

# 主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

## 【第10回】平成22年第1四半期（平成22年1月1日～平成22年4月1日）の動向

1. 平成22年第1四半期(1/1～4/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、調査した全国150地区のうち大半の123地区(82.0%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する又は上昇へ転じる方向)へ移行した地区は46地区、マイナス方向(下落幅が拡大する方向)へ移行した地区は2地区となりました。上昇地区は前回の1地区から2地区に増え、横ばい地区は前回の5地区から25地区に増え、下落地区は前回の144地区から123地区に減りました。下落地区の中では、特に、3%以上6%未満下落した地区が前回の46地区から36地区に減り、6%以上9%未満下落した地区が前回の9地区から1地区に減りました。
2. 圏域別で見ると、三大都市圏では、全118地区のうち95地区(80.5%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は39地区、マイナス方向へ移行した地区は2地区となりました。上昇地区は前回の1地区から2地区に増え、横ばい地区は前回の4地区から21地区に増え、下落地区は前回の113地区から95地区に減りました。東京圏では、全65地区のうち横ばい地区が16地区(24.6%)となり、2番目に地区数の多い変動率区分となっています。地方圏では、全32地区のうち28地区(87.5%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は7地区、マイナス方向へ移行した地区はありませんでした。上昇地区は前回同様ありませんが、横ばい地区は前回の1地区から4地区に増え、下落地区は前回の31地区から28地区に減りました。
3. 用途別で見ると、住宅系地区では、全42地区のうち30地区(71.4%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は13地区、マイナス方向へ移行した地区はありませんでした。上昇地区が1地区現れ、横ばい地区は前回の2地区から11地区に増え、下落地区は前回の40地区から30地区に減りました。商業系地区では、全108地区のうち93地区(86.1%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は33地区、マイナス方向へ移行した地区は2地区となりました。上昇地区は前回同様1地区、横ばい地区は前回の3地区から14地区に増え、下落地区は前回の104地区から93地区に減りました。
4. 今回の調査結果を総合すると、景気は着実に持ち直してきているものの、なお自律性は弱く厳しい状況にある中で、主要都市の高度利用地の地価は、低調な土地需要、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落による収益力の低下等を背景に、依然として下落基調が続いていますが、一方で、値頃感の高まり、在庫・価格調整の進展等から、総じて引き続き下落幅の縮小傾向が見られるとともに、上昇、横ばいに転じる地区も散見されるようになってきました。

## 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%)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	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%)	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	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%)	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
	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%)	
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%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	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%)	

※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

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%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
	3%以上6%未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	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%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (21.6%)	69 (78.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	88 (100.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.5%)	13 (28.3%)	30 (65.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	6 (66.7%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		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%)

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	46 (30.7%)	26 (17.3%)
同じ(太枠部分)	102 (68.0%)	116 (77.3%)
マイナス方向	2 (1.3%)	8 (5.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

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%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
	3%以上6%未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	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%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (25.4%)	47 (74.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (100.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.1%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (28.6%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		0 (0.0%)	1 (0.8%)	1 (0.8%)	21 (17.8%)	62 (52.5%)	32 (27.1%)	1 (0.8%)	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%)	21 (17.8%)
同じ(太枠部分)	77 (65.3%)	92 (78.0%)
マイナス方向	2 (1.7%)	5 (4.2%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

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%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
	3%以上6%未満	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%)	0 (0.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (12.0%)	22 (88.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
	9%以上12%未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		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%)

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	7 (21.9%)	5 (15.6%)
同じ(太枠部分)	25 (78.1%)	24 (75.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	3 (9.4%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、( )内は横計の割合

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

		今回	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
	3%以上6%未満	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%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (21.6%)	69 (78.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	88 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.5%)	13 (28.3%)	30 (65.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	6 (66.7%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		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%)	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	46 (30.7%)	26 (17.3%)
同じ(太枠部分)	102 (68.0%)	116 (77.3%)
マイナス方向	2 (1.3%)	8 (5.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

		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
	3%以上6%未満	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
横ばい	0%	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (25.7%)	26 (74.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)
	6%以上9%未満	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
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	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	13 (31.0%)	6 (14.3%)
同じ(太枠部分)	29 (69.0%)	36 (85.7%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	42 (100.0%)	42 (100.0%)

商業系地区

		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
	3%以上6%未満	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%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (18.9%)	43 (81.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.9%)	11 (26.8%)	28 (68.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (22.2%)	6 (66.7%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	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	33 (30.6%)	20 (18.5%)
同じ(太枠部分)	73 (67.6%)	80 (74.1%)
マイナス方向	2 (1.9%)	8 (7.4%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

※数字は地区数、( )内は横計の割合

各期の総合評価(変動率)一覧

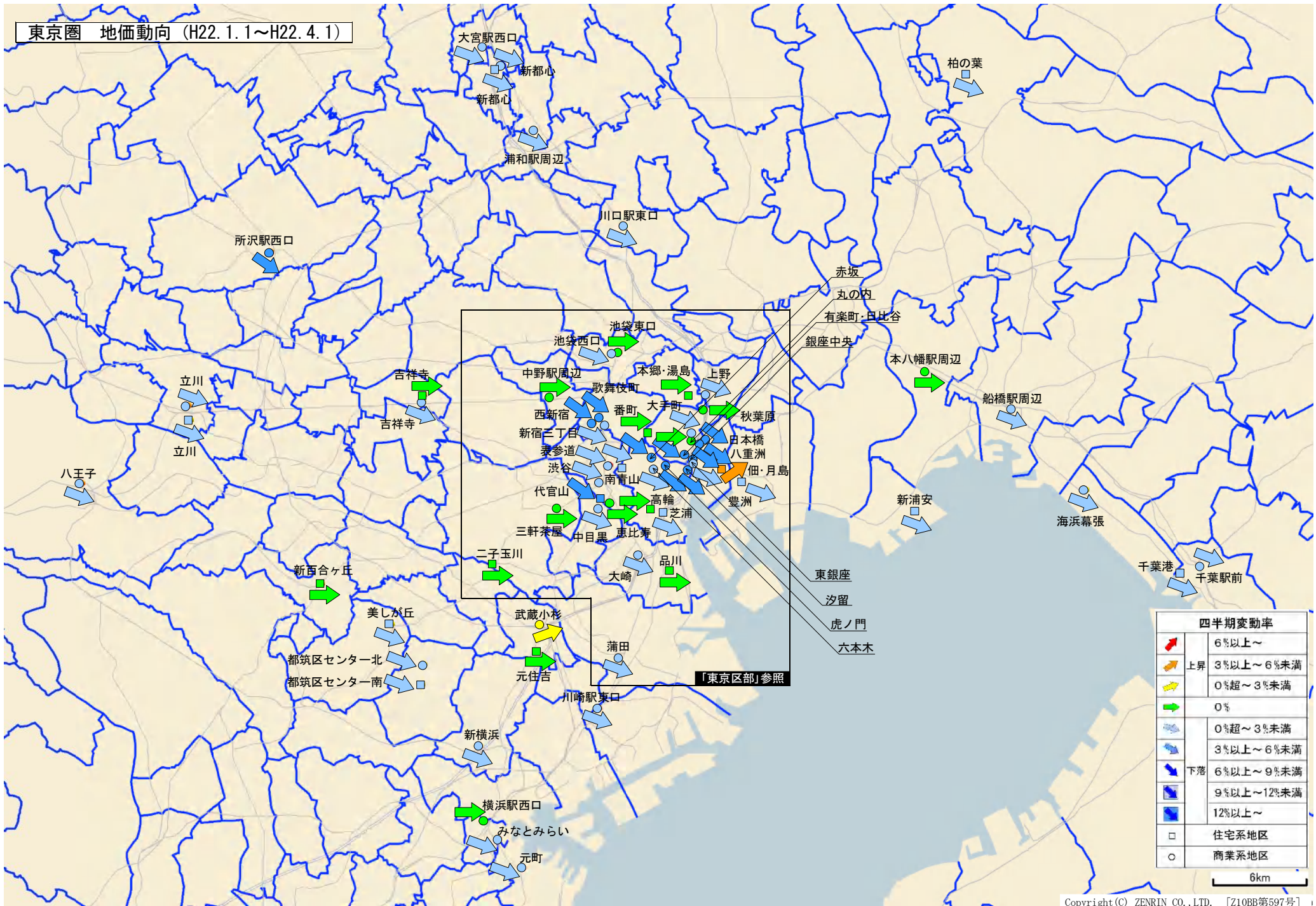
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	↗	↗	↗	➡	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	↗	↗	↗	↗
	札幌市	中央区	商業	駅前通	↗	↗	↗	↗		区部	千代田区	商業	秋葉原	↗	↗	↗	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	↗	↗	↗	↗		区部	中央区	住宅	佃・月島	↗	↗	➡	↗
	函館市		商業	函館本町	↗	↗	↘	↗		区部	中央区	商業	銀座中央	↘	↘	↗	↗
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	↗	↗	↗	↗		区部	中央区	商業	東銀座	↘	↗	↗	↗
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	↗	↗	↗	↗		区部	中央区	商業	八重洲	↘	↗	↗	↗
	仙台市	青葉区	商業	一番町	↗	↗	↗	↗		区部	中央区	商業	日本橋	↗	↗	↗	↗
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	↗	↗	↗	↗		区部	港区	住宅	南青山	↗	↗	↗	↗
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	↗	↗	↗	↗		区部	港区	住宅	高輪	↗	↗	↗	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	↗	↗	↗	↗		区部	港区	住宅	芝浦	↗	↗	↗	↗
	さいたま市	中央区	商業	新都心	↗	↗	↗	↗		区部	港区	商業	六本木	↘	↗	↗	↗
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	↗	↗	↗	↗		区部	港区	商業	赤坂	↘	↗	↗	↗
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	↗	↗	↗	↗		区部	港区	商業	虎ノ門	↗	↗	↗	↗
	川口市		商業	川口駅東口	↗	↗	↗	↗		区部	港区	商業	汐留	↗	↗	↗	↗
	所沢市		商業	所沢駅西口	↗	↗	↗	↗		区部	新宿区	商業	西新宿	↘	↗	↗	↗
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	↗	↗	↗	↗		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	↗	↗	↗	↗
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	↗	↗	↗	↗		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	↘	↗	↘	↗
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	↗	↗	↗	↗		区部	渋谷区	住宅	代官山	↘	↘	↗	↗
	浦安市		住宅	新浦安	↗	↗	↗	↗		区部	渋谷区	商業	渋谷	↗	↗	↗	↗
	市川市		商業	本八幡駅周辺	↗	↗	↗	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	↘	↗	↗	↗
	船橋市		商業	船橋駅周辺	↗	↗	↗	↗	区部	渋谷区	商業	恵比寿	↗	↗	↗	➡	
	柏市		住宅	柏の葉	↗	↗	↗	↗	区部	豊島区	商業	池袋東口	↗	↗	↗	➡	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	↗	↗	↗	➡	区部	豊島区	商業	池袋西口	↗	↗	➡	↗	
	区部	千代田区	商業	丸の内	↗	↗	↗	➡	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	↗	↗	↗	➡	
	区部	千代田区	商業	大手町	↗	↗	↗	↗	区部	台東区	商業	上野	↗	↗	↗	↗	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	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	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	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
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	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	⬇	⬇	⬇	➡
多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	覚王山	➡	➡	➡	➡	
多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	池下	➡	➡	➡	➡		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	今池	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	➡	➡	➡	➡	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	中区	商業	元町	➡	➡	➡	➡	名古屋市	熱田区	商業	金山	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	港北区	商業	新横浜	➡	➡	➡	➡	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	➡	➡	➡	➡
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	➡	➡	➡	➡		滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	➡	➡	➡
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	➡	➡	➡	➡	草津市			住宅	南草津駅周辺	➡	➡	➡	➡
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	➡	➡	➡	➡	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡	➡	➡	➡
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	➡	➡	➡	➡		京都市	中京区	住宅	二条	➡	➡	➡	➡
川崎市	中原区	住宅	元住吉	➡	➡	➡	➡	京都市		中京区	商業	河原町	➡	➡	➡	➡	
川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	➡	➡	➡	➡										
長野県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	➡	➡	➡	➡									
	長野県	軽井沢町	商業	軽井沢	➡	➡	➡	➡									

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

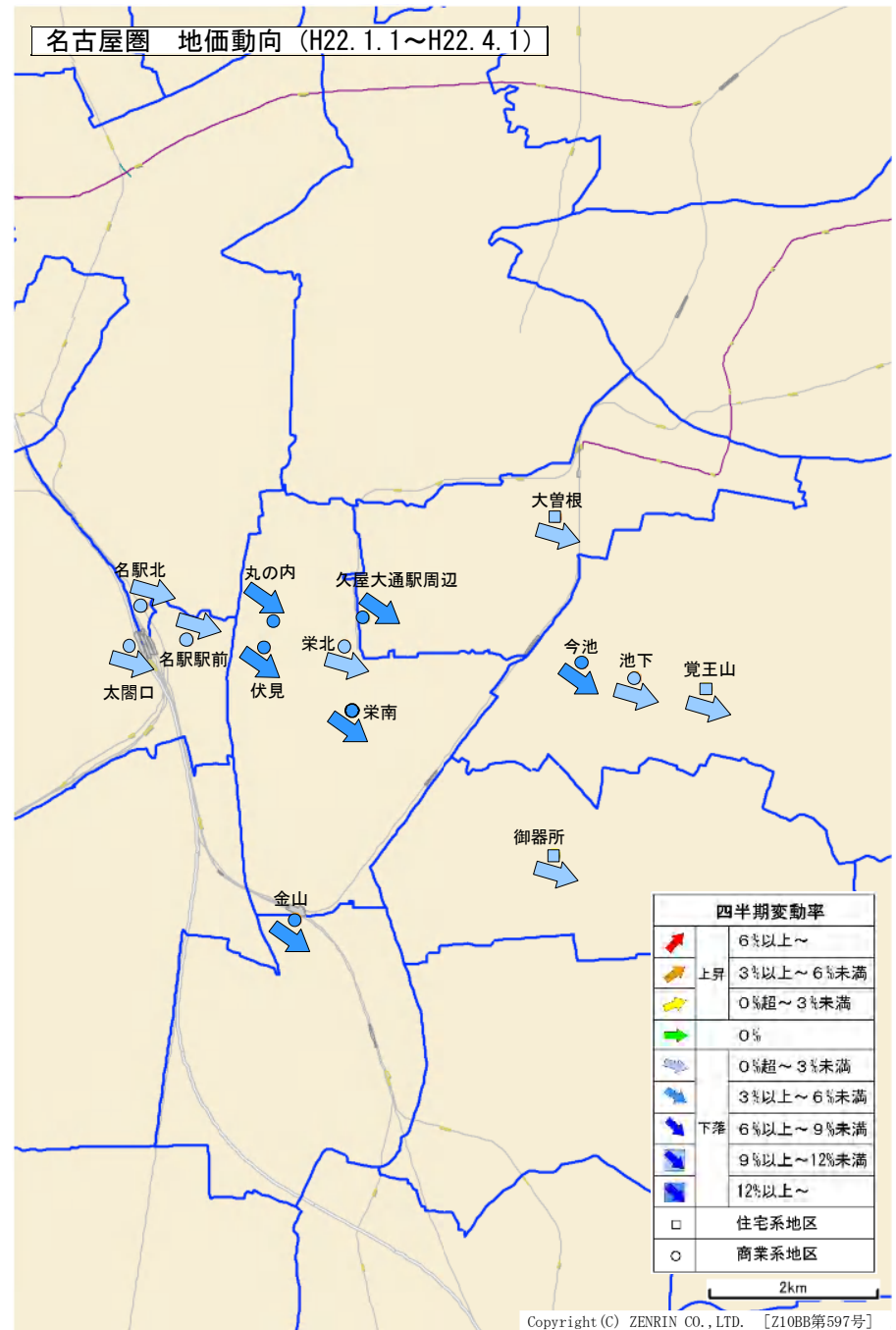
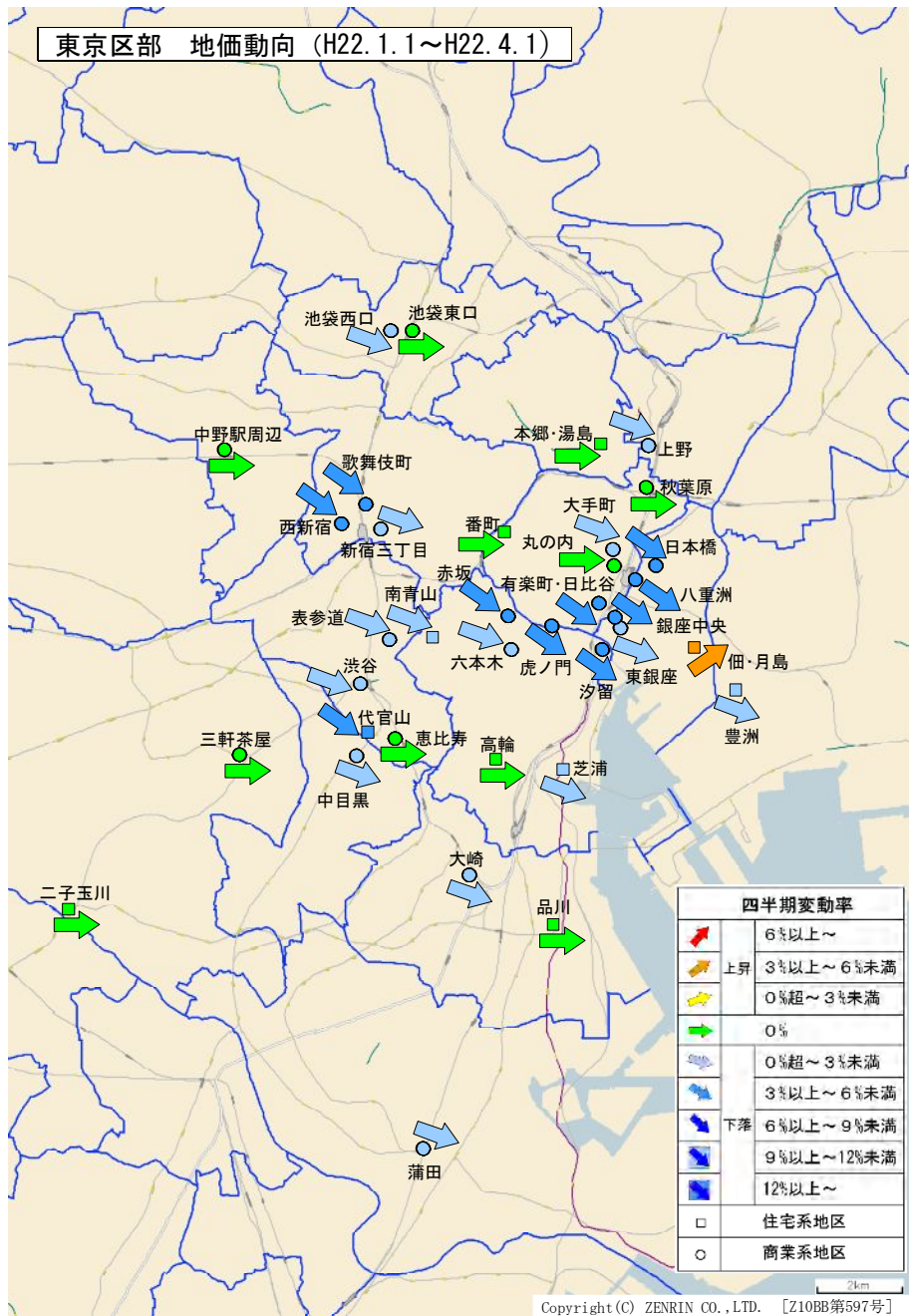


東京圏 地価動向 (H22. 1. 1~H22. 4. 1)

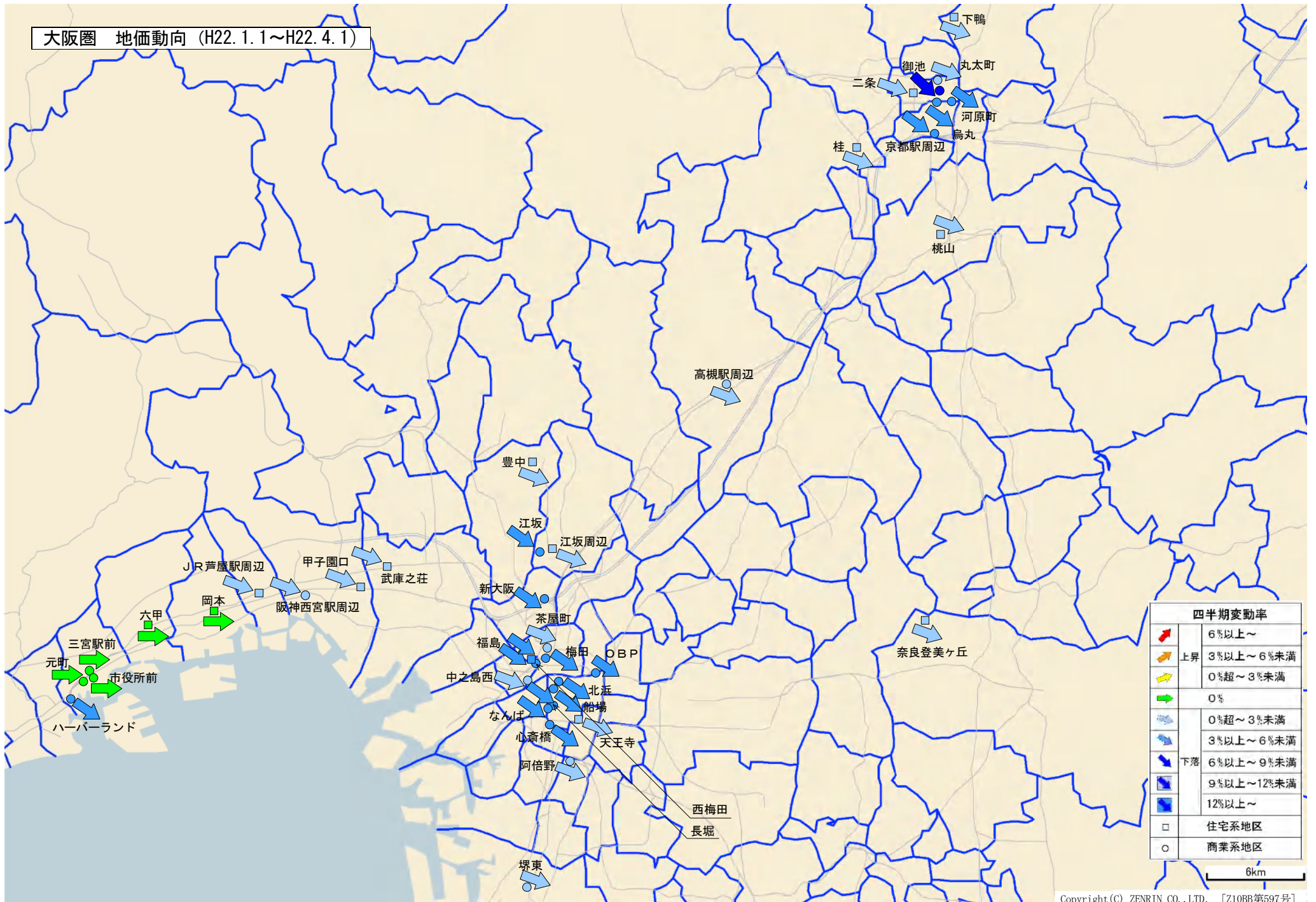


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km



大阪圏 地価動向 (H22. 1. 1~H22. 4. 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. 1. 1~H22. 4. 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

100km

### 主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・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の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、取引価格は前期までの下落から、今期は横ばいで推移している。 ・札幌市内の分譲マンションの成約戸数は09年はピーク時(94年)の5分の1まで落ち込んでおり、マンション用地・賃貸マンション共に引き続き取引件数は少ない。取引利回りも横ばいである。 ・札幌市におけるマンション分譲は在庫が09年11月末時点でピーク時(08年2月)より4割減と在庫処分が進み、新規供給も見られるようになったが、成約率は依然低いものの、マンション分譲価格は横ばいである。 ・2・3月の繁忙期を経た現在も、札幌市内においては賃貸マンションは供給過剰であり、空室率は依然高止まり。マンション賃料は前期の水準から横ばい傾向である。 *札幌市においては、引き続き全般的な景況が悪く、不動産取引も低調に推移しているが、マンション分譲の在庫は減少した。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。				
					 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												
					・円山小、向陵中等の学区に魅力があり、住居系の物件には根強い需要者がいる。(大手賃貸業者) ・全市的に、分譲マンションは厳しいが、宮の森地区等のステータスの高いところに需要が集中し、価格は維持されている。(大手賃貸業者) ・市場に回復の兆しはあるがまだまだ。ただ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。(大手不動産業者) ・購入意識の高まりは半年後くらいからではないか。横ばいだと思う。(大手不動産業者) ・収益物件への購入意欲が高まっている。優良売り物件が少なく買い付けの価格が上昇している。(その他不動産業者)													










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>リーマンショックの影響による経済不況から脱却できず、不動産投資は減退し回復に至っていない。地場企業が安値で取得するケースがあり、取引価格は依然として下落傾向にはあるものの、下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>本州企業の支店撤退、縮小等はやや落ち着いてきたが、既存ビルについては空室率増加、オフィス・店舗賃料の値下げが続いており、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>新規供給とオフィス需要の縮小による影響から、既存ビルの賃料値下げが続いている。新築ビルについてはほぼ入居が決まったビルもあるが、大規模複合ビル竣工による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。</li> <li>来春の札幌駅地下歩行空間の完成により、出店側には人通りの変化をみながら判断したいとの様子見傾向があり、契約が決まりづらい。そのため貸主側ではテナント獲得に向けての値下げも見られることから、店舗賃料は下落傾向にある。</li> </ul> * 不動産投資に対する融資が厳しく地価は下落傾向が続いているが、大規模複合ビルの竣工や、今後も大型ビルの建設が予定されていること等から、前期と比較すると地価動向の下落幅は縮小している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>地場企業が駅前通の物件を取得していることは、健全な状態でよい傾向と考えている。(大手賃貸業者)</li> <li>駅前通は買いニーズはある。いい場所でもいい物件がないので動いていない、売り物が少ない。底を打っているというよりは売り物があれば動く状態にある。(大手不動産業者)</li> <li>今年になってファンド系所有ビルの売却話が複数聞こえてきている。売り手と買い手の価格ギャップは解消されつつあるか、売り手の損切り売却が顕在化か。(大手不動産業者)</li> <li>土地価格に関しては、下げ止まり感が見受けられる。しかしオフィス市場は賃料・稼働共に下落傾向はまだ続くものと思われる。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・リーマン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り、地元企業が安値で取引する程度で取引価格は下落傾向が続いている。 ・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。 ・賃貸事務所からの撤退や賃貸面積の縮小、賃料引き下げの要求が依然として続いており、空室率が平均11%を超えている。オーナー側はテナント側の値下げ要望を聞き入れるため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・駅前地区より繁華性の劣る当該地区では店舗賃料は最近の経済不況、消費低迷をうけて引き続き下落傾向にある。 * オフィス賃料の下落が続き、空室率も11%を超えている。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。
					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								
					・創成川アンダーパス事業に伴う周辺整備が今後進むと期待され、大通地区の地盤沈下も落ち着くと思われる。(大手ゼネコン) ・駅前より大通が動きが無い、停滞しているといっている。南1西4の土地、地下通路に繋がっていない、市電の延長の影響も見えてこないのが、好転する材料は無い。(大手不動産業者) ・大通は駅前通と比べて買いの強さは弱い。大通りについては様子見。竣工が近い金融機関ビルや北広島のアウトレット等、もろもろの動向によって変わってくるのでは。現状ではマイナスか。(大手不動産業者) ・大通周辺の築年数の古いビルは、厳しい賃料設定を迫られている。(大手賃貸仲介業者) ・大通・南一条地区は競争力が劣り、駅前地区との格差が広がったと認識している。(大手ゼネコン)									










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産取引は、前期に比較してやや落ち着きを取り戻しつつある。しかしながら、消費者が郊外部の量販店等へ流出しており、中心商店街における不動産投資は不活発で取引件数は少なく、取引価格も引き続き下落している。</li> <li>中心商店街における商況が低迷しているため、既存ビルよりテナントの撤退が見られ、賃貸不動産の経営は不安定な状況である。又、不動産売却による利益も見込みがたい状況であるため、投資家は一般的に安全志向であり、取引利回りは上昇している。</li> <li>個人消費が郊外部の量販店等へ流出するに伴い、オフィス需要も、郊外部へ重点を移しつつある。このため、中心商店街の既存ビルは空室率が上昇しており、このような供給圧力を受けて、オフィス賃料は下落している。</li> <li>大型店の閉鎖によって、商店街全体としても人通りは減少している。又、消費者が郊外大型店へ流出しているため、店舗の経営者は経費を削減する傾向にある。このため、移転及び廃業等の動きも見られ、店舗賃料は下落している。</li> </ul> * 世界金融危機以降の不動産市況はやや落ち着きを取り戻しつつあるが、低額な取引が常態化している。又、賃貸についてもテナントは流動化しており、安定的な賃貸不動産の経営が困難である。以上のような状況の下で、不動産取引は不活発であり、地価動向は引き続き下落している。
					 6~9% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>昨年後半と比較して特に変化は見られない。店舗ビル、事務所ビル共に売り物件に変わりはなく、買い手不在の状況も依然として続いている。(その他不動産業者)</li> <li>前回と比較して、土地価格の下落幅は大きくなっていると感じている。(その他不動産業者)</li> <li>本町地区を含む商業地については、需要が見られず価格は下落し続けていると感じている。(その他不動産業者)</li> <li>昨年より地価は下落していると感じている。ただ、下落が続いているためそろそろ底打ち感も出始めており、微かにではあるが需要の気配は感じられる。(その他不動産業者)</li> <li>新幹線の工事も決まっており、1-2月の観光は好調と聞く。今年は箱館奉行所、函館競馬場など人が動く要素があるので、釧路、旭川に較べたらまだ良いと思う。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・分譲マンションの完成在庫の調整局面が収まりつつあり、一部大手デベロッパーがマンション用地購入の動きを見せているものの、鋼材価格の上昇に伴う建築費の下落幅の縮小及び販売不振の影響等により、販売収支の改善は期待が薄く、用地仕入価格である取引価格は下落している。 ・賃貸マンションの新規供給が急速に減少し供給過剰が解消されつつも、築年の経過した物件を中心に賃料の下落幅が大きい。賃貸マンションの中ではファミリータイプを中心に賃料は下落しているが、投資用物件の価格も下落傾向が強く、結果的に取引利回りは上昇傾向にある。 ・マンション購入の動きは鈍く、新規マンションの価格帯が下がってきていることの影響を受け、中古マンション市況も悪化している。一時的に、決算等年度末の時期的な要素も加わり大幅な値引き価格の取引も伺えたが、全体的にマンション分譲価格の下落傾向は継続している。 ・賃貸マンションの新規供給は少なく、賃料は下落傾向にあり、特に築年の経過した物件は賃料の下落幅が大きく、下げ止まりの局面が見えてこない。一定期間のフリーレントを設けるなど入居率確保のため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。 * 分譲用のマンション用地の需要は徐々に強まってきてはいるが未だ限定的であり、分譲マンションの販売不振・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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・分譲マンションの販売価格が現在も下落傾向にあるので、用地取得の段階でリスクを取れない状況になっている。ただし、販売部門を抱えているため、継続的にプロジェクトを進めていかなければ企業として存続できない。時期的に波はあるかもしれないが、仕入れ活動は続けていく。(マンションデベロッパー) ・タワーマンションを販売している一部のデベロッパーでは、評価損が出てしまうためこれ以上価格は下げられないところもあるらしい。これらの会社は広告費を抑えて、長期的に在庫を処分していく方針であると聞いている。(銀行)														










