

国土交通省地価調査課

平成21年2月

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第5回】

平成20年第4四半期

<平成20年10月1日～平成21年1月1日の動向>

本報告は、地域の不動産鑑定士による主要都市の高度利用地における四半期地価動向の報告を集約したものである。

調査の概要

1 調査目的

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。

2 調査内容

鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行い、その結果を国土交通省において集約する(鑑定評価員134名)。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

3 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

今回は、東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方中心都市等32地区 計150地区(地区の概要は別紙参照)

住宅系地区・・・高層住宅等により高度利用されている地区(42地区)、商業系地区・・・店舗、事務所等が高度に集積している地区(108地区)

4 調査時点










毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の4回実施する。

5 調査機関

国土交通省が(財)日本不動産研究所に委託して実施する。

6 調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)の土地価格を鑑定評価員が鑑定評価し、四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)の変動率を9区分(※注1)で記載

※注1 : 上昇(6%以上)、: 上昇(3%以上 6%未満)、: 上昇(0%超 3%未満)、: 横ばい(0%)、: 下落(0%超 3%未満)、: 下落(3%以上 6%未満)、: 下落(6%以上 9%未満)、: 下落(9%以上 12%未満)、: 下落(12%以上)

詳細項目・・・対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因を鑑定評価員が判断し記載

取引価格・・・対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

取引利回り・・・対象地区の不動産(土地、又は土地建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

取引件数・・・対象地区の不動産(土地、又は土地建物の複合不動産)の取引件数の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

投資用不動産の供給・・・投資用不動産の供給件数の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

オフィス賃料・・・商業系地区においてオフィス賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

店舗賃料・・・商業系地区において店舗賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

※注2 Δ : 上昇、増加、 \square : 横ばい、 ∇ : 下落、減少

鑑定評価員のコメント・・・不動産市場の動向に関して、鑑定評価員の意見のうち、対象地区内全体の地価動向について特徴的なコメントを記載

ヒアリングに応じて頂いた地元関係者の声の一例・・・対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者に、ヒアリングして収集した声の一部を掲載

地価LOOKレポート(概括)

平成20年第4四半期(10/1～1/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、ほぼ全ての地区(調査した150地区のうち148地区(98.6%))で下落となりました。このうち、3%以上(年率換算で11.5%以上)の下落が前回調査の49地区から今回調査では115地区へ、6%以上(年率換算で21%以上)の下落が前回調査の6地区から今回調査では41地区へそれぞれ増加するなど、高度利用地の地価は下落傾向が強まっています。

三大都市圏においては、全ての地区で下落となりました。東京圏及び大阪圏では、大半の地区で3%以上の下落となり、名古屋圏では、大半の地区で6%以上の下落となりました。地方圏においては、横ばいの2地区を除き下落となり、とりわけ、仙台、福岡では、半数以上の地区で6%以上の下落となりました。

今回の地価の下落傾向は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、景気の悪化、新規分譲マンションの販売不振、投資・融資等の資金調達環境の悪化等を背景として土地に対する需要が減退したことや、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落等により、収益力について一部で低下する傾向が見られたことが主な要因と考えられます。

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

		上昇			横ばい	下落					計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
計	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)

※19年第4・・・H19.10.1～H20.1.1、20年第1・・・H20.1.1～H20.4.1、20年第2・・・H20.4.1～H20.7.1、20年第3・・・H20.7.1～H20.10.1、20年第4・・・H20.10.1～H21.1.1

※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

※は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、は、次に地区数の多い変動率区分

※変動率の区分を一部変更したので、各変動率区分に属する地区数は前回までに公表した地価LOOKレポートとは若干異なります。

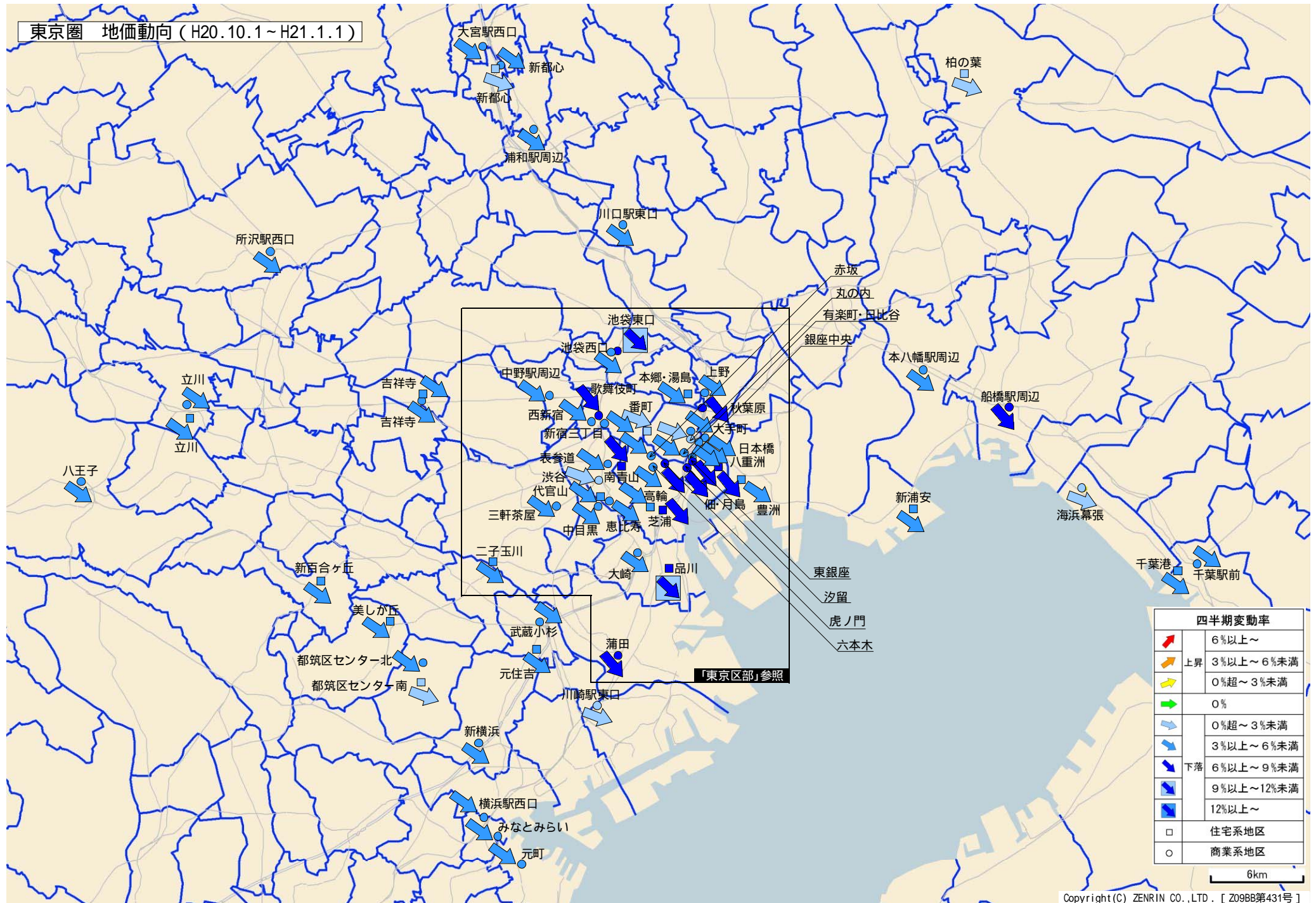
各期の地価LOOK総合評価(変動率)一覧

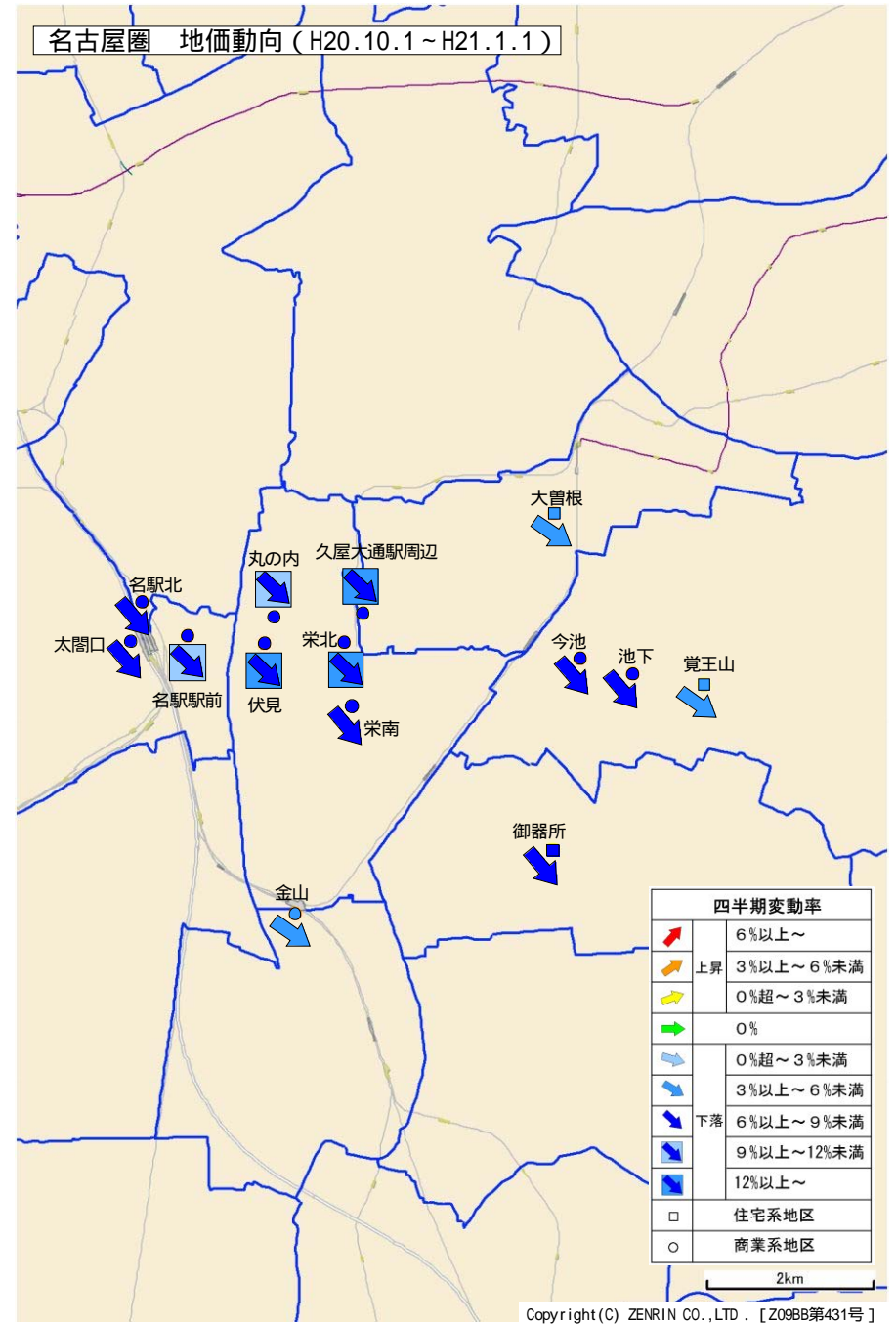
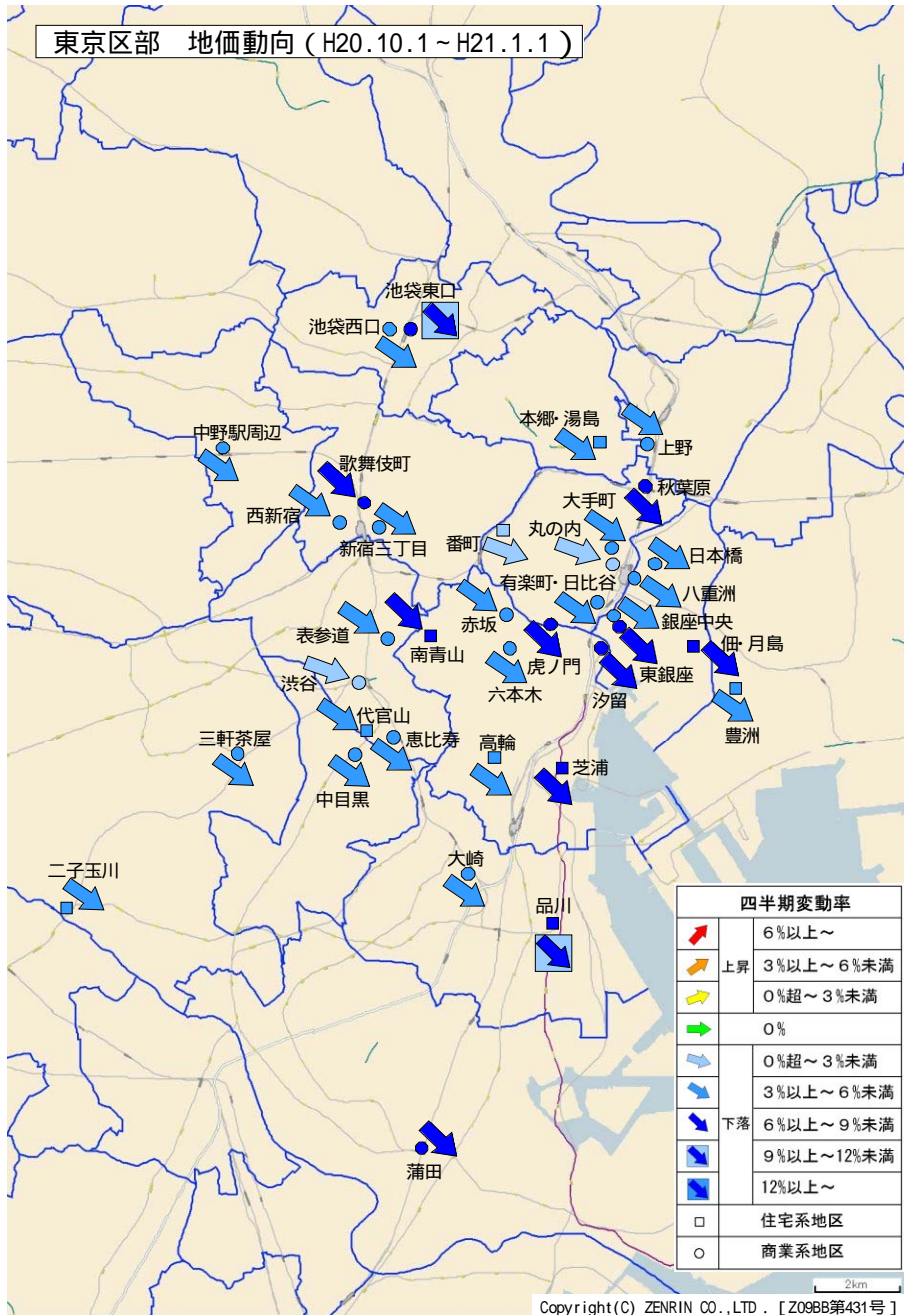
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.1/1~ H20.4/1 総合評価	H20.4/1~ H20.7/1 総合評価	H20.7/1~ H20.10/1 総合評価	H20.10/1~ H21.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.1/1~ H20.4/1 総合評価	H20.4/1~ H20.7/1 総合評価	H20.7/1~ H20.10/1 総合評価	H20.10/1~ H21.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	➡	➡	↘	↘	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	-	-	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	駅前通	➡	➡	➡	↘		区部	千代田区	商業	秋葉原	↘	➡	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	大通公園	➡	➡	➡	↘		区部	中央区	住宅	佃・月島	➡	➡	↘	↘
	函館市		商業	函館本町	-	-	➡	↘		区部	中央区	商業	銀座中央	-	-	↘	↘
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	➡	➡	↘	↘		区部	中央区	商業	東銀座	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	↘	➡	↘	↘		区部	中央区	商業	八重洲	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	商業	一番町	➡	➡	↘	↘		区部	中央区	商業	日本橋	-	-	↘	↘
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	-	-	➡	↘		区部	港区	住宅	南青山	-	-	↘	↘
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	-	-	➡	↘		区部	港区	住宅	高輪	➡	↘	↘	↘
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	➡	➡	↘	↘		区部	港区	住宅	芝浦	➡	↘	↘	↘
	さいたま市	中央区	商業	新都心	➡	➡	↘	↘		区部	港区	商業	六本木	↘	➡	↘	↘
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	➡	➡	↘	↘		区部	港区	商業	赤坂	-	-	↘	↘
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	➡	➡	↘	↘		区部	港区	商業	虎ノ門	-	-	↘	↘
	川口市		商業	川口駅東口	➡	➡	↘	↘		区部	港区	商業	汐留	➡	➡	↘	↘
	所沢市		商業	所沢駅西口	↘	↘	↘	↘		区部	新宿区	商業	西新宿	↘	➡	↘	↘
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	➡	↘	↘	↘		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	-	-	➡	↘
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	➡	↘	↘	↘		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	-	-	➡	↘
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	↘	➡	↘	↘	区部	渋谷区	住宅	代官山	-	-	↘	↘	
	浦安市		住宅	新浦安	↘	↘	↘	↘	区部	渋谷区	商業	渋谷	↘	➡	↘	↘	
	市川市		商業	本八幡駅周辺	↘	↘	↘	↘	区部	渋谷区	商業	表参道	↘	↘	➡	↘	
	船橋市		商業	船橋駅周辺	➡	↘	↘	↘	区部	渋谷区	商業	恵比寿	-	-	↘	↘	
	柏市		住宅	柏の葉	-	-	➡	↘	区部	豊島区	商業	池袋東口	↘	↘	↘	↘	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	-	-	↘	↘	区部	豊島区	商業	池袋西口	-	-	↘	↘	
	区部	千代田区	商業	丸の内	-	-	↘	↘	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	-	-	↘	↘	
	区部	千代田区	商業	大手町	↘	↘	↘	↘	区部	台東区	商業	上野	-	-	↘	↘	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川	➡	↗	↘	⬇	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	商業	大崎	-	-	↘	↘	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	-	-	↘	↘
	区部	目黒区	商業	中目黒	-	-	↘	↘	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	➡	➡	↘	↘
	区部	江東区	住宅	豊洲	➡	➡	↘	↘	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	➡	➡	↘	↘
	区部	大田区	商業	蒲田	-	-	↘	⬇		浜松市	中区	商業	浜松駅北	-	-	↘	↘
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	-	-	↘	↘	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	➡	➡	➡	⬇
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	-	-	↘	↘		名古屋市	中村区	商業	太閤口	-	-	↘	⬇
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	-	-	↘	↘		名古屋市	西区	商業	名駅北	➡	↘	↘	⬇
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	↘	↘	↘	↘		名古屋市	中区	商業	栄北	↘	↘	↘	⬇
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	➡	➡	↘	↘		名古屋市	中区	商業	栄南	-	-	↘	⬇
	多摩	立川市	住宅	立川	➡	↘	↘	↘		名古屋市	中区	商業	丸の内	-	-	⬇	⬇
	多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	↘	↘		名古屋市	中区	商業	伏見	➡	↘	↘	⬇
	多摩	八王子市	商業	八王子	➡	➡	↘	↘		名古屋市	東区	住宅	大曽根	➡	↘	↘	↘
	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	➡	➡	↘		↘	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	➡	↘	↘
横浜市		西区	商業	みなとみらい	➡	➡	↘	↘		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	➡	↘	↘	↘
横浜市		中区	商業	元町	➡	➡	↘	↘	名古屋市	千種区	商業	池下	➡	↘	↘	⬇	
横浜市		港北区	商業	新横浜	➡	➡	↘	↘	名古屋市	千種区	商業	今池	➡	↘	↘	⬇	
横浜市		都筑区	住宅	都筑区センター南	➡	➡	↘	↘	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	➡	↘	⬇	⬇	
横浜市		都筑区	商業	都筑区センター北	➡	➡	↘	↘	名古屋市	熱田区	商業	金山	➡	↘	↘	↘	
横浜市		青葉区	住宅	美しが丘	➡	➡	↘	↘	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	-	-	➡	↘
川崎市		川崎区	商業	川崎駅東口	➡	➡	↘	↘	滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	➡	➡	↘	⬇
川崎市		中原区	住宅	元住吉	➡	↘	↘	↘		草津市		住宅	南草津駅周辺	➡	➡	➡	↘
川崎市		中原区	商業	武蔵小杉	➡	➡	↘	↘	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡	↘	↘	⬇
川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	➡	↘	↘	↘	京都市		中京区	住宅	二条	↘	↘	↘	↘	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	-	-	↘	↘	京都市	中京区	商業	河原町	➡	↘	↘	↘	

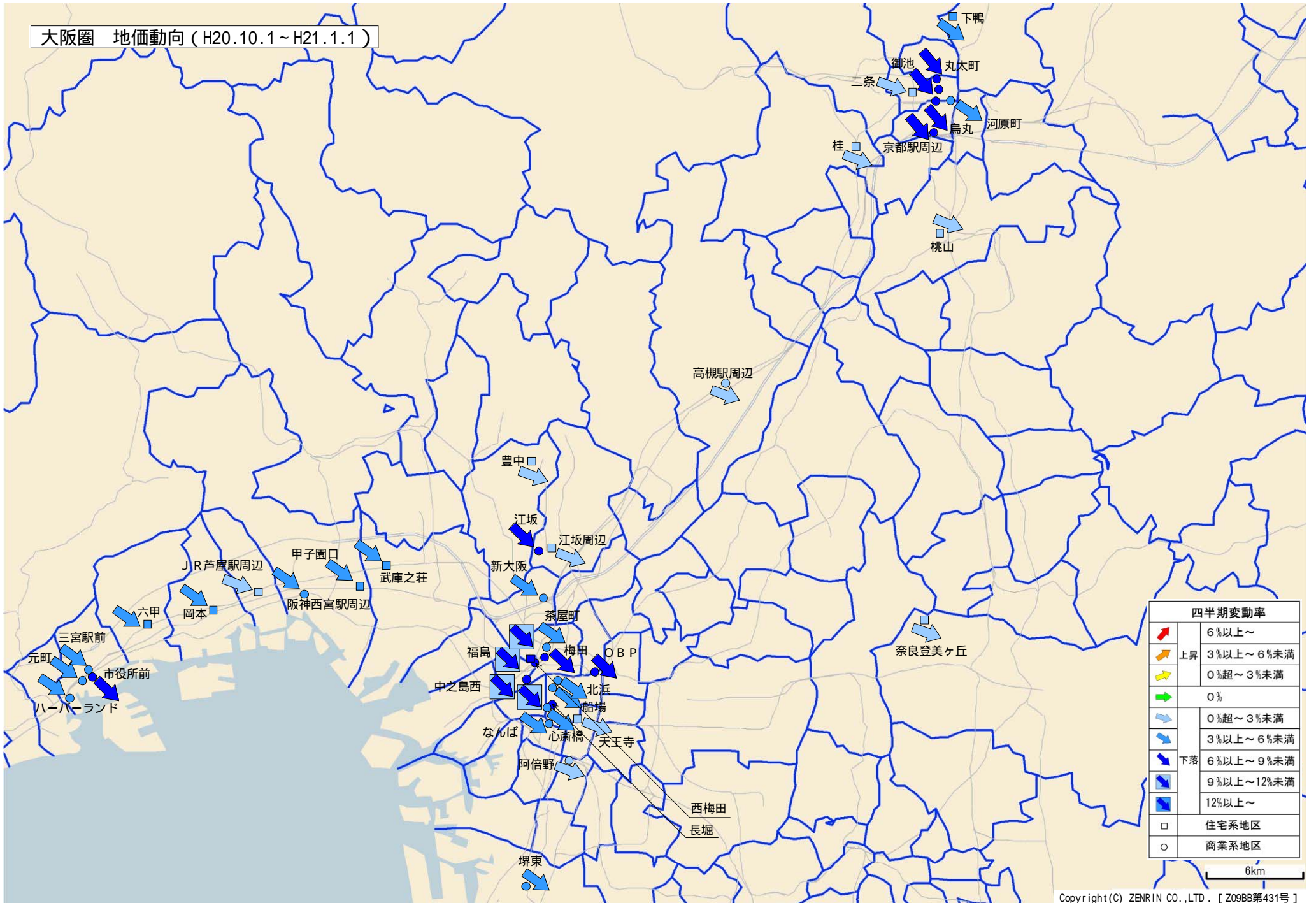
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.1/1～ H20.4/1 総合評価	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前					
	京都市	中京区	商業	御池						神戸市	中央区	商業	市役所周辺					
	京都市	中京区	商業	丸太町						神戸市	中央区	商業	元町	-	-			
	京都市	左京区	住宅	下鴨						神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	-	-			
	京都市	西京区	住宅	桂						神戸市	灘区	住宅	六甲	-	-			
	京都市	伏見区	住宅	桃山	-	-				神戸市	東灘区	住宅	岡本					
	京都市	伏見区	住宅	桃山	-	-				西宮市		住宅	甲子園口					
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	-	-				西宮市		商業	阪神西宮駅周辺					
	大阪市	北区	商業	西梅田						芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺					
	大阪市	北区	商業	茶屋町						尼崎市		住宅	武庫之荘	-	-			
	大阪市	北区	商業	中之島西	-	-				奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	-	-		
	大阪市	中央区	商業	北浜						岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺				
	大阪市	中央区	商業	船場						広島県	広島市	中区	住宅	白島				
	大阪市	中央区	商業	長堀							広島市	中区	商業	紙屋町				
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	-	-			広島市		南区	商業	広島駅南					
	大阪市	中央区	商業	なんば					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	-	-			
	大阪市	中央区	商業	O B P					愛媛県	松山市		商業	一番町					
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	-	-			福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠					
	大阪市	福島区	住宅	福島						福岡市	中央区	商業	天神					
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺						福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	-	-			
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	-	-				福岡市	博多区	商業	博多駅周辺					
	堺市	堺区	商業	堺東	-	-				熊本県	熊本市		商業	下通周辺	-	-		
	豊中市		住宅	豊中					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	-	-			
	吹田市		住宅	江坂周辺					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	-	-			
吹田市		商業	江坂					那覇市			商業	那覇新都心						
高槻市		商業	高槻駅周辺	-	-													

東京圏 地価動向 (H20.10.1~H21.1.1)

