

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第18回】平成24年第1四半期（平成24年1月1日～平成24年4月1日）の動向

平成24年5月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	6
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	7
地区毎の総合評価(変動率)推移	9
東京圏の地価動向(地図)	13
東京都区部の地価動向(地図)	14
名古屋圏の地価動向(地図)	14
大阪圏の地価動向(地図)	15
地方圏の地価動向(地図)	16
各地区の詳細情報	17
北海道	19
岩手県	23
宮城県	24
福島県	29
埼玉県	30
千葉県	36
東京都	44
神奈川県	86
長野県	97
新潟県	98
富山県	99
石川県	100
静岡県	101
愛知県	102
岐阜県	115
滋賀県	116
京都府	118
大阪府	126
兵庫県	144
奈良県	155
岡山県	156
広島県	157
香川県	160
愛媛県	161
福岡県	162
熊本県	166
鹿児島県	167
沖縄県	168
各地区の位置、利用状況等	170
その他の地価動向を注視すべき地区	174
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	179
参考資料	180

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133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（44地区 [前期までは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（106地区 [前期までは108地区]）

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

※2 今回（平成24年第1四半期）から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した（P. 9参照）。

4. 調査時点










毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 平成24年第1四半期(1/1~4/1)の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇は22地区(前回16)、横ばいは80地区(前回70)、下落は48地区(前回64)となり、上昇または横ばいを示す地区が102と全体の約3分の2である68%(前回57%)を占めた。前回からさらに上昇または横ばいを示す地区が増加し、引き続き、横ばいが最多の変動率区分となった。
- 上昇または横ばいを示す地区が増えたのは、①東京都の商業地で賃料水準が安定的に推移し始めたこと等により東京圏で上昇または横ばいを示す地区が増えたこと、②駅周辺の利便性の向上等により、地方圏の商業地で上昇を示す地区が増加したこと等による。
- 今回の地価動向は、全体として緩やかな下落が継続しているものの、三大都市圏、地方圏とも上昇または横ばいを示す地区が前回より増加し、前回に引き続き、地価の下落基調からの転換に向けた動きが見られる。

2. 用途別

- 住宅系地区(44・前回42)では、上昇地区が前回と同じ9、横ばい地区が28(前回22)、下落地区が7(前回11)となった。上昇地区数が下落地区数を上回ったのは、平成22年第4四半期以来1年3月ぶりである。特徴的な地区を見ると、大阪市の「福島」、「天王寺」が共に平成19年第4四半期(10/1~1/1)以来4年3月ぶりに上昇に転じた。
- 商業系地区(106・前回108)では、上昇地区が13(前回7)、横ばい地区が52(前回48)、下落地区が41(前回53)となった。横ばいが最多の変動率区分となったのは、平成20年第2四半期以来3年9月ぶりである。特徴的な地区を見ると、今回より新たな対象地区とした「とうきょうスカイツリー駅周辺」が3%以上の上昇を示し、また、外国人観光客の回復等客足が賑わいを戻しつつある「銀座中央」が平成20年第2四半期(4/1~7/1)以来3年9月ぶりに上昇に転じた。大型再開発ビルが4月に竣工した「渋谷」及び平成26年度に北陸新幹線が延伸する予定の「金沢駅周辺」も、平成20年第1四半期(1/1~4/1)以来4年ぶりに上昇に転じた。

3. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、名古屋圏を除き上昇または横ばいを示す地区が前回よりも増加した。特に東京圏では、上昇または横ばいを示す地区が全体の7割を超える46地区となり、前回の35地区から大幅に増加した。一方、名古屋圏は、デベロッパーがマンション供給には積極的なものの素地の取得に慎重な姿勢が伺えること等から、上昇または横ばいを示す地区が前回と同じ8となった。
- 地方圏では、上昇、横ばい地区のいずれも前回より増加し、上昇または横ばいを示した地区が過半を占めた。地方圏で上昇または横ばいが過半を占めたのは、平成20年第2四半期(4/1~7/1)以来3年9月ぶりである。

※ 今回(平成24年第1四半期)から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した(P.9参照)。これらの結果、住宅系地区が44地区(前回42)、商業系地区が106地区(前回108)となっている。なお、圏域別の地区数は前回から変わらない。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%) (注2)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
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%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)	
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)	
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)	
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%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%)	13 (9.2%)	3 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (11.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.9%)	59 (41.5%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (47.2%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	15 (10.6%)	42 (29.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (40.8%)
	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%)	21 (14.8%)	77 (54.2%)	44 (31.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	142 (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	24 (16.9%)	25 (16.7%)
同じ(太枠部分)	114 (80.3%)	117 (78.0%)
マイナス方向	4 (2.8%)	8 (5.3%)
計	142 (100.0%)	150 (100.0%)

(注)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%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%)	10 (8.8%)	3 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (11.5%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (4.4%)	50 (44.2%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (49.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (10.6%)	31 (27.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (38.9%)
	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%)	16 (14.2%)	65 (57.5%)	32 (28.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	113 (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	18 (15.9%)	19 (16.1%)
同じ(太枠部分)	91 (80.5%)	92 (78.0%)
マイナス方向	4 (3.5%)	7 (5.9%)
計	113 (100.0%)	118 (100.0%)

(注)

地方圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%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 (10.3%)	0 (0.0%)	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%)	2 (6.9%)	9 (31.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (37.9%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	11 (37.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (48.3%)
	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%)	5 (17.2%)	12 (41.4%)	12 (41.4%)	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	6 (20.7%)	6 (18.8%)
同じ(太枠部分)	23 (79.3%)	25 (78.1%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (3.1%)
計	29 (100.0%)	32 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 新設の7地区及び用途を変更した1地区を除いて集計している。これらの地区の詳細はP.XX参照。

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	13 (9.2%)	3 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (11.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.9%)	59 (41.5%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (47.2%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	15 (10.6%)	42 (29.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	58 (40.8%)
	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%)	21 (14.8%)	77 (54.2%)	44 (31.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	142 (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	24 (16.9%)	25 (16.7%)
同じ(太枠部分)	114 (80.3%)	117 (78.0%)
マイナス方向	4 (2.8%)	8 (5.3%)
計	142 (100.0%)	150 (100.0%)

(注)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	7 (17.1%)	2 (4.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (22.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.9%)	20 (48.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (53.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.2%)	5 (12.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (24.4%)
	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 (22.0%)	27 (65.9%)	5 (12.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (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 (17.1%)	8 (19.0%)
同じ(太枠部分)	32 (78.0%)	32 (76.2%)
マイナス方向	2 (4.9%)	2 (4.8%)
計	41 (100.0%)	42 (100.0%)

(注)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
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%)	6 (5.9%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (5.0%)	39 (38.6%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (44.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	10 (9.9%)	37 (36.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	48 (47.5%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	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%)	12 (11.9%)	50 (49.5%)	39 (38.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	101 (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	17 (16.8%)	17 (15.7%)
同じ(太枠部分)	82 (81.2%)	85 (78.7%)
マイナス方向	2 (2.0%)	6 (5.6%)
計	101 (100.0%)	108 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 新設の7地区及び用途を変更した1地区を除いて集計している。これらの地区の詳細はP.XX参照。

地区毎の総合評価(変動率)推移

- 今回(平成24年第1四半期)から新たに : 盛岡駅周辺(岩手県)、五橋周辺(宮城県)、郡山駅周辺(福島県)、小石川(東京都)、とうきょうスカイツリー駅周辺(東京都)、品川駅東口周辺(東京都)、阪急西宮北口駅周辺(兵庫県) 計7地区
- 上記に伴い廃止した対象地区 : 高崎駅周辺(群馬県)、つくば駅周辺(茨城県)、東銀座(東京都)、本郷・湯島(東京都)、大崎(東京都)、浜松駅北(静岡県)、阪神西宮駅周辺(兵庫県) 計7地区
- 用途区分を変更した対象地区 : 池下(愛知県) 計1地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1~ H23.7/1 総合評価	H23.7/1~ H23.10/1 総合評価	H23.10/1~ H24.1/1 総合評価	H24.1/1~ H24.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1~ H23.7/1 総合評価	H23.7/1~ H23.10/1 総合評価	H23.10/1~ H24.1/1 総合評価	H24.1/1~ H24.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	官の森	地方	➡	➡	➡	➡	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	-	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	➡	➡	➡	➡		船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	函館市		商業	函館本町	地方	➡	➡	➡	➡		柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	-	-	-	➡	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	-	➡	➡	➡	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	-	➡	➡	➡	区部	千代田区	商業	大手町	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	-	➡	➡	➡	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡	
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	-	-	-	➡	区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	➡	➡	➡	➡	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	-	-	-	➡	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	➡	➡	➡	➡	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡	
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	
	川口市		商業	川口駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	区部	港区	住宅	高輪	東京	➡	➡	➡	➡	
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	区部	港区	住宅	芝浦	東京	➡	➡	➡	➡	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	➡	➡	➡	➡	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡	
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡	
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡	

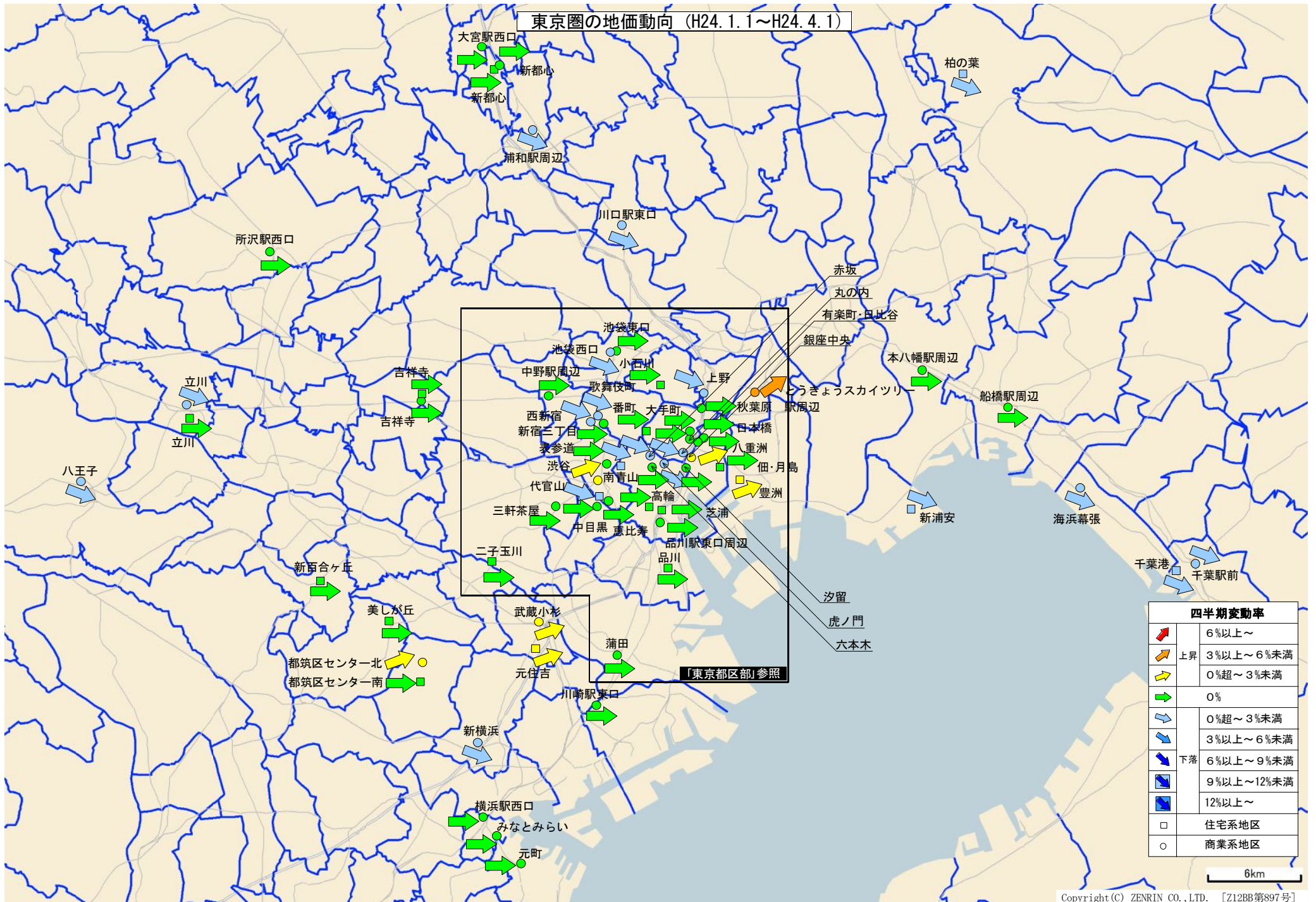
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	恵比寿	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	➡	➡	➡	➡		長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	地方	➡	➡	➡
	区部	文京区	住宅	小石川	東京	-	-	-	➡	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	東京	-	-	-	➡	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	-	-	-	➡	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	目黒区	商業	中目黒	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中村区	商業	大閘口	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	大田区	商業	蒲田	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡
多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	池下(今回区分変更のため参考)	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	八王子市	商業	八王子	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	商業	今池	名古屋	➡	➡	➡	➡	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	元町	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	御池	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪	➡	➡	➡	➡		神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	-	-	-	➡
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	➡	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県		広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	南区	商業	広島駅南	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡		愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県		福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	OBP	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	天神	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡		鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県		那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡
	豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡		那覇市		商業	那覇新都心	地方	➡	➡	➡	➡

廃止した地区の総合評価(変動率推移)

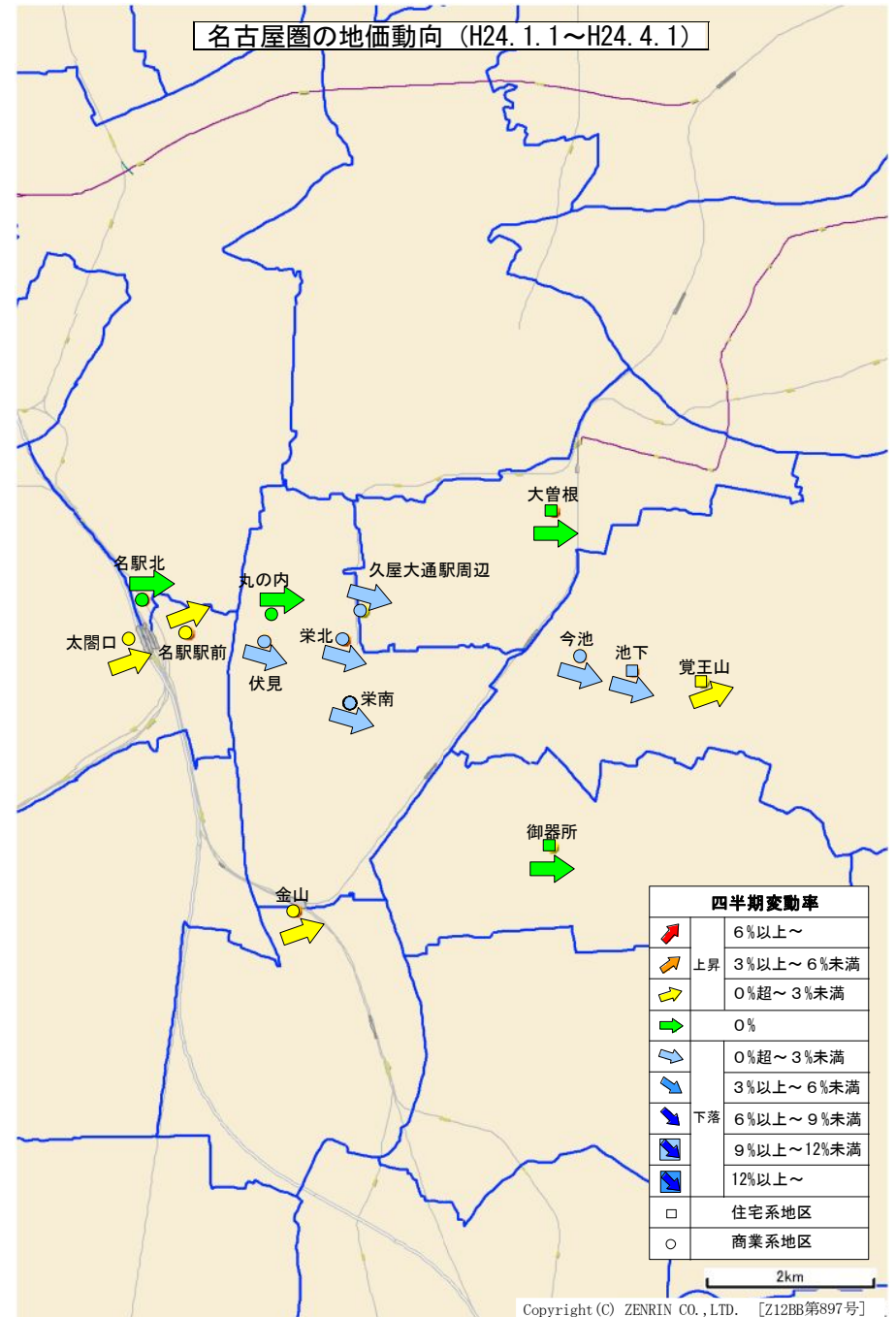
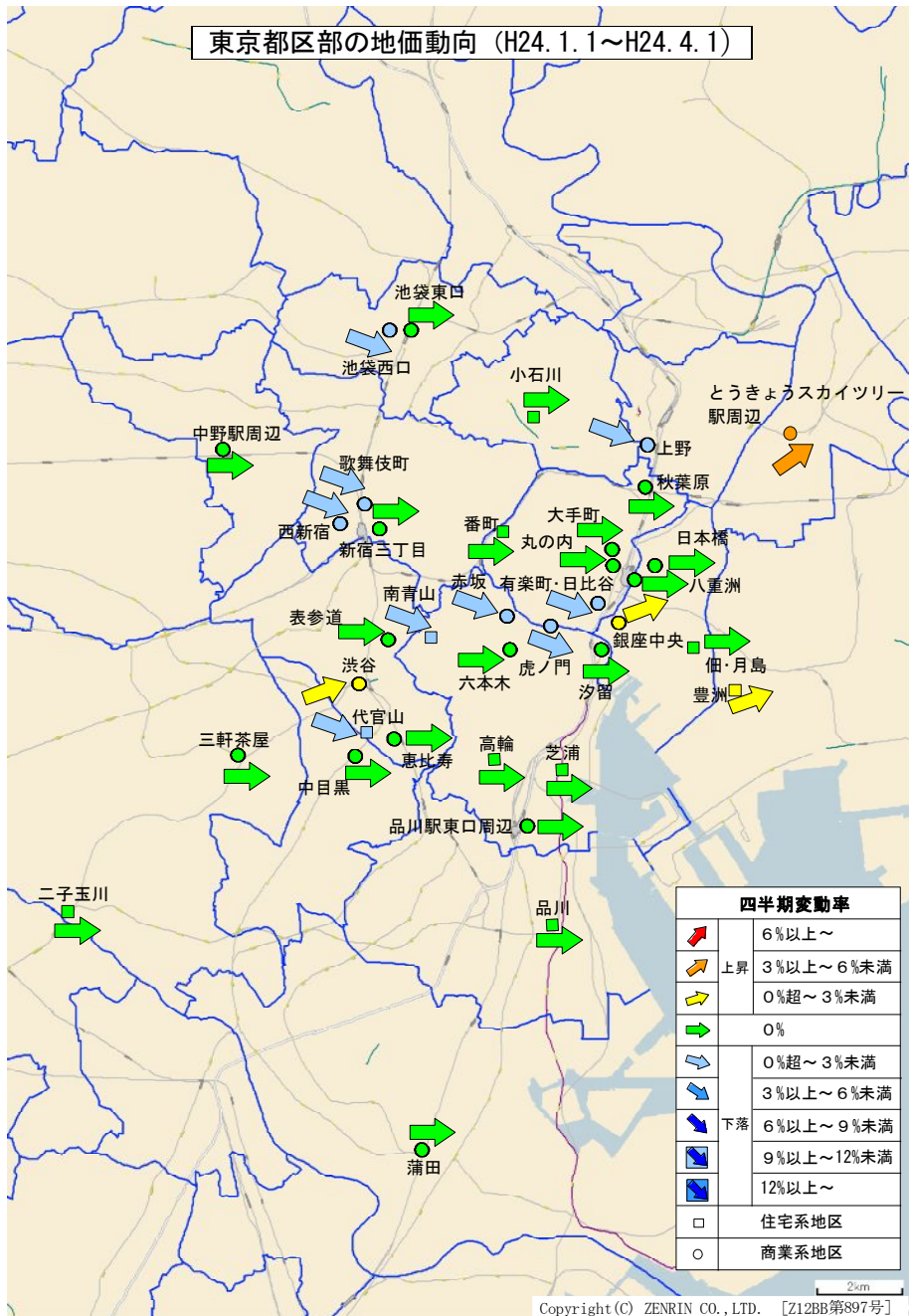
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	地方	→	→	→	—	東京都	区部	品川区	商業	大崎	東京	→	→	→	—
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	地方	→	→	→	—	静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	地方	→	→	→	—
東京都	区部	中央区	商業	東銀座	東京	→	→	→	—	兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	大阪	→	→	→	—
	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	東京	→	→	→	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

東京圏の地価動向 (H24. 1. 1~H24. 4. 1)

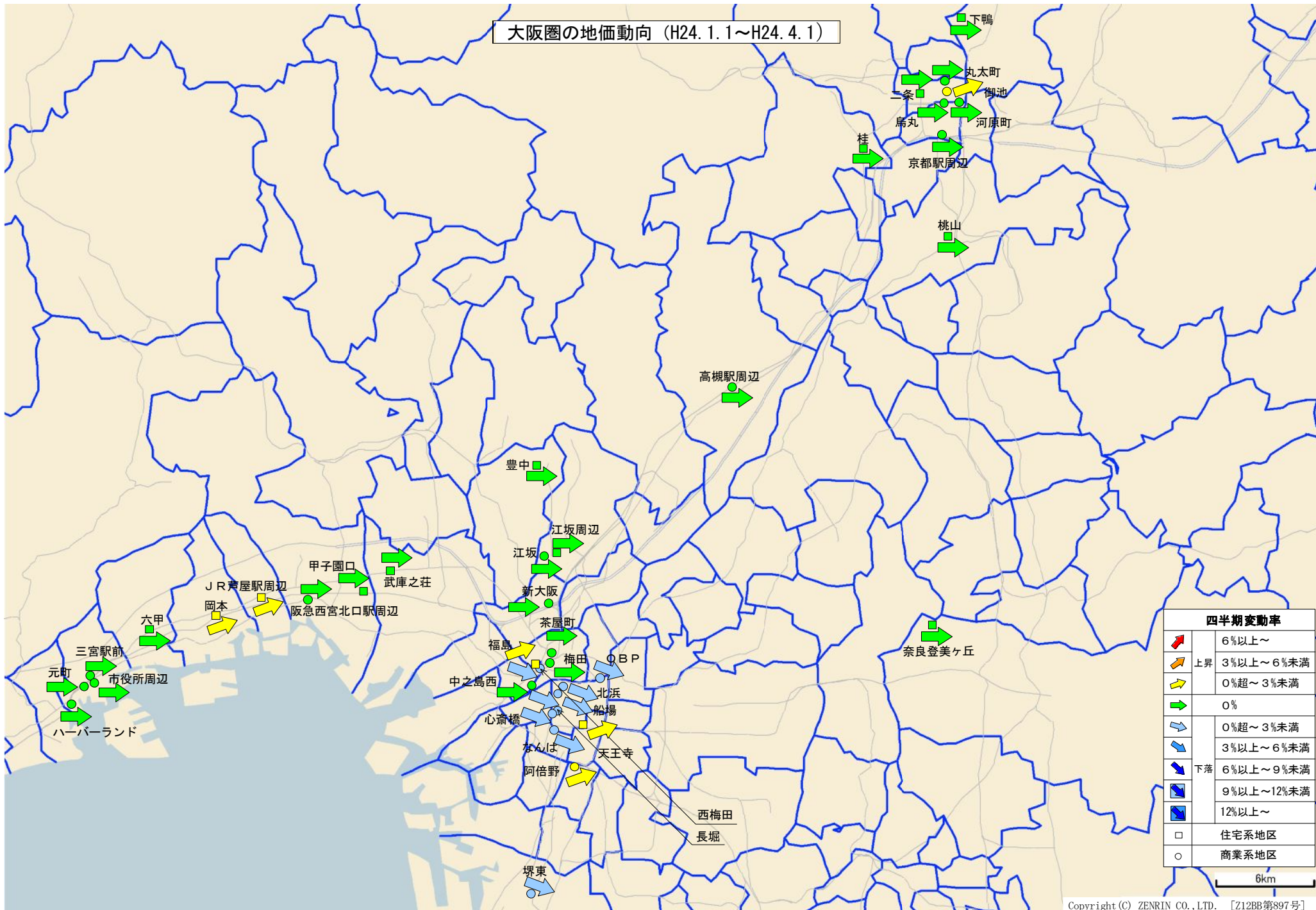


四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	上昇 3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
↑ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	6%以上～9%未満
↓ (Dark Blue with border)	9%以上～12%未満
↓ (Dark Blue with border)	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

6km



大阪圏の地価動向 (H24. 1. 1~H24. 4. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H24. 1. 1~H24. 4. 1)












各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

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

- (A) 取引価格 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格の四半期の動向により3区分(〔注〕参照。以下同じ。)で記載。
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)の四半期の動向により3区分で記載。
- (C) 取引件数 対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産)の取引件数の四半期の動向により3区分で記載。
- (D) 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区分で記載。
- (E) 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区分で記載。
- (F) 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区分で記載。
- (G) 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区分で記載。
- (H) 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区分で記載。

〔注〕 3区分の凡例

△ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少


3. 鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要

不動産市場の動向に関して、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。

4. ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇									地価に対する東日本大震災の影響は特にみられず、マンション賃料も季節的な推移を示しているが、取引価格及びマンション分譲価格の上昇傾向がみられたことにより、今期の地価動向は対前期で若干の上昇となった。 当地区はマンション需要が強く、不動産市況も安定しているため、地価の将来動向は緩い上昇傾向が続くものと予想される。 A 大手デベロッパーによる要取毀し建物付きマンション素地の高値取引の影響や、戸建住宅用地の値上がり傾向等によって、取引価格の水準は引き続きやや上昇傾向で推移している。 ※ B 当地区は取引が少なく、地価上昇の程度もそれほど大きくないうえ、利回りの認識にも幅がみられることなどにより、取引利回りは前期とほぼ同水準の横ばい傾向で推移している。 ※ G 分譲単価は地区、グレード、階層等によって開きがあるものの、今期、円山公園駅徒歩3分のタワーマンションが坪単価167万円～207万円で55戸を完売した。こうした状況により、立地条件の優る当地区の価格設定には強気の要素がみられ、前期に対してマンション分譲価格は上昇傾向での推移となっている。 ※ H マンション賃料相場の推移は部屋の広さ等によって若干のバラ付きがみられるものの、季節調整的な要因が続いており、前期に比べて概ね同水準のまま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"> ・ マンション業者、戸建業者ともに1年前よりは、明らかに状況がよくなっている。当地区であれば、高額物件でも買う者は多い。各種経済指標に不安要素はあるものの、底は脱したと感じる。都心回帰の需要もある。官庁・法人等の所有不動産は出つくして物件がないようである。(金融機関) ・ 社宅跡地をマンションデベロッパーが購入し取引価格も比較的持ち直していると聞いている。地元建売業者の分譲地販売が好調である。(売買仲介業者) ・ 良い物件が出れば当地区には根強い人気がある。マンション適地は少ないので売りに出れば、業者による競合となる。(大手建設業者) ・ マンションデベロッパーが分譲マンション素地の用地確保に動いている。分譲マンション素地であれば、好条件で売買が行われている。(賃貸仲介業者) ・ 供給量が少ない地区で、売物件は競合し高値となる。需要は旺盛であり、地価は今後も上昇すると考える。(不動産鑑定業者) ・ マンションがあれば、即完している。出物があまり無いが、需要は今後もあると考えられ、地価は今後も上昇すると考える。(不動産鑑定業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	駅前通沿いやその周辺の物件については、地下歩行空間開通や大型ビル開発着工等により取得需要が強い。大型オフィスの竣工も同地区に2013年、2014年に予定され、更に再開発ビルも計画されていることから集中度が高まっている。取引価格の上昇に伴い、地価動向は前期の横ばいから今期は上昇に転じた。 当地区及び周辺地区では3月に竣工したオフィスビルや、昨秋開業した地下鉄駅直近ビルは何れも高稼働であり、大型ビル開発も着工した。また、店舗賃料は下落から横ばい傾向となった。従って今期の地価動向は上昇に転じたが、将来的にも同様に上昇を示すものと見込まれる。
														A ※ 札幌駅ゾーンでは、本州資本による高額物件のビル取得や、大手企業によるテナントビルの竣工が見られる。リーマン・ショック以前から駅前地区に計画されていた大型ビルが2014年8月の完成を目指して今春着工した。また、札幌駅前通の地下歩行空間開通に伴い、地元資本主体による既存ビルの建替えが今後始まる見通しである。当地区は潜在的需要が強い地区であり取引価格は上昇に転じた。
														B ※ 駅前通周辺は地下歩行空間開通により優良企業の移転や、店舗の集中が見られるが、全体的にはコスト削減や立地改善に伴う移転需要の顕在化が続いている。最近では値頃感のあるビルでは地元資本、高額物件は本州資本によるビル取得がみられるが、賃料水準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。
														E ※ 駅前通周辺は地下歩行空間開通の影響もあり、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、概ね横ばい傾向である。平均賃料相場は地区によって微増、微減と若干の違いはあるが、総じてオフィス賃料は横ばい傾向である。
					(前期)  0% (横ばい)								F ※ 昨年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流れ、地上の歩行者が減少した。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行われたが、最近ではこれらの動きも一巡し、落ち着いてきている。当地区の店舗賃料は地下道との接続状況により大きく左右されていることから、地下との連携を考慮した商業ビルの建替えが進行しつつある。今期の店舗賃料は横ばい傾向である。	
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"> ・大通・札幌駅間の地下歩行空間ができ、通行量は増えたが、直結したビル以外には現状では大きな変動要因はない。駅前通りのビルの賃料アップに繋がっていない。(金融機関) ・北海道新幹線の着工がほぼ確実になったことが、投資家の長期的展望を上向きにするとと思われる。大手家電量販店の取得地は数年間は青空駐車場利用と公表されており、方針が急変する情報は得ていない。今後、駅前周辺の景観がどのような雰囲気となるかが注目される。(大手建設業者) ・地価は横ばい傾向にあるものの、駅前地区に新築された事務所ビルは満床で稼働を始めている。また、大手不動産業者が保有する土地の開発が動き始めたので、今後地価は横ばいからやや上昇に向かうと考える。(不動産鑑定業者) ・大手不動産業者が駅前通り沿いで今年中に建築着工すること等の好材料があること、大通・札幌駅間の地下歩行空間に接続するビルは賃料が比較的安定していることから、地価は今後上昇に向かうと考える。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  前期 0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	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平成25年4月に竣工予定であるものの、当地区は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9%台にあり、取引件数も依然として少なく、地価動向も前期と同様にやや下落傾向にある。 当地区では地下歩行空間の効果が小さい等によってオフィス需要は相対的に弱く、地価の当面の将来動向は緩やかな下落傾向が続くと予想される。
						※	A 日本経済は円高・株安等の影響で経済不況が続き投資マインドは依然として冷え込んでいる。そのような中で、札幌駅周辺では地元資本と本州資本による取引が一部で見られるものの取引件数は少ない。当地区は札幌駅周辺及び駅前通りに比べて相対的に需要が弱く、特徴的な取引が少ないため取引価格は下落傾向である。							
						※	B 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、札幌駅周辺地区や駅前通りに比べて取引件数が少ない。新築ビル、築浅ビルも少ないため、それらの賃料と比較して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。							
						※	E 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・宣伝効果等もあるため需要は強いが、当地区は築年が古いビルが多いため、新規需要や事務所移転需要も弱く、オフィス賃料は下落傾向にある。オフィス需要が弱いため分譲マンションの需要が出始めている。							
													F 札幌駅から大通駅に通じる地下歩行空間が昨年3月に開通したことに伴い、通行量は開通前より平日で約3倍、休日で2倍に増えているが、当地区には賃料に反映するほどの影響はない。依然として札幌駅周辺及び駅前通り沿いの店舗に顧客を奪われ、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。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間ができたが、駅前通に比較して劣勢であることに状況は変わりなく、地価は弱含みの横ばい傾向と判断している。(金融機関) ・ 大通公園周辺は分譲マンション、専門学校等の需要がある。(売買仲介業者) ・ 東側の地下街の通行量は増えているが、西側は増えていない。駅前通りと大通公園角の共同ビルが建築中である以外に不動産の動きが見られず地価は横ばい傾向と考える。(不動産鑑定業者) ・ 都心部に関する市の施策やマスコミ報道は駅前通地区と札幌駅周辺に集中しており、当地区の新たな施策も見込まれず、注目度は下がっている。(大手建設業者) ・ 駅前通と大通公園の角の共同ビルが建設中である以外は変化がない。動きがあるとしたら当該建物ができてからだが、東西への流れは難しい。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(金融機関) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災以降回復傾向にあった観光業の状況も前年並みに止まっており、経営者は設備投資に消極的である。又、地元以外の資本による中規模の専門店及びスーパー等の出店が多く見られるものの、中心商店街を避けて郊外部の幹線道路沿線に立地する傾向が見られる。このように中心商店街の不動産市場は低迷しており、地価動向は下落傾向にあるが、周辺部に対する割安感も生じており、下落幅は縮小している。 個人消費は郊外部に分散しており、中心商店街における設備投資は縮小傾向で推移するものと思われる。このため、当地区の地価は今後とも下落すると思われるが、背後地域の住宅地及び周辺の商業地の地価と接近しつつあり、下落幅は縮小するものと予想される。
														※ 東日本大震災以降持ち直しの動きが見られた観光業の状況は前年並みに止まっており、地域経済は依然として厳しい状況にある。又、個人消費は引き続き郊外部の量販店等に流出しており、経営者は中心商業地における設備投資を手控える傾向にある。以上のような状況の下で不動産市場は不活発で取引価格は下落している。
														※ B 中心商店街における賃貸市場は低迷しており、既存ビルにおいては募集賃料の下落及びテナント撤去による空室率上昇等の動きも見られ、賃貸用不動産の経営は収益性が低下している。このため、投資家は不動産投資に消極的であるが、安定的なテナントの見込める不動産については積極的な姿勢も認められ、取引利回りは高水準ながら横ばい傾向で推移している。
														※ E 東日本大震災以降回復の動きが見られた地域経済も現在は動きが弱く、企業の設備投資は依然として低水準である。又、公共事業は伸びているが北海道新幹線関連が大半であり、経済的波及効果は一部に止まっている。このように企業活動が停滞しているため中心商店街におけるオフィス需要は低迷しており、既存ビルの空室化等が原因となってオフィス賃料は下落している。
													※ F 近年は中規模の専門店及びスーパー等の出店が多く見られるが、全て郊外の幹線道路沿線におけるロードサイド店舗であり、中心商店街における新規出店はほとんど見られない状況である。又、当地区中心部の大型商業施設も空家のままであり客足にマイナス要因となっている。このため、商店主の設備投資意欲は消極的で空店舗は徐々に増加する傾向にあり、店舗賃料は下落している。	
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														
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローンの貸出は、総じて横ばい傾向である。企業の新規投資はほとんど見られない。東日本大震災関係で東北の冷蔵・冷凍倉庫需要を賄うための案件は見られる。函館駅前の専門店ビルに東京資本の雑貨店が期間限定で出店するが、これにより函館駅前地区が活性化するとは考えにくい。再開発の動きもあるが、展開を見守っている状況にある。(金融機関) ・中心部での取引の情報は相変わらずみられない。産業道路沿いの出店が目立ち、商業中心が郊外へ移動している。新幹線の影響があるかどうかはわからないが、産業道路や函館新道沿いの商業地に出店したいという情報は多い。(中小不動産業者等) ・中心部での取引、賃貸等で目立ったものは見られない。また、店舗の空室率が高水準を維持しており、店舗等の新規出店需要もみられない。住宅地の取引は見られるが、今年は住居賃貸の動きが鈍い。人の動きが少ないということである。(中小不動産業者等) ・函館駅前の専門店ビルに関して再開発の動きがある。賃料は募集ベースでは高いが、成約は低いのではないかと。交渉により下がっている。(不動産鑑定業者) ・当地区の商業地を含め、既存の商業地は需要が減退している。売り希望の情報は聞かれるが、買いの情報がないことに変わらない。基本的に商業地は郊外へ移っている。人口の減少もあり、長期的に土地価格が反転するとは考えにくい。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	<p>市中心部の「大通地区」において老舗店舗の閉店が相次ぎ商業中心が盛岡駅方面に徐々に移っている。当地区では分譲マンションが建築中である等、当地区の熟成度が高まっているため、当期の地価動向は下落傾向にあるものの、下落幅はやや縮小傾向にある。</p> <p>東日本大震災による復興需要により事務所の空室率はやや低下傾向にあり、駅前東口地区におけるマンション素地等のまとまった土地は品薄状態で需要回復の期待感が高く、周辺背後地では、地価下落による値頃感から正常な水準での取引が増えているため、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落幅はさらに縮小すると予想される。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>A 駅前を含め表通りでの取引事例はあまり見られないが、地価下落による値頃感から、周辺背後地の取引が散見される。取引価格は下落傾向にあるが、成約事例において売急ぎ等はあまり見られない。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>B 取引価格は下落傾向で推移しているが影響は微少であり、賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであるため、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建設関連事業等のテナント需要がやや増えている。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>E 東日本大震災による動きは一段落したものの事務所拠点としての復興需要が一部認められ、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しており、空室率はやや下落傾向にある。但し、立地条件・規模・設備水準の劣るビルについては、賃料の下落圧力が強まる等、オフィス需要の二極化の傾向が強まっている。</p> <p>G 盛岡駅前通で建築中の免震構造の分譲マンションは、2,600万円(2～3LDK)が中心価格帯で、売れ行きは好調(平成24年1月販売開始、4月末で7割程度先行予約済、平成25年6月完成予定)であるが、3,500万円(3～4LDK)以上の高価格帯が売れ残っている。総じてマンション分譲価格は横ばいである。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東日本震災後、被災した沿岸部や復興に関連し外部から人や業者が入ってきており、全体として市場は悪化していない。今後、復興に係る沿岸部の公共事業等が本格化することが見込まれ、回復基調にあると思われる。(金融機関) ・ 駅前を含めた表通りでの取引は見られないが、盛岡駅前通で建築中のマンションの売れ行きは好調である。駅前東口地区周辺でマンション素地を探しているが、まとまった土地がなく品薄状態で需要回復の期待感が高い。(住宅販売業者) ・ 震災後、復興関連企業の事務所需要が見られるなど空室率はやや改善しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移している。また、震災の影響で人件費や資材価格等の建設コストは上昇傾向にある。盛岡市内の建設需要に大きな動きは見られず、地価は当面下落傾向で推移すると思われる。(大手建設業者) ・ 全般に地価の値頃感ができたことから地価の下落幅は縮小傾向にある。市内中心部の商業地の需要は、沿岸部からの移転需要を含めて飲食が多く、物販は郊外の大規模店舗に顧客が流出し需要は少ない。(売買仲介業者) ・ 震災前に比較して賃貸市場や中古住宅市場で改善の動きがあったものの地価にはあまり影響しておらず、不動産市況全般では、やや下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい	□	□	□	□	—	—	△	△	<p>市中心部は、昨年3月の東日本大震災における本震・4月の余震共に被害が少なく、戸建住宅地・共同住宅用地共に引き続き需要は堅調である。市中心部及びその近郊において、マンションの販売状況は好調を維持しており、大手デベロッパーを中心に積極的な用地取得の動きが見られ、取引も成立し始めている。建築に携わる人手不足は解消の目処が立っておらず建築費の上昇要因となっており、建築費の上昇傾向及び建築工期の長期化等、不透明な材料はあるものの、底堅い住宅需要により、分譲マンションの販売価格及び賃貸マンションの賃料へ転嫁が可能との認識も見られ始めており、マンション素地としての地価動向は横ばい傾向にある。</p> <p>新築・中古とも分譲マンション販売は好調で、空室不足等による賃貸マンションの賃料も上昇傾向にある。建築費上昇に起因する分譲価格及び賃料の上昇に需要が対応できれば、地価の将来動向は上昇に転じることが予想される。</p> <p>A ※ 震災被害の少ない市中心部等について、富裕層を中心とした需要の影響により、住宅用地の地価は調整期間を終えて反転に転じつつある。マンション需要については、仮設住宅の期限延長に伴い被災者需要が一段落しているものの、富裕層及び市内郊外からの買換え需要が高まりを見せており、引続き分譲マンションの販売は新築・中古とも堅調である。建築費の上昇が大きな懸念材料ではあるが、販売価格への転嫁が可能との認識も出始め、マンション用地の取引も散見され始めており、マンション素地としての取引価格も底打ち感が出始め、横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 県内外の投資家から引き合いは増加しており、東日本大震災被害の少ない物件については、活発な取引が見られる。市中心部において、ファミリータイプの賃貸マンション等、市場には物件が少なく、入居率も高止まりの状況にあり、取引利回りはほぼ横ばい状態で、取引価格も下げ止まり、一部では上昇の動きもみられる。物件によっては取引利回りの若干の低下が見え始めているため、取引利回りについては注視を要するが、概ね横ばいで推移している。また、今期の賃貸需要期に市場の賃貸物件が枯渇したことを受け、建築費の上昇を踏まえながらも賃貸マンション用地の取引も見られ始めている。</p> <p>G ※ 富裕層のみならず郊外からの買換え需要等も影響し、中古マンション市場は、物件によっては東日本大震災前の新築販売価格とあまり変わらない価格での取引も見られ始めており、築浅の物件を中心に中古マンション価格は上昇傾向にある。新規販売物件についても、分譲価格は反転しつつあるとの見方が強く、今後の販売開始時の売出価格が注目される中、物件不足により、当地区のマンション分譲価格は緩やかな上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 市中心部等において、ファミリータイプを中心に空室は減少傾向が継続しており、空室不足は深刻な問題となっている。特に2月・3月は物件不足が顕著であり、マンション賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。また、新規賃貸物件の建築が始まりつつあるものの、供給不足は今後も継続すると見られ、賃料相場に与える影響が懸念される。</p>
					 前期 0～3%下落									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 錦町の隣の上杉4丁目の物件取得では、当期の間に地価が10%～15%は上がったと思う。(売買仲介業者) ・ 当地区は高級住宅街であるためか、他の一般的な住宅地域のように東日本大震災関連の需要が目につくこともなく、特に変化が無かったので、当地区の地価は下落傾向だと思う。(大手建設業者) ・ 市況全体として、東京からの不動産業者の参入が目立つ。これまでは個人業者レベルだったが、最近は小さな会社ぐらいの業者が目立つ。競売などで仕入れて薄利多売でやろうとしているようだ。(売買仲介業者) ・ 市況全体として、銀行からの物件紹介も多く融資の姿勢は変わっていない。ただし大規模半壊の物件では保証が見つからないことがある。(売買仲介業者) ・ 市況全体として、扱う物件がある大手の不動産業者はあと1年くらい繁忙が続きそう。(売買仲介業者) ・ 市況全体として、戸建住宅・中古物件と同様に、マンション分譲も好調で当社の正常在庫は無くなった。(大手不動産業者) ・ 市況全体として、建築資材の高騰や人手不足は、これから沿岸部の復興事業等が本格化するにつれて益々顕著になってくるだろう。(大手建設業者) ・ これまで当地区ではこれといった動きが無いまま地価が長期にわたり下落しており、潜在的な需要も溜まっていると思う。地価動向の先行きはやや上昇と思われる。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい  (前期) 0~3%下落	□	□	△	△	□	△	—	—	<p>中心商業地でも、マンションや小規模物件等の取引が多い周辺地区では、地価は持ち直している一方で、オフィス系用途中心の地区では下落が続く、地価の推移は二極化している。駅前地区でも、リテール中心のエリアは、好景気が当面続くことを見越して稀少性の高い物件に対する潜在的需要は高まっているため、地価水準はほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>東日本大震災以降、物販・飲食の好調が続いており、各種商業ビルでも、入居希望のテナントとの交渉で、貸主側の意向が強く反映された賃料での成約が増え、店舗賃料は横ばいから緩やかな上昇傾向に転じている。他方でオフィス系用途に関しては、慎重な見立ても多く、店舗・事務所が混在する商業地域で、短期的に見て地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 昨年後半以降、復興景気が不動産市場に波及してきた効果もあり、住居系収益物件を中心に大型の取引が相次ぎ、REIT等の不動産投資法人の参入も、ここ数年に無いほど活発であるが、高価格帯のビジネス地区では、買手主導で成約価格が決まる傾向が強く、地価上昇局面にまでは至っていない。他方で、物販・飲食系店舗の売上は堅調で、商業ビルが集まる地区では取引価格は横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 住居系賃貸物件は需給が逼迫し、高稼働が続いていることもあり、取引利回りの下落傾向が認められる。他方で、ビジネス地区では東日本大震災後の稼働率改善が足踏み状態にある中で、売希望物件の供給が多いため、取引利回りに関しても顕著な改善傾向は認められず、横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 昨年後半までは、復興支援等も兼ねた大型コールセンター進出等もあり、オフィス空室率の改善傾向は続いていたが、年明け以降は、新規のオフィスビル供給に対応できる程の需要増は発生しておらず、市内全体の平均空室率は昨年12月の15%程度を底にして、その後は月を追うごとに緩やかな上昇傾向にある。このため、オフィス賃料に関しても、改善傾向は認められず、横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 復興景気による市場の押し上げはあまり強くはないものの、個人消費の回復傾向が続いており、駅前や歓楽街の飲食店ビル等を中心に県外資本の参入も続いている。また、既存店舗の拡張や都心部他地域への拡張移転等も見られ、貸主側は値下げ交渉に安易に応じない状況にあるため、店舗賃料は緩やかな上昇傾向にある。</p>


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 下落	□	□	△	□	□	□	□	△	市中心部においては、震災関連の復旧事業の増勢や買替需要の継続などを背景に全体としては持ち直しの動きに広がりがあり、特に住宅需要は引続き堅調であり、一部の住宅地には上昇の動きも見られる。中心商業地においても価格帯の低い住宅立地可能地においてはこの影響を受けるが、オフィス、店舗を中心とする高度商業地は投資需要の本格的回復には至らず、地価動向は僅かな下落となっている。 賃貸マンションを中心とした住宅需要の増勢は当面続くと見込まれ、供給可能な中低位価格帯の商業地は底打ちが見込まれる。オフィス、店舗の高度商業地は供給過剰感の解消に今しばらく時間を要すると予測され、地価の将来動向は下落が続くものの、下落率の縮小が見込まれる。 A ※ 今期は年度末でありファンド間での物件入れ替えの動きがあった。J-REITによる取得が主で、賃貸マンションが大部分を占める。取引価格は一部に地価公示価格を上回るものもあるが、総じて公示価格レベルとなっており横ばい傾向である。賃貸マンションは東日本大震災の移転需要により100%近い入居率となっており、新規供給に限られることから品薄感がある。他方、オフィスビルの取引は少数であり取引価格は公示並みもしくは若干下回る水準となっている。 B ※ 市場に大きな変動要因はなく取引利回りは前期比横ばいであるが、築浅の賃貸マンションは入居率が高く、当面この傾向が続くことが予想され、新規供給の状況によっては下落もありうる。他方、オフィスビルは空室率の大幅な改善が見込みづらいことから下落の可能性は少ない。 E ※ 平成24年3月末時点の仙台市内オフィスの平均空室率は15%程度とこれまでの下落傾向から若干の上昇となった。これは大型の解約や再募集の動きが出たためであるが、引き続き小規模の新規需要や増床の動きがみられるほか、東日本大震災による再募集が落ち着いてきたことから、穏やかな改善が見込まれる。オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 F ※ 個人消費は東日本大震災に伴う買替需要が続いており、小売業の売上は総じて前年比増となっている。飲食店舗も復興需要関連事業者の流入により売上増となっており、店舗収益は引き続き好調となっている。小規模飲食店では新規出店の動きがみられるが、中大型店は出店に慎重姿勢であり、店舗賃料は横ばいである。
						□	□	△	□	□	□	□	△	
						□	□	△	□	□	□	□	△	
						□	□	△	□	□	□	□	△	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
中央1丁目、一番町														
<ul style="list-style-type: none"> 仙台駅東口のAクラスビルの稼働が平成23年12月末時点で94%となり募集を停止した。フリーレントもしなくなった。不動産事業向け融資は、地元の銀行も優良物件の取得なら貸すといった感じ。国分町には復興事業の関係者のほか若い人等も集まっている様子である。(大手建設業者) 地区内では、今までは変わって引き合いが増えており、まだ成約はしていないが、優良物件なら売り主の簿価を上回る額での取引も出てきそうである。(大手建設業者) 地区内の状況は、復興関連のテナント需要が落ち着いてきた感じがする。土地の動向もそうだが、4～6月で賃貸がどう動くかを見極めて行かなくてはならない状況になりそう。国分町ではボランティアの人等は減った感じがする。中国等からの投資意欲は冷え込んだままである。(賃貸仲介業者) 一番町地区の店舗では、出店意欲のあるテナントが関心を高めていることや、アンテナショップを検討する企業が出てくる等して、賃料水準が少し上向いてきている。ただし少し地域がはずれるとリーシングが難しくなる。アパート・マンションの賃貸物件では、通常の転勤・入学に震災需要やリフォーム業者の人手不足が加わって例年とは違った状況である。(賃貸仲介業者) 平成24年に入って復興需要の動きが本格化することを期待していたが、むしろ踊り場に入ったような感じがする。市場回復に対する期待感が持てず先行きも現状維持なのではないかと思う。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	△	賃貸マンションの賃料は足元では上昇しているが、建築費の高騰や復興需要後の将来予測が難しいこと等が土地取引を抑制する方向に働いており、地価動向は下落傾向である。 オフィス市場は東日本大震災以降は改善傾向にあり、マンション賃料も上昇しているが、復興需要後の需給の反転を考慮し新規投資には慎重である。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移するものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区を含む仙台市内の高度商業地では取引価格の下落が続いているが、一部では復興需要の影響等から幹線道路背後の取引価格が横ばいからやや上昇気味であることの影響もあって、当地区の取引価格の下落幅も縮小傾向にある。 B 仙台市の中心商業地における取引利回りに対する東日本大震災以降の目線のばらつきは収束し、利回りは下落に向かいつつあるが、その様子が市場において明確に認識できるほどではないため、当地区の取引利回りは総じて横ばい傾向である。 G 分譲マンションは新規供給が無く、在庫販売のためマンション分譲価格は横ばい傾向である。 H マンション賃料は空室在庫が極端に不足していることから、ファミリータイプ・単身者向けとも上昇傾向である。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 市況が相変わらずで、取引件数にも変化が感じられない。特に賃貸住宅は高稼働になっているが、中央資本からの物件取得の引き合いが少なく、取引は薄商いだと思う。(賃貸仲介業者) 当地区に所在する大型複合施設のオフィス稼働率は現在80%程度となったが、復興関連テナントの問い合わせが減っており、需要が落ち着いてきた感がある。(賃貸仲介業者) 当地区に所在するグレードの高いホテルの稼働率も割合高い。また分譲マンションは建物最上階の特別な物件等を除いて在庫が無くなったが、在庫調整のプロセスと思われるため分譲価格は上昇していない。(大手建設業者) 高稼働の賃貸住宅ならある程度取引もあるが、建築費の高騰や復興需要がなくなったあとのことを考えて、投資用不動産の開発を更地から手がけようとするデベロッパーは少ない。(中小不動産業者等) 平成24年に入って復興需要の動きが本格化することを期待していたが、むしろ踊り場に入ったような感じがする。市場回復に対する期待感が持てず、地価の先行きも現状維持なのではないかと思う。(賃貸仲介業者) 										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	郡山駅周辺地区の地価水準は東日本大震災による急激な地価下落の影響から相当低位に位置しているが、空室率の改善・小売業や飲食業での売上増等の投資採算性を反映した商業地の地価は改善傾向にあるため、当地区の地価動向は緩やかに下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。こうした震災後の復興需要が顕在化しつつあり地域経済が回復する兆しが見えるなかで、依然として当地区の商業地における取引は極めて少なく投資需要の回復には至っていない。 復興特区制度や新設工場に対する補助金制度等により工場誘致等が進めば、関連企業による新規事務所需要の拡大が予想される。また、今後本格化する放射能除染作業を加えた復興需要の拡大により商業地の需要は喚起されると予想されるため、地価の将来動向は緩やかな下落が継続するものの、下落幅はさらに縮小すると予想される。
						※	△	□	□	□	□	—	—	A 東日本大震災後の郡山駅前周辺地価は相当下落し割安感も認められるが、取引は依然低調であり成約事例はほとんど見られない。本格化しつつある復興需要を背景に雇用環境は改善傾向にあり個人消費の増加による大型商業施設での売上増も見られ地元経済には好転の兆しが見れ、市場での引き合いも出始めていることから、取引価格は下落しているものの下落率は縮小傾向にある。
						※	□	□	□	□	□	—	—	B 復興需要に支えられ生・損保系の事務所ビルを中心に稼働率は改善傾向にある。その一方で、需要者側の投資に対する慎重な姿勢が続いていることから取引利回りは横ばい傾向で推移している。
						※	□	□	□	□	□	—	—	E 東日本大震災からの復旧・復興に関連した企業の進出が一部に見られるものの、事務所としての引き合いは耐震性能に恵まれた生・損保系の大型ビルに集中し、全体としてのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。
						※	□	□	□	□	□	—	—	F 堅調な個人消費に支えられ小売業では売上増となっている。また復興関連企業の流入により飲食業についても改善が見られるなど好材料は認められるものの、依然として当地区での空店舗も多く店舗賃料は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東日本大震災後、事務所・商業ビルに問い合わせは全く無かったが、最近問い合わせがあった。駅前ビルに大型電気量販店が移転したが、思った程客足は伸びていないようだ。(中小不動産業者等) ・ 被災ビルからの移転需要が進んだことから、一時的に空室率は改善されている。一方で、被災の程度が大きかった事務所ビルについては、大規模修繕等が完了したあともテナント入居が進まず空室状態のままとなっている。ホテルの稼働率は依然として高いまま推移している。(中小不動産業者等) ・ 原発災害にともない不動産リスクは高まったといえるが、震災後1年以上経過し放射線も減衰しており、放射線に対する以前のような過剰な反応は薄らいでいるようだ。大型百貨店の売上げが好調であることはプラス要素であるが、事務所ビル等の購入の話は震災後ほとんど聞かない。(大手建設業者) ・ 復興特区及び工場新設に対する補助金制度の活用による工場誘致が実現し、企業の進出が進めば、駅前周辺地区の事務所需要増も期待できる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(大手建設業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	▽	□	取引件数が増えたのは季節的なものであり、例年と同程度である。土地取引はやや活性化しつつあるが、当期の地価動向は横ばいである。しかし、今後の不況、経済不安要素(円高、産業の海外移転、消費税値上げ、国の財政危機等々)が多く、地価動向は依然として不透明である。 当地区は、土地、マンション需要とも人気があり、取引も堅調であるものの、中古のマンション、アパートの賃料には下落傾向が見られる。また、景気は低迷し、不動産市場の先行きは不透明であり、今期地価動向は横ばいであったが、将来的には下落に転じる兆しが見られると予想される。
						A	※ 土地取引価格は前期と同程度であり、ほぼ横ばいである。土地売買の件数は増加しているが、季節的な事もあり昨年同期とほぼ同じである。取引価格帯の幅は比較的にせまく、市況は安定している。							
						B	※ 取引利回りの変動は見られず横ばいである。土地取引価格は横ばいであり、不動産市場も安定しており、取引利回りの変化は見られない。当地区の高層マンションの利回りは7.0%程度である。							
						G	※ マンション分譲価格は、1月下旬に分譲を始めた新築マンション(419戸)は、今までの分譲価格よりやや安くなっており、マンション分譲価格は下落傾向である。							
						H	※ 当地区の賃貸マンション需要は根強く、更に供給量も少ない為、新築・築浅のマンション賃料は横ばいである。一方、周辺の古いマンション、アパートには空室が見られ賃料は下落傾向にある。							


