

不動産市場動向

Real Estate Market Status

2022 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

■ 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 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

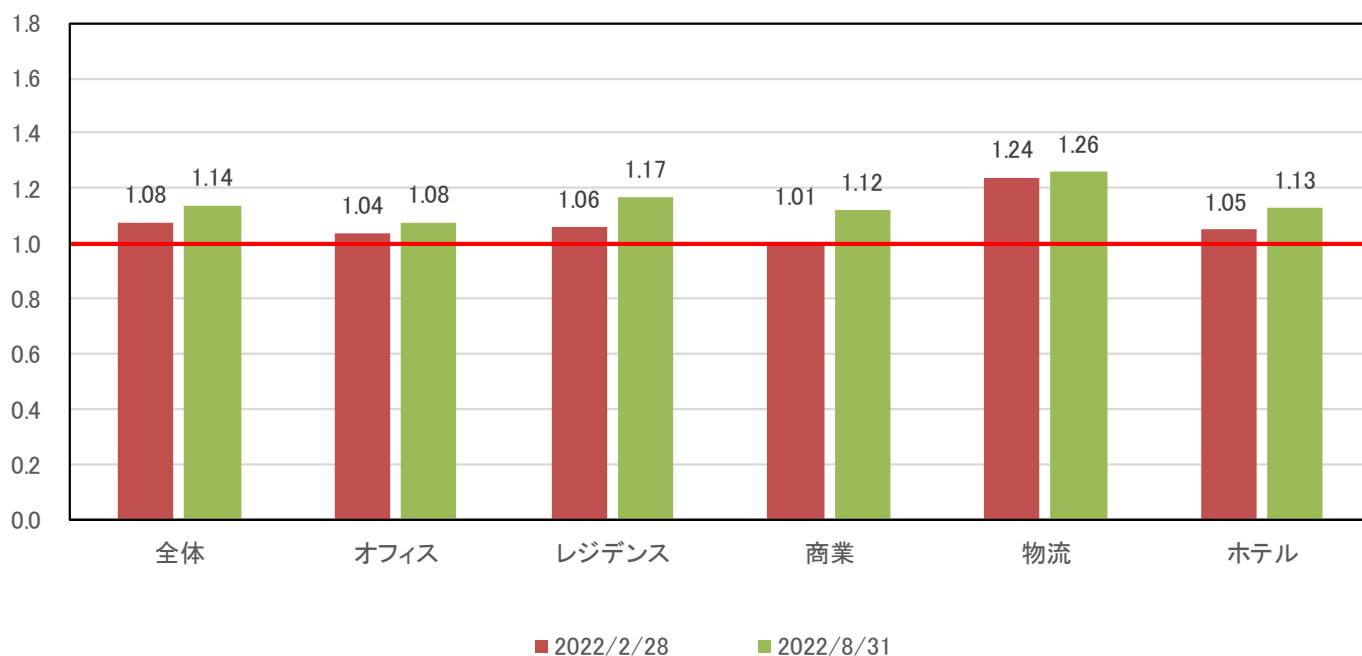


P/NAVインデックスの平均は8ヵ月連続で長期平均の1.16を下回って推移。

- ◆ Jリートにおける2022年8月末のNAV倍率(全用途-加重平均値)は1.14となった。
- ◆ NAV倍率は2021年7月に1.29まで上昇したが、その後は低下し、2022年1月から長期平均の1.16を下回って推移している。
- ◆ 2022年以降、NAVは概ね横這い、投資口価格は2022年8月まで小幅なレンジで推移した。

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は全ての用途で半年前に比べ上昇、特にレジデンス、商業が上昇。

- ◆ 2022年8月の用途別のNAV倍率は、オフィス：1.08、賃貸住宅：1.17、商業施設：1.12、物流施設：1.26、ホテル：1.13となった。
用途別のNAV倍率は2022年2月に比べ全用途で上昇した。
- ◆ 用途別で最も高い物流は半年前からの変化が少なく高止まりしている。
- ◆ レジデンス、商業は投資口価格の上昇によりNAV倍率が上昇している。

(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 2022年6月末	2022年下期の予報 2022年7月～12月	2023年上期の予報 2023年1月～6月
全用途	 → 	 → 	
オフィス	 → 	 → 	
賃貸住宅 (レジデンス)	 → 	 → 	
商業施設	 → 	 → 	
物流施設	 → 	 → 	

2022年下半期は全用途では「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、2022年6月末時点は「晴れ時々くもり」、2022年下期及び2023年上期はそれぞれ「くもり」となった。

用途別では、2022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」、2022年下期と2023年上期は賃貸住宅(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」の予報である。

賃貸住宅(レジデンス)及び物流施設は、前回調査から引き続き安定的に推移する予報である。オフィスはオーナー側の様子見が続いていたが、足元での空室率の上昇により賃料を下げざるを得ない物件や現行の賃料水準を維持するためにフリーレントを通常期間より長く設定する物件も出てきている。商業施設については都内を中心に客足が戻りつつあるが、まだまだ楽観視できない状況である。

◆「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2022年6月末時点の天気と、2022年下期(2022年7月～12月)、2023年上期(2023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2022年6月末時点を起点に、2022年下期(7月～12月)の6ヵ月間の予測NOI、2023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

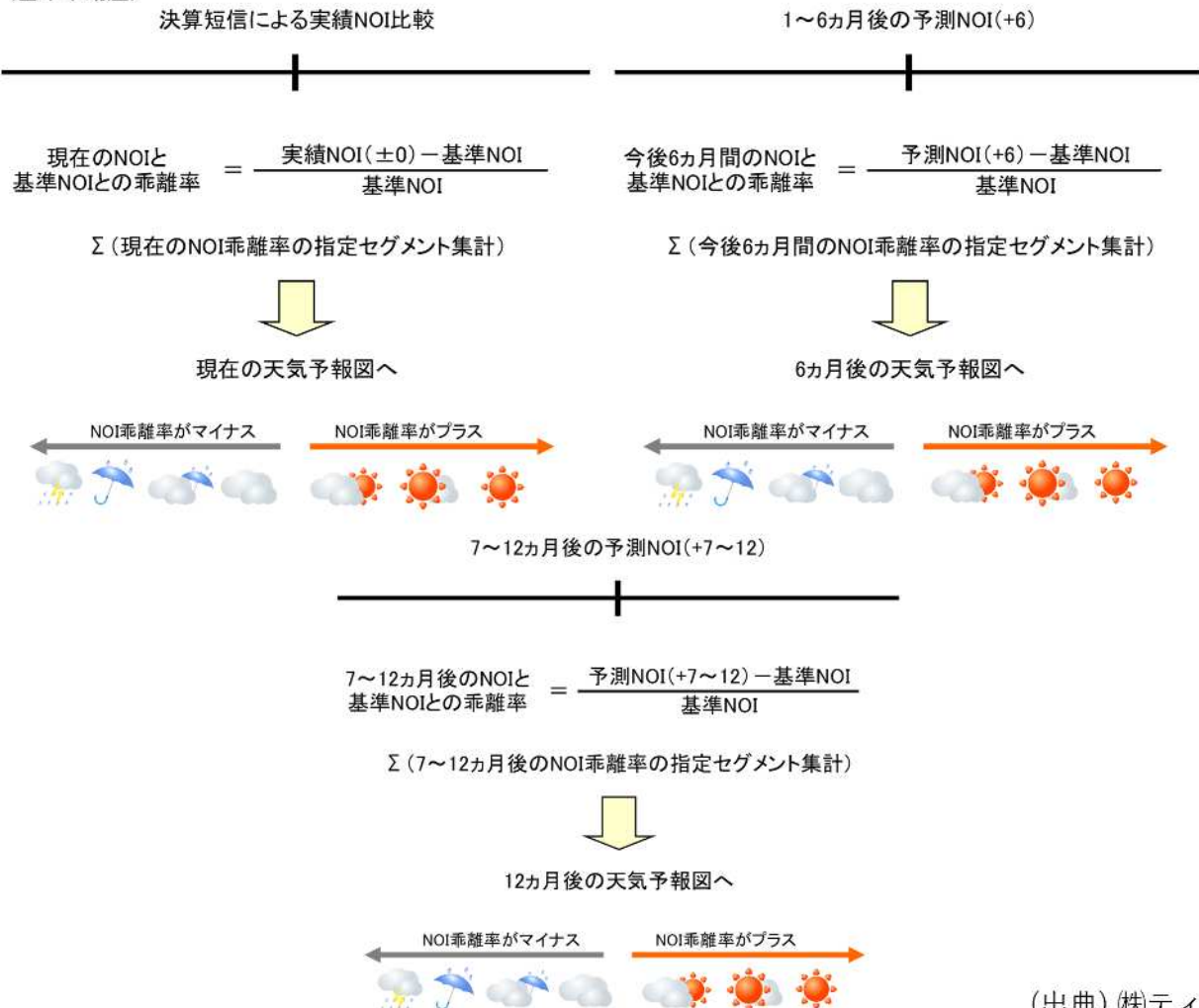
予測NOI(Net Operating Income)は賃貸事業収益から賃貸事業費用(減価償却費、capex等は含まない)を控除した純収益を指す。本調査では、投資法人が発表している決算短信等で公表された実績値を参考に、市場賃料・空室率の査定値、テナント入退去の最新ニュース、独自調査したテナント需給動向等を反映し、現在を起点にした6ヵ月間ごとの予測NOIを査定する。

