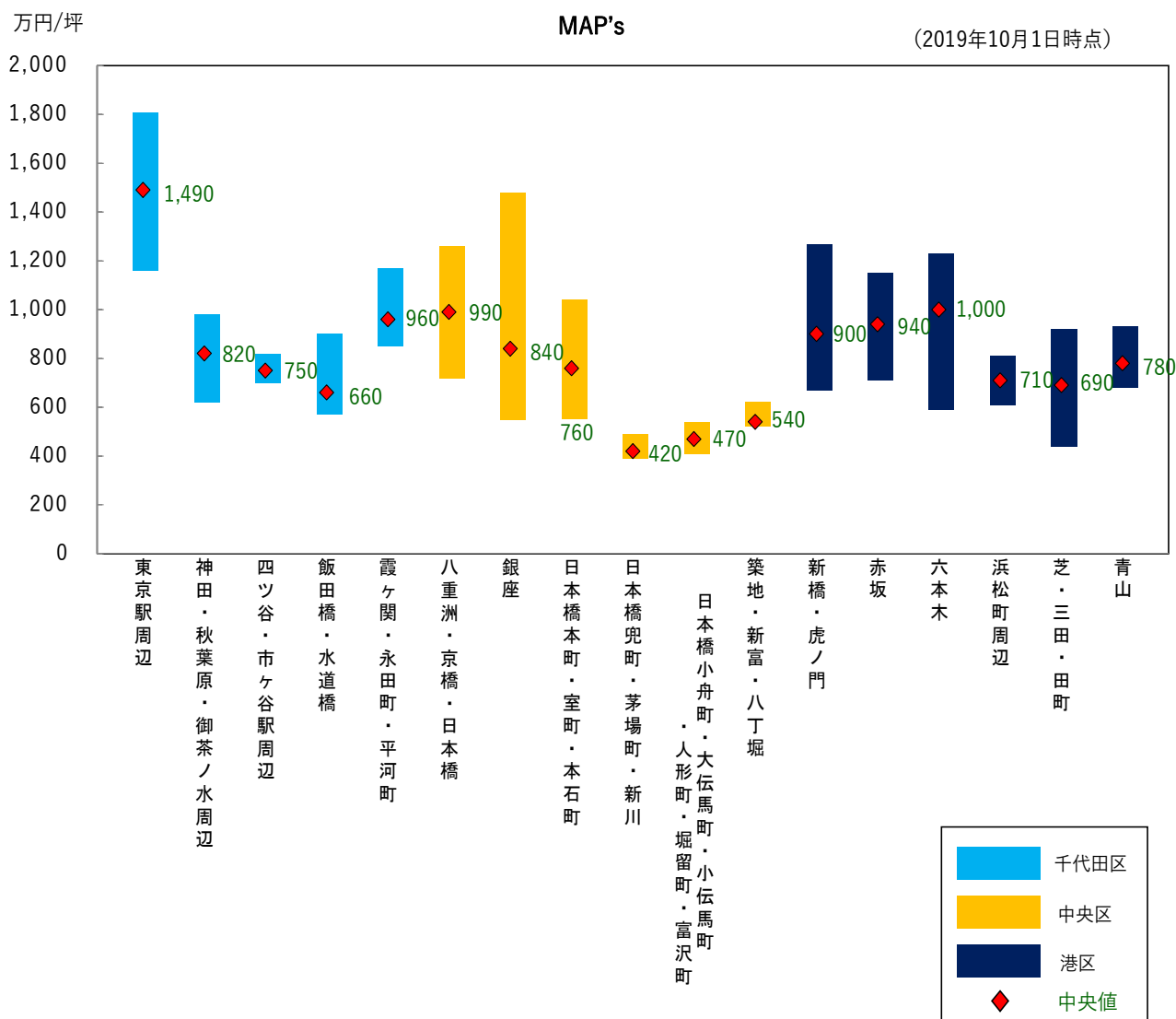
(出典) 総務省「消費者物価指数」



(出典) 総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」



■ 【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

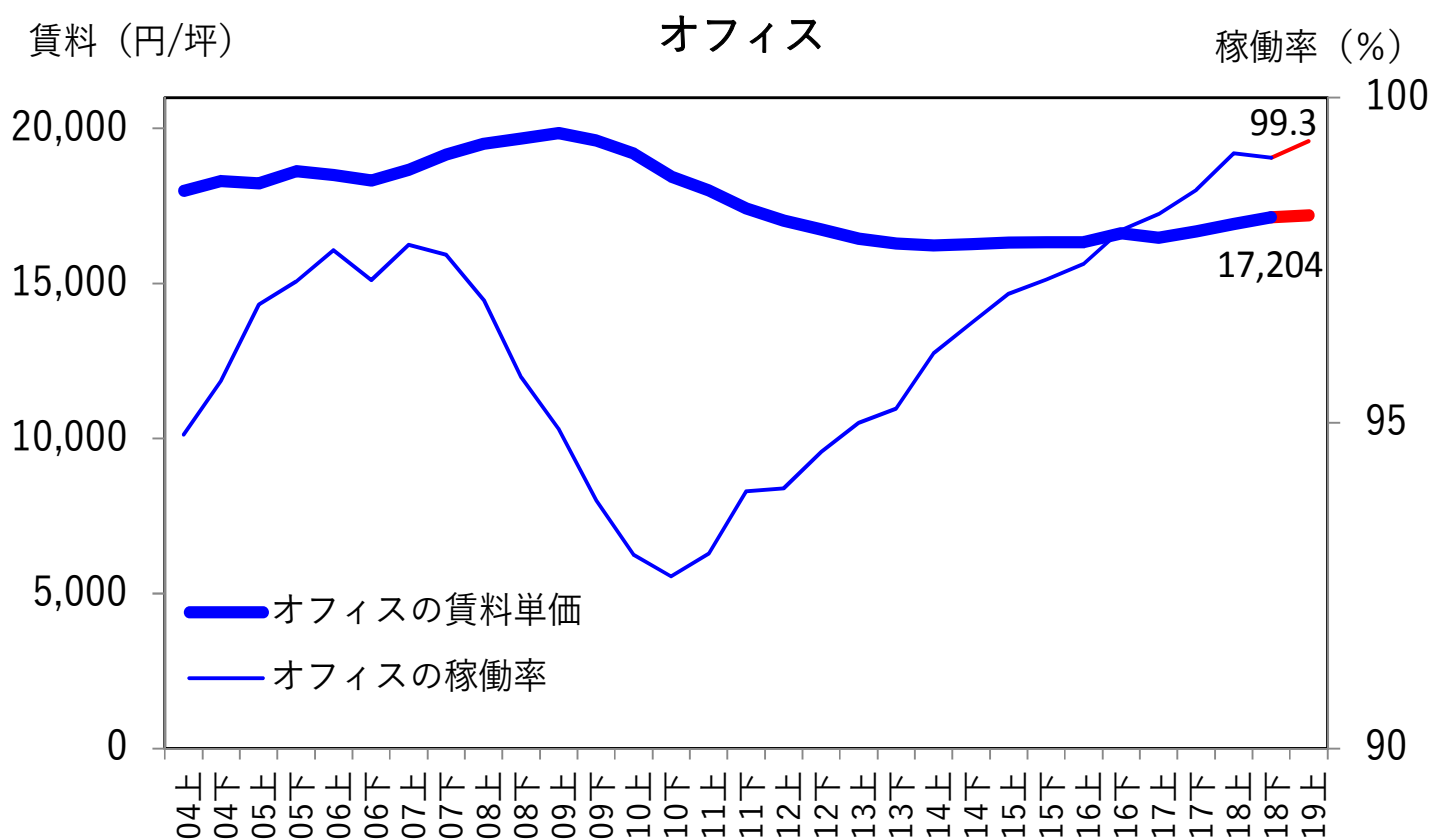
「八重洲・京橋・日本橋」は中央値990万円/坪となった。

◆港区

「赤坂」エリアについては中央値940万円/坪、「六本木」エリアは中央値1,000万円/坪、「青山」エリアについては中央値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



