

東海版

vol.4

DAIWA  
REAL ESTATE  
MARKET REPORT

## 目 次

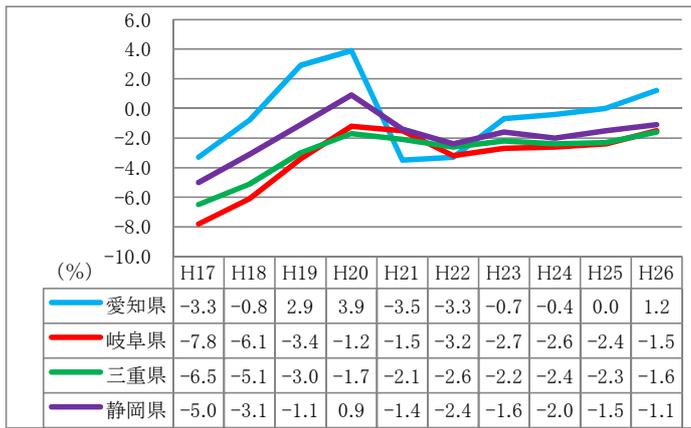
■地価公示における県別用途別地価動向.....	1
■地価公示における名古屋市の地価動向.....	1
■東海4県における土地取引件数.....	2
■東海4県における住宅着工件数.....	2
■高度利用地地価動向報告.....	2
■名古屋市における市場動向.....	3
□名古屋市におけるオフィス空室率	
□名古屋市におけるオフィス平均募集賃料	
□名駅エリアにおけるオフィス新規供給	
■期待利回り動向（名古屋市）.....	5
■J-REIT主要売買事例.....	5
■東海版 トピック.....	6

地価公示（各年1月1日時点）における県別用途別地価動向

国土交通省が発表した平成26年1月1日時点での地価変動率を県別にみると、再開発が進む名駅エリアの上昇等がけん引し、愛知県の商業地は6年ぶりに上昇に転じた。住宅地についても名古屋市中心部や西三河地区を中心に2年連続で上昇している。一方、岐阜県、三重県及び静岡県では、住宅地、商業地とも昨年引き続き連続のマイナスとなったが、ともに下落幅が縮小し、上昇地点も増加した。

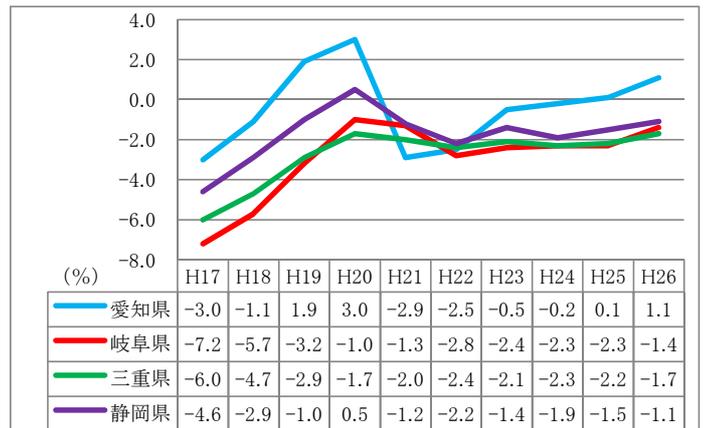
国土交通省が発表した平成26年第1四半期（平成26年1月1日～平成26年4月1日）の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）では、名古屋市内の調査地点において、全ての地点で上昇となった。

