

# 主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第11回】平成22年第2四半期（平成22年4月1日～平成22年7月1日）の動向

## 1. 概況

平成22年第2四半期(4/1～7/1)の主要都市の高度利用地(住宅系地区及び商業系地区)の地価動向は、引き続き大半の地区(全150地区のうち105地区(70%))で下落となったが、前回調査で見られた6%以上の下落地区が姿を消し、横ばいが2番目に多い変動率区分になるなど(1番目は0%超3%未満の下落)、総じて下落の鈍化傾向が見られた。特に住宅系地区では、過半の地区(全42地区のうち24地区(57%))で上昇又は横ばいとなり、下落基調からの転換傾向が顕著となった。

今回のこのような動向の背景には、持ち直してきているものの依然として厳しい状況にある景気の下で、全体としては不動産市況の停滞が続いている一方、住宅系地区において、マンションの在庫調整の進展、マンション価格の調整による値頃感の高まり、税制等の住宅関連施策の効果が見られることがあると考えられる。

## 2. 圏域別等

三大都市圏(118地区)では、前回に比べ、上昇地区が2地区から3地区に増え、横ばい地区が21地区から35地区に増えた。東京圏(65地区)では、住宅系14地区と商業系9地区で上昇又は横ばいとなった。大阪圏(39地区)では、京都府及び兵庫県の過半の地区で横ばいとなったものの、大阪府ではほぼ全ての地区で下落が続いている。名古屋圏(14地区)では、全ての住宅系3地区を含む4地区で下落から横ばいに転じた。

地方圏(32地区)では、平成20年4月～7月期以来の8期ぶりに上昇地区が1地区現れるとともに、横ばい地区が4地区から6地区に増えた。

なお、上昇地区は全国で4地区あるが、その背景には、マンションの在庫調整の進展・値頃感や税制等の住宅関連施策の効果(東京都の佃・月島地区、川崎市の新百合ヶ丘地区)と新たな鉄道路線開通による利便性の向上又はその期待(川崎市の武蔵小杉地区、福岡市の博多駅周辺地区)があると考えられる。

## 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 △: 上昇、増加、 □: 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%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	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%)	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%)	65 (100.0%)
	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%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
20年第1		0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第2		0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第3		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
20年第4		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第1		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第2		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	39 (100.0%)
21年第4		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第1		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第2		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏		19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
20年第1		0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第2		0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第3		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第4		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
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%)	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%)	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%)	32 (100.0%)
21年第4		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
全地区		19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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

※数字は地区数、( )はその割合

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

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

		今回			上昇			横ばい	下落			横計
		前回	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	
上昇	6%以上		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満		0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
横ばい	0%		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	22 (14.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (16.7%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	17 (11.3%)	68 (45.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	86 (57.3%)
下落	3%以上6%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	21 (14.0%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	36 (24.0%)
	6%以上9%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	9%以上12%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計			0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	43 (28.7%)	46 (30.7%)
同じ(太枠部分)	105 (70.0%)	102 (68.0%)
マイナス方向	2 (1.3%)	2 (1.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

		今回			横ばい	下落			横計			
		前回	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
上昇	6%以上		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
	3%以上6%未満		0 (0.0%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
横ばい	0%		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	18 (15.3%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (17.8%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (12.7%)	47 (39.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	62 (52.5%)
下落	3%以上6%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	20 (16.9%)	10 (8.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (27.1%)
	6%以上9%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	9%以上12%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計			0 (0.0%)	1 (0.8%)	2 (1.7%)	35 (29.7%)	70 (59.3%)	10 (8.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	39 (33.1%)	39 (33.1%)
同じ(太枠部分)	77 (65.3%)	77 (65.3%)
マイナス方向	2 (1.7%)	2 (1.7%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

		今回			横ばい	下落			横計			
		前回	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
上昇	6%以上		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
	3%以上6%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
横ばい	0%		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	2 (6.3%)	21 (65.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (75.0%)
下落	3%以上6%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)
	6%以上9%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
	9%以上12%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
	12%以上		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計			0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	4 (12.5%)	7 (21.9%)
同じ(太枠部分)	28 (87.5%)	25 (78.1%)
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、( )内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

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

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	22 (14.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (16.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	17 (11.3%)	68 (45.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	86 (57.3%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	21 (14.0%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	36 (24.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	43 (28.7%)	46 (30.7%)
同じ(太枠部分)	105 (70.0%)	102 (68.0%)
マイナス方向	2 (1.3%)	2 (1.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)	9 (21.4%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (31.0%)	15 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (66.7%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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	16 (38.1%)	13 (31.0%)
同じ(太枠部分)	25 (59.5%)	29 (69.0%)
マイナス方向	1 (2.4%)	0 (0.0%)
計	42 (100.0%)	42 (100.0%)

商業系地区

前回 \ 今回		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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (12.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (13.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	4 (3.7%)	53 (49.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (53.7%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (31.5%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	27 (25.0%)	33 (30.6%)
同じ(太枠部分)	80 (74.1%)	73 (67.6%)
マイナス方向	1 (0.9%)	2 (1.9%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

数字は地区数、( )内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

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	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	↗	↗	↘	↘	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	↗	↗	↗	↗	

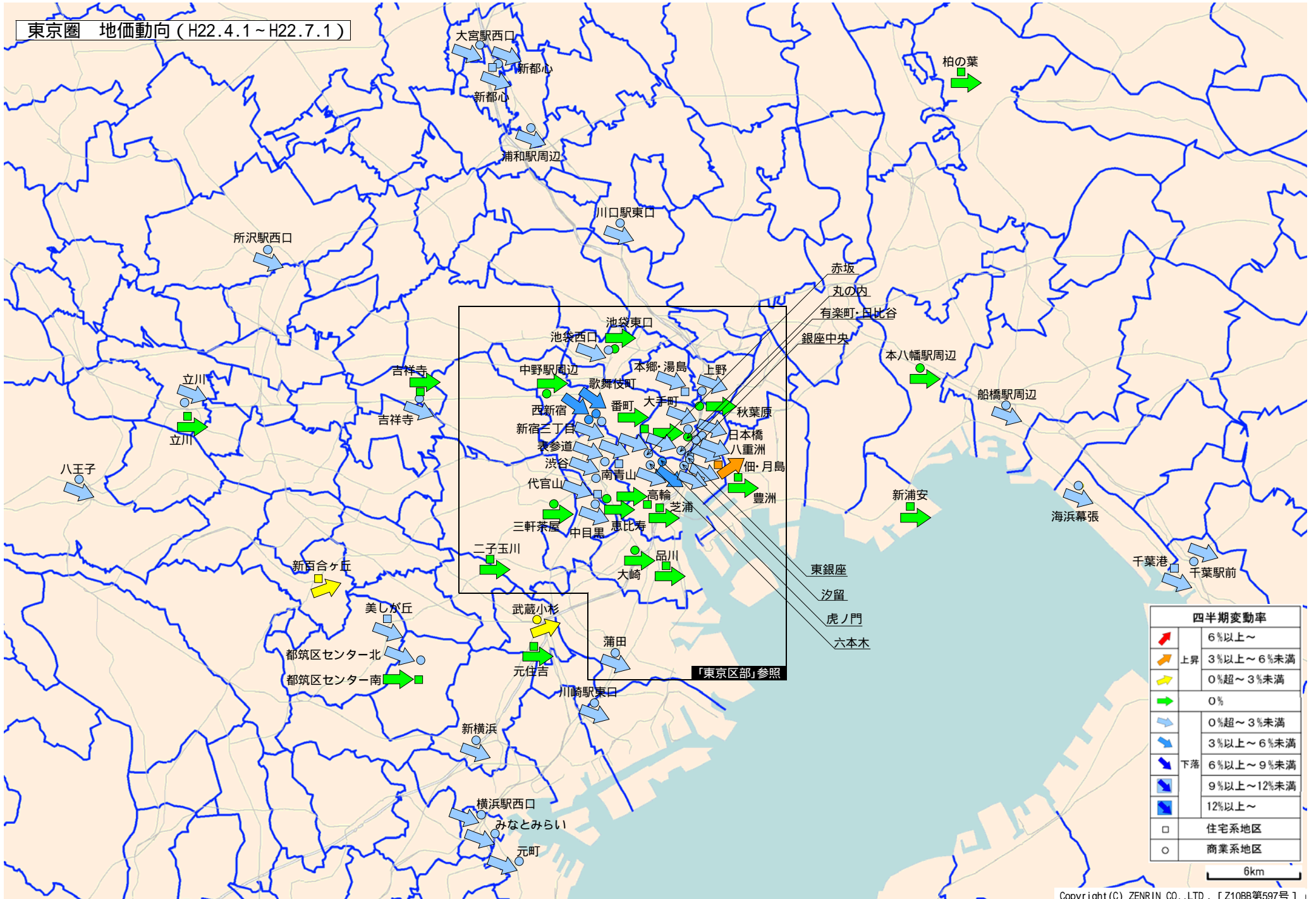


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川					新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南				
	区部	品川区	商業	大崎					富山県	富山市		商業	西町・総曲輪				
	区部	目黒区	商業	中目黒					石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺				
	区部	江東区	住宅	豊洲					静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺				
	区部	大田区	商業	蒲田						浜松市	中区	商業	浜松駅北				
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋					愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前				
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川						名古屋市	中村区	商業	太閤口				
	区部	中野区	商業	中野駅周辺						名古屋市	西区	商業	名駅北				
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺						名古屋市	中区	商業	栄北				
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺						名古屋市	中区	商業	栄南				
	多摩	立川市	住宅	立川						名古屋市	中区	商業	丸の内				
	多摩	立川市	商業	立川						名古屋市	中区	商業	伏見				
	多摩	八王子市	商業	八王子						名古屋市	東区	住宅	大曾根				
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口						名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺				
	横浜市	西区	商業	みなとみらい						名古屋市	千種区	住宅	覚王山				
	横浜市	中区	商業	元町					名古屋市	千種区	商業	池下					
	横浜市	港北区	商業	新横浜					名古屋市	千種区	商業	今池					
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南					名古屋市	昭和区	住宅	御器所					
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北					名古屋市	熱田区	商業	金山					
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘					岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口				
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口					滋賀県	大津市		商業	大津におの浜				
	川崎市	中原区	住宅	元住吉						草津市		住宅	南草津駅周辺				
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢					京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺				
										京都市	中京区	住宅	二条				
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	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	→	→	→	→	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	→	→	→	→		
	京都市	中京区	商業	御池	↓	↓	↓	→		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	→	→	→	→		
	京都市	中京区	商業	丸太町	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	元町	→	→	→	→		
	京都市	左京区	住宅	下鴨	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	→	→	→	→		
	京都市	西京区	住宅	桂	→	→	→	→		神戸市	灘区	住宅	六甲	→	→	→	→		
	京都市	伏見区	住宅	桃山	→	→	→	→		神戸市	東灘区	住宅	岡本	→	→	→	→		
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	→	→	→	→		奈良県	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	→	→	→	→			岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	→	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	船場	→	↓	→	→				広島県	広島市	中区	住宅	白島	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	長堀	→	→	→	→			広島市		中区	商業	紙屋町	→	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	→	→	→	→			広島市		南区	商業	広島駅南	→	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	なんば	→	→	→	→	香川県		高松市		商業	丸亀町周辺	→	→	→	→	
	大阪市	中央区	商業	O B P	→	→	→	→			愛媛県	松山市		商業	一番町	→	→	→	→
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	↓	→	→	→	福岡県	福岡市		中央区	住宅	大濠	→	→	→	→	
	大阪市	福島区	住宅	福島	→	→	→	→		福岡市	中央区	商業	天神	→	→	→	→		
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	→	→	→	→		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	↓	↓	→	→		
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	→	→	→	→		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	→	→	→	→		
	堺市	堺区	商業	堺東	→	→	→	→	熊本県	熊本市		商業	下通周辺	→	→	→	→		
	豊中市		住宅	豊中	→	→	→	→		鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	→	→	→	→	
	吹田市		住宅	江坂周辺	→	→	→	→	沖縄県		那覇市		商業	県庁前	→	→	→	→	
	吹田市		商業	江坂	→	→	→	→		那覇市		商業	那覇新都心	→	→	→	→		
	高槻市		商業	高槻駅周辺	→	→	→	→											



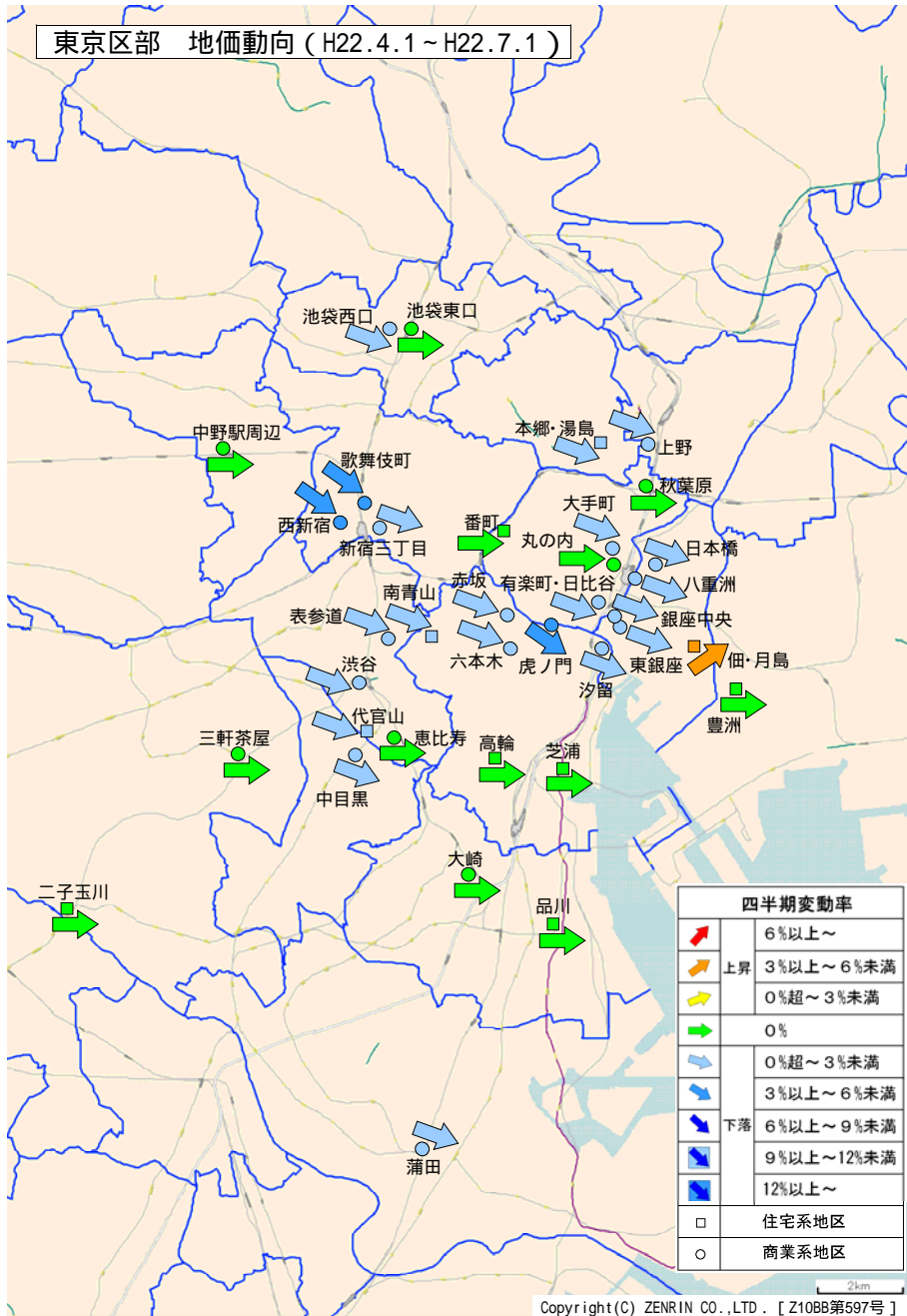
東京圏 地価動向 (H22.4.1 ~ H22.7.1)



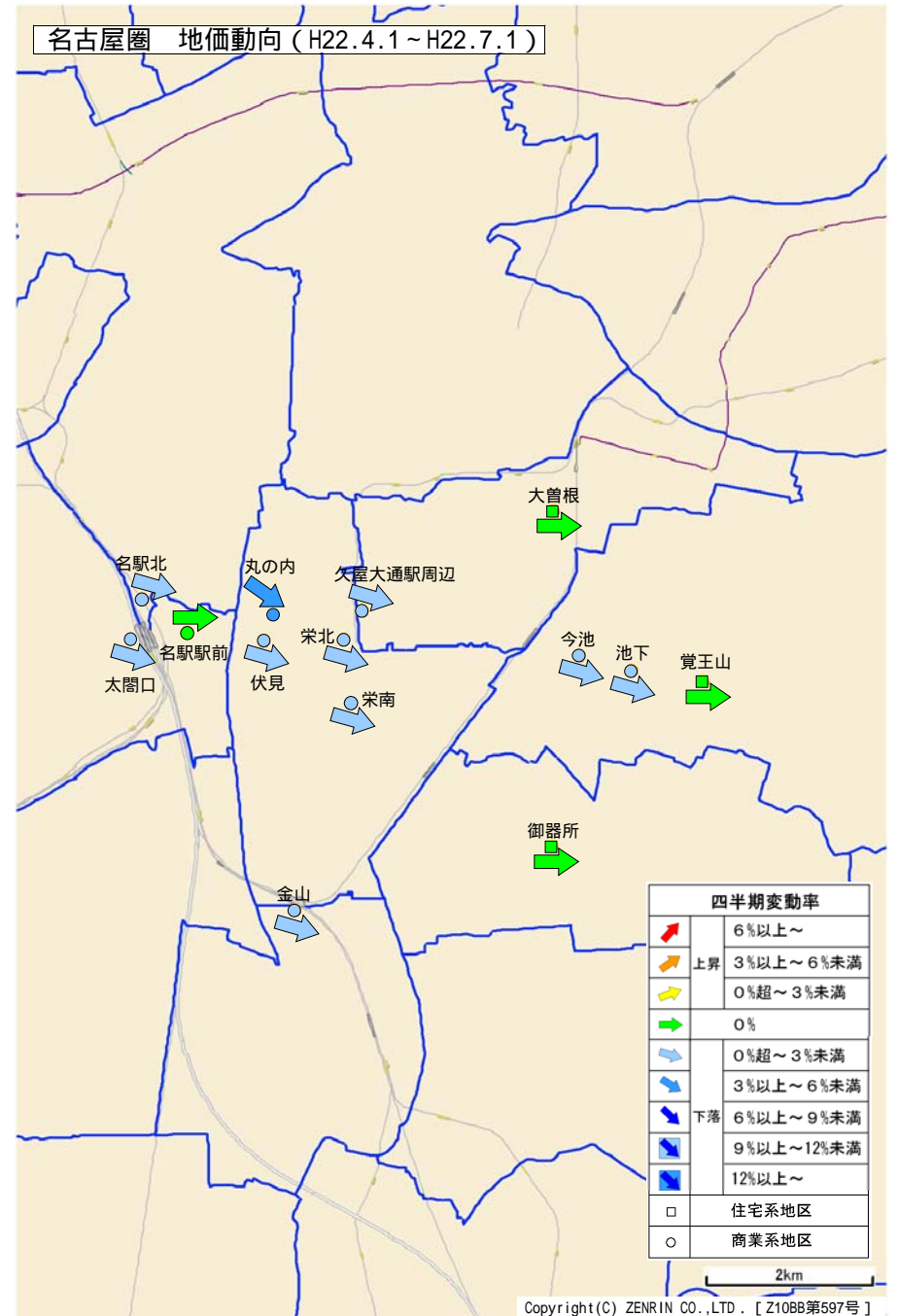
四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km

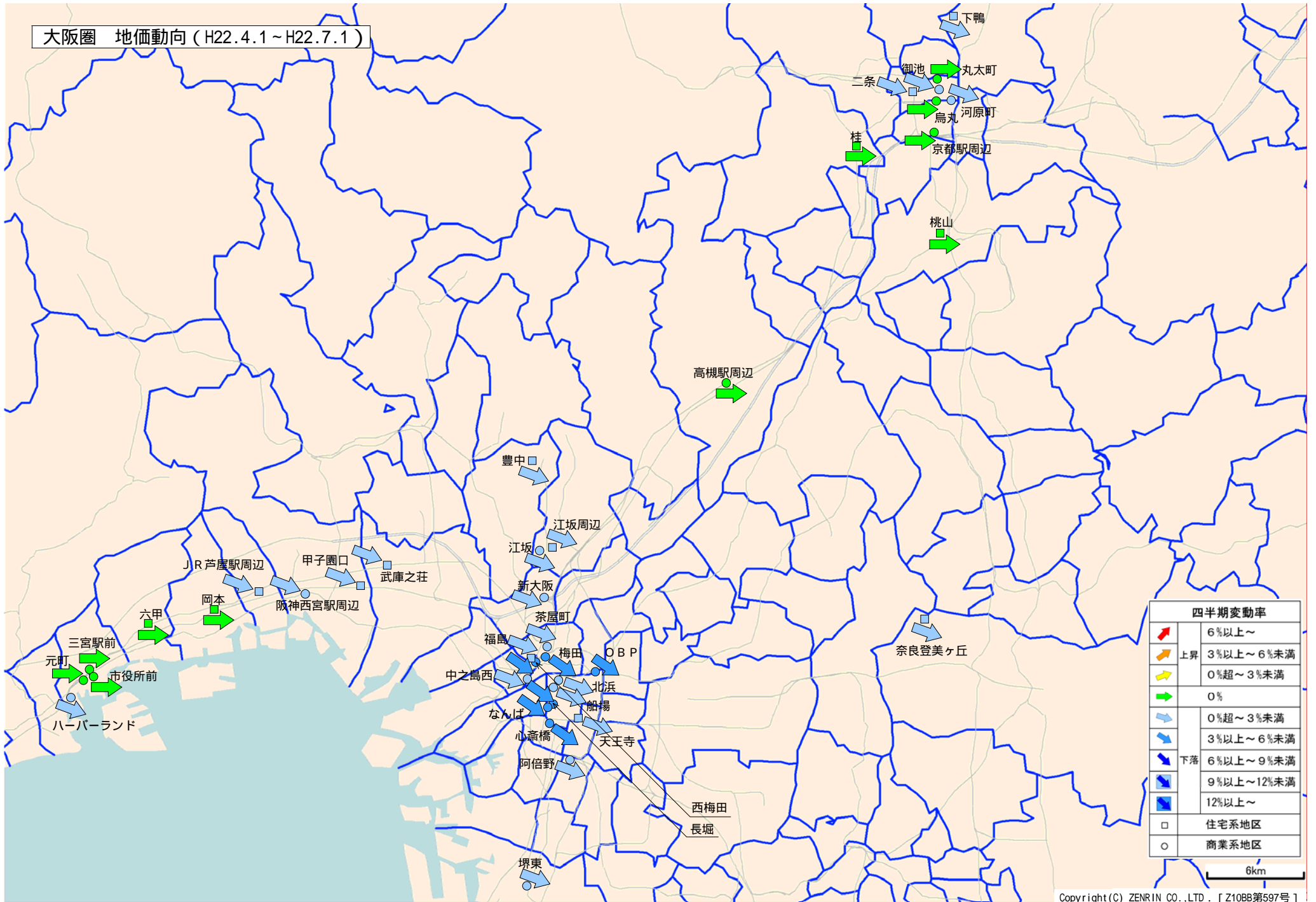
東京区部 地価動向 (H22.4.1~H22.7.1)



名古屋圏 地価動向 (H22.4.1~H22.7.1)



大阪圏 地価動向 (H22.4.1~H22.7.1)



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

6km



地方圏 地価動向 (H22.4.1~H22.7.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	→ 0% 横ばい						-	-		<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌市における雇用、所得環境の悪化が継続していることによる全市的な需要減少の影響を受けているが、住宅地として人気がある好便な地区で、一定の需要が見られるため、取引価格は前期に引き続き横ばいで推移している。</li> <li>札幌市内の賃貸住宅に対する投資家の期待利回りは若干の低下が見られ、投資家サイドにおける札幌市の賃貸住宅に対する評価が改善しつつあるが、大型のマンション用地は引き続き取引件数は少なく、取引利回りも横ばいである。</li> <li>札幌市における分譲マンションの在庫はピーク時(08年2月)より4割減と在庫処分が進み、住宅取得支援策による購入マインドの改善も見られるため、新規供給も増加傾向である。建築コストの低下もあり、マンション分譲価格は横ばいである。</li> <li>札幌市内においては賃貸マンションは供給過剰であるが、前期と比べ供給過剰感の緩和が見られる。マンション賃料は前期の水準から横ばい傾向である。</li> <li>* 札幌市においては、引き続き全般的な景況が弱い、不動産取引のうち住宅投資に関しては底入れ感が見られる。マンション分譲は住宅取得支援策等により一部に購入マインド改善が見られる。このため取引価格、取引利回り、マンション分譲価格及びマンション賃料は共に前期と比べてほぼ横ばいで推移しており、地価動向は横ばいである。</li> </ul>	
					→ 0% 横ばい										
					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"> <li>マンションデベロッパーでは、在庫が一掃されてきていることなどから、隣接する円山公園駅付近等で、土地の仕入れに動き出しているとの話が見受けられる。そのため、今後は当該地域を含む広範囲でマンション用地の取引が動き出すのではないかとみている。ただし、あくまでも採算がとれることが前提条件となる。(大手建設会社)</li> <li>分譲マンションに関しては、まだまだ事業環境としては厳しい。需要はあるが、売れ筋価格帯は市内全域で2,500万円/戸くらいで、こういうものを開発すれば売れるが、宮の森地区では現在の地価水準、建築費では商売にならない。(マンションディベロッパー)</li> <li>宮の森地区は、地域住民の地域への愛着が強く、需要は底堅いものがあり、現在も大きく落ち込んでいないことから、マンション市況が良くなれば、状況は改善する。(大手建設会社)</li> <li>今の札幌では、生活者の実需マーケットに加え、富裕層のプライドをくすぐるようなマーケットが全体の2割くらいは存在する。現状、富裕層の動きが鈍いが、マルチハビテーション等富裕層をターゲットにしたマーケットをどう取り込んでいくかが重要となる。(不動産調査業者)</li> </ul>															

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>リーマンショック後の信用収縮等により、国外や道外資本による不動産投資は減退したものの、最近では地元資本によるオフィスビル取得が目立つ。これらは安値で取引されるケースが多く、取引価格は依然として下落傾向にはあるが、下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>本州企業の支店撤退、縮小等は落ち着いてきたが、新規ビルも満室には至らず既存ビルと併せて空室率は増加傾向を示している。オフィス・店舗賃料の値下げが続いている他、取引価格も下落傾向にあることから、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>大規模複合ビル竣工による既存ビルからのテナント移動等により、オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。新築ビルについてはほぼ入居が決まったビルもあるが満室には至っていない。最近の空室率は新規供給もあることから、13%～14%台と上昇している。</li> <li>駅前通地下歩行空間完成間近により、街並みが変わりつつあるが、出店側には人通りの変化をみてから判断したいとの様子見傾向が強く、更には条件が折り合わず契約が決まりづらい。貸主側では募集賃料を下回る値下げが見られテナント獲得に苦戦しており、店舗賃料は下落傾向にある。</li> </ul> * 不動産投資物件の取引は若干上向き傾向になりつつある。買い主優位のため取引価格が安目であり、地価動向は下落傾向が続いているが、前期と比較すると地価動向の下落幅は縮小しつつある。	
					 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"> <li>道外の投資家にとって、北海道の優先順位は低くなっており、証券化も一時期ほど活発な動きが見られず、物件の流動性も低くなっている。リートも再編期を迎えており、あまり期待できない状況にある。ただし、中国系企業が、札幌の物件を狙い始めてきている。(その他不動産会社)</li> <li>外資系を中心とするファンドがファンドバブル期に取得した物件をこの3月の決算期で結構売りに出した。この傾向は去年くらいからのものであり、地元の業者が長期の投資対象として購入したものもある。ただし、実際に売れたのは条件の良いところのみである。(大手建設会社)</li> <li>オフィス需要としては、空室率が徐々に上昇し、現状12%となってきた。ただし、事業所の撤退が減ってきたこと、拡張ニーズが前年を上回るようになってきたこと、新規ニーズも少しずつ見られるようになってきたことなどから、今後、今年の暮れにかけて空室率が改善していくとみている。(賃貸仲介業者)</li> <li>最近の特徴としては、道内信金の札幌進出が相次いでいることが挙げられる。信金では、大口の貸し出し先を探している状況であり、そのため、札幌進出の動きが相次いでいるものと考えられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>ホテルについては、まだ需要はあるといわれており、駅前通周辺で土地を探すような動きもみられるが、事業収支を厳しく見ているため、ホテルに適した立地・形状の土地でない限り土地を買うという動きにはなかなか結びつかないようである。(大手建設会社)</li> </ul>															

【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	0～3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リ・マンショック以降経済不況に入り、不動産融資が厳しく投資マインドは冷え込んでいる。道外機関投資家が去ったなかで、地元企業による不動産取引が出始めて取引価格の下落が弱まっている。</li> <li>・駅前通りの築浅のオフィスビルの実質賃料は下落傾向にあり、その影響を受けた当該地区も賃料下落傾向にある。その影響から取引利回りも上昇傾向にある。</li> <li>・オーナーサイドがテナントサイドの賃貸面積の縮小・賃料値下げ要求を聞き入れてきたので、一時のような賃料値下げの要求が弱まってきているが、オフィス賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>・消費低迷・低価格指向を反映し、店舗は売り上げが伸びていない。駅前地区より繁華性の劣る当該地区では店舗賃料は、下落傾向にある。</li> <li>* オフィス賃料の下落が続き、空室率も12%を超えている。取引件数が少ない中、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。</li> </ul>			
					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"> <li>・大通公園周辺は現状ではオフィス需要が中心であるが、商業施設がにぎわうようにならなければ厳しい。しかし、近接する地域で2棟の商業施設の閉鎖が発表されており、駅前地区に比べて商業地域としての魅力が乏しくなっている。(銀行)</li> <li>・マーケット自体が小さくなっているため、オフィス需要は街中の良い場所をピンポイントで狙わなければ成り立たなくなるのではないかとみられる。そのため、なかなか新しいビルを建てようという動きにもならないのが現状である。(大手建設会社)</li> <li>・札幌の最近の動きとしては、分散していたオフィスを集約する動きがある。これは、分散して高いテナント賃料を払うよりも、集約した方がいいという判断と考えられる。その際、自社ビルを持つという動きもある。(大手建設会社)</li> <li>・札幌全体でのオフィス需要の総量は決まっている。地元金融機関の新ビル等の大型の新規供給があると、そのビルを中心としてオフィス街としてのポテンシャルが向上するというよりは、テナントの引き抜き、引き留め等の影響で、空室率及び賃料の変動の調整に数年かかるというのがここ10年くらいの話である。(不動産開発業者)</li> <li>・オフィス賃料は下落傾向にあり、歯止めがかからない状況にある。オフィス需要が若干上向いたとしても、既存のテナントの引き留めのために、賃料の引き下げに迫られ、下がり相場は継続するとみられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	函館市		商業	函館本町	 3～6% 下落							-	-	・管内経済は若干の明るさが見られるものの個人消費は郊外部の量販店等へ流出しており、中心商店街の客足は減少傾向にある。このため、管外資本による大規模な不動産投資は殆ど見られない状況にあり、取引価格も引き続き下落している。 ・中心商店街より郊外部への顧客流出及び企業における営業拠点の見直しにより、中心商店街には空店舗及び賃貸ビルの空き室が多く見られるため、投資家は不動産投資に慎重であり、安全志向の傾向にある。このため、取引利回りは上昇している。 ・郊外部において大規模な宅地分譲が行われる等、函館市の市街域は郊外に拡張している。又、企業収益が低迷している状況下において、企業は、撤退を含む営業拠点の見直しを進めている。このため、既存ビルは空き室の募集に長期を要しており、オフィス賃料は下落している。 ・大型店閉鎖の影響は広がりを見せており、商店街全般に顧客は減少傾向にある。又、デフレ傾向は継続しており、買い回り品は売上げが低迷している。このため、店舗経営者は固定費を圧縮しており、店舗賃料は下落している。 * 管内経済は全般的に若干の明るさが見られるものの、経営者及び投資家の経済予測は、未だ消極的な見解が支配的である。このため、不動産取引及び賃貸共に不活発である。又、管外資本による大規模な不動産投資は殆ど見られない状況にあり、地価動向も引き続き下落している。	
					 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										
・北海道新幹線への期待感はあるものの、全体としては新規着工等の動きの見られない状況にある。(地域建設業者) ・事務所系のテナントビルについては、入居率がかなり低いのではないかと。函館に拠点を置かないで、札幌から通い営業している企業が増えている。(その他不動産業者) ・ファンドが所有している物件を含め、売り物件が出ているが、買いが全く入らない状態である。(銀行) ・本町地区は、商業といっても百貨店が1店舗立地しているのみであり、商業の比重は美原地区のロードサイド店舗に移ってきている。今では、飲食街と言った方がいいかもしれない。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築費の下落に加え、分譲マンションの完成在庫の調整が進行中で、一部大手デベロッパーはマンション用地購入の姿勢を示しているが、買希望価格と売希望価格との開差が埋められず、未だ取引は顕在化していない。販売不振の影響等からマンション素地としての取引価格は下落している。</li> <li>・ 賃貸マンションの新規供給が減少傾向にあり、供給過剰が解消されつつあるが、築年の経過した物件やファミリータイプを中心とした賃貸マンションの賃料は下落しており、多くの空室を抱えたマンション等を中心に投資用物件の価格も下落しており、結果的に取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ 中古マンションは1000万円台を中心に引き合いがあるが、新築マンションの販売価格帯の下落は継続し、全体的なマンション購入の動きは鈍い。大幅な値引きに加え、複数戸の一括処分による在庫調整の話もあり、新築及び築浅を中心にマンション分譲価格の下落傾向は継続している。</li> <li>・ 賃貸マンションの新規供給は減少しているが、ファミリータイプ及び築年の経過した物件を中心にマンション賃料は下落傾向にあり下げ止まりが見えない。市中心部においても、入居率確保のためフリーレント期間を設ける等入居者獲得競争は続いており、賃貸マンションの賃料下落傾向は継続している。</li> </ul> <p>* 分譲マンション用地の需要は限定的ではあるが徐々に強まってきている。しかし、価格面で売主と条件が折り合わないため取引には至らずにいる。分譲マンションの販売不振による販売期間長期化及び価格調整、賃貸マンションの賃料低下等が継続していることから、地価動向は下落傾向にある。</p>		
					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"> <li>・ セントラル自動車やパナソニックEVエナジーの操業などで他府県からの人の流入があるため、住宅関連では様々な波及効果が見込まれる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 仙台市中心部では高層のものを中心としてマンションは売れ残っており、新たに開発しても売れるかどうかは不明である。ただ、販売価格はここ2年程度でかなり低下してきており、エンドユーザーの住宅に対する物色意欲は生まれつつあると感じる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 中古マンション市場においては、個人が所有するマンションを売り急ぐ傾向は見られなくなった。物件の購入を検討する人の買い目線は若干上がってきており、成約価格も少し上向き加減となっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ エンドユーザーの意識に変化があったものと思われ、モデルルーム来場者は営業マンに対して真剣に商談に臨むようになっている。一般の消費者は今がマンションの底値と考えているのか、あるいは消費税の引き上げ前に家を購入してしまおうと考えているのか。(大手不動産業者)</li> </ul>																



【 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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0~3% 下落   0~3% 下落							-	-	・坪200万円を切るような手頃感のある価格帯では、実需目的の買手候補者が増加傾向にあり、一部では競り上がりの傾向も認められる。但し、駅前一等地等の高額物件は殆ど動いておらず、売値と買希望価格の乖離は依然大きい為、一般的に停滞感が強く、取引価格は下落傾向に歯止めが掛かっていない。 ・投資マネー流入が長らく途絶えており、売手側も長期保有に方針転換しているため、投資物件の取引は一般的に停滞。但し、中長期的展望から、物件の購入を検討する法人企業も現れており、目先のリスクより景気回復後の期待にウェイトが移りつつあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移。 ・春季の大型物件竣工を受け、平均オフィス空室率は4月末時点で20%を超え、テナント誘致競争は依然厳しい。但し、オフィス床の大量供給が一巡し、最悪期を脱しつつあるため、駅前地区に限っては空室率が若干改善している。募集賃料値下競争も底打ち感が広がり、オフィス賃料は横ばいへと転じている。 ・市内中心部では、全国ブランドの店舗進出の影響もあり、一番町地区よりも駅前地区の相対的優位性が強まっている。しかし、消費の低迷・郊外店の隆盛が続いているため、駅前地区でも賃料を大幅に下げることテナントを確保している既存ビルは多く、テナントの入替等を期に店舗賃料の下落が進む傾向が続いている。 * 業績好調企業や地元不動産業者等、需要者層の動きは徐々に活性化し始めているが、立地条件を吟味し、底値買いを狙う傾向も強い。このためスポット的な高値取引は僅かに散見されつつあるが、面的な広がりには乏しく、地価動向は、下げ幅は圧縮されつつあるものの下落基調が続いている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・業種的に活気があるのはケーキやカフェなどの飲食業か、ドラッグストアやコンビニエンスストアなどである。その他の物販店舗には勢いが無い。また、コンビニエンスストアは家賃が高くてもアーケード街の中心への出店を検討している。裏通りに出店すると、夜間の売上に大きな差が出るためである。(賃貸仲介業者) ・仙台駅に近い大規模物件の空室が減りつつある。テナント側は大きな床面積を賃借しにくくなっており、賃料の下落は止まった。(賃貸仲介業者) ・募集賃料が8,000円/坪程度の古いビルで1年近くテナントの決まらなかったものいくつかあったが、今年に入ってそのうち2、3件の入居が決まった。現状ではテナントが負担可能な賃料水準がこのラインなのである。(不動産管理業者) ・広く店舗を構えたいプライダム業界など、目的意識のある客を対象として事業を行っている企業は、多少中心地から離れている物件情報を提示しても興味を示す。先頃駅前通で仲介した会社は7月末までに全国で4店舗ほどオープンさせる見込み。(不動産管理業者)														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	0~3% 下落										<ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街通りにおいて1件の取引が見られたが、割安な水準である。大型複合ビルの竣工は年度内に一巡すると見込まれたが、商店街通りでの複合ビルが6月に新たに着工された。店舗供給増に加えて売上減による賃料負担力が減退していることから、取引価格はやや下落している。</li> <li>・オフィスの新規供給は収束しつつあるが、空室率は高止まりしたままとなっている。店舗については閉鎖、撤退による空室が見られ、新規募集に苦慮している。いずれも収益性に回復感は乏しいが、悪化の進行が止まりつつあり、取引利回りは横ばいである。</li> <li>・新規オフィスビルは本年度まで供給が続いており、新築ビルの空室率は80%近い水準であるが、平均空室率は11ヶ月ぶりに若干の改善となり、企業のオフィス縮小が見直されつつあり、オフィス賃料は横ばいとなっている。</li> <li>・景気に回復指標がでてきているが、個人消費は弱く売上減に歯止めがかかっていない。加えて、新規供給増が見込まれており、選好性が高い商店街通りでも新規募集に苦慮し、店舗賃料は下落している。</li> </ul> <p>* 商業地取引に一定量の件数があるが、自己使用を目的とする中小事業者によるもので、総額が小規模なものが大部分であり、かつ中低価格帯が主である。地元経済には回復感が乏しく、底打ちには至らず地価動向の下落が継続している。</p>
					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"> <li>・テナントの入れ替わりが見られた店舗については、新規に契約した賃料が以前と比較して3割近く下落している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・3ヶ月前にアーケード街で解約予告が出ていた数店舗のうち、約半分のテナントがようやく決まった。3~5月はあまり引き合いがなかったが、6月に入って動きが出てきた。全国展開するチェーン店が多いが、今年度の予算と出店計画などが具体化したことが大きな要因であろう。(賃貸仲介業者)</li> <li>・店舗の売り上げが伸びていない。特に物販店舗の営業状況が厳しい模様であり、アーケード街では飲食店舗やドラッグストアなどの特定の業種の店舗ばかりが目立つようになってきた。(銀行)</li> <li>・かつてはアーケード街では空き店舗は見られなかったが、現在は長期間空きのままの店舗が増えている。エリアによっても状況が違っており、仙台駅に近い方が活気があると思う。街の中心が少しずつ、仙台駅前へと移動しているのではないかと。(銀行)</li> </ul>									



【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	 0～3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>高崎駅周辺の取引は引き続き低調であるが、西口方面の商業地域で公示価格を下回った小規模な更地売買が見られた。また、売り物件は少なくいずれも市場滞留期間が長期化しており、且つ、賃料の下落傾向から収益性も低下しているため取引価格は下落している。</li> <li>オフィスビルは供給過剰で空室率は改善せず、店舗の賃料と同様に下落傾向にある。しかし、取引価格も同程度に下落しているため取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>オフィスは大手企業による営業所等の統廃合が一段落しているが、空室率は10%を超えている。このため、成約時に保証金や権利金の減額などが見られるが、空室率の改善には至っておらずオフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>店舗が建ち並び駅西口方面では顧客の通行量が減少傾向にあり空室が目立っている。飲食を中心に引き合いがあるもののアパレル関連の撤退が影響し、テナントは供給過剰の状況で店舗賃料は下落している。</li> </ul> * 駅前再開発計画の中断や商況の低迷から店舗需要が減退している。また、オフィスの需要増も期待し得ない状況で収益力は低下している。さらに、取引もほとんどなく投資意欲は依然として低迷し、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"> <li>高崎駅西口徒歩圏で実需による土地の取引が見られた。買い手は事業会社で事務所在地として取得した模様である。なお、取引価格については路線価+程度と思われる。(その他不動産業者)</li> <li>オフィステナントの移転動向については、今期に入りテナントのコスト削減移転が一段落し、テナントの解約の動きも落ち着きを見せ始めている。20～30坪程度の域内移転にも一服感がでている。(賃貸仲介業者)</li> <li>高崎駅西口エリアではオフィスの空室が前期と比べ横ばいで推移していると思われるが、高崎駅東口エリアについては大口の空室が顕在化したビルが見られることから、空室がやや増加している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									


