

不動産市場動向

Real Estate Market Status

2022 Spring



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】エリア別鑑定CAPレートの推移	22
■ 【ヘルスケア施設】エリア別鑑定CAPレートの推移	23
■ 令和4年 地価公示 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

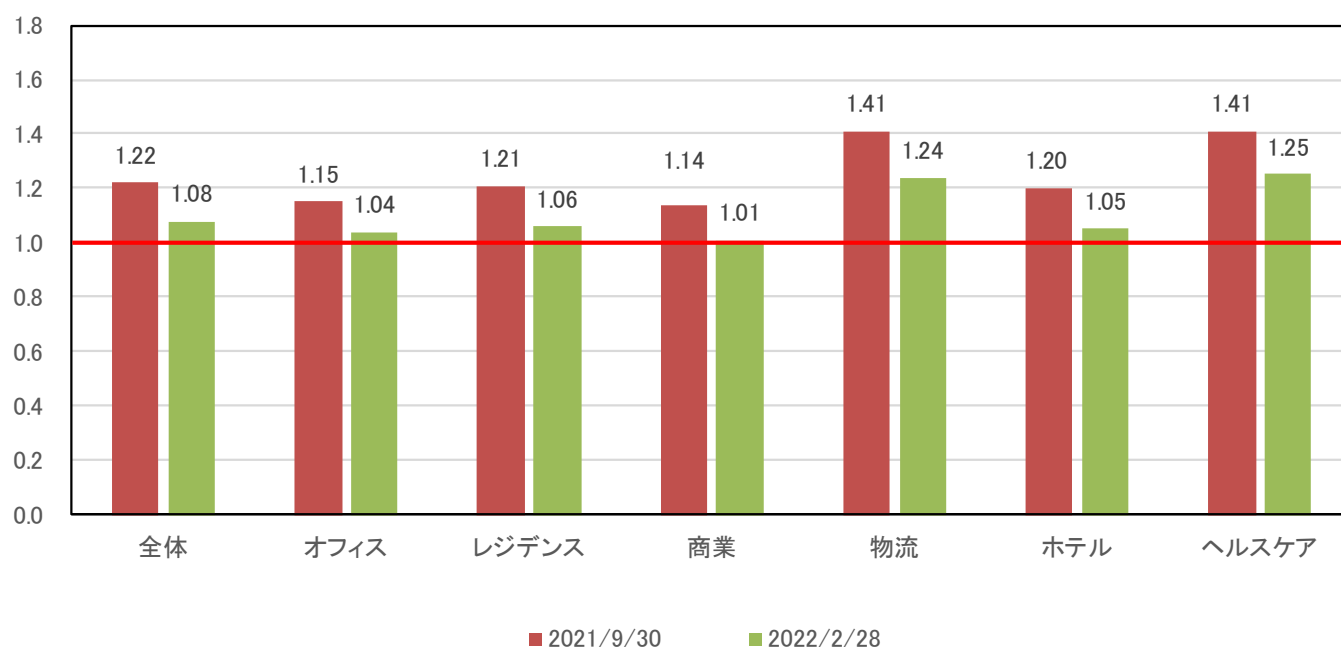


P/NAVインデックスの平均は2022年1月以降は長期平均の1.16を下回る。

- ◆ Jリートにおける2022年2月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)は1.08となった。
- ◆ NAV倍率は2021年7月に1.29まで上昇したが、その後は低下傾向となった。
- ◆ NAVは概ね横這いで推移するなかで、投資口価格の低下が続いており、2022年以降のNAV倍率は長期平均の1.16を下回る水準となっている。

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) ㈱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は全ての用途で低下傾向を示す。

- ◆ 2022年2月の用途別のNAV倍率は、オフィス：1.04、賃貸住宅：1.06、商業施設：1.01、物流施設：1.24、ホテル：1.05、ヘルスケア施設：1.25となった。
用途別のNAV倍率は2021年9月のNAV倍率と比較して全て低下した。
- ◆ 物流とヘルスケアは1.2を上回り比較的高いが、オフィス、レジデンス、商業、ホテルは1.0に近い水準となっている。
- ◆ 用途別でNAV倍率が最も低い商業は、NAVの変化は横這いであるが投資口価格の低下によってNAV倍率が低下している。

(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12月末	2022年上期の予報 2022年1月～6月	2022年下期の予報 2022年7月～12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

2022年上半期は全用途では「くもり」、用途別では賃貸住宅(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12月末時点は「晴れ時々くもり」、2022年上期及び下期はそれぞれ「くもり」となった。

用途別では、2021年12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」、2022年上期と下期は賃貸住宅・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。

ワクチン接種率の上昇等により、東京都での新型コロナウイルスの新規感染者数は、2021年12月末時点で二桁まで減少した。その後、2022年にオミクロン株が流行するとその数は大幅に増加、2月には一時2万人/日を超える感染者数となった。人流が売上に大きく影響する商業施設については、市況の回復までにもうしばらく時間を要す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12月末時点の天気と、2022年上期(2022年1月～6月)、2022年下期(2022年7月～12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12月末時点を起点に、2022年上期(1月～6月)の6ヵ月間の予測NOI、2022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

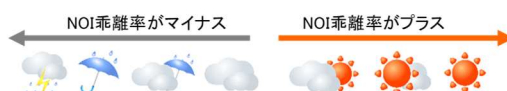


7～12ヵ月後の予測NOI(+7～12)

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

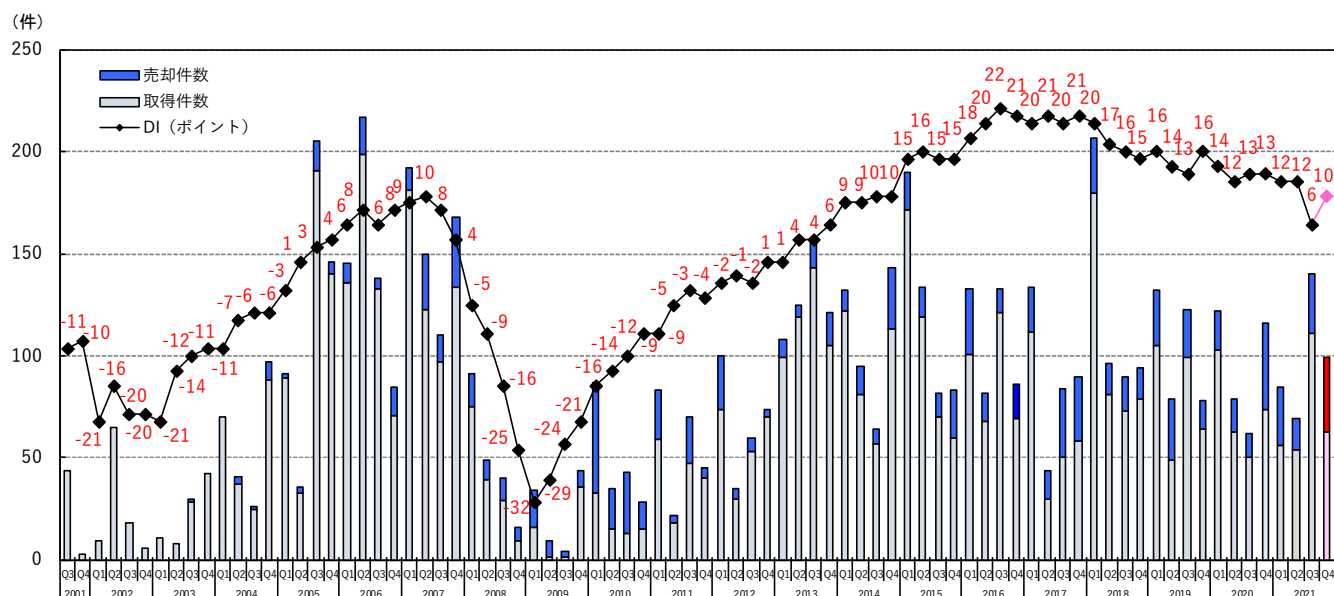
Σ(7～12ヵ月後のNOI乖離率の指定セグメント集計)

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(%ポイント)の関係



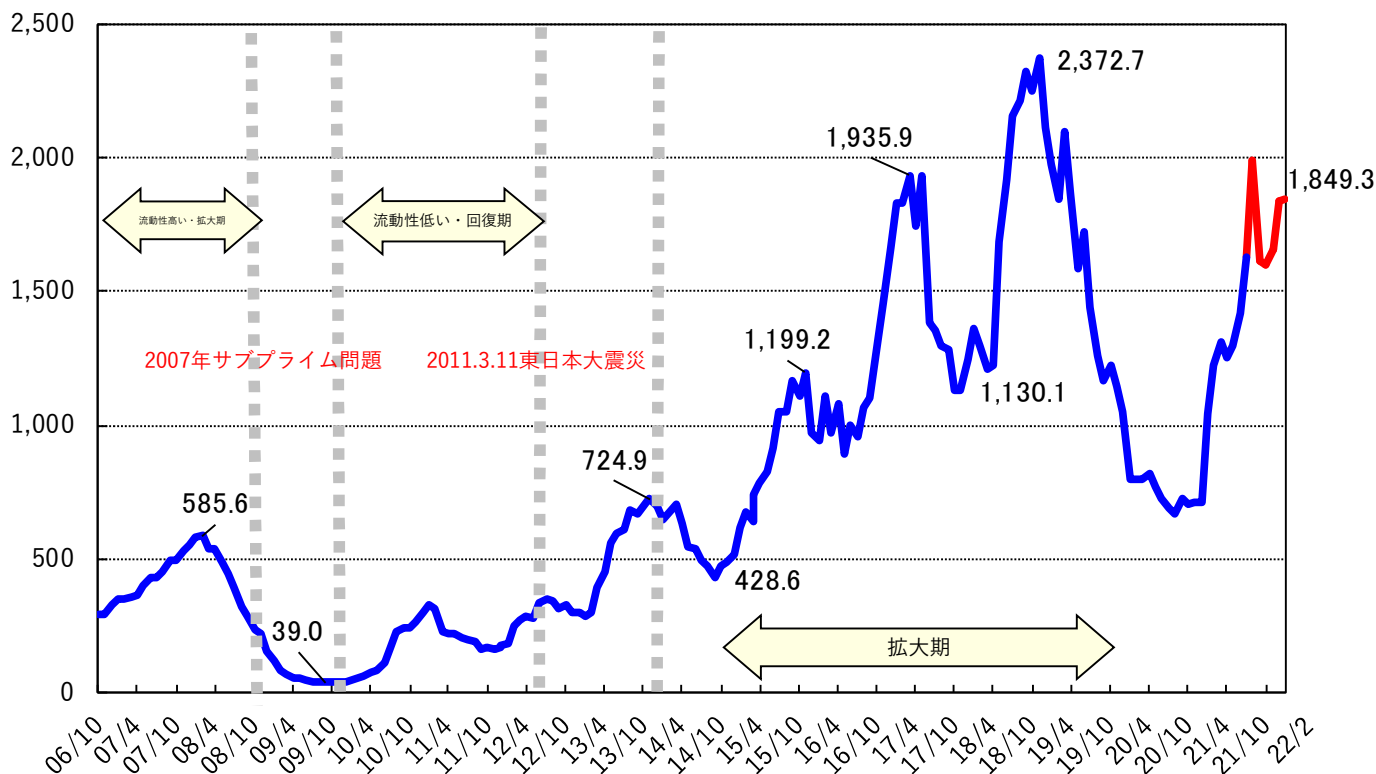
2021Q4の日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2021Q3から上昇、既存REITの物件取得件数が増加へ。