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。

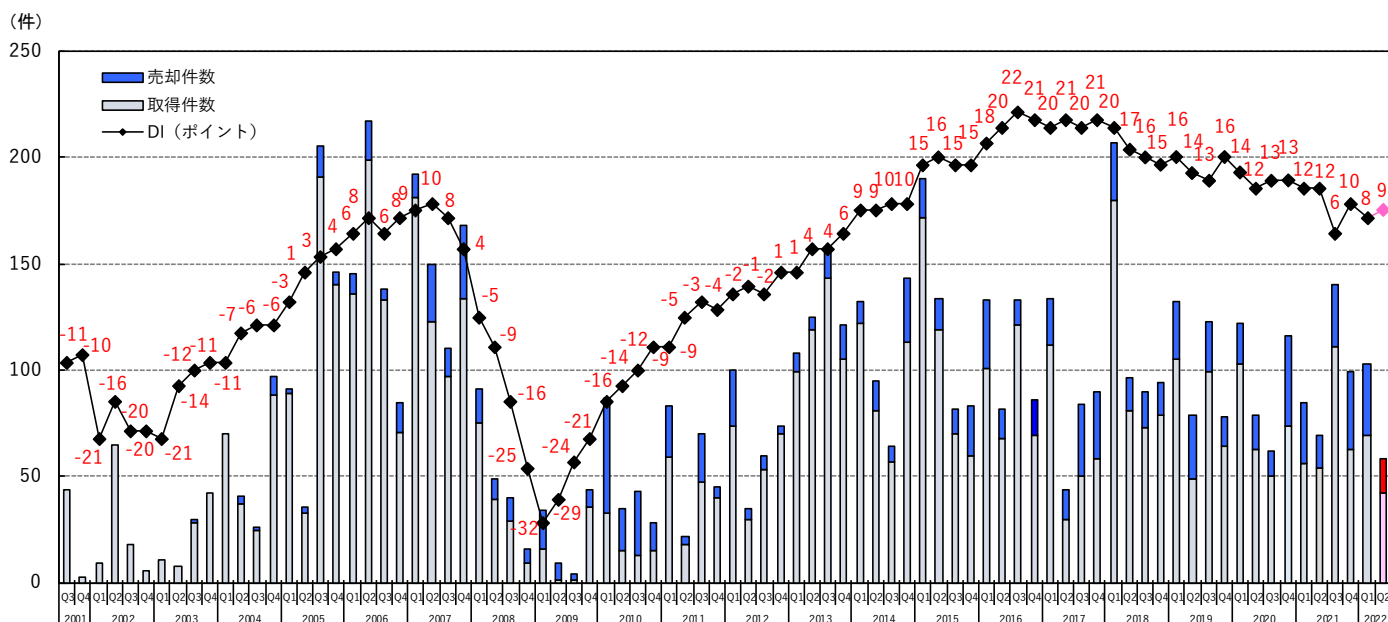
天気予報図

(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



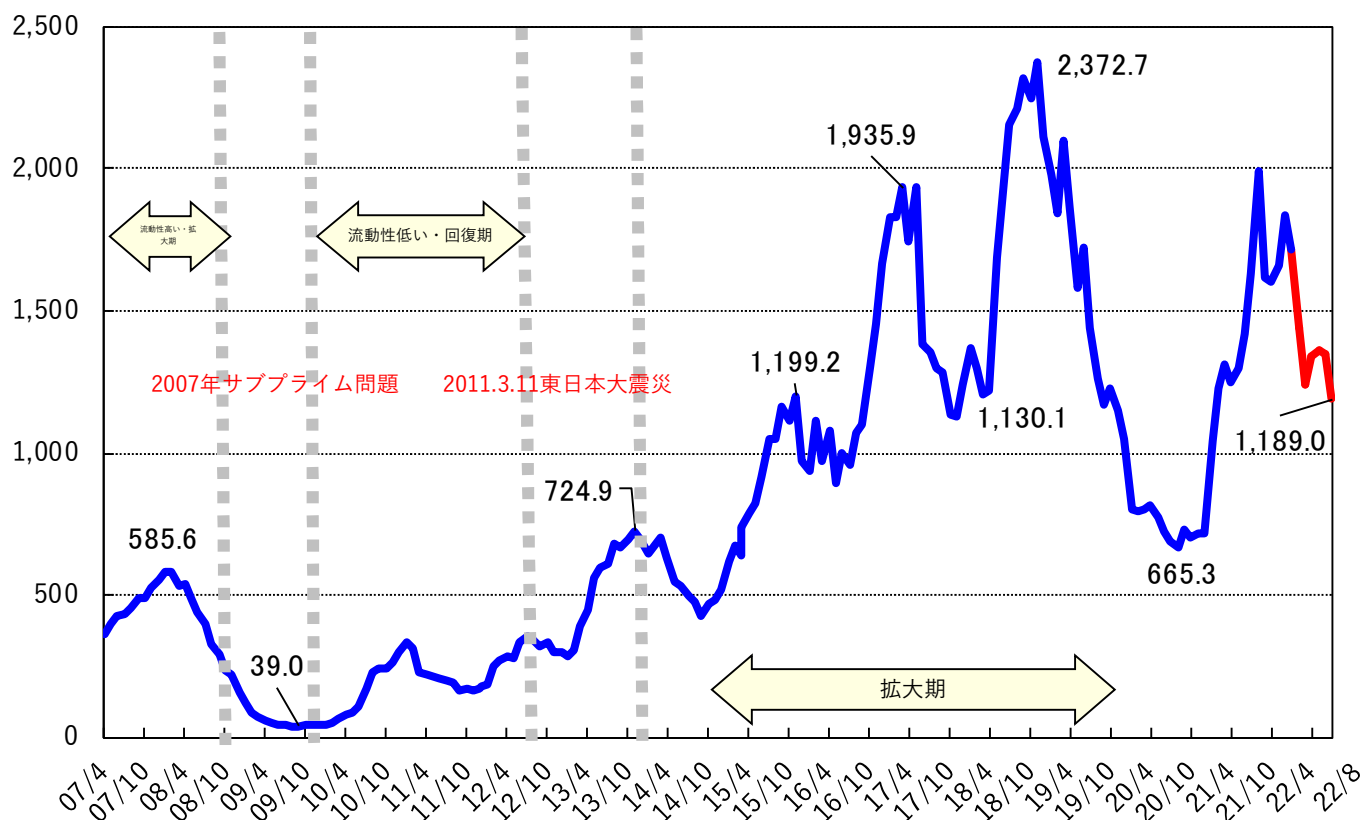
2022Q2の日銀短観DI(金融機関貸出態度)は2022Q1からやや上昇、既存REITの物件取得件数は例年よりやや減少へ。

- ◆ 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、2022年Q1では再び桁台に低下したものの、直近の2022年Q2ではやや持ち直している。
- ◆ J-REITによる不動産取引件数は、2022年Q1で取得69件・売却34件、Q2で取得42件・売却16件とヘルスケア&メディカル投資法人やケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人などを中心とした物件の取得が目立っている。
- ◆ 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て以降、大きな動きはない状況である。

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

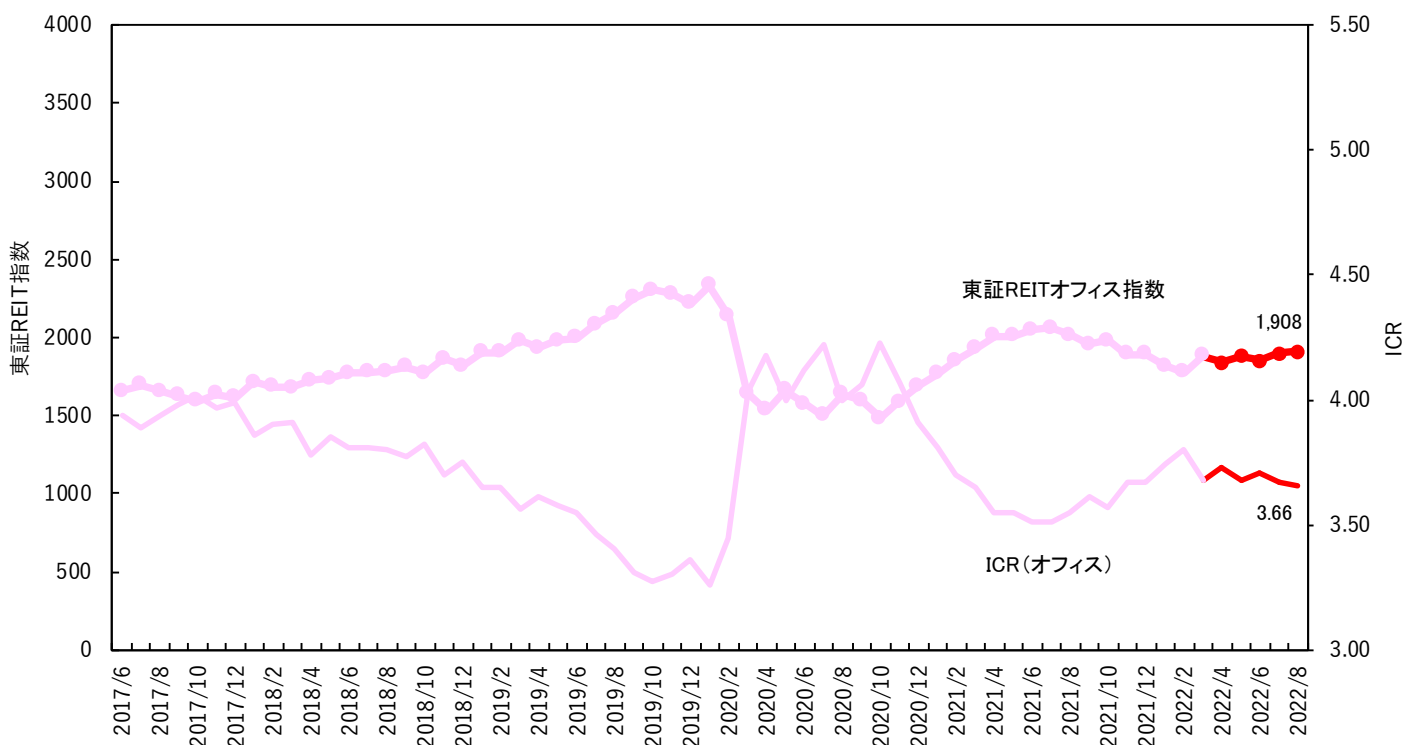
※指数値が高い(低い) ⇒ 流動性が高い(低い)

不動産流動性指数は取引件数の減少により低下傾向が継続。

- ◆ 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。その後、取引件数の増加とともに上昇傾向となったが、直近では取引件数が減少傾向となり流動性にも低下傾向がみられる。

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

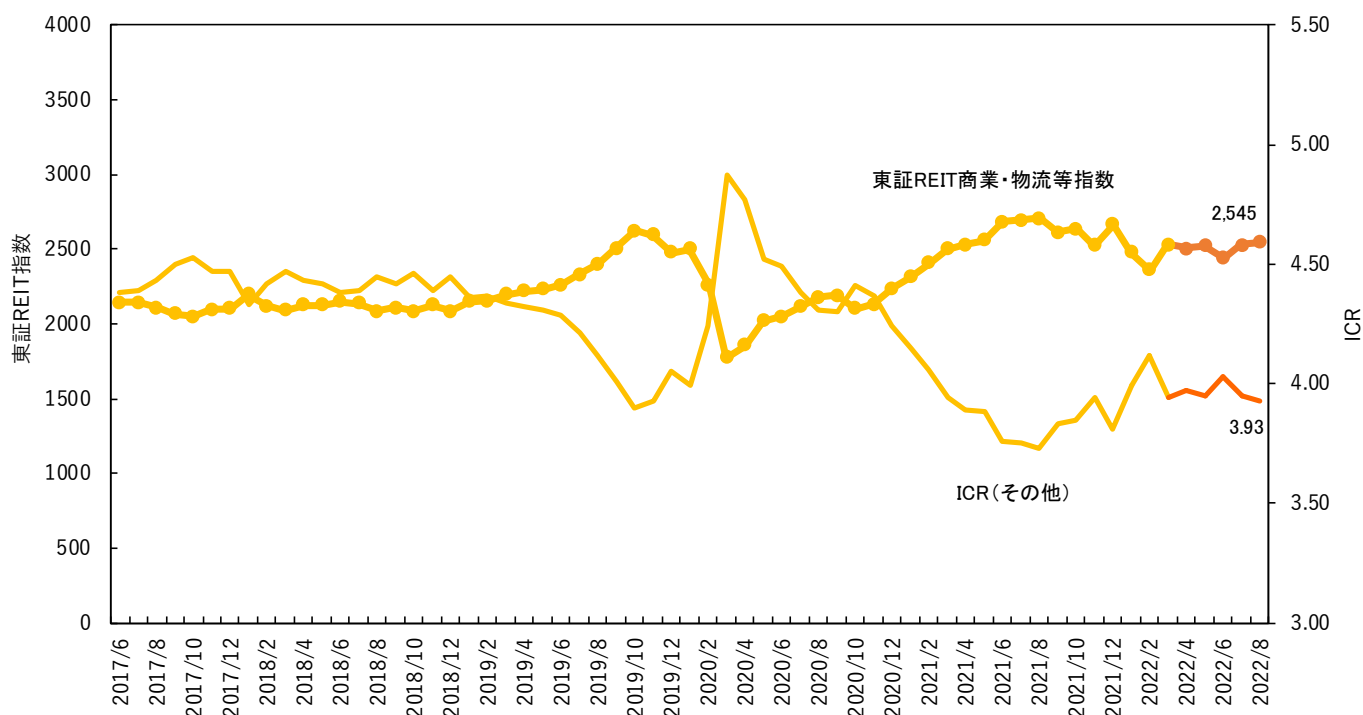
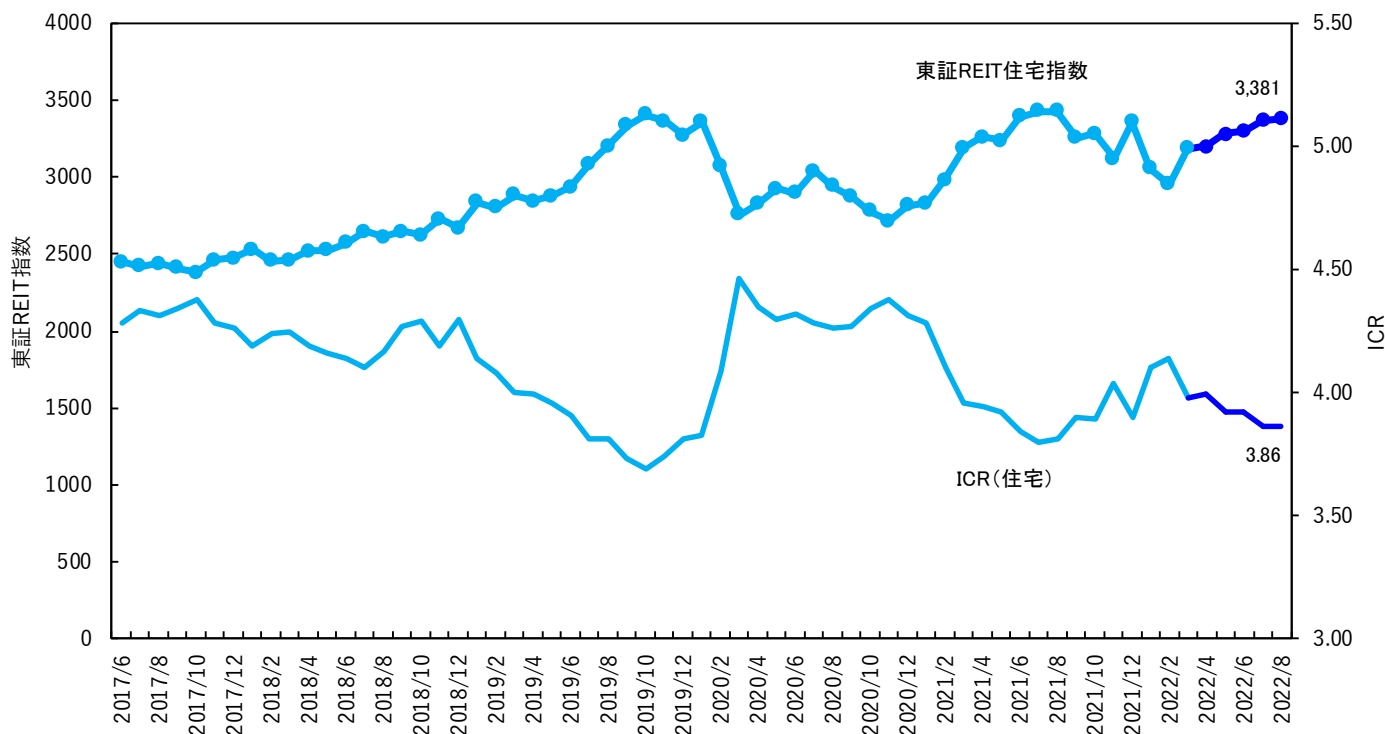
J-REIT価格が軟調に推移し、インプライドキャップレートは緩やかな上昇傾向。

