

# 主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第15回】平成23年第2四半期（平成23年4月1日～平成23年7月1日）の動向

平成23年8月

国土交通省土地・建設産業局地価調査課

## 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（鑑定評価員 135名）。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

### 3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

東京圏 65 地区、大阪圏 39 地区、名古屋圏 14 地区、地方中心都市等 32 地区 計 150 地区（地区の概要は別紙参照）

住宅系地区・・・高層住宅等により高度利用されている地区（42地区） 商業系地区・・・店舗、事務所等が高度に集積している地区（108地区）

なお、前期（1/1～4/1）において調査を休止した 4 地区（仙台市 3 地区及び浦安市 1 地区）が 4 月 1 日時点での地価が把握できず今期も変動率が把握できないことから前期に引き続き 146 地区について把握した。

### 4. 調査時点

毎年 1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日の 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（※注 1）で記載

※注 1  : 上昇(6%以上)、  : 上昇(3%以上 6%未満)、  : 上昇(0%超 3%未満)、  : 横ばい(0%)、  
 : 下落(0%超 3%未満)、  : 下落(3%以上 6%未満)、  : 下落(6%以上 9%未満)、  : 下落(9%以上 12%未満)、  : 下落(12%以上)

詳細項目・・・対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因を鑑定評価員が判断し記載

取引価格・・・対象地区の不動産（土地又は土地建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

取引利回り・・・対象地区の不動産（土地、又は土地建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

取引件数・・・対象地区の不動産（土地、又は土地建物の複合不動産）の取引件数の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

投資用不動産の供給・・・投資用不動産の供給件数の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

オフィス賃料・・・商業系地区においてオフィス賃料の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

店舗賃料・・・商業系地区において店舗賃料の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により 3 区分（※注 2）で記載

※注 2  $\Delta$  : 上昇、増加、  $\square$  : 横ばい、  $\nabla$  : 下落、減少

鑑定評価員のコメント・・・不動産市場の動向に関して、鑑定評価員の意見のうち、対象地区内全体の地価動向について特徴的なコメントを記載

ヒアリングに応じて頂いた地元関係者の声の一例・・・対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産業者、金融機関等の地元不動産関係者に、ヒアリングして収集した声の一部を掲載

## 調査結果の概要

### 1. 概況

平成 23 年第 2 四半期（4/1～7/1）の主要都市の高度利用地の地価動向は、前期（1/1～4/1）において調査を休止した 4 地区（仙台市 3 地区及び浦安市 1 地区）が 4 月 1 日時点での地価が把握できず今期も変動率が把握できないことから前期に引き続き 146 地区について把握した。

今期の上昇地区は 7（前回 2）、横ばい地区は 53（前回 46）、下落地区は 86（前回 98）となった。引き続き「0%超 3%未満の下落」が最も多い変動率区分となったが、上昇・横ばい地区は 60 地区（41%）となり、前期の 48 地区から 12 地区増加した。

今期は、前期の震災直後で縮小あるいは混乱した不動産市場を背景とした地価動向に比べると落ち着きがみられた。上昇・横ばい地区が増加した背景としては、西日本（名古屋圏以西）において、活発なマンション用地取得や九州新幹線の全線開通効果等により上昇・横ばい地区が 38（前回 27）と増加したことがある。

### 2. 用途別

住宅系地区（40）では、上昇地区が 4（前回 2）、横ばい地区が 23（前回 22）、下落地区が 13（前回 16）となった。上昇を示した 4 地区は兵庫県の選好性の高い住宅地と交通利便性が大きく向上した滋賀県の住宅地である。

商業系地区（106）では、上昇地区が 3（前回 0）、横ばい地区が 30（前回 24）、下落地区が 73（前回 82）となった。上昇地区 3 のうち 2 地区は、九州新幹線の全線開通の影響が顕在化した「博多駅前」と「鹿児島中央駅前」である。

### 3. 圏域別

三大都市圏（117）では、大阪圏が 3 年ぶりに横ばい地区が最も多い変動率区分となり、名古屋圏も約 3 年ぶりに横ばい地区が単独で最も多い変動率区分となった。一方、東京圏は前期とほぼ同様の変動率区分の状況となっている。

地方圏（29）では、上昇地区が 3 地区現れたが、複数地区で上昇を示したのは約 3 年ぶりである。

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい		下落				横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	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)	
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)	
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%)	
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%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	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%)	

※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

(注) 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。

※数字は地区数、( )はその割合

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

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
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%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	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)	
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)		
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)	
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)		

※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) 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。

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい			下落			横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	
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)	

※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

(注) 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。

※数字は地区数、( )はその割合

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

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (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%)	2 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.7%)	35 (24.0%)	7 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (31.5%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	18 (12.3%)	73 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	92 (63.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.4%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	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%)

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	29 (19.9%)	2 (1.4%)
同じ(太枠部分)	110 (75.3%)	110 (75.3%)
マイナス方向	7 (4.8%)	34 (23.3%)
計	146 (100.0%)	146 (100.0%)

(注) (注)

(注)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	28 (23.9%)	7 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (31.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (14.5%)	57 (48.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	74 (63.2%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)
	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%)	4 (3.4%)	45 (38.5%)	68 (58.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	117 (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	23 (19.7%)	2 (1.7%)
同じ(太枠部分)	87 (74.4%)	82 (70.1%)
マイナス方向	7 (6.0%)	33 (28.2%)
計	117 (100.0%)	117 (100.0%)

(注) (注)

(注)

地方圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.9%)	7 (24.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	16 (55.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (62.1%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)
	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%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (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 (20.7%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	23 (79.3%)	28 (96.6%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (3.4%)
計	29 (100.0%)	29 (100.0%)

(注) (注)

(注) 東日本大震災の影響により調査を休止した地区を除いて集計している

※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

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (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%)	2 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (2.7%)	35 (24.0%)	7 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (31.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	18 (12.3%)	73 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	92 (63.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.4%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	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%)

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	29 (19.9%)	2 (1.4%)
同じ(太枠部分)	110 (75.3%)	110 (75.3%)
マイナス方向	7 (4.8%)	34 (23.3%)
計	146 (100.0%)	146 (100.0%)

(注)

(注)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	2 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.5%)	18 (45.0%)	3 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (55.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.5%)	5 (12.5%)	9 (22.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (37.5%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.5%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (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 (20.0%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	29 (72.5%)	24 (60.0%)
マイナス方向	3 (7.5%)	16 (40.0%)
計	40 (100.0%)	40 (100.0%)

(注)

(注)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	17 (16.0%)	4 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (12.3%)	64 (60.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	77 (72.6%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.8%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	21 (19.8%)	2 (1.9%)
同じ(太枠部分)	81 (76.4%)	86 (81.1%)
マイナス方向	4 (3.8%)	18 (17.0%)
計	106 (100.0%)	106 (100.0%)

(注)

(注)

※数字は地区数、( )内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

- ※   はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 東日本大震災の影響により調査を休止した地区を除いて集計している

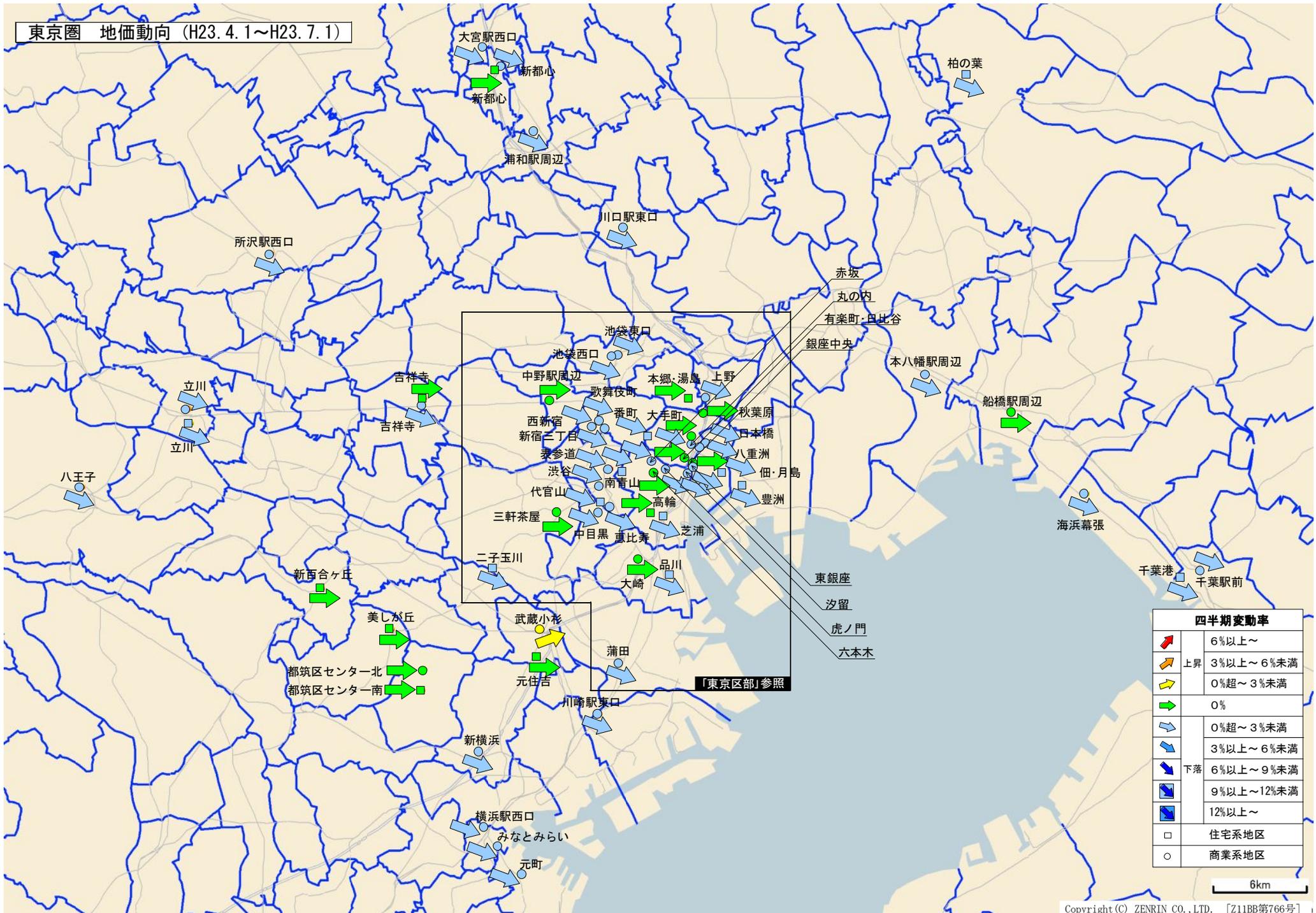
各期の総合評価(変動率)一覧

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	➡	➡	↔	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	秋葉原	➡	↔	↔	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	↔	↔	↔	↔		区部	中央区	住宅	佃・月島	↗	➡	➡	↔
	函館市		商業	函館本町	↔	↘	↘	↔		区部	中央区	商業	銀座中央	➡	➡	↔	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	↔	↔	-	-		区部	中央区	商業	東銀座	↔	↔	↔	↔
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	↔	↔	-	-		区部	中央区	商業	八重洲	↔	➡	➡	↔
	仙台市	青葉区	商業	一番町	↔	↔	-	-		区部	中央区	商業	日本橋	↔	➡	➡	↔
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	↔	↔	↔	↔		区部	港区	住宅	南青山	↔	↔	↔	↔
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	↔	↔	↔	↔		区部	港区	住宅	高輪	➡	↗	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	➡	➡	↔	➡		区部	港区	住宅	芝浦	➡	↗	↔	↔
	さいたま市	中央区	商業	新都心	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	六本木	↔	➡	↔	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	赤坂	↔	↔	↔	↔
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	虎ノ門	↔	↔	↔	↔
	川口市		商業	川口駅東口	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	汐留	↔	↔	↔	↔
	所沢市		商業	所沢駅西口	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	西新宿	↔	↔	↔	↔
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	↔	↔	↔	↔
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	↔	↔	↔	↔
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	↔	↔	↔	↔		区部	渋谷区	住宅	代官山	↔	↔	↔	↔
	浦安市		住宅	新浦安	➡	➡	-	-		区部	渋谷区	商業	渋谷	↔	↔	↔	↔
	市川市		商業	本八幡駅周辺	➡	➡	↔	↔		区部	渋谷区	商業	表参道	↔	↔	↔	↔
	船橋市		商業	船橋駅周辺	↔	➡	➡	➡	区部	渋谷区	商業	恵比寿	↔	↔	↔	↔	
	柏市		住宅	柏の葉	➡	➡	↔	↔	区部	豊島区	商業	池袋東口	↔	➡	↔	↔	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	➡	➡	➡	↔	区部	豊島区	商業	池袋西口	↔	➡	↔	↔	
	区部	千代田区	商業	丸の内	➡	➡	↔	↔	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	大手町	➡	➡	➡	➡	区部	台東区	商業	上野	↔	↔	↔	↔	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川	➡	➡	➡	➡	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	商業	大崎	➡	➡	➡	➡	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	➡	➡	➡	➡
	区部	目黒区	商業	中目黒	➡	➡	➡	➡	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	豊洲	➡	➡	➡	➡	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	➡	➡	➡	➡
	区部	大田区	商業	蒲田	➡	➡	➡	➡		浜松市	中区	商業	浜松駅北	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	➡	➡	➡	➡	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中村区	商業	太閤口	➡	➡	➡	➡
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	西区	商業	名駅北	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄北	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄南	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	住宅	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	丸の内	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	伏見	➡	➡	➡	➡
	多摩	八王子市	商業	八王子	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	住宅	大曾根	➡	➡	➡	➡
	神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	➡	➡	➡		➡	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	➡	➡	➡
横浜市		西区	商業	みなとみらい	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	➡	➡	➡	➡
横浜市		中区	商業	元町	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	池下	➡	➡	➡	➡	
横浜市		港北区	商業	新横浜	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	今池	➡	➡	➡	➡	
横浜市		都筑区	住宅	都筑区センター南	➡	➡	➡	➡	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	➡	➡	➡	➡	
横浜市		都筑区	商業	都筑区センター北	➡	➡	➡	➡	名古屋市	熱田区	商業	金山	➡	➡	➡	➡	
横浜市		青葉区	住宅	美しが丘	➡	➡	➡	➡	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	➡	➡	➡	➡
川崎市		川崎区	商業	川崎駅東口	➡	➡	➡	➡		滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	➡	➡	➡
川崎市		中原区	住宅	元住吉	➡	➡	➡	➡	草津市			住宅	南草津駅周辺	➡	➡	➡	➡
川崎市		中原区	商業	武蔵小杉	➡	➡	➡	➡	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡	➡	➡	➡
川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	➡	➡	➡	➡	京都市		中京区	住宅	二条	➡	➡	➡	➡	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	➡	➡	➡	➡		京都市	中京区	商業	河原町	➡	➡	➡	➡

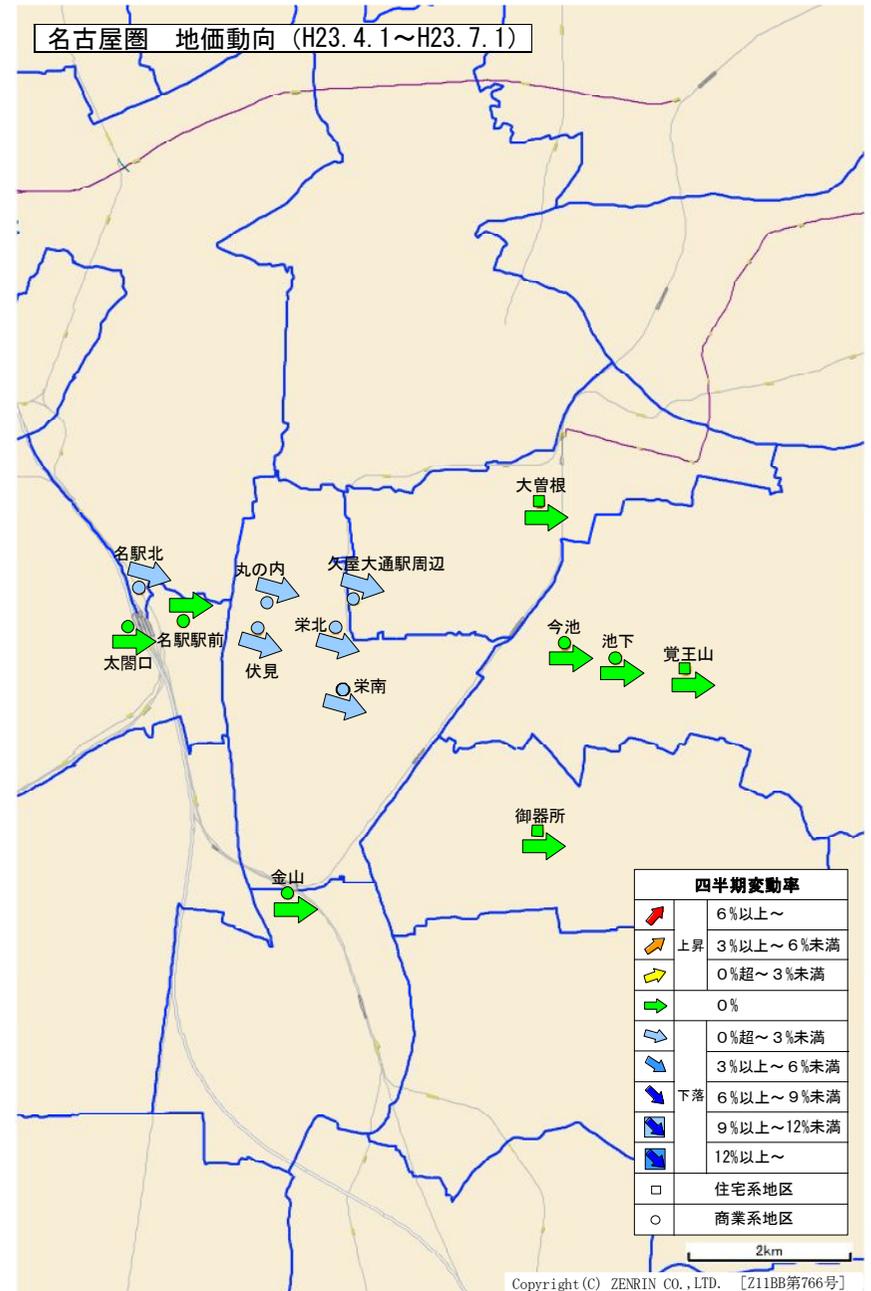
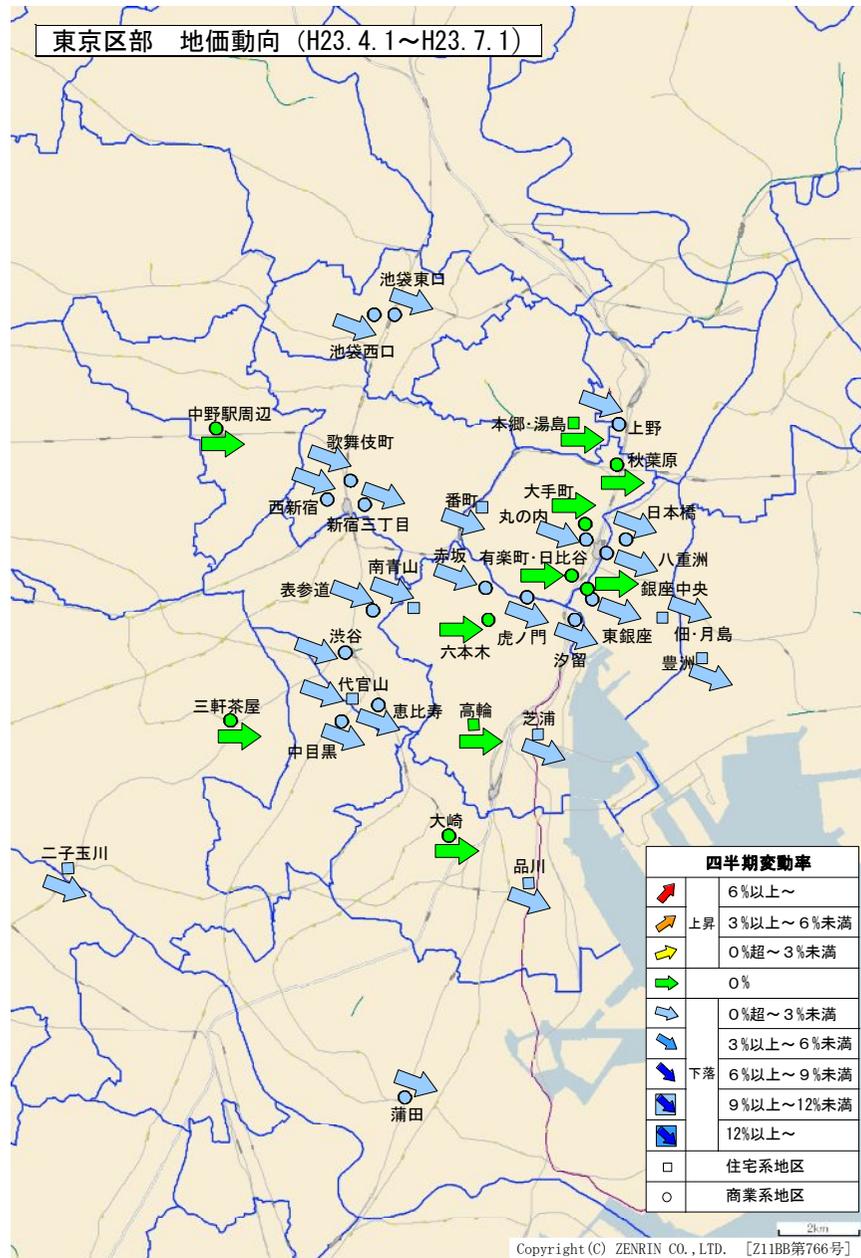
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価			
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	➡	➡	➡	➡			
	京都市	中京区	商業	御池	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	➡	➡	➡	➡			
	京都市	中京区	商業	丸太町	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	元町	➡	➡	➡	➡			
	京都市	左京区	住宅	下鴨	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	➡	➡	➡	➡			
	京都市	西京区	住宅	桂	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	➡	➡	➡	➡			
	京都市	伏見区	住宅	桃山	➡	➡	➡	➡		神戸市	東灘区	住宅	岡本	➡	➡	➡	➡			
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	➡	➡	➡	➡		奈良県	西宮市		住宅	甲子園口	➡	➡	➡	➡		
	大阪市	北区	商業	西梅田	➡	➡	➡	➡			西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	➡	➡	➡	➡		
	大阪市	北区	商業	茶屋町	➡	➡	➡	➡			芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	➡	➡	➡	➡		
	大阪市	北区	商業	中之島西	➡	➡	➡	➡			尼崎市		住宅	武庫之荘	➡	➡	➡	➡		
	大阪市	中央区	商業	北浜	➡	➡	➡	➡			岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	船場	➡	➡	➡	➡				広島県	広島市	中区	住宅	白島	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	長堀	➡	➡	➡	➡					広島市	中区	商業	紙屋町	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	➡	➡	➡	➡					広島市	南区	商業	広島駅南	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	なんば	➡	➡	➡	➡	香川県			高松市		商業	丸亀町周辺	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	O B P	➡	➡	➡	➡				愛媛県	松山市		商業	一番町	➡	➡	➡	➡
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市			中央区	住宅	大濠	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	福島区	住宅	福島	➡	➡	➡	➡		福岡市			中央区	商業	天神	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区		商業	大名・赤坂	➡	➡	➡	➡		
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	➡	➡	➡	➡			
	堺市	堺区	商業	堺東	➡	➡	➡	➡		熊本県	熊本市		商業	下通周辺	➡	➡	➡	➡		
	豊中市		住宅	豊中	➡	➡	➡	➡			鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	➡	➡	➡	➡	
	吹田市		住宅	江坂周辺	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市			商業	県庁前	➡	➡	➡	➡		
	吹田市		商業	江坂	➡	➡	➡	➡		那覇市		商業	那覇新都心	➡	➡	➡	➡			
高槻市		商業	高槻駅周辺	➡	➡	➡	➡													

東京圏 地価動向 (H23. 4. 1~H23. 7. 1)

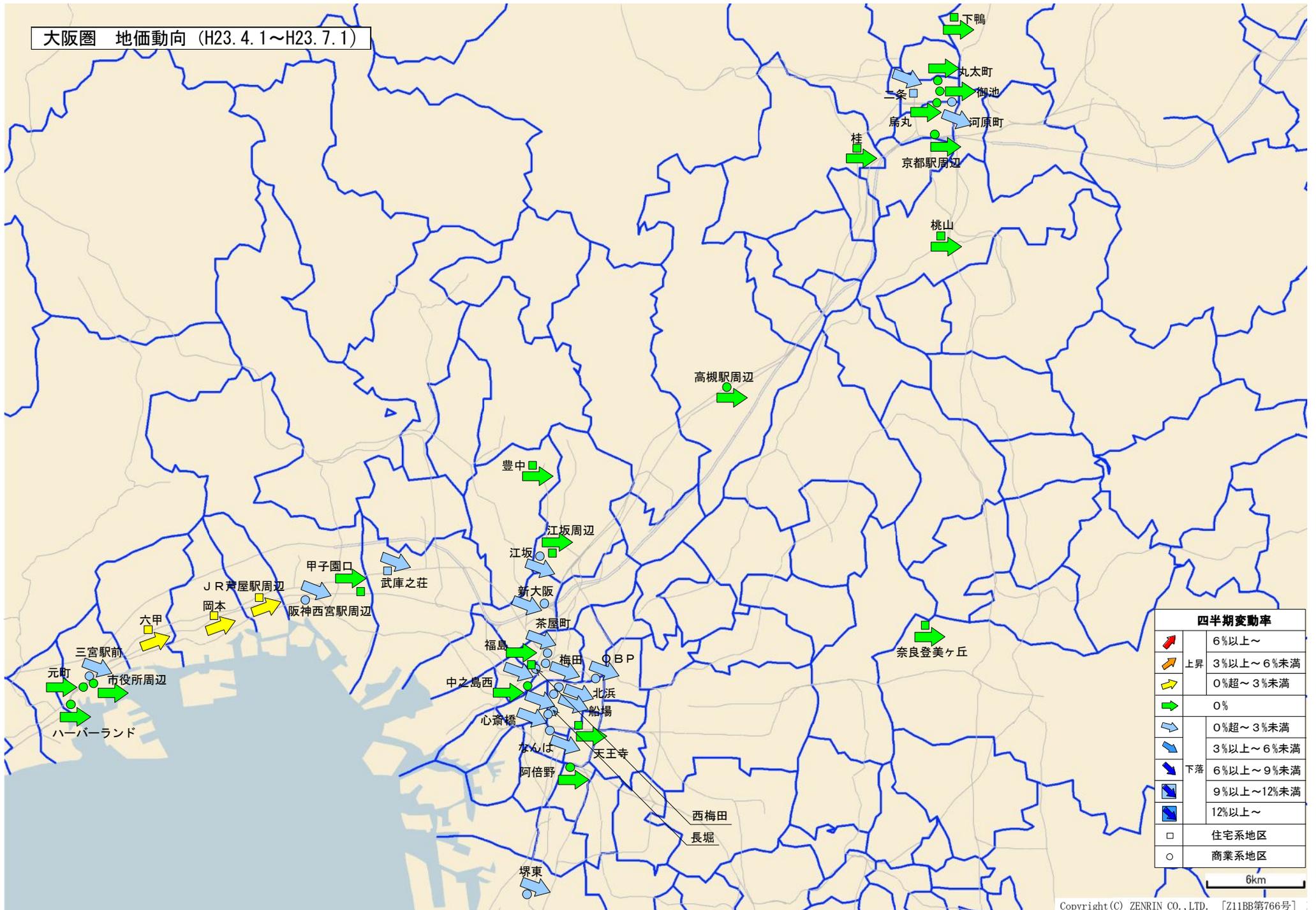


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km



大阪圏 地価動向 (H23. 4. 1~H23. 7. 1)



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

6km

地方圏 地価動向 (H23. 4. 1~H23. 7. 1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・ 当地区においては引き続き取引が少ない状況のまま推移しており、投資用不動産の供給も乏しい。また、東日本大震災による土地価格への直接的な影響は今のところ特にみられない。取引価格は当事者の属性や取引動機等によって開差を生じているが、開差の幅は縮小傾向で、平均的な水準は前期と大差がなく、横ばいである。 ・ 賃貸マンションに関しては、高利回りを要求する融資圧力、賃料水準を確保するための改装費等の投下、老朽化による賃料水準の低落等が作用している。当地区の中古マンションが多いため、土地・建物一体の元本価額は割安傾向となっているため、賃料は住環境や利便性によって一定の水準を維持し易く、空室期間も短い傾向があるが、取引利回りは比較的高めの水準を維持しつつ横ばい傾向で推移している。 ・ 前期と同様、市内及び当地区周辺における新築マンションの分譲単価を調査したところ、新年度に入った前期で価格を値下げし、当期はそのままの水準が維持されているため、マンション分譲価格は横ばいである。 ・ 前期は異動時期と重なって成約が進み、値下げ競争の市場圧力が緩和されて賃料水準が回復したが、当期は概ねその水準を維持しているため、マンション賃料は横ばいである。 * 近隣地域の名声・利便性等がマンション立地に対してプラスに、200%の容積率がマイナスに作用し、潜在的需要は引き続き堅調に推移している。中央区のマンション素地は用地難等で高値取引の傾向があり、近隣地域にもその影響が波及するとみられるが、資材不足や着工延期といった東日本大震災の影響も残っているため、当期の地価動向は上昇気配含みの横ばいである。	
					 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ マンション・戸建共に在庫がほとんど無い状況で、素地があれば需要はある。その際の目安が地下鉄駅から徒歩7分程度。宮の森については分譲物件自体がほとんど無い状況である。(売買仲介業者) ・ 金融機関の融資の姿勢としては、一般住宅は過当競争が続いている状態。建築資材等の価格については、納入時期に遅れがでているが、高騰はしていない。(売買仲介業者) ・ 東日本大震災の影響により良質のマンションについては、首都圏の顧客に対して売れている。一棟売りのマンションの問い合わせも増えている。(売買仲介業者) ・ 最近高齢者向けの福祉施設及び高齢者向けの賃貸住宅の話が多いが、規模的にマンションデベロッパーと競合することから、資金的な面で取得できないケースが多い。ただし、今後中心部に増えていくと考えている。(その他銀行) ・ 宮の森での住宅の需要は底堅く、物件を探している方も多い。(不動産鑑定業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>札幌駅前通地下歩行空間開通に伴い地場企業による駅前通沿いのビル取得の動きが出始めてきた。潜在的需要も強いこと及び歩行者が地下道に流れている事から縦の連携を視野に入れたビル改修工事や建て替え等の利便性を考慮した再開発事業の話も出始めており、取引価格はほぼ横ばいである。</li> <li>地下歩行空間開通により駅前通周辺へ移転するオフィス、店舗が集中し始めた他、東日本大震災の影響により、移転計画の見直しを行う企業も一部見られるが、全体的にはコスト削減や立地改善による移転需要の顕在化が続いている。値頃感のあるビルに成約の動きが出ており、平均賃料は緩やかな下落傾向から横ばい傾向になってきていることから取引利回りはほぼ横ばいである。</li> <li>札幌駅から大通駅を結ぶ地下歩行空間開通の影響により駅前通周辺へオフィス、店舗等が集中し、平均空室率が低下している。既存ビルについては値頃感のあるビルに引き合いや成約の動きが出ている。平均賃料の下落傾向も地区によっては解消しつつあることから、オフィス賃料は横ばい傾向である。</li> <li>地下歩行空間開通に伴い地下道に歩行者が流れ地上の歩行者が激減している。その結果、駅前通1階路面店の売上高減少という事態も生じ、既存店舗の賃料見直し、及び募集賃料の値下げも見られる。今後地上と地下の縦の連携を考慮したビルの改修工事や商業ビルの建て替えが進むことが期待されているが店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 地下道の開通に伴い、地場企業による駅前通沿いのビル取得の動きが出始めている他、地上と地下の一体化したビルの改修工事や建て替えの話が出てきており、取引需要は上向き傾向にあるものの、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の影響に関してはオフィス移転の計画の見直しを行う企業も一部見られるが、現在のところは動向に影響していない。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>大通・札幌駅間の地下歩行空間の完成により1階の店舗の売上げは大きく下がっている。一方で、地下歩行空間に接続しているビルの地階の店舗は大きく売上げを伸ばしている。土地については、出物があれば、需要は有る。(売買仲介業者)</li> <li>駅前通地区の事務所賃料を牽引するプライスリーダーは、「駅前ビル」・「大手生命保険ビル」・「地元金融機関ビル」の3つである。当該3つのビルについては、地下歩行空間の完成により、賃料についてやや上昇する可能性がある。駅前通地区のほかの事務所物件については、築年が経過していることもあり、賃料は横ばいないしやや弱含みの状況である。(賃貸仲介業者)</li> <li>駅前通りでの人の流れが多くなったのは、東西からの人の流れが加わったことが大きく、地下歩行空間の歩行者数は非常に増加したが、駅前通りの東西の路線の歩行者の数が減った。(売買仲介業者)</li> <li>地下歩行空間に接続できる敷地のニーズが高まると思われる。(大手建設業者)</li> <li>百貨店跡地の大手家電量販店の開発の如何によって今後変わってくると考えている。(その他銀行)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・東日本大震災による地価への直接の影響は見られないものの、経済不況により雇用・所得環境の悪化が継続している。大通地区の西側において地元企業による賃貸ビルの取引が発生した程度で、取引件数が少なく、札幌駅前通りに比べて相対的に需要が弱い。以上から、取引価格は下落傾向にあるものの、下落幅は縮小している。 ・政府系・生損保・金融機関のビルや築年の古いビルが多く見られる当地区は、駅前通りに比べてテナント確保が厳しく、募集賃料も下落傾向にある。取引価格も下落傾向にあり、その影響から取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。 ・札幌駅・駅前通り沿いの新規大型複合ビルや築浅のビルは、立地条件・宣伝効果等もありテナントとの賃料に関する目線が合うが、大通公園地区は古いビルが多いため、テナントの確保がしづらく、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・札幌駅から大通駅に通じる駅地下歩行空間が3月に開通したことに伴い、大通駅までの人の流れは増えており、大通地区にも若干の影響が見られる。しかし、依然として札幌駅周辺及び駅前通沿いの店舗に顧客を奪われて、賃料の支払原資となる売上が低迷していることを反映して店舗賃料は下落傾向にある。 * オフィス賃料の下落が続き、取引利回りも高止まりしているため、取引価格は下落傾向にある。空室率はやや縮小したものの、取引件数は依然として少なく、地価動向も前期と同様にやや下落傾向にある。			
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・昨年まではミニバブルの後遺症的なものがあり下落が進んでいたと考えるが、その調整がすみ、現在は横ばい傾向と考える。(その他銀行) ・大通・札幌駅間の地下歩行空間が完成し、大通への人の流れが増加している。(その他銀行) ・大通公園の北側は生保・政府系の建物が多く、売り物件がないのが実情である。地下歩行空間の影響により、大通の人の流れが増加している。これによって大通の商業の需要が少し戻った。(売買仲介業者) ・生命保険ビルのテナントの立退が終わり建替事業が具体化しつつある。またその斜向かいで、金融機関の跡地の開発が始まっている。大通公園地区の今後の動向はこれらの開発の如何によると考える。(その他銀行) ・大通公園地区の西側地域ではマンションの販売が盛況である。今回の大通りのマンションが成功すれば、大通沿いのマンションが今後増えるかもしれない。(売買仲介業者)												

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	函館市		商業	函館本町	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災以降は、観光客の入り込みが低迷しており、宿泊料金の値引き等によって対応しているものの、収益性は厳しい状況にある。このような状況は消費全体に波及しており、経営者は設備投資に慎重で、高額な不動産取引は殆ど見られず、取引価格は依然として下落している。</li> <li>東日本大震災によって消費が低迷する一方、北海道新幹線工事の進捗等によって、雇用を増加させる企業も見られる。しかしながら、地域経済の将来性には不安感が強く、取引利回りの上昇圧力となっているが、投資家が期待する利回りとして妥当な水準にあるため、取引利回りは表面上横ばいで推移している。</li> <li>オフィス需要は、駐車場を確保しうる郊外部又は中心商店街周辺へ移行する傾向にある。又、全国規模の企業についても、引き続き道央圏へ統廃合する動きが見られる。このため、中心商店街のオフィスビルには空き室も多く、これらが供給圧力となって、オフィス賃料は下落している。</li> <li>東日本大震災以降の自粛傾向から、個人消費は大幅に減少した。当期においてこのような傾向は回復しつつあるが依然として低価格志向であり、中心商店街の消費は低迷している。このため、空き店舗の賃貸は成約が困難な状況であり、店舗賃料は実質、支払い共に下落している。</li> <li>* 賃料は、店舗及び事務所共に下落しているが、郊外部の賃料と逆転現象も見られる等、一部には割安感が生じている。又、東日本大震災の影響も落ち着きを取り戻しつつある。このため、当地区の地価動向は未だ下落傾向にあるとはいえ、下落幅はやや縮小した。</li> </ul>	
					 6~9% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> <li>函館本町地区・函館駅前地区を問わず、中心商業地の取引はほとんど見られない。企業リストラや店舗縮小・閉鎖が続いており、明るい情報がない。東日本大震災により、事業会社の回転資金需要は見られるが、新規の設備投資等の需要はない。(その他銀行)</li> <li>函館地域の中心商業地全般的に店舗・オフィスの空室率が高止まりの状況が続いている。事務所ビルの売り希望が多いが、高い空室率の影響で成約しない。震災の前後での不動産取引に大差はないものの、飲食店舗を中心に売上が低下傾向にあり、観光関連の店舗等に今後は影響が出るのではないかと。(売買仲介業者)</li> <li>中心部でマンション建設が行われており、比較的堅調な売れ行きのようなのであるが、マンション需要のバイは大きくないことから、地域全体への影響は少ないと思われる。店舗の空室が増えてきており、店舗等の新規出店需要もなく、賃料を下げたとしても成約しないことから募集賃料を下げずにいるものの、成約賃料は下落傾向にある。(売買仲介業者)</li> </ul>										

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	—	▽	□	△	△	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>大手デベロッパーは慎重な姿勢を崩してはいないものの、仙台に新規参入してきたデベロッパーも含め、市中心部及びその近郊において、新規マンション等の用地取得の動きに積極性が見られ始めた。しかし、免震構造の物件を中心に分譲マンションの完成在庫の調整は進行中であるため、マンション素地としての取引価格はやや下落しているものの下落に歯止めがかかる傾向が見られる。</li> <li>被災者の借り上げ需要等により、特にファミリータイプの賃貸マンションは沿岸部周辺を中心に賃料の上昇も見られ始めた。投資家から求められる利回りに極端な変化は無いものの、賃料上昇・空室率の改善及び需給ギャップの解消に伴い、一部では成約価格の上昇が見込まれ、取引利回りの上昇は鎮静化して横ばい傾向にあり、物件によっては若干の低下も見え始めている。</li> <li>中古マンション市場は低価格帯の被災者需要と、免震構造の2000万円台半ばとで二極化しているものの、引き合いは堅調である。全体的なマンション購入の動きも回復基調であり、新築分譲について、特に免震構造の物件は、3000万円以上の価格帯であっても被災者の中でも富裕層には引合いが強い。以上から、当地区のマンション分譲価格はやや下落しているものの下落に歯止めがかかる傾向が見られる。</li> <li>賃貸マンションの新規供給は当分の間見込めず、また、被災者の借り上げ需要等により、特に4月7日の余震以降については、沿岸部のみならず市中心部においてもファミリータイプを中心に空室は一気に減少した。沿岸部周辺においては、被災者等による需要の大幅増と損壊によるストックの減少という需給ギャップの発生により、入居率・賃料相場共に震災後まもなく反転し、当地区のマンション賃料もやや下落しているものの下落に歯止めがかかる傾向が見られる。</li> <li>* 3月の東日本大震災以降、分譲マンションは富裕層等による免震構造の物件を中心とした取得により価格下落に歯止めが掛かってきており、分譲マンション用地需要も上向いてきている。また、賃貸マンションの賃料は、被災者需要等による物件不足も影響し、急速な下落の鈍化ないしは一部反転の兆しもあり、賃貸マンション用地取得の動きも見られる。マンション市況は全面的な回復基調とは言い切れず、また、震災により、建築コストが上昇基調にあるため、市中心部においての地価動向は若干の下落にある。しかし、沿岸部周辺では取引が活発化しつつあり、市中心部への波及効果等今後の動向が注目される。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>他地域では東日本大震災の被災者の移転需要が加わった所もあるが、錦町とその周辺の上杉、宮町、小田原地区などでは震災後も従来と概ね同じ。ただし、関東・関西圏等から再販目的の業者が入り販売額が上昇する動きも見られる。(売買仲介業者)</li> <li>共同住宅が震災特需で高稼働になったが、投資家は先は悪くなるからと取得には慎重である。(大手建設業者)</li> <li>仙台市内の共同住宅が取引になるのは震災で購入希望者が増えると考えて売りに出した物件がうまく売れた場合などで、買い手からの引き合いは増えているが震災による価格下落を期待しているのでなかなか成約に結びつかない。(売買仲介業者)</li> <li>錦町地区の分譲マンションは被災者が当該地区の在庫物件も取得した。購買者も従来からの医者、弁護士などの高額所得者のほか震災後は地元優良企業の勤め人も増えており、販売予定の物件にも反響があるなどマンション市況は昨年の5月頃を底に徐々に回復してきている感じがする。ただし今後は建築費の上昇が見込まれるので素地の取得価格などに影響しそうである。(大手不動産業者)</li> </ul>														

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	—	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の津波被災者の移転需要や、復興関連企業のオフィス需要等があり、震災後、県内の不動産市場は全般的に活性化しているが、県外の大手資本を主な買手とする高額物件の取引は依然として停止した状態にある。震災から時間が経つにつれ、局所的に見られた安値取引は無くなりつつあるが、取引価格の下落傾向は続いている。</li> <li>証券化案件等、品等良好な投資物件に大きな地震被害は見られなかったものの、被災地仙台での不動産保有リスクを強く意識する投資家層が多く、従前と同じ投資需要は見込み難い状況が形成されている。地元資本による底値買いを狙う動きも続いているが、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>オフィス賃貸市場では大型の借換移転や復興関連企業の事務所需要等があり、民間企業の調べで、6月の1ヶ月間で空室が3,000坪解消し、空室率も東日本大震災前の2月と比較し3.5%低下する等、堅調に推移している。復興ムードは幅広い業種に拡大しつつあり、駅前地区でのオフィス賃料は底打ち感を強め、横ばい傾向にある。</li> <li>東日本大震災後、郊外型大規模店舗の再開が遅れたこともあって、駅前大型商業施設を中心に生活再建需要の買物客が集まり、当地区での5-6月期の販売額は増加傾向にある。店舗賃貸市場でも、利用停止となった商業ビルからの移転需要が見られ、更に、県内の景況感が上向きであることにも支えられて、賃料交渉で貸主側が大きく譲歩するケースは減っており、店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災直後より、住居・事業所・倉庫等に対する実需層からの引き合いは堅調に推移している一方で、投資物件に対する動きは依然鈍く、物色する県外需要者はあるが、その多くは成約には至っていない。県内の業績好調企業も、都心部での新規不動産投資には及び腰であり、買手不在の中で地価動向は下落傾向で推移している。</li> </ul>
				一番町	—	▽	△	▽	□	□	□	□	□	□

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

## 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目、一番町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該地区の店舗賃料は東日本大震災前からやや下げ傾向であり、震災後も同じような傾向である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 商業施設の損壊については中央4丁目で解体中のビルがある。そのほか一番町4丁目商店街でも取壊中及び修繕中のビルがある。また当該地区内では震災を機に廃業した地元小売店や国分町の飲食店舗、撤退した東京資本の居酒屋チェーンなどがある。ただし震災前から出店を計画してるテナントは引き続き検討をしている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 地区内の事務所は震災後に被災物件からテナントが移動し、空室率や賃料水準が若干改善した。オフィスビルの損壊については報道のとおり概ね軽微であるが、立体駐車場や機械式駐車場の損傷がひどい物件があり、復旧までに4カ月程度必要なものもある。(大手建設業者)</li> <li>・ 店舗は賃料の負担可能額や顧客の関係もあり、泉中央や長町地区で被災したテナントが当該地区に移る動きは見られなかった。(売買仲介業者)</li> <li>・ 震災前の昨年12月頃から仙台市の商業地では10億円程度までの取引があった。ただし大型物件の取得では様子見の状況が続いており、震災後も特に変化はない。利回り感についてもそれ程変わりはないという声がある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

	↑ : 上昇(6%以上)		↑ : 上昇(3%以上6%未満)		↑ : 上昇(0%超3%未満)		→ : 横ばい(0%)
	↓ : 下落(0%超3%未満)		↓ : 下落(3%以上6%未満)		↓ : 下落(6%以上9%未満)		↘ : 下落(9%以上12%未満)
	↘ : 下落(12%以上)						

