

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第16回】平成23年第3四半期（平成23年7月1日～平成23年10月1日）の動向

平成23年11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）

※ 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏：愛知県

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)

調査結果の概要

1. 概況

平成23年第3四半期（7/1～10/1）における主要都市の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区の150地区（前回146））の地価動向は、上昇地区は11（前回7）、横ばい地区は61（前回53）、下落地区は78（前回86）となり、下落地区が引き続き全体の52%と最も多くなったものの、上昇または横ばいを示す地区が前回の41%から48%に増加した。

上昇地区数が2桁を示したのは、東日本大震災以前の平成22年第4四半期（22/10/1～23/1/1）以来3期ぶりである。また、3%以上の下落を示す地区が平成19年第4四半期（19/10/1～20/1/1）以来15期ぶりに0となっている。

今回の地価動向は、不動産市場における東日本大震災の影響が薄れつつあることを背景に、前回より落ち着きを増しているが、円高、世界景気の後退懸念等による景気の先行き不透明感の影響もみられる。

なお、今回調査では、東日本大震災後2回の調査において、震災の直接的な影響を受け市場に空白期間が生じ調査を休止した4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）においても調査を行ったが、4地区とも0%超3%未満の下落となっている。

2. 用途別

住宅系地区（42（前回40））では、上昇地区が5（前回4）、横ばい地区が23（前回23）、下落地区が14（前回13）となった。上昇を示した地区は、川崎市元住吉、吹田市江坂周辺、神戸市岡本、JR芦屋駅周辺、福岡市大濠で、いずれも地域において住宅地として人気が高くマンション需要等が堅調な地区となっている。

商業系地区（108（前回106））では、上昇地区が6（前回3）、横ばい地区が38（前回30）、下落地区が64（前回73）となった。上昇を示したのは、主要駅周辺で利便性・繁華性の高い川崎市武蔵小杉、名古屋市金山、大阪市阿倍野、博多駅周辺とマンション需要が堅調な京都市御池、京都市丸太町となっている。

3. 圏域別

三大都市圏（118（前回117））をみると、いずれの圏域においても上昇又は横ばいの地区が前回よりも増加しているが、特に、大阪圏及び名古屋圏では上昇または横ばいを示す地区が全体の約2/3を占めている。

地方圏（32（前回29））をみると、上昇地区が3地区から2地区に減少するなどやや弱い動きとなっている。

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	
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%)
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%)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	

※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	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	
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%)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
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%)	
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%)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	

※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	
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)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
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)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
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)	
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	

※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%)	4 (2.7%)	3 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	40 (27.4%)	6 (4.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (36.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (12.3%)	67 (45.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (58.2%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	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%)	11 (7.5%)	61 (41.8%)	74 (50.7%)	0 (0.0%)	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	26 (17.8%)	29 (19.9%)
同じ(太枠部分)	111 (76.0%)	110 (75.3%)
マイナス方向	9 (6.2%)	7 (4.8%)
計	146 (100.0%)	146 (100.0%)

(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%)	3 (2.6%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.1%)	35 (29.9%)	4 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (38.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (14.5%)	51 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (58.1%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (7.7%)	53 (45.3%)	55 (47.0%)	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%)	23 (19.7%)
同じ(太枠部分)	89 (76.1%)	87 (74.4%)
マイナス方向	5 (4.3%)	7 (6.0%)
計	117 (100.0%)	117 (100.0%)

(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%)	1 (3.4%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	5 (17.2%)	2 (6.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (27.6%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	16 (55.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (58.6%)
下落	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%)	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%)	2 (6.9%)	8 (27.6%)	19 (65.5%)	0 (0.0%)	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	3 (10.3%)	6 (20.7%)
同じ(太枠部分)	22 (75.9%)	23 (79.3%)
マイナス方向	4 (13.8%)	0 (0.0%)
計	29 (100.0%)	29 (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

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%)	4 (2.7%)	3 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	40 (27.4%)	6 (4.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (36.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (12.3%)	67 (45.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	85 (58.2%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	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%)	11 (7.5%)	61 (41.8%)	74 (50.7%)	0 (0.0%)	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	26 (17.8%)	29 (19.9%)
同じ(太枠部分)	111 (76.0%)	110 (75.3%)
マイナス方向	9 (6.2%)	7 (4.8%)
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%)	2 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.5%)	17 (42.5%)	3 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (57.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	9 (22.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (32.5%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.5%)	23 (57.5%)	12 (30.0%)	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	7 (17.5%)	8 (20.0%)
同じ(太枠部分)	28 (70.0%)	29 (72.5%)
マイナス方向	5 (12.5%)	3 (7.5%)
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%)	2 (1.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.8%)	23 (21.7%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (28.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (13.2%)	58 (54.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	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%)	6 (5.7%)	38 (35.8%)	62 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	19 (17.9%)	21 (19.8%)
同じ(太枠部分)	83 (78.3%)	81 (76.4%)
マイナス方向	4 (3.8%)	4 (3.8%)
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

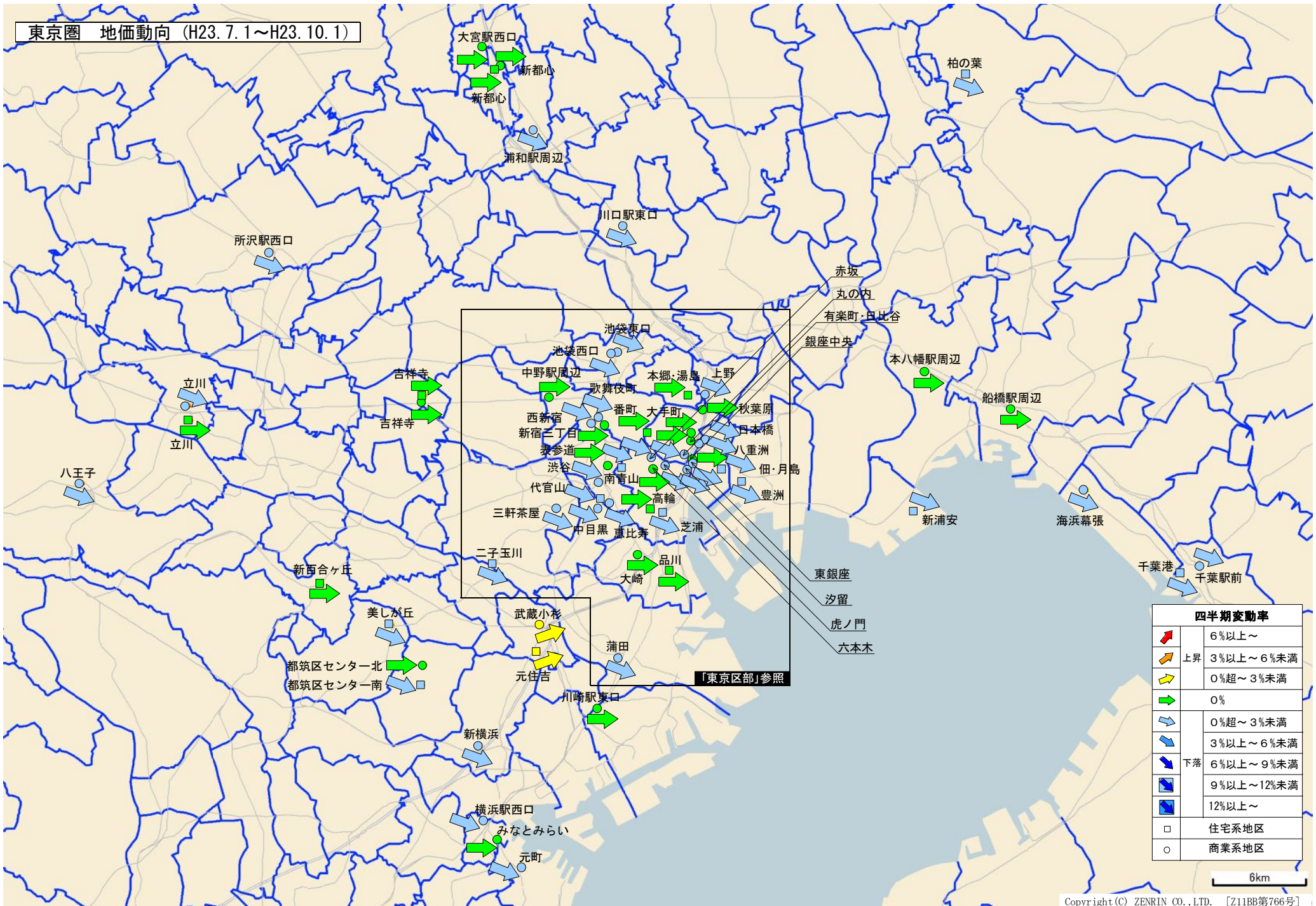
各期の総合評価(変動率)一覧

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

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

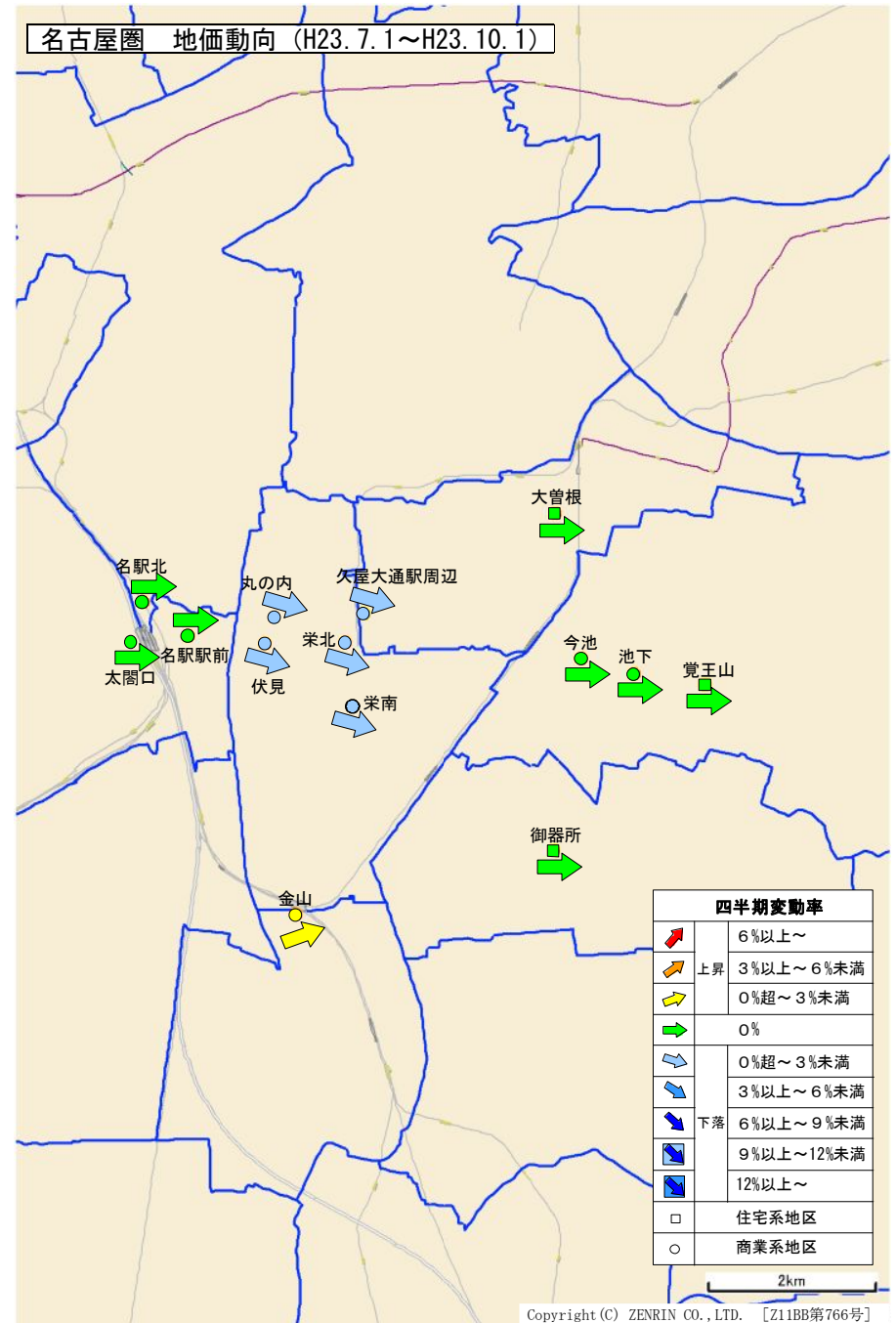
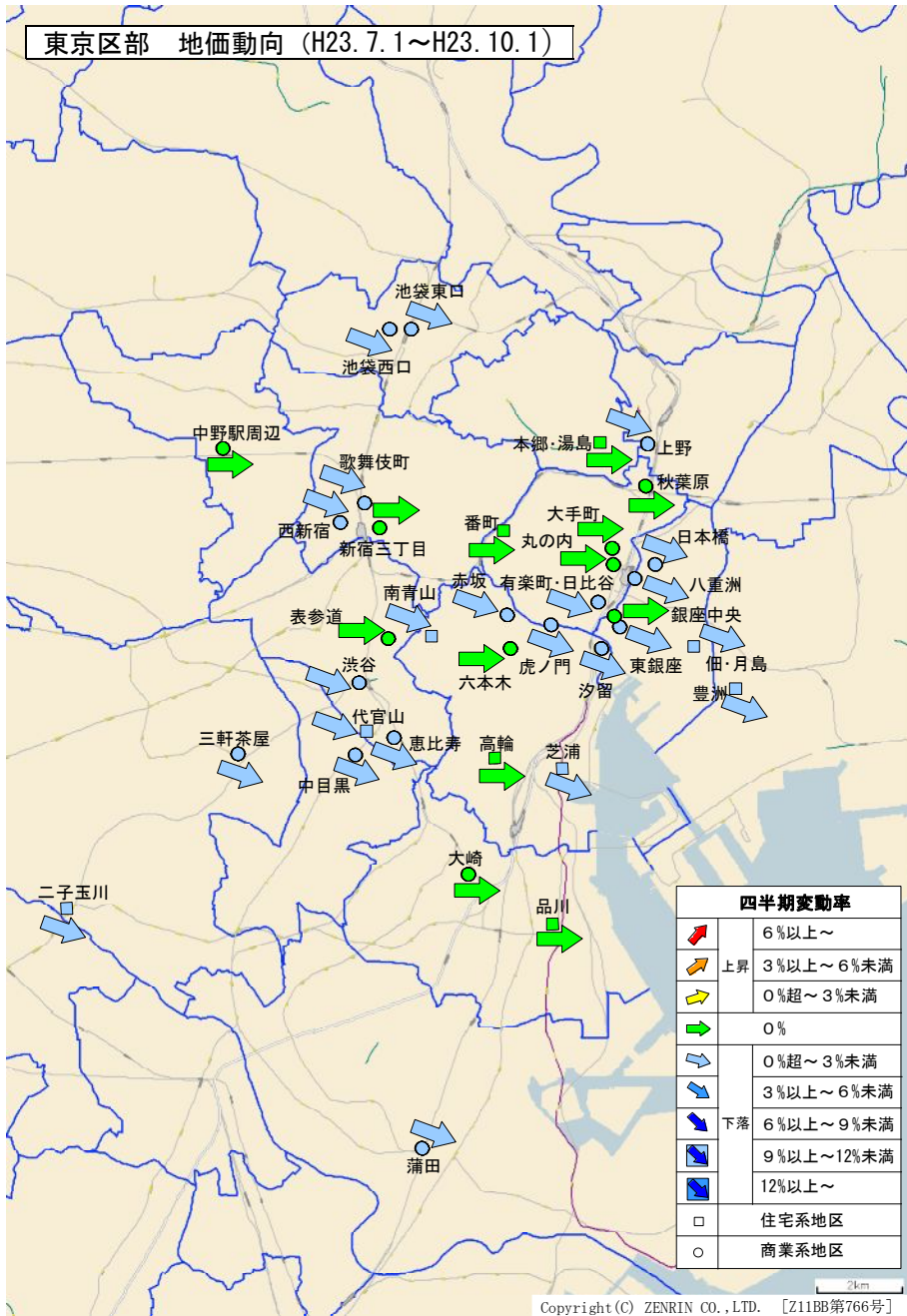
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	商業	御池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

東京圏 地価動向 (H23. 7. 1~H23. 10. 1)

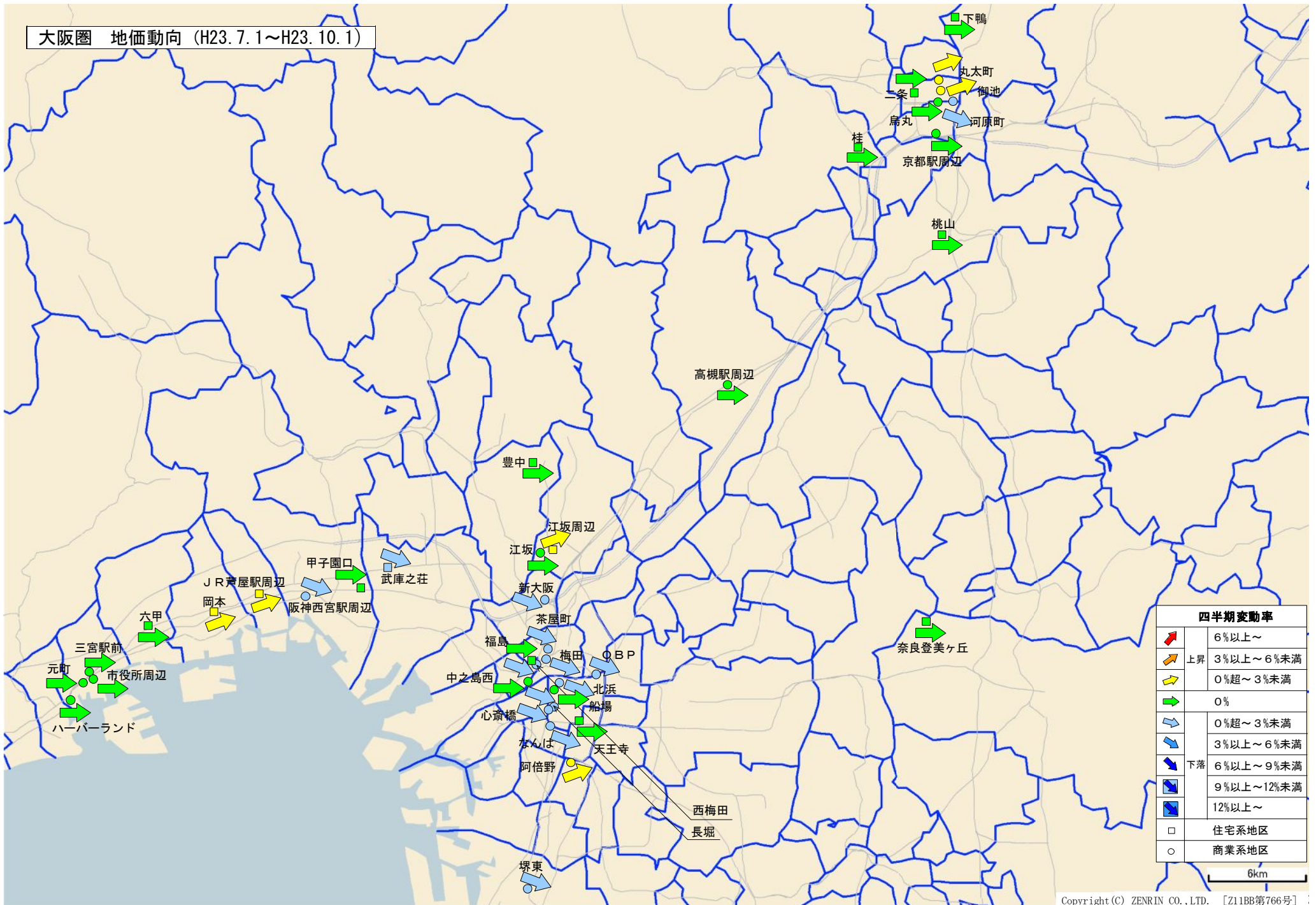


四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	上昇 3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	下落 6%以上～9%未満
↓ (Dark Blue with diagonal line)	9%以上～12%未満
↓ (Dark Blue with diagonal line)	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

6km



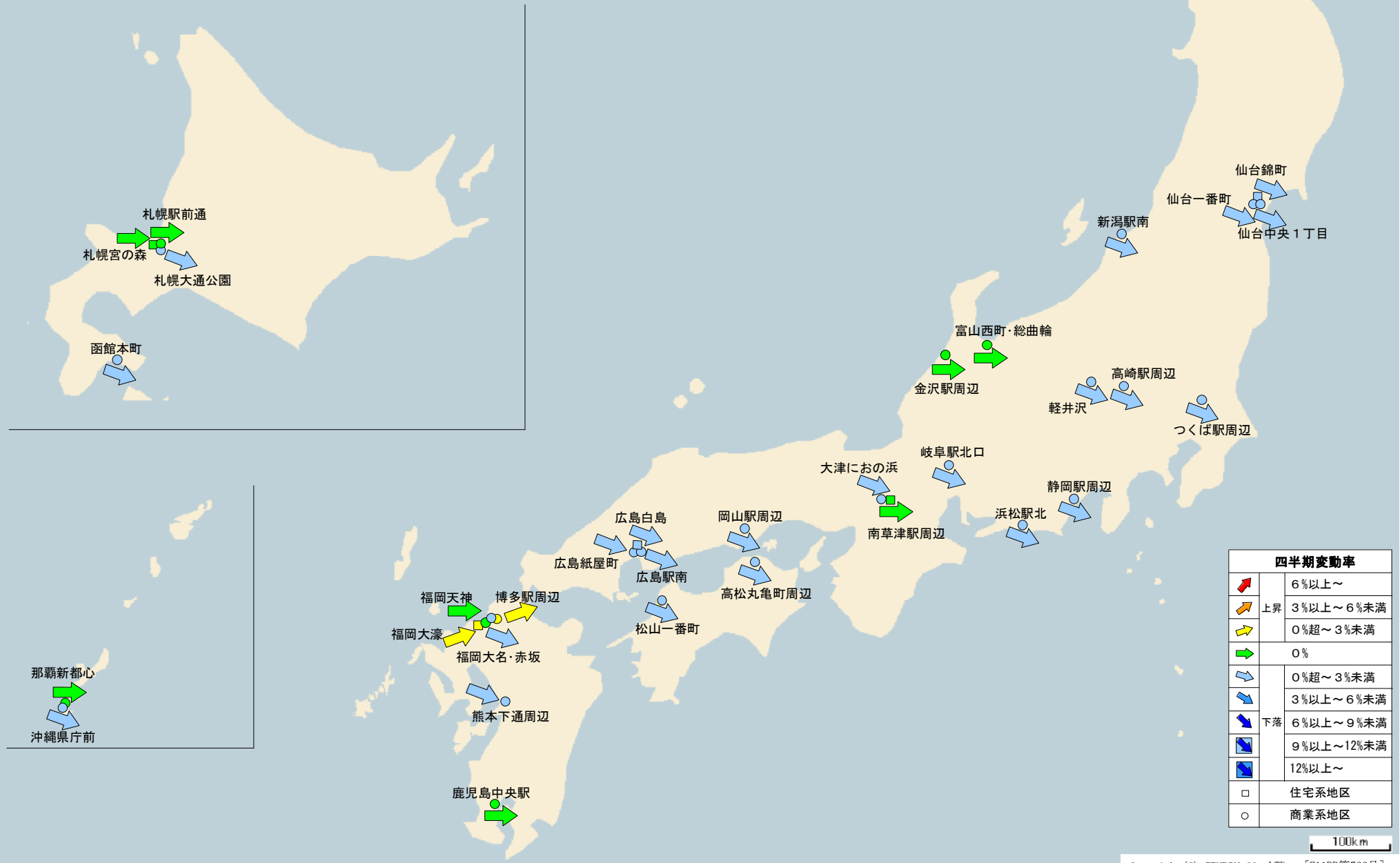
大阪圏 地価動向 (H23. 7. 1~H23. 10. 1)



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. 7. 1~H23. 10. 1)












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

100km

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地の取引はみられない。アパート向け投資用不動産の供給は引き続き散発的で、買い手市場のまま推移している。大規模画地の取引は戸建向け開発の場合がほとんどで、仕入価格は安めの傾向が続いている。開発後の建築条件付き分譲価格は比較的堅調に推移している。戸建住宅地については当事者による価格の開差が縮小し、上昇気配が感じられる。以上より、物件によって情勢は異なるが、総合的にみれば取引価格は横ばいである。 ・ 中古マンションが多いことで元本価額が割安の傾向にあり、宮の森の名声や駅接近性によって賃料水準を維持し易く、空室期間も短いため、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。なお、新規の賃貸物件投資では200%の容積率、駐車施設設置の負担、土地価格と建築工事費、予想賃料の相互関連によって費用対効果が大幅に低下するのが実情である。 ・ 当地区には現在2棟のマンションが建築中であるが、分譲価格はまだ公表されていない。周辺地区の分譲単価は物件ごとの地域性や個別性によって格差が大きいものの、ほぼ前期の水準を維持しているため、マンション分譲価格は当地区においても横ばい傾向である。 ・ 概ね夏場の賃料水準を維持してきたが、秋になるにつれ、冬が来る前に幾分値引きしてでも空き部屋を埋めてしまおうという動きがみられる。しかし、その傾向はまだ微々たるもので、特に下落という状況ではないから、当期に関してもマンション賃料は横ばいである。 <p>* 当地区としての名声・利便性、戸建住宅地価格の上昇気配、駅周辺マンション用地に関する高値取引傾向の影響等により、マンション用地としての潜在的な需要は堅調に推移しているが、容積率200%の制約、資材不足・工期の延伸等の影響、東日本大震災や原発事故の復興政策と関連する経済的な先行き不安感が有効需要の後退に影響を及ぼしつつあるため、当期の地価動向は上昇含みの横ばいである。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般住宅への融資については、過当競争となっており、銀行・信金等で取り合いとなっている。アパート投資についても、前よりはファイナンスが付きやすくなっている。札幌市中心部の住宅地であれば、需要は今後もあると考えている。地方都市については、路線価でも売れない状況が続いている。(金融機関) ・ 大手保険会社の社宅跡の入札にも、多くのマンションデベロッパーが札を入れているそうであるが、なかなか買えない状況が続いていると聞いている。(賃貸仲介業者) ・ 札幌市中心部に近く利便性のある場所で、複数に切れる土地については、需要はある。100㎡を切る土地で、RC3階建を建築する建て方が増加している。総額が高まらないために需要がある。(売買仲介業者) ・ ニーズが高いエリアで、さらに昨今は、住宅需要が中心部へ回帰してきている。売り物があれば、決まると考えている。(金融機関) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	▽	—	—	・ JR札幌駅-地下鉄大通駅間の地下歩行空間開通に伴い、歩行者が地下道に流れている事から地下と地上の連携を視野に入れたビル改修工事や建て替え等の再開発事業の話も出始めている。また、地場企業による駅前通沿いのビル取得例もあり、高額物件では本州資本の取得も出始めてきた。潜在的需要が強い地区であることから取引価格はほぼ横ばいである。 ・ 駅前通周辺は地下歩行空間開通により優良企業が転入し、店舗が集中し始めたが、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主である。最近では本州資本によるビル取得や値頃感のあるビルには地元資本による成約の動きが出ているが、平均賃料は概ね横ばい傾向で推移していることから取引利回りはほぼ横ばいである。 ・ 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はオフィス、店舗等が集中し、平均空室率が低下していたが、最近ではそれらの動きも一巡した。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。 ・ 本年3月に地下歩行空間が開通したことに伴い、歩行者が地上から地下に移行している。その結果、駅前通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等が見られる。今後地上と地下のとの連携を考慮した商業ビルの建て替えが再開発事業により進むことが期待されているが、現状では既存ビルの店舗賃料は下落傾向にある。 * 地元資本による駅前通沿いのビル取得や札幌駅周辺の物件についても本州資本によるビル取得の動きが出始めている。取引需要は上向き傾向にあるものの大型ビル開発や、大型商業施設の開発が様子見のため、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響に関しては、現在のところは見られない。
					 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								










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価


※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  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消費マインドは冷え込んでいる。当地区の西側において地元企業による賃貸ビルの取引があった程度で、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く、取引価格は下落傾向にあるものの地価水準としては底値感が出始め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、駅前通りに比べて取引件数が少なく、またテナント確保が厳しい状況であるため、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目線が合うため人気があるが、当地区は築年が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、通行量は開通前の約2.5倍に増えており、当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、客足が伸びず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。駅前通りと大通公園との角地に商業ビルが建設中で明るいニュースはあるものの、駅前通りに比べて需要が弱く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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 経済の先行きは不透明であるが、地方銀行跡地の開発も進んでおり、大通公園地区のランドマークとなる銀行ビルも竣工1年を迎え、活気がある。(金融機関) ・ 新規の店舗の出店が全く無い。大手マンションデベロッパーが建築しているタワー型マンションの売行きが、非常に盛況であり、販売促進をかける必要すらないと聞いている。(大手建設業者) ・ 大通地区にある、ビルの1階を借りていた菓子メーカーが7月末に解約。大通地区にある、ビルの1階・2階を借りていた菓子メーカーが10月始めに撤退。(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(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・東日本大震災以降大幅に落ち込んでいた観光客の入り込みは急速に回復しており、地域経済に好影響を及ぼしている。このため、地域経済は全般的に明るさを取り戻しているが、未だ震災以前の水準には回復していない。又、消費も依然として低水準であるため経営者は不動産投資に慎重であり、取引価格は引き続き下落している。 ・中心商店街においては、商業系の賃貸スペースに空室が多く見られるが、支店の統廃合による事務所の減少及び事務所の郊外部への移転等の動きは落ち着きを取り戻しており、賃貸不動産の経営は低水準ながら安定的である。このため、取引利回りは依然として高水準であるが横ばいで推移している。 ・中心市街地周辺から郊外部へ人口が移動しているほか、北海道新幹線の新駅が郊外部に建設されるため、関連する工事需要も主に郊外部で発生している。このため、中心商店街におけるオフィス需要は減少しており、オフィス賃料は立地条件及び設備の劣るビルを中心に引き続き下落している。 ・当地区における核店舗であった大型商業施設が閉鎖されて空き家のまま放置されており、商店街全体の集客力も低下している。又、東日本大震災以降の経済には明るさが戻っているが、消費は郊外部の大型量販店等に吸収されている。このため、中心商店街における消費は低迷しており、経営者は設備投資に消極的で、店舗賃料は下落している。 * 中心商店街における不動産需要は低迷しているが、周辺地域においては大型マンションが建設されて堅調な販売状況を示している。又、商業施設の賃料についても一部には割安感が生じている。このため、地価動向は依然としてやや下落しているが、下落幅は縮小している。
						 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・中心商業地の取引が見られない。本町地区の大規模小売店舗跡の利用に関しては、話が進んでいない。企業リストラや店舗縮小・閉鎖が続いている。東日本大震災に関しては、国内観光客のみならず台湾を中心とする観光客が戻ってきているものの、地価に影響を与える程度ではない。水産加工業等の設備投資の動きは見られる一方、中国向けの輸出等が回復しないことから、総じて一進一退の状況にある(金融機関) ・デイサービス施設等を中心に介護系の土地利用が見られ始めている。函館市内(中心部を除く)では大規模小売店舗出店の話はあるが、噂レベルでしかない。特に、1万㎡超の店舗が出店できる土地の確保は函館市内では難しいのではないかと(売買仲介業者) ・中心部でのマンションは、比較的堅調な売れ行きようである。店舗の空室が増えてきており、店舗等の新規出店需要もみられないことから、中心部の店舗賃料についてもこれまではオーナーが募集賃料を下げているが、ここに来て賃料を下げ始めている。北海道新幹線の函館延伸に関する取引動向に関しては、現在のところ特に目立った動きに至っていない(売買仲介業者)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後の被災者需要の増加に加え、地震(余震)頻度の落ち着きに伴う一般需要の回復も見られ始め、中心部の分譲マンションは完成在庫の調整が進み、来春完成・入居物件も好調な動きを見せており、新築・中古共に販売の回復基調が顕著である。用地取得については目立った動きはないが、大手デベロッパー等の積極性が見られ始め、建築費が上昇基調にあるものの、マンション素地としての取引価格の下落は緩和傾向にある。 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ている。投資家から求められる利回りに極端な変化は無いが、県内外の投資家からの引き合いは増加しており、震災被害の少ない物件については、既に活発な取引が見られる。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。 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。新築の分譲マンションは、免震構造物件等の引き合いが強いだけでなく、来年以降の建築費上昇分の販売価格への転嫁が見越されていることも関係し、約1年後の完成物件についても相当な引き合いが見られる。以上から、当地区のマンション分譲価格は下落の底打ち感からほぼ横ばい状態にある。 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、沿岸部のみならず市内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。沿岸部からの需要以外に、仙台市泉区・太白区においても、本震・余震により建物被害が見られ、需要が徐々に市中心部へとシフトしたことも帰因している。需要に裏打ちされた中心部の賃料の下落は底打ち感があり、当地区のマンション賃料もほぼ横ばい状態にある。 * 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及び来年以降完成物件の引き合い等も見られ、分譲価格の下落の底打ち感を受け、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、ほぼ横ばいないしは一部反転の兆しもあり、市中心部において賃貸マンション用地取得の動きも見られ始めた。震災により、建築コストが上昇基調にあるが、マンション市況は分譲・賃貸共に徐々に回復基調に向かっており、市中心部においてのマンション素地としての地価動向はやや下落しているが緩和傾向にある。しかし、沿岸部周辺では取引が活発化し、徐々に市中心部等への波及効果も見られ始めたため、今後の動向が注目される。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 取りあえず住むところを確保した人が落ち着いて物件を探し始めたり、従前の住まいで住みつづけるのをあきらめた人、改修の進まない賃貸から持ち家へ移ろうとする人たちが動き始めている。(売買仲介業者) 震災需要はまだ続くと思われ、取引件数・売買価格とも上昇傾向である。(売買仲介業者) アパート経営業者がこの状況下で多少高く売れるならと、築20年前後の古い物件などを売却して換金化しようとする動きがある。(売買仲介業者) 分譲物件の売れ行きは悪くはない。(大手不動産業者) 建築費は3カ月前まではこちらで額をコントロールできていたが、いまはそうはいかない。(大手不動産業者) 錦町の購買層は良い客筋が続いている。ほとんどが仙台市内からで一部東京といった感じ。戸建からマンションへの移転も多い。(大手不動産業者) 上杉の分譲では強い需要が続いている。建築費上昇のため今後の分譲価格は上がるのでは。(大手不動産業者) 今は被災前より建築資材が20%、人件費が5%アップした感じ。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	0~3% 下落	▽	□	△	△	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後、依然として県外からの大手資本の参入は乏しく、都心部の大型物件を中心に停滞感強いが、今夏以降、公企業によるホテル跡地の買収や、競売の高額物件落札等があり、取引価格は下落基調ながらも下落幅は圧縮傾向にある。また、都心部周辺で、震災により巨額の修繕費が発生した収益物件を手放す動きが顕在化し始めており、徐々にではあるが市場活性化の兆候も見受けられる。 東日本大震災直後、被災地仙台での不動産保有リスクが強く意識されたこともあり、取引利回りは一時的に大きく上昇したが、賃貸マンションを中心に、地元資本を受け皿とする取引が増加傾向にあるため、取引利回りの上昇に歯止めが掛かり、今夏以降は、概ね横ばい傾向で推移している。 オフィス賃貸市場では、東日本大震災後、空室率が大きく改善し、9月も大規模なコールセンター移転があったことから、全体の平均空室率は6ヶ月連続で低下しているが、最近になって移転企業の動きに落ち着きが見られ、駅前地区等に限っては空室率は微増傾向にある。また、改善傾向にあるとは言え、民間企業調べで平均空室率は9月末時点で15%台後半の水準にあり、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 復興・復旧関連の人員流入や、保険金支払等により地元被災者の消費行動が局所的に活性化している影響もあって、宿泊施設・小売・飲食等の業種が先行的に復興モードに入っている。このため、商業ビル・ソーシャルビル等の店舗賃料に底打ち感が広がりつつあり、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 東日本大震災後、被災者・被災企業による移転需要が見られ、仙台都市圏でも、収束傾向にあるとは言え、居住用不動産・倉庫等に対する引き合いは堅調に推移している。他方で、復興特需に対する期待は高いものの、都心部の不動産投資市場に対する影響は未だ限定的で、高価格帯のオフィス・商業ビルの動きは依然として鈍く、買手が慎重姿勢を続ける中で、地価動向はやや下落傾向が継続している。
				一番町	0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	△	<ul style="list-style-type: none"> 移転、復旧による住宅需要を中心に強めの動きがあり、商業地の一部に住宅需要が波及している。オフィスの賃貸需要は増加しているが、売買市場は金融緩和の要因もあり売り買いともに様子見の状況が主である。従って、取引価格は下落基調ではあるが下落幅は縮小している。 商業地取引は地元資本による小規模な取引が見られる程度であり、投資需要が回復するには至っていない。住居系の賃貸マンションは賃貸需要が高まっていることから、取得需要があるものの、売り物件がなく取引には至っていない。従って、取引利回りは横ばいである。 8月末の仙台市ビジネス地区オフィスビルの空室率は16.05%と5ヶ月連続して低下している。耐震に優れた物件への借り換え需要と、復旧にともなう新規需要によるものである。特に耐震に優る新築ビルへの入居が進んでいる。但し、賃料水準が上昇する程ではなく、オフィス賃料は横ばいとなっている。 店舗賃料については、復旧需要等により中心部においては賑わいをみせており、飲食、小売とも売上は回復している。郊外部でコンビニが新規出店増の計画をしているが、中心部においては新規出店するケースはなく、店舗賃料は横ばいとなっている。 * 東日本大震災後6ヶ月が経過し中心部は落ち着きから、移転、復旧需要のプラス要因が窺えるようになった。住居系はこの影響が強く出ているが、店舗、事務所系への影響はこれまでの過大投資を吸収するには至っておらず、地価動向はやや下落基調となっているが、下落幅は縮小している。

