

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第19回】平成24年第2四半期（平成24年4月1日～平成24年7月1日）の動向

平成24年8月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	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	43
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	116
滋賀県	117
京都府	119
大阪府	127
兵庫県	143
奈良県	152
岡山県	153
広島県	154
香川県	157
愛媛県	158
福岡県	159
熊本県	163
鹿児島県	164
沖縄県	165
各地区の位置、利用状況等	167
その他の地価動向を注視すべき地区	171
注視地区の地価動向(地図)	176
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	177
参考資料	178

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）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（106地区）

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

※2 前回（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2四半期(4/1～7/1)の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が33地区(前回22)、横ばいが82地区(前回80)、下落が35地区(前回48)となり、上昇または横ばいを示す地区が115と全体の約4分の3である77%(前回68%)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。
- 上昇を示す地区が増えたのは、①東京圏の商業系地区で大型商業施設の開業又は開業予定により商業集積度の増加による収益性の高まりへの期待感から上昇を示す地区が増えたこと、②大阪圏の商業系地区で取引価格の上昇が見られる地区が増えたこと、③マンション販売の好調を背景に住宅系地区において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、全体として上昇地区数と下落地区数が拮抗し、特に、大阪圏、名古屋圏では上昇地区が下落地区を数で上回るなど、地価の下落基調からの転換の動きが見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、すべての圏域で上昇地区が前回よりも増加した。個別の圏域では、東京圏では、横ばいが39と最多の変動率区分であるが、上昇地区数(12)と下落地区数(14)がほぼ拮抗する結果となった。また、大阪圏、名古屋圏では、上昇地区数が下落地区数をそれぞれ上回った。大阪圏、名古屋圏で上昇地区数が下落地区数を上回ったのはともに平成20年第1四半期(1/1～4/1)以来4年3月ぶりで、特に今回、名古屋圏では3%未満の上昇が最も多い変動率区分となった。
- 地方圏では、下落地区が上昇地区を上回っているものの上昇地区が増加し、また、最も多い変動率区分が3%未満の下落から横ばいに移った。横ばいが最も多い変動率区分となったのは、平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来4年ぶりである。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が15(前回9)、横ばい地区が25(前回28)、下落地区が4(前回7)となり、前回に引き続き、上昇地区数が下落地区数を上回った。特徴的な地区を見ると、横浜市の「美しが丘」が平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来4年6月、「都筑区センター南」が平成20年第1四半期(1/1～4/1)以来4年3月ぶりに上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が18(前回13)、横ばい地区が57(前回52)、下落地区が31(前回41)となり、前回に引き続き横ばいが最多の変動率区分となった。特徴的な地区を見ると、前回同様「とうきょうスカイツリー駅周辺」が3%以上の上昇を示した。また、空室率が改善し取引価格が上昇した「梅田」、「表参道」が平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来4年ぶりに上昇に転じ、同じく「大宮駅西口」が平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来4年6月ぶりに上昇に転じた。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)	
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	

※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%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	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%)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	

※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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	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%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	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%)
	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%)
	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%)	
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
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%)
	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%)
	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%)	
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	

※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%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (12.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (14.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)	66 (44.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (53.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (9.3%)	34 (22.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	48 (32.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	27 (18.0%)	24 (16.9%)
同じ(太枠部分)	120 (80.0%)	114 (80.3%)
マイナス方向	3 (2.0%)	4 (2.8%)
計	150 (100.0%)	142 (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%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (11.9%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (13.6%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (9.3%)	56 (47.5%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (57.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (9.3%)	22 (18.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (28.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)	1 (0.8%)	25 (21.2%)	69 (58.5%)	23 (19.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	22 (18.6%)	18 (15.9%)
同じ(太枠部分)	93 (78.8%)	91 (80.5%)
マイナス方向	3 (2.5%)	4 (3.5%)
計	118 (100.0%)	113 (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%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (37.5%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (46.9%)
	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%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	5 (15.6%)	6 (20.7%)
同じ(太枠部分)	27 (84.4%)	23 (79.3%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	29 (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.9参照。

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%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (12.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (14.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)	66 (44.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	80 (53.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (9.3%)	34 (22.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	48 (32.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	27 (18.0%)	24 (16.9%)
同じ(太枠部分)	120 (80.0%)	114 (80.3%)
マイナス方向	3 (2.0%)	4 (2.8%)
計	150 (100.0%)	142 (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%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (13.6%)	22 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (63.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (15.9%)
	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%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	9 (20.5%)	7 (17.1%)
同じ(太枠部分)	35 (79.5%)	32 (78.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	2 (4.9%)
計	44 (100.0%)	41 (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%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (9.4%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (11.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.6%)	44 (41.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	52 (49.1%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (10.4%)	30 (28.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (38.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

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 (17.0%)	17 (16.8%)
同じ(太枠部分)	85 (80.2%)	82 (81.2%)
マイナス方向	3 (2.8%)	2 (2.0%)
計	106 (100.0%)	101 (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.9参照。

地区毎の総合評価(変動率)推移

- 前回(平成24年第1四半期)から設定した対象地区 : 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
- 前回(平成24年第1四半期)から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	H23.7/1~ 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	H24.4/1~ H24.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H24.4/1~ H24.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	➡	➡	➡	➡		船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	函館市		商業	函館本町	地方	➡	➡	➡	➡		柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	-	-	➡	➡	東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	大手町	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	-	-	➡	➡		区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	-	-	➡	➡		区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	川口市		商業	川口駅東口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	高輪	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	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	➡	➡	➡	➡

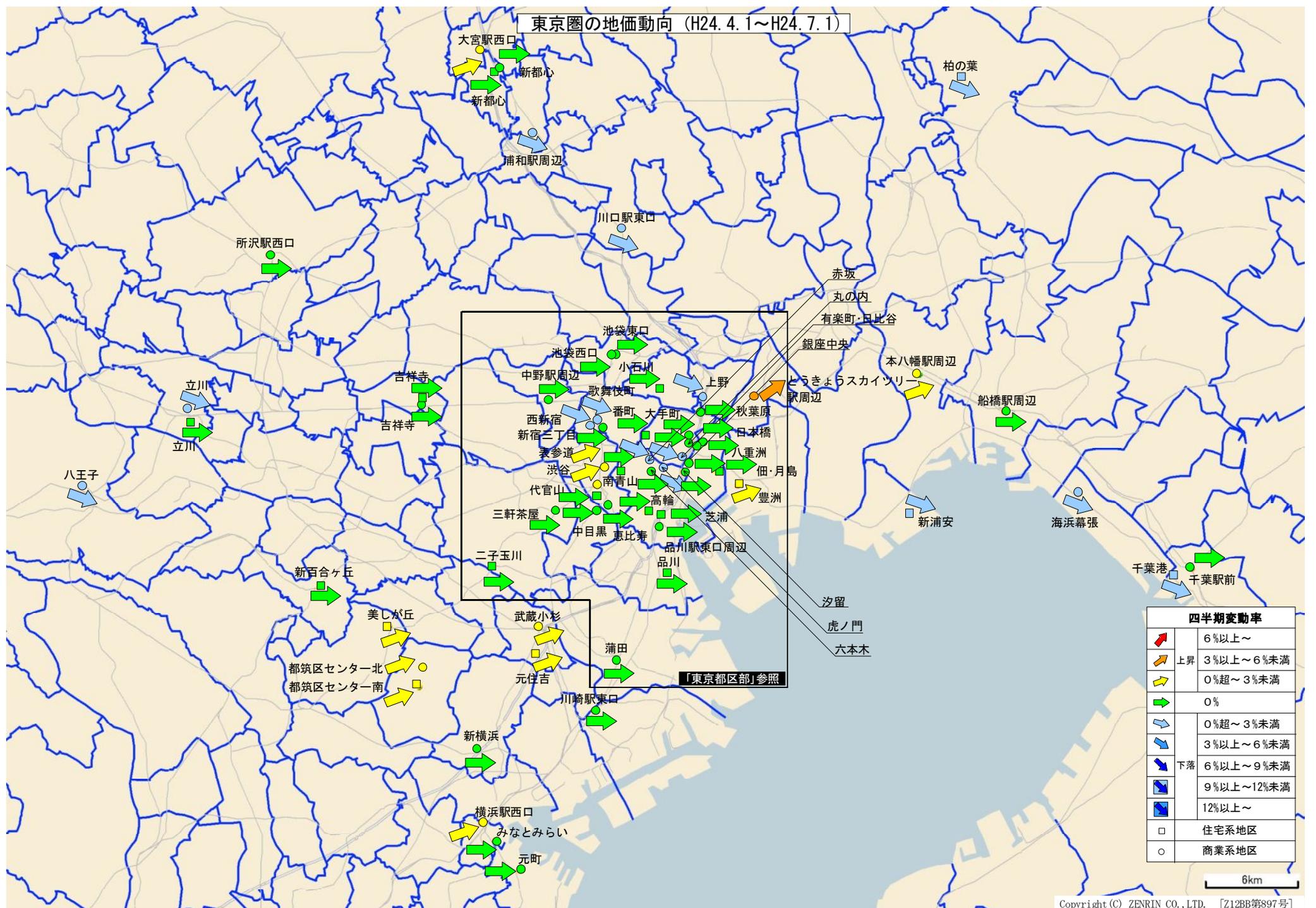
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡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

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	H23.7/1～ 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	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H24.4/1～ H24.7/1 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	→	→	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

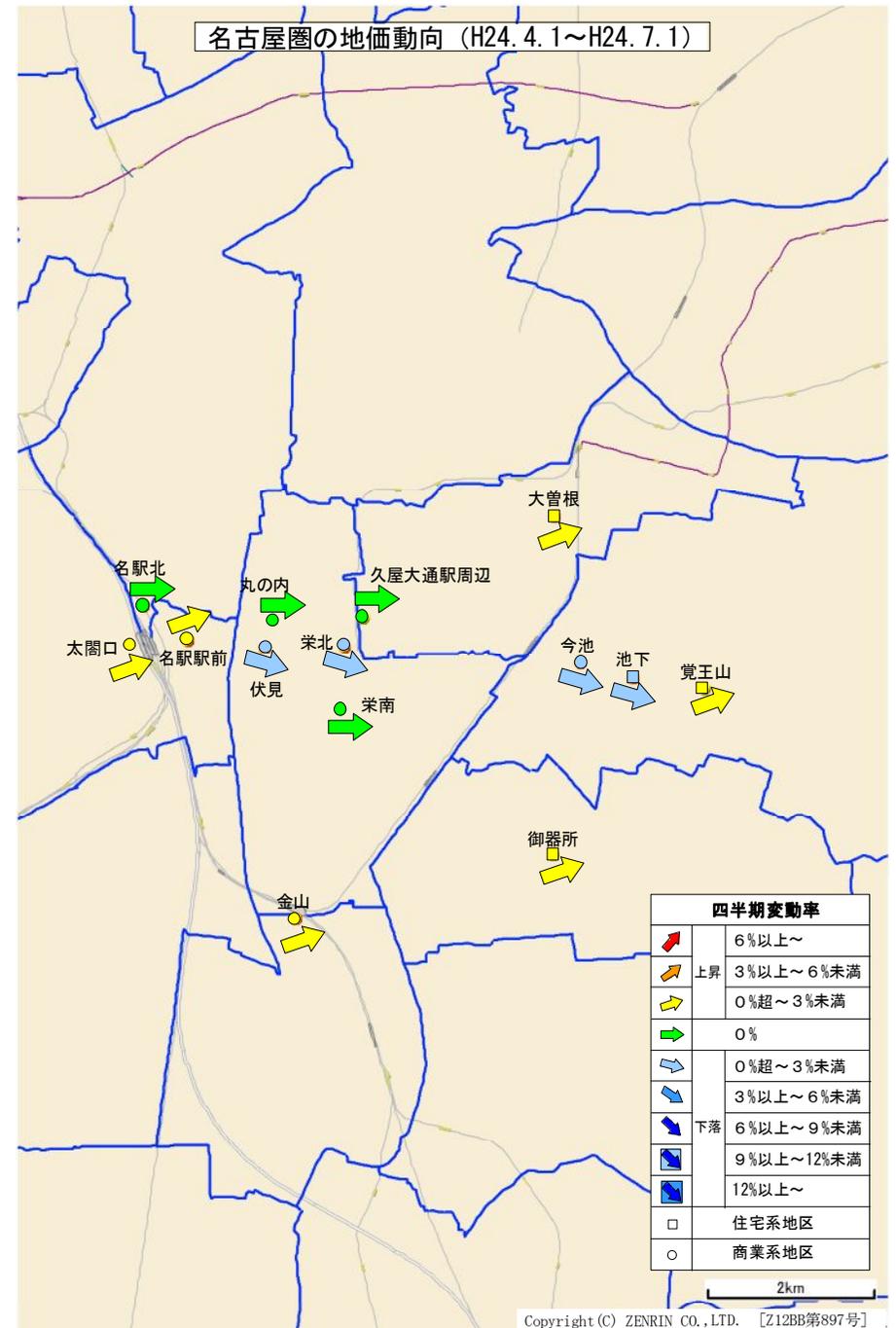
東京圏の地価動向 (H24. 4. 1~H24. 7. 1)



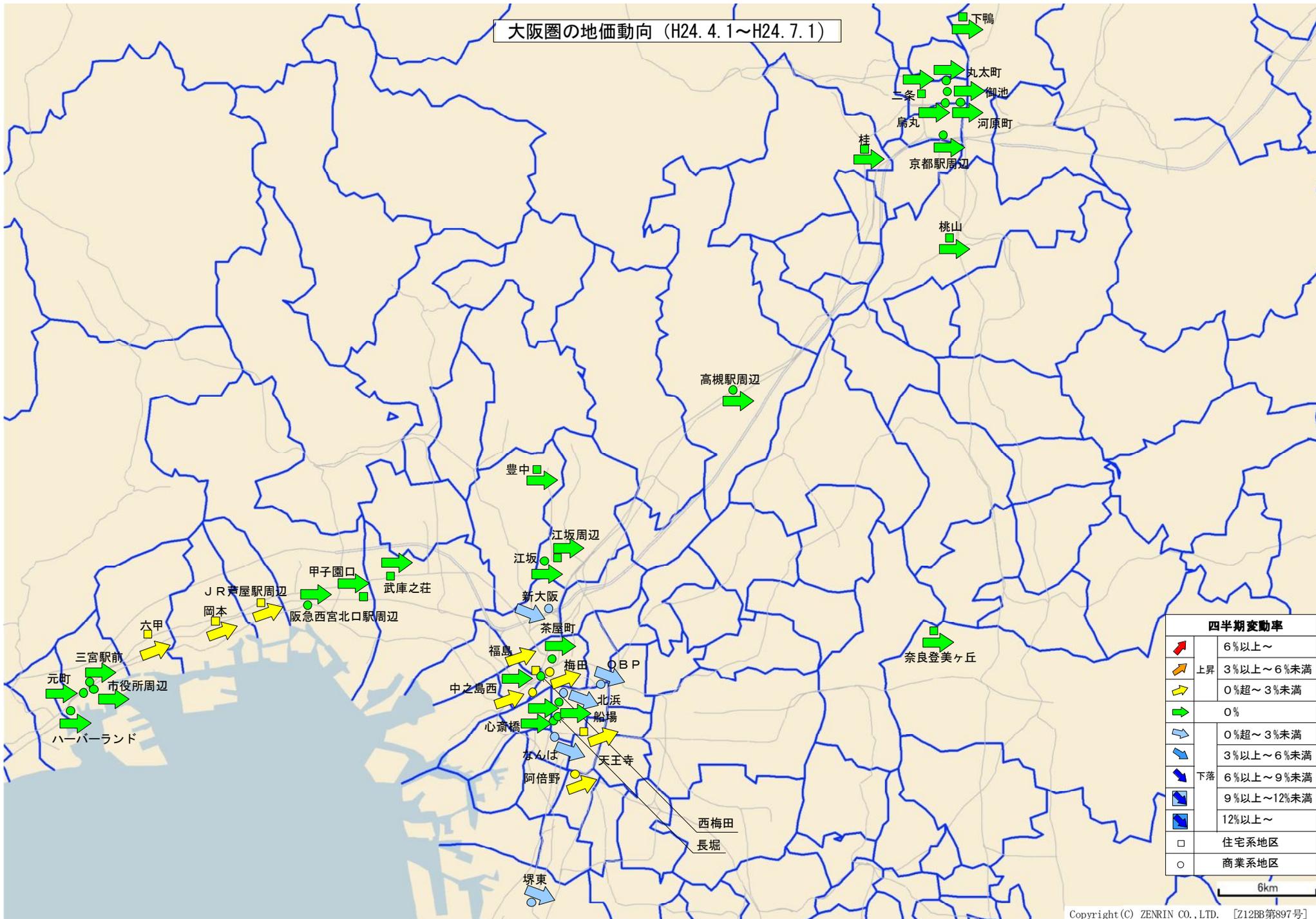
四半期変動率	
↑ (Red)	6%以上～
↑ (Orange)	上昇 3%以上～6%未満
↑ (Yellow)	0%超～3%未満
→ (Green)	0%
↓ (Light Blue)	0%超～3%未満
↓ (Medium Blue)	3%以上～6%未満
↓ (Dark Blue)	下落 6%以上～9%未満
↓ (Dark Blue with diagonal line)	9%以上～12%未満
↓ (Dark Blue with diagonal line)	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z12BB第897号]



大阪圏の地価動向 (H24. 4. 1~H24. 7. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H24. 4. 1~H24. 7. 1)



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

100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。

3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)
- (C) 取引件数 対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産)の取引件数
- (D) 投資用不動産の供給 投資用不動産(賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど)の供給件数
- (E) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (F) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (G) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (H) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料

3. 鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要

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

4. ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)									地価に対する東日本大震災の直接的な影響は特に見られない。全市的な中古マンション不足と関連して新規マンションも好調に推移している関係で、投資用不動産の供給がやや増加傾向にあり、地価動向も前期に比べてやや上昇傾向を示している。 当地区はマンション需要が根強く、新規分譲マンションの売行きも好調と同様に、戸建住宅用地も値上がり傾向にあるため、大幅な価格形成要因の変動がない限り、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が続くと予想される。
						△	□	□	△	—	—	□	□	A ※ 地下鉄駅徒歩圏においては、大手デベロッパーがマンション用地を高め取得した経緯があり、用途の多様性に着目した先行的な不動産取得もみられ、住宅用地の価格も堅調に推移しているため、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 本州方面から流入する投資的需要者の取引利回りは前期と比較してほぼ横ばい傾向で推移しているが、土地価格の上昇傾向、世界的な金融危機に伴うリスク増大の可能性、個人投資家の取得抑制気配等と関連してやや先行き不透明である。
														G ※ 分譲単価は地区、グレード、階層等によって開きが見られる。円山公園駅徒歩圏の新規マンションでは立地条件や名声によって販売が好調につき分譲価格も上昇傾向を示している。一方、継続的分譲では坪単価を引下げて需要を喚起する手法が採られている。これらを総合すれば、全体としては前期並みの横ばいで分譲価格は推移している。
												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つきが見られるものの、季節調整的な時期が過ぎ、新年度に入って需要が回復傾向にあるため賃料相場にも上向き感がでてきている。しかし、前期と比較して特に上昇したという状況でもないため、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手金融機関が住宅ローンの金利を下げたが、地価に対する目立った動きはない。(金融機関) ・ 動きはなく落ち着いた感じであるが、分譲マンションは堅調で地価は高止まっている。戸建住宅も高値で取引されている。(売買仲業者) ・ 供給量が少ない地域なので、マンション用地ができれば価格は高騰する。収益物件を探す者も多く、よい場所であれば必ず売れる。(不動産鑑定業者) ・ マンション用地が少ないため売りに出れば、高値で取引されている。当地区には根強い人気があり地価は上昇すると予測する。(売買仲業者) 														

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	駅前通沿いを中心とする地域では、地下歩行空間開通がインパクトとなり、ビル開発やビル取得需要が高まった。大型オフィスビルの竣工が同地区に2棟予定され、更に再開発ビルも計画されていることから、今後もオフィス街としての集積度が高まるが見込まれる。取引価格が上昇していることから、地価動向は前期と同様に緩やかな上昇傾向である。 当地区の大型ビル開発の動向とともに、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結のビルは何れも高稼働であり、また、平均空室率もやや下落傾向にあることから、地価の将来動向動向は今期と同様に緩やかな上昇を示すものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 札幌駅前地区では大手企業によるテナントビルの竣工が見られ、地下歩行空間との接続もあり高稼働である。以前から同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予定されている。本州資本による高額物件のビル取得もあり、取引価格は上昇傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 駅前通及びその周辺の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見られる。地下歩行空間開通により優良企業の同地区への移転や店舗の集中が見られたが、全体的にはコスト削減や立地改善に伴う移転需要は一巡した。最近の平均賃料は概ね横ばい傾向で推移していることから、取引利回りはほぼ横ばいである。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 札幌駅前通沿いの大型ビルや新築ビルは地下歩行空間開通による影響もありオフィス需要が高く、平均空室率は横ばいから低下に転じた。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。 F 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、地上の歩行者が大きく減少した。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、最近はこの動きも一巡しつつある。当地区の店舗賃料は地下歩行空間との接続状況により大きく左右されていることから、地下歩行空間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"> ・ 価格上昇の動きは見え始めているかもしれないが、具体的な話はなく、案件として動き出すところまではまだきていない。(金融機関) ・ 売買の話は聞かないが、買い希望はある。テナント賃料は古いビルと新しいビルではっきり分かれてきている。(売買仲介業者) ・ テナントの動きは活発になってきている。新築への移転が多いが、2次空室にも引き合いが出ている。(賃貸仲介業者) ・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間の通行量も増加している。供給がない中、需要者は増えており、地価は上昇傾向にある。(不動産鑑定業者) ・ 大通公園方面で建設中のオフィスビルが来春竣工し、駅前通りの大型ビル開発の姿が見えてくることにより、駅前通りへの期待感が高まり、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 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10%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緩やかな下落傾向にある。 当地区は駅前通りに比べ相対的に需要が弱く、地価歩行空間の効果も弱いことから当面は今期と同様に緩やかな下落傾向が続くと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ A 札幌駅周辺では本州資本によるビルの取得や大型ビルの竣工が見られるものの、当地区では目立った動きはない。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にある。
														※ 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、募集賃料も下落傾向が続いている。目立った動きはなく取引価格は下落傾向にあり、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・宣伝効果等もあり、根強い需要があるが、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や専門学校等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、通行量は増えているが、当地区の東西方向の回遊性の強化にはつながらず、賃料に影響するほどではない。札幌駅周辺及び駅前通り沿いの店舗に顧客を奪われ、当地区の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"> ・ 人の流れがすすきの駅から札幌駅の南北のラインになっており、当地区における東西への流れがないのは変わっていない。当地区の取引はこのところ見られない。(金融機関) ・ 古いビルが動かず、当地区での売買の話はない。大通・札幌駅間の地下歩行空間の完成により、当地区に人が戻っている感はある。(売買仲介業者) ・ 1階の空室が多い。多少動きは出てきたが、当地区の人気は改善されていない。(賃貸仲介業者) ・ 当地区西側の人通りは増えていない。駅前通りと大通公園角の共同ビルが建設中以外に不動産の動きは見られない。(不動産鑑定業者) ・ 当地区は賃料相場に対して地価の割高感が感じられ、投資用オフィス物件の場合、当地区への食指は動かない傾向が続くものと思われるため、地価は横ばいと予測する。(大手建設業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 0～3% 下落  前期 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	郊外部への人口及び企業等の流出が継続しており、中心商店街は空洞化の傾向が見られる。このため、経営者は当地区における不動産投資に消極的であり、地価は引き続き下落している。しかしながら、函館市の経済は一部に厳しい状況がうかがわれるものの、緩やかな持ち直しの動きが見られ、周辺の地価は比較的堅調に推移しているため、地価動向の下落幅は縮小している。 郊外部に展開した大型量販店及び複合店舗動向から、今後も中心商店街の空洞化傾向は進行するものと思われる。このため、将来の地価動向は依然として下落傾向で推移するが、周辺地域における地価は堅調な動向も見られるため、下落幅は縮小するものと予想される。
														A ※ 函館市においては、生産活動は堅調であり、雇用情勢も持ち直しの動きが見られるものの、主力産業である観光は依然として弱含みであり、個人消費も全体として力強さに欠けている。このため、地価は一部に堅調な動向も見られるが、企業の経営者は設備投資に消極的であり、商業地の取引価格は依然として下落している。
														B ※ 函館市における賃貸ビルは依然として空室率が高止まりしており、賃料も値下げ圧力が見られるため、投資家は収益物件の購入に消極的である。しかしながら、債券等の金融利回りも低水準であるため不動産の取引利回りは相対的に優位性を有しており、収益性の安定している物件の購入については積極的である。このため、取引利回りは高水準のまま横ばいで推移している。
														E ※ 生産活動は水産業等に好調な業種が見られる等、今期は堅調に推移している。しかしながら、経営者は先行きの経済判断に慎重であり、不動産投資が増加するまでに至っていない。又、事務所の立地は駐車場を確保しうる郊外部が主流である。このため、中心商店街におけるオフィス需要は低迷しており、オフィス賃料は下落している。
													F ※ 郊外部では、引き続き土地区画整理事業及び宅地分譲が行われており、中心市街地より人口が流出している。又、大型複合店を始め店舗の出店はこれら郊外部がほとんどであり、消費は郊外部へ流出している。このため、中心商店街における店舗の出店は小規模な飲食店舗等が散見されるのみであり、店舗の賃貸需要は低迷して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みられた東北の冷蔵・冷凍倉庫需要を賄うための需要は落ち着いている。函館駅前ビルの1階に物販店舗が期間限定で出店したが、そのことで函館駅前地区の活性化までは至っていない。(金融機関) 産業道路や一本入った準幹線道路に、ディーラーの出店意欲が見られる。市内のホテルが数棟、売却されている。不動産取引は堅調であるが、当地区は取り残されている。(売買仲介業者) 商業地の店舗賃料は募集ベースで下げ基調にあり、地価は将来的にも下落傾向は変わらない。当地区の明るい材料は特にない。(売買仲介業者) 函館市の活性化策も函館駅前中心であり、当地区にも力を入れたいようだが、民間所有の土地のため動きようがない。当地区への商業店舗の出店意欲が低いいため、将来的にも下落と予測する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
岩手県	盛岡市			盛岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	□	□	□	□	近年、市中心部の大通地区において老舗店舗の閉店が相次いで飲食店化が進み、繁華性がやや劣ってきているため、商業中心は盛岡駅方面に徐々にシフトしている。盛岡駅周辺ではタワー型分譲マンションが建築中で、熟成度が高まっている。周辺背後地では正常な水準での取引が増えており、当地区の地価動向は下落傾向で推移しているものの下落幅は縮小傾向にある。 東日本大震災による復興需要により事務所のオフィス賃料・空室率は概ね横ばい傾向にあり、駅東口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。		
						A 市中心部や駅前を含めた表通りでの取引事例は見られないが、数年来の地価下落による値頃感から、 ※ 周辺背後地では成約事例が見られ、売急ぎ等はあまり認められない。当地区の取引価格は下落傾向を維持しているが下落幅は縮小している。										
						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、取引利回りは概ね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。										
						G 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、オフィス賃料並びに空室率は概ね横ばいで推移している。但し、立地条件・規模・設備水準の劣るビルについては、オフィス賃料の下落圧力が強まる等、事務所需要の二極化の傾向が強まっている。 E 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25年6月完成予定)である。立地条件に優るマンションの分譲価格は横ばいである。										
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"> 東日本大震災からの復興に関連して、盛岡市内において沿岸部の中小事業者への融資が増えると期待したが、今のところ多くはない。盛岡駅周辺にあまり発展的な材料や動きはないが、震災前より良くなっている印象はある。今後、復興に関連した沿岸部の公共事業等が本格化することが見込まれ、地価は回復基調になると思われる。(金融機関) 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、物販は郊外の大形店舗に顧客が流出し需要は少ない。震災前と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いない。不動産リスクに関しては耐震性への関心が強まっている。(売買仲介業者) 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。震災復興に係る需要は一過性の動きであるため、盛岡市内の建設需要には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) 震災前と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への影響は小さい。地価下落により、全般に地価の値頃感ができたことから、下落幅は縮小しやや下落が続くと予測する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	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持続しており、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、即日完売の物件が出始めるなど底堅い住宅需要等により、マンション素地としての地価動向はほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>賃貸マンションの賃料も緩やかに上昇傾向にあり、新築分譲マンションにおいては、分譲価格の上昇が鮮明になりつつある。建築費上昇分のみならず、土地取得費の上昇分もマンション分譲価格に転嫁が可能と認識されつつあり、マンション用地価格の底打ち感等から、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 ※ 東日本大震災による被害が少ない市中心部等について、富裕層等の需要の影響により、住宅用地の地価は反転しつつある。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の高まりは継続しており、引続き分譲マンションの取引は新築・中古とも堅調である。特に、新築マンションでの即日完売の物件や、短期間での完売等分譲マンションの需要が顕著である。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になりつつあり、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、ほぼ横ばいで推移しているが、今後の状況によっては上昇への転機も窺える。</p> <p>B ※ 県内外の投資家からの引き合いは増加傾向にある。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る。取引価格は今後上昇の動きも予想される一方で、マンション賃料も緩やかな上昇にあるものの、取引利回りに極端な動きはなく、取引利回りはほぼ横ばい状態である。また、春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では、東日本大震災後、オール電化・免震工法の築浅物件について新築販売価格並みの価格での取引も見られる等、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。新規分譲物件についても、価格設定を未定のまま販売促進を開始している物件も多く、供給が少ない中、分譲単価の上昇が鮮明になってきていることから、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賃貸マンションの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。市場の空室不足等を反映し、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、来年竣工の可能性もあり、供給不足は当分の間継続すると見られ、賃料相場に与える影響が懸念される。</p>
					(前期)  0% 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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	<ul style="list-style-type: none"> ・市況全体として総額がかさむ建物付の物件は需要が弱くなってきた。また規模の大きな更地に新たに建物を建築する場合の総額は従来の相場を大きく超える水準となることから、規模の大きな更地は成約しづらくなっている。(売買仲介業者) ・当地区では、上杉に近い宮町の物件では引き合いが全くないなど物件の差別化が進んでいる感じがする。(売買仲介業者) ・市況全体として分譲マンションの売れ行きは良いが、東日本大震災後は建築費が上がってしまい次の計画に着手できない。素地を探しているが売り希望額ではこちらの投資採算と合わないので土地は今年に入ってからまだ1件も取得していない。他社も同じようだ。(大手不動産業者) ・これまでの建築費の全般的な動向は、震災直後から上がり、昨年末頃に資材の調達等が進んでやや沈静化し、最近沿岸部の復興事業が本格化するに従って再び資材の不足、人件費の高騰により上昇してきた感じである。(大手建設業者) ・市況は徐々に落ち着いてきたと感じるが、新規物件の供給が少ない状況はまだしばらく続きそうであり、当面は地価がやや上昇すると予想する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0% 横ばい				△				—	—	復興景気を追い風として、資金力のある県外資本を買手とする大型取引が出始めているが、未だ、都心一等地の商業ビル・オフィスビル等が動く局面にまでは至っていない。しかし、今後、震災復興の拠点として、地元経済が底堅く推移することを見越し、稀少性の高い物件に対する潜在的需要は高まると予測され、当地区の地価動向は、期待感を高めつつ当期は横ばい傾向で推移している。 復興景気を当て込んだ県外企業の店舗進出もあり、JR仙台駅前の物販・飲食系の商業ビルは高稼働を続けている。しかし、オフィス系用途に関しては震災以降の改善傾向は頭打ちの状態にあり、今後に対しても慎重な見立てが多いことから、店舗・事務所が混在する当地区の地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)										A ※ 東日本大震災以降、高稼働を維持する住居系収益物件を対象に、REIT等の大手資本の参入が相次いでいるが、最近になって、県外資本が、総額の張る開発素地やソシアルビル等を購入する事例も散見されるようになってきている。しかしながら、高値取引は、都心一等地の高価格帯の地域にまでは波及しておらず、駅前地区の取引価格は横ばい傾向が続いている。 B ※ 東日本大震災後の住居系賃貸物件の在庫不足は未だ改善されておらず、その他方で、地方都市の優良物件購入を検討する投資法人等は増加しているため、住宅系用途では取引利回りの下落傾向が進んでいる。しかし、仙台駅前を含むオフィス系用途の地区に関しては、売希望物件が多い一方で、買手側が底値買いを狙う傾向は依然として強いため、当地区の取引利回りは横ばいから変化していない。 E ※ 3月に竣工した新築オフィスビルの大型募集が開始されたことで、市内ビジネス地区の空室率は、6月以降、再び15%台を突破しており、震災以降のオフィス稼働率改善傾向にも翳りが見え始めている。復興景気が叫ばれる中でも、都心及びその周辺地区で、支店開設や事務所拡張等の動きには一服感が見られるようになっており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 昨年度の決算で市内大型商業施設は軒並み増収増益を記録したが、個人消費の回復傾向は今春以降も継続しており、特需を狙った県外資本の店舗進出も続いている。7月に入ってファストファッション海外大手の初出店が決まるなど、今後更に仙台駅前地区の商業集積は高まる見込みで、貸主側も個別のテナントに対し安易な賃料交渉には応じない姿勢を続けているため、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 下落	□	□	▽	□	□	□	□	△	復興需要の広がりにより底打ち感が鮮明となりつつあるものの、商業地でも低価格帯のマンションが立地可能な地域に限定され、こうした地域では、建築費高騰の懸念があるが賃貸を中心にマンション需要が旺盛であり、地元資本による収益用および自用の小型取引が多く見られるようになった。しかし、高度商業地の大型物件の取引は少なく、オフィス関連に対しては慎重な姿勢が続いていることから、当地区の地価動向は僅かな下落となっている。 復興復旧需要が続くと見込まれる間は住居系の用途が立地可能なエリアでは地価上昇の可能性が予想されるものの、オフィスは供給過多解消に時間を要するため、底打ち、復興需要を考慮しても地価の将来動向は横ばいで推移し地価を押し上げるまでには至らないと予想される。	
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 前期にファンド間での賃貸マンションを中心とした取引が多く見られたが、当期は減少した。ファンドの取引が数件あったほかは地元資本による小ぶりの取引が主であり、価格帯は中位以下の取引である。取引価格はほぼ横ばいでの推移となっている。 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。築浅の賃貸マンションは市場での潜在的な取得需要があるが、売り物件は見られない。買い上がる程には至ってはいない。他方、オフィスビルは空室率の改善が停滞しており、取得需要は少なく取引はほとんど成立していない。 E 東日本大震災後に見られた建設業を中心とする県外資本によるオフィスの新設が一段落しており、増床等の動きも少なくなったことから、オフィスの空室率は15%程度で横ばいとなっている。オフィス賃料も震災後に免震、耐震ビルで上昇の兆しが見られたが、落ち着いており横ばいとなっている。 F 復興需要が継続しており個人消費は前年を上回る状況が続いている。特に飲食関連が好調であり、飲食店街では新規出店の動きがあり国分町界隈の飲食店舗ビルは好調に推移しており、小売業の売り上げも増加基調となっている。一部の飲食店舗ビルで上昇の動きはあるが、全体として、店舗賃料は横ばいでの推移となっている。	
						(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
						<ul style="list-style-type: none"> ・最近では仙台駅前でもホテル用地を探す開発業者が多い。また、官公庁街周辺でも同様の動きがあるが物件が無い。(大手建設業者) ・オフィスは新規の大型テナントの動きが一段落して、小規模な物件や館内増床の動きが中心となっている。オフィス関係で次に大きな動きがあるのは秋頃と考える。(賃貸仲介業者) ・店舗は最近貸し手がやや強気になっており、借り手の交渉余地が少なくなっている。店舗・飲食は大部分が埋まってしまった。30坪から40坪ぐらいの引き合いが最も多く、アーケード街などの1フロア100坪ぐらいの物件となると賃借するのは大手居酒屋チェーンくらいだ。(賃貸仲介業者) ・地銀の不動産に対する融資姿勢は積極的である。総額が数億ぐらいまでであれば地元の企業や富裕層が取得する取引が続いている。(賃貸仲介業者) ・東日本大震災以降、マンション素地の仕入れ競争に新規業者も参入している。外資系企業は東北区域は投資等の対象外らしく仙台では全く引き合いがない。(大手建設業者) ・地価水準を押し上げる要因は既に出そろっており、まだしばらくは賑わいが続きそうだが、店舗の客足は少し落ち着いてきているため、地価は当分は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0% 横ばい									店舗系用途の商業地の地価動向に下げ止まり感があること、現況稼働している賃貸マンションの収益性が高まったこと等から、当地区の地価動向は下落から横ばいに転じた。 東日本大震災以降の賃貸オフィス市場の改善傾向はやや一服感があるものの、マンション賃料の上昇が続いており、当面の収益性に着目した収益物件の取引がさらに増加する兆しが見られる。しかし建築費が上昇していることから新規の開発には慎重な姿勢が見られるため、当面の地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	
						□	▽	□	□	□	□	□	△		A ※ 当地区を含む仙台市内の高度商業地の取引価格については、事務所適地の取引が見受けられ、取引価格の下落傾向が縮小してきており、また幹線道路背後の商業地域での取引額が横ばいから上昇気味であることなどから、当地区の取引価格は横ばいに転じた。
															B ※ 賃貸マンションは東日本大震災後の需要増や家賃の上昇傾向が当面続くとの認識が広まり、また震災による損害額やリスクの見極めが概ねついたことから賃貸マンションの取引額が上昇してしており、取引利回りが下落傾向にある。
															G ※ 分譲マンションは新規供給が無く、販売中の物件は東日本大震災前から売りに出されていたマンション最上階の大規模物件等の特別な物件が中心のため、震災の影響が及んでおらず、当地区のマンション分譲価格は横ばい傾向である。
					 前期 0～3% (下落)							H ※ マンション賃料は東日本大震災後の空室在庫の極端な不足が解消されておらず、また新規物件の供給も見られないことからファミリータイプ・単身者向けともに上昇傾向が続いている。			
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"> ・東日本大震災以降の賃貸住宅が空いてもすぐに埋まる状況は、まだ当分の間続きそう。(大手建設業者) ・当地区の開発適地の土地価格は、マンション・賃貸共同住宅の素地として十分値頃感がある水準になっているが、今は建築費が大幅に上がっているので取得しても事業採算にのらない。(大手不動産業者) ・戸建住宅の建売は価格が上がっているが、分譲マンションはそうでも無い。これから分譲するマンションの価格が上がるかもしれないが、売り出し価格がみな新価格になって当分その価格が下がる要因が見あたらないとなれば、エンドユーザーもそれを相場として違和感なく受け入れるようになると思う。震災後の物件は安全や防災面での性能が高く、また最近住宅ローン金利が下がっているので、周辺マンションからの買い換え客も集めている。(賃貸仲介業者) ・今の状況が変わる要因がないので夏過ぎまで地価は横ばいと予測する。(大手不動産業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落										当地区の地価水準は震災による急激な地価下落の影響から割安感が認められる。また、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て商業地の地価は改善傾向にある。東日本大震災後の復興需要が顕在化しつつあるなかで、被災ビルの解体工事の遅延等を背景に不動産取引の基礎が構築出来ない状況にあり、商業地における取引は極めて低調で投資需要の回復には至っていないため、当地区の地価動向は下落幅を縮小しつつも下落傾向にある。 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が進められていることから、関連企業による新規事務所需要の拡大も予想される。また、本格化する放射能除染作業等の復興需要の拡大により、商業地の需要は喚起されるため、地価の将来動向は以前下落するものの下落幅はさらに縮小すると予想される。
						▽	□	□	□	□	□	—	—	※ A 長期的な地価下落を背景とした割安感から潜在需要は認められるものの、被災ビルの解体工事が進んでいないため商業地での売り物件自体が少なく、取引は極めて低調で成約事例はほとんど見られない。東日本大震災の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及び小売り・飲食店等での売上増が認められ収益指標の改善を背景に当地区の商業地の取引価格は下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。	
														※ B 復興需要に支えられ生・損保系の事務所のビルを中心に事務所稼働率は改善傾向にある。また、被災ビルの解体等に伴う移転需要から店舗稼働率も改善傾向にある。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 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が強いのは生・損保系の大型ビルのほか、耐震性能やセキュリティ機能の充実した事務所ビルが中心であり、全体としてのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。	
														※ F 前期と同様に、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、被災ビルからの移転需要も一部に見られるものの、依然として当地区での空店舗も多いことから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"> ・事務所・商業ビルについては4月から6月の期間で見れば引き合いもない。生・損保系の事務所ビルを中心に、電力会社や政府系機関が4月以降に入居した。被災ビルの解体が進められているが、まだ多くの物件が解体工事の順番待ちの状況にある。(中小不動産業者等) ・商業地に対する引き合いはほとんど無いが、駅前商業地全体の価格水準の低下から割安感があり、優良物件に対する潜在需要は十分に認められる。但し、売り物件自体が少なく売買は低調となっている。被災ビルからの移転需要も依然としてある。浜通り地区からの被災者が多いため、郡山市内の消費は拡大している。店舗・事務所の家賃水準に変化は見られない。(中小不動産業者等) ・被災ビルの解体作業が進められているが、まだ半分も終わっていない。解体後の土地利用は前期同様、暫定的な土地利用として月極又は時間貸し駐車場利用が中心である。事務所稼働率の改善は見られるが、事務所ビル等の購入の話は聞かない。人件費の高騰等を背景に、建設費は上昇傾向にある。(大手建設業者) ・除染活動の本格化等の復興需要に支えられた市場回復を期待しているが、短期的には現状維持で地価の横ばい傾向が続くと予測する。(中小不動産業者等) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0% 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"/>	土地の取引は活性化しつつあり、高めの取引価格も見られるものの、地価の上昇には転じておらず、今のところ、地価動向は横ばいで推移した。しかし、経済の不安定要素が多く先行不透明である。不動産市場の先行きは依然不透明であるものの、当地区は、土地、マンション需要とも底堅く、取引も堅調である。価格の上昇気配も見られることから、地価の将来動向は緩やかながら上昇に転ずると予想される。			
						※	※	※	※	A 取引価格の幅がやや広くなり、中には高い価格も見られるが、土地取引の件数は例年並みであるため、取引価格はほぼ横ばいで推移した。 B 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、取引利回りの変化もなく、横ばいである。 G 当期のマンションの分譲価格は、横ばいで推移している。分譲マンションは当地区を含め、浦和、南浦和、武蔵浦和で大量に供給されることが予測されているため、今後の価格の変化が注視される。 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、周辺の相当の築年を経たマンション、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0% 横ばい							—	—	医療施設中心の新規事業計画に加え、大規模商業施設計画の動きが見られるが、前期に引き続き売買、賃貸共に落ち着いた状況が続いており、地価動向は横ばいで推移している。 今のところ2つの新規事業計画が地区全体の需要を大きく喚起している様子はないが、当該計画の進捗に伴って当地区の発展性に対する期待感が徐々に高まり、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向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 ※ さいたま新都心駅西口で新規事業計画(医療施設)が徐々に具体化しつつあるが、同駅東口においても大規模商業施設の計画が発表された。前者は周囲への波及効果(繁華性や集客力の向上等)に対する期待の声は少ないが、後者は客足の増加等プラスの影響が考えられることを背景に期待が高まっている。地区内の取引の動きは依然認められないが、地区全体としては稀少な立地に対して潜在需要が見られることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 地区の発展に対する期待は見られるものの新規にビルを建てて事業化する動き等は今のところ見られず取引価格は横ばい基調にあり、オフィス賃料、店舗賃料はいずれも横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいにある。
														E ※ 当地区外からの新規需要は依然として少ないほか、景気の先行き不透明感からテナント側から家賃減額交渉を再開する等弱含みの動きも一部で再び見られるが、大きな動きは見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。
													F ※ 当地区には飲食店舗が多いが、直近での売上減や将来のパート社員保険料の負担増懸念から固定費削減を目的とした店舗賃料の下落圧力の動きが一部で見られる。なお、前期に引き続き新規事業計画(医療施設)を見据えた調剤薬局等の進出意欲は高いが、部分的な動きで地区全体の店舗賃料への影響は小さい。全般的には大きな動きは見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。	
			住宅・商業	新都心		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスについては空室が少ないが、もともと需要が少ない地区であるので、市況に変化は認められず、地価についても横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 8-1A街区の医療施設予定地についても、オフィス市況に対するプラス要因とはならず、オーナーも期待していないようである。(賃貸仲介業者) ・ さいたま新都心駅徒歩圏内については、マンション・一般住宅ともに根強い需要があり、成約価格に変動も見られず、地価は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・ 徒歩圏内外で需要の二極化・エンドユーザー層の格差が顕著である。徒歩圏外については、2・3カ月経つと相場が下落する感覚であり、相当の割安感がないと売れない。(売買仲介業者) ・ 徒歩圏内は引き続き安定した所得層の需要が期待され、需給関係は変化せず、地価も概ね横ばいと予測する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇									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、取引利回りに大きな変化は見られないが、取引及び賃貸の需要が強く空室率が低下しており、取引価格は上昇していること等から、地価動向は若干の上昇傾向で推移している。 東日本大震災の復興需要により、穏やかに景気が回復する見込みから、企業収益の改善や消費の拡大等により、オフィス・店舗賃料の上昇期待及び空室率の低下等に伴う不動産市況の回復により地価の将来動向は上昇すると予想される。		
						△	□	□	□	□	□	—	—		A ※ 当地区の物件供給量は少なく、特に大型物件の動きは弱く、取引事例も少ない状況にあるが、埼玉県を代表する商業地域であり潜在的な需要は認められる。店舗賃料及びオフィス賃料は横ばいで推移しているが、空室の消化が進み、需要は強まりつつあること等から取引価格はやや上昇傾向で推移している。	
																B ※ 前回と同様に大型物件の動きは見られないが、総額3億までの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概ね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る。空室率が低下し、大型の物件が少ない状況であるが、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ないため、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く。供給も少なく、成約に至る期間も短く、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ないため、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"> ・ 昨年暮れの動きによりAクラスビル大型物件の空きが少なくなっているため、オーナーは強気に決めたいものの、企業側のコスト意識が強く、無理をして西口で契約するよりも西口に比較して賃料水準の低い東口に流れる傾向がみられる。なお、賃料水準に変化は感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 取引は少ないが、同時期と比較すれば、概ね例年どおりである。前々期からの募集事例についても依然取引に至っていない。当地区は区画整理事業が進捗中であり、使用収益が開始されていないため、地価が下落傾向にある現在の市況下では買い手がなかなかつかない。(売買仲介業者) ・ 売買物件のほかオフィス賃貸市況についても動きが少なく、オフィス集約や規模縮小といった経費削減目的の動きも見られなくなっている。自用以外の投資物件についても、大宮から浦和周辺及び高崎線沿い埼玉県北エリアの需要者に限定されるため、動きはない。このような状況下から不動産市場は元気がない感が否めない。(売買仲介業者) ・ 西口Aクラスビルの大型物件以外では、管理良好で人気のある生保ビル等の東口の物件の空きが少なくなり、安定すると考える。ただし、借手のシビアなコスト意識は続き、賃料水準に変化はないと推測されることから、今後についても横ばいと予測した。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落										来年度には湘南新宿ラインの停車が予定されるとともに浦和駅の高架化事業は着実に進んでおり、需要が強い駅徒歩圏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。 賃料が下落傾向にある市場下において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 ※ 供給量が少ないことから希少性による潜在需要は認められるものの、テナントの新規需要は弱く、空室率の改善は見られない。そのためオフィス、店舗共に賃料は低調に推移していることから、取引価格はやや下落で推移している。	
															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。そのため、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、優良ビルにおいても賃料が下落するなど、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、継続賃料も依然として更新時に賃料を減額する動きが見られることから、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"> ・ 浦和ブランドを全面に出して、財閥系を中心に新築分譲マンションが数百戸販売中である。また、戸建住宅も6千万円台で購入する需要者層が存在する。(売買仲介業者) ・ 浦和駅周辺から都心へ通勤する人は、年収700万円程度あるので、借入金及び親の援助により、4千万円台の分譲マンションの購入が可能である。今のところ、購入意欲が強く、好調な売れ行きの模様である。(売買仲介業者) ・ オフィスは大宮駅等へ移行しており、需要が少ない。店舗は大型店以外は業績の悪化が続いている。(売買仲介業者) ・ 高砂地区の再開発については、2棟案を1棟案に変更し事業中であるが、完成までには5から10年程度時間を要する見込み。(売買仲介業者) ・ 投資用不動産について、賃貸マンションが少ない。商業賃貸ビルは小規模物件が多く、都内からの購入意欲をそそる物件が少ない。(売買仲介業者) ・ マンションの増加により、人口増が見込まれ、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ 消費税の増税は駆け込み需要を生み出すが、景気低迷は続くので、地価は横ばい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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅前口	 0～3% 下落									5月の大型連休明け以降、景気は下落気味であり、工場、事業所の移転、廃業が目立っている。商業、業務用地については、一部を除いて需要は弱い。高級品の消費は見られるものの、全体的にデフレ傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向で推移した。 価格を大きく押し上げる大規模な再開発、大型店の出店等はなく、若年層の住民が多い等価格形成要因に変化が見られないため、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 ※ 駅前の中古ビル(取引価格約4億円前後)が成約間際で流れ、成約事例は少ないが、商業ビルのマンションへの転用は増加している。景気の不透明感が続いているため、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 ※ 優良ビルでも空室が埋まらず、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。大規模の需要は少なく、条件の悪いビルは価格を下げても問い合わせが少ない。地元オーナーは、条件を緩和せず、成約に至らない場合が多い傾向にある。
														F ※ 目抜き通りの飲食店舗については需要が強く、デパート屋上のビアガーデンがにぎわっており、歯医者、美容院の出店が多いなど一部エリアでは活発な出店が目立ち、過当競争気味であるが限定的であるため、店舗賃料は総じて下落傾向にある。
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"> ・小規模な土地や商業ビル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、地元オーナーが賃料値下げをしないこともあり、空室率の改善には至っていない。(売買仲介業者) ・オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心である。傾向としては、前期と変化はないと考える。(賃貸仲介業者) ・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) 														