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災から4ヶ月を経過し、不動産市場は落ち着きを取り戻しているが、地元経済の回復は遅れており、震災以前の状態に戻るには相当な期間を要するとの予測が大勢である。駅周辺での取引は引き続いて低調であるが、震災直後に高層の生保系ビルを県外法人が取得する取引が見られた。しかし、その後高額物件取引は見られず、購入には慎重姿勢が増しており、取引価格は引き続き下落している。</li> <li>東日本大震災後に県内外からオフィスの移転需要が見られたものの、依然として空室率の改善には至っていない。また、募集賃料と成約賃料が乖離している物件もあり、総じて状況に大きな変化は見られず、賃料はほぼ横ばい乃至やや下落傾向にあることから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</li> <li>駅至近のオフィスビルは入居率が高いものの、裏通りや駅から距離のあるビルでは空室率が高く、テナント確保が厳しい状況にある。このため、新規オフィスビルの進出はなく、オフィス需要は引き続き低迷している。したがって、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>西口方面を中心に店舗ビルが立地するが、賃貸面積が大きい物件や上層階での空室が目立っている。1階部分のテナント需要は飲食関係が大半を占めるが、撤退も見られるなど流動的である。東日本大震災の影響により消費マインドは低下しており、店舗の収益性は減退している。このため、需要は低迷しており店舗賃料は引き続きやや下落傾向にある。</li> <li>* 西口方面を中心に小規模な取引が見られたが、東日本大震災後の4月以降は取引が停滞している。商店街は西口駅前地区を除き顧客が郊外大型店に流出している影響から空洞化に改善の兆しは見えない。一方、東口方面では市街地再開発ビル(11F)が建設中であるほか駅ロータリーの整備や街路整備が進んでいるが、価格上昇への起爆剤にはならず、地価動向はやや下落傾向にある。</li> </ul>
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>高崎周辺で50坪程度のテナントを探している上場会社がある。群馬で新規なら高崎が候補となり、小口なら新規需要も認められる。高崎と言えどもテナント確保は難しい状況が続いている。東日本大震災の影響は特に感じられない。(その他不動産業者)</li> <li>高崎駅周辺については近年テナントの撤退が相次いでいたが、ここ1年ぐらいい動きが少ない。どちらかという停滞している感が強い。耐震性等を気にするテナントも見られたが、震災の影響は特に感じていない。(賃貸仲介業者)</li> <li>大宮が北関東の拠点と捉えられるのに対し、高崎は群馬県内の拠点・営業所としての色合いが強く、床需要は限定される。駅前の築年の浅いビルに今後需要が偏ることが懸念される。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば駅周辺は東日本大震災の直接的な影響は小さいが、消費者心理の冷え込み等の間接的影響や、東京方面への顧客の流出等から地価水準は下落傾向が続くとみられる。但し、希少性のある一等地であることから供給があれば高水準での取引が成立する可能性もある。しかし、住宅地の価格の下落は徐々に進んでおり、事務所等の空室率も拡大しているため、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>オフィス、店舗の撤退がある一方で進出も見られる。また、大型店のリニューアルによる顧客増加がみられる反面、東日本大震災の経済に与える影響、客層の変化、低額化指向のマイナス要因もあり、テナント賃料の下落等のリスクが増加しており、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>つくば市全体としてはオフィス撤退、営業の縮小、テナント入替えにより賃料低下傾向の中、市外からの引合いも減少傾向にある等需要は少なく、オフィス賃料は下落傾向で推移している。当地区はつくば市内の一等地であり、供給が少ないことから取引については一定水準が期待しうるが、賃料の下落傾向が将来の地価動向に影響する可能性がある。</li> <li>東日本大震災の影響による経済の先行き不安、購買層の変化等のため購入額が減少し、つくばエクスプレスによる東京への顧客流出が原因となったテナントの収益性への影響もあり、店舗賃料の下落傾向は続いている。また、つくばエクスプレス駅周辺開発地域はそれぞれが商業ブロックを有し徐々に熟成が進み、当地区の商業背後地の一部を奪う可能性もある。</li> </ul> <p>* 当地区はつくば市を代表する商業地であり、同等の不動産の供給がほとんど存しないことから希少性が生じており、地価動向は下落傾向にあるものの一定の底堅さがある。東日本大震災の影響も直接的には存しないが、間接的な影響として景気の冷え込み、消費者マインドの低迷が不安視される。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>つくば駅周辺地区周辺部の店舗地需要は弱含みであるが、売り物ができれば物色中の金融機関もあることから、成約は比較的早いと考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>オフィス需要はテナントニーズを満たす設備を備えた比較的優良な事務所ビルでも値下げ傾向にあることから弱い。(賃貸仲介業者)</li> <li>東日本大震災後、投資家の不動産リスクに対する考え方は、被害状況が大きい茨城県県北において投資意欲の減退が認められ、同県南においては比較的インフラ被害が小さかったこともあり、投資意欲に大きく影響は与えていない。(賃貸仲介業者)</li> <li>つくば駅前を除くつくばエクスプレス沿線の駅前に、大型小売店舗、スーパーの出店あるいは出店予定計画があり、生活用品の購入者を中心とする顧客の分散化、専門店の集約化傾向が見られる。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	0%横ばい 0~3%下落	□	□	△	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災以降、不動産市場も落ち着き、土地売買の件数も前年と比較してもほぼ同程度まで回復して来ている。土地の取引価格も4月時点と変化はなく、横ばいである。</li> <li>賃料の値下げは見られず、賃料は横ばいで推移している。さいたま新都心の高層マンションの利回りは7.0%程度で、取引利回りも変化はなく横ばいである。</li> <li>賃料は値下げは見られず、横ばいである。マンション分譲価格はさいたま新都心の根強い需要により、値下がりは見られず横ばい傾向であるが、低価格帯に人気がある。東日本大震災の影響で高層階(20階～30階)の人気が低くなって来ている。</li> <li>東日本大震災後も賃料の値下げは見られない。さいたま新都心は最近賃貸マンションの供給は少なく、更に需要は根強い地域であるため、マンションの賃料は横ばいである。</li> <li>* 東日本大震災直後は様子見状況で、不動産の売買は停止していたが、5月頃より回復し、取引件数も例年並みに近づいている。また、地価動向もほぼ横ばいとなっている。</li> </ul>
				商業	新都心	0~3%下落 0~3%下落	▽	△	□	□	□	□	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

### 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅・商業	新都心	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<p>(住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県内ではいわゆる勝ち組のエリアであり、直近では東日本大震災等の影響によりマンション売買の動きがやや鈍っているが、エンドユーザーの潜在需要は高い。再販業者等の仕入れ姿勢も強気であり、エンドの販売価格も下がっていない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 都心へのアクセスが良いこと、大宮に比べてクリーンなイメージがもたれていること、生活利便施設が充実していること、地区内で病院の建設が予定されていることなどが選好されている。(売買仲介業者)</li> </ul> <p>(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区は、「さいたま新都心」駅の交通利便性と「浦和」「大宮」の中間に位置する立地特性が強みであり、また、エリア内でのオフィスビルの目立った新規供給はなく、需給環境は良好であり、賃料水準・稼働率ともに安定推移していくと思われる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響と原発問題の長期化は避けられない模様で、猛暑による電力需要の急増とこれに伴う電力不足の懸念、消費マインドの冷え込み等が国内経済にもたらす影響は不透明で、投資家は慎重姿勢を崩さず、高価格帯の商業地市場は停滞し取引価格も弱含みの下落傾向で推移している。</li> <li>大宮駅は東北地方への玄関口としての位置づけを持っているが、投資家や法人企業は東日本大震災からの東北地方の復旧復興に対し様子見状況にあつて地価も下落傾向から脱しきれていない。賃貸市場においても積極的な投資意欲は見られず、賃料水準も僅かながら下落傾向にある。その結果、取引利回りも若干上昇した。</li> <li>大宮駅西口地区では土地区画整理事業が進行中で、西口駅前通りに近い街区から徐々に仮換地指定、使用収益の開始等が始められているが、まとまった大規模画地の高度利用は進まず、駐車場や低層の娯楽場等の利用にとどまっていることから、投資家が大型オフィスビルに対する需要にやや不安を感じていることが窺え、既存オフィス賃料も若干下落が続いている。</li> <li>大宮駅周辺の商業ビルでは東日本大震災による物的被害はほとんど見受けられないが、消費者心理は夏場に向けての省エネ関連など一部商品に向かう傾向が強く、既存店舗全般の売上増加につながっていない。オフィス全般で見ると新規需要は少なく、店舗賃料は前期に引き続き小幅に下落している。</li> <li>* 東日本大震災の影響は物的被害よりもむしろ今後の復旧復興に対する期待と懸念が半ばして、積極的な投資に動けない状況を作り出し、大宮駅西口地区においても物件の動きは低調で、賃料水準ともに地価動向は下落基調にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>投資・購入意欲回復の兆しが見られた東日本大震災前に対し、震災後は取引を見送る需要者が多い。ただし、学校法人・福祉関係等、開業時期等が決まっている会社については、引き続き動いている。既成市街地で供給が少なく、物件ができれば高価格で取引されている。(その他不動産業者)</li> <li>オフィス市況については、支店の統廃合により東京を本拠地とする企業が撤退する中、大宮エリア管内での動きが中心であり、エリア外からの新規需要は少ない。このような借手市場の中、成約賃料は下落傾向にある。(その他不動産業者)</li> <li>Aクラスビルオフィスの募集賃料・成約賃料については横ばいで推移している。なお、大宮については、震災の影響は感じていない。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・東日本大震災による需給動向の停滞感は解消されているが、テナントの新規需要は少なく、空室率は依然として高い。そのため、オフィス、店舗共に賃料は依然として低調に推移していることから、取引価格は下落している。 ・取引価格も依然として低水準にある中、賃料の減額交渉は相変わらず見られるなど賃料は下落しているため、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れており、引き合いに乏しい状況が継続している。そのため裏通りのみならず大通り沿いの上層階もやや空室が目立っており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、裏通りや上層階の店舗では空室も見られる。また、売り上げが伸びていない飲食店等で、賃料の値下げ交渉も見られる。そのため、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 浦和駅周辺では近年再開発事業等が活発に行われてきており、今後駅周辺では高度利用がさらに高まることが予測される。また、東日本大震災の影響による需給動向の停滞感は回復しつつあるが、オフィス、店舗賃料は依然として下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向はやや下落傾向にある。
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0～3% 下落   0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・ 売り物件はあるが、成約には至っていない。再開発の動きも少ない。様子見が多く本格的な回復には至っていない。 駅前での自社ビル建設の需要もあるが、適地は少ない。取引価格はやや下落傾向。 ・ 取引価格は下落傾向、賃料は下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばい。 ・ 景気の低迷を受けて総額が抑えられ、オフィス賃料は下落傾向。賃料を下げてテナントが入居したビルがあるものの、支店需要が弱いため、オフィス需要は全体も弱い。 ・ 店舗賃料はやや下落傾向。店舗はチェーン店の飲食店、美容院、不動産店の進出が目立つ。1 F 賃料はほぼ横ばいであるが、2 F、3 F はやや下落傾向にある。 * 未曾有の大震災も落ち着きを取り戻しつつあるが、近くて安くて便利な地域への需要は大きな変化はなく、景気の不安定、デフレ傾向により、地価動向は下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 商業・事務所ビルの売買の事例は見当たらない。駅至近の築浅の事務所ビルで半分程度の入居率のものもある。その他のビルでも空室が散見され市況は厳しい。数年前に大型書店が退去したビルについても、その後の利用方法が決まっていない。(売買仲介業者) ・ オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心で、テナントの回転が速い。賃料水準は横ばいで推移しており、大きな変化は感じられない。今後も同様の傾向で推移すると予測する。(賃貸仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)				鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象地のあるプロペ通りは、一日21万人の乗降客が利用する所沢駅前に位置し、所沢市内の商業地の中で最も集客力があるものの、当地区は範囲が狭く供給が無い。一方当地区内の店舗、オフィス賃料はほぼ横ばいないしやや下落傾向から、収益性も低下傾向にあり、取引価格はやや下落で推移している。</li> <li>投資用不動産は殆ど見られない。新規テナント賃料も含め、全体的に賃料は横ばいないしやや下落傾向であるが、取引利回りは大きな変化が見られず、横ばいで推移している。</li> <li>当地区の店舗・オフィスは5月入居開始の新築テナントビルも含め空室が少ない。新規の募集賃料は従来の賃料とほぼ同水準のものが多く、オフィス賃料は相変わらず若干下落傾向で推移している。</li> <li>当地区及び周辺地域においては全般的に募集賃料で成約されているが、直近事例で募集賃料を下回る成約事例もみられた。新規募集賃料は以前の募集賃料とほぼ同水準であるが、値下げした新規募集事例も一部みられ店舗賃料は若干下落傾向にある。</li> <li>* 当地区は範囲が狭く供給が無いため売買事例は確認できない。一方当地区内の店舗・オフィス賃料は依然として横ばいないし若干の下落傾向にある。したがって、当地区は希少性があり潜在的需要はあるものの、経済の先行き不透明さから、地価動向は相変わらずやや下落傾向にある。</li> </ul>
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	・東日本大震災による不安感から、海に近い湾岸エリアなどの需要は大幅に減退し、山側の内陸部に需要がシフトする傾向が見受けられ、取引価格も海に近いエリアでは下落傾向となっている。 ・東日本大震災前と同様に、投資用不動産の新規供給や目立った取引はなく、県内外の投資家からの需要もなく、取引利回りに変化を及ぼす要因が特に見られないため、取引利回りは横ばいである。 ・中古マンションについては、東日本大震災以降売り物件が増えるなか、需要が伸び悩んだため、成約件数も少なく、在庫が増加し、価格は下落傾向を示したが、新築マンションについては供給が少ないため、マンション分譲価格は横ばいである。 ・新年度の異動・入学シーズンを迎え、賃貸需要は東日本大震災後についても大きな変化はなく比較的安定的であり、需給関係に大きな変化もないことから、マンション賃料の水準は前期と比べて横ばいである。 * 当地区は、スーパーマーケットなどの商業便利施設が少なく、生活利便性が劣る印象があった。さらに、東日本大震災の影響により災害への不安が追加され、需要者の選別化が一段と厳しくなったため、当地区への需要の低迷によって地価動向はやや下落傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・千葉港では、千葉都市モノレールの線路を境に、南東側と北西側で優劣が分かれる傾向にある。南東側は海岸部に近接していること及び旧来問屋街であり住環境が劣るため需要は少ないが、北西側は千葉駅まで徒歩圏であること等により、東日本大震災後も千葉駅利用の通勤者等に対して一定の需要はある。(売買仲介業者) ・千葉港は海岸部に存しているため、震災後の内陸部への転出が複数見られるなど、震災後のマンションの需要は全体的に減少傾向にある。物件によっては物理的被害を受けたマンションも複数見受けられる。(売買仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0~3% 下落   0~3% (下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心商業地は取引の少ない状況が続いており、一般商業地の需要は地元の不動産業者、個人投資家等が中心で、県外の投資ファンド、大手不動産業者、金融機関等の投資需要は回復していない。中心商業地に係る不動産の需給事情は前期と同じであり、さらに東日本大震災による需給調整を考慮すると、取引価格は下落傾向が続いている。</li> <li>取引価格、賃料はともに低位にあって、需給状況は前期と特に変化は見られない。したがって、取引利回りに特に変動はなく横ばい傾向である。</li> <li>東日本大震災により、液状化、旧耐震建物等を懸念したオフィスの移転需要が一時的に見られたが、賃料、一時金、フリーレント期間等に特に変動はない。オフィスの空室率は依然として高水準で推移しているため、オフィス賃料は全般的にやや下落している。</li> <li>当地区は中小規模の店舗ビルが建ち並ぶ人の流れが多い地域であるため、1階部分の飲食店、物販店の需要は比較的活発で、店舗賃料もほぼ横ばいの状況にあるが、2階以上の階層は、客足が劣り入居テナントの入れ替わりが多く、賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>* 東日本大震災による影響は特に見られないが、当地区の取引は停滞しており、地価下落の傾向は改善していない。今後、収益性の改善が格別期待できない状況にあって、地価動向は未だやや下落の傾向にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災以降は、耐震性の劣る築年の経過したビル等、グレードの劣るビルからのテナント退去の動きが見られる。現在の経済動向等を踏まえると、千葉駅前の商業地の買い手が現れる要素を見出せない。(賃貸仲介業者)</li> <li>千葉駅前は全般的に取引はほとんどないが、駅から少し離れた栄町周辺では単価も安く、店舗・事務所部門について震災後も底堅い需要はある。一方、駅近の富士見周辺では、買い手不在の状況が続いており、上層階の空室はなかなか埋まりにくい状況にある。(売買仲介業者)</li> <li>千葉駅西口で行っている再開発事業により、駅前商業施設の床面積が大きく増加する。当該事業が今後の千葉駅前の地価水準に影響を与える可能性もあり、今後の動向が着目される。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の商業地取引市場において、正常な市場の状態において成立したと見なされる土地取引がほとんど顕在化しておらず、東日本大震災による定量的影響も観察できなかったが、価格形成要因は過去の下落傾向の状態が継続中であるため、取引価格は若干の下落局面にある。</li> <li>・ 取引利回りについては、オフィス賃料は耐震性能、危機対応体制を有するビルに関しては優位性を出すことが可能で、売買対象としても価値を維持できるため、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。しかし、需要者の要求性能に応えられない物件は厳しい選別眼にさらされ、取引利回りの上昇要因となる可能性がある。</li> <li>・ 大型テナント撤退に伴う地区内のオフィス余剰感が継続するなか、東日本大震災の被害がさらに大きかった外部地区からのテナントの移転事例もある反面、地区内の物件間移転、地区外への転出事例も少数存在し、オフィス賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>・ 商業店舗賃料については、特に被害が顕在化した駅前地区等において、一部の店舗で液状化、地盤沈下の影響が認められると推定されるが、明示的な賃料水準への影響は観察されなかったため、店舗賃料は概ね横ばいである。</li> <li>* 地区の商業的活況、事務所環境の好転が劇的に起こらない限り、上昇方向への転換は難しい状態にある。東日本大震災の影響によって表面化した風評被害のうち、事実関係の浸透と対策が進むことを通じて、底打ち感が出始める可能性はあるが、余震等の可能性が否定できない状態にあるうちは、概ね現状を維持し、地価動向は下落傾向で推移している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産リスクへの対応は、東日本大震災以降大きく変化し、耐震性能の劣る物件からの転出が数多く出現し、被害があった場合の修繕対応等の維持管理の良否により需要者の選別が厳しさを増している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 地域の不動産市況が芳しくない中、震災の影響で、駅前地区の液状化現象、地盤沈下等によって混乱したが、実害の認識と早期の復旧により落ち着きを取り戻し、オフィスビル等については一部を除き被害は僅少で、インフラの寸断もなかったことにより、むしろ安心感が生じた面もある。地区内の問題が生じたビルからの移転の引き合いがあり、実際に複数成約した。(不動産開発業者)</li> <li>・ 大型テナントが地区内に建設中の自社ビルへ転出予定であること、地区内への外部地域からの転入も限定的であることから、競争激化の可能性は否定できず、賃料水準・空室率の改善は難しいと考えられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 隣接する拡大地区での大規模複合商業施設開発への期待は大きいですが、需要を奪い合う可能性もあるため、動向を注視する必要がある。(不動産開発業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	—	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災による広範囲な液状化により、当面、まとまった住宅需要が見込めないことから、新規開発及び住宅用地取得の動きは見られない。このような動きは今後しばらく続くものと予測されるため、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>中古マンションのオーナーチェンジ物件が東日本大震災前の価格から割引されて取引された模様である。ただ、いままで需給の中心を占めていた低～中層の賃貸共同住宅については、戸建住宅と同様に液状化のリスクが認められることから、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>建物の不同沈下が見られなかった中古マンションについては、市内居住者を中心に、東日本大震災前の価格から割引されて取引されている。一方、当面、まとまった住宅需要が見込めないことから、マンションや戸建住宅の新規分譲は見られない。このような動きは今後しばらく続くものと予測されるため、マンション分譲価格は下落傾向にある。</li> <li>液状化の被害が大きかった地域については、現借家人の退去が新規入居を上回るペースで増加している模様である。液状化の被害がなかった地域については、不同沈下で自宅に居住困難になった戸建居住者による一時需要などもあり、目立った借家人の退去は見られないものの、浦安市全体で特に市外からの転入者などの新規需要の落ち込みが今後予測されるため、マンション賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災により埋立地の液状化リスクが顕在化し、浦安市に対するイメージも悪化した。中古マンションについては、市内居住者を中心に震災前の価格から割引されて取引されていること、戸建住宅は需要者と供給者の価格目線が未だ乖離しているため、取引が認められないこと、当面まとまった住宅需要が見込めないこと等を勘案すると、マンション用地の地価は下落傾向にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後は、戸建よりもマンションが人気で、需要の中心は市内の居住者である。以前は転入者の需要があったが、市内の需要者の値下がり期待を反映して、地価は下落傾向である。(売買仲介業者)</li> <li>震災後、開発事業の計画変更、売買・賃貸契約において値下げ交渉、フリーレント交渉などが散見され、投資の動きが以前よりも弱まっているなど地価全般に影響する弱含み傾向が見られる。(売買仲介業者)</li> <li>震災後の取引データが少ないため、現時点では震災前のデータを参考に売買が行われているが、夏休み明けより一層地価の下落が顕著になるものと予想する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	0~3% 下落	□	□	□	▽	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響から、4月中は物件の種類にかかわらず取引がほとんどみられなかったが、5月頃から中古マンションの取引が確認されるようになった。中古マンションの取引件数は、前期比、前年同期比とも概ね横ばいであったから、4月の状況を考えれば底堅い需要であったことが確認される。供給サイドをみても投げ売りのような価格設定はみられず、物件数も緩やかな増加に留まった。土地や投資用不動産の取引は確認されず、取引価格は横ばいである。</li> <li>当期中は、東日本大震災後の金融緩和により金利水準は低下傾向で推移したが、震災による不動産価格の先安感から需要サイドの期待利回りは上昇している。一方、投資用不動産の供給が減少しており、供給サイドとしては売り急ぐ様子が見受けられない。このギャップから投資用不動産の取引が確認されず、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>オフィス賃料は、空室の増加が続きやや下落しているが、5月頃から成約事例がみられるようになった。店舗賃料は路面店の状況には改善がみられたが、東日本大震災後に全体として供給量が増加し、やや下落して推移した。分譲マンションは工事中の三棟のうち、4月下旬に一棟で価格公表され、5月初旬に即日完売した。分譲価格は60万円/㎡～75万円/㎡で、立地条件からすると割安感がある。当地区における新規分譲は約2年ぶりであり、当時からの比較でみるとマンション分譲価格は下落している。</li> <li>賃貸マンション賃料は、需要の弱さが続いており、新築物件の影響も一巡したことから平均としては下落して推移した。当該地区では、昨年末頃から人口および世帯数の前年同期比での減少が続いていたが、東日本大震災後の当期はその減少幅が加速した。そのため賃貸マンションの供給量も増加傾向に対し、空室率に改善の兆しは見受けられない。</li> <li>* 余震と計画停電の続く4月中はほとんどの取引が停滞していたが、5月頃から、中古マンション売買、新築マンション分譲を中心に動きが見られるようになった。東日本大震災直後の当期は、当地区の人口および世帯数の前年同期比での減少が加速しており(但し、前期比では人口は減少、世帯数は若干増加)、地価動向は前期に続き、やや下落傾向で推移した。</li> </ul>
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	→ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災による被害が軽微であった当地区の取引市場は震災直後の混乱期を脱し、4月半ば以降の客足は平時に戻りつつある。依然として売り物件が少なく、取引件数は増えていないが、マンションデベロッパーを中心に引き合いは多く、マンション需要の底堅さを背景に取引価格はほぼ横ばいである。</li> <li>オフィス、店舗とも賃料水準、稼働状況は引き続き落ち着いた推移を示しており、取引価格も優良物件を中心として底値感があることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。</li> <li>オフィス需要は安定的で、東日本大震災で液状化の被害を受けた海浜幕張地区からの移転が見られるなど、駅に近く、築年の浅いビルでは賃料、稼働率ともに安定しており、オフィス賃料はほぼ横ばいである。</li> <li>当地区の表通りでは飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要が旺盛で、空店舗が出ても比較的短期間に消化される傾向にあり、店舗賃料はほぼ横ばいである。</li> <li>* 東日本大震災直後は一時的に取引市場が機能しない状況であったが、ここに来て徐々に落ち着きを取り戻している。船橋駅周辺でのマンションデベロッパーの取得意欲は旺盛である一方、震災後の投資家の動きは若干鈍くなっており、地価動向は前期と同様に横ばいである。</li> </ul>
					→ 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災直後の混乱期を脱し、4月半ばからは客足は平時に戻りつつある。同地区内では売り物件が少ないことから取引件数は少ないものの、昨年までの地価下落により底値感が出ており、マンションデベロッパーを中心に引き合いは多く、同地区の需要は安定している。(売買仲介業者)</li> <li>震災直後は商談の中断、契約のキャンセルなどが発生し、一時期は売買市場が機能しない状況であったが、ここに来て徐々に落ち着きを取り戻し始めている。駅周辺でのマンションデベロッパーの取得意欲は旺盛であるが、震災後は個人・法人を問わず投資家の動きは鈍くなっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>同地区のオフィス需要は安定的で、震災で液状化の被害を受けた海浜幕張地区からの移転も見られるなど駅に近く築年の浅いビルでは賃料、稼働率は安定的に推移している。(賃貸仲介業者)</li> <li>人通りが多い駅前通り沿いの1階店舗は出店需要が旺盛で、空きが出ても比較的短期間で埋まる傾向にある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	・ 交通利便性に優れるため需要は強い。地区内の高層マンションの分譲の中心は、当初の「一番街」から「二番街」に移った。土地の取引価格は昨年後半は横ばいになったと見られたが、本年3月11日の東日本大震災による被災の影響は大きく、高層マンションに対する不安感等需要の減退が見られる。また一時的な金融機関の不動産融資に対する見直し等あったため、売買は不成立が一時的に多くなっており、取引価格は下落である。 ・ 取引価格が下落傾向にあり、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 駅前高層マンションは、@167万円/坪から@174万円/坪であり、マンション分譲価格はほぼ横ばいである。 ・ 当該マンション内の成約賃料水準は、@2,111円/㎡～@2,350円/㎡とここ数年変化がないのでマンション賃料は横ばいである。 * 当地区の分譲マンションは、昨年は好調な売れ行きであったため、ほぼ地価動向は横ばいで推移していた。しかし、本年3月の東日本大震災以降、余震が多い等の影響が見られたため、高層マンションに対する需要はかなり落ち込んでいて、地価動向はやや下落となった。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 柏の葉1～3丁目地区は供給が少なく、販売に出されると、地域内の高所得者層を中心に短期間で取引される例もある。(売買仲介業者) ・ 駅から徒歩15分以上の地域では建売住宅で2,000万円を切る物件も販売されており、売れ行きは好調である。需要者層は、安いあるいは高い物件に区分され、中間層の需要は動きが鈍くなる傾向にあるようである。(売買仲介業者) ・ 柏市が震災後の福島第一原発事故発生による放射線量が他地域と比べて多いとの調査結果を受けて、取引に慎重になる顧客も出ており、震災に係る影響もやや見られるようであるが、総じて地価は横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ マンションについては、駅前に大規模分譲マンションが現在販売中であるが、先行していた駅反対側の大規模分譲マンションの売れ行き好調であったのに対し、当マンションの売れ行きが伸び悩んでいる。これは、中古マンションで2,000万円、新築でも3,000万円が売れ筋の同地域において、同物件のような高額物件の供給過多が原因とも考えられる。一方で中古マンションの売れ行き、販売価格は堅調に推移している。(売買仲介業者)									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0~3% 下落   0% (横ばい)	▽	□	▽	□	▽	▽	□	□	・デベロッパーによるマンション用地取得意欲に衰えはみられないが、地価上昇を牽引するまでに至っていない。土地供給が僅少であるため取引に関する詳細な情報は顕在化しない。マンション開発業者、地元住民などによる底堅い土地需要が存する一方で、投資、投機的な資金の流入はほとんどみられないことから、取引価格は若干の下落で推移している。 ・住宅用途については、投資向けの物件が少なくファミリータイプの物件需要が中心である。外資系企業関係者や富裕層などの賃借需要が減少しているものの、自己利用を目的とした需要者が市場の中心となるため、利回りの動きが価格に及ぼす影響が限定的である。このような地域の特性を反映して取引利回りは横ばいで推移している。 ・東日本大震災の影響により落ち込んだ不動産需要者のマインドは最悪の時期を脱したものの回復のテンポは緩やかである。神田地区において大型物件の供給が予定されており、この影響は注目されるが、優良物件の供給が少ないため、優良な築浅物件を求める需要は引き続き堅調である。これらの動向を総合的にとらえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 ・賃貸マンションのリーシングで、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借慣行が常態化している。しかしながら、自己利用目的でのマンション所有者が多いものとみられ、賃料の急激な変動がおきづらい地域である。成約ベースでのマンション賃料は横ばいで推移している。 * 取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるため、地価の変動を明確に把握することは困難であるものの、エリア全体に特段の動きはみられない。マンションのエンドユーザーである富裕層の東日本大震災後における消極的な購買心理が回復しきっていないとみられることなどを勘案し、地価動向はわずかに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														
・小規模地については安値で取引されることもあるが、分譲マンションの開発素地となるような中大規模地は、稀少性があり市場に出回ることが少ないことから、東日本大震災の影響もほとんどなく、取引価格に大きな変動はないと考えられる。(賃貸仲介業者) ・中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪30万円半ば～40万円前半の取引が多い。震災後においても需要の減少が特に見られない一方で、他地区からの需要流入もなく、特に変動は見られない。(売買仲介業者) ・賃貸市場においては、企業の経費削減等から賃料負担力が下がっており、ここ2・3年は事務所・住宅共に賃料が下落傾向にあり、直近においても当該状況にあまり変化は見られない。(賃貸仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区の取引事例は確認できていないものの、当地区のオフィス賃料は底値圏にあり、地域的優位性・希少性があり、投資家の購入意欲の高い地域である。しかし、東日本大震災の影響で、投資家には様子見的な姿勢が強く、取引価格はやや下落傾向で推移している。</li> <li>・ 東日本大震災による節電などから、事務所需要の本格的な回復には至っていないものの、日本の金融・経済の中心という立地条件から優良物件の取引利回りは相対的に低位にあり、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</li> <li>・ 回復の兆しを見せていた賃貸市場は、東日本大震災の影響で外資系企業を中心に警戒感が広がり、やや軟化した。移転計画の凍結など、その後も様子見的な傾向が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向にある。</li> <li>・ 東日本大震災による一時的な混乱は収束しつつあるが、消費動向は従前水準には回復していない。また、一時よりは回復したものの、依然として外国人観光客の低迷が続いている。一方、日本人のブランド離れなどもあり、高額な店舗賃料は下落傾向が続いている。</li> <li>* 不動産市場は回復傾向にあったが、東日本大震災の影響によって、外資系企業を中心に不動産投資については様子見的な傾向が強くなり、地価動向はやや下落で推移している。</li> </ul>
				大手町	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>有楽町等を代表する象徴的な物件が多い地区であり今期の取引は確認されなかったが、立地の優位性、希少性がベースにあるため地区内不動産需要は根強く価格は横ばいで推移してきた。東日本大震災以降は賃料・空室の改善が緩慢となり一時地価は下落したものの、以後賃料・空室率はほぼ横ばいであることから取引価格は前期比横ばいで推移している。</li> <li>店舗賃料、オフィス賃料、空室率ともほぼ横ばい傾向にある。取引価格も横ばい、投資家の期待利回りにも変動はなく、投資適格物件に対する購入意欲は相応に根強いことから取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災以降の企業マインドの収縮、顕在化した各種リスク対応による需要の選別化、様子見等により、オフィス賃料はやや下落傾向となったが、時間の経過とともに制振、免震機能、非常用電源を備えた都心大規模ビルに対する移転ニーズが高くなってきており、当地区のオフィス賃料は横ばい傾向となっている。</li> <li>原発事故の影響による顧客減少は当地区では限定的である。当地区内における店舗移転等により路面店舗の賃貸需要は根強い。加えて、地区内の店舗スペースの供給が限定的であるため空スペースの市場滞留期間は比較的短く、東日本大震災以降も店舗賃料は前期比横ばい傾向で推移している。</li> <li>* 東日本大震災以降一時市場に不透明感、停滞感が生じ取引は殆ど皆無であったが、周辺一帯で取引は徐々に回復、都心優良不動産の取引価格は堅調に推移している。収益環境は厳しいものの賃料は横ばい、期待利回りにも特段の変動がないことから、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
				<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料は弱含みであるが、プライムエリアに関しては大手デベロッパー等が強気で取得している事例もあり、地価動向という観点からは概ね横ばいという印象を受ける。(大手不動産業者)</li> <li>東日本大震災を理由とした賃料の減額は、店舗については要請されたこともあるが、地区の大部分を占める事務所については要請されたことはなく、震災の影響は特段認められない。(大手不動産業者)</li> <li>地区内のおおよその事務所の賃料帯は共益費込み月額坪2.5～4.5万円である。一等地であることから、小規模な区画については、名声を上げたいテナントが広告宣伝効果を狙って割高な賃料で入居する場合もある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>										

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0%横ばい  0~3%下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	・優良ビルに関する物件情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。東日本大震災後における取引価格の趨勢に大きな変動はなく、総じて横ばい傾向にある。 ・取引価格は総じて横ばい傾向で、優良ビルの賃料はオフィス・店舗等を総合するとほぼ現状維持と認められるため、優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。 ・自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビルに対する引き合いは6月頃から高まりつつあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持と認められる。一方、老朽化したビルは下落傾向にある。 ・飲食店舗及び物販店舗に関しては、東日本大震災の影響による外国人購買層の減少はあるものの、ほぼ店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビルに対する需要は高まりつつあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持と認められる。一方、優良ビルに関する物件情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。東日本大震災後における取引価格の趨勢に大きな変動はなく、地価動向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								
					・秋葉原駅至近に立地する大規模ビルは丸の内・大手町への接近性に優れ、賃料水準も丸の内・大手町に比べ割安であることから需要は底堅い。特にメーカー等で丸の内・大手町の賃料を負担できない企業からの人気が高く、また、丸の内・大手町・六本木・赤坂等の東京主要オフィスエリアに比べて日系企業のテナント比率が高いので賃料・空室等のボラティリティも小さい。(大手不動産業者) ・駅至近に立地する大規模ビルは、需要が堅調で空室が少なく賃料水準も他地区と比較して安定的に推移している。一方で、オフィス需要が底堅いエリアは、駅周辺の一部に限られているため、テナント付けに苦戦している小中規模ビルは多い。(賃貸仲介業者) ・店舗に関しては、中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料は高い水準で推移している。また、秋葉原地区の特徴として、いわゆるオタク向けの物販店舗が多く、こうした財に対する需要は景気動向に左右されにくいことから、店舗収益も比較的安定的であり、基準階フロアの賃料も高い水準を維持している。一方で当該地域を除いた人通りが少なく繁華性の劣る地域に関しては、店舗収益・テナントの賃料負担力ともに弱含んでいる。(不動産調査業者)									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0~3% 下落   0% 横ばい	▽	□	□	□	—	—	▽	□	・小規模な戸建用地としての取引は散見されたものの、大規模なマンション用地に係る取引は見受けられない。臨海部全般に対する不安感からやや需要の減退が生じているが、当地区は、東日本大震災による液状化等も見られず、立地の優位性・希少性から需要は底堅く、取引価格は若干の下落に転じているものの、その下落幅は小さい。 ・東日本大震災により、海外投資家を含む機関投資家等が様子見に入っていたが、当期においてはとりわけ住宅物件に対する需要は落ち着きを取り戻しつつあり、取引利回りは横ばいで推移している。 ・当地区のような都内へのアクセスに優れ、立地の優位性・希少性を有するエリアのマンションに対する需要者は依然として存在するが、東日本大震災の影響により、タワー型のマンションやオール電化のマンションを敬遠する動きや、広域的にマンションを探している需要者の購入マインドやモデルルームへの来客者数の低下等が生じており、さらに、今後も同エリアにおいては、分譲マンションの新規供給が多く予定されていることから、需要に比してやや供給が増えつつあり、マンション分譲価格は若干の下落傾向に転じている。 ・東日本大震災の影響により、外資系企業の外国人従業員を対象とするような専用面積の広い高級賃貸マンションにおいては、外国人従業員の帰国等に伴い一部解約する動きも見られる等総額が嵩む物件は若干弱いものの、当地区を含む周辺地域のタワーマンションの稼働率は依然として高く、マンション賃料は横ばいで推移している。 * タワー型のマンションやオール電化のマンションを敬遠する動きや、広域的にマンションを探している需要者の購入マインドやモデルルームへの来客者数の低下等が生じている。東日本大震災の影響により、臨海部全般に対する不安感からやや需要の減退が生じているが、当地区のような都内へのアクセスに優れ、立地の優位性・希少性を有するエリアに対する需要者は依然として存在するため、地価動向は若干の下落に転じているものの、その下落幅は小さい。
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														
・「もんじゃストリート」付近は、売り物件が出ればすぐに買い手がつく人気の高いエリア。戸建住宅については売り物件が出ると、上物が築50年以上のものでも、すぐに成約する(15坪で坪200万円程度)。これは総額で3,000万円程度なので、将来の期待性等から取りあえず購入する客がいるようである。(売買仲介業者) ・新築マンションの販売状況については概ね好調であり、特に4,000万円以下の手頃な価格設定の物件の売れ行きが好調である。中古マンションの販売状況については、新築マンション同様に4,000万円以下の物件については概ね好調であるが、6,000～7,000万円程度の物件では、売り出し値の1割引き程度で成約しており、一般的には買い手優位の市況にある。(売買仲介業者) ・佃・月島地区は、東日本大震災による目立った被害がなく、都心への接近性に優れた地域であることから、他地区からの流入が認められる。ただ、震災以降は売主、買主ともに様子見ムードで取引は停滞しており、震災前と比較すると取引件数は半分程度に落ち込んでいる。(売買仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>前期は年度末に向けた取引が見られたが、今期は東日本大震災後の不動産取引市場に静観の動きが続いていること等により、取引件数には減少がみられる。しかし、賃料や利回りには大きな変化が見られず、銀座中心地に対する潜在需要があることを踏まえると、当地区内の不動産の資産価値に変化はなく、取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>東日本大震災から4ヶ月が経過し、エリアによっては不動産取引動向に改善がみられるが、当地区の取引では多額の資金が必要となること、商業施設の売上げや賃料動向に不透明感があることから、投資用不動産の供給は観察されず、市場では慎重な姿勢が維持されている。一方で、銀座中心地への不動産投資は長期的な利回り感での検討がなされるため、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>銀座地区に築浅物件、高スペック物件が少ない状況、京橋、日本橋、八重洲、新橋等の優良物件を求める動きは前期と同様であり、オフィスに対する需要は低迷しているが、中央通り、晴海通り等の銀座メインストリート沿いのオフィス賃料は震災後に底打ちしたとの見方が大勢を占め、オフィス賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>東日本大震災後の自粛ムード等によって減少した客足は回復傾向にあるが、原発事故による放射能問題の長期化等により、外国人観光客の回復には至っていない。そのため、多くの店舗で収益獲得に苦戦する状況が続いているが、中央通り等の銀座メインストリートへの出店ニーズは底堅く、店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> </ul> * 東日本大震災直後の前期末と比較すると、商業店舗の売上に回復傾向は見られるが、震災前の状況までの回復には至っていない。不動産取引は顕在化していないが、市場価格、賃料、利回り等への市場参加者の判断に大きな変化はなく、総じて地価動向は横ばい傾向にある。
				東銀座	 0~3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0~3% 下落   0% 横ばい	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区では優良ビルの取引は見られないものの、立地条件の優位性や希少性を有することから需要は底堅い。しかしながら東日本大震災の影響により一部で取引の延期や中断も見られるなど一時的に市場の停滞が生じたことや、さらに企業マインドへの影響に伴う賃料動向の先行懸念等が影響し、取引価格は若干下落している。</li> <li>・優良な投資適格物件の供給が少なく供給されれば多数の投資家との競合が生じることにより、投資不動産市場は依然好調であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>・Aクラスビルの空室率、賃料水準については調整が進みつつあるが、当地区及びその周辺において再開発やビルの建替え等が進行し、既存ビルのオフィス賃料についてはやや下落傾向が見られる。また電力供給不足等の企業業績に影響を与えるマイナス要因による今後の賃貸需要の動向が懸念される。</li> <li>・当地区の店舗としては賃料面では比較的安定的な銀行や証券等の金融関係の店舗等のほかは主として飲食店舗需要が中心であり、これらの店舗賃料としてはやや下落傾向にある。</li> </ul> * 不動産市場全体としてのマーケット環境は回復傾向にあったものの、東日本大震災の影響により一時的に市場の停滞が生じるなど震災による間接的な影響は否めない。これに伴い地価動向はやや下落傾向にある。しかしながら立地条件の優位性や希少性の高い当地区については今のところその影響は限定的とみられ、今後の動向には注視を要する。
				日本橋	 0~3% 下落   0% 横ばい	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地・規模等に優れる物件への新規投資意欲は認められるものの、不動産市場の改善傾向もやや後退しつつある。東日本大震災に伴い景気の先行き等について不透明感が認められ、また今後の方向性を見出しにくい状況の中、賃料は弱含み傾向にあり、取引の停滞感もやや強まっており、取引価格はやや下落傾向に転じている。</li> <li>・投資適格性を有する大型優良ビルに対する需要は根強く、東日本大震災の影響が不動産投資市場に及ぶ可能性があるものの、資金調達環境の改善傾向に伴う投資ファンド等の取得意欲は堅調であり、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>・オフィス市場において空室率はやや改善傾向にあるものの、賃料減額圧力、テナント移転等の動きも増加の兆しを見せており、リーシングマーケットの不調等を反映して賃料水準も弱含みの状況となっている。東日本大震災に伴いテナントの今後の移転動向が注目される中、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>・立地条件に恵まれた低層階店舗に対する需要は根強く、また消費構造変化への対応が進捗しつつあるが、販売形態の変化、東日本大震災に伴う消費者マインド悪化に伴う消費低迷等を反映して店舗賃料はやや下落基調で推移している。</li> </ul> * 優良ビルについては底打ちの兆しがみられるが、オフィス市場において賃料は弱含み基調が継続している。また不動産取引市場においても様子見の状況が認められ、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移しているものの、取引価格の弱含み基調等と相俟って地価動向はやや下落傾向に転じている。

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央、東銀座、八重洲、日本橋	<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"> <li>銀座地区については、店舗賃料は横ばいで推移しており、取引価格も東日本大震災前後で大きな変動はみられない。震災直後に懸念されていたほどには実体経済が落ち込まず、今後の回復の目処もみえてきた状況にある。ただし、高級品売上の鍵を握る外国人旅行者は戻ってはおらず、ハイエンド向けのブランド店舗への打撃は大きい。(売買仲介業者)</li> <li>銀座中央通り、銀座4丁目交差点付近の晴海通りは根強い需要がある一方、それ以外のエリアは低迷しており、賃料格差が広がっている。東銀座地区は店舗立地というよりオフィス立地としての性格が強く、店舗についてはテナントが見つからず、厳しい状況である。(不動産調査業者)</li> <li>八重洲・日本橋地区については、事務所の賃料水準は底値圏にあり、横ばいで推移している。東京駅近接の地理的位置等から事務所の賃貸需要が底堅く、今後隣接する京橋地区で大規模ビルが供給されるものの、現在までのところは新規供給が少なかったこともあり、築浅の大規模ビルの空室は順調に消化している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

