

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第7回】

平成21年第2四半期

＜平成21年4月1日～平成21年7月1日の動向＞

概 括

1. 平成21年第2四半期（4/1～7/1）の主要都市の高度利用地の地価動向は、前回は引き続きほぼ全ての地区（調査した150地区のうち147地区）で下落となるなど、依然として下落傾向にあります。
しかしながら、今回調査では変動率区分がプラス方向（下落幅が縮小する方向）へ移行した地区が前回の26地区から57地区に増加し、マイナス方向（下落幅が拡大する方向）へ移行した地区が前回の26地区から2地区に減少するなど、下落幅は縮小傾向にあります。
また、横ばいとなった地区は、前回の2地区から3地区（東京圏で新たに1地区、地方圏で前回と同様の2地区）となりました。
2. 三大都市圏では地価の下落が続いていますが、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が前回の19地区から53地区に増加し、マイナス方向へ移行した地区が前回の23地区から2地区に減少するとともに、6%以上（年率換算で21.9%以上）下落した地区が前回の41地区から23地区に減少するなど、下落幅は縮小傾向にあります。
地方圏でも依然として地価の下落が続いていますが、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が前回の7地区から4地区になる一方で変動率区分がマイナス方向へ移行した地区が前回の3地区から0地区になり、3%未満（年率換算で11.5%未満）の下落に止まった地区が前回の16地区から19地区に増加しました。
3. 今回の調査結果を総合すると、厳しい景気の現状を反映した低調な土地需要、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落等による収益力の低下等を背景に地価の下落傾向が続いている一方、景気を持ち直しへの期待、在庫・価格調整の進展等から下落幅の縮小傾向が見られました。

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135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。

5 調査機関

(財)日本不動産研究所に委託して実施。

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

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計	
		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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
全地区	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

今回 前回	横ばい	下落					横計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	1 (2.7%)	36 (97.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	29 (43.3%)	36 (53.7%)	2 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	2 (5.6%)	17 (47.2%)	17 (47.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	36 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
縦計	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	57 (38.0%)	26 (17.3%)
同じ(太枠部分)	91 (60.7%)	98 (65.3%)
マイナス方向	2 (1.3%)	26 (17.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

今回 前回	横ばい	下落					横計
	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	
0%	0	0	0	0	0	0	0
0%超3%未満	1 (4.8%)	20 (95.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	26 (46.4%)	28 (50.0%)	2 (3.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	2 (6.1%)	16 (48.5%)	15 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
縦計	1 (0.8%)	48 (40.7%)	46 (39.0%)	20 (16.9%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	53 (44.9%)	19 (16.1%)
同じ(太枠部分)	63 (53.4%)	76 (64.4%)
マイナス方向	2 (1.7%)	23 (19.5%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

今回 前回	横ばい	下落					横計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	16 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	3 (27.3%)	8 (72.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
9%以上12%未満	0	0	0	0	0	0	0
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
縦計	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	4 (12.5%)	7 (21.9%)
同じ(太枠部分)	28 (87.5%)	22 (68.8%)
マイナス方向	0 (0.0%)	3 (9.4%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内は横計の割合

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

今回 前回	横ばい	下落					横計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	1 (2.7%)	36 (97.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	29 (43.3%)	36 (53.7%)	2 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	2 (5.6%)	17 (47.2%)	17 (47.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	36 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
縦計	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	57 (38.0%)	26 (17.3%)
同じ(太枠部分)	91 (60.7%)	98 (65.3%)
マイナス方向	2 (1.3%)	26 (17.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

今回 前回	横ばい	下落					横計
	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	
0%	0	0	0	0	0	0	0
0%超3%未満	0 (0.0%)	16 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	9 (40.9%)	12 (54.5%)	1 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
9%以上12%未満	0	0	0	0	0	0	0
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
縦計	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	13 (31.0%)	7 (16.7%)
同じ(太枠部分)	28 (66.7%)	32 (76.2%)
マイナス方向	1 (2.4%)	3 (7.1%)
計	42 (100.0%)	42 (100.0%)

商業系地区

今回 前回	横ばい	下落					横計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	1 (4.8%)	20 (95.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	20 (44.4%)	24 (53.3%)	1 (2.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	17 (53.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
縦計	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	44 (40.7%)	19 (17.6%)
同じ(太枠部分)	63 (58.3%)	66 (61.1%)
マイナス方向	1 (0.9%)	23 (21.3%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

※数字は地区数、()内は横計の割合

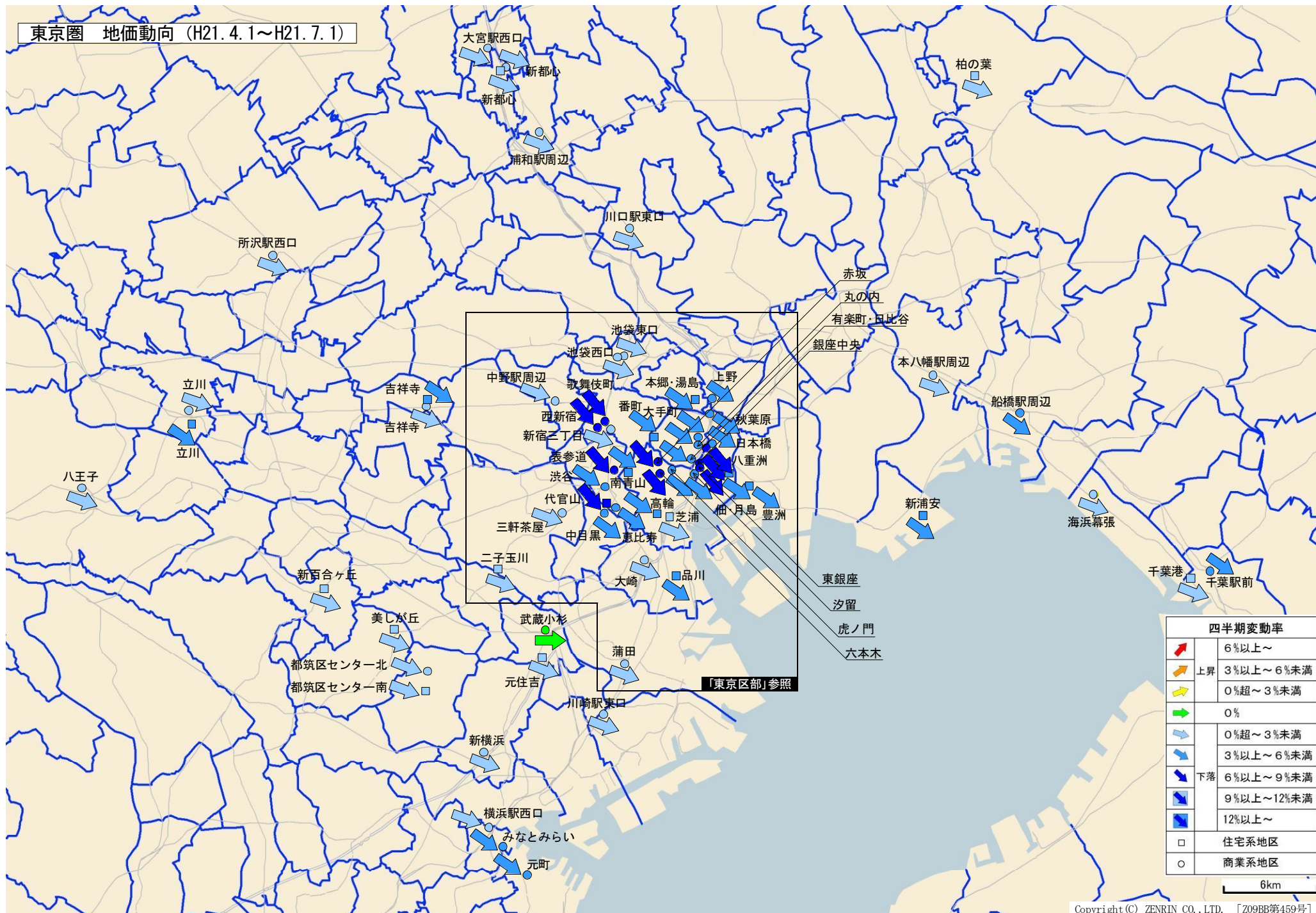
各期の総合評価(変動率)一覧

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 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	↗	↘	↘	↘	

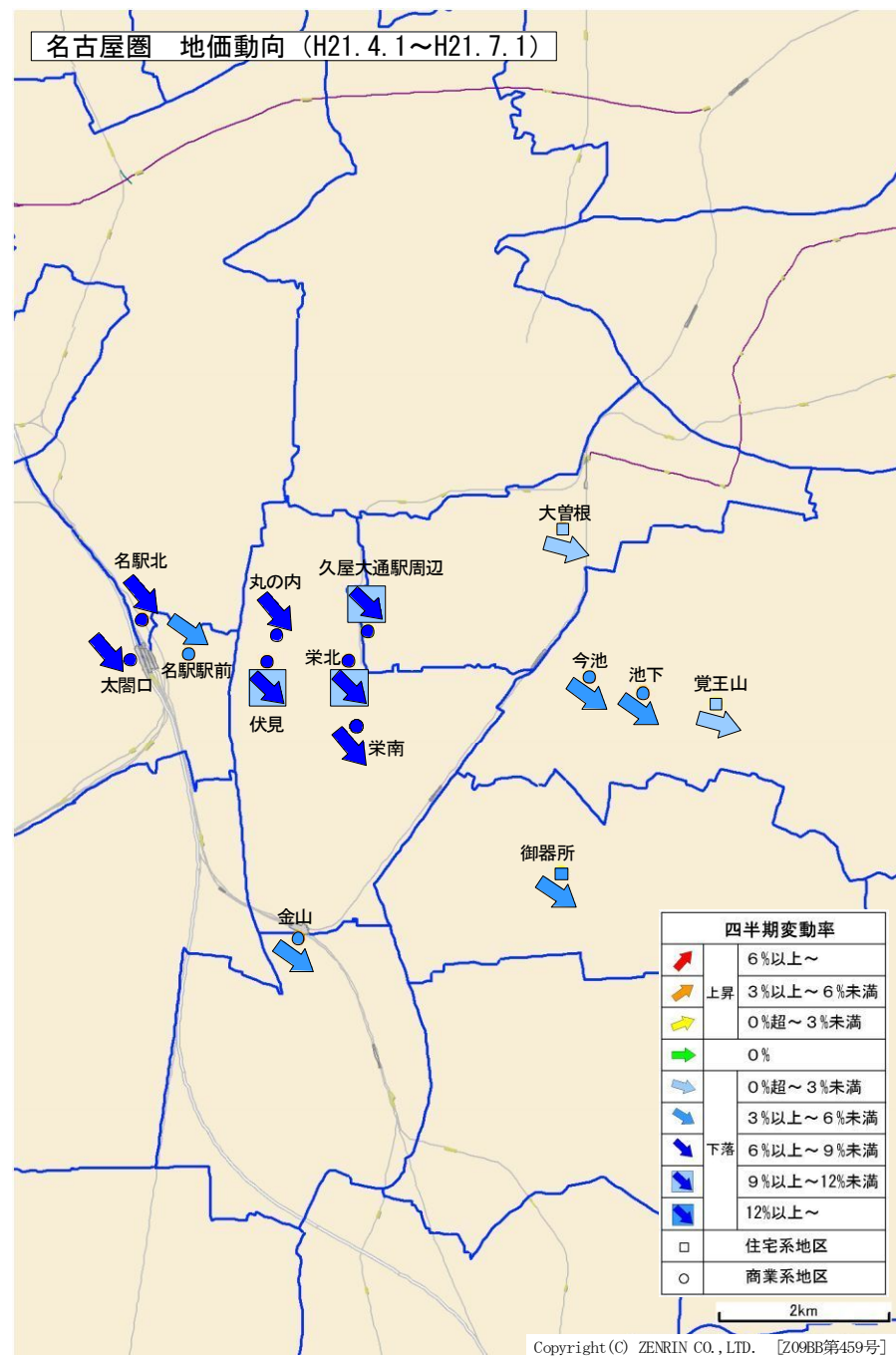
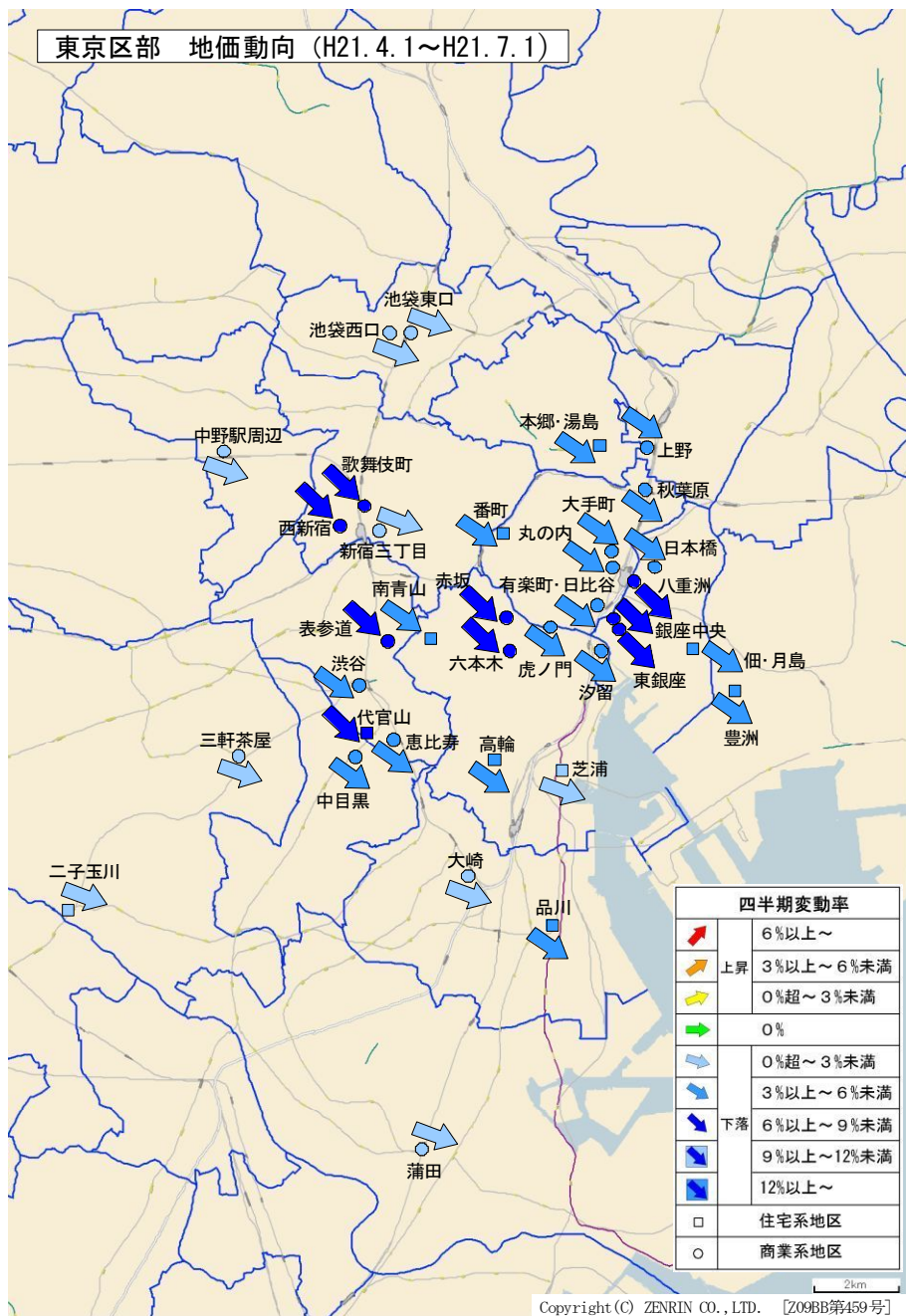
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川					新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南				
	区部	品川区	商業	大崎					富山県	富山市		商業	西町・総曲輪				
	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	大曾根				
	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	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 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							
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田						奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘						
	大阪市	北区	商業	西梅田							岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺					
	大阪市	北区	商業	茶屋町								広島県	広島市	中区	住宅	白島				
	大阪市	北区	商業	中之島西									広島市	中区	商業	紙屋町				
	大阪市	中央区	商業	北浜									広島市	南区	商業	広島駅南				
	大阪市	中央区	商業	船場								香川県	高松市		商業	丸亀町周辺				
	大阪市	中央区	商業	長堀									愛媛県	松山市		商業	一番町			
	大阪市	中央区	商業	心斎橋								福岡県		福岡市	中央区	住宅	大濠			
	大阪市	中央区	商業	なんば					福岡市				中央区	商業	天神					
	大阪市	中央区	商業	OBP					福岡市		中央区		商業	大名・赤坂						
	大阪市	淀川区	商業	新大阪					福岡市	博多区	商業		博多駅周辺							
	大阪市	福島区	住宅	福島					熊本県	熊本市			商業	下通周辺						
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺						鹿児島県	鹿児島市			商業	鹿児島中央駅					
	堺市	堺区	商業	堺東					沖縄県		那覇市		商業	県庁前						
	豊中市		住宅	豊中						那覇市		商業	那覇新都心							
	吹田市		住宅	江坂周辺																
	吹田市		商業	江坂																
	高槻市		商業	高槻駅周辺																

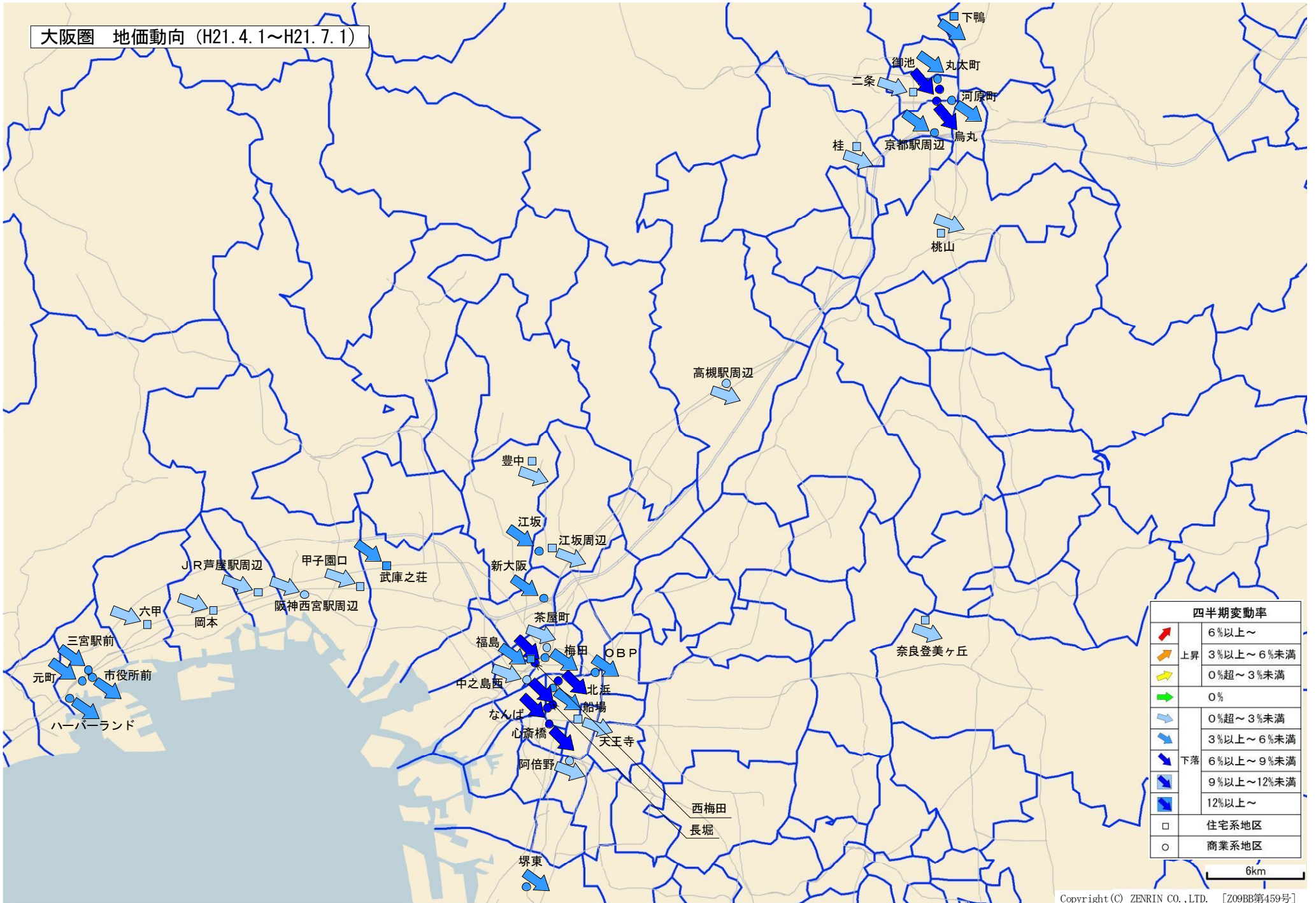
東京圏 地価動向 (H21.4.1~H21.7.1)



四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区



大阪圏 地価動向 (H21.4.1~H21.7.1)



地方圏 地価動向 (H21.4.1~H21.7.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.4.1~H21.7.1)

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	0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地として人気があり、一定の需要があるため、取引価格は下落傾向ではあるが下落幅は縮小している。 マンション用地、賃貸マンション共に引き続き供給過剰であるが、取引自体が減少しており、取引利回りの上昇も小幅である。 マンション分譲は大幅な需要減から在庫処分が中心で新規供給は少なく、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、空室率は上昇しているが、賃料は前期の水準から概ね横ばい傾向である。 * 取引価格は下落し取引利回りは上昇しているが、下落幅・上昇率共に縮小傾向、マンション分譲価格は下落しているが、賃料は概ね前記並みの水準であり、地価動向は下落幅が縮小している。
					3~6% 下落	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"> マンション分譲価格は在庫処分の値引きにより20~30%下落した。(大手不動産業者) マンション在庫は捌けてきているが、建築費の高止まりと開発業者の体力の問題で、新規供給ができない状況にある。(大手不動産業者) 住宅一次取得層は底堅いが、新規物件の供給が少ないため購入意欲への刺激が弱く、市場の活力が高まらない。(不動産調査業者) 円山、宮の森地区のファミリー向けマンションは根強い人気がある。賃貸については、1DKマンションが供給過多なので今後はファミリータイプの需要がより伸びるとの予想から当該地区の土地ニーズは若干高まるものと期待している。(その他不動産業者) 分譲マンション市況は、改善の傾向にあるが、建設費の単価が下がらない中での土地代金のアップは見込めない。(その他不動産業者) 									
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 札幌駅前通は駅前通地下歩行空間事業や大型ビルの建替えが進行中につき街並みの変化しつつあるが、取引価格の下落傾向はリーマンショック以降の金融収縮及び景気後退等による不動産投資需要の急減速により現在も続いている。 店舗賃料及びオフィス賃料の値下げが駅前通及び駅前通周辺部においても見られる。両賃料の下落に伴い取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は成約及び募集賃料共に下落基調にある。空室率も上昇している。賃料値下げ要求、事務所の規模縮小や撤退、賃料の安い地域への移転等も見られる。 札幌駅前通における店舗・事務所ビルの賃料は上昇には至っておらず、賃料の値下げ要求や賃料の安い地域への移転等により店舗賃料は値下げせざるをえないことから、下落傾向にある。 * 賃料が下落傾向にある他、金融・投資の収縮及び景気の後退等により、地価動向は下落基調が継続している。
					3~6% 下落	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"> 現在は東京であっても新規物件を購入する投資環境にない。札幌のような地方圏である場合はなお更だ。(投資運用業者) 買主で、売り希望価格で買いたい方には融資が付かず、資金がある人は自分の希望金額でなければ買わないとの二つの側面から成約に至っていないのが現状。(銀行) 高度商業地の市況感ほぼ底値のような感じで捉えている。(大手建設業者) 駅前既存ビルのオフィスの空室に対する問い合わせが少なくなった。(その他不動産業者) 新札幌、琴似等の2番立地にいた企業が都心回帰する現象も見られる。ファーストフード店等の出店希望は多い。いずれも家賃低下が一因。(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(H21.4.1～H21.7.1)



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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・リーマンブラザーズの破綻以降、金融機関の不動産に対する融資が慎重になっており、また、投資家も経済不況から新規物件を購入する状況にないため、取引は成立しづらく取引価格は下落傾向が続いている。 ・固定費削減のため、人員削減・賃料値下げが見られ、賃料下落により取引利回りも上昇。 ・経済不況を反映し、事務所の撤退や賃貸面積の縮小、賃料引き下げの要求があり、オーナーはテナント側の要望に沿う傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・商業集積の核がJR「札幌」駅前に移行しており、秋には駅前通の日生ビルのオープンを控え、駅前通と大通公園地区との格差が出て大通公園地区の店舗賃料は下落傾向にある。 * 経済不況を反映し、全体的に金融機関の融資姿勢が後退し、企業も投資に慎重なため、地価動向は下落基調が続いている。
					 3～6% 下落	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								
					・当該地区における売却物件は、以前より多数あるわけではなく、特定の企業が売却に出しているのが現状。よって、売買の市場としては、大きな変化はない。全体的に金融機関の融資姿勢が後退していることと企業の設備投資が冷え込んでいることから価格的にマイナス傾向。(その他不動産業者) ・大通地区には金融・生損保等の自社ビルが多く、供給は既存の古いビルが多いため、駅前通・駅北口の新築Aクラスビルにテナントを奪われたが、当該地区にAクラスビルが建てば十分競争力があるだろう。(その他不動産業者) ・札幌駅前通地区の需要が多いため、大通西4丁目以西ではテナント賃料を下げるか、募集条件を大幅に緩和している。(その他不動産業者) ・賃料の下限が見えてきており下落傾向に歯止めがかかるのではないかと。(その他不動産業者)									
北海道	函館市		商業	函館本町	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・中核店舗撤退後は集客力も低下しており、新規出店は殆ど見られない状況にある。このため、取引価格は下落傾向にある。 ・中心商店街ではテナント募集が困難な状況で、貸ビルの収益性は低下している。このため、投資物件の動きは鈍く、投資利回りは上昇している。 ・近年の不況下において支店又は営業所のリストラ及び値下げ要求が見られ、オフィス賃料は募集・成約ともに下落傾向にある。 ・店舗需要は、賃料が相対的に安い郊外の物件に動きが見られる半面、中心商店街においては既存テナントの値下げ要求も見られ、店舗賃料は下落している。 * 観光客の入込減少及び消費活動の低迷等が継続しており、地域経済に対する経営者の見通しは悲観的である。このため、不動産投資は不活発で、今期における地価動向は下落傾向にある。
					 3～6% 下落	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								
					・大型店舗が閉店し、老舗百貨店は存続したが不安も多く、経済環境も見通しが暗い中で本町地区への新規出店がない。(その他不動産業者) ・経済市況悪化の為、売り価格が下落している感があり、売り物件が市場に出てこない現状である。(その他不動産業者) ・ホテル、事務所ビルの投売りの状況に変化はないが、相変わらず購入の動きは不活発である。(その他不動産業者) ・不良債権化しているも市場価格の下落で担保割れとなるため、債権者が任意売却を躊躇するケースが出ている。(その他不動産業者) ・ファンド所有のある売り物件は前期まで大幅値下げに応じる姿勢であったが、今期は資金の手当てが済んだため、売値を戻してしばらく様子を見るのとことである。(その他不動産業者)									



【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	・用地取得を開始した大手分譲マンション業者もあるが、殆ど取引が成立しない。従って、実態の把握は難しいが、マンション分譲価格の下落等に伴い、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。 ・中心部の高層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広く行なわれており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・賃貸マンションの供給は極めて少ないが、中心部等における賃貸マンションはダブついており、マンション賃料は下落傾向にある。 * 全体として分譲マンション用地取得の動きが始めているが、マンション分譲単価・マンション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"> ・賃貸マンションの賃料の値下げ要望は3月末に多く、契約をしている法人企業が一斉にオーナーへ要望を出したが、4月以降はこうした動きは鎮静化している。(賃貸仲介業者) ・エンドユーザーに対する分譲価格が下落しているとしても、新規着工を止めることはしない。用地の仕入れに要した資金回収を早めた方が有益であると判断する。(マンションデベロッパー) ・単身者用の賃貸マンションは昨年からの供給抑制が続いている。そうした中で賃料の下方調整も見られたことから、中心部の築浅の賃貸マンションの空室は減少している。(賃貸仲介業者) ・1～3月期は例年と比較して転勤に伴う住宅需要が少なかったが、4～6月期での転勤者が増えるなど、景況感は前期と比較して良くなっていると感じている。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	中央1丁目	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の取引は殆どないが中心商業街（アーケード街）での商業ビルの取引物件では本年公示価格をかなり下回っておりテナント賃料の下落傾向が強まるとともに収益性の低下が大きく取引価格は下落している。 ・ オフィスビルが供給過剰の中、駅前地区の新築オフィスビルの実態賃料は下落傾向にあり、又取引価格もファンド物件の転売が困難な状況下で大きく下落している。安定的な収益性を指向した投資利回りは高く取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料は下落傾向にある。新築ビルの空室率が今年に入って50%台の水準となったこと等から平均空室率が上昇し、昨年の9月以降12%～15%台の厳しい水準となっている。 ・ 駅前に大型店舗が開店し既存大型商業施設とともに集客力が強まったため、駅前地区の空き店舗は少なくテナント需要は底固いが、郊外の2つのアウトレットモールの開業による影響もみられ、売上減による店舗賃料の下落傾向がみられはじめています。 * テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は水面下での値引きによる下落傾向が広がっており、取引価格の低下とともに地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
					 3～6% 下落	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"> ・ 現行の支払い賃料水準よりも低廉な賃料を提示しても、今期（年）は移転コストの発生が本社に認められないとの理由も聞かれる。それに対して、引越代を負担するといった条件提示が他のビルで行われたこともある。（不動産管理業者） ・ 安定稼働している築浅大型ビルも存在しており、全てのビルが苦戦しているものではないが、全体の市況が厳しい状況のため、オフィスビルに対する投資家の評価は非常に厳しい。（賃貸仲介業者） ・ 2年ほど前までの数年間、仙台市には東京を中心とする域外からの不動産投資マネーが大量に流入し、オフィスビルをはじめとして様々な用途での新規開発が行われた。昨年後半以降、不動産投資環境は一変し、以前過剰なまでに旺盛であった不動産開発意欲は急速に縮小したが、当時着工された開発の多くは新築オフィスビルやマンションとして市場に供給されている。現在の供給量は市場のキャパシティを大幅に上回っており、地場資本だけで消化するのは困難である。外部からの需要を吸引することができない限り、需給ギャップが拡大した状況が続くことが懸念される。（都市銀行） 														










【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(H21.4.1～H21.7.1)



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	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 地元資本による買い戻しが一巡し取引は停滞しており、需要減により取引価格は下落している。 ・ 元本、収益とも下落しており、特に賃料の減額リスクが大きいことから取引利回りは上昇している。 ・ 新規に竣工する事務所ビルが供給過多となっておりオフィス賃料は下落している。 ・ 新規店舗の進出がある一方で、売上減による負担力減により店舗賃料は下落している。 * 前期に地元資本による買い取りが見られたが、今期の動きは少ない。需要一巡による様子見感が強まっており、地価動向は下落となっている。
					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 ・ 店舗出店需要については、賃料が下落したことで値頃感がでていることや、また貸し手側の意識が「貸してやる」から「借りていただく」に変化し、契約条件に対する対応が柔軟になったため、飲食業を中心に地元企業が2号店を出店する事例も見られた。 全国展開型のチェーン店の出店需要は引き続き鈍いが、地元企業による出店需要がでてきていることは明るい兆しである。(賃貸仲介業者) ・ 自営業者は良い物件があれば、自社で使用するといった実需で購入を検討している。(売買仲介業者) ・ 投資用での更地購入の動きはほとんどない。市況が悪い中で一から新規開発をしてテナント誘致することは非常に困難であると考えられるためである。(大手建設業者) ・ 供給過多と、商業地の地価が上がり過ぎたことが現在の状況の原因である。従って、状況の好転には地価の調整と併せて、供給過多が解消されることが必要である。(都市銀行)									
群馬県	高崎市	商業	高崎駅周辺	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・ 高崎駅周辺における取引は急激な景気の悪化を反映してほとんど見受けられない。売り物件も市場滞留期間が長期化しており店舗や事業所用地などの実需は顕在化しておらず、且つ地元経済も未だ回復基調が見られないことから取引価格は引き続きやや下落傾向にある。 ・ 投資用不動産の取引は見られず、取引価格、賃料とも下落基調にあり、取引利回りは横ばいで推移している。 ・ オフィス需要は対前期比でほぼ横ばいと見受けられるが、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。しかし、企業の新規営業所開設の気運は低く、空室率の改善には至っていない。 ・ 景気悪化の影響や顧客の郊外店への流出により店舗需要が減退し、空室率が高まっている。このため、店舗賃料は下落傾向にあるが、新規需要はなく空室率の改善には困難な状況が続いている。 * 高崎駅周辺商業地での取引は見られず、需給動向に回復の兆しはない。このため、売り物件の値引きもあるが取引には至らず、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。	
				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 ・ 現在、地価が底値付近と判断する業者が多くなっている。このような買い手のマインドの改善により、不動産取引の動きがでてくる。(その他不動産業者) ・ 収益不動産に対する引き合いは増加している。買い手は個人投資家、事業会社で、表面利回りが10%以上、耐震性に問題がなく、テナント需要も見込める小型物件が投資対象となる。(その他不動産業者) ・ オフィステナントの動きはほとんど見られず、引き合い自体がない。前期までは前橋からのテナントの流入が見られていたが、その動きに一巡感がありオフィス需要が細っている。他方、景気悪化の影響からテナント企業の撤退は継続しており、結果として空室が増加傾向にある。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の進出に伴いビジネス街化が進んだことに加え、供給が少なく希少性を有するものの、大型店の進出や、隣接する研究学園駅及び当該大型店周辺に専門店の進出による競合もあり、取引価格はやや下落傾向にある。 取引利回りは同地区の中心商業地では、本社機能を有する銀行・準本社・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。オフィスは景気回復傾向の4～7月期引合いが増加し賃料は横ばいで推移。 賃料または分譲価格は中心地区（近隣地域）及び周辺に業務ビルに加え金融機関の本店、準本店、都市銀行の進出、店舗テナント進出、オフィス引合いも増え、景気回復もあり目立った低下は見られず、調査地点の存する中心街区のオフィス賃料は低下をした前期の水準で横ばい傾向。 賃料は大型店の多極化の動向下で中心地区は商業立地性が高く、乗降客の増加、つくば駅前再整備計画もあり、店舗賃料は横ばい傾向。 * 同地区は発展途上の中心商業地であり、乗降客の増加しているTXつくば駅を中心に、ホテル、金融機関の進出、隣接して金融機関の本社機能移転も予定される等これまで同地区における地価動向は、景気減速の中であっても供給が少ないため、横ばい～やや下落であったが、競合する大型店進出の影響もあり、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"> 車を使用する企業ニーズにマッチしたオフィスビルについては希少性が高いため、他のオフィスビルで見られるようなテナント移転の影響は限定的となっている。（その他不動産業者） オフィスの賃料については、テナント企業の撤退等もあり引き合いが少なく、下落基調が続いている。TXつくば駅の隣駅（TX研究学園駅）等でのオフィスの新規供給やオフィス併設マンションの供給が賃料を下落させる要因の一つとなっている。（賃貸仲介業者） エリア周辺における大型SCの相次ぐ進出により、商業施設は供給過剰に陥っている。景気悪化に伴う個人消費の落ち込みに加え、エリア内に立地する商業施設の集客力が大幅に低下しているため、店舗の売り上げがピーク時から半減しているテナントも見られるなど、商業施設の収益性は大きく低下していると考えられる。（その他不動産業者） 														