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0% 横ばい							—	—	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ものの、当地区の発展期待性の象徴である新規事業計画に徐々に動きがみられるほか、各賃料が横ばい基調で推移していることから、地価動向も横ばいで推移している。 当地区では流動性の低さから土地取引の動きはほとんどみられず、一方、店舗・オフィス賃料は共に横ばい基調にあり、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。従って、地価の将来動向は今後も暫くは横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 大規模地が中心で流動性が低い当地区では土地取引の動きを把握し難いが、県内有数の立地の稀少性に対する潜在需要が認められるため、取引価格は横ばいで推移している。医療施設を中心とする新規事業計画が具体化しつつあるが、繁華性や集客力の向上等の周囲への波及効果に対する期待は低く、地区全体の土地需要を大きく喚起している様子はない。むしろ医療関係に用途が固定化することに対する懸念も一部で見られる。
														B ※ 土地取引の動きは認められず、土地需要の顕在化はみられないが、取引価格は横ばいであり、オフィス賃料及び店舗賃料はいずれも横ばいで推移している。そのため、取引利回りは横ばい基調にある。
														E ※ 当地区外からの新規需要も少ないが、以前見られた賃料減額交渉も見受けられないことから、オフィス賃料は横ばい基調で推移している。 F ※ 前期に引き続き新規事業計画(医療施設)を見越した調剤薬局等の進出意欲は高く、立退料を払っても出店しようとする等、計画予定地近くのビルの1階部分だけは高い需要がみられる。但し、その動きは一部のビルのみに限定され、地区全体の賃料に与える影響は限定的である。地区全体ではオフィス賃料と同様に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。
			住宅・商業	新都心	 前期 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"> ・ オフィス賃貸市場の需給は安定しており、商業地の地価は概ね横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 年末から年始にかけて、他地区(浦和・大宮)からのテナント移転がみられるなど、現状では当地区におけるオフィスビルの稼働状況は良好である。ただし、当地区は大宮地区に比べ立地面で競争劣位にあることに変わりはなく、入居テナントの契約更新時期やその時々の経済状況等次第で、空室リスクが高まる可能性を内包している。(賃貸仲介業者) ・ 需給緩和の状況に変化はなく、住宅地の地価は弱含みで推移している。(売買仲介業者) ・ 東日本大震災の影響から免震対応の新築マンションに対する人気が高く、その反動で中古物件の需要が弱い。中古物件は価格を相当下げないと売れない。(売買仲介業者) ・ 需要者層の回復が期待できず、当面弱含みが続くと判断される。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(売買仲介業者) 								


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	景気の下押しリスクは存在するものの、県内景気の持ち直し等を背景に、賃料、取引価格及び取引利回りに大きな変化は見られないことから、地価動向は横ばいで推移している。 東日本大震災の復興需要による景気の回復や、企業収益の改善、消費の拡大等により、オフィス・店舗賃料の上昇期待等に伴う不動産市況の回復が今後見込まれ、地価の将来動向は上昇に転じる可能性があると思われ。		
														A ※	供給量が少なく、取引事例も少ない状況にあるが、県を代表する商業地域であり潜在的な需要は認められ、店舗賃料及びオフィス賃料が横ばいで推移していること等から取引価格は、概ね横ばい傾向で推移している。	
															B ※	大型物件の動きは見られないが、小型物件は個人投資家を中心とした需要が底堅い。オフィス賃料及び店舗賃料が横ばいで推移していること、投資家の期待利回りにも変化がないこと等から取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※	当地区は、土地区画整理事業等により整備され、東口地区よりも大型のオフィスビルが多く集積している。オフィスの集約化、移転に伴うオフィス需要が認められ、空室率も低下しているが、企業のコスト意識も高く、オフィス賃料は上昇にまでは至らず、横ばいで推移している。
															F ※	店舗は個人消費が底堅く推移しつつあることなどから、飲食店舗、サービス業の引き合いが増えている。特に、大宮駅西口徒歩5分圏で幹線道路沿いの1階店舗物件は供給量が少なく稀少性がある。ただし、店舗経営の採算性等から店舗賃料は上昇にまでは至らず、横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年10月頃まで大きな空室を抱えていたAクラスビルについては、現在空室がほとんど見られない状況にあり、西口オフィスの空室は少なくなっている。(賃貸仲介業者) ・ 現在はオフィス床のリストラはほとんど見られず、どちらかと言えば人員増による増床、また、より立地条件・グレードの優る物件の借り換え傾向が見られる。今後募集賃料の値上げも見られる可能性があるが、現時点では、借り手の目線は依然シビアで、成約水準を押し上げる程には至っていない。(賃貸仲介業者) ・ 地主の売り希望・需要者の買い希望価格のミスマッチにより、中々成約に至らない。金融機関の融資状況については、担保物件・資金力を有する資産家に対して積極的な融資を行う姿勢に変わりはない。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況は、築浅・優良物件について空室率の改善・賃料の下げ止まり傾向が見られるが、条件の劣る物件について依然空室率が高止まり、厳しい状況に変わりはなく、二極化傾向が続いている。(売買仲介業者) ・ 収益物件は、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も見込めない。先行きの見通しは判断が難しいが、物件の優劣に伴う二極化傾向は今後も続くと思われ。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区では近年再開発事業等が活発に行われており、浦和駅の高架化事業の進展もあいまって、商業地でのマンション建設は活発に行われている。一方でオフィス、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。 景気の先行き不透明感から、オフィス、店舗共に賃料は低調に推移しており、今後も急速な収益の改善は期待できない。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移していくものと予想される。 A 稀少性による潜在需要は認められるものの、景気の先行き不透明感が根強く、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。そのため取引価格はやや下落基調で推移している。 B オフィス、店舗ともに賃料はやや下落傾向であるが、取引価格も小幅な下落基調で推移しているため、取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。 E フロア規模が小さいビルが多いことから、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、引き合いは乏しい状況が続いている。また、企業の統廃合により悪化したオフィスの需給動向に改善は見られず、空室率は高水準のまま推移している。そのためオフィス賃料は下落傾向で推移している。 F 当地区は商店街の面的広がり狭く物件数にも限りがあるため、人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、集客力の劣る裏通りや上層階の店舗では空室も見られる。また、新規募集賃料は全体的に従来の賃料を下回っており、継続賃料も更新時に賃料を減額する動きも見られることから、店舗賃料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"> ・分譲マンションの供給増が見込まれ、駅近の中古マンションの価格の下落が加速することが予測される。(賃貸仲介業者) ・駅近のマンション用地の需要は徒歩10分以内が条件だったが、5分以内が変わってきており、価格設定にも敏感になっている。(売買仲介業者) ・法務局が中央区へ移転したことにより、極端に事務所の需要が減った模様で、中古で小規模な事務所ビルは空室率が相当拡大している。(売買仲介業者) ・事務所需要は相変わらず低調で、支社・支店レベルは大宮駅周辺へ流れており、それ以下の営業所レベルの少人数の事務所需要しか見当たらない。(賃貸仲介業者) ・駅東口の商業施設はテナント入れ替えにより、一定の改善効果が見られた。また、浦和駅の高架化事業の進展により、駅周辺では、投資計画が動き始めた模様である。(賃貸仲介業者) ・当面地区の地価動向は厳しい状況が続くと思われる。事務所需要及び中心部の店舗の空室の改善が見られず、中心街のマンション化の動向に歯止めがかからない。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)										東日本大震災から1年経ち、落ち着きを取り戻したが、将来の不安は強く、個人の建物建築、建替等は控えめである。マンション建設は進み、消費も部分的に良くなりつつあるが、デフレ傾向は続き、地価動向は若干の下落傾向にある。 川口駅周辺において、大規模マンション工事も動き出し、将来的には人口増加も予測され、繁华性も高まると考えられるが、当地区の当面の将来地価動向は、若干の下落傾向で推移するものと予想される。
						▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	A ※ 売り物件は少なく取引事例も少ないが、駅前商店街での高額の取引、事務所ビルの売却等が続き、やや活発化の傾向があるが、景気の動向がまだ弱く、取引価格は若干の下落傾向にある。	
														B ※ 取引価格、賃料とも若干の下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。	
														E ※ オフィス賃料については、オフィス需要の弱い地域であるが、供給も少なくほぼ安定的に推移しているものの、景気の影響を受け、優良ビル以外のオフィス賃料は若干の下落傾向にあり、個別格差が強く出ているため、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 物販については大型店、都心部の店舗に吸収され、店舗需要は弱い。飲食については需要が強く、各種チェーン店が出そろっており、更なる需要もあるが、物販店舗ともに店舗賃料は下落傾向である。	
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"> ・ 小規模な土地や商業ビルについての売買事例は散見されるが、全体の地価を押し上げるほどの影響は見られない。買手は地元の法人等が中心である。賃貸オフィスに関しては、耐震性能を求めての移動が見られるが、地域内での移転に留まり、空室率の改善には至っておらず、駅至近の築浅の事務所ビルでも空室が散見される。新たな商業ビルの建築計画等も見当たらない。但し、商業地に対する一定の需要は見込めるため、今後も現状程度の地価水準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。傾向としては、前期と変化はないと思われる。(賃貸仲介業者) ・ オフィス賃料水準に大きな変化は感じておらず地価動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  前期 0~3% (下落)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は範囲が狭く供給が少ないため取引は見られない。一方当地区及び周辺地域の店舗・オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。稀少性は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、地価動向はほぼ横ばい傾向で推移している。 所沢駅は都内主要駅及び横浜方面直通となる営団地下鉄等相互乗入れ駅化工事が平成26年春の完成に向け工事が進んでおり、当地区は根強い需要があるところから、将来の地価動向はしばらくは横ばいで推移するものと予想される。
															A 対象地のあるプロペ通りは、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗入れターミナル駅化工事が一部完成し供用開始した所沢駅西口駅前に位置し、市内商業地域で最も集客力があるものの、範囲が狭く取引は少ない。一方当地区内の店舗・オフィス賃料は値下げした再募集事例も一部にみられるが、一方で当地区に対する根強い需要もあるところから、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
															B 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め全体的に賃料はほぼ横ばいであるため、総体的に取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。
															E 当地区は立地条件の良さから店舗・オフィスビルは空室が少なく募集事例も少ない。募集賃料は従来とほぼ同水準のものが多く、一部に値下げした再募集事例も見られるものの、オフィス賃料はほぼ横ばい傾向で推移している。
													F 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。募集賃料においては従来の募集賃料とほぼ同水準であり、同一フロアでも安い募集賃料店舗は成約が早い等から若干低い賃料で新規募集している事例も一部に見られるが、総体的に店舗賃料はほぼ横ばい傾向である。		
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"> ・ 所沢駅の新駅舎の一部完成（供用）及び1年以内の追加供用・構内店舗の開業等は、駅乗降者の利便性に若干の影響があるものの周辺への波及効果は低い。（中小不動産業者等） ・ 駅周辺の活性化には行政によるテコ入れが待たれるところであるが、所沢市によって中心市街地の整備事業を積極的に行っていく方針が示された。（中小不動産業者等） ・ 駅からやや離れた県道沿いの事務所の退去が目立ってきており、一般的な景気低迷を反映してなかなか空室が埋まらない状況にある。メイン通りであるプロペ通りは比較的堅調であり店舗の退去等は見られない。（売買仲介業者） ・ 1月くらいから成約件数は増えており、持ち直している。但し、景気先行きを見通すとローンを積極的には組みづらく、金額の低額化も見受けられる。東京が値を下げ気味であり、所沢が上がる理由がない。（売買仲介業者） ・ 西武線沿線の商業地の需要は、都区部内では認められるが、都下・埼玉県内に入ると弱くなる。新駅舎改装により駅のイメージアップ効果はあるものの、本格的な駅周辺の再活性化への影響は限定的。今後は不動産事業とタイアップして駅周辺の再開発が待たれる。地価動向の先行きはやや下落と思われる。（中小不動産業者等） 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	東日本大震災以降、湾岸部のマンションの在庫は増加傾向にあり、将来の明るい展望もいまだに見えにくい状況の中、開発需要はいまだに低迷した状態が継続しているため、開発目的の用地取得は特に見られず、地価動向は下落傾向を示している。 当地区を含む埋立地・湾岸エリアの需要は弱く、この状況は当分継続するものと予測される。地区内の居住環境等を大きく改善するインパクトのある事業などの価格上昇要因も特にないため、地価の将来動向は当面は下落傾向が継続するものと予想される。
						※								A 東日本大震災の影響により、湾岸エリアのマンション販売はいまだに不振であり、短期的な改善見通しは立っていない。そのため、開発需要も乏しく、今期も目立った取引は認められなかったため、取引価格は下落傾向にある。
						※								B 今期の当地区内における投資用不動産の新規供給は特に見られず、目立った需要の存在や新規供給の予定も見当たらないため、取引利回りは横ばい傾向にある。
						※								G 当地区のマンション市況は悪く、東日本大震災の影響が継続し、埋立地・湾岸エリアは人気がない。埋立地・湾岸エリアの売り物件は引き続いて出てきているのに対して、買い手がほとんどおらず、需要は内陸部に偏っているため、在庫が増えている状況であり、マンション分譲価格は下落傾向にある。
						※								H 賃貸物件については東日本大震災の影響は落ち着いてきており、ファミリー向け物件及びシングル向け物件ともに新生活を控えた需要などに後押しされて、マンション賃料は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 海岸部に存するファミリータイプの分譲マンションの販売が、平成24年1月下旬より開始された。当該高層マンションは免震構造であり、売れ行きは比較的好調である。当地区内においては上記以外の新規のマンション供給はなく、地価の変動に与える影響は限定的である。(売買仲介業者) ・ 国道14号線より南側の地区は、エンドユーザーにとって千葉駅周辺への通勤にはやや遠く、さらに埋立地であることによる心理的影響で敬遠される傾向にあるため、積極的な需要が見込めない。よって、マンションデベロッパーによる用地取得も消極的であり、地価は今期も弱含みである。(売買仲介業者) ・ 当地区の住宅地の用地取得の動きは見られない。JR総武線沿線であれば、東京に近い船橋駅、津田沼駅あたりまではエンドユーザーの需要はあるが、千葉駅まで下ると需要層が限定される。なお、JR総武線沿線の稲毛駅では、足下人口が比較的安定しており、大規模高層マンションの開発も進んでいる。(売買仲介業者) ・ 積極的な需要が見込まれない中で、欧州債務危機、円高等による景気の先行き不透明感等により、エンドユーザーが今後も買い控える可能性もあり、マンションデベロッパーとしても様子見の状態が続く可能性も危惧されることから、引き続き地価は弱含みと予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0～3% 下落)	▽	□	△	□	▽	□	—	—	当地区はオフィスビル等が密集する高度商業地域であるが、消費の低迷等一般的要因の影響を受けて、地価動向はやや下落している。 当地区に紳士服量販店が4月にオープンし、街並みがやや明るくなったが、収益性の変動等に直接的な影響は特にはない。今後も、商業施設の分散化、人口の停滞等一般的要因の影響下にあり、地域要因には特に変動はないため、地価の将来動向は下落基調のまま推移するものと予想されるが、商業地需要の緩やかな回復によって地価の下落率の縮小が見込まれる。		
						※ A 商業地の主な需要者は、地元の法人や不動産業者であり、散発的に県外法人の高値取引が見られた。 ※ 1億円未満の不動産物件に関する需要は中心部で回復傾向にあるが、取引価格は下落傾向が続いている。										
						※ B 取引価格、賃料ともに低位で推移しており、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。										
						※ E オフィスの需給は特に改善は見られず、空室率は高水準のまま推移している。オフィスの新規の支払賃料は底値感があってほぼ横ばいで推移しており、一時金の減額やフリーレント期間の延長等により実質賃料ベースでやや下落しているため、オフィス賃料は下落傾向が続いている。継続賃料は更新時に値下げ要求が強く、全般的に下落している。										
※ F 客足の比較的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安定的に推移しており、店舗賃料はほぼ横ばいであるが、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。																
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 主な市場参加者は地元不動産業者・法人企業が中心となるが、今期も積極的な需要は見られず、全般的に当地区における商業地の需要は弱い。外部からの積極的な需要もなく、需要減退の状態が続いていることを勘案すると、地価は今期も弱含みである。(売買仲介業者) ・ 積極的なオフィス需要が見込まれない中で、西口再開発により更に需給バランスが崩れる可能性が高く、さらに欧州債務危機、円高等による景気の先行き不透明感等により様子見の状態が続く可能性も危惧されることから、引き続き地価は弱含みの状態が続くと予測する。(賃貸仲介業者) ・ 当地区では、一部のオフィスビルの稼働が徐々に上がっている。賃料も個人事務所が20,000% (共益費込) 以上で成約した事例もあり、一定の需要は見込まれる。しかし、当該オフィスビルを除くと賃料はやや弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 千葉駅西口再開発事業について、大手保険会社による取得が見受けられたが、積極的なオフィス需要が見込まれない中で、需給バランスがさらに崩れる可能性もあり、今後の動向が着目される。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(売買仲介業者) 																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修の完了によりほぼ収束状態にあるといえるが、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にとどまり、需要が弱含みである状態が継続しており、地価動向はやや下落傾向である。 長期的には拡大地区へ大規模商業施設が立地する期待感があり、また、地区内に通信販売企業の自社ビル建設も進み、変化の兆しが見え始めているが、オフィス需要者の属性・指向、消費者の需要ボリューム等を考慮すると、地価の将来動向は反転の兆しはなく、今後とも緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。				
						※	※	※	※	A 当地区において、今期は土地取引が見られず、周辺地域でも活発な取引は見られない。不動産市況の趨勢は下落基調から反転の兆しが不透明であるため、取引価格は下落傾向が継続している。 B オフィス賃料は耐震性能、危機管理体制を有するビルに関しては優位性があり、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。 E オフィス需給については、当地区においては元来から地区内のテナント移転にほぼ限られ、東日本大震災の被害がさらに大きかった地区外からのテナントの移転は無くなり、地区外への転出事例も少数存在するため、需要は緩和方向にあり、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 F 商業店舗については、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完了し、東日本大震災以前の商業環境に戻りつつあるものの、商業エリア全体としての店舗賃料は好材料はほとんどなく、概ね横ばいである。								
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災により被災した道路等の改修工事は3月中に終了すると思われるが、地価動向は現状が継続すると考えられる。当地区のオフィス需要は弱く、東京方面の競合地区において新規ビルの増加・賃貸条件の緩和等が伸展することにより、急速に競争力を減退させる性格を有している。(賃貸仲業者) 当地区内の商業施設敷地の売却コンペが不調に終わったことは、不動産の利用・契約・経済条件等の折り合いが付きにくい状況にある証拠であり、底打ち、反転の要素は見出すことが難しい。(不動産開発業者) 今後、当地区に所在する本社企業の自社ビルが完成し、賃貸ビルからの撤退が予定されていることは、当地区内の事務所の需給関係に影響を与える可能性がある。千葉市は、企業誘致に対して法人市民税減税等の施策を予定しているが、オフィス需要者等の意思決定に与える効果は限定的であろう。(賃貸仲業者) 当地区は、地盤の脆弱さが露呈したこと、元来から鉄道交通等のアクセスの弱さ等があること等を踏まえると、地区全体としての競争力は減退傾向にあると考えられる。(不動産開発業者) 中長期的にみれば、拡大地区の大規模開発への期待、当地区内における新しい自社ビル建設の進捗等の好条件もあるが、直接的な影響はすぐには見込まれないので、やや下落の状態が継続する可能性は高い。(不動産開発業者) 												



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% (下落)									浦安市内の埋立地については、地盤の液状化現象によるイメージダウンにより、浦安市外からの需要はほぼ止まったままである。また、中古マンションの浦安市内居住者の買いは一服し、マンション賃料は下落傾向にあり、当面まとまった住宅需要が見込めないため、地価動向は下落傾向にある。 本格的な需要の回復には長期間を要することから、地価の将来動向は引き続き下落傾向で推移するものと予想される。		
							▽	□	□	□	—	—	▽	▽	A ※ 浦安市内の埋立地については、地盤の液状化現象によるイメージダウンにより、浦安市外からの需要はほぼ止まったままである。ミニ開発用地の取引や開発の動きは増え始めているものの、当面まとまった住宅需要が見込めず、このような動きは長期間続くものと予測されるため、取引価格は下落傾向で推移している。		
																B ※ 地盤の液状化現象によるイメージダウンにより、埋立地内の賃貸アパート、賃貸マンションの賃料相場は下落している。未だ、将来の賃料下落リスク、空室増加リスクは払拭されないものの、総額が比較的安く、稼働率の良好な収益物件については、取引価格下落による値頃感からくる投資需要が見られるため、取引利回りは横ばいで推移している。	
																	G ※ 中古マンションについては、目立った売り圧力は見られないが、東日本大震災から一年が過ぎ、値段の下がった物件に対する浦安市内居住者の買いは一服しつつあるため、売在庫が増加している。取引件数については未だ低水準であり、当面まとまった住宅需要は見込めず、当分新規分譲需要もないことから、マンション分譲価格は下落傾向にある。
																	H ※ 液状化の被害が小さかった地域や見られなかった地域については、徐々に新規の入居者が戻り始めている。一方、液状化の被害が大きかった地域については、借家人の退去は一時期よりも落ち着いたものの、本格的な需要の回復には長期間を要すると予測されることから、マンション賃料は下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション価格は、総額で東日本大震災前から1～1.5割減の水準であり、需要者の手が届きやすくなったことと、震災によって逆に安全性が検証されたことが奏功し、取引件数は増えている。戸建住宅もマンションよりは遅れたが、取引件数が増加し始めている。但し、これは価格下落を一因としており、地価の上昇までには至っていない。(売買仲介業者) ・ 弁天地区・舞浜地区などの戸建住宅地は、現在震災の混乱も収まり、対応を具体的に検討する段階に入った模様で、建物の建て替えが進みつつある。また、年配者を中心に、階段の上り下りが不便で断熱性が低いなどの理由から戸建住宅の売り出しも増えている。(売買仲介業者) ・ 1年を通してみると、地価は震災前から2割程度下落した。しかしながら、ほかのエリアほどではないが、取引件数は増加傾向にある。従来は東西線沿線よりも新浦安エリアが高く評価されてきたが、震災以降は完全に評価が逆転したといえる。(売買仲介業者) ・ マンション分譲は土地の仕入値により販売価格が高く設定されたり、行政の戸数制限等の規制がマンション開発計画に影響しているケースが見られ、在庫を抱えている物件もある。戸建分譲は、液状化によって土地の境界確定ができない物件を業者が買い控をしていることもあり、今後弱含み傾向が続くと予測する。(売買仲介業者) 																	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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				△					△	<p>前期と比較すると、新築マンション分譲は落ち着いた動きとなり、中古マンション売買は引き続き活発であった。2月の金融緩和以降の株式市場やJ-REIT等の資本市場において急速な価格回復が生じたことから、売手にも売却検討の材料となったとみられ、投資用不動産が供給されたが、成約に至った事例は確認されず、このところ需給とも動きが弱まっている。店舗、オフィス賃貸は堅調に推移し、賃貸マンション需給は当期中は持ち直しの動きも見られたが、このところ需給ギャップは再び広がりつつある。建築費や燃料が上昇しており、これが長く続く場合には地価の下押し要因ともなり得るが、当期の地価動向は横ばいで推移した。</p> <p>東日本大震災後の影響は収束した感があり、賃料水準の上昇にはつながっていないものの、当地区およびその周辺では、今後複数の分譲マンションが竣工し、人口増による収益性の向上が見込まれ、長期的には再開発エリアで商業施設が開業するため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。</p>
					 (前期) 0% (横ばい)	□	□	□	△	□	□	□	△	<p>A ※ 2月の金融緩和以降、投資用不動産の売り希望物件が増加した。停滞していた取引市場に動きが見られるようになったが、成約に至った取引が確認されず、取引価格は横ばいである。中古マンションの取引件数は前期比ではほぼ横ばい、前年同期比では東日本大震災の反動もあって大きく増加し、3期連続で増加した。なお、中古マンションの取引価格は比較的築年数の新しい物件が多かったことから前期比、前年比とも上昇した。なお、中古マンションの売り希望件数は前期比では減少したが、前年比では増加しており、また、売り希望価格は下落傾向にある。</p> <p>B ※ 売り希望投資用不動産の満室想定利回りに大きな変動は見られない。今期は当地区の人口、世帯数とも前期比で増加に転じたが、賃貸マンションの需給ギャップはさほど縮小せず、今後も年内に着工または竣工を迎える物件が複数存在する。取引価格及び賃料水準は横ばいであるため、取引利回りは横ばいである。</p> <p>E F ※ 店舗、オフィスとも堅調に推移したため、賃料水準は店舗賃料、オフィス賃料とも横ばいで推移した。また、当期中に着工した商業ビルも存する。</p> <p>G ※ 新築分譲マンションは3棟確認されているが、うち1棟の販売価格は次期公表予定となっている。現在分譲中の2棟については販売価格に変化は見られずマンション分譲価格は横ばいである。ただし、売れ行きはやや落ち着いているようである。</p> <p>H ※ 当期の賃貸マンション成約件数は、季節的要因もあって前期比、前年同期比とも大幅に増加した。当地区での人口および世帯数の前年割れは6期連続となったが、前期比では久しぶりに増加に転じた。なお、賃貸マンション供給量は当期中は大きく増減したが、期末比較ではほぼ横ばいとなっており、需給ギャップは縮小していない。また、マンション賃料は前期比で上昇に転じたが、募集賃料は前期比で下落している。</p>	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本八幡駅北口の新築マンション開発に加え、南口の南八幡地区で、駐車場などの未利用地を利用したファミリータイプのマンション建設が見られるなど一定の住宅供給の動きが見られる。そのほかに大きな動きはなく、当面は現状を維持すると予測する。(売買仲介業者) ・北口の開発によるタワーマンションを購入するために、所有している物件を売り出す気配も見られるが、現在は様子見の段階で土地の取引が顕在化するには至っていない。また、未利用地における賃貸マンションの建設も見られるが、相続物件等、必ずしも市場で取引されない土地が利用されていることもあり、地価の上昇には至っていない模様である。(売買仲介業者) ・当地区内において新規の事務所供給はなく、事務所の需給が地価に与える影響は限定的である。本八幡には東京寄りのメリットがあり、千葉のビジネスエリアとも接近していることから、船橋、西船橋といった周辺エリアからのにじみ出し需要が見られるため一定の賃貸事務所需要がある。(賃貸仲介業者) ・船橋・西船橋エリアの事務所空室消化が進みつつあり、今後も事務所需要のにじみ出しが期待される。本八幡駅北口の新築マンションが建設中であるなど、駅北口は様変わりしつつあるが、そのほかに関しては、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持して推移すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい							—	—	当地区は駅前商業地として熟成しており、優良なマンション適地や投資用不動産に関する物件情報は少なく、成約取引も少ないことから地価上昇を観察することができないが、個人・法人を問わず優良な投資用不動産を探し求める投資家の動きが目立ちつつあること、オフィス市況に改善の兆しが出始めていることから、当地区の底堅い潜在需要を背景に、総じて地価動向は横ばいで推移している。 当地区内を含む中心商業地では成約取引はほとんど見られないものの、潜在的な需要は底堅く、投資適格性の高い収益用不動産等が売りに出されれば需要が競合する可能性は十分考えられる。また、オフィス賃貸市場においても賃料の下げ止まりに加えて稼働が改善し始めており、底打ちの気配が認められるため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														※ A 駅前広場及び駅前通り沿いの高度商業地における売り物件は少なく、今期も成約した取引はほとんど見られない。隣接する東武野田線新船橋駅前で大規模なマンション開発が進んでいるが、船橋駅前の当地区でもマンションデベロッパーによる開発素地仕入れの動きが活発であり、開発適地が売りに出れば需要の競合も考えられる。また、投資家の取得意欲も引き続き旺盛で、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。
														※ B 都心部で優良な投資用不動産が不足していることから、当地区では賃貸マンション、オフィスを中心に物件を物色する投資家の動きが見られる。当地区の需要は底堅く、オフィス・店舗とも賃料水準、稼働状況は落ち着いた推移を示していることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。
														※ E 東日本大震災による経済活動の停滞、円高や欧州債務危機を背景とした景気の先行き不透明感等がオフィス需要に水を差す懸念があったが、当地区ではその影響は限定的である。年明け以降、駅前商業地に立地するオフィスビルでは空室の消化が進んでおり、市況改善の兆しが見えつつある中、テナント募集に際して強気なビルオーナーも一部で見受けられる。当地区内では需給ともに概ね均衡状態にあり、オフィス賃料は概ね横ばいである。
													※ F 当地区の店舗ビルでは裏通りで空き店舗が若干見られ、立地によってはかなりリーシングに苦戦している物件も散見されるが、駅前通りの路面店舗、低層階では需要は旺盛で空店舗自体がほとんどなく、店舗賃料はほぼ横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資家の取得意欲は旺盛で、投資適格性を有する優良な賃貸マンションは特に引き合いが多い。また、駅徒歩圏では大手マンションデベロッパーの仕入れの動きが活発で、開発適地が売りに出れば複数のデベロッパーにより需要が競合することが見込まれる。(売買仲介業者) ・ 都内では投資適格性を有する賃貸マンションが品薄状態であり、投資家が投資用不動産を求めて当地区などの首都圏周辺部の不動産に目を向け始めている。(売買仲介業者) ・ 当地区を含む船橋駅周辺の事務所ビルでは、地区外からの新規参入、既存テナントの増床等により空室の消化が進んでいる。オフィス賃貸市況の改善を背景に一部で強気なビルオーナーも散見されるが、現時点で募集賃料の引き上げ、賃料の増額改定等の動きまでは至っていない。(賃貸仲介業者) ・ 船橋駅から離れた国道14号沿いに集積する生保ビル群は、船橋駅に近い当地区と比べて利便性が劣り、ここ数年は賃料、稼働ともに悪化の一途を辿っていたが、ここに来て賃料が下げ止まり、稼働の改善傾向が見られ、底打ちの気配が出始めている。(賃貸仲介業者) ・ 東日本大震災による経済活動の停滞や原発事故による放射線の問題が不動産市況に与える影響はほとんど認められず、引き続き安定した需要が見込まれる。欧州債務危機、円高等による景気の先行き不透明感が需要者マインドに水を差すことも懸念されたが、当地区ではその影響は限定的で、今後も地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% (下落)	▽	△	▽	□	—	—	□	□	当地区の分譲マンションは、一昨年は好調な売れ行きであったが東日本大震災に伴う原発事故で柏市の放射線数値が高いエリアが確認されたことをきっかけに、特にファミリー層のマンションに対する取得及び賃貸需要が減退し、現在も回復には至っておらず地価動向は引き続き下落している。 原発事故の影響が収束に向かえば、地価は底堅さを取り戻すと考えられるが、当面、地価の将来動向は下落幅は縮小するものの下落傾向が継続すると予想される。
														A ※ 当地区は交通利便性に優れる需要が強い地区であったが、昨年3月に発生した東日本大震災による原発事故に伴い、放射線数値が高いエリアが確認されたことや、新築マンションの供給過多により、取引価格は下落しており、現在も回復の兆しは見られない。
														B 取引価格は下落しており、賃料水準が引き続き、概ね横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。
														G ※ 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。しかし、柏市内への市外からのファミリー層の需要減退に回復の兆しが見られず、また供給量の増加も相まって、当地区周辺のマンション分譲価格には緩やかな下落傾向が見られる。 H ※ 駅前の高層マンション賃料は、ここ数年変化がなく概ね横ばいで推移している。しかし、柏市外からのファミリー層の需要減退に回復の兆しが見られず、今後賃料の下落が懸念される。
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"> 戸建住宅の販売価格は2,000万円台から3,000万円台が中心である。また、柏の葉キャンパス駅から徒歩15分以上の安価な建売戸建物件の売れ行きも好調であり、需要者は、安い物件、あるいは比較的高い物件を需要する層に二分され、中間層の物件取引の動きが鈍い。(売買仲介業者) 昨年6月以降、柏市では福島第一原子力発電所事故に伴う放射線量の数値が高い地点が発生し、これが影響して特に市外からの顧客の減少、地価の下落傾向に歯止めがかかっていない。(売買仲介業者) 現在販売中の柏の葉キャンパス駅前の大規模分譲マンションは、同駅前で行先して開発・分譲された大規模マンションの売れ行きが非常に好調であったことに反して、販売期間が長期化している。これは、販売価格が高額なことに加えやや供給過剰になっていることが原因の一端と考えられる。一方で中古マンションの売れ行き、販売価格は比較的堅調に推移している。(売買仲介業者) 柏の葉地区は柏市内でも本来需要の強い地域であるので、放射線量の影響が収束していけば、他地域からの需要が回復し、当地区の不動産市場も活況を取り戻していくと考えているが、現在のところ引き続き回復の兆しは見られず地価は弱含みで推移している。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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。富裕層の中でも景気動向に左右されにくい層が不動産需要の中心である地区のため、不動産市況は安定している。地価動向は横ばいで推移している。 地区内で昨年分譲された新築マンションが完売したほか、優良中古マンションの動きも安定しており、当エリアの不動産需要の底堅さが再認識されている。当地区の不動産を選好する富裕層は景気変動の影響を比較的受けにくい層が中心とみられることから、地価の将来動向は安定して横ばいで推移すると予想する。
						□	□	□	□	▽	▽	□	□	A ※ 土地供給が僅少であるため土地取引に関する詳細な情報は顕在化しない。ただし、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、東日本大震災の影響によるマイナスの市場心理は既にほとんど認められない。富裕層向けのマンション取引の動きも堅調であるため、土地の取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 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の賃借需要が引き続き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は限定的である。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。
														G ※ 優良な新築もしくは築浅物件を求める需要は引き続き堅調であり、年度末にかけて高額なマンションの取引が認められた。規模の大きい新規物件の販売情報をにらみながら、一方で中古の優良物件を物色する動きも続いている。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。
														H ※ 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ため、賃料の急激な変動が生じにくい地域である。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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市場における賃料水準は回復するには至っておらず依然として厳しい状況が続いている。売買市場においては、グレードが高く需要が競合するようなマンションが稀に高額な価格で取引されることもある一方、売出し価格の設定に失敗して市場滞留期間が長期化する物件も見られるが、総額で1億円を超えるような物件以外は、概ね底値圏と考えられる。なお、マクロ経済的な観点から、欧州の債務危機関連はやや落ち着きを見せており、今後は日本を含めた金融緩和による実体経済への影響等を注視していく必要がある。(中小不動産業者等) ・ 土地取引について、妥当な価格水準(100坪の土地で坪500万円)と考えられる取引もあり、売主と買主の目線が近づきつつある。中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円半ばから400万円前半(総額で8,000～1億2,000万円程度)の取引が多い。人気の高い地区であり、マンション需要が堅調であることから、前期までと同様に当該水準感に大きな変化はない。2012年に入り、千代田区では1～2億円の高額物件についても徐々に動きが出ている。(売買仲介業者) ・ 土地の供給量が極端に少ない地域であることから、土地需要は底堅いため概ね横ばいと判断。2012年に入り高額物件の動きも徐々に出てきているが、取得が競合するには至っていない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	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極めて堅調である。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ため、他地区に対してさらに競争力が増している。但し、未だに国際経済情勢の下ぶれリスクが払拭されない状況が続いており、地価動向は横ばいで推移している。 他地区と比べ競争力が増しているが、国際経済情勢の下ぶれリスクが懸念されることから、中長期的には上昇に転ずる可能性があるものの、地価の当面の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						※	A 当地区内で取引事例は確認できていないものの、周辺地区では複数の取引事例が確認できた。再開発に係る取引でオフィス立地としての知名度・ブランド力が選好され底堅い取引であった。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他地区に比べて堅調であり、その稀少性から取引価格は横ばいで推移している。							
						※	B 当地区で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最適の地区である。金融緩和の動きを受け、優良な収益物件に対する需要は堅調であり、取引利回りは引き続き低位安定の横ばい傾向で推移している。							
						※	E 当地区では今期に2棟の大規模オフィスビルが開業し需給動向が懸念されるが、東日本大震災を契機に事業継続性(BCP)への関心が高まったことから、耐震性・免震性等に優れた優良物件に対するオフィス需要は総じて順調である。地区全体におけるオフィス賃料は横ばいで推移し、空室率も改善傾向で推移している。							
※	F 地区内の店舗・商業施設は大規模オフィスビルの下層階に設けられているものがほとんどで利便性・稀少性が高く、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。													

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	△	□	□	□	—	—	賃料調整が進んだ結果、ハイグレードな物件の引き合いがより強くなっている状況がみられ、マーケット全体は安定している。当期に取引はみられたが、取引件数自体が少ない地区であり、当地区の立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して地価は安定的な価格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。 足下の賃料調整が進み、賃料はより安定しつつある。当地区は我が国を代表するオフィス街にあることに加え、大規模な再開発も進行中で、稀少性を有する売買・賃貸マーケットは今後底堅く推移していくとみられ、地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。
						A ※	当地区は大規模な再開発が現在進行中のものも多くみられ、街の機能更新が日々進んでいる。当期にみられた取引は、安定的な取引価格を維持しており、稀少性に裏付けられた需要の強さが窺える。単なる収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的な需要者の存在も需要の下支えとなっている。取引価格については安定的で、概ね横ばいで推移している。							
						B ※	当地区は都内屈指のステータスシンボルとしての性格を有する稀少な立地で、かつ物件が市場に出ることが稀であり、取引に際しては収益目的の需要者のみならず、自社利用目的の需要者も競合が予想されることから需要層が厚く、取引利回りは概ね横ばい傾向で、安定的に推移している。投資適格性を有し、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である。							
						E ※	耐震性の高い新築ビルや築浅ビルなどのハイグレードなビルに対して引き合いがより強く、企業のオフィス集約のほか拡張ニーズなども少しずつみられてきている。当地区の足下の賃料調整がかなり進んだ影響もあり、大規模な床を確保できるビルは徐々に減少しており、オフィスの新規賃料は概ね安定した状況となっている。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。							
						F ※	当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。継続賃料は横ばいないし若干の下落傾向にある。							



