

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第22回】平成25年第1四半期（平成25年1月1日～平成25年4月1日）の動向

平成25年5月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	10
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	15
東京都区部の地価動向(地図)	16
名古屋圏の地価動向(地図)	16
大阪圏の地価動向(地図)	17
地方圏の地価動向(地図)	18
各地区の詳細情報	19
北海道	21
岩手県	25
宮城県	26
福島県	30
埼玉県	32
千葉県	38
東京都	47
神奈川県	97
長野県	109
新潟県	110
富山県	112
石川県	113
静岡県	114
愛知県	115
岐阜県	129
滋賀県	130
京都府	132
大阪府	143
兵庫県	162
奈良県	171
岡山県	172
広島県	173
香川県	177
愛媛県	178
福岡県	179
熊本県	183
鹿児島県	184
沖縄県	185
各地区の位置、利用状況等	187
その他の地価動向を注視すべき地区	191
注視地区の地価動向(地図)	196
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	197
参考資料	198

調査の概要

1. 調査目的

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。

2. 調査内容

鑑定評価員（不動産鑑定士）が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（44地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（106地区）

- ※1 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏：愛知県
- ※2 平成24年第1四半期から、新たな対象地区として7地区（盛岡駅周辺、五橋周辺、郡山駅周辺、小石川、とうきょうスカイツリー駅周辺、品川駅東口周辺及び阪急西宮北口駅周辺）を設定し、従来の対象地区7地区（高崎駅周辺、つくば駅周辺、東銀座、本郷・湯島、大崎、浜松駅北及び阪神西宮駅周辺）を廃止した。また、池下の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。
- ※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区（地方圏の商業系地区）を軽井沢から長野駅前に変更した。

4. 調査時点










毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

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

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

調査結果

1. 概況

- 平成25年第1四半期(1/1～4/1)の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が80地区(前回51)、横ばいが51地区(前回74)、下落が19地区(前回25)となり、上昇地区が全体の約53%(前回34%)を占めた。前回からさらに上昇を示す地区が増加し、上昇地区が過半数を超え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・大阪都心の利便性の高い商業系地区で不動産投資意欲が高まっていること。②東京都心の住宅系地区における需要の増加、等により地価が上昇に転じたことによる。
- 今回の地価動向は、全体として上昇地区数が横ばい地区数を上回り、特に、東京圏及び大阪圏で上昇地区数が横ばい地区数を上回ると共に、大阪圏及び名古屋圏で下落の地区がなくなるなど、三大都市圏の都心部を中心に従来の上昇・横ばい基調への転換が広範に見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)のうち、東京圏(65)では上昇地区が38(前回16)、横ばい地区が20(前回39)、下落地区が7(前回10)と過半数が上昇となった。大阪圏(39)では上昇地区が24(前回18)、横ばい地区が15(前回19)で下落地区がなくなった。名古屋圏(14)では上昇地区が7(前回7)、横ばい地区が7(前回5)と拮抗し下落地区がなくなった。
- 地方圏では、上昇地区数(11)と下落地区数(12)が拮抗する結果となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が26(前回20)、横ばい地区が15(前回21)、下落地区が3(前回3)となり、上昇地区数が過半数を超えた。特徴的な地区を見ると、東京都中央区の「佃・月島」、港区の「高輪」で平成19年第4四半期(10/1～1/1)以来5年ぶりに上昇に転じたのを始め6地区(全て東京圏)で上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が54(前回31)、横ばい地区が36(前回53)、下落地区が16(前回22)となり、上昇地区数が過半数を超えた。特徴的な地区を見ると、東京圏では東京都千代田区の「大手町」、中央区の「八重洲」で平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来4年6月ぶりに上昇に転じたのを始め16地区で上昇に転じた。大阪圏では大阪府中央区の「長堀」で平成20年第2四半期(4/1～7/1)以来4年6月ぶりに上昇に転じたのを始め6地区で上昇に転じた。地方圏においても福岡市中央区の「天神」、那覇市の「那覇新都心」の2地区で上昇に転じた。

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		
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	

※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	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	

※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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
住宅系 地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	

※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		
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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 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%)	2 (1.3%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	47 (31.5%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	48 (32.2%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (19.5%)	42 (28.2%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	74 (49.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	8 (5.4%)	15 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (16.1%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.3%)	51 (34.2%)	18 (12.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	149 (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	38 (25.5%)	24 (16.0%)
同じ(太枠部分)	106 (71.1%)	125 (83.3%)
マイナス方向	5 (3.4%)	1 (0.7%)
計	149 (100.0%)	150 (100.0%)

(注)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	2 (1.7%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (32.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (32.2%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (22.9%)	34 (28.8%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (53.4%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	8 (6.8%)	5 (4.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (11.9%)
	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%)	2 (1.7%)	67 (56.8%)	42 (35.6%)	7 (5.9%)	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	36 (30.5%)	21 (17.8%)
同じ(太枠部分)	79 (66.9%)	97 (82.2%)
マイナス方向	3 (2.5%)	0 (0.0%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

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%)	9 (29.0%)	1 (3.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (32.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.5%)	8 (25.8%)	1 (3.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (35.5%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (32.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (32.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (35.5%)	9 (29.0%)	11 (35.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (6.5%)	3 (9.4%)
同じ(太枠部分)	27 (87.1%)	28 (87.5%)
マイナス方向	2 (6.5%)	1 (3.1%)
計	31 (100.0%)	32 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 変更の1地区を除いて集計している。この地区の名称等はP.12参照。

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	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%)	2 (1.3%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	47 (31.5%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	48 (32.2%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (19.5%)	42 (28.2%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	74 (49.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	8 (5.4%)	15 (10.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (16.1%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.3%)	51 (34.2%)	18 (12.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	149 (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	38 (25.5%)	24 (16.0%)
同じ(太枠部分)	106 (71.1%)	125 (83.3%)
マイナス方向	5 (3.4%)	1 (0.7%)
計	149 (100.0%)	150 (100.0%)

(注)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	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%)	20 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (13.6%)	15 (34.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (47.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.8%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	6 (13.6%)	5 (11.4%)
同じ(太枠部分)	38 (86.4%)	39 (88.6%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	44 (100.0%)	44 (100.0%)

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	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%)	2 (1.9%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (25.7%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (26.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (21.9%)	27 (25.7%)	3 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (50.5%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)	8 (7.6%)	12 (11.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (20.0%)
	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%)	2 (1.9%)	52 (49.5%)	36 (34.3%)	15 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	105 (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	32 (30.5%)	19 (17.9%)
同じ(太枠部分)	68 (64.8%)	86 (81.1%)
マイナス方向	5 (4.8%)	1 (0.9%)
計	105 (100.0%)	106 (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) 変更の1地区を除いて集計している。この地区の名称等はP.12参照。

地区毎の総合評価(変動率)推移

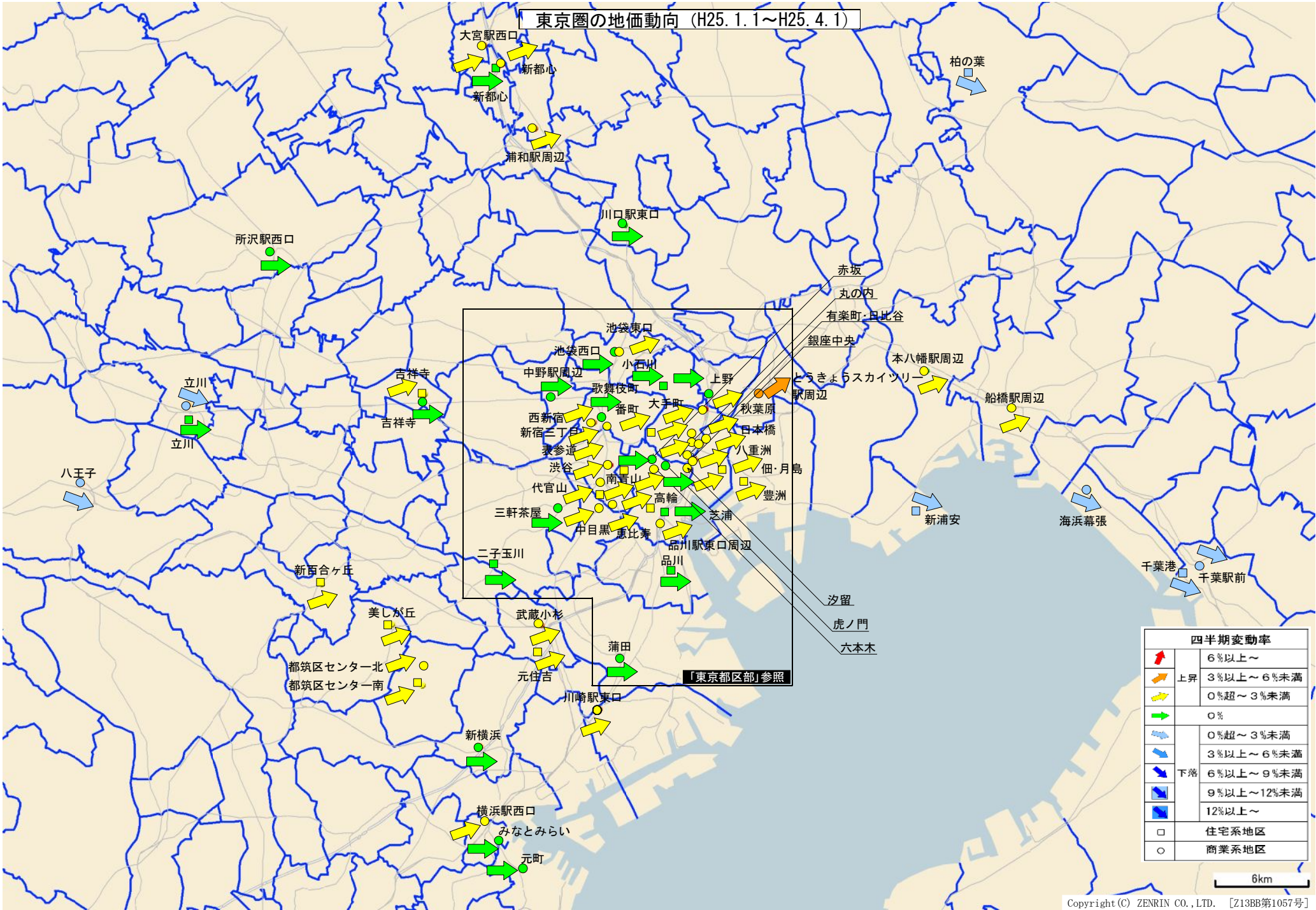
- 平成25年第1四半期から : 長野駅前(長野県) 計1地区
- 上記に伴い廃止した対象地区 : 軽井沢(長野県) 計1地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.4/1~ H24.7/1 総合評価	H24.7/1~ H24.10/1 総合評価	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.4/1~ H24.7/1 総合評価	H24.7/1~ H24.10/1 総合評価	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 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	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎市	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	長野市		商業	長野駅前	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	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡
多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	池下	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	八王子市	商業	八王子	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	商業	今池	名古屋	➡	➡	➡	➡	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡