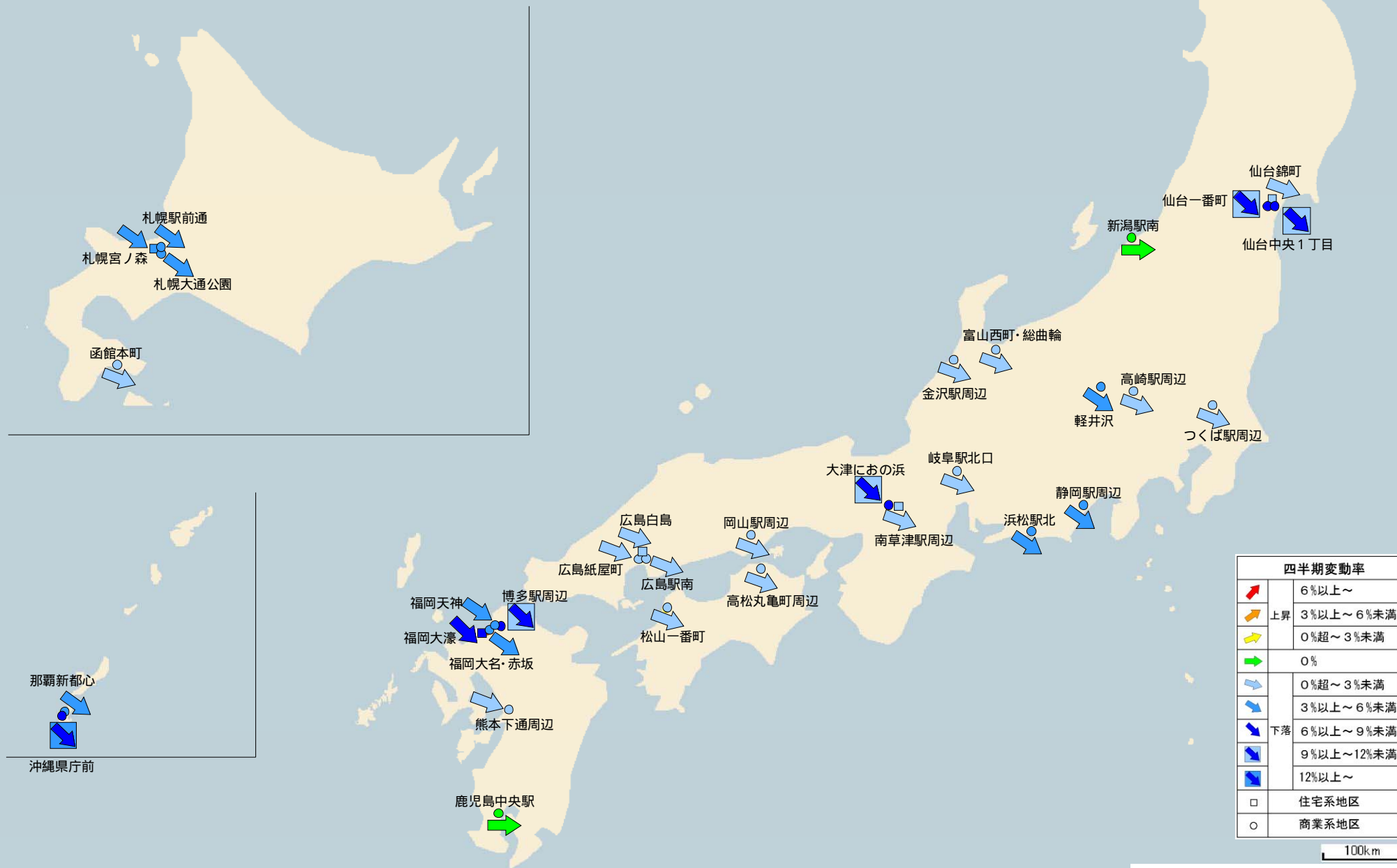








大阪圏 地価動向 (H20.10.1~H21.1.1)












地方圏 地価動向 (H20.10.1~H21.1.1)







主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 住宅地として人気があるが、昨年後半から需要が急減しており、取引価格は下落している。 買い手市場であり、物件の選別が厳しいため、賃貸マンション等の取引利回りは上昇している。 マンション分譲は大幅な需要減から低調であり、マンション分譲価格は下落している。 賃貸マンションは供給過剰であり、マンション賃料が下落している。空室率の上昇から募集賃料の値下げが見られる。 * 取引価格は下落し取引利回りは上昇済みであり、マンション分譲価格、賃料ともに下落しているため、地価動向は下落傾向で推移している。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 住宅地区として人気は高く、特に戸建住宅地向けの土地需要は富裕層を中心に底堅い。秋以降は反応がやや悪くなってきている。需要者が先安感を持っているようだ。(不動産仲介業者) 分譲マンション業者は稀に見る販売不振の影響で在庫を数多く抱え、投資用マンション向け素地も出口戦略が立てられず、いずれも土地を仕入れられない状況にある。(不動産仲介業者) 金融機関の地方都市の住宅地への姿勢は商業地よりさらに厳しい。(投資運用会社) この先処分売りが増えて成約価格が下落するであろうが、先が見えてくると価格が安定すると思う。需要は札幌のみならず地方の事業法人、富裕層など幅広く存在する。(不動産仲介業者) 											
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅前通はビルの建て替えが進捗中であり街並みの変化が見られるが、金融収縮及び景気後退等により取引価格は下落傾向である。 店舗賃料は横ばい傾向であるがオフィスの賃料は若干下落しており、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィスの賃料は成約及び募集賃料、空室率の上昇等を参考にしても上昇傾向にはなく、若干下落傾向である。 札幌駅前通は店舗・事務所ビルが建ち並び人通りも多いが、店舗等の賃料の上昇には至っておらず、概ね横ばいで推移している。 * オフィス賃料で若干の下落傾向が見られる他、金融収縮及び景気後退等により取引価格は下落傾向であり、地価動向も下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 駅前通に売却物件があるが、買主に購入意思、資金力があっても売希望価格と目線が合わず成約に至っていない。売り買いともしばらく様子見の状態にある。(不動産仲介業者) 不動産市場の先行きが不透明になっており、新規投資は安全性を重視せざるを得ず、地方物件への投資は当分見合わせることになるだろう。(投資運用会社) 地下道連絡通路、地区計画による容積緩和、大型ビルの建築など将来の発展要素がある。ポテンシャルは高い。(ビルオーナー) 駅前通には買い手も多く存在する。ただ、売りに出るのは外資、ファンドが保有する数物件に限られ多くは長期保有が前提だ。一時的に損切り売りが出る可能性はあるが供給は少なく価格がぶれることはないだろう。(不動産仲介業者) 											








【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> リーマンブラザーズの破綻以降、不動産融資が慎重になっており、借入金が確保できず資金面において商業地に対する需要が急激に弱まっているため、取引価格は下落傾向にある。 賃料上昇の動きが弱く、不動産融資環境も厳しいため、投資家の期待利回りは上昇しており、取引利回りも上昇している。 駅前通、大通公園沿いは人気が高く、オフィスビルに底堅い需要が認められていたが、テナント企業の姿勢に変化が見られ、オフィス賃料は横ばいもしくは若干の下落基調で推移している。 商業集積の核の移行が見られるが、大通公園地区の店舗賃料に影響はなく、概ね横ばいで推移している。 * 賃料水準は概ね横ばいではあるものの、不動産投資が少なくなり取引価格は下落基調であるため、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 駅前周辺に建った新築大型オフィスビルにテナントを奪われた既存ビルが多い。テナント確保はここ数年厳しい状況が続いている。(ビルオーナー) キャップレート10%前後で売り物件があるが契約は成立しない状況にある。今後は年末を境に、売り手側が値を下げ、契約が成立していくのではないかと。(不動産仲介業者) 大通と駅前通の四つ角に再開発計画があり、そのひとつ北洋銀行ビルが建設中だ。現在、人気の中心は駅前周辺にあるが、将来的には大通り方面へ南下してゆくと考えられる。(不動産仲介業者) オフィスに限らず大通に面した路面の店舗、ホテル等の利用が注目される。(建設会社) 											
北海道	函館市	商業	函館本町	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 高額物件の不動産需要は殆ど見られない状況にあるため、中心商店街における不動産市況は停滞しており、取引価格は下落傾向にある。 投資家の不動産に対する投資姿勢は総じて慎重であるが少額物件については堅調であり、これが下支えとなって、取引利回りは横ばいである。 オフィスビルの需要は郊外部に移行しているが、既存のオフィスが中心商店街から退去する動向も見られず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 店舗需要の中心は郊外部に移行しているが、中心商店街においても少数ながら堅調な需要が見られ、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 今期において取引利回り及びオフィスビル、店舗の賃料は横ばいであるが取引価格は下落しており、総合的に地価動向は若干の下落傾向にある。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 商業地域であるが地場企業の体力も弱く物販業界の出店意欲は弱い。地価はますます下落すると思う。(ビルオーナー) 函館の資産家は、資産を札幌に買い換えてゆく傾向が見られる。(金融機関) 地方においても一極集中が加速しており、二番手以降の都市は厳しいと思われる。(投資運用会社) 函館への土地需要はビジネスホテル用地が中心、その他はあまり多くなかった。土地需要は現在停滞しており値上がり要素はない。取扱い件数は激減している。(不動産仲介業者) 2010年の新幹線青森開業で変わるかもしれない。良くなる時は本町からではないか。(デベロッパー) 												

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町							-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ 主な大手分譲マンション業者が用地取得を見送っており実態の把握は難しいが、分譲マンションの事業採算悪化に伴い、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ マンション賃料はやや下落しているが、投資物件の価格の下落が大きいため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 中心部の分譲マンションをはじめ在庫が多く、分譲価格の値引きが行なわれているため、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 中心部等における賃貸マンションの大量供給に伴う在庫が未だ解消されておらず、マンション賃料は下落気味である。 * マンションエリアとして最も人気のある地区であるが、分譲マンション用地需要が減退し、賃料も下落基調であるため、地価動向は若干下落している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手マンションデベロッパーは在庫処分を優先させており、新規取得を抑制している。この動きは少なくとも年度内一杯は続く見通しである。このため、今期の不動産取引は大幅に減少している。(不動産開発業者) ・ マンション購入需要も停滞感が出ている。特に、ミドルクラス(30歳代の一時取得者等)の動きが止まっている。景気低迷や雇用不安といった外的要因の影響も大きい。(不動産開発業者) ・ J-REIT等への売却を想定した1棟保有型の単身向け賃貸マンションの新規供給は大幅に抑制されているが、過去数年間の大量供給による空室在庫の消化速度は鈍く、高い空室率で留まっているものもある。賃料水準の割高感が解消しきれないのも一因である。(賃貸仲介業者) 									
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高額で取得したファンド物件の転売の出口がまだ見い出せない状況にあるが、準オフィス街では転売目的や開発凍結地の物件について大幅値引きによる放出及び売主側の財務事情による早期換金目的の売却が多くなっており、その取引価格は相続税路線価を殆ど下回っているため、下落傾向にある。 ・ 平成20年に11棟のオフィスビルが竣工しており、これら供給過剰の中で駅前地区の新築オフィスビルの募集賃料はまだまだ高止まりが多いが、取引価格はファンド物件の転売が困難な状況下で下落傾向にあり、リスクプレミアム分を上乗せした投資利回りも多く取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィスビルの平均賃料は微減程度であるが新築ビルの空室率が6月以来7ヶ月続けて40%台の水準となったため平均空室率が12月末時点で12.74%と悪化し9月以来4ヶ月続けて12%台の水準となった。 ・ 駅前に大型店舗パルコが開店したため集客力の期待感からアーケード街を除き駅前地区の空き店舗はほとんどなく、テナント需要は底固く店舗賃料は概ね横ばいで推移している。但し、郊外の2つのアウトレットモールの開業によりその影響もみられる。 * テナント獲得競争が激化する中でオフィスビルの賃料は一部個別交渉による値引きも始まっており、今後予想される賃料及び取引価格の低下とともに地価は下落傾向を強めている。 	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却希望情報はあっても、先安感を見越した模様眺めに加え、オフィスや商業需要が停滞している中で新規供給が増加しており事業採算性が不安視されるなど、買い手側に慎重な姿勢が強く、取引が成立しない状況になっている。(売買仲介業者) ・ オフィス移転・新規開設需要は平成20年9月以降、景気の不透明感から、急速に減退している。こうした状況を受け、今期(10~12月)、新築・建築中ビルを中心として募集賃料水準を見直す動きも出てきている。(賃貸仲介業者) ・ 年度末を控えた来期(平成21年1~3月)は今期と同様に積極的な動きは控えられるのではないかと考えられる。(不動産開発業者) 									





【凡例】

総合評価 : 上昇(6%以上) : 上昇(3%以上6%未満) : 上昇(0%超3%未満) : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満) : 下落(3%以上6%未満) : 下落(6%以上9%未満) : 下落(9%以上12%未満) : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・売物件は多いが、契約が大部分成立していないため、表面上は取引価格の把握が難しい。但し、売り手にかかなりの値引きに応じる姿勢があるため、取引価格は下落傾向にある。 ・オフィス・店舗賃料はやや下落、投資物件の取引価格はそれ以上に低下しているため、取引利回りはやや上昇している。 ・景気・商況の悪化により、繁華性の高いアーケード街でも出店需要に陰りが見られ、店舗賃料はやや下落している。 ・新規オフィスビルが相次ぎオープンし、競争が激化しており、オフィス賃料はやや下落している。 * 殆ど取引は成立していないが、売物件価格の低下、賃料下落傾向、空室率の上昇等を考慮し、地価動向は下落傾向にある。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> ・売却希望情報はあっても、先安感を見越した模様眺めに加え、オフィスや商業需要が停滞している中で新規供給が増加しており事業採算性が不安視されるなど、買い手側に慎重な姿勢が強く、取引が成立しない状況になっている。(売買仲介業者) ・主要幹線やアーケード等への潜在的な出店需要はあるものの、新規出店については極めて慎重に事業性を検討する。全国展開型の企業は新規出店よりも既存店舗の建て直しに注力しており、需要は停滞している。(賃貸仲介業者) ・これまでは空室予定が生じても実際に退去するまでに後継テナントが決定することがほとんどであったが、現在は空室が顕在化し、長期化する傾向にある。(賃貸仲介業者) 												
群馬県	高崎市	商業	高崎駅周辺	 								-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ヤマダ電機「LABI1高崎」のオープンにより集客力が増したため、当地区は地価上昇の期待感が強かったが、急激な景気の後退により地価水準が高い商業地域に対する需給動向は大幅に悪化している。このため、直近の売買は見受けられないが取引価格は下落傾向で推移している。 ・取引が停滞し地価は下落局面にあるが、賃料も総じて下落傾向にあるため取引利回りは概ね横ばいである。 ・オフィス需要は高崎駅東口方面が中心で、賃料の大幅な下落は見られないものの空室率は10%程度で改善には至っていない。また、ヤマダ電機関連のオフィス需要は一段落したが、東口方面のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・郊外店等への顧客流失による収益力の低下により店舗需要が減少しているため店舗賃料は総じて下落傾向にある。しかし、景気の悪化を反映して空室率の改善は困難な状況である。 * 昨夏のヤマダ電機「LABI1高崎」のオープンやペDESTリアンデッキの一部供用等により集客力が増加し高額取引も見られたが、急激な経済金融情勢の悪化により店舗・事業用地を中心に需給動向は極端に冷え込んだ。このため、取引は停滞し、地価動向は若干の下落傾向に転じている。 				
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
					<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(不動産業者) ・オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室はテナント企業の撤退等による影響も見られるが全般的には横ばい、成約賃料も横ばいで推移している。元来オフィスビルは供給過剰な地区で、以前より成約件数は少なく、空室が高止まりしているため、前期と比べても変化はあまり見られない。(不動産業者) ・県内の有力ゼネコンの破綻が関連企業に大きな影響を与えている。(不動産業者) 													





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気減速の中TXつくば駅に近い住宅地も含め商業地の市場性は高く、需要(店舗・事務所兼居宅等)が多く供給が少ないため希少性を有し、これまで高止まり、取引価格は横ばい傾向で推移してきたが、景気減速、SCイースの影響もあり取引価格はやや下落も見られる。 商業の中心で、銀行等本社・準本社・新たな都市銀行進出予定・中枢管理機能を持つ企業の進出、建物の賃貸借指向もあり収益性は高く、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 景気減速もあり新規投資より賃貸借指向が強く、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。金融機関の進出が目立っている。 中心市街地は商業立地性が高く、賃貸志向により需要は強いため、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。 * TXつくば駅を中心に発展途上の中心商業地であり金融機関の進出・本社移転、店舗・オフィス進出もあるが、景気減速の中現在のところ供給が少ないため高止まりの傾向で地価動向は横ばい傾向で推移してきた。しかし景気減速、競合するSCイースの影響もありやや下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室はテナント企業の撤退の動きも見られるが、全般的には横ばい、成約賃料も横ばいで推移している。実需による新規オフィスビルはあるが、賃貸オフィスビルは限定的であり、前期と比べて変化はあまり見られない。(不動産業者) 店舗、オフィスとも駐車場の台数の確保が必須であるが、現存するビルはテナントの要求する駐車台数を保有していない。このため、駅周辺の利便性の高いビルにおいても空室は多い。(不動産業者) 当該地区の商業施設については、隣接する「つくばエクスプレス線 研究学園駅」に位置する北関東最大級の大型複合商業施設「イースつくば」(10月末に竣工)による影響(商業拠点の二極化)が今後でてくると考えられる。(不動産業者) 											
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 需要は根強いが、不動産投資ファンド、個人投資家の需要は明らかに減少し、更に景気は悪化しているため、取引価格は下落している。 賃料は横ばいであるが、取引価格は下落し始め、取引利回りは上昇している。 環境的にも良好な立地であるが、マンション分譲価格は一部下落し始めている。 賃貸マンションの供給はそれほど多くないが需要は強いため、賃料は横ばいで推移している。 * 取引価格及びマンション分譲価格は下落しており、取引件数は極端に少なくなってきているため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地の取引価格は昨年の秋以降下落傾向にある。下落率はおおむね5~10%程度であるが、駅徒歩10分圏であれば0~5%程度の下落にとどまっている。(不動産業者) 元来不動産取引が多いエリアではないが、高額な物件でも優良な物件であれば成約まであまり時間を要していない。(不動産業者) 不動産市況については、需要の多い地区であり、他の地区と比べても市況は悪化していない。需要に比べて供給が少ない地区で、この傾向は強まっている。(不動産業者) 											





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 新規事業進捗等による発展期待性と稀少性から一定の需要は認められるが、大部分が官有地で民有地も大規模地が多いため流動性に乏しく取引も少なく、急速に景気後退が進行しつつあるなか取引価格は下落で推移している。 賃料は下落傾向にあるが、新都心駅至近の土地需要も冷え込んでおり、取引利回りは上昇傾向にある。 事務所需要は大宮駅周辺に流れ、強い需要が認められず、オフィス賃料は下落傾向にある。 昼間・夜間人口はともに少なく、強い店舗需要が認められず、店舗賃料は下落傾向にある。 * 取引価格は下落、各賃料も下落で推移しているため、地価動向は下落で推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は横ばいで推移している。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にあり、引き合い自体も少ない。オフィスビルの空室はテナント企業のリストラ等による館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。(不動産業者) オフィスの成約賃料については景気減退に伴う需要の弱含みからやや下落傾向にある。(不動産業者) 											
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気は悪化し、買手が少なく取引価格は下落傾向にある。 大宮駅西口至近の需要は少なく価格が下落、オフィス、店舗の賃料は横ばいから若干の下落傾向にあり取引利回りは上昇傾向にある。 大宮駅西口のオフィス需要は根強いものがあるが、景気の悪化でオフィス賃料にも陰りが出はじめ下落傾向にある。 大宮駅西口の店舗は少なく需要は見込める。ただし、景気が悪化しており店舗賃料は横ばいからやや下落傾向にある。 * 賃料は横ばいから若干の下落、景気の悪化で商業地への投資は少なく、地価動向は下落傾向にある。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にあり、引き合い自体も少ない。オフィスビルの空室はテナント企業のリストラ等による館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。ただし、オフィス床面積が50坪以下はさほど変化が見られない。成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) 景気減退の影響は大きく、さいたま市の商業拠点地区といえども小売店は苦戦している。店舗の空室はやや増加傾向にあり、賃料は調整局面にある。(不動産業者) 											










【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 再開発事業が予定されるなど発展期待性はあるものの、景気後退による不動産市況の悪化及び不動産投資の縮小により、取引価格は下落傾向で推移している。 取引価格は下落し、賃料も低水準で推移していることから、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 フロア規模が小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 商況は悪化しているものの、人通りの多い通り沿いの低層階では需要は底堅く、店舗賃料は辛うじて横ばいで推移している。 * 駅前再整備が着実に進展しつつあり、潜在需要はあるものの、景気後退が鮮明となるなか、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) 県庁通りにおいて事務所ビルが4棟ほど売りに出ているが、半年から1年以上は売れていない。また、賃貸ビルの空室も目立っている。投資目的の需要は相当の割安感がないと動かない状況にあり、しばらくは減少傾向が続くと考えられる。(不動産業者) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室はテナント企業のリストラ等による館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) 											
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 事例はないが、景気の低迷をうけて取引価格は下落傾向にある。 取引価格の下落をうけて、取引利回りはやや上昇傾向にある。 オフィス賃料は、ほぼ横ばい。供給が少なく極端な値引きもない。 店舗賃料は、個別性が強く、良い所は横ばいで推移している。 * 景気の急減速をうけて、不動産価格は下落しているため、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) 当該地区は商業エリアが狭く、事業用不動産の供給が限定的になることから、今後も供給不足、需要過多の状況が続くと思われる。川口市全域で不動産市況が急速に悪化する中、当該地区は市況悪化の影響が軽微である。(不動産業者) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室は横ばい、成約賃料はやや下落傾向にも見られる。元来オフィスの需給ともに少ない地区であり、景気減退の影響は限定的なものとなっている。(不動産業者) 											

【 凡例 】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所沢市内の商業地の中で最も集客力があるが、一般的要因の影響から取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 投資用不動産の需要は見られず、賃料も下落傾向にあるが、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 駅周辺の店舗、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 旧来の店舗賃料はほぼ横ばいで、新規賃料は下落傾向で推移している。 * 経済情勢の悪化や隣接市町村に存する商業施設の影響を受け、地価動向は下落傾向で推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業用不動産の取引件数は横ばいで推移している。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・ プロペ通りの小規模店舗の空室消化は比較的順調であるが、大規模店舗の空室はリーシングが厳しく長期化しつつあり、賃料は下落傾向にある。ただし、従来の賃料設定が高いことが要因と考えられる店舗も含んでいる。(不動産業者) ・ オフィス仲介件数は横ばいで推移している。元来オフィスの需給ともに少ない地区であり、仲介件数も少ない。オフィスビルの空室はテナント企業のリストラ等による館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。成約賃料は横ばい気味で推移している。(不動産業者) 											
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地の取引が見られないため取引価格は引続き下落傾向にある。 ・ 分譲マンションの供給が多い地区であり、取引価格が下落となっているため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 景気悪化を反映してモデルルーム来場者は極めて少くマンション分譲価格も下落している。 ・ 京葉線沿線では、旧公団公社のマンションや分譲マンションの供給が多く、さらに駅周辺での賃貸マンションの供給過剰からマンション賃料は概ね横ばい弱含みで推移している。 * 賃料は弱含み横ばいで推移しており、取引価格が下落となっているため、地価動向は下落傾向にある。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの価格は新築マンションの建築ラッシュに伴い、新築・中古マンションともに値下げが相次いでいる。(不動産業者) ・ 今後もマンションの分譲価格は新築マンションの在庫処分により、各社とも大幅な価格の値下げが想定される。マンションの成約に関しては分譲価格次第である。(不動産業者) ・ 中古マンションの価格相場は新築マンションの分譲価格の値下げに伴い、低水準での取引が多くなっている。マンションの供給面においては築浅の中古マンションが市場に多く供給されている。(不動産業者) 											










【凡例】

- 総合評価 : 上昇(6%以上) : 上昇(3%以上6%未満) : 上昇(0%超3%未満) : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満) : 下落(3%以上6%未満) : 下落(6%以上9%未満) : 下落(9%以上12%未満) : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気の悪化に伴い、商業地需要が激減しており取引価格は下落している。 取引価格が下落し、賃料も低水準で推移していることから取引利回りは上昇している。 オフィスは需要に回復は見られず、空室率は改善していない。オフィスの募集賃料は横ばいであるが、成約賃料はやや下落している。 1階の店舗は早期に成約するが、2階以上は成約期間がやや遅くなる。店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 金融機関の不動産融資環境が収縮しているため投資家・不動産業者の投資需要が縮小し、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) 不動産の供給に対して需要は減少しており、相場に対して売買価格の乖離が大きくなっている。不動産取得者である法人の動きが鈍く、今後一層の値下げが続くと思われる。(不動産業者) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室はコスト削減を目的とした移転、館内縮小の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化している。成約賃料はやや下落傾向にある。引き合いも低額賃料の物件に対するものが主体となっている。(不動産業者) 											
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 買い手の先安感から土地取引が低迷しており、大規模地においてもマンション用地からの用途転換に伴う価格調整も見られ、取引価格は下落傾向が継続した。 取引価格・賃料水準の下落基調が継続しており、取引利回りは相対的に横ばい傾向にある。 オフィス移転・集約が見られる中で、空室率もやや上昇傾向にありオフィス賃料は弱含みの下落傾向にある。 飽和状態の飲食店舗の影響から需要は軟調で、店舗賃料は下落傾向にある。 * 凍結状態の投資ファンドと先安期待から土地取引が低迷する中で、賃料下落による収益性の悪化も相まって地価動向は若干の下落傾向で推移した。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は横ばいで推移している。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) 不動産取引は供給に対して需要は減少しており、相場との売買価格の乖離が大きくなっている。不動産取得者である法人の動きが鈍く、今後一層の値下げが続くと思われる。(不動産業者) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室はテナント企業の館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移している。20～30坪程度のオフィス床面積を使用する企業の撤退が見られるようになっている。成約賃料はやや下落傾向にある。当該区内でのテナントのコスト削減移転も見られる。(不動産業者) 											

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 金融危機の深刻化、国内景気の後退等不動産市場を取り巻く経済環境の悪化から商業地の需要は収縮し、取引価格は下落している。 取引価格の下落速度が速まっているのに対し、オフィス賃料の下落は緩やかであることから、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィスビル需要の減少傾向から、中小規模のビルの空室期間は長期化するケースがあり、募集賃料は横ばいであるが、成約賃料は下落傾向にある。 低層階店舗への需要は景気後退期にあっても根強く、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 急速な経済のファンダメンタルズの変化から不動産投資へのリスクが高まり、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は新規需要が減少している中、テナント企業の館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向にある。成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) 建売業者、買取業者については、銀行の融資が厳しい中、買取ができない事業者が増加しており、倒産、廃業、規模縮小している事業者が多く見られるようになった。(不動産業者) 											
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 都心への希少性を有するため大規模マンションの開発需要は依然として根強いが、日本経済の減速の影響を受け始め、取引価格は下落傾向にある。 取引価格が下落気味で、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。 地域は継続的な分譲のため、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 地域は継続的な分譲のため、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 日本経済の減速により、地域内のマンション需要にも若干の翳りが見えてきている。地価動向は若干の下落傾向に入った。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 住宅地は夏ごろまで公示価格並みあるいはそれ以上の価格で取引されていたが、秋以降は成約が著しく減少し、下落傾向が顕著になっている。(不動産業者) 駅至近のタワーマンションは築浅のため取引が少ないが、その周辺の中古、戸建て及び徒歩圏内の他エリアの新築戸建て取引は秋以降減少傾向にあり、売れ残りが増加している。(不動産業者) 地元の建売供給業者は今後の供給についてほとんどが二の足を踏んでいる。(不動産業者) 											

