

東海版

vol. 5

DAIWA
REAL ESTATE
MARKET REPORT

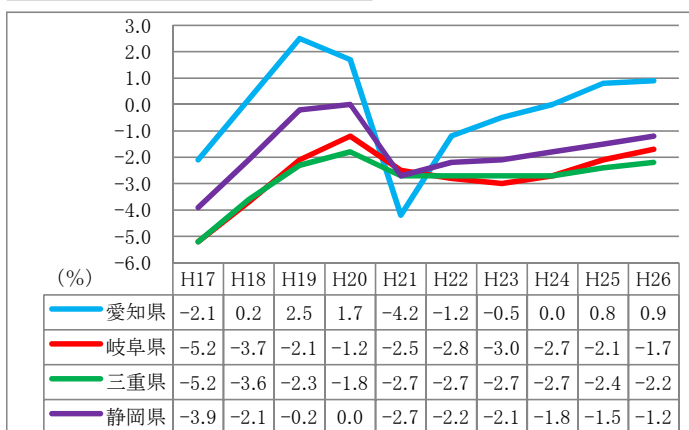
目 次

■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

地価調査（各年7月1日時点）における県別用途別地価動向

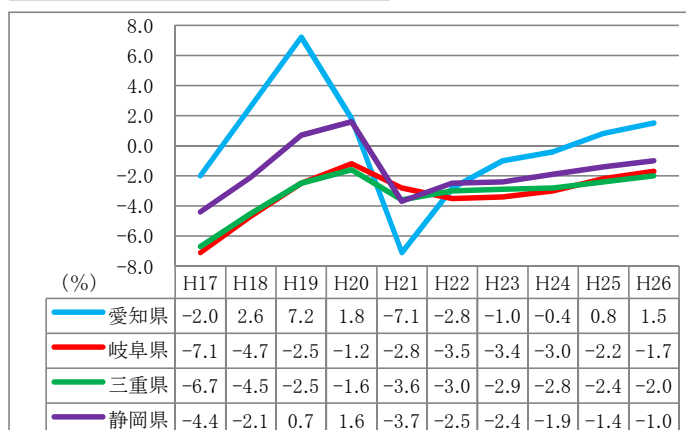
国土交通省が発表した平成26年7月1日時点での地価変動率を県別にみると、リニア中央新幹線の開業に向けて再開発が進む名駅エリアの上昇が目立ち、愛知県の商業地は2年連続で上昇した。住宅地についても自動車産業が集積する西三河地区や名古屋市内の高級住宅地を中心に2年連続の上昇となった。岐阜県は、住宅地、商業地がいずれも22年連続のマイナスで、下落率は住宅地及び商業地ともに1.7%となった。ただし、下落率は前年に続いて縮小している。三重県では、名古屋圏に近い四日市市や昨年の伊勢神宮の式年遷都の効果を受けた伊勢市の地点を中心に上昇した。県全体では住宅地が▲2.2%、商業地が▲2.0%といずれも下落幅が縮小した。静岡県では、住宅地▲1.2%、商業地▲1.0%のいずれも下落となった。ただし、景気回復傾向や消費税増税前の駆け込み需要の追い風を受け、条件の良い住宅地、商業地を中心に上昇地点が増加した。一方、国土交通省が発表した平成26年第3四半期（平成26年7月1日～平成26年10月1日）の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）では、名古屋市内の全ての調査地点で上昇となった。