- ◆ 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。米国の金利上昇等を背景として下落する場面もみられたものの、直近では若干の上昇傾向がみられる。
- ◆ 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。直近では投資口価格は堅調に推移し、オフィス、住宅、その他(商業・物流等)の全ての用途で若干の下落傾向にある。

(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所

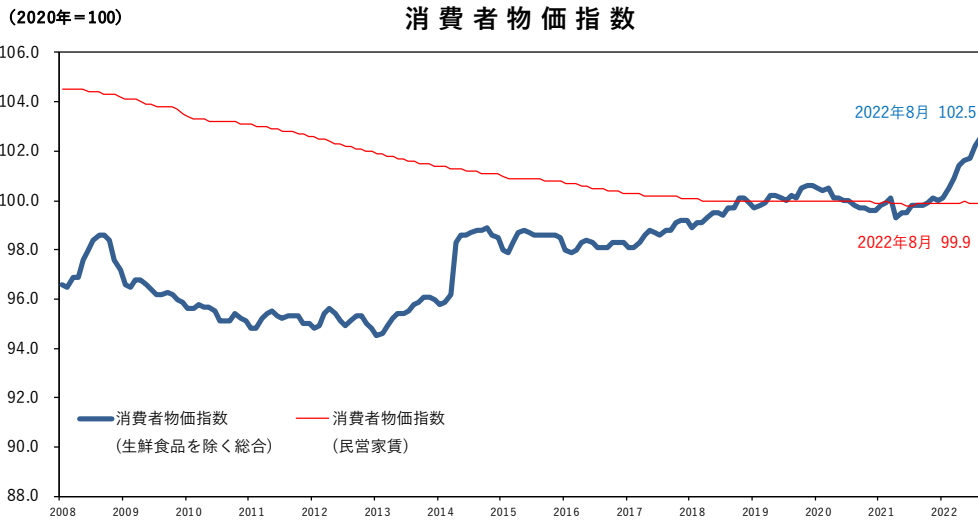
ICR：(株)ティーマックスによる査定

■ 東証REIT指数・ICRの推移 ②住宅、③商業・物流等

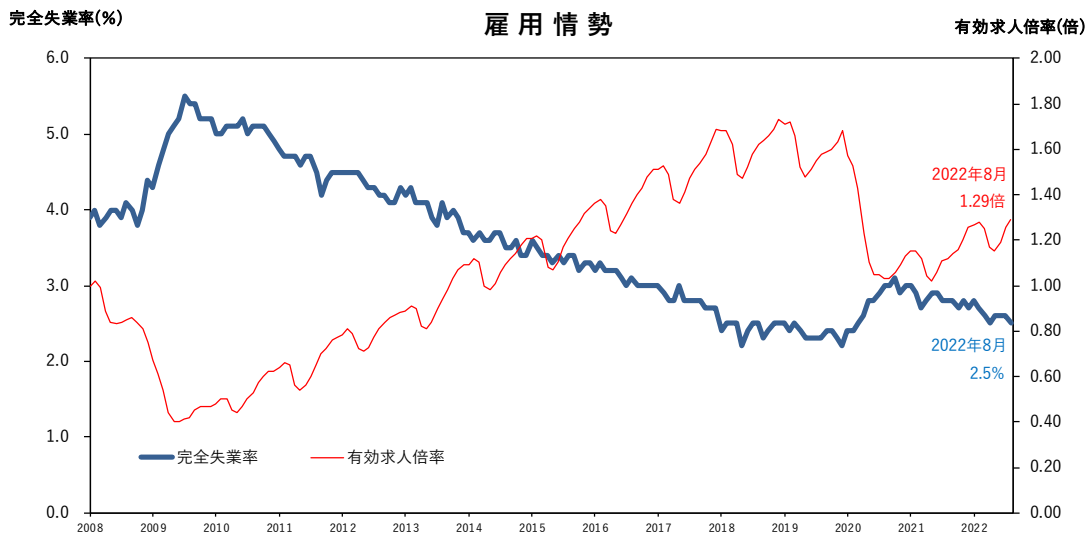


(出典) 東証REIT指数：東京証券取引所
ICR：(株)ティーマックスによる査定

■ 物価・雇用・金利等の動向(全国)



