

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第8回】平成21年第3四半期（平成21年7月1日～平成21年10月1日）の動向

1. 平成21年第3四半期(7/1～10/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、前回に引き続き、調査した全国150地区のうちほぼ全ての147地区で下落となりました。
変動率区分の移行状況を見ると、変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する方向)へ移行した地区は33地区、マイナス方向(下落幅が拡大する方向)へ移行した地区は7地区となり、その結果、3%(年率換算で11.5%)未満の下落に止まった地区が前回の67地区(全地区数の44.7%)から81地区(54.0%)に増加しました。
また、横ばいとなった地区は、前回と同じ3地区(東京圏で1地区、地方圏で2地区)でした。
2. 三大都市圏及び地方圏ともに地価の下落が続いています。
三大都市圏では、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が31地区、マイナス方向へ移行した地区が7地区となり、その結果、3%未満の下落に止まった地区が前回の48地区(三大都市圏地区数の40.1%)から61地区(51.7%)に増加しました。なお、名古屋圏では、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が3地区、マイナス方向へ移行した地区が3地区となり、下落した地区数が0%から12%までの四つの変動率区分にはほぼ同数分散された結果となりました。
地方圏では、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が2地区、マイナス方向へ移行した地区が0地区となり、その結果、3%未満の下落に止まった地区が前回の19地区(地方圏地区数の59.4%)から20地区(62.5%)に増加しました。
3. 住宅系地区及び商業系地区ともに地価の下落が続いています。
住宅系地区については、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が9地区、マイナス方向へ移行した地区が1地区となり、その結果、3%未満の下落に止まった地区が前回の26地区(住宅系地区数の61.9%)から34地区(81.0%)に増加しました。
商業系地区については、変動率区分がプラス方向へ移行した地区が24地区、マイナス方向へ移行した地区が6地区となり、その結果、3%未満の下落に止まった地区が前回の41地区(商業系地区数の38.0%)から47地区(43.5%)に増加しました。
4. 今回の調査結果を総合すると、主要都市の高度利用地の地価は、景気の低迷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、賃料の下落による収益力の低下等を背景に下落基調が続いていますが、一方で、景気の持ち直しへの期待、在庫・価格調整の進展等から、総じて引き続き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	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	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%)
名古屋圏	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%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	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%)
地方圏	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%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	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%)
全地区	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%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	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%)	
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	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%	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	64 (95.5%)	3 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	17 (30.9%)	36 (65.5%)	1 (1.8%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	55 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (63.6%)	6 (27.3%)	1 (4.5%)	1 (4.5%)	22 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
縦計	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	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	33 (22.0%)	57 (38.0%)
同じ(太枠部分)	110 (73.3%)	91 (60.7%)
マイナス方向	7 (4.7%)	2 (1.3%)
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%	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	45 (93.8%)	3 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	48 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	16 (34.8%)	28 (60.9%)	1 (2.2%)	1 (2.2%)	0 (0.0%)	46 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	5 (25.0%)	1 (5.0%)	1 (5.0%)	20 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
縦計	1 (0.8%)	61 (51.7%)	44 (37.3%)	8 (6.8%)	3 (2.5%)	1 (0.8%)	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	31 (26.3%)	53 (44.9%)
同じ(太枠部分)	80 (67.8%)	63 (53.4%)
マイナス方向	7 (5.9%)	2 (1.7%)
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%)	19 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (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%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	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	2 (6.3%)	4 (12.5%)
同じ(太枠部分)	30 (93.8%)	28 (87.5%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
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%	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	64 (95.5%)	3 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	17 (30.9%)	36 (65.5%)	1 (1.8%)	1 (1.8%)	0 (0.0%)	55 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (63.6%)	6 (27.3%)	1 (4.5%)	1 (4.5%)	22 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
縦計	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	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	33 (22.0%)	57 (38.0%)
同じ(太枠部分)	110 (73.3%)	91 (60.7%)
マイナス方向	7 (4.7%)	2 (1.3%)
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%)	25 (96.2%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	9 (60.0%)	6 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (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%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	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	9 (21.4%)	13 (31.0%)
同じ(太枠部分)	32 (76.2%)	28 (66.7%)
マイナス方向	1 (2.4%)	1 (2.4%)
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%	3 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	39 (95.1%)	2 (4.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	8 (20.0%)	30 (75.0%)	1 (2.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	40 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (66.7%)	5 (23.8%)	1 (4.8%)	1 (4.8%)	21 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
縦計	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	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	24 (22.2%)	44 (40.7%)
同じ(太枠部分)	78 (72.2%)	63 (58.3%)
マイナス方向	6 (5.6%)	1 (0.9%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

※数字は地区数、()内は横計の割合

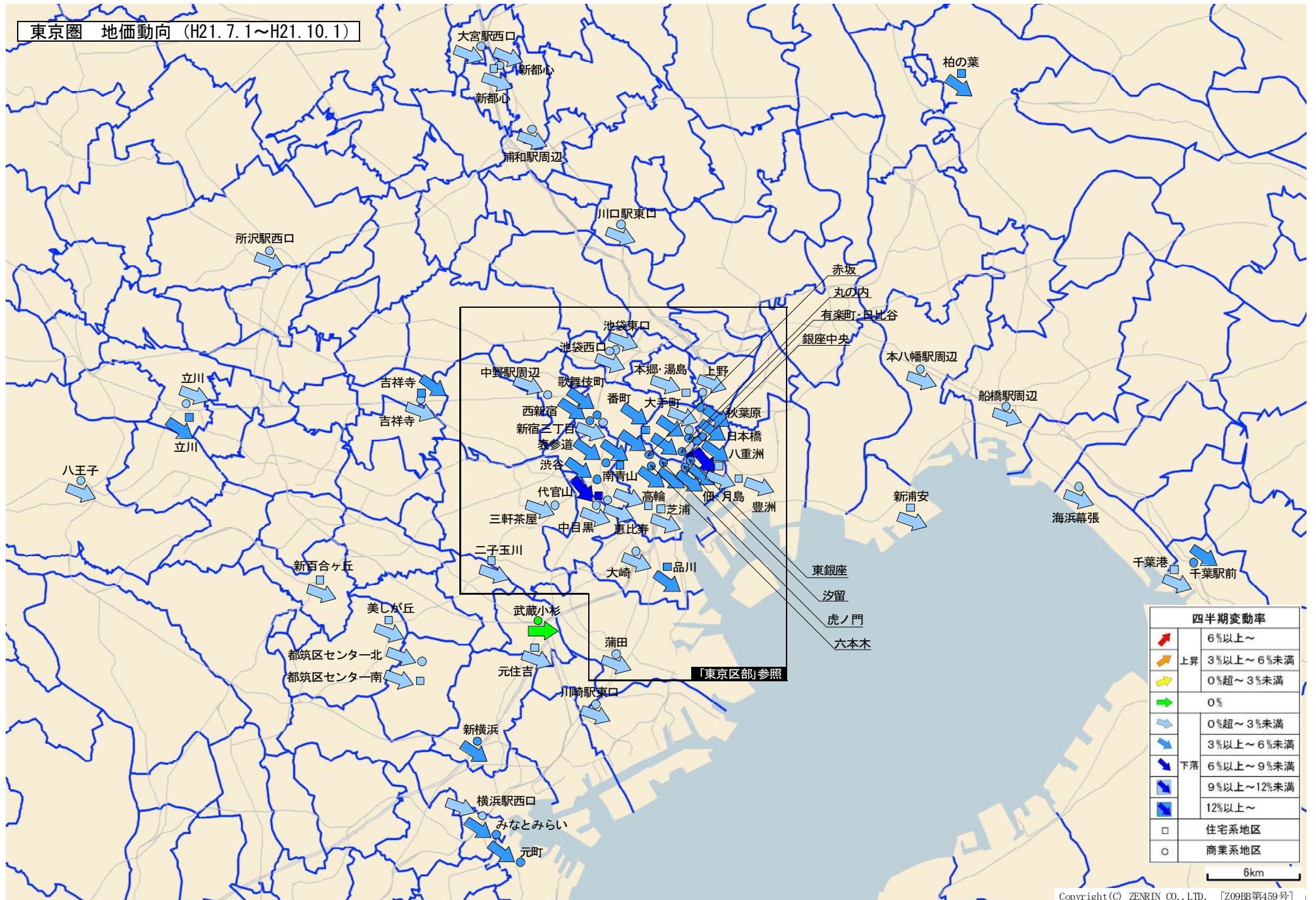
各期の総合評価(変動率)一覧

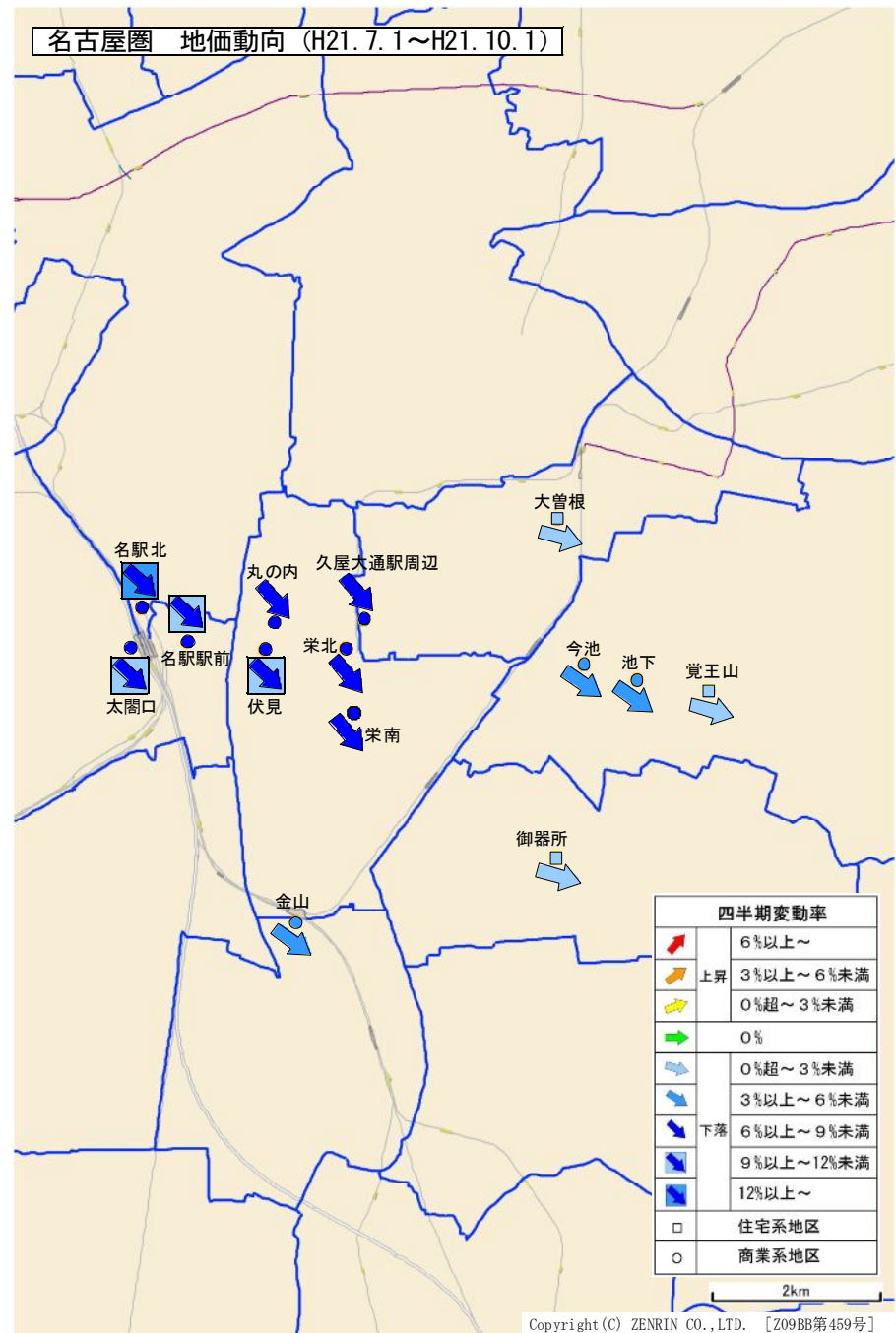
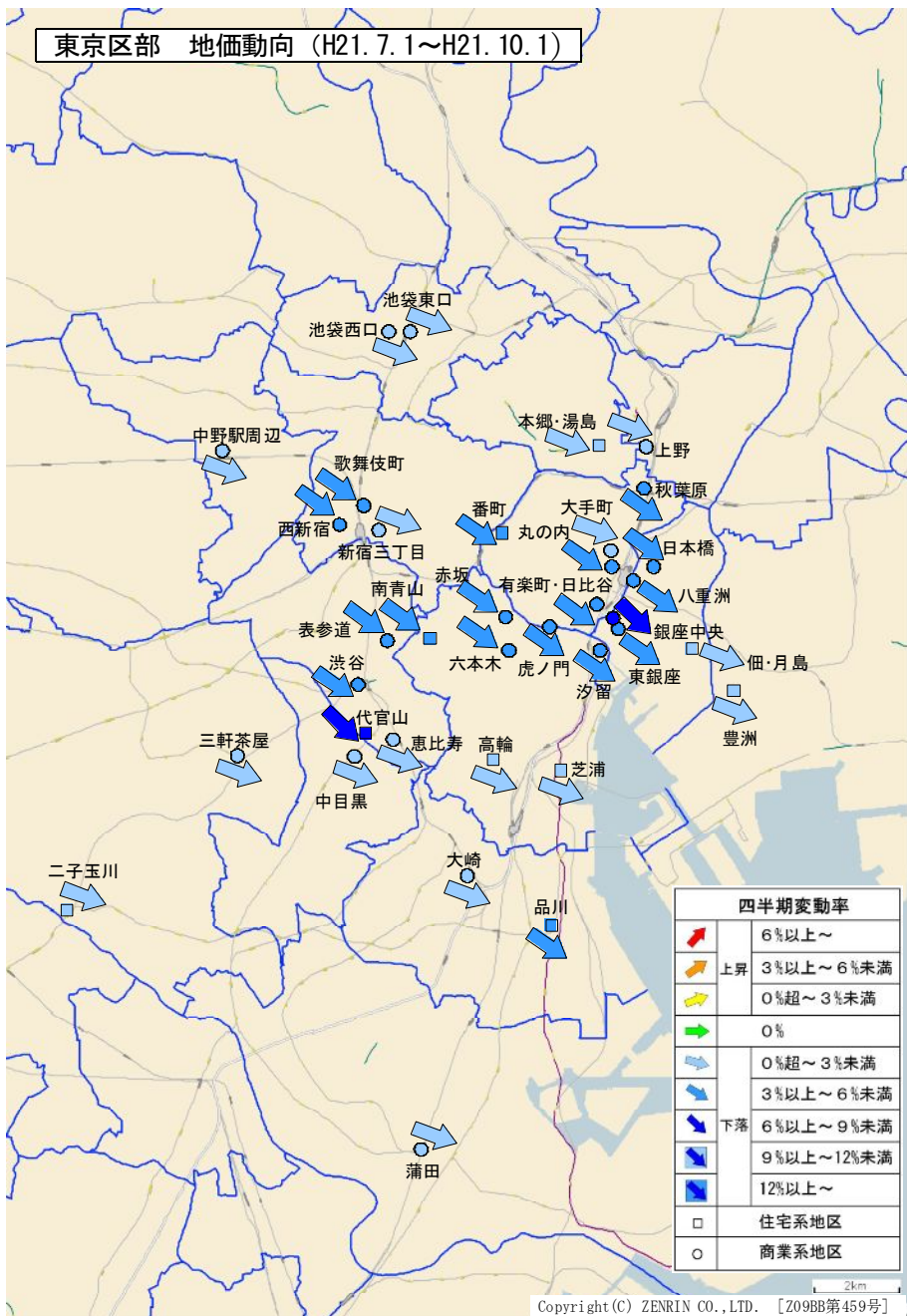
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.10/1~ H21.1/1 総合評価	H21.1/1~ H21.4/1 総合評価	H21.4/1~ H21.7/1 総合評価	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.10/1~ H21.1/1 総合評価	H21.1/1~ H21.4/1 総合評価	H21.4/1~ H21.7/1 総合評価	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	↘	↘	↘	↘	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	↘	↘	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	駅前通	↘	↘	↘	↘		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	H20.10/1~ 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	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	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	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川					新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南				
	区部	品川区	商業	大崎					富山県	富山市		商業	西町・総曲輪				
	区部	目黒区	商業	中目黒					石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺				
	区部	江東区	住宅	豊洲					静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺				
	区部	大田区	商業	蒲田						浜松市	中区	商業	浜松駅北				
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋					愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前				
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川						名古屋市	中村区	商業	太閤口				
	区部	中野区	商業	中野駅周辺						名古屋市	西区	商業	名駅北				
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺						名古屋市	中区	商業	栄北				
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺						名古屋市	中区	商業	栄南				
	多摩	立川市	住宅	立川						名古屋市	中区	商業	丸の内				
	多摩	立川市	商業	立川						名古屋市	中区	商業	伏見				
	多摩	八王子市	商業	八王子						名古屋市	東区	住宅	大曽根				
	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口						名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺			
横浜市		西区	商業	みなとみらい						名古屋市	千種区	住宅	覚王山				
横浜市		中区	商業	元町					名古屋市	千種区	商業	池下					
横浜市		港北区	商業	新横浜					名古屋市	千種区	商業	今池					
横浜市		都筑区	住宅	都筑区センター南					名古屋市	昭和区	住宅	御器所					
横浜市		都筑区	商業	都筑区センター北					名古屋市	熱田区	商業	金山					
横浜市		青葉区	住宅	美しが丘					岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口				
川崎市		川崎区	商業	川崎駅東口					滋賀県	大津市		商業	大津におの浜				
川崎市		中原区	住宅	元住吉						草津市		住宅	南草津駅周辺				
川崎市		中原区	商業	武蔵小杉					京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺				
川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘					京都市		中京区	住宅	二条					
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢				京都市		中京区	商業	河原町					

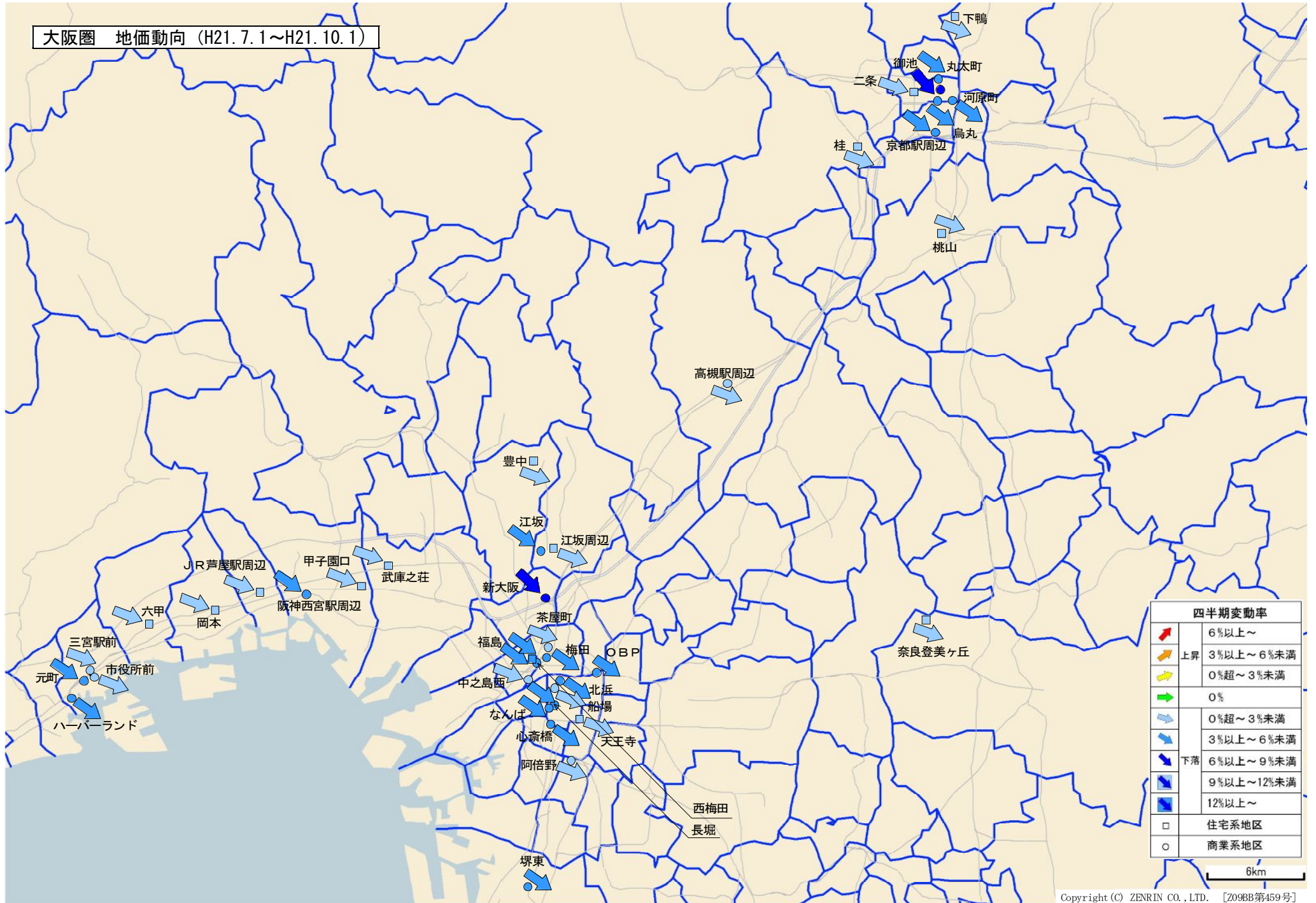
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価			
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	↘	↘	↘	↘	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	↘	↘	↘	↘			
	京都市	中京区	商業	御池	↘	↘	↘	↘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

東京圏 地価動向 (H21.7.1~H21.10.1)





大阪圏 地価動向 (H21.7.1~H21.10.1)



地方圏 地価動向 (H21.7.1~H21.10.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)



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 0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	□	・住宅地として人気がある好便な地区で、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小さい。 ・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、取引利回りは小幅の上昇である。 ・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、マンション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、マンション賃料は概ね前期並みの水準であり、地価動向は若干の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											
					・個人のマーケットで収益物件の需要(1億～2億円程度)が目立ってきている。(大手不動産業者) ・住宅着工全体はマイナス40%であるが戸建着工はマイナス10%。政策が効いている。(不動産調査業者) ・宮ノ森あたりの地価はほぼ横ばい。物件個性によるが、需要ニーズにあった物件であれば動いている。(大手不動産業者) ・地価は春前が底であったと思う。マンションは在庫がなくなった。供給が始まれば動くのではないかと。(その他不動産業者) ・マンション適地の売り地に対し反応が鈍い。マンションは建築費が高く事業化ができない。(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 3~6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・取引価格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の減退により下落が続いている。売り希望価格と買主側との価格ギャップがあり、駅前通の取引成立例は少ない。 ・本州企業の支店撤退、縮小等によりオフィス・店舗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。取引価格も資金調達困難等から下落傾向にあり、取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は既存ビルの賃料値下げが続いており、新築ビルについても入居に苦戦していることから、賃料の下落見直しが行われている。本州企業の撤退、縮小の為の解約も引き続き見られる等、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・札幌駅前通に面したデパートが9月末に閉店し、周辺の集客に影響を与えると見込まれる。店舗賃料は札幌駅地下歩行空間の完成により人通りの動線がどう変わるかの様子見もあることから、1階店舗部分のテナント獲得が厳しく、下落傾向である。 * オフィス、店舗のテナント獲得により賃料が下落傾向にある他、金融・投資の縮小及び景気の後退等により、地価動向は前期とほぼ同様の下落基調が継続している。		
					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											
					・駅前にはステータスもあり、現状では横ばいかやや下落と判断している。今後はやや下落するものと思われる。(大手建設業者) ・需要層のオーダーはほぼ固まり、売主のスタンスも近づきつつあるも成約には至らない。(大手不動産業者) ・引き続き撤退・縮小の動きが見られるが、他の地域からの転入も見られるため、都心部の市況(空室率)は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・縮小や撤退で空室を出すことを考えると稼働を重視すべきとの判断から家賃値下げにより退室を留めている。(大手不動産業者) ・賃料面では駅前通1階路面空き店舗の成約に時間がかかっていることから、今後も店舗賃料の下落傾向は続くと思われる。(大手不動産業者)											










【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(H21.7.1～H21.10.1)

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  3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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く、また売り希望価格と買い希望価格にギャップがあり、取引は成立しづらく取引価格は下落傾向が続いている。 駅前通の築浅のオフィスビルの実態賃料は下落傾向にあり、その影響を受け当該地区も賃料下落により取引利回りも上昇傾向にある。 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、空室率が平均10%程度に上昇し、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」駅前に移行しているが、駅前通でも路面店での空き店舗の成約に時間がかかっており、駅前地区より繁華性の劣る当該地区での店舗賃料は下落傾向にある。 * オフィス賃料の下落が続き、空室率も10%台に入り、取引は収益重視で行われており、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"> 駅前通に比べ、下落の幅は大きいものと考えている。今後も同様な推移と思われる。(大手不動産業者) ビルオーナーは、年度末の6ヶ月前にあたる9月末にテナントから解約予告がくるのではないかと気をもんでいる。(賃貸仲介業者) 一時期よりテナント賃料も低くなっているが、場所柄駐車場の確保等が難しく、大手の量販店・飲食関係の出店も厳しい状態。(その他不動産業者) 春先以降オフィス需要は細く、賃料低下傾向は収まっていない。(その他不動産業者) 金融機関の不動産取得に際しての融資は依然として厳しい。オフィスの入居希望がほとんど無く、あっても賃料の値下げ交渉が必ずと言っていいほどある。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	函館市		商業	函館本町	 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 消費者の節約志向が強くなっており、消費財については郊外の量販店へ顧客が流出し、買回り品は買控え傾向が見られる。このため、中心商店街は顧客が減少しており、不動産投資は消極的で、取引価格は下落している。 ・ 中心商店街より郊外部の大型量販店又は複合店舗へ顧客が流出しているため、既存ビルはテナントの募集が困難な状況にある。又、テナントが撤退する傾向も増加しており、投資用不動産の収益性は低下して、取引利回りは上昇している。 ・ 郊外部における大型量販店又は複合店舗の存在感が増大しており、オフィス需要も郊外部へ移転する傾向にある。このため、中心市街地における賃貸ビルには空室が多く見られ、成約する賃料は下落傾向にある。 ・ 中心市街地におけるオフィスの減少及び顧客通行量の減少に加えて、消費者の節約志向等によって、中心商店街の店舗は収益性が低下している。このため、既存ビルより店舗が撤退する動向が観察され、ビルオーナーが値下げ要求に応じるケースも多く、店舗賃料は実質的に下落傾向にある。 ＊ 中心商店街の空洞化傾向が顕在化しつつあり、郊外部における少額な投資物件については動きが見られるものの、高額な物件については取引が殆ど見られない状況にある。又、賃料についても、オフィス、店舗ともに下落傾向にある。このため、地価動向は前期と同様に下落している。
					 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								
					・ 取引がほとんどないため、数的な下落の率は把握できないが、前期よりは、確実に下がっているように感じている。(その他不動産業者) ・ オフィスは営業所の撤廃等が続き新規需要が全くない。空室への問い合わせすらない。(投資運用業者) ・ ホテル、事務所ビルの売り物件に対して買い手不在の状況は前期と同様である。(その他不動産業者) ・ 中心部だけでなく、全市的に商業地の動きが鈍く経済環境は前期に較べてさらに悪化していると感じる。(その他不動産業者) ・ 本町地区における事業所撤退の影響は月極駐車場にも及んでおり、駐車料金相場が今年に入ってから20%程度下落している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション業者による用地取得意欲は多少高まりつつあるが、マンション用地として適当なエリアは限定され、大規模画地も乏しくなっており、取引は極めて少ない。分譲マンションの在庫滞留・販売価格の低迷が続いており、更地に対する投資需要が低下しているため、取引価格は下落している。 賃貸マンションの供給過剰は解消されておらず、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、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 中心部の高層分譲マンション等の在庫が多く、既存分譲価格の値引きが一般化している。新規マンション価格も値引きをある程度織り込んだ低価格に設定され、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。 * 分譲マンション用地取得の動きはあるが、限定的で且つマンション分譲単価・マンション賃料が下落基調であり、採算性重視のため地価動向は若干下落している。
					 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"> 古いビルのリニューアル工事などばかりではなく、築年数の経過した物件を解体して、更地からの開発が始まるようになれば、仙台における不動産市況の本格的な回復であるといえる。(不動産鑑定業者) 投資用マンションの市場は物件の新規供給が1年以上抑制されており、そのため徐々に空室の解消が進んでいる。賃貸住宅市場はオフィス市場や店舗市場に比べて、需給バランスの改善の度合いが大きく、市況は持ち直しているといえる。(賃貸仲介業者) マンションデベロッパーの中には取得した開発用地をコインパーキングとして利用し、着工を先延ばしにしている会社もある。(大手建設業者) 物件に値頃感が感じられるようになり、投資ではなく、事業会社などを中心に実需での動きも出つつある(自社ビルや店舗としての活用を目的とした購入)。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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く中心商業街(アーケード街)や著名通り沿いの数少ない取引物件の中には法人系系列間の特別な高値取引もみられるが、その他本年地価調査価格を下回る物件もあり取引価格は下落している。但し全体としては投げ売りの安値取引は少なくなっている。 ・ オフィスビルが供給過剰の中、新築オフィスビルは水面下での値引きによる賃料の引き下げが広がっており、又安定的な収益性を指向した投資利回りが高くなる中で取引価格は下落しており、今期においても取引利回りは上昇している。 ・ オフィス賃料は下落傾向が続いている。新築ビルの空室率が7月に入って70%台となったこと等から平均空室率が前期5月末時点から僅かながら上昇した。 ・ 郊外の2つのアウトレットモールの影響はあるが駅前の既存大型商業施設の集客力は強くテナント需要は底堅いがアーケード街を含む売上減によるテナントの賃料負担力が弱まっており店舗賃料の下落傾向がみられる。 * オフィスビルの空室率の上昇及び賃料の下落が厳しく地価動向は引き続き下落傾向にあるものの、取引価格の低下が購入意欲のきっかけとなっており前期に比べ地価の下落幅は若干縮小している。
					 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"> ・ 新築・築浅ビルには空室在庫を抱えているものが多く、また、来年までオフィスビルの新規供給が継続する。このような環境下、各ビルオーナーやPM業者は早期にテナントを確保し、稼働率の上昇を実現するために、賃料の引き下げやフリーレントなど、様々な条件提示でテナント誘致活動を行っている。テナント誘致競争は前期以上に激化し、当面収まる気配はない。(賃貸仲介業者) ・ 事務所として利用されていたオフィスビルが、テナントが退去した結果取り壊されて、賃貸マンションへと用途変換された。オフィス需要の弱さ等、低迷する仙台のオフィス市況の現状と事業リスクの高さが示された事例であるといえる。(大手建設業者) ・ 6月以降は仙台市全体ではやや状況に変化が見られ、人材派遣業の新規の営業所開設など全般に景況感が良くなったと感じる。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格については中心商業地での取引が数件見られ、地価公示に近い水準での取引も見られたが、下回る取引もあり、事務所供給増が続く仙台商業地市場において下落の傾向が継続している。但し、住宅市場に落ち着き感が窺え、賃貸マンション等の取得に競合も見られ一部に下落幅の縮小感がある。 事務所ビルは供給が継続し、テナントのリスクがあり、投資家が投資に慎重となっていることから取引利回りは上昇基調である。他方レジデンス物件は供給がほぼ止まり入居が安定しつつあることから取引利回りは横ばいとなっている。 新規オフィスビルの供給が続いており、建築中のビルもある中で空室率は上昇し、オフィス賃料は下落基調となっている。 店舗賃料は景気悪化による売上減と増床新設等の競合により下落している。 * 取引は依然として低水準であり、地価動向は下落が継続しているが、一部に購入が競合する取引もみられ、前期に比べ下落幅はやや縮小している。
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"> 滞納保証の設定や定期借家契約の採用は、仲介業者や管理業者 (PM業者) がオーナーに提案している側面もあるが、こうした諸提案に対してオーナーも真剣に耳を傾けるようになっており、空室発生や賃料下落という事業環境の変化の下、不動産経営に対する認識に変化が生じてきている。(賃貸仲介業者) 商業系の出店需要は回復しておらず、依然として厳しい状況にある。そうした中、ウエディングやアパレルなどの一部の業種には、店舗展開について比較的強い需要が見受けられる。(不動産管理業者) 宮城県に大手自動車メーカーの工場と総合家電メーカーの工場が新設される。これらの工場が生み出す経済効果に大いなる期待感がある。また、周辺業務への対応に必要となるため、新しく事務所を開設する予定がある企業もいる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の取引は殆どなく、駅から500m内外の商業地域で更地取引や中層事務所ビルの売買が見られた。取引価格は概ね公示価格ベースであったが、その他の売り物件は公示価格を大きく下回っても売却に至らず、収益性も低いため取引価格は下落している。 投資用不動産の供給は極めて少なく成約には至っていない。また、オフィス賃料の実態は不透明感が強いものやや下落傾向にあると思料され、取引価格も下落していることから取引利回りは横ばいで推移している。 営業所の統廃合等により、企業のオフィス需要は低迷しているものの、空室率は10%～20% (C B R E資料) で前期と比較し大きな変化は見られない。しかし、実態賃料はやや下落基調で推移している。 駅前に出店した大型店の集客力も一段落し、一時は店舗の撤退が目立ったが、今夏以降において飲食店を中心に新規出店が増加している。しかし、他業種の入居需要は依然厳しい状況にあることから、店舗賃料は大きな変動はないが下落傾向にある。 * 駅周辺における取引は極めて少なく景気回復の遅れと相俟って需給動向に改善の兆しは見られない。また、収益力の低下も反映して地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
					 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								
					<ul style="list-style-type: none"> 群馬県の主要産業である輸出産業や土木産業 (八ツ場ダムの影響が大きい) 等は厳しい局面にある。今後はこれら産業の減退による影響が不動産マーケットに波及すると考えられる。(その他不動産業者) オフィステナント動向については、一部で立地改善に伴うテナント移転が見られるものの、景気悪化の影響からテナント企業の撤退及び管内縮小が継続している。(賃貸仲介業者) オフィスの空室が増加しているため、オーナーサイドは賃料の値下げなどで入居優先の姿勢を強めているが、テナントの引き合い自体がないのが現状である。(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(H21.7.1～H21.10.1)





