

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第27回】平成26年第2四半期（平成26年4月1日～平成26年7月1日）の動向

平成26年8月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	10
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	15
東京都区部の地価動向(地図)	16
名古屋圏の地価動向(地図)	16
大阪圏の地価動向(地図)	17
地方圏の地価動向(地図)	18
各地区の詳細情報	19
北海道	21
岩手県	25
宮城県	26
福島県	30
埼玉県	32
千葉県	39
東京都	48
神奈川県	97
長野県	110
新潟県	112
富山県	114
石川県	116
静岡県	117
愛知県	118
岐阜県	135
滋賀県	136
京都府	139
大阪府	151
兵庫県	174
奈良県	184
岡山県	185
広島県	187
香川県	193
愛媛県	195
福岡県	196
熊本県	202
鹿児島県	204
沖縄県	205
各地区の位置、利用状況等	207
その他の地価動向を注視すべき地区	211
注視地区の地価動向(地図)	216
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	217
参考資料	218

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、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。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

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（44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（106地区）

- ※1 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏：愛知県
- ※2 平成24年第1四半期から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。
- ※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区（商業系地区）を軽井沢から長野駅前に変更した。
- ※4 平成26年第1四半期から、新たな対象地区として有明、青海・台場の2地区を設定し、芝浦、恵比寿の2地区を廃止した。

4. 調査時点










毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 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）について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間）に調査し、変動率を9区分（※）で記載

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

調査結果

1. 概況

- 平成 26 年第 2 四半期(4/1～7/1)の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 120 地区(前回 119)、横ばいが 28 地区(前回 27)、下落が 2 地区(前回 4)となり、上昇地区が全体の 8 割となった。(上昇 120 地区のうち、118 地区が 0-3%の上昇、東京都心の商業系 2 地区(銀座中央、新宿三丁目)が 3-6%の上昇。)
- 上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲が継続しており、商業系地区を中心に多くの地区で上昇が続いていることによる。
- このように、今回の地価動向は、上昇地区数が前回と同程度(全体の 8 割)を占めるなど、上昇基調の継続が見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)のうち、
 - ・ 東京圏(65)では上昇地区が 53(前回 49)、横ばい地区が 11(前回 14)、下落地区が 1(前回 2)と約 8 割が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(39)では、上昇地区が 31(前回 34)、横ばい地区が 8(前回 5)となり、約 8 割が上昇となった。
 - ・ 名古屋圏(14)では、平成 25 年第 2 四半期から 5 回連続で全ての地区で上昇となった。
- 地方圏(32)では、上昇地区数が 22(前回 22)、横ばい地区数が 9(前回 8)、下落地区数が 1(前回 2)となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が 33(前回 33)、横ばい地区が 11(前回 10)、下落地区が 0(前回 1)となった。全体としては地価の上昇基調が継続しているものの、住宅地の一部では、郊外を中心に地価の上昇が鈍化する傾向も見られる。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が 87(前回 86)、横ばい地区が 17(前回 17)、下落地区が 2(前回 3)となり、前回に引き続き上昇地区の割合が 8 割を超えた。特徴的な地区を見ると、八王子市の「八王子」で平成 20 年第 1 四半期以来約 6 年ぶりに上昇に転じたほか、平成 20 年第 4 四半期以降下落が続いていた高松市の「丸亀町周辺」が横ばいとなった。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	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	
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%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注4)	
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)	
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	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
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%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	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
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%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	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
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%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)

	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	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	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%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注4)	
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)

	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
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	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%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注4)	
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	114 (76.0%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (78.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.7%)	23 (15.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (18.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	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	7 (4.7%)	5 (3.4%)
同じ(太枠部分)	140 (93.3%)	135 (91.2%)
マイナス方向	3 (2.0%)	8 (5.4%)
計	150 (100.0%)	148 (100.0%)

(注)

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%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (0.8%)	92 (78.0%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	96 (81.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)	15 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (16.1%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.7%)	96 (81.4%)	19 (16.1%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	6 (5.1%)	2 (1.7%)
同じ(太枠部分)	109 (92.4%)	107 (92.2%)
マイナス方向	3 (2.5%)	7 (6.0%)
計	118 (100.0%)	116 (100.0%)

(注)

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%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	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	1 (3.1%)	3 (9.4%)
同じ(太枠部分)	31 (96.9%)	28 (87.5%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (3.1%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 変更の2地区を除いて集計している。この地区の名称等はP.12参照。

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	114 (76.0%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (78.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.7%)	23 (15.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (18.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.7%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	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	7 (4.7%)	5 (3.4%)
同じ(太枠部分)	140 (93.2%)	135 (91.2%)
マイナス方向	3 (2.0%)	8 (5.4%)
計	150 (100.0%)	148 (100.0%)

(注)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (72.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (22.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (4.5%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	41 (93.2%)	39 (90.7%)
マイナス方向	1 (2.3%)	4 (9.3%)
計	44 (100.0%)	43 (100.0%)

(注)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (0.9%)	82 (77.4%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (80.2%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	14 (13.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (16.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (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	5 (4.7%)	5 (4.8%)
同じ(太枠部分)	99 (93.4%)	96 (91.4%)
マイナス方向	2 (1.9%)	4 (3.8%)
計	106 (100.0%)	105 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 変更の2地区を除いて集計している。この地区の名称等はP.12参照。

地区毎の総合評価(変動率)推移

○ 平成26年第1四半期から
設定した対象地区 : 有明(東京都)、青海・台場(東京都)

計2地区

○ 上記に伴い廃止した対象地区 : 芝浦(東京都)、恵比寿(東京都)

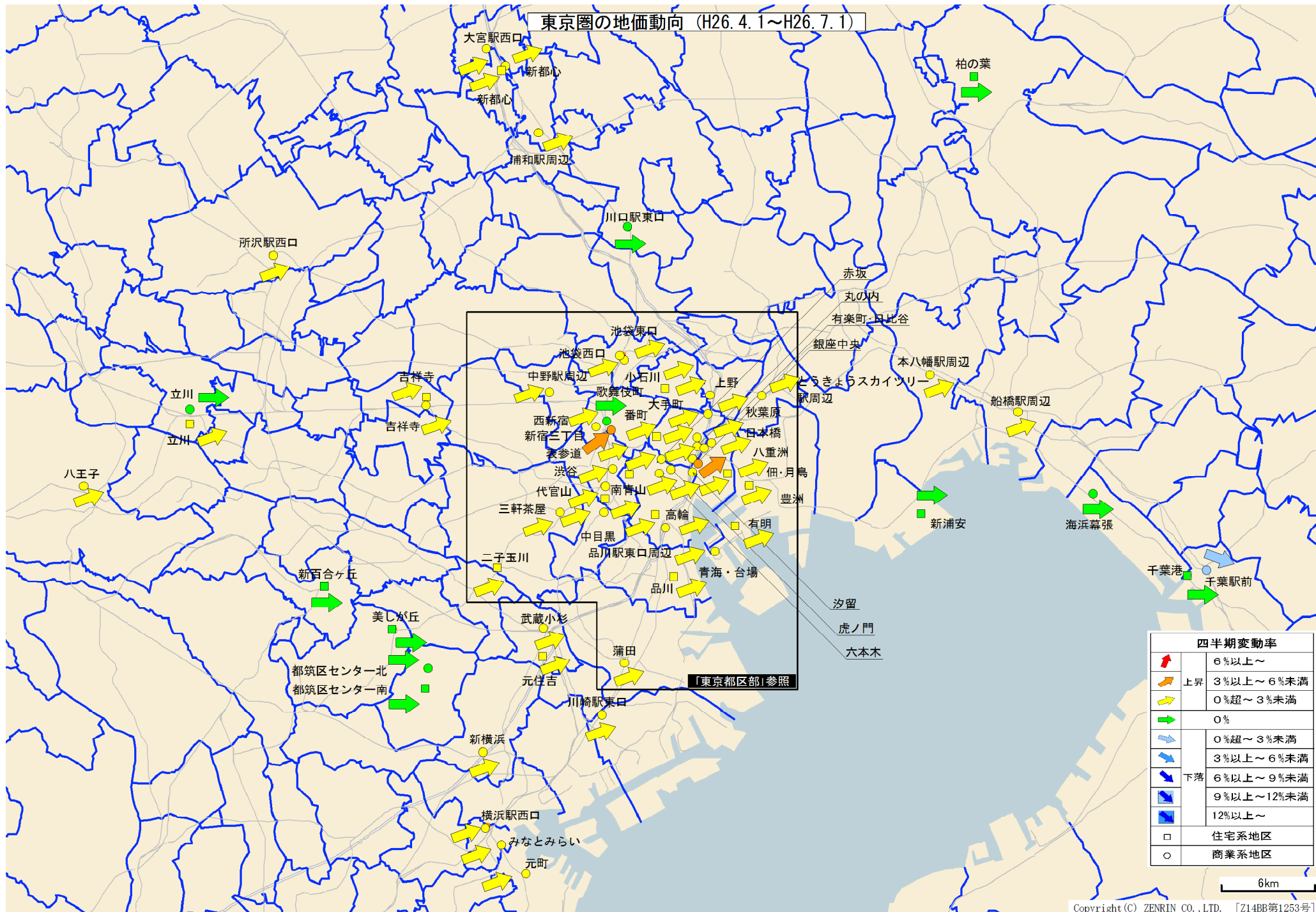
計2地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	H26.1/1~ H26.4/1 総合評価	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	H26.1/1~ H26.4/1 総合評価	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↘	↘	↘	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	↖	↘	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	↘	↘	↘	↘		市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	↘	↘	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	↘	↘	↘	↘		船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	↘	↘	↘	↘
	函館市		商業	函館本町	地方	↖	↘	↘	↘		柏市		住宅	柏の葉	東京	↘	↘	↘	↘
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	↖	↘	↘	↘	東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	↘	↘	↘	↘
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	↘	↘	↘	↘		区部	千代田区	商業	丸の内	東京	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	↘	↘	↘	↘		区部	千代田区	商業	大手町	東京	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	↘	↘	↘	↘		区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	↘	↘	↘	↘		区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	↘	↘	↘	↘
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	↘	↘	↘	↘		区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	↘	↘	↘	↘
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	↘	↘	↘	↘		区部	中央区	商業	銀座中央	東京	↘	↘	↘	↘
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	↘	↘	↘	↘		区部	中央区	商業	八重洲	東京	↘	↘	↘	↘
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	↘	↘	↘	↘		区部	中央区	商業	日本橋	東京	↘	↘	↘	↘
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	↘	↘	↘	↘		区部	港区	住宅	南青山	東京	↘	↘	↘	↘
	川口市		商業	川口駅東口	東京	↘	↘	↘	↘		区部	港区	住宅	高輪	東京	↘	↘	↘	↘
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	↘	↘	↘	↘		区部	港区	商業	六本木	東京	↘	↘	↘	↘
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	↖	↖	↖	↘	区部	港区	商業	赤坂	東京	↘	↘	↘	↘	
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	↖	↖	↖	↖	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	↘	↘	↘	↘	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	↘	↘	↘	↘	区部	港区	商業	汐留	東京	↘	↘	↘	↘	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価	H26.1/1～ H26.4/1 総合評価	H26.4/1～ H26.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価	H26.1/1～ H26.4/1 総合評価	H26.4/1～ H26.7/1 総合評価
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎市	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	文京区	住宅	小石川	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡		長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡
	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	目黒区	商業	中目黒	東京	➡	➡	➡	➡	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	有明	東京	—	—	➡	➡		名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	商業	青海・台場	東京	—	—	➡	➡		名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	大田区	商業	蒲田	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡
多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	住宅	池下	名古屋	➡	➡	➡	➡		
多摩	八王子市	商業	八王子	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	今池	名古屋	➡	➡	➡	➡		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	

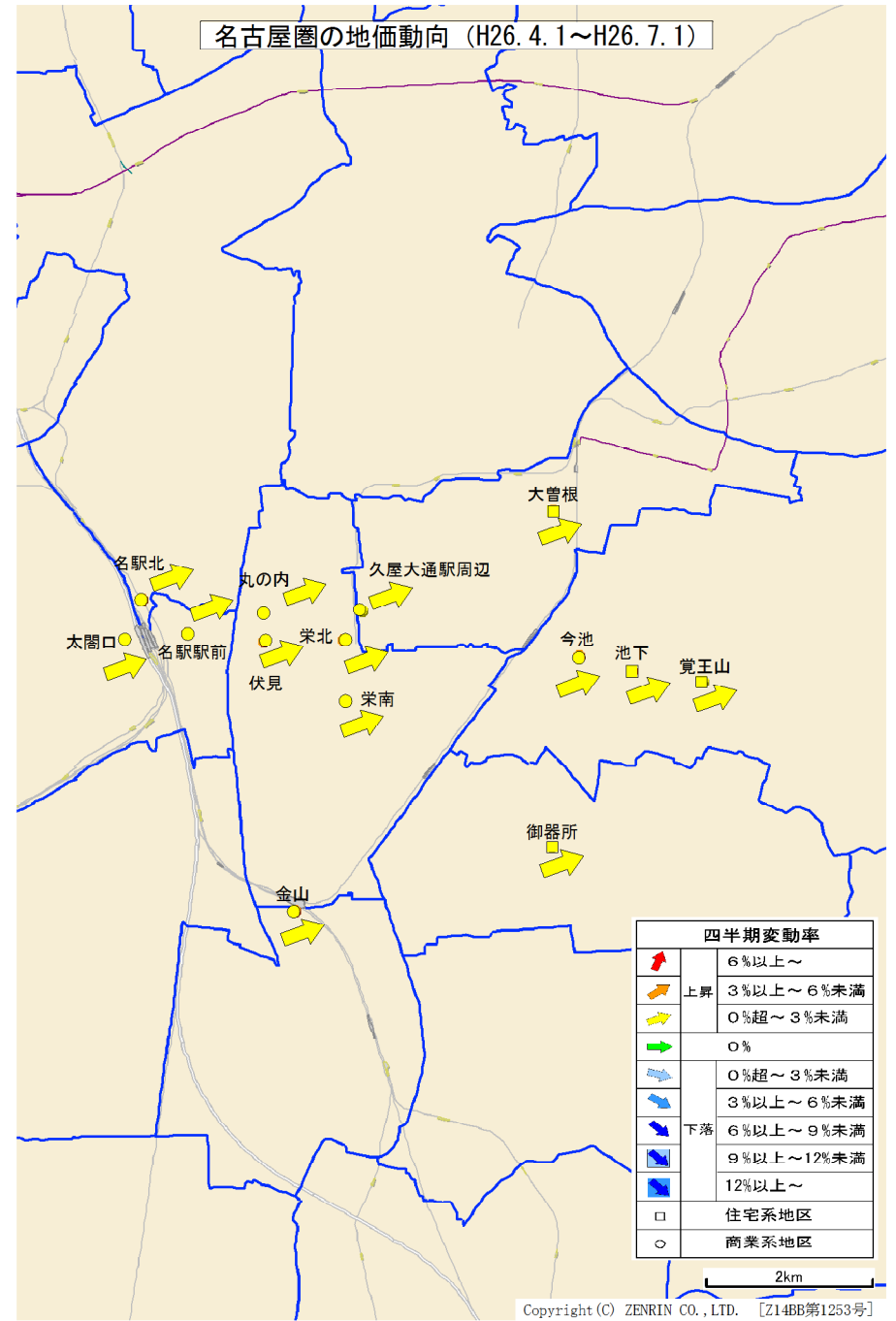
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	H26.1/1~ H26.4/1 総合評価	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	H26.1/1~ H26.4/1 総合評価	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	元町	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	御池	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	➡	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県		広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	南区	商業	広島駅南	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡		愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県		福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	天神	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡
	豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡		那覇市		商業	那覇新都心	地方	➡	➡	➡	➡

東京圏の地価動向 (H26. 4. 1~H26. 7. 1)

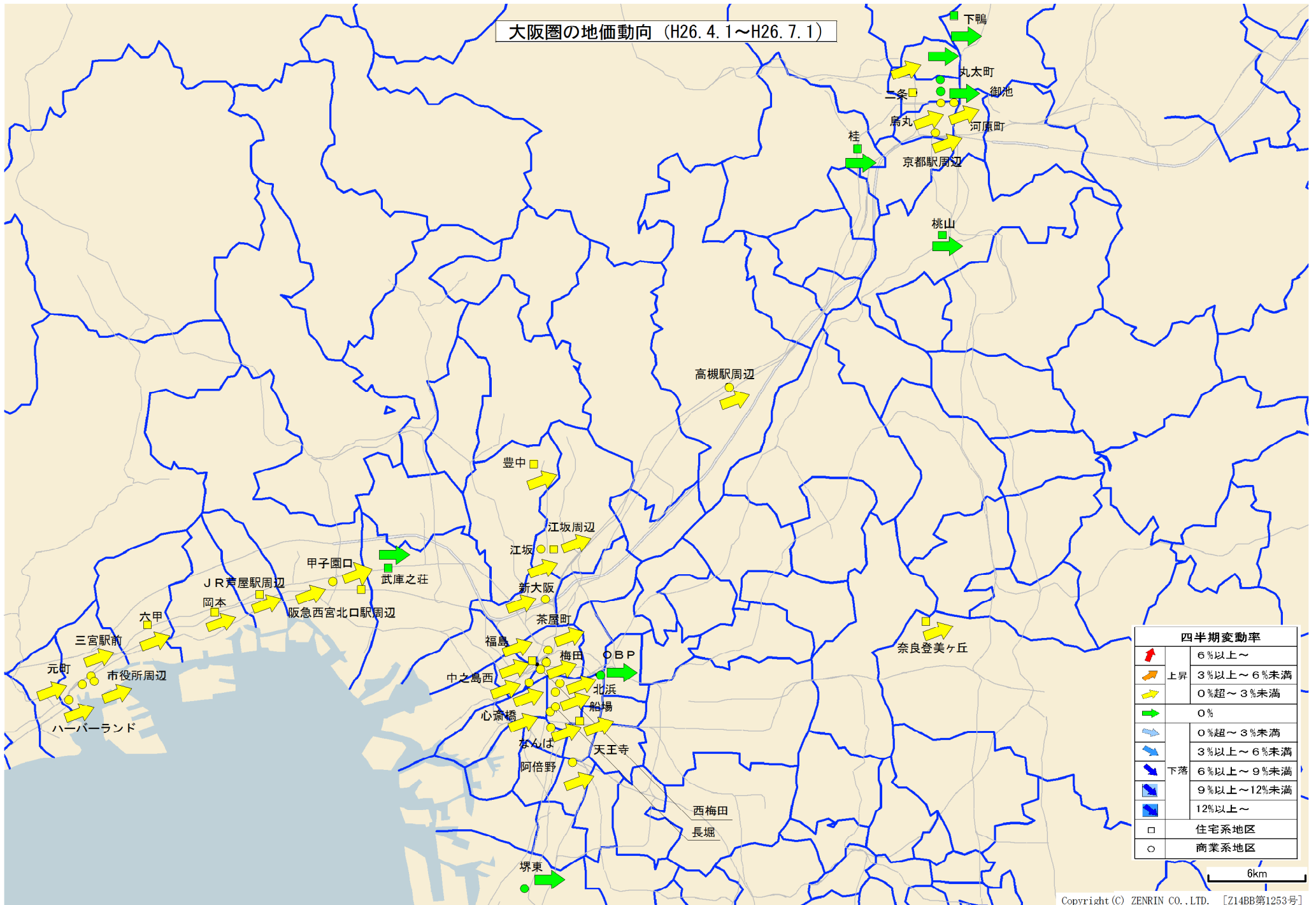


四半期変動率	
↑ (Red arrow)	6%以上~
↑ (Orange arrow)	3%以上~6%未満
↑ (Yellow arrow)	0%超~3%未満
→ (Green arrow)	0%
↓ (Light blue arrow)	0%超~3%未満
↓ (Medium blue arrow)	3%以上~6%未満
↓ (Dark blue arrow)	6%以上~9%未満
↓ (Darkest blue arrow)	9%以上~12%未満
↓ (Darkest blue arrow)	12%以上~
□	住宅系地区
○	商業系地区

6km



大阪圏の地価動向 (H26. 4. 1~H26. 7. 1)



四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Darkest Blue)	9%以上～12%未満
↓ (Darkest Blue)	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

地方圏の地価動向 (H26. 4. 1~H26. 7. 1)



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










100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)に調査し、変動率を9区分(※)で記載。

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

2. 詳細項目の動向

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の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。

3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

- (A) 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
- (B) 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)
- (C) 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
- (D) 投資用不動産の供給 投資用不動産(賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど)の供給件数
- (E) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (F) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (G) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (H) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料



3. 鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について鑑定評価員の特徴的なコメントを記載。

4. ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例



対象地区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。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	△	□	当地区は住宅地として人気が高く、供給も減少しつつあることから、限られた中古マンションや中古住宅等の供給に対する引き合いが依然として強い。また、分譲マンションの販売についても堅調に推移している。当地区のマンション適地に関して把握できる取引事例は少ないが、周辺地区で高値の取引等が続いていることを踏まえると、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は住宅地として人気が高く、供給物件数が少ないことから、不動産市況は引き続き堅調である。ただし、建築費の上昇を受けて、札幌市内における今後のマンション建築は当地区のような価格転嫁可能な地域が中心となることを見込まれ、分譲マンション販売価格が上昇する可能性が高い。そのため、将来の地価動向としては、徐々に上昇幅は小さくなりつつあるものの、依然としてやや上昇傾向にあると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 札幌市内の分譲マンションの発売・成約戸数は直近で減少した。当地区の中古住宅・マンションに関しては、引き続き堅調な動きが見られる。当地区はマンション適地が限定される一方で、需要は根強いことから、新築分譲マンションの供給不足が懸念される状況である。そのため、マンション素地の取引価格はやや上昇傾向が続いている。 B 賃貸マンションの賃料は依然として横ばい傾向が続き、稼働率も同様の傾向にある。投資適格性の認められる賃貸マンションについては、道内外の投資家から相対的に利回りの高い札幌市内の物件に対する引き合いが見られ、投資物件の取引価格はやや上昇傾向が見られる。したがって、取引利回りは引き続き低下傾向にある。 G 当地区の新築分譲マンションの販売戸数は減少しているものの、販売価格は前期と同様に上昇傾向にある。分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、分譲単価は上昇している。建築費の上昇分を分譲価格に転嫁する動きも認められる。当地区は札幌市内で特に人気が高い地区であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 H 当地区では賃貸物件が断続的に供給されていることを受け、既存の高額物件に関しては稼働率の低下から賃料の下方修正が見られるものの、賃料水準を押し下げるほどの影響はない。一般的には募集賃料と同水準で成約している物件が多く、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。		
					(前期)  0～3% 上昇												
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの価格が上昇傾向にあるなかでも、エンドユーザーのマンション需要は強まっており、デベロッパーも引き続き優良な素地の物件の取得に力を入れている。限られた素地の物件の所得に複数の企業が参入するため、相当な高値で取引される事例もあり、地価は上昇していると考えられる。(金融機関) 建築費の高騰等の影響により供給は引き続き少ない。事業採算に見合う坪150万から200万円で販売できるのは現在では札幌駅前エリアか当地区しかない。販売価格としては過去の推移から見て高値の範囲にあり、地価上昇の余地は限られてきている。そのため、建築費の高騰が素地の価格への影響も懸念される。(不動産鑑定業者) 中古マンションは今後も引き続き堅調な需要が見込まれる。開発業者も積極的に素地取得に動いており、消費増税に伴う駆け込み需要の反動も小さいことから、当面、地価は上昇すると予測する。(大手不動産業者) 																	



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要								
						A	B	C	D	E	F	G	H									
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、地下歩行空間に直結する利便性に優れたオフィスビルを中心に収益性が安定している。駅前通沿いの大型オフィスビルでは建替えや再開発等の動きが見られ、オフィス街として集積度の向上が見込まれる。周辺地区における事例の取引価格がやや上昇傾向にあることを踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 建替え中の大型ビルの竣工を控えて再開発等の動きが活発化していることから、地価はやや上昇傾向にある。新築ビルでの空室が影響し、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、既存ビルの多くは高稼働を保っている。東京・地元資本を問わず当地区への取得意欲は高く、外部の経済環境の特性の変動がない限り、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
						A※	当地区は札幌の中心的なオフィスエリアとしてオフィスビル等が集積し、地下歩行空間等の開設により利便性が高いことから、不動産投資対象として最も注目されるが、当期においては売り物件が少なく取引が見られない。一方、不動産取引は周辺地区で高値での取引が見られる。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。															
						B※	当地区の取引は少ないものの、周辺地区の取引価格は上昇傾向が見られる。賃料水準は概ね横ばいで、稼働率も駅前通沿いを中心に高稼働の状況が続いていることから、オフィスビル等の純収益は概ね安定して推移している。また、周辺地区での取引価格の上昇傾向や純収益の安定性等を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向にある。															
						E※	地下歩行空間に直結するスペックの高いビルでは、募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定等の交渉が行われている。ただし、大型ビルの着工に伴って同ビルへのオフィスの移転を前提にする解約が生じるなど一時的に空室が増加しているビルもある。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。															
														F※	大型ビルの建設や再開発等が行われることで、店舗の移転需要が強まっている。1階の路面店では空室の減少が見られるが、店舗賃料は上昇するには至っていない。一方、地下歩行空間に直結する地階店舗では、集客力の上昇に伴って賃料を上昇改定する動きが見られる。							
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																						
<ul style="list-style-type: none"> 当地区は本州の企業が道内出店への足かかりとするに当たり最も有力視する地区と考えられている。本州企業は災害リスクの比較的小さい北海道の物件に興味を持っており、売り物件は少ないが潜在的な需要は強い。(大手不動産業者) 駅前エリアでのオフィス空室率は緩やかな低下傾向にあり、賃料も横ばいで安定的に推移している。平成26年8月に竣工を予定している大手企業ビルの賃貸取引では概ね目処がついている。一方、4月以降に周辺ビルでは二次空室が発生してきており、今後一時的に空室率が上昇することも見込まれる。(賃貸仲介業者) 地区中心部の地価は緩やかに上昇している。オフィス賃料及び稼働率が安定している中で、需要が強まりつつあり、局所的に地価の上昇が認められる。(金融機関) 大手企業ビルの開業や解体着工などが取引機運を刺激するため、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者) 																						


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、オフィス賃料は概ね横ばいで、稼働率は安定している。そのため、投資対象としての安全性が見直され、首都圏・地元資本を問わず一定の利回りを確保できる物件に対する需要は根強い、具体的な動きとなっていない。ただし、駅前通地区を中心とする周辺地区での取引動向は活発化しており、当地区への波及も見られることから、当期の地価動向はやや上昇である。 当地区は投資適格性を有する優良な物件が少ないことから取引件数の増加は見込めないものの、一定の利回りを確保できる物件に対する潜在的な需要は強まっている。駅前通地区のオフィスビルへの投資意欲が強まっており、周辺地区での取引も活発である。これらの波及効果を勘案すると、当地区の将来の地価動向はやや上昇と予想される。
														A ※ 当地区の取引は少ない状況が続いているが、当地区に対する潜在的な不動産需要は強まっており、周辺地区では首都圏の不動産投資家を中心としてオフィス・店舗ビル・ホテル等の物件に対する積極的な検討や取引が行われている。また、地元事業者による積極的な取得姿勢も見られるようになってきていることから、当期の取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 当地区は築古のビルが多く、ビルのスペック等によって賃料や稼働率にバラツキが見られるものの、純収益は概ね安定的に推移している。新築や築浅のビルが少ないため、総額が比較的小さい物件が多く取引されている。投資適格性を有する物件への引き合いは強く、取引価格がやや上昇傾向にあることから、取引利回りは低下傾向にある。
														E ※ 当地区は築古のビルが多く、駅前通地区等と比較してビルのスペック等がやや劣ることから、相対的にオフィス需要が弱く、賃料及び稼働率とも駅前通地区と比較すると低めである。新築ビルの空室部分がなかなか埋まらないなど賃料を引き下げる要因はあるものの、需給は概ね均衡していることから、オフィス賃料及び稼働率とも横ばいで推移している。
														F ※ 1階の路面店の空き店舗が少なくなってきたが賃料は引き続き横ばいである。上層階の店舗賃料は下落圧力が強く、成約賃料は下落しつつある。立地条件の良いビルでは稼働率の改善が見られるが、立地条件の劣るビルでは空室を抱えているものも多く、当地区内でも二極化の傾向が見られる。そのため、店舗賃料は総じて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"> ・ 築年の古いビルが多く、これらのビルに古くから入居しているテナントは動かない。そのため、稼働率や賃料水準に変化はなく、地価も横ばいである。(金融機関) ・ 空室率はゆるやかな低下傾向にあり、賃料も徐々に下げ止まりの傾向にある。地下鉄大通駅周辺について需要は比較的堅調である。(賃貸仲介業者) ・ 売却物件は少ないが、金融機関や大手民間企業が保有するオフィスビル等が多く、中長期に亘って安定的に保有がされる地区であるため、需給は安定している。商業エリアでは利用客の通行量も多く、消費の動向は引き続き上向きと考えられる。(不動産鑑定業者) ・ 市場が大きく動く地区では無いが、周辺の再開発事業等が牽引役となり、地価は引き続きやや上昇すると予測する。(不動産鑑定業者) 														


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 前期  0% 横ばい							—	—	当地区の取引は少ない状況が続いており、取引価格もバラツキが見られる。当地区周辺の電車通り沿いでは積極的な取引が認められる。オフィス賃料・店舗賃料ともに低位横ばいの状況が続いている。一部で首都圏の不動産投資家等による積極的な取得検討が行われ始めているが、地区全体の不動産市況にまで波及していないため、地価動向は横ばいである。 当地区の商業地としての相対的地位の低下に伴う価格調整が進むなか、新幹線開業を控えて市内全般では新規投資等が活発化する兆しも見えていたが、建築費高騰の影響から建築着工を延期する事例も見られるなど一進一退の状況が続いている。そのため、将来の地価動向は総じて横ばいが続く予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	※ 当地区での取引は、前期と同様、少ない状況が続いている。一方で、当地区に対する首都圏等の不動産投資家による取得意欲が引き続き見られる。前期は、当地区周辺の電車通り沿いの商業地域で規模のまとまった土地取引が見られたが、当期は取引等が乏しい。地区全体としては前期と比較して大きな変動要因はないため、当地区の取引価格は横ばいが続いている。
														※ 投資適格性を有するオフィスビルや飲食店舗ビル等が少なく、取引利回りは高位で推移している。買い手が乏しい状況に変化はないことから、取引利回りは横ばいである。平成27年度に控える北海道新幹線の開業や首都圏の取引利回りの低下の影響を受けて、市内の商業施設やホテル等の取引情報も聞かれるようになってきているが、その動きは未だ限定的である。
														※ 函館市内で新築オフィスビルの供給はなく、既存のオフィスビルが抱える空室が供給の中心である。企業リストラによる営業店舗の閉鎖など賃貸需要は弱い状況が続いている。オフィス賃料は長期の調整過程が続いていたが、需給の均衡状態が定着したため、当期は横ばい傾向となっている。
														※ 当地区では路面店舗への出店意欲は前期と変わらず強く、飲食業を中心とした出店が見られるが、空き店舗も相当数存在している。一方、高層店舗ビルでは上層階に対する需要が弱く、郊外の大規模店舗への顧客流出が続くなか、空室率も高止まりの状況が続いている。当地区の店舗需要は二極化傾向が見られるものの、店舗賃料は総じて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"> ・住宅地の動きは堅調であり、消費増税の反動による減少等の影響は見られない。不動産仲介は、個人の中古住宅に消費税は掛されず増税の影響はなく、引き続き堅調である。ハウスメーカー等による素地の取得意欲は非常に強くなってきている。(売買仲介業者) ・食品スーパー2社が市中心部周辺での出店用地を確保し、うち1つは間もなく着工するようである。中心市街地活性化策を受けた動きと見ている。(売買仲介業者) ・当地区の不動産の売買が活発化するかは、本州の資本を中心とする民間からの投資等が起こるかどうにかかっているが、前期と同様いまのところ動きは見られない。(不動産鑑定業者) ・函館駅前地区で進んでいる再開発は、建物を取壊し中である。当地区の建替え工事についても建物の取壊しが始まっている。両計画とも80戸前後のマンション販売がされる見込みであり、今後の不動産取引に影響があると考えられる。(金融機関) ・当地区への投資は今のところ明らかになっていない。地価は低いところで横ばいと予測する。北海道新幹線の開業を控え、函館駅前地区では飲食店の出店が見られるなど地価上昇の動きがある反面、建築費の高騰により出店計画が中止となるなど、今後の動向は不透明である。(売買仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0% 横ばい									当地区を含む既存の中心商業地に対する需要は地元資本を中心に底堅い。ただし、地元資本による投資規模には限界があり、県外資本による比較的取引金額の大きな案件に対する引き合いも未だ成約には至っていないことなどから、地価動向は横ばい傾向で推移している。 県内景気は引き続き回復基調にあり、来年の消費増税を踏まえた駆け込み需要が期待されるものの、建築資材・労賃の高騰が新規の建設投資の足かせとなる懸念もあることから、地価を反転させるほどの状況変化は見受けられず、将来の地価動向は当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。	
						□	□	□	□	□	□	△	□		A ※ 当地区内での取引は見られなかったものの、周辺の中心商業地においては地元資本による投資目的の取引が見られるなど需要は底堅い。一方、地元資本による投資需要には限界があることから、地価を反転させるまでの勢いは見られない。そのため、取引価格は横ばい傾向で推移している。
															B ※ オフィス賃料、店舗賃料、取引価格はいずれも概ね横ばい傾向である。一方、投資需要は回復の兆しがあるが、地元資本によるものがほとんどであり、過熱感も特段見られないことから、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
															E ※ オフィスの空室率は緩やかな低下傾向にあるものの、規模の小さい区画の引き合いがほとんどであり、築年数及び賃貸規模の面で競争力の劣るビルでは依然としてテナント誘致に苦戦しているが、全般的にはオフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
					F ※ ブックカフェとプライダル関連店舗が新規オープンするなどテナントの入れ替えが見られた。当期は消費増税前の駆け込み需要の反動から店舗需要にやや一服感も見られるが、当地区は駅前立地を活かした成熟した商業地域であることから需要は底堅い。ただし、店舗賃料の上昇につながるような新規開発や新規出店に伴う競争等は特に見られず、店舗賃料は引き続き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"> 盛岡駅西口における公共施設の移転工事が開始され、来年4月の開校に向けた大手専門学校ビルの建築が順調に進んでいるなど、当地区への波及効果が期待される。(大手建設業者) 盛岡市中心部のオフィスについて、小規模区画に対する引き合いがあるものの、大規模区画に対する需要は弱い。一方、主要商業施設は、中心市街地活性化の努力により需要に底堅さを感じる。(不動産開発業者) 市中心部のマンションは、既存分譲中の2棟に加え、当期2棟のマンションの分譲が開始された。来期はさらに2棟の新規分譲が予定されている。当期以降、合計で300戸弱の供給数となり、若干供給過剰が感じられる。戸建て住宅については消費増税後の一服感が感じられるが、来年の再増税に向けた再駆け込みが秋以降に想定される。(金融機関) 地元資本による需要は底堅いが、投資規模が限られている。そのため、本格的な地価上昇については、首都圏を中心とした県外資本の動向如何によると思われるので、当面地価は横ばいが続く予測する。(不動産開発業者) 															



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要							
						A	B	C	D	E	F	G	H								
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ワイク賃料	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% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	当地区は品等の高い住宅街が形成されていて稀少性があり、従来より需要の強いエリアである。また、好調な居住用不動産の賃貸市況を背景とした収益性の向上により、投資対象としての魅力は増している。そのため、収益性に裏打ちされた取引価格の上昇が認められ、物件の供給不足も相俟って、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。 現在の取引市場のような需要超過の状態が一本調子で続く可能性は低いものの、当地区のような品等・名声の高い地区においては、上位の所得者層を中心としたマンション需要者の物件購入意欲に陰りは見られず、好調な賃貸市況が継続する限りは十分な収益性を見込むことができる。したがって、当地区の将来の地価動向はやや上昇で推移することが予想される。							
						A※	居住環境の良好な当地区はマンション等に対する需要が見込まれる一方、売り物件がほとんど出ない供給が限定的な地区である。このため、実需に基づく個人又はマンション等の開発を目的としたデベロッパー、収益獲得を目的とした投資家等からの各種需要が競合する状態が続いており、一般的に取引価格はやや上昇している。														
						B※	当地区の収益物件については、需給が逼迫するなかで引き続き高い稼働率や賃料の上昇を見込むことができる状況にある。そのため、在京の機関投資家のほか、地元の不動産業者及び個人富裕層等からの投資意欲は高まっており、取引利回りはやや低下傾向で推移している。														
						G※	当地区において目立った分譲事例は見あたらない。しかし、当地区の名声・品等を勘案すれば、分譲マンションの購入者は上位の所得者層が想定でき、高額の販売単価の設定が可能である。周辺地区の分譲事例や活況を呈している中古マンション市場を考慮すると、当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移している。														
													H※	良好な居住環境を有する当地区における賃貸需要は底堅く、居住用不動産の賃料水準は高位で安定的に推移しており、新規募集の際に賃料を引き上げる動きが続いている。募集賃料の上昇圧力は緩和しつつあるものの、稼働率が引き続き高水準で、居住者が入れ替わる毎に賃料が上昇していることから、全体としてマンション賃料はやや上昇で推移している。							
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"> ・ 建売り業者は積極的に用地の取得を行っているが、取得した土地が更地のままの状態ですり出された取引があった。当地区はエンドユーザーの需要が強い地区であるが、建築費が上昇しているなか、採算を確保できる額で請け負ってもらえる建築業者が見つからなかったようだ。(売買仲介業者) ・ デベロッパー各社の需要が競合し、開発素地の取引価格は上昇傾向にあるが、その一方で販売価格に転嫁できる幅も限界がある。このため、当地区での開発素地の取引状況は首都圏等の過熱感までには達しないと思う。(大手不動産業者) ・ マンション素地の不足、建築費の高騰等の影響により、分譲マンションの新規供給が不足している。そのため、中古マンション市場は活況を呈している。築10年の物件が、取得時と同水準で売却できた事例があると聞いている。中古マンションの売買を仲介する業者は売却物件を集めるため、ポスティング等による情報収集を強化しているようだ。(大手建設業者) ・ 需要の強い地区であり、現在の需給関係に影響を与えるような要因は当面ないと考えられる。したがって、引き続き地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者) 																					

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	首都圏における投資適格物件の品薄感から、在京の資本力のある投資家等が地方都市への投資意欲を高めている。このような中、仙台駅前に位置する当地区に対する投資意欲は高く、資本力のある投資家等が市場を牽引する形で、地価動向はやや上昇で推移している。 平成27年に予定されている市営地下鉄東西線の開通のほか、仙台駅の東西自由通路拡幅と同駅東口での商業・鉄道・ホテル等の複合施設の建設が予定されているなど、仙台駅周辺については将来的に集客力及び歩行者の回遊性の改善、繁華性の向上が期待される。そのため、将来の地価動向はやや上昇で推移するものと予想される。 A ※ 当地区は東北地方の玄関口である仙台駅西口周辺に位置し、商業施設やオフィスビル等が高度に集積する地域である。当期においては、周辺地区を含めて店舗及びオフィスの取引が確認できたが、いずれも資本力のある在京の機関投資家が取得した模様である。このような県外資本の流入を通じて、当期の取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 在京の投資家等は良好なファイナンス環境と首都圏での投資対象となる売り物件の品薄感から、仙台市などの地方都市への投資に積極的となっている。仙台駅周辺に位置する当地区では、このような投資家の投資意欲の高まりを背景に、近時オフィス及び店舗の賃料、空室率等が安定的に推移している状況も相俟って、当期の取引利回りはやや低下に転じた。 F ※ 消費増税の影響による店舗売上の反動減が認められるが、今後は徐々に回復していくと見込まれることから、店舗賃料への影響は限定的である。繁華性の高い地区とそれ以外とでテナント退去後の空室期間に差が見られるものの、仙台駅前及びアーケード街の低層階については引き続き満室状態が継続している。ただし、全般的に賃料水準は安定した動きを示しており、店舗賃料は横ばいで推移している。 E ※ 当地区及び周辺地区ではオフィスビルの目立った新規供給はなく、築浅のオフィスビルを中心として空室率は改善傾向にある。しかしながら、依然として空室率は高水準であり、空室在庫の解消が進んだ一部の物件については募集賃料を見直す動きがあるものの、築後年数を経た小規模のビルには波及していない。そのため、需給状況は改善傾向にはあるが賃料上昇までには至らず、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	△	<p>オフィス及び店舗の賃料水準、空室率等の各種指標は安定的に推移している。また、景気回復等の影響により、業績好調な地元企業のほか投資意欲の高い在京の投資家等の需要が強まっている。取引が成立する場合には、収益性の改善を下支えとした高額の取引となる可能性が高く、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>市営地下鉄東西線の新駅開業による当地区の利便性の向上、繁華性及び収益性の改善への期待感が高まってきており、取引においても重視されつつある。このような地域のポテンシャルの高まりを受けて、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は仙台駅前地区と並んで高い繁華性及び業務集積度を誇っている。当期においては大型の取引を確認することができなかったが、当地区のアーケード街及び幹線道路沿いの物件への引き合いは強く、当地区と代替競争等の関係にある仙台駅前周辺地域と同様に、投資意欲の高い資本力のある投資家による需要も強いことから、前期に引き続き取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 当地区において成約に至った取引は少ないものの、引き続き在京の投資家の関心は高い。東日本大震災の復興需要及び景気回復の影響からオフィス市場では緩やかな改善傾向が見られ、良好なファイナンス環境も相俟って、当地区の物件に対する投資家の投資意欲は強い。そのため、当地区全体の取引利回りはやや低下に転じた。</p> <p>F ※ 当地区南方で平成27年開業予定の新駅に直結した商業施設が前期に開業したが、人の流れ及び当地区の賃料水準への影響は限定的であった。消費増税の影響による一時的な店舗売上の減少は認められるものの、前期同様に賃料水準は安定した動きを示しており、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 新たなオフィスビルの大型供給はないものの、20坪前後の小口の需要は堅調である。復興需要による大型需要は既に一巡してしまっていることから、賃貸市場の需給バランスは緩やかな改善に留まっている。一部の大型ビルで募集賃料を引き上げる動きはあるものの、中小規模ビルの賃料水準に大きな変動はないことから、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p>
				中央1丁目、一番町	 前期 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 仙台市営地下鉄東西線の開通は平成27年と見込まれ、次第に仙台駅東口エリア及び西口エリアの双方の開発動向が活発化してきている。これらの動きが呼び水となって、現在水面下で進んでいる開発が、今後顕在化してくるかも知れない。(大手建設業者) オフィスの賃貸市場について、増床・改善移転等の動機が前向きである移転需要が強まったことにより、空室率は徐々に低下傾向にある。東日本大震災後、移転需要の最も大きい受け皿となった築浅のランドマークビルの空室への入居が進み、大型需要に応じ難い状況となっており、これらのビルでは募集賃料を見直す動きが見られる。一方、相当の築年を経た小規模ビルに対する需要は弱い状況となっており、ビルの規模や品等による二極化が進んでいる。(賃貸仲介業者) オーナーが相場より高値の賃料を提示しない限り、アーケード街路面店の空室期間は短く、賃貸状況は堅調に推移している。その一方で、アーケード街背後の物件については空室が目立つ。借り主の物件の希望が厳しくなってきた印象があり、視認性のほか売場形状・バックオフィスの位置・商品搬入経路等が自らの業態・業種に上手く適合する物件をじっくり選別しているようだ。(中小不動産業者等) 東京資本による投資家による物件の需要は強まった状況が続くと予測する。そのほか、今後見込まれる市営地下鉄東西線の開業、再開発事業等に鑑みれば、当地区の地価はやや上昇して推移すると予測する。(大手建設業者)

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	五橋周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	△	<p>マンションの開発素地の供給がほとんどない中、まとまった規模の土地が供給された場合には高値取引が行われやすい状況にある。また、市内中心部への接近性に優れる当地区に位置する収益物件は、引き続き高位の賃料水準と高い稼働率を維持している。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区は分譲及び賃貸双方の需要の強いエリアであるが、地区内の供給は限られる。一方、収益性は安定的に推移することが見込まれ、将来の需給動向に影響を与えるような開発等も見受けられないことから、引き続き将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p>
														<p>A ※ 当地区においては大型の取引は確認できなかったものの、周辺地区では引き続きマンションデベロッパーによる開発素地の高額取引が成立している。居住用不動産に対する需要超過の状態が続くなか、市内中心部への接近性に優れる当地区においては、上昇した開発素地の取得費用の販売価格への転嫁が可能であることから、取引が成立する場合には成約価格は高値となる傾向がある。そのため、取引価格はやや上昇で推移している。</p>
														<p>B ※ 市内中心部全域において、好調な賃貸市況を背景に、居住用不動産のキャッシュフローは安定的に推移している。市内中心部から徒歩圏に位置する当地区の賃貸需要は底堅く、景気回復に伴い投資家の物件取得意欲は強まっている。そのため、売り手の要求利回りに応じる形で、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p>
														<p>G ※ 当地区においては目立ったマンション分譲は行われていないが、市内全域でマンション供給が需要に対して不足しており、分譲価格の上昇が続いている。竣工直後のマンションでは、引き渡し後直ちに賃貸に供されている住戸も散見される。特に市内中心部から徒歩圏に位置する当地区においては、自ら居住する目的のほか投資目的の需要も十分見込まれる。そのため、引き続きマンション分譲価格はやや上昇傾向で推移している。</p>
												<p>H ※ 賃貸市場における需要超過は徐々に解消しつつあるが、人気のある築浅物件については依然として満室状態が継続している。募集賃料は高水準を維持しており、東日本大震災前に入居した賃借人が退去した後に募集賃料を値上げする動きは継続している。そのため、全体的にマンション賃料はやや上昇している。</p>		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション賃貸市場の過熱感は弱まったものの、依然として好調な市況を維持している。仙台駅徒歩圏にある当地区の需要は底堅く、安定的な収益性を背景として、投資家からの引き合いも強い。東京資本の投資家と地元企業の投資家が競合することがあるが、総額10億を超えるような物件については、資金力のある東京資本の投資家が取得するケースが多いようだ。(大手建設業者) ・ マンションの賃貸市場について、築年の古い郊外の物件については客付きが鈍くなってきているようだが、当地区のような市中心部周辺に立地する築浅物件は前期同様に好調な賃貸状況を維持しており、常に満室の状態稼働している。(中小不動産業者等) ・ マンション供給戸数について、リーマンショック前の平成20年には年間約2千戸供給されていたが、直近では建築費の高騰及び開発素地の不足等を要因として、市内では年間約1千戸の供給に留まっている。仙台市内の人口増加傾向が続いていることも勘案すると、分譲マンションに対する潜在的な需要はかなり強いと考えられる。(大手不動産業者) ・ 当面まとまった規模の土地が供給されるような地区ではなく、引き続き供給は限定される。その一方、マンションデベロッパーを中心とした需要者の取得意欲は旺盛なことから、引き続き地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	<p>地区内の事務所は比較的グレードの高い保険会社のオフィスビルを中心に高稼動を維持し、小売・飲食業の売上高は堅調を維持している。当地区内での収益指標は底堅く、取引利回りはやや低下傾向にあり、収益性から見た地価は改善傾向が続いている。こうした収益指標の改善に加え、除染作業の進展により、放射性物質に起因する環境リスクの軽減が図られていることで、不動産投資環境の改善が認められる。そのため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。ただし、安定的な収益を期待できる優良な収益物件の供給がほとんどないことが県内外の投資家に認識され、収益物件の引き合いは少なくなっている。</p> <p>駅前大型商業施設建設に対する期待感の高まりや、復興関連事業に関する公共投資の拡大、復興関連企業による新規オフィス需要も予想される。一方で、地区内の事務所床は被災ビル解体後、新設物件が見られないことから、優良物件の供給不足も懸念されている。また、放射性物質除染作業の進捗に応じて放射線量の低減が進むことで、不動産の投資環境の改善が進み、需要の増加により取引価格を押し上げる可能性がある。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 駅前大型商業施設は解体工事が概ね完了し、建替え後は、下層階が店舗、中・上層階がホテルになると言われている。これにより客足の流れの変化など、期待がより具体的になりつつある。当地区を含む駅前地区周辺では潜在的な需要が強いが、供給サイドが想定する高い価格との間に、依然としてギャップが見られる状況にある。当期、当地区内で目立った取引等は確認できなかったものの、東日本大震災からの復興需要の拡大と景気回復に対する期待感を背景に、市場は着実に回復への動きを見せており、当地区周辺では平成25年前半に複数、平成25年末頃にも収益物件の取引が確認されている。震災後相当程度に下落した土地価格に対して、震災前の水準を一定の指標として価格調整が水面下で進んでいることが窺える。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 平成25年前半及び平成25年末頃には、当地区周辺で収益物件の取引を確認したが、当期において地区内で収益物件の取引は確認できなかった。地区内のビジネスホテルや生・損保系の比較的グレードの高いオフィスビル等については高稼動を維持し、小売店舗等の売上は堅調を保っている。事業用不動産の収益性を左右する賃料・稼動率等の収益指標は前期と比較して大きな相違がないものの、取引価格は上昇傾向であることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 耐震性能やセキュリティ機能が充実した生・損保系のオフィスビルを中心に賃借の引き合いは強いものの、当期オフィスビルの新規供給は認められない。被災したオフィスビル等の解体が進み地区内の事務所床は減少していることから、全体的に事務所床の不足感も認められる。また、賃料交渉時においてはオーナーサイドの強気姿勢も見られる。そのため、需要が競合する面積のオフィス賃料は、優良物件を中心に、やや上昇傾向にある。</p> <p>F ※ 雇用環境の改善などを背景に個人消費は堅調であり、やや頭打ちの感があるものの小売業等は堅調を維持している。また、原発事故対応や東日本大震災の復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等についても堅調である。被災ビルの解体が終了した地区では地区内の店舗床が減少していることから、飲食店舗等の稼動率は改善傾向にある。しかしながら、一部に空室も見られるため賃料上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・ 当地区の市況は前期とあまり変わらず、地区内の商業地で取引が成立したという話は聞かない。ただし、駅前の大型商業施設跡地に計画されている商業施設等のオープンによる客足の流れの変化について期待感が高まっているほか、地区内の優良事務所ビルは高い稼働率を維持しており、飲食・物販店舗の稼働率も良好である。東日本大震災による被災ビル解体後の土地利用は更地または時間貸し等の駐車場が多いが、駐車場も一定の稼働率を期待できるため、新たな物件の供給へと繋がりにくい状況にある。震災に伴う地価下落による割安感があるために需要者の購入意欲は強く、地価はやや上昇する傾向が続いている。(中小不動産業者等) ・ 前期とあまり変わらず、当地区では供給される物件がほとんど確認できない。被災ビル解体後の土地利用は駐車場等の暫定利用が続いているが、建築費の高騰も続いていることが新規投資を躊躇させる要因となっている。しかし、優良な物件が市場に供給されれば、買い手の競合による価格上昇が見込める状態が続いており、地価は上がっていると思う。なお、駅周辺のビジネスホテルの稼働率は依然として高いが、今後数年が一つの目安と思われる。(大手建設業者) ・ 建築費の上昇が続いていることが、新規投資を躊躇させているが、前期から引き続き収益の安定性に対する期待感を背景として需要が強まっている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	前期はエンドユーザーの取得態度がやや慎重になったため地価は概ね横ばいで推移したが、当期は景気の回復基調が継続していることから需要は回復しており、地価動向はやや上昇に転じている。 当地区は良好な住環境を有し、人気のある住宅地域であるため底堅い需要があり、景気の回復基調の継続が見込まれるなか、当面は当地区の需要が強まることが見込まれる。そのため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 当地区は商業施設が近く、都心へもアクセスしやすい良好な住環境を有するさいたま市内でも人気のある住宅地域である。前期はエンドユーザーの取得態度がやや慎重になったことから取引価格は横ばいとなったが、景気の回復基調が継続していること等による需要回復の影響から、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														B ※ 資金調達環境の改善から不動産投資ファンド等による投資意欲は依然として旺盛であるが、東京都心部での投資機会が限定的であることから、都心部からのアクセスが良好な当地区にも物件取得の動きが及んでいる。そのため、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下している。
														G ※ 当地区は良好な住環境を有することからエンドユーザーの選好性が高い地区である。当期は中古マンションの取引は相応にあり、築年の新しい物件の取引も見られた。新築マンションについては、景気の回復基調が継続していること等から需要は回復しており、マンション分譲価格はやや上昇傾向に転じている。
														H ※ 駅に近い築浅の物件を中心に安定した賃貸需要が認められるが、需給はほぼ均衡している。また、当地区は賃貸マンションよりも戸建住宅や分譲マンションに対する選好が強いため、分譲市場の動向が賃貸市場に与える影響は希薄である。マンション賃料は需給関係や賃料の粘着性等から横ばいで推移している。



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	さいたま新都心駅西口の医療施設が着工し、同駅東口の大規模商業施設の開発や造幣局等の移転計画が進行中で、一層の発展が期待されている。オフィス・店舗の賃料に特段変動は見られないが、取引価格や利回りの動向等を勘案すると、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 さいたま新都心駅周辺の商業地域における開発計画等の進捗により、商業地域としての発展に対する期待が徐々に高まっている。特にさいたま新都心駅の西側では、平成27年春に大型ショッピングモールが新規開店する予定である。開発素地の供給が限定的であるため、当地区の商業地は中長期的に需要超過の状況が続くことが見込まれ、将来の地価動向は前期に引き続きやや上昇すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
			住宅・商業	新都心	 前期 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 条件の良い土地については当期も安定した需要があるものの、中所得者層が購入できる物件が少なく、二極化が進んでいる。当地区全体で見ると、地価は概ね横ばいである。(売買仲介業者) 大宮駅周辺エリアとの比較で、1駅違う影響は大きく、新規に契約するテナントが少ない。オーナー側としては、フリーレントをつける等のキャンペーンを行ってテナント誘致を懸命に行っている。そのため、賃料の下落までには至っていないものの、今後の動向への注視が必要である。(賃貸仲介業者) バスが必要な利便性が劣るエリアの土地や建売り住宅については、中所得者による需要の弱まりが顕著で、価格の下落は継続している。(売買仲介業者) 富裕層からの需要が底堅いため価格水準は定着しているが、中所得者層からの需要が弱まっている。このため、当地区全体としては地価は概ね横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は埼玉県を代表する商業地であり、県内個人投資家を中心として根強い需要が存する。オフィス市況は、賃料水準を押し上げる程ではないものの需要は底堅く、大型優良ビルについてはフル稼働の状態が続いている。建築費上昇の影響もあり開発物件は少ないが、投資用不動産の購入需要は底堅い。そのため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 今後予定される大型の新規供給が既存ビルの稼働状況に与える影響が懸念されるものの、大型優良ビルについては概ね良好な稼働が続くことが期待される。また、大宮駅西口第四地区土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了したエリアから順次使用収益の開始が行われていることから、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は従来より築年の経過したビルが建ち並ぶ地区であるため、証券化の対象となるような投資適格物件が少ない。優良物件については市場に出回りにくくなっており、需要に対して投資用の不動産が不足している状況である。そのため、取引利回りはやや低下傾向である。 B 平成26年秋の竣工を目指して進められている大宮駅西口の大型オフィスビルのリーシングは良好のようで、賃料水準は周辺のAクラスビルよりも高めになる可能性も出てきている。また、既存のAクラスビルについても募集賃料を引き上げる動きが見られるが、全般的な賃料水準を押し上げる程ではないことから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 当地区は大宮駅西口第一地区と大宮駅西口第二地区の土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区が形成され、そのなかに大型商業施設が立地している。低層階については引き続き根強い賃貸需要が存し、空室もほとんど見られない。需給は概ね均衡しているため、店舗賃料は概ね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"> ・当地区の市況は、前期に引き続き緩やかに回復傾向にあると感じているが、当期の地価に限定した場合、横ばいと判断した。(賃貸仲介業者) ・テナントの問い合わせについては、例年よりも若干多いと感じている。募集賃料についても当地区で坪2千円、大宮駅東口で坪1千円程度上げるオーナーが見られる。(賃貸仲介業者) ・景気回復の影響か、当地区周辺エリアのアパートの稼働も上がっている感がある。ただし、オフィスも住宅も、需給が逼迫しているほどではなく、全体的な賃料の上昇にまでは至っていない。投資需要は存在するが、当地区で個人投資家が投資する物件は3億円ぐらいまでの物件である。(売買仲介業者) ・賃貸市況は堅調であるが賃料水準は概ね横ばいと考える。取引についても実際の取引があれば高額取引となるかもしれないが、投資対象としての需要はあるものの、価格の目立った上昇はないと考えている。(売買仲介業者) ・大型オフィスビルが今年の秋頃に竣工した後、競合ビルの二次空室の解消具合の様子見する状況が半年ぐらい続き、年明け以降に市況が動く可能性もある。しかし、大きな変化はないと考えられる。したがって、地価も概ね横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 											


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇										事業用不動産の供給が少ないため、物件の供給があればやや強含みの価格で取引される傾向にある。懸念された消費増税による消費の落ち込みは予想に反して小さかった模様である。オフィス賃料は横ばい状態であるが、店舗賃料は一部路面店舗等で上昇する動きがある。収益不動産の投資需要は少しずつ強まっている。そのため、当地区の地価動向はやや上昇に転じている。 浦和駅の相対的な地位の向上を受け、文教都市として県を代表する住宅地域である当地区の人気は高まっており、分譲マンション素地の需要は強い。平成27年3月頃にJR高崎線・宇都宮線の東京駅直通化が実現する見通しで、浦和駅の高架下開発や駅ビルの建設が約1年から3年後に整備されるなど、より魅力的な街への変貌が期待されている。そのため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	※ A 当地区は事業用不動産の供給が少ない地区である。湘南新宿ラインの浦和駅停車化が契機となり、投資家の当地区への投資意欲が強まった。特に駅近くの分譲マンション素地の需要が強く、業者間での激しい取得競争が見られるようになった。そのため、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														※ B オフィス賃料は概ね横ばい傾向であり、1階店舗賃料は強含みで推移している。湘南新宿ラインの浦和駅停車化が契機となり、事業用不動産への需要は強い一方で供給が少ないため、需給は引き続き引き締まった状態にある。投資家は事業用不動産等の収益物件については利回りを下げてでも取得したい意向が引き続き見られることから、取引利回りはやや低下傾向にある。	
														※ E 当地区は大宮駅地区と比較するとオフィス需要そのものが弱い地区であり、東京都内への集約化等の動きから、ここ数年賃料の下落傾向及び空室率の上昇傾向が見られた。需給状況は現在は改善し、賃料水準に底値感が広がっていることから、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。	
														※ F 湘南新宿ラインの浦和駅停車化が契機となり、JR乗降客数の増加の影響から飲食店舗を中心として出店意欲は強く、1階の路面店舗に対する需要は非常に強い。特に店舗付き分譲マンションの1階部分はこの傾向が顕著であり、相当割高な水準で成約された模様である。そのため、店舗賃料はやや上昇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"> ・容積率400%規制地域では150坪以上、容積率200%規制地域では400坪以上のマンション素地の取得合戦が続いている。(売買仲介業者) ・東京都心に近いため、支社・支店を配置するメリットは小さく、事務所需要は縮小傾向が続いている。(売買仲介業者) ・駅至近の路面店舗の需要が強い。ごく最近、店舗付きの分譲マンションの1階・2階の店舗が近年にない賃料で契約された模様である。(売買仲介業者) ・消費増税直後であり、様子見の状態が続くと考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) ・マンション素地の需要は強い。賃貸は路面店舗の需要は強く、事務所の需要が弱い。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 															