◆ 19年上期におけるオフィスの稼働率は99.3%となり、18年下期から0.2%上昇し、引き続き高稼働を記録している。実績賃料についても微増傾向で推移した。

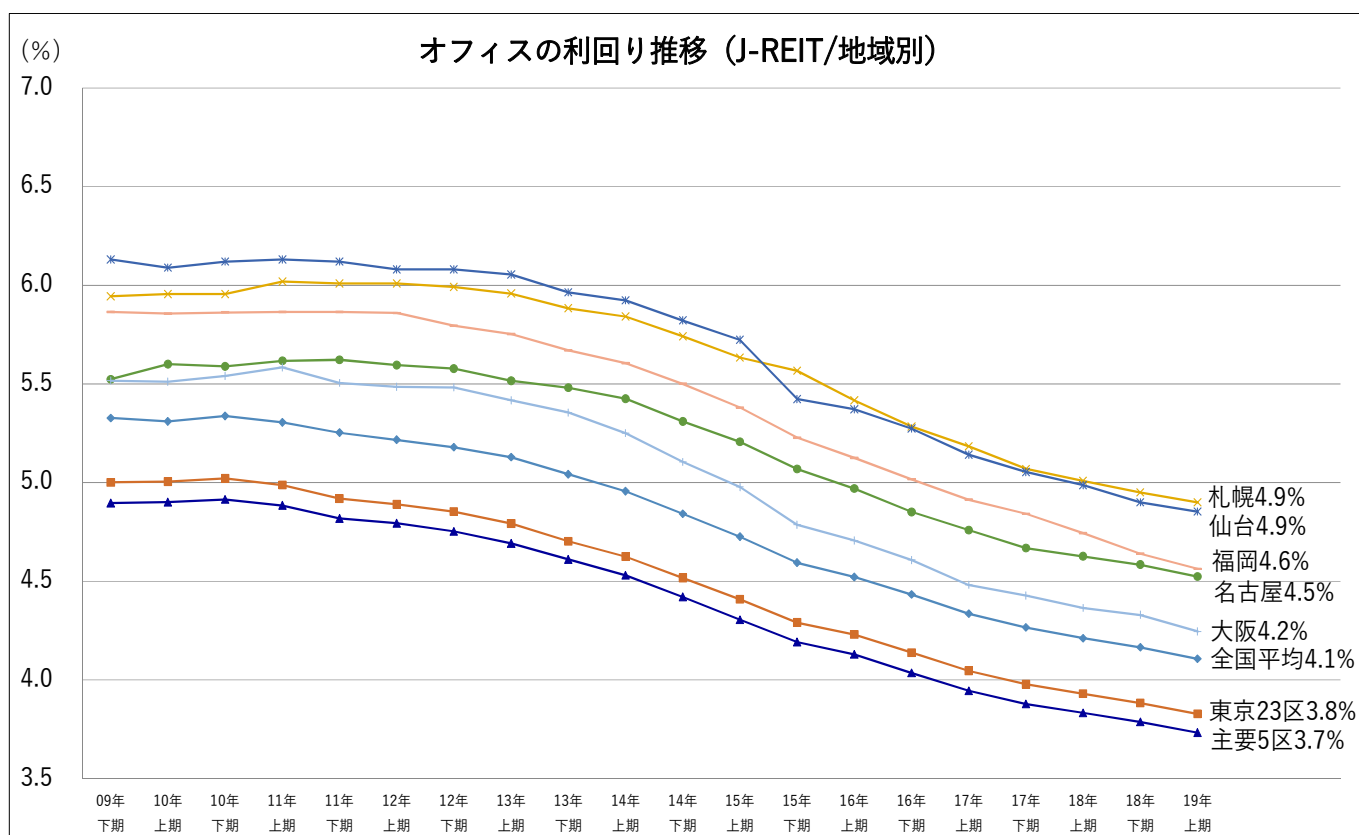
注1) 2019年6月30日までのデータ

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12月時点の1.88%から2019年6月時点には1.71%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2019年6月で1.61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20.1万坪(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

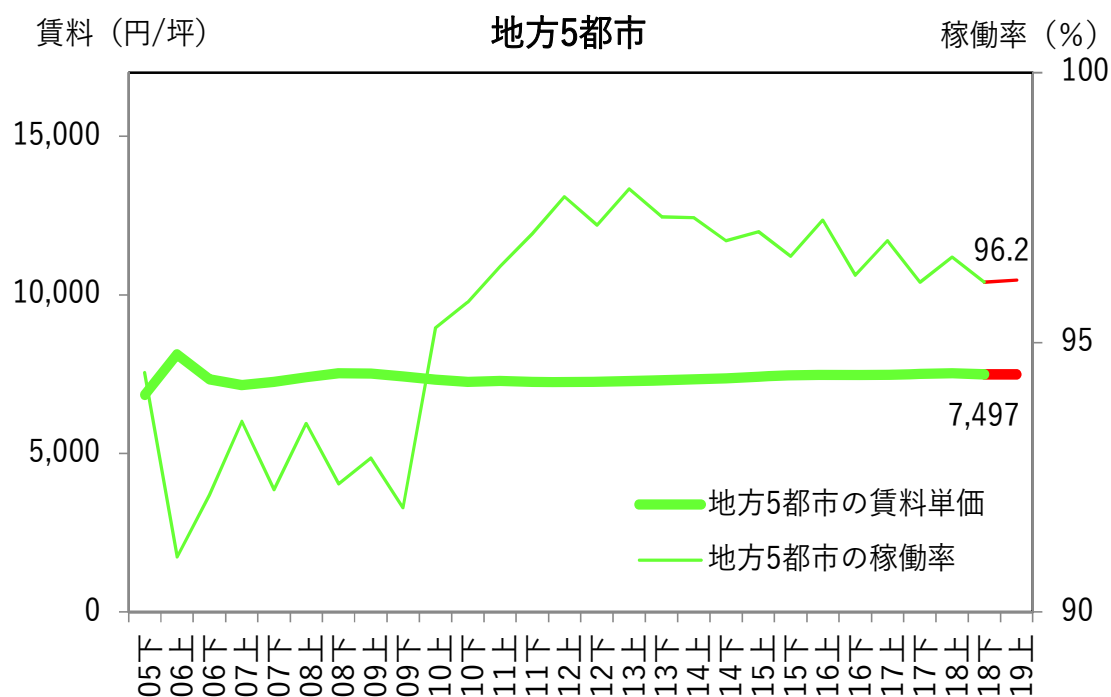
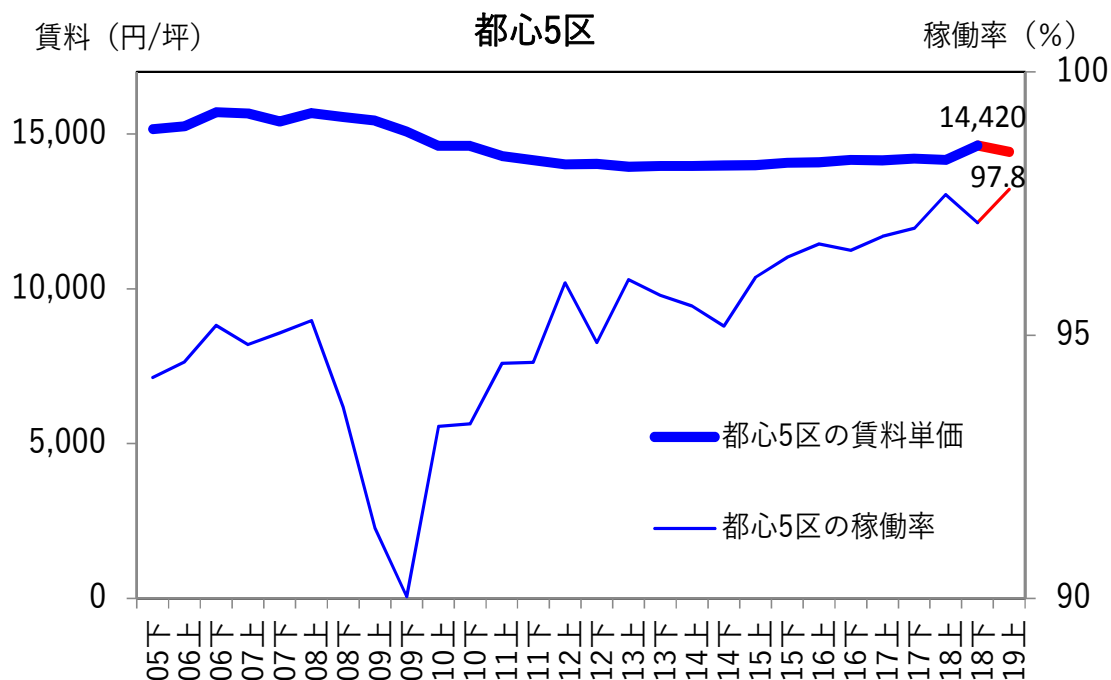
各エリアの利回り水準は、11年以降、低下傾向にある。