【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	 0～3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型店同士の競合下で、テナントの店舗リニューアルにより顧客の増加が見られるが商業地への影響は小さく、特に郊外アウトレット及び近隣に地域密着型の中小スーパーマーケットが進出したことによる顧客流出の影響もあり取引価格は下落が続いている。オフィス縮小、移転、店舗の撤退も見られる一方で、小規模店舗のテナントの入替えも見られる。</li> <li>景気回復も地方への影響は少なく事務所等の賃貸面積の縮小、店舗、事務所の撤退による空室率の増加、高額賃料のオフィスから低い賃料のオフィスへ移転、賃料の値引きも見られ取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>低い賃料のオフィスへ移転、空室の増加、オフィス需要停滞の他、賃料総額の圧縮、値引きの影響もありオフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>近隣地域はつくば駅バスターミナル、駅前広場(ペDESTリアンデッキ等)の整備、大型店の大幅なテナント入替え等のリニューアルにより再活性化が図られつつあるが、県内物価指数のマイナス等の影響もあり、特に高額品への消費需要の停滞により低額品への切り替えもあり、収益性低下に伴う店舗賃料は継続して下落傾向にある。</li> </ul> * 地価動向は大型店のリニューアル、駅前整備も影響は少なく地価下落は継続。駅周辺住宅地の地価は供給が少なく、安定的であるが高額の取引は減少の中、高額建売分譲に需要も見られる。店舗等事業地の需要が見られるが総額の圧縮により単価は下落傾向。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>現在、つくば駅周辺に自社ビルをもつ会社が増床を目的としてビルの建て替えを検討しており、土地を探している。しかし、土地の供給が限定的でかつ売り手と買い手の価格にギャップが見られることから、土地取得が難航しているようである。(その他不動産業者)</li> <li>駐車場完備の希少性が高いオフィスビルにおいても、オフィスの引き合い自体が限定的で、新規需要を見出しにくい状況にある。そうした中でオフィスの空室は増えつつあり、テナントからの賃下げ圧力も厳しくなっている。(その他不動産業者)</li> <li>土浦の賃貸オフィスビルに入居していたテナントが、オフィス賃料に割安感が出てきたつくば駅周辺の高スペックビルへ移転する動きが見られる。テナント移転の中には、北関東エリアにおける事務所機能の集約に伴う移転も見受けられる。(その他不動産業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は依然としてやや下落しているが、ほぼ横ばいになりつつある。マンションの分譲価格は一部に上昇傾向も見られる。</li> <li>賃料は値下げは見られず横ばいであり、取引利回りも景気の回復傾向から横ばいである。さいたま新都心地区の高層マンションの取引利回り水準は7.0%程度と考えられる。</li> <li>さいたま新都心の分譲マンションは環境的に良好な立地であり、マンション分譲価格の下落はほぼ止まり横ばいになり、一部においては上昇傾向も見られる。</li> <li>賃貸マンションの供給はやや少なくなっているが、需要は根強い。一方、マンション賃料は業者ヒアリング、賃貸事例を見ても値上げは認められず、横ばいで推移している。</li> <li>* 経済状況は依然厳しいままであるが、マンション賃料、取引利回り共に大きな変化は見られないが、取引件数は増えつつあり、地価動向は下落傾向にあるが、その幅は縮小し、ほぼ横ばいになりつつある。</li> </ul>
				新都心	0~3% 下落									
			商業	新都心	0~3% 下落									
			住宅・商業	新都心		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> <li>中古マンションの需給バランスは依然崩れておらず、需要は底堅い。ただ、需要層のボリュームゾーンは所得増が期待できず、将来的にも不安を抱える一次取得者が主体となるため、マンションに対する価格目線が現実的で、需給バランスが逼迫しているからと言って価格が上昇していく局面に至りにくい傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>オフィステナントの動きは停滞しており、今期は成約が1件見られた程度である。オフィスの新規需要や域内移転はほとんど見られず、引き合い自体もほとんどない状態が継続している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>								

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>景気が回復傾向にあるなかで、大宮駅西口商業地は地価の割安感もあり需要は見込める。但し、買い手側の希望価格は厳しく、取引価格は若干下落している。</li> <li>テナント賃料の下落は需要に下支えされ小幅である一方、取引が減少しており地価下落の方が若干大きい。よって、取引利回りは前期と同様の傾向で上昇した。</li> <li>景気は回復しているものの、特に古いビルや駅から遠いビルでは空室率は高止まりし、企業も経費削減に努め、規模の縮小化、賃料の安いオフィスへの移転の影響もあり、オフィス賃料は下落している。立地条件や設備面での優良物件は長く下落が続いたこともあって安定傾向に入りつつあるが、前期と同様の下落傾向である。</li> <li>立地条件、設備等で劣位にある物件を中心に賃料低下は相変わらず継続している。個人消費が伸び悩み、一等地の商業地でも小規模店舗の売上げが伸び悩む中、店舗賃料は若干の下落傾向にある。</li> <li>* 大型テナントの新規進出は未だ少なく、賃料は若干下落が続いている。打診のレベルではあるが、投資意欲も見られるようになってきている。但し、投資家の需要は弱く、地価動向は若干下落が続いている。</li> </ul>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスのテナント動向としては、景気悪化時に西口に比べ賃料に割安感のある東口のオフィスビルへ移転する傾向が強い。ただ、前期までに西口のオフィスの賃料調整が進展し、東口との賃料格差が縮小したため、東口から西口へとオフィス環境の改善を目的としたテナントの動きが見られるようになった。(賃貸仲介業者)</li> <li>オフィスの空室状況としては、一部オフィスビルにおいて100坪前後の空室が顕在化したビルが見られる一方で、賃料に割安感がでてきた高スペックのビルで空室消化が進展している。エリア全般的にオフィスの空室を見ると、前期比で概ね横ばいで推移していると思われる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>景気に持ち直しの動きが見られるものの、テナントの新規需要は少ないことから空室率は依然として高く、賃料も低調に推移していることなどから、取引価格は下落している。</li> <li>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下落が続いていることから、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。</li> <li>契約途中での賃料減額の動きは一段落しつつあるが、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いることから、新規の契約は少ない。そのため裏通りのみならず大通り沿いの上層階もやや空室が目立っており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>人通りの多い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空室も見られる。また、個人消費は依然として低水準にあることから店舗賃料はやや下落傾向にある。</li> <li>* 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、各賃料は共に下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向は下落傾向にある。</li> </ul>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスの新規需要は今期もほとんど見られず、引き合い自体も少ない。仮に賃貸オフィスビルの新規移転を検討する企業が出てきた場合、ビルオーナーは賃料について柔軟に対応するものと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>今期、当該地区内で事務所ビルの取引事例が見られた。取引価格は表面利回り6%程度で、想定を大きく上回る。この事例からも当該地区内一等地エリアで物件が供給されれば、その希少性から需要が顕在化されるとともに、強い価格がつくことを改めて感じさせられた。(売買仲介業者)</li> </ul>											

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規取引はないが、景気状況、市況からみると取引価格は未だ若干の下落ながらもほぼ横ばい傾向に近づきつつある。賃料水準も高く、収益性の観点からも合理的な価格水準になっている。</li> <li>取引価格は若干の下落、賃料はほぼ横ばいのため、取引利回りはほぼ横ばい。</li> <li>景気の回復につれオフィス空室も埋まりつつあり、オフィス賃料もほぼ横ばい傾向にある。新規のオフィスの供給はなく供給過剰感はない。</li> <li>店舗賃料は、駅周辺の優良物件についてはほぼ横ばい。空き物件も時間の経過により埋まってきている。都心部大手の需要が強い(飲食関係)。駅周辺は集客力が増しているため、テナント需要も強い。</li> <li>* 景気も落ち着きを取り戻し徐々に回復に向かっている。地価動向も若干の下落傾向にある。取引は表面上あらわれていないが、動き出している。</li> </ul>
					<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"> <li>店舗が集積しているエリア、ストリートについては需要が底堅いが、その周辺に立地する店舗では空室が長期化している物件も散見される。マンションの低層部に商業施設を設けているケースが多いが、この商業部分で空室を抱えたまま竣工するマンションも見受けられる。(売買仲介業者)</li> <li>生命保険会社が自社ビルを売却し賃貸オフィスに移転する動きがみられるものの、一般的にはオフィス需要を見出しにくく、オフィスの空室が長期化しているビルも見受けられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>所沢市内の商業地の中で最も集客力があるものの、長引く景気の低迷の影響から需要者の購入意欲は弱く、又テナント募集賃料の下落傾向から収益性も低下傾向にあり、取引価格は依然として下落傾向にある。</li> <li>投資用不動産の需要はほとんど見られず、取引価格は下落傾向にあるが、新築ビルのテナント募集賃料も含め全般的に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。</li> <li>テナント募集の店舗・オフィスは有るものの長期に渡り未成約状態が続くなど、周辺商業ビルの空室がみられる。需要者意欲の減退からオフィス賃料は横ばいしないしやや下落傾向である。</li> <li>店舗賃料は9ヶ月以上未成約状態が続いているものもあり、同じプロペ通り沿いの新築店舗及び当該地域内既存店舗が新規募集賃料を値下げして募集するものもあり、店舗需要の減退から賃料はやや下落傾向にある。</li> <li>* 長引く景気の低迷から土地に対する新規投資需要が減少してきており、店舗賃料もやや下落傾向にある。経済の先行き不透明なところはあるが、やや沈静化してきているところから地価動向は下落幅を縮小しつつもなお下落傾向にある。</li> </ul>
					<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"> <li>目抜き通り沿いで塩漬けになっていた土地が開発計画付きで売りに出されているが、現時点では引き合いが見られない。現在は更地の状態であるため開発に対する期待感はあるが、店舗需要を含め出口が見えにくい。(売買仲介業者)</li> <li>駅近の満室稼働している店舗ビルが表面利回り6%程度で売りに出されているが、投資需要が減退している現状では、買い手を見出すことが難しいだろう。(売買仲介業者)</li> <li>当該エリアでは賃貸オフィスビルのテナントとなり得る塾・教室やエステなどの出店話もなく、テナントの動きがほとんど見られない。域内需要を掘り起こすことも現状の経済情勢下では難しいだろう。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									





【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0~3% 下落										<ul style="list-style-type: none"> <li>市場牽引役である県外資本の流入が極めて少なく、マンション開発素地など規模が大きく総額の高む土地取引が停滞する傾向にあるため、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>取引価格は下落しているが、同時に賃料の下落も見られるため、取引利回りは横ばいである。</li> <li>マンション分譲価格は下落傾向にあるものの、政府による住宅取得支援策(贈与税非課税枠拡大等)により、若い世代での住宅購入意欲が回復傾向にあり、下落幅は縮小している。</li> <li>異動及び入学シーズンを終え、賃料の減額やフリーレントが多く見られ、マンション賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 当該地区の土地利用は時間貸駐車場が多いが、昨今のマンション供給の状況や商業施設への利便性が劣る点などから、開発業者の用地取得意欲は少なく、地価動向は下落傾向にある。</li> </ul>
					 0~3% 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"> <li>中古マンションに対する需要は弱く、築浅で100~110万円/坪程度の物件がポツポツ動いている程度である。商業が弱いエリアであるため、需要を吸引するには価格が他エリアに比べ割安でなければ厳しくなる。(売買仲介業者)</li> <li>当該エリアは住宅地としてのポテンシャルが低く、価格面で需要を吸引するエリアとなる。このため、築浅で価格調整が進展している物件については買い需要を見出すことができるが、価格調整が進まない物件については割高感からほとんど動かない。(売買仲介業者)</li> <li>当該エリアでは平成竣工のマンションが多く、これらマンションの売り物件は多く見られる。ただ、比較的築浅の中古マンションが多いものの、立地あるいは物件の個性から、物件間の格差は拡大してきている。(売買仲介業者)</li> </ul>
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>取引の中心は県内の不動産業者、個人投資家で、取引価格はやや下落している。当該地区を含む高度商業地での取引は殆どなく、また、周辺部商業地の取引も成約までに時間がかかっているうえ、取引総額は少額化している。</li> <li>取引価格、賃料とも、昨年より低水準であって、取引利回りはやや上昇する傾向にある。</li> <li>オフィスは空室率が高水準に推移、オフィス需要の拡大を期待できる要因は少なく、改善の兆しは見込めない。既存テナントの値下げ要請が強くオーナーは受け入れざるを得ない状況にあり、新規の入居もフリーレントの期間が長期化の傾向にある。オフィス賃料は全般的にやや下落している。</li> <li>地区内は人の流れが多く、飲食店を中心に店舗需要は比較的旺盛であり、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>* 県外資本による商業地需要はみられないが、総武沿線各市の中心部に比べ割安感もあり県内需要が散見される。地価動向は前期と同じ、依然僅かながら下落傾向にある。</li> </ul>	
					 0~3% 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"> <li>現在売りに出されている表面利回り10%(満室想定)の収益アパート(一棟)に対する引き合いはあるものの、1Fが事務所で現在空室となっているため、取引には至っていない。現状の賃貸マーケットでは、事務所、店舗系へ投資する方を見出すのが難しい。(売買仲介業者)</li> <li>若者向け店舗の出店意向が強いナンパ通りにおいても1F路面店で空室が顕在化しているビルが見られる。空中階の空室は長期化している模様で店舗需要は依然弱含んでいる。(売買仲介業者)</li> <li>駅至近に立地するオフィスビルの賃料調整が進展したことを背景に、駅から距離のあるオフィスビルに入居するテナントが駅至近のオフィスビルへシフトするケースが増えている。なお、移転に際してはリロケーションを優先し、従前よりオフィスコストがアップするケースも見受けられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落							-	-	・高額な取引事例が見られない反面、低額な取引も見られず、周辺地域で見られる取引価格は若干の価格調整を伴いつつも、概ね横ばい傾向である。 ・オフィス賃料は下落傾向にあるが、収益性を加味した複合不動産としての相対的な取引利回りは、概ね横ばいである。 ・コスト削減を目的とした同一ビル内での減床移転のほか、地区内大型テナントの撤退に伴う空室率の上昇懸念もあり、オフィス賃料は下落傾向で推移した。 ・限られた商圈での飲食店舗の過剰感から物販等への衣替えも見られ、オフィス賃料同様に店舗賃料も依然、調整局面にあり、下落傾向にある。 * 取引価格は概ね横ばい傾向で推移したが、今後の空室率の上昇懸念もあり、オフィス賃料は弱含みで、地価動向は前期と同様に下落傾向となった。		
					 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											
															・今期は、当該エリア内のオフィスビルにおいて館内増床する企業の動きが散見されたものの、大型の解約予告がみられるなど前期に比べ空室はやや増加傾向にある。また、3年間の開発期限条件付きで千葉県企業庁から土地を取得していた業者が、期限が迫っていることを理由に今まで停止状態にあった自社ビル開発を進める動きもあり、今後さらに空室が増加することは否めない。(賃貸仲介業者) ・文教地区内に立地している職業訓練施設が閉館することになり、大手売買仲介業者が土地・建物の売却先を探索しているようである。売却先によっては、取得後、上物を壊してマンションが建設される可能性も考えられる。(大手不動産業者) ・海浜幕張駅周辺の賃貸オフィスビルが一部空室を抱えたまま、売りに出ているようである。また、駅からやや距離のある賃貸オフィスビルにおいても、空室消化が進まず採算上の問題から売却を検討しているようである。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション用地については、マンション完成在庫の調整がほぼ終了し、値頃感のある物件を中心にエンドユーザーの消費マインドが回復しており、デベロッパーが用地仕入れに意欲を見せ始めていることから、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>・ 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、総額が張り、利回りの低い物件は市場滞留期間が長い。投資用不動産については、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>・ マンション分譲価格については、マンション完成在庫の調整がほぼ終了し、地価及び建築費下落を反映した新価格のマンションの供給により、購入を手控えていた層を中心に消費マインドが回復しているため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</li> <li>・ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸物件については、需要は概ね安定し、マンション賃料は横ばいで推移している。一方、富裕層及び法人契約向けの総額の張る賃貸分譲マンションについても、賃料は横ばいで推移している。</li> </ul> * マンション賃料は概ね横ばいで推移している。一方、マンション販売については、値頃感のある物件を中心に、消費マインドが回復しており、デベロッパーが用地仕入れに意欲を見せ始めていることから、地価動向については、横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 千葉県企業庁から明海2丁目地区の土地が入札に出された。応札した業者はこの地区で戸建てや低層マンションを来春以降供給する予定であり、これら新規分譲価格の設定が市場に影響を及ぼすものと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションの売り物件数は従来にも増して少なくなっており、需給が逼迫している。こうした状況から6月以降、物件によっては売り手の価格に買い手が折り合いをつけ、取引が成立するケースも見られ始めている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 高洲地区で昨年完成した新築マンションについては、200万円/坪以上の高額物件は売れ残っているものの、4,000～5,000万円台の物件については他に新規の物件もないこともあり、比較的取引が成立しているようである。(売買仲介業者)</li> </ul>															

【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	0%横ばい									<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺の商業用・投資用不動産の取引はほとんど見られないが、駅周辺中古マンションの取引価格は品薄感により横ばいから上昇に転じている。</li> <li>・ オフィス賃料は下げ止まり、店舗賃料は安定的に推移している。マンション賃料の下落傾向が見られるが金利水準が低下しているため、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>・ オフィス需要に力強さは見られないが供給量は概ね横ばいであり、空室率に変化が見られないことから、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。店舗賃料は安定的に推移しているが、このところ1階路店店の空室が見られる。</li> <li>・ 竣工前分譲マンションは見受けられないものの、新築マンション分譲価格の水準は概ね横ばいで推移している。中古マンションの取引価格は上昇に転じており、募集価格の上昇傾向も見られる。マンション賃料は、賃貸マンションの供給過多に広がりが見られることから、引き続き下落している。</li> <li>* 当期前半は景気を持ち直し期待が高まったが、後半には後退した。また、落ち着きつつあるが鉄鋼価格が急速に上昇したことも影響して地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
					0%横ばい	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"> <li>・ 裏通りに立地する店舗ビル(現空きビル)を大手デベロッパーがマンション用地として取得した模様である。住宅需要が強い当該エリアにおいては、マンション用地に対する需要が底堅い。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当該地区に立地する商業施設(小売業テナントが撤退)では商業床の空室が顕在化する前に新たな小売業テナントの出店が決まり、今期オープンに至っている。時代の流れを反映してかディスカウント店の出店意欲は旺盛のようである。(売買仲介業者)</li> </ul>									
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	0~3%下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大手法人、不動産業者等の動きが見られず、商業地の取引は低調で取引総額は縮小しているが、取引単価には底値感が出てきており、取引価格は依然下落しているものの下落幅は縮小化してきている。</li> <li>・ 取引価格の下落幅は縮小化し、オフィス賃料は全般にやや下落しているが、新規供給が殆ど見られない中心商業地の店舗賃料はほぼ横ばいであることから、取引利回りは概ね横ばいにある。</li> <li>・ 中心部付近で比較的まとまった面積のテナント募集があったため、空室率がやや上昇した。また、新規需要も減少していることから、オフィス賃料は全般的にやや下落している。</li> <li>・ 裏通りでは新規出店が見送られ、退店後の空室が続いているが、駅前通り沿いの低層階店舗へのテナントの出店意欲は活発で、成約には時間を要せず、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>* 取引の主体は個人富裕層及びオーナー企業等であり、県外の大手法人、不動産業者等からの需要は見られず、取引は低調で下落傾向が続いているが、早期売却、売急ぎ物件は見られず、地価動向の下落幅は縮小しつつある。</li> </ul>
					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"> <li>・ 収益不動産の取得ニーズはエンドユーザーを主体に前期と同様に底堅い。ただし、買い手のニーズに見合った物件はほとんどない。優良な収益ビル(一棟)で表面利回りが10%程度、5億円までの物件であれば取得を希望するエンドユーザー(資産管理会社などを含む)は複数いる。(売買仲介業者)</li> <li>・ オフィスビルでは、統合やコスト削減に伴う域外へのテナント移転が見られる一方で、当該エリアの交通利便性を背景にテナントの立地改善需要を吸引する動きも見られるなど、テナント需要は強弱入り混じっている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0% 横ばい						-	-			・ 交通利便性に優れるため需要は依然としてある。地区内のマンションは当初の予定より1年遅れでほぼ完売に近い結果を示した。H20秋以降の不況の影響で土地の価格は一旦下落傾向に転じたが、駅周辺で高層マンションの新規分譲が5月から始まる等市況は持ち直しており、取引価格は横ばい傾向にある。 ・ 取引価格が横ばいで、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは横ばいにある。 ・ 当該地区では継続的なマンション分譲が続いており、マンション分譲価格も価格水準的には横ばい傾向にある。 ・ 当該地区は分譲マンション地域であり、賃貸物件は少ない。周辺地域の賃料はやや下降気味であるが、マンション賃料は、現時点では依然横ばい傾向にある。 * 地価動向は、景気の先行きに回復の兆しがあることから、下落傾向から横ばい傾向に入った。
					 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										
						・ 中古マンションの売り物件で4,600万円程度の物件が出ているが、反響はあるものの未だ成約には至っていない。この価格帯では、戸建てでも建てられるため、動きが鈍くなってしまう。(売買仲介業者) ・ 当該エリアにおける中古マンションの価格相場については、一般的なマンションで2,000万円程度、タワーマンションで3,500~4,000万円程度となる。この価格水準は、昨年からは横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 築浅の中古マンションについては概ね分譲時の価格から1割減の価格水準となっている。分譲時に対する割安感からこのような中古マンションを検討する方も見受けられる。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい									・地価の底打ち感が市場に広まりつつあり、土地の潜在的需要は増加しているが、土地価格を上昇させるような価格で取得する動きはみられない。土地供給は殆どないため取引件数は減少しているが、以前のような売り急ぎの傾向もなくなっており、取引価格は横ばいで推移している。 ・エリア内では自用のマンション取引が多く、投資目的の取引は少ない。そのため、利回りを考慮しての取引は殆ど存しないが、取引価格及び賃料が横ばいにあることから、取引利回りについても横ばいで推移している。 ・期間内において新築マンションの新規供給はみられない。規模が大きいもの、総額が大きいものは未だに弱含んでいるが、全般的な中古マンションについては、堅調な需要がみられることから、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・募集賃料は高めの水準にあり、契約交渉の中で賃料減額が行われるケースが大半であるが、減額された後の成約賃料水準は概ね一定水準にあり、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 水面下での動きや中古マンション取引は増加傾向にある。不動産取引環境の回復の兆しはみられるが、地価上昇を惹起する足掛かりがなく、市場参加者は手探り状態にあることから、地価動向は横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)									
					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									
・新築マンションについては、中古マンションの売り物件が少ないこともあり、需要が高まっている。特に2億円以下の物件においては売れ行きが好調である。3～4億円の高額物件についてはやや売れ残りがみられる。(売買仲介業者) ・主に旧財閥系のデベロッパーが分譲マンション用地の仕入れに積極的に動いている。ただし、買い値については慎重な姿勢を見せており、エンドユーザーによる住宅地の買い値や賃貸マンション用地の仕入れ希望価格よりも下回っている状態である。(売買仲介業者) ・中古マンションの取引は活発である。特に価格が1億円前後以下の築浅物件において取引が多い。価格が2億円以上の高額物件の取引も少ないながらみられる。(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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0% 横ばい  0% (横ばい)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地区で主だった取引は認められないが、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。取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>周辺地区で主だった取引は認められないが、投資意欲には回復の兆しが見受けられる。優良物件の取引利回りは依然として相対的に低位にあり、横ばい傾向で推移している。</li> <li>丸の内・大手町エリアでは賃料調整が進んだことによる割安感が出てきている。目立った空室消化の動きは見受けられないが、賃料水準はすでに底値感が出て来ており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。</li> <li>景気の後退感に伴う消費マインドの悪化等を受け、消費者の趣向が高級ブランド品から、安価な物品へとシフトしつつある。店舗賃料についてもオフィス賃料と同様にすでに賃料調整が進んでいるため、横ばい傾向で推移している。</li> <li>* 実態経済に持ち直しの兆しがあり、オフィス市場も空室増加・賃料下落に歯止めがかかってきており、地価動向は横ばい傾向にある。</li> </ul>	
				大手町	 0~3% 下落  0~3% (下落)								-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス賃料の調整が依然として続いている状況から取引価格は緩やかな下落傾向ではあるが、取引価格水準は稀少性を反映した底堅いものとなってきている。</li> <li>一部の空室率の高い物件を除き、安定的な収入・稼働率を維持している投資適格性を有する物件については取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>借手市場を受けてオフィス賃料は新規賃料・継続賃料ともに下落傾向にはあるものの、賃料調整が徐々に進んできており、マーケットの改善の兆しが見受けられる。</li> <li>オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、店舗の売上げ低迷・減少といった影響からテナント側の賃料負担力が依然として弱いため、店舗賃料は若干の下落傾向にある。</li> <li>* 我が国を代表するオフィスエリアで、取引価格は物件の稀少性等を反映して底堅さがみられてきているものの、オフィス賃料の調整が依然として続いている借手市場の状況から地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。</li> </ul>
				有楽町・日比谷	 0~3% 下落  3~6% (下落)									-	-

【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(H22.4.1～H22.7.1)

東京都	区部	千代田区	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"> <li>・当該エリアは都心一等地のエリアであることから、収益不動産に対する買い手の需要が底堅いものの、今期に売り物件はほとんど出てきていない。(売買仲介業者)</li> <li>・丸の内・大手町地区の賃貸オフィスに対しては、国内企業のオフィスの集約統合に伴う100～200坪の需要がみられる。新築オフィスについては、大型の空室が少なくなってきたこともあり、賃料に底打ち感がみられ横ばいで推移している。一方で、既存オフィスについては大型空室が一部で見られることもあり、賃料はやや弱含みである。(大手不動産業者)</li> <li>・丸の内地区のオフィスビルでは、今期に企業の合併・統合に伴うテナントの流入やエリア内移転が散見され、空室が減少している。なお、成約したテナントの顔ぶれをみると、外資系企業が中心となっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・有楽町・日比谷地区のオフィスビルでは、賃料が下落したことでテナントの引き合いが増加し、立地改善を動機としたテナントの入居が散見された。これにより、地区内の空室率は前期に比べ減少している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>



【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0% 横ばい   0% (横ばい)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期とほぼ同様で、金融機関の融資姿勢の緩和により金融環境が改善されたものの、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、新規融資・社債発行等は厳しいものの金融緩和により借り換えは可能になり、喫緊の処分・売却要請が遠き貧血状態が解消された。オフィスビル用地の取引価格は下げ止まり横ばい傾向にあり、商業ビル用地の転売物件は下落している。</li> <li>・ 新築優良オフィスビルの賃料は下げ止まり、横ばい傾向にあるが空室率は高止まり傾向にある。一方、取引価格は下げ止まり傾向にあるので取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>・ 前期とほぼ同様で、空室率は高止まり傾向で推移する中、オフィス賃料は下げ止まり横ばい傾向であるが、今後の下落の余地も若干認められる。継続家賃の減額改定が散見される。</li> <li>・ 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、店舗賃料は依然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も散見される。</li> </ul> <p>* 地価動向は前期とほぼ同様にやや改善し、秋葉原地区内の一等地としてのオフィスビル用地は大手を中心に需要も底堅く、不透明感はあるものの地価の下落は収まり横ばいで推移している。ただし、優良売り物件が少ない折、一等地故に買い手の参入も十分に認められるため、高値成約の可能性はある。</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"> <li>・ 賃貸オフィスでは、共益費2.0万円/坪程度まで賃料を安くした物件への引き合いが堅調にみられ、空室は前期に比べやや減少しているものと思われる。一方で、2.0万円/坪以下まで賃料を安くできなかった物件については、空室消化ができないまま残っている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 今期にアニメ系の飲食店舗が秋葉原駅電気街口前でオープン。また、秋葉原クロスフィールド内でアニメの期間限定ショップが出店するなど、好立地でのアニメ店舗出店がみられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														





【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 3~6% 上昇   (3~6%) 上昇						-	-			<p>・ マンション用地の取引は前期同様に増加したプレーヤーにより活気づいており、取引価格は上昇傾向が続いている。大規模一棟売り収益物件に関しては、供給過多あるいはハイリスクのため買い主としては大手あるいはリート系に留まる。一方、大規模分譲マンション用地に関しては、新築マンションの在庫改善傾向、価格の下げ止まり傾向、契約率の改善傾向等を受け、競争入札が継続している。特に数少ない優良ファミリー向けマンション用地には強い需要が認められる。</p> <p>・ 契約率及び販売在庫は改善しつつあるものの、マンション賃料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、取引需要も改善しつつあるものの停滞しているため、収益物件としての取引利回りは高止まり横ばい傾向にある。</p> <p>・ 前期と同様に超高層マンションの販売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。高層階の高額物件は依然として下落傾向にあるが、全体として新築マンション分譲価格は横ばい傾向にある。ただし、強気の設定は未だ影を潜めている。供給戸数及び契約率は増加傾向にある。</p> <p>・ 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、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。</p> <p>* 取引市場は新築マンションの在庫改善傾向、価格の下げ止まり傾向、契約率の改善傾向により競争入札は継続しており、優良物件の先行取得は活気づいている。マンション賃料の低迷及び空室率の高止まり傾向は依然として見られ、供給過多あるいは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。住宅取得支援策等の政策効果により契約率及び在庫増は改善されつつあり、デベロッパーはファミリータイプ向け分譲マンション用地の取得に積極的で地価動向は上昇傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<p>・ 当該地区は門前仲町や豊洲等と比べて銀座等に近く交通利便性が高いことから優位性が高いといえる。住宅に対する需要も増加してきており、価格の下落はみられない。(売買仲介業者)</p> <p>・ 当該地区に対するマンションデベロッパーによるマンション用地の仕入れ意欲は高く、中堅のマンションデベロッパーからの問い合わせも増えてきている。そのため、仕入れ価格は上昇傾向にあるものと思われる。(売買仲介業者)</p>															

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>雇用情勢や所得環境の不振は続いているが、金融環境が幾分好転し、取引件数も増加に転じたこと等を考慮すると、不動産マーケットを取り巻く経済情勢は前期比若干好転している。また、超優良企業の資金余力があるほか、超一等地に対する需要は根強い為、取引価格の下落率は前期に比べ幾分縮小している。</li> <li>国内景気の低迷が続いているものの、優良物件に対する需要は根強く、優良REIT利回りでは4~6%を中心に安定しており、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>都心5区での平均オフィス賃料はさらに需給緩和が進み、前期同様下落傾向にある。しかし一方では空室率の上昇度は幾分緩やかになっていて、拡張移転や館内増床等前向きな動きもみられる等今後の動向が注目される。銀座地区でも概ね同様でありオフィス賃料は下落が続いている。</li> <li>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大衆品店等へ変化している。目抜き通り路面店舗テナントの入れ替わりが目立ち、店舗賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>* 地価動向についてはここ数年大幅に上昇した地域や、地価の高い地域ほど下落幅が大きくでている。銀座地区での一等地は「リーマンショック」直後に比べると取引が幾分増え、取引価格も極端な安値は少ないよう地下価下落幅も若干縮小傾向にある。</li> </ul>		
				東銀座	 0~3% 下落								-		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引は少ないが、取得需要あるいは取得を検討する向きも徐々に出てきている。賃料の下落傾向・利回りの上昇傾向は見られるものの、価格調整が進んだことを受けて、取引価格は緩やかな下落傾向で、マーケットは徐々にではあるが、落ち着きを見せ始めてきている。</li> <li>空室率は上昇傾向で、店舗・オフィス賃料は下落傾向にあり、賃料減額リスクやテナントの退去リスク等から、取引利回りは若干の上昇傾向で推移している。</li> <li>オーナー側は空室の増加や空室期間の長期化を回避するために新規賃料・継続賃料の値下げやフリーレントを設定するなど借手市場のマーケットとなっており、オフィス賃料は下落傾向で推移してきている。</li> <li>消費低迷による客単価の減少などを受けてテナント側の家賃負担が厳しい状況が続いており、客足が鈍い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。</li> <li>* 賃料下落、利回り上昇の傾向であるが、取得需要あるいは取得を検討する動きも徐々に出ており、マーケットが徐々に改善してきている状況も見受けられる。こうした状況を受けて地価動向は緩やかではあるが下落傾向で推移している。</li> </ul>
				銀座中央、東銀座	 0~3% 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"> <li>中央通りを一步入った裏通りでは中国人が築年数の経過したビルを取得するなど、エリア全般的に不動産に対する需要が強いが、立地条件に劣る銀座8丁目などでは依然売り物件も多く厳しい状態が続いている。(売買仲介業者)</li> <li>銀座エリアにおける店舗の空室面積は裏通りも含めれば全般的にやや増加している。ただし、目抜き通りのテナント出店意欲は相変わらず底堅く、主要な通りの仲介物件は減少傾向にある。4月以降は紹介できる物件も減少してきている。(賃貸仲介業者)</li> <li>東銀座地区におけるオフィスビルの空室状況については、前期に空室を抱えたまま竣工した新築オフィスビルで空室消化が進展するなど、前期に比べ空室がやや減少傾向にある。賃料調整の進展を背景にテナントの引き合いは増加しており、新富町や築地など周辺エリアからのリロケーション、オフィスフロア環境の改善に伴う移転などが散見される。(賃貸仲介業者)</li> <li>東銀座地区の賃貸店舗については、前期と同様に空室の消化がほとんど見られず、空室が長期化している。物件の中には2年程度テナントが決まっていなかった物件も見受けられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>										

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	0~3% 下落 3~6% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産市場は相対取引の比重が高まり、売り物件が少なく関連情報もクローズ化してきて価格の把握は難しくなっている。土地価格は金融緩和や優良物件に対する取得意欲が継続するものの依然僅かながら下落している。</li> <li>取引利回りはほぼ横ばいで推移している。ただ、優良な投資適格物件の入手難や金融緩和等を背景に僅かながら期待利回りの下落傾向の兆しがある。</li> <li>優良ビル賃料は一連の賃料調整を経て値ごろ感が醸成され、大略安定的傾向が見られる。ただし、周辺には依然募集床を抱える優良ビルの存在もあり、賃料の安定は確固としたものになっておらずオフィス賃料は依然やや下落傾向にある。</li> <li>依然飲食店舗需要が中心で、店舗賃料は概ね横ばい傾向である。</li> <li>* 不動産投資に対する選別・重点投資姿勢は継続している。景況感の改善や金融緩和の継続等から優良物件に対する取得意欲は薄れていない。ただ、優良物件の放出は極めて少なく、取得を窺う状況にはあるものの、先安賃料動向予測等から地価動向は依然下落している。なお、地価下落幅は僅かながら縮小してきている。</li> </ul>
				日本橋	0~3% 下落 3~6% 下落								-	-
			商業	八重洲、日本橋	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> <li>収益不動産に対して買い手は物件の選別を厳格化しているとともに、価格面で先安感を抱いている。この傾向は4月以降強まっており、特に価格面では買い手と売り手が歩み寄ることもなく、お見合い状態となっている案件も見受けられる。(売買仲業者)</li> <li>八重洲地区のオフィスビルでは賃料調整が進展したことで、今まで様子見状態であったテナントが今期になり動き始めている。テナントの移転動機については、オフィスフロアの環境改善を目的としたフロア統合移転が多いようである。(賃貸仲業者)</li> <li>日本橋地区のオフィスビルではエリア内でのテナント移転が散見された。オフィスの賃料調整が進展したことで、テナントの引き合いがやや増加しており、日本橋本町などから移転する企業も見られる。(賃貸仲業者)</li> <li>日本橋地区における大通り沿いの賃貸店舗への引き合いは前期に引き続き見られる。商業施設の1Fでは今期ドラッグストアがオープンしている。(賃貸仲業者)</li> </ul>								



【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0~3% 下落										・景気状況が厳しいことから収益物件の取引価格は下落している。しかし、景気持ち直しの影響等により底値感が生じており、投資家が収益物件を従前の取引価格水準より高く取得する事例も見られる。 ・取引価格に底値感が生じていることから、取引利回りや投資家の求める期待利回りは、横ばいから下落傾向へ変わりつつある。 ・南青山地区における分譲マンションの供給は少ない上、富裕者層による買受需要は堅調であることから、厳しい景気状況にも関わらず、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 ・個人所得の減少等の影響により高級賃貸マンションを中心として住宅賃料は下落しているが、景気持ち直しの影響等によりマンション賃料の下落傾向は緩和しつつある。 * 高級賃貸マンションの借受け需要が低く住宅賃料が下落していること等から、地価動向は下落傾向にある。しかし、富裕者層による高級分譲マンションの買受需要は堅調で、開発事業者の素地取得需要も徐々に活性化していること等から、横ばいに近づきつつある。	
					 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											
・住宅市況は前期に比べやや弱くなっており、買い意欲に一服感がある。需給バランスが逼迫している状況に変化はないが、だからと言って不動産価格が上昇する局面でもない。(売買仲介業者) ・中古マンションについては1億円前後であればまだ動いているが、1億円半ばを上回ると買い手の慎重な姿勢がより強まってくる。売り手の値付けが強気であることもあり、買い手の価格目線とギャップがある物件が増えている。(売買仲介業者) ・中古マンションを求める買い手の数は前期と変わっていないが、この地区でマンションを買う方は贅沢品を購入する感覚でマンションをみており、ニーズに見合う物件が無ければ見向きもしないという傾向がある。(売買仲介業者)																
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい									・戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、規模の小さい2~3億円程度の物件については、高額所得者層の需要が増加しており、若干の上昇傾向にある。賃貸マンション用地の取引価格は横ばいで推移している。 ・REITによる物件取得が増加しつつあり、一部の高額物件以外については賃料に底打ち感が出ていることから、住宅物件に対する投資家の需要が戻り、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・供給件数は多くないが、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。新規供給物件も概ね堅調に推移している。 ・マンションはリーマンショック後外資系企業勤務者を中心に需要が大きく減退したが、これを受けて賃料水準が低下したこと等から需要が回復しつつあり、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 賃料、利回りとも横ばい傾向にあることを反映して、地価動向は横ばいで推移している。		
					 0% 横ばい											
					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											
・新築マンションは少しずつ供給され始めている。比較的安い物件の供給も予定されているので一時的に中古マンションの需要が新築マンションへ流れる可能性もある。(売買仲介業者) ・30~40万円を超える賃貸マンションの空室はなかなか埋まらず、賃料は弱含んでいる。また、高級賃貸マンションに住んでいた方が、住宅ローンの金利が安い昨今において購入にシフトし始めている。(売買仲介業者) ・中古マンションの売り物件は例年と比べ少なくなっており、希少性のある物件などには複数の買い手が集まるなど、需給は引き締まっている。取引価格は前期と比べ横ばいとなっているが、特に立地条件が良い優良な物件は価格が上昇しているものも見受けられる。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0% 横ばい  0~3% 下落						-	-			<p>・ 当地区のマンションの取引件数は大幅に増加しているが、まだ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、利回りの上昇も見られない。当地区周辺の土地の取引価格は下げ止まり傾向が見られることから、当地区も取引価格は前期の下落傾向から横ばい傾向に転じている。</p> <p>・ 不動産価格が横ばい傾向に転じたことから、期待利回りの上昇は止まり、当地区では賃貸住宅の賃料が横ばいで、空室率は若干減少しているものの季節的要因を考慮すると前期に引続き当期も横ばいであることから、取引利回りは上昇から横ばいに転じている。</p> <p>・ 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当期の中古の売出しは前期と比較して引続き減少しており、当期の平均売出し価格も前期と比較すると概ね横ばいで、マンション分譲価格はほぼ横ばい傾向で推移している。</p> <p>・ 当地区内の超高層賃貸住宅の当期の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準であり、マンション賃料は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ているものの季節的要因を考慮するとほぼ横ばいで推移している。</p> <p>* 当地区の当期の中古マンションの売出し価格、賃料及び空室率は前期と同様に横ばいで推移しており、周辺の土地需要も回復の兆しがあることから取引価格は横ばいに転じており、地価動向は横ばい安定化の傾向を示してきている。</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>・ 築浅の中古高層マンションについては、分譲時価格の約110%程度の売り値であれば成約に至っているが、売主がそれ以上の価格を提示している物件は買い手がみられない。また1億円以上の高額物件については、港区内陸部と競合し引き合いは少ない。(売買仲介業者)</p> <p>・ 賃貸マンションについては、現在1.4万円/坪で募集に出ている物件の入居者が決まらないなど、厳しい状況が続いており、空室も増加傾向にある。現状では、1.1～1.2万円/坪程度が相場と思われ、昨年と比べても、当該地区の全体的な相場は下落しつつあるように思われる。(売買仲介業者)</p>															


【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0~3% 下落  0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>REITや国内外の私募ファンドによる物件取得などが堅調で、優良物件に対しては需要者が競合する場合も現れている。取引価格は賃料の下落を反映して若干の下落傾向にあるが、下落率は縮小している。</li> <li>価格調整が進み、REITや国内系の私募ファンドなどの需要者が取得意欲を強めており、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>中小ビルについては空室率が依然として上昇傾向にあり、オフィス賃料は全体として引き続き下落傾向にあるが、S・Aクラスビルについては需要が回復傾向にあり、下落率は縮小している。賃料改定に当たってはテナントが減額を要求するケースが多い。</li> <li>店舗賃料については、景気は回復傾向にあるが、経費削減傾向は変わらず、飲食・交際需要は乏しい。特に、客単価が高い店舗については引き続き売上げが低迷している状況にある。</li> <li>* オフィス賃料はS・Aクラスビルについては回復傾向にあり、取引利回りはREIT等による物件取得意欲が堅調で、横ばい傾向にある。取引価格は賃料下落を反映して若干下落しており、地価動向は若干の下落傾向で推移している。</li> </ul>
				赤坂	 0~3% 下落  3~6% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>優良不動産に対する金融機関の貸出姿勢も好転し、資金調達環境が整ってきている。店舗賃料は横ばいで推移しているが、前期に続きオフィス賃料がやや下落基調で推移しているため、取引価格はやや下落傾向で推移している。</li> <li>経済が回復基調を辿っており、金融環境も改善しているので不動産取得の需要は戻りつつある。しかし、賃貸事業収支に不透明感がなお残るため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</li> <li>経済に回復基調もみられるが先行きの不透明感もあり企業のコスト削減意識は依然として高く、オフィス新設や増床は限定的である。ただ、赤坂地区では大規模な床の供給が少なく、賃料水準も値頃感が出てきていることから、オフィス賃料の下落の程度はより緩やかになってきている。</li> <li>店舗賃貸市場は賃料調整も進み、以前ほど空室は見られなくなったが、依然売上は伸びていない状況から家賃負担力は回復しておらず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* オフィス賃料の下落はより緩やかになり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。取引利回りは横ばいで推移しているため、地価動向はやや下落基調で推移している。</li> </ul>
				虎ノ門	 3~6% 下落  3~6% 下落									