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	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格はつくば駅周辺への金融機関の進出に伴いビジネス街化したことや、事業地等供給が少ないため希少性を有し、中心商業地周辺の商業地沿道では30万円台/㎡の取引も見られる。しかし、大型SC、アウトレットモールの進出、隣接研究学園駅の大型SC、専門店の進出による競合、顧客の流出もあり調査地区の取引価格はやや下落傾向。 中心街区周辺は4~7月期景気上向きにより事務所、学習塾等の需要が見られる一方7~10月期企業の経費節減のためオフィス撤退、縮小があり、オフィス需要減に伴う賃料引き下げも見られる中、近隣地域は目立ったテナント撤退はなく、金融機関、ホテル進出もあるが大型SCの一部テナント再編、周辺地域の空室増、賃料低下の潜在的影響より近隣地域についても取引利回りはやや上昇傾向。 中心地区(近隣地域)周辺に金融機関の本店、準本店、都市銀行の進出の一方、経費削減のためオフィス縮小、撤退もあり総じてオフィス賃料は低下をしている。近隣地域についてはホテル、銀行等の進出の一方、近隣地域周辺地域の空室増、賃料低下の影響もあり潜在的にオフィス賃料はやや下落傾向。 店舗賃料は大型SCの多極化の動向下で顧客の流出があるが中心地区はホテル、銀行進出、乗降客の増加、つくば駅前再整備計画もあり、商業立地性は高い。しかし、他地域の大型SCとの競合による専門店(一部テナントの撤退も新テナント入居)、大型SCへの影響、周辺地域の賃料下落の影響により潜在的にやや下押し(下落)傾向。 * 地価動向は乗降客の増加しているTXつくば駅を中心に、発展途上の中心商業地でありホテル、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、景気減速の中、供給も少ないため、希少性よりこれまで地価動向は横ばいまたはやや下落であったが、競合する大型SC等の影響もあり、今期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															
<ul style="list-style-type: none"> つくば駅周辺に立地していた大型衣料品店や大型電気店等の路面店が軒並み近接する研究学園駅周辺へ移転するなど、当該エリアの商業集積力が一段と低下している。(その他不動産業者) これまで需要が堅調であった駐車場完備の希少性が高いオフィスビルについても、需要が減退している。現状では顕在化していないが、今後のオフィス市況によっては希少性のあるビルにおいてもテナントの賃下げ要求が出てくると思われる。(その他不動産業者) オフィスビルの賃料については、景気低迷によるテナント企業の賃料負担力低下に伴い、下落傾向が続いている。また、つくば駅周辺のオフィス賃料水準は、競合となる土浦等と比べて高いことから、現状の景気低迷下ではテナントに敬遠されやす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(H21.7.1～H21.10.1)





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	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	△	□	—	—	□	□	・ 個人投資家の需要も一部に出て来ており、基本的な需要は堅く、取引も5月以降増えつつあり、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ので、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、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止まり、取引件数は少しずつ増えて来ており、地価動向は下落率が縮小している。	
			商業	新都心	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 官有地が多く民有地も画地規模が大きく流動性が低い依然として取引は把握できないが、過度の先行き不透明感が後退しつつあり、稀少な立地と新規事業への発展期待性に基づく潜在需要もあり、取引価格は引き続き下落傾向にあるが下落幅は縮小している。 ・ 賃料は下落傾向にある一方、土地需要も顕在化しておらず、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 主な賃貸需要は地区内でより安い物件へ縮小移転するという需要であり外部からの新規需要は少なく、前期に引き続き賃料減額交渉を行うテナントも多く、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 消費低迷も加わり、昼間・夜間人口ともに依然として少なく、店舗需要は弱く、店舗賃料は下落傾向にある。 * 具体の取引は把握できないが、各賃料も下落基調のため、地価動向は下落と認められる。	
			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										
					・ 3,000～4,000万円台の中古マンションの引き合いが多いが、現状では売り物件が少なく需給は逼迫している。ただ、中古マンションの価格に関しては、4月以降買い手と売り手の価格目線が折り合った状態が継続しており、需給逼迫により中古マンションの価格が高騰するといった局面ではない。(売買仲介業者) ・ オフィス需要に関しては一部ビルで100～150坪程度の移転需要が見られたものの、全般としては動きが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さほど消化されていない。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ず、空室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(H21.7.1～H21.10.1)




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  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・大宮駅西口地区から企業が撤退した後の空き室が埋まらず、空室率が増加しており、企業、投資家は新規投資に慎重となっており取引価格は下落している。 ・賃料も下落しているが、それ以上に取引価格が下落しており取引利回りは上昇している。 ・空室率の増加、更新時の賃料減額交渉の増加等によりオフィス賃料は若干減少している。 ・個人消費の冷え込み、消費者の低価格指向で物販、飲食関係の売上がなかなか伸びないこと、更新時の賃料減額交渉が増加していること等により店舗賃料は若干減少している。 * 雇用の悪化、消費の低迷により経済情勢はまだ悪く、商業地への投資が少ないことから地価動向は未だ下落傾向にある。		
					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											
					・テナントの移転需要は企業の決算後となる4-5月に顕在化したが、この需要に一巡感があり、その後の移転需要は減少している。(賃貸仲介業者) ・オフィスの新規需要はほとんどみられない。後継テナントを見出すことが厳しい局面において、大型の解約予告がでていたビルがあることを勘案すると、次期はさらなる空室率の上昇が危惧される。(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  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・賃料が依然として下落傾向にあるため、取引価格は下落している。しかし、在庫・価格調整の進展が見られるなど景気に持ち直しの動きが見られることから、当地区でも土地取得意欲がやや改善されつつあり、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。賃料減額の動きも依然として見られるため、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、裏通りや上層階の店舗で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、賃料の下落は続いており、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											
					・収益不動産に対するニーズは底堅く、一棟マンションで不動産価格が5億円までの物件について引き合いが強い。買い手の要求する利回りについては、築浅物件であれば表面利回りが10%目線で前期から変化していない。(売買仲介業者) ・オフィステナントの動きは今期もほとんど見られず、引き合いもない状況が継続している。景気悪化により新規需要が見出せない中で、空室は埋まっておらず保有期間が長期化している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	・ 駅周辺での取引事例はほとんどない。景気動向の低迷、収益価格の若干の下落により、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引価格は下落傾向であり、賃料は若干の下落傾向のため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料は、景気低迷の影響、経費削減によるオフィスの縮小に伴う賃貸需要の低迷により、若干の下落傾向にある。 ・ 出店意欲は強く、店舗需要は底堅いものの、消費者の低価格志向により売上高が減少しているため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 景気の先行き不透明感により商業地需要は減退し、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 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								
					・ 商業地に対して買い手の要求する価格目線は、路線価の8掛けから路線価までを上限としている。一方で、売り手目線については路線価を最低ラインとして路線価より1割高い水準を希望している。こうした買い手と売り手の価格ギャップから取引は進まず、売り止めをする売り手も出てきている。(売買仲介業者) ・ 高水準のスペックを有するオフィスビルは、その希少性から景気悪化の影響を受けにくい。このため今期も賃料、空室率ともに大きな変化は見られない。(賃貸仲介業者)									
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 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にあ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、取引価格は下落傾向にあるが賃料も下落傾向にあるため、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、景気低迷の影響もあり、テナント募集は有るものの4～5ヶ月未成約状態が続くなど、需要意欲が見込めなく、賃料は横ばいかやや下落傾向で推移している。 ・ 店舗賃料は、0.7%～1.0%前後の下落募集も見られるが、何れも未成約状態であり、個人消費の冷え込みも加わり、店舗需要意欲も減退から、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、地価動向は若干ではあるが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								
					・ 前期同様、プロペ通りの店舗の空室は見られない。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と思われる。(売買仲介業者) ・ オフィスビルの中には低稼働率の状況が継続している物件も見られる。これは賃料が高額なことが大きな要因ではあるが、そもそもテナント需要が当該エリアで見出せないこと自体が問題視される。(売買仲介業者) ・ 駅周辺のオフィス賃料は、前期に比べてビルの空室にそれほど変化が見られなかったこともあり、概ね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(H21.7.1～H21.10.1)



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"> 金融機関による融資の選別化が厳しく、マンション業者による用地処分事例が見られる等、取引価格は下落傾向にある。 分譲マンションの供給が多く、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。 雇用・所得環境の悪化を反映して在庫調整も一進一退が続き、マンション分譲価格は総額単価と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下落傾向にある。 * 賃料は弱含みで推移しており、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"> 新築マンションは大幅な価格調整が行われた結果、在庫調整が一巡している。こうした中、新規供給がないこともあり、マンションの需給バランスは改善している。ただ、中古マンションの流動性が高まる状況には至っていない。(売買仲介業者) 中古マンションの売り物件は減少傾向にあるが、これは成約件数が増加したということではなく、売主が含み損を抱えているため、売りたいくても売れないことが大きな要因となる。(売買仲介業者) 中古マンションへの引き合いは見られるが、買い手の多くが1,000万円前後の物件を物色するなど、低価格帯のマンションを嗜好する傾向が強まっている。(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"> 当該地区での取引は殆どないが、周辺部での商業地価格は下落しており、需要の回復の兆しもまだ見えないことから取引価格は下落している。 地域内で特に変動をもたらす要因はないが、景気の低迷による需要の減退で取引価格が下落しており、賃料も新規では相当程度値引きして成約する傾向にあることから、取引利回りは横ばいにある。 オフィス需要に回復が見られず、空室率は20%を超えて改善していない。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、1階は人の流れが多い地域であるので底堅いものがあるが、1階を除く階層で成約期間の長期化傾向がみられるほか、周辺で賃料の比較的高いエリアが狭くなっており、一般的に賃料はやや下落している。 * 県外資本による商業地需要が回復せず、不動産取引の中心は地元業者又は個人である。したがって、商業地需要は依然として弱く、地価が上昇に向かう要因が見られないので、地価動向は当分の間、下落する傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 商業地で路線価を下回る水準まで下落しているエリアも見られるが、实体经济の悪化により賃貸マーケット(オフィス、店舗、レジデンシャル)に回復の兆しが見えない現状では買い手が現れない。仮に商業地を仕入れたとしてもその土地から収益を見出す用途が見つからないのが現状である。(売買仲介業者) 企業の撤退、縮小が継続する中、旧市街地のみならず駅前のオフィスビルでも空室が増加している。空室があるオフィスビルがあちこちでみられるなど、都市の活力低下が危惧される。(売買仲介業者) 駅周辺におけるオフィスビルについては、市況低迷により賃料の下落が続いており、1万円/坪を下回る物件も散見される。なお、今期においてオフィス撤退の動きはほとんどみられなかった。これは、継続賃料が下がっていることで、テナントにとって移転によるコスト削減メリットが発生しにくくなっていることが一因となっていると考えられる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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"> ・ 前期に引き続き住宅系・工業系の実需に基づく取引は見られるが、商業地は慎重な取引が見られ弱含みの価格調整が継続中であるため、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引価格・オフィス賃料ともに若干の弱含み傾向となったため、取引利回りは概ね横ばいとなった。 ・ 企業の統合・合理化・事業縮小を目的とするオフィス移転の影響から今後の空室率の上昇懸念が出ており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 飲食店舗を中心とする店舗の過剰感が解消されておらず、売り上げ不振による長期の空店舗等も発生しており、店舗賃料も下落傾向である。 * 店舗・オフィス需要共に下落傾向で推移しており、商業地の取引事例の減少もあって地価動向は前期と同様に下落した。 			
					 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"> ・ 前期に都内などエリア外の企業からコスト削減移転を目的としたオフィスの引き合いがあった、今期に入って立ち消えとなっている。これは都内のオフィス賃料が下落しており、当該エリアにおける賃料の割安感が薄れたことが影響していると考えられる。(賃貸仲介業者) ・ オフィスマーケット環境は厳しく、空室が増加しているビルも見受けられる。また、移転ニーズが限定的であることから、リーシングについても苦戦している。特に、外資系企業の動きが極端に少なくなっている。(大手不動産業者) ・ 幕張メッセについては、東京ビックサイトなどへ需要がシフトしており、以前ほどの集客性は見られなくなっている。景気後退もあり、今期開催のモーターショーについても縮小傾向にある。(大手不動産業者) 												

【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(H21.7.1～H21.10.1)



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	浦安市		住宅	新浦安	0～3% 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、エンドユーザーの先安感が一部でやや薄らいでいるものの、金融機関の融資先の選別化により、需要者が一部大手業者等に限定されるなど、業者の資金調達環境が全般的に回復していないことから、取引価格の下落は継続している。 一棟マンション、アパート等の投資用不動産については、総額が低く、利回りの高い物件については、個人投資家等の需要が見られるものの、総額が張る物件、利回りの低い物件の需要は停滞している。投資用不動産については、総体的に取引価格が下落し、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、地価及び建築費下落を反映した新築マンションの新規供給はまだまだ見られないものの、水面下での値引き販売により、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ず、横ばいで推移している。 * マンション賃料は概ね横ばいで推移している。マンション用地の需要は依然として停滞しているが、既存マンションの在庫調整が進んでおり、また、エンドユーザーの先安感が一部でやや薄らいでいることから、地価動向については下落が継続しているものの下落率は若干緩和されている。
					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"> 周辺エリアでは路線価～路線価+αで業者が土地の仕入れを行う動きが見られるなど、土地の流動性が高まりつつある。ただ、当該エリアにおいては周辺エリアに比べ土地取得の総額が張ることもあり、土地の流動性は依然低迷している。(売買仲介業者) 中古マンションの売り物件数は、前期の50～60件から今期は40件程度まで減少している。買い手の価格目線に合う物件(4,000万円台)については、物件の動きが早く成約までの検討期間が2週間程度まで短縮してきている。他方、買い手の価格目線と乖離している物件(5,000万円以上)については今期もほとんど動いていない。(売買仲介業者) 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、需給環境から売主が強気な姿勢を強めつつある状況を踏まえると、中古マンションの価格が上昇していくことも考えられる。ただし、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依然不透明である。(売買仲介業者) 									
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	0～3% 下落	□	□	▽	▽	▽	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションを除いて売買がみられない一方で、売り希望物件も減少していることから、取引価格は概ね横ばいで推移している。 株価の堅調な推移と金利の低下、融資環境の改善により取引利回りは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、また、募集件数の増加傾向もみられることから、空室率の上昇の影響もあってオフィス賃料は緩やかな下落が継続している。1階路面店舗のテナント需要は底堅く、店舗賃料は横ばいで推移している。 中古マンションは堅調に取引されており、取引価格も概ね安定的に推移している。賃貸マンションは、新築物件が複数竣工する一方、全体として需要が大きく減少したが、いまのところこの影響が賃料に波及することなく、マンション賃料は横ばいで推移している。 * オフィス需要の弱さに改善がみられず、空室率の上昇とそれに伴う賃料下落が懸念されることから、地価動向は緩やかな下落傾向にある。
					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"> 小規模の一棟ビルが売りに出ているが、物件の価格、立地、スペックを考慮すると、現状の売値では買い手がつかないと思われる。売値の7掛けを下回る価格であれば実需による買いが入るかもしれない。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・景気を持ち直しへの期待から底割れリスクは回避され、前期に比べ下落幅は縮小したもの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。 ・オフィス賃料はやや下落、店舗賃料はほぼ横ばいであり、取引価格の下落が続いているため取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス需要は低調で、空室が続いた中小規模のビルではテナントの要求する賃料の減額に応じるケースも出てきており、オフィス賃料はやや下落している。 ・飲食店舗が多い裏通りでは空室が続いているが、駅前通りの路面店舗はテナントの移動はなく、店舗賃料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、取引価格が上昇に転ずる要因がみられず、地価動向は引き続き下落傾向にあるが、店舗賃料はほぼ横ばいであること等から、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"> ・収益不動産については、個人投資家からの引き合いが依然強く、総額が1億円前後の一棟マンションで表面利回りが10%を超える優良な物件であれば、時間を要さず取引が成立すると思われる。ただし、このような物件は6月までに売り切っており、今期は売り物件がないのが現状となる。(売買仲業者) ・今期売りに出ているオフィスビルは、オフィス市況が弱含んでいることもあり、売却にかなり苦戦しているようである。(売買仲業者) ・オフィスビルの空室状況は、需要が少しずつ顕在化し始めたことからやや減少している。このためオフィス賃料については、賃貸マーケットに落ち着きが見られ始めていることもあり、前期から横ばいで推移している。(賃貸仲業者) 									
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	・交通利便性に優れるため需要は依然としてあり、当該地区内のマンションで継続分譲により予定より1年遅れでほぼ完売したものがある。しかし、日本経済の減速の影響で周辺土地の取引価格は下落している。全5棟の高層マンションの新規分譲が来年春に予定されているが、販売価格は未定である。 ・取引価格が下落気味で、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・当該地区では継続的なマンション分譲が行われており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・当該地区は継続的なマンション分譲のため、マンション賃料は横ばい傾向にある。日本経済の減速が始まって当該地区も取引価格は若干の下落傾向に入ったが、現時点では賃料の遅効性から賃料水準はまだ横ばい傾向にある。 * 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。区画整理地内土地取引も成約価格は値下がり傾向にあり、地価動向は継続して下落していて、その下落はやや拡大傾向を示している。今後の新規分譲マンションの売価及び保留地の分譲価格が注目される。
					 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"> ・駅徒歩20分強のエリアで新築分譲戸建てが一時であれば即売も考えられる価格水準で供給されているが、需要が細まっていることもあり販売状況は厳しいようである。(売買仲業者) ・中古戸建ての売り物件数は減少傾向にあるが、これは売主が物件の売り止めをするケースが多いことを反映した結果であり、市況が改善しているというわけではない。(売買仲業者) ・土地の価格は取引があまり見られないため明確ではないが、今期成約した中古戸建て(駅徒歩15分の物件)の価格から推定すると、概ね公示地価並みとなる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	□	▽	・ 個人が取得する際には若干ながら本年公示価格水準を上回る取引もみられるが、当該地区における取引の中心である不動産業者が取得する際には、より低い価格での取引が多く、不動産賃貸市場の悪化傾向を受け、取引価格の下落傾向が継続している。 ・ オフィス賃料、マンション賃料ともに下落傾向にあり、賃貸リスクが高まっている。また、不動産価格も回復基調にはないが、当該地区内の不動産に対する潜在需要は高く、純収益を厳しくみつつも物件取得競争が働くことから、取引利回りについては横ばい傾向にある。 ・ 期間内における新規分譲マンションは確認できないが、前期間内に分譲開始となったマンションが好調な売れ行きを示しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・ 高級マンションが建ち並ぶエリアであり、規模が大きく、総額が嵩む賃貸物件が多いことから、景気悪化を背景とする高額所得者層及び外国人需要者の減少が影響し、マンション賃料は下落傾向が続いている。 ＊ 取引件数に顕著な改善はみられないが、価格下落を機に、稀少性の高い当該エリアでの不動産取得を検討する需要者の存在はうかがえる。もっとも、売り手と買い手の条件の不一致から成約件数の増加は認められず、地価動向は依然として下落傾向にある。
					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								
					・ 中古マンションの取引は前期までの流れをそのままに7月までは好調であったが、お盆明け以降は売り物件が一巡したことを要因に取引が停滞している。ただ、取引の減少は供給面によるところが主で、買い需要が減退したわけではない。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの価格が1億円前後であれば需要は顕在化する傾向にあるが、依然2億円を超える物件の動きはほとんど見られない。買い手の価格目線は前期から変化しておらず、需給が逼迫しているからといって高額帯が動くという状況ではない。(売買仲介業者) ・ 賃貸マンションを分譲マンションとして売り出す物件があるが、3日間(三連休)で50組程度の内覧があった。都心のマンション供給に不足感があるとは言え、この反響の多さを見ても当該エリアの需要の底堅さが改めて感じられる。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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、賃料の下落等の影響を受け、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。 一時期の急激な賃料水準の下落は収まりつつあるものの、未だ反転の兆しは見られずオフィス賃料は下落傾向にある。空室率も引き続き上昇傾向にある。 オフィスワーカー向けの店舗が多いが、昨今の消費低迷の影響を受け、テナントの賃料負担力は減少し、店舗賃料は下落傾向が続いている。 * 実態経済にはやや持ち直しの兆しも見られるものの、オフィス需要は依然低迷しており、地価動向は下落傾向が続いている。
			商業	大手町	0~3%下落 3~6%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幅は縮小しつつも下落傾向で推移している。 依然として賃料下落・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。 空室率はやや改善しつつあるものの、高額物件を中心とした賃貸需要低迷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テナント側の賃料負担力の減少から下落傾向にある。 * 稀少性を有した地区であるが、賃貸需要の低迷、利回りの上昇傾向を受けて地価動向は依然として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"> 取引は殆どない。規模に優れる優良物件に対する需要は根強く、周辺類似地域で一部公示価格水準の取引が散見されるが、賃料下落、景気後退による先安感等による需給ギャップが大きく、取引価格は依然下落している。 店舗賃料及びオフィス賃料ともに調整局面にある。一方、地価も相応に下落しており、取引利回りは横ばいで推移している。 新築ビルの賃料下落に伴う需要増により、オフィス空室率はほぼ横ばいとなっている。平均的なオフィス賃料は依然調整過程にありやや下落している。 消費者の低価格志向を背景に高級ブランド店舗の撤退、路面店舗の賃料値引きが顕在化している。出店意欲が弱く、店舗賃料は依然下落している。 * 地価は引き続き下落傾向にある。オフィス空室率は改善が見られるが、路面店舗の空室率の改善は見られない。店舗賃料が依然下落していることから地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
			商業	丸の内、大手町、有楽町・日比谷	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"> 丸の内、大手町地区のオフィス需要としては、2万円/坪台後半と5万円/坪台の賃料水準を希望する層が前期に比べ増えてきている。一方で、3~4万円/坪台の最もボリュームのある層の需要は低迷を続けている。(大手不動産業者) 丸の内地区のオフィスビルでは、前期よりもテナントの動きが多くみられた。特に、今期までに賃料の値下げを行ったオフィスビルにおいて成約する事例が散見された。地区内のオフィスビルの中には空室消化が進んでいるビルも見られるなど、地区全体の空室はやや減少傾向にある。(賃貸仲介業者) 大手町地区におけるオフィスの募集賃料については、景気悪化に伴うテナントの賃料負担力の低下等をオーナー側でも感じるようになっており、募集賃料を下げるケースが散見された。(賃貸仲介業者) 有楽町・日比谷地区のオフィスビルでは、今期テナント企業の動きがそれほど見られず、空室は横ばいで推移している。オフィス賃料は、テナント企業の賃料負担力の低下に伴い、やや下落基調で推移している。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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  3～6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融の融資姿勢の緩和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いる。既存の投資用ビルに関しては、金融緩和により借り換えが可能になり、喫緊の処分・売却要請が遠のき、貧血状態が解消されつつあるが、オフィスビル用地に関しては、大手デベロッパーにおいても買い意欲は薄れており、取引価格の下落傾向は前期と同様衰えていない。中央通り等の商業ビル用地の転売物件は相当の下落で価格提示をしている。建築費は前期と同様に下落傾向にある。 新築優良オフィスビルの賃料は依然下落傾向で空室率も増加傾向にあり、一方取引価格も下落傾向にあるので取引利回りはほぼ横ばい傾向に移行しつつある。 前期とほぼ同様で、空室率は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おり、継続家賃の減額改定も散見する。 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。店舗賃料は下落傾向で推移しており、継続家賃の減額要請も多い。中央通り沿いにおいては家電量販店の空き店舗あるいは退去予告も散見され、一方で高額な一棟貸し予約も成立している。 * 前期と同様に地価動向の下落傾向は続いており、秋葉原地区内でのオフィスビル用地としては一等地で大手を中心に需要も底堅いが、大手町・丸の内の価格及び賃料動向の影響を受け下落傾向にある。
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"> オフィスの空室状況は、分室として借りていた企業の撤退等により空室はやや増加している。秋葉原地区がオフィスの認知度としてそれほど高くないことが景気低迷下における空室増加の要因の一つとなっており、テナントをオフィス認知度が高いエリア（神田やお茶ノ水など）に奪われる傾向にある。（賃貸仲介業者） 店舗の空室は増加しているが、これは店舗の経営状況の悪化以外に、ビルオーナーが要求する賃料水準が依然高いことも要因の一つに挙げられる。（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(H21.7.1～H21.10.1)

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	 0～3% 下落  3～6% (下落)	▽	□	□	□	—	—	▽	□	・ 当期は前期と比較しややプレーヤーが増えマンション用地の取引も元に戻りつつあるが、価格に対する目線は厳しく、依然として取引価格は下落傾向にある。賃貸マンションに関しては在庫処分とともに回復しつつあり、一棟売り収益物件の一部に売り止めも生じている。一方、分譲マンション用地に関しては、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るため、大規模画地の需要は若干改善されつつあるが、大手業者あるいは共同企業体以外はリスクの増大・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取引は停滞しており、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。建築費は前期と同様に下落傾向にある。 ・ マンション賃料は改善しつつあるものの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、取引需要も停滞しているため取引利回りはほぼ高止まり横ばい傾向にある。 ・ 前期と同様に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。供給戸数は減少傾向にある。 ・ 前期と同様に賃貸マンションはやや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いが、前期と比較するとマンション賃料は概ね横ばい傾向で推移している。一時金の授受は低下傾向にある。 * 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														
・ 収益不動産（区分マンション）については、築年が古く価格が2,000万円以下でかつ表面利回りが10%以上の物件に対して引き合いが増加している。他方、築浅で価格が高く表面利回りが5～6%程度と低利回りのものは、前期と同様に引き合いが少ない。（売買仲介業者） ・ 中古マンションについては、買い手が増加している一方で売り手は減少している。このため、買い手の価格目線に合った物件に対してのみ引き合いが集中している。価格水準については変動がなく横ばい傾向である。（売買仲介業者） ・ 賃貸マンションについては、今期は堅調な需要がみられたことから、前期までの賃料下落傾向が収まり横ばいで推移している。（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(H21.7.1～H21.10.1)





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"> 4-6月期の実質GDPは5四半期ぶりに増加に転じたが、雇用情勢や所得環境の不振が続きデフレ傾向を強めていて、金融環境等も考慮すると、マーケットを取り巻く経済情勢は前期比特に好転していない。ただ、買い進みの競売事例がみられる等超一等地に対する需要は根強い為、取引価格は下落傾向にあるものの、下落率は幾分縮小している。 世界的な金融緩和基調の中で我が国不動産業への金融引締めは強化されている上、地価下落が重なっている為、不動産の期待利回り・取引利回りもリスクプレミアム分上昇している。 都心5区での空室率は約1年半振りにはほぼ横ばいとなったものの、中央区では前期よりも上昇、銀座地区でもオフィス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出店への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しているが、こうした海外ブランドショップ等が撤退・移転している為、前期同様に空き店舗が増えていて店舗賃料も下落傾向にある。 * 地価動向については21/7の基準地価(商業地)によると、過去1年間で東京都区部は-12.0%と前年の5.0%上昇から下落に転じたが、中央区では-15.0%(前年+10.4%)、銀座一般高度商業地区(3地点)になると-19.2%(同+16.7%)となる等、高地価帯ほど下落幅が大きくでている。銀座地区での(超)一等地は「リーマンショック」直後より取引が幾分増えているようで地価下落も若干縮小傾向にある。
				東銀座	 3～6% 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依然として下落傾向であるが、買手による物件の選別化により立地条件等によっては下落幅はやや縮小傾向にある。 買手市場のマーケットに加え、賃料下落・空室率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が、優良な立地条件等を有する物件を中心に上昇幅はやや縮小傾向にある。 賃貸需要の低迷に伴い、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。 賃貸需要の低迷、テナント側の家賃負担率の低下を受けて、上層階を中心に店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * 取得需要の低迷を受けて、買手市場が継続しており、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向と相まって地価動向は下落傾向で推移しているが、優良な立地条件等を有する物件を中心に地価の下落幅はやや縮小傾向にある。
			商業	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"> 当該エリアでは表通りと裏通りとで賃料格差が拡大している。表通りについては、賃料を下げれば入居テナントが決まる状況にあるが、裏通りについては3～4割程度賃料を下げてもテナントが決まらない。(都市銀行) 銀座中央通地区のオフィスビルのテナントには人材派遣会社や一般消費者向けの販売会社が元々多い。景気低迷下においてこれら企業の床需要は減退しており、テナントの動きが鈍化している。(賃貸仲介業者) 銀座中央通地区では 並木通り、みゆき通りともにブランド店の撤退が相次いでみられており、リテナントのリーシングに苦戦しているようである。(賃貸仲介業者) 東銀座地区のオフィス需要としては、会社所在地として銀座名を欲しがる派遣会社や広告会社などのテナントが多いが、景気低迷による経費削減などもあり、現在これら企業からの引き合いがほとんど見られない。(賃貸仲介業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)

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	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿いの指標的取引は公になっていないが、周辺取引からみると取引価格は下落で推移している。 取引利回りは、賃料下落に歯止めがかかりつつあるものの先行き景気懸念から賃貸需要の減退等により取引利回りは若干の上昇基調にある。 最近のAクラスビルの賃料下落による賃料調整が進展し、同クラスビル以外のビルに比して賃料格差が縮小し相対的割安感が出てきた。募集賃料の引き下げやフリーレントが増えAクラスビルの成約が進んできている。空室率に低下の兆しが見え始め、オフィス賃料は下落傾向にあるものの賃料下落率は鈍化してきている。 店舗賃料は依然物販店舗需要は弱く、飲食店舗需要が中心になっている。階層による差はあるものの店舗賃料は概ね横ばい・安定で推移している。 * 資金調達難に回復が見られず、市場は様子見状況が続いている。当期指標的な土地取引はないが、周辺土地価格はやや弱い。先行き景気懸念からの賃貸需要の減退、依然上昇気味の取引利回りから地価動向は統落している。
				日本橋	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気は底入れ感から足踏み状態にあるが、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低迷は継続しており、取引価格は依然として下落傾向にあるが、立地条件等により下落幅のやや縮小傾向も認められる。 投資適格性を有する大型優良物件に対する需要は認められるものの、不動産融資姿勢の厳格化、買手市場への転化に伴う物件の選別化、不動産投資リスクの上昇等に伴う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、コスト削減に伴うオフィス縮小の動き等が弱まってきたことを背景に空室率にやや改善傾向が認められるものの、オフィス賃料は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、中層階はリーシングの困難性等が顕在化しており、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。 * 空室率等にやや改善が認められるものの、賃貸市場は依然として低迷状態にあり、また不動産市況の悪化が継続する中、取引価格の下落、取引利回りの上昇と相俟って地価動向は下落傾向で推移している。
			商業	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										
				八重洲、日本橋	<ul style="list-style-type: none"> 当該エリア内の既存オフィスに入居しているテナントは、「八重洲」「日本橋」内への立地を重んじる傾向が強いため、即座に移転という動きには至らない。このため、既存のオフィスの空室が急激に増えることはない。(大手不動産業者) 八重洲地区におけるオフィスの空室状況については前期とほぼ同じであるが、成約賃料水準はやや下落している。なお、現時点で空室を抱えているオフィスビルは築年数が古いことやテナント企業が敬遠する傾向にある定期借家(建て替えのため)を契約条件としていることから、テナントのニーズを満たしにくくなっている。(賃貸仲介業者) 日本橋地区のオフィスビルでは今期テナントの動きがあまりみられなかった。景気低迷による需要の減退から、一部の物件では空室が長期化している。(賃貸仲介業者) 日本橋地区においては周辺エリア内からのオフィス移転需要が多く、他エリアに比べ長く入居するテナントが多い特徴を有する。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	▽	□	□	□	—	—	□	▽	・景気の二番底の懸念は払拭できず投資家やディベロッパーの意思決定は引き続き慎重であること、マンション賃料は低下していることなどから、取引価格は下落している。 ・取引利回りや投資家の求める期待利回りの上昇は一段落し、概ね横ばいとなった。 ・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層向けに販売するものが中心で、マンション分譲価格の値崩れは認められず、横ばいで推移している。 ・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下落している。 * 景気の二番底の懸念は払拭できないことなどから、地価動向は引き続き下落傾向にある。しかし、REIT救済ファンド ¹⁾ 立上げ等により緊急的な資金調達を目的とする売却は減じていることなどから、マンション地・稀少性のある商業地を中心として地価下落の緩和傾向が認められる。		
					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											
					・収益不動産(一棟マンション)については、総額で3~5億円までで資産価値のある物件の流動性が高い。利回りについては表面利回りで6%前後と前期よりも低下している。(売買仲介業者) ・中古マンションの取引は実需を主体に前期は堅調で足回りも速かったが、以降はその反動もありやや動きが鈍ってきている。全般的に物件を吟味する方が増えてきている印象がある。ただ、買い手ニーズに合う物件については、売り物件が少ないことから、買い手が集中する傾向にある。(売買仲介業者) ・賃貸マンションについては、外資系企業のリストラの一巡感、賃料の調整等により空室消化が進みつつあり、以前に比べ市況が改善傾向にある。(売買仲介業者)											
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	△	△	□	—	—	□	▽	・戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、下落率はかなり小さくなってきている。 ・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依然として慎重であることなどから、取引利回りは若干上昇している。 ・マンション分譲価格は横ばい傾向にある。高級分譲物件も徐々に売却が進んでいる。 ・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											
					・中古マンションでは売り物件が少ないこともあり、前期よりも需給バランスが逼迫している。ただし、優良な物件に需要が集まる一方で、立地やプランなどが悪い物件は売れておらず、二極化がみられる。(売買仲介業者) ・中古マンションの取引においては、6,000~8,000万円台の価格帯の取引が多いが、8,000~15,000万円の高額価格帯も前期に比べ取引が増加している。(売買仲介業者) ・賃貸マンションは、予想していたよりも需要が落ち込んでおり、賃料が40~50万円の物件の空室が増加している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	▽	△	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 芝浦地区周辺における取引価格は下落傾向が見られるものの、当地区のマンション価格及び賃料は前期と比較して横ばいであり、利回りの上昇も天井に近づきつつあることから、土地の取引はみられないものの土地価格の下落は前期に引続き緩やかである。 不動産価格が下落傾向にあることから期待利回りは上昇傾向で推移しているが、当地区では賃貸住宅の賃料及び空室率ともに前期に引続き当期も横ばいであり、取引利回りの上昇は緩やかである。 当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は減少しており、当期の平均売出し価格は、前期とほぼ同水準でほぼ横ばい傾向で推移している。 当地区内の超高層賃貸住宅の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準であり、ほぼ横ばいで推移している。また、当期の空室率は前期よりやや低下したが、季節的な変動を考慮すればほぼ横ばいで推移している。 * 当地区では土地の取引はないが、取引利回りの上昇がやや見られるものの、マンションの売出し価格が前期に引続き当期も横ばいで推移しており、また、賃料及び空室率も前期と同様に横ばいで推移しており、地価動向の下落は緩やかである。
					 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"> 中古マンションの売り物件数は、昨年同期比で激減しており、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、前期に比べ3～4%程度上昇していると思われる。(売買仲介業者) 中古マンションの買主は、30代を主として20代後半くらいまでのサラリーマンであり、三田・芝周辺に賃貸している方が当該エリアへ移転するケースがみられる。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	 3~6%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、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 オフィス賃料については、引き続き大幅に下落しており、継続賃料も減額改定を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するとともに、金融機関による出店に対する融資姿勢も慎重であり、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、取引利回りは前期と比較すると緩やかではあるものの若干の上昇傾向にあり、地価動向は引き続き下落傾向で推移している。
				赤坂	 3~6%下落 6~9%下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺に若干の取引が見受けられるが、一部大手業者等向けを除き、金融機関は依然として不動産融資に慎重に対応しており、取引価格は下落傾向が継続している。 賃料の下落傾向のリスクはあるが、地区内において希少性の高い大規模優良オフィスの空室率上昇傾向はやや鈍化しつつあり、取引利回りについても、上昇傾向は弱まりつつある。 大型優良ビルについては、纏まった規模の成約も認められ、空室率上昇傾向も弱まりつつあるが、賃料減額改定等により、オフィス賃料は下落傾向が継続している。 駅前の再開発効果もほぼ終焉したが、極一部の駅近接の路面店舗については、大手資本等の出店意欲も認められる。背後の商業地の空中店舗等については、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 財閥系等大手不動産業者や新興外資系ファンド等に、積極的に物件を求める動きが出始めた模様ではあるが、地域的には地価動向は依然として下落傾向に推移している。
				虎ノ門	 3~6%下落 3~6%下落	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> リーマンショック以降金融不安から資金調達が困難になり、虎ノ門駅周辺の取引は停滞気味である。テナント賃料は下落傾向にあり収益性の低下が大きく、取引価格は下落している。 事務所ビルの取引は依然として停滞気味で取引価格は下落傾向にあるが、立地条件に優れ、オフィスの集積度の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。 経費削減からオフィス縮小の動きは依然として続いており、大規模ビルに対するテナントの需要は冷え込んでいる。大幅な賃料減額及び長期のフリーレント等借り手優位の市場は続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。 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。 * 前期と同様、取引価格、オフィス賃料は下落傾向、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しているが、取引価格及びオフィス賃料の下げ幅は若干緩やかになっている。
			六本木、赤坂、虎ノ門	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においては、テナントが解約をする直前に賃料の調整を含めた引止め交渉が行われているため、移転事例が少なくなっている。これにより、二次空室等の発生も減少している。ただし、そのような経緯もあり賃料は移動床ベースで前期よりも下がっていると思われる。(大手不動産業者) 当該エリアでテナントの需要が多いオフィスビルは、賃料が2万円前半/坪以下で築年数が古くても価格競争力の高いオフィスビルと、賃料が3万円/坪以上の大規模優良オフィスビルとなっている。これらに当てはまらないようなビルは、リーシングに苦戦している。(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るが、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く、今期は動きが見られなかった。(賃貸仲介業者) 赤坂地区の 賃貸店舗については、差し押さえ物件や空室店舗が増加傾向にある。賃料は空室の増加の影響もあり、下落基調で推移している。(賃貸仲介業者) 虎ノ門地区の オフィスビルのテナントは本社機能を置く企業あるいは官公庁関連の企業が多く、景気動向に左右されにくいことから、前期に引き続き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(H21.7.1～H21.10.1)



