

週報

【No.701 2015/10 第3例会】

例会日：毎週金曜日
例会場：碧海信用金庫本店3F
安城市御幸本町15-1

TEL:0566-75-8866
FAX:0566-74-5678
Email: anjo-rc19580206@katch.ne.jp
HP: http://www.anjo-rc.org

第2843回例会

2015年10月23日(金) 12:30~13:30
司会者：岩井 春次君
ソング：「それでこそロータリー」
卓上花：カーネーション
ニコボックス報告：山口 佳久君
雑誌委員会：辻 隆士君

2015-2016年度RIテーマ：

「世界へのプレゼントになろう」

安城ロータリークラブ会長方針：

「原点に帰ろう

～BACK TO THE STARTING TO POINT～」

- 会長：神谷 明文
- 幹事：寺田 孝司
- クラブ会報：奥嶋正衛・恒川憲一・小野田真代
- 創立日：S33年1月10日
- RI加盟認証日：S33年2月6日



■ 会長挨拶

副会長 杉本 汎平君

本日神谷会長都合により決席ですので代理を務めさせていただきます。よろしくお願ひ致します。

ワールドフード+ふれ愛フェスタが10月24日(土)、25日(日)に開催します。

{世界の子どもたちに命の水を、笑顔の未来を}

24日は、国際ロータリー第2760地区のロータリーデーです。25日はジャパンロータリーとし公式行事を催します。イベントとして世大交流祭「ワールド・コラボ・フェスタ2015」がオアシス21「銀河の広場」で同時開催されます。安城市のキャラクター{きーぼー}も参加します。

10月31日(土)11月1日(日)地区大会がウェスティンナゴヤキャッスルで開催されますのでご主席ください。

■ 幹事報告

寺田 孝司幹事

- 10/24,25はWFFです。現地にて当日チケットも販売しています。
またメーキャップにもなりますので(現地にてカード受付)時間のある方はご参加ください。
24日は安城のきーぼーとサルビーも参加いたします。
- 10/30(金) 例会は休会です。
- 10/31,11/1は地区大会です。登録会員の方は名札・プログラムと当日の案内を受けつけにて配布いたしておりますので、お持ち帰りください。
- 米山奨学会の特別寄付をお願いします。該当されます方にご案内を配布いたしました。
- 11/3(火・祝) 第2回安城ロータリー杯争奪少年野球大会(安城VS岡崎)を安城ソフトボール場にて9:00より開催いたします。午前中1試合のみですので、観戦お願いします。
- 11/28(土) 「第2回ワールドフェス安城」が開催され、当クラブもイベントに共催致します。
当日はイベント会場の昭林公民館にて例会を行います。
- 12/13(日) 年末会員家族親睦例会を名古屋市・布池教会にて行います。
登録締め切りは11/13・登録料は11/20~12/4に集金いたします。
- 写真同好会より 11/20~12/18写真展を行います。同好会の方に案内を配布いたしました。
- ゴルフ部会より 12/5(土) 第2回安城RCゴルフコンペを額田ゴルフ倶楽部にて開催致します。

■ 出席報告

加藤 英明君

会員	60名
出席義務者	46名
出席	36名
欠席	9名
出席免除者の出席	12名
出席率	85.00%
修正出席率	10月9日 第2842回例会 91.66%