	↑	: 上昇(6%以上)		↑	: 上昇(3%以上6%未満)		↑	: 上昇(0%超3%未満)		→	: 横ばい(0%)			
	↓	: 下落(0%超3%未満)		↓	: 下落(3%以上6%未満)		↓	: 下落(6%以上9%未満)		↓	: 下落(9%以上12%未満)		↓	: 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響による景気先行きの不透明感が払拭できないこと、外国人エンドユーザーによる高級住宅の買受け・借受け需要が減少したこと等から、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>取引価格と成約賃料が共に緩やかに下落していること、東日本大震災が当地区の価格や家賃へ直接与える影響は短期的と考えられることなどから、取引利回りや投資家の求める期待利回りは横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災の影響によりエンドユーザーの意思決定が慎重となっている上に外国人による高級住宅の買受け需要が減少したこと、南青山の周辺地区において従前より小さい専有面積で分譲単価も低く設定した新築物件が供給されたこと等から、マンション分譲価格は下落傾向にある。</li> <li>個人所得の減少の影響に加え、東日本大震災により外国人による高級住宅の借受け需要が減少したこと等から、マンション賃料は引き続き下落傾向にある。</li> <li>* マンション分譲価格と賃料がともに下落している上、投資家の求める期待利回りが横ばいで推移していること等から、地価動向は引き続き緩やかな下落傾向にある。</li> </ul>
				高輪	 0% 横ばい   0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、景気動向に左右されつつも高額所得者層の需要は概ね堅調である。賃貸マンション用地の取引は少ないが、投資用不動産の需要意欲は堅調である。優良な分譲マンション用地については、東日本大震災後もディベロッパーの意識に大きな変化は見られず引き続き購入意欲が強い。以上により取引価格は横ばいである。</li> <li>東日本大震災後の日銀の対応等により回復が早かったREIT市場は引き続き堅調であり、収益性の安定度が高いことから優良な住宅物件に対する投資家の需要は底堅く、取引利回りは横ばいである。</li> <li>東京メトロ南北線沿線で大手・中堅ディベロッパーにより中小規模のマンション供給が続いており、販売状況も概ね堅調で、今後は大型物件の供給も予定されている。マンション分譲価格は概ね横ばいである。</li> <li>東日本大震災の影響により高級賃貸マンションの外国人需要は減退しているが、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底堅く、20万円以上の物件についても概ね調整が終わり、マンション賃料は横ばいである。</li> <li>* 賃料、利回りともに横ばいであり、マンション素地、戸建住宅用地の取引価格も横ばいであることから、地価動向は横ばいである。</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	0~3% 下落  0~3% (下落)	▽	□	▽	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区周辺の土地の取引価格は、前期は東日本大震災の影響で動きが止まっていたが、当期も弱い動きである。取引価格の変動は前期同様明確でないものの下落傾向で推移している。</li> <li>取引価格は東日本大震災の影響により下落傾向で推移しているものの、賃貸住宅の空室率が上昇し、実質的に賃料が下落していることから、前期と比較して当期の取引利回りは横ばい傾向で推移している。</li> <li>当地区及び周辺地区の中古マンション売却価格は、東日本大震災直後の前期と比較すると当期は落ち着きを取り戻し、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。また、売戸数も増加しており、正常な市場環境を取り戻しつつある。</li> <li>当地区内の超高層賃貸住宅の当期の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準である。しかし、当期の空室率は前期より大幅に上昇しており、また、前年同期と比較すると大幅に高い水準であり、東日本大震災の影響が強くみられる。空室の増加を考慮するとマンション賃料は実質的には下落傾向にある。</li> <li>* 当地区では土地の取引はなく、周辺地区も動きが少なく前期と同様に土地価格の変動は把握しづらい。また、中古マンションの当期の売却価格は前期と比較すると落ち着きを取り戻し、横ばいからやや上昇の傾向にあるものの、賃貸住宅の空室率が上昇し、実質的に賃料が下落傾向にあるため、地価動向は前期と同様に東日本大震災の影響によりやや下落傾向で推移している。</li> </ul>
				南青山、高輪、芝浦	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> <li>南青山地区は、元々高級住宅地としてのイメージが定着しており、住宅地として底堅く、比較的投資しやすいエリアでもある。高級賃貸マーケットの外国人新規成約率は東日本大震災後減少しており、福島第一原発問題で一時的に解約が急増した。賃料下落はあまりないが、賃借人側が慎重になっており、契約がまとまりにくい。(賃貸仲介業者)</li> <li>高輪地区におけるデベロッパーの素地取得は、建築費等について少し不安要素もあるものの変わらず強気で、中小デベロッパー一程強気である。(賃貸仲介業者)</li> <li>高輪地区は、投資目的ではなく実需に影響される地域である。タワーマンションの供給が増加しており、供給過剰感がある。(売買仲介業者)</li> <li>芝浦地区は、震災によりイメージが下がり高級感も薄れた。目立った空室の増加や賃料の下落はないが、高層階の賃料は下落している。高層マンションには不確定要素が多く、投資するエリアではない。(賃貸仲介業者)</li> <li>芝浦地区は、中古タワーマンションの価格はやや下落基調だが、成約率は概ね70%を確保している。(売買仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
東京都	区部	港区	商業	六本木	0%横ばい 0~3%下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション用地としての取引があったほかは、大規模物件の取引は確認できなかった。当地区は複数の再開発事業が進捗中であり、前期隣接地区で大規模物件の高値の取引が見られたように、優良物件に対する需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>・ 東日本大震災後の日銀の対応等により回復が早かったREIT市場は引き続き堅調であり、震災後もREITや国内系の私募ファンドなどの取得意欲に大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>・ 東日本大震災後は、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が高まっている。Sクラスビルについては空室率が低下しており、オフィス賃料は横ばい傾向である。ただし、Sクラス以外のビルについては空室率が依然として高く、賃料は引き続き下落傾向にある。</li> <li>・ 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食・交際需要は乏しい。特に、客単価が高い店舗については引き続き売上げが低迷している状況にある。東日本大震災後は、1階店舗の契約予定のキャンセルが続き、外国資本による店舗の空室が増えており、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 優良物件に対する需要は底堅く、店舗賃料は下落傾向にあるものの、オフィス賃料はSクラスビルについては横ばい傾向で、取引利回りはREIT等を中心とする物件取得意欲が堅調であり、全体として地価動向は横ばいである。</li> </ul>
				赤坂	0~3%下落 0~3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期は主だった取引は確認されなかったが、前期に東日本大震災以降大型物件の取引が確認された。相対的希少性の高い物件への潜在的な投資需要を示すものであった。前期と比較して投資動向に大きな変化はみられず、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。ただ、店舗が苦戦していること、優良ビルのオフィス賃料・空室率に底入れの兆しがみられるも依然下落基調にあることから、取引価格はやや下落で推移している。</li> <li>・ 店舗賃料は厳しい状況が続いているが、オフィス賃料・空室率は好立地の優良ビルに底入れの兆しがみられる。希少性の高い物件への潜在的な投資意欲は依然衰えておらず、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。</li> <li>・ 経済の先行きが不透明であり、企業による移転・拡張等の需要は限定的である。このため、賃料水準は下落基調が継続しているが、赤坂地区は大規模な床の供給が少なく、在庫調整が進んだ結果、オフィス賃料の下落は緩やかな状況が続いている。</li> <li>・ 店舗は景気が伸び悩む中、特に飲食店舗を中心に売上が伸びず退店を余儀なくされるテナントも散見された。これに東日本大震災の影響による計画停電、自粛ムードが相俟って、飲食店は一時的に大打撃を受けた。以前と比べると落ち着きを取り戻しつつあるが、消費者の低価格志向の継続や飲食店を中心に震災で大打撃を受けたこともあり、店舗賃料は下落基調が続いている。</li> <li>* 経済の先行き不透明感から企業のコスト削減意識は依然として強く、新規、継続を問わず賃料は下落基調にある。店舗賃料は東日本大震災の影響が残り、売上也伸び悩んでいるため引き続き下落傾向である。ただ、優良ビルでは賃料・空室率に底入れの兆しもみられること、高い希少性を有する物件への投資意欲は衰えていないこと等から、地価動向は依然下落基調にあるものの、下落幅は前期と同様に緩やかになっている。</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期は大型の取引は確認されなかったが、開発素地となりうる種地の取得等が見られた。引き続き、好立地の優良ビルではオフィス賃料・空室率とも底入れの兆しがみられ、希少性の高い優良物件への潜在的な投資意欲は底堅い。オフィス賃料は経済の先行きが不透明なため依然下落基調にあるが下落の程度が緩やかな状況が継続している。したがって取引価格は引き続き緩やかに下落している。</li> <li>・ 今期は主だった取引は見られなかったが、前期では東日本大震災以降に大型の売買が確認された。前期と比較すると、経済状況は改善傾向にあるが不動産ファンダメンタルズに大きな変化はない。引き続き希少性の高い物件への潜在的な投資意欲は堅調であり、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。</li> <li>・ 好立地の優良ビルでは在庫調整が進んだ結果、賃料の下落は緩やかな状況が続いている。ただ、立地条件や建物スペック等に劣る既存ビルは引き続き苦戦しており、特に耐震性が低くスペックの劣るビルではオフィス賃料の下落幅が大きくなっている。今後も物件峻別は厳しい状況が継続すると考えられる。以上から、一部の優良ビルでは賃料・空室率に底入れの兆しがみられるものの、全般的には厳しい状況が続いている。</li> <li>・ 東日本大震災の影響による計画停電や自粛ムードの影響は徐々に落ち着きを見せ始めている。もともとオフィスワーカー向けの飲食・物販店が多いため、影響は比較的小さかった。ただ、消費者の低価格志向は引き続き継続しており、サービス価格を上げにくいことから売上の伸びは依然鈍く、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 好立地の優良ビルでは在庫調整が進んだ結果、賃料・空室率とも底入れの兆しがみられ、不動産価格も底入れの兆しがみられることから、東日本大震災以降も希少性の高い物件への潜在的な投資意欲は衰えていない。賃料の下落幅も緩やかな状況が続いており、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅の縮小傾向が続いている。</li> </ul>
				六本木、赤坂、虎ノ門	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大規模物件に関しては大手デベロッパー等が強気で取得している事例もあるが、全体的な地価動向という観点からは概ね横ばいという印象である。(大手不動産業者)</li> <li>・ 六本木・赤坂・虎ノ門地区の事務所ビルは、優良な大型の事務所ビルのなかには東日本大震災後に問合せが増えている物件もあるが、全体としてみると空室の消化が遅く、千代田区や中央区のオフィスエリアと比較すると賃貸市況が若干弱いように感じる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 震災の影響から六本木・赤坂地区は飲食店ビルの空室が増えている。空室がある飲食店ビルは投資対象としての魅力が低く、売却するためにはディスカウントする必要があるが、売主が値引きに応じないことが多く取引が成立しない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 虎ノ門地区では、用地買収が進むマッカーサー道路周辺において、開発が進むことによる地価上昇の期待性を売文句とした物件の持込が増えている。(大手不動産業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期は主だった取引は確認されなかったが、立地条件が良く、希少性の高い物件への潜在的な需要は底堅く推移している。また、引き続きオフィス賃料・空室率に底入れの兆しがみられるが、店舗賃料が下落基調にあることから取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>・ 店舗賃料は引き続き厳しい状況が続いているが、オフィス賃料・空室率に底入れの兆しがみられる。前期、赤坂地区で東日本大震災後に大型取引が実現しており、希少性の高い物件への潜在的な投資意欲を伺わせた。不動産投資環境や投資家マインドに大きな変化はみられないことから、優良物件の取引利回りはおおむね横ばいで推移している。</li> <li>・ 東日本大震災の影響による企業の集約・移転の動きは限定的である。ただ、好立地のグレードの高いオフィスビルへの需要は底堅く、周辺競合エリアの大規模ビルで賃料・空室率に底入れの兆しがみられ、当地区の優良ビルにおいても同様の傾向がみられる。以上から、オフィス賃料は依然下落基調にあるものの、下落の程度は緩やかな状況が続いている。</li> <li>・ 店舗は東日本大震災の影響による計画停電、自粛ムードが相俟って一時的に飲食店を中心に打撃を受けた。特に高い客単価を目指す高層階のテナントについてはインパクトが大きいものとなった。消費者の自粛ムードは和らいできているが、継続的な売上の伸び悩みは続いており、これに震災による売上の落ち込みが相俟ったことから家賃負担力は落ち込んでいる。したがって、店舗賃料は引き続き下落基調にある。</li> <li>* 店舗賃料は引き続き下落基調にあるものの、オフィス賃料は空室率とも底入れの兆しがみられる。取引利回りはおおむね横ばいで推移している。地価動向は依然下落基調にあるものの、オフィス賃料の底入れを受けて下落の程度は緩やかな状況が続いている。</li> </ul>
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 再開発エリアであり取引が少ないことから地価を把握することは難しいが、印象としては横ばい。新橋駅周辺では、いくつか取引になりそうな物件もあったが、目線が合わなかった。(大手不動産業者)</li> <li>・ 今年竣工のビルで大手不動産業者が共益費込み月額坪2.5万円でリーシングしているという話があった。築年を経たビルでも坪2.5万円程度取れているという物件もありやや低いという印象を受けた。(大手不動産業者)</li> <li>・ 汐留シオサイト内の大規模ビルは需要が堅調であり、共益費込み月額坪3万円以上を維持しているビルもあるが、イタリア街については、汐留シオサイトと異なりテナント付けに苦戦しているビルが多い。(賃貸仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>大手電鉄会社や大手家電量販店による新宿駅近接の大型ビルの取得があったが、電力不足、景気先行きの不透明感から直近では当地区での投資用不動産取引・実需売買は見られない。東日本大震災の影響が見極めきれず取引価格は弱含みの下落傾向で推移している。</li> <li>割安感のある都心区への転出、コスト削減による規模縮小により空室率は高止まりにあったが、賃料値下げにより隣接区の中野坂上等からの移転も見られ空室率は改善傾向にある。安定的な収益性を指向する取引利回りは、弱含み横ばいで推移している。</li> <li>新宿副都心のビル街は建替え等の機能更新が難しく、さらに北新宿地区第二種市街地再開発事業、西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業の再開発ビルのほか、新宿駅南口駅舎上に高層の賃貸オフィス・商業ビルが平成28年に竣工予定で供給過剰感がある。一部Aクラスビルでは賃料の値下げにより企業の拠点集約化の受け皿として空室率が回復しつつあり、オフィス賃料は調整局面にある。一方、新宿駅から離れた立地のAクラスビルは依然として空室率は高止まりの状態にあり、オフィス賃料は下落傾向である。</li> <li>東日本大震災・原発の影響による電力消費の大幅な制約、計画停電等の不安心理の増幅による顧客の減少はやや改善し客足が戻りつつあるが、依然として飲食店舗の売上高は減少している。また、甲州街道沿いに家電量販店の新宿西口店オープン、東口百貨店跡の家電量販店の進出計画により販売競争が激化し、店舗賃料は下落傾向である。</li> <li>* テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は値引きを含めた調整局面に入っており、空室率の回復等により不動産市況の回復の兆しが見られたが、東日本大震災・原発の影響によるテナント入居の停滞のほか、景気の先行きの不透明感により地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。</li> </ul>
				新宿三丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0~3% 下落   3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災・原子力発電所事故の影響から、もともと慎重だった国内事業者はもとより外国人・外国法人の需要減少が顕著となっており、取引市場は停滞の色をさらに濃くしている。当地区の客足は徐々に回復しつつあるが震災前の状況には及ばない。取引価格は下落幅を縮小させたが依然下落傾向で推移している。</li> <li>売買では東日本大震災後に値引きされた物件、賃貸では既存テナントの解約、新規賃料の下落が見られる。不動産市況は厳しい状況が続いており、取引利回りは横ばいの状況にある。</li> <li>東日本大震災直後には客足途絶、その後に回復しつつもなお厳しい商環境に見切りをつけたテナントの退出が見られ、高止まりしていた空室率がさらに悪化した。新規出店の需要も薄く、店舗賃料は下落傾向で入居者確保のために募集賃料の値下げやフリーレントの追加も見られ、特に大型の店舗用途は苦戦している。</li> <li>大通り沿いを中心に見られる事務所ビルは、店舗用途中心のエリアの内において当地区内での相対的な競争力は弱い。東日本大震災直後の混乱から脱した後にも引き合いは少なくオフィス賃料は下落傾向にあり、空室率は高止まりの状況にある。</li> <li>* 東日本大震災直後の下落を折り込んだ前期に比して下落幅は縮小したものの、売買需要減少、賃料水準低下、空室率増大が続いている。集客の核となる施設のない状況に変化はなく当地区の先行きは不透明で、地価動向は下落傾向で推移している。</li> </ul>
				西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> <li>西新宿地区は家電量販店くらいしか集客力のある商業施設はない。今後は甲州街道沿いのヤマダ電機出店による波及効果が注目されるが、西新宿地区全般としては従来とテナントの顔ぶれがあまり変わらず、商況の大きな変化はないだろう。(不動産調査業者)</li> <li>西新宿地区の超高層ビル街では、震災後においても超高層ビルだからといって特別敬遠されている状況ではない。同一のビル内において、高層階と低層階が同時に同一条件で募集をかけた場合に、低層階の方を望むテナントが以前よりも若干増える可能性はあるが、現在でも眺望等から高層階を望むテナントは存する。(賃貸仲介業者)</li> <li>新宿駅周辺では、新宿三丁目地区(靖国通り・明治通り・高島屋で囲まれたエリア)が際だって繁華性が高く、裏通りの物販店舗でも売れ行きが堅調なようである。ファストファッションが店舗需要を牽引しており、賃料単価の上昇に寄与している。(不動産調査業者)</li> <li>歌舞伎町地区では、さくら通り沿いは客が増えている感じであり、底打ちの感が見られる(今後賃料水準が上がるかもしれない)。セントラルロードに大手飲食チェーンが出店したが、安価な居酒屋などの飲食が多くてまだ厳しい状況。(賃貸仲介業者)</li> </ul>	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>中高層住宅用地は、供給が少なく希少性が高いが賃料等の下落により収益性が軟調であり、取引価格はやや下落傾向を維持している。なお、低層住宅用地は優遇税制により需要は堅調でありその取引価格は値頃安定感が認められる。</li> <li>住宅用地の取引価格には安定感があるがやや下落傾向で高級マンションの賃料も下落傾向にあるため取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>高額マンションの買受需要は弱く、そのマンション分譲価格は下落傾向である。</li> <li>高級賃貸マンションの賃料は下落傾向にあり高い空室率も継続している。賃貸条件は借手市場であり、デフレ景気による所得の減少に伴いマンション賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 高級賃貸マンションの賃料は下落傾向にあり高い空室率も継続している状況から収益性は軟調で、引き続き地価動向はやや下落傾向にある。また、総額の縮小が顕著であり、東日本大震災後は耐震性能の厳格化及び高層化オール電化の需要減もあり中古マンション価格は下落傾向である。</li> </ul>
				渋谷	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	□	・マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は高い。優良物件に対する需要者の土地取得意欲は底堅く、メインストリート沿いでの取引が見られたが、その他の物件については未だ需要は弱く、取引価格は下落傾向にある。 ・現下の不動産市況を反映し商業不動産の取得意欲は依然として弱く、取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。旧耐震ビルについては、金融機関の融資の厳格化を受けて高い利回りとなっている模様である。 ・表参道背後地での事務所需要は低迷しており、稼働率も低位である。新規成約は散見されるものの、より賃料総額の低位な物件への借り換えが主であり、オフィス賃料は未だ下落傾向にある。 ・家賃負担力の高いブランド店の出店意欲が激減し、借手優位の市場となっている状況は変わらない。メインストリート沿いでは募集家賃は下げ止まり傾向にあるものの、裏通りは依然として下落傾向で空室も増加しており、全体として店舗賃料は未だ下落傾向にある。 * 一時様子見の状態であったこと以外に、東日本大震災による変化は見られない。「表参道」のブランド力が低下しており、商業施設に対する投資家の選別が厳しくなっていること等から、地価動向はやや下落傾向にあり、回復にはなお時間を要する。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・代官山地区のマンション素地の仕入れは、東日本大震災による経済の不透明感及び中小の開発業者に対する銀行の融資厳格化等から、減少している。販売動向についても、高額物件の売れ行きが鈍いことから、今後、当面の間は、住宅地の地価の反転は見込み難い。(売買仲介業者) ・渋谷地区におけるオフィス市場は、都心部のオフィスエリアのなかでは比較的好調なエリアの一つである。新築ビルの中には、丸の内・大手町エリアを除くと最近では最高水準の賃料で成約した物件がある。(賃貸仲介業者) ・神宮前交差点周辺、表参道沿い、キャットストリート、竹下通り沿いの各エリアは、テナントの出店需要が安定しており、賃料も概ね横ばいである。みゆき通り沿いも特に動きはなく安定的である。(不動産調査業者) ・表参道地区の裏通りでは、店舗・事務所の空室が一部で増えたこと、及び金融機関の態度の変化(旧耐震ビルへの審査厳格化など)により、利回りを1～1.5%程度高く見積もる投資家も出てきている。表通りでは、マンション跡地のSPCへの売却等、一定の取引(利回り4～5%)はあり、二極化が進んでいる。(売買仲介業者)								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響が、今後、長期的に顕在化していく懸念もあるが、直近の不動産取引市場は継続的な金融政策等により再び回復基調にある。もっとも、主たる需要者である商業ビル開発業者、不動産業者、法人投資家、不動産投資ファンド等の取得目線は厳しいことから、取引価格は前期と比較して若干の下落となった。</li> <li>恵比寿駅周辺に立地する優良物件は、不動産投資ファンド、法人投資家等の潜在需要が強いが、引き続き東日本大震災の影響が見られるため取引件数は横ばい推移となっている。また、収益物件に対する需要者の投資姿勢は依然慎重であるが、金融環境が安定していること、対象エリアは場所的稀少価値が高いこと等により、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</li> <li>駅周辺や駒沢通り沿いのオフィス賃料は、東日本大震災の影響はあるものの、場所的稀少性を背景に概ね横ばいで推移している。一方、立地条件が劣り相対的に競争力の弱いオフィスビルについては、依然として空室消化が進んでおらず、オフィス賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>駅前広場を中心とした商業エリアは、東日本大震災の影響が殆どなく、その場所的稀少性から飲食店を中心とした底堅い需要が存在し、店舗賃料は安定して横ばいで推移している。一方、駅から離れ、立地条件の劣る商業エリアは、収益性が低く、テナント誘致競争が激しいことから、店舗賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>* 東日本大震災の直接的な影響は鈍化しつつあるが、日本経済に対する先行不透明感は拭い去れないことから、商業ビル開発業者、法人投資家、不動産投資ファンド等の取得目線は依然厳しい状況にある。取引利回り、賃料水準は安定化しつつあるが、取引価格は未だ下落圧力が強く、地価動向は前期に続きやや下落傾向となっている。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後に一時的に物件の問い合わせは減ったが、潜在的な需要は底堅く、震災前後で地価が下落した様子もなく、概ね横ばいで推移している。福島第一原発の問題が気になるところであるが、当面地価は安定的に推移すると思われる。(売買仲介業者)</li> <li>飲食業が中心の街で、平成21年以降低迷している。新規賃料水準(共益費込)について、基準階(地下1階・地上2階程度)で一時期は坪2万円後半程度とれていたが、現在は坪2万円程度が相場である。(不動産調査業者)</li> <li>隣接する渋谷地区と比較すると事務所の賃貸市況は弱い状態が続いている。ただし、駅からやや距離があるもののシンボリックな物件は、堅調な需要を維持している。(賃貸仲介業者)</li> <li>一等地については、潤沢な資金力を背景にした買い手が競合するが、路地裏の小規模な商業ビルについては、銀行の融資が厳しくなっていることもあり取引は減少している。駅からやや離れた1階の大通り沿いの路面店について、オーナーとテナントで賃料のギャップがやや生じており、店舗賃料に関しては弱含みである。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	0~3%下落 0~3%下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後自粛ムードから一時的に減少した客足も回復しつつあり、ファッション関連店舗の新規出店、事務所ビルの建築等も行われているが、電力問題等先行き経済に対する不透明感もあり、当地区の取引価格はやや下落している。</li> <li>東日本大震災直後の市場混乱及び様子見感等を経て、取引価格はやや下落、オフィス賃料もやや下落傾向にあり、取引利回りはほぼ横ばいにて推移している。</li> <li>東日本大震災後需要者側の建物耐震性能への関心の高まりから新耐震基準のビルへの移転検討等が見られたが、当地区のオフィスビルの空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料はやや下落傾向である。</li> <li>東日本大震災後、電力問題等先行き経済の不透明感もあるが、自粛ムード後の客足の回復基調もあり、店舗出店意欲は持ち直しつつある。当地区全般的に上層階を含め店舗施設の需要はあり、店舗賃料はほぼ横ばいである。</li> <li>* 東日本大震災後の自粛ムードからは客足は回復しつつあるほか、震災直後の市場混乱を経て不動産市況には動きが戻りつつあるが、周辺地域における開発動向の影響はあまり見られず、前期同様に地価動向はやや下落にて推移している。</li> </ul>
				池袋西口	0~3%下落 0~3%下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅一体型商業施設の出店及び補助172号線の開通(3月20日)により地域の変化は多少あり、3月11日に起きた東日本大震災の影響による不動産取引の停滞と、自粛ムードにより減少していた客足も戻りつつあるが、景気回復には不安定さがあり、また、東口ほどの活気もないため、取引価格は若干の下落傾向にある。</li> <li>当地区での取引は少ないが、西口一帯における投資用不動産の取引価格も下落傾向にある。オフィス賃料、店舗賃料とも下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>駅西口周辺では事務所の供給はもともと少なく、店舗が主体である。下落傾向の店舗賃料はまだ高目。空室率は前期同様に高目である。西口一帯のオフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>減少していた客足も戻りつつあるが、まだ出店数は少なく、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災の影響による自粛ムードはやや薄れているが、経済の先行き不安や景気回復の不安定さは払拭できず、また補助172号線の開通の影響もさほどみられないため、西口では前期と同様に地価動向は引き続き下落傾向にある。</li> </ul>
				池袋東口、池袋西口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> <li>駅ビルに物販店舗が集積しており、売上坪効率の面で突出している。駅ビル以外では、サンシャイン通りの飲食系の店舗収益が堅調だが、周辺エリアは低迷している。(不動産調査業者)</li> <li>池袋東口・西口地区は繁華街としての要素が強いため、業務系よりも商業系が強いエリアである。そのため、事務所ビルは来店型の事務所としての需要が多い。今年の秋に竣工する事務所ビルは、学校として一棟借りされるようである。(賃貸仲介業者)</li> <li>オフィスについては空室率が高く需要がやや弱いものの、店舗については、底堅い需要があり、グリーン大通り南側隣接地区で平成23年4月に大手ファッション店が後継テナントとして入居している。(売買仲介業者)</li> <li>池袋東口・池袋西口地区において、東日本大震災以後に売却相談が増加しており、これらの物件が成約物件として現れてくると地価に影響を与えることが考えられ、今後の動向に注視が必要である。(売買仲介業者)</li> </ul>	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>・ 文京区は住宅地としてのブランド力があり、立地の優位性・希少性から需要は底堅く、特にマンションデベロッパーの需要回復が実感されてきた。東日本大震災後、一時期は様子見とする法人・個人需要者があったものの、当該地域において震災による実害はほとんどないことから、不動産取引は安定に向かい、今期、取引価格は横ばいで推移している。</p> <p>・ 今期、当地周辺において、JREITによる中規模共同住宅の取引が見られた。当該取引物件のNOI利回りは4.9%程度であり、周辺の他のマンションの利回りよりもやや低い利回りでの取引ではあるものの、マーケット全体としては、取引利回りは引き続き、概ね横ばいで推移している。</p> <p>・ 新築分譲マンションについては、地価が下がった時期に土地を仕入れた物件が分譲されるタイミングである。分譲価格の底値感から、これまで買い控えていた層が自己使用目的でマンションを購入する動きがある。但し、本郷三丁目地区は、比較的高級住宅街であることから、新築マンションについては、比較的グレードの高いものが計画され、マンション分譲価格そのものは、高水準の横ばい傾向である。</p> <p>・ マンションの支払賃料そのものは前期水準を維持しているため、マンション賃料は横ばい傾向である。但し、ここ暫くは、フリーレント期間を設ける、敷金・礼金を下げる等の対応が行われている。</p> <p>* 文京区は住宅地としてのブランド力があり、また本郷地区は高台であり震災リスクも低いことから、購入の候補地として改めて見直す人も多い。マンション賃料は下落局面にあるものの、マンションデベロッパーの需要は回復傾向にあって、マンション用地に関しては市場は安定してきており、今期地価動向は横ばいにある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅地は4,000万円位までが売れ筋であるが、東日本大震災等の影響からエンドユーザーのマインド低下が見受けられ、高額物件に対する動きは鈍い。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションは5,000万円を中心に成約しており、比較的築年の新しい物件に対する需要は多くなっているが、供給自体は少ない。また、震災後は揺れの影響からタワー系マンションの需要が落ち込んでいる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 賃貸マンションは、周辺に大学等が多く学生等の底堅い需要もあり、賃料は横ばいとなっている。ただし、震災後は築年の経過した物件が不人気となっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 投資物件ではオフィスビルよりマンションの方が収益の変動リスクが小さいこと等から選好されている。買主のニーズに合う売物件が少ないことから、築年・利回り等を妥協して購入しているようである。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響により一時期激減していた海外からの旅行客数や消費需要はやや持ち直したものの、不動産市況は依然として停滞を続けている。上野の中心地域である中央通り及び背後のアメ横地区における高額な土地の積極的な取引は殆ど見られず、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>今期はREITによる新規取得が1件見られ、NOI(純利益)利回りはここ1年程度の標準的な数値となっている。また、REIT保有の不動産の還元利回りも横ばいで推移していることを考慮すると、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>当地区には純粋な事務所ビルが少ないことからテナントの入れ替わりも少なく、一定の稼働率で推移しており、賃料は概ね安定傾向にある。但し、その周辺地域においては、昨秋完成した大規模事務所ビルによる供給過剰感が強く空室率の拡大傾向が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>東日本大震災の影響による自粛ムード・海外からの旅行客数の減少等により、消費動向は落ち込みを続けており、特に上層階を中心にテナント付けに苦戦しているビルも見られ、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。</li> <li>* 上記より、取引利回りは概ね横ばいになっているものの、賃料はやや下落傾向で推移している。東日本大震災の影響は一段落したものの、下落率を弱めつつも、地価動向は依然として下落傾向で推移している。</li> </ul>
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>中央通り沿いはもともと動きがある地区ではなく、今期の取引も把握していない。周辺は投資用物件は少なく、実需(自用の事業所・居宅)を中心とした地区であり、今期は目立った取引はない。なお、東日本大震災以降、アジア系投資家からの問い合わせは全くなくなった。所有者からの価格の問い合わせはあるが、震災以降の価格水準の把握を目的とした問い合わせであり、売買の動きはない。(売買仲介業者)</li> <li>震災前は中央通り周辺の物件に対してアジア系投資家から2～3億円の物件の問い合わせがあったが(年始3カ月で3者)、震災後はなくなった。エリアとしては5億円未満の小規模物件が取引の中心であり、前期に東上野で5億円未満の取引が数件あったが今期は目立った取引はない。当事者である事業者・個人等は売り手買い手ともに様子見の状況である。(売買仲介業者)</li> <li>過去の好況期においても大きな賃料上昇なく、現在まで概ね横ばいの状態が続いてきた。アメ横周辺の売上は過去10年減少傾向にあり、かつてあった安売りの殿堂としての位置づけは弱まっている。また、JR東北本線が東京駅まで乗り入れれば単なる通過駅になる懸念がある。(不動産調査業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0~3% 下落   3~6% 下落	▽	△	□	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区内でオフィスビル、競合地域内で店舗オフィスビルの敷地が公示ベースを大幅に上回る水準で投資法人等が取得しているが、共に投資適格物件としてプレミアムが認められる取引である。東日本大震災後、当地区内の賃貸住宅の空室率に上昇傾向が見られ、また、資材不足による建築費上昇、工期の長期化等の開発リスクが高まっていること等から、収益性、採算性が不動産価格の主要な指標となっている当地区の取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>賃貸住宅の賃料水準は横ばいで推移しているが、東日本大震災後、当地区内を始めとする臨海部における空室率リスクが高まっていることから取引利回りは上昇している。</li> <li>当地区内において当期新規分譲はなかったが、中古市場において、強い揺れやエレベーター停止による孤立化のリスクが市場に浸透しつつあり、高層階のマンション分譲価格に下落傾向が見られる。</li> <li>臨海部から内陸部へ移転する動きが見られることから空室率の上昇傾向が続いているが、今のところマンション賃料の成約水準に大きな変化は認められず、前期からマンション賃料は横ばいで推移している。</li> <li>* 賃料水準は前期並みであるが、分譲価格は高層階について下落傾向が認められる。更に、東日本大震災の影響による臨海部における空室率の上昇、建築費の上昇等のリスクを反映して投資利回りが上昇傾向にあるため、地価動向はやや下落傾向にある。</li> </ul>
				商業	大崎	 0% 横ばい   0% 横ばい	□	□	□	△	□	▽	□	▽

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の混乱から市場はやや落ち着きを取り戻しつつあり、REITが一旦中止した取引を再度行うなど、一部で優良物件や開発用地の取引が見られるようになった。しかしながら、景気の先行き不透明感から投資家の姿勢は厳しく、依然としてオフィス、店舗ともに賃料は下落傾向で推移していることから、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>優良物件には底値感があり、またファイナンス環境も改善されつつあるが、景気低迷によりオフィス、店舗ともに賃料は下落傾向にあり、投資リスクはなおも高いことから、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>山手通り沿いのグレードの高い物件は、賃料、空室率ともに安定しているが、中小規模の事務所ビルにおいては賃料は下落しており、空室率は高水準で推移している。特に旧耐震構造で設備等の劣る事務所ビルは敬遠される傾向が強くなっていることから、全般としてオフィス賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>東日本大震災の発生後の消費不振による売上の低迷により賃料負担力は低下し、店舗賃料は下落傾向にあった。震災による混乱から市場はやや落ち着きを取り戻しつつあるが、テナントの賃料負担力の回復には時間を要しており、また立地条件の劣る店舗は空室が長期に及ぶなど、依然として店舗賃料は下落傾向で推移している。</li> </ul> * 東日本大震災の発生により中止していた取引が再度成約に至るなど、震災の混乱から市場はやや落ち着きを取り戻しつつある。しかしながら、景気の先行き不透明感を反映して賃料は依然として下落傾向であり、また空室率も高水準で推移していることから、地価動向はやや下落傾向で推移している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
		品川区、目黒区	住宅・商業	品川、大崎、中目黒										

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災発生後、臨海部各所で見られた液状化等の問題から、当地区マンション市場においてエンドユーザーの需要はやや減退し、購入者選好性の変化を受け、主なデベロッパー等は用地取得に対して慎重な姿勢を崩していない。また、投資用不動産に関しても、高層マンションの収益力が低下していることから機関投資家等の市場行動も消極的であり、取引価格は全般に下落傾向で推移している。</li> <li>当期において賃料水準は若干下落傾向に転じたと見られ、当地区マンション市場における投資用不動産の価格も下落しているが、この取引価格の下落は賃料収入がやや減少したことに対応する程度の小幅のものと思われる。したがって、当期の取引利回りについては特段の変動はなく、前期より概ね同水準の横ばいで推移している。</li> <li>臨海部に存する当地区分譲マンションのエンド需要の低減から、新築分譲マンションの販売会社もその販売計画を見直し、延期するケースが多い。また、在庫を抱える販売会社によってはその処分を優先するなど、分譲価格について実質的な値下げの動きが始まっており、マンション分譲価格は下落している。</li> <li>当地区のマンション賃料は以前より比較的高い水準を維持しながら推移してきたが、当期においては主に高層階の住戸に少々空室が見られるようになるなど、高層マンションの賃料水準は僅かながらに下落傾向に転じている。</li> <li>* 当地区においては、東日本大震災により低下した高層マンション購入者の臨海部に対する選好需要の回復に相応の時間がかかるものと考えられるため、当地区の大手不動産会社や資力あるデベロッパーは、主に素地取得については慎重な姿勢を示し、市場動向を注視しながら様子を窺っている。したがって、当期の地価動向についても継続的な下落傾向にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>城西エリアと比較すると、湾岸エリアの需要は弱く、中央区湾岸部と、特に豊洲が弱い。(マンションデベロッパー)</li> <li>マンション価格は、東日本大震災を機に下落したのではなく、昨年10～11月頃をピークに既に下落が始まっていた。震災後、マンションの売り値を5～10%下げた動きがあり、従来と比較した「割安感」から4月は物件が動いた。5月は各種報道の風評被害で取引は再び停滞。6月に入ってからまた動きが出始めている。昨年11月頃のピーク時までは、価格が買い手の目線と乖離していたため、現時点では顕著に売り急ぐ状況は見られないものの、より買い主目線に近い水準までの下落が続くと見られる。(売買仲介業者)</li> <li>震災後、取引を中止・延期する動きがあり、仲介数は減ったが、5月以降客足は戻っている。賃料水準に変化はなく、需要の大きな減退は感じないが、「耐震性」に関する意識が高まり、「旧耐震物件」に対する引き合いは確実に減少している。賃貸需要に関しては、「液状化」を懸念する声はあまりない。ここ数年でオフィスの供給が続き、昼間人口の増加が予測されるので、駅周辺の飲食店舗等の需要が高まることを期待している。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>不動産市場に回復の兆しが見られていたが、東日本大震災後の取引事例は模様眺めの様相でほとんどみられない。景気の先行きや電力供給不足などの要因から消費動向は落ち込み、取引の停滞感が生じており、空室率の高止まりやオフィス・店舗賃料の下落から、取引価格は今までの横ばい傾向からやや下落傾向に転じている。</li> <li>店舗・オフィス賃料は、下落傾向にあり、空室率は依然として高止まりしている。東日本大震災後は取引がほとんどなく、取引件数は横ばい状態である。不動産市場の停滞から、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>賃貸オフィスビルに対する需要が旺盛な地区でないため、他所からの流入がほとんどないことから、厳しいマーケット環境が続いている。空室率も高いままで、特に当地区の裏通りに多い築年数の古い耐震建築でないビルは全く引き合いもない状態である。需要不足の中、新規の成約も少なくオフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>店舗賃料は駅前の人通りが多い地域の飲食店の出店需要があり比較的安定していたが、東日本大震災後の自粛ムードや節電といった影響から集客が低迷し、飲食店を中心とした店舗の売り上げが落ち込んだことからやや下落基調に転じている。</li> <li>* 景気の回復基調によって不動産市場も底打ちが見られていたが、東日本大震災の影響から景気の先行きの不透明感が増したことにより、オフィス賃料は引き続き下落基調にあり、店舗賃料もやや下落となった。取引利回りは大きな変化は見られない。地価動向は前期の横ばい状態からやや下落に転じたこととなった。</li> </ul>
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後の様子見傾向が続いており、個人・法人とも取引は少ない。蒲田駅周辺は売り物件が少ないので、供給があれば価格次第ではあるが、比較的買い手は付く状況にある。地元の不動産会社や個人事業者等による自社又は貸しビルの利用を前提とした需要は底堅いが、地元中心で外部からの需要は弱いため、需要の厚みはない。(売買仲介業者)</li> <li>賃料については家賃負担力の低下から店舗・事務所ともやや下落傾向にあり、蒲田地区のオフィスとしての選好度が低いことも相まって、賃貸市場はやや低迷している。なお、駅周辺にあるビジネスホテルについては外国人宿泊客の需要などもあり、稼働率は高いようである。(売買仲介業者)</li> <li>駅周辺の商業地の不動産取引はほとんどない。物件の供給が少ないため、買い手は比較的見つかりやすいが、高値買いをする状況にはないと思われる。ある程度まとまった土地については、デベロッパー等による取得意欲は回復してきている。(売買仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0% 横ばい   0~3% (下落)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響で当面生産面を中心とする下押し圧力が続いているが、改善の動きもみられ景気の先行きは緩やかに回復基調に復していくと予想され、当地区の収益物件取引市場には当期も特に震災に係る直接的影響による変動等はみられない。ここへきて取引価格は全体として概ね横ばいで推移しているが、なお先行きが見えにくい状況は続いている。</li> <li>個人投資家等中心の比較的小規模収益物件を中心とした市況は前期と同様で、収益物件の取引件数が少ない状況のもとで取引利回りはほぼ横ばいで推移している。ここへきて金融機関の融資審査がまたややきつくなっている感があり、建築確認の取れていない築年数の経過した中古物件では購入資金融資が厳しい状況にある。国道246号沿い等で引き合いは増加しているが成約に結びついていないとはいえず、特筆すべき動きはない。</li> <li>オフィス物件については特に空室率の悪化等はなく、都心部・隣接区等との比較では弱い市況のもとで、雑居ビル型中古物件を中心に前期同様に賃貸条件調整等の動きが続き、オフィス賃料は概ね横ばいの動向にある。大体最寄駅徒歩10分以内が賃貸需要の目安であることは前期と同様である。</li> <li>店舗新規進出への判断の厳しさはほぼ前期と変わらないものの、空室化を避けるため賃貸条件の調整等が継続する状況のもとで、店舗需要及び賃料水準もここへきてやや落ち着き、店舗賃料は概ね横ばいの動向にあるといえる。ただし、最寄駅徒歩10分を超える立地条件の中古物件では賃料条件設定が厳しい状況に変わりはない。</li> </ul> <p>* 居住用マンション市場で一部以前よりも低層階への引き合いが増加した状況等はあるものの、当地区収益物件市場全般には特に東日本大震災による目立った影響等はなく、いまだ先行き回復の目処が見えにくい状況にあるものの、ここへきて地価動向は概ね横ばいに転じている。</p>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地については、東日本大震災後も地区内で再開発が進捗中のため地主は様子見の姿勢で、売価を下げた上で売り急ぐ等の動きも少なく、売り希望価格の引き下げ幅が小さく、物件の市場滞留期間が長くなる傾向にあって、取引価格は下落傾向にあるものの下落幅はさほど大きくない。マンションについては、震災後、中低層中古マンションへ臨海部居住者等からの引き合いが見られるようになった。総額の嵩む新築高層マンション成約の動きについては、震災後も富裕層の購買意欲が依然として鈍いが、分譲価格の引き下げ等の動きは顕在化していない。</li> <li>一般住宅及びマンションとも実質成約賃料は弱含み傾向であるが、全体としては取引利回りへの影響は少なく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。ただし、利便性の劣る駅距離の遠い中古物件の利回りは徒歩10分圏内の利便性の高い物件に比較して、1～2%程度高くなっており開差が見られる。</li> <li>新築分譲マンションは、総額が嵩む高額物件については成約の動きが依然鈍いもののマンション分譲価格は総じて横ばいである。中古マンションについても、再開発後の値上がり期待を待つ物件の市場滞留の長期化がみられるが、売主が価格を引き下げた5000万円台の価格帯が中心の周辺部の中古マンションについては需給ギャップ解消の動きが見られる。</li> <li>マンション賃料は、立地条件の良好な物件でも賃貸条件が緩和されており実質賃料はやや下落傾向にある。利便性が劣り駅から距離のあるマンション賃料については募集賃料そのものを引き下げる動きも見られる。</li> <li>* 二子玉川駅東口再開発事業の進捗に伴う今後の値上がり期待から売り物件の供給が少なく、東日本大震災の影響が土地取引に顕在化しておらず、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅は僅小である。一方マンションについては、震災の影響で、沿岸地域を避けようとする顧客から当地区の比較的築浅で利便性の高い中低層中古マンションへの引き合いが増えているが、成約件数は依然横ばい傾向にある。</li> </ul>		
				三軒茶屋、二子玉川	 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>三軒茶屋地区は、商業エリアが三軒茶屋駅周辺の世田谷通りと茶沢通りに限られ、人の流れもその範囲内で回遊する狭い商業地である。そのため、当該地区に目的を持って進出する企業が一般的で、それに対するオフィス等の需給は安定し、賃料水準についても低迷しているものの、東日本大震災後も大きな動きは無い。(売買仲介業者)</li> <li>三軒茶屋地区は、新規開発物件において、低層階が店舗、中層階がオフィス、上層階については用途の多様性を許容できる地域でオフィス、マンションどちらでも可能。堅実的な市場であることから、表面利回り6～8%が期待できれば、投資家の買いが必ず入る地域でもある。(売買仲介業者)</li> <li>二子玉川地区では、再開発による上昇期待を含む売り希望価格と、堅実冷静な買主による買い希望価格との乖離が大きく、市場滞留期間を長期化し、市場の動きを硬直化させている。(売買仲介業者)</li> <li>二子玉川地区は震災の影響は特になく、新築マンションの見学者は増加傾向にある。新築マンション自体に震災による影響が無かったという点で評価されており、また、従来あまり注目されていなかった免震構造等震災対応への機能性を重視する見学者が増えた。ただし、1億円を超える高額物件の売れ行きは悪い。(売買仲介業者)</li> </ul>										

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	・東日本大震災の直後こそ取引が停滞していたものの、この動きは一時的なものにとどまっている。売り物件が出て来ない状態が続き、調査対象期間内においても新たな取引事例の把握はできなかったが、潜在的なものも含め、需要過多の状態が続いている。取引価格は横ばいで推移している。 ・売り物件不足から取引価格の横ばいでの推移が続き、賃貸に至ってはより一層強い需要が存在している。よって、当地区の投資用不動産に対して要求される利回り水準にも変化はみられず、取引利回りは横ばいで推移している。 ・駅前の複合オフィスビルの空室が埋まらず、オフィスの空室率は高止まりしている。このような状況のなか、駅前の大規模複合開発事業における高層オフィスビルが竣工に向け姿を現してきている。これらのオフィスビルの供給が与えるインパクトが注視されるところであるが、今のところ当地区の賃料水準への影響は認められない。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・東日本大震災後、短期間の一時的な賃料減額交渉の動きがみられたものの、依然として繁華性の高い商店街における1階店舗については賃貸需要が強い。調査日現在では空き店舗のない状態が続いており、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 長引く一般的景気の低迷に加え、東日本大震災による需要者の不動産購入に対する慎重な姿勢を考慮しても、物件不足が常態化している当地区では、今回の震災が当地区の地価動向に及ぼす影響は認められない。地価は底値に達した状態が続き、地価動向は横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・中野駅周辺の商業地域については、商店街を核とした店舗利用が主であるが、地域が限定されているため供給が少なく、売り物件が出ててもその希少性から成約にいたるケースが多い。取引価格に大きな変動はない。(売買仲介業者)</li> <li>・警察大学校跡地の再開発プロジェクト、中野駅前開発プロジェクト等が予定されているが、中野地区の事務所需要は限定的であるうえ、中野駅西側に動線ができてしまうなど、旧来からの商業地域にとっては良い要因ばかりではないため、当該プロジェクトが中野地区の活性化にどの程度影響を与えるのかは不透明である。(売買仲介業者)</li> <li>・東日本大震災後は一時的に人の流れが悪くなり、商店街の売上も心配されたが、震災1ヵ月後には震災前程度の繁華性に戻った。(売買仲介業者)</li> <li>・飲食店舗は他のエリアと同様に弱いと思われるが、もともと接待や非日常の飲食需要に支えられたエリアではなく、近隣住民中心の日常的な飲食需要に対応するものであり、景気の影響はあまり受けないのではないと思われる。(不動産調査業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい   0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は、交通利便性や生活利便性等に優れているため、単身者やファミリー世帯はもとより、富裕層にも人気が高い。景気に然程左右されない高所得層が多いため、東日本大震災により多少取引が停滞したが、総額、単価とも大きな影響は受けなかった。現時点では確かに上昇気運もあるが、震災復興の遅れから今後の景気の不透明感は否めない。全体的には需要マインドは依然、引き締まった状態にあると判断され、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>取引利回りは、取引価格が横ばいで賃料も下支えされていることから、前期同様横ばいである。東日本大震災以降、建物に対する投資家の選別基準が厳しくなっており、また賃貸需要がやや停滞して賃料水準に下落圧力があることから、取引利回りはリスクが加味されて若干、上昇に移行する懸念もある。</li> <li>三鷹駅北口の総戸数570戸の高層マンション(所在は武蔵野市)は、高価格帯ゆえやや苦戦していたが、東日本大震災による逆風を掻い潜ってこの7月に完売した。吉祥寺駅周辺の出物は決して多くはないが、新規分譲価格、中古マンションの取引平均単価ともに堅調に推移して、マンション分譲価格は横ばいにある。</li> <li>東日本大震災以降「移動」を抑制する心理が働いたのか、賃貸需要はやや減退している。ただ当地区は吉祥寺駅圏の住環境・交通・生活利便性に恵まれた地域であり、単身者を含め各層からの需要は根強い。現段階では賃料が下落しているとまでは言い切れず、前期同様マンション賃料は横ばいにある。</li> <li>* 元々需要の強い圏域であり、今後の実需価格はやや上昇気運が伺える。東日本大震災により、多摩地区は地盤の強い武蔵野台地上にあって安心と、却って見直されている側面もあるようだ。但し復興には時間を要し、日本経済全体の動向が不透明である。需要マインドはそれを反映して低迷し、雇用、所得環境も依然厳しい状況にあることから、需給動向は一進一退、前期に続き地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>従来から吉祥寺駅周辺商業地域は、商業ビル及びビル用地の需要に対して、売物件不足が常態化している地域である。当期間内に当地区の取引事例は収集できず、取引事例による価格動向は把握できなかったが、地元不動産業者によれば引き続き取引市場には、前期に起きた東日本大震災の影響が続いており、商業ビル需要者の取得については様子見が続いており、吉祥寺駅周辺商業地の取引価格は緩やかな下落傾向にある。</li> <li>吉祥寺駅周辺商業ビルは、1階以外のテナント需要の不振が続いているために賃料の下落基調は変わらないが、1階の強い需要を中心とした安定的な収益性と取引価格の若干の下落傾向から、ビル事業者が期待する投資利回りはほぼ一定水準を維持し、前期と比較して取引利回りに変化はなく、横ばい傾向である。</li> <li>前期と同様に、廃業や事業統廃合による既存事務所の閉鎖等が影響し、古い中小ビルの基準階に空室が目立っている。さらに前期には大手生保等が所有するグレードの比較的高いビルの基準階にも空室がでて、一時テナント募集をしていたが、その後新規入居が決まった模様である。しかしながら前期に起きた東日本大震災の影響による事務所移転の取り止め等による新規需要の減少が続いており、古い中小ビルの基準階を中心に空室率はなかなか改善されず、引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。</li> <li>店舗賃料は、以前からの店舗売上の不振に加えて前期に起きた東日本大震災の打撃を受けて、物販を中心に店舗売上が低下したが、当期は客足が戻りつつあり回復の兆しがみえるものの、オフィス賃料と同様に店舗賃料は引き続き下落基調が継続している。但し、相変わらず1階の需要は強く、空き店舗はほとんど見られない。</li> <li>* 全般的に地価動向は引き続き下落傾向にあって、昨年の吉祥寺駅ビルのニューリアルオープン等の吉祥寺商業地全体の集客効果によって回復傾向にあった吉祥寺の商況は、前期に起きた東日本大震災の影響により一転して悪化した。今期は回復傾向の兆しが出てきており、地価動向は下落傾向にあるものの地価の下落幅は前期と比べやや縮小した結果となった。</li> </ul>
				住宅・商業	 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
												<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積の広い総額の嵩む戸建住宅地では、立地条件によっては売り手と買い手の目線が合わず、市場滞留期間が長くなる傾向にあるが、吉祥寺駅から近く立地条件の良い物件については依然として底堅い需要があり、強気価格での取引も見られた。(売買仲介業者)</li> <li>比較的割安なバス圏の物件を志向するエンドユーザーも多く、バス圏においても安定的な需要を維持している。(売買仲介業者)</li> <li>東日本大震災の価格への影響は軽微又は無いと思われるが、近時においては震災によりエンドユーザーの住居選びに対する意識が変化し、相談において武蔵野台地がたびたび話題に上るようになった。(売買仲介業者)</li> <li>需要が高い商店街に面する1階部分については、近時は特に飲食店(大手チェーン)からの問い合わせが多く、駅から近い物件であれば、多少高額となっても成約に至ることが多い。一方で、視認性の劣る階については、特に震災後において、売上げ不振により借り主の賃料負担力が低下し、賃料の下方圧力が強まった。また、空室を避けるために貸し主も賃料減額要請に柔軟に対応する傾向にある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>		