- ◆ 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Q3では大きく低下したものの、直近の2021年Q4では+4ポイントとやや持ち直している。
- ◆ J-REITによる不動産取引件数は2021年Q3で取得111件・売却29件、Q4で取得63件・売却36件とサムティ・レジデンシャル投資法人やタカラレーベン不動産投資法人などを中心とした取得物件の増加が目立っている。
- ◆ REIT市場においては、2021年11月にインベスコ・オフィス・ジェイリート投資法人が上場を廃止した。スターウッド・キャピタル・グループによる敵対的TOBの対抗策として、スポンサーであるインベスコ・グループがTOBを実施、投資口を併合する形での上場廃止となった。

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) 2022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算出している。

※基準時点(2003年5月) = 100

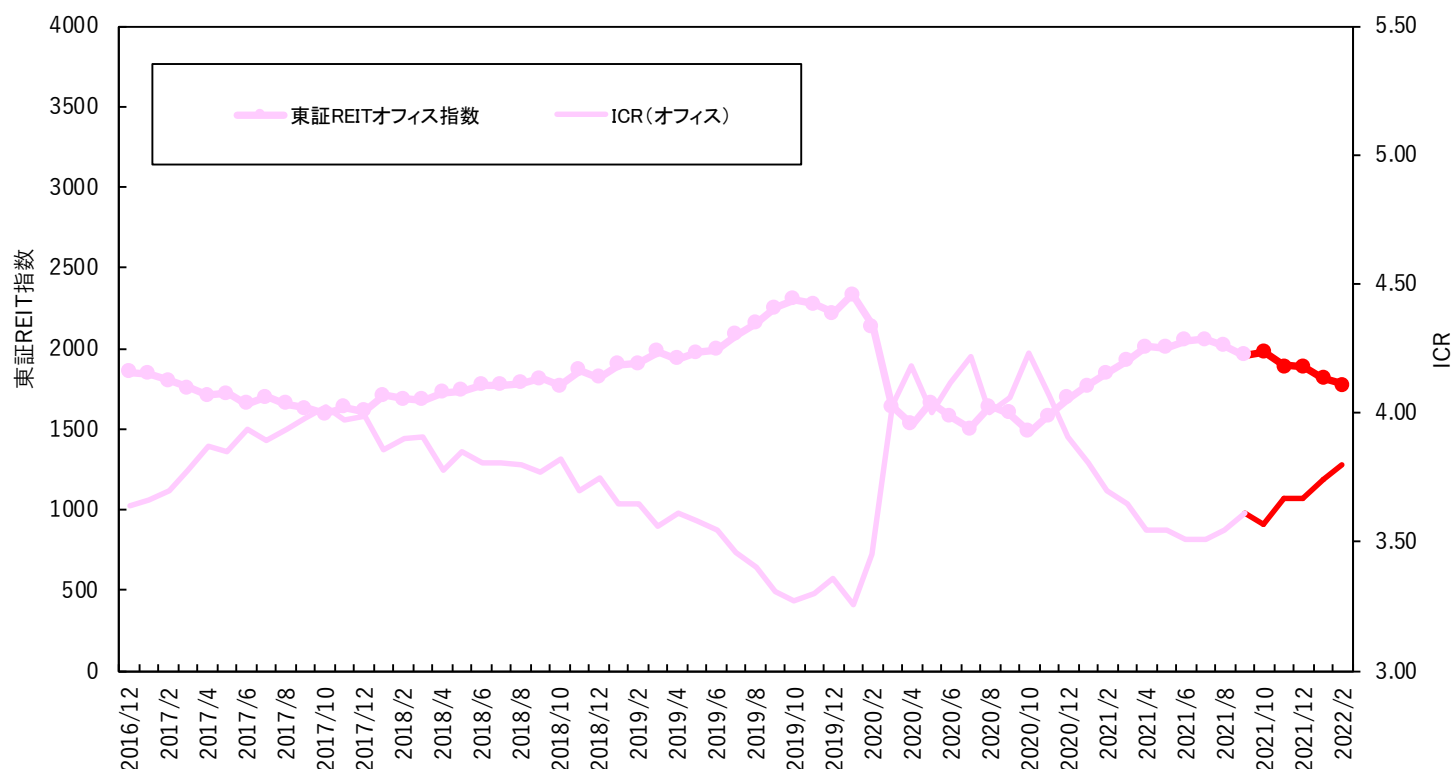
※指数値が高い(低い) ⇒ 流動性が高い(低い)

不動産流動性指数は取引件数の増加とともに概ね上昇傾向にある。

- ◆ 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低下し、コロナ禍においてさらに低下傾向となった。しかしながら、直近においては取引件数の増加とともに概ね上昇傾向にある。

(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 $EV = \text{ネット負債} + \text{投資口時価総額}$

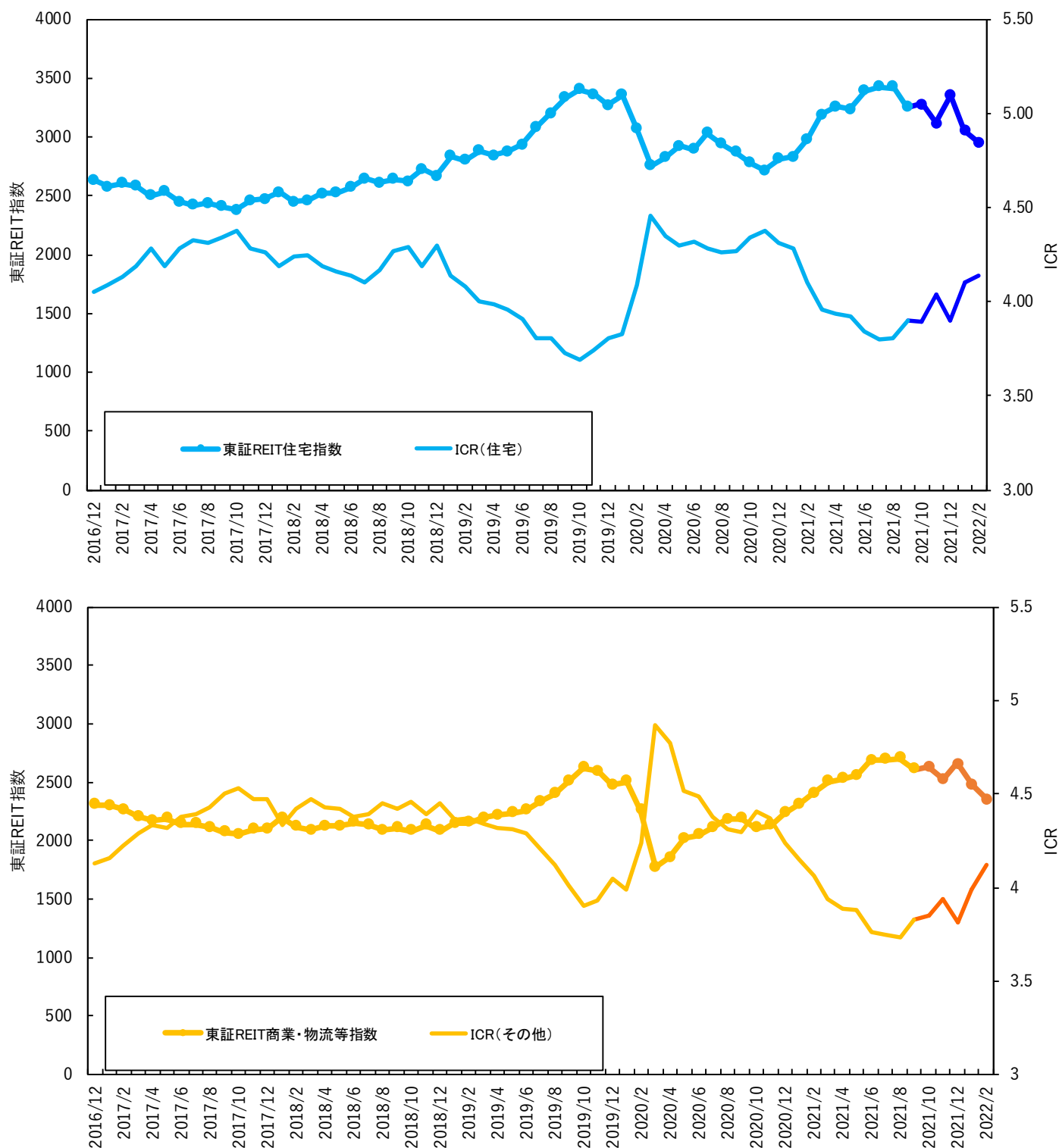
J-REIT価格が軟調に推移し、インプライドキャップレートも上昇傾向。

- ◆ 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、大幅に下落したが、その後、投資口価格には回復傾向がみられていた。しかし、直近では米国の金利上昇等を背景として下落傾向がみられる。
- ◆ インプライドキャップレートも、コロナ・ショックによる急上昇を経て、2020年後半以降は再度下落が鮮明となっていた。しかし、直近では投資口価格の下落により、オフィス、住宅、その他(商業・物流等)の全ての用途で上昇傾向にある。