《10月の行事予定・地区会議》

24(土)-25(日) ワールドフード+ふれ愛フェスタ

27(火) 七親会ゴルフ大会 葵CC

30(金) 第1回地区社会奉仕委員長会議 15:30～
名鉄グランドホテル11階 柏の間

31(土)-11/1(火) 地区大会 ウェスティンナゴヤキャッスル

【11月のクラブ内例会・委員会予定】

6日 クラブフォーラム 国際奉仕委員会

13日 卓話担当 沓名俊裕君 テーマ「私の考える経営十ヶ条」

*定例理事会 例会終了後

*刈谷RC・IM実行委員会PR訪問

IM実行委員長 鈴木 豊様

IM実行幹事 野村紀代彦様

20日 卓話担当 林 幸一君 テーマ「中央精機の安全活動」

27日→28日(土) 移動例会

第2回ワールド・フェス安城 昭林公民館

■ 卓話

担当: 成田 孝則君

テーマ「不動産の査定と情報」

本日は、土地の査定と路線価・最近の名古屋の情報についてお話しさせて頂きたいと思います。

- ① 土地の価格について
- ② 査定の仕方
- ③ 中部圏の路線価の傾向
- ④ 名古屋市の路線価情報
- ⑤ 名駅周辺の開発情報
- ⑥ その他、名古屋市内の再開発情報

最後にまとめをお話しをさせて頂きます。

まず土地の価格についてお話しをさせて頂きます。

・最初に不動産には1物4価と言われ、公的な価格が一つの物件に対して4つの価格があります。それが...

1. 固定資産税評価額
2. 公示価格
3. 基準地価
4. 相続税路線価

もう一つ価格があります。

査定する場所は安城市ではなく、今回は知立市の土地を査定してみました。

個人情報も問題の無い物件なのでご紹介させて頂きます。

対象地の位置を説明します。

青色が査定地、赤色が売買の事例地であります。

・敷地内には昭和57年(築33年)に新築された軽量鉄骨造2階建ての共同住宅が建っています。

・土地は接道要件と接道方向で評価が全く変わります。

・敷地南側に境界いっぱい3階建ての住居が建設されました。

・朝日は入りますがお昼過ぎからは日陰となってしまいます。

対象地の接道は東側です。道路の路線価は10万円です。

・面積は423㎡(約127.9坪)

・幅員16mの公道に約15m接道しています。

・上水道・公共下水道完備

・路線価は10万円⇒坪単価約33万円です。

・相続税評価額は約4,220円となります。

・さて、この土地建物は幾らになるのでしょうか？

・簡単に東京カンテイの書式で査定をしてみましょう。

・まず、周辺の取引事例を参考にします。

この図を見ると平均坪単価が50万円と思われます。50万円×127坪＝6,350万円

そこから流動性比率で20%ダウン

これは、南側全体に3階建ての住宅があり、半日日陰となります。このため、とても条件の良い土地ではありますが、購入者からは交渉が入ると考えられますので、予め下がった価格を提示させていただきます。

・査定価格は価格交渉を見込み5000万円弱とさせていただきますが、売出し価格は6,350万円のご提案とさせていただきます。

・建物の査定価格はございませんので場合によっては解体費用が発生することを予めお伝えしておきます。

・物件が新しい場合は収益還元法で査定をします。この土地で幾らの収益をあげるか？ 購入者は、利回り10%以上の収益を希望されますので、時に更地にした方が高く売れることもあります。

・もっと詳しい資料で査定をしますが、査定の基本は周辺の売買事例を参考にすることです。

査定につきましては終了します。

参考までに、ご覧頂いているのは名古屋圏の人口10万人以上の市における住宅地の平均価格です。

安城市は下から8番目に書き込みがあります。

平均価格㎡ 119,300円(坪単価約394,000円)

上位の価格㎡147,000円(坪単価約486,000円)