【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(H21.4.1~H21.7.1)

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	住宅	新都心		▽	□	△	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資ファンド、個人投資家の需要はほぼなくなったが、基本的な需要は堅く、取引も5月以降に出てきており、取引価格の下落率はかなり縮小して来ている。 賃料は横ばいであるが、取引価格の下落率は縮小し、取引利回りは横ばいである。 環境的にも良好な立地であるが、マンション分譲価格の下落はほぼ止まっている。 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、マンション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ほぼ下げ止まり、取引件数は少しずつ増えて来っており、地価動向は下落率が縮小している。
				新都心		▽	△	□	□	▽	▽	—	—	
			住宅・商業	新都心		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価格は前期と同様、駅近で築浅であれば横ばいで推移している。売主は今は底値と認識している方が多く、売る必然性がなければ売り止めをする。このため、中古マンションの供給が限定的であるのに対し、需要が底堅いため今後も取引価格が底割れする可能性は低い。(売買仲介業者) オフィステナントの動きはほとんど見られず、引き合い自体も少ない状況が継続している。このため、前期で見られた空室は今期も消化されていない。稼働率の改善に向け賃料水準の見直しが行われているが、景気悪化により新規需要が見出せない中、空室保有期間が長期化している。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	大宮区	商業	大宮駅西口	 0~3%下落 3~6%下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気に持ち直しの動きがあるものの、商業地への投資は少なく取引価格は依然として下落している。 賃料は若干下落傾向にあるが、それ以上に投資物件の取引価格が下がっているため取引利回りは上昇している。 大宮駅西口への進出が少なく空室がなかなか埋まらないためオフィス賃料は若干下落傾向にある。 賃借人の収入減から減額交渉が増加しており店舗賃料は若干下落傾向にある。 * 業者が所有している物件は資金回収のため値下げするケースが増えており地価動向は依然下落している。 		
					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"> 収益不動産への引き合いは、個人投資家（地主）を主体に潜在的にみられる。投資対象はワンルームやファミリー向け一棟マンションで表面利回り8～10%程度を要求する。総額は3～5億円までで動きが早いのは1～2億円の物件となる。それ以上の額になれば都心部の物件を投資対象とする。（売買仲介業者） オフィス賃料水準の見直しに伴い、作業効率化、立地改善に起因したテナント移転が散見される。この移転需要は大宮駅東口地区から大宮駅西口地区に立地するスペックの高いビルへの移転が主体で、新規の需要は今期もほとんど見られない。（賃貸仲介業者） 											
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0~3%下落 3~6%下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 浦和駅高架化工事は着実に進んでいるが、現在予定されている再開発事業に目立った動きはない。景気は雇用情勢が悪化するなかで厳しい状況が見られ、大通り沿いでもやや低めの取引が見られるなど取引価格は下落傾向にある。しかし、在庫調整圧力の一層の低下や経済対策の効果が景気を下支えすることに加え、対外経済環境が改善することにより、景気は持ち直しに向かうことが期待されており、当地区でもやや土地取得意欲の改善が見られるなど、下落幅は縮小傾向にある。 オフィス店舗賃料はやや下落し、取引価格は持ち直しつつあるものの、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減少傾向にある。賃料減額の動きが多く見られることから、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 大通り沿いの低層階の店舗需要は根強いものがあるが、消費が弱い動きとなっているなかその他の賃料はやや下落しており、全体として店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 浦和駅周辺では近年再開発事業等が活発に行われてきたこともあり潜在需要はあるものの、賃料の下降傾向も見えており、地価動向は下落傾向にある。しかし土地取得意欲の改善が見られるなど、やや下落速度に減速傾向も見られる。 		
					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"> 収益不動産に対する引き合いは増加している。ファンドからの売り物件は4月以降も継続しており、一棟マンションで不動産価格が5～10億円程度の物件は動いている。この場合の利回りは表面利回りで10%目線（築浅物件）、12～13%程度あれば需要が顕在化しやすい。（売買仲介業者） オフィス市況に関しては、オフィス需要減退の動きも少なく、テナントの動きが少ない状況が続いている。その中で、駅東口が整備されたことで駅周辺の雰囲気が良くなり、全体的に良い方向に向かっているように感じられる。（投資運用業者） 											

【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(H21.4.1～H21.7.1)





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	川口市		商業	川口駅東口	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	・ 売り物件は少なく、取引は少ない。大幅な価格下落はなく、景気の影響から取引価格は若干の下落傾向にある。 ・ 取引価格は下落傾向であり、賃料はほぼ横ばいのため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料は、供給が少なくほぼ横ばい。 ・ 店舗賃料は供給サイド優位の状況は変わらず、ほぼ横ばいで推移。 * 幾分明るさは出てきたが、地価動向の下落傾向は変わらない。		
					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											
					・ 収益不動産は、1年前から動きが鈍い状況が継続している。特に不動産価格が1億円以上の物件に対する動きはほとんどない。2千万円前後のマンションに対する動きは多少見られるが、利回りは最低でも表面で10%以上要求される。表面利回りが12～15%程度あれば需要が顕在化すると思われる。(売買仲介業者) ・ オフィス賃料、空室は前期同様、概ね横ばいで推移している。来館型のテナントが多く、オフィス市場規模が小さいことから、オフィス市況の悪化による影響は限定的となっている。(賃貸仲介業者)											
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	・ 所沢市内の商業地の中で最も集客力があり、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ものの鈍化している。 ・ 投資用不動産の需要はさほど見られず、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、オフィス賃料はやや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、新規賃料はやや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が持ち直しつつある。		
					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											
					・ 収益不動産の利回りは当エリアにおける投資リスクを考えると表面利回りで13～15%程度要求される。ただ、表面利回りが10%を超える物件は少ない。これは物件の売主が不動産市況の状況に応じて、売る必然性がなければ売り止めをするため、不動産価格が下がりにくいことが影響している。(売買仲介業者) ・ 商店街の店舗は空室が出たとしても空室消化までに時間を要していない。ただ、長く続いている店舗は少なく、地元店舗からナショナルチェーン店へと変化している。(売買仲介業者) ・ オフィスビルの空室は、景気悪化に伴いメーカーや人材派遣業を中心にテナントの縮小移転がみられ、やや増加している。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	住宅	千葉港	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地の取引が見られず、取引価格は若干の下落傾向にある。 ・ 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。 ・ 所得環境悪化を反映して在庫調整も一進一退でマンション分譲価格もやや下落している。 ・ 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弱含みながら概ね横ばいで推移している。 * 賃料は弱含み横ばいで推移しており、取引価格がやや下落となっているため、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"> ・ 土地取引は今期も見られない。仮に土地が供給された場合、周辺エリアとの比較事例から勘案すると、価格は60～65万円/坪程度で前期から横ばいあるいはやや下落していると思われる。ただ、買い手となるマンションデベロッパーは在庫調整が終わっていないため、買い手不在な状況にある。(売買仲介業者) ・ 新築マンションは千葉駅周辺も含めバブルでさばっているが、在庫は依然調整中である。このため、新築マンションの価格より割安な状況は継続している。ただ、現在は立地条件の良い新築マンションから在庫が処分されているため、中古マンションでも立地条件で新築より勝れば中古マンションの取引に至るケースもあり、このケースは前期より増えている。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの引き合いはやや減少している。本エリアは京葉線沿線の中でも商業集積力がなく、中古マンションの割安感も低い。このため、マンション需要が高いとは言えず、現在は売主も様子見の状態となっている。(売買仲介業者) 											
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産投資需要が低迷しており、回復の兆しが見えないため取引価格は、下落している。 ・ 取引価格が下落、賃料も低水準で推移し、取引利回りはやや上昇している。 ・ オフィス需要に回復が見られず、空室率は改善していない。したがって、オフィス賃料はやや下落している。 ・ 店舗賃料は、高価格(賃料)帯エリアが縮小する傾向が見られ弱含みにあるが、ほぼ横ばいで推移している。 * 取引が回復し地価が上昇に向かう要因が見られず、地価動向は当分の間下落するものと予測する。 		
					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"> ・ 千葉エリアは実体経済の悪化による影響が大きく、テナント需要(オフィス・店舗)が他エリアに比べ弱含んでいること、地元業者の資金力が低下していることなどを背景に、商業地の流動性が失われている。(売買仲介業者) ・ オフィス賃料の交渉においてはテナントからの賃料下げ圧力が非常に強くなっている。貸主側も前回の市況悪化時に賃料を下げ渋りテナントが流出した経験をもつことから、今回の局面ではテナントからの要求に応じるケースが多く、この点も賃料下落に拍車をかける要因となっている。(その他不動産業者) ・ オフィスビルでは、景気低迷に伴う事業拠点の縮小や転出の動きが引き続きみられるが、賃料の下落が続いた事による割安感から、立地改善を目的とした稲毛等の周辺エリアからの移転需要もみられる。エリア全体の空室としては前期から横ばいでの推移となっている。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	美浜区	商業	海浜幕張	0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 住宅系・工業系には堅調な取引も見られるが、価格調整が継続中の商業地の取引は極めて少なく、取引価格は下落傾向で推移している。 取引価格・賃料水準の下落基調が継続し、オフィス賃料に底打ち感も出ているが店舗賃料は弱含みで、取引利回りは概ね横ばいである。 地区内での縮小移転や東京への集約移転による退去のほか、コスト削減目的の都内からの入居等も見られる様になり、オフィス賃料の下落に底打ち感も出始めている。 出店過剰により業績が悪化している飲食店舗に替わって、サービス業等の異業種による展開もあるが、店舗賃料は下落傾向にある。 * 不動産業者による住宅用地の取得は比較的堅調であるが、オフィス需要は賃料調整に支えられている面もあり、地価動向は若干の下落傾向を継続している。
					0～3% 下落	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"> オフィスビルの引き合いについては、都内などエリア外に立地する企業からコスト削減移転を目的とした問い合わせが増加している。(賃貸仲介業者) オフィスのテナントリーシングは苦戦している。特に、マーケット好況期(賃料の高い時期)に成約あるいは継続賃料を値上げしているビルについては、その傾向が顕著となる。オフィス賃料に割高感があるオフィスビルではテナントの賃下げ要求が見受けられ、このテナントの意向にオーナーが応じられずテナントが退去するケースも散見される。(大手不動産業者) エリアのキャップレートは6.2%程度を想定する資料もあるが、市場全体の動向を踏まえると6%台後半～8%程度だと想定される。(大手不動産業者) 									
千葉県	浦安市	住宅	新浦安	3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンション用地については、建築費の下落、新築マンションの価格調整に対するエンドユーザーの期待があるものの、金融機関の融資の選別化・厳格化により、大規模地の需要者が大手業者等一部に限定され、総体的に需要が停滞していることから、取引価格の下落は継続している。 投資用不動産の取引価格は下落しており、取引利回りは上昇している。 マンション分譲価格については、単価、総額とも下落している。 賃貸需要は極端に総額の張る物件については需要が停滞しているものの、その他の物件については比較的安定しており、マンション賃料は単価・総額とも目立った変動は見られない。 * マンション賃料は概ね横ばいで推移しているが、エンドユーザーのマンション需要の低迷、大規模画地の需要の低迷により、地価動向は下落傾向にある。 	
				3～6% 下落	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"> 土地取引がほとんどないため明確ではないが、本エリアは都内同様地価上昇率が大きかった反動が継続していると考えられる。(売買仲介業者) 中古マンションの売り物件数は一時100件程度あったものが、今期は50～60件程度に減少しており、中古マンションの品薄感が強くなっている。これは、経済情勢の底打ち感により、売主が強気な姿勢を強めていることが影響している。実需が主体のエリアであるため、売主は今売る必然性がなく、売り止めをしている状況にある。(売買仲介業者) 現状の中古マンションの価格は前期に比べ横ばいで推移しているが、売主の強気な姿勢を勘案すると、中古マンションの価格は上昇していくことも考えられる。ただし、今後雇用調整や給与の減額などが進む局面において、需要サイドが中古マンションの価格上昇についていけるかは不透明である。(売買仲介業者) 										

【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(H21.4.1～H21.7.1)





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	市川市		商業	本八幡駅周辺	0~3% 下落 3~6% (下落)	□	□	△	□	▽	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格はほぼ横ばいで推移している。景気悪化が一段落したことも後押しして、これまで買い控えていた需要者が反応して取引件数は増加傾向であるが、価格上昇に転じるほどではない。 取引利回りは、国内景気の悪化が一段落し、また、株価も堅調に推移したことからはほぼ横ばいで推移している。 オフィス需要は引き続き低調であり、オフィス賃料は緩やかな下落調整が継続している。店舗賃料は適当な水準で横ばいで推移している。 マンション分譲価格は下落している。築浅中古マンションの供給が増加し、新築マンションの割高感が解消されていない。マンション賃料は、需要が堅調であったため横ばいで推移している。 * オフィス需要の弱さが継続しており、地価動向は緩やかに下落している。		
					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											
					・収益不動産に対する個人投資家からの引き合いは増加しているが、売り物件が少ない状況にある。投資対象は一棟マンション・アパートで表面利回り10%程度、不動産価格が2~3億円程度の物件に対する引き合いが強い。(売買仲業者)											
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	3~6% 下落 6~9% (下落)	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 先安感による買い控え傾向、不動産融資の絞り込み等の影響から高額物件の取引はみられず、取引価格は引き続き下落した。 取引価格の下落や、収益性の低下に伴う投資リスクの上昇から取引利回りは上昇傾向にある。 経費削減を目的とした事務所移転や縮小からオフィス需要に回復がみられず、空室率の上昇傾向が続いていることからオフィス賃料は下落傾向にある。 駅前通りの1階店舗はテナントが店舗し空室率は改善されたが、裏通りや上層階の店舗では空室が長期化する傾向があることから店舗賃料は総体的に下落傾向にある。 * 先行き不透明な経済状況の下、需要者の取得意欲に動きがみられず、商業ビルの需要は縮小しており、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											
					・中型の収益不動産は買い手不在の中、その動きがストップしている状態である。半年前から水面下で出回っているオフィスビルは今期も買い手がついていない。(売買仲業者) ・船橋駅前一等地については来館型、地域密着型等のオフィステナント需要が底堅く景気悪化の影響を受けにくい。このため、キャップレートは前期より横ばいで推移していると考えられる。(投資運用業者) ・オフィスビルでは、今期は引き合いが少しずつ見られ始め、増床需要も一部みられた。全体的にはテナントの大きな動きはなく、空室は横ばいで推移している。(賃貸仲業者)											










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 都心への交通利便性に優れる等により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、取引価格は下落傾向を続けている。 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る。地価動向は継続して若干の下落傾向を示している。		
					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"> TX沿線における住宅需要が弱含んでいる中で、これまで地価が高騰した反動は継続していることから、今期も5～10%程度地価は下落しているものと考えられる。(売買仲介業者) 土地取引は極端に少なくなっている。これは需要が細まっていることに加え、買い手と売り手の価格ギャップが縮小されないことが要因と考えられる。(売買仲介業者) 中古戸建て物件の価格は下落している。1年前であれば3,500万円程度で売却可能な戸建て物件を2,900万円で売り出しているが、それでも買い手が見つからない状況にある。(売買仲介業者) 											
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	□	△	□	▽	□	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達手段の困難化、空室率の増加等による収益力の低下等により、取引価格の下落傾向が続いている。 価格のみならず賃料も下落しているため、総じて取引利回りは横ばい程度で推移している。 いわゆるアウトレットマンションの登場に起因するマンション相場下落により、当地区内のマンション分譲価格も下落傾向にある。 高額賃料の負担能力を有する需要者が減少しており、マンション賃料は下落している。 * 資金調達環境の回復がみられず、先行きの不透明感も続いていることから、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"> 5-6月は不動産の価格が安定し、買い手と売り手の価格が折り合った状況にある。このため、これまで買い手と売り手が様子見していた状態であったが、買い手と売り手の価格ギャップが解消された物件から取引が成立するようになってきている。(売買仲介業者) 収益不動産の表面利回りは以前に比べ低下している。一時は表面利回り10%を要求されていたが、今期は表面利回りが8% (ネット利回りで7%弱程度) 程度まで低下している。収益不動産については底入れ感があり、立地条件がよく優良な物件であれば、多少利回りが低くとも動く状況にある。(売買仲介業者) 中古マンションの取引件数は増加している。これは買い手と売り手の価格ギャップが縮小されつつあることが大きく影響している。買い手の目線に合う物件の動きは早い一方、売手の価格設定が買い手の目線から乖離している物件についてはほとんど動いていない。(売買仲介業者) 											

【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(H21.4.1～H21.7.1)



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	商業	丸の内	 3~6%下落 3~6%下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少ないが、エリア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、賃料の下落等により取引価格は下落している。 優良物件の取引利回りは依然として相対的に低位にあるものの、物件取得には未だ様子見の状態が続いており、取引利回りは上昇傾向にある。 賃料圧縮を目的とした企業の移転、賃借面積縮小により空室率は上昇し、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 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、店舗賃料は下落傾向が続いている。 * 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、地価動向は下落傾向が続いている。
				大手町	 3~6%下落 6~9%下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 我が国を代表するオフィス地区で優位性があるが、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向から取引価格は下落傾向で推移している。 利回りが低位な水準の取引がみられたが、賃料下落・空室上昇懸念等から取引利回りは上昇傾向で推移している。 空室率はやや上昇傾向で、高額物件を中心とした賃貸需要減少の影響からオフィス賃料は下落傾向にある。 オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、これらの店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 稀少性を有した地区で、高額取引もみられたが、賃貸需要の減少、利回りの上昇傾向を受けて地価動向は下落傾向で推移している。
			商業	有楽町・日比谷	 3~6%下落 3~6%下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 規模に優れる優良物件に対する需要は根強いが、賃料下落、景気後退による先安感、信用収縮等による需給ギャップが大きく、取引価格は下落している。 景気低迷、金融引締め、空室率の上昇、賃料の調整等により先安感が醸成され、取引利回りは上昇基調で推移している。 空室率が上昇しており、新築、既存とも募集物件の市場滞留期間が長期化し、オフィス賃料は下落基調となっている。 路面店舗の需要はあるも賃料が折り合わず低層階店舗賃料は下落に転じている。高層階店舗賃料も需給のミスマッチから下落傾向で推移している。 * オフィス・店舗賃料とも下落、空室率も上昇していることから、投資家の要求利回りが上昇しており、地価動向は依然下落傾向である。
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷	<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"> ・ オフィス街の頂点に位置しており、このエリアのオフィス市況が他エリアの市況あるいは地価動向に影響を及ぼす。現在、本エリアにおけるオフィス市況は、賃料、テナント需要(空室率)ともに弱含んでいる。このエリアのオフィス市況が改善しなければ他のエリアにおけるオフィス賃料の反転は厳しいと思われる。(都市銀行) ・ 丸の内、大手町地区におけるオフィスのリーシングは新築ビルにおいて苦戦している。賃料が4~5万円/坪であること、企業業績が悪化している中で新築ビルへの移転が容易でないこと等が要因となる。他方、既存ビルでは建て替え需要などを取り込み高い稼働率を維持している。(大手不動産業者) ・ 丸の内地区のオフィス賃料は経済悪化によるテナントの賃料負担力の低下に伴いやや下落傾向にあり、高額な賃料を設定しているオフィスの空室は長期化する傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 大手町地区のオフィスビルでは6月に大型の成約がみられるなど動きが出てきており、オフィス仲介実績も前期比でやや増加している。(賃貸仲介業者) ・ 有楽町・日比谷地区のオフィスビルでは、テナント企業の集約又は縮小に伴う移転、コスト削減移転などがみられ、エリア内の空室は増加基調にある。特に景気悪化の影響を受けている人材派遣業や不動産業のテナントで解約がみられた。(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(H21.4.1～H21.7.1)



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	商業	秋葉原	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 物件選定の厳格化、ファンド需要の後退、今後の需給動向を見定めるための様子見の状態等により、やや改善されたものの売り希望・買い希望価格のギャップが大きく成約に至らないケースが依然続いており、取引価格は下落を続けている。中央通り等の商業ビル用地の売り物件は多く、高めの水準を維持しており、建築費は高騰から大きく下落に転じているが取引価格上昇には結びついていない。 物件の選別化が依然顕著で信用収縮等の懸念も続いており、優良物件といえども取引利回りは上昇傾向にある。 エリアにより差異があるが空室率はやや上昇傾向で推移する中、オフィス賃料は依然として下落傾向で推移している。 1階店舗はほぼ満室で稼働しているものの、上層階ではやや空室が見られる。店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが飲食店舗はやや弱含みで、継続家賃の減額要請も多い。 * 地価動向の下落傾向は改善しつつあり、秋葉原地区内でのオフィスビル用地としては一等地であるので成約価格は依然として高水準であり、賃料あるいは利回りの変動ほど大きくは後退していない。
					 6～9% 下落	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"> オフィスビルでは企業のリストラによる撤退等により空室は増加している。オフィスの引き合いはあり仲介実績は前期よりもやや増加したものの、空室の増加を受け賃料はやや下落傾向となっている。(賃貸仲介業者) 1階店舗の空室はほとんど見られないが、上層階では空室が増加してきている。賃料については、中央通りに立地している物件であっても、前期に比べ弱含んできている。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	住宅	佃・月島	 3～6% 下落  6～9% 下落	▽	□	□	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションの供給抑制、価格の下落傾向により、契約率は改善傾向にあるものの超高層住宅は依然として供給過剰状態にあり、大規模画地の需要も、若干改善されつつあるがリスクの増大・物件選定の厳格化・ファンド需要の減退等により依然として後退しており、競争入札になった場合における参入者は大手に限定されると予想され、取引価格の下落傾向は縮小しているものの横ばいには至っていない。建築費は高騰から大きく下落に転じているが取引価格上昇には結びついていない。 改善しつつあるもののマンション賃料の下落傾向、契約率の低迷及び空室率の高止まり傾向により、リスクも依然高く、取引需要も後退しているため、取引利回りは依然として高止まり傾向にある。 超高層マンションの売れ残り在庫は改善しつつあり、中古分譲マンションは価格下落により購入しやすくなっている。高層階の高額物件が依然として下落傾向にあるので、全体として新築マンション分譲価格は下落傾向にある。 マンションは依然供給過多の状況にあり、隣接地区で大量供給された賃貸マンションの空室率も依然として高く、マンション賃料は改善しつつあるが下落傾向で推移している。 * 在庫増は改善されつつあるが分譲価格の下落傾向及び空室率の高止まり傾向が見られ、ハイリスクのため取引利回りは依然として高止まり傾向にある。マンション賃料及び分譲価格の下落傾向は改善されつつあり、マンション用地の需要者も若干増加傾向にあるため、地価動向の下落傾向は縮小しつつある。
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"> 収益不動産は区分マンションで築年数が古くても不動産価格が低額（7～8百万）でかつ、高利回り（表面利回り12%程度）の物件に対する引き合いは増加している。この場合買主は一般のサラリーマンとなる。他方、築浅で表面利回りが5～6%の物件の動きは鈍い。（売買仲介業者） 中古マンションの需要は実需を主体に底堅いが、今期は売り物件が少ないのが現状である。このため、買い手の価格目線に合った物件に対しては引き合いが集中する傾向にある。取引においては2LDKで3～4千万円、3LDKで5～6千万円の物件であれば動きが早い。（売買仲介業者） 														










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 6～9% 下落  6～9% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 我が国の景気は2ヶ月連続で上方修正し、政府は景気底打宣言をしたが、雇用やボーナス等所得状況が悪化していて、不動産需要や金融環境等を考慮すると、マーケットを取り巻く経済情勢は特に好転しておらず、高値掴みした物件の安値転売等も含め、取引価格は前期同様に下落している。 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も上昇、取引利回りもリスクプレミアム分上昇している。 オフィス賃料は、昨年末以降空室率が大幅に上昇、賃料見直しの動きが広がっていて、前期以降も平均賃料は下落し続けている。 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っていて、目抜き通りでの店舗需要は高級ブランド店から廉価品店等へ変化又は撤退・移転等により空き店舗が増えていて店舗賃料も低下傾向にある。 * 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による国内景気の悪化等が重なり、取引価格や店舗賃料等にも下落傾向がはっきりと表れているため、地価動向は前期同様の下落傾向で推移している。
				東銀座	 6～9% 下落  6～9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引は少なく、融資環境・賃料の下落傾向・利回りの上昇傾向等の影響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に加え、賃料下落・空室上昇懸念等から取引利回りは上昇傾向で推移してきている。 賃貸需要の減少に伴い、オフィスの空室率は上昇傾向、オフィス賃料は下落傾向で推移してきている。 賃貸需要の減少、テナント側の家賃負担力の低下を受けて、店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * 取得需要の減退を受けて、買手市場となっており、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向も相まって地価動向は下落傾向で推移している。
			銀座中央、東銀座	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"> 商業ビルの取引の主体はテナント需要が底堅い銀座中央通、表参道(表参道ヒルズ周辺)エリアが挙げられ、このエリアで売り物件が出れば買いが入る状況にあると思われる。表参道エリアについては昨年取引が見られたが、銀座エリアについては売り物件がなかなか出てこない。(都市銀行) 銀座中央通地区のオフィスビルについては空室の増加が続いており、空室期間も長期化している。また、空きが多いエリアとしては、銀座1丁目、2丁目、7丁目も挙げられる。(賃貸仲介業者) 銀座中央通地区における中央通り沿いの1階店舗に空きはみられないが、並木通り等の一部では、高級ブランドショップ等の撤退が相次いでおり、今後は空室が顕在化する可能性が高い。(賃貸仲介業者) 東銀座地区のオフィスビルについては空室の増加が続いており、空室期間も長期化している。エリア内ではワンフロア面積が100坪程度のビルが多いが、それらに入居する中小規模のテナントの賃料負担力が低下傾向にあることが要因であると考えられる。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 6~9% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿いには指標的取引は公になっていないが、周辺取引等からみると取引価格は依然下落で推移している。 取引利回りは低位な水準を維持しているが、賃料の下落や不動産投資リスクの上昇等から取引利回りは上昇気味にある。 Aクラスオフィスの新規賃料は依然下落が続いている。高額賃料ビルに対する需要減退が鮮明になり、周辺テナント獲得競争が激化している等、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料は物販店舗需要が減退し、飲食店舗需要が中心になり、賃料は僅かながら下落している。 * 資金調達難に改善が見られず、不動産市場は低迷が続いており、依然買い手不在的な状況にある。当期指標的取引はないが、Aクラスビル賃料の下落や不動産リスクの高まり傾向を反映して上昇気味のキャプレートを勘案すると地価動向は続落している。
				日本橋	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気の底入れ感が出てきたが、先行きに対する懸念要因もあり、また資金調達難等の影響から不動産市場の悪化は継続しており、取引価格は下落傾向にあるが、立地条件等により下落幅のやや拡大傾向も認められる。 大型優良物件に対する需要は認められるものの、不動産融資の抑制、買手市場への転化に伴う物件の選別化、不動産に対する新規投資需要の減退等を反映して、取引利回りは上昇傾向にある。 企業収益の減少、コスト削減を目的とするテナントの移転・オフィスの縮小を背景に空室率の上昇が続く中、オフィス賃料も引続き下落傾向で推移している。 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、個人消費の減退、賃料負担力の低下を反映して、店舗賃料は下落基調で推移している。 * 景況感の改善が認められるものの、賃貸市場は低迷状態にあり、また不動産市況の悪化が継続する中、取引価格の下落、取引利回りの上昇傾向と相俟って地価動向は下落傾向で推移している。
			八重洲、日本橋	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"> 不動産取引においては通常12月に物件が出てきて、翌年3月までに取引をクローズするパターンが多いが、今年は特に注目すべき取引が見られず、応札しなくなる様な物件も出てこない。仮に投資対象物件を応札するのであれば、キャプレートは5~5.25%程度の水準を想定する。(大手不動産業者) 八重洲地区のオフィスビルでは集約に伴う移転等により、空室がやや増加傾向にある。オフィスの引き合いは前期に比べ僅かながら増加しているものの、空室消化には厳しい状況が続いているといえる。(賃貸仲介業者) 八重洲地区で店舗の空室が出てもすぐに後継テナントが決まる状況にはない。メガネ屋、スーツ店、ゴルフ店等といった駅前と比較的多く出店するような店舗であっても出店を見送っている。(賃貸仲介業者) 日本橋地区のオフィス賃料は、企業収益の大幅な減少も影響し下落基調が続いているものの、オーナー側で賃料の値下げに踏み切った物件については成約が出てきており、需要の底堅さがみられる。(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(H21.4.1～H21.7.1)



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	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気回復の兆しはあるものの、投資家・ディベロッパーの意思決定は引き続き慎重である。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。 ・ 不動産価格の下落傾向を反映して、取引利回りは上昇している。ただし、景気回復の兆しは認められること等から、利回りの上昇傾向は鈍化すると見られる。 ・ 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。しかし、南青山地区における分譲マンションの供給は少ない上、体力のある大手ディベロッパーが富裕者層向けに販売するものを中心に、マンション分譲価格の値崩れは認められず、横ばい傾向にある。 ・ 高い賃料帯の賃貸住戸に対する需要は減退しており、高級賃貸マンションをはじめマンション賃料は引き続き下落傾向で推移している。 * 取引価格や賃料は下落し、投資家の求める利回りは上昇していること等から、地価動向は引き続き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"> ・ 住宅地に関しては潜在的に需要があることもあり底入れ感が強いが、商業地に関してはオフィス、店舗賃料および実体経済が弱含んでいることを勘案すると、今後1年程度は地価が調整すると考えられる。(売買仲介業者) ・ 不動産価格の底入れ感から、買い需要が増加する一方、売り物件が減少している。このため、一時は表面利回りが10%以上要求されていたが、現在は表面利回りが7%前後まで低下している。売り物件の減少は、売主が様子見傾向を強めていることが大きく影響している。前期売りに出ている物件を4月以降に引っ込める(売り止める)動きも散見される。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの価格は取引事例等を勘案すると、4月以降買い手と売り手の価格目線が折り合った状況にあると思われる。このため、総額が張らなければ買いが入る状況にある。(売買仲介業者) 											
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資物件の取引は引き続き少なく、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、金融機関による融資姿勢が厳しいことなどから、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下落傾向にあり、高級分譲物件では販売戸数を絞っており、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。 * 建築工事費は下落しているが、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"> ・ 中古マンションでは売り物件の減少に伴い価格調整が一段落し始めている。取引の価格帯としては、6,000～8,000万円台が多く、長期滞留していた売物件についても成約がみられる。但し、1億円以上の高額価格帯の取引については未だ動きが鈍い状況である。(売買仲介業者) ・ 賃貸マンションでは、今期は法人の需要などがみられるなど当該エリアの需要に底堅さがみられる。また、賃料については概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 収益不動産は前期よりも取引が活発化しており、買い手の増加に伴う成約増加により売り物件が減少している。(売買仲介業者) 											