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			川口駅東口	 0% 横ばい							—	—	投資適格物件の多くは既に機関投資家等の所有となっており、新たな大規模物件の供給も見られない。小規模なビルや土地の取引を含めても、地価変動に影響を与えるものは確認されない。前年には商店街内の小規模ビルで県外資本による転売目的の取引も見られたが、同様の取引が当期には確認されず、オフィス賃料や店舗賃料も横ばい傾向であることから、地価動向は横ばいである。 東京都心への接近性や駅周辺のマンション開発の進展による商圏人口の増加を背景に、従来より店舗用地・マンション用地等には根強い需要があるため、今後の地価上昇の潜在的な可能性は有するが、現状でオフィスビル・商業ビルとも需給は均衡していることから、将来の地価動向は当面横ばいが予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 大型のオフィスビル・店舗ビルの供給は少なく、既存物件の取引も確認されない。店舗ビルの一室の取引などの小規模な取引も低調で、価格水準については変化がない。不動産の需給に影響を与えるような再開発事業やその他のイベントもない。そのため、取引利回り、賃料とも横ばいであり、取引価格も横ばいである。
														B ※ オフィス・店舗ビルの取引は低調で、新たな取引利回り水準を形成するほどの件数は確認されない。機関投資家等の投資に見合う大規模優良物件は、既に機関投資家の所有となっているものが多いため、新たな取引に至らず、新規の取引利回りは確認できない。取引利回りは、前期に引き続き横ばいである。
														E ※ 東京都心への接近性に優れるため、支店需要等も弱くオフィスの需要が限定されている状況は従来どおりである。他方、新規のオフィスビル供給も少ないため、需給は均衡している。既存のオフィスビルについては、徐々に空室率が減り稼働が安定しつつあるが、賃料の上昇には至っていない。そのため、オフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 周辺人口は増加基調であり、商圏人口に恵まれるが、広域的な集客力に欠けている。商圏に変動がなく、需要にも大きな変動がない。他方、新規店舗ビルの供給も少ないため、需給は均衡している。空室も散見されるが、長期化することは少ない。そのため、店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業ビル的一部分等に売買事例はあるが、件数は限られている。従来より地元投資家からの一定の需要があるため売買は成立するが、市外からの投資はごく一部であり、競合は少なく価格上昇には至っていない。(売買仲介業者) ・ 大規模なビルについては、既にリート等の機関投資家の所有になっているものもあり、売買が見られない。オフィスビル・店舗ビルとも、賃料水準は横ばいで、取引利回りにも目立った変化が見られず、地価水準も横ばいの傾向である。(売買仲介業者) ・ 当地区のランドマーク的なオフィスビルはほぼ満室に近い状態にあり、安定している。景気の底打ちも相まってオフィスの賃貸マーケットは需給が釣りあった状況に戻ったと言える。賃料水準も前期から横ばいであることから、地価も概ね横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 今後の景気動向によっては東京都心から当地区へ地価の上昇が波及する可能性はある。しかし、当面は商業地における取引の参加者が地元の法人・個人投資家を中心である状況に変化はなく、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>プロペ通り沿い及び駅前周辺地域の一部では商業繁華性に優れるものの、商業地としての面的な広がりには乏しく商圏は狭い。また、当地区内には旧来から所在する中小の小売店舗及び飲食店舗を中心とした雑居ビルが多く、投資適格性を十分に備える不動産が少ないため、目立った不動産取引が見られない。店舗等の賃料水準に変動は見られないものの、需要増による空室率の改善を背景に、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区を含む駅前周辺では、現在、再開発事業が検討されており、周辺地区を含めた繁華性の高まりや広域的な地価上昇が期待されている。しかし、具体的な事業計画についての決定がされていないため、期待先行の状況である。今後は開発計画が具体化されるにしたがって、地域発展への期待が高まっていくことが見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。</p> <p>A ※ 店舗ビルやオフィスビルの新規供給はないが、プロペ通り沿いの既存テナントビルについては、市内の中心商業地として安定した集客力を背景に賃貸需要は底堅く推移している。また、賃料も横ばいで推移し、立地条件が優れる物件や低層階の需要は安定している。今後の地価上昇への期待や金融機関の前向きな融資姿勢が認められるなか、堅調な需要に対して供給は少なく、やや売り手市場となっている。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区は、従来より築年の経過したビルが建ち並ぶ地域であり、機関投資家等の投資対象となる物件は限定的で、投資物件が市場に出回ることはほとんどない。投資家の賃料上昇期待から投資意欲は回復しているが、利回り水準の変動が観測できるほどの件数ではないため、取引利回りの低下は顕在化しておらず、当期も引き続き横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 当地区は市内随一の商業地域であるが、中小のサービス業のテナント需要は認められるものの、大企業の支店需要等の大型の床需要は弱い。オフィス募集事例は少ないものの、地区内では良好な立地条件を背景にテナントの入替えは比較的スムーズに行われている。オフィスビルの新規供給もないことから、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区の店舗はチェーンストアを展開する小売店及び飲食店を中心とした小区画のテナントが主体である。多種多様な店舗が集積し通行量も多いことから繁華性が高く、テナントの潜在的需要は強い。新築店舗ビルの供給はなく、需給は均衡しており、賃料を上昇させるほどの需給関係の変化はない。そのため、店舗賃料は当期も引き続き横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所沢駅西口地区整備計画において受注候補者の選定が行われるなど、都市再開発事業に関する具体的な進捗が見られ、明るい話題が多かった。しかしながら、開発事業に対する期待感はあるものの、具体的な施策にまで至っていないため、土地価格に影響はない。当期の地価は横ばいである。(中小不動産業者等) ・ 所沢駅周辺エリアの不動産物件に関する需給環境は安定した動きが見られ、不動産市場に大きな変化はない。市場に供給される物件についても、いくつか取引が成立している。ただし、当地区全体の地価を押し上げる状況には至っていないと考えるため、当期の地価は横ばいである。(売買仲介業者) ・ 所沢駅周辺エリアでは、新築マンションの分譲、新規にマンションの建築が計画されるなど、今後も引き続き駅から徒歩圏内にある土地の住宅需要は強い。また、早くもさらなる消費増税を見据えた不動産に関する相談もあり、今回の増税前の駆け込み需要の反動減により市況が大幅に悪化するとは考えていない。今後の見通しについても需要は堅調に推移していくと予想される。(売買仲介業者) ・ 当地区の街づくり計画が具体的に進捗したことにより、マンションデベロッパーを中心とした周辺地域の土地取得が活発化しつつある。地価はやや上昇に転じると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  前期 0～3% 下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	JR千葉駅西側の住宅系の用途地域には駅徒歩圏の優良物件が多く、戸建住宅に対する根強い需要が見られる。一方、JR千葉駅から京成千葉駅周辺の容積率の高い地域では、複数のデベロッパーによる需要が認められるものの、まとまった規模のマンション素地がないため成約には至っていない。政府の経済政策の影響等から一次取得者の需要は回復傾向にあり、当地区の不動産市場は底打ちしている。そのため、地価動向は横ばいとなっている。 千葉駅徒歩圏の新築マンションが竣工前に完売するなど個人の.new築マンションに対する需要やマンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であるものの、地価上昇には至らない可能性が高いことから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 画地分割を前提とする戸建住宅用地の取引は散見されたが、大規模なマンション用地に係る取引は認められない。当地区は取引価格の下落が長期間続いていたが、駅徒歩圏の物件など立地の優位性・稀少性に優れる土地に対するマンションデベロッパーの需要は底堅いことから、ようやく下げ止まった。そのため、取引価格は横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 当地区では投資用不動産自体が少なく、投資用不動産の取引は限定的である。当地区ではインカムゲインを目的とした投資取引よりも居住目的の需要や資産価値に着目した取引が多いため、景気変動による賃料収入の増減や資金調達の変化等が取引利回りに与える影響は限定的である。そのため、取引利回りは引き続き横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	G ※ 駅から徒歩圏外の新築マンションについては、消費増税による駆け込み需要があったものの未だ完売されていないため、今後、分譲価格の値下げも考えられる。一方、JR総武線千葉駅徒歩圏での新築マンションについては、竣工前に完売になる等販売状況は好調である。そのため、全体としてマンション分譲価格は横ばいに転じている。
													H ※ 千葉駅周辺や内陸部の賃貸物件は単身者向けの1ルームが多い。京成千葉駅周辺で1ルームマンションの建築が予定されているなど、やや供給過剰であるため、マンション賃料はやや下落傾向にある。一方、千葉みなと駅周辺や湾岸部において中心となるファミリータイプのマンションについては、中古の分譲物件の賃貸が中心であるため特段の変動要因はない。そのため、総じてマンション賃料は横ばい状態にある。	
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"> 習志野市、千葉市稲毛区・美浜区にあるJR線のいくつかの駅で新築マンションが竣工あるいは建築されているが、当地区は都内への通勤圏としては遠いため、分譲マンションの建築は限られている。建築物の高さ制限が20mである京成新千葉駅周辺エリアにおいては、200坪の住宅地が、4戸から6戸程度に分割して分譲されている。消費増税後の当期でも月に1戸から2戸のペースで売れ出した。(売買仲介業者) 内陸部の賃貸物件は単身者向けの1ルーム・1K(25㎡から30㎡、新築で7万円から10万円)が多く、需給は均衡しているため賃料は概ね横ばい状態にある。一方、湾岸部では、ファミリータイプ(70㎡、新築で10万円から15万円)が中心で賃料は総じて横ばい状態にある。(売買仲介業者) 当地区のマンション素地を物色する地元業者はいるものの、マンション建築に適した規模の土地が少ないため、取引成立には至っていない。一方、戸建て住宅の需要は旺盛である。したがって、今後の地価は横ばいに転じると予測する。(売買仲介業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	投資適格性のある物件が少ないことに加え、地域的な競争力が低下していることから、当地区内のオフィスビル等への投資需要は弱く、不動産市況は回復局面にはない。店舗の賃貸市況は比較的安定しているものの、オフィス市況は未だ低調であり、取引価格や利回りの動向等を勘案すると、当地区の地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 千葉駅周辺の中心商業地の地価は、ここ数年続いた地価下落により底値に近い水準にまで落ち込んでおり、景気回復への期待感も反映して最近では下落幅の縮小が認められる。再開発ビルの竣工等をきっかけに地域活性化が期待されるが、投資用不動産については買い手不在の状況に大きな変化はなく、需要回復の目処は立っていない。そのため、将来の地価動向については引き続きやや下落傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% (下落)									A ※ 景気回復による地価の反転が期待されるが、東京に近い船橋等のような投資家等による積極的な動きは見られない。当地区では相場よりやや高めの価格設定で店舗ビルが売りに出ているが、引き合いはなく成約に至っていない。当期も成約取引はほとんどないが、売り手と買い手の価格に対する見方の乖離の程度や売り物件への引き合い状況等を勘案すると、取引価格はやや下落傾向にある。 B ※ 景気回復を受け東京都心部を中心に不動産投資市場は活況を呈しており、一般的に取引利回りは低下傾向にある。当地区内には投資適格性を備える物件が少ないことに加え、賃貸市況が未だ回復局面にないため、投資需要は低調である。一方、売り手側はキャピタルゲインを期待して売り希望価格をやや高めに設定する傾向にあるため取引が成約しにくい状況で、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ 当地区の周辺にある千葉駅西口再開発ビルでは、昨年秋の竣工以降稼働状況が続いていたが、稼働率は徐々に改善している。同ビルの新規供給の影響により、千葉駅周辺のオフィス床の需給バランスは調整局面にあり、賃貸需要が弱い中で需給関係が緩和しているため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 F ※ 周辺の店舗ビルでは飲食店舗等の入れ替えが見受けられたが、比較的短期間で後継テナントが決まっており、階層等により若干の違いは認められるものの、当地区の店舗需要は比較的安定した状況にある。景気回復を背景にテナントの売上状況等は概ね安定していることから、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	<ul style="list-style-type: none"> ・収益用不動産に対する需要は依然として弱く、個人投資家や不動産業者等は慎重な姿勢を崩していない。(売買仲介業者) ・千葉駅西口再開発ビルでは、平成25年秋の竣工以来事務所の空室が目立っていたが、募集賃料を引き下げることで徐々に空室が埋まっている。当地区内の店舗や事務所の賃貸市況には大きな変化はなく、現在のところ再開発ビルの影響は限定的と見られる。地区外からの新たな賃貸需要が弱く、賃料はやや下落傾向にある。(賃貸仲介業者) ・市中心部に程近い周辺商業地では、築浅の賃貸マンションに対する需要は引き続き旺盛で、東京方面の不動産業者や投資家からの問い合わせが多い。しかし、売り物件自体が少ないことに加え、将来的な値上りを期待して販売希望価格を高く設定する強気な売り主も多く、なかなか取引が成立しにくい状況にある。(売買仲介業者) ・最近では事務所を統廃合する動きが強まっており、事務所を集約するために比較的まとまった規模の床を希望するテナントや増床を希望するテナントも少しずつ出始めている。ただし、地区内での移転がほとんどであるため、地区全体としての需要の底上げには至っていない印象がある。(賃貸仲介業者) ・駅周辺での再開発等をきっかけとした地域活性化が期待されるが、期待先行で市場参加者の動きは未だ鈍い。現在のところ市況が好転する兆しはなく、地価は当面やや下落すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区ではオフィス建設のための大規模用地が市場に出回らず、成約事例は見受けられない。東京へのアクセスの良さや建物グレードの高さの割に賃料が割安であることから、当地区のオフィス賃貸需要は県内外の企業や外資系企業を中心に底堅い。潜在的な需要に大きな変化はなく、その他特段の価格変動要因はないため、地価動向は引き続き横ばいである。 東京都心部における不動産投資市場の活況が伝えられるものの、当地区の中心商業地域及びその周辺地域は高層事務所地域として熟成しているため、供給可能な土地が少ないこともあり、法人投資家等の目立った動きは見受けられない。また、地区全体としての稼働率や賃料水準に大きな変化はなく、明確な地価上昇傾向が認められない。そのため、将来の地価動向は今後しばらくは横ばいが続く予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A※ JR京葉線海浜幕張駅周辺の中心商業地では、当期も目立った成約取引は見られなかった。当地区には超高層オフィスビルが集積しているが、地区計画によりオフィス用地として新規供給が可能となる地域が限られていることなどから土地供給は限定的である。当期において特段の価格変動要因はないため、取引価格は引き続き横ばいである。 B※ 当地区は大規模画地に超高層ビル等が存し、取引の対象となる場合には証券化物件の取引として成立するケースがある。ただし、景気回復を受けて東京都心部を中心に不動産投資市場の活況が伝えられるものの、当地区では特段投資家に動きはないため、取引価格に変化はなく、稼働率も比較的安定しているため賃料水準にも変化は見られない。そのため、複合不動産としての取引利回りは前期と同程度で概ね横ばいである。 E※ 当地区の相対的な賃料の割安感もあって、オフィス賃貸需要は県内外の企業や外資系企業を中心に底堅い。当地区において自社利用されているオフィスビルで一部フロアを外部企業に賃貸することが検討されていたが、結局賃貸には供されなかったため、オフィス賃貸市場に特段の影響はなかった。当地区全体としての稼働率はほとんど変化しておらず、賃料水準も安定しているため、オフィス賃料は横ばいである。 F※ 隣接する豊砂地区に大型ショッピングモールが開業するなど当地区では商業環境の整備が進んでいるが、店舗供給過剰感もあり、収益力がない店舗の撤退や既存店舗の売上低迷等も見受けられる。当期はテナントの大きな入替は見られず、賃料水準に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は上昇局面に至っておらず、前期同様概ね横ばいである。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の商業地について、未利用地はほとんどなく、当期においても土地の売買はない。また、建物及びその敷地を対象とした潜在的な投資家の動きも顕在化していない。地価が上昇するような要因が見受けられないため、地価は横ばいである。(不動産開発業者) ・ 当地区を代表する大規模オフィスビルで、グループ企業集約化のための移転需要があり、2フロア(約1,000坪)・賃料坪8,500円で成約する見込である。ただし、大口テナントの退去も散見されるため、最終的な稼働率に大きな変化はない。(賃貸仲介業者) ・ 隣接する地区で大型ショッピングモールが開業したほか、JR京葉線海浜幕張駅周辺では商業施設が建ち並ぶ等、当地区全体では店舗供給の過剰感もあり、収益力がない店舗の撤退や既存店舗の売上げ低迷等も見受けられる。なお、ビル内の就労者を対象とした店舗等でも例外ではなく、特に飲食店舗では売上げが低迷しているエリアも散見される。(不動産開発業者) ・ 隣接する地区における大型ショッピングモールの開業や、海浜幕張駅前のアウトレットモールの増床が予定されている等、当地区の商業環境は整備されつつある。しかし、オフィス市場では地価を上昇させる明確な要因は見受けられず、調整局面が続くと考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい  前期 0% 横ばい									<p>東日本大震災以前に当地区の需要を牽引していた都心部を中心とする市外からの需要は依然として低迷している。一方で、市内居住者または地縁者を主たる需要者とする中古マンションの取引は概ね堅調であり、中古戸建住宅についても取引が回復傾向にある。当地区全体として不動産取引市場は回復基調にあるものの、地価上昇には至っていないことから、地価動向は横ばいである。</p> <p>東京都心部を中心とする外部からの需要の回復は当分期待できないものの、県外居住者からの問い合わせが認められるようになってきた。また、市内居住者の需要は回復傾向にあること等から需給は均衡した状況が続くことが見込まれることから、将来の地価動向は当面横ばいと予想される。なお、日の出地区における130区画の大型建売分譲の販売は好調に推移しており、計画全体では500区画とまとまった供給が予定されていることから、当地区の不動産市場への波及効果が期待される。ただし、今のところはエリア全体の取引価格水準への影響は見られず、今後の売れ行きが注目される。</p>	
						□	□	△	□	—	—	□	□	<p>A ※ 当地区では市内居住者または地縁者を主たる需要者とする中古マンション及び中古戸建住宅の取引は概ね堅調であり、不動産市況は徐々に回復している。当地区の南東端付近に位置する日の出地区における大型建売分譲は引き続き好調な売れ行きで推移している。ただし、今のところマンション素地の取引価格への影響は限定的であることから、地区全体としての取引価格は横ばいである。</p>	
															<p>B ※ 築浅の賃貸マンションを検討する投資家の動きが中心であるが、取引利回りの水準を客観的に把握できるほどの取引は乏しい。また、景気の回復基調を背景に高い売り希望価格を提示する事例も見られ、売り主・買い主間の価格に対するギャップがあること等から収益物件の価格水準は高止まりのまま成約には至っていない。一方で、マンション賃料は概ね横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいである。</p>
															<p>G ※ 当地区では分譲マンションの供給は見られないが、中古マンション取引は概ね堅調に推移している。ただし、中心価格帯は3,500万円～4,000万円程度であり、4,000万円後半の物件の動きは鈍い。都心における地価上昇等を背景とする値上がり期待から中古マンションを売り控えるオーナーが見られるが、このような動きが取引価格の上昇には結びついていない。そのため、マンション分譲価格は概ね横ばいである。</p>
													<p>H ※ 単身者や若いファミリー層向けの賃貸マンションの賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料は概ね横ばいである。また、富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションについても、賃料相場下落による値頃感から賃貸需要は概ね安定している。中古マンションの売り希望価格が高止まりするケースや売り控える動きが一部に見られるものの、現在のところ賃貸市場への影響は認められない。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。</p>		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・中古マンションは市内居住者による買換え需要を中心に好調である。成約価格は4,000万円から4,500万円程度が中心である。(売買仲介業者) ・都心部における地価上昇の波及効果や、東京オリンピックの開催決定等を背景にした値上がりの期待を背景に、販売希望価格が高止まりする傾向にあり、購入希望価格との価格差が見られる。(売買仲介業者) ・日の出区域の130区画の大型建売分譲は3期目を分譲中だが、引き続き販売好調と聞いている。(売買仲介業者) ・地元居住者及び地縁者による需要は引き続き堅調である。県外からの問い合わせが若干来るようになったが限定的である。したがって、地価は当面横ばいに推移すると予測する。(売買仲介業者) 															

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇										当地区を中心として業務用途の賃貸需要は堅調で、商業地としての収益性はやや上昇している。マンション開発の動きも見られ、既存のマンションが業務用途に利用されるケースも認められる。不動産に対する投資意欲の高まり、都心部における品薄感や価格上昇に伴う需要の増大などが期待できることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。 当地区および周辺地区では、再開発事業及びマンション建設に伴う人口の増加、店舗等集客力および収益性の向上が見込まれる。物件の稀少性、市況回復の影響を受けて、需要は堅調である。また、再開発事業による地価上昇効果も期待できることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向であると予想される。
						△	□	□	□	□	△	□	□	A ※ 当地区においては商業地の未利用地はなく、土地の売買取引はない。建物及びその敷地の成約事例も認められないが、物件が供給されれば地区内外からの需要が見込まれ、高値で取引されることが期待される。立地の稀少性や市況回復の影響等を受け当地区への需要が堅調であることを考慮すると、取引価格は引き続きやや上昇傾向である。	
														B ※ 都心を中心に品薄感と投資意欲の高まりによる取引利回りの下落傾向が窺える。ただし、当地区は築年が古い比較的小規模な物件が多く、投資適格性を有する競争力のある物件は少ないため、利回りの下落が顕在化していない。投資家の期待利回り水準に大きな変化がないことから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
														G H ※ 駅に近接して飲食店や日用品店舗が見られ、背後地には小学校や生活利便施設が揃い、住環境は良好である。管理の煩雑性や修繕費用負担の削減のため賃貸物件を売り出す動きがある。価格・賃料に影響を与える要因に特段の変化は見られず、当地区のマンション賃料及びマンション分譲価格は横ばい傾向である。	
														E ※ 駅周辺には飲食店舗、金融機関、集客系のオフィス兼店舗などが集積している。オフィスは古い施設が多く、大型テナントの動きは少ない。店舗への需要は堅調で、駅周辺部を中心に空室はほとんど見られない。一方で、立地条件や設備水準の劣る物件は空室期間が長期化するなど物件間で格差が見られる。そのため、当地区のオフィス賃料は総じて横ばい、店舗賃料はやや上昇傾向である。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 以前は、JR本八幡駅北口駅前ロータリーから京成八幡駅へと続く八幡中央通りが人通りの多い主要道路であった。しかし、北口再開発事業により建設中の大規模ショッピングモールが平成27年開業することに伴い、1本西側の都営新宿線本八幡駅から京成本八幡駅への通りに人が移っているように思われる。(賃貸仲介業者) ・ JR本八幡駅南口から徒歩6分前後の立地の築後20年の賃貸事務所ビルが取引された。価格や買い主は不明である。事務所街区としてのエリアの地位は高くはないが、物件があれば一定の需要は期待できる。(賃貸仲介業者) ・ JR本八幡駅北口に個人向けの金融サービスを提供する金融機関と証券会社の一体型店舗が開業した。富裕者層が多く金融機関の競争が激しい地区であるが、資産運用の相談に応じる取引拠点となる模様である。(賃貸仲介業者) ・ 平成27年に大規模ショッピングモールが開業予定である。開業後は集客の増加による収益性向上が見込まれるほか、街の利便性向上により地区の賑わいが増していくと予想される。しかし現在はそこまでの機運に達していないため、地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 															


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			船橋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	取引市場で高額取引が認められること、賃貸市場では高稼働の状況が続いていることから、当地区を取り巻く市場環境においては、地価上昇圧力が顕在化している。経済情勢の好転や各種施策等の効果が相乗されて当地区にも影響を与えていることから、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 駅ナカ店舗の整備、駅南口のビル建替え等の好材料がある。また、当地区内の主要地方道千葉停車場線は緊急輸送道路に市が指定しており、耐震診断の義務化により耐震改修・建替え等の進展が見込まれ、短期的には営業休止等の影響があるとしても、中長期的には地域の都市機能の更新が期待される。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														※ A 当地区は供給が少なく成約数がきわめて少ないため取引が顕在化しにくいものの、良質な物件が市場に出るのを待っている取得意欲の強い需要者が多いため、成約に至る過程において競争原理が働いて取引価格は高額となる傾向がある。不動産市況にやや一服感が出始めているが、当地区においては稀少物件に対する需要が引き続き強いことから、取引価格はやや上昇傾向が続いている。
														※ B 景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場は活発化しており、その波及効果は当地区にも及んでいる。堅調な需要を反映して賃料水準はやや上昇傾向にあり、昨今の建築費の高騰や地価の上昇の影響から複合不動産の元本価格も上昇傾向にあり、そのため、複合不動産としての取引利回りは横ばいの状態が続いている。
														※ E 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況で、空室が発生しても既存テナントの借り増しや地区外からのテナント流入によって短期に埋まる状態が続いている。駅から離れた賃料水準が低い国道14号沿い周辺の生保ビル等についても空室率が低下しており、オフィス賃料水準は最悪期を脱して持ち直しの動きが認められる。そのため、地区全体としてオフィス賃料はやや上昇で推移している。
														※ F 駅前商業地域においては、特に一階部分については常に一定の需要が存在し、当期においてもコンビニエンスストアの撤退の後に紳士服店舗が入居した。このように撤退店舗が生じても別業種が早期に出店する状態が続いている。そのため、店舗賃料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"> ・ 当地区のオフィス市場は、駅前周辺のビルを中心に高稼働状態が継続している。企業の拠点としての基本的な魅力があり、空室はほとんど無く、貸室が空けば即座にテナントが決まる。店舗市場についても一定の収益性が確保されており、多様な用途・業種を呼び込むことが可能な地域であることから、地価はやや上昇する傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 収益物件としての賃貸マンション・アパートに関しては、需要が相変わらず強い。好条件の物件があれば、成約に至る時間は短く、競合して価格が上昇する傾向も現れ始めた。しかし、市場に出回る物件の数は限られており、需要に対して供給が少ない状況が続いている。そのため、内在的な価格上昇圧力は高い。(売買仲介業者) ・ 駅南口ロータリーのAクラスビルの賃料は坪1.8万円から坪1.9万円(共益費込、以下同様)、駅北口ロータリー周辺のB・Cクラスビルで坪1.4万円から坪1.5万円程度で、前期と比較して大きな変化はないが、駅南口徒歩5分圏のB・Cクラスビルでも坪1.4万円程度となっている。駅南口徒歩10分圏の国道14号沿いエリアのオフィスビルの空室率も低下傾向にあり、賃料水準も坪8千円台程度に回復してきている。(賃貸仲介業者) ・ 当地区は幅広い用途・業種の需要者が千葉県内で拠点を探す際の最有力エリアと認識するほどの良好な立地条件を有する地区である。したがって、地価はやや上昇する傾向が継続すると予測する。(賃貸仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市			住宅	柏の葉 前期  0% 横ばい  0% 横ばい					—	—			放射性物質の問題により特にファミリー層の需要減退の影響を受けていたが、最近はこの問題が話題に上ることはほとんどなくなり、昨年には駅前商業施設の大規模リニューアルが実施され、今年はマンション、ホテル、商業施設等の複合施設がオープンした。これらを背景に一層の需要の高まりが期待されるが、現在においては需給動向に大きな変化はないことから、地価動向は横ばいである。 当地区においては、駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により地域の熟成度が徐々に高まりつつあることに加え、景気回復やデフレ脱却への期待から、将来は地価上昇も見込まれる。しかし、現在は地域の熟成度は低く、具体の新規需要も見られないことから、将来の地価動向はしばらくは横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 現在販売中である駅前の大規模分譲マンションの売れ行きは好調であり、需要は安定的である。昨年度に土地区画整理事業区域内の保留地売却による取引が数件確認でき、今後も保留地の売却が予定されている。また、売却された保留地の一部において戸建住宅地の分譲が開始されており、前期同様の高値での取引が見受けられた。しかしながら、当地区の熟成度は高くなく、全体として取引価格の上昇が顕在化しているとはいえないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※ 分譲マンションの取引価格は横ばいで推移しており、大きな変動がない。また、マンション賃料も引き続き横ばいで安定的に推移していることから、取引利回りは前期から変動はなく概ね横ばいで推移している。
														G ※ 駅前の大規模分譲マンションの販売は好調であり、中古マンションの需要も堅調に推移している。土地供給の中心となっている土地区画整理事業は徐々に進捗しているものの、未だ地域の熟成度は低く、特に東京都区部からの需要は限定的で需要全体の厚みに欠けることから、価格上昇には至っていない。そのため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
														H ※ 駅前の大規模分譲マンションが賃貸物件として市場に供給されるケースがあるが、これらの物件は駅からの接近性に優れる等利便性が高く、設備も充実したブランドイメージを有していることから、需要は安定的である。しかし、支払賃料総額が既に高水準であるため、更なる賃料上昇には至らず、マンション賃料は概ね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"> ・ 東京都区部からの需要もある程度あるが、市内及び周辺エリアからの需要が中心である状況に変わりはない。駅徒歩圏内において戸建て住宅地の供給量は少ないが、需要は堅調であるため価格は安定している。しかし、割高感のある物件は成約に至らないことがあるため、顕著に地価が上昇しているとは言い難い。(売買仲介業者) ・ マンション市場については、販売中の柏の葉キャンパス駅前新規大規模分譲マンションの売れ行きが好調である。また、販売完了した他街区の駅前大規模分譲マンションについても、中古販売価格が新築時価格に対しての95%から100%の割合という高水準で取引される物件が見られる。これらの分譲マンションは駅近くに立地しており、マンションブランドイメージを有していることから今後も取引は堅調に推移すると思われる。(売買仲介業者) ・ 土地区画整理事業区域内において戸建て住宅地の分譲が開始され、坪70万円台後半の高値で取引されている物件も見られるが、総額の割高感から需要者は限定的である。また、駅周辺エリアの保留地売却において、坪100万円以上の取引が見られる。(売買仲介業者) ・ 今後は当地区およびその周辺エリアの更なる熟成と共に地価が上昇に転じる可能性はあると思われる。しかし当地区はなお未成熟で、今後の見通しも不透明感がある。したがって、しばらくの間地価は横ばい傾向が続くと予測する。(売買仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	賃料に上昇は見られないものの、投資用不動産に対する取引利回りが低下している。また、新築分譲マンション及び中古マンションの販売が引き続き堅調である一方で、マンション開発素地の供給は限られている。このため、デベロッパーの素地取得需要が集中し、価格が高騰する傾向があることから、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。 今後も旺盛な建築需要が続くことが予想され、建築費の低下が期待できないことから、建築費の高騰が土地価格にマイナスの影響を与えることが懸念される。しかし、当地区の分譲マンション需要は依然として旺盛で、分譲マンション販売価格の上昇余地もある一方で、マンション開発素地の供給は限定的であることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は都内でも有数の高級住宅地域であり、当地区で供給される分譲マンションは高級分譲マンションに属する。当地区においてマンションに対するエンドユーザーの需要は引き続き堅調であり、分譲価格・契約率共に順調に推移している。その一方で、マンション開発適地の供給は限られていることから取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B 賃料水準は概ね横ばいであるが、個人投資家等による中古マンションに対する投資意欲は継続している。そのため、安定した収益力が認められる優良な住宅物件を中心として引き続き取引利回りはやや低下傾向にある。また、J-REITなど一棟での取得を目的とした投資家による賃貸マンションの取得意欲も高まっていることから、賃貸マンション一棟での取引利回りもやや低下傾向にある。 G 当地区は成熟した高級住宅地域であり、高所得者層からの分譲マンション需要は強く、当期当地区において新たに分譲が開始されたマンションも、販売価格・契約率共に堅調に推移している。また、新築分譲マンションの販売において、建築費の高騰分等を勘案した価格設定が徐々に行われているものの、販売状況は堅調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。 H オーナー側には地価の上昇傾向等を背景にマンション賃料の上昇期待がある。また、当地区は住宅街として人気の高いエリアであり、底堅い需要も認められる。しかし、高級住宅街である当地区の賃料を負担可能な需要者の増加は見られず、現在の居住者の負担可能賃料の大幅な増加も見込めないことから、需給関係に依然として大きな変動はない。そのため、マンション賃料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"> ・ 新築・中古マンション市場はともに好調であり、引き続き地価はやや上昇傾向にあると判断した。(中小不動産業者等) ・ 土地の取引は確認できていないものの、新築・中古マンション共に販売は引き続き堅調で、価格も上昇傾向にある。消費増税後も目立った売上げの減少はなかった。(売買仲介業者) ・ 市況が悪化する懸念材料は見当たらず、販売希望価格が強気に設定されているにも関わらず需要は堅調で、需給関係は安定的に推移している。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等) ・ 物件に対する需要が強い一方で供給が少なく、現時点では今後も需要が弱まる要因は見あたらない。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 											


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	<p>当地区及び周辺地区における売買取引は多くはないため、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区である。とはいえ、当地区及び周辺地区の空室率は低下傾向で推移しており、賃料水準も回復し始めている。また、取引利回りは投資適格物件の供給の少なさから、引き続き低下傾向で推移しているため、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区におけるスペックの高いオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、賃料は回復しつつある。また、今後も売却対象となる投資適格物件の供給が限定的な状況が継続すると考えられることから、高い不動産投資意欲を背景としたさらなる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区において当期具体的な取引事例は把握できなかったが、周辺地区において取引が確認できた。当該取引の賃貸可能面積当たりの取引価格等は概ね適正水準であるが、引き続き不動産投資意欲の高い状況が窺える取引であった。このような状況において、東京都市部の中でも一等地として認識されている当地区において優良物件が供給された場合には、複数の買い手が競合して価格が上昇する傾向にある。そのため、取引価格は引き続き上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 良好な融資環境を背景として、投資家の不動産投資意欲は引き続き高い状況が継続しており、物件取得意欲は旺盛である。一方で、売却対象となる投資適格物件の供給は少なく、物件の取得競争が続いている状況である。そのため、オフィス賃貸市況の回復期待も相俟って、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ オフィス稼働率の改善傾向や景気回復期待を背景に、オーナー側は過去の賃料水準からの上昇を図っている状況であり、テナント側も賃料の増額改定を受け入れつつある。特に稼働率の良好な物件の賃料改定や増床に当たっては、過去の賃料水準から増額される状況となってきた。そのため、オフィス賃料は当期やや上昇に転じている。</p> <p>F ※ 当地区においては、東京駅周辺及び丸の内仲通り沿いを中心に隣接地区と一体となって商業施設の整備が進められており、平成25年には複数の商業施設が開業している。このような状況のなか、当地区内の店舗は引き続き高い集客力を持続しており、店舗の売上げは比較的安定した状況で推移していることから、当地区の店舗賃料は引き続き概ね横ばい傾向で推移している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	大手町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区及び周辺地区における土地取引は少なく、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区であるが、土地建物一体で取引される場合において、以前の水準を上回る高額取引が増加している。そのため、土地が供給された場合には、想定建物の賃料上昇を前提とした高額取引となる可能性が高い。したがって、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区においては、賃料負担力の高いテナントからの賃貸需要が底堅く、今後も企業業績の回復によりオフィス需要の高まりが期待される。また、投資家による不動産投資意欲が高まる一方で、今後も売却対象となる投資適格物件の供給が限定的な状況が継続することから、さらなる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)									A※ 当地区において当期の取引事例を把握することはできなかったが、周辺地区では、当地区及び隣接する丸の内地区の価格水準に迫る高額取引も見受けられ、引き続き買い手の不動産投資意欲が高い状況が窺える。このような状況の中、有数のオフィスエリアである当地区において優良物件の取引が行われる場合には競合により価格が上昇する傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B※ 投資家へのアンケート調査等の結果や各プレーヤーのヒアリング結果では、当地区における不動産投資意欲の高い状況が継続しており、期待利回りはやや低下傾向である。このような状況下において、優良物件が供給された場合には、オフィス賃料の上昇を見込んだ低い取引利回りとなることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。 E※ 当地区及び隣接する丸の内地区において、大手不動産開発業者が現在の募集賃料水準から1～2割程度賃料を上昇させて募集を行うことを発表するなど、オフィス稼働率の改善傾向や景気回復を背景に、オーナー側は賃料交渉において強気の姿勢を示し始めている。またテナント側も賃料の増額改定を受け入れつつある。したがって、オフィス賃料は当期やや上昇に転じている。 F※ 平成25年10月には当地区内の再開発ビルの商業ゾーンが開業するなど、近年、東京駅周辺において商業施設の開業が続いている。広域からの集客が可能なほどの商業集積性は認められないものの、商業地域としての熟成度は高まってきており、店舗賃料は安定的に概ね横ばいで推移している。


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇										当地区及び周辺地区においては取引件数が少ないが、賃貸市況は概ね横ばいからやや上昇傾向にある。また、J-REIT等の投資市場は引き続き活発で投資意欲は高く、投資家は積極的な投資スタンスを継続している。また、地区内では建替え計画等の大規模投資が計画中又は進行中であり、当地区の競争力のさらなる向上も見込まれる。以上のとおり不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は日本でも有数の商業エリアであり、今後も大規模な再開発が計画されている。そのため、地域的な信頼性、安定感、将来性等を有し、投資対象となる物件も多い。不動産に対する投資意欲は引き続き積極的で、オフィス賃料もさらなる上昇が期待されており、今後さらなる利回りの低下傾向が続く可能性が高い。そのため、投資適格性を有する物件が多く立地する当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇基調で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 取引事例が少ないエリアであり、前期から当期にかけて地区内での取引は確認できなかったが、広域的には周辺の地区において取引が見られ、当該取引内容等からも引き続き投資意欲が高い状況が窺える。また、前期における隣接地区内で高額の取引や、地区内及び周辺地区で建替え計画が進行して街の機能更新が進んでいる状況等が見られ、これらが需要・価格の強い下支えとなっている。そのため、取引における利回りがやや低下傾向にあること等から、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。	
															B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好である。また当地区は物件供給が稀である一方で、取得需要層は厚みがある地区であることから、期待利回りは低下傾向にある。このような状況を背景に、優良物件が供給された場合には一層、競合して低い取引利回りとなる可能性が高い。そのため、取引利回りはやや低下している。
															E ※ 企業業績に回復の傾向が見られ、東京駅に近い優良な立地の当地区及び周辺地区のAクラスビルの空室率は、公表資料等からも明確に回復傾向にある。また、契約更新時において賃料が増額改定されるケースや賃貸人から増額改定を求められるケースが見られる。また、空室率が改善したビルを中心に募集賃料が上昇傾向であるビルも見られる。しかし、引き続き大型オフィスの新規供給が予定されていることから、地区全体で見るとオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 企業業績に回復傾向が見られ、経済情勢も緩やかに回復傾向にあるが、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。当地区の店舗は主にビル街に勤務するビジネスマン等をターゲットとしたビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗が多く、これらの店舗については引き続き堅調に推移しており、前期と比較して大きな変動は見られない。当地区における店舗賃料は安定的であり、概ね横ばいで推移している。
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> 賃貸市況が回復傾向にあり、市場参入者も増加していることから地価は上昇している。丸の内地区・大手町地区のオフィスビルは、新規賃料が共益費込みで坪3万円台の水準の物件に対する需要に厚みが出てきている。そのため、テナントが競合することもあり、この水準の物件における新規賃料は上昇傾向である。(大手不動産業者) 日比谷区域の優良なオフィスビルに、まとまった空室がなくなってきた。(賃貸仲介業者) 不動産投資環境は良好で、今後は賃料の上昇も期待される。そのため、物件供給があれば、高額での取引となることが考えられる。したがって、地価もやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 									


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇										まとまった規模の空室を抱えるビルが存するなど本格的な賃貸市場の回復には至っていないものの、将来動向については楽観的な見方をする市場参加者が多く、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的である。当地区は賃貸市場が安定していることから収益物件に対する需要が強く、取引利回りは低下傾向が続いている。そのため、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 不動産会社や法人投資家等による旺盛な不動産投資意欲を背景に、取引利回りの低下傾向は今後も続く可能性が高い。当地区においては一時的に空室率の悪化が見られるものの、将来の賃貸市場については楽観的な見方をする市場参加者が多く、東京都心部の他の地区同様に今後はオフィス空室率の改善に伴って新規賃料が上昇することが期待されている。そのため、当地区の将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ A J-REITや不動産ファンドのほか、不動産会社や一般事業法人による不動産取得意欲は強く、当期も周辺地区において収益物件の取引が確認された。明確な賃料上昇は見られないものの、将来の賃料動向について楽観的な見方をする市場参加者が多い。そのため、秋葉原駅近接のオフィスや店舗の取引利回りは引き続き低下傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。	
														※ B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好で、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的である。それに対して優良物件の供給は少ないことから、賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の大型事務所ビルや店舗等が取引市場に出た場合には、需要者間における強い競合が予想される。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。	
														※ E 都心部の空室率は全般的に改善傾向にあるが、当地区においては核テナントの退去が決まっているビルもあるなど、空室率はやや悪化する状況となった。そのため、将来の賃貸市場に関して楽観的な見方をする市場参加者が多いものの、現時点で本格的な賃貸市場の回復には至っておらず、当地区のオフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。	
														※ F 当地区は東京都を代表する商業集積エリアのひとつであり、外国人観光客が多く訪れるなど店舗立地としての競争力は高く、立地条件により差はあるものの、店舗に対する賃貸需要は旺盛である。店舗賃料に影響を与える大きな変動はなく、賃貸市場は安定的で賃料水準も高位安定を維持しているため、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 当地区では複数の中大型ビルから中心となるテナントの退去が予定されている。回復が進む現在の賃貸市場下においては比較的早期に空室が解消される可能性もあるが、一時的に供給が超過することは間違いないため、貸し主は他地区と比較して募集条件を緩和せざるを得ないと考えられる。このため、東京都心部では事務所ビルの空室率の低下が続いているが、当地区においては空室率の変動はない。(賃貸仲介業者) 当地区内の大型事務所ビルでもまとまった空室を早期に解消するには、柔軟な募集条件を提示せざるを得ない。その一方で不動産投資環境は良好であるため、地価は横ばいと判断する。地区内に東南アジア系を中心に外国人が増えてきた印象だが、やや高額の飲食店での消費はこれまでと同様に少ない状況である。(不動産開発業者) 東京都心部で事務所ビルの空室率の低下が進んでいるため、当地区においても中大型ビルの空室の解消が進めば賃料及び地価がやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) 															

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>当地区及びその周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においてはオリンピックの招致決定以降、新築分譲マンションの在庫の売却が進み、分譲価格の上昇が認められた。一方、建築費の上昇が懸念材料であり、従来よりも採算性の検証がシビアになっているが、当地区は立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺エリアにおいても分譲マンションの販売は好調である。そのため、今後のマンション分譲価格の上昇が期待できることから、デベロッパーによる素地の取得意欲は旺盛で地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は良好な都心部への接近性等、立地のポテンシャルは高く、分譲、賃貸ともマンションの需要は従来より底堅い。昨今の景気動向や販売状況の好転等を背景に需要者に新築、中古ともマンション価格の先高感がある。また、オリンピック招致決定以降、マンション市況の好転が売り手買い手ともに実感されているため、売り手側の売り惜しみにより売り物件が枯渇気味で、その結果として中古マンションの取引はやや閑散としている。また、マンション素地については、デベロッパー等による取得意欲は旺盛であるが、取引の対象となる適当な物件がなく、目立った動きはない。一方で、労務費の上昇による建築費の上昇が懸念されており採算性の検証がシビアになっているものの、分譲価格の先高感やオリンピック招致の影響等のほか、景気回復基調も窺われることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 前期同様、都心部への良好な接近性を背景に分譲マンションの潜在需要が旺盛である。従来より立地等の稀少性から取得を検討しているデベロッパーが見られたが、オリンピックの招致決定以降も、当地区と代替競争関係にある豊洲、晴海を中心に湾岸部のマンション市況全体が好転し分譲価格の上昇が認められる。建築費の高騰等により採算性の検証が従来よりシビアになっているが、デベロッパーによる素地の取得意欲は旺盛であり、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区は都心部への良好な接近性を背景に比較的賃料単価が高く、従来より実需のほか投資需要も認められる。特に主として単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強い。好調な不動産市況により都心部全般で利回りが低下傾向にある中、都心への接近性が良好な当地区における投資家の取得意欲は強いことから、取引利回りは低下傾向である。</p> <p>G ※ 都心部への良好な接近性等の立地の優位性からマンションに対する潜在需要は底堅く、また、オリンピック招致の決定以降、分譲価格の上昇が周辺部で認められる。高額物件は不動産市況のみならず、金融マーケットの動きと相関が認められることから、金融マーケットの動向にもよるが、当地区周辺において予定されている新規分譲マンションの分譲価格には先高感があり、当地区のマンション分譲価格は引き続き上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 当期も前期同様、都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に、当地区に存する賃貸マンションは単身者、小家族向けのみならずファミリー向けに対しても引き続き底堅い需要が認められ、賃貸マンションの稼働率は従来より高い水準を安定的に維持している。そのため、マンション賃料に上昇機運はあるものの、当期においては未だ目立った上昇は無く概ね横ばいで推移している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	<p style="text-align: center;">ヒ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"> 市況感は良好である。買換え需要による相場に相応した価格の売り物件の供給は概ね一掃され、相場より高い希望価格の売り物件が在庫として残っている状況である。そのため、成約はほとんどなく急激な相場の過熱感は見られない。売り主の先高感が特に強く、相場の一段の上昇まで物件を賃貸に提供する売り主も見られる。東京オリンピックの開催は有明・豊洲地区等に比べると弱いながらも新築マンションの市況感に影響を与えている。(売買仲介業者) 中古マンション市況の回復に伴い潜在的な買換え需要が掘り起こされ、売り物件が一掃されたため現時点では取引は少ない。売り主の先高感が強く、場合によっては賃貸に供し、売り時まで待つ動きもある。売り惜しみの動きは東京オリンピックを見据え、当分続きそうな状況である。現在の売り主の希望価格が高いため、中古の最も取引の多い価格帯の物件が新築物件に対し割安感が薄れている。そのため、取引はやや停滞気味である。しかし、その他の要因は特に変化はなく、7千万円を超える高価格帯の物件は動きが鈍い。(売買仲介業者) 政府の経済政策等や、東京オリンピック開催等により景気の回復も鮮明になり、売り主、買い主ともマーケットの先高感がある。新築、中古ともマンション市況も堅調に推移していることから、地価もやや上昇する傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	▽	▽	□	△	—	—	<p>4月の消費増税後の消費の反動減は想定されていたよりも小さく、外国人観光客の増加傾向もあり我が国有数の商業地域である当地区は賑わっている。こうしたなか、主要通りのみならず裏通り沿いにおいても、築年の経過したビルを建替える動きが続いており、取引市場においては、築浅ビルだけでなく建替えを前提とした築古ビルの需要も強まっている。さらに、土地価格水準が高位にある当地区においては、建築費の上昇が開発事業の採算性に及ぼす影響は比較的小さいため、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。</p> <p>我が国有数の商業地である当地区の不動産は、ステータス性が強いことから、我が国の経済が好調に推移するようであれば、当面は需要が強い状況が続くと予想される。また、当地区では、メインストリート沿いで複数の大型の開発事業が進捗中であり、こうした開発の動きが中長期的な地区全体の集客力にプラスの影響を及ぼしていく可能性が高い。さらに、当地区の不動産市場に対する需要者層には厚みがあり、引き続き価格の先高感が感じられることから、当地区の将来の地価動向は引き続き上昇を続けると予想される。</p> <p>A ※ 我が国有数の商業地である当地区では、4月の消費増税以降も需要者からの引き合いが強い状況が続いている。直近では好条件の売り物件は限られているうえ、積極的に買い進む需要者は少ないことから、取引がやや成立しづらい状況になっている。しかしながら、好立地の大型物件については、J-REITや不動産ファンドのほか、一般事業会社や会社経営者等による需要が強まっているうえ、中小規模の物件についても個人投資家や中小の不動産会社の需要が強まっていることから、当地区の取引価格は引き続き上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 他地区も含めて優良物件が不足していることもあり、将来的な資産性や収益性が期待できる当地区の不動産の取得に際しては積極的な資金供給が行われている。こうしたなか、J-REITや不動産投資ファンドのみならず、それ以外の法人投資家や個人投資家も取得にあたって取引利回りの低下を許容する動きが継続していることから、当地区の取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 一般的な企業業績の回復傾向や当地区の好調な景況感を背景に、築年の浅い優良オフィスビルを中心にテナント需要は回復してきているが、現時点では明確な賃料上昇の動きは確認されていない。さらに、当地区に多く見られる築古の中小ビルについては需要の回復が遅れており、引き続き空室の解消に苦勞するケースも見られる。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ メインストリート沿いや地区中心部の路面店については、国内外のブランドショップ等の需要が強くなり、出店競争の結果、高額賃料で成約するケースも見られるほか、従来低迷していた高層階の店舗についても需要は回復している。従来の賃料相場を大きく超えるような高額の募集事例は成約まで長期化するケースが多いものの、オーナーが希望する賃料水準は強気であり、総じて見ると当地区の店舗賃料は引き続きやや上昇している。</p>
					 前期 3～6% (上昇)									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>好調な経済環境や実態経済を受け、J-REITや不動産投資ファンド、不動産会社などの物件取得意欲は高く、東京駅に近接するという恵まれた立地条件を有している当地区への需要は引き続き強い。さらに、当地区の周辺では東京駅八重洲口の開発事業のほか、大型ビルの開発事業が複数進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>東京駅八重洲口では平成25年9月に歩行者デッキや大屋根が竣工しているほか、今年秋には駅前広場も整備される予定であり、これら整備の効果が今後当地区へ徐々に波及していくことが期待される。また、当地区の周辺地区では今後も大型ビルの供給が続く予定であり、これら開発事業の進捗に伴って、東京駅東側エリアの相対的な地位が高まっていく可能性がある。そのため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 好調な経済環境が続いており、J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般法人企業も不動産取得において前向きな姿勢を継続している。当期においては指標となる取引は確認されなかったが、前期は主要通り沿いの小規模物件の取引が複数成立しており、当地区の物件に対する需要の強さを示している。東京駅に近接し競争力が強い当地区の物件に対する需要が強まっている状況は当期も変わりはないことから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ J-REITや不動産投資ファンド、一般法人企業における資金調達環境は引き続き良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲は高い。買い手の立場としては、一定の利回りを確保したうえで物件取得を行いたいというニーズが強いものの、当地区及び周辺地区における優良物件の供給は少なく、結果的に利回りの低下を甘受しないと物件取得が難しい状況にあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 企業業績が回復傾向にあるなか、東京駅に近接するビジネスゾーンである当地区へのオフィス需要は強まっており、空室率は低下傾向である。一方で、東京の主要オフィスエリアでは大型ビルの竣工が相次いだが、現状ではリーシングは順調に進んでおり、供給増による悪影響は顕在化していない。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区においては、銀行や証券会社などの金融機関の店舗や飲食・物販店舗が存するが、いずれも当期は大きな動きは見られない。東京駅八重洲口では平成25年9月に歩行者デッキや大屋根が竣工しており、これに合わせて店舗施設が整備されている。しかしながら、現状ではこれらの影響が当地区全体へ波及するまでには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区では、不動産取引が引き続き復調傾向にあり、投資適格物件に対する需要は強い。また、不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、積極的な投資スタンスは続いている。さらに、前期に商業施設がオープンしたほか、引き続き大規模な再開発が複数計画されており、当地区の競争力のさらなる向上が見込まれることから、地価動向はやや上昇している。 進捗中又は計画中の複数の大規模な再開発の影響により、当地区の相対的地位は向上している。また、当地区は国家戦略特区にもなったことから、今後再開発事業が迅速に進むことが見込まれ、ビルが竣工することにより、当地区の賃料帯の上限値も上昇していくことが予想される。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 取引事例が少ない地区であり、前期から当期にかけて地区内での取引は確認できなかった。しかし、広域的に見た周辺地区の取引内容及び投資家の動向並びに前期における隣接地区での高額の取引から、引き続き当地区への投資意欲は高い状況である。また、地区内での建替え計画の進行及び一部竣工などにより街の機能更新が進んでいる状況等から、当地区の相対的地位は向上している。そのため、取引における利回りはやや低下傾向にあり、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B ※ 昨今、投資法人・ファンド等の購入意欲が高まっている。当地区においても、大型優良ビルが不動産市場に出ることは少ないものの、投資環境の改善傾向等に伴い全般的に取引件数も回復基調にある。また、当地区では、多数の大型物件の開発が進捗しているが、当期に、これらの物件が一部完成する中、賃料交渉は堅調に推移している。そのため、大量供給に伴う不安感はなく、取引利回りはやや低下傾向が続いている。 E ※ 景気回復に伴う業容拡大移転または館内増床需要を背景にオフィス稼働率の改善傾向が見られる。その結果、オーナーは過去の賃料水準からの上昇を図っている状況であり、テナントも賃料の増額改定を受け入れつつある。特に稼働率の良好な物件の賃料改定や増床の際には、過去の賃料水準からの増額が見られる状況となってきた。そのため、オフィス賃料はやや上昇に転じている。 F ※ 当地区は、銀行、証券会社、老舗の商業施設が見られるほか、前期に新しい商業施設等もオープンし、相対的地位が向上している。このため店舗に対する需要は低層階を中心に堅調である。当地区はまだ街として再生していく途上にあるが、オーナー側は当地区の開発動向の先行きを期待して賃料に対して強気であることから、店舗賃料はやや上昇に転じている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 日本橋地区で開発中の物件については、金融機関による問い合わせが見られた。銀座エリアで開発中の物件についても一棟借りの問い合わせがあるなど、賃貸の募集は順調である。(不動産開発業者) 銀座中央地区の賃貸店舗の問い合わせは4月以降も増えており、地区の中心部では路面店舗・上層階店舗ともに賃料は引き続き上昇している。しかし、昭和通りより東側の東銀座エリアでは問い合わせが少ないなど、エリアにより好不調の二極化が顕著である。一方、取引需要は当地区の外縁部でも比較的強く、賃貸需要とは対照的である。また、店舗賃貸市場が好調であるのに対して、事務所賃貸市場は引き続き厳しい。(中小不動産業者等) 八重洲・日本橋地区も東京都心部全般と同様に事務所ビルの空室率が低下する傾向にあり、それに伴い賃料も上昇する傾向にある。(賃貸仲介業者) 当地区内の築浅物件は、いずれも賃貸募集が順調である。したがって、今後も賃料とともに地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 														


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	▽	▽	—	—	△	□	<p>当地区においては富裕層等による旺盛な不動産取得意欲から高額物件の売れ行きは好調である。建築費上昇によってデベロッパー等の開発事業の先行きは不透明であるが、当地区は事業採算性の高い高級分譲マンションの開発が可能なることから、デベロッパー等による素地取得意欲は依然として強く、地価動向はやや上昇している。</p> <p>当期においては不動産に対する需要は旺盛で、不動産価格の値上がりに対する期待感から売り主による売り控えが見られるものの、高値での取引が定着するにつれて取引成立に至り易い状況となってきた。今後は、富裕層による旺盛な不動産取得意欲に対して在庫不足が顕著であることから、売り手優位の市場が形成されると考えられるため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 新築分譲マンション及び中古マンションについては、当地区が都内有数の優良住宅地域として成熟しており、富裕層による旺盛な不動産購入意欲を背景にした投資目的での取得などの旺盛な需要が持続していること等を考慮するとマンション価格は上昇している。さらに、当地区では更地の供給が非常に少なく売り手優位の市場で価格が形成されているため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 良好な資金調達環境を受けて、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りは低下傾向にある。当地区は都内有数の優良住宅地域であり、稼動物件に対するJ-REITや私募ファンドの取得意欲は非常に高く、また立地特性から投資物件の需要者は富裕層の個人投資家等多岐にわたる。賃貸市場の回復には未だ至っておらず、賃料は横ばいであるが、取引価格の上昇を受けて、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>G ※ 当期は開発素地の供給不足から新築分譲マンションの新規供給がなく、在庫不足から中古物件についても売り手主導の価格で取引が成立しており、マンション分譲価格はやや上昇している。当地区は都内有数の優良住宅地域であり、地縁的選好によって当地区内で居住用マンションを求める需要者が多いほか、外国人投資家等の需要も引き続き旺盛であることから、新規供給が行われれば高値での取引が予想されている。</p> <p>H ※ 当地区における高級賃貸マンションの主たる需要者は外資系企業役員等の日本に駐在する外国人等であり、リーマンショック以降の需要減退からは回復したものの賃料の上昇には至っていない。また、中級タイプのマンションについても需要者の希望する賃料水準は未だ厳しく、高級・中級タイプ共にマンション賃料は引き続きリーマンショック以降に下落した低い水準で横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	高輪	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	△	<p>当地区の分譲マンション価格はやや上昇しており、マンション用地の取引価格もやや上昇している。投資用の賃貸マンション需要は堅調に推移し、取引利回りは横ばいである。高級賃貸マンションについては需給関係が堅調に推移していること等から賃料はやや上昇している。</p> <p>当地区の中古マンションは供給量が限定的で、取引件数は前期同様少ない状況が続いている。当期においても前期に引き続き、売り主の売却希望価格に買い主の購入希望価格が追いついて高値で成約した事例があった。そのほか、現段階で地価の上昇傾向を抑制する特段の要因は見あたらないため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 投資用賃貸マンション及び分譲マンションの需要は前期同様旺盛であるが、マンション用素地の供給は限定的であることから、当期は目立った素地取引を確認することはできなかった。当地区については、建築費の上昇は引き続き懸念されるものの、中古マンションの高値取引が散見されていること等を踏まえると、分譲マンション用素地の購入意欲は引き続き強く、当期の取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 前期同様安定した収益力が認められる優良物件を中心としてJ-REITや国内外の私募ファンドなどの取得意欲は引き続き旺盛で、都心部の取引利回りは低下傾向で推移している。しかし、高級住宅地域に位置付けられる当地区は、利回り水準がすでに十分低位となっており、さらなる低下は見られず、取引利回りは横ばいである。</p> <p>G ※ 東京メトロ南北線沿線では、大手・中堅デベロッパーによりマンション供給が続いており、新築の大規模タワーマンションの売れ行きは引き続き好調で、販売価格も上昇傾向である。中古マンションは前期同様供給量が限定的であるため、売り物件があれば高値で、かつ短期で成約する事例が見られる等、販売価格は上昇傾向である。そのため、当期マンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H ※ 月額20万円未満の物件は単身または小家族向けの実需を反映して底堅い。月額20万円以上の物件も概ね賃料の下落は終わっている。高級賃貸マンションへの外国人需要に目立った回復の兆しは見られないが、国内富裕層の需要は堅調で空室率も低下傾向で推移していること等から、当期のマンション賃料はやや上昇している。</p>
				南青山、高輪	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・南青山地区では消費増税の影響はほとんど見られない。値上がり期待から、売り主は売り控えを行う傾向があり、当期は売却の依頼が昨年同時期の半数近くまで減少した。建築費の上昇による影響等で都内の新築マンションの価格が上昇しており、今後は坪800万円程度まで上昇すると見込んでいる。こうした一段上昇した新しい水準のマンション分譲価格の影響により中古マンションの価格も上昇しており、将来的には坪600万円程度まで上昇すると考えているが、それ以上は難しいと思っている。(売買仲介業者) ・高輪地区では消費増税の影響はほとんど感じない。中古タワーマンションで総額1億5千万円程度の取引が複数成約した。当地区は物件の供給量が限定的であるため、成約に至るまでの期間が非常に短く、販売単価もこれまでの水準の上限で成約した。マンションの販売単価については、売り主側の販売希望価格が上昇し、買い主側の購入希望価格もついてきているため、今後もこの傾向が続く販売単価は上昇すると考えている。(売買仲介業者) ・需要者の不動産購入意欲は変わらず旺盛で、今後も新築マンションの分譲価格は上昇すると考えられ、これに併せて中古マンションの価格も上昇することが考えられる。供給不足も相まって、引き続き地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 	



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	<p>ホテルが相応の価格で取引されるなど当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。また、一部ではあるが、Aクラス以上のオフィスビルの成約賃料が上昇傾向で、Bクラスオフィスビルも今後の賃料上昇が期待されることから、利回りはやや低下傾向にある。そのほか、当地区の再開発事業の進捗は順調で、優良なオフィスエリアとして発展していることから、地価動向はやや上昇している。</p> <p>当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展している。再開発事業の順次完成に伴いオフィス等の供給が過剰となる可能性を有するものの、都心部の大型の優良なオフィスビルの賃貸需要は引き続き強く、隣接地区の今後の開発動向と相まって当地区の投資物件に対する取得意欲は当面旺盛であると予想されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当期は、当地区においてJ-REITがホテルを相応の価格で取得している。また、隣接する赤坂地区でSクラスビルが高値と推定される価格で取引がされる一方、虎ノ門地区では大規模再開発ビルが竣工し、周辺の開発が期待されているなど、当地区及び隣接地区の投資物件に対する取得意欲は引き続き旺盛である。さらに、当地区でも複数の再開発事業が進捗中で、優良なオフィスエリアとして発展していることから、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ J-REITの資金調達環境は引き続き良好で、優良なオフィスビルに対する取得意欲は旺盛であるが、依然として供給は限定的であり、取引利回りはやや低下傾向にある。当地区は、近年再開発事業により大型の優良なオフィスビルが複数立地しており、市場に供給された場合には高値の取引も多いなど当地区の優良なオフィスビルに対する需要は底堅い。そのほか、隣接地区の開発の影響もあることから、当地区の取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は引き続き強く、隣接する虎ノ門地区で当期に竣工した大規模再開発ビルは概ね満室稼働であった。当地区は、一部のビルで大口テナントが撤退し空室率が高かったが、前期に新たな大口テナントが決まるなど空室率は低下傾向である。そのため、Aクラス以上のオフィスビルの成約賃料は上昇傾向にあるものの、地区全体としてのオフィス賃料は引き続き横ばいである。</p> <p>F ※ 客単価が高い店舗の接待需要が増加しており、規模の大きい接待用店舗の出店需要は多いものの、供給が限定的なことから新規出店は少ない模様である。また、消費増税の影響も限定的で、深夜の賑わいは引き続き回復傾向にあり、最近ではアジア系外国人客の増加が目立っている。そのため、店舗賃料はやや上昇している。</p>
					(前期)  0～3% (上昇)									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、引き続き不動産取引が復調の傾向を示しており、不動産投資家の積極的な投資スタンスも継続している。また、当地区を含め隣接する虎ノ門地区でも中規模から大規模の再開発計画が多く、今後の賃料上昇を期待した取得需要も多いことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。緩やかな経済の回復傾向に支えられ空室率の低下傾向が続くなど、賃貸市場には回復の動きも見え始めているものの、総じてやや足踏み状態が続いている。しかし、当地区では、大規模から中規模のオフィスの建替えやホテル跡地の再開発などが実施あるいは予定されており、今後の賃料上昇も期待されていることから、投資適格物件に対する需要は強い。そのため、引き続き将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 A ※ 4月に行われた大型物件の取引価格は、建物が竣工から約40年を経過しており旧耐震構造であるものの、良質な立地、規模を備えた不動産に対する取得意欲の高まりを裏付けるには十分な水準であった。当地区に存する投資適格性を備えた優良な物件に対する需要は引き続き強く、取引利回りも低下傾向にあることから、取引価格はやや上昇している。 B ※ 投資法人・ファンド等による投資意欲が引き続き強く、また、大規模な金融緩和により購入資金が潤沢な状況が続いている。一方、当地区における賃料水準は回復傾向にはあるものの、明確な賃料上昇トレンドを形成しているとははいえず、足踏み状態が続いている。したがって、取引価格が引き続きやや上昇しているため、取引利回りは継続してやや低下傾向にある。 E ※ 景気情勢は全国的に引き続き回復傾向にあり、今後もオフィス床の賃貸需要は増加する傾向が続くものと見られる。当地区においても、すでに空室率は緩やかな低下傾向を示しているものの、依然として賃料の明確な上昇傾向を形成するまでには至っておらず、引き続きオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ オフィスのほか飲食店なども数多く立地する当地区において、回復傾向にある景気を背景とした企業業績の改善に伴う雇用・所得の改善、企業交際費の減税などが消費の拡大につながると期待されたものの、明確な商況の回復にまでは至っていない。したがって、店舗賃料は依然横ばいで推移している。



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	虎ノ門	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	環状2号線(新虎通り)の開通、大規模再開発ビルの開業により、将来の不動産価格の上昇を見込む不動産開発会社を中心とした積極的な投資姿勢は継続している。また、法人投資家等による投資用不動産に対する需要も引き続き強く、複合不動産・開発用地ともに需要は堅調であることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 環状2号線(新虎通り)の開通、日比谷線新駅及び虎ノ門一丁目地区再開発等大規模な都市再生構想が示された国家戦略特区東京都提案書(以上3月)の公表、大規模再開発ビルの開業、虎ノ門二丁目地区の都市再生特別地区の都市計画決定(以上6月)等により、今後さらなる都市再生の進展が期待されている。また、東京五輪の開催を見込んだ著名ホテルの建替え等、当地区及び当地区周辺における各種開発計画及び開発構想は当地区の堅調な発展を見越すに十分である。そのため、将来の地価動向も当面は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								※ A 当期は当地区周辺でSPCによるオフィスの取引が確認された。金利や物価の先高感等を背景として不動産に対する需要が旺盛な状況下において、当地区では、懸案であった環状2号線(新虎通り)が3月に開通し、大規模再開発ビルも6月に開業した。また、6月には虎ノ門二丁目地区に係る都市再生特別地区が都市計画決定された。これらに伴い将来の値上がりを意識した供給者側は物件供給を減らしている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。 ※ B 当期もJ-REIT等法人投資家の購入意欲は依然として高く、当地区においても投資適格物件に対する需要は強い。中小規模の物件についても旧耐震基準の物件や立地の劣る物件等を除くと中規模不動産会社・個人(富裕層)・資産管理会社等による積極的な投資態度が見られる。このような状況において、一部には当地区の将来性を見込み、築40年の小規模オフィスビルを居抜きで取得した事例も見られる等、需要は強まっている。そのため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 ※ E 当地区のオフィス市況については、港区内の他の地区と同様、空室率が改善傾向にある。特に6月に開業した新虎通りの大規模再開発ビル、今夏に開業予定の西新橋交差点の大規模オフィスビルは満床でのスタートとなり、BCP対応の大規模オフィスビルの好調さを物語っている。前記大規模再開発ビルによる大量供給があったものの空室率の上昇は見られない。しかし、当該傾向はオフィス市場全体には波及しておらず賃料が上昇に転じているのは優良ビルに限られており、当地区全体のオフィス賃料は横ばい傾向にある。 ※ F 当地区は昼間就業人口が多いことから、周辺就業者を主たる顧客とする飲食・物販の出店需要が見られ、特に幹線道路沿いや駅近物件への需要が強い。店舗需給は従来から堅調に推移しているものの、個人消費が伸び悩むなか店舗売上に大きな変化は認められないため、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。そのため、店舗賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。	



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇  (前期) 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>オフィス賃貸市場において、賃料の明確な上昇には至っていないものの、不動産会社や法人投資家等による積極的な不動産投資意欲から、当地区において物件が供給されると前期と比較して低い利回りで取引されることが考えられる。そのため、地価動向についてもやや上昇している。</p> <p>金融機関による融資姿勢も積極的であり、不動産会社や法人投資家等による積極的な不動産投資は、今後も継続すると見られる。一方、周辺地区では大型物件の稼働率が竣工時から高く、オフィス賃貸市場においても、空室率の低下を受けて、今後も新規賃料の上昇が期待できる状況にある。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は物件供給が限られており、取引自体が少ない地区であるため、当期は当地区内での取引を確認することはできなかった。しかし、周辺地区においても投資目的等での取引を確認できたことを踏まえると、当地区に対する不動産投資意欲も高いと考えられる。したがって、当地区で物件供給があった場合には、利回りの低下傾向を反映して高額取引となる可能性もあり、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区内での取引は限られているが、周辺地区では、賃料に大きな変動がないなか積極的な投資用不動産の取引が見られる。また、投資家へのアンケート調査では、周辺地区同様に、当地区も期待利回りが低下しており、引き続き不動産投資意欲が積極的な状況にあることが確認できる。そのため、当地区の取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 当期に周辺地区で竣工した大型物件は、いずれも竣工時から高い稼働率であった。また、当地区は新規の開発が限られていることから、稼働率は比較的安定しており、公表資料の中には、新規賃料の上昇を示すものも見られる。しかし、核テナントの退去に伴う空室を解消するのに苦戦しているビルもある。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区の店舗は、当地区及び周辺地区のオフィスワーカー向けの飲食店や物販店が中心であり、当期は特に集客力に大きな変動を与える事象は認められず、賃料負担の原資となる売上についても前期から大きな変動はない。そのため、店舗賃料は横ばいで推移している。</p>
						<p>六本木、赤坂、虎ノ門、汐留</p> <p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 虎ノ門地区とその隣接地区で大型ビルが竣工したが、いずれも高い稼働率での竣工だった。赤坂地区で大型ビルの取引があったが、高額での取引となったようだ。六本木地区では大型ビルから中心的なテナントが退去するとの話があり、今後の賃貸募集が注目される。(不動産開発業者) ・ 虎ノ門地区の大型ビルがほぼ満室の状況で竣工を迎えたことは、長らく低迷が続いた賃貸市況の回復を象徴する事象である。六本木地区・赤坂地区でも空室率の低下は続いているが、一方で大型ビルから中心的なテナントが退去する情報も出ている。汐留地区の大型ビルのまとまった空室が解消してないのは、募集条件を緩和していないためと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 虎ノ門地区の新築ビルが高い稼働率で竣工するなど、安定したオフィス賃貸需要が見られる。したがって、今後は賃料の上昇とともに地価もやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 								



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	投資家の不動産投資意欲は引き続き高い状況が継続しており、当地区は物件の供給が少ないものの、需要は旺盛であり、取引利回りは低下傾向にある。また、賃貸市場についてもオフィスの移転需要の増大等から空室率は改善傾向にあり、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。そのため、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 企業の経営環境の改善に伴い、まとまった床面積を有する築浅のオフィスビル群に着目した賃貸需要が増加しつつある等、賃貸市場は改善傾向にある。ただし、絶対的な床面積が多いため、オフィス賃料の上昇には一定の歯止めがかかると予想されるが、投資家の不動産投資意欲は今後も強い状況が見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						A ※	当地区は従来から物件の供給が少ない状況であり、当期も当該状況が続いている。当地区における潜在的な需要は強く、実際には不動産取引の動きは少ないものの、物件が市場に出た際には取引が比較的短期に成立する傾向にある。このため、需給関係は需要超過の様相を呈しており、取引価格はやや上昇傾向にある。							
						B ※	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、物件取得意欲は高い。また、まとまった床面積を有する当地区のオフィスビルは、他地区からのテナントの移転及び内部増床等により、空室率が低下傾向にある。さらに、景気の改善に伴う企業の規模拡大等により賃貸市況の回復傾向が見られ、賃料は上昇し、投資リスクが低減する傾向にある。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。							
						E ※	当地区の賃料には割安感があるが、当地区はオフィスビルのストックが大きく、賃料市場は二極化する傾向が見られ、立地条件等が劣るビルは賃料水準が上昇するに至っていない。しかし、当地区の中心を占める、まとまった床を有し立地条件及び建物のグレードが良好な超高層オフィスビルでは、企業の本社移転が見られるなど空室率は改善傾向にあり、オフィス賃料もやや上昇傾向にある。							
						F ※	超高層オフィスビル周辺に存する店舗に対しては、付近のオフィスビルに勤めるビジネスマンに若年層等も加えた需要者層からの飲食需要があり、居酒屋チェーン店やファーストフード等の出店意欲が強い。需要は堅調で、空室率は低下傾向にあるものの、賃料水準が上昇するまでには至っていない。そのため、店舗賃料は横ばいである。							