(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所

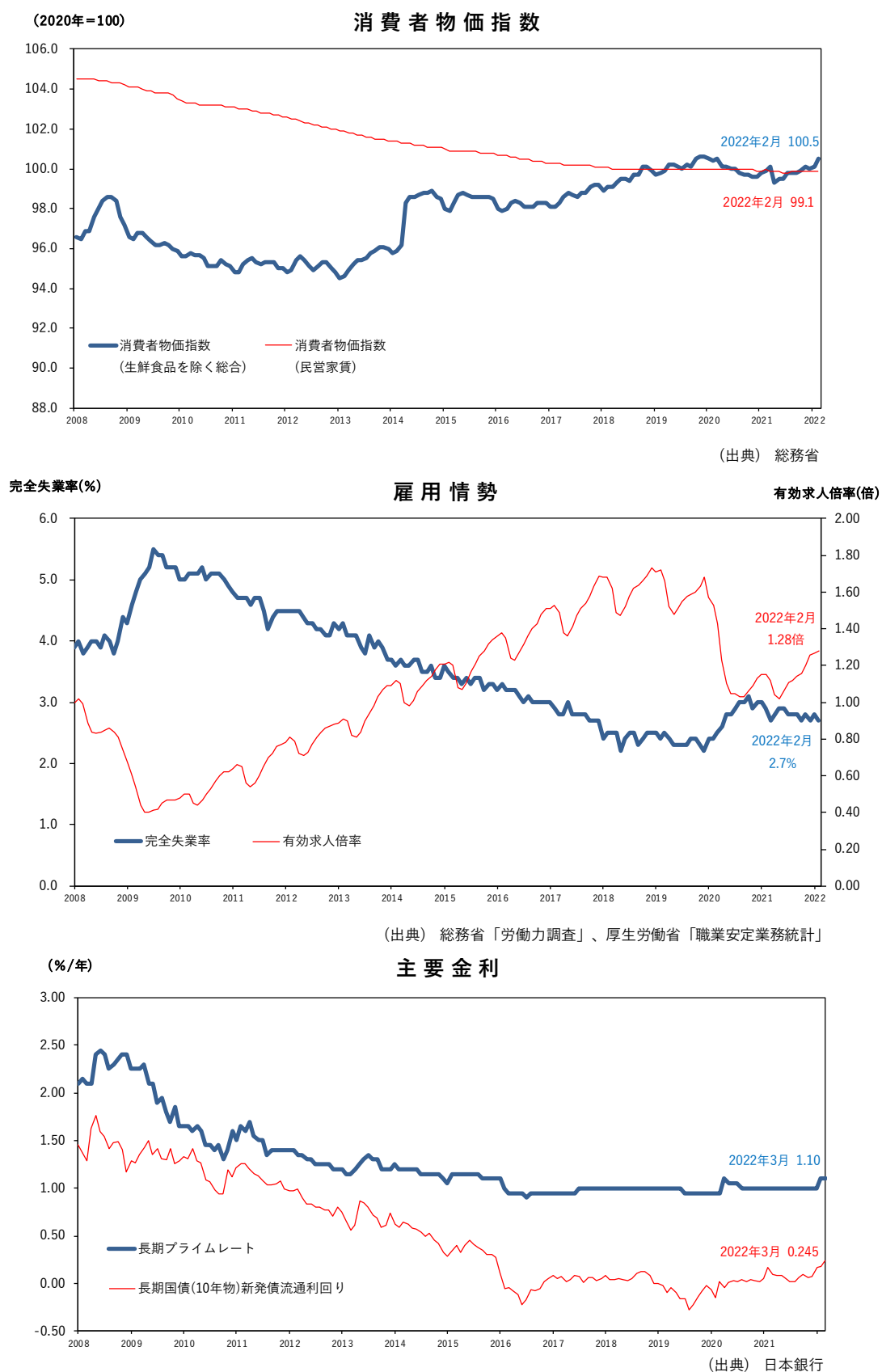
ICR：(株)ティーマックスによる査定

■ 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

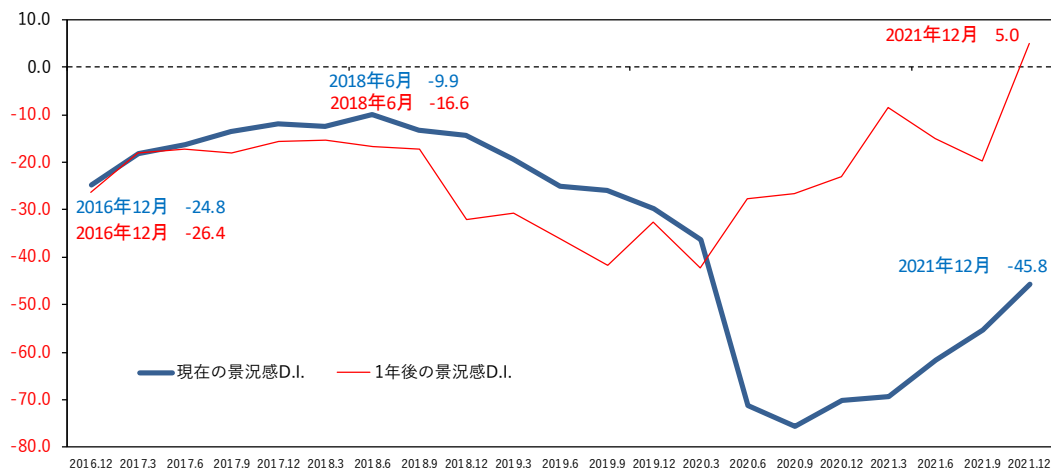
■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向

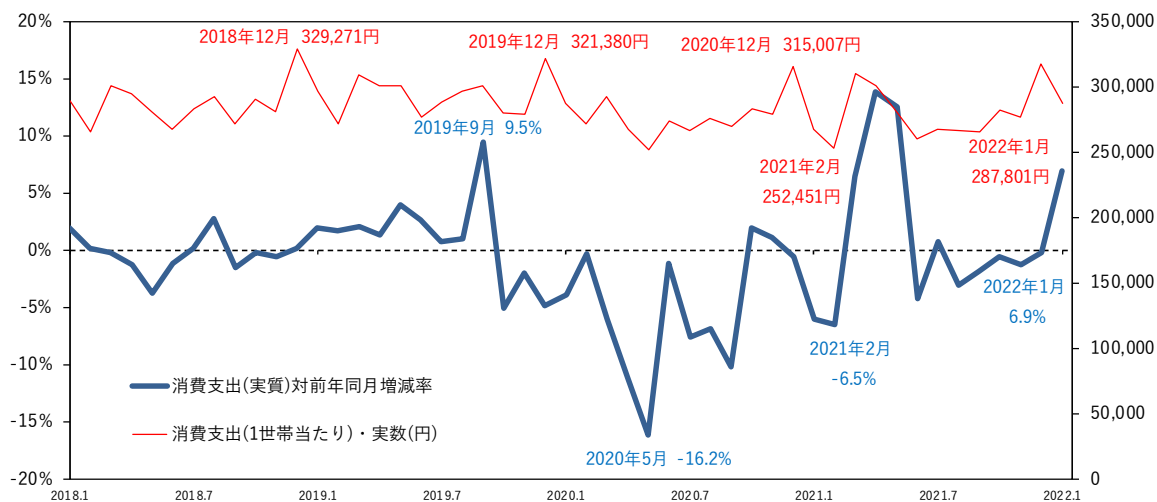
(%ポイント)

生活意識に関するアンケート調査(景況感)



(出典) 日本銀行

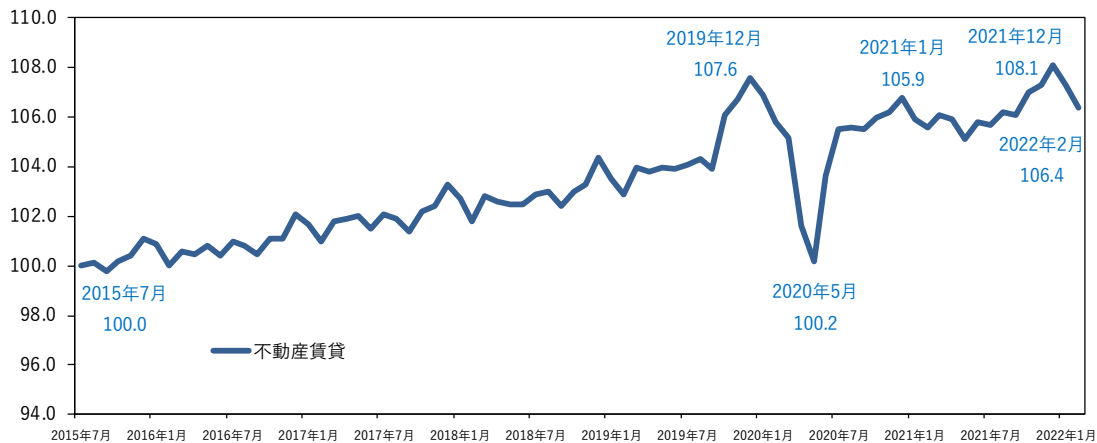
消費支出(二人以上の世帯)



(出典) 総務省「家計調査」

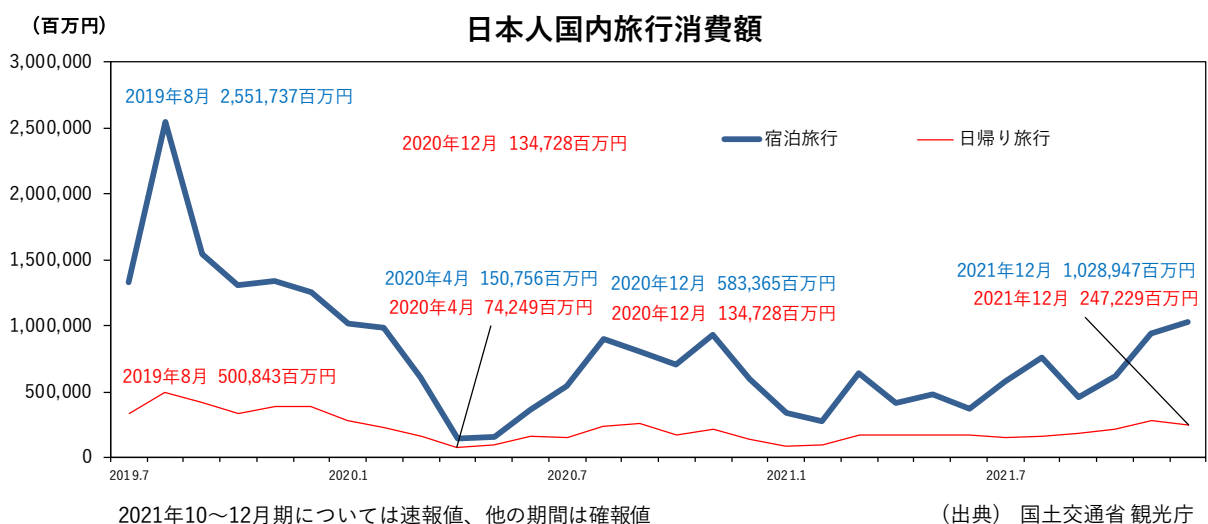
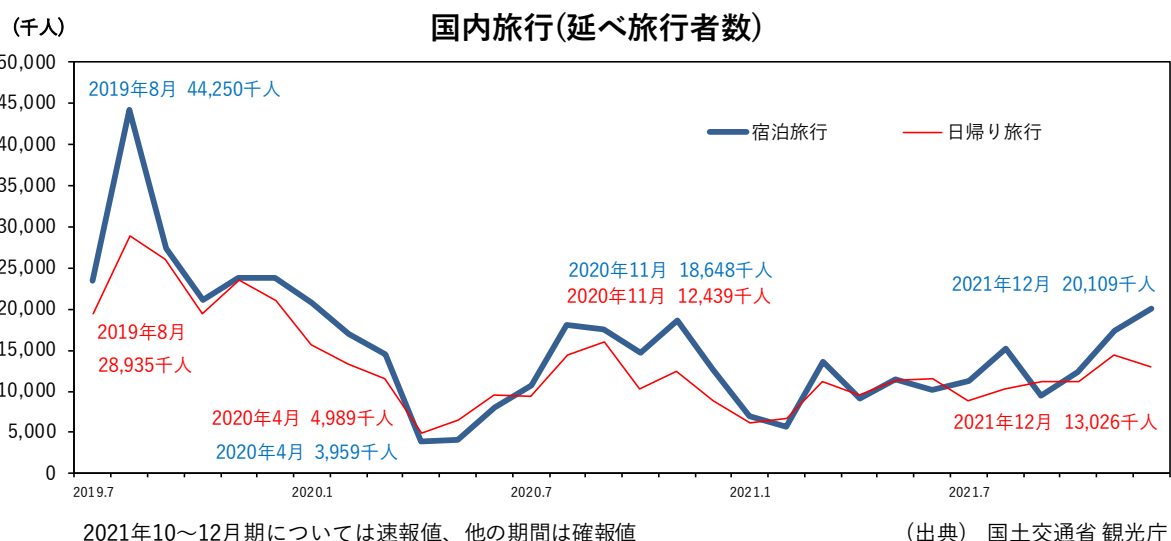
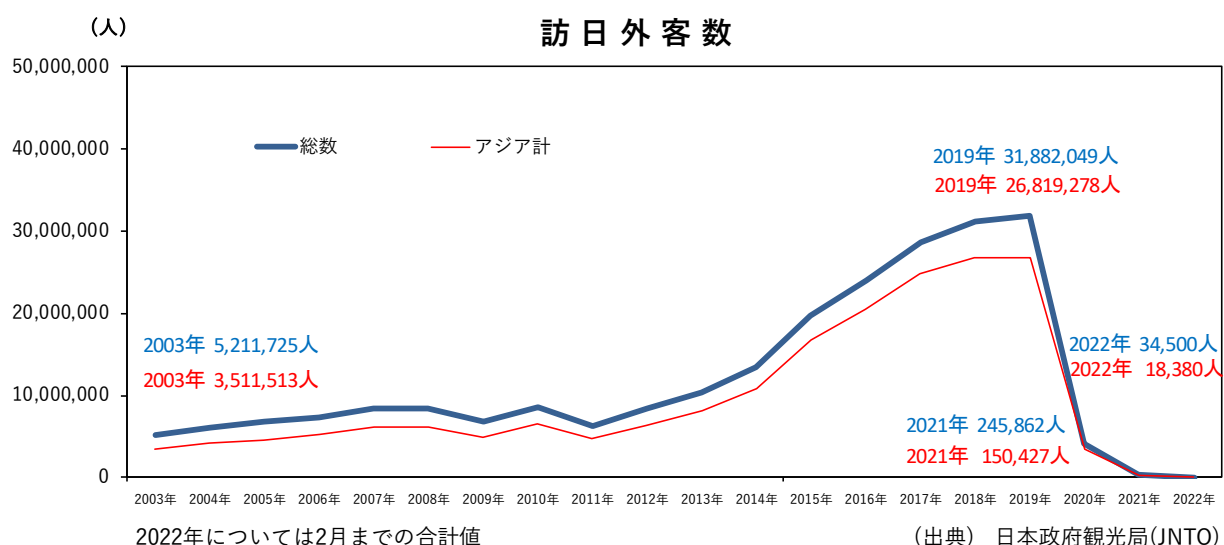
(指数)