※左上の「詳細項目の動向」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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0%横ばい (前期  0%横ばい)							—	—	当地区は範囲が狭く、新たな供給が見られない。一方当地区及び周辺地域の店舗・オフィスビル賃料は概ね横ばい状態で推移している。一日5万人を超える通行量を有する駅前商業地域という立地条件の良さから希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、地価動向は引き続きほぼ横ばい傾向で推移している。 当地区は所沢駅前に位置し、市内の中心的商業地域として根強い需要があることから、将来の地価動向は当面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 当地区が位置するプロペ通りは、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及び併設する商業施設工事が順調に進む所沢駅西口駅前に位置し、市内の中心的商業地域として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・オフィスでは、賃料を値下げした再募集事例も一部に見られるが、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 当地区は立地条件が良い事から、店舗・オフィスビルの空室が少なく募集事例も少ない。募集賃料を値下げした再募集事例も一部に見られたが、オフィス賃料は概ね横ばい状態で推移している。
														※ F 当地区及び周辺地域の店舗は、全体的に募集賃料で成約されており、店舗賃料は概ね横ばい状態で推移している。
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"> ・ 商業施設が飽和状態である新所沢駅周辺や小手指駅周辺と比較して、プロペ通りのテナントの売上は下がっていない。(中小不動産業者等) ・ 駅周辺に主だった公共施設・利便施設がなく、人の賑わいが感じられない。(中小不動産業者等) ・ 6月12日に開業した駅構内の商業施設は売上が良い。若者を含めた広いニーズに対応した品揃えと、良心的な価格設定で、プロペ通りでは対応できていない需要を喚起している。全般的には所沢駅周辺を中心とする再開発等の行政のテコ入れが徐々に進捗しつつあり、低迷する市内商業地の復活が期待される。(中小不動産業者等) ・ 所沢駅は客が新宿・池袋へと向かう中継点で、人の集積や百貨店が少ないため、発展性と開発の余地がある。(売買仲介業者) ・ 中長期的には所沢駅中心はその周辺を含めて発展の可能性があるが、短期的にはこれまでの地価推移と大きく変わるものではない。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	賃貸市場においては震災の影響はほぼなくなったが、売買市場では震災の影響は残っており、需給バランスの不均衡が継続しているなかで、地価動向も継続して下落傾向を示している。 マンションは地震対策がなされていても売行き好調な物件は少なく、多くは販売に苦戦している状況である。状況改善の見通しがなく、地価上昇要因は特に認められないため、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 ※ 湾岸エリアの震災被害の記憶はなかなか消えず、いまだに転出希望が転入希望を大きく上回る現状となっている。戸建・分譲マンションともに、十分な地盤工事・地震対策がなされていても、需要者の動向には敏感で価格設定には慎重な姿勢が伺える。東日本大震災による心理的影響はいまだ払拭されず、取引価格は下落傾向にある。 B ※ 投資用不動産の目立った取引はなく、需要・供給ともに前期に比べて変化は認められない。そのため、取引利回りを変動させる要因も特にみられず、横ばいで推移した。 G ※ 湾岸エリアだが海から離れたマンションに好調な売行きが認められるが、総じて湾岸エリアの新築分譲マンションは苦戦している。中古マンションについても、売り物件は出てくるが、エリア外への転出が多いため、買い手が少なく、なかなか成約に至らない。そのため、マンション分譲価格はいまだに震災の影響を受けながら下落傾向にある。 H ※ 賃貸物件については、震災の影響は見られず、新入学や異動による需要がなくなったことによる需要減を主要因としたマンション賃料の下落が認められる。		
						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"> ・ 都内に勤務するファミリー向けの需要が見込まれる地域であるが、昨今は湾岸部であるため、敬遠される傾向にある。これを受け、マンションデベロッパーによる用地仕入れの動きも更に停滞しており、地価は下落傾向が続いている。(売買仲介業者) ・ 感覚として、当地区への問い合わせは2から3割減っている。元々問屋街であったこと等もあり、以前から人気の高い地区ではなかったが、湾岸部に位置していることによる影響が大きい。住宅購入者の需要も回復しておらず、マンションデベロッパーの動きも皆無である。今後についても、千葉駅西口・東口再開発や駅ビル建て替えによる地域活性化が望まれるが、その他需要が上向き明るい材料はないと思われる。(売買仲介業者) ・ 湾岸部に存する免震構造の大規模マンションの販売が平成24年1月から開始されたが、現時点で売れ残りも散見される。当地区は、国道14号線より南側の埋め立て地区のため、東日本大震災による住宅需要者への心理的影響もあり、敬遠されていると思われる。(売買仲介業者) ・ マクロ経済では欧州債務危機や円高等、景気の先行きに明るい材料は見受けられず、加えて湾岸部に位置する当地区においては住宅購入者が敬遠する傾向にもあるため、引き続き地価は下落が続くと予測する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい									商況に変化はないが、当地区は千葉市の中心的な高度商業地であり、県外の不動産業者、投資家、ファンド等による不動産需要が回復する傾向が見られ、地価動向は横ばいで推移している。 周辺部で県外資本による高値取引が散発的に見られており、今後は不動産投資に係る金融緩和の中で、特にレジデンシャル系の需要を中心に回復してくるものと見込まれるが、当地区は店舗・オフィス系の高度商業地であるため、急激な変化はなく、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 ※ 商業地の主な需要者は、地元の法人や不動産業者であるが、低金利を背景に県外法人の高値取引が見られた。中心部において10億円未満の物件に係る需要は回復傾向にあり、取引価格は下落傾向から横ばいに変化している。	
															B ※ 取引価格、賃料ともに低位で推移しており、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 ※ オフィスの需給について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るためオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。継続賃料は更新時に値下げ要求が強く、全般的にやや下落している。
															F ※ 繁華性の比較的優る地域であるため、1階の飲食店、物販店の賃貸需要は安定的に推移しており、店舗賃料はほぼ横ばい、客足が劣る2階以上の階層でも低位安定化の傾向にある。
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"> ・ 築浅物件に対する個人投資家の需要があり、総額5,000万円程度で取引されるケースがあるが、規模の大きな物件に対する需要はなかなか見受けられない。(売買仲介業者) ・ 当地区の最近の取引の傾向としては、大手生命保険会社がビルを手放すケース及び個人投資家がビルを購入するケースが散見される。法人投資家等の参入がないため、相場がつかみ難い傾向にある。(売買仲介業者) ・ 平成24年4月13日に、富士見地区に紳士服量販店が開店したが、当地区における大きな商業施設のオープンはその程度である。(売買仲介業者) ・ 実体経済の早期回復が見込めず、地価の将来動向はやや下落と予測するが、当地区は特に駅西口・東口再開発や駅ビル改修等、地域活性化の効果が期待される再開発も控えており、今後の動向が着目される。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 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、総武線沿いの地価の横ばい化傾向が顕在化してきた影響は当地区に波及しておらず、地価動向はやや下落傾向である。 長期的には現在造成工事が進捗している拡大地区への大規模商業施設の立地に対する期待感があり、また、地区内に通信販売企業の自社ビル建設も進み、来年初頭のオープンが決まるなどの変化があるが、オフィス需要、店舗需要の動向を考慮すると、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、当期は土地取引が見られず、周辺地域でも活発な状態ではない。不動産市況の趨勢は下落基調から反転する兆しは見られず不透明であるため、取引価格は下落傾向が継続している。 B 当地区の耐震性能、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 当地区のオフィス需要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を契機としたテナント移転も収まり、その後取引が停滞しているため、かつてのような値引き引き抜き合戦も見られないことから、オフィス賃料は底打ち感があり、概ね横ばい傾向となっている。 F 商業店舗については、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ほぼ完了し(駅舎周辺の改修が未了)、大震災以前の商業環境に戻つつあるものの、商業エリア全体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"> 東日本大震災の物理的影響は、地区内の改修工事が概ね完了していることから平時に近づいていると感じられるが、不動産市況の底打ち、反転の要素は見出すことが難しい。現在は非常に賃貸取引が少ない状態といえ、結果的に賃貸条件等の変化は認められない。(不動産開発業者) 土地取引の実態は不明であるが、オフィステナントの動きは極めて少なく、過去にあったような賃料下げ競争はないものの好転する材料もなく、過去と同一の傾向にある。(賃貸仲介業者) 地区内に本社がある企業の建設中のビルが平成25年1月にオープン予定で、賃貸募集が開始された。当該ビルの竣工によりオーナーとなる企業自身と共に、テナントの地区内異動が予想され、その際には需給状況の緩和による影響があると考えられる。なお、当該ビルのオフィス賃貸部分の募集賃料は8,000円/坪(共益費別)とのことである。(賃貸仲介業者) 不動産市況の回復感が、東京方面から船橋あたりまでは及んできていると考えられるが、千葉市域へは未だに波及しているとはいえず、今後も地価は下落傾向が続くと考えられる。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
千葉県	浦安市			新浦安	住宅	 0～3% 下落					—	—	▽	□	中古マンション、中古戸建住宅の取引が比較的安定しているほか、戸建住宅のミニ分譲などの動きも見られ始めているものの、需要者は浦安市地縁者に概ね限られる。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めず、このような動きは今後とも続くものと予測されること等から、当地区の地価動向は下落傾向にある。 液状化のイメージも影響して、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 ※ 中古マンション、中古戸建住宅の取引が比較的安定しているほか、戸建住宅のミニ分譲などの動きも見られ始めているものの、液状化のイメージにより、地元以外からの引合いはほとんどない。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めず、このような動きは今後とも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 ※ 賃貸アパート、賃貸マンションなどの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。将来の液状化リスクは未だ払拭されないものの、賃貸需要は比較的安定しており、稼働率の良好な収益物件については、取引利回りは横ばいで推移している。	
																		G ※ 中古マンション、中古戸建住宅については、浦安市地縁者を中心とした需要が比較的安定している。しかし、売在庫が増加しており、買手市場が続いているため、値下げ圧力は強い。取引数は未だ低水準であり、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 ※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸アパート、賃貸マンションについては、徐々に新規の入居者が増え始めており、一時期落ち込んだ賃貸需要は回復基調にある。富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションについても、賃料相場下落による値頃感から、賃貸需要は比較的安定しており、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"> ・ 住宅の需要は件数・反響ともに8から9割はマンションで、3,000万円未満の物件は東日本震災前から5%ほど値下がり、3,000万円以上の物件は10%ほど値下がっている。売り物件はエリア内の住み替えと資産処分であるが、資産処分の割合が増えている。成約までの期間が長期化している。(売買仲介業者) ・ 不動産全体では売り物件が増えているが、成約件数は昨年並みで物件が余っている状態にある。土地のみの取引も見られるものの、業者の取引は少ない。美浜地区で震災前は6,000万円から7,000万円で取引された50坪の土地が今は4,500万円で取引されているものもあり、震災前より価格水準が1割ほど下がった印象である。(売買仲介業者) ・ 投資ではなく、今は底値であると判断し、3から5年保有後に利用するために現時点で購入する動きもある。外部から転入する動きが無くなっており、賃貸物件は空室率が上昇している。また、賃貸マンションの値下げ交渉が多く、オーナーの意向にあわなければ退去する場合もある。(売買仲介業者) ・ やや下落すると予測するが、今後の土地値の変動はオーナー次第で、値下げの下限を設定し、賃貸に切り替えるとするなら、値下がりは一時的に止まらないかもしれない。一方で、賃料の値下げ圧力で、売買に踏み出す動きもある。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	□	△	□	□	□	△	前期と比較すると、新築・中古ともマンション取引が落ち着いた動きとなっている。投資用不動産は供給が続いている。店舗、オフィス賃貸は堅調に推移し、賃貸マンション需給・賃料水準とも改善している。このように当期は前期までの懸念要因が後退したため、当期の地価動向は若干上昇して推移した。賃料水準や需給ギャップの改善が続いている。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、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向で推移すると予想される。
														A 当地区の投資用不動産の売り希望物件は、前期に引き続き増加傾向にある。市内では1億円を超える D 投資用不動産の取引も確認された。確認された土地取引事例によれば、取引価格の水準は路線価から推定される価格水準を上回っており取引価格は上昇で推移した。中古マンションの取引件数は、前年比ではほぼ横ばいであるものの、前期比で見ると減少している。
														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。今期の当地区の人口、世帯数はともに2期連続で前期比増加となった。また、賃貸マンションの需給ギャップは縮小傾向に転じた。今後も年内に着工または竣工を迎える物件が複数存在し、供給量の増加が予想され、取引価格及び賃料水準はほぼ横ばいであるため、取引利回りは横ばいである。
														E 店舗、オフィスとも需給は堅調に推移したため、店舗賃料、オフィス賃料とも横ばいで推移した。3棟の未竣工新築分譲マンションのうち、販売価格が未定であった残り1棟の公表販売価格は他の2棟と比べて低位であった。しかし、開口部が東を主体とすること、および周囲に高層建物が存するため眺望が阻害されていることなどを勘案すると、マンション価格は概ね横ばいである。但し、売れ行きは他の2棟と比較して落ち着いた動きとなっており、需要者の物件選別姿勢は強い。
												H ※ 当期の賃貸マンション成約件数は、季節要因の反動から前期比では大幅減少となったが、前年同期比では増加しており、前年比での増加傾向が続いている。当地区での人口および世帯数は前期比では2期連続で増加となるなど回復が確認される。賃貸マンション供給量は減少傾向で推移し、需給ギャップにも改善の兆しが見られることなどから、マンション賃料は2期連続で上昇となり、募集賃料は前期比で上昇した。		
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"> ・本八幡駅周辺の事務所は、100坪や200坪といった比較的まとまったロットを確保できるビルが限られており、手ごろな空室があれば成約は難しくない状況である。純然たる事務所需要よりは、駅周辺の利用状況と同様に店舗系の事務所の需要が多いようである。(賃貸仲介業者) ・本八幡には東京寄りのメリットがあり、船橋、西船橋といった周辺エリアからのにじみ出し需要により一定の賃貸事務所需要が認められる状況であり、前期と比較して大きな変化はない。(賃貸仲介業者) ・賃貸住宅については、例年2月から4月が繁忙期だが、今年は5月の法人賃貸契約が例年よりも多く、期間的なズレが生じている。昨年は東日本大震災の影響で転勤の自粛ムードがあったが今年から動き始めたようだ。但し、企業の家賃補助は厳しくなっており、自己負担も多い。(売買仲介業者) ・JR総武線の隣接駅である市川駅周辺でも事務所賃貸成約の動きがあり、今後も一定の需要が見込めると判断した。そのほかに関しては、特段の変動要因はなく、当面の地価動向は現状を維持して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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	商業	 0% 横ばい							—	—	当地区は駅前商業地として熟成しており、売り物件情報、成約取引ともに少ないものの、都心部で投資用不動産が品薄状態にあることを受け、地区内で優良物件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見え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。 マンションデベロッパーの動きは活発であり、賃貸マンションについては東京における過熱感が当地区を含む首都圏周辺部の都市に飛び火する動きもあることから、当地区における潜在的な需要の底堅さが認められるものの、地価を上昇させる程の力強さはないことから、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。	
															※	今期は駅前通り沿いで中規模ビルの取引が見られたが、駅前広場に近い高度商業地においては売り物件は少なく、成約した取引も少ない。しかし、当地区ではマンションデベロッパーによる開発素地の仕入れが活発化しており、大手不動産会社では用地取得の専門部隊を新設する動きが見られた。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。
															※	都心へのアクセスに優れた当地区では都心通勤者を中心に安定した賃貸需要が認められるため、投資用不動産として築浅の賃貸マンションを探し求める投資家の動きが活発化している。また、オフィス・店舗等の需要も底堅く、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。
															※	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はあるが、東日本大震災による復興需要等により経済全般は回復基調に入りつつあり、当地区ではマイナスの影響は限定的と見られる。前期以降、オフィスビルでは空室の消化が進み、緩やかではあるものの、市況改善の兆しが見えつつある中、オフィス賃料は概ね横ばいである。
															※	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、低層階での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"> ・ 船橋駅周辺の事務所ビルでは、空室が発生しても既存テナントの増床等により比較的短期間で消化される傾向にあり、現在のところほぼ満室に近い状況である。(賃貸仲介業者) ・ 優良な賃貸マンションに対する取得意欲は旺盛で、地元だけではなく、都内の投資家からの引き合いは多く、需要の底堅さが感じられる。(売買仲介業者) ・ 個人・法人を問わず投資家の動きが活発で、都内で品薄状態にある賃貸マンションを当地区内で探し求める動きが認められるが、投資適格性のある築浅物件の供給が限定的であるため、成約には至らない。(売買仲介業者) ・ 大手不動産業者がマンション素地の仕入れを行うための部署を当地区内に新設するなど用地仕入れの動きがより本格化してきた。(売買仲介業者) ・ 県内のオフィス市況は総じて厳しい状況であるが、当地区の需給は概ね均衡しており、市況が大きく崩れることはないと思われる。この半年間、市況は改善傾向にあるが、地価を押し上げるほどの力強さは感じられず地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
千葉県	柏市			住宅	柏の葉	 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、柏市内で放射線数値の高いエリアが確認され、特にファミリー層の需要減退が見られた。しかし、最近では需要の回復傾向が見られ、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向にある。 原発事故に伴う放射線数値が高いホットスポットの影響が収束に向かいつつある傾向が見られ、今後も同様の傾向が続けば、市外からの需要の回復、地域の熟成が影響して地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続するものの下落幅はさらに小さくなると予想される。			
							※	※	※	※	A 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いたが、最近では需要の回復が見られ、取引価格の下落幅が縮小している。 B 取引価格の下落幅は縮小傾向にあるものの、下落は継続しており、賃料水準が引き続き横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇傾向が継続している。 G 市外からのファミリー層の需要減退に回復は見られていないが、地域内のマンション、戸建住宅需要はやや回復傾向が見られており、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。 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。最近はやや住宅需要が回復していることから、今後も需要の安定から賃料は上昇とまではいかないものの横ばいで推移すると予想される。							
							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"> ・ 柏市において福島原発事故に伴う放射線量の数値が高い地点であるいわゆるホットスポットが発生し、特に市外からの顧客の減少、地価の下落傾向が見られたが、最近はやや需要、取引量に回復の兆しが見られる。(売買仲介業者) ・ マンション市場においては、現在販売中の柏の葉キャンパス駅前大規模分譲マンションの販売期間が長期化していたが、ここ最近ではほぼ完売しつつあるようである。理由としては、同エリア内でのホットスポット等による需要の減退が和らぎ、やや回復の兆しが見えてきていること、また区画整理事業の進捗により、地域の熟成、生活利便施設等の充実が見込まれること等が挙げられる。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅の販売価格は2,000から3,000万円台が中心であり、高額物件の供給、需要は少なく、柏の葉キャンパス駅から徒歩15分以上で2,000万円を切るくらいの建売戸建物件も散見され、低価格化傾向が見られる。全体的な需要は、やや増加傾向にあるものの、市場に出ればすぐに売れるという状況ではなく、本格的な回復には至っていない状況である。(売買仲介業者) ・ いわゆるホットスポットの影響に収束の兆しが見られるため、今後も都内等の他地域からの需要が順調に回復すれば、地価下落に歯止めがかかり、地価動向は横ばいで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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0%横ばい (前期)  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が、希少な取引事例により直近の地価動向は横ばいで推移している。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おり特段の変化は認められない。 優良中古マンションの動きは安定し、当地区の不動産を愛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見られることから、当面地価の将来動向は安定して横ばいで推移すると予想される。
										▽	▽			A ※ 堅調な新築、築浅のマンション需要を背景としてマンション用地の取引価格は横ばいで推移している。単独で高度利用が可能な土地ばかりではなく、複数の土地を併合して利用することを想定したと見られる取引も確認されるが、いずれの取引価格も極端な安値、高値での取引は見あたらない。
						□	□	□	□			□	□	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る。計画が公表済みのものを含む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。
ヒアリングに応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、厳しい状況が続いているが概ね底値圏にある。ただし、表面賃料を下げないオーナーの物件(例えば賃料を下げず、敷金2カ月、礼金2カ月を要求するような物件)は苦戦しており、お得感がないと動かない。売買市場において、前期に比べ特段大きな変化はないが、単発で今の水準からやや割高な価格で取引される物件や、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。総額で7,000万円が1つの節目で、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。(中小不動産業者等) ・ 中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円台半ばから400万円台前半(総額で8,000万円から1億2,000万円程度)の取引が多い。当地区は人気の高い地区で、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1億円から3億円の高額物件についても徐々に動きが出ている。もともと、需要者の数は大きく変わっておらず、売主が買主に歩み寄った結果、高額物件について成約が増えている。(売買仲介業者) ・ 今後の経済の見通しは不透明であるが、マンションの売買・賃貸ともに成約水準は下げ止まっているため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は再開発等が続きオフィス街としての集積を高め、その優位性を一段と高めつつあるが、当面はオフィスの新規需要が近時の大量供給によって発生した空室の消化に吸収されることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 再開発等によって他地区と比べ競争力が一段と増しているが、欧州経済の下ぶれリスクや直近の空室率上昇等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、当面地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 前期に発生した複数の取引事例は、再開発等に伴って取引された事例と推測され、様々な事情が含まれていると思われるが、総じて不動産市場の堅調さを窺わせるものであった。欧州経済に対する懸念などがあるものの、我国随一のブランド力を有するオフィス街として、強固な需要が引続き認められることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 当地区では近時のオフィスの大量供給を順調に消化しつつあり、賃料も横ばいを維持していることから、取引利回りは引続き低位横ばいで推移している。
														E ※ 地区内で前期に2棟のオフィスビルが開業、今期も大規模オフィスビルが竣工するなど、大規模再開発等によるオフィスビルの大量供給が続いているが、地区内には耐震性等に優れた高スペックビルが多く随一のブランド力を有するオフィス街として需要は根強いいため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 大規模オフィスビルの下層階に設けられている店舗・商業施設がほとんどで、利便性・稀少性が高く、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0% 横ばい							—	—	賃料調整が進んだ結果、賃料は底堅い水準までできており、スペックの高い物件を中心に引き合いは続いているが、賃料の本格的な回復までには時間を要するとみられる。当地区は当期に取引はなく、立地の稀少性や潜在的な取得需要の強さを反映して地価は安定的な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、賃料は底堅い水準となってきた。ただし、現在のテナントの引き合い状況からすると賃料が本格的に回復するまでには時間を要するとみられる。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見られるため、将来の地価動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。	
																A ※ 大規模な再開発が進行中であり、街の機能更新が着実に進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的なニーズも認められ、こうした特性が需要の強い下支えとなっている。当期における取引はみられなかったが、地域の名声や需要の強さから取引価格については安定的とみられ、概ね横ばいで推移している。
																B ※ 当地区はステイタス性を有する稀少な立地で、物件が市場に出ることが稀である。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することが予想され、取得需要層に厚みが見られ、取引利回りは安定的で概ね横ばいで推移している。安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。
																E ※ 新築あるいは築浅ビル等の建物スペックの高いビルのほか、現在開発中の物件への引き合いが継続している。当地区の足下の賃料調整は進み、オフィス賃料は底堅い水準にきているものの、現在のテナント賃貸需要からすると本格的に賃料が回復するまでには時間を要するとみられる。このようにオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移しているが、継続賃料については遅行性から若干の下落傾向が続いている。
					(前期)  0% (横ばい)								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飲食や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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区の市場は常に大規模投資の対象となっている。国際的な経済状況、金融市況の影響を大きく受けて当期の不動産市況は停滞が続き、地価動向は依然としてやや下落傾向で推移した。 当地区は地域的な信頼性、安定感、将来性等により、常に需要者の注目を集めている。投資対象となる物件が多く、市況に敏感に反応する地域であるため、当面、地価の将来動向はやや下落傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	A 取引価格はやや下落傾向が続いている。国内外の経済状況にプラス要因が少なく、見通しは不透明である。大型案件の取引はファンド関連のものが多く、一般企業による設備投資関連は少ないという状況が続いている。しかし、地縁的選好性が強い状況は変わらず、潜在的需要は底堅い。 B 価格水準に大きな変動は少なく、Aクラスビルの取引利回りはほぼ横ばいの傾向にある。国内の不動産市場が低迷しているとは言え、相対的に我が国の都心の高度商業地域は相応の魅力があり、当地区周辺は国内有数の高度商業地域であるため、今期は現状維持であった。 E 都心5区の平均空室率は前期比で微増した。千代田区内は統合や集約に伴う拡張移転などで成約が進み、平均空室率はやや低下しているが、既存ビルのテナントが新築ビルに移るという構図が見られる。そのため賃料への影響は限定的であり、オフィス賃料は前期に比べほぼ横ばいである。 F 新規店舗が開業するとその周辺の店舗等が寂れてくる現象が見え、景気回復による購買層の増加という現象には至っていない。消費者の購買意欲を刺激していかにか売上を伸ばすかという厳しい競争が続いている。1階店舗賃料の坪単価はほぼ横ばい状態が続いている。							
						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"> ・丸の内・大手町・有楽町・日比谷地区の賃貸市場は、年初は雰囲気良かったが、現状は思ったよりも良くなりず、横ばい傾向が続いている。(大手不動産業者) ・日比谷地区にある銀行本店であったビルの落札額は、考えていた水準よりもかなり高額であった。有楽町地区では、大手不動産業者が周辺の一体開発も視野に置いてビルの共有持分を取得したが、区分所有建物等の権利が複雑なビルが多い地区ということもあり、開発には時間を要すると考えている。(不動産開発業者) ・大手町地区では、9月頃に竣工するビルに外資系金融機関が大規模床を賃借する情報が流れているが、賃料水準等は不明である。(賃貸仲介業者) ・賃貸市場の回復が遅れており、本格的な回復は来年以降になると思われる。そのため、売買市場においても、強気な見方をすることができず、横ばい傾向が続くと予測する。(大手不動産業者) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0% 横ばい									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の影響により依然賃料の値下がりが懸念されるが、建築工事費が落ち着きつつある。また、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回することは少なく、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で推移した。 今期の地価動向は横ばいであり、大手町等に大量供給されている大型ビルの影響は現時点では不透明であるため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A 当地区の優良ビルに関する取引情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。前期とほぼ同様に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。建築工事費はじわじわ高騰したが落ち着きつつある。
														B 取引価格は総じて横ばい傾向で、優良ビルの賃料及び空室率は横ばい傾向にあるので、前期とほぼ同様に優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。
														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るが、その他の変動要因は見られずオフィス賃料は横ばい傾向である。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依然賃料の値下がりが懸念され、一方、老朽化したビルの賃料は軟調である。
														F 飲食店舗及び物販店舗に関して、減少した外国人購買層は東日本大震災前の状態に回復し、店舗賃料、空室率ともに特段の変化はなく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"> ・売却物件の持ち込みは増えてきているが、売却希望価格がやや高く取得できない状況にある。大規模なビルでは、新規テナントも既存テナントと変わらない水準での成約が見られたほか、稼働率も高水準を維持しており、賃貸市場は比較的堅調である。(不動産開発業者) ・当地区への需要は底堅く、古い建物付でも需要は旺盛である。また、市場では地価の底値感が広がっており、特に資産保有目的の個人投資家の買いの動きが目立っている。(売買仲介業者) ・週末は儲かっている店舗が多く、繁盛店で売上が月坪当たり100万円を下らないと思われる。街全体として景気動向にあまり影響を受けない傾向があり、繁華性の高いコアエリアについては賃料水準の変化はない。(不動産調査業者) ・駅周辺の大規模ビルについては堅調な需要に支えられて、好調な稼働を維持していると見られる。(賃貸仲介業者) ・都心部における事務所ビルの供給は来年度以降減少するが、企業業績等を考慮すると賃料水準の大幅な回復は見込めず、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 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は否めない。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、当地区の立地の優位性から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、今期における地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、立地等によるポテンシャルは高く、販売価格によってデベロッパーも取得意向を示しているため、今後も地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	△	□	—	—	□	□	A ※ 今期は、小規模な戸建用地としての取引の他、マンション用地の取引も見受けられた。デベロッパーは、当地区の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慎重な姿勢も窺われる一方で、立地等の希少性から、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住宅の収益物件に対する需要は旺盛となりつつあるが、本エリア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高む物件は、賃料下落リスクも内在しているため、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底堅く、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。消費税増税の影響については、駆け込み需要等の影響は不透明であることから、分譲価格の動向には今後も注視が必要である。
															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"> ・ 地区内の居住者を中心に継続した物件取得ニーズがみられ、取引件数も比較的多く、特に総額6,000万円前後の物件には動きが良い。このクラスの取引価格は概ね安定的に推移してきている。1億円を超えるような高額あるいは大型物件や、単身者やDINKS向きの小さい物件は動きが悪い。(売買仲介業者) ・ 地区内の取引件数や取引価格をみても、現在のマーケットの雰囲気は悪くない。数字としてはなかなか現れてきていないが、現在の成約状況や引き合い状況等からみると今後の価格について先高の気配は少し感じる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは総額が4,000万円から7,000万円の価格帯が中心となっており、4,000万円前後については景気に左右されず需要者層が厚い。成約状況をみても取引価格については概ね安定的に推移しているが、高価格帯の物件については動きが悪い。(売買仲介業者) ・ 現在の売買マーケットは良くもなく悪くもなくといった状況で、マンションの買い取り業者等からは秋口から良くなるとの声もあり、期待感もあるが、地価は若干の上昇見通しという印象を受ける。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区への客足の動向は、外国人観光客も含め順調に推移しており、前期と比較して大きな変化は認められない。当地区メインストリートの路面店の空室はほとんどなく、賃料上昇気配は継続しているが、株価の低迷、欧州問題の長期化等の経済環境も反映し、地価動向の上昇を継続させる要因は弱く、前期と比較すると地価動向は横ばいで推移した。 当地区では複数の新規商業店舗の開業計画が公表されているが、いずれも時間がかかることが予想される。一方で、当地区における消費需要の回復から店舗の出店需要は継続して存在しており、直近での店舗供給が少ないことから路面店の店舗賃料の上昇気配があるため、地価の将来動向は、緩やかながら上昇傾向を示すものと予想される。
				(前期)  0～3% (上昇)									A ※ 当地区においては、前期以前にオープンした商業店舗や、店舗の多様化から、客足は堅調に推移しており、繁華性も維持されている。特に路面店舗賃料には上昇気配があるが、経済環境は不透明な状況にあり、当地区における取引事例は少ないものの、総じて、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 顕著な価格上昇が認められる取引は把握できず、一方で、価格を大幅に引き下げた取引も見られない。高いインカム利回りを確保する投資目的での取引がもともと少ない地域であること、キャピタルへの期待利回りも大きく期待できない状況下において、地域の利回り水準を変動させる不動産投資はみられないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ オフィスへの需給動向に大きな変動はなく、空室率も横ばい傾向にある。オフィス賃料が低位にある状況に変化はないが、貸主サイドにおいては、賃料をさらに引き下げて稼働率をあげようとする動きも少なく、賃料がさらに低下する状況はなく、オフィス賃料は横ばいで推移した。なお、フリーレントの状況も前期と同様である。 F ※ メインストリート沿いの中心地区において、路面店舗に空室がない一方で出店需要がある状況に変化はなく、路面店舗の賃料は横ばい傾向にある。上層階や地下店舗についても同様である。前期からの上昇を裏付ける成約もなく、前期賃料水準と比較すると店舗賃料は横ばい傾向にある。	

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0% 横ばい					▽		—	—	全般的にJ-REITを中心とした投資家による不動産投資意欲が上向いており、当地区等の都心の主要なエリアでの優良物件については引き合いが見られる。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あり、これらの底堅い投資需要に下支えられ、当地区内の地価動向は横ばいで推移している。 新築ビルの相次ぐ竣工に伴う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が、当地区においては優位な立地性と今後の再開発による効果への期待は高く、地価の将来動向は緩やかに上昇していくものと予想される。
						□	□	□	□		□	—	—	A ※ 当地区内では大型物件の取引は少ないが、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行し、当地区の優位な立地条件や希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。
														B ※ 投資家の今後の不動産市況回復への期待感が高まりつつある中、投資物件の供給が少なく希少性が高い当地区で不動産投資信託や不動産ファンド等の投資意欲は堅調で、全般的な取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ フロア規模・高いスペックを有するビルについてはオフィス賃料は下げ止まり傾向にある。一方で周辺の再開発等で完成した大型新築ビルなどに空室が目立つなど空室率の上昇が見られ、依然オフィス賃料の下落局面は脱しえない。しかしながら移転需要が旺盛な中で、今後はオフィス賃料の底入れに向かうものと予測される。
					(前期)  0% 横ばい							F ※ 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い。飲食・物販店舗については店舗賃料は概ね横ばいで推移しており、目立った変化は見られない。		

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0% 横ばい							—	—	<p>賃料調整の進捗に伴い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回復基調が認められ、資産規模や価格目線の合う投資適格性が高いオフィスビル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、取引価格も安定化基調にあるため、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による機能更新が進捗しており、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継続している。したがって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による機能更新が進捗しており、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、金融緩和傾向に伴い資金調達環境も改善傾向にあるものの、優良物件の供給が少ない状態が継続して、不動産売買市場には需給ギャップが認められる。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おり景気の先行きにも緩やかながら回復傾向が認められるため、取引価格は概ね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投資法人・ファンド等の物件取得は活発化の傾向にあり、不動産市況回復の見通し等に伴いつつ、当期の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の賃料交渉力が強く、借り手優位の市場環境等も継続しており、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、空室率の低下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、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、やや弱含みながら概ね横ばいに転じている。</p>
					<p>前期  0% 横ばい</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、店舗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、店舗賃料は横ばい傾向にある。</p>	
			銀座中央、八重洲、日本橋	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 銀座中央地区の銀座1丁目駅周辺、マロニエ通り沿いのエリアは、大型商業施設が開店した有楽町方面に客足が取られ、5月の連休以降業績を落としていると聞く。(不動産調査業者) 外資系企業による物件取得の問い合わせが増えており、外資系企業の投資を呼び水に日系企業の投資意欲が回復することを期待している。(中小不動産業者等) 八重洲・日本橋地区については、新築ビルの竣工による影響から、都心部の空室率は上昇しているが、予測の範囲内に留まっている。賃料水準は概ね底値圏にあり、横ばいの状態が続いている。(賃貸仲介業者) 市場では地価の底値感が広がっており、需要は旺盛である。法人間の売買は減っているが、個人投資家の買いの動きが目立ってきている。(売買仲介業者) 銀座中央地区については、店舗収益に大きな変動はなく、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) 八重洲・日本橋地区の今後の地価上昇については、賃料動向次第と考えられる。当面は現在の賃料で推移すると考えられ、地価は横ばいと判断した。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0% 横ばい					—	—			マンション賃料は引き続き下落している上、賃貸用の低層共同住宅の取引価格も下落している。しかし、新築マンションの分譲価格が横ばいとなり、マンションデベロッパーの素地需要が堅調であることから、地価動向は横ばいに転じた。 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。高級住宅のマンション賃料は下落傾向が続いているものの、値頃感のある新築マンションに対する個人需要や、マンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	□	□	—	—	□	▽		A ※ 景気は依然として厳しいが緩やかに回復しつつあること、数年前と比較して値頃感のある新築マンションに対する個人の需要が堅調であること、マンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であること等から、土地の取引価格は横ばいとなった。ただし、高級住宅の借受け需要は低調であること等から、賃貸用の低層共同住宅の取引価格は引き続き下落している。
															B ※ 平成20年頃から地価下落が続いた結果値頃感が生じており、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要因も多いこと等から、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 ※ 専有面積が小さく分譲単価を低く設定した新築マンションの供給が増えており、これらに対する個人の需要は堅調である。このため、新築マンションの分譲価格は横ばいとなった。ただし、専有面積が大きく分譲時の単価の高かった中古マンションに対する需要は低調で、これらの価格は引き続き下落している。
					(前期)  0~3% (下落)							H ※ 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、値頃感が生じており、下落幅は縮小傾向にある。			

※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	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稼働率もやや持ち直すなど、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。
					(前期)  0% 横ばい									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。しかし、マンション分譲価格の値上げは難しく、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ものの、高値で仕入れ難い状況に変化はない。以上により取引価格は横ばいである。
														B ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念が大きくなりつつあるものの、J-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J-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は、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。当期は、南北線沿線の隣接地区で大規模な定期借地権付マンションが販売され、来場者数等好調であり、来期には都営浅草線沿線の隣接地区でタワーマンションの販売が予定されており、周辺地区のマンション開発に与える影響が注目される。
														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稼働率もやや持ち直している。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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 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"/>	欧州の債務危機等による株価の低迷等の影響は未だ余談を許さないものの、当地区の超高層中古マンションの当期の売価は、前期と比較すると概ね横ばい傾向で推移し、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等から、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。 JR沿線の品川と田町間の新駅の事業完成時期等を考慮すると、現段階で当地区に与える影響は限定的であり、地価動向に影響を与える要因は見あたらない。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。
														A ※ 欧州の債務危機等による株価の低迷等の影響は未だ余談を許さないものの、開発が滞っていた土地について分譲マンションの建設が予定される等、山手線徒歩圏である当地区のマンション需要は底堅い。立地条件の良好な大規模分譲マンション用地に対するデベロッパーの購入意欲は強く、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 ※ 当地区の超高層中古マンションの供給は、前期及び前年同期と比較すると減少しているが、需給バランスから価格を押し上げることはなく、当期の超高層中古マンションの売り出し価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。隣接する湾岸地区において超高層中古マンションの供給が増加傾向にあるが、当期において当地区に影響は見られない。以上から、当期のマンション分譲価格は概ね横ばい傾向である。
													H ※ 当地区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、賃料の調整が進んだ結果、空室の解消が進んでいる。一部では値上げを検討する動きも見られるようであるが、前期に引続きマンション賃料は横ばいで推移している。	
				南青山、高輪、芝浦	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> ・南青山地区は、土地価格は横ばい、物件が出てくれば確実に取引されており悪くはない。売り物件は減少しているが、需要が強くないので価格は上昇しない。良い物件を探している需要者はいるが、優良物件の売りはない。(売買仲介業者) ・高輪地区は、中古マンションの売り希望価格と買い希望価格にやや開きがあって取引が成立しないこともあり、取引件数が増えることもなく、価格は横ばいである。戸建住宅地についても同様である。(売買仲介業者) ・芝浦地区は、昨年の秋から冬にかけて家賃を下げたところ、空室がなくなってきたので家賃を上げるようである。(売買仲介業者) ・南青山地区は、売り主もこれ以上価格を下げてまで売らない。地価は底を打ったまま今後も横ばいが続くと思う。経済情勢等を考えると、今後当地区の物件を買えるような富裕層が急に増えるとは思えない。(売買仲介業者) 									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	▽	—	—	S・Aクラスビルのオフィス賃料及び立地条件等の良好な店舗の賃料は概ね横ばいであり、優良物件に対する需要は底堅い。取引利回りはJ-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。欧米系外国人の客足及び災害対応力のあるビルの需要のほかは、東日本大震災の直接的影響は見られない。 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。 A ※ 当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した。J-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 ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念が大きくなりつつあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、J-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引き続き強い。大型物件によるS・Aクラスが新規に供給されたが、拡張移転による需要も増加傾向にある等、大幅な空室率の上昇には至っていない。既存のS・Aクラスの空室率は低下傾向にあり、成約ベースのオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。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回復傾向で、店舗賃料は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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	資金調達環境に変化はなく、優良不動産に対する投資需要も底堅いものの、周辺地区におけるオフィスビルの大量供給の影響でオフィス賃料が下落傾向にあること、店舗賃料は下落傾向が継続していることから、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 オフィス賃料については、周辺地区の新築オフィスビルの供給増の影響や経済動向の先行き不透明感等から当面下落傾向が続くと考えられる。また、店舗については所得の伸び悩みや将来不安から、今後も低価格志向の影響を受けられると思われるため、当地区の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 周辺地区におけるオフィスビルの供給増により、底入れしつつあったオフィス賃料はフリーレントの設定等により実質的な下落傾向にある。また、店舗については昨年よりは客足が戻りつつあるものの、客単価が伸びていないため家賃負担力は弱いままである。優良物件については相対的な希少性の高さから利回りは概ね横ばいで推移しているが、賃料が下落傾向にあることから、取引価格は下落傾向で推移している。								
						※ B 大型ビルの供給増により賃料、空室率とも弱含みの下落傾向であるが、優良ビルについては今後需給調整が期待できること、また不動産価格が底値圏にあることから優良物件に対する投資需要は底堅い状況にあり、取引利回りは横ばいで推移している。一方、店舗を主体とした小規模な物件や築年が古い、駅から遠い等競争力に劣るビルについては、取引利回りは横ばいか、一部上昇しているものもある。								
						※ E 当地区は大型既存ビルが少なく、優良ビルはその希少性から賃料も底入れしつつあったが、周辺地区において大型ビルが大量に供給され、その影響から実質的なオフィス賃料は下落傾向にある。また、当地区に多く所在する小規模ビルでは、テナントである中小企業の収益環境が依然厳しく、競合物件が多いこともありオフィス賃料は引き続き下落傾向にある。								
						※ F 当地区は料亭やクラブ等客単価の高い飲食店が多く、所得の伸び悩みから客単価は伸びておらず、経営は依然厳しい。また、一般飲食店のうち客足が戻りつつある店舗でも客単価が低調な時期が長く続いたこともあり、家賃負担力は回復しておらず、店舗賃料は全般的になだらかな下落傾向が続いている。								