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	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・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、リーマンショック以降金融不安から資金調達が困難になり、取引は停滞気味である。テナント賃料は下落傾向にあり収益性の低下が大きく、取引価格は下落している。 ・事務所ビルの取引は依然として停滞気味であるが、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。 ・経費削減からオフィス縮小の動きは依然として続いており、大規模ビルに対するテナントの需要は冷え込んでいる。大幅な賃料減額及び長期のフリーレント等借り手優位の市場は続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・店舗についてはテナントの入替えが若干見られるが、新規のテナントについて、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 取引価格、オフィス・店舗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。
					 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"> 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ため空室の消化が進んでいなかったが、前期に賃料調整を行いテナントの積極的な誘致を行った結果、空室はやや減少している。(賃貸仲介業者) 当該エリアはオフィスとしての成熟度は高くないが、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ため、テナント移転の動きは相対的に少ない。(賃貸仲介業者) 当該エリアはオフィスエリアであるため、商業店舗は土日の集客が見込めず、総じて厳しい状況にある。(賃貸仲介業者) 									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)

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	西新宿	 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・新宿副都心オフィスビル街の取引はほとんどなく、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、都心区の割安感のみられるAクラスビルへの移転等により空室が増加、賃料の下落、実需要の低下から取引価格の下落は弱まりつつあるが下落基調にある。 ・オフィスの供給過剰感の中、空室率の上昇に伴い西新宿超高層ビル街の賃料は下落傾向、安定的な収益性を指向する取引利回りは上昇している。 ・金融危機に伴う景気悪化からコスト削減、事業所の統合、不振企業の撤退の影響を受け、供給過剰感と空室率の上昇からオフィス賃料は下落基調である。 ・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、实体经济の低迷とコスト削減の影響により、特にサラ金ローン関係のビル屋上の広告塔の撤去がみられるなか、店舗賃料は下落傾向にある。 * テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は値引きを含めた調整局面に入っており、今後予想される賃料の下落があるものの地価については先安感が薄らいでいるために地価動向は前期に比べ下落が弱まりつつも依然として下落基調にある。
					 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								
					・オフィスの引き合いはオフィス賃料水準の調整が引き続き見られることもあり、前期より微増している。前期は継続賃料の値下げ交渉とオフィスの移転を天秤にかけている方が多かったが、今期はオフィス移転に対してのみ検討している方が増えている。(賃貸仲介業者) ・オフィスのテナント需要は、これまでオフィスのコスト削減を目的にエリア外延部へ流れる傾向であったが、大規模ビル等の賃料調整によりエリア全般に賃料の割安感が出てきたことから、当該エリアに需要が回帰しつつある。特に築浅で立地条件の良いオフィスビルのニーズが高い。(賃貸仲介業者) ・JR新宿駅に近く人気の高い商業エリアについては、既存店舗の撤退の少なさなどが影響し、新たな出店はなかなか難しい状況といえる。一方で、駅から少し離れたところでは店舗の空室がやや増加している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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 0~3%下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 地区内の優良物件を中心に底堅い需要が認められる。取引件数は、不動産投資に係る資金調達環境等を反映して低調推移してきたが、近時は高額取引が散見され始める等、総じて横ばい傾向にある。取引価格は、総じてやや弱含みの下落傾向にある。 不動産投資に係る資金調達環境等からのリスクプレミアムを反映して、取引利回りは緩やかながら上昇傾向にある。 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を中心として、アパレル関連店舗ほか多様な業種の出店需要を反映して店舗賃料は概ね堅調である。店舗賃料は総じて横ばいにある。 地区内のオフィス賃料は、新築ビルでは需要減退から高い空室率、募集賃料引き下げが継続しており、既存ビルも募集賃料引き下げが継続している。オフィス賃料は総じて下落傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料が引き続きやや弱含みの下落基調、店舗賃料は横ばいながら取引利回りはやや上昇基調にある。地価動向は総じてやや弱含みの下落傾向にあるが、地価下落は縮小傾向にある。
				歌舞伎町	3~6%下落 6~9%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引は、買い手も売り手も少ないが、買い控えから需要が相対的に小さいため、買い手優位の状況が続いており、賃料の下落もあって取引価格は下落している。 取引利回りは、賃料、地価とも下落するなかで、売り手と買い手の要求する水準はかわらず、横ばいとなっている。 賃貸需要が減少しており、募集賃料を引き下げるケースが見られるようになってきている。フリーレントを設定するケースも現れている。このような状況のため店舗賃料は下落傾向が続いている。 オフィスは靖国通り、区役所通り沿いにみられるが、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。 * 金融情勢が厳しく、また賃料が下落していることもあり、地価動向は下落傾向で推移している。しかし顕在化していないが取引の情報も聞かれるようになっており、やや下落幅が縮小している。
			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"> 新宿三丁目地区内におけるオフィスの空室状況に変化は見られない。一部のオフィスビルにおいて100坪強の需要を吸引するなど空室改善が見られるものの、依然空室消化がままならず空室が長期化しているビルが目立つ。特にファンドが保有するビルにおいては賃料の調整が進まず、テナントリーシングに苦戦しているケースが見受けられる。(賃貸仲介業者) 目抜き通りについては依然店舗の需要が底堅く、空き物件もほとんど見られない。他方、駅から離れた場所に立地する店舗についてはテナント需要が弱含んでおり、空き店舗におけるリーシングも苦戦している。(賃貸仲介業者) 歌舞伎町地区は元来オフィスエリアとしての認知、ブランド力が低いエリアである。このため、テナント企業の業態が限定されることもあり、オフィスのテナントリーシングは依然苦戦している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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  6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	▽	▽	・中高層住宅用地の価格は下落している。特に中高層住宅用地は賃料等下落による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。 ・住居、事務所、店舗の各賃料は下落傾向が継続し投資リスクがあるため、その利回りは高くなっており取引利回りは上昇傾向にある。 ・上記の通りマンション賃料は下落傾向にある。また、タワーマンション及び戸建の(中古)分譲価格についても、総額(単価も)の縮小もあり下落傾向にある。 ・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悪化が窺える。 * 前期同様に土地価格、マンション(分譲)価格も共に下落傾向が継続している。尚、戸建住宅地は有効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											
					・事業用地については、賃貸建物を建てた時のテナント需要が底堅く賃料のボラティリティが低いことから用地の買い手は増加しているものの、土地の価格はやや下落している。(その他不動産業者) ・中古マンションや戸建住宅等においては、前期に比べ価格調整により買い手の価格目線に合う物件が動いてきたため、売り物件数は減少している。ただし、依然として売主の価格設定が買い手の目線から乖離している物件も多く、取引の流動性が高まるには時間がかかるだろう。(その他不動産業者) ・代官山の店舗はアパレルが多いが、アパレルは秋冬シーズンの始まる9月にオープンする店舗が多いため、今期の新規店舗開設が多くみられた。ただし、目抜き通りは需要が底堅いものの裏通りは厳しく、一等地以外の店舗賃料は下落している。(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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・グローバルな金融市場の混乱は、实体经济の悪化へ波及し、不動産市場においてもJリート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。 ・取引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、空室率の増加、オフィス等の賃料が下落傾向にあり、また景気の回復の見通しを立てにくい市場動向を反映して、取引利回りは敏感にリスクプレミアム分上昇している。 ・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、賃料相場下落がより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、引き続き下落傾向にある。 * 各賃料は、空室率の増加に伴い下落傾向にあり、实体经济の悪化の影響を受け需要が大幅に減少し、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											
					・不動産投資プレイヤーである投資家サイドは、現状のマーケット環境において様子見(潜在化)状態にある。不動産市場安定化ファンドの設立、ファイナンス環境の改善が進んできたこともあり、今後動きが出てくるとすれば投資家向けに外部成長(新規取得による資産規模の拡大又は入れ替えによるポートフォリオの質的向上)を実現する必要があるREITが買い手として考えられる。(大手不動産業者) ・IT、ソフトウェア系の企業の立地が目立つが、これら企業業績が悪化しているため、オフィス床需要のパイが拡大しにくい。解約予告があったビルでは後継テナントが決まらず、そのまま空室になるケースが散見される。(賃貸仲介業者) ・賃貸店舗については、景況悪化で市況は厳しいものの、目抜き通りでは昼夜問わず人の流れが途切れないこともあり、空室はみられない。目抜き通り以外の駅から離れた店舗については、1階店舗においてもテナントの誘致に苦戦しており、空室が長期化するケースも散見される。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・マーケットポテンシャルの高さから潜在的な店舗需要は現在でも認められるが、従来の旺盛な取得意欲はない。表通りでの取引は見られず、取引価格は下落傾向にある。 ・優良物件についても経済動向を反映し従来の旺盛な取得意欲はない。投資家の物件選別は厳しく取引利回りは上昇傾向にある。 ・表参道背後地での供給が一部に見られるが、需要者が激減し新規成約は閑散としており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、従来、銀座に次ぐブランドの出店希望の多い地域であったが、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。賃料下落が鮮明なことから引き合いも従来とはことなるテナントからのものも散見される。 * 銀座に比べ「表参道」のブランド力が低下し、投資家の物件に対する選別が厳しくなっていること等から、地価動向は引き続き下落傾向にある。ただし、当地区の絶対的なポテンシャルの高さから潜在的な店舗需要は現在でも認められ、下落幅は縮小傾向にある。 				
					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"> ・オフィスの引き合いはほとんどなく、空室も出なければ空室消化も見られない状況にある。企業の移転動向は落ち着いており、様子見の状況にある。(賃貸仲介業者) ・表参道は商業力が急速に落ち込んでおり、投資対象エリアとなりにくくなっている。現状のキャップレートは目抜き路面店であれば5%程度であると思われる。(投資運用業者) ・前期同様、目抜き通り沿いは商業立地としての評価が高いものの、裏通りが厳しい状況である点に変化はない。消費者が低価格志向になっている中、MD(商品化計画)ができていない店舗は良いが、好立地に頼って商売(立地依存型)をしてきたような商業テナントは厳しいようだ。(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(H21.7.1～H21.10.1)





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	恵比寿	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 資金調達環境が困難な状況にあること等を背景に、デベロッパーや不動産投資ファンド等の需要は回復しておらず、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。一方で、景気の底入れとみた個人・法人投資家が市場に参入しているため、前期より下落幅は縮小している。 ・ 国内景気は最悪期を脱したため、物件の個別性による差異もみられるが、取引利回りは上昇傾向から横ばい傾向に移りつつある。 ・ オフィス空室率の上昇には歯止めがかかってきているものの、オフィスビルは過剰供給のため借り手市場に変わりはなく、オフィス賃料は引き続き下落傾向が続いている。 ・ 恵比寿駅周辺の希少性の高い商業エリアについては、飲食店を中心に新規出店意欲も強く、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 店舗賃料は横ばいにあるが、オフィス賃料は下落しているため、地価動向は下落傾向で推移している。ただし、取引利回りは概ね横ばい傾向に移りつつあるため、前期と比較すると下落幅は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"> 不動産投資プレイヤーである投資家サイドは、現状のマーケット環境において様子見（潜在化）状態にある。不動産市場安定化ファンドの設立、ファイナンス環境の改善が進んできたこともあり、今後動きが出てくるとすれば投資家向けに外部成長（新規取得による資産規模の拡大又は入れ替えによるポートフォリオの質的向上）を実現する必要があるREITが買い手として考えられる。（大手不動産業者） オフィスの空室がやや目立ってきているものの、恵比寿を代表するビルにおいて空室が顕在化しているというわけではない。IT、アパレル、外資系企業など依然恵比寿を志向するニーズは根強く存在する。（賃貸仲介業者） 品川～恵比寿の商圈に含まれる傾向が明確になってきつつあり、近時においては恵比寿と渋谷で競合するケースは殆ど見られない。（大手不動産業者） 														










【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(H21.7.1～H21.10.1)

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  0～3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東口駅前の取引はほとんどないが、昨年における駅前の取引価格、明治通り沿いやグリーン大通り沿いでの取引価格の衰勢に比し、大量量販店増加による期待感と経済情勢に見られる一服感により、取引価格は下落傾向にはあるものの、その傾向は緩やかになっている。 オフィス・店舗賃料は横ばいであるが、投資用不動産の取引価格は下落しているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 景気対策の効果と供給の少なさから、低水準ながらもオフィス賃料は横ばい傾向である。空室率は全体的には増加しているものの駅前地区ではさほど増加していない。 当該地区は百貨店や大手家電業界が連なる複合高度商業地区であり、客足も多いことから、店舗部分の需要は堅調であり、店舗賃料は横ばいである。 * 経済環境の悪化は当分続くと思われるが、一服感もあり、当該地区では量販店増加の期待性もあるため衰退感はなく、地価動向の下落傾向は今後、さらに緩やかに推移して行くものと見られる。
				池袋西口	 0～3% 下落  0～3% 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落傾向にあるものの、駅一体型商業施設の出現による期待感もあり、底打ち感がみえ始めている。 収益用不動産の取引価格が下落する中、当該地区での賃料水準は概ね横ばいとなっていることから、取引利回りはやや上昇傾向にある。 当該地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。駅よりやや離れた物件の空室率は前期同様比較的高目に推移している。 新商業施設の出現などは最近における当該地区への店舗出店の誘因となっている。景気低迷の中では店舗賃料はやや高水準ながら横ばいで推移している。空室率も高層階はやや大きく集客力の高い1階は少ないなど一定ではないが、概ね横ばいが続いている。 * 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、地価動向は下落傾向で推移している。しかし、賃料水準は横ばいであり、地価は下落のうちでも底打ち感をにじませている。
			商業	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"> 前期同様、当該エリアの賃貸オフィス市況に大きな変化は見られない。オフィスの引き合いはほとんどなく、空室がでもその規模は限定的である。このため、オフィスの空室率は比較的安定しており、オフィス賃料のボラティリティも低くなっている。(賃貸仲介業者) 当該エリアにおける収益不動産(オフィスビル)の売り物件情報は殆ど見られない。仮にエリア内においてトップクラスのオフィスビルに投資するのであればキャップレートは5.5～6.0%程度が目線と考えている。(投資運用業者) 池袋東口地区は池袋西口地区と比較して人の流れが多く、人材派遣など集客、来館型のテナント企業によるオフィス需要が見られる地区である。このうち人材派遣業は企業業績が悪化しており、オフィス需要が弱含んでいるが、現在の経済情勢においてこの業種の穴埋めを担える業種が見出しにくい。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの品薄感があり、デベロッパーの仕入れも再開され始めているが、マンション用地需要が完全に回復するには至っておらず、取引価格は引き続き下落している。 ・ REIT・ファンド等による大型の積極的な取引は殆ど見られず、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ 景気は下げ止まりの兆しを見せつつあるものの、成約率は落ち込み気味で、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。 ・ マンション賃料は高額物件等を中心に一部で弱い動きが見られるものの、概ね横ばいで推移している。 * 景気は下げ止まりの兆しを見せつつあり、地価の下落率は縮小しているが、先行き不安等により取引の実需が減少し、地価動向は下落を続けている。
					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"> ・ 中古マンションに対する引き合いは引き続き強い。売り物件が減少し品薄感がある中、買い手ニーズにマッチした物件が市場に出ると、問い合わせが殺到する状況にある。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの買い希望の方には、大学関係者など景気悪化による影響を受けにくく、かつ、キャッシュリッチな方が多く見られる。(売買仲介業者) ・ 一時はファイナンス、在庫調整の面から業者の動きはほとんど見られなかったが、近時においてはこれまで仕入れをストップしていた業者の動きが見られるようになってきている。(売買仲介業者) 									
東京都	区部	台東区	商業	上野	0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高度商業地への資金流入の抑制が続いているが、景気は下げ止まりの兆しを見せつつあり、取引価格は下落傾向を弱めて推移している。 ・ REIT・ファンド等による大型の積極的な取引は殆ど見られず、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ 景気は下げ止まりの兆しを見せつつあるものの、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。 ・ 景気は下げ止まりの兆しを見せつつあるものの、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。 * 景気は下げ止まりの兆しを見せつつあるものの、賃料はやや下落傾向で推移しており、地価動向は下落幅を弱めつつも依然として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"> ・ オフィスの空室状況は、コスト削減に伴う拠点の集約統合により移転するテナントがみられる一方で、流入する需要は低調であることから、全般的に増加傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 目抜き通り沿いの路面店に空室はみられないが、駅から離れた場所に立地する店舗については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(H21.7.1～H21.10.1)





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	▽	△	□	□	—	—	▽	□	・ 賃貸マンション市場では賃料水準、空室率に下げ止まりの兆が見られるが、分譲市場は未だ在庫処分 の段階であり、開発用地の需要が低迷していることから取引価格は下落傾向が続いている。 ・ 賃料水準、空室率に下げ止まりの傾向が見られるが、取引価格が下落傾向にあることから取引利回り は上昇傾向にある。 ・ 個人所得の低迷、雇用情勢の悪化等が契約率の低迷を招来しておりマンション分譲価格の下げ圧力と なっている。マンション分譲価格は下落しているものと判定される。 ・ マンション賃料は、空室率の上昇に歯止めが見られることから概ね前期並みの横ばいで推移してい る。 * 賃貸市場の下落傾向は一服感が認められるが、新規開発には依然として慎重であり、開発用地の需要 に回復の兆が見られないことから引続き地価動向の下落傾向が続いている。
					 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								
					・ 賃貸マンションについては、品川湾岸エリアにおいて賃貸物件がやや供給過剰状態となっていることから、賃料は下落基調がみられる。また、住宅ローン減税や 低金利が住宅購入を後押ししており、20万円以上の賃貸物件については新たな入居者確保が困難となっている。(売買仲介業者) ・ 中層/低層のファミリー層向け中古マンションについては、売り物件が出てくれば一定の期間で成約しており、需要は堅調に推移している。他方、1LDKやDINKS向 けの物件については、需要が少なく取引は低迷している。(売買仲介業者)									
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0～3% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	▽	▽	・ 築年の新しい優良な大型物件を中心とする当地区の取引価格は下落しているが、下落の程度は緩やかな 状況にある。 ・ 大型の投資案件に対する将来的なリスクは否めず、小幅ながら、なお取引利回りは上昇している。 ・ 当地区の今後も暫く続く新規供給、企業のリストラが圧迫要因になり、オフィス賃料は下落してい る。 ・ 個人所得の落ち込みと消費不振は改善されず、店舗収支の悪化から店舗賃料は下落している。 * 経済は一時的にせよ回復基調にあるが、不動産投資需要の回復は鈍く、新規供給の増加もあって、地 価動向は下げ止まりには至らず下落傾向。
					 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								
					・ 当該エリアは品川駅周辺のサブマーケットエリアであり、品川駅周辺の賃料水準の動向に左右される。今期においては、品川駅周辺の賃料水準が下がってきてい ることから、当該エリアの賃料もやや下落基調となっている。(賃貸仲介業者) ・ Aクラス相当のビルを前提とすると、キャップレートは前期と同じ5.5%程度と想定する。収益不動産に対する需要もみられることから、価格の底は見えたと思わ れる。(大手不動産業者) ・ オフィステナントの解約や減床といった需要減退の動きは落ち着いたと思える。また、継続賃料の減額要求も一段落した感が窺え、賃貸オフィスマーケットは底 ではないかと感じられる。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	□	・小規模物件の取引は見られるようになったが、空室率は依然として高い水準にあり、賃料は下落している。加えて、物件取得のための融資環境はまだまだ厳しい状況にあることから、取引市場は低迷しており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・賃料の下落幅は縮小しているものの、景気の先行きは依然として不透明であることから、小規模物件に対する投資が一部で見られるものの、投資家はまだまだ慎重な姿勢をとっており、取引利回りは小幅ながら上昇している。 ・企業収益の大幅な減少に伴う経費削減のためのオフィス縮小や移転の動きにはまだ歯止めがかかっておらず、賃料減額要求、フリーレント期間の長期設定等、オフィス賃料は下落している。 ・駅周辺の飲食店や日用品店、またアパレル店舗等を中心として賃貸需要は底堅い。しかし、景気の悪化による売上の減少から、テナントの賃料負担力は低下しており、店舗賃料は下落している。 * 第一種市街地再開発事業として建設が進められてきた超高層タワーマンションが平成21年9月に竣工するなど、明るい材料も見られるものの、賃料の下落や空室率の上昇が続いており、物件取得のための融資環境も依然として厳しいことから、地価動向は依然として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											
					・収益不動産(2億程度の小型物件)の利回りが表面で8%程度であれば、物件の品薄感がある中、時間を要さず買い手が見つかると思われる。(売買仲介業者) ・目抜き通りにおいて今期竣工する予定であった商業用ビル(事務所・店舗用)は、昨年建築主の破綻により、基礎部分が施工途中のまま現在も放置されるなど、街の活性化の観点からマイナスの要因となっている。(売買仲介業者) ・渋谷、恵比寿エリアでオフィス賃料がやや下落する中、サブマーケットエリアの特性を有する当該エリアのオフィス賃料もやや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	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・当期においてもデベロッパー等の市場参入に慎重な姿勢が窺えることから取引価格は継続的に下落しているが、過剰供給の懸念された新築分譲マンションも徐々にその在庫処分が進み、大手デベロッパーの姿勢にやや変化も見られるなど、その下落幅はやや縮小傾向にある。 ・継続して投資用不動産の価格は下落しているが、下落幅は縮小傾向にあると考えられ、賃料水準が引き続き緩やかな下落基調にあることから、上昇傾向にある取引利回りは前期に比しその上昇率を縮小させている。 ・新築分譲マンションについて販売会社の設定価格に大きな変化はないが、在庫処分をより進める中、価格交渉が行われているとみられることから、実質的な分譲価格は継続して下落傾向にある。 ・マンション賃料は比較的高い水準を維持しているが、分譲マンション住戸の賃貸がみられるなど競合する賃貸用住戸が増えていることから、賃料水準はやや下落傾向にある。 * 取引利回りの上昇率については前期に比しやや鈍化しており、また、分譲マンションの在庫圧縮が進みつつあることから、当調査地区におけるデベロッパーの素地需要に対する姿勢にもやや変化があると判断され、地価動向は下落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											
					・中古マンションの価格はやや上昇しており、前期に70~80万円/坪程度みられた新築マンションとの価格差は、今期になり50万円/坪程度まで縮小している。ただし、未だ新築に対する割高感があり中古マンションに対する引き合いが依然多く見られる。(売買仲介業者) ・賃貸マンションについては、今期は堅調な需要がみられたことから、前期までの賃料下落傾向が収まり横ばいで推移している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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"> 実体経済の悪化に伴う賃料収入の減少、空室率の増加等により収益性が低下しており、また、不動産融資の抑制、不動産に対する新規投資需要の減退等を反映して、取引価格は下落傾向で推移している。 空室率の伸びは鈍化しているものの、上昇傾向が続いており、賃料は下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料については、コスト削減、事業所の統合、不振企業の撤退の影響を受けて引き続き空室率の若干の上昇が見られる。募集賃料、継続賃料については、市況の厳しさを反映して、引き下げている物件が多い。 店舗賃料については、大田区内では下落傾向が続いているが、当該エリアについては、1階部分の平均坪単価が、前期より若干上昇した。2階以上の賃料はほぼ横ばい傾向になっている。 * 円高傾向が続き、経済情勢に回復の兆しがみえない上に、失業率は高止まりしている。給与水準は下落し続けており、物件取得需要が減退していることにより、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"> 羽田空港拡張に絡んでビジネスホテル需要を見込んだ用地取得の動きなどが今期もみられるが、立地重視の取得ニーズのみであり、エリア内でも二極化が進行している。(売買仲介業者) オフィスビルにおいては、今期にオフィスの新規供給もなく新たな需要もみられなかったことから、賃料および空室は横ばいでの推移であった。(賃貸仲介業者) 都心のオフィス賃料が2万円/坪まで落ちてきている現状において当該エリアのオフィス賃料は1万円/坪前半程度が精々ではないかと思われる。当該エリアでは立地に拘るテナントがおらず、都心との賃料見合いによってテナントを吸引するエリアであるため、賃料を安くしなければテナントが決まらない。(賃貸仲介業者) 									



【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)










 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)

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"> 雇用・所得環境の厳しさによる個人消費の弱まり等の状況は続いているが景気の先行きに持ち直し感も出てきており一部地価の底値感が広がったこと等もあって、需要はまだまだ弱含みで取引価格はやや下落傾向にあるものの、今後は地価下落幅縮小の動向にある。 取引価格はまだまだやや下落からしたいに下落幅縮小横ばい化への傾向にあるが、引き続き厳しい環境の中でオフィス・店舗賃料水準の下落傾向が継続しており、取引利回りは全体としてはほぼ横ばいの動向にある。個人投資家等が注目する条件優良な物件などの場合は、期待した表面利回りが確保できなくても容認して成約するケースが引き続き出ている。 いまだテナントにとって厳しい環境が続く中で、オフィス縮小、統合移転などの状況もありオフィス賃料は引き続きやや下落傾向にある。都心部ほどではないものの空室率も上昇傾向にあり、立地・設備等好条件のオフィス物件でもテナント確保のため個別的柔軟に実質賃料引き下げに対応する動きも出ている。 厳しい消費動向が続く中で、当地区における店舗賃料水準も全体として引き続き下落傾向にある。借手市場としての認識で、比較的築年数の古い地場の物件を中心に募集賃料引き下げの動きが続いている。また、好条件の大型築浅物件等でも個別的柔軟に対応する動きが出ている。 * 厳しい消費・金融環境が続く中で地価動向はまだまだ引き続き下落傾向にあるが、景気の先行き持ち直し期待感や一部底値感等の広がり等の状況から、下落幅縮小化の動向にある。
					 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"> 収益不動産（店舗等）に対する買い需要はみられるものの、価格が買い手目線まで調整されておらず、取引には至っていない物件も見られる。売主側の価格調整が進まない要因として金融機関の意向もありなかなか損切りできないことが挙げられる。（売買仲介業者） オフィスの空室はさほど増えてはいないが、空室消化も見られず、テナントの流動性は停滞している。オフィス移転に際し、企業は様子見状態にある。（賃貸仲介業者） 目抜き通りの路面店であれば賃貸店舗の需要は底堅く、空室消化に時間を要していない。（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(H21.7.1～H21.10.1)





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	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は、景気の一部持ち直し傾向が見られるも先行き不透明感から件数も少なく依然下落傾向にあるが下落幅が縮小傾向にあり下げ止まりに志向している。新築マンションはやや弱含みであるが契約率はほぼ採算ラインにあり中古マンションはほぼ横ばいで推移している。 取引利回りは、一般住宅地及びマンションの成約賃料は依然弱含み傾向にあり、取引価格も若干の下落傾向にあることから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 マンション分譲価格は、契約率がほぼ採算ベースに改善しているが取引価格は依然やや下落傾向にある。中古マンションの分譲価格はほぼ横ばいで推移している。 賃貸マンションの賃料は、立地条件の良好な物件はやや下落傾向で推移しているが募集賃料との調整局面に入っている。築年数、立地の良くない物件は依然募集賃料の引き下げにより空室の回避を図っている。 * 戸建住宅地は、件数は少ないが需要回復の動きが見られ取引価格は下落傾向にあるが下落幅の縮小傾向が見られ下げ止まりに志向している。新築マンションは前期同様やや弱含みであるが契約率が改善している。地価動向は引き続き下落傾向にあるが前期に比べ若干改善している。
					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"> 戸建業者は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おり、新規の土地の仕入れに動き出している。一方で、マンションデベロッパーについては、用地購入の動きが低迷している。(売買仲介業者) 総額で2億円程度の収益不動産(1棟マンション等)を探す買い手がみられる。買い手の要求する表面利回りは新築で6~7%程度で、前期よりもやや低下している印象がある。この利回りの低下を鑑みると、買い手側の需要が弱まっていると考えられる。(売買仲介業者) 中古マンションにおいては、6~7月に買い手側で様子見をする方が散見されたが、9月に入ってからには実際に動き出す買い手が増加し売り物件が少なくなってきた。取引においては6,000万円台の物件の取引が多いが、1億円を超えるような高額価格帯については未だ動きが鈍い。(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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 売主・買主ともに様子見姿勢が強く、取引の動きがみられない。金融機関の融資姿勢にも変化は見られず、取引価格は下落基調で推移している。 オフィス賃料、取引価格ともに下落基調にあるが、当該地区の投資物件に対する潜在的な需要を背景に取引利回りは、概ね横ばいで推移している。 オフィス需要が弱いため、空室率の上昇が続いている。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店舗でも成約に至るまでの市場滞留期間に長期化の傾向がうかがえるものの、空室は増加していない。店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 先行き不透明感が強く、地価が底を打ったというにはまだ早い。地価動向は下落基調で推移している。
					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"> 収益不動産(新築の一棟マンション)の利回りは、前期の表面利回り8%程度であったものが、今期は7%程度と約1ポイント程度低下している。これは、一棟マンションへの需要が底堅い反面、4月以降売り物件が少なく品薄状態になるなど需給が逼迫していることが要因の一つに挙げられる。(売買仲介業者) 中野サンロードの路面店ではテナント需要が底堅く、店舗の空室はほとんどみられない。仮に空室が発生したとしても空室消化に時間を要さないと思われる。(売買仲介業者) 中野駅周辺エリアについては、オフィス市場規模が小さく且つ、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。他方、中野坂上駅周辺のオフィスビルでは空室が顕在化するビルが目立ち始めている。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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  3～6% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 景気動向は生産・出荷の改善が景気の持ち直しを支えているものの、デフレ懸念の状況下で企業収益の圧迫、所得、雇用環境の悪化が強まっており、需給ギャップがマイナスの需要不足等を背景に不動産需給動向も弱く、交通便利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。 賃料が下落にある一方、取引価格も引き続き下落にあるため、取引利回りは横ばい傾向にある。 所得、雇用環境の悪化が強まっている状況下で、需要は弱く、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。 单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、雇用環境の悪化が強まっている状況下で下落で推移している。 * 景気の持ち直し、改善が見られるが、一方、所得、雇用環境の悪化が強まっている状況下で、賃料は下落し、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。
			商業	吉祥寺	 0～3% 下落  0～3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 吉祥寺駅周辺商業地の不動産取引は徐々に需給が均衡しつつあり、価格も安定的に推移している。不動産に係る金融経済政策等の先行き不透明感から積極的な需要が戻るには至っておらず、取引価格は概ね横ばい基調である。 取引価格が落ち着きを取り戻しつつあり、取引利回りも横ばいで推移している。 空室率のさらなる上昇は認められないが、オフィス需要の回復が遅れており、オフィス賃料は未だ若干の下落が認められる。 店舗賃料も概ねオフィス賃料と同様の下落状況にある。個人消費の向上が見込めるまでは厳しい店舗運営が続くものと思われる。 * 地価は引き続き下落傾向にあるが、下落幅は前期より縮小している。投資環境の混乱はひとまず収束しつつあるが、二番底に対する懸念は払拭しえず、依然微落基調にある。
			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"> 中古マンションの需要の多い価格帯は3,000～4,000万円台までで、5,000万円台の物件は依然引き合いが乏しい。(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おり、一定の需要がみられる。ただし、20万円/月を超えるような高額賃貸マンションについては需要がみられない。(売買仲介業者) オフィス賃料は今期にテナントの入居がいくつかみられオフィスの空室が消化されていること等を勘案すると、底入れ感が出始めてきたと感じられる。(賃貸仲介業者) 駅周辺の賃貸店舗の需要は比較的堅調に推移しているものの、サンロード沿いの路面店等では空室がやや増加するなど、店舗需要が弱含んでいる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川		▽	△	△	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 近くの錦町3丁目で6月及び7月に建付地取引があった。いずれも春頃の地価水準と比較しても下がっているが、下落幅はやや小さくなっている。取引価格は引き続き下落傾向にある。 共同住宅の空室率増加や地価下落によるキャピタルロスのリスクを反映し、取引利回りは上昇傾向にあるが、夏以降の地価の割安感によりキャピタルロスによるリスクが少なくなった分、上昇は弱まっている。 竣工後長期間売れ残っているマンションがいくつか見られ、分譲マンションの販売は苦戦が続いている。このため新規のマンション分譲計画は立川地区周辺ではみられない。マンション分譲価格は下落傾向にある。 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見られ、ファミリータイプマンションでも家賃が値下げに転じ、長期にわたる空室をさけようとする動きが出始めている。マンション賃料は下落傾向にある。 * 取引件数は緩やかな増加傾向にある。地積が小さくても中古住宅付きで総額4千万円までの物件は、利便性が良ければ需要が多く地価は横ばいと言えるが、4千万を大きく超える物件はかなり土地単価が安くなる。不動産市場での多くの物件は売れ筋価格帯からはみ出ているため、全体として地価動向は下落傾向である。
				立川		▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<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、賃料の下落幅はほぼ均衡してきており、その結果取引利回りは横ばい傾向にある。 調査対象地区は商業集積度が高く、利便性も良好な地域であり、現行賃料は調整過程にある。しかし未だ調整過程にありテナントの退社は続いており、退社後の新規テナントの賃料水準は退社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。 オフィスビルの賃貸需要は低調で成約賃料は依然として下落傾向にあり、既存ビルのテナント退社後の空室期間も長期化したままである。店舗の賃貸需要は若干持ち直しているが、成約賃料水準は低下傾向にあり、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いる。地価は底値に近付いているとの見方も出てきているが、景気の低迷による需要回復の遅れのために、地価動向は下落基調が持続している。
			住宅・商業	立川		<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"> 2億円以下の収益不動産(1棟マンション/アパート及びオフィスビル)で表面利回りが10%以上確保できる物件については、引き合いが若干増加している。(売買仲介業者) ファミリータイプの賃貸マンションについては、景気の先行き不安から需要が低調であり、賃料は若干の弱含みで推移している。ワンルームマンションについても同様な理由から賃料は弱含みとなっている。(売買仲介業者) 中古マンションの取引は堅調であり、特に1,000～3,000万円台の物件の取引が活発化している。他方、4,000万円台以上の高額物件の取引については依然として低迷している。(売買仲介業者) オフィスビルの空室は、テナント企業の縮小や集約統合に伴う撤退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。スペックの高いオフィスビルにおいても空室が発生しており、その空室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(H21.7.1～H21.10.1)