(出典) 総務省

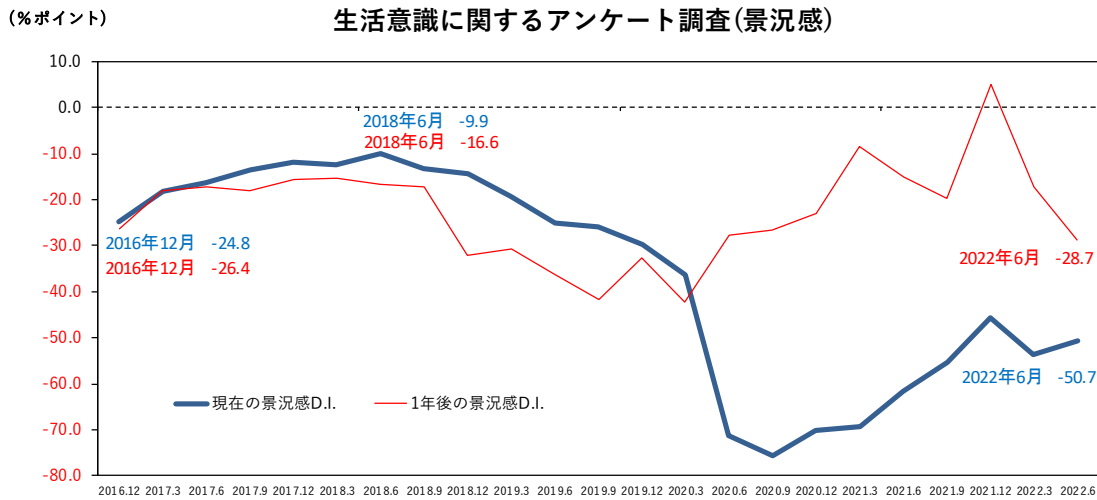


(出典) 総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

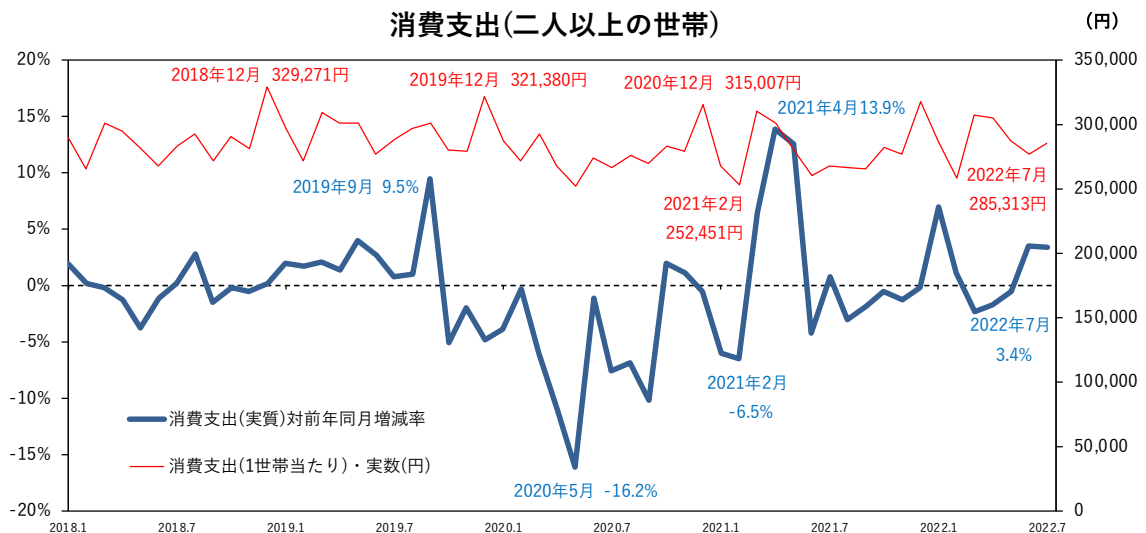


(出典) 日本銀行

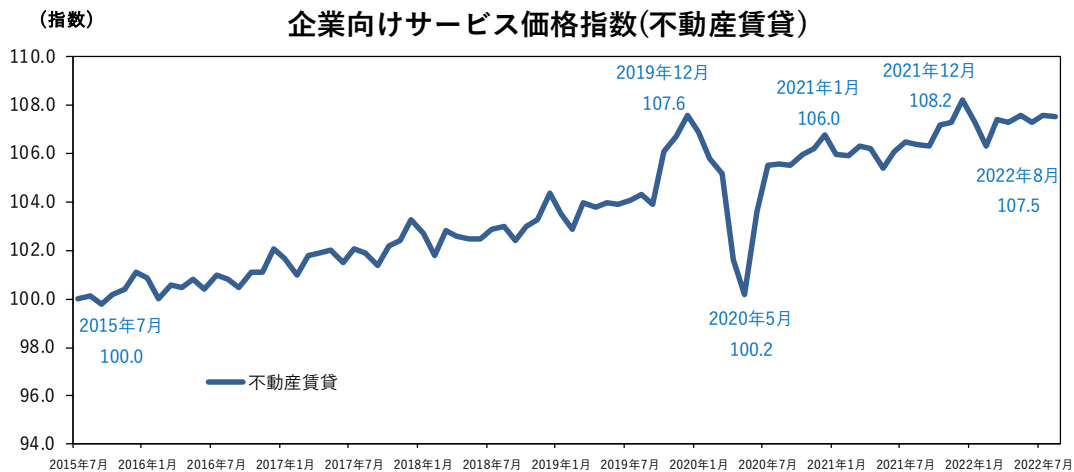
■ 景況感・消費支出・不動産賃貸の動向



(出典) 日本銀行

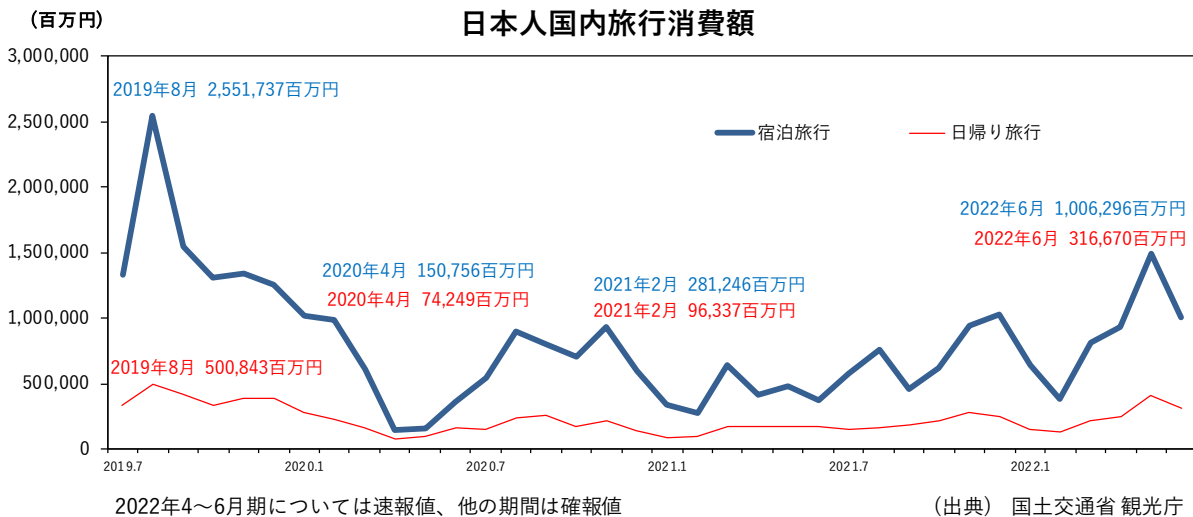
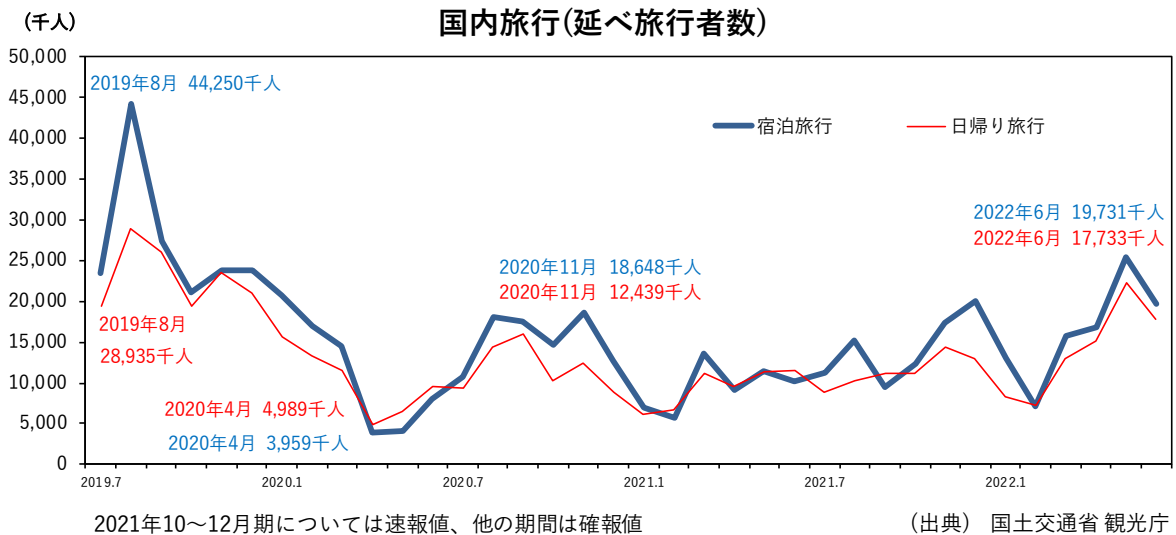
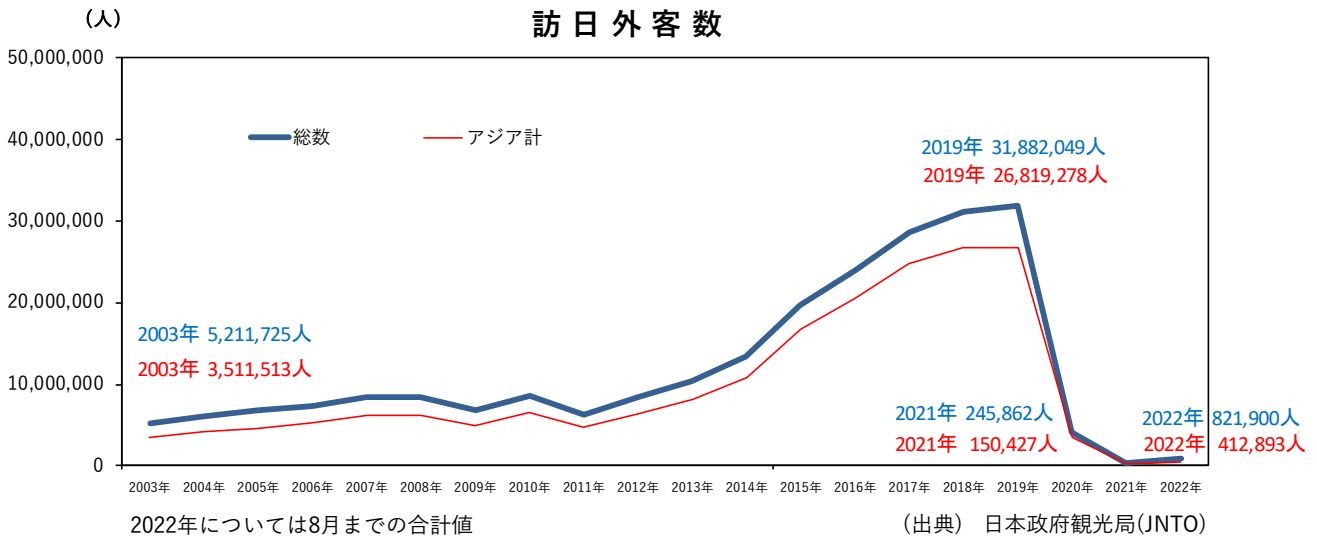


(出典) 総務省「家計調査」



(出典) 日本銀行

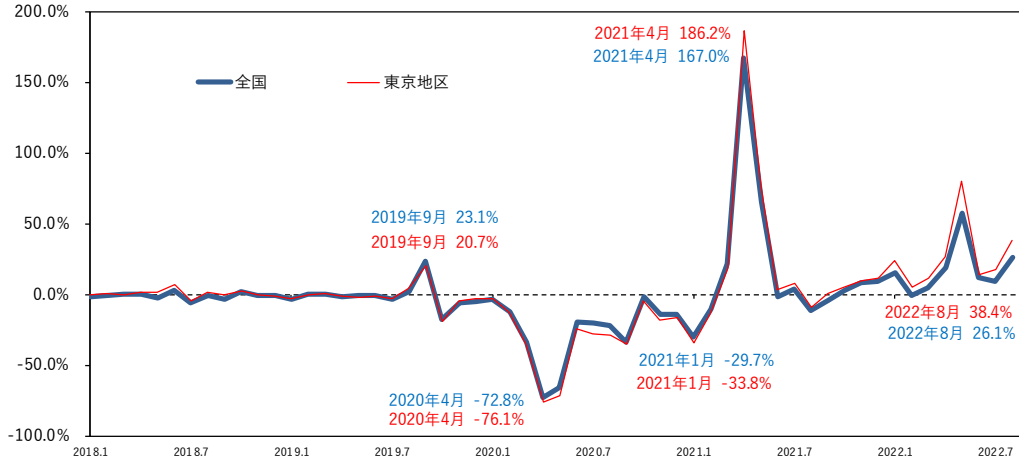
■ 旅行・観光消費の動向(国内)



■ 店舗売上の動向(全国)

売上高対前年増減率
(店舗数調整後)

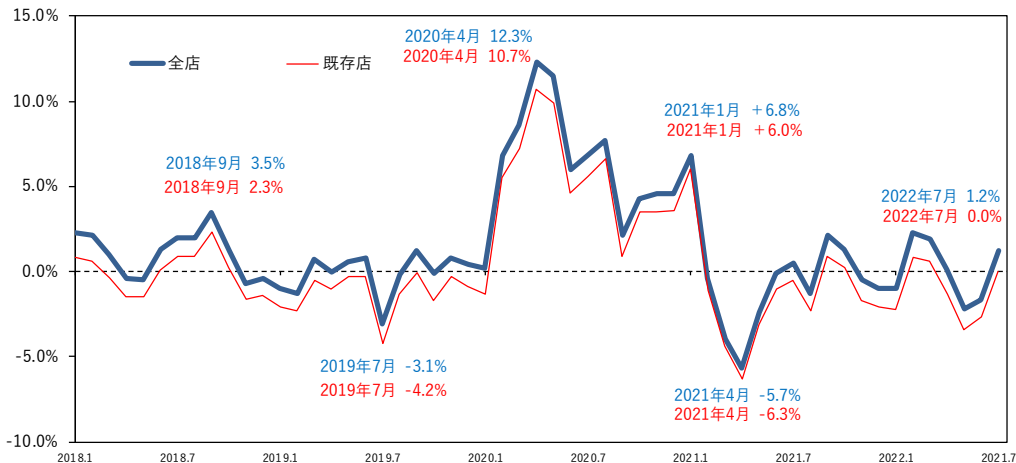
百貨店



(出典) 一般財団法人日本百貨店協会

(売上高前年同月比)

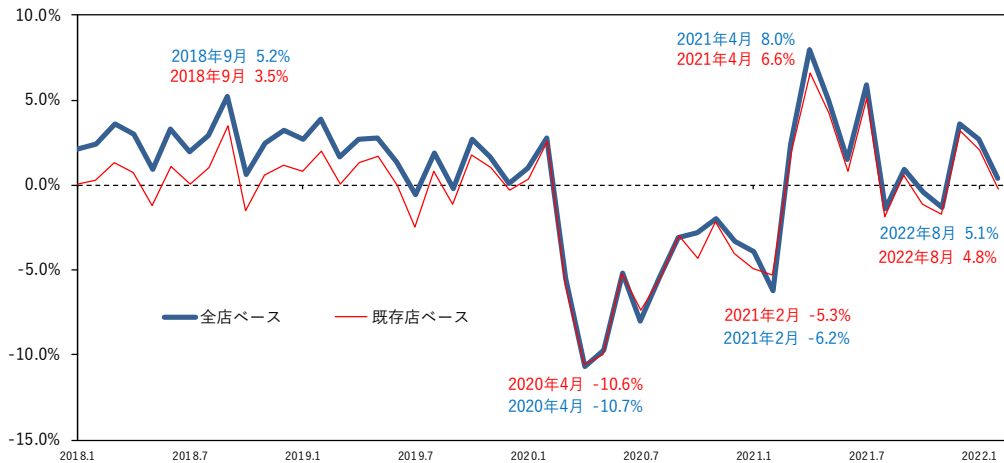
スーパーマーケット



(出典) 一般財団法人日本スーパーマーケット協会

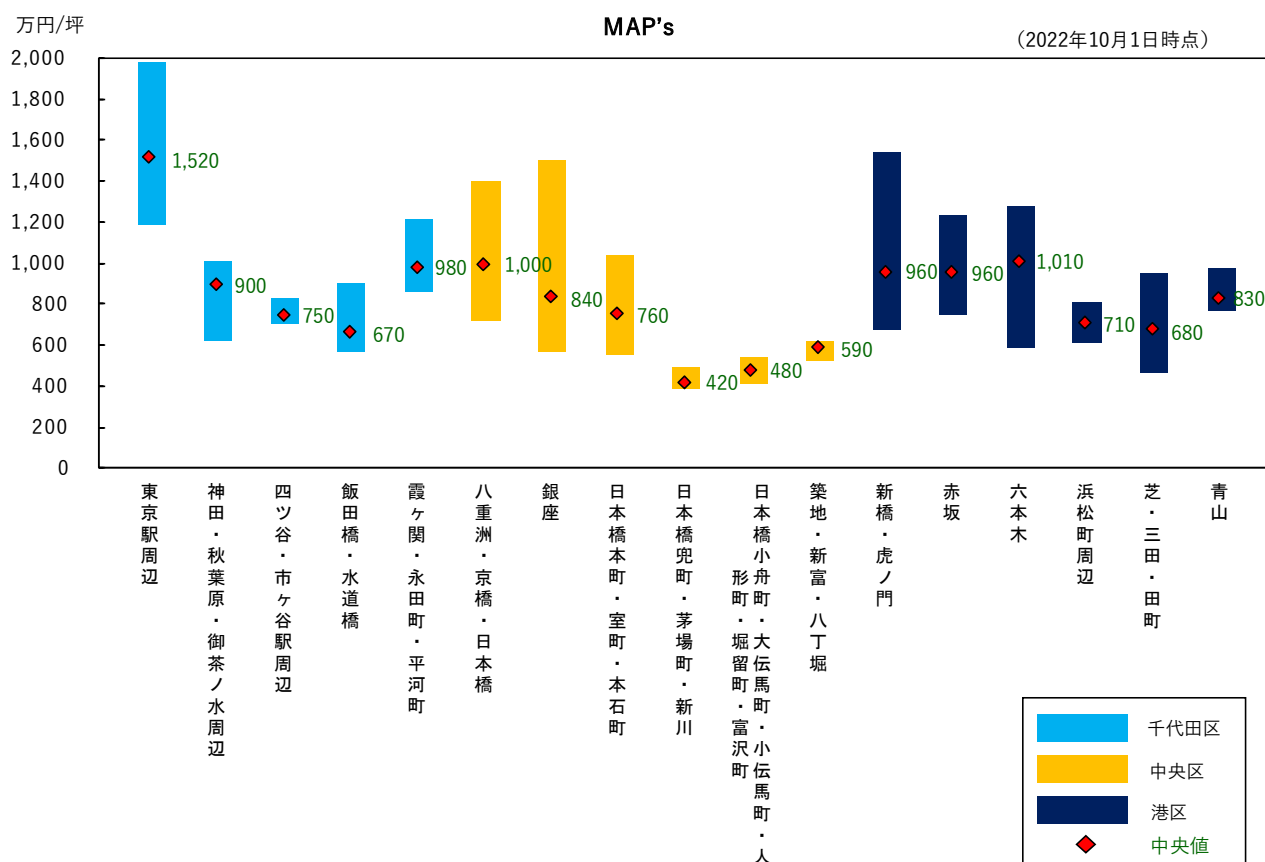
(売上高前年同月比)