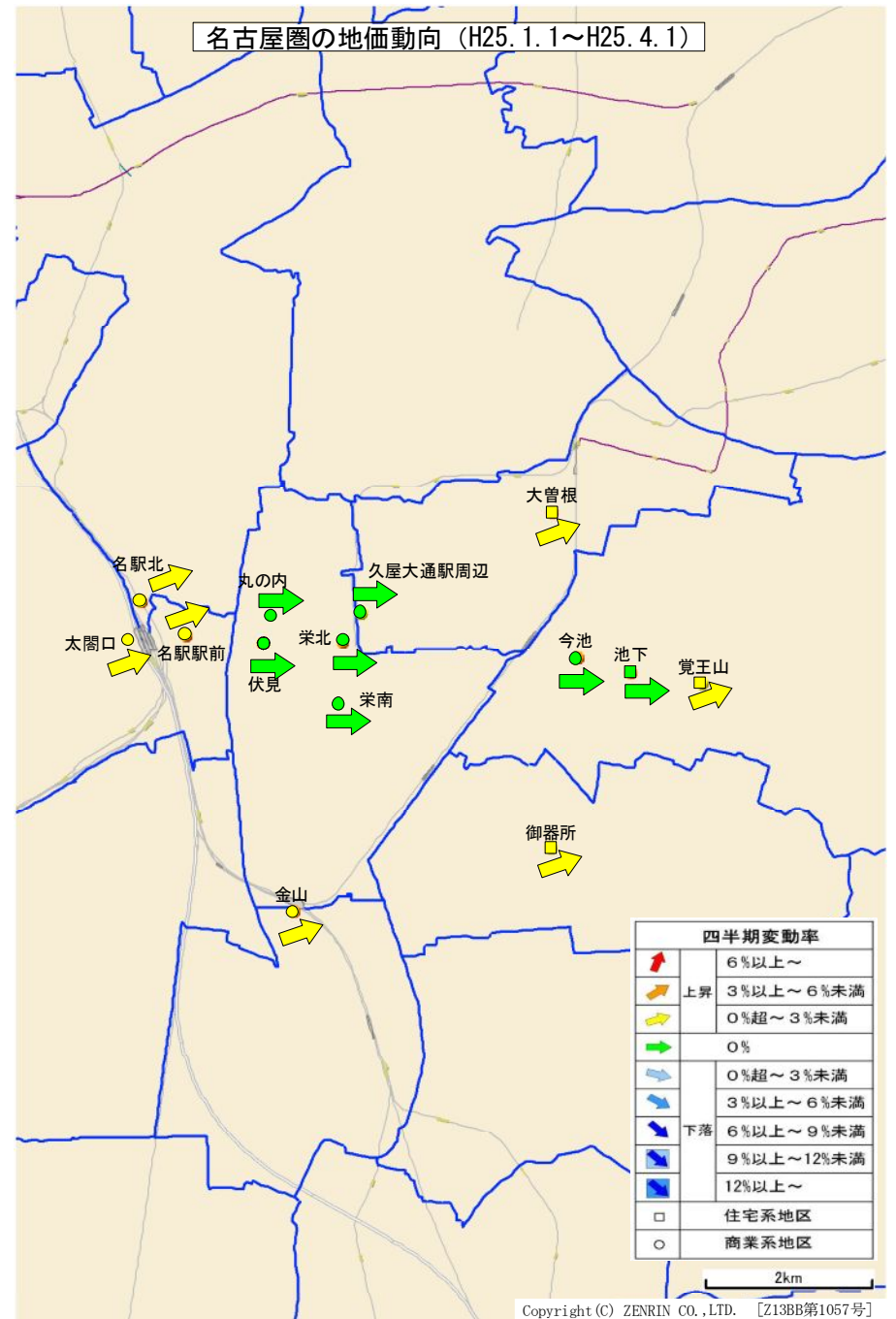
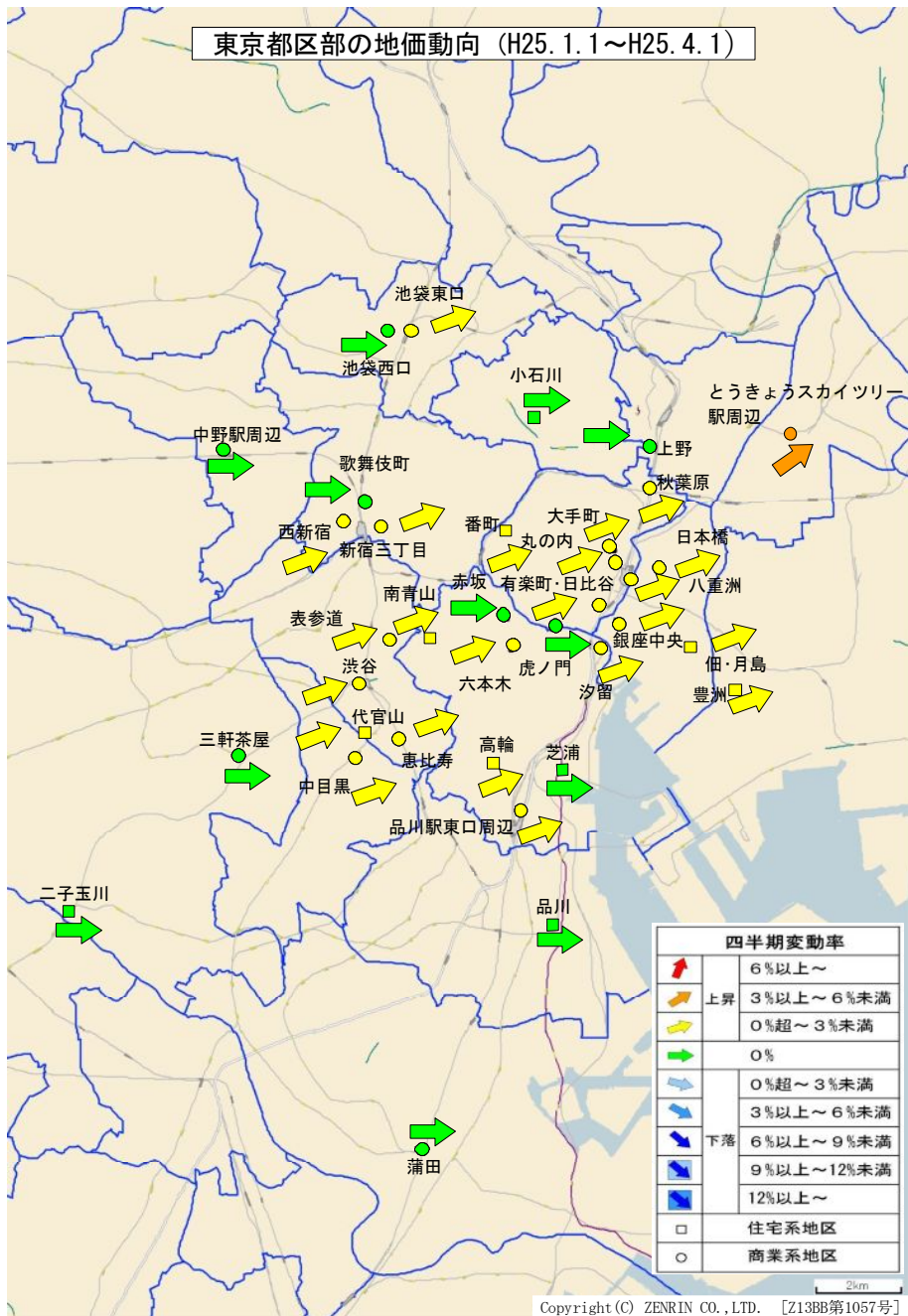
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.4/1~ H24.7/1 総合評価	H24.7/1~ H24.10/1 総合評価	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.4/1~ H24.7/1 総合評価	H24.7/1~ H24.10/1 総合評価	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	←	←	←	←	大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	→	→	→	→
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方	→	→	→	→		吹田市		商業	江坂	大阪	→	→	→	→
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	→	→	→	→		高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪	→	→	→	→
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	→	→	→	→	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	元町	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	御池	大阪	→	→	→	→		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪	→	→	→	→		神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪	→	→	→	→
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	→	→		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	→	→	→	→
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	→	→	→	→		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	→	→	→	→
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	→	→	→	→		芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	大阪	→	→	→	→
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	→	→	→	→		尼崎市		住宅	武庫之荘	大阪	→	→	→	→
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪	→	→	→	→	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	→	→	→	→
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	→	→	→	→		岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	→	→	→
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	→	→	→	→	広島県		広島市	中区	住宅	白島	地方	→	→	→
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	→	→	→	→		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	→	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	←	→	→	→		広島市	南区	商業	広島駅南	地方	→	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪	→	→	→	→	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	←	←	←	←
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪	→	→	→	→		愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	←	←	←
	大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	→	→	→	→	福岡県		福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	←	→	→	→		福岡市	中央区	商業	天神	地方	→	→	→	→
	大阪市	中央区	商業	OBP	大阪	←	←	←	→		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方	←	←	←	←
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	←	→	→	→		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	→	→	→	→
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	→	→	→	→	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	←	←	←	←
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	→	→	→	→		鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	→	→	→
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	→	→	→	→	沖縄県		那覇市		商業	県庁前	地方	→	→	→
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪	←	←	←	→		那覇市		商業	那覇新都心	地方	→	→	→	→
	豊中市		住宅	豊中	大阪	→	→	→	→										

東京圏の地価動向 (H25. 1. 1~H25. 4. 1)

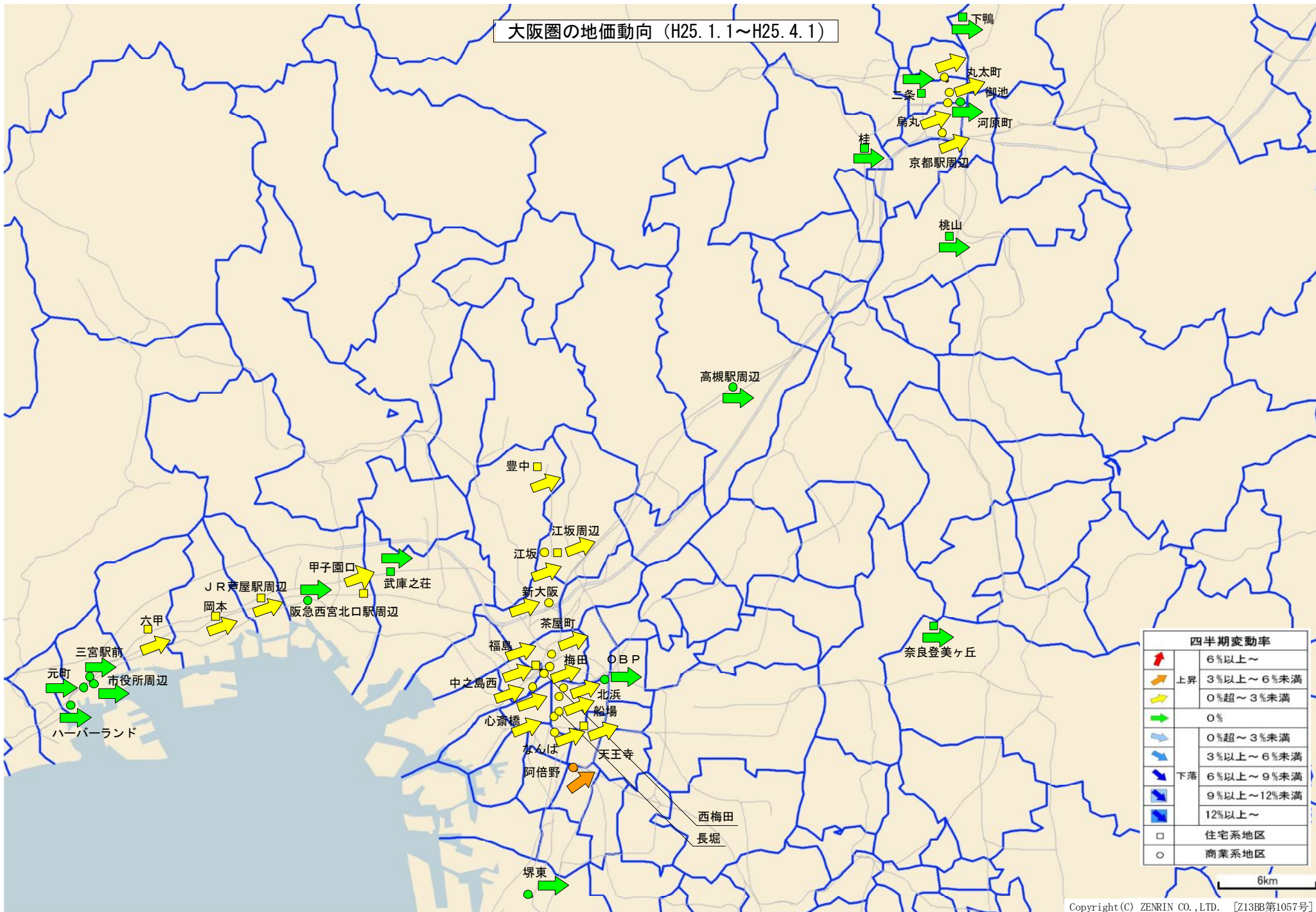


四半期変動率	
↑ (Red arrow)	6%以上～
↑ (Orange arrow)	3%以上～6%未満
↑ (Yellow arrow)	0%超～3%未満
↑ (Green arrow)	0%
↓ (Light blue arrow)	0%超～3%未満
↓ (Medium blue arrow)	3%以上～6%未満
↓ (Dark blue arrow)	6%以上～9%未満
↓ (Darkest blue arrow)	9%以上～12%未満
↓ (Black arrow)	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区

6km



大阪圏の地価動向 (H25. 1. 1~H25. 4. 1)



四半期変動率	
上昇	6%以上~
	3%以上~6%未満
	0%超~3%未満
下落	0%
	0%超~3%未満
	3%以上~6%未満
	6%以上~9%未満
下落	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 (H25. 1. 1~H25. 4. 1)