住宅地



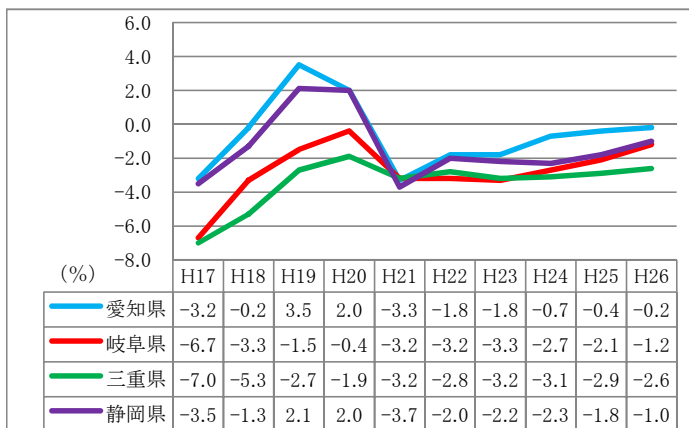
単位:%

商業地



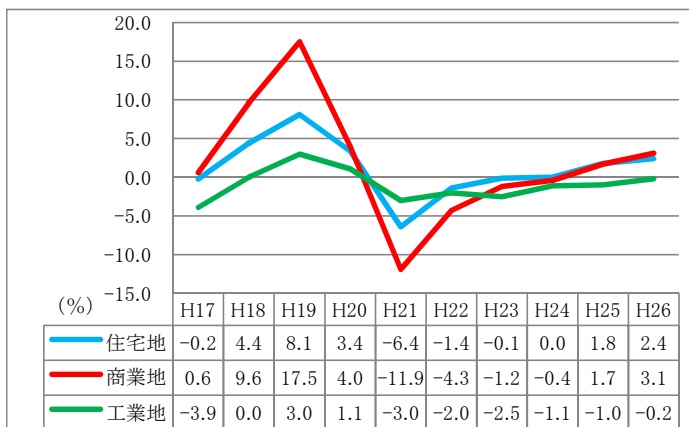
単位:%

工業地



単位:%

地価調査（各年7月1日時点）における名古屋市の地価動向



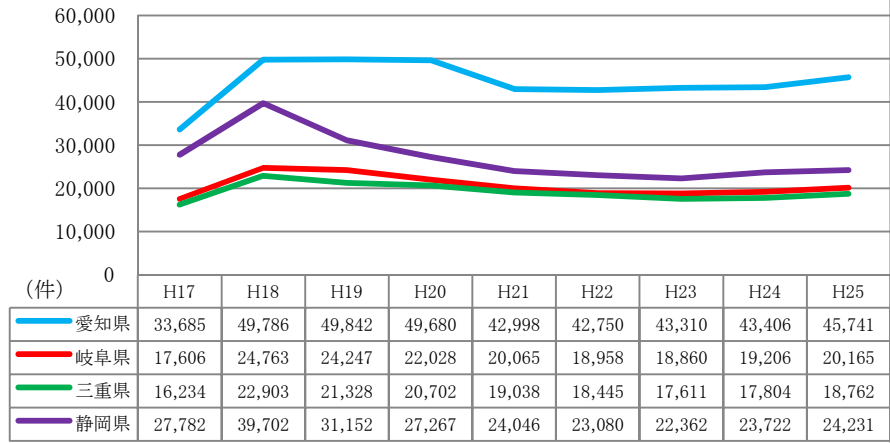
単位:%

*各データは各都道府県発表の地価公示(7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。

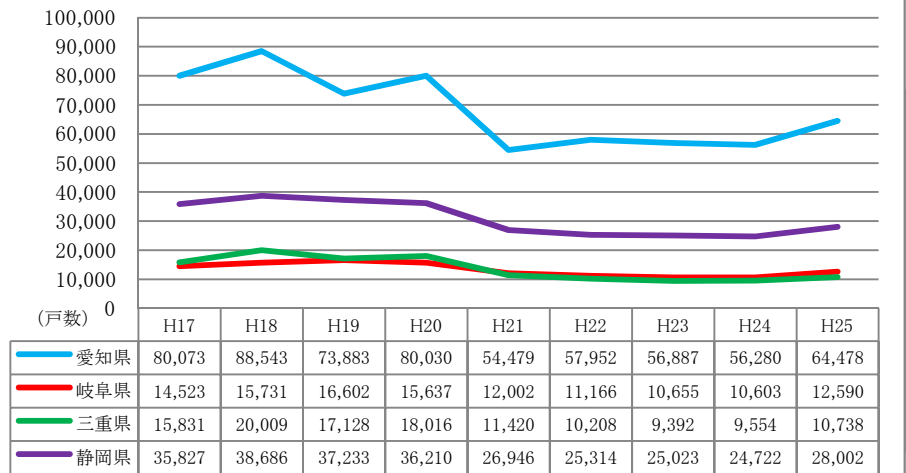


出典:国土交通省「土地取引件数」

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. 10/1～ H26. 1/1 総合評価	H26. 1/1～ H26. 4/1 総合評価	H26. 4/1～ H26. 7/1 総合評価	H26. 7/1～ H26. 10/1 総合評価
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅前	名古屋	↑	↗	↗	↗
			商業	太閤口	名古屋	↑	↗	↗	↗
			商業	名駅北	名古屋	↗	↗	↗	↗