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 0~3% 下落	▽	△	□	▽	—	—	□	□	・芝浦地区周辺における取引価格は下落傾向が見られるが、当該地区のマンション価格は下げ止まりの兆候を顕著に示してきており、当該地区内には土地の取引は見られないものの土地価格は底入れしてくるものと見られる。 ・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たことから大幅な上昇を示していたが、当地区では当期は前期と比較して空室率の低下がはっきりと見られ、賃料も堅調であり取引利回りの上昇傾向は鈍化すると見られる。 ・当該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、この売出し価格は、前期は大幅な下落傾向から横ばいと底入れの兆しを見せていたが、当期はその傾向が明らかになりつつある等、マンション分譲価格は底入れしてきており、横ばい傾向にある。 ・当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おり、空室も前期は大幅に減少したが、当期も減少が続いておりマンション賃料は下げ止まりつつある。 * 当該地区では土地の取引はないが、中古マンションの売出し価格は、前期は大幅な下落から横ばいへ転じつつあったが、当期は前期と同様に横ばいと底入れが近いと見られ、また、賃貸住宅の空室も前期と同様に当期も減少しており、地価動向はやや下落傾向にあるものの底入れの兆しが確かになりつつある。
					 0~3% 下落	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								
					・ 昨年の中古マンションの売り物件は40～50物件程度あったが、転売目的のマンションは一巡し現在の売り物件数は13物件程度と需給が逼迫した状況になっている。このため、中古マンションの価格は需給バランスの改善により、前期に比べ2～3%程度上昇している。(売買仲介業者) ・ 分譲マンションを賃貸した場合の利回りは表面利回りで7～8%程度となる。利回りが低いこともあり、投資目的でのマンション購入は見られない。(売買仲介業者)									

【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	六本木	6~9%下落 6~9%下落	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 空室率の上昇及び賃料下落が大きく、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、取引価格は下落傾向にある。 優良物件であっても市場での競争がやや緩和しており、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についても大幅に下落しており、継続賃料も減額改定も視野に入れた動きとなっている。 店舗賃料については、景気の低迷から飲食・交際需要が減退し、新規出店意欲が減退して賃料は下落傾向にある。 * 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。
				赤坂	6~9%下落 6~9%下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 駅前商業地において若干取引が見受けられるようになったものの、投資家や開発業者の資金調達環境は依然として厳しく、取引価格は下落傾向で推移している。 空室率上昇及び賃料の下落傾向は続いており、リスクを反映して取引利回りは上昇傾向で推移しているが、大規模優良オフィスビルについては、上昇傾向は弱まりつつある。 景気後退により、高額賃料を原因とする退室、あるいは減額改定を求められるなど値下げ圧力は強く、その影響は中小ビルにも波及しており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 赤坂駅周辺の再開発効果も、再開発エリアに極近接する路面店を除きほぼ終焉した模様である。景気後退により赤坂地区の飲食店舗の売上は低迷しつつあり、新規の店舗需要は弱く、店舗賃料は下落傾向に推移している。 * 一部財閥系等の大手を除き、多くの投資家や開発業者の資金調達環境は依然として厳しく、地価動向は下落傾向が継続している。
			商業	虎ノ門	3~6%下落 6~9%下落	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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及び不動産マーケットの冷え込み等を背景に、事務所ビルの取引は停滞気味で、取引価格は下落している。 不動産マーケットの冷え込み等を背景に事務所ビルの取引は停滞気味であるが、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、オフィスの集積度も高い当エリアにおいて取引利回りは横ばいで推移している。 テナント企業のオフィス縮小の動きから大型ビルでも募集賃料の見直しの動きが出てきており、オフィス賃料は下落している。 店舗賃貸市場に大きな動きはみられず、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 取引価格、オフィス賃料は下落傾向にある一方、取引利回りは横ばいで推移しており、地価動向は下落傾向で推移するも下げ幅は前期に比べ若干緩やかになっている。
				六本木、赤坂、虎ノ門	<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"> 6月に入ってから、テナントからの問い合わせが急激に増加している。問い合わせ内容はコスト削減を希望するものが最も多いが、拡張移転に関する問い合わせも、コスト削減を希望する件数のおよそ2/3程度見受けられる。拡張移転に関しては、負担している賃料総額は現状維持で、ビルグレードの改善や使用面積の拡大を図る傾向にある。(大手不動産業者) 六本木地区は外資、金融、大手新興IT系企業のオフィス需要が見込まれるエリアであり、昨今の景気悪化の影響を大きく受けたこれら企業の動向は鈍いが、外資系及びIT系企業で縮小又は拡張移転の動きが一部見られる。(賃貸仲介業者) 六本木地区における店舗のテナントの動きは全く見られず、市況は厳しい状況にある。需要がみられないため、賃料を下げても入居するテナントは見つからず、空室はやや増加してきている。(賃貸仲介業者) 赤坂地区のオフィスビルの空室は横ばいで推移しているものの、六本木よりも賃料調整が進んでいないことから、賃料の下落は今後も続くことが予想される。(賃貸仲介業者) 虎ノ門地区のオフィスビルのテナントは企業の本社、官公庁関連企業が多く、景気動向に左右されにくいいため前期に続き空室は横ばいで推移した。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 大規模事務所ビルの多い当該エリアにおいては、売買取引の頻度が少なく、また、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により取引は停滞気味で、取引価格も下落傾向にある。 不動産マーケットの冷え込み等を背景に取引は停滞気味であるが、当エリアに所在するオフィスビルは、立地条件に優れ、いずれも投資適格となりうるグレードを備えており、取引利回りは横ばいで推移している。 大規模ビルに対するテナント需要は冷え込み、オフィス市場は借り手優位に変化している。大型ビルについてもオフィス縮小の動きが強まるなか、テナント企業の誘致に際して柔軟に対応する動きが見られる等、オフィス賃料はやや下落している。 店舗についてはテナントの入替えの動きは少なく安定しているものの、新規のテナントについては店舗賃料も下落傾向で推移している。 * 取引価格、オフィス賃料は下落傾向にある一方、取引利回りは横ばいで推移している。地価動向は引き続き下落傾向で推移するも、下げ幅は前期に比べ若干緩やかになっている。		
					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"> 当該エリアは、高水準のスペックを有するビルが多く賃料も高いエリアであったが、ここきて賃料調整を行いテナントの誘致をする動きがみられ、空室はやや減少している。(賃貸仲介業者) オフィスビルに入居するテナントは本社機能を置く企業が多いことから、移転の動きは少なく、今期も目立った動きはみられない。(賃貸仲介業者) 実体経済の悪化に伴い店舗の売り上げはきびしい状況が続いている。このため、賃貸店舗への新規需要は低迷している。(賃貸仲介業者) 											
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 6~9% 下落  6~9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 昨年秋のリーマン破綻ショック以降、超高層ビル入居の外資系企業の撤退、大手・中堅企業の規模縮小・破綻、都心区の割安感のみられるAクラスビルへの移転により空室が増加、融資選別の影響から市況は悪化、実需要の低下から取引価格は下落基調にある。 金融環境激変による急激な引き締めとさらなる空室率の上昇に伴い西新宿超高層ビル街の賃料は下落、取引利回りは上昇している。 西新宿は立地のステータスを求める企業からの人気がありオフィスの拡張需要が旺盛であったが、金融危機に伴う景気悪化からコスト削減、事業所の統合、不振・破綻企業の撤退の影響を受けオフィス賃料は下落が明確である。 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、4月の百貨店の新規オープンもあったが、金融危機に伴う景気悪化から消費不況、百貨店の売上高減少、実体経済の低迷とコスト削減の影響により、ビル屋上の広告塔の撤去がみられる等、店舗賃料は下落傾向にある。 * 外資企業の撤退と国内企業の不振・破綻による規模縮小・撤退から新宿新都心のAクラスビル街では、空室率の上昇、オフィス賃料及び取引価格は下落、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"> オフィスの引き合いはオフィス賃料水準の調整により値ごろ感が出てきたことから増加傾向にある。テナント企業はオフィスのコスト削減を目的に、継続賃料の値下げ交渉とオフィスの移転を同時並行的に検討している。(賃貸仲介業者) テナント移転需要はエリア内での需要が主体で、新規需要はほとんど見られない。需要がエリア内に限定されるなかでオフィス賃料は、テナントの引止め、空室の埋め戻しなど稼働率の向上を図るため、下落基調で推移している。(賃貸仲介業者) 全体的に店舗の空室は増加傾向にあり、高層ビル街でも空室が顕在化しはじめています。店舗賃料は駅に近ければ強気の賃料を提示しているが、少し駅を離れると非常に厳しい状況となっている。(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(H21.4.1～H21.7.1)




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	0~3% 下落 3~6% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の優良物件等には底堅い需要が認められるが、不動産投資環境、金融情勢を反映して、取引件数は低調推移しており総じて減少傾向にある。一部に高額取引が散見される状況であるが、取引価格は総じてやや弱含みの下落傾向にある。 不動産投資環境における先行不透明感、金融情勢による影響等からのリスクプレミアムを反映して、取引利回りは上昇傾向にある。 新宿駅東口から新宿三丁目交差点付近における新宿通り沿い等ではファッション関連店舗等を中心に多様な業種の出店ニーズがみられ、店舗賃料は概ね堅調である。なお、地区周辺部等では一部に店舗ビルの着工延期等が見られる状況である。店舗賃料は総じて概ね横ばいにある。 地区内周辺部における新築ビルでは需要減退から高い空室率、募集賃料の引き下げが見られる。既存ビルでは一部にテナント退去予告等が見られ始めた状況である。総じて賃料下落基調にありオフィス賃料は下落傾向にある。 * 不動産市況がやや低調推移し引き続き、取引価格、オフィス賃料が弱含みの下落基調、店舗賃料は総じて横ばいながら、取引利回りは上昇基調にあり、地価動向はやや弱含みの下落傾向にある。 	
			商業	歌舞伎町	6~9% 下落 6~9% (下落)	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 需要も供給も少ないが、買い手は買い控えか価格水準を下げているので、取引価格は下落傾向にある。 成約賃料に下落傾向が見られ、地価動向も下落していることから、取引利回りはやや上昇傾向にある。 店舗賃料は、新規成約賃料は引き続きやや下落傾向にあり、既存賃料も更新時に下げるケースが見られるようになった。 オフィス賃料は周辺地区の影響もありやや下落傾向にある。 * 取引は顕在化していないが、地価動向は買い手の意向や賃料水準の下落等から引き続き下落傾向が続いている。 	
			商業	新宿三丁目、歌舞伎町	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"> 新宿三丁目地区では全般的にオフィスの空室はやや増加傾向にあるが、企業ニーズにマッチしたビルにおいてはコスト削減を起因とした移転需要を取り込むことで、稼働率が改善しているビルも見受けられる。(賃貸仲介業者) 新宿三丁目地区は商業エリアが狭く店舗の新規供給が限定されることから、テナントの引き合いは依然として多い状況にある。都内で唯一空室がなく、店舗の空室をテナントが待っているエリアであることから、賃料についても前期とほぼ横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) 歌舞伎町地区におけるオフィスのテナント誘致は苦戦している。元来オフィスエリアとしての認知、ブランドは低いエリアであるため、テナント企業の業態も限定される。このため、長期間空室を抱えているビルも見受けられる。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	 6～9% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 低層及び中高層住宅地の取引価格は共に下落している。特に中高層用地は収益性の低下及び金融収縮に伴う投資の減退が大きく、取引価格の下落は顕著と判定される。 土地価格の下落と賃料等収益の低下及び投資リスクの高まりにより、取引利回りは上昇傾向にある。 マンション分譲価格については、中古タワーマンションの取引価格が下落傾向を継続しており、総額の値嵩需要の減退及び立地等の個別条件により格差の拡大が見受けられる。 マンション賃料及び店舗賃料は下落している。店舗の空室も見受けられる状況で空室率の増加が窺える。 * 土地取引価格、マンション分譲価格も共に下落傾向が継続している。尚、一部の低額住宅地は若干の需要が伺えるが投資用不動産を初め全般に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"> 前期に比べ中古マンションや戸建住宅等で価格調整により買い手の目線に合う物件については動きがでており、売り物件数は減少している。ただ、売主の価格設定が買い手の目線から乖離している物件についてはほとんど動いておらず、物件が市場に滞留している。(その他不動産業者) 店舗賃料を下げれば取引が成約するが、物件オーナーが賃料を下げないため、空室が増加している。景気の良かった頃は賃料8万円/坪を取れた一等地の1階店舗が、最近の成約で見ると5.5万円/坪程度まで下落している。(その他不動産業者) 代官山は商業エリアと居住エリアが混在しているが、中古マンション等の需給環境が改善していることを勘案すると、住宅地の方が先に底を打つと思われる。他方、店舗は一度空室が発生すると空室消化に時間を要しているなど需要が弱含んでいる。(その他不動産業者) 											
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> グローバルな金融市場の混乱は、実体経済の悪化へ波及し、不動産市場においても新興不動産会社の経営破綻やオフィス市況の悪化など大きな影響を及ぼしており、渋谷駅周辺の複合高度商業地の取引件数も大幅に減少し、取引価格は引き続き下落傾向にある。 成約件数が少ないことから取引利回りの適格な把握は難しくなっているが、オフィス等の賃料が下落傾向にあり、また景気回復の見通しを立てにくい市場動向を反映して、取引利回りはリスクプレミアム分上昇傾向で推移している。 オフィス賃料は、平均空室率の増加、平均募集賃料の下落傾向が続いており、賃料相場の弱含みが鮮明になってきている。 店舗賃料は、最近の景況感を反映し、賃料負担能力のある業種に限られること及び成約期間の長期化を反映して下落傾向にある。 * 各賃料は、空室率の増加に伴い下落傾向にあり、実体経済の悪化の影響を受け取引価格も下落傾向にあるため、地価動向は引き続き下落している。 		
					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"> 20億円以上の収益物件のキャップレートは5%程度であれば概ね適正と判断されるのではないかとと思われる。個人投資家向けの物件の利回りは、もうそろそろ低下に転じるかもしれない。(大手不動産業者) オフィスの引き合いはオフィス賃料水準の調整により値ごろ感が出てきたことから増加傾向にある。他方、テナントの解約予告、コスト削減移転、撤退は前期に引き続き継続しており、結果として空室は増加傾向にある。当該地区ではIT、ソフトウェア系の企業の立地が目立つが、業績が悪化している企業が多く前向きな需要が見込めないため、空室の消化が進みにくい。(賃貸仲業者) 商業ビルでは賃料値下げ圧力が強まっており、オーナーサイドはテナントの減額要求に対応している状況にある。この状況が周辺に広まり賃料の下落トレンドが加速している。賃貸スペースの一部を返す動きも目立つ。(売買仲業者) 											










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 6～9% 下落  6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	▽	・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、取引利回りは上昇傾向にある。 ・表参道背後地での供給が見られるが、新規の成約には至らないことが多く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が、ブランドの出店意欲が激減し借手優位の市場となっており、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 ・元来ブランド力が高く潜在的な需要があるエリアであるため、オフィス賃料水準が調整されれば需要が顕在化される。オフィスの引き合いはオフィス賃料水準の調整により値ごろ感が出てきたことから増加傾向にある。他方、テナントの解約予告、コスト削減移転、撤退は前期に引き続き継続しており、結果として空室は増加傾向にある。(賃貸仲介業者) ・表参道自体の商業立地としてのポテンシャルは高く、今のような状況にあっても表参道沿いであればテナントニーズがあり、底堅い印象がある。一方、裏通りではテナントが決まらないケースが多く見られる。特に、投資家が開発した案件では半年以上も空室のままであるケースがあり、開発自体がとまっているケースも散見される。(投資運用業者) ・不動産取得の目線は上がってきており、キャップレートは5%強がひとつの目安となる。これは、レンダー側の目線が厳しいためであり、売り側との目線が合わないケースが多い。(投資運用業者)									
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 3～6% 下落  6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・日本経済は持ち直しの動きを見せているが、デベロッパーや不動産投資ファンド等の資金調達環境は依然厳しく、需要は減退している。その結果、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。 ・オフィス賃料の下落等を背景とした収益性の低下に伴い、投資リスクが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。 ・既存テナントによる賃料の値下げ交渉も見られるなど、借り手優位な市場が続いており、オフィス賃料は下落傾向が鮮明となっている。 ・恵比寿駅から離れた商業エリアでは、店舗賃料は微減傾向にあるが、駅前の希少性の高い商業エリアについては、飲食店・物販店等の需要は底堅く、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 不動産市況は依然厳しい状況にあり、オフィス賃料の下落、取引利回りの上昇等により、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 ・20億円以上の収益物件のキャップレートは5%程度であれば概ね適正と判断されるのではないかとと思われる。個人投資家向けの物件の利回りは、もうそろそろ低下に転じるかもしれない。(大手不動産業者) ・オフィスの引き合いはオフィス賃料水準が調整されたビルについて増加傾向にある。他方、オフィス賃料の調整が段階的にしか進まないビルについては、賃料のミスマッチ等により需要を見出せない状況にある。高額な賃料負担に耐えられずエリア外に移転する企業も見受けられる。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	 0~3%下落 6~9%下落	▽	△	▽	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 企業業績の悪化、資金調達の困難化等を背景に不動産需要はまだ低迷し続けており、取引価格は下落～横ばいで推移している。 投資用不動産の価格は下落しているものの、賃料の下落は緩やかなため、取引利回りは上昇している。 オフィス需要は限られるが、もともと供給が少ないことから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 景気悪化、資金調達環境の悪化から周辺部では空き店舗が増え始めており、店舗賃料は依然として下落傾向にあり、底打ち感は見られない。 * 経済を取りまく環境の悪化から、当分の間、地価動向は低迷が続くと思われるが、百貨店跡地に大型電機店出店の期待もあり、下落の程度は緩やかである。
				池袋西口	 0~3%下落 3~6%下落	▽	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 最近における取引は少なく、取引価格も景気不況に伴い下降傾向にあるものの、駅一体型商業施設のオープンの影響もあり、底打ち感もみえ始めている。 収益用不動産の動きも低迷しているなか賃料も下降～横ばいが継続しているため、取引利回りは相対的に横ばいである。 店舗に比べ需給ともに弱まっているが、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 成約件数は減少しているが、駅一体型商業施設の開業等、利便性の向上により、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 駅一体型商業施設のオープンにより客足は増加したものの、取引は依然少ないため、地価動向は弱含みの下落傾向で推移している。
			商業	池袋東口、池袋西口	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"> 新築あるいは築浅の中型商業ビルは表面利回り8%台の物件が売り出されて、7%台で成約するイメージがある。収益物件の品薄感から、表面利回り8%ならすぐに買い手が決まると思われる。(売買仲介業者) 支店、営業所経済エリアとして独立したマーケットを形成しており、景気悪化の影響を他エリアほど受けていない。このため、オフィス賃料のボラティリティも低く、空室率も比較的安定している。(賃貸仲介業者) 池袋東口地区のサンシャイン60通り沿いでは賃料水準(10万円/坪程度)は堅調に推移しており、空室も1階であれば前期から変化が見られない。他方、駅を少し離れた店舗では空室が長期化している。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	文京区	住宅	本郷・湯島	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	・ 景気は下げ止まりつつあるものの、マンション用地の需要の減少が継続しており、取引価格は前期に引き続いて下落した。 ・ 積極的な取引は殆どなく、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ 景気は下げ止まりつつあり、成約率は持ち直し気味であるものの、需要の減少が継続しており、マンション分譲価格は下落している。 ・ マンション賃料は一部に弱い動きが見られるものの概ね横ばいで推移した。 * 賃料は概ね横ばいであるが、先行き不安等により取引の実需が減少し、地価動向は下落傾向にある。		
					 3～6% 下落	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"> ・ 土地取引はほとんどない。売り物件自体が少なく品薄感がある。建売業者は在庫調整が終わり、ファイナンスもつく状態で土地の仕入れ余力が増しているが、売り物件が限定され仕入れがままならない状況にある。(売買仲介業者) ・ 収益物件は売り物件が減少する中、前期は表面利回りが12～13%程度要求されていたが、今期は表面利回りが10%程度まで下落している。投資対象は一棟マンションや区分マンションで不動産価格が2億円程度までの物件は動きやすい。買い手は個人投資家となる。(売買仲介業者) ・ 不動産の流動性は全般的に高まっている。これまで買主は物件を多数物色しても購入する気配がなかったが、4月以降は買主の決断が早まっており、不動産価格に無理がない物件について足回りが速くなっている。これは、不動産価格はやや下落しているものの、価格に底入れ感があること、買主が売主の価格に歩み寄っていること等が要因に挙げられる。(売買仲介業者) 											
東京都	区部	台東区	商業	上野	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 高度商業地への資金流入の抑制が続いており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 積極的な取引は少なく、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ 景気は下げ止まりつつあるものの、オフィス需要は軟調で、空室も目立ち、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 景気は下げ止まりつつあるものの、特に上層階においてはテナント付けに苦戦しており、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 賃料はやや下落傾向で推移しており、地価動向は下落傾向で推移している。		
					 3～6% 下落	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"> ・ 去年の秋からオフィス賃料が20%以上調整が進んでいることを勘案すると、今想定しているオフィス賃料のレンジの下値から更に下値が割れるリスクは高くないと思われる。(大手不動産業者) ・ オフィスビルでは集約に伴う移転等により、空室がやや増加傾向にある。オフィスの引き合いは低額賃料の物件が主体で、当該エリアに固執するテナント企業が少ないこともあり、空室消化には厳しい状況が続いている。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	▽	・ 建築費の下落、住宅ローン減税等によりマンションの販売市場に若干回復の兆が見られるが、マンションの新規開発には未だ慎重なため用地需要は低調であり、金融情勢も依然として厳しく、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 空室率の増加、下落傾向が見られる賃料等によるリスク増大等を反映して、取引利回りは上昇傾向と判定される。 ・ 個人所得の低迷、雇用情勢の悪化等を背景に依然として厳しいが、住宅ローン減税等により契約率に改善の兆が見られ、マンション分譲価格は前期並みの水準で推移している。 ・ マンション賃料は、空室率の増加を反映して、特に高額物件に下落傾向が認められる。 * 新規開発には依然慎重であり開発用地の需要は低迷、賃貸市場に下落傾向が見られ、取引利回りも上昇傾向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											
					・ 中古マンションの価格はバブルによる価格上昇分を除いた価格帯 (概ね平成14～15年の分譲価格) まで下落したことから、実需による購入が増加している。特にファミリー層向けの3LDKで3,000～6,000万円台の中古マンションの取引が活発化しており、長期滞留していた売物件についても成約がみられる。一方で、1LDK等のDINKS向けや8,000万円以上の高額中古マンションの売れ行きは低迷している。(売買仲介業者)											
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	▽	▽	・ 賃料の下落傾向は継続しており、投資用不動産を主体とする当地域の取引価格は下落している。 ・ 将来的な賃料水準の低下が予測される当地域において、小幅ながら取引利回りは上昇している。 ・ 輸出型の製造産業を中心とする当地域は雇用・投資の抑制傾向顕著である上に、新規供給は増加しており、オフィス賃料は下落している。 ・ ボーナス等、個人の可処分所得は減少しており、外食・物販ともに経費削減急務で店舗賃料は下落している。 * 最悪期はほぼ脱出した模様だが、本格回復にまだ相当の時間を要し、事業用不動産需要は弱く、地価動向は下落している。		
					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											
					・ キャップレートに関しては、マーケットの過熱時においてもキャップレートの目線を保持 (影響度が小さい) していたため、大きく変化 (上昇) しているとは感じていない。仮に大型物件の床を買うとすれば、キャップレートは4%台半ば程度が目線と考えられる。(投資運用業者) ・ 収益不動産 (小型物件) の取引は増加傾向にあり、一部の富裕層などで購入意欲が高まっている。その結果、以前は表面利回りが10%であった物件が8%程度に低下するといったケースもみられる。(売買仲介業者) ・ オフィスビルでは、テナント企業として大手メーカー系の本社が多く動きが少ないエリアであるが、今期は解約が増加し、空室はやや増加している。(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(H21.4.1～H21.7.1)



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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	▽	・取引件数は少なく、实体经济の悪化による賃料収入の減少、空室部分の増加等収益性が低下しており、更なる物件価値の下落も予想されることから、取引価格は下落傾向で推移している。 ・不動産価格の下落が続いており、オフィス賃料の下落、空室率の上昇を受け投資家等による要求利回りは依然として高く、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・経費削減のためオフィスを集約する動きが見られ、テナント誘致の競争が激化しており、オフィス賃料は下落傾向で推移し、空室部分の長期化等オフィス賃貸市場の悪化が顕著となっている。 ・駅前好立地の店舗については、空室部分も少なく賃貸需要は底堅いが、景気の悪化による売上げの減少を受け、テナントの賃料負担力は低下しており、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * テナントの業績悪化を受け賃貸事業収入は減少しており、不動産取引の低迷、流動性の低下等地価動向は下落傾向が続いている。	
					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										
					・中目黒エリアの物件はオフィスの空室が長期化している中で、オフィス賃料にストレスがかかっている状態を勘案すると、キャップレートは前期より0.5%程度上昇していると想定される。(投資運用業者) ・新築あるいは築浅の商業ビル(小型物件)は表面8%台の利回りの物件が売り出されて、7%台で成約するイメージがある。品薄感があるため、表面利回り8%ならすぐに買い手が決まると思われる。(売買仲介業者) ・渋谷、恵比寿エリアのサブマーケットエリアとなる本エリアのオフィス賃料は、両エリアのオフィス賃料の変動につられて動く傾向がある。このため、渋谷、恵比寿エリアでオフィス賃料が下落する中、本エリアのオフィス賃料も弱含みで推移している。(賃貸仲介業者)										
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	・新築分譲マンションの更なる供給過剰も懸念され、大規模用地を取得しようとするデベロッパーの市場参入も消極的であることから土地需要は継続的に低迷し、取引価格はその下げ幅を拡大させて下落している。 ・前期以上に投資用不動産の価格が大きく下落しており、賃料の下落幅を上回ることから、取引利回りはさらに上昇傾向にある。 ・消費者の買い控えや実質所得の減少などから分譲マンションの売行きは低迷しており、買い手による価格交渉を経て販売される動きも見られ、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高い水準を維持しているが、賃貸用住戸の供給過剰から空室が増えており、賃料水準は下落傾向にある。 * 取引利回りはより上昇傾向にあり、賃料水準も下落基調を呈し、投資用不動産の取引価格についてはその下げ幅を拡大させている。また、マンションの売行き低迷、在庫過多などから素地需要はさらに減退し、取引価格は全般に下落しており、地価動向は継続的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										
					・中古マンションの引き合いは増加しており、買い需要が強い状況が継続している。これは、新築マンションと中古マンションの価格差が70～80万円/坪程度と大きいこと、供給が限定されること等が要因に挙げられる。(売買仲介業者) ・賃貸マンションの賃料は1.0～1.1万円/坪と前期からやや下落している。賃貸マンションの需要は底堅く、前期に比べ需給バランスは改善している。(売買仲介業者)										










【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(H21.4.1～H21.7.1)



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	 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気低迷に伴い、雇用情勢の悪化は依然として続き、所得水準にまで影響し、投資マインドの減退により、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料は下落しており、また取引価格も下落している。空室率の上昇を反映して取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 事務所の賃料については、需要の大幅な減退で空室が増加。問い合わせはあるものの成約には至らず。一旦空室になるとなかなか決まらない。募集賃料、継続賃料ともにオフィス賃料は下落傾向が続いている。 ・ 店舗については、1階部分は空室はないが、2階以上の店舗は賃料は適正と思われるものでも、賃料負担力が低下しており、空室は埋まらない。店舗賃料は引き続き下落傾向にある。 * 経済情勢悪化に伴う不動産市況の冷え込み、個人消費・設備投資の減少を反映して、地価動向は前期から引き続き依然として下落傾向にある。
					 0~3% (下落)	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"> ・ 不動産を取得する場合のキャップレートの目線は、市況の良い時期であれば5%少々程度であったが、現状では6%半ば程度と想定される。(投資運用業者) ・ 羽田空港拡張に伴う空港関連会社の社宅、住宅、ホテル需要を見込んだ用地取得の動きは今期も引き続きみられており、用地等の需要は堅調に推移している。(売買仲介業者) ・ 賃貸店舗の1階に空室はなく、上層階については前期とほぼ横ばい程度の空室がみられる。(売買仲介業者) ・ 当該エリアは独立したオフィスマーケットを形成しているエリアであるため、景気後退局面においてもオフィス市況への影響は限定されている。今期は新たなオフィスの供給もなかったことから、空室は横ばいで推移している。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	商業	三軒茶屋	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気的大幅な悪化による雇用・所得環境、金融環境の厳しさや個人消費の弱まり等の状況が続いており全体的に需要はまだまだ弱含みだが、ここへきて底値感も広がってきており、取引価格は引き続き下落傾向で推移しているものの下落幅縮小の動向にある。 取引価格は下落幅縮小傾向にあるがオフィス・店舗賃料水準も下落傾向が継続しており、全体的に取引利回りはほぼ横ばいの傾向にある。投資用物件の供給は全体としては横ばいの傾向だが、物件選別化が進み、一部総額が比較的手ごろで条件の良い物件は短期で成約取引される状況がでてきている。このような売れ筋物件では、投資家が期待した表面利回りが確保できなくても成約するケースが多くなってきている。 オフィス賃貸需要はまだまだ弱含み傾向が続いており、オフィス賃料水準も下落傾向が継続している。比較的築年数の経過した雑居ビル型物件等では空室化の懸念から、募集賃料をさらに引き下げる傾向も続いている。 いまだ厳しい消費動向や金融環境等が続く影響で、当地区における新規店舗進出数の減少及び店舗賃貸需要の弱含み傾向が続いており、店舗賃料水準も、全体として引き続き下落傾向にある。 * 景気は大幅な悪化後に先行き見通しに下げ止まり感が出てきており、繁華性収益性に優る当地区においても厳しい消費・金融環境は続いているが、一部底値感も広がりつつある。地価動向は下落傾向が続いているものの下落幅縮小の傾向にある。
					 3～6% 下落	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								

【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(H21.4.1~H21.7.1)



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	 0~3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	・雇用・所得環境は依然厳しいが景気の低迷からの回復の兆しが見られ、取引は少ないが取引価格は下落幅が縮小傾向で推移している。中古を含め新築マンションの取引価格はやや弱含みではあるが契約率が採算ラインに近づき改善している。 ・取引利回りは、戸建住宅の賃料は依然下落基調でマンションは若干の下落傾向にある。取引価格は回復傾向にあるも依然弱含みであるため取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・新築マンションは契約率が回復傾向にあり、マンション分譲価格は下落傾向に改善の兆しが見られる。中古マンションも一部では底値感の兆しが見られる。 ・マンション賃料は、成約賃料ベースで立地条件の良好な物件は若干の下落傾向に指向しており、地区年数、立地の良くない物件は依然募集賃料を引き下げ、空室の回避を図っている。 * 戸建住宅地は、取引件数は依然少ないが取引価格は下落幅が縮小傾向で推移している。新築及び中古マンションは契約率が改善しており若干の下落傾向で推移している。ランドマーク的優良物件は需要意欲の回復が見られる。地価動向は依然下落傾向ではあるが下落幅が縮小傾向にある。
					 3~6% (下落)	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								
					・住宅地、商業地とも2月頃から変化の兆しがあり、不動産市況は明らかに好転しつつある。ただし、エンドユーザー向けの1~1.5億円程度の高額物件の動きはまだ鈍い。(売買仲介業者) ・エンドユーザー向けの中古マンションなどは大幅にディスカウントされたため、在庫物件は減少している。今後は供給が足りなくなる恐れがある。(売買仲介業者) ・資金の回転率を向上させるため、土地のみを分譲するケースが増えている。建売物件では資金効率が悪いためであるが、金融機関の融資が厳しくなった影響も考えられる。(売買仲介業者)									
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・昨年秋以降の急速な不動産市況の冷え込みは一段落しているが、底を打った状況ではない。取引価格は弱含み、下落傾向である。 ・オフィス賃料の下落基調での推移が続いているものの、取引価格も弱含んでいる。取引利回りは概ね横ばい傾向である。 ・オフィス需要が増加する要因がなく、空室率も高止まりしている。オフィス賃料は下落基調での推移が続いている。 ・繁华性の高い商店街の1階店舗でも一部に空室が見られる。しかし、それ以外に空室はなく、一部の業種では増床希望も出てきている。店舗賃料は概ね横ばいである。 * 店舗賃料は概ね横ばいであるが、オフィス賃料は下落基調で、取引価格も弱含みである。地価動向は弱含み、下落傾向である。
					 3~6% (下落)	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								
					・仮に商業地で土地が供給されたとしても、不動産価格が高額で、投資家、事業法人の体力が弱っている現状では買い手が見当たらない。(売買仲介業者) ・事務所ビルの取引は表面利回りで8%程度、不動産価格が8~10億円程度の物件となる。買主は法人で立地条件がよく、テナントの安定性が見込める物件を対象としている。利回りは前期に比べ上昇しており、足元では表面利回りで10%以上を要求される。(売買仲介業者) ・元来オフィス市場規模が小さく、オフィスのテナントには集客型、地域密着型のテナントが多いため、前期同様、他エリアに比べオフィス市況の悪化による影響は限定的となっている。(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(H21.4.1～H21.7.1)