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前の取引は依然として少ないが、オフィス市況が極度に悪化しているため、オフィス用途に純化された地区ほど、売値と買希望価格の乖離は拡大している。店舗用途に関しては、不況下でも業績好調な企業による買取が散見され始め、全体的に取引価格の下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>・ 売手側で安値売却を回避して長期保有に方針転換しているところもあり、投資物件の取引は全般的に停滞。買手市場下で高位の利回りに対し、オフィス用途では更に賃料下落・空室増リスクが加味されるため、取引利回りは上昇傾向にあり、従来水準では成約に至らない案件も多い。</li> <li>・ 平成22年3月末に平均オフィス空室率は過去最悪の19%台を記録した。4月に巨大ビルの竣工が控えていることもあり、新築ビルを中心に入居テナント早期確保のため、成約賃料の大きな値引きが常態化し、既存契約を含む全体の市場でもオフィス賃料の下落傾向が続いている。</li> <li>・ 郊外アウトレットモール等への顧客流出や消費低迷の影響から、市内中心部の誘引力は低下している。空店舗を埋めるため成約家賃の低額化が進むほか、既存テナントの家賃減額請求に応じるオーナーも多く、店舗賃料の下落傾向は続いている。</li> </ul> * 地価動向の下落傾向は続いているが、総額的に値頃感のある物件に対して自己使用目的を主とした取引が続いており、下落幅は緩和傾向が認められる。但し、オフィス賃貸市場における需給ギャップ拡大が懸念され、一部の業務用途中心の地区では地価の下落圧力が強い状態が続いている。
					 3～6% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一番町・中央1丁目地区ではテナントの解約予告が相次いでいる。テナントの解約は例年1～2件程度であり、これまでは水面下で折衝が行われ、後継テナントは元のテナントの退去日までには決まっているのが通例であった。今年は数も多く、後継テナントを呼び込める見込みも立っていないため、最悪の場合、夏以降に空き店舗が一気に増加するかもしれない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ オフィスビルの賃料は2,3年後、平均すると2割程度下落していると予想する。そのため、物件を保有し続けられないオーナーが出てくるだろう。ただ、グレードの高いビルに関しては現在のような賃料水準が続くとは思わず、どこかの段階で上昇し始めると考えている。その結果、最終的には体力のある大手企業だけが生き残るのではないか。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 飲食店は大衆向け・若者向けのものを中心に比較的好調である。特に仙台駅前周辺の店舗が良い。利益率が高い飲食店は多少賃料を上積みしてでも出店を検討している。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、取引価格は地価公示価格を若干上回る水準であるが、買い進みによる例外的な取引である。本年度にかけて大型複合ビルの竣工があり、同ビル内の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、店舗ともに供給が継続しており、特にオフィスの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。いずれも収益性が悪化していることから、取引利回りは総じて上昇基調である。</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、平均空室率も19%と若干上昇しており、オフィス賃料は下落基調となっている。</li> <li>・店舗賃料は景気悪化による売上減と新規供給増により下落しており、選好性が高い商店街通りでも新規募集に苦慮し、店舗賃料も下落している。</li> <li>* 期末における投げ売りが予想されたが、金融の下支えによる様子見の感があり、取引は少なかった。地元経済に回復感が乏しく、企業業績の低迷等により、需要は減退基調であり地価動向は下落が継続している。</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>・アーケード街の賃料水準はバブル後はあまり変わらないまま現在に至り、坪40,000～50,000円程度であった。この賃料水準では新規に出店する企業は少ない。坪30,000円前後が需要と供給の均衡する水準点であると思う。(賃貸仲介業者)</li> <li>・オーナー側とテナント側の要求する賃料水準はまだかなり乖離しているが、上記のように需給のバランスが今まで以上に崩れる可能性があるため、オーナー側はテナント側に歩み寄らなければテナントの撤退を止められないだろう。(賃貸仲介業者)</li> <li>・仙台市中心部のアーケード街は、郊外のショッピングモールと競合状態にある。モールでの出店は経費が抑えられるため、販売単価も全体的に低く設定できる。モールは車で行き来しやすいという利便性と低価格とを売りにしており、これまで仙台市中心部で消費されてきた需要が郊外へと拡散しているのだろう。(賃貸仲介業者)</li> <li>・仙台の不動産マーケットが改善されるには2～3年程かかると考えている。店舗では飲食店については反響があるが、物販店舗については引き合いが少ない。リーシングを行う業者としては与えられた条件で全力を尽くすしかないが、できれば立地、設備の改善が望まれる。(不動産管理業者)</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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>高崎駅西口方面で店舗敷地の売買が見られたがその他に目立った取引はない。また、売り物件は市場の滞留期間が長期化し、景気低迷の影響から需要増は期待できず、取引価格は下落している。</li> <li>オフィス、店舗の賃料は下落傾向にあるが、取引価格も同様に下落しているので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支店等の統廃合の影響から空室率がやや増加している。このため、フリーレントや権利金の減額、成約賃料の引き下げなど賃貸条件を緩和するビルも見られる。しかし、空室率の改善には至らず、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>高崎駅西口方面では顧客の通行量が減少傾向にあるため店舗の空室率は依然として高い。特に大手前・慈光通り線での空室が目立っており、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> <li>* 目立った取引はなく需給動向は依然低迷している。地元経済は回復基調が実感できず地元法人による需要は見られない。また、高崎駅東西に計画された商業ビル建築計画は凍結された状況であり、投資意欲も減退しているため地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。</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>収益不動産に対するニーズは底堅いと思われるが、現状の賃貸市況において焦って物件を取得する買い手はおらず、また、売り手も物件を売却する必然性がなければ売りに出さない。(その他不動産業者)</li> <li>前期はオフィステナントの引き合い自体ほとんど見られなかったが、今期は若干引き合いが見られ始めた。引き合いについては前橋、高崎の統合や郊外からのリロケーションによるニーズが主体となる。(賃貸仲介業者)</li> <li>新規のオフィス需要が見出しにくい中で空室の消化が進展せず、少ない需要を奪い合う状況が継続している。このため、オフィス賃料は小幅ながらジリジリと下方調整が継続している。(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(H22.1.1～H22.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、大型店、専門店の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、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、個人事業主によるつくば駅周辺への小規模店舗出店の意向が見られる。</li> <li>事務所等の賃貸面積の縮小、店舗、事務所の撤退、高額賃料のオフィスから低い賃料のオフィスへ移転が見られ、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>現行賃貸料の引き下げ、低い賃料のオフィスへ移転が見られ、オフィス賃料の低下、店舗の撤退の一方、駅周辺には駅乗降客、周辺住民、オフィス従業員対象の飲食関係の小規模事業者の賃貸意向もある。賃料総額の圧縮により、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の利用開始、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、再活性化を図るがデフレ等の影響もあり、特に高額品への消費需要の停滞もあって、店舗賃料は継続して下落傾向にある。</li> <li>* 地価動向は大型店のリニューアルの影響は少なく、地価下落は継続している。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しており、店舗等事業地の取引は医療系の需要が見られるが、総額の低下により下落傾向にある。</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>隣接する研究学園駅周辺においては事業用の土地（オフィス・店舗用地）を探す方が出てくるなど、買い手需要が顕在化しつつあり、底は脱したものであるが、当該エリアにおいては事務所や店舗需要が減退しており、地価は底値を探っている状況であると思われる。（その他不動産業者）</li> <li>オフィス賃料が共益費込1.0～1.1万円/坪程度の割安な物件については新たなテナントが決まっているが、共益費込1万円半ば/坪程度のやや賃料が高いオフィスについては、需要がみられず、空室が埋まる気配はみられない。なお、エリア全体の空室量は前期比でやや減少している。（賃貸仲介業者）</li> <li>3月につくば駅の徒歩圏内に立地する大型電気量販店が撤退する。他方、隣接する研究学園駅周辺では前期より、大型店の移転やホテルの建設などが相次ぐなど、つくば駅周辺と研究学園駅の需要吸引力の格差が鮮明になりつつある。（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(H22.1.1～H22.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	△	△	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本的な需要は堅く、取引も出て来て、取引価格も下落しているもののその幅は縮小している。昨年においては相場の半額程度の極端に価格の低い事例も見られたが、1月以降の取引では極端に価格の低いものはあまり見られなくなった。</li> <li>賃料は横ばいであり、取引利回りも横ばいである。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も良好な立地であり、マンション分譲価格は下落から横ばいに転じている。</li> <li>賃貸マンションの供給はそれほど多くないが不況下においても賃貸の需要はあるので賃料水準は昨年と同様で、変化はみられない。マンション賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 取引価格は下落しているもののその幅は縮小している。マンション分譲価格は横ばいになったが、地価動向は下落傾向にある。</li> </ul>
				商業	新都心	 0~3% 下落   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いないが、中古マンションの価格が若干弱含んでいるとともに、成約までの時間がやや遅くなりつつある。住宅を購入するには金利、税制など申し分ない環境にあると思われるが、個人所得が伸びない中でマンション市況は底ばい状態になっている。(売買仲介業者)</li> <li>オフィスの新規需要はほとんど見られず、引き合い自体がない状況が継続している。こうしたなか大口の解約が出ているビルが見受けられるなど、後継テナントが決まりづらい局面にある中で、今後さらに空室が増加していく懸念がある。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・大宮駅西口地区におけるテナントの新規需要は少なく、空室率は高止まりしたままである。取引価格はこれまでかなりの下落を経ており、基調としては下落しているが下落率は緩やかになりつつある。 ・取引価格の下落幅が賃料の下落幅を上回る傾向が続いてきたが、その率は縮小傾向にあり、取引利回りの上昇率は緩やかになってきている。 ・空室率の上昇幅は縮小してきているものの、エリア内の競争は厳しく、空室率は高止まりし、オフィス賃料は若干下落している。 ・大宮駅西口はオフィス主体の商業地であるが、店舗賃貸市場においても、所得の伸び悩み、嗜好の変化等による消費者の低価格志向、買い控え等に物販、飲食関係者が対応しきれず、売り上げは伸び悩み、未だ空室率は高く、店舗賃料は若干下落している。 * ユーロの信用不安等が新たに発生し、賃料も下落傾向にあって収益性の向上が期待できない現状では、企業、投資家は商業地への新規投資に慎重とならざるを得ず、地価動向は未だ下落傾向にある。
					 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								
					・オフィステナントの移転の動きが見られ始め、このうち成約に至るケースも散見されるようになった。移転の規模は30坪前後のニーズが多く、リロケーション、コスト削減によるものが主体となる。コスト面を重視する企業は、大宮駅西口、東口問わず物件を検討しているようである。(賃貸仲介業者) ・オフィス床100坪程度の引き合いも2,3件見られる。ただ、これらテナントは増員による作業効率の向上、既存ビルの耐震性の問題など移転の必然性がある域内の企業で、一般的に大口テナントの流動性が高まっているといった局面ではない。(賃貸仲介業者)									
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・景気に持ち直しの動きが見られるものの、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。 ・オフィス、店舗賃料はやや下落し、取引価格は持ち直しつつあるものの、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・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、新規の契約は少なく、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・大通り沿いの低層階の店舗需要は根強いものがあるが、裏通りや上層階の店舗ではやや下落しており、全体として店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 浦和駅周辺では近年再開発事業等が活発に行われてきたこともあり潜在需要はあるものの、賃料の下落は続いており、地価動向は下落傾向にある。
					 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								
					・オフィスの新規需要は今期もほとんど見られず、引き合い自体もない状況が継続している。官公庁関連需要は縮小していると考えられることから、より新規オフィス需要を見出しにくい環境となっている。(賃貸仲介業者) ・駅から徒歩10分程度の立地で収益ビル(一棟売り)が表面利回り12%程度で売りに出されているが、築年数が古いことから売却に苦戦すると思われる。仮に購入を検討する買い手が現れたとしても、不動産の資産価値を勘案すると融資は厳しくなるだろう。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・景気の回復から取引価格はほぼ横ばい傾向に推移した模様であるが、まだ需要は弱く若干の下落と判断。飲食、物販等の売り上げも回復しており、収益性は向上しつつある。 ・取引価格は若干の下落、賃料も若干の下落のため、取引利回りはほぼ横ばい。 ・オフィス賃料は、企業の経費削減によるオフィスの縮小は続いているものの景気の回復から新規需要も出現しており、幾分の下落にとどまっている。オフィスビルの供給はほとんどなく、新築マンションに併用した場合が多いので大きな供給過剰感はない。 ・店舗賃料は、企業間の優劣が進み、立地上優れた物件はほぼ横ばい傾向にあり、全体としては若干の下落。人口も増加しており、駅周辺は集客力が増しているためテナント需要は強く、空き店舗は少ない。 * 年明けから景気はやや回復しはじめ、やや明るさが見え出した。商業地需要も動き出し地価動向は若干の下落にとどまる。マンション用地、業務用地の取得も動き出し、価格は持ち直しつつある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・収益不動産については、個人投資家等による需要が底堅い状況にあるなか、売り物件が市場に出ているが、未だ売主と買主の価格目線にギャップがあり、取引は成立していない。(売買仲介業者) ・オフィスの新規需要は今期もほとんど見られず、引き合い自体もない状況が継続している。こうした中、一部ビルにおいて前期に引き続き大口の解約が出ているなど、さらなる空室の増加が懸念される。(賃貸仲介業者)									
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・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取引価格は依然として下落傾向にある。 ・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賃料も下落傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・駅周辺の店舗・新規オフィス賃料は、景気低迷の影響もあり、テナント募集のオフィスは有るものの5~6ヶ月間未成約状態が続くなど、需要者意欲減退からオフィス賃料は横ばいから下落傾向が顕在化している。 ・店舗賃料は7ヶ月以上未成約状態が続いているものがかなりあり、同じプロペ通り沿いで新築店舗が募集賃料を値下げして募集する等、店舗需要の減退から賃料は下落傾向にある。 * 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、店舗賃料も前期に比して下落している。売買取引がないため収益価格を基に判断せざるを得ないが、収益価格は下がってきており、地価動向は下落傾向が継続している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・当該エリア内の商業地における土地取引は今期も見られない。仮に商業地で土地の売却物件がでてきても、現在の経済情勢では土地から仕入れて事業を行うプレーヤーが見当たらないため、売買マーケットは厳しい状態が続いているといえる。(売買仲介業者) ・プロペ通りの店舗需要は底堅く、空室が顕在化しても後継テナントが決まっているようである。今期も新規出店するテナント(飲食店)が数件見られる。(売買仲介業者) ・賃貸オフィスについては、保険会社による自社ビルから賃貸オフィスへの移転や金融関連企業のグループ再編に伴う賃貸床の返却などがみられた。多少の出入りがあったものの全体の空室は前期比で変化なく、賃料も横ばいで推移している。(賃貸仲介業者)									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少



### 主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・ 駅周辺は、時間貸駐車場利用の土地が多いが、分譲マンションは既に多くの供給があるため、新たなマンション用地の仕入れは見られず、買手が乏しい中、取引価格は下落傾向にある。 ・ 新築マンションの供給が多く、新築・中古ともにマンション価格が下落していることから、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 既に多くのマンションが供給された後の新築マンションの供給は買手も少なくなっていることから、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ ファミリー層の需要は安定的で賃料も微減傾向だが、単身者(学生)の需要は減少が顕著であり、マンション賃料は下落傾向にある。 * マンションの大量供給後であり、エリア内マンション需要者が減少しているなか、デベロッパーの開発意欲も乏しく、地価動向は下落している。			
					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											
					・ 中古マンションの買い手の価格目線は2千万円～2千万円半ばで、この価格目線にマッチした優良な物件については成約までに時間を要していない。他方、価格に割高感のある物件については動きが鈍い。(売買仲介業者) ・ 当該エリア内において価格が高騰していた頃のマンションが中古市場に供給されているが、割高感がある物件については買い手の価格目線とのミスマッチから成約に至りにくいと思われる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの需給動向は、築浅物件など供給が増加しておりやや供給に過剰感がある。当該エリアは若年の一次所得者が多く、戸建てや他エリアでの買い替え等により中古マンションの供給が増えているものと考えられる。(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(H22.1.1～H22.4.1)









都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格はやや下落している。当該地区での取引は殆どなく、また周辺部商業地の取引も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でてきており、業者は景気の改善による需要の回復待ちにある。</li> <li>取引価格、賃料とも、底値感がでてきており、取引利回りは横ばいにある。周辺部商業地で散発的に地元資本、個人投資家による取引が行われているが、中心商業地においては需要も供給も少ない状況が続いている。</li> <li>オフィスの空室率は20%を超えており、オフィス需要に改善の兆しはない。成約賃料と募集賃料の開差はほぼ横ばい、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、オフィス賃料は全般的にやや下落している。</li> <li>近隣地域内は人の流れが多く、店舗需要は比較的活発である。長期の安定的な収益を目指すビルオーナーは業種選択に慎重であり、成約には時間を要するが店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>* 不動産取引の中心は地元業者又は個人であり、県外資本による商業地需要はみられず、地価動向は依然僅かながら下落傾向にある。但し、早期売却、売急ぎ物件も見られず、取引は低調ながら地価動向は底堅く、景気回復の期待がやや高まっている。</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>不動産取引においては、仮に東京で取引が活発化する状況になっても、千葉にその影響が波及するには1年以上かかる。現在の東京の不動産取引動向を踏まえると、千葉で取引が上向く要素を見出せない。(売買仲介業者)</li> <li>以前は商業地をマンション用地として検討するデベロッパーが見られたが、マンション市況も低迷している現状では、商業地を仕入れるデベロッパーは見出せない。千葉県全般においても仕入れ対象となるエリアは限定されるだろう。(売買仲介業者)</li> <li>今期のオフィスの新規需要としては、エリア内での立地改善を目的とした移転や建物の老朽化に伴う郊外エリアからの移転がみられた。全体の空室としては前期比で横ばいとなっている。賃料については低位で推移していることもあり、さらなる下落はみられない。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	・ ファンドや周辺におけるマンション用地等の高額な取引も見られ、取引価格は堅調に推移したが、不安定な経済状況を考慮すると概ね横ばい傾向である。 ・ 賃料が下落傾向にある中で取引価格は堅調に推移したものの、複合不動産としての利回りの低下は僅かで、総体的に取引利回りは概ね横ばいである。 ・ 年度末にかけての東京への整理・統合の動きが継続する中で空室率も上昇傾向にあり、テナント確保のためオフィス賃料は弱含みで、下落傾向が継続した。 ・ 常態化している飲食店舗の過剰感から新規出店が見送られる傾向もあり、退店後の長期の空店舗も散見され店舗賃料の下落傾向が継続した。 * 取引価格は堅調に推移したが、店舗・オフィス等の賃料水準は未だ調整中で、収益性の低下から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												
					・ 今期はオフィスビルにおいてテナントの動きがほとんどみられなかったこともあり、空室および賃料は前期比で横ばいとなっている。ただし、一部のビルで大型の解約がでる可能性もあり、マーケットの先行きは不透明となっている。(賃貸仲業者) ・ オフィスにおいては、依然としてまとまった空室を保有するビルも多い。但し、一部のビルでは、集約などのコスト削減を目的として少しずつ空室消化が進展する動きもみられる。また、成約までは至らなくても内見数自体は増加傾向にある。(大手不動産業者) ・ 幕張駅前の商業ビルについては、幕張メッセでのイベント次第ではあるが、前期に続き苦戦している模様である。但し、エリア内にあるアウトレットパークは高い集客性を誇っている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>マンション用地については、未だ取引価格の下落が継続しているものの、地価及び建築費の下落、総額を抑えた値頃感のある物件を中心とした消費マインドの改善など、デベロッパーの用地取得の好材料は増えていることから、下落率は低水準で推移している。</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、利回りの低い物件の需要は低迷している。投資用不動産については、総体的に取引価格が下落し、取引利回りは上昇している。</li> <li>マンション分譲価格については、在庫調整が概ね一巡し、地価及び建築費下落を反映した新築マンションの新規供給が始まり、単価、総額とも数年前の値上がり以前の水準あるいは現在の築浅中古の相場により近づいた水準まで下落している。</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、賃料とも概ね安定しているものの、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は需要が落ち込み、マンション賃料についても下落している。</li> </ul> * 総額の張る賃貸分譲マンションについては需要、賃料とも落ち込んでいる。一方、売買については、値頃感のある物件を中心に、消費マインドが改善している。地価動向は依然下落傾向にあるものの、マンション用地については、下落率は低水準で推移している。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>当該エリアでは高額帯の物件の取引がほとんど行われていないため、戸建て業者も総額のはる大規模な土地の購入は手控えている状況にある。仮に140万円/坪程度で10区画に区分できる土地が出れば、業者による仕入れの動きがでてくると思われる。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションの売り物件数は、50件程度と例年に比べ品薄の状態にある。このうち、実際に取引が動く4,000～5,000万円台の物件は30件程度とさらに僅少となる。5,000万円以上の物件については、買主のニーズと合致する物件でなければ動かない。現状ではこのような物件がなく、結果、取引がほとんどみられない。(売買仲介業者)</li> <li>当該エリアにおいて、現状最後の供給となる新築マンションについては、高めの値段設定で売り出されている。この価格設定および供給戸数の多さを勘案すると完売までには時間を要すると思われる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	▽	□	□	□	□	▽	・ 当期中は、一般経済情勢の持ち直し傾向が続いたこと、さらに、本八幡A地区市街地再開発事業が権利変換期日を迎え、事業完了までの予定が概ね具体化したことなどにより需給の引き締まりが生じたため、また、前期の反動もあって取引価格は下落から横ばいに推移している。 ・ 本八幡A地区市街地再開発事業に伴う施行地区内の既存施設関係者の移転需要により、オフィス需給に改善が見られた。一方、年度末にもかかわらず居住用マンションの賃貸借需給に緩みが生じており、総合的な取引利回りは横ばいとなっている。 ・ オフィス需給は改善しているが、それは再開発事業による移転需要等が主因であり、需要者の賃料負担に対する目線はまだまだ厳しいこと等から、オフィス賃料は横ばいで推移している。店舗賃料は、底堅く推移している。 ・ 一般経済情勢の持ち直し傾向が続いたこと等により、年度末にもかかわらず中古マンションの供給は減少傾向にあり、取引件数についても前期比、前年比ともに減少した。取引価格は前期の反動もあって下落から横ばいとなった。賃貸マンションは、新築物件は堅調に推移したが、前年ほど賃借需要に勢いがなかったため、全体として供給過多になっている。マンション賃料は、当期の成約事例は新築物件の割合が高いため表面的には前期比で上昇しているが、前年比では下落している。 * 需給の改善は市況の大幅な好転によるものではなく、再開発事業の進展等による一時的な面もある。また、下落率が前期に拡大した反動もあって地価動向は横ばいに推移している。ただし、需要者サイドの物件選別姿勢には厳しさが残り、賃貸マンション需給には緩みがみられる状況には変化がない。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 今期収益マンション(一棟売り)の取引が見られた。物件の価格は9,000万円程度で、表面利回りが8%程度であった。買主は自宅兼賃貸マンションとしての利用を考えていたことから、相場よりもやや低めの利回りとなっている。(売買仲介業者) ・ これまで水面下で動いていた収益ビル(区分)が5億円半ばで市場に供給されているが、融資環境が厳しい上、賃貸マーケットが弱含んでいる状況であることから、買い手を見出すのは困難を要すると思われる。なお、当該物件は1年前の価格が6~7億円程度の物件であった。(売買仲介業者) ・ オフィスビルにおいては、テナントの縮小移転等が散見され、空室がやや増加してきている。特に坪あたりの共益費込賃料が1万円前半~半ばの割高な物件で空室が目立つ。新規需要も減少してきており、比較的賃料の安い物件でも後継テナントが決まらなくなっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引の中心は個人富裕層または地元業者で、下落幅は縮小したものの取引総額は少額化している。資金調達環境は依然として厳しく、駅周辺での高額物件の取引は見られず、取引価格はやや下落している。</li> <li>店舗賃料はほぼ横ばいであるが、取引価格、オフィス賃料ともやや下落傾向にあるため取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>駅周辺のオフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、裏通りの中小規模のビルや築年数の経過したビルでは賃料の減額交渉に応じて契約するケースもあり、オフィス賃料はやや下落傾向にある。</li> <li>飲食店が多い裏通りでは空室が長期化しているが、駅前通りの路面店舗はテナント需要が旺盛で、テナントが撤退しても短期間で成約に至り、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>* 先安感が薄れ底値を探る動きがみられるが、県外資本による商業地需要はみられず、地価動向は前期と同様に下落傾向で推移している。</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>収益不動産については、エンドユーザーの物件取得ニーズが依然底堅い。当該エリアの案件ではないが近隣エリアにて収益マンション(一棟売り)が最近売りに出されたが(不動産価格1.8億円程度、表面利回り12%程度)、既に10件程度の反響がある。(売買仲介業者)</li> <li>オフィスビルにおいては、テナントの縮小移転等が散見され、空室がやや増加してきている。特に坪あたりの共益費込賃料が1万円前半～半ばの割高な物件で空室が目立つ。新規需要も減少してきており、比較的賃料の安い物件でも後継テナントが決まらなくなってきた。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通利便性に優れるため需要は依然としてあり、地区内のマンションは継続分譲により当初の予定より1年遅れとはいえほぼ完売した。しかし、一昨年秋以降の不況の影響で、土地の取引価格は依然下落傾向にある。柏の葉キャンパス駅近くで、高層マンションの新規分譲が春に予定され建築中である。</li> <li>取引価格が下落気味で、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>当該地区では継続的なマンション分譲が行われており、マンション分譲価格は弱含み横ばい傾向にある。</li> <li>当該地区のマンション賃料は、横ばい傾向にある。日本経済の減速が始まって当該地区の取引価格も下落傾向に入っていたが、現時点では賃料の遅効性から賃料水準は依然横ばい傾向にある。</li> <li>* 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、景気の先行きに回復の兆しがあることから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>当該エリア内で仮に住宅地が供給された場合、区画整理地であれば取引価格は横ばいになると思われるが、その他のエリアの住宅地は弱含みで推移していると思われる。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションや中古戸建ての売り物件はなかなか出てこない。仮に市場に供給されたとしても売り手が高値で購入していることや今後の開発への期待等から売り出し値は割高になりがちである。(売買仲介業者)</li> <li>築浅の中古マンションについては概ね分譲時の価格水準で売りに出されているようであるが、同水準の新築マンションの供給が今春に控えていることを勘案すると、現状の価格水準では割安感を見出しにくいと思われる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	▽	□	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引に対する姿勢は前向きになってきており、特に、マンションデベロッパーについては、マンション契約率の回復も相俟って土地仕入意欲が高まっている。土地供給が少ないため取引件数は減少しているが、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>・ エリア内に優良な投資用物件は少なく、従来より投資目的の取引は多くない。しかしながら、全般的な不動産投資環境の回復から、不動産投資におけるリスク上昇は収まっており、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は横ばい傾向にある。期間内において新築マンションの新規供給はみられなかったものの、前期より継続している分譲マンションについては、価格変更なしで販売活動が続けられている。</li> <li>・ 賃貸マンションについては契約交渉において、募集賃料から減額をしないと契約成立に至らないケースが多いが、減額される賃料の水準は概ね一定幅にあり、マンション賃料は横ばい傾向にある。</li> </ul> * 住宅取得に対する各種政策により、一時期と比較すると不動産取引環境の回復の兆しがみられる。本格的な地価の回復が明らかになったとはいえないが、地価動向は横ばいで推移している。
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期150坪の住宅地の取引が見られた。買い手はデベロッパーで事業用地として仕入れたものである。仕入れ価格は路線価並みで二番手以降もデベロッパーが追随していたことを勘案すると、デベロッパーの仕入れの再開が見て取れる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションの価格が1億円を下回るマンションについては、前期同様流動性が高いが、今期は前期までほとんど動きが見られなかった2億円前後の物件の取引も出てきており、これら物件に対する引き合いも増えてきている。これは、売主が相場に見合った価格帯まで売り出し値を調整したことが要因として挙げられる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 希少性のある賃貸マンションでは賃料が40～50万円の高額な物件でも需要が堅調である。ただ、このような賃貸マンションであっても80万円を上回る物件は空室消化に苦戦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 □ : 横ばい    △ : 上昇、増加    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 3~6% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成22年に入り当地区周辺で認められた主な取引は区分所有権の取引のみである。取引価格はしばらく下落傾向にあったが、投資意欲、融資環境の回復の傾向が見受けられることもあり、取引価格は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>周辺地域で目立った取引は認められない。優良物件の取引利回りは依然として相対的に低位にあるものと考えられ、取引利回りの上昇はなく横ばい傾向にある。</li> <li>企業のオフィスニーズは依然として低水準にあるが、好条件のビルに値ごろ感が出てきており、移転の相談や引き合いの増加が窺えることもあり、かつてのようなオフィス賃料の大きな下落はない。</li> <li>消費低迷の影響を受け、個人消費は依然として低水準にあり、店舗賃料は僅かながら下落傾向にある。</li> <li>* 実体経済にはやや持ち直しの兆しがあり、オフィス市場にも僅かながら回復の傾向が見受けられることもあり、地価動向の大きな下落は無い。</li> </ul>
				大手町	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>目先の賃料調整が続き、取引価格も下落傾向が続いているものの、我が国を代表するオフィスエリアとしての稀少性を反映して底堅い水準となってきた。</li> <li>空室率の高い物件については収入の不安定リスクから取引利回りは若干上昇しているとみられるが、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>直近の空室率は高水準で、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が、賃料調整が徐々に進んできており、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、これらの店舗賃料はテナント側の賃料負担力の低迷から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、賃料調整は依然として続いている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>
			商業	有楽町・日比谷	3~6% 下落 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引は依然少ないが、銀座等の周辺類似地域において成約件数が増加している。J-REITによる取得も回復、増加しており、賃料下落による収益性の低下から取引価格は下落基調ではあるが、需給ギャップは漸次改善しつつある。</li> <li>店舗、オフィスとも賃料は依然下落基調で空室率の改善もなく、純収益は減少している。キャップレートの上昇には一服感があり、価格も下落していることから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</li> <li>新築ビルの賃料調整により一時改善されたオフィス空室率も一巡し、空室率は再び上昇傾向となっている。平均的なオフィス賃料は依然調整過程にあり、やや下落している。</li> <li>消費者の低価格志向を背景に周辺地域一帯でブランド店舗が撤退、新規出店意欲が弱く代替テナントの確保は難しくなっており、一部、カジュアル店舗、ディスカウント店舗等へ転用されている。更新時における路面店舗の賃料値引きが常態化しており、店舗賃料は依然下落している。</li> <li>* 店舗・オフィスとも賃料が下落しており、また、今後周辺地域での新規供給も見込まれることから、競争激化による収益環境は当分厳しいものと判断される。一方、投資マインド、金融状況がやや改善されており、地価動向は依然下落傾向にあるが、前期より幾分改善の方向にある。</li> </ul>
				丸の内、大手町、有楽町、日比谷	<p style="text-align: center;"><b>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該エリアは都心一等地のエリアであり、売り物件が出てくれば物件のポテンシャルに見合った価格で取引は動くと思われる。今期は大型ビルの売買事例が見受けられたが、再開発を前提とした取引となる。(売買仲介業者)</li> <li>丸の内、大手町地区におけるオフィス賃料は既に底値感がでていることを反映し、テナントの動きが活発化しつつある。特にエリア全般の賃料で下値付近の動きが良くなっている。(大手不動産業者)</li> <li>丸の内・大手町地区のオフィスビルでは、今期に新たなテナントの成約が散見され、空室が前期比で減少している。移転動機としては、業務効率向上を目的としたオフィスの集約やエリア内の縮小移転が目立っている。成約したテナントの顔ぶれをみると、日本の企業だけでなく外資系企業もみられる。(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、今期に大型の解約が出てきたこともあり、空室は前期比でやや増加している。丸の内・大手町地区に比べてネームバリューがなく需要が弱いということもあり、賃料はやや下落している。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   0~3% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>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・売却要請が遠のき貧血状態が解消された。取引価格はオフィスビル用地に関して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で空室率も高止まり傾向にあり、一方取引価格も下げ止まり傾向にあるので取引利回りも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は散見する。</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>* 地価動向は前期と比較しやや改善し、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、また、大手町・丸の内地区の賃料の下げ止まり傾向を受け、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、今期に大型の解約がでたこともあり、前期比で空室がやや増加となった。その影響もあり、賃料についてはやや下がっている印象を受ける。なお、築年が浅く、賃料が共益費込2万円/坪以下の安い物件については、テナントが決まってきている。(賃貸仲業者)</li> <li>2月に大型アミューズメント施設がオープンするなどゲームセンター関連の出店が多くみられる。なお、目抜き通りの店舗に対しては引き合いがあり空室が無くなりつつあるものの、裏通りなどではまだまだ空室が多く、賃料も弱含みが続いている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   0% (横ばい)	△	□	□	□	—	—	□	□	・ 当期は前期以上にプレーヤーが増え、マンション用地の取引に活気が戻り、価格は上昇傾向にある。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、競争入札が復活した。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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。一時金の授受も横ばい傾向にある。 * 契約率及び在庫増は改善されつつあり、デベロッパーは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。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が復活し、優良物件の先行取得には活気が戻ってきている。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。
ヒ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による用地取得意欲は高まっているものの、まとまった開発用地がなく、取引はみられない。なお、今期の新たな買い手の動きとして、駅前の店舗用地を取得しようとする事業者がみられた。景気低迷期にあっても積極的な新規出店を計画する企業もいる状況といえる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションに対する買い手の数は前期及び前年同期と比べ減少傾向にある。売り物件数が減少していることもあり、売り手は売却希望価格を相場よりも高めに設定しているが、景気の先行き不安から買い手は慎重になっており、互いの価格目線にギャップが生じている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落   3~6% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>雇用情勢や所得環境の不振が続くデフレ化傾向が続いているが、金融環境が幾分好転していることを考慮すると、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、競売物件等に買込み傾向がみられる等、超一等地に対する需要は根強い為、取引価格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利回りは5~6%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今年に入ってさらに需給緩和が進み、前期同様下落傾向にある。一方空室率の上昇度は幾分緩やかになっていて、今後の動向が注目される。中央区銀座地区でも同様の傾向にあり、オフィス賃料は下落し続けている。</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く、フリーレントの拡大や保証金の減額等がみられる。</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てきている。銀座地区での(超)一等地は「リーマンショック」直後より取引が幾分増えているようで地価下落幅も若干縮小傾向にある。</li> </ul>
				東銀座	 0~3% 下落   3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引は少ないが、取得需要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、マーケットは少しずつ改善してきている。</li> <li>空室率は高く、賃料が下落傾向であることから、テナントの退去リスク等から取引利回りは上昇傾向で推移してきている。</li> <li>空室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下落などを受けてテナント側の家賃負担が厳しい状況から、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>* 依然として賃料下落、利回り上昇の傾向であるが、取得需要が徐々に出てきており、マーケットはやや改善してきている。こうした状況を受けて地価動向は下落幅縮小傾向で推移している。</li> </ul>
			商業	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
				銀座中央、東銀座	<ul style="list-style-type: none"> <li>銀座エリア外延の裏通りでは実需による不動産取引が見られ、概ね路線価並みで取引されている。なお、銀座中央通りであればキャップレートはポテンシャルの高いビルで5%程度と考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸店舗の空室は、中央通り沿いでは相変わらずみられない。中央通りを除くと空室はみられるものの、今期は3~5丁目を中心にテナントの入居がいくつか決まっている。優良な物件については、2、3社による競合となっているので、リーマンショック後の一時期に比べれば出店意欲が高まってきていると言える。(賃貸仲介業者)</li> <li>東銀座地区においては、今期に新築オフィスビルの竣工がみられた。数フロアが空きのままで竣工したこともあり、地区内の空室はやや増加している。賃料については、1月以降に下げた物件もみられることから、やや弱含んでいるといえる。(賃貸仲介業者)</li> <li>東銀座地区の賃貸店舗については、空室の多い状況が続いている。前期比では空室がやや増加しており、賃料もやや下落している。歌舞伎座の建て替えも控え入通りが少なくなることが懸念されることから、当面は厳しい市況になると予想される。(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(H22.1.1～H22.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>外堀通り沿いで最優良ビル(区分所有建物)の一部取引があった。当該取引はグループ企業間取引の実質相互売買であり、資金力のある買い手は依然限定されている。「特例容積率適用区域制度」等が適用されているが、やや保守的な安めの価格であると判断される。</li> <li>わずかながら上昇ないし安定基調で推移してきた取引利回りは、ほぼ横ばいに近い状況である。</li> <li>景気に持ち直しの兆しがみられ、企業のリストラ統廃合の動きに一服感が漂い始めている。しかし、景気の遅行指標と化しているビル賃料、とりわけ最優良クラスビル賃料は、大幅な下落調整はなくなったものの、まだ安定には至っていない。</li> <li>飲食店舗需要が中心の動きには大きな変化はなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</li> </ul> * 外堀通り沿いに最優良ビル(区分所有建物)の部分売買があったが、依然買い手は限定的で、プレーヤーは限られている。景気の二番底に対する警戒感は薄れているものの先行き見通しの不透明感は払拭出来ていない。足元の業績や財務体質の改善に軸足をおく企業の動きがまだ主流である。賃料がまだ安定せず、地価の底値が確認できていない現況から、地価動向は依然下落が継続しているが、下落幅は僅かながら縮小している。	
				日本橋	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—		<ul style="list-style-type: none"> <li>金融の融資姿勢に改善傾向が認められるものの、賃料の下落・空室率の上昇傾向等より取引価格は依然として下落基調で推移しているが、不動産取引市場においては、底値感がでており、活性化に向かう兆しも認められ、立地条件等により下落幅の縮小傾向も認められる。</li> <li>投資適格性を有する大型優良物件に対する需要が認められ、不動産融資姿勢の改善傾向、新規投資需要等を反映して、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>新規供給の影響、オフィス縮小の動き等が弱まってきたことを背景に、空室率にやや改善傾向が認められるものの、依然上昇基調で推移しており、オフィス賃料も引続き下落傾向にある。</li> <li>立地条件に恵まれた低層階店舗に対する需要は根強いものの、デフレ傾向や消費不振が継続するなか、中層階はリーシングの困難性等が認められ、個人消費の減退、賃料負担力の低下を反映して、店舗賃料は依然として下落基調で推移している。</li> </ul> * テナント誘致の激化、賃料削減の動きが継続する中で、空室率等の改善にまだ先行き不透明感が認められ、賃貸市場は依然として低迷状態にあり、取引価格、賃料の下落と相俟って地価動向は依然として下落傾向で推移している。
			商業、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											
				八重洲、日本橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>八重洲地区での取引は上期なかったが、物件を検討するニーズは前期に引き続き見受けられる。ただ、物件の検討をするエリアは限定され、中央通り沿いであれば引き合いが多いが、裏通りについてはほとんど引き合いがなく、立地の二極化傾向は継続している。(売買仲介業者)</li> <li>八重洲・日本橋地区におけるオフィスの空室は少なく、既存テナントの減額交渉もそれほど見られないことから、マーケット環境は改善されつつあると感じている。テナントの動きもややできてきているようだ。(大手不動産業者)</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今期に複数みられた。移転理由は、入居していた建物の老朽化や拠点の統合であった。全体の空室は、今期の主なテナント移転がエリア内であったことから、前期比で横ばいとなっている。賃料については、やや弱含みといえる。(賃貸仲介業者)</li> <li>日本橋地区の賃貸店舗については、大通り沿いの低層階であれば飲食関連店舗などの引き合いがみられ、新たなテナントも決まっている。空室および賃料については、前期比で横ばいといえる。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   3~6% (下落)	▽	□	△	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション賃料が低下していること等から、取引価格は下落している。しかし、取引は活性化しつつあり、下落幅は縮小している。</li> <li>・ 取引利回りや投資家の求める期待利回りは、平成20年初頭から平成21年前半にかけて一気に上昇したが、その後はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>・ 南青山地区における分譲マンションの供給は少ない上、大手デベロッパーが富裕者層向けに販売するものが中心で、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</li> <li>・ 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マンション賃料は下落しているが、下げ止まりの兆しが認められる。</li> </ul> * 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、自己資金に余裕のある投資家や開発事業者による需要は底堅いこと等から、優良マンション地・商業地を中心として地価下落の緩和傾向が認められる。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期実需による住宅地の取引が見られたが、その価格は概ね路線価並みであった。プロやセミプロが土地に手を出しにくい状況下であるため、買い手が限定されるとともに、買い手が現れても買い急ぐ様子はなく、物件を選別している。このため、取引においては買い手優位の局面にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションの物件数は前期同様少ないが、新築マンションの在庫調整の影響もあってか、2月以降供給がタイトだった状況は幾分緩和されつつある。ただ、買い手の勢いが若干弱含んでいることもあり、流動性が高い1億円前後の動きも鈍くなっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 4~5億円の中古マンションもポツポツとは動いているが、物件ありきあるいは同マンションでの買い替え需要など、ピンポイントの動きが大半で、域外からの需要を吸引する状況ではない。(売買仲介業者)</li> </ul>											
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい   0~3% (下落)	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、投資用物件に対しても個人や事業法人を中心に需要が増えてきていることから、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>・ 立地や面積に応じて普遍的に需要があり、賃料が底堅いことが見直されたこと、価格調整が進んだこと、リーマンショック後大きく減退していた賃貸需要が戻りつつあり空室が解消しつつあることから、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。</li> <li>・ マンション分譲価格は横ばい傾向にある。高級分譲物件も徐々に売却が進んでいる。</li> <li>・ 賃貸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。</li> </ul> * 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。		
					ヒアリングに応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>・ 中古マンションは売り物件が少なく需給が逼迫している状態が続いている。特に立地条件が良い優良な物件に対しては需要が集中している。なお、築年数が古く条件が悪い物件は売れ残っており、物件の二極化傾向が継続している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今期は6,000~7,000万円程度の住宅用地を購入するエンドユーザーの動きがみられる。自宅用地としての購入であり、住宅地としての需要の底堅さを感じる。なお、住宅地の価格については、前期比で横ばいに推移している印象である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 賃貸マンションについては、空室率が増加しており、賃料は弱含みである。特に築年の古い物件は新たな入居者を見つけられず苦戦している。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区のマンション価格及び賃料は前期と比較して横ばいであり、利回りの上昇も見られないものの、当地区周辺の土地の取引価格に下落傾向が見られることから、当地区も緩やかではあるが取引価格は前期に引続き下落傾向にある。</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で推移しているが、当地区では賃貸住宅の賃料及び空室率ともに前期に引続き当期も横ばいであり、取引利回りの上昇は天井を打ってきている。</li> <li>・ 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は、前期と比較すると下落しておらずマンション分譲価格はほぼ横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 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ほぼ定常的な空室率で推移している。</li> <li>* 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いるものの、周辺の土地の取引価格は緩やかに下落していることから地価動向は緩やかな下落を示している。</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>・ 中古の高層タワーマンションについては、前期に比べ売り物件がやや増加する中で、需要が減少している。購入層であるサラリーマンの12月のボーナスが景気低迷により低下したことが、買い意欲の低下を引き起こしていると考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 賃貸マンションは、地区内で供給が続いていることもあり、賃料の下落が続いている。人気の高い高層タワーマンションでも以前に比べて空室が増えているようである。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   3~6%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>特に中小ビルを中心に空室率の上昇及び賃料下落が引き続いている。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、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、REITによる物件取得もみられるなど、需要が回復しつつあり、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>特に中小ビルを中心に空室率が依然として上昇傾向にあり、オフィス賃料については、引き続き下落している。S・Aクラスビルについては下落率は縮小している。継続賃料も減額改定が要求されるケースが非常に増えてきている。</li> <li>店舗賃料については、景気は回復しつつあるが消費需要は依然として低迷しており、飲食・交際需要は乏しい。店舗に対する新規出店意欲が減退するとともに、金融機関による出店に対する融資姿勢も慎重であり、賃料は下落傾向にある。</li> <li>* オフィス賃料が下落傾向にある一方、建築工事費、取引利回りは横ばい傾向にある。取引価格は賃料下落を反映して依然として若干下落しており、地価動向は下落率が縮小しつつも、若干の下落傾向で推移している。</li> </ul>
				赤坂	 3~6%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が、オフィス賃料がやや下落基調で推移しており、店舗賃料も消費者の低価格志向の影響から低水準に留まっているため、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>優良ビルの空室率に底打ちの兆しが見られ、オフィス、店舗とも賃料の下落が緩やかになってきたことから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>昨今の企業収益の回復はコスト削減の要因によるところが大きい。赤坂地区では大規模な床の供給は見られないが、本格的な企業体力の回復にはまだしばらく時間がかかることから、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</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、個人消費の冷込みから家賃負担力は低下している。店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 資金調達環境の好転等から投資家のマインドは改善しており、取引利回りは概ね横ばいで推移しているが、オフィス賃料、店舗賃料ともやや軟調であるため、地価動向は下落基調で推移している。</li> </ul>
				虎ノ門	 3~6%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が、同地区では今夏までに2棟の大型ビルが新規供給される。未成約のフロアが多く、需給が軟調であるため、オフィス賃料はやや下落基調であり、取引価格はやや下落方向で推移している。</li> <li>賃料の下落も緩やかになってきたことや経済の回復期待等から、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>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、オフィス需要の本格回復にはまだしばらく時間がかかる。虎ノ門地区では、今後、新規供給される大型ビルがあり、既存ビルでもまとまった空室を抱える物件もあることから、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>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。</li> <li>* 資金調達環境の好転等から投資家のマインドは改善してきており、取引利回りは概ね横ばいで推移しているが、オフィス賃料がやや軟調であるため、地価動向は下落基調で推移している。</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(H22.1.1～H22.4.1)