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区では収益不動産の取引が中心であり、店舗としての利用が一般的である。店舗賃料は上昇傾向にあり、昨今の景況感から収益の増加を見込んだ需要者の新規物件への投資意欲は引き続き旺盛であるが、依然として供給過少の状態である。そのため、取引価格は上昇し、取引利回りはやや低下しており、地価動向は上昇傾向にある。 消費増税の影響は限定的で、今後も消費者の消費意欲が好調に推移するようであれば、老朽ビルの建替え等による街並みの更新も相俟って、店舗賃料の上昇傾向は続くと予想される。また、これに伴って土地に対する需要はより強くなるため、土地の稀少性は増大し、将来の地価動向は上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 消費増税の影響は限定的で、景況感の改善や外国人観光客の増加による百貨店及び飲食店舗等の売上は引き続き好調を維持している。特に当地区は交通便利性が良く、日本屈指の商業繁華性を有する知名度の高い商業地域であることから、土地に対する需要は非常に強いが供給の少ない需要超過の地区である。当期は当地区において取引が確認でき、当該取引価格からは当地区の稀少性及び不動産投資意欲の高さが窺える。そのため、取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 優良物件の供給過少による需給ギャップから投資家の期待利回りは引き続き低下傾向にある。店舗の賃料水準が横ばいから上昇基調に転換し、新規取得を企図する投資法人等も見受けられ、投資意欲は依然として高い。そのため、優良物件が供給された場合には競合により低い取引利回りとなる可能性が高く、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 当地区は一般的なオフィスとしての需要は低調であるが、当地区内に所在する店舗の事務・管理部門のためのオフィスとしては一定の需要が見込まれる地区である。また、当地区は老朽化したビルの建替えが進んでいることから、建替えに伴う賃貸需要は依然として強い。オフィス賃料が上昇に転じる兆候は特に見られないが底値感が広がっており、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 F ※ 当地区は日本屈指の商業繁華性の高さから店舗の賃料水準は高く、銀座・表参道地区と比較しても賃料の下落リスクは小さい。当地区は顧客誘因力が非常に強い大規模百貨店が立地するなど交通便利性の良さから商業背後地が広域であり、また、昨今の外国人観光客の増加も相俟って店舗の売上は上昇基調で、消費増税による影響も限定的であった。さらに、当地区では複数の高級ブランド店の出店が予定されるなど老朽ビルの建替え等による街並みの更新も見込まれることから、店舗賃料は上昇傾向に転じている。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	歌舞伎町	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区の地価は下落局面は脱しているものの、反転するほどの勢いは見られない。当地区の商業環境は依然厳しく、需要は限定的である。中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しているものの、今のところ当地区に新たに進出するような動きは限定的であり、地区全体としてはまだ様子見といった状況である。そのため、地価動向は横ばいである。 中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しており、竣工予定まで1年を切った。当該施設の周辺では他にもホテルや店舗の建設計画が進んでおり、街の将来の姿が徐々に明らかになりつつある。今後、これらの施設の利用客等をターゲットとして、飲食店舗等が進出する動きが活発化してくると見込まれ、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
						A※	当地区の商業環境は依然厳しい状況が続いており、規模の小さな更地や中古建物の取引が散見される程度である。中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しているが、当地区に新たに進出するような動きは限定的であり、今のところ取引市場への影響は見られない。その他、特に目立った動きはなく、取引価格は横ばいである。							
						B※	当地区では小規模な更地や中古建物の取引が主で、取引利回りの水準に特段の変動は見られない。再開発中の中核商業施設の竣工予定までいよいよ1年を切ったが、先行きの期待感に伴って利回りが低下する状況には至っていない。取引利回りに変動をもたらす要因はないため、取引利回りは横ばいである。							
						E※	当地区は店舗中心の歓楽街であり、オフィスは供給が少なく、需要者の業種も限られるため、周辺地域との比較で競争力は弱い。ベンチャー企業の立上げや当地区に所在する店舗の事務・管理部門のためのオフィス等の需要が期待はできるものの、空室率は高止まりの状況が続いている。特に目立った動きは見られず、オフィス賃料は底値圏で横ばいである。							
						F※	表通りの路面店舗は飲食業等の需要があるものの、表通りであっても上層階に位置する店舗及び築年が経過した店舗並びに背後地に存する店舗に対する需要は限定的である。また、規模の大きい店舗については、以前は社交飲食店等の需要が見られ、供給が不足気味であったが、最近では空室期間がやや長期化するようになっている。そのため、店舗賃料は横ばいである。							

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西新宿地区は竣工後、空室の解消に時間がかかっていた築浅の大型ビルが概ね安定した稼働率に至っており、他地区と比較して出遅れていた感があった当地区の回復基調が鮮明になっている。超高層街区の大型ビルについても、テナントの内部増床の希望が強まっており、空室率は低下している。(賃貸仲介業者) ・ 新宿三丁目地区は元々繁華性が高い地区であるが、高級ブランド店のオープン等により高級感が増し、強い店舗需要を背景に新宿通り背後ともに賃料は強含みの状況にある。(中小不動産業者等) ・ 新宿三丁目地区の新宿通り沿いは建替えによる街並みの更新が進みブランド店の出店が続いているため、賃料は上昇している。また、新宿通りでは高額取引が行われており、地価は上昇していると判断した。(売買仲介業者) ・ 歌舞伎町地区はセントラルロード等の表通り沿いの路面店舗への需要があるが、上層階や背後地にある店舗への需要は弱い。規模の大きい店舗は、以前は飲食店の需要が多く見られていたが、最近では在庫がやや長期化するようになっている。(中小不動産業者等) ・ 西新宿地区の賃料水準は底を打っており、景気回復等、企業の経営環境を回復させる要因があることから、賃貸市場は回復することが考えられる。また、投資家の投資意欲は引き続き旺盛であり、利回りの低下も予想される。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ 新宿三丁目地区は、今後も賃料が底堅く上昇するものと見込まれるため、地価は上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ 歌舞伎町地区は、来春に映画館・ホテルが開業予定で、その他にもホテル建設の計画が複数ある。そのため、飲食業を中心に当地区への出店希望者が今後増えていくことが考えられる。したがって、当地区の地価は当面やや上昇すると予想される。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	▽	□	—	—	□	□	<p>素地、戸建て住宅、分譲マンションともに、当地区に限定して長期間物件供給を待っている取得希望者が多い一方で、売り物件が少ないことから、買い手側の取得予算も上昇傾向にあり、引き続き地価の上昇要因となっている。そのため、高騰した建築費がマンション等の素地取得価格の下落要因となる可能性もあるが、今のところ旺盛な需要を背景に地価動向はやや上昇している。</p> <p>消費増税の影響は、駆け込み需要の反動による売り物件の減少及びそれに伴った取引件数の減少として顕在化した。当地区においては旺盛な需要を背景にして売り物件の減少により取得競争が激化し、結果として地価の上昇要因となった。そのため、建築費の高騰や景気の減速への懸念等の不透明感があるものの、将来の地価動向は当面やや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 都内有数の高級住宅地域で富裕層を中心とした実需が強く、取引価格水準は高い。不動産市場の上昇期待感による売り控えもあり、また消費増税に伴う駆け込み需要の反動から当期は売り物件が特に少なくなっている。そのため、売り主側の価格設定も強気で、市場滞留期間も短いことから引き続き取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区のマンションに対する取引需要は新築、中古ともに強いものの、当地区における供給は少なく品薄状態にある。今後もマンション素地の供給について多くは期待できない。事業者の取得希望は強く、過去の好調なマンション需要を反映して取引利回りは既に低水準にあるため、取引利回りは前期に引き続き横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 全般的に中古マンションに対する需要は強いが、需要の中心である築10年程度の物件の品薄感が強い。中古物件でも小規模な物件は個人が投資用物件として取得することもあるが、規模の大きな物件は富裕層の実需が中心である。周辺エリアでは新築分譲マンションの新規供給は少なく、駅至近で建築中の物件は分譲価格は未定であるが、相当な高値となると予想される。そのため、引き続きマンション分譲価格は高水準で横ばい傾向である。</p> <p>H ※ 当地区に存する賃貸マンションは利便性と住環境に優れ、代官山ブランドが確立されていることから単身者からファミリーまで底堅い需要が認められる。また、空室率は改善傾向にあり、物件の品薄感もあるため、さらに賃料が上昇する可能性もあるが、賃料水準は既に高く明確な上昇傾向は顕在化していない。当該状況に特に変化はないことから、マンション賃料は横ばい傾向である。</p>



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	△	▽	—	—	<p>駅前側街区における再開発計画が都市計画決定され、当地区全体における再開発の具体的計画が概ね明らかとなった。再開発建物の配置・動線計画の具体化が進むなど当地区に対する注目度は依然として高く、取引需要は旺盛である。オフィス賃貸市場の好調を受けて収益物件に対する需要も旺盛であり、開発効果も期待されることから、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>旺盛なテナント需要を反映したオフィス賃貸市場の回復や複数の再開発事業等の進捗により、当地区における不動産取得意欲はより高まっている。また、今後はさらなる地域の発展に伴い有効需要の増加が期待されるため、これらの要因を反映して当地区の将来の地価動向は、当面の間はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 景気回復の影響により需要者の不動産投資意欲は高く、駅前街区周辺における再開発と関連した物件取得のほか、私募ファンド等による積極的な投資用物件の取得、企業の設備投資水準の回復による自社ビル需要も見られ、旺盛な需要を背景に供給過少の状況が継続している。また、賃貸市場の好調を受けて、投資用物件の需要は規模や立地で劣る物件にも波及しており、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区におけるオフィス賃貸市場は回復している。築年の経過した物件であっても適切な維持管理により安定的な事業採算が可能のため、規模・立地・築年でやや劣る収益物件であっても需要者の取得意欲は旺盛で、低い取引利回りでの取引が散見される。また、ファイナンス環境も好調であることから、収益不動産の取引利回りは低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区における事務所床の新規供給は少なく、空室率は低い水準で推移している。渋谷駅周辺を中心に再開発に伴うオフィスの移転需要があり、エリア内での移転先が限られているため隣接する他の都心エリアへの移転が当期は見られた。しかし、賃貸市場は都心部全体において良好で、賃料増額改定や強気の賃料設定が可能となってきている。そのため、オフィス賃料はやや上昇している。</p> <p>F ※ 消費増税による目立った消費の落ち込みはなく、業種に関わらず消費の動向は比較的好調である。当地区では駅前街区が開発の途上にあること等から利便性がやや減退し、周辺地区へ客足が一部流出している。特に駅から離れた立地の店舗における需要はやや減退していることから、店舗賃料は平均して下落に転じている。ただし、今後、駅前街区の工事進捗により商業地としての地位は回復すると見込まれる。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	□	<p>当地区の商業不動産に対する取得意欲は旺盛である一方で、物件の供給は少なく品薄感が高まっている。投資適格性を有する物件が市場において供給された場合には需要が競合し、取引利回りが低下するとともに、取引価格は上昇することが見込まれる。そのため、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区のメイン通りである表参道沿いを中心に老朽建物の建替えや共同ビルの建築が進んでいることから、今後も当地区は高いブランドイメージとともに、引き続き高い繁华性を維持していくと予想する。賃貸市場において今後の賃料上昇が期待されているほか、取引市場において今後も取引利回りが低下傾向で推移していく可能性が高く、当地区における将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。</p> <p>A ※ 日本を代表する商業地域である当地区に所在する物件に対する取得需要は引き続き旺盛であり、当期においても国内系・外資系の私募ファンド等による店舗ビル取引が複数確認された。また、表参道・明治通り等のメイン通りの裏手に所在する物件の取引も複数確認されている。当地区に所在する物件に係る取得需要の強さに売買物件の供給が追いついていない中、良好な資金調達環境にも後押しされ、当地区の取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 前期に引き続き、当地区内の商業用不動産への取得意欲は依然として高いが、優良物件の供給は相対的に少ない。当期中における取引でも認められるとおり、優良物件が供給された場合には需要が競合し、低い取引利回りとなる傾向にある。そのため、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区は店舗ビルを中心とした商業地域として位置づけられており、オフィスとしての選考性は相対的に低く、築年数や立地条件に劣るオフィスビルは特に需要が弱い地区である。一方で、表参道のブランドイメージから、建物品等・規模等が優れたオフィスについては一定の本社需要があり、当期中においても地区外からの本社移転が確認された。そのため、前期に引き続き当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は日本を代表する商業地域であり、特にメイン通り沿いはブランドイメージが強く、ハイエンドブランド等を中心に旗艦店の出店需要の強い地区である。当期中においても世界的企業が自社製品の販売・広告を目的とする旗艦店を開店している。当地区の主要通りである表参道沿いの1階部分は特に需要が強く、賃料は高い水準で推移している。そのため、当地区の店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<p style="text-align: center;">ヒ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"> 代官山地区は、売り主の地価上昇の期待もあり、また消費増税の駆け込み需要の影響もあって、売り物件が極端に少ない。富裕層を中心とした需要が強く、物件が市場に出るとすぐに成約する。代官山地区の分譲マンションは中古、新築ともに買い手側の取得意欲が強く、取得希望価格も上昇傾向にある。(売買仲介業者) 渋谷地区のオフィスビルは低水準な空室率で、新規賃料の上昇が明確に生じている。継続賃料についても増額改定するケースが増えており、オフィスビルの賃貸市況について良い状況が続いている。(賃貸仲介業者) 表参道地区の消費増税前の駆け込み需要の反動による店舗収益の減少は予想したほどではなく、路面店を中心に新規賃料もじわりと上がっている。また、主要通りの周辺部や裏通り沿いでも路面店の出店需要は回復している。(不動産調査業者) 代官山地区の地価は天井に近い高値の水準にある。したがって、地価はやや上昇すると予測するが、横ばいに近づく可能性はある。(売買仲介業者) 渋谷地区の高額物件の取引価格は上限に近い水準に達しているが、供給不足が今後も続くと考えられる。したがって、地価は今後もやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 表参道地区は、現在の好調な経済環境が続く限り、店舗収益や新規賃料について当面は好調な状況が続く可能性が高い。ゆえに、賃料及び地価はやや上昇を続けると予測する。(不動産調査業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	<p>従来から取引は少ないが、高度商業地としての稀少性、収益力から需要は引き続き堅調である。また、当地区及び周辺のオフィスビルの賃料はほぼ横ばいで、スペックに優れる物件は賃料も底堅く、地下鉄及び私鉄の相互乗り入れやJR池袋駅の乗降客数の増加の効果を受けて客足は堅調を維持している。今後の開発動向や西武池袋駅の改造計画などから、さらに顧客誘因力が高まることが予想され、店舗賃料は依然として堅調である。そのため、地価動向はやや上昇傾向となっている。</p> <p>一昨年暮れに開業した複合商業施設のほか、今春に新たに開業した商業施設及び秋開業の商業ビルなど複数の商業ビルがあり、また西武池袋駅の改造計画もあり、今後も客足の増加、回遊性、流動性の変化等による収益力の向上等が期待される。昨年からの複数の取引や投資物件需要の増加、利回りの低下等に加え、鉄道の相互乗り入れ、JR池袋駅の乗降客数の増加等もあり、引き続き将来の地価動向はやや上昇基調で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区においては、一昨年暮れに開発された商業施設に続き、今春に新たに商業施設が開業し、さらに今秋には別の商業施設が開業予定である。開発された商業施設周辺の顧客流動性は高い。また、当地区内での取引は少ないが、市場に売り物件ができれば高額での取引が予想されるのみならず、市場の活発化は周辺エリアに拡大し、サブカルチャー関連店舗の活発な出店なども見られる。そのため、取引価格はやや上昇傾向である。</p> <p>B ※ 当地区では平成23年に竣工した大規模オフィスビル以降は新規ビルの供給はないが、当該ビルの稼働状況は良好である。また、ビルスペックに優れるオフィス賃料の水準は堅調であり、その他周辺の平均賃料もほぼ横ばいで推移しており安定している。また、周辺地区におけるJ-REIT保有物件に係る取引需要が堅調で、これらに係る取引で取引利回りの低下が見られたことから、投資物件に対する利回り感は低下してきている。そのため、ビルによって差があるものの、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 平成23年に竣工した大規模オフィスビル以降は大規模オフィスビルの供給はない。一方、オフィス需要は一定程度を維持し安定しており、既存ビルのフリーレント期間が縮小するなど、地区全体のオフィス空室率にも改善の傾向が見られる。また、スペックに優れるビルでは、一部やや賃料上昇の傾向が見られるが地区全体としては顕著な変化はない。そのため、当地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区及び周辺では新たに開業した商業ビルが複数あり、また今秋に開業予定の商業施設もあることから、若年層を中心に客足は非常に多い。繁華性が高く、客足の増加を反映して当地区及び周辺では路面店を中心に需要が強く、立地条件により差はあるものの店舗施設に対する需要は堅調であることから、店舗賃料はやや上昇している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	池袋西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>前期は消費増税前でもあり取引にやや停滞感が見られたものの、今年3月にJ-REITが以前の相場より高値で物件を取引した。その後も不動産業者等への問い合わせや引き合いが一定程度あり、特に政府の経済政策等による良好な資金環境の影響を受け、投資先としての優先度が低いと見られていた当地区でも投資適格物件を探す投資家の動きが再び活発になっている。当地区は築古のオフィスビルが多数所在するものの、投資用不動産の取得を検討する際の利回りの低下傾向が明確になっていることから、地価動向はやや上昇傾向に転じている。</p> <p>当地区においては、築古のオフィスビルが多く、立地面等の稀少性、優位性のある物件が供給されることは少ないが、供給された場合は堅調な需要があると予想される。今後、新たな開発等の予定も見られず地域的变化に乏しいエリアであるが、現状の資金調達環境が持続すれば、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p>			
						※	※	※	※	<p>A 当地区における実際の取引は少ないものの、今年3月には、立地が良好な物件についてJ-REITによる高額な取引も見られた。当地区は築古のオフィスビルが多数所在し、池袋東口地区と異なり大きな開発の予定はない。しかし、政府の経済政策等により生じた良好な資金調達環境により、他の地域において以前より見られた高額な取引の影響を受け、当地区においても適格な投資物件への需要は強まっている。そのため、取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p>B 一部の優良な物件及び数億円程度の手頃な物件の利回りは最近、低下傾向で推移している。築古のオフィスビルが多数存するという当地区の特性に変化はないものの、政府の経済政策等による資金調達環境の好調さは当地区にも波及しており、立地面等が良好な物件が市場に出れば利回りが低下することが明確になってきた。そのため、取引利回りはやや低下傾向に転じている。</p> <p>E 当地区は築古のオフィスビルが多く、オフィス賃料は地区全体として下落傾向が続いていたが、今年に入ってからは底打ち感が見られた。その後、一部のビルで稼働率が改善するなど回復の兆しが見えるものの、大きな需要の変化は見られないことから、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。</p> <p>F 池袋駅西口周辺、立教通り沿い等の歩行者通行量が比較的多い地域においては、潜在的な需要は底堅く、店舗賃料は引き続き横ばいである。ただし、駅からやや距離のある地域など、立地に劣る地域の店舗賃料は下落傾向にある。繁華街における店舗需要は、1階及び地下1階の飲食店舗など利便性が良好な店舗においては比較的堅調である。このように立地条件に応じて方向性に差はあるものの、店舗賃料は総じて横ばいとなっている。</p>							
						 前期 0% (横ばい)											
<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"> 池袋東口地区の消費増税の影響は限定的であった。優れた物件であれば、上層階店舗でも2万円台半ばから後半の賃料で成約している。マンションの取引は新築、中古とも以前より落ち着いており、様子見の感じがあるにも関わらず、価格は上昇している。戸建て住宅の価格は上昇している感じがしない。なお、区役所移転に伴い周辺エリアの動きが出てきている。(売買仲介業者) 池袋西口地区の取引は少なく、目立った動きも見られない。築古のビルが多いことから賃料水準も変化なく、空室率も依然として高いため、賃料は横ばい傾向である。(売買仲介業者) 池袋東口地区は良好な融資環境などの政策効果により、不動産を購入しやすい環境が持続している。また、個人投資家や事業会社などからの収益物件の購入希望が多い。利回りは低下傾向であり、市場に出る物件は少ない。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 池袋西口地区は地域的变化にも乏しく、需要が強まる期待がもてない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 																	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	小石川	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	<p>当地区は都心への交通利便性、生活利便性及び子育て・教育環境に優れた住宅地域である。マンション素地の取引は把握できなかったものの、引き続きエンドユーザーに対する売行きが好調な新築分譲マンションが多い。建築費の高騰懸念、エンドユーザーの初月申込率が低位な新築マンションの存在等のネガティブな要素はあるものの、エンドユーザーの底堅い需要がある地域であり、マンション適地の供給があればその立地の稀少性から前期と同様に需要は競合する。したがって、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>今後、さらなる建築費の高騰分を分譲マンションの販売価格に転嫁できるかは、景気の持続的回復によりエンドユーザーの所得環境がどこまで改善されるか次第であるものの、当地区は子育て・教育環境に優れた地域であることから、売買・賃貸ともに底堅い需要が存在する。先行きはやや不透明な状況ではあるが、当地区におけるエンドユーザー向けの住宅地は供給過少な状況にあることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ マンションデベロッパーは、エンドユーザーに対する分譲価格や高騰する建築費等を勘案し、慎重に仕入れ価格を検討する状況になっている。しかし、当地区はマンション用地の供給が少なく、立地条件の良い素地に対する引き合いは引き続き強い。また、エンドユーザー向けの住宅地について、前期よりも引き合いが強まり、売り主の希望価格に買い手の希望価格が追いついており、成約率も高まっている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区の投資用マンションやアパートに対する需要は前期同様引き続き旺盛で、市場へ供給される物件も同程度である。また、不動産投資を始めようとしている新たな需要者からの引き合いも見られる。一部では、競合した場合に期待する取引利回りが下がってきた投資用マンション等も散見されるが、全般的な取引利回り水準は下がっていない。したがって、当期の取引利回りは前期から引き続き横ばいである。</p> <p>G ※ マンション用地の仕入れ価格や建築費が上昇傾向にあるため、マンションデベロッパーは新築マンションの販売価格に一部コストを転嫁している。申込状況が奮わない分譲マンションが見られるが、エンドユーザーからの人気が高い地域であることから、当期においても引き続き販売好調な分譲マンションも見受けられ、全般的に安定した市況となっている。そのため、前期から引き続きマンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H ※ 当地区は中・高所得者層から人気がある地域であり、職住近接を目的とする入居者を中心に賃貸マンションの需要は堅調である。新築や築浅の賃貸マンションが少ない一方で、築年が経過した賃貸マンションが多く、後者については賃料を下げることで入居者を確保し、空室を解消している場合も見られる。当該状況は前期と同様であり、引き続き需給関係に大きな変化はないため、当期のマンション賃料は横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の供給量は前期と変わらないものの、当期の問い合わせは増加し、成約率も高まっている。地価も売り手の希望価格に買い手が追いついてきており上がっている。戸建て素地・マンション素地ともに供給は少なく、仕入れ業者は、素地が市場に出れば積極的に取得しており、価格も上昇している。ただし、エンドユーザーが価格の上昇についてこられないエリア・物件も見られるようになった。投資用物件の表面利回りは、区分所有マンションで6%から7%、一棟アパートで7%、築年が経過した物件だと8%から9%程度で、水準には変化はない。(中小不動産業者等) 売り手は地価上昇の報道等から今後も不動産価格は上昇していくという期待感を持っており、物件の売却を一時的に保留するケースも見られる。戸建て素地・マンション素地については物件がないため、競合して価格が上昇しているが、建築費も資材高騰などで上昇している。(売買仲介業者) エンドユーザーがこれまでの価格の上昇についてきているだけでなく、価格水準としては上限値からまだ余裕がある。したがって、今後もしばらくは地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>オフィス、店舗ともに賃料水準が安定する中、取引利回りはやや低下している。先高感が持続するなか取引が実行されており、優良物件を中心に地価動向は引き続きやや上昇している。当地区縁辺部では、商業地エリアが縮小し、マンション化が進行しているが、これらのマンション用地も高値で落札されており、当地区のポテンシャルの高さを裏付ける証左となっている。</p> <p>将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。円安株高などの経済状況の今後の動向等が、売買当事者の先高感を通じて不動産価格を引き続き上昇させる可能性がある。なお、長期的な上昇には、売上高上昇等から賃料・空室率が好転する実態面での下支えが必要であるが、そのためには、都心の優良立地における賃料上昇の当地区への波及や、再開発などを通じた地域の活性化が必要となる。</p> <p>A ※ 取引価格はやや上昇している。懸念された消費増税の影響は軽微で、雇用状況が堅調な中、景気が緩やかな回復傾向にあることを背景に、将来の値上がり期待を持つ買い手による取得意欲は強い。当地区では当期も取引が確認され、都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)外にも関わらず、立地に優れる優良物件を中心に取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区は上野公園、アメ横等を誘引施設とする繁華性を有し、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性の高さから、店舗・オフィス等について安定的な事業収益が期待でき、投資用不動産への需要がある。懸念された消費増税の影響は軽微で、雇用状況が堅調な中、景気は緩やかな回復傾向を維持しており、将来の地価上昇への期待が持続している。当期も取引が確認され、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ オフィス賃料は引き続き概ね横ばいである。オフィスの空室率は低下し、賃料は総じて安定している。ただし、利便性の高さから一定水準の需要はあるものの、隣接する秋葉原地区などと比較すると安定感に欠ける。また、縁辺部のオフィスは厳しい状況が続いており、同じ地区内においても、優良立地とは異なる状況にある。</p> <p>F ※ 店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。当地区の繁華性の高い場所では、1階店舗賃料は裏通りでも高額な賃料を形成している。増加している外国人観光客の影響を受け、店舗の売上増加から、店舗賃料の上昇につながる可能性があるが、同地区での店舗売上は若年層向けのカジュアル商品が中心で、今のところ大きな変化はない。なお、当地区内の百貨店の一部が3月に閉館したが、建替え計画が決定されている。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	▽	□	□	—	—	オフィス賃料・店舗賃料は横ばいであるが、需給逼迫の状況下で、取引利回りは低下し取引価格はやや上昇している。特に投資用不動産の供給は枯渇しており、物件の市場滞留期間は短い。マンション等の素地需要も強く、総じて不動産市場は過熱気味の状況にあるため、地価動向はやや上昇している。デベロッパー等の当地区に対する投資意欲は旺盛であり、自用・投資用不動産に対する法人・個人双方からの需要も強い。建築費上昇による地価への影響等の懸念要因はあるものの、現状は旺盛な需要が当該マイナス要因を打ち消している状況にある。需給逼迫の状況は当面続くことが予想され、将来の地価動向も引き続きやや上昇すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
		台東区、墨田区		上野、とうきょうスカイツリー駅周辺		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 上野地区での消費増税の影響は特になく、一過性のものであった。建築費の上昇は人手不足という構造的な問題だけに、東京オリンピックが開催される6年後まで建築費は高止まりすると思われ、長期に亘り懸念材料となる。JR線の上野・東京間を結ぶ上野東京ラインができた場合、上野は渋谷などと違って大規模な再開発がなく人を呼び込む力が弱く、上野駅の乗降客が減少して、地価にマイナスの影響を与える要因となる。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区は地価上昇を見込む地権者が多く、売り控えが見られる。このため、供給が少ないことから、取引件数も横ばいからやや減少している。東京オリンピック開催を見込み、地権者が現在は売り時ではないと考え、売り物件を賃貸に変更したケースもあった。なお、建築費は高止まりしているものの、デベロッパーの素地の取得姿勢は積極的である。(売買仲介業者) ・ 上野地区の優良立地の物件は引き続き上昇すると考えることから、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区は特段懸念事項もなく、当面地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)								



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>当地区は山手線内の住宅地等と比較すると需要は相対的に弱いものの、都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、生活利便施設も充実している。当期は賃貸マンション市場に目立った変化がないものの、取引利回りの低下や好調な分譲マンション市場を背景として、積極的に開発事業者が用地取得を進めている。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。</p> <p>当地区は、賃貸市場が堅調であるとともに、分譲マンションについては新築・中古とも販売が好調なことから、住宅市場は引き続き改善傾向にある。建築資材の高騰等の不安材料はあるものの、所得環境が本格的・持続的に改善するなど景気回復の影響がエンドユーザーにも波及すれば、賃料や分譲マンション価格の上昇につながる。そのため、事業環境が良好な当地区の将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は湾岸エリアにあり、住宅地と工業地が混在する中でマンションが増加しつつある。ただし、当地区では大規模な土地での開発は概ね一巡していることから、マンション素地となり得る大規模地の新たな供給は少ない。そのため、建築費の高騰が懸念材料ではあるが、マンション用地の供給があれば、高値で成約する可能性がある。当期において、マンション素地の目立った不動産取引は見受けられなかったものの、開発業者にとっての事業環境は改善傾向にある。高額物件を中心にマンション販売が好調であることから、当地区の取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 資金調達環境は良好な状況が続いており、賃貸マンションに対する投資意欲は旺盛で、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには低下圧力が見られる。当期は賃貸市場の需給に目立った変化はないが、投資物件の供給があれば複数の購入希望者で競合する状況にある。そのため、取引利回りはやや低下している。</p> <p>G ※ 低利の住宅ローンや景気回復を背景として、エンドユーザーの住宅取得意欲は強い。建築費の高騰の影響を受け、高騰分の分譲価格への転嫁が徐々に行われており、新築マンションの分譲価格はやや上昇傾向にある。中古マンションも高額物件を中心に売行きは改善傾向にある。東日本大震災の影響が薄れて湾岸部の人気回復していることから、当地区のマンション分譲価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>H ※ 当地区は、都心部への接近性の良さなどから相応の賃貸需要があるが、賃料水準が比較的高いため、タワーマンション等の需要者は中・高所得者層に限られる。当期は景気が緩やかに回復し、大企業を中心に企業収益が改善しているが、当地区における需要者の所得環境は本格的な回復には至っておらず、賃貸市場に目立った変化はない。そのため、当期のマンション賃料は前期に引き続き、横ばいで推移している。</p>
					前期  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区の有する高い交通利便性等立地の稀少性やオフィスの需要増大による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映して、取引価格の動向はやや上昇している。一方、取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を要因としてやや低下している。そのため、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>景気回復の継続に伴いオフィスの需要増大が見込まれており、耐震性等が優れた、グレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料の上昇期待が大きい。大型ビルではテナントの入れ替わりもあり、多様なテナントの入居が進んでいる。高い交通利便性等立地の稀少性や周辺地区での大型オフィスの開発動向、旺盛な不動産投資意欲等を踏まえて、当地区における将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 田町と品川駅の間には山手線の新駅を設置し、品川車両基地での街づくりを進めることがJR東日本により公表されたが、今のところオフィスビルの取引は少ない状況が続いている。しかし、周辺地区における取引価格の動向やオフィス需要の増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待から需要は強く、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区での売り物件は少ない中、旺盛な不動産投資意欲を背景に、五反田、大崎等周辺地区ではオフィスの取引が行われており、取引利回りの低下傾向が続いている。これらの状況から当地区において投資物件が市場に出れば需要者間においてより激しい競争が予想されることから、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区のオフィスは東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好であり、耐震性や安全性、事業継続性等も備わっている大規模オフィスビルに対する引き合いは強く、オフィスの新規賃料は下げ止まっている。一部で募集賃料の上昇が見られ、賃料のフリーレント期間の短縮も見られるものの、総じて賃料が上昇するまでには至っていない。そのため、オフィス賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、空き店舗が少ない状態が続いている。また、大型店舗の出店等の開発は当面はなく、店舗の需給は均衡状態が続いている。そのため、店舗賃料は引き続き概ね横ばい傾向で安定的に推移している。</p>
				(前期)  0～3% (上昇)										

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当期に確認できた取引からは、当地区における不動産への投資需要は優良な複合不動産を中心に引き続き高まっていることが窺える。また、賃貸市場において、賃料の上昇にまでは至らずとも、底堅い需要の下、安定的に推移していることが確認できた。したがって、地価動向は前期同様やや上昇傾向にある。 建築費の高騰等を踏まえ、取引価格は上限に達しているとの見方が出てきているものの、当期に確認できた取引からは当地区の複合不動産に対する取得需要は依然として強い状況にあることが確認できる。あわせて、当地区における不動産需要は総じて底堅いことを踏まえると、将来の地価動向は引き続き前期同様にやや上昇傾向で推移すると予想される。 A※ 当期は、周辺地区において投資法人が賃貸マンションを取得した取引と、当地区において事業会社がオフィスビルを取得した取引を確認できた。当該取引価格はいずれも従来よりやや高い水準にあり、優良物件に対する投資需要は投資法人のみならず事業会社においても依然強い状況が続いている。物件の二極化が進んでいる状況に変わりはないが、取引価格は全体的に前期同様にやや上昇基調で推移している。 B※ 当期は周辺地区において投資法人が賃貸マンションを取得した取引が確認でき、当該物件に係る利回りの水準からは、引き続き利回りは低位に推移していることが窺える。また、当地区において事業会社がオフィスビルを取得した取引は、収益性を重視しての取引であると推察され、取引価格は高位な水準に達している。以上より、賃料水準に変化がないなか、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 E※ 当地区は大型オフィスビルの供給が少ない地区であることから、大型オフィスビルに対する需要は底堅く、空室率も低位に推移している。需要の中心である小規模ビルについても、賃料及び空室率の水準に特段の変化はない。いずれのオフィスビルクラスにおいても賃料は上昇に至っておらず、したがって、オフィス賃料は前期同様に横ばいで推移している。 F※ 当地区は従来から店舗需要が旺盛な地区であり、中目黒駅周辺の1階店舗や地下1階、地上2階の店舗の出店希望者は多く、賃料、空室率ともに安定している。オーナーの期待する新規賃料水準は一部で上昇基調にあるが、成約水準では明確な上昇にまでは至っていない。また、駅から離れた物件は、テナントの決定にやや時間を要する状況も見られる。したがって、総じて店舗賃料は前期同様に横ばいで推移している。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	<ul style="list-style-type: none"> 品川地区のマンション需要は堅調であるが、4月以降、供給は減っており取引件数も減少している。品川駅から田町駅の間にはJR山手線の新駅が設置されることが公表され、新駅徒歩圏になる新築マンションの売れ行きが好転した。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸マーケットは引き続き堅調さが見られ、新規賃料は下げ止まっている。当地区の中小事務所及び店舗の供給が少なく、空室が出ればすぐに埋まる状況で、賃料は横ばいが多い。(売買仲介業者) 品川地区のタワーマンションへの需要は堅調であり、中古マンションの坪単価は上昇している。4,000万円から5,000万円台の物件の成約が多く、7,000万円以上の高額物件の成約は減少している。(売買仲介業者) 中目黒地区では収益不動産(主にマンション1棟または1戸)の問い合わせ、取引件数は増加傾向にあり、また、台湾等の海外投資家からの問い合わせも継続的にある。開発業者の素地の取得意欲は引き続き高いが供給はない。当地区では、50坪から60坪程度の小規模な土地は、不動産業者に卸す前にエンドユーザーが購入する傾向にある。(売買仲介業者) 売り主が強気の価格設定をしており、買い主も徐々に販売希望価格を受け入れつつある。そのため、地価の上昇が顕在化している。したがって、地価はやや上昇で推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	湾岸部において本地区は、中央区の湾岸地域に次ぐ地位であったが、交通便利性に恵まれ生活利便施設も整っていることから、近年では中央区に並ぶ人気となっている。懸念であった4月の消費増税に伴う反動も予想ほどの落ち込みはなく、景気好転への期待感が本格化していることから、本地区でのマンション需要はさらに強まっている。そのため、地価動向は前期同様やや上昇傾向にある。 建築費の急激な上昇により、これから供給されるマンションは分譲価格の引き上げを余儀なくされ、その結果需要者の購入意欲が減退する可能性や、今後の湾岸部のマンションの大量供給から需給バランスが崩れる可能性が懸念されている。しかし、生活上の利便施設が整備された本地区は景気回復期待や地域のブランド力の向上から安定した需要が見込めるため、分譲マンション需要は新築、中古に関わらず、ここ暫くは堅調に推移すると予測される。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 前期に引き続き新築分譲マンションの販売は好調な状態が続いている。3月の消費増税前の駆け込み需要の反動から、4月以降取引がやや停滞気味だったが、その後順調に回復し、マンション取引は軒並み好調である。当期もマンション用地の取引は見られなかったが、大手通信会社の子会社が本社を豊洲3丁目に移転したり、不動産投資法人が大型オフィスの持分を取得するという動きが見られた。周辺地域におけるマンション需要の好調さ及び大規模地の稀少性から、デベロッパーの用地取得の意欲は衰えておらず、マンション素地に対する需要は強まっている。そのため、本地区の取引価格は前期と同様にやや上昇傾向にある。 B ※ 賃貸需要は順調に推移しているものの好調な分譲マンションの価格と比べてマンションの賃料水準に目立った上昇はなく、概ね前期と同水準で推移している。一方、投資不動産に対する法人及び個人投資家の取得意欲は旺盛で、投資物件は品薄状態で取得競争が活発になっている。旺盛な投資物件需要に支えられ不動産価格は上昇しているが、収益については比較的安定していることから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。 G ※ オリンピック開催決定直後は、交通便利性の劣る地区においても旺盛な需要が見られるなど、湾岸地域全体に対する需要が強まっていたが、その余韻が一段落し、一時期他地区に流れていた需要層が交通便利性の高い地区に戻る傾向が見られる。交通便利性が高い本地区にも需要に戻る傾向が見られ、新築、中古ともに売れ行きは好調を維持している。今後も大量供給が計画されているが、堅調な需要と建築費の高騰により販売価格の上昇が確認されていることから、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。 H ※ 本地区における賃貸マンション需要は依然として堅調である。一方で、本地区では引き続きマンションが供給されているが、これらは自己使用目的が中心で投資用不動産としてのマンション供給が増えた訳ではないため、賃貸の需給バランスは概ね均衡している。そのため、マンション賃料水準に目立った変化はなく、本地区内のマンション賃料は前期と同様に横ばいである。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	有明	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>地区計画及びオリンピック関連施設の開発計画が進められており、今後の急速な発展が見込まれる。当地区のマンション需要は、懸念された4月の消費増税による反動は小さく、景気好転への期待感も本格化しており、地域発展の期待性も相俟って引き続き好調を維持している。また、マンション素地の供給は少なく稀少性が高いことから、供給があった場合にはデベロッパーによる取得競争が予想される。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>建築費の急激な上昇により、これから供給されるマンションは分譲価格の引き上げを余儀なくされ、その結果、需要者の購入意欲が減退する可能性や、今後の湾岸部における新築マンションの大量供給から需給バランスが崩れる可能性が懸念されている。しかし、オリンピック関連施設や地区計画による発展が期待される当地区における分譲マンション需要はここ暫くは堅調に推移することから、将来の地価動向もやや上昇傾向が続くことが予想される。</p> <p>A ※ 消費増税前の駆け込み需要の反動が懸念されたが影響は限定的であり、湾岸エリアにおける新築分譲マンションの販売は依然として好調で、初月申込率は100%に近い水準となっている。当期においてマンション用地の取引は見られなかったが、今年の4月に辰巳地区で投資法人が倉庫2物件を取得した取引があった。周辺地域におけるマンション販売の好調さ及び大規模地の稀少性から、デベロッパーの用地取得意欲は衰えておらず、依然としてマンション素地需要は強いことから、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ マンションの賃貸需要は堅調に推移しているものの、賃料水準については目立った上昇はなく、概ね前期と同水準で推移している。当地区には分譲されたマンションが賃貸される以外に賃貸マンションは少なく、物件もファミリータイプであることから投資物件には向かないものが多い。しかし、キャピタルゲインを狙った取引が見られるため、取引利回りとしては前期に比べやや低下している。</p> <p>G ※ 当地区は中央区等の他の湾岸エリアと比較して都心への接近性がやや劣るが、オリンピック開催決定による注目度増加、将来的な地域発展の期待、他の湾岸エリアとの比較における相対的な割安感から、マンション販売は新築、中古ともに好調を維持している。今後も周辺エリアで大量供給が予定されているが、堅調な需要と建築費の高騰による販売価格の上昇が確認されており、前期と同様にマンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H ※ 地理的な条件から賃貸マンションに対する賃貸需要はあまり強くなく、当地区内は分譲マンションが中心で賃貸マンションは多くない。マンション取引は新築、中古とも増えているが、自己使用目的が中心で投資用不動産としてのマンション取引は限られる。そのため、賃貸の需給バランスは概ね均衡しており、当地区内のマンション賃料は横ばいである。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲、有明	<ul style="list-style-type: none"> 有明地区は、東京オリンピック開催決定まで人気は今ひとつだったが、オリンピックの競技会場が設営されることによる将来への期待感と他の湾岸エリアに比べて分譲価格が割安であることから、注目が集まりマンションの販売状況が一転した。しかし、ここへ来てオリンピックへの期待が一段落したため、利便性の高い豊洲地区のマンションに需要が回帰している。豊洲地区は4月以降やや取引が落ち着いた感があったが5月以降急速に回復し、取引件数・取引価格ともに上昇している。(売買仲介業者) 東京オリンピック開催決定以降湾岸部への注目度は増加し、当地区も新築マンションを中心に売れ行きは好調である。中古マンション市場においても、7,000万円を超える取引や新築の物件とほぼ同水準での取引が確認されている。近年、成約単価の上昇傾向が顕著であった豊洲地区については単価の上昇にやや頭打ち感が見られるが、湾岸部で相対的に割安な有明地区については成約件数・成約単価ともに上昇傾向が継続している。(不動産鑑定業者) 地価は当面やや上昇傾向にあると予測するが、建築費上昇とマンション素地の稀少性による競争過多で利益率の確保が難しくなっており、今後大手デベロッパーによる圧倒的に高い価格での素地の取得は少なくなると考えられる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	青海・台場	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	不動産投資ファンド等の物件取得意欲は、好調な資金調達環境や実体経済を背景に引き続き強い。このような状況下において、当地区におけるオフィスの空室率改善などは投資用不動産の収益性を上昇させる。そのため、これらの要因が反映される当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。不動産投資市場における不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的な状況を持続すると見られる。また、当地区における投資用不動産の取引利回りの低下及び賃貸市場の緩やかな回復にともなう収益性の向上が見込まれることから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇基調で推移すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は投資適格性を有する規模の大きなオフィスビルや商業施設が多く、このような不動産に対する不動産投資ファンドなどの需要は根強い。当期は当地区内でオフィスビルなどの取引は確認されなかったが、当地区内で投資適格性を有する複合不動産が供給された場合、需要者による競合が予想される。そのため、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、投資適格性を有する不動産に対する取得意欲は依然として高い。物件取得競争が過熱するなか、期待利回りは低下傾向を示しており、大規模オフィスビルや商業施設が多い当地区において物件が供給された場合、低い取引利回りで成約する可能性が高い。そのため、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 当地区は交通利便性がやや劣り、都心部と比較して事務所需要は相対的に弱い。そのため、都心部のオフィスビルと同様に空室率は低下傾向を示しているものの、賃料は引き続き横ばいで推移している。このような状況下において、賃料上昇へ転じるまでは相当の期間を要することが見込まれることから、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
F 個人消費が回復傾向にあること、訪日外国人旅行者を含む地区内訪問者数が増加傾向にあることなどから、地区内の店舗売上高の改善が期待されている。ただし、これらは当期においては店舗の賃料水準を上昇させるまでには至っておらず、このような状況から当地区の店舗賃料は概ね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"> ・当地区内にある最も新しい大型商業施設は開業効果が薄れやや厳しい状況にあるが、地区全体としてみると、店舗賃料に影響を与えるような売上げの大きな変化は見られない。(不動産調査業者) ・一部で空室に対する問い合わせが増えているビルもあるが、依然としてまとまった空室を抱えているビルもあり、賃貸市況の明確な回復は実感できない。東京オリンピック開催が決まった後も、オフィスの賃貸需要に対する変化は特に感じられない。オフィスの賃貸需要が競合する晴海地区や豊洲地区の空室に対する問い合わせが増えていることもあり、今後は当地区も徐々に回復傾向になると考えられる。(賃貸仲介業者) ・東京都心部のオフィス賃貸市況の回復に伴い、当地区も徐々に回復基調になると考えられるが、回復が実感できるにはもう暫く時間がかかると予測する。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	<p>オフィス賃料は空室率の改善や賃料水準の値頃感等から横ばいの傾向が続いている一方で、店舗賃料は路面店舗等であれば旺盛な需要が見込まれるため当期上昇に転じている。また、都心部におけるオフィスビルの品薄感等から都心の周辺部である当地区においても需給ギャップが生じており、取引利回りは低下傾向にある。開発素地価格や建築費の高騰により取得に慎重なデベロッパー等も存在する。しかし、当地区における土地の供給は極めて少ないことから、立地条件の優る一定の規模の土地は開発素地として複数の不動産業者等が競合し、より一層高値で取引され得る状況である。したがって、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>平成26年4月に大田区は東京都心区等とともに国家戦略特別区域に指定されたが、これによる具体的な効果や不動産市場への影響は未だ不透明である。しかし、不動産マーケットにおける需要は底堅く、政府の経済政策等の効果やオリンピック・パラリンピック招致の影響で景気を持ち直しの動きが見られる中、不動産需要についても回復傾向にある。当地区においては供給が依然として少ないことから、今後も需給が逼迫した状況は続くと思われる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 取引価格に大きな影響を与えるようなビル等の物件が市場に供給されるケースは極めて少なく、当地区における特徴的な取引事例は確認できなかった。しかし、周辺地区では駅前商業地において大手不動産業者が老朽化した店舗事務所ビルを取得するなどの動きがある。そのため、都心部における開発素地の品薄感等から都心の周辺部である当地区においても大手又は中堅の不動産業者等の開発素地に対する需要は強まっている状況にある。地区内で取引対象となる物件があった場合には、一定規模の土地に対する品薄感から、需給は一層逼迫することが予想されるため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区において投資物件の取引はほとんど見られない。しかし、周辺地区駅前商業地における大手不動産業者による店舗事務所ビルの取得や前期における私募ファンドによるオフィスビルの取得等を勘案すると、当地区においても好立地の物件であれば十分に投資対象となり得る。都心部におけるオフィスビルの品薄感等から都心の周辺部である当地区においても需給ギャップが生じており、投資家としては期待する利回りをさらに下げざるを得ない状況となっている。そのため、取引利回りは低下傾向にある。</p> <p>E ※ 東口に大型オフィスビルがあるものの、地区内においては大型の優良ビルは少ない。一方で、中小規模のオフィスビルは、賃料水準・空室率ともに安定している。ビルの立地や築年数等によっては築浅賃貸マンションの賃料水準を下回るオフィスビルも見られるが、全体的にオフィス賃料に底打ち感が見られる状況にあることから、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は大手チェーンの居酒屋やファストフード店等の飲食店舗需要が路面店舗を中心に旺盛である一方で、空室の減少等により出店に適した物件の供給が極めて乏しくなっており、賃料の上昇圧力は強まっている。また、物販店舗は平日の集客が少ないこと等から売上が伸び悩んでいるものの、賃料を引き下げるほどの圧力はない。したがって、店舗賃料は当期上昇に転じている。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	<ul style="list-style-type: none"> • 当地区の物件の供給や取引件数は少なくなっており、物件が供給された場合の市場滞留期間は従来よりも短くなっている。建築費の上昇の影響等について慎重な見方もあるものの、マンションデベロッパーは価格水準の高い商業地においても素地を仕入れるなど、需要は旺盛であり地価はやや上昇する傾向にある。最近では投資目的でマンションの取得を希望するケースも多くなっており、融資枠の範囲内で購入するケースも見受けられる。また、素地の価格は依然として上昇傾向にあり、粗利回りは低下する傾向にある。(売買仲介業者) • 物件が供給された場合の市場滞留期間は従来よりもさらに短くなり、資金力のある業者が高値で購入する取引が散見され当地区の地価の上昇傾向が明らかとなった。蒲田駅周辺の表通り沿いは、旺盛な飲食店の出店需要があり、店舗賃料は上昇傾向にある。駅前の立地等であれば、資金力のある買い手が他者が手を出せないような高値で取得している事例もある。蒲田駅周辺では小規模な土地の供給はあるが、店舗オフィスビルの開発に適した土地はほとんど供給されない。(中小不動産業者等) • 蒲田駅周辺の売り物件は少なくなっており、市場に大きな影響を与えるような取引は想定できない。ただし、土地価格にマイナスの影響を考える要因がない状況はしばらく変わらないため、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区では売り希望価格を引き上げる動きが出てきており、高額物件を中心に取引価格はやや上昇傾向で、取引件数も活発な状況にある。また、賃料水準は横ばいで推移しているものの、住宅系・商業系ともに優良な投資物件については、期待する利回りを引き下げて取得する事例も増えてきている。そのため、地価動向はやや上昇が続いている。 当地区は商業エリアが狭く、市場規模も小さいことから物件供給量が限定的であるため、優良な物件については売り希望価格を引き上げる動きが出てきている。一方で需要者サイドも、不動産業者や個人投資家等を中心として、物件取得に積極的な姿勢が継続している。そのため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
						A※	不動産業者及び個人投資家を中心として優良な物件に対する買い姿勢が継続しており、売り希望価格を引き上げる動きが出てきている。取引件数は増加しており、取引価格はやや上昇傾向で推移している。ただし、立地の劣る物件については、買い手が付きづらく、物件の優劣による二極化が顕著である。							
						B※	収益用不動産の供給が少ないなかで、不動産業者及び個人投資家を中心として、期待する利回りを引き下げて取得する事例が増加しており、取引利回りはやや低下傾向にある。ただし、取引利回りの低下については、駅距離等の立地が優り、築年等の浅い優良物件に限られており、物件間での需要の二極化が進んでいる。							
						E※	最寄り駅からのアクセスが良好な物件については従来から比較的空室期間が短く、オフィスの空室率は概ね横ばいである。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、駅距離等の立地が劣る物件やテナントニーズに対応できていない設備水準のビルではテナント退出後に新しいテナントが決まらないケースもあり、二極化が鮮明となっている。							
						F※	茶沢通沿いには大型店舗、中小の物販店舗、サービス店舗が存し、日曜日には歩行者天国になることから賑わいの大きい商店街となっている。当地区の店舗の賃料相場は店舗の視認性によって大きな格差があるものの、駅から近い物件では1階で坪3万円前後、2階及び地下1階で坪2万円台程度である。オーナーに賃料の上昇期待はあるものの、依然としてテナントの賃料負担力の向上には至っていない。そのため、店舗賃料は横ばいである。							

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	—	—	△	□	当地区は来年に迫った二子玉川東地区の再開発事業(敷地面積約3.1ha、延床面積約156,400㎡)の完成に対する期待感が強いことから、売り主の売り惜しみが継続しており、供給件数は非常に限定的である。そのため、一度、物件がマーケットに流通すると、需要者間での競争により高値での取引も認められることから、地価動向は引き続きやや上昇している。 大型再開発施設の開業とともに、大量のオフィスワーカーが発生することを見越した店舗(飲食店や物販)、クリニック等の需要が旺盛であり、歩行者通行量の多い優良立地では高値での取引も行われている。現在進捗中の再開発事業もあるため、将来の地価動向は当期同様にやや上昇が継続することが予想される。
				三軒茶屋、二子玉川	前期  0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								※A 再開発による資産価値の向上、不動産市況の先行きを期待して所有者が土地を手放さない状況が続いており、供給量が非常に少ない。同じ東急田園都市線沿線で最寄り駅の接近性やブランド力が当地区より劣るエリアにおいても、新築マンションの販売価格は上昇している。そのため、当地区の取引価格はやや上昇している。 ※B 当地区の主な取引はファミリータイプの中古マンションで、1棟の収益用不動産の取引は少ない。以前から個人投資家や法人投資家の中には、アパートや小規模な店舗ビル、事務所ビルの投資用不動産に対して、8%台から7%台の粗利回りでも検討する者も現れてきていた。しかし、現在では、売り物件が非常に少なく、優良物件が市場に供給されると粗利回りで6%台も十分に検討対象となっている。そのため、取引利回りはやや低下に転じている。 ※G 当期も当地区内で新築分譲マンションの供給はないが、同じ東急田園都市線沿線の新築マンションにおいては、建築費の上昇の影響等により、販売価格を1割程度上昇させる動きが認められている。新築マンション価格が上昇すると、中古マンションへの需要が増加することも考えられる。そのため、新築・中古ともマンション分譲価格等は総じてやや上昇している。 ※H 一時金のうち礼金は収受できない状況にあるが、ブランド力のある住宅地であるほか、多摩川沿いには緑も多く残っているため、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い。最寄り駅から徒歩10分以上を要するエリアと徒歩10分圏内のエリアでは賃料水準に大きな開きがあることが当地区の特徴であるが、人気の高い徒歩10分圏内のマンション賃料は従来からあまり値崩れしておらず、横ばいで推移している。
						・ 居住用不動産について、実際に居住する需要層の希望価格は慎重なままである一方、物件価格の上昇による利回りの低下から、投資家の取得意欲はやや下がっている。しかし、売り物件の供給がほとんどなく、在庫の品薄状態が続いており、流通した物件に対して需要が競合することにより価格がさらに上がっている。商業用不動産について、大規模再開発によるオフィスワーカーの大量発生を見越した飲食店・物販店や診療所などの出店需要が非常に強く、高値での取引も認められている。(売買仲介業者) ・ 今後の再開発等への期待のため、売り手は将来的な価格の上昇を見込み、売り惜しみの状況が継続している。一方、物件が供給されると、長期保有目的の個人投資家と転売目的の不動産業者との間で競合が発生し、高値での取引となっている。不動産業者も利幅を削減して、販売希望価格に近い価格水準まで購入希望価格を上げてきており、この傾向は今後も続くと思われる。全体として、地価はやや上昇傾向にある。(売買仲介業者) ・ 現在は物件の供給量が少なく、取引も少なくなっているが、当地区は人気の住宅地で、今後の再開発の計画も予定されている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)								



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 前  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。当地区西部に所在する大規模複合開発ビルの効果により、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せていることから、飲食店等の店舗賃料はやや上昇している。懸念された消費増税の影響はなく、高値の売り物件に対して需要者側が譲歩するケースも見られる等、地価動向はやや上昇している。 東京オリンピックまでに中野駅の駅ビル・西口改札・西口南北通路等の整備が行われる動きが出てきており、周辺大規模複合開発ビルのオフィス稼働率も高まっていることから、中野駅周辺では今後相乗的な地域発展が期待される。飲食店を中心に店舗賃料は引き続きやや上昇傾向が継続することが期待でき、供給者サイドに地価の先高感が浸透している。富裕層を中心とした消費者マインドは改善しており、景気回復の期待感は強まっていることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区のうち中野駅北側商業地域は、繁華性・稀少性等が高いことから不動産に対する有効需要は根強い。懸念された消費増税の影響はなく、依然需要に対して供給が少ない状況が続いており、高値の売り価格に対して需要者が追随するケースも見られる。加えて、店舗賃料もやや強含んで上昇傾向にあることから、取引価格はやや上昇している。 B 当地区の不動産は比較的小規模なものが多いことから、1階店舗の賃貸条件が物件全体の価値に大きなインパクトを与える。繁華性の高い地域における1階店舗の賃貸需要は従来より根強く、飲食店を中心に賃料はやや上昇傾向にある。また、消費増税の影響もなく、地価に先高感があることから、取引利回りはやや低下傾向にある。 E 当地区のオフィスの中心は中小ビルであり、周辺の大規模複合開発ビルとは規模・グレード共に一線を画すため競合関係がなく、当該複合開発ビルの当地区への影響は限定的である。旧来からのオフィスビルは老朽化した物件が多く、総じて需要は弱いため、好立地でも空室が見られる。賃貸条件を緩和して募集対象業種の幅を広げるケースもあるが、賃貸条件は既に調整が進み、賃料も底値感が漂う状態が続いている。そのため、駅近である当地区のオフィス賃料は横ばいである。 F 中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、1階店舗は空きがほとんどない。大通り沿いの新築ビルは上層階に空きがあるが、当該ビルに隣接するビルでは長らく空いていた上層階部分でテナントが決まった。駅近の飲食店舗には高値で成約するケースも見られ、不動産業者が直接に仲介を依頼されているオーナーとテナント希望者との間で賃貸を成約させることができるようになってきており、賃貸市況は改善している。したがって、当地区の店舗賃料はやや上昇している。			
						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											
						<ul style="list-style-type: none"> 消費増税の影響はなく、飲食業を中心に店舗の需要は依然強い。駅近の店舗についてはやや高値の賃料設定でも成約する状況であり、地価はやや上昇している。駅北口の商店街は、ほぼ空室がない状態にある。店舗賃料は強含みだが、最高値である1階店舗の賃料水準はこれまでの水準と同様に坪10万円程度である。中野通りで新築されたビルの上層階については依然として空室がある。一方で、その、周辺にあるビルの上層階において入居テナントが決定したとのことである。飲食店舗については、各不動産業者が抱えている顧客だけでなく他にテナントを探さなくても入居が進むようになってきており、賃貸市場は好調に推移している。(中小不動産業者等) 住宅については、消費増税の影響はなかった。やや高値での売り値に対して需要者が追随するケースが多く、価格は上昇している。(売買仲介業者) 再開発ビルの影響は限定的であるが、昼時の飲食店の売上げには貢献している。今後東京オリンピック開催までに中野駅ビル・駅西口改札・駅西口南北通路等の整備も予定されている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等) 											

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	JR吉祥寺駅周辺のマンション開発用地については、エンドユーザーに人気の高い地区であり需要は依然として堅調であることから、開発業者の取得意欲は引き続き強い。建築費上昇による開発業者の利潤率低下等の懸念事項もあるものの、開発適地となる土地供給が限定されていることもあり開発事業者間の競合は依然として激しい。そのため、マンション開発素地の地価動向は前期と同様にやや上昇基調にある。 エンドユーザーに係る住宅市場は戸建・マンションともに引き続き好調である。JR吉祥寺駅南北自由通路の開通や商業ビルの建替え等をうけ新たな魅力創出等が期待できることから、今後も需要は底堅く、開発業者の旺盛な取得意欲も継続することが予想される。そのため、景気全般に関わる外部要因如何ではあるものの、マンション開発用地を主とした将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区におけるエンドユーザーの売買市場は消費増税後も大きな変動はなく、依然として需要が供給を上回っている状況が続いている。また、旺盛なエンドユーザー需要を背景に開発業者の用地取得需要は引き続き強く、一方で、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は依然として少ないこともあり、激しい競合が継続している。そのため、マンション適地の取引価格は前期と同様にやや上昇基調にある。 B ※ 賃貸マンションについては、投資法人等の取得対象となりうる物件の取引利回りは依然として低下傾向にあり、投資対象エリアは拡大傾向にある状況が続いている。当地区における投資用物件の供給は少ないものの、当地区は都区部優良立地にも劣らない優位性を有することから、取引利回りはやや低下基調で推移している。 G ※ JR吉祥寺駅周辺地域におけるマンション需要は新築、中古ともに底堅さが窺えるが、立地面で劣る物件はやや苦戦を要する状況に変わりはない。富裕層の購入意欲も強く、件数は多くはないが高額優良物件の取引も散見される。分譲価格には上昇機運が見られるものの、需要の中心となる価格帯にほとんど変化はないことから、マンション分譲価格は総じて前期から横ばいである。 H ※ 吉祥寺駅徒歩圏の住環境・利便性等の優る地域における賃貸住宅は、当地区のブランド価値と相俟って若者を中心に底堅い需要に支えられている状況に変わりはない。1ルームタイプは供給過剰感から、築年の古い物件や立地の劣る物件については低迷状態が続いている。しかし、ファミリータイプが需要の中心であり、需給状況に大きな変動は見られないことから、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	吉祥寺	 0～3% 上昇									JR吉祥寺駅改良工事による南北自由通路開通によって駅周辺における回遊性が向上したことや、駅周辺における商業ビル建替えの進行により、商業活性化が期待できる状況にある。賃貸市場は依然としてやや厳しい状況が継続しているものの、開発業者等の土地の取得意欲は引き続き強い。したがって、当期の地価動向はやや上昇基調にある。 賃貸市場における明確な実需の回復は未だ確認できないが、売買市場・賃貸市場の両面において優良物件には底堅い需要が存在し、投資家及び開発業者の投資意欲は高い水準を維持している。加えて、国内の景況感が回復傾向にあり、駅や周辺商業ビルの更新も進んでいることから、当該更新事業の動向や景気全般に関わる外部要因如何ではあるものの、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
						△	▽	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当期、当地区においてやや高値で取引が行われたことや、都区部を中心とする周辺地区において投資法人の投資対象となる優良物件の取引価格が上昇基調で推移していることを考慮すると、投資家及び開発業者の当地区に対する取得需要は依然として強いと認められる。そのため、取引価格は前期と同様にやや上昇基調にある。 B ※ 継続する良好な資金調達環境をうけ、当期、当地区において低い利回りで取引が行われ、また、都区部を中心とする周辺地区において投資法人の投資対象となる優良物件の取引利回りが低下基調で推移している。そのため、取引利回りは前期と同様にやや低下傾向にある。 E ※ 当期のオフィス賃貸市況は、昨今における景況感の改善傾向を受け、小規模なスペースを中心に需要は微増傾向にある。一方、成約賃料の上昇までには至っておらず、むしろ以前に高額で入居したテナントが入替わることにより賃料収入が下落するケースが確認されている。ビルの大小を問わず依然としてやや厳しい状況が続いており、前期に続きオフィス賃料は下落基調にある。 F ※ 当期の店舗賃貸市況は、JR吉祥寺駅周辺のメインストリート沿いに位置する路面店を中心に需要は引き続き強く、空室は少ない状態が続いており賃料も安定している。一方で、吉祥寺駅からやや離れた立地や上層階部分、賃料が嵩む規模の大きな物件については、需要が弱く空室も長期化する傾向に変わりはなく、総じて店舗賃料は前期と同様にやや下落基調にある。
			住宅・商業		前期  0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 依然として住宅の需要が供給を上回っている状況にあるが、エンドユーザーの所得の水準が上がったということではなく、予算の水準も変化していないため、取引価格が大きく上昇するという事は考えづらい。新築や中古、戸建てやマンションを問わずに物件の供給が減少している。ワンルームマンション等の投資用物件についても物件の供給が減少している状況にある。(売買仲介業者) マンションデベロッパーが素地を探しているという話を聞くが、規模が大きい物件が市場に出ることが少なく、また建てても坪300万円を超える水準で販売しないと利益が出ないことから動きづらいとの話もある。(売買仲介業者) 商業地の賃料が上昇したという話はほとんど聞かない。それどころか、以前に高い賃料で入居したテナントが入替わることにより賃料収入が減少したという話も聞く。ただし、ほとんどの物件は横ばいで推移しているという印象がある。出店需要は強いが、15坪から20坪が需要の中心である。月100万円を超えるような規模の大きな区画については空室が長期化しているケースも見られる。(中小不動産業者等) 住宅への需要は継続して強く、今後大きく需給環境が変化することは考えづらい。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 商業地の需給バランスは今後も大きく悪化することは考えづらいが、賃料水準が上昇に転じるまでには至っていない。したがって、今後も地価は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等)

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	JR立川駅徒歩圏の住宅地については、引き合い・相談件数はやや減少気味であるが、好立地・好環境の物件については市場に供給されるケースが少なく、やや高い価格の取引も見られる。立川駅周辺の住宅地は戸建需要が強い地域であり、マンション用地の事例は少ないが、環境良好な好立地物件の土地価格はやや上昇傾向である。建築費は上昇しており、開発業者の慎重な姿勢も見られるものの、以上を踏まえて地価動向は引き続きやや上昇している。 国内の景況感は改善しており、実体経済も緩やかに回復しているものの、最近の建築費の高騰から開発業者の用地取得に対する慎重な姿勢は変わらない。しかし、JR中央線沿いで好立地・好環境の新築マンションは販売状況が比較的良好であることから、需要は強い。そのため、建築費の上昇等マイナス要因も存するが、マンション用地の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						A ※	JR立川駅徒歩圏内の住居系の地域において、マンション用地向き素地の取引事例を把握することはできなかったが、土地区画整理事業区域内で共同住宅も見られる住宅地域内の取引事例を把握することができた。立川市の今後の開発期待感から取引価格はやや高めである。立川駅から徒歩圏内の優良な戸建住宅地の供給は少なく、好立地の物件は高値の取引も認められることから、取引価格は前期と同様にやや上昇している。							
						B ※	投資用の収益物件の供給は少なくなっているが、資金的に余裕のある富裕層や、個人投資家が相続対策等のために収益物件を求める傾向は変わらない。立川駅周辺の好立地、築浅の物件は賃料下落のリスクが小さく、賃貸市場は比較的安定的に推移しているものの、周辺の取引価格はやや上昇の傾向にあることから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。							
						G ※	小規模又は環境の劣るマンションは、立地面での優位性を活かせず苦戦して在庫を抱えた物件も見られる。しかし、JR立川駅至近の利便性良好な新築マンションは総じて人気が高いため契約率は高く、また、JR豊田駅周辺の新築マンションについても立地、周辺環境等の優位性から販売状況は良好である。現在、JR立川駅周辺では人気の高さを受けて新規に販売を開始又は計画中のマンションが合計3物件見られる。また、JR立川駅至近に所在し利便性の良好な高層マンションが即日完売したケースも見られていることから、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。							
						H ※	JR立川駅の周辺地域の新築物件は比較的高稼働率で推移しており、強気の賃料設定で成約するケースも見られるが、単身者向け賃貸物件は供給過多の傾向であり、特に中古のアパートの需要は弱くなっている。ファミリータイプは立地、築年数及び設備水準等によっては、フリーレント契約物件も一部見られるが、概ね賃料水準は安定的である。そのため、当地区のマンション賃料は前期と同様に横ばいで推移している。							