【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 									<ul style="list-style-type: none"> 不動産業界の低迷、企業収益の悪化、資金調達の困難化等を背景に、取引価格は下落傾向が続いている。 不動産投資に対するリスクの高まりを反映して、取引利回りは上昇傾向にある。 売れ行きは悪いが、新築マンションの分譲価格は横ばいを維持している。 高級マンションに対する需要は弱含んでおり、賃料は下落傾向にある。 * マンション分譲価格は横ばいであるものの、取引価格及びマンション賃料は下落傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向にあるが拡大している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地の取引件数はそもそもない地区であるが、前期と比べた場合やや増加傾向に見える(季節的要因もあり7-9月期は動きがなかった)。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(不動産業者) 事業・収益用不動産については、ファンドや一般事業者からの売り物件がでてきた。利回りはネットで6~7%程度であるが、融資動向の厳格化に伴い、取引は低調である。(不動産業者) 中古マンションの取引件数はやや増加傾向にある。取引価格は下落傾向で買取優位の状況にある。実需が主体の地区でありマンションニーズは潜在的にあるため、価格次第で需要が顕在化する傾向にある。高額の中古マンションは動きが鈍い状態が継続しており、買い手不在の様相を呈している。(不動産業者) 											
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 						-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少ないが、当地区の優位性から依然として取引価格は相対的に高水準にあるものの、賃料の弱含み等を受け下落傾向で推移している。 優良物件の取引利回りは依然として比較的低位にあるものの、昨今の市況低迷による影響から上昇傾向で推移している。 昨今の企業の増床ニーズに陰りが見え、空室率は依然低水準ながら上昇傾向にあり、オフィス賃料も下落傾向にある。 オフィスワーカー向けの店舗が多いが、昨今の消費低迷の影響を受け、テナントの賃料負担力は減少し、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 昨今の景気減速や企業業績の悪化を受け、オフィス需要は低迷しており、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は横ばいで推移している。取引価格は横ばい傾向と思われる。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にあり、引き合いも減少している。オフィスビルの空室はやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。成約賃料はやや下落傾向にあり、高額賃料は調整局面にある。(不動産業者) オフィスビルの空室率は1%を切る水準にあり、継続賃料は横ばいかやや上昇傾向で推移している。(不動産業者) 											





【凡例】

- 総合評価 : 上昇(6%以上) : 上昇(3%以上6%未満) : 上昇(0%超3%未満) : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満) : 下落(3%以上6%未満) : 下落(6%以上9%未満) : 下落(9%以上12%未満) : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 銀座地区(超)優良物件に対する需要は依然根強いものの、「リーマンショック(破綻)」に始まった世界的金融危機の影響が深刻化し、我が国の不動産市場が不全状態に陥り、取引価格は急落に転じた。 『第19回不動産投資家調査(H20/10)』によると、不動産業(者)への金融引締めは強化されていて、期待利回りは半年前より0.2%上昇しているが、取引利回りもリスクプレミアム分上昇している。 空室率が上昇傾向(市場滞留期間の長期化)にあることを勘案し、オフィス賃料はやや下落傾向に転じている。 目抜き通りでの店舗需要は底堅いが、消費不振や株安による逆資産効果等から慎重姿勢が強まり、店舗賃料は下落傾向に転じている。 * 銀座一等地の(超)優良物件の地価は、世界的金融危機を背景に外資の撤退や信用収縮の強化に国内景気の悪化等が重なり、地価動向は下落傾向に転じた。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にあり、テナントは様子見姿勢を強めている。オフィスビルの空室はやや増加傾向で空室が長期化しつつある。成約賃料はやや下落傾向にあり、高額賃料は調整局面にある。(不動産業者) 店舗の空室状況は上層階にて増加傾向にあるが、1階は空室がない状態である。(不動産業者) 											
東京都	区部	中央区	商業	東銀座	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は依然少ないが、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向を受けて取引価格は下落傾向にある。 買手市場のマーケットとなっており、取引利回りは上昇傾向で推移してきている。 借手市場のマーケットを受けて、オフィス賃料は下落傾向で推移してきており、空室率は徐々に高まってきている。 飲食店舗については、テナント側の家賃負担力との兼ね合いから店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 賃料は下落傾向、利回りは上昇傾向であり、最近の買手市場のマーケットを受けて地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は大通りに面した築浅物件は横ばいである。ただし、裏通りに立地するオフィスビルでは空室が長期化している。成約賃料はやや下落傾向にあり、賃料の下落圧力が強まっている。(不動産業者) 今後竣工を向かえるビルが多く、売り急ぎの物件あるいはリーシングが苦戦している物件が増加している。店舗の空室は増加傾向、賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											

【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 									<ul style="list-style-type: none"> 地価水準を示す指標的取引は公になっていない。駅周辺には複数の再開発計画があり、知名度、稀少性による潜在的需要は衰えていないものの、景気悪化と先行き不透明感から取引価格は下落傾向で推移している。 取引利回りの的確な把握は成約が少ないため難しくなっているが、若干上昇している。 Aクラスオフィスの新規賃料は景気の急激な落ち込みを背景に僅かながら下落している。値上がりが大きかった分の反動もある。 店舗賃料は概ね横ばいである。駅前の飲食店舗に限定すれば八重洲地下街や駅構内の商業店舗施設に対して競争力は見劣りする。 <p>* いわゆるリーマンショック以降急速な景気の悪化、厳しさを増す信用収縮による資金調達難から市場は買い手不在の状況にある。幹線道路沿いの規範性ある土地取引は公になっていないが、Aクラスビル賃料の軟調、上昇気味と推定されるキャップレートを勘案すると地価動向は下落傾向で推移している。</p>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室はやや増加傾向にあり、大型空室が顕在化しつつある。成約賃料はやや下落傾向にあり、賃料維持から入居優先の方針転換する動きが見られる。(不動産業者) 八重洲の地下は空室がない状況が継続しているが、地上部の空室はやや増加傾向で、賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 									<ul style="list-style-type: none"> 世界的な金融不安等による景気の悪化に伴い、不動産市況も投資需要の減退等を反映して低迷状態にあり、取引価格は下落傾向で推移している。 金融機関による融資の厳格化、物件の選別化、不動産への投資意欲の減退等により、取引利回りは上昇傾向にある。 景気及び企業収益の悪化を背景に、空室率は上昇傾向で推移しており、オフィス賃料も下落傾向に転じている。 立地条件に恵まれた低層階店舗に対する需要は根強いものの、実体経済の悪化に伴う消費動向等を反映して、店舗賃料はやや下落基調に転じている。 <p>* 賃貸市場は下落局面にあり、取引価格は下落、取引利回りは上昇傾向に転じており、また経済情勢の悪化を受けて地価動向は下落傾向で推移している。</p>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室はテナント企業のリストラ等による館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) 店舗の空室、賃料は中央通りに面していれば横ばいであるが、裏通りでは空室が目立ち始めており、賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											





【 凡例 】

総合評価		: 上昇(6%以上)		: 上昇(3%以上6%未満)		: 上昇(0%超3%未満)		: 横ばい(0%)
		: 下落(0%超3%未満)		: 下落(3%以上6%未満)		: 下落(6%以上9%未満)		: 下落(9%以上12%未満)
		: 下落(12%以上)						

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 景気が悪化していることから投資家・ディベロッパーの意思決定は慎重になっている。高級賃貸住宅に係る家賃の低下傾向が認められることなどから、取引価格は下落している。 将来の不動産価格・賃料の下落が懸念されること、景気回復時期の見通しを立てにくいことなどから、取引利回りは上昇している。 マンション価格は新古物件に係る転売希望価格の下落が認められるものの、新築物件に係るマンション分譲価格の値崩れはなく、概ね横ばいで推移している。 外資系金融機関の業務縮小により需要者層の一角が崩れていることなどから、高級賃貸マンションの賃料は下落傾向にある。 * 取引価格や賃料は下落し、取引利回りは上昇していることから、地価動向は下落傾向で推移している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地の取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。売り手も買い手も様子見傾向を強めており、7月以降ほとんど取引がない状況が続いている。(不動産業者) 収益不動産の取引価格は下落傾向にあり、買取優位の状況にある。高額物件は買い手と売り手の価格のギャップ、銀行の融資姿勢の厳格化等により、取引が低調である。優良で値ごろ感のある物件については売上の動きが見られる。(不動産業者) 中古マンションの取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で買取優位の状況にある。マンションへの需要は潜在的にあるが、高額物件の動きは鈍い。一方、買い手の目線に合う価格帯の物件は引き合いが多くなっている。(不動産業者) 											
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 投資物件の取引は減少しているが、成約している事例の取引価格については下落傾向で推移している。 住宅用投資物件に対する需要の減退、賃料の伸びが期待できないこと、換金売りなどが増加しており、取引利回りは上昇している。 マンション分譲価格は横ばいから下落傾向にあり、高級分譲物件では販売戸数を絞り、模様眺めをする動きが見られる。 マンション賃料は空室率の上昇を受けて若干下落傾向で推移している。 * 建築工事は下落しているが、取引利回りが上昇しており、地価動向は下落傾向にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地の取引件数はほとんどない状況が継続している。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。売主サイドは無理に売却する時期ではないと考え、売却を先延ばしする傾向にある。(不動産業者) 中古マンションの取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で買取優位の状況にある。中古タワーマンションの価格帯は分譲当初の価格帯まで下落しており割安感がつつある。(不動産業者) 賃貸マンションの取引件数はやや減少傾向にある。高額物件の成約価格は下落傾向にあり、空室は増加傾向で、長期化しつつある。(不動産業者) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 芝浦地区周辺における取引価格が下落し、また、当地区のマンション価格も前期と比較して大幅に下落しており、地区内には土地の取引は見られないものの土地価格は大幅な下落傾向にある。 不動産価格が下落傾向にあることから期待利回りは上昇している。また、取引利回りは価格が急落していることから前期と比較して上昇傾向にある。 地区内には新規分譲はないものの最近分譲された超高層分譲住宅の中古の売出しが多く、価格は前期と比較すると大幅な下落傾向にある。 地区内の超高層賃貸住宅の募集賃料は横ばいで推移しているが、空室が大幅に増加していることから実質的には賃料は下落傾向にある。 * 土地の取引はないが、中古マンションの売物件の在庫が多く、売出し価格は前期と比較して大幅に下落しており、また、賃貸住宅の空室も増加していることから、地価動向は下落傾向で推移している。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションの取引件数は減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(不動産業者) 中古タワーマンションは価格調整により需要が顕在化しているが、高額物件は動きが鈍い状態が継続している。(不動産業者) 賃貸マンションの成約件数は減少傾向にある。成約価格はやや下落傾向で推移している。賃貸マンションの需給においては供給過剰な状況にある。(不動産業者) 											
東京都	区部	港区	商業	六本木	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 物件取得に当たっての資金調達難などから需要者が減少しており、賃料が下落傾向にあることから、取引価格は下落傾向にある。 投資用不動産に対する需要が減退していることから、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 オフィス賃料については、Aクラスビルの新規賃料は若干の下落傾向にあり、既存ビル賃料の増額改定も困難になっている。 店舗賃料については、周辺開発が一段落し、開業効果も薄らぎつつあり横ばいから若干の下落傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料、建築工事費は下落傾向にある一方、取引利回りは上昇しており、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスビルの空室はやや増加傾向で、成約賃料は下落傾向にある。Aクラスビルの空室は景気減退の影響はあるがテナント企業が定期借家契約を締結しているケースが多いため、それほど顕在化していない。(不動産業者) 店舗の空室は、供給増とリーマンショックによる影響が大きく増加傾向で推移しており、リーシングも苦戦している。賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											

【 凡例 】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 一部大手不動産業者を除き、投資家や開発業者の資金調達は非常に厳しく、取引件数は急減しており、取引価格は下落傾向で推移している。 将来の資産価格下落に対するリスクを反映し、取引利回りは上昇傾向で推移している。 外資系証券会社の破綻や縮小等に伴い、高額賃貸は減少しており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 周辺再開発の影響から、回遊客の増加傾向により一部強含んだ店舗賃料は、このところ一転して下落傾向に推移している。 * 金融危機の影響等により、投資家や開発業者の資金調達は非常に厳しく、地価動向は下落傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスの空室はやや増加傾向で、成約賃料は下落傾向にある。Aクラスビルの空室は景気減退の影響はあるがテナント企業が定期借家契約を締結しているケースが多いため、それほど顕在化していない。(不動産業者) 店舗の空室は増加傾向で、賃料は下落傾向にある。赤坂駅周辺の裏通りでは空室が長期化している物件が散見される。(不動産業者) 									
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> サブプライム問題に端を発する資金調達難から不動産投資の意欲も低下ぎみで、取引価格は下落傾向にある。 代替競争関係にあるエリアに所在するビルと比較すると立地条件に優れているが、サブプライム問題以降の信用収縮による資金調達の困難化等から事務所ビルの取引は停滞気味で、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は景気低迷の色合いが強まるなか、需要が減少傾向にあり、賃料は下落基調にある。 店舗賃貸市場に大きな動きはみられないが、店舗賃料は弱含みの横ばい傾向にある。 * 金融機関の厳しい融資姿勢に加えて、実体経済の低迷から賃貸需要の低迷が認められ、オフィスの賃料も下落基調にあることから、地価動向は下落傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は横ばい傾向だが、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスの空室はテナント企業の特長として本社機能を置く企業あるいは官公庁関連の企業が多く、景気動向に左右されにくいこともあり、全般的には横ばいで推移している。成約賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 虎ノ門駅周辺の店舗1Fの空室は見られない。神谷町周辺のリーシングは苦戦している。(不動産業者) 									





【 凡例 】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	商業	汐留	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 超高層ビルが建ち並び、大規模開発の可能な敷地が残っていない。 代替競争関係にあるエリアに所在するビルと比較すると、いずれのビルも品等が高く、立地条件も優れているが、サブプライム問題以降の信用収縮による資金調達の困難化等から事務所ビルの取引は停滞気味で取引価格は下落傾向及び取引利回りは上昇傾向にある。 需要の牽引役であった外資系金融機関等のオフィス拡張の需要が鈍化するなど、大規模ビルに対するテナント需要はやや弱含みで推移している。昨年よりも引き合いの程度は弱く、空室部分の待機期間が長期化するとともに、空室も増加傾向を示しておりオフィス賃料は全体的にやや下落傾向にある。 店舗賃貸市場に大きな動きはみられないが、店舗賃料は弱含んでいるものの概ね横ばいで推移している。 * ランドマーク性のある大規模ビルへの投資意欲は続いているものの、資金調達の困難化及び景気の悪化に伴い取引は停滞気味で、取引価格、オフィス賃料等は下落傾向、取引利回りは上昇傾向にあり、不透明な経済情勢を背景に、地価動向は下落傾向で推移している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は横ばいで、成約賃料は下落傾向にある。街が形成されて5年程度であること、本社機能を置く企業が多いこと等からテナントの動きは少ない。(不動産業者) 店舗の空室は増加傾向で、上層階の店舗が空き始めている。賃料は下落傾向にあると思われる。(不動産業者) 											
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 米国発のサブプライムローン問題の深刻化で負債総額が戦後2番目の米大手証券会社リーマン・ブラザーズの日本法人等の大型倒産が目立つ中、新宿新都心Aクラスビルに対する融資も少なからず影響を受け、取引価格は下落基調にある。 金融環境の激変による急激な引き締めと賃料上昇の期待感の喪失により取引利回りは上昇基調にある。 西新宿は立地のステータスを求める企業からの人気が高くオフィスの拡張需要が旺盛であったが、増床要望もなくなり原材料の高騰・金融危機に伴う景気悪化からコスト削減の影響を受けオフィス賃料は下落基調が明確になりつつある。 地下鉄新路線の開通効果で来街者の増加と店舗の収益向上が期待されたが、金融危機に伴う景気悪化から消費不況、実体経済の低迷とコスト削減の影響によるビル屋上の広告塔の撤去等店舗賃料はオーナー側からの賃料増額改定圧力から一転賃料減額要請へと変化しつつあり、店舗賃料は下落基調にある。 * 西口最大の書店ブックファストが入居したランドマーク・モード学園50階建コクーンタワーがある新宿新都心のAクラスビル街でも、オフィス賃料は下落基調であり取引価格も下落基調にあるため、地価動向は下落傾向で推移している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスビルの空室はコスト削減を目的とした移転、館内縮小の動きが見られるなど増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。成約賃料は下落傾向にある。賃料は景気減退の影響もさることながら、需給バランス(新規オフィスビルの供給が4棟)の観点からも今後も弱含みで推移していくものと思われる。(不動産業者) 店舗の空室は横ばいであるが、高層ビル低層階の空室は苦戦しつつある。(不動産業者) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産取引の低迷から、取引件数は減少している。副都心線開通効果もみられたものの、最近における金融情勢を反映した不動産投資環境の悪化から、取引価格は弱含みの下落傾向にある。 副都心線開通効果がみられたものの、不動産投資に係る先行不透明感、資金調達環境の悪化の影響から、取引利回りは上昇傾向にある。 新宿三丁目駅周辺では、副都心線開通効果を期待した店舗ビル建替え、店舗改装等がみられる状況であるが、個人消費が低調推移する等、先行きへの不透明感から一部の店舗賃料はやや弱含みの下落傾向にある。 中規模オフィスビルが主体のエリアである。オフィス賃料は、副都心線開通効果も薄く、需要減退、空室率の上昇傾向から弱含みの下落傾向にある。 * 取引価格の動向、店舗賃料及びオフィス賃料の動向は、副都心線開通効果期待の状況から最近における金融情勢、不動産市況の悪化の影響等を反映しており、地価動向は弱含みの下落傾向で推移している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は増加傾向で推移しており、特に高額賃料の物件は苦戦している。成約賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 店舗集客面において副都心線の開通効果は想定より享受されていない。店舗の空室状況は横ばいで、比較的空室消化に要する時間も短い。賃料は横ばい傾向と思われる。(不動産業者) 											
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 需要も供給も少ない。秋以降売り手は応じていないが買い手の意向は下落基調であるため、取引価格は下落傾向がみられる。 買い手の要求する取引利回りは上昇傾向がみられる。 店舗賃料は、既存賃料の値下げはないが、新規の成約賃料はやや下げるケースが見られるようになったため、下落に転じた。 店舗中心の地域でオフィスは少ないが、オフィス賃料は横ばい状況である。 * 取引はみられず、変動は顕在化していないが、地価動向は下落傾向に転じたとみられる。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は横ばいで推移している。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)



(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 						-			<ul style="list-style-type: none"> 低層及び中高層住宅地の取引価格は下落している。特に中高層用地は収益性の低下に伴う投資採算の不安定によるところが大きい。 賃料以上の土地価格の下落(将来予測を含む)及び投資に係る先行き不安定により、取引利回りは上昇傾向にある。 中古タワーマンションの取引価格は㎡あたり1,400千円前後であり若干の下落傾向が継続しており、買い控え及び階層、面積、開口部の方位等の個別条件により取引価格は格差が拡大しているため、マンション分譲価格は下落傾向にある。 マンション賃料は下落している。空室率、募集期間の延長および賃料の値下げの案件の増加が見受けられる。 * 取引価格、マンション分譲価格ともに下落傾向が継続している。マンション賃料も弱含みであり取引利回りはやや上昇傾向にある。従って、地価動向は下落傾向が継続している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で推移しており、買取優位の状況にある。(不動産業者) 中古マンションの在庫が増加傾向にあり、取引価格はやや下落傾向にある。新築マンションは発売からかなりの時間が経過しているが、数件が売れ残り物件となっている。(不動産業者) 賃貸マンションの賃料は高額物件ほど下落率が大きくなっている。新築の高級賃貸マンションでは入居率が低い物件も見られる。(不動産業者) 											
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 実体経済の悪化に伴い需要が急速に減少し、渋谷駅周辺の複合高度商業地の取引件数は大幅に減少しており、渋谷駅東側の再開発事業が予定されている地域を除き、取引価格は下落傾向にある。 オフィス等の賃料に天井感があり、また市場動向を反映して取引利回りは若干の上昇傾向で推移している。 オフィス賃料は天井感が伺え、平均空室率も増加していることから、小幅な下落傾向にある。 テナントの入れ替えが依然として盛んであるが、賃料負担能力のある業種は限られ天井感が伺えることから、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 各賃料は天井感が窺えることから横ばい又は小幅な下落傾向及び取引価格も再開発事業等が予定されている地域を除いて下落傾向にあるため、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスビルの空室は増加傾向で、空室が長期化しつつある。成約賃料は下落傾向にある。賃料負担能力が低いテナントが多く、景気減退の影響を受けやすい。(不動産業者) 店舗の空室、賃料は駅近で横ばいであるが、その外縁部では空室が増加傾向にあり、賃料はやや下落傾向で推移している。(不動産業者) 											





【凡例】

総合評価	 : 上昇(6%以上)	 : 上昇(3%以上6%未満)	 : 上昇(0%超3%未満)	 : 横ばい(0%)
	 : 下落(0%超3%未満)	 : 下落(3%以上6%未満)	 : 下落(6%以上9%未満)	 : 下落(9%以上12%未満)
	 : 下落(12%以上)			

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 							-		<ul style="list-style-type: none"> ・ Jリート等を中心に潜在的な店舗需要は認められるが、取引価格は下落傾向にある。 ・ 優良物件についても不動産市場動向を反映し過熱感はなく、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 表参道背後地で小規模事務所の供給が見られる程度であるが、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 路面店での需要が認められる。歩合賃料も多く、路面店の店舗賃料は需要は認められるが従来の過熱感はなく、店舗賃料は下落傾向にある。 * 優良物件に対する取引利回りも上昇に転じ、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が小さい。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・ オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスビルの空室はやや増加傾向で、表参道に固執するテナントが少なくなっている。成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) ・ 店舗の空室、賃料は目抜き通りに面していれば横ばいであるが、裏通りでは空室が目立ち始めており、賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 世界経済が一段と減速するなかで、景気の下押し圧力が急速に強まっており、不動産市場は後退局面に突入している。そのため取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 不動産投資に対する先行き不透明感から、投資家の購入姿勢はさらに慎重になっており、これが取引利回りの上昇傾向に繋がっている。 ・ オフィスビルの平均空室率は上昇傾向にあり、成約率も低い状態が続いている。これらの影響を受けて、オフィス賃料は下落傾向に転じている。 ・ 店舗賃料は頭打ち感があるものの、恵比寿駅前という場所的希少性を背景に概ね横ばい傾向で推移している。 * オフィス賃料は下落傾向で推移し、取引利回りは上昇していることから、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・ オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスビルの空室は増加傾向で、高額な賃料が継続されていたビルでは空室が長期化している。外資系企業の動きが鈍く、テナントの流動性が低くなっている。成約賃料は下落傾向にある。(不動産業者) ・ 店舗の空室、賃料は駅近で横ばいであるが、外縁部は空室が増加傾向で、賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 世界的な景気低迷の影響により、供給も少なく取引件数も減少していることから、一部を除いては取引価格も依然下落傾向にある。 投資用不動産取引の価格は下落しているが、賃料水準はさほど下落していないため、取引利回りは上昇傾向にある。 景気動向の低迷に伴い需給も弱まっているが、オフィス賃料はさほど下落は見られない。 景気不況の影響のため需要に足踏み状況が見られ、店舗賃料は若干の下落傾向で推移している。 * 商業地として根強いものの、世界金融危機の影響により不動産投資は激減し弱含んで推移しているため、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は横ばい傾向だが、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は減少傾向にある。オフィスの空室はやや増加傾向で、成約賃料はやや下落傾向にある。本地区は独立したオフィスマーケットを形成している地区であるため、景気減退局面においてもオフィス市況への影響は限定的なものとなっている。(不動産業者) 店舗の空室、賃料は目抜き通りに面していれば横ばいであるが、その他は空室が上昇傾向で長期化しており、賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 											
東京都	区部	豊島区	商業	池袋西口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気低迷の影響により不動産市場は低迷しており、取引件数も減少していることから、取引価格は依然下落傾向にある。 投資用不動産取引の価格は下落し、賃料水準はさほど下落していないため、取引利回りは上昇傾向にある。 景気動向の低迷に伴い需要が弱まっているが、オフィス賃料はさほど下落は見られない。 店舗賃料については、目立った動きもなく需要が足踏みしている状況から、下落傾向で推移している。 * 旧来よりの高度商業地としての特性はあるものの、世界金融危機の影響により不動産市場は弱含んでいるため、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は横ばい傾向だが、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスの空室はやや増加傾向で、成約賃料はやや下落傾向にある。本地区は独立したオフィスマーケットを形成している地区であるため、景気減退局面においてもオフィス市況への影響は限定的なものとなっている。(不動産業者) 店舗の空室は増加傾向で、賃料は下落傾向にある。特にスケルトンの物件は厳しい状況である。(不動産業者) 											

【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	品川区	住宅	品川						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 投資市場では資金調達難が益々深刻化し、マンション市場では建築費の高騰による採算性の悪化、買い控えや住宅ローン審査の厳格化により契約率の低下が顕著となっている。地価の牽引役であった両市場の縮小により取引価格は下落傾向が鮮明となっている。 不動産投資市場の縮小やマンション市場の落ち込みにより市場リスクが増大しており、取引利回りは上昇傾向にある。 当期に新規の分譲はないが、継続中の分譲における契約率が更に悪化しており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 マンション賃料は比較的安定的に横ばいで推移しているが、空室率の増加傾向が鮮明となっていることから弱含みと判定される。 * 賃料水準は比較的安定しているものの取引利回りが上昇しており、分譲マンション市場も採算性の悪化と売れ行き不振が深刻であり、地価動向は下落傾向が加速している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地の取引件数はほとんどなく、この状況は継続している。取引価格は下落傾向にあり、買取優位の状況にある。(不動産業者) 新築マンションの取引件数は減少傾向にあり、マンションの成約率は落ちてきている。取引価格は下落傾向で推移していると思われる。(不動産業者) 中古マンションの取引件数は横ばいで推移している。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。完成在庫が多く売り圧力が強くなっている。特に高額物件は厳しい状況にある。(不動産業者) 											
東京都	区部	品川区	商業	大崎										<ul style="list-style-type: none"> 世界的金融の混乱から実態経済の悪化が鮮明化しており、当地域も投資、賃貸需要ともに減退し、取引価格は下落している。 賃料水準も下落傾向にあるものの、不動産に対する投資姿勢の慎重化により取引利回りは上昇している。 既入居ビルはまだ影響が少ないが、新規募集は景気後退によるビル需要縮小の影響が大きく、オフィス賃料は下落している。 企業の経費削減傾向が鮮明であり、個人所得も低下しており、消費不振で店舗の賃料負担力低下で、店舗賃料も下落している。 * 駅前の大型物件を中心とした新興商業地で投資価値はあるが、今後暫く続くと思われる景気後退と賃料低下、並びに不動産投資意欲の減退を反映し、地価動向は序々に下落傾向を強めつつある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室は横ばいで、成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) 大崎駅は交通の要衝地として利便性に優れるとともに、大崎ニューシティ(1987年竣工)を皮切りに大規模開発事業が進行中であり、業務集積地としてのポテンシャルは高まっている。(不動産業者) 											