各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇									分譲マンション素地価格は分譲マンションの在庫が最低レベルとなり、マンション販売も好調であることを受けて上昇傾向にある。分譲住宅素地も画地面積を小さくするなどして分譲総額を維持しており、単価は上昇傾向が見られ、素地価格も上昇傾向にある。投資用賃貸マンションの価格については概ね横ばいにある。以上より、当地区の地価動向は総じてやや上昇傾向にある。 当地区のマンション需要は根強く、専有面積は縮小しているが、単価の上昇傾向が見られる。また、在庫が過去最低水準まで落ち込んでいることから、マンション需要が競合し、新築マンション販売は好調である。戸建住宅地の販売も好調であり、一部で消費税増税を見据えた動きとの見方もあるが、総じて上昇傾向が見られる。これらのことから、地価の将来動向もやや上昇する傾向が続くと予想される。	
						△	□	△	△	—	—	△	□	A ※ 分譲マンションの在庫が過去最低水準となっている当期においては、本州資本・地元を問わず分譲マンション素地の取得意欲は強く、特に地下鉄駅徒歩圏での取引価格は高めに推移している。マンション適地が少なくなってきたことから、デベロッパー間における競争も激しく、分譲住宅素地の価格も同様に高めに推移しているため、総じて取引価格はやや上昇傾向にある。	
															B ※ 賃貸マンションについては、J-REIT等の本州資本の投資家による取得検討が進んでいるが、創成川東地区の賃貸マンションに比較して、当地区における新築賃貸物件等の開発が多いことから、賃料は当期において総じて横ばいで推移している。土地(素地)価格は上昇傾向にある一方、既に稼働している物件の価格が上昇している傾向は今のところ見られない。これらの点から、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
															G ※ 新規分譲マンションの価格は、総額としては前期と比較して概ね横ばいにある。札幌市における分譲マンションの面積は縮小傾向にあり、単価は上昇傾向が見られる。当地区においても利便性が高く、かつ大手デベロッパーによる分譲の場合にこの傾向が顕著となり、分譲総額の変動に比較して単価の上昇が大きく、マンション分譲価格は総じて上昇傾向にある。
															H ※ 当地区の賃貸市場は、賃貸物件が比較的多く竣工したこと等を受けて、新築マンション・アパート等の賃料と比較して高止まりしていた既存物件では賃料の下落傾向が見られたが、新年度を控えた当期においては、賃料の下げ圧力は強くない、募集賃料水準で成約するなど、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規分譲マンションの販売が良好と聞いており、分譲マンション用地の需要は引き続き旺盛である。ただし、購入者の条件を満たした土地がなく取引等の動きはない。(金融機関) ・ 売物件が少ないが、ニーズは依然として強い。品薄状態にあるので売却物件が市場に出れば売れる状況に変化はない。(大手不動産業者) ・ 条件が良い物件は出払った感があり、優良なマンション用地がない。ただし、依然として購入者の投資意欲が強い地域であり、売却物件が市場に出れば必ず売れる。(不動産鑑定業者) ・ 住宅地へのニーズは強く、この傾向は続くと考える。地価は強含みの横ばいが続く予測する。(大手不動産業者) 															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地下歩行空間の開通以降、利便性の高いオフィスビルを中心に賃料が安定してきており、空室率も改善を続けている。駅前通沿いの地区では大型オフィスビルの建替えや再開発の動きが見られ、今後もオフィス街としての集積度が高まると見込まれる。取引価格も上昇傾向が見られることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の賃料は横ばいないし一部で上昇傾向が見られることや、大型ビルの建替えや再開発機運の高まりから取引価格の上昇傾向が見られるなど、下落し続けてきた地価は反転し、やや上昇が続いている。今後、オフィスビルの竣工による空室動向が注目されるが、これまでのところ直近で竣工した地下鉄駅直結の各オフィスビルは高稼働となっておりこの傾向は続くと思込まれる。これらのことから、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	A 当期、当地区で目立った動きはないものの、本州資本による大型複合ビルが平成26年8月に竣工予定であり、地下歩行空間と接続しているオフィスビルの稼働率が好調であること等から本州資本のみならず地元資本のオフィスビルの取得意欲が見られる。また、古いビルも将来的な建替えを見越して取引されるなど、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 当地区は売り物件が少ないため、取引利回りの把握は困難であるが、本州資本・地元資本を問わず、当地区への取得意欲は高まってきている。賃料水準は概ね横ばいで、空室率も改善傾向であることから、各ビルの収益性は安定的に推移している。これらのことから、取引利回りは低下に転じている。 E 当地区のオフィス賃料は、概ね横ばいである。特に高稼働を維持する物件で、地下歩行空間と直結しているオフィスビルについては、募集賃料の上昇をも視野に入れた動きが鮮明となってきている。一方、地下歩行空間と接続していないオフィスビルについては、募集賃料は横ばい圏で推移している。 F 当地区の店舗賃料は、地下歩行空間の影響により地上の通行量が大きく減ったこと等により、これまで路面店の空室が見られたが、前期から当期にかけて空室が埋まり始めており、特に宣伝効果が見込まれる駅前通沿いを中心に路面店舗の賃料は、概ね横ばいである。一方、地下歩行空間と接続しているビルの地下の飲食店舗については昼間帯を中心に集客増となっており、賃料も上昇傾向が見られる。このように賃料が上昇するケースも見られるものの、総じて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"> ・ 駅前通は売却物件が少なく、売買等の動きはないが、立地条件が良ければ需要は強い。駅前通の背後では売買の動きが出始めている。(大手不動産業者) ・ テナントの撤退数に比べ新規入居数が大きく上回り、空室率は下がっている。今後は建設業界が潤いこれに関連した需要が増えそうである。賃料の割安感でテナントが集まっているが、かといって大きく値崩れするケースはない。特に地下直結のビルは人気が高い。(賃貸仲介業者) ・ 駅前通より東側のエリアで売買の動きが見られる。路面店も空きがなくなり、空室率もかなり改善してきている。(金融機関) ・ 取引が大きく増えることはないが、大型ビルの竣工も控えるなど、建替え等が続くことで、地域が活性化していくと考える。経済情勢の動向によるが、今後も地価は上昇基調が続くと考える。(不動産鑑定業者) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0%横ばい							—	—	オフィス賃料の下落傾向が弱まり概ね横ばいとなりつつあり、取引価格も概ね落ち着きつつあることから、本州資本・地元資本を問わず一定の利回りの稼げる物件に対する需要は根強い。優良な投資物件に対する稀少性が見られ、当地区へも投資の目が向けられていることから、当期の地価動向は横ばいである。 投資適格性を有する優良な物件が少ないことから、取引件数が大きく増加する地域ではないものの、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は見られる。駅前通り沿いを中心とするオフィスエリアと異なり、店舗やマンション、専門学校等が介在することから、異なる需要を取り込みつつ一定の価格水準を維持すると見込まれ、将来的に当地区の地価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 前期に引き続き、当期において当地区で目立った動きはなかった。当地区では、昨年半ばまで地価下落が続いていたが、地価水準が底値圏に近づいているため、投資用不動産に対する需要が当地区にも及んでいる。一方、専門学校やマンション用地としての需要が見られ、純然としたオフィスエリアは縮小傾向にある。需要が混在するものの、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														※ B 築年のやや古いビルが多く見られる当地区は、賃料水準や稼働の状況等にややバラツキが見られるものの横ばい傾向にある。また、新築ビル、築浅ビルが少ないこともあり、取引価格水準は総額的に一定の水準で取引されることが多い。したがって、取引利回りについても当期に低下傾向は認められず、概ね横ばいの状況が続いている。
														※ E 当地区は築年のやや古いビルが多いため、ビルのスペック等がやや劣り、新規需要やオフィス移転需要も多くはなく、オフィス賃料の下落傾向が続いていたが、概ね横ばいとなっている。但し、当地区の東西方については、それぞれオフィス需要が弱いため、マンションや専門学校等の需要が強くなってきている。
														※ F 地下歩行空間の開通以降、札幌駅前地区と大通地区との間の回遊性は高まったが、当地区の東西方への顧客の回遊は地下道がないこと等の影響により限定的である。ただし、条件のよい1階路面店の空室は解消されつつある。店舗賃料は下落傾向が続いていたが、空室の解消傾向とともに概ね横ばいに転じている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期保有を前提とするオーナーが多く、目先の動向で取引が活発化するエリアではないことから、特段大きな物件の動きはない。(金融機関) ・ 目新しい動きは見られないが、駅前通地区の動きから当地区に人が戻っている感がある。ただし、地価は上昇までには至っていない。(大手不動産業者) ・ 依然として取引の動きはなく、大通公園沿いの西側では一部でマンションが介在し始めるなど、雑多な感じになってきており、オフィスのテナント需要を誘引する力は薄れつつある。(賃貸仲介業者) ・ オーナーは長期保有するエリアであり、売り物件がないが、良いビルが市場に出れば取得する人はいる。(不動産鑑定業者) ・ 潜在的なポテンシャルはある。既存ビルの建替えも目立っており、売却物件が市場にできれば需要はある。ただし、現状では大きな動きが見られず、地価は横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	函館市		商業	函館本町	 0～3% 下落									<p>店舗等は郊外部への出店が中心となり、人口も郊外へ移動する中、当地区への出店意欲は現在のところ限定的である。閉鎖中の大型商業施設の建替えや再開発等が決まっているものの、いずれも高層部を住宅等とする計画であり、当地区では医療法人による高齢者施設用地等の取得も見られるなど、地価下落を背景に中心部の利便性に着目した住宅需要がある。こうした用途の混在により、地価負担力の低い用途を前提とする土地の購入等が影響し、地価動向はやや下落している。</p> <p>郊外型店舗の出店意欲が強いため、当地区の中心商業地としての地位が相対的に低下しており、未利用地が多いことや用途の混在化が相俟って、地価は下落傾向が続いている。平成27年の新幹線の開業や函館市による中心市街地活性化の諸施策が決まっているものの、総じて模様眺めの様相が強いことから、積極的な不動産投資が誘発されていないため、当面の間地価の将来動向は引き続きやや下落傾向で推移すると予想される。但し、新幹線開業をにらんだホテルの新築や改装等の動きは出てきており、下落幅は縮小していくと予想される。</p>	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>A ※ 当地区においては、閉鎖中の商業施設の建替えや駅前商業施設の再開発の動きが見られるようになってきているものの、中心商業地域での不動産取引は前期と同様限定的である。特に商業施設は、郊外型店舗を中心として幹線道路沿いに展開しており、人口も郊外部へ移動していることから、中心部への新規投資は極めて限定的である。そのため、取引価格はやや下落傾向が続いている。</p>	
															<p>B ※ 不動産取引価格は下落傾向にあり、賃料は事務所・営業所需要の減退傾向が続き新規需要が見込めない中、下落傾向が続いており、空室率は高止まりの状況が続いている。取引利回りを観測できるような不動産取引が少なく、買い手市場であるものの買い手不在の状況にあることを踏まえると、取引利回りも高止まりのまま横ばいである。</p>
															<p>E ※ オフィスビルの新規供給は皆無であるが、既存オフィスビルの抱える空室率は、一部を除いて極めて高い水準にある。当地区におけるオフィス、営業所の統合・閉鎖は長期にわたり続いており、新規需要が限定されるため、供給過剰な状態が続いている。こうした中、オフィス賃料は下落傾向が続いている。</p>