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

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いるが、一部では賃料の下落により有効坪単価の中央値がやや低下したエリアも見られた。当初、新型コロナウイルスの影響は限定的と見ていたオフィスオーナーも、空室率の上昇により賃料やフリーレント期間の見直しを迫られるケースが出てきており、今後オフィスの大型供給があるエリアについては、有効坪単価が下落する可能性も考えられる。

◆千代田区

「東京駅周辺」エリアは中央値1,520万円/坪(±0万円/坪)。

◆中央区

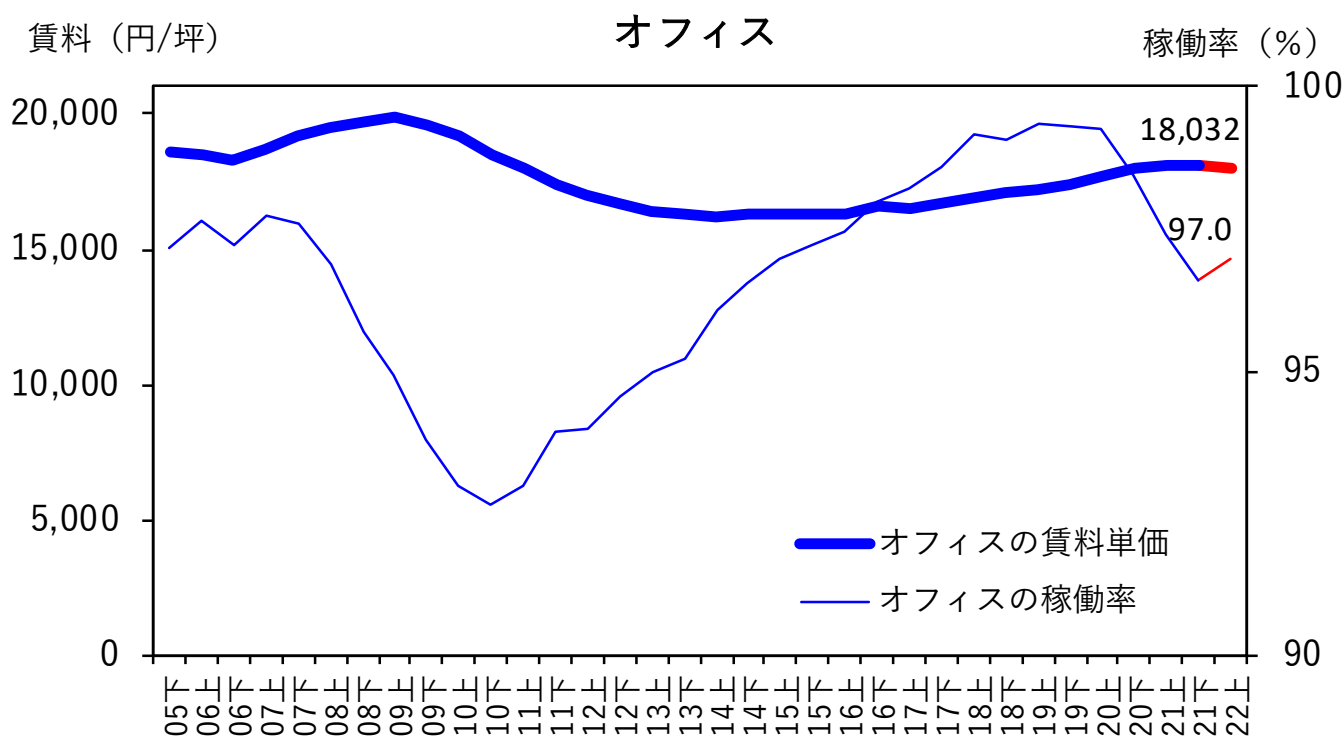
「八重洲・京橋・日本橋」エリアは中央値1,000万円/坪(±0万円/坪)。

◆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1,010万円/坪(▲40万円/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



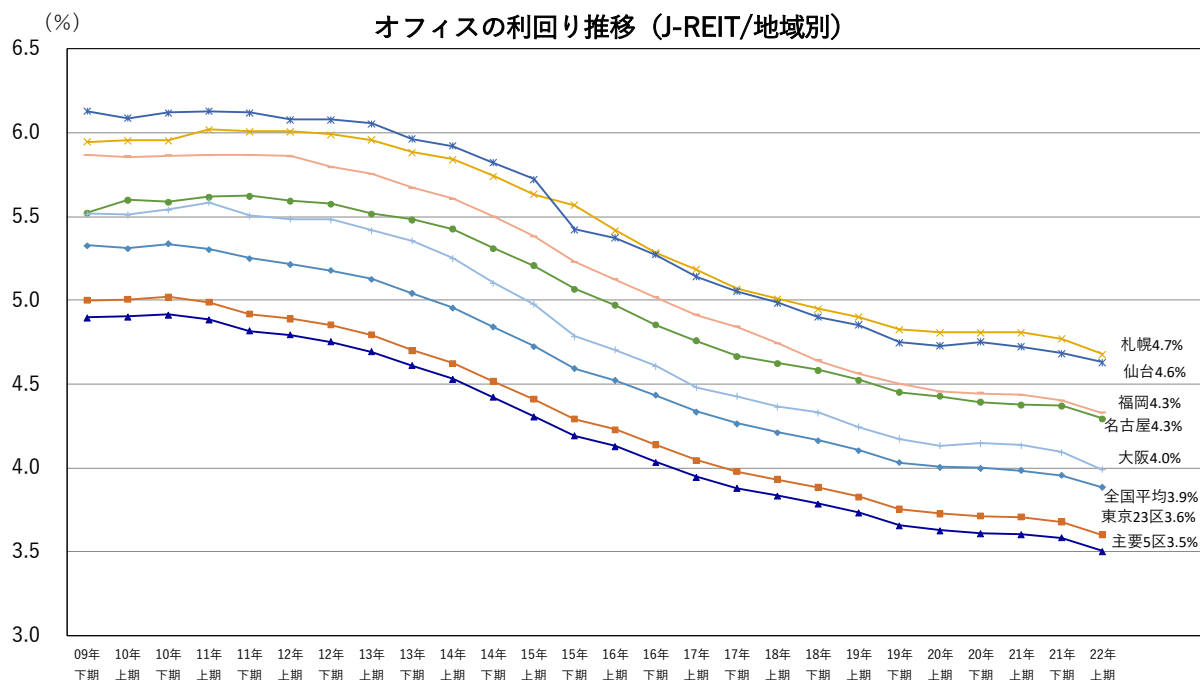
◆ 22年上期におけるオフィスの稼働率は97.0%と、前期の96.6%から0.4%上昇している。賃料については概ね横ばいとなっている。

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

■ 【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、2022年1月時点の6.26%から2022年6月時点で6.39%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、同時点で大阪が4.75%から5.01%、福岡が4.45%から5.18%、名古屋が5.60%から5.85%と上昇が続いている。その一方で、仙台では6.09%から4.86%と1%超の低下、札幌では2.37%から2.33%と前回調査から空室率の低下が続いている（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12月で1.17倍、2022年3月で1.22倍、2022年6月で1.27倍と2021年5月から上昇が続いている。

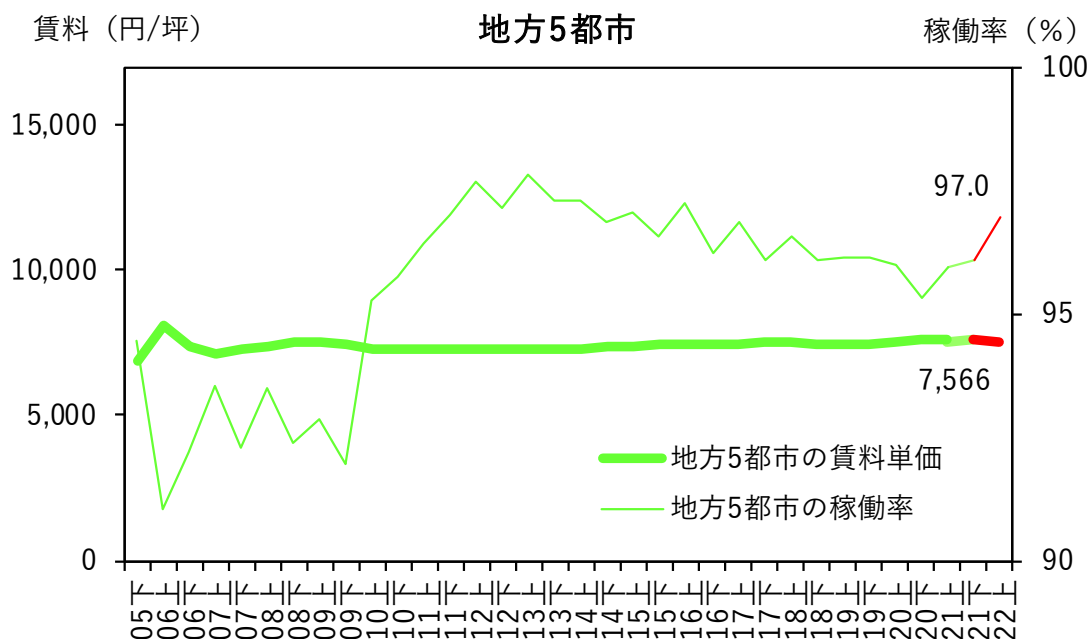
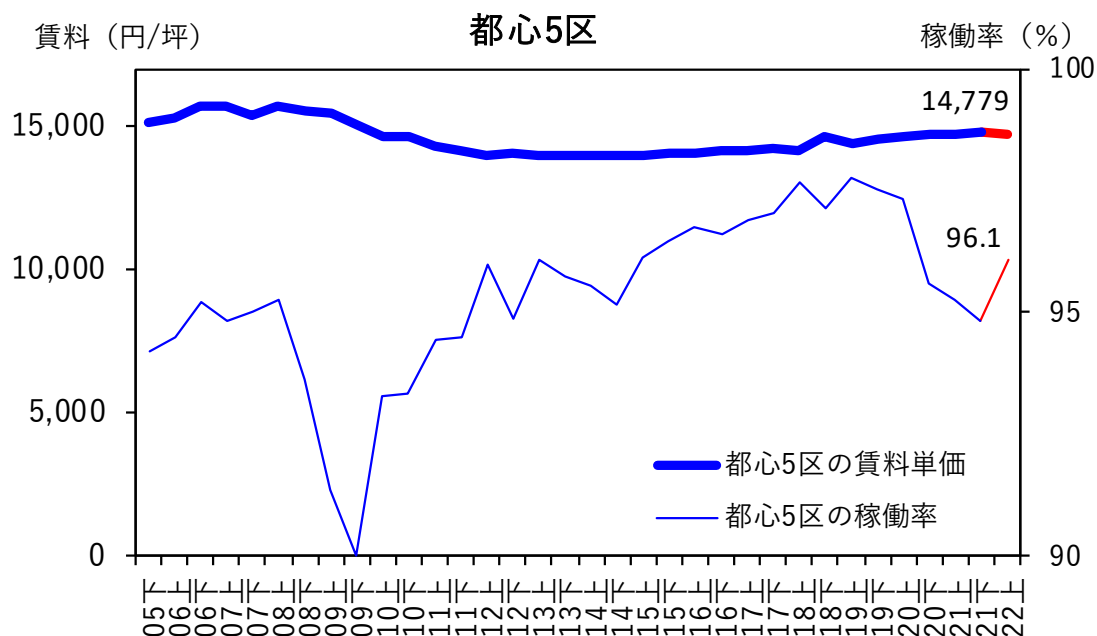
◆ オフィスの利回り推移