【凡例】

総合評価 : 上昇(6%以上) : 上昇(3%以上6%未満) : 上昇(0%超3%未満) : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満) : 下落(3%以上6%未満) : 下落(6%以上9%未満) : 下落(9%以上12%未満) : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 							-		<ul style="list-style-type: none"> 世界的な経済危機を背景として景気は急速に悪化しており、不動産の流動性の低下、投資採算性の悪化及び不動産開発計画の凍結等により、不動産市場は急速に悪化している。これらを反映して取引件数は減少し、取引価格も下落している。 不動産会社の倒産件数は増加傾向にあり、不動産融資も先細りなど、不動産投資に対するリスクの上昇が顕著に表れ、取引利回りは上昇している。 オフィス賃料は、築浅の大規模オフィスビルにおいても空室率の上昇を受けて募集及び成約賃料の下落が見られるなど、空室率の上昇傾向及びオフィス賃料の下落基調が鮮明になっている。 店舗賃料については、景気悪化による消費の低迷で、テナントの賃料負担力が低下しており、空室率が上昇するとともに、店舗賃料は下落基調にて推移している。 * マンション市況の悪化、オフィス・店舗賃料及び取引価格の下落等、地価のマイナス要因が重なり地価動向は下落基調は鮮明である。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は、テナント企業のリストラ等による館内縮小あるいは撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移している。成約賃料は下落傾向にある。(不動産業者) 大手デベロッパーによる開発案件では、低層階の店舗の空室が消化されていない状況にある。(不動産業者) 当該地区では山手通りの拡張、地下鉄副都心線の乗り入れなど、将来的に地価を押し上げる要素は多いが、現状の地価は景気減退の影響により下落圧力がかかっている。(不動産業者) 											
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 						-	-		<ul style="list-style-type: none"> 新築分譲マンションの市況はさらに減速し、大規模用地を取得しようとするデベロッパーについても市場参入に消極的であることから土地需要は減退しており、取引価格は下落傾向で推移している。 賃料に変動なく横ばいであるが、投資用不動産の価格は下落しているため、取引利回りは上昇基調にある。 分譲マンションの売行きはさらに減速していると見られ、前期に比し価格帯をやや下げて販売する動きも確認され、マンション分譲価格は横ばいから下落基調に転じている。 空室の残るマンションも見受けられるが、マンション賃料は前期と同様、比較的高い水準を維持したまま横ばいで推移している。 * 賃料水準は横ばいであるが、取引利回りは上昇し、投資用不動産の取引価格は下落傾向である。また、マンションの売行きの減速などから素地需要も減退し、取引価格は下落傾向にあるため、地価動向は下落基調である。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションは供給過剰の様相を呈しており、取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。高額物件は買い手不在の状況にあり、厳しい状況が継続している。(不動産業者) 中古マンションの取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。中古マンション需要は底固く、新築マンションの需要も取り込んでいる。これは、築浅物件や新築のキャンセル物件が新築マンションと比較した場合、価格に割安感があることが要因と考えられる。(不動産業者) 賃貸マンションの取引件数はやや増加傾向にある。空室はやや増加しており、成約賃料はやや下落傾向も見えるが、賃貸マンションの需要は比較的底固い。(不動産業者) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・リーマンショックに端を発した世界同時不況の影響を受けて、不動産取引需要は激減し、取引価格は大幅な下落傾向にある。 ・店舗賃料は横ばいだが、取引価格が大幅に下落しており、取引利回りは上昇傾向にある。 ・駅前で稀少性があるが、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 ・利便性は良好であるが、店舗賃料は横ばい傾向が続いている。 * 急激な景気悪化により、不動産投資意欲が減退し、地価動向は大幅な下落傾向にある。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び事業・収益用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・オフィス仲介件数は横ばいで推移してる。オフィスビルの空室及び成約賃料も横ばいで推移している。(不動産業者) ・本地区は独立したオフィスマーケットを形成している地区であるため、景気減退局面においてもオフィス市況への影響は限定的なものとなっている。(不動産業者) 												
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・繁华性、集客力に優る商業地区であるが、さらなる景気の停滞悪化や金融環境悪化による新規融資引き締め等の影響で需要は減少し弱含みの動向であり、取引価格は下落傾向で推移している。 ・賃料水準はやや下落傾向にあるが、取引価格の下落傾向が顕著になってきていることから、取引利回りは若干の上昇傾向にある。収益物件への投資環境・判断は、金融環境悪化等の要因からより一層厳しさを増している。 ・オフィス賃貸需要は弱含み傾向が強まり、オフィス賃料もやや下落傾向にある。条件の悪い旧来の物件等では空室化の可能性、傾向が以前よりも顕著になってきている。 ・最近の金融環境の厳しさ等の要因が店舗の新規進出に影響し、店舗賃貸需要は弱含み傾向となっている。店舗賃料も全般的にやや下落傾向にあり、立地条件はじめ物件自体の優良性・収益性による賃料差異が大きくなってきている。 * 新規資金調達及び返済条件等が更に厳しくなっており、繁华性集客力に優る当地区においても全般的に取引件数は減少傾向にあり、オフィス・店舗賃貸需要も弱含みの中で、地価動向は下落傾向にある。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室状況は、テナント企業のリストラ等による館内縮小あるいは撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移している。成約賃料はやや下落傾向にある。(不動産業者) ・三軒茶屋のオフィス市況としては、二子玉川地区の今後の開発動向に影響を受けることが予想される。(不動産業者) ・当該地区の地価は、地価が底値をつけた平成14年、15年頃に近い価格水準にあると思われ、今後反転する可能性も考えられる。(不動産業者) 												





【 凡例 】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)









(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 景気の減退による消費の低迷、不動産融資規制等から依然取引が減少しており、取引価格は下落基調にある。新規マンション及び中古マンションの取引価格は需要の減少から下落傾向である。 賃料水準は横ばいから下落傾向で推移しているが、取引価格の下落傾向によりマンションの取引利回りは上昇傾向にある。 中古マンションは立地条件にもよるが良好な物件でも取引価格はやや下落傾向で推移し、新規マンションは成約が少なく分譲価格は下落傾向で推移している。 マンション賃料は立地条件等が良好な物件でも成約賃料ベースで下落傾向にある。築年数、立地の悪い物件は募集賃料の引き下げにより空室率の長期化を回避し収益の維持を図っている。 * 戸建住宅地の取引価格は下落基調にあり取引件数も減少している。中古マンションも同様取引件数の減少によりやや下落傾向である。新築マンションも取引件数が減少しており、ランドマ-ク的優良物件、立地条件の良い物件も購入者の需要意欲の減退が見られるため地価動向は下落傾向で推移している。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションと戸建住宅の取引価格は下落傾向にあり、買取優位の状況にある。(不動産業者) 新築の戸建住宅は売れ残りも多いが、もともと住宅ニーズが高い地区であるため、価格に割安感があれば成約に至っている。(不動産業者) 賃貸マンションの賃料はやや下落傾向にある。駅近物件においては空室がそれほど増加していない。(不動産業者) 											
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市況の急速な冷え込みで、買主がほとんどいない。買主が現れても資金調達ができず、取引が成立しない。取引価格は下落している。 賃料水準は弱含んでいるものの、売主が売希望価格を下げているため、取引利回りは上昇している。 オフィス需要は限られ、空室率も上昇してきているが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 繁華性の高い商店街での1階店舗への需要が軟調になってきており、店舗賃料は弱含んで若干下落している。 * オフィス賃料に大きな変動はないが、店舗賃料に弱さが見え始めている。取引価格は下落しており、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室はやや増加傾向で、成約賃料はやや下落傾向と思われる。集客型、地域密着型のテナントが多いため、景気減退局面においてもオフィス市況への影響は限定的なものとなっている。(不動産業者) 店舗の空室状況、賃料はおおむね横ばい傾向と考えられる。(不動産業者) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性や生活利便性等を背景に需要はあるが、経済状況の悪化により需給動向は弱く、取引価格は一段の下落傾向にある。 ・ 賃料はやや下落の推移にあるが、取引価格の下落が大きく、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ 経済状況の悪化を受けて売れ行きが鈍っており、マンション分譲価格は一段の下落傾向にある。 ・ 単身者を含め各層からの賃貸需要は強く、賃貸物件の供給も十分にあるが、マンション賃料は経済状況の悪化を受けてやや下落で推移している。 * 経済状況の悪化により、賃料はやや下落で推移し、不動産取引市場も需給ともに弱く、地価動向は一段の下落傾向にある。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。売り手と買い手の価格のギャップは以前に比べ縮小しつつある。(不動産業者) ・ 新築マンションの取引価格は概ね横ばい傾向と思われる。駅近物件については引渡し前に完売するなど、住宅ニーズが高い地区であり需要は底固い。(不動産業者) ・ 中古マンションの取引件数は横ばいで推移している。取引価格は横ばいで需給は均衡している。(不動産業者) 											
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 以前から物件不足が常態化しているが、需要の減退がより大であり、取引価格は下落基調にある。 ・ 投資対象物件がきわめて少ない中、取引利回りは横ばいで推移している。 ・ オフィスの新築物件の供給はほとんど認められないが、需要は前期に比べ減退しており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 店舗賃料もオフィス賃料と同様の状況下であり下落基調で推移している。小規模物件の需要減が顕著である。 * 収益性が低下し、地価に対する景況感がさらに悪化しているため、前期よりも地価動向は下落傾向が顕著になっている。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・ オフィス仲介件数は横ばいで推移しているが、引き合いは少なくなっている。オフィスビルの空室はテナント企業の館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。9月以降に解約の動きがでてきた。成約賃料は横ばい傾向と思われる。(不動産業者) ・ 店舗の空室は主要な通りに面している店舗では見られないが、裏通りの店舗では空室が長期化しつつある。(不動産業者) 											

【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	↓ (↔)						-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション販売の不振を反映し、同一需給圏内での開発用地の動きは相変わらず鈍い。戸建住宅地では、成約までの期間が長くなり又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が散見されるようになり、取引価格は下落傾向にある。 ・ 投資用不動産に対するファンド絡みの需要が激減したことや景気低迷からくる将来リスクを反映し、取引利回りは5.0%を超えるまで上昇したと見込まれる。 ・ 新築マンションの分譲は、竣工後も売れ残りが多く売完できない物件が目立ち、販売は苦戦している。高目に付けすぎた価格設定の見直しを迫られており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 立川駅周辺の住宅地は若年層の勤労者を中心に賃貸需要が多く、地域のマンション賃料は安定的に横ばいで推移し、最近の景気悪化の状況下でも家賃の値下がりは見られない。 * 最近の経済状況の急速な悪化は需要者の買い控えを強め、開発用地を中心に地域の不動産市場は取引が減少し、10月以降の地価動向は一層下落傾向にある。なお、中古事務所ビルや賃貸用一棟マンション等の収益物件が所有者の資金繰りの必要から出回るようになり、地元の優良事業会社や個人が採算性を十分考慮した価格で購入する取引が比較的多い。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。売り手と買い手の価格のギャップは依然として拡大しており、売主サイドは無理に売却する時期ではないと考えている。(不動産業者) ・ 新築マンションは売れ残りが増加しており、取引価格は下落傾向で推移している。新築マンションの供給増に対し、需要が伴っていない状況にあり、需給ギャップは拡大傾向にある。(不動産業者) ・ 中古マンションの取引件数は横ばいで推移している。取引価格は下落傾向にある。(不動産業者) 											
東京都	多摩	立川市	商業	立川	↓ (↔)							-	-		<ul style="list-style-type: none"> ・ JR立川駅周辺の不動産市場は停滞している。市場に滞留する売り希望物件の価格水準も下落しており、取引価格の下落幅は徐々に拡大している。 ・ 取引価格、賃料ともに下落傾向となったため、取引利回りはほぼ横ばいの状況にある。 ・ 商業集積度が高く、利便性も良好な地域であるが、オフィス・店舗いずれの賃料も高水準であるため、テナントの退出が徐々に増えており、退出後の新規テナントの賃料水準は退出前の賃料水準よりも下落する傾向にある。 * 賃料、取引価格ともに下落傾向がやや強まっている。地価の先安感が浸透し始めており地価動向は下落基調が明確になった。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引件数はやや減少傾向と思われる。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・ オフィス仲介件数はやや減少傾向にあり、引き合いも減少している。オフィスビルの空室はテナント企業の館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。30坪程度のオフィス床面積を使用する企業の撤退が見られるようになっている。成約賃料はやや下落傾向で推移している。(不動産業者) ・ 主要な通りに面している店舗1Fの空室は見られない。(不動産業者) 											





【 凡例 】

総合評価 ↑ : 上昇(6%以上) ↗ : 上昇(3%以上6%未満) ↘ : 上昇(0%超3%未満) → : 横ばい(0%)
 ↓ : 下落(0%超3%未満) ↙ : 下落(3%以上6%未満) ↘ : 下落(6%以上9%未満) ↘ : 下落(9%以上12%未満) ↓ : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少ないものの需要は根強く、相当な高値の売り希望価格も見られるが、買い手がなく成約まで長期化しており、取引価格は下落傾向にある。 取引価格は停滞気味で、賃料水準も若干の下落傾向にあるため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 当地区からの撤退や立川市等への統合により、空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。 繁华性に優る通りの1階店舗には根強い需要があるが、2階以上では空室も目立っているため、店舗賃料は若干の下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに若干の下落傾向にあり、地価動向は下落傾向にある。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室はテナント企業の館内縮小や撤退の動きが見られるなどやや増加傾向で推移しており、空室が長期化しつつある。成約賃料はやや下落傾向にあり、目抜き通りにおいても下限賃料が下落している。(不動産業者) 目抜き通りに面している店舗1Fの空室は見られない。(不動産業者) 												
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は前期と同様少ない。需要者も少なく、地価の先行きを注視し、様子見の状況が続く。景気情勢の悪化が弱気をさそい、取引価格は下落傾向にある。 取引価格は下落傾向で、賃料はやや低下傾向であるため、取引利回りは上昇傾向にある。 空室率は前期に比べ上昇した。既存ビルの空室も目立ち、オフィス賃料も需要の減退からやや弱含みの下落傾向にある。 店舗に対する需要は前期と同様減少している。店舗賃料はやや弱含みの下落傾向である。 * オフィスビルは空室率がさらに上昇し、店舗需要の減少もあり、需要の減退が見られるため、地価動向は弱含みの下落傾向で推移している。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室はやや増加傾向で、成約賃料はやや下落傾向で推移している。テナント企業の中には営業所を都内へ集約、撤退の動きが見られるなど、空室率の悪化が目立っている。貸主の姿勢にもやや変化が見られ、賃料の引き下げに対して柔軟な対応を取り始めている。(不動産業者) 店舗は供給がなく、空室がない状況が続いている。全般的に店舗賃料、空室ともに横ばい傾向と考えられる。(不動産業者) 												


【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 									-	<ul style="list-style-type: none"> ・新規取引は0である。大手不動産業者の開発が輻輳しているが、全体的には金融危機以降需要は後退し、取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格の下落傾向を受け、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・既存調査等を踏まえ推察すると、オフィス賃料はほぼ横ばいにある。新築ビルの供給はない。 ・歩合制賃料が多く聴聞は難しい地域であるが、来客数は増えており店舗賃料は横ばいにある。 * 地域内の事業計画の延期、需要の後退等と先行き不透明感から、地価動向は若干の下落傾向にある。	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び事業・収益用不動産の取引件数は変化が少ない。取引価格はやや下落傾向で、需給動向は均衡している。(金融機関) ・オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室及び成約賃料も横ばいで推移している。(不動産業者) ・セガの出店計画の中止や、地区内で開発を行っていたデベロッパーの破綻など、不動産取引に負の影響を与える要因が多くなっている。(不動産業者) 										
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 									-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・従来より収益性が高く人気のある商業地であるが、厳しい投資環境等の情勢の中で取引価格は下落傾向で推移している。 ・1棟全体としては賃料がやや弱含みであるものの、地価水準は下落傾向で推移しており、今後の取引利回りは上昇傾向にある。 ・小規模事務所需要が存する程度で、他地域の先進的な建物に対する競争力は乏しいが、利便性に優れているためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・1階店舗の空室はほとんどなく、1階店舗賃料は概ね横ばい傾向にあるが、他階の店舗賃料は空室もあってやや弱含みである。 * 商業地を取り巻く厳しい経済状況から、投資マインドは消極的であり、今後は買手中心の取引市場へと推移してゆくものと予測され、地価動向は下落傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び事業・収益用不動産の取引件数は横ばいで推移している。取引価格はやや下落傾向で、需給動向は均衡している。(金融機関) ・オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は横ばいで、成約賃料はやや下落傾向と思われる。(不動産業者) ・メイン通り1階の店舗の空室はほとんどないが、2階以上では空室が散見される。全般的には店舗賃料、空室ともに横ばいで推移している。(不動産業者) 										





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 顕在している取引案件そのものが極めて少なく、投売り傾向が秋から続いており、水面下での取引価格はかなりの下落傾向にある。 募集賃料は下落している。しかしその下落程度に比べ潜在的な取引価格の下落の程度が大きいため、取引利回りは横ばいで推移している。 テナントを誘致するため、各ビルのオーナーは賃料を下げ始めている。しかし既存ビルは賃料を2、3割下げても埋まらない状況であるため、オフィス賃料は下落している。 昨年春に竣工した新横浜駅前ビルに対する顧客流動の促進期待は裏切られ始めている。店舗賃料もオフィス賃料同様に下落している。 * 空室率の高さ及びその上昇予測より投資対象としての魅力が減少している。賃貸市場での供給過多状態が価格水準を大きく押し下げているため、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業・収益用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室は増加傾向で、成約賃料は下落傾向にある。テナント企業には半導体関係の企業の事務所が多いが、これら企業の撤退が目立つ。(不動産業者) 新築ビルが数棟立ち上がったが、まだテナントがほとんど入居していないビルもある。当該地区のオフィスビルには一定の需要しかないが、現在は供給が大幅に上回る状況にある。(不動産業者) 											
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月、横浜市営地下鉄グリーンラインの開通によりセンター南駅の乗降客は増加しているものの取引は大幅に減少しているため、取引価格は下落している。 取引そのものが停滞しており、不動産投資が少なく取引利回りはやや上昇している。 マンションの契約率はほぼ横ばいで、マンション分譲価格は銀行融資の厳格化・購入者の手控えにより、やや下落している。 若年のファミリー層の賃貸需要が強く、センター南駅徒歩圏内のマンション賃料は堅調であり、横ばいで推移している。 * 地域の環境の変化がみられるものの、急激な経済環境の悪化により、地価動向は全体的に若干下落している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び居住用不動産の取引件数は減少傾向にある。取引価格は下落傾向で、買い手優位の状況にある。(不動産業者) マンション販売の落ち込みは大きいですが、これと比較すると賃貸マンションの賃料下落は小さい。(不動産業者) グリーンラインの開通、商業施設ルララのオープンなど住環境の整備が進んでいる。(不動産業者) 											





【 凡例 】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 									<ul style="list-style-type: none"> 商業地域としての集客は良好に推移し、商業性の熟成は進んでいるが、商業地の土地需要は弱くなってきており、取引価格は下落傾向にある。 賃料は横ばい傾向と見られ、取引利回りは横ばいと判断される。 オフィスとしての利用が少ない地域であり、居住用や店舗と比較すると募集後の市場滞留期間が長期化する傾向が強くなってきているが、オフィス賃料は今のところ横ばいで推移している。 大型店舗の集客もほぼ良好に推移しているが先行きの不安感があり、店舗賃料を横ばいで据え置き空室の発生を押さえる動きがより目立っている。 * 地域的にはグリーンラインの開通や大型店舗の開業により利便性は増大しているが、これをしのぐ社会経済的要因の変化から地価動向は下落が続いている。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 土地及び事業用不動産の取引件数はやや減少傾向にある。取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) オフィス仲介件数は横ばいで推移している。オフィスビルの空室及び成約賃料も横ばいで推移している。(不動産業者) オフィスビルのテナント企業には塾や医療関係の業種が多いため、オフィス市況に大きな変化は見られない。(不動産業者) 										
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> マンション用地は需要冷え込み状態で成約が見られず下落傾向にある。 収益用不動産の需要が極めて弱いため取引利回りは上昇しているが、需要は極めて少ない。 新築マンション分譲価格は集客力が大きく落ち込み下落、中古マンションも最近になって下落基調に転じてきた。 新築マンション賃料は横ばい状態、中古マンション賃料は弱含み状態が続いている。新築中古の全体数は供給過多状態で新築へ集中する傾向にある。 * 10月以降の地価動向は下落基調が一段と進んでいるが、売主側はまだ価格を下げ切れない状況下にある。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションの分譲はやや増加傾向にある。取引価格は横ばいからやや下落傾向にあり、需給は均衡している。(不動産業者) 中古マンションの取引件数は横ばいで推移している。取引価格も横ばいで、需給は均衡している。高額物件は動きが鈍いが、値ごろ感のある物件は少し動きが出てきた。価格は4月～8月が底だったと思われる。(不動産業者) 駅前再開発の期待感や沿線に私立大学(慶應)が進出することでたまプラーザ駅のブランド性が高まっている。(不動産業者) 										





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)


(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在取引は確認できなかったが、リート等の投資資金の需要が見込めず需要は期待できないため、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃貸市場は全体として若干の下落基調で推移しており、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・ 駅周辺でも条件の悪いビルには空室が見られ、店舗賃料は若干の下落傾向を示している。 ・ 利用形態や契約条件により水準に差はあるが、オフィス賃料は若干の下落傾向で推移している。 * 駅周辺の開発動向と急激な景気後退とが相殺しあっており、地価動向は若干の下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地及び事業・収益用不動産の取引価格はやや下落傾向で、買取優位の状況にある。(金融機関) ・ オフィス仲介件数はやや減少傾向にある。オフィスビルの空室はやや増加傾向で、成約賃料はやや下落傾向にある。新規に供給された大型オフィスビルでは、賃料が既存ビルの賃料と比べ高額なため、空室が目立っている。(不動産業者) ・ メイン通り1階の店舗の空室はほとんどないが、2階以上では空室が散見される。全般的には店舗賃料、空室ともに横ばい傾向と思われる。(不動産業者) 											
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの販売不振、さらに建築費上昇により地価の牽引役であったマンション用地の需要は減少しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料水準は横ばい傾向で地価は下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向を示している。 ・ マンション販売状況は駅徒歩圏でも売れ残りが出るなど厳しさを増しており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 所得の伸びが見込めないため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。駅徒歩圏内の高額賃貸物件の需要は弱い。 * マンション用地の取引価格はマンション販売不振を受け下落傾向が顕著である。また、背後の住宅用地の取引価格も景気悪化により下落傾向にあるため、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸マンションの取引件数は全般的に横ばいで推移している。賃料も横ばいで推移しており、需給は均衡している。(不動産業者) ・ ファミリータイプのマンションは中古、賃貸ともに供給が不足していること、元来ファミリー層の住宅ニーズが高いこと等から需要は底固く、価格帯によっては物件の空きを待っている者(手ごろな価格帯を嗜好)もいる。これに対してシングルタイプは供給がやや増加している。(不動産業者) ・ 新築マンションの分譲は苦戦しているところが多く、駅から徒歩10分を超える物件は特に価格が下落傾向にある。(不動産業者) 											





【 凡例 】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 						-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り希望価格を引き下げる動きが目立ってきている。不動産市況の悪化が進行中で取引価格は下落傾向にある。 ・ 店舗賃料に目立った動きはないが、投資需要が弱い状態になってきたため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・ 首都圏の観光客が集中する希少性の高い商業地域であるが、入り込み客は減少傾向にある。店舗賃料は横ばいを保つものの、景気全般の低迷下、賃料の改定が進む今後は下方シフトも充分考えられる。 * 付近に規範性ある取引事例はほとんどないが、商業地に対する引き合いの減少、入り込み客の減少、売り地売却希望価格の値下げなどマイナス材料が見られ、地価動向は下落傾向で推移している。 	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> ・ リゾート物件の動きはまだあるが、土地の価格は下落傾向にある。(不動産業者) ・ 破綻したデベロッパーが計画していた駅ビルの計画はストップしている。(不動産業者) ・ 旧軽井沢における店舗の賃貸の形態は特殊で、春から秋にかけての一時的な使用である。秋に一旦閉鎖し、翌年の4、5月頃に再開されるが、今年の春に店舗が再開されたときはやや空気が目立つ状況であった。(不動産業者) 										
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 									<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気の後退に伴う需要縮小により取引は減少傾向にあるが、売物件の供給も引き続き少ないことから、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・ 取引価格、賃料ともに横ばいで推移しており、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ オフィス需要は引き続き低調であり、オフィス賃料も低水準のまま概ね横ばいで推移している。 ・ 1階への飲食店舗の出店需要は堅調であるが、上層階は引き続き空室も多く、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 駅南地区は他地域と比し、発展期待感は大いだが、各賃料は横ばいで推移し、取引価格も模様眺めの展開から、地価動向は横ばいで推移している。 	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスや商業については需要が弱含みであること、マンションについては供給過剰感が出ているといった状況が続く中、9月以降、急速に景気の不透明感が増したこともあり、期中(平成20年10～12月)の不動産取引はほとんどなかった。損切りしてまでの売却には至っておらず、購入希望サイドとの価格ギャップが埋まらない。(売買仲介業者) ・ 中心部の高額分譲マンションの購入者層は公務員や医師、大学教授などが多いが、急速な景況感の悪化により、今期、需要サイドの動きが様子見に転じ、より不透明感が増している。(建設会社) ・ 新潟駅南地区については、来期に大型商業施設が新規開業する他、駅前広場の整備、大規模複合再開発が進行中である。足元では停滞感もみられるものの、今後のエリアポテンシャルの向上が見込まれる地区として評価することができる。(不動産開発業者) 										