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>・ 収益不動産については、決算対策などで必要に迫られたところが売り物件を少ないながらも出しているが、それ以外はリファイナンスが進んでいることや低い売却予定価格に対するレンダーの承認が取れないこともあり、マーケットに出てきていない。特に優良物件については売り物件として全く出てきていない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 六本木、赤坂エリアでは現状で投資を検討するプレーヤーが少ない。店舗、オフィスともに賃貸マーケットの弱含みが要因となる。なお、当該エリアでは自己競落による取引が目立っている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 六本木地区の賃貸オフィスでは、比較的安い賃料になっていることや年度末ということもあり、徐々に新たなテナントが決まってきている。市況が回復しているとは言い難いが、大型の空室がいくつか埋まったこともあり、前期比で空室はやや減少している。賃料については、前期比で横ばいといえる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 赤坂地区のオフィス市況は、前期と比べ特段変化はなく、空室及び賃料も前期比で横ばいに推移している。似たエリアである六本木と比べ今期にテナントの動きが少なかった理由としては、相対的にオフィスの認知度として低いことやランドマーク性で劣ることが挙げられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 虎ノ門地区のオフィス市況としては、一部で縮小移転の動きがあったこともあり、空室がやや増加している。周辺エリアに比べ当該地区は企業が集積しているものの、中規模以上のビルで築年の古いものが多いため、テナントは他エリアの築浅のビルに移転する傾向にある。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<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が、汐留地区のオフィス賃料は、いまだやや下落基調で推移していること等から、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>・ 優良ビルの空室率に底打ちの兆しが見られ、賃料の下落も緩やかになってきたことから、取引利回りはおおむね横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 競合関係にある大手町・丸の内地区において大規模ビルの供給が続いており、汐留地区にもこの影響が及んでいる。オフィス需要の本格回復にはまだしばらく時間がかかることから、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>・ 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。</li> </ul> * 資金調達環境の好転等から投資家のマインドは改善してきており、取引利回りはおおむね横ばいで推移しているが、オフィス賃料がやや下落傾向であるため、地価動向は下落基調で推移している。
					 3～6% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスビルに対しては、青山や有楽町エリアの築年の古いビルからの移転や館内増床がみられたこともあり、空室はやや減少している。汐留はオフィスとしての成熟度は高くないが、自社ビルや一棟貸しのビルが多く、賃貸マーケットに出てくる床面積は少ないことから、比較的需給バランスが安定しやすい傾向にある。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 汐留エリアのキャップレートは、ポテンシャルの高い大規模ビルで4%後半程度と思われる。仮に大規模ビルが売りに出された場合、その希少性から買いの需要はあると思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当該エリアの賃貸店舗は、売上が低迷している店舗の閉店がみられ、空室がやや増加している。汐留の再開発から少し年数が経ったことで、集客力がやや弱まっていることが影響していると思われる。賃料については弱含みの状況である。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資法人会社再建のため取引関係会社間の取引が散見される程度で、超高層ビル入居の外資系企業の撤退、大手・中堅企業の規模縮小、都心区の割安感のみられるAクラスビルへの移転等により空室が増加、賃料の下落、実需要の低下から依然取引価格は下落基調にある。</li> <li>オフィスビルの供給過剰感の中、空室率の上昇に伴い西新宿超高層ビル街の賃料は下落傾向、安定的な収益性を指向する取引利回りは、上昇基調が弱まり横ばいで推移している。</li> <li>北新宿地区(H23.6竣工予定)、西新宿八丁目成子地区(H23.8竣工予定)の再開発ビルもあり、事業所の統合、不振企業の撤退の影響を受け、供給過剰感と空室率の上昇からオフィス賃料は下落基調である。</li> <li>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ビジネスマンの減少により、飲食店舗系の売上高は減少している。また、4月には新宿東口に家電・パソコン量販店最大手の新規出店もあり、既存大型店等との販売競争激化が予想される。店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は値引きを含めた調整局面に入っており、今後予想される賃料の下落があるものの地価については先安感が薄らいでいるが地価動向は前期と同様依然として下落基調にある。</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>当該エリア内においてオフィス賃料に割安感のある物件については空室消化が進展している反面、相対的に割高感がある高層ビルでは空室消化に苦戦している。(賃貸仲介業者)</li> <li>高層ビルでは内覧が増えているものの、なかなか契約には至らない。また、高層ビルではIT企業の再編によるオフィスの空室が顕在化しており、エリア内のオフィス市況に大きなインパクトを与えている。(賃貸仲介業者)</li> <li>今期に店舗の新規出店の動きはあまり見られなかったが、低価格スーツ専門店やコンビニなどの出店意欲が高いこともあり、賃料は前期比で横ばいとなっている。空室はJR新宿駅に近い商業エリアではほとんど見られないが、駅から少し離れるとややみられる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>新宿三丁目地区内の新宿駅周辺、新宿通り沿い等の地区中心部の稀少物件には安定した需要から一部取引価格は底入れ感がでてきており、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。比較的高額な取引が散見され、取引件数も総じて持ち直し、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始めたこと等から、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では、ファストファッション店舗、家電量販店等の多様な業種からの店舗需要を反映して、店舗賃料は比較的堅調推移している。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、テナント縮小・リストラ移転等からの需要減退により、依然として高い空室率並びに賃料下落傾向が継続している。総じてオフィス賃料は下落基調が継続している。</li> <li>* 取引価格は一部底入れ感がでてきており、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、取引利回りも同様に概ね横ばい基調にある。オフィス賃料は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の下落傾向にある。</li> </ul>
				歌舞伎町	 3～6% 下落   6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>市況は回復せず厳しい金融情勢から買い手市場が継続している。賃貸市場も低調のままで、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>取引価格水準、賃料水準とも下落しており、取引利回りは横ばいが続いている。</li> <li>店舗賃料は値下げでの成約が一般化しており、借り手優位の状況が続いている。空室率改善の様子も見られず、賃料水準は下落傾向が継続している。</li> <li>靖国通り、区役所通り等表通り沿いに見られるオフィス賃料は、西新宿をはじめとする事務所街賃料水準低下の影響から下落傾向で推移している。</li> <li>* 所得環境の厳しさに加え映画館の撤退等から商業環境は停滞しており、エリアの賃料および取引相場は値下がりしていることから、地価動向は下落傾向、下落幅は前回より縮小している。</li> </ul>
			商業	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> <li>新宿三丁目地区における オフィスの引き合いは前期同様あるが、空室の状況はさほど変わっていない。特にエリア内において規模の大きいビルに対するテナント動きはほとんど見られない。(賃貸仲介業者)</li> <li>今期は、新宿三丁目地区内で大手量販店がオープン、大手アパレル企業がリニューアルオープンした。厳しい経済環境下においても新規出店ニーズが依然底堅いという印象を受ける。(賃貸仲介業者)</li> <li>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、テナントリーシングは依然苦戦している。こうした中でオフィスの空室は前期から変化が見られず、空室の長期化が継続している。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅用地の価格は未だ下落している。特に中高層住宅用地は賃料の下落及びマンション建築を想定した場合には、その販売価格の伸び悩みもあり、また投資用不動産に対する金融収縮も加わり、取引価格は下落傾向を維持している。</li> <li>事務所、店舗の各賃料は下落傾向が継続している。従って期待利回りは高値維持の傾向であり、取引利回りも上昇傾向にある。</li> <li>マンションの居宅賃料は事務所賃料と比べ下落傾向は鈍化している。また、タワーマンション等の分譲価格(総額)は低位になっており、マンション分譲価格(総額を含め)は下落傾向にある。</li> <li>オフィス賃料及び店舗賃料は下落している。オフィス及び店舗の空室も見受けられる状況で空室率の悪化がある。</li> </ul> * 分譲マンション及び戸建住宅地は住宅優遇税制の影響により実需増があり、市況は良好と判定され、価格の反転も一部見られるが、価格の上昇とまでは至っていない。尚、中高層住宅用地は実需が少なく地価動向は下落傾向が継続している。
					3～6% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>中古マンションについては、価格が下がったものに対して買い手が集中している状況である。買い手側は今が買い時であると考えているが、一定の価格目線があり、それを下回らないと全く引き合いがない。(その他不動産業者)</li> <li>賃貸マンションの賃料は、需要の減退によりやや下落している。会社の経費削減により住宅手当が少なくなったことも影響している。(その他不動産業者)</li> <li>代官山の店舗はアパレル系が多く、秋冬シーズンのセールが終わる1月末頃にテナントの移転が多くみられるという特徴があるが、今期は例年に比べ多くの撤退店舗がみられた。その結果、店舗の賃料は下落が続いている。値頃感のある賃料であれば出店を希望するテナントが多くあることから、賃料を値下げしたオーナーは後継テナントを確保しているが、なかなか下げられないオーナーはテナント確保に苦戦している。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	渋谷	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数が少ない中で、依然として底値感が形成されにくい状況が続いている。雇用・所得環境の改善も先行き不透明であることから投資のインセンティブも希薄で、取引価格は、引き続き下落傾向にある。</li> <li>今期において、期待利回りの上昇傾向と、収益物件の稼働率や賃貸事業収益の減少により、土地価格がさらに下落したことにより、取引利回りは引続き微増傾向にある。</li> <li>オフィスの空室率は依然として高く、募集賃料が引き続き下落しており、今期においてもオフィス賃料は下落傾向が継続している。</li> <li>表通りの繁華性の高い商業地域では、空室はあまり目立たないが、裏通り沿い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化しており、成約に至るまでの期間の長期化等を反映して、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。</li> <li>* 未だに収益のボトムラインが見えないことから、不動産市場及び不動産投資環境に明らかな改善の兆しも見られず、前期と同様に地価動向は引き続き下落しているが、前期と比較し下落の幅は縮小傾向にある。</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>前期同様、オフィス賃料に割安感があることを背景に100坪前後を使用するテナントの動きが活発化している。テナント移転動向としては、域内企業の立地改善に伴う移転が主体となっており、駅周辺のビルへのニーズが多い。他方、立地条件が悪いビルは依然厳しい状況が継続しており、二極化傾向が一層強まっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>日本初のファストファッションブランドが、売り場面積約600坪の大型店舗を今期オープンさせるなど新規出店がいくつかみられる。地区内の賃貸店舗の空室状況は、駅近接の目抜き通りに立地する店舗であれば空室は見られないが、目抜き通り以外の駅から離れた店舗については前期に引き続き需要が少ないことから、空室が散見される。(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(H22.1.1～H22.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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需要は認められるが、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経済動向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、需要者が激減し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>路面店での需要が認められるが、従来はブランドの出店希望の多い地域であったが、出店意欲が激減し借手優位の市場となっており、店舗賃料は下落傾向にある。賃料下落が鮮明なことから引き合いも従来とは異なるテナント属性のものも散見される。</li> <li>* 当地区の絶対的なポテンシャルが認められるが、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。</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>商業店舗の出店意欲は低く、賃料水準も立地によっては未だ下がっているケースもある。このため、収益性だけを考えると、地価の下落もあり得ると思うが、実際にはそれ以上に買い手の投資意欲が旺盛なため、地価が維持されているものと考え。(投資運用業者)</li> <li>賃貸店舗に対し外資系テナントから申し込みがあっても、本国の承認が下りずにキャンセルしてくるケースがある。また、外資にかかわらず、交通量調査等のマーケット調査結果が芳しくないことから、申し込み後であってもキャンセルするようなケースが見られる。(投資運用業者)</li> <li>表参道の目抜き通りについては、1階店舗に空きがない中で需要が底堅く推移していることから、賃料にやや上昇の兆しがみられる。なお、目抜き通りから1本入った裏通りでは、空室が引き続きみられる。(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>低迷を続けてきた不動産取引市場であるが、当期に入って部分的にはあるが需要の回復が見られるなど、持ち直し感が強まってきており、取引価格は横ばい傾向で推移している。</li> <li>投資用物件の取引件数は依然として低水準であるが、物件を探す動きは前期と比較すると少しずつ増加してきており、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</li> <li>駅前や幹線道路沿いに立地し、一定のグレードを有するオフィスビルの賃料は、当期に入って下落傾向に歯止めがかかってきており、オフィス賃料は横ばいの推移となっている。ただし、立地条件が劣る等競争力の弱い物件は、依然として空室の解消が進んでおらず賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>駅前広場及び駒沢通り沿いを中心に形成されている恵比寿駅周辺の商業地は、空室が出たとして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ており、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。</li> <li>* 投資用物件に対する緩やかな需要の持ち直し等、後退を続けてきた不動産市況に変化の兆しが見られるなか、土地価格に底値感がでてきており、地価動向は前期までの下落傾向から当期に入って横ばい傾向の推移に転じている。</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>オフィス賃料が2.0万円/坪以下のオフィスビルに対するテナントのニーズが強く、渋谷エリアに比べてもこれらオフィスビルの空室消化率が高くなっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>地方の資産家等の不動産投資意欲が強く、これら買い手(出口)ありきで、開発用地を仕入れる業者の動きが見られる。用途は事務所、店舗で出口の価格を10～20億円に設定している案件が多い。ただ、商業地の仕入れは一部で再開されつつあるが、仕入れに際して業者間で競う状態には至っておらず、仕入れに対しては依然慎重な姿勢を崩していない。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   0~3% 上昇	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前高度商業地区で範囲が狭く、土地取引はほとんどないが、大型量販店の激戦区となったため、顧客は確実に増えている。一方、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。調査地区では取引価格は下落ながらも底入れ感がでてきている。</li> <li>オフィス賃料は横ばいから下落傾向にあり、店舗賃料は需要が堅実なため横ばいである。投資用不動産の取引価格は横ばいで、取引利回りも横ばいで推移している。</li> <li>Aクラスビルは少ない地区であり、オフィス賃料は横ばいから下落傾向にあり、空室率も若干上昇している。</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、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 大型量販店の競争により、当地区の地価は一時上昇に振れたが、隣接地区での物販店の倒産・閉鎖により上昇基調もいったん収まり横ばいで推移している。</li> </ul>
				池袋西口	 0~3% 下落   0% 横ばい	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅一体型商業施設の出現と東口に出店した大型量販店激戦区からの客足の流入とが重なり需要は増加しているが、景気回復の速度は遅く、東口ほどの人気もないため、いったん横ばいとなった取引価格は、現在では緩やかな下降傾向にある。</li> <li>目立った取引は顕在化していないが、経済不況を反映して価格は下落している。オフィス・店舗賃料ともにほぼ横ばいが続いているため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。</li> <li>当地域全般は標準的使用としては店舗が主体であり、事務所の供給は少なく賃料はやや高目であるが、オフィス賃料はほとんど変わらず横ばい状態にある。</li> <li>駅前開発地への新規店舗の出店もあり、店舗賃料は前期に続きほぼ横ばいである。</li> <li>* 駅一体型商業施設の参入による期待感もあったが、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、下げ止まりつつあるが、地価動向は緩やかな下降傾向にある。</li> </ul>
			商業	池袋東口、池袋西口	<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>大型のビルではテナント企業の撤退によりオフィスビルの空室が顕在化し始めている。他方、当該エリアは賃料の値ごろ感からコスト削減移転の受け皿となる一面も有しており、30～70坪程度の床を使用する企業を吸引しているビルも見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>店舗系のテナント企業の立地改善に伴う移転が目立ってきている。これら企業は賃料に底値感がでてきたことを見越してより良い立地へ店舗を構える動きを見せている。(賃貸仲介業者)</li> <li>オフィステナントの解約は落ち着きを見せており、空室にもテナントの引き合いが出てきている。テナントの移転動向としては、新規需要よりも当該エリア内の統合といったものが中心となっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  0~3% 下落	□	□	□	□	—	—	▽	□	・ 市況は回復基調にあり、マンションの品薄感からデベロッパーの仕入れも再開され、マンション用地需要も活発化してきている。所有者による売り控え傾向も見られ、取引件数こそ少ないものの、取引価格は下落から横ばいに転じている。 ・ ファンド等による大型の取引はほとんど見られないものの、景気底入れ感から、個人投資家等を中心に一部で積極的な投資マンション用地やワンルームマンションの取引が見られ始め、取引利回りはほぼ横ばい傾向で推移している。 ・ 景気持ち直しの動きを反映し、成約率は回復傾向にあるものの、需要者による立地条件や価格帯に応じた選別化傾向も見られ、マンション分譲価格はやや下落している。ただし、中古マンション市場における価格は底堅い。 ・ マンション賃料は、高額物件等を中心に一部弱い動きも残るが、市況の持ち直しの動きやブランド力のある底堅い住宅需要を背景に、概ね横ばい傾向で推移している。 * 景気持ち直しの動きが継続して取引の実需が回復してきており、マンション賃料は概ね横ばいで推移し、地価動向は下落基調から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											
					・ 今期も当該エリア内において公開される住宅地の取引は見られない。売却の問い合わせは数件あるが、実際に売却に向けて動き出す案件は数少ない。(売買仲介業者) ・ 今期以前から売りに出されていた中古マンションが成約したが、最後まで購入を検討したのは2組で、売り物件の品薄感、時期等を勘案すると、購入を検討する方がやや少ないように感じる。(売買仲介業者) ・ エリア周辺を含めると中古マンションの価格に売り手と買い手の価格ギャップがやや顕在化しつつあるが、当該エリアでは良質な物件であれば品薄感やエリアのブランド力等からやや強めの価格でも取引が成立すると思われる。ただし、中古マンションの価格が上昇していく局面ではなく、上昇幅が拡大すれば買い手がついてこないと思われる。(売買仲介業者)											
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 景気は持ち直しを続けてい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。 ・ 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又は下落に転じており、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。 ・ 景気は持ち直しを続けているが、地域外からの転入は殆ど見られないほか地域内での増床による移転もなく、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。 ・ 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。 * 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。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ 賃貸オフィスは、前期までに都心の賃料が下がってきたことなどから、コスト削減による都心からの移転が少なくなってきた。空室は前期比で変わらずといったところだが、なかなかテナントの入居が決まらないということもあり、賃料は弱含みといった状況である。(賃貸仲介業者) ・ 投資ニーズは低く、売却案件の話はあっても物件取得に対するファンド等のニーズはほとんどない。他方、隣接する東上野エリアで立地条件の良い物件に対する実需のニーズは底堅く、このエリアで売却物件が出てくれば取引に時間を要さないと思われる。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  3~6% (下落)	□	□	□	□	—	—	□	□	・ 当期調査地区内で規範となる取引はほとんどないが、代替性が認められる都心寄りの臨海部でH21年基準地価格ベースを大幅に上回る賃貸マンション敷地の取引があり、不動産投資市場の回復が窺われる。不動産投資市場に負うところが多い調査地区内の地価にも下げ止まり感が強く、取引価格は下落基調の前期から当期は横ばいに転じている。 ・ 長期金利水準は前期並みで推移しており、投資環境にも改善が見られることから上昇傾向が続いた取引利回りも前期並みの横ばい傾向にある。 ・ 在庫調整が進み、需給関係が改善したことを背景に、低迷していた消費者の購買意欲に変化が出ている。当期に入り契約率の改善が顕著であり、都区内マンション市場に回復の兆しが見られることから調査地区内においても分譲市場に底入れ感が見られ、マンション分譲価格は前期並みの水準で推移している。 ・ 空室率の改善、成約件数の回復、高額物件の成約等、賃貸市場に回復の兆しが出ており、マンション賃料は、下落傾向にあった前期から当期は横ばい市場に転じている。 * 賃料水準は横ばいであり、投資環境に改善が見られ取引利回りも安定していることから、投資市場に期待するところが大きい調査地区内の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											
					・ 中古マンションについては、成約までにやや日数がかかるようになってきており、売り物件が滞留している。購入層であるサラリーマンの12月の賞与減の影響か、市況にややブレーキ感がみられる。特に、12月末～1月にかけて購入を見合わせる買い手が多くみられた。(売買仲介業者) ・ 地区内に居住するサラリーマンの中には、景気低迷による収入減の影響で、住宅ローンを利用して購入したマンションを売却して、安い賃貸マンションへ移る方もみられる。また、竣工時期によっては売却で譲渡利益が出る物件もあり、利益が出るうちに売却しようとする動きが増え、売り物件が増加している。(売買仲介業者)											
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0~3% 下落  0~3% (下落)	▽	▽	□	△	▽	▽	▽	▽	・ 金融危機の影響からは脱しつつあるが、主に収益性を中心として価格が形成されている地域であるので、ビル賃料下落、空室率上昇等により、取引価格は僅かながら下落している。 ・ 当地域のように都心中心部からやや離れた地域はビル需要の回復が遅く、賃料の下落率が元本下落率より大きく、結果的に取引利回りは低下している。 ・ 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。 ・ 個人消費の回復は遅れ、デフレ傾向もあって店舗の事業採算は悪化しており、事業者の店舗統合、縮小等により店舗賃料も下落している。 * 賃料の下落が継続している結果、収益不動産を中心とする当地区の地価動向は程度は小さいが下落している。		
					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											
					・ 賃貸オフィスビルにおいては、1,000坪クラスの成約が複数みられた。また、その他にも館内増床などで空室が埋まってきている。都内でも賃料水準が安く、築年の浅い大型オフィスが多いことが、需要を呼び込む要因となっている。(賃貸仲介業者) ・ 購入意欲がある機関投資家は明らかに増えてきており、売り手側が買い手の価格目線を探る動きもみられる。しかし、実際には売り手も売る気はなさそうであり、売り手と買い手の価格目線にギャップもある状態である。(投資運用会社) ・ 土地および収益不動産の売り物件が少ない中で、法人などの買い手が増加している。収益不動産などの一部では高値の取引がみられることから、前期比で価格はやや上昇していると思われる。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	△	□	▽	▽	—	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンションの在庫調整が進み、大手を中心として用地仕入れの動きが見られるようになったものの、競売や債務の返済を目的とした取引も多く、取引価格は小幅ながら下落基調で推移している。</li> <li>・ 景気の先行きは不透明であるものの、空室率の上昇や賃料下落の懸念は薄らいできていることから、取引利回りは横ばいのまま推移している。</li> <li>・ 既存テナントによる賃料減額要求の動きはあるが、賃料調整が進み底値感が見られる。しかし、空室率はなおも高水準で推移していることから、オフィス賃料は小幅ながら下落基調で推移している。</li> <li>・ 利便性が高く、居住環境にも優れた人気の高いエリアであることから、駅周辺の1階店舗部分に対する需要は底堅い。しかし、立地の劣る物件や3階以上の物件については、いまだ空室も散見され、店舗賃料は小幅ながら下落基調で推移している。</li> </ul> * 駅前の超高層タワーマンションがほぼ完売したことや、取引件数が増加していること等明るい材料が見られるが、空室率は高水準で推移し、賃料の下落基調も小幅ながら続いていることから、地価動向は下落基調で推移している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景気低迷が続く中、取引価格は依然として下落基調にあるが、当期に入って分譲マンションのエンド需要が確実に高まっていること、また、投資市場においても新規供給は見られないが、機関投資家等の需要も徐々に増えているとみられることなどから、さらにその下落幅を縮小させている。</li> <li>・ 投資用不動産の価格も下落傾向にあるが小幅にとどまると見られ、賃料水準については安定的に推移していることから、前期上げ幅が縮小傾向にあった取引利回りは、当期ごく僅かの上昇にとどまる状況である。</li> <li>・ 新築分譲マンションは在庫処分が一段落し、また、買い控え需要者の購入意欲の高まりもあって売れ行きに回復の兆しが見られる中、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 分譲マンション住戸の転用賃貸も減少傾向にあることから、賃貸マンションの需給関係は概ね安定したものと見受けられ、マンション賃料について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。</li> </ul> * 分譲マンション市場が回復基調にあることから大手デベロッパー等の素地需要に対する動きも見られ、また、賃料水準や取引利回りについても概ね安定していることから、地価動向は下落傾向にあるものの、下落幅は小幅で推移している。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中古マンションについては、昨年10月～今年1月にかけ価格が高騰していたが、2月以降、価格が買い手の価格目線まで下方調整されたことで、取引が成立するようになった。(売買仲介業者)</li> <li>・ 賃貸マンションについては、前期同様、需要が底堅く推移しているが、一部のマンションに需要が集中する傾向にある。マンションの個別性、立地(ビュー含む)によって二極化が鮮明になっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>金融機関の融資姿勢が緩和したことにより、資金環境に改善の兆しがあるが、当該地区の取引件数は少ない。空室率の上昇や店舗及びオフィス賃料の下落により、投資採算性は悪化しているため、取引価格の下落傾向が続いている。</li> <li>空室率が改善しないまま高止まりしている中で店舗及びオフィス賃料の下落が続いているため、不動産投資家の投資利回りは高くなっており、取引利回りはやや上昇傾向にある。</li> <li>オフィス賃料は、新規の引き合いが少なく、引き合いがあったとしても募集賃料から大幅な値引きを要求してくるため、賃料水準は依然として下落傾向にある。</li> <li>店舗賃料は、駅前地区では空室は少ないが、物販・飲食店でデフレ傾向が顕著に現れて店舗の売上減少が進んでいるため、賃料にもその影響が反映され、賃料の下落傾向は続いている。</li> <li>* 景気の先行きの不透明感から取引価格、店舗及びオフィス賃料の下落傾向で、取引利回りは上昇傾向で推移している。取引件数も少なく地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向が続いている。</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>3億円までの収益不動産に対する買い手は個人富裕層が大半を占めているが、取引が堅調なことから、売り物件数は少なくなってきた。5～10億円の収益不動産に対しては、ファンド系や事業会社からの買いがみられる。なお、融資環境で厳しさが続いていることから、買い手は手持ち資金での購入がほとんどとなっている。(売買仲介業者)</li> <li>事業用地に対する引き合いは、事業会社の経営環境が厳しいこともあり、あまり見られない。取引される場合は、路線価が価格目線となっている。(売買仲介業者)</li> <li>オフィスビルに対する需要は、蒲田に拠点を置く必然性のある支店・営業所のニーズが大半であるが、今期に目立った移転等は見られなかった。なお、賃料および空室は前期比で横ばいとなっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・景気は緩やかなペースだが先行き持ち直しの基調が続いており、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、取引価格はここへ来て全般にほぼ横ばい化の傾向にある。 ・取引価格は前期との比較でほぼ横ばい化への傾向にあるが、未だ厳しい消費環境等もある中で当地区のオフィス・店舗賃料水準はやや下落傾向が継続しており、取引利回りは全体としてほぼ横ばいの動向で推移している。金融機関融資の厳しい古い物件では、高利回りが確保されなければ売却が難しい状況が続いている。 ・当地区のオフィス需要は未だ借手市場のもとでなお弱含みであり、オフィス賃料はやや下落傾向が継続している。都心部ほどではないものの空室率も若干上昇傾向にあり、最寄駅徒歩圏の築年数の経過した雑居型オフィスビル等を中心に、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。 ・景気は回復基調にあるものの、なお厳しい消費雇用環境のもとで当地区の店舗賃貸需要も借手市場が継続しており、新規店舗進出等が難しい状況の中で店舗賃料もやや下落傾向が継続している。 * 厳しい消費雇用環境は続いているものの、緩やかではあるが先行き持ち直し基調のもとで、季節的要因も含め需給バランスは前期との比較では一部若干の需要の強みも感じられ、地価動向は全体にほぼ横ばいの傾向にある。
					 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								
					・収益不動産については個人投資家等による需要が底堅く、駅徒歩圏内の築浅(平成築程度)1棟売りマンションで価格が2億円程度、表面利回り6~7%程度の物件であれば取引が成立する状況にある。(売買仲介業者) ・収益ビル(事務所、店舗)の取引事例は今期もほとんどみられない。仮に収益ビル(事務所、店舗)が売りに出された場合、表面利回り7%前後であれば需要は顕在化すると思われる。(売買仲介業者) ・オフィス賃料には底打ち感があるが、渋谷エリアでテナントが動き始めたことで、当エリアでのオフィスニーズが少なくなっている。こうしたなかでエリア内のオフィス賃料に割高感のある大型ビルでは空室が長期化している。(賃貸仲介業者)									










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   0~3% (下落)	□	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は、消費環境等持ち直し傾向にあるなか、需要の緩やかな回復傾向が見られ、地価はやや下落傾向から横ばい傾向で推移している。新築マンションは必ずしも供給は増えていないが、契約率は上昇し採算ラインを超える傾向が多く見られ、中古マンションも同様の傾向で推移している。</li> <li>取引利回りは、一般住宅地及びマンションの成約賃料は弱含み傾向にあり取引価格はほぼ横ばい傾向に改善しているが、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は、平均単価等はほぼ横ばい化傾向にあり契約率も上昇傾向で推移している。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>マンション賃料は、立地条件の良好な物件についてはほぼ横ばいへ志向しているが、築年数、駅への接近性等の条件が劣る物件は前期同様募集賃料の引き下げにより空室の回避を図っている。全体として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、需要回復の動きから取引価格は横ばい傾向で推移している。新築マンションは需要の回復が見られ、契約率は上昇傾向で改善している。地価動向は全体としてほぼ横ばい傾向にある。</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>戸建業者による用地取得の動きがみられるが、売り土地が少ないこともあり、仕入価格の相場がやや上がっている印象を受ける。マンションデベロッパーによる用地取得の意欲は大手を中心に回復してきているが、開発用地がないこともあり、今期の取引事例はみられなかった。(売買仲介業者)</li> <li>新築マンションは、大型の再開発案件については好調に売れているようである。一方で、売れ行きが悪く販売価格を下げている物件も一部ではみられる。(売買仲介業者)</li> <li>1億円を超えるような高額価格帯の中古マンションについては動きが鈍いものの、5,000～6,000万円台の物件については、取引が活発である。価格は前期比で横ばいといえる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>・ 取引の停滞が続いているものの、中野駅周辺という立地条件から潜在的な需要による下支えもあり、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 取引価格及び賃料水準ともに概ね横ばい傾向に落ち着いてきており、取引利回りは概ね横ばいである。</li> <li>・ 一定のオフィス需要を満たす供給があれば需給は概ね均衡する地域で、賃料水準も調整が進んだことから、オフィス賃料は概ね横ばいである。</li> <li>・ 繁华性の高い商店街では、店舗に空きが出ても程無く次のテナントが決まってしまう、店舗に対する需要の根強いことがうかがわれるが、賃料の値上げが可能な状況にはない。店舗賃料は概ね横ばいである。</li> </ul> * 底割れ懸念が遠退いて、地価水準に大きな変動はみられない。地価に底入れ感が出ており、地価動向は横ばい傾向である。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益ビル（一棟売り）のニーズとして事業法人からの引き合いが若干でてきた。ただ、買い手のニーズにマッチした物件がないこと、価格目線にギャップがあることを背景に取引は見られない。なお、買い手の利回り目線は、表面利回りで9～10%程度を要求する。（売買仲介業者）</li> <li>・ 中野サンロードの路面店ではテナント需要が底堅く、今期も店舗の空室はほとんどみられない。空室となってもすぐに後継テナントが決まり、店舗の改装が行われている状況である。（売買仲介業者）</li> <li>・ 中野坂上のオフィスビルについては西新宿エリアのオフィス市況の影響を受け、空室がやや増加しているが、当エリアでは集客型、地域密着型のテナントが多く、純然たるオフィスビルが限定されることもあり、テナントの動きが今期もほとんど見られない。（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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 0~3% 下落	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>デフレの状況下で企業収益の圧迫、所得、雇用環境の悪化の状態が続いており、不動産需給動向も弱含みにあるが、当該地区は交通利便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。</li> <li>厳しい経済状況が続くなか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。</li> <li>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。</li> <li>当地域は吉祥寺駅圏の交通・生活利便性が高く、単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。</li> <li>* 所得、雇用環境の悪化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、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。</li> </ul>
				吉祥寺	0~3% 下落 0~3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>安価での回避する動きが見られ、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。ビル需要は底堅くあるものの、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している。</li> <li>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、賃料は下落基調であるものの、取引利回りは横ばい状態にある。</li> <li>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変化はないが、今のところ空室率を改善するほどの需要増は見込まれず、貸希望賃料と借希望賃料とのギャップが解消せず、引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。</li> <li>店舗賃料は、物販及び飲食の売上の低迷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ものの、1階以外の店舗賃料は貸希望賃料と借希望賃料とのギャップが解消せず、引き続きオフィス賃料と同様に需要が低迷し下落基調にある。</li> <li>* 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、下落幅は前期の半分程度に縮小して、横ばいに近づいている。</li> </ul>
			住宅・商業	吉祥寺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> <li>中古マンションの買い手であるサラリーマンの所得悪化などで買い意欲が弱まっているものの、売り物件の少ない状態が続いており、需給は拮抗し取引価格も前期比で概ね横ばいに推移している。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸マンションについては、企業の社宅需要が例年並みに見られ、ファミリー向けを中心に動きが活発である。一般的に空き物件が少ないことから、賃料は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者)</li> <li>今期の賃貸オフィスビルは、クリニックなどの個人事業主の開業ニーズが少しあったものの、一般的にテナントの動きは少ない。今期に竣工したビルもなく空室もそれほど多くないことから、賃料は前期比で横ばいに推移しているといえる。(賃貸仲介業者)</li> <li>賃貸店舗に対しては美容院などの出店ニーズがあり、既存店舗のリニューアルもいくつみられた。前期比での空室および賃料は横ばいとなっている。一方で、大型百貨店や高級ブランドショップの閉店もみられ、空室期間の長期化もやや目立つところが気になる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0~3% 下落	▽	▽	△	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>2月中旬、調査地区と地域的特性も類似する住宅地域において、更地の取引があり、駅からの距離や規模などを考えると妥当な価格である。また、1月下旬に周辺地域で取引された事例は、街路条件等が劣るにもかかわらず高めの取引価格であり、取引価格は依然として下落傾向ではあるものの、下げ止まり感が窺える。</li> <li>これまで共同住宅の空室率増加や地価下落によるキャピタルロスを反映し上昇傾向にあった取引利回りは、最近、地価の底打ち感から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低下しつつある。</li> <li>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完売していない分譲マンションが見られるが、調査地区の周辺で今秋完成予定の新築物件は好調な売れ行きである。かなり低めの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。</li> <li>マンション賃料については昨年家賃の値下げに転じたファミリータイプマンションは、今年に入り新築物件を中心に下げ止まりつつある。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。</li> <li>* 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る。なお、分譲マンション開発適地については、過去の供給物件の在庫が捌けていない状況にある。</li> </ul>
				立川	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	
			住宅・商業	立川	 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> <li>中古マンションは、一次取得層の需要が底堅く推移しており、2,000万円台を中心に取引が多くみられる。買い手は無理をして買うような高額帯には手を出さないが、立地が良く相場に見合った物件に対しては多く集まる状況にある。売り物件は少なくなってきており、需給はタイトになりつつあるが、相場に比べ高い物件に対しては買い手がついていないことから、価格水準は前期に比べ横ばいとなっている。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸マンションは、3月に市内の転出転入が多いという季節要因から前期に比べ動きは多くなっているが、前年同期比ではやや動きが少ない印象を受ける。賃料については、借り手の賃料負担力が弱まっていることもあり、弱含みで推移している。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸店舗については、テナントの入れ替えがいくつか見られる程度で、あまり活発とはいえない状況にある。1階に空き店舗はみられないが、上層階では空室が長期化しており、やや厳しい市況といえる。賃料は弱含んでいるものの、オーナーの設定賃料が強気であることから、一部の店舗需要が比較的賃料の割安な日野方面へ流れている。(売買仲介業者)</li> <li>今期のオフィスビル市況としては、共益費込1万円/坪程度の賃料が安い物件で成約しているものもあるが、既存のテナントでオフィスを縮小する動きもあり、空室率は前期比で横ばいとなっている。賃料については、オフィスの空室が全体的に多い状態が続いていることから、やや下げている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 引き合い件数が減少し、市場滞留期間は長期化している。安めの取引が多いが、一部高価格帯の取引もみられ、取引価格は下落傾向にあるものの下落幅は徐々に縮小している。</li> <li>・ 取引価格、賃料ともに横ばいから若干の下落傾向であるため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</li> <li>・ 当地区からの撤退や立川市等への統合により、空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料は横ばいから若干の下落傾向にある。</li> <li>・ 繁华性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要があるが、2階以上では空室も目立っているため、店舗賃料は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、底質感から下落幅は縮小している。</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>・ 駅前の大型商業施設やオフィスの取引は見られないが、仮に売却物件としてマーケットに出てきた場合は、買い手が多く集まり、良い値段で取引が成立すると考えられる。一方で、駅から徒歩5分以上離れると、収益ビル(事務所、店舗)に対する引き合いほとんどなくなり、特に立地に難がある物件は安くても売れない状況にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 収益不動産については、新築で表面利回り10%前後、中古で表面利回り12～13%が買い手である個人投資家等の目線である。売りに出される収益物件において満室を想定するとその程度の表面利回りは確保できるが、実際は空室が多くなかなかテナントが埋まらないことから成約には至るケースは少ない。(売買仲介業者)</li> <li>・ オフィスビルの空室及び賃料は前期比で横ばいとなっている。テナントの縮小移転やリロケーションの動きはほぼ一巡しており、テナントの動きはあまりみられない(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% 横ばい  0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引事例はない。しかし、ビルの空室率は高いものの前期に比しほぼ横ばいで、賃料も横ばいであり、取引価格は前期に比べ変化はない。</li> <li>・ オフィス賃料は横ばいで、取引価格も横ばいであり、取引利回りは前期に比べ変わりはない。</li> <li>・ 空室率の増加傾向は続いているが、今期は微増である。オフィス賃料はほぼ横ばい傾向である。中小ビルの空室も目立つことには変わりはない。</li> <li>・ 横浜駅西口に対する新規出店の需要はある。撤退したあとに出店するケースがほとんどであり、件数は少ない。店舗賃料は前期に比し横ばいである。</li> <li>* 空室のあるビルの割合は前期末に比べやや下がった。賃料水準はほぼ変化がなく、地価動向は前期に比べ横ばいである。</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>・ 収益不動産は、横浜駅徒歩5分圏内に限るが、買い手がやや増加しており、売り物件も少ないことから、期待利回りはやや下がってきている。買い手には、都区部の個人投資家が多い。また、総額で2億円までの収益不動産を希望する買い手が多いが、5億円以上でも立地が良ければ購入したいという需要も見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今期のオフィスビルのテナントの動きとしては、解約、撤退、縮小移転などがみられ、全体的に空室が増えている。賃料についてもやや下がっており、共益費込1～1.1万円/坪といった安い物件も見られはじめている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 横浜駅西口では、路面店舗が集積する南幸周辺に需要が集中している。特にパルナード通りに面した物件では、テナント解約後、空室として市場に出回る前に後継テナントが決まるほど注目度が高く、出店意欲も旺盛である。ただし、昨今の景気悪化に伴いテナント側の想定売上が落ち込んでおり、物件の希少性や現行賃料などからオーナーが見込む希望賃料に対し、その負担能力のある企業が限られつつある。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	□	▽	・金融危機以降需要は少なく、みなとみらい地区内の取引はない状態である。横浜市はH22.4より4街区の公募売却を開始するが、価格は前回より引下げている。地価はまだ下落基調にあるが、地区内への新規の企業進出或いは会社の機能集約等があり、取引価格は前期より弱まっている。 ・今年に入り地区内の空室率は、月ごとに上昇している。また、地価は下げ圧力が鈍化しているもの下落し、取引利回りは上昇している。 ・当地区のオフィス賃料は、大型ビルの新規供給とオフィスの縮小傾向等により、下落基調にある。 ・地区内の複合商業施設の開設に伴い、既存ショッピングセンター内のテナントの見直し、或いは競合、そして、消費の低迷等を反映し、店舗賃料は下落基調にある。 * 本年に入り大手食品会社の進出、大手複写機メーカーと大手電機メーカーの会社機能集約等があり、昨年とは異なった要因が見られ、地価動向は下落してはいるが、鈍化傾向にある。
					 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>・商業店舗については、今期に桜木町駅前で大規模複合施設がオープン、既存の複合施設内のショッピングゾーンを4月にリニューアルオープン決定の発表などがあり、みなとみらいの新たな集客効果が期待される。(売買仲介業者)</li> <li>・エリア内の既存オフィスにおいては、解約などにより空室が増加傾向にある。また、新築のオフィスビルの中でもなかなかテナントが決まらないものがみられ、オフィス市況が低迷している。このような状況から賃料についてもやや下落が続いている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・2010年は、みなとみらいで大型ビル2棟、山下町でも大型ビル1棟の新規供給が予定されている。オーナーからは、過当競争を懸念する声を耳にするが、面積やグレードで直接競合しない横浜や関内のオーナーからも、みなとみらいの賃料水準低下が間接的に影響することを懸念する声が上がっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、消費も低迷している投資環境下で取引価格は下落基調にあるものの、店舗賃料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出店希望者も多いことから需要は底堅く、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。増益に転じた企業等の要因もあって地価の下落幅は縮小しているが、地価水準は全般には下落傾向で推移しており、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ブランド店舗を中心とした商店街のイメージが強く、小規模事務所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る。 * 商業地に対する投資環境は一部に企業収益等反転した指標もあって、積極的な新規参入等は見あたらないものの、賃料動向や元町地区の商業立地の優位性等から、地価動向は全般には下落傾向で推移している中で、下落幅は他地区と比較して引き続き縮小傾向にある。
					 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								
					・元町通りに面する収益ビル(事務所、店舗)に対しては、需要が強いものの、売り物件がほとんど出てこないことや、1,2階が埋まっても3階以上でテナントが入っておらず、買い手の求める利回りを確保できない物件が多いことから、取引は成立していない。(売買仲介業者) ・賃料単価は横浜西口ほどではないが、小型物件が多いこともあり、この市況の中にあっても比較的高い水準を保っている。なお、賃料の目線は、元町通りの1階で共益費込35,000~60,000円/坪、2階で15,000~20,000円/坪となっている。(賃貸仲介業者) ・当該エリアでは賃貸オフィスビル自体が少ないということもあり、前期と同様にテナントの動きがほとんどみられない。このため、オフィスの空室及び賃料は変化なく横ばいで推移している。(賃貸仲介業者)									