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	当地区の大型物件の取引市場は国内外の大手法人、機関投資家等が中心となるため、世界経済の動向に大きな影響を受ける傾向にある。欧州の財政・金融危機等不動産市況にプラスになる材料は少なく、新規オフィスによる調整懸念もあり地価動向は依然、下落傾向である。 経済状況の不透明感や新規供給による調整懸念等により、当地区の不動産市場は軟調である。そのため当面の地価動向は今期同様下落傾向で推移するものと予想される。
						※	A 東日本大震災による影響は比較的少ないが、フランスの大統領選挙及びギリシアの総選挙の結果を踏まえ、ユーロ圏の財政再建への取り組みが後退するという見方が広がり、欧州の財政・金融危機への懸念が再燃する可能性が高い。アメリカ経済の回復の遅れや円高による貿易収支の悪化など、企業による設備投資意欲が弱まっており、不動産市況に与えるプラス要因が少ない。取引価格は依然下落傾向にある。							
						※	B 2012年前半に延床面積10万㎡前後の大型ビルが相次いで完成する予定であり、賃料水準の調整も当面続くと考えられる。しかし、当地区は地域的な選好性が強く、取引事例をみても短期的な経済指標だけでは判断しにくい価格水準のものが少なくないため、取引利回りは横ばいの傾向にある。							
						※	E 都心5区の、既存ビルの空室率は約9%程度と依然高い水準にあるが、景気に底打ち感が出てきたこともあり、空室率の改善が徐々に進む可能性がある。また、地域性やビルそのもののスペックの優劣による差別化も強く出てきている。しかし、空室率が未だ高く、新規供給による調整懸念もあり、当地区のオフィス賃料は、下落傾向である。							
													F 昨年、有楽町駅周辺に大型有力店舗が相次いでオープンしており、顧客の誘導効果をあげている。銀座地区でもファストファッション店の新規オープンが話題を集めている。1階店舗賃料は横ばい傾向である。	
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> 当地区等の優良なオフィス地区においては、オフィス需要はリストラを伴う集約統合だけではなく、好立地に大規模床を確保できる最後の機会であると捉えた前向きな需要が増加してきている。また、空室への問合せも増えてきている。このような状況から、当地区の事務所賃料が上昇し始める気配が出てきていると考えている。(大手不動産業者) 再開発ビルの区分所有権の入札では、大手不動産業者間の競争となったが、当ビルの開発に関して既に権利関係を有するグループが落札したようである。(不動産開発業者) 既存の築浅ビルで比較的大規模な空室情報が出ているが、現在のところ後継テナントが決まっていないビルも多い。ただし、実際に現テナントが退去して空室が出るのは暫く先であることから、現テナント退去時には後継テナントが決まると推測される。(賃貸仲介業者) 2012年問題等と言われているとおり、今後当地区で大型物件の供給が相次ぐが、開発段階からテナントが決まっているビルもあり、さらに他地区からの流入も期待できるため、賃料水準がこれ以上落ち込むことはないと思われる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	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一部の優良ビルに対する引き合いはあるが、大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により賃料の値下がり懸念される。また、東日本大震災による直接的な影響はすでないが、建築工事費に影響を及ぼしつつあり今後の動向が注視される。一方、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回ることは少なく、取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず様子見の状態が続いているため、地価動向は横ばい傾向にある。 今期の地価動向は上記のとおり横ばいであるが、大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により賃料の値下がり現実にすれば今後地価が下落する可能性もあるが、当分の間、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 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。取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており、取引価格は横ばい傾向にある。東日本大震災による直接的な影響はすでないが、建築工事費に影響を及ぼしつつある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 取引価格は総じて横ばい傾向で、優良ビルの空室率は、やや下落傾向にあるが、前期とほぼ同様に優良ビルの取引利回りは横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 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一部の優良ビルに対する引き合いはあり、オフィス賃料は横ばい傾向であるが、大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により賃料の値下がり懸念される。一方、老朽化したビルの賃料は依然軟調である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	F 飲食店舗及び物販店舗に関して、東日本大震災の影響は概ね収束し、減少した外国人購買層は戻りつつあるが、前期と同様に店舗賃料あるいは空室率ともにほぼ横ばい傾向にあり特段の変化はない。
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"> 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、総じて需要がある。(売買仲介業者) 駅周辺の大規模ビルや築浅ビルは当地区で稀少性が高いことから、稼働状況は安定しており、退去が出ても館内増床で埋まってしまい、表に情報として出ることが少ない。賃料水準は前期から概ね横ばいであると思われる。(賃貸仲介業者) 中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料は高い水準で推移している。円高にもかかわらず、外国人観光客で賑わっている。最近のトピックとしては、秋葉原駅至近の商業ビルの解体工事が始まり、入居していたテナントは周辺に移転しているようである。(不動産調査業者) 土地取引については、前回から引き続き、供給そのものがほとんど無い状況にある。まれに売物件の情報があっても、売希望価格は高く、目線が合わないことが多い。(不動産開発業者) 再度上昇傾向にある空室率は徐々に回復していくと見られるが、企業業績等を考慮すると、賃料は当面底ばい傾向が続くと予測している。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい (前期  0% 横ばい)					—	—			当地区においては分譲マンションの新規供給が今後も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。さらに、今後も労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念材料として残る。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、依然として今後の情勢を慎重に見極めているものの、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいとするデベロッパーが存する状況である。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く、周辺エリア(東雲・晴海エリア)における分譲マンションの販売動向等好調な動きも見受けられるため、今期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は立地等の稀少性からポテンシャルは高く、デベロッパーの潜在需要は底堅いため地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 小規模な戸建住宅用地としての取引は散見されたが、大規模なマンション用地に係る取引は見受けられない。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、当地区は分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されていることから用地取得に対して依然として一部慎重な姿勢も窺われる一方で、立地等の稀少性からポテンシャルは高く、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいというデベロッパーも存するため、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 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の動きが認められる。DINKS又はファミリー向けの住宅系収益物件に対する需要は旺盛となりつつあるが、当地区は元来より賃料単価が高く、特にタワーマンションのような賃料総額が嵩む物件は、賃料下落リスクも内在しているため、住宅系収益物件に対する取引利回りは全体的に横ばいで推移している。
														G ※ 都心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、当地区における分譲マンションの新規供給が今後多数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。
														H ※ 当地区に存する賃貸マンションは、都心へのアクセスに優れ、立地の優位性を有することから底堅い需要が認められるため、エンドユーザーの負担可能賃料の範囲内であればマンションの稼働率も高く、マンション賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年同時期と比較すると成約件数はやや減っているが、4,000から7,000万円までのボリュームゾーンに加え、億ションについても成約が確認され、明るい兆しが見えつつある。購入者は他地区からの流入も一部認められるが、月島地区在住者がほとんどであり、同一マンション内での買換えも多い。(売買仲介業者) ・ 今後懸念される首都直下地震の報道の影響等から顧客の内陸指向が窺える。取引は4,000～7,000万円がボリュームゾーンで、取引価格は買主の底値見極め感が強く、やや弱含みで推移している。(売買仲介業者) ・ 今後、晴海地区において大型のタワーマンションの竣工が予定されているが、販売価格への影響は限定的である。土地取引については、問い合わせはあるが売物件がない状況が続いており、取引は確認されていない。(売買仲介業者) ・ 当地区は周辺の豊洲、東雲と比較すると、立地のポテンシャルが高く、今後についても地価は安定的に推移すると予測される。住宅の賃料については、やや弱含みで推移している。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	□	□	▽	□	□	△	—	—	外国人観光客の回復傾向、大手ファッション店舗の開店等の影響もあり、銀座地区への客足は回復している。老舗店舗、高級ブランド店にファストファッション店舗や家電量販店の出店も加わり、商店街としての多様化は進んでいる。地価の上昇を裏付けるだけの取引事例は把握できないが、路面店への出店需要は強く、店舗賃料は上昇に転じており、総合的に地価動向は前期の横ばいから今期は上昇に転じた。 中央通り6丁目の再開発ビルが3月にオープンし、大手ファストファッションブランドの旗艦店のオープンに行列ができる等、街全体に客足が戻り、店舗賃料は上昇傾向にある。価格上昇を裏付ける事例はないが、価格上昇気配は高まっており、地価の将来動向は今期と同様に緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。
					(前期)  0% 横ばい									※ A 銀座メインストリートの客足は東日本大震災前と同様の水準にまで回復し、街全体に活気が戻っている。路面店賃料の改善傾向から価格の上昇気配が認められ、物件取得需要はみられるが、需要に見合う供給は少ない。今期は決算期を含み、通常、取引件数の多い期であるが、把握できる成約事例は少ない。価格上昇を裏付ける取引事例も把握できず、取引価格は横ばい傾向にある。 ※ B 大幅な価格上昇や景気回復の見通しには至っていないことから、利回りを低下させる物件取得競争が誘発される状況にはない。供給サイドについても、所有不動産の取得価格や取得時の想定収支との関係から高値での売り希望価格が示されている物件については、取引が成約に至るケースは少ない。投資用不動産の取引がほとんどない状況は前期から変わらないが、銀座ブランドは維持されており、取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E オフィスの新規供給はほとんどないが、当地区におけるオフィス需要は低位にあり、空室率はほぼ横ばいで推移している。高スペックビルが少ないため、テナントリーシングでは金額面での競争となるケースが多い。個別取引においては、表面上の賃料は変えずに、フリーレントの月数、一時金の月数で調整されているが、前期から調整幅に変化はなく、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 大手ファストファッション旗艦店のオープンでは長蛇の列ができる等、銀座メインストリートの繁華性は高まり、路面店への出店需要は高まっている。上層階の飲食店の利用者も前期と比較すると増加傾向にある。銀座4丁目交差点付近のメインストリート沿いの路面店に空室はなく、当地区の路面店舗賃料は上昇傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	不動産市場全般は依然として低迷している中、J-REITを中心とした需要者による不動産投資意欲が上向いており、優良物件については動きが見られる。当地区における市場参加者はJ-REITや不動産ファンド、不動産開発業者等が中心で、底堅い需要に下支えられることから、当地区内における全般的な地価動向は横ばいで推移している。 再開発物件の竣工等により当地区の都市機能の更新が進む中、当地区の優位な立地性と今後の再開発による効果への期待は高いものの、需給ギャップの懸念や今後の経済情勢の動向のほか、不動産市場の不透明感は拭えないため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% (下落)									※ 当地区内では大型物件の取引は見られないが、東京駅八重洲口開発計画や、当地区及び周辺エリアでの再開発計画が進捗し、東京駅に近接する丸の内・大手町・有楽町地区に並ぶ有数のビジネスエリアとして、優位な立地条件や稀少性から開発業者や投資家サイドの需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ※ 投資物件の供給が少なく稀少性が高い当地区では、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。 ※ フロア規模・高いスペックを有するビルについては賃料水準や空室率の下げ止まりが見られる。しかしながら八重洲地区及び日本橋地区を中心とした周辺エリアにおける大型再開発の竣工を迎え、大量供給されることによる需給ギャップが懸念されるとともに、特に築年の古いビルの競争力の低下やそれに伴うオフィス賃料の下落基調は続いている。 ※ 当地区の店舗は、賃料面で比較的安定的な銀行や証券会社等の金融関係の店舗のほか、飲食店や物販店舗等が多く、これらの店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0% 横ばい  前期 0~3% 下落					▽		—	—	<p>東日本大震災後の一時停滞はほぼ収束し、不動産マーケットに回復基調が認められる。オフィス市場における需給バランスも改善傾向にあり、優良ビルについて底値感がみられる。また不動産取引市場においては投資マインドは好転しており、資産規模や価格目線の合う投資適格性が高いオフィスの市場流通量が少ない状況が続いているが、取引利回りは横ばい傾向で推移しており、取引価格の安定化基調等と相俟って地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>当地区内では各所で大規模な複合施設の再開発等が進捗しており、また大型の再開発事業も計画されている。オフィスの賃料水準は概ね底値圏に近いと考えられるが、今後、大量新規供給が予定され、またオフィス賃料も横ばい傾向に転化しつつもやや弱含み基調が続いている。したがって、今期の地価動向は横ばいであったが、地価の将来動向は上昇に転じる可能性もあるものの、当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。</p>	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	<p>A ※ 当地区では大規模な複合施設の再開発等が進捗しており、立地やグレード、規模等に優れる物件への投資需要は堅調であり、資金調達環境も改善傾向にあるものの、投資適格性の高い物件が少ないこと等から不動産取引の停滞感が継続している。しかしながら当地区でも不動産市場の改善傾向が認められ、取引価格にも反映されてきている。東日本大震災後の景気の先行き不透明感も緩和され、緩やかな回復傾向も認められ、取引価格はやや弱含みながら横ばい傾向で推移している。</p>	
															<p>B ※ 耐震性・スペック等において優位性を有するビルに対する需要は底堅く、また不動産投資市場において東日本大震災の影響に対する改善傾向等に伴う投資法人・ファンド等の取得意欲は堅調であり、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</p>
															<p>E ※ オフィス市場においてはテナント誘致競争の厳しさ、借り手優位の状況等も継続しており、新規供給に伴う解約の影響等も認められるが、調整された賃料水準、空室率の改善傾向に伴い需要は堅調に推移している。立地改善及びグレードアップを目的とした市場拡大につながる動きも活発化しており、賃料水準の安定化基調も認められる。今後、大規模供給、東日本大震災に伴う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対応需要が注目される中、オフィス賃料は底入れの兆しも見受けられるが、緩やかな下落傾向が続いている。</p>
													<p>F ※ 当地区内の立地条件に優れた低層階店舗に対する需要は根強く、空室率改善の兆しが認められ、賃料も安定化傾向にあり、また低価格志向等の消費構造、販売形態の変化への対応が進捗しつつある。個人消費も概ね堅調に推移しており、店舗賃料は横ばい基調に転じている。</p>		
				銀座中央、八重洲、日本橋		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> 銀座中央地区は、中央通り、銀座4丁目交差点付近の晴海通りは根強い需要がある一方、それ以外の地域は低迷しており、賃料格差が広がっている。(不動産調査業者) 銀座中央地区は、賃貸市場の流通量に関して、昨年比で供給量がほとんど変わらないのに対し、需要量がやや減っている。(中小不動産業者等) 八重洲・日本橋地区は、総額で20～50億円程度の中小規模の物件に対する取得需要が、引き続き堅調であるので、このクラスのオフィスの開発を検討していきたい。(不動産開発業者) 八重洲・日本橋地区では、自社で扱うような小規模な売物件がほとんど出ないことから、取引は把握できていない。売物件が出るとすれば相続がらみであり、稀少性があることから高値で取引されると推測される。(売買仲介業者) 銀座中央地区は店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと思われる。(不動産調査業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	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おり、また、景気先行きの不透明感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。 当地区の地価の将来動向は、高級住宅の買受け需要や借受け需要に大きく左右される。景気先行きの不透明感から、これらの需要が顕著に回復するにはなお一定の期間を要すると考えられ、地価は引き続き緩やかに下落すると予想される。
					(前期)  0～3% 下落								A ※ 東日本大震災の影響は収束したものの、円高・原油高等による景気先行きの不透明感が払拭できないこと、富裕者層による高級住宅の買受け意思決定が慎重であること、法人による社宅の借受け需要が伸び悩んでいること等から、取引価格は引き続き下落している。ただし、底値感が生じており、下落幅は緩やかである。 B ※ 東日本大震災の影響は収束、平成20年頃から地価下落が続いた結果底値感が生じており、投資家の買い意欲は高まっている。しかし、景気先行きの不透明感が払拭できないこと等から、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。 G ※ 東日本大震災の影響は収束したものの、景気先行きの不透明感等から富裕者層による高級住宅の買受け意思決定が慎重であること、当地区周辺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している。中古マンション価格にも下落傾向が認められる。 H ※ 東日本大震災の影響は収束したものの、個人所得が減少していること、社宅向け高級住宅の借受け需要が伸び悩んでいること等から、マンション賃料は引き続き下落している。ただし、底値感が生じており、下落幅は緩和している。	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	マンション素地、戸建住宅用地の取引価格、取引利回り及び賃料とも横ばいであり、高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、日本人の需要が見られるなど、底堅い需要に支えられ、地価動向は横ばいである。 当地区の取引は実需が中心であり、地価がすぐに上昇傾向を示すような特段の要因は認められないことから、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。			
						A※	土地価格の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、高値で取引されるケースもあり、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引き続き堅調である。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、建築費が上昇傾向にある一方で分譲価格は概ね横ばいであり、高値で仕入れ難い状況である。以上により取引価格は横ばいである。										
						B※	欧州債務危機は収束しつつあり、国内REITの資金調達環境は引き続き良好である。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、取引利回りは横ばい傾向にある。										
						G※	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、販売状況も堅調でマンション分譲価格は概ね横ばいである。来期に隣接地区において定期借地権である大型物件の販売が予定されており、今後周辺地区のマンション開発に与える影響が注目されるほか、都営地下鉄浅草線沿線では複数のタワーマンションが開発予定である。										
H※	東日本大震災により減退した高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、賃料の下落による割安感から日本人の需要が見られる。月額20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅く、月額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。																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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、東日本大震災等の影響はすでになく、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響も収束しつつあり、前期と比較すると概ね横ばい傾向で推移している。また、賃貸マンションの空室率が低下し、賃料が横ばい傾向にあることから、当期の地価動向は前期と同様横ばい傾向で推移している。 当地区の周辺では、JR沿線の品川と田町間の新駅開業が報道されたが、事業完成時期等を考慮すると、当地区に与える影響は限定的であり、地価がすぐに上昇傾向を示すような特段の要因は認められない。当地区の地価の将来動向は、現在と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
				南青山、高輪、芝浦	 前期 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								A 当地区周辺の土地の取引は、東日本大震災の影響とともに、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響も収束しつつあり、当地区の取引価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 B 不動産価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。また、賃貸住宅の賃料が横ばいで、空室率が低下しているものの、その変動幅が小さいことから、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。 G 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、取引件数等が前年比で概ね横ばいであること等から東日本大震災等の影響は既になく、当期のマンション分譲価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 H 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とほぼ同水準であるが、空室率は前期より低下している。また、前年同期と比較しても空室率は低い水準であり、東日本大震災等の影響はすでになく、前期に引続きマンション賃料は横ばいで推移している。
<ul style="list-style-type: none"> ・南青山地区では、欧州の債務問題等の影響は特段見られない。投資家からは依然として安定的で投資しやすい地区と認識されている。そのため、他の地区と比較して投資の優先順位が高く、地価の上昇余地がある。(賃貸仲介業者) ・高輪地区は、新築マンションの販売単価が中古マンションと同程度に設定されて販売されたため、中古マンションの販売単価が影響を受け始めているが、地価に与える影響は限定的であり、特段目立った要因もないことから、地価は横ばいである。(売買仲介業者) ・芝浦地区では、品川から田町間の新駅設置計画発表後、個人投資家が投資用マンションを購入するケースがあったが、住宅需要に与える影響については、事業完成時期等を考慮すると、特段ないといえる。(売買仲介業者) ・南青山地区は、背後地には動きの悪い素地が残っていたり、上昇を実証できる取引も見当たらないため横ばいと判断した。(賃貸仲介業者) ・高輪地区は、安定した所得の需要者を背景として、相応の需要が見込まれることから、今後も安定した需給関係が続くと予測する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) ・新駅設置計画の発表が芝浦地区に与える影響については、現時点では特段ないといえる。地価動向の先行きに関しては、当分の間は現状を維持すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	▽	—	—	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・A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ることから横ばいであり、全体として地価動向は横ばいである。店舗賃料の動向及び災害対応力のあるビルの需要動向のほかは、東日本大震災の影響は見られない。 当地区は複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展しつつあるが、再開発事業の完成に伴い順次オフィス等の供給が過剰となる可能性も有しており、地価の将来動向は、当面は横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									※ A 来期に投資法人が資産入れ替えのため当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予定である。REIT、国内外の私募ファンド等による物件取得などは引き続き堅調で、さらに当地区で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。 ※ B 欧州債務危機は収束しつつあり、国内REITの資金調達環境は引き続き良好で、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。 ※ E 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は強く、一部では募集賃料の上昇が見られる。既存のS・Aクラスビルは空室率が低下傾向にあり、成約ベースのオフィス賃料は横ばい傾向である。S・Aクラス以外のビルは空室率が依然として高いものの改善傾向にある。 ※ F 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食等の需要は乏しく、特に、客単価が高い店舗については売上げが低迷している状況に変化はない。全体として集客力は徐々に回復傾向にあるが、店舗賃料は未だ下落傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 下落 前期  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	大規模な稀少性が高い物件については投資法人を中心に底堅い需要があり、利回りや資金調達環境も概ね安定しているが、底入れしつつあった賃料が下落傾向にあるため、地価動向はやや下落で推移している。 オフィス賃料については当面、大規模新築ビルの大量供給の影響や経済動向の先行き不透明感等から下落基調が続くと考えられる。また店舗についても消費者の低価格志向の影響で賃料は引き続き弱含みで推移すると考えられるため、地価の将来動向は当面はやや下落傾向で推移すると予想される。 A ※ 今期は主だった物件の取引は確認されなかったが、稀少性の高い物件への需要は依然底堅く利回りも概ね横ばいで推移している。ただ、今春以降に順次竣工する予定の大型新築ビルによる影響が当地区でも既に出始めており、底入れしつつあったオフィス賃料は実質的には下落傾向にある。また、店舗の家賃負担力は弱いため、利回りは概ね横ばいであるものの賃料が下落傾向にあるため、取引価格は下落傾向で推移している。 B ※ 立地に優れる優良ビルについては空室率が安定しオフィス賃料も底入れしつつあったが、新築大型ビルの大量供給の影響で実質的な賃料は下落傾向にあり、店舗も依然厳しいことから賃料は依然下落基調にある。このため投資家による選別が厳しくなっているものの、稀少性の高い物件への需要は依然底堅く利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 当地区は立地や建物スペックに優れる大型既存ビルが少ないため、優良ビルの空室増加は限定的で賃料も底入れしつつあったが、今春以降竣工する大型の新築ビルの影響が出始めており、実質的な賃料水準は下落傾向にある。また、当地区全体でみてもテナントに中小の企業が多く企業収益が依然厳しいため、オフィス賃料は下落傾向にある。赤坂見附地区で今年1月に竣工した大型ビルは引き続き苦戦している模様である。 F ※ 当地区は相対的に料亭やクラブ等客単価の高い飲食店が多いエリアで、消費者の低価格志向から依然厳しい状況が続いている。また、景気浮揚の方向性も引き続き不透明なため来店客、客単価とも伸びず、家賃負担力は依然弱い。一般飲食店も含めてテナントの出入りが多く、店舗賃料は下落基調が続いている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									稀少性の高い物件については依然需要は底堅く、資金調達環境にも大きな変化は無いため取引利回りは横ばいで推移している。ただ新築大型ビルの大量供給を受けてオフィス賃料が下落傾向にあるため、地価動向はやや下落で推移している。 オフィス賃料については当面、大規模新築ビルの大量供給の影響や経済動向の先行き不透明感等から下落基調が続くと考えられる。またマッカーサー道路の完成による地域の成長期待が地価動向に与える影響については現段階では限定的であることから、地価の将来動向は当面はやや下落傾向で推移すると予想される。	
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 今期は地区内で大型の取引は確認されなかったが、資金調達環境に大きな変化はなく、投資需要も底堅い状況にあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただ、新築大型ビルの供給が本格化する中でテナントの誘致競争により実質的な賃料下落の影響が当地区にも及んでいる。従って、取引価格は下落傾向で推移している。	
															B 新築大型ビルの大量供給により賃料水準は下落傾向にあるものの、稀少性の高い大型物件に対する投資需要は依然底堅く、資金調達環境も安定していることから、取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※ 新築大型ビルの供給増加を受けてテナントの誘致競争が厳しさを増す中、当地区のオフィス賃料は下落傾向で推移している。駅近くで今年竣工予定の大型ビルでは募集条件について柔軟に対応し成約したフロアもあるが、駅から遠い等立地条件が悪く、耐震性に劣るビルでは空室の長期化や賃料下落が続いており、エリア全体としてみると、依然厳しい状況である。
					(前期)  0～3% (下落)							F ※ 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概ね堅調に推移しており、店舗賃料は横ばいで推移している。			



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	地区内で目立った取引は確認されなかったが、他地区で東日本大震災以降に成立した大型取引をみると、稀少性の高い優良物件については、震災による価格への影響はみられない。当地区は稀少性の高い投資適格となり得る物件が多いエリアである。オフィス賃料、空室率とも底入れしており、店舗賃料、取引利回りも概ね横ばいであるため、地価動向は横ばいで推移している。 今年度は春以降、新築大型ビルの供給が多く需給の緩和が懸念されるため、賃料上昇への重しとなっている。当地区は投資適格性の高い優良ビルが多いエリアであり、こうした物件への需要は引き続き底堅いものの、市場における需給が調整されるまでは実質的な賃料上昇は難しいと考えられ、地価の将来動向は当面の間、横ばいで推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 今期は新橋地区で小規模な更地の取引がみられたほかは、主だった大型取引は確認されなかった。当地区は競争力の高い大規模ビルが多く、投資需要も底堅いエリアである。空室率が落ち着き、オフィス賃料が底値圏にあること、店舗賃料も底入れしつつあり、概ね横ばいで推移していること、また、取引利回りに変化はみられないことから、取引価格は概ね横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				六本木、赤坂、虎ノ門、汐留	 0%横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 赤坂地区のうち、青山1丁目を最寄り駅とする地区は、業種がアパレル系企業に偏っている感がありテナントが限定されるため、大手企業が退去した後の空室が埋まらないビルもあり、オフィス市況は厳しい状況が続いている。(不動産開発業者) 虎ノ門地区では小規模な再開発用地の取引があり、相場よりも高値で売買が行われた。当地区は再開発が多く計画されていることから土地需要は堅調である。(売買仲介業者) 六本木地区のランドマーク的なビルは、空室が減少し安定稼働しているため、募集賃料を値上げしている。虎ノ門・六本木地区で今年竣工予定の大規模再開発ビルは一部テナントが決まっており、賃料水準は共益費込みで月額坪2万円後半程度であると推測される。(賃貸仲介業者) 汐留地区東側の超高層ビルで空室が2フロア出ており、募集条件は共益費込みで月額坪2万円後半程度と推測される。当ビルは他の汐留地区内の超高層ビルと比較して所有者の意向から賃料水準は低めである。そのほかは、話題となるよう大規模な空室情報や移転情報はない。(賃貸仲介業者) 前期同様に、右肩上がりの成長を前提に投資判断はできない一方で、不動産開発業者の投資基準に合う物件があれば積極的に投資が行われる地区である。したがって、地価の先行きに関しては、現在の地価の動向と同じく概ね横ばいと判断した。(不動産開発業者) 空室率については徐々に回復していくと思われるが、企業業績等を考慮すると、賃料は当面底ばい傾向が続くと予測している。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	□	□	▽	—	—	賃料調整によりオフィス賃料は低位横ばいで推移しており、空室率の改善傾向が見られるが、新規大量供給による賃料調整の影響から下落要因は払拭できない。景気先行きの不透明感の改善の兆しが見られるものの依然として様子見の状況は続き、取引は停滞し地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。 投資適格物件に対する需要は認められるが、市況は停滞し、今後の経済的要因の影響が懸念されるため、地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続すると予想される。
						A	※ 世界的な金融不安・円高・株安等も一服し、将来の景気動向に明るさが見えつつあるが売買市場は停滞しており、直近では当地区での投資用不動産取引は見られない。オフィス賃料の下落も落ち着き横ばい傾向にあるものの、新規大量供給による賃料調整の影響から、取引価格は下落要因が払拭できず弱含みの下落傾向で推移している。							
						B	※ 賃料調整により他区からの拠点集約化目的の転入がある一方、地区外への転出も見られるが空室率は改善傾向にあり、オフィス賃料は低位横ばいで推移している。投資適格物件に対する需要は認められるが、取引利回りは横ばいで推移している。							
						E	※ Aクラスビルでは賃料調整により企業の拠点集約化の受け皿として空室率が改善しつつあり、オフィス賃料は調整局面を経て概ね横ばい傾向である。一方、当地区で新築Sクラスオフィスビルが2棟竣工したが、テナントの誘致に苦戦し入居率は低水準にあり、オフィス賃料の下落要因は払拭できていない。							
						F	※ 当地区のオフィスビル内の店舗は周辺ビジネスマン等が顧客の中心で、週末には利用客が少ない。景気先行きの不透明感の改善が見られるものの、顧客の消費行動には直結しておらず苦しい状況にある。客単価の低い飲食店舗等は集客力が戻りつつあるが、売上高の減少、経費削減等から店舗賃料は弱含み下落傾向である。							



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—	新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の一等地の取引件数及び取引価格は概ね横ばい傾向にあり、オフィス賃料は需要減退から下落傾向が継続しているが、当地区のメジャーシェアを占める店舗賃料は高水準を維持し横ばい傾向にある。以上より、地価動向は総じて横ばい傾向にある。 当地区は繁華性が高く、店舗の出店意欲が高く、需要が底堅いが、景気の先行き不安から賃料水準の下支えとなる店舗収益の上昇期待が薄いこと、また、今後出店予定の大型店舗による顧客流動性への影響は未だみられないことから、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 A ※ 新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区の一等地は、商業地として非常に高いポテンシャルを有し、繁華性が高く、ファストファッションを中心に店舗需要を牽引し、その影響は背後地にも及んでいる。当地区の商業収益性は高いものの、日本経済はデフレ傾向が依然緩やかに継続しており、店舗収益のさらなる上昇は明確には認め難く、取引価格及び取引件数は概ね横ばい傾向で推移している。 B ※ 国内の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が、東日本大震災の影響が弱まり、中国・台湾からの投資家の市場への参入が散見される。景気は緩やかに回復している一方、円高・デフレ傾向の継続、電力供給への不安等先行き不透明感も認められるが、当地区では安定的な需要動向から売り急ぎ等による取引利回りの上昇はなく、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 E ※ 当地区内におけるオフィス需要は店舗のバックオフィス需要が中心で、西新宿地区の賃料の下落傾向・賃貸床供給の増加の影響を受けて弱含みの状況が続いていることから、空室率は高い水準を維持しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 3月に新宿通り沿いの商業ビルが閉店した一方、4月に新宿駅東口でブランドショップの開店がみられ、今年夏には新宿通り沿いに新宿最大級の家電量販店とファストファッション店舗が開業予定である。そのため、顧客流動性の変化を見据えて飲食、物販、小売店の出店意欲は比較的強い状況にあり、賃料は高水準を維持しているが、賃料負担の下支えとなる店舗収益のさらなる上昇は見込み難いことから、店舗賃料は概ね高水準のまま横ばい傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災による不動産市場への直接的な影響は、平成23年中に概ね収束したものと見られる。しかし商業環境の低迷が続いており、中核施設の再開発建物完成を見越した売り控えの気配もあり、売り手、買い手の希望する価格水準の乖離が大きく取引市場は停滞が続いている。賃貸市場動向から収益力低下に多少の歯止めがかかったものの取引価格水準は依然として下落傾向が続いており、その程度は前期とほぼ同様で推移しているため、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 中核商業施設再開発は地域の取引価格水準に直接影響する段階にはなく、他に地価動向に変動をもたらす要因は見当たらない。したがって、中長期的には再開発による改善が見込まれるものの短期的な地価の将来動向は今期と同程度の下落傾向が継続するものと予想される。
						A ※ 中核施設の再開発は既存建物の地上部が取り壊されるなど、目に見える形で動き出しており、地域の先行きにごく僅かながら灯りが見えてきた感がある。しかし、客足・客単価共に厳しい状況は変わりなく、商業環境の回復は見られない。物件の収益力が改善しないことから主な需要者である国内事業者は相応の割安感を求めており、新規の売り出し・成約共に稀で市場は停滞の色が濃く、取引価格は依然下落傾向で推移している。 B ※ 再開発工事は完成までまだ期間があり地域の不動産市場へ直接影響を及ぼす段階には至っておらず、今期において他に特段の変動をもたらす要因は見当たらない。取引価格水準、賃料水準共に下落傾向が続いており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 F ※ 表通り沿いを中心に見られるオフィス物件は規模が小さく築年数も経過しているものが多く、歓楽街の中で店舗主体の街並みにあって借り手の業種も限られることから市場競争力は弱い。空室率は高止まりが続いており、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 E ※ 既存テナントの退下が落ち着きを見せ、空室率は高いながらも概ね横ばいで推移した。新規契約数は前期に引き続いて昨年に比べわずかに回復しており、店舗賃料は緩やかな下落傾向で推移した。再開発施設完成に合わせた建物の更新・リニューアルを想定し、一部の物件では定期賃貸借契約の募集も散見される。								
				西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	 前期 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"> 西新宿地区では、西新宿8丁目の新築ビルと北新宿2丁目の新築ビルは依然として空室を抱えているが、徐々に稼働率が上がっている。これらのビルが満室に近づけば地域の需給状況に変化が出てくると思われる。(賃貸仲介業者) 新宿三丁目地区は、居酒屋の店舗面積が減少方向に動いている。店舗面積が少し狭めの方が人気店として認知されやすいためであると考えられる。また、靖国通り沿いは新宿通り沿いと比べて収益性がやや劣るため、以前は飲食店の出店希望が多かったが、ファミレス、コンビニが主流となってきている。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区は、歌舞伎町2丁目を中心に飲食店、事務所の賃貸需要が戻り、需要が増加傾向にあるため、これまでの地価の継続的な下落ではなく、現在の水準を維持して推移していくと感じる。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区は、1月は昨年と同程度の取扱件数となった。2月は例年取扱件数が少なく、本年も少し前に多かった解約予告や賃料減額請求が減少した。賃料自体は底を打っていると感じる。(中小不動産業者等) 西新宿地区は、需給が安定しており、特別の変動要因がなければ地価は横ばいであると予測する。(売買仲介業者) 新宿三丁目地区は、空室ができれば短期間のうちに次のテナントが決まる状況に変化はなく、しばらくこのままの状態推移すると思う。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区は地価は底を打った感じもあるが、売買市場は様子見の状態にあり、地価の反転にまでは至らないと思う。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(中小不動産業者等)


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	賃貸マンションの空室率は一部改善されているが、賃料は下落傾向にあり収益性は軟調であるため、引き続き地価動向はやや下落傾向にある。また、東日本大震災後は物件（特に建物の耐震基準及び周辺環境）の選別が厳しく需要は総じて弱含みである。 当地区の店舗施設等は目抜き通り以外、概して借手市場の状況で賃料は下落基調で推移しているため、事業用資産（土地）に関する地価の将来動向はやや下落傾向が継続すると予想される。但し、市場は二極化を呈しており大型優良資産については稀少性が高いので横ばい傾向が生じるものと予想される。
						A	※ 中高層住宅用地の優良案件は稀少性が高いが賃料はやや下落傾向で収益性が軟調であり、前期同様に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選別は厳格であるが、その取引価格は安定感が認められる。							
						B	※ 目抜き通りを除く当地区全般の店舗賃料等は引き続きやや下落傾向で、取引価格も下落傾向である。従って収益物件の需要は底堅いが取引利回りは横ばい傾向にある。なお、大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率に一定の歯止めがみられる。							
						G	※ 高額マンションの買受需要は弱く、マンション分譲価格はやや下落傾向にある。大幅な需給バランスの崩れは無いものの値頃感のある新築分譲マンションの供給が影響し、マンション分譲価格はやや下落基調である。							
						H	※ 賃貸マンションについては空室率は一部改善されているが、賃貸借条件は引き続き借手市場であり、マンション賃料はやや下落傾向にある。							


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	□	△	△	□	□	—	—	地価動向については、渋谷駅街区基盤整備事業計画に伴う、渋谷駅周辺の再開発事業等の開発動向の顕在化及びそれに伴う大型の商業ビルの取引がみられ、流動性リスクの低い投資用ビルの取引が徐々に増えている。不動産市場・不動産投資市場においては当面この傾向が続く可能性が高く、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 渋谷駅街区基盤整備事業計画及び駅周辺の再開発事業の進展により、当地区の賃料水準は安定的に推移することが予想されるため、地価の将来動向は今期同様上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 渋谷駅街区基盤整備事業計画の進展に伴い、渋谷駅を中心とした再開発事業等の開発動向が徐々に顕在化しており、これら再開発事業等に係る大型の商業ビルの取引もみられる。また、景況感に下押しされていた不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズも渋谷駅街区基盤整備事業計画及び再開発事業の進捗に伴い徐々に回復しており、これを反映して取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ 渋谷駅に近いAクラスのオフィスビルについては、賃料・稼働率及び賃貸事業収益がほぼ安定していることから取引利回りは横ばい傾向にある。また、駅から遠い物件や築年・耐震性の劣る中小規模のオフィスビルについては、空室率の高止まり、賃料の下落・稼働率の低下等により賃貸事業収益の減少や投資リスクを反映して取引利回りは緩やかな上昇傾向にある。
														E ※ 渋谷駅東口駅前広場に接面する大型高層複合施設のオフィス部分は、新たなランドマークとしての期待から高賃料ながら竣工前にテナントが全て決まっておき、駅周辺のAクラスのオフィスビルについても空室の消化が進み、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。それに対して、駅から離れた物件や築年・耐震性の劣るビルは、空室率が高止まりし、賃料は依然として下落傾向にあり、オフィス賃料の動向は二極化の傾向が加速している。
														F ※ 渋谷駅周辺の客足の流れが多いエリアで、ファッション店舗が出店して競争力を高めている地域や幹線道路沿いの地域では店舗賃料は横ばい傾向にある。それに対して駅から離れた地域や裏通りの小規模の路面店舗等は空室が目立ち、テナント誘致の競争も激しく、滞留期間も長期化しており、店舗賃料は依然として下落傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	▽	□	—	□	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回復しつつあり、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。裏通りは一定の取引需要は認められるもののテナント需要は回復していないことから地価は依然下落傾向にあるが、横ばいに近づきつつある。 大規模商業施設がオープンする等、周辺エリアへの波及効果が期待されるものの、現状では店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、地価の将来動向は横ばいの状態が続くと予想される。
														A 立地条件の優れたメイン通り沿いでは、マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は強い。 C 昨年メインストリート沿いで大型物件の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、前期及び今期とも小規模店舗を中心に複数の取引がみられ、取引件数は横ばいである。以上より、取引価格は概ね横ばいである。 B 欧州債務危機は収束しつつあり、国内REITの資金調達環境は引き続き良好で、商業用不動産に対する購入意欲は徐々に回復しつつある。依然として物件の選別に関しては慎重な姿勢であるものの、稀少性のある物件については低い利回りで取引されるケースも見られ、取引利回りは横ばい傾向にある。 E 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。 F 店舗賃料は横ばいであり、平成24年4月に大規模商業施設がオープンする等メインストリート沿いの低層階は新規出店を計画するブランドショップ等の引き合いが多く高水準である。一方で、上層階の店舗及び裏通り沿いの店舗賃料は依然として下落傾向にある。
					(前期)  0% 横ばい									ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 代官山地区における住宅賃料は比較的堅調に推移している一方で、店舗賃料は表通りと裏通りで賃料格差が広がりつつある。裏通りの店舗賃料は依然として下落基調にあるほか、フリーレント期間の長期設定が常態化しつつあり、テナントの入れ替わり期間も短くなる傾向にある。(売買仲介業者) ・ 渋谷地区では渋谷駅東側の新築の大規模ビルの竣工により、ある程度の経済効果が期待されているが、局地的かつ一過性で収束する可能性も高く、周辺地域及び不動産市場への波及効果は未知数である。(売買仲介業者) ・ 表参道地区では昨年頃からアパレル業種の出店需要が回復しており、特に新規のブランド立ち上げの際に出店を検討するケースが目立つようになってきている。(不動産調査業者) ・ 表参道地区の表通りでは神宮前交差点の大型商業施設等の新規店舗のオープンが控え、地区の活性化が期待されているほか、既存ビルの建替計画や大規模未利用地における開発状況も次第に明らかになってきており、その動向に注目が集まっている。(売買仲介業者) ・ ここ数年売手・買手の希望価格の乖離は埋まることなく継続しており、地価が低調な状況が継続すると予測する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい										<p>オフィスビル賃料は、一部弱含み傾向が見られるが、取引利回りも横ばいで推移していることや需要の底堅さを背景に取引価格は安定推移しているため、不動産市場の底打ち感を反映し、地価動向は前期の下落傾向から当期は横ばい傾向で推移した。</p> <p>賃料、取引利回り等の底打ち・安定化傾向が見られる一方で、地価を上昇させるような明確なプラス要因もないことから、地価の将来動向は当面は今期と同様、横ばい傾向で推移すると予想される。</p>
										▽		—	—	<p>A ※ 前期から今期にかけて、不動産業者、個人・法人投資家の求める価格帯、利回り目線に見合った物件が供給されたため、低水準ながら一定の取引が続いている。一部のオフィス賃料は弱含みであるが、恵比寿駅勢圏では既に不動産価格の底打ち感が強く、取引価格は横ばい傾向で推移している。</p>	
															<p>B ※ 投資用物件の取引市場は、不動産投資ファンド等が要求する利回りと市場供給された物件の利回りに乖離が生じるケースも見られるが、個人・法人投資家を中心とした各種投資家の潜在需要は強く、さらに不動産価格の底打ち感が強まったことから、取引が成立する場合の利回り水準に大きな変動はなく、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</p>
															<p>E ※ 恵比寿駅周辺に立地する大型オフィスビルは、昨年中盤から後半にかけて賃料などの募集条件で柔軟に対応した結果、駅から離れたエリア等、立地条件に劣る物件以外は総じて空室消化が進み、高稼働率で推移している。オフィス賃料は駅周辺の優良物件等については底打ち感が見られ、ほぼ横ばい傾向で推移しているものの、駅から離れた物件は引き続き下落傾向にあるため、総じてオフィス賃料は弱含みの下落傾向にある。</p>
					 前期 0～3% (下落)								<p>F ※ 駅前広場及び駒沢通り沿いを中心とした恵比寿駅周辺の商業エリアは、引き続き大手・地元業者を問わず飲食業等の引き合いが強く、店舗賃料は安定的に横ばい傾向で推移している。一方、駅から離れたエリアや人通りの少ない背後地では、長期間テナントがつかないビルも存在し、賃料も下落傾向が続くなど二極化が進んでいる。</p>		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内のランドマークビルの賃料水準は前期から変わっていない。また、入居している金融機関が退去するとの情報が以前からあるが、未だに確定情報は得ていない。(賃貸仲介業者) ・ 飲食業が中心の街で、平成21年以降は低迷した状況が続いているが、賃料は下がり切った感があり、最近では落ち着いているため、前期から賃料水準に変動はない。(不動産調査業者) ・ 取引件数は、前年の繁忙期(東日本大震災前)に比べて全体的に減っている。地価については、依然として売値と買値のギャップが埋まらない状況であるが、成約価格は概ね横ばい傾向にある。賃料については、表通りの路面店については相応の値で成約しているものの、空室が見受けられる。路地裏の店舗については、空室がやや長期化してオーナーサイドも賃料交渉には柔軟な姿勢を示している。(売買仲介業者) ・ 日本経済の回復要素が見当たらないものの、特段の下落要素もないことから、地価は概ね横ばいで推移すると思われる。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい							—	—	客足は安定しているほか、大型オフィスビル竣工による人の流れの変化、複合商業施設の開発計画、新庁舎計画等から不動産市況には動きが戻りつつあり、当地区の地価動向はほぼ横ばいで推移している。当地区では店舗需要は堅調であり、店舗賃料水準は横ばいとなっている。周辺では年末竣工予定の商業施設の開発計画もあり、今期の地価動向は横ばいであるが、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。 A ※ 本年末には複合商業施設の竣工が予定されているほか、客足は安定的に推移している。当地区では従来から取引は少ないが、稀少性による潜在需要から取引価格に大きな変動はなく、取引価格はほぼ横ばいとなっている。 B ※ 今期の新たな取引は見られなかったが周辺地域でのJ-REIT保有物件にみられる還元利回りはほぼ横ばいで推移している。オフィス賃料も近時概ね横ばいであり、取引利回りについてもほぼ横ばいである。 E ※ 当地区では稀少性のある大型オフィスビルが昨年末に竣工しており、オフィス空室率は概ね横ばいにて推移している。またコスト削減に伴う事務所集約等の移転需要も見られるが、オフィス賃料については概ね横ばいで推移している。 F ※ 当地区は繁華性が高く店舗施設の需要は上層階を含めて堅調であり、店舗賃料は横ばいである。当地区での客足は堅調であり、景気先行きに対する不透明感もあるものの、店舗出店意欲は回復している。				
																当地区では不動産取引市況に徐々に動きが見え始めつつあるが、東口地区よりも地域的变化に乏しく景気の先行きに対する不透明感もあって、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。当地区では低層階の飲食系店舗需要は概ね堅調であり、店舗賃料水準は横ばいとなっているが建物建て替え等が進まず地域的变化に乏しい状況にあり、客足の増加も見込みにくいため、地価の将来動向は今年同様やや下落傾向が続くものと予想される。 A ※ 当地区では百貨店内の大型テナント誘致(家電量販店・大型衣料品専門店)やレストランのリニューアルオープン等、集客力を高めるテナントの入れ替えがあり客足の増加も見られたが、地域的な変化に乏しく取引価格は若干の下落傾向にある。 B ※ 当地区は稀少性を有しており従来から取引は少なく、今期の新たな取引は見られなかったが、西口一帯における投資用不動産の取引価格は依然として下落しており、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で推移している。 E ※ 従来当地区の事務所供給は比較的少なく店舗が中心である。オフィスはテナントのコスト削減等もあり需要は弱く、空室率は若干改善されつつあるが依然として高止まりしており、当地区のオフィス賃料はやや下落傾向にある。 F ※ 一部物販店舗等が東口地区等外部へ流出する例も見られるが、当地区では飲食店を中心に低層階のテナント需要は概ね堅調である。池袋駅東西の格差が広がりつつある中、店舗の入れ替え等も見られ、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。		
							池袋西口	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落							—	—		