【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺											<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告価格から値引いた価格で売買が成立する傾向にある他、路線価以下の売買事例も出始めており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 標準的な利回りより高めの取引が多くなってきており、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 前回同様オフィス賃料は下落傾向にあり、空室率も上昇傾向にある。 ・ テナント需要は県内外の大手資本が中心であるが、景気の悪化等により需要は減少しており、店舗賃料も下落傾向にある。 * 成約事例は減少しており、成約しても需要者が優位で取引価格は相場より低位で、地価動向も一段と下落傾向にある。 	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年夏頃までは売り物件の入札があれば、投資家を中心とした入札があった。駅の南側で外資系のファンドがマンション用地を積極的に探していたが、最近では全くなかった。(売買仲介業者) ・ 店舗の撤退が多くなっており、テナントの入れ替えのサイクルが短くなっている。売上が減少し、1年もしないうちに閉店している店舗も見られる。(売買仲介業者) ・ オフィス賃料は徐々に下がりつつある印象である。6ヶ月先の解約予告を含め、H20の夏以降に空室が増えており、テナント誘致のために今後は賃料が下がってくると思われる。新規契約において、交渉時に賃料を下げる幅がH19は小さかったが、賃料の下げ圧力が徐々に出てきている。(賃貸仲介業者) 										
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北											<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り物件の市場滞留期間が長くなっている。取引件数も減少、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引価格の下落、店舗・オフィス賃料の下落が見られ、取引利回りは上昇の傾向にある。 ・ マンションは生活の利便性が良いため賃貸需要は根強く、ファミリータイプを中心にマンション賃料は横ばいで推移した。 ・ オフィス賃料、店舗賃料については中層階での空室も目立ち下落の傾向にある。 * 郊外の大規模店舗の増床もあり、中心商業地の相対的な地位の低下はとまらない。景気の後退もあり中心商業地の需要はほとんどない。賃料・取引価格も下落の傾向にあり、地価動向は下落傾向にある。 	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ H20に入ってから取引件数が激減している。浜松市の中心部では例年売買物件を取り扱っているが、H20はほとんど取り扱っていない。売希望価格と買希望価格に乖離が出てきており、取引が成立しにくくなっている。(売買仲介業者) ・ 駅北口周辺のマンションは今のところ、堅調であるが、駅から離れると厳しく、値引きがはじまっている状態。これまではマンション用地がこの地区の地価を押し上げたという傾向もみられたが、駅前再開発で大型のマンション供給があり、今後の動向が注目される。(不動産開発業者) ・ 大手メーカーの大規模工場が立地しているため、その取引先が浜松市に拠点を置いているが、昨今の金融不安による景気後退の影響から、名古屋に拠点を統合するなど撤退が多く見られる。(賃貸仲介業者) 										





【凡例】

総合評価 : 上昇(6%以上) : 上昇(3%以上6%未満) : 上昇(0%超3%未満) : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満) : 下落(3%以上6%未満) : 下落(6%以上9%未満) : 下落(9%以上12%未満) : 下落(12%以上)







(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋駅周辺については今後も発展が見込まれるものの、世界同時不況、金融情勢の厳しさ等により買手が減少して取引が成立せず、取引価格は下落している。 金融収縮、空室率の上昇等投資リスクの高まりを反映して優良オフィスの取引利回りも上昇している。 優良なオフィス賃料は横ばい傾向にあるが、新築ビル、既存ビルの空室率はいずれも上昇傾向にあり、募集条件は徐々に厳しくなりつつある。 飲食店等を中心とする需要が中心であるが、売上の減少が予測され募集条件は厳しくなりつつあり、店舗賃料は下落している。 * 名屋駅前は今後も発展が予測され稀少性が高いものの、金融収縮、世界同時不況、自動車産業の大幅減産等の要因が重なり、地価動向は大幅な下落を示している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> H19に竣工した高層ビルの効果が落ち着き、当該ビルが周辺に与える影響はあまりなくなってきた。旧名古屋中央郵便局等の再開発計画が具体的になれば、周辺地域にプラスの要因となると思われる。(売買仲介業者) もともと大型ビルが少なかったエリアであるため、館内での増床需要が少ない。また、大型の新規供給も予定され名駅駅前地区よりもオフィス市況は厳しい状況にある。(賃貸仲介業者) 売物件がないため、今後も特に大きな動きはないと思われる。ただし、小型の賃貸マンション等は買手市場となっており、売却価格は大きく下落していくものと思われる。(売買仲介業者) 											
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 地元大手自動車メーカーの営業利益の赤字転落が見込まれるなど、名古屋の景気の冷え込みが全国的にみても特に厳しい状況にあるなかで、収益性、将来性等が名駅地区と比較して劣る栄地区においては優良物件であっても取引が成立しにくく、取引価格は大幅な下落傾向で推移している。 空室率が上昇傾向で推移し、取引価格も下落傾向にあり、さらに募集賃料の下落リスクも高まっていることから、取引利回りは上昇傾向で推移している。 オフィス賃料はほぼ横ばいで推移しているが、企業収益の悪化により今まで借りていた建物の内部での縮小移転、郊外への転出が進み、空室率はさらに上昇している。 消費者マインドの悪化により海外ブランド店、飲食店等の売上は大幅に減少し、新規出店は難しい状況にあるが、表通り沿いの貸店舗は供給が少ない為、空室はほとんど見られず、募集賃料もほぼ横ばいで推移しているため、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 優良物件であっても取引が成立しにくい状況にあり、取引利回りも上昇していることから、地価動向は大幅な下落傾向にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 大通沿いと大通に面しない背後地では需要者層も全く異なり、異なる相場を形成しているが、全体的に取引自体がない状況である。(売買仲介業者) もともと空室を抱えているオフィスビルが多いため空室状況については横ばい。現段階では募集賃料は下がっていないが、H21以降は下げるビルがでてくる可能性がある。これまで空室がなかった大型のオフィスビルでも空室ができてきている。(賃貸仲介業者) 大通沿いでの店舗需要は旺盛で、大通に面しない背後地でもコンビニは出店意欲が強い。東桜1丁目においても店舗の引合いは多い。(賃貸仲介業者) 											





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・中京圏を代表するブランドエリアであるが、優良物件を含み取引価格は下落している。 ・オフィスの空室率急増やテナントの賃料負担力の低下により、取引利回りは上昇している。 ・とくに新築物件の空室率が急上昇。オフィス賃料は下落している。 ・1階の路面店・上階店舗とも消費マインドの冷え込みにより、店舗賃料は下落傾向にある。 * 優良物件も含んで市場は冷え込み、地価動向は下落傾向となった。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・売物件が多い中、買い手が付かない状況にある。ファンド向けに不動産開発業者がオフィスビルを開発したものの、ファンドの経営破たんにより現在売りに出されている物件や不動産開発業者が開発用地として取得したが、その後に経営破たんし、処分が検討されている物件がある。(売買仲介業者) ・オフィスビルの空室が増加し、募集賃料を下げるビルがでてきており、成約水準も弱含みの傾向にある。H21竣工予定のビルも引き合いは少ない。(賃貸仲介業者) ・名古屋市中で店舗立地として一番人気のある一等地で高級ブランド店などが多い。現在、目立った動きは出ていないが、今後、高級ブランド店の入れ替えや撤退などの動きが出てくるのではないかとと思われる。(賃貸仲介業者) 											
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産市況の悪化が続いており、取引価格は下落している。 ・市況の先行きが見通せないことから、買手サイドはより一層慎重になっており、取引利回りは上昇傾向にある。 ・新規供給が多い一方、テナントの動きが鈍くなっているため、供給過剰感が生じており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスビルの1階店舗の賃料は、需給ともに目立った動きはなく、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 金融の引き締めや買手の要求利回りの上昇により、取引が成立しなくなっており、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・大通に面しない背後地においては、不動産開発業者がファンド向けに開発したオフィスビルが多く所在しているが、買手は事業の拡大や隣接地といった実需に基づく取引であり、投資物件としての需要はほとんどない状態である。(売買仲介業者) ・新築ビルによる供給が多く、空室が増えている。募集賃料をH20の秋頃から下げ始めており、成約水準もやや弱含みである。(賃貸仲介業者) ・売上が半減しているテナントから、賃貸面積の縮小や賃料減額依頼がきている。面積縮小に対応できない他のオフィスビルに入居しているテナントから縮小移転の話も来ている。(不動産開発業者) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)



(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 金融危機に伴い、融資を得られない状況にあって、買手の減少が進み、取引が成約しない状況。取引価格は大幅な下落傾向にある。 売り物件情報から取引利回りは潜在的に上昇している。 成約はあるものの、空室率は上がっており、オフィス賃料は概ね横ばいかやや下落気味である。 幹線道路沿いの1階店舗となると需要に対し供給は限定的であるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 空室率上昇、賃料は概ね横ばいかやや下落気味である。また買手の減少に伴い、取引利回りも潜在的に上昇傾向にある。よって、地価動向は大幅な下落傾向にある。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルなどの売物件は多く出ているが、買い手自体がなく、値を下げれば売れると言う状況ではない。以前は20～30億円のビルをファンドが積極的に買っていたが、現在は全く売れない状態が続いている。(売買仲介業者) オフィスビルの空室はあまり変わっていないが、成約水準はやや下がり気味である。周りに新規供給が多く、新築ビルと既存ビルの競争が激しく、既存ビルと新築ビルとの賃料格差が縮小してきている。既存ビルから新築ビルに移転しているケースも見られる。(不動産管理業者) 名駅駅前地区や栄地区のように大型商業施設がなく、ターゲットがビジネスマンのため土日の売上が期待できず、店舗としての賃料負担力も弱くなる。広小路通り沿いを除いて店舗の賃料は全体的に下落傾向にあり、今後も下げ続ける可能性はある。(賃貸仲介業者) 											
愛知県	名古屋市中区	住宅	大曾根	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 建築資材はやや下落が見られるも、販売不振等からディベロッパーの素地購入姿勢が一段と慎重で選別が厳しく、素地の取引価格は下落傾向にある。 賃料水準はまだ横ばいで推移しているが取引価格が下落しているため、取引利回りは上昇している。 景気急後退による不動産不況から販売不振、決算対策で販売価格の大幅な値引きも見られるも顧客は慎重で契約まで時間がかかり、マンション分譲価格は下落している。 家族向け賃貸マンションは新規供給が少なく需要は比較的安定しておりマンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料はほぼ横ばいで推移しているが、取引価格が下落しており、地価動向は年末にかけ下落幅を拡大している。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションの取引状況はH20の10月に入ってから顕著に悪くなっており、11月になってから更に厳しくなっている。(売買仲介業者) マンション需要停滞のため、用地の仕入れについて様子を見ており、土地の取引自体をしていない。駅周辺は希少価値があるものの、H20の夏以降、地価は全般的に下がってきている。マンションの分譲動向は今年の夏以降、急激に悪くなってきている。(不動産開発業者) 賃貸マンションの契約数は特に落ちておらず、横ばいの状況である。築年が経過しており長い間空きの物件は家賃を下げているが、新築マンションの家賃は特に下がっているわけではなく、入居状況も良好である。3ヶ月前と比較して状況が特に悪くなっているという印象はない。(賃貸仲介業者) 											





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 劣後物件はいうまでもなく、優良物件についてもリーマンショック・トヨタショック以後取得意欲が弱まっており、取引価格は下落傾向にある。 優良物件についても資金力のある法人投資家の見方が厳しくなっており、取引利回りは上昇傾向にある。 供給過剰と景気後退によるテナントの統廃合等により空室率が上昇し、オフィス賃料は下落傾向にある。 景気後退による企業の経費節減、個人消費の低迷によりテナントの家賃負担力が低下しており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 劣後物件については底が見えない状況にあり、優良物件についても経済状況や不動産マーケットへの不安から取得意欲が相当弱まっており、地価動向は下落傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> 地区内ではオフィスビルの割合が少なく、賃料水準は名駅地区や栄地区に比べもともと低い。賃料上昇局面でも賃料が上がっておらず、そのため、下落局面でも賃料には大きな変化がないと思われる。ただし、H20に竣工した新築ビルも空室を抱えている状況にある。(賃貸仲介業者) 賃貸マンションは賃料の先高期待感から売買価格が形成されてきたが、期待していた賃料が確保できず、稼働状況も悪いことから、今後も大きく値を崩していくものと思われる。(売買仲介業者) 栄と比較して人の流れが弱く、店舗賃料は下落傾向にある。以前は大通沿いで賃料が3万円台/坪取れていたが、最近では2.5万円/坪でも厳しくなっており、今後も下落傾向が続くと思われる。(賃貸仲介業者) 														
愛知県	名古屋市中区	千種区	住宅	覚王山	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気後退等からマンションデベロッパー・個人も慎重になっており、取引価格は依然として下落している。 賃料は一部に下落傾向が見られるが取引価格の下落が顕著であるため、取引利回りはやや上昇している。 新築マンション市況は依然として厳しく、契約率の低下と実質的な値引きも含めマンション分譲価格は下落している。 利便性等を反映して、依然として良好な稼働率を維持しているものの、マンション賃料は一部で下落傾向が見られる。 * 取引価格の下落が著しいほか、賃料も一部で下落しているため、地価動向は下落傾向を強めている。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> 覚王山は住宅地として優良な環境であり、売物件が出れば開発業者は皆手を挙げるほど需要は底堅い。昨今の経済情勢から考えれば覚王山と言えども下落傾向にあると思われるが、当該地域においては今後大きく値を下げることはないと思われる。(売買仲介業者) 売物件の数としては横ばいであるが、買い手が少なくなっている。売希望価格と買希望価格との間に乖離が発生している。(売買仲介業者) 中区、東区周辺でファンドによる賃貸マンション供給が増えたことにより、今池、池下では3~4年前から既存マンション物件の賃料が下がり、その影響がH20の春から覚王山にも及んでいる。成約賃料がH20の6月頃から下がってきており、高級賃貸マンションの問い合わせも減少している。(賃貸仲介業者) 														

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の整備計画の進捗により今後発展が見込まれるものの、景気減速感により取引件数は減少し、取引価格は下落基調に転じた。 ・ 取引件数が少なく、取引利回りの相場を把握することは難しいが、取引価格はやや下落、賃料は横ばいで、取引利回りはやや上昇傾向である。 ・ オフィス賃料は全体的にはほぼ横ばいであるが、築年の古い事務所を中心に空室率が上昇し、賃料水準の下落が懸念される。 ・ 店舗賃貸市場については、潜在的な店舗需要は減退傾向である。店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、今後の賃料水準の下落が懸念される。 * 地域要因としてはJR岐阜駅前の土地区画整理事業等の進捗により発展的であるが急激な景気の後退に伴い店舗・オフィス・マンション需要は減少し、地価動向は若干下落傾向に転じた。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産の取引件数はさほど減っていないが、取引価格の総額が下がっている。中古マンションではもともと売れていた金額で売れなくなってきた。(売買仲業者) ・ H20の夏以降、リーマンショック等の影響から、事業用不動産は全体的に買い手が少なくなっている。物件の数も減り、不動産の取引件数は落ちている。今までは右肩上がりで取扱件数が増えていたが、最近になり不動産市況の悪化がはっきりしてきた。(売買仲業者) ・ 賃貸オフィスについては需要は減退しているものの、新規供給がなく、需給バランスに大きな変化はなく、賃料も横ばい傾向である。数年前の景気後退期に岐阜から撤退してしまった企業が多く、今のところ、小規模な事業所撤退はあるものの、まとまった規模での企業の撤退はみられない。(賃貸仲業者) 											
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 									<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地の取引は極端に少なくなり、高価格物件の取引は影を潜め、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引利回りはまちまちで相場を形成するに至っていないが、横ばい傾向にある。 ・ ビジネスゾーンではないためオフィスは点在する程度であり、大津駅前に比べ賃料水準は低いいため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・ 募集賃料を下げてもテナントを誘致することはないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 各賃料は横ばいで推移しているものの、取引価格は下落傾向にあるため、地価動向は下落基調で推移している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の商業店舗は平成20年11月26日に開業したイオンモール草津と競合すると思われる商圈は狭くなりつつある。反面、分譲マンションの増加により周辺人口は増加傾向にある。(金融機関) ・ この時期、商業店舗を対象としたノンリコースローンによる資金調達は、投資期間終了時点における処分可能性の観点から、さらに条件が厳しくなっている。(不動産ファンド) ・ 時期的に投資対象を絞らざるを得ない中で、商業店舗への不動産投資は安定性の観点から優先順位が低く、最近の競合店舗の増加は投資を検討するに際しての懸念材料となる。(デベロッパー) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は一般経済情勢・店舗需要の後退・デベの素地投資撤退・背後住宅地の動向等を受け下落傾向にある。 価格の下落傾向、賃料の横ばい傾向を受けて、取引利回りは表面上若干の上昇傾向にある。 マンション分譲価格は@350,000円/㎡程度であるが(大型新規分譲案件の動向を注視する必要がある)売行きはややにぶってきており、マンション分譲価格は下落基調にある。 賃料は駅西口の賃貸物件の供給が継続しており住替層を中心に相応の需要もあるが、供給スピードの鈍化は否めず、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 賃貸市場は依然底固く賃料は横ばいであるが、地価動向はデベ需要・店舗需要の減退を写し若干の下落傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸事業に大きな変化はないと認識している。現在分譲中のマンションの売れ行きも比較的堅調であり、住宅ローン減税の動向から今後も実需が期待できる地区と見ている。(金融機関) この地区では既に相当量の分譲マンションが供給・計画されており、月間の成約戸数が減少傾向にあるこの時期、新規の分譲事業に関しては慎重になっている。(住宅販売会社) 第1次取得者向けの低価格帯マンション立地であり今後も一定の実需は見込めると思うが、分譲マンション市況が悪化しているため、現時点で戸数の多い分譲計画はリスクが大きいと見ている。(マンション・デベロッパー) 										
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 京都市中心部の商業地取引は全般的に停滞しており、取引価格は下落基調で推移している。 取引利回りは物件の優劣により二極化しているが、優良物件についても上昇傾向にあり、総じて上昇基調が継続している。 景気の悪化からオフィス需要は弱含みである。需給動向は他の地区と比較すると比較的安定的であるものの、空室率の上昇懸念がでており、市況の悪化に伴いオフィス賃料はやや弱含みの下落傾向である。 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心であり、特に路面店での需要は根強いが、限定的である。店舗賃料は景気の悪化により横ばい傾向にある。 * 景気の悪化、金融不安、不動産融資の厳格化等による投資採算性の悪化及び需要の減少により取引利回りが上昇傾向にあり、地価動向は下落基調が鮮明となり、下落幅が拡大した。 	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> 店舗系が混在する立地で、賃貸事務所の供給量は比較的少ないにもかかわらず、現在の賃貸事務所の新規需要が減少傾向にあることから、空室が出て埋まりにくい状況となっている。(賃貸仲介会社) 現在、この地区の事務所賃料は弱含みと認識しており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 利用範囲が広く、投資環境が厳しいこの時期でも、京都の不動産に投資を考える中での優先順位は高い。しかし、売り手の希望価格と投資可能な価格との乖離が大きく、買い手側としては様子見の状況にある。(デベロッパー) 										

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り急ぎ事例がやや見られ始め、取引価格は明らかに下落基調にある。 ・ 賃料の下落の動きはゆるやかで、地価の下落スピードが先行するため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 賃料は需要停滞から低下傾向。マンション分譲価格も需要停滞から、下落傾向にある。 ・ 更新料の訴訟等から実質賃料は下落傾向にあり、需要の停滞感からマンション賃料にも下落気配が見え始めた。 * 需要者、融資サイドとも極めて慎重。供給者のみ販売を急ぐ。地価動向は若干の下落傾向で推移している。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 10月以降、株価急落が契機となって資産処分の動きが強まったと認識しているが、従来から不動産業向け融資が多くなく、融資方針に特に変化はない。(金融機関) ・ 利便性の向上により人気は高まっているが賃貸住宅の供給量は少ない。賃貸需要は安定しており、空室はほとんど見られない。(賃貸仲介会社) ・ 新築分譲マンション市場が厳しい状況にある中で、候補となる土地等の売り希望価格は現時点で考えている採算性に見合う価格に比べてまだ高い水準にあるため、買い手側としては静観している。(住宅販売会社) 											
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺には不動産業者所有の転売物件が見られるが、売値が高く買手がつかない状況であり、今後は取得価格以下でも売却する可能性が考えられる。買手の選別もより厳格化しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料収入、取引価格ともにやや下落傾向にあるが、取引価格の下落率が大きく取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料は若干の下落傾向が認められ、新規ビルであっても賃料設定が高いと空室が長期化する可能性もある。経済情勢の悪化等により、オフィスの賃貸需要が減少することも懸念される。 ・ テナントとして出店を希望するニーズは強く、新築ビルの低層階では高家賃が見込まれるものの最近では頭打ちの感があり、店舗賃料は横ばいないしやや下落基調である。 * オフィス・店舗賃料ともに横ばいないしやや下落傾向。買い手の物件に対する選別化が強まる中、稀少性を有する当地区では潜在的な需要が見込まれるが、経済情勢の影響を受け市場は停滞傾向、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸事務所については、新規需要は四条烏丸方面へ流れる傾向が続いており、空室が出ると埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介会社) ・ 当地区の物件は商業系と事務所系が混在していることから運用が難しいと認識しているが、現時点でも売り物件があれば投資の対象として検討する。キャップレートに関しては、資金調達コストの上昇に伴い上昇傾向にある。(不動産ファンド) ・ 投資環境が厳しいこの時期でも、京都の商業店舗等への投資を考える中での優先順位は高い。しかし、売り手の希望価格と投資可能な価格との乖離が大きく、買い手側としては様子見の状況にある。(デベロッパー) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)








(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 									<ul style="list-style-type: none"> 取引は量・金額ともに低迷傾向が継続し、なかでも商業地としての訴求力に劣る当地区は価格修正が大きく、取引価格は下落傾向にある。 全般に安全資産への資産移転が進むなか、不動産市場は不透明で、取引利回りは上昇傾向にある。 急激な実体経済の後退局面のなか、オフィス需要も減少し、空室状況に改善傾向は見られず、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。 消費動向が大きく後退するなか、訴求力に劣るエリア内の出店意欲は弱く、店舗賃料も下落傾向にある。 * 実体経済の悪化が顕著になるなか、オフィス需要は希薄で、融資状況も厳しく、土地需要は依然低迷し、地価動向も下落傾向が継続している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事務所については、新規需要が減少している中で空室が埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介会社) 現在、REIT等はより稼働率を重視するようになってきている。賃貸事務所の新規需要が減少している中で当地区の事務所ビルの運用はさらに難しくなっており、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産ファンド) 実需重視という流れの中で、当地区における現在の不動産需要はさらに低下していると認識している。(地元不動産会社) 											
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 					-				<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿いで賃貸マンション等の利用が可能な物件があれば一定以上の需要があると考えられるが、売り物件はほとんどない。背後の純粋な住宅地においては、経済情勢の影響もあって買い控え等、需要は減少傾向にあり、取引価格も下落基調にある。 自用地に賃貸マンション等の経営を行うケースが中心となるが、取引価格が若干の下落基調にあるため取引利回りは上昇に転じつつある。 分譲物件は見られないが、マンション分譲価格は弱含みの下落傾向にある。 都心への通勤、通学が可能であり、かつ優良な住宅地として知名度が高く、単身者や若年夫婦からの賃貸需要が多いため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいにあるものの、取引価格は弱含み、地価動向は若干下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 金融市場の混乱の影響はあると読んでいるが、現時点で住宅賃料に特に動きはなく賃貸事業の実績に大きな変化はないと認識している。(地域金融機関) 良好な住宅地として人気は高いが、賃貸住宅の供給量は少ない。賃貸需要は安定しており、空室はほとんど見られない。(賃貸仲介会社) 人気の高い住宅地で、現時点においても分譲マンションの需要が見込めるため、分譲事業を前向きに検討したい地区である。しかし、分譲価格については、購入者層の支払い能力低下に応じて低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンション・デベロッパー) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1~H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ 値引き売却の事例が散見され始めた。販売業者は苦戦しており見通しは深刻化している。取引価格は明らかに下落基調に入った。 ・ 賃料の動きはにぶく、地価下落のスピードが先行するため、取引利回りはわずかに上昇傾向にある。 ・ 分譲マンションも苦戦している。値引き販売は常態化しており、マンション分譲価格は下落している。地元マンション業者の破綻が出始めている。 ・ 賃貸マンションの供給過剰感と賃貸需要の停滞感から、支払い賃料にも下落傾向が見え始めた。 <p>* 経済の先行き不安から需要者、融資部門とも後ろ向き。供給者は売り急がざるを得ず、地価動向は若干の下落傾向にある。</p>	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 10月以降、株価急落が契機となって資産処分の動きが強まったと認識しているが、従来から不動産業向け融資が多くなく、融資方針に特に変化はない。(金融機関) ・ 京都市内への通勤等に関する利便性は良好であり、現時点の賃貸住宅需要は比較的安定しており、空室は少ない。(賃貸仲介会社) ・ 分譲マンション市況が悪化している中で、低価格設定で早期に資金回収が可能な立地以外での分譲事業はリスクが高いため、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンション・デベロッパー) 										
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 									<ul style="list-style-type: none"> ・ 金融危機から続く実体経済への影響が具体的になるなかで、市場環境は前期と同様の状況が継続しており、取引価格は下落基調が継続している。 ・ 年度末を控え投資環境は不透明要素が残り、様子見の要素が増しつつある中で、取引利回りも上昇傾向にある。 ・ 売り出し中のマンション分譲価格は横ばい程度で推移するものの在庫が増加基調である。モデルルームへの来店者も減少傾向で、全般に下落圧力が増しており、マンション分譲価格としては下落傾向にある。 ・ 比較的利便性の高いエリアであり、単身者の需要も一定しており、マンション賃料は横ばい程度で推移している。 <p>* 不透明要素が増す中で取引動向は弱含んでおり、地価動向は若干の下落基調が継続している。</p>		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料の動きに特に変化はないと見ている。平成20年10月以降、株価急落が契機となって融資先における資産処分の動きが強まったと認識している。(金融機関) ・ 利便性は良好で、現時点の賃貸住宅需要は比較的安定しているが、やや空室が見受けられるようになっている。(賃貸仲介会社) ・ 新築分譲マンション市場は厳しい状況にある中で、候補となる土地等の売り希望価格は現時点で考えている採算性に見合う価格に比べてまだ高い水準にあるため、買い手側としては静観している。(住宅販売会社) 										





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 全国的に投資対象となる不動産の取引が手控えられる傾向にあり、当地区も同様であるため、取引価格は弱含みの下落傾向にある。 物件価格の下落及び景気後退等リスク要因の増加にともなって、取引利回りは上昇傾向にある。 当地区のオフィスは利便性、希少性が高いため、オフィス賃料の下落傾向は現時点では見られず、横ばい状態である。 景気後退にかかわらず、商業地として極めて希少性が高いため、店舗賃料は底堅く、横ばい状態である。 * 景気後退、信用収縮等資金調達環境は悪化したままであり、地価動向も依然弱含みの下落傾向にある。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> キャップレートは投資リスクの高まりにより上昇している。しかし、売り手の希望価格は高止まりしているため買い手層は模様眺めの状況にあり、平成20年10月・11月時点では取引の気配はない。(信託銀行) 店舗系の賃貸需要は比較的堅調であるが、周囲の賃貸市況から賃貸条件の緩和を含め賃料動向はやや弱含みとも思われる。(賃貸仲介会社) 短期的な視点ではなく、資産構成の観点から投資対象として検討できる地区である。その際には、内部収益率ベースで投資判断を行うため、現在の資金調達環境では当地区においてもキャップレートは上昇せざるを得ない。(大手不動産会社) 												
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 京阪中之島線の開業より不況の波の影響が強く取引事例の把握はできていないが、取引価格は下落している。 経済情勢の急激な悪化により、取引価格と賃料水準(オフィス、店舗)双方に下落が見受けられるため取引利回りは横ばいである。 オフィスは春までかなりの需要があり空室率も低かったが、現在借手もなくオフィス賃料も下落している。 中之島線の利用客が少なく、各駅の地下店舗予定地も開店しないところが見受けられており、店舗賃料は下落している。 * 経済情勢の悪化に伴いオフィス、店舗の需要が減少し、地価動向も下落傾向が鮮明になってきた。 				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事務所については、年数が経過したビルで稼働率を確保するために賃料値下げの動きがあり、空室も埋まりにくくなっている。(賃貸仲介会社) 当地区での不動産投資は規模が大きくなるため、現在の資金調達環境下で現実的に取得できる法人は限られると認識している。その中で、実需という観点から、京阪中之島線開通はプラス要因であると考えている。(不動産会社) 周辺での値下げ情報もあるものの、賃貸事務所の賃料水準に大きな変化はないと認識している。売り手の希望価格と買い手の考える価格に格差がある状況である。(デベロッパー) 												





