

Tanikan Report Chubu

vol.7 2020年地価調査 発表

2020.10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	2019年	2020年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	宮古島5-1	宮古島市平良字 西里根間246番	95,000	132,000	38.9
2	那覇5-13	那覇市前島2丁目11番15 『前島2-11-17』	230,000	310,000	34.8
3	俱知安5-1	虻田郡俱知安町北1条 西2丁目18番	75,000	99,000	32.0
4	白馬5-2	北安曇郡白馬村北城字新田 3020番837外1筆	18,800	24,500	30.3
5	宮古島5-2	宮古島市平良字西里出口556番	59,700	77,700	30.2
6	宮古島5-3	宮古島市平良字大嶺356番61外	58,000	72,800	25.5
7	那覇5-6	那覇市泊1丁目6番6	304,000	370,000	21.7
8	那覇5-17	那覇市天久2丁目18番13 『天久2-18-11』	428,000	502,000	17.3
9	那覇5-18	那覇市天久2丁目1番1 『天久2-1-1』	479,000	561,000	17.1
10	福岡博多5-5	福岡市博多区駅前3丁目552番 『博多駅前3-21-12』	1,550,000	1,800,000	16.1

■商業地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	中5-5	千代田3丁目1502番 『千代田3丁目15番8号』	389,000	403,000	3.6
2	千種5-2	千種2丁目1908番 『千種2丁目19番18号』	405,000	414,000	2.2
3	中5-8	橘1丁目1639番2外 『橘1丁目16番40号』	438,000	447,000	2.1
4	中5-14	富士見町512番 『富士見町5番24号』	490,000	500,000	2.0
5	中村5-2	亀島2丁目2909番 『亀島2丁目29番17号』	370,000	376,000	1.6
6	東5-1	葵1丁目1609番外 『葵1丁目16番30号』	967,000	980,000	1.3
6	東5-7	白壁2丁目409番 『白壁2丁目4番30号』	380,000	385,000	1.3
6	豊田5-5	豊田市拳母町1丁目43番1	229,000	232,000	1.3
6	刈谷5-4	刈谷市若松町1丁目4番	236,000	239,000	1.3
6	中5-16	金山一丁目2番2号	640,000	632,000	1.3

■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	2019年	2020年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	宮古島-8	宮古島市城辺字保良村内507番	3,080	4,230	37.3
1	糸満-2	糸満市西崎町3丁目279番	75,000	103,000	37.3
3	倶知安-2	虻田郡倶知安町樺山65番132外	60,000	77,500	29.2
4	宮古島-3	宮古島市平良字西里アラバ1537番3	8,850	10,600	19.8
5	豊見城-5	豊見城市宜保2丁目2番外	122,000	143,000	17.2
6	西原-3	中頭郡西原町上原2丁目20番13	94,600	109,000	15.2
7	那覇-9	那覇市壺川1丁目4番6	223,000	255,000	14.3
7	那覇-1	那覇市松尾1丁目245番9 『松尾1-15-11』	225,000	255,400	13.3
9	大分-49	大分市大泡田尻南ノ迫1045番105	43,300	49,000	13.2
10	宮古島-11	宮古島市下地字上地ツーガ家502 番6	10,800	12,200	13.0

■住宅地 変動率【愛知県内トップ10】

順位	基準地番号	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	東-3	東区榑木町3丁目4番	525,000	545,000	3.8
2	刈谷-12	刈谷市大手町5丁目38番5	192,000	196,000	2.1
3	刈谷-9	刈谷市若松町4丁目12番	207,000	211,000	1.9
4	豊田-14	豊田市平芝町6丁目41番21	169,000	172,000	1.8
5	豊田-1	豊田市月見町3丁目5番3	172,000	175,000	1.7
5	一宮-6	一宮市住吉1丁目6番19 『住吉一丁目6番26号』	118,000	120,000	1.7
7	豊田-32	豊田市日之出町2丁目	143,000	145,000	1.4
8	一宮-14	一宮市大和町毛受字八幡前22番3	90,000	91,000	1.1
9	清須-6	清須市鍋片3丁目80番2外	104,000	105,000	1.0
10	岡崎-5	岡崎市大門3丁目5番17	111,000	112,000	0.9

■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	2020年	2019年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	豊見城9-1	豊見城市字豊崎3番62	64,800	83,000	28.9
2	北広島9-1	北広島市大曲工業団地3丁目5番1	15,500	18,000	16.1
3	鳥栖9-1	鳥栖市藤木町字若桜5番2	39,000	43,700	12.1
4	松戸9-1	松戸市稔台5丁目12番1	126,000	140,000	11.1
5	宜野湾9-1	宜野湾市大山7丁目1400番15 『大山7-4-17』	85,600	94,600	10.5
6	須恵9-1	糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下 1356番1	30,000	33,000	10.0
7	岩沼9-1	岩沼市下野郷字南長沼22番6外	21,000	23,000	9.5
8	志免9-1	糟屋郡志免町別府北3丁目667番2 『別府北3-3-10』	78,000	85,100	9.1
9	須恵9-2	糟屋郡須恵町大字植木字御黒 181番14外	58,000	66,000	13.8
10	宮城野9-2	仙台市宮城野区扇町4丁目7番35 『扇町4-7-30』	56,000	61,000	8.9