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	立川	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	JR立川駅北口方面の開発・整備が進んでおり、その影響を受け、立川駅北口から曙橋交差点周辺までのエリアは比較的堅調であるが、やや離れると地価への影響は少ない。当地区はオフィス需要が中心の地区であり、中小オフィスの物件については退去に伴う再募集期間は短くなっているが、フリーレントは長期化しており、賃料はやや下落傾向にある。しかし、最近のファイナンス環境を背景に、投資法人向けの優良物件に対する需要が安定的に形成されるようになってきた。そのため、地価動向は前期と同様に横ばいである。 平成26年4月の大型の家具販売店のオープンによりサンサンロードには人通りが増加しているほか、JR立川駅を南北に結ぶ自由通路を開設し、商業棟を建設する計画等も予定されており、立川駅前周辺の一部商業エリアを中心に開発期待感の高まりつつある。そのため、1階店舗がやや高めの賃料で成約したほか、更新時に賃料が上昇したケースも見られたが、現時点において、当地区内の将来の地価形成全般に明確な影響を与える要因はないことから、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					前期  0% 横ばい								A ※ 中心商業地での物件供給は少なく、JR立川駅北口の地価が高い地区内の取引は把握できなかった。最近、立川駅南口の幹線沿いでオフィスビルの売物件が見られたが、価格設定はやや高めの傾向である。また、外縁部沿いの商業地域で、相続対策を含め個人投資家の希望価格に合致した小規模な投資用物件への需要は依然と続いている。当地区は、投資法人等が投資対象と考える事務所環境の優れたオフィスビルが所在する大規模なオフィス街であるが、これらの状況から需給関係に大きな変化はなく、取引価格は概ね横ばいである。 B ※ JR立川駅に近い小規模オフィスのテナント需要は比較的堅調であるが、築古のオフィスビルが多く、賃料の設定についてやや弱気なオーナーも見られる。一方、当地区のオフィスビルは、大規模オフィスの契約がなく、中小オフィス物件が中心であり新規契約時のフリーレントも常態化しているものの、高い稼働率を維持しており、解約して空室となるケースは少なく、解約しても退去に伴う再募集期間は短い。これらのおり賃貸市況が安定化した結果、最近のファイナンス環境を背景に投資法人向けの優良物件の取引利回りは前期と同様に概ね横ばいである。 E ※ 当地区は設備水準の優れた品等上位のオフィスビル街で、稼働率は高く、契約更新時の賃料減額は少なくなっているが、新規契約時では5～6カ月のフリーレントは続いている。築古の設備水準の劣るオフィスビルについては、更新時に値下げ交渉が行われることが前提となっており、また、募集賃料と成約賃料の乖離が認められるほか、空室率も高く、オーナーのやや弱気な姿勢も窺われる。そのため、当地区内のオフィス賃料は前期と同様にやや下落基調である。 F ※ JR立川駅前の限られたエリアは供給が少ないため、飲酒関連の路面店を中心に高めの賃料による契約も見られる。最近、立川駅至近で、更新契約の賃料をやや上昇させたケースも一部見られており、狭いエリアであるが店舗需要が強い傾向は変わらない。しかし、立地、階層、築年及び規模等による賃料格差は大きくなっており、オーナーの賃料設定がやや高いため成約に至らないケースもある。そのため、一部の好立地の地域を除いて、店舗賃料は前期と同様にやや下落基調である。	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・ 最近、立川駅至近で30坪程度の店舗に対する飲食業・美容業のテナント需要が強まっているほか、立川駅から徒歩10分程度の幹線道路沿いで中型倉庫付事務所ビルのテナント契約が成約した様子である。周辺開発に伴う物流関連の動きが見られる。(売買仲介業者) ・ 相続財産の組替え等に関連した収益物件の需要は見られるが、利回りは低下する傾向にある。それにも関わらず、将来相続が発生した場合の節税効果を考えて、低い利回りでも売買しているケースが見られる。(売買仲介業者) ・ 貸家について、これまでは転勤者による立川駅至近の物件が需要の中心であったが、最近は情報通信関連の職種の借り主が多くなっており、都心部から安い家賃の市内郊外地を求める需要が見られる。(売買仲介業者) ・ 事業所統廃合による事務所賃貸の解約は少なくなっている。国内景気の景況感の改善から、地価は横ばいに推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 立川駅至近の新築マンションの需要が強いほか、好立地の戸建てへの需要は根強く、国内景気の景況感も改善している。したがって、今後の地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	立川を中心に百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出している状況は続いているものの、当地区は多摩地区の拠点都市であり、八王子駅周辺の繁華性の高い地域の需要は堅調である。また、都心部を中心とする旺盛な不動産投資意欲が多摩地区にも波及し、取引利回りがやや低下傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇に転じている。 当地区は、立地条件等により、物件需要の二極化が進むと予想されるが、都心部を中心とする旺盛な不動産投資意欲は、多摩地区にも波及している。また、八王子駅周辺の好立地の物件についての供給は少ない一方で、需要は堅調である。この状況は、引き続き継続すると見られること、取引利回りの低下傾向から、将来の地価動向は、やや上昇すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期は、当地区において具体的な取引事例を確認することはできなかった。しかし、好調な経済環境のもと、投資家等の投資意欲は旺盛であり、当地区においても、優良な物件に対する需要は堅調であるが、供給は少ない状況である。そのため、優良物件が市場に供給された際には、需要が競合すると予想される。そのため、取引価格は当期、上昇に転じている。 B 当地区の商業地に対する不動産投資法人・ファンド等の投資需要は都心部に比べてやや弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。しかし、良好な資金調達環境を背景に、都心部を中心とする旺盛な不動産投資意欲は多摩地区の拠点都市である当地区にも波及しており、投資物件が市場に供給されれば、需要者間での競合が予想されることから、取引利回りはやや低下に転じている。 E 当期は、当地区のオフィス賃料に影響を与える目立った動きはない。多摩地区の拠点である八王子駅周辺においても、オフィス需要は依然として低調で、築年の嵩んだ小規模ビルや立地条件の劣るビルは厳しい状況である。全体的にオフィス賃料市場において変化はなく、オフィス賃料は横ばいである。 F 立川等の百貨店のある商業地へ顧客が流出している状況は続いているが、全体的な消費マインドの回復が当地区にも好影響を与えているため、八王子駅周辺の商況が前期と比較して大きく悪化している様子は見られない。繁華性が優る通り沿いの店舗については、一定の需要が認められ、店舗賃料は横ばいである。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 4月から5月は消費増税に伴う反動が見られたが、6月は不動産市場の状況はよくなっており、取引件数も4・5月に比べて増加した。投資用物件への需要は強い。また、マンション業者も建売り業者も素地の取得意欲は高い状況である。八王子駅周辺の商業地については、売り物件がないため具体的な事例はないが、物件が出ればやや高めの価格での取引が予想される。建売り住宅については、建築費は上がっているが販売価格を上げられず、価格は横ばいである。八王子駅周辺の大学の学生は減少傾向にあり、ワンルームマンションの賃貸市場は厳しい。高尾駅周辺は、戸建てで人気のエリアとなっている。(売買仲介業者) 消費増税の影響は特に見られない。八王子駅から5分圏内・築10年以内の物件であれば、中古物件でも新築時と同程度の価格で取引が行われている状況である。優良物件に対する需要はあるが、供給が少ない。八王子駅周辺の商業地において、賃貸事務所への需要は弱いが、売買において物件が出れば、高値での取引が予想される。バスが必要なエリアについては、新築戸建て住宅が価格を下げて売れず、非常に厳しい状況である。(売買仲介業者) 立地に優れた物件の供給は少ないが、投資用不動産の需要は堅調で、この状況は続くと思込まれる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 										
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	横浜駅西口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当期のオフィス賃料は横ばいであるが、中長期的な賃料上昇を期待して取引を検討する投資家が増加しており、現在のテナントの賃料水準が低位に留まっている物件については、将来の賃料上昇を期待した投資判断をする傾向が強まっている。収益性向上に対する期待感を反映して取引価格は引き続きやや上昇しているため、地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>横浜駅西口駅ビルの再開発では、東京オリンピック開催に合わせてスピード感をもって進捗していくことが期待されている。これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も、実現性をもって前倒しで進められることが予想される。引き続き収益上昇期待が顕在化していることから、賃料の上昇や稼働率の改善を通じて、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 平成26年5月に当地区で約3,000㎡の大型取引が公表された(引渡しは7月末)。相続税路線価の2倍を超える水準であり、当地区の潜在的な需要の強さを反映している。当地区は横浜駅前に立地する県内随一の繁華性を有するため、その稀少性から需要は底堅い。まとまった規模の物件が市場に供給された場合には需要が競合し、成約価格は上昇している。以上の点を踏まえると、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 取引価格は引き続き上昇傾向にあるが、まだオフィス賃料及び店舗賃料は上昇しているとはいえない。空室率はやや改善傾向にはあるが、概ね横ばいである。東京都心部を中心として物件取得競争が過熱していることから、その余波が当地区にも広がっており、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 築浅オフィスビルへの需要はさらに強まっていることから、一部のビルの募集賃料については値上げの動きもあり、徐々に賃料の底入れ感が感じられるようになってきている。しかし、既存ビルの多いオフィス街の空室率は依然として高止まりの状態が続いていることから、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。</p> <p>F ※ 西口駅前再開発に新たな動きがあることから、中長期的にはそれを見越した動きもある。飲食店舗、物販店舗の新規出店需要は相変わらず強く、空室は少ない。店舗賃料については、消費増税等による影響が心配されたが、大きな影響はなく、横ばい傾向で推移している。当地区の優位性に変化はないが、みなとみらい地区を始め、西口再開発との競合関係には引き続き留意が必要である。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	△	□	□	□	□	<p>過去数期の主な土地取引事例は入札によるものであるが、今まで落札者が現れなかった時期と比較すると、引き続き取引に前向きな動きが顕在化している。また、一部の大型収益物件について、積極的に取得を検討する引き合いが増えてきており、その価格水準についてもやや過熱感を帯びている。したがって、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>取引に前向きな動きが顕在化しつつあることのほか、大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られること、最寄り駅の1つであるJR桜木町駅のリニューアルも間もなく完了すること、優良な投資不動産の供給が限定的であることなどから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当期においては、大型複合施設の持分が3月にリース会社によって取得されたことが判明した。当該物件は9月に投資法人へ売却されることが予定されている。その他、一部の大型収益物件についても、積極的に取得を検討する引き合いがさらに増加している。46街区のオフィスビルが竣工し、熟成度が一段と増しているため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区のオフィス賃料は横ばいで推移しているが、空室率についてはやや改善傾向にある。収益物件の取得検討に際しては、中長期的な賃料水準を高く想定する傾向があるため、結果として取引利回りはやや低下傾向にある。また、東京都心部だけではなく、全国的に優良な投資用不動産に対する需要がさらに競合しており、取引価格が引き続きやや上昇傾向にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区のオフィス空室率はやや改善傾向にある。直近に竣工したオフィスビルのテナント募集についても順調に成約しているが、代替競争等の関係にある周辺オフィス地区の空室率は高止まりしている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 大規模ビルの店舗では自社でリーシングを行っていることから、仲介会社を通じた賃料水準の把握は困難であるものの、引き合い物件の賃貸借内容等を踏まえると、この3か月間における店舗賃料水準に大きな変動は認められない。大型商業施設の開業に伴う観光客等の賑わいについてはやや落ち着きを見せており、依然として店舗賃料は横ばいで推移している。</p>
						横浜駅西口、みなとみらい 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								


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は集客力に優れるため、1階店舗に対する需要は依然として強く、空き区画はあるものの相対的に稀少性が高い。私鉄と地下鉄の相互直通運転の開始以降、賃料上昇の期待感が認識されるようになってきている。昨年後半において高水準の取引事例も把握されるなど取引価格の上昇傾向が顕在化していることから、当期においても地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は日本でも有数の商業地として注目度は高く、潜在的な需要は常にあるため、当地区単独での地価上昇も見込める状況になっている。依然として好調な中華街の集客力や、みなとみらい地区への商業施設立地の進展の波及効果により、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移していくと予想される。
														A ※ 当期において判明した取引事例はない。前期以前には元町メインストリート沿いの取引事例が把握できたが、取引価格はやや高水準にある。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあり、引き続き買い手の投資意欲は強い状況は変わっておらず、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 店舗については、私鉄と地下鉄の相互直通運転の影響等から来街者及び売上額は着実に増加している。しかし、依然として賃料に転嫁できるレベルではなく、1階店舗の賃料は前期と同様に横ばいで推移している。上層階には空室があるものの、オフィス、住宅とも賃料はほぼ前期と同水準である。取引価格は引き続きやや上昇傾向にあるが、その変動は僅かで取引利回りの明確な低下にまでは至っていない。そのため、収益物件の取引利回りは横ばいである。
														E ※ 当地区は日本でも有数の店舗中心の商業地域のため、オフィスの賃貸市場は小さく、供給は限られており、収益性の高い店舗のバックオフィスとして利用されるような小規模オフィスへの需要が見込まれる程度である。新築オフィスビルへの選好性も低位安定しており、ここ数年大きな動きはない。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、旧来からブランド力を活かして、卓越した地位を維持し続けてきた。前期は周辺地区において新規出店が数店見られたが、当期において目立った動きはない。平成25年3月に私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始されたが、賃料上昇への効果は現時点では限定的である。消費増税による影響が懸念されていたが、予想どおり限定的であった。そのため、当期の店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 不動産市場に関する動きは全体的に少ないが、賃料は底堅いと考える。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、需給には大きな変動は見られないが、地価については、みなとみらい線の東武東上線・西武池袋線への乗り入れの影響などによる駅周辺エリアの地価の上昇が影響を及ぼしていると考えられる。(賃貸仲介業者) もともと売り物件及び取引量が少ない地区であるが、当地区の中古マンションの取引が好調であることや当地区周辺の土地の取引状況などを見ると、市況は好調である。(売買仲介業者) 消費増税により需要の弱まりが見られること及び建築費が高騰していること等が取引が少ない原因と考えられる。しかし、金融機関の貸し出し姿勢は旺盛であり、景気回復の期待により、中長期的な地価の先高感がある。(売買仲介業者) 売り物件が少ないため不動産取引が少ないが、みなとみらい線の利用者数の増加や周辺エリアの開発動向の好影響により、潜在的に地価は上向いていると考えられる。したがって、当期の地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇									当期は、当地区において来期に引渡予定であるオフィスビルの取引が確認され、鑑定評価額よりやや高い取引価格となっている。周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加しており、取引価格の上昇が顕在化する状況が当地区にも波及しつつある。当地区のオフィス賃料及び店舗賃料は横ばいで推移しており、本格的な賃貸市場の回復には今暫く時間を要する見通しであるが、不動産の収益性は安定している。そのため、当地区における地価動向はやや上昇している。 本格的な賃貸市場の回復には至っていないが、企業業績の回復傾向が見られる中で、将来的な賃貸需要の増加や賃料の上昇への期待感と旺盛な不動産投資意欲を背景に、優良物件を中心に需要が強まる傾向は今後も続く可能性が高いことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区において来期に引渡予定であるオフィスビルの鑑定評価額を上回る価格での取引が確認された。また、良好な資金調達環境は継続しており、主要な市場参加者である法人投資家等の期待利回りが引き続き低下傾向にあること等を背景に、周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。当地区は周辺地区と比較して需要者の選好性は低い、収益性の改善への期待感と優良物件の供給の少なさ等から当地区の物件に対する取引需要が強まっており、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 良好な資金調達環境は継続しており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資姿勢は引き続き積極的である。周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。周辺地区における優良物件の不足から優良物件に対する需給は逼迫しており、そのため取引利回りはやや低下している。
														E ※ 当期のオフィス賃貸市況については、当地区内での移転や館内増床等により空室率はやや低下傾向にある。しかし、賃料を上昇させるには至らず、企業業績の回復等から賃料上昇への期待はあるものの、未だ顕在化していないため、継続賃料は横ばいで推移している。周辺地区においては、築浅オフィスビルへの需要が強まっており、一部のビルでは募集賃料の引き上げの動きもあるものの、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					F ※ 当地区は平日中心のオフィスワーカー向けの中小の飲食店舗及び小売店舗が主であり、売上げは比較的安定した状況で推移している。駅周辺の物件に対する出店意欲は強く、空店舗は少ない。一方、駅からやや離れた物件については、オフィスに用途転換される事例も散見されるが、需給バランスに特段の変化はないため、店舗賃料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"> ・当地区は横浜・みなとみらいエリアが回復してから、時間差をもって回復する地区なので、本格的な回復はまだまだ先だと考えられる。(賃貸仲介業者) ・空室率は低下傾向にあるが、相変わらず改善の兆しおよび賃料上昇の余地は未だに無く、低位の横ばい傾向が続いている。また、多くはないものの、30坪程度の小区画への需要や館内増床等のケースが見られる。(賃貸仲介業者) ・オフィス賃貸市況の低位の横ばい傾向が続き、今後も回復の兆しが見えないことから推察すると、物件売買及び開発素地等の仕入れは今後も慎重であると考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 														


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<p style="text-align: center;">→ 0% 横ばい</p> <p style="text-align: center;">(前期) → 0% (横ばい)</p>	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>当期もマンション素地の取引は見られなかった。当地区はデベロッパーの取得意欲の強い地域として神奈川県内でも上位に位置するが、既に消費者が許容可能な分譲価格の上限に達している様子も窺え、これ以上の販売価格の上昇は見込みにくい。周辺地区ではデベロッパーが素地を買い進んで取得しているケースが見られるが、既に素地価格は高止まりの状態である。したがって、地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>当地区におけるデベロッパーのマンション素地の取得需要は依然として強く、過熱した状況がしばらく続くことが見込まれるものの、これ以上の素地価格の上昇は困難な水準と考えられることから、今後も素地価格は高止まりの状況が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。</p>
						※	<p>A 都筑区は若いファミリー層を中心に人口が増加している地域であり、特に港北ニュータウンは東京都心に通勤するサラリーマン世帯に人気が高い住宅地である。センター南駅とセンター北駅の周辺に商業施設が集積しており、昨年秋にセンター南駅前にオープンした商業施設も地域に定着している。このような利便性の良さを背景として、マンションに対するエンドユーザーの底堅い需要が見込まれる。しかしながら、当期におけるマンション素地の供給はなく、仮に供給されれば、激しい競争が予想される。ただ、すでに土地価格は高止まりしており、当期価格に影響を与える変動要因は見られないことから、取引価格は横ばいで推移している。</p>							
						※	<p>B 当地区は、ファミリー向けの分譲マンションが中心であり、単身者向け等の投資用物件は少ない。居住用賃貸物件は公的賃貸住宅が主であることから、個人投資家等の投資用物件の取得もほとんど見られない。賃料水準は横ばいで、中古マンション市場での取引価格も横ばいで安定して推移している。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p>							
						※	<p>G 当地区は、子育て中のファミリーが選好するエリアであるが、マンション分譲価格はこれらの需要者が許容可能な水準ほぼ上限にある。販売センターへの来場者も消費増税以降落ち着いており、これ以上の分譲価格の大幅な上昇は見込みにくい状況である。したがって、強い需要は見られるものの、当期マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p>							
※	<p>H 当地区は良好な住環境や利便性を背景として、相応の賃貸需要が見込まれる地域である。新規供給はほとんどなく、当地区の賃貸物件は公的賃貸住宅が大半を占めており、賃料水準は安定している。需給は均衡しており、特に賃料に影響を与える変動要因もないことから、当期マンション賃料は横ばいで推移している。</p>													

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当期において参考となる取引事例は把握できなかった。当地区は港北ニュータウンに存し、背後の住宅地域では東京都心又は横浜市中心部に通勤する若いファミリー層を中心に人口増加が続いており、商業地としての発展の期待感はある。しかし、現時点では取引価格に顕在化しておらず、賃料及び取引利回りは横ばいで推移している。そのため、地価動向は横ばい傾向である。 当地区は、東京都心又は横浜市中心部に通勤する若いファミリー層を中心に人口増加が続く住宅地域を背後に有している。景気回復に伴う個人消費は堅調に推移しており、商圏内人口の増加等により商業地の発展への期待感はあるものの、現時点では顕在化していない。そのため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
						A ※ 当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかった。当地区は港北ニュータウンに存し、背後の住宅地域は東京都心又は横浜市中心部に通勤する若いファミリー層を中心に人口増加が続いており、商業地の発展に対する期待感はあるものの、土地の需要の増加は顕在化していない。そのため、前期と同様に取引価格は横ばいで推移している。 B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、不動産会社や法人投資家等の不動産投資姿勢は引き続き積極的である。横浜市中心部の投資対象となる優良物件を中心に取引利回りは低下し、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。しかし、当地区において投資対象物件が少ないことから、当地区までは不動産投資市場の活況は波及していない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ オフィス賃貸に関しては、当地区は中小規模のオフィスビルが中心であり、店舗等のバックオフィスとしての利用や店舗的用途の来店型オフィス及び塾等が大半を占めている。需給関係は固定的であり、新規供給等もないことから、前期と同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区はセンター北駅を中心に商業施設が集積し、駅周辺には大型商業施設が建ち並ぶ。港北ニュータウンの北部に位置し、公園や教育施設も充実していることから、若いファミリー層を中心に人口増加が続いており、テナントの出店意欲も強い。平成25年秋には大規模商業施設が開業しているが、当地区における売上げは比較的安定して推移しており、需給は均衡している。そのため、店舗賃料は横ばいで推移している。								
				都筑区センター南・北	 前期 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								・ 4月の消費増税後、住宅の問い合わせ数及び需要者はやや減少していたが、6月頃から回復傾向にあり、成約価格帯は前期と概ね同水準で、需給は概ね均衡している。戸建て住宅については、センター北駅及びセンター南駅から徒歩圏内の物件を中心に堅調な推移が続いている。また、戸建て住宅の開発素地は供給が限定的であり、特段の動きはない。(売買仲介業者) ・ 当地区の中古マンションは、周辺地区と比較して成約価格の総額が高いという特性を有するが、需給は概ね均衡しており価格水準は概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ センター南及び北駅周辺において、昨年後半にオープンした商業施設の存在により、街の利便性は増していると思われる。加えてセンター南駅周辺で建築中の商業施設などの存在もあり、今後更なる利便性の向上が期待される。(賃貸仲介業者) ・ 当地区内の賃貸住宅からの住み替えを中心に一定の需要が見込めることから、住宅地の地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 商業不動産の市況について、今後大きな変動は見込まれないが、店舗床への需要は背後人口が多いことから、底堅いと考えられる。したがって、地価はやや上昇に転じると予測する。(賃貸仲介業者)


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		美しが丘	 0% 横ばい					—	—			当期は、当地区におけるマンション素地の取引は確認できなかった。エンドユーザー向けの土地については、土地価格の上昇を期待する売り手側が売却を見合わせる動きがあるため供給が少なく、供給された場合も高値で売り出すため、買い手側の許容可能な価格帯を上回り、契約に至らないケースが見られる。エンドユーザーの購入可能な価格の大幅な上昇は見込み難い。素地供給の上昇分のマンション分譲価格への更なる転嫁は困難であると認められる。そのため、地価動向は横ばいである。 当地区は県内有数の住宅地として人気のエリアであり、マンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は非常に強い。しかし、限られた供給に対して激しい競争が予想される一方、投資採算性を度外視した無理な取得はしない姿勢を見せるデベロッパーも多く、素地価格は依然として高止まりで推移する可能性が高い。そのため、将来の地価動向は横ばいと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 当期においてもマンション素地の供給等の目立った動きはなく、当地区内での取引は確認できなかった。人気の高い住宅地であるため、仮にマンション素地が売り出された場合には競争が激しくなることが確実である。周辺地区においてはマンション素地をデベロッパーが買い進んだ事例が散見されるが、デベロッパー全体の傾向ではない。当地区では既に地価は高水準に達していることから、取引価格は横ばいで推移している。
														※ 当地区では賃貸物件はファミリー向けが中心であり、1棟アパートや1ルーム等の投資用不動産の取引は少ないが、数少ない物件に複数の買い手が付くなど需要は底堅い。当地区では従来から取引利回りは十分低い水準であるため、これ以上の取引価格の上昇は予想し難い。取引価格は横ばいで、賃料に特段の変動がないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ 平成26年に入って販売が開始された周辺地区の分譲マンションは、価格帯が比較的高位であったが販売は順調であった。しかし、全体的にはエンドユーザーの物件取得の動きは落ち着いており、4月以降は、新築物件、中古物件ともに販売センターへの来場者はやや少なくなっている。分譲価格は既に上限に近い水準に達しているため、当期におけるマンション分譲価格は横ばいで推移している。
														※ 当地区の供給の中心はファミリー向け賃貸マンションであり、従来から賃料水準の変動は小さい。当期においても賃料に影響を与える要因に特段の変動はなく、賃貸マンションの成約水準も安定して推移している。そのため、マンション賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 消費増税の影響はほとんど感じなかった。高額物件で立地の良い物件の成約が見られた一方で、6,000万円程度の物件への需要は弱かった。(売買仲介業者) 当期は、来場が例年より少なく、売り物件は著しく減少している。したがって成約状況は低調であった。ただ、このようになった要因の一つとして、地価が上昇すると予測して様子見をしている者がいるという点がある。(売買仲介業者) 7,000万円を超える物件の成約が鈍い状況に変化はない。また、値頃感のあるバスが必要なエリアの物件需要も変わらず堅調である。(売買仲介業者) 当地区では投資用物件の売り件数は少ないが、先般成約した物件は複数の需要者が所得を検討するなど、投資用物件の需要は底堅い。(売買仲介業者) 中古マンションについては、売り希望が著しく減少しているにも関わらず、成約価格は横ばいである。(売買仲介業者) 売り物件が増えていないため購入検討者も増えないが、需給バランスが崩れているわけではない。地価を変動させる他の要因は特段ない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇									当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかったが、周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。当地区においては、駅周辺部における各種整備の相乗効果や発展への期待感から取引価格はやや上昇している。良好な資金調達環境から優良物件を中心に取引利回りが低下しているなかで、オフィス賃料及び店舗賃料は安定的に推移していることから、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では、就業人口や背後商圏人口の増加及び駅の再整備等による利便性及び繁華性の向上への期待感が広がっている。また、法人投資家等の旺盛な投資意欲を背景に優良物件を中心とした強い需要は今後も続く可能性が高く、企業業績の回復傾向が見られる中で、今後、賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できる。そのため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかったが、J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、周辺地区において投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。当地区においては、就業人口の増加及び関連企業の移転のほか、平成29年度供用開始予定の川崎駅再整備の進行、平成27年度竣工予定の京急川崎駅ビル計画等がある。このような駅周辺部との相乗効果及び発展への期待感を背景に、当地区の取引価格はやや上昇している。
														B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、安定したキャッシュフローが見込まれる当地区の優良物件に対する取得意欲は強まっている。また、就業人口の増加が見込まれており、今後、オフィスの集約及び移転先として選好される可能性を有していることから、取引利回りは引き続きやや低下している。
														E ※ 集客型テナント及び営業所が集積している当地区のオフィス需要は底堅く、また、川崎駅西口の大手メーカー本社オフィスの開所に伴う相乗効果や臨海部における企業進出の動き等に起因した需要が顕在化している。当期において当地区でオフィスの新規供給は見られなかったことから、需給バランスは均衡している。そのため、オフィス賃料は横ばい推移している。
					(前期)  0～3% 上昇							F ※ 当期の店舗賃貸市況は、駅からやや離れた店舗については成約までに時間を要する場合もあるが、川崎駅西口を中心とした就業人口の増加や臨海部における就業人口の増加等により、今後も駅利用者及び顧客の増加が見込まれることから需要は堅調である。当期、当地区の店舗において売上げの大幅な増加には至っておらず安定した状況で推移していることから、店舗賃料は横ばいで推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスの空室率は低下傾向にある。収益性は高まっており、商業集積の高さや良好な売り物件の少ないことも相まって、当地区の地価の水準も改善していると推察される。(賃貸仲介業者) ・ 駅周辺エリアの取引は相変わらず少ない。しかし、特殊な事情で取引に至らなかった案件にも買い手がつくようなケースが散見される他、駅西口の大型商業施設が依然好調であり、駅東口のロータリーの整備、駅周辺人口の増加も相まって、不動産取引は今後も堅調に推移すると思われる。(売買仲介業者) ・ 消費増税により需要の弱まりが見られ、売り物件も少ないことから取引件数は減少している。また、建築費が高騰していることから、大手建設業者は新規案件を選別している。しかしながら、金融機関の貸し出し姿勢は旺盛であり、景気回復への期待から、中長期的な地価には先高感がある。(売買仲介業者) ・ 建築費の高騰や消費増税の反動減が回復するかなどの懸念材料はあるが、中長期的には景気が回復すると考えられる他、駅東口のロータリーの整備や今後の開発計画もある。したがって、当地区の地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>当地区ではマンション素地の取引は確認できなかった。まとまった空地がほとんどなく、大規模な土地の供給も見込み難い。エンドユーザー向けの土地に対する需要は旺盛で、市況は好調である。駅から徒歩で10分以内程度の立地の土地が供給された場合には、競合により価格は上昇する可能性が高い。しかし、地価は上限に達しつつあり、上昇幅は徐々に縮小している。そのため、地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>当地区周辺では引き続き市況は好調であったが、マンション開発において建築費の高騰を販売価格に転嫁することが困難な段階になっており、土地の取得価格についてもデベロッパー許容範囲の上限に達しつつある。そのため、今後における将来の地価動向は横ばいに転じると予想される。</p> <p>A ※ 当期、当地区内でのマンション素地に係る取引事例は確認できなかった。隣接する武蔵小杉駅周辺では、商業施設の開業が続き利便性が増していることなどを背景として、マンション分譲は引き続き好調さが窺える。このような武蔵小杉駅周辺の分譲マンション市況は、隣接する当地区にも波及しつつある。既にエンドユーザーに対する分譲価格は高止まりであること等から、取引価格の上昇幅は縮小しつつある。しかし、駅周辺で仮にマンション適地が供給された場合には、需要が競合して取引価格が上振れする可能性がある。したがって、当期における取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 中古マンションの取引価格は稀少性が高い物件は一部で強含みであったが、全体としては横ばいである。また、マンションの賃料水準は、単身、ファミリー向け物件ともに概ね前期と同水準で推移している。したがって、当地区における取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区においてはマンション市況の判断材料となる分譲事例は確認できなかった。駅からやや距離のある周辺地域で分譲中の物件があるが、立地条件の違いから当地区との比較は困難である。駅徒歩5分程度のところに分譲計画があり、当地区における市況の方向性を判断する上では当該計画の動向等が注目される。隣接する武蔵小杉地区では従来より高い価格設定の事例が見られるものの、市況全体としては価格水準が既に高位であること等から、当地区においても全体的に分譲価格の大きな変動はない。そのため、当期マンション分譲価格は安定的に横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 当地区は武蔵小杉駅から一駅と、利便性の高さから需要が強い地区である。賃貸マンション等の新規供給が少ない地区で、需給が均衡しているため、市況は堅調に推移している。駅至近であるなど好条件な物件とそれ以外の物件では、賃料の変動状況はやや異なるものの、全体としてはマンション賃料は上昇には至っておらず、横ばいで推移している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかったが、周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。当地区の物件に対する取得意欲は依然として強いものの、供給物件の小規模化や優良物件の減少等を反映して取引件数は減少している。取引利回りは良好な資金調達環境から優良物件を中心に低下し、オフィス賃料は横ばい、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。そのため、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 良好な資金調達環境から優良物件を中心に取引利回りは低下しており、また、当地区の物件に対する取得意欲は依然として強いものの、供給物件の小規模化や優良物件の減少等を反映して取引件数は減少している。旺盛な投資需要を背景に優良物件を中心とした引き合いが今後も続く可能性が高い。一方、堅調な新築分譲マンションの需給状況が、今後は供給過剰により悪化するリスクを懸念する動きも出てきている。そのため、将来の地価動向については、変動幅は縮小しながら、総じてやや上昇すると予想される。	
						※	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかったが、前期には投資法人による物件取得が見られ、取引価格は上昇していた。J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。当地区は再開発事業が進行し、発展中の地域に存しており、人口増加に伴い商圏の厚みも増しているが、供給物件の小規模化や優良物件の減少等を反映して取引件数は減少している。そのため、当地区における取引価格は引き続きやや上昇している。
						※	△	▽	▽	□	□	△	—	—	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、不動産会社や法人投資家等の不動産投資姿勢は引き続き積極的である。当期は投資法人による物件の取得が見られなかったが、周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。東京都心部を中心とする物件取得競争は過熱しており、その余波は当地区にも及んでいる。そのため、当地区の取引利回りはやや低下している。
						※	△	▽	▽	□	□	△	—	—	周辺地区で超高層マンションの分譲等による住宅の増加に伴い、サービス業、不動産業及び学習塾等の店舗的用途である来店型オフィスの需要は底堅く、オフィス賃料市況は全体的に好調である。平成25年5月に店舗付オフィスビルの竣工に伴って賃貸物件の新規供給があったが、需給は均衡している。そのため、オフィス賃料は横ばい推移している。
※	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区では再開発事業が進行中で、継続的なマンション分譲による人口急増及びオフィスや店舗等の事業所の開業により就業者が増加し、商圏の厚みが増している。商業集積による商業地域としての熟成を期待する飲食業・サービス業等を中心に店舗需要は強まっている。平成25年4月及び平成26年4月に大型商業施設が開業し、平成26年秋には当地区最大規模となる商業施設の開業が予定されている。これらに対する旺盛な店舗需要を背景に、店舗賃料は引き続きやや上昇している。						

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	<ul style="list-style-type: none"> 武蔵小杉地区のタワーマンションは、新築の分譲価格が高水準であることに牽引され、中古の成約価格も引き続き上昇傾向にあり、需要は堅調である。しかし、売り主は市場の動向について様子見の状態にあり、前期に続き、供給数は減少傾向にある。地区内の他のマンションについては、好立地の低層マンションを中心にやや強含みでの推移となった。また、消費増税による影響は限定的である。(売買仲介業者) 武蔵小杉地区の商業地は、周辺のマンション開発による人口増加に伴い収益性が高まっており、広域的に集客できる商業施設の開業も相俟って、地価は堅調に推移していると思われる。(賃貸仲介業者) 前期に続き、物件の供給数が減少傾向であるのに対し、需要者数の推移は堅調であるため、今後の地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、武蔵小杉地区のタワーマンションについては、物件の優劣による選好が進み、価格は二極化していくと予想される。(売買仲介業者) 今後も武蔵小杉駅周辺の再開発は継続して行われることから、集客力のある商業施設の開発と周辺人口の増加により、今後も商業地の地価はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	当期、当地区におけるマンション素地の取引は確認できなかった。建築費の高騰の影響により、まとまった金額での発注で建築単価を抑えたいという姿勢から、従来であれば検討対象であった小規模な素地の取得を見送るケースも出てきており、デベロッパーが求める規模のマンション素地は供給が少ない状況にある。建築費の高騰をエンドユーザーへの分譲価格に転嫁することが困難な状況であることを考慮すると、地価動向は横ばいである。 当地区は住宅地として人気が高い地区であるが、マンション素地の供給が少ない地区であることから、仮に供給された場合にはデベロッパー間で競合することが予想される。しかしながら、上記のとおり建築費の高騰等を考慮するとデベロッパーの投資採算性の観点から素地価格のこれ以上の上昇は許容できないため、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 小田急小田原線沿線では、登戸から柿生までがマンション用地としてデベロッパーの取得意欲が強い地域であり、その中でも当地区は特に人気が高いエリアである。当地区は既にマンションを中心とする住宅地域として成熟しており、特に駅周辺の素地の供給は極めて少なく、当期においても素地の取引は見られなかった。しかし、マンション素地に対する需要は旺盛であり、当地区においてマンション素地の入札があればデベロッパー間での競合が予想される状況が続いている。ただし、建築費の上昇等を踏まえると既に高水準にある素地価格のこれ以上の上昇は見込みにくい。そのため、当期の取引価格は前期に引き続き横ばいである。
														B ※ 当地区はファミリー向け住宅を中心に住宅地域として成熟しており、投資用物件は極めて少ないものの、当期には個人投資家等が収益物件としてアパート一棟を取得する例が見られた。投資物件に対する需要は比較的強く、都心部では資金的に購入が困難な投資家が郊外で取得を検討するケースも散見される。収益物件の取引価格は概ね横ばいで推移しており、賃料も横ばいであることを考慮すると、当期における取引利回りは横ばいである。
														G ※ 分譲マンション市場において一部の富裕層向けの分譲価格は上昇しているが、一次取得者層向けの物件については目立った変化はない。中古マンション及び戸建住宅ともに物件の優劣による市況動向の二極化が見られるものの、成約価格帯は全体として概ね横ばいであり、仮に新築分譲マンションが供給された場合にも同様の傾向となることが見込まれる。したがって、当地区におけるマンション分譲価格は総じて横ばいである。
														H ※ 当地区は住宅地として人気が高い地区であり、賃貸物件の需要は駅周辺が強い。駅周辺の新築賃貸物件の竣工は少なく、需給が均衡している状態が続いている。空室が生じた場合も堅調に入居が決まっている状況であるが、当期において賃料の変動に影響を与える要因は特に見られず、マンション賃料は横ばいである。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であることを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4月及び5月は需要者及び問い合わせが減少したことにより、取引件数も前期比で減少したが、6月半ばより回復傾向にある。また、成約価格帯については概ね横ばいでの推移となった。(売買仲介業者) ・ 戸建て住宅については新百合ヶ丘駅の徒歩圏内で売り出される物件が少なく、好条件の物件は比較的短期間で取引が成約する状況は前期と同様である。成約価格帯は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・ 新百合ヶ丘駅徒歩圏内では分譲マンションの新規供給がほとんどないため、同駅近くの大規模な中古マンションには常に一定の需要が認められる。また、成約価格の水準はやや強含みである。(大手不動産業者) ・ 中古マンションは物件の優劣による二極化の傾向が見られるが、成約価格帯は概ね横ばいとなった。(売買仲介業者) ・ 収益物件の取引件数は少ないが、成約価格の水準は概ね安定している。(大手不動産業者) ・ 新百合ヶ丘駅徒歩圏内の中古マンション等、一部の好条件の物件については強含みの成約価格も見られるなど、物件の優劣による二極化の傾向が見られる。しかし、全体として成約価格の水準はほぼ横ばいであることから、今後も地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>店舗やオフィスの需要が弱い状態が続いていることや売上が減少して家賃負担力が低下していること等により、賃料を下げてテナントを誘致したり継続家賃を減額改定する動きが継続している。このような収益性の低下やリスクの増大等の影響から、買い手の姿勢は慎重で、新たな投資や取引は極めて少ない状態が続いていることから、地価動向はやや下落傾向で推移している。</p> <p>平成27年3月の新幹線金沢延伸までの完成を目途に長野駅前広場の整備と新駅ビルの建設が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上等が期待される。その一方で、新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われたり、延伸後は通過点となってしまうことによる観光需要の落ち込みの懸念もある。新駅ビル開業後の周辺への影響は不透明であるが、当面は新規投資が少ない状態が続くと見込まれるため、将来の地価動向はやや下落傾向が続くものと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は長野市で最も繁華な商業地域であるが、店舗立地の郊外化や通信販売の拡大等により若者を中心に当地区の集客力は弱まっている。物販向きの店舗需要は限定的で、オフィスでは再び縮小移転等が増えており、空室率は高水準にある。そのため、当地区での新規投資や取引は極めて少ない状態が続いていることから、取引価格はやや下落傾向で推移している。</p> <p>B ※ 店舗やオフィスに対する需要は弱く、賃料は下落傾向で推移していることから、投資家は店舗ビルの建築といった本格的な投資には慎重で、コインパーキング等の一時利用やコンビニエンスストア等の低層利用が多い。このような収益性の低下や投資リスクの増大等を背景に取引価格、賃料はともに下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスは新規の供給はほとんどないが、需要が弱い状況に変化はなく、空室率は高止まりしている。優良なビルについては首都圏等からの新たな需要も見られるようになってきたが、昨今再び人員削減等による縮小移転等の動きが目立つようになってきた。テナントからの賃料の値下げ要求や賃料を下げてテナントを誘致する動きも続いていることから、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区は飲食店や美容院等の需要が中心で、1階店舗の需要は安定していることから、賃料はほぼ下げ止まっている。2階以上の階は需要が弱く、空き店舗が増加しており、賃料を下げる事例が増えている。居酒屋等の飲食店は競争の激化や客単価の低下等に直面しており、経営は厳しさを増しているため、賃料総額を抑えた需要や賃料の減額要求も多い。したがって、店舗賃料全体としてはやや下落している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
長野県	長野市		商業	長野駅前	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺エリアの1階店舗への需要は堅調で、坪1万円の家賃はほぼ定着し、賃料はほぼ下げ止まっている。飲食店は2階以上の上層階は敬遠され、物販やオフィスの需要も弱いので、上層階の空室が増えている。空室のままよりは賃料を下げてでも稼働させる方が得策であるので、大幅に賃料を下げた事例も見られるようになった。(中小不動産業者等) ・ 駅近くの事務所と倉庫の跡地の一部に平家建のコンビニエンスストアがオープンしたが、一体として利用されていた個人所有の倉庫跡地は未利用の状態のままである。一体として商業ビルを建設する話しもあったが、まとまらなかったようだ。地元の開発業者等にとってもリスクが高いため、なかなか手が出せないと考える。(中小不動産業者等) ・ オフィスの賃貸市場は引き続き低調である。最近再び人員削減等による縮小移転の動きが多くなってきた。新規家賃は下落傾向にあり、既存テナントからの家賃減額要求があることも相まって、オフィス賃料に底入れ感は見られない。(中小不動産業者等) ・ 来年3月の北陸新幹線の金沢延伸に合わせて整備される予定の長野駅前広場と長野駅ビルの建替えの影響は不透明であり、今のところ取引市場や賃貸市場に改善の動きは見られない。したがって、地価は当面やや下落する傾向で推移すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	△	□	□	□	△	△	<p>住宅については、消費増税前の駆け込み需要の反動で取引は一時落ち込みを見せていたが、その後は緩やかに回復し、今後の消費税10%への増税に間に合うよう取引の動きは加速し始めている。県内雇用・所得環境の改善に伴って住宅地価は底堅く、利便性・居住環境の良好な地区では継続して上昇している。また、商業地についても、底値感が漂うなか出物の少ない一等地においては需給が逼迫し、全国的な優良物件の品不足感から東京資本が物色する動きも見られ、地価動向はやや上昇が継続している。駅の高架化等周辺環境の劇的な変化が起これば、地価も大きく上昇する可能性があるが、現時点では大きな変動要因はない。地元業者の間では高値に対する警戒感も始めているが、今後も東京資本を中心に底堅い需要が続くと見られ、またそれを満たすに十分な供給もない。そのため、将来の地価動向はやや上昇基調が継続すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は比較的最近において開発されたことから、立地するビルはスペックが良好な物件が多く、投資対象として検討される傾向がある。これまで有力銀行の本店機能分散化のための当地区での高値の土地取得や、J-REIT保有ビルの入札案件における東京資本の高額落札等により、当地区及び周辺地主の相場感は上方に押し上げられるとともに、売り控えも見られる。東京等の外部資本は相対的な割安感のある新潟駅周辺の不動産を物色する動きがある。そのため、取引価格はやや上昇傾向が継続している。</p> <p>B ※ 県内経済は、企業収益の着実な改善、設備投資の増加、労働需給面における改善傾向と雇用者所得の改善から、堅調な動きを見せている。不動産に関しても、東京等の大都市での物件不足から、地方へと投資物件を物色する動きが見られ、相対的に高い利回りを見込める新潟市の物件に食指を伸ばす動きが見られるようになった。投資適格物件は限定的ではあるものの、周辺地区では大手生命保険会社やJ-REITによる具体の高値による取引が確認されるようになり、投資需要の高まりを裏付ける。以上の点を踏まえると、取引利回りは当期やや低下に転じている。</p> <p>G H ※ 新築戸建住宅の良好な売れ行きとともに、新築マンション分譲も好調であり、新潟市内における住宅需要は底堅い。さらに、中古マンションの分譲価格も継続してやや上昇している。同様に賃貸マンションも旺盛な需要に支えられて賃料・空室率ともに前期に引き続き改善傾向にある。需給が逼迫する賃貸マンションは年内だけでも数棟の供給が見込まれるが、これらのマンションに入居が進んでもなお需給緩和には至らないほどの需要が認められる。そのため、マンション分譲価格及びマンション賃料はそれぞれやや上昇傾向で推移している。</p> <p>E F ※ オフィスの老朽化が進む駅前周辺については、スペックが劣るため、賃料下落に歯止めがかかっておらずJ-REITが物件を売却した事例もあるほか、生保ビルの売却話や、他のオフィスへの統合等の話も出ている。駅南の当地区では駅至近に位置する住商業等複合の再開発ビルがそのスペックの高さからオフィス需要も良好で高稼働率を維持し、安定的な賃料を維持しているほか、店舗についても、バイパスへの交通の便が良く、営業所的な店舗需要が強いことから需給が底堅く、概ね需給は均衡している。そのため、店舗賃料及びオフィス賃料はともに前期と同様に横ばいを維持している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元の相場感から見れば高額で東京の投資運用業者等が物件を取得しているほか、東京の個人投資家も小ぶりの一棟物件を買いに来ている等、市場はやや過熱感が出始めている。(金融機関) ・ 水面下ではかなり高額な取引の話があるようだ。物件があればすぐに売れる状況にある。8%消費増税前の駆け込み需要に対する反動はあったが、次の10%増税までには買いたいとする需要があり、そのような需要過多から売り手市場の傾向がさらに強くなっている。市場参加者は多くはないが、供給物件数の少なさを考えれば十分な需要である。また、低金利を背景に住宅需要は堅調である。(売買仲介業者) ・ 全国的な傾向として、資材価格・労務費の上昇が継続しているが、県内でも上昇が継続しており、年間8%程度上昇していてもおかしくない。(大手建設業者) ・ 駅高架化により当地区と駅北・万代エリアが繋がれば力強い価格上昇基調になるだろうが、駅高架化に合わせた再開発の動きは鈍く、当面はそこまで大きな上昇は見込めないと思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい						▽	—	—	<p>当地区及びその周辺エリアではマンションの建設や計画が進み、また再開発事業が実施されていることから、今後も定住人口の増加や発展が見込まれるため、当地区一帯の不動産需要は堅調に推移している。県外投資家は北陸新幹線の開業による観光客の増加等で発展が見込まれる富山駅周辺の不動産に対してはある程度関心を持っているが、当地区は富山駅から離れ新幹線効果の影響が少ないと見られることから県外投資家の関心は低い。当地区の需要者は採算性等を重視した堅実な取引を行う地元投資家が中心であり需要層に拡大が見られない。そのため、地価動向は前期と同様に概ね横ばい傾向にある。地元投資家は当地区一帯で進められている再開発事業等により人口や繁華性が増大し、当地区が発展することを想定して取引を行っている。一方県外投資家は、当地区について新幹線効果が見込めず今後も地元住民等を対象とした商業地として推移していくという見方が大勢のため、当地区への投資意欲は低い。当地区は図書館やシネコン等が入居する再開発事業の完成により人通りが増え繁華性が増大することで県外投資家による不動産需要の強まりが期待されるが、当分の間は地元投資家という限られた層による取引が続くことが想定されるため、将来の地価動向は引き続き概ね横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当期も前期と同様に中心部でコインパーキング用地の取引があったほか、富山駅周辺エリアで地元企業による大規模地の取得が見られた。当地区を含む周辺一帯では資金手当てが比較的容易な中小規模のコインパーキング用地等を地元投資家が取得する傾向がある。また、利便性が良好なこと等から分譲マンションの需要が比較的強いいため、首都圏のマンションデベロッパーによる用地取得が時折見られる。地元投資家やマンションデベロッパーは収益性や投資採算性を考慮して取引を行っているため、不動産市場に大きな加熱感はなく、取引価格に上昇は認められない。そのため、取引価格は前期に引き続き概ね横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区の核である大型店舗の売上高は政府の経済政策等の影響から前年同期に比べてやや増加、また大型店舗に併存する専門店街の管理会社もやや増収の決算となっている。店舗賃料は安定した店舗収支から横ばいで推移し、また取引価格も横ばい傾向にある。そのため、取引利回りは前期と同様に概ね横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 新たなオフィスビルの建築がないことからオフィス床の供給量はほぼ一定で推移している。県外企業の支店や営業所の撤退は少なくなってきたが、進出企業は引き続き少なく新規需要は低迷していることからオフィス床は供給過剰な状況にある。供給側は新規テナントの勧誘においては低廉な賃料や敷金の減額、長期のフリーレントを提示し、また既存テナントに対しては賃料の値下げにより退去防止に努めている。こうしたことから、オフィスの賃貸市場はテナント優位の状況にある。そのため、オフィス賃料は前期に続きやや下落している。</p> <p>F ※ 当期は総曲輪通りで比較的規模の大きな旧書店の空き店舗に100円ショップが入居したため賃貸状況が改善した。当地区の各店舗の売上げにはバラツキがあり経営環境の厳しい店舗も見られるが、現況の賃貸状況は総じて比較的安定傾向にある。また、県内で最も人通りの多い商店街のため、一定の賃貸需要は見込める。そのため、店舗賃料は引き続き概ね横ばい傾向にある。</p>
					(前期)  0% (横ばい)									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区内にあり、本年夏頃に着工予定の総曲輪西地区再開発事業の周辺エリアにおいて、土地取引の入札があり、十数社が参加した。再開発による発展期待から、高値で落札された模様である。(売買仲介業者) ・総曲輪西地区再開発事業は今年の夏頃より工事を開始し、平成28年春頃に完成予定である。またJR富山駅正面で計画されている桜町1丁目4番地区の再開発事業も今年の夏頃に組合が設立され、平成29年頃に竣工する予定である。この他にも中央通りD北街区地区や総曲輪3丁目地区で再開発事業の計画があり、再開発ラッシュといった感がある。(大手建設業者、金融機関) ・JR富山駅周辺エリアで地元の鉄道運輸業者が首都圏の不動産業者から4,000㎡程度の土地を取得した。地元企業は、市内において、特にJR富山駅周辺エリアでの物件取得意欲が強い。最近では金沢市の物件に対しても興味を示しており、不動産取得に対する地元企業の積極的な姿勢が見られる。(金融機関) ・県外企業等による不動産の問い合わせは少なく、今後も地元企業が主な需要者である。また、購入希望物件は新幹線効果が期待できるJR富山駅周辺エリアが中心と想定されるため、当面地価は横ばいが続く予測する。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	金沢駅周辺に対するホテル立地としての評価を高めるホテルグループが見られるようになっており、金沢市内のホテル業界では、建設、改装ラッシュが続いている。このほかにも進出を検討している企業が見られるなど、開発適地への需要は強い。そのため、地価動向はやや上昇している。 平成27年春の北陸新幹線長野駅～金沢駅間開業に向けて、金沢駅西口では事務所・ホテル等の工事が進むなど金沢市内では各種開発等が進んでおり、金沢駅周辺は北陸地区の玄関口として、県内外の事業者、投資家等の注目が集まっている。しかし、規模要件をはじめ需要に見合う売物件は少なく売手市場となっている。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が予想される。
														※ A 北陸新幹線金沢駅開業を控え、金沢駅西口ではマンションやビジネスホテルなど、民間資本による開発が進んでいるが、金沢駅の東口に位置する当地区及び周辺では需要に合致するような開発素地が500坪を超える物件が少なく取引は見られない。ただし、金沢駅周辺への不動産需要の拡大に対する期待が高まっている。そのため、取引価格は全般的に、引き続きやや上昇している。
														※ B 取引価格は上昇傾向にある一方で、オフィス賃料及び店舗賃料は横ばい傾向が続いていることから、取引利回りはやや低下傾向で推移している。また、共同住宅についても、投資適格範囲及び投資額が増大していることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
														※ E 金沢市のオフィス需要の中心である金沢駅周辺では、前期同様空室率は10%弱で推移している。北陸新幹線開業を控え県外企業や県内事業者の金沢市中心部への進出などから新規賃貸も徐々に増加しつつあるが、一方で既存の賃借人の退室もあることから全体的なオフィスの稼働状況に変化はない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														※ F 消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、回復傾向が続いている。また、外国人観光客も増加傾向にある。こうした状況下で、飲食店を中心に当地区への店舗需要は引き続き堅調であるが、賃料水準を押し上げるほどの勢いは依然ない。そのため、店舗賃料はほぼ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"> ・半年前と比較すると、問い合わせの数は減少している感じを受ける。ただし、その中では特にホテル業者が開発適地を探している状況である。(大手建設業者) ・マンション開発業者のなかには、高い価格でも開発適地を取得したいという業者がいる。また、金沢駅西口の徒歩圏の区域に限定されるが、北陸新幹線の開業で機運が高まる金沢に進出しようとする業者がある。(不動産調査業者) ・引き続き、北陸新幹線開業をビジネスチャンスと捉える顧客、あるいは業者からの問い合わせは多い。特にホテル及びマンション業者が開発適地を求める問い合わせがよくあるが、条件に見合った物件がないのが実情である。(投資運用業者) ・北陸新幹線が金沢の不動産に与える影響について問い合わせを受けることもあるが、短期的には地価は上昇する傾向が続くと予測する。ただし、新幹線開業後暫くは様子見の状況になると考える。(投資運用業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	□	□	□	□	<p>静岡駅北口周辺の商業施設は、県内をはじめ山梨県方面等を含む広域的な商圈を背景とした集客が確保されているなど地方都市の商都としての地位を確立しており、全体として売上は順調である。また、支店、営業所等の底堅いオフィス需要を背景に、賃料水準、空室率も安定している。法人投資家等の投資適格性を有する物件については高値取引される傾向にあることから、当地区の地価動向は前期同様に微少であるがやや上昇傾向で推移している。</p> <p>静岡駅北口周辺の商業施設への堅実な需要の存在、オフィスの賃料水準の安定化、空室率の低下など市場は安定傾向にある。また、地元投資家のほか首都圏を中心とした投資家の物件取得意欲も引き続き強いことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p>
														<p>A ※ 3月末の呉服町再開発事業の竣工により呉服町商店街北側の商況に明るい兆しが見え、静岡駅南口再開発マンション(120戸)についても2月の販売開始から3カ月で完売するなど投資物件を中心に市況マインドは改善されつつある。また、地元投資家のほか首都圏の投資家や事業者からの事業用地取得を目的とした問い合わせ等が出てきているなど需要者の幅も広がっている。そのため、当地区の取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p>
														<p>B ※ 静岡駅北口のオフィスの空室率は急速に低下しつつあり、ある程度まとまったスペースを確保できる築浅のオフィスビルの需要も安定していることから、オフィス市況は比較的堅調である。ただし、賃料を値上げするまでには至らず、収益用不動産に対する需要にも大きな変化は見られない。そのため、当地区の取引利回りは引き続き横ばいで推移している。</p>
														<p>E ※ 築浅の大規模オフィスビルの空室率は前期に引き続き低下しており、100%稼働に近づきつつあるビルも見られることから、将来的には契約更新等に伴う賃料上昇が期待できる。一方、耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準・空室率は改善されない状態が続いているため、当地区のオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p>
														<p>F ※ 呉服町商店街を中心とした主要な商業地域では、全国でチェーン展開を行っている飲食小売店舗、ドラッグストア等による需要が前期同様に堅調である。一方、地元事業者の事業閉鎖に伴うまとまった店舗供給が見られるものの、店舗賃料に影響を与えるには至らず、総じて横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション等の建築費は30%以上値上がりし、開発業者の開発意欲を弱めている。建築費の高騰等から開発を見送る開発業者も出ており、その場合、事業予定地を時間貸駐車場として暫定利用する開発業者も見受けられる。(売買仲介業者) ・ 分譲住宅については、長期固定金利住宅ローン等を利用した若年低所得者層の住宅の購入も多数見られるようになった。景気回復による所得の増加や不動産購入意欲が向上されたこと等が、不動産市況にも良い影響を受けている。(売買仲介業者) ・ 現在建築中のJR静岡駅南口の再開発事業で整備される駅至近の分譲マンションは地元投資家から人気が高く、2月の販売開始から3カ月で完売した。一方、静岡駅から徒歩15分程度の七間町区域で地元業者が施工中の高層マンションは、売れ行きが冴えない状況であり、立地条件が重視されている。(売買仲介業者) ・ 契約には結びつかないものの、問い合わせ件数の増加、店舗等の稼働率の向上等により、不動産市況の回復が感じられるようになった。したがって、今後の地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	昨今の建築費の高騰により、建物の建築を要する更地よりも稼動中の収益物件が選好される傾向にあるが、取引価格は強含みの状態が続いている。平成27年秋に当地区において大型ビル2棟、平成29年に1棟が竣工予定であるが、今のところ既存ビルの賃料等に影響は出ていない。法人投資家等の不動産に対する投資意欲は強い状態が続いており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 平成27年秋に予定されている大型ビル2棟の竣工までは特段の要因変動は想定しにくい状況である。当地区は建替え等によりオフィスの集積が進んでいることから、しばらくは収益用不動産に対する需要が強い状態が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。 A ※ 当地区における開発の進展や景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感もあり、土地の取引価格は強含みの状態で、買い希望価格も上昇している。不動産に対する投資意欲が高い状態が続いており、オフィスビル等の収益物件への引き合いが見られるなど収益物件に対する需要が引き続き強いことが窺える。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区及び周辺地区における取引は少ないため、事例による取引利回りの把握は困難であるが、引き続き不動産に対する投資意欲が高い状態が続いている。オフィスについては館内増床や拡張移転が増加するなど需要は堅調であるものの、賃料の上昇には至っていない。このような中で、地価が上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 近年オフィスの新規供給が少ないなかで、館内増床や拡張移転が増加するなどオフィス需要は堅調である。築浅の大型ビル等の優良物件では空室が少なく、以前よりも賃料が持ち直しているものも見られる。一方で、立地や設備水準が劣るビルについては厳しい状況が続いている。そのため、オフィス賃料は全体として概ね横ばいで推移している。 F ※ 当地区で大型ビル3棟が建設中で、今後オフィス人口の増加が見込まれることもあり、飲食店舗については一定の需要が見込まれる。ただし、賃料水準を引き上げるほどの勢いはなく、賃貸市況は安定的で、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。なお、当地区や桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期、当地区において特徴的な取引は確認できなかったため、取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、リニア中央新幹線の建設やそれに伴う周辺の開発等への期待感に加え、近接する名駅駅前地区においても今後既存ビルの建替え・再開発等さらなる発展が見込まれる。そのため、当地区においても地価動向はやや上昇傾向にある。 当面は地価に影響を与える特段の要因変動はなく、金融機関の不動産投資に対する融資姿勢も引き続き積極的であることから、しばらくは収益用不動産に対する需要が強い状態が続く可能性が高い。当地区ではリニア中央新幹線の開業を見据え、将来的な開発用への期待感があることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ リニア中央新幹線のルートや駅的位置等が明らかになり、駅周辺の将来的な開発等への期待感から土地需要の高まりが見られる。土地の取引価格は強含みの状態で、不動産に対する投資意欲が強い状態が続いており、堅調な需要が継続していることが窺える。取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 収益物件の取引は少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。賃貸市場については、オフィスは需給バランスに特段の変化はなく、店舗については飲食店の出店需要は相応に見込まれるものの、賃料の上昇には至っていない。このような中で、土地の取引価格はやや上昇傾向にあるため、取引利回りは引き続きやや低下している。
														E ※ 名駅駅前地区では近年オフィスの新規供給が少ないことや館内増床や拡張移転が増加するなどオフィス需要が堅調なことから、築浅の大型ビル等の優良物件では空室が少ない状況が続いており、以前よりも賃料が持ち直しているビルも見られる。しかし、オフィスビルに用途が純化していない当地区にその影響は波及しておらず、オフィス需要は限定的であるため、オフィス賃料は横ばい傾向にある。
					F ※ 当地区は名古屋駅に近接するため、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が相応に見込まれる。現在のところ需給バランスに特段の変化はなく、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。なお、大規模な路面店については稀少性が高く、物販店舗等の需要は安定している。	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								
				名駅駅前、太閤口	前期  0～3% 上昇								<ul style="list-style-type: none"> ・ 当期、オフィスに関する需要の中で一番強かったのは館内の増床だった。また、オフィス賃貸の解約が少なかった。解約が少なかったのは、オフィスの移転ではなく、増床が多かったことの成果と考えている。また、フリーレントは一段と少なくなっており、ほとんどない状態となっている。オフィス賃貸における消費増税の影響については、駆け込み需要はなく、その反動もなかった。(大手不動産業者) ・ 収益用不動産に対する需要は引き続き強く、高値での取引も見られる。デベロッパーは、建築費高騰と地価上昇により売り主との希望価格に差があり、土地取引が進まない状況である。(大手不動産業者) ・ 建築費高騰のため、開発利益が圧迫される状態である。市内においては、平成25年末から平成26年3月にかけて取引件数は多かったが、4月以降一巡した感じがある。4月以降大きな動きはなく、消費増税による影響は現時点では不明である。市中心部の不動産取引は、土地建物一体での取引のほか、時間貸し駐車場等の取引も比較的多い。(大手不動産業者) ・ 収益用不動産に対する需要は引き続き強まっている。平成27年秋に名駅駅前地区で大型ビル2棟竣工するまでは、特段の変動要因はないと考えられる。したがって、当面地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者) 	


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	昨今の建築費の高騰により、建物の建築が必要となる更地よりも稼働中の収益物件が選好される傾向にあるが、周辺地区と同様、不動産に対する投資意欲が高い状態が続いており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。ただし、当地区は名駅駅前地区及び太閤口地区と比較すると、繁華性が劣ることもあり商業地に対する需要はやや弱い。 金融機関の不動産投資に対する融資姿勢が積極的であることから、しばらくは収益用不動産に対する需要が多い状態が続く可能性が高い。平成27年秋の名駅駅前地区における大型ビル2棟の竣工までは特段の要因変動はないことが見込まれ、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。なお、当地区の北部に位置する製造業の本社工場跡地の再開発が予定されており、将来的には地域の活性化が期待されている。			
						※	※	※	※	A 当期、当地区においては特徴的な取引は見られなかった。名駅駅前地区における開発の進展や景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感もあり、周辺地区では取引価格の上昇が見られる。当地区は名駅駅前地区の開発の進行に伴い、場所によってはマンション素地としての土地需要が期待できる。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 収益物件の取引が少ないため、事例による取引利回りの把握は困難である。当地区は近接する名駅駅前地区と比較して名古屋駅への接近性が劣るため、名駅駅前地区において平成27年秋に竣工予定の大型ビル2棟による影響が懸念されるが、現在のところ既存ビルの賃料等に影響は出ていない。このような中で、地価がやや上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。 E 近年オフィスの新規供給が少ないことや館内増床や拡張移転が増加するなどオフィス需要が堅調なことから、築浅の大型ビル等の優良物件では空室が少なくなっており、以前よりも賃料が持ち直しているビルも見られる。一方で、立地や設備水準が劣るビルについては依然として厳しい状況にあり、オフィス賃料は総じて概ね横ばいで推移している。 F 当地区は幹線道路沿いに店舗付オフィスビル等が見られる。名駅駅前地区では既存ビルの建替えが複数進行しており、今後オフィス人口の増加が見込まれる。名古屋駅周辺の幹線道路背後地などでは飲食店舗に対する需要が見られるが、当地区の店舗需給には全体として特段の変動は認められない。そのため、店舗賃料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"> ・当地区は大型で高グレードのビルが少ないが、それらのビルでは館内の増床等により空室は減少しており、賃貸の条件交渉も強気になっている。オフィス賃貸において、フリーレントは一段と少なくなっており、ほとんどない状態となっている。消費増税の影響については、駆け込み需要はなく、その反動もなかった。(大手不動産業者) ・名駅駅前地区と比較するとやや弱いだが、収益用不動産に対する需要は引き続き強い。当地区では小規模マンション、更地等の売り物件が見られる。名古屋駅周辺エリアで高グレードのオフィスビルに空室が少ないことから、当地区においてもオフィスの賃貸市場は回復傾向にある。特に高グレードビルについては堅調である。(大手不動産業者) ・収益用不動産に対する需要は引き続き強い。建築費高騰がマイナス要因ではあるものの、地価の動きについて特段の変動要因はないと考えられる。したがって、当面地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者) 											