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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 経済状況は各種景気対策が講じられつつある中でやや落ち着きを取り戻しているが、所得、雇用環境の悪化により不動産需給動向は弱く、交通利便性や生活利便性等の好条件の立地特性があるものの、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・ 賃料はやや下落の傾向で、取引価格は引き続き下落にあるため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ 所得、雇用環境の悪化の状況下で売れ行きが鈍っており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 単身者を含め各層からの賃貸需要があるが、賃貸物件の供給は十分あり、マンション賃料は所得、雇用環境の悪化の状況下でやや下落で推移している。 * 景気の下げ止まり感がある一方、所得、雇用環境の悪化の状況下で、賃料はやや下落し、取引価格も下落傾向にあり、地価動向は引き続き下落基調にある。
				吉祥寺	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	
			住宅・商業	吉祥寺	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"> ・ 土地及び収益不動産の優良物件については、価格に上昇傾向がみられる一方で不便な立地条件の物件は買い手が付かない状況が続くなど、物件の二極化が進んでいる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの需要は特に5～6月に増加しており、不動産業者による購入も散見される。(売買仲介業者) ・ 駅近の優良なオフィスビルについては需要が堅調であるが、駅から離れた物件等では空室が長期化しているビルもみられる。(賃貸仲介業者) ・ 百貨店の閉鎖により、今後跡地が入札に出される予定である。大規模な跡地であることから、大手デベロッパーの競争が予想される。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> これまでの取引価格を大きく下回る事例が多く見られるようになった。昨年暮れまでは1㎡当たり35万円を超える取引が過半を占めていたが、今春以降は30万円前後の取引が主体となっている。取引価格は下落傾向にある。 需用者は、景気低迷からくる家賃の値下がり及びキャピタルロスを十分考慮するようになってきたため、取引利回りは上昇している。 竣工後長期間売れ残っているマンションもいくつか見られる。また、これから売り出し予定の分譲マンションも販売開始時期を竣工近くまで延ばし、市場動向如何では分譲価格の更なる下方修正も考えている模様である等、マンション分譲価格は下落傾向にある。 マンション賃料については、高値に家賃が設定されたワンルームマンションでは値下がりの兆しが見え始めた他、ファミリータイプマンションでも家賃の値下げには至っていないが、空室の入居者が容易に決まらなくなり募集期間が長期化している。 * 地価動向については、同一需給圏内の住宅地の地価下落が、今年に入り一層大きくなった。取引件数も少なく依然低迷した不動産市況が続いている。雇用情勢の悪化により個人所得は伸び悩み、又住宅ローン融資も抑えられていることからこの基調は当分続くものと予測した。
			商業	立川	 0～3% 下落	▽	△	□	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> JR立川駅周辺の不動産市場は停滞が持続している。市場に滞留する売り希望物件は徐々に増加しており、取引価格の水準も下落傾向にあるが、取引価格の下落幅は若干縮小気味である。 取引価格の下落幅に比較して、賃料の下落幅はさらに縮小しており、その結果取引利回りは若干の上昇傾向にある。 調査対象地域は商業集積度が高く、利便性も良好な地域であるが、現行賃料が高水準であるため、テナントの退出がめだっており、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低くなる傾向である。従って、地域のオフィス賃料は引き続き下落傾向である。 オフィスの賃貸需要は低調で成約賃料は依然として若干の低下傾向にあり、既存ビルのテナント退出後の空室期間も長期化している。店舗の賃貸需要は若干持ち直しているが、店舗賃料は引き続き下落基調である。 * 店舗賃料は下落傾向が前期と比較してやや弱まっているが、オフィス賃料は下落が持続しており、未だ地価の先安感が根強く、さらなる価格下落待ちの買い控えから需要の回復が遅れているために、地価動向は下落基調が持続している。
			住宅・商業	立川	 0～3% 下落	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"> 収益不動産に対する需要は増加傾向にあるが、取引価格は上がっておらず、買主も手頃な価格であれば購入するという状況である。(売買仲介業者) 中古マンションの取引は増加傾向にあり、特に2,000～3,000万円の価格帯に動きがみられる。4,000万円以上の高額な物件については依然動きはみられない。(売買仲介業者) 賃貸マンションの賃料については、横ばいで推移している。今期は賃貸への入居が少ないが、これは価格の下がった中古マンション等に需要が流れている可能性がある。(売買仲介業者) オフィスの空室は、テナント企業の縮小移転や新宿への集約に伴う移転の動きが依然続いていることから、やや増加している。(賃貸仲介業者) オフィスビルに対する需要は見られるものの、借り手と貸手の賃料目線に差があり、賃料は弱含みで推移している。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少なく、事業用地、マンション用地ともに高価格帯の取引は見られず、市場滞留期間は長期化しているが、底値感もみえつつあり、取引価格の下落幅は徐々に縮小している。 取引価格、賃料ともに下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にあるが、上昇率は若干低下している。 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、店舗賃料は下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに下落傾向にあり、地価動向は下落傾向にあるが、底値感から下落幅は縮小している。
					3~6% 下落	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"> 八王子駅前及び目抜き通りにおける店舗では空室がほとんど見られず需要も底堅い。一方で、駅から離れた場所や目抜き通り以外では店舗の空室が長期化しており、需要も弱含んでいる。(売買仲介業者) 収益不動産の買い手および売り手の数は前期に比べほとんど変動はないものの、今期に販売広告を出した収益不動産に対しては反響が多く成約に至る物件も出てくるなど、取引に動きが出つつある。(売買仲介業者) オフィスの新規需要は地区内におけるリロケーションが一部みられる程度であり、賃料は前期に引き続き下落基調となっている。(賃貸仲介業者) 									
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 積極的に取得しようという需要者は少なく、関連取引などに限られる傾向がある。取引価格は前期に比べ下落した。 取引価格が下落したが、オフィス賃料も下落傾向が続き取引利回りは前期に比べ変化なし。 オフィス賃料は下落している。空室率の上昇も止まらない。空室のあるビルの割合も増加し、新規成約賃料は需要者側の主導である。 店舗賃料は、チェーン展開する飲食店舗などの需要もあり、前期に比し横ばいである。 * 店舗賃料は前期と変わらないが、オフィス賃料の下落、空室率の増加は止まらず、地価動向は前期に比べ下落した。
					3~6% 下落	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"> 駅近くに立地する商業ビル(小型物件)の表面利回りは概ね10%前後であり、総額にして5~20億円程度である。(売買仲介業者) 今期のオフィステナントの動きとしては、みなとみらいからの移転やコールセンターの新設や食品関連会社の拡張移転の動きがみられる一方で、集約・撤退等で移転するテナントが出ており、空室はやや増加傾向にある。(賃貸仲介業者) 横浜駅の地下街における店舗テナントの出店は順番待ちの状態であり、需要は底堅く推移している。(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(H21.4.1～H21.7.1)



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	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	□	□	▽	□	—	・ 今期の取引は1件、取引価格は、金融危機以降の相対的な需要減退により下落傾向にある。 ・ 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。 ・ 空室率は徐々に上昇しているが、オフィス賃料は今のところ横ばいで推移している。新規分譲は、計画が凍結されている。 ・ 地元店舗等の一部撤退があり、その後海外人気ブランドの出店は決まったが、人気が先行し購買力では伸び悩み店舗賃料はやや下落傾向で推移している。(歩合制賃料で不透明ではある) * 現在、4街区での建設計画の凍結、横浜市の売却延期等と空地が目立ち、当地区の潜在的優位性等は存するが、地価動向は今しばらく下落するものと推察した。	
					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										
					・ 来年以降もエリア内に大型ビルの供給が予定されており、空室率がさらに上昇することが予想される。(賃貸仲介業者) ・ 大手自動車会社の今夏の本社移転に伴い、現在入居しているビルやこの企業の移転入居を見越していたビル等において、大規模な空室が発生している。(賃貸仲介業者) ・ オフィスビルでは、テナントの引き合いがなく、リーシングが苦戦している。以前は品川などからのテナント移転ニーズがあったが、これら移転計画等は延期あるいは中止となっている。(銀行)										
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	・ 従来より収益性が高く人気のある商業地で、厳しい投資環境等と消費低迷の中で取引価格は下落傾向であるが、希少性や底値感から下落幅は縮小しつつある。 ・ 1棟全体としては賃料等はこれまでの弱含みから転換しつつあるものの、地価水準は全般に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しての競争力は乏しいが、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り、他階でも空室はあるが店舗賃料は同様であって、全般に横ばい傾向にある。 * 商業地に対する厳しい経済状況から投資マインドは消極的であるが、元町地区の優位性から、地価動向は下落傾向で推移しているものの、下落幅は縮小傾向にある。	
					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										
					・ オフィスビルではテナントの動きがほとんどみられず、空室及び賃料は前期と比較して横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 商店街の1階店舗に空室はみられないが、上層階では空室が出始めている。(賃貸仲介業者) ・ 大型店舗の出店の動きはみられないが、小規模店舗の入れ替え等は継続してみられる。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 0~3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 顕在する取引案件そのものが極めて少ない。「今後の経済情勢の明暗を見極めたい」という意味で供給者と需要者との求める利回りは乖離を保ったまま対峙する様相を呈している。高い空室率の趨勢等により取引価格は下落基調にある。 ・ マーケット全体としての成約賃料の顕著な下落はないが、取引価格が下落基調にあるため、(利回り=賃料/価格という数式の結果として) 取引利回りは上昇基調を示すと考える。 ・ 新規大型ビルの募集賃料と既存ビルの賃料との階差が僅かであり、また一方、今後の経済情勢を見極めたいという趨勢が一般的である。今期においては下方硬直性が顕著であるという意味においてオフィス賃料は横ばい傾向を呈している現況にある。 ・ そもそも当該エリアにおいては店舗適地が限られており、(当該生産要素の供給が価格に対して非弾力的であるため) オフィス基準階賃料の約1.5倍という相場は崩れていない。他方、オフィス賃料の今期における顕著な下落は認められず、結果として店舗賃料もほぼ横ばいと推察され得る。 * 上昇程度は和らいだ感があるとはいえ依然高い空室率を内在する「新横浜ビジネス地区」の投資対象としての魅力は色褪せている。(今期は賃料の顕著な下落は認められず) 地価動向は概ね横ばい傾向と推察する。
					 3~6% 下落	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"> ・ 前期に当該エリアのオフィス賃料が下落しているという情報が出回ったことを要因として、今期は当該エリアへの移転を検討していた企業が成約に至るケースが多い。成約件数は、横浜駅西口エリアの倍近くに上る。(賃貸仲介業者) ・ 新規需要としては、鴨居や橋本などといったエリア外からの移転需要が多くみられる。(賃貸仲介業者) ・ オフィスの需要として以前は新横浜エリアへの移転需要が優勢であったが、現在は逆に撤退する企業が目立つ。オフィスの需給バランスは崩れており、横浜市内をみても特に先行きが懸念されるエリアとなる。(銀行) 									

【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	住宅	都筑区センター南	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地の仕入れはほとんど見られない。住宅地についても動きは鈍く、中古市場にて個人購入の実需取引が主で買手市場の状況にあり、取引価格はやや下落している。 ・ 依然として取引そのものが停滞しており、売り希望と買手の希望価格に乖離があり成約に至っておらず取引利回りは横ばい状態にある。 ・ マンション分譲価格は総額が高い物件の動きが鈍く、やや下落している。賃料についても、金額がはる物件については敬遠されている。 ・ ファミリー世帯・子育て世代のマンション賃料は10万円程度でそれを超えると中古マンションの購入との比較において動きがやや鈍くなっている。マンション賃料はほぼ横ばいで推移しており、比較的堅調である。 * 駅中心に商業集積が増し、生活利便性は向上しており実需にあった価格帯であれば比較的底堅く売り物件は品薄の状態である。地価動向は下落幅が縮小している。 	
			商業	都筑区センター北	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域として集客は落ち込むことなく推移してきている。新規の商業地の土地需要の動きも見られてきているようであり、提示される買い取り価格に対して土地所有者からの合意がとれず成約しない場面も生じている等、取引価格は依然下落傾向にある。 ・ 賃料は横ばい傾向、取引価格も横ばいに近くなっていて、取引利回りは横ばい傾向にあると判断する。 ・ オフィス利用は少ない地域で、オフィス賃料はほぼ横ばい傾向になっている。 ・ 大型店舗の集客は良好に推移していて、周辺の店舗も同様に推移し、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 地価動向については、この地域の利便性の増大から人の流れも順調に推移しており、土地価格の下落傾向は止まりつつある。 	
			住宅・商業	都筑区センター南・北	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"> ・ 当該エリアのオフィスビルの動向は、前期と変わらず、賃料、空室ともに横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 都筑区センター南地区において地元企業が駅前に1フロア300~400坪のビルを建設中である。この地区にはオフィスビルが少ないこともあり、生命保険会社の営業所や住宅メーカーの事務所の入居が予想される。(賃貸仲介業者) ・ 4-6月期中古マンションや戸建て物件の動きがかなり見られたため、現時点では売り物件に品薄感がある。(売買仲介業者) ・ 賃貸マンションでは、企業のコスト削減に伴う法人契約の解約などが3月前後に急増した。ただ、法人契約が減少する一方、個人の成約件数は増加傾向にある。(売買仲介業者) 										

【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	青葉区	住宅	美しが丘	0～3% 下落	▽	△	△	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地は、先行き供給対策と建築工事費の下落を受け、購入姿勢を打ち出しているデベロッパーが増加した。取引価格は下落傾向にあるが、下落率は縮小傾向にある。 ・ 収益用不動産の需要は、やや持ち直してきた様相も見えるが活発化しているとはいえ、利回りはまだ上昇基調にある。 ・ 最近の新規分譲物件は価格対応しているものが多く、マンション分譲価格については下落は止まってきたが、売れ残り物件は未だ下落基調にある。 ・ 空室率改善は見られず、依然としてマンション賃料は下落傾向にある。 * 一般住宅地の取引は増加し、マンション用地や戸建用開発素地など大規模画地の取引も見られるようになり、地価動向は下落幅を縮小している。
					3～6% 下落	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"> ・ 3月に大手業者が新築マンション価格の値下げに踏み切ったため、中小の業者もそれに追随して値下げを行った。振り返ると、買い手サイドにとっては今年3月が最も有利に取引できる状況であったと思われる。(売買仲介業者) ・ たまプラーザ駅を最寄駅とするエリアは、他のエリアからの購入者が多い特色がある。駅近で環境が悪い物件は敬遠され、生活への安心感からか、駅から離れていても田園都市をイメージ出来る物件の方が好まれる傾向にある。(売買仲介業者) ・ 5,500～6,000万円までの戸建て物件の動きは見られるものの、これ以上の高額な物件については買い手が付きにくい状況にある。売り物件の供給量は今後も一定水準見込まれ、これらが価格を押し下げる要因になることも予測される。(売買仲介業者) 									
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 蒲田、鶴見を含めたいわゆる京浜エリアでは川崎駅周辺の商業集積度が特に向上しており、取引は少なく、取引価格は依然下落傾向にあるものの、今後底入れを探るものと見られる。 ・ 不動産価格が依然下落傾向にあり、また賃貸市場は若干下落基調で推移しているため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 周辺他都市に比べ比較的下落率は低いが、条件の悪いビルには空室が見られ、店舗賃料は全般的に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、店舗賃料は売上連動性が多く不透明で、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ているが、投資マインドは消極的で取引も模様眺めの状況から当面地価動向は下落傾向にある。
					0～3% 下落	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"> ・ 目抜き通り沿いの店舗では空室が改善しつつあるが、裏通り沿いでは依然空室が消化されておらず、空室は長期化している。(賃貸住宅業者) ・ 川崎駅前のビルについては、ビルが古いにも関わらず賃料の値下げ時期が遅く下げ幅も少ないため、空室消化が進まず空室は長期化している。(賃貸仲介業者) ・ 川崎駅周辺の小規模ビルに入居するテナントは、都内に本社をおく企業の営業所が多く入居しており、昨今の企業業績の悪化により、都内や横浜へと機能を集約するケースが多く見られ、空室が増加している。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	中原区	住宅	元住吉	0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 依然として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が、底値感からか低価格物件の取引も見られる。 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。 マンション分譲価格はかつてのような立地の良さを強調した強気一辺倒から、需要層を考えた価格設定に移行しており、下落傾向にある。 高額賃貸物件が分譲に切り替わる動きがあった。依然所得の伸びが見込めないため、マンション賃料は横ばい及び若干の下落基調で推移している。 * 地価動向については、取引価格はマンション需要の動きが弱く依然下落傾向にある。また、マンション以外の住宅地等の取引価格も景気の先行き不安から下落傾向にある。 				
					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"> 元来人気の住宅エリアで、これまで特にファミリー層向けの賃貸マンションの空室は少なかったが、現在ではこの空室が増加傾向にある。空室増加については企業のコスト削減に伴う法人契約の解約が大きく影響していると思われる。(その他不動産業者) 不動産仲介業者が3社撤退するなど、昨年と同時期と比べて業界の業況はかなり悪くなっている。(その他不動産業者) 													
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	0% 横ばい	□	□	□	□	▽	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 店舗需要は高まってきており、周辺地域の取引価格にやや高いものも見られるが、概ね横這いで推移している。 賃料の下落は小さく、取引利回りは概ね横這いで推移している。 オフィス、店舗の募集賃料に変動はないが、中小規模ビルのオフィスでは空室率が改善しておらず、実質的にオフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料は、規模・業種等により大きく異なり、変動を把握するのは困難であるが、店舗の引き合いは多くなってきており、やや上昇傾向にある。 * 新駅開業の時期を睨んだ店舗・事務所ビルの着工、新たなコンビニの開店もあり、明るさが出てきており、地価動向は横這いとなってきた。 				
					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"> JR新駅予定地の隣地に7,000～8,000坪の大型ビル2棟が開発される予定であるが竣工前に満室が決まるなど、エリア内に立地するメーカーの関連企業や取引先等を主体にオフィスの新規需要が見られる。また、コスト削減に伴う都内からの移転需要も継続している。(賃貸仲介業者) オフィスの空室は減少傾向にある。他方、企業ニーズにマッチしていないビルについては空室が長期化する傾向にある。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> マンション用地についての動きが少ないが、デベロッパーは世帯収入の減少を視野に入れ、購入に慎重になっており、取引価格は下落傾向にある。 取引利回りは不動産投資リスクを織り込み、やや上昇傾向にある。 マンション分譲価格及び契約率は低い水準で概ね横ばい傾向で推移している。 駅に近接する品等の高いマンションの賃貸は法人需要が中心であり、急激な景気後退から、コスト削減姿勢を強めている。また標準的なファミリーマンションについても、世帯収入減少を視野に、低家賃物件への選好を強めている。このため、マンション賃料は下落傾向で推移している。 * 賃料は下落傾向で推移しており、取引利回りはやや上昇傾向にある。また取引価格は下落傾向にある。中古マンション市況は底堅いものの、分譲マンション市況は低迷しており、またデベロッパーの資金調達も厳しい状況が続いている。従って地価動向は下落傾向にある。
					3~6% 下落	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"> 現在の土地取引水準は60坪前後の分譲地を想定すると、バス圏内で70～80万円/坪程度、徒歩圏内で100万円/坪程度、上麻生地区で110～120万円/坪程度となっており、1～3月期と比べて価格に大きな変化はない。(売買仲介業者) 一棟マンションなどの収益物件は築年数の浅い物件で表面利回り8%程度、不動産価格が1億円前後の物件が投資対象となる。(売買仲介業者) 業者間による分譲用地の取引が3件程度見られるなど、在庫調整を終えた業者に対し金融機関が融資を出し始めた。(売買仲介業者) 									
長野県	軽井沢町	商業	軽井沢	0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 春以降も売り希望価格を引き下げ続ける動きが続いており、買い手の多くは売り希望価格の2～3割値引きを要請するのが常態化している等商業地の不動産市況は低迷しており、取引価格はなだらかな下落を続けている。 店舗賃料に動きはみられない。投資需要が減退しているため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ゴールデンウィーク中の延利用者数をみると町全体では前年より1.5%伸びている。首都圏の観光客が集中する希少性の高い商業地域として付近の入り込み客も持ち直しているため賃料引き下げの動きは出ておらず、店舗賃料は横ばいを保っているが、春以前から散見される空き店舗はそのままである。 * 延利用者数の持ち直しは明るい材料であるが、駅南側に広がる商業エリアとの競争激化が言われ、全般的な景気の低迷から顧客単価の減少が続いている。商業地に対する有効需要は細っており、地価動向はなお下落傾向で推移している。 	
				3~6% 下落	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"> 不動産取引においては買主が買い手市場という感覚が強いため、売主との価格ギャップが埋まりにくい。現在の出値では買い手が顕在化しにくい状況にある。(その他不動産業者) 店舗の空室は景気悪化による消費マインドの低下を反映し、前年に比べやや増加している。店舗の賃料は物件にもよるが、賃料を値下げしている店舗も見られる。(その他不動産業者) リゾート地については引き合いが増加傾向で、4-5月の成約は前年と同程度まで回復している。ただ、5千万円程度の高額物件の動きは鈍く、2～3千万円程度の物件の取引が主体となる。(その他不動産業者) 										










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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				
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	▽	▽	□	□	▽	▽	・ 民々の取引が極めて乏しい中、公共団体による買収が取引の大半を占める。新潟駅周辺整備事業の進捗により、駅南口広場の工事がほぼ完了、今後も関連道路の整備や再開発地区でのタワーマンションや商業ビル建設による発展期待感は引き続いており、取引価格は横ばいである。 ・ 取引価格、賃料ともに横ばい圏内の動きであり、取引利回りは概ね横ばいである。 ・ オフィス需要は引き続き低調であるが、オフィスビルの新規供給もないことから、空室率の上昇もみられず、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。 ・ 一部に値引きの動きも見られるが、若年層を顧客対象とした一定の飲食店出店需要もあり、店舗賃料は概ね横ばいである。 * 需要に持ち直しの動きが出てきたが、売物件の不足と売り手、買い手双方の希望価格の乖離が大きく、成約に結びついていない状況。取引価格、賃料共に横ばい圏内の動きであることから、地価動向は横ばいである。			
					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												
					・ 駅南地区の駅からやや離れた幹線道路沿いで土地の売り物件が出ているが、反応は全くない。個人用の住宅用地は比較的順調に売れているが、事業用地については買い手不在の状況が続いている。(不動産開発業者) ・ 新潟駅の北側でコスト削減を目的とするテナントの縮小移転、人材派遣業の撤退等の事例が見られたが、大型ビルの少ない駅南側ではオフィスの新設や移転等の動きは特に見られなかった。引き続きオフィス市況は停滞しており、新潟駅南口で建設が進む再開発ビルにおいても、現段階ではテナントの引き合いが少ない。(賃貸仲介業者) ・ 駅南地区でファンドが保有する賃貸マンションの売り物件が数棟見られる。新潟市内ではネット利回りで10%を超えないと買い手が見つからない状況であり、成約が見込まれる価格は売り希望価格の半値程度ではないだろうか。(売買仲介業者)												
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 数件の売り物件(高値売却希望)が出ているが、投資が抑制傾向にあることから、取引価格はやや下落傾向で推移している。 ・ 個人消費の低迷により収益性が低下していることから、取引価格、店舗賃料ともに下げ圧力が強く、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 空き店舗が見られるようになっていいうえ、収益性の低下から賃料に対する下げ圧力も強く、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 周辺のオフィスビルは供給過剰で、テナントの減少が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 * 倒産物件の早期処分を除き、取引は殆どないが、地元投資筋の動きが慎重なところから、地価動向は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												
					・ 事業用不動産の取引事例は少ないが、県外の専門学校が自社所有物件として購入している。また収益物件としてオフィスビルの区分所有部分を購入する動きもあった。(銀行) ・ 百貨店跡地の再開発は話が進んでいない。また、平成19年にオープンした複合商業施設から人が流れていないため、周辺アーケード街への潤いが無い。中央通りはシャッター通りとなっており、リーマンショック以前から閉店が多く、空き店舗が埋まらない状況が続いている。(銀行) ・ 富山からのオフィス撤退の動きは平成21年1～3月がピークであった。県外からや富山市内の郊外から新規出店の動きもわずかではあるがみられた。オフィスビルでは、テナントの流出を防ぐために賃料の値下げに応じているビルオーナーもみられる。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・新幹線開業を5年後に控えるが、開発投資はほぼ全面的に凍結し、民間の動きは止まったままである。反面立地の良い物件は売り急ぎが見られず、地元資本も様子見が続いている。市場環境に大きな変化はみられず、取引価格の動きは判断しづらいが、総じて下落の程度は緩和している。 ・賃料は弱い下落で推移しており、投資リスクが払拭できないことや、取引価格の下落先行性を勘案すれば、取引利回りは弱い上昇基調で推移している。 ・主要なオフィスビルでも空室率が悪化しており、エリア全体の空室率は更に上昇、オフィス賃料は成約ベースで下落傾向が続いている。 ・金沢駅前の集客はほぼ前年並みであるが、立地、業態等により温度差があり、撤退する動きも一部に出ており、店舗賃料は弱い下落傾向で推移している。 * 賃料は概ね弱い下落傾向にあり、取引価格もやや緩和ながら下落傾向が続いている。景況の不透明感から市場マインドの改善には至らず、地価動向は引き続き弱い下落傾向で推移している。
					0~3% 下落	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"> ・テナントの縮小移転を防ぐため、入居ビルのオーナーは賃料の値下げにも応じているが、値下げ幅で合意できない場合は、賃料の安いビルへ移転している。オフィスの新規出店や拡張移転はほとんどみられず、経費削減型の移転がメインとなっている。(賃貸仲介業者) ・6月に入って、売値を2年前の半額程度の水準にまで価格を下げ、売却に向けて本格的に動き出しているファンダが出てきているが、買い側は、まだ、市況環境から買いに踏み切れない状況にある。(売買仲介業者) ・取引自体は少ないが、ネット利回りで12~13%程度確保できる10億円以下のオフィスビルや小規模な賃貸マンションの取引など、近隣県の富裕者層が投資目的で購入した事例がみられた。(不動産管理業者) 									
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0~3% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的には取引価格は下落傾向にある。また売物件の市場滞留期間が徐々に長期化している。 ・ここにきて標準的な取引利回りは、賃料の値下げにもかかわらず、やや上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は依然として値下がり傾向にある。また、マンション分譲価格はやや供給過多で値下がりしている。 ・テナント需要は依然として少なく全体的に店舗賃料は値下がり傾向にある。 * 優良物件とそうでない物件との開差は大きく二極化が進んでいるが、全体的には景気低迷等から地価動向の下落傾向は当分の間続くものと考査する。 	
					3~6% 下落	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"> ・新静岡センタービルの建替えによる開発計画の進展によって、周辺地域では土地の需要が増えている。しかし、物件が少なく、地主も強気のため、売り希望価格と買い希望価格との間に3割以上の乖離が見られる売り物件もある。(売買仲介業者) ・紺屋町の再開発ビルを意識して賃料を値下げしている既存の競合ビルがある。賃料負担力の高い地元テナントは少なく、また、コスト削減のため支店の統廃合等が多くなっており、市外からの新規需要が見込まれる状況ではない。(不動産調査業者) ・マンションデベロッパーは一時、新規用地の仕入れを控え、在庫処分を力を入れていたが、大手業者を中心として、仕入れを再開し始める動きが出ている。(売買仲介業者) 									










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	浜松市	中区	商業	浜松駅北	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	・取引価格は買希望価格が売希望価格より低位にあり取引が成立し難い状態が続いている。取引はほとんどなく価格は下落傾向にある。 ・事業系・居住系の賃料が下落しているが、取引利回りは横ばいにある。 ・中古マンションの供給も増え、マンション分譲価格及びマンション賃料はともに若干の下落傾向にある。 ・オフィス、店舗ともに空室が目立つようになっており、オフィス賃料・店舗賃料とも下落傾向にある。 * 商圏内にある郊外大型店の開店もあり、中心商業地として求心力の低下、収益力のさらなる低下が予測され、地価動向は下落傾向にある。
					 3～6% (下落)	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								
					・浜松総合庁舎周辺では法務局が立地したことによって司法書士業等の小規模な土地の買い希望が見られる。特に区画整備されたアクト通り沿いを希望するケースが多いが、現在、売り物件がない状況である。(不動産開発業者) ・郊外に大型商業施設が相次いでオープンし、中心市街地の空洞化が進んでいる。駅前では5月に大手総合スーパー跡の1階に食品スーパーがオープンしたが、まだ空室を抱えており、浜松市中心部の商業に勢いがあるとは言い難い状況である。(売買仲介業者) ・不動産取引自体少なく、物件に関する問い合わせはほとんどない。売却希望は少ないながらももの、買い手がつかないのが現状である。売り物件については、出し値は変わっていないが、交渉水準は下がっている印象がある。(シンクタンク)									
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・オフィスマーケットの悪化から好立地の優良物件も収益性の低下が見られ、取引価格は下落傾向にある。 ・オフィスマーケットに改善の兆しはなく、収益性が悪化していることから投資家サイドの要求する取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は需給緩和状態が継続していること、实体经济の低迷からテナントの景況感に配慮せざるを得ない状況にあり下落傾向にある。 ・消費マインドの低下からテナントの収益性が悪化しており、店舗賃料はテナントの家賃負担力の低下傾向を反映し下落傾向にある。 * オフィスマーケットの回復が当面見込めない状況にあり、地価動向の下落傾向が続くと予測する。	
				 3～6% (下落)	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									
				・空室を抱えた新築オフィスビルでは、テナント誘致にあたり、周辺の既存ビルと比較しても割安な賃料条件を提示している。一時期に比べて引合いはやや増加しているが、賃料水準は下落しており、入居テナントからはコスト削減のための賃料減額を要求されるケースが増えている。(大手不動産業者) ・経営破たんしたファンド等の売り物件が市場で多く見られ、買い希望もあるが、買い希望価格は相当低い水準にあり、債権者である金融機関やオーナーも損をしてまで売却しようとする状況ではない。(売買仲介業者) ・ファンドが保有している物件など、当初予定していた事業収益は相当悪化していると思われるが、換金目的のために投げ売りしている物件は少ない。金融機関において、損失を確定させ資金を積極的に回収しようとする動きは今のところ見られない。(投資運用業者)										










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	中村区	商業	太閤口	 6～9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・金融機関の融資姿勢の厳格化による不動産に対する投資環境の悪化が継続しており、積極的な取引は見られず、不動産価格に対する先安感が広がる中、取引価格は下落傾向である。 ・地元投資家を中心とした期待利回りは相変わらず高く、取引利回りは横ばい又は上昇傾向にある。 ・新築ビルの供給、テナントのコスト削減のための移転・縮小・撤退等により空室率が拡大傾向にある中、テナントの誘致競争が激化しており、賃貸条件も厳しくなりつつあり、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・個人消費の低迷により、テナントの売上は減少しており、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 金融機関の融資姿勢の厳格化による不動産に対する投資環境の悪化が継続しており、投資家等の購入意欲は相変わらず低調であり、期待利回りは上昇し、地価動向は下落傾向である。特に駅東、中区等の地価の下落の影響が大きい。
					 9～12% 下落	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								
・売り物件はあるものの成約までには至らず、取引がほとんどない。地価上昇時にファンドマネーが流入したが、地元事業者の選好性が弱い地区のため、ファンドが高値で取得したような物件は価格の下落が著しい。(売買仲介業者) ・事業主が経営破たんしたため、建設がストップしているビルがあるが、現状ではビルを完成させることが難しい状況にある。(不動産管理業者) ・実際にテナントの動きはあまりないが、名古屋駅太閤通口に隣接する限られた地域内においては引合いが旺盛で、立地条件さえ良ければ地下や空中階でも引合いがある。特にサラリーマンをターゲットとした飲食店や、学生を対象としたファストフード等の店舗需要が高い。(賃貸仲介業者)														
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・金融情勢の厳しさや地域経済の先行きが不透明な状況に、新築オフィスビルの供給が増加して空室率が高水準で賃料も下落傾向にあることが加わって、買手が少なく取引価格は依然下落している。 ・新築ビルを中心とする高水準な空室率に起因して賃料の値下げ圧力が強まっていること等投資リスクの高まりや金融機関の融資がつかないこと等を反映してオフィスの取引利回りは上昇傾向にある。 ・4月に竣工した大規模ビルでフリーレントによる実質的な賃料値下げが行われる等競争環境は厳しく、周辺既存ビルからテナントを獲得したりテナントを繋ぎ止める目的から賃料を値下げするビルも見られ、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・1階や地階では飲食店等が必要の中心であるが、集客力の劣るビルでは撤退したテナントの空室が埋まらない状態が続いており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 名古屋駅駅前は今後も発展が予測され稀少性は高いが、景気の先行きは不透明な状況であり、オフィスの供給過剰や賃料の下落圧力等も加わって収益性は悪化しており、地価動向は大幅な下落が継続しているが、一部では底値を探る動きも出始めている。
					 12%～ 下落	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								
・大型のオフィスビルが竣工し、コストメリットを活かしたテナント誘致を行った結果、名駅駅前地区から移転したケースが散見された。(賃貸仲介業者) ・地域的な選好性が弱いため、中小事業者の需要が考えられるが、中小事業者にとっては地価が高く、敢えてこの地域に拠点を構える必要が無いため、実需が乏しい。(売買仲介業者) ・大型ビルと高層マンションの竣工により、街並み活性化の材料となったが、部分的な開発であり、地域全体としては中小ビルが多く、売り物件も少なく引き合いもない状況が続いている。オフィスビルの売りが数棟見られるが、以前は買い手があっても現在はまったく不在の状況である。(売買仲介業者)														