【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(H22.4.1～H22.7.1)



東京都	区部	港区	商業	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"> <li>・ 店舗やオフィスの賃貸マーケットが低迷していることもあり、六本木地区で投資を検討する投資家は少ない。エリア内では虎ノ門地区が投資対象エリアとして優先されており、次いで赤坂、六本木という順である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 六本木地区の大型オフィスビルでは、オフィス需要を吸引する動きが散見され、空室消化が進展している。成約に至ったテナントの顔ぶれをみると、ヘッジファンドがこの半年で3件当該地区へ移転してきている。今後も外資系弁護士事務所やヘッジファンドなどといった六本木を象徴するテナントの動きが、しばらくは続くと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 赤坂地区におけるオフィスの賃料水準については、2.5～2.8万円/坪程度が適正な価格帯であると思われるが、この価格帯ではテナントの需要を吸引できていない。オーナーは賃料に対して柔軟な姿勢を示しているものの、依然空室が回復していないことを踏まえると、現状ではテナントが割安感を得られる賃料水準に至っていないと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 虎ノ門地区のオフィスビルは中規模以上の古い物件が多く、テナントの需要を吸引するには至っていない。小規模ビルにおいてテナントを吸引しているケースが若干見られるものの、特徴的な動きはなく、マーケット環境としては厳しい状況が継続している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>










【 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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 下落							-	-	・優良不動産に対する金融機関の貸出姿勢は好転し、資金調達環境も整ってきている。オフィス賃料がやや下落基調で推移しており、店舗賃料は横ばいで推移しているため、取引価格は下落傾向で推移している。 ・経済が回復基調を辿るなか、賃料の下落は緩やかになりつつあり、投資家のスタンスも前向きになってきている。ただ、周辺地区も含めてオフィス市況については先行きの不透明感もある。このため、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ・昨今の企業収益の回復はコスト削減の要因の方が大きく、先行きの不透明感もあるため、オフィス需要の本格回復にはしばらく時間がかかる。ただ、賃料に値頃感のあるSクラスビルへのテナントの集約・移転の動きもあり、オフィス賃料の下落の程度は緩やかになってきている。 ・店舗賃料についてはテナントの入替えが若干見られるが、大きな変化はなく横ばいで推移している。 * オフィス賃料の下落はより緩やかになり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。取引利回りは横ばいで推移しているため、地価動向はやや下落基調で推移しているが、下落幅は縮小傾向にある。
					 3～6% (下落)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・当該エリアでは賃貸オフィスビルが限定され、空室を抱えるビルも少ないことから、テナントの動き自体があまりみられない。また、テナントの解約等の大きな動きも出ていない。(賃貸仲介業者) ・今期はREITがエリア内の大型ビルを4.5%のNOI利回りで取得した。汐留エリアで大型ビルが取引されるケースは稀であり、REITの不動産取得にやや動きが出てきた感がある。(売買仲介業者) ・賃貸店舗では売上が低迷している店舗の閉店が見られるなど、店舗需要は依然低迷している。店舗の空室はやや増加しており、賃料については弱含みの状況である。(賃貸仲介業者)								



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










(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目    : 上昇、増加    : 横ばい    : 下落、減少



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 3～6% 下落							-	-	・ 投資法人間取引、関連会社間取引、共有持分取引等が散見される程度で取引市場は依然として低調、賃貸市場についても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、賃料は下落傾向。実需要の回復の兆しは見られず取引価格は下落基調にある。 ・ 企業のコスト削減、撤退により既存ビルのリーシングは苦戦、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、上昇基調が弱まり横ばいで推移している。 ・ 新宿副都心のビル街の建替え等の機能更新が難しく、さらに北新宿地区第二種 (H23.6竣工予定)、西新宿八丁目成子地区第一種 (H23.8竣工予定) の再開発ビルもあり、供給過剰感がある一方、一部Aクラスビルでは空室率が鈍化しつつあるものの、オフィス賃料は下落基調である。 ・ 景気の低迷と副都心オフィスビルのテナントの退室等に伴うサラリーマンの減少により、飲食店舗系の売上高は減少している。また、家電・パソコン量販店は本年4月に新宿駅東口に新規大型店舗がオープンするなど販売競争が激化し、店舗賃料は下落傾向にある。一方、超高層ビル街で働くビジネスマンやOL向きのドラッグストアの出店が激しく、50店舗以上がひしめくドラッグストア集積地となりつつある。 * 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、今後賃料の下落が予想されるものの、物価については先安感が薄らいでいるが地価動向は先行きの不透明感から依然として不動産市況の回復の兆しは見られず下落基調にある。
					 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								
					・ 当該エリア内におけるオフィスの空室は前期までに出尽くした感があり、4月以降はオフィスの空室消化が進んでいる。オフィスの賃料については、個別案件ごとに1,000円/坪程度の調整を行っているが、これ以上の賃料調整は考えにくい。オフィス賃料に先高感を抱くテナント企業も増えてきており、このことがテナント移転を後押ししていると思われる。(賃貸仲介業者) ・ オフィスの新規テナント移転はほとんど見られないものの、統合や立地改善を目的としたエリア内での移転が多く見られる。駅から距離を置く高層オフィスビルに入居していたIT系企業や学校、中小デベロッパー等が、駅至近のオフィスビルに移転している。(賃貸仲介業者) ・ 新宿西口においては昨年12月に閉店した家電量販店跡地で都内最大級となるカジュアル衣料品店がオープンした。同カジュアル衣料品店の出店意欲は依然高い。(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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0~3% 下落   0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>新宿駅周辺地区、新宿通り沿い及び明治通り沿い等の立地稀少物件には比較的安定した需要動向から、一部取引価格は底入れ感が出つつある状況とみられる。地区全体では取引価格はやや弱含み、緩やかながら下落傾向にある。取引件数は総じて横ばい傾向にある。</li> <li>不動産投資等に係る資金調達環境にやや落ち着きがみられること等から、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</li> <li>新宿三丁目地区内の新宿駅周辺、新宿通り沿い及び明治通り沿い等を中心に、その立地稀少性を反映して、ファストファッション店舗、家電量販店等の多様な業種に拠る店舗需要から、店舗賃料は概ね堅調推移している。店舗賃料は総じて横ばい傾向にある。</li> <li>地区内のオフィス賃料は、賃借面積の削減・リストラ移転等からの需要減退により、高い空室率及び賃料下落傾向が継続しており、依然、市況に改善傾向はみられない。オフィス賃料は下落基調が継続している。</li> </ul> * 取引価格は一部底入れ感が出ており、総じて緩やかながら下落基調にある。店舗賃料は概ね横ばい基調、取引利回りも概ね横ばい基調にある。オフィス賃料は依然として弱含みの下落基調が継続している。以上より、地価動向は総じてやや弱含み緩やかながら下落傾向にある。
				歌舞伎町	 3~6% 下落   3~6% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>人通りの核を失っている歌舞伎町は客足が減少しており、テナント出店の需要は弱く市場は低調で、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>取引価格水準、賃料水準ともに依然下落を続けており、取引利回りは横ばいが続いている。</li> <li>店舗賃料は依然下落が継続しているものの下落幅に縮小が見られる。一方、既存テナントの解約が増加しており、空室率は上昇傾向にある。</li> <li>エリア外周の大通り沿いに見られるオフィスの賃料は、西新宿周辺事務所賃料水準低下の影響を受けて、下落傾向で推移している。</li> </ul> * 物販新規出店の活発な新宿三丁目に比して、飲食・娯楽中心の歌舞伎町は停滞が色濃く、物件の収益力および取引相場は低下が続いており、地価動向は下落傾向にあるものの、下落幅は前期からやや縮小しつつある。
			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 ・新宿三丁目地区はオフィスエリアとして西新宿の二番手のエリアとなるため、西新宿のオフィスビルの空室が消化していない現状では、当該地区にオフィス需要が流れにくい。(賃貸仲介業者) ・今期、家電量販店大手が新宿東口で、同じく東口の家電店舗跡地には新たに家電量販店の店舗がオープンした。また、ファストファッションの店舗のオープンが相次ぐなど、新規出店のニーズは相変わらず強い。(賃貸仲介業者) ・歌舞伎町地区におけるオフィスの引き合いは前期同様見られず、空室が発生してもそのままの状態が残っている。都内のオフィスビル賃料が下落している現状では、当該エリアへの引き合いは乏しく、空室の長期化が継続している。(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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅用地は賃料の下落、空室率の上昇、及びマンションの販売価格の伸び悩み、資金調達の環境改善はなく、取引価格は下落傾向を維持している。</li> <li>住居、店舗(新規店舗の進出がなく空室率の上昇が継続している)等の賃料水準が下げ止まっていないため、収益不動産の稼働率は低下しており、取引利回りは僅かながら上昇傾向にある。</li> <li>当該地区に新規マンション分譲はないが、1億円以上の中古タワーマンションについては需要が少なく市況は厳しい。マンション分譲価格は下落傾向である。</li> <li>マンション賃料については、居住スペースの広い高額物件は賃料の下落傾向が顕著で空室率の上昇がみられる。マンション賃料は店舗等の賃料と比べ下げ止まり感があるものの、物件タイプによっては前期同様の下落傾向である。</li> <li>* 住宅ローンに係る優遇税制により高額物件以外については実需増があり、ファミリー向け住宅物件(マンション、居宅)の市況は安定している。しかしながら、不動産市場全般については、資金調達を含めた改善の兆し及び賃料の調整局面が定まらず、引き続き地価動向は下落している。</li> </ul>
					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"> <li>中古マンションについては、5,000~6,000万円の物件において取引が堅調である。一方で、8,000万円を超えるような物件については、なかなか買い手が付いていない。(その他不動産業者)</li> <li>中古マンションの価格は物件によって違いがあり、希少性のある住戸については需要が根強いいため、それほど下がっていないと思われる。一方で、規模の小さいマンションでは買い手と売り手で価格目線のかい離がみられる。賃貸マンションについては、借り手の総数が減ってきていることもあり、賃料はやや弱含みの状態が続いている。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸店舗については、主要テナントであるアパレル系業種の売上が低迷していることもあり、賃料の下落が続いている。一方で、賃料が下がってきていることをチャンスと捉え、エリア内の立地の良い場所へ移転するテナントもみられる。(その他不動産業者)</li> </ul>									
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>依然として底値感が形成されにくい状況が続いている。資金の調達環境も明らかな改善は見られず先行き不透明であることから、投資のインセンティブも低く、取引価格は引き続き下落傾向にある。</li> <li>オフィスビル等の収益物件の稼働率や賃貸事業収益の減少の影響を受け、土地価格がさらに下落したことにより、取引利回りは依然として微増傾向にある。</li> <li>事務所の空室率は依然として高く、募集賃料も引き続き下落しており、今期においてもオフィス賃料は引き続き下落傾向にある。</li> <li>繁華性の高い表通り沿いの地域は、空室がさほど目立たないが、その他の裏通りでは店舗賃料の負担能力のある業種は限られること及びテナントの誘致競争も激しく、成約期間も長期化していることを反映して、店舗賃料は引き続き下落している。</li> <li>* 不動産市場及び不動産投資環境に明らかな改善の動きも見られず、未だにボトムラインが見えないことから、前期と同様に引き続き地価動向は下落している。</li> </ul>
					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"> <li>賃貸オフィスについては、エリア外からの移転が散見され、基準階で100坪以上の大型ビルにおいて空室が埋まってきていることから、全般的に良くなってきている。(大手不動産会社)</li> <li>賃貸店舗の空室は駅近接の目抜き通りに立地する場所では見られない。ただし、駅から離れた店舗についてはアパレルやアクセサリー(30坪程度)など新規出店がいくつか見られるものの、依然空室を抱えている物件が散見される。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	0~3% 下落							-		<ul style="list-style-type: none"> <li>・マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は認めらものの、需要者の土地取得意欲は未だ弱い。表通りでの取引は見られず、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>・優良物件についても現下の不動産市況を反映し取得意欲は弱い。投資家の物件選別は厳しく、取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。</li> <li>・表参道背後地で事務所の供給が見られるが、需要が低迷し稼働率も低位で新規成約は閑散としており、オフィス賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>・路面店での需要は認められるが、家賃負担力の高いブランドの出店意欲が激減し借手優位の市場となっており、店舗賃料は未だ下落傾向にある。賃料下落が鮮明なことから引き合いも従来とは異なるテナント属性のものも散見される。</li> </ul> <p>* 当地区のポテンシャルは認めらるが、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。</p>
					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"> <li>・目抜き通り沿いのキデイランドが営業を8月で終了し、建て替えを発表している。保有している土地については商社に売却し、この商社が建設する商業ビルを一棟借りする予定のようだ。(賃貸仲介業者)</li> <li>・オフィス需要としてはアパレル業界の勢いが弱含んできており、新規の需要がほとんど見られない。共益費込2.5万円/坪以上の賃料水準ではテナントの需要吸引が難しい。オフィスの賃料は空室消化が進展していない状況も踏まえると、賃料調整が継続していくと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・目抜き通りの店舗需要は依然底堅く、キャットストリートにおいてもテナントが決まり始めている。店舗市況としては製造～販売を一貫して行っている小売業者には勢いがあるが、全般的にはやや一服感がある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	0% 横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前期より不動産需要の回復が見られるなど、不動産取引市場の持ち直し傾向が強まっているが、依然として需要者の価格目線が厳しいことから、取引価格は横ばい傾向が続いている。</li> <li>・不動産投資ファンド等、主要投資家による物件購入に向けた動きが強まっているが、投資用物件の取引件数自体は依然低水準にあることから、取引利回りは横ばいで様子見の状態が続いている。</li> <li>・オフィスビル開発等、都市機能の更新が進んだ恵比寿駅前等の一等地については、景気に底打ち感が出てきたことから一定以上のグレードを有するオフィスビルの賃料は横ばい傾向に転じている。一方、立地条件・建物条件が劣るオフィスビルについては、需要も弱く空室消化も進んでいないことから賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>・駅前広場及び駒沢通り沿いを中心に形成された恵比寿駅周辺の中心商業地は、店舗立地としての優位性が高く、テナント退出後も短期間で借り手が付くなど、飲食店を中心に底堅い需要が存在し、店舗賃料は引き続き横ばい傾向が続いている。</li> </ul> <p>* 特に投資用物件に対する需要が回復しつつあることから、構成要素である土地価格にも底打ち感が出てきており、地価動向は前期頃を境に下落傾向から横ばい傾向に転じている。</p>
					0% 横ばい	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"> <li>・駅近に立地する賃貸店舗については空室が見られないが、駅から少し離れた場所では新築でもテナントが決まらず、空室がやや増加している。新規出店はポツポツと見られる程度である。(賃貸仲介業者)</li> <li>・収益不動産は売り物件が少ない状態であるが、買い手も少ない状況にある。買い手と売り手の利回り目線にはまだギャップがあり、現状取引が成立しているものは、買い手が実需としても利用可能な立地の良い物件に限られている。(売買仲介業者)</li> </ul>									

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	0% 横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取引はほとんどなく、グリーン大通りの南側隣接地区では大手ファッション店、電機量販店が撤退したままで顧客流入はやや減少している。調査地区では取引価格は底打ち感があり、現在は横ばい傾向で推移している。</li> <li>オフィス賃料は若干下落傾向にある。店舗賃料は需要堅調で前期に続き横ばいである。投資用不動産の取引価格も若干下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>オフィス賃料は引き続き低迷し若干の下落傾向にあり、空室率もやや上昇している。</li> <li>地区全般に店舗施設の需要はあり、上層階でも店舗利用が可能な地域であるため店舗賃料は堅調であるが、先行き不透明な経済情勢から企業の出店意欲に盛り上がりやを欠いており、ほぼ横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 地価動向は先行き不透明である。隣接地区での物販店の跡地に大手激安ショップが進出予定など、一進一退を繰り返しており、地価動向は横ばい傾向で推移している。</p>		
				池袋西口	0~3% 下落								-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅一体型商業施設の出現で需要は増加していたが、景気回復も不安定さがあり、また、東口ほどの人気もないため、前期同様に取引価格は、緩やかな下降傾向が見受けられる。</li> <li>当該地区での取引はないが、経済不況を反映して価格は下落している。オフィスは若干下落傾向、店舗賃料はほぼ横ばいが続いているため、取引利回りは横ばいである。</li> <li>当該地区の標準的使用としては店舗が主体であり事務所の供給はもともと少なく、オフィス賃料はやや高目で空室も目立つ。西口一帯ではオフィス賃料は若干下落傾向にある。</li> <li>店舗賃料は1階店舗への需要は堅調であり、前期に続きほぼ横ばいである。</li> </ul> <p>* 駅一体型商業施設の開業や新線開通による一時的な盛況期を過ぎ、現在は停滞期に突入している。近隣地域での取引は依然少ない。今年に入り不動産市況は底打ち感も見えつつあるが、地価動向は緩やかな下落傾向にある。</p>	
			商業	池袋東口、池袋西口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>池袋地区全般のオフィス市況としては空室の増減を繰り返し、徐々にではあるが改善してきた印象を受ける。ただ、大口のテナントの動きはみられず、100坪程度の動きでもインパクトがある状況である。(賃貸仲介業者)</li> <li>池袋東口地区で30~40坪程度の商業地の取引が見られた。実需(店舗)による買いで路線価×1.6程度での成約となる。小規模な商業地の事例であるが店舗の需要は底堅く、商業地の価格も需要を反映し妥当な価格水準で取引されている。(売買仲介業者)</li> <li>池袋東口地区における目抜き通りの店舗については、前期と同様に空室がほとんどみられない。駅に近接した立地では店舗需要の底堅さが続いている。駅前一等地の家電店舗跡地ではディスカウントストアが7月にオープン予定である。(賃貸仲介業者)</li> <li>池袋西口地区において半年以上売りに出されていた事務所ビルの取引が成立した。賃貸マーケットは弱含んでいる状況ではあるが、実需による買い(現在空室となっているフロアを自社使用)であったことから取引に至った。(売買仲介業者)</li> </ul>										

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	0~3% 下落					-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>景気の持ち直しの動きが見られるものの、不動産市場を取り巻く情勢は逼迫している。特にまとまった規模の取引事例は殆ど認められず、これに伴い取引価格に下落が見られる。</li> <li>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にあるが、前期同様ファンド等による大型取引は殆どみられないことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</li> <li>当地区内には新規分譲はないが、周辺地域で昨年竣工した15階建マンションはまだ募集部屋も残っており、マンション分譲価格は下落している。ただし、中古マンション市場における価格は底堅い。</li> <li>当地区内の賃貸マンションの当期の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準であり、マンション賃料は横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 持ち直しの動きが継続してきた景気は、再び下降傾向に戻った側面もある。土地取引は動きが殆どなく、マンション賃料は概ね横ばいで推移し、総じて地価動向は下落基調にある。</p>
					0% 横ばい	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"> <li>住宅地については、マンションであれば小石川、戸建であれば西片などの人気のあるエリアで価格が回復してきている。その他の準人気エリアも価格を戻す可能性があり、年末に向けて価格上昇が起こる可能性がある。(売買仲介業者)</li> <li>近隣エリアの学校に入学するご子息をもった家族が1~3月にエリア内のマンションを購入するケースが多かったため、3月の中古マンション価格はやや上昇した。4月に入ってからは買い手が落ち着いた(減少した)こともあり、3月に比べわずかに価格が下がってきている。(売買仲介業者)</li> <li>個人富裕層等による収益マンション(一棟)購入の動きは増加してきている。金融機関からの借り入れは厳しい環境が続くものの、現金を多く持つ個人富裕層等は今を買い時と感じているようだ。(売買仲介業者)</li> </ul>									
東京都	区部	台東区	商業	上野	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>景気は緩やかに回復しつつあるが不動産市況は停滞を続けており、上野の中心地域である中央通り及び背後のアメ横地区においても積極的な取引は見られず、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>新規の投資物件の取得は見られなかったもののREIT保有の不動産の還元利回りは横ばいで推移しており、取引利回りは昨今の上昇基調から現在では概ね横ばい程度で推移している。</li> <li>景気は緩やかに回復しつつあるが、地域外からの転入は少ないほか、地域内での増床による移転も殆どなく、オフィス需要は軟調であり、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>国内外の旅行者を中心として相変わらず人通りは多いものの、売上増には繋がっておらず、特に上層階においてはテナント付けに苦戦しており、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 上記より取引利回りは概ね横ばいになっているものの、賃料は未だに下落傾向を続けている。よって、地価動向は依然として緩やかな下落傾向で推移している。</p>
					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"> <li>都内のオフィスビル賃料が下落している現状では、当該地区に移転してくるようなテナントは少ない。このことから、当該地区に需要を引っ張ってこることができず、空室が長期化しつつある。(賃貸仲介業者)</li> <li>小規模の収益ビルが売り物件として出てきているものの、オフィスや店舗の需要が低迷していることから、なかなか買い手がついていない。一方で、中央通りや昭和通りに面する中・大型ビルに対しては、潜在的な需要が根強くみられる。(売買仲介業者)</li> </ul>									

【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	品川区	住宅	品川	→ 0% 横ばい										<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区内で賃貸マンションの取引があり、競合する臨海部でも公示価格ベースを大幅に上回る賃貸マンション敷地、マンション開発用地が取引された。不動産投資市場、マンション市場に回復の兆しが表れ、地価の下げ止まりが鮮明となり、前期から引続き横ばいで推移している。</li> <li>長期金利は安定的に推移しており、金融環境の改善も進んでいることから取引利回りも前期並みに安定的に推移している。</li> <li>暫く新規分譲が見られなかった調査地区内において新規分譲案件が現れた。分譲価格に値頃感が出てきたことから売行きも好調であり、マンション分譲価格は前期並みに安定している。</li> <li>稼働率の安定化、成約件数の増加等に賃貸市場の活性化が窺われ、マンション賃料の下げ止まりも鮮明であり、前期並み横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料水準は横ばいであり、投資環境の回復により取引利回りも安定していることから、調査地区内の地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
					→ 0% 横ばい	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"> <li>完成後1年以上経過しているにもかかわらず完売していない分譲マンションがあるが、土地を高値で仕入れていることや会社の信用もあり、なかなか値下げはできないようである。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションの売り物件数は少なく、売り出し価格は強含みで推移している。築年の古いマンションが多いエリアであることもあり、築浅で4,000~5,000万円台の物件については、買い手のニーズが底堅くみられる。(売買仲介業者)</li> </ul>										
東京都	区部	品川区	商業	大崎	→ 0% 横ばい										<ul style="list-style-type: none"> <li>商業地取引価格の水準は、その収益性からして一部割高とも判断される取引が散見され、取引価格はほぼ横ばい状況にある。</li> <li>実体経済の回復速度は小休止の感があり空室率上昇、賃料下落に対して取引価格は安定しており、結果的に取引利回りは下落している。</li> <li>各企業のオフィス縮小と周辺の供給増による競争激化で、オフィス賃料は下落している。</li> <li>物販、外食ともに消費低迷による事業採算の悪化と事業の集約化により、店舗賃料は下落している。</li> <li>* 賃料下落、空室率増は継続しているが、駅前の大型優良物件を中心とする当地区の地価動向は利回りの低下もあって横ばい状況にある。</li> </ul>
					↘ 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"> <li>エリア内の既存オフィスビルにおいて、大規模な解約が予告されていること、来春~来夏に新築オフィスビルが供給されることを要因として、今後は、空室が増えてくるものと推察する。(賃貸仲介業者)</li> <li>エリア内で保有する大型オフィスビルにおいて2フロアの空室を抱えているが、品川駅周辺や大崎駅周辺の空室ビルが競合しており、リーシング環境としてはやや厳しい状況である。ただし、引き合いも多少あり、保有ビル内においては既存テナントの解約予告もないので、これ以上悪化する可能性は低いとみている。(大手不動産会社)</li> <li>エリア内では収益ビル(一棟)の売り物件が少なく、取引はあまりみられない。なお、収益マンション(区分)については取引がみられ、築浅物件であれば表面利回り6~7%程度で成約している。(売買仲介業者)</li> </ul>										










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 下落   0～3% (下落)							-		・ 個人による小規模取引は散見されるが、機関投資家等による大型の取引はほとんど見られない。融資環境は改善しているものの、賃料の下落等による更なる収益悪化の可能性も否定できないことから、需給者間の取引希望価格は依然として乖離しており、取引価格も下落基調にある。 ・ 駅至近に存する一部の優良物件に関する取引利回りは低下する傾向も見られるが、グレードの劣る物件については、いまだ投資家は慎重な姿勢を崩しておらず、取引利回りは横ばいから若干の上昇傾向が見られる。全体としてみると、取引利回りは横ばいの状態にある。 ・ 山手通り沿いに存する比較的規模の大きな優良物件については、前期までの賃料の下落により空室は埋まりつつあるが、立地の劣る小規模物件については、長期のフリーレントの設定が常態化しており、オフィス賃料は小幅ながら下落している。 ・ 山手通り沿い及び目黒川沿いの店舗等の賃貸需要は底堅く、空室率は比較的低位で推移している。しかし、雇用情勢が不安定であることを背景とした消費の低迷により、立地の劣る店舗の空室率は高水準に留まっていることから店舗賃料は小幅ながら下落している。 * 融資条件の緩和等により、投資家の投資マインドは改善しつつあり、取引利回りの上昇には歯止めがかかっている。しかしながら、オフィス賃料、店舗賃料とも僅かながら下落が続いており、取引価格も下落していることから、これらを反映して地価動向も小幅ながら下落基調にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 当該エリア周辺部も含めると、駅近の人気不動産(収益マンションなど)に比べやや立地条件で劣る物件が表面利回り5～6%程度で売りに出されているが、このような物件は立地、価格面で買い手のニーズにマッチしにくく、なかなか取引に至りにくくなっている。買い手による物件の選別はより厳しくなっている印象がある。(売買仲介業者) ・ 賃貸オフィスの賃料については1.4～1.5万円/坪程度で下げ止まっているものの、渋谷地区のオフィス賃料に割安感があり、テナントの流出がみられる。そのため、空室は前期に比してやや増加しているものと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 目黒川沿いのアパレルショップ等が集積するエリアについては、需要が根強く、賃料は前期比で概ね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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0% 横ばい									・住宅購入を促す政策の後押しもあって分譲マンションのエンド需要は高まりを見せており、マンション市場が回復基調にあること、また、機関投資家等の投資市場に対する姿勢も前向きであること等を総合し、下落基調であった取引価格は当期において概ね横ばいで推移している。 ・賃料水準については安定的に推移しており、また、投資用不動産の価格も下落傾向から当期においては横ばいで推移しているため、上昇基調であった取引利回りも当期は横ばいの推移である。 ・回復基調にある分譲マンション市場は当期に入っても売行きは上々であり、今後の動向にはデベロッパーも慎重な姿勢を示しているものの、実質的な分譲価格に影響を与える状況ではなく、マンション分譲価格は安定的に横ばいで推移している。 ・分譲用マンションの一部が賃貸向けに転用されるケースも見られたが、新規供給も限定的であるため当期において賃貸マンションの需給関係は安定したものと見受けられ、マンション賃料は比較的高い水準を維持しながらも横ばいで推移している。 * 大手デベロッパー等も周辺のマンション開発状況や供給動向を注視しながら素地取得に前向きな姿勢を示している。また、賃料水準や取引利回りは横ばいで推移しており、当地区のマンション市場や投資市場の動向も回復基調にあることから、地価動向は横ばいに転じている。
					 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									
・前期まで、新築分譲時の103~105%程度で取引されていた当該地区の中古マンションについては、新築マンションに比べ、中古仲介手数料(3~5%)が上乗せされる中古マンションに、買主が6~8%程度の割高感を感じ、新築マンションに流れる傾向がみられる。特に、6,000万円以上の物件の購入を検討する方にこの傾向が強いように思われる。(売買仲介業者) ・中古マンションの売り物件数については、豊洲4丁目地区についてはやや増加しているように思われるが、全体的には、4月以降ほとんど変化はみられない。価格については、当初の売り出し価格は成約価格を5~10%程度上回る、強気の価格を提示するものの、最終的には買主の価格に応じているようである。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	0~3% 下落										<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前付近の取引はほとんどない。店舗賃料は1階については蒲田駅周辺という立地条件のため需要の下支えがあるが、2階以上はオフィス賃料とともに依然として下落傾向にあることから、取引価格は下落しているが、下落幅の縮小傾向も認められる。</li> <li>地区内に優良な投資物件は少なく、不動産投資目的の取引も少ない。店舗賃料及びオフィス賃料の下落も緩やかになっており、空室率も改善しつつあることから、取引利回りは横ばい傾向である。</li> <li>オフィス賃料は、空室の長期化を避けるためビルオーナー側が賃貸条件を下げる傾向が見られ、新規賃料及び継続賃料の値下げが行われており、賃料水準は依然として下落傾向にある。</li> <li>店舗賃料は、物販・飲食店が消費不況に見舞われているなか、駅前商店街の1階部分は空き店舗もなく需要は底堅いため、下落が止まったといえるが、それ以外の中上層階は下落基調が続いている。</li> <li>* 空室率が改善しつつあり、賃料の下落傾向が緩やかになってきているが、賃貸市場は低迷状態にあり、取引価格は低下している。地価動向は下落が継続しているが、下落幅は縮小しつつある。</li> </ul>	
					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"> <li>商業地に対する需要は大田区内に事業所を構える企業からが多いが、景気の先行き不安もあり設備投資に資金をなかなか振り向けることができないことから、商業地内の土地等はあまり動いていない。(売買仲介業者)</li> <li>駅前周辺の賃貸店舗では空きが少ないものの、景気低迷から店舗の売上が低迷しているため、賃料もその影響を受けやや下がってきている。また、空室を抱えるオーナーはフリーレント(入居後一定期間の家賃を無料にする)の期間を数ヶ月設けるなど、稼働率向上に注力している。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸オフィスビルの賃料や空室は前期比で横ばいに推移しており、大きな変化はみられない。エリア内に入居しているテナントは、学習塾や地元企業、都内企業のバックオフィスなどの比較的小規模のものが多い。(賃貸仲介業者)</li> </ul>										

【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 (H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	→ 0% 横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景気は不透明感もあるが全般に緩やかなペースで先行き回復の基調にあり、未だ個人消費等において厳しい雇用所得環境はあるものの、その程度はやや和らいできており、取引価格は前期と同様に全般にほぼ横ばいの傾向にある。</li> <li>・ 取引価格は前期と同様にほぼ横ばいの傾向にあるが、当地区のオフィス・店舗賃料水準は未だやや下落傾向が継続している。取引利回りも全体としてほぼ横ばいの傾向で推移しているが、築年数が経過し、金融機関の融資を望めない条件の悪い物件では、高利回り設定を前面に出し、自己資金で購入可能な投資家等へのアプローチが継続している。</li> <li>・ 都心部と比較して当地区のオフィスビル需要は全般的に低い中で未だなお弱含みの動向にあり、オフィス賃料はやや下落傾向が継続している。築年数の経過した雑居型オフィスビル等では、比較的好立地でも保証金を下げて募集する等、引き続きテナント確保のために実質賃料を下げる動向が継続している。</li> <li>・ 景気の先行きは緩やかな回復基調だが、なお厳しい消費雇用環境の影響のもと、前期と同様に新規店舗進出等が難しい状況の中で、店舗賃貸需要はなお弱含みであり店舗賃料もやや下落傾向が継続している。</li> <li>* 厳しい消費雇用環境は続いているものの、幾分和らいだ感があり、緩やかな先行き持ち直し基調や投資環境好転への期待感もあるが、地価動向は前期との比較で全体にほぼ横ばいに落ち着いている動向にある。</li> </ul>
					→ 0% (横ばい)	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"> <li>・ 収益ビル(事務所・店舗)については、なかなか売り物件が出てこないため取引がみられない。なお、買い手側の求める表面利回りは、15年程度の築年数の収益ビルで8%程度となっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 土地の取引単価は昨年のおごろよりも上昇していると感じるが、前期と比べると横ばいで推移していると思われる。なお、現時点で売りに出ている土地は売主の希望価格が相場よりも高いため、買い手がついてこれていない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当該地区の主要なオフィスビルにおいては、空きが少なく、空室率及び賃料ともに前期比で変化は見られない。小規模ビルについても動きはみられず、解約するテナントの動きも聞かない。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	→ 0% 横ばい										<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は、企業収益の改善が続くなか需要の緩やかな回復傾向が見られ、地価はほぼ横ばい傾向で推移している。新築マンションは平均単価に特に変化は見られないが契約率は採算ラインを超える傾向にあり、中古マンションも同様の傾向で推移している。</li> <li>取引利回りについては、取引価格がほぼ横ばい傾向にあり、一般住宅地及びマンションとも成約賃料は弱含み傾向であるが、全体としては取引利回りへの影響は少なく、ほぼ前期同様横ばいで推移している。</li> <li>マンション分譲価格については、契約率が比較的好調であるが、供給は前期とほぼ同程度で平均単価はブランド力のある大型マンションを含めほぼ横ばい傾向である。中古マンションの分譲価格も平均単価等はほぼ横ばい傾向で推移している。</li> <li>賃貸マンションの賃料は、立地条件の良好な物件はほぼ横ばいであるが、築年数、駅接近等の立地の良くない物件は前期同様募集賃料・一時金を引き下げ空室の回避を図っている。全体として前期同様やや下落傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 戸建住宅地は、取引件数は前期同様少ないが、緩やかな需要回復傾向から取引価格は横ばい傾向で推移している。新築マンションは契約率が上昇しているが平均単価等に変化はない。地価動向は全体としてほぼ横ばい傾向にある。</p>	
					→ 0% 横ばい											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

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	→ 0% 横ばい										<ul style="list-style-type: none"> <li>従来から物件の供給が少ない地域であるため、取引が回復しているとは言い難いが、中野駅周辺という立地条件に対する需要には根強いものがみられ、取引価格は横ばい傾向で推移している。</li> <li>取引価格が横ばい傾向で推移するとともに、賃料も概ね横ばいでの推移が続いている。取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>既存ビルでは空室率の高止まり傾向が続くものの、賃料は概ね底打ち感が出るまで調整が進んできている。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>店舗の形態によってはテナント募集を手広く行ってテナントを埋めるような状況がみられることがあるものの、繁華性の高い商店街での店舗に対する需要は根強く、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> * 地価は概ね安定しており、底値感が出てきている。地価動向は横ばいにある。	
					→ 0% (横ばい)	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"> <li>収益マンション(区分、一棟)に対しては安定感もあるため買い手が堅調にみられるが、収益ビル(事務所、店舗)に対しては賃料が下落していることもあり、投資物件としてはやや敬遠されている。(売買仲介業者)</li> <li>中野サンモール商店街の路面店では空きが出てもすぐに後継テナントが決まっており、テナント需要に底堅さがみられる。このような駅近の繁華性の高い店舗については、賃料は概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者)</li> <li>中野坂上のオフィスビルから、西新宿のオフィスビルへ移転するテナントが散見され、空室が出はじめている。なお、エリア内の一定規模以上のオフィスビルの賃料水準としては、2.0万円/坪程度であり、前期比で横ばいに推移している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											





【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい									・ 企業収益が改善し、個人消費も持ち直してきたが、所得、雇用環境はなお厳しい状態が続いており、不動産需給動向も弱含みにあるものの、当該地区は交通便利性や生活利便性等の好条件の立地特性から、取引価格は横ばい傾向にある。 ・ デフレ経済状況が続いているものの、立地条件に恵まれた当該地区にあっては、賃料、取引価格に変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 好立地物件の需要に回復の兆しがみえつつあることから、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・ 当地域は吉祥寺駅圏の交通・生活利便性が高く、单身者を含め各層からの賃貸需要、賃貸物件の供給は堅調なエリアで、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 所得、雇用環境がなお厳しい状態が続いている状況下で、需給動向は弱含みながらも好立地物件については、住宅ローン減税の拡充等で需要回復の兆しがあり、地価動向は横ばい傾向にある。
				吉祥寺	 0% 横ばい									
			商業	 0～3% 下落									・ 吉祥寺駅周辺商業地域は、商業ビルの買い需要が底堅くあるのに対して、従来から売物件不足が常態化している地域であり、期間内の需給は概ね均衡もしくは需要がやや強い地域と判断されるが、吉祥寺駅周辺商業地の取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・ 当期間内の取引価格は、売物件の希少性から安定的に推移しており、1階以外のテナント需要の減退が続き、賃料は下落基調であるものの、その下落率は小幅になっており、前期と比較して取引利回りはほぼ横ばい状態にある。 ・ オフィス需要は低迷が続いており、前期に比べて空室率に大きな変化はないが、1階以外のテナント退去の後に、現在のところ空室率を改善するほどの新規の需要が乏しく、一部の駅前オフィスビルに空室率の減少が見られるものの、引き続きオフィス賃料は下落基調が続いている。 ・ 店舗賃料は、物販及び飲食の売上の不振によりテナントの賃料負担能力が低下しており、1階の需要は比較的堅調であるが、1階以外の店舗賃料は、引き合いは出て来てはいるものの、一部のオーナーによる強気の貸希望賃料と借希望賃料との差は埋らず、契約に至らない例が散見しており、オフィス賃料と同様に店舗賃料は引き続き下落基調にある。 * 地価動向は引き続き下落傾向にあり、その下落幅は前期と同率となったが、地価は需要の底堅さから横ばいに近づいている。	
住宅・商業	吉祥寺	 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								・ 中古マンションなどの住宅の売り物件数が前期に比べやや増加しているものの、絶対量の少ない状態が続いている。その中で買い手は増加しており、住宅地の地価はやや上昇してきている。(売買仲介業者) ・ 新築マンションについては、100戸以上の大型マンションが2棟販売中であるが、5,000～6,000万円の価格帯は早々に売れ、7,000～8,000万円の南向き住戸も売れ行きは好調である。1億円を超えるような高額物件については少し売れ残っている。(売買仲介業者) ・ 当該エリアの賃貸オフィスビルについては、駅前を中心に空室が減少してきている。なお、今期のテナント移転としては、三鷹から吉祥寺へ移転してきた事例がみられた。(賃貸仲介業者) ・ 駅ビル型商業施設や駅南口に近い大型商業施設などがリニューアルオープンした。駅ビル型商業施設では新規出店の店舗も多く、今後回遊性の向上が期待される。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい									・新築分譲マンション市場の回復を背景に、今年に入りマンション用地の取引が動き始めた。立川市内ではないが同一需給圏内の三鷹市下連雀6丁目や府中市武蔵野台2丁目ではデベロッパーが購入した事例があり、地価水準からみて妥当な価格で、取引価格の下げ止まり感が認められ横ばい傾向にある。 ・地価の底打ち感から地価下落リスクが少なくなったことや、投資用不動産の品薄から取引価格が上がったことなどにより、取引利回りは高い利回り水準から下落しつつあったが、最近では7～8%台に落ち着きつつあり安定してきている。 ・立川市周辺では、完成後1年以上経過しているにもかかわらず売売していない分譲マンションが見られるが、周辺地域で今秋完成予定の新築物件は好調な売れ行きである。消費者目線の妥当な価格設定が功を奏しているようで、これまで値下がり基調であったマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・ファミリーマンションを中心にマンション賃料は、昨年まで値下がり感が認められたが、今春には賃貸需要が回復し新築物件を中心に横ばいである。しかし、古い賃貸物件では、空室が目立つ物件も見られる他、新規賃借人確保までの期間は依然長い。 * 今年に入って取引件数は増加傾向にあり、また、取引価格もこれまでの価格水準を下回るような事例は少なく、地価に底打ち感が見られ地価動向は横ばい傾向にある。また、分譲マンション開発用地の取引は今年に入り活発になり、需要者が競り合いとなる優良な開発用地では、高値取引も見られる。
				立川	 0～3% 下落									

【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(H22.4.1～H22.7.1)

東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションデベロッパー、戸建業者、中古リフォーム業者などによる不動産取得意欲は高まっているものの、立地の良い場所では売り物件が少ないため、業者による買い値はやや上昇していると思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションについては、割安感がある物件に買い手が集まる傾向にある。一方で、総額の高い物件については、なかなか買い手が現れない。価格については、前期比で横ばいとなっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 賃貸店舗の空室は前期と比べそれほど変化はないが、一部のビル等ではオーナー側が強気な賃料設定を継続しており、そのことが空室の長期化を招いている。(売買仲介業者)</li> <li>・ オフィスの賃料については、前期の2月に2003年の賃料水準以下まで下落し底打ちしたと思われるが、空室率が未だ改善しない状況を鑑みると、もう一段階賃料水準が下がる可能性も考えられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