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>・ 経済情勢等の先行きに対する様子見から需給歩み寄りがみられない状況である。依然高い空室率等により取引価格は下落傾向にある。</li> <li>・ マーケット全体としての成約賃料の顕著な下落はない。しかし、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り、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>・ 値頃感等から成約したオフィス賃料は全体としてほぼ横ばいである。しかし、既存ビルについては賃料水準を維持させたとしても3ヶ月分程度をフリーにするケースも散見される。テナント誘致競争激化による苦肉の策である。</li> <li>・ そもそも当該エリアにおいては店舗適地が限られており、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。オフィス賃料は今期値頃感等から下落は認められず、店舗賃料もオフィス賃料同様にほぼ横ばいにある。</li> <li>* 97年末の新横浜ビジネス地区の空室率は6%程度であった。過去最悪の空室率は改善されたとはいえ、現在の空室率は約16%である。顕著な改善動向は認められず、投資対象エリアとしての魅力は依然として色褪せたままである。地価動向は下げ幅を弱めたものの未だ下落傾向にある。</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>・ 駅近においては、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、駅から5分以上離れると価格は下がってきている。オフィスの空室が多いので、収益ビル(事務所、店舗)のニーズはやや低迷している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 土地については、引き合いがあまり見られない。現状の不動産市況の低迷もあり、エリアに対する先行き期待感が無いことから、景気がよほど上向かなければ地価の上昇は難しいと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ オフィスビルにおいては、エリア外からの集約移転がみられ、空室がやや減少傾向にある。当面は新規供給がないこともあり、マーケット環境が良くなることが期待される。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	△	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <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。地価の下落幅は縮小しており、底値感がでてきたものの、総額が嵩む物件の動きは鈍く、取引価格は前期より若干下落している。</li> <li>依然として取引そのものが停滞している。バス便、設備が古くなったマンションを中心に売物件が増えており、実質賃料はやや下落傾向にあるが、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>市内の人口増加、平均年齢が一番若い区にあって、大きめの3LDKタイプの割高な賃貸マンションは敬遠されており、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> <li>* センター北・南の両駅徒歩圏内の住宅地の取引は少なく、その他の港北ニュータウン・バス便地区は最低敷地規模165㎡の規制により総額の観点から敬遠されており、地価動向はやや下落している。</li> </ul>
			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>商業地域として集客は落ち込むことなく推移していて、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らない。取引価格はやや下落傾向にある。</li> <li>空室が埋まりにくい傾向があり、賃料はやや下落傾向、取引価格もやや下落にあり、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>オフィス利用は少ない地域であるが、空室がかなり見られ、オフィス賃料はほぼ横ばいから、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ものが見られ、店舗の空室が増えつつあり、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>* 地価動向については、この地域の利便性の増大から人の流れも順調に推移していて、土地価格の下落傾向は止まりつつある。</li> </ul>
			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、変化がみられず、賃料および空室は横ばいとなっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>都筑区センター北地区の大型商業施設の一部で空室がみられるものの、入居しているテナントは日用品を扱う店舗や飲食店舗が多いので、景気低迷の影響は比較的軽微であるといえる。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションへの需要は高まっており、3,000～5,000万円の物件を中心に取引が活発化している。5,000万円を超える物件でも取引が成立している状況である。また、購入層には一流企業に勤める方が多くみられる。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションの成約価格については、立地やグレードの高い物件に限るが、前期比で5%程度上昇している。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>・ 建売用として分割予定の比較的大きな画地の取引は見られるものの、取引価格は前期に比し若干の下落を示し、下落率縮小傾向が続いている。大手仲介業者への取材調査においても当期におけるマンション用地の取引は確認できていない。</li> <li>・ 前期に比し取引利回りについて特に変化は見られない。しかし、マンション賃料が若干の下落基調にあるため、住居系収益用不動産の取引利回りは今後上昇する可能性がある。</li> <li>・ 同一需給圏内の新規販売物件は、需要者の購入予算に対応したものが多く、当期におけるマンション分譲価格は前期に比し変動が見られない。</li> <li>・ マンション賃料は、転勤・異動の時期にもかかわらず動きが停滞気味であり、新築物件といえども慎重な賃料設定が多く、賃料は若干の値下がり傾向にある。また築年の古い物件は空室が多く見られる状況になっている。</li> </ul> * 昨年末から警戒感が出始め、需要は総額縮小傾向が顕著になっているため、一時期下げ止まりの様相を見せ始めた地価動向も依然若干の下落基調にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅地における土地取引は、4,000～6,000万円の価格帯を中心に成約している。坪単価は前期比で横ばいとなっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションの売れ行きは好調が続いている。特に、3,000～6,000万円の価格帯は売り物件が少ない中で買い手が多く、マーケットに出てくれば短期間に売れてしまう状況である。なお、6,000万円を超えるものは、プレミアム物件を除くと、買い手の動きはやや鈍い。(売買仲介業者)</li> <li>・ 新築マンションの売れ行きは、立地によって多少差異があるものの、概ね好調である。(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>・ 特殊な事例ながら平成21年12月に駅前デパートが営業不振により売却に至った経緯から地価への悪影響も懸念されたが、売却金額による地価へのマイナス影響はなく、再開発等有効活用への期待感等もあり、駅周辺の取引価格は若干の下落にとどまった。</li> <li>・ 不動産価格が若干の下落、賃貸市場はほぼ横ばい基調で推移しているため、取引利回りも若干の上昇傾向にある。</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概ね横ばいで推移し、オフィス賃料は全般的に横ばい傾向を示している。</li> <li>・ 店舗賃料は売上連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、賃料も横ばいで推移している。</li> </ul> * 平成21年12月に特殊な事例ではあるが、駅前で大型成約事例が出るなど、徐々に動きが見られるが、駅周辺の開発動向と景気後退とが相殺しており、地価動向は若干下落傾向にある。		
					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>・ オフィスビルについては、今期に都内や横浜からの移転がみられ、空室がやや減少している。割安感や都内と横浜エリアへのアクセスの良さを評価しての移転だと思われる。賃料については、値段を下げた物件もあったことから、全体的にはやや下がっていると見える。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ エリア内でも立地の良い収益不動産に対しては、買い手がやや増加しており、売り物件も少ないことから、期待利回りはやや下がってきている。ただし、収益ビルについては、オフィス市況が厳しく賃料も下落が続いていることから、買い手の想定する利回りが確保しづらい状況にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 収益不動産に対する買い手は、都区部の個人投資家が多い。また、総額で2億円までの収益不動産を希望する買い手が多いが、5億円以上でも立地が良ければ購入したいという需要も見られる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="triangle"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・先月のJ R横須賀線「武蔵小杉」駅開業により、交通利便性が益々向上するなど地域の不動産需要は強く、取引価格は下落基調から脱し、横ばい傾向にある。 ・賃料水準、取引価格ともに横ばい傾向で、取引利回りも横ばい傾向を示している。 ・景気動向に僅かながら改善の兆しが見られるが、まだ雇用状況や所得の増加が見込めない現状では、マンション分譲価格の上昇は見られず、ほぼ横ばい傾向にある。 ・3月に隣接する武蔵小杉駅が開業したが、要因としては既に織り込み済みであり、マンション賃料は横ばい基調で推移している。 * 中古マンションや戸建住宅の取引価格はようやく持ち直しつつあり、売り物件が少なく供給不足の地域も見られるなど、ここに来てようやく地価動向は下落傾向を脱し、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											
					・今期にマンションデベロッパーによる大型用地の取得が1件見られた。マンションデベロッパーおよび戸建業者による用地取得意欲が高まっているものの、売り土地がかなり少ないこともあり、仕入れ価格の相場が上昇している。(売買仲介業者) ・中古マンションについては、全般的に需要が底堅く、売り物件が少ない状況である。4,000～6,000万円台が取引の活発な価格帯である。7,000万円以上の物件については、都心へ需要が引っ張られることから、動きが鈍い。(売買仲介業者)											
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	<input type="triangle"/>	<input type="triangle"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="triangle"/>	—	・武蔵小杉駅周辺における取引事例は少ないが、新駅開業により交通の利便性が大きく向上し、飲食・サービス業を中心に店舗需要は高まっており、取引価格は上昇している。 ・事務所賃料は概ね横ばいとなっており、取引価格の上昇により取引利回りは下落傾向で推移している。 ・新駅駅前に建築中であった2棟の店舗・事務所ビルは竣工し、入居は5月からになるが、満室となっている。また、中小のオフィスビルで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。 ・新駅開業、新たなマンションの着工、新たな事務所ビルによる就業人口の増加等により、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。 * 新駅開業(3月13日)に伴い、周辺では新たな店舗が開設された外、新駅駅前の休業していたスーパーマーケットが営業を再開する等、明るさが出てきており、地価動向は上昇している。		
					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											
					・賃貸オフィスについては、今期に動いたテナントがほとんどおらず、マーケットに変化は見られなかった。その結果、空室および賃料は横ばいで推移している。高層マンションなどの竣工により人口が増加していることもあり、学習塾の引き合いは前期と同様に多い。(賃貸仲介業者) ・土地および収益不動産に対する需要は堅調な状態が続いているが、売り物件が少なく実際に取引は成立していない。(売買仲介業者)											



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










(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少



主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・景気回復に伴い、先行き懸念も薄れ、底堅い取引も見られるようになってきている。デベロッパーは積極姿勢に転じつつあり、取引価格は横ばい傾向で推移している。 ・リスクに対する許容度が回復しており、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・値頃感のある新規分譲マンションが出てきており、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。 ・マンション賃料については、引越需要期とも重なり、安定した需要に支えられ、横ばい傾向で推移している。 * 景気回復に伴い、取引価格は横ばい傾向で推移している。取引利回りは上昇には歯どめがかかり、横ばい傾向で推移している。賃料は引越需要期とも重なり、横ばいで推移している。中古マンション市況は上昇に転じており、分譲マンション市況にも値頃感が出始めている。資金力のある大手デベロッパーは積極姿勢に転じつつあり、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									
						・ 駅至近の中古マンションで流動性の高い物件は、規模が70㎡程度、価格が4,000万円台後半の物件となっている。この価格帯は、5年程前の新築分譲時の価格と同額程度となる。(売買仲介業者) ・ 今後供給が予定される新築マンションは少なく、これらマンションは徒歩10分圏以上の立地となる。このため、新築マンションの供給がもたらす駅至近の中古マンションへの影響は限定的と思われる。(売買仲介業者) ・ 高額物件の取引がほとんど動かない状況下において、戸建てについては1戸当たりの規模を縮小するなど買い手の価格目線に見合う水準まで抑えて売り出す傾向にある。(売買仲介業者)								










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	▽	—	—	・ 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詳細は不明。背後至近に存する売り地は引き合いも乏しくそのまま残っている。商業地の需要層は薄く、地価はなお調整局面。周辺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見られる。投資需要も減退しているため、取引利回りは概ね横ばい。 ・ 旧軽井沢銀座の人通りは例年と大差ないものの、客単価の減少から今年の売り上げは2～3割落ちたと言われている。ロータリー以北のメイン通りには空き店舗は見られないが、背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が多数見られる。賃料はオーナーの現状維持志向が強く硬直的な傾向を有していたが、業者によるオーナーへの説得が急速に進んでおり、メイン通りを含む一円、広範に値下げの動きが出てきている。店舗賃料は下落局面にある。 * 町全体の観光客数を見ると、昨年上半期、前年より微減(マイナス1.5%)。秋以降も同様と思われるが、年末年始のスキー場利用者数は前年より12%程度落ち込んでいる。駅南側に展開するショッピングモールだけが賑わいを見せているが、顧客単価の減少が続いて売り上げを落としている模様である。商業地に対する有効需要は少なく、付近の地価動向は本年に入ってから下落傾向で推移している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 目抜き通りの商業地への問い合わせは昨年に比べ増えつつある。買い手は首都圏の事業者で店舗あるいは住宅兼店舗のニーズが多く見られる。(その他不動産業者) ・ 収益アパート(一棟売り)に対するニーズも出てきているが、ニーズに見合う優良な物件がないのが現状である。買い手の利回り目線は表面利回りで10%程度となる。なお、アパートの市況は改善しておらず、昨年より空室が目立ってきている。(その他不動産業者) ・ 店舗の空きは昨年24～25店舗程度であった様子であるが、空き募集等の看板が目立っている状況を見ると、来春の空き店舗はもう少し増えるのではないかと思われる。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>不況により企業の不動産取得需要は冷え込み、民間の成約事例が見られない状況となっている。買主側の購入希望価格と売主側の売却希望価格の乖離は拡大の傾向にあり、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>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。</li> <li>市内の他地区と比較し、オフィスビルの新規供給が少ないことから、空室率は高い水準ながらも安定している。但し、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る。</li> <li>不況による出店意欲の減退から、上層階のテナント募集が厳しい状況にある。不況による収益減を背景に、借主から値下げ要求されるケースも多く見られ、成約ベースでの店舗賃料は下落傾向にある。</li> </ul> <p>* 不況の本格化により需要は冷え込み、民間の成約事例が見られない状況であるが、売希望価格水準に買い手がついていけない構図が鮮明になりつつある。業者ヒアリング等から地価動向は前期同様、若干の下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>新潟駅南口で分譲中のマンションは値頃感のある間取りは完売しており、3,000万円台後半の間取りが中心に売れている。内覧できる状態になったことから、来場者は増えており、売行きも昨年より良くなっているが、依然として高額物件については引き合いが弱い。(不動産開発業者)</li> <li>3、4年前にマンション用地として取得したが事業化されず、しばらくコインパーキングとして運用してきた土地がある。処分のため、売り物件の情報を出したところ、買い希望価格は取得価格に及ばないが、個人から投資物件として複数の引き合いがあった。(大手建設業者)</li> <li>市からの補助金を前提に、コールセンターのニーズがいくつか見られる。新潟駅北側のビルで約250坪の成約事例があるほか、コールセンターの新設を検討している別の企業が新潟市を1つの候補に挙げており、新潟駅南口のビルで検討中となっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨年後半に比較的高値での小規模店舗の取引が数件見られ、現在も地元投資家による小規模店舗の買収交渉が数件進んでいる。小規模店舗物件の取引価格は横ばい傾向となっているが、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。</li> <li>・ 取引価格がやや下落傾向を示しているのに対し、店舗の新規賃料に変化が見られないため、取引利回りはやや上昇している。</li> <li>・ 地区の中核である老舗百貨店の新築移転効果も薄れ、売上げも前年割れとなり、地区全体に収益性が低下していることから、割高となっている古くからの継続賃料への下げ圧力は強いが、新規賃料において具体的な引き下げは見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>・ 富山市街地におけるオフィスビルは供給過剰であり、周辺地域におけるオフィス賃料もテナント確保のために、やや下落傾向で推移している。</li> <li>* 売上げの低迷、減退から収益性が低下しているが、安定的な賃料に着目した地元投資家による小規模店舗に対する需要があり、小規模画地の地価は下げ止まりつつある。一方、撤退した大型店跡地の引き合いや再利用の動きがないなど、大型画地の地価動向は依然下落傾向で推移している。</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>・ 企業の不動産取得および売買の話はあまり聞かれない。一方、再開発は補助金が出るため活発であって、中央通り地区Fブロック第一種市街地再開発事業は今年度中に着工する見通しである。今後、再開発計画が実現されることによって中心部に人が集まってくるのではないだろうか。(銀行)</li> <li>・ 支店長クラスの異動によって単身向けタイプで月額10万円前後の物件が成約しているが、当初の賃料よりも20%程度下落している。企業の住宅補助が少なくなっており、個人負担を減らすために賃料下落を求められる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 市の助成制度により、適用実績が複数あって実際に店舗が決まっている。総曲輪では空き店舗への案内数が2～3倍になっているが、店舗を埋めても全体的に空きが増えている状況にある。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の良い少額物件は地元資本の引き合いもみられるが、需給間の価格ギャップがあり成約には至らず、市場全体としては様子見が続いており、市場環境は依然厳しい状況にある。取引件数が皆無に近く価格の動きは判断しづらいが、取引価格は幾分縮小気味での下落が続いている。</li> <li>・ 取引価格は下落傾向が続いており、資金調達環境が改善されないことや投資リスクが払拭できないているが、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>・ 新築ビルの苦戦等によりオフィスの空室率は更に悪化し、過去最悪を更新している。成約床面積の減少も続き、需給ギャップは深刻であり、オフィス賃料は募集ベースでは弱含み横ばいであるが、成約ベースでは一段の下落を示している。</li> <li>・ 金沢駅前の集客はほぼ前年並みであるが、客単価の落ち込みでエリア全体では売上の前年割れは避けられない。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埋まらず、店舗賃料は概ね弱い下落傾向で推移している。</li> <li>* 賃料は概ね下落傾向にあり、取引価格も下落傾向が続いている。好立地の少額物件は引き合いもみられるが、景気の本格的回復には程遠く、市場環境は引き続き停滞しており、地価動向は下落傾向で推移している。</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>・ 金沢市内の企業ではないが、北陸地域の企業が事業の多角化のために、安定的な投資先として収益物件を物色する動きはあるものの、表面利回りで15～20%程度の水準を求めており、この利回りでは担保の抹消ができないぐらい価格となってしまう売り手や融資先の金融機関が売却に応じない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 金沢駅周辺ではオフィスの空室率が20%を超えている。賃料水準は駅周辺の大型ビルが共益費込で10,000円/坪を下回る水準まで値下げを行っており、下落傾向が続いている。各ビルの稼働率が9割程度まで回復するまでは、今の賃料水準が続き、賃料も上昇しないのではないか。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 金沢駅西で工場跡地だった住宅系用途地域の土地を分譲住宅用地として路線価の85%程度の水準で購入した。戸建て住宅についてはエコポイント等によってマイルドも回復してきている。(地域建設業者)</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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0~3% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	▽	▽	・取引価格は、駅前地区の取引は殆どないものの、通行量の減少やテナント賃料が下落傾向にあることから収益性は低下しており、下落している。 ・取引利回りは、店舗、オフィス需要の減退から賃料水準は下落傾向にあるものの、取引価格も低下していることから、概ね横ばい傾向にある。 ・オフィス賃料は、需要が弱いなか再開発ビルによる供給増加などから空室率に拡大傾向がみられ、賃料は値下がり傾向にある。建物の新旧により空室率に大きな差が出ており、古い建物の入居率の落ち込みが大きい。 ・店舗賃料は、店舗合理化などから空室が増えつつあり、値下がり傾向にある。店舗を細分化し規模を小さくして賃料総額を下げるものや、顧客の回遊ルートから外れた物件では値下げ幅の大きなものも出ている。 * 地価動向は、顧客の流れが紺屋町方面に移行しつつあることや、空室率の拡大によるテナント賃料の値下げ傾向がみられることから、前期とほぼ同じ下落傾向にある。
					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								
					・大型再開発ビルが3月に竣工予定であり、入居状況は良好であるが、新規供給の影響が周辺地域に出てきている。オフィスビルについては、空室がまだ顕在化していないが、解約予告を出している大型テナントが複数見られる。(売買仲介業者) ・飲食店舗ビルで空室が長期化している物件が目立つ。内装、設備費用があまり発生しない居抜き物件では比較的早く後継テナントが決まっているが、全てテナント持ちで募集している築浅の物件では、竣工当初より賃料を半分に下げて募集してもテナントが決まっていない。(マンションデベロッパー) ・新静岡駅周辺で分譲中のマンションは、価格が3,000万円台後半と比較的高めの物件においても、学校や駅、商業施設の生活基盤が整っていることから売れ行きは好調のようである。また、現在コインパーキングとして利用されている土地で、地元の不動産開発業者が高層分譲マンション開発に向けて動き出している。(不動産調査業者)									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目    △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>大型店舗・駐車場ビルや飲食店舗ビル等の取引がみられ、ようやく中心商業地に動きが出てきたが、成約価格は総じて低めである。買手市場に変化はなく、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>取引価格は下落傾向にあり、空室のリスクも増大しているため、投資家の求める期待利回りは高まっており、取引利回りは上昇している。</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>オフィス賃料は下落傾向が続いている。経費節減のため事務所を集約・縮小する動きがみられ、空室が増加、長期化している。店舗賃料は売上不振等による店舗の縮小や廃業により物販・飲食系とも空室率が高止まりしていることもあって、下落傾向にある。</li> <li>* 一部に新規の出店もみられたが、郊外大型店への顧客の流出、人通りの減少傾向に大きな変化はなく、中心部への需要は依然として弱い。下落幅は縮小傾向にあるものの、地価動向は下落傾向が続いている。</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>浜松駅近くの店舗・駐車場ビルを地元企業が投資目的で10億円を下回る価格水準で購入した。2～3年前に比べ、3分の1程度の価格水準であり、地価水準はかなり下がってきている。(不動産開発業者)</li> <li>前回の入札では価格面で不調となっていた有楽街の飲食店舗ビルが、当初予定価格よりもかなり低い価格で入札が成立した。(売買仲介業者)</li> <li>大手飲食店チェーンが駅周辺から撤退する等、平成22年に入ってからさらに店舗撤退の動きが増えている。住民の駅周辺店舗の利用が減少している。(シンクタンク)</li> </ul>													
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>名駅地区における取引は少なく、大型物件の取引事例は認められないが、オフィス・店舗賃料が緩やかに下落していることから、取引価格についても緩やかな下落傾向にある。</li> <li>オフィス賃料に底値感が出始めていることから、投資家の物件購入意欲が回復しつつあり、利回りの上昇に歯止めがかかってきているため、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、賃料の減額交渉、空室率の増加の動き等が落ち着きつつあり、マーケットには改善の兆しが見え始めているものの、若干下落している。</li> <li>店舗賃料は立地条件の優る物件については、需要が競合するため比較的高めの賃料設定が維持されているが、地階に存する等、立地条件が劣る物件については緩やかに下落している。</li> <li>* オフィス賃料に底値感が出始めており、館内減床、減額改定の動きも収まりつつあることから、地価動向は依然下落傾向にあるものの前期に比べて下落幅が縮小している。</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>賃料水準を下げて積極的な募集を行っていた新築大型ビルのテナント入居が一段落し、名駅駅前の大型ビルで低い賃料水準で募集している物件は見られない。しかし、中小ビルについては割安な賃料設定で募集しているビルがあるなど、競争は激しくなっており、賃料水準は依然として下落している。(大手不動産業者)</li> <li>地区内ではあるが、名古屋駅からやや離れた立地に所有しているビルが高稼働となった。10,000円/坪に近い水準まで賃料を下げたところ、今年に入って引き合いは大幅に増えた。立地条件は良くないが、名駅エリアで割安な賃料水準であれば入居したいというニーズは多いと考えられる。(不動産開発業者)</li> <li>名古屋駅からやや離れるが、不動産開発業者が保有していたオフィスビルが、特に安売りしたというわけでもなく、10億円以上、グロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)10%で一般事業法人が平成21年末に取得し、年明け以降に引渡しを受けている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口		 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・取引は依然として少なく、オフィス賃料の下落及び空室率の上昇等による収益性の悪化が継続し、取引価格は下落傾向で推移しているが、下落幅は縮小しつつある。 ・オフィスビルが供給過剰の中、オフィス賃料及び取引価格は共に下落しており、地元投資家、潜在的需要者等の期待利回りは依然として高いこともあり、取引利回りは高止まりしており、概ね横ばいで推移している。 ・新築ビルの供給及び既存ビルのオフィス縮小等により空室在庫が増加し、空室率が拡大している。値ごろ感のあるビルに引き合いは見られるものの、全般にテナント誘致競争には厳しさが増しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・政策効果により家電販売、乗用車販売が高水準で推移しているが、雇用・所得環境が厳しい状況にある中、個人消費は全体的に低迷が続いており、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。 * 実体経済に持ち直しの動きが見られるものの、オフィス賃料の下落及び空室率の上昇等により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。
					 6~9% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・太閤口を中心とする駅西エリアで、私立大学の笹島への移転を見込んで学生用の賃貸アパート用に50~60坪の用地を購入する動きがいくつかみられた。当地区は土地価格水準が低く、アパート投資による利回りが確保しやすいため、小規模な投資用に土地が動いているようである。(銀行) ・建設途中で事業主が経営破たんしたオフィスビルにおいて、債権処理に絡んだ入札があり、土地が取引されている。取引が行われたことにより、底値感がでてきたことからある程度の相場観が形成されたのではないだろうか。(売買仲介業者) ・テナントの集約移転でまとまった空室が発生したビルがある。危機感を感じ賃料水準を下げテナント誘致を行っているものの、引き合いは少ない状況である。(賃貸仲介業者)									