企業向けサービス価格指数(不動産賃貸)



(出典) 日本銀行

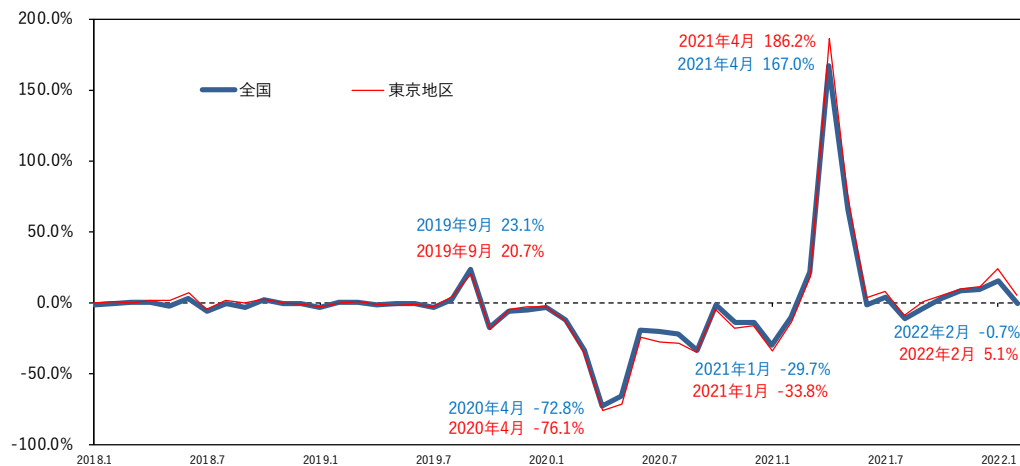
■ 旅行・観光消費の動向(国内)



■ 店舗売上の動向(全国)

売上高対前年増減率
(店舗数調整後)

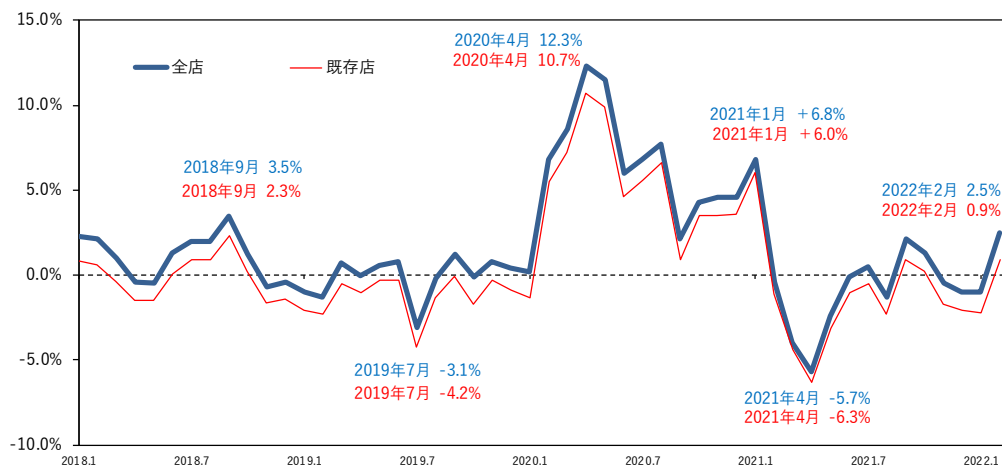
百貨店



(出典) 一般財団法人日本百貨店協会

(売上高前年同月比)

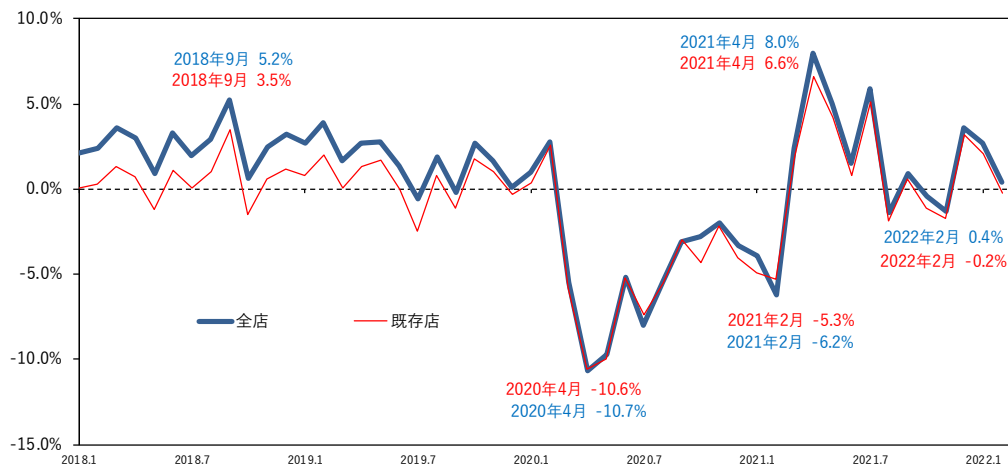
スーパーマーケット



(出典) 一般財団法人日本スーパーマーケット協会

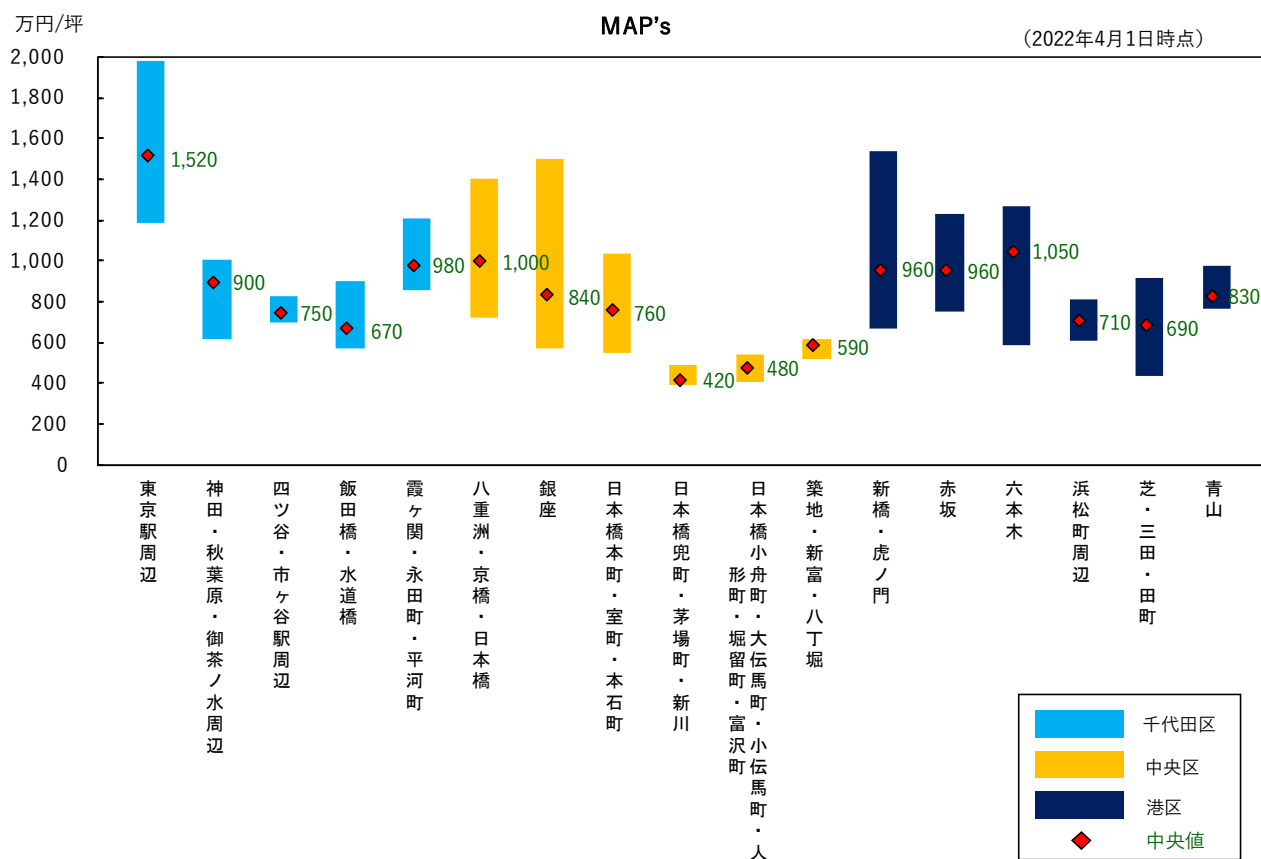
(売上高前年同月比)

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1,520万円/坪で、前回調査から概ね横ばいとなっている。今期の賃料及びキャップレートはほぼ全てのエリアで横ばいとなっており、有効坪単価も前回調査と同値のエリアが多い結果となった。まん延防止等重点措置が2022年3月21日に全面解除されるなど、長らく続いた政府の対応策は一定の区切りを迎えており、今後のオフィス市況の改善が期待される。

◆千代田区

「東京駅周辺」エリアは中央値1,520万円/坪(▲20万円/坪)。

◆中央区

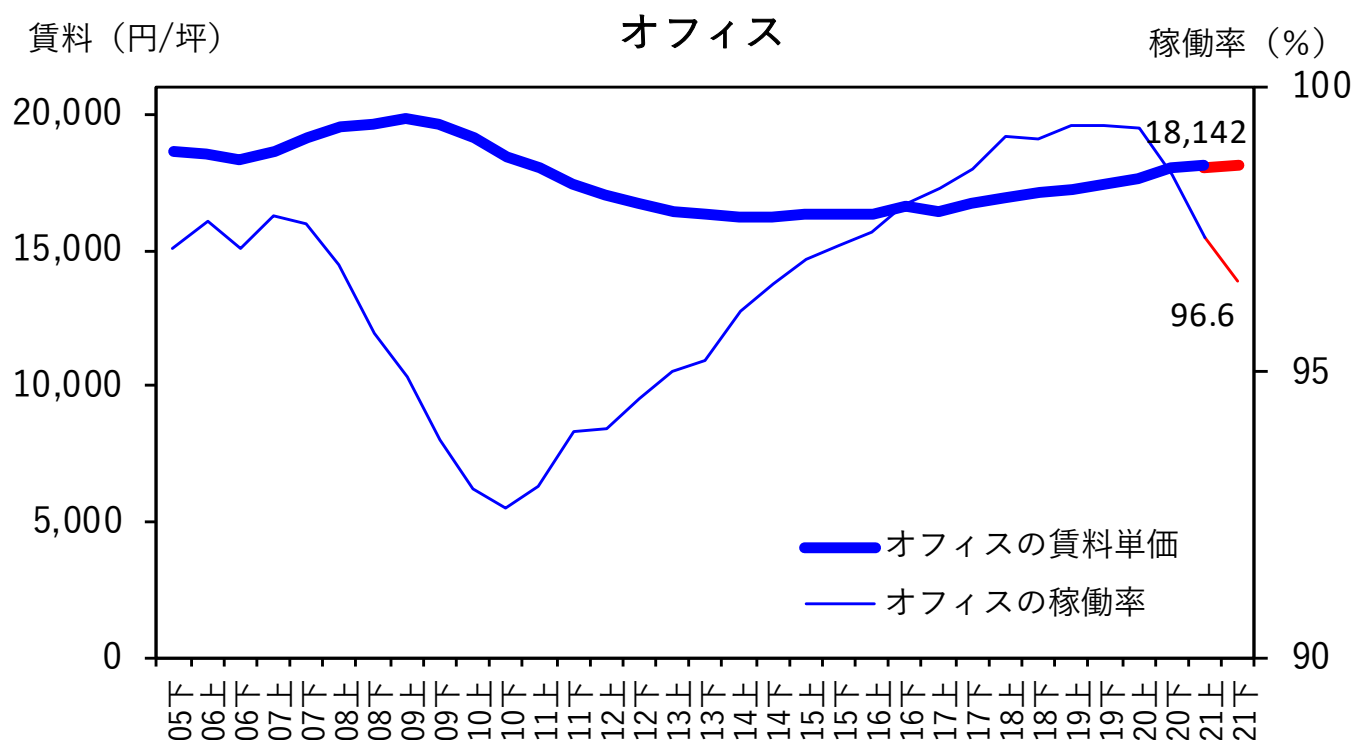
「八重洲・京橋・日本橋」は中央値1,000万円/坪(±0万円/坪)。

◆港区

「赤坂」エリアについては中央値960万円/坪(±0万円/坪)、「六本木」エリアは中央値1,050万円/坪(±0万円/坪)、「青山」エリアについては中央値830万円/坪(±0万円/坪)。