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>栄地区は名古屋市の代表的な繁華街であるとともに、古くからオフィスビルが集積する中心商業地域である。名古屋駅周辺と比べると市外への交通アクセスが劣り、築古のオフィスビルが多いため、オフィス賃貸需要は名古屋駅周辺に比較してやや弱い。最近はやや稼働率・賃料水準ともにほぼ横ばいとなっている。名駅等の周辺地区からの波及効果もあり、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>当地区のオフィスエリアとしての競争力は名駅駅前地区ほどは強くないものの、賃貸オフィス市況は概ね落ち着いており、店舗立地需要も堅調であるため、安定した収益力を維持している店舗付オフィスビル等については取得需要の競合が見られる。一方、建築費の高騰と建設人員不足が続いており、名古屋市においても不動産開発スケジュール等に影響を及ぼし始めている。したがって、将来の地価動向は、上昇率の拡大は見られず、今後もやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当期において大型物件の取引情報は得られなかったが、裏通りに位置する小規模ビルや駐車場等の売り物件は増加しており、それらの物件は立地条件等を考慮すると比較的高値といえる価格で取引される傾向にある。安定した収益力を維持している店舗付オフィスビル等に対しては需要が競合しており、売り希望価格は上昇している。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区内では収益物件の取引が少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。オフィス賃料は底打ち感が出てきているものの、賃料上昇には至っていない。一方、収益不動産に対する需要の競合から、市場参加者の利回り感は低下傾向にある。そのため、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区の賃貸オフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。オフィスの賃貸需要は名駅駅前地区に比較すると弱い。最近はやや募集賃料を大幅に引き下げるケースは減少している。全体的に需給は均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向となっている。なお、裏通りの築古ビルでは依然として空室を多く残しているものも見受けられる。</p> <p>F ※ 大津通沿いの路面店舗は当期もほぼ満室状態が続いている。低層階に対する需要は立地の稀少性から堅調であり、大津通沿いの1階店舗では募集賃料の引き上げも行われている。一方、商業ビルの2階以上にある店舗や裏通りの1階店舗に対するテナント需要の増加は見られない。そのため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。なお、大津通り沿いと周辺エリアでは店舗賃料に引き続き開差が見られる。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、大津通沿いの路面店を中心に店舗需要は旺盛である。オフィスの賃貸市況は概ね落ち着いており、最近では空室率・賃料水準ともに概ね横ばいで推移している。今年秋及び平成27年春には当地区周辺において商業施設の新規開店が予定されており、店舗間の競争が激化するおそれもあるが、回遊性の高まりによってエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与することが期待される。そのため、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 当地区の名古屋市における中心商業地としての地位は今後も維持されると考えられる。経済産業省の商業動態統計調査速報によれば、名古屋市における消費増税前後の百貨店販売額前年比増減率は全国平均を上回る変動が見られた。現時点では地価や店舗賃料に対する影響は顕在化していないが、今後の消費動向には注視を要する。また、建築費の高騰が続いており、名古屋市においても不動産開発スケジュール等に影響し始めている。一方、堅調な需要を背景に売り希望価格の上昇傾向は今後も継続すると考えられる。したがって、将来の地価動向は、上昇率の拡大は見られず、今後もやや上昇傾向と予想される。
														A ※ 当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、百貨店やブランドショップが多く立地しており、最近ではファストファッションの出店が増加している。当期において大型物件の取引情報は得られなかったが、裏通りに位置する小規模ビルや駐車場等の売り物件は増加しており、立地条件等を考慮すると比較的高値といえる価格で取引される傾向にある。安定した収益力を維持している店舗付オフィスビル等に対しては需要が競合しており、売り希望価格は上昇している。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。
														B ※ 当地区内で収益物件の取引は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。店舗賃料は概ね横ばい傾向にあるものの、都心型の大型商業施設への投資意欲は強まっており、投資家等の期待利回りは低下傾向にある。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。
														E ※ 当地区の賃貸オフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。当地区のオフィスの賃貸需要は名駅駅前地区に比較すると弱い。募集賃料の大幅な引き下げや長期間のフリーレントの設定等はほとんど見られなくなった。全体的に需給が均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向である。なお、裏通りの築古ビルでは、依然として空室を多く残しているものが見受けられる。
					前期  0～3% 上昇									F ※ 大津通沿いを中心に店舗需要は根強く、最近ではファストファッション等の出店が多い。周辺地区で大型ディスカウントストアの開店が予定されるなど取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階に対する需要は立地の稀少性から堅調であり、大津通沿いの1階店舗では募集賃料の引き上げも行われている。一方、商業ビルの2階以上にある店舗や裏通りの1階店舗に対するテナント需要の増加は見られない。そのため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北、栄南		<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・ 市中心部は全体的に地価は上昇している。当地区の平成25年度の取扱件数はここ数年で一番多かった。うち半数程度が収益物件である。賃貸オフィスは、栄エリア指定の入居需要は弱く、特段変化もなく安定している。投資法人や個人投資家を中心に賃貸マンション(一棟収益物件)の購入需要は引き続き強い。消費増税後の4月以降、目立った動きはなく様子見の状況である。栄大津通沿いを中心に商業店舗としての競争力は強く、1階路面店舗の賃料はやや上昇している。(大手不動産業者) ・ オフィス賃貸需要は、地区内に古いビルが多いこともあり依然として弱い。名駅周辺エリアに条件の合うオフィスが見つからなかった場合、当地区よりも丸の内・伏見地区で探す法人が増えている。最近では館内の増床の動きが見られる。(大手不動産業者) ・ 消費増税後に需要の目立った反動もなく、当分は地価がやや上昇すると予測する。ただし、建築費の高騰が続き、賃料は上昇していないことから、今後も地価が大幅に上昇することは考えにくい。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>当期は目立った取引はなかったが、収益物件には引き続き一定の需要が見られる。最近では裏通り沿い等の比較的築年が古いオフィスの売り物件が増加している。オフィスの空室率は低下傾向となっているが、賃料上昇には至っていない。賃貸市場の本格的回復は見られないものの、将来の期待感から土地需要は強まっており、地価動向はやや上昇している。</p> <p>当地区を東西に走る桜通は名古屋駅から東方に延びる幹線道路で視認性が良好で、大型ビルの占める割合が相対的に高いため、市内のオフィスエリアの中でも圏外の投資家を呼び込みやすい条件を備えている。オフィスの空室率は低下傾向で、賃料は安定的に推移している。景気回復に伴う地価上昇の期待感から、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当期においては特徴的な取引はなかったが、最近では裏通り沿いの比較的築年が古い中小ビルや駐車場等の売り物件が増えている。また、裏通りではマンション建設目的の取引も見られる。景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感もあり、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 近年オフィスの新規供給が少ない状態が続いているため、オフィスの空室率は低下傾向が継続している。築浅で高品等のオフィスビルについては賃料の底打ち感が出始めているが、オフィス賃料の上昇には至らず、概ね横ばいで推移している。一方、景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感から取引価格はやや上昇していることから、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 最近のオフィス需要は館内増床や拡張移転等の動きが多く見られる。名古屋市内においては近年オフィスビルの新規供給が少ないことから、オフィスの空室率は低下傾向となっている。高品等の大型オフィスビルの稼働率は比較的安定的に推移している。オフィス賃料は底打ち感が出始めているものの、上昇には至らず、概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 館内のオフィスワーカーをターゲットにできる高層オフィスビルの1階店舗に対してはコンビニエンスストアの入居ニーズが強く、視認性が良好な桜通沿いでの出店が目立つ。しかしながら、休日及び夜間の集客が見込めないため、コンビニエンスストア以外では目立った需要はなく、店舗の新規出店需要は総じて弱い状況が続いている。店舗の需給状況に特段の変化はなく、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</p>



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	▽	—	—	当期においてファンドによるオフィスビルの取得が見られるなど、収益物件については引き続き一定の需要が見られる。オフィス賃料は上昇には至っていないものの、館内増床や拡張移転の増加、解約の減少などによりオフィスの空室率は低下している。景気回復に伴う地価上昇の期待感から、地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区は名古屋を代表する旧来からのオフィス街であり、築浅のオフィスビルも相応にあるため、ファンド等による物件取得の動きが見られる。オフィスの空室率は低下傾向にあるものの、賃料上昇には至っていないが、徐々に賃料の底打ち感が出始めている。賃貸市場回復の動きと景気回復に伴う地価上昇の期待感から、将来の地価動向は今後もやや上昇すると予想される。	
													A ※ 当期においてファンドによるオフィスビルの取得があった。最近では裏通り沿いの比較的築年が古い中小ビルや駐車場等の売り物件が増えている。オフィスの空室率は低下傾向にあるが、賃料上昇には至っていない。売買市場では、将来の価格上昇への期待感から需要の回復傾向が続いているため、取引価格は前期から引き続きやや上昇している。 B ※ 収益物件の取引は少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難であるが、商業ビルを中心とした投資需要に過熱感は見られない。オフィスの空室率は低下傾向にあるものの、賃料上昇には至っていない。このような中で、景気回復に伴う地価上昇の期待感から取引価格はやや上昇しているため、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ オフィスは館内増床や拡張移転の増加、解約の減少などにより空室率が低下傾向となっている。築浅で高品等のオフィスビルは品薄であり、賃料に底打ち感が出てきている。一方、立地や設備水準が劣るビルは引き続き厳しい状況にある。そのため、オフィス賃料は総じて横ばい傾向にある。 F ※ 大通り沿いの1階店舗に関しては空室はほとんど見られない。条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続くが、1階店舗はコンビニエンスストアや飲食店舗の新規出店等で徐々にテナントが決定している。また、上層階の店舗は引き続き厳しい状況にある。そのため、店舗賃料は総じてやや下落傾向で推移している。	
丸の内、伏見													ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 当地区の取引件数は増加している。更地取引よりすでに稼働している収益ビル等の取引の占める割合が大きくなっている。売却希望価格が上昇しており、土地の成約価格はやや上昇している。消費増税後の4月以降、目立った動きはなく様子見の状況である。(大手不動産業者) ・ 丸の内地区は伏見地区と比較すると、やや賃貸オフィスの競争力が弱い。両地区ともにフリーレントは縮小傾向にある。競争力のある優良ビルでは、一時期下げていた募集賃料を戻した例も見られる。(大手不動産業者) ・ 当地区では、裏通りの物件も含め、売り物件が増加しており、比較的高値で取引が成立している。当地区に限らず名古屋市では、地元購入者が求める取引利回りと、東京資本・投資法人等が想定する利回りとの差が大きい。優良物件に対しては、利回り5%台後半での取引が見られるようになってきている。最近では東京資本の法人のほか、アジア諸国からも購入検討者が名古屋を訪れているが、条件に合う売り物件がなく、成約には至っていない。(大手不動産業者) ・ 建築費の高騰が続いており、開発型案件の着手が躊躇される状況にあるが、築年が経過した事務所ビルや駐車場等に対する取得需要は堅調である。したがって、今後も地価はやや上昇する傾向を維持すると予測する。(大手不動産業者)	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>マンション販売においては、消費増税前の駆け込み需要の反動もあり、成約状況は前期までと比べるとやや一服感が見られるが、懸念された程は落ち込んでいないようである。そのため、マンションデベロッパーを中心に積極的な素地取得の動きは続いており、地価動向はやや上昇している。</p> <p>投資物件については、賃貸市況が安定しているなか、投資適格物件の供給が限られていることから、成約価格はしばらくは上昇傾向が続く可能性が高い。マンション開発素地については、建築費の高騰による影響が懸念されるが、マンション販売は消費増税後も一定の成約水準を維持していることから、デベロッパーの素地取得の動きにすぐにブレーキがかかることは考えにくい。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当期において目立った取引は見受けられず、取引件数も前期から大きな変化はない。建築費の高騰によるマンション分譲事業の採算性への影響が懸念されるものの、各デベロッパーとも依然として素地取得に積極的に動いており、入札案件を中心に高値での成約が続いている。また、事業会社とも競合するケースが増えていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ オフィスビルの取引はほとんど見られないが、賃貸マンション等のレジデンス物件については賃料及び稼働率が安定している状況が続いているため、他の用途の物件よりも選好させる傾向が続いている。当地区におけるレジデンス物件は都心に近い割に住環境が良好であるなど投資適格性を備える優良な物件が多いことから、今後も相応の需要が期待できる。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 建築費の高騰が続いており、事業者側もこれまでは1戸当たりの面積を抑えるなど販売総額があまり増加しないよう工夫していたが、建築費が依然として上昇し続けていること、マンション販売が好調を維持していることを背景に、販売単価をこれまでの水準より引き上げる動きが広がっている。そのため、マンション分譲価格は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 当地区は都心への接近性に優れ、住環境も比較的良好であることから単身者向け、ファミリー向けいずれのタイプも底堅い需要があり、高水準の稼働率を維持している物件が多い。また、賃貸マンションの供給はそれほど増えていないため、需給は均衡している。そのため、マンション賃料は概ね横ばいである。</p>
					前期  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区においては、近年ファミリー向け中心のタワーマンションが相次いで供給されているが、販売市場は良く、特に上層階の高価格帯の住戸から売れているようである。消費増税による駆け込み需要の反動もなく、デベロッパーは素地取得に強気の姿勢を崩していない。収益物件についても、オフィスの賃貸市場の回復が鮮明になっているため、投資適格物件の供給があれば相応の需要が期待できる。したがって、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。 建築費の高騰の影響から、コスト増を販売価格へ転嫁することが可能で、かつ、まとまった売上と利益を見込むことができる都心部のマンション素地に需要が集中している。オフィスビルを中心とする収益物件についても、賃料及び稼働率の回復によりキャッシュフローが安定してきているため、将来の地価動向は総じてやや上昇傾向が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	
A ※ オフィスを中心とする収益物件に目立った取引は見られないが、小規模な自社ビルや貸しビルについては動きがあるようである。投資適格物件の供給が限られていることから、高めの取引事例が散見される状況が続いている。マンション開発素地については、特に都心部での分譲マンションの販売が好調であるため、素地取得競争は過熱気味である。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。	B ※ 当地区ではオフィスビルの目立った取引は見られないが、投資適格物件に対しては相応の引き合いはあり、相続税対策を念頭に置いた個人投資家からの需要も増えている。賃貸マンション等のレジデンス物件については、都心への接近性による優れた利便性が見直されていることから需給は逼迫している。そのため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。	E ※ オフィスについては、立地や規模に優るAクラスビルを中心に賃料及び稼働率が回復しており、その波及が周辺のビルにも見られるようになっているため、オフィス賃料は横ばいとなっている。近年高品等のタワーマンションが相次いで供給されており、販売状況も好調であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。	F ※ オフィス需要の回復を背景にオフィスワーカー向けの飲食店の需要が底堅く、賃料及び稼働率はともに安定しているため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。マンションについては、都心に近い立地の優位性から、単身者向けだけでなくファミリー向けについても需要は底堅く、高稼働を維持している物件が増えてきているものの、賃料の上昇には至っていないため、マンション賃料は横ばい傾向にある。											
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大曾根地区は都心から近い割にマンション価格は割安であるため、中堅及び地場のマンションデベロッパーを中心に相応の需要がある。一方、久屋大通駅周辺地区は都心への利便性と良好な住環境が備わっており、大手マンションデベロッパーを中心にマンション素地取得意欲は高い。(マンションデベロッパー) ・ 販売が好調なマンションが多い。しかし、これまで販売された物件は昨今の建築費高騰の影響を受ける前のマンションが多かったと思われるため、これから建築費高騰分を販売価格に転嫁したマンションでも変わらず売れるか注目している。(大手不動産業者) ・ マンション素地の取得は相変わらず競争が激しい状況が続いている。地価の先高観により売り主との売買価格の水準が合わないケースが増えていることや、建築費の高騰により、事業化できるエリアが限られており、事業化し易い物件に需要が集中するケースが増えていると思われる。(不動産開発業者) ・ 当地区を含む都心部のマンションの販売状況は概ね良好であり、マンションデベロッパーも素地取得に苦戦をしている状況である。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>建築費が上昇しているため、マンションデベロッパーは素地の取得にあたって建築費の上昇分を販売価格に転嫁することを考慮せざるを得ない状況にある。当地区は高級住宅街としてエンドユーザーからの人気は高く、市内の他の住宅地と比べても建築費の上昇分を販売価格に転嫁しやすいため、マンションデベロッパーによる素地需要は強い。そのため、マンション素地が供給された場合には激しい取得競争が起こることが見込まれ、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>建築費の上昇により、マンションデベロッパーは事業計画時に利益を抑えるか、建築費上昇分を販売価格に転嫁しなければならない状況にある。当地区は名古屋市内でもマンション需要の強い地域であるため、マンションデベロッパーは建築費の上昇分を販売価格に転嫁することが可能で、事業化が他の地区に比べ比較的容易であることから、当地区の開発素地に対するマンションデベロッパーの取得意欲は高い。一方、当地区でのマンション開発素地の供給は従来より限定的である。そのため、将来の地価動向は、引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A※ 当地区は名古屋市内でも高級住宅街として認知されており、従来から県内外のエンドユーザーのマンション需要が強いエリアである。また、最近では政府の経済政策等による好感度も加わり、エンドユーザーの当地区マンションに対する需要は堅調である。そのため、マンションデベロッパーは当地区のマンション開発素地の取得に積極的な姿勢を見せている。しかし、当地区ではマンション開発適地の供給は非常に限定的で、当期も目立ったマンション開発素地の取引はなく、供給があれば取得競争が激しくなっている。したがって、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B※ 政府の経済政策等による好感度や賃貸市場の回復期待から、投資適格物件への需要は強い。そのため、投資物件が品薄状態にある東京や大阪で物件取得を考えていた投資家が名古屋市内の投資物件に注目するようになってきている。地元投資家の投資意欲も高まっており、物件取得に積極的になってきている。当地区はファミリー層の需要が中心で、大企業等の法人需要もあるなど賃貸市場は底堅い。これらを背景に投資家からの投資需要も増大しており、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G※ 全国的に建築費が高騰するなかマンションデベロッパーは建築費の上昇分を分譲価格へ転嫁せざるを得なくなっている。当地区の住宅に対する人気は高く、常に需要が供給を上回る状況が続いている。マンションデベロッパーが設定する分譲価格は上昇している。それにも関わらず現在は売れ行きが順調であることから、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>H※ 当地区はファミリー層の需要が中心であるが、大企業勤務の単身者や周辺大学の学生からの需要もあり、賃貸市場は底堅い。地主や投資家等が建築した賃貸マンションの供給が相応にあるが、需要を着実に吸収していることから需給状況は安定している。当期もこのような状況に特段の変動はないため、マンション賃料は引き続き横ばい傾向にある。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	池下	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>池下駅前のタワーマンションが竣工前に完売したほか、今後販売されるマンションに対する問い合わせ状況も好調であり、当地区におけるマンション需要の強さが確認されている。旺盛な需要を背景にマンションデベロッパーによる当地区の開発素地に対する取得意欲は旺盛である。一方、マンション開発適地の供給については、当地区のみならず周辺地区でも限定的な状況が続いているため、入札になると高値が付く状況にある。戸建開発素地についても池下駅近くを中心に需要が底堅い。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>前期竣工した駅前のタワーマンションは、販売価格が比較的高値であったにも関わらず竣工前に完売しており、当地区の底堅いマンション需要が確認された。また、当該タワーマンションへの転入により、当地区に居住する富裕層が増加することで、近隣店舗の商況の向上が期待される。そのような状況を背景に当地区の開発素地へのマンションデベロッパーの取得意欲は高い。一方、当地区のマンション開発素地の供給は依然として限定的であり、まとまった開発素地が供給されると取得競争は過熱する。そのため、将来の地価動向はやや上昇が続くことが予想される。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>A 前期に竣工した駅前のタワーマンションが比較的高値の販売価格であったにも関わらず竣工前に完売するなど、当地区のマンション販売状況は好調である。エンドユーザーの旺盛なマンション取得意欲を背景に、大手デベロッパー等からのマンション開発素地への需要は引き続き強含んでいる。一方で、当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、当期においても目立った取引は見受けられず、開発素地の供給があれば需要が集中し高値がつく可能性がある。したがって、取引価格はやや上昇している。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>B 賃貸オフィスや賃貸マンション等の投資用物件については需給ともに弱く、取引も総じて少ないため、成約事例による取引利回りの把握は困難である。しかし、賃貸需要に関しては、当地区の優れた利便性や良好な住環境から入居需要は底堅い。また、名古屋市中心部における投資用のレジデンス物件に対する需要も強含みであることから、当地区の賃貸マンションに関しても中心部からの波及効果が認められる。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>G 当地区は大手マンションデベロッパー等による大規模な物件の開発が多く、良好な住環境が形成されていることから、エンドユーザーのマンション需要は強い。実際、駅前のタワーマンションが竣工前に完売しているほか、当期においても当地区の分譲予定マンションに対する問い合わせ状況は好調のようである。旺盛なマンション需要を背景にマンションデベロッパーは建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と判断しており、引き続きマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p>
※	※	※	※	※	※	※	※	<p>H 池下駅周辺は区役所、金融機関、店舗等が建ち並び、都心部へのアクセスも良好で利便性に優れるため単身者層を中心に人気があるエリアである。池下駅から少し離れると閑静な住宅街となるためファミリー層からも支持されており、当地区の賃貸マンション需要は総じて底堅い。一方、供給については、駅前の幹線沿いに店舗兼共同住宅が建ち並び、幹線道路の背後にもファミリー層向けの賃貸マンションが点在するなど相応のストックがある。したがって、賃貸市場は需給が安定しており、マンション賃料は概ね横ばい傾向である。</p>						

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィスビル等の収益物件については、名古屋市内都心部の物件に比べ安定的な収益が見込み難いため投資法人等の投資対象からはやや外れているものの、今池駅周辺等の限られた好立地の物件については投資需要が期待できる。一方、店舗物件に対する取得需要は依然として弱いが、今池駅周辺に大型総合ディスカウントストアが新規に開店するなど、駅周辺の繁华性向上が期待されている。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 今池駅前から外れた古くからの歓楽街や商店街の店舗に対する需要は依然として回復する兆しが見られないものの、当期に今池駅前に大型総合ディスカウントストアが新規開店し、集客も堅調と見られることから、今後、繁华性の回復が期待される。一方、今池駅周辺の幹線道路沿いや駅至近の商業地では、名古屋市中心部への投資需要の波及が見られ投資家の関心が高まっている。そのため、今後も将来の地価動向はやや上昇が予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区は地下鉄のターミナル駅が存するなか、幹線道路が交差する等、交通の要所となっている商業地域であるが、オフィスビル等の収益物件については名古屋市中心部と比べて賃料及び空室率の安定性が劣る。需要者の中心は投資法人等の広域的に投資を行う投資家よりも地元投資家等が中心であるが、政府の経済政策や名古屋市中心部での投資物件への需要増大の影響を受けて、需要者の期待利回りがやや低下傾向にある。そのため、取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区においては投資物件の取引はほとんど見受けられないため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、政府の経済政策の影響等による東京や大阪での投資物件の品薄感から、名古屋市中心部の投資物件への投資需要が強まっている。当地区内でも良好な立地条件等を備えた投資適格物件に対しては投資需要の波及が認められる。したがって、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 当地区には中小規模の比較的築年の古いオフィスビルが多いものの、交通利便性の高さから地元企業の拠点や大企業の営業所としての利用を目的とした需要が多く、オフィスの需給状況は安定している。最近では政府の経済政策等により企業業績も回復の兆しが見えてきたことから、テナントの退去リスクは低下している。そのため、当地区でのオフィス賃料は概ね横ばい傾向となっている。 F ※ 古くから繁华街・歓楽街が形成されており、小規模店舗が密集する中に大型店舗の出店も見られるが、近年は建替えや再開発の動きは見られず停滞状況が続いている。しかし、市内有数の繁华街で、当期に今池駅前に大型総合ディスカウントストアが新規開店するなど、店舗需要は相応に見込まれる。また、周辺の住宅地の人口増加等の影響も認められる。そのため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	千種区	住宅・商業	覚王山、池下、今池	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区は高品等の分譲マンションが増え、住宅地としての名声も高く、今後販売される分譲マンションも価格の上昇が見込まれる。また、マンション素地の取得が困難な地区であるため、最近では借家人居付きの物件を、立ち退き後更地化することを前提に取得することも検討されている。(マンションデベロッパー) ・ 当地区における分譲マンション価格は上昇傾向にあるが、消費者の所得水準を考えると今後は大幅に上がることは考え難い。ただし、マンション素地の供給があれば、その稀少性からかなりの高値がつくと考えられる。実際に入札案件では高値での落札が続いている。(大手不動産業者) ・ マンションの販売市況について、消費増税後の販売の落ち込みはあまり見られないが、増税前の駆け込み需要も限定的だったため、結果としてあまり影響はなかった。好調なマンション販売市況を背景に、マンション素地の入札案件では高値での落札が続いており、高値でのマンション販売を目論むデベロッパーが強気な姿勢で入札をしている状況が窺える。素地の入札において東京に本社を構える中堅デベロッパーの参入が増えており、マンション素地の需要者層の裾野が広がっている。(不動産開発業者) ・ 今後、当地区では分譲マンションの供給が少ない状況が続くので、デベロッパー各社とも積極的に素地取得に動くと予測される。したがって、地価はやや上昇が続くと予測する。(マンションデベロッパー)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	木材賃料	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	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区ではこれまで分譲マンションの供給が少なかったため、最近ではマンションデベロッパーを中心に積極的に素地を取得する動きが見られることから、今後はまとまった戸数の分譲マンションが供給される見込みである。そのため、当地区における分譲マンションは近年でも稀に見る大量供給となるが、好調なマンション販売を背景に、今のところデベロッパーは積極的な素地取得の姿勢を変えていない。したがって、地価動向はやや上昇傾向にある。 事業所や店舗利用を目的とした取引はそれほど活発化していない。マンション開発素地については、建築費の高騰のほか当地区における分譲マンションの大量供給が懸念材料であるが、当地区において素地取得を控えるまでの動きには至っていないことから、当面、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	A 当地区及び隣接地区においては、前期まではマンション開発素地の取引が散見される状況が続いたが、当期には目立った取引は見受けられない。分譲マンションに対する旺盛な需要を背景に、デベロッパーは依然として積極的に素地を仕入れようと動いており、なかには高値の事例も見られる。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	B 当地区においては目立った投資物件の取引は見受けられない。最近では、投資法人だけでなく、個人投資家も小規模な物件を中心に取得の動きが見られるようになっており、物件の取得競争は激しさを増している。また、都心部において投資物件の品薄感が広がるなか取引価格はやや上昇している。一方、当地区における住宅の賃料及び稼働率が安定している。そのため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	G 建築費の高騰やマンション開発素地の激しい取得競争による素地価格の上昇が見られるなか、景気の回復によりエンドユーザーの取得意欲が高まっていることから、マンションデベロッパーが分譲価格の引き上げに踏み切る動きも見られるようになってきている。したがって、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
※	△	▽	□	□	—	—	△	□	H 当地区及び隣接地区では近年分譲マンションの供給が増えているが、賃貸マンションについては新規供給はそれほど多くない。名古屋駅方面への交通利便性の高さから、単身者向け、ファミリー向けいずれのタイプについても需要は底堅く、稼働率も安定している。需給状況に大きな変動はないことから、マンション賃料は総じて横ばい傾向にある。						
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの販売市況は、消費増税による影響かは不明であるが、直近ではモデルルームへの来場者が減っており、成約状況もやや悪くなっている印象はある。一方で各デベロッパーは十分なマンション素地を確保することができず、マンション素地の取得も苦戦しているようである。(マンションデベロッパー) ・ 当地区は都心部への交通利便性に優れ、住環境も良好なため、マンション立地としては魅力的である。しかし、今後地区内で販売されるマンションの供給量が多いので、それらの販売状況も見極めて今後のマンション素地を仕入れる必要がでてくる。(大手不動産業者) ・ マンションの販売状況は都心部を中心に好調な物件が多いが、高価格帯のマンションについては昨年に比べるとやや成約状況は落ちている印象がある。郊外では苦戦している物件も見られるが、駅前立地や再開発物件など競合マンションが少なく、競争力が高いマンションは順調に売れている。(不動産開発業者) ・ 直近においてマンションの販売はやや勢いに陰りが見えるが、マンション素地の取得は依然として過熱感が見られる。したがって、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(マンションデベロッパー) 															

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は賃貸オフィスエリアが限定されているため需給が均衡し、オフィス賃料及び稼働率は安定している。当地区は鉄道交通の要衝にある商業地域として一定の地位を維持しており、地元資本を中心に需要は堅調である。オフィスの新規供給の動きは見られないものの、三河方面への通勤者等をターゲットとした分譲マンションの建設が行われている。このような状況にあつて、地価動向は引き続きやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセスが良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されることが考えられる。製造業の本社が多数立地する三河方面との関連が比較的強く、それらの企業の好調な業績を反映して、当地区のオフィスに対しては地元企業等からの堅調な需要が見込まれる。周辺地区からの波及効果による地価上昇も認められることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A※ 金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高いことから、築浅の投資用賃貸マンションを中心に取得需要が競合する状況にある。当地区における物件供給は限定的で、当期に把握できた取引事例は少なかったが、当地区よりも利便性がやや劣る周辺地域の成約価格を考慮すると、取引が成立すれば高値となる可能性が高い。したがって、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 B※ 当地区における収益物件の取引は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。投資用不動産への取得意欲は引き続き強く、名古屋市中心部の収益物件に対する投資家の期待利回りは低下傾向にある。当地区においてはオフィス賃料は横ばい傾向であるが、名駅や伏見等の周辺地区における投資需要の増大の波及効果から地価はやや上昇している。そのため、取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向にある。 E※ 当地区はオフィスエリアとしての市場規模がそれほど大きくなく、築浅の賃貸オフィスについては需給がほぼ均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向である。名駅地区においては来年以降に新築賃貸オフィスの大量供給が予定されているが、当地区の賃料水準は名駅地区より低位であり、立地的にも名駅地区からやや距離があるので、新規供給による直接的な影響は生じないとの見方が多い。そのため、オフィス賃料は横ばいである。 F※ 当地区は交通利便性が良好であるため、飲食店等の店舗需要が堅調である。景気回復により通勤者の客足増加が期待されているが、現状においては当地区内の店舗賃料はほぼ横ばいである。今年7月、金山駅前の総合スーパーが建替え工事を終えて約2年ぶりに再開した。食品部門の夜間営業時間延長など、通勤者層への利便性向上に焦点を合わせたリニューアルとなっている。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・当地区は全体的に地価が上昇している。金山駅は電鉄各社乗り入れ可能な総合駅であり、利便性が高く駅徒歩圏内の物件については賃貸、分譲ともマンション需要が強い地区である。オフィスエリアとしては好みが分かれ、三河方面へのアクセス等、利便性を志向する業種からの需要はある。(大手不動産業者) ・当地区は交通利便性が良いため、製造業・人材派遣業等、三河方面からのアクセスを重視する業種からの需要が堅調である。今年7月、金山駅前の総合スーパーが約2年ぶりにリニューアルオープンした。(大手不動産業者) ・最近売り物件が出ないが、築後年数の浅い賃貸マンションが売りに出れば、需要が競合すると予測する。当地区からやや離れた場所での成約価格から推測して、地価はやや上昇している。分譲マンションが2棟建築中である。鉄道利便性が良いため、名古屋市だけでなく三河方面への通勤者も購入者層として見込んでいるようである。(大手不動産業者) ・消費増税後の目立った変化もなく、様子見の状況である。交通利便性の良好な地域であり、今後も地元法人を中心に堅調な需要が見込まれる。したがって、当面地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	岐阜市内の一等地の優良物件については県外資本や外資からの引き合い等も増えており、以前には見られなかった需給の変化が認められる。名古屋圏中心部へ投下する資金が周辺部へ波及しつつある。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 岐阜県内における平成26年1月～3月の土地取引件数、建築着工戸数は消費増税前の駆け込み需要の反動から対前年同期比でやや減少した。しかし、その後順調に土地取引件数、建築着工戸数は増加しており、回復が鮮明となっている。当地区は岐阜市の一等地で、県内資本に留まらず、県外資本や外資も関心を持つエリアであり、名古屋等の都心部に投下される資金の余剰部分が波及する可能性が高い。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 過去3カ月間、当地区において土地取引は確認できなかったが、JR岐阜駅周辺では繁華性の高い商業地の取引が確認できるようになった。また、以前は買い手の意向に沿った価格で成約される傾向があったが、現在はほぼ均衡化している。当地区は岐阜の表玄関として、県内資本に留まらず、県外資本のほか、外資も興味をもつエリアであり、需給の逼迫により取引価格は引き続きやや上昇している。
														B ※ 現在のJR岐阜駅前の平均的なオフィスの賃料は、共益費込みで月坪1万円程度の水準で下げ止まっている。一方、取引価格はやや上昇していることから、取引利回りは低下している。ただし、現在のところこのような傾向に大きな変動はなく、その変化の程度は緩やかである。
														E ※ オフィス賃料は依然として需要が弱く、空室率は10%台後半と高い水準で推移している。しかし、現在の賃料水準は、長らくの賃料下落の後に需給調整が進んだ結果、ようやく安定している状況である。そのため、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。 F ※ JR岐阜駅前、名鉄岐阜駅前のエリアは店舗の連たん性が弱く、また、JR岐阜駅からはペデストリアンデッキを利用して直接、駅北方の玉宮地区、柳ヶ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が多いため、賃貸用店舗の需要はやや弱い。しかし、長らくの賃料下落によりテナントが負担可能な水準に賃料が近づいたことから、店舗賃料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"> ・ 企業向け融資案件は増えていない。アパート建築資金が若干伸びている程度である。景気が回復したという実感はない。景気は悪化はしていないだけで、好況になっているとは言えない。(金融機関) ・ 市況は徐々に回復傾向にある。JR岐阜駅前で300坪程度の土地や市内で1億円程度の収益物件の需要が強まっている。以前はこのような問い合わせはなかった。ただし、景気回復のスピードは緩やかである。(大手不動産業者) ・ JR岐阜駅北口前のタワーマンションの問い合わせ件数は堅調である。特に名古屋在住の需要者からの問い合わせが増加している。最近の成約事例は分譲当時の水準の約20%アップであった。ただ、このような人気のある物件は一部であり、一般的な地価の回復までは至っていない。(大手不動産業者) ・ 消費増税前の駆け込み需要の反動は、予想より小さかった。ただ、景気回復のスピードは鈍化しており、現在は足踏み状態に近い。したがって、地価も同様に横ばいと予測する。(金融機関) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>賃料が横ばいで推移する中、政府の経済政策等への期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れるJR駅周辺の地価が引き続き上昇している。当地区を含めた湖南エリアではマンションデベロッパーが積極的な購入姿勢を維持してきたが、消費増税後の分譲マンション市場動向をデベロッパーサイドではつかみかねている。当期有力な取引は把握していないが、慎重さを増したとはいえマンションデベロッパーの用地取得意欲は衰えていないことから、地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>湖南エリアを中心に人口が増加傾向にあることから、引き続き食料品販売を中心とした大型商業施設用地を物色する動きがあるが、商業施設は中心市街地を離れて郊外に集積立地する傾向にあり、駅周辺の商業業務用途の土地需要が拡大することに大きな期待は持てない状況に変わりはない。当地区では、現在のところ増税後も分譲マンション販売が比較的堅調であることから、今後もマンション素地需要が相場をリードする展開が予想される。マンションデベロッパーは既に10%の消費税を前提に用地取得を進めており、当地区における販売市場の好調さに変化がないことから、将来の地価動向は引き続きやや上昇基調で推移すると予想される。</p> <p>A ※ マンション開発素地の取引が商業地価格をリードする展開が続いてきたが、昨年夏に当地区周辺の県道沿いで沿道サービス施設地の有力な取引があり、当期工事中の施設が竣工し営業を開始した。地価上昇が商業地全体に及びつつある状況となっている。また、前年から本年にかけて当地区周辺でマンション開発素地の取引が数件見られ、3棟のマンションが建築中(1棟は販売完了)で、本年末頃に更に1棟着工の予定である。近年にない建築ラッシュで、同一需給圏であるJR大津駅周辺でも、前年、公有地の入札(分譲マンション建設中)や企画提案型土地売却(本年度既存建物取り壊し予定)による高額取引があり、市場全体が活性化している。このような状況から、前期に引き続き取引価格はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>B ※ 投資用不動産の取引は少なく直接取引利回りを把握することは困難である。土地の取引価格がやや上昇を続けている一方で、中心商業地の1階賃料はほぼ横ばいで変化がなく、基準階のオフィス賃料は需要が乏しく低位で推移する状況が継続している。このような状況から取引利回りは前期に引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 当期新たなマンション分譲はないが、建築費が急上昇しており今後価格への転嫁が避けられないと考えられること、来期当地区の周辺地区で販売開始が予定されている分譲マンションの予定販売価格の水準や、当地区周辺エリアにおける中古マンションが値上がりしていることを踏まえると、マンション分譲価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>E ※ 店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなく、ほぼ安定している状態は前期と同様である。本年初頭、好立地の周辺地区において新築マンションの1階店舗が高額な賃料で契約されたが、市場全体への影響は小さい。オフィスについては、エリア内でのテナント移動が中心で新規需要が乏しいことには変わりはなく、一度生じた空室状態が長引く傾向にあり、供給側が限られた需要を取り合っている状況が続いている。賃料交渉により貸し手が柔軟な対応を取るケースが多い状況に変わりはなく、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・ マンション分譲事業がとぎれることなく進行しているほか、自動車販売店舗が新しく開業し、今までにない活況を呈している。消費増税による駆け込み需要の反動が懸念されたが、4・5月の販売不振は予想の範囲内であった。マンションデベロッパー・建売り業者以外の需要者の登場により、市場参入者に厚みが出ている状況に変わりはない。(売買仲介業者) ・ 建築費は、労務費を中心に前期から大幅に上昇している。その一方で、総額の面から分譲価格の設定には限界がある。現時点の状況だけで見ると、投資採算上の土地価格はゼロに等しい。(マンションデベロッパー) ・ 駆け込み需要の反動による購入者の減少と消費増税の影響があるものの、分譲中の物件は概ね好調であり、市場に滞留物件はないので積極的な開発素地の仕入れを継続している。しかし、建築費の急騰や消費増税後の販売状況から、買入れる素地は以前より慎重に選別している。場合によっては着工・販売時期をずらすなど、スケジュールの調整も視野に入れる必要があると考えている。(マンションデベロッパー) ・ 新築分譲マンションの販売価格が上昇していることから、築浅の中古分譲マンションの取引価格も上昇している。(売買仲介業者) ・ 大手に限らずデベロッパー全体に積極姿勢が窺える。また、県内の大企業の工場に活気が出てきたことで、工場労働者を中心とする需要が堅調である。したがって、地価は当面やや上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ワイフ賃料	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			南草津駅周辺	住宅	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)					—	—	△		消費増税に係る経過措置の適用期限(平成25年9月末)が過ぎたことで当地区周辺の不動産市場は前期に引き続きやや冷え込んでいる。これまで相場をリードしてきた新築分譲マンション、新築建売住宅のモデルルーム等への客足が落ちている。ただし、駅徒歩圏域については従来からの根強い需要があることから下落には至っていない。そのため、地価動向は前期に引き続き横ばい状態にある。 当地区は、エンドユーザーの相当の需要が見込まれることから開発販売業者にとって県内では事業成立性が高い地区として位置づけられている。当地区に対する市場参加者の高い評価に変わりはなく底堅い需要が認められるが、建築費が急激な上昇を示していること、消費増税後の市場に不透明感があることから、デベロッパーサイドでは、建築費及び販売市場の状況によっては着工・販売時期を遅らせるなど事業計画のリスケジュールも視野に入れて行動している。このような状況から、将来の地価動向は当面横ばい傾向で推移すると予想される。	
							□	□	□	□	—	—	△	□	A ※ 当地区においては比較的堅調であったマンション分譲がやや供給過剰気味となりつつあるため、分譲マンション、宅地分譲ともにエンドユーザーの物件選別が厳格になっている。1ルームマンション等の投資用不動産市場も動きが弱くなっている。県内他都市及び県外からの継続的な人口流入があることには変わりはないが、分譲マンション取引が若干減速したことで、当地区及びその周辺の大規模地に対する取引市場参加者の態度は膠着状況にある。そのため、前期に引き続き取引価格は横ばいで推移している。	
																B ※ 前期に引き続き、JR南草津駅周辺の1ルーム・1Kを主体とする投資用不動産に大きな動きはない。駅徒歩圏の物件で稼働率の高い物件についてもマンション賃料と取引価格は前期に引き続き横ばいである。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
																G ※ 当期新たなマンション分譲はないが、建築費が急上昇しており今後価格への転嫁が避けられず、当地区周辺エリアでは中古マンションは値上がりしている。そのため、マンション分譲価格は当期やや上昇に転じている。 H ※ リーマンショック以降、大手企業の家賃補助が減額・廃止される傾向にあり、ファミリータイプの賃料は下落してきたが、新快速停車駅となったことも影響して、平成24年頃に下落が収まり、当期のマンション賃料は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。単身者向けについて、駅西口徒歩圏で5階建中規模マンションが平成25年3月に完成し、高稼働が続く。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築マンションの売れ行きが鈍り、戸建て住宅の建売り業者からもやや深刻な販売不振の声を聞いている。最近になって若干持ち直したものの、消費増税の影響が出てると受け止めている。また、新築マンションに割高感が出てきたようであり、中古マンションの取引が前年同期より増えている。(売買仲介業者) ・ 当地区周辺の分譲マンションの販売状況には物件によって差異があり、一部の物件に在庫があるようであるが、現在の供給量からみて妥当な範囲内である。当地区の事業成立性についての評価も変わりはなく、過去の価格水準に引きずられては用地の取得で取り残される状況にあることも前期と同様である。買入れる素地は以前より慎重に選別している。建築費や販売市場の状況によっては着工・販売時期をずらすなど、スケジュールの調整も視野に入れる必要があると考えている。(マンションデベロッパー) ・ 建売り住宅の販売業者の声を聞くと、消費増税により客足が大きく落ちており、高額物件ほどその影響が大きいようである。ただし、消費増税の影響も想定内のことであり、長期的には上昇の超勢にあると考えている。(売買仲介業者) ・ 消費増税の影響があるとはいえ、市内のJR各駅周辺でも不動産市場がやや停滞ぎみであることから、前期に引き続き、当地区の地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、市が持つポテンシャルは疑いようがなく、県内最上位の競争力を有することには変わりはない。(売買仲介業者) 																

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	オフィスの賃料上昇は顕在化していないものの、京都駅前という稀少性や観光需要の順調な推移を反映して、路面店を中心に店舗賃料は引き続きやや上昇傾向にある。また、当地区のオフィス賃貸市場は、比較的築年の古い物件が多いなか空室率が引き続き低い水準であり、各種施設の集積も進んでいる。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 観光客数は回復基調にあり、周辺の開発計画として公共施設跡地開発、京都駅西側エリアの整備計画、公立大学の崇仁地区への移転計画が進捗している。また、京都駅周辺が高度利用地区に指定され、今後開発機運が高まる。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
						A ※	当地区では目立った取引がほとんどないが、周辺地区においては、優良物件であれば従来の相場かそれ以上の価格で取引される傾向が強い。物件の優劣により価格水準の格差が広がる傾向にある。ただし、商業集積が周辺地区を含めて高まりつつある。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。							
						B ※	取引利回りが把握できる成約事例は当地区及び周辺地区にはないが、商業施設の集積・稼動は順調に進んでいる。賃料水準について、店舗はやや上昇しているものの、オフィスは横ばいで推移している。一方、当地区に対する取得意欲は引き続き強まっていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。							
						E ※	優良なオフィス集積が少ないこともあり、当地区においては特に目立った新規供給もなく、需要は他の地区と比較して概ね安定的である。京都駅至近という当地区の利便性に対してより高く評価するオフィス需要者も見られるようになってきているものの、オフィス賃貸市場は比較的築年の古い物件が多いなか、空室率は引き続き低い水準で変化はない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。							
						F ※	観光客や周辺ビル等のオフィスワーカーをターゲットとした売り上げが好調なことから、店舗ビル賃料については依然堅調である。また、地下街のリニューアルや周辺大型店舗の販促活動により、顧客回遊性は高まっており、店舗需要の引き合いは多い。そのため、前期同様、店舗賃料は引き続き上昇傾向にある。							

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市などと同様に、烏丸・河原町地区といった古くからの商業中心から京都駅前へ軸足が移っている傾向が見られる。観光客も増加しつつあり、ホテル需要は強い。京都駅の北側区域・南側区域の価格差は依然存在すると思うが、ホテルの開発は南側区域でも新幹線八条口に近いエリアは注目されている。店舗については、滋賀県などからの交通利便性もあり商圏的にも充実しており、四条・河原町地区よりも売上があるアパレル販売店もあると聞く。今後は大学移転も予定されていることから、利便施設は増加していくと思う。物件の供給が少なく取引も少ないので判断は難しいものの、京都の玄関口としての立地状況から、地価は高値で安定しており、やや上昇傾向もあると思う。(大手不動産業者) ・京都駅北側区域は社寺からの借地が多いと聞く。借地の更新にあたっては更新料がかかるのが一般的である。その水準は過去との比較で決定されており、更地価格に対して数%という水準ではなく、かなり高額のものが多いと感じる。特に借地には融資はほとんどつかず、自己資本取得であることが多いため、取引が停滞する一因となっている。東京との利回り差は概ね1.5%程度と考えるが、現在の市場状況からすると、京都市において純利回り5%を下回ることはあり得ないと思う。(金融機関) ・取引は顕在化していないが、潜在的な需要は強いと思う。今年の2月に七条新町交差点付近に結婚式や会社例会などが開催できる沖縄資本による集会場がオープンした。鴨川沿いにも結婚式場開業などが見られるが、これらは若年層の価値観の多様化を反映した投資であり、今後も増加すると思う。また、京都駅周辺エリアでは5月に高度利用地区が設定された。誘導用途を満たせば容積率が上乘せされる。物件の供給が少なく取引も少ないので判断は難しいものの、京都の玄関口としての立地状況や高度利用地区の都市計画決定もあり、高値で安定しておりやや上昇傾向もあると思う。(売買仲介業者) ・京都市内でも勢いの感じられる地区であり、オフィスの需要も堅調である。したがって、当面地価はやや上昇する傾向を継続すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	住宅市場は過少供給の状況が続いているため、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。ただし、当地区における住宅購入者は一般所得者層が中心となるが、近年の地価及び建築費の上昇による住宅総額の上昇はエンドユーザーが許容できる上限に近づいている。そのため、区画を小さく分割して総額を抑えて売却するケースが目立つ。 今後も過少供給の状態が継続すると予想されるため、将来の地価動向は今後もやや上昇で推移すると予想される。ただし、住宅総額の上昇がエンドユーザーの許容できる水準を超えれば、住宅需要は他圏域へ流出することも懸念される。また、市内中心部との位置関係から、市内中心部における地価動向を注意する必要がある。 A ※ 当地区は、京都駅及び市内中心部の両方面へのアクセスに優れ、既存商店街に加え御池通沿いや千本通沿いに食品スーパー等の便利施設も集積し、利便性の高さから住宅需要は根強い。一方で、住宅供給量が少なく、住宅市場は過少供給の状況が続いているため、取引価格は全般的にやや上昇傾向で推移している。 B ※ 駅前区画整理事業地内では複数の大学施設や医療施設等が開設されたが、いずれも自己利用の物件で収益用不動産として流通している物件はない。また、当地区では小規模な賃貸マンションの取引も散見されるが、購入者は不動産業者や個人投資家等であり、機関投資家等が競合して取得するような取引はなく、取引利回りに特段の変化は見られない。そのため、取引利回りは引き続き横ばいである。 G ※ 神社跡地で大手デベロッパーが高額帯の分譲マンションを販売しているが、富裕層の流入は弱く売れ行きは低調である。また、壬生坊城町の後院通沿いで大手デベロッパーが一般所得者層向けの分譲マンションの販売を開始したが、消費増税前の駆け込み需要の反動等から、当期に期分け販売された住戸が完売には至っていない状況も見られる。ただし、分譲価格に特段の変化は見られない。そのため、マンション分譲価格は引き続き横ばいで推移している。 H ※ 優れた立地条件からファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は安定している。供給は既存中古マンションのほか、小規模な新築マンションも複数供給されている。賃貸市場における需給は均衡しており、賃料水準に特段の変化は見られない。そのため、マンション賃料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"> ・ 4月に中古マンションの売り物件がでたが、成約には至っていない。物件は少ない状況であるものの、購入者の希望購入価格は厳しいままである。後院通沿い等で複数の新築賃貸マンションが見られるが、いずれも小規模であり市況に影響を与えるものはない。押小路通沿いに大手食品スーパーが進出すると聞いており、当地区の日用品店舗がさらに充実する。(売買仲介業者) ・ 高額物件への問い合わせの件数は減少している一方で、3,000万円以下の低価格物件は堅調である。ただし、当地区は利便性・住環境ともに優るため、優良物件に対する需要が弱まっているとは考えてはいない。二条駅周辺区域にある神社跡地での分譲マンションでは、高額物件の販売に苦戦していると聞いている。(住宅販売業者) ・ 二条駅徒歩圏は利便性が高く、住宅エリアとして魅力的である。そのため、価格設定によっては需要者を安定的に取り込める。ただし、市内中心部において過熱していた用地取得競争に一服感が見られており、当地区においても同様の傾向にある。(大手不動産業者) ・ 立地条件を考えれば、当地域における需要が弱まっているとは考えづらい。したがって、地価はやや上昇すると予測する。ただし、地価や建築費の上昇により、販売価格は一般所得層が払える上限に近い水準にある。富裕層の流入がない限り、今後も地価が上昇を続けることは難しい。(売買仲介業者) 										
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	アミューズメント施設の立地や顧客の若年齢層化で収益性が低下し、かつてのような店舗立地の優位性は失われその相対的な地位は低下してきた。しかし、今秋の北欧ブランドの衣料品店・雑貨店の出店、来年春頃の四条通歩道拡幅計画、来年秋の大型商業施設開店など今後の集客力向上が期待できる状況にある。したがって、このような要因を背景に当地区の地価動向は前期から引き続きやや上昇傾向にある。 今後の出店予定等により集客力向上等が期待できる状況にある。ただし、不動産市場の活性化に対してその効果は限定的である。そのため、中長期的には購買層の所得増加によって消費が増加することが不動産需要の拡大には不可欠な状況にある。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ アミューズメント施設の立地や顧客の若年齢層化で収益性が低下し、かつてのような店舗立地の優位性は失われその相対的な地位は低下してきたが、今後の出店予定等により集客力向上が期待できる状況にある。したがって、取引が顕在化することは依然少ないものの、このような要因を背景に、当地区の潜在的な取引価格は前期から引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ 取引価格はやや上昇傾向にある。店舗賃料には変化が見られないものの、今後の出店予定等による当地区全体への好影響の期待感が醸成されつつあり、前期に引き続き投資需要はやや強まってきている。したがって、当地区の取引利回りは前期からやや低下傾向である。 E ※ 当地区は従来から店舗需要を中心とするエリアであり、オフィス需要は相対的に弱く限定的である。また、概ね需給は均衡しており、このような状況は前期から変化はない。したがって、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。 F ※ 今後の出店予定等による当地区全体への好影響の期待感が醸成されつつあるものの、前期同様、現状で供給されている物件のスペックはテナントの希望条件に合わないために成約に至らないケースも多い。したがって、当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都市	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>旺盛な観光需要を背景にホテル用地に対する取得意欲は依然堅調である。また、比較的、投資需要よりも自己利用のための需要が強い状況である。これまで幹線道路背後のマンション開発用地の地価は上昇してきたが、分譲価格の上昇に対する頭打ち感とともに、人件費の上昇によって建築費の上昇に歯止めがかからないことで変調の兆しが見えつつある。さらに、当地区内では商業系の開発計画などが散見され繁華性向上に対する期待感がある一方で、これまで市場を下支えていた地元法人や富裕層の個人投資家等による投資については、賃料収入に変化が見られないためにやや弱まってきている。したがって、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向ではあるがその上昇幅は縮小しつつある。</p> <p>観光需要を背景としたホテル開発需要は今後も堅調に推移すると予想される一方で、これまで勢いがあったマンション開発需要については、分譲価格の頭打ち感や建築費増加によって、市内中心部の新築マンション市場の停滞感が増すと考えられる。また、オフィス・店舗に対する投資需要については、賃料収入が上昇する状況にならないと更なる市場環境の向上は見込めない。以上の点を踏まえると、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									<p>A ※ ホテル開発は、旺盛な観光需要を背景に依然活発である。また、投資需要よりも比較的自己利用のための土地需要が認められる。幹線背後のマンション開発では、分譲価格の上昇に対する頭打ち感とともに、人件費の上昇や、エンドユーザーの建築の安全性や設備内容に関する意識の高まりも伴って建築費の上昇に歯止めがかからないことで取引が減少しつつある。さらに、これまで市場を下支えてきた地元法人等による投資については、賃料収入に変化が見られないためにやや弱まってきている。したがって、当地区の取引価格は前期からやや上昇傾向ではあるがその上昇幅は縮小しつつある。</p> <p>B ※ 当地区内では商業系の開発計画などが散見され繁華性向上に対する期待感がある一方で、賃料収入には依然変化がないため、投資需要よりも比較的自己利用のための需要が強く、これまで市場を下支えていた地元法人や富裕層の個人投資家等による投資需要もやや弱まってきている。したがって、当地区の取引利回りは前期からやや低下傾向であるがその下落幅は縮小しつつある。</p> <p>E ※ 立地改善のためのオフィス移転が多く、当地区内のオフィスの空室率は5%程度に改善しているものの、企業業績の伸び悩みから依然として賃料水準に変化は見られない。したがって、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>F ※ 路面店舗は観光需要等を背景に一定の需要を維持できているものの、賃料水準を押し上げるほどの勢いは見られない。また、空中階の市況に大きな変化は見られない。このような状況は前期から変化はない。したがって、当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。</p>



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	当地区は旧来からの高度商業地域で、高度利用が可能な地域である。ただし、オフィスに対する投資需要の拡大は限定的である。当地区の分譲マンションは教育環境を选好する子育て世代から利便性を重視し郊外からの移住を検討している高齢者まで幅広いニーズがある。しかし、マンション分譲単価が購入者の負担可能な上限水準にあること及び供給量の増加により、以前のような即日完売の状況は見られなくなった。また建築費の上昇によりマンションデベロッパーは用地取得に対して慎重になっている。そのため、当地区における全般的な地価動向は、前期から横ばい傾向で推移している。 建築費の上昇が著しく、マンション事業を行うには事業採算が合わない状況になりつつあり、高値によるマンション用地の取引はほとんど見られなくなった。当地区はマンション用地需要だけでなく、ホテル用地需要やオフィス用地需要も期待できるものの、これまで当地区の地価上昇を牽引していたマンション用地需要に陰りが見え出した。そのため、将来の地価動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					前期  0～3% 上昇								A ※ 当地区は駅近接のオフィスや店舗が建ち並ぶ商業地域であるが、依然として賃料水準が低位であり、オフィスに対する投資需要の拡大は限定的である。また当地区では京都のブランドイメージと稀少性によりホテル用地としての需要も認められるものの、建築費の高騰により前期まで散見された高値によるマンション用地取得はほとんど見られなくなった。そのため、取引価格は全般的に横ばいに転じている。 B ※ オフィス及び店舗の賃料水準は依然として概ね横ばいである。また、特に立地条件の良好な物件に対する需要は堅調である。ただし、これまで市場を下支えしてきた地元法人や富裕層の個人投資家からの投資需要はやや弱まってきており、取引価格も全般的に横ばい傾向に転じた。そのため、当地区の取引利回りは横ばいに転じている。 E ※ よりオフィス環境が優るオフィスへの移転が目立ち、烏丸御池交差点付近を中心に空室率は改善傾向にあり、一部で満室稼働のビルも見られる。一方、賃借人の賃料に対する負担許容度に変化は見られない。そのため、オフィス賃料は前期から概ね横ばいで推移している。 F ※ 医院等の物販店舗以外の需要は稀少性もあるためやや強いが、物販店舗については、顧客の範囲がオフィスワーカーや近隣住民に限定されること及び当地区より集客力が強い近接他地区との競合にさらされることから、三条通など当地区の背後地域の一部を除き需要が弱い状況に変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	□	△	<p>当地区は住環境が良好で地域の名声も高いため、富裕層を中心に背後の住宅地需要は根強い。しかし、好調であった分譲マンション販売は分譲価格の上昇に購入者の負担力が追いつき難い状況になりつつあり、以前のような即日完売となるような状況はなくなった。また人件費の上昇等を原因とする建築費の高騰により、マンションデベロッパーは用地取得に対して慎重になっている。当地区の地価上昇を牽引してきたマンション用地需要の伸びが抑制されることにより、当地区における全般的な地価動向は横ばいに転じている。</p> <p>建築費の上昇に伴い高値によるマンション素地取得競争はほとんど見られなくなった。今後も建築費の上昇が続けば新築マンション市場はさらに停滞感が増すことも考えられる。当地区はホテル用地としての需要も見込まれるものの、地価を強く牽引するほどではない。そのため、将来の地価動向は当面横ばい傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 背後の住宅地は京都御所周辺等の名声の高い地区や人気のある小学校区であることから富裕層を中心に依然として底堅い需要があるものの、前期まで散見された高値によるマンション用地取得はほとんど見られなくなった。オフィスビル用地の取引はほとんどなく、価格動向は見極めにくい。限られた取引価格の水準を踏まえると、取引価格は全般的に横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 当地区は根強い住宅需要があり、住居賃料は単身用、ファミリー用ともに堅調であるが、オフィス賃料は依然として概ね横ばいで推移しており、総じて賃貸市況に大きな変動はない。これに対して取引価格も前期から横ばい傾向にある。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 京都市内中心部では新設や立地改善などを目的とした積極的な移転が見られるなどオフィス需要は堅調で、空室率は低下傾向にあるが、賃料水準は底ばいを継続している。当地区においても立地や建物品等による格差はあるものの、空室状況は徐々に改善している。ただし、賃料水準の改善には至らない。そのため、オフィス賃料は依然横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 国内客はやや減少したものの、引き続き外国人観光客が大幅に増加していることから、ホテルの客室稼働率は過去最高水準にある。ただし、個人消費は消費増税に伴う駆け込み需要の反動も見られる。そのため、店舗賃料は総じて概ね横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0~3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区では、分譲マンション全体の供給が増えているので即日完売とはいえない状況であり、地場の実需層以外に、東京や海外からの需要者を取り込む必要がある。市中心部は学区が良く、子育て世代や郊外からの高齢層の需要があり、中古マンション需要も強い。河原町・烏丸地区は、景気の回復傾向を反映して、百貨店の売り上げが順調である。消費増税に伴う駆け込み需要の反動減は予想していたほどではない。京都市内のホテルの稼働率は90%を超え高水準で安定傾向にある。オフィスの空室率は5%程度と順調に低下している。賃料は横ばいだが、賃貸環境は改善している。河原町地区では、北欧ブランドの進出や大型商業施設のリニューアル開発が期待されている。四条通エリアの四条通歩道拡幅計画は事業決定段階である。丸太町地区の賃貸マンションは、大学の市内中心部への移転で不足感があるが、既存の物件は規模が小さく利回りも低いため、リートの購入対象とはなっていない状況である。(大手不動産業者) ・ 当地区は、購入者からの苦情リスクをも考慮のうえ大手ゼネコンはマンションを建設しており、それが、建築費の増加に拍車をかけている。市中心部ではマンション価格が高騰し実需層の購入が見込めない水準となっているため、市郊外部での開発が目立ってきている。賃料水準は低位であり、利幅も小さいため投資需要は弱く、自社利用の取引がほとんどであると思う。賃料水準が高まる状況にならないと、これ以上の市場環境の向上は見込めないだろう。(金融機関) ・ 当地区では、検査済証の無い物件でも買い手の属性によって融資を実行するなど、銀行による融資の積極化が窺える。今の市況感、売り時と買い時が一致している感覚があり、全般的に好調であると思う。ただし、新築マンション開発は分譲価格の頭打ち感と建築費の高騰が懸念される。河原町地区・烏丸地区の外国人を中心とした観光客数増加は順調であり、ホテルや短期の借家契約を活用し町家を改装した宿泊施設への投資は活発である。(売買仲介業者) ・ デベロッパーから見ると、人件費の増加・資材費の増加・消費増税を受けた建築費の増加による影響は懸念され、さらにその懸念の度合いは高まっていくと考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  前期 0～3% 上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>富裕層を中心に住宅地需要は底堅い地区である。戸建住宅地の供給は需要に比べて少ないため、取引も少ない。売出し価格の変動は見られなくなってきていることから取引価格は横ばいで推移している。北山通等の幹線沿いの物件についても、取引は少ない状況にあることから、数多くの取引事例に基づき地価動向を把握することは難しいが、把握可能な情報等から判断すると、幹線背後の住宅地と同様に当地区の地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>価格形成要因に大きな変動は見られず、土地需要も安定的に推移している。政府の経済政策等の影響による不動産市況の盛り上がりを反映した売り主側の強気の姿勢から一転、最近になって価格設定は落ち着いてきている。そのため、今後も同様の状況が続くことから、今後大きな変動要因がない限りは、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 全般的に物件供給は少なく、中でもある程度規模がまとまったマンション素地の供給はほとんど見られない状況にある。地下鉄烏丸線北山駅徒歩圏内の住宅地は富裕層を中心に需要は安定している。一時期売り希望価格は若干上昇していたが、最近になってエンドユーザーの負担可能な価格水準とやや開差が見られるようになっており、売り希望価格は落ち着いてきている。そのため、取引価格も横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 富裕層を中心に、相変わらず小型投資物件への投資意欲は旺盛である。物件数が少ないうえに、需要者の希望に沿う適当な物件も非常に少なく、目立った取引はない。現時点では取引件数は少なく、取引利回りの把握は難しいが、取引価格が横ばいに転じ、賃料も概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいに転じている。</p> <p>G ※ 久しぶりに当地区で新規のマンション分譲が行われる予定であるが、分譲価格等の詳細は不明である。市中心部におけるエンドユーザーのマンション需要は非常に強い状況が継続しており、当地区も地下鉄烏丸線沿線の居住環境が良好な住宅地域であるため、新規のマンション分譲が行われた場合には相応の需要が見込まれる。ただし、需給バランスに変動はないことから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 当地区は住環境及び利便性が良好な地下鉄烏丸線沿線に所在するため、賃貸需要は安定している。画地規模のまとまったマンション適地は非常に少ないことから、新規の賃貸マンション供給も非常に少ない。賃貸需要は安定しており、賃料変動はあまり見られない。そのため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	<ul style="list-style-type: none"> 相変わらず物件の供給は少ない上に、適当な物件があれば各社で抱えている顧客に対して優先的に紹介する状況にあるため、物件はなかなか市場には出回らない。このような中、市場に供給される物件の売り出し価格の動きを見ると、数カ月前までは上昇傾向にあったが、最近では上昇を感じられなくなった。一定の水準を超えると、エンドユーザーの反応が鈍くなっているためと思われる。売買当事者間で価格の調整が行われるため、現在の高水準の売り出し価格での成約はあまり見られないが、成約価格の動きを見ると若干ではあるが上昇している。消費増税について、ハウスメーカーから聞くところによると、4月から5月は少なからず影響はあったと思われるが6月に入ってからあまり感じられないようになっているとのことである。(売買仲介業者) 相変わらず物件の供給は少ない。富裕層を中心に住宅地の需要は堅調で、物件の供給が少ないため、各不動産業者は顧客になかなか物件を紹介できないであろう。新規に市場に供給される物件について、数カ月前までは、売り出し価格は上昇傾向にあったが、最近では顧客の反応をみた上で売り出し価格は少し抑え気味になってきた印象である。街路条件、画地条件等にやや難のある物件は、物件供給が少ない中でも市場滞留期間が長期に亘る傾向は継続している。(住宅販売業者) 売り出し価格の動きは落ち着いてきているが、エンドユーザーは現在の売り出し価格水準では積極的に取引しない状況にある。売り出し価格水準と成約価格水準の双方について着目する必要があるが、大きな変動はなく地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	▽	□	—	—	□	□	当地区における需要の中心は高額所得者層であるが、転売や投資を前提とする富裕者層ではない。そのため、総額が嵩む高額物件への引き合いは少なく、小さく分割して総額を抑えて売却するケースが目立つ。したがって、取引面積の減少に伴い取引総額は低下しているが単価水準に変動はない。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 洛西口・桂川エリアにおける大型商業施設の立地や分譲マンションの大量供給により、桂園から洛西口・桂川エリアに住宅需要が流出することが懸念される。しかし、当地区は利便性と住環境に優る熟成した住宅地域で底堅い潜在需要が認められることから、需要の流出は限定的で、将来の地価動向は当面横ばいで推移すると予想される。			
						※	※	※	※	A 当地区を含む桂園の住宅地域は広域的に形成されているが、当期の住宅取引は全般的に停滞している。大企業の給与所得者等の所得環境は改善傾向にあり、当地区においても一部に積極的な取得意欲が見え始めているものの、特に、桂駅前の高級住宅エリアにおいては売り主と買い手の希望価格水準の乖離もあり、成約に至らないケースが多い。そのため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B 小規模な賃貸マンションの取引が散見されるが、利回り水準に特段の変動は見られない。また、当地区内には機関投資家等が競合して取得するような大型の賃貸マンションや商業施設等もないため、取得競争による利回り低下も見られない。そのため、当地区の取引利回りは引き続き横ばいで推移している。 G 桂御所町で約200戸の分譲マンションの販売が開始され、比較的売れ行きは好調である。洛西口・桂川エリアでは、複数の電鉄系デベロッパーによる1,000戸超の大量の分譲マンション計画があり、今後は供給過多による価格下落も懸念されるが、現時点では、具体的に値下げされた事例は見られない。そのため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H 今後は大型商業施設の開発により利便性が大幅に向上する洛西口・桂川エリアへの需要流出等が懸念される。ただし、当地区の最寄り駅は、特急停車駅で京都及び大阪の両都市への通勤可能な立地と良好な居住環境から、ファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は安定している。そのため、マンション賃料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"> ・ 高額物件の成約はなく、取引全体が停滞しているが、3,000万円以下の低額物件に対する需要は堅調である。購入者は20代・30代の若年層や低所得層に移っている。ただし、4月以降は例年動きが少ない時期でもある。(売買仲介業者) ・ 物件に関する問い合わせ件数が極端に少ない。特に、2,500万円を超える物件が少ない。2,000万円以下の物件への需要は、高齢者や若年世帯を中心に強まっている。ただし、昨年のこの時期に中心であった30代ファミリー層の動きは少ない。素地に関して、売り手の強気な姿勢は継続しており、素地の価格は高止まりしている。(住宅販売業者) ・ 当地区での購入検討者のうち大手企業に勤務する者等は、総額で5,000万円を上回ると厳しいものの、所得環境が改善したのか、やや取得意欲は高まったように感じる。(売買仲介業者) ・ 西京区は一般サラリーマン層のベッドタウンであり、取引は勤労世帯の所得環境に左右されやすい。地価は横ばいで推移すると予測するが、所得環境が今後も順調に改善すれば、取引件数も増加していくと考えている。(売買仲介業者) 											



