

# 不動産市場動向

Real Estate Market Status

2021 Autumn



谷澤総合鑑定所

The Tanizawa Sōgō Appraisal Co.,Ltd.

## ■ 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

■ J-REITのNAV倍率推移	1
■ J-REITの用途別NAV倍率の比較	2
■ 不動産天気予報	3
■ 不動産流動性 ①J-REIT不動産取引件数、DI(%ポイント)の関係	5
■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数	6
■ 東証REIT指数・ICRの推移 ①オフィス	7
■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等	8
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)	9
■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向	10
■ 旅行・観光消費の動向(国内)	11
■ 店舗売上の動向(全国)	12
■ 【オフィス】MAP's [有効坪単価]都心主要3区S・Aクラス	13
■ 【オフィス】賃料単価・稼働率	14
■ 【オフィス】エリア別 鑑定CAPレートの推移	15
■ 【レジデンス】エリア別の賃料単価及び稼働率の推移	16
■ 【レジデンス】タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移	17
■ 【レジデンス】賃料単価・稼働率	18
■ 【レジデンス】エリア別 鑑定CAPレートの推移	19
■ 【商業施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移	20
■ 【物流施設】エリア別 鑑定CAPレートの推移	21
■ 【ホテル】鑑定CAPレート(全国平均)の推移	22
■ 【ヘルスケア施設】鑑定CAPレート(全国平均)の推移	23
■ 令和3年 都道府県地価調査 発表	24
■ バリュエーションリサーチ部のご紹介	30

## ■ J-REITのNAV倍率推移

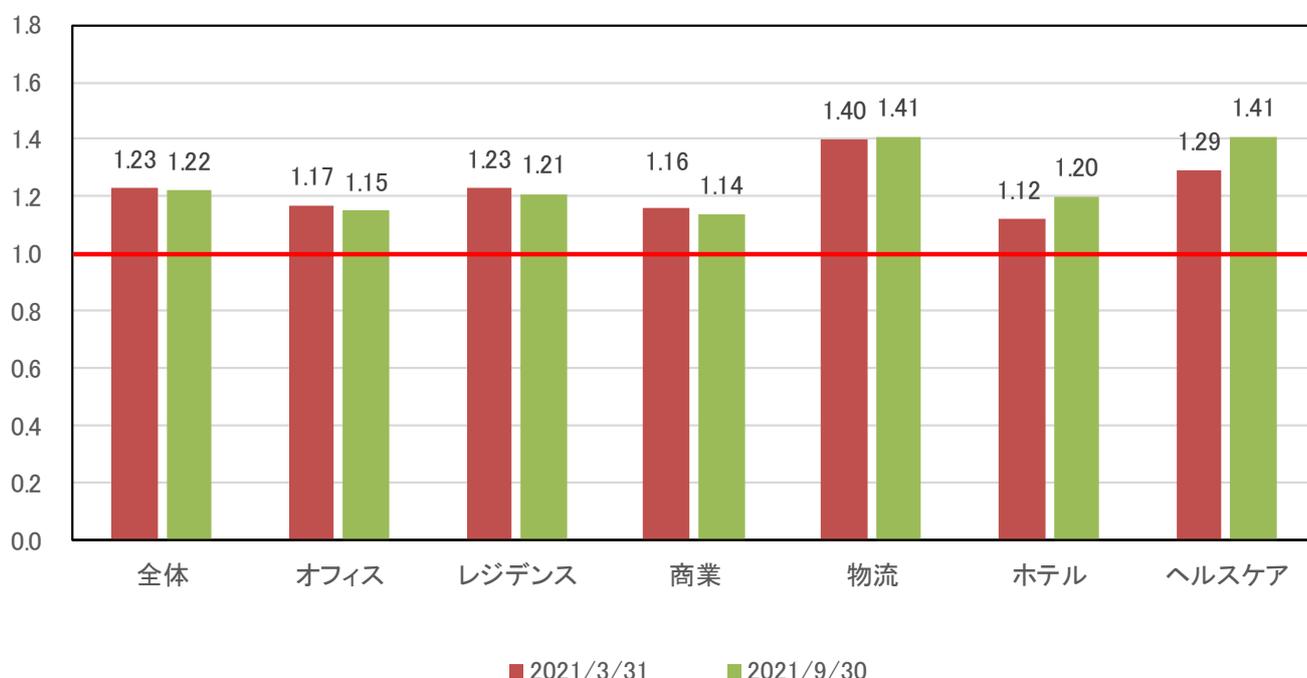


P/NAVインデックスの平均は2021年3月以降は1.2を超える水準で推移。

- ◆ リートにおける2021年9月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)は1.22となった。
- ◆ NAV倍率は2020年3月のコロナショックの影響で、2020年4月末には0.96まで低下したが、その後は回復し、2021年3月以降は1.2を超える水準で推移している。
- ◆ 直近の2021年9月末時点は、政局の流動化等の要因から投資口価格が下落したため、NAV倍率もやや低下した。

注) J-REITの純資産額(Net Asset Value = 以下NAV)を時価ベースに修正したNAVと投資口価格(P)から算出  
(出典) (株)ティーマックス「TMAX P/NAVインデックス(NAV倍率)」

## ■ J-REITの用途別NAV倍率の比較



**用途別のP/NAVはホテルとヘルスケアの回復が顕著。**

- ◆ 2021年9月の用途別のNAV倍率は、オフィス：1.15、レジデンス：1.21、商業施設：1.14、物流施設：1.41、ホテル：1.20、ヘルスケア施設：1.41となった。全体では1.22となり、2021年3月からの6か月間でのNAV倍率の変化は-0.01にとどまった。
- ◆ 用途別のNAV倍率は物流施設とヘルスケアが1.41と最も高くなった。物流施設は引き続き高い水準となっている。また、コロナ禍で下落していたホテルのNAV倍率は2021年3月に1.12、2021年9月は1.20まで回復した。
- ◆ なお、ホテルは緊急事態宣言の解除をうけて、直近の投資口価格は上昇しているが、今後NAV(不動産時価)にどの程度反映するか注視する必要がある。

(出典) ㈱ティーマックス「TMAX P/NAVインデックス(NAV倍率)」

## ■ 不動産天気予報

	現在 2021年6月末	2021年下期の予報 2021年7月～12月	2022年上期の予報 2022年1月～6月
全用途	 晴れ時々くもり	→  くもり	→  くもり
オフィス	 晴れ時々くもり	→  くもり	→  くもり
賃貸住宅 (レジデンス)	 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

2021年下半期は全用途が「くもり」、用途別ではレジデンス・物流施設が「晴れ時々くもり」、オフィス・商業施設が「くもり」の予報。

### ◆概況

全用途の天気予報は、2021年6月末時点は「晴れ時々くもり」、2021年下期及び2022年上期はそれぞれ「くもり」となった。

用途別では、2021年6月末時点は商業施設が「くもり」、それ以外の用途は「晴れ時々くもり」、2021年下期と2022年上期はレジデンス・物流施設が「晴れ時々くもり」、オフィス・商業施設が「くもり」の予報である。東京都では2021年8月に5,000人を超えた新型コロナウイルス感染者数も、ワクチン接種率の上昇によりその数は激減、10月には11か月ぶりに100人を下回った。長らく影響を受けてきた商業施設については、今後徐々に人出が戻ることが予想される。

### ◆「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2021年6月末時点の天気と、2021年下期(2021年7月～12月)、2022年上期(2022年1月～6月)の天気予報を公表する。

(出典) ㈱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2021年6月末時点を起点に、2021年下期(7月～12月)の6ヵ月間の予測NOI、2022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

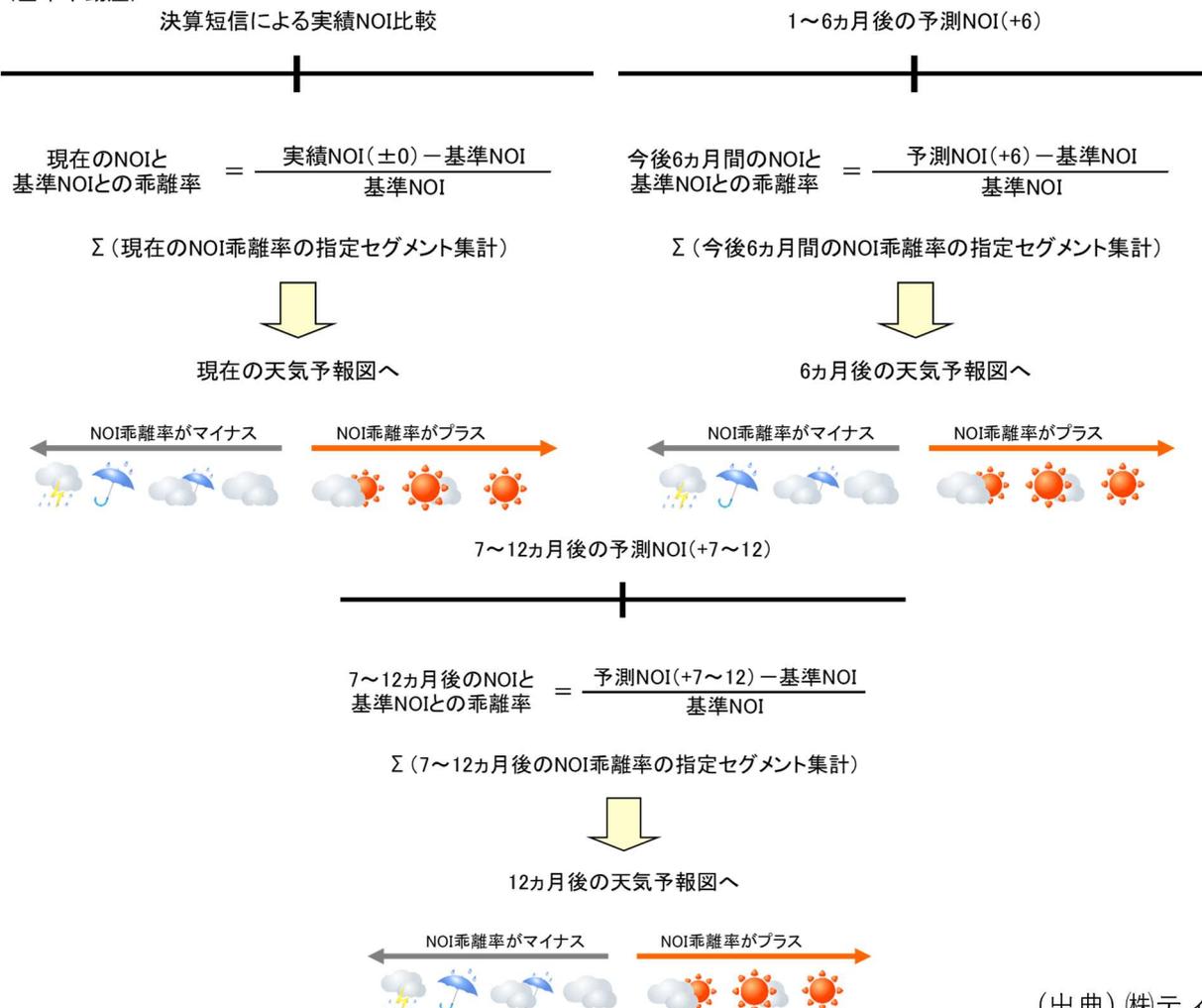
予測NOI(Net Operating Income)は賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費、capex等は含まない)を控除した純収益を指す。本調査では、投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした6ヵ月間ごとの予測NOIを査定する。

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。

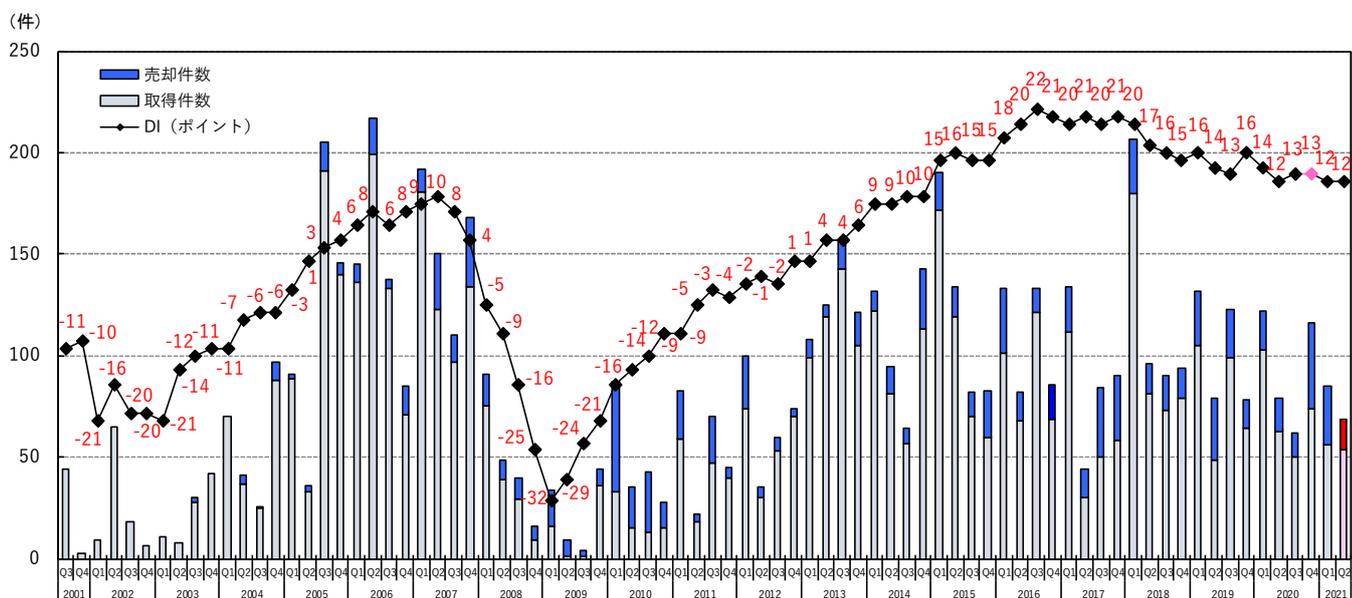
## 天気予報図

(基準不動産)