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口、池袋西口	<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"> ・ 事務所の賃貸需要については、平成23年末から平成24年1, 2月にかけてそれなりに回復しつつあるが、賃料水準の回復には至っていない。また、成約事例についてもフリーレント付の事例が散見される。店舗の賃貸需要については、特にグリーン通りからサンシャイン通りを中心に路面店の需要は変わらず旺盛である。(売買仲介業者) ・ 池袋東口地区の好立地の物件については相変わらず需要は強く、特にグリーン通りの北側からサンシャイン通りであれば相応の価格での取引が見込まれる。池袋西口地区についても、ロマンス通りにおいて競り合いになり予想よりも高い水準での取引がみられた。(売買仲介業者) ・ 地区内の移転需要が中心ということもあり、大規模な移転が少ないことから、話題となるような移転・退去情報は特にない。賃料水準は前期からは概ね横ばいである。(賃貸仲介業者) ・ 賃貸需要がそれなりに回復しつつあるが、賃料水準の回復には至っていない。最近株高等の影響により、周辺部の高額帯の住宅地について堅調な取引がみられるようになってきているが、商業地についてはまだその影響がでてきていない。そのほかに特段の変動要因もないため現状から大きく変わらないと思われる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0% 横ばい					—	—			円高や株安等の投資環境に影響する諸条件により、先行きへの不透明感はいまだ払拭できないものの、一部大手デベロッパー等には強気の兆しも見られる。当地区のような、居住環境の良好な地区に位置するマンション用地は、その稀少性から取得に対して積極的であるが、需要者は大手デベロッパー等に限定されていることから、総じてみると、今期地価動向は横ばいにある。 当地区は、「茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業」による地域活性化と、底堅い需要が存在するため、地価の将来動向は緩やかな上昇に転じるポテンシャルを有していると予想される。
														A ※ 分譲マンションの好調な売れ行きを背景に、マンション用地の需要は安定しており、特に大手マンションデベロッパーや大手投資法人等を中心に、マンション用地の積極的な取得が見られる。ただし、需要者は大手企業が中心で限定的であることから、今期、取引価格は横ばいで推移した。
														B ※ 当地区の最寄駅である茗荷谷駅を中心とする「茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業」により、新築マンションの建設が行われる等、当地区周辺はやや活気づいている。これに伴い、マンション用地を中心に、取引利回りは回復に向かい始める兆しがあるが、今期の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。
														G ※ 長引く地価低迷による分譲価格の底値感と、住宅ローン減税やフラット35等の利用によりマンション販売は好調である。なお、当地区は、播磨坂を中心とする比較的高級な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は、高水準の横ばい傾向である。
														H ※ マンションの支払賃料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る物件も見られる。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築マンションの売出物件数は少ないが、例年に比べて割安感がある。これに伴い中古マンションの価格も割安感が出てきている。中古マンションは5,000万円程度を中心に成約している。上記の価格帯でも売出価格の1割程度価格を下げないと成約しない。最近では旧耐震でも取引されるようになってきている。(売買仲介業者) ・ 新築マンション(ファミリータイプ)は6,000万円前後、中古マンションは5,000万円前後を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は横ばいとなっている。現在はシーズンのため来店数・成約数とも前期より多くなっている。売買とは異なり賃貸では旧耐震の建物であるかを気にする人はほとんど見られない。また、近頃は入居日や礼金等で柔軟な対応が多くなってきており、以前より賃貸人の立場が弱い傾向にある。戸建住宅は建物込みで約6,000万円までが売れ筋であるが、高額物件に対する動きは鈍い。(中小不動産業者等) ・ 小石川地区は根強い人気がある地区で、住宅地として底堅い需要があり需給に大きな変化はないため、地価は横ばいで推移すると思われる。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	台東区	区部	商業	上野	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区は、幹線街路沿いに限らずその背後においても店舗需要の強い地域であり、店舗用地として取引される価格は高額となることから、土地購入者は主に資力ある不動産会社や機関投資家等に限定される。これら市場参加者は景気の先行き不安やその不透明感から事業用地の取得にあつては売買市場の動向を注視しながら慎重な姿勢を見せており、今期の地価動向についても小幅ながら依然として下落傾向で推移している。 当地区では特段の開発事業等も計画されておらず、他地区との競争力も減退しており、また、景気に回復の兆しが見られないため、地価の将来動向は当面緩やかながらも下落傾向で推移すると予想される。
				(前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当地区は多種多様の店舗需要を主体に商圈も広範に亘り、従来より高い集客性を備えているが、今期においても投資用不動産などの目立った取引は確認されず、また、賃料水準も全般に下落し、収益不動産の価格もやや下落傾向にあることから取引価格は総じて下落している。 B ※ 店舗・オフィスともその賃料水準は全般に下落傾向で推移しており、当地区の収益不動産の取引価格もやや下落しているが、この取引価格の下落は賃料収入がやや減少したことに相応する程度の小幅のものである。したがって、今期の取引利回りについては特段の変動はなく、前期と概ね同水準で横ばいで推移している。 E ※ 当地区のオフィスビルは築年の経過した旧設備のものが多く、ある程度の空室を抱えつつも賃料調整を施しながら相応の需給バランスを保って推移している。一部に見られるグレードの高いビルは、稼働状況も良くなりつつあるが、それ以外は現状を改善することは難しく、オフィス賃料は依然として下落している。 F ※ 東日本大震災より1年を経過し、当地区の百貨店及び小売店ともその商況は震災前の状態に戻りつつあるが、原油高騰や電気料金値上げ等のコスト増の問題を抱え、新規の店舗需要者は出店に対してやや消極的である。また、成約に至ったとしても少々時間がかかっていることから、店舗賃料は小幅ながらも依然として下落傾向にある。	
墨田区	とうきょうスカイツリー駅周辺	 3～6% 上昇	△	□	□	□	▽	△	—	—	オフィス賃料は下落傾向にあるものの、地域の発展に伴って、取引価格・店舗賃料は上昇傾向にある。地権者が地価の上昇を見込んで様子見の状況にあり、供給数が少ないものの土地需要は旺盛で、地価動向は上昇傾向にある。 平成24年5月にスカイツリーが開業する予定で、開業によって地区は発展し、店舗需要がさらに強まるほか、オフィス需要の喚起も期待されることから、地価の将来動向は上昇傾向が当面続くと予想される。			
						△	□	□	□	▽	△	—	—	A ※ スカイツリーの開業が近づくにつれ地区全体が盛り上がりを見せており、これまでの水準より高値の単価の更地取引も確認されているため、取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 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投資物件の取得意欲は一部でやや慎重な姿勢が見られるものの大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 築年を経た小規模オフィスが多く、このような物件に対する賃貸需要は弱く、オフィス賃料は下落傾向にある。引き合いはあっても、オーナーとの目線が合わず、不調に終わるケースも多い。 F ※ スカイツリーの開業が近づくにつれ、施設周辺においては飲食店舗の開業が目立っている。当地区への出店意欲も高まっており、引き合いも多い。条件が合えば、中層階であっても1階店舗の賃料水準で成約しているケースも見られなど、店舗賃料は上昇傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	台東区、墨田区	商業	上野、とうきょうスカイツリー駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 上野地区では取引を確認していないが、地価が下がっているという印象はない。稀少性があることから、売物が出れば相応の価格で取引されると思われる。中央通り沿いで売りが出れば当地区内の地主等が内々で取引すると思われる。(売買仲介業者) 上野地区は中央通り沿いで、築古の自社ビルの売買が1件あり、土地30坪程度で総額2億円の取引であった。募集当初は5億円であったことから、かなり買い叩かれたと思われる。周辺商業地については、買いの動きが出てきたが、融資環境はまだまだ厳しく、売手と買手の売買希望価格に乖離がある。また、通常、需要が強い地区であるが、現在は供給が上回っている。(売買仲介業者) 東京スカイツリー周辺においては、地域全体が盛り上がりを見せており、飲食店舗の出店数も増加している。取引市場は、地権者が地価の上昇を見込んで様子見の状態にあり、取引数は少ない。(売買仲介業者) 上野地区はもともと長期保有目的の物件が多く、市況が冷え込めば保有を継続するため、売急ぎが相次いで地価が下がることはないと思われる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい	□	□	▽	▽	—	—	□	□	当地区は取引の少ない地区ではあるが、当期に入って不動産市場は安定的に推移している。マンション分譲価格水準、賃料水準は横ばいであり、取引利回りにも変化が見られないことから、地価動向は前期から横ばいで推移している。 当地区内は特別な変化もなくほぼ安定しているが、東京直下型地震での津波リスクの予測があり、マンションの低層階を敬遠する動きが出ている。また、地区内の大型賃貸マンションでは、一定以上の空室を常時抱えており、当期は横ばいで推移するものの将来的な賃料値下げが懸念されるため、地価の将来動向は緩やかな下落に転じる可能性がある。 A ※ 当地区において、当期は規範性が認められる取引は把握できなかったが、区部全域を見ると投資市場は堅調である。社会経済情勢にも大きな変化は認められず、当地区においても取引価格は前期から横ばいで推移している。 B ※ 売買・賃貸市場を含む湾岸部における不動産市場への新規投資計画も出ており、また、投資市場も堅調であり、長期金利も低水準で安定していることから取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 近年、当地区において新規の大型マンション分譲はない。築5～9年の大型中古マンションが価格の指標となっているが、当該中古マンションの成約価格はほぼ安定しているため、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 H ※ 昨年マンション賃料水準の調整が進んだが、その後の成約賃料の動向を見ても大きな変動はなく、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、当地区内の大規模な賃貸マンションは限定されているが、空室を抱えるものの賃下げの動きは見られない状況にある。
						□	□	□	□	□	□	—	—	取引自体はないものの、取引価格は当地区の有する立地の稀少性や潜在的な取得需要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。 オフィス賃料水準に大きな変化はみられず地価の将来動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区の大規模なオフィスビルはその高い交通利便性等を反映し、空室率は低い水準で推移している。稀少性を反映して取引自体はないものの、取引価格は横ばいで底堅い水準を維持している。 B ※ 当地区は高い交通利便性等を反映し、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、安定的に推移している。投資適格性を有し、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である。 E ※ 集約ニーズのみならず、耐震性や安全性、事業継続性等の向上の目的のため、これらが備わっている当地区の大規模オフィスビルへの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高いものの、オフィスの新規賃料は概ね下げ止まりの状況となっている。継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にあるものの、オフィス賃料は横ばいである。 F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい  前期 0～3%下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	BCPやコスト削減等による優良物件へのオフィス集約化等を背景として、賃料の下げ止まり傾向が認められる。また積極的な投資・開発の兆しも散見され、不動産市場の改善傾向が認められる一方、EUを始めとした海外景気の下振れや円高等先行きの不透明感も依然として払拭できないことから、地価動向は横ばいで推移している。 周辺地域において本社一棟賃貸等の事例も散見されるなど需要の堅調さが伺え、近隣での取引価格、賃料の下げ止まり傾向も認められる。したがって、今期の地価動向は横ばいであったが、経済環境の改善とともに賃料の上昇等が認められれば、将来的には横ばいから上昇に転じるものと予想される。
						A※	B※	E※	F※	東日本大震災後の需要回復と、耐震性能に優れたAクラスビル等に対する需要の増大が認められるものの、旧耐震構造の耐震性能が劣る中小規模の事務所ビル等に対する需要の減退、EUを始めとした海外景気の下振れ等の世界経済の不透明感、円高等の不安材料を背景として、取引価格は横ばいで推移している。 優良物件についての底値感や値頃感、ファイナンス環境の改善傾向等により、積極的な投資スタンスに転じた投資家も散見され、取引利回りは横ばいで推移している。 山手通り沿いの優良物件等については賃料の底入れの兆しが認められるが、中小規模の事務所ビル等については賃料の下落傾向は続いており、全体としてオフィス賃料は横ばいで推移している。 駅至近地やメインストリートでの需要は堅調であること、東日本大震災から一年が経過して、消費行動が回復し、家計消費環境に持ち直しの兆しが見受けられること等から、本地区における需要は底堅く、店舗賃料は横ばいで推移している。				
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 品川地区の住宅は、湾岸部に立地することによる液状化現象の懸念は薄れてきているが、首都直下地震の不安から旧耐震物件・緊急輸送道路沿線の物件が売れづらくなってきている。(売買仲介業者) 品川地区の大規模ビルの賃貸は引き続き堅調であり、特に駅に近いビルは50坪程度の空室が発生しても内部増床で埋まることも多く、大規模な空室は発生していない。依然としてフリーレントはあるが新規賃料は概ね下げ止まってきている。(賃貸仲介業者) 中目黒地区では、韓国人が積極的に収益物件を購入しており、購入物件の特徴としては、築古物件で利回りが高い点である。テナントの属性についてもあまり気にしない傾向にある。(売買仲介業者) 中目黒地区の新築マンションは現在は坪当たり350万円程度が主流であるが、景気が回復すれば、坪当たり400万円程度まで上昇するポテンシャルはあると思われる。(売買仲介業者) 品川地区の住宅は、買い手の引き合い件数が回復傾向にあることから、横ばいで推移すると思われる。(売買仲介業者) 中目黒地区は根強い人気がある地区であり、割高感もそれほどないことから、今後は横ばい傾向で推移すると思われる。(売買仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇					—	—			当湾岸エリアに対するエンドユーザーの需要は東日本大震災前の状態をほぼ取り戻し、これを受けて分譲マンションの新規供給は再び増えている。当地区の土地購入者は大手不動産会社や資金あるデベロッパー等であり、その市場行動は競合しながらも素地取得に対しては前向きである。したがって、今期においても地価動向は上昇傾向で推移しているが、昨今の景気動向から過剰競争には至らず、その上げ幅は小幅である。 安心・安全が確保された当地区にあつては、エンドユーザーの需要がほぼ回復したと見られることから不動産会社やデベロッパー等の素地取得に対する動きは徐々に積極性を増すものとみられ、地価の将来動向についても上昇傾向を維持すると予想されるが、依然として景気の先行き不安が残ることから、当面大幅な上昇は考えにくい。
						△	□	□	□	—	—	□	□	※ 東日本大震災より1年が経過し、当地区周辺の湾岸エリアが安全な埋立地として見直されたことを受け、一時期、分譲を控えていたマンション販売も再開するなど新規供給が増えている。一方で、投資用不動産の取得事例は当地区内では確認されず、景気の先行き不安を背景に機関投資家等の行動はやや慎重で投資市場に変化は見られないが、マンション用地の仕入価格は前期より小幅ながらも上昇に転じており、今期の取引価格は若干の上昇傾向で推移している。
														※ B 高層マンションの賃貸需要は回復基調にあり、今期の賃料水準は概ね横ばいで推移している。また、投資用マンションの価格もほぼ横ばいである。したがって、今期の取引利回りについても前期とほぼ同水準の横ばいである。
														※ G 当地区の高層マンションのエンド需要は、東日本大震災前の状態にほぼ回復し、十分な液状化対策が施され、かつ防災設備の整った新築マンションについては即日完売しているが、このような新規供給が多い分、震災前に竣工した分譲住戸については処分が急がれることから、市場全体で見れば前期と同様、実質的な価格上昇には至っておらず、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
														※ H 主に高層階において一時的に発生した賃借人の退去問題も現在は大方解消し、十分な耐震性や安全性が確保されていることから高層マンションの賃貸需要は東日本大震災前の状態に戻りつつある。マンション賃料は、比較的高い水準を維持しながらも今期において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"> ・ 今期は隣接地区で大手デベロッパーによる分譲マンションの販売が予定されていたが、延期となった。依然として取引件数が停滞気味である理由は、当地区の中古価格と、隣接地区の新築販売価格と販売状況を勘案のうえマンション購入を控える需要者が増え、様子見の状況が続いているためと考える。今後、隣接の晴海や東雲地区で続く新築マンションの供給価格如何によっては、当地区の中古マンションにもう一段階の価格調整が必要となる可能性が高い。(売買仲介業者) ・ 依然としてやや買手有利の市況が続いていると認識するが、ファミリー向けを中心に、取引は堅調である。利便施設等の開発が急速に進み、人気を集めてきた当地区であるが、地区内の供給量がやや増加していること、物件の滞留による価格調整の影響、周辺地区における新築物件の供給等の影響から、他の湾岸地区との価格差が縮まってきている。今後は築年が経過する物件も増えるため、新築物件との比較により、中古物件については、さらなる価格調整が求められる可能性がある。(不動産鑑定業者) ・ 隣接する晴海地区での大規模マンションの販売価格が注目されていたが、販売が延期となり、この動向を見守る需要者の動きが継続したため、特に60㎡台の物件の在庫が増え始めている。今後の隣接地区における新規供給は、豊洲の中古マンション市場にも影響を及ぼすと見ている。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい									当地区内で目立った取引は確認されなかったが、不動産市況に回復の兆しが見られているなか、依然としてオフィス賃料は下落傾向にあるものの、店舗賃料は横ばい傾向にあり、不動産投資需要も底堅いことから、地価動向はこうした状況を受け横ばいで推移している。 当地区で進行中の主な開発事業はなく、オフィス・店舗賃料の改善の動きも認められない。不動産市場は回復の兆しがうかがえるものの上昇するには至っていないため、今後も地価動向は横ばい状態が続くと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	A 一定規模以上の取引事例は確認できていないものの、不動産投資の資金調達環境に大きな変化はなく ※ 不動産市場全体は落ち着いた状況となっており、オフィス賃料は軟調であるが店舗賃料は底入れしている。不動産取得需要は底堅いものがあり取引利回りは横ばい状態にあることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B 店舗・オフィス需要の改善は見られないが、収益物件の取引件数が少ない状況のもとで、依然として投資家の購入意欲は相応に認められる。投資家の期待利回りに変動はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E 当地区はオフィス需要はあまり強くない地域であり新規の需要が乏しく店舗部分を除いた事務所部分が空室となって空室率も高止まりしたままの物件も見られる。こうした状況下でオフィス賃料に回復の兆しが見えず、オフィス賃料は下落傾向となっている。 F 物販店では売上高及び収益が依然として低迷しているため、新規出店等の賃貸需要は乏しいものの、低価格の飲食店には客足が向いており一定の賃貸需要が見込まれ、今後もこの傾向は続くことが予想されるため、店舗賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 以前からある程度まとまった土地は稀少性があることから、入札等が行われると複数のデベロッパーが競合することが多かったが、最近では共同住宅の専用面積を25㎡以上としなければならないとする区条例(ワンルーム型式住戸の住戸専用面積条例)の改正に伴う駆け込み需要が増えている。しかしながら、エンドユーザーの需要に大きな変化はないことから、価格の上昇余地は限られていると思われる。(売買仲介業者) 地元の不動産会社や個人業者が事務所ビルや雑居ビル用地として30～40坪程度の土地を探しているが、供給が少ないことから、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と予測される。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。(中小不動産業者等) 先行き不透明の中であるが、良くも悪くもならないで今後も今の状況が続くと思われる。需要者は様子見傾向が続くと予測される。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0%横ばい (前期)  0～3%下落	□	□	△	□	□	□	—	—	最近の円高や株価の動向等をはじめとする経済状況、投資家の動向、購買力等取引市場全般に影響する不安要因も継続しているが、今年初めは比較的手ごろな収益物件への引き合い等が増加傾向にあり、オフィス・店舗賃料も横ばい傾向にあるため、地価動向は前期の下落から今回は横ばいで推移した。 経済状況全般にはいまだ不安要素や先行き不透明感はあるが持ち直し傾向への期待感等も影響して、引き合い等は若干増加傾向にある。収益物件全体での空室率悪化は見られずオフィス・店舗賃料水準もほぼ落ち着きつつあるなかで、地価の将来動向はほぼ横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 経済動向が持ち直し傾向にあるなか、当地区の収益物件取引市場は全般的には未だ低調ではあるものの、投資家向けの比較的手ごろな物件等を中心に、引き合い及び取引件数は前期との比較では若干増加傾向となっており、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。 B ※ 収益物件の取引利回りは前期と概ね同水準の横ばい傾向で推移しているが、築10年以上経過した中古物件では以前より若干高利回りを求める投資家等も増えてきている。現在の建築関連法令規定では再建築不可となる中古物件については法令順守の面から銀行系融資が厳しい状況は前期と同様である。収益物件全般の供給は、もともと比較的低いベースのもとで、前期からほぼ横ばいの推移となっている。 E ※ オフィス物件は空室率の悪化等もなく、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。駅から数分程度の立地のオフィスビルではインフラがしっかりしている物件を中心に空きが出ると短期で埋まる傾向がやや増えてきている。最寄三軒茶屋駅徒歩10分以内が当地区オフィス賃貸需要の目安である状況は変わっておらず、かなり築年数の経過した雑居ビル型物件等では、なお若干保証金等の面での賃料調整も行われている。 F ※ 当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばいで推移している。特筆すべき大型店舗開設等はなく、全体としてはいまだ新規進出等に慎重であることに変わりはないが、最寄三軒茶屋駅周辺の比較的築年数を経た店舗用物件等ではテナント募集条件をやや緩和する動きもあり、飲食店関係の入居オープンも見られた。なお、利便性に優る徒歩数分程度の1階店舗が需要の中心である状況に変化はない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	▽	二子玉川駅東口再開発事業での事業効果を見極めるための様子見で売り物件の供給が少なく、土地についてこの傾向はより強い。中高層中古マンションの成約件数は最盛期に及ばないが若干の増加傾向にあり、マンション分譲価格も横ばい傾向にあるため、地価動向は前期の下落から今回は横ばい傾向となった。 景気動向は持ち直し傾向が見られるものの先行きに不透明感もある中、当地区の中古マンション成約件数は若干増加傾向にあるが、個々の成約金額の総額は伸び悩んでいる。一方、マンション賃料は弱含みながら空室率は悪化しておらず取引利回りもほぼ落ち着いているため、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向で推移するものと予想される。
					 前期 0～3% (下落)									A 当面の国内経済動向は持ち直しの動きが見られるものの、先行きは依然不透明で所得が伸びるまでに及んでいない。こうした情勢の下、当地区では中古マンションなどの客足は多少伸びてきているが成約物件の総額は依然頭打ちの状態にある。土地については、所有者は再開発の最終段階の事業進捗を見極める状態にあり、売価を下げて売り急ぐ等の動きは少なく、地価下落が顕在化することもない。その為、取引は停滞傾向にあり、市場滞留期間が長期化する傾向があるが取引価格は概ね横ばいである。マンションについては、土地に比べれば価格弾力性が認められ成約件数も多少増えてきている。 B 当地区の取引の主体は自用の中古マンションで投資用ワンルームマンションの人気はもともと低く、売出し物件も少ないが売れ残りが生じている。一般住宅及びマンションとも実質成約賃料は依然として弱含みの下落傾向にあるものの、床面積の比較的大きいファミリータイプが主流なこともあって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。 G 新築マンション分譲は、当地区に新規物件が無く、以前売出された1億円超の住戸に売れ残りがみられるが、分譲価格は概ね横ばいで推移している。また、既存物件の建替えに伴う戸数増加による新規供給計画(平成27年竣工予定)の動きがある。中古マンションについては、1～2年前の分譲物件を売主が当初価格より10%引き下げて成約している事例もみられるが徒歩10分圏内で築10年以内で、5,000万円程度の価格帯であれば成約につながっている事例もみられるため、マンション分譲価格は横ばいである。 H マンション等の住宅賃料は、敷金2ヵ月、礼金2ヵ月が通常であるが、依然賃貸条件が緩む傾向にあり、マンション賃料は下落傾向にある。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傾向にあり、募集賃料を引き下げる動きが引き続きみられる。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<ul style="list-style-type: none"> 三軒茶屋地区の投資物件（中古）については、個人投資家であれば、商業施設・共同住宅を問わず1棟で総額2～3億円前後、表面利回り8%が目安であるが、売買希望価格の乖離からなかなか成約に至らないケースが多く、優良物件も少ないことから、成約件数についても減少傾向である。（売買仲介業者） 三軒茶屋地区において、戸建住宅、マンション等のエンドユーザーによる年度末の駆け込み成約を期待していたが、首都直下地震予測等の地震関連の情報によって、取得マインドに陰を落とし、一部、契約成立への障害となっている。（売買仲介業者） 二子玉川地区の住宅地は、全体的に動きが見られない中で、離婚問題や相続問題等により早急に換金の必要性に迫られた売物件の取引が目立つ状況で、市場の閉塞感を象徴している。（売買仲介業者） 二子玉川地区では、川崎・喜多見・狛江等の周辺物件の戸建住宅・マンションの低価額物件の新規供給の影響で、中古戸建・中古マンションの在庫が増えつつあり、売希望価格の一段の値下げ圧力が強まり、売却を諦める売主も出現している。（売買仲介業者） 所得の伸び悩み、景気の先行き不透明感等により消費者心理が冷え込み、不動産市況も活気が無いことから、急速な回復等は期待できず、地価も現行水準で低位安定するものと思われる。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)							—	—	旺盛とはいえないものの、需給が均衡している当地区における取引価格は概ね安定した状態が続き、賃料も横ばい状態にあるため、地価動向は概ね横ばいでの推移が続いている。 当地区では、中野駅地区整備基本計画等の中野駅周辺まちづくりが着実に進行しており、不動産業者からは前向きな意見が聞かれるようになってきた。足元の一般的景気の低迷が長引くことから今期及び当面の地価動向も横ばいと推測されるが、地価の将来動向は上昇に転じると予想される。		
																A ※ 潜在的な需要を喚起するほど十分な売り物件がない状態に変化はないが、繁華性の高い商店街における取引価格は、現在のような景気の状態にもかかわらず底堅い需要に支えられており、取引価格は横ばいで推移している。
																B ※ 取引価格が横ばいで、賃料も店舗は底堅く、オフィスでも調整が相当に進んだため、賃料水準は概ね横ばいである。当地区における投資用不動産への需給は概ね均衡しており、取引利回りは横ばいである。
																E ※ 当地区におけるオフィスには既存の小規模物件が多いものの、賃料水準の調整が進んでいるため、オフィス賃料は低水準ではあるが、概ね横ばいである。なお、駅前の大規模複合開発事業の高層オフィスの一部が竣工し、当初の入居率は高くないが、規模やテナントの属性が異なるため、当地区のオフィス賃料の水準に及ぼす影響は認められない。
													F ※ 当地区における店舗需要は根強く、とりわけ繁華性の高い商店街では申込件数などに顕著な動向を見て取ることができる。店舗賃料は底堅く、横ばいで推移している。			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中野駅前再開発エリアの新築オフィスビルに大手ビル会社の入居が決まったようである。東日本大震災の影響から、ビルの防災性等が重視されたのであろうか。また、当物件は北新宿・東新宿の新規物件と競合関係にあると思われるが、中野駅のほうが利便性が高いのでないか。(不動産開発業者) ・ 中野駅前再開発エリアの新築オフィスビルに大手ビル会社等が入居することがニュースリリースされている。おそらくこれらの企業は、立地・賃料水準等が類似する西新宿や東新宿の新築ビルへの入居も検討したと推測されるが、当該ビルに決定した理由は不明である。(賃貸仲介業者) ・ 中野駅北口のアーケード商店街の店舗2区画について、テナント退去後の後継テナントが決まらない。(中小不動産業者等) ・ 中野駅前再開発エリアの影響が、地価動向に変化を与えるかもしれないが、当分先のことと考えられ先行きとしては横ばいである。(売買仲介業者) 																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>日本経済全体の動向が不透明であり、当地区の需要者は高所得層が比較的多いが、一部に取引を手控える動きもある。前期同様、需給動向は一進一退という状況にあり、地価動向は横ばいで推移しているが、これから夏に向けては、購入に慎重な一般的なエンドユーザーの動きに併せて、再び調整局面を迎えることも予測される。</p> <p>当地区内の住宅地の需要者には高所得層が比較的多く、その需要に支えられて今期の地価動向は横ばいであったが、景気の低迷、地価の高値に対する警戒感、賃貸需要の減退等により、この半年以内には再び若干の下落に転じるものと予想される。</p> <p>A ※ 今期において取引価格は概ね横ばいで推移している。但し総額1億円を超える物件は、取引がやや停滞している状況にあり、需要マインドは引き締められた状態にある。デフレ状況が続く経済実態を反映して、区部の優良住宅に比べて高止まりしている点に警戒感が出ている。吉祥寺駅に近い高級住宅地として需要の高い当地区の取引価格は高水準を維持し横ばいで推移しているが、その周辺地区では下落圧力が強まっており、その動向には注視が必要である。</p> <p>B ※ ワンルームマンションを中心に賃料動向の一部に陰りが見られるが、吉祥寺というステイタスを求める向きには多少割高でも購入する需要者も少なくない。よって収益如何に係わらず投資物件に対する取引は堅調に推移しており、取引利回りは前期と同様横ばいの状態にある。但し取引利回り上昇リスクとして、耐震性などの要素は東日本大震災前より厳しくなっている。</p> <p>G ※ 吉祥寺駅周辺においては新築物件の供給が少なかったが、御殿山地区で大型分譲マンションの販売が始まった。最寄駅から徒歩10分ながら住環境等は条件が優れるため高値で成約する可能性が高く、当該物件の販売価格帯は今後の動向に影響を与えることが予想されるものの当地区のマンション分譲価格は横ばいで推移している。但し中古マンションについては、駅に近く比較的築浅の物件でも若干の陰りが見られ、景気を反映した需要の減速傾向によりやや下落傾向にある。</p> <p>H ※ ファミリータイプに比べて、ワンルームに対する賃貸需要がやや落ち込んでいる。吉祥寺駅の駅勢圏内にある物件は、住環境ほか生活利便性に恵まれているため、若者を中心に需要が強い。しかし区部の物件に割安感が出て都心回帰の影響が出始めており、当地区の入居率がやや悪化している。ファミリータイプの賃料は一部上昇傾向も伺えマインドは混在した状況にあるが、マンション賃料は若干の下落傾向にある。</p>
					前期  0% 横ばい									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									一昨年の吉祥寺駅ビルのリニューアルオープン等によって吉祥寺駅周辺の商業地全体の集客効果が引き続き効を奏している。顧客を集め活況を呈している吉祥寺駅ビルを中心として、顧客の流れは駅周辺にも波及し、全体的に商況は前期に引続き回復基調にあり、地価動向は前期と同様に当期も横ばいとなった。 1階を除いて店舗・事務所の賃貸市場は厳しい状況が続いているが、売買市場は供給不足が常態化しており、売物件ができれば高値で取引される傾向に変わりはなく、また、格別な地域要因の変化も認められないので、地価の将来動向は、当面は横ばいが続くことが予想される。
						 (前期) 0%横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 1億円を超えるような高額物件の取引の減少が目立つが、ボリュームゾーンの価格帯の取引は以前とあまり変わらず、むしろ活発に動いている。また、買い手は物件の選別を慎重に行っていることから、相場を逸脱する取引はほとんど無く、需給は引き締まった状態にあり、価格は安定している。(売買仲介業者) ・ 元来幅広い世代より支持を集めている人気地域だが、休日に吉祥寺を訪れる人数が増えている印象を持つ。住みたい街ランキングなど最近メディアに露出する回数が増えたことに起因しているのかも知れない。(売買仲介業者) ・ 路面店及びプライムエリアの店舗需要は依然として強く、空室期間はほとんどない状態が続いており、条件の良い立地であれば高値でも成約に至っている。(中小不動産業者等) ・ 事務所需要については、特に築年の経過した中小規模の物件が弱く、空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 需給に変化はほとんどないと考えられるため、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—	▽		昨年後半に続き今春も取引件数は平年並みで順調に推移した。昨年秋に懸念された欧州の金融危機や円高による景気底割れが回避されたため、不動産市場の動きは良くなってきており、価格も堅調な水準で取引されている。利便性や住環境の良い土地はかなり強気な取引が認められるが、市場全体に浸透していないため地価動向は横ばいで推移した。 利便性や環境などの良い一部の住宅地域では、地価は上昇傾向を示しつつあるが、当地区のような開発用地は経済状況が安定していないため開発の機運は弱く、地価の将来動向は横ばいが続くものと予想される。		
						□	□	□	□	—	—	▽	□		A ※ 立川駅徒歩圏の住宅地では1㎡当たり350千円を超える取引が継続しており地価の底堅さがうかがえるため、取引価格は横ばいである。用途地域は第一種低層住居専用地域が広範囲に広がる実情から、マンション開発用地となる物件は少なく大規模地の取引は今期も把握できなかった。	
																B ※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が安定しているため、多摩地区各地の資産家が投資用不動産を求める動きが強まっており、需要は底堅い。また、東日本大震災の影響で一時的に影を潜めていた中国人投資家の需要が見られるようになった。取引利回りは、投資採算や将来リスクを十分検討して慎重に購入しているため、7%から8%台に落ち着いており横ばいの状態にある。
																G ※ 今春完成した新築分譲マンションは、立川駅から10分以上離れた立地条件や駅に近くても敷地規模が小さいコンパクトマンションのため、完売に至らず売れ残りを抱え販売は苦戦している。一部では価格設定がこれまでの水準より安い物件はほぼ完売しているものの、立地条件の悪いマンションを中心に売れ残り物件の値引き販売が予測されることから、マンション分譲価格は下落している。
					(前期  0% 横ばい)								H ※ 今春の賃貸物件の動きはやや鈍く、特に学生向け物件の賃貸契約が昨年より10%程度減少した。家庭の経済事情で地方から上京する学生が減ったことや遠距離でも自宅通学する学生が増えたことが要因で、老朽物件を中心に空室率が高まっている。築浅で利便性の良い賃貸物件のマンション賃料は横ばいであるが、築古で利便性の劣るマンションでは今後、家賃の値下がりが進むことも予測される。			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>現在、立川駅北口側には立川駅北口西地区再開発事業計画が進展し、平成27年11月の完成を目指し本格的に動き始めているほか、大手家具メーカーの進出が見込まれる等、商業集積がやや高まりつつあるが、オフィス需要に与える影響は小さい。賃料はやや下落傾向にあり、投資物件の需要を含め、取引は様子見の状態が続いている。特に商業地域内のオフィス需要は低調であり、また、店舗の取引事例も少なく、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。</p> <p>立川駅北口西地区再開発事業計画がより具体化しているものの、現時点の地価、賃料に及ぼす影響はほとんどない。前期と比べて特に地価形成に特徴的な変動となる要因は見あたらず、地価の将来動向は当期と同様の横ばい傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 立川駅周辺の中心商業地域内の取引及び売り物件はほとんどなく周辺商業地域内の取引も少ない。立川駅南口の土地区画整理事業地内に取引が若干見られる程度である。旧市役所周辺の幹線沿いの商業地についても目立った動きはない。国内経済の回復の遅れから、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱く、取引価格は前期と同様に下落である。</p> <p>B ※ 新規投資需要は依然として弱く、土地需要は未だ回復基調にない。中古事務所ビルは賃料を下げ稼働率を確保している。既存のAクラスビルについては比較的高い稼働率を維持しているものの、更新及び増床等の契約時には賃料の下落傾向が見られる。取引利回りは前期とほぼ同じであり、概ね横ばいの状態である。</p> <p>E ※ 当地区は、設備水準の優る品等上位のオフィスビル街で稼働率は比較的高い水準を維持しているが、賃料が高止まり傾向にあるため、更新時には値下げ交渉が見られる。新規物件についてはフリーレント契約も見られ、総額の嵩む物件については、家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約している。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。</p> <p>F ※ 店舗については、立地の優る1階の小規模店舗(飲食関連)の需要は比較的強いほか、最近では新規需要として美容室関連が目立ってきた。また、立川駅至近で、規模の大きい店舗(飲食不可)が概ね適正賃料で成約した。立地、業種により差別化が見られ、特に2から3番立地の物件、物品販売店舗及び劣化物件等についての成約は厳しくなっており、オーナー側の弱気傾向がみられる。したがって、店舗賃料の下落基調は変わらない。</p>
					(前期)  0～3% (下落)									

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前商業地については取引がほとんど確認できないが、賃貸事務所の空室も長期化しており、テナントサイドからの減額交渉等も見られる状況で、飲食店の閉店の話も聞く。立川市に新たに進出する企業はほとんどなく、市内のオフィス需要は低迷している。ただし、立川断層のマイナスイメージは大分和らいだ感がある。(売買仲介業者) ・ 今後についてはマクロ経済情勢次第だが、オフィス市況の本格的な回復は見込めず、当面は現状維持と思料する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については全般的にいえることだが、東日本大震災の影響によって一時的に落ち込んだ市況は、ほとんど震災前の状況に戻ったとあってよい。この3カ月は春先の異動時期とも重なり、売買・賃貸共に動きは活発であった(昨年と同じ時期と比べても活発。昨年見送られた異動が今年行われたためと思われる)。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅については、立川駅徒歩圏ならば市外からの需要者も見られる(市内：市外＝7：3くらいか)。徒歩圏外のエリアはほぼ地元住民による需要である。(売買仲介業者) ・ 地元の住民による実需は常にあるため、今後も同様の状況が継続すると予測する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0～3% 下落)	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	賃料、取引価格はともに一部高水準な契約も見られるが、全体として商業地の需要は低調である。大規模ディスカウントストアが好調で、八王子駅ビル内百貨店撤退後の後継テナントの決定など明るい兆しも見られるが、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、地価動向は前期と同様緩やかな下落傾向にある。 当地区は、明るい兆しも見えているが起爆剤となるインパクトはなく、商業売上げの低迷、空室の増加等の現状を踏まえると、地価の将来動向は下落傾向が続くものと予想される。			
						※	※	※	※	A 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ず、小規模の画地やマンション用地など中価格帯の取引が比較的高水準で取引されている程度であるが、全体として取引価格は若干の下落傾向にある。 B 当地区の商業地域の投資需要は弱く収益用不動産の取引は少ない。全体として取引価格、賃料ともに横ばいから若干の下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 E 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にも空室が見られるなど、企業の撤退・移転等市内のオフィス需要は低調で、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。 F 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、八王子駅南口再開発事業の効果は限定的で百貨店の撤退により、八王子駅北口商業地区の地盤沈下は否めない状況にある。駅前の新築店舗ビルでも満室まで時間を要しており、店舗賃料は下落傾向にある。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子駅内商業施設の閉店セールには多く人が集まったが、その後は人の流れに大きな変化は認められない。また、同所においてJR系の商業施設の入居が決まり、秋のオープンに向けて準備を進めている。八王子駅南口再開発ビルのマンション分譲については当初順調な売行きであったが、残戸数が僅かとなってからは売行きが鈍く、完売には至っていない。(売買仲介業者) ・ 直近においては、相続に係る土地取引等の比較的少額な取引が中心で、目立った取引は認められなかったが、1～2億円程度の収益物件については需要が安定しており、3億円を超えても高利回りを前提に相応の需要が認められる。(売買仲介業者) ・ 今後は圏央道の開通により周辺エリアの地価動向に変化が生ずると考えられるが、八王子駅周辺エリアまで波及するかは不透明である。また、八王子市内や隣接市内において、大手企業の社宅移転が計画されており、今後の社宅跡地の取引動向には注視が必要である。(売買仲介業者) ・ マンション素地や小型の収益物件についての根強い需要に支えられ、今後も地価は安定的に推移すると考えられる。(売買仲介業者) 											
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。											



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい (前期)  0%横ばい									横浜市内の百貨店の2月売上は前年比で3か月連続プラスとなる等好調をうかがわせるものの、周辺ビジネス地区の空室率の高止まり等が続いており本格的な回復とは言い難い状況にあり、地価動向はほぼ横ばい傾向である。 横浜西口の駅ビルが昨春取り壊され、平成31年に高層の複合商業施設に生まれ変わる予定であるため、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区は繁華性が高く、稀少性が高いため需要は底堅い。周辺の繁華街では高価格での取引が散見される。当地区での取引はほとんど見られないものの、需給動向等から取引価格はほぼ横ばい傾向である。
														B 取引価格はほぼ横ばい傾向であり、賃料もほぼ横ばい傾向で推移している。このため取引利回りには特段の変化は認められず、前期と比べ横ばいで推移している。
														E 新築及び築浅の事務所ビルへの選好は相変わらず強く既存ビルの多いオフィス街の空室率は高止まりの状況で推移しており、オフィス賃料は横ばいである。 F 店舗には空きが少なく、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。
				みなとみらい	 0%横ばい (前期)  0%横ばい								当地区内では新築大型ビルの完成及び新規計画等があり、熟成度が高まっている。現在のところ取引はないが、地価動向は横ばいで推移している。 新規大型複合ビルの完成、新たな新築ビル計画、そして新港地区での結婚式場計画などがあり、当分の間、地価動向は横ばいで推移するものと予想される。	
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 今期の取引はない。引き続き横浜市の公簿売却は行われている。リーマン・ショック後、2011年度までに横浜市が処分できた土地は全体の5割程度で、土地売却の低迷が続いている。しかし、当地区内での本社ビルの建設計画なども存し潜在的需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。	
														B ※ オフィス空室率の若干の改善は見られたが、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移しており、取引利回りは横ばい傾向である。
														E ※ 今期の当地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。空室率は、2012年1月9%台、2月に11%台と上昇したが、3月には再び9%台と多少改善された。 F ※ 横浜市がまとめた2011年に市内を訪れた観光客数は、前年比約14%減の3610万人程度となり、5年ぶりに4000万人割れとなった。しかし、市内百貨店売上高は3ヵ月連続でプラスを示している。2月末に完成した複合商業ビルのテナントは概ね内定しており、店舗賃料は横ばいで推移している。

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


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	横浜市	西区	商業	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"> ・ 売買市況は、期末であるが相変わらず動きが鈍く、取扱件数も例年より少ない。特に自社ビルとしての需要は低迷している。投資用物件は住宅を中心に取引があり、利回りはやや低下している印象がある。事業者の自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稀少性もあり、高値での取引となりうる。（売買仲介業者） ・ 年末からやや忙しくはなっているが、取引量は本格的に回復するに至っていない。みなとみらいのマンションに関しては、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、今後規制が変わらない限りは当地区にマンション供給がないため、底堅い需要が認められる。（売買仲介業者） ・ 横浜市の商業地域全般において株安、円高が一服し、今後、企業業績（経済情勢）が回復に向かう期待も強まっているが、現時点では不動産投資に係る資金需要が大きく高まる兆しは認められない。（金融機関） ・ 横浜市の商業地域全般において投資用物件及び事業用物件については、金融機関としての取り組み姿勢に変化はないが、案件数は未だ回復に至っていない。今後も需要が限定されるため物件価値の二極化が進行すると考えている。（金融機関） ・ オフィス、店舗等の開発案件は、賃貸市場が厳しいこともあり、回復まで時間を要するが、住宅（マンション）は市場が回復している印象がある。全体としては、今後、半年間程度は地価は底ばいで推移すると見込まれる。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区では不動産取引は見あたらず、集客力に優る当地区の商業立地の優位性等から1階店舗の賃料水準も堅調であり、他の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、相対的に稀少性が高く、地価動向は概ね横ばい傾向にある。元町・中華街駅の駅舎整備により結婚式場と認可保育所が4月に開設され、今後、地域のにぎわい創出に貢献するか注視される。 当面、店舗賃料は横ばい傾向が継続すると見込まれるため、地価の将来動向は横ばい傾向が継続するものと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 昨年の東日本大震災以降は高級品等の消費が減少していたが回復してきている。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあって、商業地に対する投資意欲は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。なお元町メインストリートの取引はほとんどない。 B 取引価格は全般的に概ね横ばいで推移し、賃料については1階店舗をはじめ上層階の事務所、住宅もほぼ横ばい傾向であり、取引利回りは横ばい傾向である。 E オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、需要については小規模事務所への需要が見込まれる程度で、新築事務所ビルへの選考性もさほど強くなく、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当たらない。 F 当地区は休日を中心に顧客量が多く賑わいを見せている。メインストリートに限らず裏通りも1階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ない。空き店舗には新規の物販、飲食の店が進出している。1階以外には一部空室が見られるが、賃料の値下げが目立つには至らず、店舗賃料は横ばい傾向にある。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 売買については、売り希望、買い希望ともなく、活発ではない。裏通りに立地する小規模物件の取引が把握される程度である。賃貸についても、動きはないものの、1階部分の賃貸需要は依然強いと思われる。当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、賃貸のほか、自社ビルとしての実需が見込まれるが、動きは鈍い。(売買仲介業者) ・ 売り物件が出てこないため、取引量は相変わらず少ない。価格の方向性の判断は難しいが、概ね横ばいで推移していると思料される。当地区はテナントで組合があり、新規テナントは入居の際に審査が行われる。当地区にふさわしくないと判断されると、出店できないテナント(ドラッグストア等)がある。(売買仲介業者) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、大きな変動はないと考えられる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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										築浅ビルの賃料は共益費込みで坪9～11千円であるが、その差は1万円程度に過ぎず、金額的に当地区進出への誘因にはなっていない。東京23区と比べても、当地区内の収益物件の魅力が稀薄であるため、当期の地価動向はやや下落基調にある。 1～3期は、例年間問い合わせが少ないものの、今期は特に問い合わせが少なく、ゴールデンウィークを利用した移転等の需要が見込めないものと予測する。当地区は、マクロ的経済情勢の影響を受け易く、国際経済はなお不透明であるため、地価の将来動向は当期と同程度の下落基調と予想される。 ※ A 空室率は3月末で14%台程度であり、近隣の関内地区(約9%)、横浜地区(約11%)に比べるとかなり高い。マーケットに対する回復の兆しがまったく認められず、需要サイドも供給サイドも様子見状態が続いている。収益物件に対する安定した収益獲得が見込めず、弱含みで推移しており、取引価格は下落し続けている。 ※ B 既存ビル賃料は、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルにおいては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとする物件が少なくない状況にある。実質的な平均値としてはオフィス賃料は下落基調にある。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、取引価格は逡減し、それにより取引利回りは横ばい基調で推移している。 ※ E 既存ビルは共益費込みで坪7千円程度で募集しているが、相対取引においてオーナーサイドは契約を締結すべく、既存ビルでは半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとする条件を提示する物件が見られるため、オフィス賃料は下落基調にある。 ※ F 当地区で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状況にある。1階店舗部分は基準階賃料の約1.3倍前後である。3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同額になっている。人気のラーメン店を集約した施設のみが相変わらず集客が好調で、それ以外の店舗等については当該期間にて目立つ動きはなく、店舗賃料は横ばいである。
						▽	□	□	□	▽	□	—	—		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 相変わらず外部からの移転需要が少なく、空室が目立つ状況が続いており、賃料も弱含みで推移している。また、自社ビル等の実需はほとんど見られない。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) 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。下限値に近い賃料水準まで下落している物件も見られるが、回復の兆しは見られない。(賃貸仲介業者) 現在は回復が遅れているが、中長期的に現在の傾向が継続するとは考えられず、一定の調整が進んだ後、地価は横ばいで推移すると思料する。(売買仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	△	□	—	—	□	□	センター北・センター南駅周辺の百貨店、大型商業施設に土日祭日には駐車場への長い行列が発生しており、一段と駅周辺への集積が進んでいるものの、平日やその背後地は人通りは少なく極端である。当地区はマンション需要が底堅く地価動向は横ばいで堅調に推移している。 当地区は、駅への接近性、商業施設の充実、公園、公共施設の配置等が良好で、市内でも居住環境の優位性が認められることから、今期の地価動向は横ばいであったが、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 取引件数は年度末による影響もあり増加している。大規模画地の取引は少ないものの、物件が市場に出れるとすぐに売れ、取引価格は横ばいで推移している。建築費もやや上昇傾向にあり、横浜市内でも人気エリアでもあることから競合し、割高な取引も散見される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 実物不動産の賃貸用不動産の売物件はあまり多くなく、取引利回りも変化がなく横ばいで推移している。今年に入り、投資環境は改善しているものの、供給が少なく築15年程度の設備関係にやや難がある物件が数件市場にでている程度である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	G マンションの販売価格も物件次第で、値頃感のある価格帯であれば実需に基づく取引は堅調であるため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。特に駅周辺のマンション需要は旺盛である。大量に供給された一部割高に設定された販売価格の見直しも個別対応で行われている。
※	※	※	※	※	※	※	※	H 子育て世代が多い住宅地にあつて、昔からの土地所有者の有効活用による賃貸マンションはファミリータイプの賃貸物件が主流で、築後10～20年前後の耐震構造の建物が大半を占め、マンション賃料は横ばいで堅調に推移している。						



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	△	□	□	□	—	—	当地区の商業施設の充実度は確実に増しており駅乗客数も増えている。来年の大型商業施設の開業を見据え、取引価格が上昇に転じており、また、たまプラーザ駅前商業施設の充実など、大型商業施設間同士の競争が激しい状況から地価動向は前期の横ばいから今期はやや上昇に転じた。 駅周辺の商業施設が昨年完成し、来年にはもう一棟駅前商業施設が完成する予定で集積度が増しつつあり、人口の増加、乗降客数の増加が引き続き見込まれ、収益性が高まることが期待されるため、地価の将来動向は今期と同様にやや上昇傾向で推移することが予想される。
						※	港北ニュータウン内の商業地は、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビル及び大企業による大型商業施設が主であり、一部時間貸駐車場等も見られるが、取引は少なく、600～1,000千円/㎡と物件ごとに価格が一様でなく、物件ごとの個別性に着目した取引が主で、駅前商業施設の開発を受け、取引価格は前期に比べやや上昇した。	※	当地区では賃貸物件も見られるものの、比較的築浅で、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビルが多く、センター北、南駅周辺の将来性が見込まれることから、賃料は底堅く取引利回りは横ばいで推移している。	※	港北ニュータウン内の商業地は、商業ビル及び店舗兼共同住宅ビルが多く、一部事業所がある程度であり、空室が長期化する傾向が継続しているが、オフィス賃料は横ばいで推移している。	※	区内の路線商業地沿いの店舗に空室が見られるものの、当地区内では、昨年開店した駅前商業ビル及び来年完成予定の大型商業施設(延17,000㎡)が計画されていることから、区内の人口増加と相俟って店舗賃料は横ばいで堅実に推移している。比較的新しい建物が多く、1階店舗の空室は少ない。	
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														
[住宅] ・戸建住宅地の需要が堅調なエリアで、土地価格は概ね横ばいであり、売り希望の物件数、来場者数、取引量も概ね例年並みである。成約期間が若干延び、その結果、売り希望価格と成約価格の乖離がやや広がる物件も出て来ており、今後の不安要素となっている。また、今後の景気動向の不透明感が懸念材料である。(売買仲介業者) ・中古マンションについて、当期は価格の変動がないが、地域内では新築の販売が多く、今後、新築と競合する高額(5,000万円以上)物件の動きが悪くなる懸念される。(売買仲介業者) [商業] ・オフィス自体がエリア内に少なく、他エリア同様に動きは少ない。賃料動向は新横浜エリアに連動するので、新横浜エリアの賃料の弱含み傾向が今後も続けば、新横浜エリアへ転出するテナントが出る可能性もある。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、大きな変動は見られない。(賃貸仲介業者) ・今後も活発な取引が起こるとは考えにくい。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、今後大きな変動は見込まれない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者)														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区		美しが丘	 0% 横ばい  前期 0～3% 下落					—	—			全般的に総額縮小市況は続いているが、立地条件の良い住宅地は下げ止まり状態を見せている。当地区のマンション供給は少ないものの、たまプラーザ駅の駅前にある借地権分譲マンション販売が好調なこと及びマンション用地需要は堅調なため下落基調を脱し、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 駅徒歩圏内のマンション用地は依然として売り物件がなく、一般住宅地が下げ止まりの様相になってきたこともあり、下落基調を脱し当面の地価の将来動向は横ばい基調で推移すると予想される。
														A ※ 今期内のたまプラーザ駅徒歩圏内のマンション用地取引は把握できなかったが、徒歩圏内一般住宅地の取引価格は下げ止まりの様相を示し、立地条件良好な規模中庸画地の取引価格水準は40万円/㎡前後で推移している。マンション用地の需要も底堅いことから若干の下落基調を脱し、取引価格は横ばいで推移した。
														B ※ 今期内の収益用不動産売買事例は把握できないが、売り物件として、市が尾駅400m建物S造3階地下1階賃貸中店舗兼マンション、江田駅500m建物RC造4階店舗・事務所兼マンションを把握した。売り物件利回りとしては標準的で特に変動はないため、取引利回りは横ばいで推移した。
														G ※ 4月下旬に分譲開始した青葉台駅1.5km RC5階地下1階ファミリータイプマンションの専有単価は坪190万円前後、総額4,000万円台前半が中心。バス便であることを勘案すると分譲価格水準に特に変動状況が見られないため、マンション分譲価格は横ばいで推移した。
														H ※ 平成24年3月築の藤が丘駅徒歩13分新築賃貸マンション賃料は約60㎡で2,750円/㎡程度と若干高目で一部成約しているが募集中のものが多く状況下にある。平成24年2月築の市が尾駅10分に位置する分譲マンションの1室が賃貸募集中であるが周辺水準並みである。これらの比較から当地区のマンション賃料は横ばいで推移しているが、築年の古いマンションは空室が依然として多く見られる。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅地について、例年の同時期と比較すると、売り物件数は増加傾向であるのに対し、購入検討者が減少傾向にあり、在庫が増えてきている。したがって、価格は弱含みとなっている。例年は1月から来場者数が増えるが、今年は2月に入ってようやく来場者数が伸びてきた状況であり、動きが遅れている。したがって、3月を超えて在庫が多く残る可能性が高く、今後とも価格を下げざるを得ないことが予測される。(売買仲介業者) たまプラーザ駅圏での供給の中心は徒歩圏外のエリアとなっており、その結果、需要者の若年化が進展している。(売買仲介業者) 中古マンションについては、当期では成約価格の変動はないが、今後同駅圏で新築マンションの供給が多いことから価格発表を待って比較しようと、様子見に回っている需要者が多いと感じる。(売買仲介業者) 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。(売買仲介業者) 全体的な景気感、東日本大震災から1年経過して不安感が呼び覚まされること等により需要者の購入意欲が弱くなることが懸念されるため、今期よりも地価の下落幅が若干大きくなると推測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	川崎駅周辺は全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、2013年の開業に向けて電機メーカー本社ビル建設工事の開始、西口大宮町A-2街区、川崎駅北口自由通路、北口市街地再開発の進行等により、将来の発展や人口増加が見込まれる。このため景気低迷下においても店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く、地価動向は横ばい傾向が続いている。 再開発や新規事業はあるが地価の将来動向は景気低迷を反映して横ばい傾向で推移するものと予想される。
						※	川崎駅周辺では北口再開発により駅広に面した商業ビルの建築が進行中のほか、駅広に面した京浜急行線ガード下(旧自転車置き場)を店舗に改築中であるなど、地域に変化は見られるが、不動産の取引は確認できない。しかし電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転(2013年予定)等商業集積は進行しており、当地区の取引価格は横ばい基調となっている。							
						※	川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売り上げ歩合制を採用しているところはやや下落傾向のところもあるが、1階店舗や事務所の安定した収益性と堅調な価格動向は前期と大きな変動は無く、取引利回りは横ばい傾向にある。							
						※	川崎駅周辺では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しているが、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。このように物件により二極化しているが、当地区のオフィス賃料は総じて横ばい傾向にある。							
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス賃貸市況は、駅反対側の西口地区で空室があまり改善されていないほか、東京の賃料が下落しているため、東京から流入が見込まれない状況が続いており、今後注視が必要である。(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) ・ 数年前の西口における大規模商業施設のオープンは、東口の商業マーケットに大きな影響を与えたが、ここ最近は落ちつきつつある。(売買仲介業者) ・ 現在空室となったビルや新築のビルも募集を続けているが、なかなか成約しない様子。(賃貸仲介業者) ・ 現段階では売り主目線と買い主目線が乖離していることなどから、優良な売り物件は市場に出ておらず、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) ・ オフィス賃貸市況から推察すると、今後も大きな変動はないと見込まれる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	元住吉駅周辺は賃貸・取引いずれも需要の強い人気エリアであるが、将来の発展を見込み現在売り物件は少なく駅周辺で取引があれば高値が予想される。また収益物件は新規供給が少ないためやや古い物件でも比較的賃料は強含みで推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向は若干の上昇傾向にある。 今後も開発計画が目白押しの状態にあり、地価の将来動向は上昇傾向が続くものと予想される。 A ※ 今期は規模の小さな取引が目立ったが、交通利便性に優れた当地区の取引は依然堅調で、最近では売り物件が少なくなかなか成約にいたっていない。なお駅からの接近性が劣る地域では苦戦を強いられている物件も見られるが、駅徒歩圏の物件は売り物件があれば取引成立の可能性は高く、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 駅に近い優良物件などには一部高額な賃料のものもあるが、雇用情勢や景気の低迷から住宅の賃料は総じて横ばい傾向にあり、不動産の取引価格は若干の上昇傾向にあるため、取引利回りはわずかながら下落傾向となっている。 G ※ 現在工事中の駅に隣接する武蔵小杉駅南口再開発ビルの平均分譲価格は6千万円台を超えるため、かつての売り出し物件のように即日完売とまではなっておらず、現在も販売が続いている。しかしこの物件も含め武蔵小杉駅徒歩圏の物件は販売時に完売又は90%以上の成約率となっているものが多く、依然として根強い人気がある。当地区の特徴は交通利便性の良さと隣接する東京と比べての割安感であり、地区全体の開発が中盤にさしかかった現在、高額物件の売却が課題といえ、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 交通利便性に優れた当地区内の賃貸マンション需要はワンルーム、ファミリータイプともに根強いものがあり、景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさ等下落圧力要因はあるものの、マンション賃料は概ね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、人口増に比べ賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近い人気賃貸物件の中にはやや割高な賃料も見られる。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—	—	当地区では数多くの再開発事業が進行中で計画中のものも多く、発展の余地が大きい。今後は超高層マンションの建設に加え、東急東横線武蔵小杉駅に近接する工場跡地に建設される大型商業施設やJR南武線北側の大規模な住宅跡地に建設予定のツインタワー等の商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に地価動向は緩やかな上昇傾向で推移している。 当地区はJR横須賀線の新駅開業により交通利便性が大きく向上し、知名度・人気が高まった地区である。駅周辺では数多くの再開発事業が進行中で、計画中のものも多く、今後とも人口・世帯数の増加が見込まれることから店舗需要が高い等によって、地価の将来動向は上昇傾向にあると予想される。
														A ※ 東急東横線武蔵小杉駅の駅ビル再開発事業も着工される等、数多くの再開発事業が進行中である。地区内では同駅に近接する広大な工場跡地に大型商業施設が建設されること、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中のビル内には大規模なコンベンション施設が整備されることが発表されている。また、大学キャンパス移転による校舎跡地には市立小学校の新設計画が公表された。これらを背景に、駅周辺でも高額な取引が見られるようになり、取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ オフィス賃料に概ね変動はないが、飲食業を中心に店舗賃料は上昇傾向にある。取引価格はやや上昇しており、取引利回りは下落している。
														E ※ 既存ビルの一部の供給はあるが、当地区に新たな事務所ビルの供給はなく、中小のオフィスビルでは空室率が改善している。事務所の募集賃料に変動はなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					 前期 0～3% 上昇								F ※ 店舗の供給が少ないなか、再開発事業による超高層マンションの建設に伴い人口・世帯数が増加しており、飲食業・サービス業・教育産業を中心に店舗の引き合いが多く店舗需要は強いいため、店舗賃料は上昇傾向にある。	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
				元住吉、武蔵小杉		<ul style="list-style-type: none"> 元住吉地区は、新築マンションの供給により中古マンションは価格が下落しているものの、戸建住宅については需給が均衡しており、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区のタワーマンションは、1月以降6千万円超の高額物件にも動きが見え始めているが、地価は概ね横ばいと考える。(売買仲介業者) 武蔵小杉地区では、東日本大震災以降ほとんど動きの無かった高層階に位置する6千万円から7千万円台の中古タワーマンションが1月以降成約し、高額物件に動きが見られた。一方で、2月は例年よりも引き合いが少なく、今後の動向には注意する必要がある。(売買仲介業者) 周辺人口の増加が続いているため、塾や営業所としての事務所需要が多い。また、純粋なオフィス需要の引き合いは多くはないが、供給も限定的であるため賃料は堅調である。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、上記のような状況のほか、店舗賃料も堅調さを維持すると考えられる。(賃貸仲介業者) 元住吉地区の住宅地は、需給が均衡しており、今後も地価は横ばいと予測する。武蔵小杉地区は、大型商業施設の開業等、利便性の向上が期待され、秋まではタワーマンションの新規供給がないことから、当面は横ばいと予測するが、タワーマンションの大量供給を勘案すると中長期的には弱含みと予測する。(売買仲介業者) 								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	△	□	—	—	□	▽	供給計画戸数の急激な増加から、デベロッパーは用地購入に慎重な姿勢を崩していないが、駅に近接するマンション用地については、その稀少性から底堅く、取引価格は横ばい傾向で推移している。取引利回りも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く、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。利便性及び品等良好なマンション分譲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。新築分譲マンション市況は回復過程にあるが、地価動向は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。 駅利便性及び品等良好なマンション需要は底堅く、新規分譲マンションの供給も限られており、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
						※	A 背後の低層住宅地域については一部取引価格の下落傾向が見られるが、駅近接のマンション地域についてはその範囲も狭く、取引は見られない。当該調査期間内ではないが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション用地の事例が収集された。東急田園都市線宮前平駅に近く、稀少性があるため、デベロッパーの慎重な購入姿勢が見られる中、高めの取引である。これらの状況より、駅利便性の良好なマンション用地については底堅く、取引価格は横ばいである。							
						※	B 今期において、百合ヶ丘駅を最寄駅とする投資用不動産の取引事例が収集された。築20年を超える小規模共同住宅であるが、比較的低位な取引利回りであった。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引き続き見られるものの、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。							
						※	G 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分の立地で定期借地権付分譲マンションが計画中(総戸数85戸)であるが、駅周辺では他に分譲マンションの供給余地はほとんどない。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、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。							
						H 異動時期であるため、賃貸マンション成約件数は増加傾向で推移したが、企業のコスト意識が影響し、社宅需要を反映する高額賃貸物件の成約は少ない。利便性及び品等良好なマンションの需要は根強いものの、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に前期から目立った変化はないが、成約に至る期間が長期化している感がある。今後地価は弱含みで推移していくと予測する。(売買仲介業者) ・高額帯の物件は、戸建・マンションとも動きは鈍い。但し、来年4月からの消費税増税が決定すれば、駆け込み需要等が期待できる。(売買仲介業者) ・住宅ローン減税等の優遇政策の延長は、強弱はあるだろうが追い風になるだろう。(売買仲介業者) ・各社素地の仕入れに積極的に動いてはいるものの、相対取引は少なく、ほとんどが入札であることから、なかなか思うようには仕入れられていない。(売買仲介業者) ・素地について、最近では、生産緑地へのアプローチも積極的に行っている。(売買仲介業者) ・今後、在庫整理も進むであろうことから、地価下落が顕在化する可能性は高い。なお、今年度前半には在庫は一巡すると思われる。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	▽	—	—	当地区の商業地は、駅南背後の大規模商業施設との競争で厳しい。高額な買い物をする外国人の来訪が減るなど客単価減少傾向の影響もあって店舗売上は停滞している。広域的に見ても各地に大型商業施設が増えつつあり、軽井沢というだけでは人を惹きつけられない状況が次第に浸透しつつある。また、介在する空き店舗は集客の足かせ要因となっている。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乏しく、当地区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。東日本大震災の影響、放射能検出報道の影響は見られない。 空き店舗は増加傾向にあり、店舗賃料水準はオーナーの意向で硬直的ながら値下げの動きも見られる。今期の地価動向はなだらかな下落であったが、今後も上昇に転じる要因が見当たらず地価の将来動向は今期同様下落が続くものと予想される。			
						※	※	※	A 年末に至近で取引の動きが見られたが、当地区付近の取引は数年単位で見ても僅かであり、商業地に対する引き合いは依然乏しい。別荘地は広範に堅調な動きを見せているものの商業地は低迷したままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格は当期もなだらかな下落を続けている。 B 店舗賃料は硬直的ながら徐々に見直しの動きが続き下落している。一方、投資需要が後退し、取引価格は下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 F 軽井沢町における年末年始のスキー場の利用者数は前年同期比で95.9%となっている。年末年始、付近の商業地は例年以上に賑わっていたが、その後は寒い日が多く、3月にかけて降雪も多かったため、付近の入り込みは減り、当期の3ヶ月では例年より店舗売上は減じている。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。賃料は硬直的ながら見直しの動きが続いており、当地区一円の店舗賃料はなだらかに下落している。年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多く、本年の賃料は前年と同様8割方横ばいながら2割程は減額されて更新されている。								
						(前期)  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 ・別荘地等の仕入れに活用する競売・公売で、人気エリアに限られるが、通常落札できる金額の1～2割増しでの高額落札が多く、仕入値が高騰している。落札業者は新興企業向けに落札している。仕入値の上昇が今後、売買の成約価格にも影響を与えられ、人気エリアの別荘地の地価は上昇してくる可能性がある。(売買仲介業者) ・コンサートホール付近で分譲中の新築マンションは、全戸数16戸で総額5,000～8,000万円程度の募集を予定している。別荘地・商業地共に昨年の同時期より市況が落ち込んでいる。(売買仲介業者) ・平成26年までに軽井沢町全体に指定される土砂災害警戒区域の指定の状況を注視している。指定された箇所に所在する別荘をセカンドハウスとして購入する需要者は少ないと考えられるため、指定エリアでの値崩れを危惧している。(売買仲介業者) ・旧軽井沢商店街及び軽井沢本通の店舗の空室は体感で30%を超えているが、例年4月以降には20%程度まで改善する。(売買仲介業者) ・商業地の地価は東京の経済情勢に左右され、特に需要もないため、下落傾向で推移すると思われる。(売買仲介業者)											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落									売物件の不足から成約事例は見られないものの、駅周辺の投資用不動産に対する需要はやや増加傾向にある。但し、需要の中心はリスクの小さい賃貸マンション等住居系物件であり、テナント募集の難しさから、商業ビルやビル用地に対する需要は弱く、全体として見れば地価動向は若干の下落傾向にある。 駅南地区のポテンシャルの高さから、一定の潜在需要があり、大きく下落する可能性は低いが、中心市街地活性化の目玉として期待されてきたJR新潟駅連続立体交差事業の在来線高架化が遅れる見通しとなったこと等の要因から、地価の将来動向は当面下落が続くものと予想される。
						▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	A ※ 新潟駅周辺整備事業の道路網整備の為の用地買収が引き続き進められているが、民間取引については、売り物件がないことから、成約が見られない状況が続いている。公共買収価格、商業背後地の動向から、取引価格は前期同様若干の下落である。
														B ※ 投資用不動産の供給、成約が少ない状況が続いているが、地区内の占有率が高い飲食店舗の賃料が、取引価格水準同様やや下落で推移している状況から、取引利回りは前期同様横ばいである。
														E ※ 一部にはオフィス空室率、募集賃料は改善傾向にあり、市況回復の徴候も窺えるが、駅南地区主要道路沿いの既存オフィスビルでは、相当低水準の募集賃料も散見される状況にあり、総じてオフィス賃料は概ね横ばいである。
														F ※ 春先の転勤シーズンという季節的要因もあるが、東日本大震災後、落ち込みを見せていた飲食店客が戻りつつある。但し、出店意欲を刺激する程の状況にはなく、店舗賃料はやや下落している。
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														
<ul style="list-style-type: none"> 動きが活発な地域ではなく成約事例も把握できておらず、特に目立った変動要因もない。日銀による金融緩和が発表されたが不動産リスクに対する考え方に変化はなく、融資姿勢に変化はない。(金融機関) 稀少性のある地区と考えるが、売物件が出ない地域であるため、成約事例は把握できない。買い希望の引き合いはそこそこある。(売買仲介業者・大手建設業者) 賃貸では、ビル等のグレードにより異なるが、テナント募集が出れば概ね埋まるという状況である。背後の戸建住宅・マンションの取引はちらほら見られ、賃貸需要も多い。(売買仲介業者) 新潟駅の南北を結ぶ連続立体交差事業の進捗に伴い期待が高まると予測するが、当面は地価に影響はない。新潟駅南口にホテル建設計画があるが、完成するまでは地価に影響はない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 前期  0%横ばい							—	—	利回りは低くとも賃料は安定していることと、複数の再開発計画が具体化しており、こうした当地区への将来性に着目する地元の小口投資家が存在することから需要は安定し、地価動向は横ばいで推移している。なお、当地区周辺では高利回りの期待できるコインパーキング用地の需要が見られ、地価の下支え効果が見られる。 当地区の中核である大型店の売上げが堅調で、周辺では再開発事業の計画が進展しており、周辺のマンション販売も好調であることから、地価の将来動向は概ね横ばいで推移することが予想される。
														A ※ 当地区及び周辺類似地域において複数の再開発事業が進捗しており、商業地については地元投資筋の小規模物件に対する買い希望はあるものの売り希望物件がなく、マンションについては順調な売れ行きとなっているため、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 小規模小売店舗の空きが増加しているが、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、募集賃料に大きな変動はない。また、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しており、かつ、取引価格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で推移している。
														E ※ 富山市街地のオフィス床は依然供給過剰の状態にあり、JR富山駅北地区周辺の比較的新しい事務所ビルでは北陸新幹線整備の影響もあって安定的に推移している。一方、設備の劣る古いオフィスビルでは高い空室率が続きオフィス賃料は低位安定化しており、全体としてオフィス賃料は横ばいで推移している。
													F ※ 小規模小売店舗の空きが10店舗程度に増加しているものの、当地区の中核である大型店の売上げ(平成24年2月期)が前期比約1%増となり、さらに、3月には一部売り場を改装しリニューアルオープンしたことで婦人服の売上げが前年同月比で約15%増加していることから、リピーターを中心とする客足は伸びており、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> デパート跡地の再開発に係る西町南地区市街地再開発組合が設立され、富山市の図書館や地元銀行等が入居するビルが平成27年春頃に完成する予定である。総曲輪・西町周辺では数年前から再開発ビルの着工や竣工が多く見られるようになってきている。(売買仲介業者) 県外企業から事務所や商業施設の立地に関する問い合わせが多くある。ただこれら企業の多くは金沢での立地も検討しており、富山と金沢を天秤にかけているようである。(大手建設業者) 中央通りf地区のマンションは竣工(平成24年春頃)前に完売し、また西町東南地区のマンションも好調な売行きで竣工(平成24年秋頃)前完売を目指しており、中心部ではマンション需要が高まっている。このためマンション用地に関する問い合わせが増えており、この中には富山市で新たにマンション分譲を目論む県外の不動産会社からのものもある。(金融機関) 再開発の進捗や新幹線の開業という明るい話題等から地価は安定傾向で推移していくと考える。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市			金沢駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい										消費は厳冬の影響はあったが、引き続き堅調である。またオフィスビル市況も優良ビルでは改善しており、賃料は概ね横ばいで推移している。取引価格は好立地物件では売手市場となりつつあり、上昇に転じている。駅周辺での新築マンションの分譲が好調なほか、凍結していた開発事業も再開される等、市場マインドは好転している。景気先行きの不透明感拭えないが、地価動向は前期の横ばいから今期は緩やかな上昇に転じている。 北陸新幹線金沢駅開業(2014年度末)をビジネスチャンスと捉える事業者、投資家の動きが市場に広がっており、好立地物件の取引では売手市場に転じている。ユーロ圏発の信用収縮の影響が懸念材料となるが、地元には特にマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 駅周辺での好立地の売物件が少ない中、駅西地区等に物件を求める動きが広がっている。売希望と買希望との価格ギャップを埋める動きがあり、裏通りでは小規模ながら地元資本による高値の取引が複数みられ、当地区のポテンシャルの高さを伺わせる。北陸新幹線金沢駅開業まで3年を切っており、需給ともに思惑が交錯する中、成約が難しい状況に変わりはないが、取引価格は上昇に転じた。	
														B ※ 収益物件に対する要求利回りは依然高水準であるが、賃貸マンション等の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。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から状態を見極める慎重な動きが市場に出ているが、取引価格は上昇、賃料も下げ止まっており、取引利回りは前期比では若干下落している。	
														E ※ 大型・優良ビルでは空室の消化が進んでおり、一旦撤退したテナントの再入居も散見される。またフリーレントの解消等、賃貸条件の改善で収益環境も好転している。新規供給がないことで中小ビルでも引合いが増えているが、既入居テナントの属性により選別がみられる。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横ばいであり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。	
													F ※ 消費は引き続き堅調に推移している。2月は厳冬の影響で奮わなかったが、3月は東日本大震災の影響があった前年に比べ大幅増となった。ホテルは頼みの外国人観光客では台湾、中国人客以外の戻りが遅い。新幹線開業後の利用客層の変化を先取りした大規模改装に着手する動きもみられる。こうした状況下で、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堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。		
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"> 海側環状線の整備進捗に伴って、工場立地の話が聞かれるようになった。準備室等の短期的なオフィス需要が見込まれる可能性はある。(売買仲介業者) 金沢駅東口における金沢駅武蔵北地区第1種市街地再開発事業第三工区の住宅部分の第一次分譲は好評の下に行われた。利便性の高い中心市街地におけるマンションへの需要が見込まれる。(中小不動産業者等) 地区外ではあるが、香林坊地区では広坂通りに面するビルをホテルに立て替えるといった構想や、片町地区では、商業ビルが隣接及び周辺筆と一体として再開発されるといった計画が新聞紙上で報道された。金沢市中心市街地の再興とともに、市全体の魅力が増し、相乗効果によって、金沢駅周辺地区への不動産需要も増加すると考える。(大手建設業者) 地元法人が、自用の事務所ビル用地を需要しているというのが、現在のトレンド。だが、500坪～1,000坪程度の土地が見当たらず、売買に至っていない。ただし、需要回復の動きは確かなものと思われ、今後は微少ではあろうが、地価の先行きも明るくなっていくのではないかと考える。(大手建設業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい (前期  0% 横ばい)									昨年鷹匠地区に開店した大型複合商業施設の影響により顧客の流れに変化が出ており、当地区及び周辺の商業繁華性は向上している。周辺商業施設のリニューアルも加わって地域の集客性に高まりが見られ、店舗の商業環境は向上している。しかしながらオフィス需要に回復傾向が尙えず、全般的な商業収益性については横ばいで、地価動向は前期と比較し横ばいで推移している。 商業環境に大きな変化が無く、繁華性は現状が維持され、店舗需要は底堅く推移するものの、オフィス需要は回復力に欠けるため、総じて地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。	
										▽					A ※ 中心商業地における取引はほとんどみられないが、昨年後半より商業繁華性は回復しており、周辺商業地での取引価格も概ね横ばい傾向で推移している。オフィス需要に改善傾向がみられないものの、店舗需要は堅調で空室率も下落傾向にある。全般的にみて空室の長期化傾向や賃料の下落傾向には歯止めがかかり、不動産収益性も横ばいであるため、取引価格は横ばい傾向にある。
															B ※ 店舗需要は回復傾向にあるが、オフィス需要は依然回復力に欠け、総じて賃料水準は横ばい傾向にあることから不動産の収益性に大きな変化はない。収益不動産に対する需要に大きな変化はなく、取引価格も概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。
															E オフィス賃料は、需要に回復傾向が尙えずテナント獲得競争も加わって下落しており、特に耐震・機能性の劣る建物においてはテナント獲得が厳しく空室の長期化傾向は続いている。また分譲マンションは立地性の優れた物件が中心となり、マンション分譲価格は横ばい傾向にあり、マンション賃料は下落傾向に歯止めがかかり、横ばいに転じた。
															F ※ 鷹匠地区における大型複合商業施設の開店に伴う商業繁華性の向上を受け、周辺地区における店舗のテナント需要は堅調で、店舗賃料は横ばい傾向にある。但し耐震性の劣る建物については依然として敬遠傾向が強く、空室の長期化に改善がみられない。
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"> ・年が変わり、取引が少しずつ活発になってきた模様である。中心商業地で大・中型オフィスビルの入札があり、地元の投資家を中心にかなり高値で競り合い成約するものが見られた。(売買仲介業者) ・投資適格物件を中心に売値は高止まりしている。良い物件が出ないため、取引は少ないが、東日本大震災による影響は薄らいだ感があり、需要は少しずつ回復してきている。(売買仲介業者・住宅販売業者) ・オフィスビルの賃貸市場は、依然として空室になった後、新規テナントがなかなか見つけられず、かなり厳しい状況にある。(売買仲介業者) ・昨年オープンした新静岡駅の大型商業施設周辺での取引等の動きは格別のものではなく、東静岡地区の商業施設の建設、呉服町の再開発の着手等の当地区への影響は現時点では小さい。(売買仲介業者・住宅販売業者) ・新東名の開通、東静岡の商業施設の建設、呉服町の再開発等の影響も特になく、地価動向の先行きは横ばいと思われる。(住宅販売業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇	△	□	▽	□	□	□	—	—	既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィス稼働率も安定しており、上昇局面には至っていないが今後は賃料の上昇も期待され、地価動向は前期同様やや上昇で推移している。 当地区は供給が限定された稀少性が高い地区であり、今後の地価動向はやや上昇傾向を推移するものと予想される。	
					※	A 前期においては投資法人によるオフィスビルの取得が認められたが、当期においては主立った取引は見られない。しかし、既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場での地位の向上が見込まれ、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は上昇している。								
					※	B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。欧州の債務危機等から金融市場において不安材料が懸念されるが、国内投資家の当地区への利回り感に変化が見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。								
					※	E 周辺ビルの建替えに伴って当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定しつつあるが、競合による賃料上昇には未だ至っていない。また、新規供給の動きも落ち着いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。								
			太閤口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区において取引は少ないため明確な傾向は見出し難いが、名駅駅前地区に比べ需要は劣るものの、リニア中央新幹線の開業を見据えた潜在需要はやや増加しており、地価動向は前期の横ばいから今期はやや上昇傾向に転じた。 今年4月に周辺地区において私立大学が開校し、開校による集客効果が期待される。また、リニア中央新幹線の開業を見据えた潜在需要がやや増加していることから、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。	
					※	A 当地区は繁華性が高く新幹線等の利便性も高いものの、地区内における取引は少なく、背後地において売買の成約事例が散見される程度である。オフィス市場の本格的な回復は見られないが、平均空室率の改善を通じた収益価格の若干の上昇により、取引価格は前期に比べやや上昇傾向にある。								
					※	B 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ほとんどないが、オフィス賃料は低位ではあるが安定し、平均空室率も徐々に改善していることから、投資リスクに大きな変化は見られず、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。								
					※	E 当地区には純粋な事務所ビルは少なく、人気の高いエリアではないため、需要が競合する状況にはないが、オフィスの空室在庫の解消が継続しており、オフィス賃料は低位ではあるが横ばい傾向にある。								
※	F 路面店に大きな動きは見られないが、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が見込まれ、大規模な路面店についても稀少性から電気店等の物販店の需要が見込めるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。													