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ワイフ賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土地需要は安定的に推移しているが、成約価格水準に大きな変動は見られない。街路条件や画地条件に特段問題が無く、価格設定が地域の水準から大きく乖離していない物件については、短い市場滞留期間で、売買が成立している。逆に、価格相場から逸脱した価格の物件については、売買は成立しづらい。一般的に見ると、地価動向は横ばいで推移している。 現在のところ地域要因に大きな変動はなく、今後の地域要因の変動もあまりないと予想される。高級住宅地については一時地価上昇が認められたが、最近になって、高級住宅地についてもそれ以外の住宅地についても成約価格に動きはほとんど見られない。今後も地域要因の変動はあまりないことから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区は商店街に近く、生活利便施設も適度に分布している。また、鉄道各線が利用可能で、利便性が良好なため、比較的高所得な需要層を中心に住宅地需要は安定している。物件供給は相変わらず少ないが、駅から徒歩圏内であれば、マンション開発は可能な地区であり、デベロッパーの取得意欲は安定している。そのため、取引価格は概ね横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 当地区においては、投資需要者のニーズに合致する物件は限定的であるため、投資目的の取引はあまり見られない。ただし、富裕層を中心に投資用物件に対する取得意欲は高い。取引が少なく、取引利回りの把握は難しいが、賃料は横ばいで推移しており、取引価格の変動も小さいことから、取引利回りも概ね横ばい傾向である。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	G ※ ここ数年新規のマンション分譲は見られなかったが、近隣で新規マンション分譲が3件見られ、各物件とも売れ行きは比較的好調のようである。桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内を中心に中古マンション需要は非常に強い。中古マンション市況は活発な動きが見られるが、新築マンション市場に変化を与えるほどの影響はない。そのため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
					 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	H ※ 京都市中心部や大阪方面への利便性も良好で、学生、社会人を問わず、幅広い層の賃貸需要を取り込める。賃貸住宅需要は安定的に推移しており、全般的にマンション賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、築後相当年数を経過したような物件や、最寄り駅からの距離が遠い物件については空室解消がなかなか進まない状況にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 5月の連休明けからお客様からの問い合わせは若干ではあるが増えてきている。相変わらず新築、中古を問わず住宅の物件の供給は少ないが、その中でも以前よりは供給は増加しているように感じる。売り出し価格は一時期上昇していたが、ここにきて高い水準の売り出し価格では買い手の反応が鈍くなってきているため、売り出し価格の上昇に歯止めがかかっている。度を過ぎた売り出し価格の上昇にエンドユーザーは呼応していないため、成約価格については以前と比べて大きく変化していない。中古マンションについては、ある程度市場に物件が供給されている状況にある。そのため、売り出し価格の上昇は収まってきており、成約価格についても安定している。大手筋の周辺の中古マンションに対する需要は相変わらず旺盛で、売れ行きは好調である。(売買仲介業者) 物件の供給が少ない状況に変化は無く、不動産業者の買い取り件数が少ないように感じる。4月以降、一般的に取引件数は落ち着いてきている印象である。エンドユーザーの物件を選別する基準は相変わらず厳しく、市場に長期間滞留しているような物件は価格を引き下げてもなかなか売れにくい状況である。総額で4,000万円程度の物件を探している需要者の動きは相変わらず鈍い。これより低価格帯の物件を探している需要者の動きは比較的活発な印象である。ただし、資金繰り、銀行ローンの問題等から必ずしも成約に至るわけではない。中古マンション市場は相変わらず好調で、需要に対して供給が追いつかない状況であるが、以前に比べると取引価格は落ち着いてきている。(売買仲介業者) 需給バランスや需要者の購買意欲等に大きな変化は無く、価格形成要因も特段の変動は見られないことから、地価は概ね横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	近年の大規模な再開発の進捗により、商業及びオフィスゾーンとしての拠点性が高まっており、大阪・梅田ターミナルの乗降客数は増加し、駅及び駅周辺の商業繁華性は高まっている。当地区は、駅に直結した立地であり、乗降客数の増加による効用増を最も享受できる地区の一つである。そのため、商業繁華性の高まりとともに、地価動向もやや上昇傾向で推移している。 当地区において百貨店を核とした大規模ビルの建替え工事が計画されており、来年から本格的な建替え工事が始まる。また、当地区の北側に位置するうめきた地区でも大規模な緑地の確保を前提とした2期開発の準備が進行している。以上のように、当地区及び周辺地区では、商業地としての更なる発展が期待されること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 近年、大型商業施設の新規開業が相次ぎ、大阪・梅田ターミナル周辺地区は、日本一の百貨店集積地区となった。また、オフィス地区としても市内有数の地区となっている。当地区及び周辺地区において、当期注目すべき取引は確認できなかったが、当地区及び周辺地区への投資家の取得意欲は旺盛であり、かつ投資適格物件の供給は限られているため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかった。大阪市中心部へはJ-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の積極的な投資が続いており、大阪市内でも最も繁華性の高い商業地区の一つである当地区及び周辺地区への投資需要は旺盛であるが、一方で投資物件は限定されている。そのため、取引利回りは低下傾向で推移している。 E ※ 大阪市中心部における新規の賃貸オフィスの供給は限定的であり、当地区及び周辺地区における賃貸オフィスビルの稼働率は安定的に推移している。空室率の少ない大型ビルの一部では、空室部分の募集にあたり、従来よりも高額な賃料設定をする事例も見受けられるが、十分に稼働率が回復しきっていないため市場全体としては、賃料上昇までには至っておらず、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 F ※ 近年、大型商業施設の新規開業が相次ぎ、大阪・梅田ターミナル周辺地区は新宿駅周辺を抜いて、日本一の百貨店集積地区となった。一方で、当地区及び周辺地区における店舗間競争は激化しており、当初目標の売上高を達成できない店舗が多く見られる。以上のように当地区及び周辺地区における商業施設を取り巻く環境は非常に厳しい状況にあるが、現時点においては賃貸需給バランスに大きな変化はない。そのため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区は、高スペックの大型オフィスビルが建ち並ぶ大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気があり、当地区における既存ビルは、賃料・稼働ともに安定的に推移している。周辺部で竣工予定の大型オフィスビルのテナント募集も順調に進んでおり、来年以降の竣工予定物件も限られていることから、将来的な空室リスクも限定的である。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず、主要地方都市への投資需要は強まっており、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資姿勢も見受けられる。今後店舗賃貸市場がさらに厳しい状況になることも懸念されるものの、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する同地区における取引利回りはやや低下傾向にあり、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>店舗間での競争が激化しており、店舗賃貸市場への更なる影響が懸念される。一方、新築の大型ビル供給は限定的であり、当地区のオフィス賃貸市場は、将来的にも安定的に推移することが見込まれる。良好な資金調達環境を背景として、良質なオフィスビルについては今後とも旺盛な投資需要が期待されるため、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかったが、周辺地区において、外資系保険会社の不動産運用会社のSPCによるオフィスビルの取得があった。取引価格は50億円強で、取引利回りを踏まえると、これまでの取引価格水準を上回っている。当地区は西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されており、大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気がある。新築の大型ビル供給は限定的であり、当地区のオフィスは概ね高稼働率を維持している。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず、主要地方都市への投資需要は強まっていることから、当地区の当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかったが、周辺地区において、外資系保険会社の不動産運用会社のSPCによるオフィスビルの取得があり、取引利回りはこれまでの水準よりも低下している。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず、主要地方都市への投資需要は強まっており、大阪市内でも良質なオフィス集積地で、稼働率が概ね安定している当地区の当期取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 大阪市周辺部から中心部への機能移転等により、中心部の空室率は改善傾向にあり、本年及び来年に竣工予定の大阪市北区の大型オフィスビル2棟のテナント募集は概ね好調である。当地区も、昨年、他地区から企業の本社が移転する等、移転需要の受け皿となり得る高スペックかつ大規模なオフィスビルが連たんしていることから、当地区の大型オフィスビルへの需要は安定的で、総じて高稼働率を維持している。一方、改善傾向にあるものの、大阪市中心部における賃貸オフィスビルの空室率は依然として高水準にあり、賃料が反転する状況にまでは至っていない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は、西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されており、主にオフィスを中心とした業務高度商業地域である。梅田地区とは地下街で直結しており、地下及び低層階を中心に店舗も配置され、周辺のオフィスワーカーを顧客とした飲食店舗のみならず、文化施設、スーパー、ブランドショップ等も見られる。うめきた地区で大規模開発ビルが竣工する等、周辺地区で大規模商業施設の開業が相次いでいることから、周辺地区の店舗との競合が厳しくなっている。しかし、現況において賃貸需給に大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
					前期  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>近年、梅田地区及び周辺地区において、大規模商業施設の大量供給が続き、施設間における競合が激化している。一方で、当地区においては、他地区とは異なり、若年層を主たるターゲットとした商業地区として街が成熟している。大阪圏でも有数の商業地としての地位を確立しているが店舗需要以外にも、住宅開発が行われる等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められる。そのため、資金調達環境が良好な中、J-REIT、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪都心部への投資需要が強まっていることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区では平成26年9月末に企業本社ビルが竣工予定で、当該ビルの商業施設部分への有名カジュアルブランドの出店が決定した。当該店舗は、同ブランドの国内3番目となる旗艦店であり、店舗面積は約1,400坪が計画されている。また、平成28年には学校跡地の開発も予定されており、今後とも商業地としての発展が期待されている。周辺開発の影響により店舗間での競合が激化しているものの、良好な資金調達環境が継続し、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の主要地方都市への積極的な投資が引き続き期待されることから、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は阪急梅田駅からの接近性に優れており、再開発事業の進捗により、商業・業務・住宅等の複合的な開発が進んできた。また、若年層を主たるターゲットとした商業地区として街が成熟してきており、大阪圏でも有数の商業地としての地位を確立している。資金調達環境が良好な中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の主要地方都市への積極的な投資が続いている。そのため、大阪圏でも有数の商業地である当地区の取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当期において当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。当地区では、他の周辺地区よりも若い顧客層を中心とした店舗需要が認められる。近年も地区内に、有名カジュアルブランドが出店する等、若年層を主たるターゲットとした商業地区として街が成熟してきており、大阪圏でも有数の商業地としての地位を確立している。資金調達環境が良好な中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の主要地方都市への積極的な投資が続くため、商業地として名声の高い当地区における取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区は、ターミナル駅である阪急梅田駅に近接しており、交通利便性を重視した、来訪型のオフィス、営業所等の安定した需要が見込まれる。周辺では、大型のオフィスビル等の大規模な供給も見られるものの、当地区のオフィスビルに求められる条件としては、高機能のオフィススペックよりも駅への接近性が重視されるため、一定の差別化が図られている。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 近年、梅田地区及び周辺地区において、大規模商業施設の大量供給が続き、店舗間の競合が激化しているものの、当地区は他の周辺地区よりも若い顧客層を主たるターゲットとしており、大きな影響はない。地区内では、昨年以降も、有名カジュアルブランドが出店し、今年竣工予定の企業本社ビルにも、有名カジュアルブランドが出店予定である。そのため、店舗需要は概ね安定しており、総じて店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区が存する中之島と、その北方の梅田周辺から南方の淀屋橋周辺には優良企業が多く、オフィス立地として選好性が高い地区であることから、オフィスの賃貸物件の稼働率は改善が進んでいる。当地区の賃貸市場の改善に加えて、融資環境の緩和により投資意欲は高まっており、資金の投資先を求めて投資適格物件の取引では競合が発生するケースが多い。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は多くの優良企業が定着しており、オフィス立地としての地位が急激に低下する可能性は低い。したがって、今後も十分なスペックを有したオフィスへの賃貸需要は強い。ただし、建築費の上昇によって、賃貸事業の採算性が悪化していることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移するものの上昇幅は小さくなると予想される。
						※	A 大阪最大のターミナルである梅田・大阪駅周辺では大型オフィスの開発が進んでおり、当地区はその南に連なる大阪を代表するオフィスエリアの一つである。当地区には、旧財閥系・電鉄系の優良企業が多いことから、取引に当たって投資家の選好性が強い。当地区には大型オフィスが多く建ち並び、オフィスの賃貸需給は改善傾向にあり、投資家の積極的な取得姿勢から取引価格はやや上昇している。特に、まとまった規模を有する土地は、マンション用地の需要もあり、その稀少性から競合によって高値で取引されるケースもある。							
						※	B 当地区では資金調達環境の改善によって換金目的による早期売却は必要性が低下したため、物件の供給は限定的である。一方で、オフィスの賃貸需要は比較的安定した地区であることから、資金の投資先を求めて投資適格物件の取引は競合し、その結果、取引利回りは低下している。							
						※	E 当地区では、オフィス環境の向上や機能集約による業務効率化を目的とした企業の移転が見られる。大型オフィスや築年の浅いオフィスの賃貸需要は堅調で稼働率は改善傾向にある。中小ビルや築年を経たビル等についても、高い賃料から適正水準に下落調整が進み、現在の賃料水準には値頃感がある。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。							
					 前期 0～3% 上昇								F ※ オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店として、1階の路面店舗には相応の賃貸需要がある。近年、梅田・大阪駅周辺で大型オフィスの開発が進んでいるが、当地区とこれらの地区との間でオフィスワーカーが物販・飲食店等を日常利用するために移動するにはやや距離があるため、競合には至らない。その他に地域要因に大きな変化はなく売上等を上昇させる期待要因も少ないため、店舗賃貸の需給に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	
				梅田、西梅田、茶屋町、中之島西		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> 市内におけるオフィスの空室率は8%台まで低下しており、当面は大規模な供給もないことから、賃貸市況の回復に対する期待感が高まりつつある。(賃貸仲介業者) 梅田地区で法人投資家が高層の店舗オフィスビルを取得した。NCFベースの取引利回りは4.0%程度で、利回りの低下傾向が窺える。また、茶屋町地区でも私募ファンドが賃貸マンションを取得した。NCFベースの取引利回りは5.0%程度で、こちらも利回りの低下傾向が窺える。(投資運用業者) 西梅田地区で高層店舗ビルが売買に供されている。取引が成立したか否かは不明だが、売り主の売却希望価格も高くなっていると聞いている。(投資運用業者) 中之島西地区にあるホテルの客室稼働率も好調とのことである。市内の宿泊特化型ホテルを中心に外国人観光客からの需要が旺盛の中で、軒並み稼働率・客室単価は上昇傾向で推移している。(賃貸仲介業者) 梅田地区を中心としたオフィスの賃貸市況の回復に対する期待感を鑑みると、建築費の上昇は懸念材料であるが、今後も地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 								



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、十分なスペックを有したオフィスビルでは賃貸市況の改善も進んでいる。また、融資環境の緩和により投資意欲は高まっていることから、オフィスビルの敷地となり得る土地の取引価格はやや上昇傾向にある。獲得可能なオフィス賃料水準が低く、オフィスの敷地としては採算の合わない背後地等でも、まとまった規模を有していれば、堅調なマンション需要を背景とした素地に対する旺盛な需要により、取引にあたって競合する傾向にある。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>大阪最大のターミナルである梅田・大阪駅周辺で大型オフィスの開発が進み、相対的に当地区のオフィスエリアとしての地位はやや低下しているが、現在でも代表的なオフィスエリアの一つに数えられ、十分なスペックを有したオフィスビルについては賃貸需要は根強い。また、利便性が高いことから当地区のマンション需要は今後も底堅い。しかし、建築費の上昇によって、賃貸・分譲ともに採算性が悪化していることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移するものの上昇幅は小さくなると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、立地企業は大阪取引所を中心とする金融関連や製薬関連の会社を中心に構成されている。幹線道路沿いに位置する中型以上のオフィスは、賃貸需要が改善傾向にあり、投資家の積極的な取得姿勢により取引価格はやや上昇している。なお、背後地の中小オフィスの賃貸需要はやや改善が遅れているが、利便性が高くマンション立地としても良好なため、建替えを念頭に高値で取引されるケースもある。</p> <p>B ※ 当地区では資金調達環境の改善によって換金目的の早期売却の必要性が低下したため、物件供給は限定的である。また、住宅、商業いずれの用途需要も見込まれる立地であることから、資金の投資先を求めて物件の取引は競合する傾向にあり、従来よりやや低い利回り水準での取引も見受けられる。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 視認性に優れ、十分なスペックを有したオフィスビルでは、賃料水準は概ね横ばいであるものの、賃貸需要は堅調に推移し、稼働率は改善傾向にある。賃貸需要改善の足取りがやや重い、中小ビルや築年を経たオフィスビルにおいても、賃料水準の調整は着実に進んでおり、現行のテナントが負担している賃料水準で概ね落ち着いている。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p> <p>F ※ オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店として、1階の路面店舗には相応の賃貸需要がある。また、背後地ではマンションが増えているため、一部では生活便益施設の需要も見込まれる。ただし、地域要因に大きな変化はなく売上等の上昇期待も少ないため、店舗賃貸の需給に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は古くからのオフィスエリアで、十分なスペックを有したオフィスビルについては賃貸市況の改善も進んでいる。また、融資環境の緩和により投資意欲は高まっていることから、オフィスビルの敷地となり得る土地の取引価格はやや上昇傾向にある。視認性の高い幹線道路沿いの立地以外では、オフィス賃料は低い水準にあるが、まとまった規模の敷地を有する物件は、堅調なマンション需要を背景とした旺盛な素地の需要により、取引が競合する傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。当地区における今後の開発計画は乏しいものの、古くからのオフィスエリアであるため、オフィスに対する潜在的な賃貸需要は強い。また、利便性の高さからマンション需要は底堅い。ただし、建築費の上昇によって、賃貸・分譲ともに採算性が悪化している。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移するものの上昇幅は小さくなると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区は繊維問屋等の多い古くからの商業地区であるが、近年はやや活気が失われている。しかし、現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、潜在的な賃貸需要は底堅い。大型オフィスは賃料水準の調整も順調に進んでいることから、資金調達環境の改善によって機関投資家等が物件取得に積極的な態度を見せている。そのため、取引価格はやや上昇している。中小オフィスの賃貸需要も少し遅れながらも改善している。しかし、賃料水準は未だ低位にあり、マンション需要のある当地区では、敷地がまとまった規模を有していれば分譲等を前提にマンションへの建替えを行うケースも多い。したがって、中小オフィスについても、マンション転用を念頭として建物を取り壊すことを前提に高値で取引されるケースが見受けられる。
														B ※ 資金調達環境の改善によって換金目的の早期売却ニーズは少なくなったため、物件供給は限定的である。当地区は古くからのオフィスエリアで潜在的なオフィス需要がある一方、近年は高い容積率と優れた利便性を活かして、マンション素地としての需要も見込まれる立地であることから、物件取引が競合する傾向にある。そのため、取引利回りも低下傾向にある。
														E ※ オフィス環境の向上や機能集約による業務効率化を目的とした企業の移転等を背景に、大型・築浅オフィスビルの賃貸需要は堅調で稼働率は改善傾向にあるが、当地区にはその受け皿となる大型オフィスビルが少ない。また、多くの中小オフィスビルや築年を経たビル等も、賃料調整がかなり進んでおり、賃料水準には底値感が漂っている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店として、1階の路面店舗には相応の賃貸需要がある。また、近年は高い容積率と優れた利便性を活かしたマンションの建設が増えていることから、一部には生活便益施設の需要も見込まれる。ただし、当地区に格段の変動要因はなく売上等の上昇期待も少ないため、賃貸需給に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	<p>難波地区、心齋橋地区で投資適格性を有する新規物件の供給が少ないことから、商業ビルを中心に、当地区でも投資適格性を有する物件に対する需要が旺盛で、当期には築年の経過した中規模物件についても取引が成立している。一方、昨年来の好調なマンション販売を背景に、地区の東側においては超高層マンションの建築を目的とした土地取得が散見され、地区内に用途の多様性が生じている。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。</p> <p>大阪中心商業地区の地価上昇に対する期待感は未だ衰えておらず、先高感による売り渋りも一部では見られる等、商業ビル等を中心に需要超過の傾向は当面継続すると見られる。また、市内分譲マンション市場の活況によるマンション開発素地の取得難も散見され、当地区における将来の地価動向はやや上昇を維持すると予想される。しかし、マンション開発素地については、近年建築費の高騰が顕著でマンション開発業者の利益を圧迫する原因となっており、当該高騰が長期化するとマンション素地に対する需要が減退し、市場に悪影響を及ぼす可能性がある。</p> <p>A ※ 今年に入って景気にやや足踏み感は見られるものの、政府の財政金融政策等により昨年以降景気回復の動きは着実となっている。当地区は隣接する地区に比べると商業集積度が低く繁華性も劣っており、従来J-REITや大手不動産会社等の投資家からは投資適格な地区とは必ずしも見られていなかった。しかし、市場に滞留する物件は限定的であり、不動産価格に対する将来の上昇期待が高まっていることから、投資対象地区や投資適格物件の範囲を広げて、当地区において築年の経過した物件に対しても取得を検討する動きが見られる。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向である。</p> <p>B ※ 当地区は隣接する心齋橋地区に比べると商業集積度が低いものの隣接地区の影響で相応の繁華性を有し、一定の店舗需要が見込まれることから店舗賃料は安定している。しかし、オフィスについては周辺地区とテナント獲得に向けた激しい競合状態が続いており、依然賃料調整が続いている。一方、売買については需要超過により取引価格はやや上昇傾向で推移している。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区では近年オフィスの新規供給はなく地区内で過剰感はないが、ここ数年市内中心部における大量新規供給により、割安感のある新規ビルへのオフィス移転が常態化した。その影響で当地区及び周辺地区ではオフィスの空室率が上昇し、現在なお高い水準にあり、稼働率の回復にはもう少し時間を要する。そのため、ビルオーナーはオフィス賃料の引き下げにより稼働率回復を目指さざるを得ず、当地区のオフィス賃料は近年弱含みで推移しており、ようやく底値を探る動きが見られるものの、全体的には引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区での商業施設の新規出店は暫くなく、地区内の集客を活性化する要因は見られない。しかし、一昨年来減少していた東アジアを中心とした外国人観光客の来訪数が難波地区、心齋橋地区を中心に昨年以降回復しており、当地区においてもその影響から、物販等を中心とした店舗の売上は一定のプラス要因になっている。ただし、賃料水準を上昇させるほどの勢いはなく、他に地区内の店舗賃料に特段の変動要因はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	▽	□	—	—	根強いテナント需要を背景とする安定収益を有する商業ビルについて、旺盛な需要があり取引が成立している。当地区の物販を中心とする顧客集客力は引き続き高い水準を有しており、そのためテナント需要も層が厚い。また、オフィスについても不動産需要の高まりを期待した先高感により相応の需要が見込まれる。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 梅田地区や阿倍野地区等の競合地区で再開発が行われたことにより当地区の競争力低下の懸念があるものの、現時点で百貨店の売上高等からは顧客流出の影響は見られない。全国的に昨年の財政経済対策の持続性に対する懸念はあるものの、投資家を中心に、それに優る大阪中心商業地区への地価上昇期待が広がりを見せ、また地価の先高観による売り渋りも一部に見られる。そのため、当地区においてはここ暫くは現状のまま地価の上昇圧力が持続し、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当期当地区において外資系ファンドを買い主とするオフィスビルの取引が見られる等、当地区の取引はやや活発になってきた。限定的な供給に対して需要はやや逼迫状態にあり、取引価格は売り主主導で決められている。取引は底堅いテナント需要を有する商業ビルを中心に行われているが、オフィスビルも新規賃料の調整過程にあるものの、不動産価格上昇に対する期待感から投資適格物件については需要の競合が見込まれ、取引件数はやや増加している。そのため、取引価格はやや上昇している。 B ※ 関西有数の商業エリアである当地区に向けられた旺盛な投資需要に対して供給は限定的であり、取引価格を上昇させる要因となっている。一方、当地区に対する商業テナントニーズは底堅いが、オフィス賃料についてはなお一層の下落圧力が残っている。そのため、当地区の取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ ここ数年市内中心部における大量新規供給により、築年を経たオフィスビルから、割安感のあるより築年の浅いビルへのオフィス移転が常態化した。その影響で当地区及び周辺地区ではオフィスの空室率は上昇したが、当期においてもなお高い水準にあり、稼働率の回復にはもう少し時間を要する。また比較的築年の浅い物件についてもよりグレードが高い物件との競合により賃料、一時金、フリーレント期間等の契約内容の見直しが進んでいる。そのため、オフィス賃料は前期同様やや下落しているもののその変動幅は縮小している。 F ※ 一昨年以來減少していた東アジアを中心とした外国人旅行客数が昨年以降回復しており、これが牽引役となって商業収益は安定している。また、当地区は20歳代から30歳代に人気が高いファストファッションや高級ブランド店の集積度が高く景気の回復に伴う消費拡大により、これらの商業テナントの需要は底堅い。御堂筋や近隣の大規模商店街等繁華性が極めて高い地域については、賃料水準の上昇圧力が高まっている。ただし、賃料水準を押し上げるほどの勢いはない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期は当地区において取引は確認できていないが、周辺地区において店舗、オフィス等複数の取引が確認できた。買い手は大手不動産会社または機関投資家等である。オフィス賃料は横ばいで上昇に至っていないが、商業収益等に着目し、また、先高感から投資適格性を有する売却物件には複数の引き合いが見られる。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は投資適格性を有する複合不動産の物件が少なく、投資家は投資対象を広げるなどの対応をしている。また、景気回復の動きに伴って大阪中心部における地価上昇に対する期待感もあり、当地区を含めた大阪中心部の不動産需要は強い。また、3月に開業した阿倍野地区の大型商業施設の影響は限定的であり、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)									A ※ 梅田地区、阿倍野地区の大規模開発による当地区の賃料下落や空室率等への影響は限定的であり、収束しつつある。また、当地区は梅田地区等と比較してオフィスエリアが狭く、新たな供給も少ないため、新規賃料はオフィスを中心に安定しており、空室率は他地区との開差が徐々に縮小している。このような状況において、大阪市中心部の地価上昇と投資需要の増加を背景として、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区は大阪を代表する商業エリアであり、御堂筋の背後地についても店舗等の集積が進んでおり、店舗については底堅い集客力を有している。オフィス賃料についても安定しているが、まだ上昇には至っていない。しかし、旺盛な投資需要を背景として取引価格がやや上昇傾向にあることから、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 当地区のオフィス環境は近年目立った新規投資が見られず供給が限定的であった反面、オフィス街としての魅力に欠ける面があり、需要も限定的であった。そうしたなか空室率はやや低下傾向にあり、オフィス新規賃料についても梅田地区等との比較による割高感が徐々に解消されつつある。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向である。 F ※ 一時減少していた外国人旅行客の当地区及びその周辺地区内への流入が昨年秋から回復しており、店舗売上高を押し上げる要因となっている。また、地区内の大型店舗の売上高も比較的好調に推移しており、当地区の商業収益環境は総じてやや良好である。一方、既存テナントからの賃料下落圧力が認められる。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0% 横ばい										当地区は成熟したオフィス街であるため、まとまった規模の土地は、通常、オフィスビル開発を前提に取引される。オフィス賃料の需要改善の遅れにより、オフィスビルの収益性は改善に至っていない。これは投資家がやや慎重な姿勢を崩さない要因にもなっており、積極的に開発が行われる状況下にはない。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区における環境配慮や防災の観点からの街づくりは、相対的に災害リスクを抑制するため、事業継続性の観点から一定の評価を受けている。オフィスの賃料需要が改善された際には、バックアップオフィス等の需要をある程度見込めるが、大幅な需要増は期待できず積極的な開発には至らない。そのため、将来の地価動向は当面横ばいで推移すると予想される。
															A ※ 当地区は大阪に本社をおく企業等が大阪城公園に隣接するエリアを商業・経済の拠点とすることを目的に共同開発してできたオフィス街であり、大手企業が社屋を設けている。大阪市中心部ではオフィス賃料の需要改善が認められるものの立地条件が劣る当地区では本格化に至っていない。したがって、当地区のオフィスビルの収益性は未だ改善が見られない。そのため、投資家も積極的に取得意欲を高める状況にはなっていないことから、取引価格は横ばいで推移している。
															B ※ 大阪市中心部では空室率の改善・賃料の底打ち感から、投資家の取得姿勢はより積極的になっている。しかし、オフィスとしての相対的な立地条件が劣る当地区では、オフィス賃料の需要改善が大阪市中心部より遅れており、投資家もやや慎重な態度を崩していない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
					前期  0% (横ばい)										E ※ 当地区と競合する大型オフィスの賃料床の大量供給が一段落したことから、当地区オフィスの賃料需給に大きな変化はない。したがって、既に調整が進んだオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。しかし、大阪市中心部で大量供給された大型オフィスの稼働率向上のために、当地区において相対的に割高な賃料を支払っているテナントが引き抜き対象となる可能性があるため、これらのテナントから値下げ圧力があることは否めない。
															F ※ 当地区は大型オフィスが建ち並ぶ地域で昼間の就業人口は多く、オフィスの低層階に配置されたオフィスワーカーの利用を目的とした物販・飲食店等においては、一定の賃料需要が見込まれる。ただし、当地区のオフィス賃料需要は未だ本格的な改善に至らず、利用者数・売上単価を伸ばす要因がない。そのため、店舗需要は限定的で店舗賃料は横ばいで推移している。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区は、新幹線による東京へのアクセスが良好であり、大阪市中心部と比較して賃料が割安なことから、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。特に、交通便利性に優れ、良質なオフィスが集積する当地区に対する評価は高く、当地区及び周辺地区においては、昨年に私募ファンド等による大型オフィスビルの取得が複数見られた。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず、大阪市中心部への投資需要は高まっている。そのため、良質なオフィスが集積する当地区の地価動向もやや上昇傾向で推移している。 当地区は、新大阪駅周辺地区の中でも交通便利性に優れ、かつ、良質なオフィス集積地として評価が高い。大阪市中心部のオフィスゾーンとは異なる一定のオフィス需要を有し、当面、新規オフィス床の供給も限定的であることから、賃貸オフィス市場は、今後とも概ね安定的に推移すると予想される。また、政府の経済政策等により、良好な投資環境は今後も続くことが予想されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかったものの、昨年後半には、当地区及び周辺地区において、私募ファンド等による複数の取引が認められた。当地区は、新大阪駅周辺の地区の中でも特に良質なオフィス集積地で、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が続いており、大阪市中心部の他のオフィス地区とは異なる強みを有する当地区及び周辺地区への投資需要は旺盛である。そのため、投資物件も限定的であることから、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかった。当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域であり、大阪市中心部及び東京へのアクセスに優れるという他のオフィス地区にはない強みがある。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が続く。そのため、投資物件も限定的であることから、取引利回りは低下傾向で推移している。 E ※ 当地区において、大手生命保険会社所有の大規模ビルのうち、自社使用部分の一部が今後賃貸用に変更される予定である。ただし、予定される賃貸規模は限定的であるとともに、他地区からの集約移転需要を十分獲得できるだけの優れた建物スペックを有するため、当地区内においてオフィスの空室が増大するリスクは小さい。また、当地区は、新大阪地区の中でも交通便利性に優れ、かつ、良質なオフィス集積地として評価が高く、上記の生命保険会社所有のビルを除き、当面大規模なオフィス床が供給される予定もないことから、オフィス賃貸市場は概ね安定した状況にある。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 F ※ 当地区は、新大阪駅に近接する大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域である。大阪市内の中心商業地等と比較すると、外部からの流入が見込めないことから、当地区の店舗賃貸市場は限定的であり、テナントは周辺のオフィスワーカー等を主たるターゲットとした飲食店舗、コンビニエンスストア、銀行、診療所等が多く見られる。オフィス床の大規模供給等もなく、需給関係に大きな変動はないことから店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	大阪市	中央区、淀川区	商業	北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 心斎橋地区・なんば地区は円安やビザ緩和などにより外国人観光客が多く訪れている。梅田地区・阿倍野地区の大規模開発の影響で心斎橋地区・なんば地区の百貨店をはじめとする商業施設の売り上げが減少することが一時期懸念されたが、それほどの落ち込みはないようである。不動産取引も活発であり、不動産価格も強含みである。(大手不動産業者) 北浜地区・船場地区・長堀地区は、今までマンション素地について高値での取引が目立った。しかし、建築費が高騰し続けている一方で分譲価格への転嫁は難しい状況である。そのため、更地を高値で購入すると事業収支が合わない状況になることから、今後はマンション素地の入札等で想定以上の高値は出ないのではないかと考えている。(大手不動産業者) OBP地区では、今までは長期にわたり大規模な空室を抱えたままのビルが多かったが、ここにきて大規模な移転なども見られ空室率は低下しつつある。利便性は良くないが、賃料が安く、総じて設備水準の高いビルが多いことから、今後空室率のさらなる低下に期待している。(賃貸仲介業者) 新大阪地区は、大規模オフィスビルの一部集約移転に伴い大規模な空床が発生したが、順調にテナントが決まっている。新幹線の利用に便利な地区であり、潜在的な需要がある中で、市内のオフィスエリアの市況も少しずつではあるが持ち直しつつあるため、今後の新大阪地区のオフィス市況も比較的堅調に推移すると考えている。(賃貸仲介業者) 市内の不動産市況のうち取引市況が活発である。賃貸市況もようやく底が見えてきた感じがあり、このまま景気の回復が続けば、いずれ賃料も反転すると考えている。したがって、地価はやや上昇すると予測するが、建築費の高騰には留意する必要があると考える。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇									景気の回復により雇用情勢の改善が進み、マンション需要者の資金環境の改善も進んでいる。当地区は、福島・梅田に近く利便性が良好で、マンション需要者の選好性が高いことから、供給側であるデベロッパーの取得意欲は依然として旺盛である。また、人気地区であるため、ファンド等による賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強い。そのため、当期においては建築費上昇の影響は小さく、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、梅田・福島の繁華な商業エリアに近く、分譲・賃貸を問わずマンション開発の素地取得条件に適合した立地である。また、建築費の上昇を分譲価格に転嫁できるマンション開発が可能な人気地区であり、供給が限定的であるため不動産開発業者等の需要が競合する場合も多い。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 政府の経済政策等により景気が回復する中、当地区は、大阪駅を中心とする商業地域の西側に位置し、背後の居住地区として分譲・賃貸ともマンション需要は依然根強い。また、JR福島駅周辺の飲食店を中心とする商業地域にも徒歩でアクセスが可能であり、建築費の上昇による採算性の懸念はあるものの、不動産開発業者等の素地取得意欲は旺盛である。そのため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 当地区内及び周辺地区において賃貸マンション等の取引は把握できなかった。しかし、1ルーム、ファミリータイプとも賃貸物件は多く、ともに高稼働を維持しており、賃貸市場は安定している。また、立地条件等が優れるため投資対象としての需要は根強く、不動産開発業者等の取得意欲が強いことから取引価格は強含みである。そのため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														G ※ 当地区では、福島・梅田の商業エリア背後の居住地区として、1ルーム、ファミリータイプとも分譲マンションの人気は高い。しかし、人手不足等により建築費の上昇が顕著となっており、今後の分譲価格の動向に注視する必要がある。ただし、当期において、建築費上昇による分譲価格への影響はほとんど認められない。そのため、マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移している。 H ※ 当地区は、大阪駅に近く利便性が良好で、1ルーム、ファミリータイプともに人気があり、賃貸需要は底堅い。新規供給は1ルームタイプが中心であり、中古のファミリータイプの供給も比較的多いが、ともに賃料水準に大きな変動はない。そのため、マンション賃料はほぼ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"> ・ 建築費の上昇により、マンション素地を取得したものの、開発の着手を遅らせる事例が出始めている。マンションデベロッパーのマンション素地の取得意欲は依然として旺盛であるものの、販売価格の上昇はこれ以上困難であるという市況感の中では、地価も上限に達していると思われる。(不動産開発業者) ・ 海老江地区で大規模地の入札が予定されている。複数の事業者が応札を検討しており、注目度は高いため高額取引となる可能性もある。その一応で、建築費の上昇等の要因が素地獲得の過熱感を抑制することも否定できない。(不動産開発業者) ・ 最近の賃貸マンションに係る取引事例から検討すると、当地区のNCFベースの取引利回りは5%台前半に突入していると思われる。(中小不動産業者等) ・ 建築費の上昇等により投資採算性が大きく悪化していることを鑑みれば、今後コスト面の改善が見込めない限り地価は上昇すると考えられない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(不動産開発業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	<p>当地区における直近のマンション素地等に係る土地取引は確認されなかった。供給が限定的であるなかで、立地条件が優る開発素地については、開発業者等による土地取得の優先順位は高く、当地区への取得意欲は依然として旺盛である。そのため、建築費の高騰により需給の逼迫状況がやや緩和してきているものの、地価動向はやや上昇傾向で推移した。</p> <p>開発業者等は素地取得の際に建築費等の高騰を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別化が進み、地価上昇の圧力は落ち着きつつある。当地区はマンション素地の供給が限定的で、継続して安定的な需要が見込めるが、建築費の高騰を販売価格に転嫁した事例は見られず概ね横ばいで推移しており、建築費の高騰が沈静化する見通しがないなかで、将来の地価動向は横ばいに転じると予想される。</p> <p>A ※ マンション素地は建築費の高騰の影響により建築計画の見直しや延期を余儀なくされる案件も見られ、取引件数がやや減少しており、取引価格の過熱感は落ち着きを見せている。ただし、当地区は文教地区としての名声が高く、マンション・戸建住宅ともに選好性が高い。富裕者層を中心とした需要が根強いことを背景として、開発業者等の素地の取得意欲は依然として強い。また、前期から引き続き、経済政策等による地価上昇の期待感から民間による供給は少なく様子見の状況にあり、需給ギャップが生じている。そのため、当地区における取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区内及び周辺地区では賃貸マンションの取引は把握できなかったが、市内中心部の賃貸マンションの需給動向を見ると、安定的な賃貸市場を背景に、前期と同様、立地条件や建物品等の優れた物件については投資対象としての需要は根強い。また、J-REIT等による取得意欲も依然として旺盛で、買い希望が増加しており、引き続き需給が逼迫状況にある。そのため、投資家の期待する利回り水準は低下しており、取引利回りは依然としてやや低下傾向が続いている。</p> <p>G ※ 周辺の新築物件は70㎡から80㎡程度のファミリータイプで180～230万円/坪程度、築浅の中古物件は140～160万円/坪程度であり、前期と概ね同水準にあり、マンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。ただし、一部の稀少性のある築浅の中古物件は品薄状態にあり、やや値上がりも見られる。</p> <p>H ※ 当地区は利便性・住環境が良好であり、1ルーム、ファミリータイプ共に人気があり、底堅い賃貸需要が認められる。新規供給は1ルームタイプが多く、ファミリータイプは中古の供給が中心であるが、いずれも賃料水準に大きな変動は見られない。そのため、マンション賃料は前期と比較して横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・ 当地区で分譲マンションが事業採算に合う坪220万円程度で販売されている。需要者からはやや高額との声もあるが、販売は概ね好調である。天王寺区は文教エリアであり、人気は高く、需要者の所得も概ね高いと感じている。当地区は大規模複合施設等によりブランドイメージが良く、学習塾等の業種で人を呼び込み易いとの声がある。そのため、今後の発展可能性は高いと考える。(大手不動産業者) ・ 賃貸マンション等の収益物件の取引は好調であるが、その一方で二極化が進んでいる。立地条件等が良好な物件はすぐに決まるが、条件の劣る物件は売り出し価格の半値程度でやっと決まるものもある。法人投資家は3億から5億円程度、個人投資家は1億円程度の物件を投資対象としている取引事例が多い。当地区は利便性重視のシニア層や居住環境重視のファミリー層を中心に需要が強く、中古マンション市場ではマンション指定での購入希望の依頼が多く、駅近物件等はすぐに成約する状況である。(大手不動産業者) ・ 建築費は上がり続けているが、見積もりを断られることはなく、手を挙げる大手建設業者が1社から2、3社に増えてきた。しかし、職人不足もあり中規模物件は大手建設業者の現場監督も不足している。(大手不動産業者) ・ マンション素地価格及び建築費は高値の水準にあり、販売価格をエンドユーザーに転嫁できる状況には至っていない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区では、平成26年3月にターミナル直結の超高層複合商業ビルが全面開業し、平成23年に開業した大型商業施設とともに、当地区における繁華性を高めており、当地区は活気を帯びた状況が続いている。いずれの施設も来館者数及び売上高等は順調な伸びを示しており、これらの開業効果により駅の乗降客数や周辺の商業施設の売上げが増加すること等により地域の活性化が着実に進み、当地区の収益性が向上している。そのため、商業床に対する需要は堅調であり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。平成26年3月に全面開業したターミナル直結の超高層複合商業ビルのオフィス成約率は90%を超えており、オフィスの稼働開始に伴って店舗顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まって当地区の相対的地位が向上し、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区はターミナル駅に近接した商業地域であり、近年は当地区及び周辺地区において大型商業施設の開業及びリニューアル等が相次いだ。さらに平成26年3月には百貨店・オフィス・ホテル及び美術館を併設した超高層複合商業ビルが全面開業したことから商圏が拡大し、収益力が向上している。当期は前期に引き続き目立った取引はないが、立地条件及び商業集積度から梅田地区やなんば・心斎橋地区に続くエリア拠点として注目度を増しており、潜在的需要は旺盛である。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区内では当期も取引が認められないため成約事例による取引利回りの観測は困難であるが、投資環境は依然として良好であり、類似の都心型商業施設に対する投資家等の取得意欲は引き続き旺盛で、売り希望価格もさらに上昇している。そのため、立地条件が良好な物件に対する需要の競合状況を踏まえると、当地区における投資用物件の稀少性を反映して取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高いが、平成26年3月に全面開業した超高層複合商業ビルのオフィス部分の成約率は90%を確保している。平成25年1月に竣工した複合商業ビルのオフィスも、テナントの選別を行いながら順調に入居が進んでいる。当地区では立地条件に優れた新築オフィスの供給が少なく賃料水準は相対的に高いが、概ね現状の水準を維持している。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。</p> <p>F ※ 平成23年の大型商業施設の開業以降集客力が向上しているが、平成26年3月の超高層複合商業ビルの全面開業とともに背後地域が拡大し集客力がさらに向上している。物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛で、あべの筋の路面店の需要は特に強い。超高層複合商業ビルの開業により4千人～5千人とも言われるオフィスワーカーが出現することから、顧客の増大及び当地区の商業収益性の向上に対する期待感が高まっている。しかし、一方で明確な消費の回復がないなかで、地区内の需要を奪い合うケースも見られることから、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	<p style="text-align: center;">ヒ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"> 大規模複合施設でのオフィスワーカー増加や観光客等の来場者の増加で大阪阿倍野橋駅・天王寺駅周辺の飲食需要が強まり、飲食店舗が盛況であるとの声を聞く。大規模複合施設の展望レストランにおいては土日の予約が取れない状況が続いている。大規模複合施設のオフィス部分の開業により、周辺ビルでは当該施設へ移転したテナントの空室が顕在化しつつある。空室が増えたビルでは、今後は空調や共用部を更新するなど、ビルの競争力を高めることで地区内外からの新たなオフィス需要の確保に努めていきたい、との声を聞く。(中小不動産業者等) 大規模複合施設の開業効果やイベント効果もあり、施設への入館者数は着実に増加している。一方で売上げは消費増税の影響もあり、前年をやや下回っている。特に増税前に駆け込み需要が強かった反動で、家電・家具・化粧品等の価格帯の高い商品を中心に売上げを落としている模様である。(大手不動産業者) 大阪阿倍野橋駅・天王寺駅周辺に大規模複合施設等が集積したことから、施設周辺の土地所有者等は土地の価格感について強気な状況にある。したがって、地価はやや上昇する状況が続くと予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	景気回復により、当地区においてもオフィス需要が持ち直し、賃貸市場がやや活性化しつつあるが、人手不足等により建築費の上昇が顕著になったことから、オフィスビル等の建設を目的とした土地需要が強くなるまでには至っていない。また、消費増税の影響を危惧した売り主により、4月・5月の土地等の供給が限定的になったが、6月以降増税前の状況に戻っている。そのため、地価に大きな変化はなく、地価動向は横ばい傾向にある。 当地区は大阪市内への交通利便性が良好であるため、大規模商業施設に顧客が流出している状況にある。また、商業地に対する需要者も地縁等がある企業を中心であり、土地等の需要に大きな変化はない。市役所に近く、飲食・物販等の各種の店舗需要や企業のオフィスの需要も認められる。そのため、当地区における将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。		
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 堺東駅を中心とする商業地域に存する当地区においては、景気回復の後押しもあり、周辺商業地域とともにやや取引需要は回復している。しかし、周辺地区を含めて土地等の供給は少なく、取引事例も少ない。まとまった土地等が供給された場合には早期に契約に至る状況にあるが、需要者は堺市に本社が所在する等の地縁のある企業に限定され、堺市以外の企業の需要が弱い状況に変化はない。そのため、取引価格は横ばいで推移している。		
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 当地区及び周辺地区において賃貸ビル等の取引は把握できなかった。1階の店舗需要は引き続き堅調であり、景気回復とともに、大阪南部の拠点としての企業のオフィスの需要も回復しているが、小規模ビルが多いため、相応のオフィス面積を確保できない状況にあり、成約に至らない場合も多い。賃料に大きな変化はなく、取引市場及び賃貸市場ともに大きな変動はない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ターミナルである堺東駅周辺エリアに大阪府南部の出先機関として営業所を構える企業も多い。また昨今の不景気により、工場内に事務所を集約していた企業も利便性の観点から工場外に事務所を出しはじめている。そのため、賃料の上昇は見られないまでも、賃貸需要は底堅い。(賃貸仲介業者) 地区内の商業地の取引量は少ない。ただしこれは供給が少ないためであり、堺東駅近くで売り物件が出た場合にはすぐ成約に至る状況にある。需要者は堺市に本社をおく地元の企業であり、市外からの投資は限定的であるため、地価は横ばいで推移している。(売買仲介業者) 消費増税後に買い叩きを恐れた売り主もおり、4月・5月は供給がさらに減ったものの、6月以降は消費増税前の水準に戻っている。売買仲介においては消費増税が取引に与える影響は限定的であろう。(売買仲介業者) 当地区においては景気回復を実感できるような状況にはなく、また地価の上昇につながるような開発や投資は皆無であり、地価の上昇は期待できない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、堺東駅近くで供給がある場合は地元企業がもたらす需要の下支えにより、今後も底堅く推移すると考えられる。(売買仲介業者) 																

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>千里中央地区は住環境を重視する需要者に人気が高く、また知名度が高いため近畿外からの転入も多い。さらに、今後周辺の商業地区の開発等利便性の向上も期待されるが、既存の開発地区のため、開発余地は少ない。マンション素地の供給も建替事業等に限定され、長期的には供給より需要がやや多い状況が続く。そのため、地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>平成25年の前半まで分譲マンションは供給過剰気味であったが、その後供給の減少に伴って解消されている。また、当地区は新大阪駅や大阪空港との連絡にも便利であり、今後も近畿外を含めて広域的に需要が見込まれる。したがって、建築費の上昇により分譲マンションの事業採算性は悪化しているものの当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向のまま推移していくと予想される。</p> <p>A ※ 千里中央地区はニュータウン開発事業により造成された地区であるため、空地等がほとんどなく、マンション素地の取引は建替事業の入札等に限定される。そのため、供給物件が少なく、地価の上昇圧力が認められる。マンション用地として人気の高い当地区は長期的に需要が見込まれることから、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区は分譲マンションを中心とした地区であるため賃貸物件は分譲貸しが多く、当地区の分譲マンションに対して投資家は比較的高い取引利回りを求めている。また、マンション素地の価格はマンションの分譲価格によって形成される要因が強く、当地区における少ない分譲マンション素地の取引事例の価格が取引利回りに与える影響は小さい。そのため、当期の取引利回りは前期同様概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>G ※ 建築費の上昇等採算面から分譲マンションの供給が少なくなり、供給過剰状態は解消されている。しかし、新築マンションの分譲が少ないため、築年が浅い中古マンションが安定的に高額で取引されるケースが見られる。そのため、分譲マンションの供給は少ないままで需給が均衡化しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。</p> <p>H ※ 千里中央地区内は賃貸マンションが少ないため、賃貸はファミリータイプの分譲貸しが中心である。近年、借上住宅の賃料の会社負担割合が低下していることもあり、駅から遠い築年数が相当経過した中古マンション等の賃料や一時金等はやや下落しているが、築年数の浅いマンションを中心としてマンション賃料は概ね横ばい傾向である。千里中央地区の築年数の浅いマンションの賃料は70㎡の分譲貸で月額16～17万円と、比較的高額であるが、賃借人は東京等他地域の法人企業で、入居者も高額所得者が多く、需要は安定している。</p>
					 前期 0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			江坂周辺	<p>0～3% 上昇</p> <p>前期 0～3% 上昇</p>	△	▽	□	▽	—	—	□	□	<p>当地区においては、特に東京の法人企業を中心とした単身者用マンションの需要が強い。一方、不動産の供給は限定的であるため、取引価格は引き続き上昇している。ただし、建築費の上昇等が事業採算性の確保にあたって抑制要因となっている。そのため、地価動向はやや上昇に留まっている。</p> <p>当地区は新大阪駅や大阪市の中心部との行き来に便利なことから地元以外からの需要が強く、賃貸マンションを中心に従来から東京企業等の他地域の企業の法人契約が多い。一部法人契約は管理職向けの社宅を中心に大阪市内のマンションに移転する傾向もあるが需要は安定している。したがって、供給が限定的であることから、全体的には将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 建築費の上昇が続いているため、分譲マンション事業の収支採算性は低下している。一方、当地区は従来からの地元土地所有者が多く、売る必要に迫られない限り売りに出さないため、供給は限定的であることから、自社ビル用地等の需要を含めて地価の上昇圧力は依然強い。そのため、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 当地区では地価や建築費の上昇から、投資適格物件となる比較的築年数の浅い賃貸マンションを中心に取引利回りはやや低下している。ただし、築年が古く、賃料の値下げやリフォーム等が必要となる物件の利回りは横ばいのままである。また、投資家は比較的高い取引利回りの物件を求める傾向が強いことから、収益物件の取引利回りは大きく低下する状況にはない。</p> <p>G ※ 建築費等が上昇している反面、購入者の所得が上昇していないことから、新築のマンション分譲価格の値上げは困難なため、横ばい傾向にある。ただし、新築マンションの供給が限定的なことから供給不足の面も出てきているため、中古マンションの価格については上昇している。</p> <p>H ※ 当地区における新築の賃貸マンションの建築は減少しているが、比較的新しいマンションの一時金を含めたマンション賃料は概ね横ばい傾向である。当地区の比較的築年数の浅いマンションは25～30㎡の単身者用で家賃8万円・礼金3カ月分程度で、50～55㎡のファミリータイプで家賃12万円・敷金2カ月分・礼金2カ月分程度である。築年数が相当程度経過した賃貸マンションについてはファミリータイプは比較的堅調であるが、単身者タイプは供給過剰気味で一時金や家賃がやや下落している。</p>
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
	豊中市・吹田市			豊中、江坂周辺		<ul style="list-style-type: none"> 豊中地区は旧来からの住宅地で、名声も高い地区であるため、需要はある。一方で建築費の上昇の影響が大きく、土地価格が抑えられている。当地区の中でも市営地下鉄御堂筋線沿線圏内では、大阪市内と概ね同等の販売価格が見込める。需要者はファミリー層のため、タワーマンションの需要は弱く、板状のマンションが好まれる。(大手不動産業者) 江坂周辺地区では平成26年春頃に、把握できている範囲で7棟の賃貸マンションが新規に供給された。江坂駅から徒歩8分から10分程度の物件が多いが、徒歩10分程度になると極端に賃貸契約状況が悪化、新築でも5千円程度賃料が減額された状態で募集が継続されている物件もある。徒歩5分圏内の需要は強く、賃料の値下げもない。市営地下鉄御堂筋線沿線として、当地区の人気は圧倒的だが、法人の拠点集約の影響もあり、退去者が多くなった感覚がある。(賃貸仲介業者) 建築費の上昇ないし高止まりが平成32年の東京オリンピックまでは継続すると考えられ、建築費の水準が高いうちは住宅地における地価の上昇シナリオは考え難い。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) 								

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であることを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇									当地区は、自社ビル用地に対する値上がり期待が強いが、供給は極めて少ない。また、当地区においては、オフィス賃料や店舗賃料に変化はないものの、取引利回りは低下しているため、取引価格は上昇している。ただし、建築費の上昇により、不動産賃貸事業に係る収益性は制約を受けるため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 画地規模500㎡以上の高度利用可能な物件が少なく、オフィス賃料も上昇するには至っていない。しかし、大阪市中心部の地価上昇が顕在化して、投資家は投資の対象を大阪市郊外の主要駅周辺に広げつつある。そのため、新大阪駅や大阪市中心部との往来に便利で外部からの転入が多い当地区の将来の地価動向は今後ともやや上昇傾向と予想される。	
						△	▽	□	▽	□	□	—	—	A ※ 大阪市中心部の地価上昇が顕著になってきた影響から、当地区における取引価格の上昇期待が高まっている。しかし、江坂駅周辺の空地等の所有者は売る必要に迫られない地主が多いため、売り惜しみにより供給量が減少したままである。そのため、前期と比較して取引は少ないままであるが、物件が供給されると競合することを見越して当地区に近接する地域で従来の相場観を大きく上回る売り物件が出ている。以上を踏まえると、取引価格はやや上昇傾向である。	
															B ※ 大阪市中心部で投資物件に対する需要が強くなっている影響から、当地区においても築年数が比較的浅く、優良テナントが入居するオフィスビルを中心に、収益物件の取引回りはやや低下傾向にある。しかし、投資家のリスク許容度に限界があるため、取引利回りの低下は緩やかである。
															E ※ 近畿外から大阪に進出する企業は大阪市中心部以外では新大阪地区、大阪市内の企業が郊外に進出する場合は千里中央地区が選ばれるケースが多いため、当地区のオフィス需要は特に新大阪地区の供給が少ない時期に強くなる傾向にある。前期と比較して新大阪地区のオフィス需要に大きな変化がないため、前期と比較して当地区の空室率に変化はなく、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
					 前期 0～3% 上昇							F ※ 当地区には大型商業施設が少ない。そのため、飲食店や医薬品店、クリーニング店等背後地に多い単身者用マンションの居住者等を対象とした店舗は当地区及びその周辺地区の中高層ビルやマンションの1階に集中しており、空店舗は少なく、需要は安定している。当地区の1階部分の賃料は1坪当たり1～1.2万円で保証金は10カ月程度と前期と比較して変動はなく、店舗の入れ替えも少ないため、店舗賃料は横ばい傾向にある。			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ここ数カ月は物件売却の情報を得ていない。以前は売れ残りと思われる物件の情報を再度売却物件として入手するケースがあったが、それさえもない状況にある。同業者の間でも同様の感想を耳にしており、当地区全体として、取引が一段落した感がある。(投資運用業者) 当地区のオフィスの需給状況について、賃料水準及び空室率は概ね横ばいで推移している。江坂駅直結のオフィスや駅近接のオフィスにおけるテナント退去情報を耳にしているが、代替するテナントの情報は無い。ただ、駅近接のオフィスについてはテナント退去部分を貸会議室として運用を開始し、収益は好調だという話を聞いている。(大手不動産業者) 建築費の上昇ないし高止まりが平成32年の東京オリンピックまでは継続すると考えられ、建築費の水準が高いうちは商業地においても地価の上昇シナリオは考え難い。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) 															

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	<p>当地区は高槻市の中心商業地域であり、旧来より駅前商店街の中小規模店舗を中心に専門店街や百貨店等が集積する熟成した商業地域を形成している。そのため、現在進行中のJR高槻駅北側再開発事業を除き、当地区における大規模地の供給余地は極めて限定的で、一定規模以上の土地については高値での取引がなされ、当地区の地価を押し上げる要因となっている。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。</p> <p>当地区は特急等停車駅であるJR高槻駅と阪急高槻市駅双方からの集客が見込めることから、従来から店舗の出店や不動産開発業者等の投資が活発な地区であったが、上記再開発により更に地区の商業集積度が増し繁華性が高まることが予想される。そのため、当地区での店舗出店・開発意欲は引き続き堅調に推移し、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区はJR高槻駅と阪急高槻市駅の両駅が利用可能なエリアである。駅周辺ではデパートや専門店街等の大規模商業施設を中心に、駅前から延びる商店街等では小売店舗を中心にそれぞれ商業集積が進んでおり、更に近年では高層分譲マンション等の開発も活発になった。そのため最寄り駅への接近性や利便性等の優位性が認められ、物件の立地特性によって商業系や住居系の開発素地に対する開発事業者からの需要は強い。開発適格性を有する大規模物件に対する需給は逼迫した状況が続いているため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区は、周辺の市町村と同様に、従来より貸事務所の需要は限定的であり、店舗需要が中心である。一方、昨今大規模な店舗の新規供給は見られない。そのため賃貸需給は概ね安定的に推移しており、新規賃料と既存賃料との開差も小さく、テナントからの賃料下落圧力は比較的小さい。一方、取引価格はやや上昇していることから、取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 近年、貸事務所の新規供給は限定的であり、まとまった供給はない。オフィス需要については営業所、医院や学習教室等が用途の中心で、交通手段の発達による営業エリアの広域化に伴い営業所等の需要は、中長期的に減少傾向にある。昨年来の政府の経済・財政政策により企業の設備投資意欲は高まっているが、当地区については需要を押し上げるまでの状況にはない。そのため、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 近年においてターミナル駅や特急停車駅及び都市郊外の幹線道路沿いへの大型物販店舗の活発な進出により、消費者の購買行動が変化し従来からの近隣商業施設や駅前商店等の中小零細小売店舗は衰退傾向にある。そうした流れのなか、当地区は平成16年以降の駅前再開発等による商業施設の新規開発により地域の商業集積度をより高めた。そのため当地区の商業繁華性は一定水準で維持されており、地域の店舗需給も概ね均衡している。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
				高槻駅周辺	(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR高槻駅前のマンションは利便性の良さから売れ行きは依然として好調であり、少々高い分譲価格であっても、販売期間はかかるものの、完売に至っている。(売買仲介業者) ・ 商業地の物件の供給は少ないものの、需要は旺盛であり地価はやや上昇している。一方住宅地については、高槻駅前のマンションは依然として好調であるが、バスを必要とするエリアでは供給は多いが需要が非常に弱く、総合的にみれば地価は横ばいである。(大手不動産業者) ・ 高槻駅前の大規模な開発素地の供給は限定的であるが、隣のJR摂津富田駅前にある工場の一部が売却される予定である。規模は約10万㎡であり、買い主候補には地元の大学や医療機関が挙がっている。実現すれば、摂津富田駅前エリアの地価はやや上昇していくと考える。(売買仲介業者) ・ 新築マンションの供給が少なくなっている影響で、マンションの分譲期間が短くなっている。また、今後も高槻駅前のマンションの売れ行きは好調に推移していくと予測する。今後もバスを必要とするエリアと高槻駅前区域の二極化は進むと考えられるが、総合的にみれば地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>当地区においては、大規模商業施設や商業ビルの特徴的な取引は見受けられなかったが、これまで駐車場として塩漬けされていた商業地が、市況好転を受けて、強気の価格で販売されている。前期に引き続き投資市場が過熱しているなか、売り物件は少なく、売り手の売り希望価格はやや上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区では、JR三ノ宮駅前の商業ビル2棟の建替え計画が発表されており、将来的には当地区の顧客吸引力が向上することが期待される。高額取引は依然として少ないものの、総額の小さい物件を中心に取引が増加傾向にあること、及び売り希望価格がやや上昇傾向にあり、買い手の引き合いも増えていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A※ 地域要因に特段の変動はないが、景気が緩やかに回復しつつあるなか、需要者の取得意欲は引き続き良好であり、前期より売り主が強気になっている。際立った高額取引は依然として少ないものの、これまで売れなかった物件が成約になる事例も見られる。以上から、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B※ 収益環境に大きな変化は見られないが、金融機関の不動産融資に対する積極的な姿勢が続いているなか、成約件数及び買い希望の引き合いは徐々に増加傾向にあり、取引価格はやや上昇傾向にある。一方、オフィス及び店舗の賃料は横ばいで推移していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>F※ ハーバーランド地区において平成25年に開業した大規模商業施設の集客が好調であり、一定の客足が当地区にも流れている。当地区の客足は当該施設開業前より増加しているものの、店舗賃料の上昇には至っておらず、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>E※ 当地区では平成27年にJR三ノ宮駅前でオフィスビルが一棟竣工予定であるが、その他は近年オフィスビルの供給はなく、平成12年以前に竣工したものが大半を占める。オフィスの賃貸需要は、コスト削減を目的とした移転需要が中心であり、長期のフリーレント契約も散見される。オフィス賃料は、立地条件が比較的良好で築10～20年程度の物件は1坪当たり共益費込1万円台前半で変化はない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p>



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>店舗賃料及びオフィス賃料は水準・空室率ともに大きな変動がなく、ほぼ横ばいである。また、売り手が強気の物件もより見られるようになり、良好な融資環境のもと、買い手の投資意欲は依然として高い。中小物件だけでなく、10億超の高額の売り物件も増えていることから、地価動向は前期と同様にやや上昇傾向にある。</p> <p>現在の需給状況及び良好な融資状況から、今後急激な地価上昇はない。しかし、融資状況がさらに良くなり、需要者の投資意欲が高まることになれば、中小物件については個人投資家等を中心に、10億円超の高額物件については法人投資家等を中心に取引がさらに活発化する可能性がある。そのため、将来の地価動向は当分の間強含みでやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 売り手が強気の姿勢を見せており、また、買い手も良好な融資環境のもと投資意欲は依然として高い。成約事例は少しずつではあるが増えている。総額が10億円までの中小物件については取引が活発で、10億を超える売り物件も少ないものが増えている。このような状況を反映して、取引価格はやや上昇傾向にあり、一般的に市場滞留期間は短くなりつつある。</p> <p>B ※ 中小物件については個人投資等を中心に取引が増えている。また、10億円を超える高額物件については法人投資家や一部富裕層の個人投資家等の一定の需要があり、売り物件も増えている。取引価格は前期と同様に上昇傾向で、店舗及びオフィスの賃料水準並びに空室率についても概ね安定している。そのため、取引利回りは前期と同様にやや低下傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区において店舗需要は低層階を中心に強く、上層階も飲食店舗等一定の需要がある。店舗賃料及び空室率ともに前期と比較して大きな変化はなく、募集賃料は12,000円/坪～20,000円/坪程度で、前期とほぼ同水準であることから店舗賃料は概ね横ばいである。ハーバーランド地区の商業施設は1年経過後も好調であるものの、当地区の店舗需給に大きな影響をもたらすほどではない。</p> <p>E ※ 一部に業務拡大によるオフィス需要及び西日本をカバーする拠点(本社)としての需要が少しずつ増えている。全般的には大きな変動が見られず、オフィス需要は引き続き弱含みで、オフィス賃料は低位安定的に横ばい傾向が続いている。募集賃料は1坪当たり10,000円を中心に7,000円～15,000円程度で、前期とほぼ同水準である。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	オフィスについては賃料及び空室率は前期と大きな変化はなく、また、店舗の賃料水準も安定していること、及び融資状況が引き続き良好なことから、需要者の投資意欲は前期と同様に高く、1億～5億までの中小物件を中心に取引が活発化し、成約事例も少しずつ増えている。地価動向はこれを反映してやや上昇傾向が続いている。 大型物件の取引は少ないが、一定の需要があること、中小物件の取引が今後も活発化すると予想されること及び店舗・オフィスの賃料水準・空室率が比較的安定していることから、今後も当分の間将来の地価動向は強含みでやや上昇傾向が続くと予想される。ただし、現在の低金利による積極的な融資姿勢に変化が生じることがあれば、不動産需要の縮小につながるおそれもある。 A ※ 大型物件が少ないため、取引価格が10億円超の取引は依然として少ない。1億円から5億円までの中小物件は個人投資家等を中心に取引され、成約物件は少しずつ増えている。需要者の高い投資意欲は継続しており、強気の価格設定の売り主も見られる。個人投資家等を中心に買い注文等が増え、取引が活発化しつつある。そのため、取引価格はこれを反映してやや上昇傾向にある。 B ※ 取引価格は上昇傾向で、店舗・オフィスの賃料水準及び空室率については概ね横ばいで安定しており、さらに個人投資家及び法人投資家等の投資意欲は引き続き高いことから、取引利回りは前期よりさらに低下している。ただし、築年の古い物件及び個性の強い物件は高めの利回りで取引される傾向にある。 E ※ オフィスについては前期と大きな変化はなく需要は弱含みで、オフィス賃料及び空室率は概ね横ばいである。空室率は依然として高水準が続いているが、当地区では新規供給物件がないため賃料水準は底値で安定している。募集賃料は1坪当たり7,000円～10,000円程度で、前期と比較して大きな変化はない。 F ※ 三宮駅前地区とともに神戸市の中心商業地域であり、ファッション・飲食関係の店舗需要が強い。低層階、特に1階に対する需要は強いが、上層階の店舗需要は弱い。ハーバーランド地区内の商業施設は1年経過し、好調を持続している。当地区はその影響を受けているものの、賃料水準に大きな影響は見られない。店舗賃料は安定し、募集賃料で15,000円/坪～25,000円/坪程度で、前期と同水準で横ばいで推移している。