全用途平均



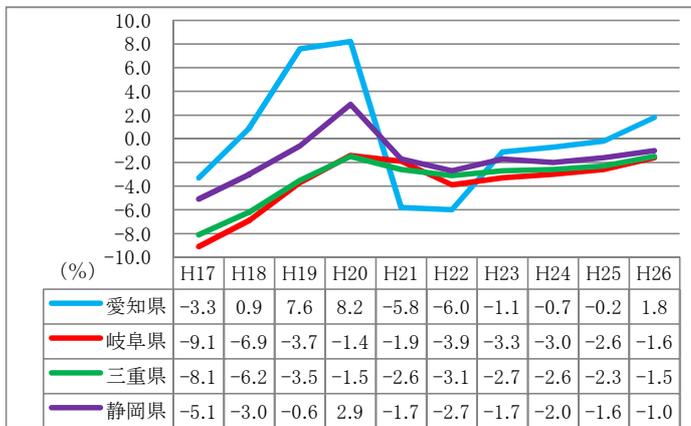
単位:%

住宅地



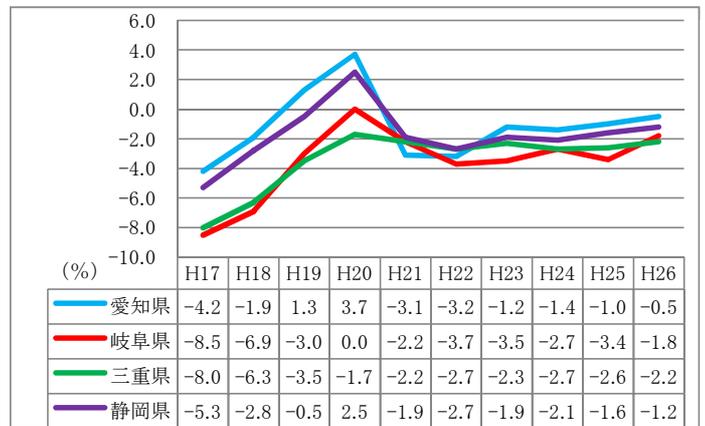
単位:%

商業地



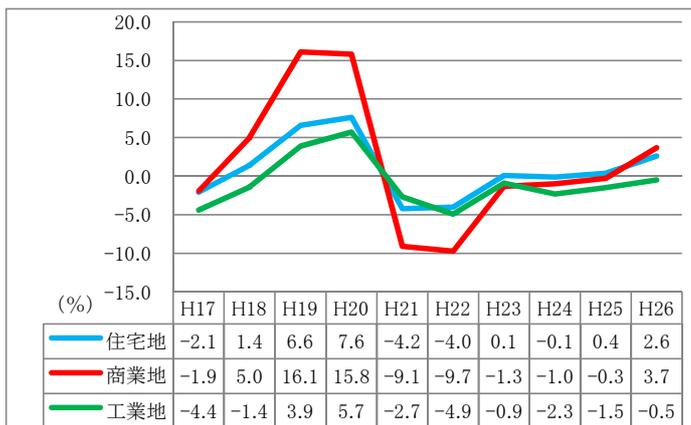
単位:%

工業地



単位:%

地価公示（各年1月1日時点）における名古屋市の地価動向



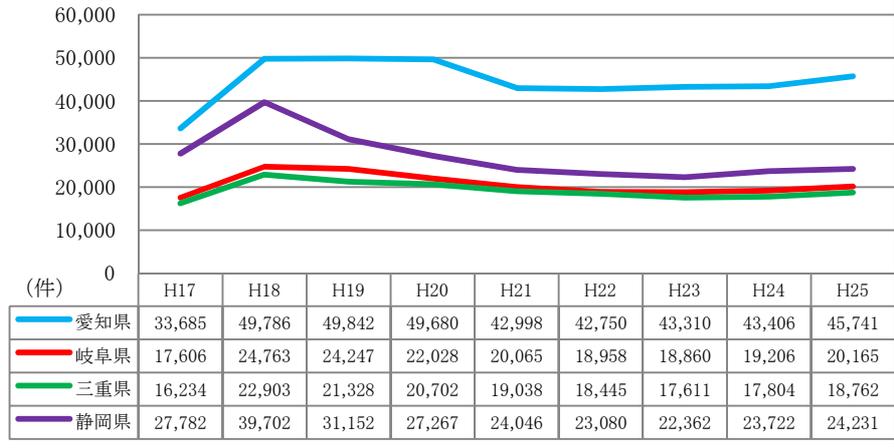
単位:%

\*各データは各都道府県発表の地価公示(1月1日時点)に基づく。

東海4県における土地取引件数

愛知県における土地取引件数についてみると、平成20年の金融危機以降にやや減少したが、平成23年以降は増加傾向にあり、平成25年は前年比5.4%増加となった。

他方、岐阜県、三重県、静岡県についても、平成18年から5年連続して土地取引件数は減少傾向で推移していたが、平成24年以降は、いずれも2年連続で増加している。

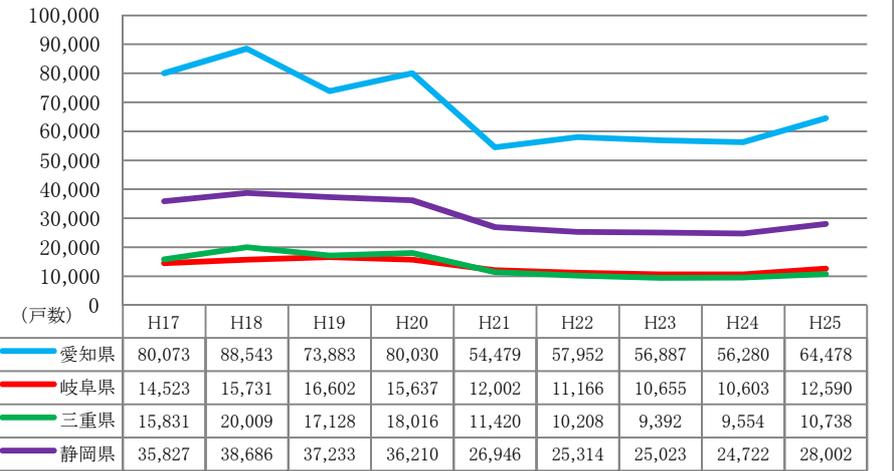


出典:国土交通省「土地取引件数」

東海4県における住宅着工件数

愛知県の住宅着工件数については、平成21年に大幅に減少した以降は、5~6万戸で推移し、平成25年は14.6%増加となった。岐阜県、三重県、静岡県についても平成21年に減少して以降、いずれも安定的に推移しており、平成25年は大幅増加（岐阜県：18.7%、三重県：12.4%、静岡県：13.3%）となった。

今後の先行きについては、雇用・所得環境の推移、消費税増税や住宅ローン減税等の制度改正、建築費の高騰等の動きに留意する必要がある。



出典:国土交通省「建築着工統計調査」

高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25. 4/1～ H25. 7/1 総合評価	H25. 7/1～ H25. 10/1 総合評価	H25. 10/1～ H26. 1/1 総合評価	H26. 1/1～ H26. 4/1 総合評価
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	↗	↗	↑	↗
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	↗	↗	↑	↗
	名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	千種区	住宅	池下	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	千種区	商業	今池	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	↗	↗	↗	↗
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	↗	↗	↗	↗
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗

\*詳細項目

↑ : 上昇(6%以上)

↗ : 上昇(0%超3%未満)

↔ : 0%

出典:国土交通省「主要都市における高度利用地地価動向報告」

名古屋市における市場動向

名古屋市の中心商業地域は、「名古屋」駅東口駅前を中心とする「名駅」地区、「伏見」駅を中心とする「伏見」地区、官公庁に近い「丸の内」地区、「栄」駅を中心とする「栄」地区に大別され、広小路通、錦通、桜通等の幹線道路を通じ、各地区の連続性を保ちながら名古屋市の中心商業・ビジネスエリアを形成している。



名古屋市におけるオフィス空室率

名古屋市ビジネス地区では、平成26年及び平成27年にかけての大規模供給までは、新規供給量が限られている状況にあり、築浅の大規模オフィスビルを中心に、テナントの拡張移転、増床の動きが見られ、空室率は改善している。