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	栄北	 9～12% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・景気の下げ止まり感が一部に見られるものの、栄地区の不動産需要には回復の兆しは見えず、優良物件についても取引が成立しにくいいため、取引価格は下落傾向にある。 ・賃貸オフィス、賃貸店舗ともに賃料が下落傾向で推移し、空室率が上昇し、取引価格も下落していることから、取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は新規の成約賃料が下落しているのみならず、継続賃料についても一部に減額改定の動きが見られる。オフィス需要の減退により、空室率は10%を上回り、さらに上昇傾向で推移している。 ・大津通沿いの1階店舗についても一部に空室が見られるようになった。消費マインドの減退、名駅シフトにより栄地区のブランド店、飲食店の売上は激減し、賃料負担能力が低下していることから、店舗賃料は下落傾向にある。 * 賃料の下落、空室率の上昇により優良物件についても取得意欲が弱く、取引価格が下落していることから、地価動向は下落傾向にある。	
				 12%～ 下落	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									
				・大津通沿いのビルの低層階に入居していた物販店舗が退去し、まとまった規模の空室が発生した。大津通沿いであっても栄駅以北については人通りが減っており、店舗需要は弱くなっている。(賃貸仲介業者) ・取引がほとんどない状況であるが、3～5億円程度の個人向け投資物件が動いている。平成21年度に入り、県外の個人が当地区内のソーシャルビルを投資物件として購入した事例がある。(売買仲介業者) ・幹線道路の背後において、短期間で転売が繰り返されていた築40年以上の古いビルがある。一時は相当低い利回りで取引されていたが、現在売りに出されているものの、引き合いがない。また、幹線道路沿いで開発を目的として取得された古いオフィスビルがあるが、空きビルのままとされており、開発に着手する様子が見られない。(売買仲介業者)										
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	 6～9% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	・景気悪化に加え名古屋駅ゾーンへの顧客流出が定着し、優良物件を含んで取引価格の下落傾向は続いており、底打ち感はない。 ・オフィスの空室率急増や賃料水準の低下、店舗部分のテナントの賃料負担力の低下により、取引利回りの上昇傾向は続いており、頭打ちは感はない。 ・空室率が上昇。オフィス賃料は下落している。CBRE発表の予測(2010年底説)により、さらに床需要が減退した感がある。 ・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、高級品を扱う店舗賃料は特に下落している。 * 優良物件も含んで市場は冷え込み、地価動向は引き続き下落している。	
				 6～9% 下落	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									
				・大津通沿いを中心として店舗需要は依然として高いが、低層階店舗の空室がないためテナントが動いていないのが現状である。好立地エリアにおけるテナントの引合いは旺盛であるため、オーナーサイドにおいては賃料設定において強気の姿勢も見られる。(賃貸仲介業者) ・久屋大通より東側の商業地ではオフィスや店舗のニーズがなく、現状では商業用途の開発が難しい。売り物件もなく、需要もないことから地価はまだ下落を続けるのではないかと。(売買仲介業者) ・店舗の需要が認められるのは大津通沿いなど一部の地域に限られ、栄4、5丁目や栄地区の外縁部では新築ビルでも半分程度しかテナントが決まっておらず、地価が上昇する要因が見られない。(不動産管理業者)										

【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(H21.4.1～H21.7.1)



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	丸の内	6～9% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市況の悪化が依然として続いており、取引価格は下落している。 不動産融資が絞り込まれたままであるため、市況は低迷しており、買手市場となっていることから取引利回りは上昇傾向にある。 新規供給が多く、供給過剰感がある上、テナントのコスト削減のための移転・縮小の動きが目立つ。借り手市場となっており、オフィス賃料は下落傾向にある。 オフィスの1階店舗は、閉店・撤退する動きも出ており、新規出店のテナント需要は弱くなっており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 不動産融資の絞り込みが依然として続いており、取引が成立しにくい状況に変化はないため、地価動向は下落傾向で推移している。 	
				9～12% (下落)	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"> 新築ビルの空室率が高く、まだ、地価についてはやや下落が続いているが、1～3月に比べ、不動産を物色する企業の動きが出てきており、取引が成立した物件もみられる。(銀行) 年初から断続的に中小規模のオフィスビルを中心とした売り物件がある。名古屋市外部からのニーズはなく、地元の投資家しか買い手がない状況であるが、管理のしやすさ等からオフィスビルよりも賃貸マンションが選ばれる傾向にある。(売買仲介業者) 新築ビルで賃料を1、2割下げてきており、フリーレントは6ヶ月以上の事例もあり、賃料に割安感が出ている。今まで空室が目立っていた新築ビルへのテナント流入が顕在化しており、今後、空室率は下がっていくのではないだろうか。(不動産管理業者) 	
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	9～12% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気悪化等から、有効需要が減少し、取引が成約しない状況。取引価格は下落傾向にある。 売り物件の情報から、リーマンショック以降の大幅な取引利回りの上昇傾向は収まりつつも、未だ上昇傾向といえよう。 空室率の上昇、縮小移転や賃料減額改定の増加、キャンペーン期間と称した募集の賃料低下も見受けられ、オフィス賃料は下落傾向である。 平日のみの営業となる伏見エリアの店舗の賃料は下落気味である。 * 賃料は下落傾向、取引利回りは上昇傾向であるため、地価動向は下落傾向である。 	
				12%～ (下落)	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"> 小規模なオフィスビルがいくつか竣工しているが、既存ビルよりも賃料を安く設定しているため、既存ビルに高い賃料で入居していたテナントがコスト削減を目的として移転を検討、あるいは実際に移転している例も見られる。オフィスビルの事業収益が減っている状況下で、地価は依然として下落傾向にある。(大手不動産業者) ファンド関連の新築オフィスビルは賃料水準を下げにくく、テナント誘致に苦戦しているが、既存ビルについては賃料を安くすれば後継テナントが決定する状況となっており、賃料削減型移転の受け皿となっている。(不動産開発業者) オフィスビルが供給過剰で新築ビルの稼働状況が悪い。オフィスを新設する需要はないため、既存ビルからテナントを引き抜くしかない状況であるが、既存ビルもテナント引止めのため賃料を下げるなど悪循環に陥っている。(売買仲介業者) 	










【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(H21.4.1~H21.7.1)



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	住宅	大曾根	 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	・取引価格は販売不振、在庫整理優先から新規購入に慎重で用地選別が厳しく引き続き下落している。建築資材下落の用地取得への影響は小さい。 ・賃料は一部を除き全体的に下落しているがそれ以上に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。 ・各社在庫圧縮活動に注力しており分譲価格の大幅な値引きが見られる。一方新築分譲価格はやや低めに設定するも顧客は購入に慎重で契約まで時間がかかる。マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ファミリータイプの賃料は比較的安定するも単身者向けマンション賃料は供給過剰で新旧とも下落している。 * 地価動向は需給ギャップが大きく成約時には売り希望価格からの下落率が大きく地価の下げ止まりが見られない。
					 3~6% (下落)	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								
					・交通利便性が高く、単身者向けの賃貸住宅として一定の需要は認められる。しかし、工業地や商業地としてのイメージが強く、特にファミリータイプの分譲マンションとしての需要は少ないため、大曾根地区は今後、積極的にマンション用地を購入していくエリアとは考えていない。(大手不動産業者) ・需要の低迷により、マンション市場が縮小しており、デベロッパーも人気エリアしかマンション用地を購入しなくなっている。マンションエリアとしての需要が強くない大曾根ではまだ、地価は下落している。(不動産開発業者) ・銀行の融資条件が厳しくなっており、新規に土地を買える開発業者が少なくなっている。南向き、間口が広い等、条件が良い土地は売れることは売れるが、買える業者に限られる。開発用地の売り物件が出ても、以前より引き合いが3~4割減っている印象を受ける。(売買仲介業者)									





【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 9～12% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 対象地区内においては目立った取引は認められない。市内中心部においては、立地に優れ、手頃な物件については価格はそれほど落ちてはいないものの、利便性等に劣る物件・総額が張る物件・更地については需要に乏しく、二極化が認められるなど、全般的には取引価格は下落傾向にある。 収益物件の成約は少なく、取引利回りの実態は把握し難いが、収益見通しは依然厳しい中で投資家の取得姿勢は慎重であること、また取引価格が概ね下落傾向であることから、取引利回りについては上昇傾向にある。 供給過剰と空室率上昇並びに企業側の撤退・縮小傾向が同時進行する中であって、テナント獲得競争はさらに厳しくなっている。対象地区は、オフィス選好性に弱いエリアであることから、オフィス賃料は下落傾向にある。 立地や階層に劣る店舗については、空室期間の長期化が見受けられる。また、消費不況の影響等により、現行賃料に見合わない売上となったテナントについては解約・減額改定に走る動きが認められるなど、店舗賃料は下落傾向にある。 * 東京資本やファンド等の旧来の中心プレイヤーが存在せず、現在の買い手は個人投資家・企業オーナー等に限定されるが、かかる買い手が求める物件は限定的であり、大型物件や劣後物件そして更地に対する需要は非常に少なくなっているなど、大勢としての不動産市況は依然低迷しており、地価動向は下落傾向にある。
					 12%～ 下落	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"> もともとオフィスビルの賃料水準は低く、直近で下がっている印象はない。久屋大通駅周辺地区よりもオフィス需要のある伏見や丸の内地区の新築ビルにはまだ空室があり、賃料も下がってきているため、当地区のオフィスビルに対するニーズは少ない状況である。(賃貸仲介業者) 土地やオフィスビル等、売り物件はいくつか見られるが、成約までには至っておらず、売り出してから半年以上経過している物件も多い。買い希望者がいれば交渉により価格が下がることもあるだろうが、売り出し価格が高いと言う以前に引き合いそのものがない。(売買仲介業者) ファンドが保有する規模が大きい賃貸マンションの売り物件情報が出ている。総額が大きいため当該物件を取得できる買い手は相当限定的であり、現在の市況において引き合いはほとんどない。(売買仲介業者) 									

【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(H21.4.1～H21.7.1)





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	千種区	住宅	覚王山	0～3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気停滞等から需要者は慎重になってはいるが、底値感もあり良好な物件を中心に動き始めている。しかし、動きは鈍く下落幅は縮小しているものの、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・ 賃料は安定的ではあるが、依然として取引価格に下落傾向が見られるため、取引利回りは若干ではあるが上昇している。 ・ マンション市況は依然として厳しく、契約率の低下も見られ、実質的な値引きと相俟ってマンション分譲価格は下落している。 ・ マンション賃料は、利便性を反映して稼働率が比較的高いため、新築物件を中心に横ばい傾向にある。 * 新築マンション賃料は横ばい傾向にあるものの、取引件数の減少、成約に要する時間の長期化等より、地価動向は大幅ではないものの依然として下落傾向を継続している。 				
					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"> ・ マンション用地を取得したが、事業を凍結している開発業者がある。建設費がピーク時と比較して3割ほど下落してきており、土地を高値で買った分、建設費の下落で採算が合うまで、様子見をしているのではないだろうか。(マンションデベロッパー) ・ マンションデベロッパーにとっては用地購入したい地区であり、それほど景気に左右されないエリアといえる。名古屋市内の分譲マンションはまだ、在庫調整が続いているものの、覚王山ではマンション適地が限られていることもあり、地価は横ばい傾向にある。(不動産開発業者) ・ 中古住宅の売買は行われているが、成約価格の下落が顕著になっている。もともと高めの設定というのものもあるが、売り希望価格から10～15%くらい下げると引き合いが多くなる。(売買仲介業者) 													
愛知県	名古屋市中	千種区	商業	池下	3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気は回復傾向にあるが、不動産市場は資金調達難などにより依然として硬直状態にあり、物件の動きが鈍いため、取引価格は下落している。 ・ 賃料の下落幅に比べ、相対的に取引価格の下落幅が大きいと、取引利回りは上昇傾向により推移している。 ・ オフィスの移転・集約が見られる中で、池下地区は旧式化した小規模ビルが多いため需要が弱く空室率が上昇している。また、中心部の賃料相場の値崩れが波及してきており、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 ・ 消費低迷により既存店舗の賃料負担能力が低下しており、新規出店する店舗も殆どないため、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 土地取引が減少し、オフィス・店舗の賃料も下落しており、不動産市況は未だ底打ちしておらず、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"> ・ 池下地区に対するオフィス需要は少なく、引合いもほとんどない。特徴的な動きも見当たらず、オフィスビルの募集賃料は長期にわたり横這いで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 商業地としてよりも住宅地として需要は底堅く、ある程度地価が下がったら潜在的な需要が顕在化してくるのではないだろうか。商業用途のニーズはほとんどないが、都心に近く、駅にも近いと、資金力がある開発業者が積極的に住宅用地を探している動きがある。(売買仲介業者) ・ 東山線沿線には築が浅いファミリー向けの賃貸マンションが少ない。池下は住宅地として人気があり、売り物件として質の高い賃貸ファミリーマンションが市場に出ることがあれば、表面利回り8%程度を目安として取得を検討したい。(投資運用業者) 													










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	千種区	商業	今池	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り物件はあるものの、売り希望値と買値の価格開差が大きく、ファイナンスが付かない等の理由から取引が成立しない。買い控え傾向もあって、商業地の取引件数は激減し、取引価格も下落している。 ・ 賃料の下落幅に比べ、取引価格の方が下落が大きいため、取引利回りはやや上昇している。 ・ オフィスビルの空室率が上昇しており、築年数の古いビルだけでなく、比較的新しいビルのオフィス賃料も下落しており、募集賃料からの値下げが常態に成りつつある。 ・ 景気低迷により店舗についても空室率が上昇し、名古屋中心部の大幅な値崩れが当地区にも波及しており、今池駅界隈の店舗賃料は下落している。 * 店舗・オフィスの空室率の急上昇と、土地取引件数の減少、さらに売り物件の滞留など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"> ・ 自社使用していた小規模ビルが平成20年の夏頃から売りに出されているが、今の時期、今池でオフィスビルを買いたいという需要はない。(売買仲介業者) ・ ファンドや地場のデベロッパーが保有する賃貸マンション等の売り物件がある。買い希望価格と売り希望価格との間に大きな乖離は見られないが、買い手目線まで価格を下げると、売り手側は利益がないか損をしてしまうため、成約までは至っていない。(売買仲介業者) ・ そもそもオフィス需要の多いエリアではなく、オフィスビルの賃料水準、空室状況について大きな変化はない。共益費込みで1万円/坪を下回るビルも多く、中心部に比べて駐車場が安いことから、わずかではあるがコスト削減のために今池地区を選ぶテナントも見られる。(賃貸仲介業者) 											
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 3～6% 下落  6～9% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 成約数は若干回復傾向が見られるが、取引価格自体は低目。但し、開発業者の一部が素地取得に動きつつあり、下落基調は緩まりつつある。 ・ 名古屋市中心部の地価下落の影響もあって、収益物件の市場の滞留が顕著になり取引利回りは上昇傾向が続いている。 ・ 当地区に限らず、名古屋市内のマンション販売は厳しい状況が続いている。実勢のマンション分譲価格は下落傾向が認められる。 ・ 御器所駅周辺は人気があり一般的な居住用物件のマンション賃料は現状では横ばいと見られる。高額物件は供給過多の影響、需要減から下落傾向が見受けられる。 * 賃料は概ね横ばいであるが、取引市場では需給バランスが逆転しており、地価動向は下落傾向が続いている。 		
					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"> ・ 御器所駅からやや離れているが、分譲していたマンションが完売した。価格の値頃感からマンションが売れるようになっており、また、建設工事費も大きく下落しているため、これ以上地価が下がらなくてもエンドユーザーが買えるだけの事業計画を立てられるようになりつつある。(マンションデベロッパー) ・ マンション用地売却の入札参加者数は相当減っている。地場の開発業者は資金的な理由等もあって参加できない状況であり、入札参加者は財閥系や電鉄系などに限定されている。ただし、御器所などのマンション適地では、2～3社の入札参加はあり、土地価格はそれほど下がらない状況にある。(不動産開発業者) ・ 40～50坪程度の土地が動いているが、大きな物件の取引は無く、特徴的な取引は見られない。幹線道路沿いの商業用途やマンション素地としての売り物件はなく、引き合いもあまりない。(売買仲介業者) 											










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	熱田区	商業	金山	 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 買手の希望価格は、売手の希望価格に比して、大幅に低く、取引価格は下落しているものと判断する。 ・ 景気及び不動産市場の不確実性に対する許容度の低下、金融機関の融資姿勢の厳しさ等から買手の望む取引利回りは高いため、取引利回りは上昇しているものと判断する。 ・ 当駅周辺ではより人気のあった駅北口地区の需要も緩和し、それより劣る駅南口地区の需要はさらに低位にあり、オフィス賃料は、下落している。 ・ 駅に近接するエリアでは一定の出店のニーズがあるが、当該需要は、1階の路面店かせいぜい2階までが中心で、出店事業者も低価格志向の店舗が中心で、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 不確実性に対する許容水準の低下等から取引利回りが上昇し、オフィス賃料も下落しており、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												
					・ これまで旺盛であった人材派遣業等の撤退が相次ぎ、既存オフィスビルの空室在庫は増加している。一方、テナントの入居が進まず、まとまった空室を抱えて竣工したビルがあり、需給バランスは悪化している。(賃貸仲介業者) ・ 店舗需要は高く、引合いも強い。低層階で空室はなかなか発生しないが、発生しても後継テナントが決定する状況にある。ただし、店舗需要は金山駅に近接するエリアに限られ、少し離れたところでは、空室が長期にわたっているビルも少なくない。(賃貸仲介業者) ・ 駅から近く利便性が高いこと、名古屋駅前と異なり地価水準も低い地域のため、地元事業者の自社ビル等の実需による買い希望がいくつか見られる。しかし、市況が悪化している影響で、売り手も損をしてまで売ろうとする状況ではなく、物件がほとんど無いため、買い希望者に紹介できる物件がない。(売買仲介業者)												
岐阜県	岐阜市	商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・ 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、店舗・事務所需要の減退により収益が減少し、取引価格は下落基調が続いていると推定される。 ・ 中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの相場を把握することは難しいが、取引価格は下落、賃料はやや下落で、取引利回りはやや上昇傾向である。 ・ 駅周辺のオフィス賃料についてはオフィスの新規供給がなく比較的安定的に推移しているが、全体的には築年の古い事務所を中心に空室率が上昇し、オフィス賃料は下落に転じた。 ・ 店舗賃貸市場については、潜在的な店舗需要が弱く、駅周辺での空き店舗が見られ、店舗賃料は引き下げられている。 * 地域要因としてはJ R岐阜駅前の土地区画整理事業の進捗及び名鉄岐阜駅新規店舗の本年10月の開店予定により発展的であるが景気の悪化に伴い店舗・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													
				・ 駅前での再開発事業の計画が複数あり、問屋町西部南街区再開発事業は、平成21年度着工予定、平成24年度完成目標で事業計画が進展しているが、他の駅前再開発事業については、開発後の保留床の売却など、現段階では出口戦略が描けない状況にある。(銀行) ・ 岐阜駅前の再開発に関連して、動きが多少見られる。再開発に伴うテナントの立退きや権利変換を希望しないで転出する店舗の代替地を探す動きが出てきている。今後、再開発事業の進展により駅前での需要が増えてくる可能性がある。(売買仲介業者) ・ 今年の春以降、築年数が古いビルが数棟売れている。売り希望価格を低めに設定したこともあり、売り出してから比較的早い時期に成約している。一方、物件によっては売り希望価格が買い希望価格よりも3~4割高く、1年以上売れていない物件も多い。(売買仲介業者)													

【 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(H21.4.1～H21.7.1)

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	大津市		商業	大津におの浜	3～6% 下落 3～6% 下落	▽	□	▽	□	□	▽	▽	□	・取引価格は依然として下落傾向にある。商業地の取引は公共用地や契約済案件、隣地取得などであり、取引件数も非常に少ない。 ・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。 ・オフィス需要は乏しいがオフィス向け賃貸物件も少なく、オフィス賃料は堅調に推移している。 ・条件を引き下げても契約したい貸主の意向を反映し、店舗賃料は下落傾向となっている。飲食系店舗テナントの短期間での入れ替わりがある。 * マンション用地需要減、借り手有利の賃料水準形成により、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"> ・琵琶湖沿岸の複合商業施設と当地区の商業施設とは客層に違いがあり、現在のところ影響は少ないようであるが、相変わらず取引は少なく、前期と比較すると横ばい傾向にある。(金融機関) ・商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるため、取引は低迷している。競合店舗の状況や、投資期間終了時における早期売却の可能性を考えると、新規投資には慎重にならざるを得ないと思われる。(投資運用業者) ・郊外型の商業施設については競合店舗の増加や消費減退等の懸念材料があり、不動産投資には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) 											
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	0～3% 下落 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	□	・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依然下落傾向にある。 ・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依然若干の上昇傾向にあるものと推定されるが収益用物件の取引は少ない。 ・直近新規分譲事例ではやや価格の高い物件も見られ販売ロットも縮小ぎみで売行きは厳しく、マンション分譲価格は引き続きやや下落基調にある。 ・賃料は駅西口の賃貸物件の供給は継続し、東口でも新規にワンルームマンションの建設が1棟始まるものの供給スピードの鈍化は否めず、住替層を中心に相応の需要もあるが、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"> ・製造部門における、いわゆる派遣社員等の「やといやめ」は一段落し、周辺では大手家電メーカーの既存工場が、太陽電池、燃料電池の製造拠点到位置づけられるようになっており、成長が期待されている。しかし、不動産賃貸事業やマンション分譲事業に今のところ顕著な変化は見られない。(金融機関) ・戸建需要が中心の地域という印象が強い。戸建住宅地の相場も下がってはいるが、マンションと比較すると最終需要者の状況が読みやすい。(住宅販売業者) ・学生用の賃貸マンションの需要は底堅いが、分譲マンションについては消費者の購入意欲を考えると現時点での分譲計画はややリスクが高いと見ている。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	下京区	商業	京都駅周辺	3~6% 下落 6~9% (下落)	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 京都市中心部の商業地取引は、売り手・買い手のギャップが大きいため成約に至らず、停滞状態が依然として続いており、取引価格は下落基調で推移している。 取引利回りは総じて上昇傾向が続いているものの、優良物件については上昇傾向に頭打ちがみられる。 景気の悪化からオフィス需要は弱含み状態が続いている。需給動向は、前期と同様に他の地区と比較すると需要の選好性は高いが、市況の悪化に伴い空室率が上昇し、オフィスの成約賃料は下落傾向にある。 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。店舗賃料は前期と同様横ばい傾向にある。 * 景気の悪化、金融市場の混乱等により取引は停滞し、オフィスの空室率の上昇・賃料の下落により、地価動向は引き続き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"> 年初、年度末の業績悪化を懸念していたが、緊急経済対策が功を奏した感がある。しかし、底打ち感はまだない。(金融機関) 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、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、引き続き賃貸事務所の空室は増加傾向にあり、賃料も弱含み傾向にある。(賃貸仲介業者) 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優先順位は高いが、事務所賃料の下落圧力が強いいため投資姿勢は慎重になっている。(不動産開発業者) 												
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	0~3% 下落 0~3% (下落)	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は前期と同様に下落基調にあるものの、下落の拡大感は薄れてきた。 地価下落のペースが実質賃料の下落のペースを上回っているので取引利回りは緩やかながら上昇傾向にある。ただし反面で収益物件の選別化の動きも顕著である。 マンション分譲価格の下落傾向は続いているが、マンション購入の動きも前期よりは活発化してきた。 マンション賃料については、敷金、礼金、更新料等の賃貸条件のバリュエーションが増え、中でも敷金の低額化の傾向が顕著である。新築物件に更新料なしが増えている。礼金のあるケースでも3ヶ月分が上限。実質賃料の低下傾向が見られる。 * 地価動向は、今期においてもまだ投げ売りのな売却事例は見られない。実需ベースの穏やかな下落を維持している。 			
					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"> 全般的に価格が高止まりしており、買手側の選好、利用計画、予算制約を考えると取引は成立しにくい状況にある。(住宅販売業者) 地下鉄東西線開通以降、利便性が向上し人気が高まり需要は安定的である。賃貸市場は比較的堅調である。(賃貸仲介業者) 分譲マンション市況の低迷が続いている状況の下、早期に資金回収が可能な立地でないと分譲事業は難しいため、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) 												










【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(H21.4.1～H21.7.1)





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	河原町	 3~6% 下落	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には不動産業者所有の転売物件が数物件見られるが、売値が高く買手との目線が合わず取引は成立しない状況である。今後は現下の経済情勢からして当然取得価格以下で売却される可能性が高い。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、取引価格ともに下落傾向にあるが、取引価格の下落率がより大きく取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料はビルのグレードや階層等によりバラつきがあるもの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。経済情勢の悪化により、オフィスの賃貸需要は全般的に減少傾向にある。 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、経済不況による賃料負担力の低下によ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。稀少性を有する当地区では潜在的な需要は見込まれるものの、優良物件の供給が少なく、また経済情勢の悪化、不動産向け融資の厳格化等の影響をも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。
					 6~9% (下落)	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"> 消費低迷の影響を受けている百貨店等が多い地域であり、個人消費が伸び悩む中、回復には時間がかかりそうである。取引市場に大きな動きはないが、物件の流動性は低い。(不動産開発業者) 賃貸事務所については、周辺で飲食系店舗が増えていることから新規需要は四条烏丸方面へ流れる傾向が強まっており、景気低迷による需要減少の影響もあり空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) 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は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。商業、業務の中心が四条烏丸の交差点の方へ移行していることもあり、キャップレートは厳しい投資環境の中で上昇傾向にある。(不動産開発業者) 									
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 6~9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> オフィスの空室率は拡大傾向で、雇用悪化傾向が顕著になるなか消費動向も低迷しており、全般に収益物件の採算悪化懸念に変化は無く、取引も低迷するなか取引価格は下落傾向が継続している。 足元の長期金利は下落傾向であるが、不動産投資に対するリスク懸念に変化はなく取引利回りは上昇傾向。 企業の事務所統廃合や撤退による空室率の上昇傾向は拡大の様相を呈しており、募集賃料にも下げ圧力となってオフィス賃料は下落傾向が継続している。 雇用状況が悪化するなか消費動向は大きく後退しており、訴求力のあるエリアへの出店意欲はあるものの、店舗賃料としては下落傾向である。 * 一時期の混乱期からは沈静化しつつある傾向もあるが、空室率等の上昇傾向は拡大しており、地価動向としては下落傾向が継続している。
					 6~9% (下落)	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"> 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が、事務所賃料の下落圧力が強い投資姿勢は慎重になっている。(不動産開発業者) 景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、引き合いが多い状況ではないが、新築ビルが2件供給される予定であり、空室が埋まりにくくなる可能性がある。(賃貸仲介業者) テナントの解約も散見され、この地区の事務所賃料は下落しており、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。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	御池	 6～9% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	・実態経済の悪化・低迷が継続するなか、ビル用地を中心とした商業地の需要が乏しい状態を反映して、目立った動きはみられず、取引価格の下落傾向が継続している。 ・企業業績の悪化や既存テナントの移転により空室率の増加がさらに顕著になっており、賃料の値引きや下落に結びついている。取引価格も下落を続けているので取引利回りは横ばいの状態にある。 ・オフィスの縮小・統廃合を行う企業の増加に加え、新規供給もみられることから、オフィス賃料は下落傾向。 ・規模として適当なものがあれば、希少性があるため、路面店舗の用地需要には一定の強さがみられることから、店舗賃料の水準は横ばい状態にある。 * 取引価格、オフィス賃料共に下落基調に歯止めがかからず、地価動向は下落局面にある。
					 6～9% 下落	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								
					・テナントの解約も散見され、この地区の事務所賃料は下落しており、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。(不動産業者) ・景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室が埋まりにくくなりつつある。(賃貸仲介業者) ・投資対象を絞らざるを得ない中で、当地区の事務所ビルについては、烏丸地区と比較して事務所賃料の下落傾向が強いため、引き続き不動産投資には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者)									
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	▽	▽	・オフィス需要が低迷するなか住居系利用も見られる地域で一定の需要者は期待でき、取引価格は下落傾向が継続しているものの急激な価格修正のあと底値圏を探る状況も伺える。 ・オフィスを中心とした空室率は拡大傾向が継続し、不動産投資に対するリスク懸念は継続しており取引利回りは上昇傾向。 ・空室率も上昇傾向が継続し、募集賃料にも下げ圧力がかかり、総じてオフィス賃料は下落傾向が継続している。 ・雇用状況が悪化する中で消費動向は弱く、競争力に劣るエリア内への店舗出店意欲は低迷し、店舗賃料も下落傾向が継続している。 * 住居系を中心とする土地取引には経済政策効果等に一定の評価ができるものの、雇用環境の悪化に伴う消費動向の後退は大きく、需要者が少ないなか地価動向も下落傾向が継続している。
					 6～9% 下落	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								
					・年初、年度末の業績悪化を懸念していたが、緊急経済対策が功を奏した感がある。しかし、底打ち感はまだない。(金融機関) ・従来より事務所需要が弱く、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室が埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・この地区の事務所賃料は下落傾向が続き、空室も埋まりにくいと認識しており、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。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	左京区	住宅	下鴨	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	—	□	▽	□	・ 幹線道路沿いで賃貸の店舗付マンションとして利用可能な物件については、一定の需要はあるものの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業者所有の売り物件が目立ち、売手と買手の目線が合わず様子見の状態であるが、売値も徐々に下落し、需要は確実に減少しており取引価格は下落基調にある。 ・ マンション、店舗とも賃料は横ばいであり、取引価格の下落により取引利回りは上昇傾向が認められる。 ・ 分譲物件は見られないが、市内における販売状況、早期の売却等を考慮すれば、マンション分譲価格は下落基調にならざるを得ない。 ・ 都心への通勤、通学の利便性が良好で、かつ優良な住宅地として知名度が高く、単身者や若年夫婦の賃貸需要が見込まれるため、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、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3~6% 下落	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								
					・ 厳しい状況が続いているが、垂直落下的な状況は終わり、低位安定の状況にある。(金融機関) ・ 良好な住宅地として人気は高く需要は安定している。総額の張るファミリー向け賃貸物件でも、法人契約による入居者が指値なしで契約するケースもあり、賃貸市場は比較的堅調である。(賃貸仲介業者) ・ 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、早期の資金回収を図るうえで分譲価格は低めに設定せざるを得ない状況が続いている。(マンションデベロッパー)									
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	・ 取引価格は、前期と同じく下落基調にあるものの、下落のペースはやや緩やかになった。 ・ 取引利回りは、地価の下落ペースの方が実賃料の下落ペースを上回るため、利回りとしては上昇傾向にある。 ・ 値引き販売の常态化によるマンション分譲価格の下落傾向は、前期と同様の状態にある。 ・ 賃貸物件需要の旺盛な3月を過ぎてやや端境期に入ったが、新築物件で敷金・礼金・更新料なしのワンルームタイプが見られる。また築15年以上、駅徒歩圏外の物件にも同様の傾向があり、マンション賃料は下落傾向にある。 * 地価動向は、景気刺激策の一環である住宅関連策の影響か、前期と比べて住宅取得希望者の動きが活発化したという不動産事業者の印象があるが、融資環境は依然厳しく、力強さは見られない。地価動向は下落傾向を継続している。
					 0~3% 下落	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								
					・ 厳しい状況が続いているが、垂直落下的な状況は終わり、低位安定の状況にある。(金融機関) ・ 京都市内への通勤等の利便性は良好で比較的需要は安定しているが、一部では空室が長期化する物件が見受けられる。中心部で探せなかった需要者層が希望する立地で優先順位はやや低い。(賃貸仲介業者) ・ 分譲マンション市況の低迷が続いている状況の下、早期に資金回収が可能な立地でないと分譲事業は難しいため、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)									

【 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(H21.4.1～H21.7.1)