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"> 引き合い件数が減少し、市場滞留期間は長期化している。安めの取引が多いが、一部高価格帯の取引もみられ、取引価格は下落傾向にあるもの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、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。 繁华性に優る通りの1階店舗には根強い需要があるが、2階以上では空室も目立っているため、店舗賃料は若干の下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに下落傾向にあり、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。
					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"> メイン通り沿いの収益不動産については、買い手需要がみられるが、一本路地を入ると買い手不在の状況となる。また、現在の市場に出ている物件については、駅から遠い物件やシャッター通り沿いの物件等が多く、取引が動かない状況となっている。(売買仲介業者) 目抜き通りの1階店舗では空きがないものの、目抜き以外や上層階の店舗では空室が長期化しているものも見られる。(売買仲介業者) 今期のオフィスビルの新規需要は、塾やエステなどの小規模のものがみられた。ただし、空室がやや増加していることもあり、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"> 取引はほとんどない。供給者側の意向価格で取得しようという動きは見られず、取引価格は前期に比べ下落した。 オフィス賃料は下落している。取引価格は下落しており、取引利回りは前期に比べ変化はなく、横ばい傾向にある。 オフィス賃料は僅かであるが下落している。空室率は一旦下げ止まり傾向に見えたが期末にかけ上昇した。また中小ビルの空室も増えつつある。 店舗賃料は需要はあるが物件がほとんどなく、賃料は前期に比べ横ばいである。 * 店舗賃料は前期と変わらないが、オフィス賃料は下落しており空室のあるビルの割合も増加し、地価動向は前期に比べ下落した。
					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"> 今期のオフィスビルのテナントの動きとしては、50~100坪の縮小移転や塾及び特許事務所の新設ニーズがみられる一方で、集約・撤退等による解約が依然継続していることから、エリア全体の空室はやや増加傾向にある。(賃貸仲介業者) オフィスビルの賃料は、前期までに賃料調整が進んだことで需要が顕在化し始めているなど、賃料の下げ止まりの兆しが見え始めている。(賃貸仲介業者) 駅周辺における店舗の空室は見られないが、鶴屋町など駅から離れた立地になると空室が増加してきている。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	▽	△	▽	□	▽	▽	□	—	<ul style="list-style-type: none"> このところの実体経済を反映し需要は落込み取引価格は下落傾向にある。横浜市は、10月1日にMM地区の2街区について公募を再開した。うち1街区の公募は昨年4月の価格の2割以上の値下げである。当該地区は潜在的優位性は存するが、昨年の金融危機以降需要は激減し、地価はまだ下落傾向にある。 土地価格と賃料の下落傾向を反映し、取引利回りは上昇傾向にある。 前期頃までは空室率の上昇に比し賃料は横ばいで推移してきたが、昨年来の金融危機以降事務所規模の縮小或いは転出のひき止め等から賃料は下落基調にある。 ランドマークタワー3,4階の一部に海外ブランド店が9月にオープンしたが、桜木町駅前の複合商業施設の来春への開設延期、また8月の百貨店売上高の落込み等も反映して、店舗賃料は下落基調にある。 * 景気の先行き不透明感、事務所ビル及び店舗賃料の下落傾向等を反映し、地価動向はまだ下落傾向にある。 			
					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"> エリア内のランドマークとなる大型ビルにおいて4,000坪の空室があるが、5月末より賃料を1.5万円/坪に引き下げているものの、需要は顕在化していない。一方で、他の大型ビルでは、フロアを分割して賃貸することが可能なことから需要層が拡大し一定の引き合いがみられるなど、空室物件についても二極化がみられる。(賃貸仲介業者) オフィスビルでは、賃料を下げたことにより大型の空室が埋まる事例がみられるなど、近時のオフィスマーケットでは賃料訴求力のある物件のみ需要が顕在化している様子が窺える。(賃貸仲介業者) 賃貸店舗の需要は堅調で、9月にランドマークタワーでスウェーデンのカジュアル衣料ブランドの新規出店が見られるなど、MM21地区の集客力の強さが改めて評価されている。(銀行) 												
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 3~6% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 高級ブランド店が多く収益性の高い人気のある商業地である。雇用等が不安定で消費も低迷し、厳しい投資環境の中で取引価格は下落傾向であるが、メインストリートの希少性等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弱含みから概ね横ばいへと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、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、他地域の大規模事務所ビル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階店舗の空室は少なく、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1階と同様であって、全般に横ばい傾向にある。なお規模等により空室期間に差異がある。 * 商業地に対する厳しい投資環境から積極的な新規参入等は見あたらないが、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												
					<ul style="list-style-type: none"> 当該エリアでは賃貸オフィスビル自体が少ないということもあり、テナントの動きがほとんどみられない。このため、オフィスの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階店舗については、前期と同様に空室はみられないが、上層階の店舗に対しては新規需要が見られず空室も長期化している。(賃貸仲介業者) 元町の商店街は、景気低迷による消費低下の中でも地元で人気のある商業地であることから、今期に撤退をした店舗はほとんどみられないと思われる。また、元町の商店街は非常に結束力があり、セールなども通りの店舗が一体となって行われている。(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(H21.7.1～H21.10.1)





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	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該調査期間内において取引は確認できていない。新規ビルでも既存ビルでも成約賃料の下落が認められている。地元業者の意見も併せ、収益物件に対する成約は価格の下落により実現が可能と推察する。収益性の低下等から取引価格は下落している。 供給過多にある市場では新規も既存もオフィスビルの成約賃料は下落傾向にある。しかし収益性の低下等から同様に取引価格も下落している。需給間での「綱引き状態」を呈しながら取引利回りは横ばい傾向にある。 当該エリアでのオフィス需要者は一般的に法人であるが、大半が夏前の株式総会を終えて事業計画をスタートさせる。来年に向けた需要サイドの計画に合わせ、供給サイドも成約実現のため賃料を下げざるを得なかった傾向が伺える。オフィス賃料は下落傾向にある。 当該エリアは店舗適地が限られている。前述の通りオフィス賃料は下落傾向にあり、他方、エリア全体での集客力や売上の低下等から店舗賃料も下落傾向にある。結果として、オフィス基準階賃料の約1.5倍という店舗賃料の相場は保たれたままの現況である。 * 地域活性への一因として期待された駅前ビルもその店舗テナントは売上不振に喘いでいる。需要を喚起すべく当該地区全体での賃料相場は下落傾向が広がっており、収益性のリスクを考量して地価動向は(様子見の感があった前回よりもやや大きい)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"> 当該エリアのオフィスビルにおいては、新規供給が少なくなったことやテナントの大型解約の動きが止まったことで、賃料に下げ止まりの兆しが見られている。(賃貸仲介業者) オフィスの新規需要としては、鴨居や橋本などといった周辺エリアや新横浜のエリア内からの小規模の移転需要が一部見られる。(賃貸仲介業者) 今期のオフィスビルの空室は、オフィス需要として小規模の新規需要が見られたものの、前期に引き続きテナントの撤退の動きが止まっていない。また、依然空室が長期化している大型ビルも複数みられる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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  0～3% 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。駅徒歩圏内の中古マンションの取引は底値感から動きがあり下落幅は縮小している。一般住宅地については動きは鈍く、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、買手が希望する表面利回りをベースに成約が数件みられ、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やバス便の物件の動きが鈍く、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・子育て世代に比較的人気がある地域にあって、マンション賃料はほぼ横ばいで推移しており、比較的堅調であるが、駅近くにある立地条件の悪い裏通りの1階店舗にテナント募集の看板が目につくようになっている。 * 駅中心に商業集積が増し、生活利便性は向上しておりマンション市場は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が、今後の政策の転換、景気の先行き不透明感は強く、回復まで至っていない。
			商業	都筑区センター北	 0～3% 下落  0～3% 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いる。新規の商業地の土地需要の動きがあり、成約物件も見られるようになっているが、提示される買い取り価格に対して土地所有者の合意に至らず成約しない場面も生じていて、取引価格はやや下落傾向にある。 ・ 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。 ・ 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、当該地区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"> ・ 当該エリアは周囲が住宅地に囲まれ一定の店舗需要が見込まれるエリアであることから、店舗の空室についてはほとんどみられない。(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ていたが、テナントリーシングに苦戦しているようである。(賃貸仲介業者) ・ 前期に引き続き今期も戸建業者およびマンションデベロッパーによる用地取得の動きはみられなかった。戸建業者が用地取得を行わない理由は、当地区内が地区計画で最低敷地面積165㎡と定められており、土地を仕入れて一戸建を販売すると販売総額が7,000～8,000万円になり現在売れ行きが悪い高額帯になってしまうためである。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの相場はファミリー向けで3,000～4,000万円程度となっており、買い手は増加している。ただし、7,000万円台など的高額帯の物件については依然動いていない。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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"> 一般住宅地は下げ止りに近づきつつある様相が見え始め、比較的大規模な土地取引も周辺地域で少ないながら把握でき、取引価格は引き続き下落傾向にあるもの下落率縮小傾向で推移している。 たまプラーザ駅周辺地域の新築・築浅賃料は再開発が順調に進んでいることもあり、前期に比し下落状況は見られず、取引利回りは前期と同様、横ばいの状況にある。 周辺地域の新規販売物件に係るマンション分譲価格は、需要者の購入予算等に対応したものが多く前期に比し変動はないが、一定期間内での大量戸数販売は未だ難しい状況にある。 当該地区周辺は賃貸マンション供給過多状態にあるため中古マンション空室率は依然改善されておらず、募集賃料は前期と変動が見られないが実質的な成約賃料はやや下落傾向が続いている。一方、新築や築浅の賃貸マンションは設備の充実もあって、マンション賃料は横ばい傾向にあり空室率も低い。 * 地価動向については総額の大きな一般住宅地需要は未だ弱いが中小規模画地需要は持ち直し、マンション用地需要も出始めてきたため下落幅は縮小し、地価は下げ止まりに近づきつつある様相を見せて始めている。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 3月に大手業者が新築戸建やマンションの価格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。その結果、価格が買い手の目線に近いものになり、取引が増加するようになった。(売買仲介業者) 住宅の買い替えの需要層が積極的に動き始めた結果、買い替えに伴う売り物件が適正価格でマーケットに供給され、それを一次取得層が購入する好循環が生まれつつある。(売買仲介業者) 賃貸マンションの賃料は全体的に横ばいで推移している。築年別にみると、築浅物件については近年の供給増によりストックが形成され需要も高いが、築年が古い物件については需要が築浅物件に流れており賃料が下落する可能性もある。(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いるが、取引価格はまだ下落傾向にある。なお取引件数は徐々に増加しつつある。 不動産価格が下落から横ばい傾向に向かいつつあり、また賃貸市場は若干の下落基調で推移しているため、取引利回りも若干の上昇基調傾向にある。 オフィス賃料については、周辺他都市に比べ比較的下落率は低い、条件の悪い事務所ビルには空室が見られる。店舗賃料は全般的に横ばい傾向を示している。 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制が多く不透明で、オフィス賃料は若干の下落傾向で推移している。 * ここに来て商業地の成約事例が出るなど徐々に動きが見られるが、駅周辺の開発動向と急激な景気後退とが相殺しており、地価動向はまだ下落傾向にある。 			
					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"> オフィスのテナント移転動向については、今期エリア内で大型移転が見られるなどテナントに動きが見られ始めた。(賃貸住宅業者) 川崎駅ビル商業施設は今期にリニューアルオープンしたことで利便性が向上し、集客を取り戻している。(賃貸仲介業者) 収益不動産の在庫はかなり少なくなり薄感も漂うが、空室リスクが高い築年が経っている物件や築浅でも駅から離れる物件に対しては、需要が顕在化していない。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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  0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	・依然としてマンション用地の取引は見当たらず、まだマンション素地として仕入れる状況には無いようであり、取引価格は依然下落傾向にある。 ・賃料水準は横ばい傾向で地価は若干の下落傾向にあるため、取引利回りは若干の上昇傾向を示している。 ・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、落ち着きを取り戻しつつありほぼ横ばい傾向にある。 ・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が地域の人気もあり、マンション賃料は横ばい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が、マンション以外の住宅地等の取引価格はようやく持ち直しつつあり、この影響もいずれマンション用地にも影響する可能性がある。			
					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												
					・賃貸マンションの空室状況は、7-9月期が需要層の動きが少ない時期ということもあり、空室の長期化がみられる。(その他不動産業者) ・中古マンションへの需要は同エリア内からが多く、他エリアからの流入は少ない。(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  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	△	—	—	・店舗需要は高まってきており、取引価格に高いものも見られるが、概ね横ばいで推移している。 ・賃料の下落は小さく、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・オフィス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やや下落傾向にある。 ・店舗賃料は、規模・業種等により大きく異なるが、店舗の引き合いは多く、やや上昇傾向にある。 * 新駅開業に向けた工事・整備が進み、また、新たな分譲マンション計画が公表される等、明るさが出てきており、地価動向は横ばいとなっている。			
					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												
					・JR新駅予定地の隣地に来年竣工する予定の大型オフィスビルでは、竣工前にエリア内に立地するメーカーの関連企業の入居が決まるなど、オフィス需要に底堅さはみられる。(賃貸仲介業者) ・収益不動産(一棟マンションなど)に対する引き合いは依然底堅い。投資対象となる物件は表面利回り10%以上で、総額が1億円以内の物件が主体となるが、このような売却物件は減少傾向にある。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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、一部に底堅い取引も見られるようになってきており、取引価格は引き続き下落傾向にあるものの底打ちしつつある。 取引利回りは上昇傾向にあるものの、一時の信用不安も後退しており、上昇に歯止めがかかりつつある。 値頃感のある新規分譲マンションも出てきており、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。 駅に近接する高品等のマンションについて、一部に高値維持の賃貸事例が見られたが、全般的には法人のコスト削減姿勢、低家賃物件への選好が強まっている。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いるが、取引利回りの上昇には歯どめがかかりつつある。また取引価格は底打ちしつつある。中古マンション市況は底堅く、分譲マンション市況にも値頃感が出始めている。資金力のある大手デベロッパーを中心に、積極的な動きも見られるようになってきている。従って地価動向は下落傾向にあるものの、底打ちしつつある。
					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								
					<ul style="list-style-type: none"> 1～2億円規模の収益不動産(1棟アパートなど)に対する需要は旺盛であり、近時では表面利回り7～8%で成約するケースがみられる。新百合ヶ丘は他エリアと比べ用途地域の容積率が低くアパートやマンションの立地が限られることもあり、収益物件自体が少なく、需給は逼迫な状態が続いていることから、前期と比べ利回りがやや低下している。(売買仲介業者) 中古マンションは駅近で築浅の物件に対し需要が強く、4,000万円前後の取引が多く見られる。一方で、物件価格が相場より高い物件や5,000万円を越える物件については、引き合いがみられない。(売買仲介業者) 地区周辺の戸建て住宅用地について、現在の土地取引水準は、上麻生エリアで120万円/坪程度と概ね横ばいで推移している。区画整理によって開発が進んだ万福寺エリアの地価はやや上昇が見られ、130万円/坪程度と既存のエリア一等地である上麻生エリアよりも上回るなど逆転現象がみられる。(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"> 商業地は全くといっていいほど動かない。周囲一円では売り地が増え、売り希望価格を引き下げる方向にある。買い手は減少しており、全般的に調整局面。商業地の市況は低迷したままであり、賃料に下方圧力が働く中、取引価格水準はなだらかな下落を続けている。 店舗賃料を引き下げる動きが出始めている。投資需要も減退しているため、取引利回りは横ばい。 今夏、駅南側から旧軽井沢銀座の人通りは減ったと言われている。例年、夏期だけは埋まるような店舗も、春から空家のままだったというケースも散見される。賃料は業者のオーナーへの説得が進んでおり、まだ一部ながら見直しの動きが出てきている。店舗賃料は下落傾向にある。 * 夏場の観光客数をみると町全体では前年より3.4%落ちている。週末、祭日の高速道路1,000円は、軽井沢町にはマイナスだったとの指摘がある。駅南側に展開する大規模商業施設の一人勝ちが言われ、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、付近の地価動向は引き続き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"> 不動産取引においては、依然価格調整がままならない物件が多く、売り手と買い手の価格ギャップが埋まりにくい状況にある。(その他不動産業者) 別荘関連ではあるが、価格が調整された物件について動きが出始めている。この価格はミニバブル以前の水準まで調整していることを鑑みると、商業地もミニバブル分が調整されなければ流動性は高まりにくいと思われる。(その他不動産業者) 目抜き通りの店舗の空室は前年に比べ増加傾向にある。これはアウトレットの存在、観光客の減少等が影響しているものと思われる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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)	□	□	▽	▽	□	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主、買主の希望価格のギャップが大きく取引はほとんど見られない状況であったが、ここに来て、マインド改善による需要回復から成約に向けた動きも出てきた。取引価格は前期と同様横ばいである。 ・ 取引価格は横ばい、賃料もオフィス、店舗共に低位安定の状態にあり、取引利回りは横ばいである。 ・ オフィス需要は低調であるが、オフィスビルの新規供給も少なく、市内商業地区の中で唯一空室率の上昇が見られない地区である。オフィス賃料も低水準ながら概ね横ばいである。 ・ 飲食店舗のウェイトが高く、郊外大型物販店出店の影響によるテナント撤退の動き等は見られない。店舗賃料は概ね横ばいである。 * 景気対策の効果を期待するマインド改善等から優良物件、高利回り物件に限定されるものの需要回復の動きが出てきた。賃料は横ばい圏内の動きであり、成約予定価格等の水準から地価動向は横ばいの傾向にある。 		
					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"> ・ 新潟駅の北側では、高稼働していたオフィスビルで、解約予告を含め、夏頃までに空室率が20%近くまで上昇しているビルがいくつか見られる。一方、新潟駅南地区では小規模テナントの解約が散見されたが、教育機関が同地区内で増床移転している事例があった。(賃貸仲介業者) ・ 6月頃までほとんど売り一色であったファンド物件は、一転して売却を中止している。新潟駅南地区でもファンドが保有する大型の賃貸マンションを始め、売り物件が散見されていたが、売却を取り止めている。(売買仲介業者) ・ マンション販売のターゲットとなるべき30～40代層がマンションを購入していない。所得が低迷しているとの理由もあるが、マンションの管理費や駐車場代を含むローン返済額が高いことから、中心部での生活に関心を持っていないようであり、郊外の安い戸建住宅に需要が流れている。(大手建設業者) 											
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 比較的高値での店舗の取引が1件見られたが、今後、破産物件の売却も予定されており、取引価格はやや下落傾向で推移している。 ・ 取引価格の下落傾向に対し、店舗の新規賃料は横ばいであるため、取引利回りはやや上昇している。 ・ 消費低迷から店舗の収益性が低下していることから、割高となっている古くからの継続賃料への下げ圧力は強いが、新規賃料において具体的な引き下げは見られず、横ばいで推移している。 ・ 周辺のオフィスビルは供給過剰で、一部で自己使用や新規開設による空室率の低下が見られるものの、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 * 取引件数は少なく、今後は破産物件の早期処分も予定されており、消費低迷による収益性の減退もあって、地元投資家筋の動きも慎重であり、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											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益物件の買いニーズはあるが、買い手がテナントニーズの弱さから、空室を持つ物件に対してはテナント付けに不安を持っており、売買成立までに時間がかかるようになってきている。(売買仲介業者) ・ ライトレールに伴う富山市中心部への人口流入は見込み難しく、それを意識した店舗需要は発生していない。全体的に事務所、店舗ニーズはほとんどない。また、賃貸マンションでは単身需要が減っており、今まで空いたことがない1LDKタイプで複数の空室が発生している。(賃貸仲介業者) ・ マンションデベロッパーは、大手数社のみで動きが見られるが、他社では目立った動きがない。エンドユーザーの購入価格水準が低いいため、無理しない売り切り価格帯で仕入れている模様である。中小の開発業者が取得した転売用地は売れずにそのままとなっている。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 民間の動きは止まっていたが、ようやく少し動きが出てきており、纏まった画地規模のオファーもみられる。但し立地の良い物件は売り急ぎが見られず、価格のギャップが埋まらず成約には至らない。市場環境は依然厳しい状況に変わりはなく、取引価格は緩和ながら下落が続いている。 ・ 賃料は弱い下落で推移しており、資金調達コストの上昇や投資リスクが払拭できないことから、取引価格の下落先行性を勘案すれば、取引利回りは引き続き弱い上昇基調で推移している。 ・ オフィスビルの空室率は過去最悪であり、成約床面積も半減しており、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、夏物はじめ消費低迷の影響のほか、立地、業態等による格差が鮮明化している。オフィスビル低層階の店舗部分の成約が不調であり、店舗賃料は概ね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、取引価格も下落傾向が続いている。一部に動きは出ているが、景気先行きの不透明感から市場環境は引き続き停滞感が拭えない中で、地価動向は弱い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													
					・ 駅周辺の売り物件の価格は下落しているが、それ以上に買い手の価格目線が厳しい。買い手は利回りが20%あっても購入には踏み切らず、高い空室率の状況を踏まえ、テナント稼働が3～4割しかなくても借り入れ返済ができるような価格水準を望んでいる。(売買仲介業者) ・ 平成21年春頃から経費削減のための賃料値下げ交渉が始まり、この夏に継続賃料を減額する動きが見られた。オフィス空室の増加により、空室率が悪化しており、新規賃料がさらに下落している。(賃貸仲介業者) ・ ファンド物件はこれまでの提示額の半値近い価格で売却に動き出しているが、まだ、買い手がいない状況である。買い希望があっても金融機関の融資が十分に得られず、取引が停滞している。(賃貸仲介業者)													
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0～3% 下落	▽	□	▽	△	▽	▽	▽	▽	・ 景気低迷等により依然として取引価格は下落している。地域によっては売り物件の市場滞留期間が長期化している現状にある。 ・ 標準的な取引利回りは上昇傾向にあったが、不動産価格、賃料の下落によりほぼ横ばい傾向にある。 ・ オフィス賃料は下落している。前期同様テナント需要は少なく、広告賃料と成約賃料とに乖離があり、空室の長期化が続いている。 ・ 店舗賃料も下落している。空室への需要が殆どなく空き家の状態が長期化している。賃貸人は入居する賃借人がいれば業種を問わない傾向にある。 * 広告価格と成約価格とに乖離があり、成約価格は広告価格より低く、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													
					・ 新静岡駅で進む再開発事業により、周辺地域の地主やビルオーナーは強気の姿勢であり、将来的に地価は上昇する可能性がある。再開発による地域の発展や利便性の向上によるニーズを見込んで、新静岡駅付近で分譲マンションの開発が進んでいる。(売買仲介業者) ・ 紺屋町の再開発ビルは順調にテナントを確保していると聞いている。まだ竣工していないため具体的な動きは出てきていないが、ビルの竣工によりテナントの移転が現実化してくると、駅から離れた場所や古いビルでの空室が顕在し、空室率が一気に上昇するのではないだろうか。(売買仲介業者) ・ 静岡駅中心部の飲食店舗が苦戦している。今年の春以降、駅前商業地の低層階店舗や、幹線道路沿いの飲食店舗が撤退しており、後継テナントが決まっていない。呉服町通りの商店街でも1階部分で空き店舗が目立つようになっており、店舗のニーズが弱くなっている。(不動産調査業者)													










【 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(H21.7.1～H21.10.1)



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  3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り物件は見られるが買希望価格に比べて高く、取引の成立に至らない。先行きの不透明感もあり需要は少なく様子見の傾向がみられるようになった。取引価格は引き続き下落の傾向にある。 ・ 店舗賃料・オフィス賃料ともに総じて下落の傾向にある。築年数の古い収益用不動産が多いため、空室率も高く、空室期間も長期化する傾向がみられる。取引利回りは上昇の傾向にある。 ・ 雇用の縮小による住宅需要の減少もあり、マンション価格・賃料ともに下落傾向にある。地域内の築浅い中古マンションの売りも見られるが、価格は数年前の売り出し価格に比べ下落気味である。 ・ オフィス賃料については供給過剰が続いており一部の優良物件を除き下落の傾向が続いている。店舗賃料についても郊外の大型店への顧客の流出、景気低迷による売り上げの落ち込みから物販・飲食系とも空室が目立ち下落の傾向にある。 <p>* 表通りに目立つ空室、郊外の大型店の増加等、中心部の商業地の活性化につながる材料は乏しく、収益力の低下は続いている。地価動向は前期に比べ落ち着きを取り戻しつつあり、やや緩やかな下落となっているが、需要は依然として弱含みである。</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"> ・ この3ヶ月間、取引事例がほとんどない。駅前の売り物件についても価格が当初から3割程度引き下げられたが、まだ、取引が成立していない。(不動産開発業者) ・ 地方合同庁舎周辺のアクト通りでは、実需による50～60坪程度の小規模な土地需要があるものの、全体に土地取引が動いていない。(不動産開発業者) ・ 売り物件はあるが取引は少ない。買い手は利回りだけではなくリスクについてもシビアに見ており、結論を出すまでに時間をかけている。実際に取引されている物件は相場よりも低目の水準で取引されている。(売買仲介業者) 											
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 9～12% 下落  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引は依然少なく、オフィス・店舗賃料の下落等収益性の悪化が続いており取引価格は下落している。 ・ 取引利回りの把握は困難であるが、投資家の利回り感に大きな変化は見られず、横ばい傾向にある。 ・ テナント誘致競争が激化し、既存テナントの転出防止のため賃料減額の対応がひろがっているため、オフィス賃料は下落している。 ・ 所得の減少、消費マインドの冷え込み等影響によりテナントの家賃負担力の低下から、店舗賃料も下落している。 <p>* オフィスマーケットの悪化が続いており当面回復が見込めないことから、地価動向は下落傾向が続いており、下落幅が拡大している。</p>			
				ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
				<ul style="list-style-type: none"> ・ 今年の夏以降、名古屋駅前の幹線道路沿いのビルが取引されている。破綻したファンド運営会社が保有していたビルで、金額も10億円以上の大型物件であったが、取引が成立している。(売買仲介業者) ・ オフィスビルにおけるテナントからの賃料減額要求は4～6月がピークであり、直近では落ち着いてきている。(大手不動産業者) ・ テナントの動きは依然としてコスト削減を目的とした移転や館内縮小などが中心となっている。そのため、賃料水準の低いオフィスビルに対する引合いは増えているが、名駅駅前地区の標準的な賃料水準のビルについては引合いが少なくなっており、物件によって差が見られる。(賃貸仲介業者) 												










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)



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	 9～12% 下落  6～9% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 名駅西地区の高度商業地域の取引は少ないが、路線価を下回る価格で取引されたものも見られ、空室率の拡大及びオフィス賃料の下落による収益力の低下を通じ、取引価格は再度下落傾向を強めた。 ・ オフィスビルが供給過剰の中、オフィス賃料及び取引価格は共に下落しており、地元投資家、潜在的需要者等の期待利回りは依然として高いこともあり、取引利回りは高止まりしており、概ね横ばいで推移している。 ・ 新築ビルの供給及び既存ビルのオフィス縮小等により空室在庫が増加しており、空室率が拡大している。テナント誘致競争には厳しさが増しており、賃貸条件も厳しくなりつつあり、値ごろ感のある好条件のビルに引き合いは見られるものの、全般的にはオフィス賃料は大幅な下落傾向にある。 ・ 家電を対象としたエコポイント制度やエコカー購入補助による販売増加が続いているが、経済対策の恩恵を受けない消費については、雇用・所得環境が悪化する中、低迷が続いており、テナントの売上減少を通じ、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * テナント誘致競争に厳しさが増す中、オフィス賃料が下落しており、先安感が広がる中、投資家等の購入意欲は相変わらず低調であり、地価動向は大幅な下落傾向にある。特に駅東、中区等の地価の下落の影響が大きい。	
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														
・ 不動産業者が転売目的で取得した土地の売り物件が見られる。転売先や開発の見込みがつかず、コインパーキングとして利用されている土地もある。(売買仲介業者) ・ 地区全体では空室率が高くなっているが、名古屋駅に隣接した立地のビルについてはテナントの流出は少なく、賃料水準についても大きく変動していない。(賃貸仲介業者) ・ 名古屋駅に隣接する限られたエリアについては、引き続き店舗の出店ニーズは旺盛である。特にサラリーマンをターゲットとした飲食店の需要が高く、商業ビルの稼働状況は良好である。(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(H21.7.1～H21.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 12%～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が継続していることで買手が少ない上に、オフィスの供給過剰とテナント需要の低下によって賃料の下落傾向が鮮明になったことにより収益性が減少し、取引価格は再び下落傾向を強めた。 ・新築ビルを中心とする高水準の空室率に起因して賃料の値下げ圧力が強まっている等の投資リスクの高まりや金融機関の融資がつかない状況が継続しており、オフィスの取引利回りは高水準で推移し横ばい傾向にある。 ・オフィス賃貸市場の競争環境は厳しさを増しており、新築ビルと既存ビルのテナントの奪い合いもあって賃料値下げやフリーレントによる実質的な値下げが明らかとなり、オフィス賃料は大幅な下落傾向にある。 ・1階や地階では飲食店等が需要の中心であるが、国内景気の先行きが不透明なことからビル内の飲食店では売上の減少により撤退するテナントが見られる状態が続いており、店舗賃料は大幅な下落傾向にある。 ＊景気の先行きが不透明な状況に、賃料の大幅な下落も加わって、地価は大幅な下落が継続しているが、一方で名古屋駅前は今後も発展が予測され稀少性が高いことから、地元投資家の対象となる物件では底値を探る動きも出始めている。
					 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								
					・取引があった話は全く聞かない。去年から売られている物件が引き続き売られているだけであり、新規の売り物件もなく、市況は停滞している。(売買仲介業者) ・積極的なテナント誘致を実施していた新築大型ビルについては、名駅駅前地区に立地する賃料水準が高いオフィスビルからテナントを吸引している。(賃貸仲介業者) ・名駅北地区は名古屋駅前から派生して店舗需要のあるエリアであり、飲食店舗を中心とした出店ニーズが見られる。駅前に比べて賃料水準が低く、駅前に出店したいが出店費用をできる限り抑えたいというテナントの需要を吸引している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 最近の急激な円高等により景気が2番底に陥る可能性も出てきたことに加え、栄地区のなかでも栄北は不動産需要の減退が特に著しく、優良物件についても取引が成立しにくいいため、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・ オフィス賃料、店舗賃料ともに下落傾向で推移し、収益性が悪化していることに加え、栄北の衰退リスクもあることから、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィスビルの新規供給が一段落したため、空室率の大幅な上昇は見られなかったが、オフィス需要は依然として弱く、空室率は高止まりしている。テナントの誘致競争が激化しており、新規賃料、継続賃料ともに値下げが行われているため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 大津通沿いの1階店舗についても空室が長期間にわたって埋まらない状況にある。栄北は栄地区のなかでも特に衰退が著しく、人通りが減少しているため、ブランド店、飲食店ともに厳しい状況にあり、店舗賃料の下落幅は拡大している。 * 栄北の衰退による不動産需要の減退により取引が成立しにくい状況にあるため、取引価格は引き続き下落傾向にある。他方、賃料の低下、空室率の上昇により投資用不動産の収益性が急速に悪化し、収益価格が大幅に下落していることから、供給者は買い叩きを回避するため、物件の供給を見送る動きも一部に見られる。以上により、地価動向は引き続き下落傾向にあるが、需給バランスがやや改善したことから下落幅は前期と比較してやや縮小している。	
				 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 ・ 春先に個人投資家がソーシャルビルを取得しており、現在も地元不動産業者が10億円以上でソーシャルビルの取得を検討している。(売買仲介業者) ・ 広小路通沿いで自社利用されていた中小規模、築20年以上の古い店舗兼オフィスビルが売れている。(売買仲介業者) ・ テナントの退去等により発生した空室に後継テナントが決まらず、空室保有期間が長期化しているビルが散見される。好立地なビルであっても、現在のマーケットの厳しさを認識して賃料条件を下げてもテナント誘致を図るオーナーが多い。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 具体的な取引は見られない。経済環境の悪化に加え、名古屋駅エリアに対して栄エリアの経済的なポテンシャルの低下が進み、優良物件を含んで取引価格の気配値は下落している。 ・ 大津通に面したビルの中高層階のオフィスは人気薄であり、賃料水準は低下する一方であり、空室率も高まっている。一方、土地価格や建築費が下落したことにより、相対的な取引利回り（気配値）は対前期比で横ばいである。 ・ オフィス賃料は下落傾向にある。大津通背後の栄三丁目エリアや伏見・名駅エリアの新築オフィスによる既存テナントの引き抜きが活発であり、中層階以上のオフィスの平均空室率は上昇している。 ・ 1階の路面店・上階店舗とも消費マインドの冷え込みにより、とくにブランドショップからの客離れが進み、賃料負担力の低下が進んでおり店舗賃料は下落傾向にある。10月、大津通背後に安売り衣料専門店が進出を予定しており、店舗賃料は一層の下落が進むと予測される。 * 取引利回りには大きな変動は見られないが、オフィス・賃料ともに賃料下落傾向に歯止めがかからない状況である。具体的に物件を取得しようとする動きが見られず、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
					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								
					・ 広小路通から奥に入った場所で昨秋から土地が売りに出されているが、未だに売れていない物件がある。ファンド向けに開発目的で取得した物件で、取得価格の約7割の水準で売り出されているが、現在の売り希望価格から更に半値以上価格を下げないと売れないと思われる。（売買仲介業者） ・ 新築大型ビルでテナントの入居が進んでいる。新築でまとまった面積が確保でき、賃料水準が割安なため、テナント需要を吸引したと考えられる。（賃貸仲介業者） ・ 大津通り沿いや広小路通沿いを中心に物販店舗テナントの引合いがあり、低層階の店舗部分については依然として空室は見られない。平成21年6月に撤退したインテリアショップ跡は大型のアパレルショップの出店が決定している。（賃貸仲介業者）									
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内	6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ オフィス市況が悪化し収益性の低下が認められる等、不動産市況は依然として低迷しており、取引価格は下落している。 ・ 不動産融資が依然として絞り込まれたままであるため、不動産需要は弱いものの、特に大きく変動したとは言えず、取引利回りは横ばいである。 ・ 新規供給は依然として多く、供給過剰の状態は続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。但し、賃料の下落によって名駅エリアからの流入も見られるようになってきた。 ・ オフィスビルの1階店舗は、閉店・撤退する動きがあり、その後継テナントも現れる様子もないため、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く、収益性が低下しているため、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								
					・ 大通りに面している物件は処分が一巡した感があるが、大通りに面さない物件については、グロス利回り10%（投資額に占める年間総収入の割合）でも買い手が付かないような状況である。金融機関も空室率が高い状況下では融資姿勢は厳しくならざるを得ない。（銀行） ・ 経営破たんした開発業者が保有する土地が売りに出されている。成約が見込まれる価格水準は1、2年前のピーク時と比較すると4、5割程度ではないだろうか。売り希望価格を提示しても、当該価格での成約は見込まれないため、売主から売り希望価格は提示されておらず、投売りに近い状態である。（売買仲介業者） ・ コスト削減を目的とした移転の受け皿として新築ビルを中心に空室を消化する動きが見られたが、丸の内地区は空室在庫を抱えた新築ビルが多く、テナント誘致のために早くから賃料水準の引き下げを行っていた。（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(H21.7.1～H21.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	9～12% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 大通り沿いにおいては、取引事例が殆どない状況。空室率の上昇と賃料下落に伴う収益性の低下により、取引価格は依然として下落傾向が続いている。 売り物件の情報から見ると、取引利回りの上昇傾向は未だ継続している。売り物件がいくつもある中で、買い手が買上がらない現在の状況にあつては、取引価格は下落し、取引利回りが上昇している。 オフィス賃料は下落傾向にある。空室率の上昇の継続や、テナント募集時におけるフリーレント期間の長期化も見受けられることから、依然として厳しい状況である。 店舗賃料は下落傾向である。大通り沿いの1F店舗に関しては空室はないが、2Fや地階の店舗については、景気後退の影響を反映し、空室が埋まらない状況。 * 取引件数が依然として少ない中、オフィス賃料の下落傾向が強く、この影響を受けた取引価格も下落が見受けられる。以上より、地価動向も前期とほぼ同様に、下落傾向が続いている。 	
				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"> ・ 広小路通沿いで築20年前後の小規模なオフィスビルがグロス利回り10% (投資額に占める年間総収入の割合) 程度で売りに出されている。個人のオフィスビル投資で採算が取れなくなってきたための換金売りであり、引合いが見られる。(売買仲介業者) ・ 春先と比較してテナントの引合いはやや増加してきており、中にはまとまった空室を消化したオフィスビルも見られる。実際に空室を消化したビルはいずれも周辺相場よりも賃料水準を下げているビルで、使用面積の縮小や統合などコスト削減型移転の受け皿となっているのが現状である。(賃貸仲介業者) ・ 売り物件の数が減少している。平成20年の後半から企業の換金目的で売りに出ている物件があったが、業績の見通しが立ったことから無理に低廉な価格で売りに出す必要がなくなったためと考えられる。(投資運用業者) 										
愛知県	名古屋市中区	住宅	大曾根	0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引価格は景気低迷、需要減退、販売不振、在庫整理優先等からディベロッパーは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。また建築資材下落の用地取得への影響は小さい。 ・ 賃料は景気低迷、失業率増加から空室率の上昇、賃料の下落傾向で投資リスクが高まりその結果取引利回りは若干上昇している。 ・ 各社在庫圧縮活動に注力したため在庫の減少が見られる。一方新築分譲価格は市況から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。未だ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安定からやや下落、単身者向け賃料も供給過剰で特に新築物件のマンション賃料は下落している。 * 地価動向は不動産市況の低迷から需給ギャップが大きく成約に至る物件が少ない。地価の下落傾向が続いている。 	
				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"> ・ 覚王山、本山、八事といった人気エリアは大手デベロッパーが重点的に用地仕入れを行っており、仕入れが難しくなっているため、秋以降は大曾根地区についてもマンション用地としてのニーズが再び出て来ている。(不動産開発業者) ・ マンション等の開発適地は少なくなってきたが、一部の大手開発業者で用地を探す動きが見られるようになってきている。金融危機を乗り切った体力のある業者が積極的に開発用地を探しており、開発業者からの問い合わせは、昨年末や今年の春先に比べて増えてきている。(売買仲介業者) ・ 大規模な単身向けの賃貸マンションが春頃に竣工している。部屋数が多いため、現在の入居状況は7割程度であるが、当該マンションの竣工により、既存の古いマンションで稼働率に影響が出ている物件もある。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 6～9% 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が、近接エリアにおいて路線価を大きく下回る額で取引がなされている。全般的には、売り希望価格については底を打った感も認められるが、買い手の目線は依然厳しく、特に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は限定的であり、取引価格は下落傾向にある。 取引市場における危機感・逼迫感は、最悪期を脱したと考えられるが、二極化・物件毎の相違が認められるほか、賃貸市場動向が依然として低迷していることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 近時の平均空室率は11%程度で高止まりしている状況であり、新規成約賃料は募集賃料を大きく下回っているなどテナント獲得競争が激化していることから、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。 対象地区は、中心繁華街からやや距離があり、休日の集客力も弱い地域であることに加え、現下の経済情勢により、テナントの賃料負担力は減少傾向にあることから、店舗賃料は下落傾向にある。 * 賃貸市場及び取引市場において需要に乏しい地域であることから、不動産市況は依然として厳しい状態が続いており、地価動向は下落傾向にある。
					 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"> 以前より継続的に売却先を探しており、しばらく動きが無かった久屋大通沿いの店舗兼オフィスビルで、夏以降、売却に向けて新たに動き出した物件がある。以前はグロス利回り（投資額に占める年間総収入の割合）で7%程度の売り希望価格であったが、10%くらいまで価格を下げている。（売買仲介業者） 不動産開発業者がビルの開発を目的として、平成20年に幹線道路沿いの土地を取得しているが、事業収支が見込まれないためか、現在はコインパーキングとして利用されている。（不動産管理業者） 4～6月同様、テナントの動きに大きな変化はない。入居テナントの退去により空室の発生したビルについては後継テナントが決まらず、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(H21.7.1～H21.10.1)