22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

■ 【レジデンス】 エリア別の賃料単価及び稼働率の推移



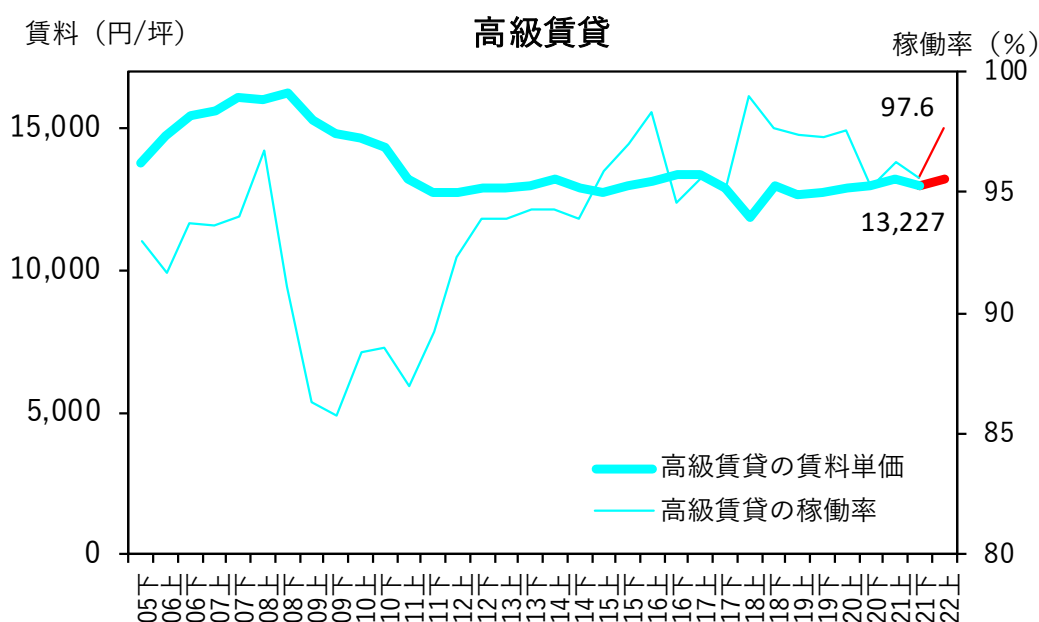
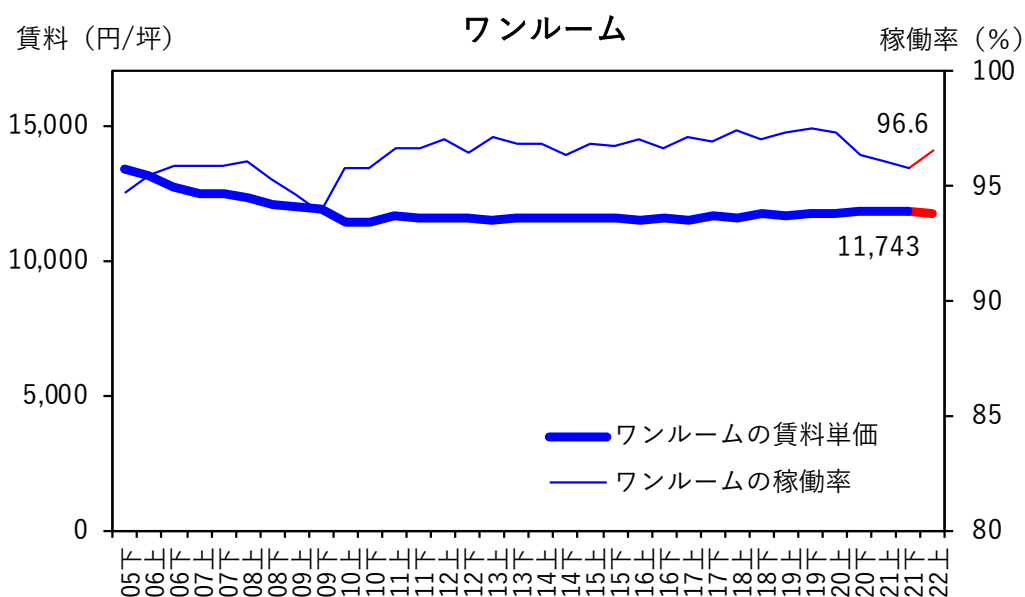
◆レジデンスの賃料・稼働率をエリア別にみると、都心5区の22年上期の稼働率が96.1%と前期94.8%からやや上昇している。地方5都市の22年上期の稼働率は97.0%と前期96.1%からやや上昇している。賃料については都心5区、地方5都市ともに概ね横ばいで推移している。

注1) 2022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

■ 【レジデンス】 タイプ別の賃料単価及び稼働率の推移



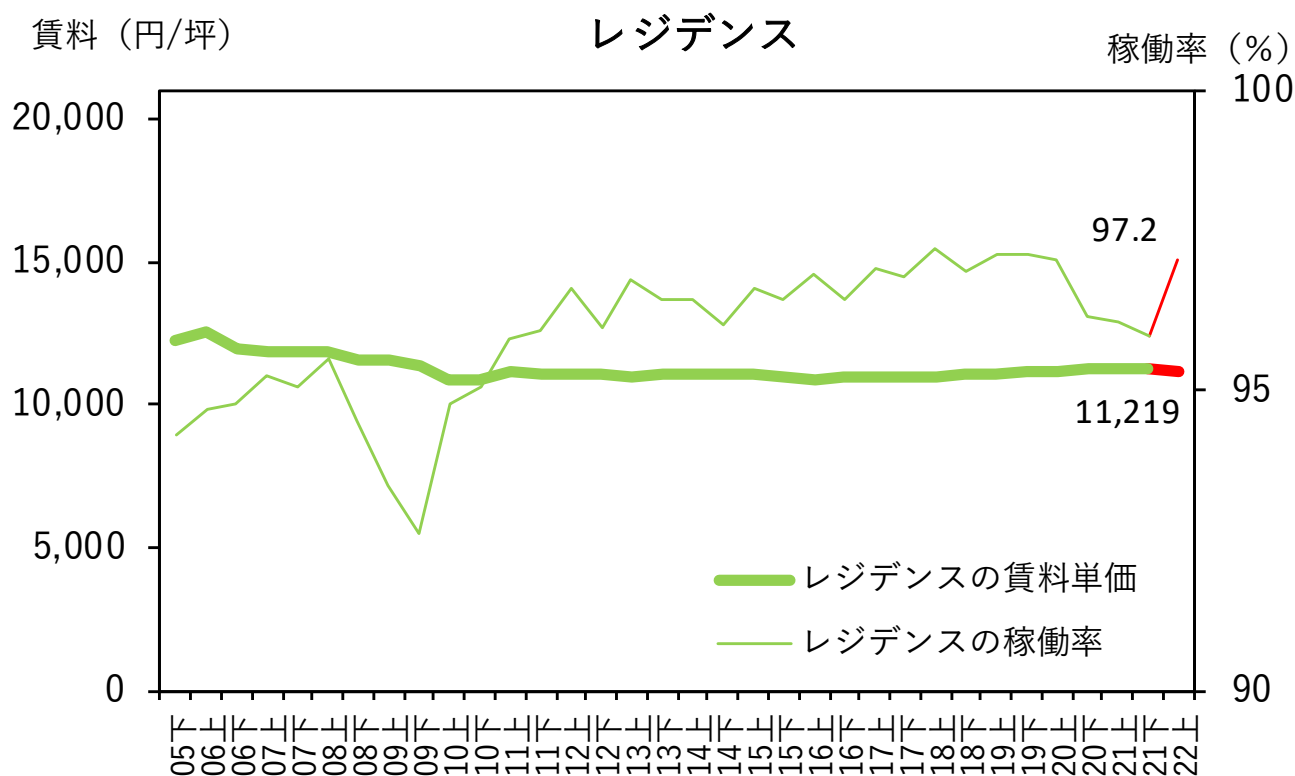
- ◆ 21年下期において、ワンルーム(40㎡未満)の稼働率は96.6%と、前期95.8%からやや上昇している。同タイプの賃料は11,743円/坪と概ね横ばいで推移している。
- ◆ 高級賃貸(90㎡以上かつ戸当たり月額賃料20万円以上)の稼働率は97.6%と、前期95.6%から2.0%上昇している。同タイプの賃料は13,227円/坪で増加に転じている。

注1) 2022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

■ 【レジデンス】 賃料単価・稼働率



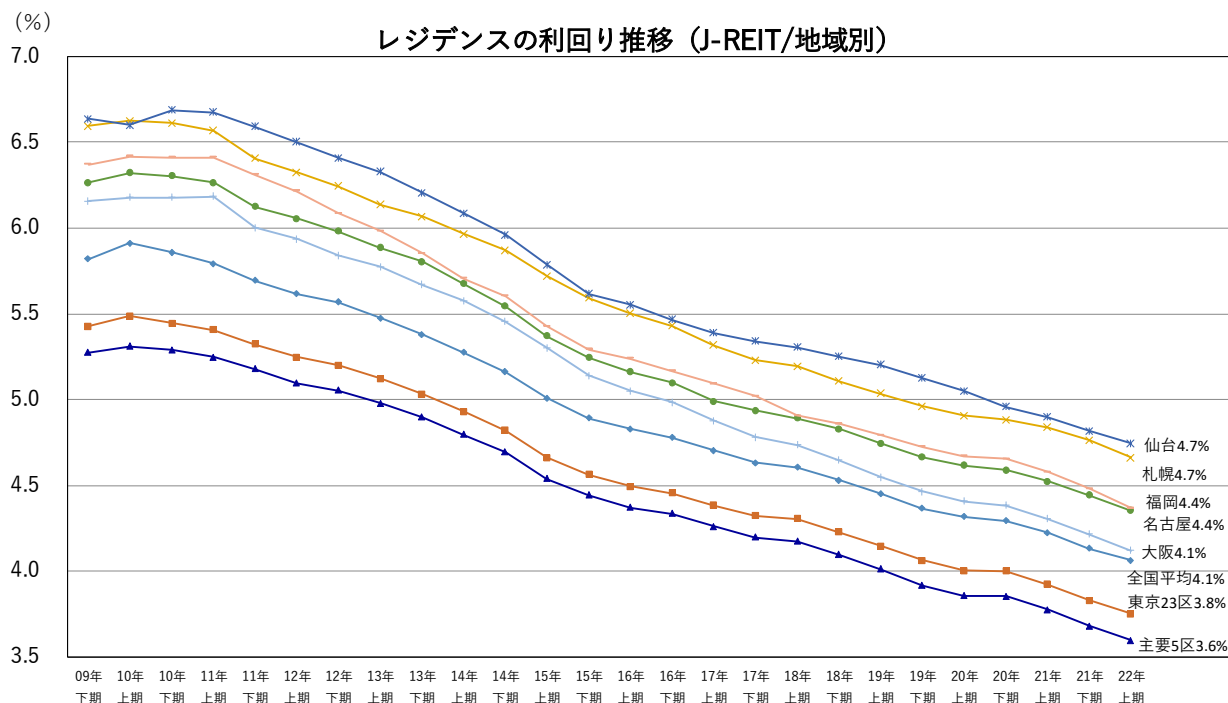
- ◆ 22年上期におけるレジデンスの稼働率は97.2%で前期の95.9%から1.3%上昇している。賃料は10年下期頃から11,000円前後/坪で推移しており、概ね横ばいとなっている。

注1) 2022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

■ 【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、2022年1～6月の半年間の貸家着工数は約16.5万戸、同期前年比+7.45%と着工数は引き続き増加している。

大学の講義や就職活動のオンライン化、リモートワークが浸透してきた中で、対面授業の再開や出勤の必要性を見直す企業も出てきている。東京都では区部を中心とした人口の転出が続いていたが、2022年4月の転入シーズンに入ると減少は落ち着き、その後は徐々に増加傾向に転じつつある。