					 前期 0～3% 下落								<p>F ※ 当地区においては、路面店でも空き店舗が多く、店舗出店は郊外の幹線道路沿いが中心となっている。函館駅前地区では、観光客を対象とする飲食店舗の出店が見られるが、賃料は下落傾向である。当地区でも路面店の出店が見られるが、上層階の店舗への需要は弱く、空室率も高い水準にある。そのため、当地区の店舗賃料は下落傾向にある。</p>		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの貸し出し件数は横ばい傾向である。消費税増税の影響と思われる個人住宅の取引は増加している。ハウスメーカーを中心に土地の取得意欲が見られる。駅前の再開発に関しては進んでいる。本町地区のショッピングセンター跡地について中心市街地活性化の面から検討は進んでいるらしいが、具体的な内容については聞こえてきていない。(金融機関) 取引の動きが見られない。北海道新幹線のほか、中心市街地の活性化策や駅前の再開発などの施策が打ち出され、地価に影響を与える材料が出つくした状態であり、今後本州からの投資(ホテル等)が見られるかどうか注視する必要がある。(不動産鑑定業者) 駅前の再開発については、地元の憶測では本年中には解体に着手するといわれている。本町地区のショッピングセンター跡の再建築の動きも進んでいる。住宅地の取引は堅調に推移している。消費税増税を見越した動きが出てきている。一部に本州資本のホテル進出意欲も見られる。(売買仲介業者) 特別な動きが見られないことから、現状維持の状態である。今後、市の施策として明確な方針・方向感が示されれば、地価も上向く可能性はあるが、今のところは横ばいと予測する。(金融機関) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落									当地区において目立った動きは少ないものの、周辺開発地域の取引動向や当地区におけるオフィス・店舗の賃料水準の動向を勘案すると、地価動向は依然としてやや下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。 当地区の動向のほか、東日本大震災復興事業の影響によって建築費は資材価格や人件費の高騰を受け上昇傾向にあり、また、仙台市におけるマンション分譲価格の上昇の影響なども徐々に盛岡市に波及してくることが予想されることから、地価の将来動向はやや下落が継続するものの、下落幅はさらに縮小するものと予想される。
						▽	□	□	□	□	□	□	□	※ 当地区及び周辺の中心商業地における取引は見られなかったが、盛岡駅から南方に位置する盛南開発地区においては郊外型商業施設等の進出も含めて活発な取引が行われている。ただし、依然として供給量が多いことから取引価格はやや下落傾向にある。このような周辺の取引動向の影響を受けて、当地区の取引価格もやや下落傾向にある。
														※ オフィス賃料、店舗賃料が概ね横ばい傾向にあることから、取引価格はやや下落傾向にあるものの、投資家等の要求利回りに特に変化は見られないため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														※ オフィスについては、市内中心部のうち主要オフィス街である大通・中央通地区では築年数が相当程度経過しているビルが多く空室も依然として残っていることから多少下落傾向にある。しかし、当地区のような駅前地区においては東日本大震災復興関連の引き合いが一部見られるため、空室は多少あるもののオフィス賃料は横ばい傾向にある。
														※ 店舗については、駅前地区は、市中心部の主要飲食店街である大通地区と比較して商業集積が少ないことから客足の流れが少なく繁華性が劣るものの、鉄道・バス利用を中心とする通勤客の需要を見込んだ飲食店ビルの一括賃貸の成約が久しぶりに見られるなど、やや回復傾向にある。そのため、当地区の店舗賃料もこれらの影響で横ばい傾向にある。
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"> ・盛岡駅周辺地区にあまり発展的な材料や動きはないが、盛岡南地区や矢巾町等では、戸建て住宅の取引が活発化している。(金融機関) ・盛岡駅周辺地区では、復興関連や耐震性の劣る既存ビルからの移転に係るオフィス需要が高まっているが、依然として空室在庫があることから賃料については下げ幅の縮小にとどまっている。(売買仲介業者) ・東日本大震災後は建設コンサルタント等の引き合いが見られ、空室率はやや改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい又はやや下落傾向にある。今後復興事業の本格化に伴い、建築コストは一層上昇すると思われる。盛岡市内の中心部については、移転する岩手医大跡地の活用が注目される。(大手建設業者) ・震災復興事業の本格化や景気回復の盛岡駅前地区への影響については、依然として不透明感があり、当該地区の地価の下落幅は縮小すると思われるが、当面やや下落傾向が続くと予測する。(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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	△	取引価格の上昇は主に建築費の高騰による価格の上昇によるものであるが、富裕層の住宅需要のほか被災者の移転需要等の波及的な影響により土地の仕入れ価格が上昇して高止まり傾向にあることも下支えとなっている。建築費が高騰し建築期間が長期化する中においても、前期から引き続き、当期の地価動向はやや上昇で推移している。 取引件数に多寡があっても当地区の品等名声に基づく潜在的なポテンシャルは当分の間変わりがなく、建築費の高騰が続いても現状程度の需要は今後とも十分見込まれる。稀少物件や個別の事情に基づく取引を除いた一般的な取引水準については急激に上昇することはないものの、当地区の地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。			
						※	△	A 富裕層の住宅需要が引き続き堅調なほか、分譲向け及び賃貸向けのいずれのマンション適地も稀少性を増しており、取引に沈静化の様子が感じられるようになりつつあるが、当期においてはやや取引価格が上昇している。分譲マンションは上昇する建設コストが転嫁されて価格が上昇しているが、販売は順調である。中古マンションの売れ行きも良い。									
						※	△	B 東日本大震災以降、市内の人口は増加しているが、建築費高騰の影響で新規の賃貸住宅の供給は限られていることから、既存物件は満室稼働が続き、家賃上昇による収益の改善傾向が持続している。ただし、前期までと比べて当地区の投資用レジデンスの取引には一服感が出てきたため、当期の取引利回りは横ばいである。									
						※	△	G 当地区ではマンション販売が好調であり、売り出し直後に完売した。また、周辺地域を含めて東日本大震災以降に計画された物件は、顧客のニーズに対応して制震・免震構造、備蓄庫等の設備が必須となり、また、建物資材及び人件費が高騰していることから、これらのコスト上昇要因によりマンション分譲価格は当期においても上昇している。									
H 当地区における新規の賃貸マンションの供給は限定的である。そのため既存の賃貸物件は、東日本大震災後間もない時期から概ね満室で稼働するようになったが、引き続き県内及び県外の被災者及び復興関連事業従事者等の流入が続いており、賃貸市場では極端な需要超過の状態が継続している。そのためマンション賃料は当期も上昇している。																	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引件数は概ね横ばいであるが売り物件が少なく、中古マンションの価格上昇が目立つ。復興計画が決まらないことや、東日本大震災からちょうど2年の節目を迎えたことなどで、被災者の購入割合がまた増えた感じがする。(売買仲介業者) ・ 賃貸住宅の稼働はほぼ満室の状態が続いており、家賃は引き続き上昇している。(大手建設業者) ・ 建築費は震災前より2割～3割程度上がっている。人件費と生コン等の建築資材の値上がり原因である。(大手不動産業者) ・ 建築費については少し先の見通しも立たないため、今は見積書の有効期限を1カ月としている。(大手建設業者) ・ 消費税が増税されても価格に転嫁するのは難しいだろう。現在のところ仙台でマンションを購入する人の10%～15%ぐらいが被災された方々で、一時期より減っているが、これからも被災者のマンション購入は続くだろう。(大手不動産業者) ・ 土地の仕入れ価格は上昇一辺倒から高値安定程度に様相が変わってきたが、建築工期が伸びていて新築物件の供給が少ないため、エンドユーザーに対する価格は安定しており、土地の仕入れ価格も値崩れすることはないと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区で取引された事例は、土地の取引単価は適切な水準であるが、いずれも取引総額では数億円程度に留まっており、いわゆる高額物件や有名物件の取引は見られず、オフィス賃料等の収益性回復を期待したビルの取引はなかった。売り希望物件の市場滞留期間も長期化していることから、当期の地価動向はやや下落で推移している。 法人企業景気予測調査では平成25年4～6月期の宮城県の企業収益は均衡となる見通しである。当地区の不動産市場は十分な回復までは期待できないものの、業績が好調な一部の企業による市場の牽引も見られることから、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0～3% (下落)									※ A 当地区に関わる地元経済は、東日本大震災復興関連の好調を持続しつつも、多少の減速感が認められる。地元企業及び地方圏の企業のうち、業績が好調な一部の企業が中・高価格帯の不動産市場まで参入し、公示価格水準での取引も散見される状況が続いているが、駅前や駅周辺の主要な幹線街路沿いの一等地を指向する資金力旺盛な中央資本の動きが鈍いままであり、取引価格はやや下落で推移している。 ※ B 東北地方の中心となる仙台圏の都心中核エリアにある当地区の物件は、賃料水準が周辺地域の中で最高水準の高額な物件が多いが、需要の中心となる大手の法人投資家等が、オフィスビル、商業施設のいずれの物件の取得にも積極的な姿勢を示しておらず、売り手にも歩み寄る姿勢が見られないことから、取引利回りは横ばいである。 ※ E オフィス賃料は東日本大震災以降、域内での移転需要及び復興関連企業進出の影響により、耐震性等に優れた品等の良い築浅ビルを中心に回復傾向にあったが、当地区の空室率は依然10%以上あり、賃貸市場が十分回復しないうちに復興関連テナントの需要に一服感が出てきたことから、前期と比べたオフィス賃料は概ね横ばいである。 ※ F 商業施設の賃料は、東日本大震災後の復興需要の影響等から、当地区の物販・飲食の売上は震災前と比べて好調な状態が続き、仙台駅周辺等では新規賃料が上昇する動きも見られたが、復興特需にも一服感が感じられるようになり、テナント出店の勢いにも減速感が出てきたため、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 下落  前期 0% 横ばい	▽	□	□	□	□	□	△	△	<p>当期においては、顧客の流入の増加などによる商況の活性化が持続しているが、商業地の取引件数に大きな変動が無く、いわゆる高額物件や有名物件の取引は見られず、取引の対象となる物件の市場での滞留期間が長期化していることが窺われることから、当期の地価動向はやや下落に転じている。</p> <p>当地区内の繁華街背後等に立地する賃貸マンションの賃料は上昇しているが、中心となる物販飲食及びオフィスビルの賃料水準が横ばい傾向で推移するなかで、資材難及び人件費の高騰による現下の建築費と将来の収支予測がネックとなり、繁華性や外部からの関心の高さを保ってはいるが直ちに新規の開発に結びつきにく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。</p> <p>A ※ 前期までにアーケード街で取引された3件はいずれも相場水準並みで、公示価格と比べて割安、割高感はなかった。しかし当期においては、物販・飲食に一時期の勢いが感じられなくなり、当地区及び当地区と類似する地域の商業施設の不動産市況は停滞気味であることから、当期の取引価格はやや下落に転じている。</p> <p>B ※ 当期において投資目的で取引された収益物件はないが、店舗売上げが比較的好調な状態を維持しており、当地区のアーケード街にある商業施設の募集家賃も概ね堅調で、商業施設の収益性と買い手の目線には前期と比べて大きな相違がないことから、当期における取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 東日本大震災後の復興需要の影響から、当地区の物販・飲食の売上げは震災前と比べて好調な状態が続き、好立地の物件では引き合いも増えて新規賃料が上昇する動きも見られたが、復興特需にも一服感が感じられるようになり、従来見られた貸し手のやや強気な態度も沈静化し始めた。しかし、路面の空き店舗も比較的早く入居が決まるなど賃貸市場は堅調なため、当期の店舗賃料は横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスの賃料は東日本大震災以降、域内での移転需要及び復興関連企業進出の影響により、幹線街路沿いに立地する耐震性等に優れた品等の良い築浅ビル等では賃料が回復傾向にあったが、当地区の平均空室率はまだ10%以上あり、テナント勧誘のキャンペーンを行う物件も見られる。そのためオフィス賃料は概ね横ばいである。</p>