【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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目、一番町	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"> ・ 仙台駅東口の築浅ビルは約8割が、仙台駅南西方のオフィス床はアマゾンが2フロア借りたので約7割が埋まった。(大手建設業者) ・ 一番町のアーケード街で建築中のビルは内覧を始めたらし引き合いが増えた。現在は空いていた床の全てに商談が入っており、10月中には埋まる見込み。(大手建設業者) ・ 当該地区では震災後、築浅物件のフリーレントが減り、坪賃料は1,000円くらい上がった感じ。(大手建設業者) ・ 市況全体として増床や新規参入があれば空室率の増加が止まるが、今のところそのような動きは弱い。(賃貸仲介業者) ・ 当該地区の築浅のオフィスでは共込坪1.1万～1.2万程度、中には坪1.3万前後で商談が進むこともあるので、下げ止まり感が出てきている。(賃貸仲介業者) ・ 当該地区の店舗は、今は前回調査時点と変わらないが、半年を過ぎて震災直後に解約予告をしたテナントの退去があるだろう。(賃貸仲介業者) ・ 市況全体としてファンド等の動きはない。(賃貸仲介業者) ・ アパレル業界から見ると、仙台市中心部に位置するアーケード街の路面店は、その集客力やビルの品等が劣るため、投資先としてはまずパルコや郊外のアウトレットなどが検討対象になるのでは。(賃貸仲介業者) ・ 市況全体として、今は被災前より建築資材が20%、人件費が5%アップした感じ。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災から半年以上を経過したが、円高による先行き不安感などから不動産市場は依然として低迷している。当地区における取引も極めて低調で、駅西口方面で投資物件の取引が見られたが取引価額は相場をかなり下回っている。震災後の景気回復も先行き不透明感が漂うなか、投資家も不動産購入には慎重姿勢を増しており、取引価格は引き続き下落している。 東日本大震災後に見られた県内外からのオフィス移転需要も一段落しており、空室率は改善していない。また、小売店の販売額伸び悩みの影響もあり、テナントの需給動向は厳しい状況が続いている。したがって、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。 築浅でグレードの高い駅至近のオフィスビルは入居率が比較的高いが、老朽化したビルや駐車設備が不足しているビルなどは空室率が高く、テナント確保が厳しい状況にある。また、県外からの需要も伸びていない現状から、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。 飲食店の需要も一段落した模様であるが、西口至近の低層店舗ビルにおいて空室が目立っている。また、東日本大震災による消費マインドの低下は、現在も尾を引いている模様で、店舗の収益性は減退している。このため、需要の回復には至っておらず、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 西口方面の商店街では群馬デスティネーションキャンペーンが終了したことによる集客力の低下が懸念される。一方、東口方面では高崎市により大規模集客施設整備計画が公表されたほか、市街地再開発ビル(店舗・ホテル)や駅ロータリー、東口線の街路整備などが進捗中である。しかし、取引は前期に引き続いて極めて少ない状況にあることや西口駅前での再開発ビル建設計画が頓挫したことなどから、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 住宅地の需要が底堅いのに対し、商業地に対する需要は高崎駅周辺といえども弱い。従来3,000万～5,000万程度の商業ビルが地価下落により2,000万台となるケースも増えてきたが、それでも成約まで時間を要することが多い。最近、駅前駐車場の売り希望があったが、従来の価格感とは乖離が大きく、成約に至らなかった。(中小不動産会社等) 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。ただし、床需要が減っている感はなく、募集賃料についても目立つ下落は感じていないが、駅近で、グレードが優り、割安感のある物件で若干成約がある程度で、テナントの動きが引き続き停滞している中、条件の如何による物件の2極化傾向はより鮮明になっている。(賃貸仲介業者) 東日本大震災の影響は、特に感じていないが、強いて言えば、投資意欲の減退傾向があるのかもしれない。(中小不動産会社等) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			つくば駅周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・つくば駅周辺については土地取引がほとんど存しないが希少性のある一等地であり、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、つくばエクスプレスを通じての首都圏への顧客の流出、研究学園駅周辺等への大型商業施設進出もあり、繁華性にはやや問題がある。住宅地の価格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である。 ・事務所、店舗等の撤退が見られる中、事業所、営業所等の再編によるつくば市の事務所需要が一回りしたため新規の事務所需要は減少傾向にある。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、取引利回りは上昇傾向にある。 ・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。 ・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。 * 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、地価動向はやや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。ただし今後の景気の冷え込み、消費者マインドの低迷を通じて影響を及ぼす可能性がある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・つくば駅周辺地区の店舗、事務所地の供給は少なく、売り物が出れば成約は早いと考えられる。(賃貸仲介業者) ・オフィス、マンション需要は外資系会社及び外国人が放射能の影響等を恐れ、逃げる傾向が見られるため、賃貸需要は弱まっている。(売買仲介業者) ・つくば市の中心商業地域の地価は現在下がっていないが、今後UR機構や茨城県の民間への払い下げ等の処分価格如何によっては下がる可能性もある。(売買仲介業者) ・平成28年頃までは「つくば」駅前を除く、つくばエクスプレス沿線駅前に土地の供給が見込まれ、大型小売店、金融機関等の出店計画があり、周辺の住宅地取引が活発化している。(賃貸仲介業者)														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市場は落ち着き、土地売買の件数も前年と同程度である。土地の取引価格も7月時点と変化はなく、横ばいである。しかし、高値取引はほとんど見られないが、投げ売りのような低い価格は見られる。 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。この7.0%の利回りは浦和、大宮の高層マンションの利回りと同じである。 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)の人气が低くなって来ている。比較的近い武蔵浦和駅前の高層マンション第一期分譲においては、従来の価格より約20%下げて完売している。 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、需要は根強い地域であるため、マンション賃料は横ばいである。しかし、周辺の古いアパートにおいては、賃料は下落傾向にある。 * 7月頃には、例年並みに取引件数が回復し、今期の地価動向もほぼ横ばいとなっている。しかし、これからの不況、経済不安に対して、やや弱気になる可能性もあり、今後の経済動向が注目されている。
					 0% 横ばい  0~3% 下落	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区では大規模地が中心で流動性が低く、積極的な土地取引の動きは依然把握できないが、立地の稀少性に対する潜在需要が認められる為、取引価格は横ばい基調にある。医療施設を中心とする新規事業計画が徐々に具体化しつつあるが、周囲への波及効果(繁華性や集客力の向上等)に対する期待性が低い為、今のところ地区全体の土地需要を大きく喚起している様子はない。 依然として土地取引の動きは低調で、土地需要の顕在化はみられないが、取引価格は横ばい傾向にある。又、オフィス賃料、店舗賃料はいずれも横ばいで推移しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 テナントである企業・法人は東日本大震災以降、前期に引き続き様子見姿勢にあり、オフィス賃料は横ばいで推移している。但し、景気の先行き不透明感を背景に、一部では地区内において賃料が安いビルへの移転を検討する動きも再びみられる。 新規事業計画(医療施設)の具体化を背景に、これを見越した調剤薬局等の進出意欲が高まり、賃料に先高感がみられるビルもあるが、その動きは計画予定地至近のごく一部のエリアに限られ、地区全体の賃料に影響を与えるまでに至っていない。地区全体では大きな動きも見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 売買、賃貸共に大きな動きがみられない状況が続いているが、当地区の発展期待性のシンボルである新規事業計画に動きがみられるほか、各賃料が落ち着いていることから、地価動向は横ばい基調で推移している。	

【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(H23.7.1～H23.10.1)

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
					<ul style="list-style-type: none"> ・ お盆を挟んだ時期であったため目立ったテナントの動きは見られなかった。Aクラスビルオフィスの成約賃料水準に特段変化はなく、駅至近の商業地の地価は概ね横ばいと思料する。(賃貸仲介業者) ・ 「さいたま新都心」駅からペDESTリアンデッキで連結されている超高層事務所の賃料水準は、坪当たり共益費込みで1.8万円程度と概ね横ばいで、現状の稼働率は良好である。(賃貸仲介業者) ・ 東日本大震災や世界景気のリセッション懸念等を背景に、エンドユーザーの購入マインドは以前より悪化している。業者も仕入れに対して保守的になっている。このような市況から地価は弱含みにあると判断する。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の影響は計画停電程度で済み、建物の損壊損傷等の直接的影響はなかったが、リートの取得や被災の可能性の高い臨海部からの移転案件等新規の不動産取得はみられず市場はまだ盛り上がりには欠ける。しかし、自動車産業などでは生産が前年以上の水準に回復するなど震災後の経済回復から不動産市場にも期待感が生まれ、取引価格も若干の下落から横ばいへと変わってきた。 賃貸市場においても被災地から遠い当地区には東日本大震災への対応拠点としてのオフィス移転等もみられず、成約と解約が綱引きの状況にあるが、オーナーの意識は弱気感がやや薄れ、賃料水準も下げ止まって横ばいとなり、結果として取引利回りも横ばいで推移している。 大宮駅周辺の商業地の中では、西口地区はオフィス中心の街区が形成されており、従来から物販飲食を中心とした東口地区より空室率も低位で推移しており、今後の経済回復への期待からオフィス賃料は横ばいで推移している。 デフレが継続し賃金の上昇が困難であるなか、東日本大震災の復興予算のための臨時増税等消費者の負担増が懸念され、店舗経営を目論む企業や中小事業者はやや消極的姿勢のままであるが、オフィス主体の当地区では、店舗数は東口に比べ少なく店舗賃料は下落から横ばいに移行した。 * 既存物件の空室率がまだ高く賃料水準は下げ止まったものの大きく反転することは望めない現下の情勢では、投資家は新規の土地取得には積極姿勢で臨むところまでには至っていないが、景気回復への期待から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"> 大宮駅西口Aクラスビルのオフィス賃料水準は、坪当たり共益費込みで月額1万円半ばから後半。9月に入り引き合いは増えているが、例年通りの時期的なものであり、床需要に変化は感じていない。賃料水準も大きな変化は見られないものの、弱含みの状況にある。(賃貸仲介業者) 地価動向については、目立った事例もなく下落感もないことから、横ばいと判断する。先行きについても、上がる要素は見当たらず、横ばいと判断する。(中小不動産会社等) 収益物件について、前期からの利回りに変化は感じていない。金融機関は、担保物件・資金力を有する資産家に対しては融資を積極的に試みているようである。数年前は東京都内からの引き合いもあったが、近年は埼玉県内での取引が殆どである。(中小不動産会社等) 収益物件について、築年が古いビルが多く、投資適格物件が不足していることもあり、積極的な需要・新たな投資意欲の喚起は見込めない。これからの取引は、富裕層の個人による総額3億円までの取引が多いと予測する。(中小不動産会社等) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・東日本大震災以降不動産市場は落ち着きを取り戻しているが、テナントの新規需要は少なく、空室率の改善は見られない。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、取引価格はやや下落で推移している。 ・取引価格が低水準にある中、賃料の減額交渉も依然として見受け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続いている。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テナントの入居が見込めず、空き店舗が多い。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散見される。そのため、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 当地区では近年再開発事業等が活発に行われてきたこともあり、潜在的需要は見られる。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ているが、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								
					・マンション、戸建の住宅地需要は強い。県内一番の文教地区であること、治安が非常に良い地区であること等々投資リスクが少ないため、引き合いが多い。(売買仲介業者) ・JR浦和駅の高架事業が進展しており、湘南新宿ラインの停車が2012年度内に、東京駅乗り入れが2013年度内に予想されており、これらの効果は絶大なものが見込まれている。(売買仲介業者) ・オフィスは相変わらず需要が弱い。入居率は良くなく、家賃の下落傾向が続いている。このため当該地区は投資リスクが高いので、投資環境は良くない。(売買仲介業者) ・店舗は相変わらず需要が弱い。伊勢丹・パルコ・イトーヨーカ堂付近の店舗以外は商業運営が厳しい。個人投資家及び法人投資家は入居率が低く、家賃の値下がりしている投資物件に対して魅力を感じておらず、投資を見合わせている先が多い。今後一層の空洞化が見込まれ、需要の強い、マンションへの移行が多くなるものと予測する。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・当駅周辺は都心から近く、利便性も高く需要は強いが、売り物件は少ない。大きな再開発もまだ顕在化せず、新たな投資を呼び込めない。景気の先行き不安を見越して、取引価格はやや下落傾向である。 ・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である。 ・当地区の一等オフィス賃料は落ち着きが見えるものの、やや下落傾向。医療関連の入居が目立つ。通常のオフィスは需要が弱く、賃料も規模が大きいのは苦戦している。 ・店舗賃料はやや下落傾向。7月に入り空き店舗がかなり出たが、時間の経過につれ徐々に埋まりだした。立地に恵まれた物件は賃料は横ばいであるが、条件の悪い物件は下落傾向。店舗の回転が早く、個店は少ない。 * 7月はやや停滞気味であったが、9月に入り消費も回復しつつある。しかし、まだリーマンショック前までには戻らない。若者が多く活気はあるが、地元購買力は弱く、積極的な消費、投資は少ない。将来の景気不安から地価動向はやや下落傾向である。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・前期同様、商業・事務所ビルの売買の事例は見あたらない。駅至近の築浅の事務所ビルでも空室が散見される。エリア自体が東京都心へ比較的に至近のため、大手企業の支店需要等が弱い一方、地場オーナー系のビルについては、無理に募集賃料は下げていないケースが多いこともあり、空室率の改善が見られない。目立った変化はなく、今後も現状を維持するものと予想する。(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ある。優良物件に対する潜在需要はあるが面的に限定される。賃料の成約実績がなく、傾向は不明であるが大きな変化は感じられない。当面現状を維持するものと予想される。(賃貸仲介業者)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 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、市内商業地域で最も集客力があるものの、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にあり、収益性も低下傾向にあることから、取引価格はやや下落で推移している。 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、総体的に見れば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。 5月より入居可能となった新築テナントビル（1階～3階事務所・店舗、4階～6階事務所・ワンルーム居住部分）も一部僅かな値下げがみられたものの全体的には募集金額で全室成約済みなど、当地区の店舗・オフィスビルは空室が少なく募集事例も少ない。新規募集賃料は全体的には従来の賃料とほぼ同水準のものが多く、低賃料の新規募集事例も一部に見られ、オフィス賃料は若干下落傾向で推移している。 当地区及び周辺地域においては全体的に募集賃料で成約されているが、直近事例で募集事例を若干下回る成約事例も見られた。新規募集賃料は以前の募集賃料とほぼ同水準であるが、低い募集賃料も一部に見られ、成約賃料が下落している事例も見られる等店舗賃料は若干下落傾向である。 * 当地区は範囲が狭く供給が無いため売買事例が無い。一方当地区内の店舗・オフィス賃料は依然横ばいないし若干下落傾向にある。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。
					 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"> リーシング状況として、東日本大震災直後は成約率も一時的にはやや下がったが、思いのほか震災からの回復が早く、テナントの売上も震災前の水準に戻している。地区のポテンシャルに変更はない。（中小不動産会社等） 所沢駅前の吸引力は市の人口規模に比較して弱く、ポテンシャルを引き出せていない。新駅舎・東西連絡道路（アンダーパス）の整備等スピード感ある施策により、衰退する前に新たな魅力を創出する必要がある。所沢市は人口の高齢化、生産労働人口の減少傾向から、郊外住宅地の取引が不振で、市中心部等の利便性の高い地区に人気が集まっている。（中小不動産会社等） プロペ通りの路面店は1階のテナントはよく入れ替わるが、賃料が安いめかすぐ埋まる。（売買仲介業者） 戸建住宅市場では新築・中古とも市場在庫が増えている。所沢駅を中心とした市中心部の再開発等が行われれば、徐々に人気を回復できるのではないかと。（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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 千葉市内ではマンションや戸建用地の開発の動きも見られているが、当地区での開発用地の取引は鈍く、新たな開発・分譲のための用地取得などは目立ったものは見られなかった。東日本大震災の影響により湾岸エリアの需要は少なくなっており、取引価格は下落傾向にある。 投資用不動産の取引がほとんどないエリアであり、前期からの新規の供給も特に見られないことから、前期と同様に取引利回りに影響を及ぼす要因もなく、取引利回りは横ばいである。 中古マンションは東日本大震災の影響から湾岸エリアが敬遠される傾向にあり、同エリアでは売りが多く買いが少ないため価格の下落が顕著である。一方、湾岸以外の徒歩圏内では売りが少なく買いが多いため、価格の下落はあまり見られない状況にある。新築マンションについては、供給が少ないが、中古マンションと同様に湾岸エリア敬遠の傾向からマンション分譲価格は下落傾向にある。 賃貸については、海に近いエリアにおいても東日本大震災の影響はあまり見られないが、全般的にマンション賃料は下落傾向にある。この時期の需要者としてはファミリー向けが中心であり、単身者による需要は少ない。 * 東日本大震災の影響により、湾岸エリアの人気は大きく下がってきており、湾岸エリアから山側のエリアへの住み替え需要が目立っている。そのため、需要が増えない中で、供給が一時的に膨れ上がっており、売りに出しても成約は難しく、供給過多の状況から地価動向はやや下落の傾向を示している。
					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								
					0～3% 下落	<ul style="list-style-type: none"> 千葉港でのマンションデベロッパーによる土地取引の動きはほとんどない。当該地区は埋立地であり、東日本大震災直後は、心理的影響による移転が相次いだ。今期は当該影響は落ち着いたものの、依然として積極的な取引はなく、全体的に需要減退状態が続いている。(売買仲介業者) 景気後退の影響により、エンドユーザの分譲マンション価格は、今期は前期と比較して5%～10%下落している。震災以降、当該地区のエンドユーザの取引件数は減少しており、今期もその傾向は続いている。(売買仲介業者) ここ数年は当該千葉港地区で土地を探しているマンションデベロッパーはやや増加傾向にあるのではないかと推測する。原因として、以前は都内への接近性という点で、JR総武線津田沼エリアまでが人気であったが、不況に伴う価格との関係からもう少し離れた千葉港で物件を探すエンドユーザが増えたことによると推測する。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 中心商業地は取引の少ない状況が続いている。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、県外資本による投資需要が目立ったものはない。東日本大震災後の需要回復が見込まれたが、需要は依然低調である。従って、取引価格は下落傾向が続いている。 ・ 取引価格、賃料はともに低位に推移しており、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。 ・ オフィスの空室率は依然として高水準で推移している。オフィス賃料は、支払賃料は底値水準にあつては横ばいに推移しているが、一時金の減額、フリーレント期間の延長等に対応するオーナーが多くみられ、実質賃料ベースでやや下落している。 ・ 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階の飲食店、物販店の賃貸需要は比較的旺盛で、店舗賃料も横ばいに推移しているが、客足の回遊性が劣る2階以上の階層で賃料はやや下落傾向が続いている。 * 東日本大震災による地価への影響は特に見られない。中古ビルの密集する店舗地域であるが再開発の機運もなく、当地区の取引は停滞しており、地価は消費の低迷等一般的要因の影響を受け、下落している。今後、収益性の改善が格別期待できない状況にあつて、地価動向は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								
					<ul style="list-style-type: none"> 千葉駅前での土地取引の動きは今期も見受けられず、売れ残り物件が散見される状態である。仮に取引があつたとしても、取引価格は下落傾向にある。(売買仲介業者) 7・8月には目立った動きは見られず、問い合わせ件数も平年並みである。東日本大震災の影響もあり様子見の状態が続いているが、現在投資家は情報収集の段階にあり、10月頃より本格的な動きが見られるのではないかと予測する。(賃貸仲介業者) 栄町地区の典型的な市場参加者は地元の企業等であるが、売り主側の提示価格が高く、なかなか成約に至らない傾向にある。例えば当該地区の平均募集価格は90万/坪～100万/坪程度であるが、成約価格は60万/坪程度で取引された例がある。(売買仲介業者) 市況を反映し、賃料の高いビルから安いビルへの移転、面積縮小移転等が見受けられる。当該地区に対して市外からの需要者は少ない。千葉駅西口再開発でオフィスビルが建築される見込であるが、需要者は当該地区内に限られ、取り合いの状態になり、価格競争が激化するであろう。(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(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 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。 ・ 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答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。 ・ 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はほとんど無くなり、地区内の物件間移転がほとんどで、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。 ・ 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客足にも若干の影響があったが、駅前地区の改修工事が進みつつあり、店舗賃料は概ね横ばいである。 * 東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修が進むにつれて消滅方向に向かっていくが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、県内他地区に対する一定のアドバンテージを維持することとどまり、地価動向はやや下落傾向である。			
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ 東日本大震災の爪痕は収束に向かう状態となった。期間中に土地取引等の大きな動きはなく、過去のトレンドから反転するような要因がないことから、地価は継続的に下落基調から脱していない。(不動産開発業者) ・ 当期間中においても、ビルの耐震性能、管理水準等を背景としたテナント移動が地区内に発生していたことから、リスクに対する需要者の選考眼の厳しさは今後も継続していこう。(不動産開発業者) ・ 震災直後の前期においては、テナントの地区内物件からの撤退、地区内・地区外への代替物件探しの動きがあったが、今期においてはやや落ち着いた。(賃貸仲介業者) ・ 地区内・地区外への大規模なテナント移動は認められず、賃料水準も大きな変化はない。地域内におけるテナントの取り合いが、賃料水準競争として激化することは、ビルオーナー側にとっても諸刃の剣である状態において、にらみ合いが続いている状態である。店舗ビルのテナント動向もやや苦戦する例が見受けられ、地域的に厳しい環境が続くと予想される。(賃貸仲介業者)												










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 下落	▽	△	△	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 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、新規開発及び新規開発のための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。 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。しかし、いままで需給の中心を占めていた低～中層の賃貸アパートや賃貸マンションなどについては、戸建住宅と同様に液状化による不同沈下のリスクが認められることから、取引は停滞しており、取引利回りは上昇傾向にある。 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た価格で徐々に取引が増えている。一方、戸建住宅については、液状化の被害が比較的小さかった物件が徐々に取引の対象となっているが、価格のバラつきが大きい。また、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。 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。液状化の被害が小さかった地域、見られなかった地域については、目立った借家人の退去、賃料の下落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需要が減ってきているため、マンション賃料は下落傾向にある。 * 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が悪化した。中古マンションについては、震災前の価格から割引された価格で徐々に取引が増えている。一方、戸建住宅については取引が成立し始めているものの未だ取引は少ない。当面、まとまった住宅需要が見込めないことを勘案すると、地価動向はやや下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 第2四半期と比較して、全般的な状況に大きな変化はないが、取引自体は、6月後半頃から徐々に動き始めた。しかし、市内の需要が中心で、一時期と比較して需要が減っているのは確かである。地価の成約価格の推移を概観すると、第1四半期と比較して1割はいかないが下落傾向にある。(売買仲介業者) 現状の不動産取引の動向をみると、全国的な景気の影響で第3四半期は前期と比較して数%程度地価が下落している模様である。現在、新浦安地区は東日本大震災の影響は殆ど無いと言っているが、マスコミなどの過剰報道による風評被害が絶えない状況にある。(売買仲介業者) 取引状況は夏過ぎから改善傾向にあり、取引件数は徐々に増えている。ただし、買い取りの値段は一時期の半値程度になっているケースも見受けられる。購買層は40代前後が多く、市内または、被災地間で引っ越しが散見される。賃貸市場に関しては、空室が増加している。法人契約の社宅などで異動により空室になることも多い。(売買仲介業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0% 横ばい  0~3% (下落)	□	□	□	□	▽	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 当期中は、商業用地や投資用不動産の取引が確認されず、取引価格は横ばいである。また、これらの売り希望物件もほとんど見られず、取引市場は停滞している。中古マンションの取引件数は、前期比、前年同期比とも増加したが、補正してみると取引価格は前期比でやや下落している。なお、このところ中古マンションの売り希望件数が増加している。全体として古い物件が多いことが影響し、平均的な売り希望価格は前期比で下落している。 当期中は、主に欧州の金融不安の再燃もあって需要サイドは様子見となっており、供給サイドも売り急ぐ様子が見受けられないことから、投資用不動産の取引が確認されておらず、取引利回りは横ばいである。 オフィス賃料は、空室の増加傾向が続いており、やや下落している。店舗賃料は、概ね横ばいで推移している。路面店は堅調に推移しており、2階以上の店舗でもテナント入居がみられ、募集物件も減少傾向で推移した。分譲マンションは、駅北口再開発事業区域のタワーマンションと、南口の商業地域内の高層マンションの分譲が開始された。マンション分譲価格は、駅南口の物件では、5月中に全戸即日完売した高層マンションとほぼ同程度(60万円/㎡～75万円/㎡)であり、北口のタワーマンションではやや幅があるが、均してみれば概ね70万円/㎡と、南口マンションに比してみればやや高い水準であった。いずれも売れ行きは好調で、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 当期中の賃貸マンションは、10月の転勤時期を控えていたこともあって、成約件数は前期比では増加したが、前年比では減少している。マンション賃料は、小規模物件が多いこともあって平均としては前期比で上昇したが、補正してみればほぼ横ばいである。当地区での人口および世帯数の前年割れは続いており、また、前期比でも減少した。賃貸マンションの供給量は、当期中も引き続き増加傾向で推移したが、このところ頭打ちとなっている。 * 中古マンション売買や、新築マンション分譲は活発な動きがみられ、店舗賃貸も堅調に推移しているが、一方で、投資用不動産については動きがみられず、賃貸マンションも人口および世帯数の減少が続いていることから需給バランスの悪化が懸念され、東日本大震災の影響の程度は均一ではない。当期中の地価動向については、好悪材料が入り交じっており、横ばいで推移した。
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														
<ul style="list-style-type: none"> 動きは小さいが、特に東日本大震災による目立った影響は感じられない。今後秋口から徐々に取引が動き出すと考えられ、経費削減に伴う賃料の安い物件への移転・縮小移転によって、空室が増える見込みである。(賃貸仲介業者) 飲食店などの需要が散見される。賃料水準は、一定の水準を形成している訳ではなく、個別性が強い。特に1階は空室がなく、駅前ロータリーに面する立地では、比較的高水準な成約賃料での取引も見られる。(賃貸仲介業者) 小規模な雑居ビルが建ち並び、事務所だけでなく、飲食店・その他学習塾など、やや雑然としたエリアである。賃料の設定水準がもともとやや割高なため、賃料の値下げ交渉が多く見られている。東京都に近接しているが都内からの移転は殆ど見られない。(賃貸仲介業者) 市川市内は今後1～2年はマンション建設が増える予定にある。最近竣工した新築マンションもすでに完売し、売れ行きは良好である。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	□	—	—	・ 駅前商業地として熟成している当地区では売り物件自体が少なく、成約取引も少ない。しかし、マンションデベロッパーによる仕入れ強化の動き、東日本大震災後様子見していた投資家等の動きが再開される中、立地の稀少性に着目した潜在的な需要は堅調であることから、取引価格はほぼ横ばいである。 ・ 中小の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ地区で、優良な投資適格物件の供給は少ないが、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、取引価格もほぼ横ばいであることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。 ・ 東日本大震災により液状化の被害を受けた海浜幕張地区からのオフィス移転が一段落したほか、一部で既存テナントによるオフィス減床の動きが見られたものの、その影響は限定的である。駅前立地の優位性を有する当地区の賃貸需要は安定しており、オフィス賃料は横ばいである。 ・ 当地区の店舗ビルでは上層階や裏通りで空き店舗が若干見られるものの、表通りの1階では空店舗自体がほとんどない状況にある。飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要が旺盛で、店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 船橋駅周辺でのマンションデベロッパーの取得意欲が旺盛であることに加え、投資家の動きも東日本大震災前の状況にまで戻ってきており、震災の発生から半年経過した現在、震災の影響はほとんど認められない。物件の供給自体が少なく、成約取引から地価上昇を実感できる状況にはないが、立地の稀少性による安定した需要を背景に地価動向は前期と同様にほぼ横ばいである。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 東日本大震災直後の混乱期を脱し、問い合わせ、取引件数ともに例年並みの水準にまで回復している。大手マンションデベロッパーによる仕入れ強化の動きを受けて需要は堅調であるが、売り物件が少ない土地柄、地価上昇を実感できる状況にない。(売買仲業者) ・ 震災直後は投資家の動きが鈍くなっていたが、半年経った現在は震災前の状況に戻っており、地価は横ばいである。一方、同地区のオフィス賃貸市況については、被災した海浜幕張地区からの移転需要の動きが一段落したものの、駅に近く築年の浅いビルを中心に安定した需要が認められる。(賃貸仲業者) ・ 船橋駅から離れた国道14号沿いに集積する生保ビル群の稼働状況は若干悪化しており、坪当たり月額8,000円～9,000円(共益費込み)程度で、築年の古い旧耐震のビルでは募集賃料を坪当たり7,000円(共益費込み)まで落としてきた。(賃貸仲業者) ・ 震災後から「安心感」がキーワードとなっており、顧客が大手不動産業者に流れる傾向がある。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3%下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	・ 交通利便性に優れるため需要は強い地域である。土地の取引価格は昨年後半は横ばいになったが、本年3月に発生した東日本大震災の影響や原発事故に伴う柏市の放射線数値が高いとの調査結果を受け、駅前高層マンションに対する需要の減退や、新築マンションの供給過多により、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引価格が下落傾向にあるが、賃料水準が概ね横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 駅前の高層マンション分譲価格は概ね横ばいで推移しているが、特に柏市外からのファミリー層の需要減退により、今後マンション分譲価格が下落傾向に向かうことが懸念される。 ・ 駅前の高層マンション内の成約賃料水準は、ここ数年変化がなくマンション賃料は概ね横ばいで推移しているが、特に柏市外からのファミリー層の需要減退により、今後賃料下落に向かうことが懸念される。 * 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、地価動向はほぼ横ばいで推移した。しかし、本年3月の東日本大震災や、原発事故に伴う柏市の放射線数値が高いとの調査結果を受け、特にファミリー層の当該マンションに対する需要の減退が見られており、地価動向はやや下落傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・ 当該地域において、戸建住宅は4,000～5,000万円の高額物件でも立地条件が優る等優良な物件の売れ行きは比較的好調である。(売買仲介業者) ・ 駅から徒歩15分以上の建売住宅は2,000万円を切る物件も販売されており、これらの物件の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のどちらかを必要とする層に区分され、中間層の需要は動きが鈍くなる傾向は継続している。(売買仲介業者) ・ 東日本大震災による福島第一原発事故発生に伴う放射線量数値が他地域と比べて高いとの調査結果を受け、特に地域外からの需要が減少しているため地価はやや下落傾向にある。この問題が収束しない限り、需要の回復は見込まれず、価格下落傾向は継続すると予測する。(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販売中であるが、先行販売された駅反対側の分譲マンションが売れ行き好調であったのに対し、当分譲マンションの売れ行きはやや苦戦している。これは、標準価格帯が高額であり、このような物件がやや供給過多になっていることが原因の一端であると考えられる。一方で中古マンションの売れ行き、販売価格は引き続き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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	□	□	・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、用地仕入れ価格を上向かせるほどの勢いは認められない。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しており、東日本大震災によるマイナスの市場心理に改善の兆しが認められることから取引価格は横ばいで推移している。 ・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低迷しているものの、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概ね落ち着いてきた。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り、新築マンションの売れ行きも順調である。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購買心理は落ち着きを取り戻しつつあり、地価動向は横ばいで推移している。		
					 0~3% 下落											
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
・中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円半ば～400万円前半(総額で8,000～12,000万円程度)の取引が多い。人気の高いエリアであり、マンション需要が堅調であることから、当該水準感に大きな変化はない。東日本大震災後において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。また、賃貸マンションについては、敷金・礼金等の初期費用が抑えられる傾向にある。売買市場においては、特にグレードが高く需要が競合するようなマンションを除き、価格設定が相場に比べ高い物件は市場滞留期間が長期になる傾向がある。(中小不動産会社等)																

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	0% 横ばい 0~3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区内の取引事例は確認できていないものの、オフィス賃料はほぼ底値圏にあり地域的優位性・希少性があるため、投資家の購入意欲の高い地区である。東日本大震災の影響もほぼ収束し、他に特段の要因もなく日本を代表するオフィス街であることから、取引価格は横ばい傾向で推移している。 ・当地区は従来から取引自体が少ないものの、日本の金融・経済の中心という立地条件に加え、総じて耐震性・免震性等に優れた優良物件が多く、投資家の投資ニーズに当てはまる地区である。取引利回りは相対的に低位にあり、取引利回りは引続き横ばいで推移している。 ・東日本大震災を契機にテナントの様子見傾向など賃貸市場はやや軟化した。しかし、耐震性・免震性等に優れた優良物件への移転ニーズが顕在化したことから、オフィス賃料は概ね横ばい傾向、空室率も僅かであるが改善傾向で推移している。 ・東日本大震災による自粛ムードはほぼ払拭され、消費動向は概ね堅調であり、外国人観光客の来日数も徐々にではあるが回復しつつある。地区内の店舗・商業施設は大規模ビルの下層階が大半で絶対量が限られており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 東日本大震災に伴う一時的な混乱はほぼ収束し、日本を代表するオフィス街に立地する優良物件へのテナント需要は堅調である。当地区及びその周辺地区では大規模な再開発が行われているものの、投資家の投資意欲は堅調で取引利回り及びオフィス賃料が概ね横ばいであることから、地価動向は横ばいで推移している。
				大手町	0% 横ばい 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・新築ビルや築浅ビルなどの優良物件を中心に徐々に空室率が低下し、需給の調整が進んでいる。再開発が進行中のものが多く、街の機能更新が進んでいる。取引はないものの、収益物件としてのみならず自社利用としての需要もあり、取引価格については底堅い水準を維持し、概ね横ばいで推移している。 ・当地区はステイタスシンボルとして性格を有する稀少な立地で、取引に際しては需要者の競合が予想されることから取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的に推移している。 ・耐震性の高い新築ビル・築浅ビルの引き合いが増加する等の動きが引き続きみられる。企業のオフィス集約のニーズなどから大規模な空室を抱えるビルは少なくなってきており、オフィスの新規賃料は下げ止まりの状況もみられる。オフィス賃料は概ね横ばい、継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にある。 ・東日本大震災の影響で一部の店舗では一時的な賃料減額等の対応がみられたものの、当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 東日本大震災の影響はなく、現在はマーケット全体は落ち着いた状況となっている。取引はないものの、取引価格は当地区の有する立地の希少性等を反映して、底堅い水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。










【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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優良な超高層ビルが多い地区であり、優良ビルの取引は確認されなかった。立地の優位性、希少性がベースにあるため地区内の潜在的な不動産需要は根強く価格はほぼ横ばいで推移してきたが、オフィス賃料が依然弱含みであること、2012年の周辺地域一帯のオフィス大量供給による賃料下落が懸念されることによる投資家マインドの後退等により取引価格は前期比やや下落に転じている。 ・ 店舗賃料はほぼ横ばい、オフィス賃料は下落基調、空室率は一進一退である。取引価格はやや下落しているも、投資家の期待利回りには変動はなく、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。 ・ 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で推移してきた。当地区の大半を占める大規模ビルの空室率は漸次改善されているが、賃料は調整局面を脱しておらず、当地区のオフィス賃料はやや下落傾向となっている。 ・ 原発事故の影響による顧客減少も回復しつつある。有楽町駅周辺に集客が見込まれる新規大規模店舗が出店予定であり、当地区への顧客の回遊が見込まれ、路面店舗の賃貸需要は根強い。加えて、当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、店舗賃料は前期比横ばい傾向で推移している。 * 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している。しかし、価格上昇はなく取引価格は軟調である。また、景気低迷、将来の金融不安等により当地区の賃料は下落基調で推移している。期待利回りにも特段の変動がないことから、地価動向はやや下落で推移している。
					 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								
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷										










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	・前期とほぼ同様に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依然大きな変動はなく、やや様子見の状態での横ばい傾向にある。 ・取引価格は総じて横ばい傾向で、一部テナントの入退去もあるが、優良ビルの賃料・空室率はオフィス・店舗等を総合するとほぼ現状維持と認められるため、前期と同様に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、あるいは電力負荷の少ないビルに対する引き合いは6月頃から高まりつつあり、一部テナントの入退去もあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持と認められる。ただし、今後供給される大型ビルの動向次第では賃料の値下がり懸念される。一方、老朽化したビルは依然下落傾向にある。 ・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が、前期と同様に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、あるいは電力負荷の少ないビルに対する需要は高まりつつあるが、前期とほぼ同様に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はやや様子見の状態での大きな変動はなく、地価動向は横ばい傾向にある。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・IT関連や通信販売系の企業が営業所兼倉庫として使用することを目的に中小規模のビルを探していることが多く、建物面積が200～300坪程度で総額5億円前後の物件に対する需要が高い。このような需要者は、秋葉原から神田須田町にかけての山手線沿いの地区で物件を探していることが多いが、物件が少ないことや割安感を求めて秋葉原よりも東側の浅草橋から蔵前等にかけての地区で物件を探していることもある。(売買仲介業者) ・中央通り等の繁華性の高いエリアにおける賃料は安定しており、賃料を裏付けとする商業地の地価は横ばいで推移していると思われる。先行きについて特にネガティブな要素はない。(不動産調査業者) ・駅周辺の大規模ビルは引き続き堅調であり大規模な空室は出しておらず、1・2フロアの空室が出ても比較的早期に埋め戻しが可能である。中小規模のビルについても、築浅の優良な物件については、特に中央通り沿いは物件数が少ないことから、比較的稼働状況は良い。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	△	—	—	□	□	・小規模な戸建用地としての取引は散見されるが、大規模なマンション用地に係る取引は見受けられない。当地区は、東日本大震災による液状化等も見られず、立地の優位性から需要は比較的底堅いものの、大手デベロッパー等のマンション供給再開を受けた大量供給により取引価格は若干の下落傾向である。 ・東日本大震災により、海外投資家は依然様子見感が強いが、不動産投資法人においては物件取得や物件取得に向けての増資等も見受けられるなど、少しずつ不動産市場への資金流入は進んできている。特にDINKS又はファミリー向けの住宅収益物件に対する需要は旺盛となりつつあるが、東日本大震災による海外投資家の様子見感も依然として存在するため、住宅収益物件に対する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等の立地の優位性から当地区のマンションに対する需要者は依然として存するため、マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、当地区の分譲マンション新規供給が今後多く予定されていることから、需要との兼ね合いで先行きの価格に対する懸念も存在する。 ・当地区に存する賃貸マンションは、都内へのアクセスに優れ、立地の優位性・希少性を有することから、周辺地域のタワーマンションの稼働率も依然として高く、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 震災・防災に対する備えをセールスポイントとすることで分譲マンションマーケットにおいては東日本大震災による影響から少しずつ脱しつつある。また、当地区のような立地の優位性を有するエリアへの需要は依然として根強い。しかしながら、当地区においては分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されるなど、やや供給過多となる懸念も否めないことから、各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしてはやや慎重になっており、今期における地価動向は、若干の下落である。
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														
・7月頃は東日本大震災の影響による取引の落込みから売主が価格を下げ始め、取引が多かったが、9月になるとその反動と買主側の底値見極めによる買い控えから、取引は少なく、昨年の同時期の半分程度に落ち込んでいる。(売買仲介業者) ・他地区から佃・月島地区への流入は少なく、エリア内での購入・買換が多い。購入者は主に現在佃・月島地区内で賃貸住宅に居住しているケースが多く、現行家賃との比較で割安感のある4,000～5,000万円程度のマンションを購入している。佃・月島地区は具体的な震災の被害はないが、低層階の方が人気ある状況が続いており、タワーマンション最上階のプレミアム住戸は苦戦している。(売買仲介業者) ・新築マンションの供給が多くなっており、中古マンションの動きが鈍くなっている。震災・原発・株安・円高・政治不安等による先行き不透明感から消費マインドは冷え込んでおり、一次取得者は将来像を描きにくくなっている。このような状況の下、取引は停滞している。(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(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 東日本大震災以降、様子見状態であった不動産取引に動きが見られ、取引件数や供給数に増加がみられた。ただし、高値での売却姿勢を崩さない物件については買い手が見つかず、地価の上昇は認められない。相対的に安価な物件の取引が大半を占めるが、買い手、売り手の中で、銀座エリアの地価水準は底を打っているとの見方が広がっており、地価下落も認められず、取引価格は横ばい傾向にある。 取引件数や市場への供給物件数に増加がみられる一方で、円高等に起因する商業店舗の売上懸念があり、賃料や価格が上昇していく市場環境にあるとはいえ、将来動向は不透明である。このため買主側からみた利回り感は上昇気配があるが、売主側も大幅に価格を下げての取引には応じないため、成約する取引に関する取引利回りは横ばい傾向にある。 円高や欧州の経済危機に端を発する金融不安は長期化の兆しがみられるが、外国人観光客数や日本人客数は回復傾向にあり、銀座エリアの客足はかなり戻ってきた。メインストリートを中心に街全体に活気が戻りつつあり、メインストリート沿いの1階店舗には新規需要があるが空きは殆どない。一方で1階以外の店舗に対する引き合いは弱含んでおり、総合的に、店舗賃料は横ばい傾向にある。 オフィスに関しては、当地区には築浅物件、高スペックビルが少なく、他地区との比較において競争力は低位にある。若干ではあるが、地区内の空室床面積に縮小がみられる等前向きな判断材料も出てきているが、賃料上昇には至っていない。募集賃料から値下げして成約となる賃貸慣行に変化はなく、オフィス賃料は弱含みの下落傾向である。 <p>* 経済環境に関する懸念等、将来に対する不透明感がある中で、今期に入っの当地区の客足は改善している。また、メインストリートへの出店希望、取引数の上昇、オフィス空室面積の減少等は見られるが、賃料や地価の明確な上昇を観察し、あるいは予測できる状況にもなく、総じて地価動向は横ばい傾向にある。</p>
				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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 主だった取引は確認できないが、優位な立地条件や希少性から投資家サイドの需要は底堅い。東日本大震災の影響は落ち着きを見せる一方で、世界的な経済情勢の低迷が全体的な経済に与える影響や、潜在的な賃料動向の先行懸念等を反映して取引価格はやや下落している。 投資物件の供給が少ない中で、投資不動産市場は依然堅調であり、ポテンシャルが高い当地区では優良な投資物件情報が出ると多数の投資家との競合が生じることにより、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 Aクラスビルの空室率、賃料水準は底値圏にあり、フロア規模を有するビルを中心に空室率も縮小している。しかしながら世界的な経済情勢の低迷の影響による当面の賃貸需要の動向や、今後相次いで大型開発が竣工を迎え、大量供給されることによる需給ギャップが懸念され、オフィス賃料の下落基調は続いている。 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会社等の金融関係の店舗の他は、周辺オフィスワーカー向けの飲食や物販店舗等が中心であり、これらの店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 東日本大震災の影響は落ち着きを見せる中で、長引く円高基調や世界的な経済不安等の一般的要因が不動産市場に与える影響は否めず、全般的に地価動向はやや下落傾向にある。
				日本橋	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区では複合施設の再開発等が進捗しており立地・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、資金調達環境及び不動産市場の改善傾向もやや後退しつつある。東日本大震災後の景気の先行き等について不透明感が認められ、賃料は依然として弱含み傾向にあり、資産デフレ圧力も根強いなか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で推移している。 スペックが高く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、また東日本大震災の影響が限定的で、不動産投資市場における震災後の見通しの改善傾向等に伴う投資ファンド等の取得意欲は比較的堅調であり、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 オフィス市場において空室率は安定化傾向にあり、立地改善及び設備水準の向上を目的とした移転も認められるものの、賃料減額圧力等の動きも継続しており、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が継続している。今後、大型新築ビルの供給、東日本大震災に伴い耐震性に優れたビルへの選好に伴うテナントの移転動向、BCP(事業継続計画)の浸透が注目される中、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 立地条件に恵まれた低層階店舗に対する需要は根強く、また低価格志向等の消費構造変化への対応が進捗しつつあるが、フリーレントや一定期間賃料の割引も認められ、販売形態の変化、東日本大震災後の消費者マインドの低迷等を反映して店舗賃料は下落基調が継続している。 * 東日本大震災後、マーケットに落ち着きが出てきたものの、オフィス市場において需給バランスの改善が遅れており、優良ビルについては底値感がみられるが、賃料は引続き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外資系企業等の需要が後退しつつあり、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で推移している。

