

Tanikan report chubu

vol.1 街並みウォッチング

H25.9版



株式会社 谷澤総合鑑定所

パルコが栄3丁目に新形態の商業施設を出店へ

(株)パルコが名古屋の中心商業地である栄地区に、新形態の商業施設(ゼロゲート)を出店すると発表しました。

(株)パルコは1989年に名古屋パルコを出店して以降、南館を新設するなど、栄地区においてもその存在感を存分に発揮してきましたが、今回、現店舗から大津通りを挟んだ向かい側の一等地に新形態の商業施設を出店することで、当地域での競争力が更に高まりそうです。

■ 計画概要

建物名称：名古屋ゼロゲート(仮称)

所在：名古屋市中区栄三丁目2805番1外

敷地面積：約3,000㎡

階数：地上3階(予定)

延床面積：約7,500㎡(予定)

オープン予定：2014年秋



百貨店や有名ショップ等の商業施設が建ち並ぶ「大津通」

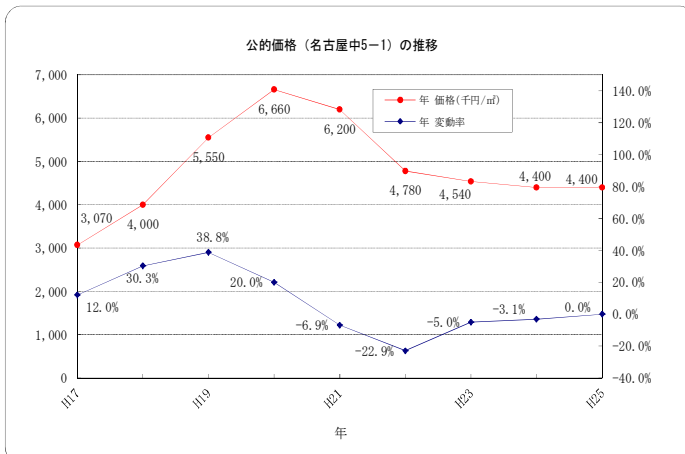


「ゼロゲート」建設予定地。現在はコインパーキングと なっていますが、近々建設工事が始まる予定。

■ 建設予定地周辺図



■ 近隣に所在する公的価格の推移



■ 鑑定士のコメント

名駅地区に人の流れを吸い取られ、やや埋没気味だった栄地区ですが、ここ数年、GAPやユニクロ等のファストファッションのカテゴリーキラーブランドが店舗を展開し、当地域における購買者層が、既存の百貨店中心の顧客層のみならず若年層まで広がってきた感があります。

そういう意味で、これらの流れを加速する可能性を秘めた今回の出店は、栄地区の復調を促進する材料としては非常にプラスと言えるでしょう。

御園座建替えへ

名古屋文化の象徴的存在の一つだった御園座が生まれ変わります。先般策定された事業再生計画によれば、劇場部分の他に高層のレジデンス部分を併存させるという建築計画とのことで、高容積率が認められている商業エリアの新しい土地利用形態として興味深いです。

■計画概要

計画名称：(仮称)栄一丁目御園座共同ビル計画

所在：名古屋市中区栄一丁目605番1外

敷地面積：約5,000㎡

構造・階数：RC造(一部S造)、地上45階・地下2階

延床面積：約60,000㎡(予定)

竣工予定：2018年7月予定



■建設予定地周辺図



建替え前の御園座。数年後にはここに新生御園座と地上45階の高層タワー型マンションが建ちます。

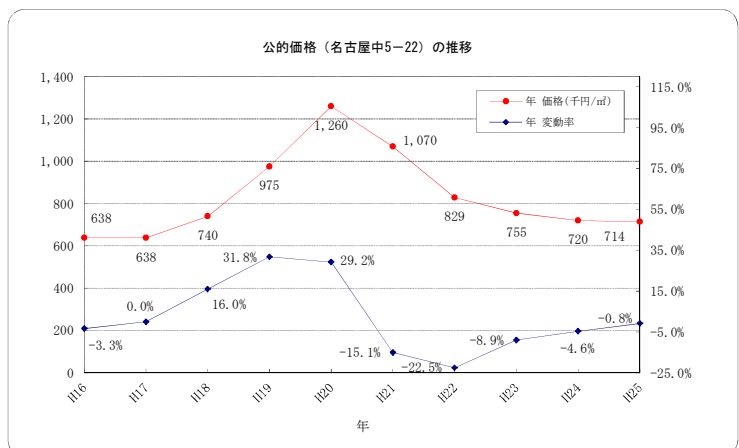
■鑑定士のコメント

名古屋文化の代表的施設の一つである御園座が5年後同地で生まれ変わります。レジデンス部分も建設されるということで、昨今の都心回帰のトレンドにも合致し、伏見地区に新たな流れをもたらしてくれることが期待されます。