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	伏見区	住宅	桃山	0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 政府の経済対策は一定の評価は出来るものの雇用環境が悪化するなか、需要者の希薄化が進み、取引価格は一時期ほどではないが下落傾向が継続している。 住宅ローン金利が上昇傾向にあるなか、賃料にも強さは見られず、不動産市場の先行き不透明要素からも取引利回りは上昇傾向が継続している。 マンションの契約状況に改善傾向はみられず、在庫調整にはいまだ時間を擁する模様であり、マンション分譲価格としては下落傾向が継続している。 比較的堅調であったマンション賃料も、雇用環境の悪化等からやや下落傾向で、店舗需要・オフィスに関しては弱含みが継続している。 * 雇用悪化を背景に消費動向が冷えこむなか、不動産需要も弱く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"> 全般的に価格が高止まりしており、買手側の選好、利用計画、予算制約を考えると取引は成立しにくい状況にある。(住宅販売業者) 通勤等の利便性は良好で比較的需要は安定している。他の地区との競合により景気悪化の間接的な影響を受けやすいと思われる。(賃貸仲介業者) 分譲マンション市況の低迷が続いている状況の下、早期に資金回収が可能な立地でないとならば分譲事業は難しいため、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) 									
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	3～6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達の困難性や取引利回りへの期待感等が相まって、下げ圧力となっていることから、その程度は若干緩やかになったとはいえ、取引価格は引き続き下落している。 取引利回りは、取引価格の下落に伴って上昇はしているものの、収益の下落もあって上限に近づいており、横ばいに近い状況になっている。 この期での目立った新規供給はなかったものの、空室率の上昇に歯止めが掛かっておらず、若干下落の率は小さくなったものの、オフィス賃料は依然下落している。 テナントの入れ替わりは少なく、古くからの店舗も多いことから、表通りにあつては店舗賃料は比較的安定的に推移し、それ以外の店舗にあつては値下げが常態化しており、下落基調にある。 * 取引価格及びオフィス賃料共に下落しており、また店舗賃料も一部では横ばいではあるものの、総じて下落基調にあつて、地価動向は依然として下落傾向である。
					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"> 大阪でトップクラスの事務所立地ではあるが、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、高額の家賃を負担できる層が相当減少していることから、賃貸事務所の需要は低下し空室が増加している。(賃貸仲介業者) 依然、不動産投資環境は厳しく、投資規模が大きい当地区の不動産を投資対象として考えることができる層は極めて限定されている。(投資運用業者) 投資環境が厳しいこの時期でも、大阪圏で不動産投資を考える中での優先順位は最も高いが、東京の検討物件と比較して将来の事務所賃料下落リスクが大きい。大阪では30坪程度に区別して賃貸できるビルが強いことを実感している。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	西梅田	 6～9% 下落	▽	△	△	□	▽	▽	—	—	・景気の底打ち宣言はあったものの、オフィスの需給ギャップ拡大を主要因として取引価格は継続して下落している。 ・Sクラスビルが多く、投資額が大きくなることによる同地区のオフィスビルの流動性リスク、今後の新規供給過多を主要因とする将来の賃料下落リスク等の増大を反映して取引利回りは引き続き上昇している。 ・Sクラスビルの既存テナントでは目立った減額改定はみられないものの、オーナーによっては新規募集賃料の引き下げを行っているビルもあり、オフィス賃料は下落している。 ・テナントの売上動向が弱含みであり、賃料負担力に変化がないため、店舗賃料も同様に緩やかに下落している。 * 景気指標に一部改善の動きが見られ、不動産取引がほぼ停止状態であった前期と比較して動きはあるものの、オフィス床の需給ギャップ拡大懸念を払拭するには至らず、地価動向は継続して下落している。
					 6～9% 下落	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								
					・大阪では梅田地区に次ぐ事務所立地であるが、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、高額の家賃を負担できる層が相当減少していることから、賃貸事務所の需要は低下し空室が増加している。(賃貸仲介業者) ・依然、不動産投資環境は厳しく、投資規模が大きい当地区の不動産を投資対象として考えることができる層は極めて限定されている。(投資運用業者) ・厳しい不動産投資環境は継続しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の事務所ビルは、大阪で不動産投資を考える場合に有力候補となるが、投資リスクの拡大により基準となるキャップレートは相当上昇している。(不動産業者)									
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	・発展性が強く商業地として稀少性の高い地域であるが、景気後退局面にあり、強含みの取引事例はなく、取引価格は未だ緩やかな下落傾向にある。 ・当地区は賃料の下落はないが、不動産価格が緩やかな下落傾向にあると判断されるため、収益物件の取引利回りは、やや上昇傾向にある。 ・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、横ばい状態にある。 ・景気後退にかかわらず、商業地として極めて希少性の高い地域であるため、店舗賃料は底堅く、横ばい状態である。 * 発展性の強い当地区は一部に底打ち感はあるものの、地価動向は未だ下落傾向にある。
					 3～6% 下落	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								
					・高額物件は売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく、買手側が自己資金で購入する場合を除いて取引は成立しがたい状況にある。稼働中の物件に関しては、目論見どおりに売却が難しくなった物件についても貸手側主導での早期処分には至っておらず、リファイナンスが行われている模様である。(売買仲介業者) ・商業店舗系の需要は比較的堅調な状況が続いており、昨年末に比べて賃貸市況に大きな変化は見られない。事務所系の需要は低下しており、空室が見られるようになっている。(賃貸仲介業者) ・商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるため、取引は低迷している。大阪で商業店舗投資を考えるとすれば優先順位は高いが、資金の調達環境を考えると、当面、新規投資は難しいと思われる。(投資運用業者)									

【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	中之島西	0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気後退と金融機関の融資規制により、取引価格の下落は続いているが、下落率は緩やかになっている。 ・ 取引価格と賃料水準ともに下落傾向が継続しており取引利回りは横ばいである。 ・ オフィスの需要が減少している上に空室率も悪化しているためオフィス賃料は下落している。 ・ 店舗の新規開店は見受けられず、店舗需要が少ないため店舗賃料は下落している。 * 景気後退が緩やかになり、地価の下落も落ち着きつつあるが不安要素も残っており、地価動向は当分下落傾向が続くと判断される。
					3~6% 下落	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"> ・ 景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、高額の家賃を負担できる層が相当減少していることから、賃貸事務所の需要は低下し空室が増加している。(賃貸仲介業者) ・ 北ヤードをはじめとする梅田の一連の開発事業が一段落しないと新規投資対象としては難しい。(不動産業者) ・ オフィスは北区・中央区の駅近物件で50~200億程度の物件であれば検討したいという意欲はあるが、売手側の希望価格と買手側の考える価格に未だ格差が大きく取引は成立しにくい状況が続いている。(不動産開発業者) 									
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	6~9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当エリアにおいては、資金調達難や物件の買い控え等により収益物件の取引は減少しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 景気後退による収益性の低下や、将来における当エリアの相対的な地位の低下等が懸念され、投資リスクが上昇傾向にある。かかる要因により、取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 ・ 当エリアにおいては、オフィス縮小と新規供給の動きが重なったことにより空室率が拡大しており、新築・既存ビルともにテナントリーシングに苦勞している状況が窺える。かかる要因により、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 当エリアは比較的安定した需要が認められるが、景気後退による消費不況の影響は当エリアにおいても見受けられ、店舗賃料は下落傾向にある。 * 事務所及び店舗の各賃料、取引価格はともに下落しており、地価動向は依然として下落傾向にある。
					6~9% 下落	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"> ・ オフィスビルが中心で、稼働率を上げるためには値下げが必要な状況が続いている。借手層の費用削減・規模縮小の動きを背景に継続的に引き合いがある模様で、前期との比較では賃貸市況に大きな変化は生じていないと認識している。(金融機関) ・ 賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きを背景に、下げ幅は緩やかになっているものの、年数が経過したビルを中心に賃料の下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 不動産投資環境は厳しく、投資運用部門はより稼働率を重視するようになってきている。賃貸事務所の需要が低迷する中で、当地区の事務所ビル等については大手証券会社の移転等の影響でエリアとしての相対的な位置づけもやや弱まる懸念があり、新規取得には慎重にならざるを得ない。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	船場	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・取引件数は依然として少ない。売り物件自体が減少傾向にあるが売り希望値は下がり傾向にある。買い希望も少ない。総じて取引価格は下落傾向にある。 ・自己資金に余裕のある収益物件購入希望者の提示するネット・キャップレートは前期同様高い水準で、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・賃貸オフィスの空室率は依然上昇傾向にある。今期目立つのは新築物件につき入居者が極端に少ないことである。既存物件でのフリーレントは常態化しつつある。オフィス賃料は依然下落傾向にある。 ・飲食店の閉店が散見されたが、比較的短期間に入居者が決まっている。顧客減少、売上減少傾向は継続しており、固定費である賃料値下げ圧力が高まりつつある。店舗賃料は下落傾向にある。 * 株価の持ち直し、J・リート支援政策実施による金融化不動産の底打ちは感じられるが、金融化不動産自体が少ない当地区での地価動向は依然下落傾向にある。
					 6～9% 下落	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								
					・賃貸事務所については空室率の上昇や賃料の下落が見られ、テナントからの賃料減額要望が増加している状況である。取引はほとんど見られず、前期と比較すると売買市況は横這い傾向にある。(金融機関) ・賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きを背景に、下げ幅は緩やかになっているものの、年数が経過したビルを中心に賃料の下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・幹線道路背後の事務所ビルについては、賃料水準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は慎重にならざるを得ない。3月まで動きがなかったが、比較的規模の小さい物件は4月に入って物件の検討、買付申込は増えてきている。(不動産業者)									
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・店舗賃料の下落と利回りの上昇により、取引価格は下落している。 ・東京の投資家の地方投資への意欲は低く、心斎橋地区と比較して投資適格物件が相対的に少ない同エリアの取引利回りは上昇している。 ・オフィス賃料については物件によって大幅な募集賃料の値下げを行っているため、全体としての新規賃料は下落している。 ・各テナントの経営環境は厳しさを増しており、立地が劣るエリアの既存ビルを中心にテナント募集に苦慮するビルもあり、店舗賃料も下落傾向である。 * 年度が替わって不動産取引がほぼ停止状態であった前期と比較して動きはでてきているものの、購入側の要求利回りは高く、地価動向は継続して下落している。
					 6～9% 下落	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								
					・高額物件は売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく、買手側が自己資金で購入する場合を除いて取引は成立しがたい状況にある。稼働中の物件に関しては、目論見どおりに売却が難しくなった物件についても貸手側主導での早期処分には至っておらず、リファイナンスが行われている模様である。(売買仲介業者) ・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、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・厳しい不動産投資環境は継続しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の事務所賃料は下落傾向にあると認識しており、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。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	心斎橋	 6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・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、下落傾向にある。空室率は上昇している。 ・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、業種等により相当な幅が認められる。 * 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、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 6～9% 下落	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								
					・商業店舗系の需要は比較的堅調な状況が続いており、路面部分では引き合いもあり、目立った賃料の値下げの動きも見られない。しかし、上層階の事務所系の需要は低下しており、空室が埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲業者) ・商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるため、取引は低迷している。大阪で商業店舗投資を考えるとすれば優先順位は高いが、資金の調達環境を考えると、当面、新規投資は難しいと思われる。(投資運用業者) ・今後の需給バランス等を考えれば同地区においては事務所よりも都心型商業施設の方が検討の余地がある。(不動産開発業者)									
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・御堂筋沿いにおいては、安値での成約事例が認められるほか、物件の市場滞留期間も長期化しており、取引価格は下落傾向にある。 ・収益物件については収益性の低下や投資リスクが上昇しているなど、取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 ・市内においては、オフィス縮小と新規供給の動きが重なったことにより空室率が拡大しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・景気後退により店舗の経営環境は悪化しており、賃料負担力は低下していることから、当エリアにおける店舗賃料は下落傾向にある。 * 各種賃料(事務所、店舗)、取引価格はともに下落しており、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 6～9% 下落	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								
					・サービス業系のテナントが多いビルが中心で、稼働率を上げるためには値下げが必要な状況が続いている。賃料水準が下がっているという認識のもと、不便な立地条件のビルからの移転の動きも見られる。(金融機関) ・比較的大きな新しい事務所ビルでも店舗系が混在する立地であり、賃貸事務所の賃料水準は相対的に高めとなっている。そのため、賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。(賃貸仲業者) ・御堂筋沿いであれば、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(IRR)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している。東京の投資家の地方投資意欲が減退している。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	OBP	 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事案は確認されていないが、オフィス賃料の下落と利回りの上昇を主要因として取引価格は下落している。 ・ 投資対象エリアが限定されている中、相対的に総額が高むOBPの物件については投資家の要求利回りは高く、取引利回りは引き続き上昇している。 ・ 大型テナントが多く、大阪市中心部からの引き抜きの対象となっており、オフィス賃料は下落している。 ・ 消費不況の影響を受けテナントの売上動向が弱含みであり、店舗賃料も緩やかに下落している。 * 大規模物件の多い同エリアの物件の流動性リスクの増大、大阪市内のオフィスの大量供給を控えて賃料水準も弱含みであることから地価動向は下落している。
					 3~6% (下落)	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								
					・ 高額物件は売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく、買手側が自己資金で購入する場合を除いて取引は成立しがたい状況にある。稼働中の物件に関しては、目論見どおりに売却が難しくなった物件についても貸手側主導での早期処分には至っておらず、リファイナンスが行われている模様である。(売買仲介業者) ・ 現在、新築ビルが供給される可能性も低いが、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 厳しい不動産投資環境は継続しており、投資対象不動産はより厳選されるようになっている。この地区の事務所賃料は建物グレードの割に低めの水準に留まっており、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。(不動産業者)									
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 金融収縮に伴い投資需要が衰退し、景気後退に伴う空室率上昇とオフィス賃料低下により取引価格は下落している。 ・ 賃貸収益の徐々の減少より、将来予測を見込んだ価格下落が先行しており、金融逼迫も伴って、取引利回りは上昇している。 ・ 大阪市内の相場との対比による高値感もあり、景気後退を反映した空室率の上昇があるためオフィス成約賃料は下落している。 ・ 店舗の賃貸借は少数であるが、オフィス需要と入居者減により店舗賃料は若干下落傾向にある。 * 投資需要の減退と売買当事者の相場感の乖離による取引の成立の難しさにより取引事例が少なく明瞭では無いが、金融及び取引業者の動向と賃料収益の減少をみると地価動向はなお下落傾向にあると認められる。
					 3~6% (下落)	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								
					・ 高額物件は売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく、買手側が自己資金で購入する場合を除いて取引は成立しがたい状況にある。稼働中の物件に関しては、目論見どおりに売却が難しくなった物件についても貸手側主導での早期処分には至っておらず、リファイナンスが行われている模様である。(売買仲介業者) ・ 賃貸事務所については、供給過剰傾向と景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 厳しい不動産投資環境は継続しており、投資対象不動産はより厳選されるようになっている。この地区の賃貸事務所は供給過剰気味で空室が埋まりにくい状況にあり、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。(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(H21.4.1～H21.7.1)


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	福島区	住宅	福島	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	△	△	△	—	—	▽	▽	・ 生産と輸出が回復、一方で失業率の上昇など不安要因もあるが底入れ感が出始め取引価格の下落幅は縮小している。 ・ 景気の底入れ感があるものの、空室率の上昇、賃料下落等による投資リスクの上昇から、取引利回りは未だやや上昇している。 ・ 在庫処分などによりマンション分譲価格は下落している。しかし、下落幅は縮小。 ・ ボーナス削減、失業増などにより空室率の上昇、マンション賃料の下落がみられる。 * 景気回復の前兆は見られるも賃料、価格とも下落。地価動向は依然として下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。	
					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										
					・ 当地区の賃貸共同住宅は人気が高く需要は比較的堅調で、上昇していた利回りは落ち着きを取り戻している。10億円以下であれば金融機関からの資金調達が比較的容易になっており、特にゴールデンウィーク明けから2~5億円程度の賃貸物件を投資用不動産として個人富裕層が購入する動きが活発化している。(売買仲介業者) ・ 景気低迷による需要者の購買意欲減退が進み、特に5千万円を超える比較的価格帯の高い超高層タワーマンションの需要は低下しているが、これまで買い控えていた需要者のマインドに変化の兆しが見られるようになった。(売買仲介業者) ・ 景気低迷により、エンドユーザーの購入意欲が減退しているため、価格帯の高い超高層タワーマンションの需要は引き続き低下している。(住宅販売業者)										
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・ 土地の主な需要は分譲マンション用地としてであるが、景気の低迷でマンション販売は軟調であり、土地の購入希望価格は下がっていることから取引価格も下落している。 ・ 投資マインドは低く、取引価格は下落し、賃料も下落しているが、取引利回りは上昇している。 ・ 分譲マンションの販売は低迷し、新規物件も近くではほとんどないものの、完成在庫物件もあることから軟調である。従って分譲マンション価格は下落している。 ・ マンション賃料は景気の低迷で需要は減退しており、古いものや部屋の面積が大きく賃料総額が張るものなどは客付けが難しくなって来ていることなどから全般的に下落している。 * 取引価格と賃料は下落しており、分譲マンション販売も軟調であることから、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										
					・ 景気低迷による需要者の購買意欲減退が進み、特に5千万円を超える比較的価格帯の高い超高層タワーマンションの需要は低下しているが、これまで買い控えていた需要者のマインドに変化の兆しが見られるようになった。(売買仲介業者) ・ ファミリー層に人気のある住宅地域で、比較的安定した需要があるが、景気低迷によりエンドユーザーの購入意欲が減退していることから、需要は低下している。また、高層タワーマンション等の需要も低下している。(住宅販売業者) ・ 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、市況の低迷から分譲価格は低めに設定せざるを得ない状況が続いているため、採算に見合う素地取得は難しい。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	阿倍野区	商業	阿倍野	 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の不動産融資に対する引き締めは、優良企業に対しては若干緩められたが、全般的には大した変化はない。今期も当商業地区の取引事例は、皆無の状態にある。前期まで全く動きを示さなかった需要者が、売り価格の下落にともない売り物件の情報を収集しに不動産業者に足を運ぶなど動きを示し始めている。しかし、依然としてその売り価格は需要者が望む価格より高く、取引価格は下落傾向にある。 今期の収益用不動産の成約事例は無いものの、1階飲食店を除いて賃料は横ばい～下落傾向にあり、さらに取引価格はそれ以上の下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 当商業地は「ミナミ商業地」や「キタ商業地」等の他の地区よりオフィス用地として品等が低く、競争力が低い地域となっている。そして、当商業地区のオフィスに対する需要者の属性は大企業ではなく、中小企業を中心となっている。このような需要者の属性と、景気減退により各企業がオフィスの縮小を図っている影響もあり、当商業地のオフィスパルの空室率は上昇傾向にある。オフィス賃料は下落傾向にある。 景気減退により当商業地区の核店舗である百貨店の売上高は下落が続いており、その影響で役員報酬・社員給与の減額が実施されている。店舗賃料については、地下や2階以上の1階を除く店舗においては売上高減少傾向を反映して下落傾向にあり、空室率も上昇している。一方、1階店舗においては「飲食」店舗を中心に需要が高く空室は皆無の状態、賃料は横ばいないしは上昇傾向にある。ただ、全体的にみて、店舗賃料は下落傾向にある。 * 売り価格の下落が続いていることにより一時に比べ割安感が出てき、前期まで全く動きを見せなかった需要者が不動産業者に足を運ぶ等の動きを見せ始めている。しかし、依然として売り手との間には価格に開きがある。また、2～5年後に完成予定の阿倍野再開発地区内でのA2棟・A1-2棟及び近鉄百貨店の建替え事業は景気減退により続く地価の下落を食い止めるインパクトになるには未だ弱く、当商業地区の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"> 飲食系店舗のテナントが多く、経営不振からの撤退が相次ぎ空室は増加している。取引はほとんど見られず、前期と比較すると売買市況は横這い傾向にある。(金融機関) 基本的に鉄道系の大型商業施設が中心で、店舗付の事務所等ビルもみられる。賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室が見られるようになっている。(賃貸仲介業者) 引き合いの件数は前期との比較では減少し、ランニングコスト引き下げのために面積縮小の要望が増えた。テナントからの賃料減額の要望が増加しているが、テナント自身の売上減による場合のほか、他地域でも同様の事業を行っているテナントは、借手市場の風潮なのでとりあえず言ってみようという場合があるので見極めが必要である。(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(H21.4.1～H21.7.1)




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	堺市	堺区	商業	堺東	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・日銀短観によると企業DIにやや改善がみられるものの雇用・所得環境は依然として厳しく、不動産需要も減退しており、取引価格は下落している。 ・賃料の下落、入居率の低下により投資家のリスクプレミアムが大きくなったため、取引利回りは上昇している。 ・オフィス賃貸市場において空室率が上昇し、募集・成約ともにオフィス賃料並びに一時金月数は下落している。 ・店舗も空室率が上昇しているが、特に物販の需要が悪化しており、募集についても一時金・賃料を下げ再募集をする等、店舗賃料は下落している。 * 取引市場、賃貸市場においては取引件数の減少、賃料・一時金の下落がみられ、地価動向は下落している。			
					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"> ・商業店舗については、これまで賃料水準に大きな変化が見られなかったこともあり、不動産市況に大きな変化はない。賃貸事務所については、市場規模は小さいものの、空室が増える傾向にある。(賃貸仲介業者) ・商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるため、取引は低迷している。競合店舗の状況や、投資期間終了時における早期売却の可能性を考えると、新規投資には慎重にならざるを得ないと思われる。(投資運用業者) ・大阪市南部とを結ぶ複数の沿線がある中で特定の私鉄色が強く、厳しい投資環境の中で需要者層は相当少なくなっている。個人消費が伸び悩む中、大阪市中心部以外の不動産投資には相当に慎重になっている。(不動産開発業者) 												
大阪府	豊中市	住宅	豊中	 0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・経済環境の悪化によりマンション用地を購入する不動産業者が限定されており、販売状況も以前厳しい状態が続いているため、取引価格は下落傾向で推移している。 ・取引価格・賃料とも下落の動きが見られることから、取引利回りはやや上昇(横ばいから上昇傾向)で推移している。 ・千里中央駅を最寄駅とした新築分譲マンション販売は他地域と比べ良いとはいえるものの、厳しい状態は続いている。前期はディベロッパーの大幅な価格値引きによる在庫調整等により、マンション販売は好調であったが、現在は一段落し停滞状況にある。マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 ・賃貸物件が少なく潜在的な賃貸需要はあるが、賃貸需要は以前よりも大きく減少しており、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。 * 賃料・取引価格とも下落傾向で推移しており、地価動向も下落傾向にある。先行きについては潜在的な需要が認められるものの当分の間は下落傾向で推移すると予測される。				
				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"> ・超高層のタワー型マンション等、5千万円以上の物件は相当売れにくく、分譲マンションの売れ筋は2千5百万円程度の低価格物件に移行している。(売買仲介業者) ・緑豊かで利便性も良好であるため人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは従来から価格設定が高目であるため、景気低迷により需要の低下が続いているが、これまで買い控えていた需要者のマインドに変化の兆しが見られるようになった。(売買仲介業者) ・公営住宅の建替えに伴う売却土地やデベロッパーの保有土地が多く、買手側は新規取得に慎重になっている。(住宅販売業者) 													










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	▽	・取引が殆どなく、取引価格の動向は把握し難いが、投資用不動産に対する需要が減少し、取引価格は下落基調にある。 ・賃料はやや下落しており、取引価格の下落基調により、取引利回りは上昇傾向にある。 ・新規マンションの分譲はなく、昨年から継続して販売中の物件については、マンション分譲価格は横ばいであるが、販売は苦戦している。 ・法人借りを中心に賃貸需要は減少し、一部では、敷金・礼金なしの物件も出ており、マンション賃料は下落傾向にある。 * 賃貸マンションの需要が減少する中で、供給が過剰気味にあり、賃料の下落に伴い地価動向は下落基調に果ある。
					 0～3% (下落)	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								
					・当地区の賃貸共同住宅は人気が高く需要は比較的堅調で、上昇していた利回りは落ち着きを取り戻している。10億円以下であれば金融機関からの資金調達が比較的容易になっており、特にゴールデンウィーク明けから2～5億円程度の賃貸物件を投資用不動産として個人富裕層が購入する動きが活発化している。(売買仲業者) ・利便性が良好であるため比較的人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは従来から価格設定が高目であるため、景気低迷により需要の低下が続いているが、これまで買い控えていた需要者のマインドに変化の兆しが見られるようになった。(売買仲業者) ・賃貸物件が主流のエリアであり、全般に供給過剰感があることから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)									
大阪府	吹田市		商業	江坂	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・取引が殆どなく、取引価格の動向は把握し難い。不動産市況の悪化により、買い手が少なくなっており、買い手が現れても、金融機関の姿勢が厳しく取引が成立しない状況にあり、取引価格は下落基調で推移している。 ・収益物件が市場に滞留し、取引は殆どないが、取引価格の下落基調に伴い、取引利回りは上昇傾向にある。 ・新築ビルの入居状況は依然として悪く、既存ビルについては空室率は上昇し、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・店舗の売り上げは下落傾向にあるが、現状では店舗賃料は横ばい、乃至弱含みで推移している。 * オフィス賃料は下落傾向にあり、取引利回りの上昇により地価動向は下落傾向にある。
					 3～6% (下落)	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								
					・高額物件は売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく、買手側が自己資金で購入する場合を除いて取引は成立しがたい状況にある。稼働中の物件に関しては、目論見どおりに売却が難しくなった物件についても貸手側主導での早期処分には至っておらず、リファイナンスが行われている模様である。(売買仲業者) ・賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、賃料も下落傾向が続いているが、賃料水準が低下したことにより、新大阪方面からの移転需要も見られるようになっている。(賃貸仲業者) ・時期的に投資対象を一層絞らざるを得ない中で、当地区の事務所ビルについては、空室が埋まりにくく事務所賃料も下落傾向にあるため、不動産投資には慎重にならざるを得ない。(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(H21.4.1～H21.7.1)





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	高槻市		商業	高槻駅周辺	0～3% 下落	▽	△	▽	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少なく、売り希望価格の下落も継続している。もともと、5月末頃からは、僅かながらも取引（あるいはその問合せ）が増える気配も見られ、取引価格の下落ペースはやや鈍化傾向にあるものと判断される。 金融機関の融資条件は厳しく、投資家の要求するハードル・レートは依然高い。また、地価が下落気味に推移する一方で、支払賃料は概ね横ばいを維持しており、取引利回りは小幅ながら上昇傾向にある。 オフィス賃料は概ね横ばいであるものと思われる。当地区においては、積極的な事務所需要は見られず、新規供給はほとんどみられない。 店舗賃料については、希少性の高さから店舗賃貸需要は比較的底堅く、支払賃料は弱含みながらもほぼ横ばいを維持している。ただし、中・上層階の店舗を中心に、一時金の値引きがやや増加しており、実質賃料ペースでは小幅な下落基調にある。 <p>* 取引件数・取引価格とも引き続き下方推移している。ただし、景気底入れ期待感等もあり、地価動向の下落傾向はやや緩やかになりつつある。</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"> 商業店舗については、商圏は比較的広く集客力が安定しているため、賃貸店舗の需要は堅調で空室も少ないが、近時は埋まりにくくなってきている。（賃貸仲介業者） 駅前の店舗、事務所等に関しては、背後地が広く客足が安定していることから空室も少なく、テナント需要は前期から引き続き堅調である。（売買仲介業者） 背後地が広く消費が比較的安定していることから魅力はあるが、投資期間終了時における早期売却の可能性を考えると、新規投資には慎重にならざるを得ないと思われる。（投資運用業者） 									
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は引き続き下落しているが、周辺地域を含めて投げ売りの事例は見受けられず、下落率は鈍化気味に推移している。 家賃の下落率より取引価格の下落率がより大きく鮮明なため、取引利回りは前期に続き上昇傾向にある。 オフィス賃料は成約賃料ベースで値下げしている物件も見受けられ、全体としては若干下落気味に推移している。 店舗賃料も事務所賃料と同様の傾向にあり、若干下落傾向で推移している。 <p>* 地価動向については、地価の下落率が鈍化傾向を示しつつも、先行き不透明な状況にある。</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"> 不動産市況は底打に近づきつつあるが厳しい状況が続いており、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。（金融機関） 商業店舗については、商圏は広く集客力は安定しているため、現在のところ賃貸店舗の需要は堅調で空室は少なく、賃料に関しても大きな変化は見られない。上層階の事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。（賃貸仲介業者） 三宮センター街の商業店舗については、資産構成の観点から投資対象として検討の余地があるが、平成20年11月に開業した阪急「西宮北口」駅の大型商業施設の影響を考えると新規取得には慎重にならざるを得ない。（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(H21.4.1～H21.7.1)





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	 3~6% 下落  9~12% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は引続き下落傾向にあるが、当地域をはじめ三宮中心部商業地域において売り急いだ事例は認められず、下落率は縮小傾向にあると判断する。 当地域において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。 オフィス賃料は募集賃料では概ね横這いを維持しているが、成約ベースでは値引きが見受けられ、全体として下落傾向にある。 事務所賃料は下落傾向、店舗賃料は横這い乃至若干の下落傾向にある。 * 賃料、取引価格とも下落傾向ながら、景気の底打ち観測及び不動産市況の下げ止まり期待から下落幅は縮小傾向にあるが、地価動向はなお不透明である。 		
					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"> 不動産市況は底打に近づきつつあるが厳しい状況が続いており、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。(金融機関) 賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) 厳しい不動産投資環境は継続しており、この地区の賃貸事務所は空室が埋まりにくい状況が続いているため、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、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。(不動産業者) 											
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区の取引価格は、下落幅は縮小しつつも、引き続き下落傾向にある。 当地区の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。 当地区のオフィス賃料は、周辺地域に比べ下落幅は小さいものの、空室率の上昇傾向により下落傾向にある。 当地区の店舗賃料は県内屈指の高度商業地であるため、希少性の高さを反映して、横ばいで推移している。 * 当地区の地価動向は、周辺地域に比べて賃料や取引価格の下落幅が小さいものの、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"> 不動産市況は厳しい状況が続いており、取引等の動きはほとんどなく、三宮中心部より市況が悪い。(金融機関) 路面の商業店舗については、商圈は比較的広く集客力は安定しているため、現在のところ賃貸店舗の需要は堅調で、空室は少なく、賃料に関しても大きな変化は見られない。上層階の事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、三宮地区と比べて賃貸条件に違いがほとんど見られないため、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) 旧居留地の商業店舗については投資対象となる可能性があるが、厳しい不動産投資環境は継続しており、商業店舗ビル等の新規取得については慎重にならざるを得ない。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 3~6% 下落  9~12% (下落)	▽	□	▽	▽	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引が少なく、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、取引価格も下落している状況にある。 取引価格が下落しており、賃料も下落しているが、賃料は取引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・効率化による賃借面積の縮小、あるいは撤退により、空室率は上昇しているが、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 店舗は収益性悪化を理由に、撤退している業者もあり、空室が徐々に増加している。またその期間も長くなっている。店舗賃料は下落している。 * 売り物件はあるが、先行不透明で投資意欲なく、また資金調達も困難なため、地価動向はまだ下落が進むものと思われる。 		
					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"> 不動産市況は厳しい状況が続いており、取引等の動きはほとんどなく、三宮中心部より市況が悪い。(金融機関) 賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室が増加する傾向にある。(賃貸仲介業者) 商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるため、取引は低迷している。競合店舗の状況や、投資期間終了時における早期売却の可能性を考えると、新規投資には慎重にならざるを得ないと思われる。(投資運用業者) 											
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0~3% 下落  3~6% (下落)	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 値頃感のある物件についてはエンドユーザーの底堅い需要が認められ、取引価格は下落基調にあるものの、下落幅は縮小傾向にある。 賃料の下落と比較して取引価格の下落幅が大きいため、取引利回りは上昇しているが、上昇幅は縮小している。 一部高額物件に売れ残りが見られるなど、新築マンションの分譲価格は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。 賃貸マンションの需給動向は安定しているが、家賃の高い物件や築年の古い物件については、マンション賃料の下落傾向が見られる。 * 値頃感のある物件については根強い需要が認められるが、高額物件に対する動きは依然として鈍い。取引価格、マンション分譲価格、賃料共に下落しているため、地価動向は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。 		
					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"> 不動産市況は全般的に依然厳しい状況が続いているが、個人の住宅取得意欲は根強く、総額的に割安感のある物件に対する需要は堅調である。(金融機関) 人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、景気低迷により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、需要の低下が続いている。(売買仲介業者) 主たる需要者である中高年層は阪急の駅から徒歩5分以内を愛好する傾向が強く、駅から離れた山手の高台の物件はやや苦戦している印象がある。(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(H21.4.1~H21.7.1)

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	0~3% 下落 6~9% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	・ 昨秋以降の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は継続しているが、有名な高級住宅地区であるため、富裕層のエンドユーザーには根強い人気がある。取引価格は割安感が感じられる水準になってきており、また一部金融機関から中小デベロッパーへの融資緩和も認められるようになるなど、下落し続けてはいるが、その下落率は縮小する状況になってきた。 ・ 取引利回りは、賃料も下落しているが地価の下落が縮小しつつあることから横ばい状態になりつつある。 ・ マンションは新築、中古とも供給過剰の感があるが、緊急経済政策による贈与や所得控除への期待も高まり、マンション分譲価格は下落傾向にあるものの、近く横ばいに転じるものと思われる。 ・ 景気状況や分譲マンションの供給過剰等によりマンション賃料は下落傾向にあるものの、その下落率は縮小する状況になってきた。 * 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が、その下落率は縮小する状況になってきた。		
					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											
					・ 不動産市況は全般的に依然厳しい状況が続いているが、岡本等東灘区宅地については芦屋と比較した場合の相対的な割安感から、個人の底堅い需要も一方でみられる。(金融機関) ・ 人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、景気低迷により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、需要の低下が続いている。(売買仲介業者) ・ 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、駅接近性に優れる物件は採算価格での取得は難しい。(マンションデベロッパー)											
兵庫県	西宮市	住宅	甲子園口	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・ 取引価格・売り希望価格とも全般的に下落しているが、下落幅は縮小している。 ・ 賃料は若干下落しているが、取引価格の下落の程度よりも小さいため、取引利回りは若干上昇している。 ・ 商品力の優れたマンションは当初の分譲価格で完売しているが、劣るものについてはアウトレットマンションとして値下げした物件もある。マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 賃貸マンションの需給は概ね安定しているが、競争力の劣る物件を中心にマンション賃料はやや下落している。 * 規模の大きい土地の動きは鈍く、個人の実需による小規模の土地が取引の中心であり、地価動向は全体的に下落傾向が続いている。			
				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												
				・ 不動産市況は全般的に依然厳しい状況が続いているが、個人の住宅取得意欲は根強く、総額的に割安感のある物件に対する需要は堅調である。(金融機関) ・ 分譲マンションの回転が鈍く、新規の素地取得には慎重になっている。余分なコストはかけられないが戸建用地は取得したいと考えている。(住宅販売業者) ・ 分譲マンション市況の低迷が続いている状況の下、低価格物件に対抗できて早期に資金回収が可能な立地でない分譲事業は難しいため、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)												

【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(H21.4.1～H21.7.1)