今後も新規供給が限定的であることから、空室率の改善が継続すると予想される。

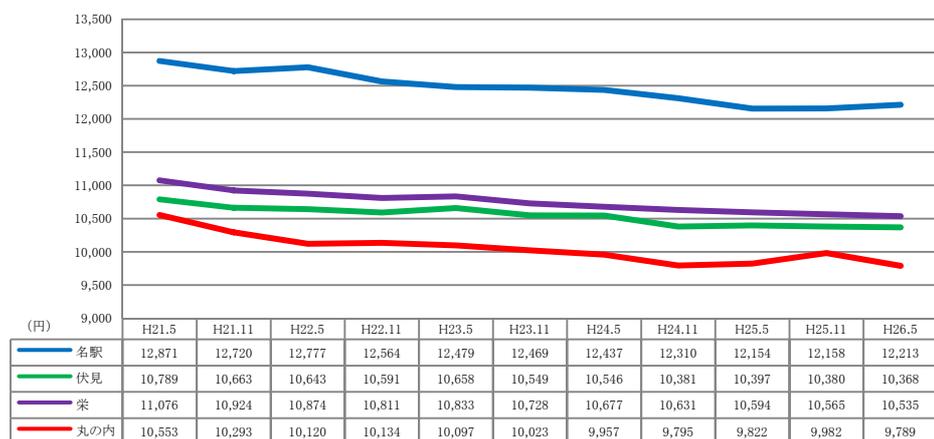


名古屋市におけるオフィス平均募集賃料

出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

名古屋市ビジネス地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。築浅のオフィスビルを中心に、賃料は底入れの状況にあり、一部の立地条件やグレードに優るオフィスビルについては、上昇に転じている。

一方、築年の古いオフィスでは依然テナントからの賃料の減額請求等の動きが見られ、二極化の状況にある。



出典：三鬼商事株式会社「オフィスデータ」

名駅エリアにおけるオフィス新規供給

NO.2  
JPタワー名古屋

NO.3  
JRゲートタワー



NO.1  
大名古屋ビルヂング

NO.4  
(仮称)新・第二豊田ビル

NO.5  
(仮称)グローバルゲート  
(ささしまライブ24地区)

NO	ビル名	所在地			予定竣工年	完成予想イメージ図
1	大名古屋ビルヂング	名古屋市中村区名駅3丁目28番12外			2015年10月予定	
	階数	敷地面積	延床面積	基準階面積	事業主体	
	34階地下4階建	9,155.56㎡ (2,770坪)	179,299㎡ (44,629坪)	2,415㎡ (731坪)	三菱地所(株)	

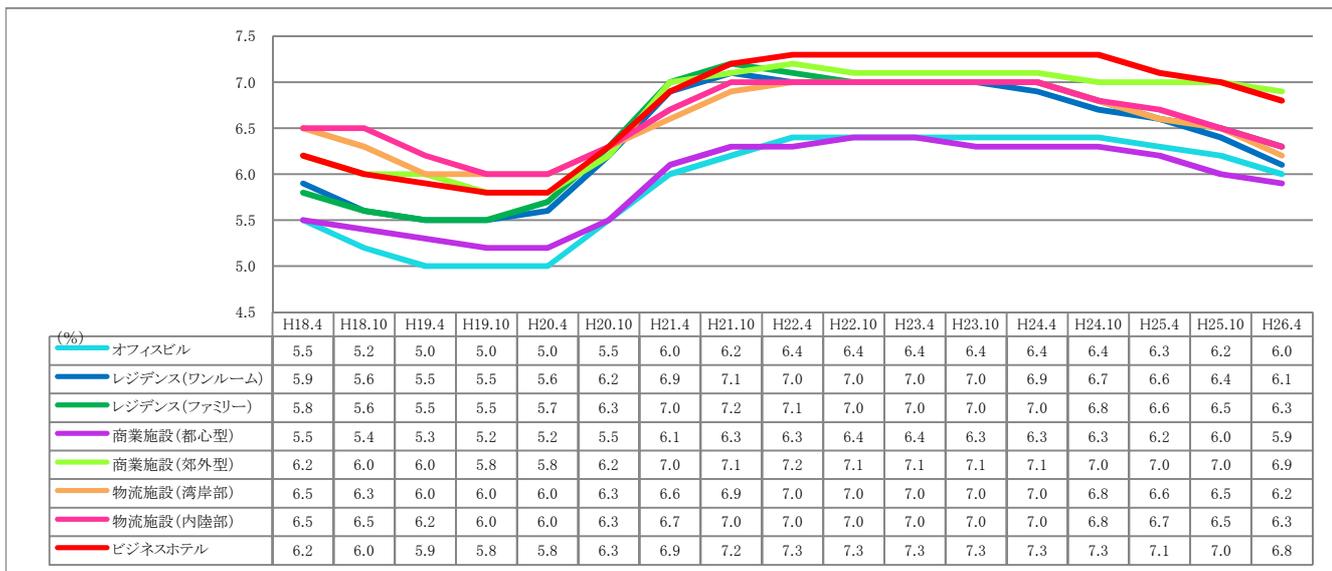
NO	ビル名	所在地			予定竣工年	完成予想イメージ図
2	JPタワー名古屋	名古屋市中村区名駅1丁目1-1外			2015年11月予定	
	階数	敷地面積	延床面積	基準階面積	事業主体	
	高層棟:40階地下3階建 低層棟:11階地下1階建	12,177㎡ (3,684坪)	179,299㎡ (54,238坪)	2,300㎡ (696坪)	郵便局(株) 名工建設(株)	