近年、劇場経営は非常に厳しく従来の歌舞伎、商業演劇、演歌歌手のコンサートでは観客数の伸びが頭打ちになる懸念がありますので、20代、30代をもターゲットにした出し物をぜひ検討していただきたいものです。

古き良き伝統文化を受け継いだ長谷川社長、1度しかお目にかかっていませんが、ぜひ頑張ってください。

■近隣に所在する公的価格の推移



マリオン城西

先日東京の不動産会社株式会社マリオンさんが、西区の一棟マンションを取得されました。といいましても、単に収益物件として取得されたわけではなく、このマンションから得られる賃料収入等をもとに金融商品を販売するために取得されたようです。

名古屋圏では珍しい事業スキームだったので取り上げてみました。

■ 物件概要

物件名：マリオン城西

所在：名古屋市西区城西1丁目4番15号

敷地面積：451.11㎡

構造・階数：RC造10階建

延床面積：1692.95㎡

築年月：平成19年1月

総戸数：49戸

駐車場：機械式10台、平置き2台

交通：地下鉄鶴舞線「浅間町」駅 徒歩約4分



■ 所在地図



城西地区は、名古屋城に程近く、居住環境が良好であることもあって、西区の中で最も選好性が高い人気の住宅地域です。

したがって、価格水準も西区の住宅地域の中ではトップクラスとなっています。また、その根強い人気ゆえ、エンドユーザーからの取得需要は旺盛となっております。

■ 鑑定士のコメント

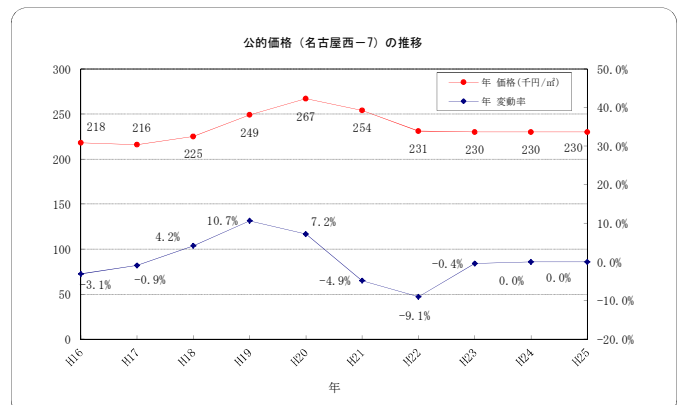
この金融商品は、不動産共同特定事業法のスキームに基づいて販売されております。

不動産共同特定事業法と言え、今年6月17日の参院本会議で改正法が可決・成立し、今秋にも施行となる見通しです。

これまでのスキームは、投資家が倒産リスクも抱えることとなり、「使いにくかった」のですが、改正法では、案件ごとにSPCを作って投資家からの資金を集めることが可能になるため、投資家のリスクが投資物件のみに限定されることとなります。

老朽化ビルの建替えや改修を行う際に、今回の法改正後のスキームを用いることにより、不動産の老朽化対策が進むことが期待されます。

■ 近隣に所在する公的価格の推移



株式会社谷澤総合鑑定所
電話：052-203-1005

こんなとき

タニカンにお声掛けください。

◎社内審査部だけでは扱いきれない案件がある。

経済情勢が流動的な中、担保評価が必要な案件は今後ますます増加することが予想されます。

また、案件の増加に伴い、複雑な案件も出てくるかと思えます。

そんな量的・質的な変化に対して、『タニカン』がお手伝いできることがあります。

我々は、不動産に関する専門家集団として、日々研鑽を積んでおります。

大量の案件、難しい案件、どんどんご相談ください。

◎保有不動産の時価把握で困っている。

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いると思います。

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たりしています。

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されますし、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。

◎新規事業立ち上げに際して不動産分野のアドバイスが欲しい。

新規事業を立ち上げるにあたっては、事業計画の内容はもちろん重要ですが、その事業をどの場所で展開するのか、ということも重要なファクターになってきます。

そんな時、お声を掛けていただければ、今までの情報蓄積を基に的確なアドバイスをご提供させていただきます。

不動産に関することならなん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9番27号

NOF名古屋伏見ビル

(地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅
1番出口すぐのところ)

TEL:052-203-1005

FAX:052-203-1006

支社長	鑑定士	西村	邦広
	鑑定士	平井	真希
	鑑定士	小倉	偉
		鳥居	誠