下位の価格㎡ 54,700円(坪単価約180,000円) となっております。

続きまして中部圏の路線価

<中部圏の路線価>

・名古屋国税局が公表した2015年分の管内4県(愛知・岐阜・三重・静岡)の路線価

・中部管内の平均変動率は0.1%減

・愛知は3年連続上昇

・岐阜と静岡は7年連続、三重は23年連続下落と管内で二極化が進行

<主なポイント>

① 全国平均では0.4%下落と7年連続のマイナスも下落幅は前年より0.3ポイント縮小。

② 都道府県別では昨年上昇に転じた東京、大阪などの大都市圏に「京都」と「沖縄」が加わり10都府県が上昇。

京都...昨年国内外からの観光客が過去最多を記録。特に外国人が6割も増える。

沖縄...観光部門では京都と同様。更に県外や海外の人が別宅として住宅を購入する動き。

③ 上昇率トップは震災復興が進む宮城、福島、オリンピックを5年後に控える東京と続いた。

④ 下落率トップは鹿児島。ほとんどの市町村が人口減で空き家率も上昇。九州新幹線の効果も波及せず。

桜島の噴火も影響。

⑤ 人口が減少していく中で、大都市や観光地以外の地域はますます状況が厳しくなる傾向になります。

<愛知県の主な傾向>

① 愛知県の路線価は前年比1.0%上昇で、3年連続上昇。

② 愛知の上昇率は宮城、福島、東京に続き全国4位。自動車産業が堅調、再開発で首都圏から資金が流入。

③ 各都道府県庁所在地の上昇率は、名古屋市が東京に次ぎ2位で横浜市の路線価を6年ぶりに上回る。

<名古屋市の主な傾向>

① 上昇をけん引するのは今年も名古屋駅前(名駅通り)で、11年連続で管内の最高路線価となる。

② 中区、東区、昭和区など利便性の高い地域では高層マンションや一戸建住宅の新築が盛んで路線価が上昇。

③ JR名古屋駅前の路線価は前年に比べ11.5%上昇で、最高路線価が横浜市を上回る。

(1㎡あたり76万円上昇)坪約23万円上昇

<名古屋駅東側>

・今秋に大名古屋ビルヂングが2016年3月グランドオープン

・JPタワー名古屋が2016年6月の開業「商業施設の名称を「KITTE名古屋」になるそうです。

・人材争奪が激しくなる中、最新ビルにオフィスがあることをアピールする企業が増加、交通便利性とオフィスの集約という魅力でテナント集めは順調に推移しているようです。

・2017年4月にJRゲートタワーなど新規ビルのオープンが続き、昼の人口が10万人増えるという試算もある。安城市の人口が18万5000人なので...ものすごい購買力ですね。

<名古屋駅西側>

・6月にJR東海がリニア建設工事の用地取得のため土地の所有者などに説明会を開始。

・昨年12月に着手と具体化な動きが出たことが、リニアへの期待とともに地価を押し上げる要因となる。

・東京の業者が地価の安さと駅への近さに目を付けて買いにくる傾向もあり、3年前と比べて土地の坪単価が3倍になった場所もあるそうです。

<栄>

・高機能オフィスの新規供給はほとんどなく、また名駅ほどの集積も進んでいません。

・名駅と路線価の差は210万円から255万円に拡大しました。

それでも“商業の中心”としての評価が高く、路線価の上昇に繋がっているようです。

また、オフィスではなく居住用としては、

今秋に野村不動産が納屋橋に「プラウドタワー名古屋栄」(プラウドタワーは2017年7月入居可能予定)10,590㎡の開発面積。名駅まで約1Km

積水ハウスは、伏見駅から徒歩1分に「グランドメゾン伏見ザ・タワー(御園座タワー)」を売り出します。

今回の複合型再開発が行われる中区は居住人口が急増しており、

名駅前の再開発で都心の労働人口も増加することにより居住ニーズも高まり

さらに地域の利便性と快適性は格段に向上すると思います。

立地の優位性は資産価値に直結する。商業施設や医療施設が設置される複合型再開発で新たな賑わいが創出され周辺エリアの人の流れが活性化します。

加えて名駅はリニア開業で国内でも類をみない交通の要所となります。

子供から高齢者まで住みやすい都市に変貌することにより人口動態も安定すると考えられます。

・栄地区のある中区の人口は昨年までの10年間で約20%増加。郊外から都心への意識が、中高年を中心に高まっています。

・名駅⇒大須⇒名古屋城⇒名駅のサイクル。駅から街へ、街から駅へつないで行く、魅力ある街造り進めて行く様です。

<名古屋市内で大型開発が始動>

・名古屋市内で2つの開発がともに2017年3月を目指して計画中です。

・複合型再開発は、街の周辺環境をダイナミックに変貌させるインパクトをもつ。新たなまちづくりへの完成に期待が高まっています。

<港明用地開発みなとアルクス>

(東邦ガス・東邦不動産、三井不動産、三井不動産レジデンシャル)