						<p>中央1丁目、一番町</p> <p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 市内の商業地におけるいくつかの駐車場の取引や入札の動きを見てみると、不動産市況は去年の秋頃とは違ってきていると感じている。(大手建設業者) 年度末を目途に売買スケジュールが設定されている物件が多いのか、年末から2月頃にかけて在京投資法人等からの引き合いが多くあったが、当地区の商業施設の売買は、なかなか成約までは至らないようだ。(賃貸仲介業者) 中小規模の事務所への復興需要は落ち着いた感がある。これからは外部からの転入が少なくなり、限られたパイの中での競争が本格化するのではないかと。また、東日本大震災からちょうど2年になり、今のところ退去する事務所テナントは少ないが、売り上げが思ったほど伸びないので、契約の更新時期がきたら退去することを検討しているテナントもあると思う。(中小不動産業者等) オフィスビルの市況が中長期的に好転するためには、リーマンショック後の安値で入居しているテナントが適切な相場のテナントに入れ替わるが必要で、地価は今の水準のままで横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)							△	△	東日本大震災後のやや特異な市場要因が見られた以降には市場の動向に対する格別の変動要因がなく、取引価格の上昇が続く共同住宅等の収益物件や中古マンションの敷地価格は、取引額の内訳に含まれることから上昇しているとも言えるが、その他の土地を含めた当地区内の地価動向は総じて横ばいで推移している。 当期は当地区において大型の取引はなかったが、周辺地域の取引動向及び当該地区のポテンシャルを勘案すると、地価が下落していることはなく、今後当地区において周辺地域並の価格水準で取引が行われる可能性は十分に認められるが、市況が大幅に改善する機運に乏しいため、地価の将来動向は横ばいであると予想される。
						□	□	□	□	□	□	△	△	A ※ 当地区は指定容積率が600%から500%程度の普通商業地域であるが、仙台の中心商業地域の南西方に位置し、JR仙台駅から徒歩で10分前後に位置するため、従来からの中小規模の事務所適地から共同住宅の立地が主流となりつつある。当期においては、新規の開発目的や資産処分のための目立った取引はなく、需給状況も比較的安定していることから、当期の取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 稼働中のレジデンスは、満室が続いていて家賃の上昇によるキャッシュフローの改善が持続しているため、取引利回りの低下が見込まれるが、事務所ビルは賃料水準や稼働率の改善が僅かであるため、取引利回りの動向に目立った動きは感じられない。当地区の収益物件の取引がなく、総じて取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当地区内には分譲中のマンションはないが、周辺地域を含めて東日本大震災以降に計画された物件は、顧客のニーズのため制震・免震構造、備蓄庫等の設備が必須となり、また、建物資材及び人件費が高騰しており、分譲価格の上昇が見られる。そのため、当地区においてもこれらのコスト上昇要因によりマンション分譲価格は上昇している。
													H ※ マンション賃料は、引っ越しシーズンである当期においてもファミリータイプ・単身者向けのいずれも上昇している。新規の物件供給が限られたままで、東日本大震災以降の極端な需給不均衡が持続しており、当地区内では、従前の賃料相場より30%程度高い水準で募集した小規模な新築物件も満室稼働となった。	
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"> ・住宅の賃貸物件は動きがない。みなし仮設の賃貸契約が延長されるので、これも新規募集物件を減少させる要因なのかも知れない。当該地域の単身者向けの家賃水準は6万円台が相場であるが、上昇傾向にある。建築費が高騰しているため新築物件は少ないが、従来の相場を2割以上も上回る家賃で募集している。(賃貸仲介業者) ・建築費が高騰しているため、周辺環境が良くて物件そのものにも問題のない素地を吟味して、しかも安く仕入れないと事業採算にのらない。各デベロッパーとも仕入れ件数が減っており、各社とも東日本大震災前には年に4・5件仕入れていたのが震災後は年2・3件に減ってしまった感じである。用地取得にはあきらめムードも漂い始めている。(大手不動産業者) ・一番町で複合開発されたレジデンス棟の分譲物件は、最後まで残っていた最上階の大型物件が最近売れた。(大手不動産業者) ・当地区ではマンション素地向けの売却希望物件が少なく、しばらくの間は取引が成立しないため、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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<p>事務所稼働率は改善傾向にあり、小売・飲食業での売上高は堅調を維持していることから収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向にある。原発・東日本大震災による急激な地価下落から市場での割安感が認められ、潜在的な需要は十分に認められるものの、除染作業の遅延による環境リスクの高まりや、復興需要の持続期間等に対する判断の困難性等から新規投資に慎重となる投資家も依然として多い。一方、供給サイドでは地価下落による売り惜しみや、買い上がりに対する期待感が大きくなっている。以上のような市場環境を背景として、取引は依然として極めて低調であり、投資需要の本格的な回復には至っていない。そのため、地価動向はやや下落傾向にある。</p> <p>震災前から廃止状況にあった駅前大型商業施設の解体作業が始まり、跡地利用についての検討が進められていることから当地区の活性化が期待される。また、復興関連事業の公共投資は拡大傾向にあり、復興関連企業による新規オフィス需要の拡大も予想される。加えて、放射能除染作業の進捗と放射線量の低減について市場で十分に認識されることで県内外の投資家等の需要は喚起されることから、地価の将来動向は下落傾向が継続するものの、地価は下落幅をさらに縮小すると予想される。</p> <p>A ※ 被災ビルの解体工事は相当程度進んだものの、復興需要の経済的波及効果やその持続期間についての見極めに慎重となる地権者・投資家等が多いことから建物再建築等の動きは極めて少なく駐車場等の暫定的な土地利用が中心となっている。東日本大震災前後を通して相当程度に下落した当地区内の土地価格に対して割安感も認められることから需要者サイドでの引き合いも見られるが、供給サイドでの売り惜しみや買い上がりに対する期待が大きいいため取引は極めて低調で成約事例はほとんど見られない。震災後の復興需要を背景に県内の雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加による商業地の収益指標は好調を維持している。以上のことから取引価格はやや下落傾向にあるものの、下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>B ※ 取引価格は下落傾向にあるが下落幅を縮小させており影響は僅少である。事務所・店舗の賃料水準は概ね横ばいであることから取引利回りは横ばいで推移している。原発事故対応や復興需要等に支えられ、生・損保系の事務所ビルを中心に高稼働率を維持している。</p> <p>E ※ 原発事故対応や復興関連企業等の進出が一部に見られるが、オフィスとしての引き合いが強い物件は生・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オフィスビル等に限定されている。被災事務所ビルの解体が進み地区内の事務所床は減少しているが、賃料の上昇までには至っておらず、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 雇用環境の改善を背景とした堅調な個人消費に支えられ、小売業等は堅調である。また原発事故対応や復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等についても堅調である。被災ビルの解体が進み地区内の店舗床は減少しているものの、飲食店舗等の空室も一部に見られることから、賃料の上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>
					(前期)  0～3% 下落									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地で取引が成立した話を聞かれず、旧百貨店の解体工事着手のニュースは不動産市場で好感されているが、その後の開発の話が見えてこない現状では、まだそれほどのインパクトにならないと思う。除染作業の遅れ等から地権者や投資家は新規投資に慎重になっていると思う。被災ビルからの移転に関する問い合わせは前期からほとんどないままで、店舗・事務所家賃はほぼ横ばいである。(中小不動産業者等) ・ 2月中旬頃に、駅前通り沿いの大型事務所ビル(対象地区外)の入札が行われ、落札された。不動産市況が徐々に動き出した感じがするが、まだ大きな変化は感じられない。旧百貨店の解体工事が年度内に着手することが決まったことで活性化が進むことを願っている。(大手建設業者) ・ 詳細はまだわからないが事務所ビルが落札されるなど、市場は動き出しているようだが、中心部での除染作業が一向に進まない現状では、積極的な投資が行われるとは思わないので、地価はこれまでやや下落であったのが横ばいになる程度と予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0%横ばい (前期)  0%横ばい					—	—			土地の取引件数に大きな増減は見られず、また、これまでの土地の実勢価格から大きく乖離した取引事例等も見られず、需要は概ね安定していることから、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。当地区は、住宅地域としての立地条件が良好であり、土地の取引需要は安定している。また、マンションの賃貸市場においても、その立地優位性から、賃料・稼働率の水準は安定的であり、築浅・高品等の物件については投資用不動産としての潜在需要も根強い。このように、取引及び賃貸市場ともに安定した需要に支えられ、良好な需給環境にある。景気の明るい兆しが見えつつあるものの、個人の所得や雇用の改善までは至っていないため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						A ※	当地区は、最寄り駅及び都心への接近性に優れ、また、生活利便施設等も充実した地域であることから住宅地としての土地需要は安定しているが、住宅開発向けの素地は比較的少なく、供給は限定的であることから取引動向に変化はなく、取引価格は横ばいで推移している。							
						B ※	当地区は、投資用不動産自体の数が少なく、当該不動産に係る取引も限定的であることから、取引利回りの実証的な把握は困難であるが、立地面での競争優位性から当地区に存する投資用不動産の賃貸運営上のリスクは低く、取引利回りは埼玉県内で低位の水準にある。賃貸運営の安定性等から築浅で高品等の物件については、取引利回りは横ばいで推移している。							
						G ※	当地区を含む埼玉県南部は東京通勤者のベッドタウンであり、その有効需要を背景に、JR京浜東北線・埼京線沿線で分譲マンションの供給が盛んである。競合物件の中で条件の劣るものは売行き低迷や値下げ等が見られるが、当地区については立地面での競争優位性からマンション分譲価格は横ばいで推移している。							
						H ※	当地区は、住宅地域としての立地条件が良好であり、賃貸マンションの需要も堅調である。築浅・高品等の賃貸マンションは稼働率も高位安定している。そのため、当地区のマンション賃料は総じて概ね横ばいで推移している。ただし、築年が古い又は品等が劣る等建物条件で競争劣化する物件については、マンション賃料はやや下落で推移している。							