NO	ビル名	所在地			予定竣工年	完成予想イメージ図
3	JRゲートタワー	名古屋市中村区名駅1丁目1015番外			2016年11月予定	
	階数	敷地面積	延床面積	基準階面積	事業主体	
	46階地下6階建	11,700㎡ (3,539坪)	260,000㎡ (75,650坪)	-	東海旅客鉄道(株)	

NO	ビル名	所在地			予定竣工年	完成予想イメージ図
4	(仮称)新・第二豊田ビル	名古屋市中村区名駅4丁目1001番外			2016年予定	
	階数	敷地面積	延床面積	基準階面積	事業主体	
	25階地下2階建	4,234.26㎡ (1,281坪)	47,583.21㎡ (14,394坪)	-	東和不動産(株)	

NO	ビル名	所在地			予定竣工年	完成予想イメージ図
5	(仮称)グローバルゲート (ささしまライブ24地区)	名古屋市中村区平池町4丁目			未定	
	階数	敷地面積	延床面積	基準階面積	事業主体	
	37階地下2階建 18階地下2階建 6階地下2階建	17,267㎡ (5,223坪)	157,000㎡ (47,493坪)	1,720㎡ (520坪)	ささしまライブ24 特定目的会社	

期待利回り動向 (名古屋市)



単位: %

出典: 一般財団法人日本不動産研究所「投資家調査」

J-REIT主要売買事例 (平成26年2月～平成26年7月)

【取得】 全22件中22件記載 取得額合計 58,179 百万円

投資法人	物件名	所在	建築時期	取得日	取得額 (百万円)	@NRV (千円/坪)	CR	DR	TCR
UUR	グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目	H21.5	H26.2.28	1,480	1,068	6.1%	5.9%	6.3%
UUR	グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目	H21.2	H26.2.28	1,220	1,007	5.7%	5.5%	5.9%
UUR	鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山	-	H26.4.8	6,460	353	-	5.2%(初年度) 5.3%(2年度以降)	-
ADR	レジディア東桜Ⅱ	愛知県名古屋市中区東桜二丁目	H18.2	H26.2.6	2,862	1,117	5.5%	5.3%	5.7%
SHSI	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵一丁目	H19.10	H26.1.31	2,160	1,485	5.5%	5.5%	5.7%
SHSI	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台一丁目	H19.4	H26.5.1	1,755	1,191	5.6%	5.4%	5.8%
SHSI	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田二丁目	H11.11	H26.5.1	3,760	898	5.7%	5.5%	5.9%
JRH	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市中区千代田三丁目	H18.6	H26.1.28	2,050	1,263	5.6%	5.7%	5.8%
JEI	NHK名古屋放送センタービル(追加分)	愛知県名古屋市中区東桜一丁目	H3.7	H26.3.24	1,310	1,546	5.7%	5.5%	5.9%
IIF	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市中区港見町	-	H26.2.7	1,900	122	5.8%	5.0%	6.5%
HLI	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区熱田区幡野町	H9.5	H26.2.7	1,015	679	5.8%	5.6%	6.0%
CRI	コンフォリア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目	H21.5	H26.3.20	1,653	1,487	5.4%	5.2%	5.6%
OJR	パロー鈴鹿ショッピングセンター	三重県鈴鹿市東旭が丘二丁目	H20.4	H26.4.1	3,200	630	6.3%	5.9%	6.5%
DHR	トップモール稲沢(底地)	愛知県稲沢市大塚南五丁目	-	H26.2.25	1,944	201	-	5.5%	-
DHR	DPL犬山	愛知県犬山市大字羽黒新田字中平塚	H25.9	H26.4.1	3,380	517	5.7%	5.6%	5.9%
NRI	マイアトリア名駅	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目	H18.3	H26.4.24	1,280	1,468	5.5%	5.3%	5.7%
NRI	マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄一丁目	H19.3	H26.4.24	1,110	1,175	5.5%	5.3%	5.7%
NRI	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区北区平安二丁目	H18.9	H26.4.24	785	1,153	5.8%	5.6%	6.0%
NRI	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井三丁目	H19.2	H26.4.24	695	1,276	5.5%	5.3%	5.7%
HRR	チサンイン豊川インター	愛知県豊川市上野二丁目	H19.7	H26.5.2	602	975	6.4%	6.2%	6.6%
INV	ホテルマイステイズ名古屋栄	愛知県名古屋市中区東桜二丁目	S54.11	H26.7.17	2,958	1,079	6.6%	6.4%	6.8%
IOJ	名古屋プライムセントラルタワー	愛知県名古屋市中区西区名駅二丁目	H21.3	H26.6.6	14,600	1,403	5.2%	4.9%	5.4%

