

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第28回】平成26年第3四半期（平成26年7月1日～平成26年10月1日）の動向

平成26年11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	51
神奈川県	104
長野県	119
新潟県	121
富山県	123
石川県	125
静岡県	126
愛知県	127
岐阜県	145
滋賀県	146
京都府	150
大阪府	165
兵庫県	189
奈良県	199
岡山県	200
広島県	202
香川県	208
愛媛県	210
福岡県	211
熊本県	219
鹿児島県	221
沖縄県	222
各地区の位置、利用状況等	224
その他の地価動向を注視すべき地区	228
注視地区の地価動向(地図)	233
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	234
参考資料	235

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 3 四半期(7/1～10/1)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 124 地区(前回 120)、横ばいが 26 地区(前回 28)、下落が 0 地区(前回 2)となり、上昇地区が全体の 8 割を超えた。(上昇 124 地区のうち、122 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や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区とも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(全体の約 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 58(前回 53)、横ばい地区が 7(前回 11)、下落地区が 0(前回 1)と約 9 割が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(39)では、上昇地区が 30(前回 31)、横ばい地区が 9(前回 8)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 6 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 10(前回 9)、下落地区数が 0(前回 1)となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が 35(前回 33)、横ばい地区が 9(前回 11)となり、下落地区は前回に続き 0 となった。特徴的な地区を見ると、平成 25 年第 4 四半期以降横ばいが続いていた「美しが丘」「新百合ヶ丘」や、平成 26 年第 1 四半期以降横ばいが続いていた「都筑区センター南」といった東京圏郊外の住宅地の地価が再度上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が 89(前回 87)、横ばい地区が 17(前回 17)となり、下落地区が 0(前回 2)となった。特徴的な地区を見ると、平成 20 年第 3 四半期に調査を開始した「歌舞伎町」が初めて上昇となったほか、平成 25 年第 1 四半期の調査開始以降下落が続いていた「長野駅前」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%)	
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	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%)	
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	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%)
	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%)	
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	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%)	
26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%)	

※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%)	
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	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%)	
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	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%)	
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	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

		今回		上昇			横ばい	下落				横計
		前回	今回	6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	116 (77.3%)	2 (1.3%)	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%)	6 (4.0%)	22 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (18.7%)
下落	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	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%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	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	8 (5.3%)	7 (4.7%)
同じ(太枠部分)	140 (93.3%)	140 (93.3%)
マイナス方向	2 (1.3%)	3 (2.0%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

		今回		上昇			横ばい	下落				横計
		前回	今回	6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)
	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	95 (80.5%)	1 (0.8%)	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%)	5 (4.2%)	14 (11.9%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	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 (1.7%)	100 (84.7%)	16 (13.6%)	0 (0.0%)	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%)	6 (5.1%)
同じ(太枠部分)	111 (94.1%)	109 (92.4%)
マイナス方向	1 (0.8%)	3 (2.5%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

		今回		上昇			横ばい	下落				横計
		前回	今回	6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	21 (65.6%)	1 (3.1%)	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%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)
下落	0%超3%未満		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	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%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	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	2 (6.3%)	1 (3.1%)
同じ(太枠部分)	29 (90.6%)	31 (96.9%)
マイナス方向	1 (3.1%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

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

		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	
前回	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%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	116 (77.3%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (78.7%)
上昇	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (4.0%)	22 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (18.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
横ばい	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)
下落	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	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%)
	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%)
縦計	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	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%)

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	8 (5.3%)	7 (4.7%)
同じ(太枠部分)	140 (93.3%)	140 (93.3%)
マイナス方向	2 (1.3%)	3 (2.0%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

		今回	上昇			横ばい	下落				横計
			6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	
前回	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%)
上昇	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.8%)	8 (18.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (25.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
横ばい	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)
下落	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	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%)
	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%)
縦計	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	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%)

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	3 (6.8%)	2 (4.5%)
同じ(太枠部分)	40 (90.9%)	41 (93.2%)
マイナス方向	1 (2.3%)	1 (2.3%)
計	44 (100.0%)	44 (100.0%)

商業系地区

		今回	上昇			横ばい	下落				横計
			6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	
前回	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%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	84 (79.2%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (80.2%)
上昇	0%超3%未満	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)
横ばい	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)
下落	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	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%)
	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%)
縦計	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%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	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%)

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 (4.7%)
同じ(太枠部分)	100 (94.3%)	99 (93.4%)
マイナス方向	1 (0.9%)	2 (1.9%)
計	106 (100.0%)	106 (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

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)

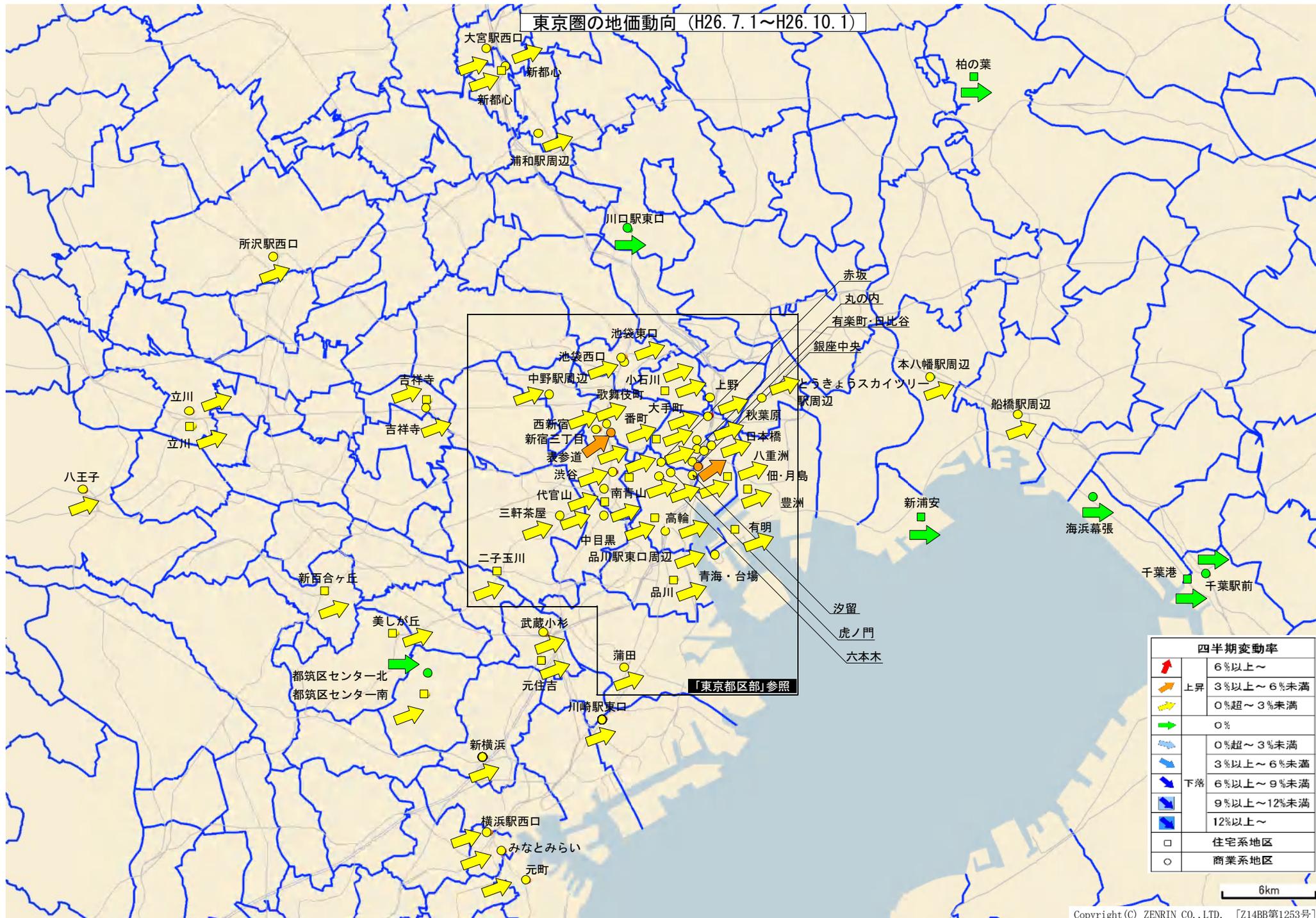
計2地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.10/1~ 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	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H26.7/1~ H26.10/1 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	H25.10/1～ 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	H26.7/1～ H26.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H26.7/1～ H26.10/1 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	大曾根	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	➡	➡	➡	➡	

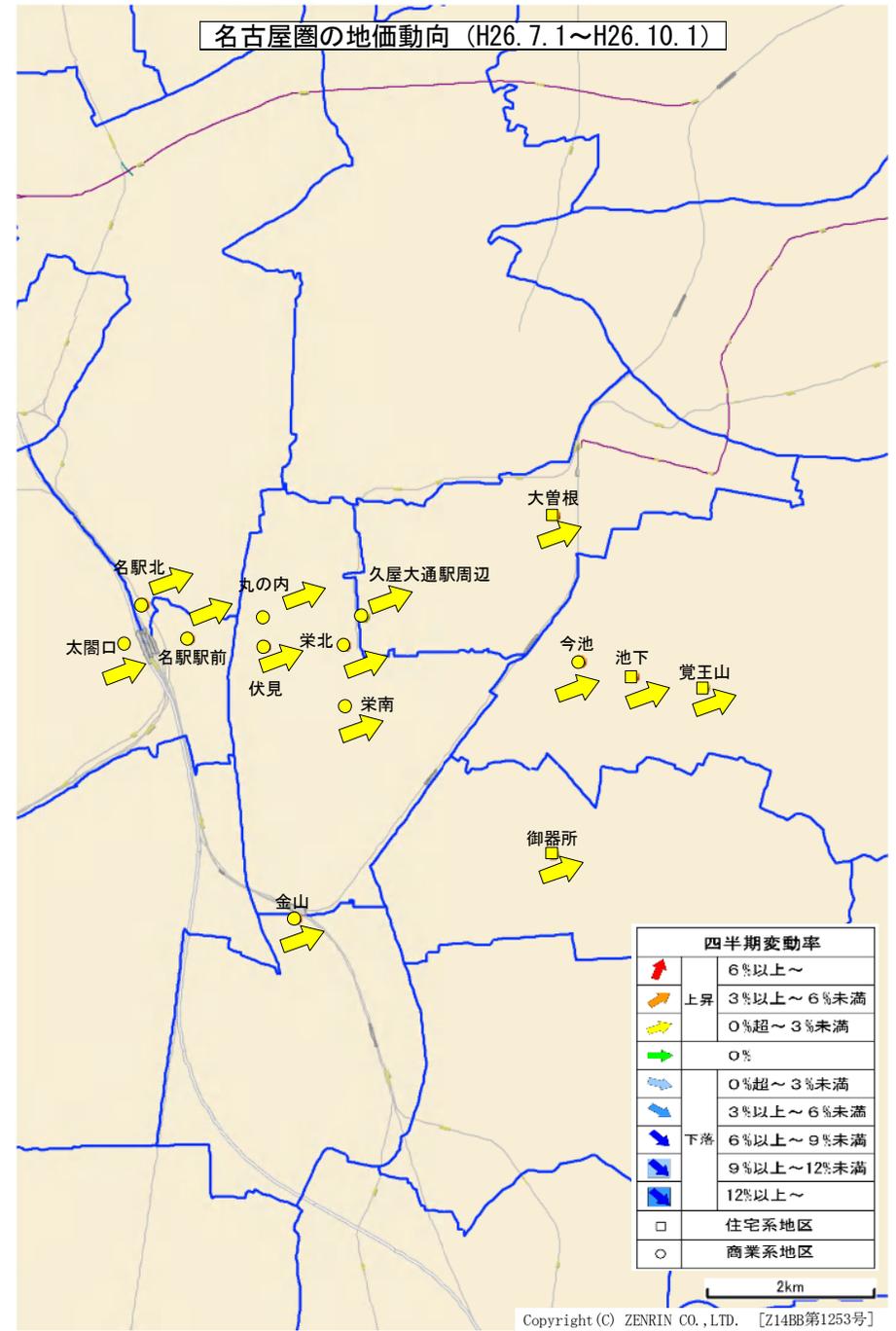
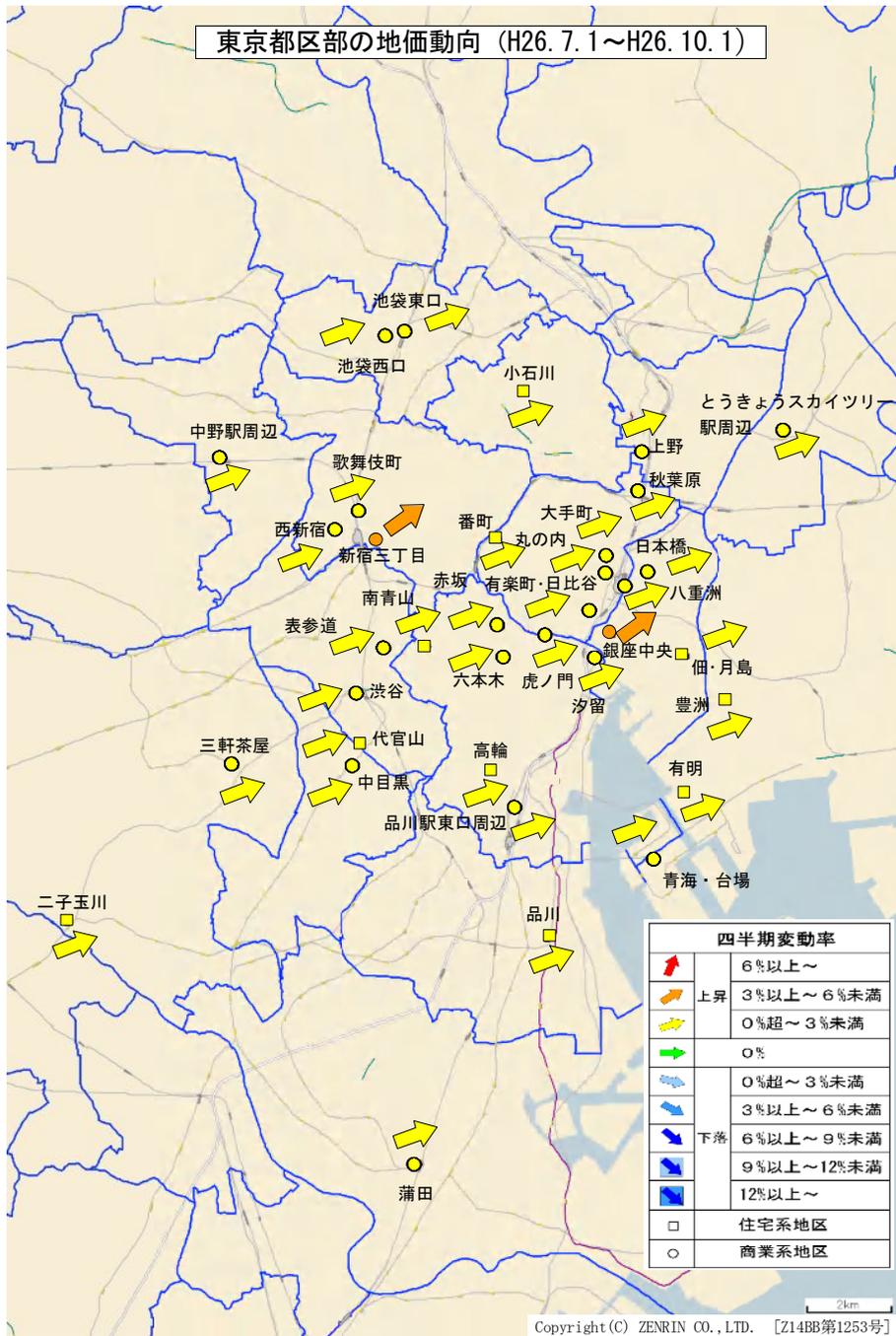
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	H26.1/1~ H26.4/1 総合評価	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	H26.1/1~ H26.4/1 総合評価	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	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	➡	➡	➡	➡
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	➡	➡	➡	➡		尼崎市		住宅	武庫之荘	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	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	南区	商業	広島駅南	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	船場	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	長堀	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	心齋橋	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	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	天神	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	OBP	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡		熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪	➡	➡	➡	➡		那覇市		商業	那覇新都心	地方	➡	➡	➡	➡
	豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡										

東京圏の地価動向 (H26. 7. 1~H26. 10. 1)

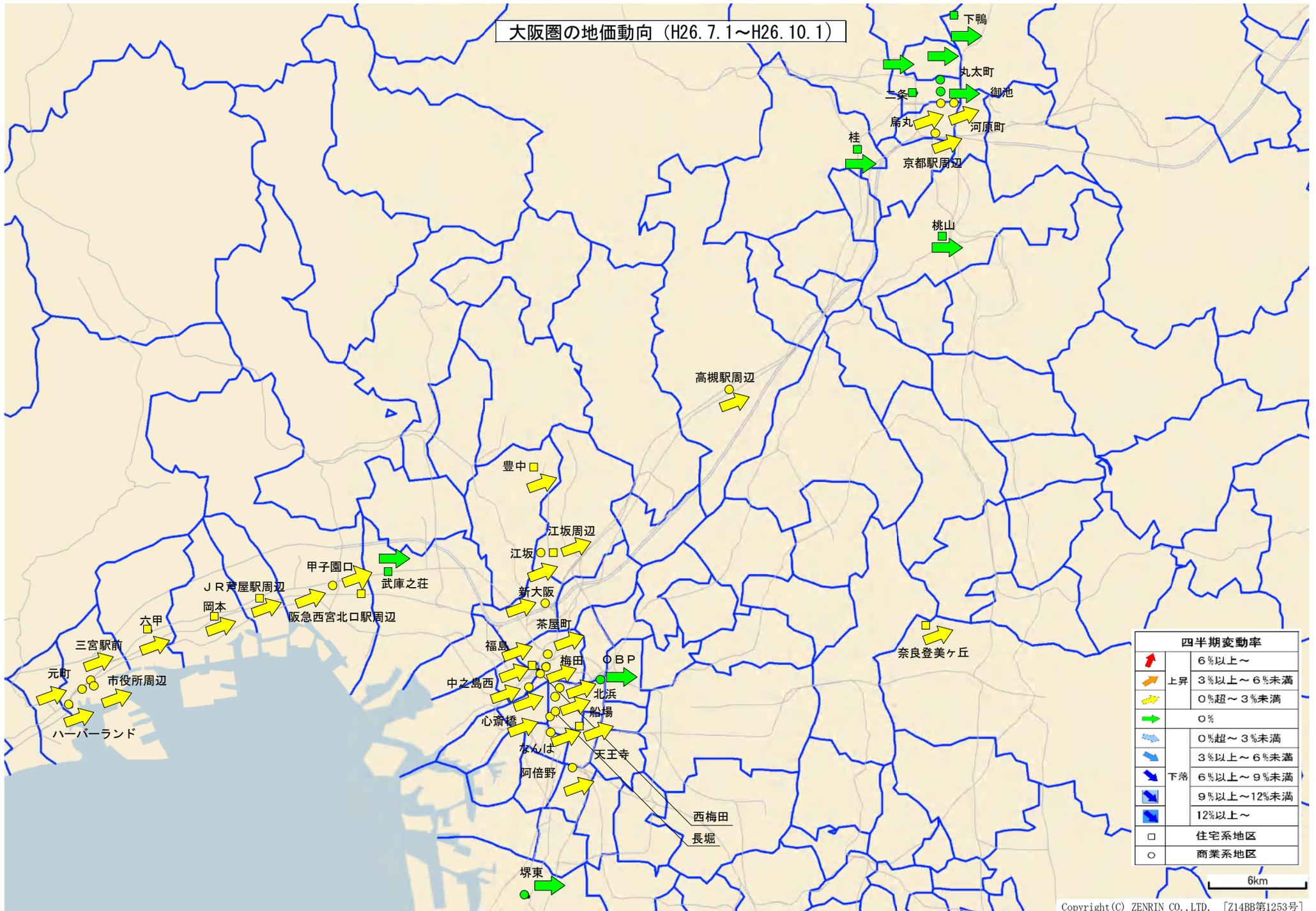


四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Darkest Blue)	9%以上～12%未満
↓ (Black)	12%以上～
□ (Square)	住宅系地区
○ (Circle)	商業系地区

6km

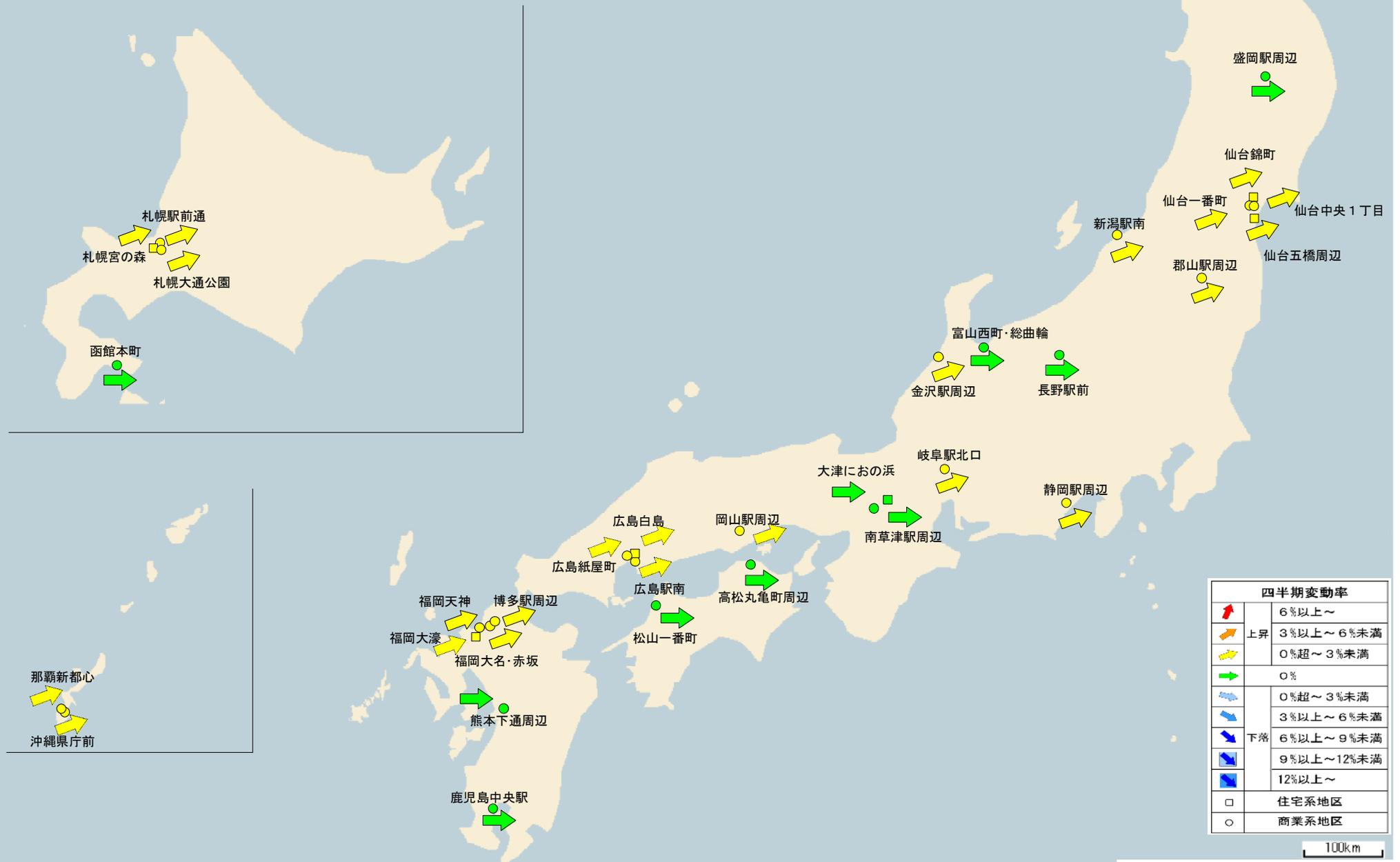


大阪圏の地価動向 (H26. 7. 1~H26. 10. 1)



四半期変動率	
	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
	商業系地区

地方圏の地価動向 (H26. 7. 1~H26. 10. 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
↓ (Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Dark Blue)	9%以上～12%未満
↓ (Dark Blue)	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(H26.7.1～H26.10.1)

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、供給も限定されることから、中古マンションや中古住宅に対する引き合いが依然として強い。新築分譲マンションの販売についても高額物件の成約が見られるなど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ある。 当地区は住宅地としての人気が高く、供給物件数が少ないことから、不動産市況は総じて堅調である。一方、建築費の上昇を受けて、札幌市内におけるマンション建築は、当地区のように建築費の上昇分を価格転嫁可能な地域が中心となることが見込まれ、分譲マンションの販売価格は引き続き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、上昇幅は縮小しつつも、依然としてやや上昇傾向が続くと予想される。	
						△	▽	▽	□	—	—	△	□	A ※ 当地区は、札幌市内の住宅地として最も人気の高い地域であり、マンション及び戸建住宅ともに物件の供給が少ないことから、取引価格は高位で推移している。建築費の高騰により、採算性が合う分譲マンション適地が限定されてきており、限られた土地にマンション事業者等による需要が競合することから高値での取引が続いている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。	
															B ※ 当地区は、マンション賃料は横ばい傾向が続き、稼働率も高い状態で横ばいの傾向にある。一方、光熱費等は上昇しているため、賃貸収支は悪化する傾向が見られる。しかし、投資適格性の認められる賃貸マンションは、道内外の法人及び個人投資家からの引き合いが強く、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少ない状況が続いているなかで、高額物件の成約があるなど販売価格はやや上昇傾向にある。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できる地域は、当地区を含む利便性の高い一部の地域に限られる。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 ※ 当地区は、相続税対策等の影響で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等から賃料の下方修正が見られるものの、賃料水準全体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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費の高騰やマンション用地の数が少ないため、新築マンションの供給が少なくなっている。しかし、潜在的な素地の取得需要は強く、限られたマンション素地に対して需要が集中するため、地価が上昇している。(金融機関) ・ 建築費の高騰等により供給は引き続き少なく、価格上昇が続いている。不動産業者の中には価格上昇に対する過熱感を指摘する声もあるが、当地区に過去、居住した経験等のあるエンドユーザーによる需要は引き続き強い。また、さらなる消費税増税前に再度駆け込み需要があると見越して、デベロッパー各社はマンション素地の仕入れに積極的である。(不動産鑑定業者) ・ 供給量に対して需要が強すぎる状況である。したがって、地価は引き続き上昇すると予測する。ただし、分譲マンションが供給不足に陥った際の市場の冷え込みが起こるのではないかと心配である。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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、地下歩行空間直結の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、オフィス街としてこれまで以上の集積が見込まれている。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。 駅前通沿いの大型ビルが竣工し、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。大型ビルの竣工に伴い、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、周辺からの移転需要を受け、空室は消化される見通しである。東京・地元資本を問わず、当地区への投資家等の取得意欲は依然として高い。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。		
						※	※	※	※	※	※	※	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まったことから、札幌市内での投資対象として最も注目されているが、当期においても引き続き売り物件が少なく、取引が見られない。ただし周辺地区では高値での取引が行われたとの情報もあること等から、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状況であるが、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水準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、取引利回りは引き続き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移転を前提と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。 F 大型ビルの竣工や再開発等が行われていることで、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、店舗賃料が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が、一部の動きに止まっており、総じて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"> ・ 物件の取得需要は強まっている。小さいビルでも足掛かりにしたいという目的で買いたいという需要があり、取引がなくなることはない。(大手不動産業者) ・ 昨年後半からテナントの動きが徐々に活発になってきている。最近では道外の企業が北海道に新規進出する動きも見られ賃貸市場も着実に回復していることから、地価は上昇していると考える。(賃貸仲介業者) ・ 供給物件が少ないため、取引成立までには至らないものの、潜在的な需要は強く地価は緩やかに上昇している。(金融機関) ・ 大型再開発や当地区における路面店舗の新規契約などが続いている。これらが当地区の取引の機運を刺激している。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) 										

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、オフィス賃料は概ね横ばいで、稼働率は安定している。投資対象としての安全性が見直されてきており、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が、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は活発化しており、当地区でも高額な取引が見られたことから、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 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これまで同様強まっている。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、当地区での高額な取引も見られている。これらのことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。			
						※	※	※	※	A 当地区の取引は未だ少ない状況が続いているが、当地区を含め顕在化した取引価格は高額化している。当地区の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が見られる。また、地元事業者による積極的な取得姿勢も続いていることから、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。総額が比較的小さな物件が多く取引されてきたが、当期においては高額な不動産取引が見られた。投資適格性を有する物件への引き合いは強く、取引価格の上昇傾向が続いていることから、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。当地区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、一部で解約の動きが見られるなど、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続いている。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"> 不動産需要は強まっているが、物件の長期保有を前提としている地主が多いため、売買事例が少ない。隣接する駅前通地区における地価上昇の波及的効果があり当地区も地価は若干ながら上昇していると考えられる。(金融機関) 空室率は低下する傾向にあるが、オフィスビルの新規供給もなくテナントの移転需要が弱い。そのため、賃貸市場に目立った動きは見られず、地価は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) もともと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い地区であり、中長期安定的に物件が保有されることが多い。ただし、売却希望物件は短期間で確実に買い手がついており、需要は底堅いものがある。商業地の通行量も増えていることから、消費動向は引き続き堅調と思われる。(不動産鑑定業者) 今後において大型物件の取引が具体化すれば地価も上昇すると考えられるが、そのような動きは見受けられない。したがって、地価は今後しばらくの間横ばいが続く予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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			函館本町	商業	 0% 横ばい 前期  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区の取引は少ない状況が続く、取引価格もバラツキが多い。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たが、当地区では取引が限定的である。オフィス・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。 当地区の商業地は、中心商業地としての相対的地位の低下に伴い価格調整が進んできた。新幹線開業を控えて市内では、観光関連施設を中心に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、将来の地価動向は横ばいと予想される。					
															A ※ 当地区での取引は、前期と同様、少ない状況が続いているが、当地区に対する首都圏等の不動産投資家による取得の動きが引き続き見られ、観光需要に着目したホテル等の取引が散見される。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。
															B ※ 投資適格性を有するオフィスビル等が少なく、引き続き取引利回りは高位で推移している。買い手が少ない状況に大きな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。
															E ※ 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ことに変化はない。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にある。オフィス賃料は長期の調整過程が続いていたが、空室を多く抱えた状態での需給の均衡状態が定着している。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向が続いている。 F ※ 当地区では路面店舗への出店意欲は強く、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、郊外の大型店舗への顧客流出が続いており、空室率も高止まりの状況にある。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"> ・ 当地区ではないが函館で取引は見られる。生命保険の自社ビルが売り出され、地元の事業会社が購入した模様である。(売買仲介業者) ・ 住宅地は更地の売買の動きが悪くなっている。低い価格のものしか取引されない。消費増税の影響による反動減が顕著になってきている。不動産仲介について、個人の中古住宅市場へは増税の影響はないものの、不動産を取り巻く状況と価格次第で売れ残るケースも見られる。マンション素地の取得需要は強いものの、マンションに適した土地がない。(売買仲介業者) ・ JR函館駅前地区の再開発は、建物の取り壊しが終わり、新た再開発ビルの建築が始まる。このマンション販売価格と売れ行きによって、今後の再開発事業への影響をもたらす。(金融機関) ・ 駅前地区を中心に新たな土地の利用に向けた建物の取り壊しや新規出店等が見られ、観光客を対象とした飲食店舗が多く出店してきている。(不動産鑑定業者) ・ 平成27年度に予定されている北海道新幹線の開業とその後の景況感次第では、函館の地価上昇という局面がありうるかもしれないが、当地区への投資は今のところ明らかになっていない。したがって、地価は低水準で横ばいと予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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									当地区は盛岡駅前の熟成した商業地域であり、店舗・オフィスビルとも高稼働が続いており、賃料水準に変化は見られないことから、地価を反転させるような状況の変化はなく、地価動向は横ばい傾向で推移している。 県内景気は消費増税後の足踏み状態にあるが、当地区の不動産市況には特段の変化は見られず、また、新たな不動産投資の動きも見られないため地価上昇に転じる状況にもない。そのため、将来の地価動向は当面横ばい傾向が続くものと予想される。
					※ A									※ 当地区内での取引は見られなかったものの、盛岡駅西口での大規模地の取引や盛南地区への出店状況など、商業地に対する底堅い需要が見られる。一方、消費増税後の県内景気には足踏み感も見られることから、地価を反転させるような状況変化はなく、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横ばい傾向であり、買い手の要求利回りに得に変化は見られない。そのため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
					※ E									※ 当地区や盛岡駅西口のシンボリックなビルはほぼ満室の状況にあり、賃料水準は横ばい傾向で推移している。一方、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空室に対するテナント誘致に苦戦しているが、全般的にはオフィスの空室率は緩やかな低下傾向にある。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
					※ F							※ 当地区は駅前の熟成した商業地域で空き店舗はもともと少なく、テナントの入替えも特に見られなかった。また、客足の流れには大きな変化はなく、需要は底堅いことから、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"> 盛南地区の国道46号盛岡西バイパス沿いは、東北自動車道盛岡南インターへの接続道路が昨年末に開通して以降、いっそう便利となった。当期は自動車ディーラー店舗の竣工によりほぼ全自動車メーカーの関連ディーラーが出揃い、また、パチンコ店の新規店舗工事着工が見られるなど、未利用地はほとんどない状況となった。(大手建設業者) 懸案であった盛岡駅西口の市所有の大規模分譲用地が、先頃、売却されたようである。また、同西口の大規模娯楽施設もリースバック取引ではあるが、売却益が出る形で売買に至ったようである。(不動産開発業者) マンションについては、既存分譲中の4棟に加え、来期からは岩手大周辺、南昌荘周辺において新規分譲が予定されている。盛岡のマンション需要から見ると若干供給過剰感がある。特に郊外エリアの物件については苦戦していると聞いている。(金融機関) 県内景気は消費増税後の足踏み状態にあるが、当地区においては特段の変化は見られず、当面同様の景気状況が続くと予測する。また、当地区における新たな不動産投資の動きも見られないことから地価上昇に転じる状況にもないと考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	<p>市内中心部全域においてマンション用地不足の状態となっているため、マンション適地が供給された場合には需要者が競合する状態が続いている。また、投資環境の良化を背景に、投資適格性を備えた物件についても需要の競合が見られる。居住環境の良好な住宅街を形成している当地区においては、このような需要の強まりを背景に地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>高値取引が沈静化してきていることから、地価の上昇余地は次第に通減していく可能性がある。しかし、供給物件が少ないなかで、潜在的な需要者を数多く抱える当地区への需要は当面継続することが見込まれ、地価は緩やかな上昇を維持すると思料する。このため、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。</p> <p>A ※ 相場を乖離した高値取引や総額の嵩む物件の取引は徐々に少なくなっているが、住環境の良好な人気エリアであることから、潜在的な需要者が数多く控えている状況に変化はない。また、マンション等の開発を目的としたデベロッパーの用地取得の動きについても、引き続き積極性が認められる。このような状況から、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 良好な住環境と品等を備えた当地区は、個人の実需に基づく需要が強いエリアであるとともに、賃貸需要も堅調なことから、居住用の収益物件について、個人法人を問わず様々な投資家からの関心が高い。近時においては、低金利なうえに不動産投資への融資についても金融機関に積極性が見られるなど、投資環境は整っており、収益物件取得への意欲を後押ししている。募集賃料の水準については調整局面を迎えているとの見方もあるが、競争力のある物件については引き続き高い収益性が見込まれるため、取引利回りはやや低下している。</p> <p>G ※ 新規供給が少ないため、当地区での分譲事例は見あたらないが、周辺地域に存する分譲マンションの売れ行きは好調であり、販売総額及び単価とも上昇圧力は非常に強い。このような状況下、従来より仙台市内有数の快適性及び品等を備えた当地区においても、分譲価格の上昇圧力は及んでいると考えられことから、当地区のマンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H ※ 東日本大震災以降上昇し続けていた募集賃料については、近時は大きな変化が見られず、高位安定的に推移している。しかしながら、賃料の上昇前又は上昇過程で入居した居住者の入替わりに際して新たに契約される賃料が上昇する傾向は続いているため、全体として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"> ・ 建築費の高騰が依然として続いているなか、コンクリート等の資材不足も深刻となっている。戸建住宅の引渡し時期に間に合わないケースも珍しくなく、建物は完成しても外構が間に合わず、新居に引っ越した後に外構が完成する物件もあった。(売買仲介業者) ・ マンションの分譲価格はバブル期を超えて上昇を続けており、エンドユーザーの支払可能額が懸念されている。しかし、住宅ローン金利の水準はバブル期よりも低い状態が継続しており、ローンを前提としたエンドユーザーの支払可能額はバブル期とは異なると考えている。このため、特に当地区のような選好性の高い地区の分譲価格は、まだ上昇余地があると考える。(大手不動産業者) ・ 当地区の周辺において、老朽化したビルをマンションデベロッパーが取得する取引があった。当該ビルは地階があり、解体費用が嵩むことが予測され、素地の取得費用と合わせて解体費用をどの程度転嫁した販売価格を設定するのかに興味がある。(大手建設業者) ・ 当面マンション素地は供給不足の状態が続くことが予測され、強まっている需要の解消は早期には進まないと考えられる。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地方都市への投資意欲を強める資本力のある在京の投資家を中心とした需要者の裾野の広がりが窺えるなか、市営地下鉄東西線の開通、仙台駅の大幅リニューアル等の事業が目に見えるかたちで進捗しており、仙台駅周辺エリアに対する期待感が高まるなど物件の取得意欲を喚起しやすい機運がでてきていることから、地価動向はやや上昇で推移している。 市営地下鉄東西線の開通、仙台駅の大幅リニューアルなど将来に向けた明るい材料が多く、集客力及び繁華性の向上が見込まれる。このため、投資対象としての魅力も増していることから、現在の良好なファイナンス環境が続く限り、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
						A ※	当期において確認できた大型取引はなかったが、商業施設やオフィスビル等が高度に集積する当地区に所在する物件に対しては、地方への投資意欲を強める在京資本の投資家等による引き合いは強い。これまで当地区を含む仙台市内に投資実績のない投資家も、積極的に当地区への投資を検討する動きも窺える。このような投資家の裾野の広がりを受け、潜在的な需要を考慮した当期の取引価格はやや上昇している。							
						B ※	首都圏における収益適格物件の品薄感から、在京資本の投資家等による地方都市への投資意欲の高まりが当地区においても感じられる。当期においては取引利回りを把握できる物件の取引はなかったが、高度商業地を含む当地区への関心は高まっており、取引が成立する場合は売り主の要求利回りに歩み寄るかたちで成約となることが見込まれることから、取引利回りは低下傾向で推移している。							
						E ※	オフィス空室率は引き続き改善傾向にある。品等の高い一部の築浅大規模ビルについては、空室在庫の解消が進み、募集条件を引き上げる動きが見られる。一方で、築年の経過したオフィスビルについては、空室率は高く、募集賃料は弱含んで推移している。他の主要地方都市と比べると、依然として空室率は高水準であり、空室在庫の解消が賃料水準を押し上げるには至っておらず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。							
						F ※	繁華性の優る地区とそれ以外の地区とでは空室期間に差が生じているが、仙台駅前及びアーケード街等の繁華性の高い地区は引き続き高い入居率を維持している。大規模な供給もないなか、一般的に賃料水準は安定した動きとなっており、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	△	△	目抜き通り沿い及びアーケード街では資本力のある法人、繁華街背後及びアーケード街の裏通りでは業績好調な地元企業を中心に引き合いが引き続き強い。市内中心部の地価が全体的に上昇傾向にあるなか、賃料水準や空室率等の各種収益指標の安定感を背景に、繁華性の高い地域を含む当地区の地価動向はやや上昇で推移している。 平成27年開業予定の市営地下鉄東西線青葉通一番町駅への期待が高まっているほか、当該新駅に隣接している建築中の百貨店別館への注目度も高まっている。地区全体の賃料水準が安定的に推移することが見込まれるなか、新駅周辺を中心とした地域の集客力及び繁華性向上への期待感も相俟って、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移することが予想される。
						A ※ アーケード街及び百貨店に代表される店舗及びオフィスビル等が高度に集積する当地区は、仙台駅前地区とともに高度商業地を形成している。当期において、大きな取引は確認できなかったが、アーケード街及び幹線道路沿いの物件に対しては、特に地方都市への投資に積極的な資本力のある在京法人からの引き合いは強い。そのため、前期に引き続き取引価格はやや上昇している。	B ※ オフィス及び店舗の賃料水準、空室率等の各種収益指標は概ね良好に推移している一方、取引価格には上昇圧力が掛かっている。また、当地区を含めた市内中心部の収益物件に対する投資については、特に在京の法人を中心とした資本力のある投資家に積極性が認められることから、取引利回りはやや低下傾向にある。	E ※ 撤退や事業規模の縮小を行う企業が少なくなった一方、事業拡大に伴う増床等により、オフィスの空室率は緩やかな低下傾向にある。当地区の周辺において新規供給が行われるが、床面積の規模等を勘案すると需給状況への影響は限定的と考えられ、現在の市況動向に大きな変化はない。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。	F ※ アーケード街及び幹線道路沿いの物件への需要は強い一方、裏通りの物件又は上層階の店舗等のリーシングには苦戦する状況になりつつある。しかしながら、賃料の下落までには至っておらず、路面店であれば高い賃料を設定する状況は継続している。基本的に需給関係は安定しており、総じて店舗賃料は概ね横ばいで推移している。					
				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"> 首都圏において投資適格物件が枯渇しているなか、在京資本の投資家は地方への投資に積極的であり、当地区においても同様となっている。これら在京資本の投資家の中には、初めて仙台への投資を検討する投資家も現れるなど、投資意欲に勢いが感じられる。(大手建設業者) 人員増に伴うオフィスの増床・改善移転等動機が前向きである需要が引き続き強い。入居テナントの属性についても、東日本大震災後にしばらく見られたような特定の業種業態への偏りは感じられない。景気回復傾向の影響とも相まって、様々な業種業態による需要が認められ、需要者属性の裾野は明らかに広まってきていると感じられる。(賃貸仲介業者) アーケード街に立地する店舗ビルが競売対象となっており、当該物件の落札者及び落札額に関心が向けられている。供給物件の少ない、稀少性がある立地なだけに、関心を寄せる在京資本も複数いると考えられ、地元の希望価格から乖離した価格水準で落札される可能性もあることから注視されている。(中小不動産業者等) 景気回復の足どりは重いが、地方の不動産に対する積極的な投資意欲が続くことが予測されるほか、市営地下鉄東西線の開業への期待感が引き続き地価の上昇要因となっている。このため、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	
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>マンション分譲の平均価格及び単価が1990年頃の高値水準を超えるなどマンション市場は活況を呈しており、高騰した販売価格をも受け入れるエンドユーザーの購買意欲の高さが窺える。このため、デベロッパーは高騰する建築費及びマンション素地の仕入れ価格を販売価格に転嫁し易い状況であり、当地区においてまとまった規模のマンション素地が供給された場合には高額取引となる可能性が高いことから、地価動向はやや上昇して推移している。</p> <p>当面マンション素地の供給は限られることが見込まれることから、現在の旺盛なエンドユーザーの購買意欲が継続する限り、マンションデベロッパーを中心にマンション用地に対する需要の競合する可能性が高いことから、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 ※ 仙台駅周辺では、マンションデベロッパーを中心とした需要が活発となっており、当該需要者が市場を牽引する状態で、取引価格はやや上昇傾向で推移している。当地区では目立った取引は確認できなかったものの、市内中心部への接近性が良好な当地区においても、仙台駅周辺地区と同様の潜在的需要があることから、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 ※ マンションの募集賃料については調整局面を迎えているとの見方が強まってきているが、投資適格性を有する競争力のある物件は引き続き安定的な稼働率と賃料収入を維持している。景気回復に伴い投資活動が全国的に活発化している状況下において、当地区に存する収益物件は安定的な収益性が見込まれることから、投資意欲の高まりを背景に取引利回りはやや低下傾向にある。</p>
														<p>G ※ 市内全域でマンション分譲価格は上昇しており、マンション用地の不足に建築費高騰も相俟って、新築供給は限定的であるため、近時の供給はやや郊外の物件が多い。当地区に新築の分譲事例はないものの、当地区にも所在する築浅タワーマンション等の中古物件が新築時を超える価格で取引されることは珍しくない状況である。このような中古マンション市場を踏まえると、当地区の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 ※ マンションの賃貸市場においては需給の緩和傾向が認められ、東日本大震災後しばらく継続していた逼迫状態は脱したとの見方が大半を占めている。しかしながら、これによる影響は築年を経過した競争力の劣る物件とそれ以外の物件で異なり、比較的競争力のある物件については依然として募集賃料は高位の水準を維持している。このような物件は入居者の入替えに伴って契約賃料が上昇することから、マンション賃料は緩やかにやや上昇している。</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"> ・ マンションデベロッパーの開発素地への取得意欲は旺盛な状況が続いている。近時においては、市内の周辺および郊外に位置する分譲マンションが目立つが、仙台駅徒歩圏にある当地区において仮に開発可能なまとまった土地が供給されれば、高値での取引となる可能性は高い。この場合、現在の需給動向から判断すると、マンションデベロッパーがプライスリーダーとなる可能性は高い。(大手建設業者) ・ 新規に契約する場合の賃料水準は上昇が止まった印象がある。引っ越しシーズンのタイミングを逃した築古マンションであつたりアクセスに難のあるようなマンションについては、募集賃料の見直しを行う物件も見られるようになってきた。(中小不動産業者等) ・ マンション分譲価格は総額及び単価ともバブル期を超えており、当地区を含む仙台市内においてはこれまでに経験のない水準の価格帯に入ってきている。このため、販売価格の設定には苦慮しており、事業の採算性をみつつ、契約率及び販売スピード等も勘案し、手探りの状態で価格決定している。(大手不動産業者) ・ 当面マンション素地の供給不足は続くと予測され、加えてマンションデベロッパーを中心とした強い需要がある。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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>地区内のオフィスは比較的グレードの高い生・損保系のオフィスビルを中心に高稼働を維持し、小売・飲食業の売上も概ね堅調である。収益物件の供給が限定的である一方、取得需要は認められ、売り手市場の状況にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。昨今は、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落ち着いてきているが、今後除染作業がさらに進展すれば、放射性物質に起因する環境リスクへの認識が軽減され、不動産投資環境の改善も期待される。このような需給動向から見て、地価動向は上昇傾向が続いている。</p> <p>駅前大型商業施設建設に対する期待、復興関連企業の入居などによるオフィスの高稼働が続くことが予想される中、地区内の収益物件の新規供給は見られず、優良物件の供給不足も懸念される。今後、放射性物質除染作業の進捗に応じた放射線量の低減が進めば、県外を含めた投資家等における不動産の投資環境の改善が進み、需要の増加による取引価格の押し上げが期待できる。建築費の高騰が懸念されるが、潜在的な需要に対して供給が限定的であることから、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 ※ 駅前大型商業施設跡地開発の事業主体が明らかになった。計画建物は、中層以上を200室程度のビジネスホテル、下層階を金融機関、飲食店舗、物販店舗とする13階建て、平成28年夏の開業を目指すと思われる。この計画により、客足の流れの変化などに伴う商業繁華性の向上が期待される。当地区を含む駅前地区周辺での売却物件に対する潜在的な需要は強いものの、まとまった規模の供給は依然として限定的な状況にある。当期において、低層の賃貸物件が当地区周辺で新築され、賃貸募集されたが、一部賃貸区画に空きが見られる。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、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。東日本大震災からの復興需要と景気回復に対する期待を背景として、震災前の地価水準を一定の目安として価格調整が継続していることが窺える。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、当地区周辺で収益物件の取引を確認したが、当期において当地区内で収益物件の取引は確認できなかった。既存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働を維持しているものの、収益用不動産の新規供給はほとんどない。建築費高騰の影響により、まとまった規模の土地については、時間貸し駐車場として暫定利用されるなど、様子見の様相を見せている。そのため、収益物件の供給が少なく、売り手市場の状況にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 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、当期においてオフィスビルの新規供給は認められない。フロア貸しなど、まとまった規模の需要に対しては、賃貸可能なオフィス床の不足感が認められる。賃料交渉時にオーナーサイドの強気姿勢も見られたが一時的なものであり、当期においては、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。</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、小売業等の売上も概ね堅調である。また、原発事故対応や東日本大震災の復興関連企業を中心とするビジネス客の流入を背景に飲食業等についても堅調であり、繁華街の飲食店舗等は盛況である。当期、低層の店舗ビルが供給されたが賃貸市況に大きな影響はなく、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の大型商業施設跡地で平成27年に着工が計画されているホテル・商業施設等の早期オープンが期待されているが、周辺でこれに続く開発計画は聞こえていない。当地区内に低層の賃貸店舗が新築オープンしたが、賃料水準の変化はないと思われる。また、当地区の優良事務所ビル・商業ビルの稼働率は依然として好調を維持している。需要者の収益物件に対する利回り感は低下している。(中小不動産業者等) ・ 駅前の大型商業施設跡地に計画される商業施設等の集客効果が周辺に及ぼす影響に期待している。当地区内における商業地の売却物件はない。土地の所有者は東日本大震災前よりも価格水準が上昇していると認識していることが多く、買い手の購入希望価格と合わない。また、当地区周辺の住宅地も、良質な物件の供給が極めて少なく、福島第一原子力発電所事故に係る損害賠償が行われた被災者を中心に、相場を大きく上回る価格での取引も見受けられる。(中小不動産業者等) ・ 地価は緩やかに上昇していると思われるが、売り主と買い手の希望価格が合わない。建築費の高騰が続いており、建物の新築を躊躇させる要因となっている。建設業界にとっても、県内における人材不足は深刻である。また、大型商業施設の跡地に計画される商業施設等の事業者が決定したことについて、安堵している。(大手建設業者) ・ 震災前の水準を一定の目安とした市場回復期待はあるが、建築費の上昇に伴い、建物の建築には慎重な土地所有者も多い。そのため、短期的には取引件数が少ない。したがって、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	前期は景気の回復基調が継続していることから需要が回復して地価はやや上昇に転じた。当期もエンドユーザーの物件購入に対する姿勢が比較的積極的であり、分譲マンション需要も底堅い傾向にある。このため、地価動向はやや上昇傾向を続けている。 当地区は良好な住環境を背景に富裕者層からの底堅い分譲マンション需要があり、景気の回復基調が継続するなか、当面は当地区の土地及び住宅に対する需要の強さが継続す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引き続きやや上昇すると予想される。 ※ A 当地区は2路線が利用可能で都心へのアクセスと住環境が良好な住宅地域であり、特に富裕者層からのマンション需要が底堅い。新しくできた住宅街であることから生活利便施設が整っており、ファミリー層を中心とするマンション分譲が多く、開発素地に対するデベロッパーからの相応の需要がある。また、景気の回復基調が継続していること等も相俟って、取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 金融機関の不動産に対する融資姿勢は積極的であり、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、投資適格性を有する物件が市場に出ることが少なくなっている。このため、投資家からは低い利回りでも物件取得を目指そうとする動きがあるため、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。富裕層からの新築または築浅の高級分譲マンションの需要は相応にあり、一部高額での取引も見られた。一方で、タワーマンションでも築年の古いものは間取りの陳腐化等によりやや敬遠される傾向があり、物件に応じて二極化が進んでいるが、当地区全体としてはマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 ※ H 設備の整った新築または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。当地区は賃貸需要よりも戸建住宅や分譲マンションに対する選好性が強く、分譲市場と賃貸市場とでは直接的な相関関係は認められない。なお、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(H26.7.1～H26.10.1)