(出典) (株)ティーマックス

■ 【オフィス】 賃料単価・稼働率



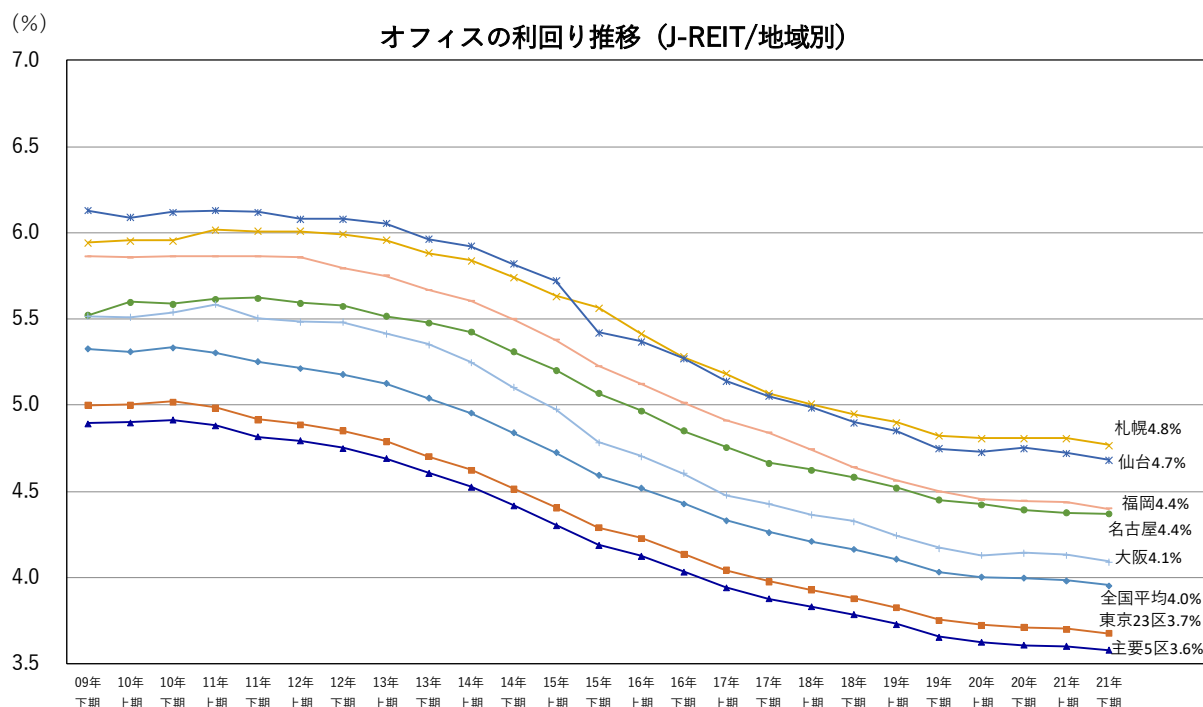
◆ 21年下期におけるオフィスの稼働率は96.6%と、前期の97.4%から▲0.8%低下、最も稼働率が高かった19年上期の99.3%からは▲2.7%低下している。賃料については概ね横ばいとなっている。

注1) 2022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

■【オフィス】エリア別鑑定CAPレート推移



◆オフィスの概況

都心5区の空室率は2021年6月時点の6.19%から2021年12月時点で6.33%と依然として上昇が続いている。他の主要都市の空室率も、2021年6月時点から2021年12月時点で、大阪が4.24%から4.53%、福岡が4.40%から4.53%の上昇、中でも名古屋が4.15%から5.64%と1.0%以上の上昇となっている。その一方で、札幌では2.99%から2.61%、仙台では6.62%から6.59%と空室率が低下したエリアも出てきている(三鬼商事オフィスデータ)。

有効求人倍率(季節調整値)は、2021年6月で1.13倍、2021年9月で1.15倍、2021年12月で1.17倍と順調な回復を見せている。

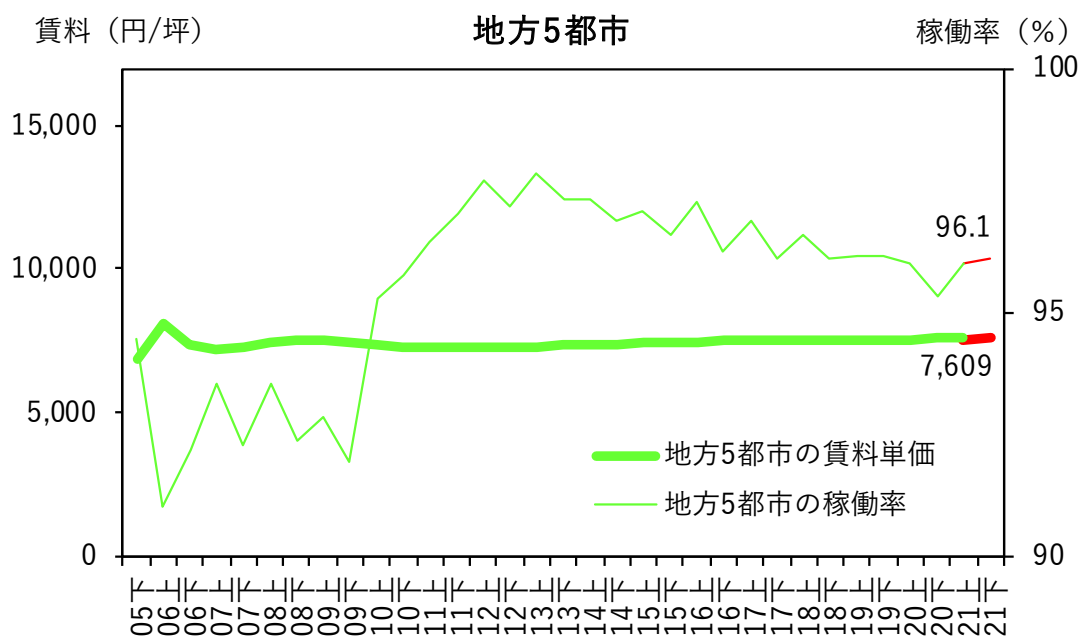
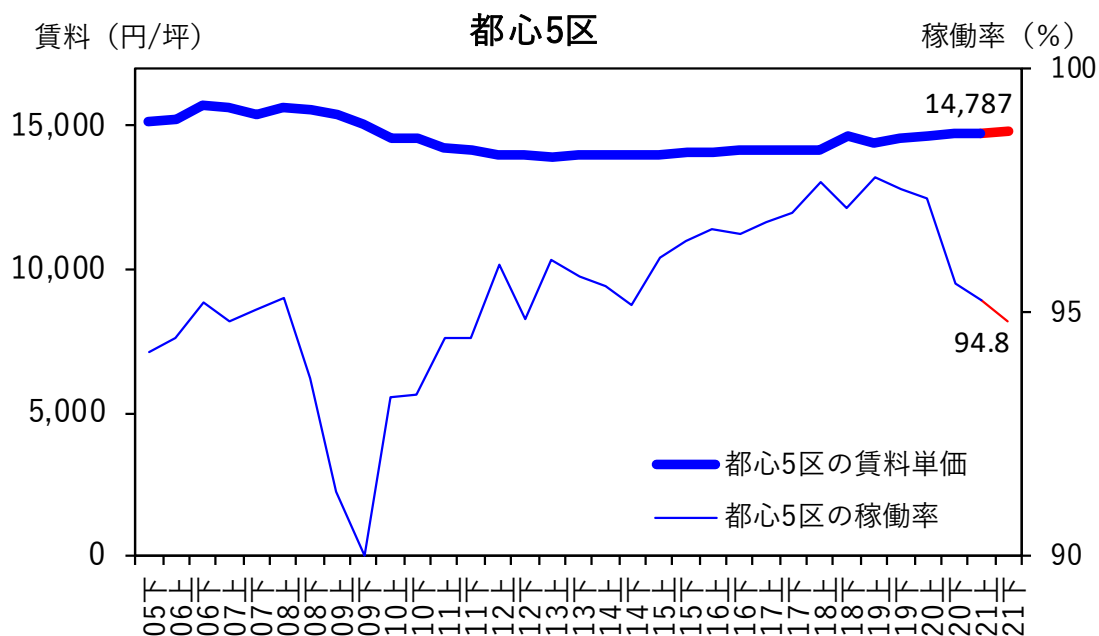
◆オフィスの利回り推移