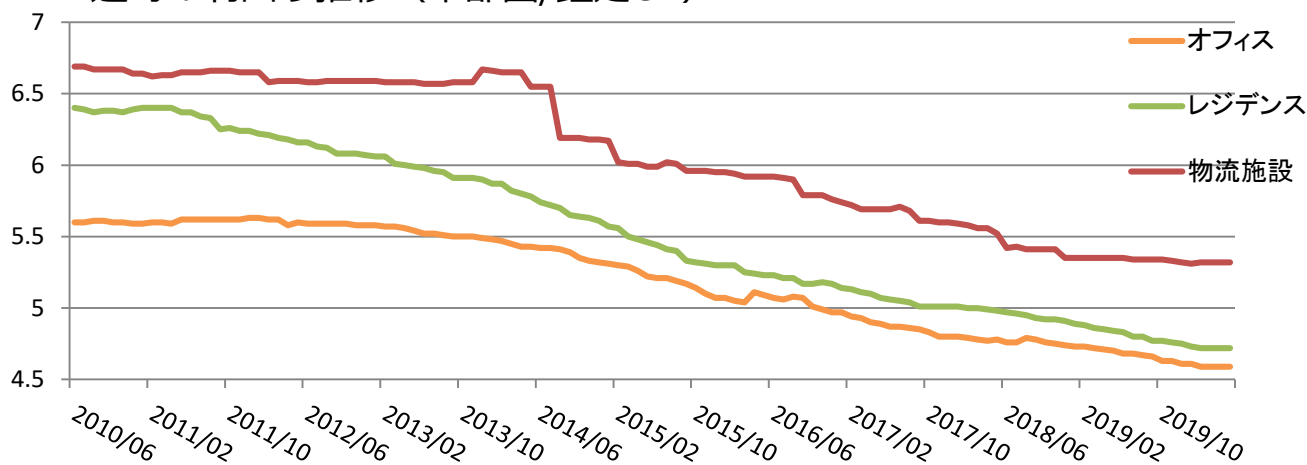
■工業地 変動率【愛知県内】

順位	基準地番号	標準地の所在地	2019年	2020年	変動率 %
			円/㎡	円/㎡	
1	豊田9-2	豊田市提本町広地17番外	58,000	58,800	1.4
2	岡崎9-2	岡崎市牧平町岩田3番32外	35,000	35,200	0.6
3	岡崎9-1	岡崎市北野町字畔北82番外	53,500	53,500	0.0
3	春日井9-1	春日井市御幸町1丁目3番2外	70,000	70,000	0.0
3	春日井9-3	春日井市中切町3丁目3番7	89,000	89,000	0.0
3	小牧9-2	小牧市新小木2丁目6番	64,000	64,000	0.0
3	東海9-1	東海市名和町中埋田22番3外	59,000	59,000	0.0
3	飛島9-1	海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	45,600	0.0

② 堅調な不動産投資需要

これまでは堅調であったが、新型コロナウイルス感染拡大の影響のため、今後の見通しは不透明である。

■ 近時の利回り推移（中部圏/鑑定CR）



■ J-REITによる物件取得（2019～2020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
コンフォリア新栄	レジデンス	名古屋市中区新栄2丁目	2019年12月	1,870,000,000円	4.7%	83,000,000円	4.4%
プロシード金山3	レジデンス	名古屋市中区正木2丁目	2019年10月	770,000,000円	4.8%	39,000,000円	5.1%
ASレジデンス千代田	レジデンス	名古屋市中区千代田2丁目	2019年9月	959,000,000円	4.4%	43,000,000円	4.5%
アリエッタホテル名古屋	ホテル	名古屋市中区東桜1丁目	2019年8月	2,500,000,000円	4.1%	110,000,000円	4.4%
S-RESIDENCE千種	レジデンス	名古屋市中区千種区内山3丁目	2019年8月	557,000,000円	4.5%	25,000,000円	4.5%
S-FORT桜山	レジデンス	名古屋市中区瑞穂区駒場町2丁目	2019年8月	766,000,000円	4.7%	37,000,000円	4.8%
なるばーく	百貨店	名古屋市中区浦里3丁目	2019年5月	6,115,000,000円	5.3%	282,000,000円	4.6%
S-FORT山王	レジデンス	名古屋市中区山王1丁目	2019年1月	3,300,000,000円	5.1%	168,000,000円	5.1%
ホテルマイステイズ名古屋錦	ホテル	名古屋市中区錦3丁目	2019年7月	5,197,000,000円	4.3%	229,000,000円	4.4%
ダイワロイネットホテル名古屋新幹線口	ホテル	名古屋市中村区椿町	2019年4月	4,500,000,000円	4.0%	182,000,000円	4.0%
S-RESIDENCE志賀本通	レジデンス	名古屋市中区志賀本通1丁目	2019年1月	1,150,000,000円	4.6%	53,000,000円	4.6%
栄グローブ(準共有持分40%)	店舗	名古屋市中区栄3丁目	2019年3月	6,350,000,000円	3.6%	582,000,000円	9.2%
S-RESIDENCE葵	レジデンス	名古屋市中区葵2丁目	2019年1月	1,484,000,000円	4.5%	68,000,000円	4.6%

【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
IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	物流	各務原市川島竹早町字竹早	2019年11月	2,343,000,000円	4.8%	135,000,000円	5.8%
MJロジパーク春日井1	物流	春日井市高森台4丁目	2019年9月	13,670,000,000円	4.5%	648,000,000円	4.7%
Dプロジェクト岐阜	物流	安八郡輪之内町南波字村東	2019年8月	1,171,000,000円	5.3%	61,000,000円	5.2%
Dプロジェクト御殿場	物流	御殿場市神場字大通	2019年8月	1,141,000,000円	5.4%	61,000,000円	5.3%
S-FORT乙川	レジデンス	半田市乙川町	2019年8月	657,000,000円	5.6%	3,700,000円	5.7%

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。

◎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 小椋 真一郎
鑑定士 三宅 真吾
鑑定士 石井 識章



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 川藤 等

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 : <https://www.tanikan.co.jp/company/outline/>

所属鑑定士 78名(2020年10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