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では病院や医療センターの工事が順調に進んでいる。また、同駅東口の大規模商業施設の開発、造幣局等の移転計画が進行中で、さらには複合ビルの建設が決定し、一層の発展が期待されている。オフィス・店舗の賃料に大きな変動は見られないものの、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高まっているが、開発素地の供給は限定的である。このため、開発計画の多い当地区の商業地は、中長期的には需要超過の状況が続くことが見込まれるため、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。
														A ※ 当地区は大宮地区に近く、さいたま新都心駅西口には国の出先機関等の官公庁が多く立地していることから、オフィス需要は比較的強い。また、背後人口も多いことから、さいたま新都心駅周辺では店舗用地的需要も底堅い。比較的新しい街であるため、オフィスビルやショッピングセンター等の大規模な開発素地の供給は限定的ではあるものの、さいたま新都心駅東口では既に開業したショッピングモールの北側に平成27年春の開業を予定して商業施設の開発が進められている。また、地上20階程度のホテル・オフィス・飲食店等が入居する複合ビルの建設を予定しており、一層の発展が期待されている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。 B ※ 当地区は売買・賃貸いずれの市場においても大宮地区と代替・競合の関係にある。昨今、不動産に対する金融機関の融資姿勢が積極的であることから、当地区においても良好な資金調達環境を背景として投資家による旺盛な投資需要が認められるため、取引利回りは引き続きやや低下している。 E ※ 当地区は県内全体をカバーする営業拠点に適しており、代替・競合性がある大宮地区に比べて駐車場が確保しやすいこと等から、一定のグレードを有するオフィスビルについては賃料水準及び稼動状況ともに安定している。その他のビルについても、当期は新規に契約するテナントが増加し、空室率の低下が見られた。当地区においては目立った新規供給の予定もなく、需給は安定していることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 駅前の商業地域とさいたま新都心駅東口駅前を走る県道沿いの路線商業地域等に店舗が集積している。背後地の人口を考慮すると現時点において店舗の飽和感はなく、新規の供給を受け入れる余力はある。商圏の顧客の質は高く、比較的富裕層が多い傾向にある。テナントの売上状況等は前期と同様に概ね良好であるものの賃料を引き上げられるには至らず、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"> ・ 大宮駅周辺の影響を受けてはいるものの、当地区ではオフィスの賃料水準は横ばいからやや上昇する傾向にあり、地価もやや上昇する傾向で推移すると思われる。(賃貸仲介業者) ・ 条件の良い土地や新築・築浅のマンションについては安定した需要があり、高値で取引されることもある。一方、中所得者層が購入できる物件が少なく、二極化が継続している。全体で見れば、当地区の地価はやや上昇する傾向にある。(売買仲介業者) ・ 大宮駅西口地区との比較で、1駅違う影響は大きいですが、当期は比較的新規に入居するテナントが多かった。前期に行っていたキャンペーンは休止し、通常の募集に戻した。このため、賃料は横ばいからやや上昇する傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 中間所得層による需要の弱まりが顕著であるものの、条件の良い物件は富裕者層に好まれており、今後も安定した需要が期待できる。(売買仲介業者) ・ 中所得者層からの需要が弱まっているものの、富裕者層からの需要が引き続き底堅く、地価を押し上げると考えられる。このため当地区全体で見ても地価はやや上昇する傾向にあると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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										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。オフィス市況は一時的に空室率が上昇する懸念を有するものの、高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。 大型の新規供給による二次空室が懸念されるものの、大型優良ビルについては高稼働の状況が続いており、新規供給が賃料水準に与える影響は小さく、安定した需給状況が持続すると考える。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 ※ 金融機関の融資姿勢は積極的であることに変化はない。物件を手放すオーナーが少なく、取引はほとんどないものの、県内個人投資家を中心として根強い投資需要が見られることから、優良物件については高値水準で取引されることが推定される。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が続いている。そのため、取引利回りはやや低下傾向である。	
														E ※ 平成26年8月に竣工した大宮駅西口の大型オフィスビルの稼働状況は良好のようで、賃料は周辺のAクラスビルと同程度である。今後、競合ビルの二次空室が顕在化する可能性を有するものの、当地区の空室率は全国平均に比べて低水準で、ビルオーナーの運用姿勢は安定しており、募集賃料水準に変化は見られない。したがって、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。	
					 前期 0～3% (上昇)								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。テナントの入替えは少なく、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"> ・ オフィステナントの問い合わせは例年どおり8月頃一旦落ち着いたものの、9月に入ってからまた増えてきている。前年同期と比べると地価は上昇したといっても差し支えないが、前期と比べると横ばいと考え。(賃貸仲介業者) ・ 大型オフィスビルの竣工により、当地区の空室率は瞬間的に上昇する可能性がある。しかし、当地区の空室率は全国規模で見ると低く、既存テナントのオーナーとしては、折り込み済みの予測であるため、不安視する声は聞かれない。(賃貸仲介業者) ・ 目立った取引はなかった。地価の上昇期待から売却を急ぐ所有者が少ないため、取引が少ないと考える。二極化が続いており、仮に優良物件が出れば高値の金額で取引されるであろうが、そうでない物件はそれほど価格は上昇しないと思われる。(売買仲介業者) ・ オフィス・店舗の稼働状況は良好であるが、空き待ちという程ではなく、むしろマンション等の住宅需要の方が根強いと考える。(売買仲介業者) ・ 大型オフィスビルの竣工により二次空室が生じた競合ビルについて、現時点で募集賃料水準の変化はない。全国的に見ても空室率が低い地区であり、また、賃料水準に変化をもたらすような影響は少ないと考える。したがって、地価も概ね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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇										当地区は、もともと事業用不動産の供給が少ないが、地元法人企業及び富裕層の個人投資家の投資需要は強い。高砂3丁目で事業用ビルが約3億円弱で成約された模様である。また、マンション素地の需要は相変わらず強く、売り物件が出れば数社の競合が生じ、価格は割高となる傾向がある。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 浦和駅の高架下開発や駅ビル開発など地価を押し上げる材料は多く、これらが投資誘因となって県外資本の流入につながるが見込まれる。また、当面は分譲マンションの需要も強い状態が続く可能性が高いことから、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 ※ 住居系用途地域の高さ制限を受け、この規制の対象外である商業地域で容積率400%以上の指定を受ける地域での需要が強まった。この結果、マンション用地の価格は上昇しており、用地費と建築費の上昇を受けて1戸当たりの販売価格は5千万円台になっている。また、個人投資家の投資用不動産の購入意欲は引き続き強く、取引価格はやや上昇している。	
														B ※ 賃料は概ね横ばい傾向にあるが、浦和駅の各種高架下事業の進捗及び市街地再開発事業による施設の建設が予定されるなど浦和駅を取り巻く投資環境が整ってきており、土地価格上昇の気運が見られる。このため、投資家は利回りを下げても取得したい意向が見られ、取引利回りはやや低下傾向にある。	
														E ※ 大宮駅及びさいたま新都心駅と比較すると、浦和駅周辺は東京都心に近いものの、ターミナルである大宮駅や国の出先機関である官公署が集約しているさいたま新都心駅の立地環境と比べて支社・支店を配置するメリットが乏しいため、需要は相変わらず弱い。ここ数年賃料下落が続いていたが、最近では底打ち感が見られ、空室も安定した状態で、オフィス賃料は横ばいで推移している。	
														F ※ 浦和駅の高架化事業の完成から当駅の相対的な地位の向上を受け、駅周辺及び大型商業施設界隈に路面店舗の出店を求める企業が多い。家賃は相当割高な水準で成約された模様であるが、先行投資の意味合いから、今後も路面店舗への需要は強い状態が続くが見込まれ、店舗賃料はやや上昇傾向にある。	
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"> 浦和駅が最寄り駅であることを目玉とした、分譲マンションの販売が相変わらず続いている。(売買仲介業者) 容積率400%の指定を受けたマンション素地を求めるデベロッパーが複数あり、取得に際して価格の競合をする場合がある。(売買仲介業者) 事務所需要は弱まる傾向が続いている。東京都心に近いため、支社・支店の配置メリットが小さいことが背景にある。(売買仲介業者) 駅近くもしくは大型店近くの1階路面店舗の需要は強い。(売買仲介業者) 旧中山道(国道463号など)沿いにある店舗・事務所の跡地は1階のみ店舗・事務所、2階以上は分譲マンションに利用されるケースに特化されてきた。(売買仲介業者) 県内の法人投資家及び個人の資産家からの投資用不動産の問い合わせは継続して受けており、投資家は5億円程度までを希望することが多い。(売買仲介業者) 駅近くの物件は立地条件等に優る案件が多いので、価格の二極化の中で、当地区はいわゆる勝ち組の位置にある。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(H26.7.1～H26.10.1)

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		商業	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、地価変動を観察でき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、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は横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 大型のオフィスビル・店舗ビルの供給は少なく、当期は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は見られるが、取引価格の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地区内の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、新規の取引利回りは確認できない。その他特別な変動要因もないことから、取引利回りは、前期に引き続き横ばいである。
														E ※ 東京都心と埼玉県の商業中心地である大宮駅周辺地区の間に位置するため、支店需要等が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。一部で、高額賃料での契約も見られるが、概して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"> ・ 小規模な土地や商業ビル的一部分に取引事例はあるが、件数が増えず、面的に広がらない。地元投資家の根強い需要があるため取引は成立するが、それ以外の投資家との競合は少なく、価格が上昇する状況にはない。(売買仲介業者) ・ 大規模な投資適格物件の、売買が確認できない。一部路面店舗に賃料の上昇傾向があるが、総じてオフィス・店舗ビルともに賃料水準は横ばいである。取引利回りも低下傾向は認められず、地価水準は横ばいの傾向である。(大手不動産業者) ・ 当地区のランドマーク的なオフィスビルの稼働状況はほぼ満室近くまで改善しているが、オフィス需要は限定的であるため、需給の逼迫によって賃料が高騰する地区ではない。前期に引き続き、オフィスの賃貸市場に変化はなく、賃料水準も前期から横ばいである。したがって、地価も概ね横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 今後景気拡大が続けば、東京都心の地価上昇が当地区へと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は地元の法人・個人投資家が中心となる状況に限定され、局面の変化はないと考えられる。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) 														

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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物件が少ないため、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、現状では事業計画が具体化されていないため、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※ 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、需給状況に影響を与える大規模な店舗ビルやオフィスビルの新規供給もなく、立地条件が優れる物件や低層階の需要は安定していることから、賃料は横ばいで推移している。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、堅調な取引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、従来より築年数の古い小規模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顕著な動きではないため、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は比較的に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。所沢駅は複数路線が乗り入れていることもあり通行量も多く、特にプロペ通り沿いにおいては、テナントの賃貸需要は強い。新築店舗ビルの供給はなく、需給は均衡している。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(H26.7.1～H26.10.1)

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が着々と進んでいるため、地価が下落していることはないが、その一方で、上昇が顕在化しているとも感じていない。地価上昇への期待感はあるものの、実際に当地区の地価を全体的に押し上げる状況まで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。(中小不動産業者等) ・ 駅周辺の不動産市場に大きな変化はない。しかし、市場に供給される物件が少ないため、取引件数は前期より少ないが、取引単価の方に影響を与え、やや上昇していると感じる。(売買仲介業者) ・ 駅周辺、特にプロペ通り沿いは常に人通りが多く、賑わっている。テナントの入れ替わりはよくあるが、空きテナントもほとんどなく、すぐに新規テナントに入れ替わっている印象がある。都心へのアクセスが良いため、駅から徒歩圏内にある住宅地への需要は強く、今後も新築マンションの建築が計画されるなど、商圏内の人口増加も見込まれている。(売買仲介業者) ・ 当地区は依然として開発余地があり、街づくり計画がさらに具体化すれば、周辺エリアの土地取得が活発化すると考えられる。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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	<p style="text-align: center;">→ 0% 横ばい</p> <p style="text-align: center;">(前期) → 0% 横ばい</p>	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>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中央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、建築費等の高騰をエンドユーザーに転嫁することが困難な状況にあることを考慮すると地価動向は横ばいである。</p> <p>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は少なく、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、建築費等の高騰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。</p>					
														<p>A ※ JR千葉駅から京成千葉中央駅周辺の容積率の高い地域は、マンション用地としてデベロッパーによる取得意欲が特に強い。当地区はマンションを中心とする住宅地域として成熟しており、マンション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、建築費等の上昇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。</p>					
																		<p>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。</p>	
																			<p>G ※ 千葉駅から徒歩圏外の新築マンションについては、未だ完売されていないため、分譲価格を下げる動きが見られた。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、全体としてはマンション分譲価格は横ばいである。</p>
																			<p>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。</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"> 当地区から8kmほど離れるが、臨海部に位置するJR千葉線海浜幕張駅のマンション販売が比較的好調で、東日本大震災以降内陸部に集中していた需要が臨海部に向き始めた。実際、臨海部に位置する当地区も、消費増税の反動により取引件数は減少したものの、9月から回復する傾向が見られる。(売買仲介業者) 京成千葉線千葉中央駅を最寄り駅とする駅徒歩圏内の未竣工マンションで分譲が開始された。しかし、やや苦戦している。一方、戸建住宅について、このうち優良な物件に関しては高値での取引が見られる等、引き続き好調な取引が持続している。(売買仲介業者) 当地区のマンション分譲はやや低迷しており、マンションの建築費とそれに伴う人件費の高騰を考えると、マンション素地の取引は厳しいと考えられる。一方、戸建住宅の需要は旺盛であり、マンションの不況をカバーするだけの取引がある。したがって、当地区の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(H26.7.1～H26.10.1)

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% 横ばい (前期)  0~3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>投資家や地元不動産業者は当地区での物件取得に対して慎重な姿勢を崩しておらず、当地区の不動産市場は本格的な回復基調にあるとは言い難い。しかし、店舗やオフィスの賃貸市場は比較的安定して推移しており、売り物件への引き合い状況や取引利回りの動向等を勘案すると、当地区の地価動向は横ばいに転じている。</p> <p>東京都心部における売り物件の不足を背景に、今後東京方面からより多くの投資家が当地区に参入し、需要者層に厚みが出てくれば、投資用不動産の利回りの低下が顕在化することも考えられる。しかしながら、現在の成約状況や投資家等の動きからは、今しばらくは本格的な需要回復には至らない可能性が高く、将来の地価動向は引き続き横ばいと予想される。</p> <p>A ※ 東京都心部を中心とした不動産投資市場は活況を呈しているが、当地区を含む千葉駅周辺の高度商業地では市況の回復が遅れている。しかし、この数年間続いた地価下落により当地区の地価は底値に近い水準にまで落ち込んでおり、千葉駅西口再開発事業や駅ビル建替え工事等の千葉駅周辺の地域活性化の動きが概ね順調に進捗している中、取引価格はほぼ横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 当地区には築年の古い中小規模のビルが多く、投資適格性を備えた優良な物件が少ないため、東京方面からの投資需要を十分に呼び込めていない。不動産投資市場全般の活況を受けてキャピタルゲインを目論む強気な売り手の存在も見受けられ、買い手との目線乖離から取引が成立しにくい状況が続いているが、相場並みの価格であれば地元不動産業者が購入する動きも出ており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィス統廃合の動きが強まっており、集約化の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館内の増床ニーズも見られた。平成25年10月竣工以来空室が目立っていた千葉駅西口再開発ビルでも証券会社の入居が決定する等ビル全体の稼働が上向きつつあり、これにより千葉駅周辺オフィスの需給バランスの改善が進み、オフィス賃料はほぼ横ばいに転じている。</p> <p>F ※ 当地区の店舗需要は、立地や階層により若干の違いは認められるものの、比較的安定した状況にある。当地区に近い駅前通り沿いの大型店舗ビルでは大手プライダムサービス会社が撤退を決めたが、比較的短期間で後継テナントが決まっており、店舗需要は相応に認められる。そのため、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 投資家や不動産業者等は慎重な姿勢を崩していないが、地価回復への期待感が広がっており、地価は下げ止まりつつあると見られる。(売買仲介業者) ・ 千葉駅西口市街地再開発事業のランドマークビルでは平成25年秋の竣工以来空室が目立っていたが、最近では空室の減少が進み稼働の改善が認められる。需給バランスの改善により、駅周辺のオフィス市況は安定期に入りつつある。募集賃料の引き下げ等の目立った動きはなく、地価も下げ止まり横ばいに転じていると見られる。(賃貸仲介業者) ・ 駅周辺では千葉駅西口市街地再開発事業やJR千葉駅ビルの建替え工事等が進んでおり、昨今の景気回復と相まって駅周辺の活性化に対する期待感が広がっている。(売買仲介業者) ・ オフィスを統廃合する動きが強まっており、オフィス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出始めている。最近では中小の証券会社からの引き合いが少しずつ増えている。(賃貸仲介業者) ・ 不動産市況は本格的な回復傾向にあるとは言いがたい。しかし、ここ数年続いた地価の下落により底値に近い水準にまで落ち込んでいる。したがって、地価は横ばいに転じると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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							—	—	当地区はオフィス街区としてほぼ完成しているため、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、供給可能な土地が限定されることもあり、特段の法人投資家等の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ため、将来の地価動向は今後しばらくは横ばいと予想される。
														A ※ JR京葉線海浜幕張駅周辺の中心商業地では土地取引は見られず、周辺地区においても商業地の取引はほとんど見られなかった。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 ※ 当地区に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対象取引として成立するケースがある。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、当地区では法人投資家等の動きが見受けられないため、潜在的な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。一部オフィスビルについて、大手企業の大規模な集約移転需要があった一方、既存テナントの退去等もあり、当地区全体としての稼働率はほとんど変化しておらず、賃料水準も引き続き安定している。このため、オフィス賃料は横ばいである。
					F ※ JR京葉線海浜幕張駅前に大型アウトレットモールの新棟の建設が予定されてい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低迷等も見受けられる。当期はテナントの大きな入替えは見られず、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。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区を代表する駅南のオフィスビルにおいて、大手企業子会社の集約移転により約1,000坪の成約した取引があったものの、既存テナントの退去等もあり、このビルを含めた当地区全体の空室率、賃料水準に変化はない。その他、特段の変動要因はなく、商業地としての土地需要にも大きな変化はないため、地価動向は横ばいである。(賃貸仲介業者) ・市は補助金を交付して企業を誘致しており、当地区を代表する駅北の大規模オフィスビルでは、補助金対象となる県内からの集約移転需要が見られた。また、市役所ではまちづくり関連の業務を行う幕張新都心室を新たに設置し、当期より駅北の上記オフィスビルに入居している。(賃貸仲介業者) ・県内で大規模なオフィス床が確保できるビルは当地区に限られるため、テナントからの底堅い需要はある。しかし、当期では特に目立った取引はなかった。今後、12月から3月にかけては取引量が回復する見込みである。(不動産開発業者) ・東京都心部における不動産投資市場の活況が伝えられているが、当地区では投資家の動きは見受けられず、潜在的な需要も顕在化していない。地区内における直近の不動産市況からは、力強い回復力は見受けられない。したがって、地価は横ばいの推移が続くと予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>前期 → 0% 横ばい</p>	□	□	△	□	—	—	□	□	<p>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。一方で、東日本大震災以前は当地区の需要を牽引していた東京都区部を中心とする市外からの需要は低迷したままである。当地区全体の不動産取引市場は回復傾向で推移しているが、地価が上昇する局面には至っておらず、地価動向は横ばいである。</p> <p>日の出地区の大型建売分譲販売において都心部からの顧客が散見されるものの、当地区においては県外からの需要の回復は当分期待できない状況が続いている。一方、市内居住者を中心とする不動産取引は堅調に推移していることから、将来の地価動向は当面横ばいと予想される。なお、弁天1丁目において、新築分譲マンションの販売が来年春に予定されており、今後の売れ行きが注目されるとともに当地区の不動産市場への波及効果が期待される。</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取引は前期に引き続き概ね堅調であり、東日本大震災後は低迷していた中古戸建住宅の取引も回復傾向にある。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が上昇する局面には至っておらず、地区全体としては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ない。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見方に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。取引価格の中心は3,500万円から4,000万円程度である。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一部に見られるが、当地区においては上記取引価格水準で概ね需給が均衡した状態にある。したがって、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物件の賃貸についても、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。したがって、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、中古マンションの取引価格も概ね横ばいの傾向にある。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	浦安市		住宅	新浦安	<ul style="list-style-type: none"> ・取引件数は増加する傾向にある。とくに中古戸建住宅の取引件数が若干増加している。ただし、取引価格については横ばいの傾向である。(売買仲介業者) ・情報量の多寡によっては苦戦している市内業者もいる。(売買仲介業者) ・中古マンション、中古戸建住宅ともに総じて取引は低調だった。当社が市内の他業者と比較して苦戦しているのかもしれないが、買い主の数が十分に戻っていないと思われる。(売買仲介業者) ・平成27年春に当地区に隣接する弁天エリアで新築マンションの販売計画がある。新浦安駅・舞浜駅の両方から遠く、首都高速湾岸線に近接しているため騒音の懸念等はあるが、4,000万円台後半程度の価格設定であれば好調に売れると思われる。(売買仲介業者) ・取引件数は東日本大震災前の水準までほぼ戻っており、今後も堅調に推移すると考えられる。ただし、価格が上昇する局面までは至っていない。したがって、地価は当面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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	□	□	□	□	△	□	□	<p>当地区および周辺地区における店舗の需要は概ね堅調で、当地区の商業地としての収益性はやや上昇している。商業地への取引は認められないが、住宅については一定の取引が見られる。さらに、不動産に対する投資意欲の高まり、都心部を中心とする品薄感から当地区等への需要の増大などが期待できる。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>東京都区部等での市況回復の影響及び物件の品薄感を受けて、一定の投資適格物件が市場に公開された場合に堅調な需要が期待できる。また北口再開発事業による良好な景観の形成、集客の増加による収益性の向上が当地区の全体的な地価を上昇させる方向で影響することが期待される。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向であると予想される。</p> <p>A ※ 当地区における商業地の売買取引事例は少ないため、取引価格の動向を把握することは難しいが、投資用不動産の売買募集に関しては数件見られる状況である。当地区は東京都に隣接する立地条件を有し、投資用及び自己の事業用不動産に対する一定の需要が期待できることを考慮すると当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。</p> <p>B ※ 事業用不動産と投資用不動産の募集事例における期待利回りについて大きな変化は見られない。物件の品薄感や東京都を中心とする投資意欲の高まりの当地区への波及が利回りの下落要因として作用することも考えられる。しかし、築年数や立地環境等の条件に格差があるため利回りへの影響は異なる。以上より、当地区の取引利回りは総じて横ばい傾向である。</p> <p>G H ※ 駅前の商業地域の背後には住宅地が広がり、小学校や日用品店舗等の便利施設も充実している。住宅地に関しては、近年、駐車場等の空地にマンションを建設する開発が見られるなど住宅の需要は堅調である。区分所有建物など個人投資家の投資用物件として取引される事例も見られるが、価格・賃料の上昇には至らず、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。</p> <p>E F ※ 駅前を中心に飲食店舗、銀行、学習塾などのオフィス兼店舗などが多く集積している地域である。北口の再開発によって相対的に南口はやや寂びれた印象になったが、駅近接の1階店舗物件はほとんど空室がない状況である。オフィスに関しては古い小規模な物件が多く、大企業が他のエリアから移転する事例は見られない。以上より、当地区のオフィス賃料は横ばい、店舗賃料はやや上昇傾向である。</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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	市川市		商業	本八幡駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗・事務所とも賃貸市場に大きな動きはない。業務用物件に関して、駅前には堅調な需要が見られ稼働率もいいが、古いビルは空室が目立つ状況にある。(賃貸仲介業者) ・ JR本八幡駅北口の再開発によって住宅・商業複合施設の整備が行われたため、街並みが新しくなり活気もあるが、相対的に駅南口の雰囲気は寂れた印象を受けるようになった。(賃貸仲介業者) ・ 都営新宿線本八幡駅近接の築10年前後の中古マンションが売りに出されている。購入が予想されるのは都心近県に通勤する世帯と考えられる。投資用物件は立地とともに利回りが重視される傾向がある。投資用物件の募集が出たら、その条件によっては地元の不動産業者以外にも都内ほかから需要が見込まれると考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 駅周辺は学習塾のテナントが多く見られるが、近年少子化により業界全体の勢いが弱まったように思われる。学習塾が一括で賃貸しているビルでは一部転貸する物件もあるようだ。消費増税の影響、建設費の上昇により、一部のハウスメーカーの業績は不振と見られ、新規出店は期待できない状況にある。(賃貸仲介業者) ・ 大規模ショッピングモールは平成27年に開業予定であり、今後賑わいを増していくと期待されるものの、ほかに大きな動きは見られない。したがって、地価は当面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(H26.7.1～H26.10.1)

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		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	<p>当地区には建築費高騰、消費増税の影響、マクロ経済の不安定性といった懸念材料があり、土地に対する需要はやや弱まっている。また、当地区は取引が停滞しており、商業地の成約件数は極めて少ないが、前期以前において高値で取引された事例は買い進み傾向等が一部認められるなど、基本的な需要は総じて底堅い。そのため、地価動向はやや上昇している。</p> <p>現在は投資家が投資機会を窺っている状態であるといえる。今後は企業の設備投資や個人消費に影響する各種要因の動向、来年の相続税課税対象拡大に起因する節税行動等が不動産取引に与える影響等についても注視する必要がある。しかし底堅い需要を背景に、東京都区部での地価上昇が波及することにより、緩やかな景気回復に歩調を合わせて、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は駅前の幹線道路沿いに雑居店舗ビル・オフィスビル等が立地し、それらの背後に小規模店舗、分譲・賃貸マンション、戸建住宅等が雑然と混在する地域である。利便性・収益性・快適性等を兼ね備え、いずれの用途にも潜在的需要があるものの、所有者が特別な理由なく売却するケースが限られ、成約数が極めて少ない。そのため、供給されると競争原理が働いて取引価格は高額となる傾向があり、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 緩やかな景気回復傾向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、その効果は県内において業務拠点としての機能が優れる当地区にも波及してきている。しかし、ここへ来て景気回復の力強さに陰りが見られ始めており、取引価格はやや上昇しているものの変動は小さく、賃料の上昇も大きくない。そのため、取引利回りは横ばいの状態にある。</p> <p>E ※ 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況が継続しており、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。このように需要が底堅いことからオフィス賃料の上昇圧力が認められ、企業の投資姿勢を消極化させる不安材料も散見されるため上昇幅は小幅ながらも、オフィス賃料はやや上昇している。</p> <p>F ※ 駅前商業地域は様々な業種の店舗で賑わっており、特に1階部分については常に一定の需要が存在する。ただし、背後に住宅地が控えるため有力な需要者であった予備校・学習塾等が床面積を縮小したように、少子化等の影響がテナントビルの需給関係に影響を与える例も出てきている。そのため、当地区の店舗賃料は横ばいの状態にある。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	船橋市		商業	船橋駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実体経済の回復の勢いが衰えを見せており、県内の他地区はその傾向が不動産市況の好況化のブレーキとして作用しつつある。しかし、当地区は底堅い需要と限られた供給との関係が継続しているため、不動産市況全体として安定的に推移しており、地価はやや上昇する傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 当地区の不動産市場に出回る物件の数が限られており、需要に対して供給が少ない状況が続いているため価格上昇に対する内在的な圧力は強い。政府の経済政策等の影響は直接あったとは思わず、消費増税前の駆け込み需要や増税後の反動も比較的小さな影響であった。ただし、今後更なる増税による影響が不動産市場にどう反映されるかを注視する必要がある。(売買仲介業者) ・ 当地区でも暫くの間学習塾・予備校等の需要が強かったが、北口駅前ビルを借りていた大手予備校が床を縮小した。同業他社の大幅な事業規模縮小が発表されたことと連動して、関連する事業者間の勝ち組・負け組の鮮明化による再編が見込まれると予想される。その結果、教室の統廃合に応じてテナントビル間に競争が起こり、市場に影響を与えられられる。(賃貸仲介業者) ・ 地価が安定的に上昇することを期待させる好材料もあるが、経済の回復に力強さが見られないことや、円安・株安・建築費の高騰などといった懸念材料もある。したがって、地価は暫く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(H26.7.1～H26.10.1)

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	 0% 横ばい					—	—			<p>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するなど、地域の熟成度は徐々に高まっているが、全体的には未利用地も多い。また、土地区画整理地域内の高額な戸建住宅地では売れ行きが停滞しているなど需要に厚みがなく、地価上昇が明確に確認できる取引等もない。したがって、地価動向は横ばいである。</p> <p>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中長期的には地価上昇の可能性もある。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。</p> <p>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、当地区の土地に対する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たが、土地価格が高額のため当期の販売はやや停滞している。また、当地区の開発は途上段階で、全体として取引価格の上昇が顕在化しているとはいえ、取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 分譲マンションの売れ行きは好調であるものの、新築・中古とも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、賃貸物件に対する需給は概ね均衡しており、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。</p> <p>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。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。</p> <p>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、賃料総額が市内においても高水準であるため、需要が限定的で、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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	柏市		住宅	柏の葉	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京都区部からの需要もある程度あるが、これらの需要者は地縁等がある場合が多い。つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅徒歩圏内において戸建住宅用地の取引量は少なく価格相場は捉えにくい、需要は堅調であるため安定した価格と思われる。しかし、割高感のある物件は成約に至らないことがあり、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、柏の葉キャンパス駅前で販売中の新規大規模分譲マンションの売れ行きが好調を維持している。また、新規販売完了した他街区分譲マンションの中古販売価格は格が高いこともあり新築時の価格と同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、マンションブランドイメージを有していることから、今後も価格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住宅用地の分譲が開始され、前期は1坪70万円台後半から80万円台の高値で取引されたが、これは地域のブランドイメージを保つための戦略的な価格設定だったことが背景にある。当期の販売状況としては、総額の割高感から需要者は限定的であるため、取引が停滞している。(売買仲介業者) ・ 今後も当地区およびその周辺の更なる熟成により地価上昇への期待が高まるが、住宅供給量も増加するため、供給過多により需給バランスが崩れることも懸念される。したがって、地価はしばらく横ばいの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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	□	□	□	—	—	△	□	新築分譲マンションの販売は好調であり、中古マンションについても需要は堅調である。その一方で、マンション開発適地の供給は限定的であることから、現在は古いオフィスビル等が建っている土地についてもマンション建設を目的として取引が行われている。そのため、当地区全体として新築分譲マンションの好調な販売状況を背景に、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。今後もマンション建築需要の旺盛な状態が継続すると考えられる。このため、建築費単価が一層上昇し、将来の土地価格にマイナスの影響を与える可能性も懸念される。しかし、当地区においては新築分譲マンションの販売が好調で、現時点においては販売価格にも転嫁できており、今後も旺盛な需要が見込まれる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	A 当地区においては新築、中古問わずファミリー向けのマンションの需要が旺盛な一方、これらの物件の供給量は限定的である。このため、ファミリー向けの新築分譲マンションに対する需要は引き続き強く、新築マンションの分譲価格、契約状況は共に順調に推移している。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B 1ルームマンション等の中古の収益物件については、販売価格の上昇が続いていたことから売却意向をもつ所有者が増加した。その結果、当期は供給量が需要を上回る状況となっていることから、取引価格の上昇は確認できない。一方、マンション賃料も引き続き横ばい傾向である。そのため中古マンションの取引利回りは横ばい傾向となった。 G 当地区のファミリー向けの中古マンションは築年数が古く、耐震性・設備等需要者のニーズに満たない物件が多いことから、ファミリー向けの新築マンションの需要は旺盛であり、販売も引き続き順調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 H 地価の上昇傾向を背景とし、賃貸人側に賃料上昇に対する期待はあるものの、当地区はマンションの賃貸需要が旺盛なエリアではなく、また主たる賃借人である一人暮らしのサラリーマン等の負担可能賃料も増加していないことから、マンション賃料の上昇を確認できない。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"> 目立った土地の取引は確認できていないものの、高い販売希望価格の物件に対して買い主はついていけない状況である。また、マンションは賃料の上昇を確認できない。(中小不動産業者等) 地価水準が上昇していると言われており、実際に土地の販売希望価格が強気に設定される等、地価の上昇を裏付ける事実がある。また、中古マンションの販売も引き続き堅調である。一方、1ルームタイプは需要が弱くなった印象があり、市場に物件がだぶついている感がある。(売買仲介業者) 市況が悪化する懸念材料は見あたらないが、市況が好転する要因も見られない。したがって、地価は現在の水準のまま横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 建築費の先行きは不透明であるが、需要は堅調であり、それ以外に需給関係に影響を与える要因は見受けられない。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) 											

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	△	□	—	—	<p>当地区及び周辺地区における土地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、オフィスを中心に賃料水準も回復を始めている。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。そのため、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、空室率が低下傾向で推移する中、賃料は回復しつつある。また良好な融資環境が継続すると考えられるなか、わが国を代表するオフィスエリアである当地区では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。そのため、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 ※ 当地区内において大型物件の入札情報が確認できた。当該入札は複数者が応札しており、購入価格も相応の水準であることから、引き続き不動産投資意欲の高まりが窺える結果であった。このような状況において、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やや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。またオフィス賃貸市況が引き続き回復傾向にあることも投資家の積極姿勢を後押ししている。そのため、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 ※ テナントの増床ニーズや新規賃貸需要を背景としてオフィスの空室率は低下傾向にある。このような状況下において、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、テナント側も移転先確保の困難性等から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、オフィス賃料はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区は、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、オフィスワーカーのみならず観光客も多く訪れ、高い集客力を維持している。直近では消費増税の駆け込み需要の反動による売上減も一部見られるが、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>
					(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区及び隣接する丸の内地区における土地取引はほとんど見られず、土地取引による地価動向の把握は困難であるが、建物が存する既稼動物件については取引が散見され、利回り・単価とも過去の相場水準を上回る傾向にある。そのため、土地が供給された場合にも同様に高額取引となる可能性が高く、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は隣接する丸の内地区とともに国内最上位のオフィスエリアであり、金融機関等を中心とした賃料負担力の高いテナントからのオフィスニーズが強いことから、今後も賃貸市場は堅調に推移すると考えられる。また、取引市場においても確実な投資リターンが期待できる当地区の物件に需要が競合し、取引価格が高水準となる傾向が続いている。さらに今後も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。
					(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、隣接する丸の内地区では1,000億円を超える大型物件が高水準で取引されるなど、当地区及び丸の内地区における取引市場はやや過熱した状況が見受けられる。当該取引に代表されるように、当地区において優良物件の取引が行われる場合には従来の相場を上回る水準で取引される傾向にあり、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B ※ 前期における投資家へのアンケート調査等の結果やヒアリングでは、当地区における期待利回りは低下傾向にあった。当期においても隣接する丸の内地区において過去の利回りを下回る水準での取引が行われるなど、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。 E ※ 竣工当初から強気の賃料設定がなされていたため空室を抱えていた、隣接する丸の内地区の大型オフィスビルが、当期において満室稼動となるなど、当地区及び隣接する丸の内地区における賃貸需要は強まっており、貸し手優位の状況となっている。したがって、オフィス賃料はやや上昇傾向で推移している。 F ※ 近年、東京駅周辺において商業施設の開業が続いているほか、当期においても旅館開業を目的とした温泉の掘削が行われ話題になるなど、今後はオフィスワーカー以外の需要を広域的に取り込む可能性が考えられるが、当期において特段集客力に影響を及ぼす商業施設の開業等は見られない。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(H26.7.1～H26.10.1)

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 前期  0~3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	<p>当地区及び周辺地区においては土地の取引件数が少なく、地価動向を直接把握することは困難である。しかし、賃貸市況がやや上昇傾向にあること、取引市場において、投資家は積極的な投資スタンスを継続していること、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こと等から、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り、土地が供給された場合には、高額取引となる可能性が高い。そのため、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おり、地域的な信頼性、安定感、将来性等により、投資対象となる物件は多い。不動産に対する投資意欲は引き続き積極的で、オフィス賃料についても今後さらなる上昇が期待され、利回りも今後さらなる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。</p> <p>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、隣接する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。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おり、これらが需要・価格の強い下支えとなっている。以上のような状況を背景に当地区において優良物件の取引が行われる場合には従来の相場を上回る水準で取引されることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>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、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、前期における投資家アンケート等の結果等においても、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競合して一層、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傾向で推移している。</p> <p>E ※ 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、隣接する丸の内地区においても満室稼働となるビルが見られる等、テナント増床ニーズの増加等を背景に賃貸需要は強まっている。そのため、オフィス賃料はやや上昇に転じている。</p> <p>F ※ 当期において特段集客力や賃料水準に影響を及ぼす商業施設の開業等は見られない。また、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い。これらの店舗の営業は引き続き堅調に推移しており、当地区における店舗賃料は安定的である。以上の状況に前期と比較して大きな変動は見られないことから、店舗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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内・大手町・有楽町・日比谷	<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"> ・ 賃料水準が高額な築浅のオフィスビルも賃料が上昇してきた。共益費込みで月額坪3万円のビルの空室が減ってきており、坪4万円以上の水準での成約も増えている。賃料が上昇している要因は、供給が減少したことで需給が引き締まったことが考えられるが、企業の業績向上によって賃料負担力も上がってきたことも影響していると考えている。(大手不動産業者) ・ 築浅ビルは元々の賃料水準が高いため、依然として空室が続いているケースもあるが、築古ビルは稼働率・賃料ともに安定している。積極的な投資意欲は継続しており、地価もやや上昇している。(不動産開発業者) ・ 当地区の共益費込みで坪4万円を超える新規賃料水準のビルはそれ程大きな賃料の変化は無いが、築古のビルは確実に賃料が上昇してきており、以前の水準では借りられなくなっている。日比谷区域は、前期に引き続きまとまった空室のあるビルがほとんどない。(賃貸仲介業者) ・ 不動産市場に対する懸念材料はないことから、まだ地価が上昇する余地はある。しかし、現在の利回り水準から、地価は高止まりすると感じる。したがって、地価はやや上昇すると予測するが、その上昇幅は緩やかになると考えられる。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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残るなど、本格的な賃貸市場の回復には至っていない。しかし、将来における賃料上昇を見込むなど先行きについて明るい見方をする市場参加者が増えており、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ことから、取引利回りは低下傾向にある。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。 今後も良好な資金調達環境を背景に、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が続くと考えられ、また、売却対象となる投資適格物件の供給も少ない状況が続くと見られることから、当地区における取引利回りの低下傾向は今後も続く可能性が高い。賃貸市場は、一時的に空室率の悪化が見られるものの、将来については楽観的な見方をする市場参加者が多く、東京都区部の他の地区同様に空室率の改善に伴って賃料の上昇が期待されている。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 賃貸市場が安定している秋葉原駅近接のオフィスや店舗に対する取得需要は強い。依然として当地区において優良物件が市場に出回ることは少ないが、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も不動産取得意欲は強く、周辺地区においては当期も大型店舗付事務所等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、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、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、需要者間においてより激しく競合することが予想される。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。	
														※ E 当期において、本社ビルとしての利用を目的とした一括賃貸借等の大型の賃貸事例が確認されるなど、当地区の賃貸需要は概ね堅調で、募集賃料の上昇や賃料の増額改定を検討するオーナーが増えてきている。ただし、まとまった空室を残すビルがあるなど、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集客力に優れており、店舗立地としての競争力は高い。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。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"> 不動産投資環境は良好な状況が続いており、賃貸市場も比較的安定している。駅近の中大規模ビルではまとまった空室が発生するとの情報もあるが、ランドマーク的なビルの空室は、既に解消している。隣接する神田地区等と比較しても、ターミナル駅である秋葉原駅の優位性は大きいと考えられ、賃貸需要は十分にあると考える。商業施設も、当地区への来客人口は外国人を含め、増えている印象が強い。実際、売上げが伸びている施設もある。(不動産開発業者) 東京都心部ではオフィス賃貸の市況回復が進んでいるが、当地区において複数の中大型ビルからまとまった空室が出る予定であり、後継テナントは依然として未定である。そのため、賃貸条件については緩和される可能性もある。(賃貸仲介業者) 不動産投資環境は、今後も良好な状況を持続すると考えられる。また、現在発生しているオフィスの空室についても順調な解消が期待される。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(H26.7.1～H26.10.1)

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>いわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては東京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。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が、建築費の上昇等の懸念材料がありデベロッパーによる採算性の検証が従来にも増してシビアになっていることから過度の買い進み等は想定されない。しかしながらマンション分譲価格は今後とも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、供給者双方に新築、中古ともマンション価格の先高感がある。オリンピック招致決定以降、湾岸部におけるマンション市況が好転し、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あるものの、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討が従来以上にシビアになっていること、取引の対象となる適当な物件がないこと等から、目立った動きはない。今後は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、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 都心部への良好な接近性を有することから分譲マンションの潜在的な需要が旺盛な地区である。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、豊洲、晴海を中心とした湾岸部のマンション市況全体が好調であり分譲価格の上昇が認められる。近時の建築費の高騰等により採算性の検証が従来以上に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衰えていない。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 都心部への良好な接近性を背景に比較的賃料水準が高く安定的な運用が可能なおことから、従来より実需のみならず投資需要も認められる。特に単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強い。昨今の好調な不動産市況を背景に都心部全般で利回りが低下傾向にある中、当地区における投資家の取得意欲は依然として強い。そのため、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、周辺部において分譲価格の上昇が認められる。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。そのため、金融マーケットの動向にもよるが、当地区及び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ることから、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 ※ 都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に、当地区の賃貸マンションについては単身者・小家族向けのみならずファミリー向けの物件に対しても底堅い需要がある。そのため、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、マンション賃料には上昇機運もあるものの、当期には未だ目立った上昇はな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(H26.7.1～H26.10.1)

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	中央区	住宅	佃・月島	<ul style="list-style-type: none"> 市況感は良好であり、現在は、主に長期間市場滞留が可能な売り物件が在庫として残っている状況である。これらの売り物件は前期に比べ一段の強気な販売希望価格を設定しており、売買はやや閑散としている。その一方で、今後の勝どき地区を中心とする新規物件の供給、昨年来からの相場上昇により、値ごろ感から物件を売却する者も散見されるが、市場の動向は従来と変わらず、相場の過熱感は見られない。東京オリンピックの開催は豊洲地区・有明地区等と比べると、弱いながらも本地区の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) 中古マンションの市況の回復に伴い売り物件が一掃されたため、現時点では売買は少ない。東京オリンピックの開催決定がマンション市況全体に好影響を与えている。本地区の買い換えの需要層の購入先も湾岸エリアの新築マンションが多い。現在の売り主の販売希望価格が一段と高くなっており、売り主と買い主の希望価格の乖離が広がり、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、売買取引は閑散としている。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) 政府の経済政策等の他、東京オリンピック開催等により景気回復への期待も相変わらず強く、売り主、買い主ともに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が堅調に推移している。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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>高額消費が好調を維持していることや、外国人観光客の増加傾向もあり、我が国有数の商業地である当地区は引き続き賑わっている。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。そのため、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、主要通り沿いで複数の大型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ほか、外国人観光客の増加傾向も、国際的な知名度を有する当地区にとって追い風である。そのため、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 ※ 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い。また、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い状況が続いている。全体として売り手優位の状況が続いており、地区の主要部に位置するなど、好条件の物件を中心として、売り手が従来より高目の売却希望価格を設定する傾向がある。その結果、投資家は収益性を度外視して売り手の希望価格水準で積極的に買い進むことは少ないものの、一定の価格の上昇を受け容れざるを得ない状況にある。そのため、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に加え、当地区の不動産市況が好調を維持しており、将来的な収益性や資産価値が見込めることから、当地区の不動産の取得に際しては他地区と比較して一段と積極的に資金が供給されている。こうしたなか、物件取得にあたり、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 ※ 築年の浅い優良オフィスビルを中心として、テナント需要は回復しつつあり、賃料上昇の兆しも見られる。しかしながら、当地区が純然たるオフィスエリアでないこともありテナント需要は厚みを欠き、さらに、当地区に多く見られる築古の中小ビルは引き続き需要の回復が遅れている。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 ※ 主要通り沿いや地区中心部の路面店については、引き続き国内外のブランドショップ等の引き合いが強く、需要が競合する傾向が続いている。また、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。従来の賃料相場よりも高目の成約事例が引き続き見られる一方、空室がやや長期化している物件もあり、状況はやや二極化している。しかし、オーナーが希望する賃料水準は強気な状況が続いていることから、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(H26.7.1～H26.10.1)

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 前期  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、今年9月には駅前広場も供用開始された。今後当地区へ徐々に波及効果を及ぼしていく可能性がある。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い、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もある。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 ※ J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般事業法人も不動産取得に前向きであり、丸の内・大手町に近接する当地区の物件に対する需要は強い。当期においては指標となる取引は確認されなかったが、平成26年以降、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。オフィスの投資用不動産が供給された場合には、需要が競合することが予想されることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 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への取得意欲は高い。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いては優良物件の供給は少なく、結果的に買い手は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。そのため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ オフィス市況の回復によりビルオーナーは賃料値上げの意向が強くなりつつある。また企業業績が回復傾向にあり、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、空室率は引き続き低下傾向である。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り、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いない。そのため、店舗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(H26.7.1～H26.10.1)

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  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区では、不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、投資適格物件に対する需要は強く、積極的な投資スタンスが持続している。また、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。そのため、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。
						※	※	※	※	※	※	※	※	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、広域的に見た都心3区内の取引内容及び投資家の動向並びに当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、地区内での再開発事業等の建替え計画の進行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、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B 当地区において、大型優良ビルが不動産市場に出ることは少ないものの、隣接地区での大型物件の取引状況から取引利回りには将来の賃料上昇を織り込まれ、取引利回りは低下傾向が顕著である。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、これらの物件の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、テナントも再契約時または契約更新時に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いる。そのため、オフィス賃料は引き続きやや上昇傾向にある。 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、新しい商業施設等も開業し、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 ・日本橋地区では、開発中の物件についても賃貸需要は際立って旺盛である。銀座中央地区は、立地が劣る物件でも売り手の希望価格が非常に高くなっており、地区全体の価格上昇が窺える。(不動産開発業者) ・八重洲地区・日本橋地区の平成26年に竣工した複数の大型ビルは、概ね満室で竣工を迎えており、これらの地区の賃貸需要の強さを示した。(賃貸仲介業者) ・昨年来、銀座中央地区の一部で高額の売買が成約したことを受け、売り手の販売希望価格は上昇傾向にある。これに対して買い主は比較的慎重な購入希望価格を設定しているため、現状では売買が成約しづらい状況にある。しかし、買い主側が徐々に軟化させる雰囲気も感じられる。(中小不動産業者等) ・銀座中央地区の主要通り沿いや中心部で、従来の賃料相場を超えた水準での成約事例が見受けられる。その要因としては、海外からの需要が強まっていることに加え、好立地の物件が不足していることが挙げられる。この様に、好調なエリアが徐々に広がっている感があるが、立地条件が理由となり出店需要は今なお二極化している。(不動産調査業者) ・旺盛な不動産投資市場に加え、賃貸市場も好調な状態を持続することが考えられる。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区においては富裕層等による旺盛な需要があり、東京オリンピック招致の決定や経済全体の回復への期待が高まっていることから地価上昇の予測を織り込んだ高値での取引が見受けられる。また、地価の回復により売買の目線が合ってきたこと等から供給物件は増加傾向にあるが、旺盛な需要により売り手主導の市場となっている。そのため、地価動向はやや上昇している。 取引件数が増えてきたことから当期の高い地価水準で成約した取引価格が定着し、今後市場価格を牽引していくと予想されるが、一方で、国内景気に対する悲観論や賃料水準の回復の遅れ及び既に取引利回りが相当程度低位の水準にあること等を考慮すると、将来の地価動向はやや上昇するものの、その程度はやや緩やかと予想される。
					前期  0～3% 上昇									A 当地区は、都内有数の優良住宅地域として成熟しており、高級住宅地域として実需および投資目的 C 共に需要が強い地域である。富裕層等による旺盛な不動産購入意欲を背景に、取引価格はやや上昇 ※ している。売り主と買い主の希望価格も合ってきたこと等から、これまで稀少性の高かった戸建住宅地の供給が散見されるようになり、取引件数は増加に転じている。 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 ※ 地区では、賃料水準の上昇を見込む投資家や、自国の利回りとの比較で購入する海外投資家及び税金対策目的の資産家等による旺盛な不動産取得意欲を背景にしてマンション取引価格が上昇している。そのため、取引利回りはやや低下している。 G 当地区では開発素地の供給不足により新築分譲マンションの新規供給がなく、また新築の在庫につ ※ いてもほぼ完売していること等から、新築分譲マンションの供給がなされれば昨今の旺盛な需要から見て高値で取引されると予想される。中古マンションも、築浅の物件については税金対策目的の資産家や、海外からの投資家により低い利回りで取引されている。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。 H マンションの賃貸需要は中級・高級タイプ共に堅調であり空室率も改善してきているとの声も聞か ※ れることから、今後の社会経済動向により当地区における賃料も上昇が見込めると推測する。ただし、現時点では主たる需要者である外資系企業役員等の負担可能賃料水準が上昇には至っていないため、リーマンショック以降下落した低い水準のまま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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	□	□	□	—	—	△	△	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周辺地区の事例を考慮するとやや上昇している。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が、高級賃貸マンションについては賃貸の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。そのため、地価動向はやや上昇している。 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。当期においては前期に引き続き、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ほか、土地の取引も若干見られた。そのため、现阶段で地価の上昇傾向を抑制する特段の要因は見あたらず、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 賃貸及び分譲マンションの需要は前期同様旺盛である。マンション素地の供給は限定的であるが、当期は若干土地の取引が見られ、成約土地単価は若干高い水準であった。当地区は建築費の上昇が引き続き懸念されるものの、素地取引が見られ始めていること、中古マンションの高値取引が散見されること等を踏まえると、分譲マンション素地の購入意欲は引き続き強い。そのため、当期の取引価格はやや上昇している。 B ※ 都心部では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、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、さらなる低下については投資家等もやや慎重な姿勢である。そのため、取引利回りは横ばいである。 G ※ 当地区周辺では大手・中堅デベロッパーによりマンション供給が定期的に行われ、新築マンションの販売状況も依然として好調である。前期同様、新築・中古ともマンションの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。そのため、当期マンション分譲価格はやや上昇している。 H ※ 月額20万円未満の物件については、単身または小家族向けの実需を反映して賃料は底堅い。月額20万円以上の物件についても概ね賃料の下方修正を終えたといえる。高級賃貸マンションへの外国人の賃貸需要は少し回復してきており、国内富裕層の賃貸需要も引き続き堅調で空室率も低下傾向で推移している。そのため、当期のマンション賃料はやや上昇している。
				南青山、高輪	 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"> 当期は南青山地区で土地の取引が散見された。いずれも過去の水準から見ても高額な価格でかつ比較的短期間で成約に至っており、売り主主導の市場となっている。土地の仕入れ価格も上昇しており、従来の卸し値で仕入れてもこれより高値で売れるため、業者の用地取得意欲も旺盛である。供給が増えた要因としては、売り主・買い主それぞれの希望価格が合ってきたからというわけではなく、相続等の必要に迫られてというケースが多かった。東京オリンピック開催まではまだ価格は上がるだろうという値上がり期待から、旺盛な需要に反して、売りに出る物件が少ない状況である。(売買仲介業者) 当期の高輪地区は優良な住宅地域内に存する1万㎡を超える大規模な土地の取引が見られたほか、これまであまり見られなかった土地の取引が複数散見された。また、これらの土地取引の成約単価も概ね高い水準であった。中古タワーマンションについては在庫がなくなってきているが、一部販売中の新築物件については個人の富裕層や不動産業者が将来的な転売を目的に購入するケースも出てきており、エンドユーザーにはさらに高値で売却されることが考えられる。(売買仲介業者) 売り物件が少ない状況は依然として続いており、かつ現状から大きな変化は見られない。一方で買い主は売り主の販売希望価格を受け入れつつあること等から、今後も需給関係は引き続き堅調に推移すると考えられる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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>Sクラスビルが複数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、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。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※ 当期は、当地区で投資法人が複数のSクラスビルを取得しており、関連会社間の取引であることからやや割安であるものの優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。前期に周辺の虎ノ門地区で竣工した大規模再開発ビルは高い集客効果を発揮しており、周辺では取引が活発化しているなど、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。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B※ 当地区は、近年再開発事業により大型の優良オフィスビルが複数立地している。また、J-REITの資金調達環境は引き続き良好で、優良オフィスビルに対する取得意欲は旺盛である。当期確認された取引は関連会社間であるなど供給は限られているものの、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い。当地区では、一部の大型ビルで大口テナントの撤退により高い空室率が続いていたが、新たな大口テナントが決まるなど大型ビルの空室解消は順調に進んでいる。そのため、S・Aクラスオフィスビルに限れば推定成約賃料は上昇しており、Sクラスビルの小割区画では顕著な事例もあるが、現時点ではBクラスビル等へは波及していない。そのため、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は一層増加しており、規模の大きい接待用店舗の出店需要は強いものの、供給が限定的なことから新規出店は少ない状況に変わりはない。円安の影響による外国人客の増加など深夜の賑わいの回復傾向は続いており、大型商業施設の休日昼間の集客が増加傾向である。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向にある。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区では、大型物件の取引が確認出来なかったものの、隣接地区の不動産取引から復調の傾向や、不動産投資家の積極的な投資スタンスが継続していることを確認できた。J-REITによって取得された六本木や紀尾井町の物件の取引利回りが低下していることなどから、良好なオフィス環境を備える当地区の地価動向についても引き続きやや上昇している。</p> <p>足踏み状態にあるものの緩やかに景気は回復傾向を持続している。当期は当地区の大型物件の取引は確認できなかったものの、周辺エリアの取引利回りの低下傾向が継続していることを確認できた。優良なオフィス環境を備えている当地区においても潜在的に取引利回りの低下は進んでいるものと考えられ、また、オフィス賃料の上昇気配も窺える状況である。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。</p> <p>A ※ 当地区では大型物件の売買は確認できなかったが、隣接する地区では潤沢な資金調達力を背景にJ-REITによる大型物件の取得が確認されている。取引利回りも4%から4%を切る水準であり、当地区で投資適格性を備えた優良物件の取引が行われた場合には、同様にJ-REIT等が低い利回りで物件を取得すると想定される。そのため、取引利回りは低下傾向にあることから、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ J-REIT・私募ファンド等による投資意欲が引き続き強く、大規模な金融緩和による潤沢な購入資金を背景とする高額での取引が隣接地区で確認されている。当地区における賃料水準は回復傾向にあるものの、取引価格の上昇が賃料の回復を上回る状態となっている。このような状況で取引価格が引き続き上昇していることから、取引利回りは継続してやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 景気動向は一部やや停滞感を示しているものの緩やかな回復を継続しており、オフィス床に対する需要の増加傾向も継続するものと見られる。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おり、優良オフィスについては僅かに賃料も上昇する気配が窺えるものの、全体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。</p> <p>F ※ 当地区はオフィス以外にも飲食店をはじめ数多くの店舗が立地している。景気回復による企業業績の改善から企業による交際費の増加や個人消費の拡大による活性化が期待されたものの、消費増税に伴う消費の落ち込みなどから、やや足踏み状態が続いている。したがって、明確な商況の回復にまでは至っておらず、店舗賃料を上昇させるまでの勢いはない。そのため、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(H26.7.1～H26.10.1)