21年下期はすべてのエリアで横ばいとなった。

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



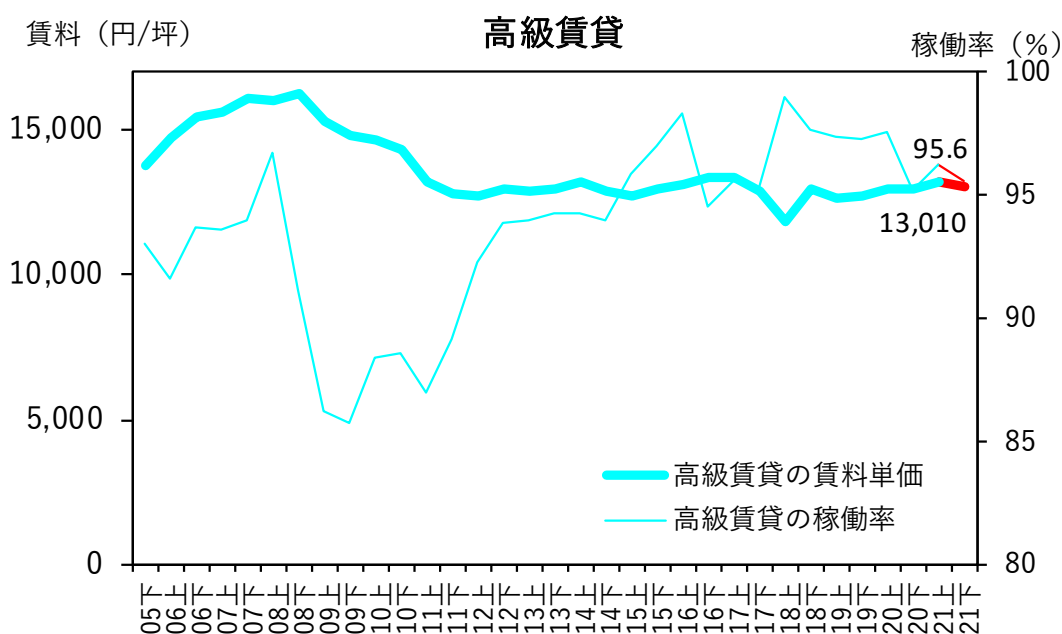
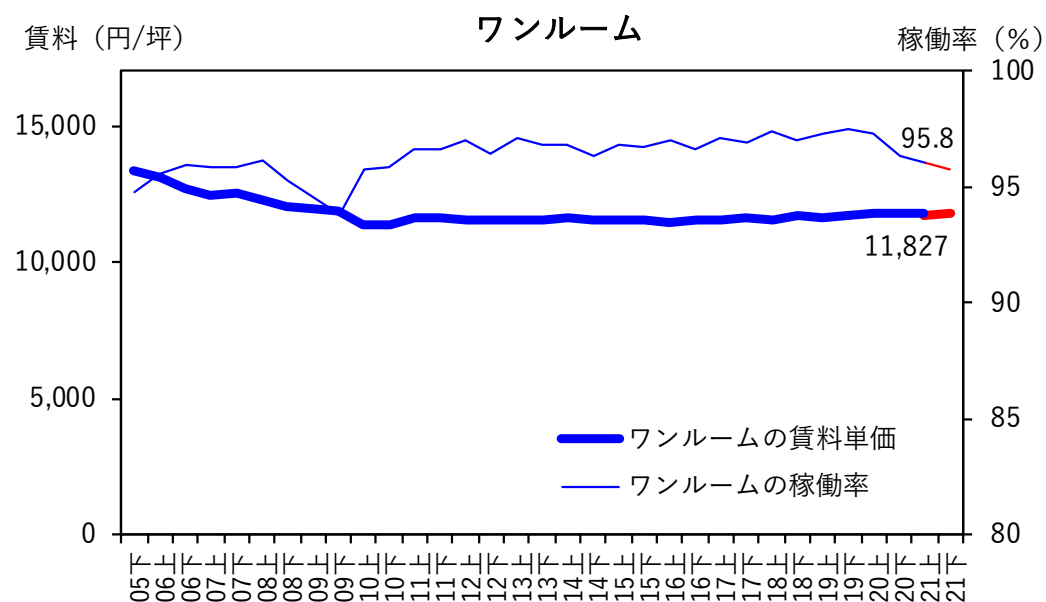
◆ 都心5区の21年下期の稼働率が94.8%と前期95.2%からやや低下している。地方5都市の21年下期の稼働率は96.1%と前期96.0%から概ね横ばいとなっている。賃料については都心5区、地方5都市ともに概ね横ばいで推移している。

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

■ 【レジデンス】 タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移



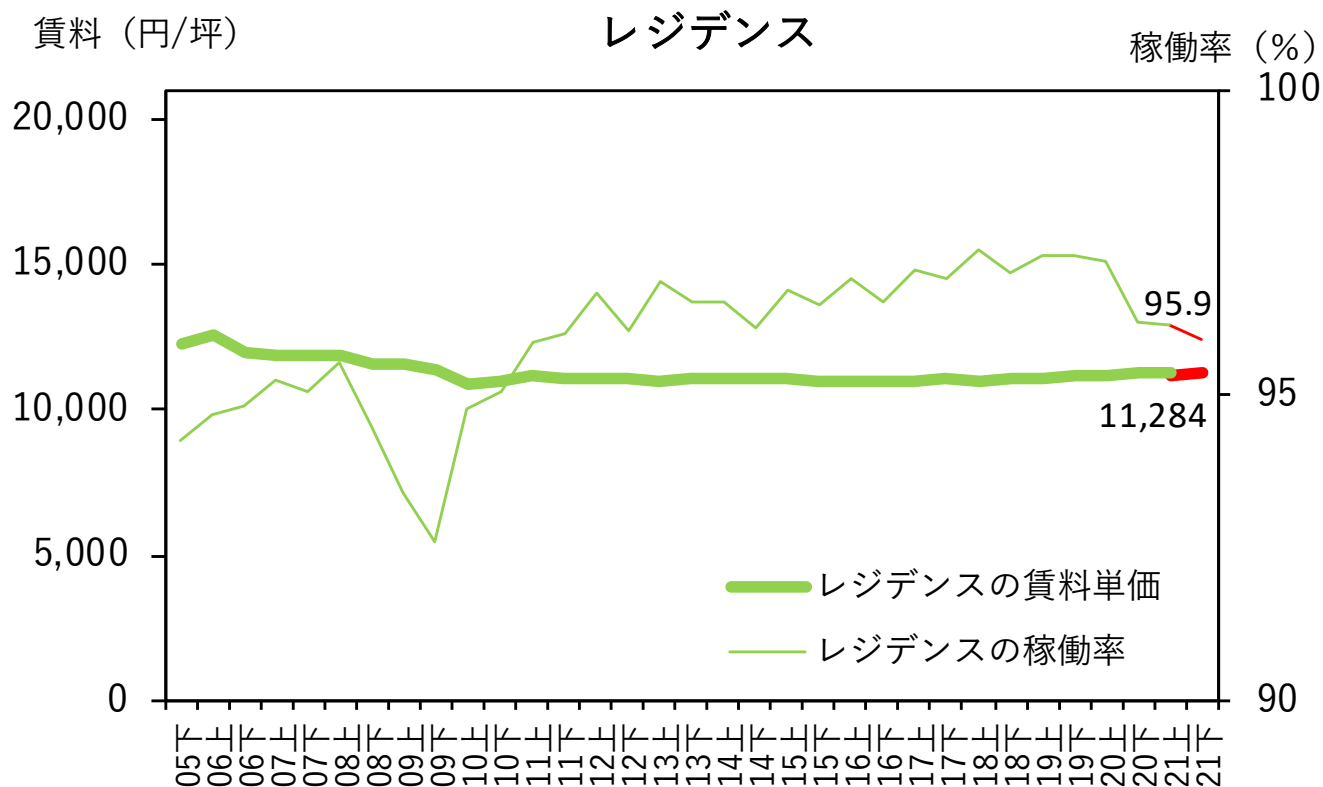
- ◆ 21年下期において、ワンルーム(40㎡未満)の稼働率は95.8%と、前期96.1%から僅かに低下している。同タイプの賃料は11,827円/坪と概ね横ばいで推移している。
- ◆ 高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の稼働率は95.6%と、前期96.2%からやや低下している。同タイプの賃料は13,010円/坪とやや下落している。

注1) 2021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

■【レジデンス】賃料単価・稼働率



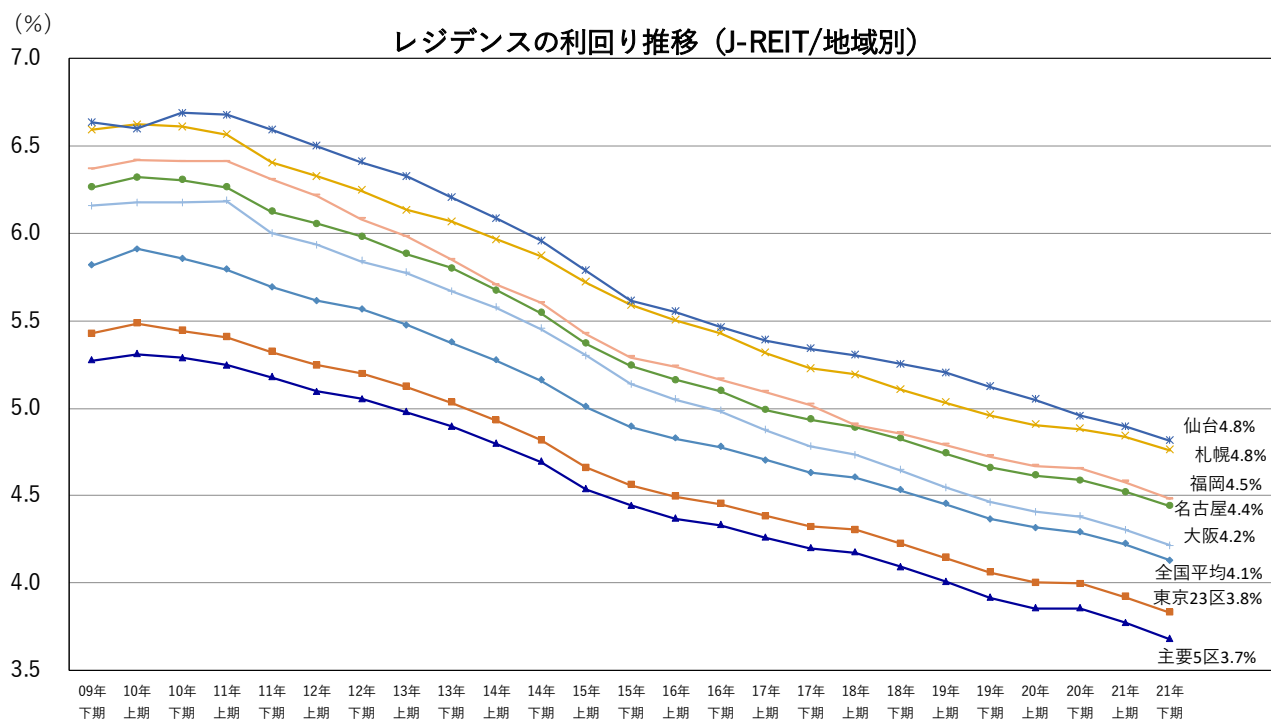
◆ 21年下期におけるレジデンスの稼働率は95.9%と、前期の96.1%から僅かに低下している。賃料は10年下期頃から概ね横ばいとなっている。

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

■【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7～12月の半年間の貸家着工数は約16.8万戸、同期前年比+6.83%と着工数は着実に増加している。

一方で、新型コロナウイルスの影響によるリモートワークの推奨や大学のオンライン授業の浸透などにより、東京都では区部を中心とした人口の転出が続いており、2021年では区部で約4.99万人の人口減となった。

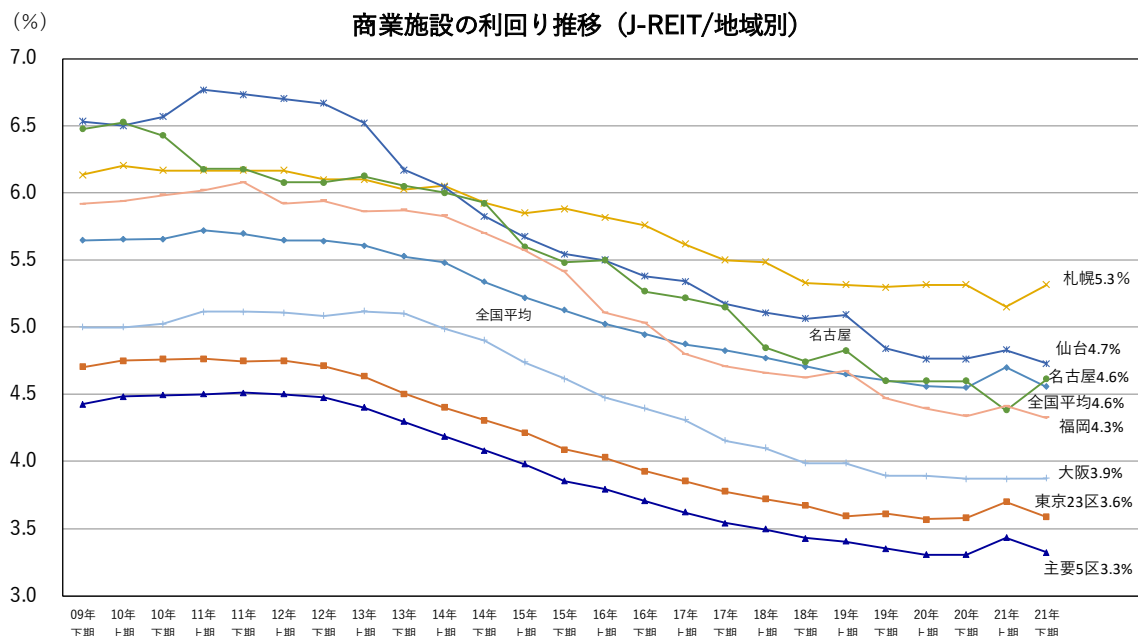
◆レジデンスの利回り推移

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年下期は、札幌以外のエリアで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7～12月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店2.7兆円(前年同期比+1.5%)、スーパー7.7兆円(前年同期比▲0.3%)、コンビニエンスストア6.1兆円(前年同期比+1.2%)となった。