【 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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業用地、マンション用地ともに、このところ高価格帯の取引は見られないが、立地条件に優る駅前の商業地域で需要は底堅く、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。</li> <li>・ 全体として取引価格、賃料ともに横ばいから若干の下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にあるが、立地条件や収益性の差による二極化がみられる。</li> <li>・ 築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移しているが、利便性に優るビルの需要は堅調で安定的に推移しており、オフィス賃料は横ばいから若干の下落傾向にある。</li> <li>・ 繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要がありテナントの入れ替えや空室は少ないが、繁華性の劣る通り沿いや2階以上では新築物件でも新規テナント誘致に時間を要しており、店舗賃料は横ばいから若干の下落傾向にある。</li> <li>* 各賃料、取引価格ともに横ばいから若干の下落であり、地価動向は下落傾向にあるが、立地条件や収益性の差により二極化が現れており、立地条件、繁華性に優る当地区の下落幅は徐々に縮小しつつある。</li> </ul>
					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"> <li>・ 収益不動産に対するニーズはあるものの、金融機関の貸出基準が厳しいため、実際に購入できるのは資金が潤沢な個人投資家に限られている。個人投資家は、都心の物件を優先して探しているが、売り物件が少ないことや高い利回りを確保するため、八王子の駅周辺まで投資エリアを広げている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今期は駅南口で大型のマンション用土地の取引がみられた。その他にも土地が売りには出されているが、売主と買主の価格目線にギャップがあり、成約にはいたっていない。(売買仲介業者)</li> <li>・ エリア内の賃貸オフィスビルにおいては、拠点の集約統合に伴うテナントの撤退やオフィスの縮小が引き続きみられる。その他には、駅近の20坪程度の小規模な物件に新たなテナントが入居するなどの動きが見られた。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									
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"> <li>・ ビル賃貸の需要が回復せず、空室率が前期に比し上昇した。買い進む状況にはなく様子見の面もあり、取引価格は前期に比べやや下落した。</li> <li>・ 取引価格は僅かに下落したが、オフィス賃料も僅かに下落し、取引利回りは前期に比べ変化はない。</li> <li>・ 中小ビルの空室率は高く、賃料の下落も止まらない。大規模ビルのオフィス賃料も前期に比べ僅かに下落した。</li> <li>・ 店舗に対する需要はある。撤退する店舗もあり、新規に出店する需要も多いが、前期に比べやや減少している。</li> <li>* 空室率の上昇が止まらない。空室のあるビルの割合もわずかに上昇している。地価動向は前期に比べ、やや下落した。</li> </ul>
					0% 横ばい	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"> <li>・ ファンド系が収益ビル(一棟)を売りに出しているが、手元資金に余裕のある投資家等がそれを購入している。賃貸マーケットが低迷していることから買い手は空室リスク等を気にしているが、最終的には利回りと立地の良さに着目して売買の判断を行っている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今期になり、オフィステナントの解約及び撤退等の動きが落ち着いてきている。賃料についても折り合いが付きはじめてきており、前期比でほぼ横ばいとなっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 横浜駅西口においては、収益ビル(一棟)において賃料の上昇が当面見込めないため、東京の投資家等からの投資は期待しにくい状況である。一方で、エリア内の立地特性等をよく知っている地元の業者などは買いに動いている。銀行も事業法人等からの借入れニーズが少ないことから、担保価値のある物件に対しては融資を積極化している。(銀行)</li> </ul>									










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 下落									・国内景気の閉塞感を反映して企業の投資意欲は後退し、需要は少なく取引はない状態である。取引価格は市の公募売却の値下げや店舗及び事務所賃料の下落基調から、下落幅は縮小しているがまだ下落傾向にある。 ・取引価格とオフィス及び店舗賃料の下落傾向から、取引利回りは若干上昇傾向にある。 ・前期及び当期に大型複合商業施設ビル2棟が完成し、供給の増加と共に空室率も上昇し、オフィス賃料は下落基調にある。 ・上記の大型ビル2棟の完成により、一部店舗の契約率は劣り、店舗賃料は下落傾向にある。 * 当該地区の画地規模は大きく、投資総額は多額となることから、景気の動向が重要な要因を占め、現在の国内経済環境等から、需要の回復には時間を要し、下落幅は縮小しているが地価動向はまだ下落している。
					 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									
						・商業店舗については、平日の集客にやや陰りがみられ、商業モールなどの売り上げが低迷していると聞いている。また、大型のオフィスビルでもテナントの出入りが激しいため、市況低迷が続いているといえる。(売買仲介業者) ・今期に竣工を迎えた新築オフィスビルにおいて大型のテナント移転が決まった。賃料水準に値ごろ感があることや広いフロア面積をとれることが移転の要因となっているようである。なお、既存のオフィスビルに入っているテナントには、メーカー系の企業も多くみられ、2年程前には業務の拡大から増床する動きがみられたが、昨今の景気動向から業務が縮小してきており、賃貸床を減らす動きがみられる。(賃貸仲介業者) ・既存のオフィスビルについては、大規模な空室の消化が前期から進んでおらず、当該エリアから都内・東京郊外・横浜駅西口などへ集約移転するテナントもみられるなど、厳しい状況となっている。(賃貸仲介業者)								










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目    : 上昇、増加    : 横ばい    : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0~3% 下落							-	-	・人気の高い元町メインストリートの取引は殆どなく、消費も不安定な投資環境下で商業地全般の取引価格は概ね下落基調にあるものの、店舗賃料等は概ね横ばい傾向にあり、メインストリートの希少性等により需要は底堅く、地価の下落幅は縮小している。 ・賃料は1棟全体としては一部に空室があるものの概ね横ばい傾向で推移している。円高等不安定要因はあるものの、回復基調にある企業等の要因もあって、地価水準は全般には下落幅は縮小傾向で推移しており、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ブランド店舗を中心とした商店街のイメージが強く、事務所需要については小規模物件に関する需要が存する程度であるが、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。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見あたらない。 ・1階店舗は撤退店が殆どないため空室は少なく、他階では空室はあるものの、休日を中心に顧客交通量も多く、店舗賃料は全般には横ばい傾向にある。なお業種によって、立地や規模、諸条件等による賃料水準及び空室期間に差異があり、新規投資が少なく出店が容易な業種が借手となるケースがみられる。 * 積極的な取引は見あらず、商業地価は全般には下落基調にあるものの、企業収益等反転した要因指標もあって、横ばい傾向の賃料水準や元町地区の商業立地の優位性等から、本地区の地価動向は全般には下落傾向で推移している中で、下落幅は引き続き縮小傾向にある。			
					 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												
・元町通りに面する収益ビル(事務所、店舗)に対しては需要が根強いが、価格が高いため買い手の求める利回りを確保できないケースが多い。また、1棟全てが空いている店舗ビルであれば実需などを中心に買い手が見つかるが、1階のみテナントが入っているなど中途半端な物件であると取引が成立しにくくなっている。(売買仲介業者) ・目抜き通りに面する収益不動産については、売り物件がマーケットに出ずに取引が成立するケースがあり、需要に底堅さがみられる。一方で、裏通りに入ると住宅地という評価となり、なかなか買い手はみつからない。(売買仲介業者) ・賃料の目線としては、元町通りの1階で共益費込3.0~4.0万円/坪程度となっている。物販業や宝石関係、ネイルサロン等から、15坪程度の物件について、問い合わせは多くみられるが、空き物件がないため動きはみられない。(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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>楽観できない経済情勢等から需給の歩み寄り難しくなっている。今期、空室率はやや悪化し、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>成約賃料の顕著な下落はないが、オーナーサイドはフリーレントの月数増加を検討し始めている。供給者と需要者との利回りに関する思惑は乖離したままである。実質的な賃料水準は下落し始めており、他方、潜在的な価格水準は下落傾向にあることから、取引利回りは上昇している。</li> <li>これ以上賃料を下げることは困難であり、成約したオフィス賃料は全体としてほぼ横ばいである。問い合わせ件数も少なくなり、既存ビルについては賃料水準を維持させたとしてもオーナーサイドは6ヶ月分程度をフリーにすることも検討し始めている。テナント誘致競争激化による苦肉の策である。</li> <li>当該エリアにおいては店舗適地が限られており、供給が価格に対して非弾力的であるため、店舗賃料はオフィス基準階賃料の約1.5倍という相場は崩れていない。ビル経営上の理由等から現行のオフィス賃料の値下げは難しく、結果として店舗賃料もオフィス賃料同様にほぼ横ばいにある。</li> </ul> <p>* 平均空室率について初春頃は改善の兆しを示したが、最新データ(5月末)によると前月に比べ、悪化する結果となった。他のエリアからの問い合わせ件数は少なくなり、空室率改善の要因を認識することが難しい現況にある。地価動向は依然下落基調にある。</p>
					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"> <li>駅から徒歩10分圏内であれば収益不動産に対する引き合いはみられ、価格も前期比で横ばいとなっているが、最近では売り物件がみられない。土地の売り物件については出てきており、価格によっては需要が顕在化することも考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>マーケットが非常に厳しかった昨年と比べると、不動産の価格については反動でやや戻しつつあると考えられる。ただし、将来において街が発展するポテンシャルはあるものの、現状ではなかなか見えづらいため、市況は低位推移している。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸オフィスビルについては、コスト削減していた半導体の業者が業績回復に伴いオフィス規模を拡張するなど、前期に比べ空室がやや減少してきている。賃料については、今後新築オフィスビルの供給等がないため、下げ止まりつつある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	0% 横ばい 0~3% 下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>区内ではマンション用地の仕入れはほとんど見られない。一般住宅地は売物件の在庫数の減少により、駅徒歩圏内を中心に底値感がでてきており、取引価格は前期と横ばいで推移している。</li> <li>新築、築浅な投資用不動産はほとんど見られず、バス便、設備が古くなった築15年程度の一棟売りマンションでやや空室率が高いものが市場にでているが、駅周辺の取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>センター北・南の両駅徒歩圏内分譲マンションについては、新規物件はなく、需要は高くマンション分譲価格は横ばいで推移している。区内バス便の物件はやや下落している。</li> <li>最近の市内の人口増加、平均年齢が一番若い区にあって、駅徒歩圏内の商業施設、区役所、病院等の公共施設、公園等の接近性は良好で、1DK~2DKタイプの子育て世代のマンション賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> </ul> * 港北ニュータウン地区は最低敷地規模165㎡の規制により総額が高いため、建売住宅は少なく中古戸建、相続に伴う売地が主であり、供給が少なく良好な住環境に対する需要が高いため地価動向は横ばいで推移している。
			商業	都筑区センター北	0~3% 下落 0~3% 下落								-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>電車利用とマイカー利用の双方の利便性に優れ、商業地域としての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るものの、需要者の提示する価格に対して土地所有者において合意するまでに至っていない。取引価格は前期と比べ横ばい傾向となっている。</li> <li>空室が埋まりにくい傾向が続いていて、賃料水準はやや下落であり、取引価格水準は横ばい傾向にあるが、取引利回りに影響はなく横ばい傾向にある。</li> <li>オフィス利用は少ない地域であるが、空室が長期に渡って続いていて、オフィス賃料は、やや下落傾向になっている。</li> <li>大型店舗の集客は良好に推移しているものの、周辺の店舗経営は厳しい環境にあり、空室も見られて店舗賃料は前期との比較において若干の下落傾向にある。</li> </ul> * 店舗間の競争から出店見直しの動きもあるが、人の流れは順調に推移している。土地需要は高く、地価動向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"> <li>都筑区センター北地区のオフィスビルについては、前期比で変化なく、賃料および空室は横ばいとなっている。(賃貸仲業者)</li> <li>都筑区センター北地区の大型商業施設では一部でテナントの入れ替えがみられた。一般的に集客は堅調であるが、一部の大型商業施設の上層階で空室が長期化している。(賃貸仲業者)</li> <li>マンションデベロッパーがこの地区で用地仕入れに動いている気配はみられない。一方で、戸建業者は大手から中小まで用地仕入れに積極的に動いており、仕入れ価格はやや上がっている印象を受ける。(売買仲業者)</li> <li>中古マンションについては、3,000万円前半から4,500万円程度までを中心に取引が活発である。売り物件数が少なくなっていることから、取引価格はやや上がってきている。(売買仲業者)</li> </ul>										

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	0~3% 下落 0~3% 下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>東急田園都市線沿線のマンション用地需要は品不足状態から強含みになってきているが、当該地区は商業的要素を含み比較的高価格帯にあることから、回復基調が弱い中で取引価格は未だ若干の下落が続いている。</li> <li>住居系と併用系の取引利回りは粗利で10%程度の横ばい傾向で推移しており、前期に比し変動は見られない。</li> <li>最近のマンション分譲は小戸数を数期に別けて販売する形態が主流のため売行きの実態が把握し難いが、たまプラーザ徒歩圏内では6月の新規ファミリータイプ分譲単価は72万円/m<sup>2</sup>程度、最多5200万円台で好調に推移しており、マンション分譲価格は前期に比しほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>新築賃貸マンション賃料は前期に比し大きな変動はない。中古マンション賃料は落ち着いてきたものの、依然空室が目立つ状況下にある。</li> <li>* 地価動向は概ね下げ止まり感が出てきているが、ユーロ圏の経済危機で株安・円高になっている情勢下であり、地価に対しては今後警戒感が強まる可能性は捨てきれない。</li> </ul>
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>新築戸建については、買い手側が価格の下げ止まりを確信しており、青田買いが多くみられ始めている。また、分譲会社側も在庫となることを恐れており、青田売りをすすめている。(売買仲介業者)</li> <li>駅近において新築マンションの供給がないこともあり、中古マンションに需要が流れ、売り物件の減少に伴い価格がやや上昇している。(売買仲介業者)</li> <li>大手マンションデベロッパーを中心として用地の仕入れ競争が激化している。去年の秋ごろまではマンション用地が売り物件として出てきていたが、今年に入ってからほとんど出てきていないこともあり、買い手の価格目線はやや高くなってきている。(売買仲介業者)</li> </ul>										
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	0~3% 下落 0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年12月に駅前のデパートが営業不振により売却に至り、その経緯から地価への悪影響も懸念されたが、大きなマイナスはなかった。しかし、川崎駅東口全体の売上の低迷、川崎駅西口への顧客流失等から取引価格は若干の下落傾向にある。</li> <li>不動産価格が若干の下落、事務所賃貸市場も若干の下落基調で推移しているため、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>駅に近くても古い事務所ビル等の賃料は下がっているが、比較的新しいビルの賃料は若干の下落傾向で推移し、オフィス賃料は全般的に下落傾向を示している。</li> <li>店舗賃料は売上運動性等利用形態や契約条件により水準に差はあるが、駅周辺での店舗需要は根強く、店舗賃料も横ばいで推移している。</li> <li>* 再来年にはJR川崎駅前及び京急川崎駅前にそれぞれ再開発ビルが竣工予定と開発気運はあるが、現下の売上低迷等の景気動向を反映し、地価動向は若干の下落傾向にある。</li> </ul>	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸オフィスについては、東京都内からの引き合いが多いエリアであるが、都内のオフィス賃料が下落している現状では、需要は弱含んでいる。(賃貸仲介業者)</li> <li>収益不動産については、立地が良く売れやすい物件の価値は回復基調にあり、立地や物件自体に難のあるものは価値が下がっている。銀行の評価が低いものは今後も価格の上昇が見込みづらいといえる。(売買仲介業者)</li> <li>駅前で2006年に開業した大型商業施設に対する需要は堅調で、リピート率も高い。駅近の賃貸店舗であれば需要が根強いことから空室はそれほどみられず、賃料の下落もさほどみられない。(売買仲介業者)</li> </ul>										

【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	0%横ばい										<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接する武蔵小杉地区の大規模開発や、今年3月の「武蔵小杉」新駅開設等の影響から土地・マンションいずれの需要も増加しつつあるが、供給が追いつかない状況にある。この流れを受け、取引価格は下落基調から脱し横ばい傾向にある。</li> <li>地域の不動産需要は回復しつつあるが、雇用状況の低迷及び景気の先行き不透明感から所得の伸びも期待できないため、取引価格、賃料とも横ばい傾向で、取引利回りは横ばいとなっている。</li> <li>今年4月にJR「武蔵小杉」駅徒歩2分で大手デベロッパーが分譲した駅前のマンションは全戸即日完売した。この物件は価格的には割安感があったが、その他これ以外の当該地域の分譲マンション価格は、まだ慎重な値付けが見られマンション分譲価格は依然横ばい傾向にある。</li> <li>交通利便性もよく賃貸需要には根強いものがあるが、まだ景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさから、マンション賃料は依然横ばい基調で推移している。</li> <li>* 中古マンションや戸建住宅の取引価格は、売り物件が少なく全体に供給不足になっており、地価動向は横ばい傾向にある。</li> </ul>
					0%横ばい	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"> <li>マンションデベロッパー及び戸建業者の仕入れ値が昨年よりは上昇しているものの、採算性を超えるような取引はなく、バブルにはなっていないと考える。なお、エンドユーザーの買値がそこまで高まっていないため、現状が仕入れ値の上限に近い状況と思われる。(売買仲介業者)</li> <li>最近では低価格の新築マンションが複数供給されてきており、今まで中古マンションにいていた需要がこれらの新築マンションへ流れている。その結果、中古マンションの売れ行きが鈍り、価格もやや下がってきている。(売買仲介業者)</li> </ul>										
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	0~3%上昇										<ul style="list-style-type: none"> <li>武蔵小杉駅周辺における取引事例は殆どないが、新駅開業により交通の利便性が大きく向上し、人気・知名度が高まり、また、新駅駅前に建築されたビルへ本社移転した企業の通勤者の増加等もあり、飲食・サービス業を中心に店舗需要は高まっていて、取引価格は上昇している。</li> <li>事務所賃料に変動はなく、取引価格の上昇により、取引利回りはやや下落傾向となっている。</li> <li>新駅駅前の2棟の店舗・事務所ビルへの本社移転企業の入居は6月中に完了している。中小のオフィスビルでは一部空室率が改善している。事務所の募集賃料は変動がなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>新駅開業、新たなマンションの着工、上記新たな事務所ビルへの通勤者の増加等により、店舗の引き合いが多く店舗需要は高まっており、店舗賃料は上昇傾向にある。</li> <li>* 新駅開業(3月13日)以降も、周辺では新たな店舗が開設される等、明るさが出てきており、背後地の人口・世帯数の増加、武蔵小杉地区における企業勤務者の増加等も背景に地価動向は上昇している。</li> </ul>
					0~3%上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸オフィスについては、新駅が開通したことにより、塾やサービス系のテナントの需要が多くみられ、空室は前期に比べやや減少している。賃料については、共益費込1.0万円/坪半ば程度である。(賃貸仲介業者)</li> <li>駅前開発及び新駅効果により利用する人が増加しており、店舗需要が高まっていることから、地価はやや上昇していると思われる。(売買仲介業者)</li> </ul>										







【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0~3% 上昇   0% (横ばい)						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>大手デベロッパーは積極姿勢に転じており、マンション用地を積極的に購入し始めている。開発余地の無い当該地区内ではマンション用地の取引は見られないが、同一需給圏内で代替競争関係にある宮前区内の田園都市沿線で、従前のトレンドより乖離する高値取引が数件、確認されることから、当該地区の取引価格は上昇傾向にある。</li> <li>投資家の期待利回りの上昇に歯止めがかかり、不動産投資ファンド等の資金調達も改善している。当該地区において、投資用不動産の取引は見られないが、リスクに対する許容度が回復しており、隣接し、代替競争関係にある多摩区、宮前区内で築年数の経過した物件の購入も見られることから、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</li> <li>新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充等)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。周辺の新築分譲マンションについてはほぼ完売しており、駅徒歩16分の立地で新規分譲マンションが供給されている。当該地区においては分譲中の新築マンションは無いが、利便性及び品等良好なマンションについては、需要が根強く、中古マンション価格も横ばいで推移している。</li> <li>引越し需要期が過ぎ、当該地区の高額賃貸物件の動きは鈍いが、一時の先行き不安、雇用不安が後退しており、法人の社宅需要にも動きが出てきている。当該地区の高額賃貸マンションの賃料はほぼ横ばい傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 代替競争関係にある地域でマンション用地の高値取引が出始めており、取引価格は上昇傾向にある。取引利回りは横ばい傾向で推移している。賃貸マンションは高額物件の動きが鈍くなっているが、法人の社宅需要回復の動きも出てきており、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。利便性及び品等良好な中古マンションは根強い需要に支えられ、高値横ばいで推移している。資金力のある大手デベロッパーは積極姿勢に転じており、地価動向は上昇傾向で推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>中古マンションについては、12-3月に最高で220万円/坪まで値上がりした。この価格は、新築分譲時の110~115%程度であり、価格の高騰から取引が停滞しており、今後価格調整が進むものと思われる。(売買仲業者)</li> <li>金利優遇政策やエコポイント等の効果を追い風に、ハウスメーカーからの土地に関する問い合わせは多く見られる。しかし、現状残っているのは、区画割りしにくい規模の土地のみであるため、取引は成立していない。(売買仲業者)</li> <li>上麻生地区の戸建てで、在庫10戸中今期成約に至ったのは1戸のみであった。現状120万円/坪で売りに出されており、買主の目線に比べやや高めであるため、取引が動いていないものと思われる。100~110万円/坪程度まで価格が下がれば、取引は成立するものと思われる。(売買仲業者)</li> </ul>															



【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落   0～3% 下落						-	-	-	・昨年来商業地の取引はほとんど見られない。東雲交差点付近で動きがあった模様ながら実態は不明。背後至近に存する売り地は引き合いもなく駐車場として管理されている。商業地の需要層は薄く、地価は引き続き調整局面。周辺一円の別荘地には動きが出てきているものの、商業地の市況は依然低迷したままであり、賃料が下がりつつある中、取引価格はなだらかな下落を続けている。 ・店舗賃料に引き下げの動きが広がりつつある。投資需要も後退しているため、取引利回りは概ね横ばい。 ・旧軽井沢銀座の人通りはゴールデンウィーク以降、減っていると言われている。客単価も減少傾向にあり、売り上げは落ちている。ロータリー以北のメイン通り沿いに空き店舗はないが、背後あるいはロータリー以南の駅前通りにはシャッターの降りた店舗が目立つ。賃料は業者によるオーナーへの働きかけが進み、メイン通りを含む一円、広範に値下げの動きが出ている。店舗賃料は下落傾向にある。 * 町全体の観光客数を見ると、昨年は前年より微減となっている。年末年始のスキー場利用者数は景気低迷などから前年に比べ落ち込みが大きかった。ゴールデンウィークの延べ利用者数は昨年より減少している。駅南側に展開するショッピングモールが賑わいを見せているが、顧客単価の減少が響いて売り上げは落としている模様。商業地に対する有効需要は細く、付近の地価動向はこの四半期も下落傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・目抜き通り沿いの店舗の空室状況は4月以降も改善しておらず、依然空室を抱えている店舗が散見される。また、一部店舗では売上高の減少からか、店舗面積を半分程度減床するテナントも見受けられる。(その他不動産業者) ・収益不動産が仮に供給されたとしても、賃貸マーケットが弱含んでいる現状では、最低でも表面利回り12%程度(駅前物件であれば10%程度)でなければ、引き合いはないと思われる。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0~3% 下落   0~3% 下落									・不況による不動産投資需要の冷え込みと、売り希望価格と買い希望価格のギャップが埋まらない状況から、民間の取引が見られない状況が続いている。成約見込価格等から取引価格は下落傾向にある。 ・オフィス賃料、店舗賃料共に下落しているが、取引価格も同様に下落していることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・不況による企業の支出抑制志向から、オフィス賃料は下落傾向にあり、空室率もやや上昇傾向にある。 ・若年層を客層とした低層階飲食店舗の出店需要は一定数存するが、売上げ増加が見込めない現状から、家賃負担圧縮の動きが強く、成約ベースでの店舗賃料は下落傾向にある。 * 不況により、空室率の悪化と共に賃料の下落が進行している。不動産取引についても、成約は少ないが、買い手の提示価格が低下しており、地価動向は前期同様、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								
						・駅の南側でファンドが保有する築が浅い高稼働の賃貸マンションが、換金目的で売却された。取得時よりも高い利回りで売却されており、簿価よりも低い価格での売却であった。(不動産開発業者) ・新潟駅南口で事業化されずコインパーキングとして利用していた大規模な土地を売却することができた。売却価格は5年ほど前に取得した価格の半値以下であったが、以前は全く反応がなかった総額が高い物件でも買い希望者が出るようになってきた。(大手建設業者) ・新潟駅周辺地区でのオフィスの新規需要は今期もほとんどみられず、引き合い自体もない状況が続いている。例年と比べても、テナントの動きが鈍くなってきているように思われる。(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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0~3% 下落   0~3% 下落							-	-	・ 昨年後半以来、比較的高値での小規模店舗の取引が見られ、現在も地元投資家等による小規模店舗の買収交渉が数件進んでいる。小規模店舗物件は総額が小さいため取引価格に大きな下落は見られないが、市場規模が小さいため大型店舗用地に対する需要は乏しく、全体としてはやや下落傾向で推移している。 ・ 取引価格がやや下落傾向で推移しているのに対し、店舗の新規賃料が横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇している。 ・ 地区の中核である百貨店の5月の売上げが11ヶ月振りに前年実績を上回ったが、地区全体の売上げ収益性が低位にあって回復していないことから、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。しかし、新規賃料において具体的な引き下げは見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。 ・ 周辺地域における一部のオフィスビルでは、内外装の改修や設備の更新等が行われているが、富山市街地におけるオフィス床は供給過剰にあり、テナント確保のためオフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 * 売上げの低迷、減退から収益性が低下しているが、小規模店舗については、安定的な賃料に着目した地元投資家等による需要があり、地価は下げ止まり傾向にある。一方、大型画地は、周辺で再開発事業が進捗しているものの、撤退した大型店跡地への引き合いや再利用の動きがないなど、地価動向は依然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														
・ 再開発の計画が順調に進んでいる。総曲輪西地区では準備組合がシネコンやホテルの計画を公表しており、西町東南地区では再開発組合が設立され、今年の秋頃に着工予定となっている。今後、他の再開発でも具体的な話が加速していくのではないだろうか。(銀行) ・ 東京の会社が投資目的で平成20年に取得し、その後コインパーキングとして利用されていた土地で売買の話が進んでいる。換金目的で、取得時の価格は路線価の2倍以上であったが、成約が見込まれる価格はそれよりも3割以上安くなっている。グロス利回りは11%で地元の企業が取得を検討しており、10%以上が売買成立の目安となっている。(売買仲介業者) ・ 賃貸マンションは製薬会社や証券会社等、法人需要はなくなってはいないが、富山市全体では住宅ニーズが減っており、中心部の賃貸マンションの稼働が悪くなっている。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0~3% 下落   0~3% (下落)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>立地の良い物件は地元資本が買支えるケースもみられるほか、買希望価格の見直し等で需給間の価格ギャップが縮まりつつあり、市場マインドに変化の兆しがみられる。金沢駅から離れた物件は依然厳しい状況にあり、個別化が顕著である。全体としては取引件数も上向いてきており、取引価格は下落ながら底値感が出てきている。</li> <li>金融市場の先行き不安定から投資リスクが払拭できないでおり、取引価格は弱い下落傾向にあり、賃料も下落が続いており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</li> <li>新規床供給がないことでオフィスビルの空室率は3年振りに僅かに回復したが、需給ギャップは解消されていない。オフィス賃料は募集ベースでは弱含み横ばいであるが、更新では減額改定が中心となっており、成約ベースでも下落基調が続いている。</li> <li>金沢駅前の集客はテナント入替等が効を奏し比較的順調であり、客単価は弱含んでいるがエリア全体では売上はほぼ前年並みとみられる。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がようやく埋まるケースも散見されるが、店舗賃料は概ね弱い下落傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 賃料は概ね下落傾向にあり、取引価格も弱い下落傾向が続いている。消費は駅前立地の優位性で比較的健闘しているが、オフィスビルの市場環境は依然停滞感が強く、収益性減退を勘案すれば地価動向は弱い下落傾向で推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>金沢駅周辺の50坪以下の小規模な土地は飲食店舗用地として路線価を上回る価格で売却された。金沢駅東側の飲食店舗用が可能な小規模な土地については、路線価を上回る価格で取引されている。(売買仲介業者)</li> <li>金沢駅西側のオフィスビルが売却され、実需目的で地元の社会福祉法人が購入した事例があったものの、売買取引は少ない。(売買仲介業者)</li> <li>大型ビルについては、賃料水準を引き下げることによって稼働率が向上してきており、大型ビル稼働率が上がることによって、賃料値下げに歯止めがかかりつつあり、賃料の底値が固まってきた。ただし、賃料が反転するまでには至っていない。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅前周辺	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>静岡駅前地区の取引は数少なく、関連会社間の取引などが中心であるが、空室率の拡大やテナント賃料の下落など不動産収益性の悪化から、取引価格は下落している。</li> <li>店舗、オフィス需要に回復傾向がみられず、賃料水準は下落傾向にあることから不動産収益は低下している。反面、取引価格も空室リスクを反映して低下していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>経営合理化によりオフィス需要は依然として弱いなか、4月に駅前の大型再開発ビルがオープンしたことから、この建物への移転により周辺オフィスビルの空室率が拡大している。建物の新旧により明暗が分かれ古い建物は空室が長期化しており、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>店舗の合理化などから空室が増えつつあり、古い建物の空室の長期化がみられ、店舗賃料は下がっている。賃料の値下げ交渉等により同一商圈間で移転する店舗もでている。</li> <li>* 紺屋町通り方面に顧客の流れが移行しつつあり、空店舗・オフィスの増加による空室率の拡大により、テナント賃料は下落基調にあって、地価動向は前期とほぼ同じ下落傾向にある。</li> </ul>
					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"> <li>東京のファンドが所有しているオフィスビルが引き続き売りに出ている。オフィスエリアの中心からやや外れた立地であるが、ネット利回り(投資額に占める年間純収益の割合)は5%で価格が高いため、取引に至っていない。オフィスビルは空室が増えており、買いニーズも少なくなっている。(不動産開発業者)</li> <li>静岡駅徒歩圏で市内最大級となるタワーマンションが現在、建築中である。金融危機以前に用地を購入し、しばらくはコインパーキングとなっていたが、周辺で高い価格で販売できた物件があったため、建築に踏み切ったと思われる。(マンションデベロッパー)</li> <li>平成22年4月に静岡駅前で大型複合ビルがオープンし、ほぼ満室の状態である。テナントは静岡駅前周辺から移転しており、当該ビルの竣工により空室が発生したビルでは、今後、テナント確保の競争が激しくなってくるのではないだろうか。(売買仲介業者)</li> </ul>									
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>比較的小規模の建物付きの物件が取引の中心であり、更地の取引は隣地の買い増し等を除けば極めて少ない。高額な取引は以前に比べ減少しているが、取引価格は落ち着いてきており、全体としては緩やかな下落傾向で推移している。</li> <li>取引利回りは、取引価格と賃料が若干の下落傾向、空室率はほぼ横ばいであることから概ね横ばいで推移している。</li> <li>大型高層マンションの分譲が始まり供給量は大幅に増加しているが、駅に近く、利便性の良い中心部の高層マンションには根強い需要があることから、マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>オフィス賃料は、賃料減額交渉も一段落してやや落ち着いてきているものの一部に移転の動きもみられ、若干の下落傾向で推移している。店舗賃料は、衣料・飲食関連を中心に売上不振が続いていることもあって依然値下げ圧力が強く、やや下落の傾向にある。</li> <li>* 郊外大型店への顧客の流出傾向に大きな変化はないが、新規出店の動きもみられ、一部に底打ち感も出てきている。地価動向は下落傾向が続いているものの、下落幅は縮小しつつある。</li> </ul>
					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"> <li>倒産や任意売却等によるオフィスビルや飲食ビルの処分は平成22年春までにほぼ終わり、ほとんどの物件は取引価格が相場を下回る価格帯で売却された。(不動産開発業者)</li> <li>マンションデベロッパーはマンション用地を探しているものの、マンション適地の売り物件がなく、仕入れができていない状況である。(売買仲介業者)</li> <li>飲食店の売り上げは厳しい状況にあり、貸主に対して値下げ交渉が行われている。(シンクタンク)</li> </ul>									

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅前	 0% 横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>名駅地区においては高額または大規模物件の取引事例が認められないものの、賃貸マーケットに回復の兆しが認められるため、取引価格は前期から横ばい傾向にある。</li> <li>投資用物件を求める動きが徐々に増えてきているが、投資家の利回り感に大きな変化は見られず、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>オフィス賃料については、競合ビルの稼働率が向上したことにより、賃料の減額交渉、オフィスの移転の圧力が落ち着きつつあり、底値感が出てきており横ばい傾向で推移している。</li> <li>名駅駅前、桜通沿いの路面店については稀少性があり、比較的高位の賃料での需要が見込まれる。条件の劣る物件についても、飲食店を中心に成約の動きが認められ、店舗賃料は底値感が出てきており、横ばいで推移している。</li> </ul> * 周辺における競合ビルの空室率が落ち着き、オフィス賃料については底値感が出てきたことから、土地価格の下落に歯止めがかかり、地価動向は横ばい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"> <li>東京の物件は利回りが低く、大阪については今後、マーケットが厳しくなると見ており、その結果、名古屋駅前を中心として規模や利回りなど条件の合う物件があれば購入しようというファンドの動きが見られるようになった。(不動産開発業者)</li> <li>広小路通沿いで築が古い小規模な店舗ビルの入札があり、予想以上に多数の札入れがあった。5億円以下の物件に対しては、ニーズが顕在化するようになっている。売り手の価格目線より高い価格での入札結果となったが、金融危機以前の価格と比較すると半値にも届かない水準であった。(売買仲介業者)</li> <li>駅から距離がある新築ビルは割安な賃料設定を行って空室を消化したが、一方で既存の中規模ビルの空室在庫は増加しており、4~5月あたりから賃料水準を下げられる動きが見られる。(投資運用業者)</li> </ul>											
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	 0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>名駅西地区における取引は少なく、オフィス市況に落ち着きが見られつつあるものの、収益性の改善には至っていないことから、取引価格は下落幅を縮小しつつあるものの依然下落傾向で推移している。</li> <li>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いるが、下落幅は鈍化しつつあり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>オフィス賃料は、オフィス縮小の勢いが弱まりつつあるものの、新規需要が伸びず、全般にテナント誘致競争が厳しく、下落傾向にある。</li> <li>政策効果により耐久消費財を中心に個人消費に持ち直しの動きが見られるが、全体的には低迷が続いており、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。</li> </ul> * 実体経済に持ち直しの動きが見られるものの、設備投資等の改善にまでは至っていないため、オフィス市況の低迷による投資採算性の悪化は継続しており、地価動向は下落幅を縮小しつつあるものの、依然として下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>県外のファンドが保有する賃貸マンションが売りに出されている。名古屋市以外の三大都市で比較的高い価格で売れたことから価格の先高感を持っているようで、無理をしてまで価格を下げることはしていないが、売り出しから半年以上経過しているものの売れていない。(売買仲介業者)</li> <li>太閤口地区を第一希望とするオフィスニーズはほとんどない。名駅駅前地区であっても築年数の経過したビルであれば太閤口地区の賃料水準と大きく変わらず、賃料で太閤口地区を選択するテナントは少ない。(賃貸仲介業者)</li> <li>ファストフードショップが入居していた太閤口に近いビルの1階店舗で空きが出たが、多くの引き合いがあり、物販店舗の入居が決まった。人通りが多く店舗として優良な立地であり、名駅駅前地区の賃料に近い水準で決定したと思われる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	西区	商業	名駅北	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産投資に対する金融機関の融資姿勢は依然厳しく、取引は成立し難い状況にあるが、地区外で数十億円規模の高額物件の取引が成立したり、周辺地区でも高水準の取引が見られる等、優良な地域内の物件は底値感が出てきたが、対象地区は一等地と比べると競争力が劣るので取引価格はやや下落している。</li> <li>名駅周辺では新築ビルの空室率に改善が見られ賃料の下落は収束しつつあるが、平均空室率は高水準で推移しており、不動産の投資環境が回復している状態とまではいえず、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>賃貸市場混乱の端緒となった大型ビルの空室率がかなり縮小したことから、過当競争は収まりつつあり、オフィス賃料の下落は止まりつつある。</li> <li>1階や地階では飲食店等が需要の中心である。好立地の店舗は稀少性があり高水準の賃料を維持しているものの、土日に集客が見込めない地区では撤退するテナントが見られ、空店舗も埋まっていないことから、店舗賃料は若干下落している。</li> <li>* オフィス賃貸市場の競争環境は依然厳しく、地価動向は若干下落している。なお、地域経済の企業収益に改善傾向が見られ、国内景気も回復傾向にある中で、周辺地区では規模が小さいもの的高額取引が見られ、当地区においても潮目は変わりつつある。</li> </ul>
					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"> <li>名駅駅前地区に近い立地で、一部自社利用されているオフィスの取引が水面下で動いている。具体的な引き合いがあるようで、現在、交渉中となっている。(売買仲業者)</li> <li>開発目的で取得し、事業化できなかった土地がコインパーキングとして利用されている。競合が多く、価格競争によって売り上げが減少しているのではないだろうか。(不動産管理業者)</li> <li>築浅の大型ビルはテナントの入居が進んで高稼働となっており、動きとしては非常に落ち着いている。割安感のある賃料設定によってテナントを誘致しようとする動きは見られない。(投資運用業者)</li> </ul>									

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景気に持ち直しの動きがあるものの、栄北地区には新規投資を行う魅力が少なく、不動産需要の低迷が続いている。しかし、市場に底値感が定着したことから、取引価格は、ほぼ横ばいで推移している。</li> <li>・ 店舗の新規賃料は下落しているものの、空室率に大きな変化はなく、オフィス賃料もほぼ横ばいであることから、投資リスクに大きな変化はなく、取引利回りは横ばいである。</li> <li>・ 栄北地区はオフィス需要が依然弱く、空室率は高止まりしているものの、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>・ 店舗の空室率に大きな変化はない。しかし、栄北地区において新規出店する魅力は乏しく、空店舗が長期化、固定化していることから店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 店舗需要、オフィス需要とも弱く、不動産市場は停滞し、地価動向は依然下落しているものの、底打ち感が定着したことから、地価の下落率は縮小しつつある。</li> </ul>	
				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"> <li>・ 大通り沿いで築年数の経過した大型ビルが、最近の事例ではあまり見られない高額な価格で取引された。買い手は隣接するビルを所有しており、将来的には一体として開発するのではないかと。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 個人と思われるが、幹線道路沿いで小規模な古いビルの取引があった。相当良い立地条件であるが、土地値としては数年前のピーク時と比較して半値程度の水準であった。(売買仲介業者)</li> <li>・ 栄駅から距離があるなど、立地条件の劣るビルでは賃料水準を大幅に下げてテナント誘致を行っており、オフィスマーケットの厳しさがうかがえる状況となっている。(投資運用業者)</li> </ul>										
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣地域では具体的な取引は見られないが、22年3月、当該地区の周辺地域にて不動産取引があった。優良物件は稀少であり、高値の取引となった。栄エリアの経済的ポテンシャルは相対的に低下しているが、取引価格の下落幅は縮小傾向となった。</li> <li>・ 大津通に面したオフィスの空室率は高止まりであり、賃料水準は回復していない。一方、需要がやや回復気味であるが、相対的な取引利回りは対前期比と同程度で横ばい傾向にある。</li> <li>・ 大津通背後の栄三丁目エリアのオフィスの平均空室率は高止まっている。オフィス賃料は一部の優良ビルでは水準を維持しており、総じて若干の下落乃至横ばいである。</li> <li>・ 昨年10月、大津通背後への大型アパレルショップ進出や伊勢町通り沿いの新築複合オフィスの完成を契機に周囲の客足が増加しつつある。ブランドショップの業績回復は遅れているが、具体的なテナント撤退の動きは見られず、店舗賃料の下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>* オフィスの空室率は高止まりしているが、背後エリアを中心に商況が徐々に回復し、地価動向の下落率は縮小傾向である。</li> </ul>	
				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"> <li>・ 若宮大通り沿いにある築20年程度のオフィスビルが売りに出て入札となったが、売主が目指していた半分ぐらいの価格でしか買い希望がなく、取引が成立しなかった。(投資運用業者)</li> <li>・ 繁華性の高いエリアに今年竣工した新築大型ビルはテナントの入居が進み、稼働が良くなっている。一方、テナントの退去によりまとまった空室が発生した既存の大型ビルでは賃料水準を大幅に下げてテナント募集を行っている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大津通沿いの1階店舗で空きが出たが、すぐに後継テナントが決定した。栄南地区に対する出店ニーズは引き続き旺盛であり、賃料も高い水準を維持していると考えられる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>										

【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 (H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	総合評価	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス市況の低迷は続いており、買いの動きは一部に見られるものの、不動産需要は依然として弱く、不動産市況は全体としてはまだ低調な状態が続いており、取引価格は緩やかに下落を続けている。</li> <li>・ 不動産投資市場においては、収益物件を探す動きは見られ始めたと言えるものの、まだ弱い動きであり、求める利回りも高い水準のまま推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>・ 新規供給はひとまず止まったと言えるが、供給過剰の状態は解消されておらず、オフィス賃料は下落傾向にある。名駅エリア等の賃料が下がってきている影響を受け、当該エリアも依然として賃料下落圧力にさらされている。</li> <li>・ オフィスビルの1階店舗は、前期は新規出店が見られたものの、依然として新規出店のテナント需要は弱い状態が続いており、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 売手の売り希望価格と買手の買い希望価格の乖離が依然として大きく、取引はなかなか成立しない。収益性が悪化しているため、地価動向は下落を続けている。</li> </ul>
				3～6% 下落						-	-		
				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"> <li>・ 売り物件は多く出ているが、買い手がない状況で、取引が成立している事例は少ない。そのような状況下で、10億円前後のオフィスビルを収益物件として一般事業法人が取得している。グロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)で9%程度と、それほど安売りというわけではないが、今が底値との判断によるものと思われる。(信託銀行)</li> <li>・ 個人投資家は、物色はしているものの売り物件が多く、価格もさらに下落するのではないかと、なかなか投資の決断ができないような状況にある。(銀行)</li> <li>・ 現在は数棟の大型ビルを除き、賃料を大きく下げているビルが多い中、長期のフリーレントや駐車場料金を割安にするなど、オフィス賃料以外のインセンティブによってテナント誘致を図るビルも多い。(賃貸仲介業者)</li> </ul>								
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	総合評価	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期に引き続き、取引事例は殆どない状況である。前期との比較で大きな価格下落傾向は見られないものの、空室率の上昇が継続し、収益性の低下に伴う、取引価格の下落傾向は続いている。</li> <li>・ 売り物件がいくつもある中で、買い手が買い上がらない状況は継続しているが、成約した事例を見ると取引利回りが前期と比較し大きく変化しているとは考えにくく、横ばいで推移している。</li> <li>・ オフィス賃料は実質的にはまだ下落傾向である。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、賃料値下げ交渉が見受けられ、依然として厳しい状況である。</li> <li>・ 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、背後地における2Fや地階の店舗については、景気低迷の影響を反映し、空室が埋まらない状況が続いている。</li> <li>* 景気低迷による需要減退と近年の新規床供給による空室率の上昇、賃料下落の構図は続いている。但し、急激な賃料の下げもやや鈍化しており、地価動向の下落の勢いは緩やかになってきている。</li> </ul>
				0～3% 下落						-	-		
				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"> <li>・ 将来的に開発目的で保有している土地について、現状では事業化は未定のままとなっている。開発への着手は経済状況や大型テナントのニーズ次第である。(大手不動産業者)</li> <li>・ 伏見地区で賃貸マンションのREIT物件が売りに出されている。他地域の物件と合わせて売却を予定しており、ネット利回り(投資額に占める年間純収益の割合)で7%程度を想定している。(不動産開発業者)</li> <li>・ 空室を抱えたままとなっている伏見駅周辺の新築ビルの賃料水準が割安となっている。他ゾーンから立地改善を求めて移転するテナントが散見されたほか、短期的ではあるが大型テナントの入居が決まるなど、新築ビルの空室が消化されつつある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>								