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、小規模な土地を集約化する動きも見られる。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、日比谷線新駅構想の公表、虎ノ門二丁目地区再開発の施行認可、虎ノ門駅南地区のまちなみ再生地区地区指定、環状2号線沿いの地区計画区域への動き等により今後更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 ※ 当期は価格動向の指標となる取引事例は確認できなかった。しかし、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、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、7月には虎ノ門二丁目地区の大規模再開発事業の施行認可があった。更に、8月、虎ノ門駅南地区が街並み再生地区に指定され、環状2号線沿いは街並み再生地区から地区計画区域になる動きもある。容積率アップも期待でき、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。環状2号線沿いの開発計画、虎ノ門二丁目地区の施行認可、日比谷線新駅計画、その他再開発も計画されている。このような状況において、当地区の将来性を見込み、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が満床のほか、今夏に開業した西新橋交差点の大規模オフィスビルも大手水産会社の本社が入居し満床でのスタートとなり、大規模再開発ビルによる大量供給にもかかわらず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引き続き強い地区である。特に1階店舗の引き合いが強く、なかなか空店舗が発生しない。ただし、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	港区	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>都心部の優良オフィスビルに対する法人投資家等の投資意欲は積極的な状況を継続しており、取引利回りは低下傾向にある。当地区においても、オフィス賃料が横ばいで推移する中、優良なオフィスビルが供給された場合には、前期と比較して低い利回りでの取引となると見られる。そのため、地価動向についてもやや上昇している。</p> <p>過去の水準と比較して、取引利回りは既に低い、当面は、法人投資家等や金融機関は、投資・融資に対する積極姿勢を維持し、取引利回りの低下傾向は持続すると見られる。また、都心部のオフィス空室率の低下が進む中で、オフィス賃料についても上昇が期待される。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 取引が少ない状況は当期も継続しており、当期も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、都内においては優良物件が供給されると高額取引となる状況が持続している。また、周辺地区においても開発を目的とした取引事例を把握できたが、高額取引であったと見られる。この様な状況から、当地区においても物件が供給された場合、高額取引となる可能性があることから、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区内は上記のとおり取引が少ないが、都心部においては、不動産投資に対する姿勢は引き続き積極的で、優良な大規模オフィスビルが供給されると、高額取引となるケースが見られる。当地区は都心の優良オフィスエリアに挙げられる地区で、物件が供給された場合には、積極的な不動産投資意欲から、低い利回りでの取引となることが想定される。そのため、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 都心部においては、オフィス空室率が低下しており、賃料の上昇が期待できる状況にある。そのため、公表資料の中には、当地区のオフィス賃料を上昇としているものもある。しかし、核テナントの退去後、依然、空室を抱えたままのオフィスもあり、そのようなビルについても引き合いは増えているが、賃料を上昇させるには至っていない。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に勤務するオフィスワーカー向けの飲食店舗や物販店が中心である。そのため、銀座等の都心プライムエリアの一部では、高額消費の伸びとともに店舗賃料の上昇も見られるが、当地区においては、各店舗の賃料負担の原資となる売上げに大きな変動はない。そのため、店舗賃料は横ばいで推移している。</p>
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> 大規模な開発が多い地区であり、特に虎ノ門地区は開発効果を期待してか、希望価格が上昇している。住宅付置制度の対象となる住宅のための用地を探しているが、物件は少ない。(不動産開発業者) 東京都心部のオフィス賃貸市況の回復が進むなか、当地区も順調に回復している。その中でも虎ノ門地区は、東京オリンピック開催に向けて複数の再開発等が予定されており、注目されている。六本木・赤坂地区において、平成28年から29年頃に大規模ビルが竣工するためまとまった床が新規募集され、それに加えて地区外への大規模ビルへ既存テナントが移転することに伴うまとまった空室が発生する予定と見られる。供給の過剰が懸念されているが、現時点では空室が順調に解消しており、オフィス賃貸市況の回復が進んでいる。汐留地区の大型ビルのまとまった空室は解消するまでには至らないが、引き合いは増えているようである。(賃貸仲介業者) 虎ノ門地区を中心に開発効果を期待した取引があると見られる。したがって、当地区の地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 東京都心部においてオフィスビルの空室率の低下は当面続くと見られる。したがって、地価と賃料は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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	△	□	—	—	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引続き良好であり、物件取得意欲は高い。また、当期の取引の中には、相場よりやや高額で取引された事例も見られた。利回りの低下傾向、オフィスの移転需要は引き続き強く、空室率の低下及び賃料の上昇傾向が見られること等から、地価動向はやや上昇傾向にある。 企業の経営環境の改善に伴いオフィスの集約化が進む傾向にある中で、今後は当地区の大型オフィスのスペック及び割安感に着目した賃貸需要は増加すると考えられる。一方で、利回りの低下傾向は、このまま加速し続けるのではなく、今後はやや一服感が見られると予想する。そのため、将来の地価動向は現状のままやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0~3% 上昇									A ※ 当地区は従来から物件の供給が少ない地区であるが、当期は前期と比較して少数ではあるものの、法人を中心に比較的高額な価格帯の売買取引が見られた。また、当該取引の中でも立地面が良好な物件については、通常よりやや高値の取引も見られる。立地の稀少性から潜在的な需要は底堅く、需要が供給を上回る傾向が引き続き見られる。このため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 投資家の不動産投資意欲は引続き高い状況が継続している。超高層街区の大型オフィスビルについては新規の賃貸需要、企業の本社移転等が見られ、空室率は低下傾向にある。都心部の他地区と比較し、オフィスビルの賃貸市況の回復が遅れていたが、現在は同様に回復が進み投資リスクは小さくなっている。このため、取引利回りは低下傾向にある。 E ※ 超高層街区の大型オフィスビルは、絶対的な空室面積は依然として大きい状況であるが、新規の賃貸需要が増えたことにより、空室率は低下している。賃料については、賃貸人が従前より上昇させた募集賃料で成約に至るケースも見られる。また、フリーレント期間については、従前より短期となる傾向にある。そのため、オフィス賃料は引き続きやや上昇傾向にある。 F ※ 当地区の店舗利用者は、周辺のオフィスワーカーが中心となる。また、ファーストフード・軽食等を提供する店舗の利用については昼間の時間帯が中心となるため、売上可能な時間帯が制約されることが当地区の店舗の特徴である。また、居酒屋等のチェーン店については、新宿駅周辺と比較した場合には繁華性が劣るため、需要が限定される。このため、売上げは頭打ちの状況であり、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(H26.7.1～H26.10.1)

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  3～6% (上昇)	△	▽	□	□	△	△	—	—	<p>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。その結果、取引価格は上昇し、取引利回りは下限に近づきつつあるものの、依然低下している。そのため、地価動向は上昇傾向にある。</p> <p>消費者の消費意欲が今後も好調に推移するようであれば、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等による街並みの更新も相俟って、今後も店舗賃料の上昇傾向は続くと予想される。また、取引利回りは下限に近づきつつあるが、土地に対する需要は強く、土地の稀少性も高い。そのため、将来の地価動向は今後も上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 景況感の改善や外国人観光客の増加により店舗の売上は好調を維持している。特に当地区は交通利便性が良く、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。当地区における取引は少ないが当地区の稀少性は高く、不動産投資意欲は依然旺盛であることから、取引価格は引き続き上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 近年取引利回りの低下が続いてきたため、取引利回りは下限に近づきつつあるものの、優良物件の供給過少による需給逼迫から投資家の期待利回りは引き続き低下傾向にある。店舗の賃料水準は引き続き上昇しており、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く、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い。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区は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も依然として強く、経済環境の改善も相俟って、老朽ビルの建替えにより競争力が増しつつある当地区への賃貸需要は増加傾向にある。そのため、オフィス賃料はやや上昇に転じた。</p> <p>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低い。当地区は顧客誘因力が非常に強い大規模百貨店が立地し、交通利便性の良さから商業背後地も広域である。また、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高級ブランド店の集積が進んでいるほか、老朽ビルの建替え等による街並みの更新も進んでいる。そのため、表通りのみならず裏通りにおいても店舗賃料は上昇傾向にある。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	△	—	—	中核商業施設の再開発事業は順調に進捗し、開業まであと1年を切り、いよいよ当該施設の周辺を中心に需要が強まってきた。また、セントラルロードの改良工事も当期開始された。これらの影響を受け店舗賃料はやや上昇しており、取引利回りもやや低下傾向にある。当地区の取引市場及び賃貸市場はともに需要が強含みの状況で、一方で供給は限定的であることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。 再開発による中核商業施設の他にも当該施設の周辺においてホテルや店舗の建設計画が進んでいる。街の将来の姿が徐々に明確になりつつある中、今後、これらの施設の利用客等をターゲットとした飲食業を中心の需要がますます強まっていくことが見込まれる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
						A ※	中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しており、開業まであと1年を切った。供給が限定的であることから、当地区全体の取引件数は多くはないものの、当地区への流入人口の増加を見込んだ需要が徐々に強まりつつある状況にあり、商業環境は好転の兆しが見え始めている。そのため、取引価格はやや上昇に転じている。							
						B ※	当地区の取引は小規模な更地のみ或いは中古建物付の取引が多く、投資適格物件の取引は少ない。しかし、都心部において投資適格物件の取引利回りが低下傾向にあるなか、再開発による中核商業施設の開業まであと1年を切り、店舗賃料の改善や先行きの期待感が出始めていること等から、投資家が投資しやすい環境が整いつつある。そのため、取引利回りはやや低下に転じている。							
						E ※	当地区は店舗中心の歓楽街である。そのため、オフィス供給は限定的であるが、一方でオフィス需要も何らかの理由で当地区で賃借する必要がある者や都心へのアクセスを重視する個人・法人或いは店舗のバックオフィス等に限定される傾向にある。そのため、空室率は高止まりしており、オフィス賃料は依然底値圏で横ばいである。							
						F ※	当地区の店舗利用の増加が見込まれる等、店舗を取り巻く商業環境は好転しつつあり、飲食業を中心に当地区への新規出店は増えている。中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しており、周辺の店舗需要が強まってきている。一方で店舗物件の供給は限定的であるため、空室率は低下傾向である。そのため、店舗賃料はやや上昇に転じている。							

※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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	<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"> ・西新宿地区内の超高層街区の大型ビルは、新規の賃貸需要が強まったことにより空室率は低下しており、募集賃料を上昇させてもテナントが決まる状況になっている。(賃貸仲介業者) ・新宿三丁目地区の店舗需要は依然として非常に強く、需要超過の様相を呈している。また、ブランド店の出店が相次ぎ、店舗の顔ぶれが変わってきたため、賃料水準は上昇基調にある。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区にある中核商業施設の再開発事業が開業まであと1年を切り、この地区への流入人口の増加が見込まれることから、飲食業を中心に需要が強まってきた。供給がやや不足していることもあり、空き物件が出れば比較的順調に借り主が見つかる状況となっている。(中小不動産業者等) ・西新宿地区は今後も事務所ビルの空室率の低下が続くと考えられる。したがって、地価と賃料はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) ・新宿三丁目地区は街並みの変化により一層繁華性が高まる期待感があり、賃料も上昇傾向にあるが、取引利回りが下限に近づきつつある。したがって、地価の上昇率は徐々に緩やかになり、やや上昇の基調に変わると予測する。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区は中核商業施設の再開発事業の他にもホテル建設の計画が複数あるため、飲食業を中心に出店希望者が今後ますます増えていくことが考えられる。そのため、地価は引き続き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(H26.7.1～H26.10.1)

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>開発素地、戸建て住宅、分譲マンションともに、売り物件が限られていることから、売り手の売り希望価格は上昇してきたが、既に買い手の取得希望価格の上限近くにある。また、今後は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ことから、やや不透明感もある。しかし、根強い需要を背景に当期については地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>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を原因とする買い手の取得競争が結果として地価の上昇要因となってきた。しかし、価格上昇による実需の減少に加え、海外からの投資家の取得意欲も減少傾向が現れてきていることから、これ以上の高値を迫る環境にはない。そのため、将来の地価動向は当面は横ばい傾向と予想される。</p> <p>A ※ 自己使用目的での実需要者の取得希望価格と所有者の売り希望価格との乖離は拡大している状況にあるため、価格水準は上限に近づいていると考えられる。しかし、都内有数の高級住宅地であることの稀少性に加え、不動産市況の先行きを期待して売り主が土地を手放さない状況が続いており、土地の供給量は非常に少ない。根強い需要もあることから当期、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 賃貸需要は好調に推移しているものの、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、個人投資家を中心とした投資不動産に対する取得意欲は旺盛ではあるが、供給が少なく価格も既に高騰してきていることから、賃貸物件の投資採算価格に上昇傾向は確認できない。そのため、取引利回りは引き続き横ばいである。</p> <p>G ※ 個人投資家を中心とした中古マンションに対する需要は強く、中古の売り出し物件の品薄感が強い。ため、これまでは投資対象となりづらかった建築後の経過年数が相当程度経過した物件に対しても取得意欲が強い。しかし、近年の個人投資家層の中心であった海外投資家の物件取得意欲が減少傾向にある。そのため、売買価格に大きな変動は顕在化しておらず、マンション分譲価格は高価格水準帯での横ばい傾向である。</p> <p>H ※ 当地区における賃貸マンション需要は依然として堅調ではあるが、賃料は既に高水準にある。また、自己使用目的及び投資用のマンション供給は増えていない。その結果、賃貸の需給バランスは高い賃料水準で概ね均衡している。そのため、地区内のマンション賃料は前期と同様に横ばいである。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	△	□	—	—	駅周辺街区一帯における再開発計画が具体化し、大型開発の着工開始が話題となるなど当地区に対する注目度は依然として高い。取引需要は旺盛で、将来の開発を見越した古ビルの取引が見られる等、再開発地域以外でも開発の機運が高まっている。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。 大規模な再開発事業により、事業施行地区周辺の地域一帯においても周遊性・利便性・安全性の向上が期待され、またこれにより当地区の商業地としての地位向上と商圈拡大による小売業の業績改善が期待される。そのため、当地区内の不動産に対する需要の更なる増加が見込まれ、これらを反映して当地区における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 ※ 前年からの景気回復の影響により需要者の不動産取得意欲は高く、大規模再開発事業の進捗が注目を集める駅前街区一帯の地域を中心に需要は顕著である。元々旺盛な需要に比して供給が相対的に少ない地区であることから、投資用物件に対する需要は規模・立地・築年数で劣る物件へも波及している。そのため、堅調な賃貸市場を背景に利回りは低下し、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区における既存のオフィスビルでは空室の解消が進み、IT企業を中心とするテナントによる底堅い需要を背景に賃貸市場は回復している。新規供給も少ないことから築年数の経過した物件も適切な維持管理により賃貸事業収益が改善できるため、収益不動産に対する取得競争は激化している。このような賃貸市場の好調とファイナンス環境の改善から、収益不動産の取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ 当地区における事務所床の新規供給は少なく、一等地の代表的なオフィスビルでは入札による賃料での入居が見られる等賃貸市況は好調である。満室に近い稼働の物件も多く見られ低い空室率を背景に新規の募集賃料を引き上げるケースも見られる。再開発による移転需要も顕在化しており、需要の競合が見られるなどオーナーにとっては強気の賃料設定が可能である。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。 F ※ 景気回復の影響から消費の動向は比較的好調に推移しており、局所的には募集賃料の上昇が見られた。しかし、当地区においては駅前開発工事に伴う利便性の低下により周辺商業地への客足の流出があったことなどから、駅から離れた路面店に代表される小売業はやや苦戦を強いられており、小売店舗の賃料負担力の上昇に至っていない。そのため、成約賃料の上昇には至っておらず、店舗賃料は低い水準で横ばいである。	

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	△	—	—	日本を代表する商業地区である当地区において、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大きくなく、路面店を中心に新規賃料はやや上昇傾向にある。また、依然として当地区に対する高い取得需要に物件の供給が追いついていないことから、物件が供給された場合には需要が競合する結果、取引利回りは低下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。 当地区のメイン通りである表参道沿いを中心に、路面店の新規賃料は既にやや上昇傾向に転じている。今後は上層階店舗の賃貸市場の回復も期待されており、当地区に対する旺盛な取得需要は今後も継続すると見られる。そのため、当地区の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。
					前期  0～3% 上昇									A ※ 当期においては、私募リートや不動産業者等による店舗ビル・開発素地の取引が確認された。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強い状況にある。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、店舗賃料がやや上昇に転じたことや、良好な資金調達環境に後押しされ、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。 B ※ J-REITや不動産投資ファンドを取り巻く資金調達環境は非常に良好であり、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く、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。 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、アパレル系業種を中心に、一定の本社需要が認められる。当該状況について当期中に特段の変動要因はなく、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。 F ※ 日本を代表する商業地区である当地区メイン通り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。そのため、路面店の出店需要が強く、周辺部や裏通り沿いにおいても路面店の出店需要は回復したことから、店舗賃料はやや上昇に転じている。ただし、上層階店舗については、出店を希望する業種がサービス店舗に限定される傾向にあることから、やや市況の回復が遅れている。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代官山地区は経済の将来に対する期待感から売り物件が少ない状況に変化はない。用地の取得意欲は旺盛であるが、エンドユーザーが感じる価格水準が現在の販売希望価格とつり合わなくなってきており、価格は上限に近いイメージがある。需要が供給に対してついてきていない状況といえる。(売買仲介業者) ・ 渋谷地区のオフィスビルは高い稼働率が続いていることから、ビルオーナーは強気な賃貸条件を設定している。(賃貸仲介業者) ・ 当期の渋谷地区は少ないながらも土地や小規模な店舗・オフィス等の売却が見受けられるようになり、相場よりも高値でかつ短期間で成約に至っている。売り主としてはまだ価格は上昇すると考えており、東京オリンピック開催の件もそうだが、経済全体の回復を予測している様子である。再開発も進んでおり、期待は大きい。(売買仲介業者) ・ 表参道地区の表通りが好調を維持しているほか、最近では、回遊しやすい幅員となっている背後の通りについても雰囲気が良いとされ、好まれている。しかしながら、地区の外縁部の一部では空室は解消しているものの、ファッション系の店舗からそれ以外の店舗に入れ替わる動きがあり、こうしたエリアについては未だ需要が弱い。(不動産調査業者) ・ 代官山地区は、建築費の上昇が大きすぎて用地の取得意欲にも影響が生じている。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) ・ 現在の好調な経済環境が続く限り、表参道地区の店舗収益や新規賃料は当面、好調な状況が続く可能性が高いと考えられる。したがって、地価と賃料はやや上昇する傾向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(H26.7.1～H26.10.1)

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、店舗賃料も依然として堅調である。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。</p> <p>当地区では一昨年暮れから複数の商業施設が開業しており、今春に続き、9月にも商業ビルが開業するなど顧客誘因力が高まっている。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、流動性の変化等を通じて商業集積が高まっていくことが期待される。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ることから、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 ※ 当地区においては商業施設の開業が続き、今春に新たに商業施設が、さらに9月には別の商業施設が開業した。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依然少ないが、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 ※ 当地区では大規模オフィスビルの新規供給は平成23年暮以降ないが、当該ビルの稼働状況は良好である。また、駅に近いスペックに優れるオフィスビルの賃料は堅調であり、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、J-REIT保有物件に係る取引は少数であるが堅調で、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の低下している。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やや縮小するなど、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、増床の需要が見られるが地区全体としては顕著な変化はなく、オフィス賃料はすでに高位にあることから、これを更に押し上げる状況にはない。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9月に新たに商業施設が開業し、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。しかし、店舗賃料水準は既に高位であることから、店舗賃料は横ばいで高水準を維持している。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当期は消費増税の影響により引き続き取引件数は少ないものの、今年3月及び9月にはJ-REITの高値での取引が見られた。不動産業者等への問い合わせや引き合いは引き続き一定程度あり、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、以前は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に対する需要は引き続き見られる。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は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となっている。</p> <p>当地区は、築古のオフィスビルが多いことから、立地面等の稀少性や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変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月及び9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している。</p> <p>B ※ 少数ながら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。地区全体に築古のオフィスビルが多いという当地区の特性に変化はないものの、政府の金融緩和と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は低下傾向である。そのため、取引利回りはやや低下傾向である。</p> <p>E ※ 築古のオフィスビルが多い当地区の状況に変化はなく、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。そのため、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。</p> <p>F ※ 池袋駅西口に近い地域、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、潜在的な賃貸需要は底堅く、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依然として下落傾向にある。繁華街における店舗需要は、1階を中心に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>

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	豊島区	商業	池袋東口、池袋西口	<ul style="list-style-type: none"> 池袋東口地区の取引件数は前期よりはやや多いが、夏場の盛り上がりが見られなかった。都心部のマンション需要は堅調であり、豊島区内もタワーマンションは需要が強く、当地区周辺でもタワーの人気は高い。収益物件の需要は依然強く、条件の良い物件でも適当な利回りで取引が成立している。オフィス賃料は横ばい傾向であるが、利回りからは強気の需要が見られる。池袋周辺では物件がほとんど市場に出ないので、物件が市場に供給された場合は堅調な需要が見込まれる。(売買仲介業者) 池袋西口地区は新たな開発案件も見られず、取引もほとんどない状態が続いている。オフィス賃貸市場についても、築古のビルが多いことから、賃料水準・空室率とも変化がなく、横ばいの傾向である。飲食関係の店舗が多いが、新たな取引の動きは見られず、店舗賃料水準も変化に乏しく横ばい傾向である。一方で、隣接する西池袋4丁目などの住宅地は人気があり、需要が強い。また道路整備の行われたこの地区は整備効果がでてきており、需要は堅調である。(売買仲介業者) 池袋東口地区は良好な融資環境など政策効果により、不動産を購入しやすい状況が続いている。また、収益物件の購入希望は依然として多く、市場に出る物件が少ないことから、利回りは低下傾向である。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) 池袋西口地区は、依然として開発案件も見られず、築古のビルが多いことから、オフィスの賃料水準・空室率とも変化が見られない。将来的に再開発の予定が顕在化してくれば地価に影響がでてくることも考えられるが、現状では特に変化を与える要因が見当たらない。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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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。エンドユーザーの底堅い需要がある一方で、当期も新規供給はない。そのため建築費の高騰懸念等のネガティブな要素はあるものの、マンション適地の供給があればその立地の稀少性からデベロッパーの需要が競合する状況が続いている。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>デベロッパーが今後、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。しかし、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。先行きは国内景気の動向等を含めて引き続き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、前期から引き続き慎重に仕入れ価格を検討している。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強い。また、エンドユーザー向けの住宅地についても、季節的に取引件数は減少しているものの、底堅い需要があるため引き続き引き合いは強い。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旺盛で、市場へ供給される物件も同程度である。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見られるが、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引き続き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。当地区は全般的にエンドユーザーからの人気が高い地域であるが個別の立地によって人気には差がある。当期において販売中の分譲マンションの販売状況は好調であり、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引き続き堅調である。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>

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ エンドユーザー向け住宅地について、前期と比較すると、供給量・問い合わせ・成約数は同程度であるが、売り手の販売希望価格が高くなっている。業者の仕入れ価格も上昇し、売り出し価格も上昇しているが、エンドユーザがこの価格についてきている。幼稚園児までの子供を持つエンドユーザーは、小学校の学区で物件を選択する傾向が強く、価格水準、問い合わせも学区により異なる。投資用物件についての表面利回りは、区分所有マンションで6%から7%、一棟アパートで7%、築年の経過した物件だと8%から9%程度で、水準には変化がない。(中小不動産業者等) ・ 市場に供給される物件が前期から引き続き減少しているが、需要は底堅く成約率は前期と同程度である。売り手は、地価上昇の報道等から、強気の販売価格を設定している。業者の仕入れ価格も上昇しており、エンドユーザー向けの売り出し価格もやや上昇している。新築マンションの発売が少なく、買い換えが減少しているため、市場に供給される中古マンションも少なくなっている。(売買仲介業者) ・ 需要が旺盛で供給量が少ないため、仕入れ価格が上昇している。しかし、需要者の所得水準から上限値まではまだ余裕がある。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	▽	□	□	□	—	—	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成立しており、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、マンション地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る傾向にあることが、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。 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状況が続いている。なお、長期的な地価上昇には、売上高上昇等が賃料・空室率の好転に結びつく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。
					(前期)  0～3% 上昇								※ A 取引価格はやや上昇している。景気は足踏み状況にあるが、大企業の設備投資・景況感が改善する中、円安が進行し今後割安感から海外からの不動産投資が進む可能性もあり、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ており、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。 ※ B 当地区は上野公園、アメ横等を誘引施設とする繁華性の高い商業地区であるとともに、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性の高さも有していることから、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。大企業の設備投資、景況感は改善傾向で、将来の地価上昇への期待が持続している。取引数が減少する中、当期も取引が確認されていることから、取引利回りは引き続きやや低下している。 ※ E 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、地区の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、優良立地とは様相が異なる。 ※ 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。円安の影響等を受け外国人観光客が増加していることが、店舗の売上増加から、ひいては店舗賃料の上昇につながる可能性がある。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。	

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	墨田区	区部	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、法人・個人による旺盛な需要のもと取引利回りは低下し取引価格はやや上昇している。また、駅近等の好条件のマンション素地については、デベロッパーの取得姿勢も引き続き積極的である。当地区における不動産市場の活況は続いており、地価動向はやや上昇している。 地価上昇を意識する地権者が増えており、今後さらなる売値の上昇や売り控えが続くことが予想され、買い手にも将来の地価上昇を見据え、積極的な取得姿勢が続くことが予想される。したがって、需給逼迫の状況は当面続き、将来の地価動向も引き続きやや上昇すると予想される。
						A ※ 自用・投資用ともに売り手の値付けはかなり強気であるが、築浅のマンション等の好条件物件については買い手も追従しており、値下げされずに取引されるケースも見られる。なお、物件の供給が少ないことから、取引件数は増加していない。需給逼迫の状況が続いていることから、取引価格はやや上昇している。 B ※ 資金調達環境は引き続き良好であり投資用物件に対する需要は法人・個人ともに旺盛であるが、地権者の売り控え等により供給が極めて少ない。そのため、物件が供給された際は、買い手が競合し、高額で取引されるケースも見られる。オフィス・店舗・住宅の賃料が下落していない中で、取引価格は上昇していることから、取引利回りはやや低下している。 E ※ 当地区のオフィス賃貸需要が喚起される要因はなく、賃貸需要は依然として弱く、長期の空室を抱えたオフィスビルも見られる。ただし、募集賃料は横ばいで、空室消化のために大幅な賃料減額を実施する動きも見られず、賃料水準は下落していない。したがって、オフィス賃料は横ばいである。 F ※ 平成26年5月、東京スカイツリーは開業2周年を迎えた。開業当初に比べ話題性は高くないものの、我が国屈指の観光スポットとして定着している。したがって、当地区への出店意欲は高く、空室が出た際のテナントの入れ替わりに要する期間も短い。ただし、繁華性が高まった地区は駅周辺等に限定されており、当地区の大部分において店舗需要の強まりは見られない。したがって、当地区全体としては、店舗賃料は横ばいである。								
				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 ・ 以前は上野地区で物件の入札になると飛び抜けた価格があったが、今はそのようなことがなくなり、地価は一旦横ばいの状態になっている。エンドユーザー価格が伸びない中、デベロッパーの保有する物件も在庫が積み上がっている状況になっている。この在庫を減らさないと新規の用地取得につながらない状況にある。マンション建設の供給量の減少を見ると、建築費の上昇から、一旦開発計画を中止しているように見える。今回の消費増税は影響なかったようだが、さらなる消費増税のときは影響が出るかもしれない。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区では地価上昇を見込んだ地権者が販売希望価格をかなり上げているが、駅近等の条件の良い物件については買い手も多少価格が高くなっても購入しようとする姿勢が出ており、取引価格は上昇している。特に、マンションデベロッパーにこういった姿勢が強く表れている。(売買仲介業者) ・ 上野地区では東京オリンピック開催までの長期間で見ると地価は上昇すると考えられるが、短期的に見た場合、地価は一旦上昇が止まり横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区では需給逼迫状況が続いており、販売希望価格の上昇は当面続くことが考えられる。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は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ため、住宅需要は堅調である。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中古を含めたマンション販売の好調さを背景として、デベロッパーは開発用地があれば積極的に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。 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。今後は、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、マンション開発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。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当地区は湾岸エリアに位置しマンション需要が堅調である。ただし、当地区では大規模な土地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取引は見受けられなかったものの、手頃な中古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。 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。また、中国、台湾等の個人投資家は、本国との比較において割安感があるため、購入意欲を高めている。そのため、取引利回りはやや低下している。 G ※ 建築費高騰の影響を受け、新築マンションの分譲戸数がやや減少するとともに、マンション分譲価格は建築費の上昇分を転嫁して上昇傾向にある。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は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。 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。当地区において需要者の所得環境は本格的な回復には至っていないことから、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。	

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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										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。 山手線の新駅設置や羽田空港への新線に対する期待等を受けてオフィスの需要増大が見込まれており、耐震性能等が優れた、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るが、空室率は低下傾向にある。高い交通利便性等立地の稀少性、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。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 田町と品川駅の間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ているが、今のところ引き続きオフィスビルの取引は少ない状況が続いている。しかし、当地区での開発への期待や周辺地区における取引価格の動向、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い。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。	
															B ※ 当地区での売買物件は少ないが、旺盛な不動産投資意欲を背景に、近年、五反田、大崎等周辺地区でオフィスビルが取引され、これらの取引において取引利回りの低下傾向が続いている。そのため、当期に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合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。
															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当地区の大規模オフィスビルに対する引き合いは強い。そのため、一部でオフィスの募集賃料が上昇し、賃料のフリーレント期間の短縮も見られる。しかし、総じて賃料が上昇するまでには至っていないことから、オフィス賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。
															F ※ 当地区に存する店舗は平日のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多い。新規出店需要は強く、空き店舗が少ない状態が続いているが、売り上げが急増する要素はなく、一方で大型店舗の出店等の開発も当面はないことから、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。
					(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	□	□	—	—	当期に当地区において確認できた個人による投資用不動産の取引からは、引き続き優良物件への需要が強いことが確認できた。また、周辺地区における入札による取得事例においては、最低落札価格の約2倍の落札額となり、開発素地に対する強い需要が継続していることが確認できた。賃貸市場は未だ明確な回復基調に至らないが、当地区における強い投資需要は継続している。そのため、前期同様、地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費の高騰等の影響により、土地の取得価格は一定の上限値に達しつつあることから、今後の市況にはやや鈍化の兆しもあるが、当期に確認できた取引事例からは、当地区の不動産需要が引き続き旺盛であることが確認できた。エンドユーザーの需要も安定推移しており、今回の消費増税の時期までは、同傾向で推移することが予想されることから、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 当期は地区内で個人が賃貸オフィスビルを取得した取引と、周辺地区における入札による取得事例を確認できた。当該取引価格はいずれも高位な水準にあり、法人のみならず個人においても、引き続き優良物件には強い需要が継続していることが確認できた。物件の二極化が進んでいる状況に変わりはないが、市況全体としては取引価格は前期同様やや上昇で推移している。 ※ B 当期は当地区で個人が賃貸オフィスビルを取得した取引が確認できた。詳細は不明であるものの、収益性を重視しての取引であると考えられ、土地、建物の積算価値の水準からは高位にあることから、当地区における複合不動産への強い需要が継続していることが確認できた。また、当地区において売却されるオフィスビルは引き続き限定的である。そのため、取引利回りは前記同様にやや低下傾向にある。 ※ E 当地区は大型ビルを中心に安定した稼働状況が続いており、空室率も低位に推移している。その理由は大型のオフィスビルが少ないことであるが、当期においても供給に変化はなく、その状況に変わりはない。また、当期においてもオフィス賃料の上昇は未だ顕在化していないことから、前期同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 当地区では、長期で営業している店舗が中心で入替えが少ないことから、空室率は低位に推移している。一方で、中目黒駅周辺の1階や地下1階、地上2階の店舗の出店希望者は常に多いことから、賃料は安定して推移している。しかし、明確な賃料の上昇は未だ顕在化しておらず、総じて店舗賃料は前期同様に横ばいで推移している。								
品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・品川地区ではJR線品川駅と田町駅間における新駅設置や都心と羽田空港を結ぶ新線構想に関する期待等から不動産需要は旺盛で、特にマンション需要は堅調である。しかし、その一部で売り控えの動きがあり、市場に出る物件も取引件数も減少している。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が見られ、空室が減少し新規賃料は一部で上昇している。この地区の中小事務所及び店舗物件の供給が少ないが、出店需要は強まっている。(売買仲介業者) ・中目黒地区の販売希望価格は高止まり傾向にあるが、購入希望価格もそれに追随する傾向にあり、希望価格の乖離は総じて縮小する傾向が続いている。また、想定よりも1割程度の高値で売買成約する事例も散見される。開発業者の素地取得意欲は引き続き強いが、素地の供給は全くない。入居しているテナントに立ち退き交渉をして、新たな賃貸物件を組成しようとする事案まで見られる。(売買仲介業者) ・売り主が強気の希望価格を設定しているが、買い主もその価格を受け入れており、土地価格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)											

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	—	—	△	□	湾岸部において当地区は、交通利便性に恵まれ生活利便施設も整っていることから、中央区と並ぶ人気となっている。東京オリンピック開催決定直後は湾岸部全体に注目が集まったが、ここへ来て交通利便性が高い、当地区に需要が回帰している。建築費上昇に伴うマンション分譲価格の上昇で、取引件数は前期に比べて減少しているが、価格面では建築費上昇を分譲価格に転嫁できており、依然としてマンション素地に対する需要も旺盛であることから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、新築マンションの分譲価格も上昇していることから取引数は前期に比べて減少しているが、前年と比べれば大きく増加しており、今のところ懸念された分譲価格の引き上げによる大きな需要減は見られない。今後も当地区では大量のマンション供給があるが、生活上の利便施設が整備された当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想される。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								※ 前期に引き続きマンションの取引は好調な状態が続いている。消費増税前の駆け込み需要の反動は夏以降解消し、新築、中古ともマンション取引は軒並み好調である。一方で建築費の上昇に伴う新築マンションの分譲価格の上昇が見られ、取引件数は前期に比べるとやや減少した。当期もマンション用地の取引は見られなかったが、建築費の上昇を分譲価格に転嫁できており、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依然として強い。そのため取引価格は、前期と同様にやや上昇している。 ※ 賃貸需要に目立つ動きはないが安定しており、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が続いている。一時期見られた外国人による取得は割安感が失われたためか見られなくなった。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、賃料については変動がないことから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。 ※ オリンピック開催決定を機に将来のインフラ整備に対する期待から湾岸地域全体に対する需要が強まっていたが、ここへ来て交通、生活利便性の高い豊洲地区に需要が回帰する傾向が見られる。マンションの分譲価格は建築費の上昇を反映して上昇傾向にあり、新築の価格上昇から中古マンションの価格も上昇している。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る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。 ※ 当地区は交通、生活利便性が優るためマンションの賃貸需要も依然として堅調である。当地区では引き続き大量のマンションが供給されているが、これらはファミリー向けの自己使用目的の物件が中心で、投資用不動産の供給は増えていないため、賃貸マンションは品薄状態が続いており、賃貸の需給バランスは概ね変動はない。そのため、マンション賃料水準にも目立った変化はなく、当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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	—	—	△	□	東京オリンピック開催決定や他の湾岸エリアとの比較における割安感から注目が集まっていた当地区のマンション市場は、販売価格の上昇により割安感が薄れ、エンドユーザーの豊洲エリア等への回帰も見られた。しかし、マンション需要が堅調なエリアである事により変わりはなく、マンション素地の稀少性も高い。そのため、前期同様に地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区における分譲マンションの取引件数は前期に比べて減少したが、オリンピック開催決定等による過熱感が一段落したに過ぎず、前年比では取引件数が増加していることから見ても、当地区の堅調なマンション需要が窺える。今後も周辺地区を含め大量のマンション供給が予定されているが、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のポテンシャルから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くことが予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 湾岸エリアにおけるマンション市場は、消費増税前の駆け込み需要による反動が解消し、新築、中古ともマンション取引は好調である。また、オリンピック開催決定等により当地区は特に注目を集めたが、価格上昇の影響により割安感がやや薄れ、加熱気味であった当地区の需要は一段落している。しかしながら、湾岸エリア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。 B ※ 賃貸市場に目立つ動きはなく安定しており、前期と同水準で推移している。一方、投資マーケットについては、一時期見られた外国人による取得は割安感が失われたためか見られなくなったが、国内法人及び個人投資家の取得意欲は依然として旺盛で、物件は品薄状態が続いている。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、賃料については変動がないことから、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を機に当地区への注目が高まり、分譲価格は上昇傾向が続いていた。しかし、価格上昇により割安感が薄れ、交通、生活利便性の高い豊洲地区等に需要が回帰する傾向も見られ、当地区における成約単価の上昇傾向の過熱感は一段落している。ただし、湾岸エリア内で今後、大量供給が計画されている分譲マンションは、堅調な需要と建築費の高騰により一定の販売価格の上昇が確認されている。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。 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少ない。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多くない。賃貸の需給バランスは引き続き概ね均衡しており、当地区内のマンション賃料は横ばいである。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> 東京オリンピック開催決定以降、晴海地区・有明地区などの湾岸エリアに注目が集まり、その中でも交通利便性は劣るが、他の湾岸エリアに比べて割安感がある東雲地区・辰巳地区といった地域でもマンションの引き合いが好転した。しかし、これらの地域では建築費の上昇によって販売価格が高くなったため、徐々に割安感が薄らぎ、当期は取引件数が若干減少した。一方、地下鉄の利便性が高い豊洲地区のマンションへと需要が回帰しており、5月以降取引件数、販売価格ともに上昇している。(売買仲介業者) 当地区における新築マンションの売れ行きは好調であり、中古マンションについても、建築費の上昇に伴う新築マンション価格の上昇から割安感があり、新築時を上回る水準での取引も見られる。こうした好調な市況の中、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な感じがあったが、交通利便性の強みが見直されて、再び単価が上がり出している。なお、東京オリンピック開催決定以降、注目度が高まり取引件数の上昇が顕著であった有明地区は、当期はマンション成約単価・取引件数ともに前期から下落した。(不動産鑑定業者) マンション素地価格を含む地価は当面の間やや上昇すると予測する。しかし、建築費の上昇により販売価格が上がっており、割安感が薄らいでいるため同じ湾岸エリアであっても利便性によって格差が生じると考えられる。(売買仲介業者) 建築費の上昇に伴い当地区の分譲マンションも建築費の上昇分を分譲価格に転嫁して価格が上昇している。豊洲地区は交通利便性の優位性から堅調なマンション需要を維持している。したがって、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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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、オフィスビルの空室率改善などは、当地区の投資用不動産の収益性を上昇させている。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。投資用不動産市場における不動産開発会社や法人投資家等の投資意欲は引き続き積極的な状況が継続すると見られる。また、当地区を含む東京都区部の取引利回り低下や賃貸市場の緩やかな回復傾向、東京オリンピック・パラリンピックを目指した開発可能性などから、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引き続き根強い。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、優良な投資用不動産に対する需給が逼迫する中、期待利回りは低下傾向を示している。投資適格性の高い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	当地区は交通利便性がやや劣る都心部のサブマーケット的位置づけの地区のため、都心部と比較するとオフィス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。										
※ H 当地区は東京都区部におけるウォーターフロントの観光スポットとして訪日外国人旅行者を含め地区内訪問者数が年々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いない。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"> ・ 前期からまとまった空室が減らないビルもあり、賃貸市況に大きな変化はない。前期と同様にオフィスビル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引き合いが増えていることもあり、今後は当地区も空室率が徐々に改善する傾向になると考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 当地区は観光客が多く見られる一方、周辺まで含めても居住者は少なく、地区全体としての商況はやや厳しいイメージがある。ただし、店舗の売上げについては、大きな変化は見られず、賃料への影響はないと考えられる。(不動産調査業者) ・ 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、前期から状況はあまり変わっておらず、回復が実感できるにはもう暫く時間がかかると思われる。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(H26.7.1～H26.10.1)

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・店舗賃料ともに空室率の改善や賃料の値頃感等から横ばいの傾向となっている。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本地区においても需給の逼迫が生じており、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ものの、こうした状況下において本地区における土地の供給は極めて少なく、取引は少ないが、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、本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、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の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。本地区においては売り惜しみ等は少なくなっているものの、供給がより少なくなる傾向は続いていることから、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、当期は特に供給が少ない状況にある。このため、本地区及び周辺地区における商業地の特徴的な取引事例は確認できなかった。一方、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本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。したがって、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 ※ 本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、前期における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等を勘案すると、本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本地区においても需給の逼迫が生じており、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中、全体的にオフィス賃料に値上げ等の動きは見られない状況にある。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。</p> <p>F ※ 需給面から見ると、本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、空室の減少等により出店に適した物件の供給が乏しくなっているものの、賃料の上昇に至る程の供給不足の状況にはない。また、店舗の売上面から見ると、平日の集客が少ないこと等から、物販店舗・飲食店舗ともに売上が伸び悩んでいるものの、賃料を引き下げる圧力には乏しい。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 商業ビルの取引はほとんどないが、テナントが入居ビルを取得して自社ビル化する動きなど、良好な資金調達環境を背景とした事業法人による不動産取得の動きが見られる。昨年までは、販売希望価格より1割引での成約が常態化していたが、現在は値引きがなくなりつつあり、上昇基調にあることが実感できる。(売買仲介業者) ・ 従来より高い水準で販売希望価格を設定するなど、売り主が希望する売却条件は厳しくなる一方であるが、買い手が見つからず、希望価格の引き下げを行っている事例も認められる。(売買仲介業者) ・ 現在、当地区は供給が極端に少ない時期を迎えている。中古ビルや駅至便の物件等について引き合いがあり、需要は旺盛である。ただし、駅周辺の店舗は収益が思うように伸びず、賃料負担力も伸び悩んでいる。一方、資金力のある不動産業者等が、投資目的の物件が都心部で見つからず、当地区を検討対象とした場合に、従来よりも高い水準の価格で取引を行う可能性はある。(中小不動産業者等) ・ 今後、供給が大幅に増加する可能性は低い。需要は引き続き旺盛であり、現在の経済情勢が継続すると考えられる。したがって、地価はやや上昇する傾向と予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>オフィス賃料及び店舗賃料とも概ね安定的に推移している。一方、売買市場では、立地が劣る物件は買い手が付きづらく、物件の優劣による二極化しているものの、高額物件を中心に取引は活発な状況にあり、優良な投資物件については利回りを引き下げて取得する事例も見られる。そのため、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は店舗・事務所等の商業エリアが主として駅周辺に限られている。引き続き投資用物件の供給が限定されている一方で、不動産業者・個人による投資需要は増加傾向にあることから、今後も期待する利回りの水準を下げた物件を取得する傾向が続くと見られる。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向で推移されることが予想される。</p> <p>A ※ 賃貸市場が堅調であることから売却に供される物件が少ない一方で、個人を中心として不動産投資需要は強くなっていることから、売り希望価格を引き上げる動きが鮮明になっている。そのため、取引価格はやや上昇傾向である。ただし、立地の劣る物件は、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。</p> <p>B ※ 収益用不動産の供給が少ないなかで、粗利回り7%台で取引が検討されることも多くなってきており、利回りを下げて取得する事例が増加している。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。ただし、取引利回りが低下している物件は、駅距離等の立地が優り築年等の浅い優良な物件に限られており、二極化が進んでいる。</p> <p>E ※ 最寄り駅からのアクセスが良好な物件は、従来から比較的空室期間が短く、空室率は概ね横ばいである。しかし、未だテナントの賃料負担力の向上には至っておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。ただし、最寄り駅からの接近性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物件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。</p> <p>F ※ 茶沢通り沿いには大型店舗、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。しかし、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ことから、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階で月坪3万円前後、2階及び地下1階で坪2万円台程度と前期から賃料に変化はない。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>当地区は約1年後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く、売り主は特殊事情がない限り、物件を売却しないため、明確な高値取引は認められない。しかし、優良立地におけるマンション素地の供給が少ない一方、同じ東急田園都市線沿線の桜新町駅や用賀駅周辺ではマンション販売は好調に推移していることから、これらの地区の市況動向や当地区の立地ブランド力の比較をすると、地価動向はやや上昇している。</p> <p>再開発による資産価値の向上を期待する売り主と、消費増税や建築費の高騰を睨んでやや慎重になる実需層の買い手がともに増えつつある。また、1年後に大型再開発施設が完成予定であり、一部入居者も決まりつつあるが、現在のところ不動産賃貸や売買に直結する表面化した影響は見られない。しかし、商業集積やオフィスワーカーの増加を見越したクリニック、飲食店等の出店が見られ、地域の将来の発展期待に応じて駅周辺の地価は上昇傾向にある。そのため、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。</p> <p>A※ 再開発による資産価値の向上を期待して土地が売り惜しみされている状況に変わりはない。当地区は土地の供給が少ないが、同じ東急田園都市線沿線で相対的に当地区よりも最寄り駅の接近性やブランド力が劣るエリアでは消費増税前の勢いはないものの、分譲マンションの販売は好調である。そのため、当地区の取引価格はやや上昇している。</p> <p>B※ 個人投資家や法人投資家の中には、駅徒歩10分圏内のアパートや小規模な店舗ビル、事務所ビルといった投資用不動産であれば粗利回り5%から6%台でも検討する者も出てきている。当地区で主に取引される物件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ため、取引利回りの動きはやや不透明であるが、海外投資家、サラリーマン投資家等による投資熱は依然強い。そのため、取引利回りはやや低下している。</p> <p>G※ 当期も新築分譲マンションの供給はなく、また、中古マンションについては、売り主側に再開発効果による将来の値上がり期待が強いため供給は限られている。しかし、個人投資家等の投資マインドは良好であり、中古マンションの価格は上昇している。新築マンションが供給された場合には新築マンション価格についても同様と考えられる。そのため、新築・中古マンションの分譲価格は総じてやや上昇している。</p> <p>H※ 当地区はブランド力があるほか、急行停車駅であることから、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高く、また個人投資家からの取得需要も認められるエリアである。玉川地区、瀬田1丁目などの最寄り駅から徒歩10分圏内のエリアと鎌田・宇奈根地区などの徒歩10分以上のエリアでは賃料水準に大きな開きがあるが、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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<ul style="list-style-type: none"> 三軒茶屋地区では、相続税法の改定が個人の不動産需要を強める要因になっており、資産家への販売を対象とした高価格帯の売り物件が出てきている。物件間の優劣による二極化はあるものの総じて地価は上昇傾向にある。(売買仲介業者) 二子玉川地区はマンション・商業施設ともシニア層の戸建からの買い換え需要や個人・法人の投資需要に支えられ、価格が上昇傾向にある。また、富裕層の相続税対策の一環として現金を不動産に変える動きもある。中には優良物件を対象に複数の需要者が競合した結果、販売希望価格を超える価格での取引となることもある。その一方、実需層の動きはやや鈍い。特に二子玉川駅から離れたエリアの物件は販売期間が長期化しており、二極化の傾向が続いている。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区は、不動産業者や個人投資家等が引き続き物件取得に積極的である。したがって、地価は前期からさらに上向いて上昇すると予測する。(売買仲介業者) 二子玉川地区は人気の住宅地で、今後の再開発事業も予定されている。したがって、地価はやや上昇の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(H26.7.1～H26.10.1)

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										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。実際の取引は少ない地域であるが、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、飲食店舗等の店舗賃料はやや上昇しており、売却にあたっては売り主は強気な価格を設定しているケースが見られる。その結果、売り手と買い手の交渉により取引が成立しないケースもあるが、高値の売り物件に対して需要者が譲歩するケース等も見られることから、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予定であり、さらに中野駅南口・北口で再開発事業の動きが出てくる等、中野駅周辺では今後相乗的な地域発展が期待される。そのため短期的には、大規模複合開発ビルの効果により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る。また、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予定であり、さらに中野駅南口・北口で再開発事業の動きが出てくる等、将来的にも複数の開発が見込まれていることから、地価の先高感が浸透している。また、景気動向は一進一退であるが、都市部の不動産の市況は比較的良好であり、金利水準も引き続き低い。そのため、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。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	※ 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。取引は少ないが、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、飲食店を中心に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。	
															※ 当地区の不動産は比較的小規模なものが多く、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ことから投資対象としての適格性は増している。一方で引き続き低金利が持続しており、地価の先高感を喚起している。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。
															※ 当地区のオフィスビル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にないことから、当該複合開発ビルの当地区のオフィス賃貸市場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。好立地でも空室が見られる。しかしながら、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ため、駅近である当地区のオフィス賃料は横ばいである。
					(前期)  0～3% 上昇								※ 中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、1階店舗に空きがほとんどなく、空いた場合でも後継テナントが直ぐに見つかる状況である。大通り沿いの新築ビルは上層階に空きがあるが、徐々に入居が進んでいる。需要は飲食店舗中心であり物販店舗については飲食店舗程の力強さは感じられないが、駅近の飲食店舗については高値で成約するケースも見られる。そのため、賃貸市況は概ね良好であり、飲食店舗を中心に当地区の店舗賃料はやや上昇している。		

※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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	<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"> ・ 飲食業を中心に店舗への需要は依然として強い。駅近の物件であれば、テナントの入替え時も空室期間は短く、賃料も引き続き高値で成約できている。したがって、地価はやや上昇している。駅北口の商店街の店舗もほぼ空室がなく、空室が出ても高値の賃料水準ですぐに後継テナントが見つかる状況である。店舗賃料は強含みだが、最高価格帯である1階店舗の賃料水準はこれまでと同程度に留まっている。中野通り沿いの新築ビルの上層階については依然として空室があるが徐々にテナントが決まってきている。賃貸市場は依然として堅調であり、駅近の店舗については飲食業に対する引き合いは依然根強く賃料水準も高い。物販店については飲食業程の勢いは感じられなくなってきている。(中小不動産業者等) ・ 住宅についてはやや高めの販売希望価格が設定され売買交渉の過程で価格が調整されるものの、結果として従来よりは高値の水準で売買されており、価格はやや上昇している。(売買仲介業者) ・ 中野区役所向かいの再開発ビルが与える不動産市場への直接的な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おり、店舗需要を底堅いものとしている。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が予定されており、また、駅南口・北口で再開発の動きがある。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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>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も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。業者は、建築費の上昇や土地需要者の増加等により原価が上昇することを懸念しているが、開発による利潤を減少させてでも開発用地を取得したい業者は多く、業者間の競合は激化している。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。</p> <p>エンドユーザーからの住宅の引き合いは、マンションだけでなく戸建住宅に対しても多く、堅調を維持している。従来からのブランド力に加え、JR吉祥寺駅周辺の再開発による新たな魅力創出等が期待できることから、今後も中期的にエンドユーザーの需要は底堅く、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、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。</p> <p>A ※ 当地区におけるエンドユーザーの土地取得意欲及び開発業者の用地取得意欲は引き続き強いが、駅徒歩圏内で利便性が高い物件の供給は少なく競合は激しさを増している。建築費の更なる上昇等の懸念事項もあるが、それを上回る取得意欲の強さが存在することから、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。</p> <p>B ※ 当地区に存する収益物件は根強い人気があり、単身者向け、ファミリー向けの物件の別を問わず好立地の物件に対する取得意欲は高まっている。さらに、投資法人等の対象となるような供給物件は限られていることや、都区部を中心とする住宅に対する投資の加熱とも相まって、当地区についても競合は激しくなっている。そのため、取引利回りはやや低下基調で推移している。</p> <p>G ※ JR吉祥寺駅周辺地域におけるマンションは新築及び中古ともに需要の底堅さが窺えるが、立地面で劣る物件は契約までにやや時間を要する状況に変わりはない。新規供給が減少し、築浅の物件が徐々に少なくなっていることから、中古物件に対する需要も増加している。しかし、需要の中心となる価格帯は一定の相場内で形成されており、これが変動するほどの需要過多の状況にはない。そのため、総合的にはマンション分譲価格は前期から横ばいである。</p> <p>H ※ 吉祥寺ブランドの人気は高く、吉祥寺駅徒歩圏で住環境・利便性等の優る地域ではファミリー層、単身者層双方からの底堅い需要に支えられ、賃料は堅調である。ただし、単身者向け住戸は物件の供給過剰感もあり、築年の古い物件や立地の劣る物件は依然として厳しい状況に置かれている。築浅の物件では高めの成約賃料も見られるが限定的であり、マンション賃料に大きな変動は生じておらず、総合的には前期から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(H26.7.1～H26.10.1)