【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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央、東銀座、八重洲、日本橋	<ul style="list-style-type: none"> ・銀座地区は、中央通り、晴海通りなどのプライムロケーションで物件が出れば複数の手が上がる。銀座1丁目は中央通りでも需要は低い。(不動産調査業者) ・銀座地区は、売買の取引件数は例年に比べ減少しているが、個人(富裕層)や外資系企業を中心に収益物件を探す動きがあり、投資意欲は盛んである。(中小不動産会社等) ・東銀座地区は、中央通りと比較すると商況が落ち、売主と買主とで前提とする土地利用の用途が異なるため、双方の価格の目線が合わないことがある。(不動産開発業者) ・八重洲・日本橋地区は、築浅の大規模ビルの物件数が少ないこともあり、優良なビルに限れば稼働状況は良い。周辺で大規模な開発計画が発表されていることから、今後立退きのための代替物件需要が増える可能性がある。(賃貸仲介業者) ・八重洲・日本橋地区は供給がほとんどないため取引は少ないが、潜在的な需要は高いと思われる。(売買仲介業者)





【凡例】※総合評価


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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価


※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少










主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 円高や東日本大震災の影響等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ていること等から、取引価格は下落傾向にある。 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。 景気先行きの不透明感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、外国人による高級住宅の買受け需要が減少していること、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ていること等から、マンション分譲価格は下落傾向にある。 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ていること等から、マンション賃料は引き続き下落傾向にある。 * 東日本大震災の影響等によりマンション分譲価格とマンション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。
				高輪	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	▽	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 底打ち感から戸建住宅地の取引が見られるようになっており、取引は少ないものの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、投資用の賃貸マンションの需要は堅調である。優良な分譲マンション用地については、引き続き購入意欲が強いが高値取引により地価を上昇させる程ではない。以上により取引価格は横ばいである。 欧州の金融不安は懸念されるもののREITの資金調達環境は引き続き良好で、収益性の安定度が高いことからREITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は旺盛であり、取引利回りは下落傾向にある。 東京メトロ南北線沿線で大手・中堅デ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。 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引き続き減退しているが、最近では賃料の下落による借り得感から日本人の需要が見られる。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。 * 利回りは下落傾向であるが、賃料は横ばいである。マンション素地、戸建住宅用地の取引価格は横ばいであり、当地区の取引は実需が中心であることから地価動向は横ばいである。

【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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	▽	▽	—	—	▽	□	・当地区周辺の土地の取引は、前期は東日本大震災の影響で弱い動きであったが、当期は震災の影響が弱まって来たものの、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響により引き続き弱い動きであり、取引価格も前期と同様にやや下落傾向で推移している。 ・不動産価格は東日本大震災の影響が弱まって来たものの、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響により前期と同様に下落傾向で推移しているが利回りに影響を与えるほどのものではなく、また、賃貸住宅の空室率が低下して賃料が若干上昇を示したものの変動幅はいずれも僅少であるため概ね横ばいであるため、当期の取引利回りは、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 ・当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの売出価格は、東日本大震災直後の前々期と比較すると前期は落ち着きを取り戻し、やや上昇したものの、当期はEUの金融問題等による株価の低迷等の影響により、マンション分譲価格はやや下落傾向で推移している。 ・当地区内の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は前期よりやや上昇し、空室率も前期より大幅に低下しているが、前年同期と比較すると未だ高い水準であり、東日本大震災の影響が弱まり、マンション賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、東日本大震災の影響が弱まって来たものの、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響によりやや下落の傾向を示している。また、賃貸マンションの空室率が大幅に低下し、賃料が横ばいからやや上昇傾向にあるものの、中古マンションの売出価格がやや下落傾向にあることから、当期の地価動向は前期と同様にやや下落傾向にある。
				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								・南青山地区は、東日本大震災後落ち着きを取り戻しつつあり、前期よりも需要は堅調で取引が増えているが、割安感のある物件を取得するケースが多く地価は横ばいである。(売買仲介業者) ・高輪地区は、震災による影響は一段落した感があるが、前期同様取引が少ないことから、地価は横ばいのイメージである。ただし、最近では価格の下落によって、売り希望と買い希望が近づいてきたことで、資金力のある個人が取得するケースもみられるようになってきた。(中小不動産会社等) ・芝浦地区は、マンションの新規供給の動きが散見されるようになり、震災後ようやく落ち着きを取り戻しつつあるが、地価は未だ弱含みの感がある。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資法人が資産入れ替えのため本地区及び隣接地区のS・Aクラスビルの信託受益権を相応の価格で売却及び取得した。REIT、国内外の私募ファンド等による物件取得などが堅調で、本地区は複数の再開発事業が進捗中であり、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。 ・ 欧州の金融不安は懸念されるもののREITの資金調達環境は引き続き良好であり、REITや国内外の私募ファンドなどのオフィスビル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。 ・ 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おり、本地区においてSクラスビルの募集賃料の上昇が見られる。Sクラスビルについては空室率が低下しており、成約ベースのオフィス賃料は横ばい傾向である。Sクラス以外のビルについては空室率が依然として高いものの改善傾向にあり、賃料は引き続き下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。 ・ 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。東日本大震災後に休止していた一部店舗の再開や、新規に飲食店舗を開業する動きも見られるが、集客力の回復までには至らず店舗賃料は未だ下落傾向にある。 * 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。
				赤坂	 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 (H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> ・ 今期は地区内で大型の取引は確認されなかったが、隣接地区をはじめ他のエリアで大型取引が数件確認された。資金調達環境は安定的に推移しており、希少性の高い優良ビルへの投資需要は引き続き底堅い状況が続いている。投資家の取得目線に大きな変化はないものの、オフィス賃料水準が依然弱含みであるため、取引価格は引き続き緩やかに下落している。 ・ 駅近の優良ビルについてはオフィス賃料の下落が緩やかな状況が続き、空室率も落ち着いてきている。希少性の高い既存物件への投資需要は底堅く、また資金調達環境も良好であるが、不動産投資の収益見通しが依然不透明であるため取引利回りは横ばいで推移している。 ・ 好立地の優良ビルでは、賃料の下落は緩やかになっている。立地条件や建物スペック等に劣る既存ビルは厳しい状況が続いており、特に耐震性が低くスペックの劣るビルではテナント退出後の二次空室が解消されずオフィス賃料の下落幅が大きくなっている。駅から近い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、エリア全体としてみると、依然厳しい状況が続いている。 ・ ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店はおおむね堅調に推移していると言える。したがって、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 地区内で目立った取引は確認されなかったが、周辺エリアで大型取引が確認された。これらの取引水準をみると、希少性の高い物件への需要は堅調であり東日本大震災の影響は小さい。駅近で希少性の高い優良ビルでは空室率が落ち着いてきており、賃料の下落も緩やかな状況が続いている。地価動向は下落傾向が継続しているが、下落幅は引き続き縮小傾向にある。
				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"> ・ 大手不動産開発会社が、将来的に周辺地を含む一体開発を目的に複合不動産を取得した事例があり、周辺相場を考慮すると高値で取引されたが、資本金力や一体的な開発可能性が取引価格に寄与したと考えられ、やや特殊な取引であった。全体的な不動産市況としては中規模の売地に対して買手の競合が過熱化しているという印象はない。(不動産開発業者) ・ 六本木・赤坂地区の飲食店街は、東日本大震災直後において外国人経営者が本国に帰国する動きがあり、営業中止や退去し空室が増加する傾向にあった。現在は、営業を再開する店も増えてきているが、電力問題によるライフスタイルの変化や景気の不透明さもあり、繁華性が回復していない。(売買仲介業者) ・ ランドマーク的なビルは、館内増床需要が高まっていることもあり、貸主が強気な姿勢に転じており募集賃料が上昇傾向にある。そのほか、築浅のビルについては賃料を下げたことにより稼働状況は良くなってきており賃料は下げ止まっている。ただし、神谷町周辺は、空室を抱えているビルも多く依然として厳しい状況にある。(賃貸仲介業者) 	










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 当地区に所在する大規模な優良ビルにおいて、オフィス賃料、空室率とも底入れの兆しもみられるが、店舗賃料は高層階の飲食店が苦戦のため引き続き下落傾向である。取引利回りは横ばいで推移しているため、取引価格は依然下落傾向で推移しているものの、優良ビルに係るオフィス市況の底入れ期待を受けて取引価格の下落幅は緩やかになっている。 今期は当地区で主だった取引は確認されなかったが、他の地区では数件の大型取引がみられた。これらの水準をみると、希少性の高い既存大型物件への投資需要は依然堅調で、投資家の取得目線にも大きな変化はないといえる。不動産投資の収益見通しは不透明感はあるが資金調達環境が安定していること、空室率にも落ち着きが出てきておりオフィス賃料が底値圏にあることから、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。 立地条件が良く建物スペックに優るオフィスビルでは賃料、空室率に底入れの兆しが出てきている。汐留地区と競合する周辺エリアの大規模ビルで賃料、空室率が底入れしつつあり、汐留地区の優良ビルにおいても賃料はやや下落傾向にあるが、底入れの兆しもみられる。 ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店はおおむね堅調に推移していると言えるが、高層階の飲食店については苦戦も見受けられる。したがって、全体的に見ると店舗賃料は引き続き下落基調にある。 * 地区内で目立った取引は確認されなかったが、東日本大震災以降に確認された取引をみると希少性の高い物件の価格への影響は限定的と思われる。オフィス賃料、空室率とも以前より回復してきているがまだ底入れには至っていない。店舗賃料は全体的に見て引き続き下落基調にあり、取引利回りはおおむね横ばいであることから、地価動向はやや下落で推移している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 新橋駅周辺では取引があったが、汐留地区は再開発エリアであり取引がほとんどなく、賃料・空室率等から判断すると、地価としては横ばいの印象。(不動産開発業者) 新橋駅東側の東新橋1丁目の大規模ビルは堅調な稼働状況であり、賃料水準も共益費込坪3万円前半程度で安定的に推移している。新橋駅西側の東新橋2丁目(イタリア街)は、1丁目と比較すると需要は低く、空室も残っているが、改善傾向には向かっている。(賃貸仲介業者) 									













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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価


※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少





主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)






都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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、世界的な金融不安・円高・株安等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。東日本大震災と原発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。シティホテル・ビジネスホテル業界は外国人観光客の減少により値引きが行われ、特に中堅ビジネスホテルの稼働率は震災前まで回復していない。 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、賃料値下げにより他区の情報関連企業の拠点集約化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、弱含みであるが横ばいで推移している。 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中、北新宿地区第二種市街地再開発事業(1街区)の竣工直後のオフィスビル(35F)はIT企業が入居予定である。また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、満室状態のビルも見られるようになった。一方、新宿駅から離れた立地のAクラスビルはテナント誘致に苦戦し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。 東日本大震災・原発の影響による顧客の減少は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震災前までに回復していない。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。 * 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、予想された東日本大震災・原発の影響によるテナント入居の停滞もなく、空室率の回復等により不動産市況の回復の兆しも見られたが、依然、株価の低迷・円高等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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区内一等地が有する高い商業集積性、集客力及び販売力を反映して、大型家電量販店、大型ファストファッション店舗等の新規出店、出店予定が継続している。当地区が有する立地稀少性を反映して取引対象となる物件自体が少ないが、東日本大震災の影響も落ち着きをみせ、需要動向は概ね堅調である。取引価格は概ね横ばい傾向、取引件数も概ね横ばい傾向にある。 ・ 不動産投資等に係る資金調達環境に大きな変化は認められない。東日本大震災の影響も落ち着きがみられる。なお、円高の長期化、欧米景気の懸念等から先行き懸念も認められるが、当地区内における比較的安定した需要動向から当期の取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ 新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の一等地では、大型家電量販店、大型ファストファッション店舗等の新規出店が継続している。今後のさらなる集客効果等も期待され、国内トップクラスの小売業販売額を有する当地区の実売力に拠る多様な業種からの店舗需要を反映して賃料相場は概ね堅調に推移している。一部、立地によって出店の二極化傾向もみられるが、店舗賃料は総じて横ばい傾向にある。 ・ 当地区内でのオフィスニーズは全般的に弱く、オフィス賃料はテナントのコスト削減傾向、賃料引き下げ圧力等から需要減退傾向が依然継続している。空室率に改善はみられず賃料軟化傾向が継続しており、オフィス賃料は下落基調にある。 <p>* 取引価格は新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区内一等地では概ね堅調であり、地区内全体としても総じて横ばい傾向にある。店舗賃料、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。オフィス賃料はコスト削減傾向等を反映した需要減退から下落傾向が継続している。東日本大震災の影響は落ち着きをみせている。以上より、地価動向は総じて横ばい傾向にある。</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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後に遠のいた客足は徐々に回復しているものの例年よりは減少しており、商業環境は厳しさを増している。解体工事を行っていた街の中核施設について再開発計画の発表があったが取引価格水準に対する影響は見られない。売り希望、買い希望価格の乖離が大きく市場は停滞しており、取引価格は下落傾向で推移している。 僅かに見られる売り物件で値下げを繰り返した上での成約があった一方で、テナントの退出、賃料減額での契約更新が多く物件の収益力が低下しており、取引利回りは横ばいの状況にある。 東日本大震災の影響により延期されていた出店が今期にずれこんだ例も見られ新規契約はやや増加したものの、当地区での営業に見切りをつけた既存テナントの解約も増加しており空室率は上昇傾向、借り手市場で店舗賃料は依然下落傾向にある。今期は空室が続いていた中・大規模フロアの成約が見られた一方、1階店舗の空室が目立つようになった。 靖国通り、職安通りに見られるオフィス物件は店舗用途以上に大きく需要が減退しており、10坪程度の小規模な物件で成約が僅かに見られる程度で空室率は高止まりしており、オフィス賃料は下落傾向にある。 * 中心商業施設の再開発は概要のみの発表ゆえ客足の流れなど周辺に対する影響は不明で完成にも相当期間を要することから、現時点で当地区の取引価格水準に影響を及ぼす段階にはないものと見られる。前期に比して東日本大震災の影響は薄まりつつあるものの顧客数・客単価の減少傾向が続いており、空室率は増大傾向にあり、地価動向は下落幅をやや縮小させつつも緩やかな下落傾向で推移している。
				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"> 西新宿地区はヤマダ電機出店により回遊性が高まる可能性はあるが、賃料水準等に与える影響はまだ見られない。飲食系店舗は西新宿の大街区のオフィスに勤務する会社員等の利用があるため堅調に推移しており、商況に大きな変化はない。(不動産調査業者) 西新宿地区の超高層ビル街の事務所ビルの賃料水準は安定的に推移しており、直近1年位は大きな変化はない。東日本大震災の影響はほとんどなくなってきており、高層階に対する需要も戻ってきている。(賃貸仲介業者) 新宿駅東口は、イギリスのファッションブランドが開業し、靖国通り背後でも若年層をターゲットにした物販店舗が増加しており、顧客流動性が増した影響で飲食店舗の出店意欲も高い。(中小不動産会社等) 歌舞伎町地区では、飲食店需要は戻ってきたが、売買の動きは止まっており、すぐには地価は反転しないと思う。バー、スナックの次に需要が回復すると思われるクラブや居酒屋などの空室が埋まってこない地域賃料水準は安定しない。(中小不動産会社等) 	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層住宅用地は、供給が少なく希少性が高いが賃料の下落やフリーレント等により収益性が軟調であり、また、経済の先行き不透明感の増幅等があることによ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。 ・店舗賃料は引き続き下落傾向である。底値感から空室率の改善はあるものの収益物件の収益性は軟調である。収益物件の需要は底堅いため取引価格に安定感があるがやや下落傾向で取引利回りは横ばい傾向にある。 ・一定量の販売及び賃貸の供給案件が停滞しており、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にある。また賃料は底値圏にあるが、賃貸条件は借り手市場で下落傾向は継続している。 ・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。賃貸条件はフリーレントを含め借手市場であり、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。 * 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、高額案件の販売が鈍化しており、また、融資の厳格化が顕著なことから、引き続き地価動向はやや下落傾向にある。東日本大震災後、当地区の地価動向に直接的な影響を及ぼす状況は少ないが建物の規模、構造、仕様、位置等の(土地)選別が厳しく需要の減退が生じている。
				渋谷	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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  0~3% 下落	□	□	△	□	▽	□	—	□	<ul style="list-style-type: none"> ・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。前期にメインストリート沿いで取引が見られたように優良物件に対する需要者の土地取得意欲は底堅い。裏通り沿いでは、前期に複数の取引があったことや昨年末から今春にかけて開発が止まっていた複数の土地が取引されていたことが明らかになるなど需要が回復しつつある。以上により取引価格は横ばいである。 ・欧州の金融不安は懸念されるもののREITの資金調達環境は引き続き良好であり、商業用不動産も一部で大型のバルク取引が見られるが、全体としては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。 ・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。 ・店舗賃料は横ばいであり、メインストリート沿いは新規出店を計画するテナントの引き合いが多く高水準である。メインストリートから離れた裏通りは依然として下落傾向で空室も増加している。 * メインストリートでは、外資系高級ブランド店にかわり外資系カジュアル店の店舗需要が旺盛であり、家賃も高水準である。商業不動産の取得意欲は弱いものの優良な物件に対する需要は底堅く、今後開発が続くことからメインストリート沿いの地価動向は横ばいである。裏通りについては、テナント需要の回復にはなお時間を要することから地価は下落傾向にある。
					住宅・商業	代官山、渋谷、表参道	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災後、企業活動の停滞を一時的に余儀なくされた影響により、企業業績の悪化が懸念され、不動産市場における需要の減退の要因になりつつある。(売買仲介業者) ・代官山地区については、小売店の売上げが伸び悩んでおり、店舗賃料が弱含みであることから、商業地の地価はやや下落傾向にある。(売買仲介業者) ・渋谷地区については、新築の大規模ビルがほぼ満室で竣工を迎える等、築浅のランドマーク的な大規模ビルの空室は少なくなってきていたが、築年を経た大規模ビルから約2,000坪の空室が発生することが確定している。(賃貸仲介業者) ・渋谷地区については、駅改札の移動で明治通り東側に人の流れができ、飲食店舗がそちらに動く可能性があり、それにより道玄坂辺りの飲食店舗が弱くなるかも知れない。(不動産調査業者) ・表参道地区については、みゆき通りは物件が出ないことから稀少性が高く安定的であるが、表参道の裏、青山通りの裏、骨董通りは需要が弱く低調である。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 東日本大震災の影響は落ち着きを取り戻しつつあり、融資環境も安定化してきているが、景気の先行き不透明感が払拭されないなか、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依然として厳しく、取引価格は前期と比較して若干の下落となった。 ・ 恵比寿駅周辺に立地する優良物件は、場所的希少性から不動産投資ファンド、法人投資家等の潜在的需要が強いが、東日本大震災後の物件取得に対する慎重な姿勢は依然として崩れておらず、景気に先行き不透明感があり、不動産投資市場の停滞が続くなか、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・ 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が落ち着きを取り戻しつつあるなか、場所的希少性を背景に概ね横ばい傾向で推移しているが、ビルグレードや築年数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、総じてオフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 場所的希少性の高い駅周辺や繁華性の高い通りでは、飲食店を中心に店舗出店意欲が強く、東日本大震災の影響による需要の低下も特に見られなかったことから、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。一方、駅から離れて立地条件の劣るエリアでは、空室の増加によりテナント誘致に苦戦するところもみられ、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 東日本大震災による影響は徐々に収束しつつあるが、景気の先行き不透明感や、商業ビル開発業者、不動産投資ファンド等の物件取得に対する姿勢が依然として厳しい状況から不動産取引市場は停滞が続いている。取引利回り、賃料水準は安定化しつつあるが、不動産市場の停滞が長引くなか、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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 飲食主体の商圈で、平成21年以降低迷しているが、駅前商業施設は好調である。(不動産調査業者) ・ 恵比寿地区のランドマーク的なビルの賃料水準は共益費込み月額坪2.5～2.8万円で値下げには応じなくなってきた。渋谷駅周辺で優良なビルの空室が少なくなってきたことから、恵比寿地区についても空室の減少が見込めるようになってきている。(賃貸仲介業者) ・ 恵比寿地区内では、大きな開発事業も見受けられず、特段の変動もないが、東日本大震災後の景気の悪化から買手の姿勢がやや慎重になっており、地価も微減で推移している様子である。新築マンションについては、坪300万円程度が相場であり成約件数等については特段の変動はないが、融資が下りずに成約に至らないケースも散見される。(売買仲介業者)														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> ファッション関連店舗の新規出店等もあり客足は安定的に推移しているほか、大型のオフィスの竣工を間近に控えているものの、景気回復への不安定感もあり、当地区の取引価格はやや下落している。 当地区での近時の取引は少ないが、周辺地域では投資用不動産の取引価格はやや下落傾向にあるほか、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。 東日本大震災後、需要者による建物耐震性能への関心の高まりが見られる中、オフィス空室率は近時若干改善の兆しが見られるが、オフィス賃料はやや下落基調で推移している。 景気回復への不安定さもあるが、東日本大震災後客足の回復もあって店舗出店意欲は持ち直しつつある。従来当地区では店舗施設の需要は上層階を含めて堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 東日本大震災後客足は安定的に推移しており、不動産市況には動きが戻りつつあるが、周辺地域における不動産開発による影響は現段階では見られておらず、地価動向は前期と同様にやや下落にて推移している。
				池袋西口	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の影響により減少していた消費需要は持ち直しつつある。駅一体型商業施設のリニューアルオープン、百貨店の大型テナント誘致(家電量販店・大型衣料品専門店)など、集客力を高めるテナントの入れ替えはあったが、景気の先行き不安から、まだ需要者は様子見であり東口ほどの人気もないため、取引価格は若干の下落傾向にある。 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。東日本大震災後の取引はほとんどなく、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ため、取引利回りは横ばいで推移している。 駅西口周辺の標準的使用としては店舗が主体であり、事務所の供給はもとも少なく、オフィス賃料はやや高めで空室も目立つため、当地区のオフィス賃料は下落傾向にある。 駅一体型商業施設のリニューアルオープン及び大型テナント誘致等により、東日本大震災後の自粛ムード等によって減少していた客足も回復しつつあり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 東日本大震災の影響による自粛ムードは薄れ、駅一体型商業施設のリニューアルオープン等により客足は回復しつつあるが、経済の先行き不安や景気回復の不安定感は払拭できないため、地価動向は若干緩和したもの、なお緩やかな下落傾向にある。
				池袋東口、池袋西口	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 池袋東口の好立地な商業地・事務所地については需要は比較的強く地価は強含みであると思われる。池袋西口についても、池袋東口との比較においては需要は弱いものの、相応の需要はあり、概ね横ばいで推移しているものと思われる。東日本大震災後にみられる、売却相談の増加及び購入相談の減少、金融円滑化法の改正により今後売り圧力が高まる可能性等の懸念材料もあり、今後の動向に注視が必要である。(売買仲介業者) 賃貸需要は地区内での移転需要が中心であり、外部地区からの新規需要は見込みにくい状況が続いている。来店型店舗や営業所を求める需要が中心であり、大規模な床を求める需要は少ない。(賃貸仲介業者) 8～9月頃から需要が回復してきているが、震災のため3月頃に予定していた移転などを先延ばしにしていたものが9月になって出てきた需要が多いと考えられる。また、最近の需要は今後のコスト削減のため、現状よりも賃料が安いビルへ移転するためなどの後向きの需要が多い。このためこれらの需要が一段落すると今後の下げ圧力となる可能性がある。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	 0% 横ばい  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	・このところ文京区内において新築分譲マンションが多く売り出されており、第一期で完売するというマンションも見られる。マンションデベロッパーの好調な売り上げを背景に、マンション用地については需要は安定しており、今期、取引価格は横ばいで推移している。 ・当地区周辺において、中規模オフィスビルの取引が見られた。また、文京区南部を中心に、この他にも投資用中規模ビルの取引が散見されることから、やや需要は回復に向かい始めている兆しがあるが、取引利回りについては明確な変動はなく横ばいで推移している。 ・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。分譲価格の底値感と、住宅ローン減税やフラット35S利用によりマンション販売は好調である。なお、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。 ・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。 * 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いものの、戸建住宅地に注目すれば、売り出し価格よりも低い価格で成約するケースが目立っている。一方、分譲マンションの売れ行き好調を背景に、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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・マンション適地であるまとまった土地が市場に供給されることがなく、小さな画地を集約する必要があるが、集約するには多額の時間と資金を要するケースが多くリスクが高いため、マンション開発が行われることが少ない。(中小不動産会社等) ・中古マンションは5,000万円を中心に成約している。また、旧耐震の物件でも取引されるようになってきているが、耐震診断後とか、エリアが人気のある学校の校区等の付加価値が付かないとなかなか難しい。賃貸マンションの賃料水準は横ばいとなっているが、ファミリータイプは供給過剰の感がある。(中小不動産会社等) ・投資用物件については、売り物件は市場に供給されているが、売手の目線と買手の目線が合わず、取引は成立しない状況にある。買手側が売手側に歩み寄る要因は乏しく、また、売手も早期売却の必要性がないことから、当面はこのような状況が続くと思われる。(売買仲介業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 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持ち直しているものの、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。 今期は新たな取引は見られなかったものの、前期のREITによる新規取得の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。 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殆どなく、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ついて徐々に空室が解消されているものの、供給過剰感が強く空室率が高止まりしており、オフィス賃料は総じてやや下落傾向で推移している。 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や消費動向は持ち直しているものの、上層階を中心にテナント付けに苦戦しているビルも見受けられ、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 上記より、取引利回りは概ね横ばいになっているものの、賃料は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ことから下落率は弱めているものの、地価動向は依然として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								
					<ul style="list-style-type: none"> 商業地については景気の影響と思われるが、自己使用物件、投資用物件に関わらず買手の動きが鈍くなっており、特に8～9月の動きがなくなっている。一方、周辺の住宅地に対する需要は旺盛で、物件が出れば、引き合いが多くすぐ成約している。マンションについては、中国人投資家が前期より戻ってきたが、数は少なく、まだ実際の売買までには至っていない。(売買仲介業者) 周辺の住宅地においては2,000～3,000万円の中古物件の取引が見られ始めたのに対し、商業地は前期と比較すれば売り買いともに動きが出てきているが、具体的な話には至らないことが多く取引は成立していない。なお、もともと焦って売り買いが行われる地区ではない。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	0% 横ばい 0~3% 下落	□	▽	△	△	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 当期、当地区内で事務所ビル1棟、賃貸マンション1棟が取引された。いずれも地価公示ベースを大幅に上回る投資適格物件であり、東日本大震災による影響がないことを確認の上で取引されており、震災後の混乱した取引市場に平静さが戻っていることが窺われる。従って、取引価格は横ばいで推移している。 東日本大震災による影響が不透明なことから投資リスクが増大し、直後の取引利回りに上昇傾向が見られたが、ここへきて当地区を含む湾岸部において賃料や分譲価格の下落、空室率の上昇等の震災による影響に一定の見極めがついたことによりリスクが低減し、長期金利の下落と相俟って取引利回りは下落している。 東日本大震災後当地区内で新規のマンション分譲はない。震災リスクにより高層階を中心に価格調整が行われたが、市場が落ち着いてきた当期に入ってマンション分譲価格は横ばいに転じている。 前期からの空室率の上昇を受けて、当期はファミリータイプのマンション賃料は下落傾向にある。東日本大震災直後取引が停滞したワンルームタイプは賃料水準に大きな変化は見られず当期も横ばいで推移しており、取引市場も回復基調にある。 * 東日本大震災後の内陸シフトによりマンション賃料に下落傾向が見られるが、震災の影響が限定的なものにとどまったことから市場の混乱も収束しつつあり、投資市場も復活している。また長期金利が下落したことや賃料水準の調整が進んだことにより取引利回りに下落傾向が見られ、地価動向は前期から横ばいで推移している。
				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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 前期は東日本大震災後の取引の再開や開発用地の仕入れ等が一部で見られたものの、全体としては不動産取引市場に静観の動きが続いていたが、今期は優良物件に対する需要の底堅さ等を背景として取引価格の回復傾向も見られる。しかしながら、景気の先行き不透明感から投資家は慎重な姿勢を崩しておらず、賃料も軟調に推移していることから、取引価格はやや下落傾向で推移している。 優良物件については東日本大震災による取引利回りに対する影響は見られず、投資家の多くはこれまでの投資スタンスを変えていない。また、ファイナンス環境は改善されつつあるが、景気低迷により賃料は下落基調にあり、投資リスクはなお高いことから、取引利回りは横ばいで推移している。 山手通り沿いの耐震性能に優れたAクラスビル等は、賃料、空室率ともに改善傾向が見られるが、旧耐震構造の耐震性能の劣る中小規模の事務所ビルにおいては賃料の下落傾向は続いており、空室率も高水準で推移しているため、全体としてはオフィス賃料は下落傾向で推移している。 東日本大震災後の消費不振による店舗の売上低迷には回復の兆しが見られる業種もあり、駅周辺の日用品を扱う店舗や飲食店を中心に需要は底堅い。しかしながら、テナントの賃料負担力の回復には依然として時間を要しており、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 東日本大震災後の混乱から不動産取引市場は落ち着きを取り戻し、開発用地の仕入れ再開など回復の兆しが見られる。しかしながら、景気の先行き不透明感は払拭できず賃料は依然として下落傾向が続いており、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		<ul style="list-style-type: none"> ・タワーマンションについて、中古物件は耐震性等への不安感を持つ方が多いが、新築物件は情報が整備され安心感を得られることもあり、価格下落等はない。ただし、新築でも高額価格帯の物件に関しては、今まで値下げをしなかった大手ディベロッパーも値下げを行っている。また、単身者用(1LDK、30～40㎡程度)の動きが鈍い。(売買仲介業者) ・耐震性等への関心は高く、セミナーを開催すると、ハザードマップや地歴についての質問が多くなっている。(売買仲介業者) ・中古マンションについては、耐震性等について需要者も慎重になっており、購入希望者が購入前に建物診断を自費(6～7万円)で行ったケースもあった。(売買仲介業者) ・中目黒地区ではアジア系外国人が、高利回りの投資用物件を探していると聞く。一方、自己居住用の戸建を探している外国人もおり、最近でも1～2億円程度の物件がいくつか取引になっている。外国系の金融機関は審査基準が緩いのが影響していると思われる。(売買仲介業者) ・大崎駅前にある築浅の定期借地権付マンションの直近の取引価格が、坪当たり250万円前後で安定しており、震災前の価格水準と同水準で取引が成立している。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 臨海部に対するエンドユーザーの需要が戻りつつある状況を受け、当地区マンション市場の大手不動産会社や資力あるデベロッパー等は用地取得に前向きであり、下落傾向にある土地価格についてはその下げ幅を縮小させている。また、高層マンション等の投資用不動産の稼働状況に関して、東日本大震災前までには回復していないが市況の不透明感がやや取り除かれたとして機関投資家等の水面下での動きが見られるなど、取引価格は下落傾向であるが、下げ幅は全般に小幅となっている。 当期においても賃料水準は若干の下落傾向をもって推移しており、当マンション市場の投資用不動産の価格も下落しているが、前期と同様にその下げ幅は僅少である。したがって、取引利回りについて特段の影響を及ぼすほどではなく、当期においても概ね同水準と見られ、横ばいで推移している。 湾岸エリアに存する当地区においては大きな液状化は見られず、インフラ等にもほとんど影響がなかったことから、一時期、低減した分譲マンションのエンド需要も臨海部への選好性が戻りつつあり、東日本大震災後やや値下げの傾向にあった新築マンション分譲価格は当期に入って概ね横ばいで推移している。 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て推移しているが、東日本大震災後は主に高層階住戸に空室が見られるなど稼働率が低下したため、当期において一部で賃料調整が施され、高層マンションの賃料は僅かながらに下落の傾向にあり、当賃貸市場は当期においても震災前の状況までの回復には至っていない。 * 東日本大震災直後は液状化や軟弱地盤への懸念から当地区においても消費者志向の大きな転換が見られたが、その後、顕著な液状化等の被害が見られなかったため、冷静に見直す動きもある。これを背景に、前期までエンドユーザーの臨海部に対する選好需要の回復には相応の時間がかかると見ていた当地区の大手デベロッパー等は、素地取得に対し前向きな姿勢を示し始めていることから、当期の地価動向としては継続的な下落傾向にあるもののその下げ幅を縮小させている。
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"> 7月は取引成約件数が去年より増加し、8月は対前年並み、9月は再び増加し、高額物件の成約も見られるなど、市場は東日本大震災後の風評被害を乗り越え、安定化している。春先に一段階売り価格が下落してからは、売主と買主の目線が近寄ってきており、その後さらなる値下げの動きはみられない。(売買仲介業者) 今後隣接する東雲地区や晴海地区でマンションの新規供給が続くが、中央区側は当該地区よりもやや高めの価格設定、東雲地区はやや低めの価格設定であり、需要者層もやや異なることから、直接豊洲地区の需給に強い影響はないとみている。(売買仲介業者) 隣接地区で駅からの距離や生活環境が劣る辰巳地区や枝川地区では賃料の下落が一部みられるものの、豊洲地区で駅から近いエリアにおいては賃料の下落はみられない。駅近の物件では出物が少ないこともあり、募集から成約までの期間が非常に短い物件もある。(賃貸仲介業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・当地区内の土地の取引はなく、土地価格の変動は把握しづらいが、立地のよい物件への投資意欲は地元の不動産会社や個人事業者を中心に認められるものの、地元中心で外部からの需要は乏しく、店舗・オフィス賃料は下落傾向にあり、取引の停滞感も続いており、取引価格はやや下落している。 ・取引価格及び店舗・オフィス賃料の下落や空室率の改善はみられないものの、資金調達環境は安定しており、不動産投資家の投資マインドに大きな変化は見られない。取引件数はほとんどないが、収益が安定して見込める物件への需要はある。投資家の期待利回りに変化はないことから、取引利回りは横ばい状態である。 ・路面店舗の賃貸需要は根強いものがあるが、東日本大震災による消費者マインドの低迷や以前からの消費者の低価格指向が続いており、人通りが少ない地域やビル上層階のテナントを中心に売上不振から店舗収益力や賃料負担能力が低下しており、店舗賃料は下落傾向で推移している。 ・オフィス需要が底堅い地域は、駅周辺の一部に限られているため、中小規模のビルではテナント付けに苦戦している。依然として空室率の水準は高く、オフィス需要も弱いことから改善もみられない。そのため賃料の軟化傾向が継続しており、オフィス賃料は下落基調にある。 * 取引件数がほとんどないため、地価の変動を明確に把握することはできない中で、国内外の経済の先行きへの不透明感から企業のコスト削減意欲は高く、また個人消費者の消費マインドも低迷し、店舗・オフィス賃料は下落しており、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								
					・東日本大震災後の様子見傾向が依然として続いており、個人・法人とも動きはなく、無理して動かない傾向が認められる。投資用の物件は少なく、価格次第ではあるが、市場に出れば成約するまでそれほど長くかからない。需要者は地元の不動産会社や個人業者が中心で雑居ビルや雑居ビル用地を探している需要者は多い。ただし、地元中心であるため需要の厚みはない。賃貸市場は、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、依然として低迷している。(中小不動産会社等) ・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、買手は比較的見つけやすいが、高値買いをする状況は特に見られず、相応の価格で取引されている。ある程度まとまった土地については入札になり、デベロッパー等による取得意欲の回復傾向が見られる。なお、震災後において京急線周辺のビジネスホテルについては外国人宿泊客の需要などにより稼働率が高い状況が続いている。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)						鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料		マンション分譲価格	マンション賃料
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0～3% 下落  0% 横ばい	▽	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災による供給面の制約が解消する中で全体として景気の先行き動向は緩やかな回復基調にあるといえるが、最近の円高や株価の下落等不安要因による先行き不透明感が続く中で、当地区の収益物件取引市場は元々弱く取引成約件数はここへきて若干減少傾向にある。需要のやや弱含み化気配から取引価格は前期のほぼ横ばいから若干の下落傾向に転じた。 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前期からほぼ横ばいで推移している。銀行系の融資審査が未だ厳しい状況にあり、築年数の経過した中古物件ではコンプライアンスの面で購入資金融資が厳しい状況にある。やや融資審査が緩やかなノンバンク系でも借入金利等の面から当地区に多い個人投資家向け小規模収益物件等でも厳しい状況となっている。国道246号沿い等で一時引き合いが増加傾向にあったが、特筆すべき成約には至っていない。 当地区に多い雑居ビル型オフィス物件については当期も特に目立った空室率の悪化等はなく、都心部・隣接区等との比較では元々弱い市況のもとで、前期同様にフリーレント等の賃貸条件調整等の動きを前提に、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。概ね三軒茶屋駅徒歩10分以内がオフィス賃貸需要の目安である状況に変化はない。 比較的築年数を経た店舗物件でフリーレント等の賃貸条件の調整等が継続している状況に変わりはなく、店舗賃料も前期から概ね横ばいで推移している。最寄駅徒歩10分を超える立地条件の悪い中古物件では賃料条件設定が厳しい状況にも変わりはなく、最寄駅数分以内程度の1階店舗が需要の中心であり、また全般的に新規店舗進出に慎重な傾向も同様である。 * 当地区収益物件市場全般では特に東日本大震災による目立った影響等はないが、株価の下落傾向等はじめ最近の経済的状況から投資家の購買力等収益物件取引市場に影響する先行き不安要因がやや強まってきており、地価動向はここへきて若干の下落傾向となってきた。今後の経済的不安要因から需要の弱含み化も懸念される。