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"> 需要者は依然として取引には慎重となっているが、良好な物件を中心に若干ではあるが動き始めている。しかし、全体的には動きは鈍く取引価格は依然として下落傾向にある。 賃料は概ね安定的ではあるが、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、近接地区ではキャンセル物件も見られるなど契約率の低下が見られ、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。 地下鉄東山線の徒歩圏にあり、利便性を反映して賃貸物件の稼働率は比較的高いものの、ファミリータイプでの賃料の停滞もあり、総じてマンション賃料は横ばい傾向にある。 * 価格の底値感はあるものの、マンション分譲価格の下落は続いている外、取引件数の停滞、市場滞留期間の長期化等より、地価動向は依然として前期と同様な下落傾向にある。 			
				ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
				<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅の売り物件自体多くはないが、需要が増えてきている。以前は買い控えにより様子見をしていた富裕層において、土地建物で1億円を上限として物件を探すなど、高額物件に対するニーズが散見されるようになってきている。(売買仲介業者) 平成20年頃までは覚王山や本山に限定して住宅を探しているファミリー層も見られたが、最近では名東区の方まで範囲を広げ、住宅を探すケースが増えている。覚王山周辺での賃貸ニーズは減ってきており、より家賃が安い地域へとニーズがシフトしている。(賃貸仲介業者) 覚王山地区に隣接する本山で土地売却の入札があった。入札に参加した開発業者は大手を中心に10社以上あり、路線価を大きく上回る価格で落札されている。こうした事例が周辺地域であると、今後は覚王山地区でも地価は上昇してくるのではないだろうか。(マンションデベロッパー) 												
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"> 取引は殆どない。経済情勢が弱含みであり、先行きを懸念して、需要者の動きが鈍く、売手側も様子見の状況が続いている。取引価格は下落傾向にある。 賃料水準には特に目立った動きはないものの、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。 オフィスの賃料は、需要が少ない地域であり、募集後の市場滞留期間が長期化する傾向が強くと、やや下落傾向にある。マンションの賃料は、単身者向けの物件は供給過多により下落しており、ファミリー向け物件も、入居者の支払い能力が低下しているためやや下落している。 繁華性が優る池下駅の目抜き通りには根強い需要があるものの、駅から離れた幹線道路や背後地の店舗は需要が弱く、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 前期と比較して取引価格、賃料ともに下落傾向がやや弱まっているが、地価の先安感が浸透しており、不動産取引市場は需給ともに依然として弱く、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"> 商業地としてのニーズはないが、住宅地はかなり動いている。ピーク時より地価は4割ほど下落した印象を受けるが、住宅地としての需要は底堅い。(売買仲介業者) 商業用途の需要は乏しく、幹線道路沿いの飲食店舗や居酒屋は短期間での入れ替わりが激しくなっている。(売買仲介業者) 池下地区に対するオフィスニーズはあまりなく、テナントの動きもほとんど見られない。新規供給などマーケットに影響を与える要因もなく、賃料水準についても引き続きほぼ横ばい水準である。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	商業	今池	総合評価	3~6%下落	▽	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線背後の今池の取引事例については少しずつ動きがあるものの、広小路に面する当地区には成約事例は極めて少ない。売り物件は出てきているが、消費者の買い控え傾向もあって、商業地の取引価格は下落基調にある。 ・ 賃料全般としては、3か月前とほぼ同等で、低い水準にあるが、取引価格が下落しているため取引利回りは若干上昇している。 ・ 今池駅至近のオフィス賃料の下落は少なく、ほぼ横ばいであるが、駅から離れるに従いオフィス賃料は下落し、空室率は上昇している。(空室率約5%~10%) ・ 都心部に比較し人気が薄いが、今池駅に近接するエリアでは一定の需要があり、当地区の店舗賃料は概ね横ばいである。 * 土地取引が減少し、オフィス・店舗の賃料が低迷していること。さらに売り物件が市場に長く滞留していることから、地価動向は依然として下落傾向にある。
				取引価格	▽	△	▽	□	□	□	—	—		
				取引利回り	△	▽	□	□	□	—	—			
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"> ・ 実需が少ない地域であり、商業用途のニーズは今池駅を中心とした狭い範囲の幹線道路沿いに限られる。ファンドバブルが地価を押し上げただけであり、現状では商業用途としてのニーズはほとんどない。地価はピーク時と比較して5割以上は下落しており、これ以上大きく下げることはないと思われる。(売買仲業者) ・ ファンド運営会社が既存のテナントを退去させ、開発目的で取得した物件では、現在建物が取り壊され、コインパーキングとして利用されている。(売買仲業者) ・ オフィスビルの引合いは少なく、50坪前後のテナント退去が続いており、空室率は上昇している。入居テナントから現行賃料の大幅な減額請求もあるなど、今後も賃料水準の下落が見込まれる。(投資運用業者) 														
愛知県	名古屋市中昭和区	住宅	御器所	総合評価	0~3%下落	▽	□	□	△	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引価格については5月以降市況は住宅地を中心に若干の回復傾向が見られたため、地価の下落はやや緩やかになった。但し、9月以降は不透明である。 ・ 地元不動産業者の再生に伴い収益物件が複数市場に上がった結果、地元投資家を中心に動きが出始めている。そのため、取引利回りは相場観が形成されつつあり、概ね横ばい。 ・ マンション分譲価格については当地区周辺の新築マンションもやや苦戦気味であり、実勢販売価格は下落傾向が続いている。 ・ 比較的賃貸需要の強い当地区ではあるが、景況感の悪化や雇用不安により賃貸ニーズは下方にシフトしつつあり、マンション賃料も若干の下落傾向にある。 * マンション賃料も下落傾向を見せており、取引市場は若干の回復傾向が認められたものの、先行きは不透明で地価動向の下落基調は続いている。
				取引価格	▽	□	□	△	—	—	▽	▽		
				取引利回り	□	□	△	—	—	▽	▽			
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"> ・ 9月に入ってからモデルルーム来場者数も増加し、住宅取得マインドが良くなっている。競合物件が少ないため、販売中のマンションは市場相場に比べ、やや高い水準で成約している。(不動産開発業者) ・ 低金利により、家賃よりもローンの支払いが安くなるケースもあり、2,000~2,500万円までの中古マンションで動きが出ている。(売買仲業者) ・ 単身向け賃貸住宅の需要が減っている。学生は実家からの通学が増えており、法人では単身赴任の引き上げが多く、9月以降に退去する入居者が目立っている。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・金融機関の融資姿勢が厳しいこと等から、買手の希望価格は、売手の希望価格に比して低く、取引価格は下落している。 ・金融機関の融資姿勢の厳しさ、継続する地価下落の影響等から買い手の望む取引利回りは高いため、取引利回りは、高位で止まっている。 ・当駅周辺ではより人気のあった駅北口地区の需要も低迷し、それより劣る駅南口地区の需要はさらに低位にあり、オフィス移転シーズン前に先行してテナントを確保するために条件を緩和するオーナーの動きもあり、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あるが、需給は、安定しており、店舗賃料は低位安定で推移している。 * 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												
					・新規の売り物件だけでなく、継続して売り出している物件もほとんど無い。不動産に対する取得ニーズが乏しく、事業用不動産の売買市場は停滞している。(売買仲介業者) ・金山地区に対するテナントの引合いは依然として少ないが、賃料水準を下げている新築ビルで大幅に空室を消化する動きが見られた。入居テナントの移転元は同じ金山地区のオフィスビルであり、使用面積の増加を伴っていないのが現状である。(賃貸仲介業者) ・金山駅周辺では飲食店舗を中心に出店ニーズがあり、引合いが強い。退去するテナントがいないため、需給バランスはタイトな状態にあり、賃料水準については下落していない。(賃貸仲介業者)												
岐阜県	岐阜市長	商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・駅周辺の取引は殆どないが、店舗・事務所需要の減退により収益が減少し、土地取引価格は下落基調が続いている。 ・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している。 ・名鉄岐阜駅の新規店舗の開店により、当該地区の集客力はやや強まったものの、築年の古い店舗ビルの空室率は依然として高く、店舗賃料は下落している。 * 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9月の開店により発展的であるが、店舗・オフィス・マンション需要は依然として低調であり、地価動向は引き続き下落基調である。				
				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													
				・岐阜駅北口の幹線道路沿いで収益物件が数棟売り出されている。1年以上空き店舗のままとなっていた小規模ビルが平成21年の春頃に売り出され、現在、地元事業者が取得を検討している。他の物件は売り希望価格が高い等の理由で引き合いはほとんど見られない。(売買仲介業者) ・岐阜駅よりやや離れたビルでは依然としてまとまった空室を抱えているのが現状であり、賃料水準については低水準で推移している。テナントの動きに大きな変化はないが、岐阜駅に程近いエリアでは学習塾や教室などオフィス以外の引合いが増えつつある。(賃貸仲介業者) ・このまま土地取引が成立しない状況が続けば、やや下落する可能性もあるが、9月に名鉄岐阜駅前に複合商業施設が開業し、人通りが増えてきており、市街地の活性化が期待できる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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)	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	□	・大津市内の商業地民間取引は極めて少ない。それ以外の取引も隣接地取得等、何らかの取引事情を有するものが多く、取引価格は下落している。 ・取引利回りはまちまちで相場を形成するに至っていないが、取引価格、賃料水準とも下落傾向で、利回りは横ばい傾向にある。 ・店舗賃料は募集賃料を下回って成約するケースが多くなり、オフィスでは空室が長期化するケースが見られ、賃料水準はいずれも下落している。 ・オフィス賃料、店舗賃料ともに採算性に基づく賃料負担力を明示して条件交渉するテナントと、長期安定的なテナントを望む貸主との間でシビアに賃料が決定されている。 * マンション用地仕入れの動きはなく、成約賃料水準も下落が続いているため、地価動向は下落で推移している。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・県内主要商業施設にはすべてATMを設置しているが、同エリアの商業施設の取扱高は年々減少していることからみて、長期的に来街者が減少していると推測でき、飲食などの新規出店は厳しい状況にある。(金融機関) ・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はいまだ払拭できず、新規投資は検討していない。(不動産開発業者) ・当該地区周辺は、便益性・住環境から、居住用マンションの人気エリアであるが、業務機能は弱く、ここ1・2年土地取引はない。周辺状況からみて下落傾向にあることは間違いないが、どの程度かは判断できない。(売買仲介業者)											
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るが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。 ・駅東・西口の賃貸物件の供給は一段落し、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。 * 賃貸市場は依然底堅く賃料は横ばいであるが、地価動向はデベ需要・店舗需要・事務所需要の減退を写し依然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											
					・当該地区への新規投資は一段落し、地価は弱含みで推移している。調査地区周辺で、来春までに分譲が計画されたマンション建設は、当初の計画どおり進められているが、それ以降のものは着工を遅らせているものがあると聞いている。(金融機関) ・滋賀県全体としては供給過剰の印象を持っていたが、南草津のマンションは比較的スムーズに売却できた。同エリアにおいては、大手の不動産会社、商社、デベロッパー各社は土地の仕入れを始めている。(不動産業者) ・草津駅周辺及び南草津駅周辺は、大津駅、石山駅周辺と比較して市街化が遅れたため、周辺には手つかずの農地が多く、京都・大阪からの住宅需要の有力な担い手として急速に開発が進んだ。駅前商業施設、郊外型商業施設の充実により、さらにエリアとしての魅力を増し、住宅需要は比較的堅調と言える。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・ 駅前の取引は殆どなく商業中心部においても依然として低調であり、希に成立する取引物件は周辺公示価格と比較して相対的に安く、取引価格は下落している。 ・ 取引利回りは個別性が強く、物件の優劣により二極化しているが、総じて上昇基調が続いている。 ・ 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、前期と同様に新規供給はなく、需要は他の地区と比較すると比較的安定的であるが、市況の悪化に伴い空室率が高止まりしており、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、特に路面店の需要は根強いものがある。店舗の賃料は前期と同様に横ばい傾向である。 * 景気の停滞が続く中、不動産融資の厳格化等による投資採算性の悪化及オフィスの空室率の高止まり・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。
					 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								
					・ 事務所としては比較的出入りの激しいエリアである。大型商業施設の着工により、現場工事事務所などの一時的な特需はある。(不動産開発業者) ・ 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) ・ 家電量販店など土地を探している企業も多いが、高さ制限が厳しく指定容積率を消化できない割に売り希望価格が高いため、取得を見送っている。(不動産業者)									
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	・ 近隣のマンション1階店舗の空室化が見られ、商況が弱く、収益力が低下傾向にある。投資用不動産の動きがなく、高価格帯の取引がないことから、取引価格は連続して下落している。経済、金融環境も依然として逆風状態にある。 ・ 前期と比較して空室率の上昇や、礼金・敷金等の一時金の低額化傾向により実質賃料の低下傾向が強まり、不動産(元本)価格の下落とほぼ同一の動きと見られるので、取引利回りは横ばい基調に変わった。 ・ 新規分譲はなく、売れ残りマンションは値引き販売が常態化しているが、その値引きの程度は前期よりも拡大していると見られ、マンション分譲価格は下げ止まらない。分譲業者は値引きだけでなく、家具付き販売など工夫をこらすことで販売個数戸をこらうじて維持している。 ・ マンション賃料については賃貸需要は一段落の時期であるが、供給は多く、空室率の上昇を感じさせる。駅徒歩圏外や築15年以上の物件では敷金無し、礼金無し、更新料無し、共益費無しなどの一時金の圧縮が見られる。新築物件の賃料設定にも慎重さが見られ、実質賃料は下落している。 * 地価動向については取引利回りに変動は無いが、空室率の上昇や敷金、礼金の圧縮等による実質賃料の低下と、景気・雇用不安や厳しい金融環境に起因する地価下落が同時進行しており、早期改善の気配はなく、当面この状態が継続すると見られる。
					 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								
					・ 中小規模のデベロッパーの資金調達環境が厳しい中、大手電鉄、商社系のデベロッパーの素地取得の動きが活発化している。同エリアはマンション用地の物件情報が多いが、特定の企業が複数進出しているエリアでもあり、しばらくは様子見の方針である。(マンションデベロッパー) ・ 二条駅東エリアでは物件の動きは比較的多い。数年前のマンション素地が高騰した時の価格からはさすがに下落したが、直近では下げ止まりに近い感がある。(売買仲介業者) ・ 二条駅近くで新たに賃貸マンションを建築する動きが何カ所かあるが、賃料水準に大きな変化はなく、概ね横ばいと思われる。また、一時金は圧縮傾向にある。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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  3～6% (下落)	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	・ 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下落基調である。 * オフィス・店舗賃料ともに下落傾向。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、また雇用環境の悪化による消費不況等経済情勢の悪化、不動産向け融資の厳格化等の影響を受け市場は停滞傾向、地価動向は下落傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 投資環境が厳しいこの時期でも、京都の商業店舗等への投資を考える中での優先順位は高い。しかし、売手の希望価格と投資可能な価格との乖離が未だに大きく、買手側としては依然様子見の状況にある。(不動産開発業者) ・ 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、売り物件があれば投資対象として検討するエリアである。实体经济の悪化が長引き厳しい投資環境の中で、キャップレートの上昇傾向は続いている。(不動産開発業者) ・ 雑多なエリアも混在し、環境の悪化から学校関係のテナントが敬遠する場合もあり、空室率は上昇しているため、事務用途での利用は厳しく、商業エリアとしてでないとテナントを誘致しづらい。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	烏丸	3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ オフィスの空室率は依然高水準にあり、雇用状況は依然厳しく消費は低迷している。全般に収益物件の採算悪化懸念に変化が無いなかで、銀行の融資姿勢も厳しさが継続しており、取引も低迷し、取引価格も下落傾向が継続している。 ・ 空室率が高水準にあるなかで周辺部でのオフィス供給を控え、過剰感も出てきている。この状況のなか投資リスクは高くなる傾向にあり、取引利回りは上昇している。 ・ 空室率が高い状況で横ばい程度の推移で継続する一方、募集賃料は下落傾向で推移しており、全般にオフィス賃料は下落傾向が継続している。 ・ 訴求力のあるエリアへの出店意欲はあるといわれる一方、雇用情勢の厳しさが増すなか、所得環境の悪化から消費の減退は継続している。総じて店舗賃料としては下落傾向である。 * 賃貸市場では今後周辺部でのオフィス供給を控え過剰感が出ているが、空室率は高い水準ではあるものの前期からは横ばい程度の推移。取引が低迷するなか価格の低下は継続しているが、空室状況が横ばい程度であることから地価動向の下落幅は僅かながら縮小している。
					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								
					・ 支店需要が中心であり、現在は大阪集約の大きな流れの中で賃貸床の減床などオフィス賃貸市場は厳しい状況が続いている。(マンションデベロッパー) ・ 保有している物件は京都駅前よりも厳しい状況である。京都の事務所ビルへの投資を考える中での優先順位は高いが、賃料の下落圧力は強く、買手側としては引き続き様子見の状況にある。(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、新築ビルの供給予定があり、空室が埋まりにくい状況が継続している。(賃貸仲介業者)									
京都府	京都市	中京区	商業	御池	6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 経済情勢の悪化、景気の低迷を反映して、オフィスビル向けを中心とした商業地需要の減退が継続している。今までファンド等の投資家が対象外としてきた中小規模物件について動きがみられるが、その取引価格は下落したままで底打ち感がない。 ・ 企業業績の悪化によるコスト削減の影響を受け、移転・統廃合により空室率が増加していることから、オフィス賃料の値引き、下落が継続している。取引利回りは取引価格の下落と相俟って横ばいの状態。 ・ 競合する他の地区で新規供給もみられ、景気悪化に伴う企業の支店・営業所の統廃合やスペースの縮小によるオフィス需要の減退を受け、オフィス賃料は下落傾向。 ・ 好条件の路面店舗の需要はみられるものの、デフレ状況下での消費動向の減退や他地区との競合により、店舗賃料も下落傾向にある。 * 取引価格と共に、オフィス賃料の下落が継続しており、地価動向は下落局面のまま推移。
					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								
					・ 京都の事務所ビルへの投資を考える中での優先順位は高いが、賃料の下落圧力は強く、買手側としては引き続き様子見の状況にある。保有物件の運用状況も厳しい状況が続いている。(不動産開発業者) ・ 京都の中では四条烏丸に次いで賃貸事務所需要が安定しているエリアであるが、依然として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継続している。(賃貸仲介業者) ・ 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引き続き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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス需要は依然低迷しており、空室率も高水準が続いている。融資姿勢にも変化が無く需要者が限定的である状況は継続しており取引価格の下落傾向は継続している。 ・ オフィスを中心とした空室率は依然高水準の状況が継続するなか、居住用賃料も下落傾向であり、総じて、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。 ・ オフィス賃料についてはオフィスの空室率は依然高水準が継続し、募集賃料も下落傾向で、総じて賃料動向は下落傾向が継続している。 ・ 雇用情勢の厳しさは増しており、所得環境が悪化するなかで店舗賃料・住居系賃料ともに下落傾向にある。また賃貸マンションにおいては「更新料無効判決」による影響もささやかれており、採算性の悪化が危惧されている。 * 融資状況は依然厳しく、需要者が限定的である状況に変化は見られない状況の中で、賃料動向も弱含み傾向は継続しており、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								

【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(H21.7.1～H21.10.1)

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	0~3%下落 3~6%下落	▽	△	▽	▽	—	□	▽	□	・ 幹線道路沿いで店舗付賃貸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、売手と買手の目線が合わず様子見の状態が続くものの、徐々に売手が買手に近づく傾向は認められる。需要は減少傾向が継続し、取引価格は下落基調が継続するが、売値次第では需要者の買い意欲が強まる可能性もある。 ・ 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、取引価格は弱含み、地価動向は下落傾向で推移するものの、若干の回復傾向が認められる。		
					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											
					・ 北山通沿いは比較的需要は堅調なエリアであり、売値と買値の乖離がだいぶ小さくなってきている。住宅の売買が多く、かなり価格が下がりきった感があるの で、最近では大きな下落感はない。(売買仲介業者) ・ 人気エリアであり、供給も少ないため賃貸需要は引き続き堅調。先日も総額の嵩む賃貸物件が法人契約で簡単に決まった。法人の条件に合いさえすれば、少々高い賃料でも成約する状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 中古収益物件に対する新規の融資に応じることは比較的少ない。多いのは、相続対策で新規にアパートを建設するといった事案に係る融資申込で、そのような案件については景気悪化にもかかわらず案件数は概ね横ばいで推移している。それ以外の、デベロッパー等による新規開発に係る融資申込などといった事案はほとんどない。(金融機関)											