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吉祥寺駅改良工事や駅周辺における商業ビル建替えによって駅周辺における回遊性、店舗集積度が向上しているほか、今後も新規店舗の開業が予定されており、更なる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より上昇している。そのため、当期の地価動向はやや上昇基調にある。 賃貸市場は一部を除き弱含んでいるものの優良物件に対する強い需要は維持している。また、当地区における商業ビル及び開発素地に対する投資家及び開発業者の投資意欲は極めて高い。加えて、駅や周辺商業ビルの更新も一段と進むことから、商業活性化の期待は高まっている。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、引き続き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 ※ 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえると、投資法人の投資対象となる優良物件の取引価格は、都区部を中心に、一層の上昇基調で推移している。都区部にも劣らない当地区の競争力の強さを考慮すると、投資家及び開発業者の当地区に対する強い取得需要は継続していると認められる。そのため、取引価格は前期と同様に総じてやや上昇基調にある。 B ※ 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえると、投資法人の投資対象となる優良物件の取引利回りは、都区部を中心に更なる低下基調で推移している。都区部にも劣らない当地区における複合不動産への強い需要と、それに対する供給不足が継続していることを考慮すると、投資法人等の強い取得需要は継続していると認められる。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、景況感の改善が継続していることを受け、需要は微増傾向にある。しかし、賃料を上昇に転じさせるまでの強さはなく、むしろ成約賃料はやや弱含みで推移しており、フリーレントの月数等も変化していないことから、賃貸市況の回復までにはもう少し時間を要する状況にある。そのため、オフィス賃料はやや下落基調にある。 F ※ 当期の店舗賃貸市況は、前期同様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については引き続き強い需要があり、空室が出ても短期間で次のテナントが決定する状況で、賃料も安定的に推移している。しかし、吉祥寺駅からやや離れた場所に位置する物件、JR吉祥寺駅周辺でも上層階部分や築年が古く設備の劣る物件は需要が弱く、空室も長期化する傾向に変わりはない。そのため、店舗賃料は前期同様やや下落基調にある。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続税関係の問い合わせが増えてきている。今後についてもますます増えると考えている。吉祥寺では、駅近くで利便性の高い住宅物件と駅から遠くやや利便性に欠ける住宅物件との間で差別化が進んでいる。駅近くの物件は高額な取引も見られるが、駅から遠い物件は長期間売れ残っている物件も見られる。(売買仲介業者) ・ 住宅需要が強いことを売り主が分かっており、強気の販売希望価格が目立つ。ただ、利回りを下げてまで買う買い主はほとんどおらず、希望価格に乖離が生じているという印象がある。(売買仲介業者) ・ 1階店舗に対する需要は相変わらず強い。また、地階や2階以上の店舗についても、導線がしっかりしている物件については需要が強く空室率は低い。一方で築年が古く設備も古いビルについては空室が長期化するなど、厳しい状況が続いている。かなり特殊な例であるが、地代の増額に伴い、当該土地上の建物を賃借するテナントに対して賃料の増額を要請したオーナーがいる。一般的に、地代の上昇には地価の上昇が関係していると考えられることから、地価が上昇する傾向にあると推察されるが、当地区では稀少なケースであり、全体的に地価が上昇したとは言い難い。(中小不動産業者等) ・ 地価は底打ちしたと思われるが、所得水準等の外部要因が改善しないことには住宅価格が上昇するとは考えづらい。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) ・ 大型店舗の新規開業等、明るい話題が見られるものの、集客数等が大きく変化することは考えづらい。したがって、今後についても賃料は横ばいで推移し、地価についても横ばい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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	駅徒歩圏の好立地・好環境の住宅地は、市場に供給されるケースが少なく、市場価格を上回る売買取引も見受けられる。駅周辺のマンション用地も稀少性が高いが、取引は少ない。マンション開発業者は、建築費の高騰や地価の上昇から物件選定に慎重な姿勢を見せているが、新築分譲マンションの販売が好調なことから、地価動向は引き続きやや上昇している。 景気は緩やかな回復基調を継続しているが、個人消費に足踏みが見られるなど一部経済指数に弱さが見られる。不動産取引においても、引き合いや相談件数が減少気味である。しかし、好立地・好環境の新築マンションは販売状況が好調で、駅周辺では新規マンションの供給も少ないため、需要は強い。そのため、マンション用地の将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。
					前期  0～3% 上昇									A ※ JR立川駅徒歩圏内の住居系の地域において、マンション素地の取引事例を把握することはできなかった。一方、私募ファンドにより信託受益権(匿名組合出資持分)が高値で取引された事例(賃貸マンション)を把握することができた。立川駅から徒歩圏内の優良な住宅地の供給は少なく、好立地の物件は高値の取引が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いが、資金的に余裕のある富裕層や相続対策を目的とした個人投資家が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おり、周辺の取引価格はやや上昇の傾向にある。そのため、取引利回りは前期と同様にやや低下している。 G ※ 駅至近の利便性が良好な新築マンションは、その稀少性から総じて人気があり、契約率は高い。現在、駅周辺で新規に分譲販売中のマンションが見られるが、即日完売となり販売状況は好調である。特に、駅近接の分譲マンションは、当地区の分譲価格水準を上回る価格設定であったが、即日完売であった。そのため、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 ※ 駅周辺の新築賃貸物件は比較的高稼働で推移しており、強気の賃料設定で成約するケースも見られる。また、ファミリー向け賃貸物件の賃料水準は概ね安定的に推移している。しかし、単身者向け賃貸物件は供給過多の傾向で、特に中古アパートの需要は弱くなっている。そのため、当地区のマンション賃料は総じて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(H26.7.1～H26.10.1)

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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	<p>オフィス賃料は引き続き弱含んでおり底打ちには至っていない。しかし、今までの賃料調整で空室率は徐々に低下傾向にあり需給バランスは改善している。そのため、契約条件の柔軟な対応は引き続き見られるが、稼働率は安定してきている。また、住宅系ではあるが投資法人による取得事例も見られ、商業系でも投資適格物件が供給されれば高値での取引が予想されることから、地価動向は当期上昇に転じている。</p> <p>当地区は、規模が大きい敷地が整然と並ぶ街区の、設備水準の優る高品等の高層オフィスビルが連たんとするオフィス街である。平成26年4月大型の家具販売店が新規出店するとともに、立川駅を南北に結ぶ自由通路の開設や商業棟を建設する再開発計画等が予定され、駅周辺の一部商業エリアを中心に開発期待感がある。最近のファイナンス環境から優良物件に対する投資法人の需要は強く、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 中心商業地の物件供給は少なく、高価額帯の取引は把握できなかった。一方、賃貸マンションではあるが私募ファンドによる収益物件の取引を把握できた。当地区は、投資法人等が投資対象と考える事務所環境の良好なオフィスビル街であり、稼働率も安定化していることから、ファイナンス環境が良好な中、投資法人の取得意欲は高く、取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。しかし、賃料の下落幅は当期に一層縮小し、収益物件としてのリスク低下から投資家が取得しやすい環境が整いつつある。また、最近のファイナンス環境から、潤沢な資金を持つ投資家は、郊外の物件も取得している。そのため、投資適格性を有するオフィスビルが建ち並ぶ当地区における取引利回りは当期やや低下傾向に転じた。</p> <p>E ※ 当地区内のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にあり、徐々に回復の兆しが見られる。契約更新時の賃料減額率も縮小し、減額改定する件数も少なくなっている。新規契約時ではオーナー側の柔軟な対応が見られるが、フリーレント等の期間も短縮している傾向である。</p> <p>F ※ 駅前の限られたエリアのため、供給物件は少なく店舗需要が強い傾向に変化はない。1階の飲食店舗を中心に引き合いが出てきており、高い賃料でも立地条件が良ければ契約に至るケースが見られる。また、更新時に賃料を上昇させたケースも一部見られる。一方、上層階の店舗は引き続き厳しい状況にあり、総じて店舗賃料は横ばいである。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR立川駅北口の近くに建設予定のタワー型マンションの第1期販売は完売であった。当地区としては高めの価格設定であったが、駅近接という稀少性から好調なペースで販売できた様子である。駅周辺での一般住宅の取引は少ないが、物件が供給されれば高値での取引が予想される。マンション分譲素地は、需要者側の素地取得条件が厳しくなっており、厳選して取得する動きが見られるが、駅周辺であればその稀少性から高値での取引が予想される。(売買仲介業者) ・ 当地区の高層オフィスビルについては、立川駅からやや距離もあり、需要者は大手企業等に限定される。そのため、空室が生じた場合には解消するまでに期間を要する。ただし、近時において賃料下落幅が縮小しており空室率の改善の傾向もあり市況はやや回復しつつある。駅周辺の商業ビルは築年の古いビルが多く、賃料の上昇は期待できない。一方、潜在的な需要が強く、貸し主優位で賃料が下落に至るケースは少ない。(売買仲介業者) ・ 立川駅徒歩圏の好立地・好環境の物件の需要は底堅く、地価は堅調である。駅近接の新築分譲マンションの販売も好調である。したがって、やや慎重さは見られるものの住宅地の地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ オフィスの稼働率は小幅ながら改善し、安定した水準に入ったため、賃料の下落幅は縮小する傾向である。また、その後の稼働率に大きな変動は見られない。したがって、商業地の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(H26.7.1～H26.10.1)

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										当地区では、投資意欲の旺盛な投資家及び自社利用を目的とする地元企業等の需要が引き続き堅調である。また、供給が少ないため、優良物件が市場に供給された際には、高値での取引が予想される状況が続いている。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向である。 当地区では、立地条件等に基づき、物件に対する需要の二極化が進んでいるが、JR八王子駅周辺においては開発の計画も見られ、駅周辺の商業地については需要は強い。また、好調な経済環境を背景に投資家等の投資意欲は引き続き旺盛であると予想されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想する。 ※ 当地区の中心商業地において売り物件の供給は少なく、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、多摩地区の拠点都市である当地区において、好立地な物件に対しての需要は依然として堅調で、駅周辺の開発への期待もあることから、優良物件が供給された際には、引き合いは強いと予想される。そのため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 ※ 当地区は、都心部に比べ、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、不動産投資法人・ファンド等の投資意欲は旺盛であり、また当地区においては供給が少ないため好立地の物件が市場に供給された場合には、需要者間での競合が予想される。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。 ※ 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、空室率についても改善は見られず、築年の経過した小規模ビルや立地条件の劣るビルは厳しい状況が継続している。オフィス賃料市場に特段の変化はなく、オフィス賃料は横ばいである。 ※ 個人の消費マインドは前期から大きな変化が見られず、八王子駅周辺の商況についても目立った変化はない。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ものの、繁華性が優る通り沿いの店舗は八王子駅利用者による売上が見込めるため、一定の需要が認められる状況が続いている。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"> ・ JR八王子駅周辺の商業地については、堅調な市況が続いており、売り物件の販売希望価格も強気な設定となっている。当地区のマンションは、価格に値ごろ感があり堅調な市況であるが、戸建住宅は、建築費の高騰や職人不足等の影響もあり、業者が在庫をかかえている状態であることから、市況はやや弱含みである。(売買仲介業者) ・ JR八王子駅周辺の商業地については、物件が少ないため稀少性があり、取引の際には販売希望価格よりも高値で成約することがある。とくに、JR八王子駅付近のエリアにおける取引需要は堅調である。一方、JR八王子駅から国道20号甲州街道までのエリアは、需要があるが物件が少ない。新築の建売り住宅については、市内の各駅徒歩圏内とそれ以外のバスを必要とするエリアとの格差が大きい。バスを必要とするエリアでは、販売希望価格を下げないと売れない状況となっている。また、JR線沿線の需要は安定しているが、京王線沿線の需要は弱い。(売買仲介業者) ・ JR八王子駅からの距離による価格の二極化は進んでいるが、JR八王子駅周辺の好立地な物件については供給が少なく、堅調な不動産市況が続いている。この状況は続くと考えられる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 										
						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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	大型投資物件の取引価格は上昇しているが、中長期的な賃料上昇を見越しているものであり、特にテナントの契約賃料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一段と強まっている。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。 横浜駅西口駅ビルの再開発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おり、この動きに変化はない。これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も前倒しで進められることが予想される。引き続き収益上昇に対する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。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区と代替競争等の関係にある横浜駅東口において、平成26年8月にJ-REITによる約180億円の物件の取得があった。想定NOI利回りは4.5%であり、引き続き活発な投資意欲が窺える。また、横浜駅東口において、大型投資物件に関する引き合いの情報があり、需要が競合し、成約価格が上昇する可能性がある。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。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 取引価格は引き続き上昇傾向にあり、オフィス賃料及び店舗賃料は築浅物件を中心にやや強含みの上昇傾向である。空室率もやや改善傾向にある。東京都心部を中心として物件取得競争がさらに過熱してきており、当地区の取引にも同様の状況が現れてきていることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 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、一部のビルでは募集賃料の値上げを始めなど強含みの傾向があり、賃料水準は概ね底打ちしている。また、既存ビルを中心に空室率は依然として高止まりの状態が続いているなど二極化傾向は強まっているため、総じてオフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	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、築浅物件では上昇も見られるものの、全体としては概ね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。
					 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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	△	□	□	□	□	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、今までの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は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引き続きやや過熱感を帯びている。したがって、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 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が完了したこと、優良な投資不動産の供給が限定的であること等から、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 ※ リース会社が取得した大型複合施設の持分が予定どおり平成26年9月に投資法人へ売却された。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。また、46街区のオフィスビルが竣工し、当地区の商業地域としての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。
						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り、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。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。									
					前期  0～3% 上昇								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状況についても順調に成約しているとの情報があるものの、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の状況が続いている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。		
				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									
						<ul style="list-style-type: none"> 取引自体は少ないが、売り主の販売希望価格が強気であることや入札による競売結果が当初の予想価格を上回る結果となるケースが散見されることなどを考慮すると、地価はやや上昇していると推察される。(売買仲介業者) 当地区の取引は相変わらず少ないが、分譲マンション用地の取得需要が強く、また、中古マンションを対象とした個人間の取引が盛んであり、地価は強含みである。(売買仲介業者) 横浜駅周辺・みなとみらい駅周辺の中古マンションの取引が好調であるが、二極化している。2億円の中古マンションが取引されるなど、高額・高層の富裕層向け中古マンションが好調であり、新築分譲時から2割から4割程度高く売却されている。一方で、中・低所得者層向けの中古マンションの取引は低調であり、新築分譲時より高い価格で売却されることはない。(売買仲介業者) 当地区の地価はやや上昇すると予測する。ただし、明らかに地価が上昇するという強気なイメージではない。優良な売却物件が少ないなか、購入希望の強さ・金融機関の積極的な融資姿勢から、どちらかといえば上昇、または下がることはない状況であると考えられる。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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)										当地区は日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、集客力が優れるため、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おり、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すると予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	A ※ ここ数期にわたり判明している取引事例はない。元町メインストリート沿いの取引事例はいずれもかなり古いものであることから、取引事例からの価格水準の把握は困難である。しかしながら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 ※ 私鉄と地下鉄の相互直通運転の影響等から増加した当地区への来訪者及び店舗の売上額は安定してきている。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推移している。	
														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。当期の新規出店については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あまり見られない。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"> ・ 当地区は元町通りを始め、ほとんど土地取引がない。また、この状態が今後も続くと考えている。(売買仲介業者) ・ 当地区に隣接し、丘の上にあるJR山手駅周辺およびさらにその近郊の住宅地は堅調である。世間では建築費の高騰や消費増税に対する懸念の声があるが、このエリアについては全くその懸念はないという印象である。不動産業者はエンドユーザー価格に価格上昇分を転嫁するより、利益を削ってでも土地を仕入れている印象があり、土地価格に価格上昇の懸念が生じている印象はない。(売買仲介業者) ・ 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な状態を維持していることや当地区周辺の土地の取引状況などを見ると、まだまだ市況は好調である。(売買仲介業者) ・ JR山手駅周辺・近郊の住宅地は好調であり、個人間で2億円程度の土地取引があった。なお、取得した個人は更地にして自己利用の邸宅を建築する予定とのことである。株高による資産効果や相続対策など、富裕層の不動産取得需要は強く、格式の高いこのエリアの不動産市況は堅調である。(売買仲介業者) ・ 当地区は今後も土地取引が少なく、実際に利用することを前提とした売買・賃貸が行われると考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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。当期に確認できたオフィスビルの取引における取引価格は鑑定評価額よりやや高く、また、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。取引価格の上昇が当地区にも波及しつつあり、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今暫く時間を要する見通しであるが、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 ※ 当期に確認できたオフィスビルの取引における取引価格は、鑑定評価額よりやや高い。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見られ、取得検討の引き合いも増加している。当地区は、他地区との比較において選好性は低い、収益性改善への期待感と当地区と競合関係にある他地区において優良物件の供給が少ないこと等を背景に、当地区の物件に対する取引需要が強まり、取引価格はやや上昇している。	
														B ※ 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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。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意欲は引き続き積極的である。当地区及び周辺における優良物件の供給が不足していることもあり、当地区の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は、テナントの増床需要や集約需要により、空室率はやや低下傾向にあり改善が見られるが、賃料を上昇させるには至っていない。企業業績の回復等から賃料上昇への期待はあるが顕在化しておらず、継続賃料も概ね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り、一部のビルの募集賃料については値上げの動きもあるが、当地区においては前期と同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。	
					F ※ 当期の店舗賃貸市況については、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高く、空店舗は少ない一方で、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く、前期と同様に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"> テナントの増床・集約需要が強まり、オフィスの稼働率が回復している。そのため、不動産市況は一時期より改善しているが、賃料が明らかに上昇しているというところまでは到達していない。(売買仲介業者) 全般的にオフィスの需要は低位の横ばい傾向が続いており、地区内の移転を中心とした動きに留まっている。また、空室率は横ばいで、改善までには至っていない。その一方で、機関投資家等による10億円を超える物件の売買が散見された。(賃貸仲介業者) 依然としてオフィス賃貸市況の低位の横ばい傾向が続き、回復材料もない。そのため、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	<p>エンドユーザー向けの戸建住宅地については、売り主の地価動向の様子見などにより供給は減少しているが、需要者の購入予算の上限に変化はないため取引価格は横ばいである。一方、マンション素地に関しては、想定販売価格の引き上げのほか、一部のデベロッパーは建築費の将来的な下方調整を見込んでいる様子も窺え、取引価格は小幅で上昇している。そのため、当期、地価動向は横ばいからやや上昇に転じている。</p> <p>県内は慢性的なマンション素地不足になっており、取引価格はしばらく高値が続くと推察される。高値で取得した素地はマンションの販売状況によっては塩漬けになるケースがでてくる可能性もあり、分譲マンションのエンドユーザーへの供給は低水準で推移する見通しである。想定分譲価格の上積みも限界が見られるため、マンション素地の取得については体力のある一部のデベロッパー間での競合になると予想される。上昇幅は小さいと考えられるものの、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※ 当期においてもニュータウン内のマンション素地の取引は確認できなかった。マンション素地の供給が更に減少している状況下の中で、好立地の物件については一部のデベロッパーはかなり強気の価格設定で取得に乗り出す可能性がある。価格の大幅な上振れは想定し難いとはいえ、競合により価格は引き続き上昇する可能性が高い。そのため、取引価格は横ばいからやや上昇に転じている。</p> <p>B※ 当地区の一部の好立地の物件については中古マンション価格はやや上昇傾向にある。これらの好立地の物件の供給は少なく、それ以外の物件については特に状況に変化はない。賃料については特に変動には至っていないことから、駅至近の物件を中心に取引利回りは横ばいから低下に転じている。</p> <p>G※ 当地区においては複数の販売予定の物件が確認された。当地区の主な需要者は一般のサラリーマン層であり、購入意欲は強いものの収入が大幅に上昇していない状況の中では、購入価格の引き上げは困難である。既に分譲価格は上限水準に達しているため、マンション分譲価格は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>H※ 当地区の賃貸市場においてはファミリー向けの公的賃貸住宅が多く、以前から賃料水準には大きな変動が見られない。新規供給も少なく需給は安定しており、当期において特に賃料水準に影響を与えるような要因もないことから、マンション賃料は横ばいで推移している。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当期の参考となる取引事例は把握できなかった。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、平成25年秋においては新設大規模商業施設の開業等商業地域としての発展の期待感はあるものの、取引価格の上昇という形で顕在化しておらず、賃料及び取引利回りについても横ばいで推移していることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 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、景気回復に伴う個人消費は堅調に推移している中で、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、現時点では地価の上昇という形で顕在化しておらず、将来の地価動向は当面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、商業地域としての一層の発展に対する期待感はあるものの、土地の需要の増加という形で顕在化しておらず、投資対象物件は少ない。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。周辺地区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、当地区は投資対象物件が少ないことから、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※	当地区に大規模なオフィスビルはなく、中小規模のオフィスビルが中心である。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や学習塾等が大半を占めており、新規供給等もないことから、需給関係はほとんど変動がなく固定的である。そのため、オフィス賃貸市場は安定しており、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。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く地域である。当期の店舗賃貸市況については、平成25年秋に新商業施設が開業したこと等により商業施設の集積が進み、テナントの出店意欲も高く、また、商圏人口も増加しており、売上げは比較的安定した状況で推移している。需給も均衡していることから、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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅・商業	都筑区センター南・北	<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"> 戸建住宅の供給数はやや減少の傾向であるが、当地区に対する需要は底堅いことから、成約件数は一定数認められた。ただし、需要者の購入予算の上限は変わらなかったため、成約価格帯も前期と変わらなかった。(売買仲介業者) 駅近で立地条件の良い一部の中古マンションの引き合いは多く、成約価格も上昇傾向にあるが、好条件の物件の供給数は少ない。そのほかの中古マンションの価格は概ね横ばいである。(売買仲介業者) 商業地は依然として動きが全体的に少ない。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、特に大きな動きは見られない。センター南駅・センター北駅周辺の商業施設の開発により、商業施設の集積度は高まっていると考える。(賃貸仲介業者) センター南駅・センター北駅周辺は、平成25年後半にオープンした商業施設の存在により、街の利便性が増している。また、来年フィットネスジム等の入る店舗がセンター南駅に隣接した区画に竣工予定であり、さらに商業施設の集積度が高まると考えられる。(賃貸仲介業者) 戸建住宅の供給数は減少傾向であるが、在庫過小とまではいえず、また、需要者の購入予算の上限も変化はない。その他、地価を変動させる要因は特段見当たらない。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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	住宅	美しが丘	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	<p>当期には当地区でマンション素地の取引は把握できなかった。周辺地区においてもマンション素地の供給が非常に少なく、取引は見られない。建築費が高い水準で推移していることから中堅以下のデベロッパーはマンション素地の取得には消極的な姿勢を見せている一方で、大手デベロッパーはマンション適地の供給が減少している中で高値で取得する例も見られ、当期地価動向は横ばいからやや上昇に転じている。</p> <p>当地区は住宅地として人気の高い地域であることから、マンション素地の取得需要は引き続き強い。現在の高い価格水準で素地を取得できるデベロッパーは限られてきているが、その中で激しい競争が起こっている。エンドユーザーに対して分譲価格を引き上げることは難しいことから、大幅な取得価格の上昇には至らない可能性が高いが、来期も引き続きマンション素地の激しい取得競争の中で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 ※ 当地区は住宅地として人気の高い地域であるが、マンション素地の供給は少ないため、実際の取引価格を把握することは困難である。市況全体としてマンション素地に対する需要は強い。価格の高騰から取得ができないデベロッパーも見られるようになってきているなど、デベロッパー間の競争は激しく、当地区のような人気の高い地域では更に価格が上昇する可能性もある。そのため、当期取引価格は横ばいからやや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 当地区では1棟や1ルームなどの投資目的の不動産取引は基本的に見られない。自己利用目的取引が主であり、ファミリー層が多い住宅地であることから、取引の中心はファミリータイプの中古マンションである。取引がほとんど見られないため、取引利回りの動きはやや不透明であるものの、取引価格が上昇傾向にあり、賃料は横ばいで推移しているため、当期取引利回りは低下に転じている。</p> <p>G ※ 当期、当地区では新しく分譲開始された小規模の物件があったが、短期間で完売した。市況感の好転のほか、低金利や税制の優遇など買いやすい環境が揃っており取得需要は強いが、6,000万円を超えるようなサラリーマン層に手が出しにくい価格帯の物件は動きが鈍い。エンドユーザーの購入可能価格には上限があることから、概ねマンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 賃料水準に大きな影響を与える要因は当地区では特に見られなかった。ファミリー層が賃貸マンションの主な需要者であり、都心部の賃料水準の高い物件や1ルームなどと比較すると賃料水準は従来から安定している。当期、マンション賃料は上昇には至っておらず、前期同様依然として横ばいで推移している。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	<ul style="list-style-type: none"> ・当期は、売却の相談は増えているものの、売り出しにまでは至らないケースが多いという特徴が見られた。その要因として、地価の上昇を予測して様子見をする者や、買い換え先を決めてから売却するので急ぐ必要がない者がいることがあげられる。(売買仲介業者) ・売り出し物件の中には強気な販売希望価格も散見されるが、購入検討者の予算は変化がないため、強気な希望価格での売り出しは、購入検討者との希望価格差を生じさせ、成約に至らない。(売買仲介業者) ・サラリーマン層の予算の上限に近い6,000万円を超える物件は、動きが鈍い。(売買仲介業者) ・中古マンションの、売り希望が著しく減少している。当地区周辺の新築マンションの売り出し価格の上昇も相まって、成約価格が上昇している。(売買仲介業者) ・中古物件については消費税の直接的な影響はないが、仲介手数料や引っ越しに伴う家具の購入等の支出を考慮し、さらなる消費税の前に物件を購入しようという者も見られる。(売買仲介業者) ・引き続き中古マンション価格の上昇基調は継続すると見られるものの、戸建住宅については、特段の地価変動要因がない。したがって、総合的に見ると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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期は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、駅周辺部における開発の相乗効果や地域の一層の発展への期待感から取引価格はやや上昇している。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ており、また、オフィス賃料がやや上昇に転じたことから、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区においては、就業人口や背後人口の増加や駅の再整備等により、利便性及び回遊性の向上や繁華性の上昇など地域の一層の発展への期待感が広がっている。また、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心に取引利回りの低下は今後も続く可能性が高く、また、オフィス賃料は底値圏を脱して上昇傾向に転じており、当地区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 当期、当地区においては参考となる取引事例は把握できなかった。周辺地区では投資法人の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、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、駅周辺部における開発の相乗効果や地域の一層の発展への期待感から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、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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。また、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。周辺の開発状況から、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おり、取引利回りは引き続きやや低下している。
						※	△	▽	□	□	△	□	—	—	E 当期のオフィス賃貸市況は、川崎駅西口の手前大手総合電機メーカーの本社オフィスの開設のほか、川崎市庁舎の建替えのための一時移転の影響もあり、空室率は引き続き改善傾向にある。臨海部における企業進出によるオフィス需要増大の可能性もある。当期においては、空室の消化が進み、オフィス賃貸市況は底打ち感が見られるようになっており、オフィス賃料はやや上昇に転じている。
						※	△	▽	□	□	△	□	—	—	F 当期の店舗賃貸市況は、川崎駅西口を中心に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が、売上げの大幅な増加はなく安定した状況で推移している。駅からやや離れた物件については、成約までに時間を要する物件もあるが、店舗賃料は総じて前期と同様に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前期に引き続き低下傾向にあり、賃料水準も概ね上昇に転じているため、収益性は高まっている。加えて、商業集積率の高さや良好な売り物件が少ないことなどもあり、地価の水準も強含みにあると推察される。(賃貸仲介業者) ・ JR川崎駅西口に大手総合電機メーカーの新築ビルができ、このビルに入りきらない子会社が周辺のビルを借りたことに加え、今後、市庁舎が建替えのために一時移転することへの影響により、オフィスの空室率は低下する傾向にある。賃料水準も上向きの影響を受けると考える。(賃貸仲介業者) ・ 特殊な案件でこれまで取引に至らなかった物件にも買い手が現れるケース等が散見される。取引は少ないが、川崎から横浜までの広い範囲で投資物件の取得需要は強く、地価は強含みで推移しているといえる。(売買仲介業者) ・ 当地区の店舗ビルは賃料と稼働率が安定しているため、投資目的の物件取得需要が強い。しかしながら、繁華性の低いエリアや駅周辺の住宅地への需要が弱く、不動産市況はやや停滞している。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況は底を脱した。空室率は低下し、賃料水準も回復傾向にある。したがって、地価は今後も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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	□	▽	□	—	—	□	□	<p>当地区における取引は確認できなかったが、優良立地のマンション素地の供給は県全体でも少ない状況にあるため、体力のあるデベロッパー間での取得競争が激しくなっている。そのため、当地区においてマンション素地の供給があった場合には少数のデベロッパー間の競争で高い価格水準で取引されると推察される。このような動きは、駅から遠いなど条件が劣る物件には見られないものの、地価動向は当期やや上昇で推移している。</p> <p>マンション素地の供給が周辺地域も含め非常に少ない状況にあり、取得競争は激しくなっている。中原区の人口は引き続き増加しており、当地区は特に需要の強い地域と考えられるが、素地価格の高騰から取得可能なデベロッパーは限られており、一部の体力あるデベロッパー間での競合により価格は上振れが予想される。しかし、競争に参加できるデベロッパーが徐々に減少しているため、素地の取得価格の上昇余地は限られる。そのため、将来の地価動向は上昇幅が縮小し、やや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区での供給の少なさと需要の強さに加え、周辺地区を含めマンション素地の供給が減少している状況から、引き続き当地区の素地価格に対する需給は逼迫している。エンドユーザーに対する分譲価格の高騰に対しては一般のサラリーマン層の購入可能額の上限であると考えられることから、これ以上の上振れは考えにくい。高値のマンション素地を取得可能なデベロッパーは限られるため、取引価格の上昇幅は縮小していると推察されるが当期、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区の住宅需要は強いものの、周辺地区で需要をある程度吸収しているため、取引価格の値上がりまでは至っていない。当地区に隣接する武蔵小杉地区では、新築物件の価格の高止まりを一因として中古物件が追随して上昇する傾向にある。当地区では取引価格に大きな変動はなく、賃料水準も横ばいであるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区の駅周辺地域における分譲マンションの販売は確認できなかった。駅徒歩5分の立地に計画されている小規模なマンションがまもなく分譲開始の予定であり、販売価格をどう設定するかが注目される。武蔵小杉駅周辺における分譲マンションの需要は引き続き強いが、価格設定が高い物件については設定価格を許容出来る消費者は多くなく、全般的に売れゆきは落ち着いているようである。既に消費者の許容可能価格は上限であるため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 当地区は人気の高い武蔵小杉地区に隣接し、交通利便性にも優れ、比較的高い賃貸需要が見込まれる地域である。しかし、ある程度の賃貸需要は武蔵小杉地区で消化できているため、需給関係に大きな変動はない。地域全体としては前期と比較し大きな変動要因はなく、マンション賃料は当期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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区の物件に対する大手不動産会社等の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。堅調な新築分譲マンションの需給状況が供給過剰により悪化するリスクを懸念する見方も出てきている。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おり、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く、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、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。また、堅調な新築分譲マンションの需給状況が供給過剰により悪化するリスクを懸念する見方も出てきている。そのため、将来の地価動向については、上昇幅は縮小しながら、総じてやや上昇すると予想される。
					前期  0～3% 上昇								A 当期において、大手不動産会社による商業施設の取得事例が確認できた。また、前期以前には投資C法人による物件取得もあり、取引価格の上昇が見られた。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する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。総じて需要は堅調であり、当地区における取引価格は引き続きやや上昇している。 B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好で、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なことから、当地区においても大手不動産会社による物件の取得が見られた。周辺地区においても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。 E 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来店型オフィスの需要は底堅く、オフィス賃貸市況は全体的に好調である。マンション開発は依然多く、周辺の人口増加に伴いサービス業、不動産業、学習塾などの引き合いが増加しているが、現在のところ需給は概ね均衡しており、オフィス賃料は横ばい推移している。 F 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の流入やオフィスや店舗等の事業所の開業による就業者の増加により、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。昨今、大型商業施設の開業が相次ぎ、さらに平成26年11月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(H26.7.1～H26.10.1)

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前期に続いて供給が減少し、中古の成約価格は上昇しているが、当期は総額が1億円前後の高価格帯の住戸が数件成約したほか、取引の中心である7,000万円から8,000万円台で条件の良い住戸の成約期間は短くなっている。その他の当地区内の中古マンションに対する需要も、前期に続いて、立地条件が良好な住戸を中心に堅調な動きをしている。(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より収益性が高まっている。また、武蔵小杉駅近くに広域のかつ安定的に集客できる商業施設の開業が相次いでいる。そのため、地価は前期と同様にやや上昇する傾向にあると考えられる。(賃貸仲介業者) 武蔵小杉地区の事務所は需給バランスが良く、主要な事務所ビルの稼働率が高い。店舗についても、商圈におけるマンション開発による人口増加に伴いサービス業・不動産取引業・学習塾などの引き合いが増加している。今後も引き続き、地区の発展と共に商業地としての需要も強まっていくと予測する。(賃貸仲介業者) 武蔵小杉地区のタワーマンションを中心に中古マンション価格の上昇は継続すると考えられるが、戸建住宅については、特段の地価変動要因がない。したがって、総合的に見ると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(H26.7.1～H26.10.1)

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	 0～3% 上昇	△	□	▽	□	—	—	□	□	<p>当期には、当地区及び周辺地区におけるマンション素地の取引は把握できなかった。また同一沿線でも目立った取引は見られない。高速鉄道3号線をあざみ野から小田急線新百合ヶ丘駅まで延伸する計画が平成26年度には調査開始されることが決まったが、まだ地価への影響は見られない。県内で広く見られる素地取得競争の中で、地価動向は当期横ばいからやや上昇に転じている。</p> <p>マンション素地の供給は非常に少なく、仮に素地が供給された場合にはデベロッパー間の競合は激しくなることが見込まれる。既に上限に近い価格水準であるため、分譲価格の大幅な上昇は見込むことが困難であり、利益を縮小しても取得に前向きな大手デベロッパーが主な需要者になると考えられる。これらの需要者間での競合により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 ※ 当地区は住宅地として人気が高いエリアである。各デベロッパーのマンション素地の取得意欲は強いものの、全体的に供給が少ないため、取引はほとんど見られない。当地区のような住宅地として人気の高い地域に位置するマンション適地が供給された場合には、素地の高騰から中堅以下のデベロッパーは様子見のスタンスになりつつあるが、大手デベロッパー間での競争は一層強まると考えられる。マンション素地に対する需要は総じて堅調であり、取引価格は当期横ばいから上昇に転じている。</p> <p>B ※ 当地区はファミリー向け住宅を中心に成熟している地域であり、収益物件は少ないものの、取引が複数見られた。総額で5千万円から1億円程度が取引価格帯の中心で、投資用で取引されているマンション等の成約件数及び取引価格は横ばいで推移している。このように取引価格が横ばいで、賃料水準も変動が見られないことから、取引利回りは横ばいである。</p> <p>G ※ 当地区内及び周辺地区で最近分譲されたマンションは完売しており、需要は引き続き堅調であることが窺える。素地の取得が困難になりつつあることから分譲マンションの供給も先細り感がある。需要は強いものの、当地区における需要者は居住目的のエンドユーザーが中心で、分譲価格は高止まりで推移している。当地区におけるマンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区においては、特に賃料の変動に影響を与えるような要因は確認できなかった。住環境の良好さから特に駅周辺の利便性の高い地域を中心としてファミリー層に安定した人気を維持している。当期も引き続き需給が均衡している状態が続いており、マンション賃料は引き続き横ばいで推移している。</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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	<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"> ・ 条件の良い一部の戸建住宅の動きが好調であるという状況は前期と変わらず、モデルルームの来場者数は平年並みまで回復している。しかし、需要者の購入予算の上限は変化がないため、成約価格は横ばいである。(大手不動産業者) ・ 新百合ヶ丘駅近くの大規模な中古マンションの需要は前期から引き続き堅調であり、やや高めの成約価格も見られる。(大手不動産業者) ・ 収益物件の成約件数及び成約価格の水準は横ばいである。(大手不動産業者) ・ 前期に見られた消費増税の影響が当期は弱まり、モデルルームへ来場者数は前年並みまで回復したものの、成約価格の水準は横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 当期を含め、昨今の需要者は取得価格総額に対する考え方が厳しく、当初自身で定めた購入予算を容易に上積みすることはない。当期は供給がやや減少した一方で需要は前期並みであったにもかかわらず成約価格の水準が横ばいであったのは、この点に起因すると考えられる。(売買仲介業者) ・ 当地区の需要はほとんどが実需に起因するものであることから価格が上昇せず様子見されている状況である。したがって、地価は当面の間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(H26.7.1～H26.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	<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も見られる。このような収益性の低下やリスクの増大等から買い手の姿勢は慎重であるが、新幹線の金沢延伸や新駅ビルの建設による期待感から、ホテルの建設等の新たな投資も見られ、店舗やマンション用地の需要も安定していることから、地価動向は横ばいに転じている。</p> <p>平成27年3月の北陸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、駅周辺の活性化や観光客等の増加に期待する向きは多い。その一方で、新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われる等の懸念もあり、新駅ビル開業後の周辺への影響は不透明であるが、この期待感や投資が若干増えてきたこと等により、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は長野市で最も繁華な長野駅前の商業地域である。現在、平成27年3月の北陸新幹線の金沢延伸に合わせて駅前広場の整備と新駅ビルの建設工事が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上による活性化への期待は大きい。このような状況の中で、最近ではホテルの建設や商業施設等への投資等も見られるようになってきた。店舗やマンション用地等を物色する新たな投資も見られるようになってきたことから、取引価格は横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 店舗やオフィスに対する需要は弱い状態が続いているが、駅周辺の店舗賃料はほぼ下げ止まっている。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あるが、ホテルの建設や既存店舗の取得等新たな投資も見られるようになってきた。店舗の家賃収入や当該投資へのリスク及び取引価格に変動はないので、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。企業は経費節減を継続しており、支店や営業所の撤退、業務床の縮小のほか家賃の減額要求も多い。このような状況の中で、賃料を下げてテナントを誘致する動きも見られることから、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。2階以上の空中階は需要が弱く、空き店舗も見られ、未だ家賃を下げたら空室が埋まるような状況ではなく、店舗床の稼働率に特段の変化はない。物販需要は弱く、居酒屋等の飲食店は競争の激化や客単価の低下等により総額を抑えた需要が増えている。需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料全体としてはほぼ下げ止まっており、横ばいに転じている。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 駅周辺のオーナーは余裕があるせいか入居業種を厳しく選別しており、物販テナントを求める傾向が強い。一方、需要は飲食業や美容院・エステティックサロン等が中心で、2階以上は一度空室になるとなかなかテナントが見つからない状態が続いている。前前と比べて店舗の稼働率に変化は見られず、家賃は概ね下げ止まっている。(中小不動産業者等) ・ 来年3月の北陸新幹線の金沢延伸に伴い、長野駅の停車本数が約5割増えることや、現在行われている駅前広場の整備と駅ビルの建替えにより、駅周辺の活性化や観光客等の増加することに期待する声は多い。駅善光寺口近くの倉庫が撤退した跡地にはビジネスホテルの建設が決まり、商業ビル等への投資の話も出ている。首都圏での投資需要の強まりが、地方圏へも拡大してきたようだ。(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、経費節減のための賃料の減額要求やオフィスの縮小移転等の動きが続いている。そのため、空室率が高いビルはキャンペーンとして大幅に家賃を下げた募集するケースも見られる。新幹線の金沢延伸にあわせて北陸方面からのビジネス需要に期待しているが、今のところ引き合いはない。(中小不動産業者等) ・ 来年3月の北陸新幹線の金沢延伸に伴い、長野駅周辺の活性化への期待は大きく、投資が若干増えてきている。したがって、地価は下げ止まり、横ばい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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	△	□	消費増税前の駆け込み需要の反動で住宅等の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ている。住宅・商業に限らず、今後の消費税10%への増税を見越した動きを見せている。レジデンス系用地の地価は底堅く、利便性・居住環境の良好な地域では上昇が継続している。商業地については地元業者の中には過熱感から様子見も見られるが、全国的に見た優良物件の品不足感から東京資本からの物色も相変わらず多く、地価動向はやや上昇で推移している。 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。地価水準については、当地区周辺を含めて先高感から高値取引も見られ、地元業者の間では高値に対する警戒感も出始めているが、今後とも東京資本を中心に底堅い需要が続くと見られる。そのため、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。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区は比較的新しく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。これまで地元有力企業や東京資本等による高額落札等により、当地区及び周辺地区の地主が持つ相場感は上方に押し上げられてきている。売り物件が極端に少ないことから成約事例は稀に見られる程度であるが、需要者による打診はここ数カ月で増えている状況にある。需要者の属性もJ-REIT等のファンドのみならず国内外の法人・個人と多彩となってきている。しかし、一方で地元不動産業者は高値を警戒し様子見の状況にある。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B ※ 国内経済の緩やかな改善の下、不動産に関しても、東京等の大都市での物件不足から、多彩な属性の需要者が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継続している。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による高値の取引が確認されるようになり、依然として投資需要は強い。したがって、取引利回りは当期もやや低下傾向にある。 G ※ 新潟市内においては戸建住宅・マンション分譲・中古マンション売買等レジデンス系取引に底堅さが見られ、新築マンションの売れ行きも良好であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。賃貸マンションについては、引き続き堅調が見られるものの、今後の新規賃貸物件の供給を踏まえて、賃料水準を据え置いて稼働率を優先するリーシング方針を採る既存賃貸業者も出始めており、賃料上昇傾向は頭打ちとなりつつある。そのため、マンション賃料は横ばいに転じている。 E ※ 老朽化等の進む駅前周辺については、スペック的に見劣りするため、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、生保ビルの売却や、撤退(他の事務所への統合等)の話もでており、再開発構想が具体的に進捗しない限りこの傾向は継続する。一方、万代地区のオフィスについては、スペックの良好な築浅ビルを中心に高い稼働率を維持している。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は良好で高稼働率を維持しており、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で維持している。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<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"> ・ 高値への警戒感から、地元不動産業者の一部は様子を窺っているが、実需要・投資需要とも底堅い割には売り物件がないため、まとまった規模の土地が市場に出れば、すぐにでも売れると思われる状況にある。(金融機関) ・ 当地区を含む新潟駅周辺エリアでは飲食業関連の店舗の出店・退店・リニューアル等が相次いでいる。(金融機関) ・ 東京で買えないので、新潟で買いたいという話をよく聞く。投資運用業者のみならず、国内外を含む個人投資家も新潟へと食指を伸ばしている。物件の購入需要が強く、市場参入者が増えている状況にある。物件がないため成約までには至らないが、問い合わせは3カ月前よりも明らかに多い。(売買仲介業者) ・ 当地区は新しいビルがなく、小規模物件の取引が見られる程度である。ただし、このような建替え等が容易であるため、業者が手を出しやすい状況にある。(売買仲介業者) ・ 7～8年前に起こったファンドバブルの際には当地区でも投資対象となった不動産の価格および周辺地価が上昇したが、現在、それに似た状況になっているものの、まだそこまでの上昇率に至っていない。そのため、地価の上昇余地が認められることから地価は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(H26.7.1～H26.10.1)

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再開発事業やマンションの建設が進んでおり、今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれるため、当地区一帯の不動産需要は採算性等を重視した堅実な取引を行う地元投資家を中心に堅調に推移している。一方で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一定の関心があるが、富山駅から離れ新幹線効果があり期待できない当地区に対しては関心が低い。このため当地区の需要者は依然地元投資家を中心であり需要層の拡大が見られないことから、地価動向は前期と同様に概ね横ばい傾向にある。</p> <p>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人通り等が増加し当地区がより発展するという見通しのもと取引を行っている。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるストロー現象等を危惧し、富山市に対する投資を全般的にあまり行っていないが、その中でも当地区は地元住民を対象とする商店街であり北陸新幹線が開業しても現状に大きな変化はないという見方が強いいため、投資はより少ない。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で発展が期待されるが、県外投資家は現在のところ様子見の状態にあり投資を積極的に行うといった状況にはない。このため当分の間は地元投資家を中心とする堅実な取引が続くことが想定される。したがって、将来の地価動向は引き続き概ね横ばい傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 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強い。また中心部で利便性が良好なこと等から分譲マンションの需要も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あり、当期は当地区ではないが、富山駅周辺で取引が見られた。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た堅実な取引が多いため不動産市場に大きな加熱感はない。このため取引価格の上昇は認められない。したがって、取引価格は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 当地区に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しており堅調に推移している。店舗の収支状況は総じて安定傾向にあり、店舗賃料についても安定した店舗収支から横ばい傾向にある。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で推移している。</p> <p>E ※ 賃貸用のオフィスビルの建築が長期にわたり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。県外企業の進出が少ないため新規需要が低迷していることからオフィス床は引き続き供給過剰な状況にある。供給側は低廉な賃料や敷金の低額化、長期のフリーレントの提示により新規テナントを勧誘し、また既存テナントに対しては賃料の値下げ提示により退去防止に努めている。このため、オフィスの賃貸市場はテナント優位の状況が続いていることから、オフィス賃料は前期に引き続きやや下落傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区の中心商店街である総曲輪通りのテナントの入退去に関しては、当期は大きな変動がなく賃貸状況は概ね安定傾向にある。当地区は専門店や大型店舗等が立ち並ぶ県内有数の商店街である。当地区内にある大型店舗の売上高は前年同期に比べてやや増加した。また、当地区は一定の買物客が見込まれることから出店希望者が比較的安定的に存在する。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% 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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	<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"> ・ 総曲輪通り周辺は人通りが少なく、また長期に渡って空家の店舗も見られ閑散とした感がある。一方、富山駅周辺エリアは飲食店等の増加により店舗ビルはほぼ満室状態にあるため賃料は上昇傾向にある。また富山駅周辺エリアは新幹線開業効果で今後一層の発展が見込まれる。こうしたことから地価は総曲輪通り周辺より富山駅周辺エリアが高いと考える。(売買仲介業者) ・ JR富山駅北口から徒歩数分のところでマンションデベロッパーが用地を取得しており、今後マンションが建設される見込みである。また新幹線開業後にJR富山駅の南北を結ぶ路面電車や道路が開通する予定であり、富山駅周辺エリア一帯はここ数年で大きく変貌すると予想する。(大手建設業者) ・ 不動産に関する問い合わせは地元資本が中心であり、県外資本からの問い合わせは少ない。県外資本からの問い合わせは、マンション用地の取得に関するものが中心である。(金融機関) ・ 当地区内の再開発が実施されている区域の地価はその効果から上向きの傾向があるが、総曲輪通り周辺は利用用途が小売店舗等に限定されること等から需要が弱く上昇気運にはない。このため、総合的に見ると当地区の地価は今後も横ばいと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	▽	□	△	△	—	—	金沢駅周辺に対して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。オフィス・店舗賃料が上昇に転じたこともあり、地価動向はやや上昇している。 北陸新幹線長野駅から金沢駅間開業に向けて、金沢駅西口ではホテル・マンション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、規模等の要件を満たす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 ※ 本年11月25日に地元金融機関の新本店が金沢駅西口に移転開設されるほか、北陸新幹線金沢駅開業日が平成27年3月14日と決定し、金沢駅周辺では盛り上がりを見せている。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おり、取引価格は全般的に、引き続きやや上昇している。ただし、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500坪超の開発適地が僅少で、取引は見られない。
						※	△	□	▽	□	△	△	—	—	B ※ 取引価格は上昇傾向にあると同時に、オフィス賃料及び店舗賃料は上昇傾向に転じたため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。なお、共同住宅については、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当地区では、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需要も徐々に増加しつつあり、当地区内においてオフィスの募集賃料を引き上げる物件も見られる。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向に転じた。 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、北陸新幹線開業までに当地区を含めた金沢駅の周辺において約20店舗の開業予定が公表される等、飲食店舗、特に低層階の飲食店舗を中心に当地区への店舗需要が堅調で、賃料水準を押し上げている。そのため、店舗賃料は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"> ・当地区では、来年3月の新幹線開業までに約20の飲食店舗の開業が予定されるなど、飲食店舗の数が飛躍的に増加している。金沢初進出の県外資本のチェーン店がみられるのも特徴的である。今後もこの傾向が続き、従来、金沢市の飲食業の中心地であった片町地区に取って代わる可能性もあるのではないかと考える。(大手建設業者) ・金沢駅東口区域にある月極あるいは一時貸しの利用に供されている小規模の土地についての問い合わせが散見される。問い合わせ先も県外の業者が多く、金沢駅への興味・関心は相変わらず強い。(不動産調査業者) ・マンション開発業者のなかには、高い水準の価格でも開発適地を取得したいという業者もいる。ただし、建築費の高騰により素地の取得へは消極的な姿勢が散見されるのが現状である。(投資運用業者) ・来年3月の北陸新幹線開業までの期間については、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。ただし、開業後の半年ほどはいずれの業者も開業効果を見たのちに、その後の判断をするものと思われる。(不動産調査業者) 															

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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圏からの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、売り上げは安定している。また、支店、営業所等のオフィス需要を背景に賃料水準、空室率は安定している。投資適格性を備え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、前期同様と比べて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、首都圏資本等の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 ※ 呉服町再開発事業により3月末に竣工した商業ビルや、現在建設中の静岡駅南口再開発マンション(120戸)が竣工前に完売したことにより、市街地での再開発事業に対する気運が高まっており、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から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もあり、需要者の幅も広がり、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空室率は順調に低下してきており、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は安定しているなど比較的堅調である。ただし、賃料を値上げするまでには至らず、収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られないことから、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では、企業業績の回復等による事業拡大に伴うオフィススペースの新たな需要等により空室率は低下しており、100%稼動に近づきつつあるビルも見られ、将来的には契約更新等に伴う賃料上昇は期待できる。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おり、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店舗需要エリアでは、全国的に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は前期同様に堅調であるが、小売店舗の売り上げの鈍化から地域相場を上回る賃料水準での契約も見られなくなり、店舗賃料については概ね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"> ・自動車販売店舗、スーパーマーケット、飲食店舗等のロードサイド型店舗の出店意欲は強い。出店適地については通常の価格水準の1.5倍で売買されるなど、ピンポイント的に高値で取引される傾向がある。(売買仲介業者) ・開発素地に対するハウスメーカーからの問い合わせが減少するなど、住宅市場を牽引してきた市街地に近い高額な住宅の売れ行きが鈍化している。その一方、市郊外の手ごろな住宅の売れ行きは好調である。(売買仲介業者) ・昨年と比較すると建築費が3割程度値上がりしている状態で、市街地を中心とした地域の高価格帯のマンションについても、建築費上昇分を販売価格へ転嫁することが難しいことから、マンション開発業者は新規の開発分譲を見合わせている。(売買仲介業者) ・建築費の高騰等により、開発業者による新規の開発事業は停滞気味である。しかし、再開発事業の成功に刺激され、民間等も市街地を開発しようという気運は高まっており、将来的な不動産市況の好転も期待できる。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	名駅前	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>中心商業地については、土地所有者の間で入札にすれば高値で売れるであろうという認識が広がっており、売り手の価格に対する上昇期待が高い。特に当地区は、自社利用目的の場合には高値での取引が行われることも多いため、投資目的の需要者は手が出ない状況も見られる。今後も自社利用目的の取引は出てくる可能性があり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>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。そのほか自社利用目的でも高値での取引が想定される。そのため、当面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※ 中心商業地については土地の取得意欲は高い状態が続いており、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。特に当地区については取得意欲は非常に高いが、売却物件がほとんどないため取引自体は少ない。取引事例からの価格の把握は出来ないものの、買い希望価格の上昇を踏まえると、需要が強まっている。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、中心商業地の収益物件については東京の収益物件の利回り低下が著しいことを背景として、需要者が名古屋で物件を求める動きが活発化しており、取引価格は上昇傾向にある。オフィス賃料は上昇には至っていない中で取引価格は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。</p> <p>E※ 館内増床が多く見られるなどオフィス需要は堅調で、当地区における大型開発による賃料等への悪影響は今のところ出ていないようである。オフィス市況は全般的に回復傾向であるが、古く設備水準の劣るビルについては空室が多い一方、築浅の大型ビルは高稼働となっており、二極化傾向が続いている。オフィス賃料は全体として概ね横ばいで推移している。</p> <p>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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区においては取引が少なく、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・再開発等明るい材料が多い。このような状況において、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	
													収益用不動産に対する需要は継続しており、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、しばらくは地価の上昇傾向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、将来的な開発等への期待感もあることから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。	
													A※ リニア中央新幹線は10月にも着工する見通しとなった。同線はルートや駅の位置等が明らかになっており、駅予定地周辺では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。このように当地区では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。そのため、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、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中で、拡張移転が多く見られるなどオフィス需要が堅調なため、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、オフィスの引き合いが周辺地区にも広がる状況が見られる。しかし、当地区は飲食店舗等が多く、純粋なオフィスエリアではないため、その影響は当地区まで波及しておらず、オフィス賃料は横ばい傾向にある。	
													F※ 名古屋駅周辺の開発の進展により、当地区の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が、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、物販店舗等として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	
													<ul style="list-style-type: none"> 当地区及び隣接する名駅北地区では館内増床が多く見られるなど、オフィス市況は引き続き回復の傾向にある。また、オフィスのフリーレントを設定しているビルオーナーは減っている。フリーレントを設定している場合もその期間は短くなっており、ほとんどない場合もある。賃料については、ビルオーナー側がやや強気になっているケースが見られる。(大手不動産業者) 当地区および隣接する名駅北地区の主要商業地域については土地の取得意欲は高い状態が続いている。このうち、名駅駅前地区については非常に高い土地取得意欲に反して売却物件がほとんどないため、取引は少ない。取引事例からの価格の把握は出来ないものの、需要が強まっていることは感じられる。(大手不動産業者) 売り主の販売希望価格は強含みの状態が続いている。自社利用目的の場合には高値での取引も多く見られ、投資目的の需要者は手を出せないこともある。収益用不動産に対する需要も引き続き強く、継続して地価は上昇している。(大手不動産業者) 売り主の販売希望価格は高い状態が続いており、高値での取引が見られる。市の中心商業地では収益用不動産や自社利用目的での需要は引き続き強い。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	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ものの、館内増床が多く見られるなどオフィス需要は堅調であるが、賃料は上昇していない。しかしながら、中心商業地については引き続き売り手の売り希望価格は強含みの状態が続いている。そのため、地価動向はやや上昇している。 平成27年秋の名駅駅前地区におけるオフィスの大量供給に対する警戒感はあるものの、特段の悪影響は見られないため、当面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が、中心商業地については引き続き売り手の売り希望価格は強含みの状態が続いている。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の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。そのため、当地区においても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棟による空室発生等の影響が懸念されるが、現在のところ既存ビルの賃料等に変化はない。このような中で、取引価格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 館内増床が多く見られるなどオフィス需要は堅調であるが、平成27年秋の名駅駅前地区におけるオフィスの大量供給に対する警戒感があり、当地区においては、賃料交渉の下限を引き下げたビルと以前から変更していないビルが混在している。成約賃料自体には現在のところ下落は見られず、オフィス賃料は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"> ・当地区の賃料については概ね横ばいの傾向にあるものの、隣接する名駅駅前地区での大量供給に対する警戒感が見られる。(大手不動産業者) ・当地区の土地や収益物件に対する需要が強まっていることは感じられるが、隣接する名駅駅前地区の開発によるオフィス賃料等へのマイナスの影響は今のところ表れていない。(大手不動産業者) ・東京の収益物件の利回り低下が著しく、需要者が東京で物件を取得出来ない。そのため名古屋で物件を求めており、名古屋も東京につられて利回りが低下している。市の中心商業地については、土地所有者は入札にすれば高値で売れるであろうという考えを持っており、売り手の販売希望価格が高い。(大手不動産業者) ・地価は高い状態であるが、自社利用目的で取得する需要者は高値でも買うので、今後も突出した価格での取引は出てくる可能性がある。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(H26.7.1～H26.10.1)