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	引き続き安定した資金調達環境に支えられ、投資需要は底堅く推移している。また、取引利回りは横ばいで推移しているが、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、引き続き大型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継続すると考えられる。しかし、優良ビルについては既に低位な水準にあること、今後需給調整が期待されること等から大幅に下落するとは考えにくい。なお、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。以上から地価の将来動向はしばらくの間、やや下落傾向で推移すると予想される。
				(前期)  0～3% (下落)									A 当地区及び周辺地区における老朽化したビルの建替えや大型ビルの大量新規供給により、空室率の上昇やオフィス賃料下落の影響が当地区にも及んでいるが、資金調達環境に大きな変化はなく、将来需給調整されると見込まれており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただ、賃料下落による純収益低下の影響で取引価格はやや下落で推移している。 B 大型ビルの大量新規供給によりオフィス賃料、空室率とも弱含んでいるが、供給が一段落する来年以降優良ビルを中心に将来的な需給調整への期待があり、不動産価格が底値圏にあるため投資需要が概ね堅調に推移していることも影響し、取引利回りは横ばいで推移している。 E 周辺で大型ビルの新規供給が続いているため、新築・既存を問わず当地区のオフィス賃料は下落傾向で推移している。駅近の物件でもフリーレントの設定を余儀なくされており、駅から遠く、耐震性に劣るビル等では空室の常態化が継続しており、エリア全体としてみると、依然厳しい状況である。 F ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は概ね堅調に推移しており、店舗の入れ替わりも最近は見られない。従って、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0% 横ばい							—	—	今期、確認された取引をみても希少性の高い優良ビルへの投資需要は底堅い状況にある。当地区においてはオフィス賃料、店舗賃料はともに横ばいで推移しており、また取引利回りも横ばいで推移していることから、地価動向は横ばいとなっている。 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、賃料水準も底値圏にあるが、周辺エリアで大規模ビルが大量に供給されていることから賃料上昇への足かせとなっている。このため、オフィス市場の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。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 今期は当地区で投資法人による大型物件の取得が確認され、取引価格、取引利回りとも底堅い水準であった。当地区の賃料は既に底値圏にあること、また競争力の高い大規模ビルが多いことから賃料水準は概ね横ばいで推移している。また店舗賃料も引き続き底入れしつつあり、概ね横ばいで推移していることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 資金調達環境は安定的に推移しており、現状では供給に対して需要が軟調に推移しているオフィス市場も、来年以降は調整が見込まれている。そのほか、現時点ではリスク要因の変化は見られないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 周辺エリアで大規模ビルの供給が続き、一部の優良ビルで賃料、空室率に弱い動きが見られるが、当地区に所在するオフィスビルは大規模優良ビルが多く、既に賃料水準も底値圏にあることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					(前期)  0% (横ばい)							F ※ ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は、引き続き概ね堅調に推移しているが、眺望等を売りに客単価を高め設定している高層階の飲食店については売上の戻りは鈍いままである。しかし、当地区における店舗賃料は底値圏にあり、前期同様、概ね横ばいで推移している。		
六本木、赤坂、虎ノ門、汐留						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> 引き続き潜在的な需要の強いエリアであるが、取引が過熱する程には至っていない。(不動産開発業者) 4月から6月期において虎ノ門地区で小規模オフィスの取引が1件あったが、買い手の競合は見られず、価格も標準的な水準であった。営業活動において、虎ノ門地区のオフィスについては買いの動きが弱いと感じている。(売買仲介業者) 六本木・赤坂地区の中小規模ビルは厳しい状況が続いており、賃料水準は共益費込みで月額1万円台前半から半ばである。虎ノ門地区のうち神谷町駅周辺は相変わらず空室が埋まっていないビルも多いが、一定規模以上のビルに関する需要はあるので、賃貸条件を緩和すれば入居が進むと思われる。汐留地区は、地区内のランドマークビルから複数フロアの空室情報を聞いた。通常は内部で空室を消化してしまうので情報が出るのは珍しい。どの位の賃料で成約するかを非常に注目している。(賃貸仲介業者) 今後の地価上昇については、賃料動向次第と考える。当面は現在の賃料で推移すると考えられ、横ばいと判断した。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 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、空室率も目立った変動はなくほぼ横ばい傾向であるが、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から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が、下げ止まりの兆しが見られる。 投資適格物件に対する需要は認められるが、今後の経済状況の不透明感の影響が懸念されるため、地価の将来動向は下げ止まりの兆しが見られるものの今期同様緩やかな下落傾向が予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 世界的な金融不安・円高・株安等により経済の先行きの不透明感があるなか、売買市場は依然として供給がタイトで停滞しており、直近では当地区での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が、下げ止まりの兆しが見られる。	
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	B 賃料調整によりオフィス需要は比較的安定的に推移し、空室率はほぼ横ばい傾向にあり、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、取引利回りは横ばいで推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※
					 (前期) 0～3% (下落)								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。景気の改善の兆しが見られるものの、顧客の消費行動には直結しておらず高級志向の店舗の撤退、低価格志向のチェーン店の出店が見られる。客単価の低い飲食店舗等は集客力が戻っているが売上高の減少、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 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"/>	—	—	取引件数及び取引価格は横ばいで推移している。また、当地区では自社利用と収益不動産の取引が中心となるが、収益不動産の原資となるオフィス賃料、店舗賃料は横ばいで推移しており、取引利回りも同様である。以上から、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区に対する投資姿勢は積極的で、実需としても底堅いものがある。また、当地区では老朽化した建物の建替や建替に伴う店舗等の移転、大型家電量販店の出店といった動きもみられる。国内経済の緩やかな回復もあって不動産市場に対する好材料とはなるものの、欧州債務危機等の海外経済の懸念から景況感は悪化しており、収益物件の原資となる店舗賃料の上昇圧力は認められない。したがって、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	当地区の商業地としてのポテンシャルは高く、直近では百貨店売上高や外国人観光客数等が東日本大震災以前の水準に回復し、取引価格の前提となる商業収益は比較的堅調に推移している。しかし、デフレ経済が継続しており、更なる収益性の上昇期待は認め難く、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	※ 日本経済の回復の期待感から立地等の優位性を有する当地区への選好性は高まっており、アジアからの資金流入がみられる一方、欧州債務危機や消費税等の不安材料から取引利回りの低下はなく、概ね横ばい傾向にある。							
						E	※ 当地区内におけるオフィスの空室率は依然高い水準を維持しているが、立地・設備・構造等の面で好条件を備えたオフィスビルが少ないことから、老朽化したオフィスビルからの移転需要や来店型店舗等の需要の発生に伴い、優良物件を中心にオフィス賃料の下落に歯止めがかかり、底値の状態での横ばい傾向にある。							
						F	※ 物販・小売業の店舗賃料は高水準を維持しているが、裏付けとなる売上げの上昇は確認できない状況にあることから、明確な上昇傾向は認められない。また、飲食業の一部に客単価の下落傾向により賃料負担力の低下も散見されるが、当地区全体としては店舗賃料の下落は認められない。したがって、当地区の店舗賃料は高止まりのまま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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	地域の商業環境は東日本大震災以降の混迷からは脱しているものの、顧客数・客単価の減少や長期の空室が目立つ街並みなどかつての賑わいを失っている状況が続いている。新規賃料および取引価格は底を探っている状況にあり、地価動向は緩やかな下落傾向が続いており、下落幅は前期と概ね同程度で推移している。 中核商業施設再開発は工事着工の準備段階であり、中長期的には周囲の商業環境への好影響が予想されるものの、当地区の不動産市場は低迷・停滞が続いており、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。	
						(前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 客足・客単価等の商業環境に改善が見られないことに加えて中核商業施設再開発の完成を見越した売り控えの気配もあり、長期市場滞留を続けるわずかな物件を除いて新規に売り出される物件は稀となっている。一方で商業環境・賃貸市場の厳しさゆえに主な需要者である国内事業者等は相当の割安感を求めていることから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 ※ 再開発事業が進行しているものの、地域の不動産市場へ直接影響を及ぼす段階にはない。今期は特段の変動をもたらす要因は見あたらず、取引価格、賃料ともに緩やかな下落傾向にあり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 職安通り沿い等に見られるオフィス物件は店舗以上に需要が減退している。供給過剰気味の区内オフィス市場にあって飲食・娯楽中心のエリアゆえに需要者の業種も限られ競争力が劣るため、空室率は高止まりしておりオフィス賃料は下落傾向が続いている。 F ※ 前期においてわずかに回復の動きを見せた新規の店舗賃貸借契約は、契約後の開店予定時期が閑散期と重なることもあって、今期は再び減少に転じた。既存テナントの解約・退店は前期同様に落ち着いているものの、空室期間の長期化が目立ち空室率は高止まりしており、店舗賃料は緩やかな下落傾向で推移した。
						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"> ・ 西新宿地区のオフィス賃貸市場は新築ビルの竣工の影響から空室率が上昇しているが、賃料水準は概ね底値圏で、横ばいの状態にあり、立地が優れる等により満室稼働の物件もみられる。(賃貸仲介業者) ・ 西新宿地区の売買市場の動きは少ない。飲食、物販のほかビジネスホテル用地の需要が強まっている感がある。(売買仲介業者) ・ 新宿三丁目地区は、物販・飲食業のほか、美容業も出店意欲が高いが、個人消費額の上昇はなく、賃料は高止まりの状況で、地価は横ばいと考える。(中小不動産業者等) ・ 歌舞伎町地区は、賃貸市場は募集・成約賃料ともに下げ止まった感があり、問い合わせ件数が増えてきて市場が上向くかと思うと、動きがしばらく止まるなど、一進一退の状況で、賃料水準は底値横ばいの状況にある。(中小不動産業者等) ・ 西新宿地区は企業業績等を考慮すると賃料水準の大幅な回復を見込めず地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) ・ 新宿三丁目地区は店舗収益の明確な上昇が見込めず、地価は横ばいと予測する。(不動産調査業者) ・ 歌舞伎町地区の集客力は依然弱く、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0% 横ばい (前期)  0～3% (下落)									収益案件は稀少性が高く需要が回復しており、地価動向は横ばい傾向にある。なおマンション賃料は借手市場を継続しておりやや下落傾向にあるが、空室率は一部改善されている。また東日本大震災後は物件の選別が厳しく、耐震性や周辺環境によって二極化する傾向が顕著である。 目抜き通り以外の店舗施設等はいまだ借手市場の状況で、賃料は下落基調で推移しているが、中大型の中高層住宅用地については稀少性が高く投資家の需要は堅調であることから、地価の将来動向は横ばい傾向と予想される。
						□	□	□	□	▽	▽	□	▽	A ※ 中高層住宅用地は稀少性が高く底値感もあり需要は回復傾向が窺える。そのため、当期の取引価格は横ばいとなった。なお、低層住宅用地は住宅優遇税制により需要は堅調で、取引価格は安定感がある。
														B ※ 取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。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にあるが収益物件の需要は底堅く顕在である。また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見られる。
														G ※ 高額マンションの買受需要は弱いが大幅な需給バランスの崩れは見られず、値頃感のある新築分譲マンション価格は横ばいである。また、富裕者層の買い受け(買換え)需要も堅調な兆しが窺える。 H ※ マンション賃料は改善傾向が見られるものの規模によってはやや下落傾向にある。賃貸マンションの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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	□	△	△	□	□	—	—	<p>駅東口の大型高層複合施設の開業以降、先端の情報等が集まる渋谷にIT関連企業をはじめ新興企業の移転・拡張のオフィス需要が増大している。さらに渋谷駅街区基盤整備事業等の開発が進捗することによって、投資対象として有効需要が高まっており、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。</p> <p>大型高層複合施設の開発効果等によって取引価格は上昇し、オフィス等の賃料は安定的に推移することが予想され、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。</p> <p>A ※ 大型高層複合施設の開業以降、その影響を受けて渋谷駅周辺はIT企業を含む新興企業のオフィス移転・拡張の需要が増加している。同時に、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具体化している。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大型高層複合施設の開業による効果及び基盤整備事業計画等の進捗に伴い徐々に回復しており、これらを反映して渋谷駅東口周辺の取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 渋谷駅周辺の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的に推移していることから取引利回りは横ばい傾向にある。また、駅から遠く立地条件の劣る地域のオフィスや築年・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が減少する等のリスクを反映して取引利回りは微小に上昇傾向にある。</p> <p>E ※ 渋谷駅東口駅前広場に接面する大型高層複合施設の開業以降、渋谷に移転または拡張するオフィス需要が高まり、駅周辺のAクラスのオフィスビルは空室の消化が早く、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。しかし、駅から遠く立地条件の劣る地域のオフィスや築年・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。</p> <p>F ※ 大型高層複合施設の集客効果の影響を受ける渋谷駅周辺の地域及び働く世代の女性を対象とした店舗及びファッション店舗等が競争力を高めている地域、幹線道路沿いの地域では路面店舗等の賃料は横ばい傾向にある。しかし、駅から離れた地域及び裏通りの小規模の路面店舗等は依然として空室が目立ち、テナント誘致の競争も激しく、成約期間長期化の影響を受け賃料は依然として下落傾向にある。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	□	□	□	▽	□	—	□	メインストリート沿いでは、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強く、今後開発が続くことからメインストリート沿いの地価はやや上昇傾向にある。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。 大規模商業施設が平成24年4月に開業し、周辺エリアへの波及効果が期待される。現状では店舗収益の明確な上昇はないものの、徐々に賃料負担力の上昇が見込まれることから、賃料及び地価水準は緩やかな上昇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高い。今年4月に大型商業施設が開業し繁華性が更に高まりつつあり、今期メインストリート沿いで大型物件の取引が見られるなど優良物件に対する需要者の土地取得意欲は強く、取引価格は上昇傾向である。裏通り沿いでは、昨年より小規模店舗を中心に複数の取引が続いており、取引価格は横ばいに近づきつつある。 B ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念が大きくなりつつあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、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 ※ メインストリート沿いの低層階の店舗賃料は横ばいであり、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								
			住宅・商業	代官山、渋谷、表参道		<ul style="list-style-type: none"> 総じて市場が停滞している中であって、代官山地区の新築分譲マンションの売れ行きは比較的堅調であり、中古マンションについても在庫がだぶついているというわけではない。(売買仲介業者) 渋谷地区の宮益坂沿いの中古ビルが高水準で取引されている。大型商業施設の竣工により、人通りが減ったものの、銀座線のホーム移転の影響による先行投資と思われる、一過性・局地的なものと考えられる。(売買仲介業者) 株から不動産投資へ資金が流れているように思われる。表参道地区の目抜き通りにおける取引は少ないが、市場に供給されれば需要は競合するであろう。(売買仲介業者) 買い手・売り手の希望価格の乖離が縮まっていることから、秋頃には折りあい取引が増えると思われるが、地価の低調な状態は継続し、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0% 横ばい							—	—	オフィス賃料は、前期の下落から当期は横ばいに変化した。その他、取引利回りや店舗賃料の動向に大きな変化はないが、オフィス賃料が安定化したことに伴い、地価動向は横ばい傾向がさらに鮮明となった。 賃料、取引利回り等の安定化傾向が見られる一方、地価を上昇させるプラス要因も見当たらないことから、地価の将来動向は当面今期と同様、横ばい傾向で推移することが予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 個人・法人投資家、不動産業者等需要者の求める価格水準に見合う物件が少ないため取引件数は低調に推移しているが、オフィス賃料の底打ち感が広がっているほか、融資環境も大きな変化が見られないことから、当地区の取引価格は横ばい傾向で推移している。
														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て取引に至らないケースが多いが、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、さらに融資環境も大きな変化がないことから、取引が成立した場合の取引利回りは引き続き横ばい傾向で推移している。
														E ※ 恵比寿駅周辺の優良オフィスビルは、昨年度、賃料等の募集条件が軟化した結果、空室消化が進んで稼働率もかなり改善している。恵比寿駅勢圏全体で見れば、駅から離れた物件を中心に賃料の下落傾向が見られるが、当地区を含む駅周辺の優良物件のオフィス賃料は既に底打ち感が広がっており、前期より横ばい傾向となっている。
													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地域は、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、当地区の店舗賃料は上昇こそないものの、安定的に横ばい傾向が続いている。一方、駅から離れた繁華性の低い地域では、店舗賃料は下落傾向が続いており、地域の二極化が加速している。	
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"> ・当地区におけるランドマークビルから外資系金融機関が退去する情報が出ている。現在当ビルを1万坪程度賃借していることから、今後のリーシング方針が注目されるが、山手線沿線で1万坪程度の空室があるビルは稀少であることから、意外に早く入居が進む可能性はある。(賃貸仲介業者) ・店舗等に係るテナント出店需要はやや回復してきており、賃料については下げ止まりの印象である。(売買仲介業者) ・不動産市場における取引動向に大きな変化は見られず、需給は未だ弱含みで推移している。直近では、商業地(裏通り)で坪当たり500万円程度の取引があったが、現在の市況を反映した相場水準での取引であった。目抜き通りは、相対取引等により物件の流通がなく、市場動向の把握はやや困難であるが、恵比寿地区というエリア特性等を鑑みれば、潜在的需要は認められ相応水準での成約が見込まれる。(売買仲介業者) ・企業業績等を考慮すると賃料水準の大幅な回復は見込めないうえ、政治経済等の動向等、不動産市況の好転材料は見出し難く、当面の地価動向は現状維持の横ばいで推移するものと予測する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0%横ばい			△	△			—	—	当地区及びその周辺には多様な店舗があり客足は安定的に推移しているほか、年末竣工予定の複合商業施設等の商業ビル計画から不動産市況にも動きが見られつつある。また当地区内の取引価格及び賃料は横ばいであることから、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区及びその周辺では年末竣工予定の商業施設開発計画による客足の流れの強化への期待感等の地域要因の変化から地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。 A ※ 当地区は高度商業地であり稀少性が高く取引は少ないが、今期把握された東西の高度商業地域での取引はいずれも概ね適正な水準であったほかJ-REITによる投資用不動産の取得も見られる等、潜在的な需要は底堅く取引価格は横ばいである。 B ※ 周辺地域の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。オフィス賃料について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 ※ 昨年末に竣工した大型オフィスビルは稀少性があり地区内での移転需要が見られ好調であるが、全体的なオフィスビルの空室率は概ね横ばいで推移している。また、依然コスト削減に伴う事務所集約等の移転需要も見られる中、オフィス賃料についても横ばいで推移している。 F ※ 当地区は客足の多い繁華な商業地であり、年末竣工予定の複合商業施設の他にも商業ビルの計画が見られ、引き続き路面店に対する店舗施設の需要は旺盛である。景気先行きに対する不透明感はあるものの、旺盛な店舗需要に支えられて店舗賃料はほぼ横ばいである。	
						□	□	△	△	□	□	—	—		
						□	□	△	△	□	□	—	—		
						□	□	△	△	□	□	—	—		
				池袋西口	 0%横ばい			△	□	□	□	—	—		当地区は東口地区に比較して建て替え等による地域的な変化に乏しく、また景気の先行き不透明感の影響も見られるものの、不動産取引市況には徐々に動きが見えつつあり、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区内での低層階店舗需要は引き続き堅調であるが、駅直結型の商業施設にリニューアル等の動きが見られる他に客足を増加させる要因が見られず収益性の改善には限界があることから、地価の将来動向は横ばいからやや下落傾向に転じると予想される。 A ※ 駅直結型の百貨店内では家電量販店や衣料品専門店等の大型テナント誘致が見られたほか、レストランフロアのリニューアルオープン等の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。また今期把握された西口高度商業地域内での取引は適正な水準であり底堅い需要が見られることから取引価格はほぼ横ばい傾向である。 B ※ 今期把握された取引は概ね適正な水準であったこと、周辺地域におけるオフィス賃料はやや弱みながらもほぼ横ばいであり、店舗賃料についても横ばいにて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。 E ※ オフィス需要は景気の先行き不透明感等からテナントのコスト削減等による移転需要が中心的で全体的にはやや弱い状況にあるものの、空室率は高水準ながらも若干改善されつつあるため、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区の飲食店を中心とした低層階のテナント需要は依然堅調である。他方一部の物販店舗等が東口地区等の外部へ流出する等池袋駅東西の格差が広がりつつあるが、当地区内での店舗の入れ替え等も見られ、当地区の店舗賃料は概ね横ばいである。
						□	□	△	□	□	□	—	—		
						□	□	△	□	□	□	—	—		
						□	□	△	□	□	□	—	—		
					 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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口、池袋西口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4月以降、物件が動かなくなっており市況は悪くなっている。規模の大きいビルはまだ良いが、中小規模のビルについては、依然として空室の改善が進まず弱い動きである。池袋駅周辺では新築ビルは比較的順調に入居しているが、中小規模のビルは苦戦している。周辺駅はより厳しい状況であり、全体として地価はやや下落していると考えられる。(売買仲介業者) ・ 池袋駅東口は、好立地の物件であれば需要は堅調である。池袋駅西口は、駅前通り、立教通りは比較的良いが、東口に比較すると相対的に弱く、風俗店舗等が近くにあるとマイナス要因となる。(売買仲介業者) ・ 保険会社所有のビルの竣工以降に大規模ビルの供給はなく、前期同様に大規模な移転情報もない。賃料水準も前期から概ね横ばいである。空室の改善はなかなか進んでいない。(賃貸仲介業者) ・ 4月初旬までは3月までの流れが続いて取引も多く好調な印象であったが、4月中旬以降不動産需要に変化がみられ、3月までに比べると弱くなっている。今後については予断を許さない状況であり、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0% 横ばい					—	—			円高や株安等の投資環境に影響する諸要因により、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積極展開の兆しも見られる。当地区のような、人口回復が見られる都市部において居住環境が良好なマンション用地は、デベロッパーを中心に選好されるが、需要者は大手企業等に限定されていることから、総じてみると、当期の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の影響による地域活性化と、好立地を選好するデベロッパーによる需要が目立ち始め、地価の将来動向は緩やかな上昇に転じると予想される。 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いる。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り、地価上昇はいまだ顕在化されておらず、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、高層の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。当地区を含む文京区小石川・大塚エリア等において、大手デベロッパーによるマンション用地の取得が目立つようになっており、取引利回りは下落に向かう兆しがある。但し、取引利回りについての変動がはっきり表れる段階には至っていないため、当期は概ね横ばいで推移している。 G ※ 住宅ローンの低金利、消費税値上げ前にマンション購入を検討する世帯の増加等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。			
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築マンションの売出物件数は増えてきており、価格は概ね横ばいである。中古マンション（ファミリータイプ）は5,000万円程度を中心に成約している。高額物件は売出価格より価格を下げないと成約しない。また小石川地区は住宅地として人気の地区であり、東日本大震災の影響等もほとんどなかったことから、敬遠されていた旧耐震建物が徐々に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5,000万円前半から6,000万円程度、中古マンションは5,000万円程度を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は概ね横ばいとなっている。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6,000万円程度が売れ筋であるが、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、従来から住宅地として人気のある地域で底堅い需要があり、現在の不況下でも格別の変動はみられないため、地価動向の先行きについては横ばいで推移すると思われる。（売買仲介業者） 											
						 (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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区の土地取得者は取得規模により異なるが、収益性の高い高額物件であることから資力ある不動産業社や大手企業、機関投資家が主な需要者である。但し、上野・御徒町エリアに存する店舗用地は他地区との競争力が少々減退しており、景気の先行き不安や店舗運営コストの問題が残る中、土地需要者の姿勢は依然として慎重であることから、当期の地価動向は下落率をより縮小させながらも下落傾向で推移している。 欧州政府債務危機や消費税増税の問題などが懸念され、当期においても景気は足踏み状態であるため、地価の将来動向は小幅の下落傾向を呈すると予想される。
				とうきょうスカイツリー駅周辺	 3～6% 上昇	△	□	□	□	▽	△	—	—	依然オフィス賃料は下落傾向にあるものの、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。スカイツリーの開業により繁華性が上昇した地区は今のところ限定的であるが、人通りが多い表通り沿いを中心に、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 スカイツリーが開業し、人通りが多い表通り沿いの商況は良好で、土地需要も堅調であることから、地価の上昇傾向は当面続くと予想される。
						※ A 賃料水準は緩やかな下落傾向から当期は概ね横ばいで推移し、収益不動産の価格についても特段の変動は見られないが、投資用不動産などの目立った取引は当期も確認されず、また土地取引価格も僅かながらに下落の傾向にあることを総合し、小幅ではあるが取引価格は依然として下落基調にある。 ※ B 当期に入って店舗・オフィスとも、空室率等の改善傾向は見られないものの賃料水準は大きな変動もなく概ね横ばいで推移しており、一方で当地区の収益不動産の取引価格については、前期と同水準で推移している。したがって、当期の取引利回りについても特段の変動はなく、前期と概ね同水準の横ばいで推移している。 ※ E 一部に見られる高グレードのビルの稼働状況は概ね良好であるが、当地区においてその大方を占める築年の経過したオフィスについては、依然として高い空室率で推移している。しかし、築年の経過したオフィス賃料は前期まで下落基調で推移してきたが、値頃感などから大幅な賃料の下方調整は減少し、当期においては前期と概ね同水準で推移し、オフィス賃料は横ばいとなった。 ※ F 当地区の百貨店については、集客催事を積極展開しているが、特段の売上増に結びつく要因は見られない。また、小売店の商況は東日本大震災前の状態にほぼ戻っている。このような状況の中、電気料金値上げ等のコスト増の問題を抱えながらも店舗は前期と同様の賃料水準で成約しており、店舗賃料も今期は概ね横ばいとなった。								
						※ A 地価上昇を意識している地権者が多いため売り希望価格は上昇傾向にあり、当地区周辺において高値の更地取引も確認されていることから、取引価格は上昇傾向にある。 ※ B J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、J-REITや国内外の私募ファンドなどの投資物件の取得意欲に大きな変化もないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E スカイツリーの開業により、当地区へのオフィス需要の喚起が期待されたが、今のところ需要の増加は見られない。募集賃料を大幅に値下げした物件も一部見られるが、空室率の改善は見られず、オフィス賃料は下落傾向にある。 ※ F 人通りの多い表通り沿いへの出店意欲は旺盛であり、店舗賃料は上昇傾向にある。ただし、スカイツリー観光客がスカイツリーとその関連施設以外に足を運ぶ地区は狭く、店舗需要が増加している地区は限定的である。								

※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(H24.4.1～H24.7.1)

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"> ・ 上野地区については、4月から6月期において、中央通り沿いで取引は確認していない。周辺商業地・住宅地において目立った取引はなく、商業・住宅ともに需要は弱い。海外投資家による取引が成約するなど、収益物件に関して海外投資家の需要回復が一部見られる。自用の住宅についても海外の需要者が一部戻ってきているが、価格の希望が売主と合わず取引には至っていない。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺はスカイツリーの開業により、表通りの店舗賃料は上昇傾向にあり、地価は間違いなく上昇していると思われる。ただし、表通り背後の商業地は観光客の増加も見られず、地価上昇エリアは限定的と思われる。周辺住宅地の需要は旺盛であり、マンション用地が市場に供給されれば、デベロッパーは必ず3社から4社競合している。(売買仲介業者) ・ 商業地の地権者は様子見の状況であり、目立った取引はない。(売買仲介業者) ・ 上野地区については中央通り沿いの需要は底堅く、景気が相当悪くならない限り地価は下落しないと思われ地価の将来動向は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺はスカイツリーの賑わいが落ち着くにつれ、地価の上昇も落ち着くと思われ地価の将来動向は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	品川区	住宅	品川	 0%横ばい	 前期 0%横ばい	□	□	▽	▽	—	—	□	▽	当地区内では、今年に入って中・大規模物件やマンション素地の取引等は見受けられないが、需要は底堅く、ほぼ安定的に推移している。賃料は若干の下落傾向にあるものの、マンション分譲価格水準は横ばいであり、地価動向は前期から横ばいで推移している。 東京直下型地震の予測が影響し、マンションの低層及び高層階を敬遠する動きがあるが、マンション需要に大きな変化はない。地区内の大型賃貸マンション等の賃料下落傾向にあるものの、良好な売物件が少ないこと、社会経済情勢に安定・回復の兆しが見えること等から、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。
				A ※ 当地区において、当期は規範性が認められる取引は認められなかったが、区部全域を見ると投資市場は堅調である。東日本大震災復興需要、景気刺激策、金融政策等による日本経済の回復基調を下支えとして、当地区の取引価格はほぼ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が公表されており、かつ、長期金利が低位安定、投資市場も底堅く推移し、取引価格はほぼ横ばいであるため、賃料の若干の下落傾向はあるものの取引利回りはほぼ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おり、当該中古マンションの成約専有単価は200万円/坪程度でほぼ安定していることから、マンション分譲価格は横ばい傾向である。	H ※ 家賃補助の廃止、需要者の減少や賃貸マンションの供給増から、空室が解消せずマンション賃料のやや下落傾向が継続している。昨年、マンション賃料の調整が進んだが、その後の成約件数等の動向に大きな変動は見られない。なお、当地区の大規模な賃貸マンションは数棟であるが、多くの空室を抱えており、改善の動きは見られない状況にある。							
東京都	港区	商業	品川駅東口周辺	 0%横ばい	 前期 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	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おり、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。オフィス賃料水準及び需給状況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て、空室率は低い水準で推移し、オフィス賃料も安定しているため、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、取引に際しては多くの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、事業継続性等の向上を目的として、耐震性や安全性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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0% 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"/>	当期においては当地区での大型の取引は見られなかったものの、優良物件に対する引き合いは多く、当地区の収益性、利便性を反映して店舗・オフィス共に需要は底堅い。中小規模のオフィスビルについては空室率の上昇も散見されるが、賃料の底入れの兆しが認められ、地価動向は横ばいで推移している。当地区周辺においては投資・開発計画の事例も散見される等、将来的な需給環境の上昇期待が存在する。したがって、当期の地価動向は横ばいであったが、当地区における需給関係の堅調さから、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 当期、当地区においては特徴的な大型の取引は認められず、新規の供給もなかったことから地域要因の大きな変動は見られなかったが、復興需要に牽引される経済全体の上昇期待から当地区における収益性や利便性に対する潜在的な取引需要を背景として、取引価格は横ばいで推移している。 B 取引価格は横ばいで推移しており、新規供給は見られないものの、既存の賃貸物件の需要は堅調であり、特に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の市場動向を受け、賃料も横ばいで推移しており、取引利回りは横ばいで推移している。 E 当地区の地域特性から、オフィスに対する強い需要は顕著ではないことから供給は限定的であるものの、優良物件に対する需要は底堅く、大型物件における空室率の上昇は見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 駅至近エリアやメインストリートでの需要は堅調であり、東日本大震災後の消費者心理の改善等により、外食などのサービス消費の回復傾向も見受けられること等から、当地区における店舗需要は引続き底堅く推移しており、店舗賃料は横ばいで推移している。
		品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> 品川地区は、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) 品川地区の中古マンション市場は、4,000万円から5,000万円の物件が好調であり、2LDK以上の間取りの供給が減少している。1LDKの物件は動きが悪い。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺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ビル内の増床で埋まっている。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。(売買仲介業者) 中目黒地区は、そろそろ不動産価格が底値圏にあると考える顧客が増えており、マンションの売却を控える動きがある。(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り、1億円を越える高額物件の動きは悪い。(売買仲介業者) 各地区とも、取引件数は横ばい又は回復傾向にあるなど、不動産需要は堅調であるが、特段地価の上昇要因も見られないことから、地価動向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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇									景気動向としては全国的な低迷を脱するまでには回復していないが、当地区のマンション市況は徐々に回復している。湾岸エリアの大手不動産会社や資力あるデベロッパーは素地取得に対して既に前向きであり、比較的高値で売買された土地取引事例も見られることから、当期の地価動向については前期と同様、微小ではあるが上昇傾向にある。 当地区のマンション需要の回復状況を背景として、今後も大手不動産会社やデベロッパーによる高層マンションの建設が予定されている。依然として景気の先行き不安は払拭されないが、当地区においてはマンション用地取得に対するデベロッパー等の行動は前向きであり、今後も小幅ながら地価の将来動向は上昇傾向を維持するものと予想される。
						△	□	△	□	—	—	□	□	A ※ 当地区では各所でマンションの新規分譲販売や建築計画が見られ、超高層マンションのエンドユーザー需要は東日本大震災前の選好性を取り戻している。マンション素地取得等を目的とする不動産取引が徐々に顕在化しており、取引価格も総じて小幅ながら上昇している。
														B ※ 高層マンションの賃貸需要についてもほぼ回復し、賃料水準も横ばいで推移したと見られる。また、投資用マンションの価格に特段の変動は見られず、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の推移である。
														G ※ 東日本大震災後に販売した当地区の高層マンションは即日完売している。帰宅難民の問題を背景に、都心部への接近性が良好で、エンドユーザーが求める防災設備を充実させたマンションの売行きは好調であるが、震災前に竣工した分譲住戸の処分も引続き急がれることから、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 ※ 当地区のマンション賃貸市場も東日本大震災前の状態にほぼ戻ってきており、高層階の稼働状況も徐々に良くなっている。マンション賃料は、比較的高い水準を維持しながら大きな変動もなく推移してきており、今期も前期と同様、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あり、豊洲地区や近接する東雲地区でも販売価格の発表があった。依然として取引件数が停滞気味である理由は、需要者が豊洲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検討するという、様子見の状況が定着したためと考える。今後、隣接の晴海や東雲地区で新築マンション供給が続くため、豊洲の中古マンションの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。晴海地区や東雲地区での新規供給の影響で、総額6千万円以上の物件は、買い控えられた感がある。一方で、豊洲でも5千万円台の物件や、豊洲周辺の3千万円から4千万円台の物件には動きが見られ、価格帯によって影響度は異なるようである。人気の高い豊洲地区であるが、地区内での供給量の増加、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、競合エリアとの価格差が縮まっており、さらなる価格調整が求められる可能性が高まっている。(不動産鑑定業者) ・ マンション市場には不透明感があるものの、素地の供給は稀であるため、地区内の入札において相当の高値が付いたことを見ても、マンション素地については相応の水準での取引が見込まれ、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(不動産鑑定業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0%横ばい (前期)  0%横ばい									当地区内では取引件数が少なく、当期も大型の取引は確認されなかった。不動産市況に回復の兆しが見られるなか、依然としてオフィス賃料は下落傾向にあり空室率も高止まりしているものの、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、不動産市況は安定している。地価動向はこうした状況を受け横ばいで推移している。 当地区内では、オフィス需要は回復していないものの駅周辺の高容積率の土地ではマンションデベロッパーの需要が確認される等によって現状を維持する要因も見られるため、地価の将来動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 前期と同様に大型の取引は確認できていないものの、不動産市場は落ち着いた状況となっており、取引価格の趨勢に変動は見られない。オフィス賃料は軟調であるが店舗賃料はほぼ横ばい状態である。不動産投資家の取得需要は底堅いものがあり、取引利回りも横ばい状態にあることから、取引価格は横ばいで傾向である。
														B ※ 当地区内の不動産投資適格物件が多くないため取引は少ないが、地元不動産会社や個人投資家の不動産投資需要は相応に認められる。投資家の期待利回り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 ※ 当地区は区内の企業以外のオフィス需要はあまり強くないため外部からの需要が乏しく、1年以上の長期空室物件も見られ、空室率も高止まりしている。こうした状況下ではオフィス賃料に回復の兆しが見えないため、オフィス賃料は依然として下落傾向となっている。
														F ※ 路面店の空室はほとんどないが、消費者の節約傾向があり、物販店では売上高及び収益が低迷しているため、新規の賃貸需要は乏しい。一方で客単価の低い飲食店は客足が安定しており、チェーン店等の賃貸需要がある。今後もこの傾向は続くことが予想され、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。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見られたが、引き続き開発素地の品薄感からデベロッパーの需要は比較的堅調である。しかしながら、エンドユーザーの需要に大きな変化はなく、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を中心に事務所ビルや雑居ビル用地の需要が見られるが、市場に供給される物件が少ないことから取引が成立しないことが多い。特に総額で1億円から2億円程度の物件は少なくなっている。そのため、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) ・ 今後も当面は需要者の様子見傾向は続き、地元中心に一定の需要は見込めるが、高い価格帯の物件は売れず、低い価格帯の物件の取引が中心となると予測され、地価は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	海外経済の減速状況等不安要因も継続しているが、住宅投資の持ち直し傾向や経済状況の先行き回復経路への期待感等も関連して、オフィス・店舗賃料水準も横ばいでほぼ下げ止まり感も出てきており、地価動向は今期も概ね横ばいで推移している。 当地区では、取引件数や利回り動向等特に目立った動きはなく、オフィス・店舗賃料は下げ止まり感が見られるため、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	※ 住宅投資が持ち直し傾向にあるなかで、当地区の収益物件取引市場は全体としてはいまだ低調ながら、ほぼ横ばいの状況で推移している。引き合い件数も前期から特に目立った増減等はなく、取引価格は当期も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おり、収益物件一棟買いでは前期同様投資家が若干高い利回りを求める傾向にあるが、ここへきてワンルームタイプマンション等への個人投資志向がやや増えている。築年数の経過した中古収益物件について用途規制や容積率等法令遵守の面等で融資が厳しい状況は基本的には変わりはない。収益物件の供給は少なく、件数は横ばいの推移となっており、引き合い件数も概ね横ばい状況で推移している。							
						E	※ オフィス物件は特に空室率の悪化等もなく、オフィス賃料水準は前期からほぼ横ばいで推移しており、賃料調整もほぼ終了し下げ止まり感が出てきている。駅から数分程度の立地のオフィスビル等で設備が充実した物件は空きが出ると比較的短期で成約する傾向がある。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いない。							
						F	※ 当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばいで推移しており、ほぼ下げ止まり感も出てきている。当期も特筆すべき大型店舗開設等はないが、最寄三軒茶屋駅周辺では前期に引き続き飲食店関係、一部居酒屋系チェーン店舗等の進出等も見られ、昨年来の店舗進出への慎重さや縮小動向からやや変化の兆しも見えてきている。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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	▽	二子玉川駅東口再開発事業効果を見極めるための様子見の状態にあるため売り物件の供給が少なく、土地取引にこの傾向が強い。土地取引に関し、立地条件が特殊な稀少物件で高値取引が見られるが、地価動向に影響を与えるまでには至っていない。一方マンションについては、ローンを利用する買い替え客が成約する例も増加しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にあるため、地価動向は横ばいで推移している。 中古マンションの売却価格を引き下げて成約するケースが増えてきており、実質賃料ベースのマンション賃料も依然弱含みである。従って、将来の中古マンション取引利回りはほぼ横ばいで推移するものと思われる。一方、土地取引は成約件数が少なく、市場は様子見の状態にあるが、供給が限られていることもあり、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 欧州債務危機再燃の懸念が消えたわけではなく、先行きには依然不透明感が残っているが、内外経済動向では持ち直しの動きも見られる。こうした情勢下、当地区でもマンションの買い替え等に伴う客足が多少伸びてきており、買い替えローン特約の期限もあって、売却価格を切り下げて成約に至る例が比較的多く見られるようになった。土地については、所有者は再開発の事業進捗効果を見極める動きにあり、売価を下げて売り急ぐ等の動きは少なく、物件の動きも少ないなか、概ね取引価格は横ばいである。成約件数が少なく、たまに稀少物件に高値が付いても、安定した市場価格とはなっていない。中古マンションについては、価格弾力性が認められ成約件数も増えてきている。 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1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。戸建・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、住宅賃料はもともと店舗・事務所等に比して低く設定されており、一時金を除いた支払賃料ベースでは下げ止まっている。また投資元本となる中古マンションの取引価格が弱含みであるが、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影響は小さく、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 G ※ 当地区に新規分譲物件は無いが、当地区周辺の瀬田等の販売物件は当初価格を引き下げることはなく、底堅く推移している。その他に、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年前の分譲物件を当初価格より10%引き下げて成約している事例がある一方、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あるため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ マンション等の住宅賃料は、支払賃料ベースでは下げ止まり感が出てきているものの、以前のように敷金2ヵ月、礼金2ヵ月といった条件では一時金が徴収できない状況にあり、礼金無しなどのケースが増え、依然賃貸条件が緩む傾向にある。従って、実質賃料ベースで見ると、マンション賃料は弱含みで引き続き下落傾向にある。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	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・共同住宅問わず1棟で総額2億円から3億円前後、グロスで利回り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） 二子玉川では、再開発による上昇期待を含む売り希望価格と、先安感を背景とする買い希望価格との乖離が大きく、市場滞留期間が長期化し、市場の動きは硬直化している。在庫保有リスクを嫌気する建売業者が土地のみで売却するケースもあり、土地の引き合いが増えた感がある。（売買仲介業者） 欧州債務危機等による先安感を背景に、買手の希望価格は厳しくなっていたが、ゴールデンウィーク頃から徐々に相談件数は戻りつつある。しかし、売手の希望価格との乖離があり、中古戸建・中古マンション等の在庫は増加傾向である。エンドユーザー等との契約率も低下傾向である。住宅地は、全体的に動きが見られないが、特に2億円から3億円前後の物件は売手も弱気になっており、売り希望価格を下げることにより成約に至るケースもある。（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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)							—	—	売り物件がほとんどない状態が続いているが、有効需要は根強く、地価は安定した推移を見せている。地価水準に変化の動きは見られず、地価動向は概ね横ばいで推移している。 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進行中で、第1期事業である「中野駅北口駅前広場東西連絡路(歩道橋)」が完成し、一般開放されている。大規模複合開発事業では今秋、低層階の飲食店や診療所などがオープンする予定で、大学のキャンパスも来年春の開設へ向けて公表されており、移転する学生の一部に部屋探しの動きも見られる。これらの動向を受けて地元では期待が膨らんでおり、将来地価動向は上昇に転じるものと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	※ 繁華性の高い商店街の賃貸テナントでは入れ替わりの動きが見られるものの、売買となると物件供給が限定され、当期の取引は認められなかった。しかし、オーナー・チェンジの物件を中心に、物件取得に対する有効需要は根強く、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 取引価格は概ね横ばいで推移しており、賃料も店舗は堅調な状態が続き、オフィスも底値圏で推移している。投資用不動産に対する需給も概ね均衡していることから、取引利回りは概ね横ばいである。
														※ E 当地区のオフィス需要は相変わらず弱く、成約事例ではワンルームタイプなどの小規模な中古物件が多い。しかし、総額、単価ともに一定の水準は維持されており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														※ F 繁華性の高い商店街で空き店舗が見受けられるが、テナントに入れ替わりの動きがある物件は限定されており、賃貸物件の供給は常時不足している。特に1階店舗の有効需要は堅調であるため、賃料も高水準を維持しており、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"> ・ 売買取引は少ないが、賃料水準は概ね横ばいで推移しており、地価は概ね横ばい傾向である。(売買仲介業者) ・ 再開発による大規模ビルは、大手飲料メーカー等がテナントとして決まった後は、小規模な区画が成約したようであるが、大規模な移転情報はなく、依然として空室を多く抱えている。その他、周辺ビルの状況は前期から変動はなく、賃料水準は概ね横ばいである。(賃貸仲介業者) ・ 中野駅周辺の賃貸物件は、オーナーによっては、平成24年6月に竣工した大規模再開発ビルの影響が今後あるのではないかという期待から、賃貸条件の設定に当たって強気なケースもみられる。そのため商店街などの店舗には、オーナーが賃料を下げないためにテナントが決まりにくい物件も散見される。(中小不動産業者等) ・ 不動産業者の中には、現在の地価が概ね底とみて、積極的に物件を仕入れに動いている業者もみられる。(中小不動産業者等) ・ 大規模再開発ビルが平成24年6月に竣工したが、開発の影響が地価に与える影響は大きくないと考える。その他特段の地価に影響を与えるような変動要因はなく、当面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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい					—	—			前期同様、需給動向は一進一退という状況にあるが、高所得層の一部に取引を手控えるか、資金繰りに支障が及ばないようにワンランク下げて住宅を購入する動きも見られるが高値取引もあることから地価動向は概ね横ばいである。 中堅以上の需要者層が購入するエリアでは、宅地取引は比較的堅調に推移しているが、景気の低迷、消費税増税や海外の金融不安に対する警戒感、賃貸需要の減退等により、現時点で地価は横ばいながらも、地価の将来動向は再び若干の下落に転じる可能性がある。 A ※ 当地区内の住宅地の需要者には高所得層が比較的多く、これまではその需要に支えられて堅調に推移してきたが、総額1億円を超える取引にはやや停滞感が出てきた。単価的に中位以上のやや周辺部エリアの取引は活発であるが、切り売りされて総額を抑えた物件も目立つ。このような状況下において前期同様、取引価格は概ね横ばいで推移している。但し周辺住宅地における下落圧力が当地区の今後の動向に影響を与える可能性もある。 B ※ 当地区のファミリータイプの賃料は比較的堅調であるものの、ワンルームマンションには一部に陰りが見られる。投資物件に対する引合いは強く、吉祥寺というステイタスから根強い人気があるため、耐震性などの取引利回り上昇リスクは東日本大震災前より厳しくなっているものの、取引利回りは前期と同様横ばいで推移している。 G ※ 御殿山地区で販売が始まった大型マンション価格は、戸当たり1億半ばを最高に最多価格帯7,000万円前後である。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早期に成約する可能性が高い。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、現在は吉祥寺通り沿いで建築中の中規模マンションの分譲価格はこの1年変化がないことなどから当地区の新築マンションの分譲価格は、横ばいで推移している。中古マンション価格は、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り、比較的築浅の物件でも若干の陰りが見られる。 H ※ 当地区の賃貸マンションの入居率がやや悪化しているが、吉祥寺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、若者を中心に需要は底堅い。ファミリータイプの賃料は一部上昇傾向も伺え混在した状況にあるが、全体的なマンション賃料は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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0% 横ばい					▽	▽	—	—	当地区では土地所有権付き物件への需要に対し、同物件の供給不足が常態化していること等の取引市場の需給関係の特殊性に加えて、一昨年のリニューアルオープン等によって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、顧客の流れは駅ビルから周辺に波及していることから、前期に引続き当地域の商況は回復基調にあるため、地価動向は前期と同様に当期も横ばいである。 1階を除く店舗・事務所の賃貸市場は厳しい状況が続いているものの、売物件ができれば高値で取引される傾向に変わりはない。また、最近では企業業績及び個人消費等が回復傾向にあるものの、格別な地域要因の変化も認められないため、地価の将来動向は当面は横ばいが続く予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 従来から吉祥寺駅周辺の商業地域は借地が多く、商業ビル及びビル用地の需要に対し、土地所有権付きの売物件不足が常態化している。当期は高価格帯の商業地の取引は確認されていないが、条件の良い物件については高値で取引される傾向は変わらないため、当地区の取引価格は前期と同様横ばいである。 B ※ 吉祥寺駅周辺商業ビルは、1階以外のテナント需要の不振が続いているために賃料の下落基調が続いている一方、ビル事業者は投資利回り対して若干の上昇期待がある。このような状況下、1階の安定的な収益性と取引価格の横ばい傾向から現状の取引利回りはほぼ一定水準を維持しており、前期と比較して取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 前期と同様に、築年数の経つ中小ビルだけでなく、大手生命保険等が所有するグレードの比較的高い大型ビルでも1階以外の階は空室が目立ち、ビルの大小を問わず吉祥寺駅周辺のオフィス賃貸借市場は依然として厳しく、前期に引き続きオフィス賃料は下落基調が続いている。これは廃業や事業統廃合による既存事務所の閉鎖、事務所移転の取りやめ等による新規のオフィス需要の減少による影響が大きい。 F ※ 店舗売上の不振に加えて東日本大震災の打撃を受けて、店舗売上が低下していたが、前期に引き続き当期も客足が回復傾向にある。特にコンビニエンスストアが好調である外、大手百貨店の業績が回復傾向にあるなど、物販店を中心に売上が回復している。しかし、飲食店は一部を除き売上不振が続いており、オフィス賃料ほどではないものの、空き店舗が見られないほど強い需要のある1階を除いて、店舗賃料は引き続き弱含みで下落傾向が続いている。	