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0~3% 下落   0% 横ばい	▽	□	△	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>今年2月下旬に錦町6丁目マンション開発用地が売買され、駅から遠くマンション適地と言えないことを考慮しても価格はやや低目である。また市内では建売住宅用地の素地の取引も今年に入り幾つか見受けられるが、取引価格はこれまでの水準と比較してやや下落しつつある。</li> <li>東日本大震災後も投資用不動産に対する需要は特に衰えてはおらず取引利回りは7~8%台に落ち着いていて横ばいの状態にある。なお、最近では立川駅周辺の共同住宅でも空室率が高まりつつあることから、空室リスクが大きい古い中小規模の投資物件は、取引利回りが上昇に向かう懸念もある。</li> <li>錦町5丁目及び6丁目新築分譲マンションの建設が進められており、地域の状況にあった価格設定で、また東日本大震災の影響も受けず比較的順調な販売状況のようである。更に2千万円台の中古マンションの動きも良く、新築マンション分譲価格は横ばい状態である。なお、竣工後数年経過しているにもかかわらず完売していない分譲マンションがまだ見られる。</li> <li>マンション賃料は上限が15万円程度であるため、新築物件でも上昇は殆ど認められず横ばい傾向にある。古い賃貸物件では、空室が目立つ物件も見られる他、新規賃借人確保までの期間は依然長い。東日本大震災による自粛ムードで一時賃貸物件の動きも弱かったが、5月以降は回復に転じた。</li> <li>* 東日本大震災後は、今後の不動産開発事業の見通しが不透明となったことから、開発業者は事業リスクを一層大きく捉えるようになり、開発素地価格は値下がりに転じつつあるため、地価動向も緩やかな下落に転じた。なお、値下がり傾向が見られる開発素地であるが、取引件数の減少は特に認められない。一方、一般住宅地は、取引件数が震災による自粛ムードから一時落ち込んだものの、5月に入り震災前の状態に回復し、また価格にも目立った下落は見られない。</li> </ul>
				立川	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅南口の幹線沿いで、事業用の低層ビルの取引が見られたが、立川駅北口周辺の商業地は、売り物件もなく土地取引は殆どない。マンション用地の取引は一部見られるものの、国内経済の回復が遅れ、未だ回復基調にないため、投資需要は依然として弱く、取引価格は前期と同様に下落である。</li> <li>土地需要は未だ回復しておらず、特に立地、設備水準の劣る中古ビルの稼働率は低いが、既存のAクラスビルについては比較的高い稼働率を維持しており、契約更新に伴い賃料の下落傾向も一部見られるものの、賃貸市場の需要状況は前期とほぼ同じであり、取引利回りは概ね横ばいの状態である。</li> <li>駅南口の市役所跡地周辺及び駅前の上層階は成約に相当期間を要するが、当地区の賃料は立地・事務所環境等から一定の水準で形成されており、事務所の縮小・移転及び更新時の賃料の下落傾向は一部認められるものの、新規成約も見られた。東日本大震災と福島第一原子力発電所事故の発生による国内景気の先行き不透明感が懸念されているが、現時点においては特徴的な影響はなく、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。</li> <li>店舗賃料については、計画停電の影響と消費マインドの低下から、特に立地の劣る飲食店舗は売上げの減少が見られ、閉店等も散見されたが、現時点では客離れもなくなり、落ち着いてきているものの、店舗賃料の下落基調は変わらない。</li> <li>* 東日本大震災と福島第一原子力発電所事故の発生で、国内景気について先行き不透明感が懸念されているが、現時点では地価動向について特徴的な事象はない。前期と同様に国内景気の後退・悪化等から投資物件の需要を含め、土地需要は低調であり、商業地域内のオフィス・店舗の取引事例は少なく、地価動向は前期に引き続きやや下落基調である。</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

### 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅前商業地については取引がほとんど確認できないが、駅前の中規模ビルでは空室期間の長期化が目立ち、テナントサイドからの減額交渉等も見られる状況である。立川市に進出する企業もほとんどなく、逆に撤退が目立ち、市内のオフィス需要は低迷している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 戸建住宅についてはしばらく取引件数・価格水準ともに横ばいで推移していたが、東日本大震災以降、一転して取引件数は減少(4月以降は取引件数が東日本大震災前の70%位になった)した。マンションについては、中国人富裕層が立川のマンションを購入するケースが結構あったが、震災後キャンセルが相次いだ。(売買仲介業者)</li> <li>・ 駅徒歩圏の住宅エリアについては買い主が減ったものの出れば売れる状況が続いており、震災後、価格が下がったという感じはない。建売業者についても震災直後は様子見していたところもあるが、今は震災前の状況に戻った。(売買仲介業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は立地条件に優る駅前の商業地域であり、需要は底堅いものがあるが、このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、裏通りの低価格帯の取引が一部みられる程度で、取引価格は下落傾向にある。</li> <li>・収益用不動産の取引はこのところ少なく、全体として取引価格、賃料ともに下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</li> <li>・築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。利便性に優る駅前の事務所ビルや八王子駅南口再開発ビルも空室があるなど、オフィス需要がやや低調で、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>・繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要があり、テナントの入替えや空室は少ないが、八王子駅南口の再開発による客足の流れの変化や百貨店の撤退計画など、八王子駅北口商業地の店舗の売上は低迷している。賃料の値下げ圧力が顕著で、店舗賃料は下落傾向にあるが、東日本大震災直後の自粛ムードからは徐々に回復している。</li> <li>* 各賃料、取引価格ともに下落であり、地価動向は全体として下落傾向にある。八王子駅南口再開発による客足の流れの変化や百貨店の撤退計画など、八王子駅北口商業地の地盤沈下は否めない状況で地価動向はやや下落傾向にあるが、7月には大型店舗がリニューアルオープンし活況を呈しており、東日本大震災直後の自粛ムードからは徐々に回復している。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・八王子駅北側の甲州街道・国道16号沿いでは、マンション素地が坪100～150万円程度で複数取引された。駅北側は規模のまとまった土地が点在しており、マンション素地の取引が多く見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・八王子駅南口の再開発ビルが竣工し、今後は同駅北口エリアの再開発等が予定されているが、駅前店舗及び八王子を拠点とする事務所の需要は減少傾向にあることから、当該再開発により八王子地区の活性化がどの程度図られるのか不透明感はある。(売買仲介業者)</li> <li>・八王子駅南口再開発ビルのマンション分譲は、比較的高い価格設定ながら売れ行きは悪くない。但し、市外からの流入は少なく、地元需要が中心となっている。(売買仲介業者)</li> <li>・八王子駅ビルにある百貨店の撤退が決まり、今後客足が立川地区等へ流れることが予測され、八王子地区の地盤沈下が懸念される。後継テナントの行方が気になるところである。(売買仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	0~3% 下落 0~3% (下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前広場下の地下街から直結する当地区は、顧客流動性にも優れ需要は底堅いが取引価格はやや下落傾向である。</li> <li>取引価格は微減傾向であり、オフィス賃料もやや下落傾向にあるため、取引利回りは横ばい傾向である。</li> <li>東日本大震災後には築年数の浅い事務所ビルへの選好が強まり、既存ビルの比較的多い横浜駅周辺では空室率は若干高まる等によってオフィス賃料はやや下落傾向である。</li> <li>飲食店舗等の売り上げは東日本大震災後からの回復が遅れているが、駅前百貨店等の売り上げは震災直後から回復してきており、繁華性の高い当地区の店舗賃料は横ばい傾向である。</li> <li>* 東日本大震災後の経済動向を見極めるために積極的な取引が少なく、地価動向は微減傾向で推移している。震災の直接的な被害や影響はない。</li> </ul>
				みなとみらい	0~3% 下落 0~3% (下落)	▽	△	□	□	▽	▽	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災の影響により個人消費は一時的に冷え込んだが、その後は回復している。しかし、MM地区内の空室率は依然として高く、店舗及びオフィス賃料は下落基調にある。また、当地区の土地需要は低く取引価格は下落傾向にある。</li> <li>取引価格及びオフィス・店舗賃料が前期同様下落傾向にあるなか、取引利回りは多少上昇している。</li> <li>昨年的大型複合商業ビルの供給、空室率の高止まり等からオフィス賃料は下落基調にある。なお、各高層オフィスビル等は、節電によりエスカレーター等の計画的運行を行っている。</li> <li>大型複合商業ビルのテナント事情は厳しく、店舗賃料は下落基調にある。なお、34街区に地上6階地下4階建の商業施設(2013.4開設)が着工された。</li> <li>* 東日本大震災の影響はいまのところ見られない。昨年のMM地区への来街者は、5800万人と増え、当地区の経済波及効果は5年間で6323億円増と横浜市が発表した。当地区の潜在的優位性は見られるものの、土地需要は弱く地価動向は緩やかな下落傾向にある。</li> </ul>
				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"> <li>立地も重要であるが、東日本大震災後は特に建物条件の見方が厳しくなっている。比較的新しく、耐震性能の高いビルへの選好性が高まっており、古いビルは敬遠される傾向がある。(売買仲介業者)</li> <li>震災後も表面利回りの上昇は特段認められない。ただし、自己資金が少なく、銀行ローンへの依存度が高い個人投資家は、震災前よりも資金調達力が弱っている(銀行の融資姿勢が慎重になっている)。</li> <li>横浜駅からやや離れた立地であっても、相応の競争力を有する投資用マンションは取引が堅調である。(売買仲介業者)</li> <li>一般的に売り希望、買い希望ともに少なく、取引の停滞感がある。</li> <li>横浜駅西口とみなとみらい地区の比較では、横浜駅西口の商業集積度が非常に高く、顧客の年齢層も幅が広いこと、マーケットボリュームで大きな優位性がある。中長期の地価動向は、みなとみらい地区34街区で開発中の大規模商業施設のインパクト如何で決まると考える。(売買仲介業者)</li> <li>不動産融資に対する積極姿勢は震災後も基本的に変わず、今後も大きな変動は見込まれないが、建物の耐震性は留意するようになった。融資は融資先の信用力とセットで検討している。(その他銀行)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後は投資意欲も減退し、商業地に対する需要は全般的には弱含みで推移してきたが、立地に恵まれていることもあって、5月以降の来店者は持ち直しつつある。店舗賃料等は概ね横ばいからやや下落傾向で推移しており、取引価格はやや下落傾向で推移している。なお元町メインストリートの取引は殆どない。</li> <li>1棟全体としての賃料については一部に空室があるものの概ね横ばいから下落傾向で推移している。地価水準は全般にはやや下落傾向で推移しているなかで、商業立地の優位性等の要因もあり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</li> <li>ブランド店舗を中心とした著名店の建ち並ぶ商店街のイメージが強く、オフィス需要については、小規模事務所への需要が存する程度であるが、利便性に優れているためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見あたらない。</li> <li>土日を中心に顧客量が多く、1階店舗は撤退店が殆どないため空室は少ないが、空店舗には物販店が進出している。他階では一部に空室はあるものの、立地や諸条件により賃料水準に差異があり、空室期間が長い区画も顕在化している。各種業種により出店投資額も異なるが、店舗賃料は全般的にはやや下落傾向にある。</li> <li>* 当地区では不動産取引は見あたらず、概ね横ばいから下落傾向の店舗賃料水準や元町地区の商業立地の優位性等から、商業地の地価動向が全般的に下落傾向で推移している中で、東日本大震災による直接的な影響はなく、下落幅は縮小傾向にある。</li> </ul>			
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ 現在も知名度及びブランド力を維持しているため、賃貸マーケットが厳しい状況でも、自社ビルとしての実需が見込まれるほか、中国人等による物件取得も認められ、地価は底堅いと思料する。(売買仲介業者) ・ 東日本大震災以降、近隣に所在する中華街では、1カ月程度、外国人労働者が帰国するなどの状況がみられ、当地区も影響を受けたが、基本的には大きな変動があるエリアではない。また、周辺の山下町で入札が行われたが(低層は店舗、上層は住宅の用地)、高額での落札となり、法人の投資スタンスが変わっていないことを示していると考える。(売買仲介業者) ・ 震災後、動きは極端に少なくなっている。買手不在の状況であり、一方で売り急ぎも目立ったものはない。短期間に賃料が下落しているとの認識はなく、金融環境にも変化がないため、投資用物件は横ばいではないか。ただし、今後実体経済が電力問題等により下ブレすることも見込まれ、開発型物件(素地)を中心に厳しくなる(下落する)リスクも認識している。(その他金融機関)												

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>3月時点で約14%と僅かに回復した空室率は6月時点でも同程度であるが、オーナーサイドが「段階賃料」を提示する傾向が顕著となり始めている。マーケットに対する回復の兆しがまったく認められ得ず、需要サイドも供給サイドも様子見状態が続いている。収益物件に対する安定した収益獲得が見込めず、弱含みで推移しており、取引価格は下落し続けている。</li> <li>オーナーサイドが提示していた借主有利なフリーレント月数及び賃料は限界に達しており、最近では「段階賃料」を併せて提示する傾向が出てきている。フリーレントの後、(募集賃料より下げた賃料を)1年毎に上げて最終的に募集賃料に戻すというかなり借り手有利な契約である。一方で潜在的な価格水準は逡減しているため、結果としての取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>既存ビルは共益費込みで坪9千円前後、築浅ビルは坪1万2千円程度のまま横ばいで推移している。しかしこれは表面的な内容である。既存ビルについては半年程度のフリーレントに、「段階賃料」を導入して契約に漕ぎ着けているオーナーサイドの努力が最近目立っているとのことである。実質的な平均値としてはオフィス賃料は下落基調にある。</li> <li>当地区において店舗適地は限られており、供給が価格に対して非弾力的な‘地域的特性’が顕著である。加えてここ最近の店舗賃料は下限で横ばい状況にある。周辺オフィスに勤務するサラリーマン等の限られた潜在顧客の財布の紐は依然として固く結ばれたままである。テナント側の経営は厳しい状況のままである。夏場の電力制限も大きな難題となっている。</li> <li>* 東日本大震災の影響としては、(震災時に激しい揺れに苛まれた)鶴見川至近の既存ビルに居たテナントが駅至近で高層階ではないフロアに移転するケースが数件見受けられた(ここ数週間はその当該移動は見られない)。賃貸市場での旺盛な需要は見込めず、収益物件の魅力が稀薄なため、地価動向はやや下落基調にある。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>新横浜地区は都市計画(横浜市の街づくり協議指針)により業務ビルが多く供給されているが、現時点では需要を超過しており、空室が目立つ状況が続いている。今後の回復を見込んで昨今の相場よりも高い水準で売り出す物件も出てきているが、成約には至っていない。(売買仲介業者)</li> <li>駅から比較的近いゾーンに立地する投資用マンションの需要は底堅いが、駅から離れた物件の競争力は弱く、需要は限定的である。(売買仲介業者)</li> <li>オフィス需要は依然として弱含みで、入居理由は総じてエリア内の移転であり、空室率改善には至っていない。中にはオーナーにとっては下限値に近い水準までできている物件もみられる。ただし、テナントから退去を迫られると応じざるを得ず、移転回避のための減額がみられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>昨年は開発素地への投資が活発で、競合も厳しくなっていると認識していたが、最近は動きが非常に少なくなっている。不動産融資については借り換え需要が多く、新規案件はほとんど無い。売り手と買い手の目線があっていない状況である。(その他金融機関)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0% 横ばい   0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災以降、4月までは取引件数は減少し、小規模住宅を中心に動いていたが、5月以降、やや取引価格が高めの住宅地の取引も散見されるようになり正常化しつつある。ただ、大規模画地のマンション用地の取引は見られない。依然として新築マンションの供給が多いため、マンションの選別化は進んでいる。駅に近い物件の優位性は変わらず取引価格は前期に比べ横ばいで推移している。</li> <li>実物不動産の賃貸用不動産の売物件はほとんど変化がなく、区内では築15年超のアパート、賃貸マンション、ビル、寮等が散見されるが、優良物件はなく特段の変化は見られず、取引利回りも横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災後に売り出した分譲マンションは、価格・間取と需要者の条件にあった物件は比較的堅調に売れており、マンション分譲価格は横ばいで推移している。ただ、供給量が多いため、駅徒歩圏外、高価格を中心に売行きは悪く、厳しい販売が続いている。</li> <li>子育て世代が多い住宅地（県内での市区町村別人口の自然増加率は2年連続1位を維持している）にあって、賃貸マンションはファミリータイプの賃貸物件が主流で東日本大震災後も堅調に推移しており、駅徒歩圏を中心にマンション賃料は底堅く横ばいで推移している。</li> <li>* 東日本大震災後のこの地域において、内陸部で液状化の可能性がないため、直接的な地価への影響は見られない。総額が嵩む一戸建住宅については、取引は正常化しつつあるものの、依然として駅から遠いバス便を中心に前期に比べやや下落している。業者のマンション用地仕入は、マンション供給過多もあり、様子見慎重になっている。比較的築浅な駅徒歩圏のマンション需要は引き続き高く、地価動向は底堅く横ばいで推移している。</li> </ul>
				都筑区センター北	 0% 横ばい   0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

## 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

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	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 都筑区センター南地区の戸建住宅地は、問い合わせ・来場は減っているが、取引量には変化がなく、成約率が高まっている。需要が堅調なエリアであり、東日本大震災の影響も特段感じていない。最低敷地面積が165㎡であることから、総額は嵩むが給与所得者が買っている。開発素地は売り物件が少ない。</li> <li>・ 中古マンションは、例年と取引量、価格水準ともに変化がない。80㎡で4～5千万円が売れ筋である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 都筑区センター北地区のオフィスの需給規模は、新横浜等の他のエリアと比較して小さく、動きも多くない。センター南との比較でも、センター北はオフィス供給が少ない。</li> </ul> <p>賃料動向は新横浜エリアに連動するので、昨今の新横浜エリアの状況(賃料が弱含みで推移)から、交渉で減額される事例も認められる。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価はやや弱含み傾向であるが、十分低位であり、大きな変動はみられない。(賃貸仲介業者)</p>

【凡例】※総合評価

	↑	: 上昇(6%以上)		↑	: 上昇(3%以上6%未満)		↑	: 上昇(0%超3%未満)		→	: 横ばい(0%)
	↓	: 下落(0%超3%未満)		↓	: 下落(3%以上6%未満)		↓	: 下落(6%以上9%未満)		↙	: 下落(9%以上12%未満)
	↘	: 下落(12%以上)									

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	青葉区		住宅	美しが丘	 0% 横ばい									<ul style="list-style-type: none"> <li>たまプラーザ駅徒歩圏の住宅地は、東日本大震災前後で価格の変動は見られず取引価格は横ばい傾向であり、一部に高い取引も見られるものの上昇基調への移行期に水をさされた感がなきにしもあらずという状況下にある。容積率良好なマンション用地や路線商業地の価格も震災前と同じ水準で取引されている。マンション用地など容積率良好物件、一般住宅地とも取引件数は震災によるストップ状態を脱して3月下旬以降は増加した。</li> <li>3月初旬のたまプラーザ駅350m賃貸マンション売上の取引利回りは粗利ベースで8%前半、3月下旬青葉台駅1700m賃貸マンション売上の取引利回りは粗利ベースで13%程度の大規模な収益用物件取引が見られた。立地が相対的に優れる物件は8%台～9%台、それ以外は10%台～13%台程度で平均的には10%前後で推移している状況に変わりはなく、取引利回りは横ばい傾向である。</li> <li>6月久々にたまプラーザ駅5分の立地に専有面積当り280万～330万/坪の分譲マンションが発売され好調。田園都市沿線駅徒歩圏の新築マンション専有単価は概ね230万/坪前後でマンション分譲価格は横ばいで変動は見られないが、当該分譲価額と売行きはたまプラーザ駅徒歩圏内地域の人気の高さが伺える。</li> <li>東日本大震災による賃料変動は確認されない。新築や築浅ファミリータイプマンション賃料は2700円/㎡前後と変動はなく、ワンルームや1Kなど小規模タイプはファミリータイプに比し概ね10%～15%程度高位な水準にありこれも変動はない。マンション賃料は横ばい傾向である。</li> <li>* 本年に入りマンション用地や容積率良好な地域の地価動向は概ね横ばい基調で推移している。一般住宅地は、たまプラーザ駅徒歩圏内はほぼ横ばいから若干上昇気配、その他の地域は総額縮小傾向の中で僅かな下落基調といえるが、この下落は東日本大震災の影響ではなく震災前からの経済情勢不安に伴う僅かながらの下落基調が続いているものである。</li> </ul>
						 0% (横ばい)	□	□	△	□	—	—	□	□	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> <li>同地区での住宅ニーズは依然として堅調である。東日本大震災の影響で内陸部の選好性が高まっているのは感じる。また、駅前商業施設の開業以降、地区の人気は一層高まっているが、両要因とも、地価を上昇させるまでには至っていない。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションについては、概ね市況は良好であるものの、新築物件と競合する物件については、成約価格が弱含みである。旧耐震の物件については、まだ顕在化していないが、買主は気にするので価格面で弱含みとなるとみられる。(売買仲介業者)</li> <li>震災後に戸建開発素地の取引があったが、地元不動産事業者が高価格で取得しており、震災の影響を感じさせなかった。また、マンション開発素地の取り扱いが少ないが、マンションデベロッパーの取得姿勢は依然として積極的であるとを感じる。(売買仲介業者)</li> <li>銀行の融資については、以前から積極的であったが、震災後には企業向け融資が停滞しているため、リテールに力を入れ始めている。(売買仲介業者)</li> </ul>															

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災や計画停電による一時的な混乱は見られたものの、川崎駅周辺では、電気メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転(2013年予定)の予定等もあり、飲食店の進出等商業集積は順調に進んでいる。駅周辺商業地では数件の取引が見られたが、景気低迷もあり店舗売り上げはまだ回復基調には無く、当地区の取引価格は若干の下落となっている。</li> <li>オフィス賃料は総じて横ばい傾向にあり、店舗賃料は需要が堅実であり横ばい傾向にある。取引価格は下落傾向にあるものの取引利回りが上昇するまでには至っていないため取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>川崎駅東口周辺では古い事務所ビル等の賃料は下がっているが、比較的新しいビルは横ばいで推移する等オフィス賃料は明暗が分かれているが、総じてオフィス賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>物販・外食ともに景気低迷による収益の伸び悩みはあるものの、駅周辺での店舗需要は根強く、駅周辺での空室は見られず店舗賃料は全体に横ばいで推移している。特に川崎駅西口では電気メーカー本社ビルの2013年移転予定により、大手飲食店チェーンの進出も見られるなど以前より店舗需要は増えている。</li> <li>* 東日本大震災や計画停電による一時的な混乱は見られたものの、電気メーカー本社ビル川崎移転等もあり商業集積は順調に進んでいる。当地区のオフィス賃料は若干下落傾向にあるが、店舗賃料は店舗の新たな進出もあり需要は堅実であるため横ばい傾向を保っている。このような状況から景気低迷にもかかわらず当地区の地価動向は若干の下落傾向にとどまっている。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス賃貸市況は比較的堅調で空室も少ない。JRと京急の駅周辺に立地するオフィスの需要は底堅いが、少し離れたエリアになると賃料水準は低位安定の状況にある。(賃貸仲介業者)</li> <li>オフィス賃貸市況から推察して、地価水準の大きな変動はないと考えられ、今後も同様と見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>駅前広場のインフラ整備により、動線の改良が進んだが、不動産マーケットへの影響はそれほど認められず、全般的に売り希望、買い希望ともに少なく、取引市場は停滞している。(売買仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後取引が一時的に止まったが、昨年後半から散見されていたマンション素地の高額取引も一部で復活するなど、マンション用地をはじめとした不動産の動きはほぼ震災前の水準に戻ったようで、取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>雇用情勢や景気の低迷から住宅の賃料は横ばい傾向にあり、不動産の取引価格も横ばい傾向にあることから、取引利回りも横ばい傾向となっている。</li> <li>中原区内では今年に入ってからマンションの新規販売が相次いでおり、特に小杉駅徒歩圏の物件は販売時に90%以上の成約率となっている。現在工事中の武蔵小杉駅南口再開発ビルの平均分譲価格は6千万円台で、立地条件に比べて割安感もあり概ね完売している。新規販売物件は当地区には無かったが、区全体での分譲価格は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさがあるものの、交通利便性に優れた当地区内の賃貸マンション需要には依然根強いものがあり、マンション賃料は横ばい基調で推移している。なお当地区は開発のスピードが速く、人口の増加率も国内トップクラスにあるが、人口増に比べ全般に賃貸物件数が追いついておらず、良好な賃貸物件の中には高水準の賃料も見られる。</li> <li>* 東日本大震災の直後、不動産取引は一時停止した状態にあったが、武蔵小杉駅周辺の開発が今後も大規模かつ継続的に進行していくことから、元住吉駅周辺のマンション素地価格は将来の住環境・利便性向上への期待が高く地価は震災前の水準を維持しており、地価動向は概ね横ばい傾向にある。</li> </ul>
				商業	武蔵小杉	 0~3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	<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"> <li>元住吉地区の住宅地は、タワーマンションの影響が少なく、需給は均衡しており、地価は概ね横ばいと考える。(売買仲介業者)</li> <li>東日本大震災後、武蔵小杉周辺の不動産市場は動きが止まったが、徐々に動き出した。タワーマンション・多摩川の氾濫による水没リスク等に起因して、買い希望は震災前と比較して半減しているが、売り物件も少ないため需給は悪くなく、地価は概ね横ばいと考える。(売買仲介業者)</li> <li>武蔵小杉地区の商業地は、JR横須賀線の新駅誕生により、東京からのアクセスが向上しており、人口増加と相俟ってエリアポテンシャルが向上している。オフィス・店舗賃貸市場は堅調に推移しており、グレードの高いオフィスビルは一部解約がでてもすぐ埋まる。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

	↑	: 上昇(6%以上)		↑	: 上昇(3%以上6%未満)		↑	: 上昇(0%超3%未満)		→	: 横ばい(0%)			
	↓	: 下落(0%超3%未満)		↓	: 下落(3%以上6%未満)		↓	: 下落(6%以上9%未満)		↓	: 下落(9%以上12%未満)		↓	: 下落(12%以上)

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0% 横ばい	□	□	▽	△	—	—	□	□	<p>分譲マンション市況の回復を踏まえて、大手デベロッパーはマンション用地を積極的に購入してきたが、急激な供給計画戸数の増加、さらには東日本大震災の影響もあり、用地購入に慎重になりつつある。当該査定期間内において、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、用地購入の事例が収集された。利便性の良好な武蔵小杉駅徒歩圏内の事例であるが、手堅い価格の取引と判断される。これらの動きより、当地区の取引価格は横ばい傾向にある。</p> <p>宮前区内で築23年の投資用不動産の取引事例が確認され、底固い利回りが確認された。東日本大震災以降、需要者に構造(耐震性)等を踏まえた慎重な購入姿勢が見られるものの、現時点で、投資家の期待利回りに大きな変動は見られない。取引利回りは横ばい傾向で推移している。</p> <p>新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充等)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。駅周辺の分譲マンションについてはほぼ完売しており、駅徒歩16分の立地で新規分譲マンションが供給されている。今期において、新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で分譲マンションの計画(総戸数85戸)が明らかとなった。平成25年竣工の予定であり、長期的に新百合ヶ丘駅周辺の分譲マンションの需給に影響を与えていくものと判断される。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、中古マンション価格についても概ね横ばいで推移している。新百合ヶ丘駅周辺で供給されているマンションは地区計画による高さ制限から、15階建程度が上限となっており、超高層のタワーマンションは見られない。また東日本大震災による液状化現象も見られなかった。従って、新築マンション分譲価格についても横ばい傾向で推移している。</p> <p>異動時期が過ぎ、マンション賃貸成約件数は減少している。企業のコスト意識も続いているが、社宅需要を反映する高額賃貸物件の成約も見られ、利便性及び品等良好なマンションの賃料は概ね横ばいで推移している。なお現時点において、東日本大震災による賃料への大きな影響は見られない。</p> <p>* 供給計画戸数の増加でデベロッパーは用地購入に慎重になりつつあり、取引価格は横ばい傾向で推移している。取引利回りは横ばい傾向で推移している。賃貸マンションについては、異動時期も過ぎ、成約件数は減少した。利便性及び品等良好な中古マンションについては根強い需要に支えられ、賃料及び価格とも概ね横ばい傾向で推移している。分譲マンション市況の回復過程にあるが、東日本大震災の影響、業者の慎重姿勢等から、地価動向は横ばい傾向で推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<p>・ 駅徒歩圏内(おおよそ15分程度)においては、東日本大震災後も新築・中古マンション、戸建分譲等の価格及び売行きが落ち込むことはなく、市況は概ね好調と認識している。 特に中古マンションで平成に建築された物件は、市場に出ると短期間で売買が成立する状況で、立地の良い物件は、新築の分譲時よりも1割程度高値で取引されるものもある。(売買仲介業者)</p> <p>・ 地盤の液状化等の不動産のリスクに対する意識については、変化は認められない。 また、震災前には過熱気味だった素地の仕入れも始まっているが、価格はやや慎重となっている。(売買仲介業者)</p> <p>・ エリアによって程度は異なるが、素地を仕入れる動きは活発で、新築戸建は好調を維持している。 なお、素地の取引価格は、現時点では過度に上昇している印象はなく、適正水準と考える。10棟以上の分譲案件はリスクが意識されて供給が少ないが、2～3棟程度のミニ開発が増えている。(売買仲介業者)</p> <p>・ 一時期混乱が懸念された建築資材の供給も現在は安定している。不足する資材は代替品が供給されている。(売買仲介業者)</p>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>旧軽井沢銀座通りに位置する競売物件は本年1月特別売却にて決済。価格は低位。旧軽井沢銀座通り背後至近に存する一昨年から売り地は駐車場のまま継続管理されている。東雲交差点近くに位置する不稼働店舗に安値での買い打診があるが、商業地に対する引き合いは乏しいままで、地価は引き続き調整局面。周囲一円の別荘地には動きが出てきているものの、商業地は依然低迷したままであり、店舗売上が振るわない中、当地区の取引価格は当四半期もなだらかな下落を続けている。</li> <li>店舗賃料は弱含みの動きが続いている。その一方、投資需要も後退しているため、取引利回りは概ね横ばい。</li> <li>3月の観光客数は、東日本大震災の影響で急減したものの、GWは持ち直し、昨年比プラス1.5%となっている。特に駅南側に展開する商業施設が賑わいを見せていた。ロータリー以北の旧軽井沢銀座通り沿いの1階部分には空き店舗がほとんど見られないものの、2階部分、通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が散見される。引き続き賃料は見直しの動きが続いており、一円の店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 当地区の店舗売上は、駅南側の商業施設との競合、客単価減少傾向の影響を受けて停滞している。当地区には若者を引きつける店舗が少なく、地域として魅力を欠きつつあるとの声もある。昨年からの別荘地に動きが出てきており、東日本大震災後も比較的堅調に推移している。その一方、駅からロータリー、旧軽井沢銀座にかけての商業地に対する引き合いはほとんどなく、当地区の地価動向はこの四半期もなだらかな下落局面にある。なお、当地区の地価動向に震災による影響は窺えない。</li> </ul>			
					 0～3% 下落												
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
<ul style="list-style-type: none"> <li>旧軽銀座商店街周辺の商業地としての取引事例はなく、引き合いもない状況である。新たに店舗をオープンさせたい需要者も価格が高い商業地を敬遠し、価格が安い別荘地内等に物件を求めており、隠れ家的な店舗をオープンさせている。(売買仲介業者)</li> <li>旧軽銀座商店街周辺の別荘地で坪35万円程度の高額な取引があり、旧軽銀座商店街(周辺の別荘地を含む)を嗜好する需要者は依然健在である。(売買仲介業者)</li> <li>軽井沢町内の商業地の店舗と同様に、旧軽銀座商店街の賃貸店舗も引き合い等がなく、空室は体感で30%を超えているが、賃料設定を下げる動きはなく、空室率が改善する要素はない。(売買仲介業者)</li> </ul>																	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落   0～3% (下落)	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅南、駅北地区で、賃貸マンション等を求める需要が市内の投資家を中心に一定数見られるが、駅南地区は売物件がないことから成約に至っていない。東日本大震災の取引価格への影響は見られないが、買い希望価格は、幾分低位の水準で推移しており、取引価格は前期に引き続き若干下落している。</li> <li>・ 駅北地区で低利回り収益物件の成約も散見されるが、賃料、取引価格共に下落基調に変化はなく、取引利回りは、概ね現状維持の横ばい傾向にある。</li> <li>・ オフィスビルの空室率はやや改善傾向にあるものの依然として高めの水準にあり、競合する駅前地区と共に、県内外のオフィス需要は限定的であり、オフィス賃料は下落している。</li> <li>・ 店舗ビルのオーナーは、テナント募集に際し、契約期間の長期化を優先させ、低い賃料での成約を受忍している傾向がある。東日本大震災による自粛ムードは大部緩和されつつあるものの、厳しい雇用、所得環境を背景に、飲食店関係の経営環境は依然として厳しい状態が続いており、店舗賃料は下落している。</li> <li>* 4月中下旬頃から、駅周辺で2億～3億円程度で上層階が居住用の賃貸物件への需要がやや活発化しているが、駅南地区では、売物件がないことから成約に至っていない。需要層は市内の投資家、不動産業者等に限定される。東日本大震災による需要減や取引価格への影響は見られず、駅南の中心部をはずれると割安取引も散見される状況から、駅南商業地全般の地価動向としては前期同様、若干の下落傾向にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特に要因が見あたらない。 新潟駅の南北を結ぶ都市計画道路が完成すれば期待できるが、それまでは横ばいと予測される。(銀行・売買仲介業者)</li> <li>・ ビル等のグレードにもよるが、空室が出れば埋まるという状況。店舗ビルを買いたいという引き合いはそこそこある。この地区では売物件がない。背後の戸建住宅の取引はちらほらある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 取引もなく、売物件による価格変動圧力が見られる地区でもない。 新潟駅南地区のけやき通り沿いは将来性があると思う。(大手建設業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0~3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣及び周辺類似地域において取り引きはないが、小規模物件で引き続き交渉中の物件がある。中心市街地活性化基本計画の重要案件である旧デパート跡地等の再開発事業計画案が具体化しつつあり、今後の動向に期待を寄せる向きもあるが、大型店舗用地に対する需要は乏しく、全体として取引価格はやや下落傾向で推移している。</li> <li>市の店舗出店への助成制度の効果もあって、空き店舗も少なくなり、小売店舗の募集賃料も下げ止まりつつある。一方、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しているが、大型画地に対する取得需要は少なく、地価はまだ下落傾向を示すところから、取引利回りはやや上昇している。</li> <li>当地区の中核である大型店の売上げ(月別)は前年同期をやや上回り、同じ再開発ビルに入居するテナントの店舗賃料も横ばいで推移している。また、小規模小売店の賃料も低位安定化しつつあり、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。</li> <li>JR富山駅北口の優良ビルの空室率は縮小傾向にあり、賃料も安定化している。富山市街地全体のオフィス床は依然供給過剰で、設備の劣る古いオフィスビルで依然高い空室率を示しているが、オフィス賃料は低位安定化の横ばい傾向にある。</li> <li>* 小規模店舗の賃料が下げ止まり傾向にあり、利回りは低くとも安定した賃料に着目する地元投資家の存在があるところから、小規模画地の地価は概ね下げ止まっている。一方、大型画地については、周辺で複数の再開発事業の進展が見られるが、大口の投資筋も少ないため、地価動向はまだ緩やかな下落傾向にある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗を借りようとする希望者はそれなりにいるが、負担できる賃料が減少傾向にあることから、賃料の低下が続いている。(賃貸仲業者)</li> <li>総曲輪西地区で再開発事業が計画されており、シネコン・ホテル・店舗・マンション・駐車場等が入居する予定である。(大手建設会社)</li> <li>総曲輪西地区で再開発事業による2つのマンションが建築中であるが、このうち中央通り地区のマンションは来年春に竣工予定だが既に完売、また西町東南地区で今年春に14階建てのマンションが着工しており、西町・総曲輪周辺での人通りの増加が見込まれる。(信託銀行)</li> <li>富山駅周辺で土地の大小に係わらず、購入を希望する地元企業等が多くなっている。購入後の利用用途は不明だが、北陸新幹線の開業を睨んだ動きとみられる。(信託銀行)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市			商業	 0% 横ばい   0~3% 下落	□	□	▽	□	□	□	—	—	・市場に県外資本の参入が増えつつあるが、需給ともに新幹線開業を3年後に控えて思惑が交錯する中、好立地の売物件は少なく取引件数は低水準で推移している。裏通りで高値の売物件もみられるが、買希望との目線が合わず、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 ・収益物件に対する要求利回りは依然高水準であるが、好立地物件では利回りが多少低くても商談に乗るケースもみられる。取引価格、賃料ともにほぼ下げ止まっており、取引利回りは東日本大震災の影響も払拭され、前期比では総じて横ばいで推移している。 ・オフィスビルの空室率は5期連続の改善で、個別格差はあるが、募集賃料は横ばい、成約賃料もようやく下げ止まりの状況にあり、フリーレント等の賃貸条件の改善も進んでいることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。特に駅周辺の大型ビルの改善の波及で、周辺の中小ビルも引き合いが増えている。募集賃料の一段の見直しが進んだことから、成約賃料との開差は縮小している。 ・消費は東日本大震災後の買い控えムードが払拭され、景気回復に併せ堅調に推移しており、金沢駅中のファッション専門店街が3月初旬にリニューアルオープンが奏効し集客力がアップした。ホテルも頼みの外国人観光客が戻りつつあり業況は回復に向かっている。立地、業態等による格差はあるものの、飲食店を中心に店舗需要は持ち直しており、店舗賃料はようやく下げ止まりの横ばい傾向にある。 * 東日本大震災後の買い控えや自粛ムードも払拭されて消費も順調に回復しており、市場マインドは持ち直している。こうした状況下で取引価格は比較的底堅く推移し、賃料もようやく下げ止まっている。地元資本が買い支えていた市場に県外資本の参入が増えつつあり、地価動向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														
・店舗や事務所の賃貸に関しては県外からの引き合いはほとんどなく、負担できる賃料が減少傾向にあることから、賃料の低下が続いている。地区外ではあるが、香林坊に金沢初の若者向けのセレクトショップが9月に開店予定。駅前地区の商業施設との相乗効果が期待される。(売買仲介業者) ・東日本大震災の影響が比較的少なかったためか、データバックアップセンター設置のための需要が見られる。コンバージョンを前提とする学校法人、対象地区外ではあるが社会福祉法人による積極的なオフィスビル取得が見られるなど、市況に明るい材料がある。(売買仲介業者) ・駅東地区に高齢者向けのマンション建設計画があるが、小規模なもの、また、一部に医療法人による用地取得があるが、手持ち資金によるものであり、地元金融機関の融資姿勢に影響を与えるものではない。(その他銀行) ・物づくりの町として見直されてきている感があり、金沢市郊外への工場進出に先立つ営業拠点として当地区への立地を考慮する企業の動きがある。事業所の集約化のための土地需要にやや回復の兆しが見られるが、供給過多の状況は容易には改善されないであろう。(大手建設業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 繁華性の高い商業地域における取引は依然として少ない状況にあるが、周辺商業地域の取引水準は下落基調が続いている。東日本大震災後の更なる景気停滞感からテナントの入居率に改善が見られず、空室の長期化や賃料の値下げ傾向は続いている。不動産の収益性に改善傾向が伺えないことから取引価格は下落している。</li> <li>・ オフィス用途を中心に需要は依然減退傾向で、店舗需要も一部地域を除き改善の兆しがなく、空室は長期化傾向にあり不動産の収益性は回復していない。空室リスクは依然として高く収益用不動産に対する敬遠傾向は強いが、取引価格についても下落しており、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>・ 新規オフィス需要は減退しており、テナント獲得のため賃料の値下げ競争が強まっているため、オフィス賃料は下落傾向にある。特に耐震性、機能性の劣る建物はかなりの賃料減額が強いられる状況にある。立地性の優れた分譲マンションの分譲価格は横ばい傾向にあるものの、賃貸に供される物件は過剰感があり、マンション賃料は下落傾向にある。</li> <li>・ 東日本大震災後の消費低迷懸念から店舗の新規出店需要は回復傾向になく、耐震性や立地性の劣るビルは空室の長期化に改善が見られず、テナント獲得は依然厳しい状況にあり、店舗賃料も下落傾向にある。</li> <li>* オフィス需要は依然として弱く、店舗も空室の拡大には歯止め傾向が伺えるものの空室率の改善には至っていない。空室の長期化や賃料の下落傾向に大きな変化は見られないものの、東日本大震災後に冷え込んだ消費需要は5月以降僅かながら改善の兆しがみられ、地価動向は下落傾向が継続しているものの、下落率は前期に比べやや縮小している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 静岡駅周辺での土地売買の動きは特にはない。オフィスビルの募集状況は、一部のビルを除いては厳しく、購入マインドは落ちてきている感がある。旧来の商店街である呉服町地区・七間町地区の飲食店も低迷している。(売買仲介業者)</li> <li>・ マンション市況については、新静岡駅周辺地区や東静岡駅周辺地区では好調であり、戸建住宅については、昨年と比べてあまり変わらない。金融機関の融資姿勢は特に厳しくはないが、購入者サイドの所得環境が厳しくなっており、住宅を買える人と買えない人がはっきりしてきている。(住宅販売業者)</li> <li>・ 今年10月に新静岡駅前に開業予定の商業施設によって、人の流れが変わり、静岡駅周辺地区の地価バランスが変化する可能性がある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 東日本大震災の影響は顕著ではないが、津波を避ける意識から、売買賃貸を問わず海に近い駿河区・清水区側から葵区側に移る動きが多く聞かれるようになった。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	 0~3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	▽	▽	 0~3% (下落)	<ul style="list-style-type: none"> <li>11月に地元百貨店の新館が開業するのを見据えてテナントの移転等が見られるが、今のところ中心部の取引価格、取引件数に大きな変化はない。売り物件が少ないこともあって取引水準は低水準で推移しているが、需要は小型の収益物件を中心に増加傾向にある。取引市場には底値感が見られ、取引価格はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>取引価格がほぼ下げ止まりつつある中で店舗賃料・オフィス賃料は依然として下落傾向が続いているが、今のところ投資家の利回り感が変化するほどの水準には至っておらず、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</li> <li>駅前の大型高層マンションが完成して約半年が経過したが、販売戸数が多いこともあって完売には至っていない。東日本大震災後はタワーマンションへの需要が減退しており、中心部のマンション価格はやや下落傾向で推移している。賃貸マンション市場には依然として供給過剰感があり、やや割高だった中心部のマンション賃料は下落傾向で推移している。</li> <li>新規のオフィス需要は少なく、空室率が高止まりしていることもあって、オフィス賃料は下落基調である。店舗は出店と撤退が拮抗している状況で、中心部ではより条件の良い商業施設へテナントが移転する例も見られる。依然として借り手優位の状況が続いており、店舗賃料は下落傾向で推移している。</li> </ul> <p>* 本年後半には大型商業施設等の開業が相次ぐことから取引市場には底値感が強いが、消費者の低価格志向が定着しており、既存の店舗の収益環境はそれほど改善していない。出店と閉店が相半ばしている状況で、空室率は依然として高く、店舗賃料もやや下落傾向で推移していることから、総じて地価動向は僅かながら下落傾向が続いている。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料は底値感が感じられるが、地区内の移転が殆どであるので、地域全体の空室率の解消には繋がらない。(不動産管理業者)</li> <li>景気は厳しい状況が続いているため、地価が下落基調であるが、実際の成約事例が少ないことや、物件が動いていない状況にある。現在、物件を探しているが、売り物件がない。今後については、地価も底値感があるため、概ね横ばい傾向に変わっていくと思われる。(不動産開発業者)</li> <li>賃料水準は下落傾向にあり、地価もやや弱含みの状況にある。浜松駅に近いタワーマンションの価格は、売り出しの値段からあまり下がっておらず、概ね横ばいかやや弱含み。(その他金融機関)</li> </ul>															