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弱い。最近では稼働率・賃料水準ともにほぼ横ばいとなっている。周辺地域の店舗付事務所ビル取引や更地取引からは、堅調な不動産取得需要が窺える。名駅地区で取引需要が増加し、売り希望価格が上昇したことが周辺地区に波及したこともあり、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>リニア開業に向けて名駅周辺の顧客吸引力の増大が見込まれ、栄地区からの顧客流出等の影響が懸念されるが、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ないものの、やや上昇傾向が続くものと予想される。</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。名駅地区からの波及効果もあり、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。オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、東京圏の利回り低下の影響を受けて投資家等の期待利回りは低下傾向にある。そのため、当地区における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。店舗併設の事務所や営業所などの賃貸需要は安定している。最近では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はほとんど見られなくなった。このような状況において、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。</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との店舗賃料の開差は継続している。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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。当地区付近において、平成26年10月に中規模商業施設の新規オープンで、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。 名古屋駅前の大規模開発による高島屋増床や三越伊勢丹出店決定など、リニア開業に向けて名駅周辺の顧客吸引力の増大が見込まれ、栄地区への影響が懸念される。ただし、路面店を出店できるエリアは栄の大津通沿いにはほぼ限定されるため、今後も名古屋の中心商業地としての地位は維持されと考えられる。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可能性が高い。したがって、将来の地価動向は、上昇率の拡大は見られないものの、今後もやや上昇傾向が続くものと予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	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いるが、最近ではファストファッションの出店が増加している。当期において地区内の大型物件の取引情報は得られなかったが、最寄り駅を同じくする周辺地域の店舗付オフィスビル取引や更地取引からは、堅調な不動産取得需要が窺える。したがって、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。	
															B ※ 当地区での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で推移しているが、名古屋中心部の大型商業施設等への投資意欲は強まっており、東京圏の利回り低下の影響を受けて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。店舗併設の事務所や営業所などの賃貸需要は安定している。最近では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。このような状況において、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。
					(前期)  0～3% 上昇								F ※ 大津通沿いの1階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。平成26年11月に周辺地区で大型ディスカун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、一部では募集賃料の増額改定も行われているが、中上層の店舗や裏通りの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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 栄北地区および隣接する丸の内・伏見地区の事務所賃料は今後の上昇が見込めないため、地価の上昇は名駅周辺と比較して緩やかなものに留まると予想する。栄南地区において最近の店舗取引の情報がなく状況がわからない。そのような状況のなかで、若宮大通沿いの店舗付事務所ビルの取引があり、表面利回り10%弱で地元企業が取得した。(大手不動産業者) ・ 当地区は大通り沿いの路面店舗に対するニーズが堅調である。地区内に古いビルが多いこともあり、当地区のオフィス賃貸需要は名駅駅前地区に比べると依然として弱い。所有者の意向で募集賃料が高止まりしていたオフィスビルにおいて、最近になって賃料減額や解約退去があったとの情報がある。名駅周辺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・伏見地区でオフィスを探す法人が増えている。(大手不動産業者) ・ 売却相談は多いが、建築費が高騰しておりマンションデベロッパー等の購入希望価格と売り手の販売希望価格が合わず、また売り急ぐ事情もないため、なかなか成約まで至らない。当地区周辺で、相場を逸脱した価格での取引事例が複数あったが、相続対策の事情がある取引であった。建築費の高騰が続き、賃料水準は上昇していないことから、名駅駅前地区を除くと、地価はほぼ横ばいと考える。(大手不動産業者) ・ 当地区は名駅駅前地区ほどには需要が強くないが、地元企業等による不動産取得意欲は堅調である。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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>収益物件には引き続き一定の需要が見られる。リートや法人によるオフィスビルの取引が見られるが、取引利回りは低下傾向にある。最近では裏通り沿い等の比較的築年が古いオフィスビルの売り物件も増加している。賃料は上昇していないものの、取引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が、取引価格はやや上昇傾向にある。当面は同様の傾向が続く可能性が高いため、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 ※ 当地区周辺においてリートや法人によるオフィスビルの取引が見られた。また、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。裏通りについては、マンション建設目的の取引も見られる。売り手の売り希望価格は高いが、買い手が追従する高値での成約も見られ、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 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おり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。一方、取引価格は売り手の売り希望価格が高く、買い手が追従する高値での成約も見られるなど取引価格はやや上昇していることから、当地区の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。当地区においても、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おり、オフィス賃料は概ね横ばいである。</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>
					(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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	▽	—	—	当期においてリートや法人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。賃料は上昇していないものの、取引価格は上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇している。 名駅駅前地区においてオフィスが不足気味となっているため、当地区へも需要が波及しており、賃貸市場は回復傾向にある。賃料上昇には至っていないものの、ファンド等による物件取得の動きは継続しており、また売り主の売り希望価格も高いことから、将来の地価動向は今後もやや上昇すると予想される。	
					A ※ リートや法人によるオフィスビルの取引が見られたほか、優良物件については投資法人等による物件取得検討の動きが見られる。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。昨今の地価上昇傾向から売り主の売り希望価格も高く、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、事例による取引利回りの把握は困難であるが、オフィスビル等の取得検討において想定される利回りは低下傾向にある。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。このような中で、このところの地価上昇傾向から売り主の売り希望価格も高く、取引価格は前期から引き続き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 ※ オフィス市況は館内増床が見られるなど回復傾向にある。また、名駅駅前地区においてオフィスが不足気味となっており、当地区へも需要が波及している。しかしながら、賃料についてはオーナーはやや強気であるものの、以前より高い賃料は需要者には受け入れられていない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 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テナント誘致が厳しい状況にある。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。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 1フロアの規模を確保できて駐車台数に余裕のあるビルを対象に賃貸事務所としての需要が集中して強まっている。耐震性能や人材採用に有利である等の理由から、エントランスホールの格式を重視する声も聞かれる。(大手不動産業者) 優良賃貸物件は供給が限られており、9月頃のテナントの動きは少なめであった。郊外からのテナント移転は、事務所の賃料水準とともに駐車台数の確保の可否も成約を左右している。当地区で物件を探す法人は増えているが、丸の内地区は伏見地区と比較すると、やや賃貸オフィスエリアとしての競争力が弱い。(大手不動産業者) 築古オフィスビルの売却相談が多いが、なかなか成約に至らない。消費増税の影響はあまり感じられない。また、金融機関の融資姿勢に変化は感じられない。(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、用地取得需要は引き続き堅調である。自社利用目的の取引は高値で成立している。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	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、春先はやや一服感が見られたが、夏ぐらいからモデルルームへの客足は戻りつつあり、懸念された程の落ち込みはないようである。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>住宅を中心とする投資物件については、賃貸市況が安定しているため、成約価格は当面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、足もとのマンション販売市況は悪くないが、販売価格の上昇による市況悪化が懸念される。しかし、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難い。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 ※ 東区砂田橋4丁目で民間の入札があり、大規模地にも関わらず高値の落札結果となった。建築費の高騰により、マンション分譲事業においては採算性への影響が懸念されるものの、開発適地の素地の供給は限られているため、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。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 賃貸マンション等の物件については、投資適格物件の品薄感が続いており、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れる傾向が続いている。当地区における住宅物件は、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 ※ 近年の建築費高騰を受け、事業者側も設備、仕様を変更したり、1戸当たりの面積を抑え販売総額が増加しないよう工夫してきたが、直近に販売が開始された物件については、これまでの周辺相場より販売単価を1割程度上乗せする物件が増えてきており、今後販売される物件は基本的に建築費高騰の影響を受けた価格設定になると思われる。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。賃料は名古屋市内の中では従来より高めの賃料水準にあり、それ以上の賃料上昇は今のところ見られておらず、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>当地区においては、近年、ファミリー向けを中心とするタワーマンションが相次いで供給されているが、販売市況は概ね良好である。今後販売開始されるマンションは建築費高騰による販売価格の上昇が見込まれるが、デベロッパーの素地取得は依然として強気である。収益物件についても、オフィス賃貸市況の回復が本格化してきており、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。</p> <p>建築費高騰の影響から、郊外においては分譲マンションが事業化できない案件も増えているようであるが、当地区を中心とする名古屋都心部は、販売価格にある適度転嫁することが可能なため、当面は事業化できる見通しである。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。</p> <p>A※ 小規模な自社ビルや貸しビルについては売買の動きが見られ、相応の価格で取引されているようであり、建物を取り壊し、開発を目的とした取得の動きも散見される。マンション開発素地については、大手マンションデベロッパーを中心に名古屋都心部で事業を行いたい会社が増えており、素地取得競争は過熱状態が続いている。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>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、大型のビルは投資法人から相応の引き合いがあり、小規模のビルは個人投資家からの引き合いが増えている。賃貸マンション等の物件については、都心では高稼働の物件が多く、需給は逼迫し、賃料の上昇が期待されている。そのため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。</p> <p>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稼働率が回復しており、その波及がG周辺のビルにも見られるが、賃料が上昇するまでには至っておらず、オフィス賃料は総じて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、好調なマンション販売市況と相俟って、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>F※ 集客の見込める大通り沿いを中心に飲食店の新規出店需要は回復傾向にあり、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。しかしながら、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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	東区	住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	<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引き合い・需要がある。素地の取得においては販売価格への転嫁を前提として仕入れに動いているが、販売価格が高くなるとエンドユーザーが競合する覚王山・八事地区のマンションや戸建住宅に流れると予測している。そのため、販売価格の検討には慎重さを要する。(不動産開発業者) 久屋大通駅周辺地区では好調な市況を背景に、建築費の上昇分と素地価格の上昇分をマンションの販売価格に転嫁させる動きも散見される。しかし、その上昇分をどこまで販売価格に転嫁出来るかについては、今後のエンドユーザーの動向に注目して検討しなければならない。(大手不動産業者) マンションについて、需要の面では周辺エリアで一部に苦戦中の物件もあると聞くが、全体としては販売状況が好調なため、底堅い需要は確認される。しかし、販売価格の面では昨今の建築費高騰の影響を受ける前に仕入れた物件の多くがこれまで販売されているため、この先建築費の高騰分を販売価格に転嫁した物件でも変わらず売れるか注視する必要がある。その動向によって販売価格の上限値を見極めたい。(不動産開発業者) 当地区では好調なマンション市況を背景に、マンション分譲価格の上昇も見込めるため、素地の仕入れも積極的に行われることが期待される。したがって、当面は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(H26.7.1～H26.10.1)

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>マンションデベロッパーは事業での利益確保のために建築費の上昇分をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状況にある。当地区は名古屋市内でもマンション需要の強い地区で、エンドユーザーが比較的所得が高い層であることから、建築費上昇分をマンション販売価格に転嫁しやすい。そのため、マンションデベロッパー間のマンション素地取得競争の激化が見込まれ、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>マンションデベロッパーはマンション事業を成立させるために建築費の上昇分をマンション販売価格に転嫁しなければならない状況にある。当地区はマンション需要が強い地区で、建築費上昇分の転嫁も比較的容易な地区であることから、マンションデベロッパーの素地取得需要が集中しやすいが、マンション素地の供給は極めて限定的である。そのため、激しい素地取得競争が起こることが考えられ、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 ※ 当地区は従来から高級住宅街としてエンドユーザーから認知されており、名古屋市内でもトップクラスのマンション人気エリアであり、エンドユーザーの所得層も高い。このような背景から、マンションデベロッパーが建築費上昇分をマンション販売価格に転嫁可能で、郊外等の地区に比べ投資採算性の高い事業が可能な地区と捉えている。近年、名古屋市内のマンション素地の供給が少ないなか、当地区は特に供給が少なく、取引も総じてあまり見られないため、当地区で素地供給があるとマンションデベロッパー間の取得競争が激しくなっている。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 東京や大阪の都心部では投資適格な収益不動産への投資がやや過熱気味になっており、投資物件が品薄状態もしくは取引利回りがやや低下傾向にあるため、投資家が名古屋市内の投資物件に注目している。また、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いる。当地区の賃貸市場はファミリー層からの需要が中心で、大企業等の法人需要もあるなど底堅く、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 近年の建築費上昇に対し、マンションデベロッパーは投資採算性確保の点からその上昇分を販売価格に転嫁する必要に迫られている。当地区は比較的所得が高い層からの人気が高く、売れ行きも好調である。そのため、マンションデベロッパーは建築費上昇分の転嫁が可能な状況である。また、マンション素地の供給が限定的であることや当地区のマンション人気を受け、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 当地区は名古屋市内でも住環境が良好な地域で、賃貸市場に関してはファミリー層からの需要が中心で、法人需要や大企業勤務の単身者、周辺大学の学生等幅広い層からの需要もある。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り、幅広い層からの賃貸需要を受けて賃貸マンションの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(H26.7.1～H26.10.1)

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比較的高値の販売価格にも関わらず竣工前に完売したほか、現在販売されているマンションの販売状況も好調とのことであり、本地区におけるマンション需要は底堅い。このような需要を背景にマンションデベロッパーによる本地区の開発素地に対する取得意欲は旺盛である。また、池下駅から少し離れたマンション適地ではない土地についても戸建住宅地としての需要があり、戸建開発業者による素地取得需要は強含みである。開発素地の供給については、本地区のみならず周辺地区でも限定的であり、入札になると高値が付く状況にある。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>本地区は住環境に優れ、都心へのアクセスも良く利便性に優れているため、本地区のマンションは市内通勤者から人気がある。実際、現在分譲されているマンションの販売状況は好調で、マンション需要の底堅さが確認されている。このような状況を背景に本地区のマンション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、開発素地の供給は極めて限定的で、マンション開発素地が供給されると取得競争は過熱気味になることが考えられる。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 ※ 本地区はかつては、歓楽街と住宅が混在していたが、近年、池下駅周辺で大規模マンション開発が行われるなど良好な住環境が形成されており、本地区のマンション需要は強くなっている。実際、今春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した。旺盛なマンション需要を背景に、大手デベロッパー等による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、開発素地の供給は極めて限定的であり、当期においても目立った取引は見受けられず、マンション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 ※ 本地区の賃貸オフィスや賃貸マンション等の投資用物件に対する取得需要は弱いものの、賃貸に関しては、本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、本地区の投資適格物件の主たる需要者である地元の投資家等の投資意欲は引き続き高い。さらに、名古屋市中心部における投資用物件に対する需要の増大が本地区の賃貸マンションにも波及している。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 本地区は大手マンションデベロッパーによる大規模物件の開発に伴って、良好な住環境が形成されており、名古屋市内でもエンドユーザーからの需要は底堅い。また、本地区のマンションの売行きも好調であることから、マンションデベロッパーの中では建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と判断する動きが見られる。実際、池下駅前のタワーマンションが今春、竣工前に完売し、比較的高値の販売価格でも竣工前に完売している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 池下駅周辺は、都心部へのアクセスも良好で、区役所、金融機関、店舗等が建ち並ぶなど利便性が高く、単身者層を中心に人気があり、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、駅徒歩圏内に店舗兼共同住宅や共同住宅が多く建ち並び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>
					(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区のオフィスビル等の収益物件については、名古屋市中心部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外れるものの、中心部の旺盛なオフィス投資需要を受け、今池駅周辺のオフィス投資適格物件が売りに出されれば、相応の引き合いが期待できる。一方、店舗物件の取得需要は依然として弱いが、今春、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し、駅周辺で繁華性がやや向上するなど、明るい兆しはある。また、当地区周辺の住宅地については、マンションデベロッパーや個人の富裕層による高値の取引事例も散見されることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>今池駅前の好立地から外れた古くからの歓楽街や商店街の店舗需要は依然として弱いが、今春、今池駅前に大型総合ディスカウントストアが新規出店し、駅周辺では繁華性の回復が見られる。一方、今池駅周辺の大通り沿いや駅至近の商業地については、名古屋市中心部への投資意欲の高まりやオフィスビルの賃貸市況の回復を受け、投資家の関心も高まっている。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。</p> <p>A ※ 当地区のオフィス等の賃貸需要は中心部と比べてやや弱いものの、地区内にある今池駅は複数の路線が乗り入れる地下鉄の主要駅で、当地区は同駅を中心に利便性の高い商業地域が形成されており、地元投資家等からの投資需要は認められる。最近では、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ため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区においては投資物件の取引はあまり見受けられず、取引利回りの直接的な把握は難しいが、ファイナンス面での追い風を受けて地元投資家の投資意欲は増大している。当地区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地元投資家の注目が集まっており、名古屋市中心部での投資需要拡大の波及も認められる。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ オフィスは地元企業や生損保等の所有するものが中心で、中小規模で比較的築古のビルの割合が高いが、交通便利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強く、オフィスの需給状況は底堅い。最近では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。その他にオフィス賃貸市場に影響を及ぼす特段の要因は見受けられないため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向となっている。</p> <p>F ※ 今春、今池駅前に24時間営業の大型総合ディスカウントストアが新規出店し、話題となったが、その開店効果で、周辺では客足が増え、深夜の時間帯にも人の流れが生じている。そのため、新規の飲食店舗の進出需要が見られたり、既存の飲食店舗が営業時間を延長する等、かつての活況を取り戻しつつある。しかし、当地区の賃貸店舗物件の供給量を吸収しきれてはならず、空室も見られるため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・当地区は名古屋市外からでもマンション需要があるほど人気が高く、建築費の上昇局面にある現在でもその上昇分をマンション価格に転嫁することが十分に可能な地区である。実際、マンションの販売価格も上昇傾向にあるが、今のところエンドユーザーからの反応は悪くない。(不動産開発業者) ・好況感の割にはマンションの成約率に伸びはないものの、在庫数は過去最低水準にある。そのため、デベロッパーとしては積極的にマンション素地を取得していきたい状況にあり、依然として素地取得競争は過熱気味にある。(マンションデベロッパー) ・当地区は名古屋市内でもマンション需要が最も強いと言われており、購入者層の所得水準も高く、建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能である。そのため、まとまった土地の供給があれば、高値での取引が予想される等、マンションデベロッパーによる素地の取得競争がより激化する可能性がある。(不動産開発業者) ・建築費上昇分を転嫁した価格が市場に受け入れられるか不透明感があるが、当地区は購入者層の需要が強く実需もあり、マンション事業が行い易い。したがって、今後も地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は都心への接近性と良好な住環境を備えているため、分譲マンションの人气が高く、近年の中心部における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素地取得について積極的な姿勢を崩していない。建築費の高騰による販売価格の上昇と当地区における分譲マンションの供給が重なっていることから、マンション販売はやや陰りが見え始めてきたが、地価動向としては総じてやや上昇している。 事業所や店舗利用を目的とした取引は依然としてほとんど見られない。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による市況悪化が懸念材料であるが、素地取得を控えるまでの動きには至っていない。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。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区及び隣接地区においては、去年はマンション開発素地の取引が散見されたが、今年に入ってから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の仕入れに動いており、入札案件を中心に高値の事例も見受けられる。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 最近では、地価上昇の先高感や低水準の借入金利が続いていることから、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、名古屋市中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上昇傾向にある。一方、当地区における住宅の賃料及び稼働率は安定しているため、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により、当地区においてもマンション販売価格を引き上げる動きが本格化してきており、現在販売中の御器所駅周辺のマンション販売価格水準は当地区の中では過去最高水準となっている。このように、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分譲マンションの開発が中心で、賃貸マンションの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。このように需給は均衡しており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"> ・ 最近の昭和区内のマンション供給は飽和状態にあり、その影響でモデルルームへの来場者が減っており、マンション成約状況もやや悪くなっている印象がある。しかし、当地区は都心へのアクセスも良く、住環境も比較的良好な地区であるため、従来から一定のマンション需要がある。今後のマンション販売価格設定については、当地区の現在の販売状況を慎重に注視して設定する必要がある。(不動産開発業者) ・ 現在、当地区の販売状況はそれほど良くないと聞いている。しかし、当地区の潜在的な人気は高く、最近の建築費の上昇を販売価格に転嫁することができるため、マンション立地としては魅力的である。ただし、素地の仕入れについては、今後の販売状況も見極める必要がでてくる。(大手不動産業者) ・ 当地区はエンドユーザーからの需要が底堅いため、今後もマンションデベロッパーによる素地の取得が積極的に行われる地区であると認識している。しかし現状では、比較的検討されがちな八事地区や当地区内での競合マンションとの需給のバランスを見ながら、素地の取得を検討する必要がある。(不動産開発業者) ・ 現在、マンションの供給戸数が多く、マンション需要も底堅い地区であるので、各デベロッパーとも積極的な素地の購入姿勢を見せている。したがって、今後も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) 											

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  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。なお、オフィスの新規供給は見られないが、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。名駅地区の地価上昇の波及効果は認められるが、取引の過熱感は見られない。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。東京周辺における利回り低下の影響を受け、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。名駅地区等の波及効果による地価上昇もあり、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						A	※ 当地区における物件供給は限定的で当期把握できた取引事例は少なかったが、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く、築浅の投資用賃貸マンションを中心に取得需要は堅調である。当地区よりも利便性が劣る周辺地域の成約価格から推測すると、取引が成立すれば高値となる可能性が高い。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。							
						B	※ 当地区における収益物件の取引件数は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。東京周辺における利回り低下の影響を受け、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・伏見等、周辺地区の波及効果から地価はやや上昇しており、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。名駅地区において来年以降、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、立地的にもやや距離があるので、新規供給により直接的なマイナスの影響は生じないとの見方が強い。郊外からのテナント移転の場合、オフィスの賃料水準等とともに駐車台数を確保できるか否かも成約を左右している。当地区のオフィス賃料は、引き続き横ばい傾向である。							
						F	※ 当地区は鉄道交通の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。名古屋鉄道は金山駅のエキナカ商業施設を平成26年9月にリニューアルオープンした。通勤・通学などの利用客向けの飲食店など、23の店舗から構成されている。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。							

※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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋	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"> ・ 当地区は金山駅の利便性が高く、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。ただし、営業所等は名駅周辺に集約される傾向が見られる。当地区を含め、市中心部は全体的に地価が上昇している。(大手不動産業者) ・ 金山駅は交通利便性が良いため、当地区の分譲マンションは増加している。飲食店舗の出店需要も堅調である。事務所の賃貸需要に変化は見られないが、名駅駅前地区より賃料水準が低いため、条件次第では三河方面の企業が入居する可能性がある。(大手不動産業者) ・ 当地区はオフィス立地エリアが狭く、ここ数カ月は動きがない。投資用賃貸マンションは、一定の取得需要がある。市内では全体的に建築費が高騰しているため、マンションデベロッパーが仕入れることが可能な価格水準は低めとなっている。その一方で、販売希望価格は上昇しており、取引が成立しづらい状況である。(大手不動産業者) ・ 当地区の賃貸オフィスは立地エリアは狭いが需給が均衡した状態が続いている。また、飲食店を中心に堅調な店舗需要がある。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区はエリアが狭い範囲に限定されるため、規模のまとまった物件の取引はほぼ認められない。しかし、仮に規模のまとまった物件が売りに出た場合には需要の競合が予想される。当地区をはじめとする優良物件に対する潜在的な需要は底堅く、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月の建築着工戸数は消費増税前の駆け込み需要の反動もあって、前年同期を下回り、その他景気動向指数は足踏み状態となっている。しかし、建築着工床面積は前年同期を上回っており、雇用情勢も改善が進んでいるなど、県内の景気は順調に回復している。回復のペースは足踏み状態も含んで緩やかであるが、これらの要因を背景に今後当面の間将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ 今年1月時点で当地区において1件の土地取引が確認できた。このほか、JR岐阜駅周辺地域において繁華性の高い商業地の取引も確認できている。取引の対象は収益物件が中心であり、投資に見合う収益が確保される場合には、買い主はそれほど取引価格(元本価値)には拘らず、以前のような大幅な値引要請は減っている。当地区において規模がまとまった物件があれば購入したいという需要は少なからず存在しており、需給バランスが均衡するなか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ビル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、取引利回りはやや低下している。特段の変動要因がないので、しばらく現状での推移が見込まれる。
														E ※ 当地区におけるオフィス需要は供給過多の状況が続いており、空室率も10%台後半の高い水準で推移している。このため、今までは借り主に配慮した賃料で成約される場合が多かったが、長らくの賃料下落を経て需給調整が進んだ結果、最近はやや賃料の下落が収まってきている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区のエリアは店舗の連たん性がやや劣り、JR岐阜駅からペDEST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"> ・ 企業向けの設備投資等に関する融資は増加していない。融資で増加しているのはアパート向けの建築資金である。担保物件の処分実績が減少しており、状況は悪化していないと言えるが、良くもなってないというのが実感である。(金融機関) ・ 1棟のアパート物件など、予算1億円程度の収益物件の需要が強まっており、2件から3件の取引実績があった。県外からの取引も増加している。優良物件については今後も需要が強まると考える。ただし、優良とまではいえない物件の需要は相変わらず弱まったままである。(大手不動産業者) ・ 建築費の上昇や人手不足等の地価に対するマイナス要因もあるが、これらは一時的な現象であり長期的には収まると予測する。人気のない物件の価格は、引き続き下落するが今後、優良な物件に対する価格は上昇すると思われる。ますます二極化が鮮明になっている。(大手不動産業者) ・ 市況に特段の変動もなく、足踏み状態になっている。さらなる消費増税の実施も確定していないことから、需要者は様子見をしているという側面がある。価格の二極化がより鮮明となっているが、全般的には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(H26.7.1～H26.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	□	□	△	□	<p>当地区を含めた湖南エリアでは、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にあるものの、高水準の建築費が重荷となることから、マンション分譲市場の減速を危惧するデベロッパーも見られるようになった。当地区の不動産取引は、好調なマンション市場が牽引していたが、マンション開発における事業採算性の向上が期待できない状況に転じたため、マンションデベロッパーの取得態度が慎重となっている。このような状況から、地価動向は横ばいに転じている。</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が、建築費の上昇に加え、増税後の分譲マンション販売がやや減速しつつあることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 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たが、当期当地区周辺での有力な取引は見られない。3棟のマンションが建築中(1棟は販売完了)であるが、販売率がやや減速している。建築費が高騰する中、地区内にはマンション開発の着工に遅れが生じており、また、地区周辺には事業が白紙となったと思われる開発計画もある。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いることには変わりはないが、建築費の高騰とマンション販売の減速は、マンションデベロッパーの取得態度に変化を与えている。そのため、前期と異なり取引価格は横ばいに転じている。</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。土地の取引価格が横ばい状況となる一方で、中心商業地の1階賃料も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安定的に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と異なり横ばいに転じている。</p> <p>G ※ 当期新たなマンション分譲はないが、建築費が上昇しており今後価格への転嫁が避けられない。また、当地区周辺エリアにおける中古マンションが前期から更に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 F ※ 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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 当地区及びその周辺でマンション分譲事業がとぎれることなく行われ、当地区から離れたJR湖西線大津京駅周辺でも大規模プロジェクトが進行しており、今までにない活況を呈している。販売不振が懸念されるものの、マンションデベロッパー、建売り業者が積極的な姿勢を見せている状況に変わりはない。また、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、立地条件の良い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) ・ 建築費は、労務費を中心に前期から更に上昇している。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。建築費がいつまでも高いわけではないと考えており、住戸面積を小さくして総額を抑えることや、着工・販売時期をずらすなど、種々の対策を検討しているが、建築費上昇の動きは落ち着く気配が見えない。(マンションデベロッパー) ・ 前期に引き続き駆け込み需要による購入者の減少が認められ、分譲中のマンションは売れ行きが鈍くなった。開発適地が少ないので物件が出れば買い進まざるを得ない状況に変わりはないが、建築費の上昇、消費増税後の販売不振から、買入れ素地はいつそう慎重に選別せざるを得ないと考えている。(マンションデベロッパー) ・ 開発適地が少ない状況に変わりはないが、分譲マンションの売れ行きの減速、建築費の上昇など、事業環境は前期より更に厳しい状況にある。現場の数を確保する必要があるものの、投資採算性の観点から今後について不透明感が増大している。このような状況から、地価は横ばいに転じたと予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	△	□	<p>消費増税に係る経過措置の適用期限(平成25年9月末)が過ぎて以降、当地区周辺の不動産市場は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。</p> <p>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、建築費が高騰していること、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ク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。</p> <p>A ※ 当地区においては、以前は比較的堅調であったマンション分譲が引き続きやや供給過剰気味であるため、分譲マンション、宅地分譲ともにエンドユーザーによる物件の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が続いている。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。</p> <p>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。</p> <p>G ※ 当期新たなマンション分譲はないが、建築費が引き続き上昇していることから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前期と同様にやや上昇している。</p> <p>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。相続税増税対策で個人が分譲マンションの1戸を収益用不動産として取得する動きがあり、分譲貸しについて若干だぶついている感があるが、全体への影響は小さい。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 前期と変わらず、新築マンションの売れ行きが鈍り、戸建住宅の建売り業者からもやや深刻な販売不振の声が聞かれる。しかし、最近になって若干改善し、増税の影響が一段落したと受け止めている。また、新築マンションに割高感が強くなっており、中古マンションの取引が前年同期より増えている状況が続いている。(売買仲介業者) JR草津駅周辺に分譲マンションの販売状況には差異があり、一部の物件で在庫が滞留しているようであるが、現在の供給量から見ると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に変わりはないが、建築費の上昇に歯止めがかからない状況では買入れ素地の選別には慎重にならざるを得ない。(マンションデベロッパー) 相続増税対策で、個人が投資用目的で居住用中古マンションを購入する動きが続いている。これに関連して、前期に引き続き個人が自己所有の未利用地に共同住宅を建築している例も見受けられる。(売買仲介業者) 供給量が多いものの分譲マンションは一部を除き竣工時に完売が期待できそうな状況で、草津の実力が高く評価されている。しかし、売れ行きの減速、建築費の上昇等により、投資採算性の観点から今後について不透明感が増大しており、このような状況から、地価は引き続き横ばいで推移すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	□	□	□	□	△	—	—	観光都市京都の玄関口として、観光需要の順調な推移を背景に、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、オフィス賃貸市場は、オフィス賃料の明確な上昇は見られないが、比較的築年の古い物件が多いなか空室率は低い水準にある。このようなことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 観光客数は依然好調を維持し、周辺地区においては各種整備・開発計画が進捗中である。また、京都駅周辺が高度利用地区に指定され、現時点において当該要因を契機とした建替え計画等は見られないものの、今後、開発機運は高まっていくと考えられる。このようなことから、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※	当地区は店舗・事務所・ホテルのいずれの用途においても根強い需要があるものの、供給は極めて少ない状況である。取引そのものが稀なため、取引価格の傾向が把握しづらい地区であるが、規模がまとまった優良物件であれば高値で取引される可能性を有する。物件の優劣により価格水準の格差が広がる傾向にあるなか、総じて取引価格は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が近隣周辺になく、事例から取引利回りの変化は確認できないが、投資用不動産については取引価格・賃料動向ともに大きな動きは見られない。そのため、取引利回りは前期からほぼ横ばいである。							
						E※	従来よりオフィス集積が少ない地区であり、前期同様目立った新規供給がないなか、賃貸需要は他の地区と比較して、概ね安定的である。満室稼働のビルについて、空室発生の場合に募集賃料を以前よりやや上昇させる可能性もあるが、一般的に賃料水準は安定的である。空室率の大きな変動もなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。							
						F※	観光客相手の物販・飲食店舗としての需要が中心で、最近の外国人観光客の増加により、特に路面店舗の売上げは好調を持続している。また、地下街のリニューアルオープンや大型店舗の販促活動による顧客回遊性の高まりとともに、1階以外の飲食店舗も比較的好調である。このようなことから、店舗賃料は前期同様引き続きやや上昇傾向にある。							

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 駅北は七条通までの範囲で観光客需要が強く、なかでも飲食店舗に対する需要が中心である。寺院借地が多く売買は少ない特徴がある。なお、七条通の北側では相続税対策で賃貸マンションが建築されることがあるが、個人でもお金に困っている人は比較的少ないため売買は少ないと思われる。(売買仲介業者) ・ ホテルについては京都駅の南北地域格差はない。オフィス賃貸については、古い物件が多いが需要は強い。JR琵琶湖線・湖西線が乗り入れているので京都・滋賀の統括事務所の立地としては最適である。警察署跡地にはビジネスホテルが建築中である。(大手不動産業者) ・ 駅周辺におけるオフィスの供給数はもともと少ないが、現在は空室はほとんどない状況であり、テナントの移動は見られない。新幹線利用可能な京都駅前という立地条件から、全国展開する企業を中心にオフィス需要は強く、問い合わせも多いが、紹介できる物件がない。空室がほとんどないため、ビルオーナーも強気の姿勢となり、今後空室が発生した場合には、賃料水準が上振れする可能性があるかもしれない。(賃貸仲介業者) ・ ホテルを中心に需要は強く、今後も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(H26.7.1～H26.10.1)

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% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	<p>当地区における住宅購入者は一般所得者層が中心で、高額所得者層の流入は少ない。また、需要者層は市内中心部等へのアクセスを重視する傾向が強い。昨今の地価及び建築費の上昇による住宅総額の上昇は当地区の主たるエンドユーザーの許容範囲を超え、住宅需要が他地区へ流出していることから、当期の地価動向は横ばいに転じた。</p> <p>今後も供給が少ない状態が継続すると予想されるが、稀少性による価格上昇が許容されるか否かは主たる需要者層である一般所得者層の所得環境による点が大い。市内中心部等においては富裕者層が高額で物件を取得するケースも散見されるが、当地区への富裕者層の流入はほとんど見込めない。今後の経済情勢が不透明であることも踏まえ、将来の地価動向も横ばいと予想される。</p> <p>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、商店街にも近く、住宅地としての人気は高い。そのため、売り主の強気な態度は継続している。しかし、当地区の主たる需要者である一般所得者層の所得環境が改善していないため、より高値の売り希望価格に買い主の購入支払い負担力が対応できないため、住宅需要が他地区に流出しつつある。したがって、取引件数は減少し、取引価格は横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 駅前土地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。</p> <p>G ※ 神社跡地で大手デベロッパーが高価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、売れ行き低調なまま竣工した。また、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を販売しているが、期分け販売された住戸が完売には至っていない。ただし、当地区を中心とする住宅エリアでの新たなマンション分譲はなく、供給数が少ない状況が続いており、売り主が分譲価格を変更するケースも見られない。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。</p> <p>H ※ 京都駅及び市内中心部へ通勤する一般所得者層を主たる需要者として、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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	住宅	二条	<ul style="list-style-type: none"> 堀川通を挟み二条城東方で営業停止を発表しているホテルは、大手不動産開発業者が購入したようだ。二条城北側の藁屋町の更地は売却を検討しているが、高さ規制により用途は限られ、この更地を有効活用できる者は限定的だと思う。(売買仲介業者) 二条駅付近の中古マンションが売りに出されているが、約5カ月経過した今でも成約に至っていない。また、同駅徒歩圏の中古マンションも売りに出されたが価格設定が高い。全般的に高めの価格設定となっていると感じる。購入層は一般のファミリー層が中心で、割高な物件には手を出さない。新築戸建住宅は建築費の上昇や素地の上昇からすでに一般所得層の手の届かない水準となりつつある。新築戸建住宅なら5,000万円、新築マンションなら4,000万円までで、それ以上出せる購入層は当地区ではなく田の字地区(四条烏丸周辺)で物件を探す。(売買仲介業者) 物件が少なく選択できる幅が狭いこともあるが、価格上昇に購入者が嫌気をさして他地区に流出している。実際に当地区で営業していた売買仲介業者が8月に倒産するなど、当地区およびその周辺の売れ行きは不調である。(住宅販売業者) 当面地価は横ばいを継続して推移すると予測するが、購入者の所得水準の低下を考慮すれば楽観視することはできないと考える。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>顧客の若年齢層化やインターネット普及による購買方法の変化等で収益性が低下し、かつてのような幹線立地の優位性は失われ当地区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、来年秋頃の四条通歩道拡幅計画、大型商業施設開店などにより今後、集客力の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。</p> <p>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。しかし、中長期的には購買層の所得増加が見込めないと、不動産市場の活性化に対する効果は限定的であると予想する声大きい。したがって、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 顧客の若年齢層化やインターネット普及による購買方法の変化等で収益性が低下し、かつてのような幹線立地の優位性は失われ当地区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は継続している。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。</p> <p>B ※ 取引が顕在化することは依然少ないが、散見される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、今後の出店予定等が当地区全体へ好影響を与えるという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にある。</p> <p>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、オフィス賃貸需給はそれぞれ弱い概ね均衡しており、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。</p> <p>F ※ 今後の出店予定等が当地区全体へ好影響を与えるという期待感が醸成されつつあるものの、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ことは前期から変化はない。したがって、賃料水準を押し上げるほどの需要は認められないため、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>
					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(H26.7.1～H26.10.1)

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	烏丸	 0～3% 上昇 (前期)  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。幹線背後のマンション開発では、一般的には分譲価格の上昇に対する頭打ち感とともに、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ものの、利便性が高く内々に高額で成約するものも散見されている。また、賃料収入には依然変化がないため投資需要はやや弱まってきている一方で、商業系の開発計画などが散見され繁華性向上に対する一定の期待感はある。そのため、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向である。</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、中長期的には企業収益の改善が見込めないと、不動産市場の活性化に対する効果は限定的となる。そのため、将来の地価動向は当面やや上昇傾向で継続しつつも上昇の程度はやや弱含みで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 旺盛な観光需要を背景にホテル開発は、依然活発である。また、幹線背後のマンション開発では、一般的には分譲価格の上昇に対する頭打ち感とともに、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ものの、利便性の高い地下鉄烏丸線沿線に立地する強みから内々に高額で成約するものも散見されている。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ある。</p> <p>B ※ 当地区内では賃料収入には依然変化がないため投資需要はやや弱まってきている一方で、利便性の高い地下鉄烏丸線沿線に立地する強みが認められ、また、商業系の開発計画などが散見され繁華性向上に対する一定の期待感がある。このような状況を背景に、当地区の取引利回りは前期からやや低下傾向である。</p> <p>E ※ 新耐震基準やある程度のスペックを備えたビルでは順調に空室が解消しており、オフィス空室率は緩やかに改善している一方で、旧耐震基準を満たすにすぎず、グレードの劣るビルではテナント誘致に苦戦している。したがって、当地区のオフィス賃料は総じて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賃貸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、1階以外の上層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(H26.7.1～H26.10.1)

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"/>	当地区は駅近接のオフィスや店舗が建ち並ぶ旧来からの高度商業地域である。ただし、賃料水準は依然低位のまま変化がないため、オフィスに対する投資需要の拡大は限定的である。以前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は、かつてのような強さは見られず、また、観光客の増加に伴い用地需要が増加しつつあるものの、当地区の地価を押し上げるほどの勢いはない。他にオフィス立地として特段要因に変化がない。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。 当地区のオフィスの空室率は前期から引き続き改善傾向にあるものの、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。また、法人投資家等の目立った動きは見受けられない。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。
					前期  0% 横ばい								A ※ 当地区は駅近接の高度商業地域であり、オフィスや店舗が建ち並ぶが、依然として賃料水準の上昇は見られず、オフィスに対する投資需要の拡大は限定的である。以前まで周辺地域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ず、当期において特段の価格変動要因はない。そのため、取引価格は全般的に横ばい傾向にある。 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ものの、地元法人や富裕層の個人投資家からの投資需要は以前ほどの勢いはなく、取引価格は全般的に横ばい傾向にある。そのため、当地区の取引利回りは前期から引き続き横ばい傾向にある。 E ※ 新耐震基準に適合し、一定水準のスペックを備えたビルへのオフィス移転が目立ち、当地区の空室率は烏丸御池交差点を中心に引き続き改善傾向にある。満室稼働のビルも見られるが、オフィス賃料は依然として上昇には至っていない。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 ※ 当地区の背後にある三条通は、近代建築建物が多く、観光客の増加に伴い店舗需要は増加している。しかし、当地区全体で見ると、顧客の範囲がオフィス勤務者や近隣住民に限定され、また当地区より集客力が強い近接他地区との競合にもさらされる環境に変わりはないため、店舗賃料はほぼ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(H26.7.1～H26.10.1)

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	□	□	□	□	□	□	□	△	当地区は住環境が良好な人気の小学校区であり、地域の名声も高いため、富裕層を中心に住宅地需要は根強いが、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以前よりも慎重になっている。周辺地区ではホテル用地の需要が増加傾向にあるものの、当地区の地価に影響を与えるほどの勢いはない。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。 新たなマンション用地の取引はほとんどない。建築費の上昇が続いており、また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ため、これ以上のマンション素地価格の上昇可能性は低く、今後もマンション素地の価格は高止まりの状況が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は当面横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当地区は、背後の住宅地も含めて富裕層を中心に底堅い住宅需要が認められる。しかし、建築費の高騰から、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。また、外国人客を中心とする観光客の増加に伴い、周辺地区を中心にホテル用地需要が増加しつつあるものの、当地区の取引価格への影響は見られない。そのため、取引価格は全般的に横ばい傾向にある。 B ※ 当地区は人気の小学校区で住環境も良好なため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、総じて賃貸市場に大きな変動はない。これに対して取引価格も横ばい傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 京都市内中心部では引き続き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の空室率は改善傾向にあるものの、賃料水準は依然として上昇していない。当地区及び周辺地域には土業関連の事務所が多く、立地や建物品等による格差がある中、空室状況は改善傾向にあるが、オフィス賃料は依然として横ばいで推移している。 F ※ 国内客は減少したものの、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。また、個人消費も消費増税の駆け込み需要に対する反動状況から緩やかに持ち直しつつある。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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 烏丸・御池・丸太町地区において、マンション素地の入札は以前ほどではないが確実にある。しかし、建築費の高騰は続いており、職人は不足している。建築費の高騰によってマンション素地取得の勢いは弱くなってきている。そのため、マンションとホテルの両睨みで素地を取得することが多い。今後、東京オリンピック開催による京都の観光客増加も見込まれ、ホテル用地の需要は強い。ホテルは平均90%以上の高稼働率である。(大手不動産業者) ・ 烏丸地区では、広く公開されないうちに内々に売買が成約している場合も多く、一見物件数が少なく見える場合もある。マンション用地も適地は少ないが、内々で成約されている場合が多い。四条烏丸交差点北西背後エリアでは数カ所のマンション用地と思われる坪400万円水準の高額取引も見られる。オフィス賃料は下落する傾向にあると思う。所得水準の悪化から収益力が落ちているので、事務所を構えて京都の市場に参入する会社は少ない。インターネット環境の進展により、京都事務所を廃して大阪に拠点を集約するケースも多い。御池地区でのマンション購入者は、株長者が多い。東京から見たら京都のマンションは安く、東京で物件営業を行える大手業者は強い。京都の地場の買い主は医者や弁護士である。なお、地下鉄烏丸線沿線のマンション用地は依然として値上がりしている。(売買仲介業者) ・ 河原町地区では外資系物販店の開業が複数予定されているなど、周辺エリアを含めた店舗集積が進んでいる。景気が堅調なことも相まって、河原町通沿いを中心に引き合いが増えている。(大手不動産業者) ・ 地下鉄烏丸線沿いと観光需要のある地域は上昇すると考えられるため、当地区の地価はやや上昇すると予測する。ただし、それ以外のエリアについて、市内中心部は堀川通までは横ばいと思われるが、以西は下落すると考えられる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	幹線道路背後の高級住宅地を中心に、富裕層等からの土地需要は安定している。一時期売却価格の上昇が認められ、これに呼応して取引価格も上昇したが、売却価格、取引価格ともにほぼ変動が見られない状況である。幹線道路沿いの物件については、幹線道路背後の住宅地以上に物件も少なく、目立った取引も見られない。背後の住宅地の地価動向や周辺地区の状況等を踏まえると、幹線道路背後の住宅地同様、地価動向は概ね横ばいで推移している。 幹線道路背後の住宅地については、土地需要は安定しているが、幹線道路沿いの物件については背後の住宅地に比べると需要はやや弱い。地価、賃料、取引利回り、分譲価格についても概ね横ばいで推移しており、価格形成要因も今後大きく変動することはないため、地価の将来動向は今後も概ね横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0% 横ばい								A ※ 京都市の中でも地下鉄烏丸線沿線の住宅地需要は強いが、物件供給は相変わらず少ない。北山駅南の住宅地は、富裕層を中心に根強い需要が認められる。周辺価格相場から逸脱しない土地価格であれば、需要は安定しているため、早期に取引が成立する傾向にある。売り希望価格の変動は少なく、取引価格についてもほとんど動きが見られず横ばいで推移している。 B ※ マンション等への投資意欲は富裕層を中心に堅調に推移しているが、投資家の希望する条件に合致する物件が少ないため、取引は目立たない状況に変わりはない。取引は少なく取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばいで推移しており、賃料も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移している。 G ※ 当地区で久しぶりに新規マンション分譲が行われている。市中心部と比較するとマンション建設が可能なまとまった規模の土地が少ないことからマンション供給は限定的である。地下鉄烏丸線沿線に位置する居住環境良好な地区であることから、相応の需要が見込まれる。マンションの需給状況に大きな変化はなく、需給バランスを維持していることから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 H ※ 当地区は地下鉄烏丸線沿線の居住環境良好な地区であり、市中心部へのアクセスも良好なことから、人気の高いエリアで、賃貸需要は安定している。未利用地は少なく、マンション適地も枯渇しているため、新規マンション供給は少ないが、需給は安定しているため、賃料の変動は認められない。したがって、マンション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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 物件供給は少ない地区であるが、夏以降は北山通以北のエリアにおいて分譲住宅の供給が散見されるようになった。これまで供給数が少なかったため、売り出し価格としてはやや強気の設定と思われる物件もある。総額で6,000万円程度の水準の物件は早期に成約していた。割高と思われる物件は苦戦する傾向にあると思われる。北山通以南のエリアにおいても若干ではあるが物件供給が見られる。しかし、物件の個別性が強く、総額も高価な物件のため、ある程度価格調整を行う必要がある。成約に至った物件の中では、長期間市場に滞留していたものが価格を下げて成約に至ったケースが目立つ。当地区は需要者が富裕層に限定される等、やや特殊な市場であり、周辺の一般住宅地と同様の市場動向となるとは限らない。(住宅販売業者) ・ もともと物件供給量は少ない地区であるが、当期も状況は変わらない。物件の売り出し価格について、一部高値のものも見られるが、全般的には大きな変動はないと思う。物件の供給が少ないからといって慌てて買いに走るということはなく、じっくり構えてから購入するケースが多い。したがって、売り出し価格が高いものや個別性に問題を抱える物件は市場滞留期間が長期に亘っている。京都コンサートホール周辺エリアの住宅地域以外では、坪140万円の水準を超えさえしなければ、比較的スムーズに売買成約しているように思う。(売買仲介業者) ・ 当地区は富裕層が需要者の中心で、これまでも大きく取引価格が変動してきたわけではない。また、特段価格形成要因に影響を及ぼすような変化も認められない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	□	□	▽	□	—	—	▽	□	<p>桂駅東口に位置する当地区及び周辺における住宅需要の中心は高額所得者層であるが、需要は限定的であり、総額が嵩む高額物件への取得意欲は弱い。ただし、マンション賃料は横ばいで推移し、取引利回りにも特段の変化はないことから収益性に大きな変動はなく、売り主も強気姿勢であり値下げを許容する状況にないため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>今後も洛西口駅及び桂川駅界隈への住宅需要の流出が懸念される。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、洛西口駅及び桂川駅界隈での大規模商業施設の開業により当地区の生活利便性はさらに向上するため、マンション賃料が下落にまで至る可能性は低い。したがって、将来の地価動向は当面は横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 周辺地区を含めて当地区における住宅取引は停滞している。阪急電鉄桂駅及び上桂駅を最寄り駅とする平坦部に広がる住宅地域を形成し、当地区背後の地区をも含めた桂圏全体においては、所得環境の改善した大手企業勤務者等の取得意欲は認められるものの、総じて需要の中心となる一般所得者層の取得意欲は引き続き低下したままである。さらに、南方の洛西口駅及び桂川駅界隈における大規模商業施設を中心とした複合開発地区への住宅需要の流出が認められる。したがって、取引件数は減少しているが、売り主が強気姿勢を崩していないことから取引価格は横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 当地区では小規模な賃貸マンションの取引が散見されるが、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がないため、取得競争による利回り低下は見られない。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>G ※ 当地区南方の洛西口駅及び桂川駅界隈では、7月頃から複数の電鉄系デベロッパーがマンション販売を開始し合計約700戸が完売した。その一方で、先行して売却を開始した当地区北方の分譲マンションの売れ行きは低調で、大規模商業施設及び最寄り駅との位置関係といった利便性の優劣がマンション販売の明暗を分けている。洛西口駅及び桂川駅界隈では今後も約800戸の分譲マンション供給が予定されており、競合マンションの大量供給と相対的地位の低下からマンション分譲価格はやや下落に転じている。</p> <p>H ※ 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。大規模商業施設の開業により利便性が大幅に向上する洛西口駅及び桂川駅界隈への賃貸需要流出も認められるが、当地区の賃貸需給に特段の影響は見られず、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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	<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"> ・ 桂御所町のマンション分譲は阪急洛西口駅及びJR桂川駅界限における複合開発地区との競合もあってやや不調である。(大手不動産業者) ・ 阪急桂駅周辺の高級住宅街における購入検討者は、富裕者層ではなく大手企業の高額所得者等であり、実需を前提に物件を探しているため、土地単価よりも支払総額を重視する傾向がある。成約件数が少ないのは消費増税等の所得環境に起因する意識の低下によるもので、価格水準を上げてまで対応する必要性はないと考えている。ただし、最近は人気が阪急沿線からJR沿線へと移りつつあるように思う。(売買仲介業者) ・ 阪急桂駅西口付近の高級住宅街で坪140万円以上で売りに出しているが、買い主はこの水準に全くついていけない。新聞折り込みチラシやインターネットで公開しても問い合わせが少なく、例年にない低い成約率となっている。(売買仲介業者) ・ 阪急桂駅周辺の高額物件の動きはない。3,500万円までなら動きはあるが、4,000万円を超えると問い合わせすらほとんどない状態である。売り主の強気な姿勢や入札時に他業者との競合が厳しいことにより、なかなか思う価格で素地を仕入れることができない。なお、以前に比べて当地区限定で物件を探す購入者層が減ってきたように感じる。(住宅販売業者) ・ 当地区の戸建て志向は根強く、JR桂川駅前の大型商業施設の開業により利便性も向上するので、需要が長期にわたり弱まるとは考えがたい。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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	<p>全般的には取引価格に大きな変動はない。相変わらず物件供給は少ないため、市場価格相場を大きく逸脱する物件でなければ、早期に売買は成約している状況に変わりはない。物件の善し悪しが売却スピードを左右するという二極化の状況も継続している。賃料も現時点では大きな変動は見られない。以上のことから、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>一般的にエンドユーザーの所得水準等が大きく改善していると実感できる状況になく、消費増税の影響も少なからず認められるため、物件の動きが鈍化していく懸念がある。ただし、地価に影響を及ぼすほどの要因変動はなく、今後も同様の傾向が継続する可能性が大きいことから、将来の地価動向は概ね横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は複数の鉄道路線が利用可能であるうえに、伏見区最大の大手筋商店街を抱え、生活上の利便性は良好な地域である。そのため、伏見区内では比較的所得が高い層を中心に住宅地需要は安定している。もともと物件供給は少ないうえに、ある程度規模のまとまった土地は非常に少ない。取引が少ない中で、取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 投資用物件については、富裕層を中心に一定の需要は認められる。しかし、投資家のニーズに合う物件が少ないこともあり、投資用物件の取引は顕在化していないため、成約事例からの取引利回りの把握は難しい。全般的に賃料は横ばい、取引価格も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばい傾向にある。</p> <p>G ※ 伏見桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内では久しぶりに新規マンション分譲が行われたが、売れ行きは好調のようである。また、駅徒歩圏内を中心に、中古マンションに対する需要は非常に強く、需要に供給が追いついていない状況にあることから取引価格も安定している。ただし、中古マンション市場の盛り上がり、新築マンション市場に与える影響は限定的で、マンション分譲価格は概ね横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区では生活利便性の良好なエリアであるため、住宅賃貸需要は安定している。賃貸物件については、築10年程度までで最寄り駅徒歩圏内の物件への需要は強く、稼働も安定しており、賃料水準もほぼ横ばいで推移している。最寄り駅への接近性や築年等が劣る物件は、稼働状況が芳しくなく、賃料水準も低位で推移している。そのため、マンション賃料については全般的に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(H26.7.1～H26.10.1)