(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(%ポイント)の関係



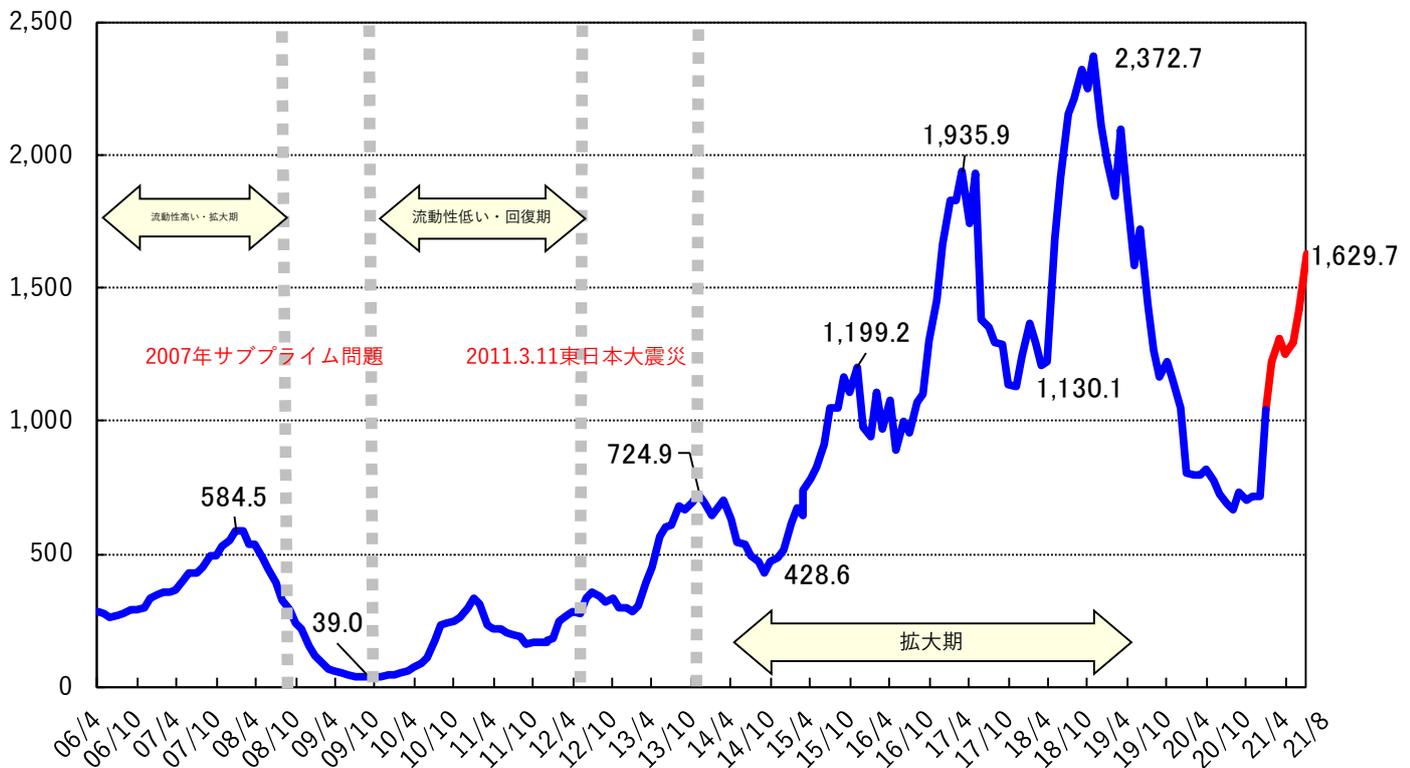
**2021Q2の日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2021Q1から横ばい、既存REITの物件売却件数が減少へ。**

- ◆ 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、2021年Q1から直近の2021年Q2で横ばいとなっている。
- ◆ J-REITによる不動産取引件数は2021年に入り、Q1で取得56件・売却29件、Q2で取得54件・売却15件と売却件数の減少が顕著となっている(※取得には新規上場分を含む)。
- ◆ REIT市場においては、2021年6月に東海道リート投資法人(当初運用資産8件、取得価格ベース303億円)が新規上場を果たしており、REITの新規上場は2019年12月のSoSiLA物流リート投資法人以来となった。

注) 取引件数は情報公開日を集計

(出典) 取引件数は(株)ティーマックス、DI(%ポイント)は日銀短観

## ■ 不動産流動性 ②不動産流動性指数



注) 2021年8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

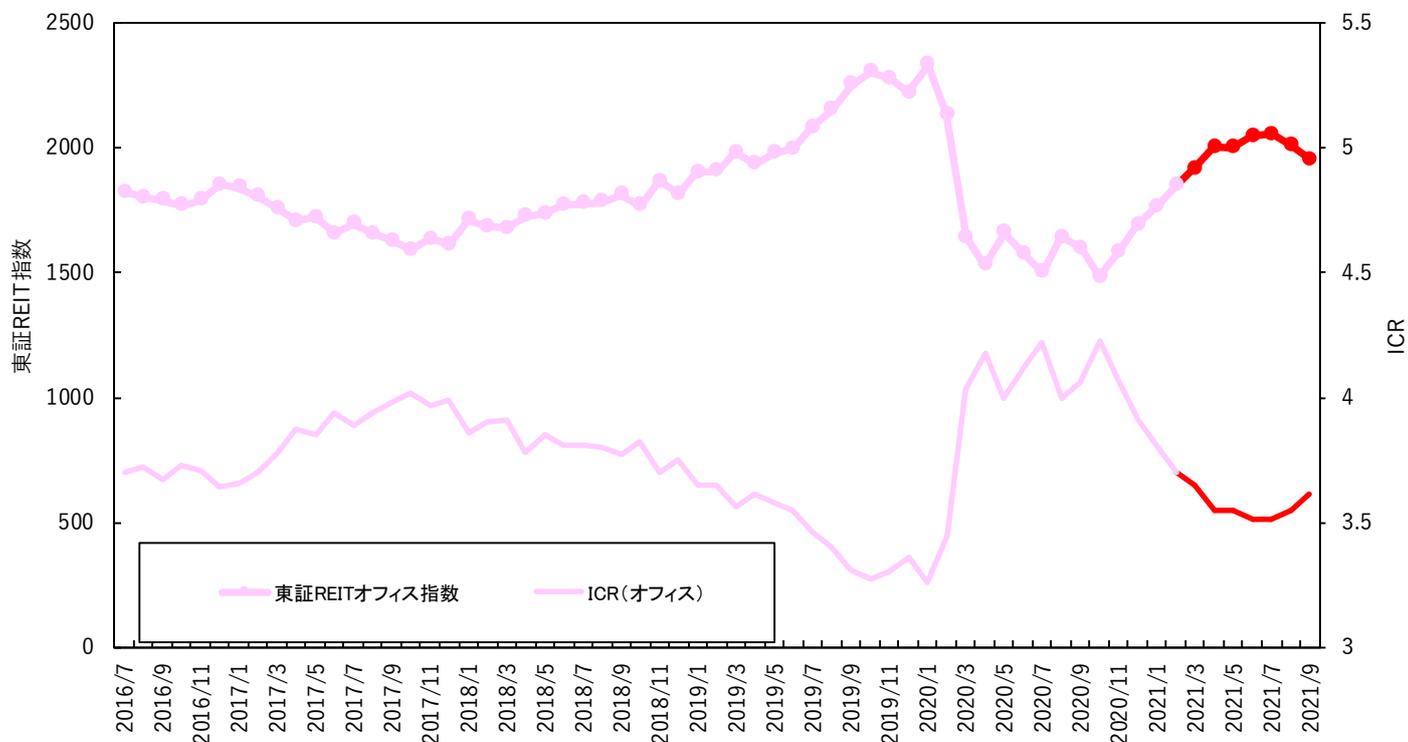
※指数値が高い(低い) ⇒ 流動性が高い(低い)

### 不動産流動性指数は取引件数の増加とともに上昇傾向で推移。

- ◆ ティーマックスが月次で算出している「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。
- ◆ 2019年以降、取引件数の減少等を起因として再度下落し、コロナ禍においても下落傾向がみられたが、直近においては取引件数の増加とともに上昇傾向がみられる。

(出典) (株)ティーマックス

## ■ 東証REIT指数・ICRの推移 ①オフィス



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

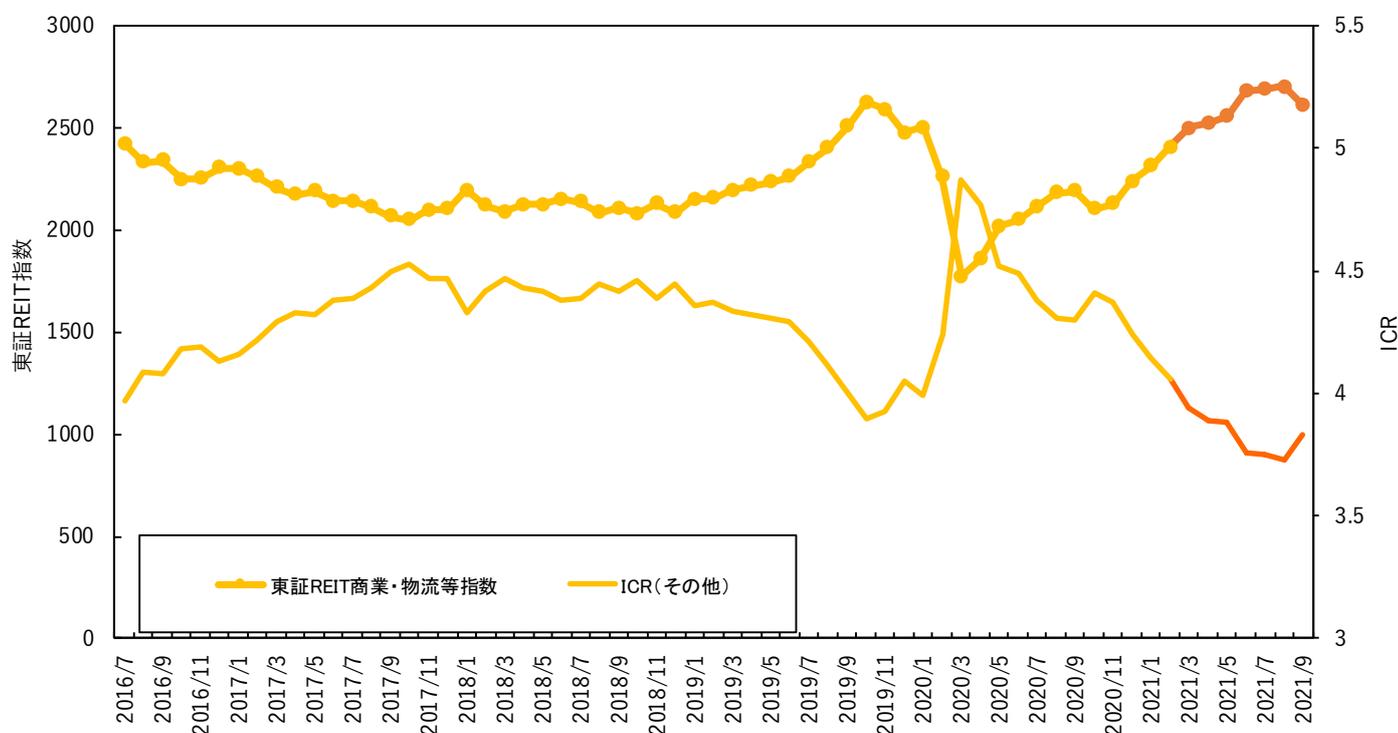
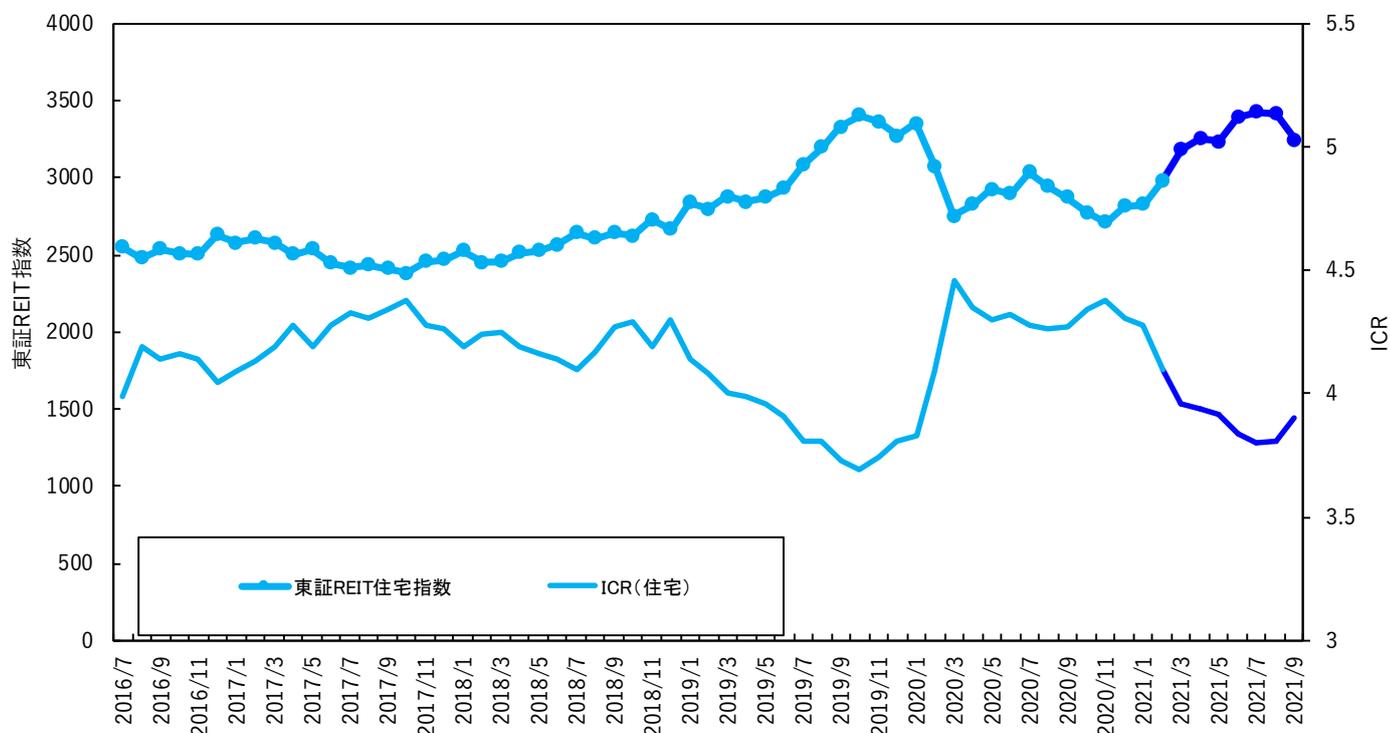
※EV：Enterprise Value  $EV = \text{ネット負債} + \text{投資口時価総額}$