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅前	名駅前	→ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>地区内における象徴的な取引事例はないものの、市場に滞留していた小規模な土地については地元投資家を中心とした需要が散見され、徐々に動きが見られつつある。取引価格は底値に達しており、横ばい傾向が続いている。</li> <li>地区内において収益物件の取引事例は殆ど認められず、実態を反映した取引利回りの把握は困難であるが、地元投資家の利回り感から推察すると前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>名駅駅前地区の優良なオフィスについては賃料、空室率とも安定的に推移しており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。また賃料が底値に達したことによる値頃感から館内増床の動きも散見される。新規供給の動きも落ち着きをみせはじめていることから、しばらくは現状を維持すると予測する。</li> <li>裏通りに立地する飲食店舗については賑わいもみられ、店舗賃料は横ばいである。また、名駅駅前、桜通沿いの路面店については、その稀少性から金融機関等による需要が競合する傾向にある。</li> <li>* 愛知県内における名駅駅前地区の地位は高く、今後も再開発・建替えの影響による地位の向上が見込まれるため、取引は少ないものの潜在的な需要は非常に高い。賃料も底値に達しており、取引価格も横ばい、地価動向も横ばい傾向で推移している。なお、当該地区については賃貸市場・売買市場ともに東日本大震災による直接的な影響は認められなかった。</li> </ul>
					→ 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	
				→ 0% 横ばい	<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"> <li>駅前地区での取引事例は顕在化していないが、実需を反映したニーズが増えはじめており、小規模な取引は増加しつつある。オフィスエリアは駐車場需要が多く、駐車場経営は低リスクで安定収入を得られるため地主は土地を手放さない状況であり、意欲はあれど開発素地を取得出来ない状況。(大手不動産業者)</li> <li>企業の移転、統廃合のほか、東京への移動手段が基本的に新幹線であることから、名駅地区の人気は根強い。また、トヨタ関連企業が多いため、西三河方面へのアクセスという観点からも名駅エリアの需要は底堅い。新規供給の流れも一段落し、また大型既存ビルの建替え計画による移転需要も相俟って、しばらくは賃料、空室率ともに安定的に推移していく。(大手不動産業者)</li> <li>太閤口は従来よりオフィス需要は殆どなく、居酒屋や飲食店の出店需要が中心となっている。(その他金融機関)</li> <li>長引く不況の影響を受け、名駅地区周辺においても賃料の下落傾向、空室率の増加傾向が顕著となっていたが、新規供給の落ち着きとともに安定しつつあり、しばらくは当該傾向が続くと思われる。ただし、再開発による大型新規供給計画が控えており、中長期的な見通しは不透明である。(大手不動産業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	西区	商業	名駅北	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 優良な収益物件では供給不足感があるものの、賃料の下落圧力が依然続いており更地や開発目的の物件では開発の見込みが立ちにくいことや周辺地区でミニバブル期に高額取引された物件が低水準で取引されていることから、取引価格は下落している。</li> <li>・ 今後も大型開発が続く当地区は中長期的には潜在的な投資意欲は強いものの、オフィス市場が依然回復に至っていない状況や東日本大震災後の一般的要因の悪化により先行きに不透明感があるため、積極的に投資できる環境になく、取引利回りは前期から横ばい傾向にある。</li> <li>・ オフィス賃貸市場の平均空室率は約10%～11%と依然高水準で推移している。オフィス縮小の動きは一時期と比べ弱まっていることや東日本大震災の影響により耐震性・安全性の高いオフィスビルへの需要が相対的に高まってきているものの、オフィス賃料の値下げ圧力は依然残っており、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>・ 1階や地階では飲食店等が需要の中心である。土日の集客が見込めない等条件の劣る店舗では空室が見られるが、名駅地区周辺に顧客が集まる流れの中で好立地な店舗は稀少性があり高水準の賃料を維持しており、全体として店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災によるオフィス市場への影響は特段には見られていないが、賃貸市場の厳しさは続いており更地や開発目的の物件の取引価格が下落していることから、地価動向は緩やかな下落傾向にある。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引がないので実勢の水準は把握できないが、今後、対象地区と名古屋駅の間で大型ビルの再開発が予定されていることから、中長期的には発展的なエリアといえる。周辺の大規模オフィスが完成し、オフィスエリアとしてのポジションは上昇しており、現状としては下がる余地はないと考える。(不動産管理業者)</li> <li>・ 名駅北エリア内での物件の供給は多くなく、取引実例の情報はない。一部で高品等のオフィスも見られるが、現状ではマンション用地としてのイメージが強い。駅前に立地することや利便性を考慮すると横ばい傾向にある。(その他金融機関)</li> <li>・ 当該エリアにおけるオフィスの賃貸条件は弱含みであったが、最近は徐々に空室を消化しつつあるという話を聞く。業種的には貸会議室、レンタルルームなど駅前立地を活かした業種が入居しているとのことである。また、名駅エリアでの相次ぐ建て替え計画により、移転先として受け皿になっている要素も強い。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大通り沿いから一本裏に入った通り沿いは飲食店舗が好調である。最近では15億程度で収益ビルが取引されている。(不動産管理業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業		栄北		▽	□	□	△	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>景気は東日本大震災の影響による後退からやや持ち直しつつあるが、不動産需要は回復していない。特に幹線道路背後の歓楽街においては商業ビルの売り物件が多数あるが、成約に至ったものはなく、取引価格の下落が続いている。</li> <li>幹線道路背後の歓楽街の店舗賃料は下落、空室率は上昇しているものの、大津通沿いの店舗の空室は解消されつつある。また、オフィスの賃料、空室率はほぼ横ばいである。よって、全体として投資リスクに大きな変動はなく、また東日本大震災の影響も見られないことから、取引利回りは横ばいである。</li> <li>オフィス賃料には東日本大震災による影響は見られず、前期から引き続きほぼ横ばいである。オフィス需要は弱い、新規供給や大規模な転出は見られず、空室率に大きな変化はない。</li> <li>大津通沿いの1階店舗はほぼ空室が埋まっている。しかし、幹線道路背後の歓楽街は東日本大震災による自粛ムードの影響が依然残り、客足が戻っておらず、売上の低下が続いていることから、前期から引き続き空室率が上昇し、店舗賃料は下落している。</li> <li>* 大津通沿いの事務所用地については東日本大震災の影響は見られない。しかし、幹線道路背後の歓楽街は震災後、商業ビルの売り物件が増加しているものの、店舗賃料の下落、空室率の拡大が続き、投資マインドがさらに減退していることから、地価動向の下落幅は前期よりやや拡大した。</li> </ul>
				栄南		▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>栄南エリアは百貨店やブランドショップが立地する地域であり、近隣地域では具体的な取引は見られない。百貨店の売り上げ減少傾向は続いている。一方で、大津通沿いの路面店に紳士服量販店や若者向けの雑貨店が出店するなど、従来のブランド路線とは路線をかねつつも活気は戻りつつある。東日本大震災後の消費自粛は一時的なものにとどまったが、浜岡原発停止による当地製造業への悪影響が懸念されている。以上から、取引価格は下落傾向で推移している。</li> <li>大津通から広小路にかけての路面店には堅調な需要があるもののオフィスの空室率は高止まりで賃料水準は回復していない。新耐震物件の取引利回りは概ね横ばいである。一方、東日本大震災の影響で耐震性能が劣るビルの取引利回りは上昇したと見られる。</li> <li>オフィスの平均空室率は高止まっている。大手資本が所有する優良物件のオフィス賃料は横ばいであるが、中小ビルのオフィス賃料は下落している。当地区外ではあるが、名古屋駅近接地に、大規模オフィスビルが6月1日に満室稼働でオープンしたとおり、東日本大震災がオフィス賃貸市場に対して与えた直接的な影響はなかった。今後は浜岡原発停止による当地製造業への影響が懸念されている。</li> <li>百貨店の業績は横ばい傾向にある。大津通沿いの路面店には若年向けのブランドや雑貨店などの新規出店がみられ、店舗賃料は横ばいで推移している。商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しい。</li> <li>* オフィスの空室率は高止まりしている。東日本大震災後の消費自粛による景況低下は一時的なものにとどまった。地価動向はやや下落傾向で推移した。東日本からのオフィス移転等の動きはなかった。</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北、栄南	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 栄南の商業地では、一時期は大通り以外でも坪1,000万円以上の取引も見られたが、現在は半値程度まで落ちており概ね底を打った印象。大規模な取引事例が散見されるが、資金力がある需要者による事例もあり相場としてはつかみきれない状況である。(不動産管理業者)</li> <li>・ 栄には名駅エリアにはない歴史があり、東京依存度の低い企業、名古屋市内を中心に業務を行う企業にとっては根強い人気がある。従来から不特定多数の人が出入するエリアであり、訪問者の多い業種からの人気は高い。商業地としても名駅に重心が移る中、お洒落な街といったイメージも根強く、やはり栄に出店したいという声も多い。(大手不動産業者)</li> <li>・ もともとオフィス床の供給量は少ないため、伏見・丸の内エリアと比較すると安定している。栄エリア:商業系テナント、名駅エリア:トヨタ関連テナントの棲み分けができています。(大手不動産業者)</li> <li>・ 不況の影響で賃料水準の緩やかな下落が続いていたが、概ね落ち着いてきたという印象を受ける。新規供給が少ないため、相場的大幅な下落は認められず、昔からの商業地である栄エリア(特に南大津通)において売り物件が出れば相当な需要が競合することが予測される。(その他金融機関)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・東日本大震災以降、不動産取引は様子見の状態となり、取引件数は少ない状況が続いている。景気の先行きが不透明のため、取引価格は緩やかに下落している。 ・賃貸オフィス市場は低迷を続けているため、収益性は回復しているとはいえ難しい状態が続いており、需要者が要求する利回りは高い水準で推移しているため、取引利回りは高い水準で安定した横ばい傾向にある。 ・賃料を下げた結果、幹線道路に面した新築のオフィスの稼働率は徐々に向上してきており、オフィス賃料もほぼ底を打ち、横ばいで推移している。但し、周辺の中小規模のオフィスの空室を抱えていることから、これらのビルの稼働率の回復にはまだかなりの時間がかかると見られる。 ・オフィスの1階店舗は新規出店の動きは鈍く、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。 * 東日本大震災以降は需要者が様子見の姿勢に転じ、その状態が時間の経過とともに徐々に変わりつつあるとは言えるものの、目に見えて取引件数が増加している状況ではなく、取引件数は少ない状態が続いている。したがって、震災によって地価が影響を受けたとまでは言えないものの、地価動向は依然として緩やかな下落傾向で推移している。
				伏見	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

### 主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内、伏見		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 丸の内エリアはインフラも整っており、桜通沿いについては徐々に改善の兆しが見える。名駅地区に重心が移っているため、名駅へ直結する桜通のオフィスエリアとしての地位は向上している。</li> <li>・ 伏見エリアは規模の小さい土地がコインパーキングとして安定稼働しており、利回りで3～4%程度だが、建物を建てても採算に見合う賃料を取れない現状にあってはリスクが少ないということもあり重宝されている。(不動産管理業者)</li> <li>・ これまで遊休土地となっていた更地の取引が数件散見され、把握している全ての買い手は実需を目的とした法人である。比較的大規模な取引も見られ、底値に達しつつあるという感もある。(大手不動産業者)</li> <li>・ 地価は概ね底値圏に入りつつあるが、近年の供給ラッシュや不況の影響により、賃貸市況が大きなダメージを受けたエリアであり、依然として投資家の姿勢は慎重である。不動産取引は現在のところ実需を中心に動いており、需要者の属性と立地がマッチするものについては比較的良好な値段で売れている事例もある。条件の優る土地について、ロットの小さい土地は個人投資家が取得し、比較的大規模なものは分譲マンション業者が競合する傾向にある。(大手不動産業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0% 横ばい   0~3% (下落)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災後は先行き不透明感から一時見送り姿勢が見られたが、その後不動産市況に大きな影響が見られないことから投資マインドに改善が見られる。しかし地元マンション業者、大手ディベロッパーの用地取得は一段落した感が伺え、今後は販売戦に注力すると予測される。また取引価格は依然高値水準圏ではあるが、前期比では横ばいとなっている。</li> <li>ファミリータイプのマンション賃料は概ね安定し、空室率は横ばいで新規供給が限られ空室率の上昇の懸念は消えつつある。シングルタイプのマンション賃料も下落幅が小さくなりつつある。取引価格は安定しており取引利回りは横ばいで推移した。</li> <li>マンション分譲価格は景気動向を勘案し各ディベロッパーとも幅広い価格帯設定で顧客ニーズに対応しており、また住宅取得優遇策等の恩恵もあって全体的に契約率は高い。マンション分譲価格は、前期比概ね横ばいである。また東日本大震災による販売等マンション市況への影響は軽微と思われる。</li> <li>マンション賃料のうちファミリータイプは供給も限られ、底打ち感から比較的安定しており、特に東日本大震災の影響はなく大きな賃料変動は見られない。またシングル、コンパクトタイプの賃料はやや下落するも一時期より供給が激減し、下落幅は縮小している。以上のようにタイプ別で差は見られるも、総じてマンション賃料は横ばいである。</li> </ul> <p>* 各ディベロッパーは、特に都心とその隣接部の物件に対し積極的な購入姿勢を続け取引価格も上昇してきたが、東日本大震災の影響で各社一時的に様子見状況となった。その後マンション販売が順調であること等から投資マインドが徐々に改善され、地価動向は横ばいで推移している。</p>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区における取引は少なく、大型物件の取引としては、マンション開発目的と考えられる更地の取引が見られた程度であるが、取引価格は概ね適正水準と考えられる。東日本大震災前後で特に取引件数に動きはなく、概ね横ばい傾向にあり、また、取引価格についても特に目立った動きはなく、前期から横ばい傾向にある。</li> <li>市内中心部において、当地区は投資対象エリアとしてやや優先順位は劣ることから、取引利回りの水準は把握し難いが、投資リスクについて前回からの変動は認められず、オフィス賃料はやや下落しているものの取引利回りを上昇させるまでにはいたっていないため、取引利回りは概ね横ばいである。なお、東日本大震災による利回りへの影響は特に認められない。</li> <li>当地区はオフィスとしての立地性にやや劣るエリアであるため需要に乏しく、立地性での選択は限定的なものに留まり、需要の多くは相対的な割安感を求めての移転となり、オフィス賃料は依然下落傾向にある。販売中の分譲マンションについては、完成在庫を抱え苦戦しているものがある中で、来期に複数の新規マンションが販売開始となるため、需給バランスが悪化する懸念があり、マンション分譲価格は下落傾向にあるといえる。オフィス賃料及びマンション価格に対する東日本大震災による直接的な影響は特に認められない。</li> <li>対象地区内の好立地事務所ビルの低層階にブライダル関連施設がオープンし、栄や当地区では当該業種の出店が近時増えつつある。但し、地区内店舗の中心は飲食・物販であり、中心繁華街からやや距離があり、顧客の中心がオフィスワーカーである当地区においては、休日の集客力が弱く、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。賃貸マンションについては、ファンド物件である高級賃貸も多いエリアであり、稼働率も概ね堅調であるため、マンション賃料はほぼ横ばいである。東日本大震災による影響は特に認められない。</li> <li>* マンション用地の取得があったほかは目立った取引が認められず、また、対象地区に対するオフィス選好性の相対的な低下が続いていることから、市内オフィス賃貸マーケットの改善の動きが対象地区に波及するにはやや時間を要するものと考えられ、地価動向は前期同様、やや下落傾向で推移している。なお、現状では東日本大震災の地価動向への直接的な影響は認められない。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					住宅・商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>名駅地区にオフィスの重心が移っているため、久屋大通駅周辺の事務所ビルも地盤沈下が続いている。ファンドや法人投資家は敬遠しがちであるが、規模の小さいビルについては個人投資家を中心に物件取得の動きは出てきている。(不動産管理業者)</li> <li>東区でも泉などの都心に近いところだと単身者向けのコンパクトタイプのマンションが売れるが、大曽根あたりだと難しい。かといって大曽根はファミリー需要が旺盛というわけではない。エンドの価格水準は横ばいであり、マンション素地の水準も特段上がる要因もない。(不動産開発業者)</li> <li>マンション用地の取得が特段過熱している感じは特にない。東区でこれから販売開始の新築マンションの反響はまずまず良い。エンドの販売単価も上がっている感じはない。ただし、コンパクトタイプの住戸は増えているため、単価は上がり総額は下がっているかもしれない。(大手不動産業者)</li> </ul>								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中	千種区	住宅	覚王山	→ 0% 横ばい	□	□	△	△	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期に引き続き、覚王山駅近辺の準高級住宅地の不動産取引は堅調であった。東日本大震災後に激減した取引件数は、6月初旬頃より回復しはじめて、現在は震災前の前々期並みに回復している。取引価格については、震災直後にも特段の変動はなくほぼ横ばいで推移している。</li> <li>・ 不動産投資家の投資意欲は急速に回復しつつある。区内の収益不動産市場は需要・供給ともに前期より増加している。取引対象となる収益不動産は居住用が主であり、総額2～3億円程度と投資物件としては少額なものが中心に成約されている。取引利回りは横ばい傾向であり、粗利回りは10～12%程度が主となる。</li> <li>・ 東日本大震災後の4月中旬に、名東区で大手デベロッパーが分譲したマンションは、モデルルームオープン後約1ヶ月で、おおむね9割が売却された。震災にかかわらず、マンションの購入意欲は旺盛である。ただし、地下鉄東山線沿線の池下～星ヶ丘駅周辺では、今後1～2年以内に千種区・名東区の範囲で多くのマンションが分譲予定であるため、デベロッパーが設定するマンション分譲価格は僅かに低下している。</li> <li>・ 覚王山駅周辺はシングルおよびニューファミリー層に人気のエリアである。新規の賃貸マンションの建築は少なく、需要はおおむね堅調。完成した賃貸マンションについては東日本大震災の影響も少なく、マンション賃料は前期から横ばいで推移している。</li> <li>* 東日本大震災により一時心配されていた建材不足も、電材や配管の一部に留まっている模様。震災以後には一時的かつ急激に不動産売買が滞ったが、6月中旬以降はほぼ震災以前の状況へと回復した。特に千種区は津波の心配はなく比較的地盤も良いことから人気に衰えはない。千種区内の東山線沿線の住宅地価格は横ばいで推移しており、当地区の地価動向も横ばい傾向で推移している。</li> </ul>
				商業	池下	→ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0% 横ばい   0% 横ばい	□	□	□	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>調査地点と同じ広小路通り沿いに、3件の取引事例が収集されたが、そのうち2件は系列法人間取引で1件のみが第三者間売買であった。東日本大震災以降は様子見的な気配であったが、当地区の取引及び地価への影響は一時的で、限定的であった。取引価格は横ばい傾向である。</li> <li>近隣周辺の取引価格及びオフィス賃料などに目立った変動は無く、横ばい基調であるので、取引利回りは横ばいである。</li> <li>築年数の古いオフィスビルは空室が従前同様に多い。ただし、今池駅至近の調査地点については底堅い需要があるので、オフィス賃料は前回から横ばいである。</li> <li>小売、飲食店舗ともに古い建物が多い今池地区だが、駅至近は相応なるニーズがあるので店舗賃料は横ばいである。</li> </ul> * 商業地全般の取引件数はほぼ横ばいで、収益物件の売買もあまり見られない。東日本大震災の後は様子見状態が続いたが、地価動向としては前期と変わらず、横ばいである。
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地としては名古屋市内でも屈指の人気エリアであるが、今年以降大規模マンションの開発ラッシュでありしばらくは様子見ムード。今池は商業施設が閉店になるなど商業地としての魅力はやや薄れてきている。(マンションデベロッパー)</li> <li>覚王山はもともと住宅地としては地価の高いエリアであり、エンドの価格水準も近年安定している。今池・池下は商業地としてはだめだったところも、マンション用地としては需要が見込めるところもある。(不動産開発業者)</li> <li>新築マンションは今後、地下鉄東山線沿線で総戸数100戸以上の物件がいくつか出てくるため、売れる物件と売れない物件がはっきりし、二極化の傾向が鮮明になると思われる。エンドの売れ行きによって、今後のマンション素地の価格に影響を及ぼす可能性があるため注視が必要。(大手不動産業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋	昭和区		住宅	御器所	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・ 昭和三十九年の住宅地については、5月以降はほぼ東日本大震災前と変わらない市況に戻りつつある。景気先行き不安などのマイナス要因がある一方で、地盤の良い市の東部へ市場の目が向いている状況もあり、成約価格の下落は見られない。マンション好適地についても震災以降2カ月程度は取引が停止した状態が見られたが、5月以降はデベロッパーの素地取得も動き出しており、今期も取引価格は横ばいで推移している。 ・ 収益物件の中でも3億円くらいまでの物件については地元投資家の需要があるとのことであるが、成約数は依然少ない。この地域ではREITの対象となるような大型物件はほとんどなく多くが地元投資家向けの小規模物件であるため、市内中心部のような市場とは異なり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ 新規供給が少なくなってきたため、完成在庫の消化も進み、一部に完成在庫の値下げなども聞かれる一方で、立地の良い物件は水準が下がっておらずマンション分譲価格は依然横ばい。東日本大震災の影響から今後の建築費の動向に注視する必要がある。 ・ 比較的賃貸ニーズが高いため、マンション賃料はほぼ横ばい。但し、東日本大震災以降耐震性の観点から古い物件や高層物件の成約が難しくなってくる傾向がみられる。 * 東日本大震災のショック状態から市場は回復しつつあり、5月以降は震災前の状況に近づきつつあるが、地元企業の業績の懸念や消費者マインドの冷え込みもあって、今後の楽観的な市場の回復は望みがたい。一方で、マンション素地市場においては震災前と同様の取得競争も部分的に散見され、二極化の深化がさらに進んでいる状況もある。地価動向は依然横ばいで推移している。	
						 0% (横ばい)										
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						・ 最近新築マンションは地下鉄東山線沿線が多く、鶴舞線は供給が少ない状況にある。御器所は鶴舞線の中でも人気のエリアであり、今後は是非買っていきたいエリアの一つと位置づけている。入札になると高値がつくことが多い。最近になって地場のデベロッパーが買ったという話も増え始め、需要者の裾野が広がっている感じはある。(マンションデベロッパー) ・ 最近、御器所周辺では幹線道路沿いの土地を大手マンションデベロッパーが買っており、やや高めの水準での取引と聞いている。事例は少ないが最近やや高めが取引が開始してきている。近年、新築マンションの供給は少ないエリアであり、入札になればかなりの高値がつく可能性もある。(不動産開発業者) ・ 以前は大手マンションデベロッパーと競合することが多かったが、最近あまり聞かない業者などの成約事例も聞くようになり、他社との競合が増えてきた感じはある。東日本大震災の影響は、資材の納期等の問題が一時的にはあったが、直接的な影響は出ていない。(大手不動産業者)										

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>金山駅南口周辺の準高度商業地域における取引は昨年末に把握された取引事例の外は皆無であるが、周辺商業地において公示価格水準を大きく上回る高値取引が平成23年3月にあり、当地区の将来性を踏まえた潜在的な需要が昨年来から徐々に顕在化しつつある。但し、この傾向も比較的画地規模が大きい物件に限定されており、小規模画地又は画地条件の劣る物件等は引き合いが弱く、市場滞留期間が長くなる傾向にあり、総じて取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>当地区は名古屋市内の類似商業地域のなかでは空室率も比較的低く、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、今期もほぼ横ばいにて推移している。取引価格が横ばいにて推移していることから、取引利回りもほぼ横ばいにて推移している。</li> <li>賃貸ビルの需給の状況に大きな変化は見られないが、企業のコスト削減やオフィス環境の改善を行う好機から、築後相当の期間を経過したオフィスビルから築浅のオフィスビルへ移転する企業が散見され、賃貸側は賃料の値下げを余儀なくされているケースも見られる。しかしながら、当地区の賃貸ビルの供給は今後も極めて限定的であると予想されるため、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>駅前商業地の特徴から飲食店ビル・レジャービルの店舗賃貸市場の需要は比較的安定しており、空き店舗は低層階に限らず中高層階においても殆ど見当たらない現状にある。また、オフィスの供給も限定的であることから名古屋市内の類似商業地域に比較して空室率は低く、店舗賃料・オフィス賃料ともにほぼ横ばいにて推移している。</li> <li>* 当期における成約事例を把握することが出来なかったが、周辺類似商業地域における本年3月末の取引事例から、当地区の商業地に対する需要は昨年来から回復基調にあることが実証された。然しながら、面的な広がりには乏しく本格的な需要の増加には至っていないのが現状であり、地価動向は横ばいにて推移している。なお、東日本大震災の中部経済に与える影響が懸念されている状況下にはあるが、熱田区全体の取引件数は3月・4月が減少したものの、5月以降は回復基調にある。</li> </ul>
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落   0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・岐阜駅周辺の商業地では、高水準の取引価格は需給関係において成立し難い状況が続いている。店舗・事務所の需要は弱く収益力が低迷しているため、取引価格は下落基調が続いている。 ・中心商業地の賃貸用不動産の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるが、取引価格、賃料水準ともに下落基調であるため、取引利回りは横ばいである。 ・駅周辺において、37階建の複合ビルが本年4月に着工したが、マンションが主である。オフィスの新規供給はないがオフィス需要は低迷しており、築年の古い事務所を中心に高い空室率が続き、オフィス賃料は下落している。 ・名鉄岐阜駅の新商業ビル(低層複合商業施設)の開店により、JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所需要については比較的堅調であり、又、これら背後に位置する旧アパレル系小規模店舗も交通至便から、夜間飲食店に賃貸するケースが激増している。しかし、これらの需要は局所であり、駅前前面の高水準な賃料を上昇させる力はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業等の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルの平成21年9月の開店により、地域としては発展的であるものの、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、引き続き地価動向はやや下落傾向である。尚、東日本大震災については、震災直後において需要が著しく萎縮する傾向が認められたが、当地区への影響は一時的かつ限定的との見方が広がり、今期末時点では影響の程度は軽微である。
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														
・一部の企業は業績が回復しているが、設備投資の増加までは至っていない。融資希望も増加していない。しばらくは横ばいで推移と予測する。(その他銀行) ・JR岐阜駅前及び徒歩圏は本来人気があり底堅い需要があるが、今般、37階建の新築分譲マンションが約270戸の大量供給を行うため需給状況が読めない状況である。JR岐阜駅前及び徒歩圏は中古マンションも人気が高い。JR岐阜駅徒歩圏以外の新築・中古は苦戦している。(売買仲介業者) ・JR岐阜駅周辺、JR西岐阜駅周辺、長良地区等の人気の高い住宅地は取引件数も増え好転している。しかし、商業地については、優良物件も苦戦しており、企業業績の回復が遅いことも背景に、需要は弱く低迷が続いている。(売買仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 下落   0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の有無を問わず民間による商業地取引は減っており、土地取得による新規建設や投資目的の取引は極めて少ない状態が続いている。従来商業用途であった物件も取り壊し後に住宅向け分譲地となる例が少なくない。また、単価×面積の積み上げによる価格形成から、市場性や収益性を考慮した総額によって取引価格が成立し、単価はまちまちに形成されるため、いわゆる相場という概念は薄れてきている。市場では商業地取引が乏しく取得気配もみられないため、取引価格は下落基調で推移している。</li> <li>収益物件のうちテナントビルが広告に掲載される例はまれで、アパート・マンションの一棟売り広告も少なく、また捕捉できる収益物件は市場滞留期間が長いものや競売等を通じて流通するものを中心であるため、相場を形成するに至っていない。取引価格は下落基調で賃料水準も下振れしており、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。</li> <li>事務所需要は2階以上のフロアや古いビル、はずれのビルで空室が解消されず問合せもない状態が続いている。駅近傍の1階といえども総額高位のフロアでは借り手がなく、持ち直しの兆しはみられない。貸主の中には成約を条件に値下げに応じるケースと空室のまま募集を続けるケースが混在しており、総じてオフィス賃料は下落が続いている。</li> <li>飲食系は一時金(敷金・更新料)や管理費・共益費で貸主が歩み寄り、募集賃料から1～2割低位で成約しているが、事務所系は現場事務所や仮事務所といった一時使用が散見される程度で、事務所需要が乏しい実態がうかがえる。事務所系以外では、飲食系繁盛店の2軒目・3軒目やエステ・整体など美容・健康系の需要がでており、店舗賃料は横ばいで推移している。</li> </ul> <p>* 取引市場では商業地需要がなく、賃貸市場では実質賃料低下がみられ、空室の多いテナントビルや募集後数年を経過したテナントビルが各所に存する。リニューアル等の追加投資をする余力や需要見通しもなく、市場は低迷している。需要の持ち直し感は乏しく、地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。県内製造業を中心に生産が回復してきているが、現在のところ地価への影響は軽微と思われる。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>買い回り品中心の商業エリアであるが、景気はよくないと感じている。既存施設のリニューアル等の追加投資がなく、商業エリアの拡大も期待できないので、草津などの県内競合エリアと比較して魅力に欠ける。間近に琵琶湖と山が迫る立地で、構造的に広域からの集客は困難であると考えており、商業地域としての発展性は期待薄である。(その他銀行)</li> <li>以前は近江八幡など遠くからも買い物客がきたが、今は広域からの集客は期待できない。大阪や京都等のJRターミナル開発が続くと地方の買い回り商業は大きな影響を受け、現状では商業地域として同地区への新規投資は期待できない。琵琶湖に臨み、住環境・教育環境が優るため、マンション開発素地として根強い需要があり、同地域の地価をリードしている。県内のマンション在庫が整理され素地の仕入れが始まりつつあり、底入れ感がある。(売買仲介業者)</li> <li>地区内の大型商業施設にやや活気がないように思われる。周辺の通りの1階路面店舗は空きが出て後継テナントがすぐに見つかる状況が続いており比較的活気があるが、美容室などの近隣型テナントに限られる。人通りは以前に比べ減少している。今後も大きく変わることはないと思う。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
滋賀県	草津市			住宅	 0~3% 上昇   0~3% 下落	△	□	□	□	—	—	□	□	・平成23年3月のJR南草津駅新快速停車化により、同駅勢圏の住宅地を中心に利便性向上を背景とする需要増が顕在化してきており、地価上昇の様相が垣間見える。今期の具体的な事例は収集しえていないが、需給ともに期待感が高く、取引価格は横ばいからやや上昇エリアに踏み込んだ。広域的に見ても人口増を背景に地価下落の緩和傾向が顕著である。東日本大震災の直接的な影響は住宅市場では依然ほとんど見られない。 ・収益物件取引が依然少なく実態把握が難しいが、売買市場並びに賃貸市場いずれも昨年比に比べてやや改善傾向にあり、特に駅周辺では賃料の底打ち感もみられ、取引利回りは結果的に大きな変動はなく、横ばいである。 ・マンション立地のポテンシャルは上昇しており、今後の新規分譲価格が注目されるが今のところ相応の事例がなく、マンション分譲価格はほぼ横ばいとなった。 ・新快速停車化の影響が浸透し、事業会社の事業集約等の影響で社会人の賃借ニーズも増え、駅周辺では空室はほぼ解消されている。一部の人気エリアでは入れ替え時に賃料を上昇させて募集する物件や、事業会社関連のテナントニーズも見られる。以上からマンション賃料は横ばいとなった。 * 住宅地需給に関しては東日本大震災の影響はあまりなく、新快速停車化による需給へのインパクトが顕在化、定着化し、地価は横ばい基調から若干の上昇方向へシフトしていく過程にある。今後の駅周辺でのディベロッパーや法人テナント等の動向が先行きの指標となるが、当期の地価動向はやや上昇傾向に変化した。				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						・土地所有者、市場参入者ともに将来の発展への期待感が共通している。特に平成23年3月から停車ようになった新快速の影響は大きく、JRの発表後、市場に顕著な影響が見られた。エンドユーザーのバイが大きい、事業成立性の面からは、県内では草津駅周辺に次ぐ高い評価を得ている。素地仕入れの際の競合が発生しつつあるが、その他のエリアでは相場観の範囲内での素地仕入れがまだまだ可能であるのに対し、南草津駅周辺(草津駅周辺)では少し頑張らないと入手困難であると認識している。(不動産開発業者) ・新快速が停車するようになったことが大きい。県内全般の取引はまだ不活発ではあるが、東海道本線の新快速停車駅周辺の不動産は市場性が高いとの認識がある。今の勢いから見て、南草津駅から守山駅にかけての駅周辺エリアの活況はしばらく続くと考えている。比較的若い層がエンドユーザーである点も地域の発展を期待させる。ただし、そろそろ飽和状態にあるとの意見も聞かれ、以前にも過熱気味に土地取引が行われ企業が破綻した例があることから高額取引のリスクを認識すべき時期が近づいているのかもしれない。(その他銀行) ・南草津地区等東海道本線沿いでの分譲マンション販売価格について、現在は120~130万円/坪であるが、当社の方針として、京滋エリアの中では分譲単価・総額の面から事業採算性が高い京都エリアを優先しており、同地区での用地取得はもう少し先になると思う。同地区にて収支計画を練るとすれば、先行き不透明な市況のもと、下ぶれを織り込み110万円/坪程度となる。(住宅販売業者)												

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0% 横ばい   0% 横ばい	▽	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺の取引は目立ったものはほとんどなく、他の商業中心部においても全般的に低調である。優良物件であれば従来の相場で取引される可能性があるが、条件の劣る画地等は割安な価格で取引される可能性があり、取引価格はやや下落基調。</li> <li>・ 成約事例が近隣周辺になく、取引利回りの変化は明確に確認できないが、投資用不動産についての取引価格・賃料動向ともに大きな動きは見られず、取引利回りは前期からほぼ横ばい。</li> <li>・ オフィスの需給動向は、前期と同様に目立った新規供給はなく、需要は他地区と比較すると比較的安定的ではあるものの、空室率に大きな変化はない。当地区のオフィス賃料は、全般的に横ばい。</li> <li>・ 大規模商業施設周辺の一部路面店舗については需要は根強いが、観光客の落ち込みによる客足の減少もあり、店舗賃料は全般的には横ばい。</li> </ul> <p>* 昨年、京都駅周辺において大型商業施設が相次いで開業し、繁華性の向上が期待されたが現時点では効果はそれほど現れておらず、地価動向も概ね横ばいである。東日本大震災による地価動向への影響は現時点では明確に現れていないが、当該地震が日本経済に与える悪影響等が、当地区の不動産市況にも及ぶ可能性があることから今後の動向には注視が必要である。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 京都駅周辺で売却予定のホテルとビルがあり、複数の投資家が検討している模様。その他、不動産の売り情報はいくつか出てきているが、東日本大震災の影響もあるのか4～6月に成約した物件は見当たらない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 京都駅から徒歩10分程度の場所で2年程前に希望価格に届かず売却中止となったビルに購入希望者が出てきている。粗利益率で7%台の水準が交渉の目安となる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 大規模商業施設の近隣では、人通りの増加による需要増を期待して飲食店舗を中心に出店意欲は旺盛で1階路面店であれば30～40千円/坪程度の相場で推移している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大規模ビルで15千円/坪～17千円/坪、中小規模ビルで9千円/坪～12千円/坪が賃料相場となっており、空室率は10%程度でやや低下傾向にある。東日本大震災の影響により外資系企業を中心にバックアップオフィスとしての引き合いが多数あったが、京都で成約に至った事例は少ないと思う。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引件数は、全体的には前期と変わらないが、小規模、低価格帯の物件の占めるウエイトが大きくなりつつあり、反対に大型物件、高価格帯の物件の件数は減少傾向にある。割安な取引も散見されるようになり、取引価格は下落基調で推移している。</li> <li>当地区に大学関連の施設が増えつつある環境下で、賃料水準は相対的に高水準で安定している。その中で、不動産価格に下落感があるので、取引利回りはわずかに上昇傾向にある。</li> <li>用地不足により当地区でのマンション分譲はわずかである。またマンション分譲価格に上昇感はなく、横ばい基調にある。</li> <li>当地区内での賃貸需要は依然として旺盛であり、新築賃貸物件の供給も続いている。賃料水準に上昇の動きや下落の動きは見られないため、マンション賃料は横ばい基調にある。</li> </ul> * 前期に下落基調に転じた環境から変化はない。大型物件や高価格帯の取引はさらに減少しており、小規模物件による埋め合わせで取引件数は維持されている。東日本大震災復興や電力供給、財政運営や政治状況への先行き不安が投資意欲を抑制し、地価動向はやや下落基調にある。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>京都市中心部に近く、JR・地下鉄が利用可能な利便性の高い地区であることから、エンドユーザーのマンション需要も見込まれ、マンション事業を行うには魅力ある地区である。分譲マンション事業が可能な大規模画地の供給は少ない状況である。分譲単価としては150万円/坪程度が相場と思われる。賃貸住宅については、阪急線大宮駅周辺よりも当該エリアの人気が高まっており、賃料相場は安定的に推移している。(売買仲業者)</li> <li>分譲マンションが供給された場合の想定分譲単価は100万円/坪後半であるが、立地次第では200万円/坪でも勝負になるのでは。以前、大手デベロッパーは160～170万円/坪程度で分譲していたはず。中古マンションでも立地条件の良い物件については、さほど値下がりすることなく供給される。利回り目線としては6%程度と思われる。(大手不動産業者)</li> <li>賃貸住宅の賃料相場については、単身者向けで7万円前後(共益費除く)、ファミリー向けで11～12万円程度である。単身者向け住宅の空室率は15～20%程度ではないか。ファミリー向け住宅はそもそも供給量が少ないため空室率は10%程度と思われる。賃料水準は横ばいで推移しているが、入居者の初期投資額が高むことは空室率を拡大させる一因との認識が貸主にあるため、礼金・敷金等の一時金は下落傾向である。(賃貸仲業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>新たに商業施設が進出し賑わいを増したが、原発事故により外国人観光客が減少し、画地条件等によってバラつきはあるものの、取引価格はやや下落傾向にある。</li> <li>賃料収入は横ばい傾向にあり、取引が成立した事例は近隣周辺にはないが、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>オフィスの賃貸需要に変化がない。オフィス賃料も概ね横ばい傾向が認められるが、周辺での新規ビル開業に伴いオフィスの供給量が増加したため、今後の動向が注目される。1階店舗の賃料は引き続き堅調であるが2階以上は横ばいである。</li> <li>一般経済の先行き不透明感等の影響もあり、テナント側の賃料負担を抑える傾向は続いているが、条件が合致すれば高家賃の可能性もあり、店舗賃料は全般的に横ばい傾向が継続した。</li> <li>* 地域経済には先行きの不透明感があるものの、希少性の高い当地区では東京資本をはじめ全国の投資家等に対する潜在需要がある。地価動向は優良物件を中心に横ばい傾向を示していたが、東日本大震災以降の消費マインドの冷え込みや外国人観光客の減少により、やや下落傾向で推移した。</li> </ul>
				烏丸	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	▽	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	0% 横ばい	□	□	▽	▽	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>3月の東日本大震災により、中古マンションの需給が逼迫しているが、事務所ビル需要には影響が及ばず停滞気味である一方、旺盛なマンション用地需要が地価を下支えしており、取引価格は横ばい状況である。</li> <li>企業がより立地やグレードに優れ割安感のあるビルを求めている状況に変化はないが、大阪方面や市内の他の地区との競合関係もあって館内減床や退去による空室の顕在化は鎮静化しておらず、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災後、企業拠点の分散を企図したバックアップオフィスの照会はあるものの、具体的な動きは即利用可能なレンタル物件等に限定され、空室率の改善は認められず、オフィス賃料は依然低水準のまま横ばいで推移している。</li> <li>店舗賃料は、東日本大震災による消費マインドの低下や他の競合地区に新築ビルの供給もあることから、前期に比しやや下落傾向である。</li> <li>* マンションデベロッパーの京都への進出拡大、新規物件への投資意欲は依然強いものの、東日本大震災による建築・内装部材の不足、工事費の上昇の懸念より、市場には先行き不透明感も漂っていることから、今期の地価動向は横ばい傾向で推移している。</li> </ul>
				丸太町	0% 横ばい	△	□	□	□	□	□	△	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>好調なマンション市場を背景にマンション用地に関しては旺盛な需要も見られるが、全体としての取引動向は依然低調であり取引価格も前期から横ばいである。</li> <li>資材価格の上昇傾向など不透明要素はあるものの、好調なマンション市況を背景に分譲価格は上昇傾向であり取引利回りは前期から横ばいである。</li> <li>オフィスの空室率には依然回復傾向が見られず、オフィス賃料は横ばいであるが、マンション市場は良好であり、契約率・マンション分譲価格ともに上昇傾向にある。</li> <li>ホテル稼働率は未だ本格回復には至っておらず、外国人を中心とする観光客減の影響は継続しているが、一時期の消費マインドの冷え込み傾向は落ち着いてきており、店舗賃料は前期から横ばいである。</li> <li>* 東日本大震災以降の消費マインドの冷え込みは落ち着きを取り戻しつつあるが、回復の傾向は弱く、事務所等の需要は低調である。反面、好調なマンション市況を反映し住居系用途への利用転換が進捗する可能性があり、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。</li> </ul>
				河原町、 烏丸、 御池、 丸太町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> <li>河原町通で店舗需要が強いのは四条通から蛸薬師通までのエリア。四条河原町付近で10～12百万円/坪程度が地価相場だと思う。蛸薬師より北側は飲食店舗や商業施設が中心となりアパレル関係の出店候補地として対象外になってしまう。河原町通沿いで収益店舗ビル粗利9%程度の取引事例があった。直近では河原町通での取引は見当たらない。以前は河原町通の繁華性は非常に高かったものの近年は衰退傾向が顕著で、現時点では河原町通より烏丸通の方が地価水準が高い。(売買仲介業者)</li> <li>景気の不透明感から一般の事業会社は設備投資を控えており、金融機関は不動産業者への貸出を増やしている。資金調達が容易になった不動産業者の事業意欲は強く、烏丸エリアでは直近で烏丸通から1本中に入った場所で店舗用地の売買が行われている。(信託銀行)</li> <li>御池通沿いのうち烏丸御池駅より西側のエリアは人気落ちるため350万円/坪程度の土地取引が見られる。一方、同じ御池通沿いでも烏丸御池駅東側は人気のある学区でマンション業者が700万円/坪程度で購入した事例もある。オフィスとしての取引事例は平成22年夏頃に放送事業者が取得した事例を除いては見当たらない。(大手不動産業者)</li> <li>マンションデベロッパーにとって丸太町地区は住環境や学区が良好であるため、ファミリータイプの分譲マンション事業を行いたいという需要は非常に強い。在庫調整も終わり金融機関の融資姿勢も積極的であることから物件さえ供給されれば高値がついてもおかしくないと思うが、マンションが建築できる規模を有した物件は供給されていない。(信託銀行)</li> </ul>	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 横ばい  0~3% (下落)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗付共同住宅の売り物件はないが、市内中心部のマンションの旺盛な需要の影響により、当地区に対する進出意欲は強い。東日本大震災の直接的影響もなく取引価格は横ばいに転じた。</li> <li>・マンション、店舗とも賃料は概ね横ばいが継続している。取引価格も横ばいで推移しており、取引利回りも横ばい傾向である。</li> <li>・京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地は分譲が好調なため業者の素地の仕入れ時期と重なり需要が極めて強いものの、マンション分譲価格は横ばいで推移した。</li> <li>・利便性、居住環境が良好なため若年世帯を中心に人気が高く、底堅い需要に下支えされ、また新規の供給もないためマンション賃料は横ばいで推移した。</li> </ul> * 背後の住宅地においても下落傾向は底を打ったとみられ、マンション適地についてはひきつづき需要は強い。東日本大震災の直接的影響もみられず地価動向は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・北山駅南側エリアの区画整然とした住宅地域であれば140～150万円/坪が相場。駅北側の水口・北茶ノ木あたりまでくると110万円/坪まで落ちてくる。やや雑然とした印象のある画地規模の小さいエリアについては100万円/坪程度である。接面方位、接面道路幅員、角地等の物件の個別性により価格水準は大きく変動する。(売買仲介業者)</li> <li>・公法上の規制から分譲マンション建設が可能な地域は北山通等の幹線街路沿いに限られるため、そもそもマンション素地の供給がほとんどない。住宅地としてのステイタスも高く、人気のあるエリアであるため、土地さえあればマンション事業は採算ベースに合うと感じている。(大手不動産業者)</li> <li>・賃貸住宅需要は底堅いエリアであるが、中でも築浅や北山駅徒歩圏内の賃貸物件の人気が高い。当該エリアの空室率は10～20%前後ではないか。賃料水準については、ほぼ動きがないと思う。賃料相場については、単身者向けで6万円強(共益費除く)、ファミリー向けで13万円程度である。初期投資額が嵩むことを借主が嫌がることから、貸主側がこれに対応し、礼金・敷金等の一時金は下落傾向にある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい   0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・取引価格は、取引事例や売出価格から類推すると、前期と同水準が維持されており、横ばい傾向である。 ・取引利回りは、価格、賃料ともに横ばい状態にあるため、横ばい傾向である。 ・マンション分譲価格は当地区内ではまだ販売の事例が無くつかみがたいが概ね横ばいで推移している。ただし本年12月完成予定のマンション分譲価格は従来の価格帯を上回る可能性がある。 ・賃貸需要の旺盛な地区であり、建替等による新規供給も見られる。マンション賃料は高水準で安定しており、前期からの変化は見られず、横ばいで推移している。 * 地価動向は総じて安定的で横ばいで推移している。旺盛な需要のもとで、供給は限定的となってきている。しかしながら地価上昇を伴う動きは見られず、市場滞留期間はやや長引く傾向にある。住宅性向の強い地区のため、東日本大震災の影響は今のところない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・物件供給が多いエリアではないが、富裕層や地縁者を中心に需要は根強く、最近では、桂駅西側で140万円/坪程度(隣地取引でやや割高)、桂駅東側で91万円～95万円/坪の数の取引が成約している。桂駅からバス圏の洛西ニュータウン等の需要は弱含みであるが、桂駅周辺の需要は安定している。(売買仲介業者) ・桂駅西口至近に分譲マンション建築中である。分譲価格は5,000万円前後が中心であるが、問い合わせも多く、ほぼ即完と思われる。駅周辺ではそもそも分譲マンションがほとんどなく、中古物件の供給も少ないが、供給されれば値崩れすることなく早期に成約に至る。(売買仲介業者) ・賃貸住宅の賃料相場については、単身者向けで5万円後半(共益費除く)、ファミリー向けはRC造で9～10万円程度である。単身者向け住宅の空室率は20～30%程度と高く、ファミリー向け住宅は空室率は20%程度と思われる。全体的には駅周辺の物件に人気集中しており、ファミリー向け物件については学区や地域による選別指向が強い。賃料水準は概ね横ばいで推移している。(賃貸仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい   0~3% (下落)	□	□	□	□	□	□	△	▽	・戸建住宅に関して取引件数は低調であるが、供給量も少なく、なかには高値取引も見られるなど比較的安定しており、取引価格は横ばい傾向である。また、マンション価格については京都市内中心部の好調なマンション市況を背景に当地区内でも強気の声も聞かれる。 ・単身者を前提とする賃料はやや軟調で、また工事費の上昇傾向など不透明要素はあるが、好調なマンション市況を背景に投資リスクは改善し、取引利回りは前期から横ばい傾向で推移している。 ・マンション市場は中心部を中心に、契約率・分譲価格ともに高水準にあり、中古市場も堅調である。当地区について新規分譲は見られないものの想定されるマンション分譲価格は上昇傾向にある。 ・単身者を対象とする間取りのマンション賃料にやや下落傾向が伺えるが、店舗賃料に関しては比較的安定した横ばい傾向にある。 * 東日本大震災により冷え込んだ消費マインドも落ち着きを取り戻しつつあり、中心部の好調なマンション市況の影響を受け今後反転する可能性を秘めるが賃料動向はやや下落傾向にあり、地価動向は横ばい傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・エンドユーザーへの売り出し値としては90～100万円/坪のものもあるが、売買されている水準としては60～70万円/坪程度ではないか。画地規模が大きくなり総額が嵩んでくると動きは鈍くなる。中古住宅であれば、取引の中心となる価格帯は2,000万円前後ではないか。(売買仲介業者) ・マンション需要は底堅いエリアとみているため、価格設定さえ間違わなければ比較的売りやすいと思う。ただし、所得水準が年々低下していることから、賃貸住宅との比較で割安と感じるような価格設定が重要。当該エリアにおいて分譲マンションを手がけてみたいが、現在のところマンション建設が可能な土地が供給される可能性は低いことから、様子見の状況である。(その他不動産業者) ・賃貸住宅の賃料相場については、単身者向けで5万円強(共益費除く)、物件の条件が悪い場合は3万円程度の物件もある。ファミリー向けは6～8万円程度で、駅至近の条件の良好な物件では9～10万円程度である。当該エリアの賃貸住宅は供給過剰で、空室率も20%前後ではないか。新築物件の供給が比較的多く、築年やグレードの劣る物件については賃料下落傾向が強いエリアと感じる。(賃貸仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0~3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺地域での商業施設の開業が華々しく行われ、全体としては集客・売上共に予想を上回っているとのことである。昨年末に店舗オフィス複合ビルの取引が行われたとの情報はあるものの具現化しておらず、また、それ以外の取引も今のところ把握はされていないが、底値を探る状況が引き続き市場での大勢となりつつある。従って、今のところわずかながら取引価格は下落基調にある。東日本大震災による影響は前期同様ほとんど感じられず、これによる売上の引き合い等は無い。</li> <li>空室率の上昇に歯止めをかける意味でのフリーレントや賃料値下げが依然として行われており、緩やかになったとは言え取引価格の下落と相俟って、結果的には取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>周辺地区での昨年から今年初めにかけての大規模なテナントビルの完成により、床の供給量が大幅に増加した結果、こうしたビルのごく一部を除いては苦戦が続いている他、古いテナントビルにあっては依然としてテナント流出等の動きに歯止めがかかっていない等、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。東日本大震災による空室の問い合わせは既に無く、成約に至ったケースもごく一部に限られた。</li> <li>周辺地区での商業施設の開業により、当地区でもその恩恵に預かった結果売上増につながったとの発表がなされたものの、こうした状況が継続するかは不透明な状況にある。こうしたことを踏まえ店舗賃料の動向が注視されるものの、老舗が多いとされる店舗賃料に新たな動きは見られず、その一方で立地条件等に劣る店舗賃料の下落は底値を打つ状況に無く、総じて下落を示す形となっている。</li> <li>* 隣接する地区での大規模な商業施設の開業の結果、当地区でも少なからず売上増があったとされる一方で、こうした状況の継続への疑問や、北ヤードの開業予定が具体化する中で、需要の絶対量不足が懸念されている。これは周辺における新築テナントビルの空室率(30~40%程度)からも予想するに難しくなく、空室率の高止まりや賃料が弱含みで推移するなど、依然として収益環境は厳しいことから、市場心理への影響もあって底を打つまでには至らず、地価動向はわずかながらであるが継続して下落基調にある。</li> </ul>
				西梅田	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は、繁華性が高く将来性を有するため、全体的には潜在ニーズが引合い増加などの動きにつながり始めるなど底打ち感が見られる。また、街の成熟度が上がりつつある中で、興味を持つ需要者が増え始めた。当期において僅かではあるが、地区内及び地区周辺部の大型取引があった。しかし全体的な回復傾向とは言い難い側面も有していることから、取引価格はごく緩やかな下落傾向にある。</li> <li>1階路面店舗は依然として引合いが強く収益性は前期並みで推移している。また、背後地についても低層店舗付マンションが竣工を間もなく迎えるなどその地域成熟度は上がりつつあるが、オフィス賃料は依然として下落傾向を示し、全体的な収益性は建物毎に異なる。ただし、収益不動産は商業系・居住系を中心に底打ち感があるなど徐々に回復傾向が見られ、前期に引き続き、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>平成22年に梅田中心地区に竣工した2棟の超大型ビルは以前と比べると空室がかなり消化され、今期オープンした大型ビルもほぼ満室竣工するなど当地区におけるオフィスビルの空室率はやや落ち着きつつある。ただし、梅田地区の中規模以下のビルや周辺地域に所在するビルにおいては依然として空室を多く抱えた状況がみられるため、梅田地区の既存ビルオフィス賃料については、回復傾向にあるとは言い難く、下落傾向である。</li> <li>店舗賃料については、1階店舗及び視認性に優れるなどの一部の上層階は引き合いが堅調で空室がほぼなく賃料水準は横ばいを維持している。一方、上層階の店舗や背後地に所在する店舗賃料は緩やかな下落傾向が見られる。今期に関してはJR大阪駅周辺の商業施設オープンの影響で成熟度は上昇したものの、当地区としては一部客層の流出化がみられるという両面を有する。</li> <li>* 今期については各種開発のオープンにより集客効果が大きく梅田地区のポテンシャルアップに寄与した。しかし、今後も開発が続くことによる供給過剰感が先行きへの不透明感を抱かせている。また、オフィス賃料水準の下落状況は多少緩やかになってきたものの、空室を抱えるビルの総量から底打ち感は見いだせず、地価動向は依然として僅かではあるがやや緩やかな下落傾向にある。なお、東日本大震災の地価への影響はほぼない。</li> </ul>
				中之島西	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