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	伏見区	住宅	桃山	<ul style="list-style-type: none"> 相変わらず物件の供給は少ない。驚くほど高値で取引されている事例も少なく、概ね感覚どおりの価格水準で成約しているように思う。以前は売り出し価格は上昇傾向にあったが、ここ半年くらいは落ち着いてきている。需要の強弱はエリアというよりも、物件の個別性によるところが大きいと考える。売りやすいと感じる物件は早期に成約しているが、売りづらいと感じる物件は長期間市場に滞留しており、しかも価格を下げたからといって売却できるかといえば疑問に感じる。前々期はそれ程思っていなかったが、この半年を振り返ってみると、消費増税の影響はあったのではないかと感じている。中古マンションの引き合いは相変わらず好調で、高値での取引も見られる。中古マンションの在庫はやや枯渇してきていると考える。(売買仲介業者) 相変わらず供給が少ない状況に変わりはない。しかし、強まっていた需要も元に戻った印象がある。総額で3,000万円から4,000万円程度の需要者層の落ち込みが顕著である。やはり4月以降は消費増税の影響はあったと感じている。一方、富裕層が需要者となる1億円を超えるような物件は着実に売買が成立しているようで、需要の変化は見られない。市場に長期間滞留している物件については相変わらず売れておらず、価格を引き下げても状況は好転しない。中古マンション市場は依然として好調で、1階、開口方位が劣る、駅から遠いといった物件以外は価格も全く崩れていないと考える。(売買仲介業者) 現時点での取引は落ち着いてきている印象がある。今後大きく需給バランスが崩れるようなことがあれば価格が変動する可能性は考えられるが、現時点ではそのような兆候はほとんど見られない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への投資意欲は依然として旺盛で、大阪市内でも有数の商業地区の一つである当地区内の投資物件に対する需要は特に強い。投資物件の供給が限定的な中、取引価格はやや上昇傾向で推移している。そのため、地価動向もやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区における百貨店を核とした大規模ビルの建替え工事が10月1日に着手された。工事はⅠ期、Ⅱ期に分けられ、平成34年春頃全体竣工の予定である。建替え後のビルは、道路上空も活用し、延床面積ベースで現在のビルの約1.7倍になる予定であり、当地区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。</p> <p>A※ 当地区内の大型オフィスビルは今後売却予定であり、入札が行われた場合には多数の競合が見込まれる。日本でも有数の大型店舗集積地である大阪・梅田ターミナル周辺地区は、繁華性及び事務所環境等において大阪市内の他の商業地区を圧倒している。当地区は大阪・梅田ターミナル周辺地区の中でも有数の商業地区で、当地区及び周辺地区への投資家の取得意欲は旺盛である。投資適格物件の供給は限られているため当期注目すべき取引は確認できなかったものの、物件が供給された場合は高値で取引されることが予想され、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B※ 大阪市中心部では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意欲が続く中、投資物件が限定的なため、取引利回りは低下傾向で推移している。当地区に対しても同様に、当期注目すべき取引は確認できなかったものの、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※ 当地区及び周辺地区における賃貸オフィスビルの稼働率は、築年の浅い大型ビルを中心に安定的に推移しており、空室率の少ない大型ビルの一部では、空室部分の募集について、従来よりも高額な賃料設定をする事例も見受けられる。一方で、隣接地区で来年春に竣工予定の大型ビルは、強気な賃料設定をしたこともあり、テナント募集に苦戦しているようで、十分に稼働率が回復しきっていない市場全体を踏まえると、まだ賃料は上昇には至っておらず、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p> <p>F※ 当地区及びその周辺地区は日本でも有数の商業施設の集積地区であり、店舗間競争は他地区以上に激化している。当初目標の売上高を達成できない施設も数多く見られ、百貨店の一つでは売場面積縮小のための改装工事が7月より始まった。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事業環境は必ずしも好調とは言い難い。ただし、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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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>うめきた地区の大規模開発ビルが昨年4月に竣工し、大量のオフィス床が供給されたことによる影響が懸念されたものの、同ビルのオフィス床の契約率も6割を超えるまでに上昇し、懸念材料は払拭されつつある。BCP対策、集約移転等の需要もあり、当地区における既存ビルは、大型ビルを中心に、賃料・稼働ともに安定的に推移している。J-REITを中心に、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中、大阪市内でも投資対象としての良質なオフィスビルの集積する当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>懸念材料であったうめきた地区の大規模開発ビルの稼働率も上昇し、BCP対策、集約移転等の需要もあり、大阪市内中心部の大型ビルの稼働率は好調を維持する中、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、不動産市況が好転し、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、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※ 大手企業の移転等が進む中、大阪・梅田ターミナル周辺地区はオフィスゾーンとして他地区に対する優位性が高まっている。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たエリアで、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のあるエリアである。新築の大型ビル供給が限定的な中、地区内のオフィスは大型ビルを中心に概ね高稼働を維持しており、良好な投資環境を背景に、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B※ 当地区及び周辺地区で、直接取引利回りの変化を把握するために参考となる事例は得られなかった。しかし、資金調達環境が良好で、不動産市場が活況を呈する中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等は、東京と比較して高い利回りが見込める大阪市中心部への投資を進めており、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する当地区における取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E※ うめきた地区の大規模開発ビルに、大手企業の関西支社が本年11月に移転することが決定し、当該ビルの契約率は6割を超えた。大阪・梅田ターミナル周辺地区は、築年が比較的浅く大型のビルを中心に、BCP対策、集約移転等の需要の受け皿として総じて高稼働率を維持している。ただし、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、良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。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が配置され、梅田地区との接近性が優れる施設を中心に、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。周辺地区で大規模商業施設の開業が相次ぐ中、競合が予想される業態等を中心に店舗賃貸市場への影響が懸念されているものの、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(H26.7.1～H26.10.1)

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>阪急梅田駅に近接した交通利便性を活かして、平成10年代後半以降、商業・業務を中心にホテル、住宅も混在する複合的な開発が進んでいる。また当地区は、大阪圏でも指折りの商業地としての名声を確立しており、旧来から若年層をターゲットとした店舗が多い等、他地区とは異なる商業地域が形成された。今後も有名カジュアルブランドのグローバル旗艦店の開業、大学の一部移転が計画される等、若年層を主たるターゲットとしたまちづくりの一層の成熟が期待されている。不動産市況が好転し、各プレイヤーの積極的な投資が続く中、主要地方都市への投資需要が強まっており、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10月に、延べ床約21千㎡の企業本社ビルが完成予定で、低層階の6フロアには商業施設が計画されている。また、平成29年4月には学校跡地に大学キャンパスの開業が予定されており、さらには、周辺地区でも大学の教育・研究機能の一部移転が計画される等、今後とも若年層を主たるターゲットとした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、良好な不動産市況が継続し、各プレイヤー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、今後と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 ※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引として不動産投資法人による大型マンションの取得があったが、取引価格等の詳細は不明である。また、当地区の隣接地区等でも不動産投資法人による大型マンションの取得があり、これまでの価格水準と比べてより高値の取引価格で成約された。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、その交通利便性を活かした商業・業務・住宅等の複合的な開発が進んできた。良好な投資環境を背景に、大阪市内中心部への投資需要は旺盛であり、多様な用途での投資適格物件が成立しうる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。</p> <p>B ※ 当地区の隣接地区等で不動産投資法人による大型マンションの取得があり、これまでの利回り水準と比べてやや低い取引利回りで成約された。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大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられ、多様な用途での投資適格物件が成立しうる当地区における取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区は周辺地区と比較して大型のオフィスビルは少ないものの、梅田駅等に近いことから、その交通利便性に着目した来訪型のオフィス・営業所に対する安定した需要がある。当地区及び周辺地区では、複数の大学が教育・研究機能の一部移転を2年から3年後に計画されており、教育施設等の需要も見られ、他地区とは一定の差別化が図られている。大阪市中心部の空室率は改善傾向にあり、当地区のオフィス市場も安定的に推移しているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区では平成26年10月末に、企業本社ビルの商業施設部分へ有名カジュアルブランドが開業予定である。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、売場面積約890坪が計画されている。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く、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、当該顧客層に向けたまちづくりも成熟している。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、上記のような店舗の開業も予定される中、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>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ため、オフィスの稼働率は改善が進んでいる。加えて、融資環境の緩和が継続しているため投資意欲は依然高く、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。労務費や資材価格の上昇によるコスト増が事業採算性を悪化させている等のマイナス要因もあるが、投資適格物件の不足から需要は強い。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、労務費や資材価格の上昇によるコスト増が事業採算性を悪化させる傾向は続いており、機能集約や自社ビル建設によって、来年以降のテナント退去が明らかなビルもあるため、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。</p> <p>A ※ 大阪最大のターミナルである梅田・大阪駅周辺は近年大型オフィスの建設が進んでおり、当地区はその南に連なる代表的な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、依然として投資家の取得姿勢は積極的であるため取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 資金調達環境の改善が換金目的による早期売却の必要性を低下させたため、当地区の物件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ていることから、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、取引利回りは引き続き低下している。</p> <p>E ※ 当地区は、優良企業が多く、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移動や自社ビルの建設に伴う移動等が見られる。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、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。</p> <p>F ※ 1階の路面店舗には、オフィスワーカーをターゲットにした物販・飲食店の賃貸需要がある。近年、梅田・大阪駅周辺で大型オフィスの建設が相次いだり、日常利用にはやや距離があるため、競合には至らない。オフィスの大量供給が一段落し、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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	大阪市	北区	商業	梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	<ul style="list-style-type: none"> 梅田地区の大型複合ビルのオフィス稼働率は60%程度である。その他の大型オフィスビルの稼働率は概ね安定する方向に収束している。梅田地区を中心に、前期と同様にBCPの強化・業務効率化を理由とした大手企業の事務所移転が目立ってきており、築年の浅いビルの大きな空室への入居が進んでいる。市内の空室率も低下する傾向で推移している。(大手建設業者) 西梅田地区の大型複合ビルの稼働状況は良好である。大阪駅に隣接する大型複合ビルの開業により、一時期やや低迷した時期もあったが、現在は賑わいを見せている。(投資運用業者) 中之島西地区にある集会施設における学会開催に伴う需要、桜島地区にある遊園地の観光需要が強くなり、それに伴い梅田地区・中之島西地区のホテルの稼働率も高い水準であると聞いている。(不動産開発業者) 茶屋町地区周辺において、J-REITが賃貸マンションを取得した。取引利回りはNCFベースで5.4%であり、依然として取引市場は活発であると考えられる。(中小不動産業者等) 梅田地区を中心とする市内中心部の大型オフィスビルの稼働率は上昇する傾向で推移している。今後のオフィスの新規供給等を勘案すると、漸く需給のバランスが落ち着きを見せ始めており、賃料の上昇期待が高まってくると考えられる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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、テナントニーズを満たしたオフィスビルでは賃貸市況の改善が進んでいる。また、融資環境の緩和により依然として投資意欲が高いことから、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。また、オフィス需要がやや弱い背後地等でも、まとまった規模の土地であればマンション素地としての需要があり、物件供給が限定的なため取引は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>大阪市内各所で大型オフィスの開発が進み、オフィスエリアとして当地区の地位は相対的に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、テナントニーズを満たしたオフィスビルには相応の賃貸需要がある。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。労務費や資材価格の上昇による更なるコスト増が事業採算性を悪化させる懸念はあるが、当地区のような立地に優れた物件は、単独の投資採算性ではなく、将来の開発を見据えた用地確保なども見受けられることから、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 ※ 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、投資家の取得姿勢は依然として積極的であることから、取引価格はやや上昇している。また利便性が高くマンション立地としても良好なため、賃貸需要の改善がやや遅れている背後地のオフィスでも、建替えを念頭に取引されるケースもある。</p> <p>B ※ 資金調達環境の改善が換金目的による早期売却の必要性を低下させたため、優良な投資適格物件の多い梅田・中之島等ほどではないが、当地区の物件供給も限定的である。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ため、資金の投資先を求めて物件の取引が競合する傾向は続いており、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ テナントニーズを満たしたオフィスビルでは、相応の賃貸需要が見込まれ、稼働率は改善傾向で賃料水準は概ね横ばいで推移している。小型のビルや築年を経たオフィスビルでは、需給改善の足取りはやや重い、賃料水準の調整は着実に進んでおり、現行の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 ※ 1階の路面店舗には、オフィスワーカーをターゲットにした物販・飲食店の賃貸需要がある。また、背後地におけるマンションの増加により、生活利便施設の賃貸需要も見込まれる。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小さいため、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、テナントニーズを満たしたオフィスビルについては賃貸需給の改善が進んでいる。また、融資環境の緩和によって投資意欲は依然高く、オフィスビルの敷地となり得る土地は取引価格がやや上昇傾向にある。視認性の高い幹線道路沿い以外は、オフィス賃料は未だ低位にあるが、まとまった規模の土地についてはマンション素地としての需要も認められ、物件供給が限定的なため取引は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>当地区における今後の開発計画は乏しいものの、大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、オフィスに対する潜在的な賃貸需要は強い。また、利便性の高さ等からマンション需要は底堅い。労務費や資材価格の上昇による更なるコスト増が事業採算性を悪化させる懸念はあるが、当地区のような立地に優れた物件は、単独の投資採算性ではなく、将来の開発を見据えた用地確保などの取引も見受けられることから、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 ※ 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。大型オフィスの賃料水準調整も進み、資金調達環境の改善によって機関投資家等は物件取得に依然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。中小オフィスの需要もやや遅れつつも着実に強まっている。しかし、賃料水準は未だ低位にあることから、利便性が高い当地区では、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に建物を取り壊すことを前提として高値で取引されるケースが見受けられる。</p> <p>B ※ 資金調達環境の改善が換金目的による早期売却の必要性を低下させたため、物件の供給は多くはない。大阪の代表的な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たマンションの素地需要も見込まれることから、物件取引が競合する傾向にある。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>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。しかし、中小や築年を経たビル等も賃料調整は進んでおり、賃料水準には底値感が漂う状況にある。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 1階の路面店舗には、オフィスワーカーをターゲットにした物販・飲食店の賃貸需要がある。また、近年は高い容積率と優れた利便性からマンションが増えており、生活利便施設の賃貸需要も見込まれる。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。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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>当期において築年の経過した中規模物件について取引が成立している。商業集積度がより高い隣接地区で投資適格性を有する物件の供給が少ないことから、投資家が商業ビルを中心に、当地区を含む周辺地区へも取得エリアを広げ、また投資対象を広げる等売買需要は依然旺盛である。一方、地区内の堺筋に面した大規模地において超高層マンションの建設工事が着工され、地区内に用途の多様性が生じている。マンション適地としての性格を併せ持つ等地域性が多様化したことも影響し、地価動向はやや上昇で推移している。</p> <p>中心商業地区における地価上昇の期待感は未だ旺盛で、先高感による売り渋りも一部では見られる等、投資先を模索する不動産マネーによる商業ビル等を中心とする需要超過の傾向は当面継続すると見られる。また、優れた利便性を活かした市内中心部の分譲マンション市場が好況なことから、マンション用地に対する需要も依然根強く、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、近年建築費が大幅に高騰しており、このことがマンション開発の収支を圧迫する原因となっている。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 ※ 当地区では隣接する地区に比べると商業集積度は低く繁華性も劣っているものの、投資家の旺盛な投資意欲に対して市場に滞留する投資適格物件が限定的であることから、地価の先高感も当地区にも確実に波及している。また、市場で供給される物件数が少ないため投資家は投資適格物件の範囲を広げて築年の経過した物件についても取得する動きが見られるが、地価の上昇圧力を緩和するまでに至っていない。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 ※ 当地区のオフィスは隣接地区の物件と競合関係にあり、なお賃料調整が続いているが、当地区は心齋橋地区に隣接するため相応の顧客流動性が確保でき一定の店舗需要が見込まれることから店舗賃料は概ね安定している。一方、売買については市内中心部において投資適格物件の供給が少なく、需要が大きく超過していることから、当地区においても地価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ものの、近年の市内中心部におけるオフィスの大量新規供給により市内中心部では空きオフィスが目立つようになってきている。当地区及び周辺地区ではより好条件のビルへの移転によりテナントの退去が多数見られ、空室率は大きく上昇し賃料の下落に拍車がかかった。その後賃料下落の効果により周辺地区において空室率は緩やかに改善している。しかし、当地区はなお調整過程にあり、回復にはもう少し時間を要する。したがって、オフィス賃料は底値感が徐々に広がるものの、やや下落傾向で推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇								<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、一時期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円安やLCC等の影響で難波地区、心齋橋地区を中心に今年に入ってから急増しており、当地区においてもその影響を受け、物販・飲食等を中心とした店舗の売上上昇につながっている。ただし、これらの影響には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>		

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	▽	□	—	—	<p>当地区の物販を中心とする顧客集客力は引続き相当に高い水準を有しておりテナント需要も層が厚い。そのため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。また、オフィスについても賃料下落圧力等のリスクを有するものの不動産需要の強まりを期待した先高感により相応の需要が見込まれる。以上より地価動向は依然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発展が足踏みしているとの危惧があるものの、物販を中心とする顧客集客力は相当に高い水準を有しており、安定的な商業収益性を有する当地区は今後も投資家を引きつけるものと考えられる。さらに投資機会を模索する不動産マネーは大阪中心商業地区の地価上昇期待により更なる投資を呼び込む。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することから、将来の地価動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当期当地区において不動産会社等を買主とするオフィスビルや商業ビル等の取引が複数見られ、前期に続き売買市場がやや活発な状況が窺われる。限定的な供給に対して需要は強く、需給はやや逼迫状態にあり、取引は売り主の主導で行われている。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、価格の先高感から投資適格物件については需要の競合が見込まれ、取引件数は増加傾向にある。そのため、取引価格は引続きやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 関西有数の商業エリア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。賃貸市場については当地区への商業店舗の出店意欲は依然底堅いが、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。以上より、当地区の取引利回りは総じてやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 近年の市内中心部におけるオフィスの大量新規供給により当地区及び周辺地区ではテナントの退去が多数見られ、空室率は大きく上昇し賃料の下落に拍車が掛かった。その後新規供給されたオフィスの稼働率は上昇しており、周辺地区においても総じて空室率は緩やかに改善している。しかし、当地区において稼働率はなお調整過程にあり、回復にはもう少しばらく時間を要する。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。</p> <p>F ※ 東南アジアを中心とした外国人旅行客数が円安やLCC等の影響で今年に入ってから急増しており、ショッピングのみならず飲食についても人気を集め安定的な商業収益の牽引役となっている。また、景気の回復に伴う消費拡大により、ファストファッションや高級ブランド店の集積度が高い等の店舗特性を有する当地区の商業テナント需要は底堅く、一部では賃料水準の上昇圧力の高まりも見られる。しかし、全体の賃料水準を上昇させるほどの勢いはない。そのため、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィス賃料は横ばいで上昇に至っていないが、周辺地区の投資適格性を有する売却物件には、商業収益等に着眼して、大手不動産会社や機関投資家等からの複数の引き合いが見られるケースが多い。そのため、当地区でも先高感から取引価格がやや上昇しており、地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は築年数が相当経過するビルが多く、投資適格性にやや欠けるものの、大阪市の中心部に位置する稀少性から需要者は広域的である。また、景気回復の動きに伴う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る。そのため、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。
						※	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水準や空室率等への影響は限定的であり、取束しつつある。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、空室率はやや低下している。このような状況において、梅田地区及びその周辺地区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、店舗については安定した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、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 当地区のオフィス賃貸市場では近年目立った新規投資が見られず供給が少ない。オフィス街としての広がりには欠ける面があり、梅田地区等と比較してオフィスビル需要に対する受け皿が限定的であった。そうした中、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、増加傾向にあることから、店舗売上高を押し上げる要因となっている。また、当地区に近接する大型店舗の売上高も比較的好調に推移しており、当地区及びその周辺地区の商業収益環境は総じて良好である。そのため、既存テナントからの賃料値下げ圧力があるものの、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(H26.7.1～H26.10.1)

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									用途拡大に向けた建築協定の見直しを検討されているが、当地区は成熟したオフィス街で、現在のところまとまった規模の土地はオフィスビル開発を前提に取引されるのが通常である。オフィス賃貸の需要は強まりつつも改善は少し遅れている。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、最近では新規建設の着工や建替え事業の検討が一部で行われているものの、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。 当地区は環境配慮や防災の観点からまちづくりされており、相対的に災害リスクが抑制されているため、事業継続性の観点から一定の評価を受けている。変化の少ない地区であるが、新規の建設事業が今春着工され、来年以降に建替え事業が予定される等、最近では開発への動きが見受けられる。大阪市内各所の大規模開発によって相対的な地位の低下が懸念されているが、用途拡大に向けた建築協定の見直しが検討される等、当地区の魅力を高める活動も行われている。ただし、当地区全体における不動産事業に対する投資姿勢に大きな変化がないため、将来の地価動向は当面横ばいで推移すると予想される。
					前期  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	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、大手企業が社屋を設けている。相応の築年を経ているがオフィス環境の良好なビルが多い。そのため一定の賃貸需要は見込まれるが、大阪市中心部と比較すると立地面でやや劣るため、需給は良くなりつつも本格的な改善には至っていない。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 ※ 融資環境の緩和と空室率の改善・賃料の底打ち感から、大阪市中心部では投資家がより積極的な物件取得姿勢を見せている。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、オフィス賃貸の需給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維持し続けていることから、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 当地区は仕様の良好なオフィスビルが多く一定の賃貸需要がある一方で、立地条件に優れたビルへ移転するテナントも見受けられる。競合する大型オフィスの賃貸床の大量供給が一段落したことから、当地区内のオフィスの賃貸需給は安定化し、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。 F ※ 当地区はオフィス街で昼間の就業人口は多く、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、一定の賃貸需要が見込まれる。ただし、オフィス賃貸の需要は良くなりつつも本格的な改善には至らず、利用者数・売上単価に影響を与える要因に変化はない。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>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、大阪市中心部と比較して駐車場料金が割安なことから、全国展開企業の支店や営業所、地域の営業拠点等のニーズもあり、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。当地区は、交通便利性に優れた地区で、かつ、良質なオフィス集積地として人気がある。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中、当地区及び周辺地区への投資需要も旺盛で、投資物件も限定的な中、当期取引価格はやや上昇傾向で推移しており、地価動向もやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区は、交通便利性に優れた地区で、かつ、良質なオフィス集積地として人気があり、大手生命保険会社所有のビルの自社所有部分の一部が賃貸に供される動きがあるものの、その他には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今後とも概ね安定的に推移すると予想される。また、良好な投資環境の中、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の積極的な投資が引き続き期待されるため、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 ※ 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、近接する地区において、前期にホテル会社による不動産の取引が見られ、取引価格は約10.7億円と、高額な取引であった。当地区は、新大阪地区の中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。新築の大型ビルの供給が限定的な中、地区内のオフィスは大型ビルを中心に概ね高稼働状況を維持している。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中、当地区への投資需要も旺盛で、投資物件も限定的なため、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。当地区は、新大阪駅周辺の中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアであり、大阪市中心部のみならず、東京並びに周辺の主要都市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中、投資対象としての良質なオフィスビルが集積する当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>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自社使用部分の一部について、他地区への集約移転によりまとまった空室が出る予定であるが、既に当該空室予定部分について、内々にテナントリーシングが始まっている。当地区は、地区の一部が新大阪駅からペDESTリアンデッキで結ばれており、交通便利性が優れた地区で、かつ、良質なオフィス集積地として人気がある。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り、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。</p> <p>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り、地区の一部が新大阪駅からペDESTリアンデッキで結ばれている。地区内では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、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、需給関係も概ね安定的である。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(H26.7.1～H26.10.1)

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・なんば地区は円安やビザ発給の緩和などにより外国人観光客が多く訪れており、ビジネスホテルの稼働率が高い水準を示している。今後観光客はさらに増えると予想され、ホテルの取引案件の話をよく聞くようになった。売り主は強気な希望価格を提示しているが、これに買い主もついていく状況であり、不動産価格は強含みである。(大手不動産業者) 新大阪地区については、新幹線によるアクセスが良好なことの他、駐車場を確保したい企業からの一定の需要があり、大規模なオフィスは高い稼働率である。また、単身者向けのマンション需要もあり、地価は底堅く推移すると考える。(大手建設業者) OBP地区は、開発の動きも見られる中でオフィスの募集賃料を上げたビルが出てきた。不動産市況が回復傾向にある中で、この地区は賃料が安い割には総じて設備水準の高いビルが多いことから、空室率は少しずつ減少していくと考える。(賃貸仲介業者) 市内のオフィスは、景気の回復傾向により拡張・新規移転などの前向きな移転が見られるようになり、稼働率は低下し、募集賃料を引き上げたオフィスビルも散見される。ただし、来年の夏以降に企業の大規模な移転に伴う空室が見込まれている。そのため、当地区のオフィスエリアは二次空室が懸念されており、留意する必要がある。(賃貸仲介業者) 建築費が高騰する一方で分譲価格への転嫁が難しい状況である。そのため、北浜・船場・長堀地区などのマンション素地として検討されていた案件において、ホテルを想定することにより更地を高値で購入しようとする動きが見られるようになった。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇									当地区は、梅田・福島の両エリアの徒歩圏で、マンション需要者の選好性が高いことから、デベロッパー等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。したがって、当地区においては開発素地の需要が供給を上回る状態が続いており、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、梅田エリアへの利便性だけでなく、人気のある飲食店等が建ち並ぶ福島の商業エリアにも近く、単身者・ファミリーとも居住希望者が多いため、マンション需要は旺盛である。また、賃貸マンションの稼働率も高いことからファンド等の取得意欲も強く、マンション開発素地に対する需要は依然として強い。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 当期においても、マンションデベロッパーや建設業者等の取得意欲は依然として旺盛である。開発素地の供給が限定的であるため、周辺エリアで行われた大規模地の入札に多くの者が参加し、競合する場面が見られた。また、人気地区であることから、私募ファンド等も投資に積極的で、物件の取得を継続的に行っている。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 人気のある地区であるため、1ルーム、ファミリータイプとも賃貸物件は多いが、ともに稼働率は高く、賃料水準は安定している。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、依然として不動産開発業者等の取得意欲が強いため取引価格は強含みのやや上昇傾向にある。したがって、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														G ※ 当期においても、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衰えていない。人手不足・資材価格の上昇により建築費の上昇が顕著となっており、今後の事業計画を見直すデベロッパーも見られるが、今のところ分譲価格に大きな変化はない。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 ※ 当地区の賃料水準に変動はなく、一部周辺エリアの超高層タワーマンションの稼働率がやや落ち込んでいるものの、1ルーム、ファミリータイプとも人気があるため稼働率は高い。賃貸物件の需給はほぼ均衡していることから、マンション賃料は引き続き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"> ・海老江地区の大規模地の入札が行われた。複数の事業者が入札に参加した模様である。落札者は地場の事業者とのことであり、相当に高額な取引となった模様である。稀少性の高い土地については依然として取引市場は過熱している。(大手不動産業者) ・市内におけるマンション開発では、建築費の上昇により事業計画の見直しを余儀なくされたマンション業者も散見される。(大手不動産業者等) ・私募リート・ファンドは当期も積極的な投資姿勢を継続しており、地場の不動産業者も注目する投資家として認識している。なお、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%台であると考えられる。(中小不動産業者等) ・J-REITにおける償却後の配当利回りを勘案すると、利回りの低下傾向は限界に達しているのではないかと考えられる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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が高く、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は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。建築費は引き続き上昇傾向にあり、当地区においては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いるため、採算ベースでは地価上昇余力は限界に近い。しかし、マンション素地の需給バランスから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 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ことから、富裕者層を中心とした需要が根強い。当該状況を背景として、開発業者等の素地の取得意欲は依然として強いが、前期から引き続き、民間による供給は少ない。建築費の高騰の影響により、取引価格の過熱感は見せているが、立地条件等が良好な物件には需要が競合している。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分譲価格は180～230万円/坪程度であり、隣接の立地条件・環境条件が優る類似地区では260万円/坪程度の物件も見られるが、当地区では総じて価格水準に変化がなく、マンション分譲価格は横ばいである。なお、築浅の中古物件の価格は140～170万円/坪程度であり、稀少性のある築浅の中古物件を中心に需要が増加しており、当期上昇傾向に転じている。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 好条件の物件に対しては30社から40社が内覧し、15社から20社が応札する状況である。建築費は依然として上昇する傾向にあるが、市内中心部では競合が激しくマンション素地価格も上昇している。(大手不動産業者) ・ 消費増税の影響は戸建住宅では見られたが、分譲マンションではあまり感じられない。マンションの供給戸数は年間2万戸程度で、やや供給を控える動きが見られる。このため、現在の需給バランスは安定していると思われる。(大手不動産業者) ・ 消費増税後一時期需要が弱まったが、需要が回復し、取引件数が増加している。特に中央区、天王寺区、阿倍野区のエリアが好調である。しかし、エンドユーザーは価格への反応が厳しいため、価格が上昇しているとまでは言えない。(大手不動産業者) ・ 以前は投資用マンションを現金一括で購入する案件が多い様に感じたが、最近は住宅ローンを利用した実需を伴った中古マンションの需要が強まっている。(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る。しかし、販売価格に転嫁できる可能性があるエリアでは一旦入札等になればマンションデベロッパーが強気な価格設定を行う。したがって、引き続き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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、当地区の集客力が向上しており、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は順調な伸びを示している。これらの開業効果により駅の乗降客数も増加し、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う売上げ増加の効果が現れており、今後も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。
					(前期)  0～3% 上昇									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。 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。 E ※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合が高いが、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。地区内の移転により既存ビルに空室が生じているが、地区外への移転はなく地区外からの移転と併せてオフィスの需給バランスは概ね均衡しており、賃料水準は相対的に高いものの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。 F ※ 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依然として旺盛であり、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の出現や観光客の増加に伴い、当地区の商業収益性が向上する可能性は高い。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。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 当地区では事業会社のオフィス需要は弱い、来店型の営業店舗や学習塾に対する需要は強い。大阪阿倍野橋駅・天王寺駅周辺に新築ビルが2棟竣工したため既存ビルの稼働率が低下しているが、テナントは当地区以外からの流入や当地区内での移動が多く、当地区外への流出は見られない。天王寺駅近くで国有財産の売却が行われる。最低売却価格は約11億円と高額であるが駅周辺での供給があまりないため、高額での取引となる可能性がある。(中小不動産業者等) ・ 当地区では大規模商業施設等の集積が進み、来客数は確実に増加している。そのため、当地区へのテナントの出店需要が強まっており、賃料も強含みである。(大手不動産業者) ・ 大規模商業施設の開業以降、飲食店舗の売上げが落ち込む状況が続いていたが、大規模複合施設のオフィスワーカーや観光客の増加等により売上げが回復している模様である。(大手不動産業者) ・ 大阪阿倍野橋駅・天王寺駅周辺では大規模商業施設が集積し、周辺の土地所有者等は強気な土地の価格感を持っている。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(H26.7.1～H26.10.1)

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							—	—	当地区及び周辺の商業地の取引は、規模の小さい物件が多く、転売目的ではなく賃貸事業目的による取引が中心である。景気の回復もほぼ順調であり、堺東駅を中心とする当地区及び周辺についても、需要は回復しているが、地価が上昇するまでには至っていない。したがって、地価動向は横ばい傾向にある。 当地区及び周辺は、大阪市内の大規模商業施設に顧客が流出している状況に変わりはなく、商業地に対する需要も地縁等がある企業を中心であり、土地の需給動向に変化はない。ターミナルとして、飲食・物販等の各種の店舗需要や企業のオフィス需要は底堅い。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。
														※ A 当地区においては、周辺エリアを含め地元の優良企業を筆頭に取得意欲は強いが、土地等の供給が少ないため、成約する事例は少ない。まとまった土地や店舗ビル・オフィスビルに対する潜在的需要はあるが、需要者は堺市に本社が所在する企業等に限定される。景気回復による若干の需要増は認められるが、全般的に変化はない。そのため、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 景気の回復が進み、大阪南部の拠点としてのオフィス需要は回復している。しかし、企業のオフィスニーズが設備の整った規模を確保できる物件に集中し、当地区及び周辺においてニーズにあったオフィスビルが少ないため、成約に至らない場合も見られる。取引市場及び賃貸市場ともに大きな変動はないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ E 当地区では、企業のオフィス集約等により大阪府南部の拠点として、営業所等のオフィス需要が回復している。しかし、設備水準の劣る小規模なオフィスビルについては、学習塾等としての需要は認められるものの、需要は限定的である。したがって、全般的にはオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。
														※ F 当地区は市役所に近く、周辺エリアを含め、1階を中心に日用品等を販売する近隣型等の商業店舗の需要は根強い。営業形態の多くは飲食・物販店等であり、利用顧客数に大きな変化はなく賃料の上昇は見られない。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"> ・当地区内で目立った土地・オフィスビル等の取引は確認できず、地価に特段の変化は見られない。飲食店舗や物販店舗として市役所に近い小規模店舗ビルは一定の需要がある。(売買仲介業者) ・依然として地元有力企業の購買意欲は高いが、物件が少なく、ここ最近目立った取引は確認できない。地価に変化はない。(売買仲介業者) ・当地区内において地価に影響に及ぼすような開発・投資等の話題はない。店舗ビル・オフィスビルについても潜在的な需要はあると思われるが、小規模なものばかりで流通量も少ない。長年営業を続けてきた不動産仲介管理業者も当地区から大阪市営地下鉄御堂筋線沿線に移転してしまった。(売買仲介業者) ・堺東駅南地区第一種市街地再開発事業がまた少し動き始めたようである。当該開発による当地区の活性化は以前から期待されているが、当初より計画は遅れているようであり、これに基づく需要も強まってはいない。もう少し具体的になってくれば相応の需要は期待できそうである。(売買仲介業者) ・今後も当地区内においては小規模なものを除いて物件が少ない状況は続くと考えられる。一方、需要者も地元有力企業に限られ、新規の投資はない。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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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					—	—	△	□	千里中央地区は住環境を重視する需要者に人気が高く、千里中央駅付近に大型商業施設が整備されており、知名度も高いため近畿外からの転入が多い。ただし、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、長期的に供給不足の状況が続く。そのため、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区は新大阪駅や大阪空港との連絡に便利であり、今後も近畿外を含めて広域的な需要が見込まれる。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、供給不足から分譲価格の値上げが可能な状況になりつつある。そのため、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。
						△	□	□	□	—	—	△	□	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え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。住宅地域として知名度が高く広域的に人気の高い当地区は長期的に安定した需要が見込まれることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														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、賃貸マンションはほとんどない。そのため、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、当地区における数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。
														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、供給不足の状態になりつつある。そのため、築年が浅い中古マンションの価格水準が十分に上昇していることから、この影響を受けて、新築マンションが供給された場合には、これまで以上の価格設定がなされる。そのため、マンション分譲価格は前期の横ばい傾向から当期やや上昇に転じている。
														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。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㎡の分譲貸しで月額16～17万円と、比較的高額であるが、入居者も高額所得者が多く、法人契約が多いことから需要は安定している。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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	住宅 0～3% 上昇  前期 0～3% 上昇 	△	▽	□	▽	—	—	△	□	<p>当地区は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。したがって、当地区及びその周辺地区への転入者は多いが、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も強く、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。管理職向けの社宅を中心に一部の法人契約は大阪市内のマンションに移転する傾向もあるが依然転入者は多く、需要は安定している。反面、供給が限定的であることから、全体的に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が、新築分譲マンションの供給不足から建築費の上昇分の一部を価格転嫁できる状況にある。一方、当地区は従来からの地元土地所有者が多く、売却する必要に迫られない限り売却に供されないため、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、収益物件の供給が少ないうえ、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、取引利回りの低下の程度は緩やかである。</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、新築のマンションの建築が減少している。そのため、新築マンションが供給不足の状況になりつつあり、中古マンションの価格が上昇しているため、新築マンション分譲価格は前期の横ばい傾向から当期上昇に転じている。</p> <p>H ※ 当地区における賃貸マンションの建築は減少しているため、比較的新しいマンションの入居率は高く、一時金を含めたマンション賃料は横ばい傾向である。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まだ比較的堅調であるが、単身者タイプは供給過剰状態になりつつある。</p>
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
	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、名声も高いことから、一定の需要がある。その一方で建築費の上昇の影響は大きく、土地価格が抑えられている。豊中地区の中でも新御堂筋沿いのエリアでは、大阪市内と概ね同等水準の販売価格が見込める。桃山台駅周辺で現在販売中の物件も販売単価は大阪市内に遜色ない水準だが、概ね順調な販売ペースと聞いている。需要者はファミリー層であり、物件の供給も多いが需要も強い。(大手不動産業者) 江坂周辺地区は新御堂筋沿いのため需要は強いが、販売価格水準は豊中市内の同エリアよりは低くなる。このため、建築費の上昇の影響を販売価格に転嫁できず、デベロッパーも積極的に素地を仕込むのが難しい地区である。(大手不動産業者) 建築費の上昇が継続しており、この水準が高いうちは土地価格が上昇する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) 住宅物件の引き合いは一段落した感があるものの、銀行の融資姿勢や増資の行い易さから資金調達が非常に容易になってきており、住宅市場に再度動きが戻ってきている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	▽	□	□	—	—	当地区は、店舗・オフィスビル用地に対する値上がり期待が強いが、特にオフィスエリアの範囲が狭く供給が少ないため、オフィス移転が少ない。このような状況から当地区においては、オフィス賃料や店舗賃料に変化はないものの、供給不足から取引価格は上昇している。ただし、不動産賃貸事業に係る収益性は、建築費の上昇による制約を受けるため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 画地規模500㎡以上で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、大阪市中心部の投資適格物件が不足気味で、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、大阪市中心部の地価上昇により当地区の割安感が増せば、当地区の将来の地価動向は今後もやや上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 消費増税後も大阪市中心部の地価は上昇を続けており、比較的安定した賃料収受が可能な当地区の取引価格に対する上昇圧力は引き続き高まっている。一方、江坂駅周辺の空地等の所有者は売却する必要に迫られていない地主が多いため、売り惜しみにより供給量は少ない。そのため、前期同様供給は少ないため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														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、収益物件の取引利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は限界がある。そのため、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新大阪地区や千里中央地区ほどには強くない。ただし、入居テナントの入退室が少ないこともあって、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。
													F ※ 当地区にはファミリー層を対象とした中規模商業施設以外では飲食店や医薬品店、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が多い。そうした店舗は中高層ビルやマンションの1階に集中して入れ替えが少なく、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"> ・ 当地区において数は少ないものの物件売却情報が出てきた。最近市場に出てきた物件はこれまでのような売れ残り物件ではなく、物件のオーナーが市況が良好な今の時期を売り時と見て市場に供給したものが増えている。このような物件は売り手の希望価格も高いため、取引が成立すれば価格の上昇気運は一層顕著なものになると考える。(投資運用業者) ・ 当地区の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において2,600坪を賃借しているテナントの退去情報を耳にしているが、新大阪駅近接のオフィスで2,000坪程度の大口テナントが内定したという情報がある。江坂駅直結の同ビルにおいても同様の規模であれば稀少性も働くことから、空室が長期化することはないと考える。(大手不動産業者) ・ 建築費の上昇には注意する必要があるが、銀行の融資姿勢や増資の行い易さから、資金調達が非常に容易になってきており、オフィス市場にも再度動きが戻ってきている。したがって地価はやや上昇すると予測する。(投資運用業者) ・ 建築費の上昇が継続しており、この水準が高いうちは商業地においても土地価格が上昇する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(H26.7.1～H26.10.1)

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>中小規模店舗が集積している従来からの近隣商業地域と、幹線道路沿いの路線商業地域や当地区及びその周辺地域で、高槻市の商業地地価は二極化の傾向が鮮明になっている。当地区は高槻市における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した熟成した商業地域を形成している。そのため現在事業進行中のJR高槻駅北側再開発事業を除き、当地区には大規模地の供給余地は極めて限定的で、まとまった土地については高値で取引がなされ、当地区の地価を押し上げる要因となっていることから、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。加えて、今年末に予定されている超高層マンションの竣工で再開発事業は完了し、今後は更に地区の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を含んだ地域で、JR高槻駅周辺はデパートや専門店街等の大規模商業施設と駅前商店街等の小売店舗を中心に、阪急高槻駅は駅周辺から延びる商店街等の小売店舗を中心にそれぞれ商業集積がなされている。更に近年は高層分譲マンション等の開発も見られるようになった。そのため最寄り駅への接近性等の優位性を活かし、物件の立地特性によって、商業系から住居系まで、様々な開発用途を想定することができ、開発事業者による需要は相当強い。開発に適した物件については需給が逼迫した状況が続いていることから、引き続き取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区は従来より事務所の賃貸需要は限定的で店舗の賃貸需要が中心を占めており、近年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、テナントの賃料下落圧力も限定的である。一方、取引価格は上昇傾向にあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 貸事務所の新規供給は近年限定的で、目立った供給はない。オフィス賃貸需要については営業所、医院や学習教室等が利用用途の中心で、交通手段の発達による営業エリアの広域化に伴い、大阪府の郊外に位置する高槻市において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、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 近年、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、消費者の購買行動に変化が見られ、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総じて衰退傾向にある。しかし、当地区については平成16年以降の駅前再開発事業により、地域の商業施設は集約再生され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高い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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	<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"> ・ 当地区およびその周辺は利便性が高く背後地も広いため、住宅地としての需要が強い。駅に近い住宅適地の需要は特に強いが、供給が限られている。そのため、分譲用地が供給された場合は、高値で取引されている。阪急高槻市駅徒歩圏のホテル跡地の入札についても高値で落札されたようである。(大手不動産業者) ・ 芥川大橋付近の工場跡地2.7万㎡にマルチテナント型の物流施設を建設するようである。付近の道路は以前からトラックの交通量が多いエリアであるため、周辺の環境に悪影響を及ぼすことはないと考ええる。(売買仲介業者) ・ 平成26年は昨年と比較してマンション供給が大幅に減少した。ただし、来年には、駅周辺の再開発地区で高齢者向け施設の計画を変更して造られるマンションが販売される予定である。建築費の高騰により、近畿圏の分譲マンション価格は上昇しており、高槻で今後分譲される物件についても新価格で分譲されると考える。JR高槻駅・阪急高槻市駅に近い物件であれば、坪200万円を超える可能性もある。(大手不動産業者) ・ 当地区は住宅地としての人気が高く、まとまった分譲用地等の供給も少ないため、マンション及び建売り等の分譲適地が供給された場合は、今後とも高値で取引される可能性がある。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	□	□	—	—	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、市況好転を受けて、高値による販売を継続している物件が幾つか見られる。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。このような状況を背景として、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では、JR三ノ宮駅前の商業ビル2棟の建替え計画が進んでおり、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 ※ 当地区の地域要因に特段の変動はないが、東京・大阪の収益物件の価格が上昇し、取得が難しい状況を受け、当地区において物件を探す法人投資家も増加傾向にある。需要者の取得意欲は前期より積極化しており、売り主は依然として強気な状況にある。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する事例も見られる。以上から、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 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おり、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。 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1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、依然としてコスト削減を目的とした移転需要が中心であるが、法人の業績回復を受け、空室率には改善傾向が見られる。しかし、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く、概ね横ばいで推移している。 F ※ 駅前の大規模アーケード商業集積エリアでは、ほとんど空室が無い状態が継続している。当該商業エリアに8月に北欧の有名雑貨店がオープンし、新たな賑わいを創出しているが、その他に大きな動きはなく、店舗賃料は引き続き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(H26.7.1～H26.10.1)

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>賃貸市場においては全般的に水準・空室率ともに大きな変動がないが、法人事業者・個人投資家等の投資意欲は依然として高く、中小の収益物件の取引が活発化し、成約物件が少しずつ増えている。また、10億円以上の高額物件についても動きが見られるようになってきたことから、地価動向はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>中小収益物件の取引が活発化しているが、現在の需給状況及び融資状況から判断すると、急激な地価上昇はない。今後、融資状況及び企業を取り巻く経済環境が良好になり、需要者の投資意欲が高まれば中小物件だけでなく、10億円超の高額物件も動き出し、全般的に取引が活発化する可能性がある。将来の地価動向は前期と同様に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※ 良好な融資環境のもと法人事業者・個人投資家等の投資意欲は強く、特に1億円から10億円までの賃貸マンション等に対する投資意欲は前期より高まっている。また、成約事例は少しずつではあるが増えており、10億円超のオフィスの取引も見られることから、取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。個性の強い物件及び10億円超の高額物件以外は全般的に市場滞留期間は短くなりつつある。</p> <p>B※ 中小の収益物件については取引が活発化しており、また、10億円超の高額物件については法人投資家等の一定の需要があるため、取引価格は前期と同様に上昇傾向が続いている。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>E※ 立地、築年等が優る一部オフィスでは空室率が改善しているところも見られ、また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ものの、全般的に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円から15,000円程度で、前期とほぼ同水準である。</p> <p>F※ 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、概ね横ばいである。ハーバーランド地区の商業施設はオープン後1年半を経過し好調を持続しているが、当地区内の店舗需給状況に変化をもたらすほど大きな影響はない。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	□	□	—	—	融資状況が良好なため個人投資家及び法人投資家等の投資意欲は前期と同様に高く、特に中小の収益物件の取引が活発化している。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、店舗賃料も需給バランスがとれており、安定している。地価動向はこれを反映してやや上昇傾向が続いている。 個人投資家及び法人投資家等の中小収益物件への投資が活発化していること、10億円超の大型物件に対しても一定の需要があることから、今後も当分の間強含みで、将来の地価動向は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。
					前期  0～3% 上昇									A ※ 1億円から10億円までの中小物件が取引され、成約物件は少しずつ増えている。10億円超の高額物件の取引は少ないが、個人投資家及び法人投資家等の積極姿勢は続いており、高値での成約物件も見られる。特に賃貸マンション等の収益物件の買い注文が増え、取引が活発化し、取引価格はこれを反映してやや上昇傾向にある。 B ※ 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いる。また、個人投資家及び法人投資家等の投資意欲が高いことから取引価格は上昇傾向が続いている。そのため、取引利回りは前期よりさらにやや低下している。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円から10,000円程度で、前期と比較して大きな変化はない。 F ※ 当地区は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。近接するハーバーランド地区内の商業施設は1年半を経過し、引き続き好調であるが、当地区の賃料水準に大きな影響はない。店舗賃料は安定し、募集賃料で15,000円/坪から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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	大型商業施設の売上げは引き続き好調であり、また、9月から開始されたタワーマンションの第2期申込も好調で、地区全体の店舗事業環境は前期よりも良くなっている。成約に至る取引はほとんどないが、法人投資家等のなかには、将来の店舗事業環境の安定性を考慮して取引を検討する動きもある。それに伴って地価動向は強含みでやや上昇傾向にある。 大型商業施設は2年目で来客数の減少が懸念されたが昨年並みの来客数を維持している。良好な店舗事業環境が続いている状況、周辺の市役所周辺地区や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、当地区の将来の地価動向は今後も当分の間やや上昇傾向が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区内の大型商業施設はオープン後1年半を経過したが、昨年並みの来客数を維持し、引き続き好調である。また、9月から第2期申込が開始されたタワーマンションについても第1期と同様に販売が好調である。土地については取引がほとんどないが、商業施設の賃貸需要の安定性などを背景に取引価格は前期同様に強含みでやや上昇傾向にある。 B 周辺の市役所周辺地区や元町地区では10億円超の大型物件の動きはあまりないが、1億円から10億円程度までの優良収益物件(賃貸マンション等)については法人投資家・個人投資家等を中心に取引が活発である。取引利回りは立地・築年により異なるが、前期に比べてやや低下傾向にある。当地区においては取引はほとんどないが、周辺地区の取引利回りの動向及び当地区の現況を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向にある。 E オフィス需要は依然弱いものの、問い合わせ等において比較的床面積の広い物件を求める声が増えている。前期までは需要者の賃料水準と一致しない場合が多かったが、その差が縮まり少しずつではあるが空室率は改善している。新規供給物件はなく、賃料水準はほぼ底値感がある。募集賃料は1坪当たり6,000円から9,000円程度であり、オフィス賃料は前期と同様概ね横ばいである。 F 店舗については大型商業施設への来客数や売上げが好調で、問い合わせが増えており、新たな店舗の入居も見られる。成約件数も少しずつ増えており、空室率は改善されつつある。現状では現行賃料を押し上げる程の強い需要はないので、賃料水準に変化はなく、店舗賃料は横ばいである。今後、地区の状況がさらに良くなり、店舗需要が強まれば、賃料水準は上昇する可能性がある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 三宮駅前地区・市役所周辺地区・元町地区の需要者は前期より積極的になっており、高値での取引も見られることから、地価は引き続き強含みである。業績が好調な法人及び個人の富裕者等が優良収益物件(賃貸マンション等)を取得する動きが前期よりさらに活発化している。(中小不動産業者等) 三宮駅前地区・元町地区について、良い物件があれば積極的に取得したいという需要者の姿勢は前期と変わらない。地価は前期と同様に若干上昇している。JR三ノ宮駅南西のアーケード街に北欧の雑貨店(路面店としては日本で3店目)が8月にオープンした。1日平均2,000人前後の来客があり、アーケード街に新たな賑わいをもたらしている。(大手不動産業者) ハーバーランド地区にある大型商業施設について、来場者の減少が心配されたが、オープン後1年半経過した当期においても昨年並みの来場者数を維持しており、好調を持続している。地価は前期と同様に若干の上昇傾向である。今年7月にオープンしたファストファッション等のアパレル総合店舗は好調である。また、事務所も引き合いが増え、空室率が低下している。(不動産開発業者) 需要者の収益物件をターゲットとした積極的な姿勢が当分の間続くと考えられる。したがって、地価は今後もやや上昇すると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	△	□	—	—	□	□	<p>当地区では自然災害によるリスクを考慮する需要者の増加により、北部が敬遠され、中南部に需要が集中している。一方、北部では中南部その他の地域への住み替えによる供給が増加したが、中南部では将来的な地価の上昇を期待した高値取引が見られ、売り手市場となっていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、このような高値取引に牽引され、地区全体として地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>居住用不動産・投資用不動産ともに需要は増加している一方、不動産仲介業者の在庫数は少ない。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が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は人気の住宅エリアであるが、他県で大きな被害が発生した土砂災害などから自然災害に対する警戒が強まり、阪急線以北の丘陵地帯は敬遠される動きが見られるようになった一方、阪急線以南国道2号以北の地区では臨海部・丘陵部から地理的に比較的遠いことや地勢が平坦であることから需要が集中した。その結果、丘陵部では取引価格が下落しているが、JR六甲道駅周辺では売り手市場となっており、地区全体としての取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>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、空室率は低い。相続税対策から個人投資家による中古マンションの取得意欲が強まっているほか、地場企業によるマンション1棟の取得等の動きが盛んであったことから、取引利回りはやや低下傾向が続いている。</p> <p>G ※ 当期は当地区での新築マンションの供給はなかったが、居住用・投資用ともに中古マンション需要は強く、分譲時から中古販売時までの価格の値下がり率は縮小傾向にある。しかし、需要者の多くは給与所得者であり、住み替えによる供給も多いことから、購入価格帯の総額の上昇までには至らなかった。このような状況を踏まえると、マンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区は居住環境が良好で、近隣に大学が存することもあり、ファミリータイプ、単身用のコンパクトタイプともにマンションの賃貸需要は堅調である。当期は入学シーズンから離れており、住み替え等による入居者の入替が少なく、需給が安定していることから、マンション賃料は横ばいで推移している。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	当期は3千万円程度までの低価格帯と1億円超の高価格帯の取引が多く二極分化が見られた。当地区の北部では自然災害リスクから地価は弱含みであるが、それ以外の地域では給与所得者、個人投資家、不動産開発業者による取得希望が多く、強気な販売価格で、価格交渉が困難な場合もあり、売り手市場となっている。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・戸建住宅やマンションの開発素地の需要が増加しているが、供給が少ないため、当期の売り手市場が続く。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。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は人気の住宅エリアである。六甲地区同様自然災害に対する警戒等から阪急線以北の傾斜地が敬遠される動きが見られるようになった一方、臨海部・丘陵部から地理的に比較的遠いことや地勢が平坦であること、著名な学校区が存することからJR摂津本山駅周辺に需要が集中した。その結果、当地区の北部で取引価格が下落しているが、JR摂津本山駅周辺での高値取引が地区全体の取引価格を牽引し、地区全体としての取引価格はやや上昇傾向にある。 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。個人投資家、地場企業による中古マンションへの投資のほか、法人による店舗やホテル等の特殊用途への投資の動きも見られる。収益不動産の供給が限定的であることから、取引利回りはやや低下傾向が続いている。 G 当期は新築マンション1棟の販売が開始された。当地区は需要者による学区に対する選好性が他地区よりも安定的に高く、当地区内で販売された新築マンションの価格水準は前期までと概ね同じであった。中古マンションの取引は活発であったが、供給数も多く、価格の上昇は見られない。したがって、新築マンション分譲価格は横ばいで推移している。 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、他地区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		六甲、岡本	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・当地区は広島のと砂災害等から自然災害に対する意識が強まり、北側の丘陵地が敬遠されはじめた。当期の問い合わせは阪急神戸線沿線から国道43号までの一帯という限られたエリアに集中し、供給物件が少ないことから、売り手市場となり相場の1.2倍前後の価格での取引もあった。一方北側の丘陵地では売り出し価格が1割から2割下落している。(売買仲介業者) ・六甲地区では、平成28年春にJR神戸線の六甲道駅・灘駅間に新駅が新設されることから、新駅周辺では開業後の不動産価格の上昇を見込んだ開発素地の取得の動きが過熱化している。入札時に予定価格の1割増での落札が見られた。(売買仲介業者) ・当地区は地元の不動産業者による高額物件の囲い込みの動きが見られ、相対的に取引が増加している。(売買仲介業者) ・六甲地区の新築マンションが品薄であることから、JR六甲道駅周辺の築浅で高価格帯(総額5千万円から6千万円)の物件の購入希望者が多い。このような物件は分譲時からの価格の下落が小さいため、強気な売り出し価格にも関わらず成約価格との差が小さい。(売買仲介業者) ・居住用・投資用ともに物件購入の意欲が強い。銀行の融資環境が良好であることも下支えとなっている。したがって、現在の市況が継続し、地価は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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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			甲子園口	<p>0～3% 上昇</p> <p>前期 0～3% 上昇</p>	△	□	△	□	—	—	△	□	<p>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。建築費が上昇しているが、当地区で販売された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、建築費の高騰リスクはあるものの、新規供給が少ないことから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。また、マンション用地の供給が限定的であることから売り手市場が続いている。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>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増加傾向にある中、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。</p>
														<p>A ※ 当地区はJR沿線の中でも人気のエリアであり、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。建築費は上昇しているが、新築マンションの分譲価格は強気の値段設定が可能であり、需要に対して新規供給が少なく売れ残りリスクが小さいことから、マンションデベロッパーの事業環境は良好で、取得意欲は旺盛である。そのため、引き続き取引価格はやや上昇傾向にある。</p>
														<p>B ※ 空室率が低く投資環境が良好であることから、駅徒歩圏のマンションを中心に投資需要が認められるものの、物件の供給量が限定的であり、収益物件の取引はあまり見られない。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。</p>
														<p>G ※ マンション用地の供給が限定的であることから、当期において、当地区で新規供給された新築分譲マンションは僅かであるが、新築分譲マンションに対する需要は強い。中古マンションの取引も活発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。</p>
													<p>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。</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"> ・新築の戸建物件の相場は4,000万円を超える水準であるが、3,500万円程度の小規模の戸建物件を希望する者も多い。不動産市況は好調を維持しているものの、需要者の予算は伸び悩んでいるように感じる。(売買仲介業者) ・消費増税直後は影響があったが、今はなくなっている。個人が保有する中古物件は消費税がかからないし、業者が販売する新築物件も消費税込の価格になっているため、需要者は消費増税を気にしていないようだ。(売買仲介業者) ・新築マンションの供給は少ないが、75㎡程度のファミリータイプの物件の相場は4,500万円から5,000万円の範囲である。需要者層は年収700万円を超える人が中心であり、以前から当地区周辺に住んでいる人が、社宅等から移り住むケースが多い。(売買仲介業者) ・一棟ものの収益用不動産の需要は非常に強いが、物件の供給がない。土地を購入して自分でマンションを建設し、表面利回り4%未満で運用している者がいる。建売り住宅用地は業者間の仕入れ競争が激しく、利益がほとんど出なくなっている。(売買仲介業者) ・今後も不動産市況は好調を維持すると考えるが、需要者がさらに高い価格を提示できる状況にはない。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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、かつ背後の住宅地についても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。 西宮北口駅徒歩圏において大型の分譲マンションの供給が行われており、今後も背後人口の増加傾向が続き、当地区は西宮市の商業中心として、安定的な消費顧客を獲得し続けることが予想される。一方で、当地区は供給が限定的であり、売り手市場が継続するため、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。
														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。また、当地区は範囲が狭いため土地の供給も限られている。当地区の背後では住環境が良好なため、居住人口が増加しており、消費顧客も増加している。そのため、当地区の取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。
														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の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、店舗及びオフィスの賃料水準並びに空室率については安定している。そのため、当期の取引利回りはやや低下傾向にある。
														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、空き物件は少ない状況が続いている。当地区が存する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。
					(前期)  0～3% 上昇								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、物販系の業種に退店の動きも見られるが、人の流れが多く、テナントの業種は多岐に渡っており、需給バランスが均衡している。また、西宮北口駅の南側駅前については、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需給バランスが均衡している。そのため、総じて当地区の店舗賃料は横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 人の流れは、駅北西口すぐの甲風園周辺が最も多く、テナントの業種も多岐に渡っている。賃貸物件の需要者は個人事業主・中小企業を中心となっている。駅南東口すぐの高松町周辺は人の流れが少ないが学習塾・金融機関の支店等が集中しており、甲風園周辺との差別化が出来ている。そのため、当地区全体で見るとバランスが取れている。(売買仲介業者) ・ 大手企業の中には宣伝広告効果を狙った出店を考える企業がいるが、それに反して立地条件に優れた物件にまとまった空室が生じていない状況が続いている。個人事業主・中小企業が希望する小規模物件についても空室が出ればすぐに入居が進むため、賃貸市場は好調だと思う。(賃貸仲介業者) ・ 高松町周辺にある大型商業施設の集客力が高いため、雑居ビルで物販店を営業するのが難しくなっており、撤退するテナントも見られる。雑居ビル・規模が大きい店舗兼事務所ビルのいずれも空室が少ないため、雑居ビルは・個人事業主・中小企業の規模が大きい店舗兼事務所ビルは法人投資家の用地取得需要を見込むことが出来る。(売買仲介業者) ・ 駅前の店舗兼事務所ビルは空室がほとんどなく、今後もオーナーは強気の姿勢を崩さないと考える。しかし、高値の価格水準である。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) 														