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 近時の金融不安を背景に不動産取引市場には依然として停滞感が認められ、物件の市場滞留期間は長期化しており、取引価格は引き続き下落傾向にある。 サブプライムローン問題に端を発した信用収縮等による資金調達コストの上昇等に起因して、取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 オフィス賃貸市場においては、景気後退の影響により、空室率は上昇傾向に、オフィス賃料は下落傾向にある。 堺筋沿い及び周辺地域における店舗賃貸市場については、景気後退の影響により、店舗賃料はやや下落傾向にある。 <p>* 各賃料(事務所、店舗)及び取引価格の下落が認められることから、地価動向は下落傾向にある。</p>
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> キャップレートは投資リスクの高まりにより上昇している。しかし、売り手の希望価格は高止まりしているため買い手層は模様眺めの状況にあり、平成20年10月・11月時点では取引の気配はない。(信託銀行) 賃貸事務所については、稼働率を高める動きから年数が経過したビルを中心に賃料は下落傾向にあり、実体経済の悪化の影響で空室の増加が懸念される。(賃貸仲介会社) 現在、REIT等はより稼働率を重視するようになってきている。賃貸事務所の新規需要が減少している中で、当地区については賃料・空室の動向等を慎重に見極める必要があると認識している。(不動産ファンド) 									
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 実取引が希少なため把握しづらいが、取引価格は次第に下落傾向が鮮明となってきている。 購入希望者の提示する取引利回りはかなり高く、売却希望者との開差は大きく、実取引にまで至ることは少ない。取引利回りは上昇している。 空室の増加は継続し、オフィス賃料は下落している。 オフィス賃料、店舗賃料とも募集ベースでの水準はやや低下傾向にあり、実際入居賃料は下落傾向もみられる。 <p>* 空室率増加、賃料水準下落、実体経済の不況色が鮮明となり、地価動向は下落傾向となっている。</p>
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路の背後の賃貸事務所については、空室を埋める動きから年数が経過したビルを中心に賃料の下落傾向が顕著になっており、実体経済の悪化の影響で空室の増加が懸念される。(賃貸仲介会社) 現在、REIT等はより稼働率を重視するようになってきている。賃貸事務所の新規需要が減少している中で当地区の幹線道路背後の事務所ビルの運用はさらに難しくなっており、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産ファンド) 幹線道路背後の事務所ビルについては、事務所賃料及び空室の動向から、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、この時期の新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 									

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達力の違いによってプレイヤーは限定されてきており、売り希望価格と買い希望とに乖離が生じ、取引価格は下落基調である。 投資リスクの高まりにより心斎橋地区との格差も拡大しており、取引利回りは上昇している。 商業色が強く、オフィス賃料は緩やかに下落している。 既存店売上は総じてやや弱含みであり、店舗賃料も下落傾向である。 * 不動産関連融資の絞り込み、上場JREITの破綻等のマイナス要因が多く、一等地においても入札が不調に終わるなど、地価動向は下落基調を強めている。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> キャップレートは投資リスクの高まりにより上昇している。しかし、売り手の希望価格は高止まりしているため買い手層は模様眺めの状況にあり、平成20年10月・11月時点では取引の気配はない。(金融機関) 店舗系が混在する立地で純粋な事務所ビルが少ない。そのため、賃貸事務所については、新規需要が減少している中で、年数が経過したビルを中心に賃料は弱含みの状況にある。(賃貸仲介会社) 当地区の物件については、投資期間終了時における売却の難易を考えると、現時点での新規取得については積極的な姿勢をとりにくい。(大手不動産会社) 											
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 立地・繁華性の優位な当地区では、一部で物件取得を検討する動きが認められるが、融資の硬直化等により取引価格は下落傾向にある。 元本価値の下落に伴い、取引利回りは徐々に上昇傾向にある。 低層階は店舗が主流で、中層階より上層階のオフィス賃料は徐々に下落圧力が強まっている。空室率はやや上昇気味である。 希少性もあって店舗賃料は概ね横ばい傾向となっているが、業種等により幅が認められる。 * 金融機関の融資姿勢の転換により高値での取得は困難になっており、地価動向は下落傾向を強めている。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> キャップレートは投資リスクの高まりにより上昇している。しかし、売り手の希望価格は高止まりしているため買い手層は模様眺めの状況にあり、平成20年10月・11月時点では取引の気配はない。(金融機関) 商業店舗については、賃貸需要は安定しており、現時点で賃料水準に大きな変化は見られず、空室もほとんど見られない。(賃貸仲介会社) 投資環境が厳しいこの時期でも、大阪において不動産投資を考える中での優先順位は高い。しかし、売り手の希望価格と投資可能な価格との乖離が大きく、買い手側としては様子見の状況にある。(デベロッパー) 											





【 凡例 】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資ファンド等の需要の縮小とオフィス賃料低下による収益減が明瞭になり、景気後退も加わって取引価格は下落している。 収益減より、取引需要の衰退が顕著であるのに加えて金融逼迫も伴って、取引利回りは上昇している。 空室率の予測と他地域との相対的高値感に加え、景気を反映してオフィス賃料は下落している。 店舗の賃貸借は少数であり入居者の入れ替わりも少ないので、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 取引が少ないのは需要減のためであり、取引価格では明確でないが買い控えの取引市場動向と収益減少などにより、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事務所については、最近の新規供給によって供給過剰傾向にあり、地区内でのテナント移動等により空室が目立つようになっている。(賃貸仲介会社) 事務所ビルについては、空室が増加しており収益物件の需要は相当低下している。しかし、(仮称)新大阪阪急ビル等の開発計画は、当地区にとってプラス要因となる可能性がある。(不動産会社) 事務所ビルについては、供給過剰気味で空室の増加が続く状況にある。投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、この時期の新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 											
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 輸出減、消費減退等景気悪化により取引価格は下落している。 将来に関する不安が増大し、取引利回りは上昇している。 信用収縮等により需要が減退し、マンション分譲価格は下落している。 景気悪化によりマンションの空室率が上昇し、マンション賃料もやや下落している。 * マンション用地としての選好性の強い地域ではあるが、分譲物件の在庫が増加し、値引きしても完売ならず、開発業者の仕入れは控えられ取引価格は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 超高層のタワー・マンションは、経済の先行き不安等を背景に下層階から成約がある状況である。賃貸ワンルーム・マンションの需要は比較的堅調であるが、5億～10億円の収益物件の需要は低迷している。(金融機関) 比較的人気が高く、現時点においても超高層マンション以外であれば分譲事業を前向きに検討したい地区である。しかし、分譲価格については、購入者層の支払い能力低下に応じて低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンション・デベロッパー) 分譲マンションについては、当地区では既に相当量の供給があり、新規の分譲事業に関してはやや慎重になっている。(住宅販売会社) 											

【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 景気の後退により、マンション販売は当地区を含め北摂地区においては厳しい状況にあり、デベロッパのマンション用地の取得意欲は減退し、取引価格は下落傾向にある。 金融機関の融資姿勢が厳しくなり、投資家の期待する利回りが上昇し、取引利回りも上昇基調にある。 当地区での新規マンションの供給はない。周辺地域のマンション販売価格は高止まりであるが、売れ残り物件は大幅に値下げしており、マンション分譲価格は下落基調にある。 新築マンションの賃料は概ね横ばいであるが、中古マンションの賃料が下落傾向にあり、空室率が上昇基調で、マンション賃料は下落傾向にある。 * 賃貸マンションの供給過多により、空室率が上昇傾向にあり、賃料も弱含みの状況において、地価動向は若干下落基調にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸ワンルーム・マンションの需要は比較的堅調である。5億～10億円規模の収益物件については需要は低迷しているが、1億～3億円規模の個人富裕層の取引対象となる収益物件については現在も利回り次第で成約がある。(金融機関) 分譲マンションについては、人気の高い地区であり今後も一定の実需は見込めるが、既に相当量の供給があり、新規の分譲事業に関しては慎重になっている。(マンション・デベロッパー) 現在、新築分譲マンションの売れ行きのテンポは鈍ってきており、新規事業に関してはやや慎重になっている。(住宅販売会社) 											
大阪府	吹田市		商業	江坂								-	-	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の融資姿勢が厳しくなり、投資家も投資用不動産購入に対して慎重になっているため、売却物件の市場滞留期間も長くなっており、取引価格は下落傾向にある。 賃料の下落に対し、物件価格の下落が大きい為、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィスの空室率が上昇傾向にあり、昨年秋に新築したオフィスのテナント募集に対して引き合いは少なく、募集賃料の値引きも行われたが、現在は募集を中止している。総じて、オフィスビル賃料は下落傾向にある。 昨年秋以降、江坂駅前でも新規店舗がオープンしたが、テナントの入居状況が悪く、店舗賃料は下落傾向にある。 * 景気の後退により、不動産投資家の需要が減少、金融機関の融資の厳格化、さらに取引利回りの上昇により地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事務所については、近年新規供給が少ないにもかかわらず空室が埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介会社) これまでも当地区の不動産需要は低迷していたが、最近、需要はさらに減少していると認識している。(不動産会社) 空室の増加、空室期間の長期化等から、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、この時期の新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 											





【凡例】

総合評価 : 上昇(6%以上) : 上昇(3%以上6%未満) : 上昇(0%超3%未満) : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満) : 下落(3%以上6%未満) : 下落(6%以上9%未満) : 下落(9%以上12%未満) : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 近時の金融・経済情勢の急激な悪化を受け、買い手不在、供給圧力大の地合は変わらず、取引価格は下落傾向にある。 取引価格が下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス床の大きな新規供給はなく、空室率、オフィス賃料とも概ね横ばいで推移している。 物販等の商況は悪化しているが、店舗賃料の減額は確認されず、概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいで推移しているものの取引価格は下落傾向にあり、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事務所については、比較の人気が高い立地であるが、新規需要が減少している中で空室が埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介会社) 事務所ビルについては、テナントの大阪方面への流出が懸念されるため、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、この時期の新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 現在、REIT等はより稼働率を重視するようになっている。賃貸事務所の空室が埋まりにくい状況が続く中で、当地区の事務所ビル等の新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産ファンド) 											
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域に比べて下落幅は小さいものの、当地区の取引価格は下落傾向にある。 取引価格は下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 周辺地域ではオフィスの空室率の上昇傾向、賃料の賃料値下げの兆候はあるものの、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいである。 店舗賃料は、オフィス同様、横ばい傾向で推移している。 * 賃料は横ばい傾向にあるものの取引価格が下落傾向にあるため、地価動向は同様に下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 店舗系の需要は引き続き堅調であるが、事務所系については供給過剰状況の中で空室を埋めにくい状況が続いている。(賃貸仲介会社) 旧居留地内の商業店舗については、現時点でも売り物件があれば投資の対象として検討する。しかし、事務所ビルについては、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 旧居留地内の大通り沿いで築後10年以内の優良物件あれば現時点でも投資の対象として検討する。しかし、キャップレートに関しては上昇傾向にある。(不動産ファンド) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は激減しており、取引価格の動向を把握し難いが、需要は殆んど皆無の状態であり、取引価格はかなり下落している。 価格が下落しており、賃料も下落しているが、価格ほどの下落はなく、取引利回りはほぼ横ばい状態で推移している。 オフィス床は、テナントの合理化・効率化により、賃借面積の縮小、あるいは撤退により、空室率は上昇しているが、オフィス賃料は弱含みの横ばいで推移している。 店舗は空室が徐々に増加しており、また空室期間も長くなっている。店舗賃料の下落傾向は特に把握されておらず、弱含みの横ばいで推移している。 * 売り物件はあるが、先行不透明で投資意欲なく、また資金調達も出来ないため、地価動向は一段と下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 供給過剰と新規需要が減少している中で空室が埋まりにくい状況が続いており、实体经济の悪化の影響で空室の増加が懸念される。(賃貸仲介会社) 空室の増加、空室期間の長期化等から、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、この時期の新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産会社) 現時点の不動産投資の可否は金融サイドの対応に大きく左右されるが、この地区の賃貸需要は低迷しており、現時点で新規取得を検討するに当たっては慎重にならざるを得ない。(不動産ファンド) 											
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 景気の後退や不動産融資の厳格化等を受けて、買手不在の状況が続いており、取引価格は下落傾向にある。 投資家のリスク許容度が低下しているほか、賃料の下落に比べて地価の下落幅が大きく、取引利回りは上昇基調にある。 エンドユーザーの消費マインドが冷え込んでいるため、マンション市況は減速しており、マンションの分譲価格は下落傾向にある。 賃貸需要の高いエリアであるが、近時では比較的家賃の高い物件等を中心にマンション賃料は緩やかに下落している。 * 景気後退・先行不透明感を反映して、需要者の買い控えが強まっており、取引価格、マンション分譲価格並びにマンション賃料がいずれも下落しているため、地価動向は下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資関連の融資案件はほとんど見られなくなっているが、戸建開発業者に対する事業融資は現在も行っている。立地条件の良否に関する審査の眼は厳しくなっている。(金融機関) 人気の高い住宅地で、現時点においても分譲マンションの需要が見込めるため、分譲事業を前向きに検討したい地区である。しかし、分譲価格については、購入者層の支払い能力低下に応じて低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンション・デベロッパー) 国道2号以北、阪急神戸線軌道までの平坦地については、現時点でもマンション適地が売りに出れば取得を検討する。しかし、分譲事業の採算性が確保できる価格水準でないとならば購入には結びつかない。(住宅販売会社) 											





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年秋以降の米国発の金融不安に端を発した世界的な景気後退に加え、円高、雇用不安等による経済状況の著しい悪化や金融機関の不動産融資の厳格審査等により高値取引や大規模地取引は見受けられなくなり、取引価格は下落傾向を強めている。 ・ 取引利回りは、ほぼ横ばいの状態にある。 ・ 新築マンション分譲価格は、世界的な景気後退に加え、依然高値感があること、需要の一巡等から需要が全体的に大きく減退し、下落傾向が認められる。 ・ 上記の景気状況や分譲マンションの大量供給等によりマンション賃料は下落傾向にある。 * 取引価格、賃料とも下落傾向にあり、地価動向は下落傾向で推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産投資関連の融資案件はほとんど見られなくなっているが、戸建開発業者に対する事業融資は現在も行っている。立地条件の良否に関する審査の眼は厳しくなっている。(金融機関) ・ 人気の高い住宅地で、現時点においても分譲マンションの需要が見込めるため、分譲事業を前向きに検討したい地区である。しかし、分譲価格については、購入者層の支払い能力低下に応じて低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンション・デベロッパー) ・ 国道2号以北、阪急神戸線軌道までの平坦地については、現時点でもマンション適地が売りに出れば取得を検討する。しかし、分譲事業の採算性が確保できる価格水準でないとは購入には結びつかない。(住宅販売会社) 											
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年秋以降の急速な景気後退により取引自体が少なくなり、動向は把握しがたいが売り希望価格は下落しており、総じて取引価格は下落している。 ・ 賃料が概ね横ばいで取引価格が下落しているため、取引利回りはやや上昇している。 ・ マンション分譲価格は、価格値下げに加え、家具・電化製品付き、諸費用負担付きのものが出てきており、実質的なディスカウントが見られるため下落している。 ・ 賃貸マンションの需給は概ね安定し、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 個人の実需は根強いが急速な景気後退により需要はやや減退気味で、地価動向は下落傾向で推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 市況の悪化により、現在、マンション分譲事業に対する融資案件はほとんど見られない。賃貸マンションに対する融資に際しては立地条件を特に重視している。(金融機関) ・ 分譲マンション市況が悪化している中で、低価格設定で早期に資金回収が可能な立地以外での分譲事業はリスクが高いため、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンション・デベロッパー) ・ 現在、当地区の新築分譲マンションの売れ行きのテンポは鈍っており、新規事業に関しては慎重になっている。(住宅販売会社) 											





【 凡例 】

総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	尼崎市		住宅	武庫之荘	 									<ul style="list-style-type: none"> 世界的金融危機に端を発する急速な景気後退の影響から、不動産業者による中大規模地の取引が見受けられなくなるなど取引件数は減少しており、取引価格は総じて下落傾向にある。 賃料は概ね安定的に推移しているが、取引価格が下落傾向にあることから、取引利回りは上昇傾向にある。 地域的に新規供給は少ないものの、経済情勢の悪化の影響を受け、マンション需要は減退しており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 住宅地として安定しており、賃貸マンションの空室率の上昇、賃料の減額などは確認されず、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 地域的選好性は高く潜在的な不動産需要は認められるが、不動産市況の悪化の影響を受け、地価動向は下落傾向で推移している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 市況の悪化により、現在、マンション分譲事業に対する融資案件はほとんど見られない。賃貸マンションに対する融資に際しては立地条件を特に重視している。(金融機関) 分譲マンション市況が悪化している中で、低価格設定で早期に資金回収が可能な立地以外での分譲事業はリスクが高いため、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンション・デベロッパー) 現在、当地区の新築分譲マンションの売れ行きテンポは鈍ってきており、新規事業に関してはやや慎重になっている。(住宅販売会社) 											
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 					-	-			<ul style="list-style-type: none"> 土地の供給がなく、利便性及び快適性の高いエリアで、分譲マンション開発素地としての需要も見込まれるものの、急激な経済状況の悪化による金融機関の貸出の厳格化、先行き不透明感等から事業リスクが高まり、取引価格は下落傾向に推移しつつある。 景気の先行き不透明感等から収益物件の需要は弱含みになりつつあり、取引利回りは上昇傾向に推移しつつある。 販売されていた新築分譲マンションは完売したが、新規の供給はない。中古マンションは大量に供給されているが、急激な経済状況の悪化により、需要者は様子見の状態であることから、需要は少なく、中古マンション取引価格は下落している。 利便性及び快適性の高い人気エリアであるが、急激な経済状況の悪化により、マンション賃料もやや下落傾向に推移しつつある。 * 人気エリアで需要は根強いものの、急激な経済状況の悪化により、地価動向は若干の下落傾向に推移しつつある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 当地区でのマンション分譲事業は他と異なり堅調と認識している。融資先の信用力が高ければ現時点でも不動産関連事業に対して融資は可能と思われる。(金融機関) 利便性は高く、マンション分譲事業に関しては、今後も周辺団地の戸建住宅からの住み替え需要等が見込めるのではないかと考えており期待感を持っている。(住宅販売会社) 今後も一定の実需は見込めると思うが、分譲マンション市況が悪化しているため、現時点で戸数の多い分譲計画はリスクが大きいと見ている。(マンション・デベロッパー) 											

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)
  : 上昇(3%以上6%未満)
  : 上昇(0%超3%未満)
  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)
  : 下落(3%以上6%未満)
  : 下落(6%以上9%未満)
  : 下落(9%以上12%未満)
  : 下落(12%以上)
 (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・建替等による高度利用は進展しつつあるものの、景況感が悪化するなかでオフィスビル賃料も伸び悩んでおり、不動産ファンドの低迷や金融機関の不動産に対する融資姿勢の厳格化等により不動産需要は減退傾向にあり、取引価格は下落傾向を強めつつある。 ・賃料が横ばいで推移する一方で取引価格は下落傾向にあり、投資環境が悪化しつつあるなかで、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・オフィス賃料が概ね横ばいで推移している一方で、空室率は12%前後と拡大の傾向を示している。 ・オフィスビル(低層階)の店舗賃料は弱含みで推移しているが、商店街においては商況に停滞感はあるものの需要の根強さに支えられ比較的堅調に推移しており、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移しているものの、景況感の悪化に伴い取引価格は弱含みで推移しているため、地価動向は若干の下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・1年前くらいから転売差益を抜くファンドは積極的には動いておらず、この3ヶ月は話も聞かない。(不動産開発業者) ・八丁堀や鉄砲町でオフィスビルが建築中であるが、広島マーケットのボリュームからすると、インパクトが大きく、エリア内でのテナント争奪が激しくなることとなる。(賃貸仲介業者) ・紙屋町地区は、市民球場がなくなった影響を多少受けるものと考えられ、特に飲食店が影響を受けると思う。(不動産鑑定業者) ・本通商店街などの旧来からニーズの高い地域内の特に希少性の高い立地は成約に至る利回り水準があまり変わらないなどの話もある。(賃貸仲介業者) 											
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・広島駅に近接している便益性及び駅周辺の整備計画が進捗している期待感があるものの広島市全体の景気後退から、取引価格はやや弱含みの下落傾向にある。 ・周辺地区の開発期待と相まって今後のビル供給過剰感、都心部の証券化の動きが止まったことからの慎重さが見受けられ、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・新築ビルの入居状況にやや苦戦が見られるが、空室率、オフィス賃料とも横ばい傾向で推移している。 ・店舗密度、繁華性はやや低く、賃料の大幅な上昇は当面見込めないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は横ばいで推移しているものの、取引利回りはやや上昇傾向であり、取引価格も下落傾向が認められることから、地価動向は若干の下落傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・駅南側のオフィスビルも依然として空室を抱えた状況にあり、テナント訴求力に力強さは感じられない。(不動産鑑定業者) ・来年4月に新球場ができるが、現段階では新球場を見越した店舗の積極的な進出の動きは認められない。(不動産鑑定業者) ・ほぼ動きがないと認識している。再開発も目処が立っておらず、様子見の感じが強いと考えられる。(不動産開発業者) 											





【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 取引は極端に少なくなり、景気の悪化等から投資家、県内外のディベロッパー等の需要は減退しており、取引価格は下落傾向である。 取引価格は下落傾向であり、投資環境が悪化しているため、取引利回りは上昇している。 空室率はほぼ横ばいで改善されておらず、テナント需要が弱く、オフィス賃料もやや下落傾向である。 商況は弱含みで、出店意欲は減退しており、空室懸念等と相俟って店舗賃料は下落傾向である。 * 景気悪化により需要が減退しており、ほとんど取引が成立しておらず、地価動向は若干の下落傾向である。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 春先までは「上昇(回復)」傾向にあったが、9月(リーマンブラザースの破綻)以降、「下落」傾向にあるのではないかと。(不動産関係団体) 賃料の募集額は落ちていないが、成約する額は1割程度減額となっているものもあり、賃料は2～3%下がっていると思われる。(不動産関係業者) 丸亀町商店街周辺では、売り物件の情報はほとんど聞かれないが、当地区の優位性により、出店需要は根強いものがある。中央通り沿いのテナントビルにおいては、オフィス賃料を下げ、空室率の改善を図っている。(金融機関) 											
愛媛県	松山市		商業	一番町	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地の取引件数はまだ堅調であり、投げ売り等の極端に安い取引もまだ見られず、取引価格は若干の下落局面に入った。 一等地では取引価格、賃料ともいまだ横ばいであり、取引利回りも横ばい傾向にある。 空室率は12～13%とオフィス賃貸市場に大きな改善はなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 特に大街道商店街への出店需要は根強く、一等地での店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいで推移しているものの、取引価格は若干の下落に転じており、地価動向は若干の下落局面へと転じた。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 小売店舗の売上が減少しており、出店希望も少なく、空き店舗が目立つ。また、賃料の値下げ交渉も見られる。(不動産関係団体) 今年度に入ってから県有地の売却があったが、その入札価格は予想以上に高かったこと、その他の取引事例も下がっていないことから見て、依然横ばい傾向で推移していると見ている。(不動産関連業者) 事例が少ないため、正確ではないが、相場観としてはやや下落していると見ている。昨年までの上げの反動で下がっている状態であるが、去年の上がる前の水準までは、まだ下がっていないのではないかと。(金融機関) 											





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 						-	-			<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は減少し、取引価格も全体的に下落している。 投資家の投資目線は厳しくなっており、取引利回りは上昇している。 マンションの値引き販売が行われており、マンション市場は買い手市場となっており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 マンション賃料の値崩れは見られず、横ばいである。 * マンション開発業者が素地取得を控えており、これらの者の需要が減退した結果、地価動向は下落傾向が顕著である。 	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの販売状況は非常に厳しい状況にあり、年収500-600万円台の需要層が、景気の先行き不安感から住宅購入に消極的になっている。(不動産開発業者) 市場が冷えきっており、マンション開発業者がマンション分譲用地を仕入れるという状況にはない。ただし、当該エリアは人気地区であり、物件ができれば競合する地域なので、価格は下支えされる。(不動産開発業者) 需要層の動きで言えば、DINKS(共働きで子供がおらず、高収入・高消費型のライフスタイルを持つ夫婦)やシングル層が、今まで月額15~20万円の家賃の物件から、月額10~15万円の家賃物件に住み替える動きが目立ち始め、実需のところで賃料の下落が確認できるようになった。(不動産開発業者) 										
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 天神の一等地についても賃料下落や空室率の上昇が鮮明になっており、キャッシュフローの低下に加え、買主サイドの要求利回りが高くなっているため、取引価格は下落傾向にある。 東京の要求利回りが徐々に高くなっていく中で、オフィス市況の悪化が表面化した福岡市の収益用不動産に対する要求利回りは上昇しており、(財)日本不動産研究所の不動産投資家調査等をもみても、半年間で0.5%前後、取引利回りは上昇している。 景気が急激に悪化しているため、福岡市への新規出店や拡張の動きが頓挫しており、需要の減少も著しいが、それ以上にオフィスの大量供給が原因して、新規供給物件の賃料を中心にオフィス賃料は下落している。 店舗の募集賃料は依然高いものも見られるが、景気悪化により消費マインドが停滞しているため、借り手の賃料負担力は低下している。また、テナントの出店ニーズが乏しいにも拘わらずこのところ供給が多かったため、空きが多く店舗賃料は軟調で下落傾向にある。 * 店舗賃料・オフィス賃料とも下落しており、空室率も上昇しているほか、底堅かったプライムエリアのキャップレートも上昇しているため、地価動向は引き続き下落となった。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 不動産ファンド等には、短期借入金の返済のために物件を売却する必要性が生じており、売物件が増加している。出口(売却先)がなくなっている状況であり、信用力の高い売却先を持った大手企業のみが購入可能な状況である。(不動産鑑定業者) テナント需要がストップしており、集約の動きも認められるため、やや厳しい状況にある。(金融機関) 天神エリアの天神西通沿い1階店舗のみ需要は旺盛である。ただし、天神西通から1本入った裏通りでは、1階の空室が長期化している。(賃貸仲介業者) 既存ビルでも思い切って賃料を下げるビルも出てきており、今後のオフィスビル市場に悪影響を与える可能性がある。(賃貸仲介業者) 										