東京都心部における賃料・空室率ともに堅調に推移しており、主要5区については3.7%まで低下している。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(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、18年下期から19年上期にかけて稼働率は都心5区でやや上昇、地方5都市で概ね横ばい、実績賃料は都心5区、地方5都市ともに概ね横ばいで推移した。

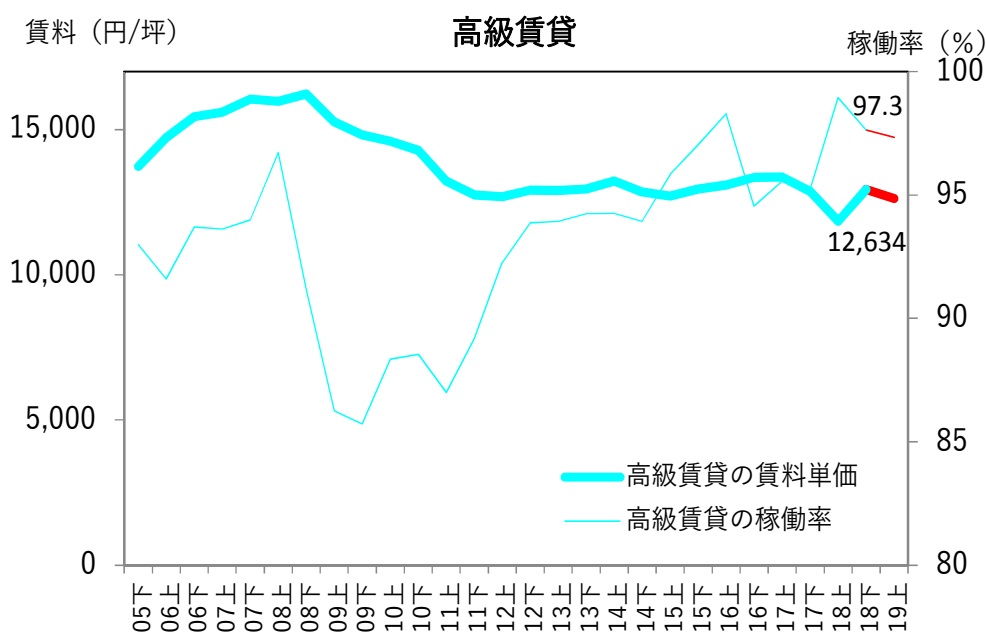
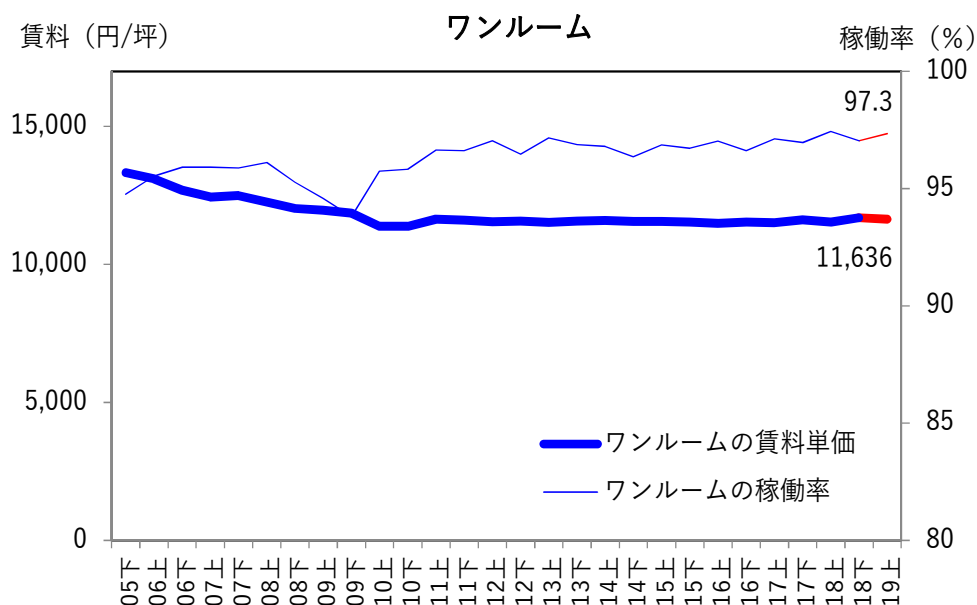
注1) 2019年6月30日までのデータ

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



- ◆ 19年上期において、ワンルーム(40㎡未満)の稼働率は97.3%と18年下期から0.3%上昇し引き続き高稼働を維持、同タイプの賃料は11,636円/坪と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)の稼働率は97.3%と18年下期から0.3%低下、同タイプの賃料は12,634円/坪と18年下期からやや下落した。