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










(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少



主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>名駅地区は今後も複数の超高層ビル建築計画がある等発展性が見込まれる。また、地元企業による再開発に伴う不動産取得も見られる。地域経済に回復傾向がみられ、金融情勢も従来の厳しい状況から徐々に脱しつつあり、取引価格は依然下落傾向にあるものの底値圏に入ってきたとの見方もある。</li> <li>金融機関の融資姿勢も徐々に変化しつつあり、数十億円規模の高額物件の取引がされ始めていることや、新築ビルの空室率が大幅に低下し需給の調整が進んでいることを反映し、取引利回りには変化はない。</li> <li>オフィス賃貸市場の競争環境は依然厳しいものの、当期において大型新築ビルの供給はなく、新築ビルの空室率は安定化してきており、オフィス賃料の下落も止まり横ばい傾向になりつつある。</li> <li>1階や地階では飲食店等が需要の中心である。ビル内の飲食店ではテナントの回転が早いものの、顧客の減少は落ち着きつつあり、店舗賃料は横ばい傾向になりつつある。</li> </ul> * 地域経済の企業収益に改善傾向が見られることや国内景気も回復傾向にある中で、不動産市場における当地域の将来性や優位性は高いことから底値を探る動きとなり、地価動向は下落傾向にあるものの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								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>名駅駅前地区の地価が回復してこないことには、当該地区の回復は考えられない。郵便施設の建替え計画もあるが、半年や1年程度先については大きな変化はないと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>周辺オフィスビルを中心にテナントの移転需要を吸引した新築大型ビルについて、現在は稼働状況が良くなってきており、無理をしてまでテナントを誘致しようとする動きはなくなってきている。(賃貸仲介業者)</li> <li>地区外ではあるが、平成21年末に陶磁器製造業の本社工場の閉鎖と敷地内の複合施設の閉鎖または縮小の検討が発表されている。現時点ではまだわからないが、工場跡地がどのように利用されるかによって、当該地区にも影響が出てくるのではないだろうか。(不動産管理業者)</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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>・ 景気に一部持ち直しの動きが見えてきたものの、栄北地区の不動産需要は依然低迷している。しかし、市場に底値感が定着してきたことから、取引価格の下落率は前期と比較して大きく縮小し、横ばい傾向に移行した。</li> <li>・ オフィス需要、店舗需要とも弱く、空室率は依然高水準にあるものの、賃料の下落は鈍化し、前期と比較して投資リスクに大きな変化がないため、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、オフィス賃料は依然下落傾向ながら下落率は前期と比較して縮小してきている。</li> <li>・ 店舗需要が弱く、大津通沿いの1階店舗についても後継テナントが長期間埋まらないが、大幅な空室率の上昇は見られない。店舗賃料は依然下落ながら下落率はやや縮小した。</li> <li>* オフィス需要、店舗需要とも弱く、不動産需要の低迷が続く、地価動向は依然下落が続いているものの、市場に底値感が定着してきたことから、地価の下落率は縮小傾向にある。</li> </ul>	
				6~9% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産投資法人が保有していた広小路通沿いの商業ビルを地元の一般事業法人が約50億円で取得している。また、債権処理に絡み、売却先を探している築が浅いオフィスビルがあり、地元不動産業者が取得を検討している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 広小路通沿いで所有している古いビルに大手事業会社から投資目的で買いニーズがあった。買い希望価格は現在のマーケット相場から言えば高い水準であったが、売り希望価格とはかい離していたため、成約までには至っていない。(投資運用業者)</li> <li>・ 栄北地区は築年数の経過したビルが多く、周辺地区の新築ビルが賃料水準を下げている状況からやや割高感が感じられるようになっており、敢えてこのエリアに移転したいというニーズは少ない。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 3~6%下落  6~9%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1月にかけて、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比較的底堅いと見られる。栄エリアの経済的なポテンシャルの相対的低下は継続しているが、取引価格の下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>大津通に面したオフィスは人気薄であり、賃料水準は低下し、空室率も高い水準にある。一方、土地価格や建築費が下落していることにより、相対的な取引利回りは対前期比で横ばい傾向にある。</li> <li>大津通背後の栄三丁目エリアや伏見エリアおよび東区の新築オフィス供給による既存テナントの引き抜きが活発であり、中層階以上のオフィスの平均空室率は高止まっている。オフィス賃料は引き続き下落しているが、一部の優良ビルでは水準を維持している。</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、具体の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> </ul> * 取引利回りには大きな変動は見られずオフィスの空室率は高止まりしているが、背後エリアの商況が回復し、地価動向の下落幅は縮小傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>広小路通から一本奥に入った場所で、以前より様々な開発計画があったものの、具体的な進捗がなかったまとまった土地において、取引が見られた。(不動産管理業者)</li> <li>大手企業が保有する幹線道路沿いの更地で、売却に向けて動き出した物件がある。以前は希望する価格で買い手がいけば売っていかうとの姿勢であったが、売却に対して前向きになっている。会計基準の変更等が影響していると思われるが、簿価が高く、売却希望価格も実勢価格の倍以上の水準のため、引き合いはない。(売買仲介業者)</li> <li>平成22年2月、旧名古屋証券取引所跡地に大型ビルが竣工した。厳しいマーケット状況下でありながら電機メーカーの直営店や広告代理店といった大手企業がテナントとして入居予定である。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	総合評価	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス市況は低迷を続けており、優良物件は一部に動きが見え始めたが、全体的には不動産市況は依然として低調であり、取引価格は下落を続けている。</li> <li>・ 不動産投資を取り巻く環境は、一部の買手の動きが見られるものの、明確な転機とはなっておらず、不動産需要は弱い状況が続いており、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>・ 新規供給は依然として多く、供給過剰の状態は続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。名駅エリアなどの賃料の下落が顕著になってきており、さらなる賃料下落圧力にさらされる状況になってきている。</li> <li>・ オフィスビルの1階店舗は、自転車ショップの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くなっており、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 売り希望価格と買い希望価格の乖離が大きく、取引が成立しにくい状況が続いているが、収益性がさらに低下しているため、地価動向は下落傾向で推移している。</li> </ul>	
				取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
				ヒアリングに応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22年に入り、ファンドが保有するオフィスビルの売り物件が、売り希望価格を3割程下げている。グロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)10%程度で価格は10億円前後であるが、今の市況において、価格を下げたとしても引き合いは鈍い状況である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 周辺相場よりも低い賃料水準で募集を行っていた平成21年度中に竣工予定の大型ビルは、引き合いが多いものの、立地条件が良く、賃料が安い競合物件が出てきており、結果的に契約に至ったという話は聞こえてこない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 丸の内地区は人通りが少なく、飲食・物販・サービスいずれも店舗としての需要がほとんどない。特に土日の人通りは少ないため、商業立地としては成立しにくい状況である。人通りのある大通り沿いであっても1階の店舗区画が空室になっているビルも少なくない。(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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大通り沿いにおいては、取引事例が殆どない状況。空室率の上昇と賃料下落に伴う収益性の低下により、取引価格の下落傾向が続いているが、背後地においては、従来に比べて若干高め取引もわずかに見られ、価格下落に緩和の動きもある。</li> <li>・ 売り物件がいくつもある中で、買い手が買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て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、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>* 景気悪化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、背後地においても単価の若干高めの取引がわずかにみられることから、地価動向の下落の勢いは緩やかになってきている。</li> </ul>	
				取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
				ヒアリングに応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>・ 売主の資金繰りが改善した、あるいは地価の低迷により売却を先送りしている等の理由が考えられるが、以前のように表立って売りに出されている物件が少なくなり、売り物件が潜在化している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 破たんしたファンドが保有していた賃貸マンションを、一般事業法人が投資目的として入札で取得している。入札参加者自体は少なかったが、築が浅いこともあり、引き合いは多数あった。現在の停滞するマーケットにおいて、1つの売買価格の指標となる取引ではないだろうか。(売買仲介業者)</li> <li>・ 伏見駅近郊の新築ビルはテナントが決まっていない様子である。10,000円前半は新築ビルとしては割安な水準であると思われるが、全体的な賃料相場が下がっているため、現在は割安さが感じられなくなっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・都心部周辺では今年に入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でて、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は積極的に入札物件は高値取引が見られはじめ、全体として取引価格は横ばいである。 ・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。新規供給があまりなく一時程の空室率上昇の懸念は消え、その結果、取引利回りは前回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に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下落はほぼ終了し、安定してきた。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たため、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～概ね横ばい傾向にある。
					 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								
					・大曾根地区はマンション用地として魅力的ではなく、開発を行う予定はない。しかし、地区外ではあるが、隣接するナゴヤドーム寄りのエリアは人気があり、実際にまとまった土地の入札に対して10社程度が参加した。(大手不動産業者) ・平成22年に入り、新築の賃貸マンションが2棟稼働している。家賃を相場並みに抑えた物件では満室稼働しているが、高めに設定している物件では入居率が低く、単身向けで10万円を超えるような広めの部屋では引き合いが弱い。(賃貸仲介業者) ・大曾根駅から離れるが、大手の開発業者が宅地分譲用の素地を1億円で取得している。大曾根駅周辺で事業用向けで成約した事例は聞かれないが、上場している開発業者や地元の大手業者からの問い合わせは増えており、条件が良い物件であれば、積極的に取得していこうとする姿勢が見られる。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>総額が張る物件については依然として需要に乏しい状況が続いており、価格水準は見出しにくい。全般的には、景気の先行き不透明感と収益性の低迷により、取引価格は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。</li> <li>資金調達環境には改善の兆しも認められるが、景気動向及び賃貸オフィス市場の悪化から、前期から目立った動きは認められず、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</li> <li>需要の中心が経費削減移転であり、新規需要に乏しいことから、新築ビル・既存ビルともに空室を抱えている状況にある。オフィス賃料は、テナント獲得・保持のため、新規賃料・継続賃料ともに下落傾向にある。</li> <li>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。さらに、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、テナント獲得のため、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。</li> </ul> * 売買及び賃貸共に選好性にやや乏しい地域であり、かつ収益性の回復が認められない現状にあっては、需要は相当限定的となり、下落幅は縮小しつつあるものの、地価動向は依然として下落傾向にある。
					 6～9% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>泉一丁目だけでも賃貸マンションがいくつか売りに出ており、以前よりも数は増えている。売り希望価格は鑑定評価額よりやや低い水準。買いニーズについては名古屋市全体で良い物件があればというものであり、久屋大通駅周辺限定でといった話は聞かれない。(投資運用業者)</li> <li>久屋大通駅周辺地区に対するオフィスニーズが少ないため、賃料を下げ積極的にテナント誘致をしているビルは見られず、空室在庫を抱えた状態が続いている大通沿いの築浅ビルもある。(賃貸仲介業者)</li> <li>久屋大通駅周辺地区に対する店舗ニーズは引き続き少ない。これまで大きな動きはなく安定していたが、退去するテナントも見られるようになってきている。1月には大通沿いにあった高級家具店が撤退した。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>区内でも優良な住宅地域の一つであり、富裕層からの引き合いが多いため、地価が底割れするおそれは小さい。売り物件が少ないため、成約件数も少ないが潜在的需要はあり、取引価格は堅調である。ただし、総額が嵩む地域であることから高額物件を中心に取引価格は微下落で推移する。</li> <li>賃料に対して土地価格が嵩むことから、市場に流通する収益物件の取引利回りは比較的低めの地域である。ただし、昨今の不動産不況の印象は強く、不動産投資に対するリスクを多く見積もる傾向があることから、千種区全体では取引利回りはゆるやかに上昇中である。</li> <li>今期の新築マンション分譲は少ない。ただし、中古マンション市場は2～3千万円の物件を中心に需要が旺盛であり、成約期間も以前より短くなっている。前回までマンション分譲価格は下落していたが、今期は横ばいに転じている。</li> <li>近隣地域は通勤・通学に便利なエリアであるため、需要は堅調であり、空室は少ない。賃貸マンションの供給が少なく、マンション賃料は安定的に推移している。</li> </ul> * 前期と比べて不動産の需要が戻りつつある。特に個人の需要は比較的堅調である。法人需要はやや弱いものの、資金余力のある一部の法人デベロッパーは土地取得に動き始めており、地価動向は下落傾向であるが、下落幅は僅少である。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年供給分のマンション用地の仕入れは大手デベロッパーを中心に行われており、覚王山地区ではないが東山公園駅周辺で銀行の社宅跡地の入札があり、大手デベロッパーが落札した。覚王山地区や隣接する池下地区では大型マンションの計画が複数あり、やや供給過剰になる可能性がある。(大手不動産業者)</li> <li>土地や戸建住宅は売り物件がなく、成約もなかったが、中古マンションではいくつか取引されている。今まで中古マンションでは3,000～3,500万円の価格帯で取引が多く見られたが、3,000万円を超える物件で動きが鈍くなっており、成約までに時間がかかっている。(売買仲介業者)</li> <li>季節的な要因もあるが、一時期見られなかった高額物件で入居があったり、15万円以上の物件でも稼働状況が良くなっている。ファミリー向けでは法人需要が大半で、個人の住み替えニーズはほとんどない。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	商業	池下	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>景気は持ち直しつつあるが、不動産取引には依然として活発な動きは見られない。純然たる商業系の取引は乏しいものの、住居系の需要は底堅いものがあり、また、値頃感が出始めているため取引価格は小幅な下落傾向となった。</li> <li>取引価格がやや下落しているため、取引利回りは上昇傾向にある。賃料水準はほぼ横ばいとなっているため上昇幅は前期に比べ小さくなっており、横ばいに収束しつつある。</li> <li>家計の所得環境が改善していないため、単身者向けの賃貸物件や高額な賃貸物件など、マンション賃料については若干の下落傾向が続いている。</li> <li>店舗の賃料は、池下駅前や広小路通・錦通沿いは横ばい。池下駅から離れた地域や幹線背後地などの地域は需要が弱いことや下落傾向にあるが、全体的には店舗賃料は概ね横ばい傾向となっている。オフィス賃料も、底値感が出ており横ばいで推移している。</li> <li>* 店舗・オフィスの賃料は横ばい傾向にあるが、マンションの賃料にはやや厳しさが残る。取引価格は安値取引は見られないものの、様子眺めの気配が続いており、不動産市況は本格的に回復するには至っていない。よって、地価動向は前期と同程度の小幅な下落となった。</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>他社で2億円程度の店舗・事務所が売りに出された話を聞いたが、既存、新規含め、自社で取り扱っている物件はない。(売買仲介業者)</li> <li>店舗区画で空室が発生したという話は聞くが、1~3月の間にオフィス区画でテナントが動いたという話は聞かない。池下地区はそもそもオフィスニーズが低いため、景気悪化の影響を受けにくいエリアなのではないだろうか。(賃貸仲介業者)</li> <li>保有しているワンルーム主体の賃貸マンションは引き続き高稼働している。東山線沿線において住宅地のニーズはあり、用地が出れば高値がつく可能性は高いのではないだろうか。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市中	千種区	商業	今池	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期については調査地区内での商業地の取引は殆ど見られない。今池交差点の背後地では24万円/㎡～27万円/㎡の成約事例がある。調査地区一円の店舗及びオフィス需要が乏しいことから土地取引が減少し、今池商業地の取引価格は下落基調が続いている。</li> <li>・ オフィス賃料が横ばいであるのに対し、取引価格が下落しているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。</li> <li>・ 今池駅至近のオフィスは希少性があり需要が底堅くオフィス賃料は殆ど横ばいである。「今池駅」から離れるに従いオフィス賃料は下がる。</li> <li>・ 当調査地区のように「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。</li> <li>* 土地取引が大幅に減少し、オフィス・店舗賃料が横ばいで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、不動産市況は未だ回復していない。故に、地価動向は依然として下落傾向にある。</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>・ 東京のファンドが2、3年前に取得したオフィスビルを個人投資家が取得している。取引価格は1億円台でグロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)12～13%であったが、投げ売りに近く、価格よりも買い手の利回り重視で取引されている。(売買仲業者)</li> <li>・ 自社仕様のオフィスビルの売り物件を取り扱っているが、1年以上経過してもニーズがなく売れていない。当初想定していた価格から更に2、3割下げないと売れないのではないだろうか。(売買仲業者)</li> <li>・ 周辺ビルではテナントの退去が続いている。これまで競合エリアとしては新栄や千種エリアであったが、今では伏見も現在支払っている賃料水準で移転できるエリアになっており、実際に移転するテナントも見られる。(投資運用業者)</li> </ul>												
愛知県	名古屋市中	昭和区	住宅	御器所	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昭和区内の一般的な住宅地については未だ取引価格の下落傾向が続いているが、マンション素地については分譲業者の買い意欲が以前より高く、昭和区・瑞穂区内で高値での取引が散見された。</li> <li>・ 総額で3億円くらいまでの収益物件については、地元の投資家などの需要が依然根強い。但し、収益物件のために新規に土地を購入する人はおらず取引利回りとしては概ね横ばい。</li> <li>・ 駅徒歩圏にある一部の条件の良い物件については販売成績も良いが、完成在庫を抱えるマンションも多い。この地区であれば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。マンション分譲価格は下落傾向にある。</li> <li>・ 賃貸市場の繁忙期ということもあって動きはそれなりにあるが、ファミリータイプの高額物件については昨年と同様に需要は少ないとのこと。マンション賃料の下落傾向は未だ継続している。</li> <li>* 取引市場はマンション素地取引を中心に若干下落幅の緩和が認められたものの、それ以外の市場の動きは鈍く、先行きは不透明で地価動向の下落基調は続いている。</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>・ 今年に入りマンション用地的取引は見られない。地下鉄鶴舞線・桜通線の2線が通る御器所地区は住宅地として需要が安定しており、マンション用地があれば購入したい。(大手不動産業者)</li> <li>・ 現在、分譲中のマンションの売れ行きから、設定した販売価格が高めであったと認識された。今後、御器所で新規にマンションを計画する場合には、より低い販売価格で計画する必要があり、土地取得価格も計画に見合った水準に抑えていかないといけない。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ ファミリーのニーズは増えているが、異動時期にもかかわらず、単身者の来客数が大きく減っている。社会人を中心として実家に戻る等の理由により、退去者が増えている。また、法人の社宅需要も、もともと多かったわけではないが、法人からの直接の引き合いは大幅に減っている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・名古屋南部地域の拠点商業地としての当地区は、市内類似拠点商業地域との比較において不動産需要は弱く取引価格は下落している。 ・昨今の継続的な地価下落により、取引利回り上昇の期待感はあるが、当駅周辺の事務所ビルの実質賃料は下落傾向にあり、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・当地区のオフィス市況は、借り手主導型の状況となっており、テナントにとっては、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。このようにオフィスビルの競争が激しくなってくると賃貸条件の緩和を余議なくされ、さらなるオフィス賃料の下落が見られる。 ・近年、当駅北側に大型商業施設が出店し、既存の大型施設とともに集客力が強まり、物販店舗を中心とするエリアとなっている。その影響もあり、駅南側エリアは、主に飲食店舗を中心とするが、需給は比較的安定しており、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 空室率上昇に伴いテナント獲得競争が激化しており、オフィス賃料は確実に下降している現状である。このような収益性の減退に伴い、地価動向も前期とほぼ同様の下落傾向にある。
					3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・個人投資家が保有する2億円以下の店舗付賃貸マンションが数棟売りに出されている。ニーズがある投資物件としてはグロス利回り（投資額に占める年間総収入の割合）で10%以上が目安となるが、当該物件のグロス利回りはいずれも8%台とやや低いため、半年ほど売りに出されているが引き合いはない。（売買仲介業者） ・新築大型ビルが満室となったことにより、テナントの動きは少なくなっている。今後新たなオフィスビルの供給予定もなく、状況は大きくは変わらないのではないだろうか。（賃貸仲介業者） ・金山地区中心部における飲食・サービスの出店ニーズは高いが、物件が出てこないため動きが見られないのが現状である。仮に1階に店舗区画で空きが出れば競争になり、名古屋中心部並みの賃料を提示するテナントもいるのではないだろうか。（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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   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、店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、更地及び築年の古い土地建物の取引の成立が困難な状況となっており、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が、取引価格、賃料ともに下落であり、取引利回りは横ばいである。</li> <li>駅周辺のオフィス賃料についてはオフィスの新規供給がなく、築年の新しい事務所は比較的安定的に推移しているが、築年の古い事務所を中心に空室率が上昇し、オフィス賃料の値下げが見られる。</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の店舗、事務所需要については比較的堅調であるものの、動線からはずれた築年の古い店舗ビルの空室率が多く、店舗賃料は下落している。</li> </ul> <p>* JR岐阜駅前の土地区画整理事業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、当該新商業ビル開店の影響等により客足の流れに変化が認められる。店舗・オフィス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。</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>問屋町の再開発事業が本格的に始動している。JR岐阜駅周辺には再開発を計画している地区が他にも複数あるが、問屋町の再開発の進展を受け、準備組合設立に向けて動き出した研究会や、準備組合においても、事業化に向けて前向きに検討を始めている地区の動きが見られるようになった。(銀行)</li> <li>平成21年の秋に空きビルの取得を検討していた名古屋の事業法人がいたが、価格面で折り合いがつかなかったため、取引が成立まで至らなかった。その後、当該物件に対する新たな引き合いはない。また、1年ほど前から5億円弱の価格で売りに出されている店舗ビルがあるが、引き合いがなく売れていない。(売買仲介業者)</li> <li>数年前までは、駅周辺のタワーマンションが分譲価格よりも高い価格で売れていた時期があった。しかし、駅に近く築浅の分譲マンションで、転売目的で取得した部屋が、取得価格の半値程度で取引されており、転売による利益が見込める状況ではなくなっている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、公共用地のほか関連会社間や総額5,000万円未満の取引がみられる程度で、依然として件数は少ない。価格水準の調整が続いて現下の相場感が認識されつつあり、下落幅は緩和されているものの買い気配はまだみられず、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。 ・借手市場が続き、実質賃料の低下や期中の減額交渉が常態化しており、オフィス賃料は下落基調で推移している。ただし、借主の言い値だけで賃料水準が形成されている状況にはなく、フリーレントはみられない。 ・飲食系店舗は成約事例が現れて需要の持ち直しがみられる。物販系店舗は持ち直し感が乏しい。事務所系は回復感がなく、表面化はしないが契約期間中での減額交渉が行われており、オフィス賃料水準は下落基調で推移している。 * 水準調整が進んでマンション用地や賃料の相場感が落ち着きをみせ始め、地価動向の下落は継続しているものの緩和される方向にある。
					 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								
					・各種イベントも盛況であり、低価格商品を扱うテナントの売上は堅調である。しかしながら、全国展開しているテナントの一部には所在や売上状況に関係なく、本社から一律に減額要望の指示が出ているテナントもあるなど、賃料減額の圧力は強い状況である。(不動産開発業者) ・滋賀県自体は人口が増加しており、同地区も町としては整備されてきている印象がある。流行の関係で商業施設の开店スパンは短くなっており、若者の自家用車離れ等も懸念材料である。したがって、定期借地権を利用したり、他用途への転用可能性を検討するなどリスクの極小化に腐心している。(不動産業者) ・商業施設、公共施設の集積、高い容積率、琵琶湖を望む住環境等の面から、マンション適地として価格が形成されていると判断している。当該エリアでの現在の分譲価格は坪当たり140万円前後が妥当で、前回時点から変化はない。投資採算面からみて、地価は「横ばい」とであると認識している。(不動産開発業者)									










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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・マンション賃料の低下傾向、背後住宅地の動向等を受け下落傾向が継続している。</li> <li>価格の下落傾向、マンション賃料下落傾向を受けて、取引利回りは表面上横ばい傾向に推移しつつあるが、収益用物件の取引は少ない。</li> <li>入居開始された大型分譲事例では販売価格の高止まり感から売行きは依然厳しく相当の販売在庫がある。マンション分譲価格は引き続き下落基調にあるが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を含め若干下落傾向にある。</li> </ul> * 駅徒歩圏外の戸建て住宅開発は継続しているが競合分譲地が多く販売速度は低調で、新規分譲地でも大幅値下広告も見られ、住宅地全般に地価は引き続き低下している。駅周辺ではデベロッパー需要・店舗需要・事務所需要の減退状況に変化は見られず地価動向の下落基調は継続している。
					 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								










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

### 主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前の取引はほとんどなく、他の商業中心部においても低調であり、稀に成立する取引物件は周辺公示価格等と比較しても総じて割安で、取引価格は下落基調である。</li> <li>・ 取引利回りは個別性が強く、物件の優劣等によって二極化しているが、総じて上昇基調が続いている。</li> <li>・ 景気の悪化からオフィス需要は弱含み状態が続いている。需給動向は、前期と同様に新規供給はなく、需要は他の地区と比較すると比較的安定的であるが、市況の悪化に伴い空室率が高止まりしており、オフィス賃料は下落傾向にある。</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、横ばいもしくは下落傾向である。</li> <li>* 景気の停滞が続く中、観光客(宿泊)の減少傾向、物品・サービスの低価格化、消費需要の減退によるデフレ経済下で、投資採算性の悪化及びオフィスの空室率の高止まり・賃料の下落により、地価動向は引き続き下落傾向で推移している。</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>・ 事務所としては比較的出入りの激しいエリアであるが、物件自体はそれほど多くないので相場賃料で成約しているようであり、賃貸市場は一定の底堅さを見せている。大手家電量販店の工事の進捗はそれほど早くないようであるが、工事関連のテナント需要が周辺の事務所市況の悪化を下支えている。下京消防署移転跡地がまとまった土地なので注目しているが、同地区では駐車場が採算が見込める。(不動産開発業者)</li> <li>・ 全国的な景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、同地区は現在賃貸事務所の供給がほとんどない地域であるので、今年に入ってから特段の変化はない。空室の長期化、新規募集の場合のフリーレント等の問題があることから、既存テナントからの要請においては柔軟な対応をしているオーナーが多いのではないだろうか。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 以前まではネガティブなイメージが強かったが、直近では売り物件の持込が増えつつある。京都駅前でも売り物件の持込がいくつかあった。流動性が回復してきているという意味で底値は近いのではないか。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は依然として前期と同程度の下落が続いている。オフィス需要が見込めないこと、分譲マンションもリスクが大きいこと、賃貸マンションは供給過剰気味であることから土地需要が減退している。</li> <li>不動産価格の下落と、実質賃料の低下が同時並行して取引利回りは横ばい基調にある。</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販売は、一部では更に価格下落が進行しており、極端に安い価格設定の販売がスポット的に見られる。在庫は減少してきている。</li> <li>賃貸需要が集中する時期であるが、支払い賃料は前期のまま据え置かれ、新規契約における更新料廃止が拡大するなど一時金の見直しが進んでいる。結果として前期同様にマンション賃料は低下している。</li> </ul> * 金融環境や経済環境は前期と同様に厳しい状況にある。採算性のある不動産事業が見あたらず、需要が減退しているため、地価動向は下落傾向にある。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>個人用・事業用ともに融資の延滞率が上昇傾向にある。二条エリアは狭小住宅や零細企業が多く、延滞率の上昇との関連が認められるエリアだと思う。厳しい状況にある人もいるのではないかと。(金融機関)</li> <li>利便性は高いが、基本的に小規模物件が多く、どちらかといえばコンパクトマンション中心の開発業者に好まれるエリアである。実際の取引はほとんどみられない。(住宅販売業者)</li> <li>御池通沿い、千本通沿いでは売り物もあるが、売値が高い。二条界限は零細企業が多く、事業が厳しいことで売りに出している物件が多いと思われるが、買い側が買い上がるような状況でもないため、売値が落ちてくるのを静観している。結果として、二条エリアについてはネガティブな印象が強い。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 優良物件であれば割高な取引が成立する可能性もあるが、買手の選別もより厳格化しており、前期と同様に取引価格は下落傾向にある。不動産業者所有の転売物件については売値が抑制されつつあり、買手との目線が合えば取引も成立する可能性が認められるが、現下の経済情勢を鑑みれば今後は取得価格以下で売却される可能性が高い。 ・ 賃料収入（特にオフィス）、取引価格ともに下落傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ 経済情勢の悪化等によりオフィスの賃貸需要は減少傾向にある。オフィス賃料はビルのグレードや階層等によりバラつきがあるものの下落傾向が認められる。新規ビルであっても賃料設定が高いと未入居の状態が長期化する可能性がある。新規・中古ともに水面下において募集賃料よりも低額で契約されるケースが増加している。 ・ テナントとして出店を希望するニーズは強く、新築ビルの低層階では高家賃が見込まれるものの、経済不況による賃料負担力の低下により出店意欲は低下、店舗賃料は下落基調である。 * オフィス・店舗賃料ともに下落傾向。稀少性を有する当地区では潜在的な需要は見込まれるものの、優良物件の供給が少なく、また雇用環境の悪化による消費不況等経済情勢の悪化、不動産向け融資の厳格化等の影響を受け市場は停滞傾向。地価動向は前期と同様に下落傾向で推移するが、売値の引下げ等条件次第では需要も顕在化する可能性は認められ、下落幅はやや縮小傾向がうかがえる。
					 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								
					・ 阪急烏丸駅の方が阪急河原町駅よりも乗降客数が多いことからわかるように、河原町通りが衰退しているのを実感している。今期は四条河原町における大手百貨店の閉鎖は象徴的であった。また、昨日目立つようになったパチンコ店も郊外の大型店進出の影響を受け不振が続いている模様である。実体経済が厳しい中、相対的な地位を落としている河原町の見通しは厳しい。(不動産開発業者) ・ 平成22年7月に商業施設が閉店するに伴い、現テナントである大手生活雑貨店が移転先を探していたが、近隣の商業施設に移転することになった。河原町通は以前より人通りが減った印象であり、同地区の新規投資には慎重になっている。(不動産業者) ・ 大手百貨店や商業施設の閉鎖がリリースされたりして、河原町エリアは特にネガティブな印象を受ける。京都市中心部では最も落ち込みの激しいエリアではないか。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 3~6% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部に設備投資の底打ち感も見られ、新築ビルに関しては在庫調整的にオフィスの空室率の改善傾向も見られるが、借主主導型の賃料形成であり、依然不動産需要は弱く、取引価格も下落幅は緩和傾向であるものの依然下落傾向が継続している。</li> <li>新築ビルの空室率に改善傾向が見られるなかで、悲観的な観測は緩和し、様子見の要素のなか取引利回りは横ばい。</li> <li>空室率に関し、新築ビルについては価格調整の中で改善傾向にあり、一定の需要が期待できる地域である。しかしながら、既存ビルに関しては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、全般にはオフィス賃料はやや下落傾向が継続している。</li> <li>価格調整が進むなかで、飲食店舗等が出店する傾向が見られるものの、所得環境が悪化するなか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。このため借主主導型の賃料形成となっており、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 既存ビルを中心に空室率は依然拡大傾向で、オフィスを中心とした賃料動向も弱含んでいるなか、取引動向は弱く、地価動向は縮小方向にあるものの下落基調は継続している。</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>京都の中では賃貸事務所需要が最も安定しており、四条烏丸の交差点を頂点として特に北側・東側は一定需要があるが、今年に入ってから大きな変化はない。現在は交差点で建築中の物件に注目している。3階まで商業となる予定だが、まだリーシングは開始していない模様である。京都にもフリーレントはあるが、賃貸面積が小さいのでその影響は軽微で、多くても半年程度である。(賃貸仲介業者)</li> <li>平成22年1月に竣工したオフィスビルは、半年前に全テナントが決定する好調なリーシングだったようであり、エリアとしてのポテンシャルの高さを再認識した。しかしながら、京都市内は容積率と条例(景観・高さ規制等)がミスマッチのエリアが多いため、同地区を含めて開発素地の取得には慎重になっている。(不動産業者)</li> <li>四条烏丸交差点とその隣接ビル以外では、烏丸駅から少し離れただけでも状況が厳しくなっている。距離はさほど変わらないのに、交差点付近と比べると空室率にも明らかに差がある。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 6～9% 下落   6～9% (下落)	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>リーマンショック以降の深刻な不況による景気の減退感払拭されず、これを反映して当期の取引価格も特定の立地を除き、前期より下落幅を縮小しつつも下落傾向が継続しており、商業物件はしばらく浮上の兆しがみられない。</li> <li>前期に続き、本年に入ってから企業のオフィス需要減退の動きは続き、空室率は上昇傾向で推移しており、賃料の下落が継続していることから、取引価格の下落と相俟って、取引利回りはほぼ横ばい状態で推移している。</li> <li>当期の市内オフィス空室率は10%を超える上昇を続けており、品等の良い中型・大型のビルでも空室消化のため賃料の下方修正が続いており、下げ止まりの傾向も見られないことから、オフィス賃料は下落が継続している。</li> <li>消費者の購買力の減退及びより立地に優れた地区への顧客の流出により、店舗需要は1階の一定規模を除き調査地周辺では低調であることから、店舗賃料も下落している。</li> </ul> * 取引価格、オフィスビル賃料共に、下落に歯止めがかからず、地価動向の下落が継続している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料の下落圧力は強く、買手側としては引き続き様子見の状況にある。保有物件の運用状況も厳しい状況が続いている。売り物件は増加しているが、同エリアは専門学校等の賃貸需要も弱く、建替前提の売り物件については、なかなか取引にならない。(不動産開発業者)</li> <li>京都では賃貸需要規模としては20～30坪が多いため、フリーレントも最大で6カ月程度である。同地区は、京都の中では四条烏丸の滲みだし需要が中心であり、比較的賃貸事務所需要が安定しているエリアである。(賃貸仲介業者)</li> <li>御池エリアのオフィス市況はかなり厳しい印象を受ける。烏丸御池の交差点付近という立地で、それなりのスペックのビルにもかかわらず成約水準が共益費込10千円/坪という物件もあり、厳しい状況が継続している。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	▽	▽	・ 立地条件に優れた新築ビルには空室率の改善傾向も見られるが、全般的には既存ビルを中心に空室率は拡大傾向であり、取引需要も弱く、取引価格は下落幅を縮小しつつも下落傾向が継続している。 ・ 稀少性のある地域内の新築ビルの空室率に改善傾向が見られるものの、全般的には居住用も含め賃料動向は弱含みが継続し、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 一部に新築ビルの建設計画もある模様であるが、空室率に関しては既存ビルを中心に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、全般にはオフィス賃料はやや下落傾向が継続している。 ・ 募集賃料からの価格修正がされるなかで、飲食店舗等が出店する傾向が見られるものの、消費者の節約志向を反映して賃料負担能力は弱く、高額賃料を負担できる業種も少ないなかで店舗賃料は下落傾向にある。 * 既存ビルを中心とした空室率は拡大傾向が継続しており、居住用も含めた賃料動向は弱含んでいるなか、取引動向は弱く、地価動向は下落幅縮小方向にあるものの下落基調は継続している。
					3~6% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続き、空室率上昇が著しい中、もともと当地区の事務所ビルの運用は難しく、投資運用部門はより稼働率を重視するようになっているため、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者)</li> <li>・ 京都の中では従来から賃貸事務所需要がやや弱く、今年に入ってからはテナントの動き等を把握していない。同エリアの事務所は、京都は中心部から離れるほど営業所としての性格が強まるため、駐車場が確保できるか否かで明暗が分かれている。事務所賃料自体を下げたくないオーナーは、駐車場をサービス・オプションとするケースが多い。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 事務所賃料は下落しており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については引き続き慎重にならざるを得ない。また、御所近辺は小中一貫校も人気があり、関西では唯一全国区のマンションエリアであり、戸数はそれほど確保できないであろうが、素地が売りに出ればすぐにも飛びつきたいエリアである。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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物件については売り物件はほとんどない。背後の純粋な住宅地では、売手と買手の目線が近づく傾向が強まってはいるものの、経済情勢の影響も強く買い控えの状況は継続しており、取引価格は下落傾向にある。</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。最近の経済情勢を鑑みれば、店舗の空室率が上昇する可能性があるため、それに伴って取引利回りも上昇する可能性は考えられる。</li> <li>・市内での最近のマンション販売状況は総じて低調であり、マンションの分譲価格は下げざるを得ない状況である。当地区では新規の分譲物件は見られないものの、市内全般的にマンションの供給過剰傾向も窺えることから、マンション分譲価格は下落基調で推移している。</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。マンション賃料は所得・雇用環境に左右され易いものの、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。</li> </ul> * 取引価格は弱含み、地価動向については依然として下落傾向が認められる。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、今のところは概ね横ばい傾向にある。
					 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>・基本的には戸建需要が強く、マンション開発は用途地域的に厳しいエリアである。また、低層マンションの場合、分譲価格が高めにならざるを得ないので、依然として素地取得には慎重な姿勢である。(住宅販売業者)</li> <li>・収益物件に関しては、エリア的に土地価格を高く考える人が多いためどうしても希望利回りが下がりがちだが、買い側の要求利回りはそれより高く、ギャップが大きい感がある。(売買仲介業者)</li> <li>・下鴨エリアはもともと供給も少なく、また換金・リーシングを焦る人が多発するようなエリアではない。状況の厳しい住宅エリアはあるかもしれないが、下鴨エリアで大崩れするような事態は考えにくい。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	・取引価格は下落基調であることには変わりはないが、下落幅は縮小してきている。近隣での取引はないが、背後の住宅地の取引は底打ち感が出始め、業者の売り希望価格も下げ止まりの感がある。 ・不動産価格のゆるやかな下落と、実質賃料のわずかな低下は概ね同一ペースにあり、取引利回りには変化はなく横ばい傾向である。 ・新規分譲がないため、売れ残りマンションも在庫調整が進んだ模様であり、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。値引き販売にも底打ち感が出ている。 ・マンション賃料については賃貸需要が集中する時期であるが、支払い賃料水準は前期と変わらない。新規契約では更新料をなくす割合が増えてきている。かつ敷金もなくして礼金のみに絞るケースも見られつつある。 * 金融環境や経済環境は前期と変わりなく、厳しい状況にあるが、先行きの不安感はやや改善されつつあり、桂地区の相対的優位性もあって、地価動向の下落の度合いは緩和されてきている。
					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								
					・戸建需要に関しては、人気の高い地域であり、土地があれば取得検討エリアである。一方、地域的に多くの建築規制があることから、マンション供給されにくいエリアである。しかし、駅近で、かつ戸建の8割程度の価格に抑えられるなら、マンションも売れると考えられる。(住宅販売業者) ・当社で分譲している桂駅西側の分譲物件は非常に好調で、800~900千円/坪という価格にも関わらず現時点ではほぼ完売。取得層は大阪・京都勤務のファミリー層で、両エリアの需要が取り込めること、比較的規模の大きい分譲であることから整然とした区画が好感されたことなどが要因として考えられる。(売買仲介業者) ・駅近くや、大学近くの物件は概ね堅調。駅や大学から外れるとやや厳しく、特に築年を経過した物件は厳しい。さらに賃料を下げれば、外国人留学生等による需要が期待できる。(賃貸仲介業者)									
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	▽	▽	・低廉な価格帯を中心に横ばい程度の傾向も見られるが、高額な価格帯については様子見の慎重姿勢は継続され、全般に取引は低調で、取引価格は引き続き弱含みの下落傾向で推移している。 ・居住用賃料に下落傾向が見られるなか、貸主側の投資リスクが増大しており、取引利回りは上昇傾向にある。 ・新規供給が乏しい状況のなかで在庫調整を中心とした販売となっている。中古市場も販売不振のなかで、マンション分譲価格としては下落傾向にある。 ・所得環境等に改善傾向は見られず、マンション賃料にも下げ圧力となっているなかで、単身者向けなどに下落傾向が見られる。 * 低廉な物件については横ばい程度であるが、全般に取引動向は弱く価格調整は進行しており、地価動向は依然弱含み傾向にある。
					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								
					・売買の話は特に聞いていないが、桃山エリアは一部を除けば所得水準が高いエリアではないので、ローンの延滞率が上昇していることを考えると、現状は弱含みと言えるのではないかと。(金融機関) ・周辺で分譲中のマンション2棟の販売状況は良くなく、苦戦が続いており、どちらも最近価格改定(値下げ)を行っている。ただし、「伏見桃山」駅自体は人気があり、駅徒歩圏で安ければ安定した需要がみられる。(住宅販売業者) ・ファミリー向け物件は堅調。中心部で物件を探していたが諦め、予算を下げてこのエリアで物件を探すファミリー層が多い。築浅の分譲賃貸物件が供給されると、賃料設定さえ間違えなければ入居者が見つかりやすい。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>当該地区及び周辺においても、目立った動きは見られない。他地区では賃料の安定性をにらんで収益物件として共同住宅に動きがあるものの、周辺でのテナントビルの新規供給が目白押しとなっている現状では、オフィス物件への触手は伸びず、依然として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が大勢を占める中、取引価格の下落率がこれを上回っており、また市場における高利回り物件の選別もあって取引利回りの上昇傾向に今のところ変わらない。</li> <li>オフィス賃料は損益分岐点をにらんだ攻防も見られ、下げ止まりを見せる場面もあるものの、3月にあって新築ビルで空室率が90%超の数値を示すなど空室率の上昇が認められるほか、フリーレントを12ヶ月分に設置するケースも見られるなど、賃料の下落基調に変わらない。</li> <li>他の都市中心部では百貨店等の撤退がある中、最近にあっては業績に底を打つ兆しも見られる他、一等地での強みは尚も顕在ではある。しかしながら、消費不況の影響下にあって収益は厳しく、結果的には店舗賃料の下落に繋がっている。</li> </ul> <p>* ここ最近においては売買の動きが無く、把握しづらい面はあるものの、オフィス賃料、店舗賃料の下落がいまだに続いていることから、取引価格の下落が指摘されており、従って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>今春竣工する大型ビルは3年計画でテナントを埋めていくとのことであり、賢明な選択だと思う。ターミナル立地であり、各種インフラ整備の関係からも、オフィスエリアとしてのステイタスは御堂筋から梅田に移転すると考えている。(不動産開発業者)</li> <li>同地区においては大型の新築オフィスビルが相次いで供給されることになるが、全国展開する企業にとっての大阪の位置づけは年々低くなっており、高額な移転費用や手間暇をかけてまで、同地区のビルへ移転するかは極めて不透明である。したがって、新規供給ビルが安定稼働するには相当の時間を要するとみている。(不動産業者)</li> <li>投資規模が大きくなるため当地区の不動産を取得できる法人は元々限られているが、景気低迷の長期化により需要者はさらに限定され、需要の低下が続いている。20千円/坪を超える賃料を負担できるテナントを探すのは相当難しく、これまで20千円/坪の水準を維持していたAクラスビルについても、20千円/坪を切った水準で募集するビルが増えてきている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスの賃貸床の需給ギャップが拡大する中で、将来における賃料下落リスクは引き続き高く、取引価格も引き続き下落している。</li> <li>・ 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、投資意欲も回復基調にあることから、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。</li> <li>・ 西梅田地区には大規模テナントが多く、既存ビル間でのテナント争奪戦は厳しく、前期と同様にオフィス賃料の下落傾向は継続している。</li> <li>・ 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。</li> </ul> * 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、新規のオフィスの開発の機運は乏しく、地価動向は下落している。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア内では大型の空室も出て、人通りや賑わいもやや減退傾向にある。今後の需給バランスやそれに伴う賃料下落リスクを市場参加者が意識しており、各物件の市場性が減退していると感じている。梅田地区も含め、オーナーの方針により、募集賃料を維持するビルと募集賃料を大幅に下げるビルの差が大きくなっているため、賃貸市場は不安定な状況が継続するとみている。(不動産開発業者)</li> <li>・ 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いているが、当地区の商業店舗等は、資産構成の観点から投資の優先順位は高く希少性があることから、取得対象として検討している。実際の取引はみられないが、売り手と買い手の目線は未だ乖離があるので、取引成立はキャップレート次第とみている。(不動産開発業者)</li> <li>・ 梅田地区の大規模ビルの影響を受け、既存テナントは梅田地区・堂島地区からの引き抜きの対象となりうる。大阪では梅田地区に次ぐ事務所立地であるが、ビルの規模・テナントの賃貸面積のいずれもが規模が大きいため、移転等があった場合のインパクトは大きい。スペックの高い事務所の賃料が下がっているため、耐震性やセキュリティを重視するテナントにとっては移転のチャンスである。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該地区は、繁華性が高く将来性を有する地域であるものの、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。</li> <li>1階店舗賃料は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であるため、収益性が低下していること、収益不動産の取引が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。</li> <li>企業業績の停滞感に加え、大阪中心地区においてはオフィスビルの供給過剰等により空室率が高くなっており、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。</li> <li>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、上層階の店舗や事務所の賃料水準は緩やかな下落傾向にある。</li> </ul> * 従来からの商業繁華性を有し、周辺地区の開発による将来期待性があるものの、事務所・店舗ともに賃料の緩やかな下落傾向がみられ、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								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区の商業施設については、いずれも飲食・物販ともにほとんどのテナントで売上が落ちており、結果、歩合賃料収入の減少につながっている。(不動産開発業者)</li> <li>大阪市中心部においては特段の動きはなかった。既存ビルは空室が目立つが、賃料を下げれば済む問題でもない。オフィスのリーシングを行う際の業種としては、ホストサーバー等のIT系ストックビジネスのテナント、エネルギー関連企業のグループ会社、水産系のテナントにアプローチしたい。(不動産開発業者)</li> <li>年度末を目処に取引を行う場合、逆算すると1月以降年度末に向けて金融機関等による処分売り等が生じてくることを期待していたが、特段の売り物件はなかった。個人所得が回復しないと商業施設は厳しいと考えている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <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、マンションデベロッパーの用地取得意欲も未だ慎重であることから、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>賃料の下落、空室率の上昇傾向に歯止めがかからず、投資リスクは上昇傾向にある。安定的な収益を見込むことが困難であるとして、ファンド等の動きは低調であり、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>オフィス需要は経費削減を目的とした縮小、撤退等の動きが中心であり、既存需要の奪い合いによりオフィス賃料は下落している。中之島地区の新築ビルは高い入居率で稼働したが、同地区では今後も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1日3万人と当初予想の4割程度に留まり、当地区への客足は鈍化した状態にある。テナントの需要は自体が少なく、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> <li>* 全国的に景気は回復傾向にあるが、大阪の不動産マーケットは新築ビルの供給と需要の減少による需給ギャップの拡大が懸念される状況にあり、不動産市場への資金流入は減少しており、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。</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>エリア内の分譲マンションは完売間近であり、人口は緩やかにではあるが増加している。売主の保有意識が強く、売買目線が合わないため取引として顕在化しないが、実感としては地価の下落幅は拡大している印象があり、同地区は「未完の利器」としての位置づけから脱却できない状態である。(不動産開発業者)</li> <li>中之島線がもっと西に延びれば劇的に変わるだろうが、足の便がまだ十分でなく、今は開発動向を見守るしかない。現在、特に検討していないエリアであるが、国際会議場は稼働状況が良さそうである。(不動産開発業者)</li> <li>特段の動きはみられなかったが、現段階ではオフィスは厳しい状況である。しかし、中之島西部地区は国際文化都市・大阪の中心的な文化ゾーンと位置づけられていることから、今後、周辺美術館の建築計画の進行等文化施設の集積が進むことにより、オフィス需要向上への影響が期待できる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 3~6% 下落   3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引市場は依然として停滞気味であり取引価格は下落しているが、各種賃料等の下落率が縮小しており、取引価格の下落幅は前期に比して縮小している。</li> <li>前期同様オフィス市況は先行き不透明な状況にあるが、賃料水準に底打ち感が見られること等から、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>当地区周辺においては、多数の新規供給を背景に空室率は上昇しているが、オフィス賃料下落はやや鈍化しており、賃料水準に底打ち感がみられる物件も認められる状況にある。</li> <li>前期同様、景気後退による消費不況を背景に店舗賃料は低い水準で推移しつつあるが、下落の程度はやや鈍化している。</li> </ul> * 各種賃料、地価動向は引き続きやや下落傾向にあるが、各種指標の下落が鈍化していることから下落幅は前期に比して縮小傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>昨年3月に竣工した超高層複合施設の商業ゾーンにスーパーができてから生鮮食料品を求めて人の流れが変わったように思う。梅田へのアクセスが悪いため事務所地域としての検討はしていないが、都心近接の品等の高い住宅地域としての将来性を感じるようになった。(不動産開発業者)</li> <li>従来から多く立地する製薬会社については、老舗製薬会社の合併が多いことから、厳しい経営状況が続いていると推察され、証券会社については金融市場や株式市場の低迷の長期化から、業績悪化の傾向にあったが、年明けから投資信託が売買されるようになり、投資家のマインドに変化を感じる。(金融機関)</li> <li>堺筋以東は小規模なビルが多く、駐車場が十分に確保できていない物件が多いため、時間貸駐車場のニーズが極めて高く、遊休地の一時使用形態としては極めて有効である。(不動産仲介業者)</li> </ul>											
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 3~6% 下落   6~9% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は依然として低水準であり、需要は低迷したままである。取引価格の水準は下落傾向が継続している。</li> <li>賃料収入は低下傾向にあるが、取引(希望を含む)価格も同様に下落しており、取引利回りは前期と同様の水準にある。</li> <li>標準的なオフィス賃料は依然下落傾向にある。スポット的にかなり低水準での募集が見られる。駐車場の供給過剰の状態は変わらず、平面の月極駐車場賃料は前期よりやや下落傾向にある。</li> <li>閉店店舗に新規テナントが入居、開店している。当地区への客足はやや持ち直し傾向にあるようで、店舗賃料の更なる下落を誘引する要因は見られない。前期と同水準を維持している。</li> </ul> * 収益価格および比準価格ともに下落傾向にあり、地価動向は継続して下落している。景気の期待感、大型複合施設の竣工への期待等も相まって下落幅は前期より小さくなっている。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>現に稼働している土地建物を購入するケースはあるが、土地を購入してオフィス開発を行う事業者は限られている。賃料等の採算の観点から、御堂筋背後地も住宅地として検討しうる状況となり、。各テナントの危機管理の観点からも事務所から近接した場所に住居を構えることには意義があると思う。まだ、ファミリーは難しく、単身者向けのサービスアパートメントなどは検討しやすい。(不動産業者)</li> <li>御堂筋沿いで大手ハウスメーカーが開発している高層複合施設については、当複合施設の大規模テナントである高級ホテルの動向に着目している。大阪市内の既存ホテルは、軒並みADR・稼働率が低下しているため、開業時期にもよるが、厳しい状況が予測される。(売買仲介業者)</li> <li>業績不振と言われているアパレルについては、依然厳しい状況が続いており、商業ビルにおけるテナントの入れ替わりが激しい。ただし、アパレルは飲食系等との比較で伸び率に限界がないことから、一旦回復基調に転じると、急速に業況がよくなることもあり得る。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引利回りの上昇に一服感があるものの、賃料の下落を主要因として、取引価格は引き続き下落している。</li> <li>資金調達環境がやや改善し、心斎橋地区でREITの新規取得事例がみられるなど、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。</li> <li>店舗関連のバックオフィス等も多いが、空室率は上昇しており、オフィス賃料は下落している。</li> <li>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みられ、店舗賃料は下落傾向にある。</li> </ul> * 周辺地区においてREITによる都心型商業施設の取得もみられたが、賃料の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											
					<ul style="list-style-type: none"> <li>売り物件はよく耳にするが、同地区の店舗付事務所ビルについては、1階店舗と上層階事務所とがうまく共存できている物件と、店舗部分が事務所エントランスを侵害している物件とで稼働率に大きな差が出ている。両者の共存が難しく、オペレーションが特に重要なエリアと感じている。バックオフィスとしての需要は底堅いものを感じている。(不動産開発業者)</li> <li>新橋交差点から三休橋交差点までの1階は店舗用途としての需要が見込まれるが、一時は坪当たり100千円/坪程度が当たり前であったブランド店についても、最近賃料減額の要望が聞かえるようになった。賃貸事務所については、バックオフィス需要が中心なので梅田などの大量供給の影響は軽微である。(賃貸仲介業者)</li> <li>長堀通沿いの新築オフィスビル(空きビル)が、当初売り希望価格から大幅に値下げされた。(売買仲介業者)</li> </ul>											
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 下落  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。不動産を取り巻く金融環境は依然厳しく、取引価格を好転させる材料を見出せない。</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、収益ベースでは苦戦を強いられており、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、市況回復の兆しは見えず下落傾向にある。</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。心斎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。これら以外のエリアでは低調に推移している。</li> </ul> * 景気自体は依然不安定であり、地価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、活性化への期待は高まっている。地価動向は前期より下落幅は縮小しているといえる。		
					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>長堀通から南側はオフィスとしての需要としては弱く、純粋な事務所ではなく混在型のビルが多い。以前は多かったクリニックやエステなどの賃貸需要が減退し、携帯ショップなども集約化がみられ、賃料も下落傾向は継続しているが、空室率の上昇には歯止めがかかっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>プライスリーダーがエリアの価格水準を牽引するというよりは、ピンポイントでテナント等の影響を受け、個別に価格形成がされるエリアである。優良テナントが好条件で一棟借りをする事案もあるが、店舗の場合、テナントによって意匠等の個性が強く、汎用性を維持するのは難しく、相対的にリスクが高いため、投資には慎重になっている。(不動産業者)</li> <li>店舗については路面店及び背後地ともに売り物件が散見されるが、売り手と買い手の間には目線のギャップがあり、成約に至らないケースがほとんどである。賃貸事務所については空室率の上昇や賃料の下落が続いていることから、価格は下落していると思料する。特に、上層階の純粋オフィスは賃料の下落に歯止めがきかない状況である。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・取引市場は停滞気味であり、前期から継続して取引価格は下落基調にあるが、各種賃料等の下落率が縮小しており、収益性の低下がやや緩和してきたことから、取引価格の下落幅は前期に比して縮小している。 ・前期同様オフィス市況は先行き不透明な状況にあるが、賃料水準が落ちつきを見せつつあることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・当地区周辺においては、オフィス賃料下落はやや緩和しており、賃料に底打ち感がみられる物件も認められる状況にある。 ・実体経済の悪化に伴う消費不況を背景に店舗賃料は下落基調にて推移しつつあるが、下落の程度はやや縮小している。 * 各種賃料、地価動向は完全な底打ちには至っていないが、各種指標の下落が鈍化していることから下落幅は前期に比して幾分縮小傾向にある。				
					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													
					・元々専門学校や生命保険会社の営業所などのテナントが多いエリアであったが、規模縮小や梅田等に集約移転する動きもみられるため、稼働状況は芳しくない。ただし、商業施設の増床・リニューアルオープンなどがあり、地域自体のポテンシャルが若干なりとも上昇する可能性はある。(不動産開発業者) ・売りに出ている開発素地もあるが、依然として売買になっておらず今後の計画は決まっていない。事務所としての需要は弱いため店舗系テナントを前提とすべきと考えている。湊町周辺は整備されてきれいなマンション街となったと感じている。(不動産業者) ・オフィスエリアとしては、全国展開の企業がテナントで入ることは想定しがたく、純粋なオフィスのほかサービス系の店舗等が混在する。裾野は広いが現在需要は弱く、営業所の集約移転の影響で空室が目立つようになっている。このような賃貸需要の弱さはしばらく継続するとみられ、地価回復には時間を要する。(投資運用業者)													
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事案は確認されていないが、オフィス賃料の下落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の物件については投資家の要求利回りは高いが、前期と比較して取引利回りはほぼ横ばいである。 ・テナントの移動は少ないものの、大型テナントが多く、大阪市中心部からの引き抜きの対象となっているため下げ圧力は強く、オフィス賃料は緩やかに下落している。 ・ビジネス街であることから休日の営業が難しく、消費不況と相俟って、上層階の店舗を中心に空室が目立っているビルも見られ、店舗賃料は下落している。 * 大規模物件の多い同エリアにおいては、物件の流動性リスクの増大、大阪市内のオフィスの大量供給を控えて賃料水準も弱含みであることから地価動向は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													
					・当地区の事務所ビルについては、名だたる企業の自社ビルが林立しており、地区内で取引が発生することは少ない。これら企業に特段の資金需要がない限りは取引が行われることはないため、地価動向をみるのは難しいが、市場流動性は低下している。(不動産開発業者) ・ハイスペックのビルが多く、賃料水準は、もともとは御堂筋沿いと同じような動きをしていた。当地区の事務所ビルは、全般的に質が高いが、市中心部と離れている立地で、空室は引き続き埋まりにくい状況が続いている。駐車場を多く借りているテナントが多いので、使用料を下げたテナントのニーズに対応するケースもみられる。(賃貸仲介業者) ・実需重視という観点から当地区の不動産需要は低下を続けており、大阪市中心部の賃料水準が当地区と同水準まで下がったことにより、テナントの移転がみられるようになり、空室率は上昇傾向を示している。(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(H22.1.1～H22.4.1)