【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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の影響による部品供給制約などからの国内工業の生産回復も直ちに所得増加につながらず、当地区でも客足は依然鈍い。土地所有者は再開発効果の様子見の姿勢で、土地については、売価を下げて売り急ぐ等の動きも少なく、取引価格は下落傾向にあるものの下落幅が小さい。その為、売り希望価格の下げ幅は小さく取引は停滞傾向にあるため、市場滞留期間が長期化する傾向がある。マンションについては、震災直後にあった中低層中古マンションの引き合い人気もやや影をひそめて土地と同様に市場滞留期間は長い、土地に比べて引き下げに対する価格弾力性はある。 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軽微で、取引利回りは概ね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は空室リスクが高いので利回りは徒歩10分圏内の利便性の高い物件に比較して、依然1～2%程度高く開差が見られる。 新築分譲マンションは、総額が高額で滞っていた高額物件にも成約の動きがみられたが、マンション分譲価格の動きは総じて弱含みの横ばいである。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れば、5000万円台までの価格帯では需給ギャップが解消して成約の動きが見られる。 マンション賃料は、立地条件の良好な物件でも敷金・礼金等の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については空室率が上昇しており募集賃料を引き下げる動きも見られる。 * 二子玉川駅東口再開発事業の期待感による様子見から売り物件の供給が少なく、東日本大震災後の地価動向はやや下落傾向にあるものの影響が土地取引に顕在化しておらず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、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一時増えたものの、成約件数は依然として横ばいで停滞傾向にある。
				商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	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"> 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。東日本大震災から半年が経過し、不動産市況に大きな変化は無いが、売買・賃貸ともに成約件数が縮小するなど、市場は盛り上がり欠ける。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区の世田谷通り等主要幹線道路(「特定緊急輸送道路」の指定)沿いの中古マンションについては、東京都の「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた新たな規制誘導策」の導入により耐震性に問題がありそうな物件については、市場では敬遠傾向にある(売買仲介業者) 二子玉川地区では、駅前商業施設の開店により、二子玉川地区の知名度は上昇傾向にあり、「二子玉川」ブランドは広まりつつある。分譲マンション、賃貸マンションに対する問い合わせ件数は増加傾向にあるが、価格水準・賃料水準とも需要者の希望価格・希望賃料よりも高額であることから成約に至らず、地価・賃料等不動産市場への影響は現時点では見られない。(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(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	・ 投資用不動産に対する投資家の態度には様子見姿勢がみられるが、当地区では売り物件自体に希少性がある状態が続いている。一方、賃貸に対する需要は強く、一定の利回りの確保を十分に想定できるため、投資用不動産に対する需要は潜在的な需要も含めて根強いものがある。取引価格は概ね横ばいである。 ・ 当地区では、特に1階のテナント需要が強く、賃料は底堅い推移を続けている。取引価格も底堅く、取引利回りは安定しており、概ね横ばいで推移している。 ・ 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が、テナント層が当地区と異なるため、当地区のオフィス賃料水準に及ぼす明確な影響は今回調査でも見受けられなかった。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。なお、規模の大きなビルでの空室率の高止まりが改善しない一方、前記の大規模複合開発事業の竣工も迫ってきており、今後の賃料水準の動向には懸念もある。 ・ 繁華性の高い商店街における1階店舗では売上不振によるテナントの変更も見られるが、その際、空室として賃貸市場に出回ってはならず、賃貸に対する需要は強い。また、東日本大震災後直後にみられた賃料減額の動きも落ち着いている。店舗賃料は概ね横ばいである。 * 東日本大震災から半年を経過し、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。取引価格・賃料とも底堅いため、地価は安定した推移をみせており、地価動向は横ばいでの推移が続いている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東日本大震災の影響は限定的であり、投資が極端に抑制されることはないと考えられるが、右肩上がりの成長を前提にはできない。ただし、エリア的には不動産業者の投資基準に合う物件があれば相応の需要があると考えられる。(不動産開発業者) ・ 中野警察大学校跡地で行われている大規模開発によるビルは、環境面が評価されていることに加え、東京都心部において大規模床が徐々に少なくなっていることから、条件次第では早期に高稼働させることも可能であるが、貸主側の意向もあるのか現在のところ成約には至っていないようである。(賃貸仲介業者) ・ 中野警察大学校跡地で行われている大規模開発により大学が完成しても、サンモール等の商店街が活性化されるかは疑問である。むしろ、中野駅の西方(高円寺方面)が賑わうのではないかと。(中小不動産会社等) ・ 生活圏に近いエリアであり、店舗売上は都心と比較すると安定的である。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>・ 交通利便性や生活利便性等に優れた当地区の取引は、比較的良好である。東日本大震災により本年前半期の取引は多少停滞したが、総額、単価とも大きな影響は受けなかった。最寄駅からやや離れた地区では苦戦を強いられている物件も見られるが、本来的な吉祥寺エリアでは若干ながら上昇を示した取引も見られる。もともと高所得層が多いため景気には然程左右されないが、全体的には需要マインドは引き締まった状態にあり、今後の経済状況を慎重に見据えながら取引価格は横ばいで推移している。</p> <p>・ マンションなどの投資物件に対する取引は、概ね堅調である。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、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が、各種投資指標は概ね良好であり、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。</p> <p>・ 中古マンションについては、都内の他地域同様、若干の需要の減速傾向が伺えるが、新規分譲価格の取引平均単価は堅調に推移しており、両者を併せるとマンション分譲価格は概ね横ばいという状況にある。高価格帯でも三鷹駅北口に近い超高層マンション(所在は武蔵野市)はこの7月に完売したように、好条件が揃っていれば、新規物件が出にくい吉祥寺駅周辺ならば高値で成約する可能性が高い。</p> <p>・ 東日本大震災以降は賃貸需要もやや減退にあったが、住宅需要、特にワンルームに対する需要は回復している。ファミリータイプも夏前は取引の減少が懸念されていたが、住環境・交通・生活利便性に恵まれた吉祥寺駅の駅勢圏内にある物件は入居率も改善されている。賃料の下落圧力がないとは言えないが、前期同様マンション賃料は横ばいにある。</p> <p>* 元々需要の高い圏域であり、現時点で取引は安定的に推移している。ただ東日本大震災の復興計画の遅れや諸外国の景気の低迷に連動して、日本経済全体の動向が不透明であり、一部に取引を手控える動きもある。他の下落を示しているエリアに比べると高止まりしている感もあり、今後調整局面を迎えることも予測されるが、需給動向は一進一退という状況で、前期に続き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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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。本年7月に大手カメラ量販店が入居している大型ビルが相当高額にて売買されたほか、本年8月に駅徒歩3分の商業ビルが高額にて取引された。中小ビルの賃料下落により引き続き取引市場は、様子見が続いているものの当期は条件の良い物件については高値で取引されている事例も出てきており、当地区の取引価格は緩やかな下落傾向から横ばいになった。 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。しかし、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やや上昇の気配はあるが、現状はほぼ一定水準を維持しており、前期と比較して取引利回りにはほぼ変化はなく、横ばい傾向である。 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。当期は大手生保等が所有するグレードの比較的高いビルにも空室が再び目立ってきた。これは東日本大震災の影響ではなく、特に不況による事務所移転の取り止め等による新規需要の減少によるところが大きい。よって古い中小ビルの基準階を中心に空室率は依然として改善されず、引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。 以前からの店舗売上の不振に加えて東日本大震災の打撃を受けて、一時物販を中心に店舗売上が低下していたが、前期に引続き当期も客足が戻りつつあり回復傾向にあるものの店舗賃料は引き続き弱含みの下落傾向が継続している。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。 * 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駅周辺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、東日本大震災の影響により一時的に悪化した。現在は震災の影響はほぼ無く、商況は前期に引続き当期も回復傾向にある。前期までは地価動向は緩やかな下落傾向にあったが、当期は横ばいとなった。
				住宅・商業	吉祥寺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後、武蔵野台地の地盤の強さが報道され注目を集めたが、実際の需要者層は中央線沿線又は多摩地区等の在住者が多く、価格への影響は限定的又は皆無であったと思われる。(売買仲介業者) 中古マンション価格が下落したが、周辺の地域で大量供給があり、吉祥寺地区の中古マンションと比較して価格も手ごろであることから、需要者が流れたことが一因として推測される。中古マンションで5,000万円を超える物件については、成約に至る件数が減少した。(売買仲介業者) 店舗ビルは震災後数カ月において一時的な売上減により賃料の減額を要求するテナントが多くなっていたが、この夏に懸念されていた計画停電も実施されず、客足も例年並に戻ったことから、震災直後と比較してテナントからの減額請求は減ってきている。事務所ビルはコスト削減を目的とした移転は減少したが、特に総額の大きい物件の市場滞留期間は依然として長く、空室率の改善は見られない。(中小不動産会社等)










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価


※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 立川駅周辺の住宅地は利便性が良いため、東日本大震災以降の住宅需要の回復は早く、最近の取引価格も震災以前の価格水準の横ばい傾向で推移している。立川駅南口の柴崎町・錦町地区では、容積率が200%の住宅地で35万円前後、一低専の住宅地で30万円前後の価格での取引が多い。 東日本大震災後、中国人投資家の需要は見られなくなったが、投資用不動産に対する需要は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、立川駅周辺には投資用物件は少なく、あっても所有者が資金繰りに困窮し金融機関が仲立ちする売却が多いため、取引価格が安く利回りは高めとなる取引が見られる。 来年初頭から春にかけて完成する新築分譲マンションの販売が6物件ほどこの秋から始まる。立川駅からの距離や環境に応じた価格設定で(3.3㎡当たり135万円から210万円)、且つ総額にも割高感が見られず、いずれも完成までには売りさばけるものと見込まれている。従って、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 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影響はほぼみられない。 * 砂川地区ではパワービルダーによる30棟前後の開発分譲地が2ヶ所で春から売り出され、売れ行きは良く建物完成と同時に引き渡されていて、市内における近時の一般住宅地の需要の強さがうかがえる。開発用地については、経済の先行き不安を反映し開発業者はリスクを十分考慮した採算価格で購入しているため、価格の回復感に力強さが無く地価動向はようやく横ばいの段階に入った程度である。
				立川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	

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










(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

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"> ・ 駅前商業地については売り物が出ないため、取引は全くない。賃貸市況については、企業の撤退もあり、撤退後は相当賃料を下げないと決まらない。このように商業地についてはいい話がなく、事務所立地としての立川の選好性も極めて低いことから、仮に売り物が出ても相当安くしないと買手が付かないのではないか。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅については、エンドユーザーの需要が減少してきているため、建売業者が戸建住宅を作っても売れ残るといった状況になっている。マンションについても引き合いは減少しており、成約率も下がってきている。立川断層の影響からか、売りサイドから相談はあっても買いサイドの問合せはほとんどない。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅については、立川断層のマイナスイメージが広がり、この3カ月間で状況は明らかに悪くなってしまった。取引価格が下がってしまったため仲介を扱う規模が小さくなってしまっている。分譲マンションについても同様で、成約率が下がっている実感がある。(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(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	・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。このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られないが、中価格帯の取引は比較的高めで取引されており、取引価格は下落傾向にあるが回復の兆しも見られる。 ・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。 ・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。 ・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予定など、八王子駅北口商業地は低迷している。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、東日本大震災前の水準に回復しつつある。 * 賃料、取引価格はともに下落傾向にあるが、高めの取引も見られており、地価動向に回復の兆しが見られる。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予定など、八王子駅北口商業地の地盤沈下は否めない状況であるが、7月には大型店舗がリニューアルオープンし人通りも増加するなど、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅は縮小している。
						 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例							
					・八王子駅北側で複数の店舗事務所ビルの取引があった。総額10億円以上の大型物件の取引も成立しており、取引件数は少ないものの、立地条件に優れた商業地の取引需要は底堅い。甲州街道沿いや国道16号沿い等で駅徒歩圏に立地する規模のまとまった土地については、マンション素地としての需要が多く、駅からやや距離のある地域に立地する規模のまとまった土地については建売住宅素地としての需要が多くなっており、八王子駅周辺の住宅用地の取引需要は概ね安定している。(売買仲介業者) ・八王子駅内商業施設が撤退予定だが、後継テナントは決まっていない。街の魅力が低下し、客足が立川・町田・新宿等へ流れることが予測されるため、集客力のある商業施設の出店が望まれる。八王子駅南口再開発ビルのマンション分譲は、あと少しで完売となる。東日本大震災以降も分譲価格の見直しは行っていない。(売買仲介業者)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 駅ビル等の建替えによる顧客流動性への影響はない。需要は底堅いものの、取引はないため、取引価格はやや下落傾向で推移している。 取引価格は下落傾向であり、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。 新築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オフィス賃料はやや下落傾向である。 飲食店舗等の売り上げは東日本大震災後低調であるが、繁華性の高い当地区の店舗賃料は横ばい傾向である。 * 取引は少なく取引価格、オフィス賃料ともにやや下落しているため、地価動向はやや下落傾向で推移している。東日本大震災の直接的な被害や影響はない。
				みなとみらい	 0%横ばい  0~3%下落	□	□	△	□	▽	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> MM21新港地区での横浜市の売却決定、MM21地区周辺の関内地区(旧NHK跡地)の取引と少ないながら取引が顕在化した。MM21新港地区の売却は、まだ確定した取引ではないが、34街区で建設中の大型商業施設へのメンテナンスの進出も見られ、需要は徐々に回復傾向にあるが、まだ地価は上昇には至っておらず、取引価格は横ばい傾向である。 上記の取引価格、大型商業施設への企業の進出等もあり、取引利回りも横ばい傾向である。 昨年来の大型複合商業ビルの供給で空室率の高止まりは依然として改善されず、オフィス賃料は下落基調にある。 大型複合商業ビルのテナント事情は厳しい状況下にあるが、34街区で建設中の大型商業施設へ大手ゲーム機器会社の出店が決定され、また、百貨店売り上げも伸び、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * MM21新港地区の売却決定、34街区に建設中の大型商業施設への出店と徐々にテナントの需要もあり、従前の需給関係とはやや異なる端緒は見受けられる。東日本大震災の影響は小さい。円高等の日本経済への影響が懸念されるものの、当地区には潜在的優位性がみられ、地価動向は横ばいである。
				横浜駅西口、みなとみらい	<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"> 東日本大震災後は特に建物条件の見方が厳しくなっており、古いビルは融資も慎重となっている。震災後も表面利回りの上昇は特段認められない。ただし、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。事業用物件に係る開発素地は回復に時間を要すると見込まれるが、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マンション開発素地は取引が戻っている印象である。(売買仲介業者) 震災直後の一時的にマーケットが停止した状況からは脱し、7月には管轄エリア全体の取引量が対前年と同水準まで回復し、現在は震災前とマーケットの雰囲気は変わらない。震災前と比較するとリスク要因(耐震性等)による選別は強まっており、築古の建物は弱含みである。みなとみらいのマンションに関しては、湾岸部であっても特に敬遠されていることはなく、希少性から高価格帯を保っている。(売買仲介業者) 不動産に対する融資環境に大きな変動は認められず、株安、円高等の現時点の経済情勢においても、直ちに状況が変わることはない。なお、震災後は建物スペック(耐震性等)は留意するようになった。(金融機関) 									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	□	▽	—	—	・東日本大震災後は、需要は全般的には弱含みで推移してきたが、商業立地に恵まれていることもあって、消費・飲食等の来店者(他県からの消費者も含む)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している。なお元町メインストリートの取引はほとんどない。 ・一部の上層階には空室があるものの、1棟全体としての賃料については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って、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・衣料等の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、駅等への接近性、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。 ・土日祭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、空店舗には物販或いは飲食店が進出している。他階では一部に空室はあるものの、立地や規模等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。各業種により出店投資額も異なるが、店舗賃料は全般にはやや下落傾向にある。 * 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、集客力に優る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、下落幅は他地区と比較して縮小傾向にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・賃貸需要は1階部分は堅調であるが、2階以上の階層は住宅を除いて厳しく、自社で使用する物件が多い。元町地区は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、韓国人等による物件取得も認められ、売物件があれば相応の引き合いがあり、地価は底堅いと思料する。築10年程度の投資用物件は、表面利回り7%程度で取引されている。(売買仲介業者) ・近隣の山手エリア(最寄り駅は「元町・中華街」駅)で、築古一棟マンションの売買があり、その後のリフォームマンションの分譲も比較的堅調である。(売買仲介業者) ・投資用物件について、金融機関としての取り組み姿勢に変化はないが、建物スペックは慎重に審査している。マンションの売れ行きは悲観的ではないが、融資については立地による選別を厳しくしている。(金融機関)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前回調査と同様に空室率は9月末時点においても14%程度である。築浅ビルの賃料水準はほぼ横ばいであるが、既存ビルにおいては賃料値下げが顕著な案件が出始めた。コスト削減を求めるテナント維持のため成約賃料の値下げを承諾し、それにより誘発され、坪単価1～2千円程度の値下げをオーナーサイドが提示し始めている。収益物件に対する安定した収益獲得が見込めず、取引価格は下落し続けている。 ・ 前回調査においては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「段階賃料」が登場し始めていたが、今回調査期間においては既存ビルにおいて募集賃料そのものを坪単価で1～2千円程度下げる募集案件が出てきた。投資家サイドは投資案件として10%前後の利回りを求めるが、潜在的な価格水準は逡減し、賃料も下落基調にあるため、結果としての取引利回りは横ばい傾向である。 ・ 既存ビルはそれまでの共益費込みで坪9千円程度から、案件によっては1～2千円程度下げて募集している。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。また既存ビルにおいては「キャンペーン」を催し、一定期間内に契約を締結することで半年程度のフリーレントとは別に「ボーナス」的なフリーレントの提供を示す案件が出てきた。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。 ・ 当地区はオフィス街としての色彩が濃く、元来、店舗適地が限定されており、テナントの経営は難しい現況にある。かつてのオフィス賃料の約1.5倍という相場は崩れており、(1階店舗は)1.3倍前後であり、3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同額となっている。店舗賃料は下落している。最近では夕方以降街頭に立つ「呼び込み」が目立ち始め、従来とは異なるテナントをオーナーサイドは受け入れている。 * 東日本大震災後、契約内容とともに耐震性についてのかかなり踏み込んだ質問が、仲介業者への問い合わせの段階で増えている。また夏場の電力制限と共にコスト削減をテナント側が強く追い求め、それを察知したオーナーが既存ビルでの契約賃料の下落を了承し、(誘発的に)募集段階においても案件によって坪1～2千円程度の下落となった物件も見られる。収益物件として魅力は褪せ、地価動向はやや下落基調にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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された物件があったが、希望価格から大きく下回った額で成約した。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、駅から離れたゾーンの物件は競争力が弱くなっている。(売買仲介業者) ・ 新横浜の中でも鶴見川沿いは地盤が弱いため、東日本大震災直後は既存テナントから移転相談があったが、オーナー側が耐震チェックを行うなどの対応をしたため、結局移転しないというケースも多かった。全般的に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きている物件もみられるが、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) ・ 不動産に対する融資環境に大きな変動は認められず、株安、円高等の現時点の経済情勢においても、直ちに状況が変わることはない。なお、震災後は建物スペック(耐震性等)は留意するようになった。(金融機関) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0~3% 下落  0% 横ばい	▽	□	▽	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 今回の東日本大震災における当地区では、内陸部で液状化の可能性がない地域にあって、直接的な地価への影響は見られず、このまま横ばいまたは、やや上昇に転じるかと思われた不動産価格は、震災後の復興増税策、欧州のユーロ安に端を発した世界的同時株安など一般的経済諸要因の影響を受け、全体的に軟調である。大規模マンション素地の取引も少ない。駅に近く人気が高いエリアであることから急激な下落はないものの、取引価格は前期に比べやや下落している。 投資用物件として当地区内で市場にでている物件は少なく、企業が不要になった寮や、徒歩15分以上の賃貸中または、空家になった売ビル、売工場、売事務所が見られる程度である。取引利回りの把握は非常に困難であるが、駅に近い物件については総じて変化はなく前期と比べ横ばいで推移している。 駅に比較的近い物件の供給は少ないために、マンション分譲価格はやや高めの販売価格を設定しているものの、販売戸数は少なく販売時期を何期かに分けて分譲する傾向があり比較的堅調に推移している。当地区内では商業施設の充実、公園の配置等優良な立地条件を満たしていることから、大幅な値崩れは考えられず、実需に見合った価格帯であれば成約しており、前期に比べ横ばいで推移している。 ファミリータイプのマンションでは大企業や優良企業の借上げ社宅の打切り等の動きがみられる、当地区内では比較的築年数の浅いファミリータイプのマンションが多いことから、その影響を受け、マンション賃料は前期に比べやや下落している。 * 県内での市区町村別人口の自然増加率は2年連続1位を維持していたが、その上昇率はやや沈静化しつつあり、商業集積もやや熟成しつつある。子育て世代を中心に市内でも比較的人気のあるエリアで、港北ニュータウンの快適な住環境により維持されているものの、先行き不透明感から需要者の購入は限定的かつ慎重であり、地価動向はやや下落している。
				都筑区センター北	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> センター北駅、センター南駅周辺の商業地の取引は一部引き合いもあり、取引も見られるが、小規模な更地が中心となっている。小規模な土地価格は前期と同様な水準での取引となっており、取引価格は横ばいである。 この期において収益物件の取引は見られない。センター北、南駅周辺に生ずる空室はすぐに埋まるものの、接近性が劣るものについては空室期間が長引く傾向が見られる。賃料は横ばい傾向にあり、取引利回りは横ばいにある。 もともとオフィス需要は少ない地域であるが、供給されているオフィスビルには長期に渡る空室が存している。賃料を下げての入居交渉もあるものの、成約に至らないものがあるなど、オフィス賃料は下落している。 店舗については空室は少ないものの、新規の需要はやや弱い。既存の賃料については賃料改定時に引き下げを求められるが、前回と同水準で合意するケースが増えている。顧客の流れは順調で、商業地の活性化の動きもあり、商業地の賃料は現状を維持し、店舗賃料は横ばいで推移している。 * センター北、南駅周辺の顧客の流れは大型店舗を中心に順調に推移している。一部の大型店舗のテナントの業態の変化後も、変化に応じた客層の動きがみられる。東日本大震災の物理的な影響は無かったこともあり、地盤強固な高台に存することの認識が強まり、当地区の地価動向は横ばいで推移している。

【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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅・商業	都筑区センター南・北	ヒ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"> ・ 戸建住宅地について、需要が堅調なエリアで、土地価格は概ね横ばいであり、取引量も概ね同程度である。高額物件についても、少しずつ売れている模様である。来場者数については、少し下向きであり、今後の不安要素である。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについて、例年と取引量、価格水準ともに変化がない。ニュータウン内で新築物件の販売があるが、影響は小さい。(売買仲介業者) <p>(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。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)


【凡例】※総合評価










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1~H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区		美しが丘	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	<p>・たまプラーザ駅徒歩圏内一般住宅地の取引価格は、東日本大震災の影響は確認されないが世界的な経済悪化懸念により、年後半になってから下落局面へと移行している。当地区のマンション用地の当期内取引は確認できないが、デベロッパーの需要は依然強い。しかし、売物件がないもののエンドユーザー需要に陰りが見られることから土地の仕入価格水準も若干の下落基調にある。</p> <p>・当地区周辺の取引事例によると立地条件良好なものの粗利ベース8~9%台、劣るものの粗利ベース10~13%台が水準であり、地価が若干下落基調にあり賃料に変動はないため取引利回りは僅かながら上昇している。当地区の収益用不動産取引は確認できないが、地価は下落局面に突入したが一方賃料等に変動は見られないため取引利回りは対前期若干の上昇である。</p> <p>・当期内に当地区での新規分譲マンション販売は確認されない。6月に販売されたたまプラーザ駅5分の280万~330万/坪の物件は8月中旬に完売し、「たまプラーザ」と「鷺沼」両駅から徒歩10分の物件は250万円/坪前後であるが売行きはやや苦戦している。物件にもよるがマンション分譲価格は東日本大震災前の水準と同程度で横ばい傾向である。全般に、最近はマンションモデルルーム来場者数がかなり減少している。</p> <p>・8月完成江田駅9分の賃貸マンションでは、賃料が1LDKタイプ2,250円/㎡前後の物件や、2LDKタイプ1,900円/㎡程度の物件が成約済みと好調である。新築・築浅マンション賃料に変動状況は確認されず対前期横ばい傾向で推移している。</p> <p>* 当期内の新規マンション分譲価格は230万~240万円台/坪と前期並み水準で推移している。しかし、世界的な経済懸念が強まり一般住宅地は下落局面であり、マンションエンドユーザー需要にも冷え込み状態が見え始めていることからデベロッパーも仕入価格に慎重にならざるを得ず、地価動向は若干ながら下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<p>・同地区では、駅前商業施設の開業以降、地区の人気は一層高まっており、苦戦している同一沿線他地区との差別化が図られているが、地価を上昇させるまでには至っていない。(売買仲介業者)</p> <p>・価格水準について、今期は概ね横ばいであったものの、9月の客の来場が例年と比較して落ち込んでおり、景気動向の不透明感と相俟って、第4四半期の動向が懸念される。(売買仲介業者)</p> <p>・中古マンションについては、取引量は前期よりやや減少傾向にあり、成約価格もやや弱含みである。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が、価格が安ければ十分売れるのではないかと。(売買仲介業者)</p> <p>・開発素地については、戸建・マンションともに今期は目立った取引は把握されなかったが、いい物件は依然として競合するのではないかと。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  0~3% (下落)	□	□	□	□	□	□	—	—	・長引く景気低迷もあり店舗売り上げはまだ回復基調には無いものの、川崎駅周辺では、電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転(2013年予定) 予定等もあり、飲食店の進出等商業集積は順調に進んでおり、当地区の取引価格は横ばい基調となっている。 ・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。取引価格は横ばい傾向にあり取引利回りもほぼ横ばい傾向にある。 ・駅前立地の比較的新しく、管理の良好な事務所ビルの賃料はほぼ横ばいで推移するが、規模が小さく古い事務所ビル等の賃料は下落傾向にある。このように川崎駅周辺の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。 ・駅周辺での店舗需要は根強く、景気低迷による収益の伸び悩みはあるものの、駅周辺店舗での空室は見られず店舗賃料は概ね横ばいで推移している。特に川崎駅西口では電機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。 * 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、電機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おり当地区のオフィス賃料は横ばい傾向にある。また店舗賃料は店舗の新たな進出もあり需要は堅実であり横ばい傾向を保っている。以上から、景気低迷にもかかわらず当地区の地価動向は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・オフィス賃貸市況は比較的堅調であり、空室も少ないが、駅反対側の西口地区で空室が改善されていないため、現段階では影響は出ていないが、今後の影響を注視する必要がある。(賃貸仲介業者) ・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) ・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、今後も同様と预料する。(賃貸仲介業者) ・川崎駅西口で、現在本社を東京に置く電機メーカーの新社ビル(予定)が着工された(2013年完成予定)。(賃貸仲介業者) ・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) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H23.7.1～H23.10.1)








都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	0～3% 上昇 0% 横ばい	△	▽	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、東日本大震災の当地区への影響は特に無く、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り、当期の取引価格は若干の上昇傾向で推移した。 ・ 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、不動産の取引価格は若干の上昇傾向にあることから、取引利回りはわずかながら下落傾向となっている。 ・ 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、特に武蔵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、区全体でのマンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。 ・ 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根強いものがあり、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、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、新築や駅に近い良好な賃貸物件の中には高水準の賃料も見られる。 * 武蔵小杉駅周辺の開発が今後も複数地点で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東日本大震災前の水準に回復し、地価動向は若干の上昇傾向にある。 	
				商業	武蔵小杉	0～3% 上昇 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—		—
			住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
												<ul style="list-style-type: none"> ・ 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おり、オフィス・店舗賃貸市場は堅調に推移している。(賃貸仲業者) ・ 武蔵小杉地区の新築タワーマンションの坪単価は280万円程度で横ばいである。一方、中古マンションは、6月～8月下旬まで取引が止まり、8月末以降ようやく取引がみられるようになったが、価格は下落傾向にあり、特に高額物件は依然として動きが悪い。なお、現時点では土地の需給は概ね均衡しており地価は横ばいであるが、再開発等による新築マンションの新規供給が続くことから、今後の地価は需給緩和から弱含みと予測している。(売買仲業者) ・ 元住吉の住宅地は、需給は均衡しており、地価は概ね横ばいである。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0% 横ばい					—	—			・デベロッパーは急激な供給計画戸数の増加、需要者の慎重な購入姿勢を受けて、用地購入に慎重になっている。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、マンション適地の事例が収集された。東急田園都市線鷺沼駅徒歩圏内の事例であるが、手堅い価格の取引である。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。 ・麻生区内で築22年の投資用不動産の取引事例が見られ、底固い利回りが確認された。東日本大震災以降、需要者に建築構造(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。 ・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。新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で分譲マンションが計画(総戸数85戸)されている。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新築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。また、新百合ヶ丘駅徒歩20分の立地でも総戸数68戸の分譲マンションが計画されている。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傾向で推移している。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。 ・区内のマンション賃貸成約件数はほぼ横ばいで推移しているが、企業のコスト意識が続いており、住宅需要を反映する高額賃貸物件の成約は少ない。しかし利便性及び品等良好なマンションの需要は根強く、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 供給計画戸数の増加、需要者の慎重な購入姿勢から、デベロッパーは用地購入に慎重になっており、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。高額賃貸マンションの成約件数は少ないが、賃料は概ね横ばいで推移している。利便性及び品等良好な中古マンション価格については根強い需要に支えられ、概ね横ばい傾向で推移している。東日本大震災の影響を脱し、新築分譲マンション市況は回復過程にあるが、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。				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						・新築戸建は概ね横ばい、中古マンションはやや強含みで推移しており、ストック及び供給量に大きな変動はない。売行きについては、土地は不調であったものの、新築の戸建及びマンションには変化がなく、中古マンションは概ね好調であった。(売買仲介業者) ・現在、成約期間がやや長期化しており、今後は住宅ローンの優遇金利終了による影響、賃貸物件との競合、購入意欲の減退等による住宅売買市場のパイの縮小が見込まれ、先行きが懸念される。(売買仲介業者) ・過去の経験では、地価動向は経済動向と密接に関連しており、今後は「弱含み」で推移すると考えられる。住宅ローンの優遇金利が9月末に終了することに伴う駆け込み需要の反動も懸念される。(売買仲介業者) ・素地の取引は概ね好調と思われる。また、リノベーション事業では、地震の影響もあり新耐震以前の建物を購入しなくなっている。(売買仲介業者)												










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 旧軽井沢銀座通りに位置する一団の商業施設は本年1月、低価格にて競落。旧軽井沢銀座通り背後至近に存する一昨年からの売り地は駐車場のままである。東雲交差点近くに位置する建築当初からの不稼働店舗に安値での買い打診があったが、売買には到らなかった模様。商業地に対する引き合いは乏しく、地価は引き続き調整局面。周囲一円の別荘地は底堅い動きを見せているものの、商業地は依然低迷したままであり、店舗売上が伸びない中、付近の取引価格は当四半期もなだらかな下落が続いている。 店舗賃料は見直しの動きが続いている。一方、投資需要も後退しているため、取引利回りは横ばい傾向にある。 町全体の観光客数は、3月、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%となった。夏期シーズン(7・8月)における町全体の観光客数(3,497千人)も昨年比プラス1.0%となっている。近辺の商業地も同様であり、9月の入り込みも堅調である。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目立つ。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。 * 近隣一円の店舗売上は、周辺地域の大型商業施設との競争が厳しく、客単価減少傾向の影響もあって停滞している。若者を引きつける魅力ある店舗が少なく、地域としての展開力を欠く。周囲の別荘地は昨年からの動きが出てきており、東日本大震災後も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、付近の地価動向はこの四半期も引き続きなだらかな下落局面にある。 			
					 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"> 商業地の取引がない。店舗を望む需要者はいるが、商業地を避けて別荘地域内に隠れ家的な店舗をオープンさせる需要があり、地価の高い商業地は敬遠されている。商業地は引き合いがなく、潜在的な需要は感じない。(売買仲介業者) 7～9月の取引事例では、旧軽銀座商店街付近の別荘地で、坪30万円超の取引があった。東日本大震災前に別荘購入に動いていた中国からの需要者は徐々に軽井沢に戻りつつある。(売買仲介業者) 旧軽銀座商店街の店舗の空室は体感で30%を超えており、リーシングは依然厳しい状況。新規出店もなく、賃料改定の動きもない。(売買仲介業者) 別荘等のセカンドハウスは高額所得者層が主な需要者だったが、低所得者層もセカンドハウスを購入する動きがでてきた。当該需要者は1,000万円台の物件を探しており、規模の小さい中古別荘等をリフォーム前提で購入している。この変化により、人気のない物件を当該需要者に合わせて値下げしているが、反面、取引件数は増加傾向にある。(売買仲介業者) 												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売物件が少ないこともあり、成約が非常に少ない状況が続いている。県内の事業主、投資家を中心に、賃貸マンション等に対する需要は比較的根強いが、景気が下振れしていることから、買い希望価格は下がり気味であり、取引価格は前期同様若干の下落である。 ・ 消費の自粛ムード、飲食店客の大幅減少等を背景に、店舗賃料を中心に弱い動きが続いているが、取引価格も同様に下落傾向を示しており、取引利回りに特に変化は認められず、概ね横ばいで推移している。 ・ オフィス空室率は幾分改善しているが、依然として高めの水準で推移している。募集賃料にも若干の改善が見られるが、新規のオフィス需要が極めて限られる現状から、成約ベースでのオフィス賃料は下落している。 ・ 東日本大震災後、飲食店への来客が大幅に減少、その後の客足の戻りが遅く、テナントの入れ替わりも相当数見られる。借り手側の予算不足や、貸し手側の賃料よりも契約期間の長期化を優先する傾向から、成約ベースでの店舗賃料は下落している。 * 高利回りの住居系収益物件については引き続き根強い需要があり、市場滞留期間も短い。商業ビル用地への需要は弱い。売り物件の不足から成約が少なく、地価動向の把握は難しいが、高い売り希望価格に市場が全く反応しないケースも散見されること等を考慮すると、地価動向は若干下落傾向にある。なお、東日本大震災による地価への直接的な影響は、今のところ認められないが、今後、マインド回復の足かせになることも考えられる。
					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"> ・ 特に目立つ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、一部凍結になり悪影響も懸念され、いずれにしてもそれまでは横ばいと予測される。(金融機関・売買仲介業者・大手建設業者) ・ アパート・マンション・戸建住宅の動きはあるものの、店舗ビルは売物件がない。(売買仲介業者) ・ 取引もないため実証的な根拠に乏しいものの、売物件による圧力が強い地域とは考えられない。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0% 横ばい  0~3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 近隣地域及び周辺類似地域において、再開発事業の進展等を見込んだ比較的高値での取引引きも見られるようになっており、旧デパート跡地も再開発に向けて計画が進められていることから、今後の中心市街地の活性化に期待が強まっており、取引価格は横ばいで推移している。 市の店舗出店への助成制度の効果や総曲輪通り周辺における再開発事業の進展に対する期待感もあって、空き店舗が少なくなり、小売店舗の募集賃料は下げ止まりつつある。また、大型商業施設に入居するテナントの賃料も横ばいで推移しており、地価が横ばいで推移しているところから、取引利回りも横ばいとなっている。 当地区の中核である大型店の売上げ(第2四半期)が前年同期を上回り、平成24年2月期の業績予想を上方修正している。当該大型店と同じ再開発ビルの店舗賃料は横ばいで推移しており、周辺の小規模小売店の賃料も低位安定化しているため、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。 JR富山駅北口の優良ビルの空室率に大きな変化はなく、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の状態にあり、設備の劣る古いオフィスビルで高い空室率を示しているが、オフィス賃料は低位安定で横ばい傾向にある。 * 小規模店舗の賃料は下げ止まり傾向にあり、利回りが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、小規模画地に高値の取引引きが見られ、取引価格は下げ止まっている。また、大型画地についても、周辺で複数の再開発事業が進展し、地価動向は下げ止まりの横ばい傾向を示している。なお、当地区において東日本大震災の影響はみられない。
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														
<ul style="list-style-type: none"> 事務所の賃貸需要はほとんどない。反面、飲食店等の店舗に係る賃貸需要は多くなっており、供給物件は少なくなりつつある。このため賃料は安定基調に向かっている。8月終わりに富山駅前周辺に大手居酒屋チェーンが開店したが連日、賑わっているようである。(売買仲介業者) 総曲輪西地区の再開発事業は10月頃に都市計画決定が行われる予定である。シネコン・ホテル・共同住宅・自走式駐車場等から構成され、これら事業に参画の意向を示す企業がある。北陸新幹線の開業時期である平成26年度に完成の予定である。(大手建設業者) 総曲輪通りの百貨店跡地が7月に売却され、今後大手デベロッパーにより高層の店舗付分譲マンション等が建設される予定である。また富山駅周辺では数億円単位の物件の購入を希望する企業がある。昨年後半から高額物件の動きが見られる。(信託銀行) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市			商業	金沢駅周辺	0% 横ばい	□	□	□	△	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸マンション等の開発型投資用不動産の素地の取得が複数みられ、市場に滞留していた破綻物件等にも動きが出ている。一方、北陸新幹線開業を3年後に控えて需給ともに思惑が交錯する中、好立地の売物件は少なく取引件数は依然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は払拭されたが、新たに円高や欧州発信用収縮等の懸念材料もあって、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総じて改善傾向にあり、フリーレント等の賃貸条件の改善も進んでいる。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。募集賃料と成約賃料との開差は縮小しており、個別格差はあるが、募集賃料は横ばい、成約賃料も優良ビルでは下げ止まっていることから、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 消費は東日本大震災後の買い控えムードが払拭され、堅調に推移している。特に9月は人気店のオープン等で賑わった香林坊地区との相乗効果で集客はアップした。ホテルは頼みの外国人観光客が台湾客以外は戻りが遅いが、東北方面からの観光客シフト等で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、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 東日本大震災後の自粛ムードも払拭されて消費には盛り上がりを感じられる等、市場マインドは改善している。こうした状況下で取引価格は引き続き底堅く推移し、賃料も下げ止まっている。景気先行きの不透明感は拭えないが、マンションの新規着工はじめ、凍結していた開発事業も再開の気運が高まっており、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															
<ul style="list-style-type: none"> 当社取り扱いにおける金沢駅地区への大型物件開発に関する融資はない状態。数戸程度の戸建住宅の分譲開発についてみられる程度。高齢者専用賃貸住宅を建設目的とする融資ニーズは高い。ただし、融資対象となる事業者(地元不動産業者及び地元建設会社)の業績の面から、融資に至らない案件が多い。(金融機関) 金沢駅に近接する地点での高層マンション建設の計画がある。ここ数年には新規マンションの供給は皆無に等しい状況のなかで市場が活性化する話題となっている。(不動産投資会社) リーシング状況の改善がみられる。金沢駅東地区では、北陸地方への営業所・支所の新規開設のほか、中部及び近畿地方からの支所の再開設があると聞いている。(大手建設業者) 香林坊に金沢初進出の若者向けのセレクトショップが先月に出店。隣県からの顧客をはじめ、賑わいを見せている。いまのところ、周辺店舗への波及効果は少ないようだが、金沢駅構内の商業施設をはじめ金沢駅前の商業施設と相乗効果により、北陸地方の消費動向に影響を与えていくものと考えられる。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心商業地における取引は殆ど無いが、周辺商業地の取引価格は引き続き下落基調にある。店舗の空室率拡大には歯止め傾向が伺えるものの、オフィス入居率は景気停滞感から依然低調である。空室の長期化や賃料の下落傾向は縮小しつつも続いており、不動産の収益性に改善傾向が見られず取引価格は下落傾向にある。 ・ 一部地域では店舗需要に回復傾向がみられるものの、依然としてオフィス需要は低調で空室の長期化傾向は継続しており、不動産の収益性も下落基調にある。空室リスクは依然として高く、収益不動産に対する需要に大きな変化は見られないが、取引価格も下落基調にあり、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ オフィス需要に改善傾向が伺えず、空室長期化によるテナント獲得競争からオフィス賃料は下落している。耐震性、機能性の劣る建物はテナント獲得が厳しく空室の長期化傾向は依然として強い。分譲マンションは立地性の優れた物件が中心でマンション分譲価格は横ばい傾向にあるが、賃貸物件は供給過剰感もあって、マンション賃料は下落傾向にある。 ・ 消費は少しずつ回復傾向が伺え、特に鷹匠地区では大型複合商業施設の開店(10月5日)の影響を受けて店舗需要は強まっている。周辺地区においても低層階店舗の需要は回復傾向にあり、店舗賃料については横ばい傾向にある。しかしながら耐震性の劣る建物は依然として敬遠される傾向が強く空室の改善傾向は見られない。 * 店舗需要に回復傾向が伺えるものの、オフィス需要は依然として弱く、全般的な空室の長期化傾向は解消していない。東日本大震災による消費の冷えこみは改善しつつあり、私鉄駅を併設する大型複合商業施設の開店により今後は商業環境の改善が期待される。これらの影響は価格時点現在では未だ顕著にみられないものの、地価動向は継続して下落しつつ下落幅は前期と比較して縮小した。
					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								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 新静岡駅に大型商業施設が間もなくオープンする。その周辺では事業用物件の取引がみられるなど期待は高まっている。但しその影響は限定的で、中心商業地全体としては、店舗等の空室期間が長期化し、家賃の下げ圧力は依然として強い。(売買仲介業者) ・ 用地取得等は積極的に行っているが、地価水準はまだ高いと感じる。地価は底値とはいえない。今後まだまだ下落するだろう。(住宅販売業者) ・ オフィスビルは空室率が高止まりしており、企業リストラの継続により更に高まる傾向にある。家賃を下げるとか、フリーレントの期間を延ばすなどの対応をしなければならぬ状況にある。呉服町地区の再開発事業が着手されたが、その集客効果が現れるまでにはまだ時間がかかると推定される。震災の影響は小さくなっている。震災により一時中断となっていた取引もあったが、再開しつつある。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	▽	▽	□	▽	・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、取引価格、取引件数に大きな変化はない。中古建物付きの収益物件やマンション用地には一定の需要があり、一部に高値の取引も見られる。一方、立地がやや劣るにもかかわらず売り出し価格が割高な物件は市場滞留期間が長期化する傾向にある。中心部の中でも地域により差があるが、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・取引価格がほぼ横ばい傾向にある一方で店舗賃料・オフィス賃料は下落基調が続いているが、地元投資家を中心とする需要者が想定する利回りには大きな変化はなく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・浜松駅前、東街区をはじめとする中心部のマンション需要には根強いものがあり、一時的に東日本大震災の影響により需要の減退も見られたが、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。賃貸マンション市場は供給が増えて需給バランスが悪化しており、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。 ・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。空室を解消するため募集賃料を下げる動きも見られ、オフィス賃料は下落基調で推移している。店舗は複数のテナント移転があり、駅からやや離れた商業ビルは空室率が上昇するなど中心部の中でも立地により差が出てきている。全体としては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。 * 大型商業ビルが建物の老朽化もあって閉店を決定するなど、景気の低迷と客足の減少から中心部の既存店舗の収益環境は厳しい状況が続いている。11月には駅前大型店舗が開業予定であり、周辺地域では底値感も見られるが、その他の地域ではテナントの流出や閉店も多く、店舗賃料も下落傾向で推移しており、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								
					・賃料は底値に近いという感覚があるが、まだやや弱含んでいる。フリーレント期間も景気のいいときであれば0~1ヵ月であるが、現在は3ヵ月程度とやや長めで交渉している。今後は浜松駅前の新商業ビルの竣工に伴い、空室率がどのように変化していくかについて注視が必要である。(賃貸仲介業者) ・以前であれば売りに出なかった中心部の物件が売りに出ている。売買は取引事情があり、特に浜松駅北地区の場合には価格の幅が広がるが、方向性としてはやや弱含みである(金融機関) ・浜松駅北地区の物件は、中古建物をリノベーションして貸すという投資家がほとんどである。把握している取引の内容からは、あまり下がっているという感覚はなく、概ね横ばいであると考え(不動産開発業者) ・賃貸物件に関する問い合わせは増えており、賃料及び一時金も横ばいで推移していることから、地価は横ばいであると考え。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅前	0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区の大規模な土地取引は顕在化していないが需要はやや増加傾向にあるため、前期と同様に、取引価格は横ばい傾向にある。 地区内において収益物件の取引事例は認められないため、取引利回りの把握は困難であるが、オフィス賃料が底値に達し、空室率も若干改善されつつあり、取引価格も横ばい傾向で推移していることから、取引利回りは横ばいである。 地区内における建替えの影響から既存オフィスの移転需要が発生したため、空室の消化に向け調整が進んでおり、オフィス賃料は横ばい傾向にある。床面積の大きい優良物件については、その稀少性から、一部、需要の競合が生じている。 駅前路面店の動きは認められないものの、金融機関等からの潜在的な需要は高く、飲食店舗についても底堅い需要が認められるため、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 既存ビル建替えにより、オフィスの移転需要が顕著となってきたほか、再開発への期待感もあり、当地区の名古屋市内におけるポジションは依然として高く、地価動向は横ばいで推移している。ファンドによる物件取得の動きは顕在化していないが、東海圏内での地価上昇の感応度は最も高い地域であり、今後の期待が高い地区である。なお、当地区において東日本大震災の影響は認められない。
				太閤口	0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災以後の不動産取引は見られず、様子見の状態が続いている。当地区は繁華性が高く希少性を有するため、前期に続き地価に底値を探る動きが継続しており、取引価格は前期に比べ横ばい傾向にある。 当地区における取引事例に取引利回りを把握できる収益物件はないが、オフィス賃料及び空室率等が低調に推移している現状において、投資家の様子見姿勢に変化は見られないことから、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。 テナントの移転需要、新規需要及び館内増床等の前向きな動きが見られ、賃貸市場に改善の兆しが見られるが、当地区は名駅駅前地区を補完する位置づけにあり、オフィス需要は相対的に弱いことから、オフィス賃料は引き続き僅かながら下落傾向で推移している。 当地区は繁華性が高く、人の流れが多いため、小規模物件については居酒屋や飲食店等の出店需要は比較的旺盛であり、電気店等の物販に適した大規模な路面店についても希少性があるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。 * 名駅駅前地区に比べ需要は劣るが、地価に対する底値感も継続しており、投資家の様子見姿勢に変化は見られないことから、地価動向は前期に比べ横ばい傾向にある。東日本大震災による不動産投資へのマイナスの影響は特に見られないが、取引件数は依然として少ない。
				名駅駅前、太閤口	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"> 名駅駅前地区周辺において新規の開発の話も出てきており、今後とも発展的に推移していくものと予測する。駅周辺の飲食店舗については製造業の土日操業により木金の買物客が増え、平日に賑わいをみせる店舗もでてきているとのことである。太閤口については、取引、賃貸ともに特段の動きは認められないが、地価水準は底値圏内で横ばい傾向である。(大手不動産業者) 駅前再開発により、大規模な移転需要が顕在化してきており、地区内での空室消化が進んでいる状況である。移転先として需要が強いのは大規模区画を確保できるビル、区をまたがず、電話番号に変更が生じない住所に所在するビルなどである。今後は条件の良い物件から競合が発生していくことが予測される。(不動産管理業者) 名駅駅前地区については賃貸需要は底堅く、稼働率も安定してきているが、築年の古いビルについては依然として厳しい状況にある。太閤口については新幹線利用の便がいいが、地域としては人気の高いエリアではなく、動きは少ない。(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(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区において取引は少ないものの、当地区は将来においても発展性があることから地元投資家の対象となる優良物件では供給不足感があり、取引価格は横ばいである。 ・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、オフィス市場が本格的な回復傾向に至っていない状況の中では、投資意欲に大きな変化は見られず、取引利回りは前期から横ばい傾向にある。 ・オフィス賃貸市場の平均空室率は約9%台に低下し改善傾向が見られ、オフィス市場の供給過剰感は弱まってきている。オフィス賃料の値下げ圧力は依然残っているものの、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り新築ビルの稼働率は高く、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 ・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集客力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。 * 名駅地区はエリアが狭く物件供給が少ないこともあって取引が少ない状況が続いているが、当地区のオフィス市場では空室率の改善傾向が見られることや東日本大震災により悪化していた地域経済が震災前の水準近くまで改善しているため、地価動向は横ばい傾向にある。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> ・駅前地区に比べ地価水準が低いことから地元投資家を中心として相応の需要が認められる。地区内の空室も概ね消化し、今後は取引価格、賃料ともに安定的に推移していくものと予測する。名駅周辺においては日帰り出張等による会議室需要が旺盛で、空室を会議室利用するビルも認められる。(不動産管理業者) ・地域内の不動産に特段の動きは認められないが、オフィスビルの空室消化が進み、就労人口の増加が見込まれることから、今後は飲食店舗等を中心としてにぎわいが期待される。(賃貸仲介業者) ・比較的小規模な事務所ビルに取引の動きが認められるものの、地価水準に変化は認められない。名駅地区の再開発により、駅前に店舗等が開業すれば人の流れは出ると思うが、しばらくは横ばい傾向で推移していくだろう。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業		栄北	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の影響は見られないものの、円高や世界的な金融不安の懸念が高まり、先行きの不透明感が増していることから、投資マインドの減退が続いている。さらに当地区には大規模再開発計画等がなく、将来的な発展性も乏しいことから、需要は弱く、取引価格の下落が続いている。 錦三地区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、大津通沿いの店舗需要は堅調である。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。 オフィス賃料に東日本大震災の影響は見られず、前期から引き続き横ばいである。オフィス需要は弱く、空室率は依然高いが、オフィスの新規供給、大規模転出は見られないため、賃料水準、空室率には前期からの変動が見られない。 大津通沿いの1階店舗は2年以上空室であった店舗も埋まり、ほぼすべて満室となった。しかし、錦三地区の歓楽街は東日本大震災の影響はなくなったものの、客足の戻りが悪く、売上が低下していることから、前期から引き続き空室率は上昇、店舗賃料は下落している。 * 東日本大震災の影響は見られないものの、世界的な景気後退の懸念が高まり、先行きの不透明感が増し、投資マインドは引き続き減退していることに加え、当地区は将来的な発展性が乏しく需要が弱いことから、地価動向の下落幅は前期よりやや拡大している。
				栄南	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区は百貨店やブランドショップが立地する地域であるが、近隣地域では具体的な取引は見られず、取引価格は前期同様下落傾向である。百貨店の売り上げ減少傾向は続いている。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し、活気が戻りつつある。浜岡原発停止による電力不足が懸念されたが、特段の影響はみられなかった。円高による製造業への悪影響が懸念されるなか、南大津通りに27年ぶりに歩行者天国が復活する等、活性化へ向けての動きが見られる。 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に対する需要はみられなくなった。 オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィス賃料は大手資本が所有する優良物件では維持しているが中小ビルでは下落している。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みられず、浜岡原発停止による電力不足懸念も実影響はなかった。むしろ歴史的な円高が、製造業を中心とする当地区の経済に対して与えるマイナスが大きく、オフィス増床意欲は低い。 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。低層階の賃料は希少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しい。 * 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あり、下落率は前期なみ。東日本からのオフィス移転等の動きはなかった。歴史的な円高が、製造業を中心とする当地の経済に対して与えるマイナスが大きく、オフィス増床意欲は低い。