※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	□	□	□	□	□	—	—	売買市場、賃貸市場ともに目立った動きは見られなかったが、さいたま新都心駅西口の医療施設の事業計画、同駅東口の大規模商業施設の開発や造幣局・警察署の移転が計画され、発展期待性が需要を後押ししており、地価動向は当期やや上昇に転じている。 現状においてオフィス・店舗の取引及び賃貸市場に大きな好転の動きは見られないが、医療施設の事業計画、大規模商業施設の開発計画や造幣局・警察署の移転が予定されているなど、当地区の商業地域としての発展期待性が徐々に高まっており、開発素地の供給が限定的であることも相まって、事業計画の具体化及び進捗に伴い、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						※ 前期にはさいたま新都心の土地区画整理の事業地区内での医療施設事業計画地の取引があったが、当期では具体的な取引は見られず、取引価格の変動を実証的に裏付けるような事例はなかったものの、大宮や都心へのアクセスに優れ、背後の商圏人口に恵まれているほか、将来の開発動向等の期待感が高まっているため、取引価格はやや上昇に転じている。								※ B 当地区は、官公庁の出先機関や企業の自社ビル等も多く、投資適格性の高い物件は限定的であることから、投資用不動産の取引も稀である。このように、当地区を対象とする投資家層のボリュームはやや限定されることから、オフィス・店舗ともに取引利回り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"> ・ オフィスの賃貸マーケットの需給環境は概ね良好であり、地価動向も横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 大型オフィスビルで、春から秋口にかけてまとまった空室が発生する予定があるほかは、特段目立った入退の動きは見られなかった。(賃貸仲介業者) ・ さいたま新都心駅徒歩圏内については、安定した需給環境が続いており、地価は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・ 条件の劣る物件については、エンドユーザーの買希望価格と業者の売希望価格の乖離が拡大しており、相当の割安感がないと成約に至っていない。(売買仲介業者) ・ 駅徒歩圏内の物件は引き続き、安定した需要が期待され、需給関係に特段変化は見られないことから、当面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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇									当地区では、依然として売り手と買い手の目線が合わず取引自体が少ないものの、埼玉県を代表する商業地であり、県内個人投資家を中心として根強い需要が存する。また、証券化の対象となるような築年の浅い物件は少ないものの、国内景気の回復期待等から、東京資本による投資意欲も見られ、オフィス市況の需給逼迫を背景として、地価動向はやや上昇している。 当地区では、北関東・上信越・東北エリアの玄関口として支店や営業拠点としてのオフィス需要が依然として根強く、企業収益の改善や消費の拡大等によるオフィス・店舗賃料の上昇及び空室率の低下、それに伴う不動産市況の回復が期待される。また、西口の土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了したエリアから順次使用収益の開始が図られており、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	□	□	□	△	□	—	—	A 数億円程度の比較的小規模な複合不動産については、物件がそもそも少ない中、売り手と買い手の目線が合わず取引に至らないことには変わりはないが、個人投資家を中心として根強い需要が存する。証券化の対象となるような築年の浅い大型または中型ビルについても東京資本による投資意欲が見られ、オフィス市況の需給逼迫を背景として、取引価格はやや上昇している。
														B 証券化の対象となるような築年の浅い大型または中型ビルについては、投資意欲が増しており、期待利回りの低下傾向もやや感じられるが、その他のビルについての期待利回りに変化はなく、全般的な取引利回りを押し上げる程ではない。オーナーチェンジの動きも少なく、取引件数は少ない。更地から取得する開発物件も依然として少ない。以上から、取引利回りが変化する要因は見られないため横ばいである。
														E 大型オフィスビルについては現在フル稼働であり、それ以外のビルについても、当該需給逼迫の影響により稼働率が改善する物件が見られるようになってきている。新規の床需要は依然少なく、移転や事務所集約等による需要が中心であるものの、優良ビルを中心として貸手優位の状況に傾きつつある。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。
														F 大宮駅西口は大宮駅西口第一地区、大宮駅西口第二地区の土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区が形成され、大型商業施設が立地する街並みとなっている。なお、大宮駅東口に存した大型小売店舗が建物の老朽化や契約期間の満了に伴い、平成25年3月に大宮駅西口に移転したが、当該移転が貸店舗の需給に与える影響は限定的であり、全般的に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"> ・ 大型オフィスビルの需給逼迫が中型オフィスビルに波及し、空室率が改善しつつある。ただし、新規需要よりも他エリアからの移転・拡張等が多く、中型オフィスビルの成約賃料水準に変化は感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 大宮駅周辺エリアは西口にしても東口にしても、証券化の投資対象となるような築年の新しいビルが少ない。また、一定規模のビルとなると10億円以上はするため、個人投資家等の投資規模を超えてしまい、取引が少ないのではないかと感じている。(売買仲介業者) ・ 新規供給の予定としては、大宮駅西口第四土地区画整理事業地内における小・中型ビルのほか、来年竣工予定の大型ビルがある。当該小・中型ビルについては、オーナーが入居予定か、テナントがほぼ既に決まっている。一方で、大型ビルは、正式なリーシングがこれからであること、基準階で約400坪の高層建物であることから、当地区の賃貸オフィス市況に与えるインパクトは大きいと考える。(賃貸仲介業者) ・ 景気回復による取引増を多少期待しているものの、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 下落									湘南新宿ラインの停車駅及びそれに伴う浦和駅背後の人口増加を見込んだ商業ビルの建設が複数棟見られる。当該取引を概観すると、地価動向はこれまでの相場より、割高な水準で取引される傾向にある。また、駅近の1階の店舗の賃料水準は30,000円/坪以上であり、需給が逼迫している。相続税の課税強化を睨んだ同族間取引も散見されるようになった。以上より、当地区の当期の地価動向はやや上昇に転じている。 浦和駅至近の大型店は駅東西自由通路の開設で売上増が見られた。個人商店への波及効果は今のところ少ない様である。マンションの完成による背後人口及び圏内北部からの来客の増加、約4年後に完成する西口の駅ビル、高砂地区の再開発ビルの完成等プラス要因がマイナス要因を上回る見込みである。そのため、当地区の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。	
						△	□	□	□	▽	□	—	—	※ 今年3月16日にJR浦和駅が湘南新宿ラインの停車駅になり、また駅東西の通行が改善された。また、当該要因を当て込んで、分譲マンションの建設が多くなっている。結果、浦和駅近辺の背後人口の増加が見込まれ、通行量の増加が期待され、浦和区仲町1丁目では、複数の飲食店舗の建設が行われている。これらの要因から、当地区の取引価格は当期やや上昇に転じている。	
															※ オフィス賃料はやや下落傾向であり、1階店舗賃料は横ばい基調で推移している。一方収益物件の取引価格に大幅な変化はない。結果、取引利回りの動向に大きな変化が見られず、取引利回りは横ばいで推移している。
															※ フロア規模が小さいビルが多いことから、営業所レベルのオフィス需要が散見される。大規模オフィス需要者は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に集中している。また、川口駅と同様に、浦和駅は都心により近いことから支店を廃統合し、東京都内にオフィスを移す動きが未だに続いている。その結果、オフィス賃料は引き続きやや下落で推移している。
															※ 浦和駅東西自由通路が今年3月16日に開設された。これに伴い、駅近くの商店街には将来性を見込んだ人通りの多い低層階の店舗需要は相当に強まり、一部賃料もやや上昇しているが、駅及び大型店から離れた集客力の劣る裏通り等では、空店舗が相変わらず多く、賃料は下落している。その結果、当地区においては、総じて店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。
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"> ・ マンション価格は上限水準に来ていると感じる。(売買仲介業者) ・ マンション・戸建住宅とも消費税増税の駆け込み需要が前期同様に見られ、力強い動きを示している。(売買仲介業者) ・ オフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅界限に限定されており、浦和駅地区は有効需要の弱い地区である。(売買仲介業者) ・ 店舗市況は、基本的には悪化の傾向に変化はない。浦和駅に開設が見込まれている駅ビルや駅ナカ施設は駅の集客力を高めるが、反面地元商店街への波及効果が全くないケースも考えられ、地元のためになるかどうか意見の分かれるところである。(売買仲介業者) ・ 金融機関が個人の富裕層にアパート購入の営業をかけている。(売買仲介業者) ・ 平成25年8月施行の建築物の高さ制限の動向から、容積率が400%ある駅周辺の需要が一層高まる動きが見られる。地区全体の地価動向は総合すると、やや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0% 横ばい							—	—	投資適格物件の多くは、機関投資家等の所有となっており、新たな大規模物件の供給等も見られない。商業エリアが面的に限定されることもあり、大規模な不動産取引は確認されないものの、需給関係が安定的に均衡状況を維持しているため、地価動向は横ばいで推移している。 駅周辺のマンション開発等により、後背人口は増えているものの、オフィスビル・商業系施設の需給に変動は見られず、地価の将来動向は横ばいが予想される。		
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				A ※ JR川口駅前を中心に百貨店・商業ビル・大規模オフィスビル・市立図書館等の公共施設が建ち並び、繁華性が高いが、再開発等も一段落しており、大規模なオフィスビル・商業施設の供給等もなく、大規模な不動産取引は見られない。区分所有建物の1室や小規模ビルの取引は見られるが、価格水準に大きな変動はなく、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。	
																B ※ 機関投資家等の投資に適格な大規模優良物件の数は限定的で、既に機関投資家の所有となっている物件も多い。そのため、新たな大規模物件の取引は確認できない。中小規模の不動産の取引は散見されるが価格、賃料はほぼ横ばいのため、取引利回りもほぼ横ばいで推移している。
																F ※ 商業店舗に関しては、分厚い後背人口に支えられた一定の需要があるが、東京都内や県内最大の商業集積地である大宮地区の商業施設、あるいは川口市及び近郊の郊外型大規模ショッピングセンターとの競合により、強い需要が見られるのは一部の好立地店舗に限られ、全般に店舗需要は横ばい傾向である。そのため、全般に店舗賃料は横ばいで推移している。
					(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"> ・ 中小規模の土地や商業ビルの売買事例は散見されるが、商業地全体の地価を押し上げるほどの影響はない。買手は地元の個人資産家や法人が中心で外部資本が買い手となる取引はマンション用地を除いて少ない。(売買仲介業者) ・ 商業地内で数年間空家のままであった旧大型書店ビルについて、大手マンションデベロッパーが購入し、分譲マンションを建築中である。商業地域内でもまとまった土地については、住宅用地に転換していく傾向が強くなっている。(売買仲介業者) ・ オフィスの賃借を検討する企業は増えてきているが、当地区は大宮駅・さいたま新都心駅エリア等の県内の他エリアの代替としての検討が多く、当地区のオフィス需要が増している訳ではない。オフィス賃料水準に大きな変化は感じていない。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は商業地としても面的な広がりには乏しく、供給がないため売買事例が見られない。一方当地区及び周辺の店舗・オフィス賃料は横ばいで推移している。国内景気に下げ止まりの感はあるものの、当地区では商業特性に大きな変化は見られず、地価動向は横ばいで推移している。 当地区は所沢市で随一の立地条件を有する商業地であるため、土地に対する潜在需要は底堅いものの、範囲が狭いため纏まった規模の土地を取引しづらい傾向にある。今後もこうした地位を維持しつつも、地価の将来動向としては当面横ばいで推移すると予想される。
														※ A 当地区の中心となるプロペ通りは、所沢市内において最も商業集積度の高い通りであるが、面的広がりには欠け、近時主だった土地取引は見られない。一方通り沿いの飲食店等テナントの退店に際しては、長期空室化することなく、店舗賃料水準は横ばいで推移している。市内の中心商業地としての高い集客力を背景に需要は底堅く、取引価格は引き続き横ばいで推移している。
														※ B 当地区内に投資用不動産は少ない。主だった投資用物件の取引が見られない中、店舗賃料水準が横ばいで推移していることもあって、取引利回りについても大きな変化はなく横ばいで推移している。
														※ E 当地区は所沢駅至近に位置し商業地域としての立地条件は市内随一である反面、面的な広がりには欠け、店舗・オフィスビルが犇めき合っていることから、空室は少ない。したがって当地区内での募集事例は少ないものの、新規募集賃料に変化はなく、入れ替えに際しても従来の賃料水準が概ね維持される傾向にあるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														※ F 当地区内の店舗賃料については募集賃料と成約賃料で差が見られず、テナントの入れ替わりに際しても長期空室化することなく、概ね従来の賃料水準で入退店が行われており、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"> ・ 所沢市内ではプロペ通りのみがまとまった商店街を形成しており、テナントの入れ替わりもスムーズに行われている。しかしながら、居酒屋チェーン店等が多く、目的買いのための店舗が少ないことから、地元商店街としての活力を発揮できていない。(中小不動産業者等) ・ 日東地区の県道沿いで、大規模マンション(312戸)が着工した。当計画はプロペ通りの先にあり、居住者は当該通りを経由して駅等に向かうため、今後人通りの増加に寄与することが期待される。(中小不動産業者等) ・ 西口地区のまちづくり協議会が発足、地元地権者への説明会等が実施された。当地区の面的整備計画策定の足掛かりとなることが期待される。(中小不動産業者等) ・ 景気上昇を見越して、一部の富裕層が先行して土地取得に動いたが、高額物件の取引は一時的なもので、長く続かなかった。売買当事者間で希望価格にギャップが大きいことが要因であり、買い手の収入は上がっていないため、様子見の傾向が強い。(売買仲介業者) ・ 駅前商業地においては新規商業施設開発等の明るい話題はなく、地価は当面の間横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	千葉駅西口地区の再開発により地域活性化が期待され、また京成電鉄千葉線の立体交差(アンダーパス)により湾岸エリアへのアクセス向上も認められるが、これによる湾岸エリアの目立った変化はない。湾岸部に対するエンドユーザーの購買意欲が改善しておらず、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。湾岸エリアではエンドユーザー需要は回復しておらず、千葉駅周辺の地域活性化が期待されるものの、当地区への波及は限定的であるため、当面地価の将来動向はやや下落傾向で推移すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 内陸部では小規模取引が散見され、取引価格は前期と比べてやや下落傾向にある。