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	大型商業施設は引き続き好調を維持し、また、タワーマンションの分譲も好調であり、地区全体の店舗事業環境は良くなりつつある。成約取引はほとんどないが、投資家や地元の不動産業者のなかには、地区全体が今後も良好な不動産投資状況を維持し、中長期的にも安定するという見方から取引を検討する動きもある。地価動向はそれに伴って強含みでやや上昇傾向にある。 大型商業施設はオープン後2年目に入り、今後の動向が注目される。大型商業施設のリピーターが定着しつつある状況、周辺地区(市役所周辺地区・元町地区)の地価動向及び金融機関の融資状況等を総合的に踏まえると、将来の地価動向は今後も当分の間は強含みでやや上昇傾向が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・三宮駅前地区・市役所周辺地区・元町地区の状況は前期と大きく変わらないが、今が売り時、買い時と考える売り主・買い主が増えていることから、地価は引き続き強含みである。(中小不動産業者等) ・三宮駅前地区・元町地区の需要者の意識は引き続き良好で、成約件数も徐々に増えている。地価は前期と同様にやや上昇している。三宮駅前地区で更地が坪900万円で売りに出されている等、売り主がやや強気になってきている。(大手不動産業者) ・ハーバーランド地区で4月に分譲が開始されたタワーマンションの売れ行きが好調である。また、オープン後1年が経過した大型商業施設は顧客が安定し、好調を維持しており、地価は前期と同様に上向いている。(不動産開発業者) ・現状から考えれば、売り主・買い主の意識及び金融機関の融資における姿勢は当分の間変わらないと思われる。したがって、地価は今後もやや上昇する傾向が続くと予測する。(中小不動産業者等)														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区は住宅地として人気の地区であり、当地区限定で不動産の購入を検討する需要者は多いが、供給が少なく、稀少性が認められるため高値で取引される事例が散見され、このような事例が当地区の地価水準を牽引している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 居住用不動産・投資用不動産ともに需要は増加しており、不動産仲介業者の在庫数は減少しつつあるが、当地区の需要者は給与所得者が多く、購入希望の中心価格帯の大幅な上昇は見られない。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当月初旬は消費増税の反動により、前期に引き続き需要が落ち込んでいたが、5月中旬頃から購入希望者が増加した。当地区は中古戸建住宅や更地の供給が少ないことから、需要過多の状態が続く。そのため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。	
														B ※ 当地区は大阪・神戸方面への通勤圏内として利便性が高いことから、駅徒歩圏のマンションの賃料水準は安定的に推移しており、空室率が低い。中古マンション1室の販売総額に値頃感があることから、個人投資家の需要が集中しており、JR六甲道駅周辺の物件を中心に取引利回りはやや低下傾向が続いている。
														G ※ 当期はJR六甲道駅徒歩圏で大手デベロッパー、阪急六甲駅徒歩圏で地場業者による新築マンションの販売が行われた。来期以降に駅徒歩圏で新築マンションの供給が予定されていないこともあり、いずれも販売開始後に分譲価格が見直され、やや上方修正された。このような事例を踏まえると、マンション分譲価格はやや上昇している。
														H ※ 当地区の駅徒歩圏のマンションはファミリータイプ、単身用のコンパクトタイプともに賃貸需要が堅調であるが、一方で賃貸居住者による新築マンションや中古戸建住宅の購入の動きが見られる。賃貸入居者は賃料水準とローン返済額とを比較して取得か賃貸かを決定しており、住宅需要が賃料水準の上昇に結びついていない。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区は住宅地域として人気があり、需要者の中心は高額給与所得者である。5月以降購入希望者が増加している一方、供給は少ないため、地区内における販売用不動産の在庫は減少傾向にある。また、昨年まで取引されることがなかった中古戸建住宅で2億円を超える高額物件に対する需要が見られるようになってきた。したがって、地区全体として、地価動向は依然やや上昇傾向である。 当地区では居住用不動産及び投資用不動産に対する需要はいずれも増加傾向にあり、販売価格と成約価格との乖離が小さく、成約期間は短期化の傾向にある。一方、建築費の高騰により、マンションの開発着手時期の遅延が見られるようになり、デベロッパーによるマンション用地等開発素地の取得において、かつての強気な価格交渉は見られなくなっている。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向を継続すると予想される。
						A ※ 当期は5月頃から居住用不動産の購入希望者が増加してきたが、当地区は物件の供給が少なく、売り手は今後も地価が上昇すると考えており、強気な売り希望価格を提示している。当地区は著名な小学校区が存するため、需要者は価格が地域の相場より多少高くても購入を決定することもあるが、需要者の中心は給与所得者であることから、購入額には限度がある。そのため、取引価格はやや上昇傾向に留まる。 B ※ 当地区は駅周辺に位置し利便性に優れていることから、高水準の賃料を安定的に獲得可能であり、当地区の賃料は横ばいで推移している。また、投資用不動産取得のための融資環境は個人や地元企業にとって有利な状況であることから、投資用不動産に対する需要が増加している。そのため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。 G ※ 当地区では当期は新築マンションの供給はない。中古マンションの取引については総額の価格水準に変化は見られない。しかし、マンションの開発計画において建築費が高騰していることから、専有面積を抑えることで総額の価格帯を従来の水準に維持しようとする動きが見られることから単価はやや上昇している。そのため、新築マンション分譲価格はやや上昇している。 H ※ 当地区は阪急線・JR線の2路線の利用が可能な駅徒歩圏に位置し、利便性に優れており、他地域からの転勤による需要、阪急沿線の大学等に通学する学生の需要が堅調であるため、需給のバランスが均衡している。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。								
		灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	 (前期) 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ 当地区では前期から5月中旬までは例年と比較して取引が少なかったが、5月下旬頃から問い合わせが増加してきた。物件の供給は少ないため、中古物件の販売希望価格が上昇傾向にあり、成約価格との乖離が小さくなってきている。地価はやや上昇傾向にあると思う。(売買仲介業者) ・ 当地区では直近2年間は総額1億円を超える高額物件の動きがなかった。しかし、当期は平成27年1月からの相続税増税に備え、保有資産の整理を始めた資産家が散見されるようになり、取引が活発となってきた。特に著名な小学校区を中心とした岡本地区において、医師、会社経営者等による高額物件の購入意欲が強い。(売買仲介業者) ・ 当地区では金融機関からの紹介で中古マンション等を中心に地元企業が投資用不動産を取得する動きが見受けられるようになり、期待利回りは5%台に低下している。(売買仲介業者) ・ 物件の在庫が減少している。購入希望者はエリア限定して物件を探している場合が多く、多少価格が上昇しても購入を決定する傾向にある。したがって、地価は依然やや上昇する傾向を継続すると予測する。(売買仲介業者)

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要							
						A	B	C	D	E	F	G	H								
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区の住宅需要は西宮市内のみならず、他市からも見られ、底堅い需要が認められる。当期販売されている分譲マンションの販売価格及び販売率は好調を維持しており、建築費の高騰は懸念されるもののマンションデベロッパーの今後の販売計画において売れ残りリスクも小さい。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区及び周辺では継続的に新築マンションの供給が行われ、地区全体として人口が増加傾向にある。JR甲子園口駅周辺の商業施設・教育施設は充実しており、景気回復を背景に阪神間の住宅需要は上昇傾向にある中、当地区は旧来より阪神間の中でも底堅い住宅需要が認められる。そのため、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。							
						A※	当地区はJR沿線でも住宅地として人気の高いエリアであることから、西宮市内のみならず、他市からのマンション需要者も多い。当地区周辺において、新築マンションの分譲価格は強気の値段設定が続いているものの、販売が好調なことからマンションデベロッパーの事業環境は良好である。そのため、引き続き取引価格はやや上昇傾向にある。														
						B※	投資需要は認められるものの、物件の供給量が限定的であること及び当地区には築年を経過した物件が多く投資条件を満たす物件が少ないことから、収益物件の取引はあまり見受けられない。賃料及び一時金に増額の動きは見られず、かつ、取引価格に大きな変動もない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。														
						G※	当期において、当地区周辺に新たに新規供給された新築分譲マンションはないものの、マンションの販売状況は良好であり新築物件と競合関係にある築10年前後の中古マンションの売行きも好調で市場滞留期間が短く、成約価格は上昇している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。														
													H※	築年を経た物件が多く新築物件の供給は限定的である。そのため、供給戸数や物件間の競争関係に変化はない。また、駅前には単身者向け賃貸マンションが多く見られるが、賃貸市場全体としては増減は見られず、比較的築年が古いマンションが多いことから賃料上昇は限定的である。そのため、マンション賃料は横ばい傾向にある。							
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																					
<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションの相場について、築10年から15年・専有面積70㎡程度の物件は、2,000万円台後半から3,000万円を少し超えるくらいである。また、築5年程度・専有面積75㎡から80㎡程度の物件は、4,000万円を少し超えるくらいである。当期は取引が複数あったが、いずれもこちらの相場の範囲内だった。(売買仲介業者) 戸建て住宅用地の相場について、画地規模が40坪程度のものは坪110万円から120万円である。当期はほとんどの取引が相場の範囲内であったが、JR甲子園口駅近で住環境が優る稀少性の高い物件については坪140万円を超える取引も見られた。(売買仲介業者) 建売り住宅用地の供給が少ないため仕入れ価格が高止まりしており、仕入れ価格がエンドユーザー価格に近い水準で成約した事例も見られる。建売り住宅の売り出し価格も仕入れ価格に呼応して高いものの、数度の値下げを行い、最終的には相場の範囲内で取引されている。(売買仲介業者) 4月は成約件数が落ち込んだものの、5月の連休明け以降は取引が増えており、現在は例年並みの水準で推移している。成約価格は、前期と同じ水準であり、地価は1年前から横ばいで推移している。(売買仲介業者) 供給が限定的であるが、尼崎エリアとの価格差が大きくなっていることから、地価は現在の水準が天井と考えられる。したがって、地価は今後も横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 																					


※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇										<p>西宮北口駅徒歩圏においてマンション開発が続いて行われていることにより、当地区の背後地の開発エリアが広がるとともに背後人口も増加傾向にある。街の発展が見られるなか、従来から飲食・物販店舗のほか学習塾等の安定的な需要を有する人気のエリアであり、かつ住宅地として人気がある当地区については、立地の稀少性から地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区の南方に存する国道2号沿いのビール工場跡地に西宮市が公共施設を整備する計画は、一旦白紙になったが、現在は、市の都市整備公社が跡地の一部を購入し、民間から事業計画の提案を募るプロポーザル方式で土地利用を計画する方針を示している。西宮北口駅エリアの人気は依然堅調であり、西宮市の商業中心として、しばらくは安定した消費顧客を獲得し続けることが予想される。そのため、将来の地価動向は、やや上昇傾向で安定的に推移すると予想される。</p>
						△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 当地区の土地需要及びテナント需要は引き続き旺盛である。近接の大型商業施設は、阪神間における優位性を名実ともに確立しており、西宮北口駅周辺の人気は商業・住宅ともに高い。一方、人気エリアは限定的なため土地の供給も限られている。西宮市内では当地区の住環境が良好であることにより土地需要は旺盛である。上昇傾向の住宅地価格の下支えもあることから、当地区の取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。</p>	
															<p>B ※ 当地区は範囲が狭く、供給も限定的で、取引利回りの変動を明示する具体的な取引は収集できなかったが、取引価格はやや上昇している一方、賃料等の収益面での変動要因は見られない。そのため、当期の取引利回りはやや低下傾向にある。</p>
															<p>E ※ 西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、物件の問い合わせ件数は以前より多く、空きは変わらず少ない。西宮北口駅の南側は、街自体が比較的新しく開発・整備された商業地域であり、供給が少ないためオフィス賃料は安定的に推移している。そのため、総じてオフィス賃料は横ばいである。</p>
															<p>F ※ 西宮北口駅の北西方の地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、当地区が存する西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移している。そのため、総じて当地区の店舗賃料は横ばいである。</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"> ・ 現在、大手不動産業者がマンションの分譲を行っているが、売れ行きは好調であると聞いている。マンションの増加により商業地の背後人口が増加していることから、学習塾・美容関連の店舗賃貸需要が強い。(売買仲介業者) ・ 貸金業・外国語会話教授業が賃料水準よりも立地を重視して店舗を探しているが、立地条件に優れた物件に空室が生じることはほとんどないため、出店先を見つけることができていない。一方、中小企業・個人事業主は立地条件よりも賃料水準を重視しているため、賃料月10万円前後の需要が強く、月20万円を超えると需要は大幅に弱まる。また、資金不足で居抜きを希望するテナントもいる。(賃貸仲介業者) ・ 商業背後地の居住者に対するサービス関連の需要が強いため、オフィス需要よりも店舗需要が中心となる。店舗の業種としては飲食・教育・美容関連への需要が強い。(賃貸仲介業者) ・ 収益用不動産に対する需要が強いものの、物件を手放すオーナーが少ないため、売り手市場にある。(売買仲介業者) ・ 景気に左右されない安定した需要があり、土地に稀少性があることを考えると、地価は概ね横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 															



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	住宅 0~3% 上昇 									芦屋市は市域が狭く全般的に供給量が限定的である。一方、富裕層の強い不動産取得意欲を背景に、マンションデベロッパーによる素地の取引価格は引き続き上昇している。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅エリアの一つである。神戸市東部・芦屋市・西宮市を中心とする阪神間において取引価格が上昇傾向にあるなか、主な需要者である富裕層の不動産取得意欲が強まっていること、また、芦屋市内全域でも不動産取引は高額物件のみならず中低額物件の取引件数が増加傾向にあること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
						△	□	△	□	—	—	△	□	A ※ 当地区のうち北部に存する大原町・船戸町エリアは阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅の一つであり、主な需要者は富裕層である。取引価格の上昇期待が継続する中、保有資産の価格の上昇も継続しているため、富裕層の不動産取得意欲は堅調で、物件の供給が限定的な面も相まって、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区の主な投資家である富裕層の投資意欲は旺盛であるが、売り主の売却希望価格が投資家の期待する利回りに基づく価格よりも高いことから、売買の成立には至っていないため、前期と比べて更なる取引利回りの低下は見られない。そのため、当期の取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当地区では新規に販売されたマンションは見られないものの、周辺地区においては、当地区よりも立地ポテンシャルが劣る地区であっても比較的高値でマンションが販売されており、成約状況を踏まえると、マンション市場は好調である。そのため、当地区においてもマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
												H ※ 賃貸マンションの需要者の家賃負担力に変化は見られない。また、当地区の賃貸マンションは高額な物件が多く、主に分譲貸しが中心であり新築の賃貸マンションの供給は限定的である。賃貸マンション市場環境は当期において変化が見られない。そのため、マンション賃料は横ばい傾向にある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 消費増税後、オーナーによる不動産市況の様子見が続いており、売り物件が減っている。市内でも特に人気の高いJR芦屋駅北側エリアの中古マンションは、前期にもまして供給数が少なくなっており、購入希望者が待機している状況である。そのため、相場より高めの販売希望価格であっても、値引き交渉することなく成約する例が見られ、取引価格は高くなる傾向にある。(売買仲介業者) 当地区では、100坪から200坪程度の土地でも個人が戸建て住宅用地として利用する例が多数見られるなど、富裕層による需要が変わらず底堅く、値崩れしにくい状況である。(売買仲介業者) ファミリー用賃貸マンションであれば、賃料は月12万円から13万円が一番成約件数が多い価格帯である。高級賃貸などの特殊な物件を除けば、月15万円が当地区のマンション賃料の上限であり、前期からの変動はない。(売買仲介業者) 来期も供給が増える見込みはないため、購入希望者が売り出し物件を待つ状況が続くと考える。そのため、相場より高めの取引が見込まれることから、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(売買仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			武庫之荘	住宅	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)										建築費が高騰するなか、最寄り駅に近接する当地区の高い利便性と良好な住環境を背景に、安定的な住宅需要が認められる。そのため、マンション素地の取引価格の水準に大きな変動はない。そのため、地価動向は横ばいで推移している。 当地区の住宅地としての人気とその有効需要に支えられて、尼崎市内の周辺エリアと異なり、当地区の賃料水準は維持されている。同様に土地取引においても、駅徒歩圏内の不動産への根強い需要は今後も続く可能性が高い。ただし、経済状況を踏まえると、当地区においてマンション取得者の購入限度額が今後上昇する期待要因は乏しいため、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
												▽			A ※ 当地区は尼崎市市内でも利便性が高く、住環境も良好な住宅地として人気が高い。比較的規模が大きな画地の新規供給は少なく、駅に近い物件に需要が集中する傾向にあることから取引価格水準は安定している。当期、地域要因の特段の変動は見られない。そのため、取引価格は概ね横ばいで推移している。	
															B ※ 新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、成約事例からの取引利回りの把握は困難である。当地区のマンション賃料及び取引価格に特に変動はない。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
															G ※ 利便性が高いJR尼崎駅の北側エリアにおいて分譲マンションが比較的大量に販売されたことから、尼崎市内の新築マンションの価格水準の下落が危惧されたが、好調に売れ、完売した。そのため、新築マンションの価格水準は下落には至っていない。以上の点を踏まえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。なお、新築マンションを購入するよりも、駅に近いが築年が古いことにより安く買ったマンションを購入して、リニューアルを施してから居住することを考える購入者も見られる。	
															H ※ 当地区は尼崎市市内でも住環境が良好であることにより、従来から人気は高い。また、西宮市内において賃料水準の合わなかった需要者が流れてくる地区であり、需要は十分ある。そのため、周辺地区では下落傾向にあるものの当地区のマンション賃料は概ね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"> ・中古戸建て住宅の動きが鈍い。リフォームされた中古マンションを購入することが一般的になりつつあり、リフォームされていないものは敬遠される傾向にある。一方、新築戸建て住宅の動きは良い。(売買仲介業者) ・年収600万円から800万円の需要者が購入することが増えている。また、物件が少ない当地区よりも、JR立花駅周辺エリアの不動産の取引が活発になっている。近隣の居住者が買い主となることが多い。(売買仲介業者) ・武庫之荘駅から徒歩1分から2分に位置する1LDKで43㎡のマンションが、5年前に築7年で1千5百万円で成約したが、最近売りに出され、築12年になったものの1千6百万円と、5年前より高い金額で成約した。(売買仲介業者) ・家にはお金をかけず、安い物件を取得する需要が強まっている。広い家を購入するような贅沢をしなくて、将来のための貯金にまわしている。(売買仲介業者) ・物件を探している人は多いが、売り物件は少ないという状況はしばらく続くと考えられる。また、売り主が強気な姿勢になりつつある。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 																



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区において直近のマンション素地等の取引は確認できなかったが、周辺に分譲マンション及び戸建住宅の販売は概ね順調である。また、規模のまとまった開発適地の供給が少なく、特に駅への接近性が良好な開発適地については、デベロッパーのマンション素地に対する需要は依然強い。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の回復が進み、マンション需要者の資金環境の改善も見られるため、分譲マンション等に対する需要は依然強い。当地区は、大規模商業施設に近く、通勤・通学の利便性も良好であることから、マンション需要は強く、供給側であるデベロッパーの開発適地に対する需要も強い。しかし、今後、採算性から上昇した建築費の分譲価格への転嫁が見込まれる。一方、エンドユーザーの負担可能額には限界があり、転嫁後の分譲価格を許容できないエンドユーザーが生じることが予想されるため、これ以上、素地価格が上昇する可能性は低い。そのため、将来の地価動向はほぼ横ばいで推移すると予想される。
				(前期)  0～3% (上昇)									A ※ 当地区は、大阪市中心部への通勤・通学の利便性から、ベッドタウンとして住宅需要が強く、デベロッパーの開発適地に対する需要も根強い。消費増税により注文戸建住宅の受注の落ち込みは見られるものの、建売住宅や分譲マンションの需要は一定水準を保っている。一方、開発素地の供給が限定的である。そのため、当地区における取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区の賃貸物件は、周辺に賃貸住宅を中心とした大規模住宅団地が存するため、相続や転勤等に伴う分譲貸しの供給が中心である。また、一定の賃料相場が形成されているため、賃料に大きな変動はない。そのため、取引価格がやや上昇していることから、相対的に取引利回りはやや低下傾向にある。 G ※ 当地区及び周辺の新築物件は大手デベロッパーにより計画的に供給されており、今のところ、建築費の上昇による分譲価格への影響は少ない。また、周辺の戸建住宅や賃貸物件からの住み替えによる需要もほぼ安定している。そのため、マンション分譲価格は横ばい傾向で推移している。 H ※ 当地区内においては民間の賃貸物件は少ないが、周辺の大規模住宅団地に賃貸用の共同住宅が多く存しており、築年・タイプ別に一定の賃料相場が形成されている。通勤・通学の利便性から賃貸物件に対する需要は根強いものの、賃貸借に特別な事情がない限り賃料に大きな変動はない。そのため、マンション賃料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"> ・ 当地区周辺エリアで販売中の新規分譲マンションは、月5戸から6戸のペースで成約しており、ほぼ順調である。周辺エリアの新築戸建て住宅についても、建築条件付の注文住宅は成約戸数が減少しているものの、建売住宅は順調である。大阪市内への通勤等の便が良いため、安定した需要がある。(金融機関) ・ 中古マンションは、新規分譲マンションと比較しても、あまり見劣りしないため、問い合わせが増えている。需要の中心は子育てを終了した団塊の世代で、周辺エリアの大規模住宅団地における賃貸住宅や戸建て住宅の居住者が多い。今のところ、不動産市場に大きな変化はなく、今後の市場の先行きを注視している状況にある。(大手不動産業者) ・ 観光客の増加により地域経済が持ち直している実感はあるが、業務用地への需要が強くなるまでには至っていない。今後のもう1段階の消費増税があった場合に不動産市場の動向が心配である。今は全般的に模様眺めの状況にあり、当地区についても地価の変動はほとんど見られない。(売買仲介業者) ・ 消費増税による不動産市場への影響は限定的である。当地区及び周辺エリアは、近鉄奈良登美ヶ丘駅や大規模商業施設が近くにあり、利便性が高いため需要は安定的である。したがって、地価はほぼ横ばいが続くかと予測する。(金融機関) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>当地区内の大型駐車場跡地での都市型高層大型店舗(売り場面積8.8ha、鉄骨造地上8階地下2階)が平成26年11月の開業に向けて現在工事の終盤段階にある。当期には外装がほぼ完了し、その全容を現している。至近で系列の商業施設の解体工事が進められ、当面駐車場として利用される予定であるが、今後は一定期間経過後さらなる土地利用の変化が見込まれる。岡山駅前地下街などでは改装、テナントの大幅な入替えなど競業の動きが続いており、周辺への波及を見込んで、前期同様派生需要は強く、依然駅周辺への立地希望が続いている。そのため、地価動向はやや上昇が続いている。</p> <p>県南経済、岡山市経済に係る各種企業活動は、業界による温度差はあるものの、好調を維持している。また、求人倍率も依然高位で推移している。国内景気全般の好調さからも、今後とも景気が持続されるという観測が広まっている。市内の建設投資は公共、民間とも好調が持続しており、経済環境は引き続き良好であり、今後も限定的ではあるが土地需要をさらに強める。ただし、建築費の高騰リスクが懸念される。そのため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は供給物件が限定され、当期も目立った取引は把握できなかった。当地区内の過去の取引事例を見ると、大型店出店決定以後、市場は明らかに回復傾向にある。当地区内において供給側は依然として先高感を持っている。一方、経済一般が好調であり余剰資金が大量に市場に出ていることから、需要量は以前よりも拡大している。当地区の周辺地区では計画的に投資を進める積極派と大型店舗開店後の影響を見極めて行動する静観派に分かれている。そのため、取引価格は前期同様やや上昇が続いている。</p> <p>B ※ 取引利回りを事例から明確に把握できるような取引は当地区において見られない。賃貸市場において空室率の改善が進み、前期同様オフィス賃料は下げ止まり、現在は横ばいが続いている。店舗についても、空き店舗がほとんど無い状況となり、賃料は横ばい状況であるが、賃料を上昇修正する機運が醸成されている。ただし、利回りに変化を与えるほどの事象はない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗については、今秋開業する大型店舗が競合対象となることと、収益性が停滞している現状から、需要者の慎重姿勢が続くなか、空室率の改善がやや進んでいる。ただし、上記大型店舗の開業を契機とした店舗の過剰供給を危惧する投資抑制層と周辺の流動人口増を見込んだ新規出店の積極投資層の分化が続いている。消費経済は消費増税後も回復基調にあり、先行きの展望は明るい。しかし、過剰店舗への懸念から、店舗賃料は前期同様横ばい基調である。</p> <p>E ※ オフィスについては、空室率の改善が進み、賃料下落に歯止めがかかりつつある。ただし、耐震性によるビルの選別化傾向は持続しており、空室率の低下を優先して老朽ビルでは入居条件を緩和してテナント入居の維持に努めている。ようやく空室率の改善によってオフィス賃料の底打ち状況が浸透し、今後は現行賃料の見直しが期待されるが、賃料水準を押し上げるほどの要因はない。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 大規模地が供給される可能性として市役所本庁舎付近の更地の今後の動向に関心が持たれているが、物件の供給は総じて限定的である。一方、土地需要は依然として強いまま続いており、売買は局地的にのみ成立する状況が続いている。また、エンドユーザーによるマンション購入は順調に推移している。一方、建築費の急激な上昇からデベロッパーは投資採算性を優先して慎重にマンション素地を取得しており、以前のような過熱感は薄らいでいる。(売買仲介業者) 当地区あるいは岡山市北区の限定されたエリアで投資目的の需要がある。建築費上昇の影響は拡大し、着工の動きが弱まりつつある。一方で、投資意欲の高まりが見られており、不動産投資における投資額が増資傾向で5億円まででの投資希望案件が続いている。(金融機関) 市中心部での空室率は前期と比べ大きく下がり、主要ビルではほとんど空室が埋まっている。旧耐震設計のビルでも耐震改修をすることにより新規のテナントを確保する動きが進んでいる。県外から進出してきたテナントは駅前周辺であることや、耐震性能を優先して入居ビルを決定しているが、地元の企業は立地を優先している。(賃貸仲介業者) 設備を中心に熟練工不足が慢性化し、大幅に建築費用の上昇が進んでいる。一部では工事契約不能、入札の参加見送りや工事の遅延が常態化している。更に資材費も上昇し建築費の先高感が続いている。(大手建設業者) 県外からの進出希望テナントは駅前にエリアを限定し、かつ耐震ビルを指定する傾向が定着している。郊外でも人気のあるエリアでは、テナント需要が堅調で推移している。マンション需要は堅調が続き、供給の滞留感は消え、販売は順調に推移し、状況の改善が進んでいる。(不動産開発業者) 景気の持続と周辺エリアにおける開発効果の当地区への波及、およびその期待感の浸透から地価は依然としてやや上昇すると予測する。(大手建設業者、金融機関、不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>当地区における賃料水準は横ばいであるが、投資需要の増加により投資物件の取引価格は上昇傾向にあることから、取引利回りは低下している。平成27年春の新駅開業により、利便性の向上が期待され、当地区を含む周辺ではマンション素地のほか、富裕層向けの戸建住宅用地の需要も認められ、取引価格はやや上昇しているため、地価動向はやや上昇している。</p> <p>JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新駅が平成27年の春に開業することが予定され、利便性の向上が期待されることから、ブランド力がある当地区では、分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地等に対する需要は底堅いまま推移すると予想される。マンション業者や富裕層等からの需要は根強く、取引価格も上昇傾向が続いているため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A※ 当地区は職住が近接した人気エリアで開発素地に対する需要は根強い。各マンション業者は用地ストックを十分に抱えており、建築費の上昇や高止まり懸念等もあって、素地取得には慎重な姿勢が見られる。ただし、人気エリアにおける入札案件では、高値で落札されるケースが続いている。当期において主だった取引は見られなかったが、当地区にはブランド力があり、開発素地の需要が底堅いことや、周辺一等地では大規模地の入札案件が予定されており、高値による落札が予想される。そのため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B※ 個人投資家向けの投資対象用物件は1～5億円程度の物件が中心で、条件が良い物件であれば5億以上でも取得意欲を見せる投資家が増えており、最近の築浅・投資対象用物件の成約物件や売出物件の利回りは低下傾向にある。さらに、レジデンス物件に対する銀行の融資姿勢が良好であることを背景に投資需要の増加で取引価格が上昇している。そのため、取引利回りは当期やや低下に転じている。</p> <p>G※ 建築費の上昇分が分譲価格に転嫁され、周辺マンションの販売価格は上昇傾向にある。完成在庫数は5月末時点のエリア全体で約350戸と新規供給の増加に伴ってやや増加したが、当地区周辺における販売価格は平成25年度平均と比較して5%強上昇し、成約率も高水準である等マンション販売は好調を維持している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H※ 前期に新築賃貸マンション(単身者向け)が数件竣工を迎えた。当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い傾向にある。需給のバランスを崩すような新規物件の供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因もない。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	中区	住宅	白島	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの販売価格は現状を維持している物件が多い。周辺エリアで坪250万円を超える価格で販売を開始した大型物件が今後の販売状況を左右すると見られており、販売が好調であれば、全体的な販売価格の上昇が期待できる。しかし、建築費の上昇が続いており、事業費に占める建築費の割合を抑えることが難しいため、土地の仕入価格を抑えざるを得ない状況が続いている。今後事業計画における総収入が増加する見通しが立てば、地価が上昇することも期待できる。(大手不動産業者) ・ 建設業の構造的な問題による職人不足が慢性化していることや、米軍基地からの工事発注が集中し、これから数年は現在の工事発注量が継続する見込みであることから、工事完了までの人材確保が難しい状況が続いている。そのため、人件費の高騰を中心とした建築費の上昇が続いている。(大手建設業者) ・ 投資物件は総額2億から3億円が上限で、中でも1億円前後の物件がよく動いている。投資物件のうち、住宅物件の需要が強く、利回りで6%から7%程度の物件が多くなっている。全体的に賃料は横ばいであるが、投資物件への需要が強まったことで、利回りは低下する傾向にある。(売買仲介業者) ・ 素地購入後から事業化のヘスピードが鈍化していることから、現在は供給過多の危惧はない。白島新駅開業への期待感があり、賃貸・分譲住宅需要が根強いことから、地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	—	—	当地区内では、前期に公表された建替え計画に伴う移転需要や景気回復に伴う移転拡張により、相生・鯉城・中央通沿いのオフィスビルはほぼ満室で稼働している。また、当地区及び八丁堀周辺では、小規模物件を中心に相場を上回る取引が増加しており、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。したがって、地価動向はやや上昇している。 築浅・大規模オフィスビルはほぼ満室状態で稼働しているが、賃料上昇には至っていない。旧耐震・小規模オフィスビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、オフィス市況全体は改善傾向にある。今後は賃料水準、空室率ともに緩やかな改善傾向で推移することが予想され、取引需要も増加傾向にあることを考慮すると、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
						A※	当地区は、築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、築20年を超える物件が多い。当地区内における需要の中心は1～5億円程度の物件であるが、当地区のブランド力を認識している地元企業等を中心に相場をやや上回る取引が見られており、建築費上昇の影響を受け、更地よりも利回りが安定している建物付の投資物件が選好されている。当期は相生通及び鯉城通沿い等でオフィスビル等の高値取引が確認されており、取引価格はやや上昇している。							
						B※	築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件が少ない。当期は数件のオフィスビルの取引を確認したが、取引利回りに影響を及ぼすような取引ではない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。							
						E※	築浅・大規模オフィスビルの新規賃料は底打ちしたが、賃料上昇までには至っていない。相生通沿いの共同ビルの建替え計画に伴い賃借物件に対する引き合いが認められるものの、その勢いは前期と比べると沈静化しつつある。また、周辺の中規模以上のオフィスビルはほぼ満室状態であり、空室率は改善傾向にある。しかし、競争力の劣るオフィスビルについては、依然として割安感のある賃料設定をしてテナント誘致を行っている状況に変化はない。賃料水準はやや持ち直しつつあるが、下限値の水準も前期とほぼ横ばいであることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。							
						F※	主要街路沿いにおける1階の店舗賃料は概ね横ばいである。2階以上のリーシングに苦戦しており、一棟貸しの成約賃料ではやや下落傾向にある。ただし、間口が広く規模が大きい等稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店希望がある状況に変化はない。その他、店舗賃料に影響を与えるような新たな変動要因はない。そのため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。							

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心市街地の物件に係る出店の問い合わせは増えている。また、投資物件に係る問い合わせは投資金額で1億から2億円のものが多いが、問い合わせ件数は概ね横ばいである。本通エリア店舗に係る新規賃料は、上昇している状況までには至っていない。既存店舗の改修にも建築費の高騰が影響し、コスト増の分を反映した賃料での成約する事例が見られた。(売買仲介業者) ・ 満室稼動にある築浅・大規模ビルへの入居希望に関する問い合わせは継続しており、当該ビルへの移転需要が根強い状況に変化はない。共同ビルの建替え計画の公表により、相生通・鯉城通・中央通沿いのオフィスビルはほぼ満室状態にある。また、事務所・店舗に係る新規賃料は、賃料が一気に底上げされた前期ほどの勢いはなく、上昇のスピードがやや弱まっている。全体的にオフィス市況は回復傾向が続いている。(大手不動産業者) ・ 3億から5億円以内の投資物件に係る需要も根強く、住宅需要は地区内外を問わず認められる。一方、オフィス需要は当地区等に限定されるが、銀行の融資姿勢が前向きであることから、物件を取得する環境は整っている。(大手建設業者) ・ 今後、インフレが続くと予測する投資家等が増えてきたことから、地区の内外を問わず、投資対象用物件の取得に前向きな状況が続いており、銀行の融資姿勢も前向きである。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>駅周辺を 선호するテナント需要が強くなる傾向が見られ、賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、オフィスの空室率は改善傾向にある。駅周辺の大規模地は、過去の取引事例からも、周辺相場価格より割高なものが見られ、立地の稀少性から需要は強い。駅南で、北へ移転した本社跡地にホテル建設が進行中であるが、駅前進出を希望するホテルの需要は引き続き根強いものがある。不動産需要も回復傾向にあり、取引価格はやや上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇している。オフィス市況は、賃料が安定的で空室も改善されている。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想され、学校法人、ホテル、事務所需要等幅広い業種からの需要が見込まれる。また、駅前再開発に係るマンション販売価格は、マンション市況の好調を反映して、最近にない高値となっている。居住用途としての立地需要も根強い。そのため、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区における取引は当期見られなかった。平成26年5月に二葉の里再開発地区で一般競争入札が行われ、3社共同で落札された。テレビ放送・情報通信事業・オフィス等の業務機能、商業・文化機能等の複合機能が計画予定となっている。駅周辺の開発計画が具体明確化されたことから、より一層の期待感が増している。不動産投資物件に係る問い合わせは多い。小規模な物件を含め、取引価格はやや上昇している。駅周辺の大規模地で稀少性が認められる物件については強い需要が存し、ホテル用地に係る需要も根強い。</p> <p>B ※ 都心部と比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定しており、空室率も比較的小さく安定している。駅前の再開発に係るオフィス供給は少なく、将来的にも供給過多が懸念される状況にはない。オフィスの空室は改善されているが、新規賃料の大幅な上昇は見られず、取引価格上昇の影響も微小である。そのため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスビルについて、大手自動車メーカーの関連会社が、他市から駅周辺へ移転するケースが見られた。立地、オフィス環境改善を目的とする移転等、企業の積極的な移転の動きが見られる。大型オフィスビルは、新築に限らず築年の古いビルの空室も改善されており、安定的に稼働している。オフィス賃料は概ね横ばいを維持しており、新規・継続賃料の大きな上昇までには至らない。フリーレントは3カ月が多く、6カ月は少なくなっている。</p> <p>F ※ 中心市街地へも徒歩圏にあることから、客足の流れは安定しているが、店舗の主な顧客層はオフィスワーカーであるため、店舗集積度は低く繁華性もやや低い。店舗賃貸の需要はある程度認められるが、特に大きな変動はない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られないことから、店舗賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。</p>
					前期  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手自動車メーカーの好調な業績の影響を受け、他市から広島駅周辺エリアに移転するケースが見られる。フリーレントは3カ月が多く、6カ月は少なくなっている。駐車場への需要が強まり、供給が少なくなっている。なお、1台2万5千円が相場である。契約期間の更新時期において、相場より安い賃料設定をしていたテナントには相場水準までの値上げを考えているというオーナーの話聞くケースが増えた。(賃貸仲介業者) ・ 当地区内の取引は、前期と比較すると低調であった。広島駅北地区・当地区とも大口テナントの入居が前期に決まったことにより、主なオフィスビルはほぼ満室で稼働している。県内外の投資家が投資物件を取得する意欲は旺盛で、問い合わせも引き続き多い。投資物件の利回りは、6%から7%程度と低下している。(売買仲介業者) ・ オフィスについて、市況は安定しており、ホテル、学校法人、福祉に係る需要も強い。駅周辺の開発動向に係る期待感から、中心市街地から駅周辺エリアへ事務所移転するテナントが見られた。今後の事務所供給について、二葉の里再開発地区と相生通エリアとが競合するケースも予測される。(不動産開発業者) ・ 広島駅周辺エリアに係る開発の期待感及び事務所市況の回復から、地価はやや上昇すると予測する。駅周辺エリアを選好するテナントは多く、店舗・事務所ともに需要は強い。ホテルに係る需要も継続してある。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	▽	—	—	<p>丸亀町に完成したA街区からG街区の複合商業施設により、丸亀町商店街全体の通行量は安定的に推移している。また、築年が古いオフィスの賃料水準も下落幅が縮小しており、安定的に稼働する比較的新しいビルを中心にオフィス賃料は横ばいに転じた。さらに、これまで下落傾向で推移していた取引価格も底値感が漂い出し、横ばいに転じている。このような状況から、当地区の地価動向は、当期横ばいに転じている。</p> <p>丸亀町商店街再開発事業によりG街区に複合商業施設が誕生し、イベント等も行われ活性化が見られる。また、瓦町駅の百貨店は平成26年3月末で撤退したが、運営会社が決まり、入居するテナントを探している段階である。このように需要の減退するなかで、長年続いた地価下落の歯止めとなり得る要因も見え始め、底値感が出てきたことから、将来の地価動向は当期と同様に横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区を含む中心商業地においては、総じて取引件数は依然少ないものの、当地区周辺の中央通りで事務所ビルが比較的高値で取引された。また、当地区周辺におけるマンション用地も高値で取引されており、さらに、当地区よりも商業集積性が劣る地区において取引された事例の価格をも踏まえると、当地区の取引価格は、底値感が市場に浸透するようになったことが確認された。そのため、取引価格は、小幅な下落傾向から下げ止まり、当期横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 当地区及び周辺地区では投資物件は依然として少なく、また、収益物件があっても、築年が古いビルは空室率の高止まり傾向が続いている。したがって、空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しく、求める期待利回りに大きな変化がない。このような状況のなか、取引利回りは横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 中心部におけるオフィスの空室率は若干の改善傾向にあるが、依然として高止まりしており、オフィス需要の減退傾向は続いている。大型のオフィスビル等の新規供給の予定もなく、比較的新しいビルはほぼ満室状態でまとまった空室はない。また、旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルの需要は引き続き弱く下落傾向に変わりはないが、下落幅は縮小しつつある。したがって、比較的新しいビルを中心にオフィス賃料は総じて横ばいに転じている。</p> <p>F ※ 周辺地区の丸亀町商店街については根強い需要があり、1階店舗の空きは若干あるのみで、空室率は横ばい傾向にあり、賃料も下げ止まりつつある。再開発区域及び周辺地区を除く商店街では、日用品店舗・小売店から飲食店へ業種が変わってきており、2階以上では空室率が高止まりしているが、店舗賃料はやや下落している。郊外大型店舗との競争も依然として厳しく、消費、売上高も停滞しているため、当地区の店舗賃料は全体的にはやや下落傾向にある。</p>
					(前期)  0~3% 下落									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	<ul style="list-style-type: none"> 中央通り国道30号の市役所周辺エリアで事務所ビルが売買され、地元のデベロッパーが購入した。(不動産関係団体) 前期と比べて融資の新規需要は変わらない。賃貸物件に対する融資は審査条件が厳しくなっているが、不動産業・建設業の需要は安定している。ただ、業績が好調な企業でも自己資金で調達している場合が多い。製造業は依然として厳しく、設備投資の融資は少ない。(金融機関) 高松市の事務所ビル(延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠)の平成26年1期(3月末)の空室率は、前期13.5%から0.9ポイント改善し、12.6%であった。2期連続で空室率は低下している。築浅(平成12年以降の新築)のビルはほぼ入居しており空室率は3%程度である。平成26年2期(6月末)の空室率も、前期より若干改善すると思われる。移転、館内の増床が増えているためである。(賃貸仲介業者) 4月から6月の取引件数、仲介手数料、売上高とも前年より大幅に増えている。4月は、売上高が前年比2倍以上であった。(売買仲介業者) 市中心部の取引は少ないが、景気は緩やかに回復基調になっており、売買に関する問い合わせ等も増えている。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>県内景気は消費増税の駆け込み需要の反動で住宅着工や個人消費の落ち込みが見られたものの、有効求人倍率が1.1倍と26年ぶりに改善するなど、緩やかな景気の回復傾向が続いている。また、東京からの不動産投資の流れが地方都市にも波及しつつあるが、大きく反転するまでの活発な取引はない。そのため、地価動向は横ばいの状況にある。</p> <p>取引価格を含め、賃貸市場にも底打ち感は浸透してきており、立地条件により二極化が進むと思われるが、当地区は一等地であり不動産需要は底堅く、当地区背後の周辺地区では商業ビルの建替えも増えており、全体的な集客力の向上が期待できる。しかし、大きく反転するまでの動きはまだなく、将来の地価動向は当面横ばい傾向で推移すると予想される。</p>
														<p>A ※ 当地区では売り物件はほとんど市場に出ることはなく取引の動きは見られないが、県外資本、特に東京からの当地区及び周辺への不動産投資の引き合いが増えてきている。特に優良物件への需要が強まってきているが、取引価格が大きく反転している状況にはなく底打ち感の浸透が強まっている。そのため、取引価格は横ばい傾向で推移している。</p>
														<p>B ※ 当地区では取引価格、オフィス賃料、店舗賃料とも下げ止まり感が浸透して概ね横ばい傾向にある。特に当地区のような一等地での不動産投資需要は回復しつつあり、引き合いも多くなってきているが、投資物件に対する投資家の求める期待利回りに大きな変化はない。そのため、取引利回りは横ばい傾向にある。</p>
														<p>E ※ 当地区においては、新築オフィスビルの供給はない。市場が競合する周辺地区においては、比較的規模がまとまった築浅の優良ビルでは、高い賃料を維持している。反面、築年数が経過した古いビルでは空室率を維持するために、賃料の値下げが続いていたが、下げ止まり感が出てきている。賃料相場に二極化が見られるものの、全般的にはオフィス賃料は横ばいで推移している。</p>
													<p>F ※ 当地区は市内で最も繁華な商業地域であり、テナントの需要も強く、特に全国展開する飲食店を中心に出店の引き合いも増えており、賃料を下げることなく空店舗が埋まっていく状況にある。空店舗もほとんどなくなってきており、賃料の底打ち感が市場に広まっている。そのため、店舗賃料は横ばいの状況にある。</p>	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内経済は消費増税の駆け込み需要の反動で住宅着工や個人消費の落ち込みが見られるが、一方で、雇用情勢は26年ぶりに有効求人倍率が1.1倍となるなど改善している。緩やかな景気回復の傾向が続いているものの、全体的に不動産需要の本格的回復傾向にまでは至っていない。地価は横ばいの状態にある。(金融機関) ・ 中心部の商業地の取引は極端に少ない状況が続いているが、ここきて、ある程度まとまった土地や優良物件を中心に需要が高まってきている。反面、底打ち感から売り惜しみが強まり取引が成立しがたい状況に陥ったため、地価は横ばいの状態が続いている。(不動産関係団体) ・ 通行量調査において市内は全体で年々減少しているなか、当地区内の二番町通り交差点では4年連続で増加している。集客力の強まりによる収益性の底堅さから、地価は横ばいの状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 当地区内にあった商業施設跡地での複合型商業ビル・大型百貨店裏のホテルの建替え、その隣接地での収益ビルの建設等が、来年夏頃に順次オープンする予定で、集客力の強まりの期待感から、地価はやや上昇に転じると予測する。(賃貸仲介業者) 														



※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇									建築費が高騰しているが、依然として建築費上昇分をマンション分譲価格に転嫁できる市場環境にある。また、市内全体で中高級マンションは今後も相当数が供給される予定であるものの、当地区ではしばらく新規供給がなかったため、当地区での用地取得に前向きなデベロッパーも複数存在することから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区ではしばらく分譲マンションの新規供給がなかったため、一定量の購入者を想定し易くなっている。そのため、需要を満たす程度の新規供給が行われるまでまだ余裕があるとデベロッパーは考えており、建築費や素地価格の上昇分をマンション分譲価格に転嫁できる状況がもう少し続くことから、将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想される。
						△	▽	□	□	—	—	△	□	A ※ マンション開発素地の取引ではないが、当期に当地区で高値の取引があった。また、市内中高級マンションエリアでは、消費増税後の4月以降もマンション販売は比較的堅調で、建築費上昇分を何とかマンション販売価格に転嫁できる状況にあり、多くのデベロッパーが用地取得に依然前向きである。したがって、当地区の取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。
														B ※ 市内では優良賃貸マンションの取引が依然として過熱しており、取得を希望している多くの需要者が物件を取得できておらず優良物件には不足感がある。こうした優良物件の不足感を反映し、隣接地区の賃貸マンションは、築年が経過した物件にもかかわらず4%台という低い利回りで取引された。したがって、市内でも特に優良なマンションエリアである当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。
														G ※ 当地区内でのマンションの新規供給はなかったが、周辺地区で新規供給が行われている。当物件は販売単価の上昇が見られるが、住戸のコンパクト化によって総額を抑制している。建築費や素地価格は依然として上昇傾向にあるが、当地区のマンション販売において建築費や素地価格の上昇分を、まだマンション販売価格に転嫁できる状況にあるため、マンション分譲価格は引き続きやや上昇である。
													H ※ 賃貸市況は比較的堅調である。しかし、昨年当地区で賃貸マンションが久しぶりに供給されたが、総戸数10戸にもかかわらず現在も空室を抱えている。また、平成20年頃に供給された賃貸マンションも設定賃料が高額なため依然として多くの空室を抱えたままである。当地区でマンションを賃借できる需要層は限定されており、当地区にふさわしい分譲マンションが賃貸に供され、それに需要がうまくマッチすれば高額賃料となることもあるが、地区全体として賃料は上昇している状況にはない。地区内には一定量の空室もあることから、マンション賃料は横ばいが続いている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 確かに素地として購入可能な価格も建築費も上昇しているが、まだ販売価格の上昇を需要者が受け入れてくれている。さらに、マンション素地に対する需要も競合が起きるほど強いから、地価は横ばいとは言えない。やや上昇していると考える。(住宅販売業者) ・ マンションに対する消費者の感覚は一時の勢いからは弱まっているものの、目立って販売に失敗している物件は出ていない。当地区を含む市内の優良マンション向けの素地市場には、依然として需要者が多く存在している。(不動産開発業者) ・ 当地区において目立った取引として把握しているものはないが、入札案件で相当数の入札希望者が殺到したという情報もあり、不動産の取引市場は依然として過熱した状況にある。(賃貸仲介業者) ・ 工事費が下落する要因が見あたらないため今後も上昇が予想され、さらに、マンション販売価格が既に上限値に達していると判断するデベロッパーも増えると考えられる。したがって、地価は強含みながら横ばいで推移すると予測する。(住宅販売業者) 														

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	□	□	—	—	<p>当地区では、不動産投資需要が旺盛なほか、大規模商業施設の建築が進むなど発展要因がある。また、天神西通りの地価上昇が牽引力になって天神一帯が徐々に地価上昇するエリアとなっている。一方で建築費の高騰が地価上昇にブレーキをかけている面はあるが、このような発展要因と旺盛な投資需要から当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は売却物件が少なく品薄状態である一方で、不動産投資需要が堅調であるため、今後も収益用不動産の価格は上昇を続けると予想される。また、消費増税に伴う駆け込み需要が剥落したため、一時的に店舗の売上は減少しており、店舗売上を原資とする店舗賃料は横ばいと予想される。当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想されるものの、建築費高騰を受けて更地を開発するデベロッパーに躊躇する動きがあることから、その上昇テンポはやや鈍化すると予想される。</p> <p>A ※ 天神2丁目の明治通り沿いで中古の事務所ビルの売買が見られたほか、小規模だが天神西通りで商業ビルの高値売買が確認された。現在、大型ビルの売却物件が極めて少なく、売却物件があった場合は中古ビルでも買い手が多数競合する状況が続いていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区の中古の事務所ビルの売買に係る取引利回りは不明であるが、当期、博多駅周辺の中古ビルで4%台に低下した取引が複数見られる。金融緩和政策等により不動産投資市場に大量の投資マネーが流入しているため、投資適格物件については築年を問わず高値売買が続いており、一等地である当地区の取引利回りは5%又は5%を割る水準にまで低下している。そのため、取引利回りは前期よりやや低下している。</p> <p>E ※ オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪19,000円程度、明治通りの一般的な既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪10,000円から15,000円程度で大きな変化はない。昭和通り沿いで坪16,500円で募集している新築オフィスビルがあるが、成約ベースは坪15,000円程度で変わりはない。当地区の空室率は1年間に1ポイント程度改善しており新規供給が少ないことも手伝って現在は9%程度となっている。ただし、空室率は漸く一桁台になったものの、ここ数カ月の回復の足取りは鈍く前期と概ね同水準にある。そのため、オフィス賃料は横ばいである。</p> <p>F ※ 当地区の店舗賃料は引き続き天神西通りの坪60,000円が上限である。天神西通りに出店したい店舗はまだ多く、天神西通りで1・2階平均で坪60,000円の成約事例が見られたため、店舗賃料は持ち直したと見られている。しかし、一方で消費増税に伴う先行き不透明感も漂っており、オーナーも前期と比較して賃料を上げられる環境にはない。そのため、店舗賃料は横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達環境が良好なため当地区のオフィスビルに対する利回りは4%台が市場の中心になりつつある。市場参加者は地場の不動産業者が中心で、物件の取得に対して積極的な姿勢であるが、物件が市場に供給されないため、当期における主立った取引は2件から3件程度しか把握できない。(金融機関) 当地区で予定されている再開発については、街区をまたぐ地区整備計画の素案が固まり、地権者の合意形成に向けた次の展開が見えつつある。容積率緩和のための鍵を建物の構想が握るため、用途の構成や想定される需要など、あらゆる角度からの建物の検討が進められている。(不動産開発業者) オフィス市況はようやく賃料が上昇基調となってきた。募集賃料の値上げに対し、テナント側が許容し、成約賃料の水準が上昇してきた。業績が好調な企業が増えており、館内の増床や移転のための需要が強まっている。コールセンターなど、200坪を超える床に対する需要が強いが、明治通り沿いの大型オフィスビルは空室がない状況となっている。(投資運用業者) 良好な資金調達環境の後押しもあり、稼動中の物件に対する需要は依然として強く、地価はやや上昇すると予測する。しかし、更地に関しては、建築費の高騰により、地価の上昇が一旦止まる可能性が考えられる。なお、再開発という面で博多駅前の後発となる当地区は中心市街地間の競争において防戦一方というイメージを払拭することに注力する期間が続くと思われる。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区は天神地区や博多駅周辺地区と比較して築年が古くスペックが低いビルが多いため、オフィス需要、店舗需要とも弱く、地価の下落が続いていた。しかし、天神地区等周辺の地価の上昇に伴う波及効果により、当期の地価動向は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。 当地区に地価を押し上げる発展的要因は少なく、また、警固断層の問題に加え、建築費の高騰の影響等の懸念される要因も存在する。しかし、都心である天神地区に隣接していることから投資エリアの拡大に伴う投資法人による売買が今後も見込まれるため、将来の地価動向は当面は引き続き横ばい傾向で推移すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では、平成26年3月に地下鉄赤坂駅に近接した赤坂1丁目の大規模な貸駐車場を、不動産業も営む地元の大手鉄道会社がマンション用地として従来どおりの概ね適正な価格水準で取得した。その他目立った取引はない。当地区のうち、天神地区に近い大名地区の一部では、若干の取引価格の上昇は認められる。しかし、当地区全体としては、当期の取引価格は前期に引き続き横ばい傾向にある。 B 前々期までは、取引利回りは低下傾向であった。しかし、当地区は、投資適格性を有する新しいビルが少なく、また、警固断層の問題もある。さらに、建築費の高騰の影響で、やや過熱感があつたマンションへの需要も落ち着いたことから、当期の取引利回りは前期に引き続き横ばい傾向にある。 E オフィスの空室率はここ1年で約1.2%低下し若干改善傾向にあるが、当地区はオフィス需要が弱いので、オフィス賃料は1年間に1.1%の下落となった。また、今後についても、裁判所等の六本松地区への移転が決定していること等から、オフィス需要が強まる可能性は低い。そのため、当期のオフィス賃料は、前期に引き続き下落傾向が続いている。 F 福岡市内の他の都心地区と比較して、当地区は発展的要因が少なく、飲食店等は天神地区や博多駅周辺地区等に流出する傾向が認められる。店舗賃料は個別性が強く、ばらつきがあるが、路面店で共益費込み坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から11,000円程度とやや下落している。そのため、他地区への流出を背景として、店舗賃料は前期に引き続きやや下落傾向で推移している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 赤坂地区は、天神駅周辺エリアに近い立地環境から賃貸マンションとしての需要は強いものの、建替えをするような動きは見られず、不動産市況に特段の変化は見受けられない。(金融機関) 店舗市況について、2階以上の貸部屋を対象としたテナント募集に対する需要は弱いままである。ただし、1階については引き合いが増えてきており、中には高値でテナントが決まった事例もできている。(賃貸仲介業者) 当地区で明治通り沿いの駐車場が分譲マンションの素地として取引された。地下鉄空港線赤坂駅直結という非常に条件のよい立地であるが、警固断層の真上であり、免震・制震構造の物件として分譲マンションが開れるのか、注目している。(投資運用業者) 店舗・オフィス市況は弱含みであるが、マンション開発の動きは今後も続くと思われる。建築費高騰の影響も懸念されるが、投資への需要は強く、今後の地価は引き続き横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 										

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	<p>当地区は大規模再開発事業が本格的に動き出し、オフィス賃料の上昇も期待できるエリアである。投資家の選好性は強く、当期も高額取引が見られた。優良物件の供給が少ない状況下で、入札等による物件取得競争が激化しており、取引価格の上昇と取引利回りの低下が進行している。また、外国人観光客の増加による新規のホテル開発、賃貸マンション開発、旧耐震基準ビルの建替え等の動きも見られるが、最近の建築費の高騰でしばらくは開発を断念するケースも増加している。そのため、建築費高騰の影響が徐々に顕在化しているものの、投資物件に対する取得意欲は依然として旺盛であり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>博多駅前の再開発については、商業ビル及び複合オフィスビルの2棟が建築され、商業ビルには核テナントとして大型百貨店の進出が決定した。また、複合オフィスビルはリーシングを始めており、いずれも平成28年春の開業予定である。これらのビルが高い賃料で成約し、プライスリーダーとなることが期待されている。一方で、建築費高騰の影響が徐々に不動産市場にも波及しているが、好調な投資環境はしばらく持続すると予測されることから、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当期は複数のオフィスビルの取引が見られた。このうち大通り沿いで築年が経過した旧耐震基準の大規模なオフィスビルの取引では、在京の私募リートを始め、複数の事業者が入札に参加し、最終的に地場の事業会社が高額で落札した。投資プレイヤーの物件取得意欲は前期に引き続き旺盛な状況であり、投資適格性の高い物件が供給された場合には需要が競合する状況が続いている。そのため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 資金調達環境は引き続き良好であり、安定したキャッシュフローが見込まれる投資物件に対する取得意欲は旺盛である。当地区では再開発事業等が進捗しており、業務機能の一層の集積が見込まれるため、将来的な賃料上昇が期待できる。したがって、投資適格性を有するオフィスビルに対する需要は特に強く、入札・競合により物件価格が高額化し、取得希望者は低利回りを許容せざるを得ない状況となっている。そのため、利回りが4%台に低下した取引も見られ、取引利回りは低下傾向である。</p> <p>E ※ 政府の経済政策等により景気の回復期待が強まっており、企業業績も回復基調である。館内増床や上場企業の支社・支店需要が増加しており、空室は順調に減少している。また、賃貸オフィスの新規供給が極端に少ない状況が続いており、コールセンター等の大型需要を取りこぼしている状況も見られる。オーナー側も一部で強気に転じており、募集賃料を引き上げているが、テナント側もこれに応じる動きがでてきている。小規模ビルのほか、競争力が高い大型ビルについても、賃料の上昇が確認された。そのため、全般的にオフィス賃料は、前期の横ばい基調からやや上昇に転じている。</p> <p>F ※ 当地区の商業中心は新博多駅ビルである。駅ビルは平日・休日とも賑わいを見せており消費増税前の駆け込み需要や専門店のリニューアル効果も手伝って、平成25年度の売上高は過去最高を更新した。しかし、駅周辺に所在する飲食・物販店舗等は、ビジネスマンを主体とした平日の集客が中心であり、店舗の新規出店や閉店等の動きはほとんど見られず、前期と比較して大きな変動はない。そのため、全般的な店舗賃料は引き続き横ばい傾向で推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区で自社ビルの建設を予定していた企業が、建築費の高騰により、建築開始時期を見直す動きが見られた。建築費の高騰が企業の新規進出の足かせになりつつある。(金融機関) ・ 大阪に本社がある鉄道会社がビジネスホテル用地を探している。既に、大阪・京都・東京等に複数のホテルを所有しており、新たな事業展開として福岡への進出意欲が高いようだ。場所は博多駅と天神駅周辺エリアの間で探しているとのことである。(不動産管理業者) ・ 当地区のオフィス賃料は、上昇に転じている。これまで小規模ビル等の低い賃料帯でやや上昇する傾向が見られたが、大通り沿いの大規模ビルでも成約賃料が上昇した。平均すると、坪500円くらいは上昇している印象である。(賃貸仲介業者) ・ オフィス市況の回復が加速すれば、当地区の不動産市況の更なる活性化が期待される。建築費高騰による新規開発の弱まりが懸念されるが、それを上回る投資需要の強まりから、地価は今後もやや上昇すると予測する。(投資運用業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	中央区	商業	下通周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	▽	□	□	□	▽	—	—	<p>政令指定都市への移行は、拠点性の高まりによるコールセンターや小規模物件の需要の増加などオフィス市場を中心にプラス効果の顕在化につながっている反面、市役所職員の配置が新設された区役所に分散したため、特に飲食店を中心に売り上げにマイナスの影響を与えている。郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているが、若者を中心に相応の人通りが見込める当地区に対する潜在的な需要は根強く、地区周辺の開発動向と相まって地価動向は引き続き概ね横ばい傾向にある。</p> <p>当地区は繁华性の高いアーケード商店街であり、潜在的な需要が見込める。店舗賃貸市場は依然回復していないものの、再開発の動き等を通じて景気回復への期待感が現実味を帯びつつあることから、将来の地価動向は引き続き横ばい基調で推移していくと予想される。</p> <p>A ※ 当地区の西方に位置する桜町地区の再開発事業が都市計画決定したほか、下通沿いの大型商業施設の再開発事業も本年8月には建物が解体される予定である。消費増税による地価への影響は僅少で、取引自体が少ない状況が継続しているものの、景気回復への期待感が増している。そのため、熊本市の中心商業地である当地区の潜在的な需要の強さから取引価格は概ね横ばいである。</p> <p>B ※ 2階以上の空室率が高止まりしている収益物件が多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然厳しい反面、投資対象物件が絶対的に少なく、売物件があれば取得希望が競合するケースが多い。店舗賃料が若干下落していることは否めないが、元本価格が概ね横ばいであるため、利回りは前期と比較して低くなりつつある。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 熊本駅前では高架化に伴い発生予定の0番線ホーム跡地の開発計画が発表されたほか、合同庁舎B棟が建築中である。また、熊本市中心部周辺では新築マンションの分譲及び建設が活発に行われている。オフィス需給に関しては、コールセンター等への賃貸需要はあるものの需要を満たす物件が少ない状況に変化はない。小規模物件に対する需要は堅調で、募集賃料の持ち直しや空室率の改善の動きが見られる。ただし、地区全体的な賃料を上昇させるほどではなく、オフィス賃料は横ばい基調にある。</p> <p>F ※ 店舗向けの需要は底堅く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強い。しかし、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向に変わりはなく、1階以外の空室率は高止まり傾向が持続している。当地区内には築年の古い建物も比較的多いが、所有者はリニューアルする意欲に乏しいため成約に至るケースは少なく、賃料を上昇又は維持することが困難であることから、店舗賃料は引き続きやや下落している。</p>

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	<p style="text-align: center;">ヒ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"> ・ 下通アーケードの周辺エリアにおいて老朽化した建物の建替え等が出てきており、新規の賃貸供給等により更なる市街地の活性化が期待される。しかし、今後の消費増税及び職人不足による人件費の高騰等で建築費が大きく上昇する可能性があるため、市街地の活性化が抑制される危険性もある。(売買仲業者) ・ 下通アーケード街における空き店舗が徐々に減少しているが、地元農産品等を取り扱う店舗等が多く、全国展開する業者の新規出店は今のところ見あたらない。ショッピングセンター跡地の再開発や桜町地区再開発事業に対する期待感の高まりを見せているが、消費増税前の駆け込み需要の反動は否めず、地価の上昇までには至っていない。(シンクタンク) ・ 事務所賃貸について、階層当たりの賃貸面積が100坪以上あるような規模の大きい物件に対する稼働率は、景気の回復傾向等から、上場企業の関係会社等による増床等の需要の強まりを中心に上昇する傾向にある。ただし、この傾向は一部の規模の大きい物件に限られるため、全体的に賃貸市場が活況になるまでには依然として時間を要する。(賃貸仲業者) ・ 消費増税の反動は懸念されるが、再開発の計画等があることから不動産市況は徐々に改善しており、この反動は一過性にとどまると考える。ただし、地価への影響はいまのところわずかであることから、地価は当面横ばいが続くと予測する。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			鹿児島中央駅	商業										<p>当地区は駅ビルの集客力が周辺へと波及する効果に乏しい状況であるため、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較してエリアとしての広がりには乏しい状況が続いている。駅ビル以外に目立った変化が認められないこと、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることなどから、当期の地価動向は横ばい傾向で推移している。</p> <p>駅ビルの商業施設(別館)の開業は平成26年秋に予定されているが、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画の完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、将来の地価動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 駅東口に面する一等地及びその周辺では引き続き取引が見られない。売り物件が出れば高値取引になる可能性はあるが、供給がない中で成約事例による取引価格の動向に関する判断は困難である。当地区周辺で当地区より繁華性が劣る裏通りなどの立地でも取引は見られない。当地区の取引価格に影響を与える要因に大きな変化がないことを踏まえると、当期の取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ 商業ビルでは駅東口の大型再開発ビル2棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが投資適格物件であるが、これらが取引市場に供給される可能性は低い。今のところ需給はほぼ安定しており、政府の経済政策等の影響による投資資金の流入の動きも当地区では見られず、当地区の取引利回りに影響を与える要因に大きな変化がないことを踏まえると、当期の取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>E ※ オフィス賃料については、ほぼ満室稼動となっている駅東口の大型再開発ビル2棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは他に代替競争関係にある築浅の物件が皆無であること等により需要が集中したこと起因している。その他のオフィスビルについては引き続き需給状況に大きな変化はないため、当期のオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>F ※ 店舗は開業と廃業のいずれも動きが少なくほぼ安定している。店舗賃料については、好調を維持している駅ビル内の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは駅ビルの集客力が他と比較して突出していることに起因している。駅ビル以外については、懸念されていた消費増税による落ち込みは限定的であり、引き続き飲食・サービス系の店舗需要が認められるものの、全般的には需給状況に大きな変化はない。そのため、当期の店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p>
<p>前期 0% 横ばい</p>															
<p>前期 0% 横ばい</p>															
<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区内の屋台村に代表されるように、都市整備等が進むことによって商業地としての面的な広がりができつつある。その結果、屋台村など当地区内の周辺部の地価が徐々に当地区内で最高価格帯の区域の地価に近づきつつある。(不動産開発業者) ・ オフィスビルに対する需要は弱い。九州新幹線開業前後に起きた企業の鹿児島支社や鹿児島営業所等の閉鎖によって発生した空室をいまだに埋められるような状況にはなく、今後のオフィス需要についても今のところ強まる期待がもてない状態である。(売買仲介業者) ・ 当地区から天文館地区へと至る天文館電車通り沿いについては、1階の路面店舗に対する借り主の問い合わせが多いが、賃貸可能な空室があまりなく、成約した事例は少ない。なお、問い合わせの数は特に増減がないことから、需要の強弱についてもあまり変わらないと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 今秋に予定されているJR鹿児島中央駅ビルの増床オープンなど、相変わらず当地区に対する注目度は高い。増床オープンは地価を上昇させる要因であると思われるが、市況は先行して土地が動くような状況ではない。したがって、当面の間地価は横ばいの状況が継続すると予測する。(売買仲介業者) 															

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要							
						A	B	C	D	E	F	G	H								
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料								
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	マンション用地やホテル用地等を探している業者が複数おり、水面下で価格交渉が行われ高値で取引されるケースがある。市中心部における開発余地は少ないが、土地需要は根強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。ただし、建築費上昇が懸念材料で開発の難易度は高まっているため、建物が建築済みの既存物件に対する需要が強まっている。 潜在的な不動産取得需要は根強く、沖縄は成長が見込める都市であることも認知されてきているので不動産価格の上昇は今後も続くことが予想される。建築費の上昇が開発を抑制する要因となっており、更地は売り物が少なく、また、オフィス市況やホテルの市況の回復により収益物件のパフォーマンスが良好である。そのため、更地よりも既存物件に対する需要がより堅調に推移するが、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。							
						A※	全国的に不動産投資を行う投資家が、大都市圏での物件不足から成長が見込める沖縄の不動産へ投資する動きが見られる。また、海外企業(台湾)がホテル等の建設を目的に国際通り沿いの土地を取得する取引があった。建築費上昇による開発物件の工事遅延リスクが懸念されているものの、県内における投資物件の供給は限定的で、国内外の企業による投資意欲は引き続き旺盛である。そのため、取引価格はやや上昇している。														
						B※	LCCのパイロット不足等の懸念もあるが、入域観光客数は過去最高を記録している。そのため、全国的な不動産投資需要の堅調さに加えて、観光需要を背景とした県外投資家等によるホテル等の不動産に対する需要も旺盛であることから、取引利回りは低下している。														
						E※	オフィスビルについては優良ビルに対する引き合いは引き続き堅調である。県内の大企業だけでなく、中小企業によるオフィス需要も回復傾向にあるが、与信の面から成約に至らないケースもある。景気の回復に伴い地元中小企業による人員増のためのオフィスの移転需要が見られるが、空室を抱えているオフィスビルもあるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。														
													F※	国際通り沿い及びその周辺の店舗は、従来収益性が高かった土産物を中心とする物販業においてはテナントの入れ替え等が見られ、また、老舗百貨店が経営不振を理由に9月下旬をもって閉店を発表するなどビジネスモデルの転換を迫られている。一方、観光客の増加を背景に飲食店舗の需要が回復傾向にあるが、店舗賃料は上昇に至っておらず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"> ・ 景気回復により優良ビルに対する問い合わせは依然多く、空室も少なくなりつつある。そのため、築古ビルや利便性に劣るビルに需要が動いている。問い合わせがある業種は特に偏りがなく、全業種からまんべんなく需要が強まっている印象がある。(不動産管理業者) ・ 土地の供給は限定的であるため地価は上昇している。更地は少ないため、既存のビルを取り壊してマンションを建築する動きがある。建築費の上昇が顕著であるが、県外者からの取得需要も強く、特に中古マンションの取引が堅調に推移している。(金融機関) ・ 投資意欲は旺盛だが、土地の供給が少ないため売り手市場となっており、地価は上昇傾向にある。観光客の増加を背景に、店舗賃貸も飲食店を中心に根強い需要がある。マンション、ホテル用地への需要が強いが、建築費の高騰により投資リスクは大きくなっている。(中小不動産業者等) ・ 建築費が上昇しても、個人投資家・中小法人投資家等による投資意欲は減退しておらず、新築物件への積極的な投資姿勢は今後も大きく変化しないと考えられる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等) 																					