### J-REIT価格の回復が続き、インプライドキャップレートも下落傾向。

- ◆ J-REIT投資口価格は、2012年12月のアベノミクス以降、概ね上昇トレンドで推移し、16年9月の長短金利操作付き量的緩和策、2018年2月上旬の世界同時株安等、一時下落する場面もみられたものの、堅調な推移をみせた。
- ◆ 2020年2月以降、新型コロナウイルスの拡大に伴い、大幅に下落した後、直近においては概ね安定的に推移している。
- ◆ インプライドキャップレートも、コロナ禍におけるJ-REIT価格の急落を受けて、上昇傾向となっていたが、その後、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は下落傾向が鮮明となった。直近では上昇していることから、今後の動向には注視を要する。

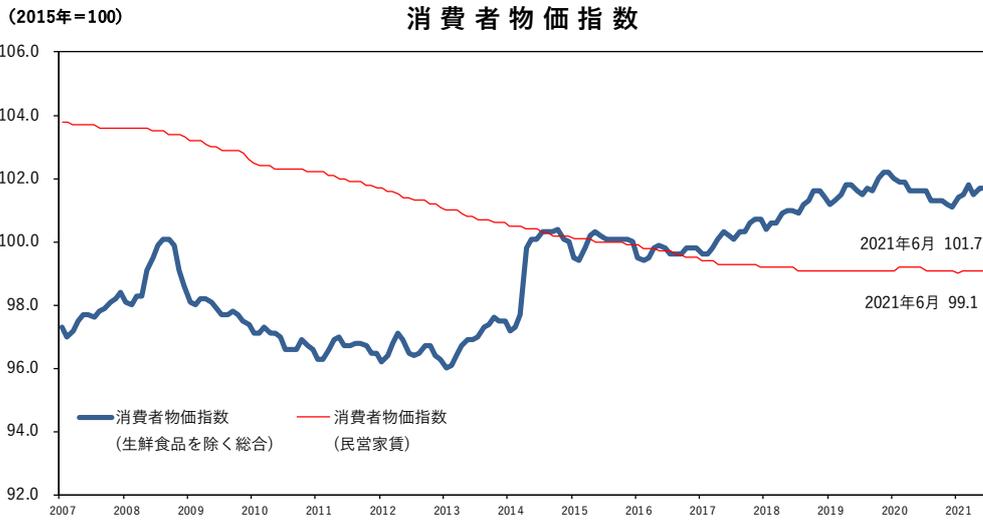
(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所  
ICR：(株)ティーマックスによる査定

## ■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等

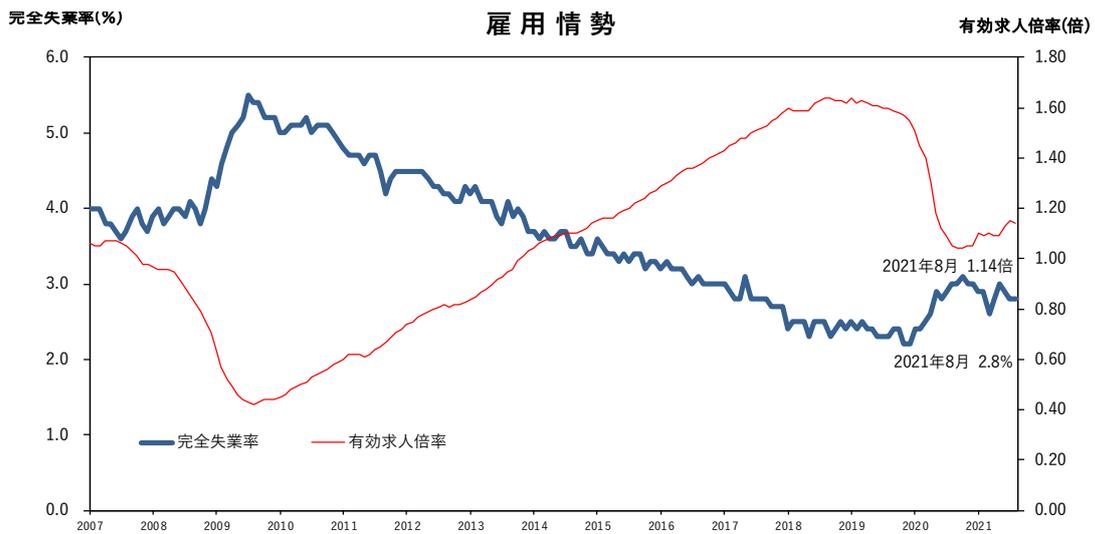


(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所  
ICR：(株)ティーマックスによる査定

## ■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



(出典) 総務省

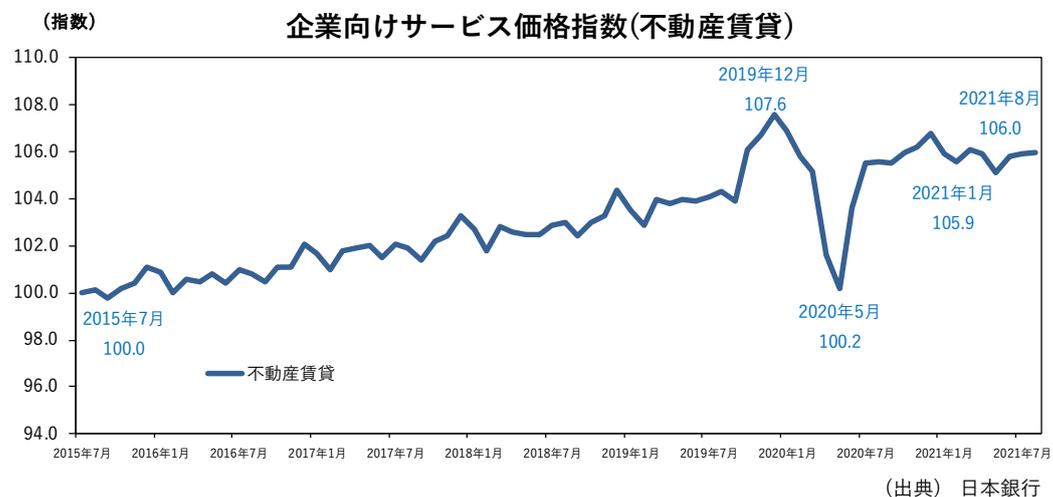
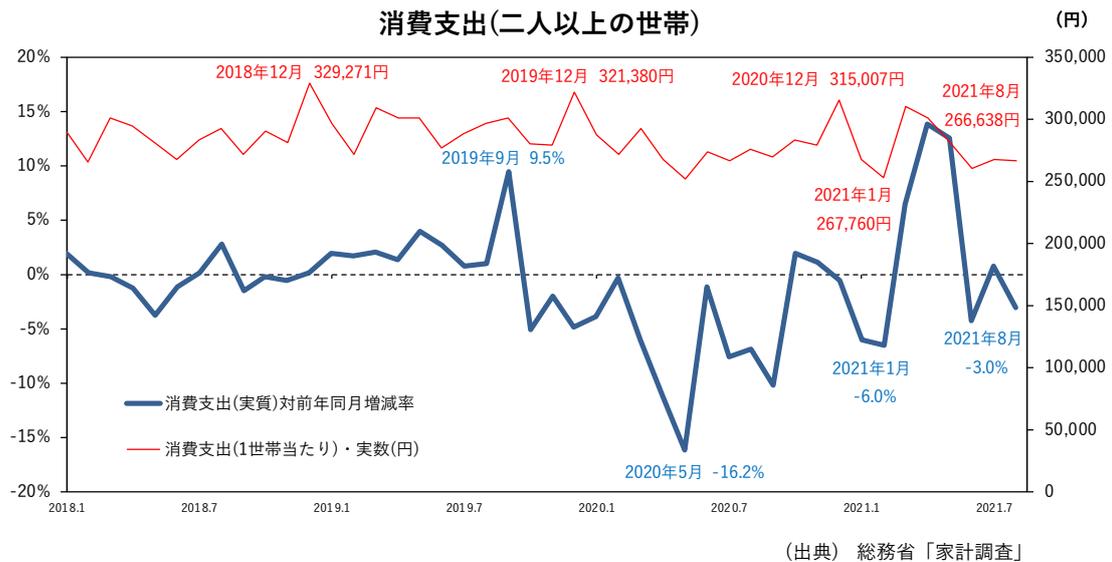
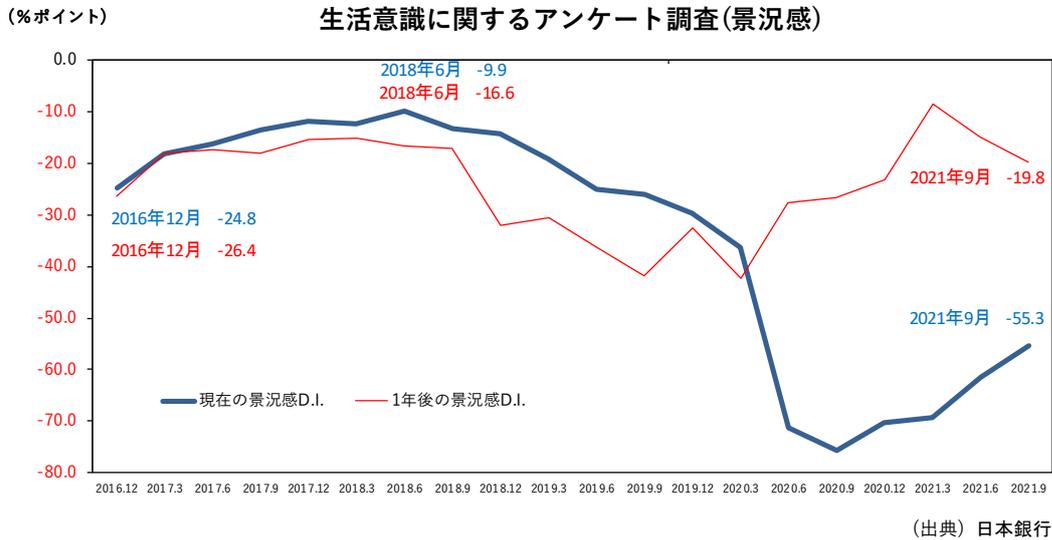