### 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	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"> <li>・ 売り希望価格と買い希望価格の差を埋められず、取引事例として顕在化してこない状況である。「大阪ステーションシティ」のオープン等により、梅田地区への一極集中化が進んでいる。現在のオフィスマーケットでは、投資採算性に合わないため、依然として開発リスクは高い。グランフロント大阪の開発による大量供給も予定されており、賃貸市場の動向について判断し難い現状であることから、収益物件への投資についても依然慎重な姿勢が伺える。(大手不動産業者)</li> <li>・ 在阪の法人投資家のほか、東京一極集中であった在京のREITもポートフォリオの入れ替えのため、大阪の収益物件への投資(ロット20億円以上)を検討している。オフィス賃料水準は既に底値にあり、賃貸市場の回復が不透明な状況下では、即時に取引件数が増加するとは思えないが、将来への期待性を感じる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 東日本大震災の影響は特にホテルの宴会部門でダメージが大きかったようだが徐々に回復している。商業施設は、ゴールデンウィークに「大阪ステーションシティ」がオープンし、入場制限になるほど混雑した影響で、その滲み出し需要と相俟って、管理している商業施設の入館者は対前年で約3割増加した。(投資運用業者)</li> <li>・ 西梅田地区については、梅田3丁目のSクラスビルにおけるメインテナントが退去したことにより、大きな空室を抱えており、当該地区のマーケット賃料水準に影響を与える懸念がある。一方で、梅田2丁目のSクラスビルには、集約移転により退去したテナントの後継テナントが既に入居しているが、これはオーナー間の個別事情が働いているとのことである。(投資運用業者)</li> <li>・ 中之島地区については、優良テナントが多く、マーケット賃料より高めの現行賃料水準での増床等も散見される。オーナーも経営体力のある企業が多く、あまり大きな変動はないものの、空室率の悪化している梅田地区等への引抜きが懸念される。(大手不動産業者)</li> <li>・ 茶屋町地区の賃貸市場は相当に厳しい。リーシングには相当に苦戦しており、今後も継続するのではないかと。高稼働の大型物件もあるが、オーナーの属性に起因している面もある。ファンドを中心として、当該地区においても物件の取得等の検討が出始めている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目    : 上昇、増加    : 横ばい    : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・資金調達環境の回復傾向等を背景にREITやファンドの物件取得意欲は増加しているが、これらは主に梅田周辺を中心としており、北浜地区への需要は小さく、また、オフィス賃料の下落傾向が続いていることから取引価格も下落している。 ・金融機関は不動産融資に積極的であり、また投資家も投資意欲は減退しておらず、賃料に底値感もみられることから取引利回りは横ばいになっている。なお、東日本大震災の影響はほとんど見られない。 ・東日本大震災直後の事務所移転需要は僅少で、震災によるオフィス市況への影響はほとんどない。一方、梅田地区におけるオフィスの大量供給の結果、周辺地区からのテナントの引き抜きがみられ、その影響により当地区のオフィス賃料は下落基調で、リーシングで坪1万円を割り込むことも聞かれる。 ・東日本大震災直後は飲食関係は軒並み業績を悪化させたが、その後は徐々に回復基調にあり、店舗賃料はほぼ横ばいの状況である。 * オフィス賃料の下落傾向を受け地価動向も下落基調にあるものの、賃料底値感から下落率は鈍化しており、地価動向の下落幅は縮小の兆しをみせている。
				船場	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期は大きな取引は認められなかったが、投資家の投資意欲に特段の変化はない。したがって取引利回りはほぼ横ばいで推移しているが、オフィス、店舗とも賃料の下落が継続しているため、取引価格は下落している。</li> <li>・ 売り物件が少ないため顕在化していないが、投資家の新規投資意欲、金融機関の融資姿勢とも積極的であり、今まで低調であったオフィスについても取得を検討する法人投資家も見られるようになってきていることから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</li> <li>・ 東日本大震災直後のテナントの移転は一時的なものも多く、当地区のテナントは店舗のバックオフィス需要等が中心であるため、オフィス市況に大きな変化はないものの、梅田地区とその他の地区との格差が広がった影響が大きく、オフィス賃料は引き続き下落している。</li> <li>・ 上層階の賃貸需要は引き続き弱く、今期は当地区西側の御堂筋沿いの路面店でブランドショップの閉店がみられる中、新規出店意欲は乏しく、賃料相場は弱含みの様相を見せている。消費を牽引していた外国人観光客の客足も戻っておらず、店舗賃料は下落している。</li> <li>* 東日本大震災の影響により中国・韓国系の外国人観光客が減少したこと、梅田・阿倍野の大型商業施設の開業のインパクトが大きかったことを主要因として、当地区の商況は悪化しており、賃料水準も低下していることから地価動向は下落傾向で推移している。</li> </ul>
				心斎橋	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取引件数は依然少なく、様子見的な傾向が強まっている。不動産を取り巻く金融環境は物件毎に大きく異なり、気配値のばらつきは大きい。路面店の賃料下落圧力に加え、上層階の需要が安定しないこともあり、取引価格は基調としては下落傾向にある。東日本大震災前後で大きな価格変動は認められない。</li> <li>・ 建物のグレードにより差はあるものの、特に上層階オフィスにおける空室率の悪化や継続賃料引き下げ要求等により、物件自体の収益性は低下しているものが多い。先行きは依然不透明であり、取引利回りは概ね横ばいで推移した。</li> <li>・ 中層階から上層階のオフィス賃料は、需要動機が経費削減を目的とした撤退・規模縮小が中心であり、空室率が10%を超える物件も多い。他の低廉エリアへの移転も目立つ。募集賃料と成約賃料との乖離が依然みられる。東日本大震災後、短期の賃貸需要が旺盛であったが、一時的なものに留まっている。このところ、募集ベースのオフィス賃料は、横ばいの兆しをみせているものの、成約賃料(継続賃料を含む。)は下落基調を脱していない。</li> <li>・ ブランド店の出店が顕著な視認性の高い御堂筋に面した店舗賃料は、希少性もあって横ばいで推移してきたが、客足の鈍化から下落に転化する可能性もある。心斎橋筋商店街もカジュアルブランド等の出店意欲が旺盛で、相応の水準を維持しているが、競合エリア(梅田・あべの)の活況による影響が依然懸念される。</li> <li>* 市況の回復感はまだ乏しく、心斎橋筋商店街の極小エリア以外は、極端に地価下落を圧縮させる材料は見出せない。顧客層の低価格志向が浸透しており、かかる需要をターゲットとした商業展開が今後も続くと考えられる。同時にブランド店の賃料水準が店舗賃料の目安となるため、キタなどの大型商業ゾーンとの競争次第では、さらなる悪化という動きも想定されうる。ただし、今期の動きとしては、夏期バーゲンにより一時的に通行客が増加していること、外国人観光客が震災以降回帰しつつあること等から、前期に比して幾分明るい材料もあり、地価は下落幅をやや縮小させている。</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃料下落を中心とする収益性の低下が落ち着きつつあるとはいえ、梅田エリアに竣工するオフィスビルや、梅田地区・天王寺地区での大型商業施設との競合により、中間点に位置するなんばエリアの相対的な競争力低下が懸念される。これらの影響から、取引価格は依然として下落傾向にある。但し、下落幅は前期同様、小幅に留まっている。東日本大震災による取引価格への影響は前期に引き続き見られない。</li> <li>収益性の低下が落ち着きつつあることから、前期同様、取引利回りは横ばい傾向にある。東日本大震災が影響したと見られる取引利回りなども依然として見られない。</li> <li>オフィス賃料は落ち着きつつあるとはいえ、下落が続いている。空室率は梅田・本町エリア等と比較すると高い水準にあり、前期と同程度である。東日本大震災による首都圏等からの移転需要の動きは、当地区にはみられていない。</li> <li>隣接する心斎橋筋商店街においては若年層をターゲットとした新規出店が多くみられ、賃料水準も比較的高額な水準で安定的である。ミナミエリア全体が、梅田地区・天王寺地区の新店開業の影響を受け、客足がまだ戻ってきていない状況にある。東日本大震災後海外の観光客は大幅に減少したが、かなり回復してきている。これらの状況が長期化した場合は、賃料に影響が及ぶ恐れもあるため注視すべきであるが、現時点では、前期と比較して店舗賃料はほぼ横ばいの状況にある。</li> <li>* 各種賃料が概ね底打ちしており、東日本大震災による取引見合わせ等も現在は見られないが、相対的な競争力の低下が懸念される当地区の地価動向は依然として緩やかな下落基調が続いている。但し、一時のような深刻な下落トレンドからは抜け出したとの見方が支配的であり、前期同様、小さ目の下落傾向に留まっている。</li> </ul>
				O B P	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>自社ビルの多い当地区では今期も不動産取引は確認されていないが、いったん大きな空室を抱えた場合に大口のテナント需要がなかなか見込めない市況のため、大幅な募集賃料の引き下げを余儀なくされるリスクを抱えた賃貸運営を余儀なくされることから取引価格も下落傾向にある。</li> <li>投資家や金融機関の意欲は減退していない。投資対象エリアの選別が進む中、総額（特に建物価格）が高む当地区の物件に対しての投資優先度は依然として低いが、東京の法人投資家による大阪のオフィス取得検討の動きは前期よりも活発化しており、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。</li> <li>当地区内の空室率は低下傾向にあるものの、一部大型テナントが大規模な人員削減計画を公表していることからその影響が注視されている。梅田を中心とする大型ビルとは賃料水準で差別化はされているものの、既存大型テナントの減額賃料要望等にはある程度は柔軟に対応する必要にも迫られるため、オフィス賃料は下落している。</li> <li>飲食店舗を中心とする店舗の売上は東日本大震災直後は厳しかったものの、5月から6月にかけて回復の兆しをみせている。地区内の店舗はオフィスワーカー向けの利便施設としての位置づけのものが多く、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</li> <li>* 当地区内ではここしばらく実際の土地取引がないため、実態を把握するのは困難であるが、オフィス賃料下落を主要因として、地価動向は下落傾向で推移している。</li> </ul>

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区		新大阪	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区は近年ほぼ熟成し終わった地域であり、地区内の取引はほとんど無く、賃貸市場でも統合に伴う小規模の移転だけで、目立った動きは無い。そのため、収益性の改善にまでは至っておらず、取引価格はなお若干の下落傾向にある。</li> <li>取引市場での価格変動と、賃料の変動がほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。</li> <li>当地区の賃貸市況は、市内中心部より平均賃料・空室率ともやや低めで、表面の賃料の下落は僅かであるが、空室率は高止まりしていることから、オフィス賃料はなお下落傾向にある。</li> <li>当地区の店舗の賃貸借は少数である。景気悪化により店舗開設がより難しくなっており、又、顧客の増加も一段落しているため店舗需要が減退している。このため店舗賃料は下落傾向にある。</li> </ul> * 当地区の土地取引はほとんど無いが、賃貸市況及び市内中心部の土地取引動向から判断して、地価動向はなお若干下落傾向にある。
					北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
		中央区・淀川区				<ul style="list-style-type: none"> <li>新大阪地区については、東海道新幹線があり、東京への利便性に優ることから、東日本大震災後問い合わせが増えたようである。周辺の大規模事務所ビルはほぼ満室のようで、募集賃料を震災以前に比べて上げるなどオーナーが強気に転じたビルもあるようである。(売買仲介業者)</li> <li>OBP地区については既に入居しているテナントの増床及び関連企業等の入居が主である。当該地区は利便性に劣り、現状では、外部地区から呼び寄せるのが厳しいエリアであるが、事務所ビルのスペックが総じて高く、共益費込み1万円前半という賃料水準は底値であることから今後はやや見直しの動きが入るかもしれない。(大手不動産業者)</li> <li>心斎橋・なんば地区について、過去は心斎橋筋沿い及び御堂筋沿いについては、いずれも1階であれば共益費込み10万円/坪程度が一つの目安であったが、震災の影響でインバウンド客(他地区、他都市からの進出事業者)が減少したこと等により、特にスーパーブランド店の売上げが落ち込んでおり、御堂筋沿いについては1階で共益費込み7~8万円/坪程度まで目線が落ちているようである。(賃貸仲介業者)</li> <li>北浜・船場・長堀地区のオフィスは空室が目立ち賃料も下落しているが、震災後旧耐震ビルを避ける動きが加速し、当該エリアには旧耐震が多いこともあり不人気に拍車がかかっている。5億~10億円程度の事務所ビル一棟売りの話も聞くが現状ではリスクが高く取引しづらい状況である。(都市銀行)</li> </ul>								

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0% 横ばい   0~3% 下落	□	□	□	□	—	—	□	□	・梅田への接近性から、住居系を中心に人気のあるエリアである。競合物件は増加しているものの、比較的安定した居宅の購入、賃借需要が存し、分譲マンション、投資用賃貸マンション及びマンション用地の取引価格は横ばいとなっている。 ・取引価格、賃料が横ばいで推移しており、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの取引利回りは横ばいで推移している。築浅優良物件については、引き合いが増加しており、取引利回りがやや下がりつつある。 ・マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。オール電化や高層マンションの売れ行きも比較的好調であり、東日本大震災の影響は見られていない。関東エリアでの売れ行きが厳しく、全社的な売上を維持するため、関西エリアでの新規供給物件の販売価格水準を若干下げ、販売量を増加させる動きもある。エンドユーザーの需要は好調であり、幅広い物件に需要が広がりつつある。 ・梅田周辺をはじめ、単身者向けを中心とする競合物件が多く、厳しい状況が続いているが、ファミリー、ワンルームタイプともに、安定した賃借需要が存し、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 分譲マンションの販売が比較的好調で推移しており、開発業者の用地取得意欲も強い。好立地のマンション用地は不足感も見られることから、当該用地の高めの取得の動きも見られる。マンション需要の減退や資材不足感もないことから、東日本大震災の直接的な影響はないものの、景気悪化懸念も残っており、地価水準は下げ止まっているものの、反転までは明確に認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・1R・1LDKが主流であったが、やや供給過剰で値崩れを起こしている。今後は1LDK・2LDKを中心としたDINKS等をターゲットとしたマンション開発が増える傾向である(販売価格170～190万円/坪)。ファミリータイプでは3,000万円前半(3LDK)の住戸がメイン商品となる。依然当エリアのマンション素地としての人気は高く、仕入れ相場は容積率100%当たり40～45万円/坪程度である。(売買仲業者) ・REITを中心とした法人投資家は、積極的に物件取得(ロット10億円以上)を検討しているが、築年の浅い物件の供給が少ない。NOI利回りが6%前後でないと取得できないマーケットであり、CAPは低下傾向にある。地場の不動産投資家が大型タワーの賃貸マンションを取得したが、推定NOI利回りは6%前半である。(信託銀行) ・福島区で検討できるのは、JR福島駅から徒歩圏の区の東部エリアに限定される。当該エリアにマンション用地の売物件はないが、仮に出た場合周辺の西区・北区・中央区よりも安さを求めることになる。(住宅販売業者) ・今後はグランフロント大阪の開発等によるオフィスワーカー等の増加が予想され、当該地区の住宅需要は一段と旺盛になる。(売買仲業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・分譲マンション用地としての需要を主としているが、まとまった土地が売却されることは少なく、こうした状態は続いている。新規の分譲マンションは、比較的短期間で販売されることもあり、販売中のものは減少している。秋には久しぶりにタワーマンション（ツイン）の販売が予定されているところもあるが、もともとマンション適地であることから、付近の環境が大きく変化する可能性はあまりない。従って、引き続き、用地の需要は安定的なことから、土地の取引価格は横ばいである。 ・取引価格・賃貸マンションの賃料共に横ばいであることから、取引利回りは横ばいである。 ・マンション分譲価格は、比較的順調な販売もあって販売中の戸数は減っており、需要が安定していることから、前期に引き続き、横ばいである。 ・賃貸マンションの賃料は、新規物件や築浅の分譲貸しは比較的強気なところもあるが、総じて古いものは弱気である。需給面に大きな変化はないことから、マンション賃料は全般的には横ばいである。 * マンションの販売が引き続き順調であり、用地に対する需要も変化はなく、安定的であることや、賃料も安定的であることから地価動向は前期に引き続き横ばいである。東日本大震災の影響については、一時賃貸マンションに引き合い等も見受けられたようであるが、件数も少なく、現在ではその動きもない。又、分譲マンションの販売にも特に影響はないと見られることから、地価動向に震災の影響はない。
					 0%横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>上町台地を中心に私立の学校が多いため、同地区は通学しやすい地区として人気がある。分譲マンションの企画をする場合には3人世帯を標準とした企画になる。最終的な売買に至らなかったが、上本町駅界隈で取引の話があり、売買目線としては容積率100%当たり55万円/坪～60万円/坪で話が進んでいた。(住宅販売業者)</li> <li>東日本大震災前、取引は活況を呈していたが、震災後買い希望が減り、最近は改善してきているものの需要者のマインドはまだ回復していない。ただ、天王寺区はもともと文教地区であり、大阪市内でも人気が高いエリアであることから、需要も底堅い。地価は坪当たり150～170万円くらいで、だいたい横ばいであると思う。(売買仲介業者)</li> <li>天王寺区は大阪市内の中では、住環境もよく学校区も人気が高いことから、分譲マンションについては根強い人気がある。ただし、幹線道路の背後では、一部街路条件が悪いエリアもあり、開発計画が困難なケースもある。(売買仲介業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0%横ばい   (0~3%下落)	△	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接の再開発地区内の大型商業施設がこの4月26日に開業し、この一ヶ月間の売上・来客数とも予想を上回り、年間目標売上を10%上乗せするに至った。今期も当地区において取引は確認されなかったが、上記動向より隣接商業地(あべの筋沿い)においては高値の成約取引が顕在化した。取引価格は、前期に比べて上昇傾向にある。</li> <li>上記活況を呈した商業施設でも客一人当りの単価は目標を達成しておらず、大阪市内のキタやミナミとの競争の渦中にあり、収益性については未だ不透明な状況にある。これにともない投資行動を誘引する収益物件の供給はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>大阪市内商業地のオフィス需要はキタ等に集中しており、競争力に劣る当地区は新規需要者が現れ難い状況となっている。このことから、近時開発された商業施設にはオフィス床が無いものが多く、小売商業店舗の施設が中心となってきている。隣接再開発ビルのオフィス物件の成約状況も悪く、また東日本大震災の影響により関東圏から一時移転してきた企業は当地区では認められない。前期からオフィス賃料は下落・オフィス空室率は上昇傾向にある。</li> <li>活況を呈した商業施設の地域全体への波及効果は現時点では見当たらず、却って当施設へ移転したまま歯抜け状態にある商業施設が隣接地区で見受けられる。一方、当地区内の建替ビルに大型小売店舗が進出する動きもある(オープンは平成24年末～平成25年春)。店舗賃料については、未だ不透明な状況が続いているが、近時の小売商業店舗の売上状況等より、店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災の影響については、中断した分譲マンション事業も現時点では再開され、当地区の地価動向に対するマイナス要因は減少した。また、上記4月26日開業の商業施設の来店者は、従来の大阪府下の地域を越えて、京都・滋賀・兵庫に至る近畿一円から集まり、当地区の商業力が顕在化したといえる。よって、地価動向は前期までの下落傾向より横ばい傾向に変化した。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>阿倍野界限では売買はあまり見られず、家賃水準も変化はない。東日本大震災直後に見られたフリーレントや家賃値下げ要求も今はなくなった。最近開業したモール型ショッピングセンターは高級店を入れず普段着で気軽にに行けることが受け、若い女性や中年女性で賑わい、周辺商業地も人通りが増え、街に活気が見られるようになった。(その他不動産業者)</li> <li>最近開業したモール型ショッピングセンターは、主に近鉄やJR関西線沿線など、南大阪20kmを主な商圈とし、更に奈良・和歌山からの来店もある。店舗構成は郊外型、足の便は都心型という従来にない店舗により、開業後も相当賑わっている。首都圏の有名ブランドがコア店舗として入っており、東海地区からの来店も見られる。(不動産管理業者)</li> <li>モール型ショッピングセンターのおかげで、周辺地区も人通りが増え潤っている。既存地区に立地していたテナントが当該ショッピングセンターに引き抜かれ空室になっても、すぐに埋まっている。(不動産管理業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区では4月以降についても東日本大震災を理由とする取引価格の下落は特に認められないが、当地区の取引件数が少ない等にみられる需要の弱さにより取引価格は下落傾向にある。</li> <li>市場における取引利回りは事例による把握が困難であるが、大阪市内南部での大型商業施設の開業を受け、投資家の堺東エリアの店舗・オフィスに対する投資意欲が低くなっており、市場に動きがみられない。このためオフィスに対する投資家の期待利回りは前期調査と変化がなく、取引利回りも横ばいが続いている。</li> <li>堺東駅周辺のオフィスの空室率に改善はみられず、募集賃料は概ね横ばいであるが、成約賃料・一時金は下落が続行している。但し、前期調査に比するとオフィス賃料の下落率は縮小傾向にある。</li> <li>1階路面店舗以外の基準階の店舗需要は低迷している。また、路面店舗も物販店から飲食店に移行している。東日本大震災で来街者が激減した上に、隣接する大阪市内の大型商業施設が相次いで開業して、当地区の商業ポテンシャルは低下しており、募集賃料は概ね横ばいであるが成約賃料・一時金は下落傾向にあり、総じて店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災の影響については特に意識されないが、中瓦地区市街地再開発事業の準備組合は平成23年1月解散手続きに入り、当地区における開発期待がなくなった上に、難波の百貨店増床、4月のあべの地区の大型商業施設開業により、当地区の商業ポテンシャルは低下しており、地価動向は下落傾向が継続している。</li> </ul>				
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> <li>堺東駅前の商業エリアは、堺市北区・西区にある大型商業施設等により空洞化しつつある。堺東駅前商業地の地位は低下している。店舗の賃貸物件についてはテナントが埋まらない。駅周辺の集客力が落ちているのが原因である。堺市内の新築分譲マンションは供給過多のため、苦戦している。(売買仲介業者)</li> <li>堺東駅前(南花田口町2丁・北瓦町2丁・中瓦町2丁目のうち、大阪府道30号線沿いの地域)に限っては、1階部分の店舗需要は強い。事務所については、需要も小さいが供給もない。全体的に低迷している。当該地域の事務所用途としては、学習塾・エステ等のいわゆる来客型事務所が多い。純粋な事務所としては、背後の事務所を選択するであろう。(賃貸仲介業者)</li> <li>堺東駅周辺の商業エリアは、幹線道路沿いの商業地域及び大規模商業施設に顧客を奪われており、厳しい状況にある。地域の活性化をもたらす開発等の事業についても聞いていない。</li> </ul> <p>なお、住宅需要については、大阪市中心部へのアクセスが優る「なかもず・新金岡・北花田」駅勢圏(御堂筋沿線)が元気である。(売買仲介業者)</p>													

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市			豊中	→ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>ニュータウン内では建替え事業の新築マンションが中心であるため土地取引はほとんどなく取引件数は横ばいである。駅徒歩圏内の千里ニュータウン内の中古マンション取引は概ね良好で取引価格も横ばい傾向であるが、周辺地域の新築マンション価格の値下販売の影響を受けやや動きが鈍い。東日本大震災の影響については目下のところ特に見られない。</li> <li>今期の取引価格が横ばいであり、賃料も同じく横ばいで推移していることから、今期の取引利回りとしてはほとんど動きがないものと考えられ、概ね横ばい傾向で推移している。</li> <li>千里中央駅周辺の新築分譲マンション需要は強く、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移しているが、周辺地域のマンション分譲価格は下落傾向にある。また千里中央駅周辺でも立地並びに利便性や築年数、グレード等により不動産としての人気の優劣が大きく分かれている。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。</li> <li>千里中央駅徒歩圏内の物件は安定的な人気があることから家賃もやや高めである。賃貸需要は減少傾向ではあるものの依然として人気は集中しており供給不足気味であることから、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。</li> <li>* 取引価格及び賃料ともに横ばいで推移している。分譲価格・販売とも厳しい状態は続いており周辺地域の価格に影響される傾向にはあるが他地域と比べ別格の人気を有している。先行きについては経済状況が良くないことから不安定な状態は続いているが、当地区への人気は高く、マンション用地(大規模地)取得の難しさ等から需要は強く、今後も期待される状況であることから、地価動向は横ばいで推移した。</li> </ul>
	吹田市		江坂周辺	→ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲マンション、賃貸マンション用地の需要は強いが、土地の売り物件は少ない。リーマンショック以後ストップしていた投資法人等の賃貸マンション取得の動きが再び見られる等、取引価格は横ばいで推移している。中古マンションについても需要が強く、数年前に分譲されたマンションの転売価格は分譲価格から大きく値崩れしていない。</li> <li>投資法人による、江坂地区内での賃貸マンションの成約事例によるNOI(純収益)のキャップレートで約6.5%であり、こうした事例と投資家が期待する利回りの動向を考慮すると取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>新規分譲マンションについては、江坂地区住民の地縁的選好性が強く、江坂地区内の賃貸マンションの入居者が分譲マンションを購入するケースも見られる。現在、阪急千里線沿線で競合する新規分譲マンションの供給が増えているが、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</li> <li>本年3月の転勤時期において、東日本大震災の影響で関東方面への転勤が中止になる等、江坂地区では賃貸マンションの入居者の移動は少なく、4月以降もその反動はなかった。法人契約の賃貸マンションについては、企業の経費節減による社員への家賃補助の削減により、入居希望者の予算が低くなり、募集賃料は横ばいであるが、成約ベースのマンション賃料は下落している。</li> <li>* 東日本大震災後も、江坂地区の新規分譲マンションの販売は順調で、建築資材の不足等による建築費の上昇も現在落ち着いている。マンション用地の需要は強くなっているものの、地価動向は前期に続き、横ばいで推移している。</li> </ul>	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

## 主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	豊中市・吹田市		住宅	豊中、江坂周辺	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
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北大阪急行の「千里中央」駅から「緑地公園」駅までは分譲マンションの競合エリアであり、各物件とも6割程度の成約までは到達するものの最後の4割を売り切るのに苦勞しているようである。現在、同エリアで新規に土地を仕込むとしたら「千里ニュータウン」内の公社等の賃貸住宅の建替案件に参加したいと考えている。(住宅販売業者)</li> <li>・ 北大阪急行の「千里中央」駅から「緑地公園」駅までの新築マンションの売値がやや下がっている。中古マンションも総額で2,500万～3,000万円の物件は影響を受けているが、総額2,000万円以下のものについてはほとんど影響を受けていない。東日本大震災の影響で関東方面への転勤が保留、延期になっており、転勤による不動産の売却等も5～6月にずれ込んだ。(売買仲介業者)</li> <li>・ 江坂地区の賃貸共同住宅は、大阪市中心部へのアクセスの良さと商業施設の充実による利便性を武器に人気がある。売買においてもREITから個人投資家まで投資家の裾野が広く、純収益利回りで6%前半でないとなかなか購入できない状況になっている。(信託銀行)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄御堂筋沿線の新たな大阪地区に比べ、賃貸ビルの需要は少ないが、当地区周辺で、賃貸ビル、賃貸マンション等の取引事例を数件確認した。取引価格にバラツキがあるものの、取引価格は概ね下落傾向にある。しかし、現在、江坂地区内の事業所による、自社ビル需要が顕在化しており、下落幅は縮小している。</li> <li>利回りの高い賃貸ビル、賃貸マンションの売物件は見られるが、想定賃料等が高く、投資家の期待する条件と合わず、長期間市場で滞留している。取引価格、賃料ともに下落しており、取引利回りは弱含みの横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災によるオフィス需要は当地区には見られず、テナントの移動は少ない。オフィスの募集賃料は横ばいであるが、成約賃料との開差は大きい。空室率も高止まりで推移しており、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>江坂地区内の事業所が減っており、昼間人口も少なくなっている。さらに、景気後退と合わせ、東日本大震災等による自粛ムードの影響もあり、飲食店舗等の客単価が低くなり、店舗売り上げが落ちている。地区外からの出店需要もあるが、店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災による直接の影響もなく、店舗、オフィスの需要は弱く、賃料は下落傾向にあり、空室率も高止まりの状況にあるため、地価動向はやや下落傾向にある。周辺ではリーマンショック以後ストップしていた投資法人等の賃貸マンション取得の動きも見られ、さらにマンション用地の需要も顕在化しているなど、下落幅は縮小している。</li> </ul>
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィスについては、需給ともに目立った動きはなく、賃料は駅至近の大型ビルで10千円/坪程度、それ以外のビルであれば7～8千円/坪である。新大阪への一部テナントの転出もみられた。(賃貸仲介業者)</li> <li>駅至近の大規模ビルはいずれも9割程度の高い稼働率を維持している。北摂エリア方面への営業拠点等、江坂地区というロケーションに特別な動機があるテナントが多いため、他地区へ引き抜かれる可能性も相対的に低く、今後も現在の「込1万相場」を維持する可能性が強いとみている。(信託銀行)</li> <li>住宅としては人気のある地区であるが、文化的なイメージに乏しく、飲食店の多さに比較して相対的に物販店舗が少ないため、商業地域としてのポテンシャルは年々低下していると言わざるを得ない。同地区においてはサブリース事業等も展開していたが、最近では事業規模を縮小させている。(不動産管理業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい   0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>引き続きタワーマンションが堅調な動きを見せていることもあり、マンション用地等に対する関心は高く、駅近のマンション用地等に対する問合せも増加傾向にある。ただし、二極化傾向は続いており、旧来の商店街などの店舗用地に対する需要の回復がやや遅れている面は否定できない。全般的には、東日本大震災の地価動向に対する大きな影響も目下のところ認められず、駅前商業地等に対する潜在需要は高いことから、取引価格は横ばいである。</li> <li>居住用の収益物件等に対する投資マインドには改善傾向が認められるが、東日本大震災後における景気動向の不透明性などのリスク要因も残るため、投資物件の選別には慎重な姿勢も見られる。取引価格および賃料水準に大きな変動が認められない状況下、取引利回りは前期同様、ほぼ横ばいである。</li> <li>立地条件、設備水準等で需要者のニーズに合致する事務所は、地元法人等による一定の需要のもと、比較的安定した稼働状況となっている。ただし、もともと事務所需要の強いエリアではない事もあり、選好性の劣る築年数を経過したビルや設備の旧式化した物件等にかかる賃料調整は続いており、オフィス賃料は全般的には僅かながら下落基調にある。</li> <li>店舗賃料について、商店街等における選好性の低い物件の上層階等については、空室が長引くものもあるなど、やや弱含みな状況にある。ただし、水準調整が進んだ事もあり、募集賃料を維持するオーナーも多く、下落圧力は緩和されている。また、当地区は、JRと阪急両駅の徒歩圏に位置するエリア特性から出店意欲は強い地域であり、1階店舗や立地条件に優れた物件について、リーシングに苦戦する事はなく、総じて店舗賃料は横ばいを維持している。</li> </ul> <p>* 東日本大震災がタワーマンションの購入マインドに影響を与えるとの懸念もあったが、JR高槻駅前分譲中の高層マンションに関しては、大きな影響はなく、堅調に推移している。商業用地に対する投資家の物件選別は厳しく、二極化傾向は続いているが、比較的旺盛なマンション用地等の需要に支えられ、地価動向は全般的には、引き続き横ばいを維持している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>JR高槻駅周辺の商業地の取引は非常に少なく、物件化した場合には、需要は十分にある。また、高槻センター街のうち、阪急高槻市駅から数ブロックまでの手頃な規模の物件であれば、坪200万円程度も可能ではないかと思われる。また、賃貸需要も生活密着型のテナント等を中心に需要は旺盛である。(売買仲介業者)</li> <li>高槻市の新築分譲マンションは、各物件とも好調を維持しており、JRの駅前タワーも高槻市内としては、190万円/坪前後程度と高いものの好調を維持している。JR高槻駅及び阪急高槻市駅の周辺は、交通利便性が高く、マンションの需要は十分にあり、マンション素地としては魅力がある。(大手不動産業者)</li> <li>住宅地の取引価格は若干の下落ないしは横ばい程度である。東日本大震災による影響については、エンドユーザーへの販売の影響は、震災直後は売上げがやや落ちたものの、現在は震災前の程度に回復しており、資材調達等への影響についても、震災直後と比較すると目途が立ってきているようである。なお、原発問題等によっては、先行き市場が厳しくなることも懸念される。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	・取引価格は若干ではあるが下落している。当地区では低額取引は確認されていないが、周辺では高額取引と低額取引が混在し、この影響は当地区にも及んでいる。 ・取引利回りは横ばいで推移している。取引価格、賃料(店舗・オフィス)ともに若干下落してはいるが、取引利回りには影響を与える程ではない。 ・オフィス賃料は若干下落し、募集賃料ベースでもわずかではあるが下落している。 ・店舗賃料も若干下落している。小型店舗に対する根強い需要はあるが、大型店舗に対する需要はやや後退気味で、店舗賃料を下押ししている。 * 地価は、下落幅を縮小しながらも下落基調で推移しているが、東日本大震災後にみられた取引市場の委縮の動きも早々に和らぎ、夏から秋にかけての市場の回復が期待される。
				市役所周辺	 0% 横ばい   0~3% 下落	□	□	▽	□	□	□	—	—	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい  0~3% (下落)	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区の取引は、前期に引き続き、商業ビル、マンション用地としての取引が散見された。依然として、積極的な市場への供給、及び買い需要に乏しく、周辺部商業地ではやや弱含みとの感があり、取引価格は概ね横ばいにある。</li> <li>当地区において、前期に引き続きオフィス需要は需要喚起要因が見あたらず賃料の一部値下げも表面化している状況ではあるものの、賃料は横ばい、ないしは弱含みである。取引利回りは、賃料、取引価格ともに概ね横ばいにあるため、概ね横ばい傾向にある。</li> <li>神戸地区におけるオフィス需要は、依然として需要喚起要因が見あたらず賃料の一部値下げも表面化しているものの、オフィス賃料は前期と比して、ほぼ横ばい傾向にある。</li> <li>当地区は、前期同様、新規テナントの進出は見られない。県内屈指の高度商業地内であることには変わりなく、依然として集客力が強く、需要は底堅い。長引く景気低迷の影響に加え、東日本大震災の影響により不透明感が増しているものの、前期に比して店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</li> <li>* 店舗賃料は、下げ圧力が見られ、依然として下ぶれリスクを抱えているものの、店舗需要は底堅く、前期と同様、地価動向は概ね横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の影響による先行き不透明感は依然としてあるものの、直接的な影響は見受けられない。</li> </ul>					
				ハーバーランド	 0% 横ばい  0~3% (下落)	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>ハーバーランド地区では取引が確認できなかった。周辺の商業地域において、マンション用地は相場より割高、収益物件(オフィスビル)は割安の取引があったことから総じて価格は横ばい傾向にあり、当地区においても同様、取引価格は横ばいの傾向にある。</li> <li>一部のオフィスビルにおいて大口の契約があり空室が減ったものの、地区内の空室率は依然として高い。またテナントの入れ替わりが頻繁で収益性の安定は期待しにくい状況にあり、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>大口のテナント契約は一社によるもので、ハーバーランド地区全体の賃貸市場が回復している訳ではなく、経費節減、支店統合等による退去リスクは解消されていない。ただし、空室減少による賃料の下支え効果は認められ、オフィス賃料は横ばいの状態にある。</li> <li>複合商業施設の飲食店フロアでは今春に引き続き7月にも新店舗がオープンする予定で空スペースはなくなったものの、ハーバーランドに接続する地下街では空店舗が新たに発生するなど賃料上昇の余地はなく、店舗賃料は横ばい傾向にある。</li> <li>* 先般、ホテル跡と大手百貨店撤退後の後継事業者が公表されたが再開時期、具体的な事業内容は不明で、今のところ不動産市場への影響は認められない。また本年度中に市有地の売却先が公募され、近い将来、地域全体の変化が期待される反面、新たな方向性、各事業の成否については見だしにくく、地価動向は横ばい傾向にある。東日本大震災による影響は特にない。</li> </ul>					