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前、太閤口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1月以降、大きな取引はなかったもののエリアとしての人気は依然として高く、まとまった土地があれば高値での取引は期待できる。(大手不動産業者) ・ 既存ビルの建替えや館内増床の影響により空室率が改善傾向にあるが、賃料の上昇には至っておらず、建替え需要が一巡する平成24年4月以降の賃貸市況については楽観視出来ない状況である。(不動産管理業者) ・ 名古屋を象徴するオフィスエリアで、駅前に出店したいという企業は多く、築年が浅いビルについては今後とも相応の競争力を維持すると予測する。駅前再開発が控えており、今後の動向には注視を要するが、暫くの間は現状維持が予測される。(賃貸仲介業者) ・ 地域内の再開発、建替えへの期待感から今後の地価については引き続き緩やかな上昇が見込まれる。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	再開発計画が新たに発表されるなど、当地区の事務所ビルの連坦性、発展性が期待されていることから様子見の状態では供給物件は少なく、不動産取引も多くは見られない。優良物件に対する需要は堅調に認められるが、地域全体を押し上げるような動きは認められず、地価動向は横ばいで推移している。 名駅周辺は、ファンド等を中心に東京資本や外資企業による取得需要が高まっており、安定した収益ビルの期待利回りは低下しつつある。名駅駅前地区に比べて当地区の需要はやや弱いものの、発展性が見込まれる地域であり、潜在的な需要は強いことから、地価の将来動向は当面は横ばいと予想されるが、長期的には上昇に転じる可能性も認められる。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区における取引は少ないものの、ファンド等による安定した収益物件の取得を検討する動きが見られるようになり、優良物件に対する需要は堅調である。再開発等による地域的な発展が期待されることから供給不足感があり、取引価格は横ばいとなっている。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 名駅周辺では、稼働率、賃料水準が安定している物件に対する投資意欲は強くなっており、これらの物件に対する期待利回りは下落しつつあるが、築年の経過したビルや空室率が高止まりしているビルも多く、依然として本格的な回復には至っておらず、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ 郊外から値頃感のある中心部の事務所ビルへの借り換え需要のほか、中小規模の館内増床、拡張移転などが見られ、オフィス賃貸市場の平均空室率は下落傾向にある。しかし、大型ビルの建替えに伴う需要が一巡し、需要が落ち着いてきたことから、回復傾向は緩やかになってきており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					F ※ 1階や地下階では飲食店等が需要の中心である。好立地の路面店については出店意欲が高いものの、その範囲は比較的狭く、また、建替工事に伴う退去も相まって供給は限定的である。店舗賃料に大きな変動はなく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"> 取引事例は認められず、実態は不明であるが、当地区内のオフィスは稼働率が安定し、賃料水準も下落局面を脱したため、今後は横ばいで推移すると思われる。(大手不動産業者) 地区内の賃貸市場に大きな変動は認められないが、今後、オフィスエリアとしての成熟度が高まれば名駅駅前地区に次ぐ受け皿として期待は出来る。(不動産管理業者) 地区内の空室率が大幅に改善されたほか、大規模物件に対する引き合いは依然として強いため、今後のテナント募集においては一定の賃料水準や条件を維持することが予測される。(賃貸仲介業者) 地区内での空室が改善されたため、暫くの間は動きがなく、地価動向は横ばい傾向と予測する。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3%(下落)	▽	□	□	□	□	▽	—	—	景気を持ち直しが続いているものの、当地区は自社ビルが多く、賃貸オフィスの需要が弱い地域であり、また、大型商業施設の新規出店等も見られないことから、新規需要は弱く、地価動向は引き続き緩やかに下落している。 当地区には大型商業施設の開業等の新しい動きは見られず、不動産需要は依然低迷し、今期と同様に地価の将来動向は引き続き下落傾向と予想されるが、景気を持ち直しつつあることから、下落幅は縮小する兆しが見られる。		
					※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 景気の緩やかな持ち直しが続いているが、当地区の不動産投資需要は回復していない。また、栄南地区には路面店舗の新規出店、百貨店の大規模改装等の新規投資を促す要因が見られるものの、当地区には新しい動きが見られないことから需要は弱く、取引価格は引き続き下落している。 B 錦三地区の歓楽街は店舗賃料の下落、空室率の上昇によりリスクの拡大が続いているものの、大津通、久屋大通沿いの路面店舗は店舗需要が堅調である。また、オフィス賃料、空室率はほぼ横ばいであることから、全体として当地区の投資リスクに大きな変動はなく、取引利回りは横ばいである。 E 当地区のオフィス需要は依然弱い、新規供給、大規模転出等の大きな変動要因は見られない。また、名駅地区の大型ビル建替に伴う移転需要も当地区には影響がないことから、オフィス賃料及び、空室率は前期からほぼ横ばいである。 F 大津通沿いの路面店舗は前期から引き続きほぼ満室で推移し、久屋大通沿いの路面店舗についても徐々に空室が埋まりつつある。他方、錦三地区等の幹線道路背後の地域は空室率の上昇、店舗賃料の下落が続いていることから、レジャービルの売り物件が多く見られる。全体として当地区の店舗賃料は引き続き下落している。
					▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区の地価の牽引役であった小型・中型の収益物件売買は一段落した。一方、名古屋駅エリアへの投資意欲はファンド系を中心とする投資機関で依然として強い。オフィス空室率は高止まりしており、地価動向はやや下落傾向で推移している。 今年4月に当地区内の百貨店にファストファッション店が開業し、今後当地区の集客力の向上が期待される。そのため、将来の地価動向は、当面の間下落が続くものの下落幅は縮小し、底値感が広がるものと予想される。		
					※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 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が、当地区の百貨店にスウェーデンのカジュアル衣料大手が4月にオープン予定である。近隣地域の収益性アップに期待感が高まっている。 B 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。投資家の関心は名古屋駅エリアへ向いており、取引利回りは概ね横ばいである。 E オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィスの増床意欲が低いなか、名古屋駅エリアで複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、オフィス賃料は大手資本が所有する優良物件で持ちこたえており、横ばい傾向で推移している。 F 大津通沿いの路面店や当地区の百貨店にファストファッションの店が出店、商業施設にリユースショップが進出するなど、取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀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。店舗賃料は総じて横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北、栄南		<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸マーケットは名駅地区の建替え等による需要が一段落しつつあるため動きがやや鈍くなってきた模様。築浅物件の稼働は概ね改善しているものの賃貸条件の回復には至らず、また一部で大口テナントの閉鎖・他地区への移転等も見られるなど、依然として厳しい状況にある。円高、欧州金融危機に対する懸念から経済情勢の先行きは不透明であり、当面は停滞傾向が続く可能性がある。(大手不動産業者) ・ 店舗市況については、飲食店は顧客の回転率が高く効率性が優る名駅地区に劣るものの、ファッションブランドの出店意欲は高く、南大津通沿いの一等地であれば高い賃料での入居も期待できる。地域としては地盤沈下が進んでいるものの地元の支持は根強く、今後も一定の地位を維持することが予測される。(不動産管理業者) ・ 金融機関の融資姿勢は厳しく取引は小振りなもののみである。(大手不動産業者) ・ 店舗が集積し商業地としての地位は名古屋一であるが、名駅・伏見・丸の内地区と比較すると事務所の立地環境としては弱く(駐車台数が少ない等)、また築年が経過したビルが多いことからオフィス市況の回復は鈍い。(賃貸仲介業者) ・ 地域内の再開発、建替えの影響から、地価は中期的には上昇に転ずる可能性が高いが、当面は横ばい乃至弱含み傾向が続くことが予測される。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	0%横ばい	→							—	—	<p>当地区の周辺で取引される物件の価格は、中区の他のエリアに比較すればまだ安定的に推移している。幹線道路沿いは比較的まとまった規模の画地があるため、他のエリア(例えば錦通沿い等)よりも取引価格が安定している。したがって地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>リーマンショック前からの開発により、大型ビルの建ち並ぶ比較的整然とした街区が形成されており、幹線道路沿いはオフィス街として整備されてきたため、今後も堅調な動きを示すと見られ、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 直近で目立った取引は見られないが、周辺の取引事例は価格的にバラツキがあるものの、一定の水準に収束しつつある。賃料の下落も底打ち感が出ているため、収益性も徐々に安定しつつある。現在は実需を中心とした取引が多く、取引価格は横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ 賃貸オフィス市場は依然として回復してはいるが、新築ビルを中心に徐々に稼働率も改善の方向に向かっており、賃料も底値感がある。当地区の収益不動産に対する需要は強まってはいるが、収益性も徐々に安定してきているため、取引利回りも安定的に推移し横ばい傾向である。</p> <p>E ※ 幹線道路沿いの新築大型オフィスの稼働率は改善しており、当該ビルの空室率はかなり低下してきている。その反面、賃料水準は下落してきているため、周辺の中小規模のビルや築年数の古いビルから移転する動きが目立ち、当地区全体の空室率は高止まりしている。オフィス賃料はこれ以上は下げられない水準にまで下落しているため底打ち感があり、横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから、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。</p>		
				伏見	0~3%下落	↘								—	—	<p>売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。空室率も一部の築浅で高品等のオフィスビルに改善傾向がみられるが、新耐震基準前のオフィスの新規賃貸需要は弱く、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。</p> <p>高い空室率と賃料下落不安から地価の将来動向は下落傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 空室率改善の兆しは見られるが、これは一部の築浅で高品等のオフィスビルに限定され、空室率は総じて高水準にあり、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。しかし、前期との比較で大きな下落は見られない。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。欧州の債務危機等から金融市場において不安材料の発生が懸念されるが、国内投資家の利回り感の変化は見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。</p> <p>E ※ 東日本大震災による直接的な影響はないものの、新耐震基準前のオフィスの空室を埋めることは難しい。このような状況下、名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響により、当地区においても一部の築浅で高品等のオフィスビルでは空室率は改善しているが、全般的にオフィス賃料の下落傾向は継続している。</p> <p>F ※ 大通り沿いの1階店舗に関しては前期同様に空室はほとんど見当たらないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内、伏見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 欧州の金融危機や円高の影響により金融機関の融資姿勢が厳しくなり、大口の取引は見られず取引があっても2億未満の小振りなものが中心であった。今年度についても経済情勢の先行きは不透明であり、しばらくは停滞傾向が継続する可能性がある。(大手不動産業者) ・ 賃貸市場は依然として厳しい状況にあり、名駅地区との格差が開く一方である。賃料、空室率については若干改善の兆しがみられるものの、オフィスの供給過剰感はまだ払拭できず、暫くは現状を維持する。(不動産管理業者) ・ 築浅ビルを中心に稼働率は急速に回復傾向をみせたが、名駅地区の建替えによる移転需要等は一段落しつつある。既存テナントの賃料水準が高止まりしているビルは賃料の下落リスク・解約リスクが高まっており、今後の動向が注視される。(賃貸仲介業者) ・ 築浅物件を中心にオフィスビルの稼働率は回復傾向にあるが賃料条件の改善には至らず、地価は弱含み～横ばい傾向で推移することが予想される。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0% 横ばい  前期 0～3% 上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	今期になり大手、地元デベロッパーとも建築中のマンション販売に注力している。優良物件不足による競合が生じ、マンション適地の地価は高値にある。また建築費の高騰、一時的なマンション供給過剰もあり素地取得意欲は高いものの各デベロッパーは慎重姿勢にある。よって地価動向は横ばいとなった。景気先行き不透明、相当数の継続したマンション供給等からやや飽和感がみられるため地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。			
						A※	昨年未までマンション適地は稀少性から競合が見られ高値取引が散見されたが、今年になりマンション適地が売りに出ないことから新たな取引は見られない。各デベロッパーは現在建築、販売に注力しており、取引価格は前期比横ばいである。										
						B※	春の入居シーズンは一段落し、マンション賃料は比較的安定している。空室率は概ね横ばいで、供給過剰気味であったシングルタイプのマンション賃料の目立った下落は見られない。その結果複合不動産の価格は安定しており、取引利回りは横ばいである。										
						G※	マンション分譲価格は地元デベロッパーが大手デベロッパーを意識し顧客ニーズにあった価格帯で対応しており、販売状況は総じて順調である。また住宅取得優遇策等の継続も好影響であるため、マンション分譲価格は横ばいである。一方建築費の値上がりが今後の懸念材料となりつつある。										
H※	マンション賃料は概ね安定し、特にシングル、コンパクトタイプの新規供給が見られず、賃料水準は低位安定である。以上からマンション賃料は横ばいである。																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	□	□	□	▽	オフィス賃貸市況は落ち着きを見せてはいるものの賃料の回復には至っておらず、また、マンション適地を除いて取引市場における選好性は依然弱いことから、地価動向は下落幅を縮小しながらも緩やかな下落傾向にて推移している。 マンション適地に対する潜在的な需要は根強いものの、近時、新築マンションの供給が活発であり、素地取得に対して静観する動きも認められる。また、話題性がある名古屋駅前や栄南と比較して、当地区は目立ったトピックスがなく、相対的な地位が低下しており、地価の将来動向は当面、やや下落傾向で推移するものと予想される。
			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								
						・ 入札物件で、立地の良好な物件はかなり競争が厳しくなっている感じはあるが、一方で、立地条件があまり良くない物件はそれなりの価格で取引されており、二極化傾向が最近特に見られるようになった。(不動産開発業者) ・ 他のエリアと比べるとマンション素地の取引は比較的多いエリアであるが、取引水準を見ても地価が上昇するところまではいかない。久屋大通駅周辺は、栄エリアに比べるとオフィス環境が整っており、一定の需要はあると思われるが、地価や賃料水準が上がる気配は今のところない。(不動産開発業者) ・ マンション素地の供給が減っており、素地の取引価格はやや高値の事例も散見されるようになってきたが、一方で、マンションの供給過剰の懸念もあり、今後販売されるマンションの販売動向には注意が必要である。(マンションデベロッパー) ・ マンションのエンドユーザーへの販売価格は安定している。今後、供給は増える見込みだが、今のところ需給のバランスは均衡しており、地価は今後も概ね横ばい水準で推移するだろう。(不動産開発業者)								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	千種区の地下鉄東山線各駅から徒歩10分圏内にある住宅地について、個人の住宅地需要は旺盛であり価格は緩やかに上昇している。駅から5分圏内でマンション素地となる土地については価格が高騰しており、総じて地価動向は前期に引き続き上昇傾向にある。 当地区は取引も堅調でマンション需要も旺盛であるため、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。
						A ※ 戸建住宅用地の取引価格は引き続き緩やかに上昇している。覚王山駅から本山駅の間での成約件数は前期よりも増加傾向にあり、今期は特に本山駅周辺での売買が多く見られた。								
						B ※ 覚王山駅周辺のファミリー向けマンションは強い需要が見込め、空室率も低いことから取引利回りは下落している。供給量は少ないが、買い希望は極めて多い。なお、ワンルームマンションについては供給過剰の状況であり、利回りは高水準を維持したままである。								
						G ※ 今期は池下駅至近の大型マンションが分譲された。当マンションは全般に価格は高目で1億円を超える住戸もあったが、1期、2期分譲とも早期に完売となった。その他の中規模マンションも概ね販売は好調である。今期のマンション分譲価格は上昇に転じた。								
				H ※ マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。覚王山駅周辺は地下鉄東山線沿線でも特に人気のエリアであるが、ファミリー向けマンションの供給が少なく、賃料が高止まりしている。										
				池下	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	マンション適地についてのデベロッパーの需要は強い一方で、ロケーションが劣り、規模的な制約を受けてマンションに不適な小規模物件等については需要は弱く、地価動向はやや下落傾向にある。 当地区の比較的旺盛なマンション需要を反映してマンション適地については当面高値で推移するものと予測される一方で、マンションに不適な小規模物件等の需要は当面回復の見込みがたたないため、地価の将来動向は総じて緩やかな下落傾向で推移すると予想される。
						A ※ 当地区においてはマンション需要が堅調であり、規模、ロケーションからみてマンション適地の供給があれば大手デベロッパーを中心に取得意欲は旺盛であり、取引価格は高い水準で維持している。反面、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が弱いことから、特に小型物件の収益性は低下しており、総じて取引価格はやや下落している。								
						B ※ 投資用物件の供給は少ないが、賃料水準はオフィスを中心にわずかな下落傾向にあり、取引価格は下落傾向と言いつつも下落幅は小さく、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。								
G ※ 地下鉄駅に近く、利便性が高いマンションの供給が比較的豊富であるが、高額な住戸についても総じて売れ行きは好調であり、当地区におけるマンション需要は堅調である。売れ行きの好不調は物件次第という側面が強く、販売価格の高値を懸念する声も聞かれるが、利便性とグレードを兼ね備えた物件については販売も依然強気であり、大手デベロッパーを中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいである。														
H ※ 住宅用賃貸物件の供給は比較的豊富であるが、地下鉄駅への利便性が高く、需要も底堅いことから、マンション賃料は目立った変動はなく横ばい傾向である。														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	当地区は投資対象エリアからは外れており、自用物件の需要も弱く、相対的に優位性の劣るオフィスに対する需要も弱いことから、地価動向は緩やかな下落傾向にある。 当地区のオフィス需要は、中区、中村区の名古屋市都心部における豊富なオフィス物件供給と、これに伴う企業の営業拠点集約化傾向と比較して沈静化しており、店舗需要も弱いことから、地価の将来動向は下落傾向で推移すると予想される。
						※	※	※	※	A 商業地の取引は引き続き少ない。投資需要は極めて低く、自用物件についても引き合いは少ない状況で、当地区の商業用地に対する需要はやや低迷しており、取引価格は下落傾向にある。 B 投資物件の取引が低調で、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料は下落傾向にあって、取引価格は低下しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 E 名古屋市中心部における新築供給と賃料下落により、当地区はオフィス立地としての魅力が薄れており、小規模な築年の比較的古いビルも多いことから、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 F 大規模商業施設の閉店や繁華街の衰退など、今池商業地区全般の停滞状況の中にあつて、地下鉄駅周辺地区においては一定の底堅い需要はあるが、背後地域の築年が古い物件については空室もあつて全体的に需要が低迷しており、店舗賃料は下落傾向にある。				
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 現在、地下鉄東山線沿線は近年では例がないほどマンションが大量供給されているが、覚王山・池下地区は名古屋市内では誰もが住みたいエリアであり、潜在的な需要は十分期待出るので今後も地価は横ばいかそれ以上で推移する可能性は十分にある。(不動産開発業者) 今はマンション販売がラッシュを迎えており、素地の取得にはやや慎重になっているが、長期的には、需要の底堅いエリアであり、地価の上昇は期待できる。なお、今池周辺は、商業地としての魅力は薄れ、一方でマンション用地としては学区の問題があるため、住宅地への移行も難しく、地価の上昇は期待できない。(不動産開発業者) 人気の住宅地であるが、マンションの供給がピークを迎えているので、マンション素地については各デベロッパーがそれほど突っ込んだ価格を出せない可能性が高く、当面は様子見の雰囲気が見られる。(マンションデベロッパー) 覚王山周辺は、住宅地としてはやはり人気で、多少の景気の悪化や、マンション供給が増えても地価水準が下がることはあまり考えられない。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"/>	マンション素地に適する規模の土地の取得競争は依然として激しいが、採算に合わないような高値で購入する例は見られなくなった。地元自動車産業の販売が回復基調にあり、所得も雇用も安定しているため、マンション・戸建住宅とも売行きは良いが地価動向は前期の上昇から今期は横ばいとなった。 自動車産業の回復により雇用や所得は安定してきており、今後、不動産市場も安定した推移をするものと予測されるため、地価の将来動向も横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 八事駅、いりなか駅を中心とした地盤の固い高台の住宅地が特に人気が高いが、御器所駅や桜山駅周辺の平坦な住宅地も依然として引き合いは多い。しかし、取引価格は単価も総額も今年に入って上昇しておらず、横ばいである。
														B ※ 昭和区は賃貸需要が強い地域であるため、地場企業や個人投資家による収益物件の需要は強いが、取引利回りはファミリータイプで8%前後が多く、横ばいである。最近、J-REITによる賃貸マンションで利回り6%程度の売買事例があったが特殊な事例である。
														G ※ 駅から徒歩圏のマンションを中心に売行きは比較的好調であるが、即日完売の物件はほとんど見られず、マンション分譲価格は横ばいである。戸建住宅の分譲も土地建物一体で5,000万円から6,000万円の物件が良く売れている。
					(前期)  0~3% (上昇)									H ※ ファミリータイプのマンション賃料は平均で1700円/㎡程度であり、特に上昇も下落も見られず、横ばいである。単身用については、名駅や栄に近い都心への選好が高まっているため、郊外での賃料は下落しつつあるが、単身用はいずれも低層の小規模なアパートが多い。
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"> まとまった規模の取引は相変わらず見られない。地価が変動するような特段の理由は見当たらず、概ね横ばい水準と思われる。近年マンションの供給は少ないため、まとまった土地が出てくれば相当な値がつく可能性はある。(不動産開発業者) 東区を中心とする都心エリアや地下鉄東山線沿線の名声のある住宅地と比べるとやや競争力に劣るところはあるが、従来から住宅地としては根強い人気があり、地価は大幅に上がることはないが、下がることもなく安定して推移することが見込まれるエリアである。(不動産開発業者) 近年マンション素地の供給がない状況が続いているため、供給があれば相当な値がつく可能性が高く、多少はエンドの販売価格にも転嫁できるエリアである。省エネ設備や防災設備等の付加価値を付けた商品企画をしたうえで、販売価格を上げることが求められている。(マンションデベロッパー) エンドユーザーに対するマンション価格は安定しており、今後の地価も安定した推移が見込める。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	平成23年中の熱田区側の準高度商業地域における2件の高値水準の取引及び金山駅北口の中区側の周辺商業地域における高値取引に見られるように地元企業及び地元投資家等の実需要に基づく売買が活性化している。本年に入っても、金山駅南口で収益ビルの競争入札があり、落札価格は地域の価格水準を相当に上回っているため、地価動向は上昇している。 金山町1丁目裏地の繁華性の低い商業地域の売り物件が今年に入って散見されるようになり、地域の価格水準から乖離した高値の希望価格が設定されており、今期の地価動向と同様、地価の将来動向はやや上昇傾向になるものと予想される。
														A ※ 当地区は立地条件に優る稀少性の高い駅前の商業地域であることから需要は底堅く、ここ数年は高価格帯の取引、売り物件が見られるようになった。今期においても収益ビルの競争入札があり地域の価格水準を相当上回る取引であった。また、中区エリアにおいても公示価格水準を大きく上回った取引が確認されていることから投資需要は引き続き底堅い状況で継続していると判断され、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 欧州の金融不安、円高の長期化等から日本経済の先行き懸念が継続している情勢下にあるものの、金山駅周辺の商業地域に対する比較的安定した需要動向から、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が、取引価格が上昇傾向にあることから取引利回りはやや下落傾向にある。
														E ※ 当地区のオフィスビル需給の状況に大きな変化は見られず、依然として根強い需要が認められ、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。但し、建物スペック等が劣る古いテナントビルではテナント退出後のリーシングに苦戦している場合が多く見られ、オフィス賃料の下落を余儀なくされている。 F ※ 金山駅周辺商業地域での店舗及び事務所の需要は根強く、景気低迷による収益の伸び悩みはあるものの、駅周辺での空室はあまり見られず店舗賃料は概ね横ばいで推移している。当地区のテナントビルは低層階を比較的客単価の低い飲食店関連の店舗が使用し、中上層階は事務所等により使用されているが、金山駅の周辺商業地の人気は高く、今後も現状にて推移するものと予想される。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋・三河・中部国際空港を結ぶ立地条件から、レジデンスを中心に投資用物件の取得検討の動きが見られる。マンション開発素地としても人気が高く、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) ・ターミナル駅であり人気の高いエリアではあるが、新規供給がなくマーケットの実態がつかみづらいといった側面もある。(不動産管理業者) ・交通の拠点で利便性が高く、エリアを限定して出店を希望する業種もあるようだが、名古屋市中心部の賃料下落傾向が続けば統合・移転等によりオフィス市場の規模が縮小する恐れもある。(不動産管理業者) ・マーケットボリュームは小さいものの、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一定のオフィス需要が期待できる。ただし、今後新たな需要が喚起できるほどの強さはなく、現在の需給均衡状態が継続すると考えられる。(賃貸仲介業者) ・名古屋市中心部の賃料下落傾向が続けば、統合・移転によりマーケット規模が縮小する懸念があるが、地価は暫くは横ばいを維持する。(不動産管理業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業等の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルの平成21年9月の開店により、地域としては発展的であるものの、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、引き続き地価動向はやや下落傾向である。 金融機関や、全国展開の一部店舗支店を除き、地元資本は撤退が相次ぐ。郊外の大型店舗や、名古屋駅への顧客シフトから、駅前の商業地需要は弱く、地価の将来動向は緩やかに下落すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 岐阜駅周辺の商業地の取引件数は引き続き少なく、店舗・事務所需要は弱い。また、収益力が低迷し、更地及び築年の古い土地建物の取引の成立が困難な状況となっており、取引価格は下落基調が続いている。 B 中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるが、取引価格、賃料ともに下落しており、取引利回りは横ばいである。 E 駅周辺において、37階建の複合ビルが昨年4月着工(本年8月完成目途)したが、マンションが主である。オフィスの新規供給は見られないがオフィス需要は低迷しており、築年の古い事務所を中心に空室率が高い状況が続き、オフィス賃料は下落している。 F 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、これらの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的であり、駅前中心部一帯の高水準な賃料を上昇させる力はなく、店舗賃料は概ね横ばいである。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 企業による融資額、融資件数は増えているが、全般的な感想は横ばいである。企業の設備投資は活発化していない。個人の住宅ローン融資件数・融資額も横ばいである。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新築・中古物件は人気があり底堅い。JR岐阜駅前の超高層分譲マンションは、順調に販売が進んでいる。総戸数約270戸の大量供給であるが、予想を超える健闘と考える。市況の回復を実感している。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、30歳から40歳代の若者層を対象とした比較的低価格物件の流動性が高まりつつある。このほか、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、多少価格が割高でも、底堅い需要があり取引件数も増えている。しかし、郊外の条件の劣る物件は、引き続き下落している。商業地については、県外からの投資が低迷し、また、定期借地の増加等もあり取引市場は苦戦している。(中小不動産業者等) ・ 地域経済は活気が感じられない。全般的に縮小し、閉塞感を感じる。ただ、切迫感がなく、ほどほどに生活や商売ができるため、変化を好まず、ずるずると現在に至っている。地価はしばらくは現状で推移と予測する。(金融機関) 											


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要										
						A	B	C	D	E	F	G	H											
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料											
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	調整局面を経て取引価格や賃料相場は落ち着いており、地価動向は横ばいである。マンション用地は完成在庫の解消や価格水準及び賃料水準の調整によって需要が喚起されているが、個々の商業用地については需要が回復する状況には至っていない。 膳所駅周辺整備事業の着手がプラスに作用するとともに、小規模・居ぬき飲食店の賃借需要が地価を底支えしている。売買は稀で売買されても顕在化しない。当地区は市内随一の立地条件を有し有名店の需要が存在するため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。										
						A ※	価格水準の調整が続いて落ち着いた現下の相場感が認識・定着しているものの、大津市内の商業地取引は公共用地の取得事例が散見される程度で、非常に件数の少ない状態が続いている。マンション用地を中心に買い希望はあるが条件に合う物件がなく、今期の成約はみられない。取引価格は横ばいで推移している。																	
						B ※	商業系収益物件の取引はまれで、住居系収益物件の取引も件数そのものが少ない。取引価格は横ばい基調で賃料水準の低下もみられず、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。																	
						E ※	オフィス市場は需要が乏しい状態が続いて借手市場にあり、上層階や小規模ビルでは賃料水準の下押し圧力が認められ、オフィス賃料は下落傾向で推移している。																	
													F ※	店舗市場は主要駅近傍で飲食系や小規模店の成約事例がみられ、堅調な需要が存する。1階店舗では賃料の下落はなく一定の水準が維持されており、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。なお、空室期間が長引いている物件(2階以上、総額大、スケルトン貸しなど)では、家賃や一時金の引き下げで家主が歩み寄って成約する例がみられる。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																								
<ul style="list-style-type: none"> 核となる大型商業施設でリニューアルが進められているが、インパクトは感じられない。当地区周辺では当初進出が噂された家電量販店の計画が取りやめとなり、これに代わって食料品主体のスーパーマーケット進出が決まったと聞いている。旧市街地でのマンション分譲が好調に推移していることが、需要の高まりを示しており、これに対応した供給者側の反応が継続的に出てきた感がある。ただし、地価上昇を感じさせるような目立った取引はないと認識している。(売買仲介業者) 当地区及びJR大津駅周辺の旧市街地でのマンション分譲は概ね順調で供給過剰感はない。取引も継続して成立しており、マンション素地需要は安定しているが、相場を超えた取引はない。マンション適地として高く評価されることには変わりはないが、年明け以降建築費が上昇しており、投資採算性の観点から買い進む状況ではないと判断している。今後JR大津駅前再開発事業の超高層マンションの分譲が開始されるが、DINKSや高齢者世帯が中心で、子育て世代を需要の中心とする当地区とは客層が異なるとはいえ、影響がないとは言えない。(マンションデベロッパー) 現在の市況からみてマンション開発素地市場の好調は持続すると考える。ただし、現在、各種事業者の最大の関心事は中小企業円滑化法が来年3月に期限を迎えることであり、金融機関の対応次第で混乱が生じることを懸念しているようである。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 																								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—			住宅地需給に関しては、新快速停車駅による安定的な需給が見込まれ、個別化、二極化による差異はあるものの地価はほぼ横ばい傾向に落ち着いてきている。今後特にデベロッパーの動向、ファミリータイプの賃貸動向、事務所テナント需要が先行きの指標となるが、当期の地価動向はほぼ横ばい傾向で推移している。 マンション素地需要、住宅需要、テナント需要のいずれも底堅く、選好性の高い市場である。一般景況の足踏みや微かな回復状況のなか、当地区は現況ではほぼ横ばいと予想されるが、地価の将来動向が緩やかな上昇へ転換する基本ポテンシャルは有しており、今後の動向が注目される。 A ※ デベロッパーによる素地取得が駅南東方徒歩5分の立地で2件確認されているが、いずれも工事着工予定を相当経過しており、市場動向を見極めての慎重な対応が認められる。事業用地が市場に出れば十分対応出来るマンション需要の力強さが復活しているのか慎重に見極める必要があり、地価は落ち着いている状態からやや上昇機運を孕みつつあるものの、取引価格は依然横ばい傾向にある。 B ※ 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、前期に比し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。収益物件の供給は現在ほとんど見られない。 G ※ 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。当地区では徒歩圏に15階建、50戸分譲、及び14階建、91戸分譲の新規分譲予定案件があるが、マンション分譲価格は未定であるが素地取得価格等から推測すると今期のマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 H ※ 新快速停車駅の影響が浸透し、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想されることから今後の動向が注目されている。事務所テナント市場でやや需要増の様相が見られはじめているが、住居系は大きな需給変化はなくマンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。
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"> ・ 地主が強気であるのに対し、買手もついてきており、供給者寄りの市場が形成されている状況に変わりはない。ただし、1～3月は人が動く時期であるが、取引は前年の同時期と比較して減少している。駅から徒歩圏のエリアの戸建住宅地はよく売れており、このような状況から推測する限りでは当地区の地価は上昇傾向が今後も続くと感じている。草津市の将来性に期待しており、まだまだ伸びしろがあると思う。(売買仲介業者) ・ 事業成立性は、県内で最上位にあるとの認識に変化はない。昨年秋以降、開発素地の取引が相次いでいるが、取引された土地からの供給を考慮しても供給過剰が発生するとは感じておらず、客層が厚いと認識している。開発素地の取得に対する競合が激しく土地価格は上昇してきたが、分譲マンションの販売価格への転嫁には限界があり、また、建築費は人件費に止まらず今後は材料費の上昇も懸念されることから、事業環境は厳しくなっている。投資採算性の観点からこれ以上買い進む状況にはないと判断している。(マンションデベロッパー) ・ 現在の活況がしばらく続くと考えている。草津市は比較的若年層の割合が高く、人口増加率も高いことから安定的な消費が期待でき、長期的な投資環境が備わっており、大津市より将来性があると感じている。地価動向の先行きはやや上昇と思われる。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  前期 0~3%上昇										当地区の相対的優位性を背景とした期待感から、一部において高値取引も見受けられたが、ここに来て一服感も見られ、地価動向は概ね横ばいとなった。 当地区は、商業・事務所地区としての潜在的需要はあるものの物件供給は少ない状況にあり、特に大きな変動要因も見当たらず、地価の将来動向は当期同様横ばいと予想される。	
											△	—	—	※	高度商業地域内の取引量は依然低調で、特に駅周辺の取引に目立ったものはほとんどなく、周辺の開発動向に対する期待感から若干上昇傾向にあった取引価格も、引き合いの少なさもあって、当期は横ばい傾向となった。	
															※	取引価格、賃料収入ともほぼ落ち着いた動きを示しているため、取引利回りは概ね横ばいとなっている。
															※	オフィスは前期と同様に目立った新規供給がなく、需要は他の地域と比較して概ね安定的で、稼働率は改善傾向にあることからオフィス賃料は落ち着いた動きとなっており、概ね横ばいである。
															※	観光客相手の物販・飲食店舗としての需要が中心で、大型店舗間による顧客回遊性の高まりとともに路面店舗の引き合いが強くなり、地域的には限定的であるものの、前期同様店舗賃料は若干の上昇傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビルの賃貸需要は弱い状況が続いており、共益費込みで10,000～12,000円/坪程度の成約が多いと聞いている。土地価格は、北口駅前700～800万円/坪程度で、需要の中心は、ビジネスホテルか商業店舗だと思う。(大手不動産業者) ・ 京都駅直結地下街の店舗賃貸需要は強く、空き店舗待ちの状態、平成24年秋オープン予定の駅中商業施設の出店希望者も多く、坪単価10万円/坪程度の区画もあると聞いている。(賃貸仲介業者) ・ 取引価格が路線価の2倍程度になる事例も見られ、京都駅北口ロータリーに面した商業ビルの取引に代表されるように、京都駅前の一等地で供給が少ない地域については高値で取引されている印象を受けている。(都市銀行) ・ 京都駅北口ロータリーに面した商業ビルの取引以降で目立った動きはないが、地価は比較的高値で推移しているため、これ以上は上がらないと判断する。(賃貸仲介業者) 																