湾岸エリアではエンドユーザーの需要が回復していないため、不動産デベロッパーが市場参加者となるような取引は見当たらず、取引価格は依然やや下落傾向にある。 B 前期同様当地区の投資用不動産の取引は停滞しており、需要は弱く、供給についても新規供給の話題を含め目立った事例は見られない。そのため、前期からの取引利回りを変動させる要因は見られないため、取引利回りは横ばいである。 G 湾岸エリアのマンションは東日本大震災以降、エンドユーザー需要者から敬遠されがちで、震災から2年が経過した現在でも同様の傾向にある。分譲価格を下げ供給するデベロッパーもあり、引き続きマンション分譲価格は下落傾向にある。 H 2DK以上のファミリー向け物件は需要供給ともに大きな変化はなくマンション賃料は横ばい傾向にある。1ルームについては、学生等の若い世代の入居が伸び悩んでおり、空室が目立つ傾向も見られるが、空きの程度は前期と同程度であるため、マンション賃料は総じて横ばい傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ エンドユーザである個人に対する、戸建住宅地(200㎡以下)やマンション(60㎡程度)の売出し物件はあるものの、デベロッパーが市場参加者となるような大規模取引は当期も見られなかった。(売買仲介業者) ・ 当地区は、エンドユーザーからみて都内への通勤圏としてはやや遠く、JR総武線船橋駅等ほど積極的な需要が見込めない。取引動向からも需要減退が続き、改善の兆しが見られない。当期も引き続き地価はやや下落傾向にある。(売買仲介業者) ・ 内陸部では個人向けの小規模な土地取引は散見されるものの、取引価格は前期と比較して下落傾向にある。湾岸エリアではエンドユーザーの需要が回復しておらず、不動産業者・マンションデベロッパーによる目立った取引はない。(売買仲介業者) ・ 千葉中央区湾岸エリアに対するエンドユーザーの需要は低減したままであり、千葉駅周辺の再開発等により地域活性化が期待されるものの、湾岸エリアまで波及するかは不透明である。そのため、当面はマンションデベロッパーによる素地需要が回復する目処は立たず、地価はやや下落傾向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(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<p>JR千葉駅はJR総武線における東京都心方面からの緩急分離運転区間の終点であり、通勤・買物等が東京都心へ向かう傾向がある。同駅より南側、東側は人口が少ない等の要因も影響して駅周辺の商業性が低下している。また、東京都心のオフィス需要回復・集約化傾向の影響を受け、当地区から東京都心へ比較的近い船橋市等へのテナント流出が散見され、地域的な競争力の低下からオフィス需要も低下し空室率も改善しておらず、賃料は下落傾向にあり、取引価格も下落傾向にある。このように、投資家も高額取引に踏み切れない状態が続いていることから地価はやや下落傾向にある。</p> <p>JR千葉駅西口再開発事業(平成25年秋竣工予定)、西銀座再開発事業(平成29年竣工予定)、JR千葉駅舎・駅ビル建替工事(平成30年全面開業予定)等、JR千葉駅周辺では再開発事業が計画・進行中であり、駅前の繁华性向上による地域活性化が期待される。一方、駅前一極集中により、周辺地域における人の流動性が減退し、周辺地域衰退に繋がることも懸念されることに加え、外部から積極的な需要がない当地区において、大規模な床供給に外部からのテナント需要が見込まれるか否か等の不安要素もある。積極的な取引がない中で、地区内でのテナント獲得競争により、賃料も下落傾向にあり、取引価格も下落傾向にあることから、地価の将来動向はやや下落傾向が当面続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では高額取引が極めて少なく、駅からやや距離がある周辺地域も含めても、商業地としての取引はほとんど見受けられない。主な需要者は、県外法人・地元の不動産業者及び個人投資家となるが、JR千葉駅周辺は東京都心へのオフィス集約化等によるオフィス需要の低下、地理的要因等による商業性の低下等から県内外からの積極的な需要はなく、稀な売出し物件は成約に至らないケースも散見されるため取引価格はやや下落傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区の投資用不動産はオフィス・店舗が中心となるが、全般的に築年・設備水準が古く、賃料や稼働率の観点から、選好性が強く投資適格性を有する物件が少ない。市場に出回ったとしても成約しないケースも散見されるため、未だ取引利回りが低下する局面には至っていない。取引価格は下落傾向で賃料も下落傾向であり、その他、取引利回りに影響を与える特段の要因もないことから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。</p> <p>E ※ JR千葉駅前大通り沿いにオフィスを構える複数の金融系テナントが、経費削減のために、地区内における駅からやや離れた地域又は上層階に移転する動きが見られ、退去後の空き室は、以前と同じ賃料水準ではテナント付けに苦戦している状況にある。また、築年も相当年数経過し設備も旧式化したビル等は、賃料減額やフリーレント等により、地区内のテナントを呼び込み、稼働率を維持している。このように、当地区では地区内でテナント獲得競争に伴う移転が散見される程度であり、外部からの流入は少なく、賃貸市場は苦戦している。また、成約に至らず空室が長期化するケースも散見され、空室率も改善していないことから、オフィス賃料は下落に転じている。</p> <p>F ※ 立地や階層により若干の違いは認められるものの、JR千葉駅東口は人通りが多く、店舗需要は比較的安定している。一方、同駅西口は東口と比較して人の流動性や繁华性が劣るため、店舗自体が少ない。なお、駅周辺ではコンビニエンスストアが増加傾向にあり、競合する小型店舗の淘汰が進んでいる。東口の駅から近い当地区では、路面店舗であれば相応の需要は見込まれ、空室期間も比較的短いことから、店舗賃料はほぼ横ばいである。</p>
					 前期 0% (横ばい)									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	<ul style="list-style-type: none"> 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業が進行中であり、駅至近にオフィスビルが新規供給されるが、オフィスとしての立地条件は同駅東口と比較しても遜色ないため、相応の需要は見込まれると考えられる。なお、当該ビルの一部の棟は、比較的小規模な床面積であり、学習塾からの引き合いが数件見受けられる。(賃貸仲介業者) ここ数年、新規の事務所賃貸需要はほとんどなく、同じ地域内での移転が見られる程度である。投資家の需要減退の状態が当期も継続しているため、引き続き地価は下落傾向にある。(売買仲介業者) 駅前大通であれば、比較的賃料の高い金融機関の支店等も見られるものの、同じ地域内での移転が見られる程度であり、特に1階から賃料の安い上層階への移転が散見される。例年と比較して、本年度末は取引件数が少ないと感じられ、今後についても需要が上向く要因は見られない。(売買仲介業者) JR千葉駅西口において再開発が進行中であり、平成25年秋に大規模オフィスビル等が完成予定である。当該再開発ビルの大規模な床供給に、テナントとして外部からの需要が見込まれるか否か等の不安要素があり、周辺オフィスビルの空室率が上昇する懸念もある。したがって、引き続き地価はやや下落が継続すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)										東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は収束し、今後は一般経済情勢の回復局面に際して商業地域としての実力比較勝負の段階にあるが、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、総武線沿いの地価の横ばい傾向が顕在化してきた影響は当地区に波及しておらず、地価動向は依然やや下落傾向にある。 現在造成工事が進捗している拡大地区の大規模複合商業施設(平成25年12月オープン)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が今年4月にオープンするなどの変化があるが、顕在化したオフィス需要減や現在の店舗需要の動向を踏まえると、地価の将来動向に急激な反転の兆しは予想されず、今後ともやや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、当期も前期同様土地取引がほとんど見られず、周辺地域も活発な取引が見られる状態ではない。県内、市内の商業環境の優れる地域に地価底打ちの気配が散見されるようになったが、当地区の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、取引価格はやや下落傾向が継続している。	
														B ※ 当地区の不動産は、大規模画地に超高層ビル等が存するため、取引の対象となる場合には証券化物件の取引か、あるいは企業オーナー側の事情等により売買が成立するケースが多く、特段前期と比較して取引利回りに変化を与える要因は乏しい。そのため、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、東日本大震災以後取引が停滞しているため、目立った値引き引き抜き合戦も見られないが、空室率が上昇傾向にあることから、水面下での賃料下落圧力はさらに高まっており、フリーレントの慣行的な定着もあり、オフィス賃料は下落傾向が続いている。	
														F ※ 商業店舗については、海浜幕張駅内の駅ナカ店舗が整備され、駅前商業施設ビルの大きなテナント入れ替え等があったが、活況を呈するような市場環境の変化はない。それ以外に好材料はほとんどなく、店舗賃料は前期同様概ね横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内において土地取引は見られず、賃貸市場においてもオフィス床市場は小さな規模のテナントの転出・転入が若干認められる程度であり、地価が反転するような状況にはない。しかし、東日本大震災の影響もほぼ無くなり、一般経済情勢の回復傾向の影響は少しずつ現れつつある。(不動産開発業者) ・ オフィス賃貸市場に大きな動きはないが、地区外からの転入よりも、地区外への転出が多く、空室率の上昇傾向に改善の兆しは見受けられない。県企業庁の撤退に合わせて、千葉市が当地区のタウンマネジメントに注力しつつあり、市外企業等の誘致に対する補助等の施策を打ち出しているものの、外部からの誘致の実績は現段階では限定的である。(賃貸仲介業者) ・ 地区内の某本社ビルの竣工を4月に控え、本社機能の撤退が予定されているオフィスビルは、その穴埋めをする必要がある。しかし、地区外からの需要を引き込むことは困難であり、地区全体で賃貸市況の緩和状況が生じて、賃料競争等が激化する可能性がある。(賃貸仲介業者) ・ 当地区に隣接する豊砂地区で開発が進む複合大規模施設が平成25年12月にオープンする予定である。当地区を取り巻く商業環境は好材料が生じ出し、地価は下げ止まりつつあり、地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 下落 [前期]  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	東日本大震災前においては市内の需要を牽引した東京都心部を中心とする市外からの需要は引き続き低迷しているものの、震災からの復興が進んでいること及び景気が回復傾向にあることを背景に、中古マンションの取引が回復傾向にある等、売買市場における需要は緩やかな回復傾向にある。また、賃貸市場における需要は概ね安定的に推移している。以上より、地価動向は下落傾向で推移しているものの、下落幅は縮小しつつある。 市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られており、東京都心部を中心とする外部からの需要の回復は当分期待できないため、本格的な需要の回復には長期間を要する。一方、市場参加者が限定された状況にあるものの、中古マンション取引を中心に売買市場は今後も緩やかに回復すると予測される。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向が続くものの、下落幅はさらに縮小すると予想される。
														※ 東日本大震災以降、市内の不動産取引は低迷しているが、中古マンションの取引が回復傾向にあること、さらに、戸建宅地の取引が再開される動きが見られる等、取引は徐々に回復する傾向にある。但し、引き続き外部からの需要は弱く、市場参加者は市内地縁者に概ね限られる。以上より、取引価格はやや下落傾向で推移している。
														※ 投資用不動産としては、築浅の賃貸マンションを検討する投資家の動きが中心となっている。収益物件の取引が少ないこと、また、売主・買主間の価格に対する目線に乖離が見られること等から収益物件の価格水準は概ね高止まりしている。一方、マンション賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいである。
														※ 浦安市外からの需要は引き続きほとんどなく、価格に敏感な浦安市内居住者及び居住者の親族中心の需要が値頃感のある物件に集中している。売在庫が増加し、買手市場が継続しているため、特に総額の張るマンション、敷地が50坪以上の戸建物件を中心に、値下げ圧力は強い。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やや下落傾向にある。
													※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸マンションは、賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料も概ね横ばいで推移している。但し、東日本大震災後は法人契約よりも個人契約の割合が増加傾向にあり、値下げ圧力がやや強まっている。また、富裕層及び法人契約向けの総額の張る賃貸分譲マンションは、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いる。以上より、マンション賃料は横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 賃貸住宅に関しては、東日本大震災前は法人契約が全体の7～8割程度だったが、震災後2～3割に減少しているため、個人契約と法人契約の割合が震災前と比較し逆転した。法人契約は、以前は上限がなく値引き交渉が少なかったが、最近個人契約の割合が増加しているため、必然的に賃料の値下げ交渉が多くなってきている。(売買仲介業者) 震災の記憶が残る今でも、消費者の新浦安エリアのイメージはいい。また、土地がないため新築の供給が少なく、中古物件でも需要はある。現在は買手市場だが、来年の消費税増税に伴い、特に新築物件は特需が期待される。(売買仲介業者) 新浦安地区の人口は減っており、外部からの転入は少なく、内部での買い替えや賃貸から購入を検討する消費者が見られる。稀に他県からの問い合わせがあるが、震災を経験していないほど実際の印象が悪いようだ。(売買仲介業者) 徐々に戸建住宅の取引が増え始めた。物件の問い合わせの際には家の修繕の有無についての質問が挙がる。震災で悪い時期を知っている人は、徐々に復興が進んでいることに対して評価をしているが、地価についてはやや下落傾向が続くと予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	□	□	<p>当地区および周辺地区では、オフィス及び店舗の需要は堅調で、当地区の商業地としての収益性は緩やかな上昇が見込める。また、マンションについては新築物件、中古物件ともに取引が行われており、一部では先行した価格上昇も見られ始めるようになった。さらに、不動産に対する投資意欲の高まり、都心を中心とする景気回復基調の波及などが期待できる。以上より、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>当地区および周辺地区では、大型分譲マンション開発により、人口増による集客性および収益性の向上が見込まれる。実際の取引はないものの、需要は堅調である。しかしながら、大型複合施設再開発による地価への影響は一定の地価上昇基調を見せるものの、限定的である。また、都心を中心とする景気の緩やかな回復基調の波及については商圈が限定的であるため効果も限られる。以上より、当地区の地価の将来動向は横ばい傾向であると予想される。</p> <p>A ※ 当地区における商業地の売買取引事例はなく、取引件数はゼロのまま横ばいである。募集事例を見ると、京成八幡駅前の商業地で坪単価1,600～1,800千円の更地、駅北側の県道沿い商業地で坪単価1,200千円の更地が売りに出されている。当地区で成約事例はないものの、需要は堅調であり、もし物件が供給されればエリア内の移転需要に限らず広域的な需要によって、成約価格が市場のリーディングプライスとなることが期待できる。以上より、当地区の取引価格はやや上昇傾向である。</p> <p>B ※ 投資用不動産の募集事例における期待利回りについて大きな変化は見られない。市川市内の投資用物件の募集事例を概観すると、オフィスビルは築年数や立地にもよるが、想定利回りが粗利ベースで6%～9%、比較的規模のまとまった土地の集合住宅では、7%～8%の利回りを想定している物件が見られる。