(出典) 総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

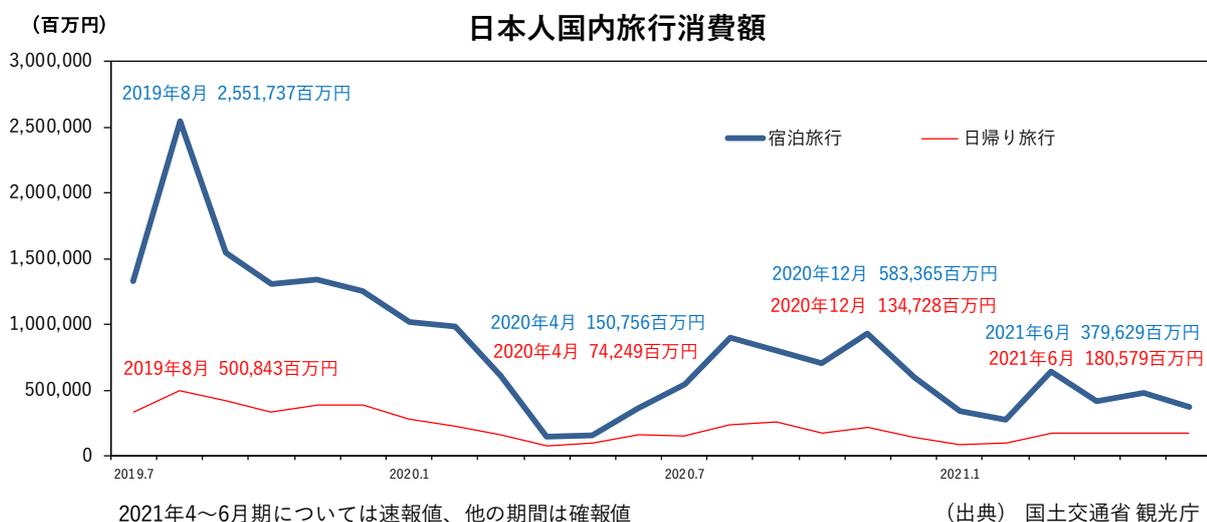
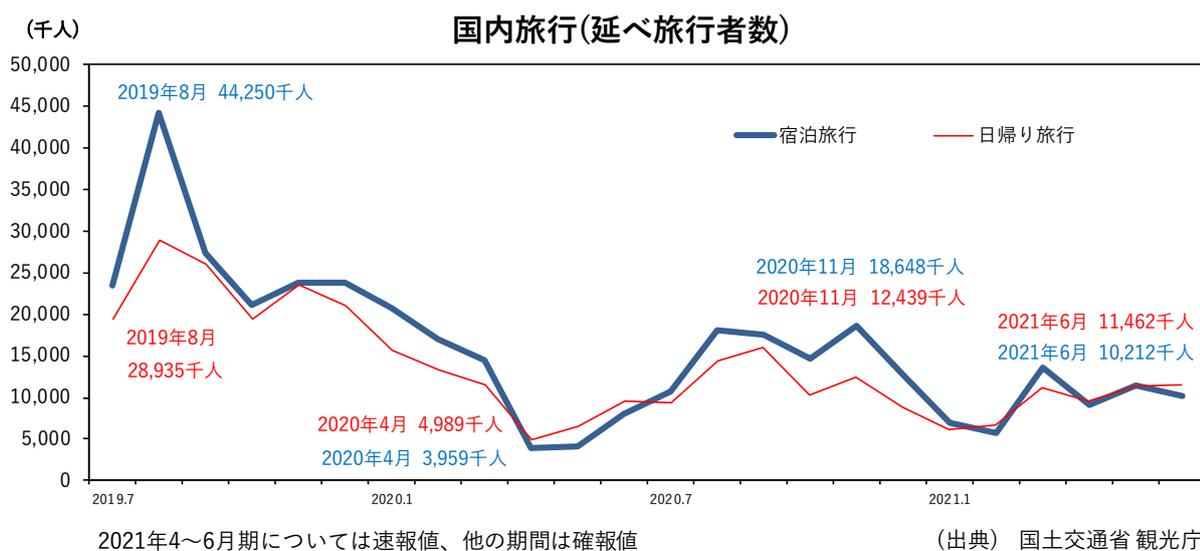
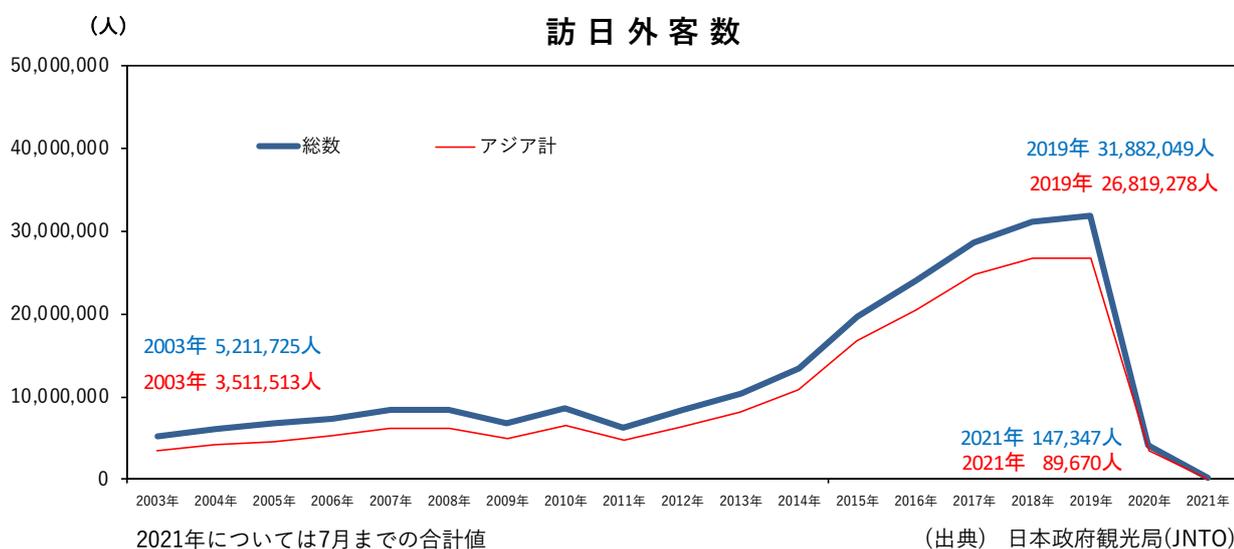


(出典) 日本銀行

## ■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向



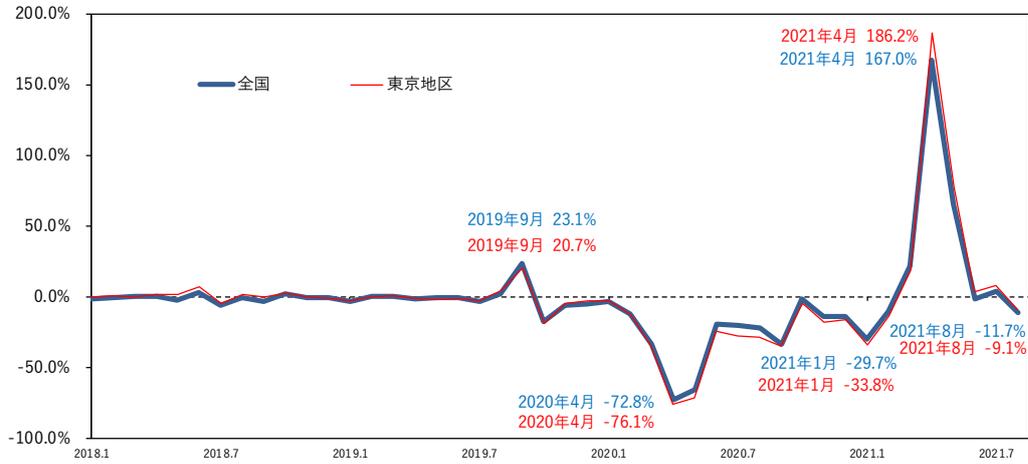
## ■ 旅行・観光消費の動向(国内)



## ■ 店舗売上の動向(全国)

売上高対前年増減率  
(店舗数調整後)

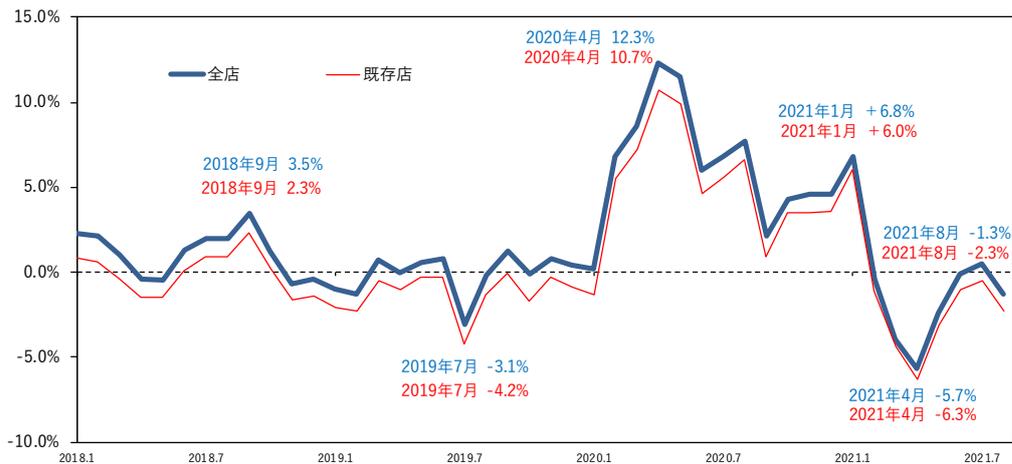
### 百貨店



(出典) 一般財団法人日本百貨店協会

(売上高前年同月比)

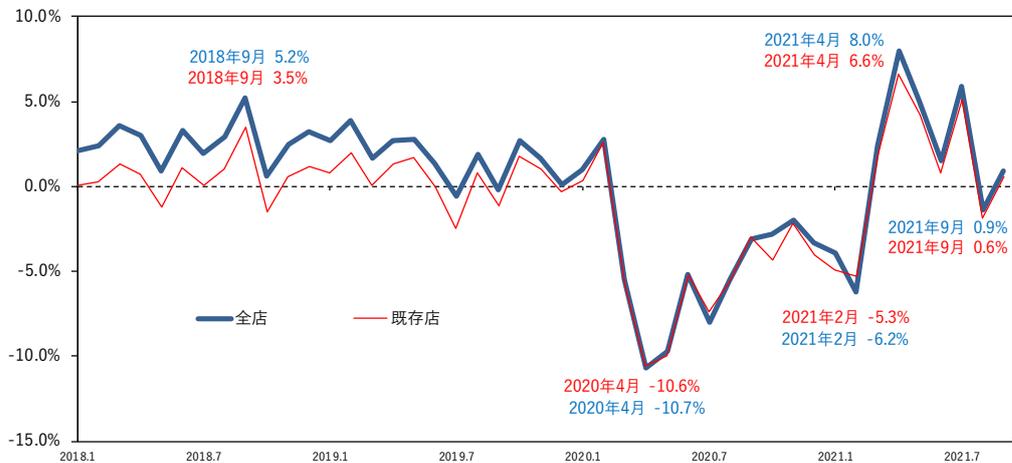
### スーパーマーケット



(出典) 一般財団法人日本スーパーマーケット協会

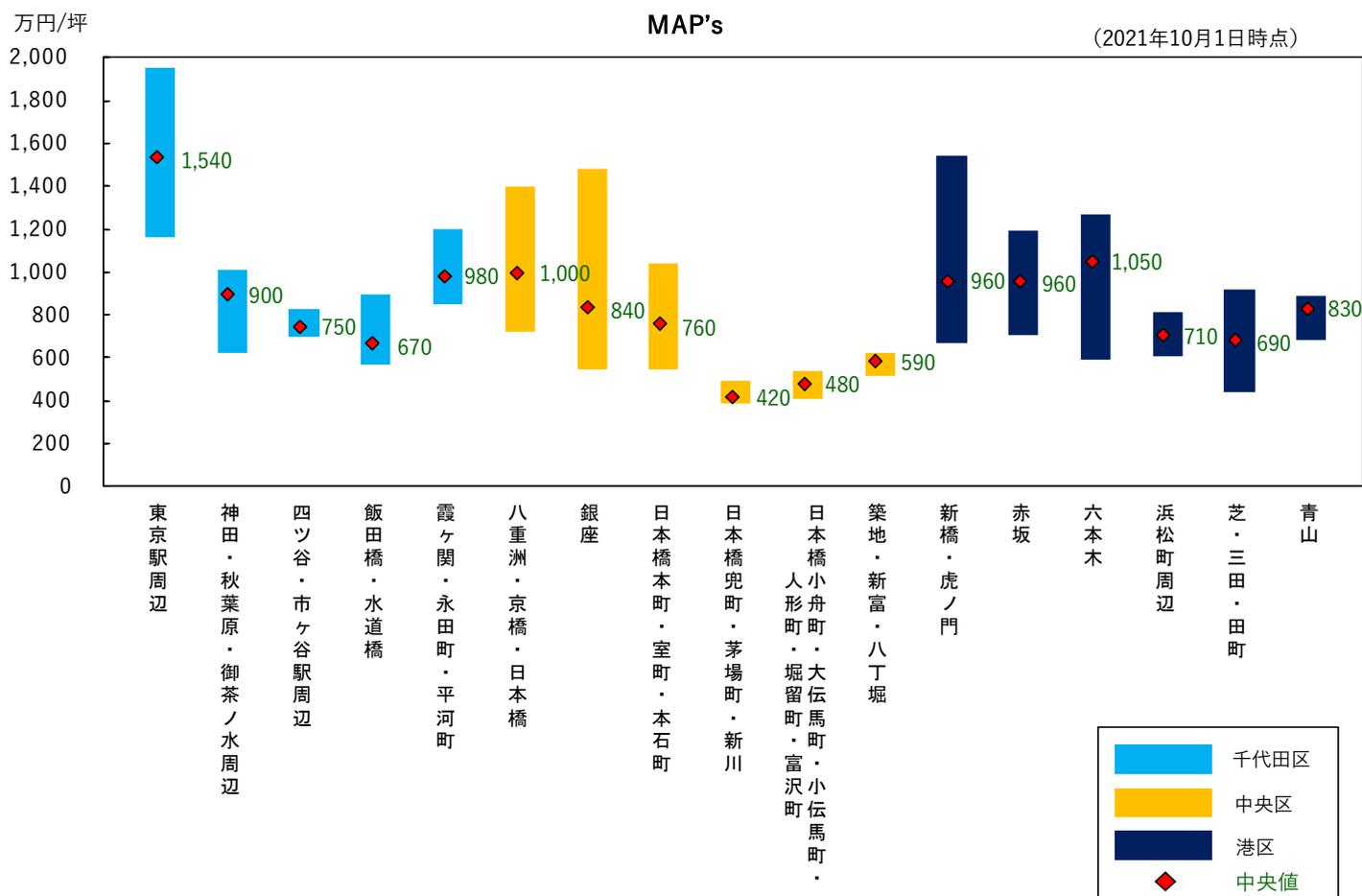
(売上高前年同月比)

### コンビニエンスストア



(出典) 一般財団法人日本フランチャイズチェーン協会

## ■ 【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、最高値～最低値の幅を示している。

※MAP's[有効坪単価]は、オフィスエリアごとに抽出したビルのNOIとキャップレートにより(株)ティーマックスが独自に算出。

### ◆総括

有効坪単価の中央値が最も高い地点は千代田区「東京駅周辺」の1,540万円/坪で、前回の調査より上昇している。今期の賃料はほぼ全てのエリアで横ばい、キャップレートは各エリアのSクラスビルを中心に低下し、有効坪単価は前回調査より上昇したエリアが多く見られる。