※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。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅については、駅周辺地区は売り物件も少ないことから需要は引き続き強いものの、ボリュームゾーンの価格帯の上値はやや下がっている印象が強い。旧耐震基準の物件に対する需要は弱く、検討したとしても成約に至るケースは少ない。多少交通利便性等が悪くても新耐震基準に適合する物件を選好する需要者が多い。(売買仲介業者) 駅前商業地域等の立地に優る商業地では、1階部分の店舗需要が依然として強く、空室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。1階部分以外の店舗は、需要が少ない。特に築年の経過した物件、立地に難がある物件が弱い。また、当地区は事務所需要が従来より弱い地区でもあり、空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) 住宅地については、ボリュームゾーンの上限值が下落傾向にあり地価動向は全般的に弱含みであることから、地価は緩やかながら下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) 商業地については、当地区内及び地区周辺において地価動向に影響を与える要因は特段見あたらないことから、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい					—	—			取引件数は概ね横ばいで推移し、また小規模住宅地を中心に住宅地の地価は底を打ち、利便性及び環境が良い住宅地では上昇の兆しも見られる。一方、新築分譲マンションの販売状況が芳しくなく、開発用地の地価の回復に力強さは見られないため、地価動向は横ばいで推移した。 地価の底打ち感が出てきており、一部の住宅地域では、地価は上昇傾向を示しつつあるが、マンション用地については新築マンションの販売状況が改善されず開発用地の需要は当分の間、現状を維持すると予想されるため、地価の将来動向は上昇に転じず当面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画地規模が120㎡前後の小規模地を中心に1㎡当たり300千円を超える取引が今年に入って多く見られ地価の底堅さが窺えるものの、規模が200㎡を超える画地は250千円前後の価格帯で取引されており需要がやや弱い。今期もマンション開発用地となる事例は収集できなかったが、公園用地や老人ケア施設用地などの大規模地の事例があり、価格上昇を示すような取引価格ではなかった。そのため取引価格は横ばいである。
															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いる。需要者は投資採算や将来リスクを十分検討して慎重に購入するスタンスのため、現在、取引利回りは7%程度と横ばいで推移しているものの、良好な物件に対する需要は底堅いが、供給は限定的であることから、取引価格は今後上昇に向かい、取引利回りは徐々に低下していくことも予想される。
															G ※ 今春完成した新築分譲マンションは、駅からやや遠いことや環境条件の見劣りなどにより完売に至らず、さらに販売は苦戦している。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たが、当地区のように駅から比較的近く、環境条件も比較的良好な地域では分譲価格の値下がりには止まり横ばいとなった。
					(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ったが、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	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、複合ビル(大手家具販売店の進出)の建設計画もあって、商業集積がやや高まりつつあるが、現在のオフィス需要は依然弱く、地価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おり、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。 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、地価の将来動向は緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% 下落									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が、最近、立川駅南口の土地区画整理事業地内の立川通り沿いで取引が見られた。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。国内経済の動向を背景に、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い為、取引価格は前期と同様に下落である。 B ※ 中古の小規模事務所ビルは立地により賃料はやや下げ止まりの傾向も窺えるが、新規投資需要は依然として弱く、土地需要は前期と同様に未だ回復基調にない。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、更新等の契約時には賃料は下落する傾向が見られる。取引利回りは前期とほぼ同様概ね横ばいの状態である。 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、テナントの家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約しており、中古事務所ビルオーナーの弱気の傾向が窺える。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みの下落である。 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)の需要は強く空きは少ないが、立地条件の優劣、階層、業種及び築年等についての二極化が顕著であり、オーナー側の弱気傾向が見られ、成約は厳しくなっている。したがって、店舗賃料の下落基調は変わらない。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地については、駅前商業地では売り物もなく、取引はほとんどない。マクロ経済の状況が思わしくないため、家賃負担を減らす傾向は変わりなく、引き続き事務所賃貸需要は弱い。店舗は、駅前通りの路面店については稼働率は高く需要も強いが、上層階は苦戦している様子である。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、立川断層の影響を気にする顧客は少なくなった。取引件数はやや増加しているが、中規模以上の取引物件は減少しており、全般的に中間層の購入者が減少し小規模物件が増えている。販売総額が低目となり購入しやすくなっているが、ローン審査が通らない取得者も目立っている。(売買仲介業者) ・ 前期と比較して4月以降は住宅地の取引件数はやや減少しており、土地価格はやや下がり気味と思う。郊外立地の物件は4月以降、在庫が増えたと聞いている。(売買仲介業者) ・ 商業地については、立川断層の不動産市況への影響はほとんどなくなったが、事務所需要は相変わらず弱いため、マクロ経済が好転しないと、事務所市況の回復は期待できず、地価は当面やや下落と予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、立川駅徒歩圏ではJR中央線沿線に供給が少ないことから、地価は安定しており、今後は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	大規模ディスカウントストアの好調、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一部見られるが、百貨店撤退の影響は予想以上に大きく、立川等周辺都市への顧客流出は顕著で、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下落傾向にある。 前期と比べて特段の変動要因は認められず、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 高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、小規模画地やマンション用地など中価格帯の取引が一部見られる程度であり、取引価格は依然として下落傾向にある。 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、賃料ともに下落傾向にあり、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。一部の人気ビルを除いて大部分の商業ビルが4階以上に少なからず空室を抱えており、企業の撤退・移転等市内のオフィス需要は低調であるため、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。半年以上も空室が埋まらない駅近の新築店舗ビルもあるなど、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"> ・ 八王子駅内の商業施設跡地に専門店街を中心とする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は、残戸数が僅かに残っていたが完売したとのことである。再開発の不動産市況への影響はほとんど見られなかった。八王子市を東西につなぎ、行動範囲の拡大や移動時間を短縮することを目的として、圏央道のアクセス道路である八王寺南バイパスが事業中(一部整備済)であるが、それに伴う波及効果は不透明である。(売買仲介業者) ・ 直近において目立った取引は認められなかったが、1億円から2億円程度の物件については需要が安定しており、直近でも良好な成約状況がうかがえる。マンション素地を中心として、住宅地に対する需要は底堅い。今後は圏央道の開通により周辺地区の地価動向の変化が考えられるが、八王子駅周辺地区まで波及するかどうかは不透明である。また、八王子市内や隣接市内において、大規模商業施設の建築が計画されているが、当地区への影響は未知数である。(売買仲介業者) ・ 目立った取引はなく、成約水準、取引件数に特段の変化はないが、八王子駅周辺については出物が少ないながらも安定しており、今後も地価動向は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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	△	□	▽	□	—	—	周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いているものの、店舗需要は堅調な動きを示している。地価動向は、地価の底打ち感や駅ビル建替えへの期待感からやや上昇傾向である。 横浜駅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。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は県内随一の繁華性を誇り、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、東京エリアに比較して割安感がでてきているほか、横浜駅ビルの建替えに対する期待感等から取引価格はやや上昇傾向である。 B 取引価格はやや上昇傾向であるが、オフィス賃料は微落、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。このため取引利回りには微落傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 新築及び築浅の事務所ビルへの選好は相変わらず強いものの既存ビルの多いオフィス街の空室率は大型需要で若干改善されたが、依然として高止まりの状態である。周辺のビジネス地区では、近接するMM21地区等で大規模供給があったこと等から、依然として厳しい状況が続いているが、当地区では駅前立地の優位性から、オフィス賃料は微落傾向である。 F 飲食店舗等の新規出店需要が強く空室は少ない。店舗賃料は空室や店舗売上・客足に変化がないことからほぼ横ばい傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	当期内の土地取引は1件と少ないが、横浜市の土地売却の進捗とともに建物の新築及び新規の建設計画も出始め、地価動向は横ばいで推移している。 当地区内の開発が進捗し徐々に市街地の熟成が進んでいることから、地価の将来動向は横ばいと予想される。
				みなとみらい	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	□	□	A 当期は、新港地区の取引を1件確認した。また、新築の大型タワービル等への本社機能移転は多く、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 当地区内の4～6月のオフィス空室率、賃料ともに前期と同水準で推移しているため、取引利回りも横ばい傾向である。 E 当地区内のオフィス賃料及び空室率は上記のとおりほぼ横ばいである。また、当地区周辺の関内地区のオフィス賃料も同様に推移し、横ばい傾向である。 F 市内百貨店の当期内売上高から見ると、個人消費は多少回復しているが大型商業ビルのテナント事情 G は前期と変化はなく、店舗賃料は横ばいで推移している。新規の分譲マンション成約事例は把握しづらいが、中古マンションの価格動向から、マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移している。

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

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"> ・新しいビルが少ないこともあり、売却物件が少なく、保有ビルを手放す動きも特にはみられないなど、売買市況の変化は乏しい。(売買仲介業者) ・事業用物件に係る開発素地の市況は、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であれば希少性もあり、高値での取引となりうる。(売買仲介業者) ・みなとみらい地区は一区画が大きいので、信託レベルでないと土地は扱えず買手も限られるため、取引はかなり少ない。(売買仲介業者) ・マンション等の住宅は一定程度動いているが、商業地が動かなければ地価の回復はないのではと考える。土地価格はもう底に近いと考えられ、方向性としては横ばいだが、商業地はまだ下がる余地を残しているように思われる。(売買仲介業者) ・みなとみらいのマンションは、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で新たなマンション供給がないため、底堅い需要が認められる。少し価格を下げると売買が早期に成立する状況である。(売買仲介業者) ・オフィス、店舗等の開発案件は、賃貸需要が厳しく、全体的には今後もしばらく地価動向は底値横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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい							—	—	有名ブランド店も多いことなどから当地区は集客力に優れ1階店舗の賃料水準も堅調であり、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。 消費は回復してきているが、現状では大きな伸びは期待できず、店舗賃料は横ばい傾向が継続すると見込まれるため、地価の将来動向も横ばい傾向が継続するものと予想される。
														A ※ 高級品等を含め全般的に消費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、立地条件にも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、一部の上層階には空室があるものの、賃料については1階店舗をはじめ上層階の事務所、住宅ともほぼ横ばい傾向であるため、取引利回りは横ばい傾向である。
														E ※ ステイタスの高い商店街のイメージが強く、オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、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好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 ※ 今年は例年と異なり6月にセールが行われ、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、売り物件自体はあるが、裏通りに存している割には売り希望価格が高く、値下げをしないことなどから、売れ残っている。(売買仲介業者) ・ 一部で外資系アパレルなどの出店があるが、賃貸ではなく売買により取得をしていると思われる。このような新規参入者には地元組合との調整を要するとのことである。(売買仲介業者) ・ 賃貸も元々地で営業していた店舗で固められていた感があり、無名ブランドだと苦戦するため、一部エリアでは断続的な入替がみられる。ただし、1階の路面店以外はテナント付きが悪い。(売買仲介業者) ・ 投資用物件及び事業用物件のうち、エンドユーザー向けの不動産開発プロジェクトについては、価格面で回復基調にあるため、金利競争はあるものの堅調に推移している。個人が購入する収益物件向け融資についても、比較的堅調に推移している。(金融機関) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、大きな変動はないことから地価動向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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0% 横ばい							—	—	東京都内の主要エリアでオフィス賃料が下落するエリアも見られることから、東京23区と比べて、当地区内の収益物件の魅力が弱まっているが、オフィス賃料の底値感から横ばいとなり、取引価格も横ばいとなったため、当期の地価動向は横ばいで推移した。 今期において当地区への目立った引き合い等はなく、海外移転を検討する企業が見られるなか、オフィス需要を強める展望が見込めないことから、将来の地価動向は横ばい基調と予想される。
														※ A 空室率は5月末で14%前後であり、若干改善している。しかし、当地区内の移転によるもので、他のエリアからの移転に伴う効果ではない。マーケットに対する回復の兆しが見られないもののオフィス賃料は底値感から横ばいとなった前期同様、取引価格は横ばいで推移している。
														※ 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期は負担なしとする物件が少なくない状況にある。オーナーサイドはこれ以上実質的な賃料を下げられない状況に至っている。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、取引価格はほぼ横ばいのため、取引利回りは横ばい基調で推移している。
														※ E 当地区の既存ビルでは半年程度のフリーレントに加え、共益費について当期は負担なしとする条件を当期においても示しており、オフィス賃料は底値で横ばい状態にある。オーナーサイドとしてはできる限りの譲歩をし尽くした、需要の反応を静かに注視している状況にある。
					 0~3% (下落)							※ F 1階店舗部分は基準階賃料の約3割増し程度であり、3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同水準で変化は見られず、他地区からの目立った進出の動きはなかったため、当期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"> ・ オフィスなどの売り物は少ない。また、買い手の希望価格と売り手の希望価格があわないため、取引件数が少ない。(売買仲介業者) ・ 支店が多いエリアなので景気が低迷すると、真っ先に需要が減少するエリアとなる。テナントが決まらないのは支店が多いエリア特性のわりに、1区画の規模が大きいビルが多いからと考える。(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。下限値に近い水準まで賃料が下落している物件もみられるが、今後回復する兆しはみられない。(賃貸仲介業者) ・ 今後のマクロ経済の動向次第であり、地価水準も低位にはなってきているが、上昇する兆しがみられず、地価動向はやや下落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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、センター北駅周辺の商業施設の開発に押され気味であるが、センター南駅前にも延10,000㎡程度の大型商業施設が来年9月開業を目指して建設中で、今後の利便性向上が期待される。また、横浜市内でも当地区が存する都筑区の1年間の人口上昇率は、西区に次ぐ2位で、市営地下鉄グリーンライン駅乗降客数も上昇している等によって、土地に対する需要は堅調であり、地価動向は前期に比べ緩やかな上昇傾向で推移した。 当地区は、引き続き人口の上昇が続いていること、駅前商業施設の建設が行われていること、市営地下鉄の利用者が増えていることから、今後も実需の増大に伴い地価の将来動向は上昇するものと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)	※	※	※	※				A ※ 駅周辺のマンション用地は少なく、市場にでると高値で取引される。駅前の商業施設には専門店が多く集積しており、利便性が高く、センター北駅周辺と同様に居住環境の快適性が良好で、大手開発業者が参入し前期に比べ取引価格は緩やかに上昇した。 B ※ 投資用物件は少なく、築15～25年程度経たアパート、1棟売マンション、売ビルが10件程度確認された。売物件の取引利回りは安定しており、前期とほぼ同様の横ばいで推移している。 G ※ 分譲マンションは、駅周辺にここ半年間で数棟分譲されているが、20～40戸程度の小規模なマンションで専有坪210～220万円程度である。大規模マンションに需要が集まりやすくやや成約状況は芳しくないが、マンション分譲価格は前期に比べ横ばいで推移している。ここ1年の間でセンター北駅周辺の商業施設の建設が始まり、センター北周辺のマンション分譲価格が上昇しつつある。 H ※ 賃貸マンションは、ファミリータイプのマンションが圧倒的に多く、安定しており、新築マンション専有面積25坪程度で月額17～18万円程度である。賃料との兼ね合いで中古マンションを購入する1次取得者が増えており、引き合いは多くないものの、マンション賃料は横ばいで推移している。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	ニュータウン内の商業地は、地区計画等によりマンション利用が制限されており、画地規模、道路向き、隣接の利用状況により店舗等の収益性に個性が見られるものの、区内の人口の上昇、駅前商業施設の建設、市営地下鉄グリーンラインの利用者の増加等から当期の地価動向は緩やかな上昇で推移した。 平均年齢が市内で最も低い区として発展を続けており、来年には駅前商業施設が1棟完成する予定であり集積度が増して、収益性が高まる等の期待感から、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。
					(前期)  0～3% (上昇)	※	※	※	※	※	※	※	A 港北ニュータウン内の商業地の取引は依然として少なく、駅背後地の小規模画地の取引や、相続による売却などの取引が主である。駅前の商業施設の建設が進行しており、取引価格は前期と同様にやや上昇した。 B 大規模商業施設の取引はないものの、店舗の賃料も安定しており、百貨店の売上も比較的堅調であることから取引利回りは横ばいで推移している。 E 港北ニュータウン内の商業地は、大規模商業施設と背後の小規模店舗兼共同住宅ビルが多い。客足は大型商業施設に流れ、駅背後の商業テナントにやや空室が見られるが、上層の居住用あるいは量的に少ないオフィス賃料は横ばいで推移している。 F センター南駅の百貨店が専門店化したことにより、センター南駅の百貨店の利用客は、商業施設が充実しつつあるセンター北駅周辺へ流入しており、売上に比例する賃料形態をとる商業施設の店舗賃料は前期に比べやや上昇で推移している。	
				都筑区センター南・北	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・戸建住宅地については、来場者の数は例年の同期と概ね同じである。仲介業者の査定値の水準で売り出した物件は堅調に成約しており、査定値に大きなブレはない。ただし、高額な物件は動きが鈍い。(売買仲介業者) ・中古マンションについては、築浅の中古物件は立地条件が優良な物件が多く、価格は横ばいであるが、地区内では新築の販売が多く、顧客が比較するため、検討期間がやや延びている。(売買仲介業者) ・オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価はやや弱含み傾向であるが、十分低位であり、大きな変動はみられない。(賃貸仲介業者) ・オフィス自体が地区内に少なく、他地区同様に動きは少ない。賃料市場の動向としては、背後の住宅をターゲットとする営業支店の入居が多いが、新横浜より賃料水準が高いため、新横浜地区へ移転するケースもある。(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ず、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者)									

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

主要都市の高度利用地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	△	□	—	—	□	□	たまプラーザ駅徒歩圏の一般住宅地は下げ止まりから一部では若干ではあるが地価が上昇するエリアも見られる。マンション用地は商業施設の充実と出店予定、定期借地権マンションの即日完売などにより需要が一層強くなっている。久々に見られたマンション用地取引も高目の価格で成立していることから、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 たまプラーザ駅前商業施設の充実により、利便性良好な地域については需要が予想以上の早さで回復する中でマンション用地の売り物件は極めて少ない状態が続いていることから、地価の将来動向は上昇基調で推移すると予想される。
														A ※ たまプラーザ駅徒歩圏内のマンション用地取引は需要の強さを反映して高目の価格で成約し、駅に近い一般住宅地も下げ止まりから若干ながら上昇気配が窺測されているため、当地区の取引価格は上昇傾向で推移した。
														B ※ たまプラーザ駅徒歩圏内の事業用定期借権の底地取引及び同駅徒歩圏外に立地する賃貸マンションの取引事例から推測して、地代や家賃は横ばいにもかかわらず取引価格は若干上昇していることから取引利回りは僅かながら下落している。
														G ※ たまプラーザ駅南口直結の定期借地権マンションは、3月会員向け販売に続き5月一般分譲も即日完売した。周辺地域で現在販売中のマンションは数次分割販売しているものの一部売れ残りが見られる。たまプラーザ駅15分の物件は若干駅に遠いこともあり苦戦している。分譲価格に特に変動状況は見られないため、マンション分譲価格は横ばいで推移した。
													H ※ 新築や築浅のマンション賃料は横ばいで推移している。しかし、築年の古いものには依然として空室が多く見られ一時金の減額募集も多くなりつつある。	
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"> ・ 戸建住宅地については、土地の取引で4,000万円程度までの物件の動きが堅調である。高額物件は動きが悪い。地価動向は概ね横ばいであり、美しが丘駅圏内であれば差はない。(売買仲介業者) ・ 中古戸建住宅の取引の際に建物診断を希望する顧客が増えており、建物に対する意識の高まりを感じる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについては、築浅物件、古い物件それぞれ成約状況が堅調である。新築マンションの発売も多いが立地条件が優れる物件、値頃感のある物件が成約されている。(売買仲介業者) ・ 開発素地については、美しが丘ということ考えると開発適地は少なく、目立った動きはない。(売買仲介業者) ・ 一般的な地価動向としては当期と同じく、やや下落基調が継続すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0%横ばい									川崎駅周辺で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、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捗等により、将来の発展期待や人口増加が見込まれる。このため、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。 再開発や新規事業によるプラス要因はあるものの、景気の先行き不透明感が影響し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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 川崎駅周辺では西口再開発計画地内の土地の取引(ホテル等建設予定地)や旧東海道沿いの老舗店舗跡地の取引があり、久々に取引が確認された。このほか電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転(2013年予定)や北口再開発により駅広に面した商業ビルが建築され、また駅前広場に面した京浜急行線ガード下(旧自転車置き場)が店舗に改築中であるなど、駅周辺の商業集積は徐々に進行している。しかし現在の景気低迷を反映して駅周辺商業地の売り上げは伸び悩んでおり、このため当地区の取引価格は依然横ばい基調となっている。
														B ※ 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底堅い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。
														E ※ 川崎駅周辺では、駅前立地の比較的新しく管理が良好な事務所ビルのオフィス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オフィス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。 F ※ 駅周辺での店舗需要は依然旺盛で、昨年オープンした再開発ビルも飲食業を中心に店舗はすべて埋まった。また電機メーカー本社ビルの2013年開業に向けた工事が進行中で、今後も駅周辺における就業人口、顧客量の増加が見込めることから、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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いる。また、東京や横浜に大口テナントが流出するケースもみられ、エリアとしての空室率は上昇傾向にある。(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) ・ 西口に数年前にオープンした大規模商業施設によって、その後は東口の商業マーケットに大きな影響が出たが、ここ最近では落ちつきつつある。(売買仲介業者) ・ 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) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況は続きそうで、大きな変動はなく地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇									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。 今後も武蔵小杉駅周辺の再開発を中心に開発計画が目白押しの状態にあり、地価の将来動向は若干の上昇傾向が続くものと予想される。 A ※ 交通利便性に優れた当地区の取引は依然堅調で、今年に入ってからは比較的規模のまとまった取引も散見される。当地区において駅からの接近性が劣る地域ではやや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、雇用情勢や景気の先行き不透明感から住宅の賃料は総じて横ばい傾向にある一方、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にある。 G ※ 駅に隣接する武蔵小杉駅南口再開発ビルは工事中で、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇									武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュの状況にあり、当地区では数多くの再開発事業が進行中であり、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社宅跡地に建設予定のツインタワー等に複合される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。 東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の開発が当地区に与える影響は大きく、大型商業施設が建設予定の北側街区、超高層タワーマンションが建設予定の南側街区ともに、現在、工場建物の解体工事が進められており、これら事業への期待が一層高まることから、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 ※ 武蔵小杉駅周辺はいたるところで建設工事が行われ、建設ラッシュの状況にあり、数多くの再開発事業が進行中である。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、当地区の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。それ以上に取引価格が上昇しているため、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、当地区に新たなオフィスビルの供給はなく、中小のオフィスビルでは空室率が改善している。オフィス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。JR武蔵小杉駅に隣接する社宅跡地(約3,213㎡)には、現在、地下1階地上11階建の店舗・オフィスが建設中であるが、完成予定は平成25年5月であり、未だ現在の賃料に大きな影響は与えてはいない。 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。
					(前期)  0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
			住宅・商業	元住吉、武蔵小杉		<ul style="list-style-type: none"> 元住吉地区では、新築マンションの供給により中古マンションの価格が下落しているものの、戸建住宅は需給が均衡しているため、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、6,000万円から8,000万円の高額物件にも動きがみえ始めており、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、中古タワーマンションの中心価格帯が5,000万円台となっており、引き続き都内(大田区・品川区・世田谷区等の沿線)から物件を検討する客が増えている。武蔵小杉地区にオープン予定の大型商業施設に関する情報に大きな進展はない。元住吉地区及びタワーマンションを除くと当地区は、4,000万円台が需要の中心である。(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、オフィス賃料のほか、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) 武蔵小杉地区においてタワーマンションの大量供給による供給過多の懸念があるものの、土地価格及びマンション価格は安定的に推移しており、地価動向は当面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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0%横ばい (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、その稀少性から需要は底堅く、取引価格は横ばい傾向で推移し、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いが、マンション賃料は横ばい傾向で推移しており、また利便性及び品等良好なマンションについては根強い需要に支えられ、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移しているため、地価動向は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。 駅利便性及び品等が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いる。そのためマンション用地の高値取引もまだ見られるものの、消費、増税を見越した先行取引の動きもあるため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。		
						□	□	△	▽	—	—	□	□	A ※ 駅近接のマンション地域の範囲は狭く、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2事例収集された。東急田園都市線宮崎台駅徒歩圏内、JR新川崎駅徒歩圏内の事例である。デベロッパーの慎重な購入姿勢が見られる中、1事例は高値取引である。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、参考となる投資用不動産の取引事例は収集できなかったが、取引利回り等に大きな変動は見られない。投資用不動産については、前期に在庫物件の成約に伴い処理が進んだことから新規供給は減少した。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、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が、分譲価格に反映されるまでには至っていない。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事業中(総戸数85戸)であり、分譲価格が明らかになった。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く、今後の売行きが注目される。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、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 ※ 異動時期が過ぎ、賃貸マンション成約件数は総じて減少した。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件数は少ないものの、成約は続いている。利便性及び品等良好なマンションの需要は根強く、マンション賃料は概ね横ばい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"> ・ 新築マンションは概ね好調であるが、戸建・中古マンションはやや不調である。(売買仲介業者) ・ 成約価格に大きな変動はないものの、買いたいと思っはいてもなかなか成約には至らないケースが増えている。(不動産開発業者) ・ 土地は二極化がより鮮明になってきており、需要が強い地域の土地は地主が値を下げない。(不動産開発業者) ・ 最寄り駅から徒歩圏外の地域でも、車を中心に考えれば、郊外に商業施設等の利便施設が整っているところは新築戸建が比較的好調である。(売買仲介業者) ・ 高額帯の物件所有層は都心回帰の傾向にある。ただし、所有物件の売却が進まないため、留まらざるを得ない状況である。(売買仲介業者) ・ 新百合ヶ丘地区のブランドイメージが低下したわけではないが、プラスアルファの魅力が低下していると思われる。(不動産開発業者) ・ 今後とも現在の状況が続くと思われ、地価はしばらくは弱含みの横ばいと予測する。景気は回復に向かいつつあり、消費増税が現実的になってきたことから、これから徐々に需要も伸びていくことが予想される。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	今年のゴールデンウィークの延利用者数は前年比マイナス1%程度となっており、一日当たりの利用者数で比較すれば約10%多かったが、店舗売上は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があつて依然停滞している。広域的に見ると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浸透しつつある。また、点在する空き店舗は繁華性阻害要因となっている。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当期もなだらかな下落局面にある。 空き店舗は増加傾向にあり、夏期シーズンを迎えても埋まらない店舗が各所に見られる。店舗賃料はオーナーの意向で概して硬直的ながら一部で値下げの動きもあり、今後も特に上昇に転じるような要因が見当たらず同様の下落傾向が続くものと予想される。			
						※	※	※	A 昨年末に至近で動きが見られ、本年になってからも、価格が低ければ購入に動く買い手は存する。しかしながら、商業地に対する積極的な引き合いは乏しいままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格はなだらかな下落を続けている。 B 店舗賃料は概して下方硬直的ながら見直しの動きも見られる。一方、投資需要が後退しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 F ロータリー以北の旧軽井沢銀座通り沿いの1階部分には空き店舗がほとんど見られないものの、2階部分、通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が散見される。賃料は硬直的ながら見直しの動きも見られ、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8割方横ばい、約2割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 ・別荘地では、南ヶ丘・南原エリアでの高額売り出しが多く、昨年までの相場から乖離した募集となっているが、軽井沢町全体としてみれば震災特需があつた昨年同時期より市況は落ち込んでいる。(売買仲介業者) ・商業地の引き合いは多少あるが成約はない。特に、旧軽銀座商店街には魅力的な店舗が少なく、軽井沢駅前の方がより魅力的だとの意見もある。(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予定の土砂災害警戒区域の状況を注視している。指定された箇所におけ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おり、業者も仕入れを控えている。また、昨年からの傾向であるが放射線量を気にする需要者は増えている。(売買仲介業者) ・旧軽銀座商店街及び軽井沢本通りの店舗の空室は、観光シーズン到来を機に体感で20%程度まで改善している。(売買仲介業者) ・株価、円高等の社会経済情勢に加えて、旧軽銀座商店街の衰退から、今後も成約まで至るケースは少ないと思われるため、地価動向は下落傾向で推移する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落									売物件の不足から成約が非常に少ない状況が続いているが、駅周辺のボリュームの小さい住居系収益物件に対する需要が比較的堅調であり、県内投資家を中心に、投資物件を初めて取得するケースも散見され、需要は幾分回復傾向にある。その一方で、主要道路沿いのボリュームの大きい商業ビル用地に対する需要は皆無に等しく、商業地需要の本格回復には程遠い状況が続いており、地価動向は前期同様、若干の下落である。 一定の潜在需要があり、大きく下落する可能性は低いが、景気回復の足取りが重く、また、JR新潟駅連続立体交差事業の在来線高架化の遅れ等による駅周辺の発展期待感低下から、将来の地価動向は、当面下落が続くものと予想される。
						▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	※ 売物件が非常に少ないことや、売手と買手の価格目線のギャップが大きく、成約が少ない状況が続いている。裏通り沿いで僅かに小規模の収益物件、青空駐車場等の取引が見られるが、成約は幾分弱目の価格であり、取引価格は前期同様若干の下落である。
														※ 投資用不動産の需要は幾分回復傾向にあるが、取引価格、店舗賃料いずれも若干弱めで推移していることから、取引利回りは横ばいである。
														※ 新築大型商業ビルのオフィスフロアが埋まらず、オフィス需要の絶対量が不足している状況に変化はないが、全体として見ると空室率、募集賃料共に幾分改善の傾向にあり、オフィス賃料は概ね横ばいの動きである。
														※ 景気回復の足取りが重く、飲食店の出店需要は非常に弱くなってきており、僅かに美容室等の出店の打診がある程度である。店舗賃料については、募集ベースでは横ばいであるが、成約ベースではやや下落である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 不動産取引が活発な地域ではなく、特に目立った変動要因が無いため成約事例・売り物件・買い物件ともに把握できていない。飲食店・居酒屋が比較的多く、土日や夜間は若年層等の人通りが比較的多い。(金融機関) 希少性のある地区と考えるが、特に変動要因が見あらず、駐車場の確保が限られ集客力に限界がある。新潟駅南地区のけやき通り沿いは将来性があると考えている。(売買仲介業者・大手建設業者) 万代地区の専門店複合型の商業施設の隣に商業ビルが建設中で、万代地区の活性化が期待されている。万代地区の発展が駅南地区に波及するかは不透明である。古町地区の人通りの減少傾向が継続しており、西堀通の超高層ビルの1階の実験的な出店計画があるほか、同ビルの隣の店舗付高層マンションの1～2階に「三井住友銀行」が出店したが、百貨店跡地再開発の方向性ははっきりするまでは地域経済の活性化は進まないだろう。(金融機関・売買仲介業者) 新潟駅の南北を結ぶ連続立体交差事業の計画が延期されたことにより、期待感が後退しているが当面は地価に影響はない。新潟駅南口のJRのホテル建設が着工しているが、完成するまでは地価に影響はなく、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(金融機関・売買仲介業者・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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	利回りは低いが賃料は安定していることと、当地区及び周辺地域で複数の再開発計画が進捗、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、当地区周辺ではマンション居住者の増加等の影響から高収益が期待出来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、周辺では複数の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、今後とも居住者人口の増加が見込まれることから、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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A 当地区及び周辺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、また、周辺の幹線道路沿いで再開発事業による1階を店舗とした複合マンションの販売が順調で竣工前での完売も見られる状況にあり、取引価格は横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B 小規模小売店舗には10店舗程度の空きが見られ、小規模店舗の成約賃料は下がっているが、当地区及び周辺における再開発事業の進展に対する期待感もあることから、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。
						<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 市街地のオフィス床は依然供給過剰の状態にあるが、JR富山駅北地区周辺の比較的新しいオフィスビルでは北陸新幹線整備の影響もあって安定した需要がある。一方、中心部に多い設備の劣る古いオフィスビルでは空室が埋まらない状況が続いているため、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は10店舗程度であり、内、3店舗で今夏以降の新規入店が決まっている。当地区の中核である大型店の売上げは堅調であり、周辺マンション入居者の増加により客足は伸びていることから、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"> ・ 中心部では分譲マンションの売れ行きが好調であり、マンションの在庫はほぼないようである。中心部に対する人気は高く、他地区からの人口の流入も起きていることから安定基調と考える。(大手建設業者) ・ 購入意欲は強いが買い進んでまで購入しようとする傾向にはない。このため地価が上昇しているといった感はなく安定基調と考える。(金融機関) ・ 不動産会社を通さない相対取引が見られるようになっており、市場に物件があまり出てこない状況にある。売買当事者の売り希望・買い希望価格がほぼ一致していることが要因かもしれない。シネコンやホテルが計画されている総曲輪西地区の再開発は、平成24年冬頃に組合が設立される予定である。またホテル・飲食店等が計画されている富山駅前の桜町一丁目地区の再開発は、平成25年春頃に組合設立を予定しているとのことである。(売買仲介業者・大手建設業者) ・ 購入者の多くは地元の企業や個人であるため、今後も慎重な姿勢のもと取引が行われると予想されることから地価動向は横ばい傾向が続くと考える。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市			商業	 0～3% 上昇										取引価格は好立地物件では売手市場となっており、上昇基調で推移している。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。消費は引き続き堅調であるほか、駅周辺での新築マンションの分譲が好調である。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ため、景気の先行きの不透明感は拭えないが、地価動向は前期に引き続き緩やかに上昇している。 2年半後の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県内外の事業者、投資家の関心が高まっているが、好立地の売物件が少ないため、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されるが、地元にはマイナス材料は見あらず、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、駅西側や武蔵地区寄りのエリア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、駅西側では地元資本による高値の取引が複数みられた。北陸新幹線金沢駅開業を2年半後に控え、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、取引価格は全般としては上昇している。	
														※ B 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が、収益物件に対する要求利回りは依然高水準といえる。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から状況を見極める慎重な動きが市場で見られるが、取引価格は上昇し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 金沢駅前の優良ビルでは空室率が10%を切っており、フリーレントの解消等、賃貸条件の改善と相俟って収益環境が好転している。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分かれる。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。	
					 前期 0～3% 上昇								※ F 消費は大型店を中心に堅調に推移している。ホテルは外国人観光客では台湾、中国人客以外の戻りが遅いが、早くも新幹線開業後を睨んだりニューラル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引き続き堅調であり、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"> 金沢駅東口における金沢都市計画事業金沢武蔵北地区第1種市街地再開発事業第三工区の住宅部分の第一次及び第二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、用地取得の動きもみられる。(中小不動産業者等) 空室率の下落には大きな変動がないが、募集賃料と成約賃料とが概ね一致するようになった。また、学会等の開催、企業研修等で駅前に活気が出て来たように窺える。(大手建設業者) 金沢駅に近接するビルの1階部分への大手コンビニエンスストアの出店があった。また、同様に地下1階部分への小規模なミニスーパーの出店があった。このような、日用小売店舗の出店が続くものと考えられる。(売買仲介業者) 金沢駅西側で、これまでの相場水準に比較してやや高いと思われる土地取引が行われたが、駐車場としての暫定利用が続いている。新幹線開業を睨んでの動きと考えられる。今後ともこのような動きが続くと思われ地価動向はやや上昇で推移すると予測する。(大手建設業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい										大型複合商業施設の開店以降は客足の流れに変化がみられ、当地区や周辺地区の商業繁華性は向上している。周辺商業施設でも集客性の高まりから店舗の商業環境は向上しているが、オフィス需要は依然として弱く、不動産収益性については総じて横ばいのため、地価動向も前期と比較して横ばいで推移している。 個人消費に持ち直しの動きがみられ商業繁華性の向上が期待されるものの、オフィス需要に改善の動きがみられないことから、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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	△	▽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 中心商業地の取引は極めて少ないが、昨年10月の大型複合商業施設の開店以降商業繁華性は回復しており、周辺商業地の取引価格は概ね横ばい傾向にあって前記商業施設の近くでは高値の取引もみられる。店舗需要は比較的堅調で空室率は改善しつつあるものの、オフィス需要は低調なことから不動産収益性は総じて横ばいであるため、取引価格も横ばい傾向にある。	
														B ※ 店舗需要は回復しつつもオフィス需要は回復力に欠け、賃料水準は総じて横ばい傾向のため不動産の収益性も概ね横ばいである。収益不動産に対する需要に大きな変化は見られず、取引価格も横ばいで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。	
														E オフィス需要に回復傾向が伺えず、顧客獲得競争も加わってオフィス賃料は下落傾向にあり、耐震性・機能性の劣る物件はテナント獲得が厳しく空室の長期化傾向が続いている。分譲マンションは立地性の優れた物件が中心となっており、マンション分譲価格は横ばい傾向で推移しており、マンション賃料も横ばいで推移している。	
														F ※ 大型複合商業施設の開店以後、鷹匠地区の店舗需要は堅調で、当地区においても顧客の通行量増加の影響から低層階の店舗空室率は改善しているが、賃料水準の変化には至っていないため、店舗賃料は横ばいで推移している。但し耐震性の劣る物件については敬遠傾向が強くなり、空室率の改善には至っていない。	
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"> ・ 新静岡駅の複合商業ビルが開業し、店舗需要は当該施設方面へ動いており、七間町周辺ではテナントの確保にやや苦戦しているようだ。静岡駅周辺では、ラーメン店等の飲食店、フィギュアショップ等が出店するケースが目立つ。(売買仲介業者) ・ 依然として売値が高止まりしている感はあるが、呉服町通りの交差点付近での取引などもあり、店舗については動きがある。大型オフィスビルの入札等でマンション業者が落札したケースがみられたが、ある程度まとまった規模の土地は希少性があり、特にマンション業者を中心として底堅い土地需要がある。(売買仲介業者) ・ 静岡駅からやや離れた場所にある物件の事務所需要は非常に厳しく、空室状態が続いているものも多い。静岡駅からやや離れた物件にあった事業所を静岡駅前周辺に移転するケースが数件みられた。(売買仲介業者) ・ 呉服町の再開発、東静岡の商業施設の建設は、現在のところ顕著な影響はないが、底堅い土地需要が見込まれ、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要							
						A	B	C	D	E	F	G	H								
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料								
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅前	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、オフィス賃料は上昇局面には至っていないが今後は上昇も期待され、地価動向は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、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。他のオフィス地区と比べても、オフィス稼働率は安定しているため、今後の地価動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。								
													A ※	当期においては、投資法人によるオフィスビルの取得など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、取引価格は上昇傾向にある。							
													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難しいものの、欧州信用不安から金融市場において不安材料が払拭されておらず、国内投資家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にある。							
													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、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。							
				前期  0~3% 上昇	△	□	□	□	□	—	—	—	F ※	飲食店舗については、潜在的なニーズが強いものの、エリアが限定され需要に見合う物件が少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想されるため、店舗賃料は概ね横ばいである。特に、名駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。							
													0~3% 上昇 	△	□	□	□	□	—	—	当地区内で取引事例は確認できていないものの、背後地において複数の取引事例が確認できた。背後地の取引事例には高値取引も見られ、取引もやや増加していることから、当地区の地価動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 今年4月に周辺地区において私立大学が開校し、前期に引き続き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、地価の将来動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向を示すものと予想される。
A ※	当地区は繁華性が高く、新幹線等の利便性に優れているため、希少性が高いものの取引事例は見られなかった。オフィス市場の本格的な回復に至っていないが、背後地において取引がやや増加しつつあり、取引価格は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。																				
B ※	当地区及び周辺地区において取引利回りを把握できる収益物件の取引事例はほとんどないが、オフィス賃料は低位安定し、平均空室率も徐々に改善していることから投資家の利回り感に大きな変化は見られず、取引利回りは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。オフィスの空室在庫は徐々に解消しており、平均空室率は改善する傾向にあるが、市況の好転には至っておらず、オフィス賃料は低位で横ばい傾向にある。																				
				前期  0~3% 上昇	△	□	□	□	□	—	—	—	—	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希少性が高く物販店等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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前、大閘口		<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"> ・ 地区内における取引がなく地価が上昇しているかは不明だが、テナントニーズは依然として高く、賃料の引き下げ圧力もさほど強くないため、これまでと同様人気が高いエリアであり、地価は緩やかに上昇すると予測する。(大手不動産業者) ・ 投資用不動産の取引事例が殆どないため実勢地価の把握は困難であるが、当地区はブランド力が極めて高く、ポテンシャルについても強含みであり、名古屋の中では別格とされている地域である。賃料の安定性も高く、投資対象として人気の高いエリアとなっている。(不動産管理業者) ・ 地区内における既存オフィスビルの建替えによる移転需要が概ね一巡したほか、2015年までは新規供給がなくオフィスマーケット市場が落ち着くことが予測されているため、しばらくの間は現状を維持することが予測される。(賃貸仲介業者) ・ 地価は前期に引き続き緩やかに上昇すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0% 横ばい							—	—	当地区周辺においては、前期に投資ファンドによる高額な店舗ビルの取引が見られたが、当期は特に目立った取引は認められなかった。しかし、既存ビルの建替え、再開発等により、当地区周辺の優位性が認められることから、投資家等による取得需要は依然として強く、また、金融機関の融資姿勢が改善傾向にあることから、当地区の地価動向は横ばいで推移している。 名駅地区で、投資ファンド等において取得検討する物件は増加しており、潜在的な需要は高まっているが、当地区は名駅駅前地区に比べると繁華性にやや劣るため、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区における取引件数は少なく、特に目立った動きは見られなかった。物件に対する選好性はあるものの、再開発が進み発展性が見込まれる名駅地区周辺の投資意欲は引き続き堅調に認められるため、取引価格は概ね横ばいである。
														B ※ 名駅地区においては、収益物件の投資意欲は高まっており、また、店舗、オフィスビルの賃料水準や空室率が安定してきているが、当地区の店舗、オフィスの本格的な回復は未だ見込みにくいことから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ 大型ビルの建替えに伴う事務所移転が一巡し、春先に比べてテナントの動きは少なくなっているものの、新築ビルが高稼働で竣工し、中小規模ビルの成約も引き続き見られることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 好立地の路面店については出店意欲が高いものの、その範囲は狭く、また大型ビル建替えによる供給は限定的である。背後地においては小規模飲食店などの出店需要が見込まれるが、店舗賃料に大きな変動は見られず、概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内において目立った取引は認められない。駅に近い立地ではオフィスビル、少し離れた立地では賃貸マンション等と、用途の多様性が見られる地域である。今後、駅前のビルの建替えによる連担性の向上等が期待されるが、しばらくは現状のまま横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) ・ オフィスエリアとしての成熟度は高くないが、現状は飲食や物販系の店舗需要が強く、将来予想されるオフィスの大量供給を見越した店舗出店の動きが出てくれれば面白いエリアである。(不動産管理業者) ・ 地区内の代表的なオフィスビルは稼働が安定しており、賃料もしばらくの間横ばい傾向が続くと予測する。名古屋は徒歩圏が狭いと感じられるため、駅あるいは地下道出口から離れた位置に立地するオフィスビルはやや弱含みである。(賃貸仲介業者) ・ 地価動向はしばらくは横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区では新規投資を誘引する新たな要因が見られないことから不動産需要は弱く、また、オフィス賃料は微落、空室率は微増しているため、当期の地価動向は引き続き緩やかに下落している。 当地区にはAクラスビル、新築ビル等がほとんど見られず、ビジネス地区としての競争力が弱く、賃貸オフィス市場も低調なため、地価の将来動向は引き続き下落傾向と予想される。 ※ 国内景気は回復期待が高まりつつあるが、当地区には大規模再開発計画、大型商業施設の新規出店計画等の新規投資を誘引する要因がないことから、不動産取引は低調であり、取引価格は引き続き下落している。 ※ 当地区内のレジャービルへの投資リスクは引き続き高いが、幹線道路沿いの路面店舗の需要は堅調である。また、オフィス賃料は微落、空室率は微増しているが、現段階では当地区の投資リスクの変化に与える影響は小さいと判断されることから、当期の取引利回りは横ばいである。 ※ 当期は名駅地区においてオフィスの新規供給があった影響により栄地区から転出が見られ、空室率が若干上昇した。また、オフィス賃料も4月以降、若干の下落傾向で推移している。 ※ 大津通、久屋大通沿いの路面店舗は賃料が下げ止まってきている。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・中型の収益物件の売買は一段落した。一方、名古屋駅周辺への投資意欲はファンド系を中心とする投資機関において依然として強い。当地区でも大型商業ビルの建設計画が発表となり、底値感が広がりつつあるため地価動向は横ばいに転じた。 4月に当地区内の百貨店でファストファッション店が開業し、多くの顧客を誘引し、周辺の百貨店を含め売上が増加した。当地区への出店意欲を示す流通業関係者は多く、地価の反転期待も高まっている。一方、景気の不透明感が払しょくできず、模様眺めの向きもあるため、地価の将来動向は横ばい傾向を示すものと予想される。 ※ 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り、近隣地域で高額の土地取引が2件見られ、取引価格は底打ち感があるため横ばいで推移している。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月にオープンし、集客力が一挙に増加し、周辺の百貨店売上が増加した。 ※ 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周辺へ向いており、当地区の取引利回りは概ね横ばいである。 ※ 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中、名古屋駅周辺で複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、当地区の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。 ※ 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が出店し、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く、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋	中区	商業	栄北、栄南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 栄地区は再開発の気運も徐々に高まりつつあり、一部でビルの建て替え計画も具体化している。地価は取引事例が顕在化しておらず動きがわかりづらいが緩やかな下落基調が続いている。栄南地区についてはオフィスとしてのニーズは殆どなく、店舗が中心である。(大手不動産業者) ・ 栄地区周辺は商業地としての地位は依然として高いものの、消費スタイルの変化からか、百貨店が大型ショッピングセンターに押されている状況が続いているため、かつてのような賑わいが無い。取引価格については出物がないので相場を把握しづらいが、概ね底値に達したため横ばい傾向である。(不動産管理業者) ・ 低層階は店舗需要があるが、オフィスとして栄地区を志向する声がほとんど聞こえず、名駅・伏見・丸の内地区と比較しても事務所の立地環境としては弱い。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) ・ 地価は緩やかに下落すると予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	0%横ばい	→									<p>当地区の桜通沿いの価格は、錦通や広小路通沿いに比べて、極端に低い価格による取引は見受けられず、比較的安定的に推移している。画地規模がある程度まとまっている画地が多いため、所有者も購入者も大手が多いことも影響しているとみられ、当期の地価動向はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>ここ数年で、桜通・伏見通沿いは大型ビルが建ち並び比較的整然としたオフィス街として整備されてきた。今後も新規供給が散発的にあるため、賃料設定に工夫は要するものの、大型需要を取り込める物件も多く、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 ※ 当地区では目立った取引は見られないが、当地区周辺ではやや高い取引も見受けられるようになった。収益物件の取引であるなど、個性があり、直ちに反転したとまでは言い難いが、取引価格が底を打ってきている兆候であり、当期の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回復しているとは言いが、新築もしくは築浅の大型ビルを中心に徐々に稼働率も改善しており、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ないが、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 ※ 新築もしくは築浅の大型ビルでは賃料を下げ稼働率を上げてきているため、周辺の既存ビルも賃料を下げざるを得ない状況が続いてきたが、既にこれ以上は下げられない、あるいは下げてもテナントがつかない水準にまできており、現状がほぼ底であると見られるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。なお、新築ビルの空室率は低下している一方で、既存ビルの空室率は高止まりしている。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから、オフィスビルの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	↘	前期 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、築浅で高品等の一部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ビルの新規賃貸需要は弱い。当地区の地価動向に底打ち感はなく、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が当面続き、地価の底打ち感の兆しは予想できないため、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 ※ 空室率の改善は見られるが、築浅で高品等の一部のオフィスビルに限定され、未だ高水準にあり、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。また、契約更新時に賃料減額改定やテナント退出による賃料減額対応が見受けられ、取引が弱含みとなっているものの、下落幅は縮小している。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は難しいものの、欧州信用不安から金融市場において不安材料が払拭されておらず、国内投資家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。</p> <p>E ※ 東日本大震災以降、築年が古い新耐震基準前のオフィスビル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、当地区の築浅で高品等の一部のオフィスビルに移転需要が認められ空室率は改善しているが、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、一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階店舗に関しては空室はほとんど見受けられないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。</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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内、伏見		<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市況は、例年同様4・5月に動きが見られた。郊外からのオフィス移転・集約、既存ビルから設備水準が優る築浅オフィスビルへの移転が多い。ただし、今後の予定も含めると相当規模の空室が発生すると予測され、地区内の稼働率が上昇する見込みは小さい。売買市況は、当期はほとんど取引が見られなかった。金融機関の融資姿勢は依然として厳しく、一方で土地所有者には積極的に売却する意思がなく、価格の折り合いがつかず取引が成立しづらい。(大手不動産業者) ・ 名駅地区で予定されている大量のオフィス新規供給に対して、名古屋全体の実需が追いつかないのではと懸念している。伏見・丸の内地区の築浅オフィスビルの賃料は坪1万円くらいだが、既存ビルでは坪7千円を下回ることも珍しくなく、投資しても事業として継続するのは難しい。現状では、よりリスクが小さく3～4%程度の利回りは期待できるコインパーキング等として運用することが多い。(不動産管理業者) ・ 築浅ビルを中心に稼働率は回復傾向にあったが、名駅地区の建替えによる移転需要等は一段落しつつあり、最近では地区内のいくつかのビルでまとまった規模の退去予定情報がある。(賃貸仲介業者) ・ 賃料・稼働率は当面改善せず、地価はやや下落と予測する。(大手不動産業者) ・ 変化はなく、当面横ばいと予測する。(不動産管理業者) ・ 賃料割高な既存テナントの減額・解約リスクが高まっている。地価はやや下落と予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)									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する一方、物件不足によりマンション適地の用地不足により高値取引が予想され、優良なマンション適地を主に競合することから地価動向は上昇となった。 マンション販売が概ね好調で推移する一方、マンション適地取得難が今後も続くため地価の将来動向は上昇すると予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 背後の優良住宅地域で更地の取引が見られ、マンション適地である当地区の希少性から高値取引が予想されるため、当地区の取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ 3月以降もマンション賃料は比較的安定し、空室率は概ね横ばいでその上昇の懸念は見られない。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も底を打ち安定している。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 ※ 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、引き続き販売状況は住宅取得優遇策等の影響もあり順調で販売戸数の小さいものは完売に近く、総じてマンション分譲価格は横ばいである。 H ※ マンション賃料はシングル、コンパクト、ファミリー各タイプの新規供給が見られず、既存マンションの賃料水準は安定している。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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0%横ばい									マンション適地及び投資用の賃貸マンションに対する取得需要は堅調であり、また、これら以外の物件に関しては相対的に需要は弱いものの、取引価格には底値感が認められつつあることから、総じて地価動向は横ばいとなっている。 マンション用地の不足により、マンション適地に対する需要は引き続き高いものと予想され、オフィス・マンション賃貸市況も概ね現状のまま推移するものと思料されることから、当面の地価の将来動向は横ばいにて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	 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"> 久屋大通駅周辺の商業地は依然としてオフィス市況が良くないため、事務所ビルは苦戦している物件が多いと聞く。一方で背後にある賃貸マンションの稼働率は回復している。(不動産開発業者) 久屋大通駅及び大曾根駅周辺では、販売中のマンション及びこれから販売開始になるマンションが多くあり、近年でも希にみる供給水準となっている。都心物件を中心に販売が好調な物件も多いが、価格設定又は商品企画を間違えて、販売に時間が掛かっている物件も見られる。(大手不動産業者) 入札物件だと高値の事例も散見される。これは各デベロッパーとも今年に入り素地の取得が厳しくなっているためであり、高く仕入れたからといって購入者への販売価格に上乗せできるような状況には至っていない。建築費は上昇傾向にあり、建築費が上がると素地取得に回せる資金は減るので地価にはマイナスの影響が出る。(マンションデベロッパー) 現在販売中のマンションでは一部苦戦している物件もあると聞くが、地価の動向に大きな影響を及ぼす要因は今のところなく、地価動向は当面は横ばいで推移すると思われる。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	—	—	□	□	地下鉄覚王山駅から徒歩10分圏内に存する戸建住宅用地の需要は堅調であり、当地区の地価動向は引き続き緩やかな上昇を示している。マンション素地についても需要は旺盛であり、極めて高い価格での取引が見られる。ただし、池下駅、本山駅、東山公園駅の周辺で今後多くの新築マンションが供給予定であることから、一部のデベロッパーでは素地購入に慎重となっている。 今後、覚王山駅周辺での開発計画等はないが、同地区の人気は高く不動産需要は安定的に旺盛であるため、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	覚王山駅周辺の優良住宅地域においては、戸建住宅用地の取引価格が引き続き緩やかに上昇している。昨年後半からは区内の優良住宅地域にて総額が嵩む300㎡超の戸建住宅用地の成約が増えている。覚王山駅周辺での成約件数は前期とほぼ同等である。							
						B	覚王山駅周辺ではシングルからファミリー向けマンションの需要が強く、賃料も底堅い。今後も地価の大幅な下落は考えにくく、個人投資家にとってリスクの低い不動産投資物件であるため、引き合いは多い。こうした状況を反映して、取引利回りは若干下落傾向で推移している。なお、ワンルームマンションについては供給量が多いため、投資物件としては空室リスクが大きい。							
						G	今期、千種区内で分譲された新築マンションは少ない。周辺区のマンション分譲価格の動きなどを踏まえると、当地区のマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。中古マンションの需要は今期も引き続き堅調であり、大手デベロッパーの中古物件については、新築時からの値下がり幅は小さめである。							
						H	覚王山駅周辺は、本山駅、星ヶ丘駅などと並び、特に人気のある居住エリアであり、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。新規の賃貸マンションの供給は少なく、賃料は高止まりしている。							