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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			住宅	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	富裕層の不動産取得意欲が旺盛で、JR線以北JR芦屋駅徒歩圏の地勢が平坦なエリアに需要が集中している。阪急線以北の山の手エリアからの住み替え需要に加え、市外からの転入需要も堅調で、需要が供給を上回る状態が続いており、稀少性の認められる物件や立地条件の優れる物件については高値で取引されている。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 富裕層の不動産取得意欲がさらに高まるなか、JR線以北の最寄り駅徒歩圏の平坦なエリアはもちろん、ブランド性が高い阪急線以北の山の手エリアでも一部取引件数が増加しており、芦屋市内全域で不動産取引件数が増加傾向にある。一方で、供給は今後も増える見込みがないことから、売り手市場が継続するため、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。
														A ※ 当地区は阪神間で最も人気の高い住宅地の一つである。当地区の主な需要者である富裕層の不動産取得意欲は前期に引き続き旺盛で、大原町・船戸町を中心に、JR線以北JR芦屋駅徒歩圏の地勢が平坦なエリアに需要が集中している。そのため、慢性的な供給不足の状態が続いており、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区は居住環境が良好であることから住宅地として人気が高く、土地の取引価格は総じて高値であるため、高級賃貸マンションなど一部の物件を除き、投資採算性は低い。投資額に見合った賃料を収受することが困難であるなか、強気な売却希望価格の設定に対して、積極的な取引は行われていない。そのため、取引利回りは低下には至ることなく、横ばいで推移している。 G ※ 当期当地区で新規に販売されたマンションはなかった。中古マンションの売買が盛んである。専有面積が周囲の一般的な面積に比べて大きいなど、稀少性が認められる物件に関しては発売時より高値で取引された例も見られ、需要者の十分な資金調達力を背景に取引は堅調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 H ※ 当地区の賃貸マンションの主な需要者はファミリー層である。賃貸の対象となるのは分譲マンションを賃貸するケースが中心で、マンション賃料の水準に影響を与えるような新築賃貸マンションの供給は限定的であり、需給状況は安定的に推移している。需要者の希望する賃料水準にも変化はなく、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"> ・ エンドユーザーの購入意欲は引き続き旺盛である。前期まで動きが少なかった阪急神戸線より北側の山の手エリアで複数の売買が見られるようになった。100㎡を超え築10年未満の中古マンションが発売時の価格より高値で売れるなど、特に稀少性の高い物件について取引は堅調に推移している。(売買仲介業者) ・ 子供の巣立ったシニア層が阪急神戸線より北側の山の手エリアからJR芦屋駅周辺へと住み替える需要が後をたたず、駅からフラットでアクセスできるエリアの中古マンション及び戸建住宅用地は高い人気を維持している。この需要は高齢化が進むにつれて今後さらに強まると考えられる。(売買仲介業者) ・ 物件購入の相談件数が増えている。供給件数は横ばいであるため売り手市場になっており、強気な販売希望価格が増え、購入希望価格との格差がやや広がっていると感じる。売り主優位のため結局は高値であっても販売希望価格に近い水準で成約することが多い。(売買仲介業者) ・ JR線の北側と比較すると南側は需要が弱く、平成25年竣工の大手デベロッパーによる新築分譲マンションは未だ数件売れ残っている状況である。(売買仲介業者) ・ 需要は引き続き強く、中古マンション・戸建住宅用地とも常に購入希望者が控えている状態である。需要に対して供給が不足しているため、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) 														

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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、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安定的に推移している。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。
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区は尼崎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。					
												<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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。
																<input type="checkbox"/>
											<input type="checkbox"/>	H ※ 当地区は尼崎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、需要は安定的に存する。そのため、尼崎市内の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"> ・ 人気が高い武庫之荘2丁目の土地が坪80万円で売りに出されている。しかし、武庫之荘の端に位置するため1年ほど経っているが売れていない。武庫之荘の中心に近い土地は坪100万円で売れており、購入者の選別が厳しくなっている。(売買仲介業者) ・ 4月以降不動産取引の動きが悪かったが、8月のお盆明け以降に問い合わせが増え在庫が値引きせず売れた。9月も忙しい状況が続いている。なぜお盆明けから購入希望者が増えたのかはわからない。来年実施が予定されている、さらなる消費増税の駆け込み需要とも考えられる。このような市況に反応したのか、売却の相談が増えてきた。(売買仲介業者) ・ 相談案件が増えている。主に売却の相談である。この3カ月では相談だけのものを含めて4件あった。(売買仲介業者) ・ 20㎡程度の1K(風呂・トイレ一緒)の家賃は3万円台と低くなっているが、空室は埋まっている。特に単身者には武庫之荘駅周辺よりも阪急塚口駅周辺の方が人気がある。通勤特急・快速急行停車駅であり、またJR塚口駅に近いという利便性が理由である。(賃貸仲介業者) ・ 最近の市況において需要者が増えているため、在庫がなくなってくると需要の強さが供給量を上回り、価格に影響をもたらす。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(H26.7.1～H26.10.1)

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 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区及び周辺エリアで直近のマンション素地等の取引は確認できなかったが、周辺エリアで販売中の新規分譲マンションは残りわずかとなっている。また、周辺エリアを含め大手不動産会社の所有地が多く、供給が限定的であるが、立地条件が優る開発適地については、デベロッパーの取得意欲は依然として旺盛である。したがって、地価動向はやや上昇傾向にある。 消費増税による駆け込み需要の反動は未だに残っているものの、景気の回復は進んでおり、建築費の上昇が具体的になっても、デベロッパーの開発適地に対する需要は根強い。当地区は大型商業施設にも近く、大阪市内への通勤等の便も良いエリアであることからマンション需要の強さも変わらない。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区は、大阪市内への通勤等の便も良く、最寄り駅まで徒歩で移動可能な範囲に位置する。そのため、最寄り駅までバスによる移動を要する住宅地と比較するとマンション・戸建住宅ともに需要が強い。また、周辺エリアに複数の大型商業施設や飲食店が所在し、ベッドタウンとして人気が高い地区である。そのため、デベロッパーの開発素地に対する需要も根強く、供給が限定的なこともあって、当地区における取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区の賃貸物件は、相続や転勤等に伴う分譲貸しの供給が中心である。周辺エリアに賃貸住宅を中心とした大規模住宅団地が所在するため、その影響を受けて、当地区の賃料相場に大きな変動は認められない。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、上昇した建築費の分譲価格への転嫁は見られない。また、周辺の戸建住宅や賃貸物件からの住み替えによるマンション需要も大きな変化はない。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 ※ 当地区においては、民間の賃貸物件が少なく、マンション賃料は周辺エリアの大規模住宅団地における賃貸物件の賃料相場の影響を受ける。大阪市内への通勤等の便が良いため賃貸物件に対する需要は根強いが、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。当該住宅団地内の賃貸物件の賃料相場に変動はないため、当地区の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"> ・当地区の周辺エリアで販売中の新築分譲マンションはほぼ完売した。周辺エリアの建売り住宅についても消費増税による落ち込みは少なく、比較的順調な販売ペースである。当地区のように利便性が高い住宅地において、需要はそれほど弱まっていないと感じる。(金融機関) ・賃貸住宅や戸建住宅からの住み替えも多いため、周辺エリアの中古マンションについては、分譲時の価格と同じ価格水準で売買が成立した物件も多い。(大手不動産業者) ・円安も一因となっているが、海外からの観光客の増加が著しく、観光客目当ての業務用地への需要が強くなりつつある。しかし、土地を手放したり、貸したりする土地所有者が少なく、地域の活性化には繋がっていない。(売買仲介業者) ・当地区は人気があり、加えて周辺エリアの住宅団地からマンションへの住み替え需要も強い。消費増税によるマンション需要の弱まりはない。しかし、不動産市場の動きとしてはまだ鈍い。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(H26.7.1～H26.10.1)

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9.2ha、鉄骨造地上8階地下2階)が平成26年12月の全面開業に向けて現在工事の最終段階にある。至近で系列の旧商業施設が工用車両の駐車場として利用されており、開業後は一定期間経過後さらなる商業施設の建設が見込まれる。新店舗から東に連絡する新歩道橋がほぼ完成段階で新たな人の流れが創出されることが期待される。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、前期同様派生需要は強く、依然駅周辺の土地を求める問い合わせ件数が県内外から増えている。そのため、地価動向はやや上昇が続いている。</p> <p>岡山県経済は速度は緩慢ながら好調さが全県に浸透しつつあり、特に岡山市経済に係る各種企業活動は、個別業種ごとに異なるものの雇用等の面で好調を維持している。また求人倍率も、幾分下がりつつあるが概ね良好で推移している。国内景気全般はやや足踏み傾向はあるものの全般的には雇用面等が好調で、今後ともこの景気が持続されると見込まれる。市内の建設投資は公共、民間とも依然好調で、経済環境全般では引き続き良好であり、今後も中心街区では限定的であるが開業効果を見込んで土地需要がさらに強まる。ただし、建築費の高値が継続する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 ※ 依然として前期と同じく当期も目立った取引は把握できなかった。当地区は供給物件が限定されていることから成約は少ない。当地区内の過去の取引事例を見ると、大型店舗の出店決定以後、市場は明らかに上昇基調にある。当地区内において供給側は先高感を強めている。一方、経済一般はやや上下変動はあるものの概ね好調で、大量の資金が投資先を求めており、需要量は前期同様拡大している。当地区周辺では改修や改装による開店が続いている。一方依然として投資リスクをおそれて周辺における商業環境の向上の波及効果を見極めようとする待機組もいる。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 ※ 前期と同じく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、賃料は横ばい状況が続き、賃料水準を押し上げる機運が強まっている。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>E ※ オフィスについては、空室率の改善がさらに進み、賃料は横ばいで推移している。ただし、耐震性によるビルの選別化傾向は持続しており、老朽ビルでは空室率の低下を優先し入居条件を緩和して空室率の改善を図っている。空室率の低下によってオフィス賃料の底値感が浸透しており、現行賃料の見直しを探る動きが出てきているが、一方で1棟全体の空室が発生する事例も発生しており、賃料水準を押し上げるにはまだ幾分かの間が必要である。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗については今冬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ものの、空室率は改善が進んでいる。また、消費経済は消費増税後も概ね回復基調である。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。そのため、店舗の過剰供給に対する懸念から、店舗賃料は前期同様横ばい基調である。</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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	<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"> ・ 錦町・本町周辺は狭いエリア内に限って高値で安定した価格での取引が行われている。土地の需要こそ強く広汎にわたっており、売り主優位で販売希望価格での成約が見込まれるが、具体的に成約まで至ったものは限られている。分譲マンションはエンドユーザーの取得が順調に進んでいる。(売買仲業者) ・ 建築コスト上昇の影響は開発に波及しており、着工の動きがなくなりつつある。市中心部での駐車場運営は好調なことから、現状を維持する姿勢が強い。1億円規模での県内からの不動産投資需要は強まっているが、県外からの投資需要は散発的となってきた。(金融機関) ・ 平成26年6月期における市中心部の空室率は未集計であるがさらに幾分改善され、主要なビルではほとんど空室が無くなっている。駅前の物販店舗向けの空室は現在テナント誘致中である。また、大型店舗に関連したテナントの需要も派生している。(賃貸仲業者) ・ 設備を中心に躯体でも熟練工不足が続いて、建築費の上昇が続いている。一部では工事契約不能、入札の参加見送りや建設の着工見送りが出ている。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) ・ 県外からの不動産投資の動きはやや落ち着いてきている。一方県内資本による不動産投資の動きが見られるものの優良物件は限定されている。マンション需要は堅調が続き、供給にあった滞留感は消え、活発な販売状況になりつつあり市場の改善が進んでいる。マンション素地取得への参加は積極的だが、入札額の制約から動きは抑制的である。(不動産開発業者) ・ 順調な経済に伴う景気の持続と周辺における大型ショッピングモールの開発効果等の波及およびその期待感の浸透から、地価は継続してやや上昇すると予測する。(賃貸仲業者、大手建設業者、不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであり、投資対象となる賃貸物件の供給が大幅に増加するような変動要因はない。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。そのため、地価動向はやや上昇している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に平成27年の春に新駅が開業することが予定され、利便性の向上が期待される。そのため、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く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。 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。各デベロッパーは用地ストックを十分に抱えており、建築費の高止まり懸念等もあって、素地取得には慎重な姿勢となっているが、人気エリアでの入札案件では、高値で取引されるケースが続いている。当期は一等地の開発素地が高値で取引されたことや、当地区周辺で予定される大規模地の入札案件の期待度も高いことから、取引価格はやや上昇している。 B ※ 個人投資家向けの投資対象物件は3億円から4億円程度の物件が中心で、条件が良い物件であれば5億円以上でも取得意欲を見せる投資家が多い。築浅の投資物件は少ないが、中古物件に求められる利回りもほぼ横ばい傾向で推移しており、当期中に取引利回りに影響を及ぼすような取引もないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 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。しかし、完成在庫数は7月末時点のエリア全体で約320戸であり、在庫に積み増しは見られない。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3%弱上昇しているが、成約率も高水準を維持する等マンション販売は好調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。 H ※ 新築賃貸マンションが数件建築中である。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。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 市内で起こった土砂災害による影響もあり、市内周辺部の山裾等、被災地と同様の立地条件に居住している住人が、当地区など市内中心部にあるマンション等への移転を検討する動きが一定程度認められている。そのため、都心回帰の流れがこれまでより強くなる可能性もある。(大手不動産業者) ・ マンション市況は好調が続いているが、建築費が高止まりしていることから、各デベロッパーとも素地価格をなるべく抑えて仕入れたい模様である。当地区周辺では、国有地等の払い下げが数カ所で予定されている、比較的まとまった土地であれば高級なマンションや戸建分譲等を十分見込める地区であることから、土地獲得の競合が予想される。また、銀行の融資姿勢も、オフィスよりも賃貸・分譲住宅物件のほうがやや積極的である状況に変化はない。(大手建設業者) ・ 投資物件は総額3億から4億の物件が中心で上限は約5億である。投資物件のうち、住宅物件の需要が強く、利回りで約6%から7%と利回りは前期から横ばいで推移している。全体的に賃料は横ばいであるが、投資物件への需要は増加傾向にある。当地区周辺で国有地の払下等が控えており、マンション適地であるため需要が競合し、高値での取引が予想される。(売買仲介業者) ・ 建築費が高止まりすることが予想されるが、しかし、富裕層向けの高額物件の販売が期待できる地区であり、素地をやや高値で取得することが可能である。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	□	△	□	□	□	—	—	相生通沿いの共同ビルの建替え計画公表後、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が、賃料は横ばいのみである。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。そのため、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。
					(前期)  0～3% 上昇									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から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取引が行われている。当期は鯉城通沿い等でオフィスビルの取引を数件確認できた。周辺地区における取引事例はやや上昇している。そのため、当地区の取引価格はやや上昇している。 B ※ 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等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、取引利回りは概ね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おらず横ばいである。共同ビルの建替え計画に伴う移転需要もほぼ沈静化し、周辺の中規模以上のオフィスビルはほぼ満室状態で稼働しており、当地区においても空室率は総じて改善傾向にある。ただし、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。以上の状況から、オフィス賃料は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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 満室稼動にある築浅・大規模オフィスビルへの入居希望に関する問い合わせは継続して認められており、これらのビルへの移転需要が根強い状況に変化はない。また、館内増床を希望するテナントも継続して認められる。共同ビルの建替え計画の公表により、相生通・鯉城通・中央通沿いの大型オフィスビルは当期もほぼ満室状態で稼動している。賃料についても、上昇が止まった前期から横ばいのまま推移している。(大手不動産業者) ・ 主要道路沿いの店舗は一棟全体での新規成約賃料ベースで見ると賃料が低下しているが、1階の賃料は概ね横ばいで落ち着いており、2階以上のテナントリーシングが苦戦している。(大手建設業者) ・ 市のオフィス空室率は、平成26年6月末からやや低下する傾向にある。築年の新しいビルが少ないことから、オフィスビルに係る他県からの投資需要は弱い。一方、地元企業からの需要は確かに存在する。フリーレント期間は3カ月が多く、同一ビル内でも契約当事者間において異なる傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 紙屋町・八丁堀では地価の上昇が顕著である。オフィス市況は改善されており、投資物件に係る需要の強さを感じる。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	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。駅周辺を選好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、築浅で大型オフィスビルの空室はほとんどない状況にある。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。駅前進出を希望するホテル及び学習塾・専門学校等の出店需要は引き続き根強い。 オフィス市況は、賃料が安定的で、築浅で大型ビルの空室はほとんどない状況にある。駅周辺は開発計画が進捗しており、今後も学校法人、ホテル、事務所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については、投資対象物件としての需要もあり、高額であるが販売状況は好調である。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。
						A※	当地区における取引は当期見られなかった。大手予備校が広島から撤退することになり、そのビルに係るリーシング、売却等の計画があるが、その報道後も学習塾・専門学校等の出店需要は依然強い。二葉の里再開発地区をはじめ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、期待感が増している。駅前再開発に係るマンション分譲は高額物件にもかかわらず販売は好調である。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。							
						B※	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。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。							
						E※	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。小規模であるが、新設、拡張移転、館内増床、郊外からの移転等、需要拡大の動きが見られる。築浅・大型オフィスビルの空室はほとんどない状況で、大型で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。							
						F※	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。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华性もやや低い。							

※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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	<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"> 市内オフィスビルのフリーレント期間は3カ月から6カ月であるが、6カ月は少なくなってきており、3カ月が多い。駐車場への需要が強まっており、物件が少なくなってきている。月額1台2万5千円が相場である。大手予備校が広島から撤退することとなり、そのビルに係るテナントリーシングが計画されている。一棟貸しの形態で専門学校、ホテル等の用途が考えられる。(賃貸仲介業者) 当期、大手予備校の撤退報道があったが、広島駅前に進出したい学習塾・専門学校等の出店意欲に対する特段の影響はなく、需要は強いままである。また、ビジネスホテル進出の発表後も、ホテル事業者からの出店需要が引き続き認められる。(売買仲介業者) オフィス・店舗の新規賃料は横ばいで推移している。継続賃料についても、オフィス・店舗とも賃料を上昇させる状況下にはなく、概ね横ばいで更新するケースが多い。(大手建設業者) ホテル、学校法人等に係る需要は依然として強く、広島駅周辺に係る物件の問い合わせも多い。そのため、当地区の開発動向に期待感ももてることから、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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	□	□	□	□	□	▽	—	—	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ビルの賃料水準も下落幅が縮小しており、安定的に移動する比較的新しいビルを中心にオフィス賃料は横ばい傾向が続いている。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から横ばい傾向にある。このような状況から、当地区の地価動向は、前期と同様に横ばい傾向にある。 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、当該百貨店に入居していたテナントが丸亀町商店街に移っている。このような状況の中、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、底値感が出てきたが、地価上昇を見込めるほどの要因はないため、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。
					(前期)  0% 横ばい									※A 当地区を含む中心商業地においては、当地区周辺の丸亀町商店街で小型の店舗ビルが、また、中央通りで事務所ビルがそれぞれ取引されたものの、成立した取引事例は少ない。また、当地区周辺におけるマンション用地は高値で取引されており、さらに、当地区周辺において取引された事例の価格水準を踏まえると、当地区の取引価格には、底値感が市場に出てきたといえる。したがって、取引価格は前期と同様に横ばい傾向にある。 ※B 当地区及び周辺では、投資物件に対する需要はあるものの限定的である。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おり、空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しい状況に変化はないことから、求める期待利回りに大きな変化がない。このような状況の中、取引利回りは横ばい傾向にある。 ※E 中心部におけるオフィスビルの空室率は、横ばい又は低下傾向にあり、オフィス需要は堅調になってきた。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ため、大きな動きはない。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傾向にある。 ※F 当地区周辺の丸亀町商店街については根強い需要があるため、1階店舗の空きは少なく、空室率及び賃料とも横ばい傾向にある。再開発区域及び周辺を除く商店街では、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おり、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。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ 前期と比べて融資の審査案件は変わらず積極的であるが、融資額に変化はない。新規の需要は弱く、製造業・不動産業もあまり動いていない。分譲業者からの需要はあるものの、貸出額は少ない。(金融機関) ・ 高松市のオフィスビル(延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠)の平成26年2期(6月末)の空室率は、前期と同じ12.6%であった。空室率の低下傾向は、一服したものの続くものと思われる。平成12年以降に新築された築浅のビルの空室は少ない。前期に引き続き移転、館内増床が増えているが、大型テナントが自社ビルへ移転し、その後に二次空室等が見られたため、空室率は横ばいになった。(賃貸仲介業者) ・ 7月から9月の取引件数・仲介手数料は増えているものの、売上高は若干減っている。売上の減少は事業用の案件が減ったからである。問い合わせ等が多いが、物件は少ない。(売買仲介業者) ・ 需要も強まっており値ごろ感はあるが、物件が少なく、取引成立とまでは至らない。したがって、地価上昇は見込めず、横ばいの傾向が継続すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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							—	—	県内経済は住宅着工、消費ともに消費増税の駆け込み需要の反動減が和らぎつつあり、一部に弱い動きが見られるものの、緩やかな回復基調にあり、不動産投資も地元資本を中心に活発化してきた地区も見られる。県外資本による大型物件への引き合いも増しているが、地価を反転させるほどの本格的な不動産投資には至っていない。そのため、地価動向は横ばい傾向にある。 当地区は繁華性の高いアーケード商店街の一角を含み、郊外型大型ショッピングセンター等へ流れた若者を中心とする顧客を呼び戻し、集客力を向上させることが期待される複合型商業ビルの来夏のオープン、イベント広場の整備等の計画が進行している。しかし、その結果が現れるのには時間を要するため、将来の地価動向は引き続き横ばい基調で推移すると予想される。		
														※	当地区での取引は見られなかったが中心商業地では都心型分譲マンション用地がやや高値で取引され、地元資本による投資目的でのコインパーキング用地が物色されるなど需要は強まっている。また大都市圏から地方都市への不動産投資の流れが起き、優良物件への引き合いが増しているが、未だ成約には至っていない。そのため、取引価格は横ばい傾向にある。	
															※	取引価格、オフィス賃料、店舗賃料とも概ね横ばい傾向にある。大都市圏で投資需要が強まるなか、リスクは高いものの、大都市圏に比べて高い取引利回りが得られる地方圏の収益物件に対する投資意欲が今後高まる可能性が高い。しかし、現時点では投資環境に大きな変化はまだなく、取引利回りは横ばいである。
															※	築浅・優良ビルへの需要は強まっているが、ここ5年間でも供給は2棟しかないため、周辺相場より高い賃料でも、ほぼ満室状態が続いている。一方、築古で設備や耐震に問題のあるビルは値下がりが続いていたが、賃料もほぼ下げ止まり感がでてきており、全体的にオフィス賃料は横ばいである。
															※	当地区での店舗需要は強く、特にアーケード商店街を中心に1階部分への需要は根強く、空店舗もほとんどなくなってきたが、2階以上への店舗需要は厳しい状況に変わりはない。しかし、新規ビルでの募集賃料はやや高値の物件もでてきている。また、既存店舗でも値下げして空室を埋めるケースはなくなってきた。そのため、全体的に店舗賃料は横ばいの状況にある。
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"> ・ 県内経済は消費増税の影響で住宅の着工・個人消費等に落ち込みが見られるが、雇用情勢は改善しており、全体として一部に弱い動きがあるものの、緩やかに回復している。増税による駆け込み需要の反動も和らぎつつあるが、景気の本格的な回復とまでには至らず、不動産投資環境も大きな変化がない。地価は横ばいの傾向にある。(金融機関) ・ 中心部の商業地では地価の下げ止まり感の浸透から地主が売り惜しみ、特に高価格帯の取引事例は極端に少ない。松山市への一極集中が加速していることから、県内外を問わず、割安感の強いうちに不動産を取得する動きが多くなっているものの、売り主・買い主の希望価格の差が大きく、取引の成立が難しい状況になっており、地価は横ばいの状況にある。(不動産関係団体) ・ 中心部の商業地では都心型分譲マンション用地への需要が強まり、やや買い進んだ土地取引も見られ、地価の下支えとなっている。県外資本によるまとまった土地に対する問い合わせは増えているが、取引成立までは至っておらず、地価は横ばいの状況にある。(売買仲介業者) ・ 大型の複合商業ビルの建設、イベント広場の整備、国道11号沿いのビジネスホテルの進出計画など、当地区およびその周辺に投資が集中している。したがって、地価はやや上昇へと転じると予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>建築費の動向は、落ち着きを見せつつあるものの高止まりしている状況にある。一方で、当期に当地区で行われた土地の入札には非常に多くの応札があり、落札金額も相当な高値となった。優良立地であれば大手デベロッパーを中心に、依然として需要は旺盛である。したがって、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>市場ではマンション販売価格が上限に近づいているという認識が、徐々にではあるが広がり始めている。その一方で、当地区は優良立地でありながら供給が少ないことから、マンションに対する需要はまだあると考えているデベロッパーも多い。市内中高級マンションエリアでは、来年以降、各社が高値で素地を仕入れた物件のマンション販売が始まる。この素地価格等の上昇分を販売価格に上乗せした物件の販売動向が明らかになるまで、デベロッパー各社は強気のマンション素地取得姿勢を崩さないことから、将来の地価動向は引き続きやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 当期に当地区で土地の入札が行われ、非常に多くの応札があり、落札金額は相当な高値となった。市内中高級マンションエリアのマンション販売には、売行きに陰りが見られているものの、優良立地であれば大手デベロッパーを中心に、依然として需要は旺盛であることから、当地区の取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 市内における優良賃貸マンションの取引は継続して過熱しており、取引利回りの低下傾向が続いている。当地区の賃貸マンションは、現に存在している賃貸マンションの収益性よりも主に将来の分譲マンション開発素地としての投資採算性に着目して取引が行われ、結果として取引利回りが4%を割り込むものもあった。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 当地区内の新規供給物件の販売価格水準や、他の中高級マンションエリアの販売価格水準が顕著に上昇を続けているほか、当地区で行われた入札の落札者が想定している販売価格水準も非常に高くなっている。また、当地区ではここ数年マンションの供給が少なく、当地区にふさわしい物件であれば、まだマンション素地価格や建築費の上昇をマンション販売価格に転嫁できる状況にある。したがって、マンション分譲価格は引き続きやや上昇である。</p> <p>H ※ 市内全般的に賃貸市況は概ね堅調を維持している。一方、当地区では、築浅の分譲マンションを賃貸に供した物件や、大濠公園沿いの一部の物件等を除き、賃貸マンションに対する需要は、分譲マンションに対する需要ほど強くはない。その結果、高額な賃料設定を行って需要とミスマッチを起し、長期空室となっている物件があるほか、一般給与所得者も負担可能な価格帯の物件にも空室が散見される。そのため、当期もマンション賃料は横ばいが続いている。</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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	<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"> ・ 当地区分譲マンションはこれまでの供給量が少ないため、まだまだ売れる雰囲気がある。デベロッパーには、良い土地があれば取得したいという意向は依然としてある。(住宅販売業者) ・ 市内で一般的に分譲マンションの販売スピードが落ちているのは間違いない。但し、当地区分のように良い立地であれば、まだ購買力の高い需要者はいると見ている。(不動産開発業者) ・ 当地区内で区分所有の分譲マンションや戸建住宅が売りに出れば、高値で取引される状況が依然として続いている。また、消費増税や建築費の高騰に伴い需要自体が弱まっているといった不動産価格に対するマイナスの動きは、それほど感じられない。(賃貸仲介業者) ・ 当地区では売り物件がなかなか出てこない状況が今後も続くとは推測されるなか、富裕層を中心に安定した需要が見込まれる状況が続いている。したがって、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(H26.7.1～H26.10.1)

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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	建築費の高騰が地価上昇にブレーキをかけている面がある。しかし当地区では、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当地区一帯の地価が徐々に上昇している。そのため、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。 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。しかし、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。そのため、当地区の将来の地価動向も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。
						A ※	前期に明治通り沿いで築年の古い大型事務所ビル、天神西通りで小規模商業ビルの高値売買が見られたが、当期は都心部でのビルの取引は確認されなかった。また、建築費の高騰が開発が延期される状態が続けば土地価格の上昇にブレーキがかかると見られる。しかし、投資市場は活況であり、稼働中の事務所ビル等の売却があった場合は、中古ビルでも多数の買い手が競合すると予想されることから、当期の取引価格はやや上昇傾向にある。							
						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、前期に、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た。金融緩和と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%を割り込む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。							
						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、募集賃料を値下げしないため稼働状況は停滞している。当地区の空室率は1年間に3ポイント程度低下して7%台に改善しており、コールセンターの引き合いがあっても貸し床がない状態である。このため、本来なら募集賃料を引き上げる段階に来ているが、消費増税で景気の先行きに翳りが出てきたため値上げできない状態にある。そのため、オフィス賃料は横ばいである。							
						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、百貨店に入っているプレステージブランドが天神西通りに高額賃料で出店する準備が進むなど、店舗賃料市場は持ち直している。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。							

※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(H26.7.1～H26.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	<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"> ・ 低金利の状態が続いていることが背景にあり、オフィスビルに係る取引利回りの感覚は、4%台が中心的になりつつある。(金融機関) ・ 市営地下鉄空港線天神駅に直結する大規模商業施設の新館が間もなく開業する予定で、また、新館からかなり離れた天神西通りや国体道路沿いでも複数の店舗建築が進んでいるなど、当地区に対する明るい話題が多い。しかし、個人消費の低迷や百貨店売上高の減少など消費増税後の影響が思ったよりも深刻であり、期待通りの新館開業効果が得られるか、懸念している。(賃貸仲介業者) ・ オフィス賃料は上昇してきた感がある。一部のビルオーナーは強気な姿勢に転じており、賃料の増額改定が見られている。コールセンター等の大規模区画に対する需要は引き続き旺盛であるが、まとまった床の供給がないため、需要に応えられないでいる。(投資運用業者) ・ 当地区における商業開発は活発化しており、投資市場も天神西通り沿いを中心に過熱気味である。オフィス市況も回復基調となっている。したがって、地価は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(H26.7.1～H26.10.1)

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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>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のほか、周辺地区における売却物件がないこと、投資に適した取引総額であることから、潤沢な資金環境を背景に、投資家が投資エリアを当地区に拡大する動きが進んでいる。そのため、当地区の地価動向は当期上昇に転じている。</p> <p>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、当地区は都心である天神地区に隣接しており、投資エリアの拡大の影響を直接的に受ける状況にあり、天神地区等における需要過多の状況は今後も進むことから、投資法人等による積極的な売買が今後も見込まれる。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※ 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、地元の大手鉄道会社がマンション用地として概ね適正な価格水準で取得した。また、大名2丁目の建設会社の元本社ビルの入札が行われ、売り希望価格1.8億円に対して落札価格は約3億円と高値となった。また、明治通り沿いの自社ビルの入札が本年内に行われる予定であり、高値での落札が予想されている。そのため、当地区の取引価格は当期上昇に転じている。</p> <p>B※ 当地区は、投資適格性を有する新しいビルが少なく、また、警固断層の問題に加え、建築費高騰の影響等の懸念される要因もある。しかし、天神地区及び博多駅前地区で投資適格物件が品薄で、また、それらの地区と比較すると、投資物件の総額が投資対象として適度であることから、当地区の取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>E※ 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、中長期的にオフィス需要が強まる可能性は低い。しかし、新築ビルの供給がないなか、オフィスの空室率はここ1年で約1.1%低下し改善傾向にある。また、募集賃料も1年間に0.2%の下落と下落幅を縮小させ、賃料の下落にも歯止めがかかりつつある。短期的にはオフィス市況は改善傾向にあるので、当期のオフィス賃料は、前期の下落傾向から転じて横ばい傾向となった。</p> <p>F※ 当地区は発展的要因が少なく、飲食店等は他地区等に流出する傾向があったが、最近では天神西通りがファストファッション等の進出を受け集積が進み、それらへの顧客をターゲットとする飲食店舗等の出店が天神西通りに近い大名地区を中心に相次いでいる。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月額坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から11,000円程度と前期と同水準であり、店舗賃料は、前期の下落傾向から転じて横ばい傾向となった。</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(H26.7.1～H26.10.1)

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	大名・赤坂	<ul style="list-style-type: none"> ・大名区域の端にある天神西通りが若者客で賑わっており、その波及効果によって大名区域の中心部まで客足数は増加傾向にある。最近オープンした海外で人気の飲食店舗も連日多くの来店客で賑わうなど、店舗の出店需要は以前より強くなっている印象を受ける。(金融機関) ・当地区で土地建物の入札が行われたが、販売希望価格1.8億円に対して、約3億円で落札となり、入札参加者も30社と殺到した。古家付きの現状有姿での引渡しであり、明治通りから中に入った立地を考慮すると相当な高値である。これは業界でも話題となった。(賃貸仲介業者) ・中央区役所向かいのオフィスビル(自社ビル)が入札形式で売却の予定である。現状有姿で引渡しの予定であり、現状の建物をオフィスビルとして賃貸することも可能ではある。ただし、建物の老朽化や有効率、テナントリーシング等の問題から、現状の建物を取り壊して新規に建物を建設することが最も有効な活用方法と思われる。立地としては、マンションデベロッパーの参入も十分に考えられる。(投資運用業者) ・建築費が高止まりし、開発案件の進捗など不動産市況に与える影響が無視できない状況ではあるが、不動産投資市場は好調を維持している。また、当地区でも高額物件の入札を控えている。したがって、地価は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(H26.7.1～H26.10.1)

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>ここ数年は、優良オフィスの入札等において高値取引が続いており、取引利回りも低下傾向で推移している。JR博多駅前の大型再開発事業の進捗やオフィス賃料の上昇期待から、当地区に対する投資意欲は引き続き強い。また、外国人観光客の増加等によりホテルの宿泊稼働率も上昇している。建築費の高止まりにより、駐車場等の遊休地にホテルやオフィスを開発する動きは鈍いものの、取引市場の過熱感から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>建築費の高止まりに加え、消費増税の駆け込み需要の反動減が予想より深刻で、景気の減速懸念が生じている。しかし、JR博多駅前の大型再開発事業は順調に進捗しており、平成28年春に竣工予定の複合オフィスビルは賃貸の募集を始めている。共益費込みで月額坪2万円を超える賃料水準で成約するか注目を集めており、周辺ビルオーナーの期待も高い。以上のとおり、当地区は新博多駅ビルの開業から続く駅前再開発事業等により、更なるオフィス需要の増大や活性化が期待されるため、活発な投資意欲はしばらく続くと思われ。そのため、将来の地価動向もやや上昇が続くと思われ。</p> <p>A ※ 当地区において当期の大型取引は確認できなかった。ただし、投資家の物件取得意欲は旺盛な状況が続いており、投資適格性を有する優良物件の取引では、競合による価格上昇が続いていることから、今後予定されている複数の大型オフィスの入札でも高値の落札が見込まれる。また、当地区のオフィス賃貸市場は回復基調が鮮明となってきている。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 ※ 当地区はJR博多駅前の再開発事業が進捗しており、将来的な発展や賃料上昇が期待できるエリアである。金融機関の融資姿勢は積極的であり、J-REITや不動産投資ファンドのほか、地場の事業者や法人投資家など多くの投資家が市場に参入している。一方で、優良物件の供給は限定的であり、大型オフィスビル等が売りに出された場合、激しい競合が予想され、低い取引利回りで成約する可能性が高い。そのため、取引利回りは低下傾向である。</p> <p>E ※ 当地区を含め、福岡ビジネス地区における新築オフィスの供給は極めて少ない状況が続いている。一方で、需要面では新設・拡張・館内増床など積極的な動きが続いており、移転の受け皿不足が深刻になりつつある。ここ数年、当地区で竣工した新築オフィスビルはいずれもほぼ満室稼働で竣工しており、駅前再開発が続いている当地区に対するテナント需要は旺盛である。既存ビルについては、一部の優良ビルでリーマンショック前の成約賃料水準に戻ってきており、賃料持ち直しの動きが拡大している。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向である。</p> <p>F ※ 当地区の中心的な商業施設は新博多駅ビルである。平成23年の開業以降、売上増加が続いており、平成25年度的全館売上高は941億円と過去最高を更新した。しかし、顧客の回遊性は駅ビル内に留まっており、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る。空き店舗は少なく、出店需要は根強いが、需給は概ね均衡している。その他、前期と比較して大きな変動はなく、一般的な店舗賃料は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(H26.7.1～H26.10.1)

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"> ・ オフィスビルの賃料水準は、共益費込みで月額坪1.5万円から1.6万円程度と、平成20年の世界的金融危機前の水準に戻っている。若干ながら当時よりもさらに上が狙えるような状況にあると考える。(不動産開発業者) ・ 駅ビル店舗は依然として好調な商況であると聞いているが、駅周辺の店舗まで商況が波及する状況までには至っていない。(金融機関) ・ 新築オフィスビルは市営地下鉄呉服町駅周辺で建築中のビル1棟である。1フロア当たりの床面積は約200坪で、区割り対応も可能である。来年2月に竣工予定で、満室稼働となるか期待している。ここ数年はオフィスの新規供給が極端に少ない状況が続いており、当地区で竣工した2棟のオフィスビルはいずれもほぼ満室の稼働状況で竣工した。(賃貸仲介業者) ・ 博多駅中央街の再開発は当地区の目玉であり、オフィス市況も本格的な回復基調に乗ってきた。長い間オフィスの新規供給が抑制されてきた反動で、新築ビルのテナントリーシングも順調に進むと考えられる。物件への取得意欲は旺盛であることから、今後も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(H26.7.1～H26.10.1)

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	□	▽	□	□	□	▽	—	—	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。一方で、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い。そのため、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。当地区はアーケード商店街であるが繁華性が高く、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、物件の問い合わせ等が増えており、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。そのため、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。
					(前期)  0% (横ばい)									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建物解体がほぼ完了し、平成28年秋の竣工にむけて事業が進捗中である。不動産市場は消費増税後の様子見や11月に行われる市長選の成り行きを見ている状況で動きに乏しいが、下通沿いに新規出店が見られる等当該通り沿いの再開発への期待感が徐々に顕在化してきている。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。
														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、引き続き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。
														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棟がほぼ完成した。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継続している。ただし、地区全体の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。
														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が比較的多く、これらが成約に至るケースは少ないことから、賃料を上昇又は維持することが困難である。そのため、問い合わせは徐々に増えつつあるものの、店舗賃料は引き続きやや下落している。

※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(H26.7.1～H26.10.1)

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
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	<ul style="list-style-type: none"> 下通アーケードの周辺において老朽化した建物の建替え等の話が出てきており、新規の賃貸供給等で市街地の活性化が期待される。しかし、更なる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上昇する可能性が高いため、実際には新規の物件供給が進まず、市街地の活性化が抑制される恐れもある。(売買仲介業者) 下通アーケード沿いの大型商業施設跡地の再開発は、平成28年10月頃の竣工を目指している。1階から4階の店舗部分は、30代の女性を主なターゲットにした35店から40店程度のファッション系を主体とするテナントが入居する予定である。5階から7階の事務所部分については、5階は入居者が決定しており、他の階は数社の問い合わせがあると聞いている。テナントリーシングは概ね順調な状況にある。(不動産開発業者) 桜町地区再開発事業により解体される商業施設に入居している飲食業等のテナント及び以前熊本から撤退した様々な業種の企業が、下通アーケードを中心に移転先を探しているため問い合わせが多い。直近では貸し主が成約時に応じる値下げ幅が徐々に小さくなってきている。(賃貸仲介業者) 若者向けの業種が多くなってきており、人通りが多い割には商況はあまり改善されていない。下通アーケード沿いの再開発の影響もまだ考えられない。したがって、当面の間地価は横ばいで推移すると予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.7.1～H26.10.1)

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			鹿兒島中央駅	商業	0% 横ばい									<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く、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、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。</p> <p>駅ビルの商業施設(別館)が開業したが地域経済に大きなインパクトはなかった。次に控えている駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画の完成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当面大きな変化はない。そのため、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。また、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。当地区で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から取引価格の動向を判断することは困難である。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。そのため、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。そのため、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 ※ 店舗は引き続き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、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>ヒ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"> 駅ビルの商業施設の増床オープン及び既存部分のリニューアルにより、当地区の都市としての潜在的な可能性が高くなったことは間違いない。中央町19・20番街区再開発事業や駅西口にある遊休地の利活用などの進捗・内容次第では可能性を更に高めるかもしれない。(シンクタンク) 鹿児島では、オフィスビルとして最高の建物仕様を有する近年開業した大型再開発ビル2棟を除くと、建物の仕様としては相対的に劣っているような築後20年以上のオフィスビルが大半を占めている。このため、オフィスビルに対する需要に応えられるような建物仕様を有するオフィスビルがほとんどない。(不動産開発業者) 以前に比べると、当地区の店舗物件に対する借り主の問い合わせが少なくなってきたように感じる。好立地の賃貸物件に空室がない状況が借り主にも浸透してきているのかもしれない。もしくは、駅ビルの集客力が駅の周辺店舗まで波及していないという現実が理解されてきているのかもしれない。(賃貸仲介業者) 駅ビルの商業施設が増床リニューアルオープンしたが、九州新幹線開業のような大きな影響を与える要因とはなりそうにない。したがって、地価は今後も横ばいの状態が続くと予測する。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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			県庁前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	金融機関の融資姿勢の積極化等を背景に投資物件を探している国内外の投資家は多く、優良物件については水面下で価格交渉が行われ、高値で取引されるケースもある。市中心部においては駐車場も不足しており、マンション販売も好調であることから、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。しかし、建築費上昇等が懸念材料で物件開発の難易度は高まっている。 県内経済の拡大や人口の増加等から成長が見込める沖縄の不動産に対する取得需要は根強く、不動産価格に先高感がある。建築費の上昇等が開発を抑制する要因となっているが、ファイナンス環境が良好であるため、土地需要者はある程度リスクを受忍できている。また、オフィス市況やホテルの稼働率の回復によりこれらの収益物件のパフォーマンスも良好である。そのため将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。											
						A※	県内観光が好調に推移していること等を反映して当地区周辺においてJ-REITが30億円でホテルを取得する取引があった。金融機関の融資姿勢が積極化していることに加え、円安により県内外の投資家だけではなく海外企業による物件購入意欲も引き続き旺盛で、投資物件が水面下で取引されるケースも増えている。市場は売手市場となっており、売手の希望価格に近い水準で売買されている。そのため、取引価格はやや上昇している。																		
						B※	県内景気が堅調であることや入域観光客数が過去最高を記録していること、良好なファイナンス環境等を背景に、県内外の投資家等による商業施設やホテル等の投資物件に対する需要は旺盛である。売却される物件が少ないことから需給バランスはタイトとなっており、取引利回りは低下している。																		
						E※	立地条件が優れるオフィスビルに対する賃借の引き合いは堅調であるが、利便性やスペックが劣るオフィスビルに対しては需要が軟調で二極化の傾向も見られる。県内景気が堅調であるためオフィス需要は強まっており空室率は改善しているが、賃料が上昇するには至っていない。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。																		
														F※	観光客の増加から国際通り沿い及びその周辺の飲食店は比較的好調であるが、土産物を中心とする物販店は収益性が低い店舗の入れ替わりも見られる。9月下旬に老舗百貨店が閉店したため繁華性の低下が懸念される一方、今後、当地区では商業施設・マンションの再開発やホテル・商業施設の建設等の動きがあり、地域の活性化も期待されている。しかし、現時点では、テナントの賃料負担力に変化はない。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"> ・ 県内景気は回復傾向にあり、人員増による移転に伴う需要の強まりから優良ビルに対する引き合いは多く、空室も少なくなっている。市中心部では駐車場の空きがなく、これが原因で成約に至らなかったケースもある。業種は特に偏りがなく全業種からまんべんなく問い合わせが発生している状況にある。(不動産管理業者) ・ 県内景気の上向きから、不動産に対する需要が旺盛である。土地の供給がほとんどないため売り手市場となっており、価格が上がっている。観光関連の業種は好調で、観光客向けの店舗も空きが減っている。この他、中古マンションの取引も堅調に推移しており、不動産市況は活況を呈している。(金融機関) ・ 利回りを少し引き下げて収益物件を購入する動きがあるほか、低金利を背景に、市内中心部のマンション販売が好調である。駐車場も不足している中、土地の空きもない状態にある。物件の供給が弱い一方で、取得の需要は旺盛な状況が続いており、地価は緩やかな上昇傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 建築費の上昇等により開発に対する難易度は増しているが、良好なファイナンス環境に支えられて個人投資家・中小法人投資家等による投資意欲は旺盛である。そのため、今後も地価はやや上昇すると予測する。ただし、消費増税が不動産市場を左右する要因としてどう働くか注視している。(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(H26.7.1～H26.10.1)

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			那覇新都心	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は商圏人口の増加や店舗需要の増加等を背景に商業収益がさらに安定することが期待できるため、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く、また、県外投資家による需要も堅調に推移している。商業地に対する取得需要は引き続き堅調であり、需給バランスがタイトになっていることから地価はやや上昇傾向にある。 建築費の上昇や建築業界の人材不足が懸念材料で物件開発の難易度は高まっており、今後地価上昇の足かせになる可能性もある。しかし、当地区は県内外の投資家から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。そのため将来の地価動向はやや上昇と予想される。
														A ※ 当地区でJ-REITによる大型免税店の取引が公表され、価格は既存商業施設への投資額としては県内最大規模の156億、NOI(純収益)利回りは5.3%であった。また、当地区は区画整理で整備された経緯から地区内の商業地は個人所有がほとんどで売り物件は非常に少ないが、当地区の物件を探している投資家は県内外ともに多く、売り物件が出ると高値で取引される傾向がある。そのため、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 当地区内の店舗ビルの空室率は低下傾向にあることから、県内外の投資家から引き合いは多い。また、金融機関の融資姿勢の積極化と物件不足もあり取引利回りはやや低下傾向にある。居住用賃貸物件についても高い賃料水準と低い空室率から安定した収益を実現しているため投資家からの引き合いが多い。そのため、アパート・マンションの取引利回りも低下傾向にある。
														E ※ 大規模オフィスビルの空室は少ないが、賃貸需要はコールセンター等による高スペックの大規模床に集中しており、小規模オフィスビルに対する需要もそれほど強くなく空室も散見される。そのため、賃料水準は坪当たり月額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 ※ 県内人口や観光客の増加等を背景に飲食店による賃貸需要が好調で、最近では東京資本の企業による新たな店舗出店もあった。当地区は空物件が少ないため店舗需要は区画整理が行われている真嘉比地区等へシフトしている。テナントの質が向上している店舗もあり、当地区のステータス性が確立されつつあるが、賃料の上昇には至っていない。そのため、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"> ・ 売り物件は依然としてほとんどないが、物件が出ると水面下で高値の取引となることから、地価は緩やかな上昇、若しくは高止まりしている感がある。富裕層が投資目的で天久周辺などの物件を取得するなど、当地区の物件を探している者は多く、県内外からの人気は依然として強い。(金融機関) ・ 土地保有者は売却に消極的であり、取引はほとんどない。稀に相続等で物件が売買されるケースがあるが、売り主の売却希望価格で取引が行われている。収益物件に対する強い取得意欲や駐車場の不足から土地需要は依然として根強く、地価は引き続き上昇する傾向にある。今後、定期借地が満期を迎える物件もあるため、その動向に注視している。(中小不動産業者等) ・ 地価の先高感から土地を手放す人が少なく、売り物件は非常に少ない状況にある。一方で、当地区の物件を探している人は県内外を問わず多い。売り手市場であることに変化はなく、供給よりも需要が強い需給ギャップから地価は緩やかな上昇基調にある。賃貸需要については大きな変化はなく、値下がりなどは起こらず安定している。(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なお残っているが、売り物件が非常に少ない状況も続いており、アパート・店舗等の収益物件に対する需要は堅調な状態がさらに続くと考えられる。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ことを示すもの。