【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 転売目的の取引が成立しないなか、買手は資金力豊富な大手企業、実需を持つ企業等に限定されており、取引価格は下落している。 ・ 顕著な景気悪化に伴う投資リスクが高まるにつれ、買手の要求利回りもさらに高まって、取引が成立しづらい状況が続いており、取引利回りは上昇している。 ・ 新築オフィスビルの大量供給に、企業収益悪化に伴う撤退の動きが加わり、空室率は上昇しているため、オフィス賃料の下落傾向が顕著である。 ・ 築浅の大型店舗ビルを中心に、賃料値下げ、店舗分割が実施されており、店舗賃料は下落している。 * オフィス・店舗賃料ともに顕著な下落を示し、不動産取引が減少するなか取引利回りが上昇しているため、地価動向は下落傾向である。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> ・ 買い手は将来価格が下落するだろうと考えており、また、売り手も買いたたかれるのを恐れて売却したがない状況にあり、動きが止まっている。(不動産鑑定業者) ・ オフィスビルについては、当該エリアは、天神エリアの補完的な位置付けであり、天神地区の市場が低迷している影響を受け、既存ビルの空室率は上昇傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 近年、ファンド等による投資・開発が増加し、地元の相場からかけ離れた高額賃料設定の新築ビルが建築されたが、このようなビルではテナントが決まらず、当該エリアでは1階店舗でも空室が目立つようになった。既存ビルでも、テナントからの賃料値下げ交渉が激化している。(賃貸仲介業者) 														
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新幹線開通及び新駅ビル建設という大規模開発を反映して他地域と比較して相対的な位置づけは高いが、世界的な景気後退の影響を受け不動産市場は低迷しており、取引価格は下落基調にて推移している。 ・ 募集賃料水準は横ばい基調にて推移しているが、新規成約賃料は下落している模様である。投資物件のキャッシュフローの下落よりも取引価格の下落は大きいため、取引利回りは上昇基調である。 ・ オフィスの募集賃料は概ね横ばいで推移しているが、リーシングに苦慮する新築ビルも見られ、オフィス需要は低迷していることから、新規成約賃料は下落している。空室率は10%を超える水準にて推移している。 ・ 商業集積の度合は天神地区に比較して低く、商況が上向いている様子はうかがえない。消費不振により店舗賃料は下落基調にて推移している。 * 募集賃料は横ばいで推移しているが、リーシングに苦慮する新築オフィスも見られる状況にある。オフィスビルに対する取得需要は低下しており、地価動向は下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り手側は高値で購入した物件をなかなか手放せない状況にあり、一方、買い手側は様子見の状態にある。(不動産鑑定業者) ・ 1年前と比べて店舗の新規出店意欲は減退傾向にある。会社の方針で、新規出店よりも既存店での収益アップに軸を移しているところが多い。(不動産開発業者) ・ 既存ビルの空室率は上昇傾向にあり、成約、募集ともに賃料は弱含みの状況にある。(賃貸仲介業者) 														

【 凡例 】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- 詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
熊本県	熊本市		商業	下 通 周 辺	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 需要は引き続き減退しており、高値取引は皆無で、取引価格は下落している。 地価の下落傾向から投資リスクは高くなっており、取引利回りは引続き上昇している。 オフィス供給は少ないが需要減の状態が続いていることから、オフィス賃料は下落が継続している。 店舗としての需要は根強いが、人通りの減少が持続しており、空室も多くなっている状況から店舗賃料は下落している。 * 景気減速の影響から投資意欲は急速に冷えており、地価動向も一層の下げ圧力が強く若干の下落傾向が持続している。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ファンド等が購入した物件を損切り処分している動きが出ているが、地元需要者は、もう少し待とうという雰囲気である。(金融機関) ・店舗については、外部からの進出の動きはなく、進出意欲が高い業種も認められない状況である。(不動産開発業者) ・新築ビルも苦戦しており、既存ビルについては動きがない状況である。オフィスビルの賃料は下落傾向で推移している。(賃貸仲介業者) ・金融機関からの融資がつかない状況であり、自己資金を持っている企業、事業者等しか購入できない状況である。(賃貸仲介業者) 											
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿 児 島 中 央 駅	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> ・再開発ビル3棟が建築中であるほか駅ビルの増築工事も始まり、繁華性の増大等が期待され、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は横ばい傾向にあり、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。 ・駅東口で建築中のオフィスビルはほぼ成約し、又、新築の事務所ビルの募集賃料もほぼ横ばいで、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・飲食店関係の需要が比較的堅調で、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は横ばい傾向にあり、地価動向も概ね横ばい傾向にある。 			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・鹿児島中央駅前の新築オフィスビルは順調に空室を消化している一方で、既存ビルについては退去の話が多くなっており、賃料は下落傾向で推移している。(賃貸仲介業者) ・商業系テナントについては、勢いのある業種・業態は存在せず、店舗のニーズは減退している。ただし、駅前のアミュプラザだけは好調である。また、駅周辺は、特に飲食店舗のニーズが旺盛である。(賃貸仲介業者) ・ファンドが南九州に関心を示さなくなっており、売買事例が少なくなっている。(不動産開発業者) 											



【凡例】

総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H20.10.1～H21.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 							-	-	<ul style="list-style-type: none"> 県庁北口交差点付近については、景気急変の影響から大型取引が見られず、取引価格は下落傾向に変化している。 取引利回りは、景気急変による不動産価格の下落リスクから上昇しており前回調査から1～2%取引利回りが上昇している。 店舗の賃貸需要は比較的安定しているものの、景気急変から1階の店舗賃料は下落傾向に変化している。 景気急変により、本土企業の支店需要は極端に減少し、オフィス賃料ははっきりと下落傾向がみられる。 <p>* 急激な経済環境の悪化により地価動向は下落傾向が認められる。</p>
						<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前的好立地の物件は供給が少ないこともあり、大幅な下落には至っていない。しかし周辺には県外不動産業者所有の転売物件が見られるが、売値が高く買手がつかない状況である。(不動産業者) 「リーマンショック」に始まった世界金融危機の煽りで国際通り周辺でも、ホテル用地で取得した不動産の売買が止まり、資金繰りがひっ迫し始めた不動産業者の物件が未利用地として放置されている。 オフィス賃貸部門は県外不動産業者等の撤退により空室率の上昇がやや目立ち始める、しかし相変わらず国際通り1階の店舗需要は比較的旺盛であるが、2階以上の需要はやや弱い。周辺の裏通りでは空室の状態の物件が目立つようになり、取引価格は下落し始め、取引利回りは上昇している。(不動産業者) 円高で観光客数は微減し、ホテル客室稼働率が低下し始めており、不動産投資ファンド等による需要は大きく減退しているが、一等地のみ地元企業等の根強い需要を反映し、実需に基づく取引が認められる。(不動産業者) 不動産投資ファンド、投資家等への転売を目的として仕入れたホテル用地物件の市場が急速に縮小して売却が困難となり、取引価格は下落している。取得価格を割った転売事例も聞かれ取引価格は下落傾向にある。(不動産業者) 								

【凡例】

- 総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
-  : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

各地区の説明

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮ノ森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅（札幌市中心部まで地下鉄で約8分）からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。ＪＲ札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並び高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。ＪＲ札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並び商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	ＪＲ仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	ＪＲ仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並び高度商業地区。
群馬県	高崎市		高崎駅周辺	商業	ＪＲ高崎線の高崎駅周辺。駅前に中高層の大規模店舗、事務所ビルやマンションが立地する商業地区。
茨城県	つくば市		つくば駅周辺	商業	つくばエクスプレस्तくば駅（秋葉原駅まで約45分）周辺。大型小売店舗を中心として、店舗や事務所ビル等が立地する商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	ＪＲ埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並びさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	ＪＲ京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	ＪＲ京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並び高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	ＪＲ京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並び商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	ＪＲ京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並び商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並び商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	ＪＲ京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並び住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	ＪＲ総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並び高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	ＪＲ京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並び幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	ＪＲ京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並び住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	ＪＲ総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並び商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	ＪＲ総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並び商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並び住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	ＪＲ中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並び業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並び業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	ＪＲ山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並び銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	ＪＲ山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並び高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並び高度商業地区。
	区部	中央区	東銀座	商業	東京メトロ日比谷線の東銀座駅周辺。概ね、銀座1～8丁目、中央通りから東側で昭和通り周辺までの地域内に集積した高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並び高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並び高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並び住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	ＪＲ山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並び海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並び高度商業地区。
区部	港区	赤坂	商業	東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並び商業地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号（桜田通り）沿いを中心として高層ビルが立ち並び業務高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが立ち並び汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	J R 山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが立ち並び高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	J R 山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが立ち並び繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅（渋谷駅まで東急線で約3分）からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が立ち並び住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	J R 山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが立ち並び高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが立ち並び高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	J R 山手線の恵比寿駅周辺。駅前に中高層の店舗兼事務所ビルが立ち並び商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R 山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が立ち並び高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R 山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が立ち並び比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	本郷・湯島	住宅	都営大江戸線・東京メトロ丸の内線の本郷三丁目駅周辺。中高層の店舗兼共同住宅のほか事務所ビル等が混在する幹線道路沿いを中心とする住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたJ R 山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が立ち並び高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が立ち並び住宅地区。
	区部	品川区	大崎	商業	J R 山手線の大崎駅周辺。大規模工場敷地を、事務所・共同住宅等に転換する民間主体の大規模再開発事業が相次ぎ変貌が著しい商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が立ち並び商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが立ち並び住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R 京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロタリーを中心として中高層の店舗ビルが立ち並び商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	住宅	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	商業	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが立ち並び住宅地区。
区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R 中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が立ち並び繁華性の高い商業地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R 中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R 中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が立ち並び高度商業地区。	
多摩	立川市	立川	住宅	J R 中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R 中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが立ち並び商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R 中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが立ち並び商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R 東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが立ち並び高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R 根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が立ち並び横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R 根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が立ち並び商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R 横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが立ち並び商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが立ち並び住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が立ち並び住宅地区。
	川崎市	川崎市	川崎駅東口	商業	J R 東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが立ち並び商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが立ち並び住宅地区。
	川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R 南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが立ち並び商業地区。
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが立ち並び地区。	
長野県	軽井沢町	軽井沢	商業	J R 新幹線、しなの鉄道線軽井沢駅の北方約1.5km付近の、軽井沢銀座商店街の南西入り口周辺。低層の店舗が並び繁華な商業地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R 新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R 富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R 金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R 静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	浜松市	中区	浜松駅北	商業	J R 東海道本線浜松駅北側、鍛冶町通りを中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ準高度商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R 名古屋駅西側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	大閘口	商業	J R 名古屋駅西側周辺。主要街路である梧町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R 名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通(国道19号線)や伏見通(国道22号線)沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	J R 中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ R で約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。	
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R 東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ R で約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R 岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R 東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R 東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R 京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R 山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。	
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R 大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R 大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R 東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

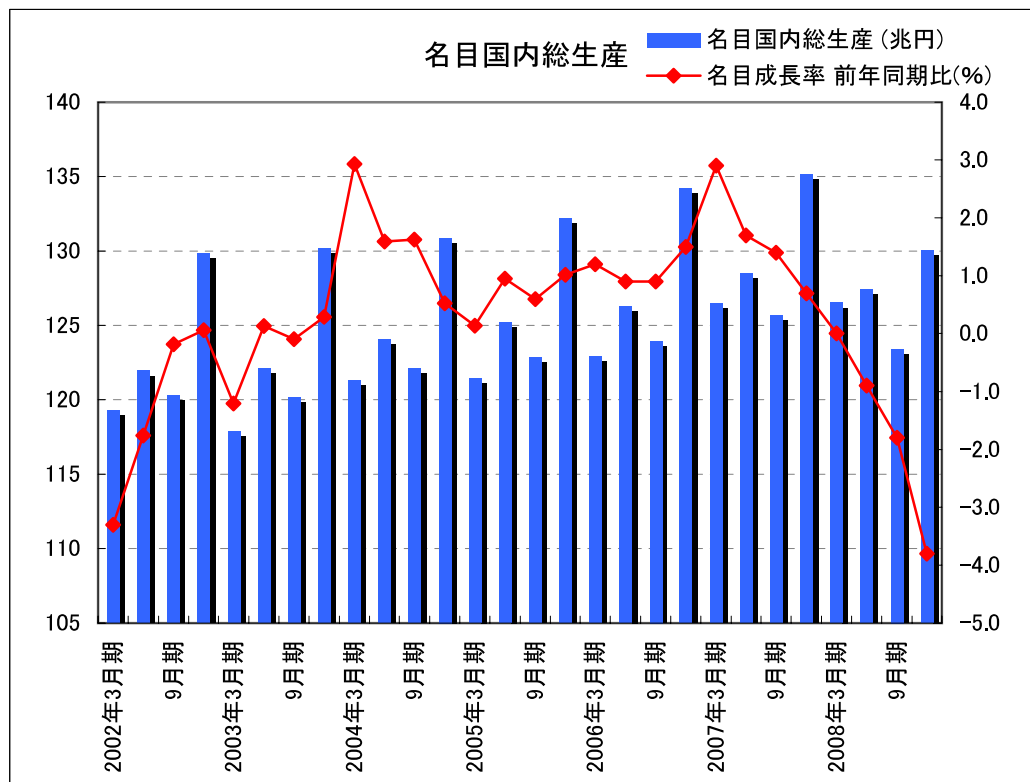
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並び高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並び高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並び業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並び企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R 大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並び住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並び住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。J R 天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
	堺市	堺区	堺東	商業	南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並び駅前商業地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並び住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並び住宅地区。
	吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並び商業地区。
高槻市		高槻駅周辺	商業	J R 東海道本線高槻駅及び阪急京都線高槻市駅の周辺。駅前広場を中心として中高層の店舗ビル等の建ち並び商業地区。	
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R 三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並び高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R 三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並び商業地区。
	神戸市	中央区	元町	商業	J R 東海道本線の元町駅南側周辺。元町通商店街（元町一番街）及び鯉川筋を中心として中高層の商業店舗ビル及び事務所ビルが建ち並び繁華性の高い商業地区。
	神戸市	中央区	ハーバーランド	商業	J R 神戸駅の東側（浜手）駅前に位置し、土地区画整理事業によって整備された 高層店舗、事務所ビルが建ち並び高度商業地区。
	神戸市	灘区	六甲	住宅	阪急神戸本線六甲駅（三宮駅まで阪急線で約7分）から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並び住宅地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R 東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並び住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R 東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並び商業地区。
	芦屋市		J R 芦屋駅周辺	住宅	J R 東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並び住宅地区。
尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。	
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R 岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並び岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R 広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R 広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並び高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R 広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並び商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R 予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並び松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並び福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並び商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R 博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並び商業地区。
熊本県	熊本市		下通周辺	商業	J R 鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並び中心商業地区。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方向約1.2km付近、J R 鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並び準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並び準高度商業地区。
	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並び再開発による新商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)と地価公示・都道府県地価調査との制度比較

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
目的	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする	<ul style="list-style-type: none"> ・一般土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共事業用地の取得価格の算定の基準 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・国土利用計画法による価格審査の規準 ・国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・その他、地価公示とほぼ同等の役割
実施機関	国土交通省土地・水資源局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
対象地点	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域(法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。)において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地
地区・地点数	150地区	29,100地点(H20年地価公示)	23,749地点(H20年都道府県地価調査)
主たるアウトプット	対象地区の四半期(1月1日、4月1日、7月1日、10月1日)毎の変動率(9区分)	対象地点の1月1日時点の正常価格	対象地点の7月1日時点の正常価格
対象地域	三大都市圏、地方中心都市等	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	全47都道府県の全区域
判定方法	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価手法による地価動向の把握を行う。	対象地点について、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定	対象地点について、1人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定
公表方法	対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表す。併せて、不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等
根拠法	—	地価公示法	国土利用計画法

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第5回】平成20年第4四半期(平成20年10月1日～21年1月1日)
 参考資料

(1) 景気動向

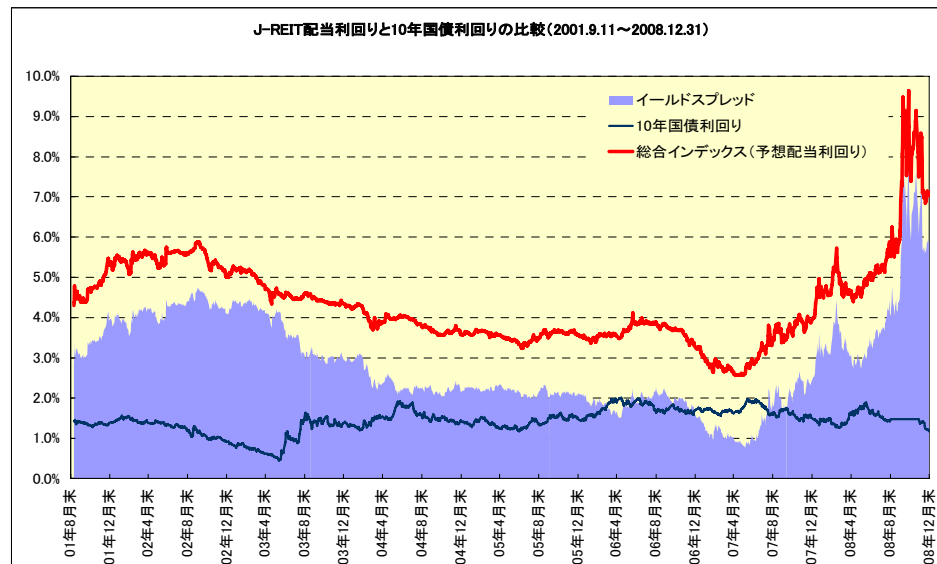
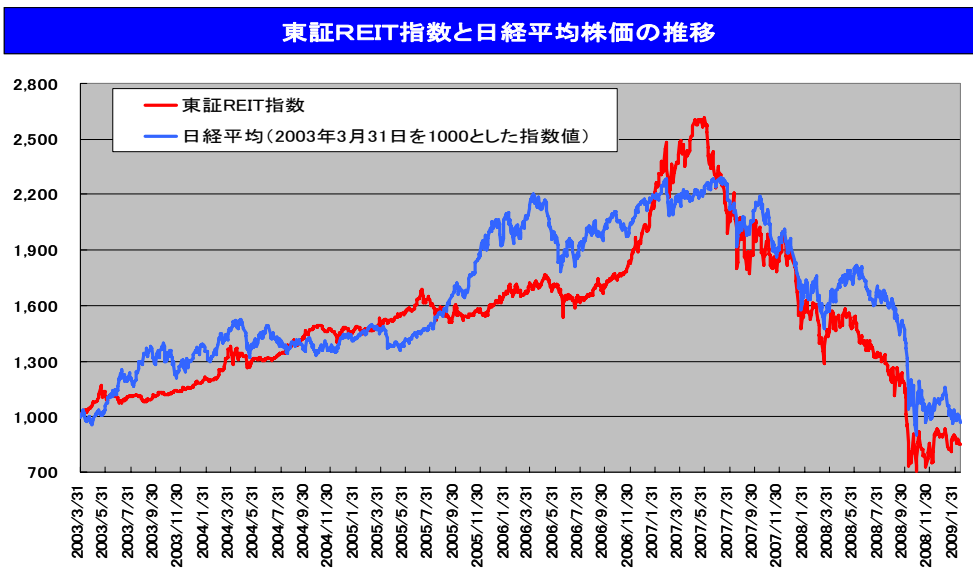


資料: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

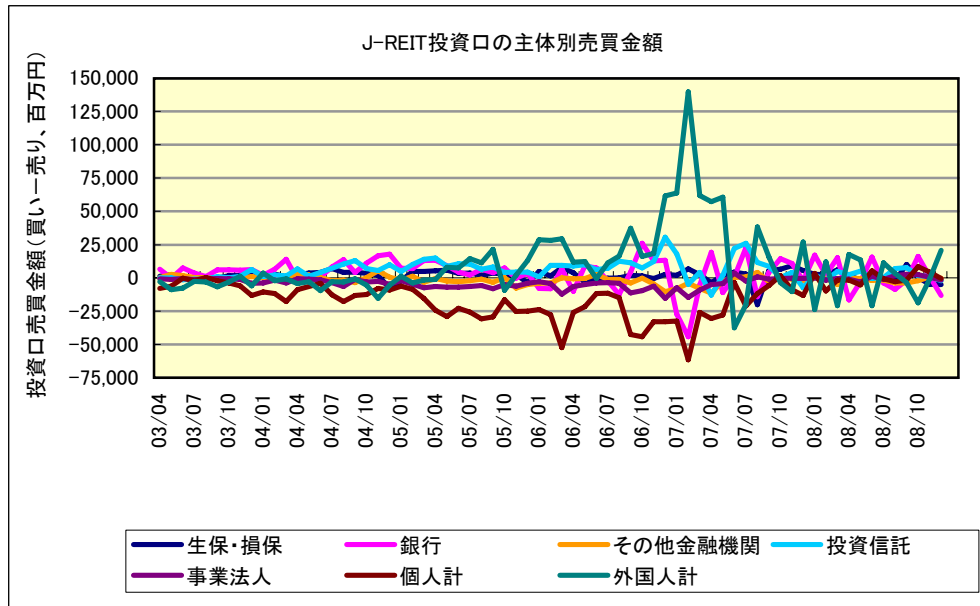
○内閣府「月例経済報告」(07年10月～09年2月)

- 10月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 11月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 12月「景気は、一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 1月「景気は、一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 2月「景気は、このところ回復が緩やかになっている。」
- 3月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 4月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 5月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 6月「景気回復は、足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きが見られる。」
- 7月「景気回復は、足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きが見られる。」
- 8月「景気は、このところ弱含んでいる。」
- 9月「景気は、このところ弱含んでいる。」
- 10月「景気は、弱まっている。」
- 11月「景気は、弱まっている。さらに、世界経済が一段と減速するなかで下押し圧力が急速に高まっている。」
- 12月「景気は、悪化している。」
- 1月「景気は、急速に悪化している。」
- 2月「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」

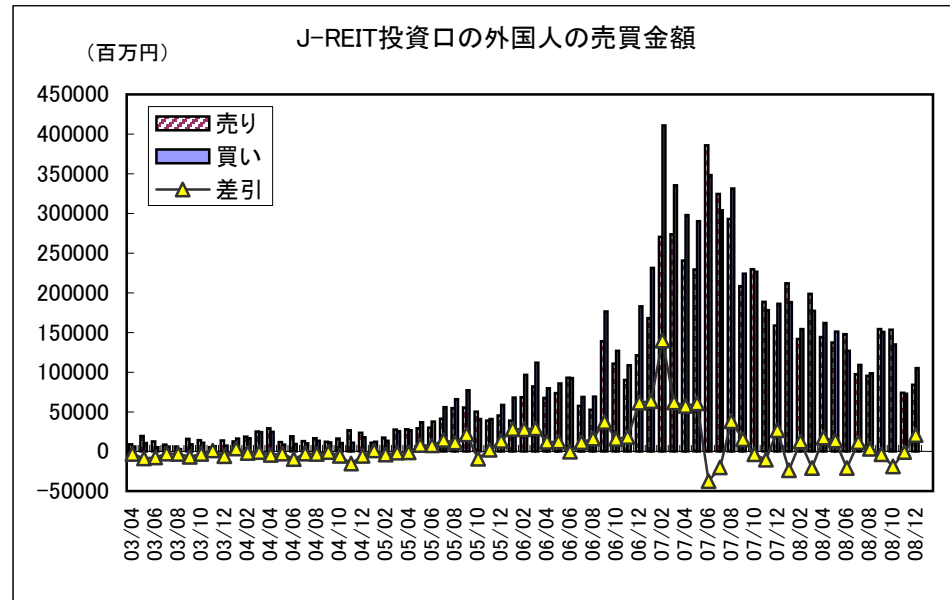
(2) 投資環境



出典: (株)住信基礎研究所「STBRJ J-REIT Index」、Bloomberg L.P

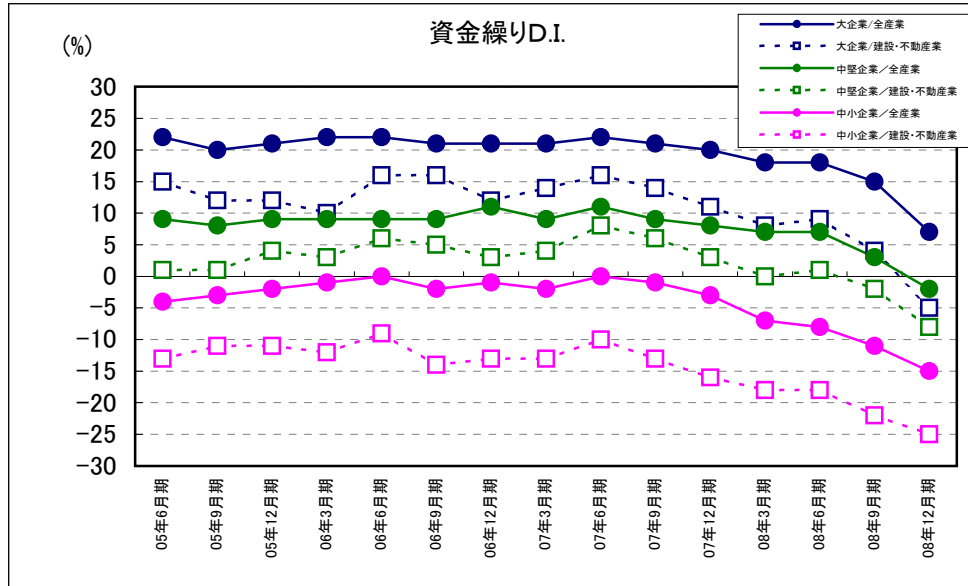


出典: (株)東京証券取引所

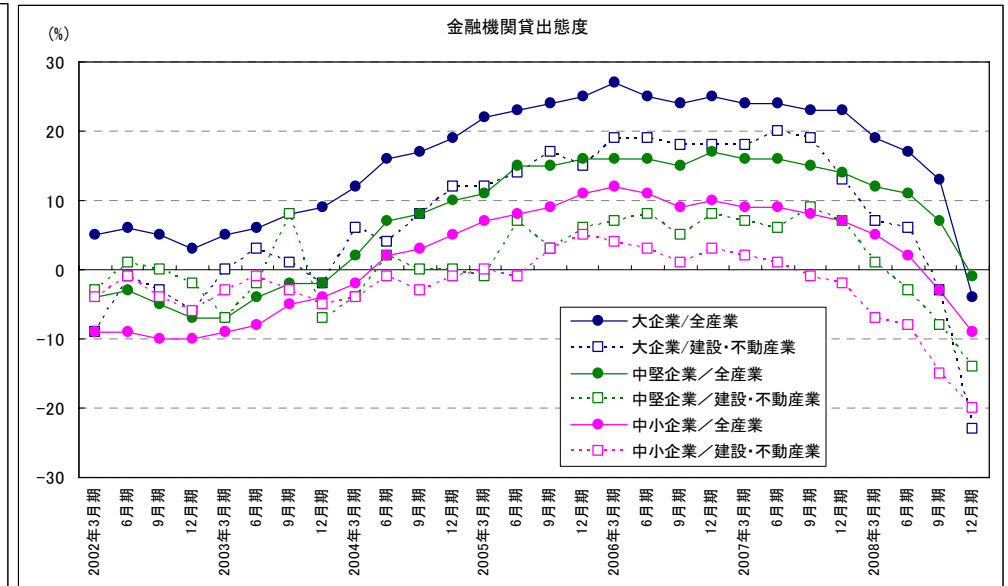


出典: (株)東京証券取引所

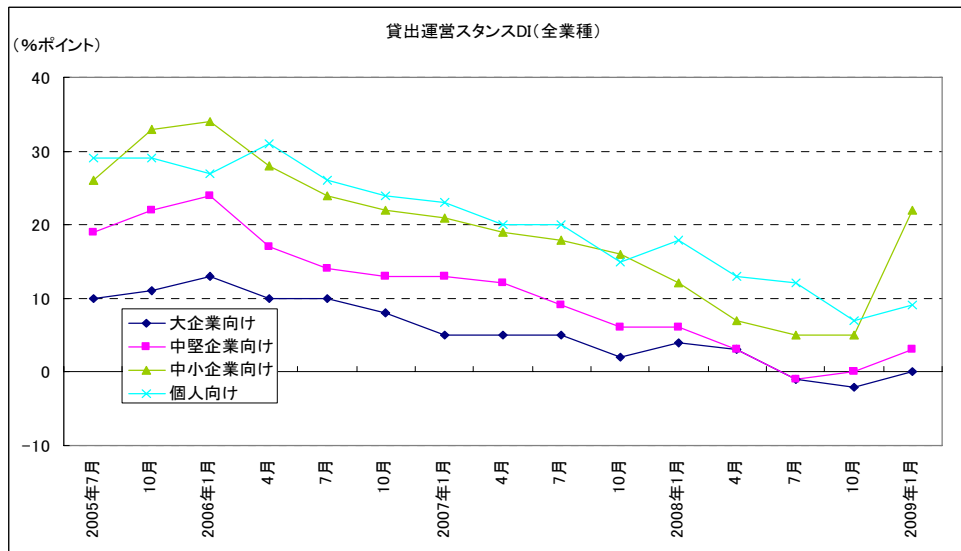
(3) 資金調達環境



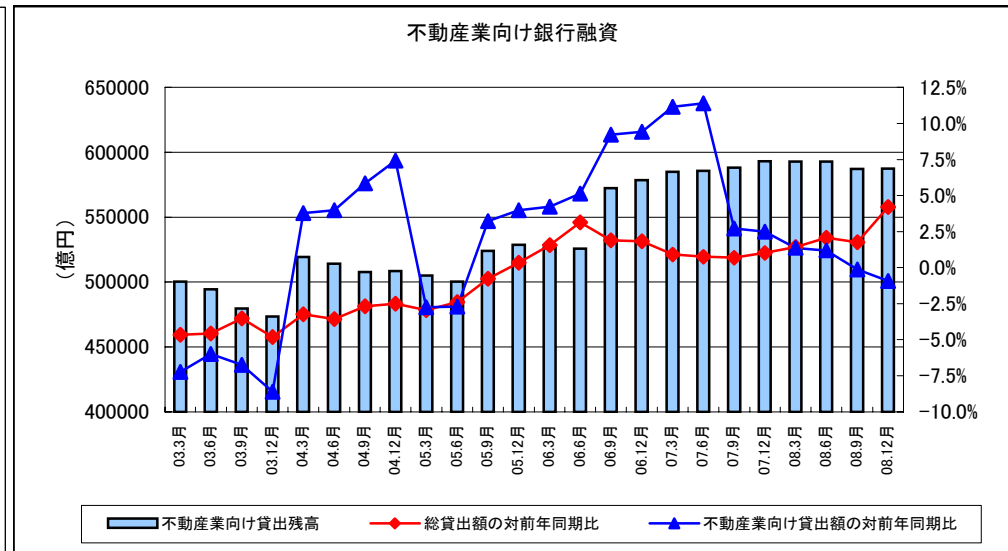
資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに国土交通省作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「楽である」比率-「苦しい」比率として算出