【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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北、栄南		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 栄地区は再開発の気運も徐々に高まりつつあり、一部でビルの建て替え計画も具体化してきている。(大手不動産業者) ・ 最近の名駅地区に押され気味であるが、地域ポテンシャルは高く根強い人気もあることから、徐々に回復傾向に向かうことが予想される。(大手不動産業者) ・ 店舗については、1年前と比較しても賃貸市況は更に悪くなってしまった。空室の長期化から、賃料下落を余儀なくされているケースも多い。(中小不動産会社等) ・ エリアとしてのオフィス需要は底堅いが、地震の影響で築年を経過したビルを退去して他地区に移転するケースも見受けられる。空室率が高まるとリーシングにも影響を与え悪循環に陥ることから、古いビルは大幅な賃料の下落を余儀なくされている状況にある。反面、築浅ビル・耐震基準を満たしたビルは改善傾向が見られ、二極化傾向がより鮮明になっている。(賃貸仲介業者)

【凡例】※総合評価

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	総合評価	取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後半年が経過し、不動産市場も徐々に取引件数も増加しつつあるが、当地区の収益性は改善されておらず、取引価格は依然として緩やかな下落を続けている。 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言い難い状態が続いている。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、売手と買手のギャップは依然として存在し、取引利回りは高い水準で安定した横ばい傾向にある。 幹線道路に面した新築のオフィスの稼働率は、当初の設定賃料から賃料を下げた結果、稼働率は改善しており、空室もわずかになってきている。したがってオフィス賃料も底打ち感があり、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率は大量の空室を抱えていることから、エリアとしての空室率は高止まりしている。 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。 * 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、オフィス賃料の下落が底打ち傾向にあり、東日本大震災による不動産投資の手控え傾向も解消されつつあるため、地価の下落幅は徐々に緩やかになってきている。 	
				0~3%下落	▽	□	△	□	□	□	—	—		
				0~3%下落	▽	□	□	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は、前期との比較で大きな下落は見られないものの、空室率は依然として高い状態であり、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。 当地区において成約した事例のうち取引利回りが把握できる事例は少なく、利回りの変化を把握しにくい状況が続いている。名古屋市中区心又は中心部全体で成約した事例を見ると、取引利回りが前期と比較して大きく変化しているとは考えにくく、概ね横ばいで推移している。 東日本大震災による直接的な影響はないものの、新耐震基準後のオフィスの空室部分が埋まらない中で、新耐震基準前のオフィスの空室部分にあっては、賃料の多少の値下げ等では空室を埋めることはできない状況が継続し、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。 大通り沿いの1F店舗に関しては前期同様に空室は殆ど見当たらないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。 * 景気の先行き不透明感が強く、売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。東日本大震災の直接的影響はないものの、新耐震基準前のオフィスの新規需要の低下は顕著であり、地価動向は引き続き、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														
丸の内、伏見	<ul style="list-style-type: none"> 伏見地区の築浅オフィスビルについては、賃貸条件の緩和等により稼働率の改善が認められた。丸の内地区は古いビルが多く、競合エリアに存する築浅ビルに比べ魅力が少ないため、しばらくは厳しい状況が続くであろう。(賃貸仲業者) 地元投資家を中心として、底値圏内に達した塩漬けの土地を取得しようという動きが認められる。地域としては依然衰退傾向で、新規の出店需要は特段認められない。(不動産管理業者) 通常、夏場には取引の動きは少ないものの、今年は昨年比べて引き合いが多かった。特にオフィスリーシングについてはまとまった規模の成約も認められ、空室率の改善が認められる。しかし築年の古い物件に対しては耐震性の如何を問わず人気がない状況である。投資家を中心に物件を取得しようという動きも認められる。(大手不動産業者) 													










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後の不動産市況が心配されたが当地区はその影響がほとんどなく現在に至る。マンション適地には入札等でかなりの競合が見られたがその後適地が売りに出されず、大中デベロッパーの用地取得が一段落し、現在は販売に注力している。また取引価格は徳川1丁目地内で小規模なマンション用地取引がみられ希少性から高値圏ではあるが、前期比では横ばい水準となっている。 夏以降全体にマンション賃料は安定化し、空室率は概ね横ばいでその上昇の懸念は消えつつある。供給過剰のシングルタイプのマンション賃料も底打ち感から下落幅が小さい。その結果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。 マンション分譲価格は景気動向とロケーション等を考慮し各デ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いる。住宅取得優遇策等の恩恵もあって契約率は高い。マンション分譲価格は、前期比概ね横ばいである。また東日本大震災から半年経つが販売状況等マンション市況への影響はほとんど見られない。 オフィス賃料に比しマンション賃料は底打ち感から安定し、東日本大震災の影響も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ロケーションにもよるが新規供給が激減し、その結果需給バランスから下落幅はかなり縮小している。以上のようにタイプ別で差は見られるも、マンション賃料は横ばいである。 * 大手デベロッパーは都心部、中堅地元デベロッパーは都心周辺部の物件を積極的に購入し取引価格も上昇してきたが、夏以降優良物件不足もあって一服感が見られる。その後各社夏から秋に向け大量のマンション販売を控え、地価動向はこれらの状況により左右されると予測されるが、今期は横ばいで推移している。
				久屋大通駅周辺	 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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋	東区	住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 大曾根駅周辺でも、東区の都心よりは希少性があり、高値で取引される可能性が高い。一方、北区になると学区の関係もあり、立地条件が悪いとエンド需要者の反応も敏感なため、周辺相場を下回る取引になると思われる。(不動産開発業者) ・ 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が、規模の小さい事務所ビルや賃貸マンション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。久屋大通駅周辺においては分譲マンションが今後相次いで供給される予定であり、マンションデベロッパーの素地取得意欲は高まっている。(不動産開発業者) ・ 最近では都心部を中心にコンパクトタイプの住戸が増えているため、分譲マンションの総額は変わらないが単価は上がっているかもしれない。これから販売開始の物件が多いため、今後の売れ行きによって、これから仕入れる素地の価格に影響を与える可能性はある。(マンションデベロッパー)

【凡例】※総合評価

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	覚王山	→ 0% 横ばい	□	□	△	△	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格水準に変動はなく、また、公示価格の水準を下回る低価格での取引も少なくなっている。ただし、当地区周辺の準優良住宅地域内にて画地条件の良い土地は以前よりも高額に取引される例が少ないながら確認されており、地下鉄東山線沿線(覚王山～東山公園駅)の範囲の準優良住宅地域において地価上昇の兆しがある。 収益物件市場において、成約件数は増加しているが取引利回りは横ばいで推移している。粗利回りは12～14%の水準が中心となる。取引対象となる収益不動産は居住用が主であり、若干の業務用が混在し、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。 千種区、名東区の東山線沿線にて、新築マンション分譲価格は東日本大震災前より下落している。震災後の経済動向や今後分譲される大型物件等の要因を見込んだ値付けと思われる。一方、需要者の購入意欲は旺盛であり、分譲期間も比較的短めである。 賃貸マンション賃料はほぼ横ばいであり、東日本大震災による影響は皆無であった。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需要はおおむね堅調である。新規の賃貸マンション建築は少なく、賃料は高止まりしている。 * 当地区の住宅地価格は、昨年末から本年初旬までは上昇基調であり、東日本大震災による経済状況の不透明さによって一旦横ばいとなった。夏以降から再び需要が旺盛となっているものの、取引価格は横ばいとなっており、今期の地価動向も概ね横ばいで推移している。ただし、立地や画地条件による選別はより厳しく、区内の住宅地の価格格差は増大しつつある。また、一部に価格上昇の兆しはあるが、区内及び当地区内の住宅地にて一様に地価上昇の兆しがあるわけではない。
				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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	・ 東日本大震災直後の当地区の取引は低調に推移していたが、徐々に商業地の売り物件が増加した。しかし、震災の取引価格への影響は小さく、相場価格を大きく下落、あるいは上昇させるような変化は無く、概ね横ばい傾向で推移している。 ・ 取引価格に変化は無く、賃料水準も横ばい基調にあることから、取引利回りは前期と同様に横ばいである。 ・ 今池駅から離れるとオフィスの空室率は高く、賃料も低めに推移しているが、調査地点が存する今池駅至近は底堅い需要があるので、前回調査時から変動が無く、オフィス賃料は横ばいである。 ・ 店舗賃料については、今池駅至近は店舗の連たん性があり、一定の買い物客の流れがあるため、需要が維持されており特段の変動が無く、横ばいである。 * 東日本大震災の直後は、消費者マインドの低下などから様子見状態が続いたが、少しずつ商業地の取引が出てくるようになった。しかし、高値取引は見られず、地価動向は前期と変わらず横ばいである。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
			住宅・商業	覚王山、今池、池下		・ 今年に入り、企業のリストラが一段落したせいか、マンション素地となる物件の供給は減ってきており、デベロッパー間での競争が激しくなっている。ただ、一部高値の事例も聞くが、全体的には地価が上がっているという印象はまだない。(不動産開発業者) ・ 都心部や地下鉄東山線の良好な住宅地は資金力のある財閥系の不動産会社が積極的に買いにきており、中小のデベロッパーが買うのは難しくなっている。(不動産開発業者) ・ 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。今池周辺の商業地については事務所ビルの空室はやや改善傾向にあると思われるが、店舗の活気はなく、地価が上がる要因は見受けられない。(マンションデベロッパー)								










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・昭和区内の住宅地については、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。一部のマンション好適地についてはデベロッパーの素地取得競争も見られるが、全体の動きとしては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3億円以下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り、都心での成約は散見されている。当地区では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。 ・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。総額を抑えるために面積を70～80㎡とするなどの工夫が見られるが、分譲単価はそれほど下がっていない。東日本大震災後も昭和区、瑞穂区の利便性のよい物件の売れ行きは比較的堅調である。 ・比較的賃貸ニーズが高いエリアであるため、マンション賃料はほぼ横ばいである。但し、東日本大震災以降、新耐震以前の物件については市場から敬遠される傾向がある。 * 東日本大震災から市場は回復し、震災前の状況に近づきつつあるが、世界経済の不透明感による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、今後の急速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								
					・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、マンション販売においてはほとんど影響は出ていない。ただし、建築費はこれまで横ばいできていたが、今後は上がっていくかもしれない。(不動産開発業者) ・最近では財閥系の不動産会社が入札物件になるとかなり高値で落札するケースが目立っている。マンション素地の仕入れは今年に入って厳しくなり、あまり買っていないのが現状。(不動産開発業者) ・エンドの市況はリーマンショック以降、昨年ぐらいから回復傾向にあり、今年も昨年と同様悪くはないが、さらに良くなっているという感じでもない。目立った取引はないが、マンション立地としては人気のエリアであり、近年供給がないため新築マンションの売れ行きは悪くはないと思われる。(マンションデベロッパー)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0~3% 上昇  0% 横ばい	△	▽	△	□	□	□	—	—	・ 金山駅南口周辺の準高度商業地域における取引は少ないが、本年7月に南口駅前広場に面した収益ビルが取引され、取引価格は公示価格水準を大きく上回った。当地区の将来性を踏まえた潜在的な需要が顕在化したものであり、取引価格はやや上昇している。但し、この傾向も比較的画地規模が大きな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ることには変わりはない。 ・ 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。近隣地域の地価はほぼ横ばいの状況からやや上昇傾向に移行しつつあり、取引利回りはそれに伴いやや下落傾向にある。 ・ 地域のオフィスビル需給の状況に大きな変化は見られず、依然として借り手主導型の状況にあるが、名古屋市内の状況類似の商業地域に比較して空室率も低く、オフィス賃料は横ばいにて推移している。 ・ 当地区は金山総合駅に近接する極めて希少性の高い商業地域であることから、店舗の空室はほとんど見られない状況である。客足の流動性も良好で、飲食店舗等の収益性は周辺類似商業地域の中でも上位に位置しており、店舗賃料は横ばいにて推移している。 * 昨年来、熱田区側の準高度商業地の公示価格水準を大きく上回る高値取引が散見されるようになり、地元企業及び地元の投資家等の実需要に基づく売買が活性化しており、地価動向はやや上昇している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 立地のポテンシャルが高いことから、レジデンスを中心に投資用物件の取得検討の動きが活発化してきている。ただし、なかなか出物が無いので、取引自体は少ない。(大手不動産業者) ・ 都心部近郊のマンション開発素地が少なくなっており、当地区で売り物が出れば取引価格は高騰することも考えられる。(大手不動産業者) ・ JR・地下鉄・名鉄の3路線の結節点で利便性の高いエリアであることから、今後も需要は底堅いと考えられる。(中小不動産会社等) ・ 金山はJR・地下鉄・私鉄が利用可能であり、名古屋都心部のほか三河方面への交通の便も優れることから、拠点性を指向する企業の需要は高い。(賃貸仲介業者) ・ もともと新規供給がほとんどないエリアであることから、名古屋市内にあって賃料・空室率とも安定しており、今後も大きな変化はないと考えられる。(賃貸仲介業者)														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 岐阜駅周辺の商業地では高水準の取引価格は需給関係から成立し難い状況が続いている。岐阜市中心商業地の土地需要は相当弱く、売却希望価格を値下げしても成約が困難な状態である。店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、取引価格は下落基調が続いている。 当地区においては投資用不動産の取引件数及び新規賃貸件数が少ないが、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傾向である。 岐阜駅周辺において、37階建の複合ビルが本年4月着工したが、マンションが主である。募集賃料に大きな下落は見られないが、オフィス賃貸市場は活発ではなく、空室率は高い状況が続いており、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、これらの動向は局所であり、駅前前面の高水準な賃料を上昇させる力はなく、店舗賃料は横ばいである。 * 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、地域発展性を強めているが、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ない。尚、東日本大震災の混乱は着着きを見せており、企業の生産活動や個人消費も持ち直しつつあるが、景気を下押しするリスクが多く、引き続き地価動向は下落傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 企業による融資額、融資件数は横ばいで推移している。設備投資の増加までは至っていない。個人の住宅ローン融資も横ばいである。当面は現状維持と予測する。(金融機関) JR岐阜駅前及び徒歩圏の中古物件は人気があり底堅い。JR岐阜駅前の37階建、一条タワーの分譲が始まったが、約270戸の大量供給の影響もあり、売れ行きは今一步である。その他の新築・中古物件は苦戦している。(売買仲介業者) 住宅地については、流動性が高まりつつある。特にJR岐阜駅周辺地域、JR西岐阜駅周辺地域、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、県外からの投資が低迷しており優良物件も苦戦している。(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(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	□	□	<p>・ 商業地の取引は極めて少ない状態が続いている。数少ない商業地取引も隣地取得や関連団体間売買、あるいは業者間転売といった特定の当事者による取引が多くを占めている。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。</p> <p>・ 商業用収益物件の売り広告はほとんどなく、賃貸マンションの一棟売りや低額の中古住宅・中古マンションといった住居系の投資物件が広告されている。わずかにみられる商業用収益物件はいわゆる満室想定利回りが高く、店舗・事務所向けテナント賃料の不確実性をうかがわせる。商業地の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。</p> <p>・ 当地区のいわゆる分譲賃貸では賃料水準の低下はみられない。築浅物件や3LDKなど家賃高位の物件は法人契約や余裕層による需要がコアとなり、堅調に推移している。他方テナント市場は需要回復の兆しがみられず、特に事務所系、総額高位、2階以上、メイン通り以外では空室が埋まらない。さらに古いビルや小規模ビル、はずれに立地したビルでは家賃を下げても引き合いがない状況が続いている。マンション賃料は横ばい、オフィス賃料は下落で推移している。</p> <p>・ ときめき坂地区における需要の中心は飲食系・美容系・健康系で、賃料負担能力の小さいテナントが多くを占める。物販系需要は乏しく事務所系は皆無といってよい。飲食系店舗の成約が複数あり、底堅い需要がうかがえるものの資金力の小さい新規出店者であり、家賃低位で初期投資が少ない物件が選択される傾向がある。建物は限られているが一等地では2階以上の需要もみられる。当地区の店舗賃料の下落はみられず横ばい傾向にある。</p> <p>* 賃貸市場では限られた需要の中で、物件の個性(位置、階層、面積、家賃、初期投資額等)に基づいて成約が左右されており、需要がある物件とない物件が明確に判別されている。取引市場、賃貸市場とも総じて低迷する市場の中で、需要とマッチする物件だけが動いている状況にある。従ってまだ需要の持ち直し感乏しく、地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。今期の当地区における不動産市場では東日本大震災の影響は顕在していない。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ あまり買い物をしている顧客を見ない。取り扱い商品に対応する年齢層が低く、足もと商圏の性格(マンション居住のファミリー、既存市街地の高齢化)とマッチしていない。南草津-瀬田間、瀬田-石山間についてJR新駅の申し出がJR側からなされたようであるが、まだまだ先のことと認識している。(金融機関) ・ 大型商業施設に空店舗や改装中店舗が目立ち、苦戦していることが明らかである。学生は車がないので、電車で行ける京都駅周辺を利用しているようである。デベロッパーからのマンション素地の引き合いはよくあるが、事業用地の相談はない。客単価が低下している現状では買い回り品中心の商業施設には厳しい状況が続くと判断している。(売買仲介業者) ・ 滋賀は戸建文化圏(戸建指向が特に強い)と認識しているが、現実にはマンションしか住めない場所があり、におの浜はその限られたエリアのひとつである。平成23年春以降当エリアに限らず中小デベが積極的に買いに回っており、上昇に転じたと考えている。(マンションデベロッパー) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 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"> 平成23年3月のJR南草津駅新快速停車化による利便性向上を背景とする需要の顕在化も一段落し、地価は落ち着いているように見える。今期も具体的な事例は収集しえていないが、取引価格は横ばい傾向にある。広域的にはJRから南草津-瀬田駅間に新駅構想が発表され、実現には相当の時間が予想されるものの、周辺住宅地の地価下落の緩和傾向は顕著である。 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、前期に比べて横ばい傾向にあり、賃料の底打ち感も継続し、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。当地区では新規分譲事例は予定も含め現時点ではないが、マンション分譲価格はほぼ横ばい傾向にある。 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、当地区では空室は引き続きほぼ解消されている。ただ、長期的には私立大学の学部一部移転に伴う学生の需要減が予定されていることから今後の動向が注目されている。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傾向にある。 * 住宅地需給に関しては東日本大震災の影響は依然なく、新快速停車化による安定的な需給が見込まれ、地価は横ばい傾向に落ち着いてきている。デ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、当期の地価動向は横ばい傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> JR東海道本線新快速停車の影響が大きいことはもちろんで、人口増加が継続しており、土地区画整理事業実施地区にマンション開発向けの優良宅地が数多く存在し、マンション分譲、賃貸マンション建設等の投資環境が整っている。(金融機関) JR東海道本線新快速停車が決まって以降、土地所有者、店舗オーナー、区分所有マンション所有者等の供給者側は総じて強気である。最近の各社分譲マンションをみてもほぼ良好な販売状況で事業を終えており、値下がりの要素がない。(売買仲介業者) 先行他社の販売実績をみても売れていることが実感でき、また、駅周辺の施設が充実して、街に明るさを感じられる。需給バランス次第ではあるが、滋賀県内では最も高いポテンシャルを有していると認識しており、積極的に事業を行いたいエリアである。(大手不動産業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	△	—	—	・ 優良物件であれば従来の相場よりも高値で取引される可能性を有するものの、全般的には取引量は低調で、取引価格としては横ばいである。 ・ 取引価格は横ばいで、賃料もオフィスと店舗でやや異なる動きがあるものの、実質賃料としてはほぼ横ばいであるので、取引利回りも前期と特に変化はなく、横ばいである。 ・ 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、需要も比較的安定的であり、空室率も若干改善傾向にあるものの、新規のオフィス賃料水準はほぼ横ばいである。 ・ 観光客をターゲットとする物販・飲食店舗としての需要が中心であり、特に大きな変動要因は認められないが、京都駅北側の塩小路通り周辺を始め路面店舗の引き合いが強く、店舗賃料も若干上昇傾向である。 * 日本経済全体の先行き不透明感のなか、周辺の開発動向や当地区の相対的優位性を考慮すると、地価動向は概ね横ばいである。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、震災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。
					 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								
					・ 京都駅北側の塩小路通周辺は飲食店舗の賃貸需要が引き続き強く、1Fで25千円/坪～30千円/坪程度が相場。京都駅南側や裏通りでも出店希望者は多く、15千円/坪程度の水準で推移している。(賃貸仲介業者) ・ オフィスビル市場は生命保険会社所有ビルがプライスリーダーとして機能しているが、募集賃料は変わらないもののテナント属性によって成約賃料は低下傾向にあり入居率は改善している。相応の設備を備えたオフィスビルであれば共益費込みで14千円/坪程度が目線となる。京都駅北口の中規模オフィスビルでは11～12千円/坪程度で地元の法人が入居したようだ。(大手不動産業者) ・ 京都駅北口で入札予定ビルの価格目線は10億後半～20億円程度だと考えていたが、多数の投資家や自己利用目的の法人が検討している模様で、より高い水準で決まる可能性がある。立地条件の優れた物件については今後取得競争が過熱していく可能性がある。(大手不動産業者) ・ 梅小路エリアで「京都水族館」が2012年春頃にオープン予定であるが、周辺での土地取引は見当たらない。京都市民は歴史と伝統と文化を大切にするので、元々流通業務地等であった場所にてできる新しい商業施設等に対して懐疑的な見方をする傾向がある。(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(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0%横ばい  0~3%下落	□	□	▽	□	—	—	□	□	・取引価格は、マンション適地の広域的な高騰感の波及と、当地区に大規模商業施設の立地等によって商業施設の集積が進行したことにより、前期の下落基調から今回は横ばい基調に変化した。ただし、取引件数は減少している。 ・取引価格が横ばい基調に変化し、賃料水準は高水準で安定しているため、取引利回りも前期の上昇基調から今回は横ばい基調となった。 ・マンション適地が少ないため、このところ新規分譲は見られない。マンション分譲価格は横ばい基調である。 ・駅徒歩圏では賃貸需要は旺盛で空室率は低いが、マンション賃料の上昇傾向が見られるわけではなく、高値安定的に推移している。従ってマンション賃料は横ばい基調にある。 * 都心部のマンション適地の高騰感の広まりと、当地区内の商業施設の集積の進行によって地価動向は前期の下落基調から今回は横ばい基調へと変化した。なお、東日本大震災の影響はとくにみられない。
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														
・二条城周辺の分譲マンションの分譲が開始されたが、平均分譲単価は1,770千円程度、販売2ヶ月間の契約率は約7割。(売買・賃貸仲介業者) ・価格水準としては坪150~200万円程度ではないか。土地取引はおとなしいという印象。夏以降の中古マンションや収益物件の動きも鈍くなっている印象。(売買・賃貸仲介業者) ・JR・地下鉄の両線が利用可能で利便性が高いため、賃貸需要も堅いエリアであるが、最近になって新築の物件でやや弱気の賃料設定が散見されるようになっていく。初期費用が嵩むことを嫌う借り手の増加により、一時金を引き下げるオーナーが多い。単身向けの賃貸物件の空室は増加している印象。(売買・賃貸仲介業者) ・駅周辺の中古戸建住宅(土地16坪、建物28坪程度)が2,800万円で取引されている。新築なら3,000万円強、中古物件であれば2,500万円程度が需要の中心ではないか。(売買・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(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 新たに商業施設が進出し賑わいを増している。原発事故による外国人観光客の減少も回復傾向にあり、ホテルの稼働率も東日本大震災以前の水準に戻りつつあるが、取引価格はやや下落傾向にある。 賃料収入は横ばい傾向にある。取引価格がやや下落傾向にあるものの下落率は小さく、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 オフィスの賃貸需要は変化がない。オフィス賃料は概ね横ばいの傾向が継続しているが、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。店舗賃料は、1階店舗は引き続き堅調、2階以上は横ばい傾向であるが、今後の動向には注視すべきである。 一般経済の先行き不透明感等の影響は強く、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。 * 希少性の高い当地区では東京資本をはじめ全国的な潜在需要があり、優良物件を中心として地価は横ばい傾向を示している。一方、個人消費は回復傾向にあり、外国人観光客の減少も国内観光客の増加によりカバーしてはいるものの、地域経済における先行きの不透明感の影響から、全般的には地価動向は引き続きやや下落傾向を示した。
				烏丸	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> マンション素地価格については御池通を中心に高額な取引も見られるものの、業務用地需要は依然取引件数は少なく、オフィスの賃料動向も弱含むなかで取引価格は横ばいで推移した。 東日本大震災以降の消費マインドの冷え込み・企業活動は回復傾向にあるが、急激な為替動向の変化や世界景気の後退懸念から、今後の企業活動に対してネガティブな観測が多く、投資意欲を後退させており、投資リスクは上昇傾向にあり、取引利回りは上昇した。 オフィス賃料は低迷しているものの、空室状況は前期から横ばい程度で、依然回復傾向は見られない。しかしながら新規の供給予定が少ないため市況の大幅な悪化懸念も少なく、オフィス賃料は横ばいで推移した。 外国人観光客は依然低調で、今後についても円高要因を踏まえるとその回復時期は不透明な状態にあるが、国内客を中心とするホテル稼働率には回復傾向が見られる。消費動向も全体の消費支出は厳しいものの、一部の高額品が好調であるなどを背景として、店舗賃料としては前期から横ばいで推移した。 * 世界景気の後退懸念から今後の企業活動についても不透明要素が高くなってきており、設備投資意欲は弱く、地価動向は様子見のなか、前期から横ばいで推移した。