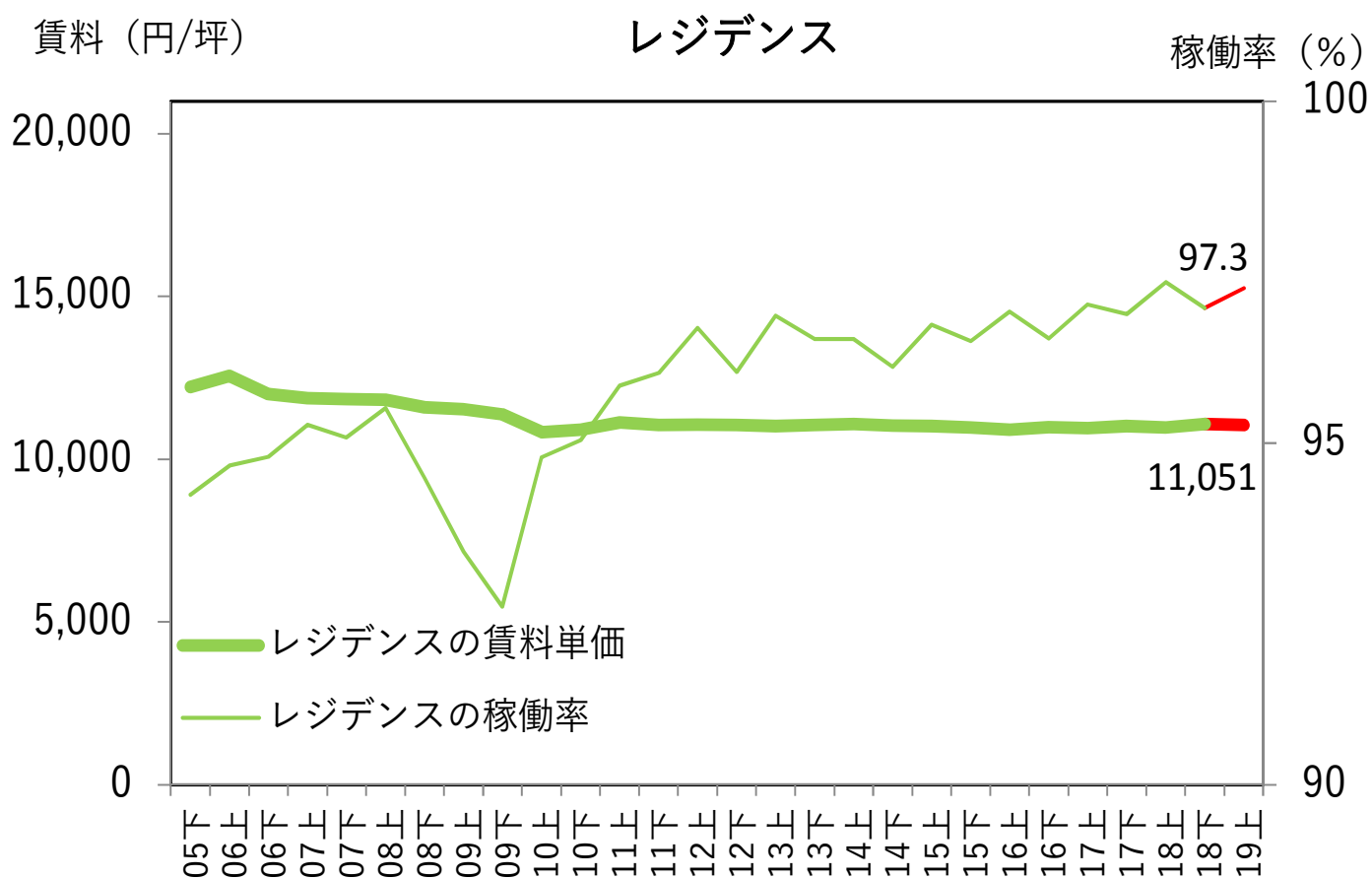
注1) 2019年6月30日までのデータ

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



- ◆ 稼働率は97.3%となり、18年下期から0.3%上昇した。賃料は2010年下期から横ばいが続いており変化が少ない。

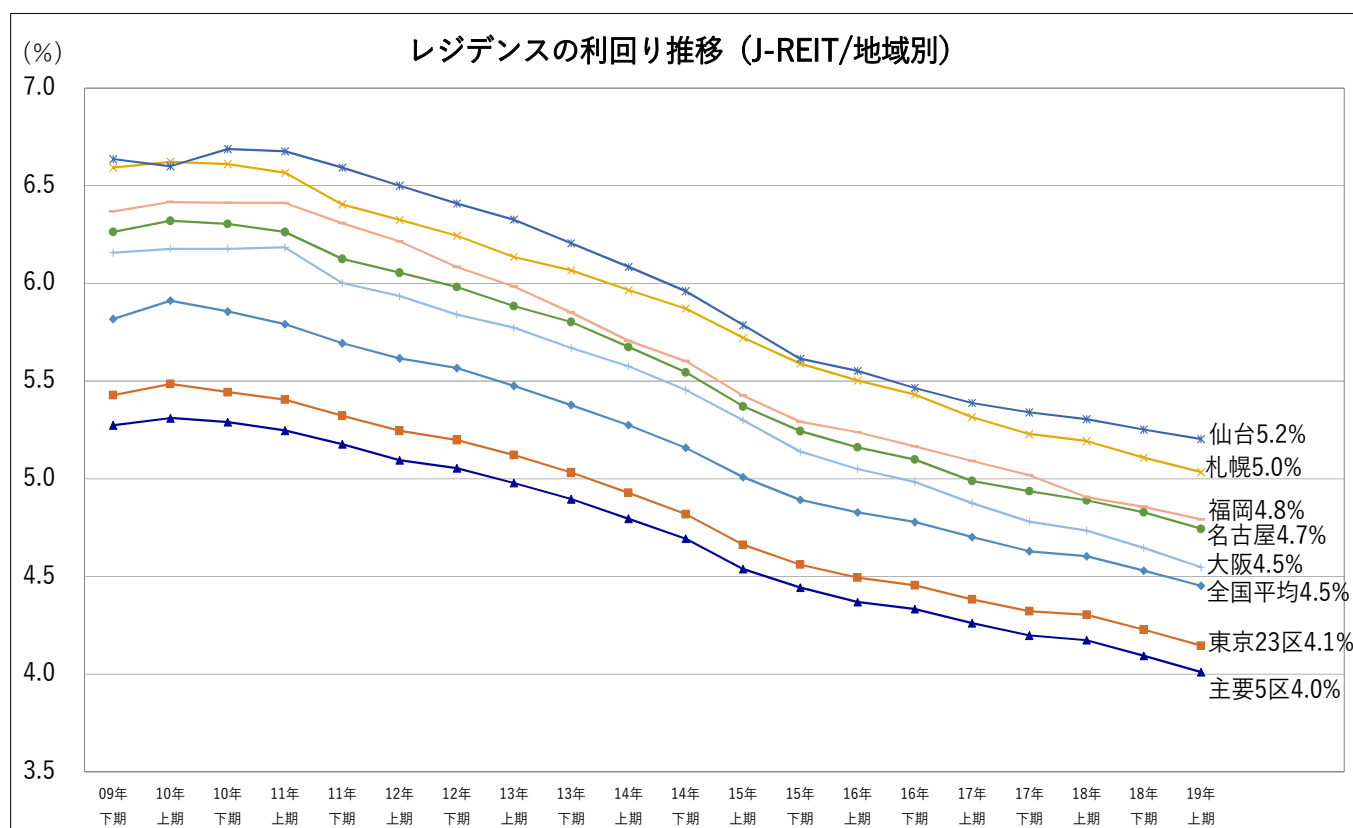
注1) 2019年6月30日までのデータ

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、**2019年1～6月の半年間の貸家着工数は約16.7万戸で、前年同期比では▲11.3%となり、着工数は頭打ちとなっている。**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、都市部におけるレジデンスの需要は安定的である。