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	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少ないが総体的に底打ち感がみられ、場所により高値価格も見受けられる。大きめの土地については買い手が分譲業者に限られており価格的には厳しいものがあり取引価格は若干下落傾向にある。 株や証券等の金融資産から実物不動産に資産替えする動きも見られ、取引利回りは横ばい傾向にある。 新規開店等のニーズが限られており、立地による賃料格差は大きくなっている。また供給が需要を上回っており市場にだぶつき感が見え、店舗賃料は下落傾向にある。 オフィス賃料は空室が埋まりにくい状況にあり下落傾向にある。 <p>* 一部では底を打っており、横ばいもしくは反転の兆候もあるが、大型案件は依然弱含みで地価動向はまだ若干下落傾向にある。</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"> 昨年開業した阪急「西宮北口」駅の大型商業施設が一人勝ちの状況にあり、阪神「西宮」駅周辺については顧客の流出等マイナスの影響が出始めている。(金融機関) 賃貸店舗については、商圏に見合う実需ベースの供給量であるため、現在のところ空室は比較的少ない。賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、賃料を値下げする動きが見られる。(賃貸仲介業者) 地域密着型の店舗ビルが中心であるが、平成20年11月に開業した阪急「西宮北口」駅の大型商業施設の影響で賃貸店舗等の需要は低迷しており、取引市場にも目立った動きはなかった。(不動産開発業者) 														
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	0~3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 需要者・供給者ともに市場の様子眺めの状態にあり、取引はほとんどなく、取引価格はやや下落傾向で踊り場状態にある。 先行き不透明な中での踊り場状態であるため、取引利回りはほぼ横ばいと推定される。 新規分譲がなく、詳細は不明であるが、周辺のマンション分譲は持ち直しており、マンション分譲価格は横ばいと推定される。 需給バランスは安定しており、マンション賃料は横ばい傾向にある。 <p>* 不動産市場は好悪の両材料が出ており、不透明な要素も多く、地価動向は依然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"> 高額物件が多いため、需要者は一部の富裕者層に限られ、昨秋の金融危機以降の景気の悪化が上記富裕者層にも影響を与えており、買手のつかない物件が市場で長期間滞留する傾向にある。(金融機関) 人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、景気低迷により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、需要の低下が続いている。(売買仲介業者) 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、駅接近性に優れる物件は採算に見合う素地取得は難しい。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	□	□	□	□	・雇用・所得環境、資金調達環境等の悪化は続いており、依然取引件数は少なく、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。 ・収益物件に対する需要は弱含みであり、価格の下落に伴い取引利回りは上昇傾向にある。 ・継続して販売されてきた新築分譲マンションの売り出し価格は前期と同水準であり、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 ・ファミリー用・単身者用ともに需要は堅調であり、需給関係は安定していることから、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 雇用環境、資金調達環境、企業業績の悪化の影響から不動産市場は依然として停滞しており、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3～6% (下落)	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								
					・不動産市況は全般的に依然厳しい状況が続いているが、個人の住宅取得意欲は根強く、総額的に割安感のある物件に対する需要は堅調である。(金融機関) ・分譲マンションの回転が鈍く、新規の素地取得には慎重になっている。余分なコストはかけられないが戸建用地は取得したいと考えている。(住宅販売業者) ・低価格物件に対抗できて早期に資金回収が可能な立地でない分譲事業は難しいため、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)									
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	▽	・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、昨年から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及び先行き不透明感等から事業リスクが高まっており、取引価格は引き続き、下落傾向で推移している。 ・景気の先行き不透明感等から収益物件の需要は弱含みであることから、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・年初における中古マンション価格の下落に伴い一時需要が回復したものの、当該需要が一巡した後は再び低調であり、マンション分譲価格は引き続き、下落傾向で推移している。 ・利便性及び快適性の高い人気エリアであるが、昨年からの急激な経済状況の悪化により、マンション賃料は下落傾向で推移している。 * 人気エリアで需要は根強いものの、昨年からの急激な経済状況の悪化により、地価動向は引き続き、若干の下落傾向で推移している。
					 0～3% (下落)	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								
					・落ち込みは少なく、分譲物件の在庫も一時の増加傾向から横這いに転じ、滞留している状況である。既存物件の賃貸状況に大きな変化は生じていない模様である。(金融機関) ・駅周辺で商業施設等にも近い利便性のよい立地では戸建住宅からの住み替え需要も期待できる。年初に中古マンションの取引が活発化した但其の後取引市場は停滞しているため、今からの開発には慎重にならざるを得ない。(住宅販売業者) ・利便性は良好であり今後も一定の需要はあると思うが、既に当地区での供給量は多く、分譲マンション市況の停滞は続いているため、当地区のような郊外部の素地取得については慎重になっている。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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			
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0~3% 上昇 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 商業地域は駅前地区と表町地区に区分され、駅前地区は、再開発ビルの完成、ホテル・店舗の進出等により商業地としての熟成度が増大し、表町地区に比較して、相対的に優位性が強い。しかし、通行客はやや減少傾向で、駅前の幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。また、背後地域で昨年散発した高額取引も認められず、取引価格は下落傾向である。 収益物件として取り引きされる新規ビル及び既存ビルは認められない。また、地価は下落傾向であるがリスクが高いことから取引利回りの低下は認められず、取引利回りは概ね横ばいである。 新規ビルの供給等の影響により弱含みであり、継続賃料も改訂により下落している場合が多い状況である。オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料については、所在する位置、用途及び規模等によって異なり、顕在化することは少ないが、概ね横ばいで推移している。 * 駅前地区は公共及び民間の投資が多く行われたが、景気悪化の影響により、売買に供される不動産はほとんど認められず、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"> 去年の11月以降、買いかかりのニーズ情報が極端に少なくなって、その状態が4月以降も続いている。(銀行) オフィスビルテナントは、周辺相場の動きとは無関係に、自社の業績・決算状況に応じて減額交渉をしてくる。拠点を維持する体力のある企業は賃料の減額によりコストを削減し、拠点維持が困難な企業は広島等へ集約・撤退する動きが見られる。(不動産開発業者) 新築ビルへの移転等により、駅前一等地の1階店舗についても空室となっているものがある。好立地ではあるが、面積が大きく成約に至っておらず、厳しい状況である。(賃貸仲介業者) 											
広島県	広島市中区		住宅	白島	 0~3% 上昇 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 同一沿道に直近の隣地買収の成約事例(7月末決済)があり、地域の希少性を反映して公示価格水準と概ね均衡した取引価格となっているが、景気動向を反映して取引価格は下落傾向にある。 賃貸借市場そのものが、賃取物件の老朽化により縮小し賃料はやや弱含みであり、相対的に取引利回りは横ばい傾向にある。 分譲マンションの供給及びマンション分譲価格は横ばい傾向であるが、旧市内分譲マンションの供給減による相対的希少性から販売は順調。 一時期の分譲マンションの供給増から、競争代替関係にあるマンション賃料は弱含みであり依然として下落傾向で推移している。近時賃貸マンションの供給はない。 * 地価動向は景況に明るさが見られるものの、金融機関の貸渋りや消費者の景気動向に対する様子見感を反映して依然として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"> ステータスが高いため、デベロッパー側も価格次第であるが、土地が出れば購入検討する企業はある。(銀行) 一時期の底が見えない状況は脱した感がある。マンションの購買意欲はなくなっておらず、雇用不安で購入を見送っていた人が、購入を検討しはじめている。白島エリア内で現在分譲中のマンションの売れ行きは好調と聞いている。(マンションデベロッパー) 賃貸マンションについては、白島エリアは人気も高く空室は多くない。ただし、他の地区では、今年は、例年になく新築が苦戦した。2-3月竣工の新築物件は例年、3-4月の頭にかけて満室となるケースが多いが、今年に関しては空室が残るような状況であった。新規供給は抑制傾向にあるが、不況により物件がだぶついている印象がある。募集途中で賃料を下げるケースもある。(地域建設業者) 											










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 広島都心商業地においては、オフィスを中心に需給ギャップの拡大が懸念されており、賃料が下落傾向にあるなかで建替等も様子見の状況にあるなど、不動産への投資意欲が減退しており、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・ 賃料が下落傾向で推移する一方で取引価格も下落傾向にあり、投資環境が悪化しているなかで、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ オフィス需要が伸び悩むなかで新規供給が開始され、空室率が15%強と拡大傾向にある一方で、誘致競争の激化に伴いオフィス賃料は下落傾向を強めている。 ・ オフィスビル(低層階)の店舗賃料がオフィス需要が減退するなかで下落傾向で推移する一方で、商店街においても収益性の高い高額商品を中心に個人消費が低迷しており、テナントの賃料負担力の低下に伴い店舗賃料も下落傾向に転じている。 * 賃料が下落傾向で推移しているなかで、取引利回りは上昇傾向にあり、取引価格にも下落傾向が認められるなど、地価動向は下落傾向にある。
					 0～3% 下落	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								
					・ 投資の話自体がほとんど無い状況である。以前から売りに出ている案件は、引き続き売却中であるが、条件が折り合わずに話が進行しないことが大半である。売却価格を見直すような動きも認められない。(大手建設業者) ・ オフィスビルのテナントが移転を検討する場合でも、1年などの短期間で移転費用を相殺できるメリットがないと本社承認が得られないケースが増えている。(賃貸仲介業者) ・ これまで、本通りの店舗の入れ替わりは年に1～2件程度であり、退店が少ない一方で出店意欲は旺盛であったが、昨年あたりから出店意欲が後退しており、店舗が空いてもテナントが見つかりにくくなってきた。(売買仲介業者)									
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・ 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、県内全体の景気後退の下げ止まり感は窺えるものの、直ちに地区内の土地需要には反映されておらず、取引価格はやや弱含みの下落傾向にある。新球場効果は周辺のホテルの稼働率、小規模店舗の開店等に表れているが、地区内の不動産取引には現在のところ表れていない様子である。 ・ 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苦戦が続いており、空室率については概ね横ばいであるが、オフィス賃料については下落傾向が見られる。 ・ 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、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 賃料は弱含みで推移しており、取引利回りもやや上昇傾向であり、地価動向は若干の下落傾向にある。
					 0～3% 下落	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								
					・ 広島駅南側は、再開発がどのように進むか不安定であるため、動きがない。(賃貸仲介業者) ・ 広島駅南については新球場の完成により人の流れは確実によくなったと思うが、先日、Cブロックについては需要の創出が困難との判断からオフィス部分をなくすという報道があったように、オフィス需要への効果には疑問もある。(大手不動産業者) ・ 球場ができた場所は従来何もなかった所であり、店舗等が積極的に進出するような場所ではないので発展性に欠け、駅南周辺に大きな変化をもたらすまでには至らないと思う。駅前の再開発が進めば出店する人も多いと思うが、再開発の動きも鈍くなっている。(売買仲介業者)									

【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(H21.4.1～H21.7.1)



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	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引はほとんどなく、供給も極めて少ないが、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、市場は停滞感が強く、取引価格は下落傾向である。 取引価格は下落傾向であり、金融機関の融資態度も慎重で、資金調達コストは上昇し、投資環境が悪化してきているため、取引利回りは上昇している。 空室率はやや上昇し、高止まりしており、経費削減を中心とした移転需要が中心で、大型オフィスのオープンを控え、需給ギャップが生じており、オフィス賃料もやや下落傾向である。 顧客の通行量は減少しており、商況は弱く、売上減少による賃料負担力が低下しており、空室懸念等と相俟って店舗賃料は下落傾向である。 * 今期も景気悪化、信用収縮等により、資金調達環境が依然悪く、需要が減退しており、ほとんど取引が成立しておらず、地価動向は引き続き下落傾向にある。		
					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"> 対象地区内の取引についてはほとんど動きがないと思われる。地価は大幅な下落ではないが、やや下落しているのではないかと。(不動産関係業者) 土地の取引はほとんどない。また、分譲マンションの売れ行きは悪く、新規オフィスの入居契約状況も芳しくないようだ。(不動産関係業者) 高松丸亀町商店街はA街区の再開発およびB・C街区の再開発工事の進展により、低下傾向であったものが、下げ止まっている状況。(金融機関) 											
愛媛県	松山市		商業	一番町	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地の取引件数は昨年夏までの上昇期に比べ3割減となり、その状況が今期も続き、取引価格も引き続き下落傾向にある。 下落局面に入り、リスクが増大しており、取引利回りも引き続き上昇傾向にある。 空室率がやや上昇し賃貸市場は悪化しており、オフィス賃料も中古ビルを中心に下落傾向にある。 大街道商店街から大型店撤退、郊外大型複合施設の影響から通行量が大幅減少し、出店意欲に陰りが出て、店舗賃料もやや下落傾向にある。 * 取引価格、賃料とも引き続きやや下落傾向にあり、地価動向も引き続き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"> 中心部の土地の動きも周辺の宅地分譲も動きが止まり、こう着している状況である。中央商店街は空き店舗が増え、賃料が下落している。ただし、売り急いでいる状況ではない。(不動産関係団体) 取引実績が少ないため、地価の動向は判断し難いが、上昇要素はなく、「横ばい」から「やや下落」で推移している状態とみている。(金融機関) 飲食店からの引き合いが増えている。昨年末から今年の春頃までの状況と比べると、出店意欲は高まりつつあるのではないかと。(不動産関連業者) 											





【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	□	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 不動産取引は低迷したままであり、取引価格の上昇は見られない。特にマンション開発用地に対する分譲業者の需要は弱く、新規の用地取得を抑制している。したがって、取引価格は全体的に下落している。 収益用不動産市場では個人投資家による物件取得が見られるが、これらの個人投資家が要求する利回りの目線は厳しく、取引利回りは上昇している。 所得・雇用環境に改善の兆しは見られず、住宅の買い控えが進んでいる。特に分譲マンションの買い控えが顕著であり、分譲業者は需要喚起のため、値引き販売を繰り返しており、その結果、マンション分譲価格は下落している。 マンション賃料に大きな変動はなく横ばいであるが、法人各企業の社宅費等の抑制から高額物件に対する需要は弱く、一部家賃の値下げも見られる。 * 分譲マンションの買い控えから、分譲マンション業者の利益が圧迫され、その結果、分譲マンション業者は新規の土地取得ができず、マンション開発用地は下落している。戸建住宅用地も所得環境の悪化から、住宅購入予定者が住宅購入を控えており、地価動向は下落している。
					 3～6% 下落	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"> マンション市場については、回復の期待感はあるが、さほど順調ではない。今後、市場環境が悪いので供給をストップしていた物件が少しずつ供給されてくる。供給自体は例年よりも少ないが、どれほど売却できるかは不透明である。(マンションデベロッパー) 大濠エリア内にファミリータイプの賃貸マンションを保有しているが、順調である。当エリアのような人気エリアを少し外すと厳しくなるが、大濠付近では、賃料水準が適正であれば空室を抱えるようなことはないと思う。(賃貸仲介業者) 今後、マンションの供給が減ってくるので、マンションデベロッパーには土地を買いきたい意欲はあると思う。(投資運用業者) 									



【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(H21.4.1～H21.7.1)


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	天神	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 天神一等地の更地売買はないが、収益用不動産の売買を見ると賃料下落や空室率の拡大が顕著になっており、不動産の収益力が低下しているのに加え、買主の要求利回りが高くなっているため、取引価格は下落した。 東京の要求利回りが高くなっていく中で、オフィス市況が悪いことで有名な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、取引利回りは上昇している。 福岡市は今年に入って10本以上の新規オフィスビルが供給されており、供給過剰からオフィス賃料は著しく低下している。既存ビルもテナントを引き留めておくために賃料値下げを行っており、総じてオフィス賃料は低下している。 景気悪化により消費マインドが弱いため、テナントの賃料負担力が低下しており、出店意欲も乏しくなっている。一方で新築の商業ビルの供給がここ数年多かったため、空き店舗が目立っており店舗賃料は下落している。 * 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、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。
					 6～9% 下落	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"> 破綻した企業が保有していた不動産が入札となり4～5社が参加したが、入札価格が低すぎて不調となる等、買い手の要求が厳しさを増している。(金融機関) オフィスビルに対するテナントの新規、移転ニーズは非常に低調な状況である。既存テナントは、賃料の減額あるいは移転によるコスト削減を検討しているが、オーナー側が賃料減額により強く引きとめを行っているため、移転する事例が少ない。(賃貸仲介業者) 店舗について、東京・大阪でこれまで考えられなかったような賃貸条件での出店打診があるため、福岡での出店検討は見送りという企業が多い。(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(H21.4.1～H21.7.1)

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	 6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産の時価下落が顕著化した結果、金融機関主導により、多くの物件が早期売却を余儀なくされており、景気悪化が継続するなか取引価格は下落している。 店舗・オフィス床ともに賃料下落・空室率の上昇傾向が加速化するなか、投資家は投資リスクを織り込んだ要求利回りを提示せざるを得ず、取引利回りは上昇している。 福岡市中心部の新築ビルの空室率は70%を超え、大名・赤坂地区においても昭和通り沿いに2棟が竣工したが、平均値を上回る空室率であり、オフィス賃料は大幅に下落している。 賃料総額の嵩む大型店舗ビルを敬遠し、天神・大名地区周辺地域への店舗進出、郊外分散化が進んでおり、店舗賃料は下落している。 * 福岡市内の既存ビルの1割に相当する商業床が2007年から3年間で大量供給される2009年問題が現実となり、新築・既存ビルを問わず賃料水準の大幅な下落傾向は不可避的である。金融機関の不動産融資姿勢は未だ慎重で、不動産取引は自己資金に余裕を持つ企業等に限定されがちで、取引利回りは上昇しており、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"> 商業ビル等の収益物件については、今は売却物件も見当たらない。ファンドや投資家が保有している物件については、融資している金融機関も一定額以上の値下げには応じられないので、売却するという選択肢が無くなった。(投資運用業者) 大名エリアは、空店舗が多く地域の活力が低下している。未入居の店舗は、面積が広すぎてテナントニーズに合わないものとなっているため、賃料を下げたからといってテナントが見つかる状況ではない。(不動産開発業者) 大名・赤坂エリアのオフィスマーケットは非常に厳しい状況である。今期竣工した新築オフィスビルについては、テナント誘致が全く進んでいない状況である。(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(H21.4.1~H21.7.1)

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	博多区	商業	博多駅周辺	 6~9% 下落  6~9% (下落)	▽	△	△	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 博多区の取引価格については、全体的に下落傾向が続いている。特に、取引事例の二極化が進んでおり、需要が特に弱い商業地域については、取引価格の下落が著しい。一時期の取引の停滞は若干改善され、取引件数はやや改善傾向にある。 オフィスビルの空室率は、依然高いまま推移しており、募集賃料も全体的に下落基調にある。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がまだまだ大きい傾向が続いているため、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は、いまだ下落傾向にある。ただ、博多区の賃料水準は、中央区ほど高くないため、その下落の幅は小さい。 博多駅の建て替え工事により、駅商業施設が現在機能しておらず、博多駅周辺の店舗賃貸需要は大きく停滞傾向にある。したがって、店舗賃料は下落傾向にある。 * 経済不況は続いているものの、一部の経済指標に、やや明るい兆しも見られる。ただ、不動産投資への動きは鈍く、今後は、経済動向に大きく左右される。地価動向は依然として下落傾向にある。 		
					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"> オフィスビルについては、現在の稼働率が安定しているも、空室発生リスク、賃料減額リスクが高いと判断する買い手が多く、商業店舗・マンションよりも買いニーズが少ない。(金融機関) 福岡では、表通りに比べると裏通りのテナントニーズが弱かったように感じていたが、最近では、割安感があれば、テナントは裏通りの物件でも構わないという傾向になってきているため、その差が無くなっているように感じる。(大手不動産業者) 新幹線の全線開通や駅ビルのオープンを約2年後に控え、自社ビルが欲しいというニーズが出て来ており、市況もそろそろ底を打ったのではないかとこの雰囲気がある。(賃貸仲介業者) 											
熊本県	熊本市	商業	下通周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 総額が高値取引は皆無で、少額・安値取引がほとんどであり、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、需要は弱く空室は多い状況にあり、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く割安な物件には引き合いもあるが、新規ビルでも資金繰りができない等の理由により、テナントが埋まらず空室も目立つ状況にあり、店舗賃料は下落している。 * 景気減速から目立った不動産投資はなく、取引事例の減少、賃料下落が継続している等、下げ圧力が強く地価動向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"> 以前から売りに出ている土地や収益物件が売却希望価格を下げてきており、購入希望者が検討する物件が出てきた。ただし、価格が下がったので融資しやすくなったという訳ではない。購入者のリスク許容度が低ければ融資が難しい状況に変わりはない。(銀行) オフィスビルについては、コスト削減を目的とした移転の相談は多くなってきたが、オーナーの引き止めが強く、結局居残るケースが多い。テナントは、コストを削減でき、かつ立地等の条件も改善できるような場合でなければ移転しないようになっている。(賃貸仲介業者) 下通のアーケード内においても、今年の4月以降、数件の店舗が閉店している。入居に関する問い合わせはあるようだが、後継テナントが決まらない状態にある。(その他不動産業者) 												

【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(H21.4.1～H21.7.1)



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			
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい 0%横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	・鹿児島中央駅周辺の商業地の取引価格は、比較的堅調で、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。 ・取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。 ・鹿児島中央駅周辺においては新築のオフィスの供給は少ないが、店舗賃料とほぼ牽連しており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ・鹿児島中央駅周辺の店舗賃料は、飲食店関係を中心に、衣料品関連等の需要も見られ、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・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、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											
					・鹿児島中央駅付近におけるテナントの立地希望は多いが、駅前には物件が無い。鹿児島中央駅付近に新しいオフィスビルを望む声は大きい。(売買仲介業者) ・駅前も空店舗はあるが、引き合いもあるため、店舗が不足しているという印象がある。駅前に竣工した新築オフィスビル周辺は、飲食店舗等のテナントを誘致できるような雰囲気がある。その周辺に狙いを絞っているテナントも存在している。(賃貸仲介業者) ・売手は、約2年後の九州新幹線の全面開通を待っているような部分があり、売却条件については強気である。(売買仲介業者)											
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0~3%下落 0~3%下落	▽	△	□	△	▽	□	—	—	・県庁前地区周辺ではあまり供給はないが、周辺地区においては資金繰りが逼迫したことによる供給が見られる。取引価格については、投資用不動産やホテル用地の需要を支えてきたファンドや本土企業等の投資行動が見られなくなったため価格帯の高い商業地の取引単価は下落傾向が見られる。 ・取引利回りは、店舗・事務所ビル等の取引価格の下落と連動し、一時期に比べ緩やかになってきているが上昇傾向にある。現在は、キャピタルロスリスクも高いため取引利回りは高くなっている。 ・入域観光客は減少傾向にあるものの店舗賃料は横ばいであり、この3ヶ月間においては変化は見られない。 ・オフィス賃料は、空室率が上昇傾向にあり家賃値下げ交渉が活発化したことから下落傾向が見られる。表面上の家賃はあまり変わらないが、フリーレントを行うオーナーが見られ実質的な値下げに踏み切るケースが目立ち始めている。 * 県外資本の沖縄への参入が盛んであったホテルへの投資が急激に縮小していること、沖縄のリーディング産業である観光の不振等から商業地の地価動向は下落傾向が続いている。		
					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											
					・移住者向けのマンションやホテルのデベロッパーの多くは撤退しており、当面地元企業が不動産市況を左右するので、総額の大きすぎる物件は処分に困るはずである。(売買仲介業者) ・新型インフルエンザの影響等で個人・修学旅行等の団体旅行や出張が減少している。ホテルは観光客の減少、約2000室の新規開業が予定されており既存ホテルの稼働率低下は必至である。(シンクタンク) ・数年前のように東京等の企業からのホテル投資が見込めない現在、県庁周辺は地元投資家や実需を中心とした市場へ代わり、大規模開発物件は値下がり大きくても買い手が見つからないのではないかと。(不動産開発業者) ・数年前とは異なり、地元向けの実需が市場の中心になっており、地元銀行の審査や融資が受けられる個人、法人であれば、県外業者と争わず買えるので概ね適正な価格で取得できる。(その他不動産業者)											










【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(H21.4.1～H21.7.1)

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	那覇新都心	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・景気先行き不透明感や開発ブームの一服感による需要の減少のほか、売手、買手の取引希望価格のギャップが大きく成約に至らない状況が続いており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・需給バランスが定まらない状況で賃料が下落基調で推移し始めたが、取引価格も下落し続けており、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・大規模オフィスの空室が埋まらない状況が続いているなど、高額物件の需要の減少の影響や募集物件の市場滞留期間の長期化からオフィス賃料は下落基調となっている。 ・人通りの多い通り沿いにおいては根強い人気があるが、2階以上に空室がみられるなど空室率は上昇しており、店舗賃料は下落基調となっている。 * 引続き売手の資産確保、買手の先安感の期待及び開発ブームの一服感などから取引に動きがないなか、オフィス・店舗賃料も下落基調となり地価動向は下落傾向で推移している。
					 0～3% 下落	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								

【 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ぶ高度商業地区。
	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ぶ商業地区。
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ぶ高度商業地区。
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	つくばエクスプレスつくば駅（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、共同住宅が建ち並ぶ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ぶ高度商業地区。
	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ぶ商業地区。
	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ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロベ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
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ぶ住宅地区。
	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ぶ高度商業地区。
	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ぶ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ぶ住宅地区。
	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ぶ商業地区。
	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ぶ商業地区。
	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ぶ住宅地区。
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ぶ業務高度商業地区。
	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ぶ業務高度商業地区。
	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ぶ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ぶ高度商業地区。
	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ぶ高度商業地区。
	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、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	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ぶ高度商業地区。
	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ぶ住宅地区。
	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ぶ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ぶ高度商業地区。
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
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建ち並ぶ業務高度商業地区。
	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建ち並ぶ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建ち並ぶ高度商業地区。
	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建ち並ぶ繁華な商業地区。
	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建ち並ぶ住宅地区。
	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建ち並ぶ高度商業地区。
	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建ち並ぶ高度商業地区。
	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建ち並ぶ商業地区。
	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、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	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、事務所等が建ち並ぶ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。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	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、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	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、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	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建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	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	住宅	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建ち並ぶ住宅地区。
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、銀行が建ち並ぶ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、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。	
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、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
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、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
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建ち並ぶ高度商業地区。
	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建ち並ぶ横浜みなとみらい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建ち並ぶ商業地区。
	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建ち並ぶ商業地区。
	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。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	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	東急田園都市線のとまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	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、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	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建ち並ぶ住宅地区。
	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建ち並ぶ商業地区。
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建ち並ぶ地区。	
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。低層の店舗が並ぶ繁華な商業地区。	

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。主要街路である椿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	大曾根	住宅	J R中央線の大曾根駅（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。

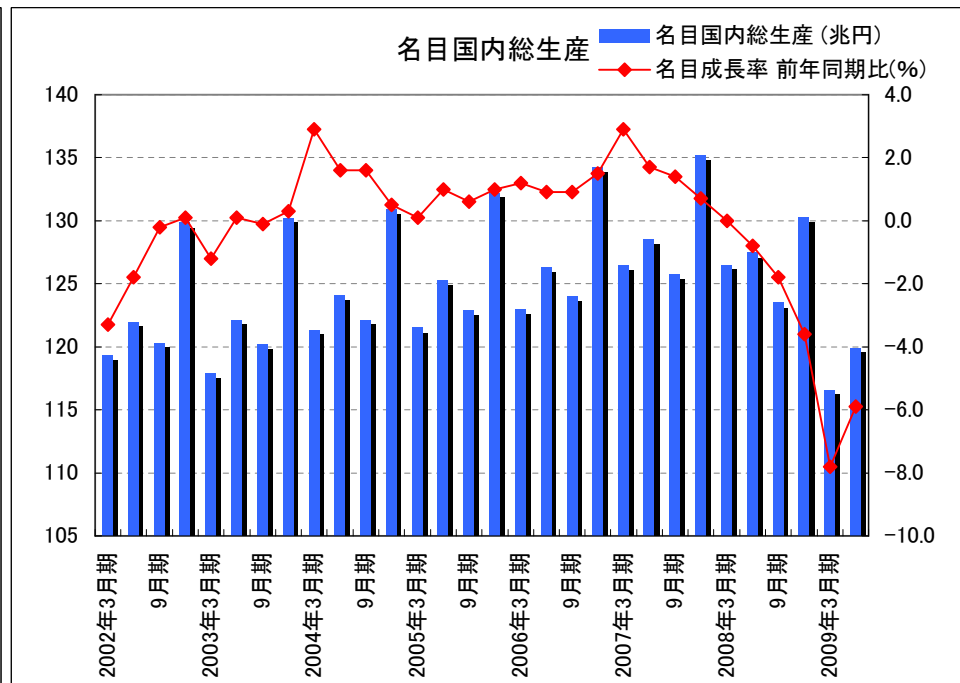
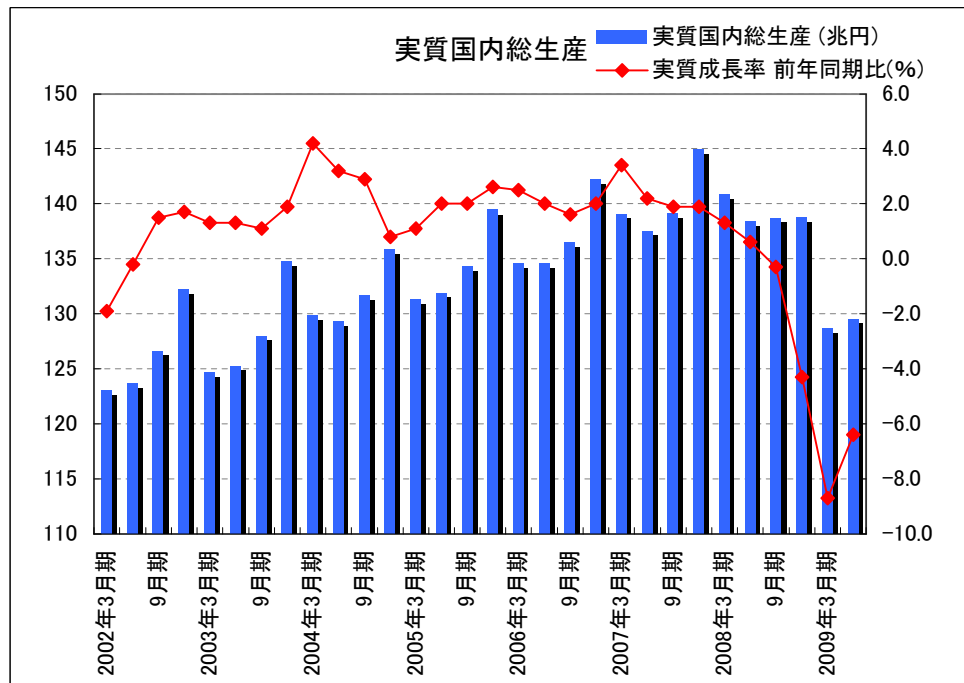
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御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ぶ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ぶ住宅地区。
	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ぶ住宅地区。
	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ぶ駅前商業地区。
	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、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	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ぶ住宅地区。
	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、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。
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ぶ商業地区。	
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、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	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ぶ商業地区。
	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ぶ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ぶ高度商業地区。
	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ぶ住宅地区。
	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ぶ住宅地区。
	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、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
	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ぶ住宅地区。
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ぶ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、広島電鉄白鳥駅周辺。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、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	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ぶ商業地区。
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ぶ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、店舗ビルが建ち並ぶ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ぶ商業地区。
	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ぶ商業地区。
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ぶ中心商業地区。
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ぶ準高度商業地区。
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ぶ準高度商業地区。
	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ぶ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	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規準 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	標準地28,227地点(H21年地価公示)	基準地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日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格
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	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7回】平成21年第2四半期(平成21年4月1日～21年7月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考)

データ出所：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」(08年7月～09年8月)

2008年

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。」

2009年

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。」

3月「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」

4月「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」

5月「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ悪化のテンポが緩やかになっている。」

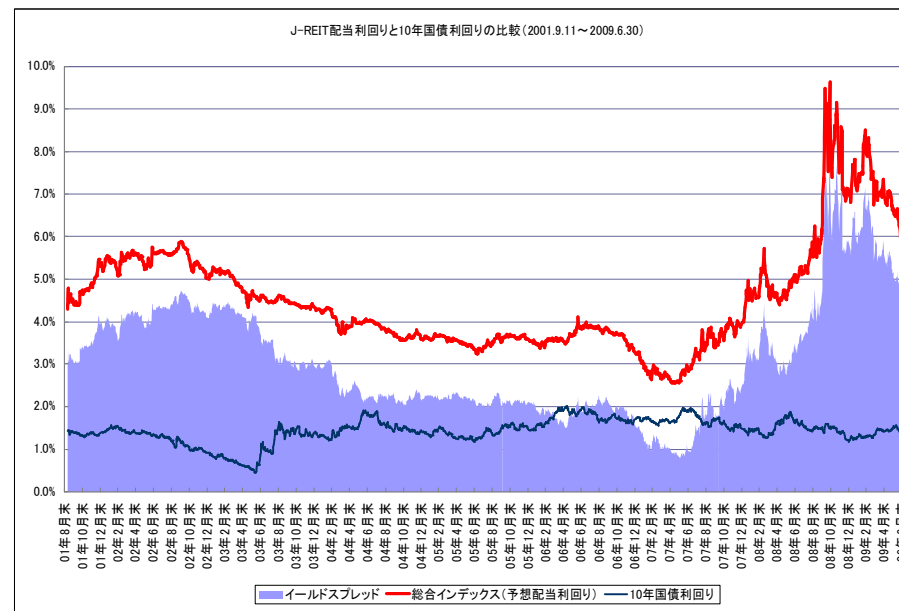
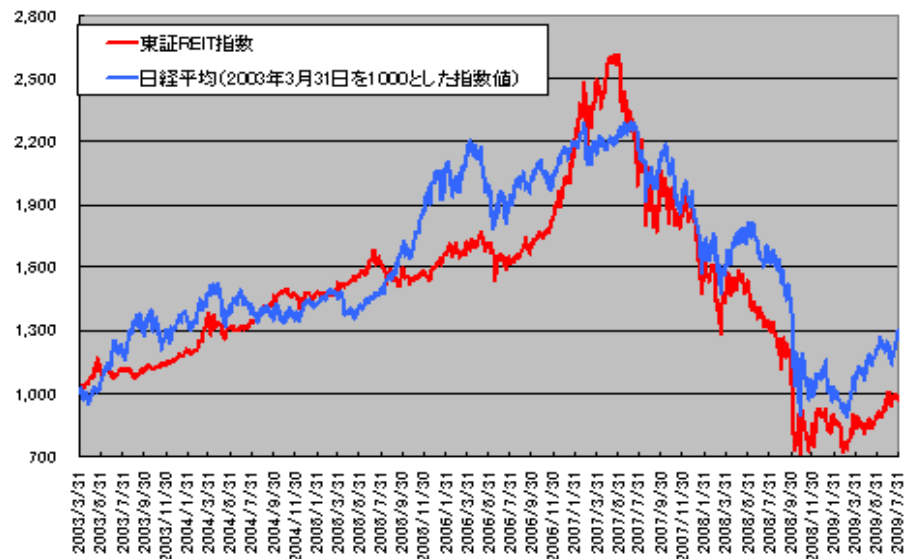
6月「景気は、厳しい状況にあるものの、一部に持ち直しの動きがみられる。」