新型コロナウイルスによる商業施設への影響も1年以上が経ち、売上高はどの業態も概ね横ばいで推移している。

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、2021年7～12月の訪日外客数は、約15万人(前年同期比▲11.4%)と依然として低水準である。2021年7～9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調査が中止されていたが、10～12月は5空港のみ(東京・成田・中部・関西国際空港、福岡空港)で調査が実施され、試算値は285億円となっている。

◆商業施設の利回り推移

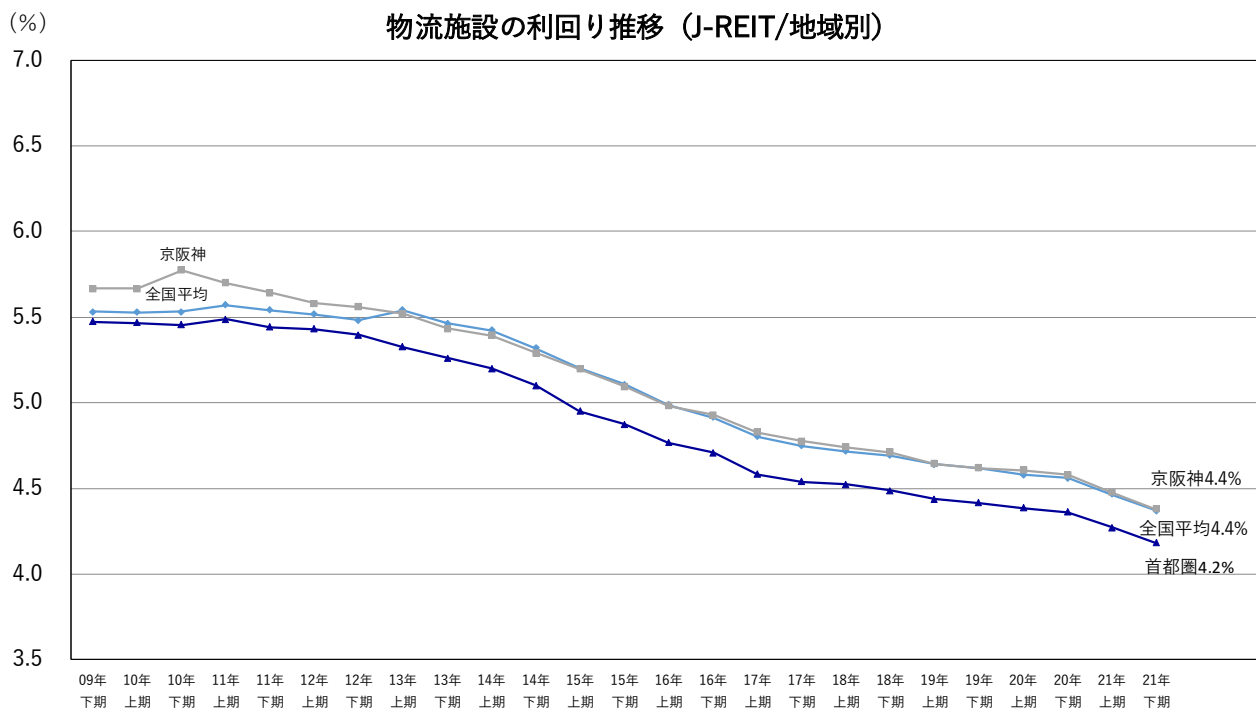
各エリアの利回り水準は、長期的には概ね低下傾向にある。

21年下期は、全国平均・東京23区・仙台・福岡は0.1%下落したほか、札幌が5.3%(前回5.2%)、名古屋が4.6%(前回4.4%)と上昇、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6月末は0.9%で3月末の0.9%から横ばい、2021年9月末は2.4%と6月末から1.5%の上昇となった。

延床面積50,000㎡クラスの大型物流施設が複数棟竣工したことが要因であるが、今後満床となる見込みであり、依然として需給がひっ迫している状況である。

Q3でも3PL企業等による旺盛な需要は持続しているため、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。

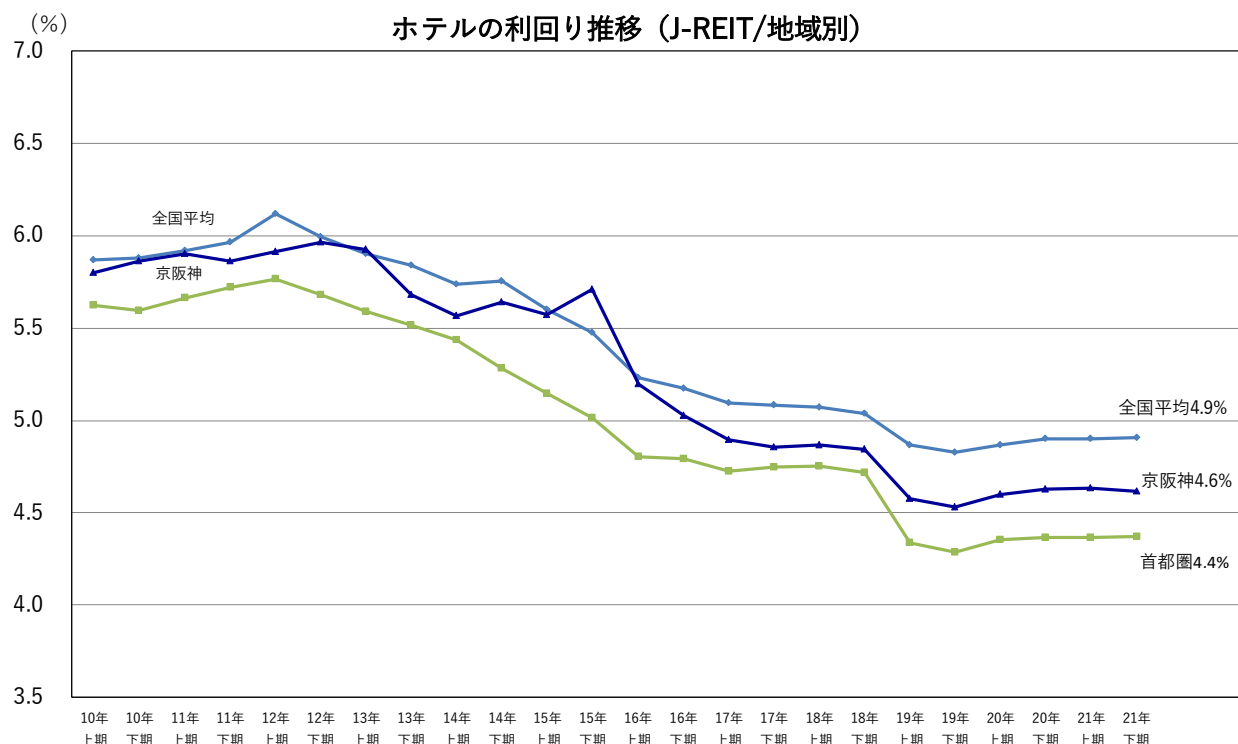
◆物流施設の利回り推移

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】エリア別鑑定CAPレートの推移



◆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、訪日外客(インバウンド)数は新型コロナウイルス感染症の拡大による影響で、2020年以降激減している。2020年に2019年比▲87.1%となり、2021年は2020年比▲94.0%で推移しており、2021年のインバウンド数は約24.6万人で、1964年の調査開始以降最少となった。

直近調査の2022年1～2月は前年同期比▲36.0%の約3.5万人であった。現在も各国の外出制限、水際対策の実施及び航空会社の大幅な運休・減便等が続いており、インバウンド数は非常に少ない状況となっている。

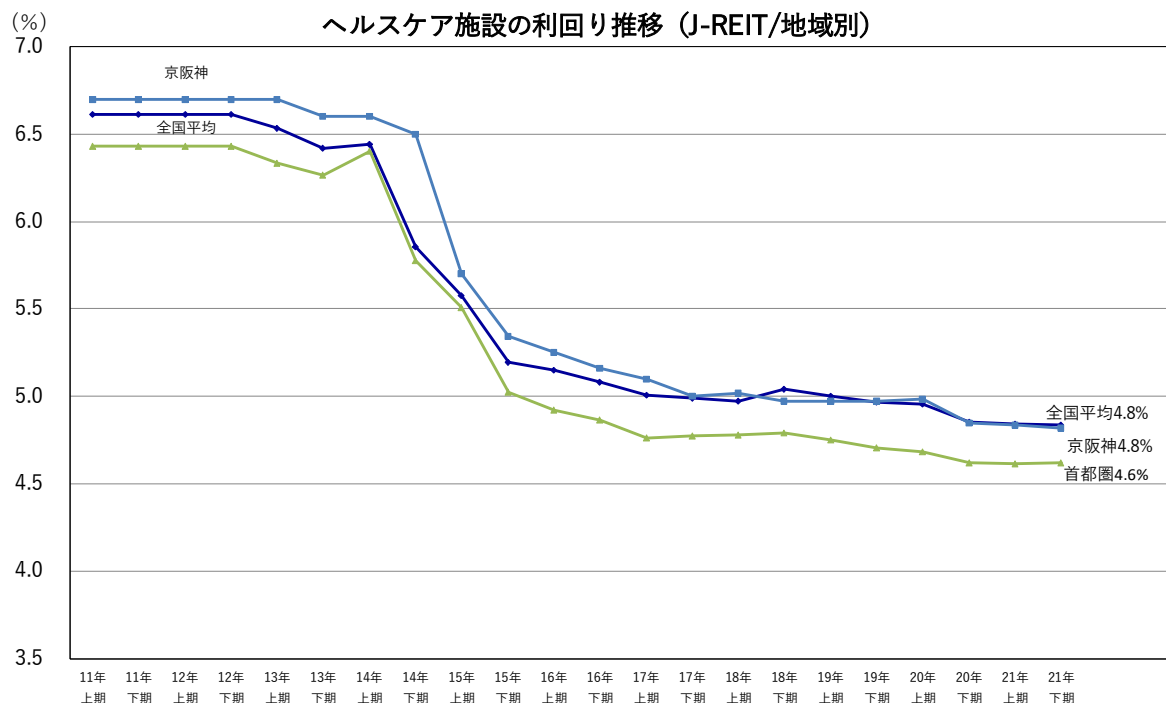
世界的な流行を引き起こした新型コロナウイルス感染症の終息時期が見込めない現状において、インバウンド回帰は相当の期間を要するものと思料される。これまで政府方針によるインバウンドの増加により、2019年まで宿泊・観光業界は中長期的に堅調な推移を示してきたが、今後の動向には注視を要する。

◆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】エリア別鑑定CAPレートの推移



◆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、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

■令和4年 地価公示 発表

■住宅地 変動率上位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-1	北海道北広島市共栄町1丁目10番3	36,500	46,000	26.0
2	北広島-4	北海道北広島市美沢3丁目4番8	38,000	47,000	23.7
3	北広島-6	北海道北広島市東共栄2丁目20番5	24,500	29,800	21.6
4	石狩-5	北海道石狩市花畔3条1丁目86番	15,500	18,800	21.3
5	北広島-11	北海道北広島市西の里東3丁目8番8	27,100	32,500	19.9
5	北広島-9	北海道北広島市白樺町2丁目5番7	23,600	28,300	19.9
5	北広島-7	北海道北広島市大曲南ヶ丘3丁目14番5	26,700	32,000	19.9
5	石狩-9	北海道石狩市花川南8条4丁目255番	26,700	32,000	19.9
9	北広島-10	北海道北広島市輪厚中央1丁目6番10	11,600	13,900	19.8
9	江別-12	北海道江別市野幌町23番6	45,500	54,500	19.8