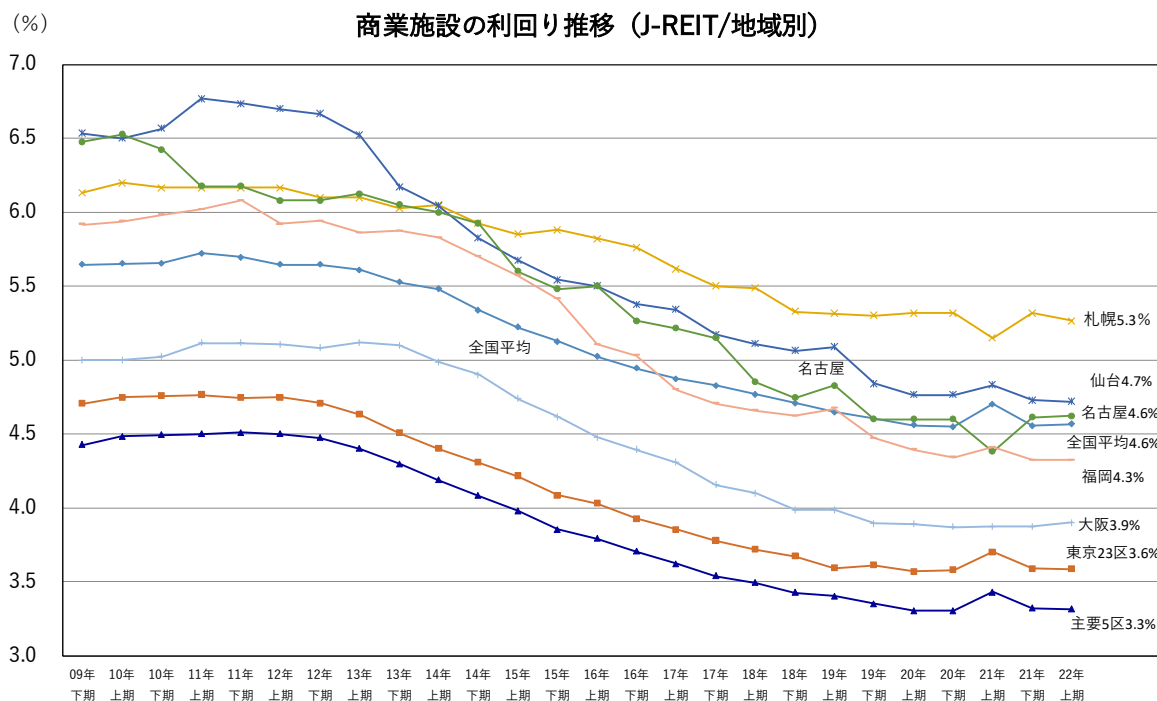
◆レジデンスの利回り推移

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。22年上期は、全国平均・東京23区・名古屋以外のエリアで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、2022年1～6月の6ヵ月間の業態別の売上高は、百貨店2.5兆円(前年同期比+14.8%)、スーパー7.3兆円(前年同期比+0.1%)、コンビニエンスストア5.8兆円(前年同期比+2.6%)となった。どの業態も前年同期比を上回ったが、特に百貨店の復調が顕著となっている。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、2022年1～6月(6月分は中東地域など一部の国の数値を除く)の訪日外客数は約51万人(前年同期比+527%)、水際対策の一部緩和により2022年4月から10万人/月を超える訪日客を記録しており、前年同期比を大きく上回った。2022年1～6月の訪日外国人旅行消費額は、調査空港を4～5空港(東京・成田・中部・関西国際空港、福岡空港、2022年1～3月については中部国際空港を除く4空港)に限定して調査が実施され、1～3月の試算値が352億円、4～6月の試算値が1,047億円となっている。

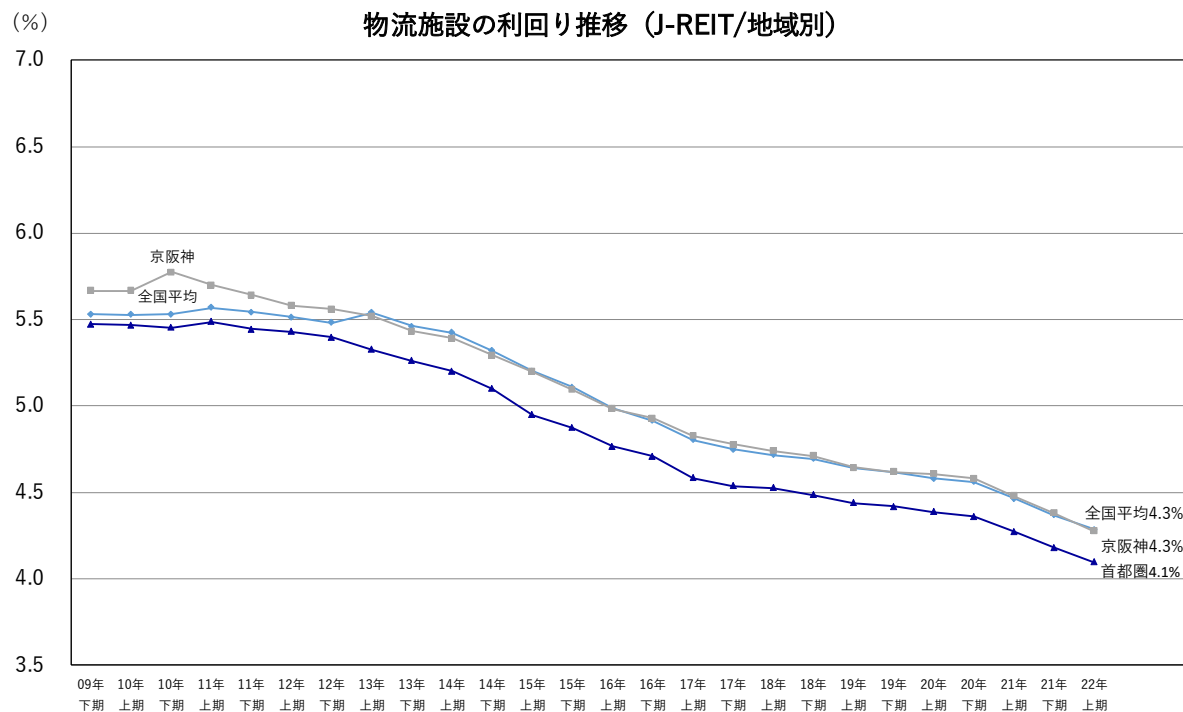
◆商業施設の利回り推移

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。
22年上期は、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

■ 【物流施設】 エリア別鑑定CAPレート推移



◆ 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、2022年3月末は3.0%で2021年12月末の1.8%から1.2%の上昇、2022年6月末は4.0%と3月末から1.0%の上昇となった。

これについては、2022年1月から2022年6月末までに約1,230,000㎡の新規供給が行われたことが一因と考えられ、長らく続いていた需給のひっ迫もやや緩和されてきているが、賃料の上昇傾向は今後も継続していく見通しである。

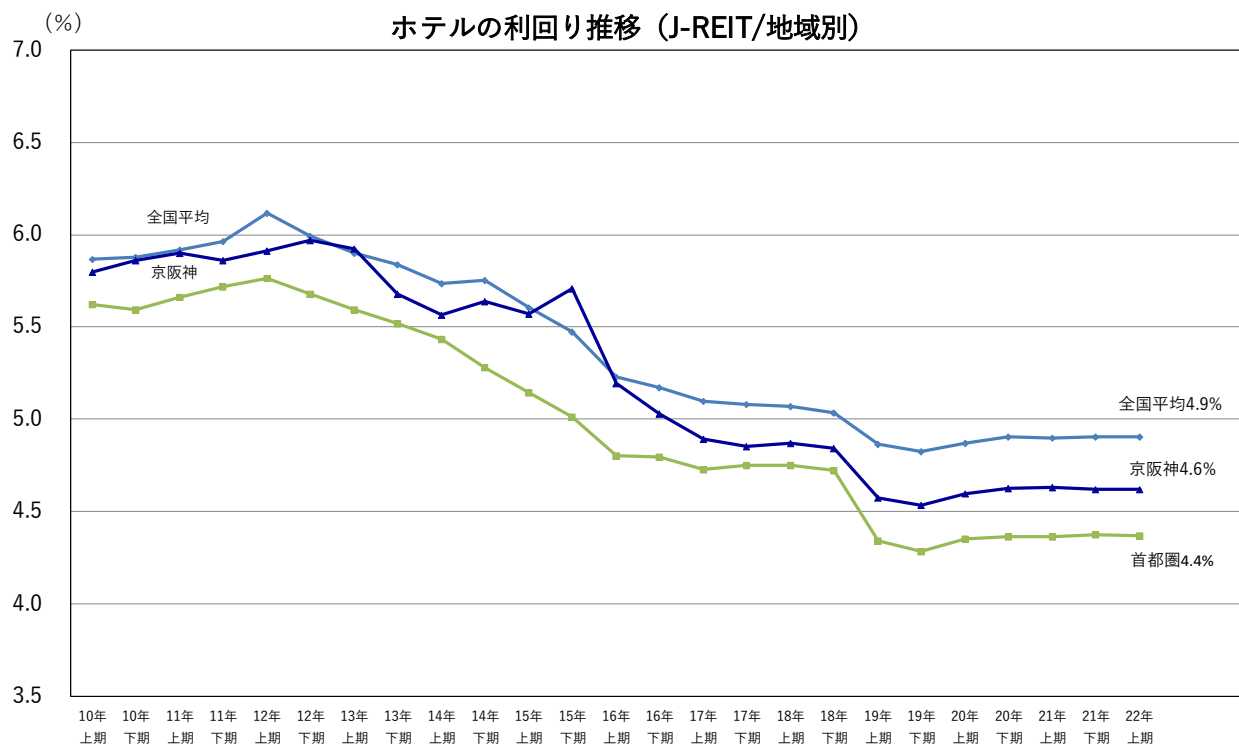
◆ 物流施設の利回り推移

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

■ 【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)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年から2021年に前年比で激減した。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8月は5ヶ月連続で10万人を上回り、累計で前年同月比+374.4%の約82.2万人であった。2022年3月以降は観光目的以外の新規入国が一定条件下で再開され、6月10日から1日2万人の上限の範囲内で観光目的の入国者の受け入れを再開した。その後も2022年10月11日から入国者数1日5万人の上限を撤廃することが発表されるなど、段階的に平時同様の受け入れを目指す政府方針が出ており、今後のインバウンド回帰が期待される。

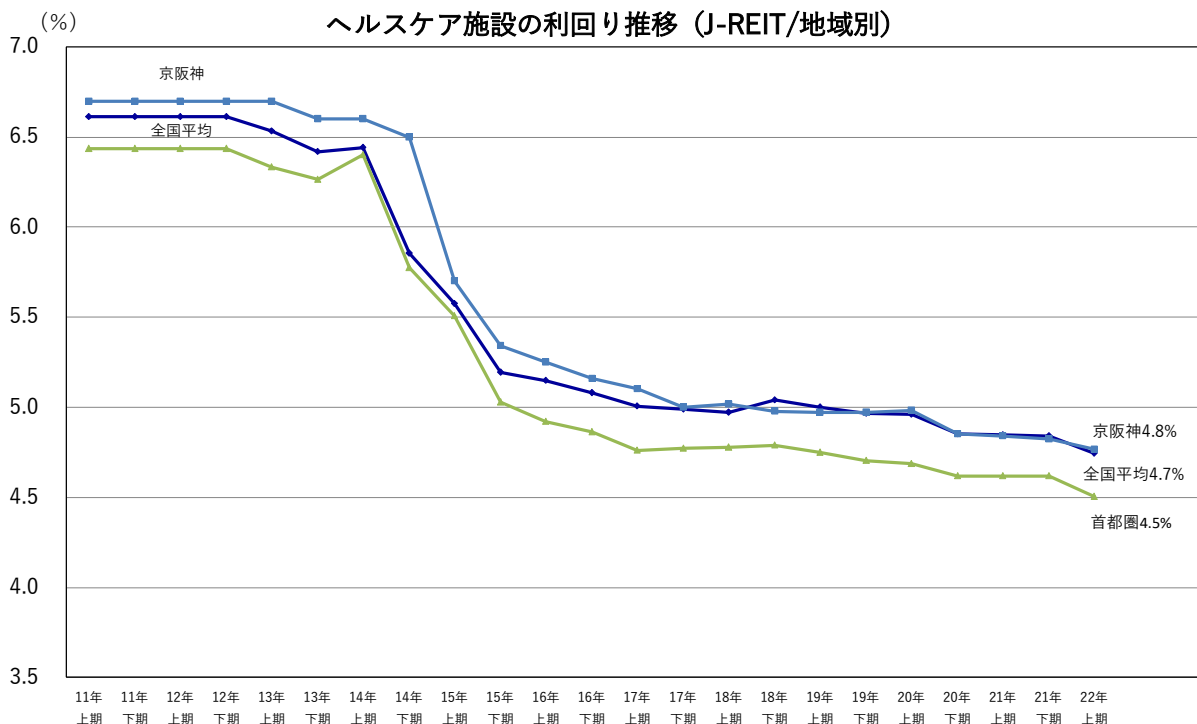
◆ホテルの利回り推移

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、京阪神以外、0.1%の下落となっている。

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 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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	北広島-2	北海道北広島市共栄町4丁目8番23	29,800	38,500	29.2
2	北広島-3	北海道北広島市稲穂町東6丁目1番14	36,800	47,500	29.1
2	北広島-4	北海道北広島市若葉町3丁目3番4	26,500	34,200	29.1
4	江別-10	北海道江別市野幌東町43番16	44,300	55,500	25.3
5	恵庭-5	北海道恵庭市島松東町2丁目197番 『島松東町2-7-17』	20,800	26,000	25.0
6	江別-8	北海道江別市野幌町7番21外	46,700	58,300	24.8
6	石狩-4	北海道石狩市花川南1条2丁目187番	24,600	30,700	24.8
6	江別-4	北海道江別市元江別820番22	21,800	27,200	24.8
6	恵庭-4	北海道恵庭市柏木町3丁目549番147 『柏木町3-10-18』	20,200	25,200	24.8
10	恵庭-3	北海道恵庭市黄金北4丁目12番2	29,500	36,800	24.7