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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0~3% 上昇  0% 横ばい	△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 新規分譲マンションの完売も受けて、オフィス商業地でありながらマンション用地としての需要が依然として旺盛で地価を牽引しており、前期に比し取引価格は若干ながら上昇の気配もうかがえる。 オフィスビル賃料は空室率が若干低下しているものの、依然として需給バランスは改善されておらず、3月の東日本大震災の影響も相俟って投資リスクに先行き不透明感がみられるものの、取引利回りは総じてほぼ横ばいにて推移している。 前期に比しテナントの移転・出店に対する改善傾向が認められるものの、需要を喚起させるまでには至っておらず、供給面でも東日本大震災による先行き不透明感よりオフィス賃料は停滞したまま横ばい傾向である。 店舗賃料はスペースによりかなり異なり、規模が大きいものは東日本大震災による消費マインドの低下に新しいビルの供給もあることからやや下落しているが、小スペースのものは医院、コンビニ等何らかの需要がみられ不変で、横ばい傾向である。 * マンションデベロッパーを中心とした取得意欲が依然として強く、稀少性があることや競争も見受けられるようになってきていることから、地価動向は若干上昇の兆しをみせながら推移している。東日本大震災の影響は今夏の電力制限等により先行き不透明感を増大させたものの、今期の地価動向に影響を与えるに至っていない。
				丸太町	 0~3% 上昇  0% 横ばい	△	▽	□	□	□	□	△	□	<ul style="list-style-type: none"> オフィス需要も依然低調な状況にあるが、御池通のマンション素地に対しては、競争原理のなかで高額な取引動向も見られ、当地区内も潜在的な需要が認められる。またホテル稼働率も回復傾向にあることから取引価格は前期からやや上昇した。 マンション賃料は横ばい傾向であるが、取引価格は上昇傾向にあり、取引利回りとしてはやや下落傾向である。 マンション賃料は周辺部では下落傾向であるが、当地区内は比較的安定しており、横ばい傾向である。オフィスについては既存ビルの空室率にやや改善傾向が見られるものの、オフィス賃料としては横ばい傾向である。 ホテル稼働率は好調であるが、主として国内客によるもので外国人観光客は依然大きく後退し、足元の円高要因を踏まえると今後の回復時期も不透明な状態にある。消費動向も一部の高額品や嗜好品などに明るさがあるが、全体としては将来の収入減に備え支出を押さえる傾向もあり、総じて店舗賃料としては横ばいで推移した。 * 東日本大震災以降の消費マインドの冷え込み・企業活動は回復傾向にあるが、急激な為替動向の変化や世界景気の後退懸念から、今後の企業活動に対してネガティブな観測が多く、業務用途については不透明要素が高いが、マンション立地が可能なエリアであり、その面からの需要が期待でき、地価動向は前期からやや上昇した。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> ・河原町地区では新京極通のシネコンにおいて大型書店が撤退、後継テナントとしてゲームセンターと交渉しているが相応の賃料水準と聞いており、今後も若者向けの店舗が益々集積していこう。 (賃貸仲介業者) ・烏丸地区では大規模オフィスビルは共益費込で10千円/坪～15千円/坪程度で募集されているが、小規模オフィスビルは7千円/坪程度から募集されているものもある。四条烏丸北西角の新築オフィスビルは相変わらず20千円/坪で募集しているようだが、市内でも最も高い賃料水準のため稼働率は50%程度と聞いている。 (賃貸仲介業者) ・御池地区では木屋町御池で地元デベロッパーが再来年春に竣工予定のマンションを販売開始したが1カ月経たずに完売した。平均販売単価は300万円/坪に届こうかという設定にもかかわらず売れ行きは非常に好調だった。なお、1階は店舗部分約100坪が賃貸募集中で10千円/坪程度と聞いている。 (信託銀行) ・丸太町地区では烏丸通沿いの店舗・オフィスの賃料水準は10～13千円/坪程度であるが、同程度の水準まで下がってきている御池や烏丸エリアへ移転していく企業が目立つ。一方で、7月に大手デベロッパーが販売した新築分譲マンションは丸太町南西側の御所南学区という好立地で総戸数30戸が即日完売している。平均販売単価は260万円/坪であるにもかかわらず需要は旺盛な状況が続いている。 (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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	□	□	・ 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も強い。取引価格は横ばいで推移するが、立地条件等によっては割高な価格も期待される。 ・ 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。 ・ 京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地は、極めて高い需要が継続している。マンション分譲価格は横ばいで推移しているが、業者の仕入れ値が上昇していることから今後は分譲価格も上昇する可能性がある。 ・ 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ている。 * 背後の住宅地においても下落傾向は底打ち感があり、マンション適地についてはひきつづき需要は強い。地域経済には先行きの不透明感があるものの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。	
					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								
					・ 北山駅南側の住宅地域で坪140～150万円が相場。駅北側であれば坪100～110万円が相場。駅北側に比べて、駅南側の人気は高い。最近では良好な売物件が枯渇している。北山駅北側の住宅地域の中古戸建物件が坪125万円程度で売却されている。(売買仲介業者) ・ 北山駅周辺の住宅地の用途地域は低層住居専用地域が大部分を占めており、分譲マンション建設が可能な地域は幹線街路沿いに限られる。マンションデベロッパーは素地取得に積極的に動いているため、当該エリアでマンション適地があれば、複数業者による競合が予想され、高値取引が予想される。(売買仲介業者) ・ 賃貸住宅については北山駅徒歩圏内の物件の人気は高いといえる。賃料相場については、単身者向けで6～7万円程度、ファミリー向けで13万円程度である。賃料水準は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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (横ばい)	□	□	▽	□	—	—	□	□	・取引価格は取引事例や売出価格からみると、前期と同水準で推移しており、変化は見られず、横ばい傾向にある。ただし取引件数は、減少傾向にある。 ・取引利回りは、価格に変化がなく、賃料も安定的に推移しているため、前期に続き横ばい基調にある。 ・マンション適地が少なく、分譲マンション事業が希少なため価格動向が見えにくいだが、マンション分譲価格は前期から当期にかけては横ばい傾向である。 ・駅徒歩圏の賃貸物件は底堅い需要があって空室率も他の地区と比べると低い。ワンルームのマンション賃料は築浅で桂駅徒歩1分で2800円/㎡、徒歩6分で2200円/㎡と、前期と同様に高水準で安定しており、横ばい傾向である。ただし空室率は徐々に上昇傾向にある。 * 人気の高い地区であるため地価動向は安定的で横ばいで推移しているが、ここにきて力強さには欠ける面がある。もともと供給が不足気味な地域ながら、最近では希少な売り物件でも動きがにぶく長く市場にとどまる傾向にある。なお、東日本大震災の影響はとくに認められない。
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														
・ 駅周辺の供給は非常に少ないため、成約物件数も伸びていない。駅東側の住宅地については富裕層を中心に需要は堅く、金額設定さえ間違わなければ早期売却可能であるが、駅西側の住宅地については、道路幅員が物件により大きく異なるため、売却価格も街路条件により異なる。(大手不動産業者) ・ 駅東口・西口に関わらず、物件供給は非常に少ないため、取引量も少ない状況にある。街路条件や接面方位、隣接地の状況により需要は大きく影響を受ける。条件が良い物件については、強気の価格設定でも売却可能である。(大手不動産業者) ・ 駅東口は富裕層が需要者の中心であるが、物件供給量は非常に少ない。駅西口は、坪110～120万円の売り出し物件がみられる。駅から徒歩5～10分以内の物件の需要は安定しているが、徒歩10分以上の物件については需要は減退する。物件間の優劣による需要の程度に差異がみられ、二極化現象がみられる。(大手不動産業者)														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	△	□	□	□	▽	□	▽	・戸建住宅に対する需要に強さはないが、取引価格は比較的安定しており、中古マンションも安定した価格帯での動きとなっている。新築マンションについては供給がなく不透明であるが、周辺部で安価な供給物件も見られ、それとの競合も考えられ強気な販売価格の想定も難しく、総じて取引価格は横ばいで推移した。 ・単身者を中心とする賃料に顕著な下落傾向が見られるなか、企業活動の今後の展開を懸念する情勢となっており、所得環境の改善が見込みにくい状況となっている。そのため投資リスクは上昇傾向にあり、収益物件に対する取引利回りは上昇した。 ・新築分譲は見られないが、周辺部での安価な供給物件との競合を踏まえると、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。また賃料としては上記のように既存の空室状況が高い中で下落傾向となった。 ・単身者を中心に賃貸市場は供給過多な状況にあり空室率が高く、マンション賃料も顕著に下落傾向となっている。また周辺商店街の空き店舗の入居状況も不振で、店舗賃料としても下落圧力となっている。 * 足元では円高など外部環境の変化による企業活動の悪化懸念など、不透明な要素も出てきているが、現時点では取引動向は弱い中で、戸建住宅に対する価格などは比較的安定しており、地価動向としては前期から横ばいで推移した。
					 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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 当地区のオフィス賃料の若干の上昇や空室率の改善が公表されたものの、新規供給が無かったことによる影響を考慮すれば、総じて市場地盤は軟弱であり、ほぼ横ばいに近いものの、取引価格は若干の下落基調となった。また東日本大震災による取引価格に対する影響は、企業のリスク分散等による移転に伴って空室率の改善にはつながっているものの、直接的には今のところ無い。 市場においては利回り重視の姿勢は顕著であり、不動産の取得等において厳しい査定が行われている中で、オフィス賃料が下げ止まり、空室率が改善されるなど現時点では取引価格も底価圏にあることから、取引利回りの横ばい傾向が見られる。 最近において新規供給が無かったことも相俟って、更には企業による自社ビル売却による移転、立地改善、拠点集約、オフィス拡張等を原因とする空室率の改善が見られ、賃料のほぼ横ばい傾向がここ2～3ヶ月間継続している。しかしながらその一方でフリーレント等によるテナント確保も水面下でビルオーナー側の苦肉の策として常態化しており、依然として厳しい状況が続く。こうしたことから市場において下げ圧力は根強く存在することから、今期におけるオフィス賃料は、わずかながらではあるものの、下落で推移している。 東日本大震災の影響もあって自粛ムードが広がり、個人消費の落ち込みが指摘されるものの、ここに来て回復の兆しが一部では顕著とされる。また飲食店を中心として出店意欲が潜在的にあり、好立地な店舗賃料は現状維持の傾向にある。しかしながら、立地条件に劣る店舗賃料にあっては依然として厳しく、総じていまだに下落基調にある。 * 今後過去最大のライバルとなりうる北ヤードの開発の影響が懸念される中、投資用不動産の供給も見られず、具体的な取引も確認されていない状況にあって、周辺地区での代表的なテナントビルの空室状況等から、駅前立地という希少性を有しながら、需要の絶対量不足等厳しい状況にある。ここに至って賃料が下げ止まり、空室率が改善されているものの、水面下では依然厳しい実態が垣間見えることから、市場は軟弱で、地価動向は下げ止まりの傾向を示しつつも、わずかながらの下落基調にある。
				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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 当地区は、繁華性が高く将来性を有することと、昨年から前期に至り複数の大型開発がオープンしたこと、及び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。しかし、街の成熟度が上がりつつある中で、前期では地区内及び地区周辺部に大型取引があったものの、当期は取引がほぼ見られないなど本格的な回復傾向とは言い難い。したがって、取引価格はごく緩やかな下落傾向にある。 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、周辺地域に関しては商業施設の集積性が上がりつつあるものの店舗によってはより競合している点や、オフィス賃料は依然として下落傾向を示しているなど、収益性は物件毎に異なっている。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ることから、前期に引き続き、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 平成22年に梅田中心地区に竣工した2棟の超大型ビルは空室がかなり消化され、前期オープンした大型ビルもほぼ満室状態であるなど大型オフィス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、当地区の既存ビルオフィス賃料については、全体的には未だ本格的な回復傾向にあるとは言い難く、依然やや下落傾向である。 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安定的に横ばい傾向で推移している。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ものもある。今期に関しては前期にオープンしたJR大阪駅周辺の商業施設の好調さの影響で梅田地区の成熟度は上昇したものの、当地区としては一部客層の競合や流出のような不安定感があるという両面を有する。 * 前期の各種開発の開業は集客効果が大きく梅田地区の成熟度アップに寄与した。しかし、今後も開発が続くことによる供給過剰感により先行きへの不透明感は払拭されていない。また、オフィス賃料水準は大型ビルを中心にやや底打ち感がみられ始めたものの、立地水準や市場性に劣るビルは依然下落傾向にあるなど底打ち感は見いだせず、当地区の地価動向は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。
				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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資マインドは上昇しており、売り希望価格と買い希望価格が接近し始めている。入札であれば複数社が参加する状況であり、プレイヤーはREIT、地場の不動産業者等様々であり、ファイナンス環境が良好であると窺える。目先の収益（現在の賃貸市場）より、立地条件・物件の希少性等を重視する傾向にある。（売買仲介業者） ・ REITは大阪（特にオフィス立地として優れている梅田・西梅田・中之島地区）のオフィスビルの取得を検討しているが、投資基準の一つとしてのキャッシュフローの安定性については、厳しい見方をしている。ファイナンス環境が良好な現状では、梅田・西梅田・中之島地区における好立地のオフィスビルが供給されれば、プライスリーダーは長期保有目的としての取得を検討する地場の不動産業者・機関投資家ではあり、当該市場参加者の取得意欲は旺盛である。（信託銀行） ・ 西梅田地区については、安定稼働に到達し募集賃料を上げている物件や以前から高稼働を維持している物件が散見されることから、大型テナントの退去による影響は西梅田地区全体のポテンシャルを低下させているものではない。（賃貸仲介業者） ・ 中之島地区については、自社ビルが多く、賃貸ビルもオーナー・テナント共に良質であることから、多少の賃料の弱含みは見られるが、オフィスマーケットが大きく崩れていないのではないかと。（大手不動産業者） ・ 茶屋町地区については、現在の賃貸市場は依然厳しく、募集条件と成約条件との乖離が大きい。大阪ステーションシティが好調（一部を除く）である一方、茶屋町地区における大型商業ビルは苦戦を強いられている状況である。小規模商業ビルについても、リーシングには相当苦戦しており、梅田地区と比較して賃料負担力の低いテナントが目立つ。梅田東小学校跡地については、複数者が入札参加の検討をしており、当該地の希少性が窺える。（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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・資金調達環境の改善や東京地区での利回り低下等を背景にREITやファンドの物件取得意欲は増加しているが、これらは主に築年の浅い物件が多い梅田周辺を中心としており、相対的に競争力の劣る当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、また投資家の投資意欲は減退しておらず、一方、賃料は下げ基調にはあるものの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。 ・梅田地区におけるオフィスの大量供給の結果、本町地区から梅田地区へのテナントの移動がみられるなど、周辺では空室率も高まりつつあり、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1万円を割り込む物件も聞かれる。なお、東日本大震災の影響は見られない。 ・店舗賃料については大きな変化はみられず、概ね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、地価動向の下落幅は縮小の兆しをみせている。なお、今夏の節電による地価への影響は見られない。
				船場	 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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期の心斎橋地区の取引状況をみる限りにおいては、取引利回りはほぼ横ばいで推移しているが、オフィス、店舗とも同地区の相対的地位の低下により賃料の下落が継続していることから、当地区の取引価格は下落している。 ・ 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、今期は商業系REITが大阪府内の5物件を取得した。このうち心斎橋地区の商業施設については5%台前半での取引となっており、従来の取引利回り水準と特段の差異はないことから当地区の取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 当地区西側の西長堀地区には大型データセンターが建築中であり、関西にバックオフィスを構えたいと考えるテナントの関心を集めている。当地区においては、今期オフィス賃貸市況に及ぼす特段の変化はないものの、長堀橋駅周辺では空室率が上昇しておりオフィス賃料は引き続き下落している。 ・ 梅田、阿倍野での大型商業施設の開業の影響は当地区内の大型商業施設の売上にも影響しており、心斎橋地区を含めたエリア全体の相対的競争力の低下から店舗賃料は下落している。路面店はほぼ横ばいで推移しているが、上層階の賃貸需要は引き続き弱く、新規出店意欲は乏しいことから、店舗賃料は弱含みの下落傾向の様相をみせている。 * 東日本大震災の影響による中国人観光客を中心とした外国人観光客の回復は遅れている。当地区の商況は緩やかに悪化しており、賃料水準も低下していることから地価動向は緩やかに下落している。
				心斎橋	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引件数は依然少なく、様子見的な傾向が持続。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、取引価格は下落傾向にある。東日本大震災以降節電ムードが支配し、市況に明るさはない。 ・ 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、規範性ある取引は見られない。取引利回りは辛うじて横ばい圏内を維持している。 ・ 中層階から上層階のオフィスは、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。募集賃料の下落圧力が強まっており、オフィス賃料(継続賃料を含む。)は依然下落基調を脱していない。 ・ 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圏内で推移してきたが、客足の鈍化から下落推移の見方が強い。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、低廉な商品が大勢を占めるため、賃料負担能力に限界があり、値崩れが懸念される。 * 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、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。路面店の賃料は下落圧力が徐々に強まっており、キタ、あべのなどの大型商業ゾーンとの競争次第では、大きく悪化という動きも想定されうる。前期に比し、外国人観光客による影響はやや希薄といえ、不安定な収益性への懸念が強く感じられる。地価動向は、前期同様下落傾向。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> ・ オフィス賃料の下落は続いているものの、店舗賃料については落ち着きが見られている。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、中間点に位置する当地区の相対的な競争力低下が懸念される。一部に高額な取引が見られるものの、これらの影響から取引価格は依然として下落している。但し、下落幅は前期同様、小幅に留まっている。東日本大震災以降、大阪圏への人口流入や企業の機能分散などの話題はあるものの、取引価格に顕著な影響を及ぼすほどの動きには至っていない。 ・ 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。 ・ 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るが、緩やかに改善してきている。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。 ・ 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。前期においては梅田地区・天王寺地区の新店開業の影響を受けたが、開業後5ヶ月を経て客足がかなり戻ってきている。ただし心斎橋地区にある百貨店などは苦戦する状況が続いている。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おり、前期と比較して店舗賃料はほぼ横ばいの状況にある。 * オフィス賃料以外は概ね底打ちしており、7月過ぎから震災対応を終えた法人の本格的な動きが始まるという期待もあったが、相対的な競争力の低下と、景気動向の不透明感などから、積極的な動きはまだ見られず、当地区の地価動向は依然として下落基調にある。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、小目目の下落傾向に留まっている。
				O B P	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成23年9月に当地区の北側の「京橋」駅至近のオフィスビルをREITが取得した。REITや不動産会社が大阪のオフィスビルを取得する動きは活発化しており、大阪市中心部よりも市内周辺部のターミナル駅至近のビルが人気を集めている。OBP地区はスペックの高いビルが多いが、地区内には地下鉄の駅しか存在しないため、賃貸市場は弱含みであることから取引価格も下落傾向にある。 ・ 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、今期はオフィス系REITがJR京橋駅至近の物件を取得した。取引利回りは6%前半半であり、従来の取引利回り水準と特段の差異はないことからほぼ横ばいで推移しているとみられる。 ・ 当地区内の空室率は下落傾向にあるものの、一部大型テナントが大規模な人員削減計画を公表したことからの影響が注視されている。一部大型ビルの募集賃料の大幅引き下げも空室の解消から一段落し、地区全体の空室率も改善しているが、梅田地区への集約移転の流れから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、オフィス賃料は緩やかに下落している。 ・ 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、回復の兆しをみせ、現在は震災前とほぼ同水準まで回復をみせている。地区内には2階部分の店舗を事務所に用途変更するビルもみられ、地区全体での店舗床面積は減少している。店舗はオフィスワーカー向けの便利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。 * 当地区においては東日本大震災の影響は特段みられなかった。金融機関の首都圏のバックアップ機能強化の動きは一部にみられたものの、同地区のオフィスの賃貸需要への影響は軽微であった。当地区内では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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 近年ほぼ熟成し終わった地域であるため、地区内の土地取引はほとんど無い。このため収益面から推察するしかないが、賃貸市場でもなお、空室率が高止まっているため収益性の改善には至っていない。土地需要を強める他の要因がないため、この収益性を反映して取引価格はなお若干下落傾向にある。 取引市場での価格変動と、賃料に基づく収益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。 当地区の賃貸市場は、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、なお一段の賃料減額圧力がある。このためオフィス賃料はなお下落傾向にある。 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、顧客の増加も多く見込めない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。 * 当地区の土地取引の事例により直接確かめることはできないが、当地区及び大阪中心部の賃貸市場の動向及び市内中心部オフィス用地の取引動向から判断して地価動向はなお、ゆるやかな下落傾向にある。なお、東日本大震災直後は成約に至らないながら引き合いが多かったが、現在、ほとんど影響を受けていない。
					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"> 心斎橋、なんば地区について、リーシングは事務所・店舗共に苦戦しているものの、売買については動きつつある(最近でも大規模オフィスの入札がある様子)。これは、賃料水準や空室率については弱含んでいるものの、ファイナンス環境が良好で、今が底とみる業者が将来的な市況の好転を考慮し売買を検討しているからと考えられる。但し、これらの動きが顕在化している訳でもなく、土地値については今後も弱含むと思われる。(不動産管理業者) 心斎橋地区は、梅田地区及び天王寺地区の大規模商業施設の影響を受け、客足がとられ、地区全体の活気がなく、引き合いも乏しく、空室が目立ち、賃料も弱含んでいる。なんば地区は、震災の影響で東日本を避けた修学旅行生や日本人観光客が増加している。ただし、これが、地価や賃料に好影響を与えるまでには至っていない。(不動産管理業者) 震災後、大阪市内の新耐震の築年の浅い大規模オフィスビルの引き合いは増加しているが、北浜・船場・長堀地区のオフィスについては、旧耐震の中小規模のビルが多いため、空室が目立ち、賃料も下落傾向にある。(賃貸仲介業者) 新大阪地区について、震災後は問い合わせも増え、実際成約したものもあったようだが、一時的な動きに留まった。大阪市内のオフィス賃料の下落により、新大阪地区と梅田・本町地区のオフィス賃料に大きな格差がないことから、梅田・本町地区に引き抜かれているテナントもある。(賃貸仲介業者) OBPエリアは取引先の関係や親会社の関係で入居したテナントも多く、仮に他のエリアに移転したくても移転出来ないテナントも多いのではないかと考えている。(大手不動産業者)










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	・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。エンドユーザーの比較的安定した住宅の購入、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需要が取引価格を下支えしており、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。株安の影響等もあり、投資用マンションへの引き合いは減少しているが、築浅優良物件については、供給が少なく、取引利回りが下がりつつある。 ・マンション分譲価格は横ばいで推移している。販売価格水準が高く、値下げも難しい物件を除き、売れ行きは好調である。今後、競合物件の新規供給が増加するが、梅田周辺の高額マンションの影響を受け、地区内の販売価格水準が上昇する可能性もある。エンドユーザーの需要は引き続き好調であり、幅広い物件に需要が広がりつつある。 ・単身者向けを中心とするマンションについては、梅田周辺をはじめ競合物件が多く、引き続き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。地価上昇につながるマンション販売価格水準の上昇や、投資用物件の取引利回りの低下に至っていないことと、東日本大震災の直接的な影響はないものの、景気が下振れするリスクも残っていることから、地価水準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														
・マンションデベロッパーは、人気エリアである福島区・西区のマンション素地について積極的に取得を検討している。但し、物件の供給が少ない為、需給バランスが逼迫してくる可能性は高く、仕入れ相場は容積率100%当たり40～50万円/坪程度である。素地取得を検討しているプレイヤーは確実に増加している。エンドユーザーへの販売価格の上昇があまり見込めないため、建築コスト・利益率を圧縮しないと、素地取得は困難な状況である。今後は地区全体というよりは局地的に高額取引も散見されるのではないかと思料する。(売買仲介業者) ・マンションデベロッパーの取得意欲が旺盛である。プライスリーダーは新興のマンションデベロッパーである。どのエリアも供給が過多の状況であるが、福島区・北区・中央区・西区の利便性に優れたエリアでは、ある程度の販売収入が見込めるため、各社積極的に取得を検討している。グランフロント大阪等の影響は、期待性は窺えるが、当該影響は顕在化はしていない。(信託銀行) ・マンション・戸建住宅ともに値段設定さえ間違えなければ、引き合い(需要)はあり、販売価格の下落はあまり見受けられない。マンション素地等の需要は高まっているのであろうが、エンドユーザーへの販売価格に転嫁できる状況ではない。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	・分譲マンション好適地の地域で、規模のまとまった画地の売り物件は少ない。このこともあって現在分譲中のマンションの供給は少なく、わずかである。全般的にマンションの販売に伸びはなくなってきているが、当地区の場合、売り土地が少ないことと、販売予定物件はあるものの、マンション供給が比較的少ないこともあり、土地の需要は減少していないといえる。これらのことから、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。 ・マンション分譲は、これまで比較的順調な販売が続いたため、販売中の戸数は少なくなっている。しかし需要は見込めるため、マンション分譲価格は前期に引き続き、横ばいである。 ・賃貸マンションの供給は分譲に比べ、多い状況にある。入居者の物件の選別は厳しく、物件により明暗が分かれるが、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。 * 当地区ではマンション需要がまだ見込める状況にあり、用地取得の需要は底堅いといえる。賃貸マンションの賃料は比較的安定している。商業施設の開発は現在では特にない。このような状況から、地価にインパクトを与えるような要素はほとんどなく、地価動向は前期に引き続き、横ばいである。なお、東日本大震災の影響は認められない。
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														
・天王寺区では、中古戸建は市場に出回ることが少なく動きは少ないが、更地は相談件数が多い。需給関係は概ねバランスが取れているので、地価は横ばいである。天王寺区住宅地の水準は概ね150～180万円。延15～20坪の戸建建売で、総額4,000万～8,000万円くらいが多く、一般客は総額1億円が上限である。(売買仲介業者) ・以前は真法院(天王寺区)は、帝塚山(住吉区)や北畠(阿倍野区)と同じような地価水準だったが、帝塚山等は画地規模が大きく、また、会社の社長などは芦屋市に移ることもあり、近年は真法院の方が高い。(売買仲介業者) ・医者関係の方で、戸建用地として50坪から150坪、総額1～2億円の土地を探す場合が多い。この場合の主な需要者は他区からが多く見られ、また、病院勤務の医者が多く開業医は少ない。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0~3% 上昇  0% (横ばい)	△	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期も、当地区においては取引事例は、確認できなかった。しかし、隣接商業地域においては、当地区内で2014年春開業予定の大型商業施設のリーシングの好調、及び2011年4月26日に開業した大型商業施設の売上の好調を反映して、上昇基調の成約事例が顕在化してきた。また、背後地域でのマンション用地の募集価格も高水準にある。よって、取引価格は、前期に比べて上昇傾向にある。 ・ 背後地域でのレジデンス系物件の募集利回りは、低下傾向にある。ただし、当地区では、未だ市場の不透明感から、今期も収益物件の成約事例は確認できなかった。また、投資行動を誘引する収益物件の供給も無く、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 当地区に隣接する既存のオフィスビル賃料は、オフィス需要の低さより一時的なマンションギャラリーとして貸している事例も見受けられ、下落傾向にある。しかし、隣接地域での大型商業施設の開業等によって、当地区内での大型商業施設のオフィス床の成約割合は、開業が約3年先であるにもかかわらず約50%となっている。オフィス賃料は、前期までの下落傾向から横ばい傾向に変化した。 ・ 隣接の既存商業施設では、新規商業施設へ移転した空フロアの新たなテナント入居がこの半年で4フロア中1フロアのみと苦戦している。しかし、この4月に開業した大型商業施設の売上高は、半年後の9月まで好調を維持している。さらに、隣接の他の大型商業施設への影響も必ずしもマイナスに作用しておらず、この上期で見た場合、前年度対比で売上高は数パーセントのマイナスにとどまっており、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 客足の増減に敏感なホテル業界がこの7月に当地区への進出を決定しており、東日本大震災の影響は見当たらない。隣接商業地区でこの4月に開業した大型商業施設の好調な売上が継続していることを反映して、当地区内の電鉄乗車人数が増加してきた。また、2014年春開業予定の当地区内の大型商業施設のリーシングが好調に推移している。よって、地価動向は前期の横ばい傾向から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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 阿倍野界隈はインフラ整備され、資産価値が上がっていることから緩やかに地価は上がっていると思われる。しかし一部に高値の取引も聞いたりするが、取引がそれほどないので実態は不明であるものの少なくとも地価下落はない。また、東日本大震災直後にあった家賃値下げの要望は最近なく、店舗・事務所とも家賃は横ばいである。(中小不動産会社等) ・ 百貨店の建て替えなど供給はあるものの店舗構成・顧客の状況などから、各商業施設の棲み分けは可能だと思う。当該建て替え事業やあべの筋の拡幅・あべの近鉄前交差点の歩道橋整備などが完成すれば状況が一新し、地価は上昇する可能性は十分あると思う。(大手不動産業者) ・ あべの筋の拡幅予定地にある建物は、来年初めに引越予定である。それから阿倍野筋の道路拡幅工事が始まるので、歩道が広がるなど街の雰囲気も変わり、魅力アップにつながるのではないかと。(中小不動産会社等) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価


※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 当地区では7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、当地区周辺の類似地域等については取引件数が極めて少なく、需要の弱さにより取引価格は下落している。 ・ 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が、当地区の小売、飲食業に影響を与えているため、投資家の当地区の店舗・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。 ・ 堺東駅周辺のオフィス需要は少なく空室率が前期に比べて上昇している。募集賃料については前期に比するとオフィス募集賃料はほぼ横ばいであるが、成約賃料・一時金は下落傾向にあり、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 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。大阪市内南部の大型商業施設が相次いで開業したため、当地区の商業ポテンシャルは低下している。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。 * 今期についても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中止により当地区における開発期待が失われたこと、大阪市南部の大型商業施設開業により、当地区の集客、商業ポテンシャルが低下し続けていること等により、地価動向は下落傾向が継続している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 駅前の事務所は学習塾、消費者金融などのサービス系のテナントは出尽くした感がある。退店も多い。大規模商業施設等との競争により、引き続き厳しい状況にある。堺市が津波想定エリアを見直すことについて、南海大地震は発生する可能性が高いので、地価への影響はあるだろう。ただし、ある程度織り込み済みであるので大きな影響はないと考える。(売買仲介業者) ・ 商店街も含めた堺東駅前商業地域は、物販業が厳しいことから飲食業の割合が高まった。堺市堺区鉄砲町の工場跡地(約8.9ha)に大規模商業施設が出店することが、現実化してきた。時期は未定であるが、堺東駅前商業地域は更に厳しい状況になるだろう。(賃貸仲介業者) ・ 和歌山方面を含めた近畿地方南部の拠点としての賃貸事務所の需要があった。なお、堺東駅前の1階部分は共益費込17～23千円/坪の賃料水準となっている。(賃貸仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 土地取引はニュータウン内でほとんど見られず取引件数は横ばいである。これは建替え事業における新築マンションが中心であるためである。新築マンションが周辺地域では値下販売されており、その影響を受けて当地区でも新築マンション販売はやや動きが鈍いが千里ニュータウン駅徒歩圏内での中古マンション取引は依然良好で取引価格も横ばい傾向である。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。 前期同様、取引価格は横ばい傾向であり、また賃料においても横ばい傾向で推移していることから取引利回りも動きがなく、概ね横ばい傾向である。 周辺地域のマンション分譲価格はやや下落傾向にあるが、北摂地区の中でも千里中央駅は中心的な駅であることから新規分譲マンションの需給はともに多く、マンション分譲価格は横ばい傾向である。その中でも人気の有無は立地並びに利便性等により分かれている。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。 地区内は分譲マンションが中心に建ち並ぶ地域であることから、賃貸物件は分譲貸での賃貸物件または社宅である。駅徒歩圏内は安定的な人気のある物件であることから家賃も他地域より高めである。賃貸需要は以前と比べ減少したが依然人気があり、供給不足気味である。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。 * 国内外ともに経済状況が良くないことなどから販売・価格とも不安定な状況は続いている。先行きについてはマンション用地(大規模地)取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向、地域の人気度のほか取引価格や賃料水準の動向等より地価動向は横ばい傾向であるが、潜在的な需要が多く認められ今後も期待される状況である。
					0%横ばい	△	▽	□	□	—	—	□	▽	
	吹田市			江坂周辺	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 : 横ばい : 上昇、増加 : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

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"> ・ 江坂の賃貸マンションは徒歩5～10分であれば共益費込10,000円/坪の賃料が狙え、入居者の属性も法人契約が狙える点でも強みがあることから、興味を持っている。分譲マンションについては北摂エリアは在庫を多く抱えるものの、江坂はディンクスや単身の需要も取り込めるため、別マーケットと捉えている。(不動産開発業者) ・ 平成23年8月末時点で北摂地区には約800戸の完成在庫があり、来春にかけてこれに約1,300戸が追加されることになるので、各プロジェクトの勝ち負けがよりはっきりしてくることになる。北大阪急行沿線での「緑地公園」駅は千里ニュータウン内の「千里中央」駅、「桃山台」駅と別マーケットであり、「緑地公園」駅周辺にこだわって購入を検討する需要者が存在する。今期販売された「緑地公園」駅からの接近性に優れた分譲マンションは、1期70戸が最高9倍、平均1.5倍で即日完売しており、同駅周辺に分譲マンションに対する需要が蓄積していたのを感じた。(不動産開発業者) ・ 東日本大震災の影響も薄まり、市場に落ち着きが戻ってきており、地価トレンドも概ね横ばいである。ただし、中古マンションは「千里中央」駅からの徒歩圏であればすぐ成約するが、徒歩圏外になると市場滞留期間が長くなり値段が下がっている。今後は新築マンションの値引きが出てくるため、相場が下落する前に売り急ぐオーナーも出てくると予想しており、中古マンション市場への影響を注視している。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	▽	□	□	—	—	・周辺地域では、地元事業者による自社ビル用地、賃貸業者による賃貸マンション用地、デベロッパーの分譲マンション用地の需要が強くなっている。しかし、売り物件が少なく、成約件数も少ないため、取引価格は横ばいで推移している。 ・賃貸ビルについては、空室率は依然として高水準であるが、テナントの移動は少なく、オフィス賃料についても成約水準では底値感があり、横ばい傾向にある。取引利回りは、前期に引続き横ばい傾向にある。 ・地下鉄御堂筋沿線の梅田地区の新築大型ビルからのテナント勧誘の動きが見られたが、現状ではテナントの移動は少なく、賃貸ビル市場の需給動向は安定している。オフィス賃料については、ほぼ底値感があり、横ばい傾向にある。 ・飲食店舗等の売り上げは減少しており、店舗の撤退は見られるが、地区外からの出店意欲が強く、店舗賃料は横ばい傾向にある。但し、店舗の入出店のサイクルは短くなっている。 * オフィスの需要は弱く、空室率は高止まりで推移しているが、賃貸市場の需給バランスはほぼ均衡しており、賃料も横ばい傾向にある。地価動向も概ね横ばい傾向である。周辺地域では、賃貸マンション用地を中心に需要が強くなっているが、新規の賃貸需要の増加が見込めない状況において、賃貸マンションの賃料が依然として下落している状況を考えれば、今後地価の下落の懸念は残る。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・住宅地域としてはベッドタウンとしての地位を確立しており、ファミリーや学生も多く商圏は厚い。西中島南方駅から桃山台駅にかけては大型ショッピングセンターがないため、本来なら大手デベロッパーなども出店したいと考える立地であるが、まとまった規模の土地がないため、新規出店需要はロードサイド型店舗や24時間営業の小型スーパー程度に限定される。(賃貸仲介業者) ・「江坂」駅前の比較的大規模な事務所の稼働率は総じて90%程度である。駅から離れると事務所兼倉庫の物件が多く賃貸の場合7～9千円/坪程度の賃料水準である。仲介件数は大規模事務所20～30坪が年1件程度、事務所兼倉庫が年5件程度で、入退去とも少ない地区という印象を持っている。(賃貸仲介業者) ・江坂地区のオフィスについては、過去10年間大阪市の周辺部の営業拠点として賃料、稼働率とも安定的な実績を残し、賃貸需要は底堅く推移しているのに売買市場で人気がないのが不思議である。現に今期はREITが大阪市の周辺エリアで物件を取得したが、江坂の物件は全く検討していなかった。(信託銀行)									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	▽	□	—	—	・ 今期、高槻センター街において長期間市場に滞留していた物件や、駅に近い商業地の物件が地価公示水準以上の価格で売却される等、駅前商業地の地価は底堅くなってきている。背後の住宅地においても地価公示水準を上回る取引がみられ、今後地価の継続した下落は考え難い。しかしながら、依然として取引量自体は少なく、地価上昇を裏付ける資料が豊富にあるとは言えないことから、取引価格は概ね横ばいにある。 ・ 当地区において、投資姿勢に回復の兆しも認められるが、収益性の悪化等のリスクは残っており、投資物件の選別には慎重な姿勢も見られる。また、東日本大震災後における景気動向の不透明性等からも、取引価格同様、取引利回りはほぼ横ばいである。 ・ 地元法人等による一定の需要が認められ、立地条件の優れている物件については概ね横ばいを維持している傾向にある。他方、築年が古い物件や立地等において競争力が劣る物件については、緩やかな下落傾向を見せており、オフィス賃料は総じて、僅かながら下落傾向にある。 ・ 既存テナントの退去が見られるものの、飲食関係を中心に1階においては長期間空室になることは少ない。しかしながら、二極化傾向は続いており、個人経営の飲食店需要者が多いことから、特に2階以上のロットの大きい物件のリーシングは苦戦しており、総合的には横ばい傾向にある。 * 依然として供給が少ないことから、取引の成約件数は少ないものの、地価公示水準を超える取引も散見される。また、東日本大震災の影響はほとんどみられず、マンションの売れ行きも比較的堅調である。値嵩感のある駅前タワーマンションにおいては成約に至らないケースも見受けられるが、引き続き来場者は多い。これを受けて開発素地の需要も認められることから、駅周辺の地価動向は概ね横ばいを維持している。
						 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 ・ JR「高槻」駅及び阪急「高槻市」駅周辺の商業地の取引は非常に少なく、物件化すれば需要は十分にある。ここ数ヶ月では両駅を結ぶ商店街の中で、2～3億程度の収益物件の取引が2物件あった。駅前商業施設では、3Fが坪100万円程度で取引されたが、妥当な水準の範囲だと思う。(売買仲介業者) ・ JR「高槻」駅及び阪急「高槻市」駅周辺においては、高槻町、紺屋町、城北町1丁目辺りの物件は、店舗用地もしくは収益物件等が多く、北園町の物件は住宅用地等として取引される場合が多い。ここ数ヶ月では北園町で労金の営業所及びJTbの月極駐車場が取引され両物件とも住宅用地として複数に区画割りされている。また、駅前タワーパーキングも最近から商談中のようなのである(坪170万台後半程度)。(売買仲介業者) ・ 住宅地の取引価格は横ばい程度である。震災による影響は現時点ではほとんどなく、建築資材等への影響もほとんどない。駅直結のタワーマンションも順調であるが、171号沿いのマンションは苦戦している模様。なお、新築の影響によって、中古マンション市場が厳しい状況で、1年半前程度から概ね1割程度価格が下がっているように思われる。(不動産開発業者)								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	0% 横ばい 0~3% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は横ばいで推移している。前期には見られた周辺地域での低額単価の取引は影をひそめ、今後更にこのような事例が確認されるか否かの模様眺めの感がある。 取引利回りは横ばいで推移している。土地取引価格、オフィス賃料ともに横ばいで推移し、建物再調達価格が若干下落気味であるところから、取引利回りは、上昇の兆しはあるが現時点では影響を与える程ではない。 オフィス賃料も横ばいで推移している。既存の調査によれば、神戸市内のオフィス募集賃料は3カ月前に比べて+2.9%となっているが、三宮地区での空室率が同時期で14.2%から14.4%へと0.2ポイント上昇しているところから成約賃料はほぼ横ばいで推移している。 店舗賃料は若干下落している。小規模小売店舗に対する需要は相変わらず強いが、百貨店、スーパー等の売上は好調とは言えず、大規模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。 * 地価動向は横ばいで推移している。参考となる取引事例の件数は十分とは言えないが、直近の取引事例価格は、周辺の地価水準とほぼ均衡している。
				市役所周辺	0% 横ばい 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 三宮中心部及び周辺商業地の近時の成約事例からは、稼働率の高い複合不動産は不動産投資ファンド、中心部一等地の物件は場所的限定等から地元有力資本によりそれぞれ買い進まれた事例が見られ、いずれも資金的裏づけのある買い手によるものである。それ以外に目立った取引はなく、総じて市場は落ち着いており、取引価格は横ばい傾向にある。 オフィス賃貸スペースは新規供給がない反面、縮小、撤退、集約といった稼働床の減少傾向が見受けられ、オフィス成約賃料は引き続き軟調であるが、概ね横ばいで推移し、取引価格も横ばいで推移している中、取引利回りは横ばい傾向にある。 既存ビルの空室率は14.4%と若干上昇傾向にあり、オフィス賃貸市場の急速な回復は望み薄と思われる。募集・成約賃料に大きな変動はなくオフィス賃料は概ね横ばいで推移、一部には立地改善やビルスペックの向上を求める動きもあるが、これも原則としてコストアップを伴わないことが前提となっている。 目立った新規供給、建築計画のほか、大型店舗の新規開店も見当たらないが、小規模店舗においては、テナントの賃料引き下げ要求が強く、賃料水準維持が困難であり、店舗賃料は下落傾向にある。 * 周辺商業地の成約価格等から、場所的に優位または稼働率の高い物件は高値で取引されていることが窺われ、当地区の地価は横ばいで推移している。なお、東日本大震災による影響は認められない。













【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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区の取引は、稀少ながらも商業ビル、オフィスビルの取引が散見された。しかしながら、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、一般的には取引価格は概ね横ばいにある。 当地区において、前期に引き続きオフィス需要の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、また、空室率の改善が見られない状況であることから、賃料は弱含みの横ばいである。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。 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、また、空室率の改善が見られない状況であり、オフィス賃料は前期と比して弱含みの横ばいにある。 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。しかしながら、依然として市場における不透明感があり、前期に比して店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。 * 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。
				ハーバーランド	 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(H23.7.1～H23.10.1)










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"> ・ 旧居留地・トアロードの路面店舗の撤退・入店が目立つが通常のテナント入替えとみることができる。旧居留地内で海岸通りに近い建築後相当年数が経過している設備の古い事務所ビルは、家賃の値崩れが起きており共益費込みで1万円/坪を切る状態で、新規投資は望めない。(中小不動産会社等) ・ 中央区三宮町2丁目に建設中の結婚式用の教会は、来年2月11日にグランドオープンを予定している。オープン後は、南側道路をはさんで、最近一部増設して営業をしている有名洋菓子店とともに、同地区の集客力アップが期待される。(中小不動産会社等) ・ 神戸市中央区の旭通4丁目地区第一種市街地再開発事業は現在建築工事進捗中であるが、住宅600戸のうち上層階から販売募集を行っており、今のところ順調に問い合わせがある。(大手建設業者) ・ 煉瓦倉庫北隣に分譲マンション(2011年3月竣工) 1階店舗部分(約440㎡)は、引き続きレンタル募集を行っており、テナントは決まっていない。(不動産開発業者) ・ 三宮駅前地区では、大型店舗の新規オープンなど7～9月で目立った動きはなく、三宮センター街の人通りも変化はない。センタープラザの地下は入れ替わりが多く、20千円/坪を切るくらいの低廉な賃料であれば、全国チェーンの店舗の借り希望が比較的良好である。(中小不動産会社等)

【凡例】※総合評価

: 上昇(6%以上)	: 上昇(3%以上6%未満)	: 上昇(0%超3%未満)	: 横ばい(0%)
: 下落(0%超3%未満)	: 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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・デベロッパーのマンション用地取得意欲は高いが、駅近辺では供給が殆どない。戸建住宅地の取引は見受けられるが、前期と比較して取引件数及び成約価格等に大きな変動は見られない。周辺地域でも目立った開発用地の取引事例は確認されなかったことから、今期の取引価格は総じて横ばいで推移している。 ・投資目的の取引自体少なく、取引利回りの動向は把握し難いが、賃料・取引価格共に横ばい傾向にあるため、取引利回りは横ばい基調が継続している。 ・分譲マンションの新規供給が一段落し、新築・中古共に優良物件に対する需要は高まりつつあるが、高額物件の動きが依然として鈍いことから、当地区のマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・当地区のマンション賃料については、ファミリー・シングル共に前期と比較して横ばいで推移している。山手地域に所在する物件や築年の古い物件については、賃料の下落・空室率の上昇傾向が続いている。 * 総額について値頃感のある物件や立地条件に優れた物件の需要は底堅く、取引価格・賃料共に概ね横ばいで推移していることから、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への直接的な影響は見られない。
				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(H23.7.1～H23.10.1)