### ◆千代田区

「東京駅周辺」エリアは中央値1,540万円/坪(+50万円/坪)。

### ◆中央区

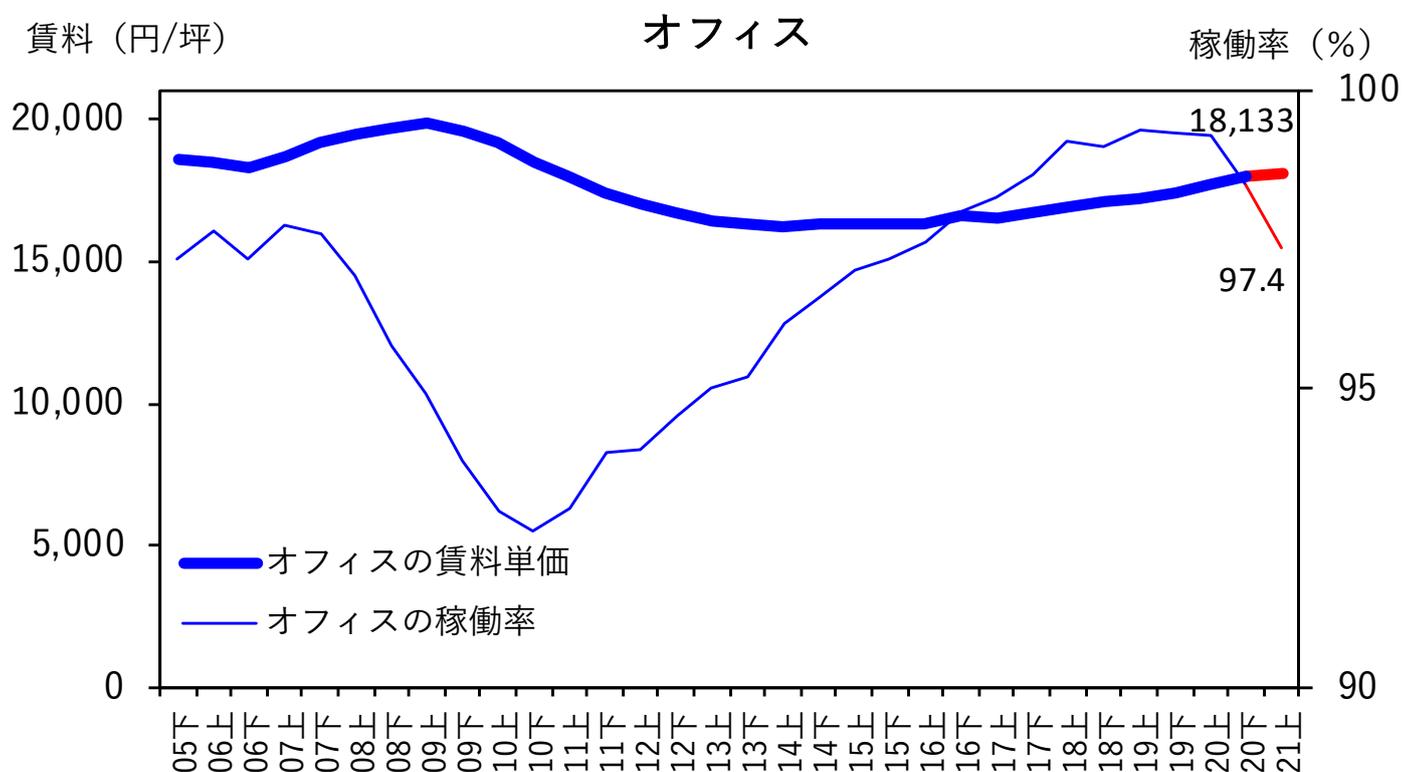
「八重洲・京橋・日本橋」は中央値1,000万円/坪(+10万円/坪)。

### ◆港区

「赤坂」エリアについては中央値960万円/坪(+20万円/坪)、「六本木」エリアは中央値1,050万円/坪(+30万円/坪)、「青山」エリアについては中央値830万円/坪(+20万円/坪)。

(出典) (株)ティーマックス

## ■ 【オフィス】 賃料単価・稼働率



◆ 21年上期におけるオフィスの稼働率は97.4%と、前期の98.5%から▲1.1%低下している。賃料については微増で推移した。

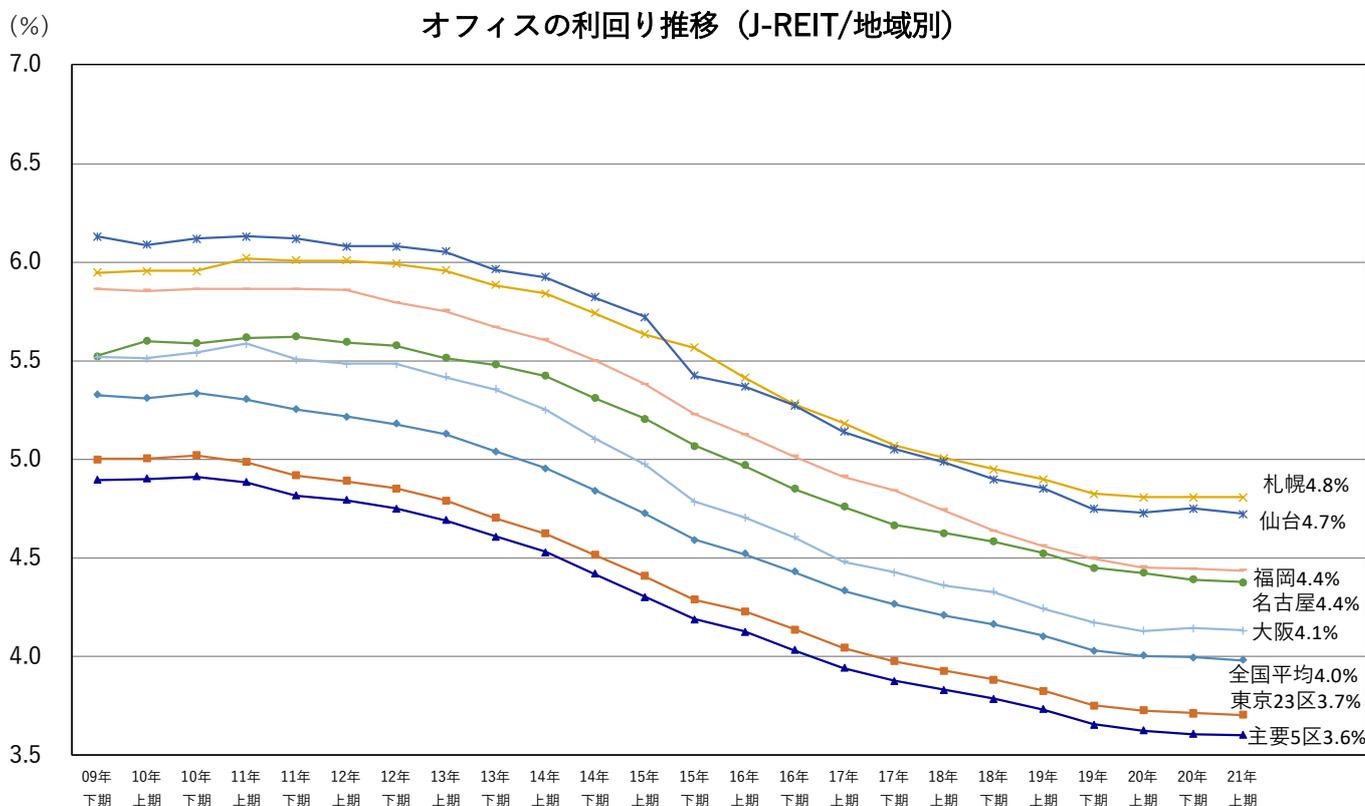
注1) 2021年6月30日までのデータ

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2020年12月時点の4.49%から2021年6月時点で6.19%と上昇が続いている。**他の主要都市の空室率も、2020年12月時点から2021年6月時点で、札幌が2.66%から2.99%、仙台が5.51%から6.62%、名古屋が3.80%から4.15%、大阪が3.44%から4.24%、福岡が3.79%から4.40%と**全エリアで上昇している**(三鬼商事オフィスデータ)。

有効求人倍率(季節調整値)は、2020年12月で1.05倍、2021年3月で1.10倍、2021年6月で1.13倍と回復の兆しを見せ始めている。

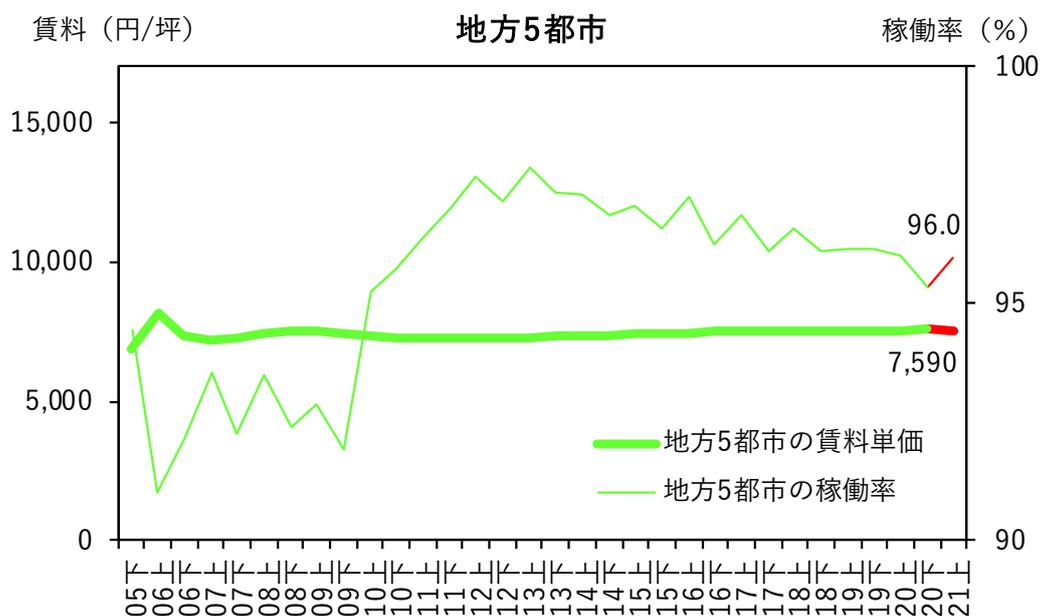
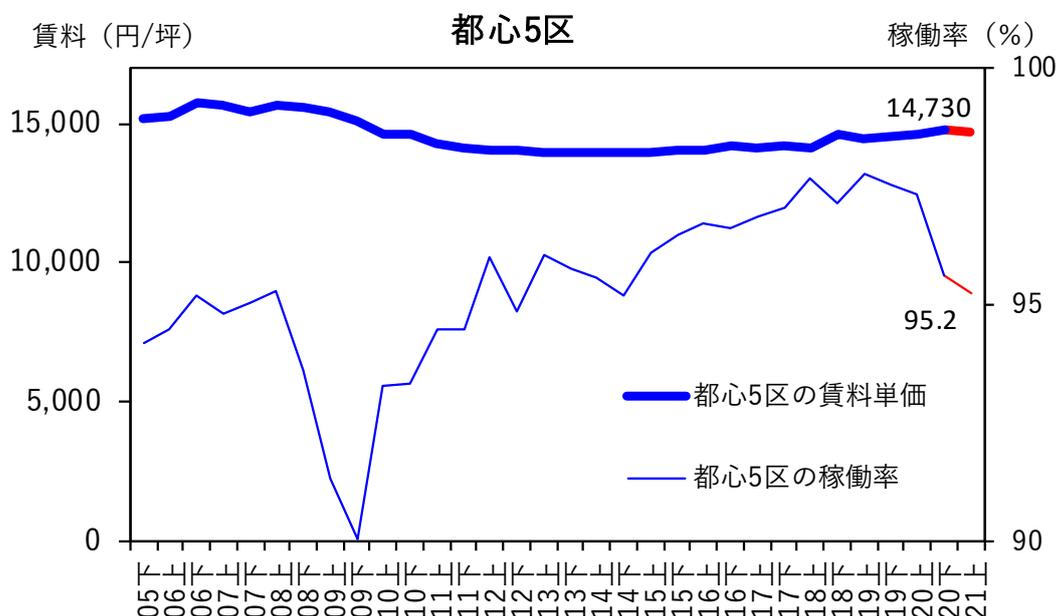
### ◆ オフィスの利回り推移

仙台が4.7%(前回4.8%)で下落に転じている(前回の上昇)。他のエリアは横ばいとなった。

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、都心5区の21年上期の稼働率が95.2%と前期95.6%からやや低下している。地方5都市の21年上期の稼働率は96.0%と前期95.3%から+0.7%の上昇となっている。賃料については都心5区、地方5都市ともに概ね横ばいで推移している。