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0%横ばい   0~3%下落 (下落)						-	-			・都心部やその周辺では今年になり在庫整理に目処がつく一方、マンション需要に底打ち感が出て、反転の兆しが見られはじめた。デベロッパーは好立地条件の物件に積極的で競争、競合が見られる。しかし、取得価格はシビアで全体としての取引価格は前期同様横ばいである。 ・賃料は総じて落ち着きが見られ、空室率は前期並みである。新規供給は大曾根駅周辺に限られ一時期程の空室率上昇の懸念は消え、その結果、取引利回りは前期と同様で変化は見られず、横ばいである。 ・各社マンション在庫は昨年未までに整理が進み一転新規仕入れに注力する姿勢が見られる。また、新築分譲価格は景気動向から全体的に低めに設定されており、顧客は購入決定には慎重姿勢だが契約率は上昇している。マンション分譲価格は売れ筋価格設定で前期比横ばいである。 ・ファミリータイプの賃料は底打ち感から古い建物以外は下落は終り安定している。また、単身者向け賃料は供給過剰の影響で競合しあうが、賃料は下落幅が縮小し、落ち着きが見られる。よってマンション賃料は横ばいである。 * 長引く不動産市況の低迷から取引は依然低調であるが、取引価格については今年に入り概ね横ばいで推移しており、地価動向は場所による差はあるものの下落から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															
・ 売り物件はあるものの、マンションデベロッパーが積極的に仕入れを行う地区ではなく、取引が成立していない。(不動産開発業者) ・ 大曾根駅の近くで大型商業施設の跡地が取り引きされており、娯楽施設の開発が計画されている。線路沿いの土地で、住環境が悪いため、マンションデベロッパーは購入しなかったのではないだろうか。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅や土地の売り物件はほとんどなく、現在取引されているのは大半が中古マンションである。区によって異なるが、築10年前後で1,500~2,500万円の物件の動きが多い。(売買仲介業者)															










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

詳細項目    : 上昇、増加    : 横ばい    : 下落、減少



主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1~H22.7.1)










都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0~3% 下落   3~6% (下落)									・対象地区については、昨年末に大型の取引が認められて以降目立った動きはない。久屋大通以東に対する取得需要は依然低迷しており、取引価格は下落傾向が続いている。但し、下落幅については、実体経済の持ち直しの動きもあって底値感が出始めたことから縮小傾向にある。 ・資金調達環境には改善の兆しも認められるが、足元の賃貸市況はまだまだ厳しい状態が続いている。但し、前期と比較して投資環境に大きく変化は認められないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・オフィス賃貸市況は厳しい状況が続いているが、需給ともに乏しい対象地区にあっては、前期より悪化したとは言い難く、オフィス賃料は概ね横ばいの状態である。なお、市内の他エリアの動向により、賃料の潜在的な下落圧力は依然内包している。 ・対象地区内では店舗の撤退・空室の長期化が引き続き認められる。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等から、物販目的の需要に乏しく、また、飲食店は回転率が相対的に低く、テナントの賃料負担力及び店舗賃料は引き続き下落傾向にある。 * 実体経済に持ち直しの動きが認められる一方で、オフィスを中心とした賃貸市況は厳しい状況が認められ、また不動産市況・不動産投資環境の先行不透明感も残ることから、下落幅は前期より縮小してはいるものの、地価動向は引き続き下落基調にて推移している。
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														
・ 県外投資家が保有する10億円弱の賃貸マンションの売り物件があるが、稼働状況が悪く、半年以上売れていない。また、売り希望価格を2割程下げたオフィスビルの売り物件も、グロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)で7~8%と投資家目線に合っておらず売れていない。(売買仲介業者) ・ 大通り沿いの築浅ビルの空室消化が進まない。立地条件の良い中心部のオフィスビルが割安な賃料設定を行っており、あえて久屋大通駅周辺地区のオフィスビルを選ぶテナントはいない。(賃貸仲介業者) ・ 今年に入り撤退した大通り沿いの高級家具店跡は、後継テナントが決まっていない。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0% 横ばい  0~3% 下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>景気の二番底の懸念が薄まったことから、不動産の需要が活発化しつつある。当期は覚王山駅～東山公園駅を最寄駅とする戸建住宅地取引件数が増加し、中にはやや高額な取引も散見されるようになった。取引価格は横ばいながら、上昇の兆しも見える。</li> <li>投資家は不動産投資に未だ慎重な姿勢であり、取引利回りは若干上昇している。不動産取引は専ら戸建住宅地が中心であり、投資物件の成約は少ない。投資総額が2億円を越える物件は需要が極めて軟調となる。</li> <li>覚王山駅近くに立地する来春完成予定のマンションの第一次販売が6月に行われた。高価格での分譲であったが、販売は比較的堅調であった。中古マンションは需要が比較的旺盛であり、価格も持ち直しつつある。近隣地域におけるマンション分譲価格は上昇傾向にある。</li> <li>当該地区は人気のあるエリアであり、賃貸需要は堅調。共同住宅の新築は少なく、マンション賃料は安定的に横ばいで推移している。前期と比べて、賃料水準に特段の変化はない。</li> </ul> <p>* 個人富裕層の需要は戻りつつあり、建売住宅デベロッパーの用地取得意欲も旺盛である。不動産投資市場は未だ需要が弱含みであるが、千種区の住宅地地価は底打ち感が出てきており、地価動向は横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲中のタワーマンションが250万円/坪を超える販売単価にも関わらず、好調に販売が進捗していることから、他のデベロッパーも用地の物件があれば仕入れたい地区である。(不動産開発業者)</li> <li>土地の供給がなく、4月以降は他社でもマンションの開発用地を取得したとの話は聞かれないが、用地の供給があれば検討したい地区である。(マンションデベロッパー)</li> <li>戸建住宅や土地の売り物件がなく、中古マンションが中心に取引されている。学区によっても変わってくるが3,000~4,000万円の物件が動いている。(売買仲介業者)</li> </ul>															










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	千種区	商業	池下	 0~3% 下落   0~3% 下落							-		<ul style="list-style-type: none"> <li>景気は着実に持ち直してきており、不動産取引も動きが見られる様になった。売り希望価格・買い希望価格のギャップが依然として残っているため成約に至らないケースが見られるが、マーケットは少しずつ改善しているため、取引価格は小幅な下落傾向となった。</li> <li>取引価格は僅かに下落しており、賃料水準はほぼ横ばいとなっているため、取引利回りは上昇傾向にあるものの、上昇幅は前期に比べ小さくなっており、ほぼ横ばいになりつつある。</li> <li>築浅の一部の賃貸物件については底堅い需要が見られるが、多くの中古賃貸物件や高額な賃貸物件は需要は軟調に推移している。前期と比較すると、マンション賃料は概ね横ばいとなっている。</li> <li>店舗及びオフィスは、新規入居は殆どなく、空きが出ると空室が長期化するケースもある。また、既入居者の賃料の値下げの動きもあるが、適正な賃料への是正がその目的であり、店舗及びオフィス賃料は底値感が出ており横ばいで推移している。</li> <li>* 本格的な回復には至っていないものの、小型の物件を中心に動きが見られる様になった。その反面、取引価格に需給ギャップが大きい物件や総額が高む大型物件の動きが鈍いため、地価動向は依然として下落しているが、前期と比べ下落幅は縮小しつつある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成20年に愛知厚生年金会館の取引があって以降、依然として目立った動きは見られない。(売買仲介業者)</li> <li>低層階における飲食店舗などの出店ニーズはあるものの、基準階のオフィス区画については需要がほとんどない。取引先との関係など、何らかのきっかけがなければ池下地区にオフィスを開設するテナントは見つからないのではないか。(賃貸仲介業者)</li> <li>商業用途は幹線道路沿いだけであるが、売り物件がなく、取引事例は聞かれない。(売買仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 下落   3～6% (下落)							-	-	・ 今期については今池地区内で2件の路線商業地の取引が見られたが、それほど高い取引価格では無い。調査地区一円の店舗及びオフィス需要が乏しく、賃料水準の低下が認められることから、今池商業地の取引価格はやや下落している。 ・ オフィス賃料がやや下落しているのに対し、取引価格も同様に下落しているため、取引利回りとしては概ね横ばいである。 ・ 今池駅至近のオフィスは希少性があり需要が底堅いが、オフィス賃料はやや下落している。ただし、「今池駅」から離れるに従いオフィス賃料は下がり、空室率も上昇している。 ・ 当調査地区のような「今池駅」至近のエリアでは、一定の店舗需要があるため、当地区の店舗賃料は概ね横ばいである。 * 需要が回復気味であるが、不透明感がある。オフィス賃料が下落し低迷していることや、売り物件が市場に長く滞留していることから、地価動向は僅かながら下落傾向にある。ただ、下落幅は前期に比べ縮小している。				
						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												
						・ ファンドが保有するオフィスビルが換金目的で売却されている。地元の不動産業者が投資目的で取得している。現況収益のネット利回り(投資額に占める年間純収益の割合)は10%前後で、売り希望価格より3割ほど安い取引であるが、高い利回りが確保できる物件であれば、価格次第で買いニーズがあることが実証された取引となっている。(売買仲介業者) ・ 所有ビルに対する引き合いそのものがなく、空室消化の見通しが立たない。周辺のオフィスビルで実際にテナントが決まったビルは見られず、今池地区自体のオフィスニーズが非常に少ない状況である。(投資運用業者) ・ 郊外からテナントが移転する動きが見られた。中心部との賃料格差が小さく割高感があるが、名古屋市東部の拠点として、事務所を設置したいテナントで今池地区を選ぶケースが一部見られる。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中	昭和区	住宅	御器所	 0%横ばい   0~3%下落 (下落)						-	-			・昭和区内の住宅地については概ね底打ち感があり、4月以降取引価格については概ね横ばい。ただし、「戸建用地であれば50坪まで、マンション素地であれば200坪以上」といった要件を満たさない土地については未だ需要は乏しく価格的にも厳しい。 ・収益物件の中でも1～2億円くらいまでの物件については地元投資家から引き合いがあるが、金融機関の融資姿勢が厳しく、実際に取引される件数は限られた状態が続いており、取引利回りとしては概ね横ばい。 ・新規供給が少なくなってきているため、完成在庫も減りつつある。この地区であれば総額4千から5千万円台が多いが、完成在庫については10%以上の値引きが行われているようである。マンション分譲価格は依然として下落傾向にある。 ・比較的賃貸ニーズの高い御器所周辺であるが、ファミリータイプの高額物件については商況は芳しくない。また単身者のニーズも弱含みであり、全体的に景気先行き不透明感からか、マンション賃料の下落傾向は続いている。 * 取引市場は底打ち感が一部の住宅地及びマンション素地については出てきており、駅接近に優れるなど好条件の物件については地価動向は横ばいに転じている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
													・マンションデベロッパーとしては積極的に仕入れたい地区であるが、売り物件がほとんどない。(大手不動産業者) ・平成22年春に竣工した分譲マンションは値下げ等することなく、ほぼ分譲が終了し、販売は好調であった。(不動産開発業者) ・開発業者の新規の動きはあまり見られない。大手開発業者を中心に引き合いはあるものの、投資採算性からみた価格目線は低く、また、開発用地の供給もないため、新たなマンション計画の話は聞かれない。開発に向けた土地が少なく、しばらくはマンション向けの土地が供給され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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>金山駅周辺の商業地の取引は殆どないが、中区側の類似地域において大手不動産会社が売却した収益不動産が当該地区の価格水準を下支えし、取引価格は下落傾向ながら下げ幅は鈍化している。</li> <li>継続的な地価下落が鈍化した。当駅周辺の事務所ビルの実質賃料も下落傾向から横ばいに転換しつつあり、取引利回りも横ばい傾向にある。</li> <li>オフィスビルの借り手主導型の状況から、コスト削減やオフィス環境の改善を行う好機となっているのが現状であるが、金山駅南口のオフィスの供給は限定的であり、加えて成約や入居の動きが出てきたため、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>金山駅南側エリアは、ビルの低層階を、主として飲食店舗を中心として利用しているのが標準的である。当該地区の地理的位置の優位性から店舗賃貸市場の需給は比較的安定しており、店舗の空室も比較的少なく、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 金山駅南口周辺地域の空室率は依然高いが、空室率がほぼ前期と同様の傾向にあること及びオフィスの供給量が限定的である地域であることから、オフィス賃料は横ばいとなり、それに伴い地価動向も安定的に推移し、地価の下落は鈍化している。</li> </ul>	
					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"> <li>賃貸マンションの売り物件は多く見られる。ファンドが保有する5億円前後の売り物件が見られるが、高くても取得したいと思われる地域ではないため、物件が良くても利回りが低い物件は売れていない。(売買仲介業者)</li> <li>幹線道路沿いの自社ビル所有者が賃貸ビルへ移転し、その跡地となったビルで入札があった。実需を始めとする引き合いがあり、最終的には大手の開発業者が分譲マンション開発目的で取得しているが、取引価格は数年前のピーク時と比較して半値程度であった。(売買仲介業者)</li> <li>大型ビルは与信や賃料の面で入居が難しいが、割安な賃料で金山に事務所を設置したいというニーズを受けて小型のペンシルビルではテナントの入居が進んでいる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>															


【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>岐阜駅周辺の商業地の取引件数は引き続き少なく、当地区の周辺地域の商業地の取引には安価の事例が多い。店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、取引の成立が困難な状況が続いており、取引価格は下落基調が続いている。</li> <li>中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にある。取引価格は下落基調であるが、賃料水準は横ばいであり、取引利回りは横ばいである。</li> <li>駅周辺において、オフィスの新規供給がなく、築年の新しい再開発ビル等のオフィス賃料は比較的安定的に推移しており、賃料は横ばいである。しかし、築年の古い事務所を中心に空室率が多い状況が続いている。</li> <li>名鉄岐阜駅の新商業ビル(低層複合商業施設)の開店により、JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所需要については比較的堅調であり、名鉄岐阜駅周辺に新規店舗の進出も見られる。しかし、動線からはずれた築年の古い店舗ビルの空室率は依然として高い状況であり潜在的な店舗需要は弱く、店舗賃料は横ばいである。</li> </ul> * JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、「問屋町南街区」の再開発計画等の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルの昨年9月の開店により、地域としては発展的であるものの、地域経済の継続的な低迷により、新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効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														
<ul style="list-style-type: none"> <li>問屋町で再開発ビルの建設が進んでいる。以前は既存建物の取り壊しによるテナントの移転ニーズ等が見られたが、現在は再開発ビルの建設に伴う不動産取得の動きは特に見られない。(売買仲介業者)</li> <li>一般事業会社が保有する築20年の収益物件が、換金目的で新規に売りに出された。店舗、事務所ビルで満室想定でグロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)は13～14%となっている。個人投資家や県外の一般法人から引き合いがあったが、投資リスクが大きいとの判断からか、価格交渉までには至らなかった。(売買仲介業者)</li> <li>引き続きコスト削減目的の移転ニーズが多い。岐阜駅周辺の設備水準の整ったビルは人気があり、高い稼働を示しているが、賃料水準が低くても築年数が経過し、設備水準の劣るビルでは長期間にわたって空室の状態が続いている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 下落									・大津市内の商業地取引は、公共用地のほか隣接地取得事例がみられる程度で、依然として件数が極めて少ない状況が続いている。価格水準の調整に伴って新たな相場感が認識されつつあるものの、まだ需要者・供給者間のミスマッチが障壁となって成約に至っておらず、取引価格は下落基調で推移している。 ・収益物件の取引はまれで、相場を形成するに至っていない。取引価格は下落基調で、賃料水準も下振れしており、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。 ・テナントの流出は一段落してきた。支払賃料と一時金、共益費、更新料を含めた新たな賃料水準が新規契約や減額交渉を通じて貸主・借主双方に認識され定着し始めているものの、需要が乏しい状況が続いているため空室のまま推移しており、オフィス賃料は下落が続いている。 ・JR主要駅近傍では飲食系店舗の引き合いや成約事例が現れており、需要の持ち直しがみられる。ただし、賃料負担力が小さく家賃は少額に留まる。物販系・事務所系は引き合いがなく、わずかにエステ系の需要が見られる程度。特に2階以上のフロアで需要減が顕著で、店舗賃料は総じて下落している。 * マンション用地や賃料の新たな相場感が認識され始めているが、水準下落によって需要が喚起される状況には至っておらず、地価動向の下落幅は緩和される方向にあるものの下落が継続している。
					 0～3% (下落)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
・オフィスビルとしては、大津駅前、浜大津駅前に見られる程度である。需給ともに少ない地域であるため、比較的需給は安定的ではあるが、オフィスエリアとしての圏域が狭く、また、新築オフィスビルの新規供給も見られないため、今後の発展性は不透明である。(賃貸仲介業者) ・利便性が良く、眺望・生活環境が良いことから、商業地というよりは、住宅地として人気があり、特に大津駅周辺より膳所駅や大津におの浜周辺の方が人気が高いエリアである。現在では、マンションの供給がやや過剰気味の状況にあることから、分譲価格も値頃感が出ており、賃貸離れが進んでいる。(不動産管理業者) ・一時はマンション分譲の売れ行きが好調だったが、もう落ち着いており、最近では、マンションもやや供給過剰感があり、大手不動産会社が、総戸数約320戸のマンション(平成22年3月竣工)を分譲中であるが、3割程度売れ残っているようであり、以前よりはやや売れにくくなっている。(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(H22.4.1～H22.7.1)




都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
滋賀県	草津市			住宅	南草津駅周辺 0~3%下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は一般経済情勢・店舗事務所需要の停滞・デベロッパーの素地投資減退・マンション賃料の下落傾向、背後住宅地の動向等を受け下落傾向が継続しているが、駅距離(徒歩圏か否か)により濃淡が若干認められる。</li> <li>取引価格の下落傾向、マンション賃料下落傾向を受けて、取引利回りはほぼ横ばい傾向で推移している。</li> <li>販売価格の高止まり感から売行きはやや厳しいマンションもあり、若干の値引きも見られ、駅至近では販売価格を坪単価110万円程度まで下げれば、ゆっくりではあるが確実な売れ行きを示している。マンション分譲価格は引き続き下落基調にあるが、外に新規分譲の気配がなく様子見の状況である。</li> <li>賃貸マンションの供給スピードは鈍化しているものの、駅周辺でも供給過剰感が顕在化してきており、マンション賃料は一時金、ワンルームを含め若干下落傾向にある。</li> <li>* 駅徒歩圏外の戸建住宅地は競合分譲地が多く販売速度は低調で、住宅地全般に地価動向は引き続き下落している。駅周辺(徒歩圏内)ではマンション需要・店舗需要・事務所需要の減退状況に変化は見られず、商業地地価の下落基調は継続しているが、戸建住宅地価格は相対的に下落率は縮小傾向がみられる。</li> </ul>	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>京都や大阪の通勤圏であることから滋賀県内だけでなく、他府県からの流入が見られるため人口が増えているエリアであり、需要は安定的と思う。(不動産業者)</li> <li>南草津駅西口の区画整理が終了し、共同住宅、病院等の有効利用が進められている。特に、南草津駅前のマンションは、メインターゲットを京都、大阪方面へ通勤する会社員としており、地元の工場に勤務する職員は、戸建住宅を選ぶ傾向にある。最近では、地元ビルダーによる割安な戸建住宅を若年層が購入するケースが増えている。(金融機関)</li> <li>南草津駅周辺においては5、6棟目の供給となるが、駅南西方で分譲中のマンションの売れ行きが比較的好調であり、300戸余りのうち、約250戸が売却済みと聞く。(その他不動産業者)</li> </ul>										










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅前周辺	 0% 横ばい  3~6% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前の取引は数少ないが、他の商業中心部においては優良物件であれば割高な取引も出始めており、周辺の開発動向とも相俟って下げ止まりの感があり、取引価格は概ね横ばい。</li> <li>・ 取引価格、賃料ともに概ね落ち着いた動きになりつつある中で、様子見の要素の感が強く、取引利回りはほぼ横ばい。</li> <li>・ オフィスについての需給動向は前期と同様に目立った新規供給はなく、空室率も依然高止まりしているものの、需要は他の地域と比較して概ね安定的で、オフィス賃料は全般的には微落傾向ながら落ち着いた動きとなっている。</li> <li>・ 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心であり、特に路面店での需要は根強いが、地域的には限定的である。店舗賃料は、横ばい傾向である。</li> </ul> * 周辺の取引市場動向や開発動向を踏まえ、京都駅前地区の相対的優位性も相俟って、地価動向は概ね横ばい傾向である。		
					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"> <li>・ 昨年新型インフルエンザの影響により観光客が激減したため、ホテルも宿泊者数が激減し客室稼働率にも大きく影響したが、徐々に観光客数も取り戻しており、駅周辺の比較的新しいホテルについては、稼働率が良いと聞いている。(不動産業者)</li> <li>・ オフィスマーケットについては、現在弱含みだが、供給量がそれほど多くないエリアなので空室率は烏丸エリアより低い。また、オフィス需要は、利便性の高さから、他府県資本(特に東京資本)が好むエリアである。(信託銀行)</li> <li>・ 京都駅南側に平成22年6月にオープンした大型商業施設は、開業効果もあって活況を見せているが、これによる周辺地価への影響はまだわからない。今後、駅北側に集客力がある大手家電量販店の出店が決定しており、これによる繁華性の上昇が期待され、当該動向に注目しているテナントが多い。(信託銀行)</li> </ul>											
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0~3% 下落  0~3% 下落						-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションの在庫調整も概ね完了し、好立地の新規事業地を求める動きは聞かれるが、付近でのマンション適地は希少で、具体的な動きはない。取引は沈滞気味で、数少ない事例の取引価格はまだ下落しており、事例も小規模な画地のものが多い。</li> <li>・ 当地区は居住用賃貸マンションが中心で、賃料動向は安定している。取引価格はやや下落基調にあるため、取引利回りはわずかに上昇傾向にある。</li> <li>・ マンションの新規分譲は見られない。売残りマンションの値引き販売は、概ね終了した。現時点でマンション分譲価格の相場はつかみにくいが、前期から変化する要因は見られず、横ばい傾向にある。</li> <li>・ 賃貸市場は落ち着いており、マンション賃料は前期と比べて特段の変化は見られず、横ばい傾向にある。</li> </ul> * 取引のための好材料が依然として見られない中、地価動向の下落は継続しているが、下落幅は縮小しつつある。			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京都市内中心部でのマンション在庫がなくなってきており、デベロッパー各社が用地取得に動いていることから、当該エリアについても、用地が売り物件としてでは高値で買われると思う。中古マンション市場についても人気があり、売り物件がない状況である。(売買仲業者)</li> <li>・ 一部でマンションデベロッパーによる用地取得が見られるが、画地規模が小さすぎる再建築不可の土地が多く、流通が進まないエリアも見られる。(金融機関)</li> <li>・ 二条駅周辺において、学校法人による用地取得が行われており、今後は学生用賃貸マンションとしての需要も期待される。(売買仲業者)</li> </ul>											










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0~3% 下落   3~6% (下落)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格については、一般的に下落傾向を残すものの、今年にはいって市場に動きが出ており、特に4月以降は高度商業地において複数の高額な売買も成立しており、潮目が変わったことが認められる。優良物件であれば今までの相場よりかなりの高値で取引される可能性もある。</li> <li>賃料収入は横ばい傾向にあり、取引も成立した事例は近隣周辺にはなく取引利回りに変化は確認できず横ばい傾向にある。</li> <li>オフィスの賃貸需要の減少傾向は続いているが改善傾向がみられ、オフィス賃料も横ばいに推移している。新規ビルも募集賃料が相場に近づいた結果、満室状態のものが多い。</li> <li>1階、2階で出店希望が多く、テナントの希望にあえば高家賃が見込まれるが一般的には経済不況による賃料負担力の低下により店舗賃料は横ばい傾向である。</li> <li>* 希少性の高い当該地区では東京資本をはじめ全国的な広がりをもつ潜在需要があり、地域経済も上向いており、さらに不動産向け融資も徐々に緩んできている等の状況を背景に地価動向は依然下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向にある。</li> </ul>			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>大手百貨店の閉店決定や周辺店舗の撤退等があり、エリア全体として活気がない状況にあることから、出店を控えているテナントも多く、出店意欲が落ちている。(賃貸仲介業者)</li> <li>河原町通りは、パチンコ、カラオケ等の施設が多く、閉鎖も相次いでいることから人通りも少なく活気がない状況にあり、エリアとしての魅力は以前より弱くなっている。土地の価格水準としては、500万円/坪程度が上限と思われる。また、店舗賃料については、四条河原町であれば、共益費込み50千円/坪程度であり、河原町通りであれば、上限30千円/坪程度になると思われる。(信託銀行)</li> <li>河原町通りに限定すると需給の提示額に大きな開差がみられることから、河原町通りでの閉鎖店舗の売却は難航している。(売買仲介業者)</li> </ul>											



【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0%横ばい   3~6% (下落)							-	-	・ 価格調整が進むなかで、未利用地に対する具体的需要者も出てきており、また、マンション市況が回復傾向にあるなか積極的用地取得も見られるなど、取引価格は前期までの下落から今期は横ばいに転じた。 ・ 既存ビルについては市況は厳しさを増している一方、新築ビルの空室率は改善傾向が進んでいる。取引動向の一部に明るさが見える一方、連休以降は不安定要素も出てきており、取引利回りは横ばい。 ・ 大阪圏の空室状況の高さなど長期的には不透明要素はあるものの、当地区内の新築ビルの空室状況は改善し、全般にはオフィス賃料は横ばいで推移している。 ・ 所得環境は依然厳しく、消費者の節約志向を反映して賃料負担能力には限界がある。また、京都駅前等の他の商業集積との競合が進む状況もあり、店舗賃料は下落傾向が継続している。 * 海外を中心とする景気動向に不安定要素も見え、地価動向は前期まで下落していたものの、今期は取引動向にやや明るさが見え、新築ビルを中心としたビルの空室状況は改善し、短期的には賃料も安定化傾向が伺える状況となり、地価動向は横ばいとなった。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ オフィスマーケットについては、空室率が高く、賃料水準も下落しており、特に上層階のニーズが最近悪く、成約に至らないケースが多い。当エリアでのオフィスの成約賃料水準は四条烏丸交差点で共益費込み15千円/坪が上限である。(賃貸仲介業者) ・ 平成22年秋に竣工予定のビルについてはテナント誘致に苦戦しているようである。最近では、オフィスマーケットは苦しいが、ホテルとしての立地が認められており、烏丸通り沿道にビジネスホテルができる話を聞いている。(売買仲介業者) ・ マンション用地として50～100戸ぐらい計画できれば大手のデベロッパーは検討する地域であり、マンションの分譲価格は250～300万円/坪が主流である。なお、大手商社系または電鉄系の不動産業者は銀行融資が得られやすく、1～2年後の市況の回復を見越して用地仕入れを行っているようである。(不動産開発業者)														










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価



詳細項目    : 上昇、増加    : 横ばい    : 下落、減少










主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0~3% 下落   6~9% 下落							-	-	・ 当期において何件かの取引がみられ、その取引価格はやや強含みであったが、オフィスビル用収益物件の取引でなく、またその需要も回復していないので、これを以て下げ止まりと即断できる状況には至っておらず、取引価格は依然下落傾向にある。 ・ 企業の経費削減を目的とした移転・統合もやや落ち着きをみせつつあるが、これらの動きが一巡したとしても一度退去したテナントは戻ってこないことから空室率は好転せず、新築ビルの竣工による供給増加を吸収するだけの需要の伸びもみられないことから、取引利回りは横ばい状態にある。 ・ 市内中心部のオフィス空室率は11%に達しており、テナント需要の停滞を背景にオフィス賃料の下落傾向が継続している。 ・ 立地に優れる店舗の賃料は下げ止まりの様相もみせているが、より繁華性・収益性の高い地区との競争や消費低迷により、店舗賃料も下落傾向から脱していない。 * 取引価格、オフィス賃料ともに下落率が縮小しつつあり、地価動向はなお下落が継続しているものの、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														
・ マンション需要は特に強く、商業地というより住宅地としてのポテンシャルが高いエリアである。当社でもエリア内で近日発売予定の物件があるが、問い合わせが多い。マンション分譲単価としては、新築であれば240～250万円/坪、中古でも200万円/坪以上する。(不動産業者) ・ 御池通り沿いの物件の入札で、20社ほどが参加し、マンション開発業者が高値(700万円/坪以上)で落札するなど、希少性が認められる土地については、過熱感がみられる。一方で、オフィスの賃貸需要は弱く、賃料も弱気の設定になるなどの不安定要素もある。(建設業者) ・ 店舗については、ナショナルチェーンの企業からの問い合わせはなく、個人が多い。特に「御所南エリア」には富裕層が多いことから当該富裕層をターゲットとした飲食店舗の需要が多い。また、烏丸御池駅周辺では、マンションデベロッパー各社が烏丸通り沿いの更地の取得に動いているようである。(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(H22.4.1～H22.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0% 横ばい   0~3% (下落)									<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経済情勢も徐々に回復傾向が見られるなか、周辺地域では事業用地・マンション用地などに動きが見られるようになってきており、取引価格は前回までの下落から横ばいに転じた。</li> <li>・ 周辺商業地での取引価格の一部に上昇傾向が見られるものの、地区内の賃料動向は依然弱含み傾向で、貸主側の投資リスクは解消されておらず、取引利回りは前期から横ばいである。</li> <li>・ 既存ビルを中心に空室率はやや拡大傾向が継続しており、設備投資にも強さが認められないなかで、競争力に劣るエリア内でのオフィス賃料はやや下落傾向が継続している。</li> <li>・ 所得環境は依然厳しく、消費者の節約志向を反映して賃料負担能力には限界がある。また、既存商店街に空き店舗が増える一方で、商業集積が高まっているエリアもあって競合が進む状況からも、店舗賃料は下落傾向が継続している。</li> </ul> <p>* 周辺地域で高額取引が見られるようになってきており、取引価格の一部には上昇局面にあるものも見られるが、賃料動向に強さはない。地価動向は、前期までは下落していたものの、今期は横ばいに転じている。</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"> <li>・ オフィスの代表的エリアである四条烏丸、烏丸御池が厳しい状況にあることから、当エリアはさらに厳しい状況にある。オフィス需要は、京都駅がある南方へとシフトしている中、最北端に位置する当エリアの需要は厳しいものと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 市況に大きく左右される新興企業等は商業集積度の高い中心部を指向することから、そのような賃貸需要者からの引き合いはない。既存のビルが少しある程度で、地縁性を有する税理士や司法書士等の士業者からの需要が中心であり、コミュニティが形成されているので、大きな変動はない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 御所の南西側エリアに位置することから住宅地の需要は旺盛であり、戸建住宅及びマンションに係る潜在需要は多い。京都市内において、デベロッパー各社の在庫処理が進んでいることから、各社用地取得を狙っているエリアである。(信託銀行)</li> </ul>														










【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(H22.4.1~H22.7.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0~3% 下落										<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗付賃貸マンションとして利用可能な売り物件はほとんどない。背後の純粋な住宅地では、売手が買手の希望価格に近づき取引が成立する状況はみられるが、高級住宅地においては需要者層に買い控えの傾向も強く、取引価格の下落傾向は継続している。</li> <li>・マンション、店舗とも賃料は概ね横ばいであり、取引価格の下落により取引利回りは若干の上昇傾向が認められる。</li> <li>・平成19年9月の新景観条例の施行と20年9月のリーマンショックにより、新規のマンション素地の仕入れは激減、新規のマンション供給は極めて少ない状態にあったが、現在素地の仕入れ時期にあり、マンション適地には業者が殺到する状況にある。素地価格の上昇に伴い、マンション分譲価格についても上昇傾向が認められる。</li> <li>・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は見込まれる。マンション賃料は今のところは底堅い需要に支えられ横ばいで推移しているが、所得・雇用環境に左右され易く、また、市内中心部における賃料水準の変動にも影響を受ける可能性がある。</li> </ul> * 地価動向は緩やかながら下落傾向が継続。取引価格は依然として下落傾向が認められるが、下落幅は縮小しつつある。マンション賃料は経済情勢等による影響を受ける可能性も考えられるが、今のところ横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧来から高級住宅街として有名であり、底堅い需要があったが、総額が大きいことから、近年では、国際会館駅周辺の岩倉エリアへの人気が高まっており、当エリアからの転出も見られる状況にあることから、やや需要が減退しているものと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・土地価格相場は、110~120万円/坪だが、府立総合資料館周辺であれば、北山駅から徒歩5分圏内であることから120~140万円/坪が相場となる。中には130万円/坪で売り出している物件があるが、総額(土地及び建物)が1億円以上になるので1年くらい売れ残っているケースもある。また、最近では川沿いにある物件が、閑静で景観が良好であることから注目されている。(売買仲介業者)</li> <li>・個人に対する住宅ローン融資が中心であるが、ローン申込に対する慎重な姿勢は依然として続いていることから、このようなエリアでの需要者は、富裕層に一層絞られ、医者、会社役員等が中心となる。(金融機関)</li> </ul>															










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい   0~3% 下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅徒歩圏の当地区では、戸建住宅の販売が堅調であり、取引価格は前期から今期にかけて変化はなく、横ばい基調にある。</li> <li>・ 不動産価格と実質賃料が横ばい基調にあるので、取引利回りも横ばいである。</li> <li>・ 新規分譲がないため、マンション分譲価格の動きについてはつかみづらいが、桂駅から徒歩圏であれば需要は根強いので、新規分譲価格は下落しておらず横ばい傾向にある。</li> <li>・ 賃貸需要期が過ぎて、賃貸市場は落ち着いている。マンション賃料は前期の水準と変わりなく推移している。</li> <li>* 駅徒歩圏の戸建て分譲が堅調に売れており、駅徒歩圏での地価の下落感はなくなった。地価動向は前期のやや下落から、今期は横ばいに变化した。</li> </ul>
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションというより戸建住宅が中心のエリアであり、土地相場は、西側エリアが120～130万円/坪であり場所によっては130万円/坪を超えるところもあり、東側エリアが100万円/坪程度である。また、中古マンションの相場が高く、150万円/坪する物件もある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 分譲マンションが少なく、新規及び中古共に品薄状態にある。売りに出ればすぐに成約となることから、中古物件も価格が下がらない傾向にある。また、最近では、社宅跡地を大手デベロッパーが、高い水準で落札したケースも見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 景気次第なのでわからないが、ファミリータイプはそれほど落ち込んでいないものの、学生が減っていることから、学生マンションを対象とした賃貸事業は厳しいように感じられる。3月に竣工した単身者用マンションは、苦戦しておりまだ決まらない物件もある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>										
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい   0~3% 下落										<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住居系に関して、低廉な物件については比較的取引は堅調であり、また、一部マンション用地の取得も見られるようになってきており、取引価格は前期まで下落していたものの、今期は横ばいとなっている。</li> <li>・ 取引価格は比較的安定しているものの居住用賃料は依然弱含み傾向で、貸主側の投資リスクが依然増加傾向であり、取引利回りはやや上昇傾向にある。</li> <li>・ 在庫調整が進むなか、新規の用地取得も周辺では見られるようになっており、マンション分譲価格は前期からは横ばい傾向である。</li> <li>・ 所得環境が改善されない状況で、単身者を中心としたマンション賃料は依然下落傾向が継続している。</li> <li>* 賃料動向は未だ弱含みではあるものの、取引動向がやや改善し、価格的にも比較的安定していることから地価動向は今期から横ばいとなっている。</li> </ul>
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利便性が良好であるため若年層の需要が多く、価格設定はそれほど高いものは望めないが、需要は底堅い。他方、エリア外については、需要がなく売れ残りが目立つ状況にあり、大手マンションデベロッパーが、徒歩圏外で分譲しているが苦戦しており、需要が見込めるエリアは、当エリアに限られる。(売買仲介業者)</li> <li>・ マンション分譲単価は、120～130万円/坪程度であり、若年層が多いエリアなので価格設定をはずして高額にすると売れない。丹波橋駅周辺のエリアになれば、利便性がさらに良好なエリアになることから人気が高く、価格水準も当エリアより高くなる。(信託銀行)</li> <li>・ 中古マンション市場についても人気があり、市場滞留期間は短く、価格がそれほど下落せず、去年の同時期に比較すると問い合わせが増えている。(不動産業者)</li> </ul>										