※上記、CR、DR、TCRについては取得公表時の鑑定評価の数値であり、必ずしも上記の売買価格の内容と一致するものではありません。

※NRV: Net Rentable Valueの略。賃貸可能床面積当りの坪単価。

【売却】 全3件中3件記載 売却額合計 4,910 百万円

投資法人	物件名	所在	建築時期	売却日	売却額 (百万円)	@NRV (千円/坪)	CR	DR	TCR
JRF	イオンタウン大垣	岐阜県大垣市三塚町字中島	H17.7	H26.3.24	3,430	197	-	-	-
INV	ボンセジュール小牧	愛知県小牧市城山三丁目	H3.3	H26.5.22	1,275	476	-	-	-
JRH	ドーム四ツ谷	愛知県名古屋市中区神村町一丁目	S63.2	H26.5.21	205	885	-	-	-

東海版 トピック

■名古屋駅周辺街づくり構想

今、名駅地区では「大名古屋ビルディング」「JRゲートタワー」「JPタワー名古屋」の大型プロジェクトが同時進行で着々と工事が進み、駅周辺には巨大クレーンが立ち並び、工事車両が行き交っている。そのほか、ミッドランドクエアの東側で開発が進む「(仮称)新第二豊田ビル」など、2015年から2017年にかけて名駅周辺の景観はもちろん、人の流れも大きく変わろうとしている。

※写真は工事の進む大名古屋ビルディング・JPタワー・ささしまライブ (2014年6月撮影)



また、2027年「リニア新幹線(中央新幹線)」の東京～名古屋間の先行開業により、東京-名古屋間が約40分で結ばれ、東京と名古屋さらに東海エリアの広域的な経済圏の発展の期待は大きい。