			商業	栄北	名古屋	↗	↗	↗	↗
			商業	栄南	名古屋	↗	↗	↗	↗
			商業	丸の内	名古屋	↗	↗	↗	↗
			商業	伏見	名古屋	↗	↗	↗	↗
			住宅	大曾根	名古屋	↗	↗	↗	↗
			商業	久屋大通駅周辺	名古屋	↗	↗	↗	↗
			住宅	覚王山	名古屋	↗	↗	↗	↗
			住宅	池下	名古屋	↗	↗	↗	↗
			商業	今池	名古屋	↗	↗	↗	↗
			住宅	御器所	名古屋	↗	↗	↗	↗
			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)

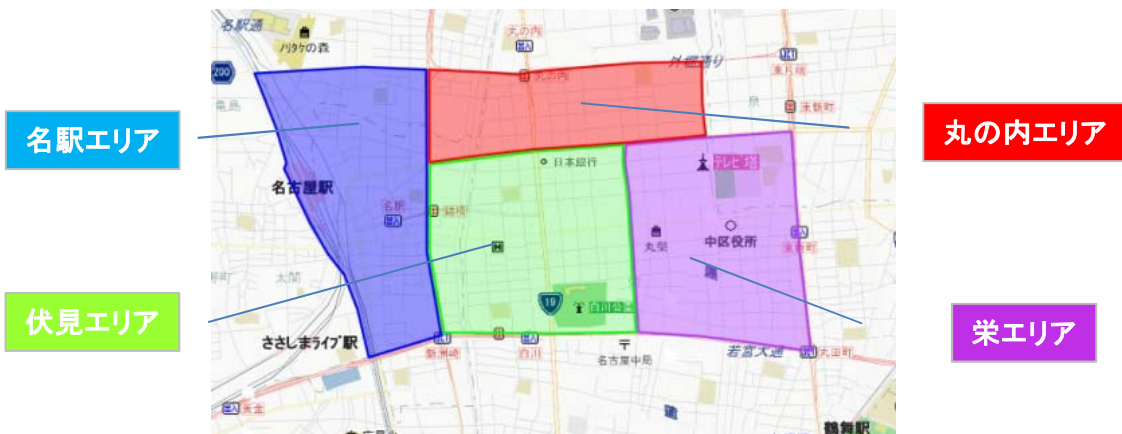
↗ : 上昇(0%超3%未満)

→ : 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

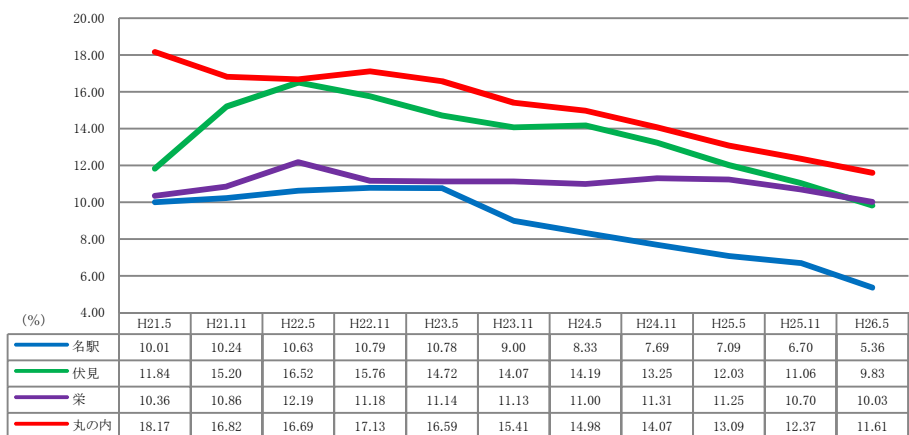
名古屋市の中心商業地域は、「名古屋」駅東口駅前を中心とする「名駅」地区、「伏見」駅を中心とする「伏見」地区、官公庁に近い「丸の内」地区、「栄」駅を中心とする「栄」地区に大別され、広小路通、錦通、桜通等の幹線道路を通じ、各地区の連続性を保ちながら名古屋市の中心商業・ビジネスエリアを形成している。