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)					—	—			当地区でのマンション用地の供給はなく、価格の変化は把握し難いが、中京区全体での新築マンション市況は概ね堅調に推移しており、当地区の地価動向は前期と同様に安定的であり、横ばい基調で推移している。 JR二条駅周辺の大型商業施設は24年1月にオープンし、また、最寄駅徒歩圏では新たな分譲マンション事業は見られず価格形成要因の変動が一段落した感があるため、地価の将来動向は当面横ばい基調で推移すると予想される。			
						※	※	※	※	A 取引価格は、前期との比較では変動要因はなく横ばい基調である。取引件数は前期の水準が維持されており、横ばい基調となった。 B 取引価格が横ばい基調で、賃料水準も前期から変動が見られないため、取引利回りも横ばい基調で安定している。 G 分譲マンションの売出状況が前期と同じ状況にあるので、マンション分譲価格も前期からは横ばい基調にある。 H 年度末であったため賃貸市場の動きは激しかったが、支払い賃料、一時金を含めたマンション賃料に変化は見られなかった。従って、前期から引き続き横ばい基調にある。							
						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"> ・ マンション・商業系の需要はあるが、物件は供給されていない。放送局移転予定地がどうなるか注目している。堀川丸太町のホテル跡地も入札が予定されており、マンションデベロッパーが興味を示しているらしい。二条駅周辺では学校法人の寮のための土地需要があるが、物件供給が無く、取引は成立していないと思う。(売買仲介業者) ・ 二条城近くのマンションが新築分譲単価250万円/坪程度で販売されているが好調と聞いている。中古戸建住宅の取引成約スピードが早く、物件が供給されれば売れる状況にある。(大手不動産業者) ・ 二条駅に近い千本通り沿いの需要の中心は、マンション用地だと思うが、ある程度まとまった規模の物件供給は期待できない状況にある。駅前でなく幹線道路から中に入った300坪位のまとまった土地で分譲戸数30～40戸が計画できれば、マンション業者は検討すると思う。この場合の土地価格は容積率100%当たり60万円/坪くらいだと思う。御池通沿いの物件は150万円/坪で売却されたと聞いている。(信託銀行) ・ 二条駅前地区への店舗の出店希望者の問い合わせはあるが、物件供給自体が非常に少なく、紹介できる物件がない状況にある。(賃貸仲介業者) ・ 土地需要は安定しており、地域的な変動要因も無いことから、地価は安定的に推移していくと予測する。(売買仲介業者) 											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	個人消費は概ね横ばいで推移し、国内観光客は増加傾向にあり、東日本大震災後に激減した外国人観光客も回復傾向が見られる。地域経済における先行き不透明感があり、物件の良し悪し等による選別化は強まっているものの、全般的には地価動向は横ばい傾向を示している。 ホテル利用など用途に多様化が見られ需要は底堅く、優良物件であれば高値の取引も期待されるが、経済情勢の先行き不透明感等もあるため地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。			
						A※	国内観光客数は高水準で推移しており、原発事故により減少していた外国人観光客数も回復傾向にある。市内主要ホテルの稼働率も東日本大震災以前の水準に戻っている。取引価格については横ばい傾向にあり安定的に推移している。										
						B※	賃料収入及び取引価格ともに概ね横ばいで推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。今後のオフィス賃料や店舗賃料の動向については注視が必要である。										
						E※	オフィスの賃貸需要に大きな変化は見られない。周辺背後の一部の老朽ビル等では競争力も弱く賃料の引き下げが行われるケースもあるが、当地区においてオフィス賃料は概ね横ばいの傾向が継続している。										
	F※	店舗賃料は、立地条件等の条件次第で相対的に高めの賃料となる可能性はあるが、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。1階路面店の需要は堅調であるが、2階以上については周辺背後のビルを中心に今後の動向には注視を要するが店舗賃料は総じて横ばいである。															
	京都市	下京区	商業	烏丸	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	賃料水準の低下により空室率改善の動きがみられ、オフィス市場にやや流動性が出てきたものの、世界経済や為替の影響なども危惧され、企業業績の先行きは不透明な状況が継続している。業務用地需要の一部に動きがみられるものの、本格的な回復には至らず、地価動向は横ばい程度で推移。 空室状況が続いた新築ビルの成約や、業務用地の相応な入札が聞かれ、周辺では事業所の統合化の動きも見られるなかで、一等地に対する潜在的需要が観測されるなかで、当地区の地価の将来動向は今後も底堅く横ばい程度で推移するものと予想される。			
						A※	当地区周辺ではホテルやマンション等の建築が見られ、なかでもマンション用地に対する需要は堅調な反面、景気回復の遅れを受けて業務用地に対する需要は一部に動きが見られるものの、取引件数は少ない。ただしオフィス需要に改善の動きがみられること等から、取引価格は横ばいで推移した。										
						B※	賃料水準が低位横ばいであるため空室率は改善傾向にあり、前期からの賃料推移に変動要因は見られないなかで取引価格も横ばいで推移しており、今後の投資リスクに不透明感はあるものの取引利回りは横ばいで推移した。										
E※						依然オフィス賃料は低迷しているが、大規模ビルを中心に空室率は改善傾向にあり、中小規模ビルも空室率の悪化は見られない。また今後の新規供給も予定されていないことから将来の悪化懸念も少なく、オフィス賃料は横ばいで推移した。											
F※	観光客数は概ね横ばいで推移するなか外国人観光客の持ち直しの動きもみられ、ホテル稼働率も概ね横ばいで推移している。消費動向は百貨店売上高等においてやや弱い動きが見られるものの総じて緩やかな持ち直し傾向にあって、店舗賃料は前期から横ばいで推移した。																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	△	□	△	△	収益物件としての事務所ビル需要は、建物付に限定され減退したままであるが、マンション用地としての需要は進出を狙う新たなデベロッパーもあることから強く、規模・価格面での選別化を強めつつ、稀少性を反映し地価動向は若干上昇傾向で推移している。 今期の地価動向は建築中のマンションの販売が好調であることや背後地を含めた取引が強含みであること等から、なお若干の上昇が続いたが、地価の将来動向は選別が強まり、マンション供給の状態や販売価格の将来予測等から上昇に歯止めがかかる兆しも見られるが、当面は緩やかな上昇が続くと予想される。			
														A ※ マンション用地としての需要は、これまでの取引で一段落したとの見方もあるが、現在建設が進捗中のマンション分譲が好調であり、稀少性も相俟って物件によっては競争が更に激化する気配も窺える。また、背後地では強含みの取引もみられ取引価格は上昇を続けている。ただし、事務所ビル用地の需要は減退したままである。			
														B ※ 取引価格と共に、賃料も古いビルを中心に下方調整が進み落ち着きを取り戻しつつあり、空室率がやや低下する等市況改善が見られ、上昇傾向にあることから、取引利回りは横ばいで推移している。			
														E ※ これまでの空室率の高止まりを背景に賃料の下方調整が進み、また東日本大震災を契機に移転検討が促進されたこともあり、オフィスビル需要は回復傾向にあるため、オフィス賃料は割安感のある物件を中心に上昇傾向にある。販売を開始したマンションの売れ行きは高層階・平均価格帯を中心に好調である。			
				F ※ コンビニの他は物販店の需要は他の地区との競合もあって乏しく、店舗賃料は総じて横ばいにて推移している。													
				丸太町	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	□	企業の業況感依然として厳しく、業務用途について需要は一部を除いて低調に推移しているが空室率の改善等回復の兆しも見られ、また周辺背後地のマンション市況は依然として底堅く推移していることから、地価動向は前期から横ばいで推移した。 工事着工が遅れていた近隣のビルが着工しており、低層ではあるが、オフィスと店舗との複合ビルとして稼働するようになれば商業集積効果等も期待でき、将来の地価の動向は横ばい程度で底堅く推移するものと予想される。
																	A ※ オフィス需要は依然低調であるものの改善の兆しもみられ、御池通を中心にマンション素地に関しては需要は底堅いが、総じて規模は小さく取引件数も少ない。業務用地に対する需要も優位性のあるエリア内の一部に動きが見られるが、本格的な回復には至っていないことから、取引価格は横ばいである。
																	B ※ 業務用、居住用賃料ともに横ばい傾向にあり、取引価格も横ばいであることから、取引利回りは横ばいである。
E ※ オフィスについては、優位性のあるエリア内の優良物件を中心に空室率に改善がみられるものの、当地区内は依然低調で、オフィス賃料は横ばいで推移した。マンション賃料も、概ね横ばいで推移した。																	
F ※ ホテル稼働率は季節要因や天候不良等からやや低調にあるものの、外国人観光客は基調として持ち直し傾向がみられる。消費動向としては一部に弱さが見られるものの緩やかな持ち直し傾向にあり、店舗賃料は横ばいで推移した。																	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府	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、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の復興需要の影響を受けて、建設会社は人手が足りず、建築費を上昇させる要因となりつつある。マンション建設予定地も増え、今後分譲マンションの供給が増加することを考えると、好調なマンション用地の需要は今年くらいには一旦落ち着くのではないかと考えている。(都市銀行) 河原町地区のうち河原町通路面店の賃料は、15,000円/坪から25,000円/坪程度が成約水準で低下傾向にあり、高止まりしていた店舗ビルの賃料は今後下がる可能性がある。また、大阪北ヤード再開発地区への出店資金確保のため、河原町地区で業績が低迷している店舗が解約する可能性もある。(賃貸仲介業者) 烏丸地区では30坪程度の小振りなオフィスを移転する動きが見られた。業績の良い企業が烏丸地区に集まってきている状況にある。賃料水準は、四条烏丸交差点至近のビルであれば共益費込みで15,000円/坪程度で、少し離れると10,000円/坪程度のビルが多い。四条烏丸北西角の新築オフィスビルは、平成24年3月までは賃料を下げないと聞いており、まとまった規模の区画を借りるテナントとの契約が決まる可能性があると考えている。(賃貸仲介業者) 御池地区については、地元マンションデベロッパーが新町御池上ルの土地150坪を380万円/坪で購入したと聞いているが、非常に高値で取引されていると思う。(売買仲介業者) 丸太町地区では、JRA所有地をマンションデベロッパーが容積率100%当たり100万円/坪程度で取得したと聞いている。分譲マンションの想定販売価格は250～300万円/坪程度に設定されているようだ。(信託銀行) 河原町地区は、地価はしばらく弱含みで推移すると思う。(金融機関) 烏丸地区は、ホテル・店舗の需要も頭打ちの状況にあることから今後も地価は横ばいで推移すると思う。(賃貸仲介業者) 御池地区は、マンションデベロッパーによる取得競争が過熱しているが、建築予定のマンションが増えており、今後市場は落ち着きを見せると予測する。(売買仲介業者) 丸太町地区は、住宅地の需要は堅調に推移しており、今後も地価は横ばいだと思う。(信託銀行)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期 ) 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地域経済には先行きの不透明感があるものの、当地区は、マンション適地として引き続き需要は強く、当期の地価動向は横ばいで推移している。 価格形成要因に大きな変化は見られず、需給は概ね安定している。店舗の新規出店は減少傾向にあり、賃料水準も下向きに推移する可能性はあるが、底堅いマンション需要に下支えされており、地価の将来動向は当面横ばい傾向が続くものと予想される。
														A ※ 市内中心部ではマンション建設が盛んであり、住宅地として選好性の高い当地区に対する取得意欲は強いが、店舗付共同住宅としての適地は少ない。取引価格は横ばいで推移しているが、立地条件等の良好なマンション適地であれば割高な価格も期待される。周辺背後の戸建住宅地についても需給は概ね安定的に推移している。
														B ※ マンション賃料、店舗賃料とも概ね横ばいが継続している。店舗賃料については一部に老朽化したビル等でテナントの入れ替え時に賃料の引き下げ等が行われる場合もあるが、一般的に住宅を中心として賃料の大きな下落は認められない。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。
														G ※ マンション分譲価格は今のところ横ばいで推移している。京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地では競争が激化しており、業者の仕入れ値が割高になるに伴い分譲価格も徐々に上昇傾向に転じつつある。今後このような市内中心部の販売価格の動向により当地区のマンション分譲価格が影響を受ける可能性はある。
													H ※ 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、マンション賃料は横ばいで推移している。新規の供給もなく、需給は安定的に推移しており、大きな変化は見られない。	
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"> ・ 最近では住宅地として人気が上がっている御所南小学校区に押され気味ではあるが、葵小学校区は閑静な邸宅街としての需要は底堅く、物件が供給されれば取引スピードは早い。地価水準は横ばいであり、上昇する状況ではない。(信託銀行) ・ 北泉通沿いの角地200坪程度が売却希望価格180万円/坪であるが、購入希望者が提示する価格は130～140万円/坪程度で、価格ギャップが埋まらず成約には至っていない。物件供給が少ないため売手市場になりつつあるが、価格動向が上昇しているとは言えず横ばいだと考える。(売買仲介業者) ・ 北泉通・北山通・下鴨本通・下鴨中通で囲まれたエリアが最も人気が高く、このエリアであれば150～170万円/坪程度で取引された事例もあると聞いている。他の下鴨地区では120～130万円/坪程度が中心価格帯になる。北山駅から徒歩10分を超える上賀茂地区では、戸建住宅地を85万円/坪で販売しているが、長期間市場に滞留している。平成24年に入ってから、現在の住宅減税適用を受けるため駆け込みで住宅購入を検討している人が増えたように思う。(売買仲介業者) ・ 需要は安定的に推移すると思われるため、価格水準も横ばいで推移すると思われる。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区では、ここしばらく買手市場の傾向が続いているものの、物件の供給が限定的であることもあって、地価動向は横ばい基調で安定的に推移している。 桂駅周辺の小売業の店舗数、売上げは長期減少傾向にある。桂駅徒歩10分以内でのマンション事業は当面見られない可能性が高く、戸建住宅は需要者の慎重姿勢から上昇気配はない。従って、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。	
						□	□	□	□	—	—	□	□		A 取引価格は物件の個性を強く反映する傾向は強まっているが、基本的には前期と同水準の横ばい基調にある。取引件数も前期と概ね変わらず、低位安定基調である。
															B 取引価格が横ばいで賃料も安定的に推移しているため、取引利回りは前期に続き横ばい基調にある。
															G 桂駅西口徒歩3分の分譲マンションがほぼ前期で完売したため、マンション分譲価格の動向は一段落している。その後の変化は見られないため、マンション分譲価格は横ばい基調である。
					 0% 横ばい							H 賃貸市場での動きの激しい年度末期を過ぎたが、賃料や一時金を含めたマンション賃料に変化は見られず、横ばい安定基調にある。			
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"> 平成23年秋頃から年末にかけては動きが少なかったが、平成24年1月に入ってから取引の動きがでてきた。売買事例としては、川島有栖川町の更地・南向き80坪・146万円/坪。川島北裏町の新築戸建住宅(土地20坪・建物26坪)は、総額3,400万円で売買されたが、成約に至るまで建物完成後半年くらい要した。川島玉頭町の古家付土地(土地13坪)は、105万円/坪で成約した。桂駅徒歩圏内の住宅地は、需要に対して物件供給が少ないため、物件が供給されれば短期間で成約する状況である。(売買仲介業者) 桂駅西口の工場跡地には大規模商業施設が出店を予定しているが、周辺の土地について宅地開発等を行うための素地を仕入れたいという意向がある地元不動産業者がいると聞いている。不動産業者の間では、事業用地として適当な物件があれば積極的に仕入れたいという意向がある。戸建業者に対する融資額は、土地価格に応じて決定するが、建物建設費用は自己資金にて事業を行ってもらうようにしている。エンドユーザーの年収の減少に伴い、戸建住宅の中心価格帯は下落傾向にあり3,000～3,500万円程度が売れ筋である。住宅ローンの借入額は、借入希望者の年収に対して5.5倍が限度で、自己資金割合は15%程度で、借入金割合は85%程度が基本的な上限額である。(金融機関) 桂駅周辺の物件供給は少なく、需要は堅調であることから、地価は安定的に推移していくと思われる。(売買仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	△	□	□	□	▽	□	▽	低層住宅においては画地条件により差があるものの価格動向としては比較的安定的に推移している。一方、賃料はやや下落基調にあり、また景気動向等から企業業績の先行きは不透明感が漂うなか、個人所得や個人消費については伸び悩みも見られ、様子見状況にあり、地価動向は総じて前期から横ばいで推移した。 2月以降の金融緩和による景気回復傾向から、足元では米国・欧州とも変調の様相にあり、企業景気・個人所得ともに不透明要素が拡大している。値頃感のあるものについては動きがあるものの、総じて強さが見られず、今後も取引動向は弱含み傾向と見られるものの、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。			
						※	※	※	※	マンションについては中心部のような強気な価格設定は難しい。一方、低層住宅需要は取引動向に強さはないものの比較的安定的に推移しており、総じて取引価格は前期から横ばいで推移した。							
						※	マンション賃料は空室率が高いなか依然調整段階にあり、店舗賃料も下落傾向が継続している一方、取引価格は横ばいで推移している。しかしながら、市場関係者が求める取引利回りは、景気の先行き不透明感による投資リスクの高まりなどの影響により、上昇傾向にある。										
						※	当地区に新規の分譲マンションの供給は見られないが、選別化が進む傾向や周辺の安価なマンションとの価格競合もあり、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。										
					 0% (横ばい)									F 単身向けを中心に、供給過剰感のある住居系に関しては空室率が高く賃料も軟調であり、マンション賃料は下落傾向が継続している。店舗需要も立地条件や規模による市場性のあるものを除けば依然弱含みが継続しており、回復は難しいことから店舗賃料は前期からやや下落で推移した。			
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"> ・画地規模が大きければマンション業者の取得意向が認められるが、規模の小さな土地が多い。商業店舗のための事業用借地の賃借需要がある。東日本大震災の復興需要により、建設会社は人手が足りず、建築費を上昇させる要因となりつつある。(信託銀行) ・平成24年1月から非常に忙しい状況が続いていた。新築戸建住宅はほとんど完売状態で、中古マンションは物件が不足気味になっており、市況は堅調な動きで推移している。しかし、収益物件についても問い合わせが増えており、神戸や大阪から買いに来る動きもある。3,200万円程度が妥当と思っていた3階建の戸建住宅は、2,780万円で成約しており、依然として3階建の戸建住宅に対する需要は弱い。丹波橋町の更地が105万円/坪、新町の建築条件付更地が90万円/坪、中書島北側では土地単価75万円/坪で成約している。(売買仲介業者) ・大手筋商店街への出店需要は比較的強く、20,000円/坪程度で募集されている。(賃貸仲介業者) ・先行不透明な経済情勢、桃山地区の不動産市況を勘案すると、地価水準の変動はあまり無いと思われる。(売買仲介業者) 																	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	日本経済の見通しが悪く、当地区及び周辺地区の需給環境も楽観視できず、賃料及び空室率の中長期的な回復・上昇基調は見いだせない。そのため地価動向ははまだ横ばい傾向にある。しかし大阪圏で最も高度な商業地であることから、資金が優先的に流入する可能性が高いことに留意する必要がある。 当地区の競争率は高まりつつあるが、北ヤードの大量供給が見込まれており、賃料、空室率等のファンダメンタルズについての見通しは短・中期的には不透明である。そのため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 今期、当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていないが、前期、周辺地区で売却予定価格を上回る価格での大型取引が確認されている。空室率はやや低下し、賃料は底値圏にある。期待利回りは見方が分かれているがほぼ動きがない。したがって収益性を中心に価格決定される地区であるため取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 今期、当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。しかし北ヤードの開発に伴い大阪圏で最も繁華な商業地の地歩を固めつつあり、築浅の物件取引利回りは底堅く横ばいで推移している。経年を経た競争力の劣る物件の取引利回りも現在のところ横ばい傾向にある。 E ※ 今期、当地区及び周辺地区で目立ったオフィスの新規供給はなく、グレードの高い築浅の物件については引き合いも順調であり競争力が高まりつつある。これに伴い空室率の改善がみられオフィス賃料は底値圏にあり、横ばいである。しかし来春から北ヤードでの大量供給が見込まれており、中長期的な回復及び上昇基調は見いだせない。 F ※ JR大阪駅のリニューアル、周辺百貨店の新築・増床等は成功し、これにより当地区及び周辺地区の一般商業繁華性は大阪圏で最も高度になり高い競争力を発揮・維持している。そのため各業種からの引き合いも多く、旧来のものも含めて大型の商業施設の需給関係は従来から貸し手市場のものが多い。その一方、消費環境は芳しくなく店舗賃料は総じて横ばいである。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	JR大阪駅の改装による梅田地区のポテンシャル向上も当地区への恩恵は少なく、むしろ新規開発に伴うリーシングの影響から当地区の既存のオフィスビル・商業施設ともに賃料水準は下落している。また、平成24年に入ってみられる建築費の上昇傾向もマイナス要因となっており、地価動向は引き続き下落傾向にある。 平成24年は新規のオフィスビル供給は限定的であり、年内は空室率も改善していくとみられるが、平成25年春竣工予定の複合商業施設のオフィス部分のテナントが決定するまでは当地区の賃料反転は期待できない状況にあることから、地価の将来動向は下落傾向を維持すると予想される。
						※	A 平成25年春にまち開きを予定しているうめきた先行開発区域の複合商業施設のオフィスリーシングの本格化に伴い、当地区の既存テナントは引き抜きの対象になっていることから、オフィス賃料は下落しており、この影響から取引価格も引き続き下落している。							
						※	B 平成24年3月に投資法人が梅田周辺地区で中規模のオフィスビルを取得したが、その取引利回りは6%超であり、投資法人をはじめとする法人投資家の大阪のオフィスビルに対する投資姿勢は依然として慎重であるといえることから、取引利回りは横ばいとなっている。							
						※	E 当地区の既存オフィスビルの空室率は順調に解消されているものの、うめきた先行開発区域の複合商業施設のオフィスリーシングの本格化に伴い、同地区の既存テナントは引き抜きの対象になっていることから、オフィス賃料は引き続き緩やかに下落している。							
						※	H JR大阪駅の改装からほぼ1年を経過し、同駅の1日の乗降客数は約90万人で改装前よりも4～5万人増加しているが、当地区を含め周辺地区の既存商業施設では来館者数が前年割れの施設も多くみられることから、店舗賃料は緩やかに下落している。							



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい (前期)  0～3%下落	□	□	□	□	▽	□	—	—	<p>この1年間の各商業施設開発の開業集客効果で梅田地区の商業成熟度は高まった。しかし、今後の大型開発の開業・竣工を控え、供給過剰感や先行き不透明感がある。また、オフィス賃料は大型ビルを中心に底打ち反転しつつあるものの、立地水準や市場性に劣るビルは依然下落傾向を示し、また店舗賃料水準も地区により傾向は異なることなどから、総じて当地区の地価動向はほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>2013年春の北ヤード地区の新築ビル竣工などにより、JR大阪駅周辺のポテンシャルはさらに上昇することが予測される一方、当地区の相対的な位置づけがやや劣ることは否めない。茶屋町南部地区の開発の進捗状況や北ヤード地区との動線接続の時期及び内容により、将来的には当地区のポテンシャルアップの可能性もあるものの、当面における地価の将来動向はほぼ横ばい傾向を示すと予想される。</p> <p>A ※ 近年、梅田地区中心部に複数の大型商業施設が開業するなど同地区の拠点性が強まりつつあり、広域的な梅田地区の注目度はさらに増している。当地区は梅田周辺地区全体の中では相対的な位置づけがやや劣る感があるものの、前期において、当地区南部での入札案件で複数の応札者が見られ、当地区に対する引き合い状況も認められることなどから、取引価格ほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ 1階路面店舗は依然として旺盛な引き合いがある一方で、背後地などにおいては梅田地区の商業施設集積度の高まりによる劣勢は否めない。また、オフィス賃料は依然として下落傾向を示しているビルが見られるなど、収益性は物件により異なる。ただし、オフィス系以外においては底打ち感があることなどから、取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 直近2年間において梅田地区に竣工した3棟の大型賃貸ビルは空室率がかなり低くなっており、その賃料水準は昨年と比べ底打ちかつ反転しているビルもみられる。ただし、周辺地区の中小規模ビルにおいては築浅ビルを除くと依然としてまとまった空室がみられるものもあり、個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なっており、総じてオフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移した。</p> <p>F ※ 店舗賃料は、1階路面店舗を中心に引き続き堅調な賃料水準を維持している。一方、上層階や背後地に所在する店舗などの賃料水準は一部は下落傾向を示しているが、店舗賃料は総じて横ばいである。なお、昨年のJR大阪駅周辺の商業施設の開業により、当初、当地区では一部客層の流出など不安定感があったが、今期はやや落ち着き感を取り戻しつつある。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0%横ばい 前期  0%横ばい										当地区は将来的に大規模開発が見込まれる地域であり、大阪市と大阪府が重点的に整備を進めていくことが予定されているため、オフィス等の底堅い潜在需要が見込まれる。また潜在的なマンション開発需要についても旺盛であることから、当期の地価動向は横ばい傾向にある。 当地区の潜在需要の底堅さに着目すると、今期の地価動向は横ばいであったが、地価の将来動向は上昇に転じる可能性があると思われ。
						□	□	△	□	□	□	—	—	A ※ 今年の秋から来年の春にかけて大型ビルの竣工が予定されている等、当地区は官民ともに大型開発が見込まれる地区として潜在的需要が旺盛であるため、取引価格は横ばい傾向にある。	
														B ※ 大規模なフロア面積を有する物件への移転や耐震性の高いビルへの移転需要により、新築・築浅ビルを中心に空室の解消が進んでいることから、賃料はほぼ横ばい傾向にある。収益不動産の取引価格に底打ち感があり、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。	
														E ※ 当地区に立地する優良大型ビルについてはテナントの立地改善や拠点集約などの移転需要が見込まれることから、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区は文化・芸術拠点として施設の立地が見込まれる地域であり、潜在的に顧客の誘因が進む可能性が高いが、未だ開発計画が顕在化しておらず、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。	
						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"> 投資マインドは堅調であり、プレイヤーはREIT、地場の不動産業者、上場会社の資産管理会社等様々である。ファイナンス環境は依然良好である。(売買仲介業者) 大阪駅北口の再開発地区の工事の進捗、北口の商業施設の好調ぶり、家電量販店のリニューアルと北側駐車場部分の店舗建設の動きから梅田の中心が大阪駅東側の百貨店前から北西方へ移動している印象を受けている。(投資運用業者) 西梅田地区についても、前期は梅田3丁目の生保ビル空室は解消されたが、今期も、空室が生じていたオフィスビルに本町から食品会社の移転が内定した。成約賃料水準は22,000～23,000円/坪程度とみられる。その他高稼働を維持している物件も多く、賃貸市場は堅調に推移している。(賃貸仲介業者) 西梅田地区のスーパーブランドについては、大阪駅北口再開発地区へ移転等するのではないかと。そうなると当地区の店舗賃貸市場は非常に厳しい状況になると思われる。(賃貸仲介業者) 中之島地区については、大型ビルの稼働率が軒並み90%程度を確保している状況下であり、平成24年に竣工予定の大規模複合施設も印刷会社などオーナーと関係の深いテナントが多く、95%のテナントが内定した。成約賃料も底値水準にあり、今後も安定的に推移するとみている。(賃貸仲介業者) 茶屋町地区については、今期大きな変化はなかった。大学が社会人向け大学院を開いたり、就職支援センターを開設する動きがみられた。東京などでは大学などの教育機関はやや割安で入居することが多いが、茶屋町界限ではほぼ同等の賃料を受受できている。(賃貸仲介業者) 大阪駅北口の再開発地区の竣工までは、マーケット動向が判断しづらい。テナント募集状況は不明であるが、当地区の竣工により、他の地区が衰退する可能性を十分に有する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向は下落傾向にあるものの賃料の底値感から地価の下落幅は縮小しつつある。なお、一部法人に長期的な視野から危険分散を目的としたオフィス取得の動きも見られる。 梅田地区へのオフィス需要の高まりに伴い、相対的に競争力が弱い当地区では需要も弱まり、また、オフィス賃料の下落傾向も続いていることから、地価の将来動向は下落傾向が続くと予想される。 ※ A 大阪市内では投資法人等によるオフィスの売買もみられるが、その需要はオフィス立地の中心である梅田地区及びその周辺が主であり、相対的に競争力が劣る当地区への需要は弱く、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。 ※ B 賃料は下げ基調にはあるものの一部に底値感もみられること、また、金融機関は不動産融資に積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないことなどを背景に取引利回りは横ばいとなっている。 ※ E オフィス立地の中心である梅田地区で空室率の低下がみられる一方、他地区では空室率上昇等を背景に賃料も下落傾向にある。当地区も同様でありリーシングで坪1万円を割り込む物件も見られ、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ※ F 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。
				(前期)  0～3% (下落)										
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	用途と規模により地価動向の違いが明確になってきた。店舗賃料の下落傾向が強くオフィス賃料が次いで下落傾向にあり、需要者選別の厳しさから取引価格は下落し、前期に懸念された地価動向の底割れが現実化している。一方で、代替用途である住宅は、小規模で賃貸用、中・大規模で分譲用素地需要が強く、更地としての取引価格を底堅くしており、地価動向を下支えしている。総じて地価動向は緩やかな下落となった。 小規模賃貸マンション用地の需要が強く、商業系用途の取引価格は下落しているものの上記マンション用地需要が地価の下支えをしており、当面この状況は継続すると考えられることから、地価の将来動向は当期同様若干の下落傾向で推移すると予想される。 ※ A 取引件数は前期同様少なく、需要者の選別の厳しいことが原因で、成約まで期間が長期に及んでおり、上層階の賃料は下落傾向にある。結果として、取引価格はやや下落傾向にある。一方、中古賃貸マンション等の収益安定・総額低位の取引価格は横ばい、敷地面積が300坪を超える分譲マンション素地は入札による高値取引も散見される。 ※ B 取引価格は下落傾向であるが、路面店を中心とした店舗賃料、上層階のオフィス賃料とも下落傾向であるため、店舗・オフィスの取引利回りは横ばい傾向である。なお、路面店でも入れ替わりが激しく、空室・賃料下落のリスクが上乘せされる可能性がある。 ※ E オフィス賃料は、前期後半から徐々に下落傾向が見え始め、当期は下落傾向となっている。原因として、空室率の高止まりがあり、立地に劣る地域では特に、空室期間が長期化している。結果として賃料の下方圧力が増している。一方、マンション賃料は横ばいであり、空室率も少ない。 ※ F 店舗賃料は、飲食業種を中心として前期にも増して厳しく、下落傾向にある。立地優位な路面店舗でも入れ替わりが激しく、現店舗の引止めから継続家賃の下落も散見される。上層階では空室期間が長期にわたり、店舗賃料収益は下落傾向が強まった。
				(前期)  0～3% (下落)										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	心齋橋地区の周辺地区である当地区に対する投資家の投資意欲自体は堅調であるが、地区内のオフィス・店舗ともテナントを取り巻く環境は厳しく、賃料は弱含みで推移していることから地価動向は緩やかに下落している。 長引くオフィス、店舗の賃料下落によって、老朽化ビルの建替えについては、幹線道路背後などの街区を中心にマンション開発等の動きもみられ地価を下支えすることが期待されるが、地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続すると予想する。
					(前期)  0～3% (下落)									A ※ 当地区内のオフィスは空室率上昇に歯止めがかかっておらず、心齋橋地区の中心部から外れると店舗も空室がみられる状況である。取引市場は活発であり、投資用不動産の品薄感から取引利回りも横ばいであるが賃料の下落を主要因として取引価格は引き続き下落している。
														B ※ 賃料は弱含みであるが、投資用不動産の供給が限定的である中、心齋橋地区を中心に投資家の新規投資意欲、金融機関の融資姿勢とも依然として積極的であり、当地区の取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ 当地区のオフィス需要の中心である貴金属や貿易関連のテナントの状況は厳しく、募集賃料を下げても空室が埋められていないビルが散見され、南船場の幹線道路の背後はマンション開発もみられるなど一部住宅地域に移行している。当地区のオフィスの空室率は15%を超えており、大阪市内平均よりもかなり高くなっており、オフィス賃料の下落にも歯止めがかかっていない状況にある。
														F ※ 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、南船場、道頓堀、西心齋橋等の心齋橋の中心部からやや外れたエリアに空室が目立つようになってきている。既存テナントからの賃料下落圧力も引き続き強く店舗賃料は下落している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	カジュアルファッション店舗の出店需要が旺盛な心齋橋筋商店街の限られたエリア以外では地価下落を反転させる材料は認められない。キタ、アベノの大型商業施設とのエリア間の競争激化も生じており、大幅な市況の回復感は認められない。しかしながら、御堂筋沿いの大型不動産取引も認められ若干ではあるが市場に動きが出てきている。オフィス賃料は依然下落基調にあるが、店舗賃料は底打ちしており、当地区の地価動向は前回同様、僅かな下落に留まっている。 数年ぶりに御堂筋沿いの大型不動産の取引が認められ、市場に動きが出てきた。中層階以上のオフィス賃料は低迷しているものの、1～2階の店舗賃料は安定している。今期は僅かな下落傾向であったが、地価の将来動向は横ばい傾向になると予想される。
						A ※	心齋橋筋商店街以外のエリアでは不動産取引は少ない。1～2階の店舗需要は堅調であるが、地下階及び中層階以上の需要が安定しないこともあり、取引価格は僅かな下落基調にある。潜在的な需要はあるため、融資環境や投資需要が改善されれば相応の取引が成立する可能性は常にある。							
						B ※	オフィスにおける空室率の悪化や賃料下落の傾向が認められるものの、店舗賃料は安定している。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。							
						E ※	中層階以上のオフィス需要は弱くフリーレントによるテナント誘致も行われている。梅田、淀屋橋地区と比較するとオフィスとしての立地に劣ることから空室も目立ち、オフィス賃料は依然下落基調を脱していない。							
						F ※	御堂筋沿いの1階ブランド店舗の賃貸需要は安定しており、店舗賃料は概ね横ばいの傾向にある。心齋橋筋商店街・路面店舗の出店意欲も旺盛で賃料は横ばいで推移しており、一部強気の賃料設定もある。その他の当地区では各種店舗の販売不振を反映し、賃料は下落、空室は増加基調にある。							



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	オフィス賃料以外は概ね底打ちしている。景気動向の不透明感などがあるものの、なんばエリアや心齋橋エリアにおける御堂筋沿いで相次いで大型不動産取引が行われており、当地区ではオフィス用地の地価動向は依然として下落基調にあるものの、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る。地価動向は前期よりさらに小幅の下落傾向となり、ほぼ底打ち目前の状態となっている。 欧州危機などで慎重な見方が残るものの、市況マインドは概ね順調に回復傾向を示している。大型の物件取引がみられるようになり、ほぼ底を打ったものとみられるため、地価の将来動向は今後は横ばいに転じるものと予想される。
					(前期)  0～3% (下落)								A ※ 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。当地区の百貨店に関しては増床効果が続いてはいるが、計画未達となっている。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関係が激しさを増している。難波エリアの御堂筋沿いでかねてから注目されていた大型物件の取引が3月下旬に成立した。取引価格は未だ下落傾向にあるが、一部に高額な取引が見られるなど、下落幅は前期より縮小している。 B ※ 優良不動産についてはプレーヤーの取得意欲が回復しており、大型取引の成立機運も高まっている。本年に入って徐々に大型取引の情報も出てきており、取引利回りは総じて横ばいで推移している。物件の不足感等も聞かれる状況にあることから、低利回りでの取引の可能性は高まっている。 E ※ 大阪都心部の新規需要の中心は梅田・中之島エリアの築浅大型ビルへの集約移転が中心であり、空室率はこれらのエリアと比較して高い水準にある。地区の相対的競争力は低下傾向にあり、近時においては既存テナントの退去等によって空室率が再び悪化しており、オフィス賃料も下落基調が続いている。 F ※ 隣接する心齋橋筋商店街は若年層をターゲットとする業態の新規出店意欲が強く、賃料水準も高額な水準で安定している。地区内百貨店の増床効果は薄れつつあるが、あべの地区等の大型店への流出は取まってきている。訪日客の回復や消費の上向きなどにより商況は底を打っており、店舗賃料は路面店を中心に横ばい傾向で推移している。	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	平成24年1月に大阪ビジネスパーク駅周辺地域が都市再生緊急整備地域に追加指定されたが、当地区の民有地の開発余地は少なく取引市場への影響は現在のところ確認されており、オフィス賃料の下落を主要因として地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 都市再生緊急整備地域に追加指定されたことにより、容積率等の各種規制緩和や税制上の特例措置が適用されることから、当地区のポテンシャルは向上しているが、周辺地区からの引き抜き圧力に変化の兆しもないため、地価の将来動向は現在の下落基調が継続すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 今期は1月に都市再生緊急整備地域に追加指定されたものの、当地区内には新規開発余地は少なく、この影響は既存ビルの建替えの際まで潜在化するとみられる。当地区内の大型テナントは引き続き大阪市中心部の新築オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されていることから、オフィス賃料の下落基調には歯止めがかかっているとはいえ、取引価格は下落傾向にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 法人投資家の投資対象としては、テナント退去リスクが高いことから、当地区内で新規に物件を取得しようとする動きはみられず、また、資金調達環境に特段の変動要因はみられなかったことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 大型テナントは市内中心部からの引き抜きの対象になっており、梅田地区への集約移転の流れから既存の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迫られている。30～40坪程度の面積への区画割りや十分な駐車場台数の確保等、移転の際にテナントが重視する条件を満たさないビルを中心にオフィス賃料は下落傾向が継続している。
※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	F 店舗はオフィスワーカー向けの利便施設としての位置づけのものが多く、賃貸市場の需給バランスは概ね維持されていることから、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。		



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい (前期)  0~3% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	オフィスの収益性が下降から横ばいの踊り場に差し掛かっている。この傾向から反転上昇する要因は特に見当たらない。しかし、オフィスの新規供給も少ないため、力強さに欠けるものの、オフィス収益は横ばいに移りつつある。地価動向はこうした状況を反映し、横ばいとなった。 この地域の不動産市場は賃料・空室率等の各側面で踊り場に差し掛かっており、需要供給ともに弱いまま均衡しており、その他の変動要因も見当たらないことから、将来の地価動向は横ばいで推移するものと予想される。	
						※	東日本大震災及び欧州危機も落ち着き通常の市場の動きに戻りつつある。当地区は、近年熟成期に達した市街地であるため、地区内の土地取引はほとんど無い。賃貸市場では改善の兆しが認められ、空室率はなお高いものの将来予測に明るさが見えてきたため賃料は下げ止まっており、将来の収益性を期待して取引価格は横ばい状態にある。								
														※	取引市場での価格変動と、賃料に基づく収益変動はほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。
														※	当地区の賃貸市況は、市内中心部より平均賃料・空室率ともやや低めである。空室率はわずかに下落しつつあり、賃料は底値との見方から上昇期待も混じり始めているものの、当期のオフィス賃料は横ばい状態にある。
														※	当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。不況により小規模資本での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も弱い。このため店舗賃料はなお下落傾向にある。
				北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> 北浜・船場・OBP・長堀のオフィスについて、引き続き旧耐震ビルから新耐震ビルへの移転需要、BCP(事業継続計画)に関連したオフィス需要等から、大型ビル、築年の浅いビルを中心に空室が解消しているが賃料反転の兆しはまだ見られない状況にある。(賃貸仲介業者) 船場地区では、御堂筋沿いに位置する大規模オフィスビルが入札に付され、不動産業者がNOI(純収益)ベースで7.0%を切る水準で落札した。リートも検討に入ったようであるが、本件建物はアスベストが存し、取得を断念した。徐々にではあるがオフィスビルの売買の話も聞かれるようになってきている。(売買仲介業者) OBP地区については、一部の大規模オフィスビルでまとまった空室を抱えている。同ビルは小さい区画割りでの賃貸が難しく、昨年入居したテナントの駐車場利用台数が多く、駐車場の空きが少ないため、テナント募集が困難であり、募集賃料を大幅に引き下げざるを得ない状況にある。(賃貸仲介業者) 新大阪地区では、賃料水準は低調であるものの、大規模テナントの入居などの話題もありエリア内の空室は順調に消化されている。(賃貸仲介業者) 大阪駅周辺の商業施設との競合により厳しい状況にある心斎橋・なんば地区であるが、東日本大震災後一時減少した、外国人観光客も戻りつつあり、開発の話も聞かれるようになってきていることから、明るい兆しも見られつつある。(賃貸仲介業者) 北浜・船場・長堀地区の空地等はマンションデベロッパーがマンション素地として購入する事案が目につく。オフィス市況が停滞している現状が続く限りにおいては、マンションとしての開発が増えていくことが考えられる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	明確な地価上昇につながるマンション分譲価格の上昇は見られないものの、分譲マンションの販売は引き続き好調であり、分譲価格の下限も底堅いことから、開発業者の積極的なマンション用地の取得意欲も見られる。高値でのマンション用地取得はリスクが高いものの、好立地のマンション用地は不足感があることから、地価動向は若干の上昇に転じている。 当地区内のマンション分譲価格が上昇する可能性があり、また、好立地のマンション用地の供給も少ないことから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
						※								A 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。エンドユーザーへの分譲価格の上昇は現時点で難しく、高値でのマンション用地取得はリスクが高いが、好立地のマンション用地は供給が少なく、開発業者の積極的な取得意欲も見られることから、マンション用地の取引価格は若干の上昇に転じている。
						※								B 好立地、築浅の優良物件については供給が少ないことから、低い利回りでの取引も見られるが、全般的には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。
						※								G 分譲価格が高く、値下げも難しい竣工後の在庫物件や、設備水準や周辺環境等から分譲価格が割高な一部の物件を除き、新規物件の売れ行きは引き続き好調である。梅田周辺の高額マンションの影響を受け、当地区内の分譲価格が上昇する可能性もあるが、現在のところその動きは見られず、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
					前期  0% (横ばい)							H 梅田周辺をはじめ競合物件が多いものの、ファミリー、ワンルームタイプともに賃借需要は安定しており、マンション賃料は横ばいで推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 福島区で当社が所有しているタワーマンションの稼働率は90%台中盤。入れ替わりが多い感は否めないが、賃料総額20万円以下の住戸については引き合いが多数あり、福島区の人気が見える。総額が20万円を超える住戸については前期は動きがなかったが、年明け早々に概ね満室稼働となった。多少の賃料調整は行ったが、賃料水準さえ誤りがなければ、需要は確実に存在する地区である。また、福島区では、レジデンス物件の取得を検討している市場参加者が多数いるが、築浅物件の供給が少ない。需給バランスが整えば、取引事例も散見されることになるであろう。上記物件もREITを中心とした法人投資家からの問い合わせが何件かあった。(中小不動産業者等) 収益物件(賃貸マンション)については、1～2億円と10億円以上の物件に係る需給が逼迫している。前者は個人投資家の需要が高く、後者はREITを中心とした法人投資家の需要が高い。また、福島区については、まとまった土地が限られているので、今後は大規模のマンション開発は少なくなるのではないかと。その分、大規模地の稀少性は増し供給されれば必ず需給は逼迫するであろう。(売買仲介業者) 現在保有している物件(賃貸マンション)も安定的に稼働しており、今後競合物件が大幅に増加しない限り、大きな落ち込みはないと料する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(中小不動産業者等) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい									当地区では分譲マンション・戸建住宅共に需要が強く、売れ行きが安定していることから、開発業者の用地取得意欲は旺盛であり、マンション用地を中心に供給不足が見られる。また、賃貸マンションについても、賃料の安定性等が評価されて、優良物件を中心に取引利回りが下落傾向にある。これらの要因により、地価動向は上昇傾向にある。但し、東日本大震災復興需要による建築費高騰が懸念されるため、上昇の程度は僅かに留まる。 建築費高騰が今後の懸念材料ではあるものの、マンション用地に対する供給不足感が継続的に見られることから、地価の将来動向は、概ね当期と同様の上昇傾向にて推移するものと予想される。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 当地区は居住選好性に優れたエリアであり、マンション用地及び戸建住宅用地のいずれについても需要は安定的である。直近においては、マンション用地を中心に供給不足が継続しており、まとまった画地については比較的高値での取引も散見される状況にあるなど、取引価格はこれまでの横ばいから上昇に転じている。
														B ※ 当地区の賃貸マンションの賃料は概ね安定的に推移しており、投資対象としての引き合いは総じて多い。投資リスクが小さいエリアであることから、優良物件を中心に取引利回りは下落傾向にある。
														G ※ 当地区は、主要進学塾の旗艦校が軒並み進出するなど教育環境が整っており、選好性の高いエリアとなっている。当該要因を背景に、当地区についてはマンション需要が安定しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。
														H ※ 賃貸マンションについては、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸需要は安定的であり、賃料の大きな変動要因は見られず、マンション賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西地区での分譲マンション販売単価は、京都を除き現時点ではほぼ横ばいと思う。天王寺区も元々地価水準が高いこともあり、また天王寺区の販売単価もすでに高めのものも多く、販売単価はほぼ横ばいと思う。(大手不動産業者) ・ 中央区・西区の中古マンションは、価格設定が安めの新築マンションの影響を受け、少なくとも10%くらい下がっている模様。しかし、天王寺区は住宅需要が根強い地域であることから中古物件を扱う業者も天王寺区では強気で仲介を行っており、中古マンション価格は下っていない。(売買仲介業者) ・ 天王寺区における住宅家賃は横ばいだが、ファミリータイプはグレードの高い物件が少ないので、分譲貸しを含め家賃をやや上げているケースもある。特に、タワー型分譲マンションの賃貸は人気が高く、強気の家賃設定がみられる。部屋は2DKよりも最低2LDK以上を望む者が多い。天王寺区内では長く住む者が多いことからワンルームは少ない。(売買仲介業者) ・ 地価水準は当面横ばいと思うが、天王寺区の住宅地は元々供給が少ないので、良い物件は高値での売買もあり得ると思う。(売買仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	取引価格は上昇、取引利回りは下落傾向にあるほか、賃料も安定的に推移している。また、当地区においては現在も大型開発が進行中であり、商業集積度が増していることを踏まえると、地価動向は前期同様に上昇傾向にある。 当該開発事業の進捗と共に、当地区の利便性及び商業集積性の更なる高まりが期待され、今後も天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上が予測されることから、地価の将来動向は上昇傾向を維持すると予想される。 ※ A 当地区が属する天王寺・あべのターミナルエリアは昨年開業した大型商業施設の業績好調を反映し、市内主要商業エリアにおける相対的地位が向上している。これらを背景に、当地区の背後地域等では強含みの募集事例も見られる。駅前商業地域という特性上、当地区内における取引は認められなかったものの、今後の開発も踏まえたポテンシャルの更なる向上に着目した潜在的需要は旺盛であるため、取引価格は上昇している。 ※ B 当地区内での取引が認められないため、事例による取引利回りの観測は困難であるが、大型開発に伴う当地区の商業ポテンシャルの向上による取引価格の上昇及び店舗賃料の上昇等を考慮すると、取引利回りはやや下落傾向にある。 ※ E 賃料水準に大きな動きは見られないが、2012年末に竣工予定の複合商業ビルは、立地・建物グレード・設備水準等の面でエリア内において稀少性を有しており、オフィス賃料も高水準で成約している。既存ビルについては、駅至近かつ幹線沿いの立地条件に優れたオフィスビルについては賃料は横ばい傾向にあるが、その他のビルについては依然空室が多く下落傾向にあり二極化が見られるものの、総じてオフィス賃料は横ばいである。 ※ F 昨年の大型商業施設の開業から安定的な集客力を維持しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛である。元来需要の堅調な1階のみならず、2階、3階部分においても需要は強まっており、店舗賃料は上昇傾向である。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						・ここ1～1.5カ月くらい前から、不動産の持ち込み相談が増えている。背景として、古くから不動産をお持ちの方が、高齢化などを理由に地価が上がり始めているこの機会に手放そうとしているのではないかと。(中小不動産業者等) ・大型商業施設への来店者が3月に入って先月と比較し1日当たり1万人増加しており、特に平日の来店者が増えている。土日の来店者数は平日の2倍くらいで、土日と平日の差が縮まっている。増加した理由はよく分からないが、JR線・近鉄線など天王寺ターミナルを経由する鉄道沿線にお住まいの方々の大型商業施設への認知度が高まったからではないかと。(大手不動産業者) ・天王寺駅の平成23年4月～同23年12月までの乗降客数は、前年同時期と比較し3%増加しており、徐々に天王寺・阿倍野地区への注目が上がってきていると思う。今後も当地区のポテンシャルが上がることを考えると、投資需要が天王寺・阿倍野地区に集中すると思う。(大手不動産業者) ・今後も百貨店の建替えをはじめ、当面イベントが続くことから、地価は強含みで進むと考えられる。(中小不動産業者等)										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									昨年の大阪市南部の大型商業施設の新設や増床等による影響で、当地区の集客力、商業地としての地位が低下し続けていること等により、地価動向は下落が継続している。但し、地価下落により投資採算性が改善したことにより、マンション需要が活発化し、地価を下支えしていることから地価下落率は縮小傾向にある。 当地区は大阪市、特になんば地区、あべの地区の大型商業施設の新設や増床により、顧客が流出し、店舗需要は減少した。平成26年には、あべの地区で地上60階の百貨店、オフィス等からなる複合高層ビルが完成予定であり、当面は当地区について需要の回復材料は見当たらない。しかし、マンション需要が活発化していることから地価動向は下落率がやや縮小しており、地価の将来動向は、マンション需要により、下落傾向は継続されるものの、下落率は縮小していくものと予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ 昨年の大阪市、特になんば地区やあべの地区での大型商業施設の新設や増床の影響を受けて、当地区の商業地としての地位は低下し続けており、需要が弱く、当地区及び周辺の類似地域等では取引件数は極めて少ない。取引価格は緩やかに下落している。	
															※ 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、大阪市内における大型商業施設の新設や増床が当地区の顧客離れを引き起こしており、空室率は改善していない。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、前期と変わらず市場に動きがみられない。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空室率は前期と同様に高水準で横ばいである。但し、前期と比較するとオフィス募集賃料は下落しており、成約賃料・一時金についても下落傾向にあり、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。
															※ 大阪市内南部の大型商業施設が相次いで開業したため顧客の市外流出が著しく、当地区の商業地としての地位は低下している。募集賃料について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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 年明け以降も堺東駅前商店街が厳しい状況にあることに変わりはない。物件売却の相談があるが、相続を契機とするものが多い。事務所の賃貸市況は、年明け以降も大きな賃料変動はないと考えている。但し、駅前以外の地域については空室も多いので、弱含みであろう。地元需要を主とするエリアである。(売買仲介業者) ・ 堺東駅前の再開発ビルの建て替え計画については、立地条件・テナントの出店意欲等を勘案すると、厳しいと言わざるを得ない。駐車場附置の問題を考えると現在の建物と同規模の建て替えは困難ではないか。大阪府南部の居住者にとって堺東駅は、単なる通過駅である。途中下車する魅力は乏しく、今後大幅なポテンシャルの上昇は見込めないと思料する。(賃貸仲介業者) ・ 堺東駅の商業拠点性は、年々、低下している。堺市内の商業施設への投資について、高利回り等の投資適格性が認められる優良物件であれば検討するが、阿倍野等、他地域との競合を踏まえれば賃料減額リスクを踏まえる必要がある。マンション事業についても、堺市及び大阪南部は戸建住宅が好まれることもあり、手を出しにくい。(大手不動産業者) ・ 地価を上昇させる要因は乏しい。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 前期  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	土地取引についてはURの建替地以外のマンション用地取得は困難である。千里中央駅の利用の動向、地域の人気度等から潜在的な需要が旺盛であると認められ今後も期待される状況ではあるが、地価動向は横ばいで推移している。 当地区内の土地取引はURの建替事業における新築マンションが中心であるが、やや供給過多気味になりつつある。しかし、当地区は大阪府下でも人気のある地域であるため、地価の将来動向は当面横ばいで推移していくと予想される。 A ※ ニュータウン内での土地取引はURの建替え事業における新築マンションが中心であるため、ほとんど見られない。周辺地域の新築マンションは値下げ販売されており、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、駅徒歩圏内の中古マンション取引は依然として良好で、取引価格も横ばい傾向である。 B ※ 前期同様取引価格及び賃料水準は概ね横ばい傾向である。結果として取引利回りも動きがなく、横ばい傾向にある。レジデンス市場はオフィス市場に比べて安定的に推移している。概ね期待利回りは6.5～7%程度となっている。 G ※ 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、千里中央駅は北摂地区の中でも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旺盛で、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。その中でも売れ行きの良い悪しは立地並びに利便性、グレード等により明暗が分かれている。 H ※ 地区内は分譲マンションが建ち並ぶ地域であるため、賃貸物件は分譲貸が主流である。駅徒歩圏の家賃は他地域よりやや高めである。賃貸需要は減退しているが、人気のある地区であることから、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。
						□	□	▽	▽	—	—	□	□	昨年はデベロッパーによる分譲マンション用地の取得が活発であったが、現在では売り物件が少なくなっている。投資用の賃貸マンションの需要は依然として根強く、地価動向は横ばいで推移している。 JR大阪貨物駅跡地において2013年に複合商業施設がオープン予定で、今後当地区のオフィス需要の流出が予想されるが、当面の地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 投資法人及び個人投資家の投資用賃貸マンションの購入意欲は依然として強いため、取引価格は前期と同様に横ばいで推移している。 B ※ 投資用不動産である単身者用マンションの賃料は横ばいで推移しており、取引価格も横ばいである。建物の築年数により幅はあるものの、取引利回りは横ばいである。 G ※ 新規の分譲マンションの供給が増えている。居住面積は約65～75㎡程度の一次取得者を対象としており、従来は当地区内の賃貸マンションの居住者の住み替えが多かったが、最近では地区外からの購入も見られる。マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 昨年は東日本大震災の影響により、4月の転勤時期において入居者の転出転入が少なかったが、本年3月は例年程度の移動が見られた。単身用マンションは底堅い需要があり、マンション賃料は横ばいであるが、一部のファミリー用マンションの賃料は下落傾向にある。
	吹田市			江坂周辺	 0%横ばい 前期  0%横ばい	□	□	▽	▽	—	—	□	□	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)


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	<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"> ・ 今期は容積率100%当たり100万円/坪を超える取引が成立するなどマンションデベロッパーの取得意欲は依然旺盛であり、マンション適地は、需給が逼迫している状況が窺える。ただし、当地区には競合物件が多く販売価格の上昇を見込むことができないことから現在の取引水準が上限とみている。(売買仲介業者) ・ 北大阪急行沿線の新築マンションの分譲価格水準は160～180万円/坪程度で、総額では3LDKで3,500万円、4LDKで4,500万円が目安である。今期は北大阪急行延伸のニュースがあったが、完成まで数年はかかるので現在の地価への影響はほとんどなく、当面は建築費の上昇の影響が大きいと考えている。(マンションデベロッパー) ・ 江坂周辺地区の賃貸仲介は7割が法人契約であり、今期の仲介件数は昨年の東日本大震災後の移転特需を除けば概ね横ばいで推移している。タイプ別では20～23㎡の1Kタイプは供給過多で賃料はやや弱含みであるが、30㎡を超える1LDKタイプは堅調に推移している。(賃貸仲介業者) ・ 競合物件が多い中で販売価格の上昇が見込めない現状ではほぼ上限値に達しているのではないかとみている。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期  0% 横ばい)			▽	▽	▽	▽	—	—	前期は背後地で分譲マンション用地の取引が活発であり、今期においては、江坂駅背後の商業地において取引が見られるなど、需要は依然堅調であるため、地価動向は横ばいで推移している。 梅田地区商業施設の開発整備や今期7月の新大阪駅の複合ビルの開業が、将来的に当地区の商業施設の客足吸引力の低下やテナントの退出等に影響を与えることが予測されるものの、当面の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。		
						※	※								A 当地区においては、依然として賃貸マンション用地、分譲マンション用地の需要が強く、それに対する供給が少ない状態で取引件数は減少傾向にあり、取引価格は横ばい傾向である。 B 賃貸事業者や個人のレジデンス系投資用賃貸物件の賃料は安定的に推移しているため売主の資産入替需要も強く、オフィス賃料は大手テナントの需要がやや弱く下落傾向にあるが空室率もほぼ横ばい状態であり、取引利回りへの影響は小さいため、取引利回りは横ばい傾向が続いている。	
						※									E 新大阪地区との代替性は業種が異なるためテナントの大きな流出はないが事業所数は減少傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向にある。	
						※										F 店舗は、昼間人口の減少傾向や客単価の下落などにより収益性がやや悪化しており、店舗賃料については、坪あたり1万円程度までが賃料相場で、やや下落傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区における仲介会社からの物件売却情報では共同住宅は見られるが、事務所・商業施設は皆無であった。事務所は2大ビルを除けば実質営業所であり、多くのテナントは賃料に割安感が出てきている新大阪エリアにシフトしていることから、江坂地区の事務所を投資対象として検討するのは難しい。(投資運用業者) ・当地区のビルは平成バブル期のビルが多く、新耐震基準は満たしているため、当面の間建替え等を行われないだろう。今後も大阪市中心部の大型ビルへの集約移転等の影響を受けることが予想されることから、今後当地区で新規開発を行う場合には、純然たる事務所よりも電算センター仕様の方がエリア特性に合っているのではないかと考えている。(賃貸仲介業者) ・商業施設の充実した梅田エリアへのアクセスが良好であることから、商業施設を江坂駅周辺に誘致する積極的な理由がない。オフィスについては、今期は特に新大阪エリアの賃料が弱含んでいるので、江坂で検討する意味がなく新大阪を検討する傾向が顕著であり、業務系としての需要は弱い。(賃貸仲介業者) ・業務系としては、江坂地区が上向く理由が特になく、今後も弱含んでいくと考えている。一方で、住宅としては大阪市内へのアクセス良好であり、駅周辺で土地が出れば、一定の需要はある。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(賃貸仲介業者) 																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区は、北摂地域の中でも店舗等を中心とした商業集積度が高く、需要も根強いが、従来より供給は少なく、売主主導で成約するケースが多いため成約件数は少ない。経済環境等不透明な状況にあり、地価の二極化傾向も見られるが、現在のところ順調に事業が進捗しているJR高槻駅北東側の開発事業等が地価を下支えしているなど、当地区の地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区ではJR高槻駅北東側で開発事業が進捗中で商業・業務・住宅・福祉・学校施設等の整備が進められ、4月には街開きが行われた。都市基盤整備が進む一方で、マンション供給過多を心配する声もあるため、当面の地価の将来動向は横ばいを維持するものと予想される。 A ※ 周辺地区での分譲マンションの売れ行きは好調であり、比較的築年数の新しい中古マンションでは当初分譲価格を上回る価格で成約したケースも見られる。立地条件や選好性の劣る物件等は価格を下げても成約にいたらないケースも見られるなど二極化の傾向も続くが、駅前商業地に対する潜在需要は根強く、全体として取引は少ないものの、取引価格は大きな変動は見られず、横ばいを維持している。 B ※ 一部に慎重な姿勢が見られるものの、収益物件に対する投資マインドについては、大きな変動は見られない。供給が限定的であることから、取引価格・賃料水準に大きな変動が見られない中で、取引利回りについても概ね横ばいである。 E ※ 当地区は、商業店舗等を中心とした地区でオフィスに対する積極的な需要は弱い。立地条件・設備条件の良好な物件は比較的安定的な水準であるが、背後地や築年数の古いビルは需要が弱含みで推移するなど調整局面が続いており、オフィス賃料は総じて僅かながら下落傾向にある。 F ※ 飲食店舗等を中心として商業集積は高く、テナント入れ替えも散見されるが、1階を中心に立地条件の優れた物件の需要は根強いものがある。また、オーナーの選別により比較的長い期間空室となるケースもあるが、一般的には長期の空室は見られない。一方、背後地や上層階等の競争力の劣る物件はリーシングに苦戦するケースも見られるが、全般的には店舗賃料は安定的に推移し、横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道171号より北で駅周辺となると分譲マンション事業適格エリアは限定され、土地の供給も少ないが、一旦事業化されれば手堅いというイメージを持っている。近年に分譲マンション販売を行い好調であったことから、良い素地があれば積極的に取得したいと考えている。JR東海道本線沿線は最も事業を行いたいエリアと位置づけている。(マンションデベロッパー) ・ 駅前商業施設の約8割を所有していた会社が平成23年12月に倒産し、同社所有の区分所有部分の所有権が移転した。新オーナーは、取得した床を賃貸に出すようである。(売買仲介業者) ・ 駅周辺の中古マンションは競合の激化により、北部住宅団地同様、値崩れが起こっている。駅周辺に分譲マンションでは、2年前は新築当時よりも1割程度高値で取引されていたが、現在は新築当時より1割程度下落している。(不動産開発業者) ・ JR高槻駅北東地区の開発の進捗により、病院、大学関係者等をターゲットとした問い合わせ、仲介が出てきている。ただし、現時点では住宅市況が好転している感触はない。プラスの影響があるとすれば、商業施設等のオープン以降ではないか。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	景気は緩やかに回復傾向にあるものの、欧州政府債務危機等の影響もあり、依然として先行き不透明である。三宮地区については阪神三宮駅の新改札口が開設されるなど地価上昇の積極的な地域要因も見られるものの、需要回復を喚起するには至っていないのが現状であるため、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区に直接影響を与える新たなマイナス要因は特に見受けられないため、当期と同様に地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
						A	取引件数は前年に比べて僅かながら回復傾向が窺えるものの、依然として低調な状態が続いている。							
						※	取引価格は個別性が強く、地価の上昇・下落等の傾向が窺える事例は少ない。大型物件の取引は少なく、取引価格はほぼ横ばいで推移している。							
						B	J-REIT市況月次レポートによると、直近の平均配当利回りは5%台となっており、3ヶ月前の数値6%台と比較して大幅に低下しているが、当地区については元本・賃料とも目立った変動はないことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。							
						E	神戸市内のオフィスについては空室率は依然として高止まっており、平均募集賃料は弱含みの傾向が見られるが、賃料相場に大きな崩れはなく、オフィス賃料は横ばいである。							
						※	店舗賃料についてはほぼ横ばいで推移している。なお、周辺では昨年9月、駅前商業施設の地下1階に大型店が入店したほか、本年3月には阪神三宮駅東口が開設されるなどの明るい要因も見受けられる。							