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	県内投資家による収益用不動産の取得意欲は引き続き底堅いうえ、県外投資家による取得需要も根強い。大型物件に対しては水面下で取引されているケースもあり、収益性が見込める商業地に対する取得需要は堅調である。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気回復や銀行の融資姿勢の積極化を背景に、県内外の投資家からは人気のエリアであるため、今後も当地区における不動産投資は好調を維持すると予想される。区画整理が進む隣接の真嘉比地区の発展により、商圏人口の増加が見込め商業収益のさらなる安定化が期待できることから、将来の地価動向はやや上昇することが予想されるが、建築費の上昇や人手不足が深刻で今後の足かせになる可能性がある。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は区画整理の経緯から地区内商業地は個人所有がほとんどであり、定期借地権等の設定によって土地使用者に賃貸されているケースが多い。そのため、地区内の商業地が更地として取引されるケースは稀である。また、建築費が高騰しているため、投資家の取得ターゲットは開発物件から既存の収益物件にシフトしている。県内外の投資家からは選好性が強いエリアであり取得需要は旺盛であることから、取引価格はやや上昇している。 B 地区内の店舗ビルの空室率は低い水準にあるが、引き続き県外の投資家からの問い合わせは増えている。居住用賃貸物件についても県内外の投資家から人気の高い地区である、市場滞留期間は短く、賃料も高い水準で安定している。そのため、旺盛な取得需要を背景に収益物件の取引利回りはやや低下傾向にある。 E 賃貸需要は高スペックビルに集中しており、小規模オフィスビルに対する需要は軟調である。大規模オフィスビルの空室は少ないが、賃料水準は坪当たり11,000～13,000円と特段の変化は見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 飲食店による賃借需要が好調であるが、好立地の低層階に空物件が少なくなっており、真嘉比地区等へ需要が流出している。周辺地区を含め人口は増加しており地区全体としては潜在的な賃貸需要は底堅いが、賃料の上昇には至っておらず、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						・ 売り物件はほとんどないが、物件が出ると水面下で高値の取引となり、地価は上昇していることが窺える。県内のみならず県外からも買い希望は多く、常に当地区の物件を探している人がいる。商業・住宅については物件がないため、隣接する真嘉比地区の需要も強まっている。(金融機関) ・ 土地保有者は依然として土地の売却に消極的であり、取引はほとんどない。しかし、取引されるときは強気な売り主の売却希望価格で取引が成立するため、地価は上昇機運が続いていると考える。税金対策で物件を欲しい人や県外の人などから当地区の問い合わせは多い。(中小不動産業者等) ・ 当地区内での売り物件が非常に少ないため、需要は周辺の真嘉比地区等に流れており、周辺地区において地価が上昇する動きが確認できる。賃料は安定しているが、物件価格の上昇から利回りが低下している。(賃貸仲介業者) ・ 建築費の上昇と職人の人手不足という懸念材料はあるが、売り物件は非常に少なく、アパート・店舗等の収益物件に対する需要は今後も堅調な状態が続くと考えられる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)										

※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅からの徒歩圏。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。J R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。J R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。
岩手県	盛岡市		盛岡駅周辺	商業	J R盛岡駅東口周辺。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	J R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	J R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。
	仙台市	青葉区	五橋周辺	住宅	J R仙台駅西口から徒歩圏。高層事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ高度商業地区。
福島県	郡山市		郡山駅周辺	商業	J R郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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。プロペ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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	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	芝浦	住宅	J R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。
	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。都道301号（愛宕通り）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。

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	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	豊島区	池袋東口	商業	J R山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心として中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	小石川	住宅	東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩圏。中高層の共同住宅が多くみられる住宅地区。
	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	墨田区	とうきょうスカイツリー駅周辺	商業	東武伊勢崎線のとうきょうスカイツリー駅周辺。中層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	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	港区	品川駅東口周辺	商業	J R山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	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	江東区	有明	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。
	区部	江東区	青海・台場	商業	東京臨海高速鉄道りんかい線東京レポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。	
区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。	
多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎区	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	長野市		長野駅前	商業	J R長野駅の善光寺口周辺。中高層の商業ビルが建ち並ぶ駅前周辺の商業地区。

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。
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名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通（国道19号線）や伏見通（国道22号線）沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曾根	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	住宅	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住宅地区。
	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	阪急梅田駅北東側一帯。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	心齋橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心齋橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。J R天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
	堺市	堺区	堺東	商業	南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。
	高槻市		高槻駅周辺	商業	J R東海道本線高槻駅及び阪急京都線高槻市駅の周辺。駅前広場を中心として中高層の店舗ビル等の建ち並ぶ商業地区。
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	神戸市	中央区	元町	商業	J R東海道本線の元町駅南側周辺。元町通商店街（元町一番街）及び鯉川筋を中心として中高層の商業店舗ビル及び事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	神戸市	中央区	ハーバーランド	商業	J R神戸駅の東側（浜手）駅前に位置し、土地区画整理事業によって整備された高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	灘区	六甲	住宅	阪急神戸本線六甲駅（三宮駅まで阪急線で約7分）から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪急西宮北口駅周辺	商業	阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビル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	北区	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	中央区	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。

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.4.1～H26.7.1)

継続調査地区(150地区)以外で地価の動向を注視すべき以下の地区の地価動向の概況は以下のとおりである。

① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区

福島駅東地区(福島県)、いわき駅南地区(福島県)

② 東京オリンピックの開催決定による地価動向への影響を注視すべき地区

勝どき・豊海地区(東京都) ※

※東京オリンピックの開催決定による地価動向への影響を把握するために、平成26年第1四半期から新たに継続調査地区に有明地区及び青海・台場地区を設定したことに加えて、その他の地価動向を注視すべき地区に勝どき・豊海地区を設定した。

③ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区

旭川市平和通買物公園地区(北海道)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)、長崎市浜町地区(長崎県)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	やや上昇
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
JR旭川駅前の大型商業施設が平成27年春に開業することで、市中心市街地の集客力が向上するという期待感が強い。ホテルをはじめ商業施設の進出の動きが見られるようになり、駐車場として利用されていた土地が売却されるなど積極的な物件の売りに繋がっている。このようなことから、地価は若干の上昇を見せ始めた。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや上昇
福島県	福島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
放射性物質の除染作業が福島市中心部で進んでいる。周辺地区で行われている総合病院移転事業は、移転先地での建物の解体作業等が進んでいる。当地区の優良事務所ビルは、福島第一原子力発電所事故・東日本大震災復興事業の拠点としての位置付けが継続しているため、高い稼働率を維持している。ビジネスホテルも高い稼働率を維持し、小売り・飲食店舗等の売り上げも堅調である。収益用不動産の取引は、平成25年末頃から既存ビルの取引が見られるものの、建築費の高騰等が背景にあり、賃貸用ビルの新築を目的とした更地の取引等は見受けられない。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	いわき駅南地区	地価動向	やや上昇
福島県	いわき市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区およびその周辺では、新規開発事業は見られないものの、東日本大震災復興関連企業・福島第一原子力発電所事故対応企業による、市内の不動産に関する需要は継続している。ビジネスホテルや優良事務所ビルの稼働率はいずれも高い水準を維持しており、賃料も強含みとなっている。周辺の住宅地域では移転等の需要に裏付けられて需給が逼迫している。小売り・飲食店舗等の売上も堅調である。以上から、当地区の商業収益性は高まっていると考える。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区では、高層分譲マンション等を建設する市街地再開発事業の計画があり、今後において都市居住の促進等の市街地活性化が期待されるが、現況は老朽化した店舗・事務所ビル等が多い。事務所ビル等の投資物件について優良物件の需要は底堅いが供給がほとんど見られず、周辺地区を含めて取引市場は停滞している。また、店舗・事務所の賃貸市況も未だ低迷しており、地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	勝どき・豊海地区	地価動向	やや上昇
東京都	中央区		住宅	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>政府の経済政策等の実施及び東京オリンピック開催決定以降、当地区及びその周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲・月島・晴海地区等)においては新築分譲マンションの分譲価格の上昇が認められた。また、当地区は立地の優位性から需要は依然として根強い。周辺エリアにおいても分譲マンションの販売は好調で成約率が高まっている。デベロッパーは、建築費の高騰等による費用増分を分譲価格へ転嫁することについて、過度な期待はしなくなっているが、素地の取得意欲は旺盛で、地価動向はやや上昇する傾向にある。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	概ね横ばい
山梨県	甲府市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>平成25年5月に完成した甲府市役所新庁舎に続き、9月末に山梨県防災新館がオープンし、街の景観は向上しつつある。また、甲府駅南口周辺地域修景計画が着手され、県都の玄関口にふさわしい機能や街並みに整えるための再整備が進捗中である。一部の投資用不動産が高値で取引されるなど県外資金流入の動きが見られ、路面店舗も一定の需要があるが、オフィスの需給はなく賃料は弱含みであり、総合すると地価は概ね横ばいである。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	豊田市駅前地区		
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>幹線道路沿いの商業地では、道路拡幅等の影響により地価が上昇した区域もあるが、中心商業地においては特段の変化はなく、地価は概ね横ばいの傾向となっている。豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業の進展により中心商業地の活性化が期待されるが、今もお商況の変化や、目立った需要の強まりはない。</p>						
三重県	四日市市		商業	近鉄四日市駅前地区		やや上昇
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区におけるオフィスビルは、機能性の高い築浅物件の需要がさらに回復しつつある。近鉄四日市駅前は高い繁華性を維持しており、昨年、当地区に企業本社が移転してきた効果もあり、店舗は1階を中心に空室率が低下している。当地区では分譲マンション用地を探す動きが見られる。また、法人投資家等による投資意欲の高まりが当地区にも及び、取引利回りはやや低下傾向にある。その他、消費増税による特段の影響は見られず、地価はやや上昇する傾向にある。</p>						
鳥取県	鳥取市		商業	鳥取駅前地区		下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>JR鳥取駅前に位置する県内第一の商業中心地である。全国的な景気回復は鳥取では感じられず、大工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取に進出する企業も見られるが、景気動向への影響は少ない。市の事務所需要は弱まっており、事務所の空室率も高く、人通りも減少している。店舗も駅南区域や郊外への商業機能が広域的に分散しており、中心部への需要は弱い。行政の活性化政策にもかかわらず、中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。</p>						
島根県	松江市		商業	松江駅前地区		下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区は中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ビジネスホテル・駐車場等も混在する。金融機関の建設計画が進行しているが、設備・築年が古い事務所ビルを中心に空室率が高い状態が続いており、商業地需要は弱まっている。一方、出雲市の出雲大社で昨年行われた平成の大遷宮の経済波及効果が続いており、松江駅前の宿泊施設の利用者は増加している。これに伴い、背後地にあたる当地区の飲食街は底堅い商業地需要が顕在化しつつある。したがって今後も地価の下落が続くものの、下落率は縮小傾向にある。</p>						

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	やや下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>南方に位置する小郡都市計画事業小郡駅前第3土地区画整理事業地区内の商業地、及び北方の国道9号沿いの価格水準と比較して、立地条件を勘案しても当地区は割高感が認められた。しかし、当地区のオフィスの範囲は限定的であり、また、オフィス地区として熟成していることから賃料水準は安定的となりつつある。JR新山口駅前整備の期待感とも相俟って、ようやく地価の下落が緩やかとなっている。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>当地区は徳島の一等地としての需要は認められているが、物販については関西や吉野川北岸エリアの大型商業施設に移っているのが実情である。しかし、当地区において飲食店出店により空店舗が減少した。その一方で、複数の老舗商業ビルの解体やテナントの退出などが続き、ランドマーク的施設は減っている。景気回復の波及効果は依然として弱く、地方経済の冷え込みは厳しいまま改善は見られない。地価は依然として下落基調にあり、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>経常的な人口減少等による消費量の低下・店舗構成の陳腐化による顧客吸収力の減退をはじめとする地域経済の長期的縮小傾向、情報通信網等の発達によるオフィス需要の弱まり、中心商業地の地位の低下から地価水準は依然下落が続いている。しかし、景気の持ち直し等による新規投資意欲の回復、各種中心市街地活性化政策による街並み更新の動き、オフィス需要の低位ながらも落ち着いた状態、土地価格の現在の収益性・投資採算性に近づいた低廉化等によって、下落率はやや縮小傾向にある。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	大分駅周辺地区	地価動向	やや下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>当地区北側の国道10号沿い及び10号以北の区域では、商業施設への投資の機運はなく、地価はやや下落している。なお、JR大分駅に近接し、駅前のロータリーに面した区域では、ロータリーの整備やJR大分駅ビル建築工事の進捗と相俟って、駅ビル開業による波及効果の期待感が高まり、地価が上昇に転じた区域もある。</p>							

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.4.1～H26.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
長崎県	長崎市		商業	長崎市浜町地区	やや下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
<p>分譲マンション用地の需要が強くなっているほか、関連会社間での不動産取引・ホテル事業用地向けなどの需要があり、JR長崎駅周辺を中心に高価格水準での取引は依然として活発である。浜町アーケード街内にも適正水準の取引が見られる。当地区を構成するアーケード街内は穏やかな下落傾向、周辺エリアは上昇傾向で推移している。百貨店跡地に平成26年9月オープンの複合商業ビルはほぼ完成し、上層階に出店するビジネスホテルは既に宿泊予約を開始した。低層階には周辺店舗と重複しない衣料品店を中心にエステやカフェなど22店舗のテナントが入居予定だが、当ビル完成を契機に商店街の各店舗がいかに再出発を図れるかが、市中心部へ顧客を呼び戻すためのラストチャンスとも言える。</p>					

注視地区の地価動向 (H26. 4. 1~H26. 7. 1)

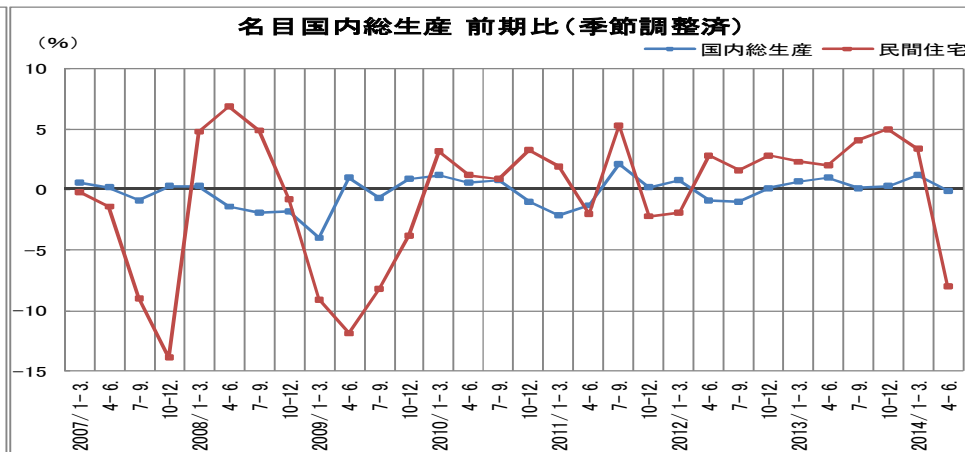
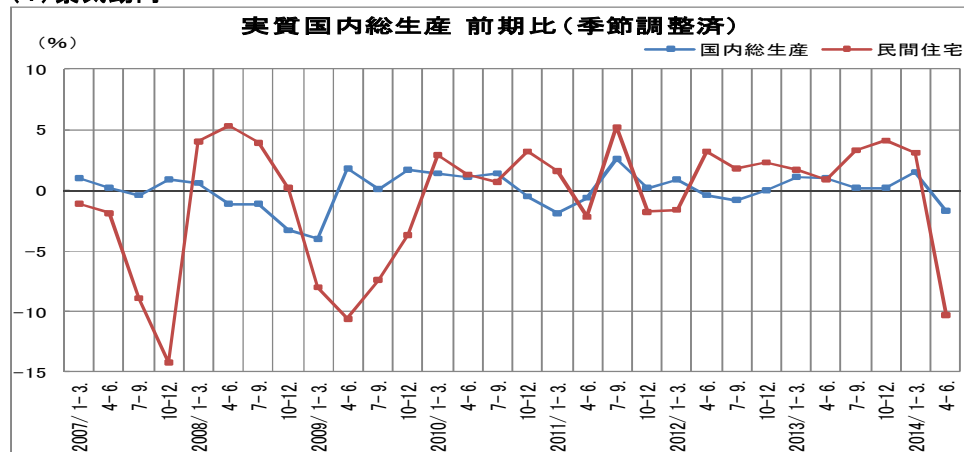


地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	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
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	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（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
地点数・地区数	標準地 23,380 地点（平成 26 年地価公示） ※ 東日本大震災の影響により 17 地点で調査を休止	基準地 21,989 地点（平成 25 年都道府県地価調査） ※ うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等の 31 地点は調査を休止	150 地区
主なアウトプット	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 域	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	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	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、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 ・ 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。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第27回】平成26年第2四半期(平成26年4月1日～平成26年7月1日)
 参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2014年4-6月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2012年1月～2014年7月)

2012年

- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 4月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 5月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 6月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 7月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 8月「景気は、このところ一部に弱い動きがみられるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 9月「景気は、世界景気の減速等を背景として、回復の動きに足踏みがみられる。」
- 10月「景気は、引き続き底堅さもみられるが、世界景気の減速等を背景として、このところ弱めの動きとなっている。」
- 11月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」
- 12月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」

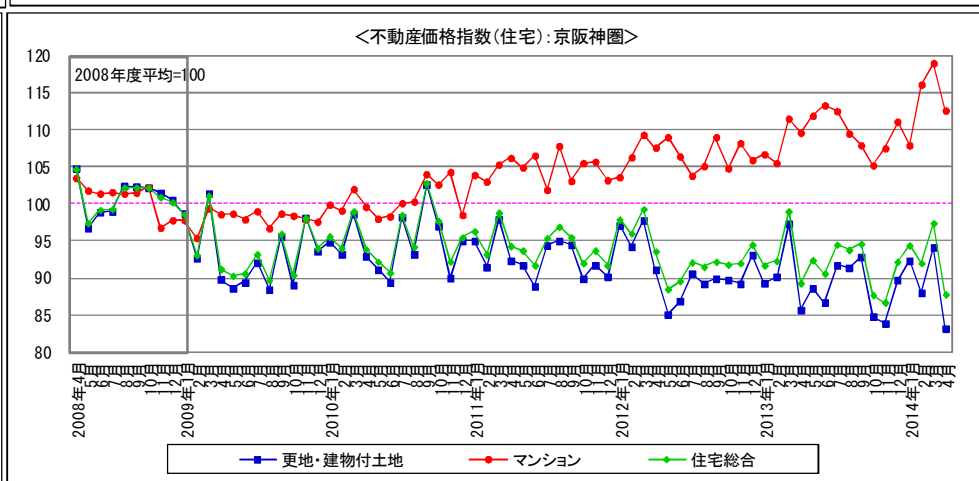
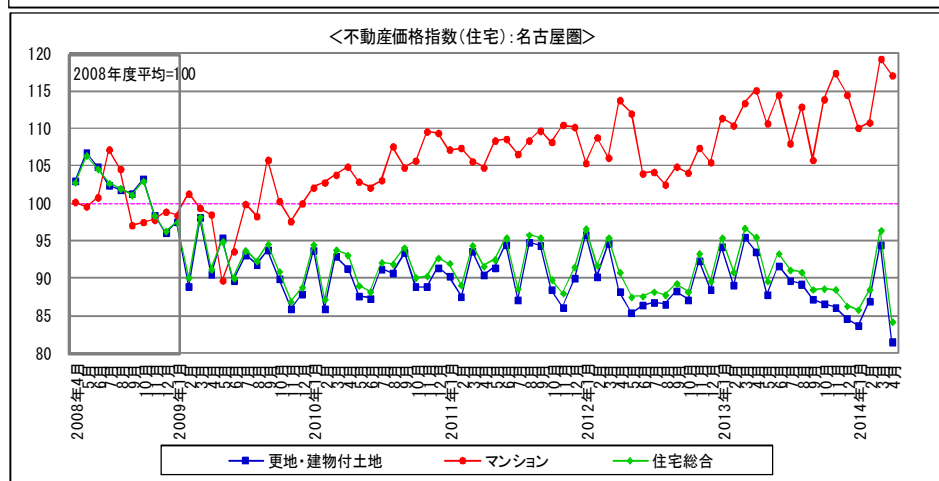
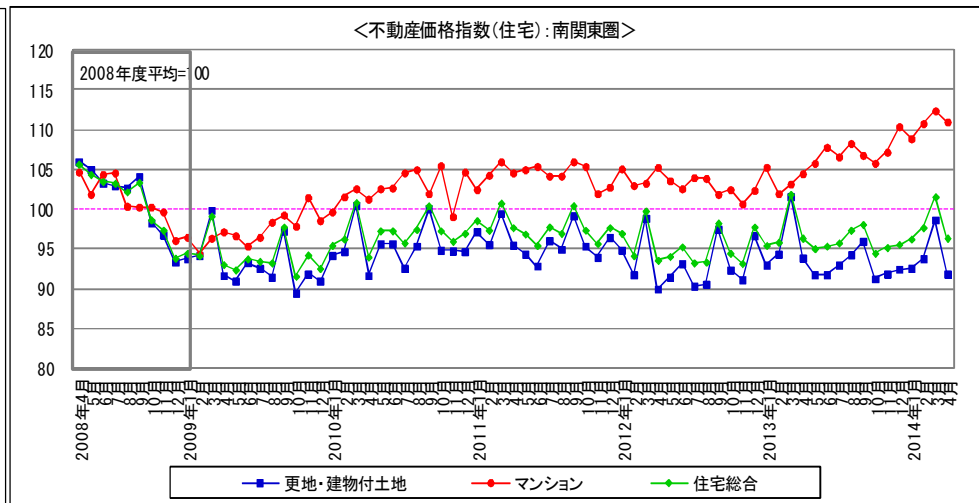
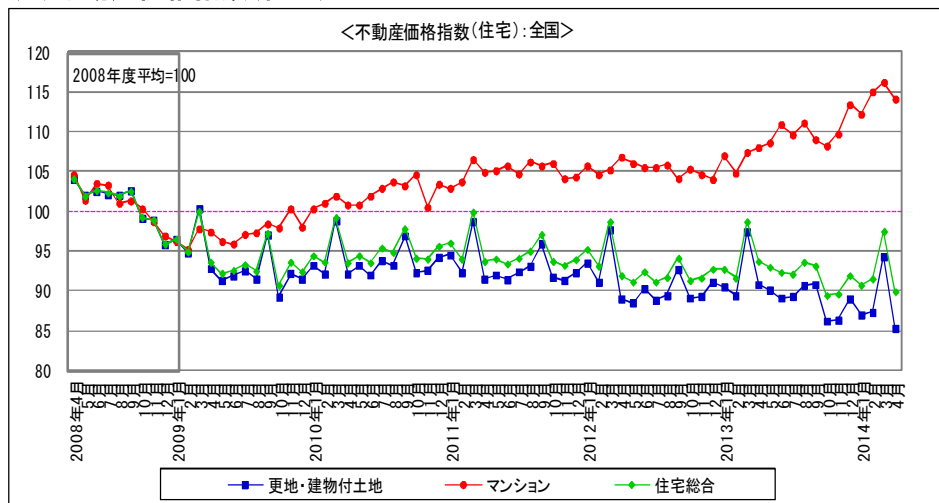
2013年

- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 8月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 9月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 10月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 11月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 12月「景気は、緩やかに回復しつつある。」

2014年

- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている。」
- 4月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

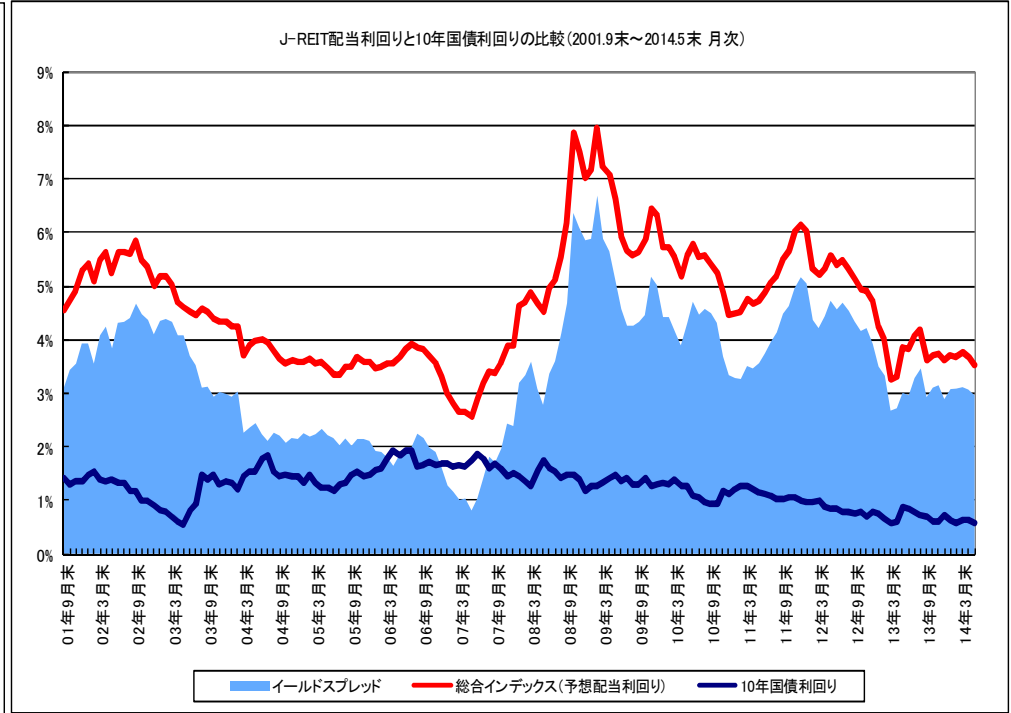
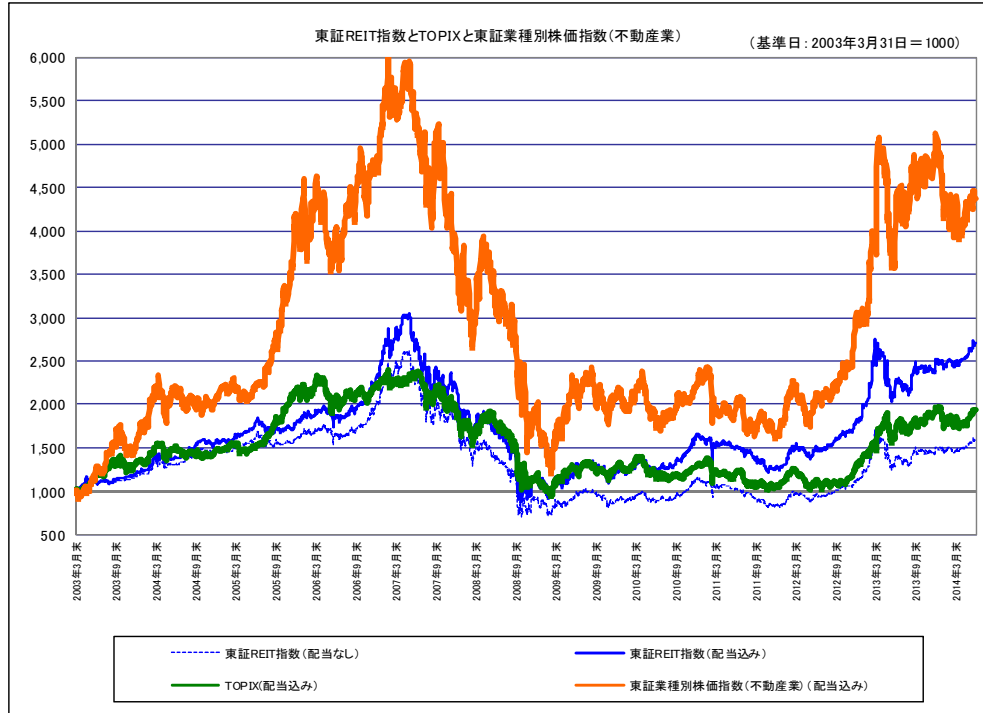


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2008年度平均=100とした指数である。

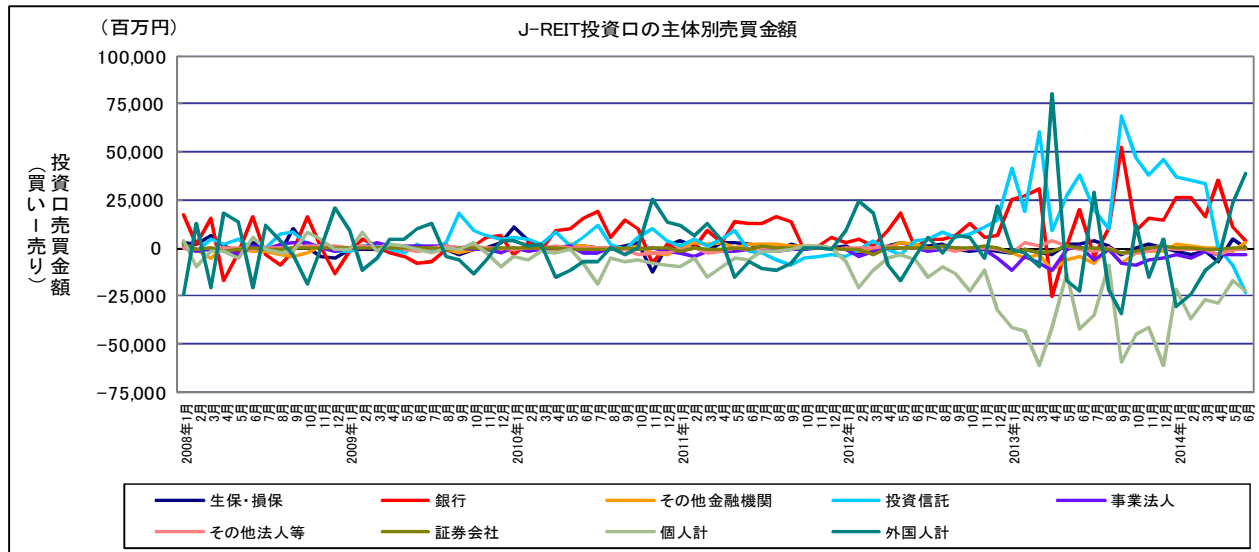
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

(3) 投資環境



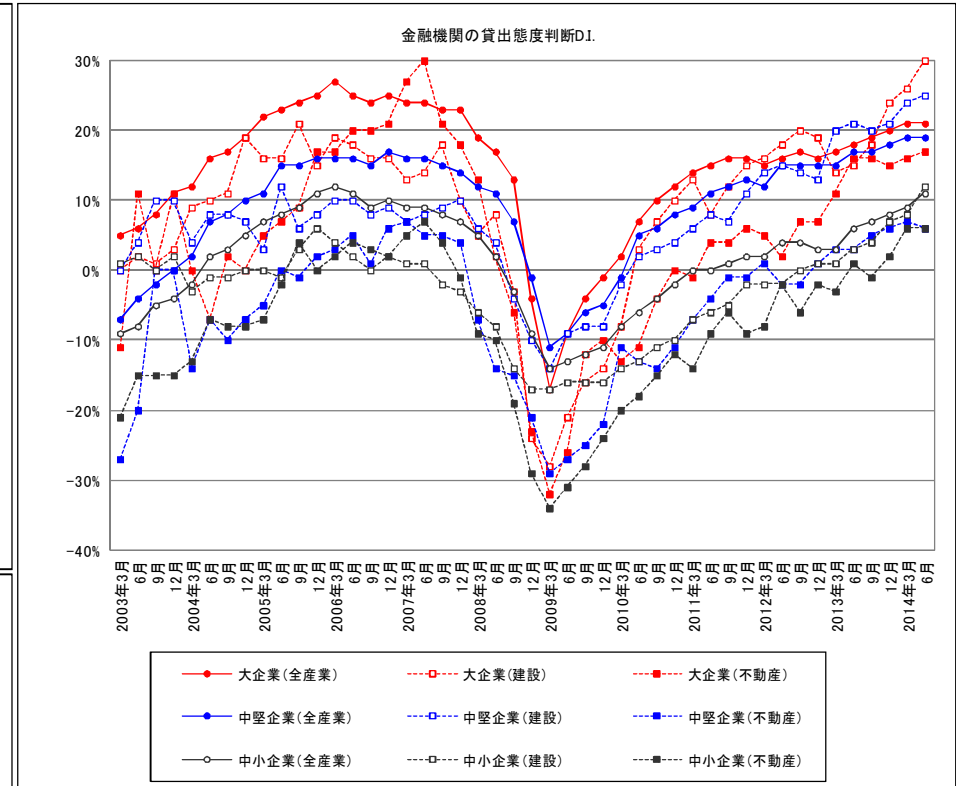
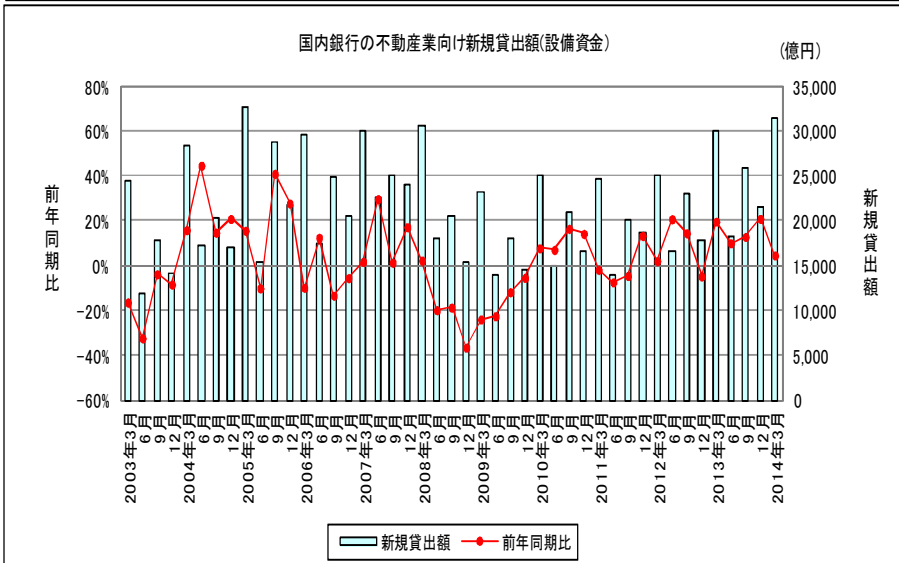
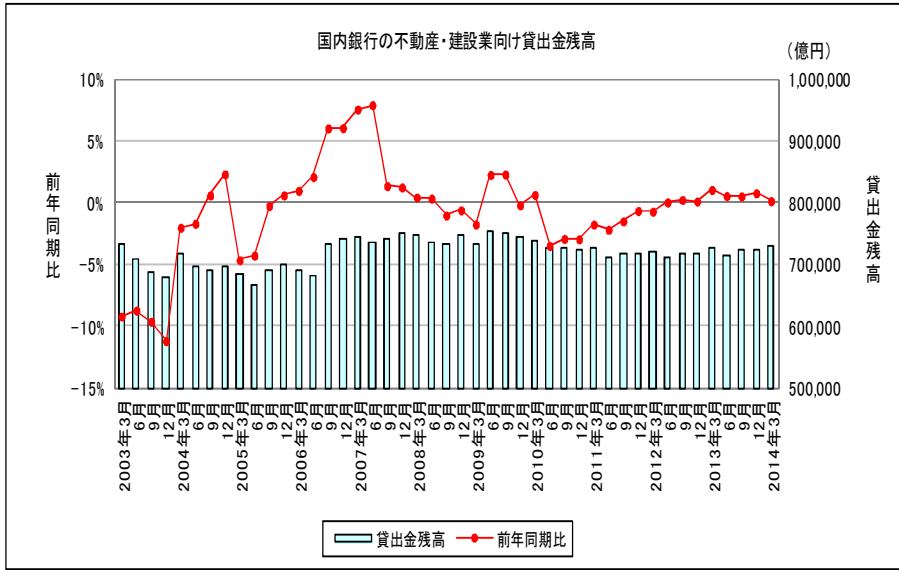
出典:(株)東京証券取引所,BloombergL.P.
 注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



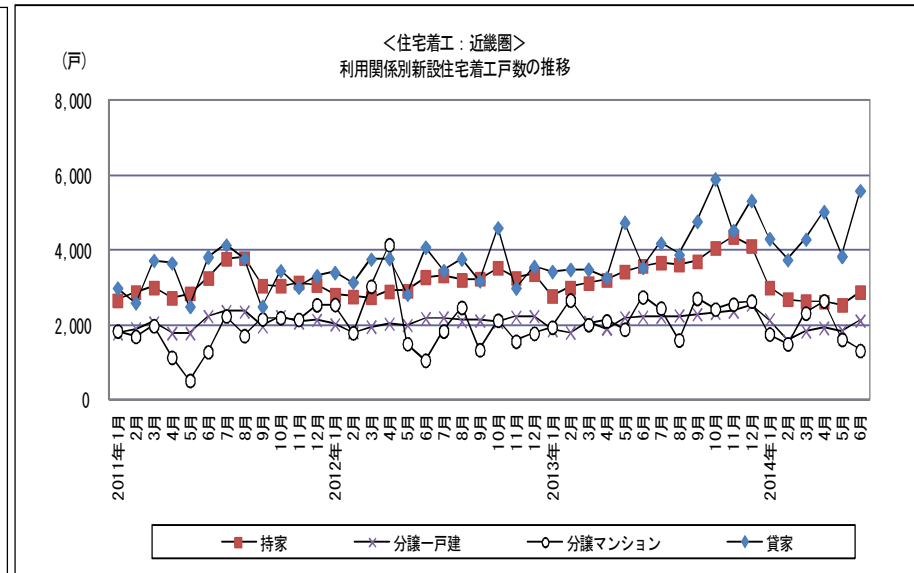
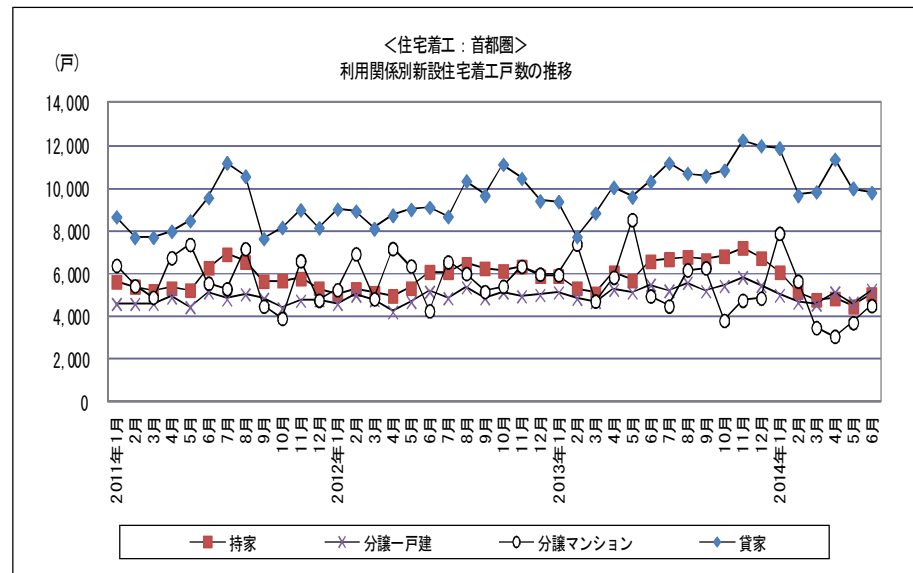
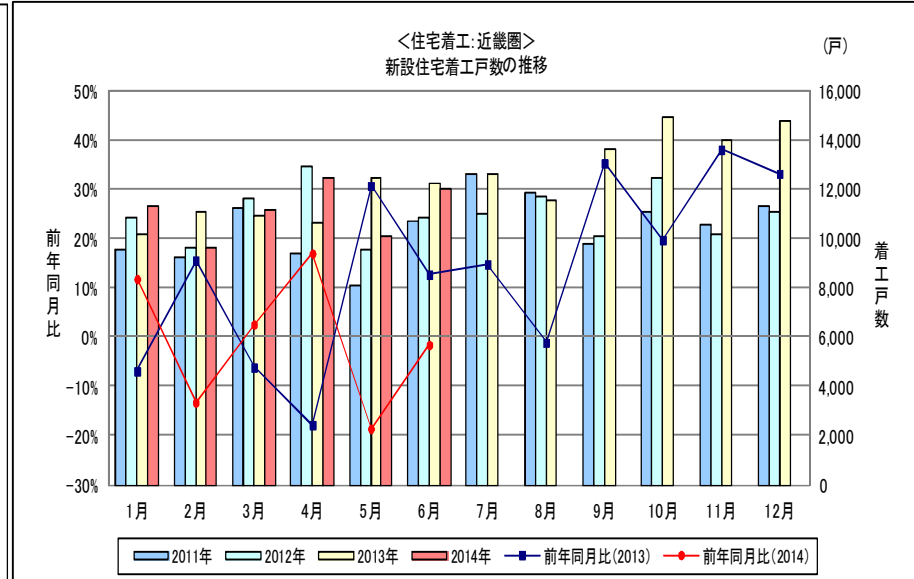
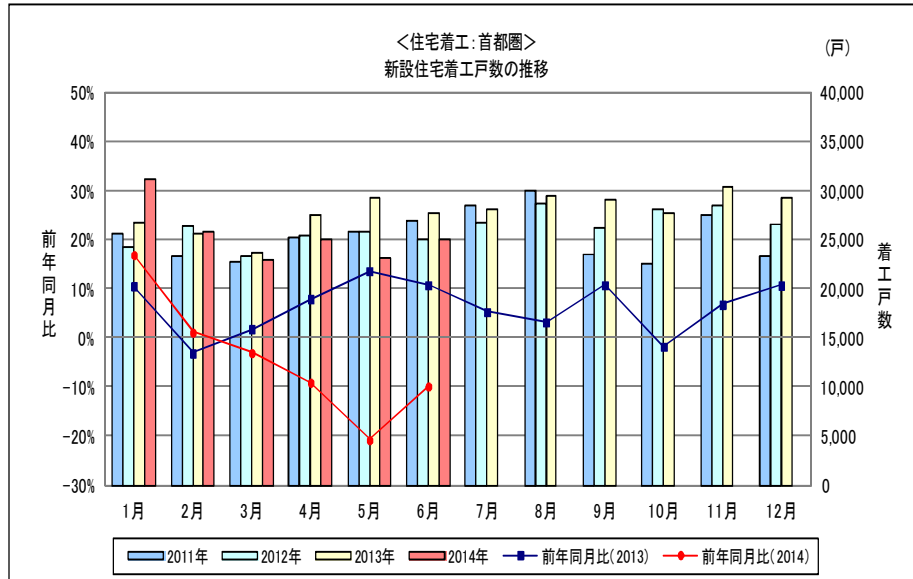
出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境



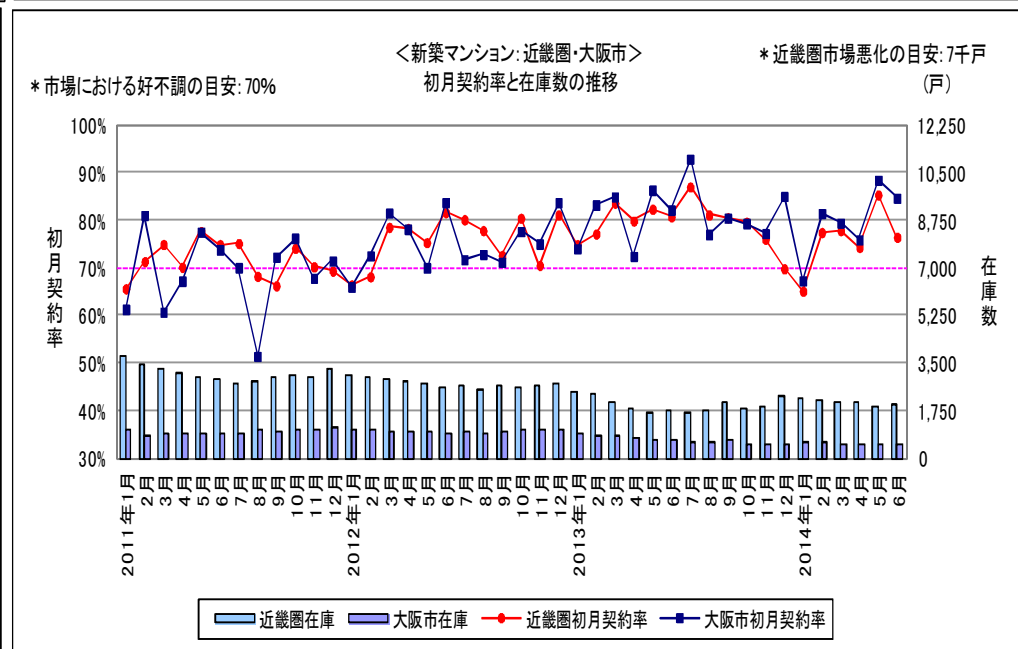
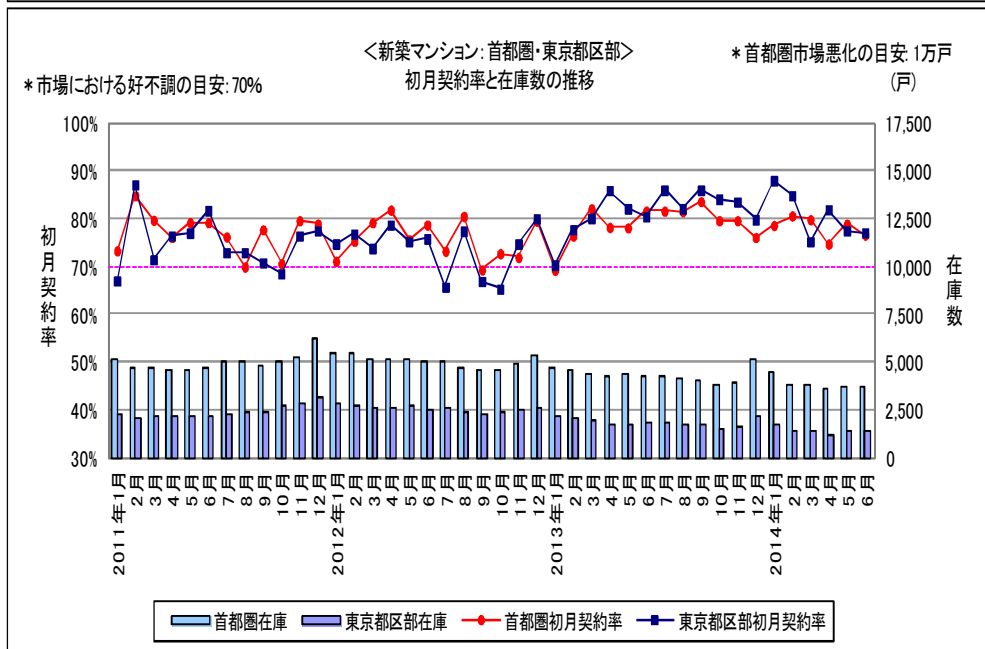
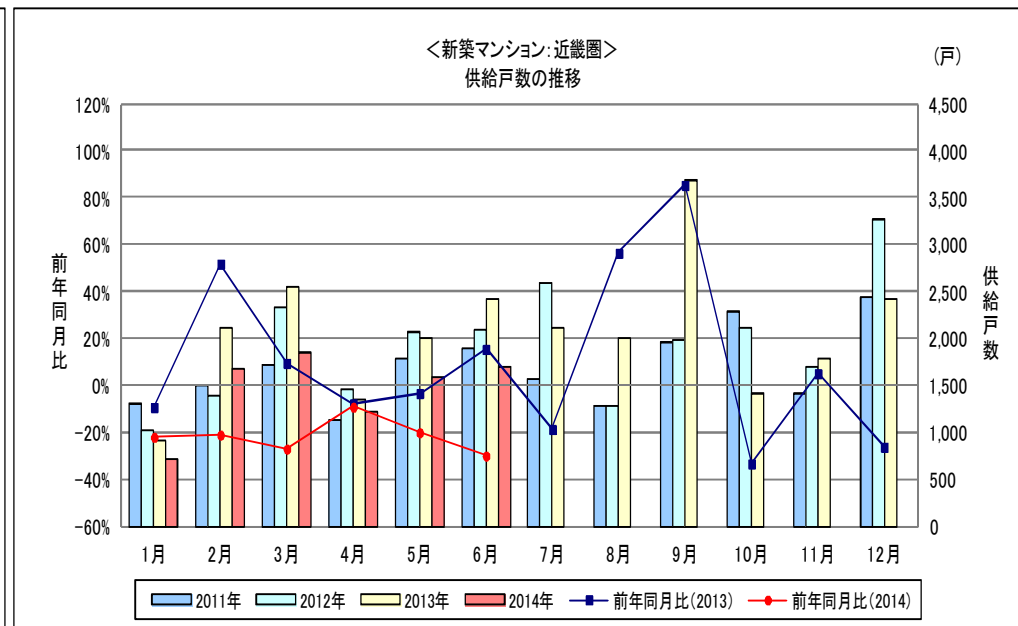
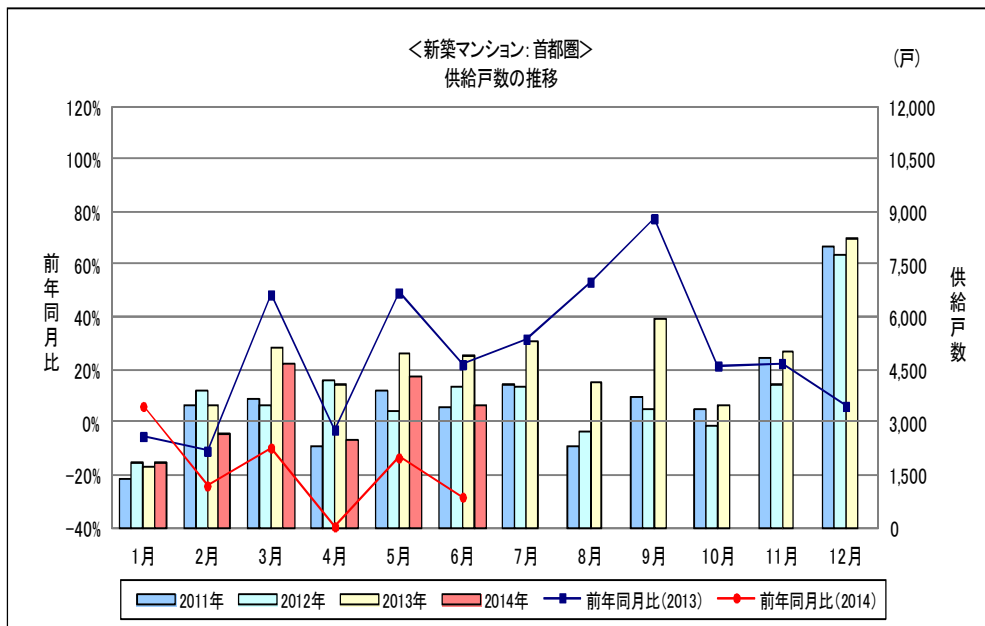
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向

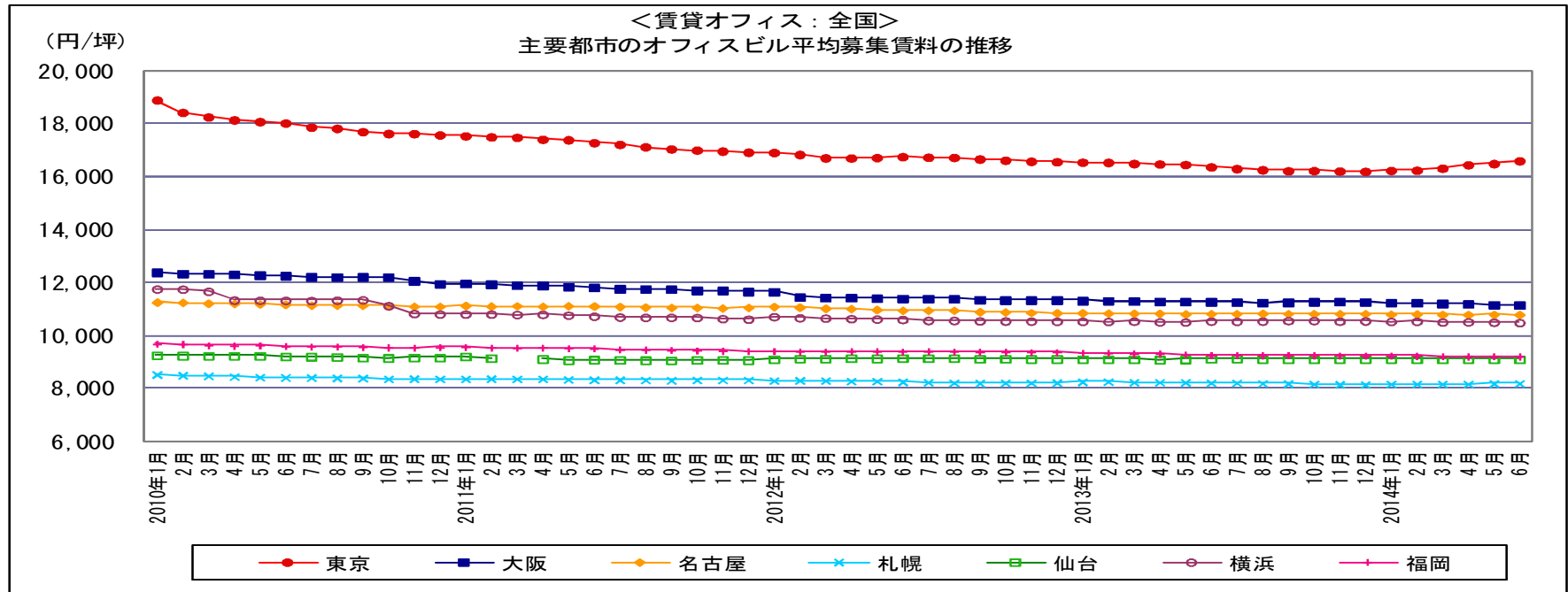
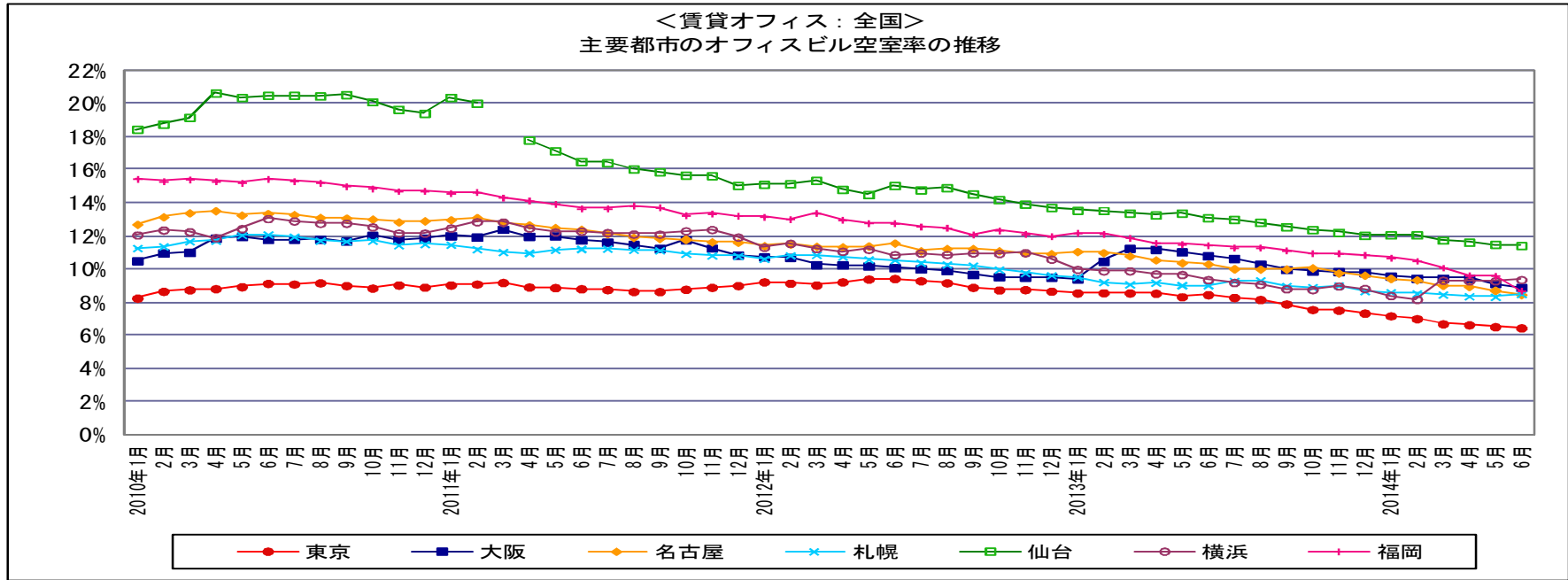


出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場

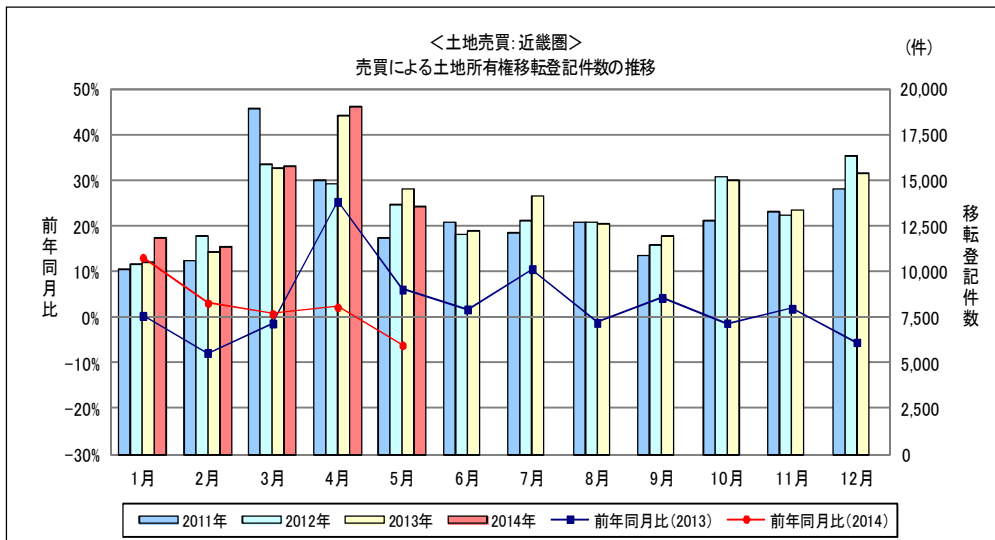
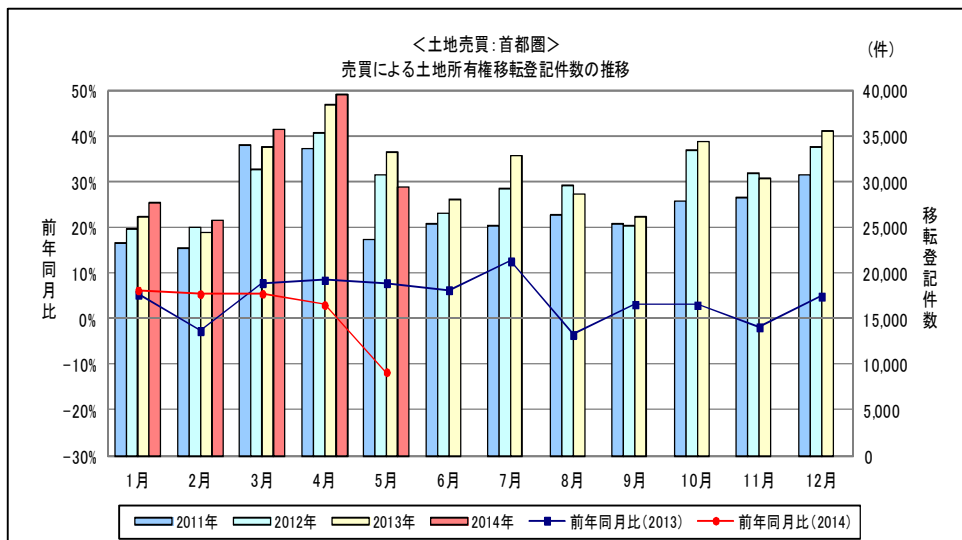


(7) オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

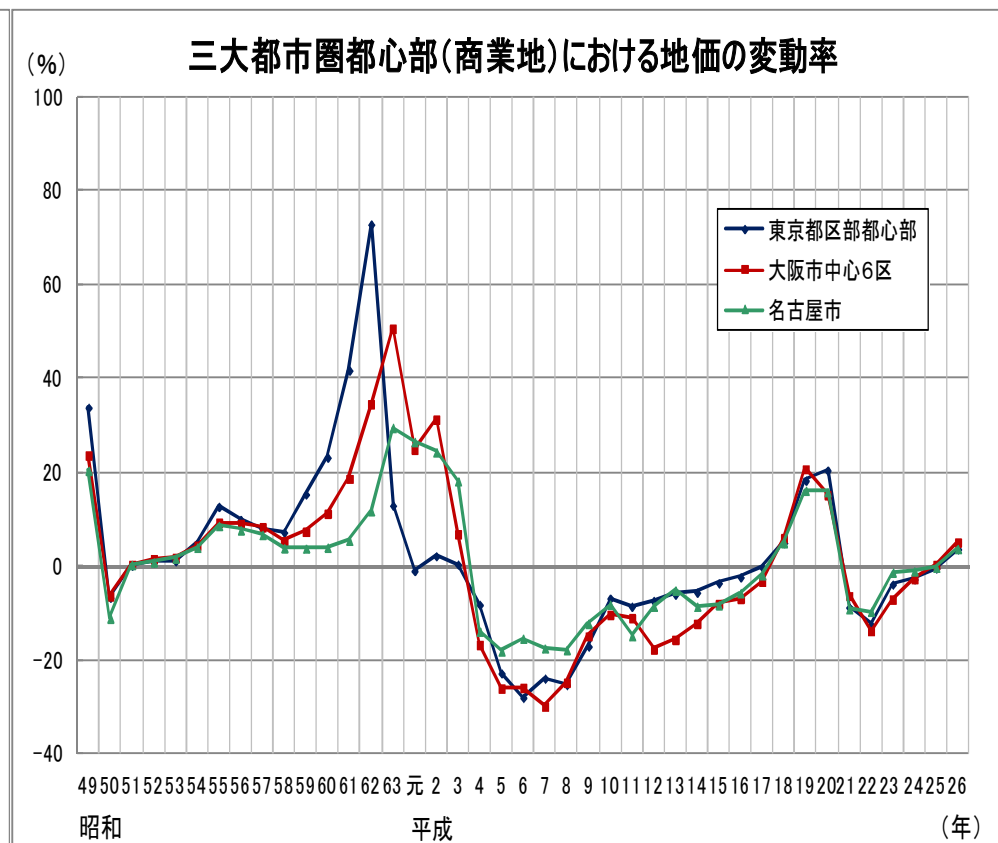
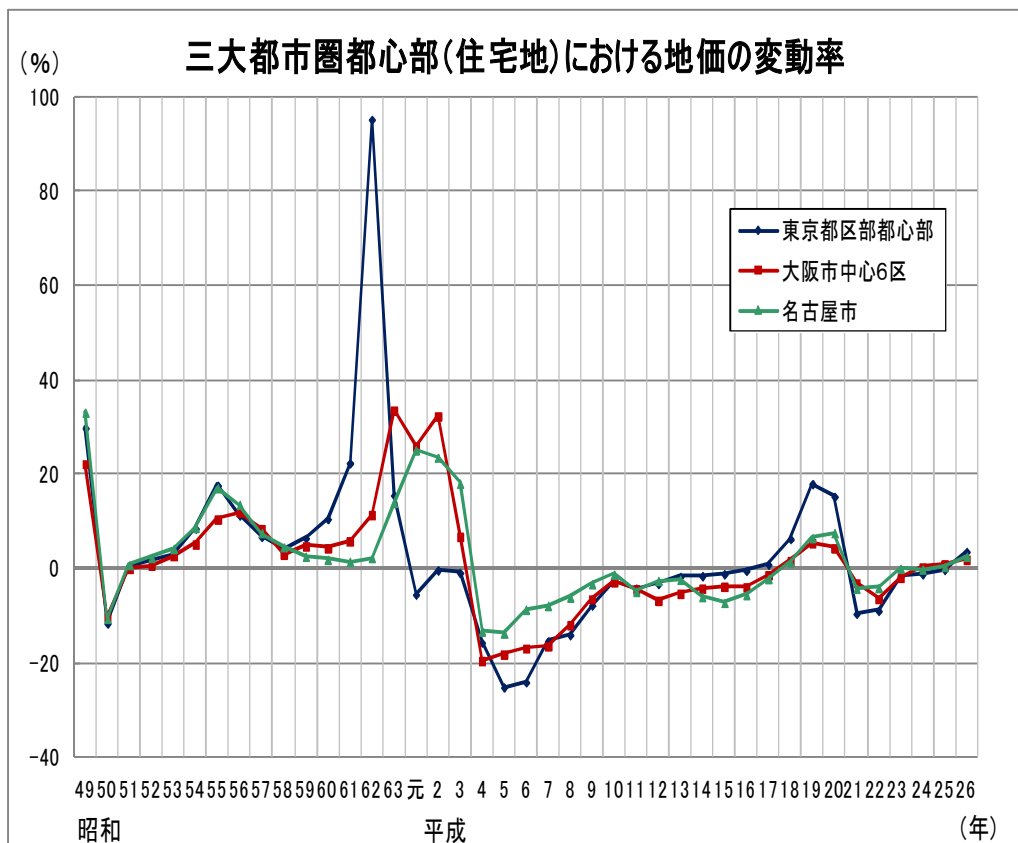
(8) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(9) 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、豊島区を、
 大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区をいう。

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成に当たっては細心の注意を払っておりますが、本報告の結果を用いた投資判断等は利用者の責任において行っていただくようお願いいたします。国土交通省は、本報告の結果を利用したことにより生じたいかなる損害についてもその責任を免れるものとします。