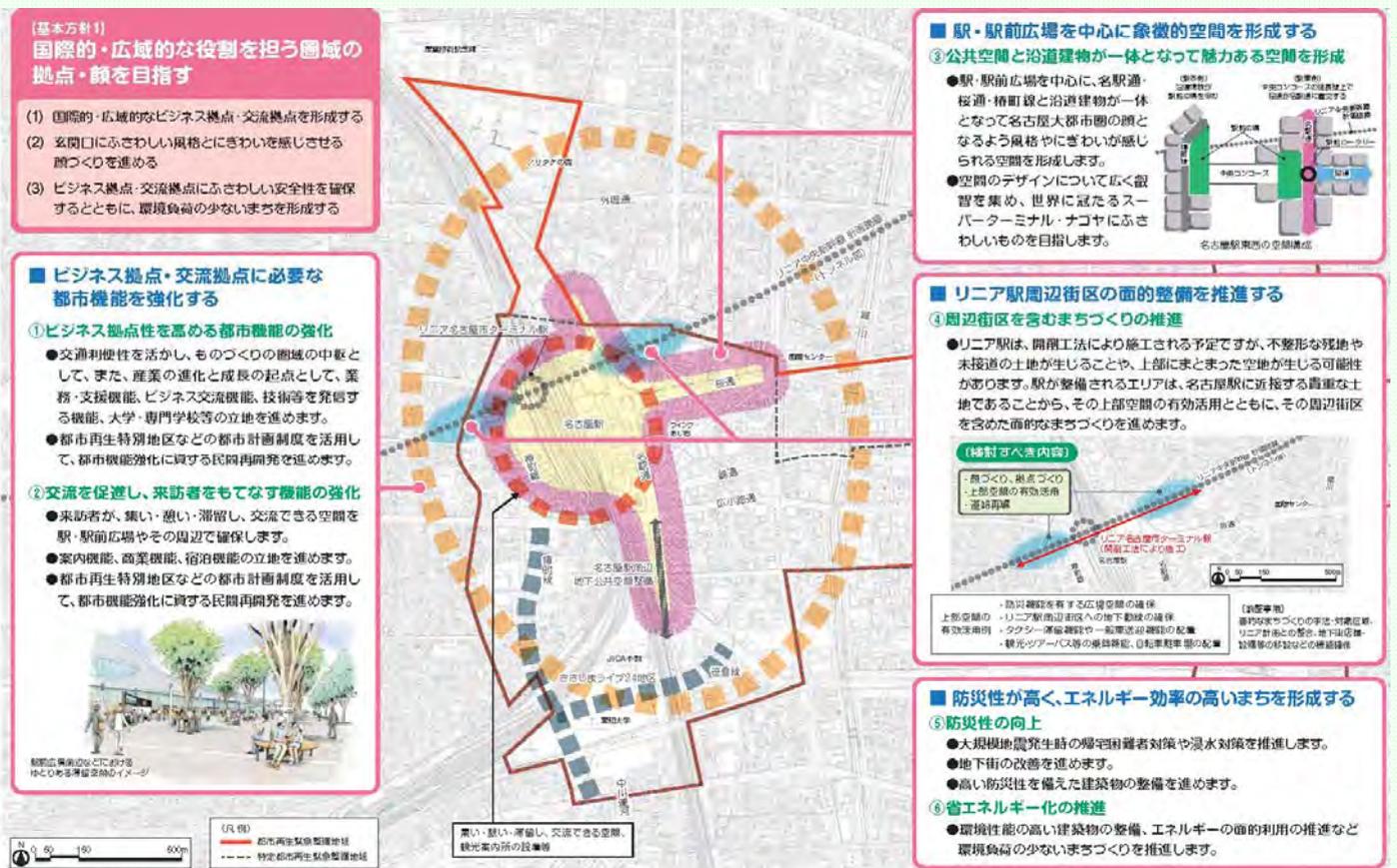
そのような状況の中、名古屋市ではゲートシティとして魅力ある街づくりめざすものとして「名古屋駅前周辺まちづくり構想」が公表され、パブリックコメントの募集が始まった。

基本方針としては、

- ①国際的・広域的なビジネス拠点・交流拠点の形成
- ②玄関口にふさわしい風格とにぎわいを感じさせる街づくり
- ③ビジネス拠点にふさわしい安全を確保するとともに、環境負荷の少ないまちの形成

を掲げ、国際的・広域的な役割を担う圏域の拠点・顔を目指すものであり、名駅地区、ささしまライブを中心に、栄地区等を含めた一体的、機能的なまちづくりが計画されている。

《参考》名古屋市HP <http://www.city.nagoya.jp/jutakutoshi/page/0000059735.html>



出典：名古屋市「名古屋駅周辺まちづくり構想(案)」(平成26年6月)より

ご質問等は、弊社ホームページのお問い合わせフォームまたは、下記メールアドレスからお願い致します。

<http://www.daiwakantei.co.jp>

名古屋支社 西川

E-Mail : [jun.nishikawa@daiwakantei.co.jp](mailto:jun.nishikawa@daiwakantei.co.jp)

なお、J-REITレポートの使用データは一部、以下でご確認頂けます。



#### 名古屋支社

〒450-0003 名古屋市中村区名駅南1丁目27番2号（日本生命笹島ビル15F）  
Tel. 052-561-1030 Fax. 052-561-1031

#### 東京本社

〒100-0003 東京都千代田区一ツ橋1丁目1番1号（パレスサイドビル3F）  
Tel. 03-5219-3210(代表) Fax. 03-5219-3220

#### 大阪本社

〒550-0005 大阪市西区西本町1丁目4番1号（オリックス本町ビル11F）  
Tel. 06-6536-0600(代表) Fax. 06-6536-7744

#### 全国ネット

仙台／京都／奈良／北九州／福岡