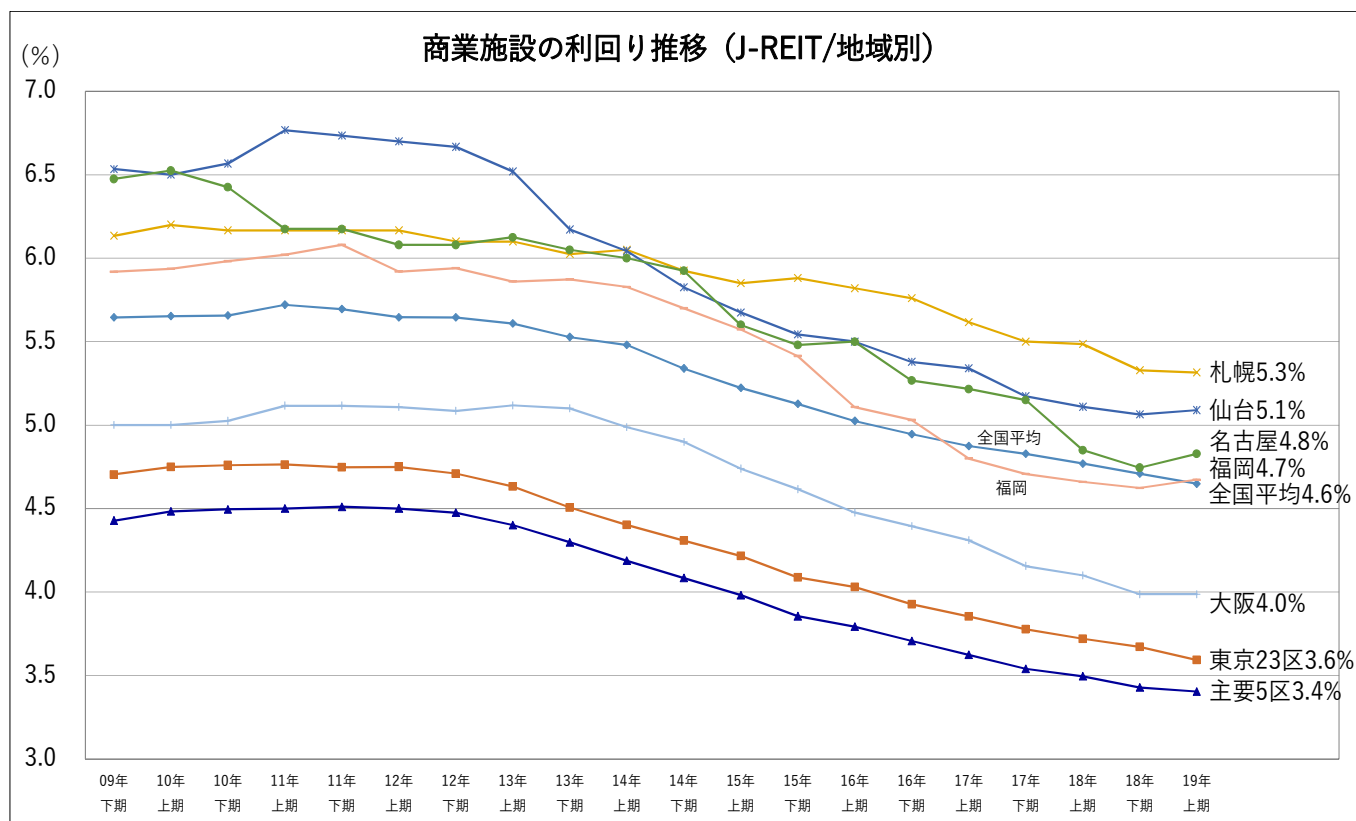
◆レジデンスの利回り推移

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。
東京都心人気エリアで3.0%前後の取引が認められるなど、レジデンス需要は引き続き堅調であり、主要5区については4.0%まで低下している。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(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、2019年1～6月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店3.1兆円(前年同期比▲2.5%)、スーパー6.4兆円(前年同期比▲0.1%)、コンビニエンスストア5.9兆円(前年同期比+2.4%)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、既存店の売上高は概ね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、2019年1～6月の訪日外客数は、1,663万人(前年同期比+4.6%)と依然増加している。2019年1～3月の訪日外国人旅行消費額は、1兆1,517億円(前年同期比+3.6%)、うち買物代が4,135億円(前年同期比+4.4%)、2019年4～6月期の同消費額は1兆2,673億円(前年同期比+11.8%)、うち買物代が4,662億円(前年同期比+17.8%)と増加している。

◆商業施設の利回り推移

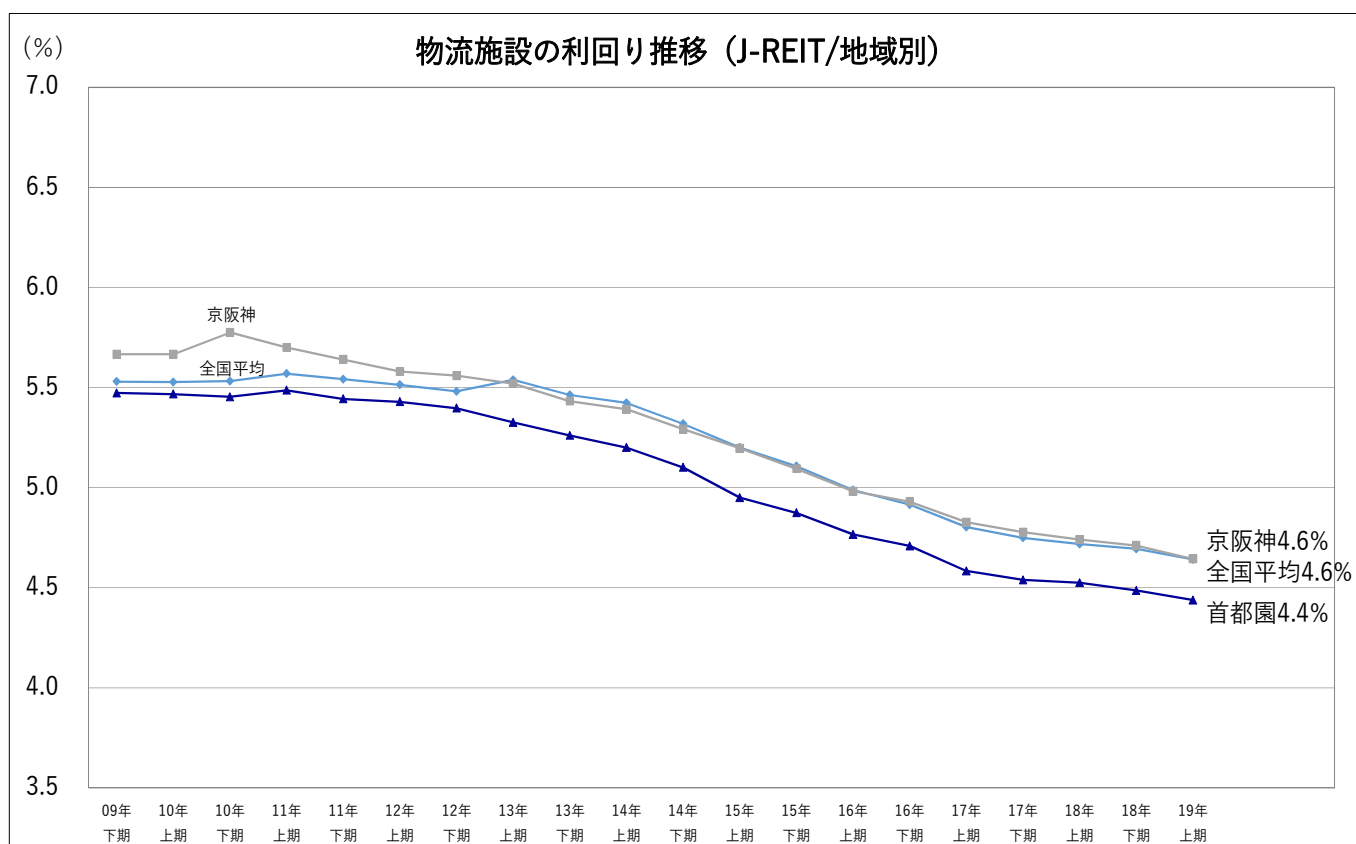
各エリアの利回り水準は概ね低下傾向にある。

都心部における需要は引き続き堅調であり、東京23区では3.6%(前回3.7%)と低下傾向にあるが、主要5区では横ばい(3.4%)となっている。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(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Tokyo Logisticsによると東京圏の物流施設の空室率は、2019年3月末は4.1%で2018年12月末から横這い、2019年6月末は3.3%となり、3ヶ月で0.8ポイント低下した。