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	池下	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	<p>マンション適地についてのデベロッパーの需要は強く、また戸建住宅地についても地下鉄駅近くの希少性が高いエリアについては人気が高い。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やや弱いため、地価動向は総じてやや下落傾向にある。</p> <p>依然として旺盛な当地区に対する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想され、従来の商業地域内においてもマンション素地として取引される可能性もある。一方でオフィスを中心とした商業地としてみた場合、中区、中村区等の中心部と比べて優位性はなく、需要が低迷しているため、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。</p> <p>A ※ 当地区においてはマンション需要が引き続き堅調であり、大手デベロッパーを中心に取得意欲は依然旺盛であるが、規模、ロケーションを備えたマンション適地の供給は極めて限られていることから、取引価格は高どまりを維持している。反面、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が依然として弱いことから、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。</p> <p>B ※ 投資用物件の供給は少ないが、賃料水準は需要がやや低迷しているオフィスを中心にわずかな下落傾向にあるとともに、取引価格は下落傾向にあるものの下落幅は小さいため、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 地下鉄駅に近く、利便性が高い比較的高額なマンションの供給が豊富であるが、総じて売れ行きは好調であり、居住環境と生活利便性を兼ね備えた当地区におけるマンション需要は引き続き堅調である。売れ行きの好不調は物件次第という側面が強く、販売価格の行き過ぎを懸念する声も聞かれるが、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。</p> <p>H ※ 地下鉄駅への利便性が高い人気居住エリアのため、居住用物件に対する需要は引き続き強いが、住宅用賃貸物件の供給は比較的豊富であるため、マンション賃料に目立った変動はなく、おおむね横ばい傾向である。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	安定的な収益が見込みにくい当地区は、いわゆる投資対象エリアとしての位置づけが薄れており、自用物件の需要も引き続き弱く、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。 当地区はオフィスビルと店舗が集積する千種区の代表的商業地域であるが、当地区に対するオフィス需要は減退し、衰退傾向にある古くからの歓楽街や商店街の店舗需要も回復する兆しが見られないことから、将来の地価動向は下落傾向で推移するものと予想される。
						 (前期) 0～3% (下落)	A ※ 商業地の取引は引き続き少ない。数億円程度までの小規模な店舗付マンション等の投資物件であれば、利回り次第では個人投資家等が取得する可能性があるが、全般的に投資需要は低調であり、自用物件についても引き合いは少ない。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 ※ 投資物件の取引が依然低調であるため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料の下落傾向にもなって取引価格は下落しており、取引利回りはおおむね横ばい傾向にある。 E ※ 中区、中村区等における新築供給と賃料下落により、通常のオフィス需要は名古屋市中心部に吸収されており、当地区はオフィス立地としての魅力が薄れている。小規模な築年の比較的古いビルの割合も高く、オフィス賃料は全般的に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、当地区全般の停滞状況が続く中であって、地下鉄駅周辺においては一定の底堅い需要はあるものの、新規出店は少なく、背後地の築年が古い物件については空室もあり全体的に需要が低迷しているため、店舗賃料は下落傾向にある。							
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・今年に入り、昨年以上にマンション素地の供給が減っており、デベロッパー間での競争が激しくなっている。ただし、入札物件等では高値の事例も聞くが、全体的には地価が上昇しているという印象はまだない。(不動産開発業者) ・地下鉄東山線沿線ではマンション供給がピークを迎えており、供給過剰の懸念もあったが、いまのところ販売中のマンションの売れ行きは悪くない。池下周辺は近年良質なマンションの供給が増え、住宅地として知名度が上がっていることも地価水準の安定に寄与しているものと思われる。(大手不動産業者) ・東日本大震災後、消費者のマインドも回復してきており、高額物件も売れている。ただし、震災以降、耐震性や防災設備等に関する関心は高まっており、そういったニーズに対応する商品企画を行わないと価格への転嫁は難しい状況にある。(マンションデベロッパー) ・大量供給の懸念があったが、これまでのところ販売中のマンションは比較的好調な物件が多く、今後もマンション素地として安定した需要が見込まれるため、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇									駅近でマンションに適する規模の土地の取得競争は依然として激しく、資本力の優る業者による高値の取引が見られる。マンション・戸建住宅とも売行きは好調で、地価動向は前期の横ばいから今期は上昇となった。 エコカー補助金による国内販売や北米での販売回復を背景に、地元自動車産業はフル生産に近い水準まで戻りつつあり、所得も上昇傾向にある。持家志向は依然として高い地域であるため、地価の将来動向は穏やかに上昇するものと予想される。	
						△	□	□	□	—	—	□	□		A ※ 新築マンションの販売が好調であることを背景に、駅に近いマンション用地の取引価格がやや上昇している。特に八事周辺の地盤が固い高台の住宅地の引き合いが強いが、桜通線沿線の平坦な地域も利便性に優れるため、高めの取引が多くなっている。
															B ※ 賃貸需要は依然として強く、収益目的の土地取得も見られるが、土地のみで1億円以下の小規模なものが多い。中古の収益物件も2億円以下の取引が多く、取引利回りはファミリータイプでネット8%前後で特に変化はないため、概ね横ばいである。
															G ※ 駅から徒歩圏の条件が優るマンションでは、即日完売の物件も見られるようになったが、分譲価格が上昇しているとまでは言えないため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% (横ばい)								H ※ ファミリータイプのマンション賃料は、特に上昇も下落も見られず、引き続き横ばいである。単身用については、転勤や入学のシーズンが過ぎたこともあり、郊外を中心に下落の傾向が見られる。単身用は低層の小規模なアパートが多いため、マーケットに与える影響はそれほど大きくない。		
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"> ・ 建築費が1年前と比べると1割ぐらいは上がっている。当地区はまだ大丈夫だが、これより郊外になるとマンション事業における建築費の割合が高くなるので、素地の価格及び購入者への販売価格に影響が出てくる。(不動産開発業者) ・ 近年マンションの供給は少なく、今後販売されるマンションは今のところほとんどないと把握している。だからといって当地区の人气が落ちているということではなく、たまたまマンション素地の供給がないだけだと思われる。(大手不動産業者) ・ 当地区では少し前まではコンスタントに分譲マンションの供給があり、他の地区と比較してもよく売れていたという印象がある。エンドユーザーの潜在的な需要は旺盛な地区であるため、今後事業を行いたい地区の一つという位置づけは変わっていない。(マンションデベロッパー) ・ 当地区は都心へのアクセスも良く、各デベロッパーとも是非買いたいエリアであると思うが、周辺ではやや苦戦しているマンションもあると聞くため、慎重に事業採算性を検討する必要があり、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(不動産開発業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区が交通の要衝となっていることから、多種多様な業種の立地が可能のため、多方面からの需要が競合し価格を押し上げている。また、本年9月末に閉店する金山総合駅北側の中区エリアの大規模商業施設の建替が今秋には着手される予定で、今後の活性化が期待されていることも影響し、当地区の地価動向は上昇傾向で推移した。 当地区の客足の動向は年々良好になっており、大規模商業施設の建替も影響して名古屋市南部地域の拠点商業地域としてマーケットポテンシャルが高くなっている。このような市場実態を背景に地価の将来動向は上昇傾向が続くものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 交通の利便性に優る稀少性の高い駅前の商業地域であり、マーケットポテンシャルの高さから需要は底堅く、今期も金山駅北側の中区エリアの準高度商業地域における成約事例が把握され、需要は引き続き強い。特に、賃貸条件が比較的良好と思われる収益不動産については需要が集中する傾向にあるため、当地区の取引価格はやや上昇している。 B 名古屋市内の類似する準高度商業地域と比較すると、空室率は低く、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、今期もほぼ横ばいで推移している。近隣地域の地価がやや上昇傾向にあることから、取引利回りはそれに伴いやや下落している。 E 地域のオフィスビル需給の状況に大きな変化は見られないが、築年数の経過したスペックが劣るテナントビルにおいては、依然として借り手優位の状況にある。反面、利便性に優る駅至近の事務所ビル等の需要は他地区に比較して強く、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 F 金山総合駅に近接する極めて稀少性の高い商業地域であることから、空き店舗はほとんど見られない状況が続いている。客足の流動性も良好で、飲食店舗等の収益性は周辺類似商業地域と比較して上位に位置しているため店舗の入れ替わりも少なく、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"> 金山地区は物件の稀少性からオフィス・店舗・マンション素地ともに需要が強かったが、名古屋市中心部の地価が下がったこともあり、最近では以前ほどの取得熱は見られない。(大手不動産業者) 名駅地区で予定されている大量のオフィス新規供給に対して、名古屋全体の実需が追いつかないのではと懸念している。金山地区はコンパクトにまとまっており、動線や歩く距離を考えると名駅よりも集客しやすい面がある。学校・人材派遣・クリニック等の来客型オフィスに適している。過剰な供給はなされておらず、ほぼ需給が安定している。(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) 賃料および空室率は安定しており、地価は横ばいと予測する。(大手不動産業者) 複数の電鉄が乗り入れする利便性から、今後も地価は横ばいと予測する。(不動産管理業者) 需給均衡状態が続くと考えられ、横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
岐阜県	岐阜市			商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落									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の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルにより、当地区の発展性は強まっているが、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効需要は依然として見込めない。企業の生産活動や雇用も持ち直しの動きが見られるが、景気を下押しするリスクは多く、引き続き地価動向は下落傾向である。 商業地の郊外への分散傾向には歯止めが掛からず、経済の疲弊等から中心部での取引はほとんど見られない状況が続いており、JR岐阜駅周辺から柳ヶ瀬地区にかけての再開発を考慮しても依然として当地区の商業地需要は弱いため、地価の将来動向は下落傾向で推移すると予想される。 A ※ 岐阜駅周辺及び岐阜市中心部における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、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 ※ 対象地区においては投資用不動産の取引件数及び新規賃貸件数が少なく、取引利回りの相場を把握することは難しいが、取引価格、賃料水準ともに下落基調であり、取引利回りは横ばいである。 E ※ 駅周辺において、37階建の複合ビルが本年8月に完成予定であるが、マンションが主である。オフィス賃貸市場は停滞し、空室率が高い状況が続いており、当地区周辺では共同住宅並みの水準での成約も見られることから、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、事務所需要について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が、局所的であり、店舗賃料を上昇させる力はなく、総じて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、ほぼ横ばいである。企業の設備投資、個人の住宅ローン融資件数・融資額もほぼ横ばいである。当面は現状維持と予測する。(金融機関) ・ JR岐阜駅前から徒歩10分以内のマンションは新築・中古物件ともに人気があり底堅い。JR岐阜駅北口前のタワーマンションは順調に分譲が進んでいる。ただし、駅前または徒歩10分以内のアクセス良好物件のみが人気で、その他の地域のマンションは新築・中古とも苦戦が続いている。全般的には緩やかに市況は回復していると実感している。(賃貸仲介業者) ・ 戸建住宅地は、20歳後半から30歳台の若者層を対象とした比較的低価格な物件の流動性が高まりつつある。今後消費税増税の駆け込み需要も期待できる。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、取引件数も増え地価上昇地点も見られる。一方、郊外の条件の劣る物件は、引き続き地価が下落している。商業地は、定期借地が増加等した結果取得希望者が減少し、取引市場は苦戦している。(売買仲介業者) ・ 経済回復のスピードが遅く、地価動向はしばらくは横ばいで推移すると予測する。(金融機関) ・ 期待を込めてではあるが、地価は徐々に回復すると予測する。(賃貸仲介業者) 											
							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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市			大津におの浜	 0～3% 上昇									分譲マンションの完成在庫が解消されたため、デベロッパーの用地取得がみられる。駅近物件や人気地区の入札物件では競合するケースがあり、潮目が変わりつつあり、地価動向は上昇に転じている。好調な自動車販売業などの企業の土地取得や自社ビル建替、増床、リフォームなどの動きが見られるようになった。 今後の地価の上昇圧力としてマンション用地需要の回復、市街地整備事業の進展、下落圧力として草津市域への需要シフトといった地域間・業種間の競争激化等があるが当地区は有名店の需要が存在するため、地価の将来動向は緩やかな上昇基調で推移すると予想される。
						△	▽	△	□	▽	□	□	□	A ※ 大津市中心部や草津駅勢圏のマンション適地、市街地を通過する国道沿いの路線商業地で取引が見られ取引価格や取引目的からみて実需要が顕在してきたものと認められることから、当地区の取引価格は上昇傾向に転じている。
														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件数そのものが少ないが、取引価格は緩やかな上昇傾向に変わりつつあり、賃料水準が横ばいしないし弱含みの下落傾向と見られるため、取引利回りは総じて下落傾向にある。
														G ※ 新築分譲マンションの中心価格帯に変動はなく、低利の住宅ローンに支えられてマンション分譲価格は横ばいで推移している。高度地区指定に伴う高さ制限等が仕入れ価格抑制要因となっている。
														F ※ 飲食店舗の賃料下落はなく横ばいで推移している。ただしJR主要駅近傍や商業核施設周辺など立地条件等による個別性が見られる。物販系店舗や事務所は借手市場にある。健康・美容系店舗の新規需要が根強いが、家賃支払能力が低い需要者が大半で、市場規模は小さい。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ におの浜地区内の分譲マンションはやや苦戦しているように思えるが、残り僅か。旧市街地(京町1丁目)の分譲マンションは完売で、供給過剰感はない。前期以後の素地取引は聞いておらず、適切な土地がない状態。マンション適地としての評価に変わりはなく、仕入れが消極的になっているわけでもないが、建築費の上昇が続いていることから、前期同様土地を買い進む状況にはない。JR大津駅前再開発事業の超高層マンションは秋頃に分譲開始で、消費税アップ前であり、時的にも手堅いように思う。(マンションデベロッパー) ・ マンションデベロッパー、建売業者は、前期と同様に積極的に土地を探している。大手チェーンのシティホテル(におの浜4丁目)前の旧住宅展示場では工事が進められており、食品スーパーの開業が近づいている。このエリアではファミリー層が多いので生鮮3品を扱う店舗は成功すると思う。(売買仲介業者) ・ 土地がないので出れば競合が起こるが、その一方で建築費が上昇し、販売価格への転嫁も難しい状況から、厳しい事業環境が続いていることに変わりはなく、地価は当面横ばい傾向を続けると予測する。(マンションデベロッパー) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	 0～3% 上昇									住宅地に関しては、新快速停車駅化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、デベロッパーの動きが目立つようになり、従来横ばい傾向で落ち着いてきていた地価動向も若干上昇傾向を示し始めている。 マンション素地需要、分譲マンション需要、賃貸マンション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、当地区は従来から地価の緩やかな上昇へ転換するポテンシャルを有しており、マンションデベロッパーによる素地取得の動き等が契機となって地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ デベロッパーによる素地取得が昨年に2件確認され、いずれも工事着工予定を相当経過していたが、販売状況をにらみながら双方ともに着工した。駅西口では3月に素地取引がみられ1種あたり坪20万円を超える事例となった。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つつあるため、地価は落ち着いている状態からやや上昇機運を孕み、取引価格はやや上昇傾向にある。 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に比してやや改善傾向、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、当マンション分譲価格等から推測するとマンション分譲価格はやや上昇した。 H ※ 新快速停車駅化の影響が浸透し、事業会社の事業集約等の影響で社会人の賃借ニーズも増え、当地区では空室はほぼ解消されている。但し、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、マンション賃貸市場において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。
						△	□	□	□	—	—	△	□	
						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 ・ 事業成立性が県内で最上位にあるとの認識には、昨年末から引き続き変化ない。素地取得に競合が発生することは避けられない状況が続いている一方で、東日本大震災の復興需要の影響から前期と比較して建築費は更に上昇しており、投資採算性の観点からみて土地価格は横ばい程度と認識している。中小規模の分譲マンション2棟が分譲開始されるが、これまでの相場と比較して価格に大きな変化はないと聞いており、供給戸数からみても市場へのダメージはないと考える。(マンションデベロッパー) ・ 中古マンションの価格について、新快速停車実現後一時期跳ね上がったが、最近ではやや落ち着いた感がある。売主はまだ強気の価格設定がほとんどであるが、若干値下げして取引が成立している状況である。今年3月にシティホテルがオープンしたが、草津駅前と比較すると商業施設の質・量などまだまだ見劣りする。(売買仲介業者) ・ 今後は消費税アップ前の駆け込み需要をねらった展開が予想され、土地が出てくればリスク覚悟で競争に参加することが予想される。地価はやや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅前周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい										市内商業地は、一般的に景気の先行き不透明感から不動産市場の実態が把握しづらい状況にあるが、当地区は需要が京都駅前という立地条件から比較的底堅い地区であることから、地価動向は高値安定で横ばいである。 当地区の店舗・オフィス需要は比較的底堅いものの、先行きの不透明感から地価の将来動向については当面高値安定の横ばい傾向と予想される。
											△	—	—	A ※ ホテルを中心として根強い需要はあるものの、供給は極めて少ない状況である。まとまった優良物件であれば高値で取引される可能性を有するが、一般的には取引量は低調で、取引価格はほぼ横ばいである。	
															B ※ 取引価格は横ばいで、賃料もオフィスと店舗でやや異なる動きがあるものの、賃料水準はほぼ横ばいであるため、取引利回りも前期と特に変化はなく、横ばいである。
															E ※ 既存オフィスビルの自用化による移転需要や郊外立地型企業の事務所部門の移転需要等に伴い、当地区の空室率は低下傾向にあるものの、一般的にはオフィス賃料は落ち着いた動きを見せており、概ね横ばいである。
															F ※ 水族館の開業等により人の流れは変わりつつあるが、その影響の度合いは現時点では把握しづらい。従来からの大型店舗間による顧客回遊性の高まりとも相俟って、前期同様店舗賃料（特に路面店舗）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"> 基本的にホテル需要がある。例えば、京都中央郵便局敷地がもし売りに出ればホテル需要があるだろう。水族館の開業で人の流れは変わったがそれ以上の影響はまだ感じられない。京都駅南側では所在は不明だがホテル用地の取引があったと聞いている。また、近鉄京都駅前のホテルの稼働は高いと聞いている。(大手不動産業者) 烏丸七条の事務所ビル売買に伴う移転需要、新幹線などの交通利便性に基づく市郊外に立地している工場・製造業の事務所部門の移転需要などによって、空室率は5.6～5.7%程度と低下し貸手市場である。(賃貸仲介業者) 昨年秋以降は取引を確認しておらず、供給物件がほとんど無い状況である。まとまった敷地が出てくれば、オフィス需要は弱いホテル需要・店舗需要を中心に、高値取引もありうと思う。水準は坪600万円から700万円程度である。(金融機関) 市内一般的に景気の先行き不透明感から不動産市場では先が読めない状況にあり、需要者の眼も厳しくなっているが、当地区は駅前で需要は比較的底堅い地区である。(売買仲介業者) 景気の先行き不安はあるものの、駅前で需要は比較的底堅い地区であるので、今後も地価動向は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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0% 横ばい					—	—			JR二条駅徒歩圏にある当地区におけるマンション用地の供給は見られず、地価動向は顕在化していない。中京区全体では、少ない供給ではあるがマンション用地市況は堅調であり、約2年ほど前の高騰感はなく、高位で安定的に推移しているため、当地区の取引価格等の動向も考慮すると、当期の地価動向は概ね横ばいである。 新築マンション市況は堅調ではあるものの、中京区でも西寄りの地区では、新築マンションの完売に至る期間もやや長期化しつつある。また、需要者にも経済の先行きへの不安があるため、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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A 取引に係る要因に変化はなく、取引価格は同水準で推移して横ばい基調である。取引件数も概ね前期のレベルが維持されている。二条駅徒歩圏の分譲マンション用地であれば、標準的な価格帯で60万円/㎡前後である。
														B 取引利回りは、取引価格が横ばい基調で、賃料水準も前期と変わらないため、取引利回りも7%～7.5%を標準として、横ばい基調で安定している。
														G マンション分譲価格は、価格水準が60万円/㎡～75万円/㎡でほぼ上限にあり、高水準で売り出される状況に変化はないため、マンション分譲価格は横ばい基調にある。
														H マンション賃料水準については、二条駅徒歩5分程度以内で2,600円/㎡～3,000円/㎡、徒歩10分程度で2,200円/㎡～2,600円/㎡となっており、前期から賃貸市場において支払賃料、一時金等に変化はみられない。従ってマンション賃料は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"> ・大学生用の賃貸マンション需要はあると思うが、事業採算性から優先順位は低い。地価水準は一種坪60万円から70万円程度である。中古物件の引き合いも強く、エリアとしてのポテンシャルは比較的高い。(金融機関) ・二条駅周辺では、昔から駅東側の土地価格水準が比較的高いため、駅西側の住宅地は割安感から需要が伸びる傾向にある。二条駅北西の二条駅から円町駅に向かう地域では、二条駅周辺は坪120万で、円町駅に向かって下がっていく。二条駅東側の御池通り背後で坪150万水準で、御池通り沿いの大学生を狙った賃貸マンションの土地価格水準は坪200万弱であった。二条駅南側は細い道路など条件の良い土地も多く、土地価格水準は坪90万に満たない。物件の画地条件による二極化の傾向はある。戸建住宅市場では、分譲マンションから戸建住宅へのステップアップ層は減り、富裕層による現金買いや、ローンを利用して月額負担減少を狙った賃貸から持ち家への移行層が中心となっている。金融機関の融資姿勢は都市銀行でやや厳しいものの、全体的に過去からの変化はほとんどない。マンション市場では、千本通り沿いの中古マンション需要が好調で、値崩れはほとんど無い。(売買仲介業者) ・売買市場は、需給ともに動きが少なく停滞感がある。一方で、賃貸市場は売買市場と異なり空室は即損失となるため、ワンルーム賃貸・ファミリー賃貸ともに下落させても埋める傾向にある。また、店舗賃貸は飲食(坪15,000円程度)・理美容中心で、事務所は厳しい(上限坪10,000円、下限坪5,000円程度)。家族4人・3LDKの物件では3,000万超えると市場滞留期間も長くなる傾向があり、売れ行きが思わしくない。現状の打開のためには、シングルやDINKSなどの家族形態の多様化に対応した供給が望まれていると思う。(売買仲介業者) ・大学移転も一段落し来るべき商業施設も来た感があり、特段の価格形成変動要因は見られず、今後も当面は地価は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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0% 横ばい									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している。地域経済における先行き不透明感があるものの観光産業等を中心に景気は回復傾向にある。そのため、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。 観光産業等の堅調さから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している。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。観光地を中心に需要は堅調であり、当地区周辺の高度商業地においても取引件数はやや増加、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。オフィスの空室率は改善が認められるものの、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 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。当地区内のオフィスの空室率は回復基調にあるが、今後の経済情勢の動向等による影響を受け易いと考えられる。 ※
										F 店舗賃料は、立地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り、店舗賃料は総じて横ばいであるが、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。 ※				
		下京区	烏丸	 0% 横ばい									空室率の改善傾向は継続しているもののオフィス賃料の調整結果による面もあり、コスト抑制傾向は依然強い。また店舗の積極的な出店も見られるが店舗賃料の上昇に結び付いていない状態であり、総じて地価動向としては安定傾向が継続し、前期から横ばいで推移した。 最近の土地取引から一等地に対する潜在的な需要が確認されたものの、取引価格は相応であり、景気動向が不透明ななかで、地価の将来動向も横ばい程度で推移するものと予想される。	
					□	□	□	□	□	□	—	—	A 件数は少ないものの高額取引も見られ、その取引価格は当地区の商業地としての潜在的なポテンシャルの高さを現すものとなっているが、取引価格上昇に結びつく取引は確認できなかったため、当期の取引価格としては横ばいで推移した。 ※	
													B 空室率は改善傾向にあるが、国内外の経済環境が不透明ななかで、コスト抑制の要請によって賃料は依然低調である。取引価格も横ばいで推移している状況から、取引利回りは横ばいで推移した。 ※	
											E 空室率は改善しているが、割安感のある物件に需要が集中する傾向にあるなど、コスト抑制傾向は依然強い。一方空室率の改善等が影響して、オフィス賃料としては横ばいで推移した。 ※			
								F 外国人観光客は急回復の状況で、国内観光客も堅調である。これらを背景に路面店舗に対する出店意欲は旺盛であるが、当地区の店舗賃料は他地域に比し高水準にあり、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0%横ばい				▽			△		マンション用地としての需要は依然根強いものがあり、現在販売中のマンション分譲も好調であるが、規模・価格面での選別が強まっており、商業系収益物件の需要も強まってはいないことから前期から地価動向は横ばいで推移している。 今後マンション用地の選別性が一層強まるとともに分譲価格が高止まりしている販売状況を踏まえると、地価の将来動向は横ばい状態が続くものと予想される。	
						□	□	□		□	□		□	A ※ オフィスビル用地の需要は収益物件も含め減退しており、利便性・学区・高容積率の点から当地区の地価を牽引してきたマンション用地としての需要も前期に比して特に強まったとは言い難く、取引価格は横ばいである。	
														B ※ 優良な投資用不動産は乏しく、個人・法人投資家の需要は根強いものの、その収益面による選別も厳しくなっており、優良ビルを中心に総体的に複合不動産としての取引利回りには大きな変化は見られず、ほぼ横ばいで推移している。	
														E ※ オフィスビルの空室率は、賃料の下方調整が進んだことから、継続的に低下しているが、景気の先行きが不透明であることから企業のコスト抑制が続く、需要が旺盛であるのは一部の割安感のある物件だけで、賃料の上昇には結びついていない。総じてオフィス賃料は横ばいである。	
															F ※ 当地区より集客力の強く中心部に近い近接他地区との競合もあって、物販店の需要はオフィスワーカーや近隣住民向け店舗となるため弱い。但し、医院等の物販店以外の需要は強く稀少性もあるため、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。
				丸太町	 0%横ばい									ホテル稼働率の持ち直しなど観光需要の回復期待や、マンション立地が依然堅調で高価格帯で取引されるエリアが拡大する傾向にある。背後の住宅地需要も堅調である点なども勘案すれば、今後上昇に転じる可能性もあるが、現時点では世界的規模での景気動向が安定せず、様子見のなか前期から地価動向は横ばいで推移した。 マンション用地が高値で取引されつつあるなか、当地区の公法上の規制は厳しいものの環境保全等プラスに影響するものと考察され、地価の将来動向は景気動向が安定するに伴い、上昇に転じるものと予想される。	
						□	□	□	□	□	□	□	□	A ※ 京都市内中心部は全般にオフィスの空室率はやや改善傾向が進む一方、賃料は依然低調のまま継続している。土地需要についてはマンション素地が依然堅調で、ホテル稼働率の回復など観光地としての潜在的需要も期待できる状態になりつつあるが、足元の景気動向が停滞するなかで、取引価格は横ばいである。	
														B ※ オフィスの賃料動向は依然低迷しているが、全体として空室率は改善傾向にあり、底値圏にある。地価動向がマンション需要を下支えとして安定する傾向にあることから、取引利回りは前期から横ばいである。	
										E ※ オフィスについては、優良物件を中心に空室率は改善しているが、景気動向がはっきりしないなかでコストダウンの要求は依然強く、周辺部の既存ビルは底値圏に近い状況のなかで、オフィス賃料は前期から横ばいで推移している。					
											F ※ アジア圏を中心に外国人観光客が回復傾向にあるなか、ホテル稼働率は持ち直し傾向で推移している。個人消費も緩やかな持ち直し傾向にあるが、店舗賃料については強気な声も聞かれず、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> 河原町地区では、河原町通沿いで数年の間空きビルであった物件を隣地商業ビルの所有者が購入したと聞いている。この取引により一体開発が行われる可能性があり、今後の動向に注目が集まっている。(賃貸仲介会社) 烏丸地区では、四条烏丸南のオフィスビルを紳士服製造小売業者が自社ビル用地として取得している。建物込で13億2千万円で土地価格は700万円/坪とのことだが、取引相場は土地で500～600万円/坪と考えていたので高値水準での取引だったと思う。(売買仲介業者) 御池地区では、六角烏丸東入るの開発用地をマンションデベロッパーが300万円/坪を大きく超える金額で取得したと聞いている。300万円/坪程度が相場だと思うので、マンション用地の高騰は相変わらず続いているが、これ以上の価格上昇は考えられない水準まできている。(信託銀行) 丸太町地区では、烏丸通沿いの土地110坪程度が350万円/坪で取引されており、今後収益用ビルもしくは自社ビルを建設する予定とのことである。(売買仲介業者) 当地区の物件供給は少ないので融資した案件は少ないものの、マンション適地を除いて路線価と実勢価格が大きく乖離している地域は少なく、不動産価格が大きく変動している様子はない。(金融機関) 烏丸・御池・丸太町地区では、マンション適地が供給されれば過熱気味の水準で取引されているが、マンションデベロッパーは今後も販売目標を達成するために多少高値であっても積極的に用地取得を行うことが予想されるため、地価は引き続き高位で推移すると思う。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期)  0%横ばい					—				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であれば駅近を中心に引合いは強い。当地区の引き続き強い需要によって、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。店舗については新規出店が減少傾向にあり、賃料水準も下向きに推移する可能性はあるが、空店舗の増加等もなく、また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 ※ 市内中心部の好調なマンション分譲の影響で、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。取引価格は横ばいで推移しているが、店舗付共同住宅としての適地は少なく、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おり、駅近の物件を中心に選好性は高い。
														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は横ばいで推移している。取引価格も横ばいで推移しているため、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素地の取得競争が激化しており、市内中心部では業者の仕入れ値が割高になるに伴い分譲価格も上昇傾向が認められる。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賃貸マンションは若年世帯を中心に人気が高い。新規の供給は見られず、需給は安定的に推移している。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"> ・ 北山通沿いの物件については、以前よりも収益物件の購入意欲が減退している。150万円/坪で購入しても収益物件としては投資採算性に合わず、120から130万円/坪程度なら妥当かもしれない。特に、松ヶ崎駅近くまで行くと一層収益性が劣るため、100から120万円/坪程度である。(売買仲介業者) ・ 北山通沿いと背後の高級住宅地の地価水準の差がみられなくなってきている。北山通・下鴨中通・下鴨本通・北泉通で囲まれたエリアについては150万円/坪の水準。条件が良ければ160万円/坪の水準もあり得る。当該エリアで物件を求めている富裕層は、希望する条件に合致すれば少々高い価格水準の物件でも購入する。建物の建ち並びの景観を重視して物件を選別する傾向がみられる。松ヶ崎駅近くの区画整理地区のように、駅近で環境の良好なエリアについては130万円/坪の水準でも売却可能である。(売買仲介業者) ・ 下鴨エリアは人気が高い。特に葵小学校区は別格。妥当な価格水準で売り出されれば、供給が少ないこともあって早期に売却可能である。需要者の選好基準としては、駅への接近性、小さい子供のいるファミリー層であれば葵小学校への距離を重視する傾向がある。(売買仲介業者) ・ 北大路通以南のエリアでも、下鴨本通以東の葵小学校区で6m道路沿いのエリアは人気があり、120万円/坪程度。下鴨本通以西の6m道路沿いのエリアは110万円/坪程度。道路条件が悪くなると100万円/坪を下回る。ただし、総額で5,000万円が上限の需要者層が中心となるため、北山駅周辺の住宅エリアとは需要者層が異なる。(売買仲介業者) ・ 需要が供給を上回る状況にあるが、地価の上昇局面にはない。売り出し価格は若干上昇傾向にあるものの、需要者の高い価格に対する反応は厳しく、実際の売買価格は抑えられるため、今後も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。