7月「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」

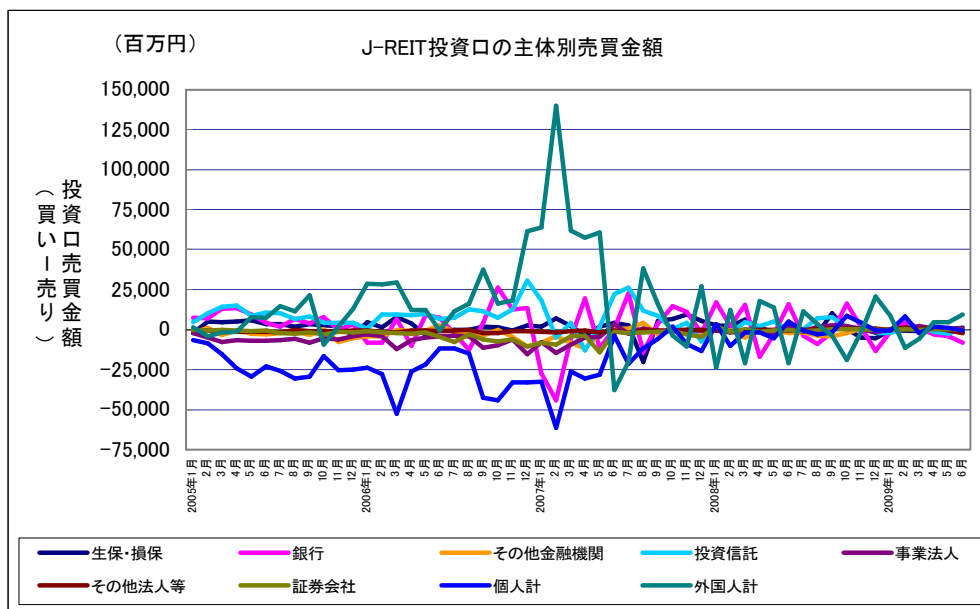
8月「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」

(2) 投資環境

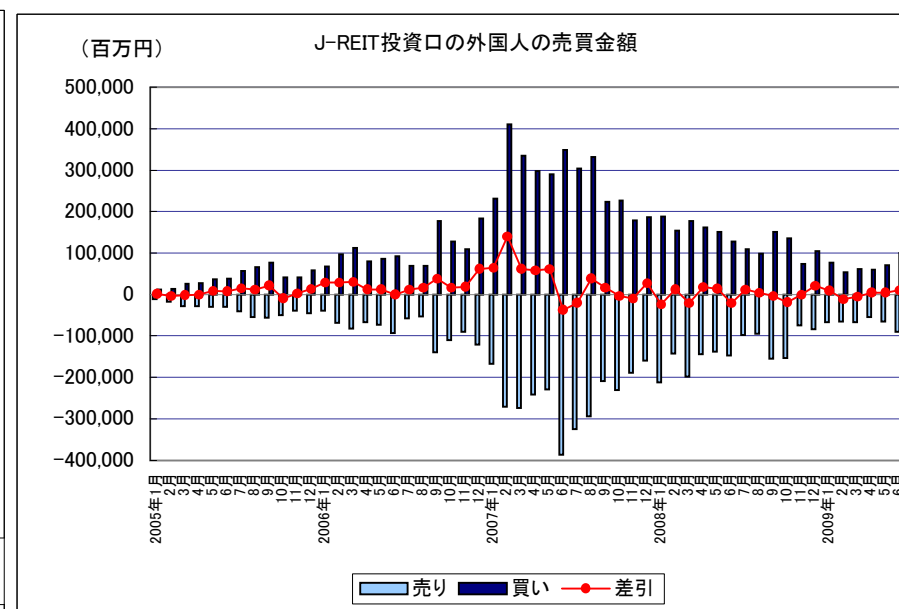
東証REIT指数と日経平均株価の推移



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

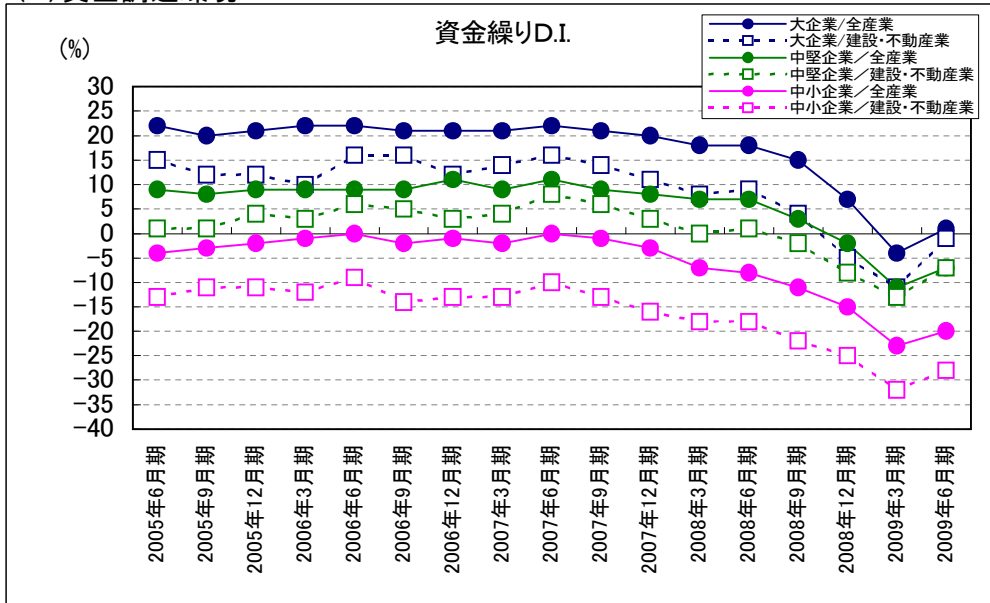


出典：(株)東京証券取引所

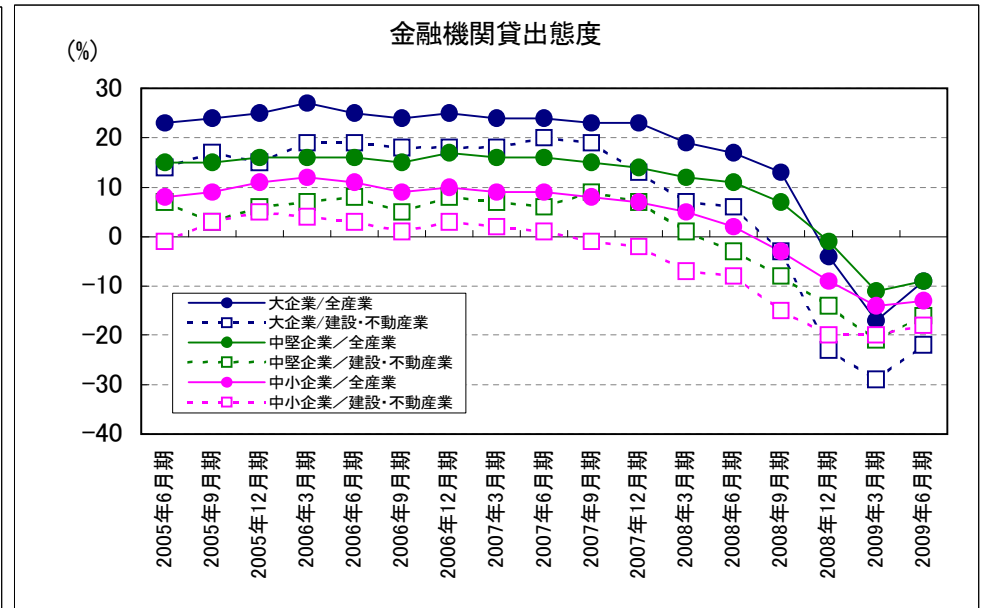


出典：(株)東京証券取引所

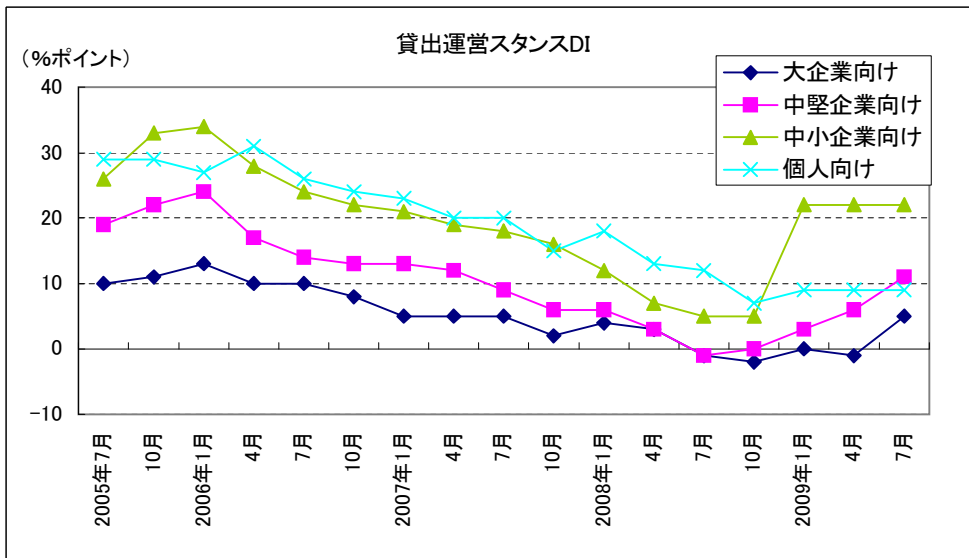
(3) 資金調達環境



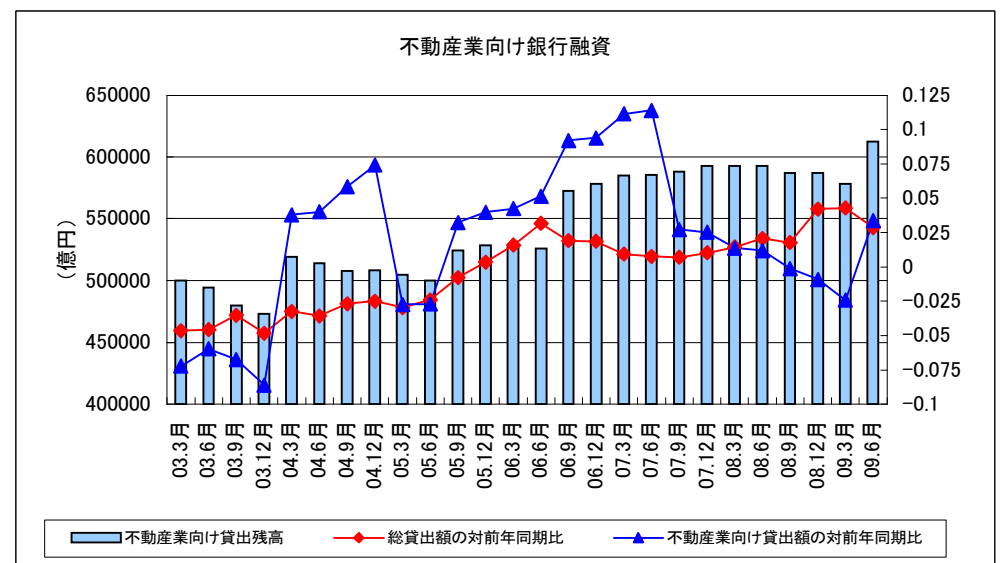
資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに国土交通省作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「楽である」比率-「苦しい」比率として算出



出典) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに住信基礎研究所及び国土交通省作成
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

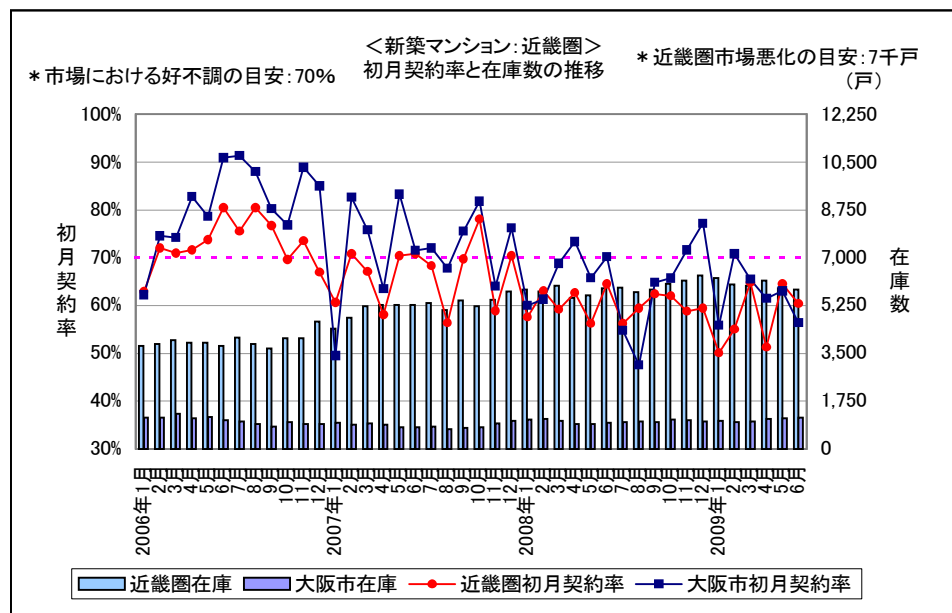
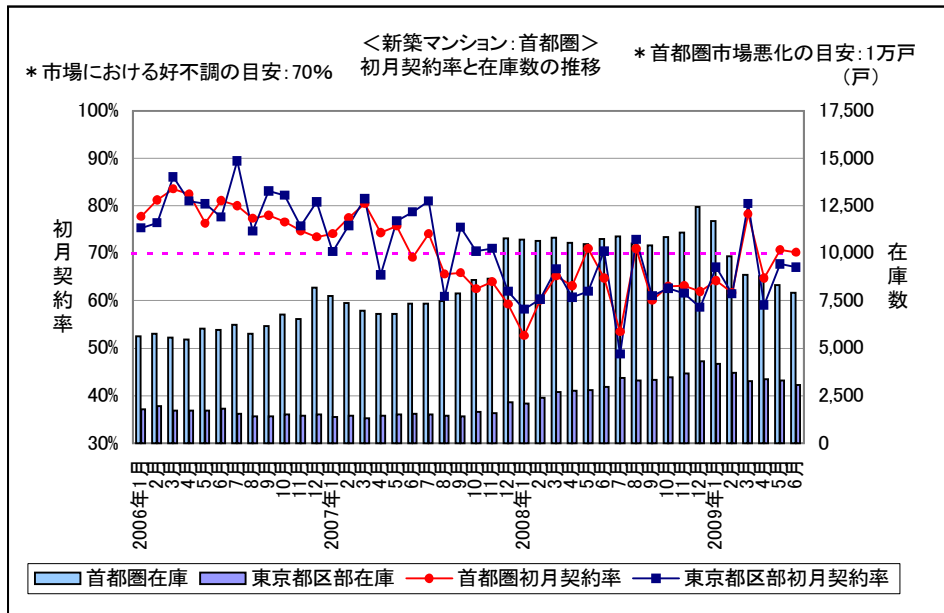
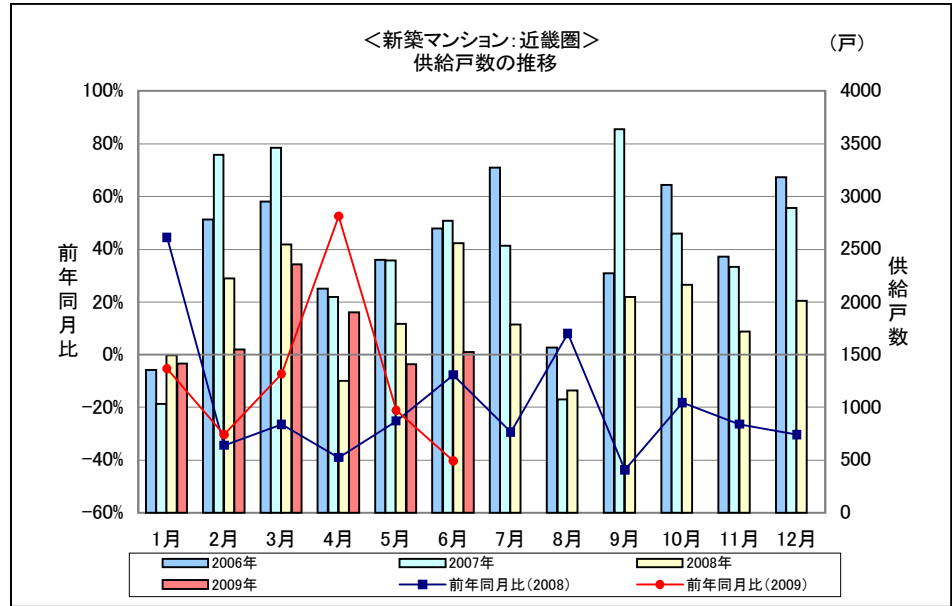
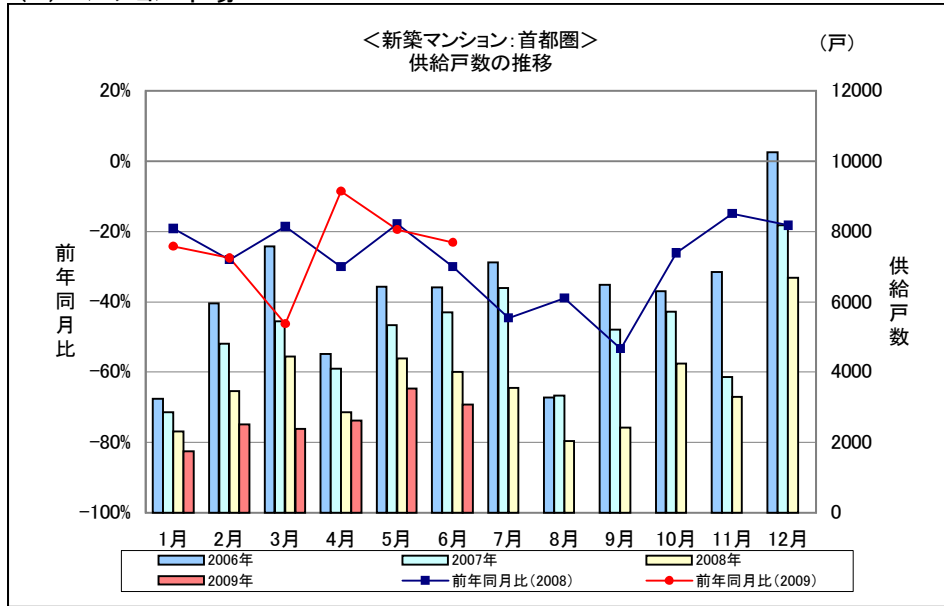


資料: 日本銀行金融機構局「主要銀行貸出動向アンケート調査」



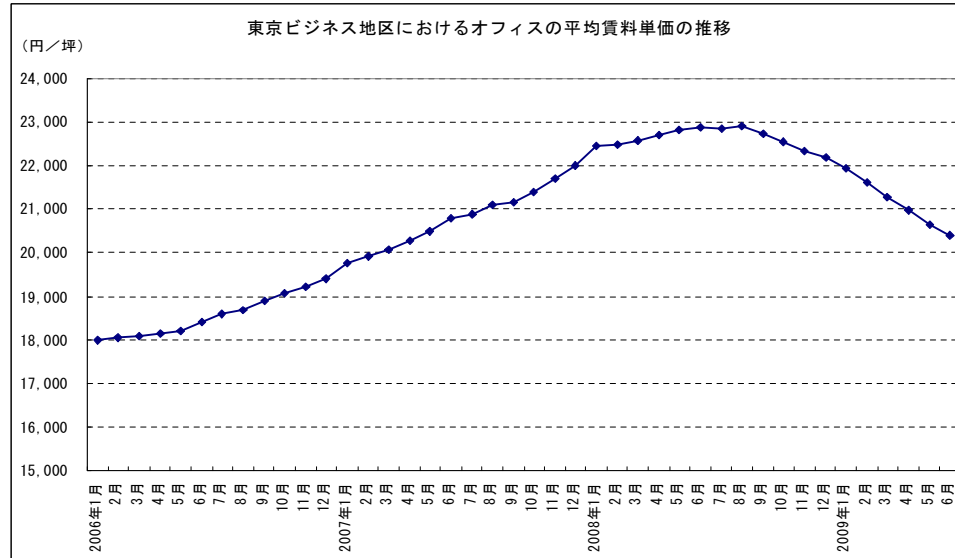
資料: 日本銀行「金融経済統計月報」

(4) マンション市場



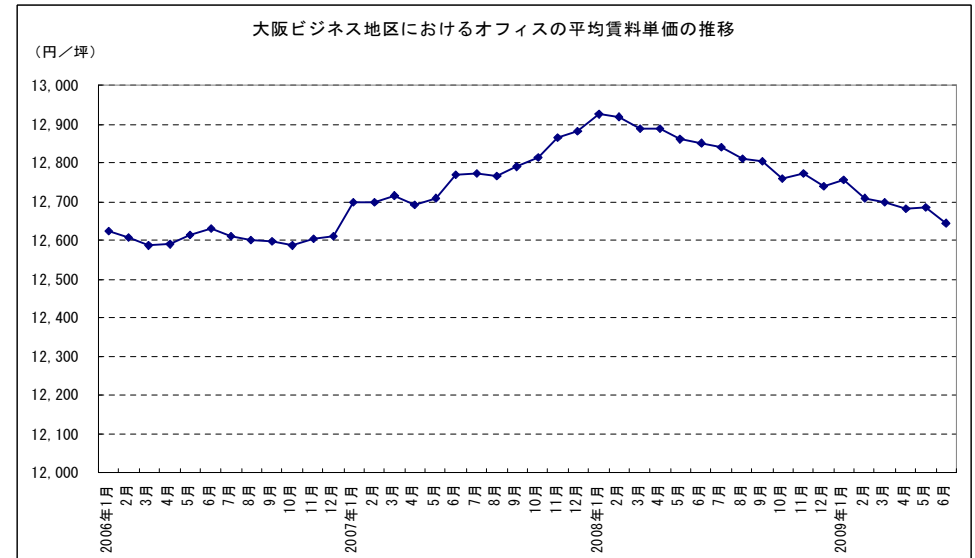
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(5) オフィス市場



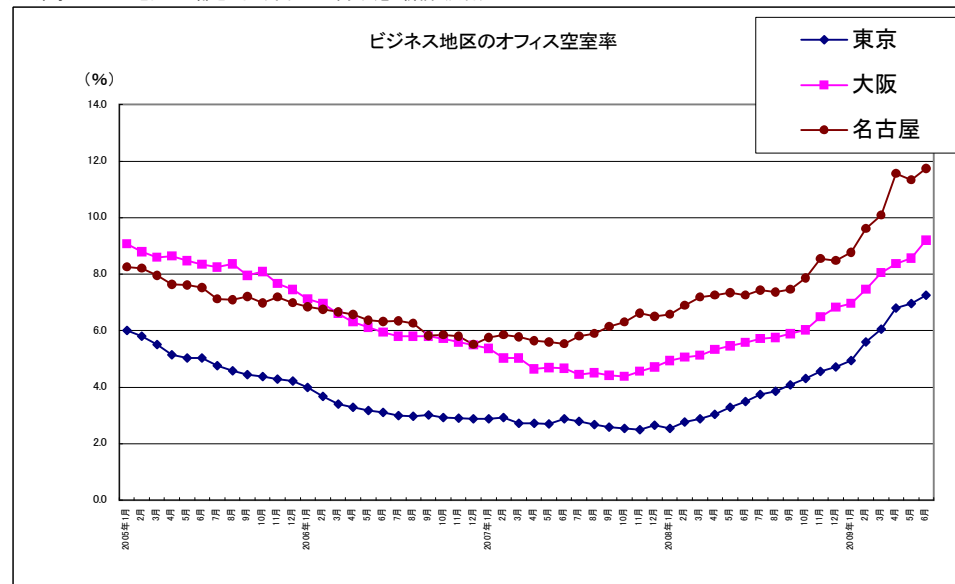
資料: 三鬼商事

注: 東京ビジネス地区……都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)



資料: 三鬼商事

注: 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、心斎橋・難波地区、新大阪地区)



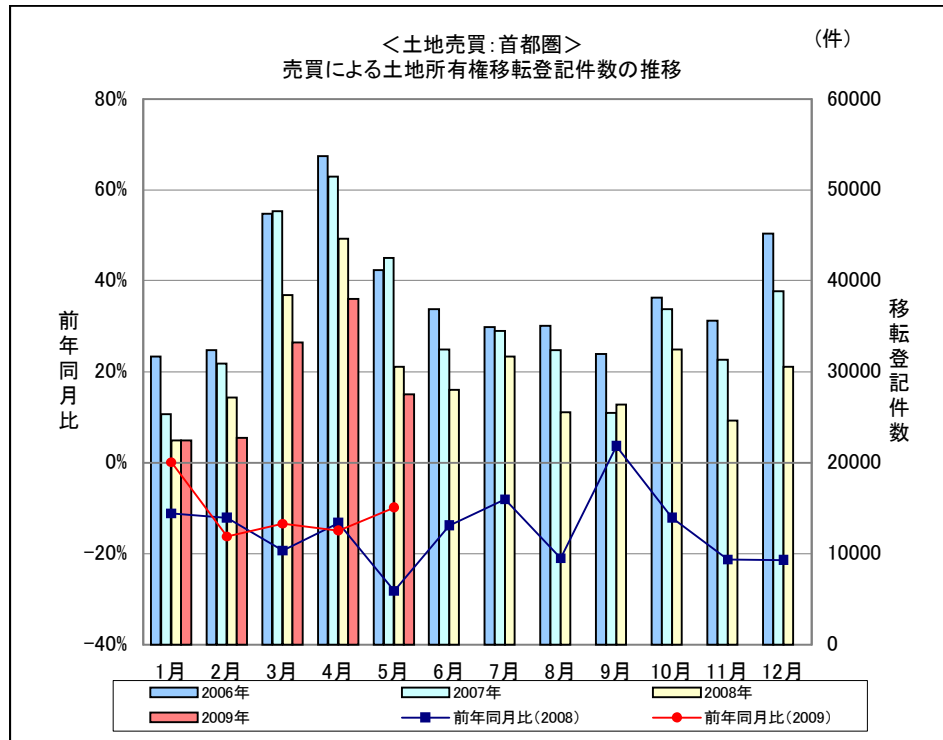
出典: 三鬼商事(株)「オフィスレポート」

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)

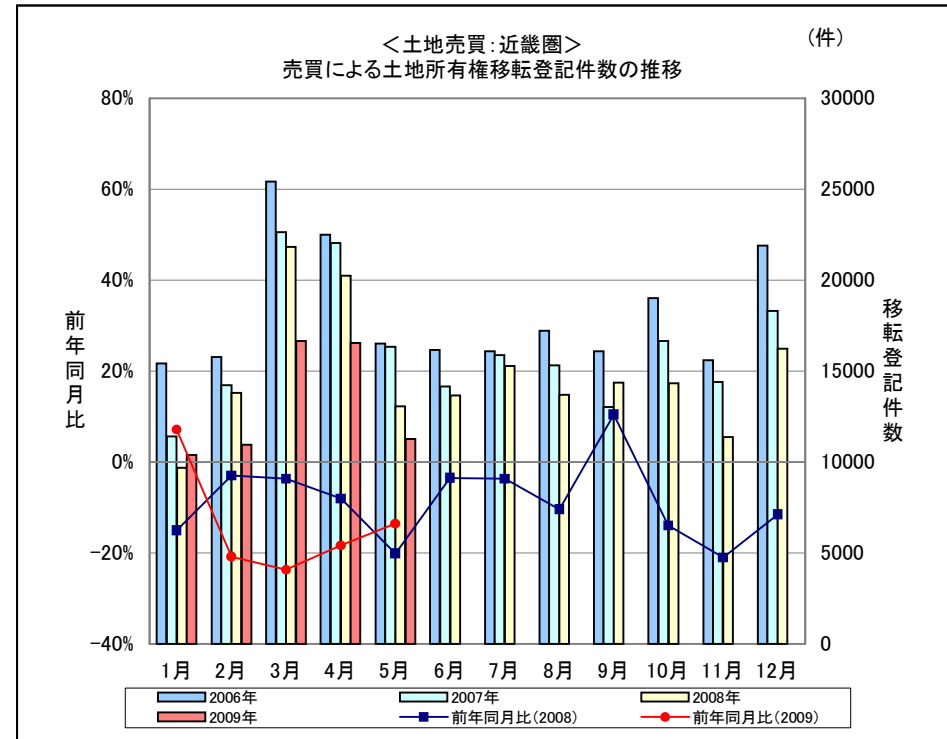
大阪ビジネス地区……主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)、

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

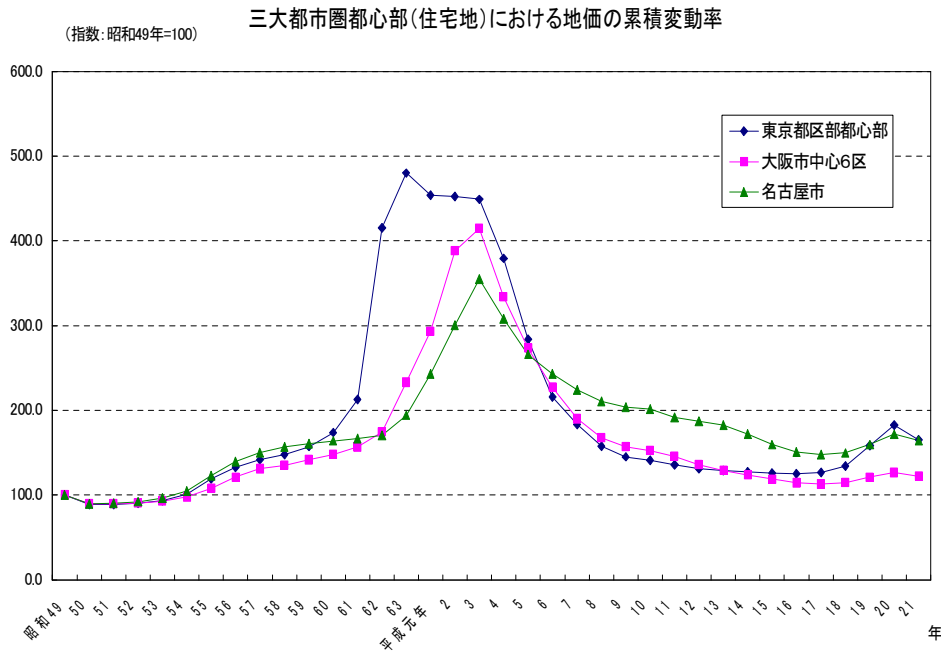


出典：法務省「法務統計月報」

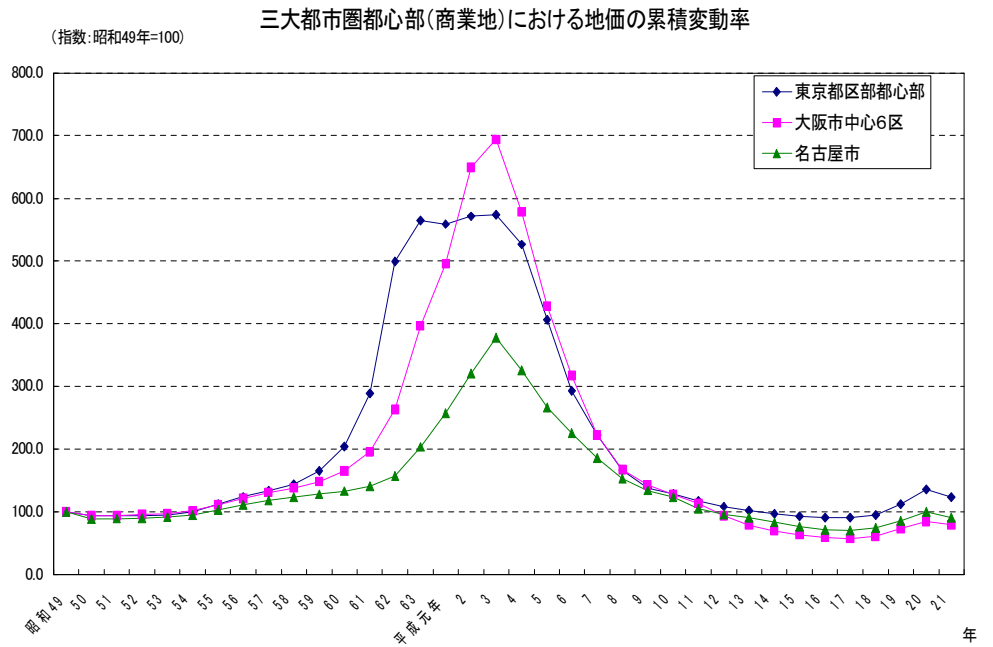


(7) 地価動向

平成21年地価公示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、豊島区の各区
 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。



※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、豊島区の各区
 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。