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

## 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・各地区とも人の流れ・量とも変化がなく、また特段の動きがないため、エリア市況の拡大・縮小は感じられず、悲観的な経済環境から下落基調と判断される。融資判断は融資先の業績によるとする融資スタンスは以前と変わりなく厳格なままであり、同地区の融資の話は増加せず、今後しばらく増加の見込みもない。(その他金融機関)</li> <li>・空室率が高いためオフィス賃料の調整は続いており、フラワーロード沿いで共益費込み13～14千円/坪程度と何とか持ちこたえているが、背後になると坪当たり7千円台もみられる。売買市場については、フラワーロード沿いで比較的大きなビルの取引があったと聞いており、このほか小さな取引は散見されるようになった。(その他不動産業者)</li> <li>・生命保険所有ビルの売却が一段落したが、新規投資には慎重になっているので、新規事務所ビルの供給はここ1～2年はゼロである。(売買仲介業者)</li> <li>・新規事務所ビルの供給はない中、発生した空室は何とか埋めているが、賃料水準の現行維持は難しい。ハーバーランド内に昨年オープンした温泉入浴施設は東日本大震災後客足が増えている。大手デベロッパーにより分譲中(平均販売価格200万円/坪)のマンションの住宅部分は5月に完売したが、一部店舗は売れ残っている。(その他不動産業者)</li> <li>・交通センタービルとアパレル系商業施設を結ぶ連絡橋の利用が芳しくなく、この連絡橋の利用を増進させる方策が活性化につながるのではないかとと思われる。また、三宮駅前地区の北東方における旭通4丁目地区第一種市街地再開発事業の進捗及び阪神電鉄本線「三宮」駅の東改札口新設という交通結節機能の高度化がどのような影響をもたらすか注視される。(その他金融機関)</li> <li>・老舗百貨店による旧居留地のブランドショップの路面店舗化は一段落し、今後はブランドの入れ替えが進むであろう。ブランドショップは今後、アウトレット進出か都心型での展開か選択を迫られると予想されるが震災の影響で神戸での展開は不透明である。(大手建設業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目    △：上昇、増加    □：横ばい    ▽：下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区		六甲	0~3% 上昇 0% 横ばい	△	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅近くの平坦地で、一般住宅地ではあるが高値の成約事例が見られたほか、周辺地区で開発業者の素地取得の動きが活発化しており、取引価格は緩やかな上昇傾向にある。</li> <li>・ 地区内で投資目的の賃貸マンションの取引が確認されたものの、取引件数は依然として少ない。取引価格の上昇幅は小さく、賃料も安定的に推移していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>・ 駅近くで現在分譲中の新築マンションは比較的好調な売行きであるが、分譲価格自体には上昇感はなく、当地区のマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。一方で、駅からやや遠い山手の分譲マンション等は完成在庫を抱え苦戦している。</li> <li>・ 利便性や居住環境に優れていることから、単身者向け、ファミリー向け共に賃貸需要は底堅く、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</li> <li>* 優良物件に対する需要は底堅く、取引価格が小幅な上昇傾向にあることから、当地区の地価動向は緩やかに上昇している。但し、邸宅地や高額マンションに対する動きはまだ鈍いことから、地価の上昇幅は小さい。なお、東日本大震災の当地区への影響は見られない。</li> </ul>
				東灘区	住宅 岡本	0~3% 上昇 0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

### 主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	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
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 岡本では、特にJR摂津本山駅と阪急岡本駅間のエリアが人気で、最近の分譲マンションの価格設定は190～200万円/坪程度と聞いているが、200万円/坪、総額6,000万円を超えても需要者はついてくる地域である。なお、立地・形状等すべての条件がそろえば、坪当たり200万円台後半でも売り切る自信はある。(住宅販売業者)</li> <li>・ 岡本地区では、阪急岡本駅北側のエリアが特に人気の高い地域であり、熟成した住宅地であるため、物件の供給量は総じて少なく、取引価格は堅調に推移している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 摂津本山駅南側(国道2号以北)で戸建住宅の分譲価格で170～180万円/坪程度。阪急神戸線より北側のエリアで200万円/坪以上と取引価格は堅調である。不動産開発業者は、当地区及び周辺地区で積極的に物件を探しているが、買い進む程の状況ではなく地価水準は安定的に推移している。(大手不動産業者)</li> <li>・ 3月の東日本大震災後、建築コストは上がっておらず、資材調達にも影響は少ない。また、建築期間の延長もなく、素地価格に影響は見られていない。岡本地区は、六甲地区に比べ概ね1割程度高値で取引される傾向にある。岡本地区の戸建住宅需要者の多くは総額で6～7千万円程度の物件を探す需要者が多く、年収は2,000万円前後の層が多い。岡本地区を購入対象としている上記の需要者に対して、金融機関は積極的に融資を行っており、1億円以上の購買者層は昨年秋に比べて増えている。(大手不動産業者)</li> </ul>

【凡例】※総合評価

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

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>甲子園口駅周辺及び甲子園地区において取引される土地の画地規模が前期に比べてやや大きいものが出てきている。しかし、取引価格又は売り希望価格は小規模のものと目立った開差はなく、住宅用をを求める根強い需要はあるものの取引価格は概ね横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災による経済面への影響はあるものの、不動産市場は緩やかな回復基調への足掛かりを探っている状況にある。今夏は電力不足が見込まれ経済に悪影響を及ぼす可能性が懸念されている。投資家の動きは前期と同様で、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>甲子園口北町で大手デベロッパーによるマンションの新規分譲が7月中旬から開始されたが、販売価格は甲子園口駅から徒歩約4分ということもあり高めの設定である。この物件の売れ行きが注目されるが、周辺地域を含む総体的なマンション分譲価格は概ね横ばいである。</li> <li>賃貸マンションの需給は概ね均衡しているため標準的なマンションの賃料は概ね安定している。このようなことから、マンション賃料は横ばいで推移している。東日本大震災の影響と思われる関東方面からの問い合わせが5月頃まではあったが、6月以降は殆どなくなっている。</li> <li>* 当地区においては画地規模がやや大きい土地が動き出したが、さらに大きいマンション用地の取引は各種施設が充実し増えつつある西宮北口駅周辺へと移行している。東日本大震災の当地区の地価への影響は特に認められず、地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった規模の土地が出れば取得したい地域であるが、西宮北口に比べると町全体の機能が古い印象であることは否めず、強気の価格設定は躊躇する。分譲価格はもともとは200万円/坪を超えていたが、今は180万円/坪程度が相場である。(住宅販売業者)</li> <li>JR甲子園口駅北側で新築マンション3物件が概ね同時期に販売されたものの、販売状況(分譲単価は180~200万円/坪前後)は好調であるなど、住宅需要の高い地域である。築10年前後の中古マンションの取引件数及び取引価格も安定的に推移している。(大手不動産業者)</li> <li>甲子園口地区の需要者(エンドユーザー)は、西宮市内のほか、圏外からの広域的な需要が存する地域であり、戸建住宅・分譲マンション共に堅調な取引状況が続いている。また、業者の土地取引も活発であり、地価水準はやや上昇気味に推移している。賃貸市場は、築年が経過した物件が多く、家賃相場は2LDK・約50㎡で10万円程度であるが、通勤族が多い地区でもあり、法人契約が多く、築浅のマンション(分譲貸し)では家賃15万円以上の高額物件でも十分市場が成立する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>阪急西宮北口駅周辺を除き、当地区を含む西宮市の商業地の需要は弱含みである。但し、立地の良さから住宅地としての取引が徐々に活発化しつつあり、マンション用地として取得する動きが見られるようになってきた。取引価格は下落傾向にある。</li> <li>商業店舗・オフィスに対する投資意欲は低調である。また、東日本大震災後における景気動向の不透明性や、空室率の上昇、賃料の下落等のリスク要因も残る。但し、投資用不動産の供給自体が少なく、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>オフィス需要はかなり低調であり、既存ビルを中心に依然高い空室率が続いている。経営合理化に伴う事務所の統合・縮小化は一段落しつつあるものの、需要の中心は阪急西宮北口駅エリアにシフトし、オフィス賃料は下落傾向にある。東日本大震災による影響は特に認められない。</li> <li>商業地の中心が阪急西宮北口駅にシフトしつつあるため、集客力の劣る当地区では店舗需要は低調である。飲食店舗等については底堅い動きが見られるものの、入居と退出のサイクルが早くなっており、一般的に店舗賃料は下落傾向にある。</li> <li>* 東日本大震災の景気動向への影響が懸念されるが、現在のところ、地価動向への直接的な影響は限定的である。商業地としての需要が縮小しつつあり、空室率も高止まりしている。一方、立地の良さからマンション素地として注視されているが、開発が実質的に抑制されているため、静観状態が続いており、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>商業賃貸店舗への需要は、取扱件数及び引き合いの状況から昨年の半分の感じがする。賃貸店舗の客筋も手持ち資金の少ないお客さんが増え、店舗賃料相場も下がっている。賃貸事務所については、神戸から大阪への事業所の集約化が進む中、西宮市内についてのオフィス需要はもともと弱く、新規参入は見受けられない。(売買仲介業者)</li> <li>商業地は活気がなく、店舗需要は弱い。駅の周辺に活気があるのは十日戎の時期のみと言っても過言ではなく、それ以外は閑散としている感じである。金融機関は住宅ローンには積極的に取り組んでいるが、業者の仕入れのための用地取得費や収益物件への融資には依然審査が厳しい。(売買仲介業者)</li> <li>阪神西宮駅東方にある大規模工場閉鎖後の跡地利用の方法が注目を集めていたが、有効利用策もみつからないまま東日本大震災の影響により工場閉鎖が1年延期されている。ここで東北の工場生産分を休日返上で製造しており、今年の猛暑によるビールの売上状況いかに再延期の可能性もあると聞いている。この開発用途により阪神西宮駅前が影響を受けることは必至であり、今後も注視が必要である。(その他不動産業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0~3% 上昇   0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	・神戸市東灘区岡本・御影地区、JR芦屋駅周辺地区の需要者は富裕層が中心で、景気動向の影響をあまり受けることはない。需要に比較して供給が少なく、当地区における取引は特に少ない。不動産市場の二極化がさらに顕著になり、人気エリアにおいては不動産市場は回復傾向にあり、当地区の取引価格は上昇傾向にある。 ・地価の上昇幅は小さく、取引利回りの変動までには至らない。買主の強気なスタンスと売主のもう少し待てばという期待感から、価格の折り合いはつきにくい状態である。 ・当地区の高額分譲マンションの需要者は県内外の富裕層が中心であり、景気の影響にあまり左右されず、マンション分譲価格は高水準にて横ばい傾向にある。一方、同じ芦屋市においても二極化の傾向は進んでいる。 ・芦屋市は阪神間でも人気のエリアの一つであり、当地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は高水準にて横ばい傾向にある。また、高級賃貸マンションの契約が見受けられるが、短期的なものであるという見方が一般的である。 * 芦屋市内及び周辺における比較的住環境の良いエリアにおいて、高額取引が散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の市場は回復しており、地価動向は依然微少ではあるが上昇傾向にある。なお、現在のところ東日本大震災の影響はない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大手不動産業者のマンション計画が景観法で中止になったが、買っても建たないと致命的なのでこれがブレーキとなり、各社とも入札では全力で金額を提示しない慎重姿勢になっている。ただし、大規模地は希少性があり、需要は底堅いことから、土地が出れば積極的に取得の方向で動く。(住宅販売業者)</li> <li>・芦屋・西宮・東灘は阪神間でも特に人気の住宅地であり、マンション業者の土地の仕入れの動きはますます活発で、業者間で取り合いになっており、入札が行われると相場から2~3割程度高値となることが多い。(その他不動産業者)</li> <li>・3月の東日本大震災後、東京からの一時的な移動であると思われるが、月額賃料100万円以上の高級戸建賃貸の空室が埋まり、家具付高級賃貸マンションの稼働が上がった。(その他不動産業者)</li> <li>・当地区は芦屋市内でも特に人気が高く希少性の高いエリアであり、強気の値段設定がなされる等、不動産市場は堅調に推移している。また、供給量が少ないこと及び需要者が高額所得者層に限られることから、相場より割高での取引が多く、物件情報が公表される前に水面下で取引が成立するケースも多い。不動産の取引件数は、昨年上半期と比べ今年上半期は増えている。(売買仲介業者)</li> <li>・船戸町で大手不動産業者が分譲中のマンションは、分譲価格が300万円/坪を超えているにもかかわらず、順調な売れ行きである。分譲価格は250万円/坪程度が相場であり、買い換えよりは、富裕層の余裕資金運用による取得がメインという特別なエリアである。(住宅販売業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> <li>最寄駅への接近性等の利便性に加え住環境に優れた住宅地であることから、尼崎市内では人気が高く、底堅い需要が認められる。大規模地は供給がほとんどなく、取引も見受けられない。一般住宅用地としての中小規模地の取引は散見されるが、取引価格に特段大きな変動は見受けられず、緩やかな下落基調で推移している。</li> <li>前期同様新築収益物件は少ないままであり、取引利回りは把握し難い。中古物件に関しては個人及び法人投資家による需要はあるものの、優良物件が少なく、取引に至るケースは少ないが、取引価格に変動は無く、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</li> <li>阪急神戸線武庫之荘駅の北側ではあるが、2012年3月完成予定の分譲マンションがあり、マンション分譲価格は概ね横ばいである。駅に近く利便性及び住環境に優れた地域であることから、売行きは良く、完成まで半年を残しほぼ完売している。また当地区において、東日本大震災の影響による価格変動は特に見受けられない。</li> <li>最寄駅への接近性等の利便性及び住環境に優れたエリアであることからシングル・ファミリー共に需要は多く、マンション賃料も前期同様横ばいにて推移している。築年数が古い物件は一時金を取りにくい傾向にあり、物件によって異なるが概ねファミリーで家賃の3~4カ月、シングルで家賃の1~2カ月程度が相場である。 1階で好立地の店舗は空きが出てもすぐ新テナントが入るが、上層階の店舗や事務所はテナントが一度出ると、新テナントが決まるまで時間がかかる。</li> <li>* 東日本大震災直後は買い控えが見受けられたが、現在では通常取引状況に戻り、建築資材等の搬入の遅れが若干あるものの、主だった震災の影響は見受けられない。地価動向も前期と比較し特段大きな変動は無く、やや下落基調のままで推移している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪への通勤者が需要者のメインとなり、利便性が高いことから人気のマンション適地といえるが、阪急線のみ利用となる点が、若干ネックとなっている。分譲価格は170万円/坪、総額では3,500~3,800万円程度が中心価格帯となる。(住宅販売業者)</li> <li>融資先のうち賃貸事業を行っている個人又は法人の話を総合すると、収益物件のうち7割程度は賃料水準が下落したり、入居率が減少している。これはテナントからの賃料減額要請や、消費不況による家賃負担力の低下に起因すると考えられることから、店舗・事務所の賃貸市況は引き続き厳しい。(その他金融機関)</li> <li>尼崎市全般において積極的な開発等の投資は見受けられず、武庫之荘エリアは相続により生じる小規模住宅開発が主である。長期的には住環境整備条例の変更で戸建住宅等の最低敷地面積が引き上げられ、売買総額が嵩むことが見込まれていることから、戸建分譲業者に与えるマイナスの影響が懸念されている。(その他金融機関)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	・ 駅周辺を大手不動産業者が単独所有しており、他社が土地を仕入れて新規供給することはない。よって、開発素地の取引事例はないが、利便性の良さからマンション適地として需要は根強い。近隣で進捗中の土地区画整理事業等で今後供給量の増加が予測されるが、供給調整を行うと推測されるため大きな値崩れは考えにくい。取引価格はほぼ横ばいで推移しており、東日本大震災の影響は見られない。 ・ 中古マンション賃料は学研奈良登美ヶ丘駅近接で月13～15万、当地区で月10～12万、近隣地域の西端付近で月7～9万とほぼ安定している。周辺戸建住宅の取引価格は堅調、中古マンション取引価格もほぼ横ばいであることから、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。東日本大震災の取引利回りへの影響は見られない。 ・ マンション分譲価格は、主要駅前の好立地物件については販売好調のため横ばい傾向にある。近隣の土地区画整理事業地区内で計画されている分譲マンションも好立地であり現時点でも問い合わせ等反響が大きい。東日本大震災直後は、資材、設備の不足で建築費上昇圧力が強まったが、現在はほぼ回復。マンション賃料、分譲価格への影響は見られない。 ・ 当地区は数年前の鉄道開通以降、熟成度を増しているエリアである。利便性の良さ、民間賃貸物件が少ないこと等から一定の賃貸需要は見込まれるため、当地区のマンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。なお、東日本大震災直後に被災地域から賃貸物件の問い合わせが増えたが現在は落ち着いている。所有への不安から若年層に賃貸重視の傾向が若干強まっているが賃料水準への影響はほとんど見られない。 * 当地区はマンション適地で開発素地としての需要は根強い。近隣で分譲マンション建設予定があり、築浅中古マンションの値崩れが若干懸念されているが、当地区のマンションは価格的に競合しないため、大きな影響はない。なお、東日本大震災直後の資材設備不足等はほぼ解消され、デベロッパーのリスク負担はやや逓減したと言える。現時点で震災の地価動向への影響はほとんど見られず、地価動向は横ばい傾向で推移した。しかし、来期以降、電力不足の影響、復旧復興のための国民負担増等から景気の先行き、地価動向ともに不透明である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年度完成予定の土地区画整理事業により大量の宅地供給が予想され、今後の分譲価格を含む販売計画の如何によるが、他の地区と比較するとインフラの整備状況等から販売リスクは比較的少ないと考えられる。学研北生駒駅周辺では、今年3月に市街化区域に編入された地区で商業施設等の土地利用が計画されているが、学研奈良登美ヶ丘駅周辺の集客力に影響はないであろう。(その他銀行)</li> <li>交通施設、商業施設等の整備状況をみると駅前地区としてステータスを有しており、価格は安定的。今後、大量の宅地供給が予想されるが、地元からの買替需要はあまり期待できないので、大阪からどれほどの需要者を呼び込むことができるかが鍵となる。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションについては、駅に近い2千万～3千万円程度の物件は30～40代の一次取得者に人気があり、新築時から5%ダウン程度で成約している。ただし、購入の意思決定が長期化する傾向にある。学研奈良登美ヶ丘駅下に入居していたドラッグストアが3月に退去し、空室のままである。駐車場の便がやや悪く、客足の流れが劣ることが起因しているのではないかと。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0～3% 下落   3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前商業地域の幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。岡山市の中心商業地域は、市役所筋と桃太郎大通りの幹線道路沿いが高層事務所地として形成されているが、ビルの空室率は高止まりし、賃料は若干下落している。幹線道路背後の商業地域は、更に空室率が高く賃料も下落していることから、当地区の取引価格は下落傾向にある。</li> <li>収益物件の取引は少なく、背後地域に1棟売りのマンションや小規模な収益物件が認められる程度であるが、賃料水準が下落しているのに対応して不動産の価格も下落していることから、取引利回りに大きな変化は認められず、横ばい傾向にある。</li> <li>近年中心商業地域に進出したビルの空室率は未だ高く、既存ビルは支店や営業所の撤退、営業スペースの減少等から空室率が拡大しており、極端に低い賃料設定も認められることから、新規賃料・継続賃料共にオフィス賃料は下落している。</li> <li>店舗賃料については、所在する位置、店舗としての用途及び規模等によって異なるが、事務所賃料の下落の影響を受け、下落圧力が強い。</li> <li>* 駅表側(東側)に所在する大規模な駐車場を有する企業が、2月に会社更生法の手続きを開始し、今後は懸念されており、駅前商業地域の需要は停滞しているが、希少性があることから、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅は小さい。一方、駅西地区は、駅前に複合商業ビルが2012年春に開業予定されており、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての熟成度を増している。幹線道路沿いの取引はほとんど認められず、オフィス賃料の下落傾向・空室率の増加傾向から、地価動向は下落傾向である。東日本大震災の直接的な影響は認められないが、県外資本を含めて駅前商業地の不動産に対する投資が活発に行われる状況ではない。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>岡山市の空室率は15.8%で、2期連続で低下しており、今後も、耐震性の高いビルを中心に空室率は改善していくと考えられる。賃料水準は、目的(スペックを重視する場合とコスト削減を目的とする場合)に応じて二極化傾向にある。(賃貸仲介業者)</li> <li>店舗の賃貸需要は、やや回復の兆しが見られる。本町だけではなく、平和町・磨屋町での出店ニーズがみられた。ただし、表町についての空室率は依然高く、かなり賃料を安くしなければ決まらない場合が多い。(その他不動産業者)</li> <li>マンションデベロッパーは、在庫がなくなってきたことから、用地取得に積極的に動いている。しかし、売主の様子見状態が続いており、取引自体は停滞傾向にある。(その他不動産業者)</li> <li>東日本大震災による影響としては、耐震性の高いビル、物流・工場用地に対する需要の高まりがみられた。一方で、オフィス・店舗等のテナント需要については震災の影響はあまりみられない。(賃貸仲介業者、その他不動産業者、その他銀行)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・大型マンションの着工待ちの状況にあるとともに取引も少なく、当地区内では代替性があり価格牽連性の高い事例は把握できなかったが、幹線街路背後の住宅地の販売価格の推移や状況類似地域の取引価格の動向等を踏まえると、取引価格は前期と同水準で横ばい傾向である。 ・立地条件が良好で空室リスクの比較的小さい共同住宅に関しては取引利回りは安定しており、投資家の期待利回りの動向等にも大きな変化はみられない。地価や賃料の水準も横ばいの状況にあることを考慮すると、取引利回りは前期と変化はなく、横ばい傾向である。 ・当地区で地元業者によるマンション分譲が始まり、既に販売中であった東京の大手マンション業者の最終分譲と重なり競争がやや激化した。今後当地区での大型マンションプロジェクトが控えていることを考慮すると、マンション分譲価格は下落傾向である。 ・転勤等の異動時期を終え募集物件数は減少しているものの、近隣に官公署や学校、総合病院があり、中心市街地に近い利便性を備えていることから、相応の入居需要があり動きは堅調である。異動時期を終えたことから、貸し手が長期の空き室を嫌い短期的には賃料の引き下げの可能性もあるが、中期的にはマンション賃料に大きな変動はなく、概ね横ばい傾向である。 * 代替性があり強い価格牽連性の認められるような不動産取引は少ない中、マンション分譲には動きがあり分譲価格はやや下落傾向であるが、マンション分譲価格を除くと市場に目立った動きもなく、当地区の地価動向は、前期と同様に横ばいの状況にある。東日本大震災により建築資材の高騰や供給不足等が懸念されたが、マンション分譲計画に若干の遅れがみられたものの、全体的には回復基調にあり地価動向に大きな影響はない。			
					 0% (横ばい)												
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
・広島市においては郊外から中心部に移り住みたいと考える人が多く、幟町や白島といった人気エリアで優良物件が供給されれば十分さばける状況にある。(大手不動産業者) ・幟町や白島といったエリアでは販売価格が割高になる場合が多く、取得者層は一次取得者ではなく、高額所得者層やシルバー層が対象になる。これらの購入者層はブランド力のある業者が分譲したマンションをより選好する傾向にあることから、財閥系が分譲したマンションは分譲単価がかなり高くなっている。(不動産開発業者) ・分譲(マンション)価格が上昇しなければ、投資採算性の観点から土地の仕入価格が上昇することはない。(大手建設業者)																	

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心商業地幹線沿いで、築古ビルの売却、建替えを含む有効活用が図られており、来年春には大型複合ビル、家電量販店ビルの竣工を控え、集客力の増加が期待されているが、オフィス需要の回復が緩慢であることから、取引価格はやや下落傾向にある。</li> <li>都心部においては投資用不動産の適格物件が少なく、オフィスビルに対する投資環境が改善されていない状況下で、賃料は微減傾向で推移しているが、地価も緩やかな下落傾向にあるため、取引利回りは横ばい傾向にある。</li> <li>市内中心部において空室率は若干改善されたものの、景気の先行き不透明感等から様子眺めの状況が続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。なお、東日本大震災以後、耐震性に優れたビルへの需要が増加している。</li> <li>店舗需要は都心商店街においては根強いが、リーマンショック後の景気低迷・東日本大震災後の自粛ムード等による消費不況が続いており、店舗賃料は下落傾向にある。その反面、省エネ関連商品等の需要が増大し、消費回復の兆しも見受けられる。</li> <li>* 広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は底堅いものの、景気の先行き不透明感等から賃料はやや下落傾向で推移しており、地価動向は前期同様、緩やかな下落傾向にある。東日本大震災後においてリスク分散等の理由から、電力安定供給能力を備えた広島に投資する動きも見受けられる。</li> </ul>
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス市況は、東日本大震災の影響から、移転に関して現在慎重な姿勢を保持する企業が多く、移転の動きは少ない。一方、ビルの耐震には一段と注意を払う企業が多くなった。耐震基準を満たしていないと、賃料には関係なく、移転するテナントがみられる。(不動産開発業者)</li> <li>広島市における空室率は、2011年3月期は3期振りに改善されたが、次期においても、館内拡張の動き等がみられたことから、やや改善されると予測。相生通りも同様にやや改善されると予測する。(賃貸仲介業者)</li> <li>相生通りで、1棟の事務所ビルが契約に至った。取引価格は売希望15億から1割減程度と聞いている。(賃貸仲介業者)</li> <li>相生通りは広島のマインオフィス街であるが、エリアで賃料が決まるといよりは、物件のグレードによって左右される。(大手不動産業者)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 下落   0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前通り西側、稲荷町交差点付近の大規模地が3分割され、土地取引が行われたが、最後の一画地についても強い需要がみられ、稀少性のある立地条件・大規模地については底堅い需要が認められる。一方幹線背後の商業地域の繁華性は劣り、需要も弱い。以上から、当地区の取引価格は概ね下落傾向で推移しており、当地区におけるオフィスビルの新規供給はみられない。駅北の二葉の里土地区画整理事業保留地を地場スーパー最大手が取得し、本社移転が計画されており、店舗併設も予定されている。</li> <li>都心部に比較して競合物件が比較的少なく、賃料水準・駐車場料金も比較的低いことから、築浅のビル需要は比較的安定していたが、広島駅北口での大型事務所ビルとの競合も生じ、その賃料水準にも下落傾向がみられ、取引利回りは横ばいで推移している。一部、稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられる。</li> <li>東日本大震災の影響から、移転に関して現在慎重な姿勢を示す企業が多く、移転の動きは少ない。一方、ビルの耐震には一段と注意を払う企業が多くなった。耐震基準を満たしていないと、賃料には関係なく、移転するテナントがみられる。広島駅北口で、平成22年8月に竣工した大型ビルの空室消化が進み、稼働率が改善された反面、供給過剰感と需要回復の鈍さから、需給緩和の状況にある。景気先行き不透明感が強まる中で、継続的な拡張移転等の需要が増加することは期待しにくい。全般的に賃料は、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料の下方調整が進み、下落傾向にあって底打ち感は窺えない。</li> <li>店舗密度、繁華性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められるものの、消費低迷でテナントの賃料負担力は低下しており、店舗賃料も下落傾向にある。前回調査では撤退する店舗もみられたが、未だテナントは入っていない状況。</li> <li>* 都心部においても賃料はやや下落傾向で推移しており、商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。駅南においても空室率は依然として高水準で、テナント誘致競争から賃料は下落傾向にある。地価動向は、一部稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられ、やや地価下落幅は緩和されているが、投資環境に大きな改善はなく、当地区の地価動向は緩やかな下落基調にある。地価動向に係る東日本大震災の影響は、特にない。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス市況は、東日本大震災の影響から、移転に関して現在慎重な姿勢を保持する企業が多く、移転の動きは少ない。(不動産開発業者)</li> <li>・ 駅前再開発では、Bブロックで再開発組合がビル床を売却するための覚書を家電量販店と締結するなど、開発に期待感が高まっているが、それに伴う強い需要はみられない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 駅北の新規供給ビルでの空室率が改善されたが、駅南での空室率はやや上昇すると予測している。駅前通り西側、稲荷町交差点付近の大規模地が3分割され、土地取引が行われたが、最後の一画地については詳細不詳。駅周辺ビルにおいては、塾関連の学校法人等からの需要が強い。ただし駅南では駅前大橋以北の選好が強い。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心商業地の取引は殆どなく、買い手様子見状態で、売物件の市場滞留期間が長くなっており、価格動向は把握しづらいが、特に売り急ぐ傾向も見られず、需要が減退する中で取引価格は前期と同程度の下落傾向である。</li> <li>テナントビルに対する需要は弱く、競合するビルも多いため、空室懸念、賃料の値下げ圧力が強く、収益性の低下とともに投資リスクは依然高いため取引利回りは上昇傾向が続いている。</li> <li>オフィスビルの新規供給は見られないが、優良ビルの空室率は若干改善しているものの高止りの状態で、中小ビルの殆どはテナント需要がなく、賃料の割安感が出てきているものの、需要増までには至っていない。契約更新時の改訂賃料の下落とともに、オフィス賃料はやや下落傾向である。</li> <li>店舗賃料は売上高が回復しない中で、空店舗も増加しているため、需給関係は改善していない。テナント需要の大半は飲食系、エステ等の美容系であるが、賃料負担能力は低い他、新規と既存の店舗間の競争が激しいため撤退した店舗も出ており、店舗賃料は引き続き下落傾向である。</li> <li>* 東日本大震災後の景気の先行き不透明感が強く、景気回復の遅れから不動産需要は減退しており、収益、投資環境が改善されないまま市場は依然停滞しており、売物件の価格低下、取引総額の少額化とともに地価動向は前期と同程度の緩やかな下落傾向である。</li> </ul>
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> <li>高松市中心部のオフィスビルの空室率については、2011年3月期に19.7%と2期連続して改善し、6月期も若干の改善傾向にある。これはエリア内の移転はあるものの、撤退する企業が少なくなってきたためである。ただ、空室率の高止まり傾向は依然として続いている。賃料水準については、落ち着いている。(賃貸仲介業者)</li> <li>中心部の店舗については、法人の出店意欲は少なく、買い希望もほとんどない。また、あったとしても低価格帯での取引希望しかない。空店舗も増加傾向にあり、このような停滞した状況は当分の間続くと思う。(売買仲介業者)</li> <li>不況の影響で、サービス業、製造業等の資金ニーズがなく、新規の融資は減少している。新規物件への移転需要から、不動産賃貸業については融資ニーズがあるが、審査が厳しく融資量は減少している。(その他金融機関)</li> </ul>									

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心商業地で平成22年12月に当地区の地価水準と同程度の取引があり、投げ売り等でなく正常な価格での取引にもとづく、取引価格は前期同様の下落傾向が続いている。</li> <li>オフィスビルの空室率が16.4%から15.4%へとやや改善されたが、賃料の値下げによるところが大きく、また賃貸マンションについても賃料を下げないと空室率が改善されない状況にあり、投資不動産へのリスクは高まっており、取引利回りは徐々に上昇している。</li> <li>新規の大型オフィスビルがほぼ満室状況に近づいている等、空室率の改善はあるものの依然高止まりで、特に中古ビルの空室率は悪化しており、値下げ圧力は強まっているため、オフィス賃料は下落傾向にある。</li> <li>中心商業地の1階店舗賃料はここ2、3年で20%は下落しており、アーケード商店街でも1.5万円/坪程度まで下がったことから空店舗も減少しているが、需給関係は依然厳しく、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。</li> <li>* 土地取引が依然少ない状況下にあっても投げ売り等の取引はほとんどなく、適正な価格での取引となっており、買い控えの中、地価動向は緩やかな下落が続いている。東日本大震災により、日本経済に与える悪影響等が不動産市況に及ぶ可能性はあるものの、当地区においては今のところ震災の影響はない。</li> </ul>		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年2月頃までは新設着工戸数も増加して後半には地価も上昇しそうな雰囲気になっていたが、東日本大震災で先が見えなくなった。現在は大きく落ち込む雰囲気ではなく様子見の状態である。(不動産関係団体)</li> <li>商業ビル跡地の再開発計画では、ホテルを断念し、一部計画が縮小されたが店舗部分の計画は変わらないため悪影響がでると思えず、期待感はそのままである。(賃貸仲介業者)</li> <li>震災の影響で大きく悪化していることはなく、また大街道アーケード街の1階店舗の賃料も1.5万/坪程度まで下がってきたことから空店舗も埋まってきている。(賃貸仲介業者)</li> <li>融資の姿勢に変化はないが、不況続きで新規の融資話は減少している。融資先については特別に悪化したとかの状況には陥っておらず、我慢の状況が続いている。中心部では不動産の取引が減少し、賃貸物件も引き合いが減少している。(その他銀行)</li> </ul>											

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・「大濠」地区周辺の「荒戸」地区でやや取引が見られたが、近隣の公示価格と概ね同程度の水準であり、取引価格は横ばいである。地価水準の高い「大濠」地区においてマンション分譲業者が素地として取得した事例はないが、マンション素地に対する需要は旺盛な地域である。 ・総額2～3億円の住宅系収益用不動産が個人投資家を中心に動きが見られる。築年数が経過した低収益物件については、土地価格相当額での取引もあるが、売り希望価格等から推定される取引利回りに変動はなく横ばいである。 ・1億円を超える高級マンションの中には未だ完成在庫を抱えている業者もあるが、3～4千万円台の中堅所得者層向け分譲マンションの販売状況は安定している。購入者層の所得環境は改善したとは言えないが、大幅な値引きは見られず、マンション分譲価格は横ばいである。 ・ファミリー向け賃貸マンションの賃料に変動はなく横ばいである。但し、総額が嵩む(7～8万円/月額)シングル向けマンションの賃料は、稼働率向上のため、幾分値下げしている物件も見られる。 * 分譲マンション及び戸建住宅(いずれも中古を含む)の販売はともに回復傾向にあるが、地価の底打ち感はなく、地価動向は横ばいである。マンション業者の潜在的な素地需要は強いが、良好なマンション素地に品薄感がある。東日本大震災による供給者側の混乱もほぼ解消しており、現在のところ、価格形成に大きな影響を及ぼすまでには至っていない。		
					 0% 横ばい											
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
・分譲マンションがこここのところ建設されておらず、分譲業者が土地の仕入れに入っているという状況にある。価格次第ではあるが、比較的分譲マンションの売れ行きはよい。(賃貸仲介業者) ・良いエリアの土地については入札で売却されることが多く、地元のデベロッパーは土地を購入したいと思っても値段の面で購入できないという場合も多いものの、入札での落札価格は限界値(投資採算性の面でギリギリの水準)でおさまっている状態にあり、著しく市場が過熱しているということはない。(その他銀行) ・大濠地区でマンションを購入する購入者層は、地場の富裕者層が中心。限定的な動きではあるが、東日本大震災後に東京の方で福岡市の比較的高額なマンションを取得したという動きもあった。(住宅販売業者)																

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい   0% (横ばい)	□	□	△	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>取引価格は横ばいである。平成22年末に天神の明治通りで総額40億円近い中型事務所ビルの売買が見られた。事務所ビルの売買は平成22年だけで10棟を数えるなど活発だったが、東日本大震災以降の動きはまだ不明である。また、天神2丁目で1月から3月までの間に商業施設の売買が2件見られ、うち1件は高値の売買だった。</li> <li>天神地区の事務所ビルの売買は、明治通りの希少性を考慮のうえ、更地価格に換算して300万円/㎡以上で売買されるケースが多い。投資家の要求利回りは天神地区で6%程度であるが、賃料水準が低下した割に物件の売買金額が高止まりしているため、実際の取引利回りはネットで5%台となることが多い。取引利回りは横ばいである。</li> <li>オフィスビルは、天神地区で一番賃料水準が高いビルで共益費込みで坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は、共益費込みで坪1万円から1万4千円程度である。空室率はやや改善しており、九州新幹線の全線開業等によって拠点性が高まっているため改善傾向は続くと思われる。東日本大震災の影響で本社機能の一部を東京から福岡市に移す動きが見られるなど新規需要はあるものの、総じてオフィス賃料は横ばいである。</li> <li>天神地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限と見ていたが、発展性の強い天神西通りでは物件によって坪6万円オーバーの賃料も徴求可能な状況である。一部、天神西通りについては底堅い動きが見られるものの、店舗賃料は総じて横ばいである。</li> <li>* 天神2丁目では平成22年3月に大型ファッション店舗がオープンしたほか、外資系カジュアルファッションブランド店も平成22年11月にオープンし、米国高級百貨店が平成23年秋に進出予定であり、天神地区は引き続き出店ラッシュである。これらの発展要因を受けて天神地区の一等地の商業地の地価動向は横ばいで推移しており、天神の明治通りの事務所街についても、その希少性から地価は下げ止まりの感がある。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>これから天神地区には外資系百貨店や天神西通りにファストファッションが入居するビルなどが開業予定で、個人的な感覚からすると商業の中心がまた天神に戻ってくるのではないかと考えている。また、天神地区のオフィス賃料水準の下落傾向は、もうそろそろ収まるのではないかと考えている。(不動産管理業者)</li> <li>東日本大震災に伴う事務所移転について、具体的な成約事例として把握しているのは1件あるのみだが、間接的な動きとして、外資系の企業を中心としてテナントがビル内で借り増しをするというケースが散見される。これらのテナントについては、今後を見据えてとりあえず部屋を押さえているのではと推測される。(賃貸仲介業者)</li> <li>天神地区のオフィスについて空室率が上昇したという動きが過去にはあったが、ここに来てようやくオフィスの空室率上昇の動きは止まったこともある。地価が上がるということは今すぐにはないと思うが、下がるという要因は払拭できているのでは。(不動産開発業者)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0~3% 下落   0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>当地区では事務所や店舗の売買がなく、投資用の賃貸マンションとマンション素地の売買がいくつか見られる程度である。高値の売買はなく取引価格は下落傾向である。</li> <li>取引利回りが把握できる事務所の売買事例がないものの、福岡市の事務所ビルに対する投資家の要求利回りはこのところ変わっておらず、取引利回りは横ばいである。</li> <li>当地区の明治通り沿いは、大型の新築事務所ビルがなく、旧耐震の中小ビルが多いためオフィス賃料は引き続き低下している。地方及び高等裁判所、家庭裁判所が六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退すると見られており、オフィス需給はここ暫く軟調である。東日本大震災による新規需要は当地区では見られない。</li> <li>店舗賃料については、平成23年3月に博多駅前地区にJR博多駅ビルがオープンし、天神地区でも今秋に米国の高級百貨店の進出が予定されているなど、両都心がクローズアップされる反面、当地区の集客力はやや陰りが見られ、春吉・西中洲地区の台頭もあいまって当地区への出店意欲(特に飲食店)は低下している。当地区の飲食店のボリュームは福岡市随一であるが、空店舗も目立っており店舗賃料は引き続き下落している。</li> </ul> <p>* 平成23年3月に九州新幹線全線開通とともにJR博多駅ビルがオープンしたため、拠点性の高まりにより博多駅周辺へのオフィス需要が増加しつつある、当地区は、博多駅開業に伴うオフィス需要の波及効果が乏しく、新規の開発案件等が全くないことも影響し、地価動向は引き続き緩やかに下落している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>天神の良い場所でもオフィスを安く貸しているという状況にあり、大名・赤坂地区から天神地区へオフィス需要がシフトしてきているという感じなのではないか。(不動産管理業者)</li> <li>オフィスビルのテナント需要としては弱くなったものの、更地を富裕層の方が駐車場として購入する事例もあるなど、意外と高い値段で取引されることもある。(その他銀行)</li> <li>個別のビル単位でいくと稼働は悪くない物件もあるが、エリア全体としてみると厳しい状況にあると考える。地価が好転するような好材料も見あたらない。(その他金融機関)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0~3% 上昇   0% (横ばい)	△	□	□	□	□	△	—	—	・新博多駅ビル等の予想を上回る客数・売上高等や新幹線開通による利用客の増加等が続いており、その影響により、当地区周辺の土地に対する需要は比較的多い。ただし、利便性の高い土地の供給は少ないため、成約に至っていない事例も多い。現時点において、東日本大震災の影響は、地理的位置関係等から、徐々に影響が小さくなってきている。逆に、新幹線全面開通による効果が徐々に大きくなっている。以上から、総じて取引価格に若干の上昇傾向が見られる。 ・取引利回りについては、まだ横ばい傾向が続いている。取引件数はあまり変わらないため、多少取引価格が上昇しても、大きな変動は今は見られない。 ・オフィス賃料については、前回と同じくほぼ横ばいで推移している。一方、オフィスの空室率については、改善傾向がみられる。これは、当地区周辺からの借り換えや県外からの移転等が、博多駅の利便性の向上等により増えたためと考えられる。 ・店舗賃料は、博多駅ビル内の売上・来店客数共に予想より上回っていること等により、駅ビル内の店舗賃料は上昇傾向が見られ、駅周辺のビルにもその影響が及んでいるため、当地区の店舗賃料は上昇傾向にある。 * 当地区の地価動向は、若干の上昇傾向にある。駅ビル開業当初は博多駅リニューアルによる効果が現状より大きいと考えられたが、東日本大震災の影響が大きく、日本経済全体に影響を与えているため、若干の上昇にとどまった。今後については、近隣諸外国からの観光客の動向や日本経済の動向に大きく左右されていくものと思料する。
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														
・人の賑わいがある立地を好むサービス系（来店・来客型）で、天神に店舗を持っている企業が博多駅前地区への出店を検討するという動きも水面下で見受けられる。（賃貸仲介業者） ・九州新幹線の全線開業や「JR博多シティ」のオープンについてはすでに織り込み済みで、オープン前に地価には影響が出たと思う。（不動産開発業者） ・九州新幹線の全線開業等に伴い、博多駅前地区でオフィス賃料の水準が上昇しているという強い傾向は見受けられない。（投資運用業者）														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0~3% 下落   0~3% 下落	□	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>中心部の取引事例は、取引自体が少ない状況が持続している。平成23年3月12日に九州新幹線が開業し、若干人通りの増加が見受けられる。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。</li> <li>空室等のリスクに対する見方は厳しく、収益不動産への投資リスクは依然として高いため、粗利回りは相対的に高くなる傾向が持続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。</li> <li>熊本駅前において、合同庁舎への移転が完了し、またタワーマンション等が建築中である。中心部では東日本大震災の影響もあり、リスク分散の観点からコールセンター等の問い合わせはあるが、ニーズを満たす物件がなく成約できないケースが見受けられ、空室率も高水準を維持し、募集賃料は引き続き下落傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向が持続している。</li> <li>店舗としての需要は根強く、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が、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向にあり、空室率も高い。当該部分の空室も多いことから店舗賃料の下落傾向が持続している。</li> <li>* 人通りはやや回復傾向にあるが、全般的には消費低迷から商業地域に対する需要は弱く、依然下げ圧力が強いいため、地価動向は緩やかに下落している。新幹線は開業したが、東日本大震災もあって地価を反転させるまでには至っていない。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>デベロッパーが土地購入に動いている情報がある。さらに下落するとの見解もあるが、地価は既に最安値との見方が多い。(その他銀行)</li> <li>賃料は下落基調で、募集賃料は概ね横這いだが、成約賃料は募集賃料よりも数割程度下がることもある。(賃貸仲業者)</li> <li>今後在来線の高架化や駅舎の建替え等が予定されている熊本駅前や、バスセンターやその周辺で2つの再開発が予定されている中心市街地は今後地価が強含みに転ずる可能性もある。(シンクタンク)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市			鹿兒島中央駅	 0~3% 上昇   0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	・平成23年3月の九州新幹線全線開通の効果は、開通当初には東日本大震災の影響を受けたものの一時的なもので、その後は予想を遥かに上回る乗降客・観光客数で駅ビル等が賑わった。将来を見越した不動産投資も見られるなど土地需要は増加しているものの供給が限られていることから取引価格は横ばいからやや上昇傾向に留まっている。 ・鹿兒島中央駅に面する街区等は店舗用(テナント)に対する需要が中心であり、オフィスとしての需要も根強いものの、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。しかし、通行量の増加等から店舗賃料はやや上昇し、取引価格もやや上昇していることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・オフィス賃料は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移しており、現在のところ新幹線効果は顕著に表れてはいない。 ・店舗賃料については新幹線開通による鹿兒島中央駅の乗降客の増加等が周辺に影響し、1、2階部分の飲食店を中心に需要が高まっているため、賃料はやや上昇傾向で推移した。 *九州新幹線全線開通による乗降客、観光客の増加等、鹿兒島中央駅の集客力が向上し、地価動向は横ばいからやや上昇に転じている。					
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・新幹線全線開業後、観光客など鹿兒島中央駅周辺の人通りが多くなってきており、今後はこうした人の動きを取り込む業種の需要が伸びてくる。(賃貸仲介業者) ・東口・西口の一等地の取引はなく、周辺の動きも少ない。新幹線全線開業後は観光客が増えており、店舗・ホテルにはプラス要因であるが、オフィスにはマイナス要因という両面がある。(売買仲介業者) ・平成21年に竣工した再開発ビルがほぼ満室稼働しているが、ほかに築浅のビルはなく、また、鹿兒島中央駅周辺には駐車場を十分に確保しているオフィスビルが少ないことから、特に新規のオフィス需要は弱い。平成24年には駅前に新たな再開発ビルが竣工する予定である。(売買仲介業者)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	・ 那覇市内全体の商業地の地価は、下落率の縮小傾向が認められる。昨年から引き続き下落率が緩やかになってきているが、直近3ヵ月の観光客の減少が目立ってきており、今後の取引価格は不透明感が強い。当地区は、沖縄県の地銀大手二行が本店を構え、再開発ビルが存し、極めてステイタス性が高いため、取引価格の下落は認められず、横ばい傾向である。東日本大震災の影響による取引価格の変化は見られない。 ・ 那覇市内の商業地の取引利回りは、粗利回りは前回同様10%以上であり、純利回りは8～9%程度である。当地区は、収益性が高く投資リスクが低いためそれぞれ0.5%～1.5%程度低い。前期から当期にかけての取引利回りに変化は見られず、横ばい傾向であり、東日本大震災の影響は顕在化していない。 ・ 国際通りの店舗賃料は、横ばいで推移している。国際通りの内、県庁前交差点からむつみ橋交差点の間の観光客の通行量は、特段減少しておらず、空き店舗も殆どないうえ、空き店舗は直ぐに新しいテナントが決まる状況にある。当地区においても当期の店舗賃料は横ばいであり、空き店舗は見られない。また、東日本大震災の影響はとくに認められない。 ・ 県外企業の支店需要が低迷しているため、那覇市内のオフィスの賃料は全般的に下落傾向がみられる。空室率は、前回同様25%～30%程度と高止まりしている。当地区についてはオフィス賃料及び駐車場賃料は、概ね横ばいであり東日本大震災の影響は特に見られない。 * 那覇市の商業地は、全般的に地価は下落している。下落率は縮小傾向がみられ、金融危機期の影響からやや脱しつつあるが、東日本大震災後の観光客が減少しており、今後はやや不透明感が増している。当地区については、他の商業地と比べても、中枢性、希少性、ステイタス性が顕著であり、供給がほとんどなく地価動向は横ばいで推移している。東日本大震災の影響は特に見られない。					
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ ホテル用地の動きは非常に悪く、ほとんど取引が成立していない。観光客向け店舗も空きが出始めており、非常に厳しい状況。一方、住宅については適正賃料であれば依然需要は堅調であり、東北からの避難者の需要もあったため、在庫は減少している。(賃貸仲介業者) ・ 県庁前駅周辺のオフィスは空室率の上昇がみられ、賃料相場も下落傾向にあり、既存テナントからの賃料値下げ要求も厳しい状況。国際通り周辺の店舗については、潜在的な借希望者は多いが、従来のような高額賃料設定はできない状況。(不動産賃貸業者) ・ 繁華街の飲食店については、東日本大震災後急激に客数が落ち込んでおり、従業員解雇等の動きにまで発展している。現在は非常に厳しい。今後は久茂地交差点付近では新築ビルの建設も進んでおり、就業人口が増加すれば関連店舗も息を吹き返し、活性化につながるのではないかと。(その他金融機関)														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.4.1～H23.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜在的な需要は強く引き合いも増加しているが、開発に見合うまとまった不動産が少ないことや、その希少性の高さから需給ギャップが生じており成約に至らない状況となっている。取引件数は前期から減少し、当地区の住宅用地を主とした取引も減少となっており、商業用地としての取引は前期から変動はない。当期取引価格は横ばいで推移している。</li> <li>取引価格は地域的な優位性から横ばいで推移しており、路面店の賃料やオフィス賃料も横ばいであるが、賃料動向の先行きは依然不透明であり、上層階の空室も未だみられ、収益性の低下要因となっているものの売り急ぐ傾向もみられないことから、取引利回りは横ばいで推移している。</li> <li>東日本大震災の影響で本土から本社機能の一部を当地区へ移転する動きがみられるが、今後の継続性は不透明であり、賃料の変動要因に至っていない。震災前から賃貸面積の縮小や、フリーレントによるテナント確保が続いている状況であるが、賃料は現状を維持しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。</li> <li>1階部分及び表通りの1、2階の需要は底堅く、入居者の入れ替え時も成約期間は早いため賃料はほぼ横ばいで推移している。立地に劣る物件は前期同様厳しい状況にあるが、飲食店としての需要は堅調に推移している。当地区において特段目立った動きは認められず、東日本大震災の影響も現時点で顕在化していないことから、店舗賃料は前期同様横ばい傾向である。</li> <li>* 東日本大震災の影響から当地区への移転を目的とした動きがみられるが、主に住居系の賃貸需要となっている。また一時的な移転との色合いが強く継続性においては不透明である。商業用地としては需要はあるものの慢性的な売地不足から成約に至らない状況である。震災後の影響及び経済状況の先行きが不透明であるなかで、オフィス賃料、店舗賃料共に横ばいで推移しており、今期の地価動向は横ばいで推移している。</li> </ul>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>リーマンショック後やや落ち着いたものの、新都心では店舗の出店希望が未だに多く、特に飲食業の進出意欲が活発である。地区内では、駐車場の確保がやや困難になりつつあり、コインパーキングの稼働は非常に好調である。ここ数年低調であったマンション用地の仕入れも再開されつつあり、市況は概ね安定している。(その他不動産業者)</li> <li>商業地の取引は少ないが、価格が変動している様子はみられない。東日本大震災の影響については県外の顧客で一部売買需要・賃貸需要が発生しているが、地元顧客についてはほとんど影響していない。(賃貸仲介業者)</li> <li>地区内では賃貸マンション建設等を目的とした資金需要がみられ、不動産投資のマインドは堅調に推移している。新都心地区のブランド力は衰えをみせておらず、マンション・店舗の賃貸交渉はオーナー主導で動いている。現在、真嘉比地区で宅地の供給がみられ、周辺人口はさらに増加が見込まれるため、当面商業的な価値はさらに向上すると考えられる。(その他銀行)</li> </ul>														