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。

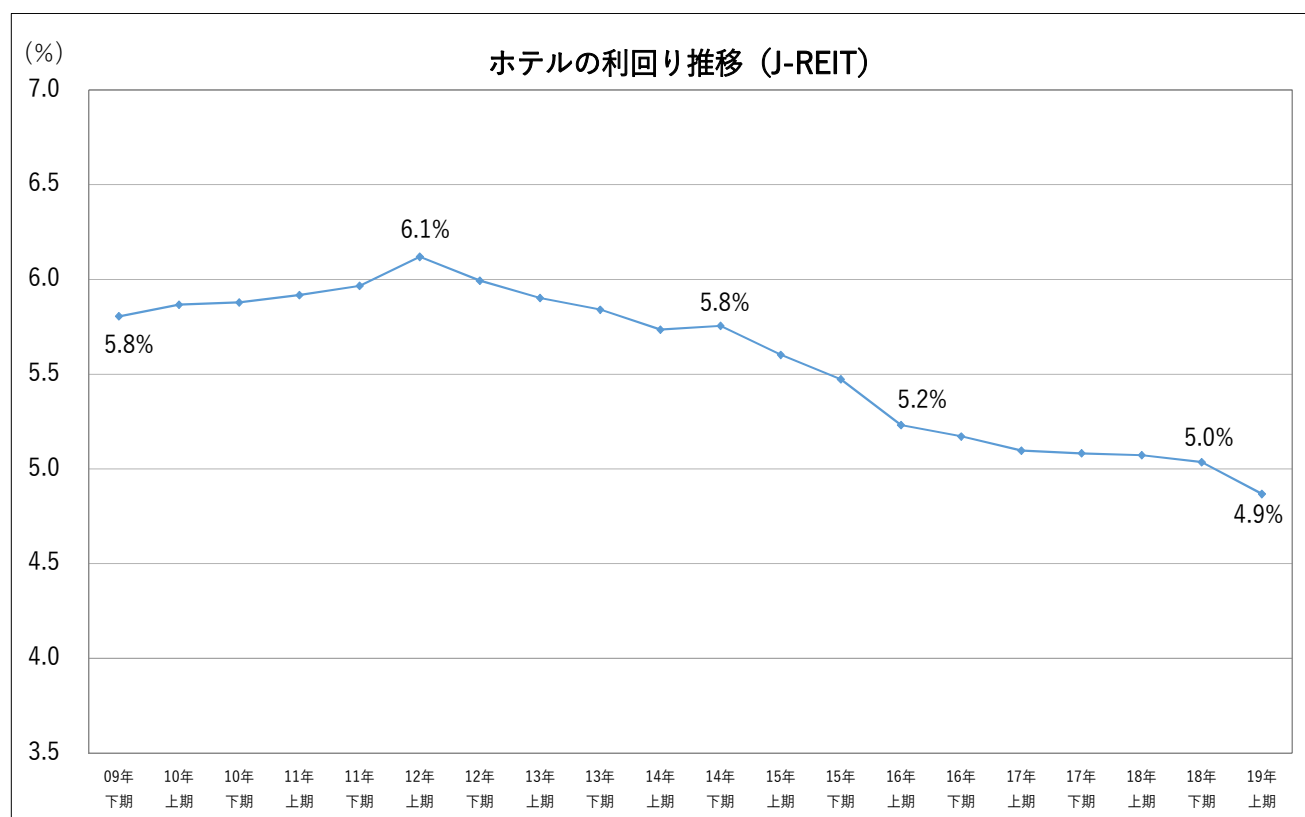
◆物流施設の利回り推移

各エリアの利回り水準は、全体として緩やかな低下傾向にあり、直近においては全エリアで0.1%低下している。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(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

日本政府観光局(JNTO)発表資料によると、2018年の訪日外客数は前年比8.7%増の3,119万人で、統計を取り始めた1964年以降、初めて3,000万人を突破した。東アジア市場を中心に自然災害による旅行控えが見られたが、年末までに東アジア市場すべてで前年同月を上回るまでに回復した。東南アジア市場については各市場における訪日旅行プロモーションが訪日需要を創造し、欧米豪市場については、好調なクルーズ船需要やグローバルキャンペーンの実施により、年間を通じて好調な伸びを示した。市場別では、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、結果として主要20市場のうち、香港を除く19市場で過去最高を記録した。直近報道によると、2019年も前年度を上回る訪日外客数を記録している。昨今ホテル等の客室不足が叫ばれる中、さらなる増加に対応するためには、受け入れ態勢の整備が急がれるところである。