・旧東邦ガス港明工場・東邦理化港工場跡地の約31ヘクタール。

・敷地内は北側の住宅ゾーンに三井不動産レジデンシャルが約500戸の分譲マンションを計画しています。

・東側には「ららぽーと」が進出し、17年3月の完成を目指す

・4階建の商業施設の規模は物販店舗の規模は約4万5,500㎡

飲食・サービスなどの店舗面積は約9,100㎡を計画

・駐車場は約3,000台を確保する。南側にはゴルフ練習場などを整備する大型開発となる。

スポーツ・レクリエーションゾーンの「ゴルフ練習場・ベーカリー&喫茶」などや複合ゾーンの「エコステーション」は、2016年春の開業を予定しています

2017年には、にぎわい交流ゾーンの「エネルギーセンター」からエネルギー供給を開始し、「ららぽーと」の開業とともに、「集合住宅」の分譲を順次開始する予定です。

開発概要 開発場所:名古屋市区港明二丁目他

・開発面積:約31ha(ナゴヤドーム6個分)

第I期開発(約20ha)商業施設・集合住宅・スポーツ施設等 供用開始予定:2016年春～

第II期開発(約10ha)>複合業務施設・集合住宅等供用開始予定:2021年～

<金城ふ頭商業施設>

(矢作建設工業・矢作地所・GCDS)

・矢作建設の施工で2016年1～2月ごろをめどに着工し

2017年3月完成予定で事業費は約20億円。

・レゴランドの開業をにらみ、ポートメッセなごやの北側駐車場跡の東側に建設。

・あおなみ線金城ふ頭駅からペDESTリアンで接続し、多くの来場者にとって商業施設がレゴランドに至る導線となる計画

・約2万4,000㎡の敷地に20～30の独立した店舗を配置。

・ものづくり体験などを軸に、非日常的な空間とバラエティ豊かな施設を設ける。

物販と飲食、ものづくり体験を三本柱とした商業施設となっており、店舗用の低層の建物が約30棟建設される予定。レゴランドを訪れる家族連れ、女性、カップル、シニアなど幅広い年代がターゲットで、入居テナントは今後決定していくとのこと。

噴水や芝生広場も設け、緑あふれる空間になるそうです。

敷地はレゴランド東側に位置する2.4ヘクタールの土地に建設。

また、この商業施設やレゴランド向けの5,000台を収容する駐車場を整備するほか、あおなみ線金城ふ頭駅と空中で結ぶ歩行者用デッキの建設も進める予定。年間250万人超の来客を見込んでいるということです。

まとめ

この度の卓話は情報ばかりですみません。

私がお伝えしたかったことは

トヨタ自動車の燃料電池車・三菱重工のMRJ国産ジェット旅客機等 地元の産業が発展し、名古屋に人を集め不動産の購買力を増し、経済が活性化して行く

そして、リニアのターミナルが完成した時、必ず新幹線の駅がある三河安城の周辺はその商圏内に入り、人の流れが変わり、地元の経済もきっと潤う事になると思います。

想定では2027年、中央リニア新幹線開業(あと12年)リニアで東京～名古屋まで45分

名古屋駅から三河安城駅まで12分、東京から三河安城までなんと57分で来てしまいます「1時間を切る」

中部国際空港から名古屋駅まで28分、セントレアから三河安城まで40分。

今月、TPPが合意されました。モノづくり企業が集積する中部地域は自動車関連を中心に輸出型企業が多く海外展開を後押しして、国際空港を利用するビジネスマンも増えると思います。

今から環境の良い街作りをして行き、人が集まって来た時、不動産を買い求める方も増え、商店もきっと栄えると思います。

「名古屋が変われば安城が変わる」

好立地で開発の出来る土地が残っているのは安城市しかありません。

この先の不動産流通の主流は三河安城駅周辺に必ずなると思います。

以上、私の卓話とさせていただきます。