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 投資物件の動きがなく類似性の高い取引事例は少ないが、近隣地域において店舗の閉鎖が散見されるなど、収益力の低下傾向が見られる。又経済・金融環境も不動産取引には強い逆風状態にある。従って、取引価格も潜在的に下落傾向にある。 前期と比較して空室率の上昇や礼金等一時金の低額化傾向により実質賃料の低下傾向が強まり、不動産(元本)価格の下落とほぼ同一の動きと見られるので、取引利回りは横ばい基調に変わった。 売れ残りマンションの分譲価格は、値引き販売が常態化しているが、その値引きの程度は前期よりも拡大していると見られ、分譲価格は下落傾向にある。分譲業者は駅頭でのチラシ配布など、早期販売に努力しており、値引きと併せて販売戸数はやや持ち直している。 賃貸需要は一段落の時期にあるが、空室率が高まってきているためか、供給は多い。駅徒歩圏外や築15年以上物件は敷金無し、更新料なし、共益費なしなどの一時金圧縮が見られる。又新築物件の新規賃料の設定にも慎重さが見られ、実質賃料は低下しており、マンション賃料は下落傾向にある。 * 地価動向については取引利回りに変動は無いが、空室率の上昇や敷金、礼金の圧縮等による実質賃料の低下と、経済・金融環境に起因する地価下落が同時進行しており、当面この傾向が持続する状況にある。
					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"> デベロッパー等による新規開発話はほとんど持ち込まれない。小規模な話であればたまにあるが、小規模であっても取り組みづらく、積極的な対応はしていない。(金融機関) 住宅系が中心だが、物件の動きはある。桂の駅東エリアは住宅前提であれば80万円/坪のイメージで、直近ではそれほど大きく下落していない。(売買仲介業者) 徒歩10～15分程度までの物件については、賃貸需要は比較的安定しているが、徒歩15分を超える物件の賃貸需要はやや厳しい。空室が長期化する物件もみられる。売買で動きがあるのはロードサイドが中心で、駅前では動きが鈍い。(賃貸仲介業者) 									
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 雇用情勢が厳しさを増すなか、所得環境が悪化している。消費動向に節約志向が顕著になるなか、不動産の取引価格にも底打ち感は見られず、引き続き下落傾向にある。 所得環境の悪化は住居系賃料にも下落圧力となっており、一方で更新料授受に関しても今後懸念される状態となっており、投資リスクは増大するなか、取引利回りは上昇傾向にある。 マンションの成約状況は改善傾向が認められ、在庫調整も進捗している模様であるが、一方で、新規供給は乏しい状況のなかで、分譲価格としては下落傾向にある。 比較的堅調であったマンション賃料も所得環境の悪化の中で下落傾向であり、将来的にも更新料無効判決の影響等から悲観的観測が出ている。 * 厳しい雇用環境を反映して所得環境は悪化しており、賃料動向も弱含み傾向が継続している。地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。 	
					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"> 先日の更新料判決が非常に不安である。担保に取っている物件で影響を受けそうなものは相当数あり、この流れが定着してしまうと担保評価にかなりの影響が出ると考えられる。(金融機関) 動きがあるのは総額を抑えた狭小住宅が中心で、競売物件の話も最近聞いたものの、このエリアについてはまだ弱含み感がある。(売買仲介業者) ファミリー物件については比較的堅調であり、単身物件については市中心部での大量供給のあおりを受けて弱含みである。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	梅田	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 周辺においては、5億～10億円程度の物件に動きが見られる。こうした中依然として金融機関による厳しい姿勢や収益性の低下もあって、取引価格の下落に歯止めがかかっていない。 ・ オフィス賃料等は下落傾向にはあるものの、比較的ゆるやかで、これに対し取引価格は大きく下げており、市場が求める取引利回りは結果的に根強く上昇基調にある。 ・ オフィス賃料は、ゆるやかではあるが下落傾向にある他、空室率の上昇は特に新築ビルで顕著で、全体の率を押し上げている。 ・ 消費不振が長引き、ブランド離れも深刻となっているものの、一等地であることから店舗ニーズに支えられた面もあって、店舗賃料は比較的安定的に推移している。しかしながら立地に劣る店舗では尚一層厳しい状況にあって、結果的には店舗賃料は下落傾向にあると言える。 * 資金不足、先行き不安、オフィス賃料、店舗賃料の下落傾向による収益性の低下、金融機関の厳しい姿勢等から結果的に取引価格の下落に波及し、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。			
					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												
					・ 来年になれば、大量供給により平成23年以降にどの程度、悪影響があるかがある程度見える状況になると思われる。それが見える時期が、底値圏であろうから、投資の好機と考えている。(投資運用業者) ・ 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いているが、当地区の商業店舗等は、資産構成の観点から投資の優先順位は高く希少性があることから、取引成立はキャップレート次第とみている。(不動産開発業者) ・ 今後の見通しとしては業界内でもどうにかなるという楽観論と二番底を懸念する悲観論とが混在しているが、仮に後者であったとしてもその下がり幅はそれほど大きくないと考えられるので、絶好の投資機会なのかもしれない。(不動産業者)												
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ オフィスの需給ギャップ拡大を主要因として、投資家の要求利回りは上昇しているため、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、相場賃料の把握の困難さ等から、投資家の事務所に対する投資意欲は依然弱く、引き続き取引利回りは上昇している。 ・ 稼働率を優先した賃料設定が多くオフィス賃料は継続的に下落しているが、テナントの移転が前期より少なく下落幅は縮小している。 ・ 大阪市内でも相対的に高級店の多いエリアであり、消費者の低価格志向の煽りを受け、物販を中心とするテナントの売上動向が不調であるため、店舗賃料はやや下落している。 * 梅田地区を中心とするオフィスの新規供給により、オフィス床の需給ギャップ拡大が懸念されるが、オフィス賃料の下落が鈍化していることから、地価動向の下落幅は僅かながら縮小している。			
					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												
					・ 梅田で開発中のビルが竣工に近づいてくると賃貸市場はもう一段の閉塞感が漂うことが想定されるため、同地区への投資は検討しているものの、投資時期はまだ先であると考えている。(投資運用業者) ・ 大阪では梅田地区に次ぐ事務所立地であり、スペックの高い事務所の賃料が下がっているため、耐震性やセキュリティを重視する企業にとっては移転のチャンスでもあると思う。(賃貸仲介業者) ・ 投資規模が大きくなるため当地区の不動産を取得できる法人は元々限られているが、景気低迷により需要者はさらに限定され、需要の低下が続いている。20千円/坪を超える賃料を負担できるテナントは、もはやいないのではないだろうか。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期においても当地区内の取引は低迷しており、事務所賃料の値下げによる収益性の低下等からも、取引価格は緩やかな下落傾向にある。ただし、繁華な商業地として、発展性が強いいため、当地区の地価は比較的底堅い。 ・ 1階店舗賃料は維持されているものの、供給過剰による事務所賃料の下落によって商業地としての収益性は低下しており、また近時の地価の下落等からも、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 上層階のオフィス賃料については、大阪ビジネス地区のオフィスの供給過剰・空室率の上昇に伴い、利便性の高い当地区においても、下落傾向が鮮明になっている。 ・ 当地区は繁華な商業地として希少性発展性が強く、上層階の事務所の賃料が下落傾向にあっても、特に1階・2階の店舗の引き合いは強いいため、店舗賃料については、横ばいである。 * 地価動向については、商業地としての希少性・発展性が強いいため、不動産業者において強気の意見もあるが、事務所賃料の下落傾向が見られ、商業地として、収益性の減退が見られるため、未だ緩やかな下落傾向にある。
					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"> ・ オフィスエリアとしては雑多な感が否めず、事務所系の需要は低下しており、西梅田と比較すると需要は弱く、空室が見られるようになっている。(賃貸仲介業者) ・ いわゆる不動産のプロによる投資目的の取引はないが、塾や専門学校等の自己利用を目的としたビルの取得などはみられた。(売買仲介業者) ・ 地下街が発達している梅田駅南側に比較して、梅田駅北側や茶屋町地区は回遊性に劣るため、再開発事業等によって客足の流れが改善されることを期待している。(投資運用業者) 									
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中之島地区の取引事例は把握できていないが、対岸の堂島と江戸堀地区の取引事例から比準すると地価の下落が窺われる。しかし、下落率は前期に比べ少し緩やかになっている。 ・ オフィスビルの供給過剰と事務所スペースの縮小化傾向により空室率が悪化しており、賃料は下落している。一方、景気後退が続き取引価格も下落しており、取引利回りは横ばいである。 ・ 新築オフィスビルの入居率が悪化しており平均空室率が上昇している。2年程以前は4～5%の空室率が9%台半ばまで悪化しておりオフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 店舗の新規開店は見受けられず、空き店舗物件も多くテナント需要は少ないので店舗賃料は下落傾向にある。 * 景気後退が続く中、雇用情勢の一層の悪化も予想され、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"> ・ 今後の開発動向次第でもあるが、現段階ではオフィスは厳しい。行政が主導してアメリカのスミソニアン博物館群のような複数の博物館、美術館等が集積するエリアにした方が集客力が上がるのではと考えている。(マンションデベロッパー) ・ 倉庫街のイメージだった昔と比べるとかなり整備されたと思うが、足の便がまだ十分でない。できれば中之島新線がもっと西に延びれば劇的に変わるだろうが、今は開発動向を見守るしかない。(不動産開発業者) ・ 御堂筋沿いでも賃料が下がっている中で、大型事務所ビルについても一部でテナント退去の動きが見られるなど、やや弱気みである。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引き続き新規投資対象としては難しい。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 3～6% 下落  6～9% (下落)	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区においては、テナント賃料下落に伴う収益性低下等を背景に、取引価格は下落している。但し、各種賃料(事務所、店舗)の下落の程度は、前期に比べ緩和しつつあることなどから、下落の程度はやや縮小傾向にある。 収益物件については、収益性低下・投資リスク上昇等が緩和しつつあるものの、依然として取引利回りは上昇傾向にある。 当地区においては、前期に比べ若干落ち着きつつあるものの、依然としてオフィス空室率は上昇、オフィス賃料は下落傾向にある。 消費不況に起因する売上減を背景に、店舗賃料は下落傾向にある。但し、前期に比して下落幅は縮小している。 * 取引価格及び各種賃料(事務所、店舗)は引き続き下落しており、地価動向は依然として下落傾向にある。但し、各種指標は前期に比して緩和傾向にあることから、地価下落の程度は弱まりつつある。
					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"> 空室率の上昇傾向が続き、ビルの稼働率が下がっている。新規募集賃料が下がり、賃料改定時等に値下げ圧力が強くなってきており、一定の稼働率を確保したいビルオーナーは苦戦を強いられている。(金融機関) 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いており、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、梅田、御堂筋の新規賃料水準の下落の影響を受けているため、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) 賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きを背景に、テナントのニーズに対して柔軟な面積対応ができないビルを中心に引き続き賃料の下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) 														
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0～3% 下落  3～6% (下落)	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少なく、今期に取引価格が把握できた事例はなかった。取引価格は依然として下落傾向にあるが、前期、前々期と比較して下落率は小さくなっている。 賃料水準の下落の影響で取引価格は下落動向にある。取引利回りは前期同様、高水準で横ばい状態にある。 オフィスの空室率はさらに上昇傾向にあり、既存の中小規模ビルの空室率は10%程度である。オフィス賃料は設備、管理とも比較的良好な中規模ビルであっても下落傾向にある。 飲食店舗の顧客数が減少傾向にあり、価格競争が激化している。撤退店舗もみられ、空室率上昇、賃料下げ圧力がある。物販店は飲食店に比べ閉店は少なく、新規開店も僅かながらみられる。店舗賃料は下落傾向にある。 * 地価動向については空室率の上昇傾向、賃料の下落傾向であり地価下落傾向は継続しているが、取引利回りは高水準で安定しているために前期と比べて地価下落率は小さくなっている。
					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"> この地区の御堂筋背後の事務所については、本町駅が交通の結節点であることもあり従来からのテナントに加えて上位エリアからのコスト削減目的での移転需要もみられ、オフィスマーケットは比較的安定している。(不動産開発業者) 賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きを背景に、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がその下げ幅は緩やかになっている。(賃貸仲介業者) 空地、パークキングが目立つようになってきており、土地値はピーク時からすると半値程度になっているのではないだろうか。更地から事業化したイメージがわからない時期である。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 3~6%下落 6~9%下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 心齋橋の御堂筋沿いでの高額な取引の影響を受け、下落幅は縮小しているものの、要求利回りの上昇により取引価格は継続的に下落している。 東京の投資家の地方投資への意欲は低く、心齋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引き続き上昇している。 オフィス賃料については空室の多い物件が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が下落幅は鈍化している。 高額商品を取り扱う物販テナントの経営環境は厳しさを増しており、テナント募集に苦慮するビルもあり、上層階を中心に店舗賃料も下落傾向が継続しているが、業績が好調なカジュアルブランドの新規出店の動きが賃料を下支えしており、賃料下落幅は小さくなっている。 * 引き続き資金調達環境は厳しく地価動向は継続して下落しているが、賃料下落の鈍化により、地価の下落幅は僅かながら縮小している。
				<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 長堀通り沿いの評価は一律ではなく、三休橋交差点以东は厳しい状況であるので、エリアとしては捉えておらずピンポイントでの投資検討になる。店舗賃料は上層階は下がっているが、路面店の賃料は変わっていない。(不動産開発業者) 宝石・貴金属等のテナントが中心で、事務所ニーズが考えられる南端のエリアであり、新橋交差点から三休橋交差点までの1階は店舗用途としての需要が見込まれる。(賃貸仲介業者) 店舗・事務所を問わず上層階のリーシングは各ビルとも苦勞している。テナントリーシングがしやすいのは新橋交差点の4つ角くらいではないだろうか。(不動産業者) 										
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 3~6%下落 6~9%下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 一部で物件取得を検討する動きも認められるが、「景気持ち直し」の意識は浸透しておらず、買手主導の価格形成であるため、公示価格から大きく乖離した取引は成立しない。取引価格は、依然として下落傾向を続けている。 テナント撤退や賃料引き下げ要求等による収益性の低下を中心としたリスクファクターが過剰に浸透しており、取引利回り上昇傾向にある。 中層階より上層階のオフィス賃料は、経費削減を目的とした撤退等により、空室率が上昇しており、依然下落している。需要改善の動きは、現在のところ見受けられない。 ブランド店の出店が顕著なエリアで御堂筋に面した店舗賃料は、希少性もあって概ね横ばい傾向であるが、それ以外のエリアは、消費低迷の煽りから下落圧力が強く作用している。 * 信用力の高い需要者には資金調達環境が幾分回復しており、地価動向は引き続き下落傾向にあるが下落幅をやや縮小しつつある。
				<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</p> <ul style="list-style-type: none"> 心齋橋筋商店街でカジュアル系ブランドの旗艦店の出店計画が公表となり、海外のカジュアルブランドも出店地を探している。百貨店や高級ブランド等が不調の中捨てる神あれば拾う神ありだなと感じている。(不動産開発業者) ブランドショップでも一部に賃料減額の動きがみられ、エリアとしては御堂筋を中心とした高級路線よりも、心齋橋筋商店街を中心としたカジュアル路線の性格が強まっている。(賃貸仲介業者) 商業一等地であることに間違いはないが、商店街を中心として小振りな物件が多く、投資対象として適度な規模の物件がなかなか出てこないエリアと認識している。商業地域としてのエリアポテンシャルはやはり梅田が上だと思う。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	なんば	3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 御堂筋沿いにおいては、賃料下落に伴う収益性低下等を背景に、取引価格は下落している。但し、賃料下落の程度は前期に比べ縮小しつつあるほか、公示価格以下での取引が散見されるなか近時においては概ね公示価格程度の取引も見られるなど、下落の程度はやや縮小しつつある。 ・ 収益物件については、前期に比べ悪化の程度は弱まっているものの、収益性低下・投資リスク上昇等により取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 ・ 当地区においては、依然としてオフィス空室率は上昇、オフィス賃料は下落傾向にあるものの、前期に比べ若干落ち着きをみせつつある。 ・ 店舗の経営環境は依然として底打ちしておらず、売上減少による賃料負担力の低下等により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。但し、各種指標の悪化の程度は前期に比して縮小しつつあることから、地価下落の程度は弱まりつつある。
					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"> ・ サービス業系のテナントが多いビルが中心で、事務所需要は表通りから賃料水準の安い幹線背後のビルへシフトしている。立地条件よりも賃料の安さを重視する傾向が強まっている。(金融機関) ・ 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いている中で、当地区の商業店舗等は、資産構成の観点から投資対象としての検討の余地があるが、取引成立はキャップレート次第とみている。また、当地区における事務所ビルの運用は難しく、梅田・御堂筋等の賃貸市況の悪化を目の当たりにすると、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) ・ 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おり、退去するテナントも多い。人材派遣や旅行会社等、梅田となんばの2カ所に出していたところは、なんばの方を引き上げている。(賃貸仲介業者) 									
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引き続き下落している。 ・ 金融機関は新規物件取得には慎重な姿勢を崩しておらず、投資対象エリアが限定されている中、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、オフィス賃料は緩やかに下落している。 ・ 消費不況の影響を受け、物販店舗を中心に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においては、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								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、空室は引き続き埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 自社ビルが中心のエリアであり、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物件の流動性を考えると、事務所ビルの新規取得については引き続き慎重にならざるを得ない。(不動産業者) ・ これまで大阪市中心部のオフィス街とは棲み分けをはかってきたが、企業のリストラを背景に、高スペックのビルが低賃料となっていることを武器に、呼び込めるのではないだろうか。(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(H21.7.1～H21.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 6~9% 下落 3~6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該地区は熟成しており、新規開発需要も景気悪化で萎縮しており取引はほとんどない。しかし賃貸オフィス収益低下が顕著で取引価格は下落している。 賃貸収益の減少より、将来の景気回復の遅さを見込んだ取引価格の下落がやや先行しており、慎重な金融情勢も相俟って、取引利回りは上昇している。 ビルの建て替え、事務所集約、経費削減などに伴う事務所移転も一巡し、賃貸需要が減少しており、空室率の増大傾向の中でオフィス賃料は下落している。 当該地区の店舗の賃貸借は少数である。景気悪化により店舗開設がより難しくなっており、オフィス需要と入居者減により店舗賃料は下落傾向にある。 * 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下落傾向を強めつつあると認められる。 		
					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"> 駅至近の一部の大規模ビルを除いては、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) 梅田と比較的近いことがネックとなり、事務所賃料は下落傾向にあり、投資期間終了時における物件の流動性を考えると、事務所ビルの新規取得については引き続き慎重にならざるを得ない。(不動産業者) 駅前の開発の動向によって、当地区の発展性が左右されると思われる。一時とくらべて取引が見られなくなったが、開発による取引の活発化を期待する。(売買仲介業者) 											
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 3~6% 下落 3~6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 景気に関する指標に改善がみられるもその持続力に不安がある事から取引価格は下落幅を減少しつつ下落している。 取引利回りは10%程度を目標とした買い意欲がみられ、横ばいで推移している。 在庫調整も進む一方で新規分譲が減少しているため、分譲価格は落ち着きを見せ始めた。 雇用と所得水準の改善が未だ見られず、賃貸マンション市場は空室率は上昇し、結果として、新規入居者獲得の競争力維持のため募集賃料は未だ下落傾向にある。マンション賃料は下落している。 * 景気回復に力強さが見られず2番底が見られるとの予測もあって、地価動向は未だ下落傾向を脱していない。 		
					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											
					<ul style="list-style-type: none"> まとまった画地は分譲マンション、比較的小さい画地は賃貸マンションとなるエリアであり、0Lを中心に人気があり保有している物件の稼働状況は良好である。梅田北ヤードの開発が進めばさらに住宅地域としてのポテンシャルがあがるのではないかとみている。(投資運用業者) マンション分譲はお盆前は顧客の動きが鈍かったが、お盆すぎあたりから風向きが変わり9月はかなり在庫が減少した。5,000～6,000万円の高価格帯の物件も比較的動いた。(住宅販売業者) 3億円以下の小振な賃貸マンションの売買があった。エンドユーザーはとりあえず粗利回り10%の目線を持っている。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・分譲マンション用地としての需要を主とするが、失業率・雇用情勢等経済情勢は厳しく、マンション販売もこれを反映して厳しいことから用地購入意欲は低く、取引価格は下落している。 ・投資マインドは依然として低く、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経済情勢が厳しい中、販売は低迷しており、競争も厳しいことからマンション分譲価格は下落している。 ・失業率・雇用情勢が厳しく、賃貸マンションの供給は単身赴任者用等供給は多い一方、需要は低迷しており、競争は厳しくマンション賃料は下落している。 * 経済情勢は依然厳しく、マンション販売も厳しいことから取引価格は下落し、賃料も下落している。よって、地価動向は前期とほぼ同様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								
					・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ので、競合するであろうが採算があえば100戸以内の規模を前提とした素地取得を行いたいと考えている。(マンションデベロッパー) ・景気低迷の長期化による需要者の購買意欲減退から、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、価格帯によってはエンドユーザーの取引が見られるようになった。(売買仲介業者) ・人口密度が比較的高いので、規模の大きなマンション開発が可能な地域である。ファミリー層に根強い人気があり、需要が安定している。(住宅販売業者)									
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・当期での成約事例は、前期と同様皆無の状態であった。ただ、需要者側の買い意欲が賃料低下等による収益性の悪化や更なる金融機関からの融資が受けにくい状況によってほとんど無く、取引価格は下落傾向にある。 ・収益不動産の取引は、依然として皆無の状態にある。ただ、賃料については店舗賃料を中心に堅調な動向も認められる。これに対して価格については賃料のような動向はなく、取引利回りは上昇傾向にある。 ・当商業地オフィスの既存テナントの属性は古くからのテナントが中心となっており、その商業力を反映して新しいテナントの流入が少なく、空室率は上昇傾向にある。募集賃料は未だ需要者の希望賃料より高く、成約には至りにくい状況にあり、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・店舗については、1階床は「飲食」店舗を中心に人気があり、空室は皆無の状態となっている。それ以外の地下や2階以上の店舗床部分は、オフィスと同様一度既存のテナントが退出すると新規テナントがなかなかつかない状況にある。全体的に店舗賃料は、下落傾向にある。 * 取引の無い状態ではあるが、賃料や空室率等の動向は当商業地域のキャッシュフロー要因の低下傾向を示しており、需要不況の状態にあり、地価動向は前期と同程度の下落傾向にある。
					 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								
					・店舗混在型事務所が多いため相対的に賃料は高く、またエリア内の賃貸事務所・賃貸店舗ともに供給量が少ないため、賃料水準に大きな変化は見られない。(賃貸仲介業者) ・飲食系店舗のテナントが多く、相変わらず入れ替わりは激しいが、空室が出ると次のテナントが比較的早く入るようになった。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ばい傾向にある。(金融機関) ・サービス系はより良いロケーションに移転したいという需要がある。区域内外から移転の要望があり、特に飲食系の出店意欲は強い。空きが出たときに強気のプライシングで出してみると、前入っていたテナントよりも高い賃料で決まったところもある。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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"> 在庫調整の一巡や経済政策でやや景況の改善がみられたが、ドル安円高が進捗しており輸出産業を中心として更なる業績悪化が懸念されている。金融機関の融資姿勢は依然厳しく、不動産需要は停滞しており、駅前での取引は少ないが、背後の商業地では取引価格は下落している。 市場における取引利回りは駅前事例が少ないために把握が困難であるが、投資家の期待利回りは前期調査と変化はみられず、取引利回りは横ばいである。 堺東駅周辺のオフィス賃貸市場において空室率は2009年春から急速に上昇しており、オフィスの募集賃料並びに成約賃料及び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、特に物販の需要の悪化が著しい。これに対し飲食の需要が比較的堅調で、物販から飲食店舗への入れ替わりがみられる。募集については一時金を下げて再募集をする等の動きがみられ、店舗賃料は下落している。 * 取引市場においては融資環境の悪化を反映し取引は少なく、賃貸市場においては成約ベースでの賃料、一時金は下落しており、引き続き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"> 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いている中で、特定の私鉄色が強いエリアであることから需要者層は相当少なくなっている。キャップレートは引き続き上昇傾向にあり、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) 駅前も商業地域として面的な広がりには乏しい印象である。郊外型商業施設については、規模が小さい方が資金調達環境やマンション転用可能性を考えると投資しやすい。(不動産開発業者) 賃貸事務所においては大手電機メーカー進出の影響は小さく、空室が増える傾向にあるが、駅前業種が多いため賃料の下落幅も小さい。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	豊中市		住宅	豊中	0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺の中古マンション需要は比較的多く区分所有の取引件数も大きく増えたが取引価格は概ね横ばいである。新築分譲マンション販売は依然厳しい状態が続いており、マンション用地を購入するデベロッパー等が限定されるなど、大規模地の取引価格はやや下落傾向で推移している。 取引価格・賃料ともやや下落の動きが見られることから、取引利回りは概ね横ばい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需要は多いものの厳しい状態は続いている。デベロッパーの大幅な価格値引きによる在庫調整等も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。 当該地区内は分譲マンションが主であるため分譲貸の賃貸物件がほとんどであり家賃もやや高めである。潜在的な賃貸需要は多いというものの賃貸物件も限られており、以前より需要は減少していることから、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。
					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"> 素地の売却情報はよく目にするエリアである。北摂は供給過剰感があるものの根強い人気のあるエリアであるので、50戸程度の規模で採算があれば取得を検討したい。(マンションデベロッパー) サラリーマン中心の市場であり、今後の経済動向に敏感な需要者が多く、高価格帯の物件は売れ行きが低下しているため、開発には消極的にならざるを得ない。(住宅販売業者) 分譲マンションは供給過多の状況であるが、千里中央のタワーマンションは好調である。豊中市内でも千里中央周辺は人気のエリアだが、それ以外の阪急沿線などは依然厳しい状況である。(売買仲介業者) 									
大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 取引が殆どなく、取引価格の動向は把握し難い。取引価格は下落基調にあるが、現在、分譲マンションの採算性にあう地価水準に近づいており、新規の分譲マンション用地のニーズが出てきている。 新規賃貸マンションの供給が続く、賃料の下落、空室率の上昇等、収益性の低下にともない、収益物件に対する需要は減少し、取引利回りは上昇傾向にある。 今秋販売予定マンションの分譲予定価格は、現在分譲中の物件に比べ、安く設定されており、マンションの分譲価格は下落傾向にあり、購入見込者の予算額に近づいている。 法人借りを中心に賃貸需要は減少し、敷金・礼金なしの物件が増えており、マンション賃料は下落傾向にある。 * 売却希望物件の市場での滞留等、取引市場での需給バランスの逆転により、地価動向は下落基調で推移している。
					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"> デベロッパーの保有土地が多く、買手側は新規取得には慎重になっている。供給過剰感がある割に土地価格が高止まりしている印象を持っている。(住宅販売業者) 賃貸マンションもやや供給過剰感があり、賃料、稼働率とも弱含みであるが、新大阪駅を中心として西中島南方や東三国、江坂のマンションは比較的に取引が活発である。(不動産業者) 景気低迷の長期化による需要者の購買意欲減退から、特に5千万円を超える比較的価格帯の高いマンション需要は低下しているが、価格帯によってはエンドユーザーの取引が見られるようになった。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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		商業	江坂	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引が殆どなく、取引価格の動向は把握し難い。地価の下落により、投資目的以外の自社ビル用地の買需要が現れており、取引価格は下落基調にあるが、下落の拡大感は薄れている。 取引利回りは上昇傾向にあるが、少額の収益物件に対する買需要が現れており、取引利回りについても拡大感は薄れている。 当地区内への新規テナントの需要は少なく、空室率は高率で推移しており、大阪市内のオフィス賃料の下落に伴い、当地区の賃料も下落基調は続いている。 当地区周辺の事業所の閉鎖により、昼間人口が減少気味である。個人消費の落ち込みもあり、飲食・物販店舗の売り上げは減少しているが、店舗賃料は概ね横ばいまたは若干の下落で推移している。 * 自社ビル用地や少額の収益物件に対する需要も出てきており、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"> 周辺のワンルームマンションと比較して賃料単価が安い事務所も多くみられる状況。周辺人口は増加しているが、店舗としては梅田へのアクセスが便利なだけに日用品店舗があれば足りると思われる。(不動産開発業者) 賃貸事務所の賃料水準は、駅前物件で共益費込12千円/坪以下、背後では同10千円/坪である。同エリアはここ10数年間ほとんど供給がないエリアであったので市内中心部の賃料下落の影響をそれほど大きく受けにくい。(賃貸仲介業者) 新大阪で適当なオフィスを確保できないので江坂で、という需要が以前はあったが、今は新大阪自体の空室が増加しているため、そういう需要はない。(売買仲介業者) 											
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0~3% 下落  0~3% (下落)	▽	△	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 阪急高槻駅駅前とやや背後の商業地域で、公示価格水準を上回る取引が成立しており、取引価格の下落率は小幅ながら縮小しているものと思われる。ただし、全般的には、需要側と供給側の希望価格には開きがあり、成約に至る事例は少なく、厳しい市況が続いている。 金融機関の融資姿勢の厳しさから、依然、投資リスクは高く、投資家の要求利回りは高止まりしている。地価下落幅が縮小しつつある状況下、取引利回りの上昇圧力は緩和されつつも、若干の上昇傾向にあると思われる。 当地区は郊外の駅前商業地域であることから積極的なオフィス需要は存在せず、新規供給もほぼ見られないため、オフィス賃料は概ね横ばいであるものと思われる。 店舗賃料は、低層階にあつては希少性から潜在需要は強く、支払賃料はほぼ横ばいを維持している。ただし、中・上層階の店舗に関しては、やや空室が目立ち始めている。支払賃料は概ね横ばいを維持しているが、一時金の値引きが増加しており、実質賃料ベースでは小幅な下落基調にある。 * 不動産マーケットは最悪期を抜けつつあり、取引価格の下落幅は縮小している。ただし、景気の先行きが不透明な状況下、取引件数は少なく、引き続き、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"> 商業施設については商圏は比較的広く集客力は安定しているが、規模の大きい物件等はリーシングにやや苦戦している。(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) 全般的な消費環境が停滞する中においても、都市近郊型で日用買い回り品を主に扱う商業施設の客足の手堅さを実感している。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	三宮駅前	0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引事例は極めて少ない。前期に比べ下落率は縮小しつつも取引価格は引き続き下落している。 賃料の下落は認められるがこれに比べ、土地価格の下落率がより大きいため、取引利回りは横ばい軌道を模索しながらもなお上昇している。 オフィスの募集賃料はほぼ横ばいであるが、高額な物件を中心に成約賃料ベースで若干ではあるが値下傾向にあるなど、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料は大規模物件に対し需要が減退し、賃料値下げを実現しないと交渉が成立し難い状況にあり、賃料は下落気味で推移している。 * 地価動向は引き続き下落傾向にあるものの、前期に比して観光客の増加等の明るい材料もみられることから、下落幅は縮小傾向にある。
					3～6% 下落	<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"> 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いている中で、当地区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の検討の余地があるが、当地区における事務所ビルの運用は難しく、新規取得には慎重にならざるを得ない。小売店舗については、平成20年11月に開業した近隣の大型ショッピングセンターの影響を受けているのではないだろうか。(不動産開発業者) 地元企業等の土地取得意欲は旺盛であり、自社利用目的での取引がみられた。金融機関も融資先を選別する中、信用力のある地元企業には積極的に融資しているようである。(不動産業者) 商業地の取引は、住宅地と比較して弱含みで推移しているが、一方で、中心商業地において適正水準で成約した取引も一部散見されるようになってきた。(不動産業者) 								
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該地区をはじめ、三宮中心部商業地域において取引は極めて少ないないが、格別売り急いだ事例も認められず、取引価格は引き続き下落傾向にあるものの下落率は縮小傾向にある。 地元経済情勢を反映してオフィス縮小の動きに歯止めがかからない中、新築・既存ビル間のテナント誘致競争は激しさを増し、賃料は下落傾向にある。一方当該地区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。 オフィス賃料は下落傾向にあり、既存ビルの空室率は公称1割程度であるが、実際は15～20%と目される。店舗賃料は横ばい乃至若干の下落傾向にある。 オフィス賃料は募集賃料では概ね横ば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る外、既存ビルから新築ビルへのテナントの引き抜きも見受けられる。 * 空室率の上昇を受け、テナントの誘致競争が激しくなる中で、賃料は下落傾向が続いており、地価動向は下落傾向にあるが、下落率は縮小している。
					3～6% 下落	<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"> 1階が店舗ビルの場合、商売不振により賃借人退去後新たなテナントが見つからず、家賃収入から金融機関への返済額が確保できないため延滞債権が昨今発生しつつある。(金融機関) 神戸市のオフィス市況は、営業拠点の縮小、大阪への集約等の影響により、空室率は増加・賃料水準は下落傾向にあり、事務所賃料水準は、Aクラスビルで10千円＋共益費/坪、それ以下だと共益費込みで10千円/坪が限界である。(不動産業者) オフィス賃料は依然下落傾向にある。旧居留地周辺で共益費込み12千～13千円/坪の水準まで下がっている。場所及び築年の古いビルによっては、1万円を割って募集しているビルがある。磯辺通の賃貸物件は厳しい状況にある。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	元町	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・当地区の取引価格は、引き続き下落傾向にあるが、一部に、景気の底割れは回避できたとの見方があるため、下落幅は縮小傾向にある。 ・企業収益や消費者需要が伸び悩んでいる中で、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。 ・当地区の賃料は、空室率の上昇傾向によりオフィスでは下落傾向にあるものの、店舗は希少性を勘案し、横ばいで推移している。 ・当地区は、県内屈指の高度商業地内であり大型商業施設の集客力が強いこと撤退や空き店舗は少なく需要は底堅い。賃料は、オフィスでは下落傾向にあるが、店舗では概ね横ばいで推移している。 * 一部の大都市では地価は底を打ったとの見方があり、それに引きずられ下落幅が縮小傾向にあるものの、地価動向は依然として下落傾向にある。
					 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								
					・不動産取引は停滞気味で、事務所・テナントビルは相続路線価格の半値でも処分は難しいが、南京街界隈では査定価格の倍の取引がなされた。当該事例は中華街で商売をしたいとの買い手の特殊事情が反映されている。(金融機関) ・路面の商業店舗については、商圏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が、新快速停車駅でないため事務所用途としての需要は弱いエリアである。(賃貸仲介業者) ・元町の商業店舗については投資対象となる可能性があるが、若者を中心として歩行者通行量が減少した印象があり、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)									
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 3～6% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	・取引が少なく、取引価格の動向を把握し難いが、供給はあっても需要は皆無の状態であり、取引価格も下落している状況にある。 ・取引価格は下落しているが、賃料は新築物件では下落は認められないものの、中古物件は下落しており、相対的に横ばい、乃至若干の下落傾向にある。 ・オフィス需要は、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、空室率は上昇しており、オフィス賃料も下落している。 ・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。 * 売り希望はあるが、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。
					 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								
					・賃貸事務所については大型物件が多く供給過剰感があり、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、引き続き空室が増加する傾向にある。(賃貸仲介業者) ・商業地域としてはややさびれている印象がある。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物件の流動性等を考えると、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) ・ハーバーランド内のホテルのテナントが今年いっぱい撤退予定であり、さらなる商況の落ち込みが懸念される。同地区内での不動産取引の動きはほとんどないが、昨今の商況の衰退を勘案すると、神戸市内でも地価の下落は著しいと思われる。(不動産業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △: 上昇、増加 □: 横ばい ▽: 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)

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	灘区	住宅	六甲	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンション用地や中規模以上の邸宅地等の取引が見られず、取引価格は全般的に下落傾向にある。しかし、一般住宅地の取引価格については底打ち感も見え始めていることから、下落幅は前期と比較して縮小している。 取引価格の下落幅が縮小し、賃料動向も安定してきたことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 総額が高い物件を中心にマンション分譲価格は下落傾向にあるが、新築マンションの割高感が解消されつつあることから、下落幅は縮小している。 高額賃料のマンションについては需要の停滞が見られるが、それ以外の物件は安定しており、マンション賃料は前期の水準から概ね横ばい傾向で推移している。 * 土地取引価格、マンション分譲価格共に下落しているため、地価動向は下落傾向にあるが、賃料が概ね横ばいで推移しているほか、一般住宅地の取引価格も安定してきたことから、下落幅は縮小している。
					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"> 30戸程度のマンションの分譲を前提として駅から徒歩圏の土地の取得を行った。販売価格としては、総額で5,000万円を超えると需要者数が限定されるので、1住戸当たりの規模を70㎡台に抑える予定である。(マンションデベロッパー) 人気の高い住宅エリアであるが、景気低迷の長期化により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲の減退が回復せず、また当地区の分譲マンションはもとも価格設定が高目であることもあり、需要の低下が続いている。(売買仲介業者) 六甲周辺の高級住宅地の相対的地位が居住者の高齢化傾向・利便性が劣る等の理由で御影・岡本エリアと比較して低下している。売却物件も多く出ているが、規模が大きい等の理由で個人による成約は難しく、業者に買い叩かれる傾向にある。(不動産業者) 									
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格については当該地区の土地需要は、富裕層のエンドユーザーを中心に根強いものがあり、昨秋以降の地価下落により割安感が感じられる水準になってきたため、土地取得意欲は回復しつつあり、地価の下落は継続しつつも弱まり、収束に向かいつつある。 取引利回りは、賃料、地価とも下落が縮小し、横ばいになりつつある。 マンションは新築、中古とも供給過剰の感があるが、いずれも底値感があることに加え、根強い人気地区であることから、マンション分譲価格はほぼ横ばいになりつつあると思われる。 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ったが、その下落率は縮小し、ほぼ横ばい状態になってきた。 * 取引価格、賃料とも下落収束段階にあり、地価動向は近々横ばい状態になるという状況になってきた。
					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"> 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が難しいエリアである。販売価格としては、総額で5,000万円を超えると需要者数が限定される。(マンションデベロッパー) 引き続き下落基調であるが、岡本周辺の住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一定の需要がある。需給動向は4-6月期とほぼ同様である。(金融機関) 大阪市内の比較的ゆとりのある自営層に安定した人気があり、利便性重視の傾向が強まっているため、駅周辺の平坦部であれば現在も潜在的な開発意欲は比較強いと思われる。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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		住宅	甲子園口	0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 標準的な画地規模を大きく上回る土地については取引が数少なく把握し難いが、取引価格は引き続き下落している。地価水準は駅前のごく限られた範囲を除いて住宅地と商業地の区分が希薄化し、商業地の価格が住宅地の価格へ近づきつつある。 収益物件の取引は殆どないがマンション賃料を中心に下落圧力が出てきており先行き不透明感が強まっている。投資リスクを高める動きとなっており、取引利回りは若干上昇している。 マンションの販売戸数は大幅に減少し、売れ行きはピークを過ぎてからは販売戸数が減少しているにもかかわらず低調である。分譲価格は供給過多の反動で完売できずに売れ残ったマンションが売り出し価格を下げ再販される事例が出てきている。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新規の募集賃料はほぼ横ばいであるが、経済環境が悪化しているため所得の減少等による既存の入居者からの値下げ圧力は強まっており、下落傾向にある。 * 景気後退の影響が顕著となりマンション用地の需要が大幅に減少し、銀行の融資姿勢も慎重になっているため地価動向は下落基調で推移している。
					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"> 大阪市からの距離の割には間に駅が少なく、15分程度しか時間がかからないため、サラリーマンを中心に人気の高い住宅地域であり、安定的な需要が見込まれる。(投資運用業者) 現在の分譲マンション市場は、買手層に割安感を与えられないと売れ行きは鈍ってしまう。特色がつかみにくいいため企画(住宅規模)は小さくしている。(住宅販売業者) マンション開発を行いたい地域であるが、開発規制が厳しいこと及び物件が少なく需要が競合することから、なかなか取得することができない。(住宅販売業者) 									
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	3～6% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該商業地域での売買は殆ど見られず実態は把握しづらい。駅前の大きな土地も時間貸し駐車場等の一時利用により、地価の反転、景気の回復を待っている向きが多いと思われ、いわゆる静観状況といえる。取引があれば価格は弱含みで地価は下落を強めている。 投資不動産の供給も相変わらず少なく、需給ともに低調で取引利回りは横ばい傾向と思われる。 駅前の限られた立地の物件には企業の積極的な出店もあるが、一般的には需要は乏しく店舗賃料は下落傾向が継続している。古くからの商店街では新しい店舗の入れ替わりが早く、テナント募集の貼り紙が目立つ状況にある。 オフィスは相変わらず空室が目立ち、事務所の需要はなく、値下げ再募集でもテナントが決まらない状況でオフィス賃料も下落している。 * 阪神西宮駅周辺商業地での土地の動きは少ないが、昨年オープンした大規模商業施設の影響を受け、当地区の賃貸店舗需要は低迷しており、地価下落はやや拡大傾向にある。
					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"> 西宮市において西宮北口と並ぶ商業地域であり、店舗等の需要は堅調である。また、事務所についてはマーケットは狭いが一定の需要がある。需給動向は4～6月期とほぼ同様である。(金融機関) 实体经济の悪化が長引き厳しい投資環境が続いている中で、当地区は地域密着型の店舗ビルが中心であるが、平成20年11月に開業した市内の大型ショッピングセンターの影響が大きく、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) 変化の少ない町であり、賃貸店舗については商圏に見合う実需ベースの供給量にとどまっているため、現在のところ空室は比較的少ない。一方で、賃貸事務所については駅前業種との混在型事務所になるが、規模の小さいビルが比較的多く集積しており、空室率はやや高い。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 比較的供給が少ないエリアであり、規範性のある取引はほとんどないが、周辺の取引価格及びヒアリング等の結果から取引価格は若干であるが下落傾向にある。物件が供給されるのを待っているような需要もあり、下落は認められるものの不動産市場は当該エリア限定で回復基調にある。 先行き不透明な中で、変動が小さい状態であるため、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 芦屋市内全般的には管理費等が高い物件は売れ残っているが、当該地区では優良物件が供給されれば億ションでも購入者が現れる。従来から引き合いは極めて強い地区であるものの、近年には供給が行われていない。マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 駅に近く、平坦でかつ利便性の高いエリアでは、マンション賃料は周辺エリアにおける賃料の下落傾向と異なって、横ばい傾向にある。 * 高額な不動産取引は厳しい市場環境にあるが、当該地区のような賃料も横ばいにあるような潜在需要の根強い地域の地価動向は、周辺の不動産同様に下落傾向にあるもののその率は小さい。
					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"> 大阪市内の比較的ゆとりのある自営層に安定した人気があり、利便性重視の傾向が強まっているため、駅周辺の平坦部であれば現在も潜在的な開発意欲は比較的高いと思われる。(住宅販売業者) 人気の高い住宅エリアであるが、景気低迷の長期化により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲の減退が回復せず、また当地区の分譲マンションはもとも価格設定が高目であることもあり、需要の低下が続いている。(売買仲介業者) 需要者のニーズは眺望・景観等の快適性よりも、駅距離・平坦であるか等の利便性重視となっている。JR芦屋駅北側の徒歩圏内の地域であれば、従来から引き合いが極めて強い地域であるので、物件が出ればすぐに高値で成約に至るであろう。(不動産業者) 									
兵庫県	尼崎市		住宅	武庫之荘	0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 不動産売りに動きが出てきており、値頃感のある物件に対してはエンドユーザーを中心に需要は堅調である。取引価格は下落傾向にあるものの、下落幅は縮小している。 競争力の劣る賃貸マンションなどの賃料は若干下落しているが、エリアにおける住宅地需要は根強く、底値感も出てきていることなどから、地価の下落は縮小しており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 立地条件に劣る中古マンションは値下げも見られるが、駅徒歩圏の新築、築浅分譲マンションの売行きは持ち直してきており、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 賃貸マンションの需給は概ね安定しており、駅周辺、新築、築浅物件等に対する需要は根強いが、築年数の古い物件、家賃の高い物件などのマンション賃料はやや下落している。 * 全体的には地価の下落基調が続いているが、人気の高いエリアを中心に需要は増えてきており需給は安定しているが、立地条件の劣るエリアでは依然需要は弱い。地価動向としては下落傾向にあるが、前期より下落は縮小している。
					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"> 根強い人気のある地域であるが、取引価格は路線価並みかそれ以下の水準のものが多く、土地価格の下落基調を実感している。4～6月期と比較して需給動向は概ね同様である。(金融機関) マンションデベロッパーが保有しているマンション用地はもう一段の下落があると考えられる。市場の全体像がつかみにくいが、来年には見えてくるのでないかと考えている。(住宅販売業者) 大阪に近く、良好な住環境と通勤利便性を兼ね備えた人気の高いエリアであり、安定した需要があるが、高額物件については需要者が限定され、弱含みの状況が続いている。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・当該地区は奈良県下でも利便性及び快適性の高い人気エリアであるが、リーマンブラザーズの破綻以降、開発業者の不動産投資は慎重で、特に分譲マンションの事業採算性の悪化に伴い、分譲マンション開発素地としての需要は依然弱く、取引価格は下落傾向で推移している。 ・マンション賃料は引き続き下落しているものの、景気の先行き不透明感等から収益物件価格の下落の方が大きく、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・当該地区では、新規マンションの供給はなく、中古マンションの売れ行きは引き続き低調であることから、マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 ・昨年からの急激な経済状況の悪化により、中古マンションの空室率は上昇基調であり、中古マンションの賃料が下落傾向にあるため、マンション賃料は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、景気の先行き不透明感等を反映して、需要は停滞しており、マンション分譲価格及びマンション賃料も下落していることから、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								
					・ 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が、戸建住宅でもそれほど総額が高くないので、マンション需要は立地条件に優れるものに限定される。(住宅販売業者) ・ 始発駅というアドバンテージがあり、落ち込みは比較的少ない。(金融機関) ・ 近時は大阪の地価が下落したため、大阪からの需要が減少し、地価は弱含みの状況が続いている。需給動向は4～6月期と概ね同様である。(住宅販売業者)									
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・ 駅前商業地域は、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增大しているが、背後地域での取引は認められるものの、駅前幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。事務所賃料の下落の影響もあり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少ないが、賃料水準が下落しており、対応して価格も下落していることから、取引利回りに大きな変化は認められない。 ・ オフィス賃料は新規ビルの供給及び空室率の増大等の影響により、継続賃料の改訂時に下落が顕在化しており、新規賃料も下落している。 ・ 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、事務所賃料に対応して若干の下落で推移している。 * 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。
					 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								
					・ 今春竣工した新築ビルへテナントが移転したことにより発生した既存ビルの空室は未入居のままである。さらに、市役所筋沿いに新築ビルが空室を抱えて竣工したため、岡山マーケット全体のオフィスの需給バランスは更に緩和したといえる。(賃貸仲介業者) ・ 今が底だと考えている買手もあり、中心部で土地が売りに出ると早期に取引が成立する。ただし、建物付だとテナントリスクが大きいので、売却は困難である。(不動産開発業者) ・ 大通り沿いの1F店舗の空室が目立ってきている。規模的には20～25坪程度のもが多いが、空室期間が長期化している。従来、居酒屋等の飲食系テナントに最も人気が高かったエリアも厳しくなっている。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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	住宅	白島	0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	・城北通り沿道や背後地に7～9月の成約事例があり、需要者、市場滞留期間、総額による市場の制約等を勘案すると取引価格は依然として下落傾向にある。 ・中古賃貸マンション市場における法人契約が主流であるが、賃料はやや弱含みで、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。 ・月額賃料10万円～13万円、築年10年～15年の通勤族をオーナーとする法人契約が大半であるが、通勤の減少によりマンション賃料は弱含みで下落傾向にある。 * ブランド力から医者、中小事業者等の需要者が多いが、景気動向に対する様子見感を反映して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									
					・分譲マンションの供給量は抑制傾向にあり、需給バランスが回復している。ただし、需要が回復しているとはいえ白島のような人気エリアや価格等諸条件の良い物件は需要がついている一方で、間取りや立地・価格等で条件の悪いものは売れ残っており、販売状況に二極化が見られる。(大手不動産業者) ・広島中心部では、年収700～800万円クラスの層が買い控えている傾向にある。また、当社の仲介部門にはこの1年で中古マンションへの問い合わせが増加しており、新築物件購入へのマインドが低下している。(住宅販売業者) ・現在銀行のデベロッパーに対する融資審査は厳しく、取得資金へのファイナンスがつきにくいいため、好立地の売物件に対しても、自己資金での購入ができる事業者しかアプローチできない状況である。(マンションデベロッパー)									
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、空室率が増加傾向にある一方で賃料も下落傾向にあり、不動産への投資意欲が減退しているなかで、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・取引価格も下落傾向にあり、供給過剰感から空室が増加し、賃料も下落傾向にあるなど、投資環境が改善されないなかで、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・業績悪化による移転や規模縮小など、オフィス需要が伸び悩み一方で新規供給が開始されており、空室率が15%強と拡大傾向にあるなかで、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。 ・オフィス需要が減退するなか、オフィスビル(低層階)の店舗賃料が下落傾向で推移している。また、商店街においても高額商品を中心に個人消費が低迷し、商況が停滞するなかで、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。
					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									
					・テナントの移転需要は例年より少ない。需要の8割方はコスト削減を目的としたものであるが、賃料を減額し、さらに賃貸面積を縮小してフリーレント数ヶ月を要求するようなケースも多い。テナントは、移転コストを早期回収できるような条件での移転を検討している。(賃貸仲介業者) ・頻りに売却物件が出るところではない一等地において売却物件が確認されており、売却物件は増加傾向にあると言える。(銀行) ・好立地の区画が募集に出ても、テナント側は賃料に対して厳しい判断基準を設けており、コスト的に無理してでも出店するようなテナントは見られない。(賃貸仲介業者)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)