都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落   3~6% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・この地域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おり取引はほとんどない。しかし、賃貸オフィス収益低下が持続しており取引価格は下落している。 ・取引市場での過度な悲観傾向の収まりと、賃料の下落が均衡し、高目であるが取引利回りは横ばいである。 ・ビルの建て替え、事務所集約、経費削減などに伴う事務所移転も一巡し、賃借需要が減少しており、空室率の増大傾向の中で成約賃料の下落傾向は続いている。しかし、貸主借主の意向の合致により契約成立も散見されるので、オフィス賃料の下落傾向は緩和しつつあると認められる。 ・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、オフィス需要と入居者減により店舗賃料は下落傾向にある。 * 投資需要の減退と売買当事者の相場感の乖離による取引の成立の難しさにより、取引事例が少なく明瞭では無いが、金融及び取引業者の動向と賃料収益の減少をみると、地価動向は若干下落傾向を緩めつつあると認められる。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・どのビルもリーシングが厳しく、空室が増えている。新規賃料水準は随分安くなり、ほとんどのオフィスビルで共益費込みで15千円/坪がなかなかとれなくなって来ている状況である。また、以前は同じ鉄道沿線の千里中央・江坂のオフィスエリアと競合していたが、大阪市中心部の賃料水準が驚異的に下落したことから、最近では大阪市中心部と競合している。(不動産開発業者) ・駅至近の一部の大規模ビルを除いては、供給過剰傾向と景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。賃料水準は過去の最低ラインに達したが、今期はそれほどテナントが動いていないため下落していない。(賃貸仲介業者) ・東京へのアクセス重視のテナントには非常に人気があったが、実体経済の悪化に伴い当地区の不動産需要は低下を続けており、大阪市中心部の賃料水準が当地区と同水準まで下がったことにより、テナントの移転を防げず、空室率は上昇の一途を辿っている。(売買仲介業者)														










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 3~6%下落  3~6%下落	▽	□	□	▽	—	—	▽	▽	・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、取引件数は少なく、収益性の低下から取引価格は引き続き下落している。 ・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。 ・潜在的なマンション需要が堅調であるとともに、新規分譲マンションの販売は減少しており、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は見られず、高めの価格設定をしていた在庫物件の大幅な値下げも見られず、マンション分譲価格は若干の下落となっている。 ・シングル、ファミリータイプともに賃借需要は安定しているが、雇用、所得環境に厳しさが残るなか、マンション賃料はやや下落傾向を示している。 * マンション実需と賃借需要が地価の大幅な下落を下支えているが、景気の先行き不透明感が残っていると同時に、オフィス市場に改善の兆しが見られず、地価動向は下落基調を続けている。		
					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											
					・同地区内で運用しているオフィスビルは以前賃料減額要求があったが、現在は落ち着いた運用状況である。競合する物件が少ないのと、賃料水準が低いので賃料減額のための移転退去がないのが理由と考えられる。住宅の取引は5億円前後、純収益利回りで7~8%の水準が多かったが、最近は6%台の取引もあり、住宅の利回りは下がっている。(投資運用業者) ・ファンドバブル期は容積率100%当たり1,000千円/坪で仕入れ競争をしていたことから、適正水準に戻ったと思う。マンション素地の取得水準は、地価水準としては緩やかな下落であるが、容積率100%当たり400千円/坪で仕入れ、建築費650千円/坪(戸当たり1,200万円)、再販価格1,800千円/坪(戸当たり3,300万円)のイメージであり、優良立地に限れば対前期比で上昇している感もある。(不動産業者) ・景気低迷の長期化による需要者の購買意欲減退から、5千万円を超える比較的価格帯の高い超高層タワーマンションの需要低下は続いているが、3千万円台からの手頃感のあるものについては、徐々に在庫がはけていっていることから、都心型マンション立地としての当エリアのポテンシャルの高さを感じる。(売買仲介業者)											
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0~3%下落  0~3%下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・分譲マンション用地としての需要が中心であり、大阪市内では人気の地域である。しかし、分譲マンションの需要は弱く、土地の取引価格は下落している。 ・取引価格は下落し、賃料も下落しているが、継続的な地価下落から取引利回りは若干上昇している。 ・分譲マンションは、完成在庫が減りつつあり、新規の供給も少ないものの、マンション分譲価格は若干下落している。 ・雇用情勢は厳しく、賃貸マンションの需要の低迷が続いており、マンション賃料は下落している。 * 企業収益の改善が見られるものの、雇用情勢は厳しく、分譲マンションの販売も引き続き弱気であり、賃料も下落している。このことから、地価動向は下落傾向で推移している。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・エリア周辺で分譲中のマンションは多く、若干供給過剰の感があり、一部値引きの動きもみられるものの、教育環境に優れ、大阪市内の比較的ゆとりのある自営層に安定した人気があるため、現在も潜在的な開発意欲・需要は比較的強いと思われる。(住宅販売業者) ・当該地区でタワーマンションを分譲中であるが、200万円/坪を超えているので2桁以上残っている。エリア的には200万円/坪を切らないと厳しい状況である。(売買仲介業者) ・教育環境が良好なこと及び需要者の裾野が広いこと等から、ぜひ事業をやりたい地域である。素地価格はそれほど値下がりしておらず、容積率100%当たり40万円/坪程度である。マンション価格は総額で4,500万円までで、それを超えると需要者層が替わり需要が落ち込むため、高額な物件の数を減らしている。(住宅販売業者)											










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>再開発地区における大型商業施設の完成が近付き、今後の地域の発展を期待して供給が出し惜しみの状態にあり、隣接商業地では高水準の取引事例が顕在化してきた。一方、需要者側は、不況の影響等により依然として厳しい環境が続いており慎重な姿勢を保持している。当地域の市場は取引のない様子見の状態となっており、取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>オフィス賃料を中心に賃料は下落傾向にある中で、取引価格は横ばい状態にある。ただ、投資行動を誘引する収益物件の供給はなく、その取引は皆無の状態にある。収益性を決定づける賃料動向が不透明な中では、投資家は慎重な行動をとっており、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>本年2月に実施された事務所ビル分譲で応募がなかったことに象徴されるように、当商業地区でのオフィス需要は低く、既存ビルの空室率は20%台に上昇している。募集賃料は未だ需要賃料を上回っており、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>1階床は飲食店舗を中心に需要が多く空室率はほとんど見られない。大型商業施設の建設が目に見えてきたこと等より、前期に比べても需要者の問い合わせが増えてきた。しかし、ロケーションの悪い2階等の飲食店舗や物販店舗の賃料は下落傾向にあり、全体的な店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 金融機関の不動産融資に対する姿勢は、好転しつつある。大阪市内最大級の売り場面積となる大型商業施設の完成が近付き、期待感が更に高まりつつあり、背後地区でのマンション供給も増加傾向にある。開発動向は発展的に推移しているが、賃料の下落傾向によってキャッシュフロー要因は低下傾向にあり、その幅は縮小しているものの地価動向は下落傾向にある。</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>実体経済の悪化が長期化する中、駅前商業施設の売上はそれほど落ち込まず、商業施設は投資対象としての検討余地はある。一方、事務所ビルはそもそも純粋オフィスは少なく、サービス系のテナントが多いことから、需要者の拡大につながるが、地元精通者の所有あるいは管理であることが多く、参入の余地が少ないことから、新規取得の検討は難しい。(不動産開発業者)</li> <li>賃貸需要については、飲食系店舗ビルが圧倒的に多く、相変わらずテナントの入れ替わりは激しいが、比較的小規模のものについては目に見えて引き合いが増えてきている。一方、実際の取引はほとんど見られず、前期と比較すると売買市況は横ばい傾向と判断せざるを得ない。(金融機関)</li> <li>従来から地域密着型の小売店舗オーナーが多く、売物件は相続や家主業への転身による小規模物件がほとんどである。よって、優良物件の取得意欲は衰えていないが、大規模地の所有者が鉄道会社などに限られており、ある程度の規模の物件は常に不足の状況である。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>・ オフィス需要は堺東エリアから撤退し、大阪市内に集約されるか、規模縮小による需要の減少が顕著であり、それに伴う空室率の上昇と賃料下落は続行しており取引価格は下落している。</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。また、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、前期調査とほぼ同じである。</li> <li>・ 堺東駅周辺のオフィス賃貸市場においては、規模の大小を問わず空室率は上昇しており、オフィスの募集賃料・成約賃料並びに一時金は下落が続行している。</li> <li>・ 近隣の銀座商店街では物販店舗が閉鎖し、その後に飲食、サービス業店舗が出店している。募集については一時金・賃料を下げ再募集をする等の動きがみられ、店舗賃料は下落している。</li> <li>* 取引市場においては中小企業の返済猶予の政策から売出物件が減少している。但し、オフィス、店舗需要は依然回復しておらず、引き続き地価動向は下落しているが、商業地にマンション需要が動き始め、そ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								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実体経済の悪化が長引き厳しい投資環境が続いている中で、総合家電メーカーの新工場効果は一部シティホテルなどではみられるようであるが、現在のところ期待していたほどではない。また、現在駅近で分譲中のマンションの売れ行きが不調と聞いていることから、背後地人口の増加による商業施設の活性化も期待できないだろう。(不動産開発業者)</li> <li>・ 物件情報がないエリアである。駅前も商業地域として面的な広がりには乏しい印象である。郊外型商業施設については、規模が小さい方が資金調達環境やマンション転用可能性を考えると投資しやすいが現在は特に検討していない。賃貸マンション投資なら検討の余地がある。(不動産開発業者)</li> <li>・ 景気の動向よりはむしろ需給バランスに左右されるエリアであるが、総合家電メーカーの進出は需給のいずれにも影響を及ぼしていない。堺駅前にもオフィスビルがあるので堺東駅前に出先機関の営業所を出すメリットはなく賃料を下げても引き合いはそれほど増えないため、募集賃料は高止まりで空室が上昇している状況である。商業店舗については、引き続き不動産市況に大きな変化はない。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	・ 駅周辺の中古マンションの取引件数(1月～3月)は増加しているが取引価格は下落(下落率は縮小傾向)している。新築分譲マンション販売の売れ行きは厳しい状態が継続しており、大規模地の取引価格は依然下落傾向で推移している。 ・ 取引価格・賃料ともやや下落の動きであり、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ・ 新築分譲マンションの販売戸数は横ばい傾向であるが、販売価格は下落傾向にあるなど、千里中央駅を最寄駅とした新築分譲マンション販売も依然厳しい状態は継続していることからマンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 地域内においては分譲マンションが中心であるため分譲貸が中心であり、利便性の良さ等から他の地域よりも家賃は高めである。賃貸需要は他の地域よりは多いものの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。 * 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おり、地価動向も下落傾向にある。
					 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								
					・ 千里中央は利便性が高く、住環境も良いことから、北摂地区で最も人気のエリアの一つであるが、供給過剰となっており在庫がかなりあるため、素地の新規取得には慎重になっている。ただし、人気は依然根強いものがあるため、値下げ状況次第では、徐々に在庫ははけていくと思われる。(住宅販売業者) ・ 豊中は在庫調整が順調に進んでいるため、好立地かつ適正規模であれば新規素地取得も考えている。公営住宅等の建替期に伴って素地が供給される可能性があるが、通常分譲マンションは検討せず、開発するのであれば高齢者向けマンション等を企画することになると思う。(不動産開発業者) ・ 分譲マンションが供給過多の状況下で、豊中市内でも多くの在庫を抱えている。値下げを実施せざるを得ないが、下げれば売れるエリアという安心感はある。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	△	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は依然少ないが、分譲マンション用地等についてはデベロッパーの採算価格に近づいている。成約事例はないが、商談中の物件は増えており、取引価格は依然として下落基調にあるが、下落幅は縮小している。</li> <li>取引利回りは、投資家の期待する水準に近づいているが、将来の賃料の下落、空室率の上昇リスクがあり、取引利回りは上昇基調にある。</li> <li>新築マンションの供給は少ない。分譲価格が購入者の希望価格と乖離しており、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。</li> <li>本年春の転勤時期において、例年に比べ新規の賃貸需要が少なく、依然として供給過剰の状態にあり、空室率は上昇している。新築マンションの募集賃料が中古マンションの募集賃料と差異がなく、中古マンションの成約率が悪くなり、さらに中古マンションの募集賃料を下げざるを得なくなるなど、依然としてマンション賃料は下落傾向にある。</li> </ul> * マンション賃料は引き続き下落傾向にあるものの、分譲マンション用地について商談の動きが見られる等、地価動向は下落基調にあるが、下落幅は縮小している。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>最近分譲マンションはほとんどなく、賃貸マンションの供給が非常に多いエリアである。一時ファンド系が高値で買い進み、そのような物件が転売されているのを見かけるが、現在は価格が下がっている。(住宅販売業者)</li> <li>このエリアのワンルーム需要は底堅いと感じており、どの物件もそこそこの運用実績となっているのではないだろうか。ただし、法人需要が前年と比較してやや弱くなっており、礼金が取りにくい状況である。(不動産開発業者)</li> <li>3億～5億程度の投資用賃貸マンションを個人投資家が取得している例も見られる。マンション素地については物件が少なく、取得が難しい。近時は素地取得の動きがない。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	吹田市		商業	江坂	 3～6% 下落	▽	△	□	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は少ないが、数年前にREITが取得した投資用不動産を売却する動きが一部見られる他、目立った動きはない。取引価格が投資家等の投資採算価格に近づいており、成約に至る例は未だ少ないが、周辺部では商談中のケースが増えている。取引価格は依然として下落基調にあるが、下落の幅は縮小傾向にある。</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残っているが、現在、不動産市場に流通している投資用不動産の取引利回りは、投資家の期待する利回りに近づいており、取引利回りは上昇傾向にあるが上昇率は縮小している。</li> <li>江坂地区においては事務所の閉鎖や縮小の動きがあり、新規のオフィス需要は少なく、賃料は下落基調にある。しかし、江坂地区内のテナントの移動による潜在的需要は根強く、現在テナントの希望する賃料水準に近づいており、昨年まで空室が目立った新築オフィスビルについても、現在ほぼ満室の状況にあり、オフィス賃料は下落基調にあるが、下落幅は縮小傾向にある。</li> <li>事務所の閉鎖や、縮小の動きにより昼間の人口は減少しているが、江坂地区の人口は依然として増加しており、消費人口は増加しているものと考えられる。地区内では本年4月に大手スーパーの店舗がオープンした。一昨年オープンした駅前店舗ビルが、賃料の値下げにより現在満室となっており、現在、店舗賃料はテナントの売り上げに見合う採算賃料に近づいており、店舗賃料についても下落基調にあるが、下落幅は縮小している。</li> </ul> * 成約事例は依然として少ないが、取引価格は投資家等の投資採算価格に近づいており、周辺部では商談中の物件が増えている等、地価動向は引き続き下落基調にあるが下落幅は縮小している。		
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>共益費込み10千円/坪を下回るビルも多いので、ベンチャー企業としては、賃料水準的にもマッチするエリアである。また、オフィス市況が悪いときは新大阪等からコスト削減目的の移転もあり、エリア内に新規供給もないため、賃貸市場は低位ながらも安定したマーケットである。しかしながら、売買物件としての市場性を考え、当地区の事務所ビルへの不動産投資は検討していない。(不動産開発業者)</li> <li>同エリアはここ10数年間ほとんど供給がないエリアであったので、市内中心部の賃料下落の影響を受けていない。小さい区画ではあるが、ポツポツと成約も見られる。エリア内での需給バランスが保たれていれば、それほど賃料は下落しない。今四半期も賃貸市況に変化はなかった。(賃貸仲介業者)</li> <li>新大阪で適当なオフィスを確保できないので江坂で、という需要が以前はあったが、今は新大阪自体の空室が増加しているため、そういう需要はなく、ローカル需要が中心となっている。よって、比較的小規模の物件が多くなっており、このあたりから動き出すとみている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>供給の限られる駅前商業地域であり、当期において、成約取引は確認できなかった。調査地区は、北摂における他の商業地域と比較した相対的なポテンシャルに優れ、2～5億円程度を中心需要帯とするニーズは比較的高い。もともと、需要者を取り巻く資金環境は依然厳しく、高い投資リスクが足枷となり、取引価格は、概ね前期と同程度の下落傾向を示している。</li> <li>厳しい融資環境、先行き懸念や収益性の悪化をリスク要因として、投資家の標準的な期待利回りは10%(グロス)を超える水準で推移しており、最終的な取引利回りは前期とほぼ同水準であるものと思われる。</li> <li>立地条件に優れるオフィス賃料については、絶対数が少ないこともあり、地元法人等による需要を背景に、概ね横ばいを維持しているが、築年数、立地等で条件の劣る物件に関しては、小幅に下方推移している。</li> <li>顧客回遊性の高い駅前周辺における出店意欲は比較的高く、低層階店舗の賃料はほぼ横ばいを維持している。一方、背後物件、中・上層階店舗等、相対的に選好性に劣る物件に関しては、テナント入替の長期化、一時金の減額や賃料値下げ圧力の増加など、全般的には、緩やかな下落基調にある。</li> <li>* 取引価格、賃料水準ともに緩やかな下方推移が続くものの、経済指標の一部に改善の兆しが認められるなど、幾分、市況悪化のリスク要因が減少しつつある状況下、調査地区の潜在需要は比較的底堅く、地価動向は前期と同様、小幅な下落に留まっている。</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								










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は概ね堅調に推移し、ほぼ横ばい状態。取引件数は多くなったとはいえませんが、総額・単価とも高額な取引事例が前期に続いて観測されており、今後の推移が注目されるものの、現時点では概ね横ばいで推移しているものと認められる。</li> <li>取引価格は横ばいで推移しているのに対し、賃料はその遅行性から若干下落又は横ばいで推移しているものの、取引利回りに影響を与えるほどの変化でもないので、概ね横ばい状態と考えられる。</li> <li>新規供給物件も少ないところから需給バランスは均衡を得ているものの空室率のやや拡大が不安材料で、オフィスの募集賃料・成約賃料ともに、極めて若干ではあるがオフィス賃料は下落方向または横ばい状態にある。</li> <li>店舗需要は堅調であり、一等店舗地における賃料下落は皆無にちかい。特にブランドビルに対する出店意欲は旺盛でこれらの成約賃料が周辺店舗の賃料水準をリードしているので、店舗賃料はほぼ横ばいで推移。</li> <li>* 高額物件の取引事例が前期にひきつづき見受けられるが、その件数は多いとは言えないうえ、オフィス賃料は若干下落しているとの観測はあるが、店舗賃料はほぼ堅調であるので、地価動向は現時点では横ばい傾向である。</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>都心型商業施設は梅田・茶屋町よりも河原町・三宮の駅近物件に投資したいと考えているが、各商業施設のリニューアルが進んでおらず、京都の方が魅力ある物件は多い。(不動産開発業者)</li> <li>商業店舗については、商圏は広く集客力は安定しているため、現在のところ賃貸店舗の需要は堅調で、賃料に関しても引き続き大きな変化は見られない。全体としては、上層階の事務所を中心に空室は埋まりにくく、大阪市内の空室率が低下しないと回復は難しい。今後急激に賃料が下がるとは考えにくい、大阪市内の賃貸市況が回復しない限り反転材料はなく、平成22年内に賃料の下落がとまることはないであろう。(賃貸仲介業者)</li> <li>オフィス市況は悪く、商業施設についても目新しいものが特になく、若者を中心として歩行者通行量が減少した印象がある。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心部商業地の取引は前期に比し減少傾向にあるものの成約事例が散見され、取引価格は本年地価公示価格と同水準若しくは同水準を大きく上回るものも見受けられ、一般的に価格水準は前期比横ばいと目される。</li> <li>・ オフィス賃貸スペースに大きな変化がない中、オフィス成約賃料にも特段変動はなく、取引価格も概ね横ばいで推移している。従って、取引利回りは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%台と高いが、オフィス新規賃料は横ばいで推移。店舗賃料は大型店舗の新規開店も見られる中、横ばいで推移。</li> <li>・ オフィス賃料は概ね横ばいを維持しているが、既存ビルから新築ビルへのテナントの引き抜きも見受けられ、値引きによる成約が常態化している。</li> <li>* 空室率の高止まりに拘わらずオフィス賃料は横ばいで推移しているが、値ごろ感から地元有力資本による買いも見受けられ、地価動向は横ばい傾向と目される。</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>・ 旧居留地に大型老舗ホテルの復活、有名ファッションブランド（関西初出店）等が進出しても、大きな効果があるとは言えず、不動産市況の低迷はかわらない。（金融機関）</li> <li>・ 対象エリアは旧居留地と並び市内オフィスエリアとしては一等地であるが、Aクラスでも賃料水準は15千円/坪程度が限界であり、募集ベースとの乖離が大きくなっている。（不動産業者）</li> <li>・ 旧居留地の人気エリアにおいてもオフィス賃料は、共込みで15千円/坪が12～13千円/坪程度に下がってきており、築10年程度の比較的高スペックのビルで空室率15%程度のももみられる。（建設業者）</li> </ul>												
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい  0~3% 下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区は、積極的な買い需要に乏しいものの取引が散見され、本年公示価格を上回る価格での取引も見受けられるが、一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>・ 新築ビルの稼働率は70%を越え高稼働している中で、既存ビルの空室率は10%を越えている。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、新規テナントの進出が見られ、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> <li>* 賃料の下落は、顕在化していないものの、下げ圧力が見られるなど下ぶれリスクを抱えてはいるが、新規テナントの出店もあり、需要は底堅く、地価動向は概ね横ばいにある。</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>・ 3月に話題性のあるファストファッション系店舗が順次オープンしたが、老舗百貨店周辺の活性化にとどまり、オフィス賃料とは関係なく、波及効果はあまり期待できないと考える。また、不動産関連の融資案件はほとんど見られない。（金融機関）</li> <li>・ 元町の商業店舗については投資対象となる可能性があるが、若者を中心として歩行者通行量が減少した印象があり、商業店舗ビル等の新規取得については引き続き慎重にならざるを得ない。今期は特段の動きはなかった。（不動産業者）</li> <li>・ 老舗百貨店周辺では、店舗に空きが出て比較的反り合いはある。また、元町商店街付近では、最近店舗の入れ替わりがよくみられ、店舗の賃貸需要については概ね安定していると言える。（建設業者）</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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 3~6% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区の取引は相変わらず少なく、売上の減少、収益性の悪化を受け、買い手不在の状況が続いており、近隣、周辺地域と同様に需要は低調であり、取引価格も下落が続いている。</li> <li>オフィス、店舗とも需要は少なく賃料は下落傾向にあるが、取引価格も下落しており、取引利回りは、総体的に横ばいで推移している。</li> <li>オフィス需要は、テナントの合理化・効率化により賃借面積の縮小化傾向が認められ、オフィス賃料も総額では下落しているが、単価的には下落は僅かである。事務所の大型移転があり、空室率が上昇、オフィス賃料は徐々に下落している。</li> <li>店舗賃料もメインテナントの退去により、空室率は上昇しており、賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 店舗の異動が激しい地域であり、需要者は投資意欲に乏しい。また、資金調達環境も厳しい状況が続いており、地価動向は依然下落傾向にある。</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								
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>デベロッパーのマンション用地や建売住宅用地に対する需要は回復しており、また、エンドユーザーの買い希望も増えてきていることから、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>年初来、取引価格、賃料共に横ばい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>マンションについては、当地区周辺には依然として完成在庫が多く、高額物件を中心にマンション分譲価格は下落が継続している。ただ、価格の先安感は薄れつつある。</li> <li>年度末という季節要因の影響で賃貸市場は活性化したが、マンション賃料は全般的には横ばいで推移している。</li> <li>* 高額物件の取引は殆ど見られないものの、当地区はネームバリューがあるため、値頃感のある物件に対してはエンドユーザーの買い希望は根強く、地価動向は概ね横ばいで推移している。</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								