価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい					—	—			桂駅徒歩圏の堅調な需要は維持されながらも需要者の姿勢には景気の先行き不透明感による慎重さも強まってきており、反面供給も減少傾向が続いているため、これらが相互に作用して当地区の地価動向は横ばい基調で推移している。 供給が限られ、また需要者にも慎重姿勢が強まる傾向のなか、不動産市場は落ちついた動きを示しており、特段需給関係に影響を及ぼす要因もどうかかわれない。そのため、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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A 桂駅徒歩圏に対する高い評価は維持されているものの、需要者には慎重姿勢が強まってきている。同 C 時に供給も減少傾向が続いており、それらが相まって取引価格は安定横ばい基調が持続している。また ※ 取引件数も前期から変化はみられず、横ばい基調にある。
														B 取引利回りは、取引価格が横ばいであり、また賃料も安定して変化がないため、前期と同様横ばい基 ※ 調にある。
														G 桂駅西口の分譲マンションが24年1月に完売した後は、桂駅徒歩圏におけるまとまった新規供給は見 ※ られない。仮に類似条件での分譲案件があれば、同水準を維持するものと見られるため、マンション 分譲価格は横ばい基調である。
														H マンション賃料の動向は、賃貸市場が動きの無い安定期にあり、賃料に変化は見られないので横ばい ※ 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"> ・ 全般的に、供給・需要ともに少なく、動きは鈍い状況である。その中でも、日照・道路条件・間口・周辺環境等の良好な物件は強気の価格でも売却できるが、これらの条件が劣る物件については、市場滞留期間も長期化する傾向にあり、価格を下げざるを得ない状況にある。特に、桂駅西側の高級住宅地については、需要者である富裕層は、物件に対する妥協を許さない状況にあり、条件が良ければ高価格帯でも購入する傾向にある。(売買仲介業者) ・ 桂駅徒歩5分圏内の物件は非常に人気があり、公的な価格指標よりも実勢価格は高い。富裕層が好む好条件の物件や割安な物件は相応の需要が見込まれるが、3,000万円後半から4,000万円中盤程度の新築戸建の動きは鈍いのではないかと。最近の取引事例としては、桂南巽町の物件は31坪、4,300万円程度であったが、駅西口の人気のあるエリアであったため即売した。駅東口の物件は60坪で6,600万円程度で2カ月程度で売却された。(売買仲介業者) ・ 供給、需要ともに多い状況にはないが、桂に地縁のあるエンドユーザーを中心に、底堅い需要がある。戸建物件は、総額で3,500万円位が売れ筋ではないかと。売り手と桂地縁者以外の買い手がそれぞれ妥当と考える価格水準に20%程度のギャップが感じられることが多い。顧客は日当たり重視で物件を選別している。前面道路幅員だけでなく、物件に至る道路の連続性、幅員等により物件の優劣が生じている。(売買仲介業者) ・ 桂地区は地縁者を中心に潜在的な需要があり、価格水準も大きく変動しないエリアであることから、今後も地価は安定的に推移すると思われ、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 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"/>	歴史的に低金利が継続し、住宅取得には好機とも思える環境にあるものの、平均所得に達しない世帯が増加傾向にあるため、住宅購入者は安定収入を将来的にも確保できる層が縮小し、住宅購入者は限定的な状況にある。地価動向は、景気動向の好転による所得環境の改善に左右されるが現時点では前期から横ばいで推移した。 当地区のマンション需要は限定的であるが、底値感のあるものについては動きがある。但し、総じて強さは見られず、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。
						<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 低層住宅のなかで品等の高いものについて一部動きも見られるが、総じて取引動向に強さはないものの地元需要者を中心にマンション需要が安定的に存するため、取引価格は横ばいで推移した。
						<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 単身者の居住用賃料が依然低調であることを除き、店舗賃料も含め賃料は概ね横ばいで推移しており、取引価格が横ばい傾向であるため、取引利回りは横ばいで推移した。
						<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 当地区で新規のマンション供給は見られないが、周辺では素地取得も見られ、今後の供給も予想される。しかしながら、周辺居住者向けを中心とした比較的低価格帯での分譲と予想され、価格変化に乏しいため、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	F 賃貸市場においてはワンルームなど単身者向けは依然低調であるが家族向けに関しては比較的安定しておりマンション賃料は横ばいとなった。店舗についても観光関連、また大手筋商店街に対する出店需要が見られることから、店舗賃料も前期から横ばいで推移した。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の個別性により価格水準は大きく変化し、画地条件の良好な物件は市場滞留期間も短く成約に至るものの、画地条件の良くない物件については、価格が多少低くても成約に至らず、市場に長期間滞留するという、二極化の傾向が顕著である。一方、需要者側についても、資金計画に問題が無いような一定の所得水準以上のエンドユーザーは、気に入った物件であれば多少割高であっても購入を検討するが、資金計画にやや難があるエンドユーザーは融資審査が通らず、物件の購入にまで至らないケースが散見されるように、二極化傾向にある。(売買仲介業者) ・ 桃山小学校区は人気学区であり、坪90万円前後の水準ではないか。間口が狭かったり、道路条件が良くない物件は人気がない。60坪から100坪程度の物件が主であるが、供給主は、相続等で物件の売却を検討する売主に限定されており、需要に比して供給は少ない状況にある。立地条件や物件の個別性により売却スピードは異なり、二極化の傾向は継続している。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの売れ行きは好調である。供給が限定的で、相場で売り出せば月中に成約に至るのでは。水準としては坪110万円から120万円程度で、値崩れはしていない。収益物件(築15年から20年程度のマンションでタイプとしては1ルーム、ファミリー両方)の取引が散見される。利回り目線としては、新築で6%から7%、中古物件であれば10%から15%程度と考える。(売買仲介業者) ・ 物件の取引価格に大きな変動がみられない地域であり、今後も同様の状況に変化はないと思われ、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0～3% 上昇  前期 0% 横ばい	△	□	□	□	□	□	—	—	日本経済の見通しは不透明であり、当地区及び周辺地区の需給環境も楽観視できず、賃料の中長期的な回復・上昇基調は見いだせない。しかし空室率の改善に伴い取引価格がやや上昇したこと等から地価動向はやや上昇傾向に転じつつある。今後、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、賃料等の動向の見通しは短・中期的には不透明である。しかし良好な資金調達環境が続いており、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向になると予想される。 A ※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引は観察されていないが、前期、周辺地区で数件の取引が確認されている。既存ビルの空室率の低下傾向が明確になりつつあり、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。大型再開発ビルのリーシングが一巡したため大規模ビルの中長期的な空室リスクが低下した一方、投資物件が限定的なため取引価格はやや上昇傾向に転じつつある。 B ※ 当地区で目立った当期の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 ※ 当期は、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明確になりつつあり、オフィス賃料は底値圏にあり、横ばいである。また、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く。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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	隣接する梅田地区を中心に投資家の新規投資の動きもみられるようになっており、平成25年春竣工予定の大阪駅北地区の先行再開発ビルのオフィスリーシングの影響を受けるリスクは有するものの、空室率は改善傾向を示しており賃貸市場は堅調であることから、地価動向は横ばい傾向にある。 当地区内において新規のオフィスビル供給の予定はなく、空室率も改善しているが、大阪駅北地区の先行再開発ビルのオフィス部分のテナントが概ね確定するまでは、賃料反転は期待できない状況にあることから、地価の将来動向は横ばいと予想される。
					前期  0~3%下落									※ A 立地、建物のスペック等による二極化の傾向は否めないものの、地区内の空室率は改善傾向にあり、賃料・取引利回りとも横ばいになったことから取引価格は横ばいとなっている。 ※ B 当期は大阪市内中心部で大型物件の取引が見られた。J-REITをはじめとする法人投資家の底値買いの動きも見られるようになってきており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ※ E 大阪駅北地区の先行再開発ビル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となることが懸念されるものの、大手企業の当地区内の大型ビルへの本社移転が公表されるなど空室率も改善されていることからオフィス賃料はほぼ横ばいとなっている。 ※ F 大阪駅北地区の先行再開発ビルの店舗区画のリーシングは順調に進んでおり、隣接する梅田地区の商業集積度は向上している。当地区内の店舗の退去移転リスクは払拭されたことから、店舗賃料はほぼ横ばいとなっている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	商業施設開発の開業集客効果などで梅田地区の商業成熟度は高まり、ブランド・名声が高まった。しかし、今後の大型開発の竣工を前に、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を打ち反転しつつあるものの、立地水準や市場性が劣るビルは停滞感があり、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。 来春の北ヤード地区の新築ビル竣工などにより、JR大阪駅周辺の業務・商業集積度が高まり、地域ポテンシャルはさらに上昇することが予測される反面、当地区の相対的な位置づけがやや低下することは否めない。当地区南部の小学校跡地などの開発の進捗状況や北ヤード地区との動線確保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、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向を示すと予想される。
					(前期)  0% 横ばい									A ※ 近時における梅田地区中心部での大型商業施設が複数開業するなど当地区の商業集積度は高まりつつある。一方、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、前々期において、当地区南部での入札案件で複数の応札者がみられ、また、梅田地区周辺における供給余地が少なくなっている状況などから、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。 B ※ 1階路面店舗は依然として底堅い引き合いが認められるものの、基準階や背後地などは梅田地区の商業施設集積度の高まりにも影響して相対的な位置づけが劣ることは否めない。また、オフィス賃料は依然として底打ち感が認められないビルが見られるなど、収益性は物件により異なる。ただし、オフィス系以外の用途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。 E ※ 直近2年間において梅田中心地区に竣工した複数の大型賃貸ビルは稼働率がかなり高くなりつつあり、その賃料水準は昨年に比べ反転している。また、中小規模ビルのうち築浅ビルの賃料水準は下落していない。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空室がみられるものがあり、個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なるものの概してオフィス賃料はやや下落傾向である。 F ※ 店舗賃料は、1階路面店舗については希少性を有するなど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はテナントが退去すると空室が暫く続くケースもみられ、その賃料水準は一部は下落傾向を示しているものもあるが、地域全般的な店舗賃料は総じて横ばい傾向にある。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	□	▽	□	□	□	—	—	投資マインドの改善から事業用物件の取得が増えつつあり、マンション開発用地の需要は引き続き堅調に推移していることから、当期の地価動向は僅かながら上昇傾向にある。 中之島地区のポテンシャルを背景に、当地区のマンション用地の潜在的需要により地価の上昇期待が強く、地価の将来動向は僅かながら上昇が継続する可能性があるとして予想される。
														A ※ 中之島地区における大型ビルについては高い稼働率を確保しており、当地区においては官民による大型開発とあわせて好調な売れ行きを示す分譲マンションが見られる等マンション用地としての潜在的な需要が見込まれることから、取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ 中之島地区においては企業の集約や拡張移転に対応が可能な好条件のビルが多く、空室率及び賃料は改善傾向にあるものの横ばいであり、取引価格上昇の影響も微妙であることから、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。
														E ※ ワンフロアに集約が可能なグレードの高いオフィスビルについては高い競争力を維持しており、オフィス賃料については底値を脱し、前期からほぼ横ばいで推移している。
														F ※ 開発が進まない現時点においては顧客の流入増が見込めないことから、店舗の賃貸需要は依然として低迷しており、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"> ・ 前期と同様、投資マインドは堅調であり、プレイヤーはJ-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。今期に入って、東京のJ-REITも物件取得に積極的な姿勢を見せている。(売買仲介業者) ・ 梅田地区において、オフィスビルの入札が行われた。複数の入札者が参加し、入札価額は30億円前半で、利回り (NET) は6.8%であったとのこと。収益物件の供給が少ないためか、築年の古い物件にも関わらず取引は加熱した感がある。(売買仲介業者) ・ 西梅田地区については、昨年メインテナントの退去等が相次いだが、今期は既に当該空室は解消されている。西梅田地区の大型ビルは高稼働を維持している物件も多く、事務所の賃貸市場は堅調に推移している。(賃貸仲介業者) ・ 中之島地区については、大型のオフィスビルの入札が行われた。内覧には40社程度参加し、需要の高さが窺える取引となった。買主は東京の投資家で、取引利回り (NET) は4%中盤とのことである。(売買仲介業者) ・ 茶屋町地区の大型商業施設は開業1年が経過して開業効果が弱くなったため、昨年対比ではやや弱含みであるが飲食店舗等の業績は堅調である。(不動産開発業者) ・ 大阪駅北地区(先行開発区域)の竣工がマーケットに大きな影響を与えると考え。テナント争奪戦の結果、間違いなく店舗の賃貸市場が悪化する地区があると予想する。特に、低層階に家賃負担力の高い高級ブランドが多く出店している西梅田地区は、当該テナントが退去した場合の代替テナントが限られるのでリーシングが困難であると考え、地区全体として地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) ・ 梅田地区にしぼって物件取得を検討している投資家がいるため、期待利回りは低下するという見通しを持っており地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向は引き続き若干の下落傾向にあるもののオフィス賃料の水準がほぼ底値に近いと思われることから下落幅は縮小傾向で、横ばいに近づきつつある。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が、取引は少ない。 梅田地区へ一局集中傾向が続いており、中心部へのアクセスが劣る等オフィス環境が相対的に弱い当地区ではオフィス需要は弱く、また、オフィス賃料も弱含みの下落傾向であることから、地価の将来動向は今後も若干の下落が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区周辺で投資法人等によるオフィス等の取引が散発的にあるものの、オフィス立地が優る梅田地区等に比較して需要は弱い。また、オフィス賃料が弱含みの下落傾向が続いていることから取引価格も下落傾向である。 B ※ オフィス賃料は弱含みの下落傾向であるものの一部に底値感も見られること、また、金融機関の融資姿勢は引き続き積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないこと等から取引利回りは横ばいである。 E ※ オフィス立地が優る梅田地区で空室率が改善しているが、当地区を含めその他地域では空室率はほぼ横ばいにあるものの引き続き厳しい状況が続いておりオフィス賃料は下落傾向にある。坪1万円～1.2万円程度で、立地条件が劣り、築年が古い物件のなかには坪1万円を割り込むものも見られる。 F ※ 店舗賃料については店舗売上げに大きな変化は見られないため、概ね横ばいの状況である。
				船場	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	当期は商業用途のなかで立地・建物仕様が優れる物件の投資家需要の高まりが見られた。路面店舗は需要が堅調で、また、上層オフィスの賃料は低め安定で推移し、取引利回りは好転する。但し全体の地価を押し上げるまでには至らず、総じて地価動向は横ばいである。 用途・規模の個別性による需要者選別が厳格化するものの、供給過少を主要因、都心回帰・金融市場軟化を副要因として、商業系・好立地収益物件及び更地・マンション素地に対する需要は当面の間底堅く、地価の将来動向は総じて横ばいで推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% 下落	□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ 取引件数が減少しているが、店舗・オフィス用途につき、優良立地物件に対する投資家、建物スペックに優る自用オフィスビルに対する事業者の需要は増加傾向にあり、供給とのギャップが強い。路面店舗賃料は堅調、上層階オフィス賃料は低め安定(空室率も同様)から、取引価格は横ばい状態にある。開発業者のマンション素地購入意欲は引き続き強いが、供給がなく取引価格が顕在化しない。 B ※ 需給ギャップ(需要増大)と賃料相場の安定性から、取引利回りは横ばい傾向にある。一部、立地が優れ建物仕様に優る店舗混在ビルにおいては、投資家需要の増大が見られ、優良投資家に対する金融機関の融資態度も軟化しており、取引利回りの好転が期待される。 E ※ オフィス賃料は、前期同様の低めであるが状況が変化しておらず、底値圏で安定をしており横ばいである。空室率も依然として高いものの、前期からの上昇は見られない。 F ※ 店舗賃料は、飲食業種に加え、立地のよいエリア(路面)での物販業種の出店意欲が高まりつつあり、空室率の減少が見られるものの、横ばい傾向である。但し、上層階の空室恒常化、大手テナントを中心とした賃料減額・出退店等の業務戦略強化が散見され、棟単位の収益性の点では弱含み傾向も見られる。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0%横ばい							—	—	オフィス、店舗とも空室率の改善がみられ賃貸市場が安定してきており、心齋橋地区に隣接する当地区に対する投資家の投資意欲自体は堅調であることから、当地区の地価動向は横ばいとなっている。 欧州危機等の不安要素がありながらも、外資系法人投資家、J-REITの都心型商業施設に対する投資意欲は高まりを見せており、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。	
														A ※ オフィスの空室率も改善の傾向をみせ、賃料も底打ち感があり、店舗についても賃料下落が新規需要を喚起しており、賃料は横ばいに転じていることから取引価格は横ばいとなっている。	
														B ※ 東京の都心型商業施設への投資熱が高まりを見せており、これが地方に広がりをもよおさせる予兆がある。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も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、空室率は大阪市平均よりも高いが、募集賃料を思い切って引き下げた一部のビルは成約がみられるようになってきており、地区内の空室率は回復基調にある。物件によって状況は異なるものの、総じてオフィス賃料は横ばいとなっている。	
				心齋橋	 前期 0～3% 下落										F ※ 隣接する心齋橋地区との距離によって、空室率、賃料変動の状況は異なるものの、長引く賃料水準の下落が新規出店需要を喚起したため、空室率は改善傾向にあり店舗賃料は横ばいとなっている。
															店舗の出店需要が旺盛な心齋橋筋商店街においては活発な取引需要は認められるが、その他の周辺地域は弱い。キタ、アベノの大型商業施設とのエリア間の競争激化も認められ、大幅な市況の回復感を感じられない。しかしながら、御堂筋沿いの大型不動産取引も成立しており、市場に動きが出てきており、当地区の地価動向はほぼ横ばい傾向にある。
															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。大型の物件取引が見られるようになり、底打ち感がある。しかし、地価を上昇させるような変動要因は見当たらないことから、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 ※ 心齋橋筋商店街における取得需要は強いが、当地区周辺商業地域における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、取引価格は概ね横ばい傾向にある。潜在的な需要はあるが、取引総額が大きくなるため取引は総じて少ない。
											B ※ 店舗賃料は安定しており、収益性の低下は落ち着きつつある。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。				
											E ※ 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多い。個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なっているが、総じてオフィス賃料は緩やかな下落基調である。				
											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。地階の店舗賃料はやや弱い。心齋橋筋商店街・路面店舗の出店需要も強く、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	オフィス賃料以外は概ね底打ち感が顕在化しているものの、景気動向の不透明感などから、地価はオフィス用地を中心として依然として下落傾向にある。但し、オフィス賃料の下落も、底打ち感の兆しが見えつつある。 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回復傾向を示している。近畿地区の地域経済の足元はやや足踏み感が現れているが、不動産市況は底打ち感が強まっているため、地価の将来動向は横ばいに転じるものと予想される。
						※	A 大規模商業施設のエリア間競争は一段落しており、当地区の百貨店においては既存顧客の呼戻しや海外からの訪日客の回復等が見られる。梅田地区と比較してオフィス立地としての当地区の人気は低く、オフィス賃料の下落が継続しており、取引価格はオフィス用地を中心に下落が続いている。但し、市況感は引き続き改善しており底打ち感の兆しが見られつつある。							
						※	B 大型不動産が低利回りで取引される可能性があるが、本年3月に成立した当地区の劇場跡地の取引においても、既存建造物の特殊性があるとはいえ、低位な利回りとはならなかった。反面、利回りの上昇は見られず、取引利回りは当期も横ばいで推移している。							
						※	E オフィスの新規需要は梅田・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、当地区の空室率はこれらのエリアと比較して高い水準で、一進一退が続いている。当地区で見込まれるオフィス需要の規模は小さく、継続賃料を中心に賃料減額余地が残る中で、オフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いている。							
				※	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、賃料水準も安定している。当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顧客流出は収まってきている。訪日客の回復に次第に力強さがみられており、店舗賃料は路面部分を中心に横ばい傾向で推移している。									
				O B P	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	大阪市内中心部で新規投資機運が高まってきているのに対して、同地区への投資については引き続き慎重な意見が多く、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、一部で再開発の機運もみられる。周辺地区からの引き抜き圧力が継続しており空室率も上昇していることから、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 都市再生緊急整備地域に追加指定されたことで一部に再開発機運が高まっているものの、当地区内の大型テナントは引き続き大阪市内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 大阪市内中心部のオフィスビルに対する投資は再開されつつあるが、同地区のオフィスビルについては、新規物件取得の動き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、空室率は上昇傾向にある。今期は同地区内にショールームを持つ大型テナントの赤字決算等も公表されたことから、賃貸市況マインドは低下しており、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、今期は特段のテナントの動きも見られず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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	オフィスの収益性が下降から横ばいに変化する兆しが見られるが、反転上昇するほどの要因は見当たらない。また、オフィスの新規供給も少なく、オフィス・店舗ともに賃貸市場に活気が乏しい。今後の景気動向に明るさが見えないことも影響し、地価動向は弱い下落傾向となった。 当地区の不動産市場は賃料・空室率等の各側面で、需要供給ともに弱い状態が続いている。特段の変動要因は見当たらず、将来の地価動向は弱い下落傾向で推移するものと予想される。
						 前期 0% (横ばい)	A ※ 欧州危機の影響もとりあえず落ち着き、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少ない。賃貸市場では改善の兆し認められ、空室率はなお高いものの将来予測の明るさが見えてきたため賃料は底打ち感が高まっているがオフィス、店舗ともに賃料は下落傾向となった。さらに、景気の回復に不安要素も見られるため、取引価格は弱い下落傾向となった。 B ※ 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。 E ※ 当地区の賃貸オフィスの賃料水準は、市内中心部よりやや低めである。空室率は高止まりしているが、オフィス賃料は底値感が見られ上昇期待も混じり始めているものの、大勢はなお弱含みであるため当期のオフィス賃料は弱い下落傾向にある。 F ※ 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。小規模資本での店舗開設が難しくなっており、又、顧客の増加も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。							
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 北浜地区の市況は引き続き厳しく、新築ビルでも共益費込で10,000円/坪から12,000円/坪でのテナントの争奪戦になっている。現在運用している物件にも一部空室が出る見込みであるが、既存テナントの増床ニーズに対応した方が市場賃料よりも高い賃料が得られる。(賃貸仲介業者) 船場地区では御堂筋沿いでファンドがオフィスビルを売りに出しているが売希望価格が土地価格換算で2,000万/坪と高く、相場である1,000万円から1,200万円/坪でないと成約は難しい。(不動産開発業者) OBP地区では、ビル内に十分な駐車場がなく、近隣の時間貸駐車場の一部を月極契約にして対応するケースもみられた。駐車場の確保を重視するテナントが多いためリーシングにおいては駐車場の確保が重要である。(賃貸仲介業者) 長堀地区については、御堂筋より西側の長堀通り沿いの1階には、車のディーラーが軒を連ねている。1階の天井高を高く設計した物件には、以前から当該需要が競合しており、現在も相場以上の賃料収入を得ている。一方で、上層階のオフィス部分は依然リーシングは厳しい状況にある。(賃貸仲介業者) 心齋橋筋商店街は相変わらず取引市場・賃貸市場ともに好調であり、開発案件も多くなっている。東日本大震災後、低迷したインバウンド需要も震災前の水準に戻ってきている。(賃貸仲介業者) なんば地区では新歌舞伎座が取引になり冠婚葬祭関連企業が取得したが、1階を店舗にした分譲マンション素地として取得を検討していた企業もあったようである。(不動産開発業者) 新大阪地区で平成24年秋に竣工するビルについては、順調にリーシングが進んでいるが、周辺のビルに二次空室が発生しており、賃貸市場の本格的回復にはまだ至っていない。(賃貸仲介業者) 心齋橋地区(心齋橋筋沿い・御堂筋沿い)における都心型商業施設は、東京の投資家を中心に需要が高まっているので、今後、市場性は高くなると思うが、素地については開発リスクは高いという見方も強く地価動向は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	現段階では、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が、好立地のマンション用地は不足感があり取引価格はやや上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内で、新規に販売開始された2棟の分譲マンションの販売状況によっては、今後、地区内のマンション分譲価格が上昇する可能性がある。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 当地区は梅田への接近性から、住居系を中心に人気がある。マンション分譲価格は横ばいで推移しており、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やや上昇傾向で推移している。
														※ B 好立地、築浅の優良物件については供給が少なく、低い利回りでの取引も見られる。全般的には賃料、稼働率ともに安定的に推移しており、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物件や、設備水準や間取り、周辺環境等から分譲価格が割高な一部の物件については、竣工後の在庫調整もゆっくりとした速度でしか進んでいない。その他の新規物件の売れ行きは引き続き好調である。梅田や堂島地区で販売中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、現段階では、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
					前期  0～3% 上昇								※ 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貸マンションの需要は強く、稼働率も安定的に推移しており、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"> ・福島区の賃貸マンションは、個人・法人投資家に非常に人気である。現在保有している賃貸マンションの売買の問い合わせは定期的に入る。プレイヤーは、在京J-REIT・外資ファンド等様々である。(中小不動産業者等) ・超高層タワーマンションの稼働率は95%程度を維持している。賃料水準は堅調に推移してきており、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。(中小不動産業者等) ・近年大型のタワーマンションが供給されたことから需給バランスが崩れていたが、大阪駅のリニューアルと梅田北ヤードの開発で2年から3年前と比較して住宅地としてのポテンシャルは飛躍的に向上している。大阪駅に近接した立地であれば採算が見込めるが、野田駅の方に近くなると販売価格、成約率とも厳しい状況である。(マンションデベロッパー) ・福島6丁目において高層マンションの分譲を開始している。南側に阪神高速があるため低層階の売れ行きは弱いですが、上層階の売れ行きは順調で販売価格は190万円/坪程度とのことである。福島地区では先行分譲している高層マンションが在庫を抱えており、需給バランスが崩れているため心配していたが概ね好調の売れ行きとのことである。(マンションデベロッパー) ・野田駅に近いエリアでは既竣工物件が在庫を抱えているため緩やかな下落基調、大阪駅へのアクセスが良い物件(エリア)については緩やかな上昇基調で二極化が進むとみている。(マンションデベロッパー) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇									当地区では住宅系用途(分譲マンション、戸建住宅)のエンドユーザーの需要は安定しており、これら需要を背景に開発業者の用地取得意欲は旺盛な状況にある。特にマンション用地については出物が少ないため継続的に供給不足の状況にある。賃貸マンションについても、安定的な収益性が評価されて、優良物件を中心に取引利回りが低下傾向にある。これら要因の作用により地価動向は上昇傾向にあるが、前期同様に上昇の程度は僅かに留まる。 マンション用地を中心に安定した需要が見込めるエリアであることから、将来の地価動向は概ね当期と同様の僅かな上昇傾向で推移するものと予想される。 ※ A 優れた居住選好性を背景に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している。近時、マンション用地を中心に供給不足が継続しており、当地区内における目立った取引は見られないものの、周辺地区においては画地規模・立地等に優れる物件が路線価の2倍以上の価格で取引されるなど優良物件を中心に高値取引が散見される。このような状況を背景に取引価格はやや上昇にて推移している。 ※ B 当地区は賃貸需要が底堅く、賃貸マンションの賃料は概ね安定的に推移していることから、安定的な収益性が期待できるため投資対象としての引き合いは総じて多い。安定的な収益性を背景に投資リスクが相対的に小さいエリアであり、築浅の優良物件を中心に取引利回りは低下傾向にある。 ※ G 当地区は大阪市内有数の文教エリアであり、優れた教育環境が評価されて、教育熱心な世帯を中心にエンドユーザーからの引き合いは総じて多い状況にある。昨年後半より分譲開始された大型マンションについても売れ行きは概ね好調であり、安定的な需要を背景にマンション分譲価格は横ばい状態にある。 ※ H 居住環境に優れた当地区では、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸マンションの賃貸需要は安定的に推移しており、賃料を変動させる要因も特段見られないことから、マンション賃料は横ばいにて推移している。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	
						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"> 上本町のツインタワーマンションは一時需要が弱まっていたが、近時は回復傾向にある。総額次第で売れ行きが異なり、80㎡程度で総額4,000万円台が需要の中心である。ファミリー層に根強い需要があることから新築マンションの売れ行きは良く、中古マンションも大きな値下がりはない。上本町にある中古物件の中には稀少性から新築物件よりも高額になっているものもみられる。(大手不動産業者) ファミリー層の需要が強く、新築70㎡の分譲価格は200万円/坪程度で、校区等の立地が良い場合は240万円/坪から250万円/坪くらいまでは需要はあると考えている。マンションデベロッパー等は、消費税増税に対応できるように今年の3月までに積極的に素地を取得し、なかには高値での取得もみられたが、4月から6月においては活発な動きはない。(大手不動産業者) 出物が少なく、安定した需要があり、今後も競合の可能性が高いため、地価は強気で推移すると思われる。(大手不動産業者) 								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇									開業後1年を経過した大型商業施設は業績好調を維持しており、当地区の取引価格、店舗賃料は共に上昇傾向にある。また、今年度末に当地区にて竣工予定の複合商業ビルの概要、リーシング状況等から、底堅い潜在需要が認められることから、地価動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 当地区においては今後も大型商業施設の開業を控えており、商業集積度の高まりと共に天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上が予想され、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向を維持すると予想される。	
						△	▽	□	□	□	△	—	—	A ※ 昨年開業した大型商業施設の業績好調を反映し、当地区が属する天王寺・あべのターミナルエリアへの注目度は依然高い。立地条件の希少性から潜在的な需要は底堅いため、取引価格も上昇傾向にある。	
															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、立地条件の希少性から、市場に出ると需要の競合が予想され、取引価格は上昇していることを踏まえると、取引利回りは下落傾向にある。
															E ※ 当地区は来店型オフィスの割合も高く、近時、大型商業施設の開業に伴うポテンシャルの向上を受け、一般的に需要は概ね堅調である。但し、立地条件に優れたオフィスビルにおいてはオフィス賃料は横ばい傾向にあるものの、その他のビルについては依然空室率は高く、賃料は下落傾向にあり二極化が見られる。総じてオフィス賃料は横ばいである。
					F ※ 当地区内の成約賃料が募集賃料相場を上回るなど、立地条件の希少性を裏付ける状況が見られる。昨年開業した大型商業施設は引き続き高い集客力を維持しており、当地区の店舗賃料については上昇傾向にある。	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									
<ul style="list-style-type: none"> 再開発で整備された大型商業施設の影響で地区全体としては良くなったが、飲食店の中には売上が減少したところもあり、全ての店舗が好影響を受けているわけではない。大型商業施設からの回遊性を創出するためには若い女性及び熟年者を呼び込む店舗作りをする必要がある。新築ビルについては阿倍野地区ということで反応が良く、特に低層階では複数者が競合する場合がある。(中小不動産業者等) 大型商業施設開業後1年経過し、来店者数は年間2,700万人に達し、年間計画1,700万人を大きく上回った。エリア別でみると大阪市内からの来店者が約5割、大阪府下からの来店者が約4割で、大阪府南部を中心とし、その他奈良県、和歌山県からの来店がある。近鉄の最寄り駅等の乗降客数も増加している。(大手不動産業者) 大型商業施設に続き、平成26年春オープン予定の超高層複合施設等で地区全体が注目されていることから、当分の間は強含みの状況が続くと予測する。(大手不動産業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)										当地区の集客力と、商業地としての地位は低下し続けていること等により、当地区の地価動向は下落が継続している。但し、地価下落により、マンション需要が活発化していることから、地価下落幅は縮小傾向にある。 堺東駅前の大型商業ビルの建替では、商業機能に都市型住宅を複合する方針を発表しており、平成24年度事業手法の検討、平成25年度から事業計画の作成に入る予定である。このように、当地区は商業地としての需要よりマンション需要が旺盛であり、当該マンション需要により地価下落率が緩和していくに伴い、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落率が縮小していくものと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ なんば地区やあべの地区等の大阪市での大型商業施設の新設や増床の影響を受けて、当地区の商業地から顧客が流出しているため、商業的地位は低下し続けており、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く、かつ、取引価格は下落が継続している。	
															B ※ 市場における取引利回りを事例によって把握するのは難しいものの、投資家の当地区の店舗・オフィスに対する投資意欲は依然低く、前期と変わらず市場に動きがみられない。従って、オフィスに対する投資家の期待利回りも前期調査と変化がなく、取引利回りともに横ばいが続いている。
															E ※ 堺東駅周辺のオフィス空室率は15%台の高水準で推移しており、募集賃料、成約賃料、一時金についても下落傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向にある。
															F ※ 上記のとおり、大阪市内南部の大型商業施設の影響により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おり、物販店舗は減少傾向にある。店舗の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"> 堺東地区は堺市役所等の官公庁施設もあるが、地元需要が中心で途中下車する魅力は乏しく、表通りを除けば空室率が高い。したがって、駅前の再開発ビルの建て替え計画は立地条件・テナントの出店意欲等を勘案すると厳しく、駐車場附置の問題を考えると現在と同規模の建て替えは困難と思える。少子高齢化の現状を考えるなら、上層階を高齢者用の居住施設とし、下層階を店舗等にする等の工夫が必要と考える。(賃貸仲介業者) 堺市全体として大手家電メーカーの工場建設のみならず、関連企業の進出を当て込んだ計画の見直しが求められている。したがって、堺東地区周辺での分譲マンション販売も売れ残りから価格の低下が認められる。地元購入者はマンション価格が戸建住宅とあまり差がなくなっていることもあって、建売住宅を選考する傾向が強く、マンション事業は今後も苦戦が予想される。(大手不動産業者) 大手家電メーカーの進出効果が期待できなくなったことから、堺東地区周辺では店舗・事務所はもちろんのこと、分譲・賃貸マンションについても投資対象になりにくく、地価の将来動向はやや下落と予測される。(大手不動産業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市			豊中	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	前期と同様、土地取引については公的機関の建替事業地以外のマンション用地取得は見られない。先行きについては経済情勢の不安定な状態が続いているが、当地区での用地取得の厳しさや千里中央駅の再整備の動向等から需要は依然強く、当期の地価動向は横ばいで推移している。 団地建替にともなう土地取引によって分譲マンションはやや供給過剰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 ※ 土地取引はニュータウン内ではほとんど見られず、公的機関の建替事業による新築マンションの供給中心となっている。駅徒歩圏内の千里ニュータウン内の中古マンション取引は依然良好で当地区の取引価格も横ばいであるが、周辺地域での新築マンション販売は動きがやや鈍く価格も一部では値下げ販売されている。 B ※ 前期同様、当期の取引価格が横ばいで、賃料水準も同様に横ばいで推移していることから、取引利回りはほとんど動きがなく概ね横ばいで推移している。 G ※ 北摂地域の中でも中心的な駅である千里中央駅を最寄駅とする駅周辺の新築分譲マンション需要は根強く人気がある。周辺地域のマンション分譲価格は下落傾向にあるが、当地区でのマンション分譲価格は横ばいで推移している。千里中央駅周辺でも立地、利便性、築年数、グレード等により不動産としての人気の優劣が大きく影響している。 H ※ 当地区内は分譲マンションが中心に建ち並ぶ地域であるため、その多くは分譲賃貸物件である。駅徒歩圏内の物件は安定的な人気があることから賃料もやや高めである。賃貸需要は減少傾向にあるが、依然として人気は高く、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。
	吹田市			江坂周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	▽	—	—	□	□	交通便利性に優れ、住環境も良好な当地区の人気は高く、マンション用地、業務用地としての需要は安定しているため、地価動向は横ばい傾向にある。 江坂駅前の大型商業施設内の家電量販店跡に、低価格衣料量販店の入居が予定されており、中型衣料店の跡に遊興施設がオープンし、更に駅周辺の飲食店の客単価が低下している。今後、単身者用マンションの供給過剰感が強くなり、賃貸マンション用地の需要が低下する事も予想されるが、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 ※ 大阪市内への利便性に優れ、賃貸マンション用地、分譲マンション用地、自社ビル用地としての需要が依然として強く、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 単身者用賃貸マンションについては賃料が横ばい状態にあり、これらマンションを対象とした、投資法人の取引も見られ、取引利回りは6%程度でほぼ横ばい傾向である。 G ※ 江坂駅周辺の徒歩圏内で、新築マンションの供給が続いており、購入者は江坂駅周辺の賃貸マンション入居者が主体となるため、賃貸マンションの賃料と、ローンの返済額の関係で分譲価格が設定される傾向が見られる。販売も順調に進んでおり、マンションの分譲価格は概ね横ばいで推移している。 H ※ 転勤族を対象とする法人契約が多く、1LDKの単身者用マンションは空室率が低く、募集賃料と成約賃料の差も小さく、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、ファミリー用賃貸マンションは空室率がやや高く、募集賃料に対し成約賃料は低く、賃料も下落傾向にある。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	豊中市・吹田市		住宅	豊中、江坂周辺	<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"> 江坂周辺地区で取引事例を分析したところ、相続税路線価の1.5倍が平均的な取引価格水準であったことから地価は上昇傾向にある。同地区専門で賃貸開発素地を探している業者もあり、5月に売りに出ていた物件は賃貸開発業者など5～6社が競合し、路線価の約2倍の価格で取引とされた。(大手建設業者) 江坂周辺地区では分譲マンションであれば165万円から170万円/坪程度の販売価格を期待できる。賃貸マンションでも法人契約が見込めるため、積極的に素地取得を検討しているが、容積100%当たり50万円/坪が取引水準となっており、賃貸マンション前提だとなかなか採算が合わず苦勞している。(不動産開発業者) 豊中地区をはじめ千里ニュータウンでは分譲マンションの新規供給が多く、総額で3,500万円から4,000万円程度の物件については供給過剰感があるが、総額4,500万円を超える高額所得者向けの物件についてはまだ十分に需要が見込めると考えている。(マンションデベロッパー) 江坂周辺地区では賃貸、分譲の開発業者のほか宗教法人や企業の研修所など、物件取得検討者の層が厚く、しばらく地価は上昇すると思われる。(大手建設業者) 豊中地区の分譲物件は徐々に販売価格が下がっているようである。バス便を利用する物件など駅から遠い物件については価格は値崩れを起こしているが、駅から近い立地であれば地価は横ばいと予測している。(マンションデベロッパー)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0%横ばい									店舗、オフィスビル用地としての需要は少ないが、背後地を中心にマンション分譲用地、賃貸マンション用地の需要が強く、地価は、概ね横ばいの状態が続いている。 江坂駅前の大型商業施設の家電量販店閉鎖跡に、低価格衣料品チェーン店が7月に開店するなど店舗等の入れ替りがあるものの、当地区の商業施設の活性化の期待は薄く、また8月開業の新大阪駅直結の複合ビルや翌年開業予定の梅田の複合商業施設に客足が吸引されると予測されるが、交通利便性によるレジデンス系の需要は堅調で、当面の地価の将来動向はほぼ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や分譲マンション用地の需要は根強く、マンション分譲を目的とした取引がみられ、また地元事業者の自社ビル需要も安定しているため、取引価格は横ばいで推移している。
															B ファンドやJ-REIT等の動きはほとんどみられないが、単身者用を主とした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おり、取引利回りは、ほぼ横ばいで推移している。
															E 大阪市内や新大阪地区との相対的關係からオフィスの募集賃料は下落傾向にあり、賃料の底値感はあるものの空室率は12%前後の状態が続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。
															F 店舗は当地区に出店希望もみられるが、集客力を牽引する店舗等の出店も乏しく、店舗の退出が多い状態であり、店舗の収益性も悪化傾向にあり店舗賃料は下落傾向が続いている。
					 (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"> ・ オフィスビルの売物件があるが、売希望価格は純利回りで6%程度であり、法人投資家の取得は難しく、地場の不動産会社が購入することになるだろう。当地区のオフィスへの投資の優先度は低く、少なくとも純利回りで7%のリターンは必要である。当地区であれば近隣型商業施設の売物件があれば検討したいと考えている。(大手不動産業者) ・ 江坂駅前のオフィスビルについては、テナントがなかなか決まらないため、売却に出ている物件が多数ある。当地区の築年の古いビルについては、購入者側としても金融機関からの融資が受けられず、取引が成立しにくい状況が続いている。(大手建設業者) ・ 小さなテナントの異動がある程度で大きな動きはない。新大阪地区でもまだ空室があるため、引き続き賃貸オフィスに対するテナントニーズは弱く、しばらくは下落傾向が継続する。(賃貸仲介業者) ・ 新大阪地区のオフィスビルが足りなくなると江坂地区のオフィスビルにも一定の需要がみられるが、新大阪地区でもまだ空室がある状況が続いているため、地価は当面下落すると予測する。(大手建設業者) 									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0%横ばい (前期 ) 0%横ばい)					▽	□	—	—	当地区は、利便性、商業集積度等から人気は根強く、中心商業地並びに周辺地区においてはマンションデベロッパーの開発用地取得意欲は強いが、もともと供給が少ないことから取引の成約件数は限られる。立地条件等による格差で二極化の傾向も見られるが、土地の潜在需要は根強く、全般的に地価動向は総じて横ばい傾向を示している。 JR高槻駅北東側の開発地区では、4月1日より公共施設、公開デッキ通行部の供用が開始され、街並みが整いつつある。今後は商業施設等のオープンにより調整局面を迎えるが、地価の将来動向は概ね横ばい傾向を維持していくものと予想される。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ JR高槻駅北東側のタワーマンションはほぼ完売し、入居が開始された。従来から売り物件が少なく、当地区では目立った取引は確認されないが、値ごろ感のある物件に対する問い合わせも多い。背後地の商店街など選考性の劣る物件は弱含みの状態が続くなど二極化の傾向も見られるが、駅前商業地の潜在需要は根強く、取引価格は概ね横ばいを維持している。	
															B ※ 売主・買主それぞれ要求する利回りに開差が見られる場合も少なくないが、総じて優良物件に対する投資意欲に大きな変化はない。資金調達環境、取引価格および賃料水準に大きな変化がない中で、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いている。
															E ※ 当地区は従来から事務所需要の強いエリアではなく、商業店舗系の需要が強い地域である。しかし、地元法人等による一定の需要は認められ、立地条件・設備水準の良好な事務所は比較的安定的であるが、選好性の劣るビルや上層階の需要は弱含みで賃料調整局面が続いており、オフィス賃料は僅かながら下落基調にある。
															F ※ 北摂地区の中でも商業集積度は高く、大手のチェーン店を中心とした店舗の出店意欲は強い。店舗の入れ替わりも散見されるが、立地条件の優れる物件はすぐに次のテナントが決まるケースが多い。一方、背後地や上層階の店舗では空室が続くケースも散見される。総じて当地区の店舗賃料は、比較的安定的に推移しており、全般的に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"> ・ 現在分譲中の高槻駅前徒歩圏のマンションの販売状況については、駅至近の超高層マンションと競合していることから、販売ペースはやや鈍い状況である。(不動産開発業者) ・ 立地条件に優れるマンションが大量供給されており、最寄り駅への接近性に劣る中古住宅・中古マンションの価格が下落している。特に、山手の住宅地に居住する高齢者の買い替えが目立つ。春以降についても、商業地域の1階店舗の需要は堅調である。しかし、2階以上となると急激に需要は小さくなる。(不動産開発業者) ・ JR高槻駅から阪急高槻駅の商業地について、1階店舗の賃貸需要は堅調である。本通り・中通り・センター街の3つの通りの賃料相場については、坪1.5万円から2.5万円が一つの目安である。賃料相場は数年前と比べればやや下落したが、年明け以降は横ばいと考える。売買の動向について、駅前商業地域は売り物件自体が少ないため、取引は少ないが、需要は強い。投資向け物件は、高槻市では1億以下であれば個人が参加してくることも多い。(中小不動産業者等) ・ 現在高槻駅周辺で建築されている複数のマンションが竣工すれば、駅前商業地域はさらに人通りが増える。マンション購入者は子育て世代も多いであろうことから、消費も増加し、地価は上昇すると予測する。(不動産開発業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	△	□	□	□	—	—	景気は緩やかな回復傾向にあるものの先行きは不透明である。当地区については阪神三宮駅の新改札口開設等の地価上昇の要因も見られたものの、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。 当地区の地価を押し上げる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 ※ 昨年末から本年前半にかけて、土地単価100万円/㎡を超える取引事例が散見されるようになった。稀少性等からやや買い進んだものと判断される取引も見られたが、全体的な取引価格は依然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、直近の東証REITの平均配当利回りは約6%となっており、3月末現在の数値と比較して若干ではあるが上昇している。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 ※ 当地区における空室率は若干の改善が見られるものの依然として高い水準となっており、平均募集賃料も弱含みの下落傾向が続いている。一方で、新規のニーズや増床等の積極的な動きも散見され、オフィス賃料は概ね横ばいとなっている。 F ※ 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、本年3月には阪神三宮駅東口が開設されたほか、旭通4丁目再開発事業の進捗等により今後の発展が期待される。
				市役所周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	▽	▽	□	▽	—	□	周辺部商業地において相当程度買い進まれた事例が散見されるが、これら事例が全般的な地価上昇を窺わせるものではなく、取引価格、オフィス賃料の動向を受け、地価は横ばいで推移している。 賃貸オフィススペースの新規供給等目立った動きは認められない一方、近時の取引事例からは地価動向の変化を裏付ける材料は見あたらず、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 ※ 前期は三宮中心部オフィス街の収益物件の取引が見受けられたが当期は収益物件の取引が見られなかった。一方、周辺商業地域において、事情を含みながら相当程度買い進まれた事例が散見されており、これらを踏まえると当地区においても商業地のポテンシャルは低下していないため、取引価格は横ばい傾向である。 B ※ オフィス賃貸スペースの新規供給はない一方で、近時一部に移転、増床・拡張移転等賃貸マーケットの拡大に繋がる動きが見受けられ、空室率が変動する傾向が窺われる。フリーレント等の軟化に加えオフィス成約賃料は引き続き軟調であるが、顕著な下落は窺われず、取引価格が横ばいで推移している中、取引利回りも横ばい傾向にある。 E ※ マーケットの活性化に繋がるトピックスに乏しい当地区においてオフィス空室率は13%台後半とやや改善したが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しており、一進一退のマーケット状況が継続している。 F ※ 店舗については、出店動向から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、店舗賃料は総じて下落傾向にある。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	日本経済の見通しについては不透明感が強く、また、当地区における地域要因についても目立った変化は認められないことから、店舗や事務所用地としての引き合いは少ない。一方で、近隣周辺におけるマンション用地としての需要は底堅いこと、また、百貨店の改装効果等も一部見られることから、特段のマイナス要因はなく、地価動向については、前期と同様、横ばい傾向にある。 当地区は百貨店食品フロアが今年4月末に改装され、入店客数の増加による改装効果も一時的に見られることから、今後の動きに注目される。しかしながら、不動産市場の低迷は引き続き継続しており、また、当地区の需要喚起要因は特に見られないことから、地価の将来動向は当面は横ばいで推移することが予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									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、中小規模の収益物件に係るものが多く、依然として取引が活性化しているとは言えない。一方、地価に対する底値感は引き続き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は未だ乏しく、取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 当地区において、目立ったオフィスビルや店舗等の新規供給はなく、全体的にテナントの動きは少ない。また、景気見通しも良好ではないことから、当地区及び周辺地区の需給環境の大きな変化は見られない。したがって、賃料及び空室率ともに概ね横ばいの状態が継続しており、取引利回りについても引き続き横ばいの傾向にある。 E ※ 当地区での新規オフィスビルの供給はない中で、賃料の値頃感から、郊外からの需要流入や拡張移転等も一部見受けられることから、空室率の上昇には概ね歯止めがかかっているものの、依然としてテナントの経費削減意識は高く、オフィス賃料は前期と同様に横ばい傾向である。 F ※ 当地区における教会結婚式場の開業や、百貨店の食品フロアの大改装等により、集客の呼び込み効果が期待され、当該百貨店の改装効果による入店客数の増加も一部見受けられるが、依然として市場には不透明感があることから、前期と同様、店舗賃料についても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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	ホテルのグランドオープンを間近に控え、また旧百貨店跡はショッピングセンターへと大がかりな改修工事が進行中、ほかにも遊園地跡にアミューズメント施設の建設が予定されている。これらプロジェクトに対する期待感が高いものの既存施設の空室率が高いままで、地価動向は横ばい状態にある。 空店舗のテナントが決定する等のショッピングセンター出店による集客を期待した動向とも思われる動きは見られるものの、具体的な内容は不明で、ショッピングセンターオープンまで時間がかかることから、地価の将来動向は、今期同様、当面横ばいで推移するものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区で取引は確認できなかった。周辺商業地においては高値の取引が一部見られるが、全体的な地価上昇には繋がっていない。収益不動産に対するニーズはあるものの供給量が少なく、取引価格は横ばい状態である。 B 昨年後半から市内ホテルの売買が相次いたが、当期は特徴的な取引はなかった。投資マインドについては前期とほぼ変わりなく、取引価格、賃料水準ともに変動がないことから、取引利回りは横ばい状態にある。 E 大規模な入退去は見られないが、当地区で進行中のプロジェクトの影響によると思われるテナントの動きがあった。依然として空室率は高止まりしているものの新規供給もないことから、オフィス賃料は横ばい状態にある。 F 百貨店の閉店により人通りの減少が心配されたが、ほとんど変化は見られない。全国チェーン店、有名店の集まる飲食フロアについては賑わいがあるものの、立地条件が劣れば客足が遠のき長く空室のままである。地区全体で見れば、店舗賃料は横ばい状態である。		
						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"> 三宮駅前・市役所周辺地区におけるオフィスでは、大阪の影響を受け入居テナントからのフリーレント入居条件として求められることが多く見受けられる。月額家賃の6カ月程度の事例もあるが、オフィスの募集家賃は相変わらず既存テナントに配慮して減額を反映しない高額表示のままである。また、最近では共益費込みの賃料表示が多く見られるようになり、共益費の相場が見えなくなってきている。共益費込みで7千円/坪から8千円/坪の家賃水準の場合は、共益費と支払月額家賃の構成比率は5：5程度と思われる。(賃貸仲介業者) ハーバーランド地区では、7月26日オープンのシティホテルが地下街からホテルへの進入路周辺の環境整備工事を急ピッチで進めている。神戸ガス燈通りの街路整備工事も7月中には終了する。また、ホテルと同じビルに開設されたドラマ館「平清盛」は、観光バスでの来場者数が増加傾向にあり、周辺整備工事終了とあわせて当地区の集客力のアップへの貢献に期待が高まっている。また、長らく空室であった昨年竣工の分譲マンション1階店舗は、8月1日にスポーツジムとしてオープンする。(不動産開発業者) 市役所周辺・元町地区では、旧居留地の中規模オフィスビル1階の物販店舗が抜けて原状回復工事中である。旧居留地は土日も結婚式の2次会等で飲食店の需要があるが、当ビルは飲食店を禁止しているため、新規募集が難航するかもしれない。(中小不動産業者等) 実体経済の早期回復が見込めず、テナントの経費削減意識は相変わらず強く、家賃減額交渉とオフィス等の規模縮小の動きは今後も続き、オフィス賃料は現状水準よりやや下がるものと思われる。旧居留地では秋にスーパーブランドショップの移転による新規開店が予定されており、当地区の集客力アップへの貢献が期待される。地価はしばらく横ばいが続くと思われる。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	駅接近性、住環境等に優れた物件については需要は底堅く、供給不足もあって取引価格は若干ではあるが上昇に転じている。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、販売状況等も安定していることから、今期の地価動向はやや上昇に転じている。 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、周辺における取引価格が全般的にやや上昇していることから、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 当地区は生活利便性等に優れており、神戸市の中でも選好性の高い住宅地域であるが、マンション用地等比較的規模の大きな物件に係る取引は依然として少ない。しかしながら、戸建住宅地を中心に全般的な取引価格はやや上昇に転じている。 B 投資用物件の取引はほとんど見受けられない。地価水準は全般的にやや上昇に転じているものの大きな変動はなく、賃料水準、空室率も同様であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 G 当地区は駅接近条件等に優れているため人気が高く需要は底堅い。しかしながら、マンション用地の供給不足は相変わらずでマンションの新規分譲はあまり見受けられず、マンション分譲価格については依然として横ばいである。 H 当地区の賃貸マンションはファミリータイプが比較的多く、神戸市の中でも選好性の高いエリアで需要は安定している。しかしながら、全体的な供給過剰は解消されておらず、マンション賃料は概ね横ばいである。また、駅からバス圏に位置する物件、築年数の古い物件等については賃料はやや下落傾向にある。
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	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、優良物件を中心に需要が集中し、高値取引の事例も見られる。賃料も高値安定により、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 消費税増税前の宅地に対する駆け込み需要も聞かれるようになったが、ほとんど優良物件の取引は見られない。官公庁の土地処分担当への問い合わせも増えている。なお依然として当地区の優良物件の潜在需要は強く、地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。
														A 当地区は阪神間でも特に高額所得者に人気の地域で、規模のまとまった土地はマンション用地としての需要があり、100坪を超える土地に対しても、高額所得者の戸建住宅用地として人気が高い。中でもJRおよび阪急沿線徒歩圏内は特に需要が集中し、優良物件ほど取引価格の上昇傾向が認められる。 B 投資目的の賃貸マンションは元々少ない地区であるため、取引も少ない。収益用マンションの利回りの把握は困難であるが、取引利回りは他の地域との比較においても低位横ばいで推移している。 G 当地区におけるマンション需要は強いにもかかわらず、今期もマンション用地の取引は見られない。中古マンション価格も安定しており、駅から徒歩圏内の中古マンションの価格下落は見られない。以上から、マンション分譲価格は横ばいである。 H 一部の御影、当地区の小学校区の人気は以前から非常に高く、マンション賃料は高値安定でほぼ横ばい傾向が継続している。ただしその他の地区に関しては、賃料の目立った下落は見られないが、一時金の額の低下が見られる。