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい			▽	□	□	▽	—	—	中規模程度のオフィスビルの取引が散見され、価格に大きな下落はないため、地価動向は横ばいで推移している。なお、優良物件とそれ以外の物件の価格格差は大きい。 賃貸オフィス市場に新規供給等目立った動きは認められないものの、近時の成約価格は底堅く、将来の地価動向は当面横ばいで推移するものと予想される。
					※								A 三宮中心部周辺のオフィス街(八幡通、東町、京町)において、資金的な裏付けのある地元有力資本による収益物件の取引が散見された。各ビルの稼働率は必ずしも高くはないが、ビジネス中心地の物件であった。以上のように取引は少ないながらも需要は底堅く、取引価格は横ばいである。	
					※	□	□	▽	□	□	▽	—	—	B オフィスビルの新規供給はないが、建替えに伴う移転、増床・拡張移転等賃貸マーケットの拡大に繋がる動きが散見され、それらが空室の発生を上回り空室率は若干改善した。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、取引価格が横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばい傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)									E 需要喚起要因が見当たらない当地区においてオフィス空室率は14%台前半とやや改善したが、今後大幅な需要伸長は考えにくく、しばらくは一進一退のマーケット状況が継続するものと考えられるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F 店舗については、昨年後半以降外資系銀行店舗の移転、ファッション、コスメティック関係での関西、神戸初出店の外、居留地においてもブランド店舗の拡張や移転が見られる等、空室はやや解消された感があるが、その範囲は限定的で、それ以外の地域の空室は長期化しており、厳しい状態が続いているため、店舗賃料は総じて下落傾向である。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	既に取得・確保されたマンション用地において建設の着工・分譲がなされている。地価に対する底値感も継続していることから、事務所ビル用地としての需要は減退しているものの、マンション用地としての需要は衰えず、前期と同様、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 教会結婚式場の開業や百貨店の大改装により人の流れを呼び込むことが期待されるが、地価の当面の将来動向は横ばいで推移することが予想される。
														※ A 当地区における商業地の取引は、商業ビル、オフィスビル等の取引は散見されるものの、依然として取引は停滞している。地価に対する底値感も継続しているものの、積極的な市場への供給及び買い需要に乏しく、取引価格は底値感を反映して概ね横ばいである。
														※ B 当地区において、三宮中央通りに特徴的な外観で新たなランドマークとして期待される教会結婚式場が開業したが、効果は今のところ限定的であり、依然として賃料の一部値下げ圧力も見られることから、賃料は概ね弱含みの横ばいである。また、同様に、空室率の大きな改善も見られない状況であることから、取引利回りも概ね横ばい傾向である。
														※ E 当地区を含めた神戸エリアでの新規オフィスビルの供給はなく、割安感のある築年数の浅いビルに引き合いが多い。空室率の上昇に歯止めがかかっているものの、大きな需要伸長は見込みにくい状況であり、オフィス賃料は前期と同様に横ばい傾向である。
														※ F 当地区は教会結婚式場が開業し、また、百貨店の食品フロアが15年ぶりに大改装され関西初出店などのテナントが入る見込みであり、一層の集客の呼び込みが期待される。しかし、依然として市場は不透明感で手探り状態であり、前期と同様、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)





都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	△	□	△	□	□	□	—	—	リニューアル事業が相次いでいることや市有地の開札結果からも、当地区に対する潜在需要が認められる反面、既存施設については空室率が高止まり、常に退去・賃料下落リスクを抱えている状況にあり、当面、収益不動産に対する需要を押し上げる要因は乏しいため、地価動向は横ばい傾向である。 大手百貨店の閉店により、来街者の減少や他店舗への影響が懸念されるが、昨年減少した外国人客が戻り、また周辺部におけるマンションの増加により、新しい顧客層が徐々に増えてきていることも考慮すると、地価の将来動向は、今期同様、当面は横ばいで推移するものと予想される。 ※ A 市有地がマンションデベロッパーにより高値で落札され、土地に対する底堅い需要が認められる。一方で、当地区は最寄駅からの歩行者動線の改善、周辺商業施設のリニューアルオープン等の効果を考慮しても他の商業エリアと比較して、街の回遊性、競争力が劣るため、総じて取引価格は、前期と比べ若干上昇で推移するに留まった。 ※ B 付近で中規模ホテルが売却され、市内では商業系不動産に対する需要が回復しつつあるものの、当地区においては立地、大型商業施設等の投資リスクの高さは前期と変化なく、収益不動産の取引は確認されなかった。取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E 当地区は、三宮、元町地区と比較してオフィスの立地条件に劣り、現時点においてテナントが立地するインセンティブは弱く、空室の消化は進んでいない。ただし、オフィスビルの新規供給がなく、大規模な退去もないことから、オフィス賃料は前期から横ばい傾向にある。 ※ F 大手百貨店の閉店セールが好調の末、3月中に営業終了した。閉店後の動きとして、近くにある店舗ビルの上層階において飲食店がフロアごと閉店した。当地区では空店舗が散見されるなか、一年後の再開発に期待が寄せられ、店舗賃料は横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

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	<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"> ・ハーバーランド地区の煉瓦倉庫は神戸市が新たな運営管理者を選任したが、運営管理者は赤煉瓦の南館(約200坪・用途は飲食店舗等)の賃借人の募集に苦戦している。煉瓦倉庫駐車場は3月中に売却先が決定するが、この土地利用次第では背後地の人口が増え周辺の小売業の売上げに好影響を与える可能性がある。煉瓦倉庫東隣の大手不動産業者開発予定地(分譲マンション)の施工業者は決まっているものの、未だ建築に着手していない状況が続いている。(不動産開発業者) ・三宮駅前・市役所周辺・元町地区では、以前はオフィステナントから家賃の値下げの要求があったという事案はよく聞いたが最近は聞かなくなった。管理している地域のランドマーク的大型ビルに仲介業者から賃料12～13千円/坪で入居希望しているテナントの紹介があるが、同ビルの事務所等の稼働率が良好なため募集賃料17千円/坪(共益費込み)を値下げしてまでテナントを入れるつもりはなく断った。(不動産管理業者) ・元町商店街背後の店舗の賃料水準は1階で共益費込み16千円/坪、2階以上は10～13千円/坪が相場であるが、元町地区の中心商店街の賃料値下げの圧力が強く、背後地域も大きな影響を受けている。投資家の物色はあるが希望利回りに見合う大型物件はほとんどなく、周辺地区において小型区分所有マンション(20～25㎡)の利回りが15%以上であれば成約する事例はある。事業用賃貸不動産で賃貸人側が成約を急ぐ場合、今は借り手市場なので周辺類似成約物件の10%以上の減額をしないと成約しない。(賃貸仲介業者) ・三宮駅前・市役所周辺地区では、オフィスをクリニックや病院に賃貸するケースが目に見えて増えている。これまでは床を上げて設備を入れるための初期コストを嫌がるオーナーが多かったが、空室期間が長くなり背に腹はかえられないのではないかと。また利便性が良好であることからよく流行り、大きめの面積が必要で、原状回復費がかかるからテナントが出にくいなど、オーナー側のメリットについても見直されてきたのだろう。(中小不動産業者等) ・大阪への事業所統合及び事務所規模の縮小が今後も行われ、新規投資も今後も控えられると予測されるので、当面厳しい状況が続くと思われる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(大手建設業者) ・流通大手主導によるハーバーランドの再生には時間がかかるので、地価はしばらくは現状で維持するものと思われる。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	駅接近性、住環境等に優れた物件については需要は依然として底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。また、供給は少ないが、マンション用地に対するデベロッパー等の投資意欲も安定しており、販売状況等も標準的であることから、今期の地価動向は前期と同様に概ね横ばいである。 供給不足等からマンション用地の取引、新規分譲等は認められていないが、駅接近条件に優れた選好性の高い地区として需要は高く、周辺(岡本、芦屋等)の動向を鑑みれば、地価の将来動向は上昇に転じると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
兵庫県	神戸市	東灘区		岡本	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	小学校区および住環境、生活利便性で特に優れる当地区の需要は極めて根強いものがあり、優良物件を中心に上昇傾向の継続が認められる。近時発表された津波被害想定の見直しにより埋立地や沿岸部は今後どのような動きを見せるか不透明であるが、当地区は海岸部から離れており、その影響は予想されないため、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 東灘区では岡本山手地区での宅地開発や、国道沿いの大型マンション開発以外は特に大きな動きは見られないものの、依然として御影、岡本地区等の優良物件の潜在需要は強く、当地区の地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)


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	<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"> 岡本地区では、阪神・淡路大震災以降、新築マンションの供給量は少ないため、築10年前後の中古マンションは新築時の10%程度の下落で売買が可能であり、中古マンション市場は安定的な市場環境にある。また、戸建住宅市場において、阪急岡本駅北側（徒歩5分圏内）で7区画の分譲が行われたが、販売から半月ほどで7区画のうち3区画が相場（150万円/坪程度）で売買されたことから、景気動向は不透明ながらも、地価は安定していると考えられる。（売買仲介業者） 六甲地区では、徒歩10分圏内の住宅地の需要は安定的で、今年に入って取引は増えている。阪急六甲駅から北方へ広がる徒歩圏の住宅地では、1月に約30坪の戸建用地2区画が145万円/坪で、2月に約40坪の古家付き土地が150万円/坪で取引され、地価水準は高めで推移している。一方、バス圏の需要は弱いですが、それでも地価が下がっているとは思わない。六甲・岡本地区の収益物件は、売りに出るとすぐに決まる傾向が続いている。1月に阪急六甲駅北側で築10年・利回り7%の物件が2億円で取引された。駅至近の利便性から、稼働率9割は見込めるだろう。このような状況は今後も継続すると思われるので、地価はしばらく今の高水準が続くのではないかと。（中小不動産業者等） 六甲・岡本地区では、大規模な開発事例等が少なく、物件の供給が限定的であること、また、当地区の住宅需要者の購入資金は依然として高く維持されていることから安定的な需要が存し、今後も地価は横ばいで推移すると考える。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0%横ばい					—	—			個人向けの戸建住宅用地はユーザーが求める規模・総額に合致するものは底堅く、やや高値の取引もみられる。一方、事業者向けのマンション用地は適地が少なくなってきており、競合状態等により取引価格は高低様々である。地価動向は前期と同様に総じて横ばいである。 個々の土地の取引価格は実際の需要を反映したものとなっていくものと予想され、当地区の需要は底堅く、特段の地域要因の変動もないため、当面は地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
															A ※ JR甲子園口駅周辺の住宅地域においては地域要因の目立った変化はなく、取引価格は概ね横ばいで推移している。取引価格等を見るに、画地規模の大小等により多少のバラツキはあるものの、前期と比較して特筆すべき変化はない。阪神甲子園駅周辺においても概ね同様の傾向である。
															B ※ 当地区は住宅地域として熟成しており地価及び賃料も安定しているため、投資目的での収益物件の取引件数は少ない状態が続いている。デフレ下において電力供給の制約による経済への悪影響が懸念される情勢であり、投資家は慎重な姿勢を保ったままである。取引利回りは概ね横ばいで推移している。
															G ※ マンション分譲価格は総額でみて、JR神戸線以北では阪急西宮北口駅勢圏に近づく大手デベロッパーによる高価格帯指向が強まり、JR線以南では中堅デベロッパーによるやや低めの分譲価格を設定した物件が見られるが、総じてマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
															H ※ 賃貸マンションの需給状況は、転勤者を対象とする比較的高額の法人借上げ需要は低迷しているが、勤労世帯向けの一般的な賃貸マンションの需要は安定している。築年の古いものや設備が劣るものを除く標準的なマンション賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 当地区での供給は、JR甲子園口駅から南方の国道2号沿いの6階建分譲マンション(全15戸)ぐらいで、そのほかは特段の供給がないが、ブランド力がある優良住宅エリアとして地価の下がる要因がない。なお、同マンションは平成24年9月竣工予定で、販売価格は3,000万円前半(専有面積60㎡前半)が中心で、当地区では比較的低位の水準にあり、現在、1階及び3階部分の計3戸が分譲済である。分譲マンションの場合は低層部分から売れる状況にあり、比較的安価で処分し易い物件(業者側からすると利潤が見込みにくい物件)より順次売れており、購買層の支払限度額が下方にシフトしている感がある。当地区は大阪・三宮方面へのアクセスに優れるので、賃貸物件は単身者向け・ファミリー向け物件とも比較的稼働状況は良い。ただし、賃料交渉の面で借手優位の状況にあるため、業者側からすると固定収入の賃料は減らせないため、一時金を減らして入居を求める等して稼働率を高めるようにしている。特に単身者向けの物件については礼金のみ徴収できて、保証金は徴収できないケースもある。(売買仲介業者) 供給は限定的だが、利便性や住環境から人気の住宅エリアであり、マンション用地の入札となると、各社が競合する傾向にある。3月に熊野町で500～600坪の社宅跡地の入札があったが、分譲マンションの売値の相場が180～200万円/坪までと考えられる中、200～220万円/坪程度の分譲価格設定でないと見合わない土地価格(落札価格)で決まったと思われる。(住宅販売業者) 入札があるとデベロッパー間で競合する状況が続いているが、素地価格は相当高い水準まできているので、地価は今後概ね横ばいで推移すると考える。(住宅販売業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0% 横ばい							—	—	西宮市内の他のエリアでは、消費不況等の影響でテナントによる賃料下げ圧力が強く、収益性により地価も下落傾向にある。一方、当地区のような広範囲に背後地を有する商業地域で、かつ供給が限られるエリアの地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少なエリアであり、西宮市の商業拠点としての位置づけも強化されつつあるが、地価の将来動向は、当面は横ばい傾向で維持するものと予想される。
														A ※ 阪急電鉄神戸本線西宮北口駅周辺の人気及び近接の大型商業施設の集客力もあり、当地区の商業地域としてのポテンシャルは上昇傾向にあり、取引価格は横ばいであるものの、一部では比較的高価格水準の取引も見られる。
														B ※ 取引価格は高価格水準で推移しており、取引利回りの変動要因は見られないため、横ばい傾向が続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。
														E ※ 西宮北口駅北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、西宮北口駅の南側は比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・西宮北口駅の北西側に位置する商業地域の店舗賃料水準は、坪当たり2万円程度、敷金は5カ月程度が相場であり、以前のように敷引はない。そのかわりスケルトン貸しで、原状回復での返還が多い。また少し北側の店舗賃料水準は2万円/坪弱、少し西側で15千円/坪程度と低くなるが、前期からの大きな変化はない。このエリアでは飲食・整骨院・塾・カフェの用途で探すテナントが多い。(売買仲介業者) ・賃貸物件が市場に出まわっておらず、空き物件が出ればすぐに成約することから地価が下がっているとは思わない。ただし、競合により賃料が高騰しているという状況にはなく、賃料水準は概ね横ばいで推移している。賃料の動向からも地価は横ばいと思われる。(売買仲介業者) ・運営施設のテナント(店舗)の賃料は、固定賃料は横ばい、歩合賃料は売上げの増加により若干上昇している。テナントからの賃料減額請求などはなく、仮に不振の場合は入れ替えとなるが、空くとすぐに決まる。このような状況から地価は横ばいと考える。(不動産開発業者) ・当地区はある程度開発が終わったといえるので、今後安定した市場になると考える。総額10～20億円程度で、建物取壊し後の跡地利用まで描ける物件は、市場に出れば積極的に取得検討している。今後しばらく地価は横ばいが続くと予測する。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的な名声及び住環境を求める需要者により比較的高い取引価格が維持され、中には高額取引も散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の不動産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の拡大には至っていない。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少なエリアであり、地価の将来動向は今期同様やや上昇傾向を維持するものと予想される。
														A ※ 神戸市東灘区の岡本地区・御影地区、JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町を代表とするエリアの需要者は、富裕層が中心で、景気の影響は受けづらい。JR芦屋駅北側の人気エリアは比較的範囲が狭く、供給が限られているため取引価格は依然上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大までは至っていない。
														B ※ 取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りは横ばい傾向がしばらく続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。
														G ※ 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他のエリアとの間には二極化の傾向があり、その程度は進んでいる。
														H ※ 芦屋市は阪神間でも住宅地として有名かつ人気のある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。
ヒアリングに応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芦屋駅徒歩圏内(徒歩10分程度：業平町)の戸建物件(1億円程度)が1カ月の公開期間で売買が成立したことを考えると、芦屋市内におけるエンドユーザーの住宅購入意欲は依然として旺盛である。三条町で大手不動産業者が総戸数22戸の分譲マンション(平均販売価格5,000万円前後)を昨年12月から販売したが、約3カ月で完売(入居予定は11月下旬)した。このことから、エンドユーザーのマンション需要は高いといえ、最寄り駅まで徒歩圏のマンション素地の地価水準は今後下落することは考えられない。(売買仲介業者) ・ JR芦屋駅周辺及び平坦地の住宅需要は戸建・マンションとも堅調であり、山手地区における不動産市場は、需要者が平坦地に移りつつあるためやや減退傾向にある。大手不動産業者が昨年夏に朝日ヶ丘町(山手地区)において新築分譲マンションの販売を行ったが、当初の計画では近隣地においても分譲マンションの販売を予定していた。しかし、新築マンションの分譲をせず、医療系(介護施設)企業にマンション素地を転売している。素地の転売については、平坦地ではマンション需要が旺盛であるが、山手地区の住宅需要が減退傾向にあるため、短期間での多数戸の販売リスクを考慮したためとも考える。4,000万円前後の中古マンションは値崩れもなく、安定しているが、割高な値段設定でも売買が成立していた物件(平成6年築で人気の中古高級マンション)の取引価格が、平成24年1月から3月にかけて下落し始めており、値崩れというよりは、適正な価格調整が行われているといった感がある。(売買仲介業者) ・ 芦屋景観地区によりマンション等の建築ができないリスクが高いため、西宮市や東灘区にデベロッパーの目が向けられ、地価の上昇はストップしている。今後も地価動向は上昇せず、横ばいで推移すると考える。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい									商業地としての需要は縮小しつつある一方、交通利便性、住環境の良さからマンション素地としての需要が強い。このようなバランスから地価には底打ち感が認められ、地価動向は横ばいに転じている。当地区の店舗賃料水準は下落傾向にあるが、住宅地としての需要が強く、地価には値頃感があるため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 交通利便性と良好な住環境を備えた住宅地として、尼崎市内では最も選好性の高い住宅地の一つである。比較的安定した需要が認められるが、目立った供給が少なく、取引価格は横ばいである。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 新築の収益物件は少なく、取引利回りの把握は難しい。中古の収益物件については小規模な物件が散見される程度である。需要はあるものの優良物件の供給が少なく取引に至るケースは少ないが、取引価格に変動は無く、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	G ※ 駅周辺では新規の新築分譲マンションは見受けられないが、中古物件については需要供給共に安定している。やや売り希望価格と買い希望価格との間に差異が認められるものの、概ねマンション分譲価格は横ばいで推移している。
					(前期)  0～3% 下落							H ※ 尼崎市内でも人気の高いエリアであることから、シングル、ファミリー共に安定した需要が認められ、全体的なマンション賃料は概ね横ばいで推移している。但し、築年数の古い物件については一部賃料の下げ圧力が認められる。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売買のお客は少ないなか、ローンの支払いが困難であることから売却したいという問い合わせは増えており、今後も売り物件の増加が見込まれる。ファミリー向け約60㎡(2LDK・3LDK)の月額支払賃料は、10万円程度が多く、以前は見られた12～13万円程度の物件は減っていることから、賃料は横ばいないし下落している。また、個人の支払える敷金は10万円未満、礼金は30万円程度が上限である。以前は各一時金40万円程度の物件もあったが、初期費用を抑えたいという需要者が多いことから、借手の需要に合わせて一時金も減っている。以上から、地価が上がる要因は見られず、横ばいもしくは下落している。(賃貸仲介業者) ・ 去年は築年が相当経過(昭和50年頃築)した、価格水準が2,000万円前半の低廉な中古マンションに需要が見られたが、現在は新築を中心に築年数の浅い物件に需要は戻って来ている。ただし駅に近い利便性の高い物件等、その範囲は限定的である。(住宅販売業者) ・ 顧客に不景気感がみられず、また今後1年間の景気先行きについては大丈夫というマインドにより買い控えがなくなり、値崩れはしないと予測する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい									昨年の同時期に発生した東日本大震災後は自粛ムードが蔓延していた。今年は消費者マインドも好転しており、例年の傾向からすると取引件数が増加する時期であるが、当地区においては土地区画整理地区内の新規分譲マンションの販売価格発表直前ということもあって、売主、買主とも様子見状態が続いている。周辺戸建住宅地は一部高値取引も見られ堅調に推移しており、また、好立地マンション分譲価格はやや上昇している。マンション供給意欲は衰えていないことから、当期の地価動向はほぼ横ばいで推移した。 好立地物件への需要は堅調であり、消費税増税前の取得動向も一部に見られる等、地価上昇気配は感じられるが、一方で、今後、戸建、マンションの大量供給があることから需給バランスの悪化も懸念されるため、地価の当面の将来動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。
						□	□	▽	□	—	—	△	□	※ 当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することはほとんどない。当地区北側で進捗中の土地区画整理地区内の分譲マンション販売価格等の詳細が近々に判明する見込みであることから、周辺物件の動きは例年になく鈍く売主、買主とも様子見状態が続いている。当地区は駅接近性、商業施設の充実度からマンション需要は引き続き旺盛であり、マンション供給意欲も衰えておらず取引価格はほぼ横ばいで推移している。
														※ 土地区画整理事業の影響で競合する築浅中古物件価格が下落傾向にあったが下げ止まりつつあり、マンション素地価格も堅調な需要に支えられて概ね横ばいの状況である。分譲貸し物件の賃料水準には目立った変化は見られない。よって、取引利回りはほぼ横ばいである。
														※ 近鉄奈良線菖蒲池駅前、学園前駅前の新規分譲マンションは高価格ながら立地の良さから販売は好調であり、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。現在、学園前駅徒歩8分の場所でマンション建設が進んでおり分譲価格が注目されている。当地区内の分譲マンション価格は近々判明する見込みであり、折り込み広告の反響は上々であったことからやや強気の価格設定が予測される。
					(前期)  0% (横ばい)							※ 当地区内には民間の賃貸物件が少なく近接地にUR賃貸物件が存する程度であるが、利便性の良さから賃貸需要は比較的旺盛であり、適正賃料であれば分譲貸し物件もすぐに成約する状態であり、マンション賃料は横ばいである。なお、東日本大震災後、所有リスク回避の動きから一時的に賃貸需要が高まったが、現在は震災以前の状態に戻っている。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 近鉄けいはんな線及び近鉄奈良線沿線の新規戸建分譲及びマンション分譲は、需要者の選別が厳しく立地及びロケーション等の違いにより売れ行きに差が生じている。学園前地区で不動産開発業者によるマンション開発プロジェクトが開始され平成24年度末頃から平成25年度半ばにかけて約200戸のマンション供給が予定されており、平成24年度末頃には当地区で120戸のマンションが供給されるが、同一業者による開発であり競合がないように供給されるのではないかと懸念されている。(金融機関) 奈良県内の市況は、前期と比較すると、株価の回復等の影響を受けて、駅徒歩圏等立地の良好な地区は売り希望・買い希望ともにやや動きが出始めている。当地区は、今後学園前地区とあわせてマンションの大量供給が予定されているが、大阪からの需要者を取り込めないことや苦しいかもしれない。(売買仲介業者) 当地区を含む周辺地域には、金融機関からの借り入れに依存しない経済的に余裕のある居住者層が多く、駅前立地等条件の優れる物件に対する需要は根強い。現在、当地区内でマンションの大量供給を目前に控え、駅前の築浅物件の需要者はやや様子見の状況にあるが、周辺の中古戸建住宅に対する需要は概ね安定的であり、地価は横ばいである。(不動産開発業者) 当地区で供給される約120戸のマンションが今年の6月か7月に販売が開始され、学園前で約200戸供給される学園前プロジェクトの販売と重なることが予想されるが、需要層がやや異なるのでそれほど影響はないのではないかと懸念されている。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)									下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場(約4.6ha)が、昨年末首都圏大手資本に売却引渡され、今後法定床許容面積約20haの都市型高層階のショッピングセンターの計画が進められており、岡山市からコンベンションセンター併設希望が示されている。2年後の開業を目指し、さらに同一グループ所有の幸町所在の中型店舗との一体開発も考えられるなど今後の展開は流動的である。駅西地区は、駅前に高層ホテル物販商業ビルが着工中で、2013年開業予定とされ、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての成熟度を高めている。駅前商業地域の取引は少ないが、将来への期待感から地価の下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。また、県外資本を含めて下石井1丁目の開発動向の影響によって駅前商業地域の不動産を物色する動きが出て来た。 下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場では大規模都市型商業施設が開発準備中で、今後当地区の集客力向上に大きな影響を及ぼすものと考えられるが、当面の間、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 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なっているが、最近の選好性は、市役所筋の優位性が鮮明となってきた。両幹線道路沿いの取引は極端に少ない。岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要は認められ、背後商業地の下落圧力はあるものの当期における取引価格の下落は認められず、横ばい傾向にある。	
															B ※ 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若干下落しているもののその程度が小さく、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。
															E ※ 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いる。背後商業地域においては、極端に低い賃料設定も見られるが、幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は若干下落しているもののその程度は小さい。県外大手資本ビルでは、空室率の高止まりを防ぐために入居優先での賃料設定も散見される。
															F ※ 店舗賃料については、所在する位置、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"> ・ 岡山市の今期の空室率は13.0%と、前期から1.5ポイント低下、前年同期比では2.1ポイント低下した。昨年春頃から、立地改善や増床、新規開設等の前向きな移転が増加している。(賃貸仲介業者) ・ 岡山駅西口に、14階建てのビルが今春開業予定である。1～4階は店舗、5階以上がホテルとなる予定で、駅周辺の集客力がさらに増す可能性がある。(金融機関) ・ 表町エリアでは、百貨店周辺の店舗が競売に掛けられた。開始価格は、競売であることを加味してもかなり安い水準だった。これまで百貨店周辺の表町の実勢価格は坪100万以上と考えられていただけに、表町の地盤沈下を印象づけるものだった。(売買仲介業者) ・ 現在、内山下1丁目ビルの解体撤去が行われており、賃貸住宅が建築される予定である。(大手建設業者) ・ 賃貸マンションの賃料水準・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) ・ 取引には結びつかないものの、商業地・マンション用地ともに動きがあり、特別なマイナス要因もみられないことから、地価は横ばいで推移すると判断した。(売買仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0%横ばい  (前期) 0～3%下落	□	□	□	□	—	—	▽	□	当地区でのマンション素地となる取引価格は把握できなかったが、小規模の戸建住宅地価格は概ね横ばいで推移している。今年度に入っても広島都市圏でのマンションの供給戸数は高水準で、当地区での大型マンションの販売が好調であることもあり、都心型マンションの開発需要は強い。当地区では将来の新駅開発の期待もあり、地価動向は横ばいで推移している。 当地区でのマンション販売競争は激化しているが、今後も都心物件の需要が見込まれることから、当面の地価の将来動向は横ばいで、中長期的には新駅開発の進捗により上昇の可能性も見られる。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では大型マンションの販売が第3期分譲中であるなか、代替性があるマンション用地の取引は把握できなかった。幹線道路背後の住宅地では新築戸建分譲が2戸供給されているが、販売価格相場に大きな変動等は見られない。小規模の住宅地の取引価格が概ね横ばい傾向であり、大量供給されている大型マンションの販売は概ね好調で広島都市圏でのマンション供給も高水準を維持しているため、取引価格は横ばいである。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 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に大きな変動はなく、投資家の期待利回りの動向等にも大きな変化は見られない。地価や賃料の水準の推移動向等から、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	G 当地区での地元不動産業者による大型マンションが第3期分譲中であるが、一昨年来供給の東京の大手マンション業者の分譲単価に比べ低く設定されているため、値頃感があり販売状況は概ね好調である。広島都市圏でのマンション供給戸数は高水準を維持しており、競争の激化からマンション分譲価格はやや下落傾向である。
※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	H 3月の異動の時期をむかえ、賃貸市場での供給数が増えた。4月に入って空室となるリスクはあるものの、近隣に官公署やオフィス街を抱え通勤族等の受け皿となる当地区には相応の需要があり、マンション賃料は横ばいである。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 白島の新規大規模分譲マンションの売れ行きは好調で、高い方から売れている。高額物件も売れており、需要の二極化傾向がみられる。素地購入価格を抑えることができたため、坪150万円程度と競合エリア内では安く提供できた。敷地の残り半分についても、平成24年末に着工を予定している。しかし、広島市中区でも、マンションはやや供給過多の状況にある。工事における人件費は上昇しており、人の確保自体も厳しい状況である。金融機関からの融資環境も整っており、今後のマンション素地需要はより強くなるものと思われる。(不動産開発業者) ・ 広島駅南の開発に係るマンション建築、さらに中心市街地に近い大学跡地にもマンション建築が予測されることから、平成27・28年頃にはマンション供給過多が懸念される。今後も所得が増えるような経済状況は期待できないことから、マンション分譲価額を上昇させるのは困難である。(大手不動産業者) ・ 底堅い需要が認められ、新駅ができれば周辺地価への影響は大きいですが、白島全体としては地価は概ね横ばいで推移する。(金融機関) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要								
						A	B	C	D	E	F	G	H									
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	広島支店需要の縮小及び商圏の郊外化等から、賃料はオフィス・店舗いずれもやや下落傾向にあるものの、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改善されつつあるため、地価動向は下落幅が縮小しつつ、緩やかな下落傾向で推移している。 値頃感も出てきたことや、金融緩和及びJ-REIT等による東日本大震災後の投資リスクの分散傾向等により、地価の将来動向は底を打ち横ばいになると予想される。 A ※ 広島都心商業地域において、投資適格物件に関してはJ-REIT等の県外資本による複数の購入事例が公示価格程度で見受けられるが、景気先行き不透明感等から、取引価格は総じてやや下落傾向にある。なお、オフィス系需要は依然として低迷しているが、レジデンス系需要は増加する傾向にある。 B ※ 広島都心部の投資環境は、東日本大震災後の西日本へのリスク分散傾向、土地の底値感、融資緩和等により改善されつつあるが、取引価格及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で推移している。 E ※ 立地・規模・グレード等で広島を代表する大型複合ビルが今期完成し、完了したテナント募集による二次空室の可能性もあるが、既存の耐震性に優れたビル需要は依然として見受けられる。しかしながら広島支店需要が減少傾向にあるため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 F ※ 個人消費の持ち直し等により都心商業地の店舗需要は回復しつつあり、大型複合ビル完成による相乗効果も期待されているが、周辺部の大型ショッピングセンターへの顧客流出の影響等から慎重な出店姿勢が続いており、店舗賃料はやや下落傾向にある。								
						(前期)  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"> 比較的大規模な床面積のビルに係る賃貸需要は認められているが、築浅ビルにおいても新規賃料水準は低下している。規模に係る需要は両極端で、300坪以上又は20坪以下が中心で、中規模ビルに係る需要は弱い。築年の古いビルは、単独での建て替えより、隣接地と併せての共同ビル開発が有効である。(不動産開発業者) 10～20坪程度の小規模事務所床には需要がみられ、それに特化した事務所ビルは、一定の稼働率を確保している。八丁堀にある百貨店が閉鎖されたが、周辺の百貨店への影響は特にはないと思われる。(中小不動産業者等) テナントが移転退去するビルもあり、空室が目立つビルも増えると予測できる。(大手建設業者) 紙屋町の新規大型ビルは、竣工時テナントが100%決まっており、移転入居したテナントは、「統合」「新耐震」「立地改善」が主な移転理由となっている。生保ビルの売却物件については、築浅で、高稼働率、テナント等が良好であれば、需要は多い。小規模20坪以下の事務所に係る需要も根強い。(賃貸仲介業者) 300坪以上の大規模床を有する新築ビルならば、それなりの需要はあるが、高い賃料を期待できる状況にはないので、建て替えは容易ではない。地価は今後とも横ばいで推移するものと思われる。(大手建設業者) 																
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。																

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区において、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、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見られず下落基調は継続している。都心部においては、百貨店が平成24年3月に閉店したが、周辺の百貨店の売上減少等の影響はみられていない。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。 広島駅周辺では開発計画が進捗しており商業集積度が高まると予測されるが、当地区への波及効果は弱いと考えられ、事務所市況の需要回復の鈍さから、当面の地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 広島駅周辺は開発計画が進捗しており、期待感は窺えるものの、商業地の取引事例はほとんどない。当地区では周辺の通常相場より高い売物件は、買手がつかず、値下げが行われている。稲荷町交差点付近でマンション建設工事が着工されたが、オフィスビルや商業施設の新規供給はみられない。事務所等収益物件不動産への投資意欲が減退しているなかで、取引価格は依然として下落傾向にある。
														B ※ 収益物件に係る賃料水準が他都市と比較して低いいため収益物件の需要は弱い。当地区の再開発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。
														E ※ 拡張移転等の需要が大きく増加することは期待できず、またコストアップを伴う移転はほとんどみられない。全般的に、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料は下方調整が進み、やや下落傾向にある。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。広島駅北口で平成22年8月に竣工した大型ビルの空室は概ね消化され、新築の耐震性に優れたビルに対する需要は安定的に存する。その反面、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。
													F ※ 店舗密度、繁華性はやや低いなかで、店舗賃料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。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 球場周辺の開発に係る建築着工等の動きはあるが、不動産市況に特段影響はない。(金融機関) ・ 駅前の新築大型事務所ビルの空室は概ね消化されたようであり、新耐震基準のビルに対する需要は安定的に存する。駅近接のビルの需要も底堅い。ホテル市況は駅前でも依然厳しい状況である。(大手建設業者) ・ 駅南の開発には期待感があるものの、現状では特段地価動向に与える影響はない。(大手不動産業者) ・ 駅周辺の売物件は、すぐには買手がつかず、値下げが行われている。(中小不動産業者等) ・ 当地区に複数棟を所有する事務所賃貸事業者は、様々な規模・タイプを用意し、規模等に係るニーズに対応している。駅前周辺では、進学塾の出店需要は根強いものがある。(賃貸仲介業者) ・ 駅前再開発の開発動向が、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、地価の先行きは現状を維持するとみられる。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% (下落)	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	景気の先行き不透明感が依然強く、中心商業地の取引が少ない状況が続いており、底値感も出てきているものの買い控え傾向は続いており、不動産市場は依然停滞している。郊外大型店舗との競合も続いているが、丸亀町再開発地区G地区が本年4月中旬にオープンを控え、中心商業地の空洞化に改善の兆しも認められ、地価動向は前期より小幅ながらも緩やかな下落傾向で推移している。 当地区は前記G街区のオープンによって、店舗の空室率は減少傾向にあるが、店舗賃料水準は依然やや下落傾向にあるため、地価の将来動向は今期と同様に緩やかな下落傾向を示すものと予想される。
														A 当地区は売物件が少なく、買い控え傾向も続いており、需要も回復しておらず、取引自体が少ない。 ※ 取引価格が大きく下落する状況にはないものの、取引価格は前期より小幅ながら下落傾向である。
														B 空室率はやや改善しているが、将来の空室リスクに対する投資家等の見方は厳しく、不動産投資市場は冷え込んだままで、粗利回りは相対的に高くなる傾向が続いているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。
														E 中央通りの空室率はやや改善しているものの高水準で、築年の古いビルは依然テナント需要が弱い ※ ため、高止まりしている。その背後地域の既存ビルは借り手が付かず、相当低い賃料設定も見られ、新規・継続共にオフィス賃料は若干下落している。 F 1階の空店舗は減少傾向にあるが、2階以上は飲食系の店舗需要も弱く、空室率も高い。商圏の郊外化も依然進んでいるため、中心部への出店姿勢も慎重で、店舗賃料は若干下落している。
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														
<ul style="list-style-type: none"> 高松市のオフィスビルの空室率は、2011年12月期に18.4%になり、前期より0.8%程度改善した。2012年3月期は、ほぼ横ばい傾向になる模様である。企業の合併に伴う移転、新耐震基準を満たしたビルへの移転の需要はあるものの、築浅ビルはほとんど埋まっており、供給がないため大きな移転は少ない。(賃貸仲介業者) 丸亀町商店街G街区は完成が間近に迫り、テナントは8割程度決まった。(不動産関係団体) 丸亀町商店街G街区の完成により一時的に借りていた店舗の需要がなくなり、店舗の空室率は若干上がる模様である。(賃貸仲介業者) 丸亀町商店街G街区の完成により周辺部は暫くは地価は横ばいになると判断する。(賃貸仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% (下落)	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	地価動向は引き続き下落傾向にあるものの、付近で複合ビルや駐車場等の再開発事業が進行していること等から下落幅は若干縮小した。 中心部の通行量は2006年の約19万2千人から2011年は約13万5千人と3割減少しており、中心市街地の活性化が急務となっている。複合ビルや駐車場整備など、いくつかの再開発事業が動き始め、期待感が高まっているため、地価の将来動向は緩やかに下落しつつも下落幅は僅かながら縮小すると予想される。			
						※	※	※	※	A 松山市中心部の土地取引件数は、リーマンショック後3割減の依然少ない状況が続いており、底打ちがないまま取引価格は小幅な下落傾向が続いている。 B オフィスビルの空室率も依然高止まりで、改善の兆しも見えておらず、特に20～30年経過の中古ビルの賃料の値下げ圧力は強まっており、取引利回りは小幅ながら上昇傾向にある。 E 中心部では賃貸ビルより賃貸マンションの需要が強まっており、中古ビルを中心にオフィス賃料の値下げに歯止めがかからない状況が続いているため、オフィス賃料は下落傾向にある。 F スナックビルの売り物件が5棟程度出るなど店舗賃料の値下げ圧力は強まっており、大街道西側の一部を除き全体的に店舗賃料は下落傾向にある。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 四国有数の歓楽街においてスナックビルが数棟売りに出るなど、飲食店街の衰退が進んでおり、現在は昼と夜と両方営業できる大街道アーケード街西側裏通りが活性化してきている。(賃貸仲介業者) ・ 消費税アップ前のマンション分譲を目指し、デベロッパーが今年6月くらいまでの用地取得に動き出し、中心部付近で数件取引が成立している。(売買仲介業者) ・ 中心商業地の土地取引も依然極端に少ない状況が続いており、それに伴い不動産投資への融資も冷え込んだままである。郊外地においてアパート、マンション等の賃貸物件への融資は継続し、ある程度コンスタントに行われている。(金融機関) ・ 中央商店街の複合商業施設の再開発計画が当初のホテルも含めた案に戻りそうで期待感もでてきているが、中心部での大きな動きがなく、地価はしばらくは一進一退で横ばいの状況が続く見込みである。(不動産関連団体) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)									分譲マンションの売れ行きは比較的堅調であり、地価動向は僅かながら上昇傾向にある。マンション業者の用地取得需要は強いが、良好なマンション素地に品薄感があるため、優良なマンション適地が市場に供給された場合、業者間の競合が必至である。 当地区は画地規模が大きな邸宅が多く、当該邸宅跡地を中心に分譲マンションの供給が行われてきた。今期はマンション素地の取引は確認できなかったが、デベロッパーの開発見込地としては優良な地区であることから、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向と予想される。 A 当地区内において画地規模の小さい取引が数件見られ、いずれも概ね地価公示価格等と同水準であった。マンション販売が堅調であるため、マンション開発素地に対する需要は依然として弱い地域であり、取引価格は僅かながら上昇している。 B 一般事業者や個人投資家を対象とした総額2～5億円規模の投資用不動産の動きは活発であるが、※ 築浅で優良な投資物件に品薄感がある。投資市場に品薄感はあるものの、特に個人投資家は投資対象に対して慎重な姿勢を維持しているため、投資市場に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。 G 完成在庫は適正水準であり、新規物件の供給も継続的に行われているため、マンション分譲価格に※ 動はなく横ばいである。ただし、高級マンションの中には完売に至っていない物件もある。 H 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、総額が嵩む(7～8万円/月額)シングル向けのマンション賃料は、幾分値下げする物件も見られる。
						△	□	□	□	—	—	□	□	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション市場の回復に伴い、大濠地区などの物件に係る市場参加者として、地場のマンション開発業者が市場に戻ってきたという動きが見られる。(金融機関) 優良マンション素地が過熱気味なのは、品薄なのに加えて、県外企業の参入増加が一因となっている。(住宅販売業者) 前期以降、当地区で取引はないと認識しているが、市営地下鉄空港線沿線の優良マンション素地取引が明らかに過熱している。(不動産開発業者) 一口に大濠地区といっても開口方位、採光、眺望等で評価できない土地もあり、どこかが仕込み中の物件の販売で、商品性を見誤った値付けで販売して、大きくつまづくまでは、現在の状況が続くと考えている。地価動向の先行きはやや上昇と思われる。(不動産開発業者) 								
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"/>	—	—	当地区は平成23年3月のJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が続き、この1年間売上が減少した商業施設が多い。一方、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか4月には外資系ファストファッションが2店舗出店し当地区の巻き返しが見られる。これらの要因から当地区の最高商業地の価格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、その稀少性から地価は下げ止まり感が強い。 低金利を反映して不動産取引は引き続き堅調に推移すると考えられるが、一方で当地区は博多駅ビル開業の煽りを受けて売上が落ち込んでいる商業施設も見られる。このため、賃料負担力から類推すると、地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 取引価格は横ばいである。平成24年2月に天神2丁目にて2つの商業施設が売買されており、売買価格は約101億円と約40億円であった。事務所ビル及び店舗ビルの売買は、平成24年に入ってからだけでも5物件を数え、取引自体は活発である。天神2丁目の高額売買は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、更地ではなく収益用不動産の取引事例であるものの、取引価格は横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 天神2丁目の商業ビルの取引については、いずれも取引利回りはネットで5%程度と見られる。投資家の要求利回り(期待利回り)は天神地区で6%台であるが、低金利で不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、入札等で競合した結果、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傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ オフィスビルは、天神地区の一等地で共益費込み坪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1万4千円程度で変わらない。直近1年間で成約した一番高い賃料は共益費込みで坪1万6千円程度であった。また、当地区の空室率は、このところ改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して12%台となった。1年前と比較すると2%程度改善している。昨年は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たが、現在は見られず、オフィス賃料は概ね横ばいである。
					前期  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	F ※ 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、坪5万円も厳しいという時期が続いたが、外資系百貨店やファストファッションの出店が相次ぐ天神2丁目と天神西通りでは坪6万円オーバーも可能な状況である。ただし、天神西通り等を除けば店舗賃料は総じて横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス・商業施設問わず毎日のように売り物件情報が出ており、売値も数億から百億程度と幅広い。商業ビルで総額が大きい物件の取引も複数成立している。(金融機関) ・ 古いビル(旧耐震)については賃料が横ばいから再び下落へ転じた。新旧のビルで賃貸市場は二極化している。特に全国展開の大手法人は、本社の指示もあり古いビルから新しいビルへオフィスを移すケースが多い。(不動産管理業者) ・ 天神西通りの商業施設が平成24年4月に開業予定で、天神西通り界隈の繁華性が一段と増大する。(投資運用業者) ・ 4月にファストファッションが開業し、また今泉にプライダル施設を中心とした商業施設の開発が表明されるなど、今後半年から1年程度は上昇傾向で推移するのではないか。ただし、それより長期の先行きについては不明で、一定のラインで横ばいに転じる可能性もある。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成23年に九州新幹線が全線開通して新駅ビルが誕生したため、拠点性の高まりにより博多駅周辺のオフィス需要が増加しつつある一方で、博多駅の波及効果の乏しい当地区のオフィスエリアの相対的地位は低下しつつある。新築のオフィスビルがないことと新規の開発案件がないことも影響し、地価動向は緩やかに下落している。 低金利を反映して不動産取引は引き続き堅調に推移すると思われるが、一方で当地区の市場における地位の低下から、オフィス賃料はやや下落傾向であるため、地価の将来動向は下落傾向で推移すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なかったが、事務所ビルや賃貸マンション等の売買がいくつも見られた。格別安い取引は見られないものの、高値の取引も見られず取引価格は依然下落傾向である。 B 不動産投資市場は活発であるが、当地区については賃貸需要がやや弱いため投資対象から外れている。当地区の事務所ビルに対する投資家の要求利回りに変化はなく、取引利回りは横ばいである。 E 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坪1万円を割り込んでおり坪8,000円から9,500円程度である。オフィスの空室率はここ1年改善しておらず、オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に2%以上下落している。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可能性が高くオフィス賃料は下落傾向である。 F 博多駅と天神の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力は低下している。当地区の飲食店舗については、賃料水準の調整が進んだため飲食店舗ビルの入居率が改善しているものの、客単価の下落等により居酒屋・カラオケ店等の売上が減少している。店舗賃料は下落基調で推移しており、共益費込みで坪10,000円から14,000円程度の水準である。		
						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"> ・大名地区の特徴としてIT関連会社の引き合いが多い。その理由として比較的小規模なオフィスの供給が多く、従業員が少人数であるIT関連会社のニーズと合っていることなどがあげられる。(不動産管理業者) ・裁判所移転の影響はまだ見られていない。六本松地区にテナントの受け皿となるような事務所ビルが現時点でなく、大量移転に対応できるかは疑問である。ただし、赤坂エリアが将来的に打撃を受けることは間違いない。(投資運用業者) ・ファストファッションがテナントとして入居する商業施設が、天神西通り沿いで平成24年4月に開業する。現地においても大々的に広告されていることから、開業当初は人が殺到することが予想され、大名地区への波及効果も期待される。(投資運用業者) ・地価は大名地区についてはほぼ横ばい。赤坂地区については今後裁判所の移転等を控えており、今より厳しい状況になると考えられる。(金融機関) 										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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 (前期)  0～3% (上昇)										博多駅のリニューアルから約1年経ち、博多駅ビルの来場者数は、延5,400万人程度となった。これは、当初の予想より大きく上回っている。それに伴い駅周辺の博多駅前2丁目・3丁目から近接する大型商業施設に至る主要道路沿いでは、人通りが増加した。立地条件の良い面大地では、需要が高まっており、取引価格の上昇が見られる。ただ、立地条件が劣る規模の小さい土地等については、取引価格の上昇は小さく、今後、注視していく必要がある。総じて当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。博多駅のリニューアルから約1年が過ぎ、新鮮味がやや薄れることや天神地区等の巻き返し、さらには、経済動向の不透明さ等から、地価の将来動向は上昇を維持するも、価格上昇率は縮小傾向になるものと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	※ A 博多駅のリニューアル効果が今なお続いており、取引価格は若干上昇傾向にある。特に、博多駅前2丁目から3丁目にかけて、土地需要が強く、価格上昇率は高い。ただし、大規模地の供給が少ないため、取引に至らないケースも多い。土地需要の中でも、ホテル用地への需要が特に強い。	
															※ B 取引利回りは概ね横ばいで推移している。取引価格が上昇しているものの、長引く円高や経済不況の影響等により、取引利回りの変動に至っていない。ただし、今後については、経済動向や周辺商業地域との競合等により、取引利回りは変動していくと予想される。
															※ E オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、オフィス空室率も概ね横ばいで推移している。博多駅のリニューアルは、オフィス賃料にあまり影響を与えていない。また、空室率についても、新規中小企業の成約の動きが見られる一方で、大型供給による転出も見られるため、概ね横ばいとなっている。
															※ F 博多駅内の店舗ビルについては、集客力が高く・収益力も確保できることから、一部、賃料の上昇傾向も見られる。ただし、当地区の多くの商業店舗については、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅ビルは1年経った今も好調であるが、その影響は同施設内だけに留まっており、周辺に影響は波及しておらず、依然として一人勝ち状態が続いている。(金融機関) ・ 博多駅周辺のオフィスビルの空室率は1年前からやや悪化している。駅ビル開業後も良くなっている印象がない。(賃貸仲介業者) ・ 博多駅周辺の大通りから中に入ったエリアでの小規模な取引は多いが、大型ビルの取引がない。(投資運用業者) ・ 現在の賃料水準と公的評価に基づく地価水準では素地を取得して開発を行っても採算がとれず、現在無理して開発したい者はほとんどいないと思われるが、博多郵便局再開発に進展が見られれば、多少改善するかもしれない。また、小規模画地であれば、需要者層に幅があるため、今後はやや上昇の可能性もある。(不動産開発業者) 															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)										九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は見られない。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、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。 当地区は繁华性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域であるが、現在の経済情勢等から市場参加者の需給ギャップを解消できず地価は下落傾向にある。再開発計画の進捗に期待がかかるが具体的な動きに乏しく、地価の将来動向は今後暫くは若干の下落基調が持続すると予想される。
						□	△	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 中心部の取引事例は、取引自体が少ない状況が継続している。九州新幹線の開通で関西方面等からの観光客が増加し、熊本城への来場者も増えているが、中心市街地との回遊性に乏しく目立った効果は現在のところ見られない。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。	
															B ※ 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継続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りへの要望は高いため、取引利回りは上昇傾向にある。
															E ※ 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が決定し、またタワーマンションはほぼ完売している。中心部では、ニーズを満たす物件がないことからオフィス賃料は下落傾向にあるが、平成24年4月1日の政令指定都市移行により拠点性がやや見直され、募集賃料は持ち直し傾向にある。
															F ※ 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、空室率も依然として高止まりしている。空室が比較的多いことから店舗賃料の下落傾向が継続している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 政令指定都市になったが、現在の市役所が5つの区役所に分割されるため、本庁以外の区役所周辺は、不動産の賃貸市場等が活性化する可能性はある。(シンクタンク) ・ 商業地の不動産のリスクは依然として高く、不動産市況は必ずしも良くなっているとは思わないが、優良物件へは融資する姿勢に変わりはない。ただし、前期よりやや引き締め傾向が強まっている。(金融機関) ・ 銀座通りにある大規模賃貸ビルの1階の入居テナントが決定した。目立つところなので、空室が解消されて地域の印象がよくなったと思われる。(売買仲介業者) ・ 桜町・花畑町の再開発への期待ができてきているが、現在のところ地価を押し上げるまでには至っていない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(不動産開発業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									鹿児島中央駅東口の再開発ビル、屋台村及び駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビルのオープンを抑え、当地区は次第に熟成度を増しているが、東日本大震災の復興状況等によっては観光客の減少も予想されることから地価動向は横ばい傾向である。 九州新幹線全線開業により賑わう鹿児島中央駅周辺では、再開発ビル等のオープンによって、地元顧客及び観光客等の流れに変化が生じる等の地域経済から見た期待も大きく、今期は横ばい傾向であったが、地価の将来動向はやや上昇に転じる可能性があるとして予想される。	
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ 九州新幹線全線開通による予想を上回る利用客増の動向から更なる投資が期待されるが、東日本大震災の復興状況等によっては観光客の減少も予想されることや、駅西口のビジネスホテル2棟が既りに出されている状況等から今後の動向を注視する必要はあるが、今期の取引価格は横ばい傾向である。	
															B ※ 鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビルの賃料は相場より高いものの店舗・オフィス賃料は概ね横ばい傾向にあり、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。
															E ※ オフィス賃料については、大型再開発ビルの賃料は周辺既存ビルの賃料とはやや乖離しており、既存ビルの賃料等にはさほど影響は無く、既存ビルのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。現在のところ新幹線効果は顕著に現れてはいない。
															F ※ 店舗については、九州新幹線全線開業により鹿児島中央駅の乗降客が増え、電車利用者、ホテルの宿泊客等を目当てにした飲食店や天文館地区から中央駅地区へ移転を希望する飲食店を中心に需要があり、空室率の改善も見られるが店舗賃料は横ばい傾向である。
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"> ・鹿児島中央駅西口の一等地についても、実際の売買取引はないが、商業系の用途が成立するのは駅から半径100m程度の範囲であり、その外側は住宅系の用途がメインとなる。(シンクタンク) ・土地に対する需要については、九州新幹線全線開業時期までは高まり続けていたが、開業後1年間はさほど大きな変化がなかったような気がする。(売買仲介業者) ・取引件数や賃料単価に大きな変化はなく、横ばい状態である。鹿児島中央駅前で開業予定の再開発ビル内の店舗・ホテル等のオープン後、また屋台村のオープン後に人通りが増加する可能性がある。(賃貸仲介業者) ・今後、鹿児島中央ターミナルビル内の店舗・ホテル等、屋台村のオープン後の状況等が、地価に影響を与える可能性はあるが、現時点では予測に足る情報が乏しい状態である。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(シンクタンク) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市			県庁前	商業	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	那覇市内全体の商業地の地価は、下落傾向が落ち着きを見せ横ばいに移行しつつある。土地取引も活発になっており、オフィス・店舗賃料は堅調に横ばいで推移しているため、当地区の地価動向は、稀少性、ステイタス性から横ばいとなっている。 不動産取引が徐々に活発化している。住宅地のみならず、収益用物件の取引も増加している。しかし、総額が嵩む物件の動きは鈍く、更に、欧州危機等景気の下振れリスクが不透明であるため地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 全体的に不動産の取引が活発になっている。昨年から活発であった中古住宅のみならずアパート、店舗兼共同住宅、テナントビル等の収益用物件もかなり動き出している。しかし、1億円以上の物件はなかなか取引が成立していない。当地区については、価格水準及び総額が嵩むため取引が見られず、取引価格の変動はなく、横ばいである。
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 那覇市内の商業地の取引利回りは、今期大きな変化はなく横ばい傾向である。粗利回りは前期同様満室想定で10%程度、空室を考慮すると8%程度となっている。当地区は、店舗賃料及び事務所賃料ともに横ばいであり、市場性が高く投資リスクが低いため粗利回りは8～9%程度、純利回りは6～7%程度となっており、取引利回りは横ばいである。
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ 前期同様県外企業の支店需要が弱く問い合わせがほとんどない。オフィスビルの空室率は、25%～30%程度と前期調査同様高止まりしている。当地区の空室率は、周辺地区と比べやや低く、オフィス賃料も堅調であり横ばいとなっている。
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	F ※ 国際通りの店舗賃料は、前期調査時期からはやや下落傾向が見られる。空き店舗は少ないものの賃料の値下げ交渉がやや活発になっている。入域観光客数は前年10月から5ヵ月連続で対前年比において増加を続けているが、御土産品店において客単価が下がってきているため観光客の増加が収益の増加に結び付いていない。当地区は、店舗賃料は堅調に推移しており、横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 直近では市場に変化はみられず、物件数は少ない状況が続いている。店舗については、中心部の飲食店舗の需要が根強く、長期にわたる空室は発生していない様子であるが、土産品等物販店舗の需要は低迷している。地元企業による大規模ビルの新築、市役所の再移転により、短期的には地域の賑わいが回復し、賃貸市場は回復することが予想される。(金融機関) 国際通りについては、1階部分についても空室が目立ってきているが、オーナー側は賃料値下げに踏みきるまでは至らず、需給ギャップが生じており、今後賃料が下がる可能性がある。ただし、市況全体は良い状態とはいえないが、今後大幅に地価が下落することもないと予測する。(中小不動産業者等) 昨秋以降、賃貸市場が急激に変化したような印象はない。ただし、東日本大震災直後の混乱期においてみられた、多少割高でも耐震性等のスペックが高い貸室を確保しようとするような動きはなくなり、安い賃料の物件を求める傾向へと回帰する動きもみられる。(不動産管理業者) 市況全体は良い状態とはいえないが、今後大幅に地価が下落することもないと予測される。現在の収益物件のオーナーは、不動産について当面保有する方が有利であると考えており、売却の動機に乏しいため、今後も物件自体が少ない状況が続くと予測される。(中小不動産業者等) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	東日本大震災による影響は見受けられないが、長引く景気低迷により本土企業のテナント縮小、撤退等がみられた。新規ビルの竣工等やや供給過多にあるオフィス賃料は、下ぶれリスクを孕みながらも概ね現状を維持し、店舗賃料も前期に引き続き横ばいで推移している。取引価格も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。 真嘉比地区の土地区画整理事業の進捗により競合関係が生じつつあるが、新都心地区の稀少性は維持されている。新規ビルの供給などによって、供給過多による下振れリスクも予測されるため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A 当期は、中心商業地における取引は前期同様みられなかった。近接する土地区画整理事業地区(真嘉比地区)に取引の中心が移行しているが、当地区の路線商業地及び住宅地において数件の取引がみられ、それぞれ稀少性を反映した底堅いものとなっている。当地区の商業地は取引件数及び取引価格ともに横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B 今期においても収益物件の成約等はみられなかった。景気動向を見極める好材料はみられず、投資用不動産の供給も依然として少ないなか、オフィス賃料は先行き不透明であるが概ね現状を維持しており、また、店舗賃料は堅調に推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E おもろまち駅近隣に新規ビルが竣工し、近隣に位置する複合施設の開業など新たな需要を呼び込む要素はあるが、オフィスのテナント確保等厳しい状況が続いている。賃貸面積の増加により既存ビルはややリスクを伴うが、今期は賃料の変動は顕在化しておらず、概ね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。
					 0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	F 中心商業地の飲食店を中心とする店舗においては、1、2階部分は堅調に推移し、店舗の入れ替えによる新たな入居者も短期間で成約するため賃料は現状を維持している。上層階及び立地の劣る地区との二極化が続いているなか、天久、安謝地区の路面店舗、事務所等に需要が分散しつつあるが、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・新都心周辺では売買が非常に少ないが、新小学校周辺を中心に、地主によるアパート投資等が盛んになりつつあり、もし売りに出れば従来通りの価格で売買が成立すると思われる。現在も自主避難者による賃貸需要が認められ、やや大型のファミリータイプを中心に、市況に明るさがみられる。(中小不動産業者等) ・地区外に居住している富裕層等から、新都心の物件を購入したいとの問い合わせがやや増加している。特に、新小学校周辺では、ファミリータイプのアパートの建築が進んでおり、地区内における新たな人気エリアとなりつつある。(金融機関) ・数は少ないが、物件は動いている。地主が積極的に土地を売却する動きはなく、相続か債務整理に係る売却が多い。買手側の需要は安定しており、新都心にこだわりを持っている人が、やや割高な価格で土地を買っている。価格水準としては、リーマンショック後の底値の時期と比較すると、上昇している印象を受ける。(中小不動産業者等) ・地主の物件売却意欲は依然低く、市場に出る物件が非常に少ない。かといって、購入者側も価格には慎重な姿勢を崩してはおらず、地価が大きく上昇するような傾向は見られず、今後も地価は現状維持の状態が続くと予想する。(金融機関) 														