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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	中野-11	中野区新井2丁目48番27 『新井2-8-10』	661,000	698,000	5.6
2	立川-8	立川市曙町3丁目5番7 『曙町3-2-10』	371,000	390,000	5.1
3	府中-16	府中市緑町1丁目18番13	420,000	441,000	5.0
3	調布-9	調布市調布ヶ丘1丁目28番4	443,000	465,000	5.0
5	稲城-5	稲城市大字東長沼字1号46番7	223,000	234,000	4.9
6	中央-3	中央区晴海5丁目1番4 『晴海5-1-9』	1,070,000	1,120,000	4.7
6	調布-1	調布市調布ヶ丘1丁目16番23	403,000	422,000	4.7
8	新宿-10	新宿区戸山1丁目43番260 『戸山1-7-4』	673,000	703,000	4.5
8	府中-13	府中市幸町1丁目25番3	335,000	350,000	4.5
10	豊島-9	豊島区高田3丁目770番1 『高田3-32-7』	843,000	880,000	4.4

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	北広島5-4	北海道北広島市美沢1丁目1番3外	44,000	55,000	25.0
2	北広島5-3	北海道北広島市中央6丁目8番10	46,000	57,000	23.9
3	恵庭5-1	北海道恵庭市漁町159番	30,000	36,800	22.7
4	江別5-5	北海道江別市野幌住吉町18番1外	33,200	40,500	22.0
4	千歳5-4	北海道千歳市花園7丁目78番外 『花園7-13-13』	41,000	50,000	22.0
6	木更津5-5	千葉県木更津市金田東6丁目27番6	58,000	69,500	19.8
6	千歳5-1	北海道千歳市東雲町1丁目6番4	51,500	61,700	19.8
8	千歳5-2	北海道千歳市末広2丁目122番2外内 『末広2-6-3』	61,000	73,000	19.7
9	江別5-3	北海道江別市元町32番5	28,100	33,600	19.6
10	石狩5-2	北海道石狩市花川南4条2丁目271番8外	29,300	34,800	18.8

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	足立5-4	足立区千住3丁目70番2	1,460,000	1,550,000	6.2
2	足立5-5	足立区千住旭町45番2外 『千住旭町40-22』	1,340,000	1,420,000	6.0
3	中野5-7	中野区中野5丁目30番7 『中野5-64-9』	4,880,000	5,170,000	5.9
4	足立5-1	足立区千住仲町78番16 『千住仲町24-2』	522,000	550,000	5.4
5	荒川5-1	荒川区東日暮里3丁目1338番1外 『東日暮里3-43-9』	810,000	853,000	5.3
6	中野5-4	中野区中央4丁目34番15 『中央4-27-5』	1,150,000	1,210,000	5.2
7	中野5-6	中野区新井1丁目91番6 『新井1-2-12』	1,180,000	1,240,000	5.1
7	荒川5-4	荒川区西日暮里2丁目413番10 『西日暮里2-26-10』	1,580,000	1,660,000	5.1
7	荒川5-7	荒川区南千住5丁目18番7 『南千住5-37-3』	771,000	810,000	5.1
10	板橋5-1	板橋区板橋1丁目13番6外 『板橋1-13-7』	922,000	968,000	5.0
10	府中5-4	府中市宮西町5丁目9番4外	600,000	630,000	5.0

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	菊陽9-1	熊本県菊池郡菊陽町大字原水字南下原1333番1	34,200	45,000	31.6
2	豊見城9-1	沖縄県豊見城市字豊崎3番62	107,000	133,000	24.3
3	菊池9-1	熊本県菊池市旭志川辺字四東沖1126番7	9,700	12,000	23.7
4	大津9-1	熊本県菊池郡大津町大字室字狐平1576番1	15,300	18,300	19.6
5	船橋9-1	千葉県船橋市西浦2丁目6番2外 『西浦2-14-1』	139,000	166,000	19.4
6	市川9-1	千葉県市川市高谷新町9番5外	140,000	167,000	19.3
7	北広島9-1	北海道北広島市大曲工業団地3丁目5番1	21,000	25,000	19.0
8	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』	101,000	119,000	17.8
9	広川9-1	福岡県八女郡広川町大字日吉523番3外	19,700	23,000	16.8
10	福岡東9-2	福岡県福岡市東区多の津2丁目7番22 『多の津2-6-2』	80,000	92,000	15.0

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	青梅9-1	青梅市末広町1丁目4番3	79,500	83,800	5.4
1	青梅9-2	青梅市今井3丁目4番22	92,000	97,000	5.4
3	大田9-2	大田区平和島3丁目13番3 『平和島3-1-11』	488,000	511,000	4.7
4	大田9-1	大田区京浜島2丁目7番27 『京浜島2-7-16』	307,000	319,000	3.9
5	江戸川9-1	江戸川区臨海町3丁目6番25 『臨海町3-6-3』	357,000	370,000	3.6
6	羽村9-1	羽村市神明台4丁目4番16外	94,300	97,600	3.5
7	江東9-1	江東区新砂2丁目626番3外 『新砂2-3-2』	435,000	450,000	3.4
8	江東9-2	江東区新木場4丁目12番12	312,000	322,000	3.2
9	足立9-1	足立区千住関屋町21番6 『千住関屋町11-21』	260,000	268,000	3.1
10	北9-1	北区堀船2丁目33番1外 『堀船2-33-11』	333,000	343,000	3.0
10	八王子9-2	八王子市石川町2968番9外	99,000	102,000	3.0

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	郡山-26	福島県郡山市字十貫河原56番22	23,000	21,000	△8.7
2	長野-24	長野県長野市豊野町豊野字沖478番20	35,600	32,700	△8.1
3	せたな-1	北海道久遠郡せたな町大成区都344番	6,300	5,800	△7.9
4	いわき-5	福島県いわき市平中平窪西高砂3番8	45,000	41,500	△7.8
5	芦別-2	北海道芦別市上芦別町30番169	2,700	2,500	△7.4
5	浦臼-1	北海道樺戸郡浦臼町字浦臼内182番49	2,700	2,500	△7.4
5	洞爺湖-2	北海道虻田郡洞爺湖町本町89番	8,100	7,500	△7.4
8	乙部-3	北海道爾志郡乙部町字花磯136番1	5,500	5,100	△7.3
9	奈井江-3	北海道空知郡奈井江町字奈井江748番84	3,450	3,200	△7.2
10	深川-2	北海道深川市納内町2丁目3528番19外 『納内町2-10-33』	2,800	2,600	△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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	%
1	東大和-4	東大和市湖畔2丁目1044番82	86,000	83,000	△3.5
2	日野-10	日野市平山6丁目27番15	74,000	72,000	△2.7
3	八王子-72	八王子市上恩方町1003番3	33,900	33,300	△1.8
4	大島-1	大島町差木地170番1	7,100	7,000	△1.4
5	日野-7	日野市南平1丁目30番4	149,000	147,000	△1.3
6	町田-9	町田市相原町字坂下480番121	89,000	88,000	△1.1
7	日野-3	日野市南平6丁目20番15	192,000	190,000	△1.0
8	町田-38	町田市本町田字乙五号3022番23	106,000	105,000	△0.9
8	日野-2	日野市百草971番62	107,000	106,000	△0.9
8	八王子-1	八王子市下柚木字一号12番104	110,000	109,000	△0.9
8	八王子-69	八王子市上川町1748番1	33,000	32,700	△0.9
8	八王子-45	八王子市上柚木字二十五号2261番3外	111,000	110,000	△0.9
8	日野-15	日野市南平2丁目19番6	113,000	112,000	△0.9
8	町田-29	町田市広袴2丁目15番4	114,000	113,000	△0.9

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	上砂川5-1	北海道空知郡上砂川町字上砂川町48番6 『中央1条1-1-6』	2,700	2,500	△7.4
2	大崎5-2	宮城県大崎市鳴子温泉字赤湯16番2	17,300	16,100	△6.9
2	妹背牛5-1	北海道雨竜郡妹背牛町字妹背牛382番2	5,800	5,400	△6.9
2	軽米5-1	岩手県九戸郡軽米町大字軽米第8地割 字大軽米59番1	17,400	16,200	△6.9
5	足寄5-1	北海道足寄郡足寄町南2条1丁目16番	14,700	13,700	△6.8
5	赤平5-1	北海道赤平市大町1丁目2番10	5,900	5,500	△6.8
5	香美5-1	兵庫県美方郡香美町香住区香住 字真新場881番1内	48,800	45,500	△6.8
8	武雄5-3	佐賀県武雄市北方町大字大崎 字九ノ坪1095番3外	31,600	29,500	△6.6
8	芦別5-1	北海道芦別市北2条東1丁目5番4	6,100	5,700	△6.6
10	幌延5-1	北海道天塩郡幌延町2条南1丁目2番1外	10,700	10,000	△6.5

■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3年	令和4年	変動率
			円/㎡	円/㎡	
1	大島5-1	大島町差木地54番1	10,100	9,800	△3.0
2	中央5-15	中央区銀座7丁目102番19外 『銀座7-3-14』	6,140,000	6,000,000	△2.3
3	八丈5-2	八丈町三根875番1	14,400	14,200	△1.4
4	新島5-1	新島村本村5丁目468番1 『本村5-5-17』	9,400	9,300	△1.1
5	中央5-8	中央区京橋2丁目4番5外 『京橋2-4-15』	15,200,000	15,100,000	△0.7
5	中央5-14	中央区銀座6丁目4番13外 『銀座6-8-3』	28,500,000	28,300,000	△0.7
5	中央5-27	中央区銀座7丁目205番14 『銀座7-16-7』	3,070,000	3,050,000	△0.7
8	中央5-5	中央区銀座7丁目5番2外 『銀座7-11-14』	7,800,000	7,750,000	△0.6
9	中央5-13	中央区銀座2丁目2番19外 『銀座2-6-7』	39,500,000	39,300,000	△0.5
10	千代田5-24	千代田区大手町1丁目5番39外 『大手町1-8-1』	25,600,000	25,500,000	△0.4
10	千代田5-1	千代田区丸の内3丁目2番外 『丸の内3-3-1』	26,900,000	26,800,000	△0.4

■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3年	令和4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	15,500	14,700	△5.2
2	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	10,300	9,830	△4.6
3	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	7,200	6,900	△4.2
4	豊岡9-1	兵庫県豊岡市九日市下町字下荒原171番1	23,500	22,700	△3.4
5	岩見沢9-1	北海道岩見沢市東町191番4外	3,000	2,900	△3.3
5	八幡浜9-1	愛媛県八幡浜市保内町須川53番1外2筆	36,800	35,600	△3.3
7	姫路9-1	兵庫県姫路市花田町高木字西中川原530番3	16,000	15,500	△3.1
7	郡山9-2	福島県郡山市田村町上行合字南川田47番2外	16,200	15,700	△3.1
9	会津若松9-1	福島県会津若松市神指町大字南四合 字幕内西321番5	11,100	10,800	△2.7
9	小豆島9-1	香川県小豆郡小豆島町苗羽字中筋甲2266番2	18,700	18,200	△2.7

■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