■住宅地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4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』	2,730,000	2,890,000	5.9
2	江東-20	江東区豊洲4丁目3番11 『豊洲4-11-30』	730,000	770,000	5.5
3	新宿-21	新宿区南元町4番49	1,310,000	1,380,000	5.3
4	文京-13	文京区本駒込1丁目204番 『文京区本駒込1-20-13』	1,940,000	2,040,000	5.2
5	豊島-18	豊島区駒込4丁目15番41 『駒込4-10-16』	800,000	840,000	5.0
5	足立-21	足立区綾瀬1丁目111番2外 『綾瀬1-32-3』	745,000	782,000	5.0
7	目黒-22	目黒区青葉台3丁目503番3 『青葉台3-5-44』	2,240,000	2,350,000	4.9
7	葛飾-46	葛飾区東金町1丁目3500番1 『東金町1-3-1』	408,000	428,000	4.9
7	渋谷-15	渋谷区代々木5丁目30番1 『代々木5-30-1』	1,430,000	1,500,000	4.9
7	江東-15	江東区南砂2丁目938番6 『南砂2-31-10』	596,000	625,000	4.9

■商業地 変動率上位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	北広島5-2	北海道北広島市栄町1丁目1番3	56,000	67,000	19.6
2	北広島5-1	北海道北広島市中央2丁目1番2	37,200	44,000	18.3
3	福岡博多5-21	福岡県福岡市博多区祇園町355番1 『祇園町4-60』	1,780,000	2,100,000	18.0
4	恵庭5-4	北海道恵庭市緑町2丁目77番 『緑町2-3-7』	34,000	39,500	16.2
4	福岡博多5-5	福岡県福岡市博多区博多駅南3丁目133番 『博多駅南3-13-30』	489,000	568,000	16.2
6	福岡中央5-26	福岡県福岡市中央区渡辺通2丁目3号54番 『渡辺通2-3-24』	900,000	1,040,000	15.6
7	福岡中央5-7	福岡県福岡市中央区清川2丁目4号13番1 『清川2-4-19』	460,000	530,000	15.2
8	福岡中央5-20	福岡県福岡市中央区天神4丁目38番 『天神4-2-34』	1,590,000	1,830,000	15.1
9	福岡東5-2	福岡県福岡市東区名島3丁目2829番 『名島3-2-16』	235,000	270,000	14.9
9	福岡博多5-11	福岡県福岡市博多区博多駅東3丁目31番 『博多駅東3-3-16』	1,010,000	1,160,000	14.9

■商業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	中野5-1	中野区中野3丁目107番10外 『中野3-36-15』	4,260,000	4,450,000	4.5
2	中野5-16	中野区中野3丁目111番52外 『中野3-34-13』	1,150,000	1,200,000	4.3
3	中野5-12	中野区中野5丁目21番7 『中野5-67-5』	2,830,000	2,950,000	4.2
4	足立5-1	足立区千住2丁目57番3外	3,240,000	3,370,000	4.0
5	東京府中5-5	府中市清水が丘1丁目9番50外	578,000	600,000	3.8
5	東京府中5-10	府中市八幡町2丁目21番9外	500,000	519,000	3.8
7	足立5-2	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,340,000	1,390,000	3.7
8	武蔵野5-7	武蔵野市吉祥寺本町4丁目1875番46外 『吉祥寺本町4-10-9』	685,000	709,000	3.5
8	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	1,480,000	3.5
8	荒川5-4	荒川区東日暮里3丁目1338番1外 『東日暮里3-43-9』	803,000	831,000	3.5

■工業地 変動率上位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	糸満9-1	沖縄県糸満市西崎町5丁目8番7外	61,300	78,700	28.4
2	豊見城9-1	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	102,000	129,000	26.5
3	市川9-1	千葉県市川市塩浜3丁目17番12	175,000	210,000	20.0
4	市川9-4	千葉県市川市二俣717番73	159,000	190,000	19.5
5	市川9-2	千葉県市川市二俣新町17番9外	139,000	166,000	19.4
6	船橋9-2	千葉県船橋市日の出2丁目11番 『日の出2-17-1』	88,000	105,000	19.3
6	福岡東9-1	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭5丁目2番5 『箱崎ふ頭5-2-13』	114,000	136,000	19.3
8	市川9-3	千葉県市川市高浜町3番3	115,000	137,000	19.1
9	枚方9-1	大阪府枚方市招提田近1丁目12番2	81,000	95,000	17.3
10	志免9-1	福岡県糟屋郡志免町別府西1丁目984番6 『別府西1-2-17』	50,000	58,500	17.0

■工業地 変動率上位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大田9-1	大田区東糀谷6丁目1335番1外 『東糀谷6-2-16』	330,000	347,000	5.2
2	大田9-5	大田区城南島2丁目9番1 『城南島2-9-15』	277,000	291,000	5.1
3	羽村9-1	羽村市栄町3丁目5番1外	85,500	89,200	4.3
4	品川9-1	品川区八潮2丁目7番 『八潮2-7-8』	418,000	434,000	3.8
5	大田9-2	大田区東海2丁目7番1 『東海2-1-2』	689,000	714,000	3.6
5	足立9-4	足立区入谷6丁目3221番 『入谷6-2-6』	224,000	232,000	3.6
7	江戸川9-4	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	351,000	363,000	3.4
8	江東9-3	江東区佐賀2丁目14番1 『佐賀2-8-20』	516,000	533,000	3.3
9	江東9-4	江東区辰巳3丁目10番1 『辰巳3-8-5』	604,000	623,000	3.1
9	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	97,000	100,000	3.1
10	大田9-1	大田区東糀谷6丁目1335番1外 『東糀谷6-2-16』	330,000	347,000	5.2

■住宅地 変動率下位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	いわき-19	福島県いわき市平下平窪3丁目4番5	49,500	45,500	△8.1
2	南知多-9	愛知県知多郡南知多町大字片名字新師崎23番11	31,700	29,400	△7.3
3	岩見沢-7	北海道岩見沢市栗沢町最上2番22	4,900	4,550	△7.1
3	長野-25	長野県長野市大字赤沼字西通263番1	14,000	13,000	△7.1
5	長野-38	長野県長野市豊野町豊野字内土浮323番45	31,300	29,100	△7.0
6	江田島-2	広島県江田島市江田島町切串3丁目12261番19 『切串3-6-8』	20,400	19,000	△6.9
7	南知多-7	愛知県知多郡南知多町大字豊丘字仲島5番	11,900	11,100	△6.7
7	赤平-1	北海道赤平市若木町南5丁目22番	3,000	2,800	△6.7
7	深川-3	北海道深川市2条2921番22 『2条21-21』	6,750	6,300	△6.7
10	奈井江-2	北海道空知郡奈井江町字奈井江575番83	3,800	3,550	△6.6

■住宅地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	日野-4	日野市南平2丁目51番2	107,000	104,000	△2.8
2	日野-21	日野市南平6丁目20番15	195,000	190,000	△2.6
3	八王子-38	八王子市西寺方町1019番64	49,000	48,000	△2.0
3	八王子-103	八王子市長沼町104番98	99,000	97,000	△2.0
5	日野-17	日野市程久保2丁目15番30外	104,000	102,000	△1.9
6	日野-19	日野市三沢5丁目25番13	110,000	108,000	△1.8
6	新島-2	新島村若郷24番1 『若郷3-4』	5,500	5,400	△1.8
6	日野-14	日野市程久保1丁目8番2外	113,000	111,000	△1.8
9	八王子-89	八王子市叶谷町867番3外	122,000	120,000	△1.6
9	日野-22	日野市平山5丁目35番7	186,000	183,000	△1.6

■商業地 変動率下位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	大阪中央5-19	大阪府大阪市中央区道頓堀1丁目37番外 『道頓堀1-6-10』	5,800,000	4,900,000	△15.5
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』	1,160,000	990,000	△14.7
3	大阪中央5-2	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』	21,100,000	18,800,000	△10.9
4	大阪中央5-23	大阪府大阪市中央区心斎橋筋2丁目39番1 『心斎橋筋2-8-5』	14,900,000	13,300,000	△10.7
5	大阪中央5-15	大阪府大阪市中央区難波1丁目14番22外 『難波1-8-2』	7,650,000	6,890,000	△9.9
6	大阪中央5-35	大阪府大阪市中央区千日前2丁目156番9 『千日前2-4-13』	660,000	595,000	△9.8
7	高山5-1	岐阜県高山市上三之町51番	303,000	274,000	△9.6
8	大阪浪速5-3	大阪府大阪市浪速区日本橋4丁目3番7外	1,130,000	1,030,000	△8.8
9	大阪中央5-20	大阪府大阪市中央区西心斎橋2丁目10番6外 『西心斎橋2-1-25』	3,060,000	2,820,000	△7.8
10	江田島5-1	広島県江田島市江田島町中央1丁目17535番2外	45,600	42,200	△7.5

■商業地 変動率下位順位表【東京都内】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中央5-53	中央区銀座8丁目109番7 『銀座8-6-20』	14,300,00	13,500,000	△5.6
2	千代田5-48	千代田区有楽町1丁目14番16外 『有楽町1-2-9』	4,180,000	3,980,000	△4.8
3	中央5-2	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』	29,300,000	28,200,000	△3.8
4	東京大島5-1	大島町元町1丁目9番4	42,300	41,000	△3.1
5	新島5-1	新島村本村1丁目238番 『本村1-7-11』	8,850	8,600	△2.8
5	中央5-23	中央区銀座7丁目1番2外 『銀座7-9-19』	39,300,000	38,200,000	△2.8
7	台東5-1	台東区上野4丁目38番5外 『上野4-5-5』	10,100,000	9,850,000	△2.5
8	中央5-4	中央区銀座3丁目3番1 『銀座3-7-1』	16,400,000	16,000,000	△2.4
9	新宿5-17	新宿区新宿3丁目107番14 『新宿3-28-9』	17,100,000	16,700,000	△2.3
9	新宿5-38	新宿区西新宿1丁目12番17 『西新宿1-12-3』	7,380,000	7,210,000	△2.3
9	台東5-6	台東区上野2丁目44番5外 『上野2-11-2』	2,180,000	2,130,000	△2.3
9	台東5-10	中央区築地5丁目2番11外 『築地5-3-3』	2,640,000	2,580,000	△2.3

■工業地 変動率下位順位表【全国】

順位	標準地番号	標準地の所在地	令和3年	令和4年	変動率
			円／㎡	円／㎡	%
1	呉9-3	広島県呉市仁方皆実町3912番60 『仁方皆実町3-21』	41,200	40,100	△2.7
2	長崎9-1	長崎県長崎市香焼町字馬手ヶ浦11番外	16,800	16,400	△2.4
3	苫小牧9-6	北海道苫小牧市字勇払263番2	4,300	4,200	△2.3
4	室蘭9-3	北海道室蘭市祝津町1丁目127番141	10,500	10,300	△1.9
4	焼津9-2	静岡県焼津市利右衛門字地藏森2726番65外	16,200	15,900	△1.9
6	松山9-6	愛媛県松山市三津2丁目451番3外 『三津2-6-28』	38,500	37,800	△1.8
7	会津若松9-1	福島県会津若松市門田町大字一ノ堰 字土手外1924番20	11,700	11,500	△1.7
8	小松島9-1	徳島県小松島市小松島町字新港46番3外	24,400	24,000	△1.6
8	島原9-1	長崎県島原市大手原町甲2130番61	12,500	12,300	△1.6
8	千葉稲毛9-3	千葉県千葉市稲毛区六方町13番9	62,800	61,800	△1.6

■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

©2022 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