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

(\*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

各地区の説明

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

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

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

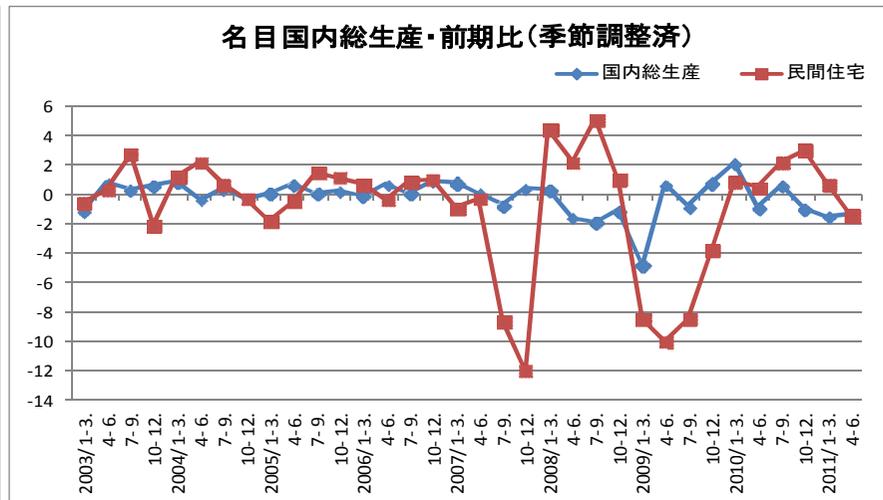
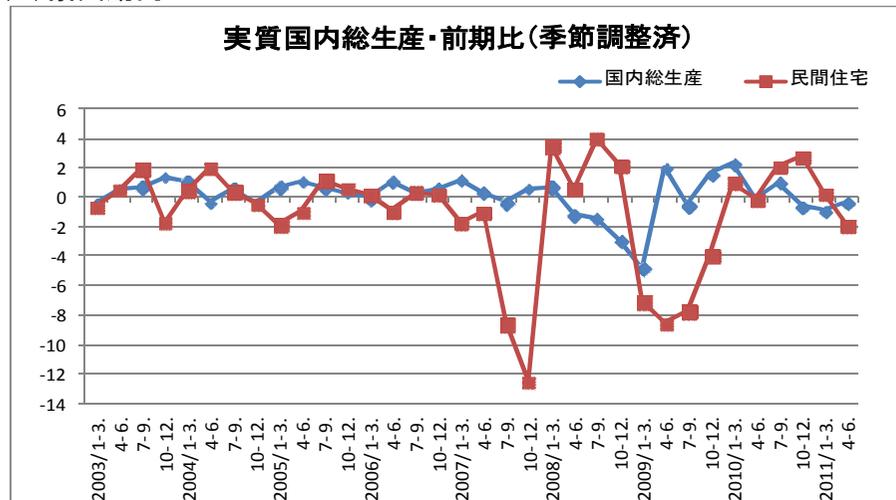
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R 大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		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
	芦屋市		J R 芦屋駅周辺	住宅	J R 東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはん線の新学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R 岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R 広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白鳥駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R 広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R 広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R 予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R 博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
熊本県	熊本市		下通周辺	商業	J R 鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方向約1.2km付近、J R 鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。

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

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
目的	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般土地取引の指標</li> <li>・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・公共事業用地の取得価格の算定の規準 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等</li> <li>・その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>
実施機関	国土交通省土地・水資源局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
対象地点	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域(法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。)において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地
地区・地点数	146地区(東日本大震災の影響により調査を休止した4地区を除く)	標準地26,000地点(H23年地価公示)	基準地22,701地点(H22年都道府県地価調査)
主たるアウトプット	対象地区の四半期(1月1日、4月1日、7月1日、10月1日)毎の変動率(9区分)	対象地点の1月1日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格
対象地域	三大都市圏、地方中心都市等	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47都道府県の全区域
判定方法	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握	対象地点について、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定	対象地点について、1人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定
公表方法	対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表す。併せて、不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等
根拠法	—	地価公示法	国土利用計画法

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～  
 【第15回】平成23年第2四半期(平成23年4月1日～平成23年7月1日)  
**参考資料**

(1)景気動向



(備考)データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

○内閣府「月例経済報告」(10年4月～11年8月)

2010年

- 4月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 5月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 6月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 7月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 8月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 9月「景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、この環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 10月「景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 11月「景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

12月「景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

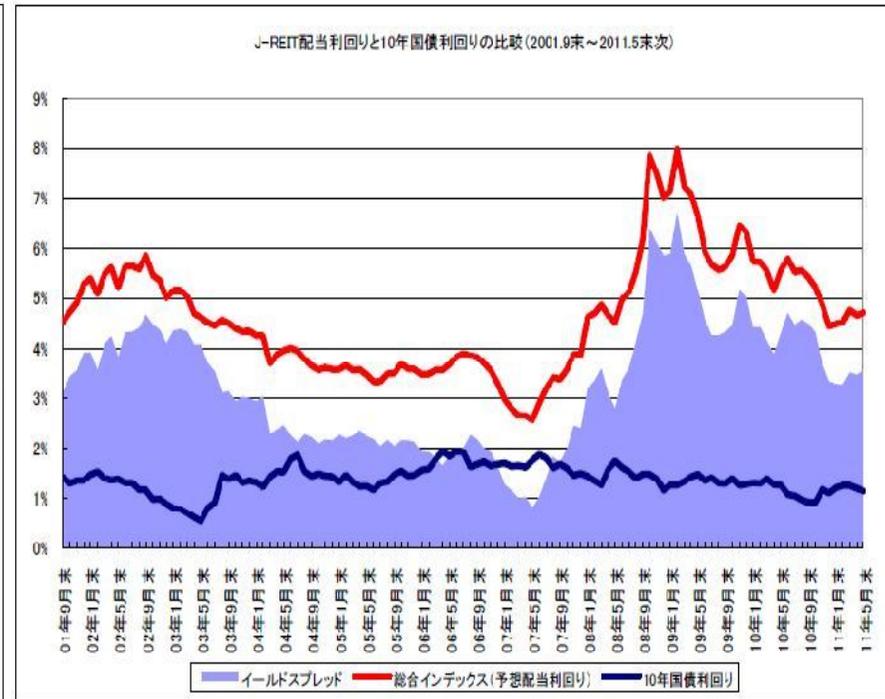
2011年

- 1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 2月「景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 3月「景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念される。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 4月「景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 5月「景気は、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 6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、このところ上向きの動きがみられる。」
- 7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、このところ上向きの動きがみられる。」
- 8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ものの、持ち直している。」

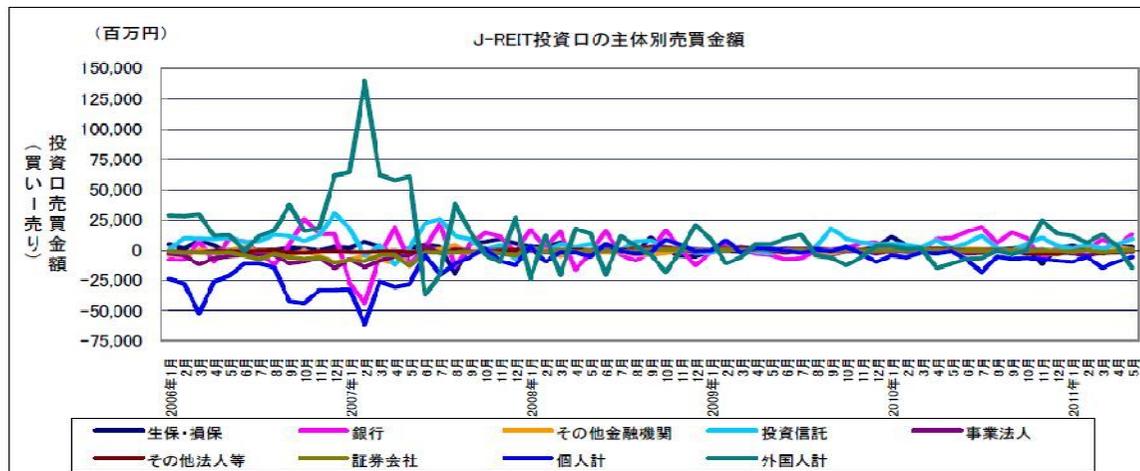
(2) 投資環境



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

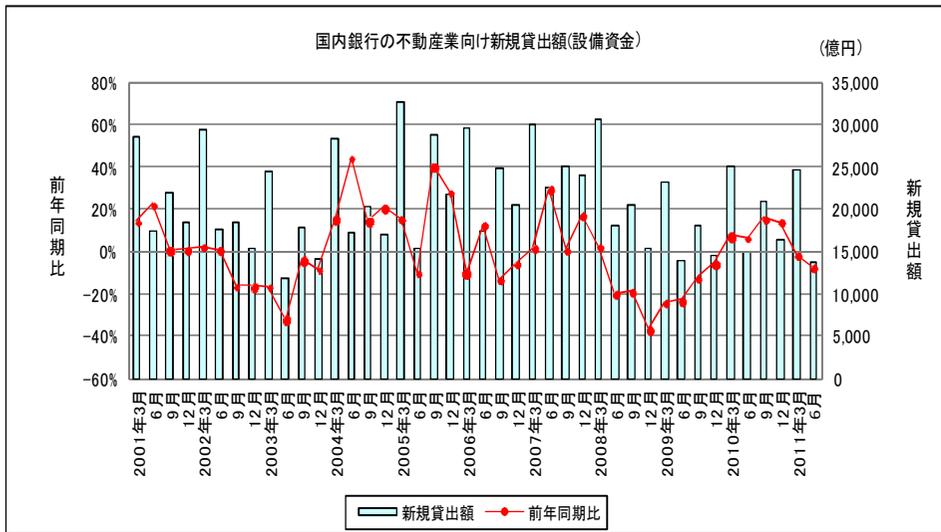
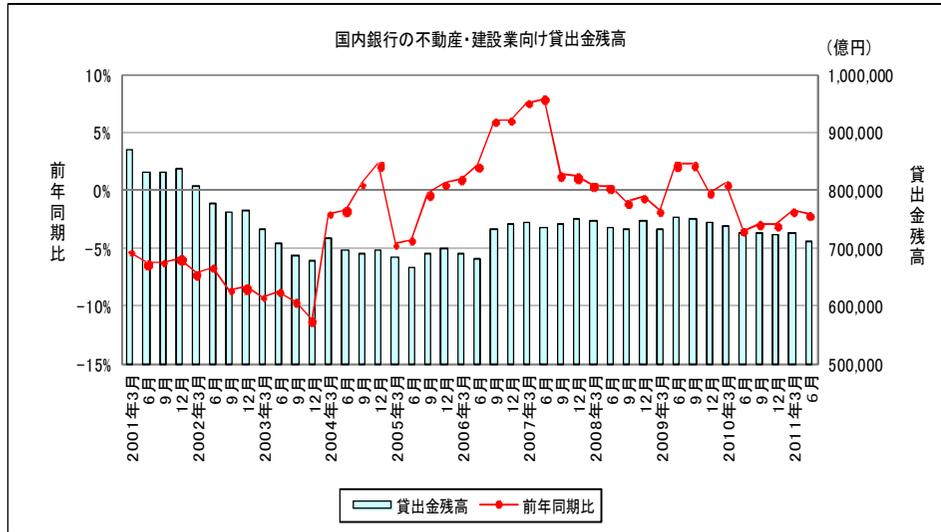


出典：(株)住信基礎研究所「STBRI J-REIT Index」、Bloomberg L.P

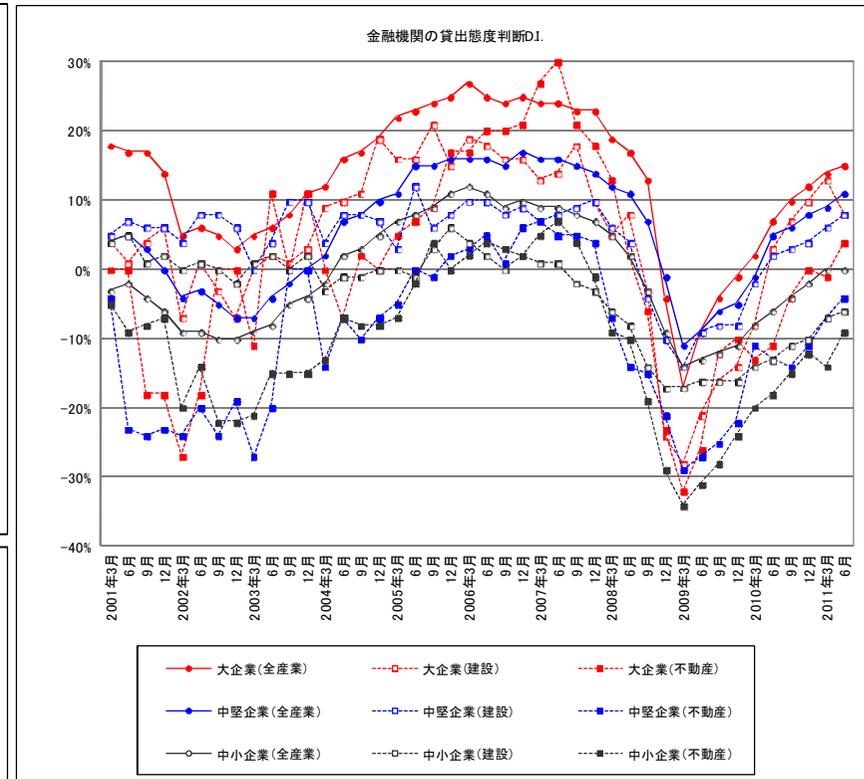


出典：(株)東京証券取引所

### (3) 資金調達環境

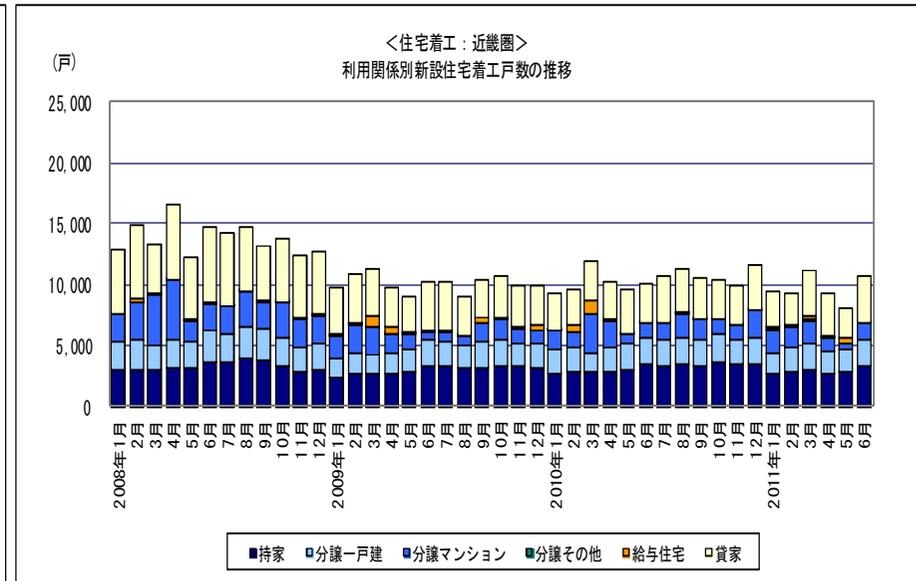
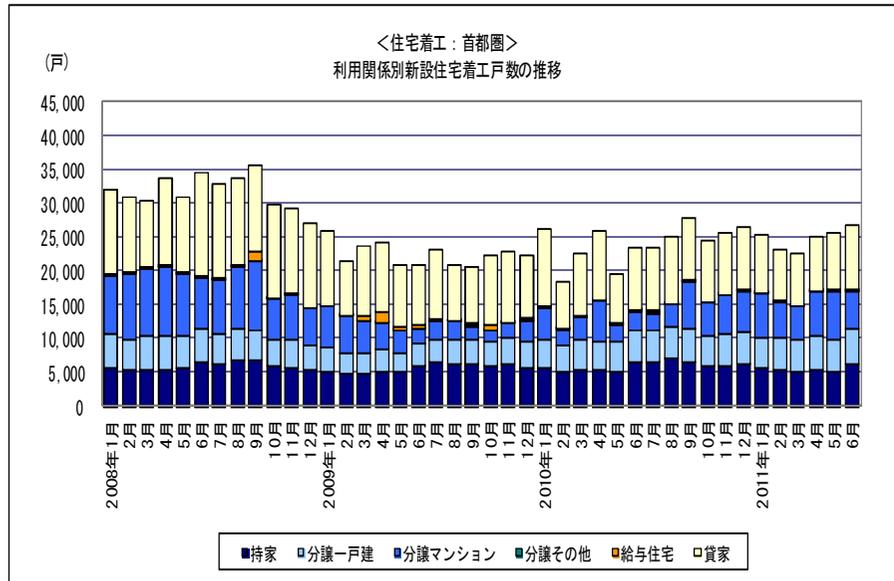
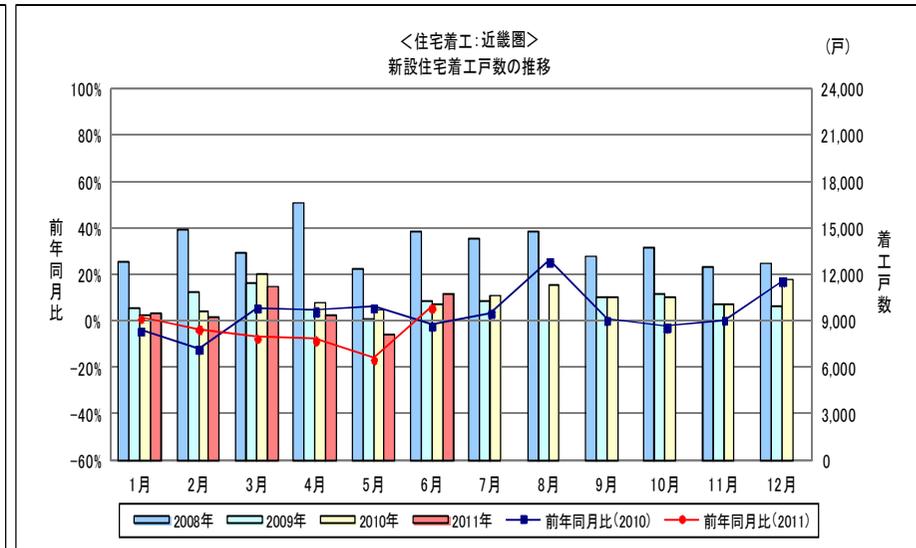
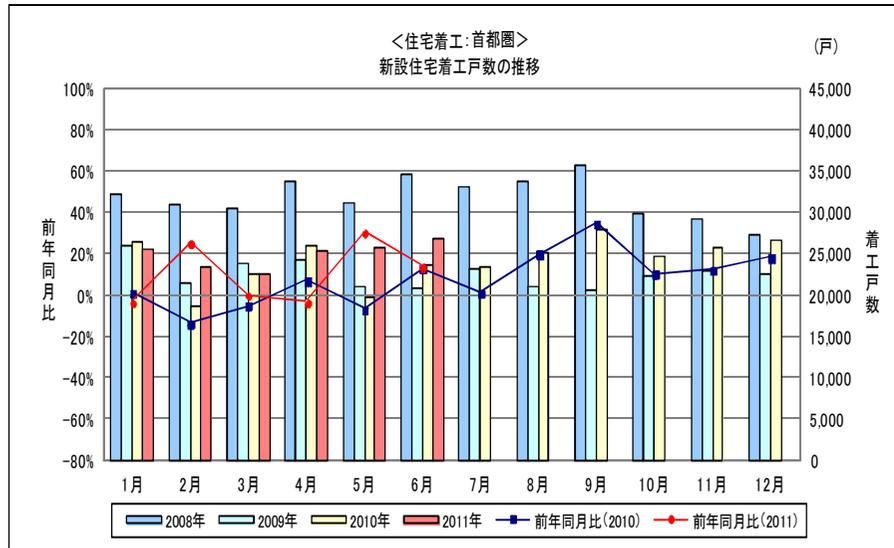


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



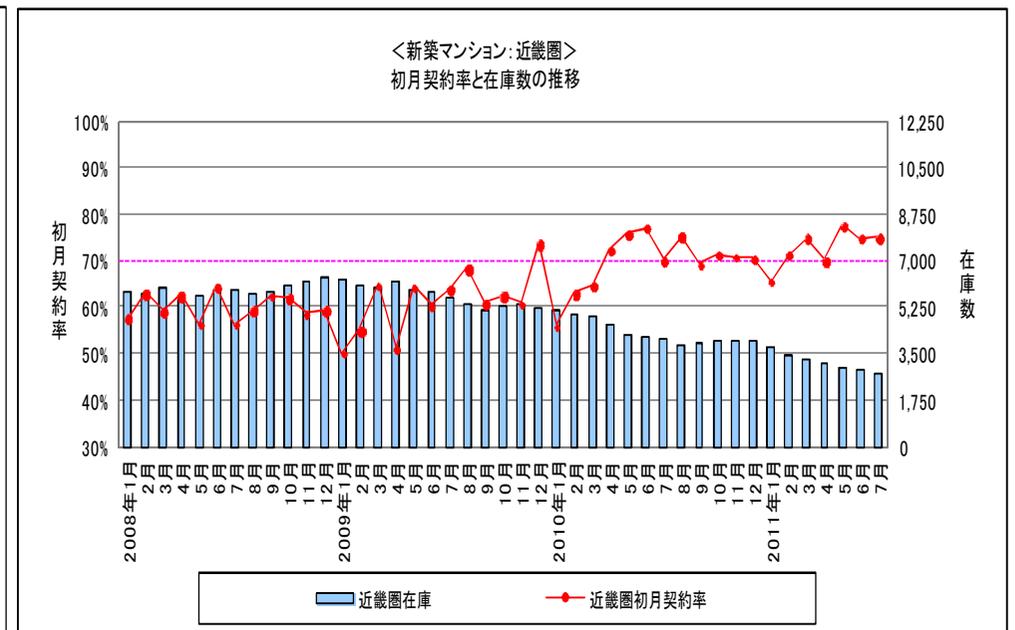
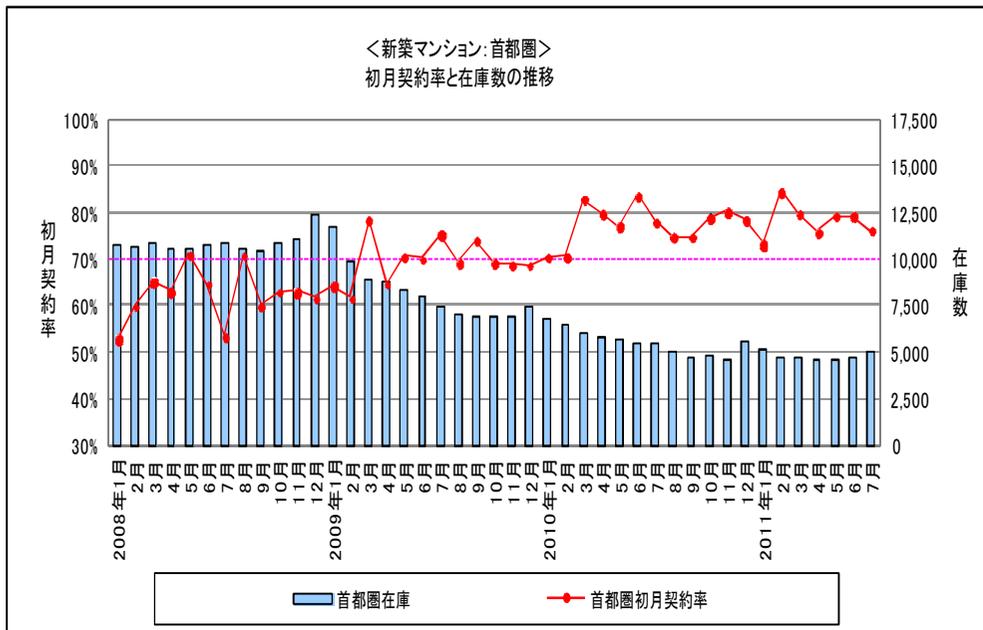
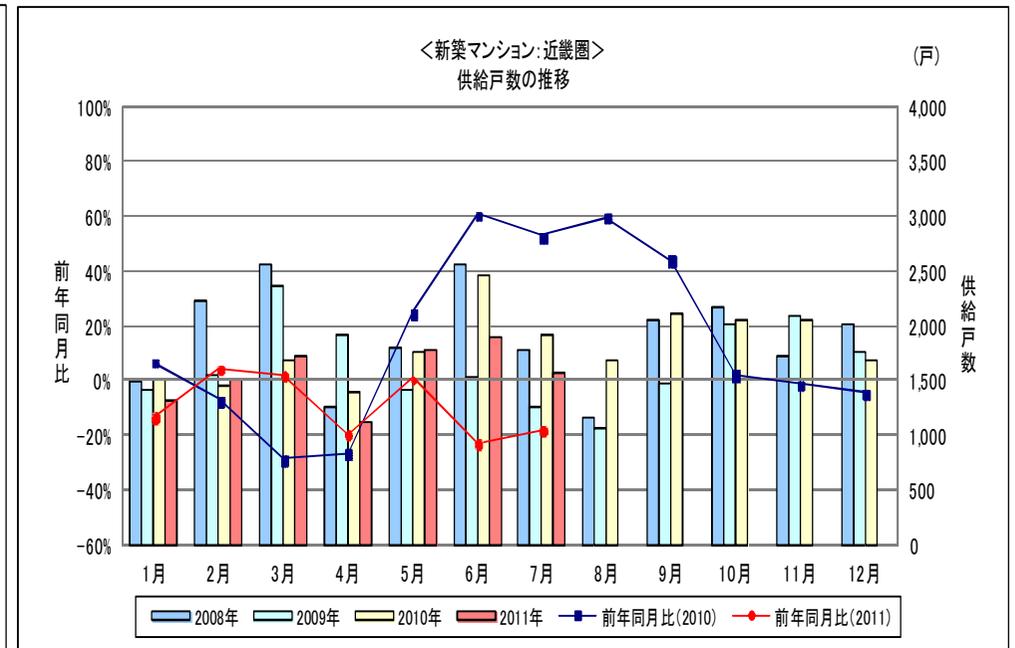
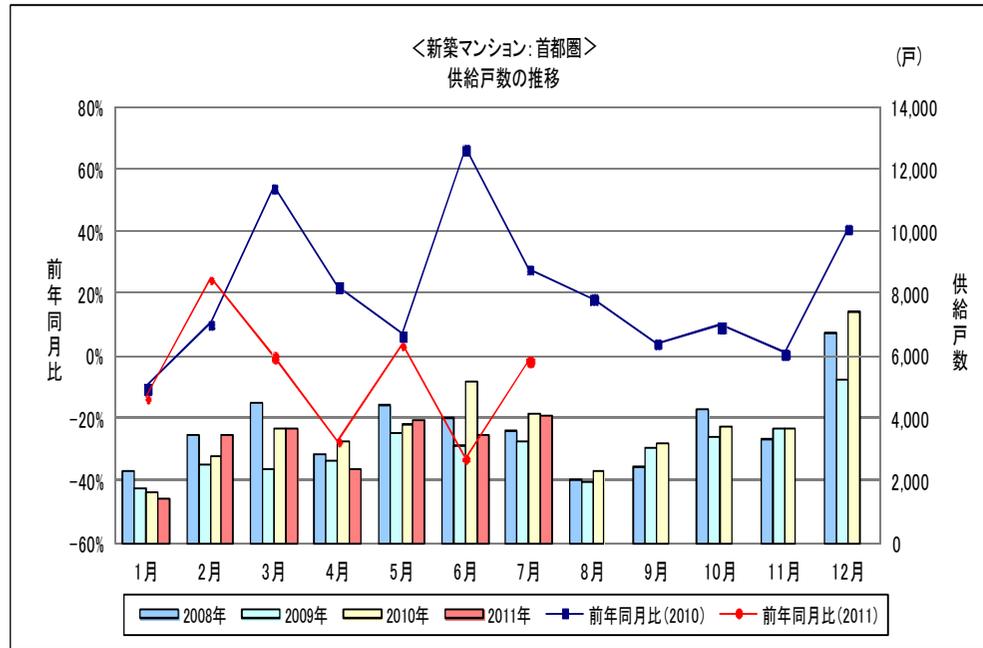
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

#### (4) 住宅着工の動向



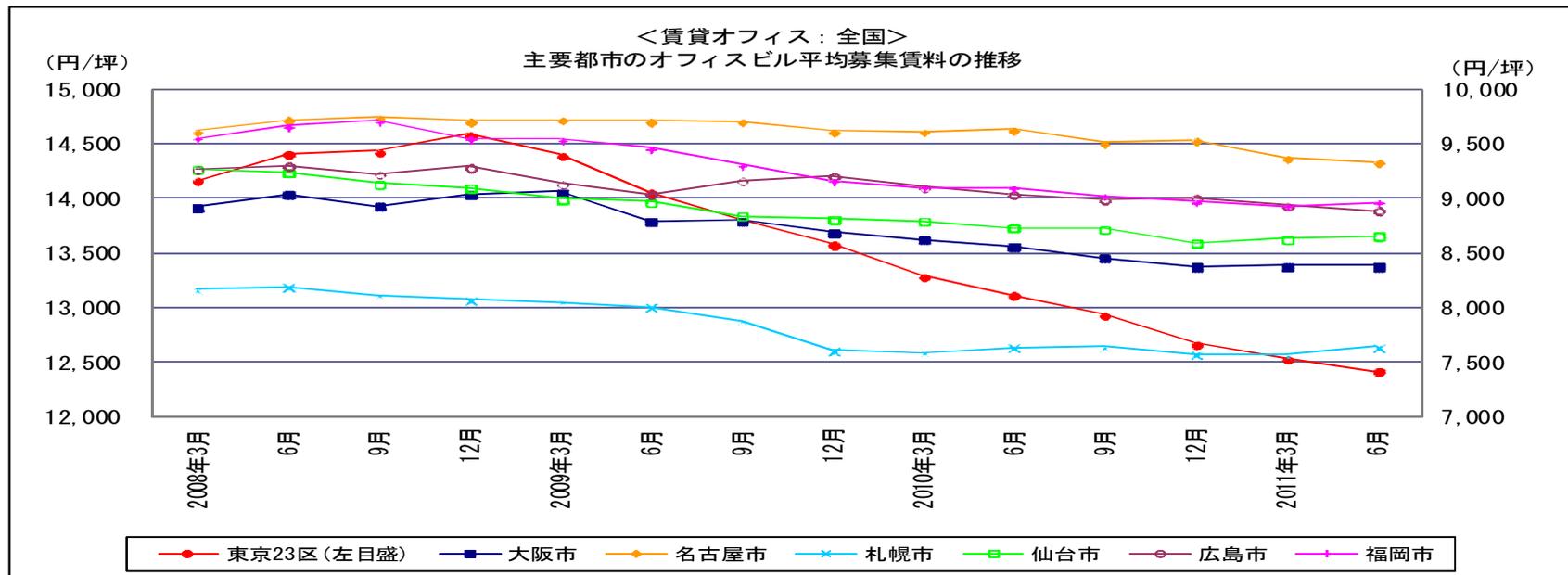
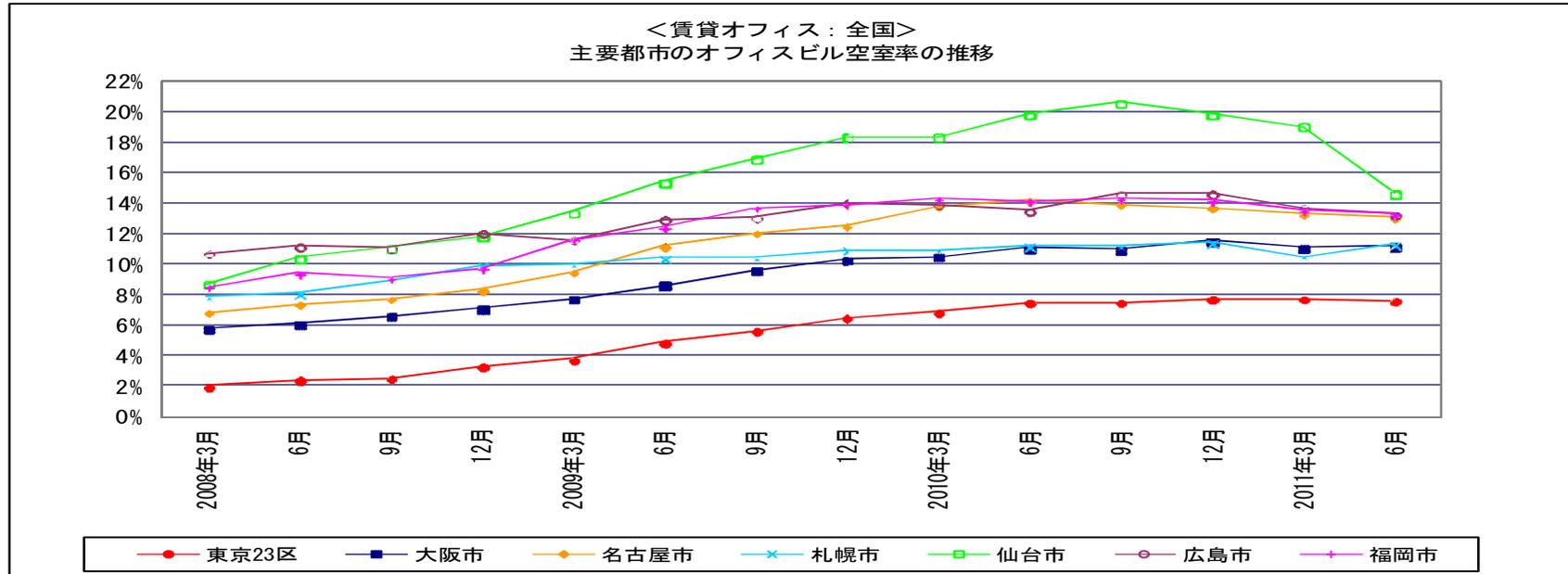
出典：国土交通省「建築着工統計」

## (5) マンション市場



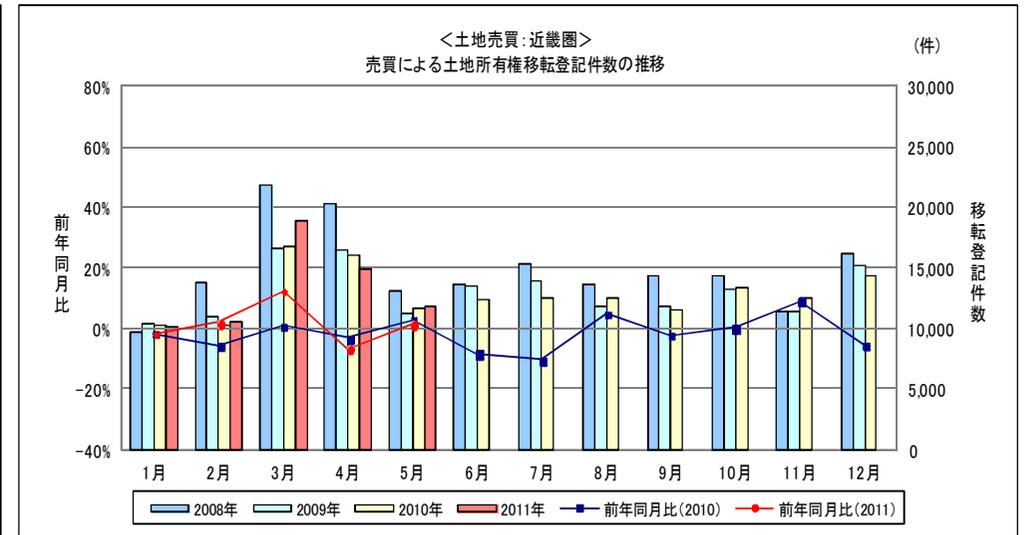
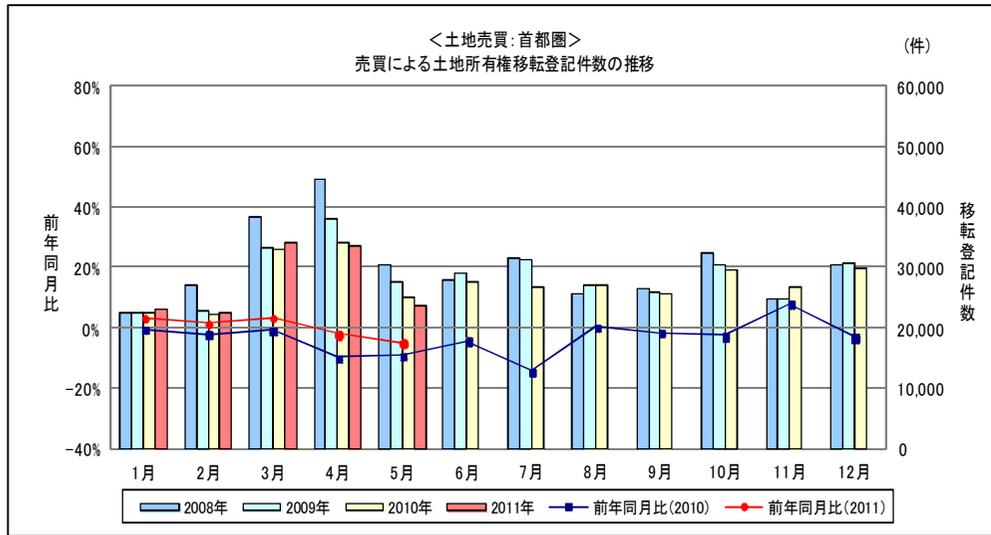
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(6) オフィス市場



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

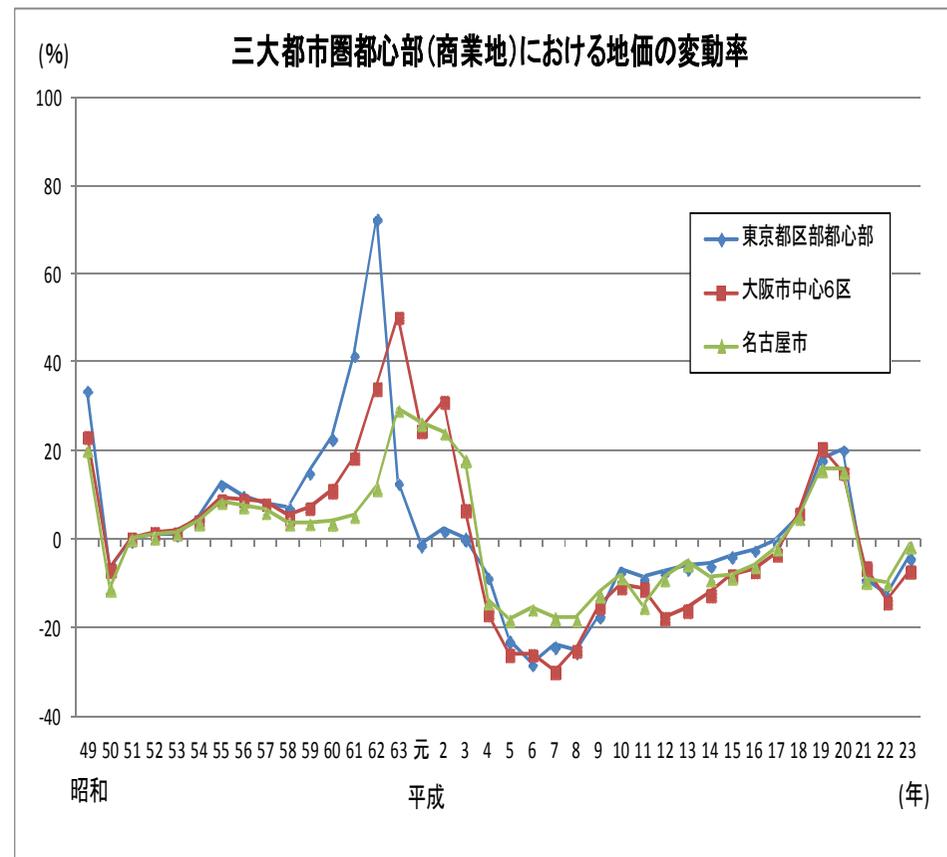
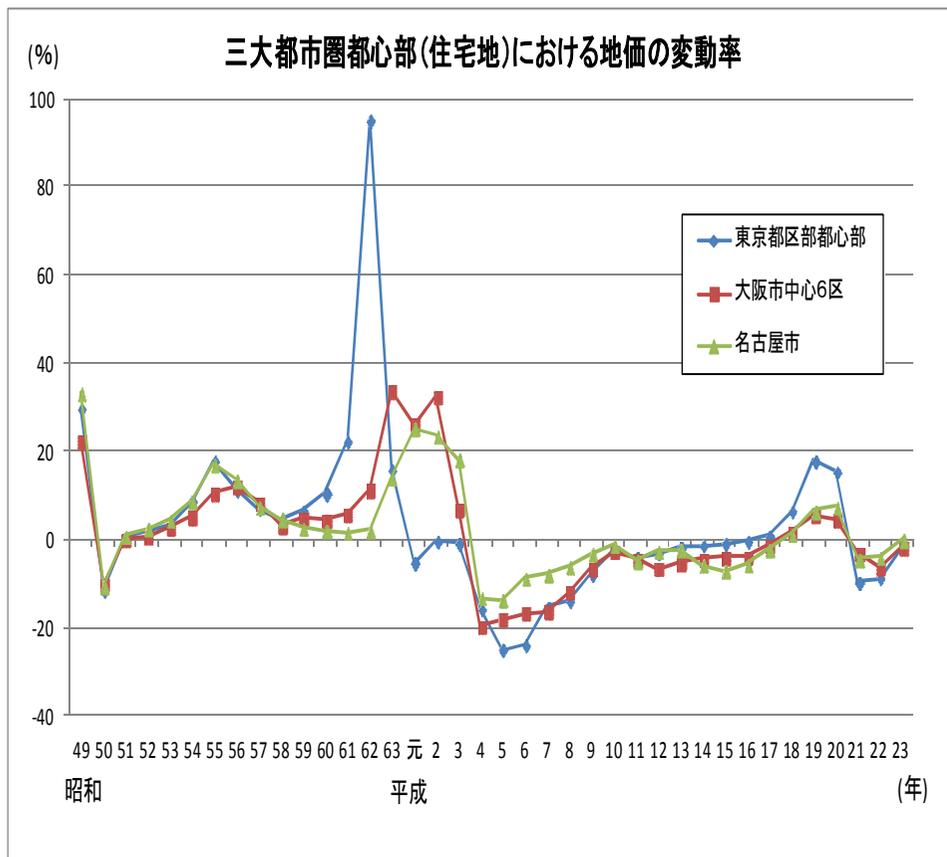
## (7) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8) 地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移



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