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	□	□	□	□	—	—	□	□	・取引価格については、外需回復等による輸出関連産業の持ち直しに伴う景況感の改善から、エンドユーザー、不動産事業者とも需要は回復しつつあり、土地取引価格は極端な高値、安値のない安定的な価格となりつつある。 ・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。 ・マンションは新築、中古とも供給過剰の感は否めないが、いずれも底値感、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も横ばいである。 ・分譲マンションの供給過剰等によりマンション賃料は僅かに下落傾向にあったが、その下落率は縮小し、ほぼ横ばい状態になってきた。 * 取引価格、賃料とも安定的な状態になり、地価動向は、僅かに下落していた状態から横ばい状態になった。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>人気の高い住宅地で、是非開発したいエリアであるが、なかなか情報が入ってこないエリアでもある。主たる需要者である高齢者層は阪急の駅から徒歩5分以内を嗜好するため、山手の高台の物件はやや苦戦している印象がある。(マンションデベロッパー)</li> <li>大阪市内の比較的ゆとりのある自営層に安定した人気があり、駅周辺の平坦部であれば潜在的な開発意欲は強いエリアである。実体経済の悪化が続き、総額の大きな物件は、やや動きが鈍化していたが、年明けから緩やかに動き出していると感じる。(住宅販売業者)</li> <li>景気低迷の長期化、及び当地区の分譲マンションはもともと価格設定が高目であることもあり需要の低下が続いていたが、従来から人気の高い住宅エリアであり、また主たる需要者である自営業者等の購買意欲の回復に伴い、再び取引が見られるようになってきている。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格の下落が続いているが、下落幅は縮小してきている。しかし、西宮市ではマンションの開発申請戸数が08年度及び09年度と2年連続して前年度比約3割減と大きく落ち込んでおり、デベロッパーの事業意欲は低調である。景気回復によるユーザーの購買力向上がカギと考えられる。</li> <li>収益物件の取引は前期と同様に殆どない。マンション賃料はほぼ横ばいで推移しており、投資家の物件取得意欲も低調であるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>マンション販売戸数は低調であった前期に比べやや持ち直した感がある。しかし、分譲価格は新築で3000万円を切るものが多く低価格化が目立つ。売れ残りを敬遠するデベロッパー側が販売価格を低めに設定していると考えられる。マンション分譲価格は引き続き下落傾向にある。</li> <li>転勤等に伴う家族世帯や新生活を始める学生・単身者向けの賃貸マンション需要の最盛期であったことから、賃料の下落圧力は弱まりマンション賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 西宮市の人口増加率が一頃と比べてやや鈍化していること、景気回復は早期には見込めないという見方が支配的であるため、事業用土地の購入には慎重とならざるを得ず、地価動向はやや下落している。</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>駅の北側は、社宅跡地が分譲マンションに変貌を遂げたエリア。大阪市からの距離の割には間に駅が少なく、15分程度しか時間がかからないため、サラリーマンを中心に人気の高い住宅地域であり、安定的な需要が見込まれる。立ち退きが終わった賃貸マンション跡地の今後の開発動向に注目している。(投資運用業者)</li> <li>大阪市内等への通勤利便性も良好であることから、広域から需要者を集めやすいという強みがあり住宅地としての人気は高い。どちらかといえば同じJR沿線と競合し、阪急西宮北口とはそれほど競合しない傾向にある。(住宅販売業者)</li> <li>利便性及び良好な住環境を兼ね備えた住宅地域であるため安定した需要がある。マンション価格は180万円/坪～200万円/坪程度で、総額は5,000万円まででこれを超える高額物件は需要が弱い。マンション素地については社宅跡地等の物件が出た時は競合するケースが多く、立地条件が良い物件の需要は堅調である。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>西宮市の商業地では、取引価格は下落基調にあるが、下落の程度は縮小傾向にある。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>取引利回りは横ばい傾向にある。少額の収益物件に対する個人・法人の投資家の買い需要があり、売買当事者の希望する利回りの乖離幅は縮小傾向にある。</li> <li>当地区では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、空室率は上昇している。</li> <li>店舗需要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、全体的には供給が需要を上回っている。</li> <li>* 地価動向の下落傾向は継続している。繁華性が認められるエリアも縮小しつつあり、取引成立に時間を要し、成約件数も少ない状況が続いている。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>既成市街地であり、開発絡みの取引は基本的にないという認識である。西宮市において西宮北口と並ぶ商業地域であるが、商圏は西宮北口に徐々に奪われているという印象があり、地価は弱含みで推移しているという認識。(金融機関)</li> <li>賃貸店舗については商圏に見合う実需ベースの供給量にとどまっているため、現在のところ空室は比較的少ない。賃貸事務所については賃貸需要は弱く空室率はやや高いが、新築かつ駅前のビルであれば駅前業種を中心に成約の可能性はある。(賃貸仲介業者)</li> <li>厳しい不動産投資環境は継続しており、投資対象不動産はより厳選される中、阪神間における新規投資は実質的マンション素地取得のみである。この地区の収益用不動産の取引市場は地域密着型で、流動性等を考えると投資対象とはならない。(不動産業者)</li> </ul>														
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>芦屋市の知名度は全国区であるが市域は比較的狭く、需要に対応する供給は少なく、規範性のある取引はほとんどない。周辺の取引価格及びヒアリング等の結果から、取引価格は若干ながら前期と同様の下落傾向にあるが、下げ止まってきている。</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>芦屋市へ来る通勤者数が減ってきており、法人契約も減少している。一方、調査地点周辺は富裕層が需要者の中心であり、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。</li> <li>条件の劣る物件では賃料が下がっているが、調査対象のような駅に近く、平坦でかつ利便性の高いエリアでは、マンション賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 高額な不動産取引は厳しい市場環境にあるが、当該地区のような賃料も横ばいであり、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。また、一部業者からは下げ止まった感があるとのコメントがあった。</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>大阪市内の比較的ゆとりのある自営層など高額所得者に安定した人気があり、素地取得は常に検討しているが、まとまった規模の土地が出ると必ず競争するエリアで、分譲価格が400万円/坪程度でないとな採算があわないような価格までつり上がる傾向にある。(住宅販売業者)</li> <li>住環境が良好で富裕者層から安定した需要があるので、ぜひマンション事業を行いたい、適正規模(800坪程度)の素地供給が少なく、また最近景観法に基づいて5階建マンションの計画が中止になったことから、今後はマンション事業が難しくなるのではないかと考えている。戸建住宅についてはこの影響はないが、マンション素地については価格への影響があるのではないかと。(住宅販売業者)</li> <li>マンションの分譲価格は下がり気味であり、デベロッパーの開発計画も周辺の分譲価格を上限としてやや低めに作成されている。建築費も下落しているが、分譲価格の方がインパクトは強く、土地値もやや下落している。各社とも仕入れの再開は、価格を間違えなければ確実に売れる阪神・北摂で検討しており、特に阪神間は寮や社宅の跡地も出尽くした感があり、枯渇感すらあるので下げ止まると見ている。(不動産仲介業者)</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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>利便性と住環境を備えた住宅地として根強い人気のあるエリアであり、需要は比較的安定している。一方、街路条件や利便性に劣る地域では路線価を下回る水準での取引も見受けられる。マンション用地等の大規模地については需要者が限定的であり、取引価格は依然として下落基調にある。</li> <li>取引価格は依然下落基調ではあるものの、前期よりやや下落幅が緩和しており、マンション賃料も概ね横ばいから僅かな下落傾向であることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>中古物件の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持ち直してきているものの、在庫処分を視野に入れた値下げ販売も見られ、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が、景気低迷が続いており築年数の古い物件などのマンション賃料は下落している。また、入居者による賃料の下げ圧力も見られる。</li> </ul> * 景気回復が進んでおらず、個人所得、雇用環境も依然として厳しい状況にあることから、地価動向は引き続き下落傾向を示しているものの、選好性の高い住宅地域であり、底堅い需要が存在することから、前期に比べてその下落幅はやや縮小傾向にある。
					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								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>地価については弱含みであるという認識だが、3月に入って建売分譲事業を中心に融資案件が増えつつある。また、阪神間でも優良な住宅地であるため、地価下落の程度は相対的に低いとみている。(金融機関)</li> <li>大阪・神戸方面への通勤利便性が良好であることから、広域から需要者を集めやすいという強みがある。しかし、ファミリー層の需要が弱いので、売り値が伸びず、新規取得には慎重にならざるを得ない。(住宅販売業者)</li> <li>在庫処分に目処が立ったことで、阪神間の建売分譲用地と比較的小規模の分譲マンション用地 (供給戸数50～60戸で、敷地面積は500坪以下) については買進みの事例も出てきた。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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   0~3% (下落)	▽	△	△	□	—	—	▽	▽	・住宅地域として利便性及び快適性の高い人気の地区であること、建築費が下落傾向にあること、マンション分譲価格の下落幅が縮小してきていること等から、マンション用地の需要は若干改善しているが、依然として景気の先行き不透明感等があり、取引価格は若干の下落傾向で推移している。 ・当該地区における収益物件に対する需要は依然として少なく、賃料は下落傾向にあるものの、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・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るため、マンション分譲価格の下落幅は縮小傾向で推移している。 ・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、下落傾向で推移している。 * 景気の先行き不透明感及び分譲マンション市場の縮小等により、地価動向は下落傾向であるが、建築費の下落及びマンション分譲価格の下落幅の縮小等に伴い、下落率は低水準に推移しつつある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・郊外の大規模分譲は在庫が多く、2割引でも厳しい。奈良は戸建住宅が多く、マンション適地は「学園前」駅周辺のみと言っていたが、最近では「学園前」駅も厳しい。利便性は良好であり今後も一定の需要はあると思うが、同地区のような郊外部の素地取得については慎重になっている。(マンションデベロッパー) ・当地区と代替競争関係にある近鉄線沿線では、開発素地について地元の開発業者と大手開発業者との競合が見られるようになり、若干ではあるが土地が動きつつある。(金融機関) ・戸建指向の強い地域であり、またかつてのように大阪から奈良への動きではなく、現在は逆の流れになっているためマンション需要は弱い。戸建住宅は画地規模を調整して総額で4,500万円までに抑えているので、マンションに比べて需要は比較的堅調である。(住宅販売業者)											
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0~3% 下落   0~3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・駅前商業地域は、高層事務所・店舗地域としてして熟成度が増しており、背後地域での取引は認められるものの、駅前至近の幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。事務所賃料の下落の影響もあり取引価格は下落傾向である。 ・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。 ・オフィス賃料は新規ビルの供給及び空室率の増大等の影響により、継続賃料の改訂時に下落が顕在化しており、新規賃料も継続賃料の影響を受け下落している。 ・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。 * 駅前地区は公共及び民間の投資が多く行われたが、景気悪化の影響により、売買に供される不動産は少なく、需要も停滞しており、地価動向は若干の下落傾向である。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・前期までは後ろ向きな話が多かったが、今年に入って、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。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いが、企業によって動きに差が出てきている。(賃貸仲介業者) ・投資家も少し前は表面利回り15%程度求めていたのが、現在は10%程度まで要求を下げている。しかし、条件の整った良好なビルの売物件が少ないのが現状といえる。(不動産開発業者) ・駅前の好立地に立地する飲食店舗も年明け以降、売上が伸びず、厳しい状態となっている。田町、中央町付近の店舗はさらに厳しい状況であり、閉鎖した店舗も多い。(不動産開発業者)											










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加    □ : 横ばい    ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0~3%下落  0~3%下落	△	□	□	□	—	—	□	▽	・城北通り沿いや背後地に3月の成約事例があり、需要者、市場滞留期間、総額による市場の制約等を勘案すると、取引価格は上昇傾向にある。 ・中古賃貸マンション市場における需要は法人が中心で、賃料はやや弱含みで推移し、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・新規分譲マンションの供給はない。マンション分譲価格は横ばい傾向にあり、旧市内分譲マンションの供給減による相対的希少性から販売は順調である。 ・月額賃料10万円～13万円、所有者転勤の築10～15年のマンションの法人契約が大半であり、転勤の減少等により賃料は弱含みの下落傾向にある。 * 当期末のタワーマンション建築予定地の取引成約、白島新駅の建設予定、中型食品スーパーの開業等の地域活性化につながる要因は今後反映される可能性もあるものの、依然景気動向に対する模様眺めが強く、当期の地価動向は前期よりやや改善されるも弱含みの下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・2月に白島エリアで土地の入札があり、複数社の応札があったが、地元のデベロッパーが落札した。白島エリアはなかなかまとまった土地が出るエリアではないため、今回の入札は非常に希少価値のあるものであった。(地域建設業者) ・白島エリア内の分譲マンションの販売状況は堅調と聞いており、当社の住宅販売状況についても、昨年10-12月は厳しかったが、1-3月にかけて改善してきている。企業業績がやや回復傾向にある上、今年は住宅金融支援機構の「フラット35」制度が当初10年間、金利を年1.0%引下げと購入者に有利に改正されたことの効果が大きく、住宅エコポイント制度(最大30万円)も付加価値として購入意欲を後押ししていると思われる。ただし、住宅ローンの審査は厳しく、借入金額の上限が抑えられている様子である。(住宅販売業者) ・マンション用地の仕入れは始まっており、不動産開発業者が取得に動いているが、現在は地元のデベロッパーが購入に積極的であり、大手不動産業者はエリアや金額を限定した慎重な行動をとっている。(大手建設業者)											
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、オフィスを中心に需給ギャップの拡大が懸念されており、不動産需要の回復が緩慢ななかで、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・オフィスビルに供給過剰感が漂うなかで、空室は高水準にあり、賃料も下落傾向にあるなど、投資環境が改善されておらず、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。 ・業績悪化による移転や規模縮小など、オフィス需要の伸び悩みにより空室率が14%前後と高水準にあるなかで、テナント誘致競争の激化に伴いオフィス賃料は下落傾向にある。 ・テナント確保が困難なオフィスビル(低層階)の店舗賃料が下落傾向で推移している一方で、商店街においてもテナント需要は認められるものの、消費が低迷するなかでのテナントの賃料負担力の低下に伴い、店舗賃料も下落傾向にある。 * 不動産に対する需要の回復が緩慢ななかで、賃料は下落傾向、取引利回りは上昇傾向で推移しており、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											
					・1-3月のテナントの移転需要は、例年と比較して大きく減少しているわけではないが、やや少なめである。テナントニーズは、依然としてテナントのコスト削減を目的とした移転需要が中心であり、希望は、30坪未満の小規模面積帯で、要求する賃料水準も低いものが多い。(賃貸仲介業者) ・2010年に入り、オフィスビル売却の話が少ずつ出てきた。ただし、広島市のオフィスビルの空室率は14%程度と高水準であるため、買手は中々購入に踏み切れないと思う。(銀行) ・本通りの空店舗の空室期間は長期化傾向にあるが、条件次第では出店したいという話は増えてきた。(売買仲介業者)											










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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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ほとんどない。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、入居状況に苦戦が続いており、募集賃料は成約との開差を調整するため、下落傾向がみられる。空室率は概ね横ばいであるが、オフィス賃料は築浅物件でもやや下落傾向にある。</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> * 賃料はやや下落傾向で推移しており、都市部の不動産需要の回復が緩慢であることから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。
ヒアリングに応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>1-3月は複数オフィスビルの売買成立が確認された。価格が下がってきたため、徐々に売り手と買い手の価格目線に折り合いができてきた様子である。ただし、購入先の大半は地元の企業に限定されており、取引価格の上限は、10億程度と規模は大きくない。(賃貸仲介業者)</li> <li>新広島市民球場付近の開発は、計画が止まった状態であり、新球場周辺についても特に動きはない。新球場が出来たが、立地的に、人の流れがプロ野球シーズンに限定されたものになるため周辺へのテナントの出店意欲は低いと思う。(銀行)</li> <li>広島駅北側で、2-3月に数件移転需要があった。ただし、新設ではなく、紙屋町周辺にオフィスを構えていた企業が、面積削減と賃料削減のために移転を検討したものである。新幹線利用を頻繁に行う企業の中には、広島駅周辺の方が、紙屋町立地よりも移動コストを軽減できると判断する企業もある。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・不動産への投資意欲が依然減退しており、取引は極めて少なく、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、取引価格は下落傾向である。 ・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、投資環境が改善されておらず、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。 ・既存及び新築ビルともにオフィス需要が減退しているため、入居状況が思わしくなく、空室率は上昇しており、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。 ・店舗の立地により、賃料格差が拡大している他、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。 * 消費不振により、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、下落傾向で、景気の先行き不透明感と相俟って、取引価格の低下とともに地価動向は下落傾向を維持している。
					 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								
					・当社分譲マンションの販売は、昨年11月～1月にかけて、悪かったが、2月以降、来場者数が回復し、販売も上向いている。地価は人気のある地区とそうでない地区が、はっきり分かれるようになってきている。(不動産関係業者) ・土地建物、賃貸住宅ともに徐々に動き始めた。値下げをしなければ、成立しない取引の割合と値下げせず成立する割合がほぼ半々となってきた。(不動産関係業者) ・中心部の丸亀町商店街BC街区の新規オープンが続くものの、その効果は弱くて、地価は今後もやや下落程度で推移するとみている。(金融機関) ・高松市郊外の地価は下落が予想されるが、中心部は今後もほぼ横ばいで推移すると見ている。(不動産関係業者)									
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・中心部の取引は数えるほどで極端に少ない。直近の市駅前の事例は公示価格よりやや安く取引され、取引価格がさらに安くなっており、下落幅が若干拡大している。 ・オフィスビルの売物件はあるが、取引自体が成立し難い状況にあり、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。 ・空室率は高まっており、特に中古ビルの需要が減退し、賃貸市場は借り手市場となっており、オフィス賃料の下げ圧力が強まっている。 ・郊外型大型ショッピングセンターの影響が大きく、売り上げ不振から店舗賃料は下落傾向にある。 * 中古ビルの水面下での値引きによる下落傾向が強まっていることと、土地の取引価格の低下と相まって、地価動向は下落傾向が続いている。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・中心部の土地や分譲マンション等の取引は、依然ほとんどなく、周辺部も合わせて、買い手が出れば、成約するという状態で、相場が立たない状況である。(不動産関係団体) ・テナント賃料はリーマンショック以前と比べて、15～20%の値下げとなっているが、ほぼ値下げが一巡したため、現状は横ばいと見ている。(不動産関連業者) ・地価は下落気味ではあるが、中心地区は大きく下がっている状況ではない。市内中心から離れるに従って、下落傾向が鮮明である。(金融機関) ・オフィスの空室率が、一時低下していたが、再び上昇している。供給数が多すぎるわけではなく、需要が少ないのが要因。(不動産関係業者)									










【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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0~3% 下落   0~3% (下落)	▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション販売は上向き傾向にあり、大手開発業者を中心に開発素地取得に意欲を見せ始めたものの、社宅跡地等の入札による高値取引は見られない。金融機関の開発向け融資は慎重なままで、土地取引の本格的な回復には至っていないため、取引価格は若干の下落である。</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、取引利回りに変動はない。</li> <li>・ 新築マンションの販売は全体的に上向き傾向にあるが、高級マンションは苦戦が続いている。したがって、高級マンションの値引き販売によりマンション分譲価格はやや下落している。</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。新規の大型賃貸用物件の供給も見られず、需給は安定している。</li> <li>* 停滞していた新築マンションの販売は上向き傾向にあるが、金融面を含んだ経済環境は本格的に回復したとは言い難く、不動産市場の活発化には至っていないため、地価動向は若干の下落が続いている。</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>・ 大手デベロッパーが開発した分譲マンションは購入者の側に与信面での安心感があり、割安感がある物件を中心に販売は好調である。(住宅販売業者)</li> <li>・ 大手デベロッパーは、大濠エリアのような優良な地域でのマンション用地の取得に積極的な動きを見せている。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 賃貸マンションに対する引き合いは全体的に減少している。特に学生の需要の落ち込みが激しく、不況の影響で、県外からの入居希望が大きく減少しており、新築物件の入居率が悪くなっている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい   0~3% (下落)	□	□	△	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 天神一等地でオフィス売買がみられた。収益用不動産の賃料下落も一服しており、空室率も高止まりしている。買主の要求利回りも横ばいである。このため、取引価格は横ばいに移行した。</li> <li>・ 天神や祇園の売買事例をみると、取引利回りはここに来て横ばいとなっている。</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が、たまに相場より高い賃貸事例がみられるようになってきた。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。オフィス賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>・ 都心部の店舗賃料はかろうじて横ばいを維持している。テナントによってはオーナー負担で内装工事を行うなど、まだ改善しているとはいえない状況である。</li> <li>* 天神は大型ファッション店舗が3月にオープンして集客力が増しており、都心部の地価動向は底値感が出てきており、横ばい傾向にある。</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>・ 明治通り沿いの大型ビルの取引が成立したほか、外資系投資家の所有で、塩漬け状態になっていた案件を物販系企業が購入するなど、動きは出てきており、金融機関の不動産に対する厳しい評価がやや緩和されつつあるかもしれない。(金融機関)</li> <li>・ 今春の大型ファッション店舗オープンの影響により、これまで今泉や渡辺通り等へ南下していた商業施設の出店傾向が、再度、天神駅周辺へ回帰する可能性もあり、天神駅周辺エリアにおける期待感は大い。(大手不動産業者)</li> <li>・ 商業については、ブランドショップや大型店舗の退去が見られる一方で、出店の動きが少し出てきている。これまで数年空室となっていたビルでも、オーナーが賃料交渉に応じるビルについては、テナントの出店がみられるようになってきている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>明治通り、国体道路沿いの商業ビルの取引で公示価格を上回る事例が増加しており、オフィス賃料の下落傾向が落ち着き始めたことから、取引価格は下落しつつも軟化している。</li> <li>オフィス床の空室率、下落傾向が共に改善されつつあり、投資リスクが軽減するなか、取引価格の下落傾向も軟化したことから、取引利回りは横ばいである。</li> <li>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、30%を下回る水準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、大型ビルが募集賃料を大幅に下げたことから入居が進み大きく改善された。今後の大型供給の予定はなく、空室率はピークを過ぎたが、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。</li> <li>大名地区の店舗構成と競合する大型店舗ビルが天神地区にオープンし、顧客が流れたばかりでなく、大名から当ビルへ移転したテナントも多く、店舗賃料は引き続き下落傾向である。</li> </ul> * 裁判所移転・天神地区への一極集中などのマイナス要因が存在するものの、機関投資家による福岡への再投資の動きが見られ、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ている。
					 6～9% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>赤坂地区では、メーカー企業がオフィスビルを実需で購入したという動きが見られたが、その他は目立った動きがなく、売買取引は低迷している。(不動産開発業者)</li> <li>大名・赤坂エリアについては、注目度が高い大型開発もなく、テナント移転の際にも検討の対象外となるケースが多い。また、天神を含めた比較的広域エリアを進出対象として検討する場合、西側の大名・赤坂ではなく、渡辺通り等、天神の南側へシフトしている傾向が見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>大名地区では、天神に近い場所では店舗の進出が見られるようになってきたが、天神から離れるにつれて、テナント誘致は厳しい状態が続いている。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落   0～3% (下落)	▽	□	△	△	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は、未だ下落傾向にあるものの、その下落幅は、縮小傾向にある。ここ最近の取引件数は、地価下落によるお得感や博多駅のリニューアルによる期待感等により、やや持ち直し傾向にあり、博多駅周辺の大型案件の取引の動きも散見されるようになってきている。</li> <li>取引利回りについては、前回と比してほぼ横ばいで推移している。取引利回りについては、博多駅リニューアルや景気がやや持ち直していること等を考慮して、現状維持である。</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、約9,700円/坪で推移しており、ほぼ横ばいとなっている。新築ビルの賃料については、約12,500円/坪で、ほぼ横ばいで推移しているものの、レントフリー等付加価値での競争激化が続いている。</li> <li>店舗賃料については、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、来年3月を予定している博多駅ビルの完成により、大きく市場が動くものと思料する。</li> </ul> * 前回に比して、大型案件の動きが見られるようになってきている。しかし、まだ、主流は、小規模案件の取引であり、地価動向は下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>近年のオフィスビルの新規供給が短期的に過度に集中していたことは事実としても、福岡の市場規模を考慮すると長期的には大きな影響はないと思う。近時では既存ビルも含めて稼働率向上等のプラスの動きも出てきていることから、将来的には安定傾向へ進むのではと思う。(大手不動産業者)</li> <li>賃貸オフィスの賃料水準は依然として下落が続いているが、2007年以降の景気後退局面での新築ラッシュに伴う既存ビルからのテナント退去等による空室増加は一段落し、年明け以降、稼働率の上昇傾向が伺える。(不動産開発業者)</li> <li>博多駅前では不動産の売買はほとんど見られない。2011年の九州新幹線全面開業後の状態を様子見している状況であり、開業後に変化が現れてくるだろうと思う。(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(H22.1.1～H22.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心部の取引事例はほとんどない状況が持続している。周辺地域での取引も少なくなっている。取引事例は従前の地価水準より低い取引が多く、取引価格は依然として下落している。</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、中心部では目立った動きはない。新規需要は少なく空室率も高水準を維持し、募集賃料は引き続き下降しており、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、空室も多い状況にあり、店舗賃料は下落している。</li> </ul> * 下通の入口に小規模な店舗ビルが建築中である以外は目立った開発はなく、取引事例も少ない。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いため、地価動向は下落傾向が持続している。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗ビル等の商業ビルは、空室が多いため、売りに出ても購入希望者は見当たらない。テナントが入っているビルでないと、融資を受けることも難しい。オフィスビルも同様の状況であり、購入希望者が見当たらないため、取引の中心は住居系の物件になっている。(金融機関)</li> <li>投資ファンドが、昨年の年末以降、保有物件の売却を積極的に進めている。出資金の償還期が到来する等の準備ということもあるが、収益性の低い物件は、早く処分したいと考えているようである。(不動産開発業者)</li> <li>オフィスについては、100～200坪程度のワンフロア全部が空室となっているビルも散見されるが、大型のテナントニーズは乏しく、空室期間が長期化している。最近では、個人事務所等の10～15坪程度の小規模なニーズが見られる程度である。(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(H22.1.1～H22.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>鹿児島中央駅に面する地域では、取引が認められないが、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。当該地区の宅地需要は比較的堅調で、取引価格は前期比で引続き概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>鹿児島中央駅付近は店舗用(テナント)に対する需要が中心で、場所的に利便性の高い上位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>場所的に利便性の高い上位オフィスとしての需要も強く、オフィス賃料は背後のオフィスビルの賃料も前期四半期と同額で引続き募集するなど、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</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、また、店舗賃料は近くの店舗ビルの賃料も前期四半期と同額で引続き募集するなど、店舗賃料等は概ね横ばい傾向で推移している。</li> </ul> * 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、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。
ヒアリングに応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>鹿児島中央駅東口至近で、地元企業による土地の購入が見られる等、鹿児島中央駅近辺のニーズは高い。これまで、鹿児島中央駅の西口は裏口であったが、駅ビルの増床工事等により、その集客力が上昇したため、今後は、西口の賑わいも増加してくると思う。(売買仲介業者)</li> <li>鹿児島中央駅付近では、昨年で店舗物件の成約が完了してしまい、現在は空物件が無い状態である。出店希望は存在するため、物件があれば成約に至ると思う。(賃貸仲介業者)</li> <li>鹿児島中央駅前付近では、目立った不動産の売買取引は確認されないが、個人事業者や定年退職者等の余裕資金を持っている個人が、将来の値上がりを期待して、鹿児島中央駅前の土地を物色する動きが見られる。(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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			県庁前	 0%横ばい  0~3%下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	・那覇市内全般的には供給過剰で商業地の取引価格は下落傾向が続いている。しかし、県庁前交差点及び御成橋通り沿いの土地は、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傾向から横ばいに移りつつある。 ・那覇市内の取引利回りは、いまだに上昇傾向が認められるものの県庁前交差点及び御成橋通り沿いの地域においては取引価格の下落が落ち着きをみせ始めているため取引利回りについても横ばいとなってきている。 ・店舗賃料については国際通りの1階店舗の賃料は下落傾向が認められるものの、近隣地域である県庁前交差点及び御成橋通りにおいては横ばいであり、空き店舗は見られない。 ・那覇市内のオフィスの賃料は下落傾向がみられ空室率も上昇傾向にあり、値下げに踏み切ることも多くなってきている。新規賃料がどんどん下落しており継続賃料と逆転がみられるが、県庁前交差点及び御成橋通り沿いのオフィス賃料及び駐車場賃料は概ね横ばいである。 * 那覇市の商業地は、県外からの投資が激減し、取引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、県庁前交差点は希少性、ステイタス性が顕著であり、現在の水準は底値感が出てきている。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												
						・ 国道沿いのオフィスビルを地元老舗事業者がリートから購入している。おおよそ3年半前に信託受益権化された物件であるが、成約価格は下落なしであった。(その他不動産業者) ・ 那覇市役所の建替えにより、周辺飲食店舗に影響が出始めている。建替えが終わるまでの一時的なものと思われるが、隣接するデパート等人の流れが変化し、隣接する複合商業施設では売り上げに影響を及ぼしている。(大手不動産会社) ・ 沖縄県の県有財産が、二月に一般競争入札で売却されたが、応募は二社でいずれも県内業者であり以前のように県外企業が不動産投資に積極的に動く気配はない。(その他不動産業者) ・ ホテル用地として、県外企業が確保していた土地を地元のマンション開発業者が買い取っており、これまで県外企業が席卷していたホテル用地の取引は、体力のある地元業者が那覇市郊外と比してより中心地に近い値下がりした物件を購入したものと思われる。(地方金融機関)												

【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(H22.1.1～H22.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ おもろまち地区を中心とした商業地において取引に動きはなく、需要者、供給者ともに様子見の状況が続いている。取引価格は未だ下落傾向にあるものの、下落幅は縮小傾向にある。 ・ 景気の先行きは依然として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、取引価格・賃料の下落幅は縮小しつつあるが、収益性の悪化がリスク要因となっているため取引利回りはやや上昇傾向である。 ・ オフィス賃料は、募集賃料では概ね横ばいを維持しているが、成約賃料の値引きや、既存テナントの賃料の一定期間割引などがみられる。立地条件の劣る物件については長期的な空室もみられ、小幅な下落が続いている。 ・ 人気地区であり、1階路面店舗においての需要は底堅く、賃料を据置く物件もみられる。3階以上になると空室期間が長くなり、オフィス賃料同様若干の値引きで対応しており、総体的に店舗賃料は下落傾向にある。 * 景気の状態は依然不安定であるなかで、土地取引が停滞しているが、オフィス賃料・店舗賃料については下落率は小幅な動きで推移しており、地価動向は、引続き下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある。
					 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								
					・ 新都心では大型の大量供給が続いた平成19年以後販売された新築マンションはなく、またホテルも県庁周辺のように乱立しておらず市場のバランスはとれている。(不動産開発業者) ・ 不況による企業の支出抑制志向からオフィス賃料は若干下落しているものの、地元企業が本社ビルを建てる計画が2件あり県内ではブランド力がある地域である。(その他不動産業者) ・ 店舗・オフィス系の収益物件購入にあたって買い手は、以前の高額な賃料設定や、収益の将来性等を計算して検討しており、かつての高額賃料で入居しているテナントがいる物件はマイナスの要因であり、将来的には賃料水準が下がると予想している。(その他不動産業者)									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

各地区の説明

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

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



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

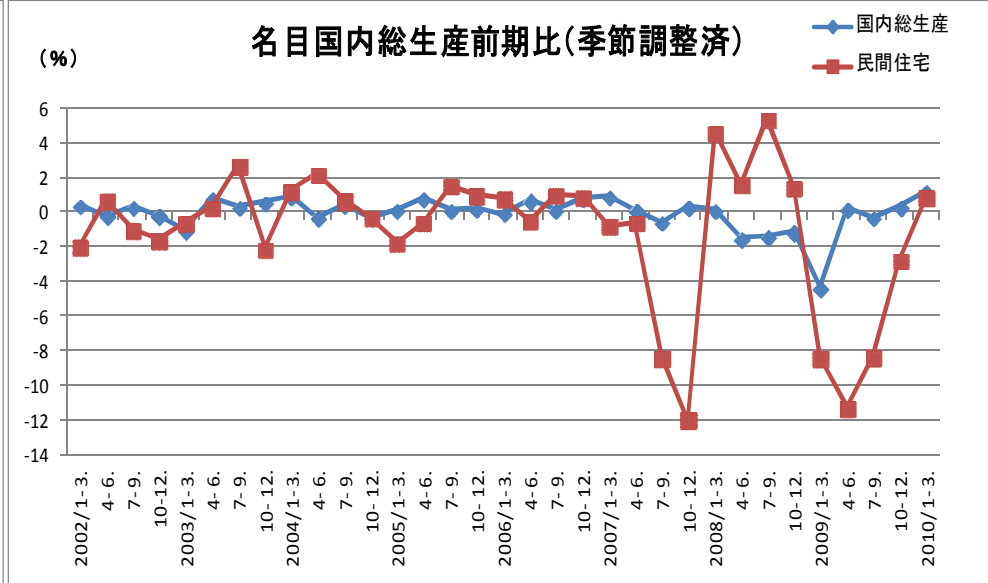
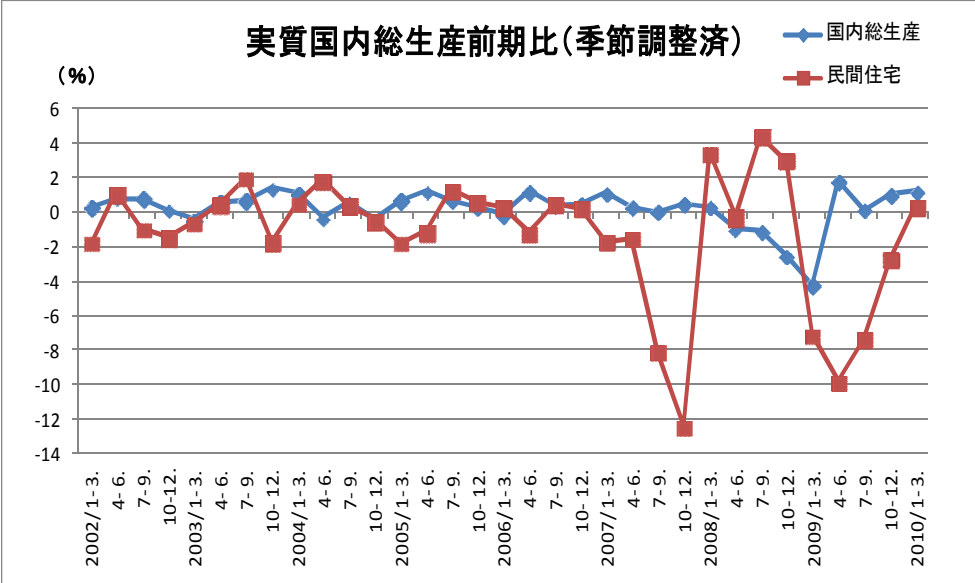
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御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

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

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
目的	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10回】平成22年第1四半期(平成22年1月1日～平成22年4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1月～10年5月)

2009年

- 1月 「景気は、急速に悪化している。」
- 2月 「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 3月 「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 4月 「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 5月 「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ悪化のテンポが緩やかになっている。」
- 6月 「景気は、厳しい状況にあるものの、一部に持ち直しの動きが見られる。」
- 7月 「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 8月 「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 9月 「景気は、失業率が過去最高水準となるなど厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きが見られる。」
- 10月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にある。」

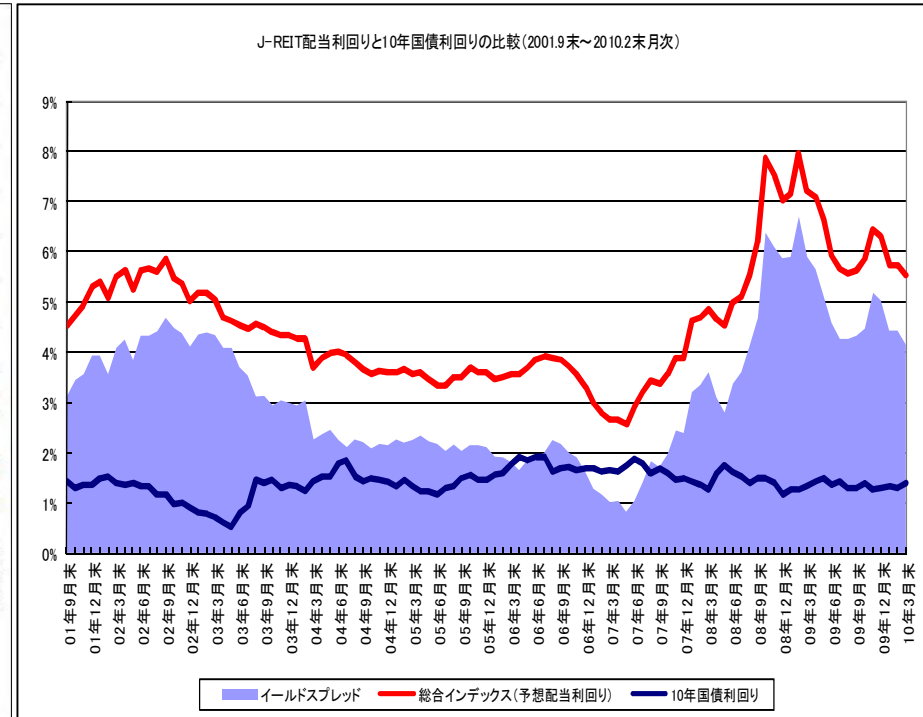
11月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にある。」

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

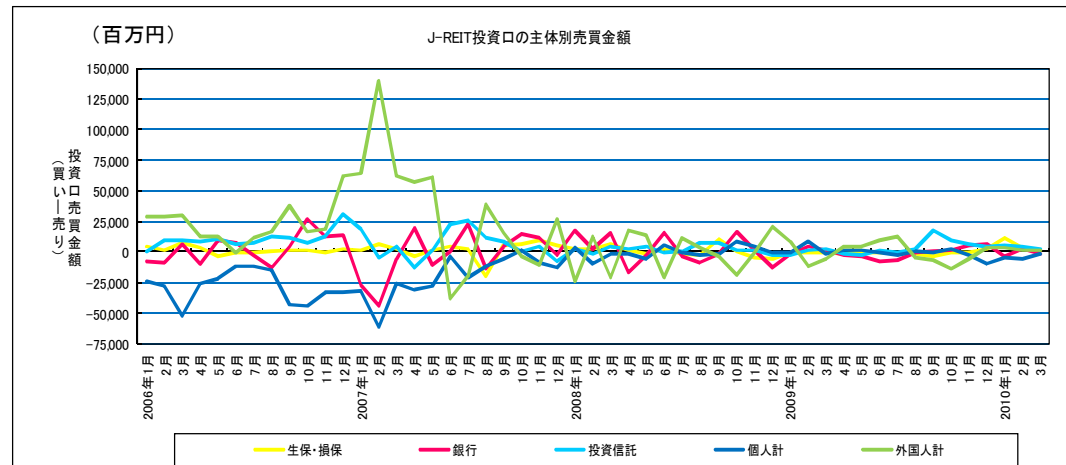
- 1月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 2月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 3月 「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 4月 「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 5月 「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