【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 3~6% 下落   3~6% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>依然として当該地区及びこれに続く周辺地区において、特に高額となる取引は見られない。最近では、オフィスビルの新規供給が目白押しとなっており、また、その入居状況に厳しさが目立つ他、大阪北ヤードの新規着工にも危機感が増幅された形となり、未だに取引価格は下落基調にある。</li> <li>オフィス賃料等の下落や空室率の上昇に依然として歯止めがかかっておらず、収益の低下が一層懸念される中、取引価格の下落率がこれを上回っており、高利回り指向が強まる中、取引利回りの上昇傾向は変わらないところである。</li> <li>周辺での新築テナントビルの新規募集や業績不振等による均衡縮小等が相俟って、空室率の上昇が顕著であり、結果的には賃料の下げ圧力となっていることから、オフィス賃料の下落基調に変化は見られない。</li> <li>当該地区周辺では、平成23年から平成24年完成を目指し百貨店の新增築工事が進められ、集客力の向上が期待される一方、消費不況の解消が大幅に遅れていることから収益性の改善が見られない。こうしたことを背景に店舗賃料は未だに下落傾向にある。</li> </ul> <p>* 価格の指標となる取引が把握できないため難しい面を有するものの、オフィス賃料や店舗賃料の下落や空室率の上面局面にあって、不動産に対する積極的な行動は取りづらく、結果的に地価動向は前期と同様の下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>来春竣工する大型ビルへ大手商社が移転するという報道以降は、注目度が増し、事務所賃貸の成約の動きが出てきている。賃料は当初の設定より下げているが、現在の賃料水準が底ではないか。また、既存の事務所ビルの上限は共益費込みで20千円/坪、中心は15千円/坪~20千円/坪で、良くも悪くも停滞気味である。(不動産業者)</li> <li>賃料、空室率ともに底が見えていない状況にある。今後の供給と需要のバランスを考えると、梅田周辺地域のオフィスの賃料は向こう5年は回復しないのではないかと。よって地価も不透明のまま下落傾向をたどるのではないかと。(不動産開発業者)</li> <li>売主は、現行賃料の平均と取得時の価格から売値を設定するが、買い手は下落している新規賃料ベースで価値をとらえるため、そこに大きなギャップが生じる。買い手側の提示価格では、エクイティはもちろんレンダーも回収できない金額になるので売買が成約しない状況である。(信託銀行)</li> <li>飲食などの商売自体が厳しい状態であり、景気回復の見込みもなく売買・賃貸とも不動産取引の動きが少ない。ただ、大阪北ヤードなどのビッグプロジェクトがあるため、梅田界隈の全般的な期待感はある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 3~6% 下落   3~6% 下落							-	-	・ 今期竣工した梅田地区の大型新築ビルの稼働状況が厳しいことが報じられ、他の開発計画も延期になるなど、賃貸・売買市場とも厳しい状況が続いているため、取引価格も引き続き下落している。 ・ オフィスの取引件数は少ないが、法人投資家の資金調達環境は改善しつつあり、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 ・ 新規の床需要が見込めず、既存テナントの争奪線戦が続く市況下において、大規模テナントが多く現行賃料水準が高い同地区のテナントはターゲットになる場合が多く、借手主導のマーケットであり、前期と同様オフィス賃料の下落は継続している。 ・ テナントの業種により明暗は分かれるものの、総じて小売業の売上に下げ止まり感は出つつあり、店舗賃料はやや下落しているが、下落幅は僅かながら縮小している。 * オフィス賃料下落、フリーレントの長期化等を主要因として、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														
・ 梅田地区より交通利便性の劣る当該地区は、梅田地区や淀屋橋地区の影響を受けやすく、梅田地区のオフィス床の過剰供給及び梅田、淀屋橋地区の賃料下落傾向の影響をもろに受けており、賃料下落、空室率上昇傾向に歯止めがかかっていない状態である。(不動産開発業者) ・ 空室率上昇に伴って、エリア内外からの熾烈なテナント誘致合戦が行われている。賃料改定時期や、定期借家の期間終了時期を見計らってテナントの引き抜きが行われており、草刈り場のような感じになっている。ビルオーナー側は賃料減額等で必死に移転を食い止めているといった状態が続いている。(建設業者) ・ オフィスの水準は、2~3年前のピーク時では共益費込み30千円/坪程度の水準となっていたが、現在では、募集で16千円/坪程度の水準になっているとのことである。これまでの賃料の下落が特に大きいエリアといえ、賃料水準は概ね底を打った感があるが、先行きについては、地区内の平成20年竣工の超高層オフィスビルのテナント動向の影響を受けるものと思われる。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 下落									・当該地区は、繁華性が高く将来性を有する地域である。この3月末において梅田北ヤード開発が着工するトビックスがあったものの、当期において地区内の取引はあまり見られず、取引価格は緩やかな下落傾向にある。 ・1階店舗賃料はほぼ同水準を維持しているものの、上層階店舗や事務所賃料がやや下落傾向を示しており収益性が低下している。また、周辺地域の商業施設開業による顧客流出等が懸念されること、収益不動産の取引がやや停滞していることなどにより、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・この3月末において北ヤード開発が着工し、同5月に高層複合ビルが竣工するなど、大阪中心地区においてはオフィスビルの更なる供給過剰感が進み、空室率が高くなっている。オフィス賃料については、利便性が高く繁華性を有する当地区においても、緩やかな下落傾向にある。 ・店舗賃料については、1階店舗は引き合いが強いため空室がほとんどなく賃料水準は維持しているものの、上層階の店舗や背後地に所在する店舗の賃料水準は緩やかな下落傾向にある。 * 従来からの商業繁華性を有しているものの、周辺地区の開発による将来期待性と供給過剰等による不安感の両方が見られ、事務所・店舗ともに賃料の緩やかな下落傾向の中にあり、地価動向もやや下落傾向にある。	
					 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										
・梅田エリアの事務所供給過剰の影響を受け、オフィスの空室率は上がっている。また、商業店舗は売り上げが低迷し、歩合賃料が発生する売り上げには程遠い状態であり、固定賃料の減額要請が続いている。総じて商業需要が弱い地域で、単独で繁華性を高めるのは困難であり、景気の押し上げがないと厳しいエリアだと考えている。(投資運用業者) ・開発の中心が梅田、西梅田に向けられており、開発がやや遅れている感がある。地域のイメージとしては、路面店の要素が強く、縦積み店舗の地域ではないと感じている。キタ地域の店舗系の広がりを見ると、この地域は魅力があり、今後の開発次第では化ける可能性がある。但し、事務所の賃貸需要はなく、リーシングに苦しんでいる。(不動産開発業者) ・中長期的には、北ヤードの開発、大規模なオフィスの新規供給により需給バランスが崩れるため、周辺でのオフィス用途は今後も厳しいと思われる。フリーレントは12カ月程度が標準となっており、フリーレントを長期間提供することで、表面上の賃料水準を下げないような動きもある。しかし、地区内の築浅のオフィスビルでは共益費込み13千円/坪でなかなか成約に至らず苦戦している模様であり、他のビルでは11千円/坪程度での成約も見られる。このような状況を踏まえると、当地区においては分譲マンションが土地の最も有効な利用方法と考える。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0~3% 下落   0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>中之島地区の取引事例は少なく、周辺の取引事例等も勘案して判断せざるを得ないが、テナント賃料の下落、空室率の上昇から収益性が低下しており、投資リスクは依然高い。マンションデベロッパーの用地取得意欲は徐々に回復傾向にあるが、供給過剰感は根強く、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>資金調達環境の改善はみられるが、賃料の下落、空室率の上昇傾向が続いており、ファンド等の取得意欲は依然低調であることから、物件価格は値下がりしており、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>オフィス需要は統合や集約、借り換えによる動きが主流となっているため、テナントの誘致競争が激化しており、オフィス賃料は下落傾向にある。中之島地区では大規模な供給が予定されており、需給バランスの悪化が懸念される。</li> <li>京阪中之島線の乗降客数は当初予想から大幅に下回っており、当地区への顧客の流れは鈍化した状態にある。テナントの需要自体が少なく、特段の新規開店も見受けられないことから、店舗賃料は下落傾向にある。</li> </ul> <p>* 近畿地域の景気は持ち直しているが、大阪における不動産市況は依然停滞しており、オフィス市況の悪化に歯止めがかからず、地価動向は下落幅を縮小しつつ引き続き下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場が多く、新たなオフィス・ホテルの新築の話は聞かない。京阪中之島線の開通により開業効果はあったかもしれないが、開業効果の次のステージには至っていないように感じる。また、利便性が増したという実感はあまり感じられない。(投資運用業者)</li> <li>大手開発業者等が進める共同開発に大きな進展はない。また、中之島4丁目地区再開発事業も進んでいない。今後、周辺のオフィスビルの開発動向を考えると、オフィス用途での開発の計画は厳しいと思われるため、開発の大きな前進が難しいのではないかと。(建設業者)</li> <li>平成20年にオープンした複合街区内の商業施設の動向は非常に厳しく、テナント流出が止まらない。定期借家期間中であるにもかかわらず、後継テナントを探してきて、退去しようとする動きも見られる。オフィス需要についても厳しく、軒並み減額請求が出ているとのことであり、退去を示唆された場合、半額に近い水準まで減額改定した例もあると聞く。(不動産業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格の下落傾向が継続しているが、近時、比較的高値での取引も見られ始めるなど、取引価格の下落の程度は前期に比して落ち着きつつある。</li> <li>賃料水準に底打ちの兆しが見られ、収益性の低下に歯止めがかかってきたことから、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>前期に引き続き、オフィス賃料の下落は緩和傾向にあり、底打ち感が出つつある。直近においては、賃料調整が行われたこと等を背景に空室率は横ばいにて推移している。</li> <li>前期に引き続き、店舗賃料は下落基調にあるが、近時落ち着きを見せつつあり、下落幅は縮小している。</li> </ul> <p>* 各種賃料が依然下落ながらも前期に比して改善傾向にあること等から、地価動向は下落傾向にあるものの前期より緩和している。</p>
					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"> <li>事務所ビルについて昨年後半から今年の初めまでは、内覧希望が見られたが、現在は、賃料交渉以前に内覧希望すらない状態である。賃料交渉についてもテナント側から平気でフリーレント6ヶ月~12ヶ月付けてほしいと希望されることもある。(不動産開発業者)</li> <li>賃料下落傾向はいったん落ち着いた。3月まで結構テナントの動きがあったが、4月以降動きが止まっている。御堂筋寄りのビルの賃料が下落したため、賃料での差別化ができなくなった為ではないか。賃料相場としては、共益費込み7千円/坪~10千円/坪程度であり、10千円/坪が上限と考える。(不動産業者)</li> <li>地区内で平成21年に竣工したタワーマンション(販売価格200万円/坪以上、上層階では400万円/坪以上)に見られるように、都心部への生活利便性に優れた立地条件を有していることから、住宅地としてのポテンシャルが見いだされてきており、将来的には居住用物件の増加が見込まれる。(不動産業者)</li> </ul>									
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数がやや増加傾向にある。小規模物件に関しては需要があるが、全体的な取引価格は依然として下落傾向にあり、下落幅は縮小してきた。</li> <li>取引価格(売り希望価格も含め)は、やや下落傾向にあるが、取引利回り(買主サイドが期待する利回りも含め)は前期から横ばい傾向にある。</li> <li>既存中小規模ビルの空室率に改善は見られず、僅かながら空室率は増加傾向にあるが、空きビル状態であった築浅ビルにテナントが入居し始めた。オフィス賃料は前期と同様の水準を保持している。</li> <li>目立った動きはない。店舗賃料は前期から横ばい傾向にある。</li> </ul> <p>* 地価動向は僅かな下落にとどまっており、底値感が出てきた。6月中に開業予定であった大型複合施設は未だオープンしておらず、やや期待はずれである。</p>
					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"> <li>これまでは、新築オフィスビルで共益費込み10千円/坪程度に下げて設定されていたため、既存のビルでは9千円/坪以下に設定せざるを得なくなっていたが、最近では新築物件の供給が一段落し、下落傾向にあった賃料についてはこれ以上の下落はないようであり、10千円/坪以上での設定に戻りつつある。しかし、エリア外からの転入要因が少ないため、新築物件の空室が全て消化するには相当の時間がかかると思われる。(不動産開発業者)</li> <li>不動産価格の下落を受けて、需要の増加は認められるものの、需要者サイドの目線までは価格が下がり切っておらず、不動産取引は極端に少ない状況が続いている。(売買仲介業者)</li> <li>投資対象として賃貸マンション等については、引き合いは増えている。昨年は市場に供給されても、成約に至らなかったが、直近では、競争力のある物件は売れ、その後の新規供給がないことから、需給動向が逆転している状況にある。但し、需要者の選別の目は厳しくなっており、どのような物件でも売れるというわけではない。素地の取得についても増加しており、周辺で単身者向けの賃貸マンション素地として40坪程度で180万円/坪(容積率100%当たり約40万円/坪程度)での取引があった。家賃相場としては概ね共益費込み8.5千円~9千円/坪程度である。(売買仲介業者)</li> </ul>									



【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 3～6% 下落   (3～6% 下落)							-	-	・取引利回りはほぼ横ばいであるが、個人消費の動向は弱く、賃料の下落が継続していることから取引価格も下落している。 ・資金調達環境がやや改善し、都心型商業施設への投資意欲は回復基調にあるため、同エリアの取引利回りはほぼ横ばいを維持している。 ・店舗関連のバックオフィス等も多いが、空室率は引き続き上昇しており、オフィス賃料は下落している。 ・立地に優れる物件でも、上層階を中心に空室がある場合も多くみられ、飲食店も厳しい状況であるため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 賃料の下落幅は小さくなっているが下落は継続していることから、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														
・事務所の賃貸需要が弱く、空室が埋まらない状況である。最近、エリア内の事務所ビル所有者と話をしたが、事務所を探している企業がなく、内覧させて欲しい等の話が全く出てこないのが困っていると話していた。(建設業者) ・最近エリア内の状況を調査したが、事務所ビルの稼働は4～6割ほどであった。そもそも事務所の賃貸需要が弱いので、賃料を下げても埋まるような状態にないのではないか。特に長堀橋駅の東側については、事務所の賃貸需要は大変厳しい状況にある。(投資運用業者) ・長堀通り沿いの1階に入居していた店舗(共益費込み25千円/坪程度)が、概ね同様の賃料水準で、南側裏手に移転した例もあると聞く。顧客の流動性、回遊性としては、表通りの長堀通り沿いと変わらないか、もしくはそれ以上と見込んでいないのではないかと。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 3～6% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は少なく、資金力のある一部の需要者による物色は散見される。不動産(新規案件)を取り巻く金融環境は依然厳しく、取引価格は依然下落傾向にあり好転する材料を見出せない。売手と買手の思惑が大きく乖離しており、成約に至らないケースが多い。</li> <li>建物のグレードにより差はあるものの、空室率の悪化や継続賃料引き下げ要求等により、収益性は低下傾向にある。総額が張ることもあって、取引自体は低調。取引利回りは上昇基調にある。</li> <li>中層階から上層階のオフィス賃料は、需要動機が経費削減を目的とした撤退・規模縮小が中心であり、依然下落傾向にあって市況回復の兆しは見えない。他の低廉エリアへの移転も目立つ。</li> <li>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。心齋橋筋商店街もカジュアルブランド等の出店意欲が旺盛で、相応の水準を維持しているが、やや不透明な先行きを懸念されている。背後の店舗は、依然芳しくない。</li> <li>* 景気回復感は乏しく、地価動向が反転する材料は見出せない。顧客層の低価格志向が浸透しており、かかる需要をターゲットとした商業展開が今後も続くと考えられる。この傾向の持続は採算ベースの下振れリスクをはらんでおり、地価の下落はさらに進んでいる。</li> </ul>
					 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"> <li>御堂筋沿いにおいては東西で色合いが異なり、西側のセレクトショップ等は、東側への移転希望が強く、西側1階の店舗で定期借家期間中の改定時期でないにも関わらず、減額改定した例もある。地下1階では共益費込み10千円/坪でも引き合いがない物件もある。また、オフィスとしては、築20年超とはいえ、御堂筋沿いで10千円/坪で成約した例がみられ、相当厳しい感が伺える。(不動産業者)</li> <li>心齋橋筋商店街の中は、人通りも多く、繁華性の衰えは感じられないが、店舗の賃料ニーズが強いのは低層階であり、上層階は弱い。事務用途の賃料需要は厳しい状態である。心齋橋駅の周辺でほとんどフロアが埋まっていない築浅ビルもみられる。(不動産開発業者)</li> <li>昨今、オフィス、リテール共に賃料水準の維持は厳しい状況にあるが、特に西心齋橋の「アメリカ村」周辺では、店舗等の賃料水準が落ち込んでいる。そのため、周辺においては、更地が市場に供給されても、建物出来上がり時の想定純収益が確保できないため、採算が取れる見込みがなく、プロジェクトが止まっている例もある。(金融機関)</li> </ul>									










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 下落   3～6% 下落							-	-	・心斎橋筋商店街でやや高額が取引が見られたものの、オフィス利用を中心とした当エリアについては、梅田エリアを中心とするオフィスの大量供給に起因する需給バランスの悪化が懸念されるなど、不安要素が依然として存在することから、取引価格は前期と概ね同水準で下落している。 ・賃料下落等に起因する収益性の低下にも一服感が見られることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・前期に引き続き、オフィス賃料の下落は緩和傾向にある。また、空室率については僅かながら改善傾向にあるものの、相対的に空室率が高止まりしている。 ・店舗賃料は継続して下落基調にあったが、直近においては底打ち感が出つつあり、概ね横ばいの状況にある。 * 各種賃料は程度の差があるものの総じて改善傾向にあるが、将来的な不安要素も相俟って、地価動向は前期と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														
・ 地区内においては、更地の供給も散見される状況にある。稼働中の収益物件であれば物件によっては引き合いが認められるが、更地からのプロジェクトを考えた場合、事業目的の賃料収入が減少している中で、イニシャルコストと事業リスクを負担し、資本投下を考える投資家等は見られず、現況下では更地の引き合いはない。(金融機関) ・ 商業地としての地位の低下が顕著である。特に事務所ビルの賃貸需要がなく、物件を探している話も聞かないうえに、当地区内で直近に竣工した事務所ビルは入居状況が良くないと聞く。また、地区内の劇場跡地については、権利関係が複雑であり、安易に手を出せる物件ではないようである。(金融機関) ・ 千日前通りから御堂筋、大手百貨店、ファッション専門店ビル、複合商業施設へと、南北縦長に商業施設が分散配置されており、顧客の動線が弱く、回遊性に劣ることから商業地としてのポテンシャルに限界があると思われる。御堂筋沿い西側に位置する劇場跡地については、駅からの動線としてはやや弱いものの、跡地活用が注目されており、集客力のある商業施設等による活性化が期待される。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 3~6% 下落   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いるが、空室が目立つなどオフィス賃貸市場の減退を主要因として取引価格は引き続き下落している。 ・ 投資対象エリアが限定されている中、総額が嵩むOBPの物件は市場流動性は低いが、各投資家の資金調達環境及び投資意欲は改善傾向にあるため、取引利回りは横ばいである。 ・ 小さい賃貸マーケットながら安定してきたが、最近では空室が目立つようになっており、オフィス賃料は下落している。 ・ ビジネス街であることから休日の営業が難しいため店舗需要は限定的であり、上層階の店舗は事務所やショールームに用途変更している物件も見られるなど、店舗賃料は下落している。 * 各ビルとも空室が目立つようになってきており、今後もフリーレントの長期化等が懸念されるため、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														
・ OBPは、大阪市内中心部のオフィスエリアからは外れており、独立したオフィスゾーンを形成している。大阪城を望む立地を愛好する法人や、ソフト開発会社等の交通便利性を重視しない業種、また、駐車場確保が容易であるために営業車両を多く利用する法人等からの需要があり、賃料水準が需要に必ずしも直結しないマーケットである。(金融機関) ・ 悪化したオフィス市況の改善が見られないまま、市内中心部でオフィスの大量供給がなされているため、市内中心部の賃料水準が低下している。そのため、市内中心部との比較においてはOBPエリアの賃料の割安感が得られなくなっており、ハイスペックビルが多いものの、市内中心部との競合から賃貸需要は減少傾向にあるものと思われる。(賃貸仲介業者) ・ バブル当時の賃料上限は共益費込み23千円～24千円/坪程度であった。2～3年前のファンドバブルの際には20千円/坪程度であった。現況の相場感としては、募集の賃料水準は14千円/坪程度である。フリーレントは最低6カ月以上が求められる。OBP内での大きなテナント移転はない。周辺エリアからのテナント引き抜きの話が来ているとの話を耳にするが、実際にどこかが移転したという話は聞かない。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落							-	-	・当地区は熟成したばかりであり、新規開発需要も景気悪化で萎縮していて取引はほとんどない。しかし、賃貸オフィスの収益低下がなお持続しており取引価格は下落している。 ・取引市場での弱含みの価格推移と、賃料の下落が均衡しており、取引利回りは高めであるが横ばいである。 ・4～7月期は例年賃貸市場の動きが鈍いが、賃借需要の減少は大阪中心部から波及しており、緩和したもののオフィス賃料はなお下落傾向にある。 ・この地域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、オフィス需要減と入居者減により店舗賃料は下落傾向にある。 * 投資需要の減退と景気回復が鈍いため土地取引は少なく明瞭でないが、金融動向、賃料収益動向を勘案すると、地価動向は緩まりつつあるものの下落傾向にある。		
					 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											
						・オフィス市況はこれまでが非常に厳しい状況にあった。直近数年では屈指で賃料下落が激しかったエリアではないか。駅北西方のハイスペックなビルでは概ね10%程度下落にとどまったと思われるが、やや駅から離れた築古の物件では、立地やビルスペックの差も相俟って、30%程度は下落した感がある。現状においては、落ちるところまで落ち切った感がある。フリーレントは最低6カ月以上が求められる。(賃貸仲介業者) ・駅北西の一角については、一時賃料が下落傾向にあったが、最近は落ち着いていると聞いている。東京に本社を置く企業の支店として、新幹線発着駅の周辺エリアは魅力があり、市内中心部とは異なった位置づけが確立していることから、今後賃料下落などのマイナス要素はそれほどないと思われる。(不動産開発業者) ・新大阪周辺においては、新築マンションが低い水準で供給されている。大型物件も多いことから、新築マンションが供給過多傾向にあり、中古マンション等に対するインパクトが大きく、総じて新大阪周辺ではマンションの動きが相当悪くなっている。周辺地域の新築ラッシュが収まるのは2年程度先と見込んでおり、少なくとも1年間は厳しい状況が続くと思われる。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>梅田への接近性と梅田北ヤード開発の期待から、住居系を中心に人気のあるエリアであるが、物件の供給が少ないことと、住宅、事務所ともに賃料の下落が落ち着きつつあり、取引価格の下落幅は縮小している。</li> <li>エンドユーザーの安定した賃借需要により、賃料の下落や空室率の変動は小さく、築浅投資用マンションの取引利回りは9~10%程度とほぼ横ばい傾向にある。ただし、需要の多い価格帯や好立地の物件については、利回り水準が下がりつつある。</li> <li>潜在的なマンション需要が堅調であり、手頃な価格帯の物件を中心に、引き続き緩やかな在庫調整が進んでいる。新規分譲価格に大きな変動や大幅な値下げは見られず、マンション分譲価格の下落幅は縮小傾向にあり、物件によっては下げ止まっている。</li> <li>シングル、ファミリータイプともに賃借需要は安定しており、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* マンション実需と賃借需要が地価の下落を下支えしており、一方で、景気の先行き不透明感が残っているものの、賃料水準が低いこと事務所賃料の下落が落ち着きつつあり、地価動向は下落基調にあるものの、下落幅は縮小している。</p>	
					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"> <li>事務所ビル用途としては、賃料が取れず、空室率も高いことから厳しい地区であるが、住宅用途としては、梅田エリアへの接近性の良さ等から賃貸、売買ともに底堅い需要が認められる。(不動産開発業者)</li> <li>賃貸マンションのグレードには様々なものがあるが、比較的所得の低い学生等をターゲットとしたマンションですら、空室率が上昇する状況であり、近年は当該マンションの需要者としてはサラリーマン、看護師等の給与所得者が入居するケースがみられ、段階的に需要者層がマンショングレードを下げている、家賃に対する節約傾向が感じ取れる。(売買仲介業者)</li> <li>超高層マンションが建築中だが、分譲は苦戦している。ここ数年、賃貸マンション及び分譲マンションが多く建築され供給過剰気味であるため、現在は積極的なマンション素地の取得が見られない状態である。(投資運用業者)</li> </ul>															










【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(H22.4.1～H22.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 下落										・大阪市内でもマンション適地として人気の地域で、用地の潜在需要は根強い。分譲マンションの販売は少し明るさが見られるが、まだ若干の完成在庫もあること等から、土地の取引価格はやや下落している。 ・取引価格とマンション賃料はやや下落しており、取引利回りは横ばいである。 ・分譲マンションは、完成在庫が減りつつあり、新規の供給が出てきているが、マンション分譲価格は若干下落している。 ・賃貸マンションの需要の低迷は一時に比べ落ち着いてきているが、失業率を含め、雇用情勢に改善がほとんど見られないこともあり、マンション賃料は若干下落している。 * 景気に厳しさが見られ、雇用情勢も同様である。マンションの販売は一時よりは落ち着いてきているが、完成在庫はまだ若干残っている。マンション賃料も落ち着きが見られるも、やや下落している。これらのことから、地価動向はやや下落傾向にある。	
					 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											
						・マンション需要については、在庫を抱えるものの以前に比べれば契約率は高まりつつあり、持ち直しの動きを感じる。上本町駅南側の某劇場跡地に建設されている複合ビルが平成22年夏に竣工予定であり、生活利便性の向上が期待されている。(不動産開発業者) ・総戸数約270戸のタワーマンションは昨年末時点では在庫を多く抱えていた模様であるが、サブプライムローン問題発生時からの需要者の節約疲れと地価下落に伴う買い時感が相俟って、昨年末から年明けにかけて一気に需要が喚起し、今春3月で完売したと聞いている。タワー型マンションは上層階から低層階までの価格差が大きいのが、平均すると床単価は約200万円/坪程度であった。(不動産業者) ・3億円程度までの賃貸マンションであればすぐに買い手が見つかる状況であり、まとまった土地が出れば、マンション開発業者も狙っている地域である。上本町駅南東方徒歩圏内の賃貸マンション(N01利回り6%)が売りに出て3日程で成約した。(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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>再開発地区内の大型商業施設の開業があと約10ヶ月後に迫り、隣接商業地において強気の価格に設定された売り募集事例が見られる等、今後の地域的发展への期待感が感じられる。ただ、供給は今後の发展を見守り、停止状態にある。一方、需要者側は、キャッシュフロー要因が現時点では改善されていないことにより、動きの鈍い状態にある。当地区の市場は取引のない様子見状態が続いており、取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>今期も当地区内において収益用不動産の取引は確認されなかった。再開発地区内の大型商業施設の開業が近づき、地域の今後の发展が期待されるが、その一方で当地区の賃料動向は不透明な状況にある。そのような状況の中、投資家は慎重な姿勢を保持しており、収益物件の供給もなく、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>各企業とも収益減少を反映してオフィス縮小傾向にあり、オフィス空室率は上昇している。さらに当地区は「ミナミ」や「キタ」といった他の商業地と比較してオフィス需要に劣り、新規需要者が現れにくい状態にある。上記の状態を反映して、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>店舗については、1階床は「飲食」店舗を中心に人気が高く空室が皆無の状態にある。大型商業施設の完成があと約10ヶ月後に迫り、当地区の今後の发展を期待する需要者から多くの問い合わせのある状態が続いている。一方、立地条件に劣る2階以上の床や1階床でも「飲食不可」の物件は人気がなく賃料は下落傾向にある。全体的に、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 来春完成予定の大型商業施設に、若い女性に圧倒的な人気がある東京・渋谷のファッションテナントを誘致する予定になっており、期待感が高まっている。ただ、現時点では「売り上げ等」のキャッシュフロー要因は改善されておらず、再開発ビルの店舗保留床の応募者が未だ現われていない状態にある。また、隣接商業地での分譲マンション動向も、高い価格設定のものは初月契約率(H21年7月)が低迷し、H22年4月の第二期も「苦しい」状態が続いており、当地区の地価動向はその幅は縮小しているものの下落傾向にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>全般的にオフィス賃料の落ち込みが激しかった中において、比較的下落が小さく収まったのではないかと判断されるエリアである。現況は需要に対して供給が少ないことから全体として空室率は低めの水準で推移している。賃料も基準階で共益費込み13千円~15千円程度と他のエリアに比べると比較的高めで推移している感がある。フリーレントは3~6カ月程度が求められる。(賃貸仲介業者)</li> <li>西日本最大の高さを誇る駅前複合商業施設の建替計画(平成26年竣工予定)や阿倍野橋駅周辺の再開発により計画されている大型物販店舗や大型スーパー等を核テナントとする大型商業施設の期待感があるが、大型商業施設の竣工は来春の予定であり、現時点では特段の動きは見られない。(賃貸仲介業者)</li> <li>大規模な開発などが目白押しの地域であり、ポテンシャルが高い地域であることは周知されており、開発前の現時点で売却するよりはむしろ将来の値上がりを期待する地権者が多いものと考えられる。そのため、当エリアにおいてはなかなか店舗用地や開発素地などの売り物件が顕在化しておらず、不動産取引は少ない状況である。(不動産業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>堺東エリアのオフィス需要は、依然取引は少なく、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>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、オフィスに対する投資意欲は依然低く、市場に動きはないため、オフィスに対する投資家の期待利回りは前期調査と同じであり、取引利回りも横ばいである。</li> <li>堺東駅周辺のオフィス賃貸市場においては、一部下げ止まりもみられるが、全体的にはオフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>堺東駅勢圏の商業地においては店舗需要は低迷しており、特に基準階の店舗物件については需要がみられず、店舗賃料は前期調査に比べ下落傾向にある。</li> <li>* 店舗、オフィスの需要は弱いですが、堺東駅徒歩圏の商業地についてマンション需要が動き始めており、前期調査に比べると地価動向の下落率は縮小し始めている。</li> </ul>
					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								
					0~3% 下落	<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス市況について、リーマンショック直後は、大和川の南方は事業の縮小、営業所等の引き上げ等により、壊滅的な状況に陥る感があった。しかし、その中で堺東エリアは、大阪府南部エリアの地域拠点として、やや持ちこたえた感がある。現在は底打ち感が出てきているが、総じて需要が少なく、大幅な改善が見込めないのは否めない。(売買仲介業者)</li> <li>関西全般として、支店の統廃合、集約化が進んでいる。堺エリアから大阪市内等への集約もあったが、堺以南の泉北、泉南方面から堺方面への集約もあったため、入れ替わりはあったが、総じて空室率は大きな悪化をせずに推移した。但し、入れ替わりや現行テナントの請求に応じて、賃料減額の動きはあった。(金融機関)</li> <li>堺東駅直結の新築マンションは、完成在庫もあるが、売れ行きは比較的堅調のようである。上層階で5,000万円超と価格水準は高いが、生活利便性に優れるほか、三国ヶ丘エリアであることも後押しになっているようである。一方、堺東駅北西方、徒歩約5分の距離に大手不動産業者のタワーマンションが建築中であり、最多価格帯3,000万円弱の売り出しであるが、同様に売れるとは思えない。(売買仲介業者)</li> </ul>								

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	豊中市		住宅	豊中	0~3% 下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>新築分譲マンション販売は依然厳しい状態が続いていることから、大規模地の取引価格はやや下落傾向で推移している。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は概ね横ばいであるが、取引価格はやや下落傾向である。</li> <li>地域内は分譲マンションが中心であり、分譲貸による収益から算出した利回りは前期と同水準となる。取引価格がやや下落で、賃料もやや下落の動きの動向であることから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>デベロッパーの大幅な価格値引きによる在庫調整等もあり、新築のマンション分譲価格は下落傾向で推移している。千里中央駅周辺の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が続いている。</li> <li>当地域内において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る。したがって、賃貸物件も限られてくることから、家賃もやや高めとなっている。賃貸需要は多く人気エリアであるが以前と比べ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。</li> </ul> <p>* 景気低迷の影響を受け取引価格・賃料とも下落傾向で推移している。地価動向はやや下落の傾向で推移している。</p>	
					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"> <li>阪急豊中駅から北大阪急行桃山駅にかけての千里中央南方のエリアでは分譲マンションの新築ラッシュとなっており、当該エリア内での競合は激しいと考えられるが、現在、千里中央駅周辺への影響は特段認められないと感じている。千里中央駅周辺と南方の新築ラッシュエリア内の物件では、同グレードの物件でも1,000万円以上の価格差が出る。(売買仲介業者)</li> <li>平成15年～18年程度に建築されたマンションは既存物件の建替えプロジェクトによるもので、立地条件に優れるものも多く、駅から徒歩5～6分圏内で4,200～4,300万円程度の物件が多い。当時の分譲価格が比較的低い水準であったこともあり、直近の販売価格は新築分譲当時と同水準のものが多い。(不動産業者)</li> <li>千里中央駅南方では新築マンションの供給が多く、200万円/坪超の水準の売り出しから、180万円/坪程度に改定しているものもあるようである。売り出しの水準から必要に応じて値引き対応をするか、販売当初から割安感を出していくかは各デベロッパーの方針によるところだが、競争が激しい現況下では、後者の販売戦略の方が売れ行きが良い。(マンションデベロッパー)</li> </ul>																



【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	 0～3% 下落									・取引事例は殆どないが、数年の地価下落により、マンション用地についてはデベロッパーの需要が顕在化し、取引価格は下落基調にあるが下落幅は縮小している。 ・法人を中心として賃貸需要が減少しており、賃料は下落基調にあるが、取引価格も下落し、取引利回りは概ね横ばいで推移しており、投資家の期待する利回りも横ばい状態にある。 ・新築マンションの供給は昨年に1棟行われ、現在販売中であるが、江坂駅より遠く販売に苦戦しており、マンション分譲価格は下落基調にある。 ・1ヶ月～2ヶ月のフリーレントや礼金の減額の外、転勤者用の家具家電付賃貸マンションの供給も見られるが、法人需要が減少し、空室率は上昇し、マンション賃料も下落基調にある。 * マンション賃料は下落基調にあるが、江坂地区の潜在的な賃貸需要は根強く、個人投資家の需要が増えている等、地価動向は下落基調にあるが、下落幅は縮小しつつある。
					 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									
						・御堂筋沿線で住宅地としては人気のエリアである。新大阪に近いこともあり、単身者用のワンルームマンションの供給が特に多い。東京系のリートが物件を多く取得していた時が価格の天井であった。その時期から下落傾向が続いていたが、現在は下げ止まっているのではないかと。(投資運用業者) ・地区内においては、単身者向けやDINKS向けの賃貸マンションが多く、法人契約が多い。総額10億円程度までの物件に対して、個人投資家等の動きが活発になってきており、グロス利回り7～10%程度で問い合わせがあるが、成約ベースでは7～8%程度になる。当初大阪市内で物件を探していたファンドが当エリアに流れてくることもある。(不動産業者) ・居住環境よりも生活利便性が指向されるエリアであることから、3LDK等を必要とするファミリー世帯は、北方のニュータウンを 선호する傾向が強い。そのため、分譲マンションは供給自体が少ないが、需給の中心としては20坪を切る程度の広さのDINKS世帯向けの物件であり、相場感としては190万円/坪程度である。(その他不動産業者)								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価



詳細項目    : 上昇、増加    : 横ばい    : 下落、減少










主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>江坂駅前の商業地域では殆ど取引はないが、周辺地域のマンション用地について、近年デベロッパーの用地取得に向けての商談が増えており、また、個人投資家の需要も見られ、取引価格は下落基調にあるが、下落幅は縮小している。</li> <li>最近では新築オフィスの供給がなくなり、募集賃料と成約賃料の開差はあるが、成約賃料水準はほぼ横ばい傾向になり、空室率は高止まりにあるものの、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>オフィスの募集賃料は依然として高止まりの状態にあるが、昨年より成約賃料は大幅に下落し、オフィス賃料は下落基調にあるが下落幅は縮小している。</li> <li>テナントの入れ替えはあるものの、店舗需要はあり、物販店舗より飲食店舗への需要が強い。江坂駅周辺には事務所、マンションが建ち並び、昼間と夜間での営業が可能で、店舗賃料は下落基調にあるが、下落幅は減少している。</li> <li>* オフィスの賃料、店舗の賃料とも下落幅は縮小しており、江坂駅周辺でマンション用地の需要が顕在化し、個人投資家の収益物件に対する需要も見られる等、地価動向は前期と同様下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。</li> </ul>
					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"> <li>当エリアの商業繁華性は江坂駅前の幹線道路沿いにスポット的に限られており、需要者の選好もそのエリアに限られている。その中で供給があれば、引き合いは多いものと考えられるが、供給もないため、成約取引がなく相場の把握が難しい。通りを一本入ると繁華性と共に需要も一気に減退する傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>江坂駅前の店舗等は空室は少ない模様であるが、入れ替わりが多い感がある。ブランドイメージを背景に出店を試みるが、採算が取れずに撤退、すぐに次のテナントが出店するといったサイクルになっているのではないかと。駅から少し離れたコンビニエンスストアが1年程度で撤退した例もあり、駅徒歩圏内といっても駅前の一部でしか集客できない特性がある。(売買仲介業者)</li> <li>事務所の賃貸需要は弱含み、駅至近の事務所ビルでも良くも悪くも動きは見られない。駅近の利便性の良い事務所ビルでも共益費込みで10千円/坪は切っている状況である。駅利便性で言えば、梅田はもとより、新大阪北西を中心とした地域にも劣るため割安感が必要である。但し、江坂立地を好む企業は営業車を多く抱えるところが多く、安い駐車場代と多くの台数の確保が条件となるため江坂から梅田や淀屋橋方面への移転は少ない。(不動産業者)</li> </ul>								

【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい  0~3% 下落							-	-	・ 当期、阪急高槻市駅周辺(北園町：本通りの北側)において、公示価格を上回る水準での取引が確認された。また、高槻センター街の売出物件について、複数の需要者が関心を示しており、公示価格水準を超える提示額があるものの、成約には至っていない。需要者が競合し、売主優位での交渉も見られ始めた状況を考慮すると、今後、地価の継続下落は考え難く、取引価格は横ばい傾向にある。 ・ 投資姿勢に回復の兆しも認められるが、依然、先行き懸念や収益性の悪化リスクは残り、投資家の期待利回りは前期同様、10%(グロス)を超える水準で推移しているものと思われる。上記取引の表面利回りも10%強であり、最終的な取引利回りは前期と同水準である。 ・ オフィス賃料は、地元法人等による一定の需要が認められるため、立地条件の良い物件を中心に概ね横ばいを維持しているが、築年、立地等で競争力の劣る物件は緩やかな下落基調にある。 ・ 業績悪化等による既存テナントの退去も見られるが、顧客流動性の高い低層階店舗については、賃料水準を据え置いても早期のテナント誘致が可能であり、賃料水準は横ばいを維持している。一方、上層階店舗等の選好性に劣る物件は、長期間空室のままの物件もあり、また、一時金を減額する例が多く見られる等、全般的には、店舗賃料は緩やかな下落基調にある。 * 相対的に条件の劣る店舗やオフィスの賃料水準は依然として下方推移しているが、地価水準の下落基調は一服し、全般的に、地価動向は横ばいにある。
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														
・ 高槻市駅前の商店街には金融機関や飲食店舗等が集積しており、賑わいを見せている。小規模の飲食店舗の入れ替わりは多いが、すぐに次の店舗が入居しているので比較的高い繁華性を保っている。周辺店舗の賃料水準としては1階で共益費込み20千円/坪程度、2階で10千円～15千円/坪程度と思われる。(売買仲介業者) ・ 駅徒歩10分圏内では新築マンションだけでなく、中古マンションも人気があり、販売価格が新築分譲時と同水準での成約もある。駅に近い新築マンションであると4,000万円台が中心価格帯であるが、徒歩10分圏を超えるとやや引き合いが少なくなり、新築分譲で3,000万円台のものが多くなる。(売買仲介業者) ・ 高槻駅北東側で再開発が進捗中であり、タワーマンションのほか、大学、病院、商業施設等の整備が計画されている。建築中のタワーマンションの価格帯は未定であるが、分譲単価が200万円/坪を超えるか否かといった点が注目である。(その他不動産業者)														










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価




詳細項目            : 上昇、増加                            : 横ばい                            : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0%横ばい  0%横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期に引き続き高水準の取引事例が観測されているが、もともと供給の少ない一等商業地であるため、根強い需要が顕在化した部分もある。取引価格自体は横ばいで堅調に推移している。</li> <li>・ 取引利回りは概ね横ばいで推移している。土地及び建物価格と家賃がともにほぼ安定的に推移していることを反映して、前期同様取引利回りに目立った変化はない。</li> <li>・ オフィス賃料については、募集賃料は空室率の増大もあって微減若しくは横ばいとなっており、成約賃料も同様の傾向が認められるが、今後ともこの傾向で推移するか否かは不透明と言わざるを得ず、急速な回復は望みが薄い。</li> <li>・ 今後しばらくはブランドビルの建築計画もなく、一等店舗地に対する供給の希少性と根強い需要に裏付けされて、店舗賃料は堅調に推移し、ほぼ横ばい状態といえる。</li> <li>* オフィスビルの空室率増大がやや不安材料であるが、高水準の取引事例も前期に引き続き見受けられるので、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者通行量が少なくなってきており、物販の売り上げは下がっていると感じる。店舗の退転が多く、新規出店は少ない状態であり、特に高額商品を扱う店の退転が多いと感じる。三宮センター街では、今まで3店舗が空室という状態は続いたことがないが、最近まで3店舗が空室の状態が続いていた。募集賃料は共益費込み80千円/坪～100千円/坪で下がっておらず、場所によっては100千円/坪を超えるところもあるが、成約水準はまちまちであり、募集賃料と成約賃料の乖離が見られる場合もあると思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 消費不況の影響を受け、居酒屋などの飲食店舗の売り上げは総じて下落している。生田神社周辺や東門街の歩行者通行量はさらに減少しているように感じ、また、東門街の店舗は依然として1階でも空きが多く、回復の兆しは見られない状態である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 依然としてオフィスビルなどの募集賃料と成約賃料の乖離は大きい状況であり、需給のギャップが顕著となっている。駅周辺におけるオフィスビルの賃料水準としては、募集ベースで共益費込み18千円/坪程度であるが、実際に成約する水準としては、需要者サイドの賃料で成約している。(売買仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい   0% (横ばい)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区周辺中心商業地で引き続き高価格水準による取引が散見される。一等地に対する場所的限定が働いているものと思われるが、取引価格は横ばいで堅調に推移している。</li> <li>・オフィス賃貸スペース並びにオフィス成約賃料にも特段大きな変動はなく、取引価格も概ね横ばいで推移している。したがって、取引利回りに大きな変化はなく、横ばいで推移している。</li> <li>・既存ビルの空室率は引き続き実質10%台と高く、オフィス賃貸市場の急速な回復は見込めず、オフィス賃料は横ばい乃至僅かながら下落傾向で推移している。</li> <li>・目立った新規供給、建築計画は見当たらない中、店舗賃料は大型店舗の新規開店も見られ堅調に推移、横ばい傾向にある。</li> </ul> * 空室率の高止まり等賃貸市場(果実に係る市場)の不振が目立つ反面、取引市場(元本に係る市場)においては引き続き堅調・高値の取引事例も認められ、地価動向は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市役所周辺のオフィスビルとしては、現在共益費込み13～14千円/坪水準での募集があるが、現実的には厳しい水準である。物件の築年、設備、グレード等にもよるが、賃料水準の需給のギャップが大きい状況にある。また、敷金などについては交渉余地が多分にあるという賃貸市況であり、直接的な賃料低下以外の部分でも需要者サイドが有利に話をすすめるケースが多くなっている。(売買仲介業者)</li> <li>・神戸旧居留地内に限っては分譲マンション市場は堅調に推移しているものと考えられる。一方、居留地外になると、近接している物件であっても競争力は一気に落ちる感があり、需要のあるエリアがはっきりしている。旧居留地近接でタワーマンションが供給されているが、完成在庫を依然3～4割ほど抱えているようである。分譲価格が200万円/坪程度であるが、売れ行きが悪く、170万円/坪程度であれば売れるのではないかと思われる。(その他不動産業者)</li> <li>・神戸エリアにおいては一等地のオフィスエリアであるが、支店の統廃合により転出あるいは減床するケースが多く見られる。なお、外国人向けの高級賃貸マンションはリーマンショック以降、空室がかなり目立つ状態であり、回復する兆しは見られない。(売買仲介業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	→ 0% 横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区の取引は、稀少ながらも散見され、本年公示価格に比べ同等か、それを上回る価格での取引が見受けられる。しかし、積極的な買い需要に乏しく、全般的には取引価格は概ね横ばいにある。</li> <li>・当地区においては、前期に比して空室率は高止まりにありながらも賃料は横ばいで推移している。取引価格も同様、横ばいにあるため、取引利回りは概ね横ばいにある。</li> <li>・神戸地区におけるビルの空室率は13%程度であり、前期と同様、概ね横ばいにある。オフィス賃料の下落は顕著ではないが、下げ圧力が見られ、概ね横ばいにある。</li> <li>・当地区は、今期は前期に見られたような新規テナントの進出は見られないが、県内屈指の高度商業地内であることから依然として集客力が強く、需要は底堅い。店舗賃料は、概ね横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 賃料の下落は、前期と同様、顕在化していない。しかし、その一方で下げ圧力が見られ、下ぶれリスクを抱えてはいるが、需要は底堅く、地価動向は概ね横ばいにある。</p>
					→ 0% 横ばい									
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"> <li>・元町本通り商店街、南京町は元気がなく、大手百貨店周辺だけが賑わっている状態である。元町本通り商店街は退転が多く見られ、老舗店舗が退転し、売却あるいは、賃貸に回している状態である。店舗賃料の相場は、元町本通り商店街で共益費込み4万～5万円/坪であるが下落していると思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・商業地としては元気がなくなってきているがマンション用地としては、一定の需要を有している。みなと元町駅周辺は中古マンションも新築とあまり変わらない価格で取引されている。トアロード周辺はマンションの人气が高く、築浅の15坪程度の中古マンションでも200万円/坪を超えて取引されている例がある。なお、栄町通り、みなと元町駅周辺において分譲貸しが多く見られるようになった。(売買仲介業者)</li> <li>・三宮周辺ですら商業エリアが狭くなってきていることを受け、元町エリアは繁華性が弱まってきている。栄町通りと海岸通りの間はレトロな建物に小規模店舗が出店しており、隠れ家的スポットとなっている。ただし、地域全体へ波及効果を及ぼすほどでない。(不動産開発業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0~3% 下落   3~6% (下落)							-	-	・供給はあっても、買手不在の状況が続き、当地区の取引は相変わらず少ない。収益性が悪く、当地区の不動産需要は低調であり、取引価格も下落が続いている。 ・賃料、取引価格ともに下落が続いており、取引利回りは、その下限を見据え、総体的に横ばいで推移している。 ・オフィス需要は、テナントの合理化・効率化による賃貸面積の縮小等により減退しており、オーナー側は値引きによる誘致等で対応しているため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・メインテナントの退去後、空室が埋まらず、それに伴い隣接するテナントの流出にも歯止めがかからない状態で、空室率は上昇。店舗賃料は下落している。 * 店舗の異動が激しい地区で、投資意欲乏しい。また、資金調達も困難であり、地価動向は依然下落傾向にある。
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														
・ハーバーランドエリアを代表する大型商業施設(飲食店舗、物販店舗、事務所)の上層階については、大半が空室となっている模様であり、当エリアにおける商業吸引力は低下傾向が継続しているため、マーケット回復のビジョンは見えない状況にある。なお、周辺の1F店舗については、現在、共益費込み18千円/坪水準での募集がある。また、大型ホテルの撤退後の後継テナントは未定のみであり、さらなる既存の核店舗の撤退も懸念されている。(売買仲介業者) ・オフィスエリアとしての競争力がないエリアであり、三宮周辺に対しては賃料水準を下げた割安感を出してテナントを引っ張ってこないと需要の確保が難しい。エリア内におけるオフィスの賃料水準は共益費込み10千円~13千円/坪程度である。募集としては15千円/坪以上で表示するが、実際は前記水準程度まで下げたところで成約することがあると聞く。(賃貸仲介業者) ・現在、ハーバーランド内で大手デベロッパーの分譲マンションが建築中である。ハーバーランド内、初の民間施工の分譲マンションであり、最多価格帯4,000万円台、分譲単価200万円/坪程度での供給であるが、苦戦している模様である。周辺においてもタワーマンションが計画されているようであり、当マンションの分譲動向が注目されている。(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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0% 横ばい									・デベロッパーが建売用地等の取得に動き出しているものの、取引価格は路線価並みの水準が多く、前期と比較して概ね横ばい傾向で推移している。 ・収益物件の取引は殆ど見られないが、取引価格・賃料共に安定的に推移しているため、取引利回りも横ばいで推移している。 ・完成在庫の処分は進んでいないが、新規供給が抑えられていることもあって、マンション分譲価格は前期と比較して概ね横ばい傾向にある。 ・一部の高額物件を除くと、マンション賃料は安定的に推移しており、賃料水準は横ばいで推移している。 * エンドユーザーの底堅い需要を背景として、取引価格・マンション価格共に安定的に推移しているが、高値取引も少ないことから、地価動向は前期から概ね横ばい傾向にある。
					 0% 横ばい				-	-				
					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									
						・当エリアでマンション素地や新築マンションが供給されれば、すぐに売れるものと推測される。但し、六甲駅周辺は、岡本、御影エリアほどの競争力はなく、これらのエリアから流れた需要を吸収する位置関係にある。新築分譲マンションの分譲単価は、200万円/坪程度と考えられる。なお、従来は北側の山手方面の引き合いが多かったものの現在では150万円/坪程度に下がっており、選好性の移り変わりを反映している。(その他不動産業者) ・ファミリータイプの中古分譲マンションが出れば新築分譲時より高値で取引される事例が出るなど、当エリアのマンション需要は底堅い。知り合いの不動産業者もここ半年ほどで中古マンションの価格が1割程度上がっていると述べている。特に今年に入ってからの引き合いが多く、通常4月頃で一旦落ち着くのが今年5月まで好調に成約していた。(不動産業者) ・2~3年前に賃貸マンションが建設されすぎたため、供給過多になっていると感じる。なお、周辺に大学などが存し、一定の賃貸需要があるため、単身者向けの賃料動向としては、堅調に推移している。ただし、ファミリー向けの賃料は若干下がっており、賃料を下げて空室率を改善している状態である。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	→ 0% 横ばい									<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景気回復を実感できない状況の人が多いなか、個人富裕層や企業に人気のある土地の需要は、持ち直しつつあり、総じて取引価格は横ばいである。</li> <li>・ 収益物件の取引が少ない地区であるが、賃料、地価とも安定的であるため、取引利回りは横ばい状態である。</li> <li>・ マンションは新築、中古とも一部を除いて品薄感が高まり、人気地区の中古マンションは引き合いが多くなってきている。割安感があり、根強い人気がある地区であることから、マンション分譲価格は上昇傾向にある。</li> <li>・ マンション賃料も上記のマンション分譲価格の影響を受け、下落は認められず、横ばい状態が継続している。</li> </ul> * 取引価格、賃料とも安定的な状態になり、上昇の兆しも感じられるが、まだ顕在化していない。地価動向は、今のところ横ばい状態が継続している。	
					(→) 0% (横ばい)										
					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"> <li>・ マンション素地としては140万円～150万円/坪程度が目安であり、170万円/坪が概ね上限と考えられる。供給が少なく、まとまった規模の素地が市場に出れば、需要が競合するものと考えられ、これまでのデベロッパーの取得動向を見る限りでは、既に現時点において、土地値は上昇している感がある。(不動産業者)</li> <li>・ 当エリアのマンション需要は底堅く、ファミリータイプの中古マンションが売りに出れば新築分譲時より高値で取引される例が見られ、駅近くの中古マンションが売り出し後、約1週間で成約する等、特に今年に入ってからの引き合いが強いと感じる。(不動産業者)</li> <li>・ 個人投資家の投資対象である賃貸マンションの利回りは低下しているものもあり、4億円程度の物件が相続等の税金対策のために需要されるケースがある。また、当地区内でのマンション等素地の仕入相場は容積率100%当たり35万円/坪であり、景気の底打ち感から素地を探す動きが活発化してきている。(その他不動産業者)</li> </ul>															