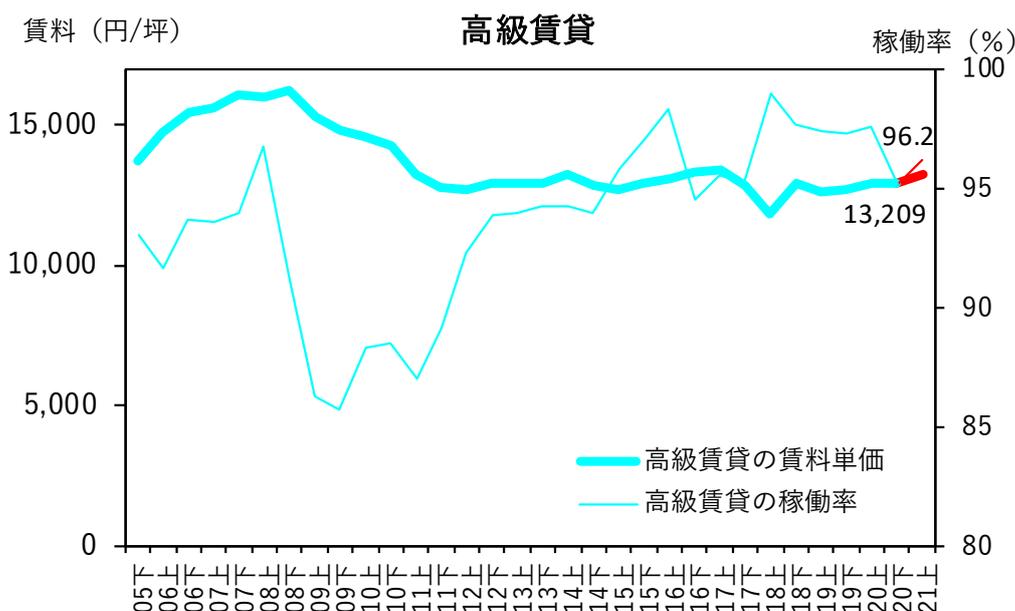
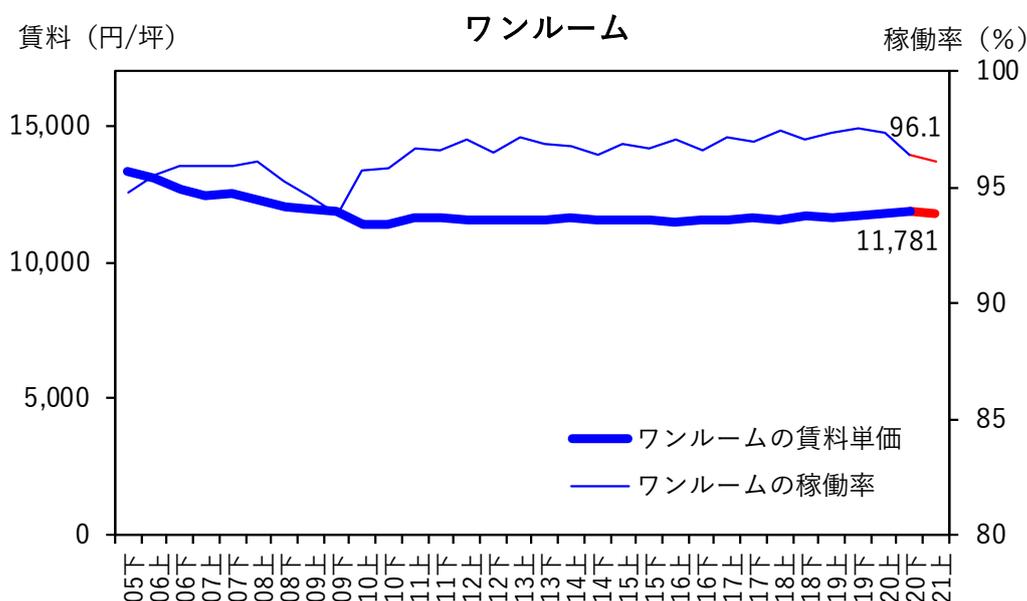
注1) 2021年6月30日までのデータ

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



- ◆ 21年上期において、ワンルーム(40㎡未満)の稼働率は96.1%と、前期96.4%からやや低下している。同タイプの賃料は11,781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96.2%と、前期95.2%から+1.0%上昇している。同タイプの賃料は13,209円/坪と微増傾向となっている。

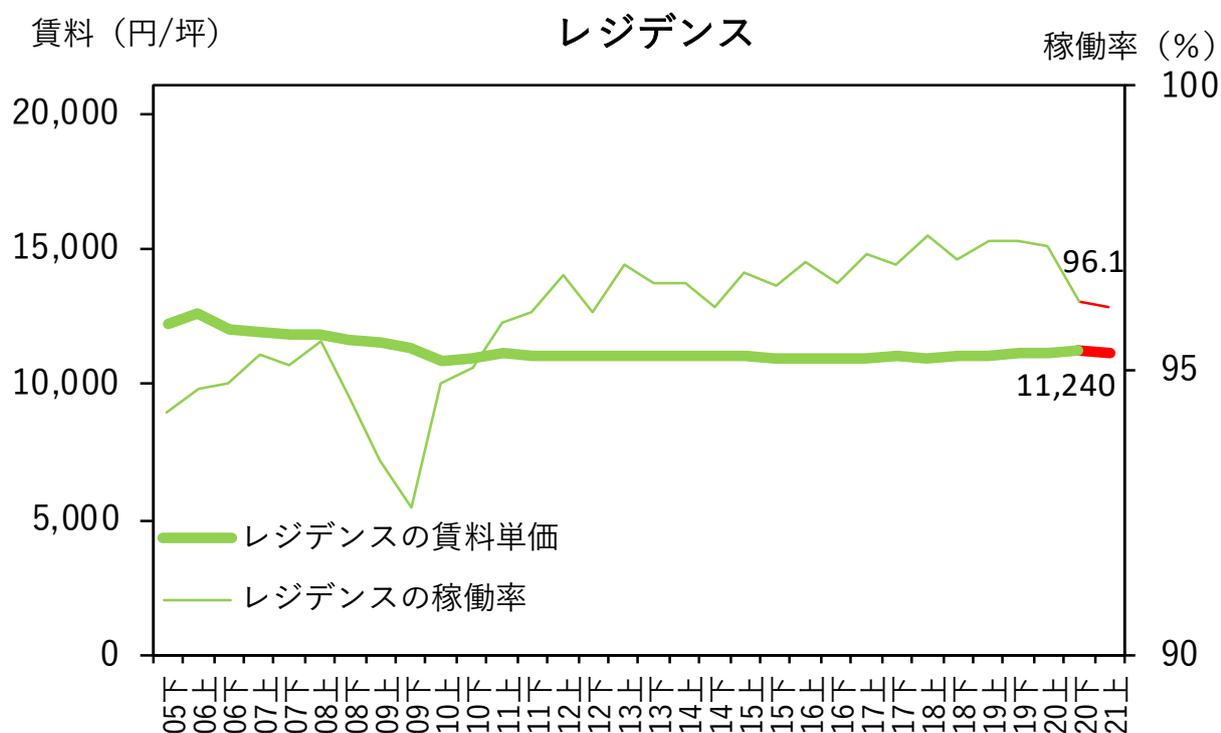
注1) 2021年6月30日までのデータ

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



- ◆ 21年上期におけるレジデンスの稼働率は96.1%と、前期の96.2%からやや低下している。賃料は10年下期頃から概ね横ばいとなっている。

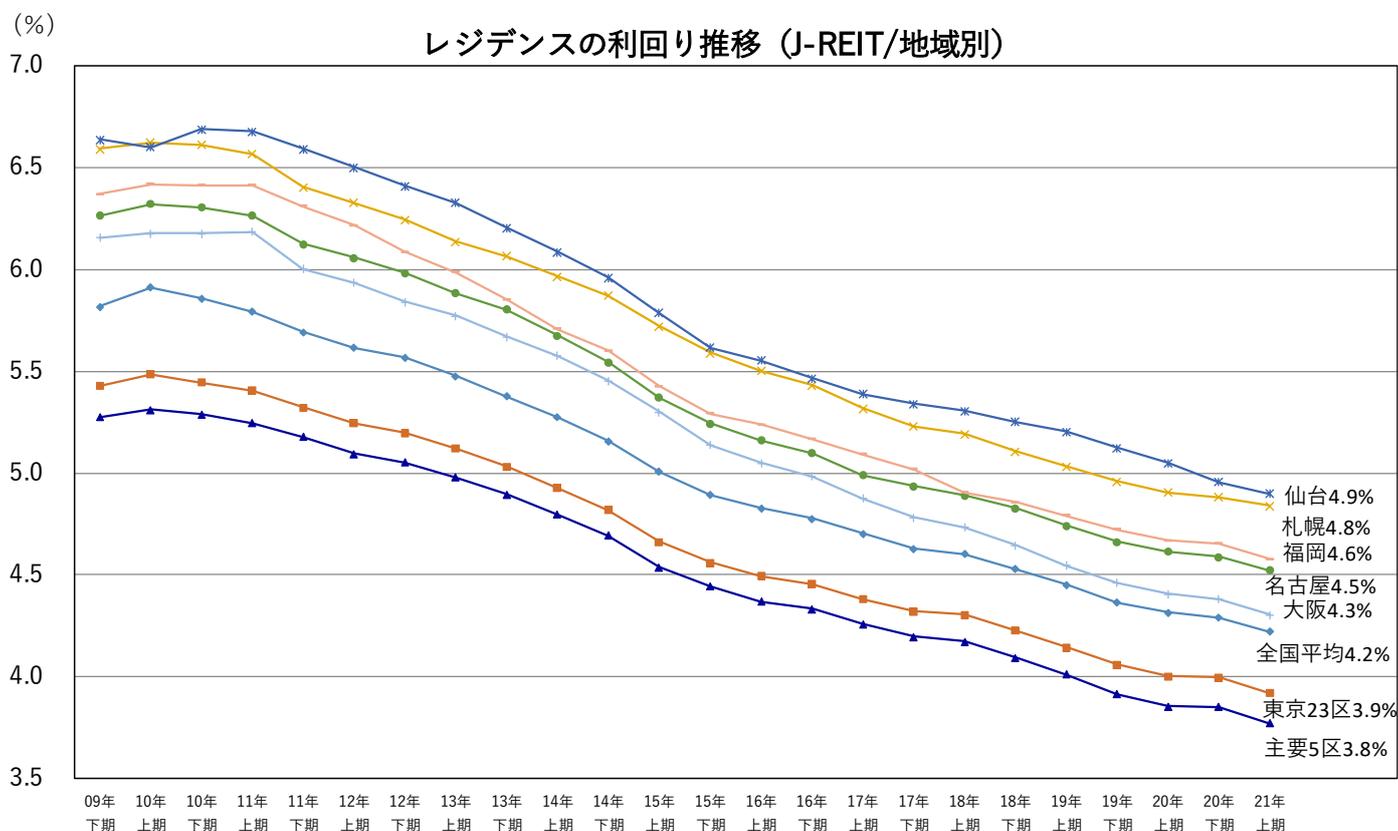
注1) 2021年6月30日までのデータ

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、2021年1～6月の半年間の貸家着工数は約15.3万戸、同期前年比+2.60%と減少傾向にあった着工数は増加に転じている。

一方で、新型コロナウイルスの流行を背景に、東京都では区部を中心とした人口の転出傾向が続いており、今後の見通しはやや不透明である。

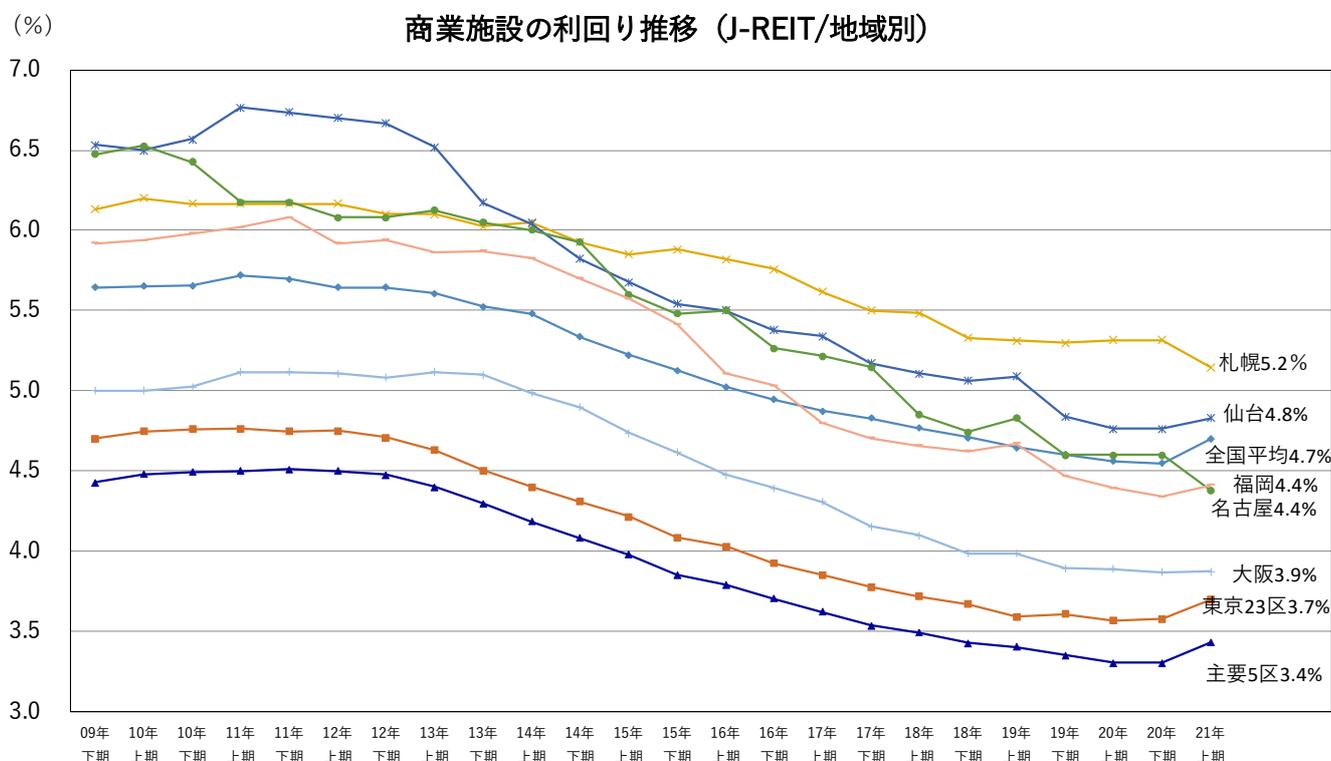
### ◆ レジデンスの利回り推移

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。21年上期はすべてのエリアで0.1%の下落となった。

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

経済産業省の商業動態統計によると、2021年1~6月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店2.2兆円(前年同期比+8.3%)、スーパー7.3兆円(前年同期比+3.0%)、コンビニエンスストア5.7兆円(前年同期比+0.8%)となった。

新型コロナウイルスの影響で長らく減少が続いていた百貨店の売上高が増加に転じるなど、徐々に回復の兆しを見せ始めている。

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、2021年1~6月の訪日外客数は、約9.6万人(前年同期比▲97.6%)と依然として低水準である。