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。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。JR札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
岩手県	盛岡市		盛岡駅周辺	商業	JR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	JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
	仙台市	青葉区	五橋周辺	住宅	JR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	JR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	JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	JR京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	JR京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロ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	JR京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	JR総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	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日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	JR山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	赤坂	商業	東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。
	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	東京メトロ丸の内線・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	東京メトロ丸の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(H26.7.1～H26.10.1)

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。駅前のロータリーが開設し、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買に繋がっている。このため、地価は前期に引き続いてやや上昇している。							

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。国道13号平和通沿いで行われている総合病院移転事業は、移転先地での整地等が進んでいる。当地区の優良事務所ビルは、引き続き東日本大震災および福島第一原子力発電所事故の復興事業の拠点としての位置付けられているため、高い稼働率を維持しており、ビジネスホテルも同様に高い稼働率を維持している。平成25年末頃から既存ビルを対象とした収益用不動産の取引が見られるものの、市場に物件が出ることは極めて少ない。建築費が高騰していること等から、賃貸用ビルの新築を目的とした更地の取引等はほとんど見受けられない。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.7.1～H26.10.1)

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	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区及びその周辺では、マンション開発など、住宅用途の新規開発事業しか見られない。しかし、東日本大震災に伴う復興関連企業等による、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はいずれも高い水準の稼働率を維持している。周辺の住宅エリアでは避難指示区域等からの移転需要に裏付けられた需給の逼迫が続いている。したがって、当地区は高い水準の商業収益性を維持している。			
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	地価動向の背景となった不動産市場の概況 大通1丁目交差点周辺で高層分譲マンション等を建設する大手地区市街地再開発事業が本格化し、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ている。しかし、現況は老朽化した店舗・事務所ビル等が多く建ち並んでいる。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く、取引市場に持ち直しの傾向が見られるも供給は未だ限定的である。店舗・事務所の賃貸市況も未だ低迷しており、建築費の上昇等の影響も表れている。したがって、地価動向は前期と同様に、やや下落している。			
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	地価動向の背景となった不動産市場の概況 政府の経済政策等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・晴海等)においては新築マンションの分譲価格が上昇している。また、立地の優位性から当地区の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あり、成約率が高い。デベロッパーに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、過度な期待はなくなっているが、素地の取得意欲は旺盛であり、地価動向はやや上昇する傾向にある。			
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	地価動向の背景となった不動産市場の概況 市では甲府市中心市街地活性化基本計画に基づき、中心市街地の再生に向けた各種事業、取り組みが展開されている。中心市街地は観光客等の増加により、徐々に賑わいを取り戻してはいるものの、顧客を誘引できる魅力的な店舗は少なく、また郊外にある大規模商業施設が盛況であることから、市街地の空洞化は依然として解消されているとはいえない。取引や民間の開発事業は少ないが、都心部における投資適格物件の不足感から、駅周辺の収益物件が検討される動きもある。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.7.1～H26.10.1)

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	地価動向	概ね横ばい
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業の実施計画が公表され、中心商業地の活性化が期待されている。この再開発事業が完了すれば、商業施設やマンションが整備されることにより、人の流れが増えると思われる。しかし、事業着工前の現在において中心商業地に目立った変化はない。そのため、地価は概ね横ばいの傾向となっている。</p>						
三重県	四日市市		商業	近鉄四日市駅前地区	地価動向	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強まっている。駅前には高い繁華性を維持しており、店舗は1階を中心に空室が解消されてきている。当地区ではデベロッパー等が分譲マンションの素地をさがす動きが見られる。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。以上から地価はやや上昇していると考えられるが、景気動向が地価に与える影響をより慎重に考慮する必要がある。</p>						
鳥取県	鳥取市		商業	鳥取駅前地区	地価動向	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JR鳥取駅北口駅前に所在する県内第一の商業中心地である。鳥取では全国的な景気回復感を感じられない。大工場の閉鎖、事業縮小等により景気は停滞している。鳥取へと進出する企業も見られるが、景気への影響は小さい。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。店舗も駅南口地区や郊外へ商業機能が広域的に分散し、当地区への需要は弱い。行政は活性化政策を打ち出すが、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	地価動向	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・ビジネスホテル・駐車場等が混在する駅前商業地である。金融機関の建設計画が進行しているが、設備・築年の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、商業地需要も弱まっている。一方、出雲市の出雲大社で昨年を中心に行われた平成の大遷宮による経済効果が波及し、観光客が増加している中で、伊勢宮町など、当地区および周辺の飲食街では底堅い商業地需要が顕在化している。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(H26.7.1～H26.10.1)

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 山口では近年、駅前の商業地であってもより広い駐車場の併設が求められるようになってきている。当オフィス地区でも、これまでは新幹線停車駅の駅前ということで駐車場の確保は限定的であったが、駅前であることと同時に駐車場の確保も重視されることになった結果、周辺の商業地区とのバランスがとられた地価が求められるようになった。したがって地価はやや下落したが、地区内の自社物件が建替え時により広い駐車場を確保するなど、駐車場問題への対応が進みつつある。			
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 当地区は徳島の一等地として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の大型商業施設に移っているのが実情である。しかし、当期は、ホテルの集積が進み飲食店が新規出店により、当地区の繁華性が徐々に高まりつつある。それでもなお、全国的な景気回復の地方へ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未だに改善は見られない。そのため、地価は依然としてやや下落しており、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。			
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 経常的な人口減少等による地域経済の長期的縮小及び中心市街地の地位の低下傾向により当地区の地価は依然として下落を続けている。消費増税への駆け込み需要からの反動により新規投資も減少しているが、それにも関わらず需要の総量も相対的に少ないことが幸いし、景気の持ち直しは緩やかに進んでいる。中心市街地活性化政策による街並み更新の動きがあり、オフィス需要は弱いながらも一定の強さは確保されている。また、土地価格は低廉化により現在の収益性・投資採算性にまで近づいている。したがって、地価の下落率はやや緩和される傾向にある。			
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 JR大分駅ビルの建設工事が進められており、駅ビルを中心に集客力の向上が期待されている。しかし、当地区の大部分を占める国道10号の北側に位置する商業エリアでは、商業施設等への投資の機運はなく、地価はやや下落する傾向で推移している。なお、駅と国道10号に挟まれたエリアなど、駅前のロータリーの整備や駅ビル建設工事の進捗と相まって、駅ビル開業による経済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。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.7.1～H26.10.1)

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
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>分譲マンション用地の需要が強まっているほか、関連会社間での不動産・ホテル事業用地の取引があるなど、JR長崎駅周辺を中心に高価格水準の取引が依然として活発である。当地区では、市電観光通り電停近くの百貨店跡地ビルが商業ビルとして平成26年9月にオープンし、浜町アーケード街の客足はやや回復の基調にある。また、商店街の振興組合が中心部アーケード街一帯の再開発構想を発表した。全体面積約4万㎡で、うち3分の1程度は新幹線開業予定の平成34年までに完成の予定であり、新たな賑わいを創出できるか注目されている。浜町アーケード街内でも適正水準での不動産取引が見られ、アーケード街内の地価はやや下落する傾向だが、その周辺の地価は逆にやや上昇する傾向が見られる。</p>					

注視地区の地価動向 (H26. 7. 1~H26. 10. 1)

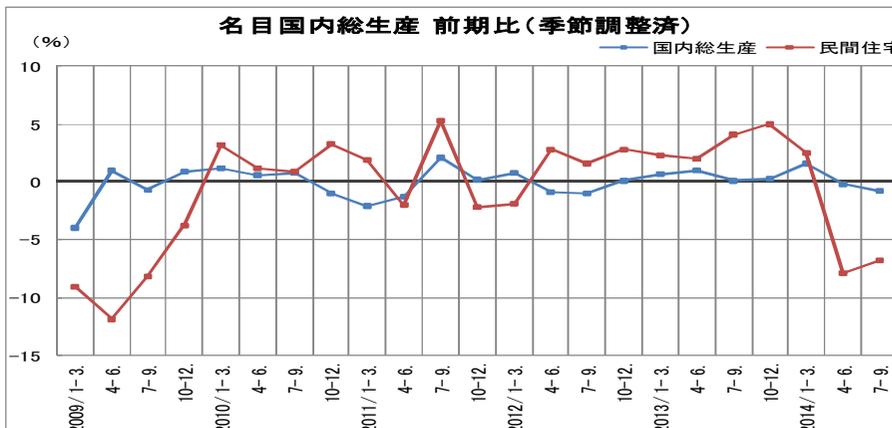
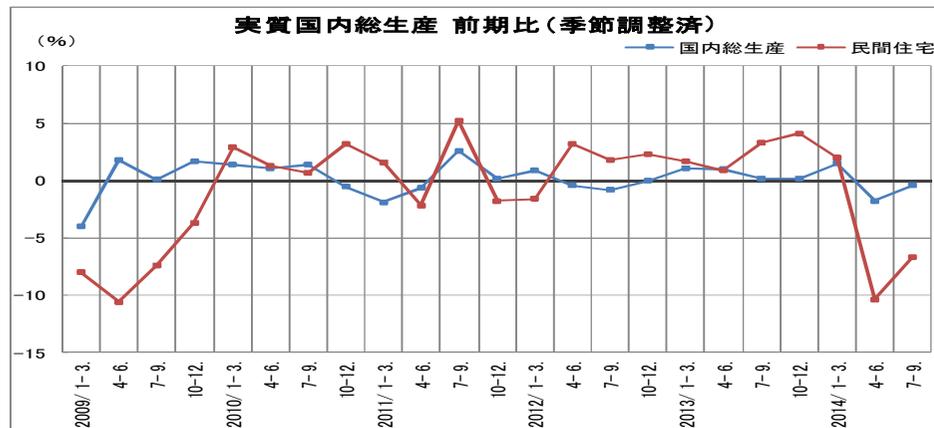


地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

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 	<p>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</p>
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） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 17 地点は調査を休止	基準地 21,740 地点（平成 26 年都道府県地価調査） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 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28回】平成26年第3四半期(平成26年7月1日～平成26年10月1日)
参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2014年7-9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4月～2014年10月)

2012年

- 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

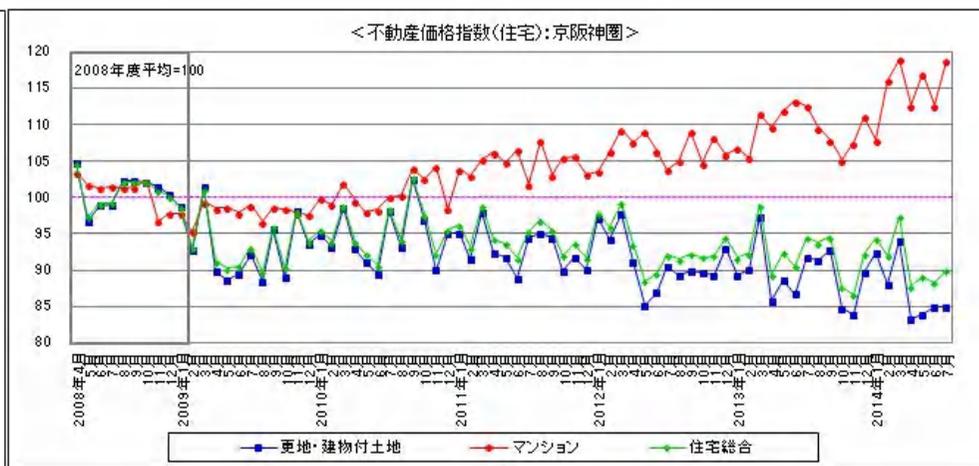
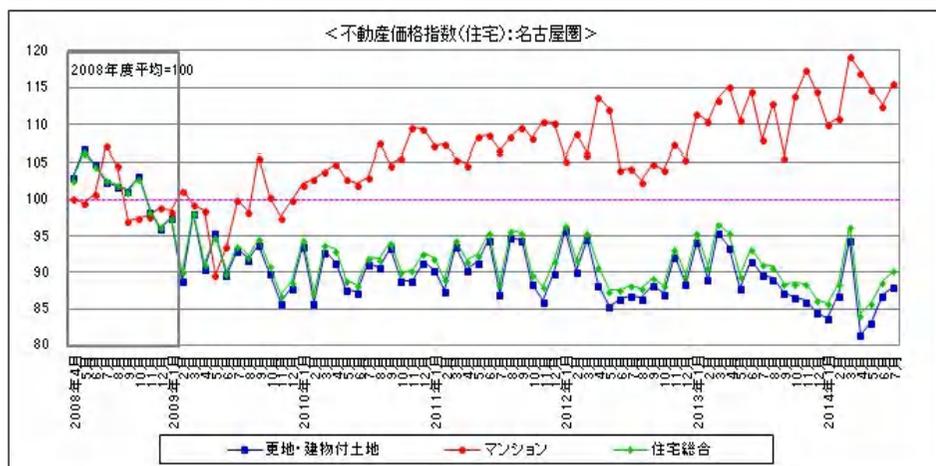
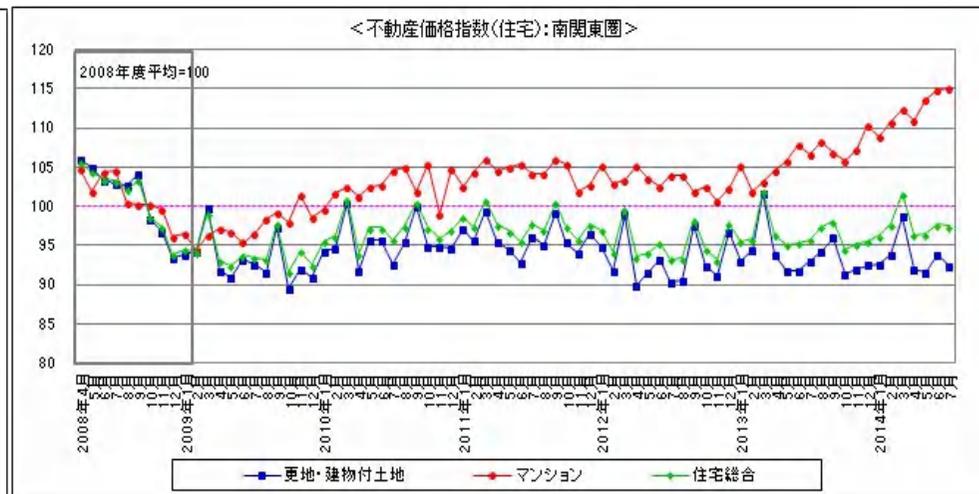
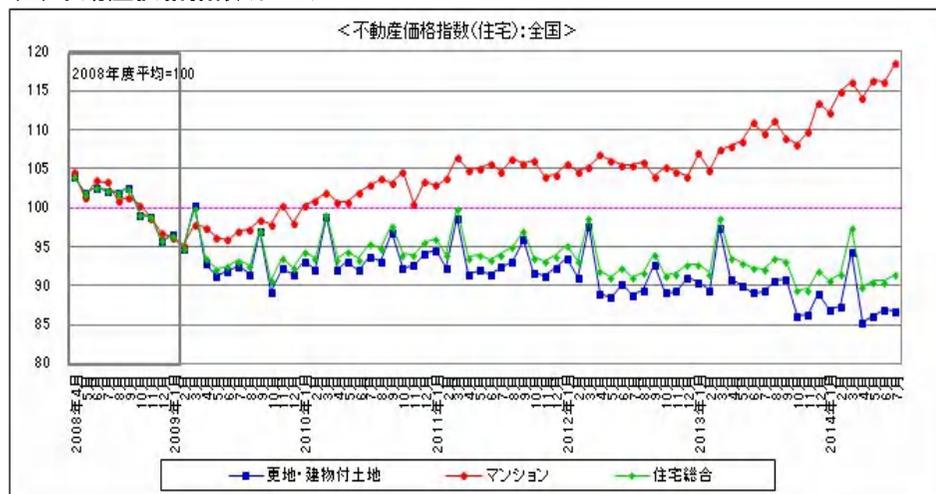
- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」

- 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、消費税率上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 8月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 9月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

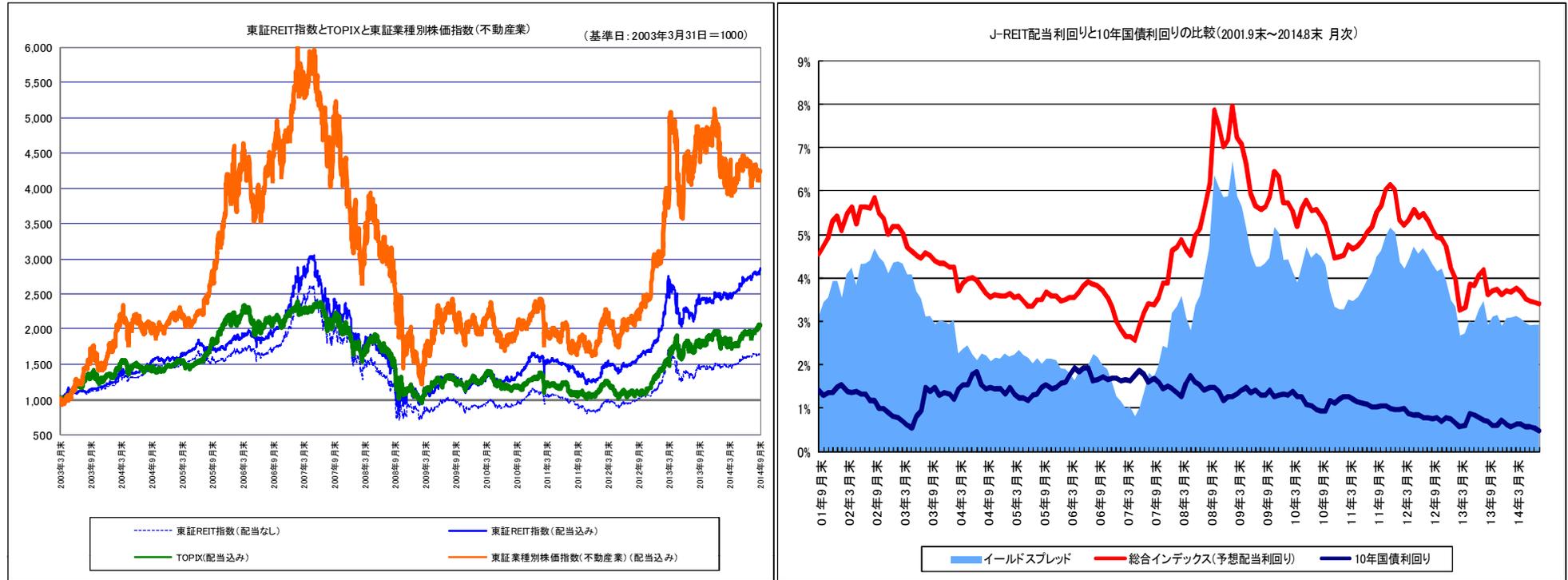


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2008年度平均=100とした指数である。

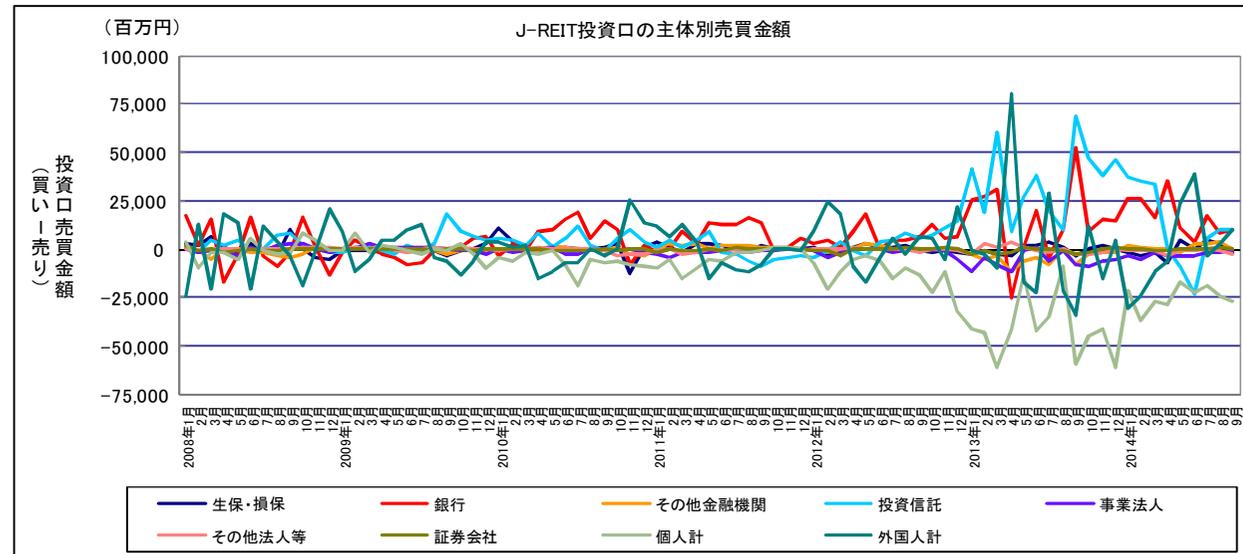
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

(3) 投資環境



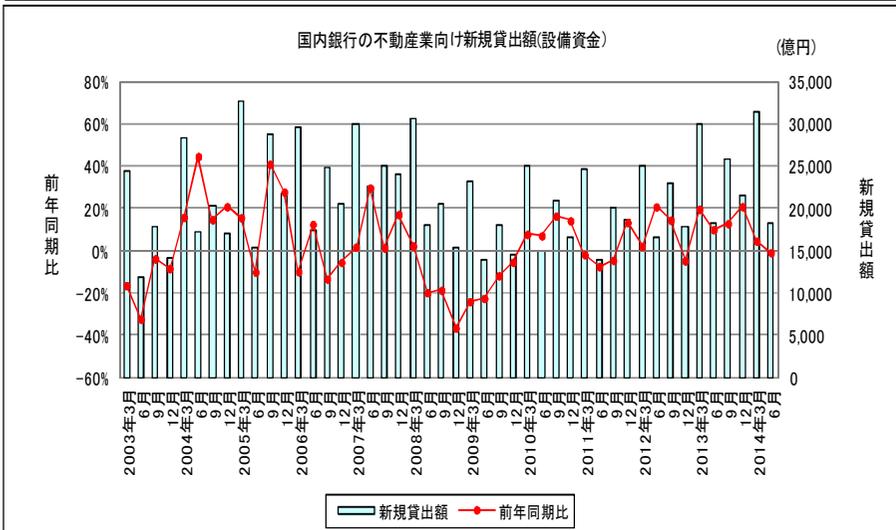
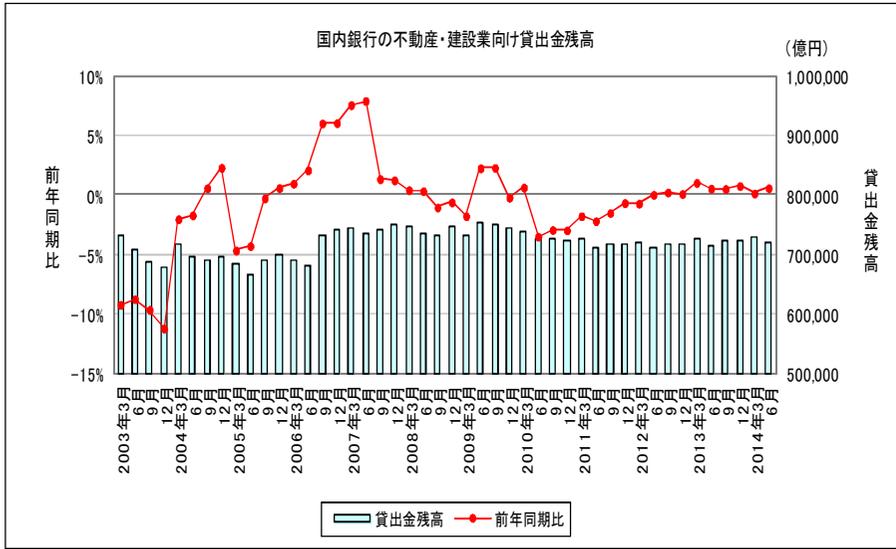
出典:(株)東京証券取引所,BloombergL.P.
 注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

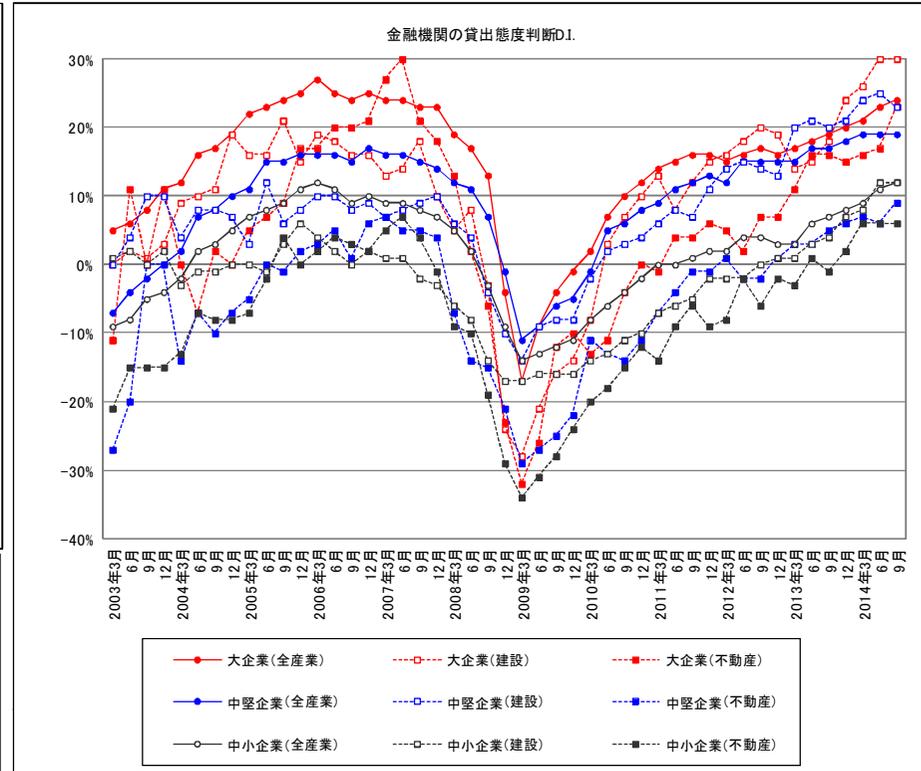


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

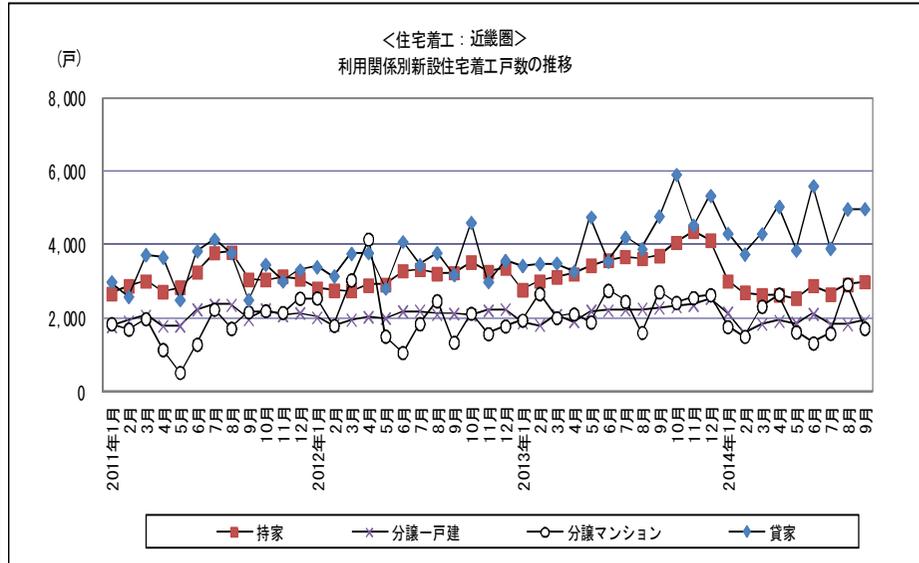
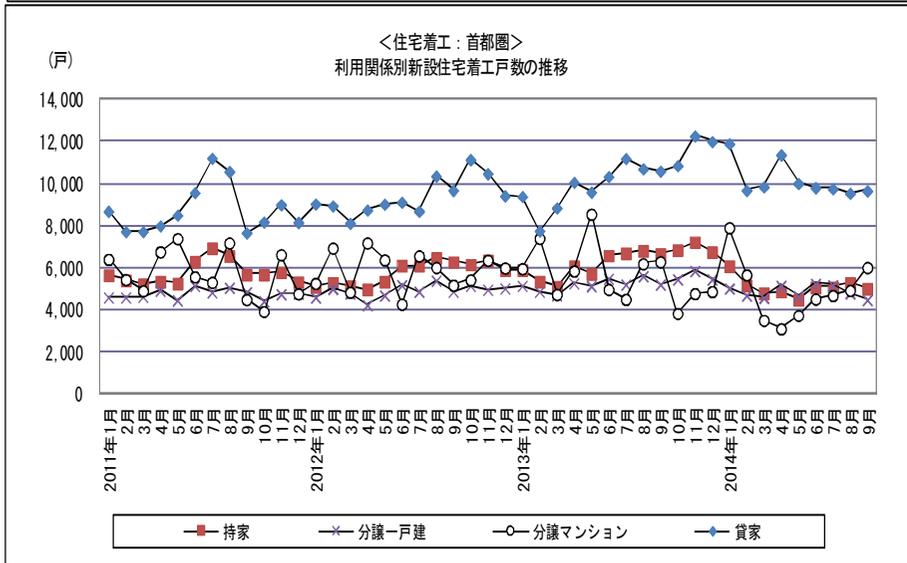
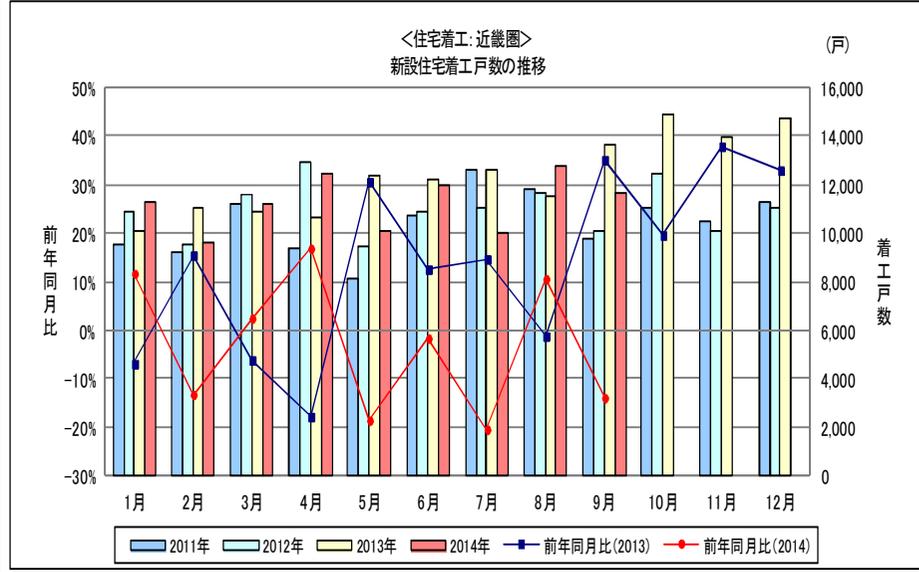
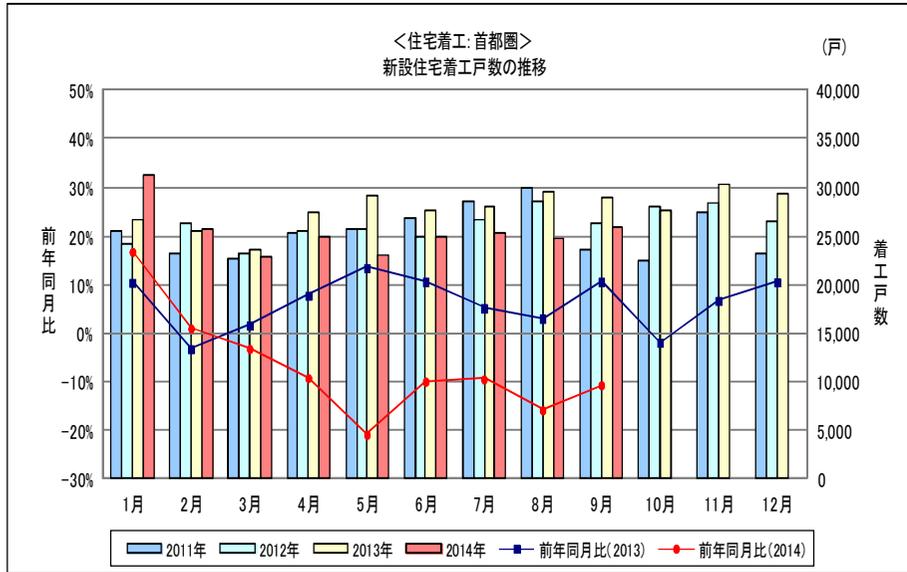


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



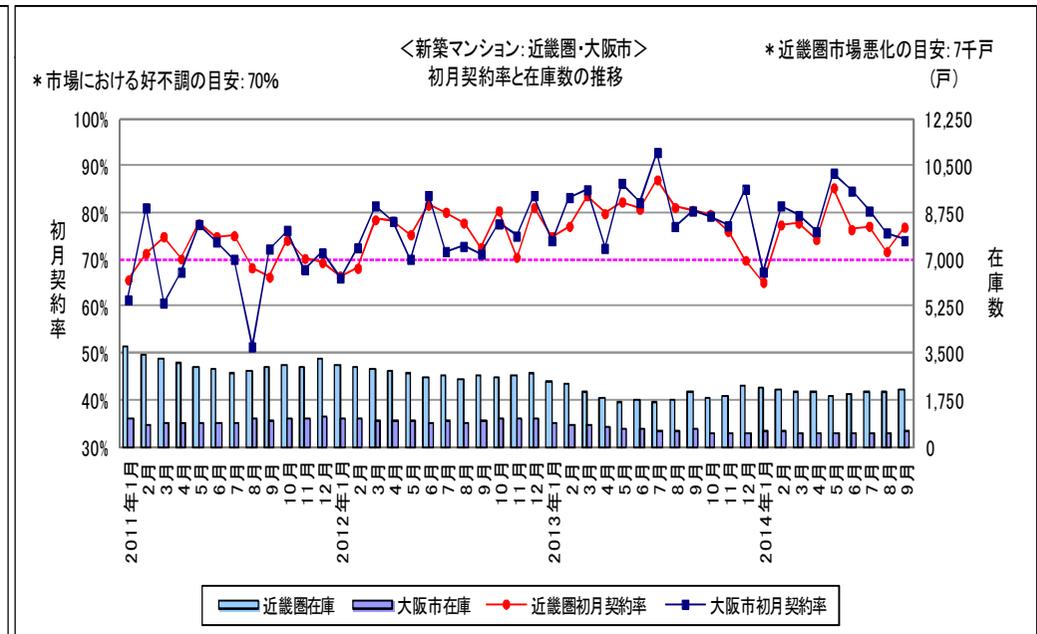
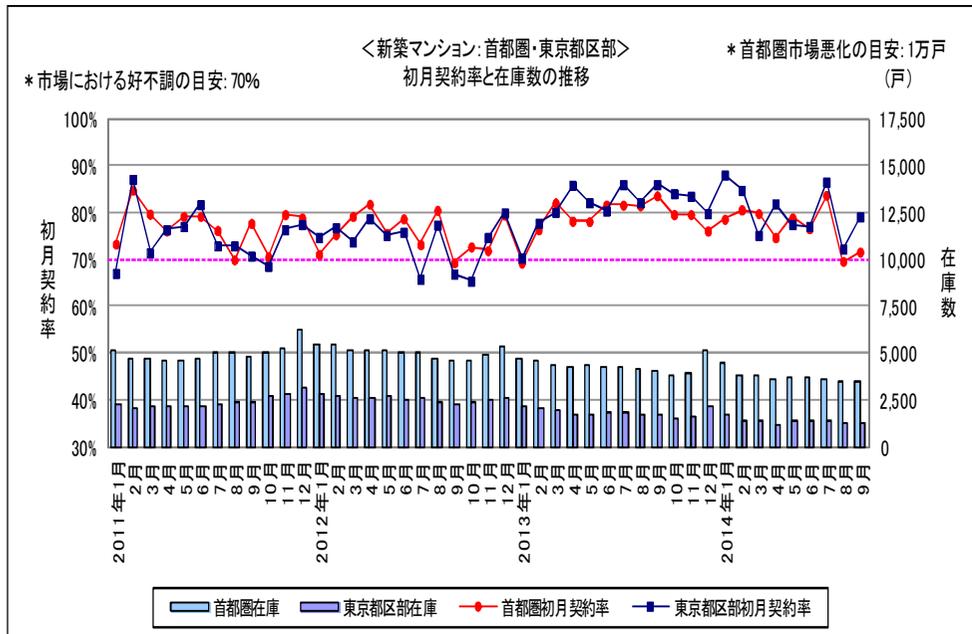
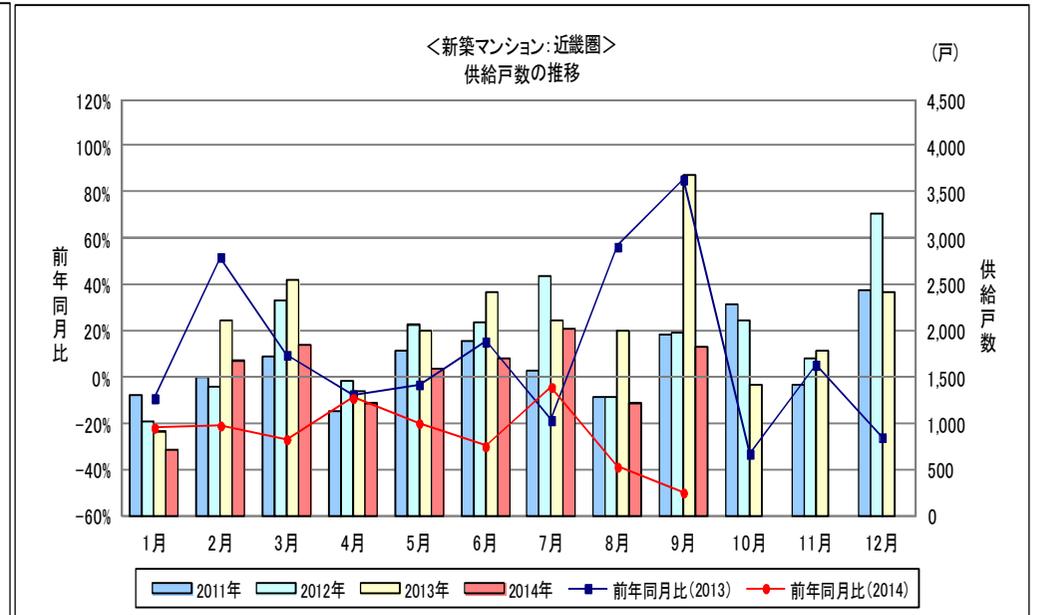
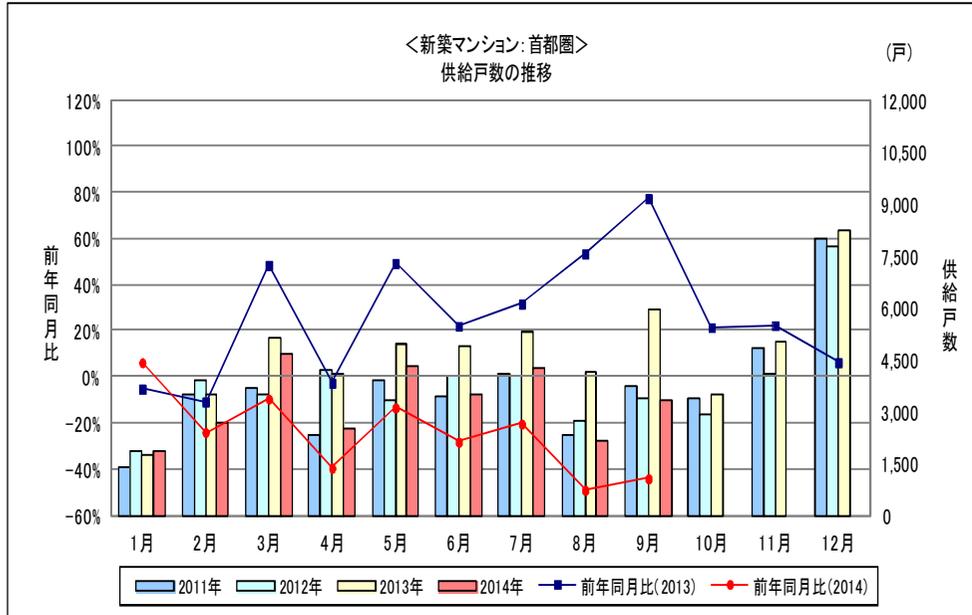
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



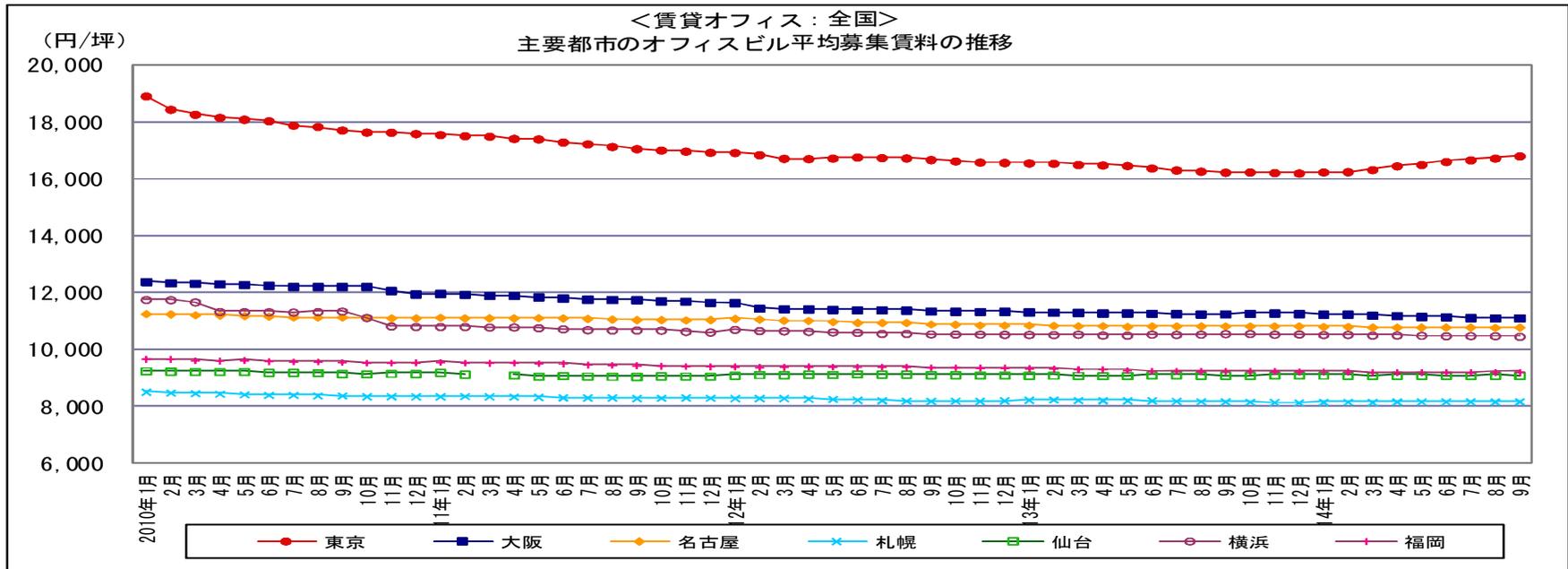
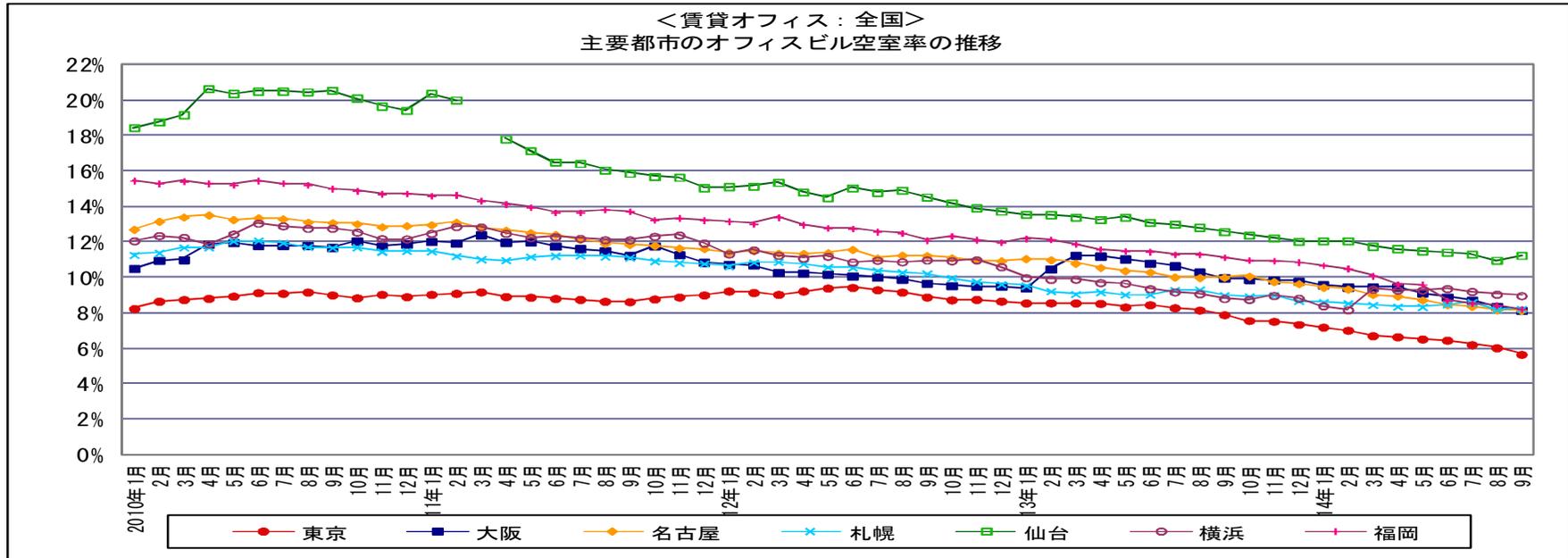
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



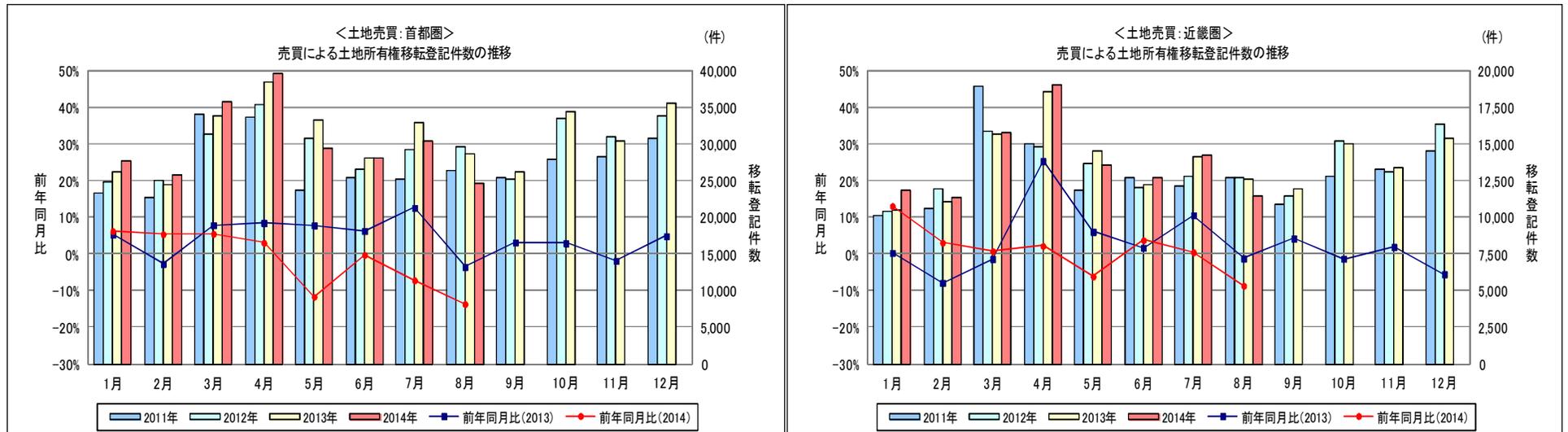
出典: (株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7)オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

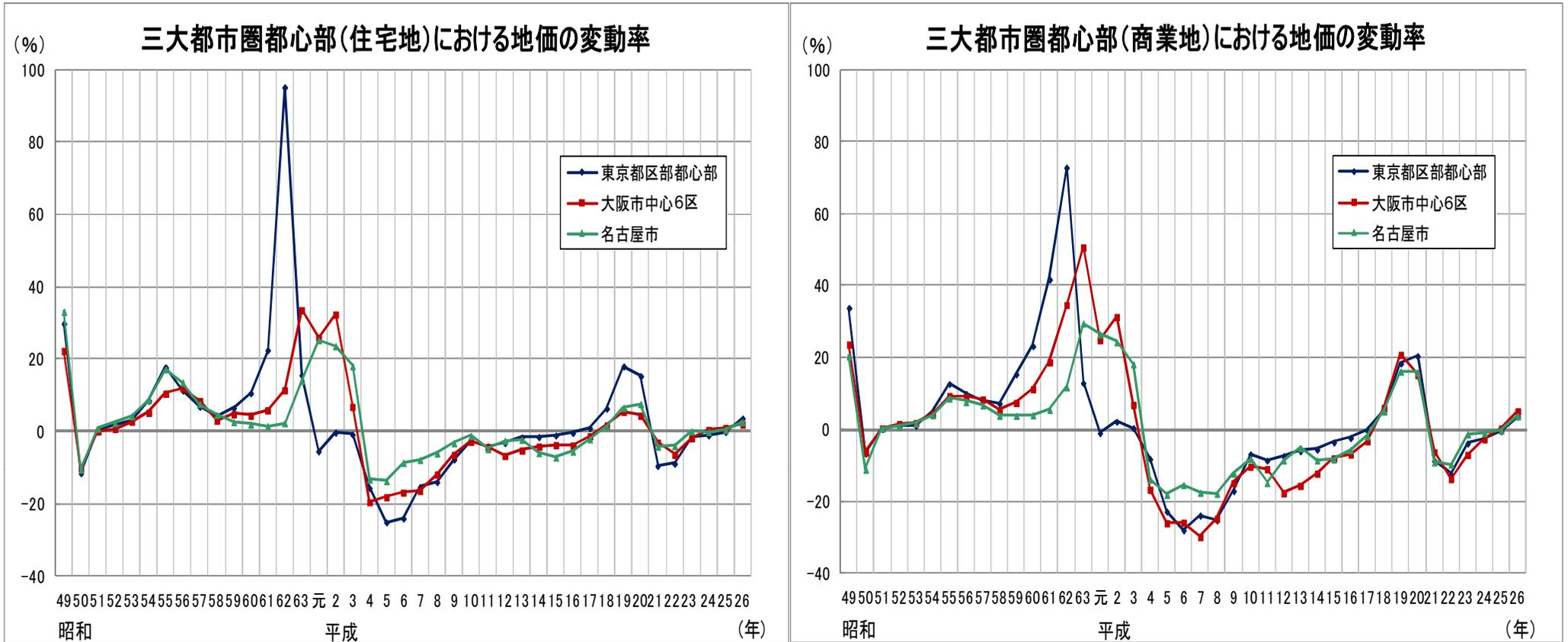
(8) 土地所有権移転の動向



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。