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0~3% 下落   0~3% 下落					-	-			・一般住宅向けの小規模土地の取引価格はほぼ横ばいに近づいているが、マンション用地等の規模の大きい土地は取引が殆どなく開発業者の土地取得需要は相変わらず弱い状態で、取引価格は依然として下落している。しかし、下落幅は前期に比べて縮小している。 ・収益物件の取引は前期と同様で殆どなく、マンション賃料もほぼ横ばいで推移している。経済状況が不安定な中、投資家はリスクに対して敏感に反応する傾向が見られ、物件取得意欲は低調な状態が続いている。したがって、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 ・マンション販売戸数は前期とほぼ同じである。分譲価格は低価格化が目立った前期と概ね同水準の動きとなっており、売れ残りを敬遠するデベロッパー側が引き続き販売価格を低めに設定している事例が見られる。マンション分譲価格は前期とほぼ同じで横ばい傾向にある。 ・賃料に対する下落圧力は収束しており、従来から賃貸マンションの需要と供給はほぼ均衡しているため、標準的な物件のマンション賃料は概ね安定し横ばい傾向にある。一方、大手企業等の借り上げ住宅向けの高額物件は需要・供給とも減少している。 * 経済環境を見るに、景気回復への足どりは重く停滞感が拭えない状況は前期とほぼ同じである。当地区を取り巻く地域的な経済環境や不動産需要等の変化についても特筆すべきものはなく、地価動向はやや下落している。
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														
・物件の供給量が少なく、利便性及び住環境が良いことからマンション素地は、高値で取引される傾向にある。駅徒歩圏内で入札案件があったが10社程度が競合し、150万円/坪を超えて落札されたと聞いている。また、マンションの分譲単価も上がってきている状態である。(不動産開発業者) ・阪急沿線よりもJR沿線の選好性が高いが需要の南端は国道2号までである。甲子園口駅周辺においては、築浅中古マンションで180~210万円/坪の水準となっており、新築の水準と変わらず、特に駅南側はやや過熱気味である。(不動産業者) ・甲子園口周辺での供給が少ないため、駅徒歩10分以上の物件であったとしても戸建、マンションともに需要の広がりが見られる。その中で、甲子園口駅の北西部に位置する住宅地は、阪急線西宮北口駅との2ウェイアクセスが可能となる点や大型商業施設への接近性から注目されている。(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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	 0~3% 下落   0~3% (下落)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は引き続き下落傾向にある。オフィス需要は乏しく、集約、規模縮小による需要の減少が顕著である。それに伴い空室率の上昇と賃料下落は継続している。買主の購入希望価格と売主の売却希望価格に乖離があり、取引は少ない。</li> <li>空室率の上昇、賃料の下落等、取引利回りを上昇させる要因はあるものの、投資家の期待利回りは10%(グロス)を超える水準で推移しており、取引利回りは横ばい傾向にある。但し、オフィスに対する投資意欲は依然低い。</li> <li>当地区におけるオフィス需要は少なく、オフィス賃料は下落傾向にある。経営合理化に伴い、事務所を統合・縮小する傾向にあり、規模の大小を問わず空室率は上昇傾向にある。</li> <li>商業地の中心は西宮北口駅周辺へシフトしているため、集客力の劣る当地区では物販店舗を中心としたテナント需要は乏しい。飲食店舗等については底堅い動きが見られるものの、店舗賃料は下落傾向にある。募集賃料を減額し成約しているケースも見られ、全体的に供給が需要を上回っている。</li> <li>* 地価動向は引き続き下落傾向にある。繁華性が認められるエリアも縮小しつつあり、成約件数も少ない状況が続いている。「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」によりマンション開発も実質抑制されているため、現在静観状態が続いている。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスは西宮支店が大阪支店に統合されるケースが見られ、一度出ていくと次はなかなか決まらない状態である。また、商業繁華性は西宮北口の方が高くなってきているように感じる。一方、マンションとしては教育環境が良いことから一定の需要がある地域であり、商業地から住宅地へ移行しつつある。(金融機関)</li> <li>店舗の閉鎖はあまり聞かれない。駅ビルの商業施設は、退転テナントがあったとしてもすぐに新しいテナントが決まっている状態である。商業地としては実需に伴う広がりしかみせていないため店舗の賃貸需要は安定している。(売買仲介業者)</li> <li>人気の文教エリアであり、西宮市において準受入困難地区に指定されており、ほとんどマンションが建てられない状態である。平成10～18年に建築された中古マンションが多い地域で、平成19年以降新築マンションの供給はほとんど見られないため中古マンションが高く売れている。新築当時の分譲価格よりも高く売れることもある。(売買仲介業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1～H22.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			住宅	J R 芦屋駅周辺	0~3% 下落					-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 阪神間において神戸市東灘区岡本・御影地区と同様に人気が高い芦屋地区は、需要に比較して供給が少なく、J R 芦屋駅前地区においては取引はほとんどない。不動産市場は横ばいにまでは回復しておらず、取引価格は前期と同様の下落傾向にある。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 当地区は富裕層が需要者の中心であり、当該需要者は景気の動向にあまり左右されず、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 芦屋市は阪神間でも人気のエリアであり、調査地区のように駅に近く、利便性の高いエリアでは、マンション賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 当該地区のような全国的に著名なエリアで、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、その率は前期と同じく小さい。</li> </ul>
						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"> <li>・ 富裕者層に人気がある地域なので、あまり値崩れを起こさない地域である。相続で稀に売り物件が出るくらいで、取引自体が少ないが、潜在需要は多くあると感じている。但し、売主が強気であり、値段を下げてまで売らない傾向にあることから、買い手とのギャップが埋まらずになかなか成約に至らないケースが多い。(金融機関)</li> <li>・ 阪神間で岡本と並び人気のある地域である。翠ヶ丘にある新築マンションは山手幹線沿いで、売り出し価格が約260万円/坪であったが、苦戦しているとは聞かない。分譲価格は良い意味で高止まりしている状態である。現在は新たなマンション供給はあまり見られないが、潜在需要が多いので、業者は高値でも土地を仕入れていくと思われる。(不動産開発業者)</li> <li>・ 駅ビルは退去のあと、埋まりにくいところもあるが比較的安定して稼働している。また、駅前ビルも空室が増えているわけではなく堅調に推移している。新たな商業ビルが建築される話も聞かず、実需ベースの供給量であることから底堅い賃貸需要が存している。(不動産開発業者)</li> </ul>															










【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(H22.4.1~H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
兵庫県	尼崎市		住宅	武庫之荘	 0~3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>最寄駅への接近性等の利便性及び住環境に優れ、尼崎市市内においては人気の高い住宅地であり、比較的安定した需要が認められる。取引価格は中規模な画地については概ね横ばいから若干の下落程度であるが、街路条件が劣る画地等については、路線価を下回る水準での取引が見受けられる。マンション用地等の大規模地については、開発業者に用地取得の動きが見られ始めたが、個人所得の低迷による販売価格の低下を懸念し、依然として慎重な姿勢を見せていることから、地価は下落基調を続けている。</li> <li>取引価格は依然として下落基調を示しているが、前期に比較して下落幅は縮小している。マンション賃料も概ね横ばいから僅かな下落程度であることから、取引利回りは概ね横ばいにて推移している。一方、築年数が古く、極端に競争力に劣る物件等については、その取引利回りには依然として上昇傾向が見られる。</li> <li>中古物件のマンション価格水準は概ね横ばいで推移している。新築物件については、優良物件等に対する需要は若干持ち直してきており、在庫処分も徐々に進みつつあるが、一次取得者層等、個人所得の回復が鈍いこともあり、マンション分譲価格は概ね横ばいからやや下落基調で推移している。</li> <li>賃貸マンションの需給は安定しており、全体的な賃料水準は概ね横ばいで推移している。しかし、競合物件も多い地域であることから、築年数が古く設備の旧式化が進んだ物件については、マンション賃料は下落基調で推移している。</li> </ul> * 一部に景気回復の兆しも見られるものの、個人所得等に具体的な改善傾向が感じられない状況であり、地価動向は依然として緩やかな下落を続けている。しかし、利便性及び住環境に優れ、尼崎市市内において選好性の高い地域であることから、需要は底堅く、下落幅は縮小しつつある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>居住環境が優れており、尼崎市市内において人気のある地域であることを踏まえ、土地の仕入れについて業者が強気になってきているように感じる。ただし、マンションの供給量は一段落し、武庫之荘1丁目、2丁目のマンション用地が戸建分譲用地になってきているなど、今は戸建分譲が主である。(売買仲介業者)</li> <li>西宮で入札案件が高く落札されており、安全志向の業者や資金力の劣る業者は、土地の仕入れについて隣接する尼崎に目を向けている状態である。よって尼崎において、競売でも任意売却と同様の値段で落札されていると聞いている。(金融機関)</li> <li>新築マンションの価格帯は3,000万円前半から4,000万円半ばまでであり、中古マンションは築10年~15年のものは1,000万円後半から2,000万円半ばくらいまでであるが、中古のファミリータイプとしては20坪程度までの小ぶりなものが多く、トレンドに反しているのか市場流通性は乏しい。(売買仲介業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	0~3% 下落						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地域として利便性及び快適性の高い人気のエリアで、建築費も下落傾向にあり、分譲価格を比較的抑えたマンションに対する需要も見込まれるものの、先行き不透明感等からマンション用地の需要は未だ強いものとは認められず、取引価格は若干の下落傾向で推移している。</li> <li>マンション賃料は引き続き下落しているが、収益物件の需要の方が弱く、取引利回りは上昇傾向で推移している。</li> <li>年明け以降、中古マンション価格の下落に伴い潜在的な需要が顕在化してきていたが、今期においては、やや取引が鈍化しつつあることから、マンション分譲価格は、引き続き下落傾向で推移している。</li> <li>マンション賃料は空室率解消のため、入居者獲得競争が激しく、借り手優位であることから、下落傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 建築費の下落等に伴い、地価の下落率は低水準に推移しつつあるが、先行き不透明感等から地価動向は引き続き下落傾向で推移している。</p>
					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"> <li>登美ヶ丘駅周辺においては、新規のマンション供給は見られない。駅接近性に優れる中古マンションについては、市場に出てきていない。また、徒歩15分程度の物件は値下がり幅が大きいいため、所有者からの売り物件は少ない。その結果、当エリア内のマンションへの融資はほとんど行っていないというのが現状である。(金融機関)</li> <li>マンションの需給動向については、平成19～20年に分譲された駅前のマンション(総戸数約400戸)が、中古物件として市場に出てきているが、新築当時に抽選で購入できなかった方などの需要(買いストック)が多いため、市場に流通すれば、すぐに売買が成立する状況にある。(不動産業者)</li> <li>当エリアからは3km以上南方となるが、新線開通前まで当エリアからの最寄駅であった近鉄学園前駅前で分譲マンションが計画されている。販売価格等は未定であるが、圏内では最も知名度、選好性の高い住宅地であるため、その動向が注目されている。(その他不動産業者)</li> </ul>										
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	0~3% 下落							-	-		<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前商業地域のうち、幹線道路背後の取引は若干認められるものの、幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。空室率の増大、事務所賃料の下落の影響もあり、取引価格は若干下落傾向である。</li> <li>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が、収益物件としての取引は少ない。</li> <li>新規ビルの高い空室率、既存ビル入居者の営業スペースの減少等により、オフィス賃料は下落が顕在化しており、新規賃料・継続賃料ともに下落している。</li> <li>店舗賃料については、所在する位置、店舗としての用途及び規模等によって異なるが、事務所賃料に対応して若干下落している。</li> </ul> <p>* 駅前地区を含め岡山市中心商業地の不動産市場は停滞しており、オフィス賃料の下落・空室率の増加の影響もあって、地価動向は若干の下落傾向である。</p>
					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"> <li>前期までは後ろ向きな話が多かったが、今期に入って、一部の業績好調企業等の新設や拡張移転等の前向きな話が増えている。ただし、全般的には依然として経費削減傾向であることに変わりはなく、空室率も上昇傾向にあるが、企業によって動きに差が出てきている。(賃貸仲業者)</li> <li>売買の取引件数は少なく、例年に比べて3割程度は減退していると感じる。取引されている物件の中心は、駐車場や住宅・店舗としての利用を目的とした更地取引で、価格は銀行融資の不要な1億5千万円程度までの物件が中心である。中心部であれば、概ね路線価の1.3倍程度の価格がついている。(不動産開発業者)</li> <li>飲食店舗については、駅近くの1階のみは需要がある。飲食店舗も生き残りのために昼も営業を開始するケースが増えており、その場合は1Fへの出店意欲が高い。(住宅販売業者)</li> </ul>										





【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい  0~3% 下落						-	-			・不動産市場は、新駅の建設予定、高価格の成約事例の影響及び不動産の品薄状況等により、強含みの売り手市場に移行していることから、取引価格は前期比で横ばい傾向にある。 ・主な需給が中古マンションに限定され、供給不足の中、売買・賃料共にやや強含みで推移しているが、取引利回りは相対的に横ばい傾向にある。 ・新規分譲マンションの供給がないので、需要は中古マンションにシフトし、価格は持ち直し、旧市内分譲マンションの供給減による相対的希少性も加わり、マンション分譲価格は上昇傾向にある。 ・中古マンション中心の供給限定の賃貸市場は、需要層の変化(法人から個人への移行)、分譲市場からの参入増(新規供給のない分譲市場からの参入)等を反映して、貸手市場へと様変わりしつつあり、マンション賃料は下落から横ばいへと推移している。 * 依然景気動向に対する模様眺めの要因が強いものの、前期末の地域活性化につながる要因が今期以降に反映される傾向が同われ、今期の地価動向は前期より改善され横ばい傾向にある。	
					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											
					・白島についてはマンション需要が依然として強く、前期に入札があった東白島の土地についても計画が進んでいるようである。(大手不動産業者) ・賃貸ワンルームマンションは若干供給過剰傾向があるが、潜在的な需要はあるため心配はしていない。特に1Kタイプについては収支上、効率がいいと思う。(地域建設業者) ・広島についてはマンション供給が減少傾向で推移してきたため在庫が減ってきており、地元業者を中心にマンション用地を探しているという話は聞く。積極的に用地を取得している企業も見られる。(銀行)											
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 下落  0~3% 下落							-	-	・広島都心商業地においては、空室率が高止まりのなかでテナント賃料が下落傾向にあるなど賃貸市場は不安定な状態で、不動産需要の回復は緩慢であることから、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・投資環境が改善されないなかで新規投資は様子見の状態にあり、取引価格が下落傾向にあるなかで取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・大型ビルのテナント誘致の進捗に伴い空室率には改善の兆しも認められるが、依然として13~14%と空室率は高水準で、コスト削減目的の移転や規模縮小などもあり、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスビル低層階店舗においては、飲食店舗の引き合いが増加しているもののテナント確保に苦戦している。商店街においても需要は認められるものの、テナントの賃料負担力が低下しており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 不動産に対する投資環境が改善されておらず、需要の回復は緩慢であることから、地価動向は前期と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											
					・昨年12月に竣工した八丁堀の大型新築オフィスビルは9割以上がテナント決定したらしく、マーケットにとってはいい傾向であると思う。(大手不動産業者) ・最近の売り希望物件を見ると価格が少しずつ下落してきており、特に10億円以下の案件については買い手が購入できる水準まで調整されているケースも出てきている。こうした物件に対する購入層は、地元企業が中心になっている。(賃貸仲介業者) ・本通のパルコの西側については潜在的なものも含めて需要は存在しており、特にパルコに近い区画については空室消化が進んでいる様子である。また、新たな空室発生も見られなかった。(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(H22.4.1～H22.7.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0~3% 下落   0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>広島駅周辺の開発計画が進捗している期待感は窺えるものの、商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、需要者は地元企業を中心である。駅南においては、オフィスビルの新規供給もみられず、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。</li> <li>駅周辺地区の開発期待に反して今後のビル供給過剰感からの慎重さが交錯している。都心部に比較して地価水準、賃料水準が低く、築浅物件の安定していた賃料水準にも下落傾向がみられ、取引価格の下落から、取引利回りは上昇傾向で推移している。</li> <li>オフィスについては、一部当該エリアへの集約の動きがみられたが、一般的に入居状況は依然と苦戦が続いており、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料の下落が進み、底打ち感は窺えない。空室率は微減の傾向であるが、依然として11%台の高水準で、改善までには至っていない。</li> <li>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。</li> </ul> <p>* 都心部においても、賃料はやや下落傾向で推移しており、商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。駅南においても、取引利回りはやや上昇傾向であり、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>新球場周辺では売り物件が少し出てきているが、Bブロック再開発が進まないことも影響し、エリアのポテンシャル向上が見えてこないことから購入希望者が集まらない様子である。(大手建設業者)</li> <li>広島駅新幹線口の再開発事業については事業者が事業再生ADRを申請しており、事業に悪影響を与えないか懸念されている。(賃貸仲介業者)</li> <li>広島駅南での店舗出店の動きはほとんどないと思えるが、広島駅新幹線口(駅北)の再開発事業が順調に稼働し、人の流れが出てくれば周辺での展開が見られるかもしれない。(銀行)</li> </ul>														










【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 3~6% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 需要が回復しておらず、取引が極めて少ないため、取引価格の動向を把握し難いが、市場は依然停滞しており、賃料の下落傾向が強まるとともに、収益性が低下しているため取引価格は下落傾向である。</li> <li>・ 空室率は高止まりしており、成約及び改定賃料は下落傾向にあり、金融機関の融資態度も依然慎重で、投資リスクも高まっており、安定的な収益性を指向した投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ 既存及び新築ビルともに入居状況が思わしくなく、空室率は概ね横ばいであるが、依然高止まりしており、需給ギャップが懸念される中、賃貸マーケットが縮小しつつあり、オフィス賃料は下落傾向である。</li> <li>・ 空室率がやや上昇している他、売上減が依然続いているため、賃料負担力が低下しており、空室の長期化及び既存テナントの撤退等による空室懸念と相俟って店舗賃料は下落傾向である。</li> <li>* 売上高が減少しており、店舗賃料はテナント獲得競争が激化する中、募集及び改定賃料とも下落傾向で、景気の先行き不透明感と相俟って、取引価格の下落とともに地価動向は下落傾向を維持している。</li> </ul>
					 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"> <li>・ 今期は、一部で拡張移転や新規開設もみられたが、縮小移転、郊外への移転、館内減少等の動きの方が多く、高松地区の空室率はやや上昇する見込みである。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 丸亀町等の商店街内の店舗については、小規模な面積の物件はテナントを誘致できているが、1・2F一体の店舗等、面積の大きい物件はテナントを誘致できず、空室期間が長期化している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 中央大通り沿い等でファンドが所有しているオフィスビルについては、買手がいれば売ってもいいという話はあるが、オフィスマーケットが低迷する中で、買手の購入希望条件は非常に厳しく、成約には至らない。また、総額が大きいため、地元では購入できる層も限定されている。(売買仲介業者)</li> </ul>									
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引価格は前期と同程度の下落が続いているが、直近、大街道アーケード商店街で地価公示の最高地並みの取引が生じるなど、底値感の浸透から大きく底割れしていくという状況にはない。</li> <li>・ 大型のオフィスビルの売物件はあるが、取引が成立しがたい状況で賃料も下落傾向がやや強まっており、リスクが高まっていることから取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ 空室率も依然高く、賃貸市場は借り手市場で、オフィス賃料の下落傾向は強まっている。</li> <li>・ 郊外型大型ショッピングセンターにシネマコンプレックスが入るなど当地区からの客足の流出が大きく、売上げ不振から店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 底値感が浸透してきており、大きく底割れという状況にはないものの、買い控え等から地価動向は引き続き下落傾向にある。</li> </ul>
					 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"> <li>・ 今期は、依然として撤退・館内減少の動きが見られる一方で、分室の設置や郊外からの移転によるテナント入居が複数見られたため、空室率はほぼ横ばいで推移する見込みである。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 4月以降、商店街(大街道・銀天街)に新規出店した店舗は見られない。一方で、大街道と郊外の大型商業施設の両方に店舗を出店していた物販店舗に、大街道側の店舗を閉鎖する動きが見られる等、商店街への出店意欲が低迷している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 郊外のロードサイド物件を売却したような個人や富裕層が、中心部で収益物件を購入しようという動きが見られる。ターゲットとなる物件は、小規模で、稼働状況の良いビルである。このようなビルが売りに出れば、それほど値下げしなくても売却可能だと思う。(売買仲介業者)</li> </ul>									










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい  0~3% (下落)						-	-			<ul style="list-style-type: none"> <li>大手マンション開発業者を中心に素地取得に動きが見られ始め、社宅跡地等の取得が見られた。金融機関の開発向け融資の取り組みも見られるようになっており、投融資環境も整いつつあるが、取引価格の上昇までには至っておらず、横ばい傾向にある。</li> <li>個人投資家を中心に2～3億円の住宅系投資用不動産に動きが見られるが、取引利回りの下落には至っておらず、横ばいである。</li> <li>今春から分譲を開始したマンションの売れ行きは比較的上々の様子である。高級分譲マンションの中には在庫の状態のものもあるが、分譲各社とも大幅な値下げは行っておらず、マンション分譲価格は横ばいである。</li> <li>住宅家賃に大きな変動は見られず、マンション賃料は概ね横ばいである。旧公団住宅をリノベーションした賃貸用マンションの募集が開始されたが、大幅な供給増とは言えず、需給は安定している。</li> </ul> * 大手マンション開発業者を中心に素地取得に動きが見られ始め、投融資環境も整いつつあるが、取引件数の大幅な増加はなく、取引価格の上昇までには至っておらず、地価動向は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>大濠付近等の人気の高い住宅地でマンション開発に適した用地に対するデベロッパーによる購入需要は強いが、優良な売却案件がない状況である。(銀行)</li> <li>大濠付近に存するような優良マンションについては、実需は回復してきている。ここ数年の新規供給の抑制により、福岡都市圏で、分譲マンションの新規供給は、年間6,000戸程度から3,000戸程度まで減少した。こうした中で、好立地での優良分譲マンションに品薄感が出ていると考えている。(住宅販売業者)</li> <li>建築コストが下落したことにより、2～3年間塩漬けとなっていた土地でのマンション開発が再開している事例が見られている。(不動産開発業者)</li> </ul>															










【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(H22.4.1~H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0%横ばい   0%横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>今年になって天神一等地で大型のオフィス売買がみられ、また3月末には小規模ながら1㎡400万円を超える更地売買も見られた。不動産の賃料下落もようやく一服しており、空室率も高止まりながら拡大傾向からは脱した。買主の要求利回りも概ね横ばいであるので、都心部の事務所ビルの取引価格は横ばいである。</li> <li>天神や祇園の売買事例をみると、取引利回りは横ばいとなっている。利回り水準としてはプライムエリアのAクラスビルでネット5%前半である。</li> <li>賃料水準は新築のオフィスビルで共益費込みで坪1万円程度が一般的である。空室率は高水準ながら安定しており、空室率が拡大する傾向は見られなくなった。オフィス賃料は定期借家で安く入居させる物件もあるが、募集賃料をこれまでよりも高く設定するAクラスビルも見られるなど総じて横ばい傾向にある。</li> <li>天神地区の店舗賃料は下げ止まっている。値下げに踏み切った店舗は埋まりつつある。粗利率の高い業態(メガネ店・宝石店・高級アパレル)に貸す場合は強気の賃料設定を行う例も見られる。</li> </ul> <p>* 天神2丁目では大型ファッション店舗が3月にオープンしたほか、建築中の商業ビルが複数あり、これらの発展要因を受けて一等地の商業地の地価動向は横ばいになっている。また、明治通りの事務所街についても、収益性+希少性で取引されるため、賃料水準は低下していても売買価格は横ばいになっている。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>福岡パルコの開業効果は周辺にも波及し、近隣の新天地や専門店も賑わっている。ここは天神地区の中でも本当の中心部といえるため、地域にとっても良いことである。(金融機関)</li> <li>新築ラッシュによるテナント誘致競争の激化でここ数年賃料水準の下落が著しかったが、ようやく落ち着いてきた。(投資運用業者)</li> <li>取得に対する潜在需要は強い。良い投資案件があれば積極的に検討しようという動きは増加傾向にあり、投資マインドは改善している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 3～6% 下落   3～6% (下落)							-	-	・天神駅周辺部の集客力が增大していることを背景に、天神地区への接近性が良い物件は概ね本年公示価格ベースが若干それを下回る程度で取引されているが、天神駅から離れた物件ほど取引価格が低くなる傾向が見られるなか、地区全体的な取引価格は引き続き下落している。 ・賃料水準、取引価格ともに一時期の大幅な下落傾向から脱却しており、数億程度の投資用商業ビルの取引事例が散見されるが、取引利回りは横ばい傾向を示している。 ・福岡市中心部の新築ビルの空室率は新規供給の減少もあり、24%台まで回復してきており、大名・赤坂地区の新築ビルにあっても、募集賃料の値下げと景気回復基調が相俟って入居が進んでいる。隣接する天神地区の新築大型ビルが高稼働していることもあり、今後も空室率の改善が期待されるが、地域的にやや衰退傾向にあるなか、オフィス賃料は継続して下落している。 ・今春、天神地区にオープンした大型店舗ビルに続き、天神北部に立地する大型店舗内での新店舗進出・増床が相次いでおり、天神地区における重心の南下傾向が止まり、北回帰の様相が見られ始めている。南下傾向の好影響を受けてきた大名地区の回遊性は、天神地区に比し相当劣後することが予想されるなか、店舗賃料は引き続き下落傾向である。 * 裁判所移転計画によるオフィス街としての相対的地位の低下、天神地区の一極集中などのマイナス要因が存在するものの、景気回復基調に伴い、新築オフィスビルの空室率は改善されつつあり、オフィス賃料の下落が軟化したこともあり、地価動向の下落幅は縮小しつつある。
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														
・新築ビルの稼働率は上昇してきているものの、既存ビルについては空室消化が進んでおらず、天神地区以上に厳しい状況にあるのではないかと考える。(銀行) ・福岡パルコの開業等で天神地区の商業は活性化しているが、大名地区への波及効果は限定的である。奥まった場所に立地する店舗ビルのテナント誘致は引き続き厳しい様子である。(大手不動産業者) ・飲食用途にも柔軟に対応し、かつ、賃料も柔軟に対応するビルの低層階でテナントが決まり、それ以外では引き続き苦戦している状態であり、市況が改善したとは言い難い。(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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇   0～3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は、若干増加傾向にある。取引単価についても、希少性が高い不動産については、若干上昇傾向にある。特に博多駅周辺については、来年春の九州新幹線全面開通を睨んだホテル用地についての需要増が見られる。以上から、取引価格は総じて若干上昇傾向にある。</li> <li>取引利回りについては、オフィスの空室率が若干上昇し、平均賃料も若干下落傾向が見られる等不安定要素が見られる等、取引価格のわずかな上昇では吸収できず、現状維持で推移している。</li> <li>博多駅周辺のオフィス賃料は、既存ビルの賃料については、若干下落傾向にある。新築ビルの賃料については、ほぼ現状維持で推移し、変わらない状況が続いている。なお、年内の大型新築ビルの供給は、当該地区ではゼロである。</li> <li>店舗賃料については、前期と同じくほぼ横ばいで推移している。博多駅の店舗市場は、オフィス市場と比べて圧倒的に少なく、動きが少ないのが現状である。ただ、博多駅リニューアルに伴い、駅近接のビルではスポット的に引き合い等の情報も散見される。</li> </ul> <p>* 今年に入って、博多区及び中央区では、来年春の九州新幹線全面開通による人の流入増の期待感から、土地は需要増となっている。したがって、地価動向については、前期のやや下落基調から、わずかなではあるが上昇傾向となった。</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"> <li>九州新幹線全通や新博多駅ビルの開業を来春に控え、建築中の駅ビルの外観も整うなど、今後の発展期待が視覚的にも認識されていることから、優良な案件の場合は高値での取引もありうると考える。(銀行)</li> <li>新築大型ビルの空室消化が進み、300坪といった大型の空室を確保することが困難となっていることから、既存大型テナントの賃料減額要請に対しても腰を据えて交渉することができるようになった。オフィスマーケットは一時期と比較すると落ち着きを取り戻したといえる。(大手不動産業者)</li> <li>年度が変わり、不動産取引の動きが出てきている。金融機関(地方銀行)の融資態度も積極的になってきている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0~3% 下落   0~3% (下落)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心部の取引事例は下通アーケード街に1件あったが、総額的に少額の取引で、取引件数自体は依然少ない状況が持続している。当該取引事例以外は従前の地価水準より低い取引が多いが、取引価格は幾分持ち直している傾向が現れている。</li> <li>・ 売上げ不振の影響等から収益不動産への投資リスクは依然として高いため、粗利回りは相対的に高くなる傾向が持続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ 熊本駅前において、2011年春の九州新幹線全線開通に合わせて合同庁舎等が建築中であるが、中心部ではほとんど動きはない。新幹線開通に伴って支社等の統廃合が懸念されており、空室率も高水準を維持し、募集賃料は引き続き下落傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向が持続している。</li> <li>・ 店舗としての需要は根強く、人通りもやや回復しているが、賃貸需要を喚起するまでには至っておらず、空室も多いことから、店舗賃料の下落傾向が持続している。</li> </ul> <p>* 下通アーケード街の入口に小規模な店舗ビルが建築中である。また、当該アーケード街の中段に店舗ビルが建築予定である。消費低迷から商業地域に対する需要は少なく、依然下げ圧力が強いが、今後の景気によっては、地価動向の下落傾向が弱まることも考えられる。</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"> <li>・ ファッション系の店舗の出店が見られない。特にシャワー通りや並木坂等のアーケード街の周辺部は、ファッション系テナントの撤退が目だっているが、後継テナントを見つけることは困難になっている。(銀行)</li> <li>・ オフィスについては、大型のコールセンターの入居が決まったこと等により、空室率は若干改善されたが、改善は一時的なものと判断され、マーケットが回復しているという印象はない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ オフィスについては、全体的にニーズは減少傾向にあり、小さな移転ニーズが見られる程度である。逆にオーナーからのテナントを紹介して欲しいというニーズは多い。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														










【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい   0% (横ばい)							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>鹿児島中央駅に面する地域に取引があったが、規範となるような取引が認められない。駅からやや離れた価格水準の低い幹線道路沿いの地域では散発的に取引があり、取引価格は横ばいの水準となっている。</li> <li>鹿児島中央駅に面する地域は店舗用(テナント)に対する需要が中心で、ステイタスのあるオフィスとしての需要も強く、オフィス賃料、店舗賃料も横ばい傾向で推移していることから、取引利回りも横ばい傾向にある。</li> <li>当該地区は、場所的に利便性が高くステイタスがあるため、オフィスとしての需要は根強く、オフィス賃料は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。ただ背後の新規オープンする予定の再開発ビルのテナントが未だ満室になっていないことが気にかかる。</li> <li>鹿児島中央駅周辺の空き店舗率は改善の方向にあり、前期と同様に店舗賃料等は概ね横ばい傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 駅周辺背後には、一部に、オフィス供給過剰気味の状況を反映して、競争激化、差別化も懸念されるが、地域は、取引価格・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、また新幹線開通への期待感も高まりつつあることから、地価動向は前期比、横ばい傾向で推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>今夏にオープン予定の駅前再開発ビルの店舗のテナントが一部決定した。鹿児島中央駅付近は、宿泊者向けの飲食店舗のニーズがあり、実際店舗も増加している。(賃貸仲介業者)</li> <li>鹿児島中央駅前では、目立った不動産の取引は確認されないが、駅ビルの開発等によりポテンシャルが向上しており、土地に対するニーズも高まっている。(銀行)</li> <li>鹿児島中央駅前の再開発ビルの工事が5月に起工した。当該ビルには、ホテルの出店が決まっているが、オフィス部分や店舗部分等に対してもテナントからの関心は高く、駅付近のテナントニーズは豊富である。(売買仲介業者)</li> </ul>														

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	→ 0% 横ばい							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>那覇市内は全般的に収益用物件の供給が多くなってきている一方、需要は伸びておらず、商業地の地価は弱含みである。しかし、調査地区については、供給がなく希少性が認められ、ステイタス性も高いことから下落圧力と上昇圧力が相殺し取引価格は横ばいとなっている。</li> <li>那覇市内の商業地の取引利回りは、緩やかな上昇傾向が認められるものの調査地区においては、賃料が横ばいで収益が安定し、価格が横ばいのため取引利回りについても横ばいとなってきている。</li> <li>国際通りの1階店舗の賃料はやや下落傾向が認められ、従来空き店舗が少なかった松山地区が、空室がみられるようになり、また長期間テナントが決まらないなど下落傾向がやや強くなってきている。しかし、調査地区においては店舗の賃料は横ばいであり、空き店舗は見られない。</li> <li>那覇市内のオフィス賃料は下落傾向がみられ、空室率も上昇傾向にあるものの、調査地区のオフィス賃料及び駐車場賃料は概ね横ばいである。</li> <li>* 那覇市の商業地は、県外からの投資がかなり減少し、大型取引の成立件数も減少しているため全般的に地価は下落しているものの、県庁前交差点付近は希少性、ステイタス性が顕著であり、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>		
					→ 0% (横ばい)											
					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"> <li>地元お土産店が、国際通りのホテル開発が頓挫した土地を地元銀行から融資を受け取得している。(売買仲介業者)</li> <li>今年一月に閉館した古いホテルは、6月には近隣の地元ホテルが別館として再オープンしているが、新築のまま放置されている立地の悪いホテルもある。(不動産業者)</li> <li>テナントが入っている収益の安定したビルでないと大型物件は購入者が見当たらない。(売買仲介業者)</li> </ul>																

【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(H22.4.1～H22.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	0~3% 下落							-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期同様商業地において取引に動きはないものの、立地の希少性から潜在的な需要がある。開発に伴うまとまった物件があれば需要は喚起できるものと思われるが、取引価格は前期同様小幅な下落傾向で推移している。</li> <li>・ 土地需要が顕在化しておらず、各賃料の下落幅は縮小しつつあるが、景気の先行きは依然不透明であることから、投資家は慎重な姿勢をとっており、取引利回りはやや上昇傾向である。</li> <li>・ 本土系企業が戻りつつあるが、中心地区からやや外延部の立地への入居であり、中心地区では空室が残る状況である。景気の先行き次第では撤退もある状況であるが、現時点ではオフィス賃料は小幅な下落となっている。</li> <li>・ おもろまち地区では、店舗としての需要が強くなりつつあり、事業用を店舗用に転換し供給する物件が出始め、店舗需要に対応している。1階路面店舗においての需要は底堅いが、3階以上になると空室期間が長くなり、若干の値引きで対応するなど、総体的に店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 景気先行きの不透明感が払拭出来ておらず、土地取引においては先安感が薄れはじめているものの、底値が確認できていない状況であり、オフィス賃料・店舗賃料は調整過程にあるなかで、地価動向は引き続き下落傾向にあるが、緩やかな下落で推移している。</li> </ul>	
					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"> <li>・ おもろまち駅前よりやや離れた繁華性の劣る地区では、店舗賃料は最近の経済不況、消費低迷を受けて引き続き下落傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 駅から徒歩5分程度の立地で収益ビル(一棟売り)が表面利回り7%程度で売りに出されており、買い付けは出されているが成約には至っていない。(売買仲介業者)</li> <li>・ おもろまち駅周辺での取引は見られず、人気地域ではあるが取引は停滞し、様子見状況が続いている。買い主は地元業者が中心で県外資本の流入はない。(その他不動産業者)</li> <li>・ 新都心地区におけるマンション適地も少なくなっていることから、地元デベロッパーが用地取得に前向きになっていると感じる。(金融機関)</li> </ul>															

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

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号(桜田通り)沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	J R 山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	J R 山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅(渋谷駅まで東急線で約3分)からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	J R 山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	J R 山手線の恵比寿駅周辺。駅前に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R 山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R 山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	本郷・湯島	住宅	都営大江戸線・東京メトロ丸の内線の本郷三丁目駅周辺。中高層の店舗兼共同住宅のほか事務所ビル等が混在する幹線道路沿いを中心とする住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り(上野公園通り)を中心としたJ R 山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	品川区	大崎	商業	J R 山手線の大崎駅周辺。大規模工場敷地を、事務所・共同住宅等に転換する民間主体の大規模再開発事業が相次ぎ変貌が著しい商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅(渋谷駅まで東急線で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R 京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅(渋谷駅まで東急線で約5分)周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R 中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R 中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R 中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。	
多摩	立川市	立川	住宅	J R 中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R 中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R 中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R 東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R 根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R 根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R 横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅(横浜駅まで地下鉄で約23分)周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のとみまみらい(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	太閤口	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	大曽根	住宅	J R中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
大阪府	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。
	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心齋橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	