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"> ・ 阪急六甲駅周辺について、不動産需要は、阪急六甲駅北側を中心としており、需要の中心がJR六甲道駅に移ったとは言い切れない。JR六甲道・灘駅間に開業予定の新駅「摩耶（まや）（2016年春開業予定）」駅の効果は甲南山手駅よりも不動産市場への影響は限定的と考えられ、大手住宅販売業者の駅直結分譲マンションへのエンドユーザーの注目度は現時点で低い。（売買仲介業者） ・ 六甲・岡本地区は共に人気が高い地区であり、物件の供給量は限定的である。マンション用地等の土地の供給は更に限定的であり、またエンドユーザーのマンション需要が確実に計算でき、売れ残りリスク等が抑えられるため、投資採算性の観点からも物件取得を望むデベロッパーは多い。上記及び他の取引事例からも、物件が市場に供給されれば、前期に比べより高い価格で取引されていると感じる。（大手不動産業者） ・ 六甲・岡本地区はエンドユーザーの人気が底堅いことから、競合によりまとまった規模のマンション用地はますます取得が厳しい状況である。分譲マンションの価格設定は200万円/坪超えが主流となっており、この設定でないと土地が仕入れられない。（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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・ 熟成した住宅街が形成されており企業の社宅跡地がマンション用地の供給源となってきたが、資産のリストラが一巡した昨今では大規模地の供給は少なく動向は見極め難い。小規模画地は古家付き中古物件で市場に出てくる場合が多い。総じて取引価格は概ね横ばいである。 ・ 東日本大震災及び電力供給の制約による経済への悪影響に加え、海外景気・為替レート・株価の変動等によっては景気が下振れするリスクが存在するため、投資家の動きは前期と同様に慎重な状態のままである。取引利回りは横ばいで推移している。 ・ この7月に甲子園口北町での大手デベロッパーによるマンションの第1期新規分譲(60戸)は即日完売であった。販売価格は高めの設定であったが、甲子園口駅から徒歩4分である点が注目された。周辺地域を含む標準的なマンション分譲価格は概ね横ばいである。 ・ 標準的なマンション賃料は前期と同様に概ね横ばいで推移している。しかし、築年が古く設備の劣る賃貸物件への賃料値下げ圧力は強まっている。甲子園口駅周辺は駐輪場が不足しているため、駅に近い物件が好まれる傾向が見られる。 * 甲子園口及び甲子園地区は住宅地として熟成しているためマンション適地は少なくなっている。一方、西宮北口駅徒歩10分圏には山手幹線沿い及びその背後等を中心に適地が残っており、大手デベロッパーが物色中である。地価動向は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地価は安定しており、ここ数年大きな変動はない。地価が上昇している夙川・甲子園〇番町というエリアほど人気が高い地域ではないが、比較的人気があるエリアなので下がってもいない。マンション市況は新築・中古ともに良い。賃貸市況については、単身赴任者が東京等へ新幹線で帰れるエリアということで甲子園口駅周辺のワンルームも人気があったが、法人需要が減ったことにより問い合わせも減少した。(売買仲介業者) ・ 甲子園口1丁目の戸建住宅で一部相場(100万円/坪程度)よりも高値で取引されている事例が散見されるが、その他の町丁目の取引では相場で行われている。また、新築分譲マンションがJR甲子園口駅の徒歩圏内に新たに4棟販売されているが、戸建住宅市場(新築・中古ともに)及び中古マンション市場への影響は限定的と考えられ、堅調な住宅需要を背景に地価水準は安定的に推移している。(売買仲介業者) ・ 7～9月で目立った土地の取引はなかったが、安定した需要が見込める地域であり、土地が出れば取得に動く。マンションの分譲価格相場は180万円/坪程度であるが、関西の販売市場全体の好調を受け、200万円/坪というのもあり得る。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区を含み西宮市における商業地の需要は低調である。但し、利便性の良さから住宅地としての取引が活発化しつつあり、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いるが、取引価格は下落傾向にある。 ・商業店舗・オフィスに対する投資意欲は低調である。また、景気動向の不透明性から、空室率の上昇、賃料の下落等のリスクも残る。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。阪急西宮北口駅周辺を除き、商業店舗・オフィスに対する投資意欲は低い。 ・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、当地区における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。 ・商業地の中心が阪急西宮北口駅にシフトしたため、集客力の劣る当地区の店舗需要は低調である。飲食店舗等については底堅い需要が認められるものの、入居と退出のサイクルが早くなっており、長期間空室の物件もある。当地区における店舗賃料は下落傾向にある。 * 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。一方当地区は、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。東日本大震災の直接的な影響は限定的である。
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"> ・高架下の店舗の売上げは好調で、立地によりテナントの入れ替わりがあるが、空きはない状況。高架下以外では店舗テナントの需要は聞かない。駅前百貨店は、食品部門は好調であるが、物販は苦戦している。(不動産開発業者) ・周辺住宅の家賃は、ワンルームで6万5千円(共益費込み)の水準であったが、ここ半年は上限5万5千円で探す人が多くなった。新築は依然人気があり賃料は従来の水準。一方、西宮市内の敷金・礼金はもともと高めの水準であったが、長引く不況の影響等により給与所得が減少し、借り手の支払える上限が下がったため、敷金・礼金も30~40万円から20万円までにながってきた。(賃貸仲介業者) ・商業が熟成しており、新たに商業施設をつくると既存の商店街等が駄目になる。地価は下げ止まっており、その理由は収益物件として賃貸マンションの建築が可能であるから。本来なら近隣商業地域として容積率は300%程度のところであるが、古くからの商業地域という過去からの経緯により、都市計画法での容積率は500%である。容積率がこのエリアの価格を支えている。(中小不動産会社等) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> 0~3% 上昇 </div> <div> 0~3% 上昇 </div> </div>	△	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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顕著化するなか、人気エリアにおいては取引価格は上昇傾向にあるものの上昇幅が縮小傾向にある。 ・ 地価の上昇幅は小さく、取引利回りの変動までには至らず、横ばい傾向である。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、価格の折り返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。東日本大震災の影響で、当初は高級家具付き賃貸マンションの契約が見受けられたが、今期は見られなかった。 * 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高止まり感があり、地価動向は上昇傾向にあるものの上昇幅が縮小傾向にある。なお、現在も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"> ・ 株価が下落傾向にあり、高額物件については取得マインドが一部減退傾向にあり、7～9月では積極的な不動産取得の動きは見られない。しかし当地区は芦屋市内でもブランド力を有する地域であり、任意売却でも売り物件が公表される前段階で取引が成立する環境にあるため、当地区の不動産市場は限定的で堅調に推移している。(売買仲介業者) ・ 楠町にて地元不動産業者が分譲している新築マンションの売れ行きは、相場よりやや強気な値段設定のため苦戦している。対して大東町の大手不動産開発業者の分譲マンションの売れ行きは手頃な値段設定(3,500万円程度)により好調であることから、相場を中心とした取引が行われていると考えられ、地価水準は横ばいと考える。(売買仲介業者) ・ 関西屈指の人気の住宅地であり、相変わらず土地価格は強含みで推移している。特に希少性のある駅徒歩圏の平坦地は少々高値でもすぐに売れるが、一方で山手の住宅地は芦屋といえども苦戦しており、高級住宅地も二極化傾向にあるのがうかがえる。(中小不動産会社等) ・ 翠ヶ丘町(翠ヶ丘町の中でもJRへ近い地域(親王塚町に近接する地区))の築4年の中古マンションが新築時より高い値段で市場に流通したが、買い手が付かなかった。築年経過相当分の値下げ(相場の値段設定)により成約したとのことであり、JR芦屋駅周辺地区の不動産市場は相場自体の値下がりも無いが、値上がりも無い状態。(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(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	□	□	□	□	・ 尼崎市内では選好性の高い住宅地で、かつ、交通利便性や住環境に優れていることから比較的安定した需要が認められる。前期同様大規模地の供給はほとんどなく、取引も見受けられない。地価の底打ち感もあるが、世界的な経済情勢の悪化等一般的要因から慎重な姿勢が伺え、中規模画地の取引は散見される程度である。取引価格に特段大きな変動は認められず横ばいからやや下落基調で推移している。 ・ 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。中古の収益物件については比較的小規模な物件の取引が散見され、老朽化が進んだ物件等については取引利回りは依然として高い傾向にある。取引価格及び賃料水準との兼ね合いから、取引利回りは概ね横ばいにて推移している。 ・ 前期から新規の新築分譲マンションは見受けられないが、現在分譲中の売行きは好調でマンション分譲価格も横ばいのまま推移している。中古物件のマンション価格は、世界的な経済情勢の悪化等一般的要因から慎重な姿勢が伺え、若干下落傾向にはあるものの概ね横ばいにて推移している。 ・ 交通利便性及び住環境に優れたエリアであることから需要は多いが、新築マンションが少ないエリアであり、築年数の浅い物件ほど稼働率も高い傾向にある。マンション賃料は前期と比較し大きな変動は無く、概ね横ばいにて推移している。初期費用等の一時金も前期同様取りにくいままであり、物件によって異なるが概ねファミリーで家賃の3～4ヵ月分、シングルで家賃の1～2ヵ月程度が相場である。 * 地価には底打ち感も出ているが、世界的な経済情勢の悪化や、景気対策、雇用対策に特段大きな成果は認められないことから、地価動向は若干の下落傾向で推移している。東日本大震災の影響は当地区ではほぼ認められない。
						 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									
・ 賃料は若干下がっている。賃貸物件の半数以上は保証金・礼金が下がった。ワンルームは供給過多で、一時金はかなり下がってゼロゼロの物件も多い。2DK以上が新築されず、築20年以上のものが多く、リフォームしても賃料は下がっている。(売買仲介業者) ・ 業者間不動産情報等の尼崎市内の売り出し物件数を集計して冊子にしているが、物件数は半年前に900件台であったが、現在は約1,200件である。これは取引が成立していない物件を集計したものであるため、この数字が大きくなるというのは需要が減っていると言える。このことから地価は下がっており一部では地価上昇もみられる西宮市とは違う動きをしている。(売買仲介業者) ・ 大阪・神戸への交通利便性が良いことから、エンドユーザーの需要は安定的なエリアだが、マンション用地となり得るような規模の土地が少なく、取引自体が少ない。同様の理由で、賃貸マンションの需要についても安定的である。(中小不動産会社等)														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市			住宅	 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	<p>・近鉄奈良線までエリアを拡げても、今期、マンション素地の取引はない。特に対象地区は大手不動産会社がほぼ単独所有しており、他社が土地を仕入れて新規供給をすることはない。但し、駅接近性、商業施設の充実度からしてマンション需要は旺盛であり、近隣で進捗中の区画整理地内でも分譲マンション建設が予定されている。取引価格はほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>・中古マンションの取引価格は、区画整理事業の進捗に伴い築浅物件が若干下がり気味だが、全体としてはほぼ横ばい。中古戸建住宅の取引価格も横ばい。賃料水準は駅近接で月額13～15万、対象地付近で月額10～12万で前期からほぼ横ばいである。以上から、取引利回りは前期と変わらず横ばい傾向にある。</p> <p>・今期は当地区周辺から近鉄奈良線エリアまで範囲を拡げても同一需給圏内で新規マンション分譲は見当たらないが、近時の傾向として駅近の好立地物件はやや高価格設定でも販売は好調。当地区の駅接近性、商業施設の充実度等を考慮するとマンション分譲価格はほぼ横ばいである。なお、区画整理地区内で建設予定の分譲マンションについての問い合わせが増加しており関心の高さが窺える。</p> <p>・当地区は利便性の良さ、民間の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。東日本大震災後、若年層を中心に不動産所有リスクの高まりから、賃貸物件の問い合わせが増加傾向にある。但し、現時点では賃料水準を引き上げるほどの影響は見られず、マンション賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>* 近隣での区画整理事業の影響で築浅マンション価格がやや下落気味。但し、当地区は依然マンション適地で開発素地としての需要は根強い。周辺の戸建住宅地価格はほぼ横ばいであり、当地区の地価動向は全体としてほぼ横ばいである。なお、売り物件は前期より減少している。東日本大震災直後は部材不足等の一時的混乱はあったが、現在ではほとんど影響は見られずデベロッパーのリスク負担は軽減している。今後、本格的な復興需要が見込まれるが、円高、株安、増税等の不安定要因も抱えており、一般経済、地価とも不透明な状況である。</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														
<p>・中古マンション等に対する融資件数に減少傾向がみられ、また地元不動産業者の在庫件数が増えており、新規開発事業が滞っていることから新規融資も少ない。(金融機関)</p> <p>・当該地域は、始発駅前の商業施設等が整備された好立地にあり、他の地域と比較して価格は安定的であり、横ばいと考えられるが、他の周辺地域を見ると、需要供給とも減少している。需要者は、昨今の円高等で収入が不安定となったサラリーマンが多く、購入に踏ん切りがつかない状態にあり、また仲介業者も査定を厳しくしているため、供給も減少し物件の動きが少ないため、価格の把握が難しい。(売買仲介業者)</p> <p>・駅前のマンションは、3千万円前半の築浅物件で、しばらくは新築時の5%ダウン程度で成約していたが、最近では10%ダウンでないと売れない。また駅周辺の2千万円前後で築約10年の中古物件も人気が高かったが、周辺のUR賃貸住宅等からの住み替え需要が一巡し、最近では買希望の減少とともに物件のだぶつきがやや増えている。また分譲貸しの賃貸物件も15万円の物件が13万円程度まで下げて成約しており、売買、賃貸とも停滞傾向が見られ、先行きも不透明である。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	岡山駅前周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 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、両幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。過去成立した取引も価格水準はばらついており、潜在的な需要も認められることから、下落圧力はあるものの取引価格の下落の程度は小さい。 中心商業地域内の収益物件の取引はほとんど認められない。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。背後地域においては、賃料水準の下落より価格の下落が大きく、高い利回りを示す売り物件も存在するが、中心商業地域内においては、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。 近年中心商業地域に進出したビルの空室率は未だ高い。既存ビルの空室率は概ね横ばいであるが高止まりしており、背後地域においては、極端に低い賃料設定も認められ、新規賃料・継続賃料共にオフィス賃料は若干下落している。 店舗賃料については、所在する位置、店舗としての用途及び規模等によって異なるが、事務所賃料の下落の影響を受け、下落圧力が強い。 * 2月に会社更生法の手続きを開始した企業が有する駅表側の大規模な駐車場(約5万平方メートル)について、9月に一括売却されることが決定し、細分化して処分される懸念が払拭され、駅前商業地域の今後の期待されている。駅前商業地域は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の程度はやや低い。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。地価動向は若干下落しているが、底値に近づいており、極端な下落傾向は認められない。また、東日本大震災の直接的な影響も認められないが、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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 岡山市の事務所空室率は、対前期比0.8ポイント低下の15.0%で、3期連続の市況改善となっている。賃料水準は、二極化しており、グレードの高いビルについては、賃料は横ばいとなっている。一方、グレードの劣るビルについては、相談によって賃料が決定されることが多く、下げ止まっていない。(賃貸仲介業者) 駅前の駐車場が流通大手に売却されることが決定し、岡山市全体としてはプラスの要因であるが、周辺の商業施設に与える影響が見えず、先行き不透明感が強い。(金融機関) 住宅エコポイントを利用するためには、7月末までの着工が条件のため、マンション供給が一時的に増えている。売行きが堅調なことから、マンション用地の需要は、引き続き強い(不動産調査業者) 賃貸マンション需給の動向・利回りについては、特段目立った変化はない。(賃貸仲介業者) 岡山市内での商業地については、水面下での動きはあるものの、目立った取引はみられない。(各社共通) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0~3% 下落  0% (横ばい)	▽	□	△	□	—	—	▽	□	・当地区での大型マンションプロジェクトの概要が明らかになる中、代替性があり価格牽連性の高い取引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、取引価格は規模の小さな住宅用地に関しては前期と同水準で横ばい傾向だが、マンション用地に関しては若干の下落傾向である。 ・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。地価や賃料の水準の推移動向等も総合的に勘案した結果、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大型マンションプロジェクトの概要が明らかになり、以前から分譲中の物件との競争激化が予想される。同プロジェクトでの販売予定戸数は今回発表の1棟222戸のほかもう1棟計画されており、競争激化によりマンション分譲価格は下落傾向である。 ・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から転勤者等を中心に相応の入居需要がある。当期は当地区での賃貸物件の供給量は少なく、マンション賃料に大きな変化はなく、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、当期間における当地区での不動産取引件数は増加した。但し、マンション分譲価格が下落傾向であることを踏まえ、当地区の地価動向はやや下落傾向に転じた。広島の基幹産業である自動車業界も休日を通常に戻すなど、東日本大震災が地価に及ぼす直接的な影響は見られない。
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														
・白島は利便施設がやや不足していたが、スーパーが新規に出店したため、住宅地としての利便性が向上している。轅町に次ぐ人気のエリアであるが土地の供給が少ないため、供給されれば確実に売れるエリアである。(金融機関) ・地元デベロッパーが大型マンションの分譲を開始するようだ。大手は今回のような大型プロジェクトを敬遠する傾向にある。広島では高層マンションに対する根強い人気があり、東日本大震災による変化は見られない。(大手建設業者) ・分譲マンションの在庫調整は進んでおり、今後新規供給は積極的に行われるだろう。地元デベロッパーによる大型分譲がうまくいけば更なる地域の発展が予測される。(大手建設業者) ・都心回帰の動きが続いているが、白島はブランドエリアであり、今後も人気を集めるだろう。分譲マンションの購入者層としては、資金的に余裕のある層が多く分譲単価も高くなっている。(大手不動産業者)														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)










都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	・都心商業地幹線沿いのオフィス系不動産に関しては投資適格物件が少なく、債務整理に伴う早期処分等の安値取引が見られる一方、幹線周辺の住居系不動産(特にマンション適地)に関しては高値取引が見られるなど二極化傾向にあるが、取引価格は総じてやや下落傾向にある。 ・東日本大震災後の不動産投資が東京一極集中から見直され、西日本等へのリスク分散傾向にあることから、広島都心部の投資環境はやや改善されているが、取引価格および賃料がいずれもやや下落傾向にあるため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・市内中心部のオフィス需要は耐震性に優れたビルに対して高まっているものの、広島を代表する大型複合ビルの完成を来年3月に控えていること及び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、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 ・東日本大震災後の消費自粛ムードが一服したこともあり、都心商店街の店舗需要は高まって空店舗は減少傾向にあるが、商圈郊外化が進んでいる影響等から慎重な選別を行なう出店姿勢が続いており、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は底堅く、東日本大震災後の投資環境もやや改善されているが、海外経済の減速や円高による景気の先行き不透明感等から、賃料はオフィスと店舗いずれもやや下落傾向にあり、地価動向は前期同様に緩やかな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							
					<ul style="list-style-type: none"> ・大型倒産も無く、大きな変化はない。(金融機関) ・来年竣工予定のビルでも、フリーレント特約は多く、6ヶ月が通常である。一方共益費は取れるので、大きな負担とは感じていない。広島での支店拡張はみられない。市中心部の百貨店の内の1つ、八丁堀店が来年3月に閉店、7階以上の書店は営業を継続し、6階以下には家電量販店が入る予定。3年前にも売却の話があった。(不動産開発業者) ・事務所市況では、築浅のビルには引き合いはある。移転に伴う需要が主であるが、新設、拡張もみられる。一方、縮小もある。トータルでは横這い。本通り店舗も、空きがあればどこでも出店するような今までの勢いはなく、物件が少ない状況下でも、出店については慎重に選別が行われている傾向がみられる。一時金は12ヶ月程度。(賃貸仲介業者) ・新規需要は少なくパイは変わらないが、従業員の安全等を考えて新築ビルへの移転が活発になってきている。(大手不動産業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 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、全ての土地取引に強い需要がみられた。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た。マンション建築予定地以外については、当面建築予定はみられない。一方幹線背後の商業地域の繁华性は劣り、需要も弱い。概ね取引価格は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。駅前再開発、マツダスタジアム周辺の開発動向が、まだ具体的な土地利用に現れていないことが影響し、取引は少ない。 駅南の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況には大きく影響していない。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た。 移転の動きは少ないが、東日本大震災の影響から、ビルの耐震性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、やや下落傾向にある。 店舗密度、繁华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。稲荷町交差点付近で、退去後の店舗空室状況がやや長期化している。 * 都心部においては、八丁堀に位置する百貨店が平成24年3月を目途に閉店すると公表され、中心部への集客力低下が顕在化された。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。駅南においても事務所空室率は依然として高水準で、テナント誘致競争からオフィス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緩やかな下落基調は継続傾向にある。地価動向に係る東日本大震災の影響は、特にない。
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"> 大型倒産も無く、大きな変化はない。南区の閉店した大型店舗に核店舗が入り、それに伴い本社が移転することから、社員の異動の伴う、周辺の住宅賃貸物件の需要が見られた。(金融機関) 駅周辺の事務所市況は安定している。開発動向に期待感はあるが、それに伴う需要は生じていない。駅前再開発、マツダスタジアム周辺の開発動向が、まだ具体的な土地利用に現れていないので、取引は少なく、現状を維持するとみられる。(不動産開発業者) 駅周辺の事務所市況は安定している。開発動向に期待感はあるが、それに伴う需要は生じていない。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、最後の一画地については金融機関が購入した様子。自社ビル計画があるが、当面は着工予定はない。ほか企業所有地も同様に、現在借地しているところの契約が2・3年残っているので、直ぐには着工予定はない。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・当地区の取引は極めて少なく、買い希望価格も低いため取引に至らない状況が続いている。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。 ・依然テナントビルに対する需給のアンバランスは改善されておらず、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く、金融機関の融資態度も慎重で、取引利回りは上昇傾向が続いている。 ・オフィスビルの新規供給は見られないが、空室率はやや上昇しており、立地の劣るビル及び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。 ・消費低迷が続く中で、空店舗も増加しているため、需給関係は依然厳しい。出店ニーズの大半は飲食系、エステ等の美容系であるが、賃料負担能力は低いほか、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。 * 東日本大震災の影響は特に認められないが、景気の先行き不透明感が強く、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いる。中心商業地の空洞化に改善の兆しも認められるものの、依然郊外大型店舗との競合は続いており、投資意欲も回復しないまま、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引き続き緩やかに下落している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					・高松市のオフィスビルの空室率は2011年6月期に20.3%となり、前期まで2期連続で改善傾向にあったが、再び上昇した。ただ、中央通り沿いの新築オフィスビルの10～12階にコールセンターの大手企業が入居したため、9月期はやや改善傾向になる模様である。賃料水準については横ばい傾向にある。(賃貸仲業者) ・不動産リスクに対する考え方は変化が生じている。東日本大震災に続く、度重なる台風の影響で、水害、液状化のリスクのある土地の売れ行きが悪くなっている。また、高い建物や高架に近い物件についても敬遠される傾向にある。(売買仲業者) ・新規の融資量としてはあまり変わらないが、設備投資等の前向きな融資は少なく、資金繰り等の後ろ向きの融資が多い。中心部の商店街等への融資量は減少しているが、レインボー通り等の案件は比較的多い。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 中心部の土地取引件数は平成22年前半64件・後半77件、平成23年前半46件と極端に少ない状況が続いている。特に高価格帯の取引は数件しかないがほぼ適切な水準での取引となっており、取引価格は大きく下落する状況にはなく、小幅ながら前期と同程度の下落傾向となっている。 オフィスビルの空室率が16.4%から15.4%へ更に15.1%と改善傾向が鈍ってきている。特に中古ビルの賃料値下げが空室率改善の大きな要因であり、大都市圏からの不動産投資意欲が減退しており、取引利回りは引き続き上昇している。 新規の大型オフィスビルは直近で満室となったが、中古ビルの空室が増加しており、値下げしてもすぐには埋まらない状況が続き、オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。 中心商業地での店舗の需要は7～8割が飲食関係で、特にアーケード商店街は最近飲食店舗が多く進出し、客単価が低い等により、店舗賃料も下落傾向にある。 <p>* 売手と買手の価格差が大きく取引成立まで至らず、土地取引が少ない状況が続いており、先安感から買い控えの中、地価動向はずるずると小幅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。</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"> 東日本大震災後、様子見の状況が続いており、しばらくは横ばいと考えるが、むしろ来年度から導入予定の復興増税の影響は大きいと思われる。(不動産関係団体) 中心部の店舗のテナント需要は6～7割が飲食関係で、物販は弱い。当該地区では今後、商業ビル跡地の再開発と百貨店裏の駐車場整備への期待は大きく、その動向にかかっている。(賃貸仲介業者) 不動産向けローンについてはリーマンショック以後、少ない状況が続いており、年収ベースでの所得減少から融資条件に満たない案件も多く、新規融資に結びつきづらくなってきている。また、事業所においては、業態によって特別融資が増えている業種は見られず、資金繰りのための後ろ向きの融資話はあっても新たな不動産投資とか前向きな融資話が出てきていないのが現状である。(金融機関) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0~3% 上昇  0% 横ばい	△	□	□	□	—	—	□	□	・ 当地区に隣接する黒門地区で取引が見られたが、近隣の地価公示価格等を上回る水準であり、取引価格は上昇している。地価水準が相対的に高い当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、マンション販売が回復基調にあるため、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、個人投資家は厳しい目線を持っているが、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。 ・ 完成在庫、新規供給ともに順調に販売が行われているため、マンション分譲価格に大きな変動はみられず、横ばいである。但し、高級マンションについては在庫調整が進展していない物件もみられる。 ・ ファミリー向けの賃貸マンション賃料に変動はなく横ばいである。但し、総額が高む(7～8万円/月額)シングル向けのマンション賃料は、新築後1回転目から、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り、高値での更地取引もみられ、地価動向は上昇傾向にある。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は解消しており、価格形成に影響はない。
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														
・ 大濠地区の分譲マンション供給については、小振りではあるが、そこそこに良い立地の物件が今後(今から1～1.5年後)、3つほど出てくる見込み。(住宅販売業者) ・ 物件を購入したいという人は増えていると思う。需要者としては地場の事業会社の方以外にも、福岡都市圏以外の方や東京からの投資家もいる。(金融機関) ・ 分譲マンション用地が少なく、ディベロッパーが買いに入っている状況にあることから、土地価格としては横ばいからやや上昇という傾向にあるのでは。(不動産開発業者)														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価


※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は横ばいである。平成23年7月に国体道路沿いで20億円近い店舗ビルの売買が見られた。事務所ビル及び店舗ビルの売買は平成23年だけでも8棟を数えるなど活発であるが、東日本大震災以降、売買が少ない。天神西通りと国体道路では高値の商業ビルの売買が見られたが、更地ではなく収益用不動産の取引事例である。更地で高額な売買はまだ見あたらない。 天神西通りと国体道路の商業ビルの取引については、いずれも取引利回りは5%台である。投資家の要求利回りは天神地区で6%台であるが、現実には運用難から不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、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。 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13%台で高止まりしており回復ペースが鈍いのがオフィスマーケットの懸念材料であるが、九州新幹線の全線開業等にもなう拠点性の高まりにより今後徐々に改善傾向に向かうと見られる。東日本大震災の影響で本社機能の一部を福岡市に移す動きが見られるが、移転需要は限定的でオフィス賃料に影響を及ぼすことはなく、オフィス賃料は横ばいである。 当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限と見られていたが、外資系ファストファッションの相次ぐ出店で沸く天神西通りでは坪6万円オーバーも可能な状況である。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。 * 当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が見られ、一時的に売上高が減少した店舗が多いが、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか既存の商業施設も大幅な店舗入替を伴うリニューアルで攻勢に転じており、これらの要因を受けて当地区の一等地の商業地の地価動向は横ばいで推移している。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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> オフィス市況については、まだまだ空室率が改善しておらず、フリーレントや賃料面も含め、まだまだ回復基調にきているとはいえない。東日本大震災の影響で、一時期は上積みが出るかと思われたが、そこまで増えなかったと認識している。(不動産開発業者) 天神西通りについては、物件によっては投資意欲がある状態にあると認識している。その一方で、店舗種類としては出そろった感もある。そのため、現在更地の土地で開発が行われるかという、難しいのでは。(金融機関) 商業系については天神西通りの東側で新しく外資系百貨店のオープンもあるというトピックはあったが、オフィスについてはそれほど動きはない。(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(H23.7.1～H23.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なく、投資用の賃貸マンションと分譲マンション素地の取引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分譲マンションが成り立つ程度の水準まで下落しつつある。 取引利回りが把握できる事務所の売買事例がないが、福岡市内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。 当地区の明治通り沿いは、旧耐震の中小ビルが多く、賃料水準は共益費込みで1万円を割り込んでおり坪8,000円～9,500円程度である。オフィス賃料は引き続き下落している。高等裁判所等が中央区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、オフィス賃料は軟調である。東日本大震災による本社機能の移転など新規需要は当地区では見られない。 店舗賃料については、平成23年3月に博多駅地区にJR博多駅ビルがオープンし、天神地区でも9月に外資系高級百貨店がオープンするなど両都心の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力が低下すると見られていた。しかし飲食店舗については、このところ賃料下落が拡大したため当地区の空店舗については少しづつ入居率の改善傾向が窺える。若者が多く客単価が安いため引き続き店舗賃料は下落基調で共益費込みで坪10,000円～14,000円程度。 *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。ただし、地価動向について東日本大震災の影響は見られない。
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														
<ul style="list-style-type: none"> 天神エリアのオフィス希望したが、賃料水準の面で合わないため、赤坂に最終的に決まったというケースはある。(賃貸仲介業者) 赤坂エリアのオフィス賃料については、かなり下がっているという認識。天神地区のオフィスビルの賃料水準が下がってきているため、赤坂エリアから天神エリアへ事務所を移転するという流れも見受けられる。(不動産管理業者) 現状の土地価格水準が商業地としての価格水準となっている一方で、地域としては全般的に住宅地として移行しつつあると考える。(不動産開発業者) 														










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)




都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	△	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格については、前回に引き続いて、上昇傾向である。主として取引対象となるのは、駅周辺に位置する利便性の高いビジネスホテルが中心であり、今後も大型案件が動く可能性は高い。それに伴い、取引単価もやや上昇傾向にある。 取引利回りについては、まだ横ばい傾向が続いている。取引件数はやや上昇し、また、取引価格がやや上昇しても、大きな変動ではないため、取引利回りには直結していない。 オフィス賃料は、依然、前期と同じくほぼ横ばいで推移している。当地区では、地区外からの借り換え需要や新規需要が見られたため、若干空室率の低下が見られた。しかし、大きな低下ではないため、オフィスの賃料を上昇させるまでには至っていないのが現在の状態である。 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、駅ビル内の店舗については、賃料上昇傾向が見られる。ただし、利便性の劣る駅周辺の店舗では、JR博多駅ビルに顧客を奪われており、売上減が見られるなど、明暗がはっきり分かれているが、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * JR博多駅ビルを中心に、入場者数・売上高ともに好調であり、その効果は、周辺の地価にまで影響を与えており、地価動向はやや上昇傾向にある。ただし、駅周辺では、ホテル用地の需要は好調であるものの、その他事務所及び店舗ビル用地は、あまり好調ではない。また、今年9月末に天神地区に外資系高級百貨店がオープンし、天神地区の巻き返しが予想されるなど、今後もその動向に留意する必要がある。また、東日本大震災の影響については、国内需要は落ち着きを見せているものの、近隣諸外国からの観光客の減少による需要減は続いている。
					 0～3% (上昇)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> オフィス市況としては、良くも悪くも変化は見づらい。駅ビルの集客が良いというはあるが、オフィスの業界と直接リンクするという状況にはない。駅ビルの効果を感じることはほとんどなく、テナントの動きを見ても、新規の進出があったということもない。(賃貸仲介業者) 地価について底を打ったという判断をする需要者や、福岡の不動産市場に対して底堅いという認識から物件購入に意欲的な需要者もいるため、現状の地価としてはやや上昇のトレンドにあると思われる。(売買仲介業者) 目立つのはホテルが新しく建っているということ。但し、土地を買ってホテルを建てているというわけではなく、土地を持っている方々が有効活用ということで事業を行っている。(不動産開発業者) 									










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 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が、下通沿いにおいて取引があった。平成23年3月12日に九州新幹線が全線開通し、熊本城への来場者も増加傾向にあるが、中心街へのプラス効果については目に見えては現れていない。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。 ・ 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。 ・ 熊本駅前において、合同庁舎のうちA棟への移転が完了し、B棟の建築も決定している。またタワーマンション等が建築中である。中心部では、ニーズを満たす物件がないことや九州新幹線の全線開通による福岡方面との時短実現により、成約できないケースや撤退が見受けられ、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。 ・ 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。また、敷金の額が減少しており建物のリニューアルも十分できない状況である。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。 * 九州新幹線が全線開通し観光客は増加傾向にある反面、熊本から福岡への買物客も増加している。全般的には消費低迷から商業地域に対する需要が回復するまでには至っていないため、地価動向は緩やかに下落している。なお、東日本大震災による影響はみられない。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					 0~3% 下落	・ 中心部でビルを所有したいと思っている富裕層による高額取引があったと認識している。取引利回りは築年が経過した建物で10%程度。(金融機関) ・ オフィス・店舗ともに賃貸市場は低迷し、賃料は下落傾向ではないか。特にオフィスの需要減が目立つ。中心部の不動産取引自体少ない状況にあるが、若干動きは見られる。(大手建設業者) ・ 賃貸市場では、オフィス需要の減退が目立ち、需要者のニーズに合致したビルが少ない。政令指定都市への移行が控えているが、他の都市との違いをいかに打ち出せるかが鍵である。(シンクタンク)								










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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 九州新幹線全線開業による予想を上回る利用客増の動向から新たな投資が期待され潜在的な不動産需要はあるが、開業から7か月、具体的な価格指標となるような取引もない等、地価上昇要因がないことから、今期の取引価格は横ばい傾向にある。 鹿児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。店舗賃料、取引価格も横ばい傾向であることから、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現れてはいない。 店舗賃料については新幹線開通による鹿児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が供給不足のため、賃料は高止まりの横ばい傾向である。 *九州新幹線全線開通による乗降客、観光客の増加等、鹿児島中央駅の集客力が向上しているものの、具体的な地価上昇要因もないことから地価動向はやや上昇から足踏み状態の横ばい傾向に転じた。なお、東日本大震災の影響は特でない。
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"> 先般発表された鹿児島中央駅前の閉鎖ホテル跡地の屋台村建設計画に対する反響が大きい。当該地は鹿児島中央駅前から天文館地区へと至る動線上に位置しており、来春予定の開業後は鹿児島中央駅周辺の面的な拡がり期待できる。(不動産開発業者) 鹿児島中央駅周辺で立地による需要の強弱格差が出ている。飲食系の店舗が多いという特徴を持つバル通りの方が、特徴のハッキリしない中央町一番街アーケード内より強気の賃料設定が見られることもある。(賃貸仲介業者) 鹿児島中央駅前東口一等地の取引や売り物件はない。一等地を手放す地権者はおらず、需要が供給を上回っている状態が続いており、出物があれば高値の取引になる可能性があることから、地価はやや上昇傾向にあるのではないかと。(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(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市	商業	県庁前		 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格の動向において、東日本大震災の影響は、顕著になっていない。直近3ヵ月の入域観光客数は、震災直後の大きな減少に比べやや回復傾向も認められる。今後の取引価格については、不透明感が相変わらず強いものの震災直後の沈滞状況は和らぎつつある。当地区については、高いステイタス性等から横ばいを続けていた取引価格も、ここにきて緩やかに下落しており、総合的な見地から前回から緩やかな下落にある。 那覇市内の商業地の取引利回りは、前回から大きな変化はなく横ばい傾向であり、粗利回りは前回同様10%以上、純利回りは8～9%程度となっている。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。那覇市内の取引価格は1億円を越えると取引の件数がかなり減少するが、利回りは取引金額の多寡と直接の相関関係は認められない。東日本大震災の影響は取引利回りにおいても顕在化していない。 国際通りの店舗賃料は、前回から変化は特に見られず、横ばい傾向である。東日本大震災直後に比べ入域観光客の減少傾向は緩和されていることから観光客の通行量は、やや回復傾向にある。御土産品店が多い国際通りは、入域観光客数の変化の影響を受けることから、入域観光客数が回復傾向にあるため、店舗賃料も、落ち着きを見せている。従って東日本大震災の影響は大きく現れていない。 全国的な景気低迷により、県外企業の支店需要が低いいためオフィス需要は低く、那覇市内のオフィスの賃料は、前回同様下落傾向がみられる。空室率は、やはり前回同様25%～30%程度と高止まりしている。当地区についても、オフィス賃料はやや下落傾向にある。東日本大震災の影響は特に見られない。 * 那覇市内全体の商業地の地価は、平成23年地価調査の発表によると下落率の縮小傾向が認められる等、東日本大震災の影響は大きくない。那覇市内の土地の取引件数はやや減少傾向にある。当地区は、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るが、取引価格の下落が認められること等から、当地区の地価動向は緩やかな下落に転じた。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 観光客向け土産物店等の業績は回復傾向にあるが、地元顧客向け店舗等の業績は厳しく、中心部に立地しない店舗に対する賃貸需要は依然低調である。ただし、物件所有者は副業的に賃貸業を行っているケースが多く、物件を売り急ぐ傾向は現在のところみられず、商業地・商業ビルの取引件数は全体的に低調である。(金融機関) ここ数ヶ月、県外からのオフィスビルに関する問い合わせは確実に増加している。需要の中心はコールセンターであり、これに対応出来ない築古ビル・小規模ビルに対する需要は減少しており、今後も厳しい状況が続くと予測する。店舗については順調に需要が回復しており、特に飲食業からの引き合いが多い。(不動産管理業者) 国際通り沿いの店舗では、従来見られなかった1階部分の空室が出ており、一部の事業者は店舗展開を縮小しているようである。店舗はオーナーの貸希望価格とテナントの需要に大きな格差が生じており、賃貸物件の成約まで時間がかかっているケースが多いが、好立地の物件へは依然需要が認められる。地価はここ数年で大きく下がったが、既に下がりきった感もあり、今後も大きな下落が続くとは考えていない。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.7.1～H23.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"> 当期は、中心地区においての取引は前期同様みられなかったが、周辺の路線商業地において取引がみられた。当地区の住宅用地を主とした取引は増加している。優良物件に対する潜在的需要はあり引き合いも増加している。取引価格は希少性を反映した底堅いものとなっており、横ばいで推移している。 オフィス賃料、店舗賃料ともに現状を維持する状況で、取引価格も落ち着きがみられるが、投資用不動産に動きはみられず、今後の景気先行きを見据えて慎重な姿勢は崩れていない。また、売り急ぐ傾向もみられない。取引利回りは横ばいで推移している。 店舗需要の強い当地区ではオフィス用から店舗用への転換が始めている。東日本大震災の影響による当地区への事務所移転の動きは少なく、賃料の変動はみられない。テナントの確保が厳しい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。 店舗では、上層階においては空室が続く物件もみられるが概ね募集賃料を維持しており、1階及び立地条件の優る物件は堅調に推移している。近接する真嘉比地区の宅地供給の増加などから賃料の変動が見込まれるが、当期においては東日本大震災の影響等も含め変動は特に見受けられず、店舗賃料は前期同様横ばいで推移している。 * 近接する真嘉比地区の宅地供給や安里再開発地区の事業完了等から当地区においても市場活性化が見込まれるが、当期においては、売地不足もあり取引に動きはなく、オフィス賃料、店舗賃料ともに横ばいで推移している。東日本大震災後半年が経過したが、当地区への地価の影響は特に見受けられず、今期の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								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書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	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎市	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
長野県	軽井沢町	軽井沢	商業	J R新幹線、しなの鉄道線軽井沢駅の北方約1.5km付近の、軽井沢銀座商店街の南西入り口周辺。低層の店舗が並ぶ繁華な商業地区。	

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

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R 大環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大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	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R 岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R 広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白鳥駅周辺。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。

調査項目の補足説明

1. 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

(1) 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

(2) 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

(3) 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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