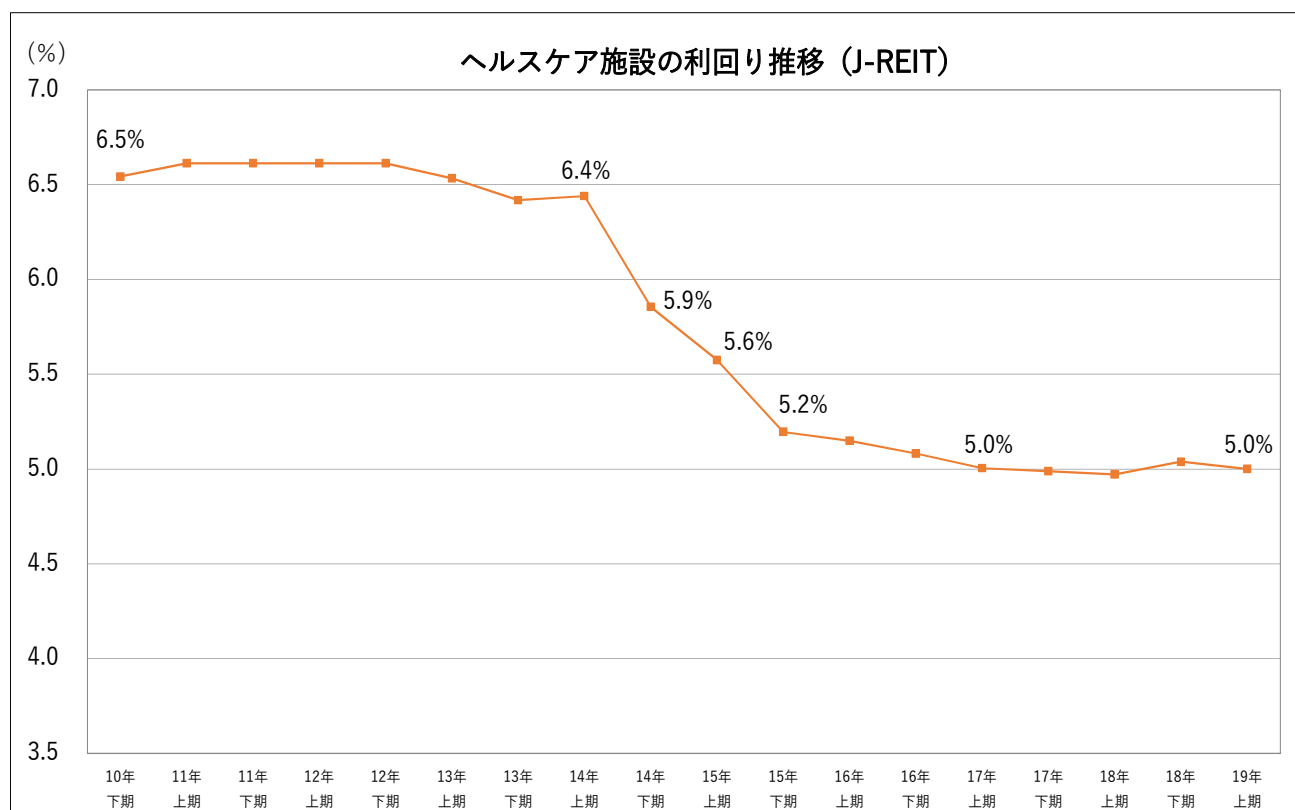
◆ホテルの利回り推移

全国平均の利回りについては、ADR・客室稼働に頭打ち感が認められるものの、直近では低下傾向(5.0%→4.9%)で推移している。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値

(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。

注) 上期(1～6月)及び下期(7～12月)における期末鑑定CAPレートの平均値
(出典) J-REIT公表資料を基に(株)ティーマックス作成

■令和元年 都道府県地価調査 発表

■住宅地 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30年	令和元年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安－2	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	36,000	60,000	66.7
2	倶知安－1	北海道虻田郡倶知安町南8条西1丁目3番22	24,000	39,000	62.5
3	倶知安－3	北海道虻田郡倶知安町南4条東5丁目1番67	20,000	27,000	35.0
4	那覇－21	沖縄県那覇市壺川2丁目11番1	180,000	229,000	27.2
5	那覇－1	沖縄県那覇市松尾1丁目245番9 『松尾1－15－11』	179,000	225,000	25.7
6	中－1	愛知県名古屋市中区錦1丁目324番1 『錦1丁目3番28号』	845,000	1,060,000	25.4
7	金武－3	沖縄県国頭郡金武町字屋嘉村内144番	20,800	26,000	25.0
8	那覇－9	沖縄県那覇市壺川1丁目4番6	179,000	223,000	24.6
9	読谷－1	沖縄県中頭郡読谷村字古堅古堅原74番3	68,600	82,400	20.1
10	読谷－3	沖縄県中頭郡読谷村字楚辺後原1279番47	53,800	63,500	18.0

■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	平成30年	令和元年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊島－7	高田1丁目343番5 『高田1－36－11』	580,000	643,000	10.9
2	足立－11	千住中居町16番43	380,000	416,000	9.5
2	荒川－3	荒川2丁目21番35外 『荒川2－21－2』	455,000	498,000	9.5
4	豊島－8	北大塚1丁目26番3 『北大塚1－24－3』	610,000	667,000	9.3
5	江東－6	有明1丁目5番9外 『有明1－3－17』	600,000	654,000	9.0
6	荒川－4	東日暮里2丁目1836番2 『東日暮里2－16－4』	475,000	517,000	8.8
7	豊島－1	巣鴨1丁目35番6 『巣鴨1－35－6』	700,000	760,000	8.6
7	北－10	東十条6丁目5番51 『東十条6－5－4』	432,000	469,000	8.6
9	荒川－6	町屋1丁目912番13 『町屋1－8－13』	445,000	483,000	8.5
9	豊島－4	千川1丁目12番14 『千川1－20－8』	590,000	640,000	8.5

■商業地 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30年	令和元年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	倶知安 5 - 1	北海道虻田郡倶知安町北 1 条西 2 丁目 1 8 番	45,000	75,000	66.7
2	那覇 5 - 9	沖縄県那覇市松山 1 丁目 1 4 番 1 1 外 『松山 1 - 1 4 - 1 9』	386,000	580,000	50.3
3	中央 5 - 3	大阪府大阪市中央区宗右衛門町 4 6 番 1 外 『宗右衛門町 7 - 2』	16,800,000	24,400,000	45.2
4	那覇 5 - 8	沖縄県那覇市久茂地 3 丁目 9 番 1 4 『久茂地 3 - 9 - 8』	424,000	605,000	42.7
5	淀川 5 - 3	大阪府大阪市淀川区宮原 3 丁目 5 番 7 外 『宮原 3 - 5 - 2 4』	1,300,000	1,850,000	42.3
6	東山 5 - 1	京都府京都市東山区 四条通大和大路東入祇園町北側 2 7 7 番	2,170,000	3,080,000	41.9
7	那覇 5 - 1 7	沖縄県那覇市天久 2 丁目 1 8 番 1 3 『天久 2 - 1 8 - 1 1』	310,000	428,000	38.1
8	那覇 5 - 1	沖縄県那覇市松山 1 丁目 1 番 4 『松山 1 - 1 - 1 4』	801,000	1,100,000	37.3
9	吹田 5 - 1	大阪府吹田市江坂町 1 丁目 2 3 番 1 8 『江坂町 1 - 2 3 - 4 3』	1,140,000	1,540,000	35.1
10	台東 5 - 1	東京都台東区浅草 1 丁目 1 7 番 9 『浅草 1 - 2 9 - 6』	1,650,000	2,220,000	34.5

■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	平成30年	令和元年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	台東 5 - 1	浅草 1 丁目 1 7 番 9 『浅草 1 - 2 9 - 6』	1,650,000	2,220,000	34.5
2	台東 5 - 1 7	西浅草 2 丁目 6 6 番 2 『西浅草 2 - 1 3 - 1 0』	1,190,000	1,560,000	31.1
3	新宿 5 - 1 3	西新宿 2 丁目 6 番 『西新宿 2 - 6 - 1』	10,600,000	12,700,000	19.8
4	港 5 - 3	虎ノ門 1 丁目 2 2 4 番 7 『虎ノ門 1 - 1 6 - 8』	3,540,000	4,180,000	18.1
5	渋谷 5 - 4	道玄坂 2 丁目 2 1 3 番 『道玄坂 2 - 2 9 - 1 9』	13,000,000	15,300,000	17.7
6	台東 5 - 5	駒形 1 丁目 5 番 5 『駒形 1 - 4 - 1 5』	1,100,000	1,290,000	17.3
7	新宿 5 - 1	歌舞伎町 1 丁目 1 8 番 1 1 外 『歌舞伎町 1 - 1 8 - 9』	6,960,000	8,160,000	17.2
8	中野 5 - 7	中野 5 丁目 3 0 番 7 『中野 5 - 6 4 - 9』	3,900,000	4,500,000	15.4
8	豊島 5 - 5	東池袋 1 丁目 2 2 番 1 1 『東池袋 1 - 2 2 - 8』	7,800,000	9,000,000	15.4
10	豊島 5 - 1 3	北大塚 2 丁目 1 2 番 3 『北大塚 2 - 1 2 - 2』	1,110,000	1,280,000	15.3