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

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅（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。
岩手県	盛岡市		盛岡駅周辺	商業	JR盛岡駅東口周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
	仙台市	青葉区	五橋周辺	住宅	JR仙台駅西口から徒歩圏。高層事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ高度商業地区。
福島県	郡山市		郡山駅周辺	商業	JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	JR京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	JR京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	JR京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	JR総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の本町駅周辺。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。

※ 網掛け部分は今期から新設した地区を示す。

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。都道301号（愛宕通り）沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	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	小石川	住宅	東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩圏。中高層の共同住宅が多くみられる住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたJ R山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	墨田区	とうきょうスカイツリー駅周辺	商業	東武伊勢崎線のとうきょうスカイツリー駅周辺。中層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	品川駅東口周辺	商業	J R山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。
多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。	
多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎区	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
長野県	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。

※ 網掛け部分は今期から新設した地区を示す。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通（国道19号線）や伏見通（国道22号線）沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曾根	住宅	J R中央線の大曾根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R京都駅周辺。京都駅丸九口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。	
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。J R天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
	堺市	堺区	堺東	商業	南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。
	高槻市		高槻駅周辺	商業	J R東海道本線高槻駅及び阪急京都線高槻市駅の周辺。駅前広場を中心として中高層の店舗ビル等の建ち並ぶ商業地区。
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	神戸市	中央区	元町	商業	J R東海道本線の元町駅南側周辺。元町通商店街（元町一番街）及び鯉川筋を中心として中高層の商業店舗ビル及び事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	神戸市	中央区	ハーバーランド	商業	J R神戸駅の東側（浜手）駅前に位置し、土地区画整理事業によって整備された 高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	灘区	六甲	住宅	阪急神戸本線六甲駅（三宮駅まで阪急線で約7分）から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪急西宮北口駅周辺	商業	阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	芦屋市		J R芦屋駅周辺	住宅	J R東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
熊本県	熊本市	中央区	下通周辺	商業	J R鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋線（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方約1.2km付近、J R鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。

※ 網掛け部分は今期から新設した地区を示す。

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響が見られる地区
仙台駅東地区(宮城県)、福島駅周辺地区(福島県)、いわき駅周辺地区(福島県)
- ② 外国人観光客の増加等により地価動向の影響が見られる地区
心齋橋筋地区(大阪府)、長崎市浜町地区(長崎県)
- ③ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区
旭川市平和通買物公園地区(北海道)、長野駅前地区(長野県)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	下落
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
取引件数が少なく、地価動向を見極めるのは困難な状態であるが、買物公園通り沿いは、郊外店に顧客を奪われ衰退傾向が続いている。神楽地区では氷点橋開通により地価上昇が見られるが、当地区への影響はない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	やや下落
宮城県	仙台市	青葉区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
東日本大震災後の事務所移転需要及び復興関連事業者等による需要の増加から、事務所は高品等のビルを中心に空室率が改善しつつある。しかし事務所の新規賃料の水準はあまり上がっておらず、また地域経済が本格的な回復軌道に乗っていないことから、地価動向はいまだ下落傾向で推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地 区	福島駅東地区	地 価 動 向	やや下落
福島県	福島市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>東日本大震災及び原発事故から約1年を経過し依然として不動産市況は低調であるが、復興需要の拡大から比較的優良な事務所ビルを中心に空室率は改善傾向にある。また、今後本格化する放射能除染作業の拠点として位置づけられる福島市内での事務所需要は高まりつつあることから、地価はやや下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地 区	いわき駅南地区	地 価 動 向	やや下落
福島県	いわき市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>原発事故対応に加えて津波被災地での復興事業が本格化するなか地域経済は活性化しており、復興関連企業の流入により市内中心部でのオフィス稼働率は高まっている。市内商業地での不動産取引が総じて低調であることから地価の底打ちとまでは言えないが、地価はやや下落しているものの、潜在的な需要の高まりから下落幅は縮小傾向にある。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地 区	長野駅前地区	地 価 動 向	やや下落
長野県	長野市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>中高層の店舗・事務所・ホテル等が建ち並ぶ長野市では最も繁華な長野駅前の商業地域である。居酒屋等の飲食店やホテルの進出がある一方で、高層階に入る飲食店等の撤退が増えており、不動産市場に底入れ感はみられない。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地 区	宇都宮市馬場通り地区	地 価 動 向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区及びその周辺地区では、空き店舗やオフィスの空室が目立ち、中心市街地の空洞化傾向に特別な変化はなく、引き続き需要は低迷しており、前期と比較して引き続き地価はやや下落している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	下落
山梨県	甲府市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域であるが、人口減少・中心市街地の衰退・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価動向は引き続き下落傾向で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 商業地の取引は少ないものの、国道沿いの地域については一部、商況が好転しており、取引価格としては上昇傾向にある。オフィスエリアとしては営業拠点として底堅い地位を維持しているため、地価は横ばいで推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	やや下落
三重県	四日市市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区の1等地に来年3月の完成に向けて10階建賃貸オフィスビルの建設の準備が始まった。既に入居企業も決まっている状況にあり、人通りの増加が見込まれ、当地区の飲食店やビジネス宿泊の需要が期待出来るものの、現状ではやや下落傾向で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	心斎橋筋地区	地価動向	概ね横ばい
大阪府	大阪市	中央区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 旧来から物販・飲食店舗等が集積し、最近ではカジュアルブランドの出店が相次いでおり、近畿圏を代表する繁華性の高い商業地域である。REITを中心とした法人投資家等も当地区に存する物件を積極的に取得しており、取引市場・賃貸市場ともに需給は逼迫している。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鳥取駅前地区	地価動向	下落
鳥取県	鳥取市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
鳥取駅前（駅北側）が県内の商業中心部であるが、駅南地区や郊外へ商業機能が分散し広域化している。特に、最近では、郊外への商業機能、事務所機能の移転が加速し、中心部の空洞化が進んでいる。地価は毎年継続して下落しており、下げ止まる気配はない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	松江駅前地区	地価動向	下落
島根県	松江市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
幹線道路沿道であり、中高層の店舗事務所ビルを主としてホテル・駐車場も混在する。テナント募集期間・売物件の市場滞留期間の長期化等が続いているため、地価動向は下落幅拡大傾向にあり、地価下落の歯止めがかかっている。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	やや下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
当地区の西部では近年ホテルが競落され、現在は専門学校として稼働している。支店機能の広島への集約化や企業の統廃合により地価はやや下落基調で推移しており、地価を押し上げる要因は見られない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
昨年末開店したショッピングセンターによって吉野川北岸エリアの集客度が増した。全国展開の衣料・飲食店等の誘致など当地区の対応にもかかわらず状況は劣勢であり、景気低迷・消費の落ち込みの影響から地価は依然として下落基調である。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

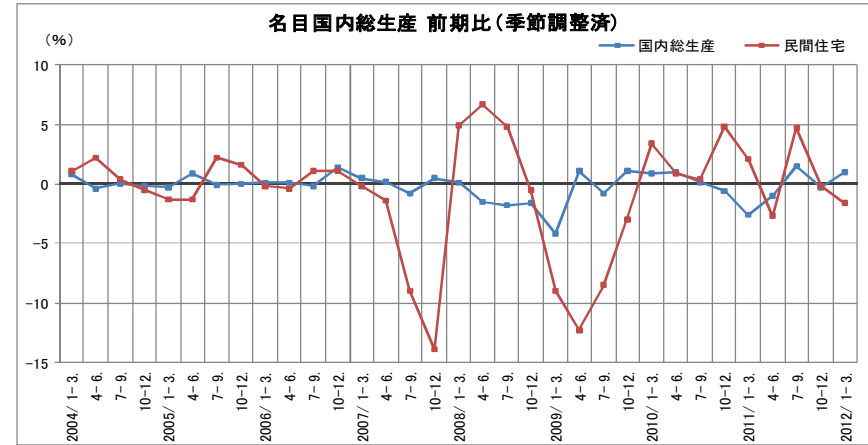
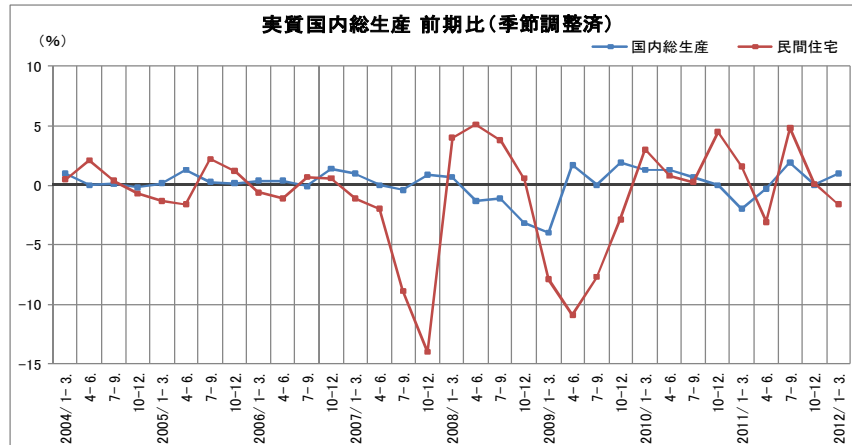
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
高知県	高知市		商業	高知市本町地区	やや下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
支店の撤退による事業所数の減少がオフィス需要の減少を招き、中長期的な人口（高知県・高知市）の減少・高齢化等が商業施設の需要減少を招いている。そのため商業地の地価は引き続き下落傾向にある。					
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
大分県	大分市		商業	大分駅周辺地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
駅前幹線道路沿いのファッション専門ビルが撤退後、駅前商業地域の集客力は低下傾向にあり、地価は依然として下落傾向で推移しているが、大分駅前（駅北側）の商業地区についてはJR大分駅ビル開業の期待感も相俟って、前期と比較すると下落の傾向はやや弱まっている。一方駅南の土地区画整理地区の商業地域については当該事業の進捗に伴い熟成しつつあり、地価動向は横這い傾向が続いている。					
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
長崎県	長崎市		商業	長崎市浜町地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
震災後、外国人観光客が徐々に以前の状態が増えてきていることから、商店街内の客足もやや持ち直しつつある。地価は高価格帯を中心に弱含みで推移している。百貨店閉店後の跡地利用計画が未公表な中、ディスカウント大手が、上海航路の就航や国際観光船の寄港増により、中国、韓国などアジアからの集客が見込めることから、中心部アーケード街での出店を目的として民間ビルの一部延床約3千㎡を購入しており、アーケード街全体への客足増が期待される。					

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 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取価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 24 年地価公示） ※ 東日本大震災の影響により 17 地点で調査を休止	基準地 22,460 地点（平成 23 年都道府県地価調査） ※ 東日本大震災の影響により 93 地点で調査を休止	150 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 ・ 不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第18回】平成24年第1四半期(平成24年1月1日～平成24年4月1日)
参考資料

(1) 景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2012年1-3月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2010年10月～2012年5月)

2010年

- 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。」

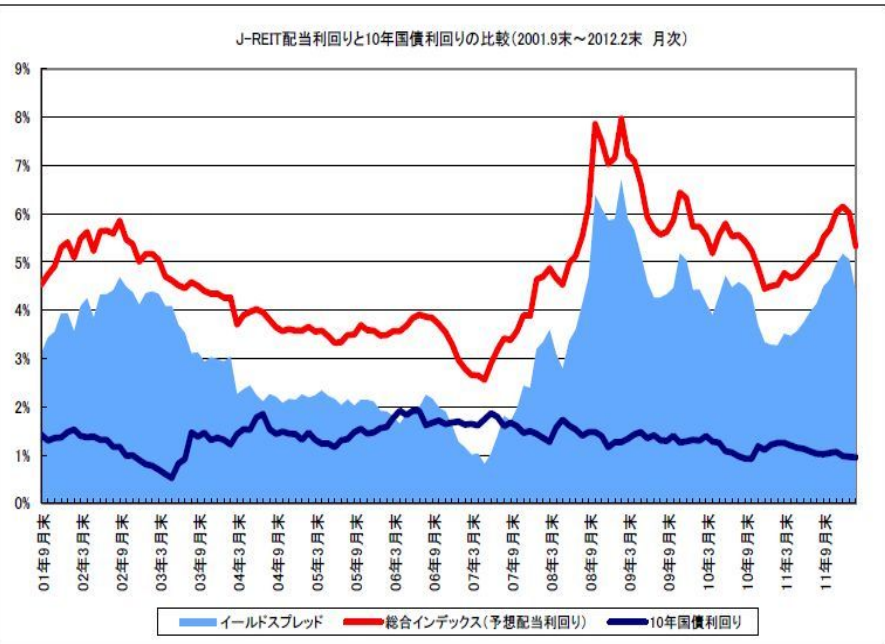
7月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、このところ上向きの動きがみられる。」

- 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。」
- 11月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 12月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」

2012年

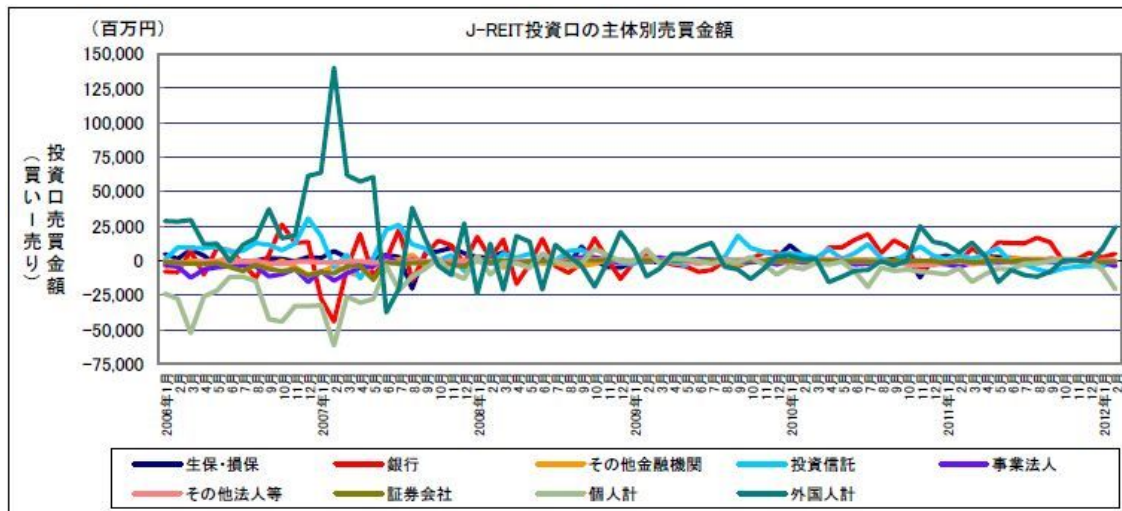
- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 4月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 5月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」

(2) 投資環境



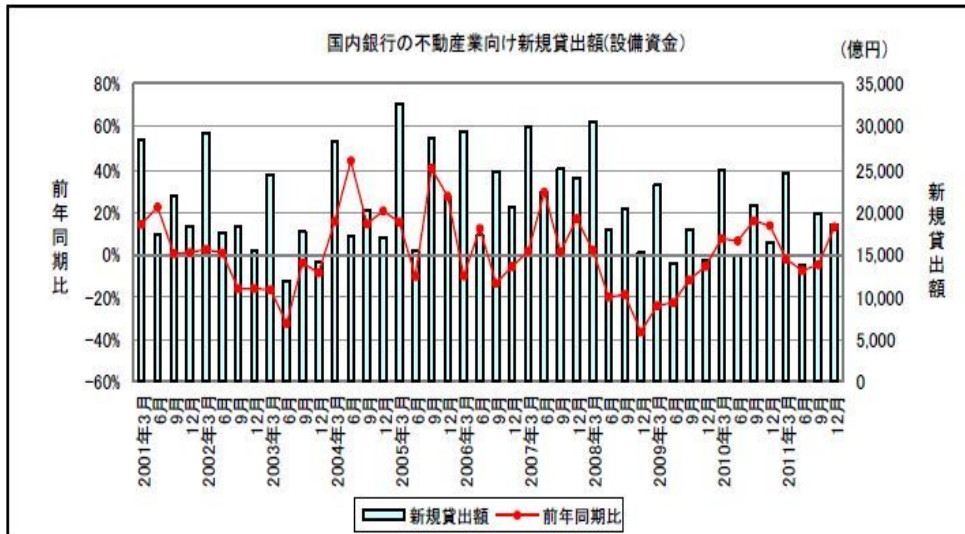
出典:(株)東京証券取引所,BloombergL.P.
注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

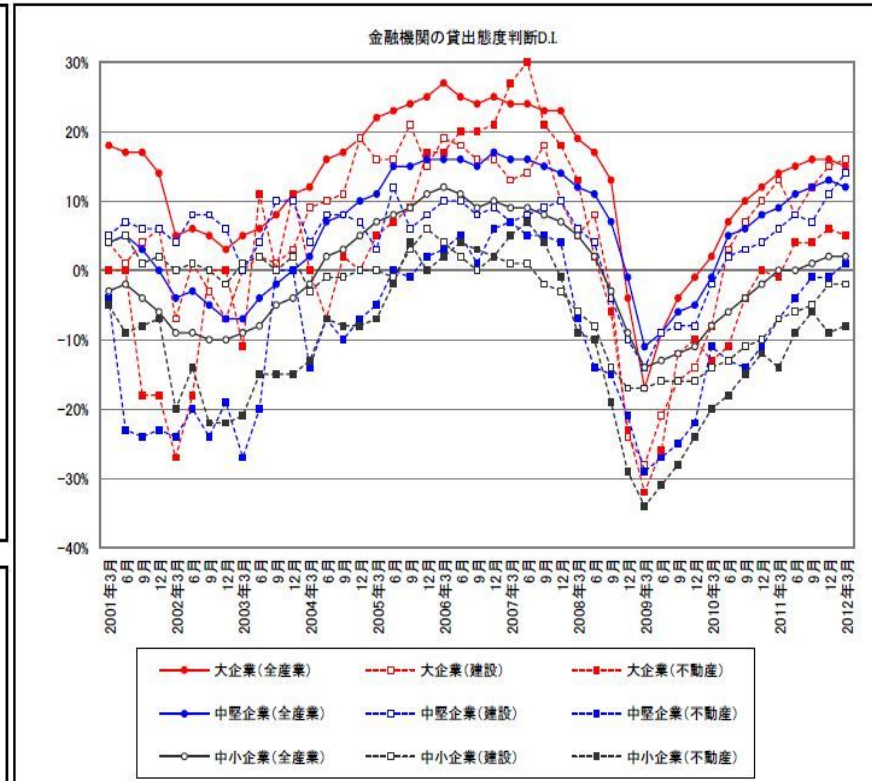


出典:(株)東京証券取引所

(3) 資金調達環境

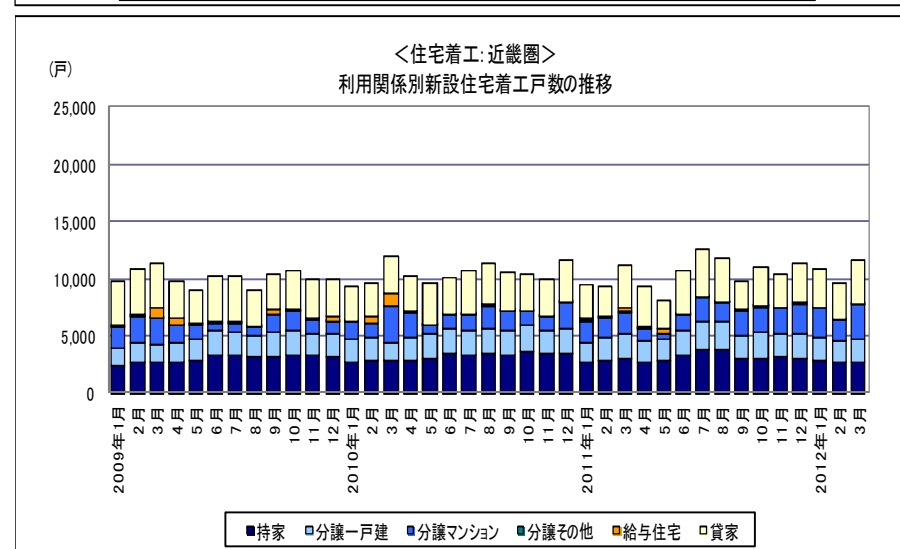
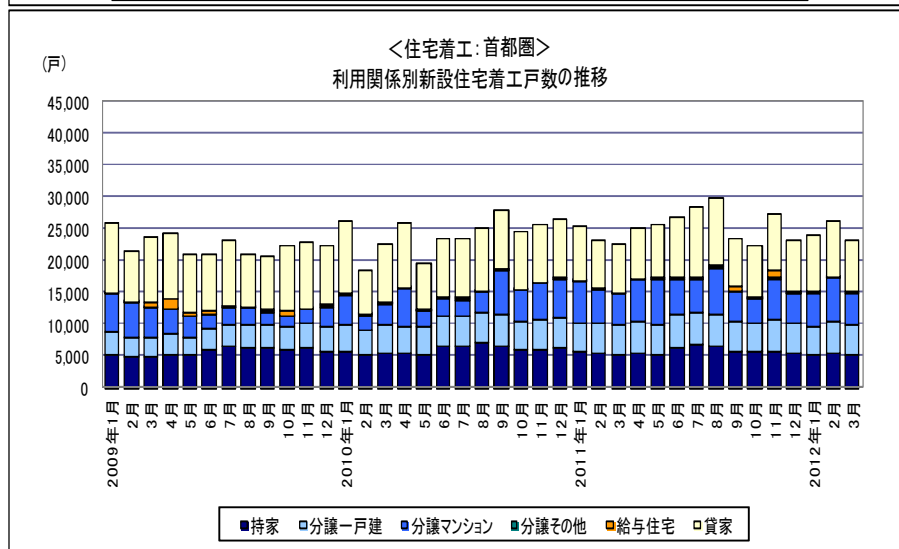
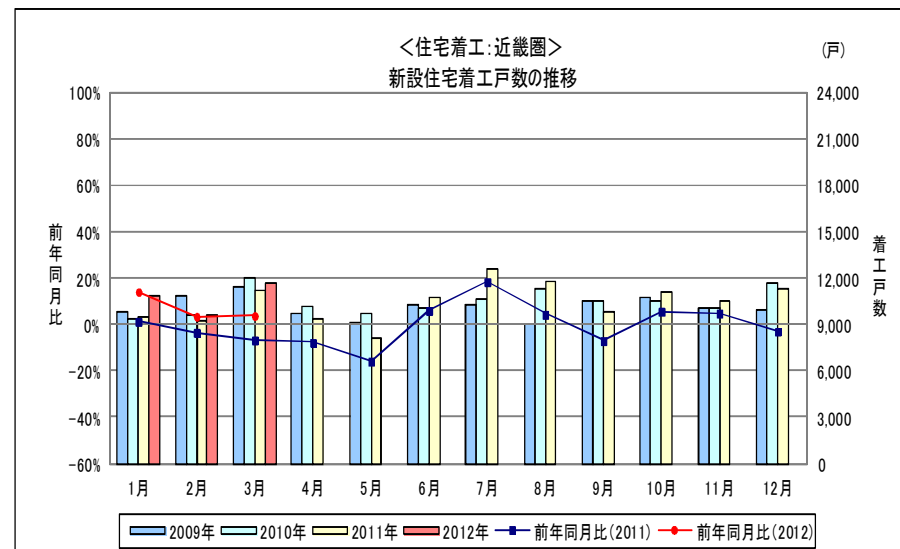
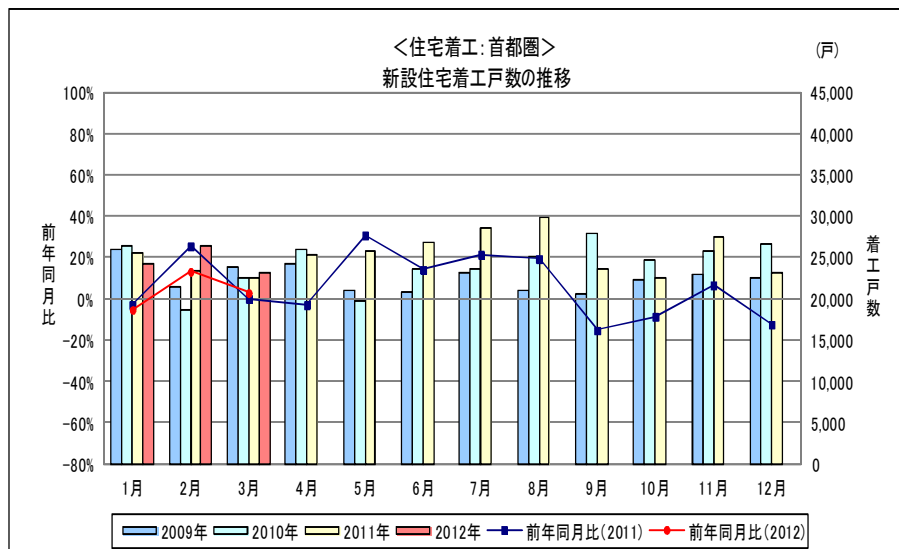


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



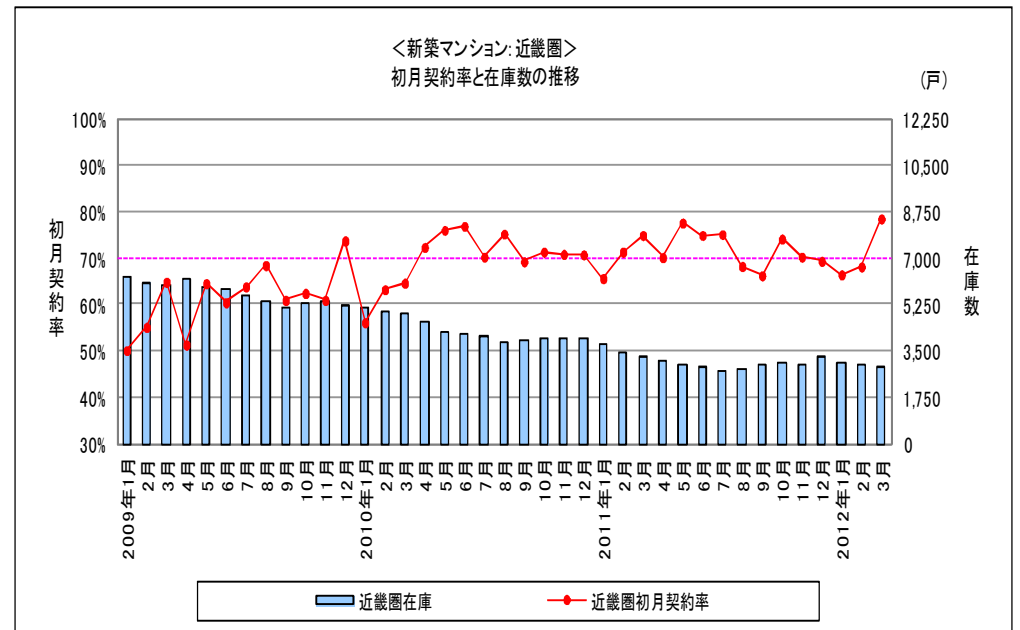
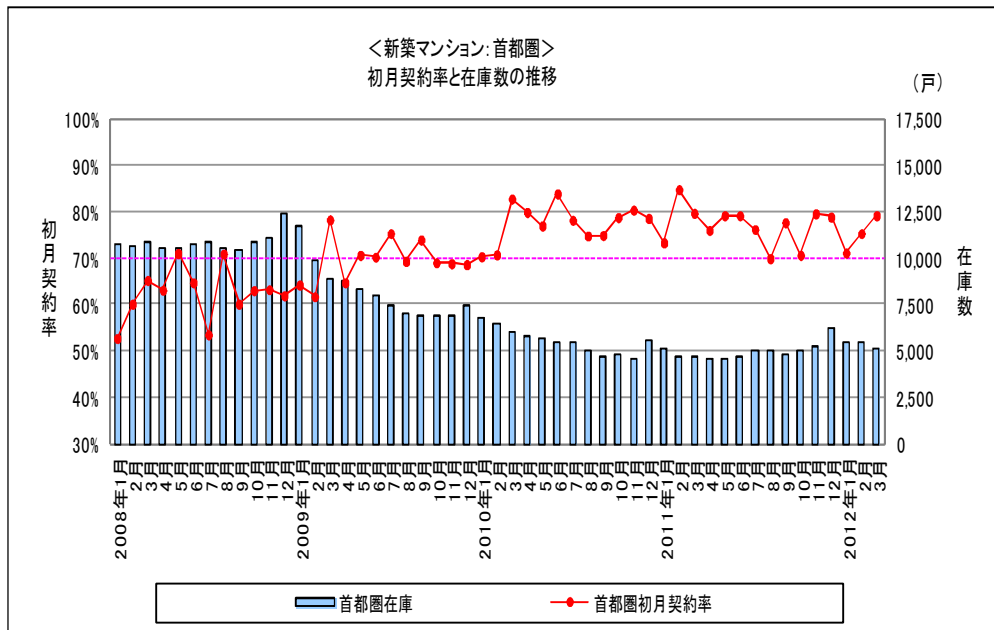
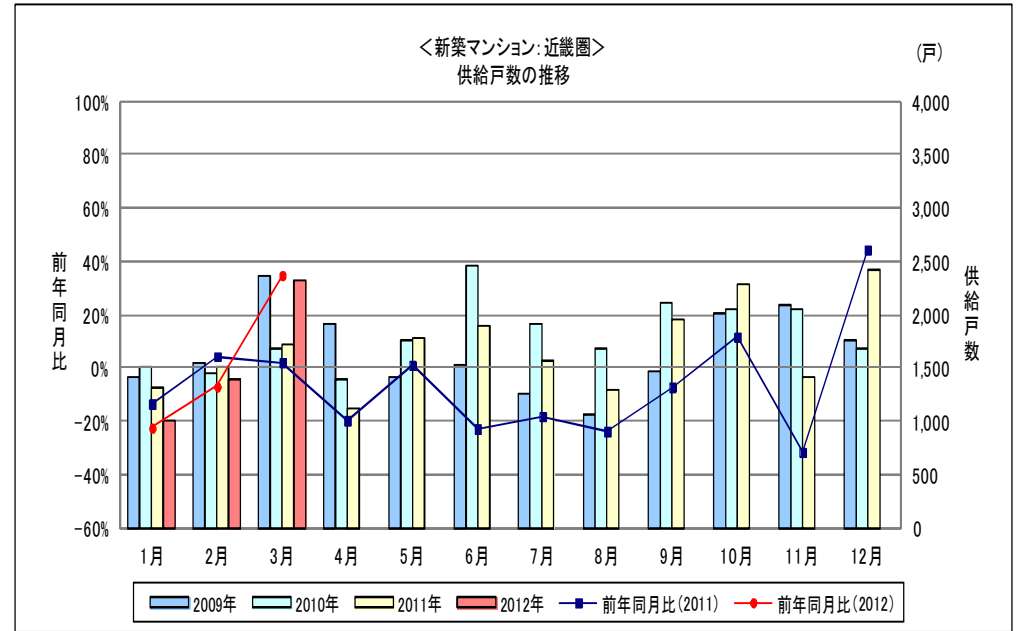
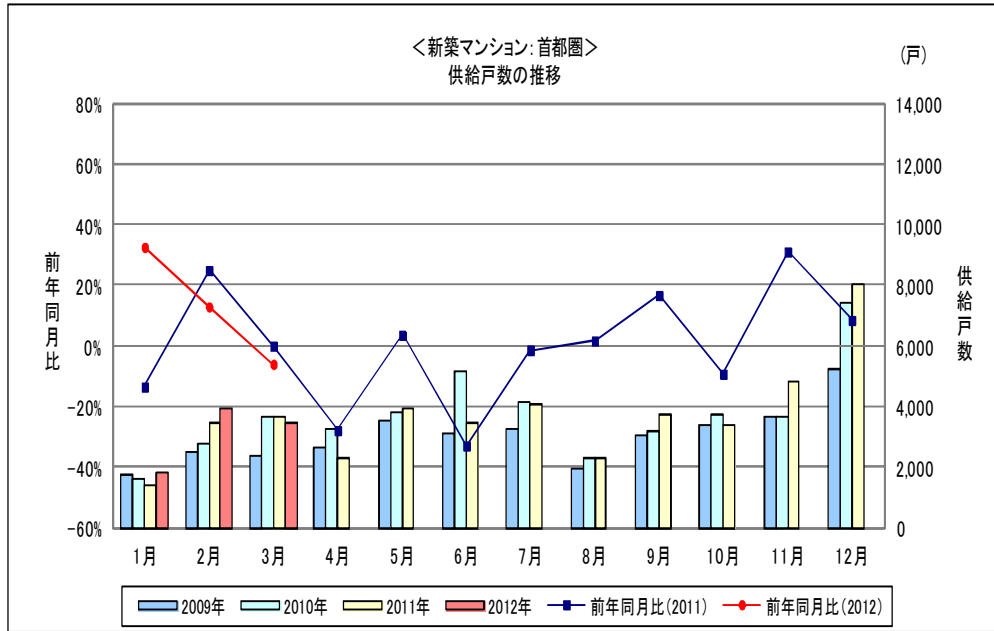
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(4) 住宅着工の動向



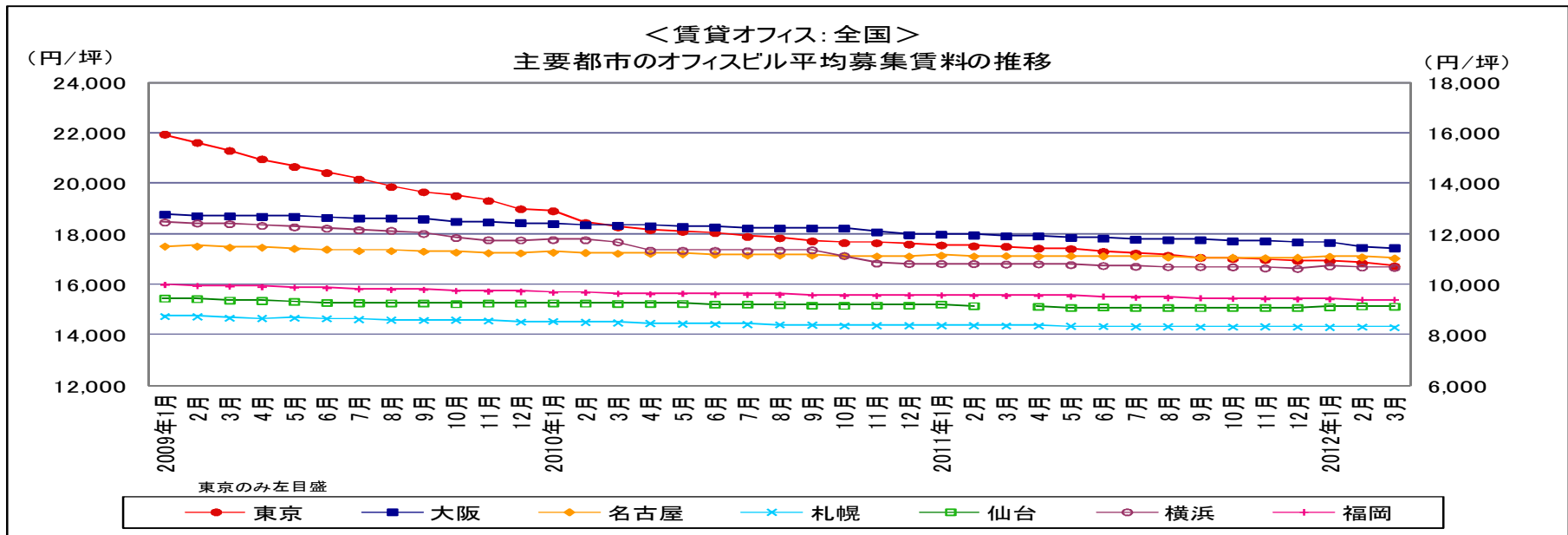
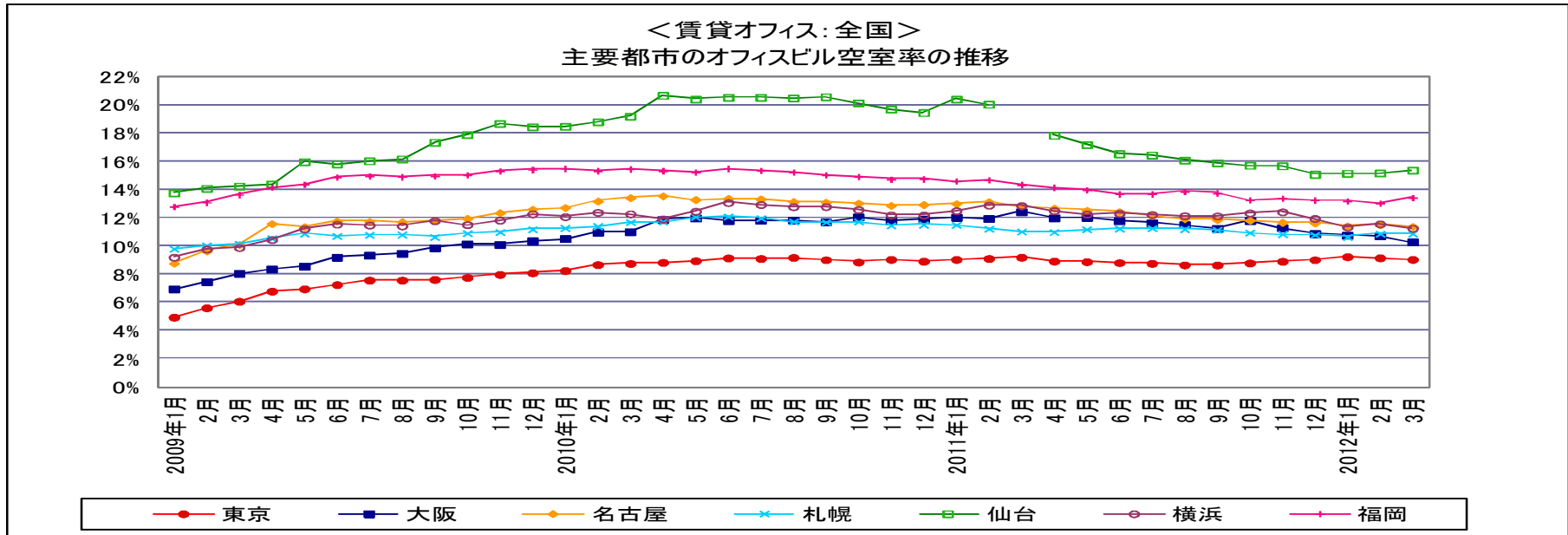
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



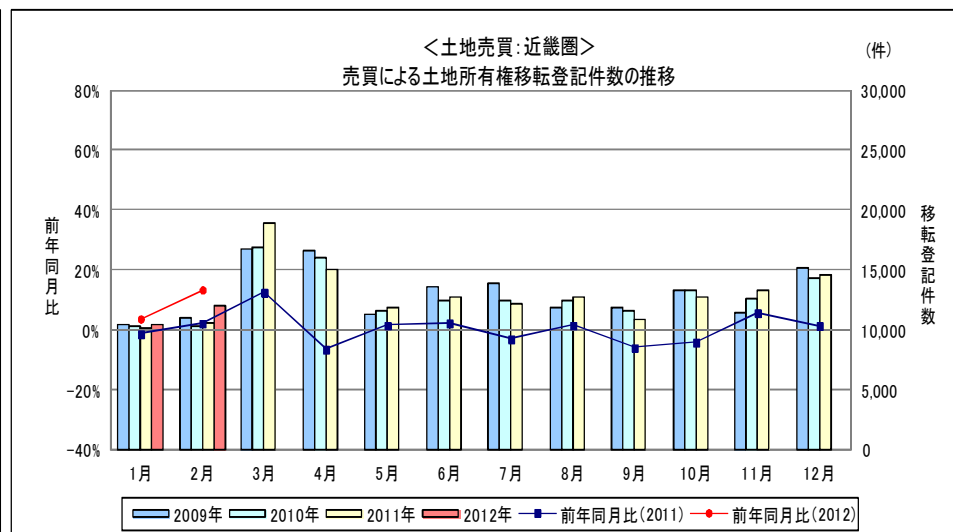
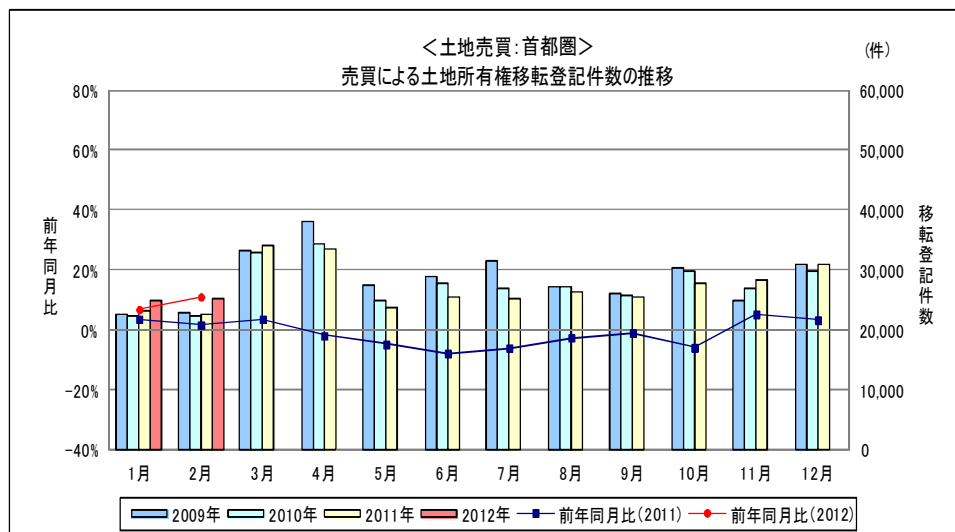
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(6) オフィス市場



出典：三鬼商事

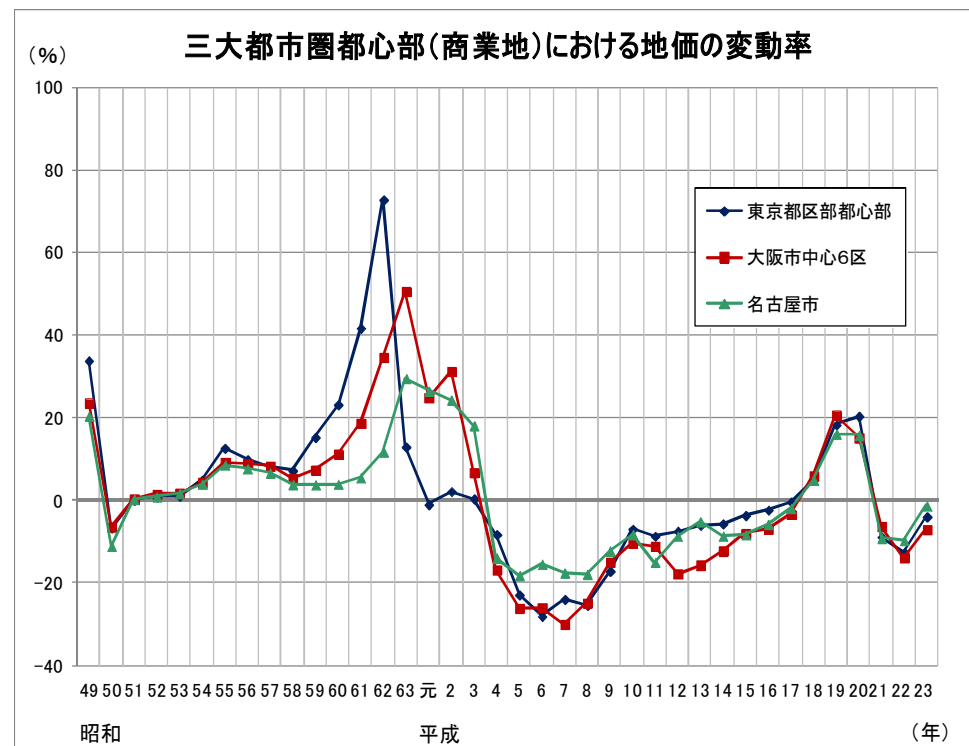
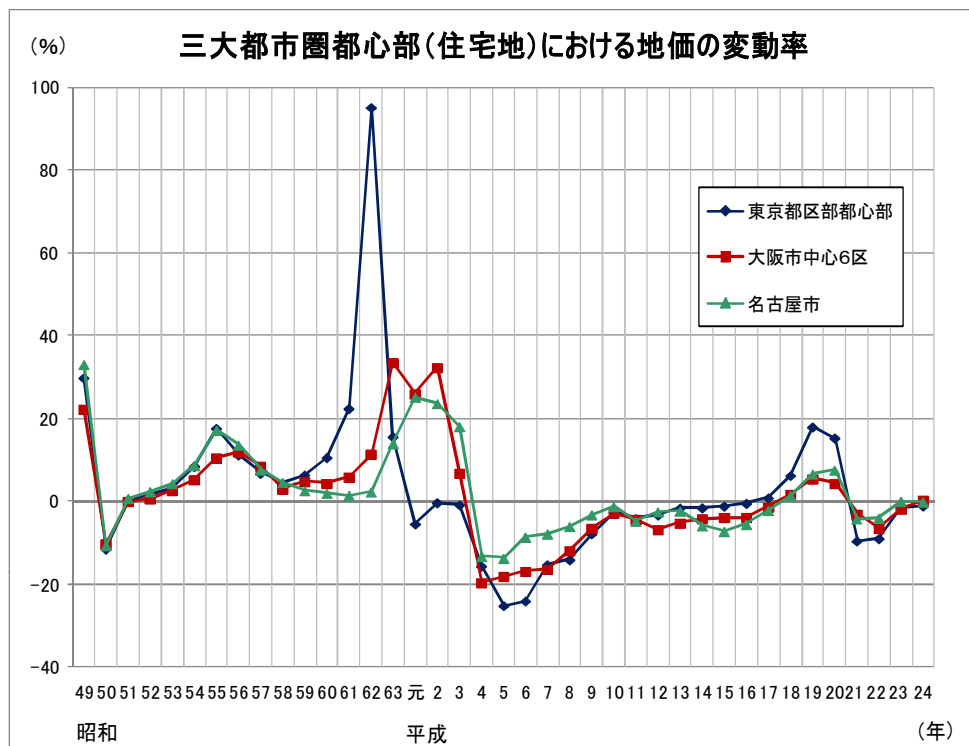
(7) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8)地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移



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

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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