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	<ul style="list-style-type: none"> 六甲地区では、マンション用地・戸建用地ともに高値での取引が見られる。土地価格の相場が120万円/坪程度のところ140万円/坪から150万円/坪前後での取引も多く、駅徒歩圏の住宅地については前期から引き続き地価は上昇している。バス圏についても取引自体は比較的活発だが、地価は少し弱含みではないか。六甲地区の賃貸市場については、総額15万円以上のファミリータイプが成約しなくなっているが、これは法人需要の減少による。学生向けの賃貸市況は前期から変わりはない。(中小不動産業者等) 岡本地区は、利便性が高く住環境も良いことからファミリーを中心に人気のある地区で、他地区からの転入はあるが転出があまりなく、物件の供給量は限定的である。今期は中古マンションでも築5年程度、220万円/坪で成約した物件もみられるなど、需要は底堅い。また、阪急岡本駅から北へ徒歩2分、約280坪の更地を大手住宅販売業者が180万円/坪程度で更地分譲する予定である。販売開始は10月を予定しているが、既に数件の問い合わせがある状況で、この物件の売れ行きに注目している。(売買仲介業者) 六甲・岡本地区の収益物件は、品薄状態が続いており、総額2億円程度の物件を個人の富裕層が取得するケースが多い。物件が少ない中、探しているケースが非常に多いので、今後も競合する傾向は続き、地価動向も横ばいで推移すると考える。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0% 横ばい					—	—			取引価格、マンション賃料等は横ばいで推移しており、価格形成要因に変化は見られないため、当期の地価動向は前期と同様に横ばいである。地元不動産業者による戸建住宅用地の分譲価格に目立った変動はないが、画地規模は総じて小さくなってきている。規模の大きい中古住宅は需要者が限定されるため、売れ行きは良くない。 当地区のマンション適地に対する需要は根強いが、画地の形状・規模及び接道状況の良否等による格差が広がっている。自己居住用地と事業用開発素地との格差も鮮明化の傾向が強まっているが、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甲子園口駅及び阪神甲子園駅の周辺において取引価格を変動させる要因は見あたらない。したがって、取引価格は前期と同様に総じて概ね横ばいで推移している。しかし、駅に近いマンション適地に対する需要は根強く供給が相対的に少ないことも相俟って、高値での引き合いが見られる。
																B ※ 前期と同様、取引価格及び賃料が横ばいで推移している状況にあって取引利回りも概ね横ばいで推移している。デフレから脱却できない状況下で、節電の実施が経済活動や市民生活等に及ぼす悪影響が懸念されることもあり、収益物件の取引は低調である。
																G ※ JR甲子園口駅及び阪神甲子園駅の周辺では分譲マンションの新規供給はほとんどない。阪急西宮北口駅勢圏では大手デベロッパーによる相当戸数の新規分譲があったが、即日完売に近い状態であった。当地区での分譲価格は概ね横ばいである。
																H ※ 賃貸マンションの需給状況は変動はなく、マンション賃料も横ばいで推移している。しかし、入居時の一時金(特に敷金)を減額する事例が散見される。これは低金利のため運用益が見込めないことや空室率を下げたいオーナーが増えたことが一因である。
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"> ・ 昨年よりJR甲子園口駅周辺で新築マンション4棟が概ね同時期に分譲されたため、新築マンションが市場に十分供給され、さらに熊野町においても新築マンションの分譲が予定されている。新築マンションの供給が相次いでいるが、旺盛なマンション需要を背景に分譲単価の低下は見られず、社宅用地が入札により取引されている現状から、デベロッパーにとって投資採算性が確実に見込める地区であるといえる。(売買仲介業者) ・ 甲子園口2丁目において、100坪程度の土地を個人が坪115万円で購入した。近年、100坪程度の土地は不動産業者が分割し分譲するケースが多いが、依然として個人(富裕層)により1億円を超える土地取引が見られるなど、当地区の住宅市場は底堅く推移している。(売買仲介業者) ・ 利便性や住環境から人気の住宅エリアであり、ある程度まとまった規模の土地の供給は限定的だが、デベロッパー同士の競合状況は一段落した感がある。競合による素地価格の値上がりは前期にピークを迎え、今は従来からの相場である200万円/坪を下回る分譲価格設定に見合った素地価格でないと、入札への参加を見合わせる業者が増えたように思う。(住宅販売業者) ・ 消費税増税に間に合わせようとする、業界では今年3月までに土地を取得する必要があると考えられていた。そのため、当地区は阪神間では社宅跡地などの遊休地が多いエリアであることから素地の市場は白熱していたが、4月以降は各社ともトーンダウンしている。ただ、今後も条件の良い物件については積極的に取得を検討する姿勢に変化はなく、地価は横ばいで推移すると予測する。(住宅販売業者) 																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要											
						A	B	C	D	E	F	G	H												
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料												
兵庫県	西宮市			商業	 0%横ばい (前期)  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、収益性の低下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、西宮北口駅エリアの人気も相俟って堅調な需要が見られる。西宮市の商業中心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、当面は横ばい傾向を維持するものと予想される。											
						A※	阪急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、かつ周辺における住宅開発の動向からも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※	取引価格は横ばいで推移しており、取引利回りの変動要因は見られないため、当期の取引利回りは横ばい傾向が続いている。当期も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※	西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、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"> ・ 自社が運営する施設の売上げは前年を上回っており、テナント(店舗)の固定賃料は横ばい、歩合賃料は売上げの増加による上昇という状況は前期と変わらない。また、退店のテナントがあってもすぐに決まり、たとえ大規模区画に入替えがあっても、同様の賃貸条件は維持できている。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) ・ 事務所賃料は引き続き下落しているが、1階店舗の賃料は横ばいである。西宮北口駅南口の賃料相場は、1階店舗で坪3万円、上層階の事務所は坪1万円から1万5千円程度である。まだ街並みは新しく、地域の盛衰は阪急西宮ガーデンズの動向次第という面は否めない。(賃貸仲介業者) ・ 西宮北口駅の南方に位置する総戸数194戸・26階建のタワーマンション(平成20年1月建築)は人気があり、中古であるが坪当たり200万円で取引されており、多くの顧客が売りに出されるのを待っている状態である。山手幹線の南に建築されている大手不動産業者による124戸と128戸の新築分譲マンションは、いずれも既に完売し、その南西方の大規模未利用地に大手不動産業者が今年度中にも440戸の分譲マンションを建築予定であり、駅の背後地及び商圏人口は拡大しつつある。(大手不動産業者) ・ これまでのターゲット物件は総額で10億円から20億円程度であったが、当地区の開発はある程度終わり安定した市場になったといえるため、今後は総額30億円から50億円程度の物件にまで拡げたいと考えているが、市場になかなか物件が出ない状況である。今後もしばらく同様の状況が続き、地価は横ばいから上昇に転ずると考える。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的な名声及び良好な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、地価動向は緩やかな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人気エリアであり、供給が今後も限定的であると予測されることから、地価の将来動向は今期同様緩やかな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・御影地区及びJR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町は人気が高く、需要者の中心は、富裕層で景気の影響は受けづらい。JR芦屋駅北側はエリア範囲が狭く、供給が限られているため、当地区の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には至っていない。	
													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"> 分譲マンション及び戸建住宅ともに供給が少ない一方、買いの動きは活発である。最近、大原町において戸建住宅地が概ね相場の180万円/坪で売買されたが、相場より高く売買されるケースもみられる。(大手不動産業者) 大手不動産業者による船戸町の新築分譲マンションは、販売開始前に全戸申し込みが入っていると聞いている。一方、地元不動産開発業者による新築分譲マンションは、竣工済であるが、ブランドの弱さ等から、総戸数31戸中4戸程度売れ残っていると聞く。芦屋という立地だけでどんなマンションでも売れるという時期は過ぎたと考える。(売買仲介業者) 戸建住宅のエンドユーザーの需要は前期に比べ若干弱含みであるが、供給が限定的であるため、価格は横ばいの傾向にある。なお、4月に松ノ内町6番街区の45坪の戸建住宅地が、現在の相場(160から170万円/坪程度)よりやや高め174万円/坪で売買された。(大手不動産業者) JR芦屋駅北側の駅近エリア(松ノ内町、船戸町、大原町)は人気が高く、戸建住宅及び分譲マンションともに供給が少ないため、今後も価格が下がることはないと思う。(売買仲介業者) 当地区の市況は変わっていないため、地価は横ばいの傾向にあると思料する。(大手不動産業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	 0% 横ばい (前期)  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、地価動向は横ばいで推移している。当地区の商業地としての繁華性は弱まっており、店舗賃料水準は下落傾向にある。一方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。	
														※	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。値頃感があり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。地域要因に目立つ変化は無い。
														※	投資用物件の取引はほとんど見受けられず、事例から取引利回りの把握は難しく、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。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。
														※	駅周辺においてはマンション需要は強いものの、新築分譲マンションの供給は見受けられない。中古物件については需要供給共に安定しているため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。但し、駅から徒歩圏外の中古マンションについては下落傾向が見られる。
														※	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る。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"> ・武庫之荘駅周辺の優良な住宅地の地価は前期の横ばいからやや上昇傾向に転じている。これは優良物件の供給が減少しており、売却に出次第言い値で購入されていることから判断できる。武庫之荘地区は尼崎市内の他地域と比較して人気が高い地域で、市場参加者は資産家が中心であり、1億円程度までならキャッシュで購入することも珍しくない。また、従来は高級住宅地として選好され、同一需給圏とされていた尼崎市園田地区・塚口地区、伊丹市梅の木地区の人気に陰りがみえており、これらの地区への需要が武庫之荘地区へシフトしていることも影響している。(売買仲介業者) ・小規模賃貸住宅及び小規模戸建住宅の需給は4月以降は弱含みな傾向にあるものの、これは季節変動によるものと考えられる。中古マンションの売れ行きは若干良い。総体的には市況に変動があるとは考えられない。したがって、地価・家賃は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・西武庫団地跡地が開発され、6月から118区画が分譲開始されている。分譲開始早々であるため、売れ行き状況は分からないが、武庫之荘駅からかなり離れたバス圏にあり、武庫之荘地区とは需要者層が異なり、影響は小さいと考えられる。一方マンション市場については、JR尼崎駅前で大規模分譲マンションが分譲されているが、4LDKで3,100万円台と低価格水準で、こちらも武庫之荘地区とは需要者層が若干異なるため、あまり影響はない。当地区での新規マンション分譲はここ数年ない。(売買仲介業者) ・分譲マンション用地・戸建住宅用地ともに優良物件の供給不足は解消される見込みは少なく、今後も地価の上昇傾向は持続すると考えられる。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	住宅	 0% 横ばい					—	—	△	□	東日本大震災以降消費者マインドは徐々に改善しており、復興需要等により一般経済は緩やかな回復基調にある。政府の住宅取得支援策等も功を奏し、周辺の中古戸建住宅は堅調な需要に支えられ一部高額物件取引も見られる等上昇気配も感じられる。当地区については、北側の新規分譲マンションの反響も良く、デベロッパーのマンション素地取得意欲は依然堅調なことから、地価は引き続き横ばいとなった。 当地区の立地条件が優れるマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲の堅調さは継続すると思われるが、下支え効果が大きかった住宅エコポイント(被災地以外)が終了したこと、当地区北側の区画整理事業進捗(平成25年春完成予定)による宅地、マンションの大量供給による需給バランス悪化が懸念されることから、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。	
							□	□	□	□	—	—	△	□	A ※ 土地区画整理地区内の新規分譲マンション価格が発表され、問い合わせ、反響は上々である。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が、駅接近性、商業施設の充実度からデベロッパーの素地取得意欲は引き続き旺盛であり、取引価格は前期からは横ばいで推移している。	
																B ※ 土地区画整理地区内で建築中の分譲マンションの価格が発表された影響で、競合関係にある周辺築浅中古マンション価格が下落したが、築年のやや古い物件に大きな影響は見られない。マンション素地への需要は依然堅調であり素地価格は前期から横ばいである。分譲貸し物件はやや過剰感が見られるものの、現時点では賃料水準に大きな変化はなく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
																G ※ 現在、当地区北側の新規分譲マンション以外に、学園前駅徒歩圏、高の原駅近接でマンション建設が進捗中である。この3つはいずれも平成25年春に竣工予定であり、立地の良さから分譲価格は高価格設定となっているが、反響は上々である。好立地物件についてはマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
														H ※ 当地区は利便性の良さから賃貸需要は比較的旺盛であるが、民間の賃貸物件が少なく近接地に公的機関の賃貸物件が存する程度である。適正賃料であれば分譲貸し物件が比較的短期間で成約する状態であり、マンション賃料は前期から概ね横ばいである。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"> 当地区でマンションの販売開始が間近であり、時期を同じくして学園前や高の原でもマンションの販売が開始され、いずれも3千万円を中心とする価格帯で、やや強気の価格設定の観があるが、当地区は大規模商業施設が充実し、大阪市内に直結した始発駅に近接することから需要は底堅いと考えられる。(金融機関) 当地区でマンションの販売がまもなく始まるが、客の出足はやや鈍いと感じている。需要者は30代が中心であるが、学園前、高の原という周辺地区でもマンションの販売が開始され、需要者が競合しているためであると考えられる。現時点では駅前の築浅中古マンションの売り希望、買い希望ともほとんどなく、動きが少ない状態であり、新築マンションの動向の様子見という状況にある。(不動産開発業者) 奈良県内の市況は、前期に取引の動きがやや出始めたものの、最近はまだ動きが鈍くなっている。地元の不動産業者の先行きの見通しも厳しいものがあるため、物件の査定が保守的になっている。現在、需要が見込まれるのは駅徒歩圏等立地の良好な物件や低価格の若年層が買いやすい物件に限られている。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0% 横ばい									下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場が、昨年末首都圏大手資本に売却引渡され、都市型高層のショッピングセンターの計画が進められている。また、駅西地区では、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。このような開発動向による当地区の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。 下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場の開発計画は、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では、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、選好性の変化によって、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が、当地区は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。背後地域に1棟売りのマンションや小規模な収益物件が散見される程度である。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、当地区の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高止まりしているが、県外大手資本の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によりその後空室率の改善が進み、幾分賃料の下げ止まりも認められる。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、当地区等の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。入替えテナントは地場が中心となるため苦戦している物件も散見される。
															F ※ 駅周辺での顧客の流動性の優位が明瞭になっている。当地区の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、オフィス賃料の下落の影響を受け依然下落傾向にある。
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"> ・岡山市の平成24年3月末の空室率は12.5%で、前期比0.5ポイント低下、前年同期比では2.5ポイントの低下となった。駅近物件や築浅物件の需要は強く、満室稼働の事務所ビルが増えつつある。駅南の駐車場跡地の計画は具体化していないものの、近接する事務所ビルの1階店舗の空室が大幅に解消されたりとプラスの影響を与えている。(賃貸仲介業者) ・中小企業金融円滑化法の期限切れに向けて、各金融機関がそれぞれ出口戦略を考える必要がでてきた。今後は、その影響で不動産の取引が増える可能性がある。(金融機関) ・今後、岡山市では病院の建設ラッシュが続く予定で、時期が重なれば人件費が高騰する可能性がある。(大手建設業者) ・事務所賃料については、顧客の求める水準は厳しくなっているものの、現在のところ特段見直しは行っていない。引き合いの状況も前回とそれほど変わらない(不動産開発業者) ・現在のところ、目立った土地の取引はないが、消費税の増税前に需要の前倒しがあり、土地が動く可能性がある。しかし、全体的に活性化するとはいえず、当面は横ばいと判断した。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0%横ばい (前期)  0%横ばい			△	□	—	—	□	□	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、比較的小規模な住居系の地価動向は横ばい傾向である。依然として広島都市圏でのマンション供給は高水準を維持しており、特に都心型マンションの開発需要は根強いものがある。当地区では将来の新駅開発への期待もあり、地価動向は横ばいで推移している。 当地区での大型マンションの販売が好調であることもあり、さらに紙屋町にマンションが計画されるなど、都心型マンションの開発は今後も旺盛であることが予測されることから、都心マンション用地の需要を担う当地区の地価の将来動向は横ばい傾向、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。
						□	□	△	□	—	—	□	□	※ 当地区では大型マンションの販売が最終分譲中であるなか、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1件が成約のほか、中古の中層共同住宅の取引が2件程度みられたが、価格相場に大きな変動等はみられない。小規模の住宅地の取引価格が横ばい傾向であり、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おり、当地区の取引価格は横ばいで推移した。
														※ 投資家の期待利回りの動向等に大きな変動はなく、市場に供給されている投資用不動産の利回りにも特筆すべき変動要因はない。地価動向や賃料水準の推移動向等より、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。
														※ 当地区での地元業者による大型マンションが最終分譲をむかえており、これまでの販売状況は概ね好調である。数年前の東京の大手マンション業者供給の販売単価に比べると値頃感のある価格設定であるが、広島都市圏で販売予定の他物件の分譲価格も考慮すると、当地区のマンション分譲価格は横ばい傾向である。
														※ 3月の異動時期を終え、市場にはタイミングの合わなかった賃貸物件が残され、当地区で売れ残った新築の分譲マンション数戸が賃貸に回され賃料水準を維持した。マンション賃料に大きな変動は見られず横ばいである。
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は概ね完売。様々な所得層からの需要が見られた。素地購入価格を抑えることができたので、坪150万円程度と相場より安く提供出来たのが、短期で売れた大きな要因だろう。敷地の残り半分の2期については、平成24年末に着工を予定しているが、建築費が定まらないので、販売予定価格は未定である。人件費は上昇しており、人の確保自体も厳しい状況にある。広島市中区内でも、今後供給過多になると予測できる。現時点でも、ややマンションは供給過多の状況にある。(不動産開発業者) ・白島の新規大規模分譲マンションは2期分譲時が供給過多の時期に重なるため、売り出し価格設定も慎重さが必要となる。(大手不動産業者) ・平和大通り、広島駅南の開発、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、及び建築コスト・人件費は下げられない状況から、マンション分譲価格は頭打ちとなる。(大手不動産業者) ・实体经济の回復が見込めず、可処分所得の上昇も望めないため、売分譲総額を上げることも困難で、厳しい状況が続くと思われる。地価は当面横ばいと予測する。(大手建設業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0%横ばい  (前期) 0~3%下落										広島都心商業地域においては、広島支店需要の縮小及び商圏の郊外化等からオフィス・店舗いずれの賃料も下落していたが、東日本大震災後の景気の持ち直し等から横ばい傾向となり、地価動向についても広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は根強く、横ばい傾向で推移している。 震災後の投資リスクの分散傾向及び投資適格物件の稀少性等から需要は底堅く、将来の地価動向は上昇に転じる気配がある。又、本通商店街及びその周辺の小売店舗の賃貸市場は震災後の景気持ち直し等により、引き合いが増加している。
						□	□	△	△	□	□	—	—	A ※ 広島都心商業地域において、東日本大震災後の景気の持ち直し及び土地の底値感が出てきたことから、投資適格物件について公示価格程度での県外資本等による取引事例が複数見受けられ、取引価格は横ばい傾向にある。	
														B ※ 広島都心部の投資環境は、東日本大震災の西日本へのリスク分散傾向、土地の底値感、金融緩和等により改善されつつあり、取引価格及び賃料がほぼ横ばい傾向にあるため、取引利回りも横ばいで推移している。	
														E ※ 広島を代表する大型複合ビルが前期末オープンし、中心部オフィス市場において2次空室の恐れがあったため慎重な姿勢が続いていたが、耐震性の優れたビルへの移転需要もあって空室率は上昇せず、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。	
													F ※ 個人消費の持ち直し等により、都心商業地では家電量販店・海外ファッションブランド大型店等の相次ぐ進出計画発表に見られるように、慎重な出店姿勢から積極的展開へと変化が見受けられ、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大型ビルの新規供給計画は概ね3年程度ない様子。既存の旧耐震ビルでは、耐震補強を行い、テナント移転をくい止める動きがみられる。既存大型ビルの空室は一時期大きかったが、改善傾向にあり、今後大きな変動はないと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 平成24年2月竣工した紙屋町の新規大型ビルに対する大手企業の需要は、規模300坪程度で、中には3フロア等大きく賃借したテナントがいた。大規模フロアのビルに係る需要は根強いものがみられた。耐震基準を満たした大規模ビルには引き合いはあるが、築浅ビルも新規賃料水準は低下している。需要は、統合に伴うものが主である。春先から人材派遣・サービス業からの問い合わせが増えてきた。(不動産開発業者) ・ 本通りでは、ナショナルチェーンからの需要も強いが、間口狭小物件が多く、好条件の物件が少ないのが現状。(大手不動産業者) ・ 事務所市況に係る大きな改善は期待できないが、人材派遣・サービス業からの需要は根強く、郊外からの移転等の動きもみられる。空室率も現状を維持すると思われる。地価は当面横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0%横ばい							—	—	全般的に商業地の取引事例は少ない。稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられるが、その需要に係るエリアは一部に限定されている。投資環境に大きな改善はみられず、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。当地区において、事務所空室率はやや高いが、比較的安定しオフィス賃料、店舗賃料ともに横ばいとなったため、当期の地価動向は横ばいで推移した。広島駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が増加すると予想できるが、当地区までの波及効果は強くは期待できず、事務所市況は需要回復までには至っていないため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。 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少ない。売物件は周辺相場よりかなり高く、短期では買手がつかないため、値下げが行われている。値下げが行われた物件の一つが売買されたが、当該価格はなお周辺相場より割高であった。稀少性のある立地条件・大規模地についての強い需要が認められた。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。事務所等収益物件への投資意欲は回復までには至らず、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 B ※ 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。当該再開発における事務所供給は少なく、供給過多が懸念される状況にはない。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安く、JR、高速道路への接近性が良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定している。広島駅北口での大型事務所ビルも概ね満室となり、市況は安定しており、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 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。拡張移転等の需要が大きく増加することは期待できないが、規模縮小、経費削減を理由とする移転ケースは少なくなった。好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料は下方調整が行われていたが、現状は概ね横ばいで安定してきている。 F ※ 店舗密度、繁华性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められる。店舗賃料も下方調整が行われていたが、現状は概ね横ばいで安定している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 広島駅周辺の事務所ビル賃料は、坪1.2万円程度で、高速道路へのアクセスの良い北側の需要が強く、自走式駐車場の需要も強い。駅前の新築大型事務所ビルは6月末で満室と聞いている。新耐震基準のビルに対する需要は安定的に存する。駅近接の立地条件に係る需要も底堅い。ホテル市況は駅前でも依然厳しい状況であるが、ビジネスホテル事業者による需要はみられる。(大手建設業者) ・ 駅南北通路が完成し、路面電車が駅前大通りを通るようになれば、地域の発展が期待できるが、急激な地価上昇までは望めない。また、商業集積の外延的な拡がりには長期間を要する。駅南の開発事業についても、住宅と家電量販店が主であるため、地域への客足の流動性が増すとも思われない。(大手建設業者) ・ JR・ICへの接近性を優先する需要層は、ある程度認められるため、駅周辺の事務所市況は安定している。JRの南北通路が完成すると、需要に弾みがつくと期待できる。(賃貸仲介業者) ・ 球場周辺で開発中の業施設は竣工稼働すれば、その周辺地域の取引に影響が出てくるものと思われる。(大手建設業者) ・ 駅周辺の事務所市況は安定している。広島駅南B・Cブロックの再開発では大きな事務所供給はなく、供給過多にはならない。学校法人の需要は依然根強いものがある。地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	景気の先行き不透明感が払拭されておらず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取引総額の少額化とともに、不動産市場は低調である。郊外大型店舗との競合も続いているが、丸亀町再開発地区のG街区が本年4月中旬にオープンし、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。 G街区オープンによって、当地区の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り、今期の地価動向と同様に地価の将来動向は緩やかな下落傾向を示すものと予想される。
														※ A 当地区の取引は本年6月に中央通りで都市型ホテルの取引があったが、それ以外は買い控え傾向が続いており、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っているが、取引利回りは前期と同程度であるため、取引利回りは横ばいである。
														※ E 中央通りの空室率は多少改善しているものの高水準で、築年の古いビルは耐震化等の問題もあり、依然テナント需要が弱く、高止まりしている他、その背後地域の既存ビルは借り手が付かず、フリーレントを含め相当低い賃料設定も見られ、オフィスの新規・継続賃料共に若干下落している。
					※ F 1階の空店舗は減少傾向にあるが、消費が依然減退し、客足が弱いため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"> 高松市の延床面積500坪以上のオフィスビルの空室率は、2012年1期(3月末)に16.6%になり、前期より0.7%程度改善した。3期連続で改善し、2012年2期(6月末)は、ほぼ横ばい傾向になる模様である。(賃貸仲介業者) 任意売却、破産等の法人関係の整理物件は増えてきている。(売買仲介業者) 県外の投資家等は、投資物件を探している。(売買仲介業者) 再開発ビルが完成し、商店街の通行量は増えた。テナントは9割程度入った模様である。(不動産関係団体) 再開発ビルのオープンにより、通行量が増えたものの、今後の動向等について、しばらくは様子を見極めていく状況にあるため、地価動向は当面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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落									二番町の百貨店の南側背後で店舗・マンションの複合ビル、駐車場主体の複合ビル、千舟町4丁目で共同ビルの建設が進むなど、一部に活発な動きも出てきており、当期の地価動向は下落傾向で推移しているものの下落幅が縮小してきている。 優良建築物等整備事業を活用したビル建設が一部に見られ、中心市街地の活性化の影響で不動産投資が徐々に増えてきており、地価の将来動向は小幅ながら下落幅が縮小してゆくと予想される。	
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	A 松山市中心部での土地取引は、売り手と買い手で2割程度の格差があり取引が成立しにくい状況で、 ※ 取引件数が極めて少ない中、取引価格が小幅ながら下落している。	
															B 20～30年経過の生命保険所有ビルの売り物件がでも売値より大幅に値下げしないと買い手が現れない状況にあり、空室率高止まり、賃料も値下げ傾向で、リスクの高まりから取引利回りも小幅ながら上昇している。
															E 中古の賃貸ビルの賃料と賃貸マンションの賃料が逆転しているケースも中には見受けられ、特にリニューアル等、設備不足の中古ビルのオフィス賃料の値下げ圧力は強まっており、下落傾向が続いている。
															F 中央商店街のうち大街道が飲食店舗の進出で15,000円/坪程度まで下落し、周辺地域もその影響から ※ 店舗賃料の下落が続いている。
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"> ・ 二番町の百貨店南側及び千舟町4丁目の店舗・マンションの複合ビルも建設に着手しており、部分的には活発な地域もでていますが、全体的には大きな変化はなく、しばらく横ばいの状況が続く見込みである。(賃貸仲介業者) ・ 分譲マンション業者は消費税アップに備えた用地取得を現在までに終了し、今後もコンスタントに用地取得を続けるため、分譲マンション用地の需要は高まっている。(売買仲介業者) ・ 中心商業地での分譲マンションでは、シルバー世代をターゲットとしたコンパクトマンションの需要は高まっているが、用地取得が難しくなっており、動きの少ないまま横ばい傾向である。(マンションデベロッパー) ・ 相変わらず中心商業地の土地取引は極めて少ない状況が続いており、膠着状態のまましばらく横ばい傾向が続く見込みである。(金融機関) ・ 実体経済の本格的回復が見込めず、特に地方経済は疲弊したままである。当地区におけるファッションビルの再開発が計画縮小から当初の案に戻るといいう明るい話題はあるが、地価は当面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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇									分譲マンション販売の堅調さを反映して、地価動向は僅かながら上昇傾向にある。マンション業者の素地取得需要は旺盛であるが、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、高値取引が成立する可能性がある。 今期はマンション素地の取引は確認できなかったが、マンション販売が依然として好調であることから、デベロッパー各社は用地の取得に積極的である。従って、マンション販売が好調である間、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向にあると予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A 堅調なマンション販売を反映し、取引価格は僅かながら上昇傾向にある。デベロッパー各社のマンション素地取得需要は旺盛であるが、社宅跡地等のマンション適地に品薄感がある。 B 一般事業会社や個人投資家を対象とした総額2～3億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。投資用不動産に品薄感はあるものの、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 分譲マンションの供給は断続的に行われているが、購入者層の所得環境が改善されていないため、マンション分譲価格は横ばいである。市場で供給されている分譲マンションは、一次取得者層向けの3千万円台後半から4千万円台が中心で高額マンションの供給は少ない。
														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で、特に新築プレミアムが解消した2～3回転目の物件は幾分値下げも見られる。
						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"> ここ数年多くのデベロッパーが新規物件供給をストップし、エンドユーザーも購入を我慢してきた状況にあったので、大濠地区を含み、各社販売は好調なようである。一方で、各社とも大濠地区では土地の仕入れができないため、地価の強含み傾向が続いていると考えられる。ただし、3月頃程の過熱感は感じていない。(住宅販売業者) 大濠地区でのマンション素地の取引はないと認識しているが、現在大濠地区で唯一新規販売中の物件が比較的売れ行き好調と聞いている。(不動産開発業者) 大濠地区及びその周辺エリアでの賃貸物件は、同地区が福岡市内からの単身者住み替えや転勤者が好むエリアであることもあって人気は高い。自社で管理している賃貸マンションについては、築15年程度の物件で稼働率が9割以上、築10年以内であれば95%以上の稼働率を維持している。(賃貸仲介業者) 近い将来、大きな不動産取引等が成立するという情報はいまのところなく、地価は当面横ばい基調で推移すると予測するが、人気の高い大濠公園沿いの地域で土地取引が高値で成立し、その後背後エリアに高い価格での不動産取引が波及していくという動きが出てくる可能性もある。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい							—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が続き、売上高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。さらに投資用不動産の売買は50億円以上の売買が今年に入って5件あるなど活発である。賃貸市場はやや低調だが、投資市場が活発なため当地区の地価動向は横ばいとなった。 大型事務所ビルの売買が相次いでおり、不動産投資市場は低金利を反映して引き続き堅調に推移すると考えられる。一方、店舗はデフレによる高額衣料品の販売不振等から売上高が伸びない状況にある。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7月に入って天神と薬院で事務所ビルが売買されており、売買価格は約110億円と約69億円であった。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10物件を数え、取引自体は引き続き活発である。更地の売買はなく収益用不動産の取引事例が大半であるが、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 天神2丁目と薬院1丁目の事務所ビルの大型取引については、いずれも取引利回りはネットで5%台後半である。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。取引利回りは横ばい傾向にある。
														※ 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りではなく、オフィス賃料は概ね横ばいである。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る。また、当地区の空室率は改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して11%台となった。福岡市のオフィスエリア全体で見ると1年前と比較して空室率は1%改善しているが、当地区だけ見ると2%改善しており博多駅地区よりも回復ピッチが速い。
					(前期)  0% (横ばい)							※ F 当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限である。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"> ・ 商業物件の取引は天神西通り沿いがメインとなっている。商業物件の開発は一段落した状況にあり、過熱感を感じない。(金融機関) ・ 取引は商業ビルが中心であるが、昭和通り沿いのオフィスビルが数棟売りに出ている。商業・オフィスとも出物がないため、品薄感から高値の取引も十分に考えられる。売買に関する相談は引き続き多い。(賃貸仲介業者) ・ 天神地区の中心部で大型取引が続いており、天神西通りの商業ビルや天神北のリニューアルオープンなど新規開業も相次いでいる。商業・オフィスビルの取得等に関する問い合わせは多く、投資意欲は活発である。(投資運用業者) ・ 全般的に投資意欲が活発であることに加え、明治通り沿いの再開発の動きも顕在化してくると予測されることから、今後も地価についてはやや上昇と見ている。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 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地位は相対的に低下しつつある。天神に近く、博多駅や福岡空港へも地下鉄空港線一本で行けるため交通利便性は高いが、新規のオフィスビル開発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若干下落傾向であるため、地価の将来動向は緩やかな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、国体道路沿いと昭和通り沿いに事務所ビルの売買がいくつか見られた。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に加え、投資対象となる新築のAクラスビルが少ない。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いる。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1～1.5%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、需要減からオフィス賃料は引き続き下落傾向である。
					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以前より改善しているものの、客単価の下落により居酒屋・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、路面店で共益費込み20,000円程度、2階以上では坪10,000円から14,000円弱となっている。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・大名地区について、1階店舗では新規出店等も散見されるが、2階以上は非常に厳しく、長期間空室のままとなっている物件も多い。(金融機関) ・赤坂地区のオフィスエリアは、もともと天神地区を補完するエリアであり、赤坂地区でオフィスを探しているテナントは少ない。天神地区に比べて賃料が安いことが吸引力となっているが、博多駅周辺地区など他地区に流れている印象である。(賃貸仲介業者) ・事務所・店舗の賃貸市況はまだ弱含みであり、下落基調であるが、大名地区では小規模な店舗ビル等の売買が徐々に増えてきており、状況は好転しつつある。(投資運用業者) ・店舗・オフィス市況の回復までにはまだ時間がかかると見られるため、地価については先行きもまだ下落基調が続くと考えている。(投資運用業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇									博多駅内の利便性や店舗の充実度から、好調に顧客が博多駅内に流入している。その結果、当地区でも、単価の高い取引事例が散見されている。但し、上述のように、オフィス賃料の上昇に結びつかないため、オフィス用地の需要は弱く、ホテル用地の需要がメインとなっているため、地価動向は緩やかな上昇となっている。今後の地価動向は、天神地区との競合や地域の経済動向に大きく左右されている。経済動向等により大きく左右されるものの、現状では、博多シティビルの収益が良好であること、また、観光客を対象とした周辺のホテル用地需要が相変わらず高いこと等により、当面の地価の将来動向は上昇傾向が続くと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 去年の後半から今年前半にかけて、博多駅周辺では、路線価を大きく上回る高値の取引事例が散見されている。特に博多駅前地区では、引き合いも多く、土地需要が強いため、取引価格は上昇している。用途としては、特にホテル用地としての需要が高く、周辺の既存ホテルの稼働率も好調を維持している。
														B 取引利回りは前回と同じく概ね横ばいで推移している。ただし、このような取引価格の上昇が一定期間続けば、その利回りにも今後影響が出る可能性もある。
														E オフィス賃料は、前回と同じく、概ね横ばいで推移している。経済動向が不安定であり、増床する企業や新規参入の企業が少ないのが現状である。今後については、博多駅に近接する地域ではスポット的に高い賃料水準が見込めるが、全体的としては、厳しい状況が続き、現状維持ないしはやや下落する可能性もある。
														F 店舗賃料については、博多シティビル内では高い賃料で推移しているものの、その周辺地域の店舗は、賃料上昇に結びついておらず店舗賃料は横ばいである。博多駅ビル外では、顧客の流れにあまり変化がないためである。ただし、博多駅からキャナルシティを結ぶ主要道路沿いでは、若干人の流れが多くなっており、今後、賃料上昇の可能性は高い。
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"> ・ 博多駅前2・3丁目を中心に、全国展開のホテルチェーン会社からビジネスホテル開発用地の引き合いがある。博多駅前はビジネスホテル業界にとって、まだまだ開発余地のある地区と判断されている。(不動産管理業者) ・ 博多駅周辺の取引は増えてきている印象であるが、いずれも小規模であり、取引価格に過熱感は見られない。オフィス市況も明確な回復傾向は見られない。(投資運用業者) ・ 博多駅周辺地区で、賃貸マンション(単身用)の開発用地についての引き合いは多い。(売買仲介業者) ・ オフィスについては、天神地区よりも博多駅周辺地区の需要が強い印象であり、回復傾向が強くなっていくと予測されることから、今後の地価はやや上昇基調と考えている。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 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現時点では見られない。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。 当地区は繁華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ない状態にある。再開発計画の進捗に期待がかかるが、NHKの進出以外には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 ※ 当地区では、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い。また、花畑地区再開発北側へのNHKの進出が決定したが、その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 ※ 空室等が高止まりしていることから、不動産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。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、その周辺では新規マンション開発が行われている。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。ただし、オフィス需要は脆弱な状況が継続している。
					 前期 0～3% 下落							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、総じて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"> ・ 上通り地区は空室が目立っているものの、下通地区に関しては、目立った空室はない。しかし、いずれの地区でも借り主優位の市場環境にあり、新規契約の際の賃料は下方への圧力がかかっている。(賃貸仲介業者) ・ 熊本市及びその周辺の郊外地区において、大手量販店が新規出店する計画がいくつか持ち上がっている。それに対して下通周辺地区など中心街では、新規出店の話はあまりない。この傾向が今後も続くと客足がさらに郊外へ流れることになるのではないかと分析している。(金融機関) ・ 政令指定都市になった効果について、まだ実体的なものはないものの、他の都市と比較した際に投資対象としてのランクが上昇した効果は確実にあると思われる。(シンクタンク) ・ 九州新幹線の開通により、熊本への日帰り出張可能な範囲が広がったため、事務所やホテル需要が減少し、商業地の地価についてはやや弱含みである。(金融機関) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい (前期  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がオープンし、当地区は次第に熟成度を増しているが、周辺への波及効果が価格等に顕在化するまでには至っておらず、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、屋台村、複合ビル等がオープンし、地元顧客及び観光客等の流れも変化して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 ※ 九州新幹線全線開業から1年が経過し、開業特需や終着駅効果もあり予想を上回る利用客増加等で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周辺の新規商業施設の面的波及効果が未だ顕在化していない状況等から、取引価格は横ばい傾向である。	
								<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			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、当駅周辺の既存の店舗・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高いが、需要はありほぼ満室状態である。既存ビルの賃料は目立った新幹線効果は現れていないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。	
														F ※ 店舗については、鹿児島中央駅周辺の新規商業施設の波及効果が期待されるなか、九州新幹線全線開業による鹿児島中央駅の乗降客増加で、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とする需要を背景として、空室率の改善も一部見られるものの、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"> 投資物件の需要者は多いが、物件そのものがない状態である。駅前から5分程度離れたところであれば、小規模の賃貸ワンルームマンション一棟の取引などがみられる。規模によるが、事務所物件も売りが出れば取得したいという投資家がいる。(売買仲介業者) 賃貸の引き合いがあるのは相変わらず鹿児島中央駅前から見渡せる範囲内の飲食店舗であり、供給できる物件がない状況が続いている。駅前から見渡せない範囲の物件については需要が弱い。オフィスについては、鹿児島中央駅前の再開発ビル開業に伴い、大手損保や旅行関連企業等が天文館地区から移転した。(賃貸仲介業者) 屋台村が非常に好調であり、周辺にも賑わいが広がっているなどの波及効果が出ているが、今のところは地価が上昇しているとまでは言えないのではないかと。(不動産開発業者) 需要に対して供給が少ない状態が続いており、出物があれば相場より高値での取引になると思われるものの、今後3カ月程度の間大きな変化が起きる要因はなく、今のところ、現状を維持し地価はほぼ横ばい状態が続くと思われる。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0% 横ばい							—	—	那覇市内全体の商業地の地価は下落率がかなり縮小し、ほぼ横ばいに移行しつつある。土地取引も徐々に活発になっている。当地区のオフィス・店舗賃料は堅調に横ばいで推移しているため、地価動向も同様に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おり、高額の収益用物件の取引も見られる。経済環境も回復しつつあり地価動向に明るい要因が多くなってきているものの、欧州を始めとする世界経済に不透明感が強く、国内景気の下振れリスクが大きいいため地価の将来動向は横ばいと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 前期同様不動産の取引が活発になっている。中古戸建及び中古マンションの取引が活発である上、新築マンションも取引が活発である。共同住宅、店舗兼共同住宅、テナントビル等の収益用物件も徐々に動き出しているものの、取引価格上昇には至っていない。当地区については、価格水準及び総額が嵩むため取引がほとんどなく、価格動向の把握は困難であるものの前記の動向から取引価格は横ばいとなっている。
														B ※ 当地区の取引利回りは、前回と比べ特に変化はなく横ばい傾向である。当地区は、店舗賃料及び事務所賃料ともに前回から横ばいであり、収益が安定していることや、ステイタス性が高く投資リスクが低いいため粗利回り及び取引利回りは他の商業地域よりも低い。
														E ※ 県外企業の支店需要が弱く問い合わせは少ないものの、前期よりは問い合わせが増加してきた。しかし、オフィスビルの空室率は、前期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。 F ※ 国際通りの店舗賃料は、前期と比べ横ばいであり空き店舗が少ない。入域観光者数は前年10月から8ヵ月連続で対前年比において増加を続けているものの、滞在中の消費金額が低下し、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。当地区の店舗需要は堅調に推移しており、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスへの問い合わせは堅調で、主に県外企業の支店移転に伴う需要・IT関連企業による需要が中心である。しかし、一定数の退去もあり、稼働率自体は昨年比でやや下落している。店舗については、飲食店の需要は根強いが、オーナーの意向等により飲食の入居を制限していると、テナントはなかなか決まらない。(不動産管理業者) ・ 直近では大きな取引の話は聞かず、市場はやや停滞気味である。昨年末に国道沿いで成立した取引も、小型ビルであったために格安の取引だった。飲食店ビルについては、新規の需要が出始めているが、引き続き退出するテナントも多いため、入れ替わりが非常に激しい。(金融機関) ・ 不動産価格は上昇している感がある。数年来買手が付かなかった土地の取引が成立するなど、市場の状況に改善傾向が見られる。アパート等投資用不動産については、依然高い需要が認められ、表面利回り10%前後ではほとんど物件が買えない状況にある。(中小不動産業者等) ・ 不動産業者を中心に、アパート・店舗へ投資する動きが活発化しているが、売物件の数は低迷しており、市場は売手主導になりつつあり、地価はやや上昇すると予測する。一方、オフィスビルは供給過剰感が強く、当面は賃貸市場の回復は見込めないと考える。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0% 横ばい			△	□	□	□	—	—	外縁部では取引や引き合いが増加するなか、当地区の需要は底堅いものの需給ギャップは続いており、地価の上昇気配は含んでいるが土地取引に動きはなく、店舗賃料は横ばいで推移し、オフィス賃料も現状を維持していることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区の希少性による需要の底堅さは強く、市場の特性から高値取引の可能性もあり、周辺の地価上昇基調から地価上昇の気配も感じつつあるが、賃料の横ばい傾向から収益性の改善が期待できないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	□	△	□	□	□	—	—	A ※ 当期は、当地区の周辺商業地及び住宅地において数件の取引がみられ、売希望価格に近い価格となっており、外縁部では取引価格は上昇しつつある。当地区中心商業地は、地価は底打ち感がでてきているが、実態としての取引に動きはなく、当期の取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 当期において収益物件の成約等はみられない。オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性があるものの現状を維持している。店舗賃料は横ばいで、取引価格も底堅いものがあり、経済状況は先行き不透明であるが、売り急ぐ傾向はみられない。取引利回りは前期同様横ばいで推移している。
														E ※ 新規ビルの竣工による賃貸面積の増加からテナント確保は厳しい状況であるが、賃料は現状を維持している。中心地区外縁部の幹線街路や真嘉比地区等比較的賃料の低い地域の需要が増加しつつあることから、今後の動向を注視する必要があるが、オフィス賃料は前期同様横ばいで推移している。
														F ※ 賃貸店舗の需給動向は前期から変化はみられず、1階路面店及び2階部分においては堅調に推移している。上層階及びやや立地の劣る物件については空室がみられるが、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"> 直近では土地取引で大きな動きは見られず、地価は横ばいと考える。住宅地について買希望の問い合わせはあるが、当地区の地価水準は一般的な需要者の予算を超えているため、地区内での購入をあきらめるケースが多い。所有者は土地売却に消極的であり、相続等のタイミングでしか市場に物件が出てこない。(金融機関) 売手は強気な価格交渉を行う傾向が強まっているが、買手の購入希望価格はそれに追いついておらず、取引はあまり成立していない。価格は大きく変動している感じはなく、高値で安定しているように感じる。賃貸住宅は低利回りのため、リスクを取っても店舗・事務所ビルを建築する動きも見られる。(中小不動産業者等) 所有者が土地売却に消極的であるため、土地の取引は少ない。賃貸住宅の需要は引き続き堅調であり、新小学校周辺ではファミリータイプの賃貸住宅の在庫はほとんどない。地主が土地活用を検討する動きも一巡しており、賃貸住宅の新規供給も今後は減少すると考える。(賃貸仲介業者) 買手としても、いくらでも良いから土地を購入したいとの姿勢ではないため、需要者の側の事情からみて、これ以上の地価高騰は考えにくい。地価は当面横ばいと予測する。(中小不動産業者等) 														