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

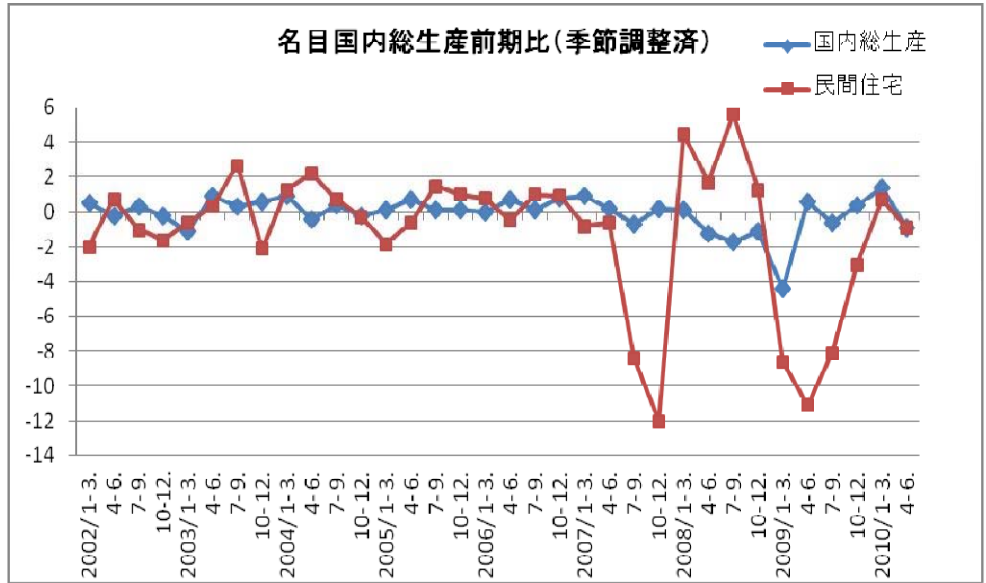
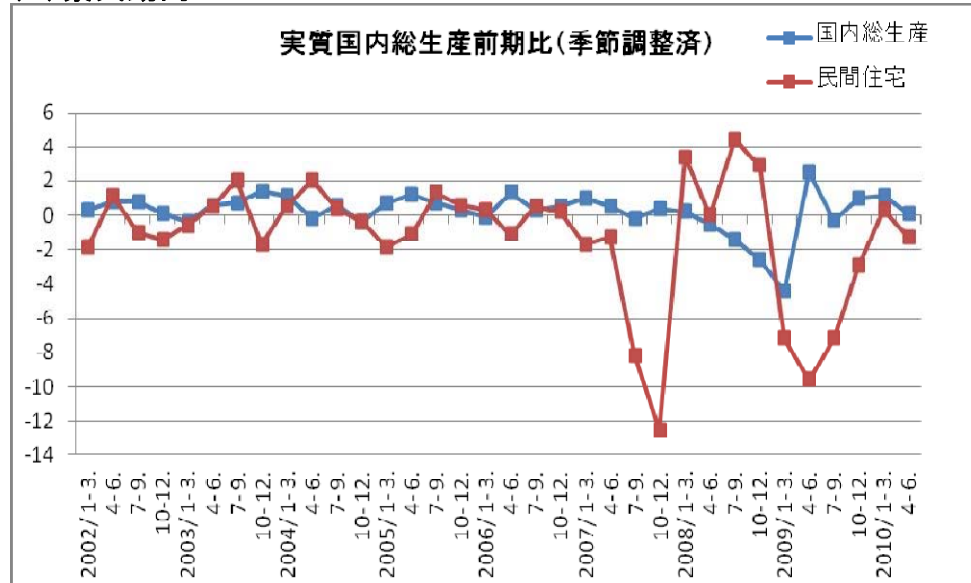
主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)と地価公示・都道府県地価調査との制度比較

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
目的	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般土地取引の指標</li> <li>・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・公共事業用地の取得価格の算定の規準 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・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</li> <li>・その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>
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27,804地点(H22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11回】平成22年第2四半期(平成22年4月1日～平成22年7月1日)  
 参考資料

(1) 景気動向



(備考) データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

○内閣府「月例経済報告」(09年8月～10年8月)

2009年

- 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。」
- 12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。」

2010年

- 1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。」

3月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

4月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

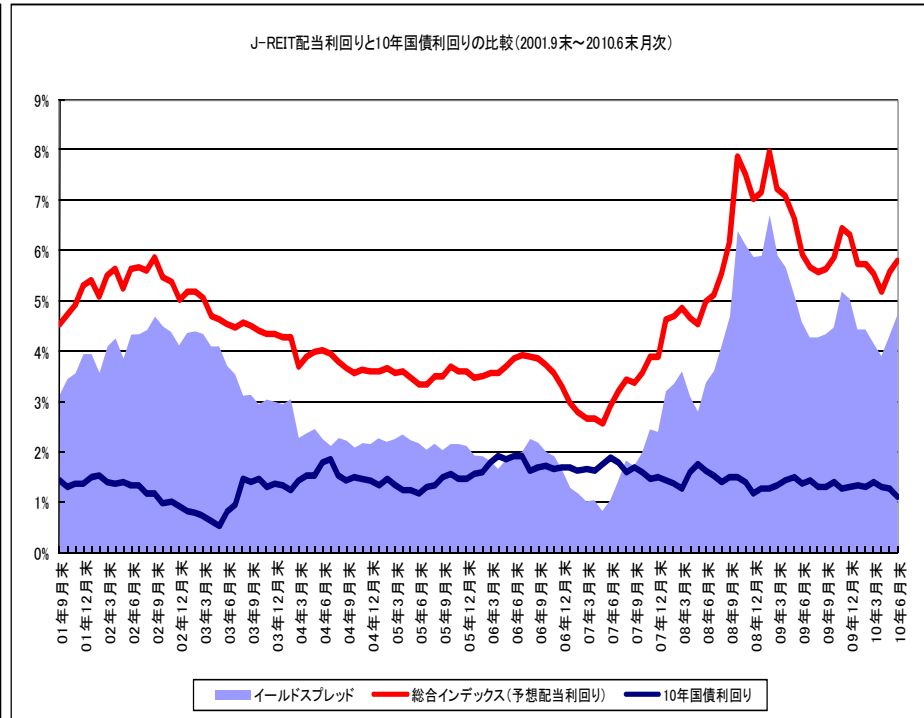
5月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

6月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。」

7月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。」

8月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。」

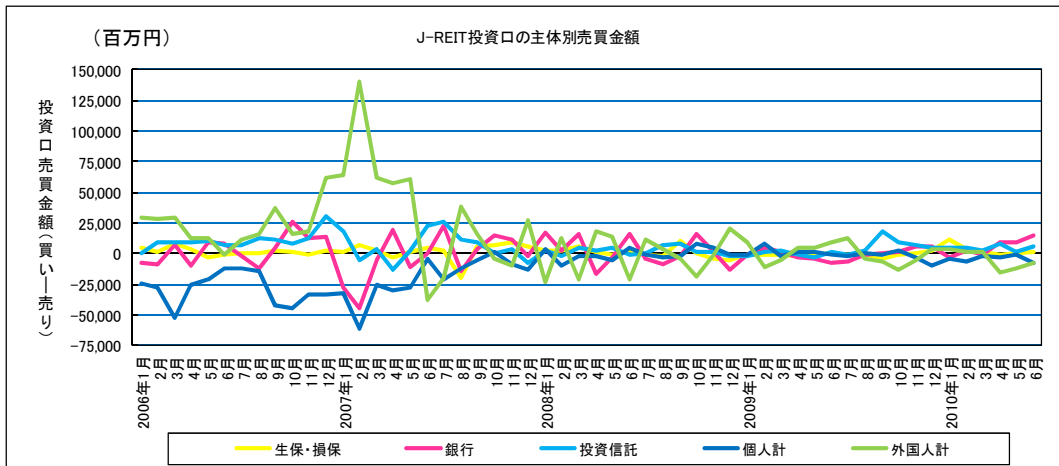
## (2) 投資環境



出典:(株)東京証券取引所,Bloomberg L.P.

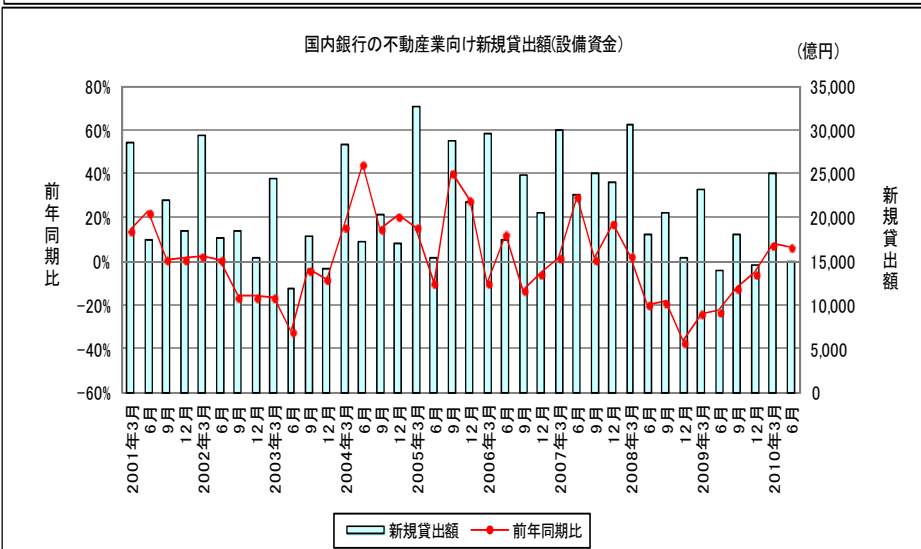
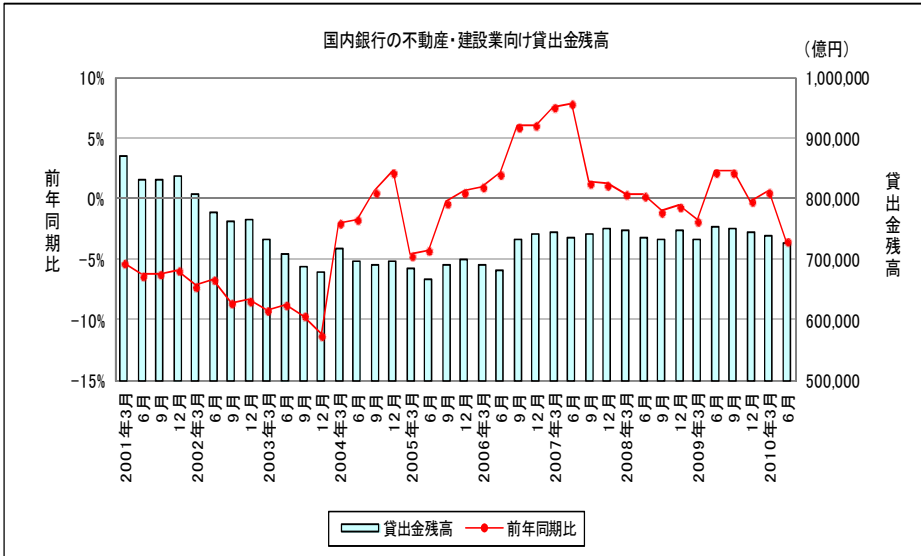
注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

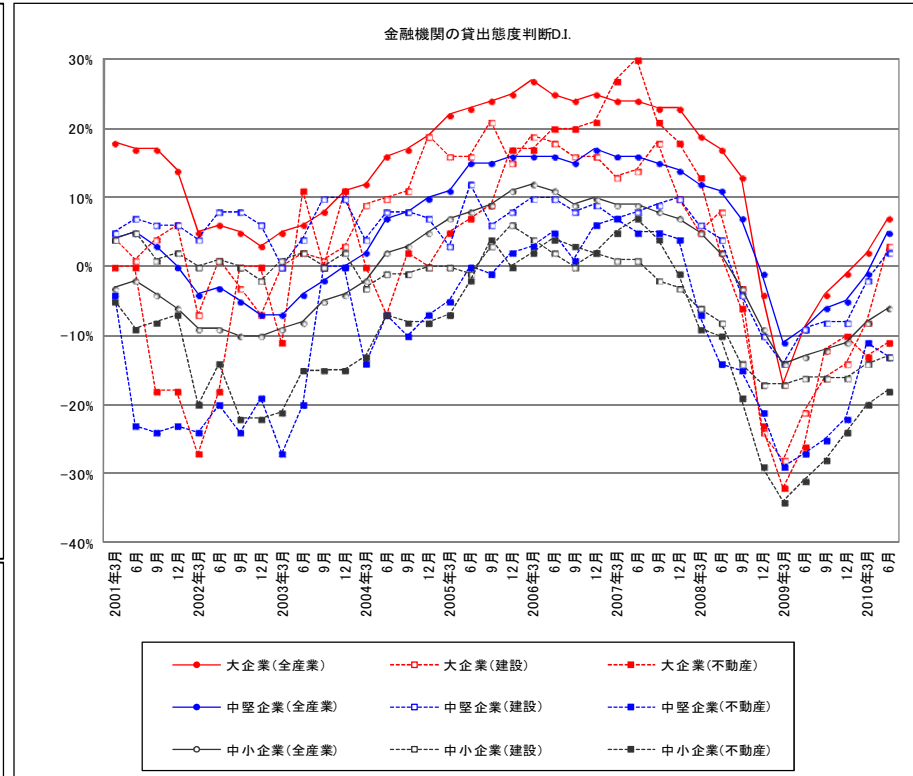


出典:(株)東京証券取引所

### (3) 資金調達環境

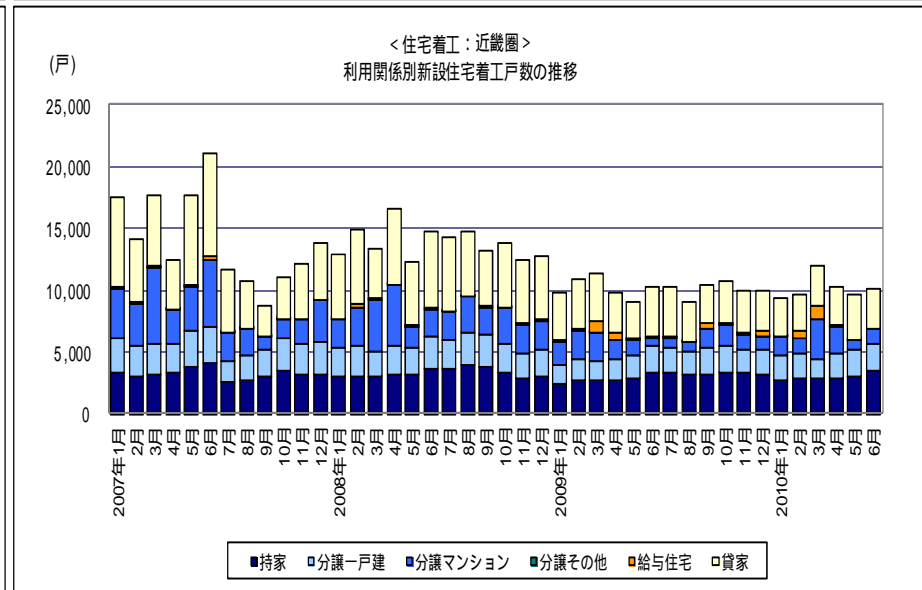
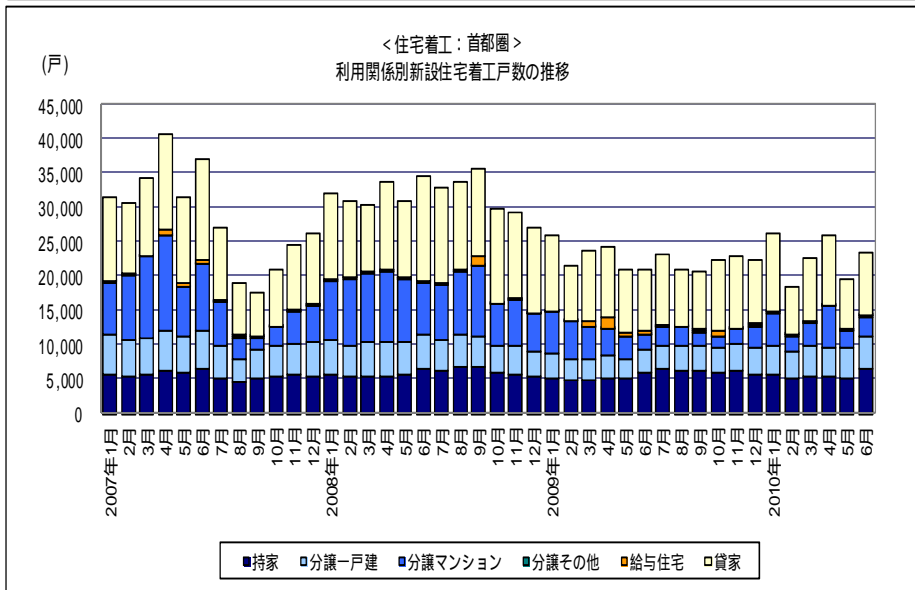
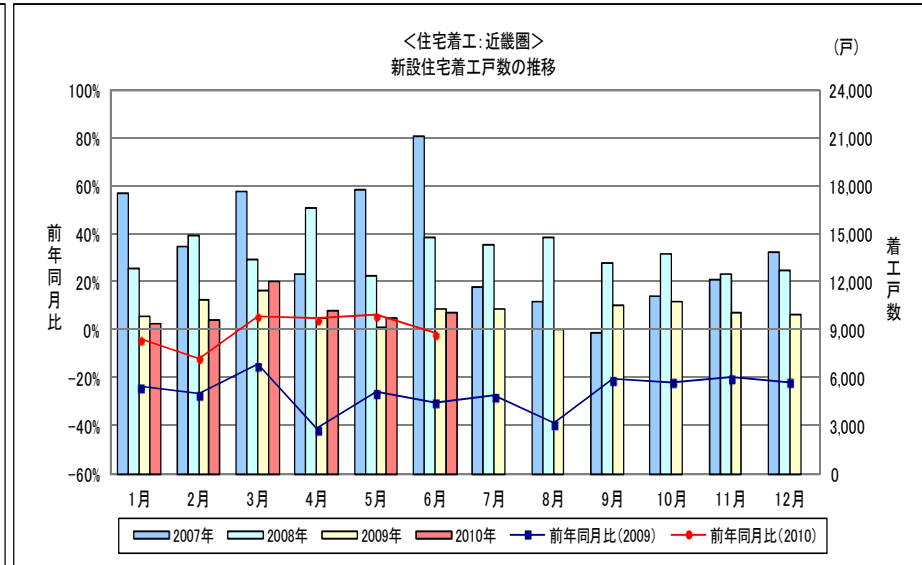
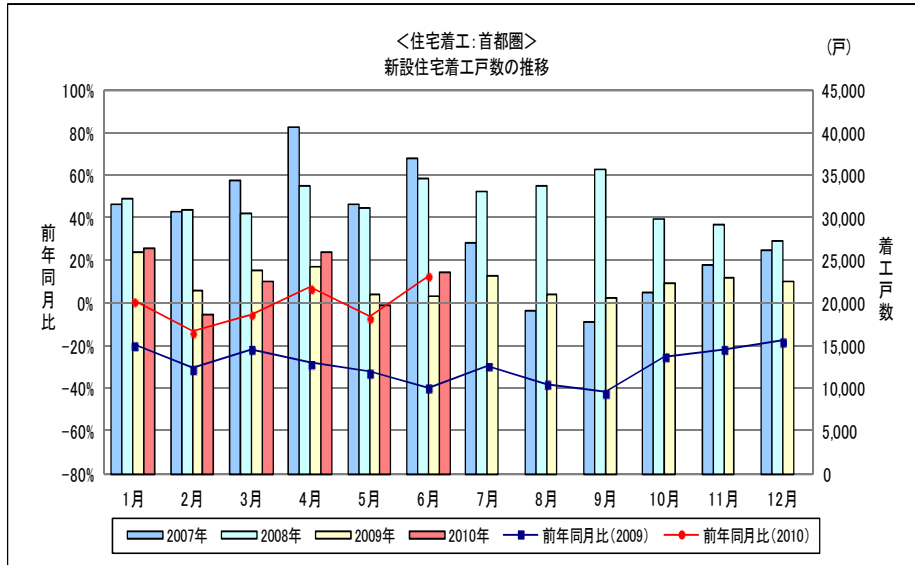


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



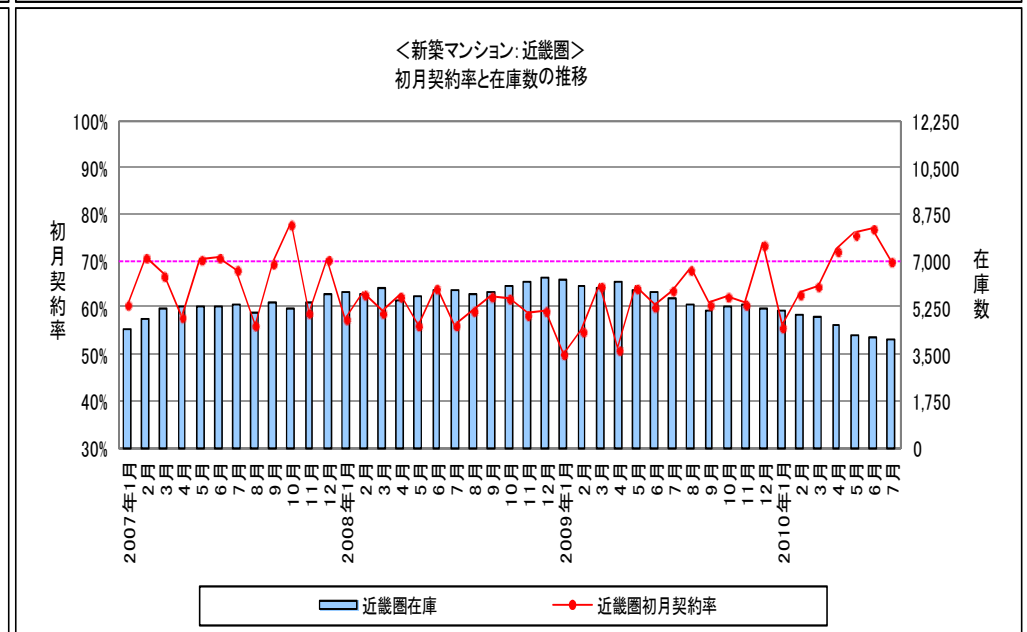
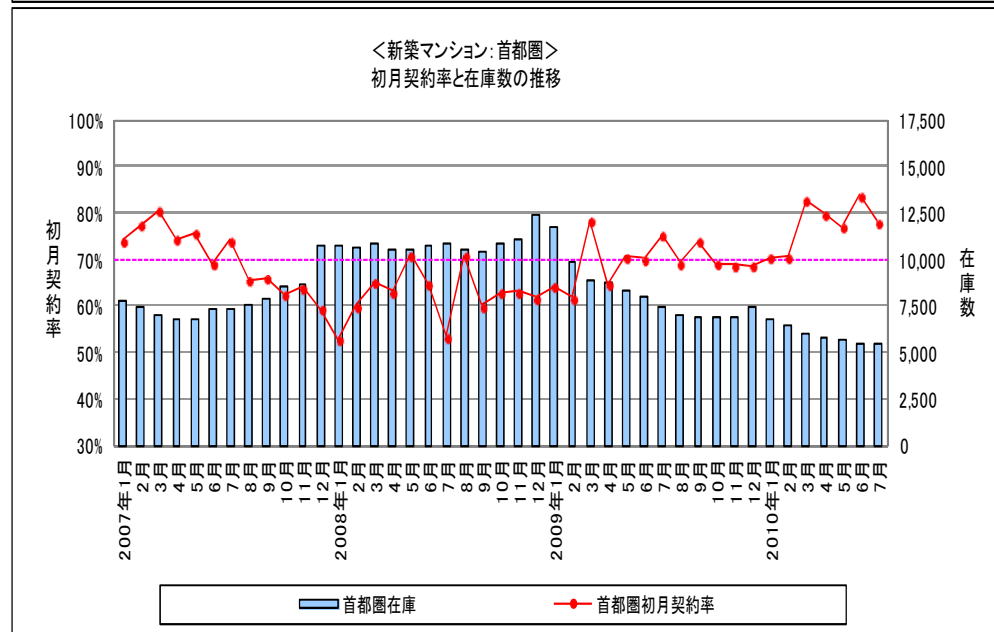
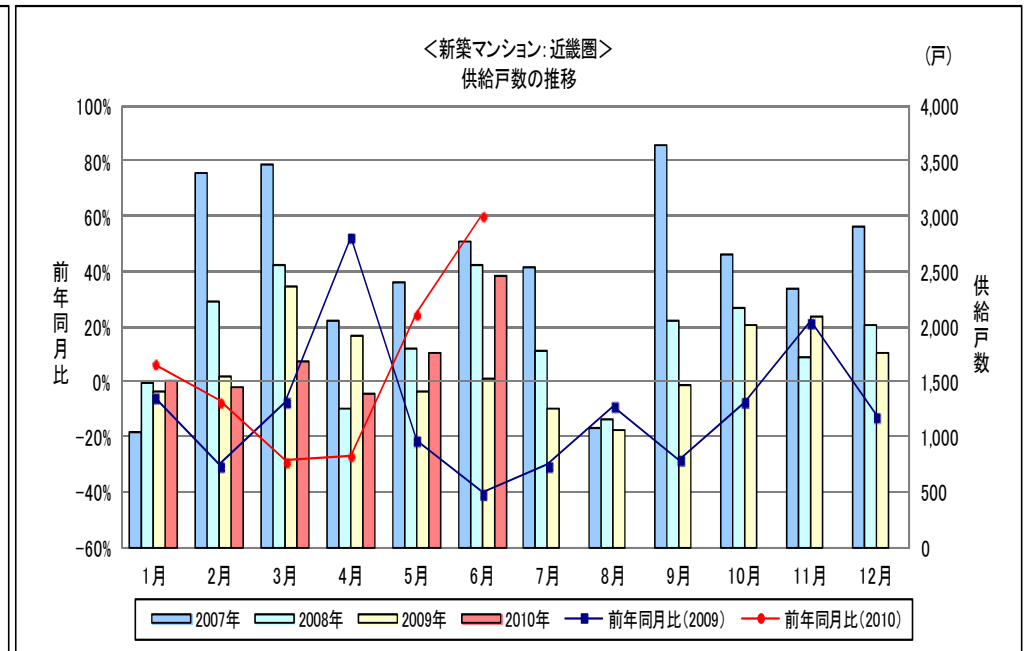
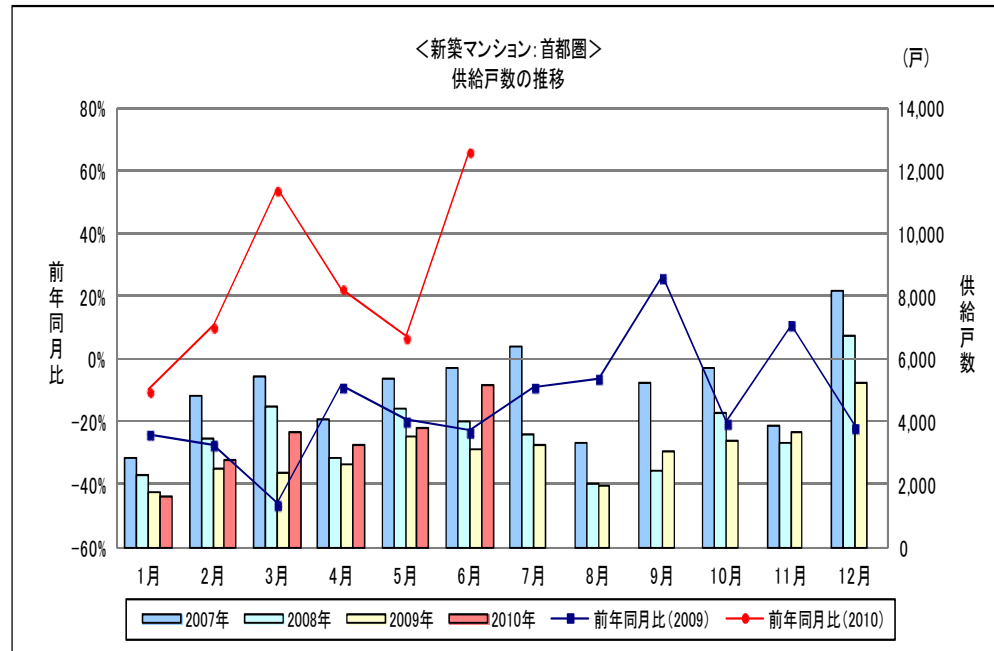
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

#### (4) 住宅着工の動向



出典：国土交通省「建築着工統計」

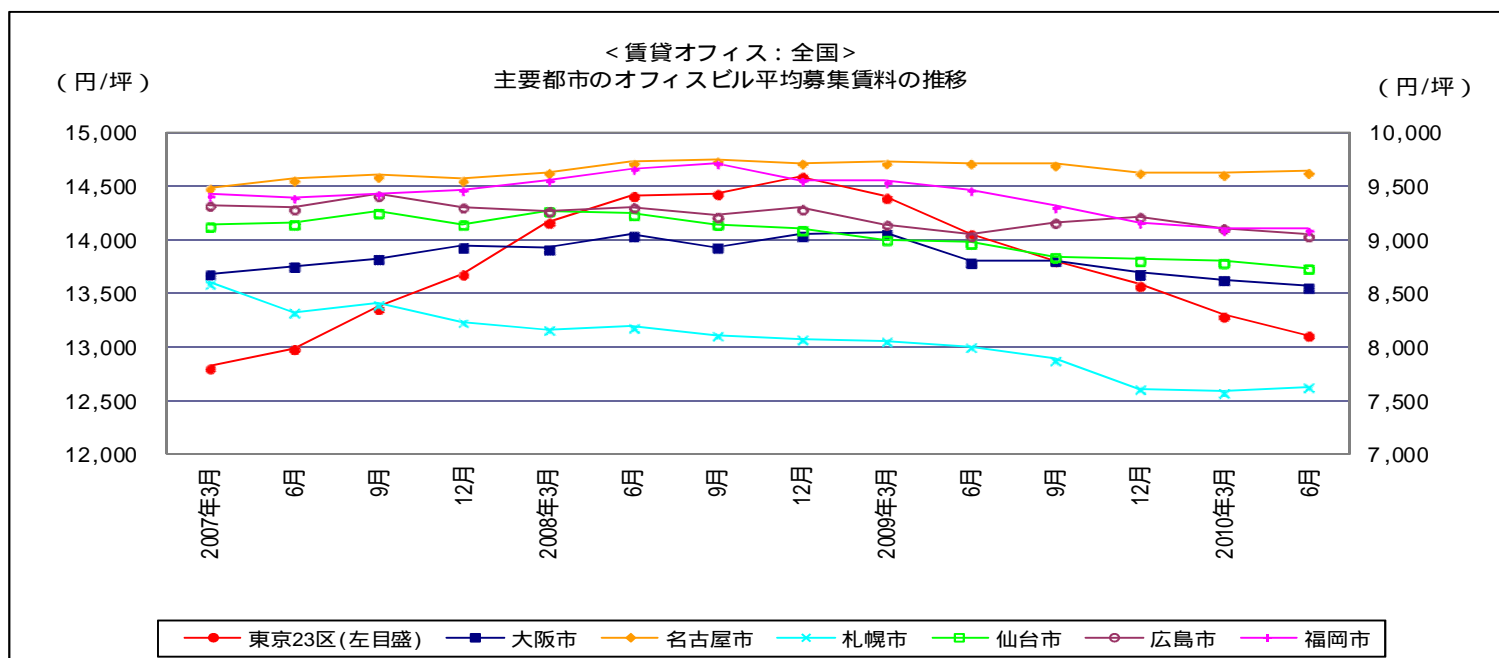
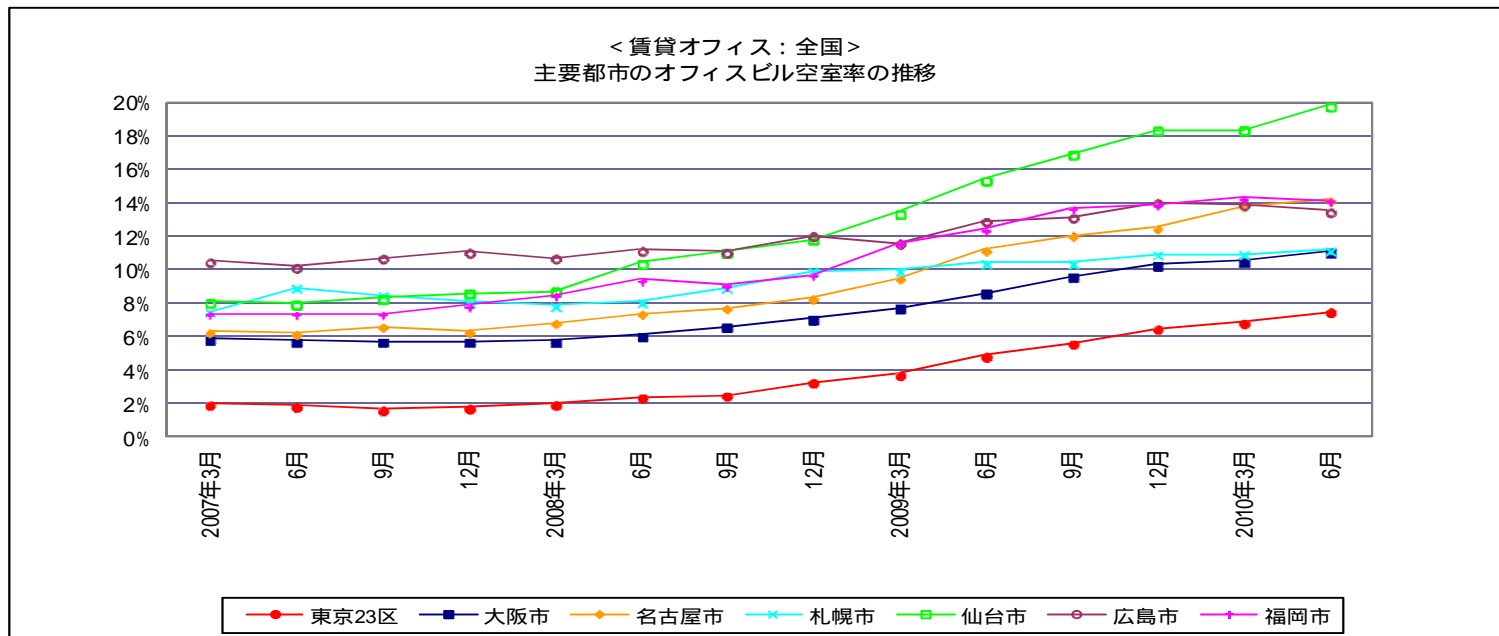
### (5) マンション市場



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」

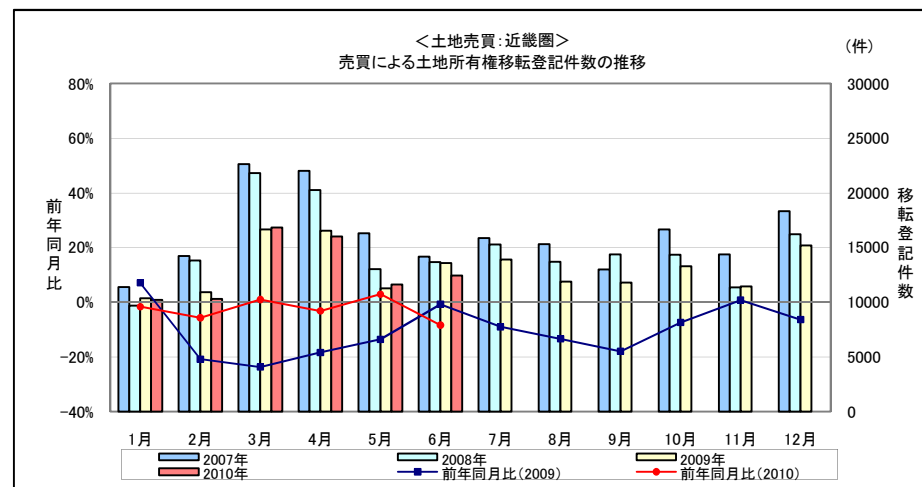
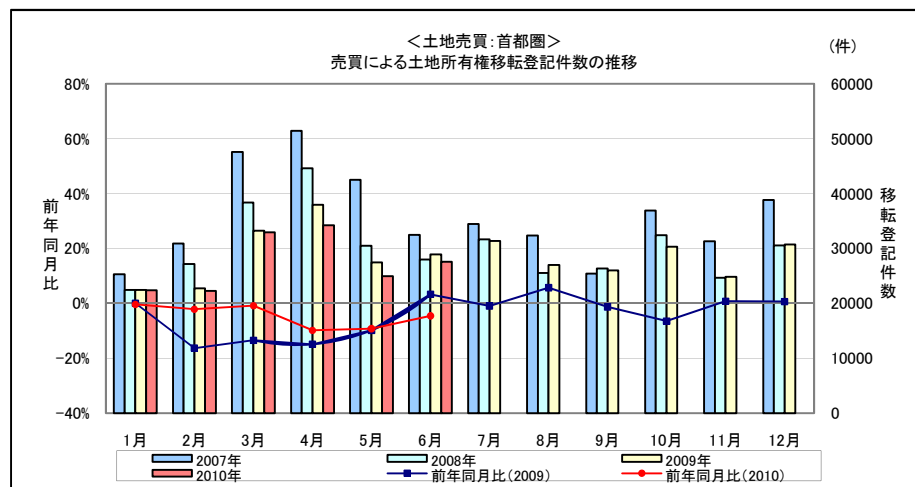


## (6) オフィス市場



出典：シービー・リチャードエリス(株)「OFFICE MARKET REPORT」

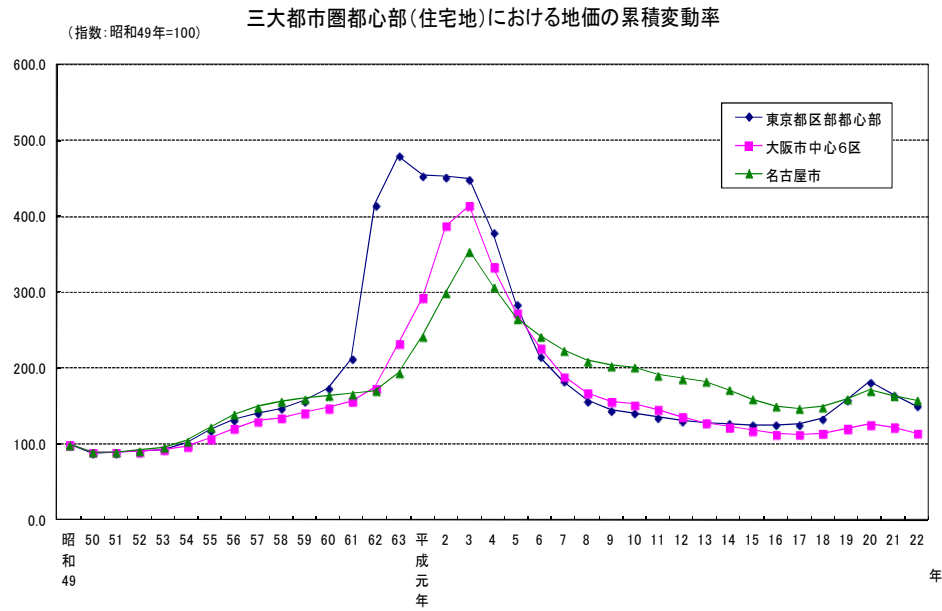
## (7) 土地所有権移転の動向



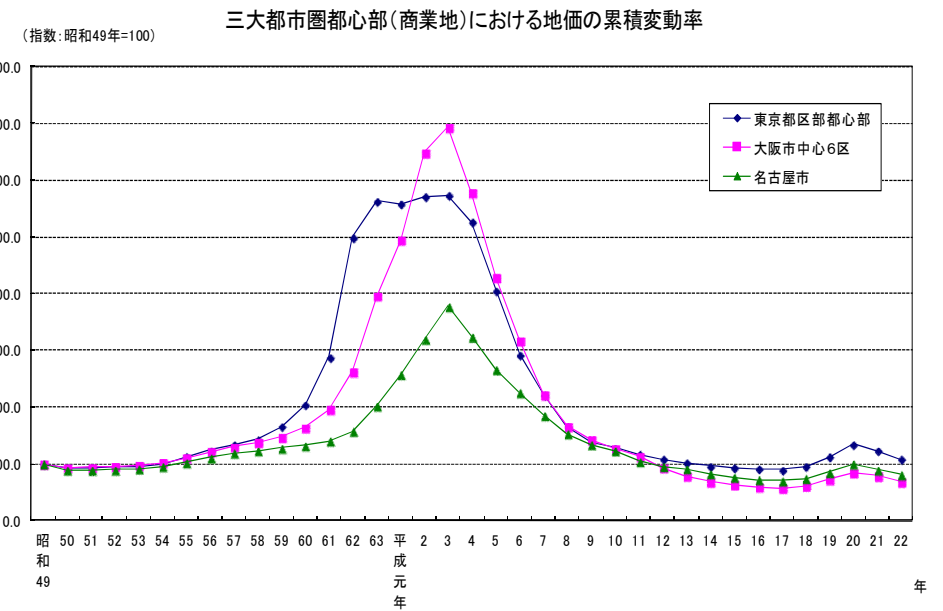
出典：法務省「法務統計月報」

## (8) 地価動向

### 地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の累積変動率の推移



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



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