■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30年	令和元年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	豊見城9-1	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	49,500	64,400	30.1
2	久御山9-1	京都府久世郡久御山町 田井新荒見99番1ほか1筆	80,300	97,000	20.8
3	鳥栖9-1	佐賀県鳥栖市藤木町字若桜5番2	33,000	39,000	18.2
4	宇治田原9-1	京都府綴喜郡宇治田原町 大字岩山小字釜井谷1番42	23,000	26,500	15.2
5	宜野湾9-1	沖縄県宜野湾市大山7丁目1400番15 『大山7-4-17』	74,400	85,600	15.1
6	北広島9-1	北海道北広島市大曲工業団地3丁目5番1	13,500	15,500	14.8
6	浦添9-1	沖縄県浦添市勢理客4丁目555番5 『勢理客4-15-1』	108,000	124,000	14.8
8	久御山9-2	京都府久世郡久御山町 森村東233番1ほか1筆	70,000	80,000	14.3
9	基山9-1	佐賀県三養基郡基山町大字小倉字野入17番2外	25,000	28,500	14.0
10	京都南9-1	京都府京都市南区上鳥羽卯ノ花55番3 (上鳥羽南部地区第124ブロック卯花-55-3)	122,000	137,000	12.3

■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	平成30年	令和元年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	江東9-2	新木場4丁目12番12 『新木場4-3-17』	280,000	295,000	5.4
2	青梅9-2	今井3丁目4番22	84,500	89,000	5.3
3	江東9-1	新砂2丁目626番3外 『新砂2-3-2』	400,000	420,000	5.0
3	大田9-1	京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	278,000	292,000	5.0
5	大田9-2	平和島3丁目13番3 『平和島3-1-11』	439,000	459,000	4.6
6	北9-1	堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	312,000	325,000	4.2
7	青梅9-1	末広町1丁目4番3	74,000	77,000	4.1
8	足立9-1	千住関屋町21番6 『千住関屋町11-21』	245,000	254,000	3.7
9	葛飾9-1	東四つ木2丁目240番9 『東四つ木2-4-16』	216,000	222,000	2.8
10	昭島9-1	武蔵野3丁目35番 『武蔵野3-2-20』	148,000	150,000	1.4

■ 金融サービス室のご紹介

■ 金融サービス室の概要

昨今の会計基準の国際化やM&Aの増加により、不動産鑑定評価に加え、機械設備等の動産、知的財産等の無形資産及び事業・株式評価の社会的ニーズ・重要性が増加しています。

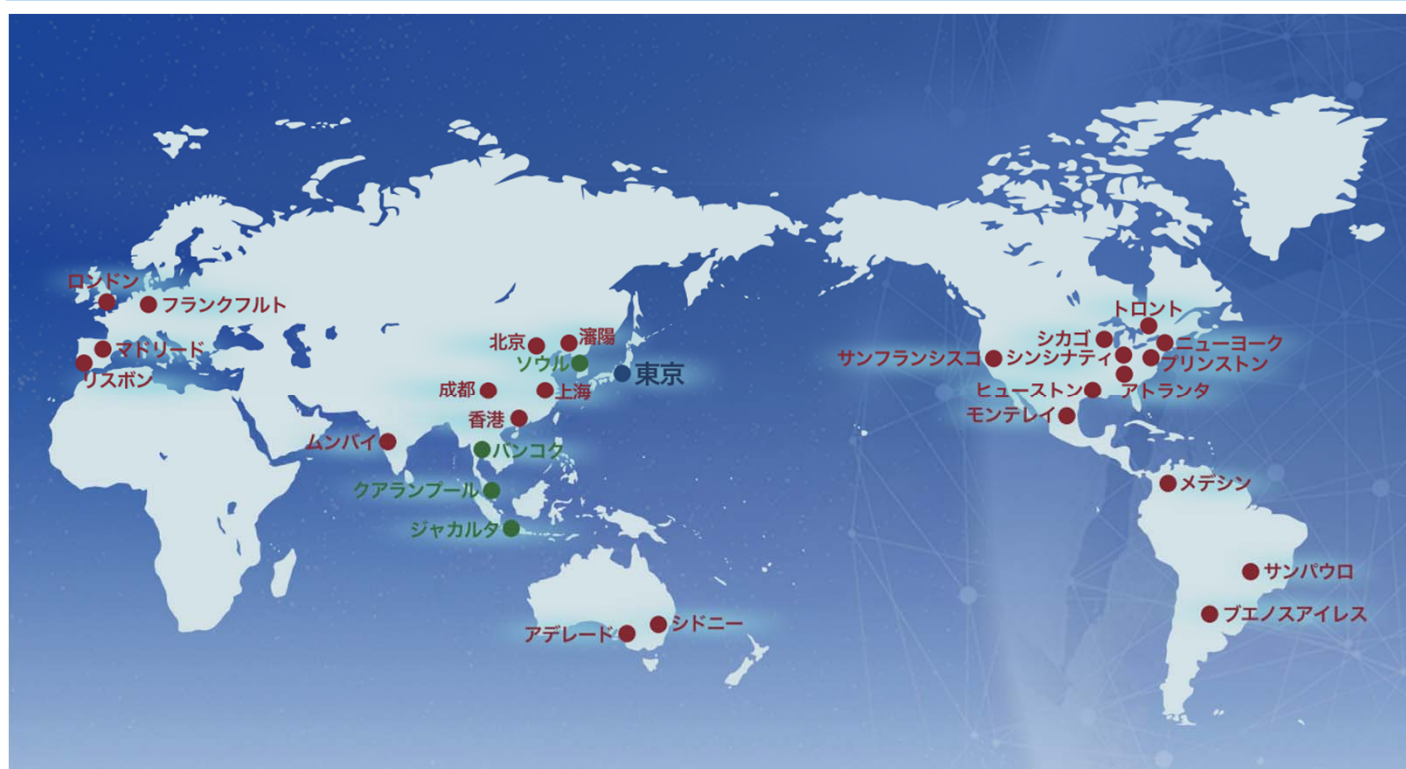
谷澤総合鑑定所の金融サービス室ではより一層クライアント様、社会の評価ニーズに応えるためM&A関連の株式・事業評価及び会計目的のPPA評価(有形、無形資産)、減損テスト、IFRS適用に伴う公正価値評価等に対応致します。

■ 主な評価サービス

- 事業承継・M&A, 事業再生等の際の資産の時価評価及び株式・事業評価
- M&A後におけるPPA(パーチェスプライスアロケーション)における資産評価(有形、無形資産)
- のれんを含む各資産の減損テスト
- IFRS適用に伴う各種資産の時価評価(公正価値評価)
- 財務会計目的の評価(賃貸等不動産の時価開示注記等)
- 国内外に保有する不動産、工場の機械設備評価

■ 金融サービス室のプロフェッショナル

- 弊社では経験豊富な不動産鑑定士、公認会計士、米国公認会計士、司法書士、米国鑑定士協会(ASA)、英国王立チャータード・サベイヤーズ協会等の専門家、社外の提携弁理士、税理士等の専門家が案件の内容に応じて柔軟にサポート・チーム編成を行います。
- 2017年8月に米国のVRC (Valuation Research Corporation)を主体とするVRG(Valuation Research Group)の国際的なバリュエーションネットワーク(表中の●)の一員となり、国外の案件についてもタイムリーな評価サービスが可能となりました。また、アジアにおける不動産評価ネットワーク(シンガポール、タイを中心とした大手不動産鑑定会社(表中の●))を通じ、現地に精通した資産評価サービスを提供します。



お問い合わせ先(東京鑑定本部 金融サービス室): tk-khonbu@tanikan.co.jp

©2019 The Tanizawa Sogo Appraisal Co.,Ltd. All Rights Reserved



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6F

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