(7) 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

(8) マンション賃料

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

※注2 △：上昇、増加、 □：横ばい、 ▽：下落、減少

2. 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

3. 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

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

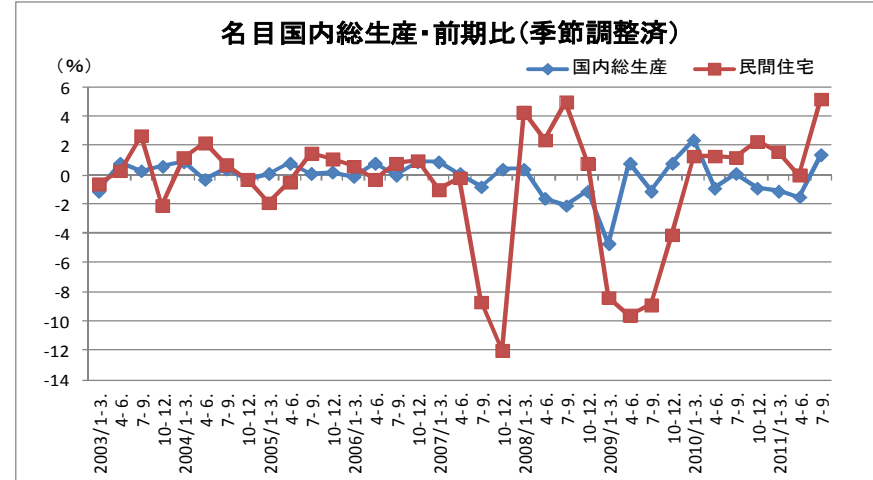
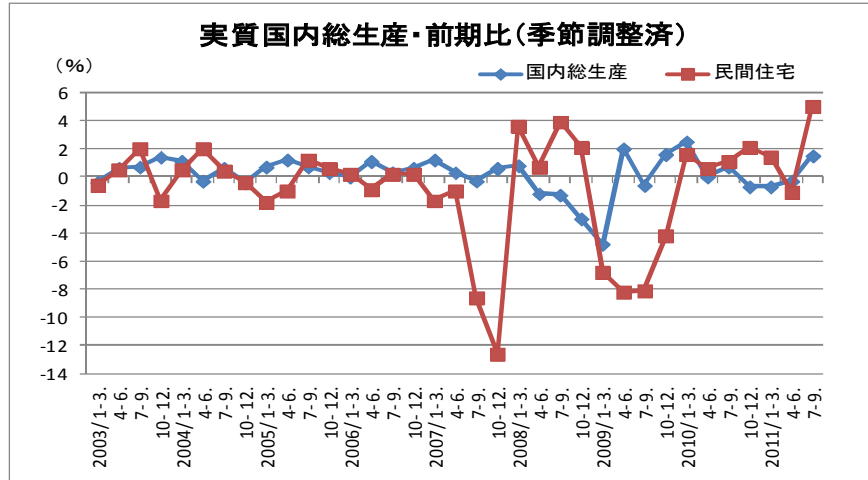
項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
目的	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする	<ul style="list-style-type: none"> ・一般土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共事業用地の取得価格の算定の規準 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・国土利用計画法による価格審査の規準 ・国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・その他、地価公示とほぼ同等の役割
実施機関	国土交通省土地・建設産業局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
対象地点	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域(法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。)において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地
地区・地点数	150地区	標準地26,000地点(H23年地価公示)	基準地22,460地点(H23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16回】平成23年第3四半期(平成23年7月1日～平成23年10月1日)

参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2011年7-9月期は一次速報値をもとに作成

○内閣府「月例経済報告」(10年4月～11年10月)

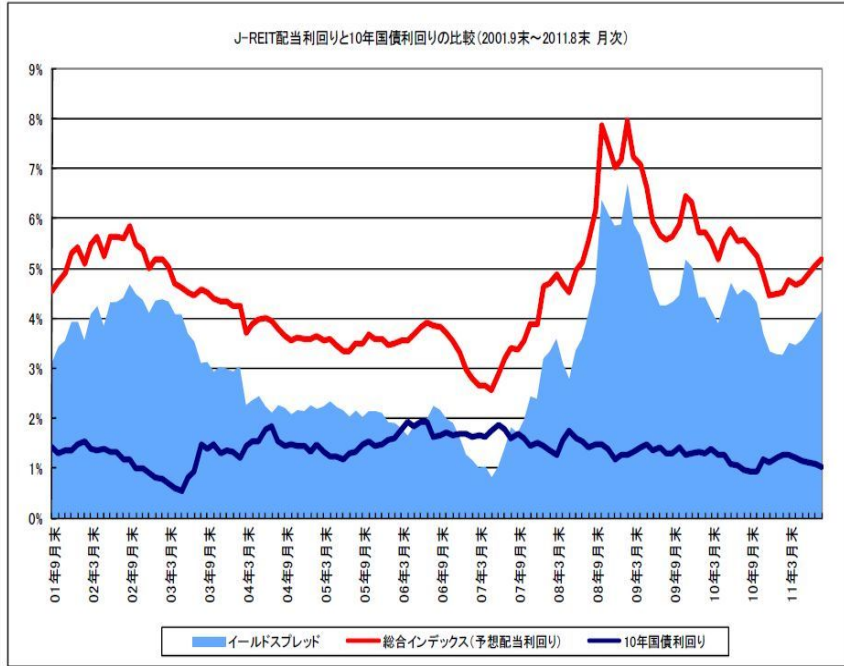
2010年

- 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、このところ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

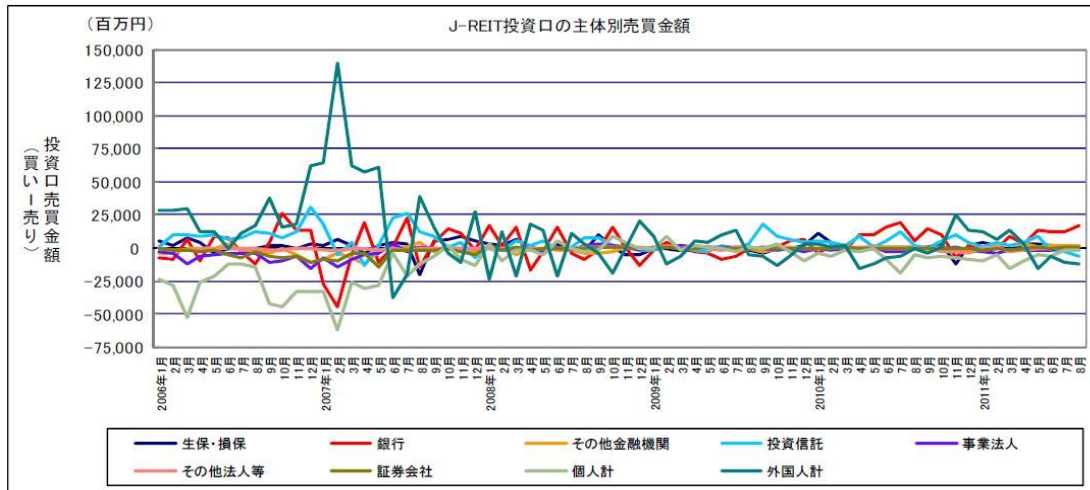
- 1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 2月「景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 3月「景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念される。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 4月「景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 5月「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。」
- 9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。」
- 10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、引き続き持ち直しているものの、そのテンポは緩やかになっている。」

(2) 投資環境



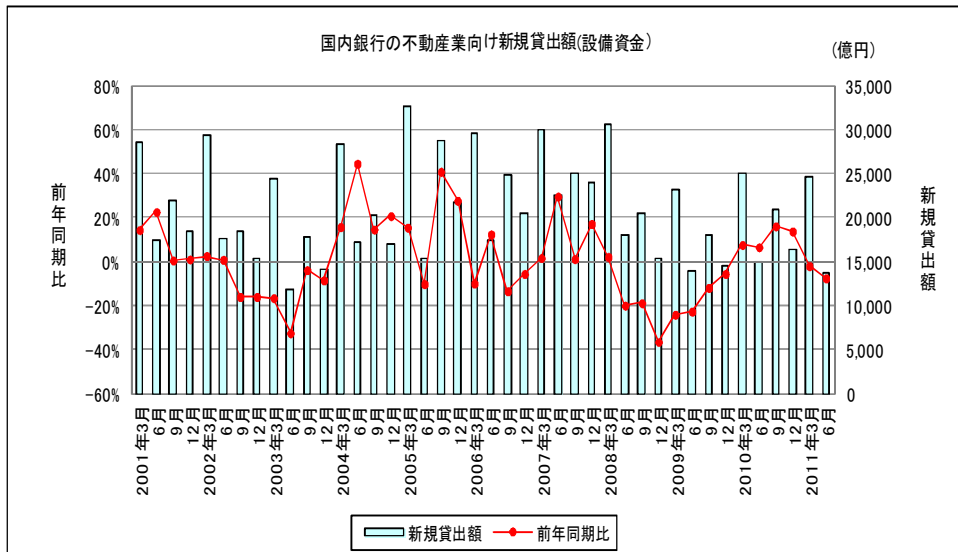
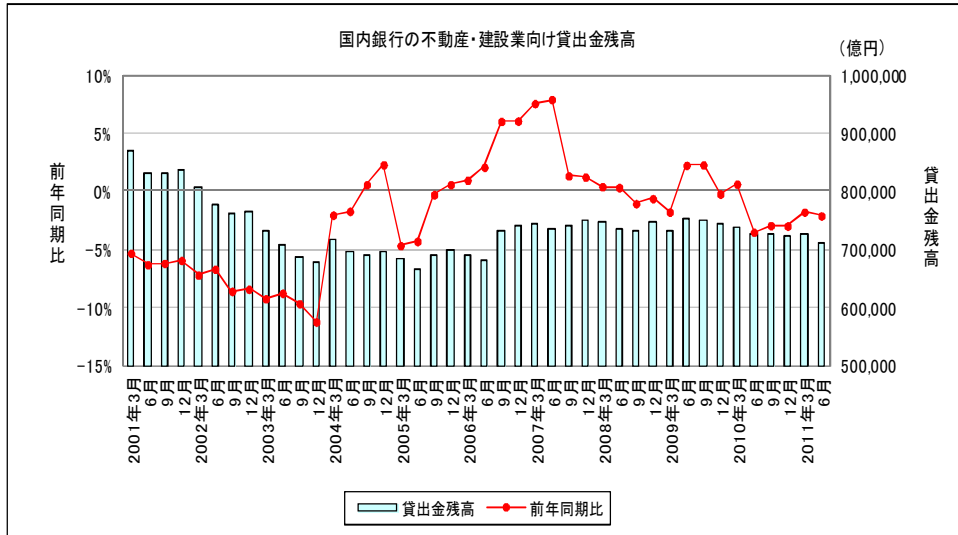
出典:(株)東京証券取引所,BloombergL.P.
注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

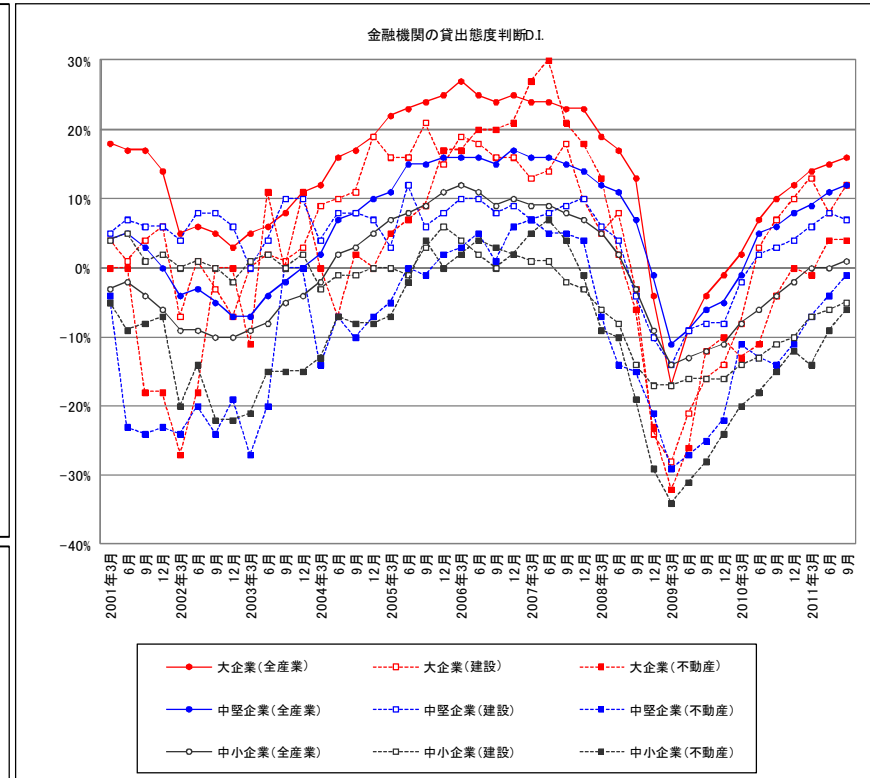


出典:(株)東京証券取引所

(3) 資金調達環境

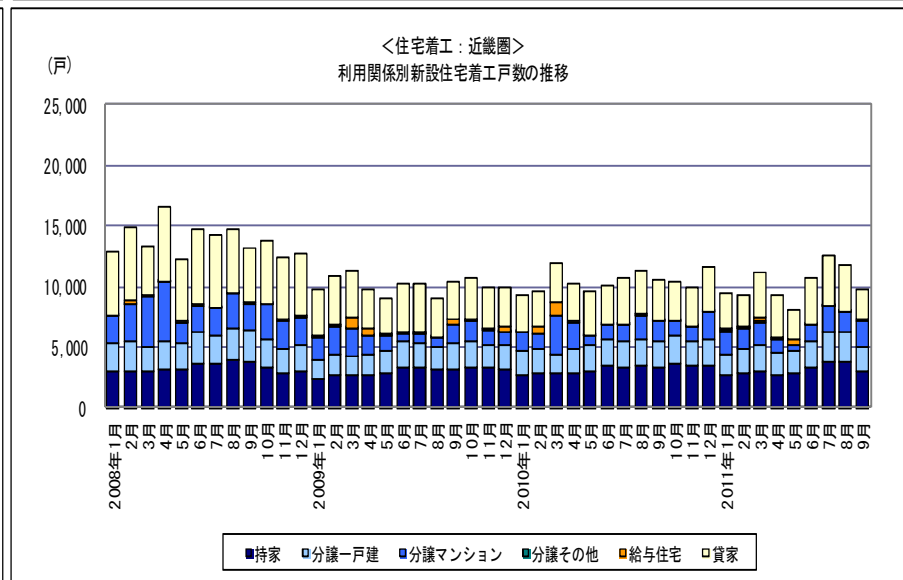
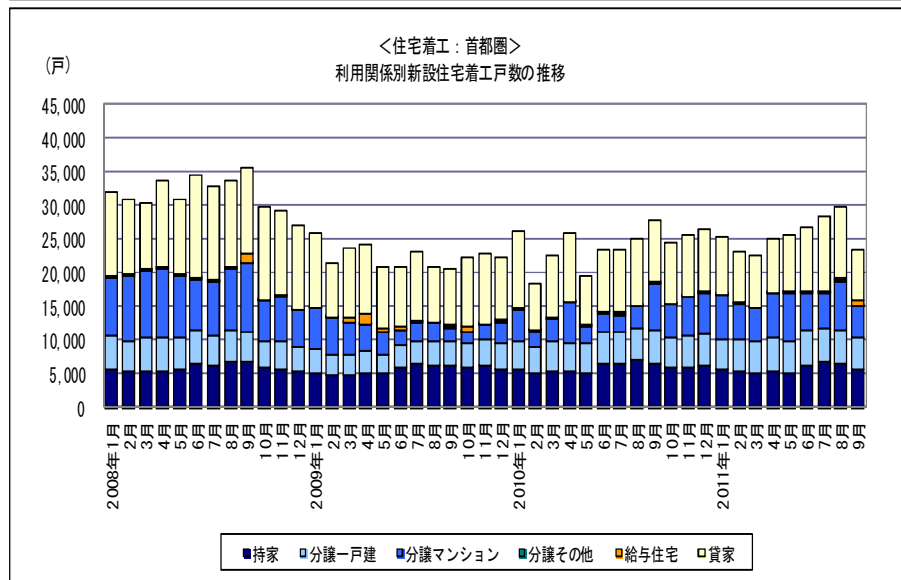
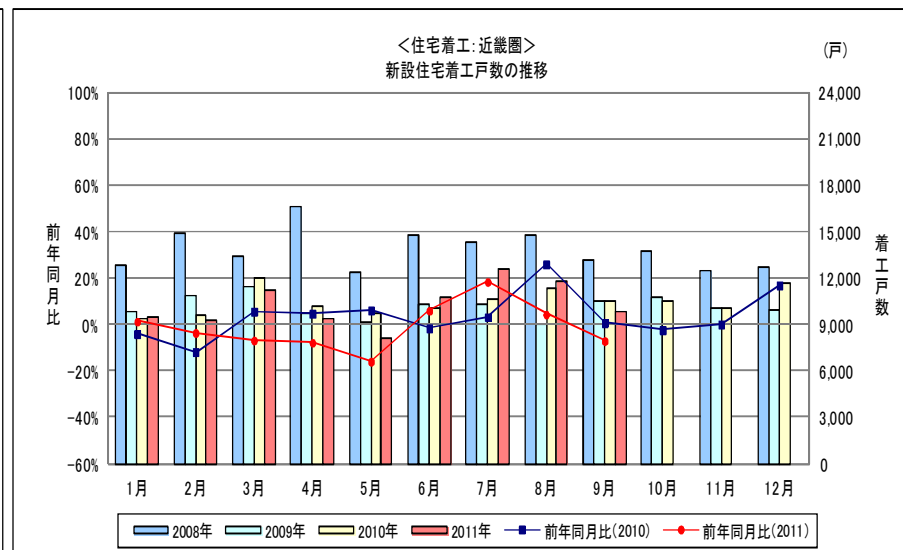
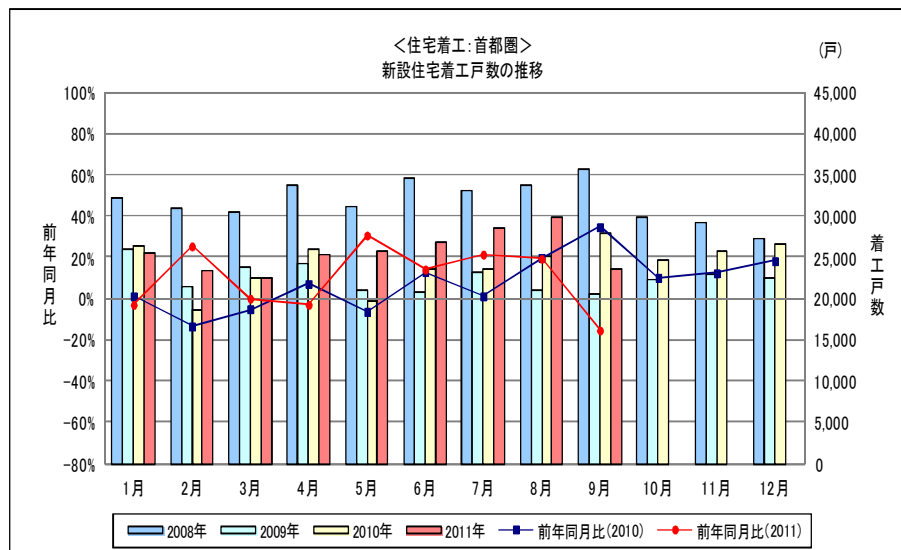


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



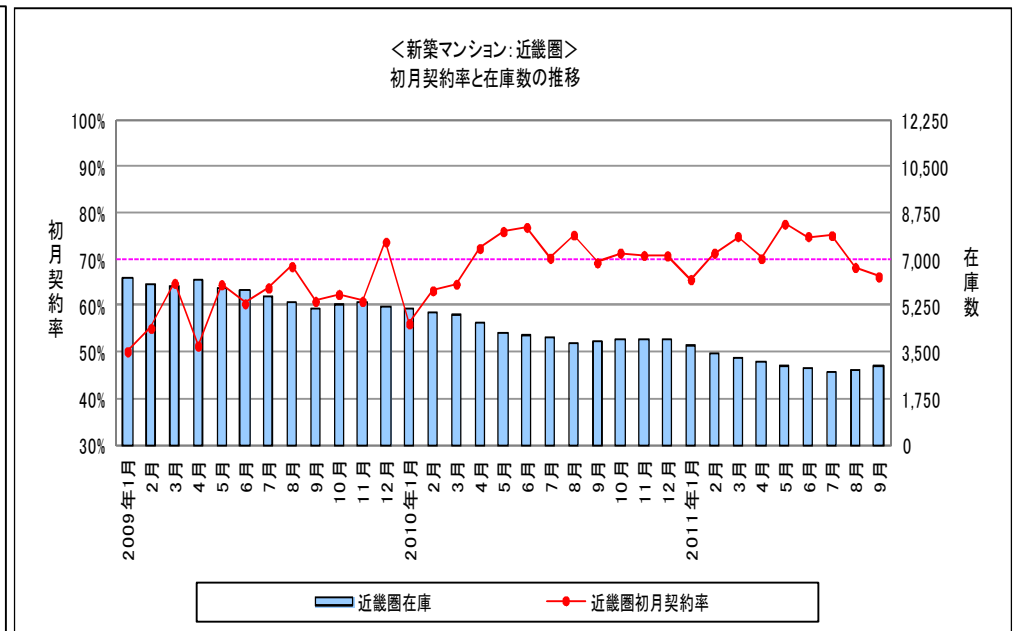
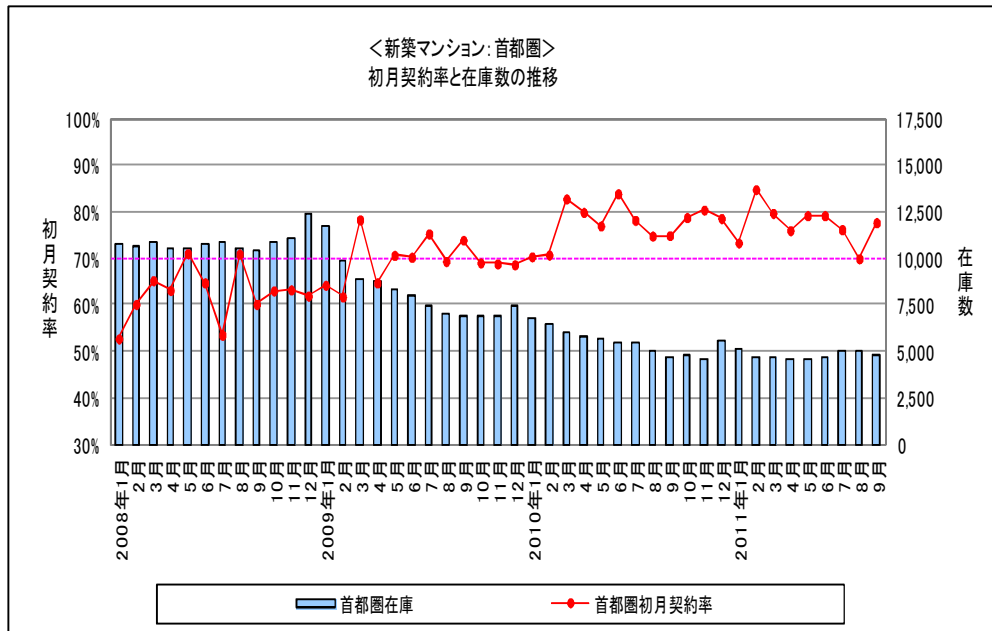
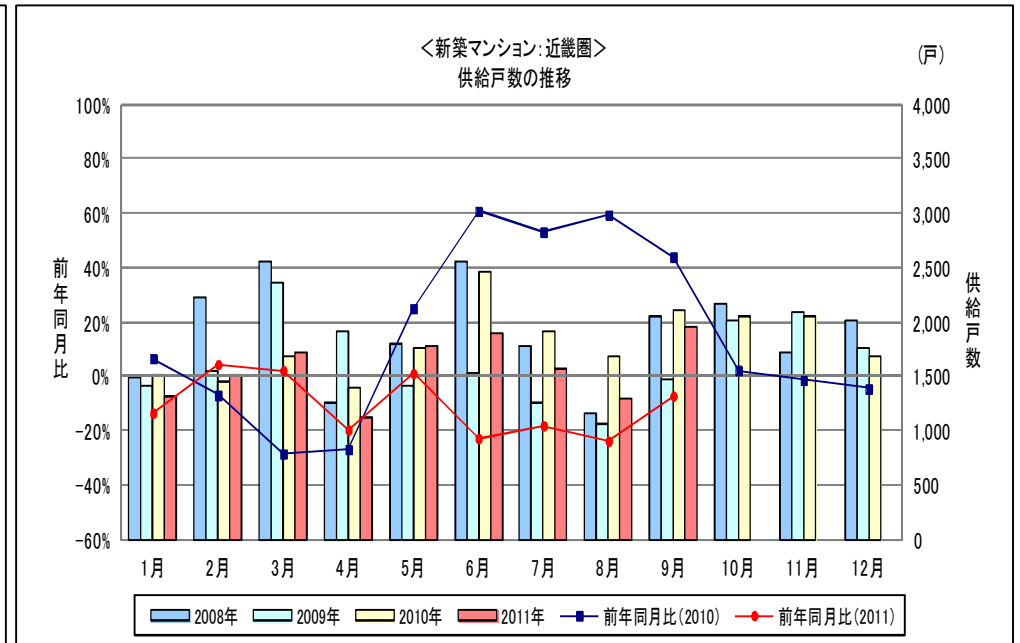
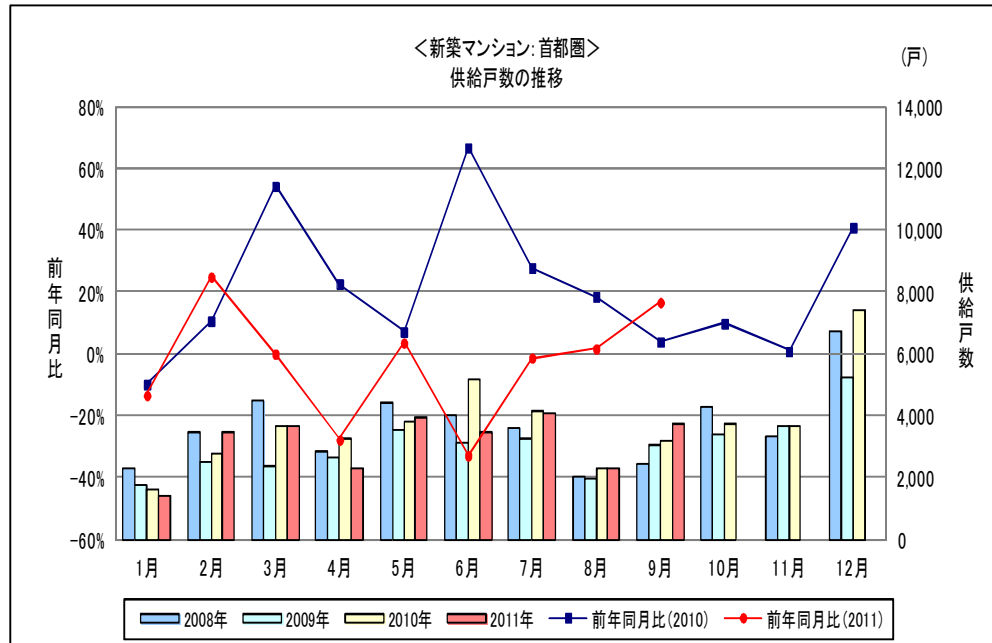
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(4) 住宅着工の動向



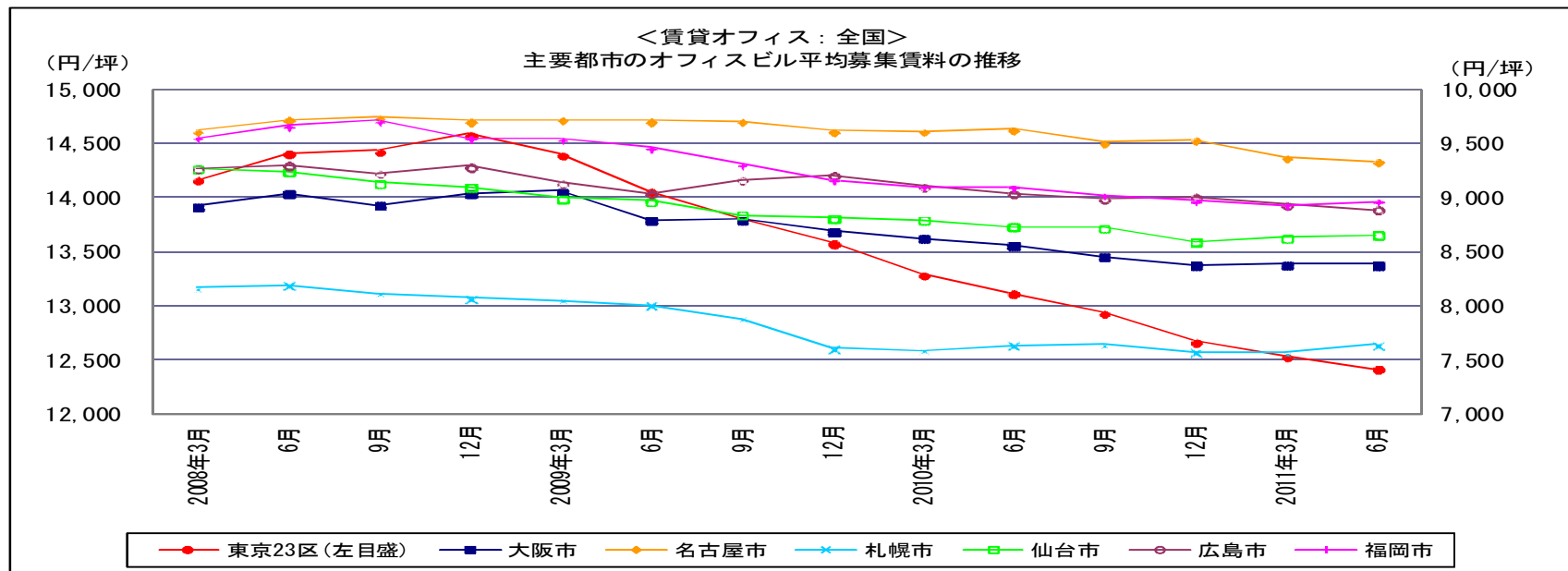
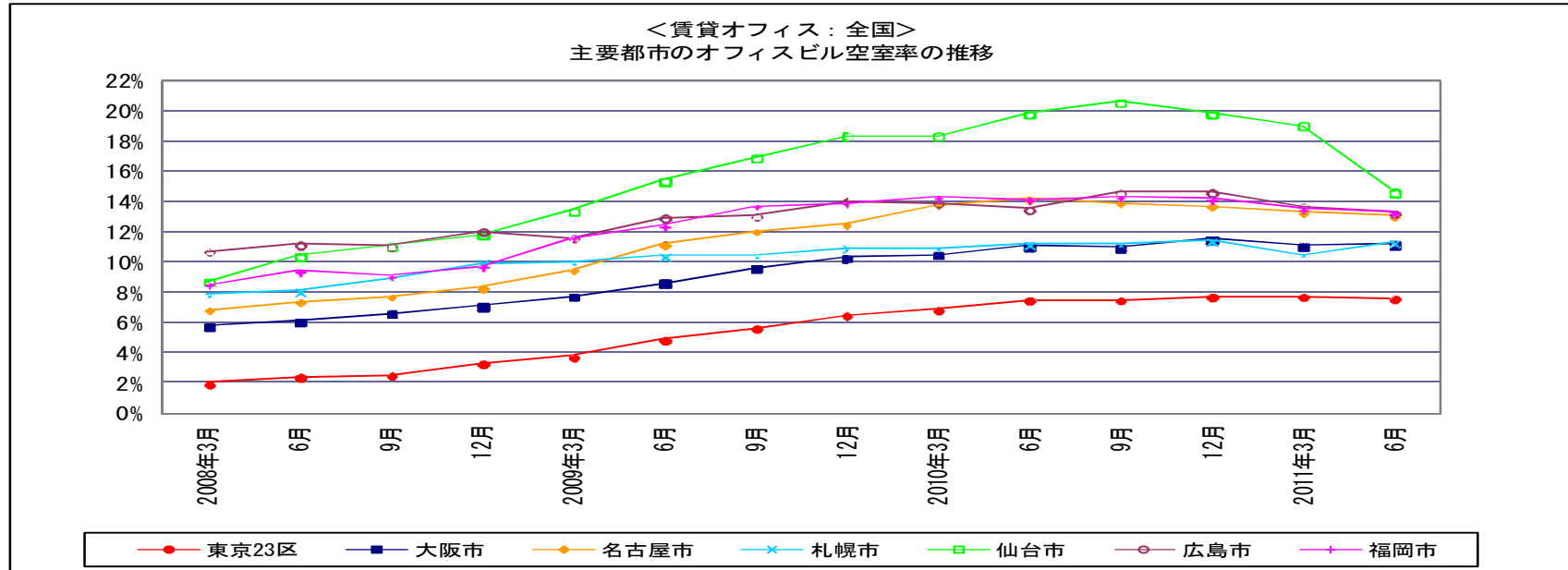
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



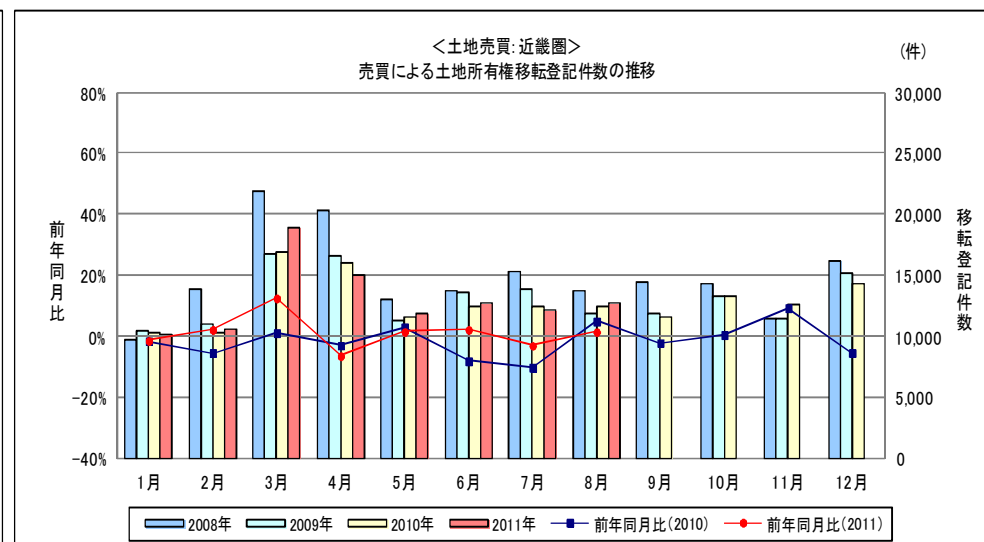
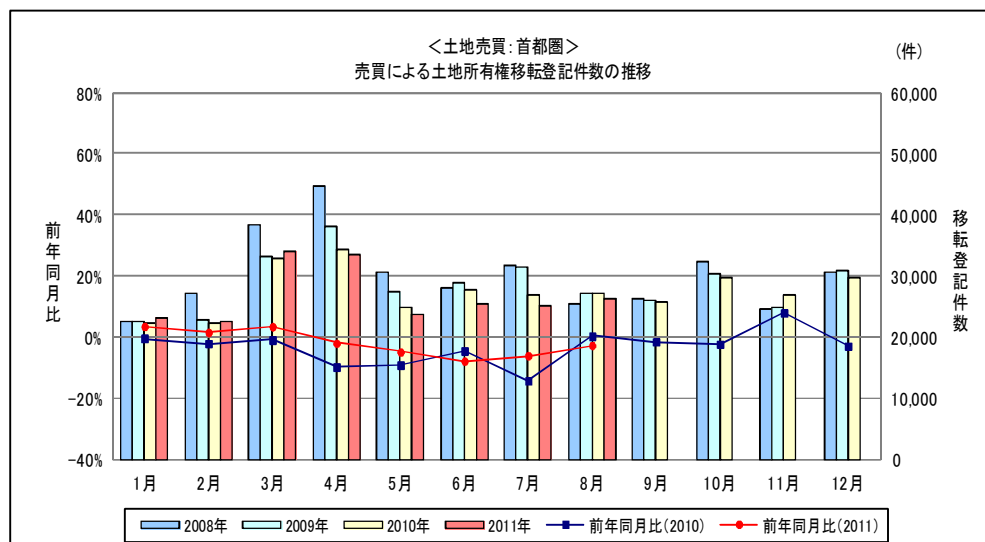
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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」

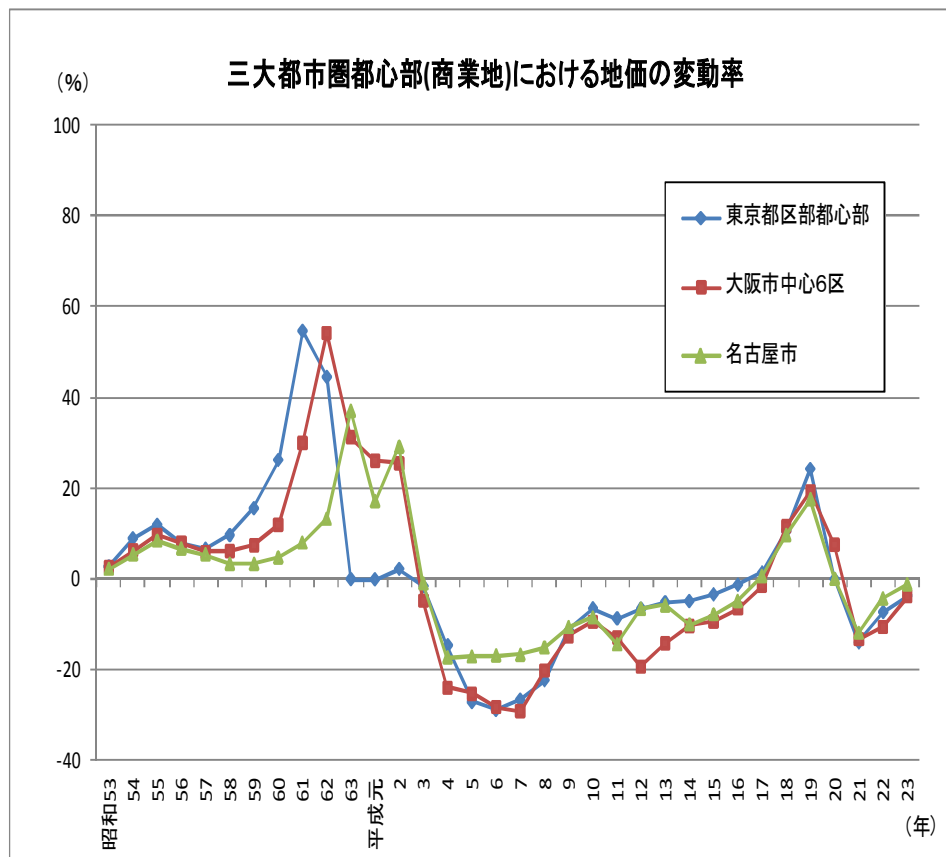
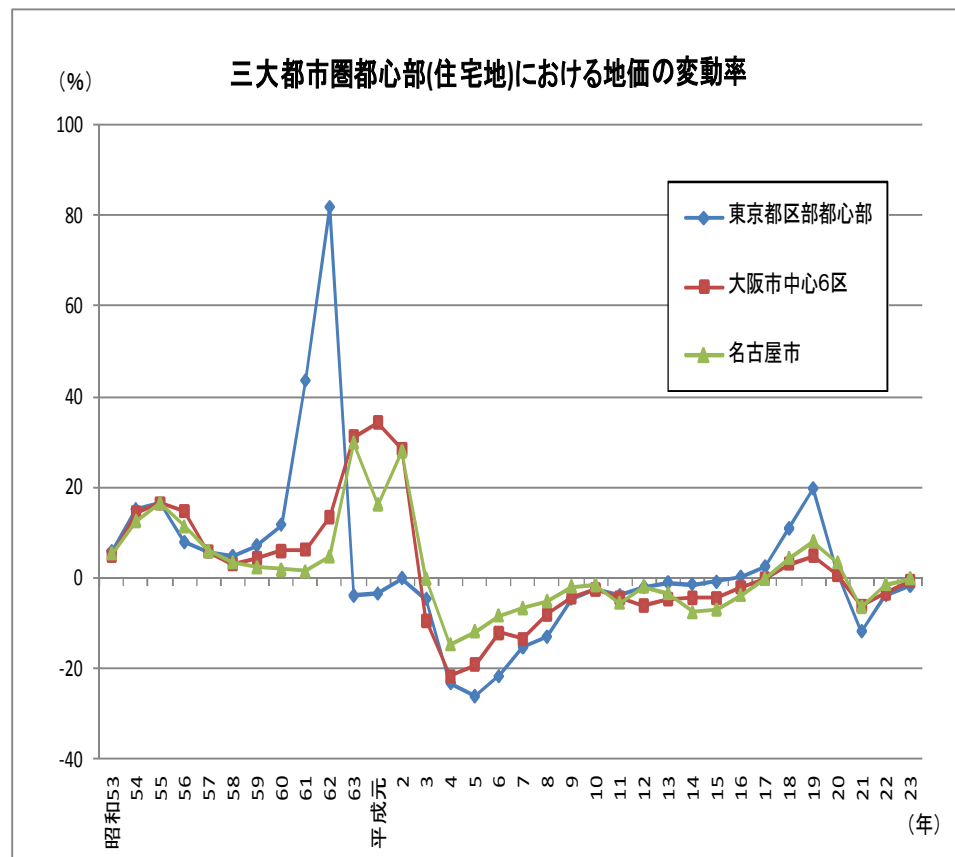
(7) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8) 地価動向

都道府県地価調査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。