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27年及び平成28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。

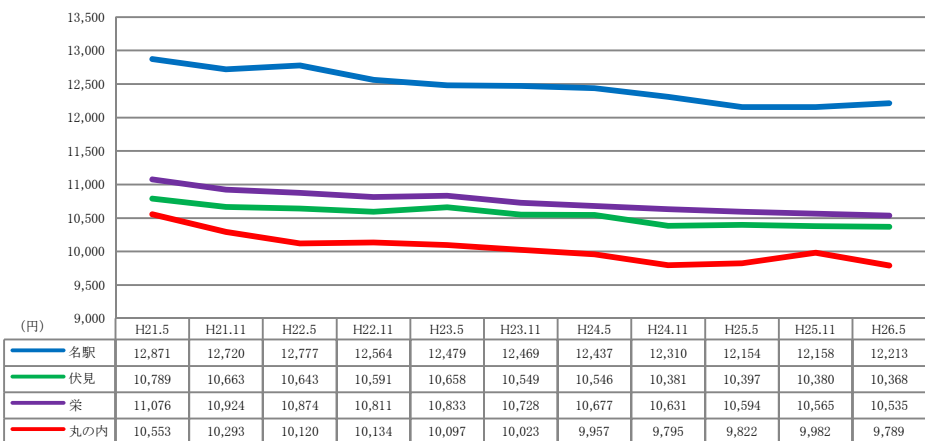


名古屋市におけるオフィス平均募集賃料

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)	

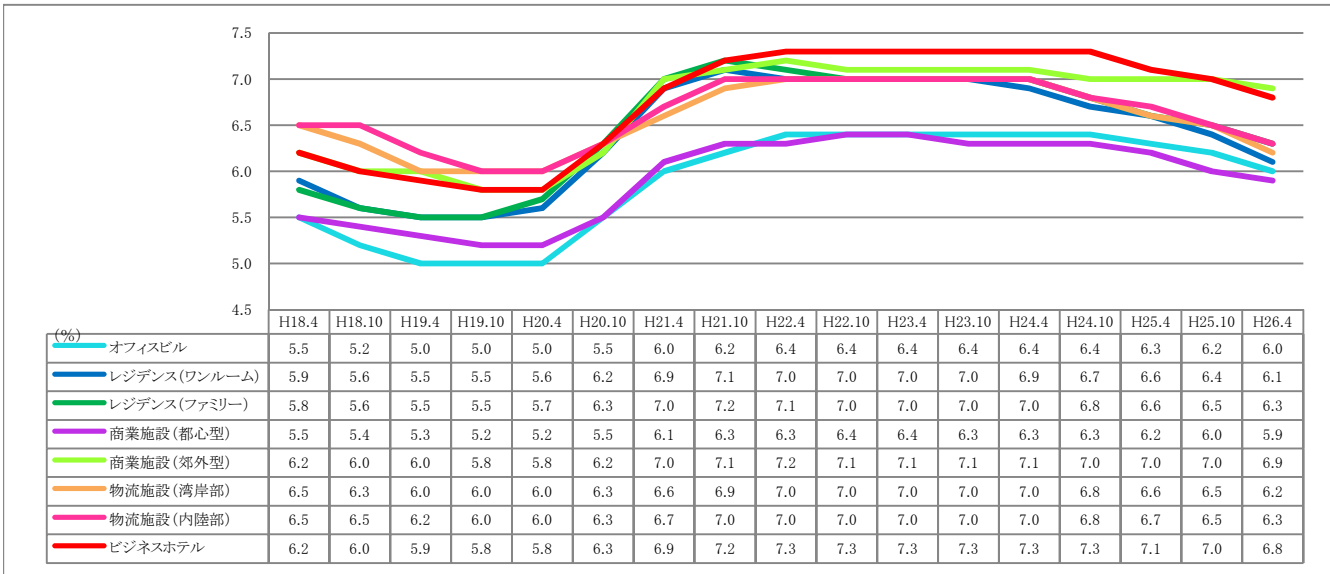
NO	ビル名	所在地			予定竣工年	完成予想イメージ図
2	JPタワー名古屋	名古屋市中村区名駅1丁目1-1外			2015年11月予定	
	階数	敷地面積	延床面積	基準階面積	事業主体	
	高層棟:40階地下3階建 低層棟:11階地下1階建	12,177㎡ (3,684坪)	179,299㎡ (54,238坪)	2,300㎡ (696坪)	郵便局(株) 名工建設(株)	