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	南区	商業	広島駅南	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・ 広島駅近接の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あるものの、商業地の取引事例はほとんどなく、収益性を見込んだ低めの価格や、立地条件を活かした高めの取引事例と、傾向の相反する事例により傾向が非常につかみにくいが、背後事例を勘案すると、取引価格はやや下落している。 ・ 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。 * 賃料は下落となり、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。
					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									
					・ 良好な物件にも買い手がつかない状況ではなく、良い売物件が出れば購入したいというニーズは存在している。広島駅周辺では、自社営業所の建築を目的とする事業会社の土地購入依頼が見られた。(銀行) ・ 広島全体のオフィスの空室率は上昇傾向であり、需要が少ない中でテナントの奪い合いとなっており、オフィス市況は良くない状態である。広島駅の南側については、新たなテナントの成約事例は把握しておらず、動き自体がほとんど無い状態とを感じる。(不動産開発業者) ・ 新球場周辺については、周辺の商業開発が手付かずの状態であるため、様子見の状態が続いている。広島駅から新球場間に個人の飲食店(20坪程度)の出店需要がみられるようになってきた。(賃貸仲介業者)									
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 土地需要は依然落ち込みが改善されず、買い手が極めて少ない中、売物件の市場滞留期間は長期化し、市場は停滞感が強く、取引価格は下落傾向である。 ・ 新築オフィスビルの入居率が悪く、既存ビルを含め募集賃料は下落傾向にあり、資金調達コストは上昇し、投資環境が改善されていないため、投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 大型新築ビルが完成したが、入居状況が思わしくなく、空室率は上昇しており、テナント需要が弱く、賃貸市場が縮小する中、オフィス賃料もやや下落傾向である。 ・ 空き店舗率は一部やや改善しているが、売上減が続いているため、出店意欲は減退しており、空室の長期化及び空室懸念と相俟って店舗賃料は下落傾向である。 * 景気低迷により、売上高が減少しており、店舗賃料も下落傾向で先行き不透明感と相俟って、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。
					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									
					・ 対象地区周辺とその周辺の取引が少なく、相場がわからない。取引実績が相場だとすると大きく低下することとなる。(不動産関係業者) ・ 土地売買の話はあるが、成立するケースは少ない。交渉途中で売り手が引く場合が多く、売却をもう少し先にしようとしているようだ。(不動産関係業者) ・ 丸亀町商店街A街区(壱番街)の再開発、およびB・C街区の再開発工事の進展、並びに、G街区の後継業者決定により低下傾向に幾分下げ止まりも感じられるものの、地価調査の結果などを考えると「やや下落」と思われる。(金融機関)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)



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	
愛媛県	松山市		商業	一番町	0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 一番町電車通り沿いの取引は殆どないが、市駅前等での取引は公示価格並みで取り引きされており、底質感から下落幅は小さいものの、取引価格は下落している。 取引価格、オフィス賃料とも下落傾向にあり、投資環境の悪化と共に、取引利回りは上昇傾向にある。 空室率は大幅に上昇し、賃貸市場は更に悪化しており、オフィス賃料は中古ビルを中心に下落傾向にある。 大街道商店街の通行量が大幅減少し、空店舗も出始めており、郊外型大型店舗の影響もあり、売上減による店舗賃料は下落傾向にある。 * 地価動向については取引価格、賃料とも下落傾向にあり、需要の悪化が進行しており下落幅は若干、拡大傾向にある。
					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"> 中心部の土地や分譲マンション等の取引は急減したまま底ばいの状態である。中央商店街では衣料品店を中心に、売上減少に歯止めがかかってない。オフィスビルについても、新規の需要や拡張に伴う需要が少なく、空室が増加する傾向にある。(不動産関係団体) テナントの募集賃料はやや低下している程度であるが、成約額は5～10%下回っているものが多い。(不動産関連業者) 取引実績が少ないため、地価動向は判断し難いが、把握している事例では取引額が評価額を小幅ながら上回っており、大きく下落している状況ではない。(金融機関) 									
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンション業者による素地取得は慎重な姿勢のままであるが、戸建住宅用地の中には強気の売り物件も見られるようになってきた。取引価格は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。 投資用不動産の個人投資家による物件取得が見られるが、物件の品薄感もあり、大幅な取引利回りの上昇は見られず、取引利回りは横ばいである。 住宅ローン減税等の施策にも関わらず、分譲マンションの買い控えが生じている。したがって、マンション業者の値引きが相次いでおり、分譲マンションの分譲価格は下落している。 住宅家賃の減額等は見られず、マンション賃料は横ばいである。但し、高級賃貸マンションに対する需要者不足から、家賃総額が高額の物件の中には空室期間が長期化したものもある。 * マンション業者の値引き販売が更なる需要者の買い控えをもたらしており、マンション販売は低迷している。このため、マンション用地の取引は低迷しているが、戸建用地に動きが見られ始めた。景気は本格的な回復には至っていないため、依然として地価動向は下落傾向にあるが下落幅は減少した。
					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"> 5億円未満の住居系の収益物件については、個人事業者等のニーズが強く、在庫が無い状態である。売りに出た物件は、グロス(経費控除前)利回り10%程度で売られているようである。グロス利回りで7%確保できればいいという話も聞かれる。(銀行) マンション需要については、底を打った感はあるが、先月あたりから1億円クラスの物件の商談も始まっている。ただし、依然として6,000万円を超えると顧客は少ない。(住宅販売業者) 金融機関の融資が、地場のデベロッパーに対してはつきにくい状況になっており、地場のデベロッパーは土地の取得が困難になっている。新規の土地取得は減少しているが、一部の大手デベロッパーは土地取得に動いているという話も聞く。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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  3～6% 下落	▽	□	△	▽	▽	▽	—	—	・天神一等地の更地売買はない。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。 ・収益用不動産(都心型のオフィスや商業ビル)の売買がないので取引利回りは把握しづらいが、これまでの間に随分取引利回りは上昇し、オフィスも商業も都心部は6%台になっていると見ており、収益用不動産としては十分な利回り水準に近づいたため、この3ヶ月間で取引利回りが上昇したとは認めにくい。 ・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た。7月以降は、事務所ビルの供給が一段落して空室率の拡大が止まったのと、賃料水準が、これ以上落とせない水準まで低下しているため、この3ヶ月間での賃料下落は軽微に止まっている。 ・景気悪化により消費者の購入意欲が弱く、高額商品も手控え感が強いため、テナントの賃料負担力が著しく低下しており、出店意欲もない。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、店舗賃料は引き続き下落している。 * 賃料も下落から底這い状態に移行しつつあり、空室率も高止まりしている。プライムエリアのキャップレートも若干上昇している程度で、地価動向は破滅的な急落傾向から脱し、緩やかな下落に移行している。
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														
・天神地区の不動産の取引は少ないが、今後、価格が上昇する可能性がある。依然として、賃料の値下げや撤退等テナントの動きは悪いものの、新築ビルが建つような土地もないため希少性があり、潜在的な需要は根強い。(投資運用業者) ・オフィスビルについては、一連の新築ビルが竣工し、新築ビルの稼働率が上昇してきたため、移転や賃料交渉等のテナントの動きはやや落ち着いた印象であるが、天神地区の既存ビルは、周辺の新築ビルにテナントを奪われた状態であり、空室率の改善はみられない。(賃貸仲介業者) ・店舗については、リーマンショック後の景気後退局面で売上減少が続いてきた企業の退店が出始めている。一旦テナントが撤退すると、その後がなかなか決まらない状況である。特に、高額物件はテナント誘致が困難になっている。(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(H21.7.1～H21.10.1)



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  6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 大名地区の裏通りでは随一の繁華性を誇る地域で、商業ビル建設を前提としない安値による取引が行われており、地域の収益性が減退し、需要者が限定されるなか、取引価格は引き続き下落している。 店舗・オフィス床ともに賃料下落・空室率の上昇傾向のなか、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、売主が希望する利回りとの開差が拡大しており、取引利回りは継続して上昇している。 福岡市中心部の新築ビルの空室率は60%を下回る水準となったが、大名・赤坂地区の新築ビルにあつては、平均値を大きく上回る空室率のままであり、オフィス賃料は引き続き下落している。 新規募集賃料の顕著な下落傾向が、既存店舗の値下げ交渉を誘発するなか、貸主はテナントの属性に関する条件を緩和するなど柔軟な対応を迫られており、店舗賃料は引き続き下落している。 * 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下落傾向は継続している。不動産の下落が顕著化するなか、不動産取引は自己資金に余裕を持つ地場企業等がメインで、長期滞留物件は増加し、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"> 大名エリアのテナント誘致状況は厳しい。元来、大名エリアは、若者が低額商品を購入するような小規模店舗が建ち並ぶエリアである。しかし、その小規模店舗のニーズが過大評価され、規模の大きな商業ビルが供給されたが、ニーズに合わず、依然として空室消化が進んでいない。(銀行) 大名・赤坂エリアの商業ビル等の収益物件については、数億円程度の小さいものであれば、ファンド等が出資部分の回収をあきらめて売却したという話を数件聞いている。(銀行) オフィスマーケット全体が縮小していく中では、天神エリアの補完的な位置づけである大名・赤坂エリアへのオフィス需要は乏しく、テナント誘致は厳しい状況である。(大手不動産業者) 														










【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(H21.7.1～H21.10.1)


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	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 博多区全般の取引価格については、依然下落傾向は見られるものの、その幅は縮小しつつある。依然として、利便性が劣る地域(特に商業地域)については、路線価を大きく下回っている。取引件数は、前回同程度であり、本格的な回復はまだ先と判断される。 オフィスの空室率は高水準であり、特に新築ビルの空室率が高くなっている。既存ビルとの競争も激化しており、賃料水準等も下落基調が続く。取引利回りについては、高リスク感から同程度の水準が続き横ばい傾向にある。 オフィスの賃料水準は、ほぼ底を打った感があり、水準については、前回から横ばい傾向となっている。ただし、需要者(企業)の要望を柔軟に取り入れるテナントビル等も見られるなど、その他サービスによる駆け引きが続いている。 博多駅の建替え工事により、駅内の店舗施設を中心に機能しておらず、それに伴いその周辺においても店舗需要は小さい。ただ、店舗賃料水準はもともと天神に比して高くないため、前回と同程度の水準が続き横ばい傾向にある。 * 博多駅周辺の商業地需要は、未だ厳しい状態である。特に、新築ビルの空室率が高いうちは、様子見から、全般的に需要を手控える傾向が続くものと思料する。そのため地価動向は引き続き下落傾向にある。但し、経済指標の一部にやや明るい兆しが出始めたことや一部大型取引が出始めたこと等を総合的に勘案して、下落率は縮小傾向にある。
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														
<ul style="list-style-type: none"> 博多駅前については、アパレル系店舗の出店の話はない。2011年には、九州新幹線の全面開業に伴って、駅ビルの開業も予定されているが、周辺の複合商業施設や天神地区と競合するため、その集客性は未知数である。(金融機関) 博多駅周辺でホテル用地を探しているという話をよく聞く。2011年の九州新幹線の全面開業を睨んでの話であるが、売物件は少なく、博多駅周辺で200~300坪の土地を取得することは困難である。(銀行) オフィスについては、これまで、新築ビルの大量供給が賃料下落の主な要因となっていたが、新築ビルの稼働率が上昇してきたため、賃料には下げ止まり感がある。今後は、賃料の減額交渉がうまくいかず、テナントがより賃料の安いビルに移転するケースが増えてくるかもしれない。(賃貸仲介業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.7.1～H21.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 中心部の取引事例はほとんどないが、中心部周辺の取引事例は従前の地価水準より低い取引が多く、取引価格は引き続き下落している。 ・ 景気後退等の影響から不動産への投資リスクは依然として高いため、収益物件の粗利回りは相対的に高くなる傾向が持続しており、取引利回りも引き続き上昇傾向にある。 ・ オフィスの需給動向は、引き続き需要は少ない状況に変化はなく、空室率も依然として高い。熊本駅前に国の合同庁舎が建設されつつあるが、現在のところ中心部のオフィスの需給状況には影響はなく、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 店舗としての需要は根強いが、1階店舗の賃料相場に見合う収益を生み出す業種は相対的に少ないため、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。 * 下通の入口に小規模な店舗ビルが建築中である以外は目立った開発はなく、取引事例も少ない状況等から、依然下げ圧力が強く、地価動向は下落傾向が持続すると思われる。	
					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										
					・ 下通商店街については、従来は、1、2階セットでの賃貸が通常であったが、最近では、テナントは1階のみの賃借を要求するようになっており、結果、2階店舗の空室が増加している。(金融機関) ・ 最近取引が行われている土地は、早期処分を目的としたものが中心であり、取引価格には割安感がある。(不動産開発業者) ・ オフィスについては、テナントの問い合わせが減少しており、7月以降も低迷した状態である。10坪程度の小さな面積のニーズや郊外への移転ニーズがみられる程度となっている。(その他不動産業者)										
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	・ 対象地区の隣接地域で最近取引があり、取引価格はやや割高。鹿児島中央駅付近の宅地需要は比較的堅調で、取引価格は前期比で概ね横ばい傾向で推移している。 ・ 鹿児島中央駅付近の商業地に対する需要は比較的堅調で、取引価格は概ね横ばい傾向にあり、オフィス賃料、店舗賃料も概ね横ばいで推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。 ・ 最近竣工したオフィスビルはほぼ満室となっている。利便性に優れること等から需要は比較的堅調で、鹿児島中央駅付近のオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ・ 鹿児島中央駅付近の店舗需要は、飲食店関係を中心に、衣料品関連、美容院等需要は比較的堅調で、店舗賃料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、地価動向も前期比、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										
					・ オフィスについては、依然として、テナント動向の中心は減床等のコスト削減の動きだが、賃料水準が下落したのを契機に、郊外から鹿児島中央駅周辺の中心部へ移転しようという動きやグレードの高いビルへ移転しようという動きも出てきている。(賃貸仲介業者) ・ 今春駅前に竣工した大型新築オフィスビル周辺で土地を購入しようという動きはあるが、土地の売物件が存在しない。他の不動産業者からは、購入ニーズが少しずつ増加してきたという話も聞く。(売買仲介業者) ・ 駅前の再開発ビルについては、竣工がまだ先ということもあり商業テナントは決定していない。ただし、鹿児島中央駅周辺は、個人の新規出店希望が多く、10坪～20坪程度の飲食系店舗を中心に引き合いは多くなっている。(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(H21.7.1～H21.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 下落	▽	△	▽	△	▽	□	—	—	・取引価格は、当該地区周辺部においては下落傾向が強いものの、県庁前の交差点及び御成橋通り沿いの下落は緩やかである。 ・取引利回りは、店舗・事務所ビル等の取引価格の緩やかな下落と連動し、若干の上昇傾向にある。 ・県庁前及び国際通りの1階店舗の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。1階に限れば空き店舗もなく供給量が少ない。 ・昨年秋から今年の夏にかけて本土企業の支店の統廃合が進みオフィス需要が減少したもののこの3ヶ月においては落ち着きが見られ空室率は横ばいである。しかし、フリーレントを活用した実質的な値下げに踏み切るオーナーも多いためオフィス賃料は若干下落傾向がみられる。 * オフィス需要が低迷しているため事務所ビルへの投資は見られないことや、景気悪化以前に計画されたホテルの竣工が来年までは多いものの、今後のホテル投資は急激な減少が見込まれることなどから商業地の地価動向は下落傾向が続いている。
					 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								
					・駅の隣接地に大型ビル、ホテルが完成したが竣工後もテナントが決まらず、ホテルの運営先も決まっていない。地元資本だけで消化するのは困難である。(その他不動産業者) ・倒産や市場価格の下落で不良債権化して、担保割れとなっていたため売却できなかった物件の抵当権を金融機関がバルクで売ろうようになった。(売買仲介業者) ・ビジネスホテルは稼働率6割を割り込み、宿泊費の値下げ競争も始まっている。今後も再開発地区等によるホテル計画が進んでいることから大量供給がはじまり稼働率が上昇することは考えにくい。(建設会社) ・県庁前は金融・生損保等の自社ビルが多く、Aクラスビルからの供給は少ないが、供給の多い既存の古いビルは家賃値下げの広告が目立つようになった。(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(H21.7.1～H21.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該地区において目立った取引はなく、売手、買手の取引希望価格の目線が合わず成約に至らない状況であるほか、手頃な物件の確保が難しいこともあって需要は減少しており、取引価格は下落傾向で推移している。 収益物件の取引は殆どない状態で、取引利回りの相場を把握することは難しいが、賃料が下落する一方で取引価格も引続き下落しており、取引利回りはやや上昇傾向である。 オフィスのグレードや利便性によって賃料のバラツキがみられるようになった。立地条件によって市場滞留期間は長期化しており、募集賃料の値下げも顕在化している。オフィス賃料は下落傾向で推移している。 オフィス賃料とほぼ牽連しているが、店舗用については値下げにより入居希望者が増えつつある。立地、階層に劣るビルについては空室期間の長期化がみられ、総じて店舗賃料は下落傾向にある。 * 供給物件の不足及び売買当事者間における希望価格のギャップにより成約には至らず、土地取引は停滞している。オフィス賃料、店舗賃料ともに下落しており、地価動向は前期とほぼ同様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								
					<ul style="list-style-type: none"> 過剰なまでに旺盛であったホテル開発意欲は急速に縮小したが、県内の一部金融機関もこれに融資し、不良債権化している。(地方金融機関) 昨年の後半から今年の前半に空いた店舗や人材派遣関連の事務所に4～6月期は需要は少なかったが、7～9月期で空室が埋まりはじめ、景況感は前期と比較して持ち直してきている。(その他不動産業者) 高額な収益不動産の表面利回りは、以前に比べ上昇している。駅の近くにはネット利回りで5.5%の物件が半年前から売り出されているが動かない。(その他不動産業者) 買い手の予算に合った物件に対しては引き合いが集中し、新築時よりわずかな値下げで成約した築2年の物件の取引事例もあり、3LDKで3千万円前後の物件であれば動きが早い。(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

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	東京メトロ各線の大手町駅周辺。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。駅前通りを中心として中高層の店舗、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	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	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、西梅田駅界限。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。	

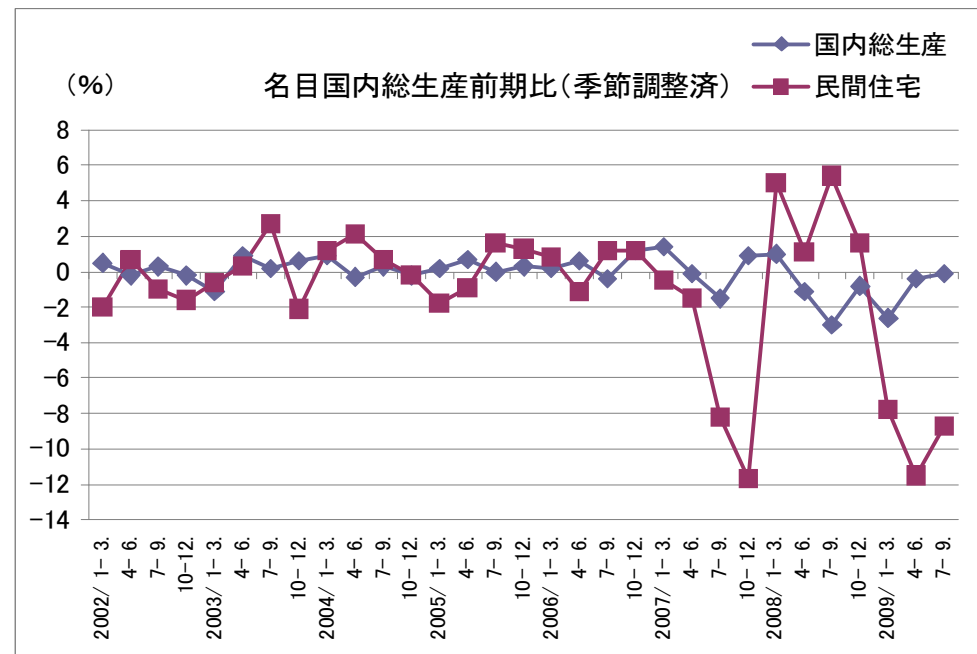
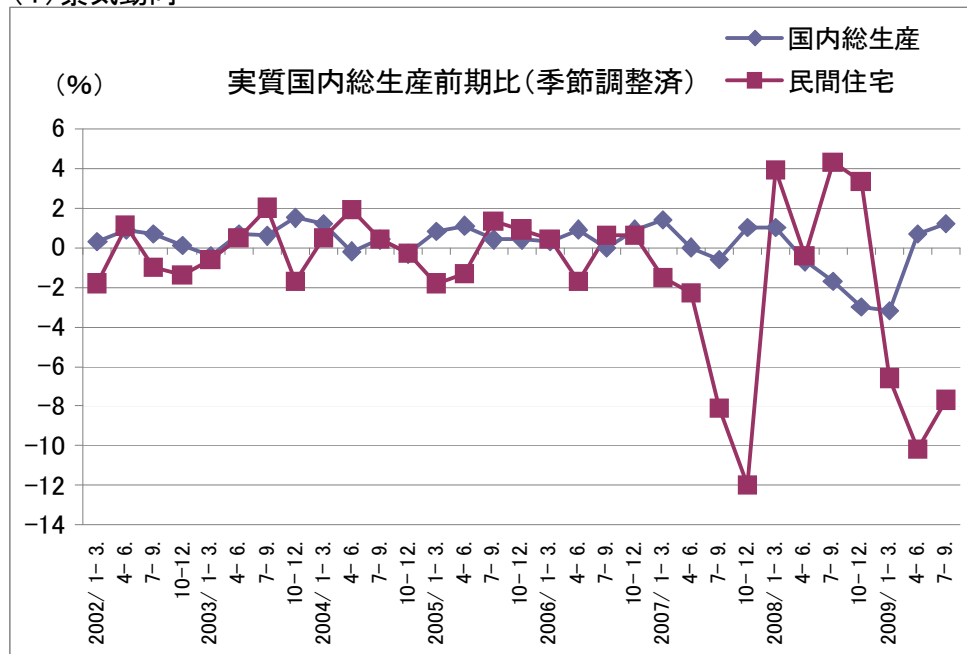
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御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	・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	・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23,024地点(H21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8回】平成21年第3四半期(平成21年7月1日～21年10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10月～09年11月)

2008年

- 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、世界経済が一段と原則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。」

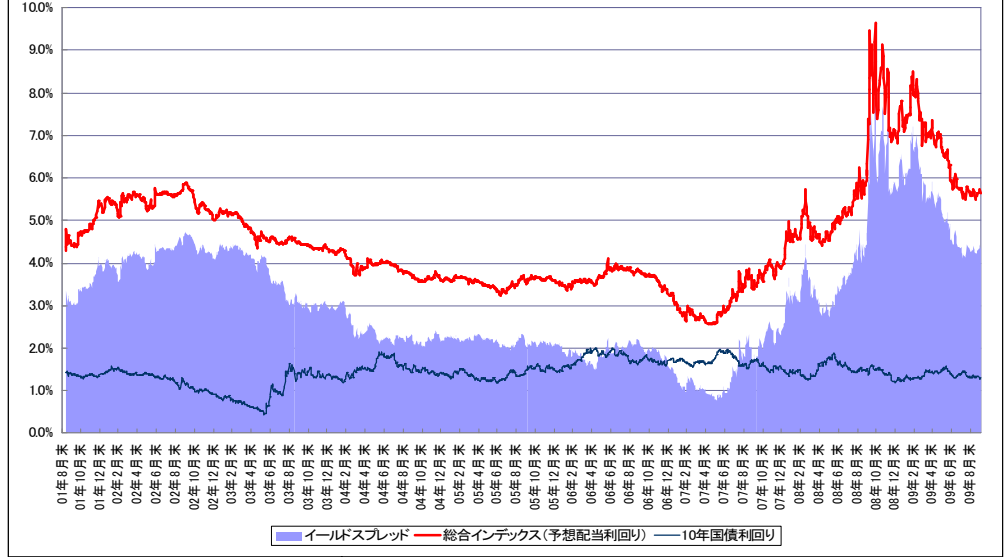
- 5月「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ悪化のテンポが緩やかになっている。」
- 6月「景気は、厳しい状況にあるものの、一部に持ち直しの動きが見られる。」
- 7月「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 8月「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 9月「景気は、失業率が過去最高水準となるなど厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きが見られる。」
- 10月「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にある。」
- 11月「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にある。」

(2) 投資環境

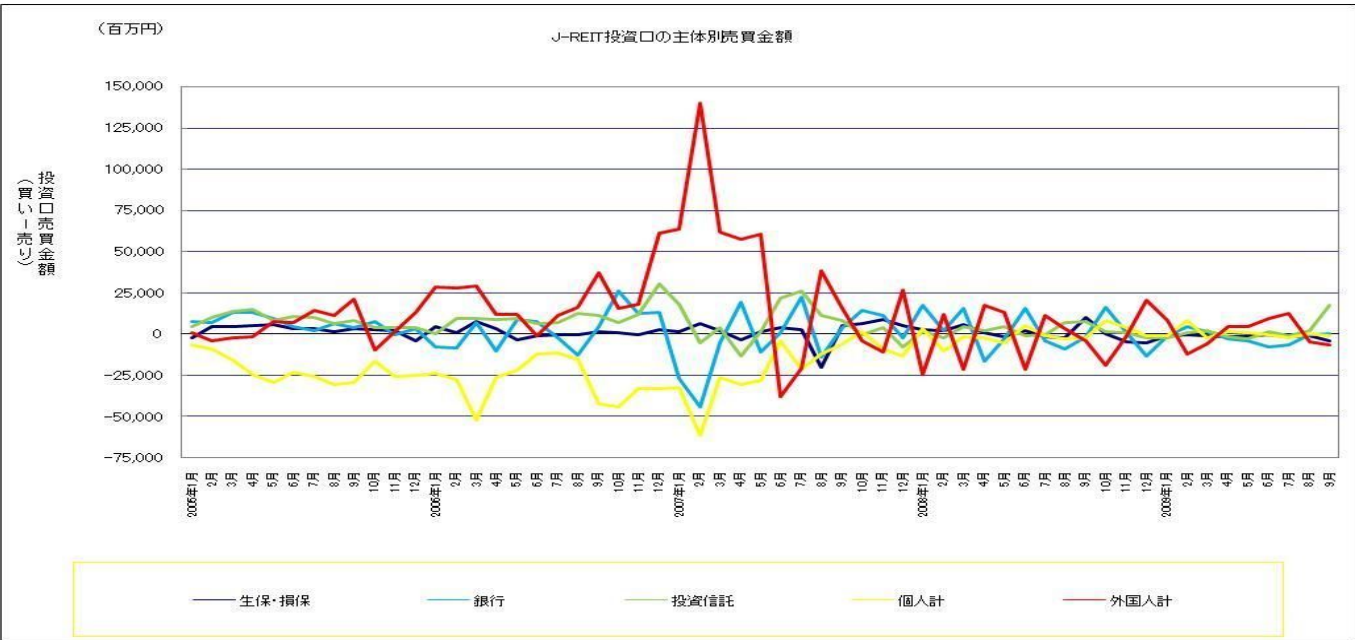
東証REIT指数と日経平均株価の推移



J-REIT配当利回りと10年国債利回りの比較 (2001.9.11-2009.9.30)