2021年1~3月及び4~6月の訪日外国人旅行消費額は、新型コロナウイルスの影響により、引き続き調査が中止されているため、実態の把握は困難となっている。

### ◆商業施設の利回り推移

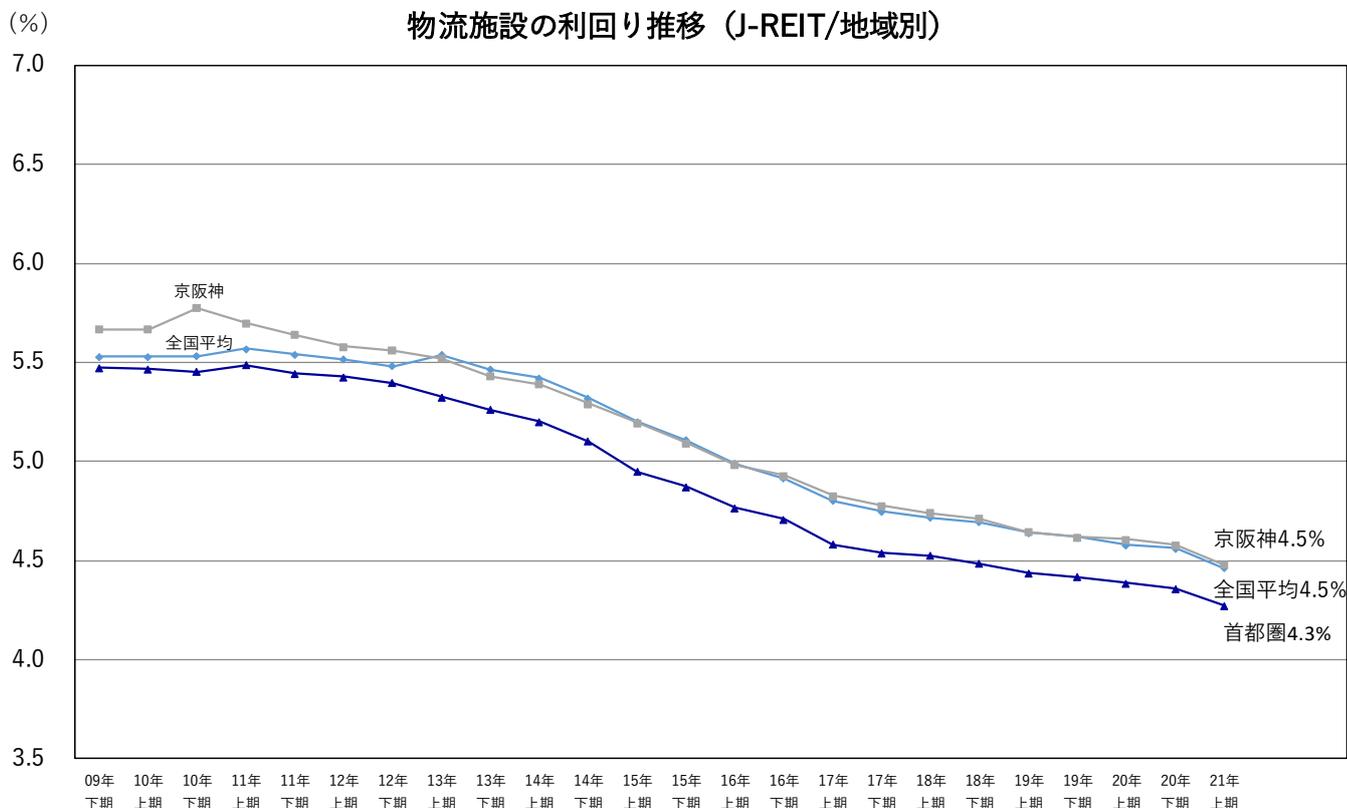
各エリアの利回り水準は、長期的には概ね低下傾向にある。

21年上期は、全国平均が4.7%(前回4.5%)、東京23区が3.7%(前回3.6%)、主要5区が3.4%(前回3.3%)、福岡が4.4%(前回4.3%)と上昇しており、札幌・名古屋は低下、仙台・大阪は横ばいとなった。

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、2021年3月末は0.9%で2020年12月末から0.7ポイント上昇、2021年6月末は0.9%と横ばいであり、依然として需給はひっ迫している状況である。

物流施設はEC需要の拡大によって賃貸需要が拡大しているため、特に東京圏では新規供給が多いにもかかわらず、高い稼働率を維持したまま今後も推移すると予測され、賃料上昇の傾向が今後も続く見通しである。

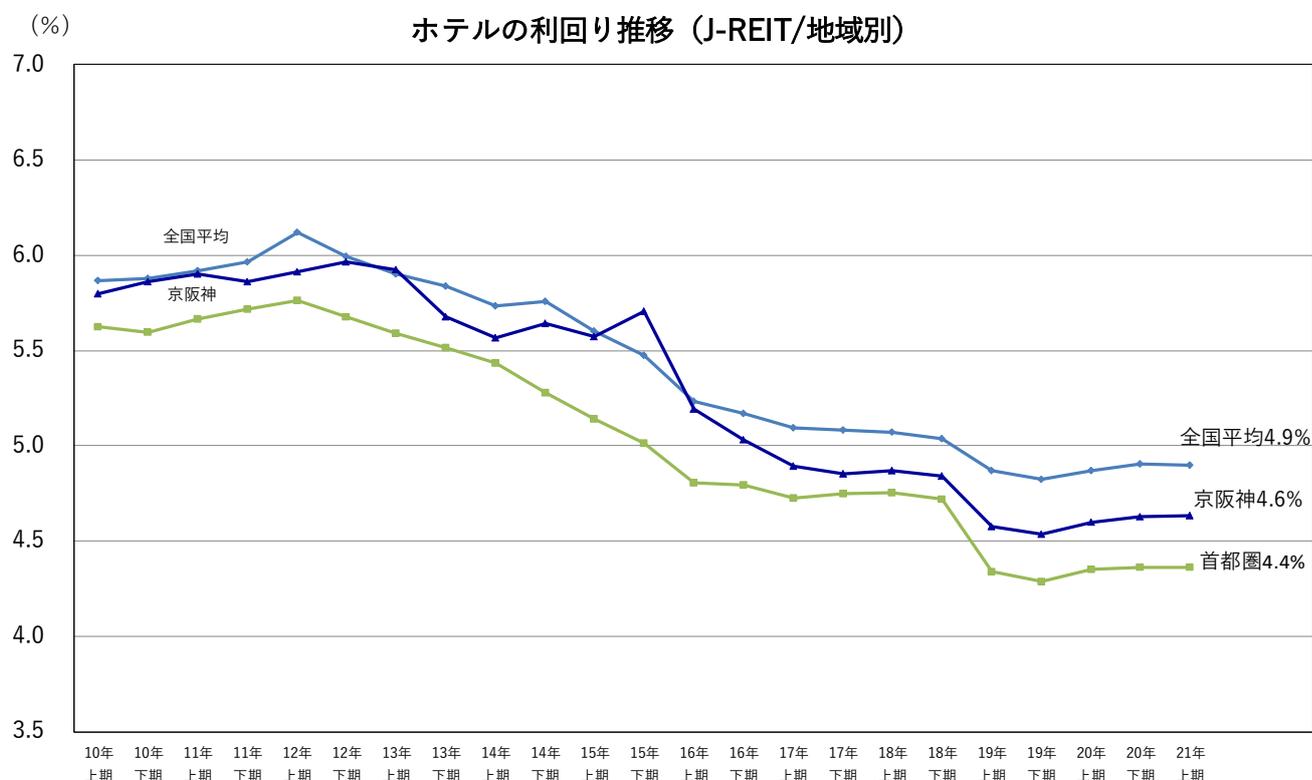
### ◆ 物流施設の利回り推移

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、直近においてもすべてのエリアで下落(▲0.1%)となった。

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)の報道発表資料によると、2019年の訪日外客数は前年比2.2%増の3,188万人で、統計を取り始めた昨年に引き続き3,000万人を超えた。一方、2020年に入ってから、2月頃から新型コロナウイルス感染症の世界的感染拡大により訪日外客数は大幅に減少し、5月の訪日外客数は前年比99%減の約0.2万人にまで落ち込んだ。

2021年1月には二度目の緊急事態宣言が発令され、3月に一度解除されたものの4月から8月にかけて三度目の緊急事態宣言が発令されている。また、2021年6月時点では観光目的の入国は認められておらず、月の訪日外客数は0.9万人にとどまっている。このような中、延期されていた東京オリンピック・パラリンピックが7月から開催されたが、大幅な観客制限が設けられたこと等から、オリンピック開催によるホテル需要も限定的と思料される。

なお、2021年2月からワクチン接種が開始され、首相官邸HPによると、2021年10月20日時点で日本のワクチン接種率(2回目)は67.4%となるなど、感染症の収束による国内需要の回復が期待されるところではあるが、変異株が流行する等、先行きについては以前不透明感があり、今後の動向には引き続き注視を要する。

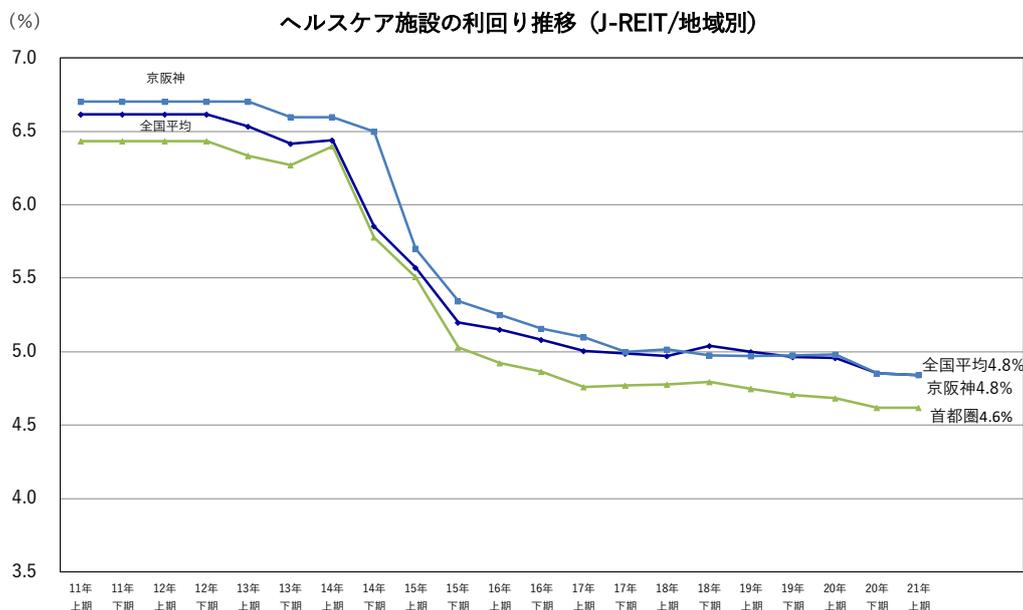
### ◆ホテルの利回り推移

ホテルの利回りについては、今期すべての地域で横ばいとなっている。

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

## ■ 【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

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。

但し、直近では、新型コロナウイルス感染症に関連する市況変化の動向について注視すべき状況にある。

### ◆ヘルスケア施設の利回り推移

ヘルスケアの利回りは、全国平均が4.8%(前回4.9%)と低下、首都圏が横ばい、京阪神が4.8%(前回4.9%)と低下している。

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

## 令和3年都道府県地価調査発表

### 住宅地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮古島-8	沖縄県宮古島市城辺字保良村内507番	4,230	5200	22.9
2	北広島-2	北海道北広島市共栄町4丁目8番23	25,000	29,800	19.2
3	北広島-4	北海道北広島市若葉町3丁目3番4	22,300	26,500	18.8
4	北広島-3	北海道北広島市稲穂町東6丁目1番14	31,000	36,800	18.7
5	倶知安-2	北海道虻田郡倶知安町字樺山65番132外	77,500	91,000	17.4
6	恵庭-3	北海道恵庭市黄金北4丁目12番2	25,200	29,500	17.1
7	恵庭-4	北海道恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	17,300	20,200	16.8
8	石狩-4	北海道石狩市花川南1条2丁目187番	21,200	24,600	16.0
9	江別-10	北海道江別市野幌東町43番16	38,300	44,300	15.7
10	石狩-3	北海道石狩市花川北6条2丁目101番	19,900	23,000	15.6

### 住宅地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	調布-9	調布市調布ヶ丘1丁目28番4	428,000	443,000	3.5
2	江東-6	江東区有明1丁目106番3外 『有明1-3-17』	672,000	695,000	3.4
3	稲城-2	稲城市大字矢野口字根方2983番8	240,000	248,000	3.3
3	府中-4	府中市清水が丘2丁目10番22	338,000	349,000	3.3
5	稲城-5	稲城市大字東長沼字1号46番7	216,000	223,000	3.2
5	港-10	港区赤坂1丁目1424番1 『赤坂1-14-11』	4,720,000	4,870,000	3.2
7	府中-7	府中市本町2丁目10番24	337,000	347,000	3.0
7	武蔵野-7	武蔵野市吉祥寺本町4丁目1839番23外 『吉祥寺本町4-21-6』	689,000	710,000	3.0
9	立川-8	立川市曙町3丁目5番7 『曙町3-2-10』	361,000	371,000	2.8
9	調布-1	調布市調布ヶ丘1丁目16番23	392,000	403,000	2.8
9	豊島-9	豊島区高田3丁目770番1 『高田3-32-7』	820,000	843,000	2.8
9	台東-1	台東区上野桜木1丁目16番23 『上野桜木1-1-5』	830,000	853,000	2.8

## ■商業地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	福岡博多5-8	福岡県福岡市博多区綱場町163番2外 『綱場町9-28』	950,000	1,100,000	15.8
2	福岡博多5-10	福岡県福岡市博多区冷泉町206番 『冷泉町5-32』	2,120,000	2,440,000	15.1
3	福岡中央5-8	福岡県福岡市中央区高砂2丁目6号21番外 『高砂2-6-23』	407,000	468,000	15.0
4	福岡中央5-14	福岡県福岡市中央区舞鶴1丁目105番1 『舞鶴1-4-30』	715,000	820,000	14.7
4	北広島5-1	北海道北広島市共栄町1丁目13番12	30,000	34,400	14.7
6	福岡中央5-6	福岡県福岡市中央区舞鶴3丁目108番3外 『舞鶴3-6-17』	900,000	1,030,000	14.4
7	福岡中央5-9	福岡県福岡市中央区草香江2丁目6区156番 『草香江2-6-14』	565,000	644,000	14.0
8	太宰府5-2	福岡県太宰府市通古賀3丁目71番 『通古賀3-9-7』	151,000	172,000	13.9
9	白馬5-2	長野県北安曇郡白馬村大字北城 字新田3020番837外	24,500	27,800	13.5
10	福岡中央5-4	福岡県福岡市中央区天神4丁目41番外 『天神4-3-8外』	3,400,000	3,850,000	13.2