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

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅（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	東京メトロ各線の大手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の本日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	JR山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	赤坂	商業	東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。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。

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

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	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、広島電鉄白鳥駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線天神駅周辺。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。

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
 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る地価動向への影響を注視すべき地区
 心斎橋筋地区(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			
売出し物件は希にあるが、当期の成約物件は皆無に近く、平成23年12月に買物公園に面する商業施設を道内企業が取得した程度である。取引件数が極めて少なく、地価動向が顕在化し難い状態であるが、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。氷点橋開通により神楽地区で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	概ね横ばい
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			
東日本大震災後の被災事務所の移転需要や復興関連事業者等による新規需要を取り込み、既存事務所は高品等のビルを中心に空室率が改善した。一方、事務所の新規賃料の水準はあまり上がっていないものの、地価に割安感があり大型商業施設が開業したことなどから、地価動向は概ね横ばい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(H24.4.1～H24.7.1)

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>除染活動の遅延等から環境リスクを払拭出来ないため、商業地を中心とした不動産市況は依然低調である。一方、復興需要の拡大から優良事務所ビルを中心に空室率は改善傾向にあり、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を見せつつあることから、地価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が高まっている。除染活動の遅延を背景に商業地の取引は総じて低調で地価下落の底打ちとまでは言えないが、潜在的な需要の高まりから地価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	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>長野駅は年間約1,000万人が訪れる善光寺を中心とした観光の玄関で、駅前には中高層の店舗・事務所・ホテル等が建ち並び、長野市では最も繁華な商業地域である。居酒屋等の飲食店やホテルの進出がある一方で、高層階に入居する飲食店等の撤退や物販店の閉鎖等が見られ、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>当地区では、高層マンションと商業ビルを建設する市街地再開発事業の構想があり、今後、都市居住の促進等の市街地活性化が期待されるが、現況は空き店舗やオフィスの空室が目立ち、賃貸市況は低迷している。また、駅ビルのリニューアル等が行われ、大規模マンションの建設計画等があるJR宇都宮駅周辺と比較して、当地区の相対的な地位は低下傾向にあり、引き続き取引市場は停滞している。以上から地価動向は、いまだやや下落で推移している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域であるが、第三次産業就業人口の減少・中心市街地の機能低迷・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価は引き続き下落傾向で推移している。JR甲府駅周辺部での基盤整備事業が進捗しており、年々熟成度を高めているが、店舗・事務所床需要が低迷しているため、底値を探る展開が続いている。東日本大震災の影響は、特に見受けられない。</p>			

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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区においては商業地の取引事例は極めて少ないものの、自動車交通量が多い国道沿いの地域については、一部で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の底堅い地位を維持しており、今後とも地価は横ばいで推移する。</p>			

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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区の1等地に来年3月の完成を目指して10階建賃貸オフィスビルが建設中で、大手企業が一棟全てを賃借することになっており、社員規模約400名の本社ビルとなる予定である。完成後は、当地区及び周辺の飲食店やビジネス宿泊の需要増加が期待出来る。しかし、当地区内には数年前から有効活用が進まない更地が残存するほか、テナントの空室も依然として見受けられる。以上から地価動向はやや下落傾向で推移している。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	心斎橋筋地区	地価動向	やや上昇
大阪府	大阪市	中央区	商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>平成22年10月に外国銀行のグループがファストファッションの入居するビルを取得し、こうした大型取引以降も、平成23年9月にJ-REITがスーツショップが入居するビルを取得し、平成23年12月には上記の外国銀行のグループが別のファストファッションの入居するビルを取得するなど、取引市場は活発である。当地区は繁華性が高く、カジュアルブランドを中心にテナントの需要も旺盛であり、J-REITを中心とした東京の法人投資家は当地区における物件取得に積極的な姿勢を見せている。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

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			
<p>鳥取駅前には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広域的に分散しつつある。特に、平成以降、郊外への商業機能の移転が加速している。平成19年の中心市街地活性化策として特別用途地区が定められ、店舗の郊外進出は近時では少ない。地方中小都市の事業所機能が縮小しており、鳥取も例外でなく、事務所の空きも多く、人通りも減少している。行政の活性化策にもかかわらず中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。</p>							

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			
<p>幹線道路沿いに主として中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ホテル・駐車場も混在する。商業地の取引は成約に至ることが稀な状態が続いており、テナント募集期間・売物件の市場滞留期間の長期化等も続いているため、地価動向は依然として下落拡大の傾向にあり、地価下落の歯止めがかかっていない。</p>							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	やや下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>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、専門学校の稼働が地価を押し上げるには至っていない。なお、平成28年度終了予定の新山口駅ターミナルパーク事業（南北自由通路・在来線口駅前広場拡張など）が進捗中である。</p>							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>徳島県内一の商業等の拠点性を有する中心市街地エリアであるが、郊外の大規模商業施設を主とした吉野川北岸エリアへの顧客流出の影響を受け相対的な地位の低下が進んでいる中、この4月には市立図書館がそごう横に移転オープンし、またホテルクレメント1階のリニューアルなども始まった。こうした駅前地区への集客対策の効果が認められるものの、景気低迷・消費の落ち込みの影響も重なり地価は依然として緩やかな下落基調である。また、このような状況から、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。</p>							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

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					
中長期的な高知県及び高知市の人口の減少、高齢化等による地域経済の衰退を背景として、商業地については店舗や支店の撤退による事業所数の減少が店舗・オフィス需要の減少を、住宅地については人口減少と高齢化が直接的に住宅需要の減少をそれぞれ招いている。					
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店ビルが撤退後、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。					
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					
東日本大震災の影響で減少した外国人観光客が徐々に以前の状態に回復していることから、商店街内の客足も持ち直しつつある。商店街内のテナントの出入りは活発で、空き店舗も長時間を待たず成約しているが、また別のテナントビルで空室が出るなどを繰り返している。百貨店閉店後の跡地利用計画の発表、ディスカウント大手の進出など好材料が出てきているが、売上高・客足は足踏み状態で本格的な回復までには至っていない。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みの下落傾向で推移している。					

注視地区の地価動向 (H24. 4. 1~H24. 7. 1)



地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 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19回】平成24年第2四半期(平成24年4月1日～平成24年7月1日)
参考資料

(1) 景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2012年4-6月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2011年1月～2012年7月)

2011年

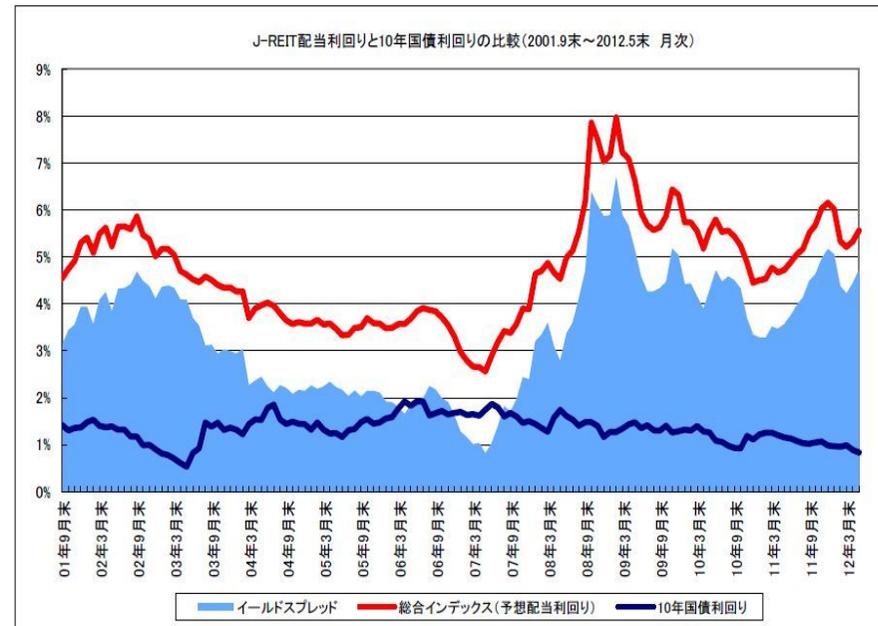
- 1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 2月「景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 3月「景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念される。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 4月「景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 5月「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

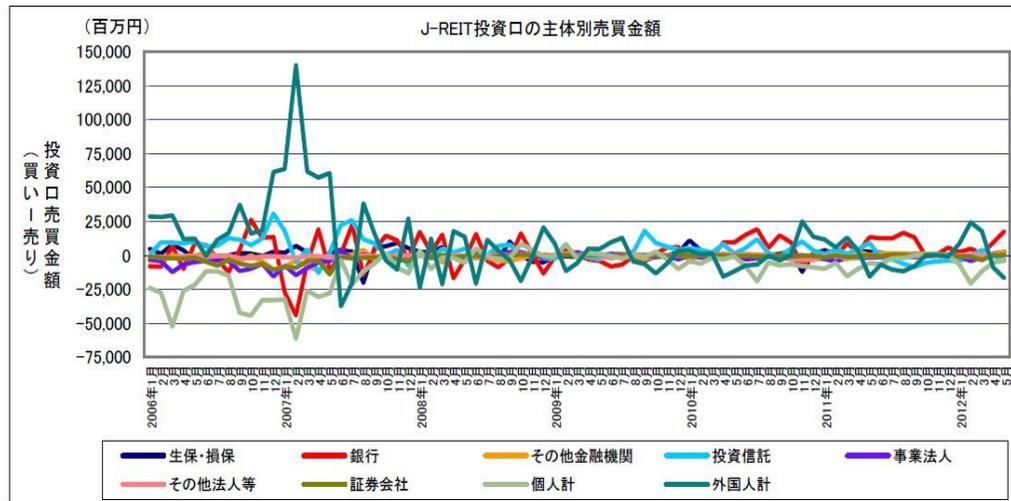
- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 4月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 5月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 6月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 7月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」

(2) 投資環境



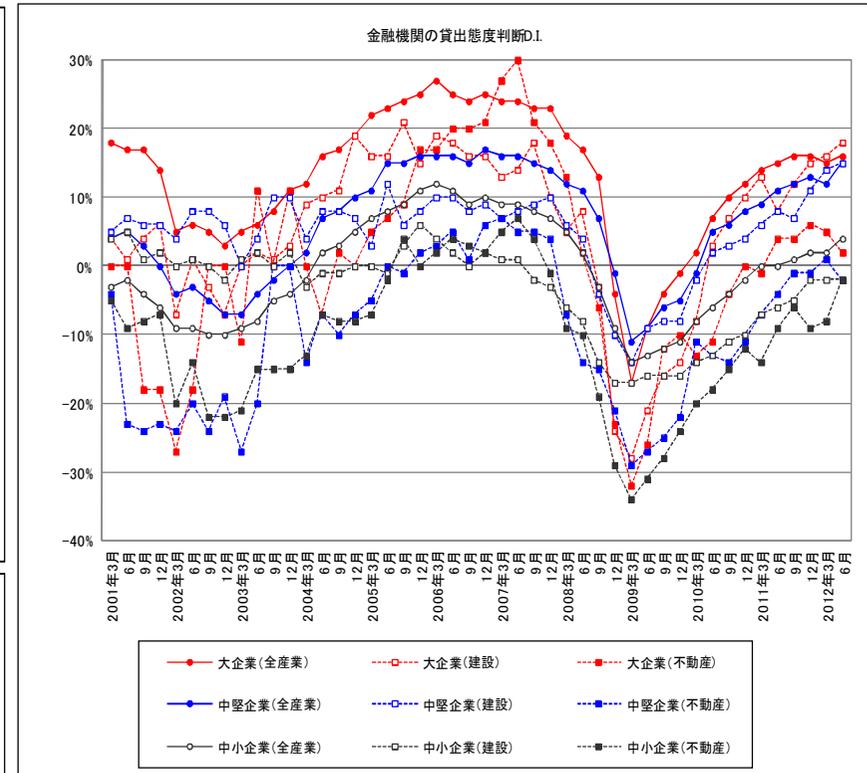
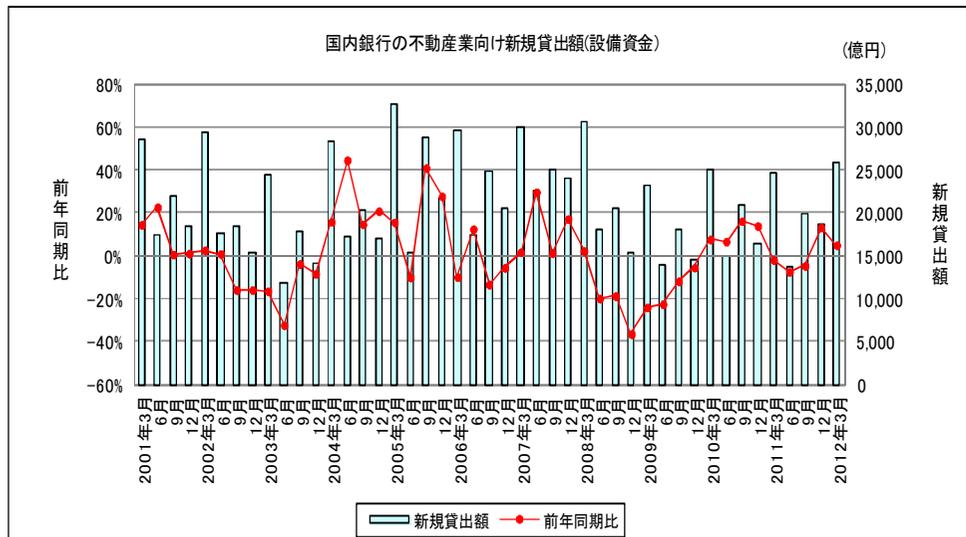
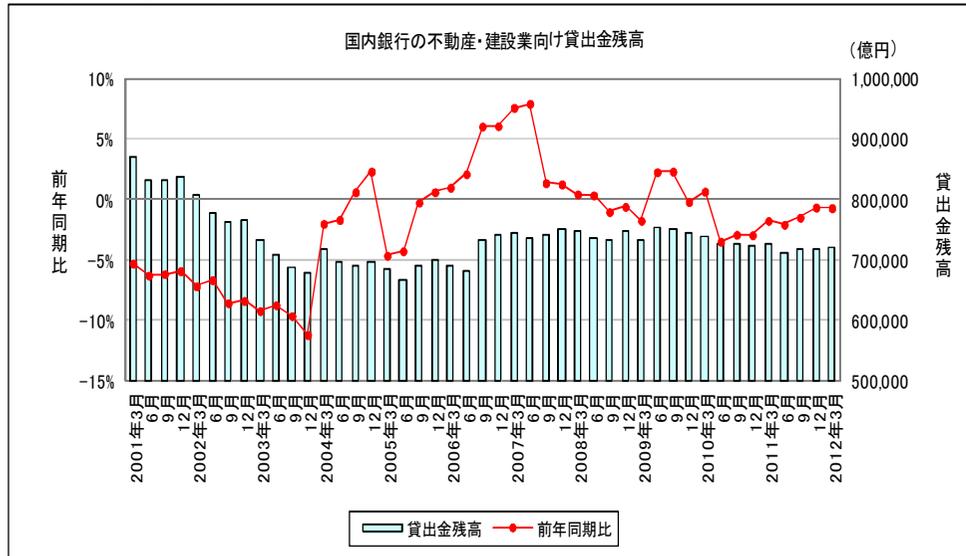
出典:(株)東京証券取引所,BloombergL.P.
注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

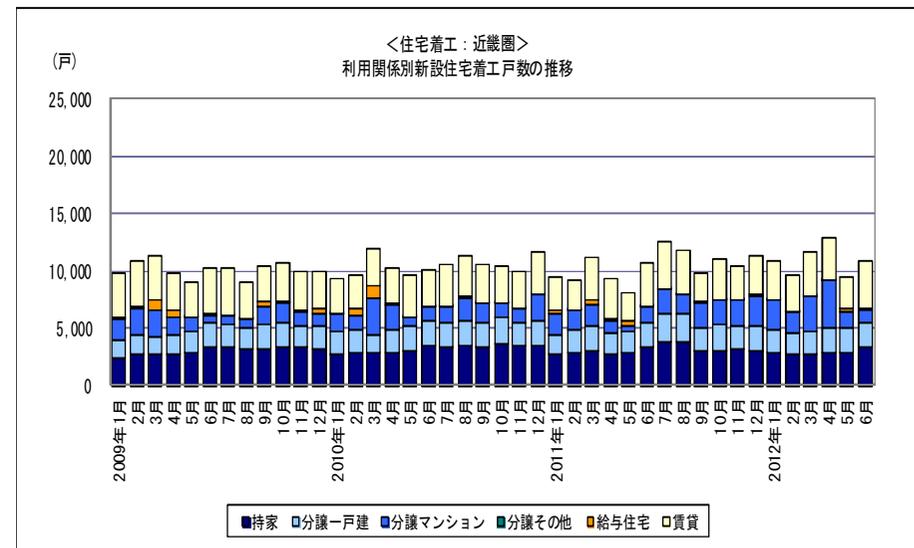
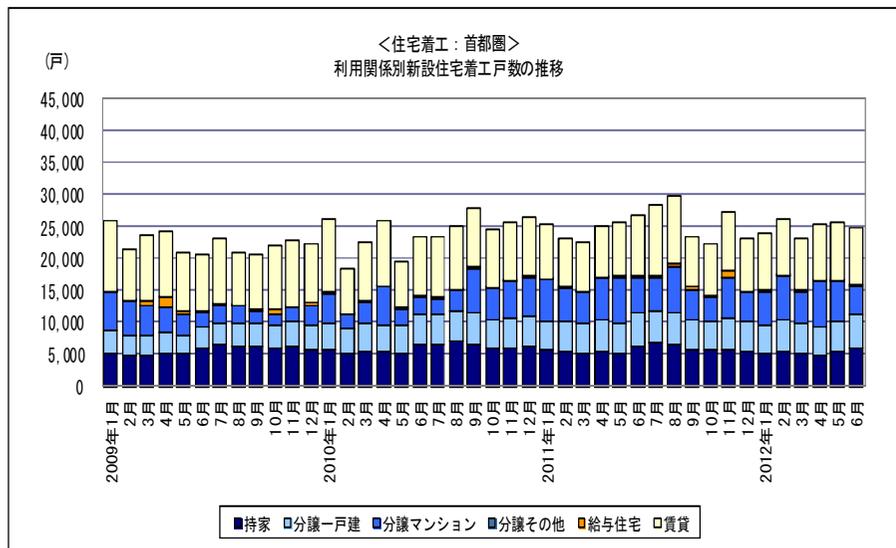
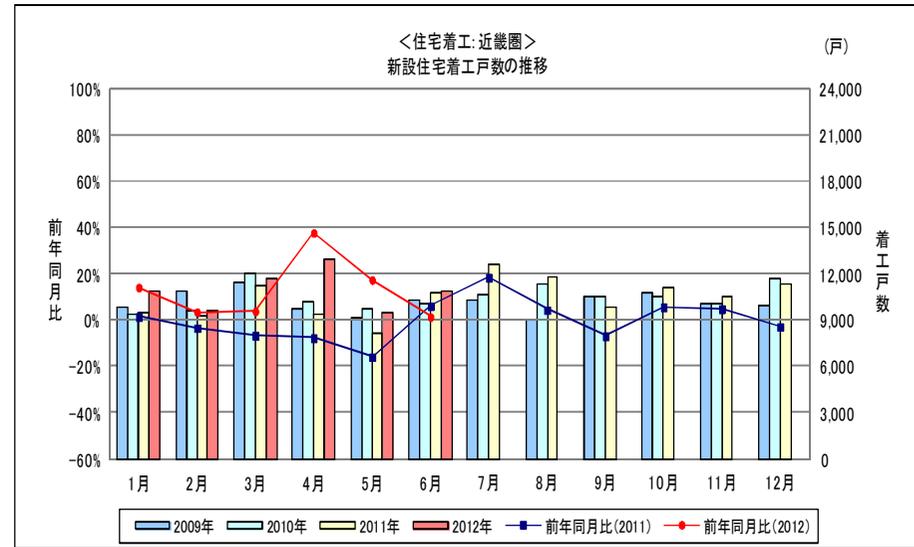
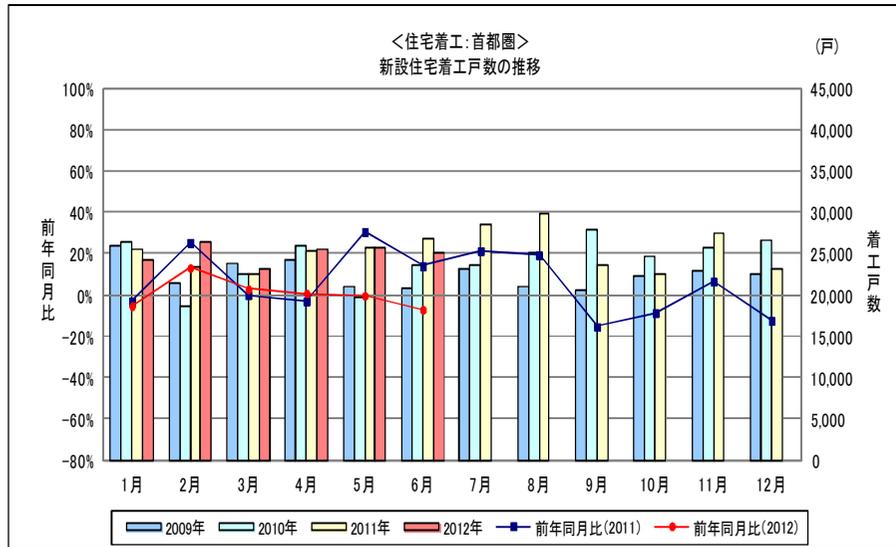
(3) 資金調達環境



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

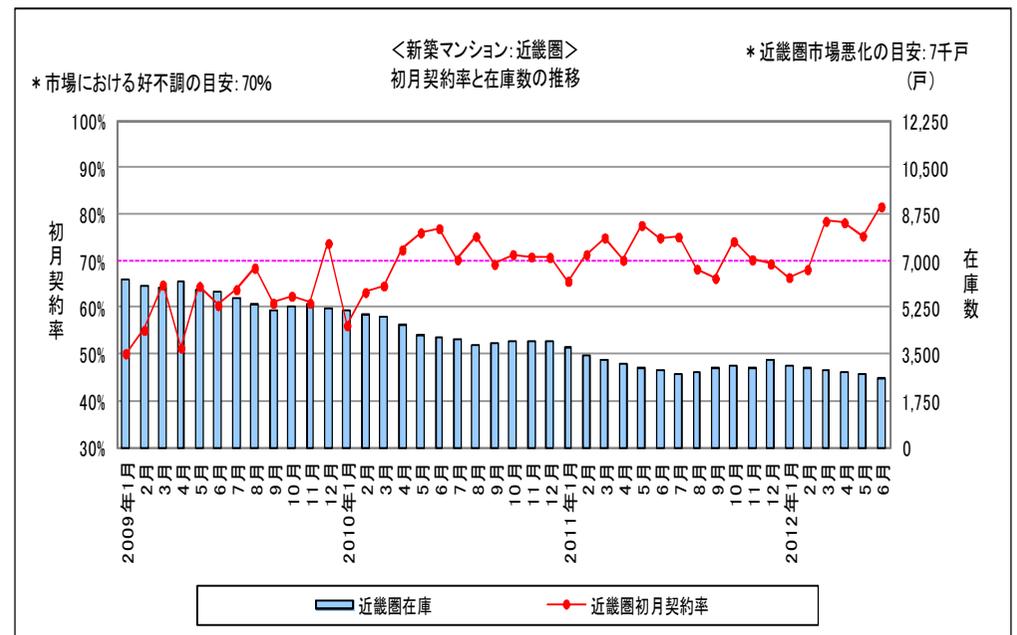
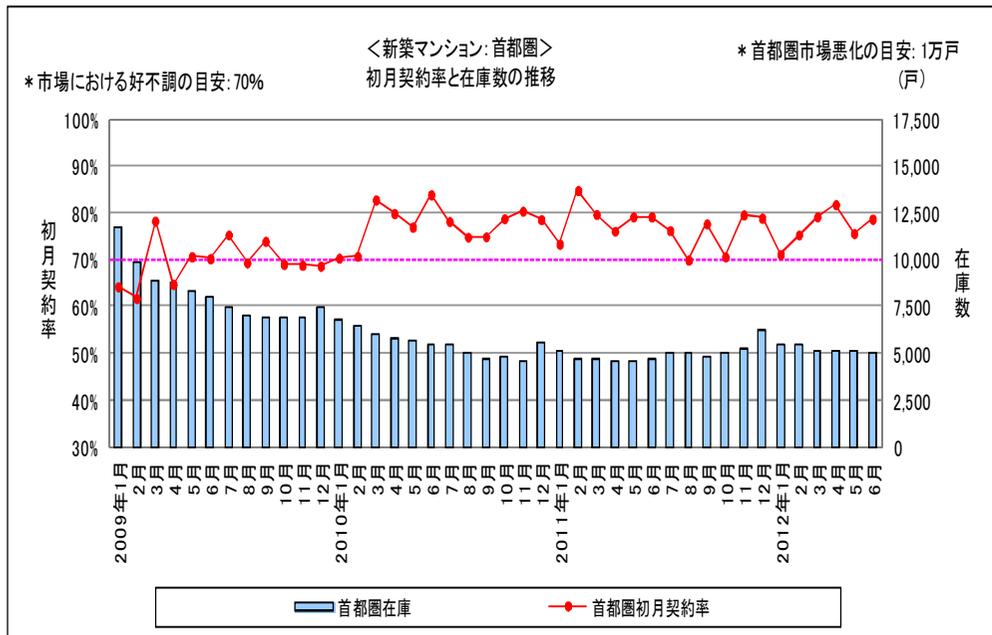
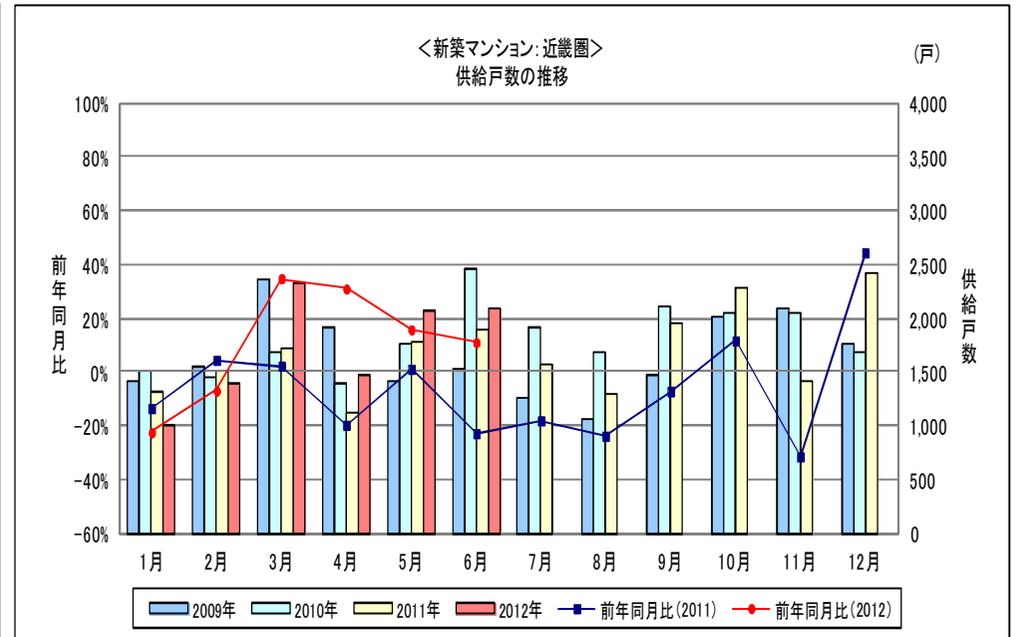
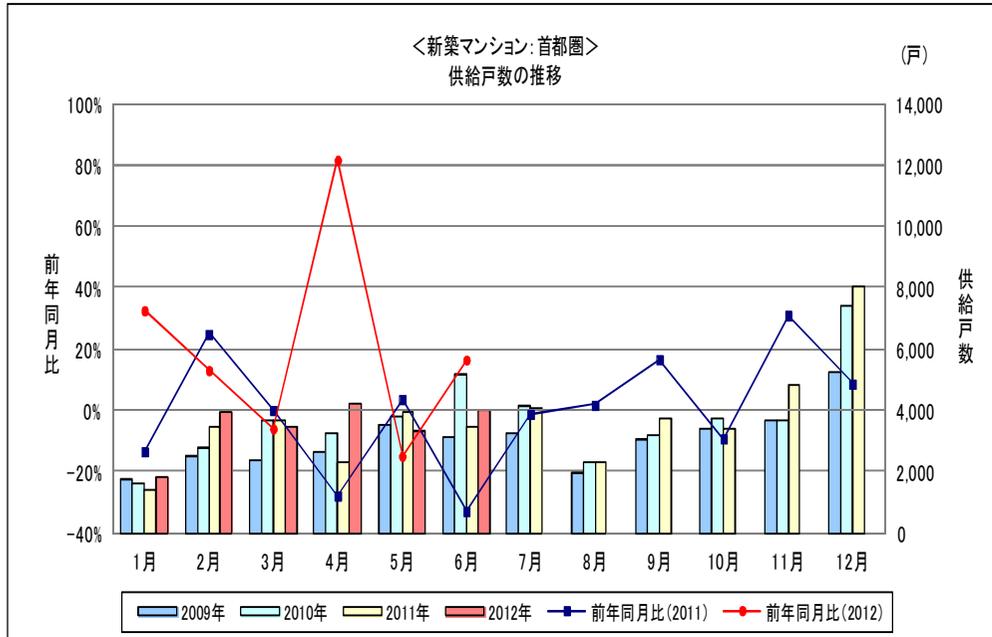
出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

(4) 住宅着工の動向



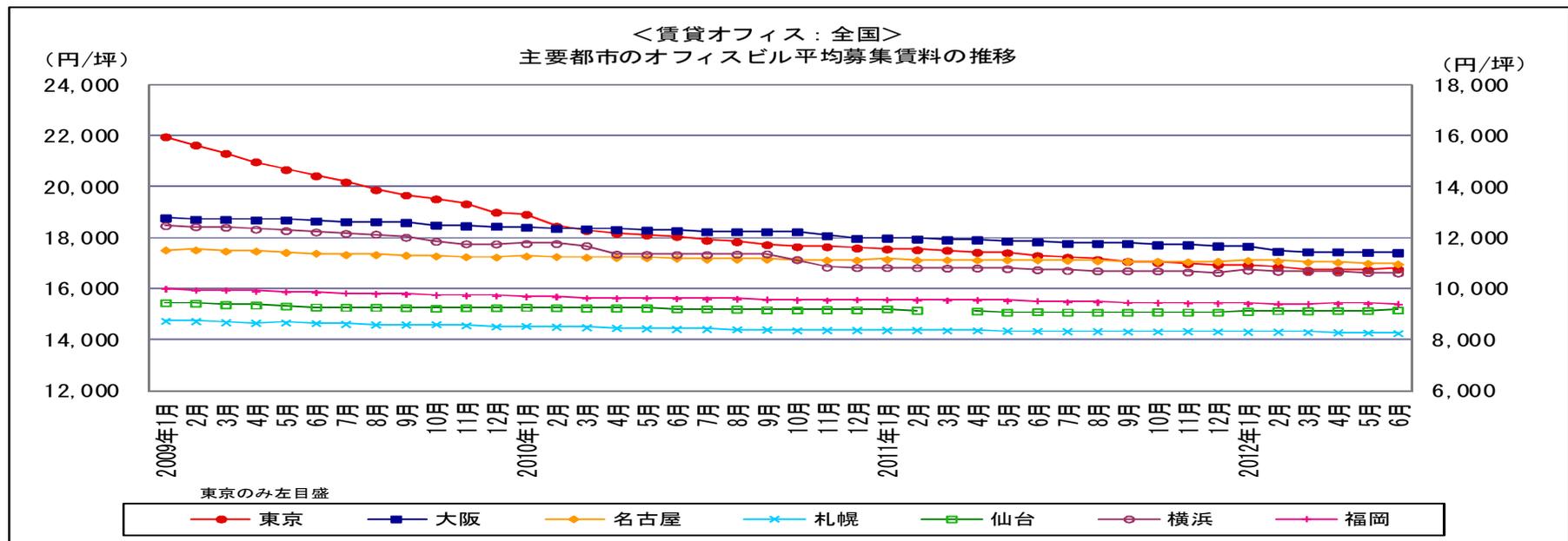
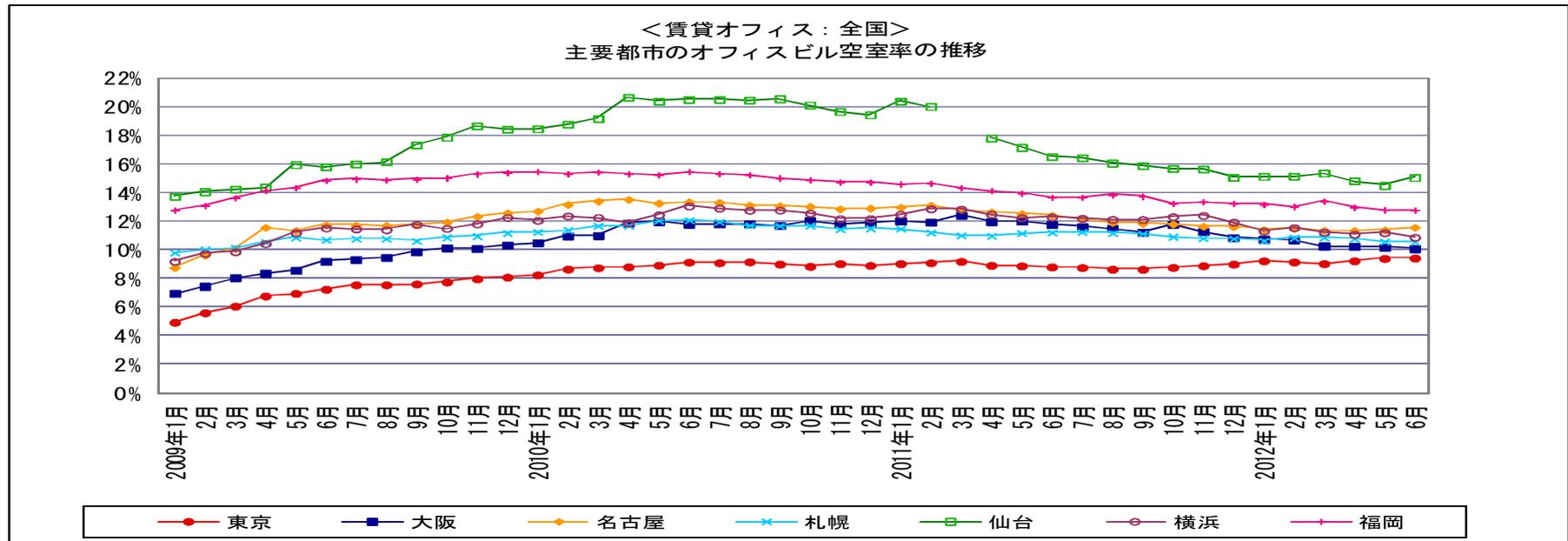
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



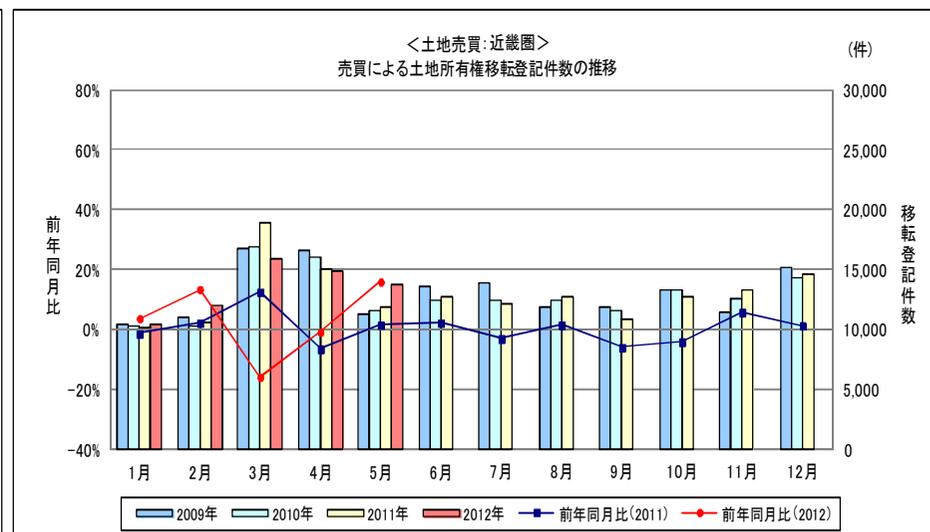
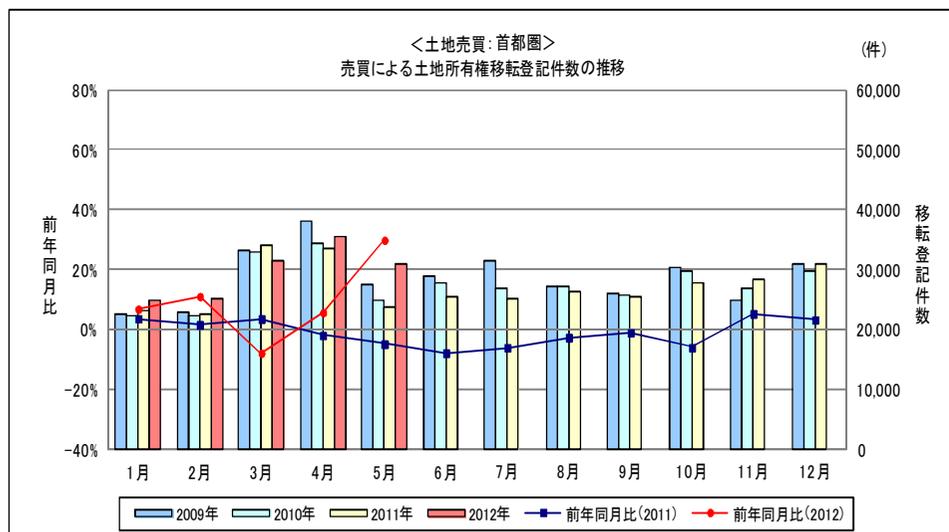
出典: (株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(6)オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

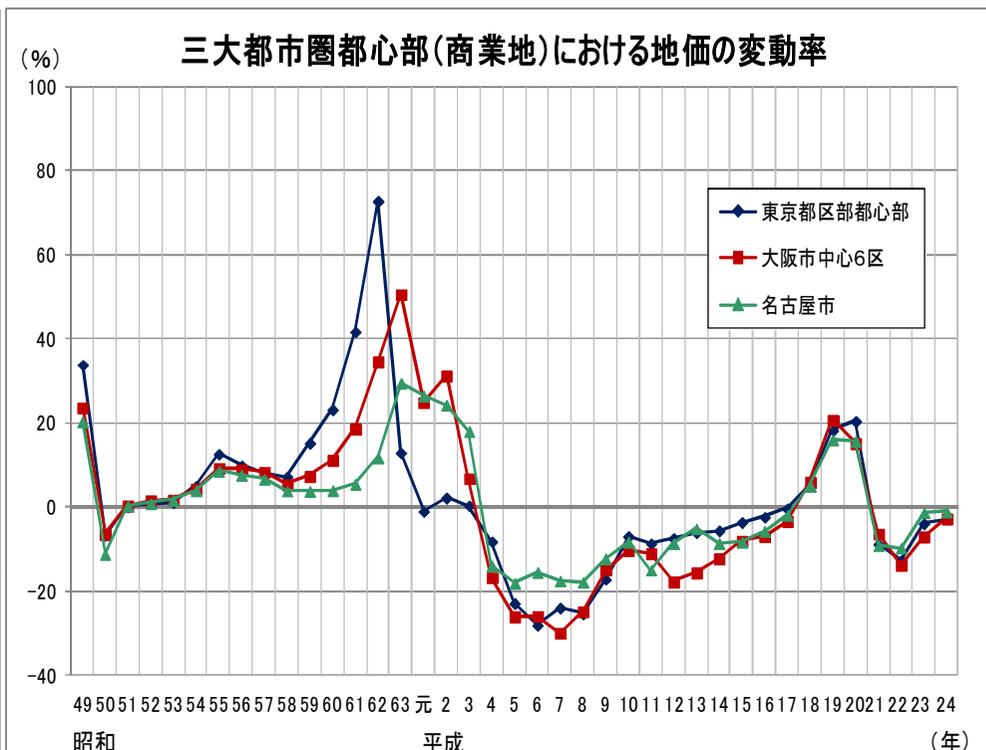
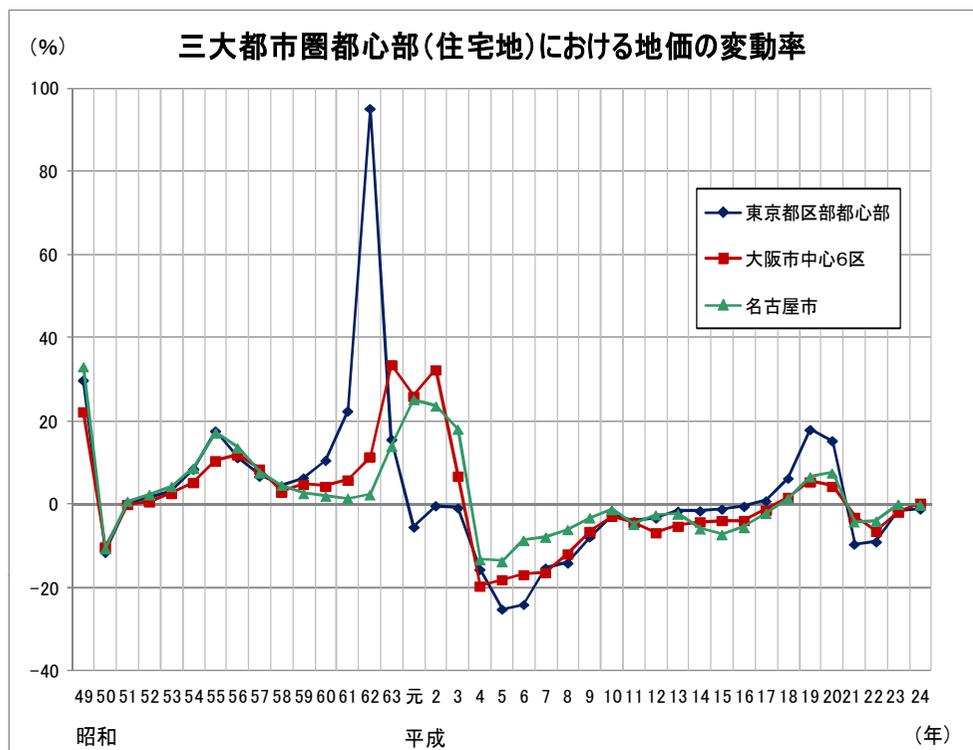
(7) 土地所有権移転の動向



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。