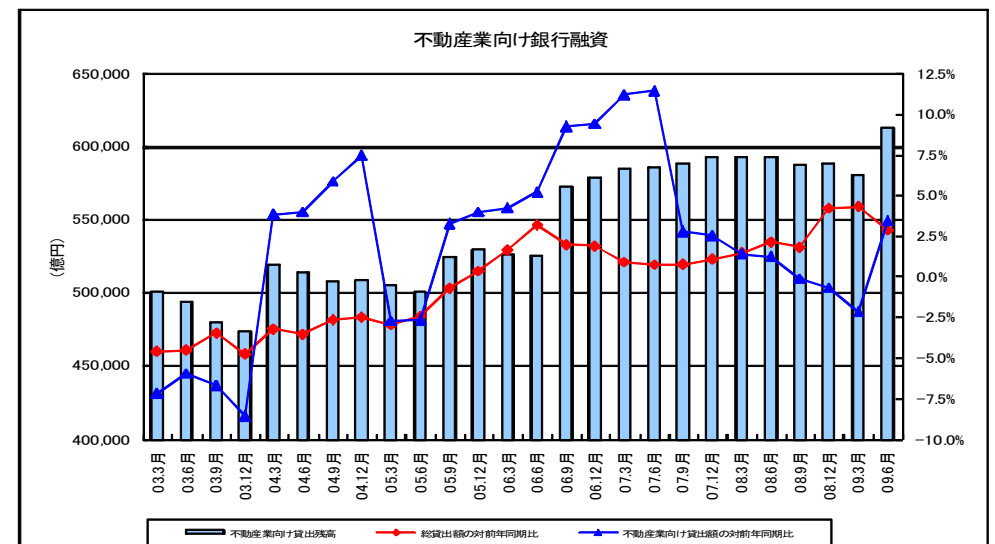
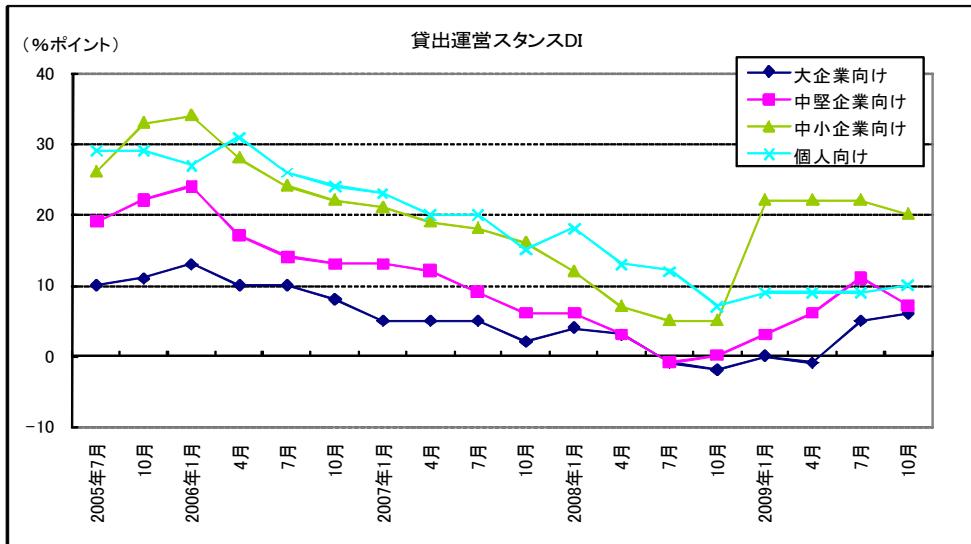
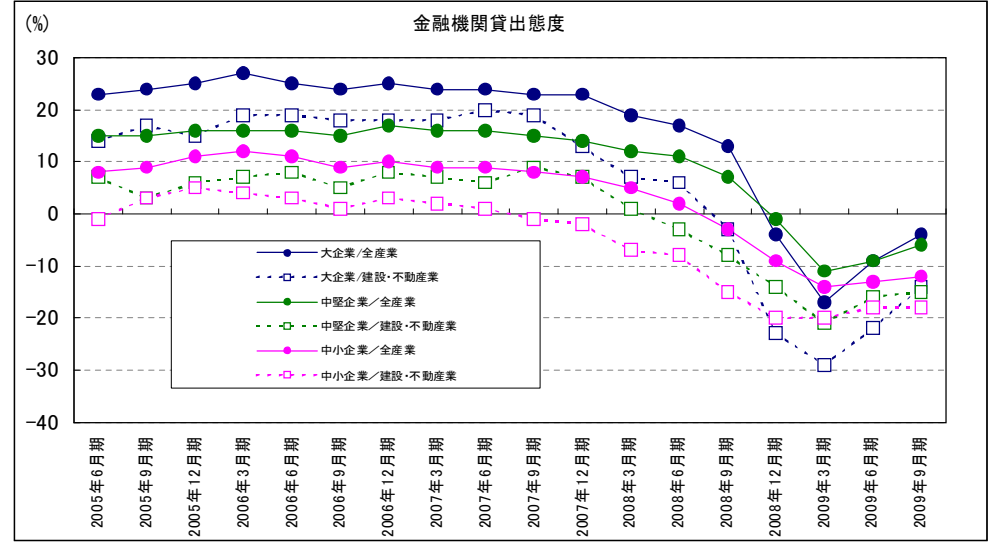
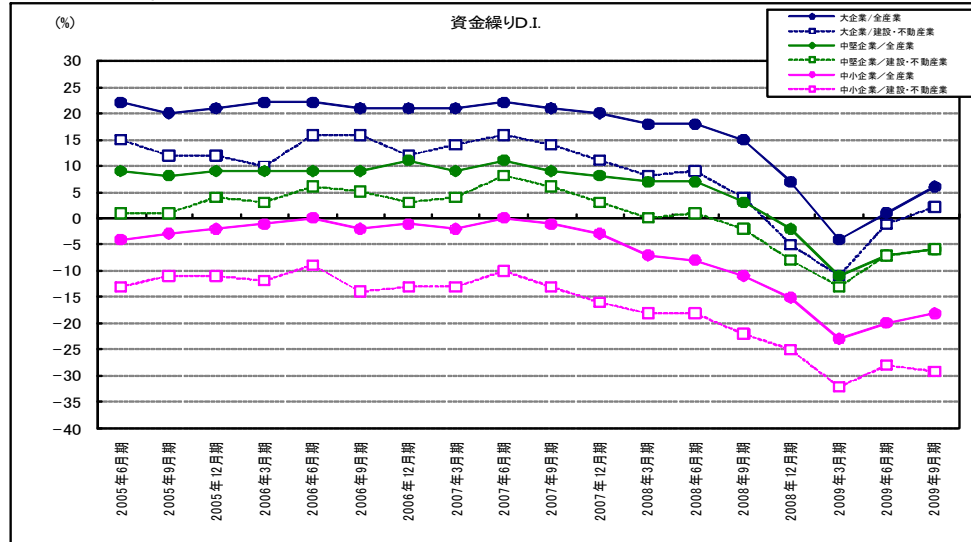


出典：(株)住信基礎研究所「STBRII J-REIT Index」、Bloomberg L.P

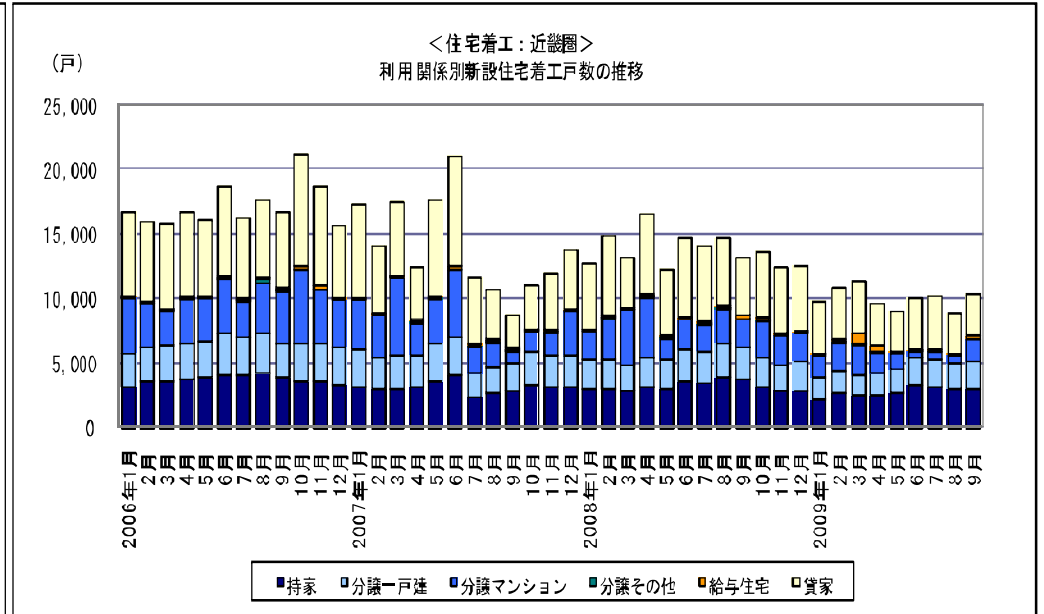
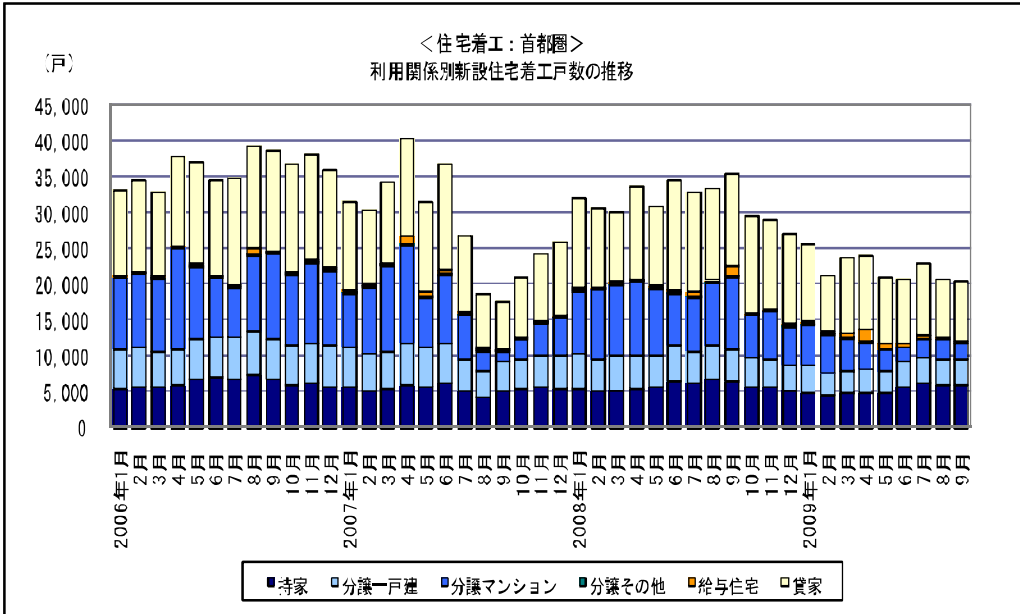
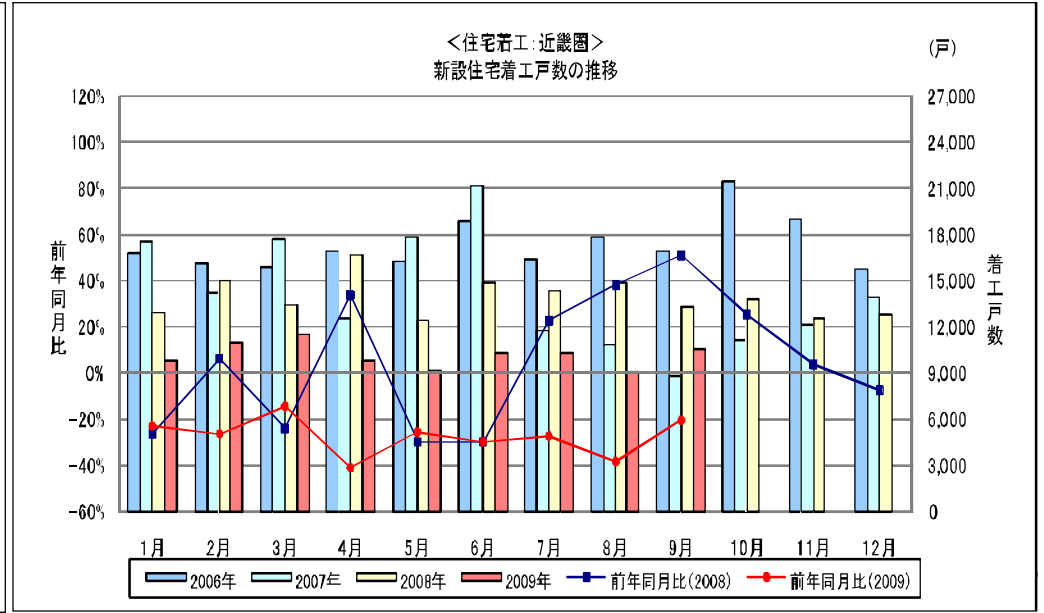
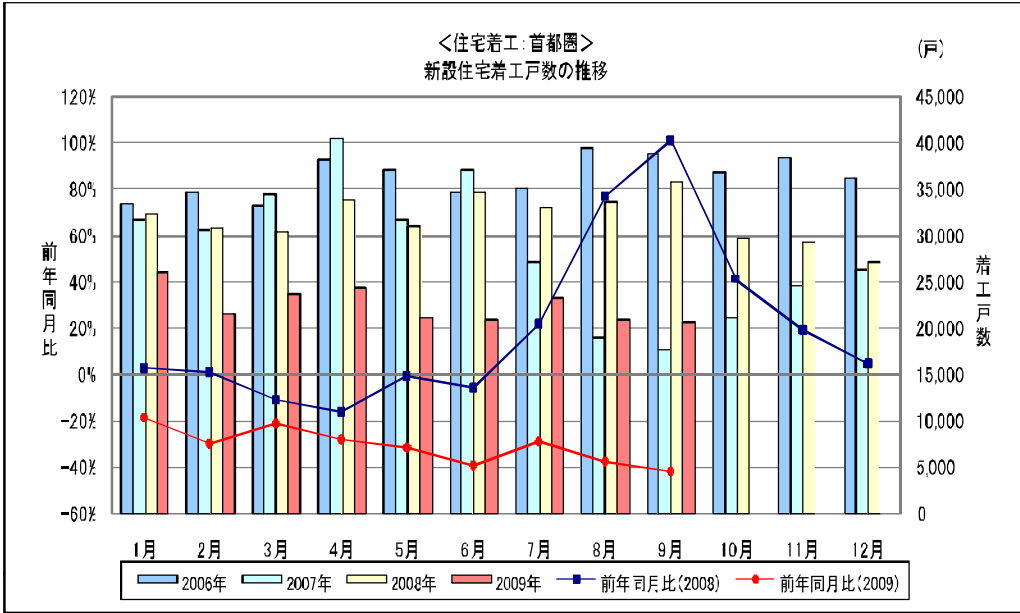


出典：(株)東京証券取引所

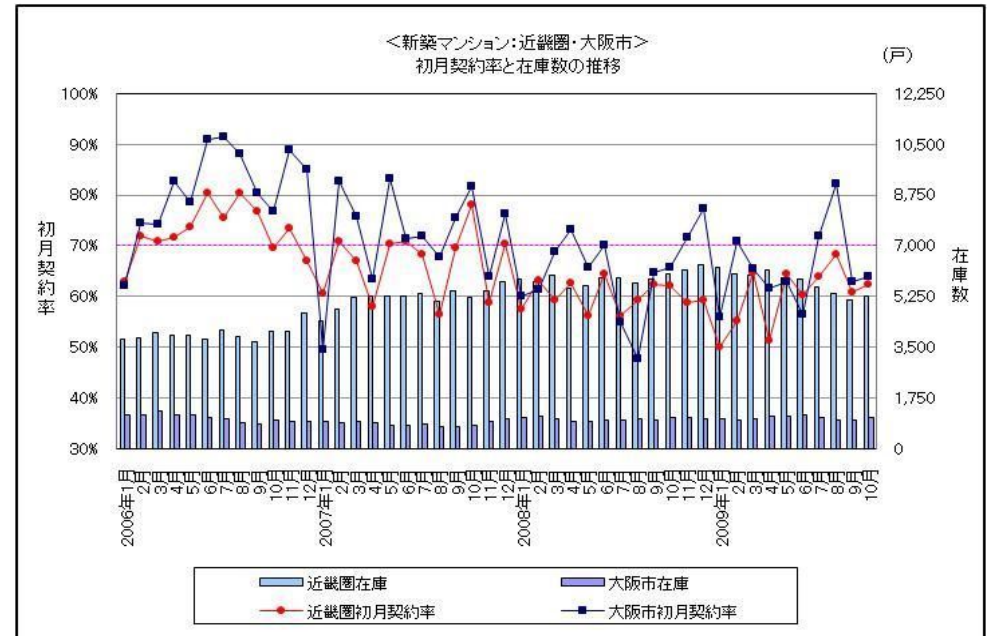
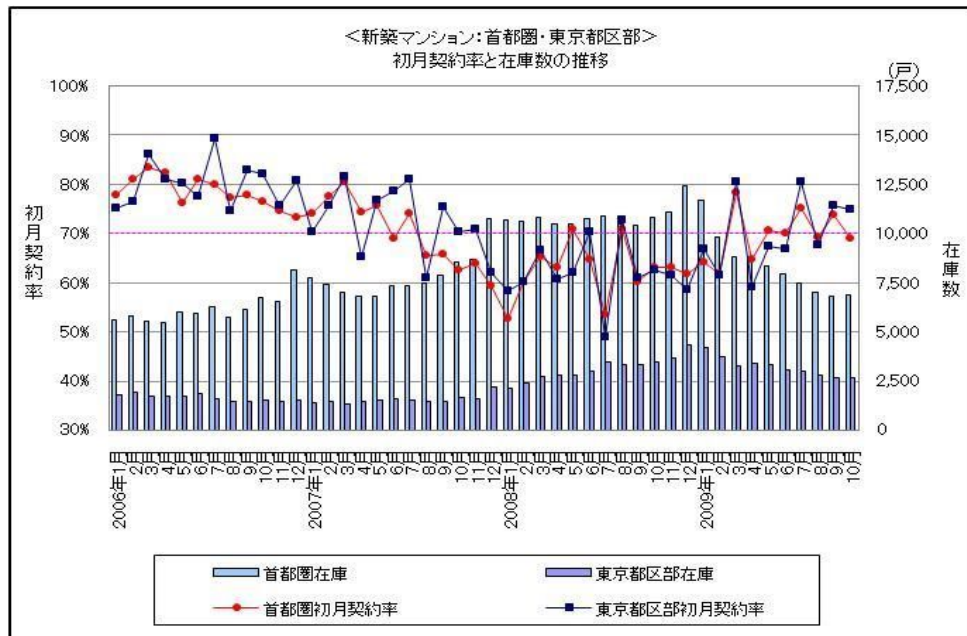
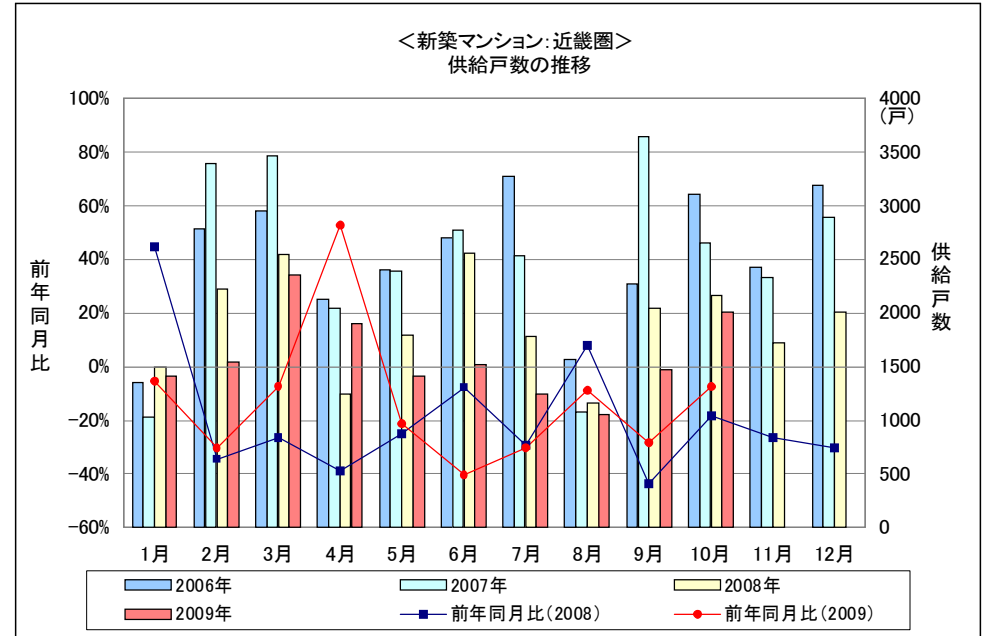
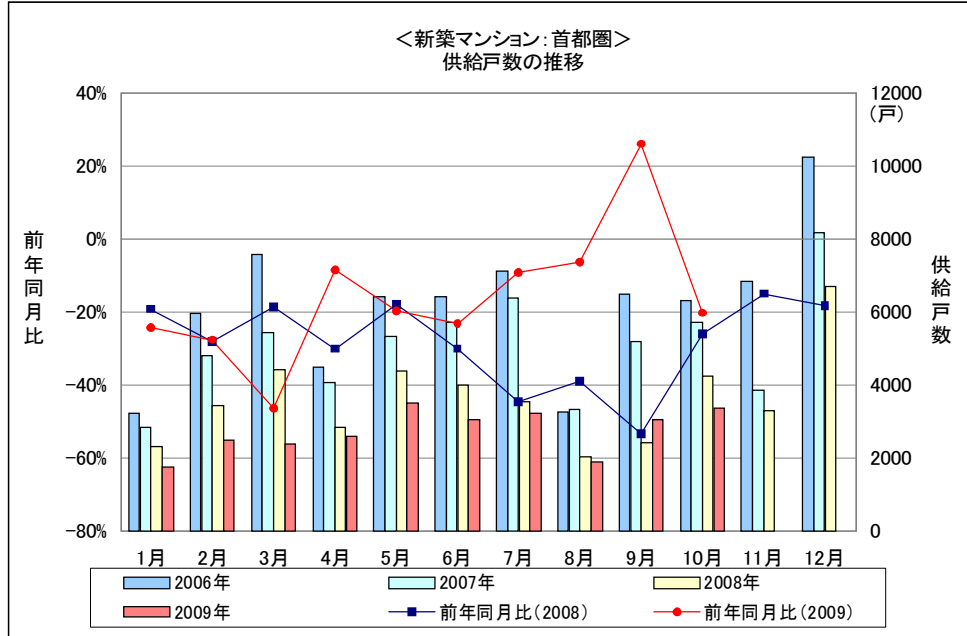
(3) 資金調達環境



(4) 住宅着工の動向

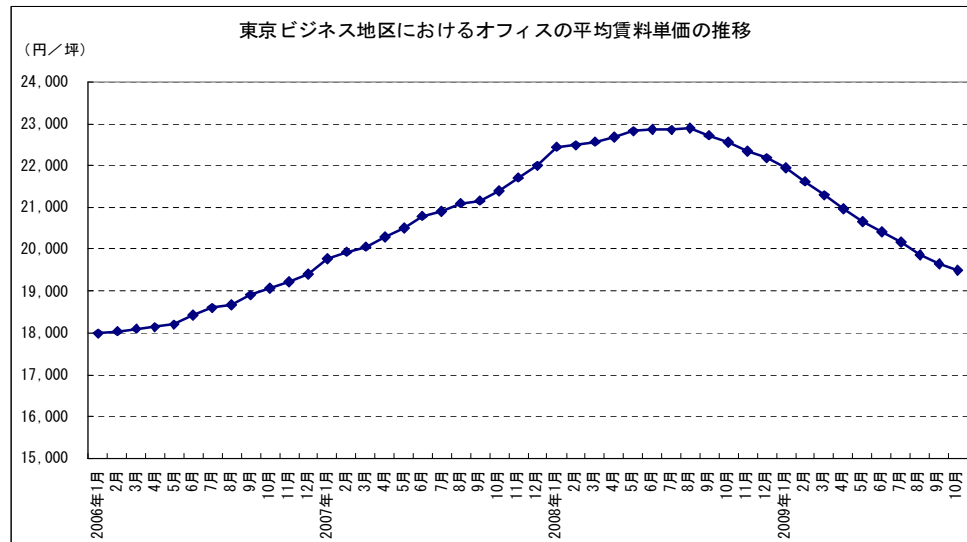


(5) マンション市場



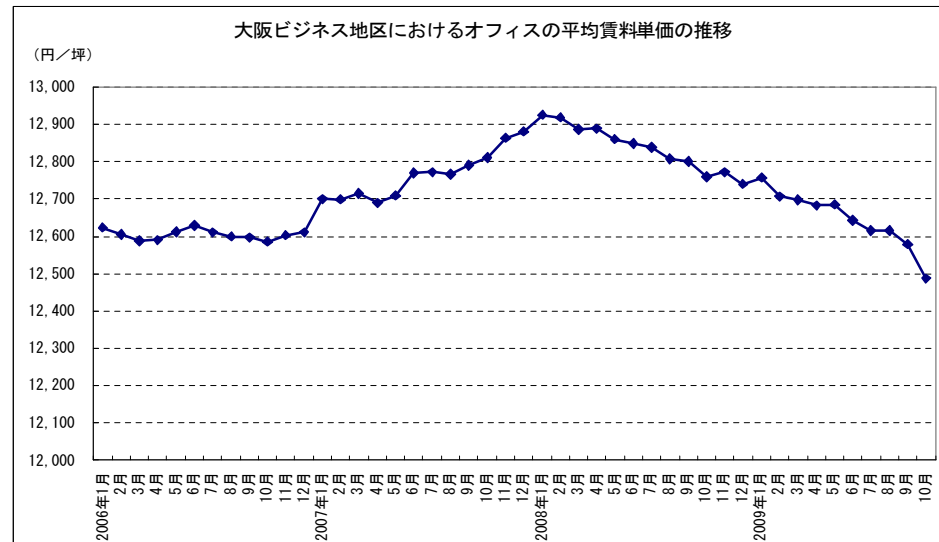
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(6) オフィス市場



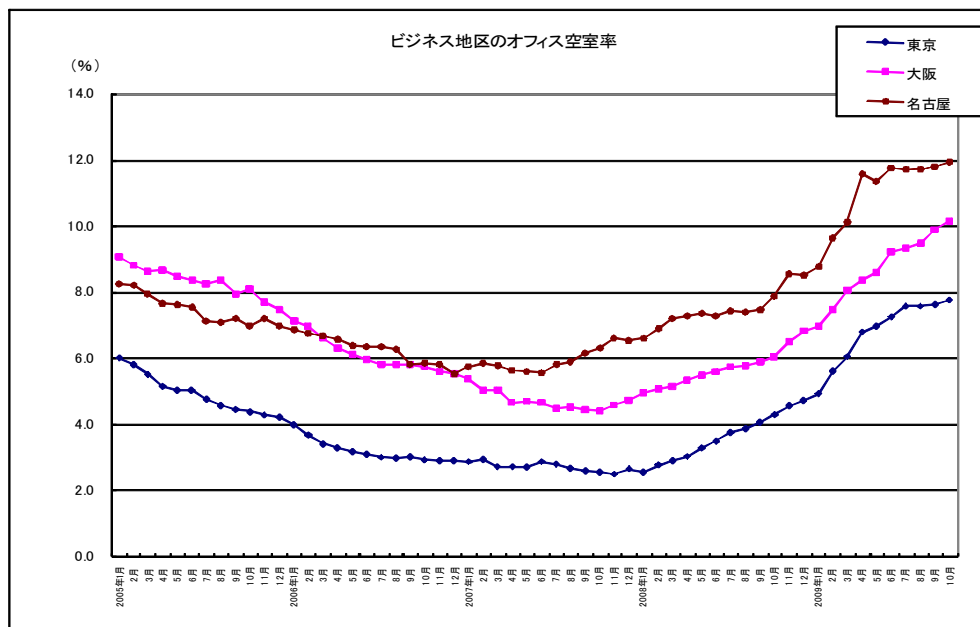
資料:三鬼商事

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、心齋橋・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、心齋橋・難波地区、新大阪地区)、

名古屋ビジネス地区…主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

〈新規オフィス供給面積〉

【定義等】

○東京23区・・・東京23区内の54ゾーン
 ○大阪・・・大阪市内および吹田市の一部を含む22ゾーン
 ○名古屋・・・名古屋市内の9ゾーン
 ○新規供給面積・・・各年1月～12月に新たに賃貸用に供給されたビル、または予定されているビルの貸室面積の総合計(坪)。ただし竣工予定のビルについては2009年9月時点において把握している計画値(推計値含む)
 ○出典:シービー・リチャードエリス株式会社「OFFICE MARKET REPORT 2009 Autumn Vol.51 Japan」

【東京23区】



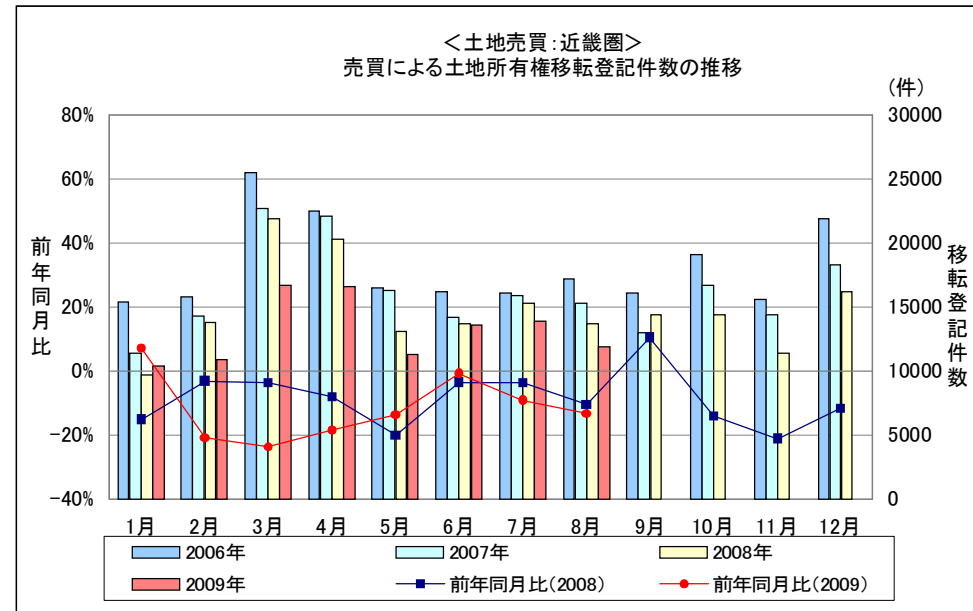
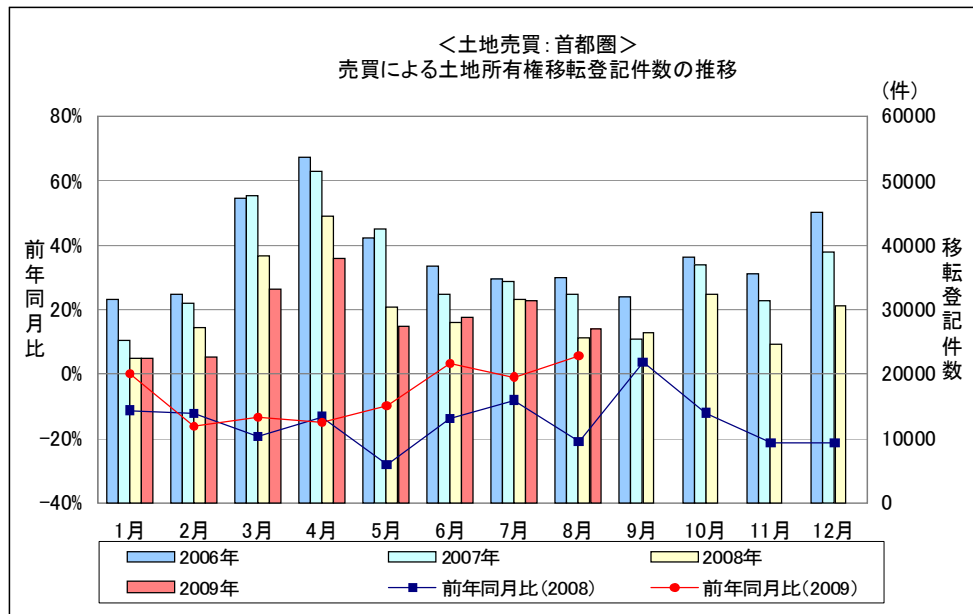
【名古屋】



【大阪】



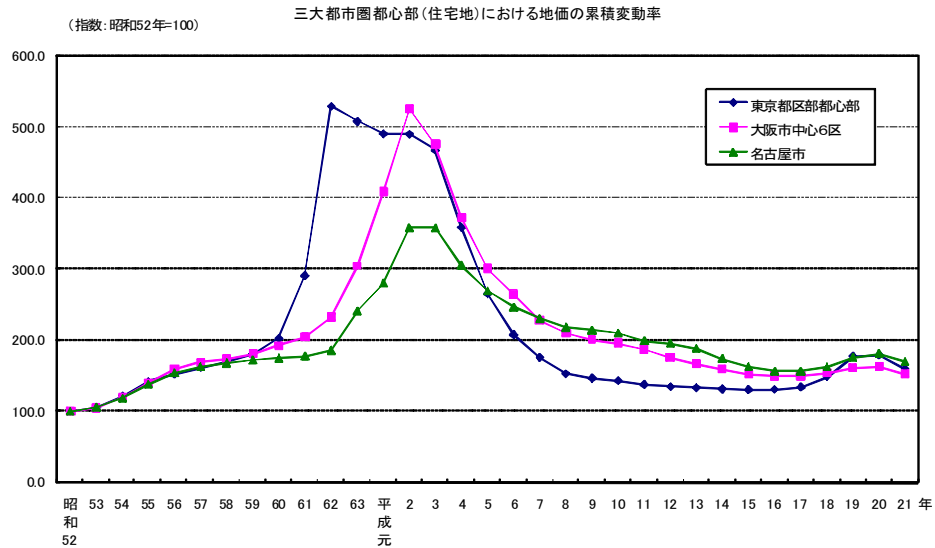
(7) 土地所有権移転の動向



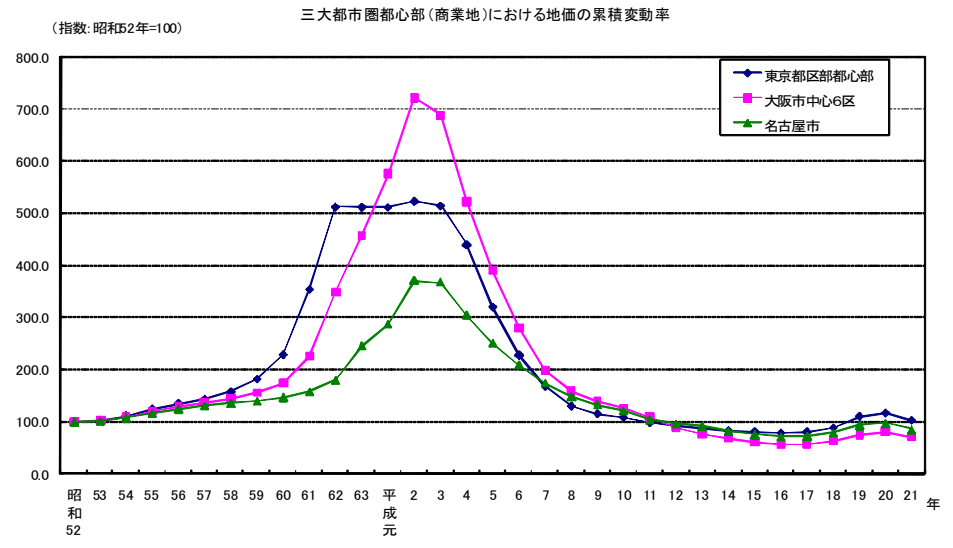
出典：法務省「法務統計月報」

(8) 地価動向

平成21年都道府県地価調査にみる三大都市圏都心部における地価の累積変動率の推移



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



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