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㎡ (78,650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4階建	4,234.26㎡ (1,281坪)	49,700㎡ (15,034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4月～平成26年11月）

【取得】 全21件中21件記載 取得額合計 82,080 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	鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山	-	H26.4.8	6,460	353	-	5.2%(初年度) 5.3%(2年度以降)	-
SHSI	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市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%
OJR	ハ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%
OJR	ORE錦二丁目ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目	H24.8	H26.10.1	10,900	2,384	5.3%	5.1%	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%
NRI	丸の内3丁目ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	S63.7	H26.10.30	1,671	1,309	5.4%	5.2%	5.6%
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名駅二丁目	H21.3	H26.6.6	14,600	1,403	5.2%	4.9%	5.4%
JRF	mozoワンダーシティ(準共有持分の20%)	愛知県名古屋市中区二方町	H21.4	H26.10.1	11,740	-	5.3%	5.4%	5.5%
JLF	多治見物流センター(準共有持分の25%)	岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目	H24.9	H26.11.4	2,335	102	5.6%	5.3%	6.0%
KDR	レオパレスFlat新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目	H16.11	H26.11.28	3,500	998	5.4%	5.3%	5.6%
KDO	KDX桜通ビル	愛知県名古屋市中区丸の内三丁目	H4.8	H27.1.9	5,900	1,580	5.1%	4.9%	5.3%
SPI	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区金山二丁目	H19.8	H26.11.4	2,040	1,599	5.3%	5.1%	5.5%
SPI	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通八丁目	H17.8	H26.11.4	2,130	1,319	5.4%	5.2%	5.6%
NHI	ラ・ナシカあらこがわ	愛知県名古屋市中区高木町四丁目	H20.4	H26.11.5	1,279	1,178	5.7%	5.7%	5.9%

※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 1,690 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
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	-	-	-
JRH	ドーム高峯	愛知県名古屋市中区妙見町	H1.3	H26.7.2	210	758	-	-	-

東海版 トピック

出典:名古屋及び事業者ホームページ等

～商業施設の新規開設・拡張動向～

東海圏において、平成26年に新規開設又は拡張された商業施設の主なものを挙げれば以下の通りである。自家用車の保有率が高い当該エリアにおいては、幹線道路沿いの大規模駐車施設を備えた郊外型商業施設の開設・拡張がほとんどであるが、商業中心地である栄地区においても、都市型商業施設の新規開設が見られた。新規開設・拡張に当たっては、当該エリア初出店となるファッションブランド等を誘致し、広域的な商圈から集客を図る施設が目立つ。今後においても、郊外型商業施設を中心に新規開設の動きが見られる。

■イオンモール名古屋茶屋

オープン:平成26年6月27日
所在地:名古屋市港区西茶屋2-11
敷地面積:約186,000㎡
延床面積:約132,000㎡
駐車場台数:約4,100台
テナント:(核)イオンリテール(株)



■名古屋ゼロゲート

オープン:平成26年10月10日
所在地:名古屋市中区栄3-28-11
延床面積:約7,500㎡
テナント:フォーエバー21
ストラディバリウス
アメリカンイーグルアウトフィッターズ
センスオブプレイス バイ アーバンリサーチ
スーパースポーツゼビオ



■(仮称)イオンモール常滑

オープン予定日:平成27年4月29日
所在地:常滑市りんくう町2-20-3
敷地面積:約202,000㎡
延床面積:約89,700㎡
店舗面積:約51,000㎡
駐車場台数:約4,400台
テナント:(核)イオンリテール(株)



■土岐プレミアム・アウトレット(増設)

増設オープン:平成26年11月20日
所在地:土岐市土岐ヶ丘1-2
敷地面積:約284,600㎡
店舗面積:約35,300㎡
駐車場台数:約4,000台
テナント数:183



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

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