## (2) 投資環境



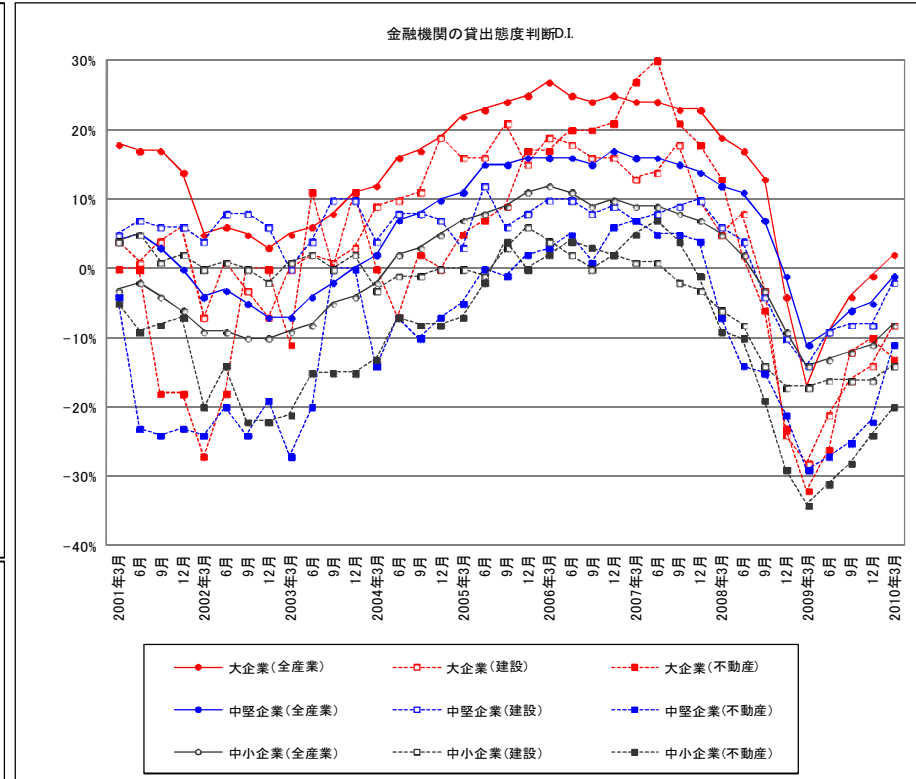
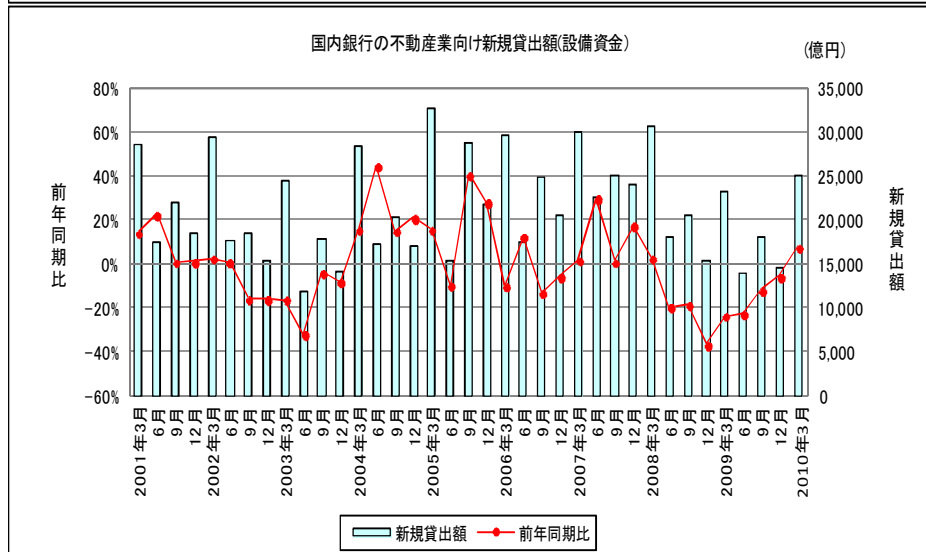
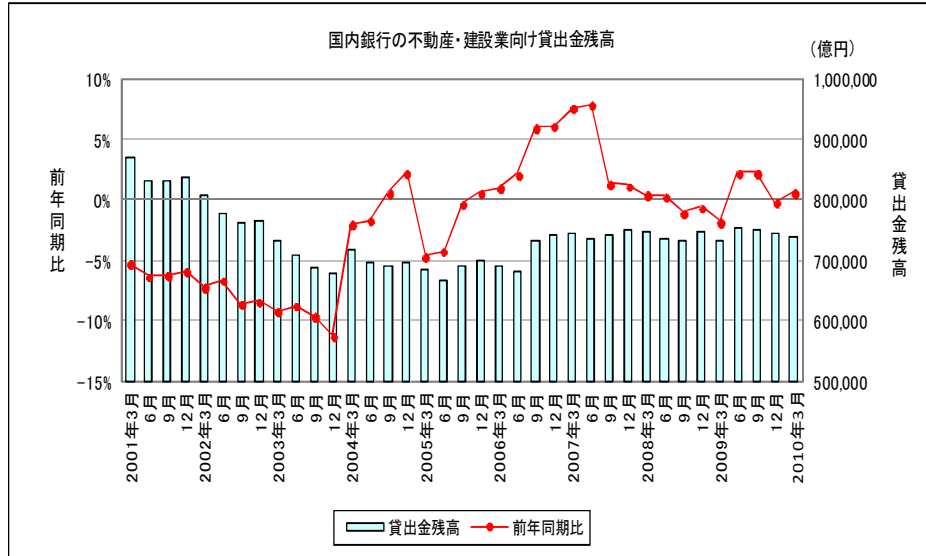
出典:(株)東京証券取引所,Bloomberg L.P.  
注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

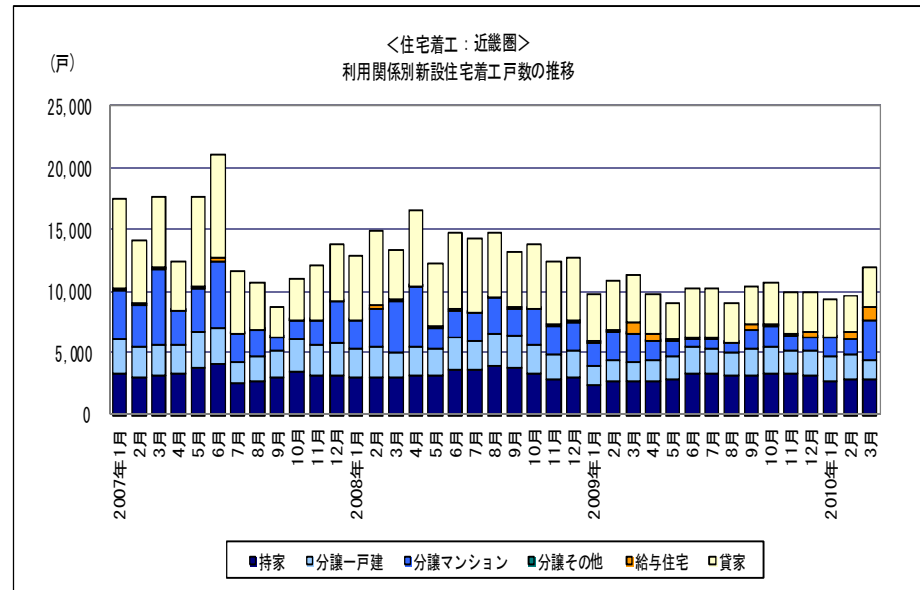
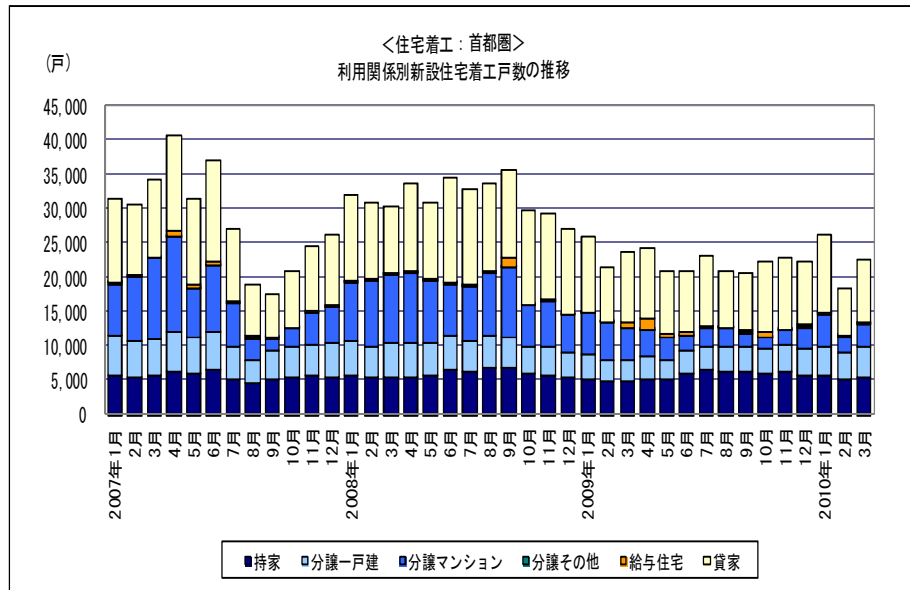
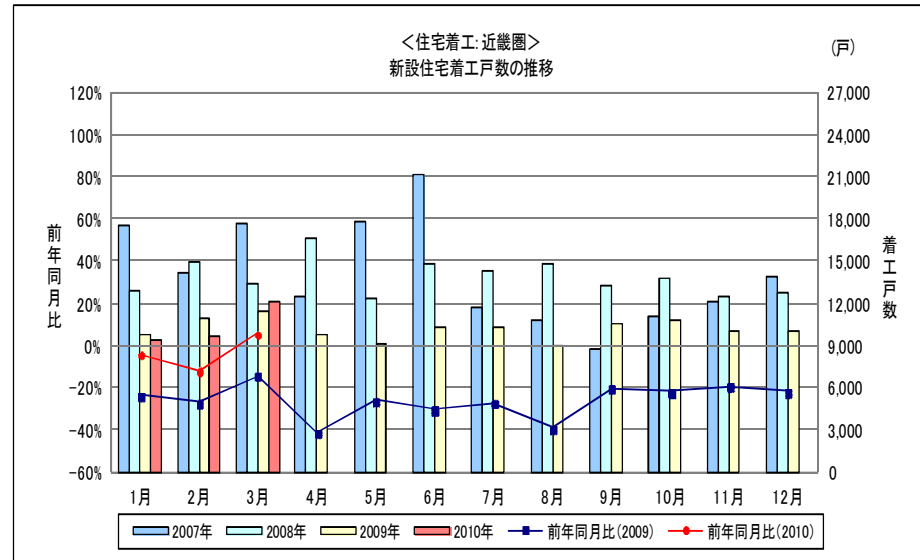
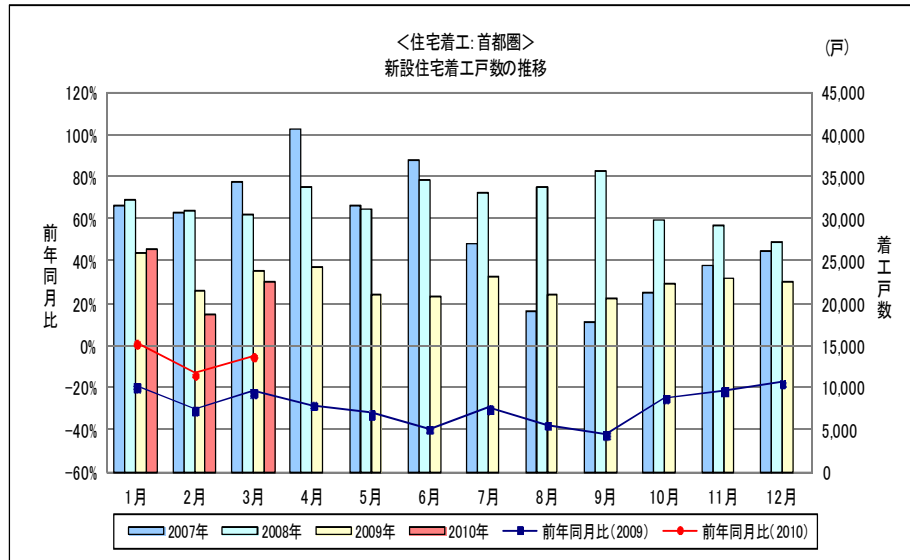
### (3) 資金調達環境



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

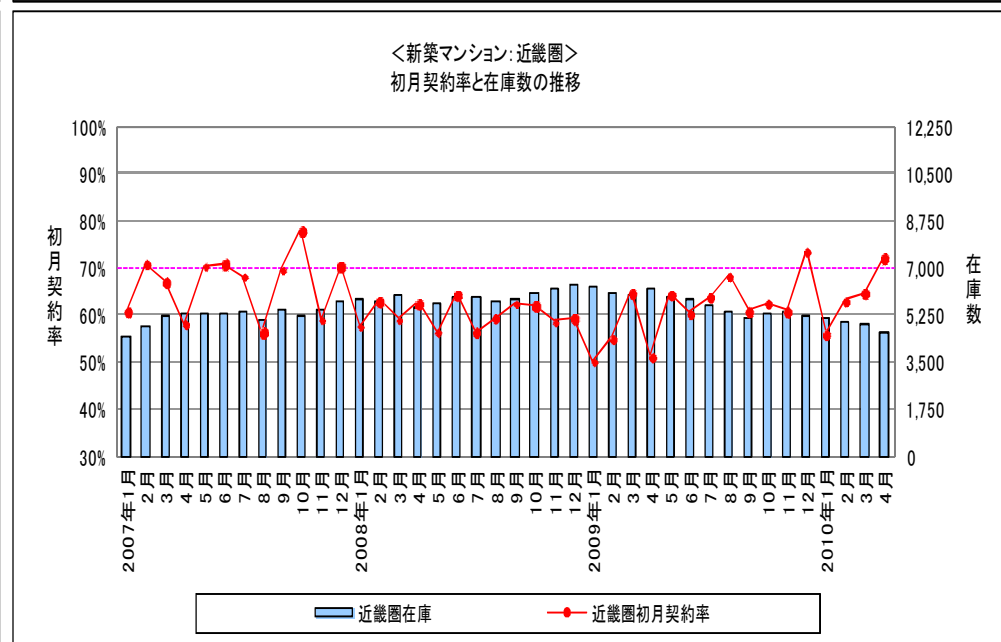
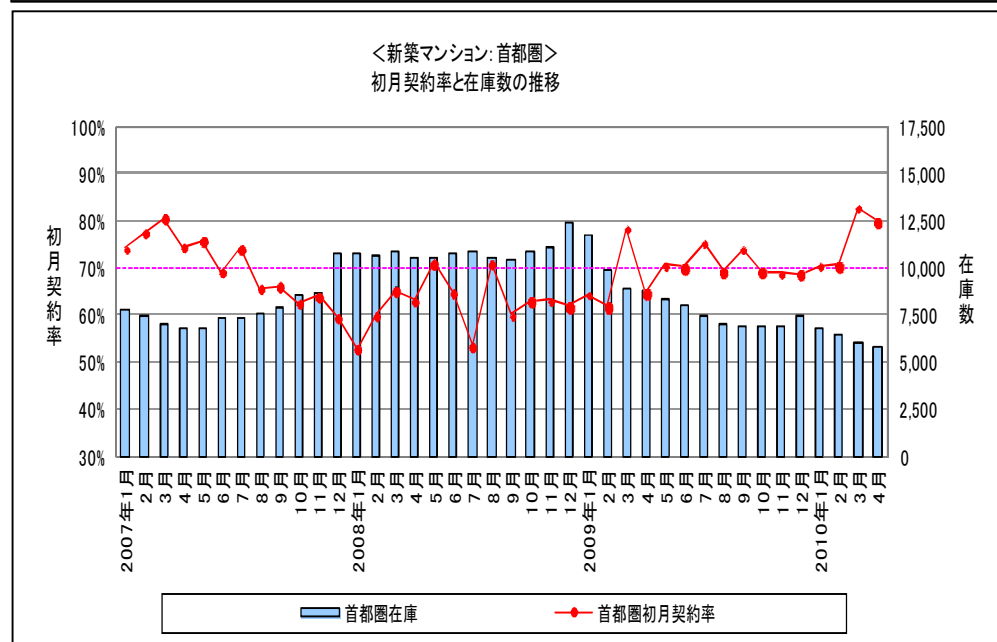
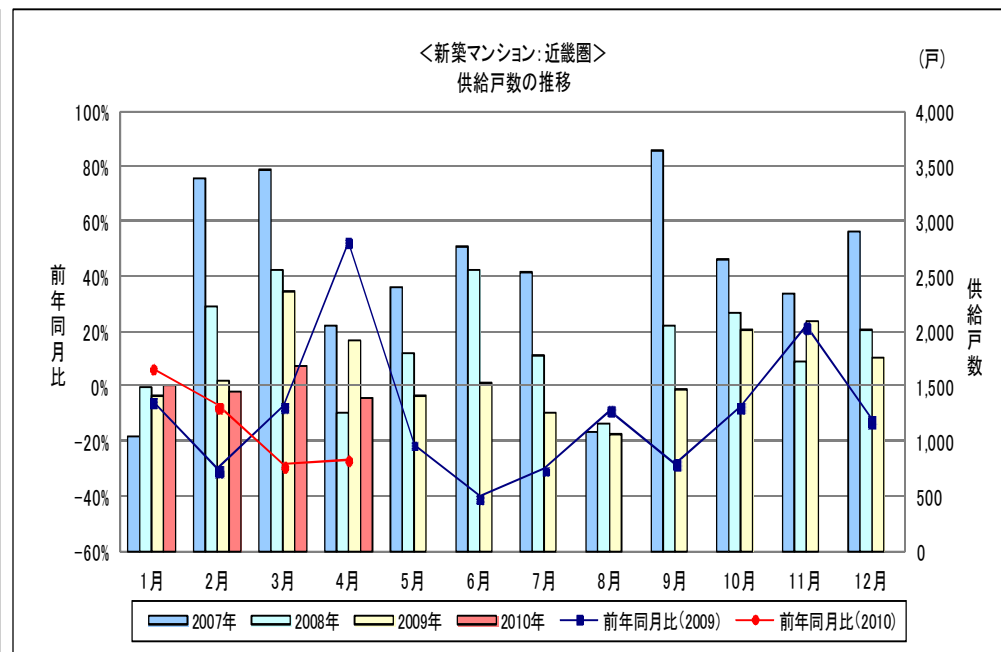
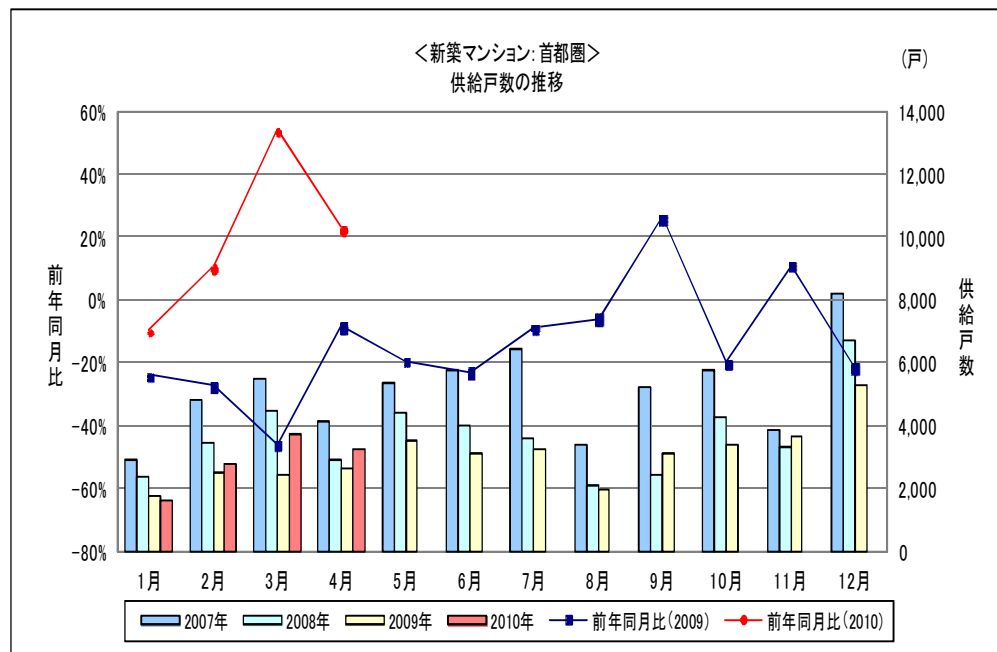
出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

#### (4)住宅着工の動向



出典：国土交通省「建築着工統計」

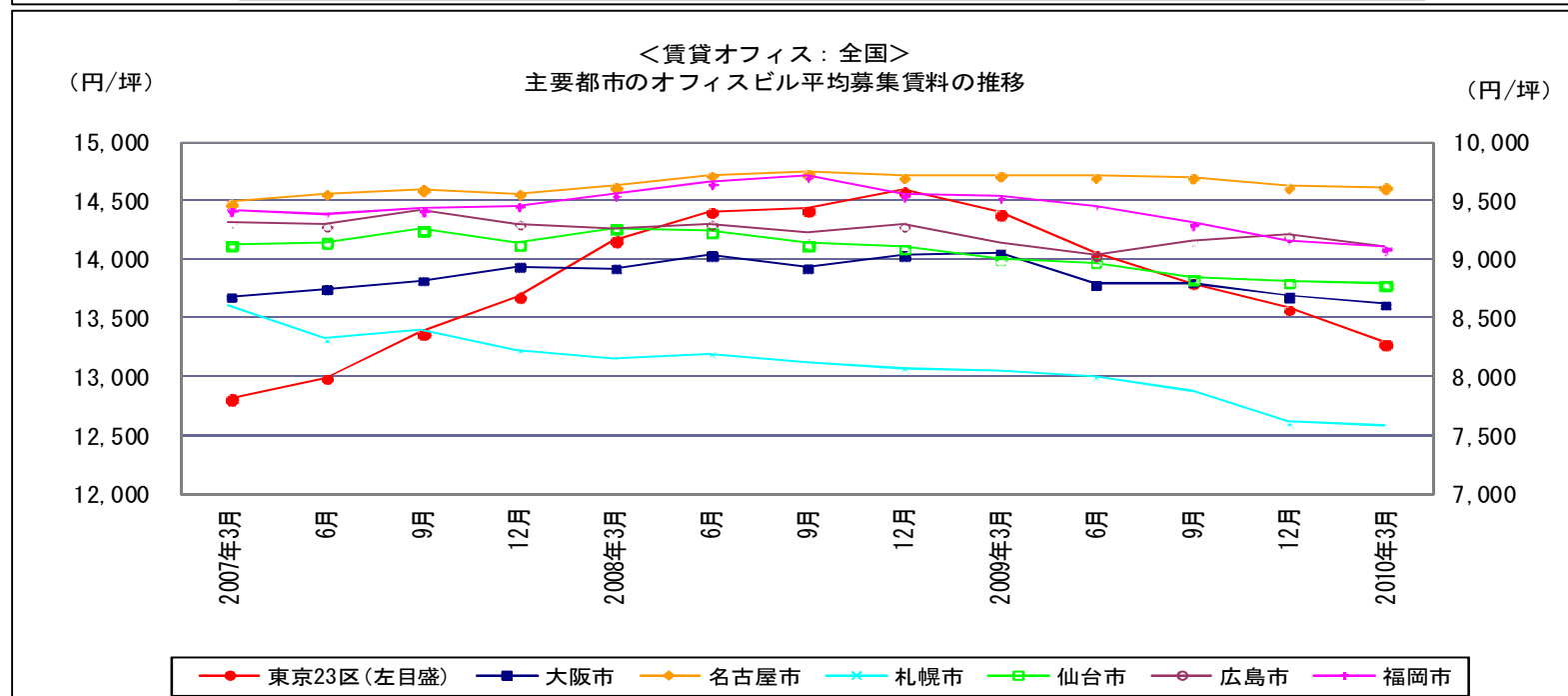
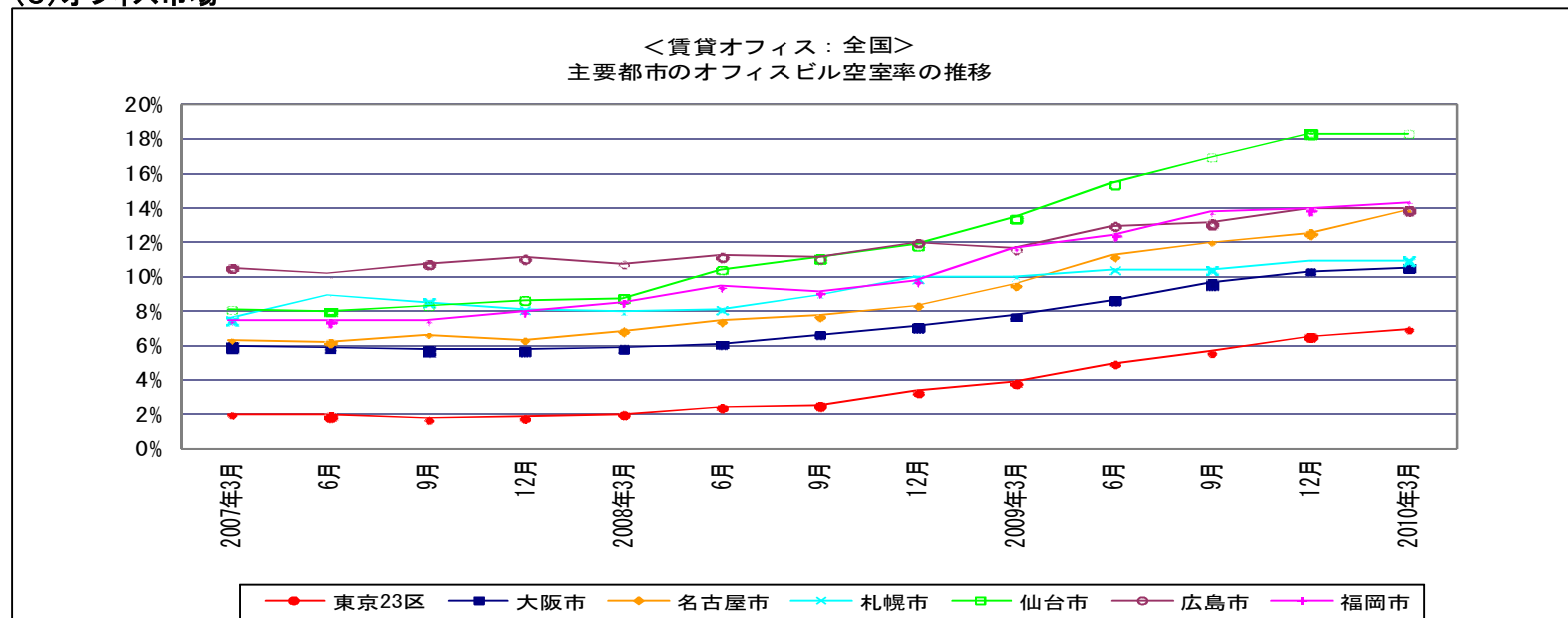
## (5) マンション市場



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」

〈新規オフィス供給面積等〉

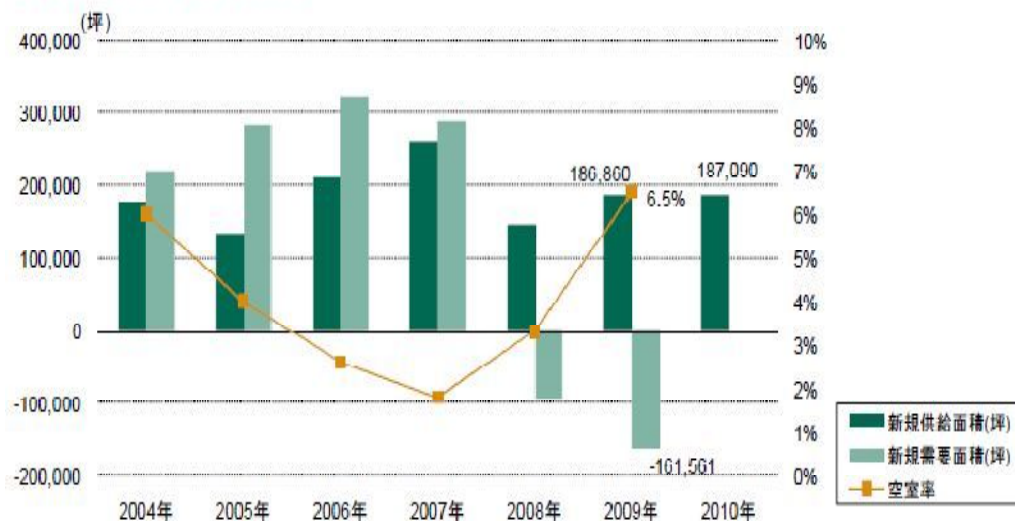
【定義等】

○**新規供給面積**・・・各年1月～12月に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の合計(坪)。ただし2010年の新規供給面積は、2010年2月時点で把握している竣工予定分を集計。

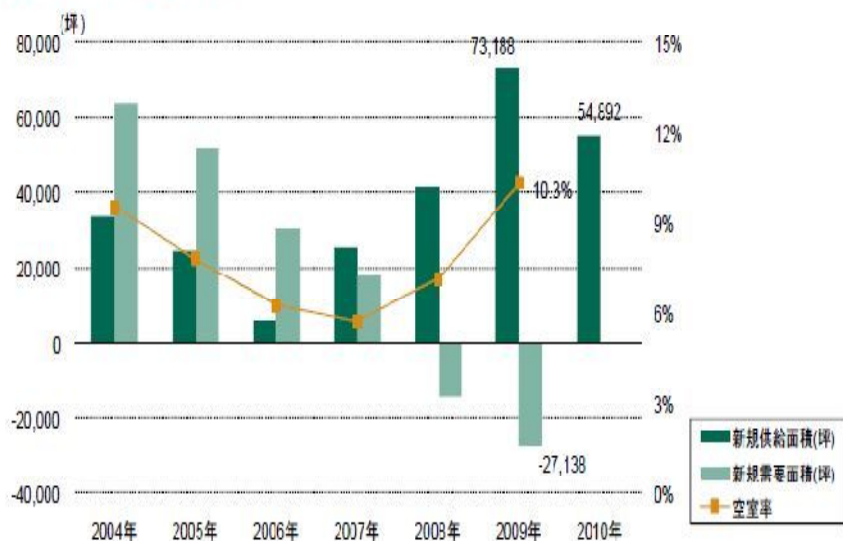
○**新規需要面積**・・・各年における貸室総面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積(稼働床面積)を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもって、その年の新規需要面積とした。

○**出典**:シービー・リチャードエリス総合研究所「JAPAN OFFICE MARKET VIEW」

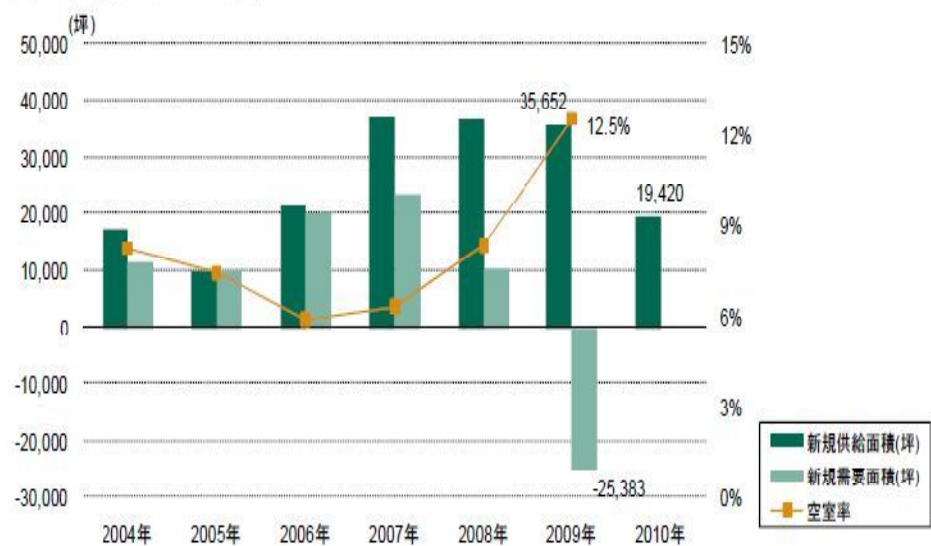
東京23区 需給バランスの推移



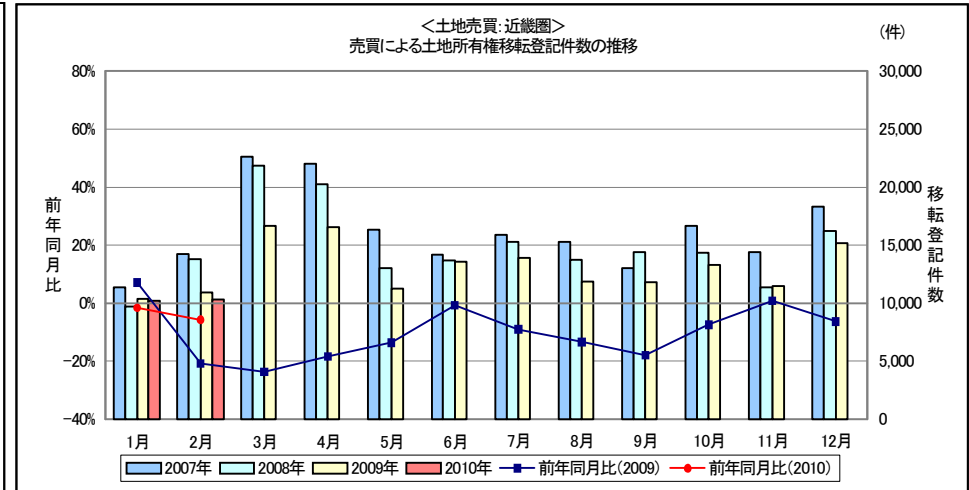
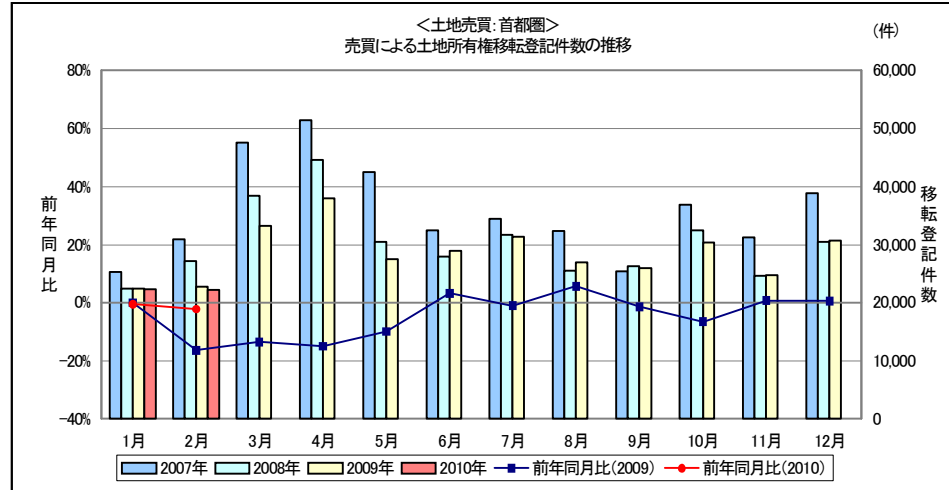
大阪市 需給バランスの推移



名古屋市 需給バランスの推移



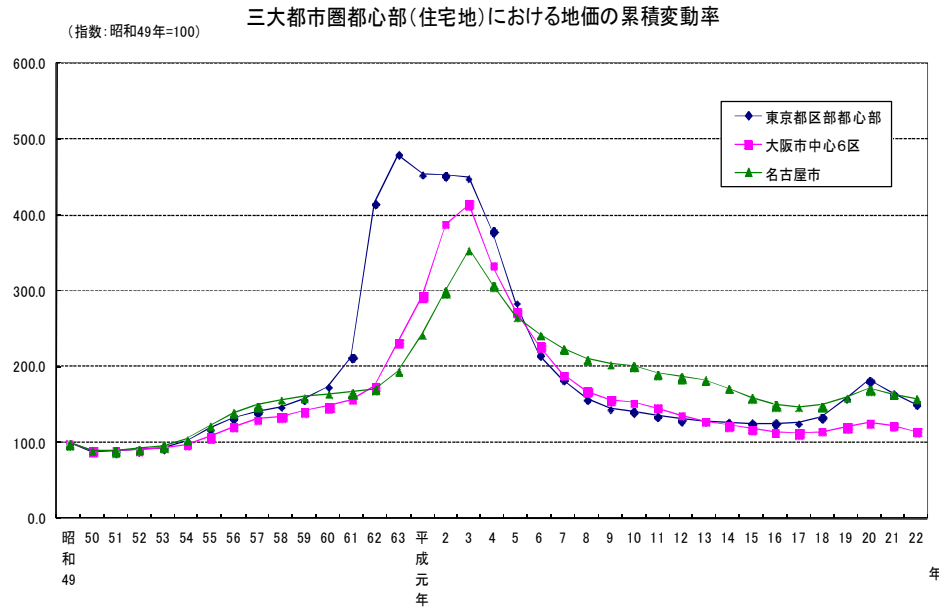
## (7) 土地所有権移転の動向



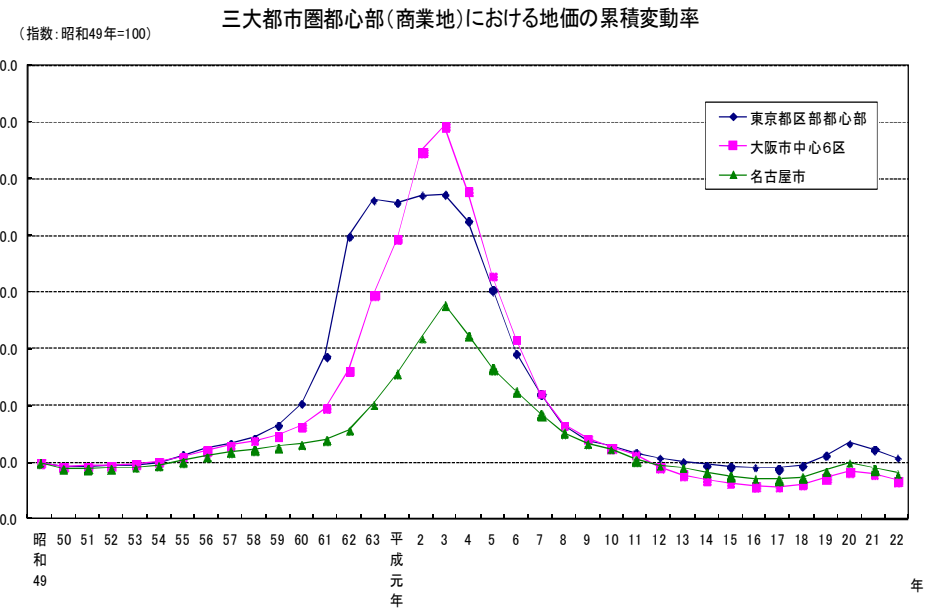
出典：法務省「法務統計月報」

(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。