資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに株式会社基礎研究所作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「緩い」比率-「厳しい」比率として算出

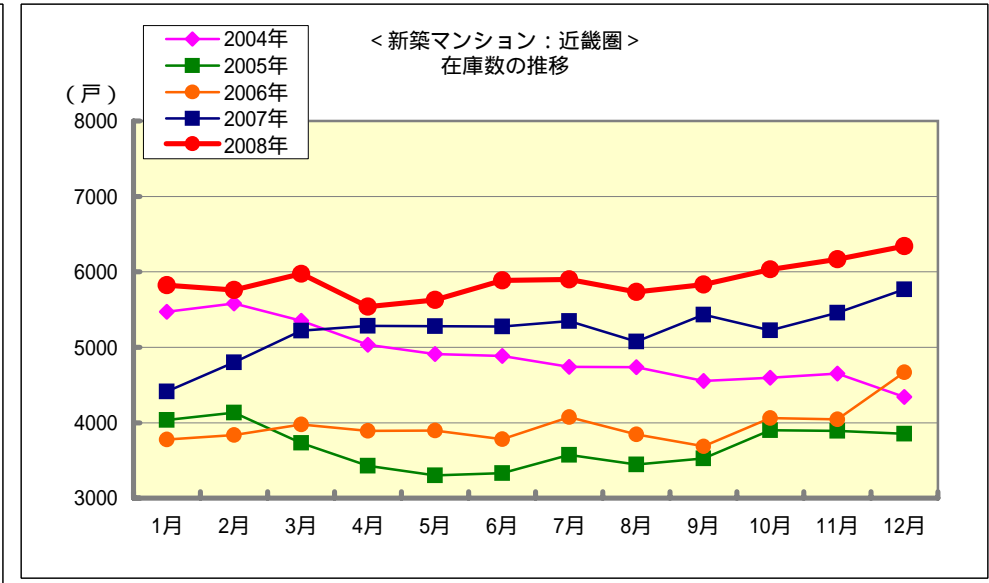
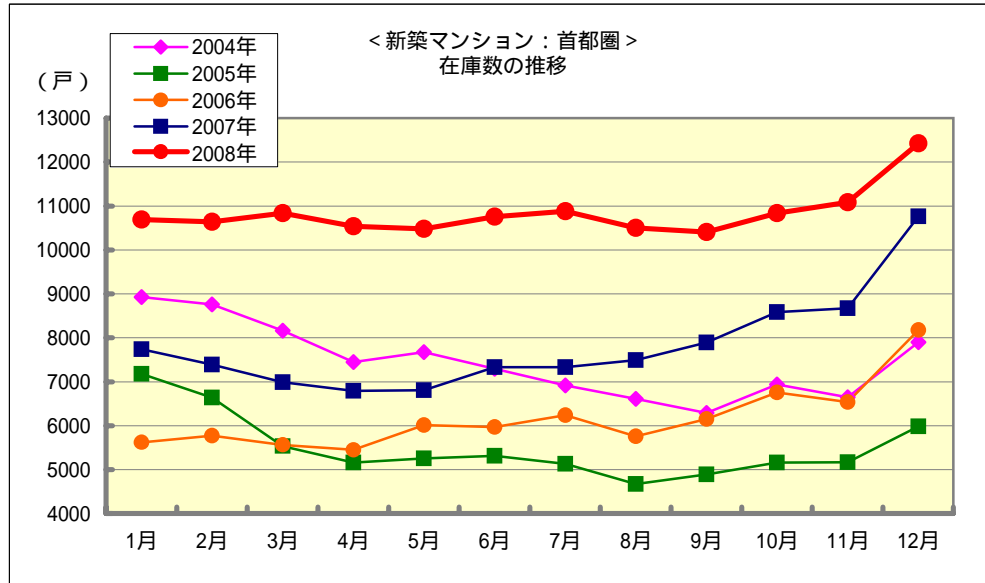
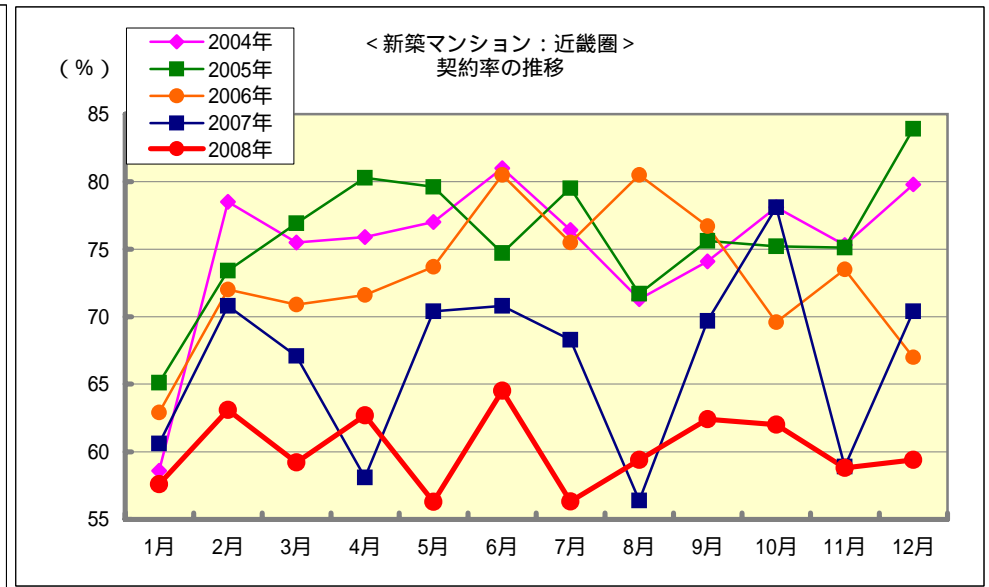
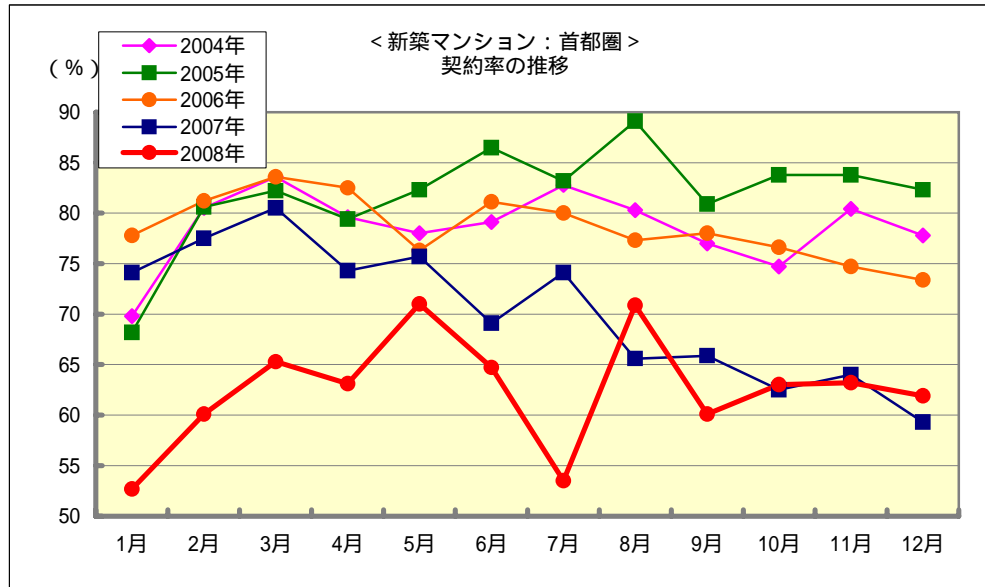


資料: 日本銀行金融機構局「主要銀行貸出動向アンケート調査」
注1) 金融機関の貸出姿勢について融資担当者に対して回答を求め、回答の分布状況をパーセンテージ等で示すと同時に、加重平均値を算出
注2) 貸出運営スタンスDI=(「積極化」とした回答金融機関構成比+0.5×「やや積極化」とした回答金融機関構成比)-(「慎重化」とした回答金融機関構成比+0.5×「やや慎重化」とした回答期間構成比)



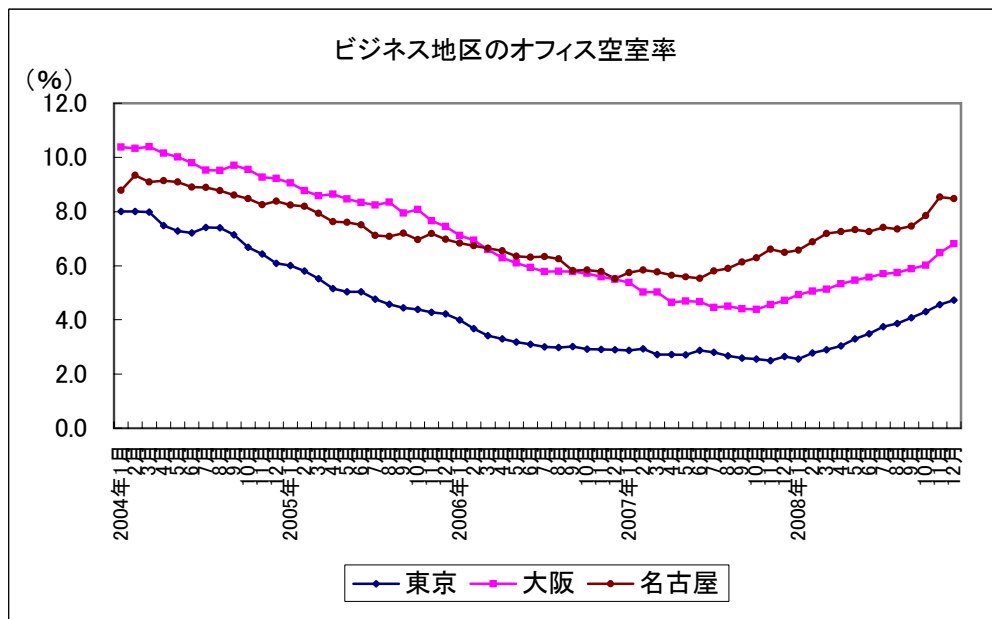
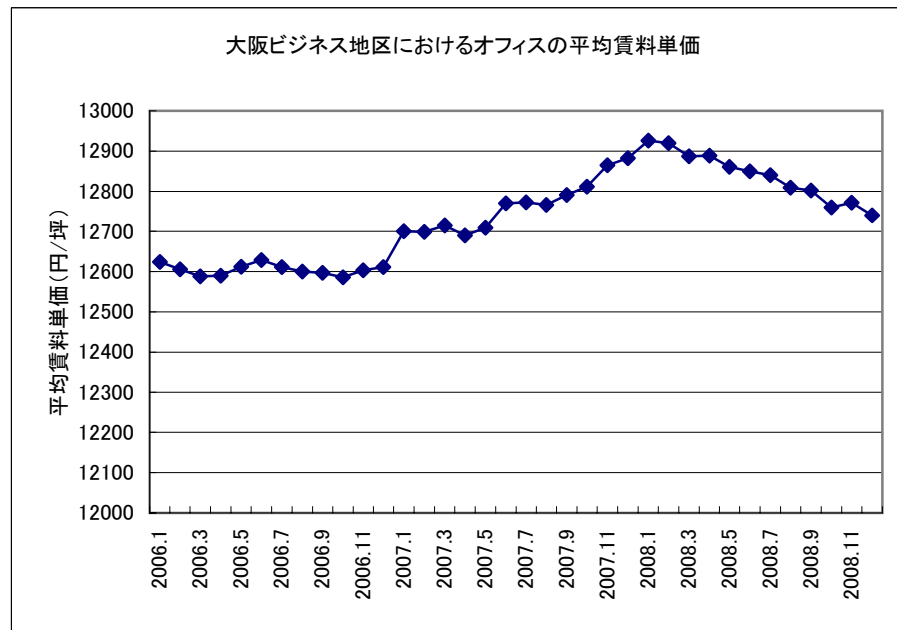
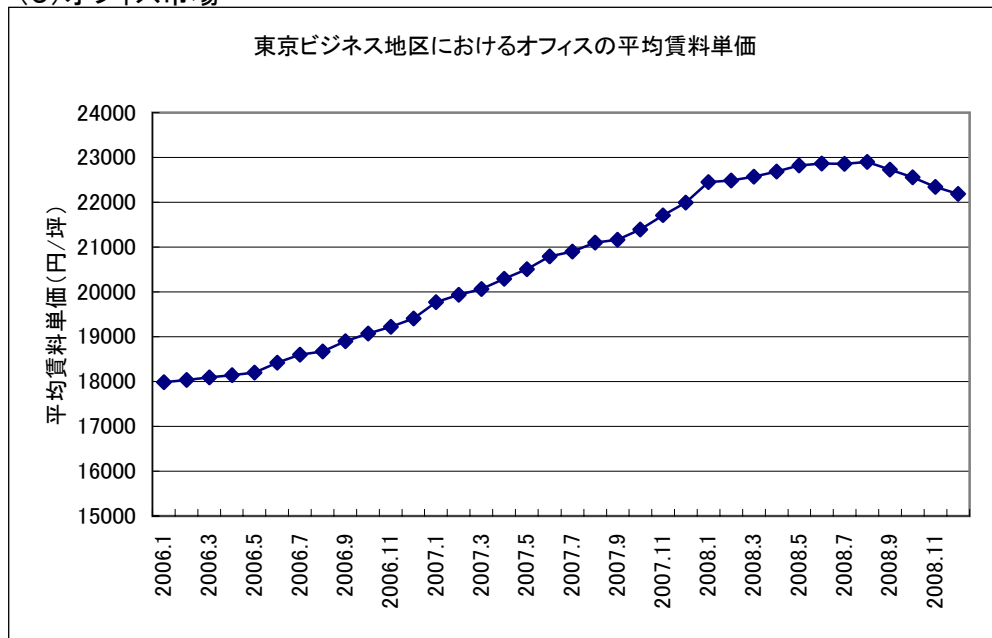
資料: 日本銀行「金融経済統計月報」

(4) マンション市場



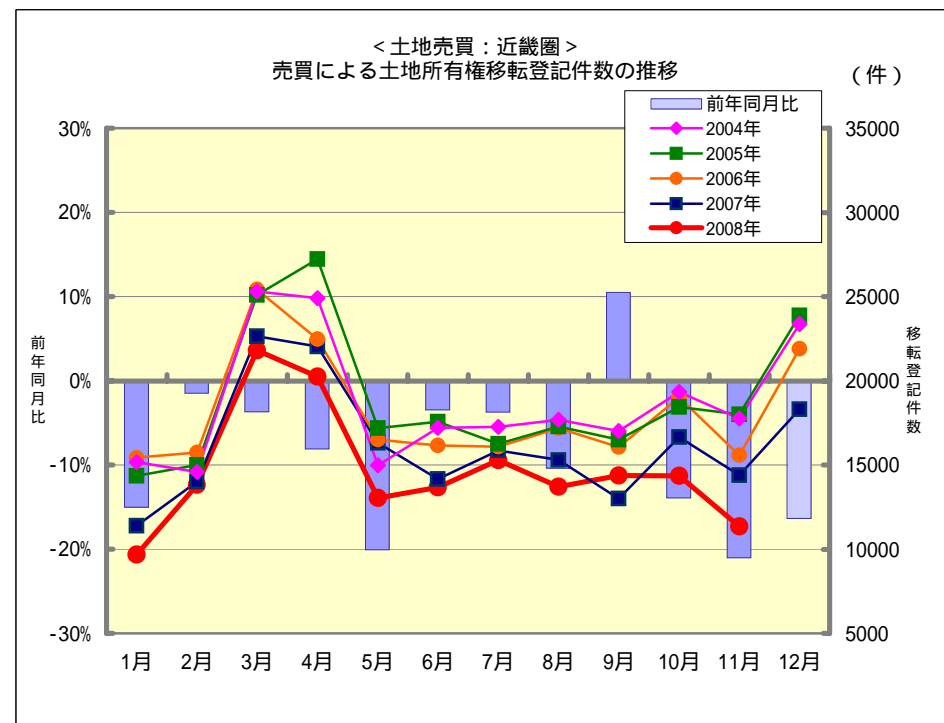
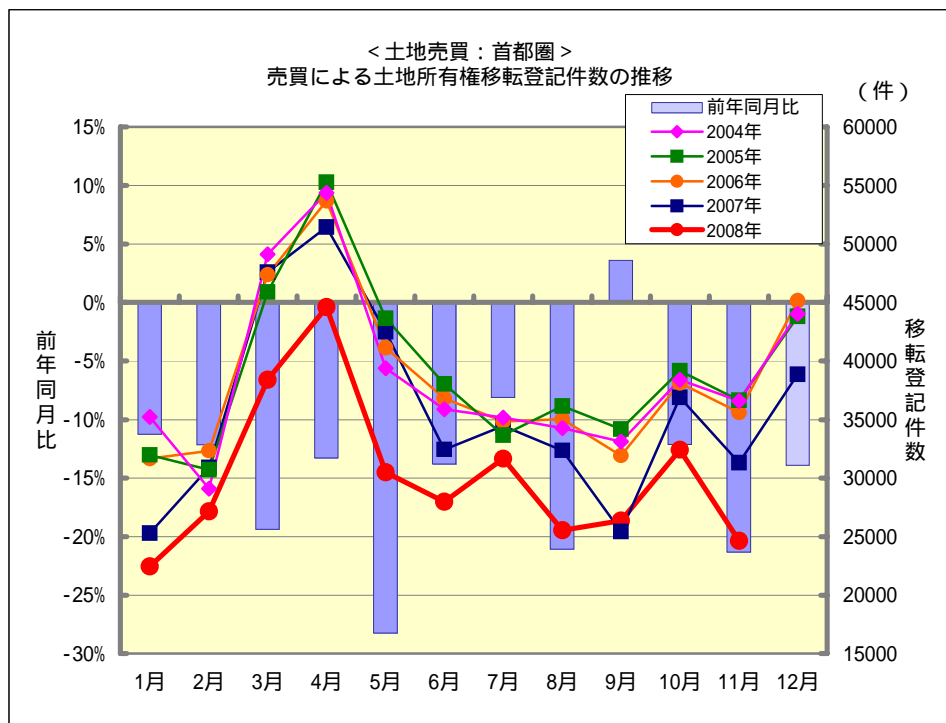
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(5) オフィス市場



出典:三鬼商事㈱「オフィスレポート」
 東京ビジネス地区……都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)、大阪ビジネス地区……主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心齋橋・難波地区、新大阪地区)、名古屋ビジネス地区 ……主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

(6) 土地所有権移転の動向

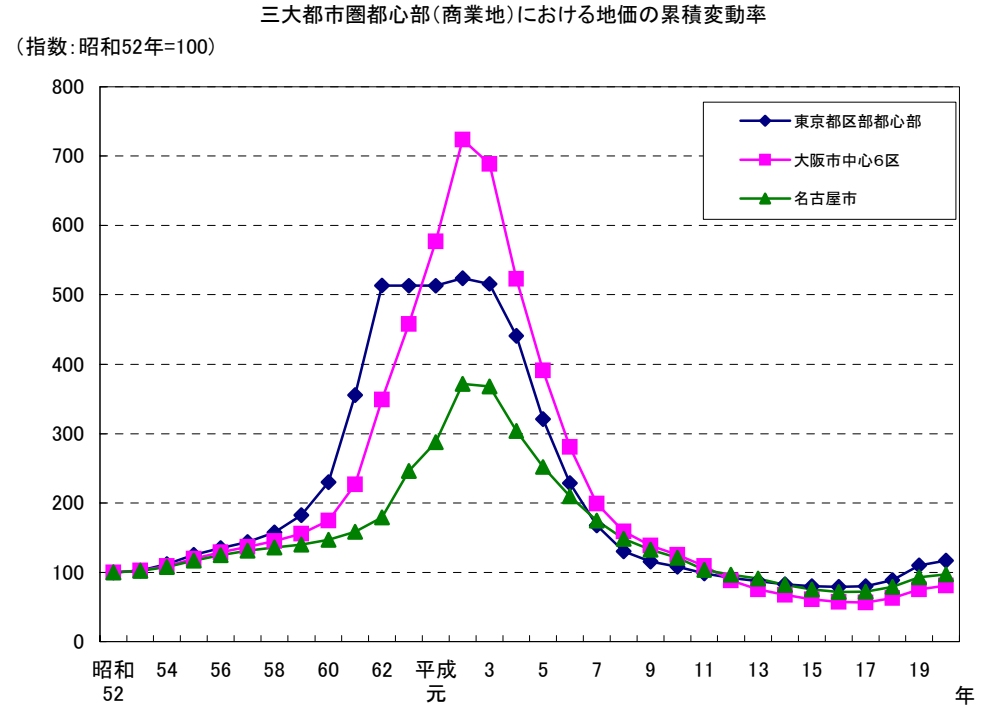
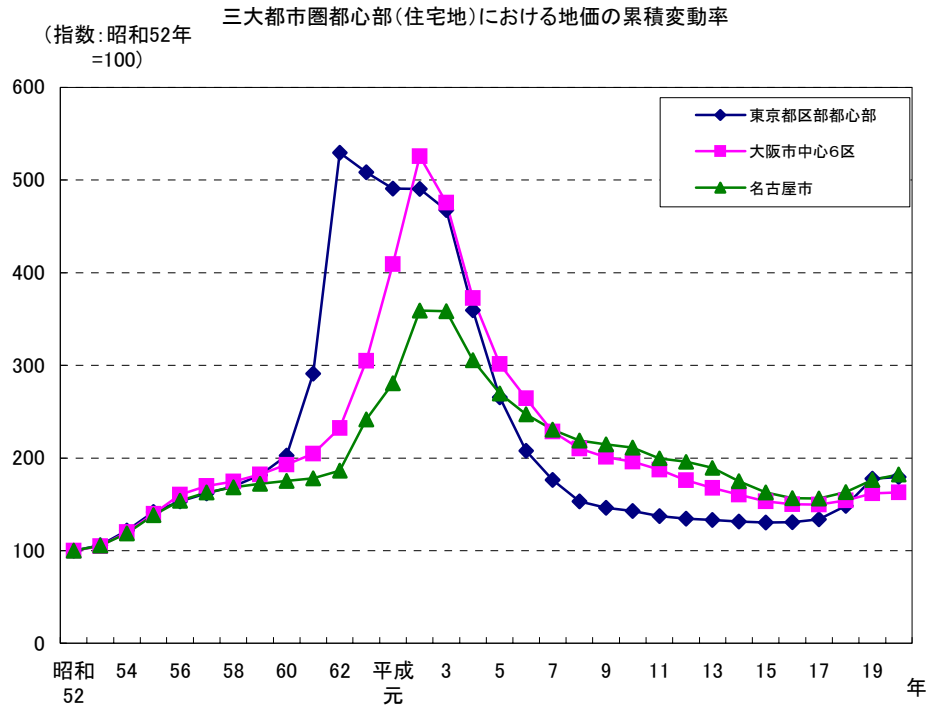


出典：法務省「法務統計月報」

注) 前年同月比：水色は2008年の2007年に対する数値、灰色は2007年の2006年に対する数値。

(7)地価動向

都道府県地価調査にみる三大都市圏都心部における地価の累積変動率の推移



※東京都区部都心部とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区、豊島区
大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。