## ■商業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大田5-14	大田区池上6丁目73番10外 『池上6-3-8』	987,000	1,020,000	3.3
2	府中5-4	府中市宮西町5丁目9番4外	583,000	600,000	2.9
3	中野5-7	中野区中野5丁目30番7 『中野5-64-9』	4,750,000	4,880,000	2.7
3	三鷹5-3	三鷹市下連雀3丁目256番14 『下連雀3-26-10』	2,560,000	2,630,000	2.7
5	西東京5-3	西東京市ひばりが丘北4丁目1551番20 『ひばりが丘北4-1-32』	529,000	542,000	2.5
6	足立5-5	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,310,000	1,340,000	2.3
7	足立5-4	足立区千住3丁目70番2	1,430,000	1,460,000	2.1
7	武蔵野5-3	武蔵野市吉祥寺本町2丁目1975番1外 『吉祥寺本町2-17-2』	1,430,000	1,460,000	2.1
7	国分寺5-1	国分寺市本町2丁目334番14 『本町2-10-5』	1,430,000	1,460,000	2.1
7	世田谷5-1	世田谷区三軒茶屋2丁目176番12 『三軒茶屋2-17-10』	1,890,000	1,930,000	2.1

## ■工業地 変動率上位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3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	83,000	107,000	28.9
2	志免9-1	福岡県糟屋郡志免町別府北3丁目667番2外 『別府北3-3-10』	85,100	101,000	18.7
3	北広島9-1	北海道北広島市大曲工業団地3丁目5番1	18,000	21,000	16.7
4	飛島9-1	愛知県海部郡飛島村東浜2丁目1番25外	45,600	52,000	14.0
5	西原9-1	沖縄県中頭郡西原町字小那覇古茶川原1300番	32,700	36,900	12.8
6	須恵9-1	福岡県糟屋郡須恵町大字上須恵字岩ノ下1356番1	33,000	37,000	12.1
7	宇美9-1	福岡県糟屋郡宇美町大字宇美字安楽寺3381番11外	27,600	30,900	12.0
8	鳥栖9-1	佐賀県鳥栖市藤木町字若桜5番2	43,700	48,900	11.9
9	松戸9-1	千葉県松戸市稔台5丁目12番1	140,000	156,000	11.4
10	古賀9-1	福岡県古賀市青柳字井ノ浦3526番3外	32,500	35,800	10.2

## ■工業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	88,000	92,000	4.5
2	青梅9-1	青梅市末広町1丁目4番3	76,500	79,500	3.9
3	江東9-2	江東区新木場4丁目12番12	303,000	312,000	3.0
4	羽村9-1	羽村市神明台4丁目4番16外	91,600	94,300	2.9
5	大田9-2	大田区平和島3丁目13番3 『平和島3-1-11』	475,000	488,000	2.7
6	大田9-1	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	301,000	307,000	2.0
6	港9-1	港区港南5丁目4番4 『港南5-4-36』	564,000	575,000	2.0
8	八王子9-1	八王子市高倉町21番8	158,000	160,000	1.3
9	北9-1	北区堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	329,000	333,000	1.2
9	足立9-1	足立区千住関屋町21番6 『千住関屋町11-21』	257,000	260,000	1.2
9	江東9-1	江東区新砂2丁目626番3外 『新砂2-3-2』	430,000	435,000	1.2

## ■住宅地 変動率下位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	球磨-3	熊本県球磨郡球磨村大字渡乙字入枝1591番2	5,200	4,200	△19.2
2	球磨-1	熊本県球磨郡球磨村大字一勝地甲字友尻77番1	5,600	4,700	△16.1
3	いわき-5	福島県いわき市平中平窪西高砂3番8	53,000	45,000	△15.1
4	いわき-54	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	54,800	47,000	△14.2
5	東大和-4	東京都東大和市湖畔2丁目1044番82	94,000	86,000	△8.5
6	郡山-26	福島県郡山市字十貫河原56番22	25,000	23,000	△8.0
7	日野-10	東京都日野市平山六丁目27番15	80,000	74,000	△7.5
8	留萌-3	北海道留萌市沖見町6丁目36番65	5,500	5,100	△7.3
8	上郡-1	兵庫県赤穂郡上郡町上郡字丸尾上ミ470番2	26,200	24,300	△7.3
10	軽米-1	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第4地割 字蓮台野47番9外	16,800	15,600	△7.1
10	伊達-3	福島県伊達市梁川町字大町1丁目2番18	22,400	20,800	△7.1

## ■住宅地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東大和-4	東大和市湖畔2丁目1044番82	94,000	86,000	△8.5
2	日野-10	日野市平山6丁目27番15	80,000	74,000	△7.5
3	昭島-5	昭島市拝島町4丁目868番5 『拝島町4-14-5』	122,000	118,000	△3.3
4	日野-15	日野市南平2丁目19番6	116,000	113,000	△2.6
5	日野-3	日野市南平6丁目20番15	197,000	192,000	△2.5
6	青梅-13	青梅市黒沢1丁目108番3外	43,500	42,600	△2.1
7	あきる野-10	あきる野市菅生字中1205番3	44,100	43,200	△2.0
7	世田谷-20	世田谷区岡本3丁目408番4 『岡本3-7-2』	496,000	486,000	△2.0
7	日野-7	日野市南平1丁目30番4	152,000	149,000	△2.0
10	世田谷-34	世田谷区千歳台2丁目854番6 『千歳台2-42-5』	434,000	426,000	△1.8
10	日野-2	日野市百草971番62	109,000	107,000	△1.8
10	世田谷-1	世田谷区赤堤3丁目271番14 『赤堤3-9-11』	662,000	650,000	△1.8

## ■商業地 変動率下位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中央5-3	大阪府大阪市中央区宗右衛門町46番1外 『宗右衛門町7-2』	23,300,000	19,000,000	△18.5
2	中央5-1	大阪府大阪市中央区難波3丁目1番1 『難波3-4-16』	5,300,000	4,420,000	△16.6
3	人吉5-1	熊本県人吉市九日町114番2	30,200	26,500	△12.3
4	高山5-4	岐阜県高山市上三之町51番	320,000	285,000	△10.9
5	伏見5-1	京都府京都市伏見区深草稻荷御前町89番	510,000	456,000	△10.6
6	高山5-5	岐阜県高山市奥飛騨温泉郷平湯 字家上634番2外	20,600	18,500	△10.2
7	新宿5-1	東京都新宿区歌舞伎町1丁目18番11外 『歌舞伎町1-18-9』	7,750,000	6,970,000	△10.1
8	中央5-15	東京都中央区銀座7丁目102番19外 『銀座7-3-14』	6,750,000	6,140,000	△9.0
8	中央5-6	大阪府大阪市中央区南船場3丁目12番9外 『南船場3-5-11』	7,820,000	7,120,000	△9.0
10	中央5-2	兵庫県神戸市中央区北長狭通3丁目1番18外 『北長狭通3-1-14』	1,280,000	1,170,000	△8.6

## ■商業地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	新宿5-1	新宿区歌舞伎町1丁目18番11外 『歌舞伎町1-18-9』	7,750,000	6,970,000	△10.1
2	中央5-15	中央区銀座7丁目102番19外 『銀座7-3-14』	6,750,000	6,140,000	△9.0
3	中央5-14	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』	30,700,000	28,500,000	△7.2
4	新宿5-2	新宿区新宿3丁目802番6外 『新宿3-18-5』	17,200,000	16,000,000	△7.0
5	新宿5-13	新宿区西新宿2丁目6番 『西新宿2-6-1』	13,200,000	12,700,000	△3.8
6	中央5-13	中央区銀座2丁目2番19外 『銀座2-6-7』	41,000,000	39,500,000	△3.7
7	新宿5-10	新宿区新宿3丁目5番2外 『新宿3-5-4』	18,200,000	17,600,000	△3.3
8	新島5-1	新島村本村5丁目468番1 『本村5-5-17』	9,700	9,400	△3.1
8	新宿5-26	新宿区新宿1丁目31番28 『新宿1-31-16』	1,620,000	1,570,000	△3.1
10	新宿5-16	新宿区西新宿3丁目141番3外 『西新宿3-2-5』	6,270,000	6,080,000	△3.0

## ■工業地 変動率下位順位表【全国】

順位	基準地番号	基準地の所在地	令和2年	令和3年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	宮津9-1	京都府宮津市字獅子崎小字問屋町108番11外	16,400	15,500	△5.5
2	郡山9-2	福島県郡山市田村町上行合字南川田47番2外	17,000	16,200	△4.7
3	いちき串木野9-1	鹿児島県いちき串木野市日出町11660番外	10,800	10,300	△4.6
4	豊岡9-1	兵庫県豊岡市九日市下町字下荒原171番1	24,600	23,500	△4.5
5	南あわじ9-1	兵庫県南あわじ市広田中筋字大丸170番1外	13,800	13,200	△4.3
6	姫路9-1	兵庫県姫路市花田町高木字西中川原530番3	16,700	16,000	△4.2
7	南あわじ9-2	兵庫県南あわじ市松帆古津路字西原629番1外	7,500	7,200	△4.0
8	清水9-2	静岡県静岡市清水区駒越北町255番4 『駒越北町9-4』	46,500	44,700	△3.9
9	宝達志水9-1	石川県羽咋郡宝達志水町南吉田ち2番1外	4,000	3,850	△3.8
9	大間9-1	青森県下北郡大間町大字大間字奥戸下道32番1外	2,800	2,700	△3.6

## ■工業地 変動率下位順位表【東京都内】

下落ポイント無し

## ■ バリュエーションリサーチ部のご紹介

### ■ バリュエーションリサーチ部の概要

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。

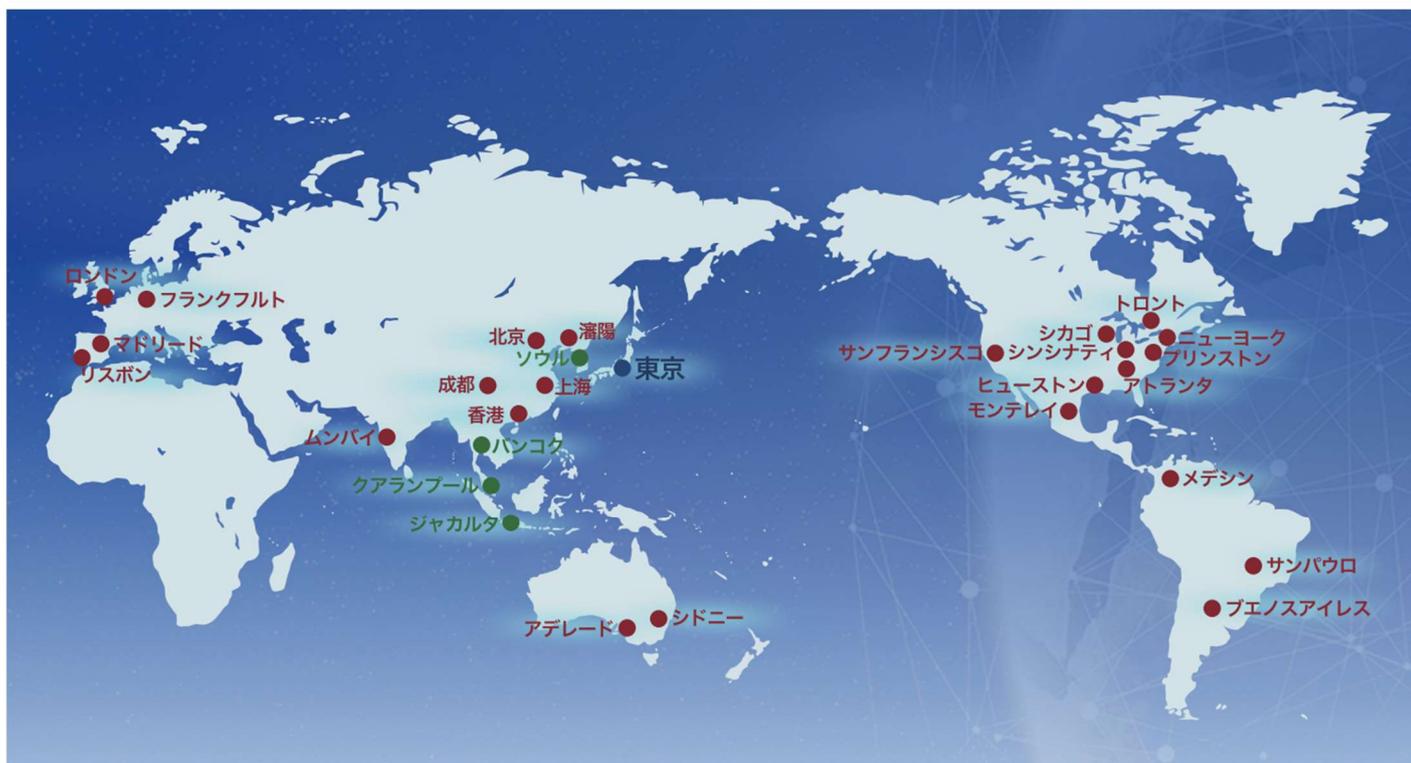
谷澤総合鑑定所のバリュエーションリサーチ部ではより一層クライアント様、社会の評価ニーズに応えるためM&A関連の株式・事業評価及び会計目的のPPA評価(有形、無形資産)、減損テスト、IFRS適用に伴う公正価値評価等に対応致します。

### ■ 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

### ■ バリュエーションリサーチ部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(バリュエーションリサーチ部): [cveva@tanikan.co.jp](mailto:cveva@tanikan.co.jp)

©2021 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