また、都心を中心とする投資意欲の高まりから、東京近隣市域への波及が期待される状況にある。以上より、当地区の取引利回りはやや下落傾向である。</p> <p>G H ※ 昨年夏以降、賃貸募集が増え続け、2月末から3月にかけては、物件問い合わせが増えている。賃貸マンションは、オーナー転勤期間に中古物件を賃貸に供する例も見受けられ、分譲マンションタイプで3LDK～2LDKで、月額賃料16万円程度と相場は安定している。マンションの売買は厳しいが、賃貸の取引は堅調である。複合施設再開発物件の住宅の問い合わせは増加している。以上より総じて例年並みの取引が行われているが、価格・賃料の上昇は見られず、当地区のマンション賃料及びマンション分譲価格は横ばい傾向である。</p> <p>E F ※ 当地区は、商業施設を中心に構成されるエリアであり、まとまった規模が確保できる事務所は少ないものの、ショールームなど集客系の事務所利用も散見され、地域内での移転需要なども見られる一方で他のエリアへの流出もある。北口再開発物件への電鉄会社の事務所入居があるものの、関連会社の需要を牽引する動きはない。店舗の需要は堅調に強まっており、特に駅前には空室がない状態が続く。以上より、当地区の事務所賃料は横ばい、店舗賃料は横ばいからやや上昇傾向である。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前期と比較し、大きな変化はない。駅周辺の店舗需要は強く空室は少ない。特に駅前1階店舗の需要は好調である。エリアの特性として、最も多いのは飲食店の需要である。(売買仲介業者) ・店舗の問い合わせは相変わらずあり、一定の需要がある。需要者は立地環境の優れた駅前物件を希望するが、空室がない状態である。出店希望の問い合わせは飲食店、居酒屋、物販、チェーン店、個人商店などがある。(売買仲介業者) ・従来から本八幡駅周辺は、事務所よりも商業施設の集積が多いエリアである。事務所需要に関しては、駅周辺エリア内での移転や、他のエリアへの移転が見られる。純然たる事務所以外に集客性の店舗事務所目的での利用が散見される。(賃貸仲介業者) ・地価は横ばいと予測する。なお、私鉄の本社が平成25年に本八幡A地区市街地開発事業の業務棟に移転する。私鉄関連の子会社・関連会社の移転の話は具体的に聞かないが、今後の動きに注視が必要である。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇									景気回復等を背景に売買市場、賃貸市場における当地区の需要は堅調である。投資用不動産の取引は未だ少なく、売買実例から利回り低下を実感できる状況にはないが、オフィス賃料に上昇の兆しが見え始め、賃貸マンション素地については高値の更地取引が散見され始めていることから地価動向はやや上昇に転じている。 景気の先行きや当地区における需要の底堅さを踏まえると、引き続き市況は改善傾向で推移すると見込まれる。今後、東京方面からより多くの投資家が参入してくれば需要が競合することも想定され、賃貸マンションを中心とした投資用不動産の利回りは低下し、その結果、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	□	□	△	△	□	—	—	A ※ 当地区を含む駅周辺の高度商業地においては、マンションデベロッパーによる開発素地の仕入れ、投資家による投資用不動産の取得意欲は旺盛で潜在的な需要は堅調であるが、成約取引が少ない状況に変わりはない。しかし、当期は投資用賃貸マンションを新築する動きがあり、一部で相場を上回る高値の素地取引も見られた。このように需要が強まったことから、取引価格はやや上昇である。
														B ※ 投資用不動産としては築浅の賃貸マンション、オフィスを探し求める投資家の動きが中心であるが、当地区では投資適格性を有する売り物件が少ない。売主・買主間での価格目線の乖離により成約しない取引も見られ、売買実例から利回りの低下を実感できる状況には至っていないため、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。
														E ※ オフィス賃貸市場では需要が供給を上回る状況で、前期に引き続き好調な稼働を維持しているビルが多い。現在、駅周辺ではまとまった規模の賃貸区画が不足しており、需要が周辺地区に流出する動きも見られる。オーナー優位の市況から駅周辺の一部のビルでオフィス賃料が上昇する動きが見られた。そのためオフィス賃料は当期上昇に転じている。
														F ※ 新規の店舗供給はなく、駅周辺の店舗需要は安定的であり、店舗賃料はほぼ横ばいである。駅前通りの路面店舗、低層階での需要は底堅く空き店舗自体がほとんどない状況で、仮に空室が発生しても比較的短期間で後継テナントが決まる一方、裏通りの小規模な店舗ビルでは多少テナントの入れ替えに時間を要し、空き店舗も点在している。
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"> 船橋駅周辺では堅調な投資需要を背景に、品薄状態にある投資用賃貸マンションを新築する動きが見受けられる。また、マンションデベロッパーによるマンション素地の取得意欲も旺盛であるが、開発適地の供給がなく、成約した取引もないため、地価上昇を実感できる状況には至っていない。(売買仲介業者) 船橋駅周辺のオフィス需要は堅調であり、空室が発生しても短期間で消化され、満室に近い状態で稼働を続けているビルが多い。今後、賃料水準が上昇局面に入るとも予想され、オフィス市況は好調に推移していることから利回りも低下傾向にある。(賃貸仲介業者) 投資用不動産としては、駅に近い築浅の賃貸マンション(総額で3億円前後)の人気がある。需要者層は地元の不動産業者や個人投資家が中心であるが、東京の投資家からの問い合わせも増えている。(売買仲介業者) 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況で好調な稼働を続けており、新規賃料は前期と比較してやや強含みである。船橋駅南口ロータリーのAクラスビルでは坪当たり1.8万円(共益費込、以下同様)、北口ロータリー周辺のB・Cクラスビルで1.4万円から1.5万円程度である。(賃貸仲介業者) 今後、東京方面からより多くの投資家が参入してくれば需要が競合し、賃貸マンションを中心とした投資用不動産の利回りは低下、地価は横ばいから上昇局面に入ると予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい									当地区は、土地の供給が少ない地区であるが、将来的な開発のために土地・建物一体で取引され、建物を取り壊されるケースも多い。こうした将来的な開発を目的とした取得が散見されるようになったことや高額帯のマンション需要についても堅調であること、金融政策等による今後の不動産市場への影響期待から、地価動向は当期やや上昇に転じている。 金融政策により、為替市場は円安トレンドへ移行したが、今後は株高等の資産効果や実体経済の本格的な回復が期待され、実需ベースによる取引が主体である当地区のマンション市場も更に活性化することが予測される。これに伴いマンション素地についても取得が競合し、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	□	△	□	□	□	△	□	A 当地区は、土地の供給は少ない地区であり目立った取引は確認できなかったが、周辺地域において、C デベロッパーによる土地・建物一体での取引が散見された。価格や開発計画等の詳細は不詳であるが、立地や取得した法人属性、建物の築年等から将来的なマンション開発を目的としていると推察される。取引の件数は増加傾向にあり、取引価格は当期やや上昇に転じている。
														B 良好なファイナンス環境が継続しているなかで、投資用マンションの需要が競合している地区では取引利回りの低下も見られるが、当地区は自己使用目的のファミリータイプのマンションが需要の中心であり、投資目的での取引が比較的少ないことから、ファイナンス環境が取引利回りに与える影響は限定的である。また、賃料水準についても概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G 当地区では今後、新築マンションの供給が続くが、当期に売り出された新築マンションの分譲価格はやや高値での売り出しであった。1億円を超える高額帯の物件についても需要は旺盛であり、売り出し後の初月契約率も売れ行きの好不調の基準とされる70%を大きく上回り高い水準にある。以上より、マンション分譲価格は当期上昇に転じている。
														H マンション賃料について、コンパクトタイプの需要は回復しており、空室率についても改善傾向にはあるが、賃料について上昇するまでには至っていない。また、個人オーナー等で周辺相場に比べて割高でリーシングを行っている物件等については入居者が決まらない状況が続いている。以上より、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"> ・ 土地取引では、立地条件及び形状が悪い土地について、オフィスにするかマンションにするか建物の用途を明確に決めにくく、物件間の優劣が明確になっている。中古マンションの売買市場は、前期に比べ特段大きな変化はない。マンションの賃貸市場について、1月から3月期は月額賃料が10万円から20万円の物件がよく成約していたが、月額賃料30万円を超える高額物件は依然として需要は弱く、総額の低い物件が選好される傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 1件成約した土地は、募集価格を徐々に下げて成約に至った。中古マンションについては、2億円を超える中古マンションの成約件数は増えているが、売主と買主が歩み寄った結果成約に至っており、価格水準については概ね横ばいで推移している。また、大手マンションデベロッパーにより新築マンションが相次いで供給されたが、中古マンション市場への影響は限定的であった。(売買仲介業者) ・ 政府の金融緩和等による円安・株高が実需に基づく不動産価格へ波及するには時間がかかると考えられ、現時点での地価の将来動向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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引が少ないことに加え、中長期的な観点から価格形成が行われるため、動向把握が困難な地区ではあるが、当地区及び周辺地区では複数の開発事業が進捗中であり、さらなる競争力の向上が期待される。新規に供給されたオフィスビルの空室消化が進んでいるほか、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られ、地価動向は当期やや上昇に転じている。 再開発事業の進捗を中心に、建替え事業による機能更新に伴い、我が国を代表するオフィス地域として高い競争力を維持したまま安定的に推移すると考えられる。このような中で、今後はオフィスビルの賃貸市況について本格的な回復期を迎えることが予測され、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当期においては、東京駅至近の大規模オフィスビルの取引が確認できた。当該取引について、賃貸可能面積当たりの取引価格を見ると、足元の賃料水準に大きく左右されることはなく、中長期的な観点から取引されたものである。物件供給が少ない地区であるが、当該取引の取引価格に加え、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲が高まっていることを勘案すると、取引価格は当期やや上昇に転じている。 B ※ 当地区は足元の賃料水準に大きく左右されることなく、中長期的な観点から価格形成が行われる地区であるが、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られる中で、優良物件が供給された場合には、競合して低い取引利回りとなる可能性がある。このような状況を勘案すると、取引利回りは当期低下に転じている。 E ※ 我が国を代表するオフィス地区で、金融機関や国内外の有力企業を中心に、賃貸需要は根強く、仲介業者の公表資料等の中には、賃料水準が僅かに回復しているものも確認できる。しかし、高額賃料を負担可能なテナントは限られており、本格的な賃貸市場の回復には、もう暫く時間を要すると見られ、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 前期の東京駅のリニューアルオープンに加え、当期には複合施設の商業棟がオープンしたことで、当地区全体として、さらなる集客力の高まりが認められる。そのため、既存の店舗についても、飲食店を中心に売上高は堅調と思われるが、賃料水準を上昇させるには至っておらず、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0～3% 上昇										当地区及び周辺地区における売買取引は多くはないため、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区である。しかし当地区におけるオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、大型オフィスビルは順次供給されているものの、オフィス賃料は横ばいで推移している。また取引利回りは低下に転じていることから、地価については当期やや上昇に転じている。 当地区におけるスペックの高いオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、今後もこうした安定した需要は維持されることが予測される。また今後の都心部におけるオフィスビル供給量が限定的と言われている中で、オフィスビルの賃料上昇が期待されている。不動産投資意欲についても引き続き高い状況が続くことが予測されることも考慮すると、今後の更なる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区においては再開発事業が進んでいる。当地区において具体的な取引事例を把握することは困難であったが、地区内の業務環境の更なる向上が期待されるなか、不動産投資意欲が高まりつつあるため、下記の取引利回りが低下に転じていることを考慮すると、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														B ※ 不動産投資家の不動産投資意欲が高まりつつある中、期待利回りはやや低下傾向を示している。このような状況を勘案すると、優良物件が供給された場合には競合して低い取引利回りとなる可能性は高いことから、取引利回りは当期低下に転じている。	
														E ※ 当地区においては、連鎖型再開発事業が進行中であるため、順次大型オフィスの供給が行われているが、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高い賃貸需要は継続している。ただし、2012年においてはオフィスビルの大量供給があったこともあり、オフィスの新規賃料は底値圏において横ばいで推移している。	
					(前期)  0% (横ばい)								F ※ 当地区に存する店舗は、広域からの集客力のある東京駅周辺とは異なり、オフィスビルの低層階に設けられた平日中心のオフィスワーカー向けの飲食店舗やサービス店舗が多い。店舗の売上げは比較的安定した状況で推移しており、当地区の店舗の新規賃料は概ね横ばい傾向で推移している。なお、継続賃料は成約賃料水準にもよるが、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇										オフィスビルについては、高額な賃料水準を負担可能なテナント層が厚くなるまでには暫く時間を要すると見られるが、J-REIT等の投資市場が活発になっていること及び当地区及び周辺地区では、計画中及び進行中の建替計画等の大規模投資が見られること等から、当期の取引価格はやや上昇に転じている。地価については、これまで底値感を持っていた取引需要者が投資意欲を高めたため、地価動向は横ばいからやや上昇基調に転じている。 当地区の不動産は、地域的な信頼性、安定感、将来性等により、市場においては底堅い需要が見受られ、投資対象となる物件も多い。良好な資金調達環境等を背景に不動産に対する投資需要も強まってきており、投資適格性を有する物件が多く立地する当地区の地価の将来動向としては、当面、やや上昇基調で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 取引事例が少なく、価格動向が把握しにくい状況ではあるが、地区内及び周辺地区で建替計画が進行しており、街の機能更新が進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、こうした特性が需要・価格の強い下支えとなっている。地域の名声や需要の強さから地区内で実際に取引となった場合には、足元の賃料水準に大きく左右されることなく、価格は底堅い水準となる。J-REIT等の投資市場が活発になっており、不動産に対する投資需要も高まってきており、取引における利回りがやや低下傾向にあること等に鑑みれば、取引価格は横ばいからやや上昇に転じている。	
															B ※ 未だ優良物件のオフィス賃料は本格的な回復基調にはないが、市場全体で優良物件が供給されることが少なく、また当地区内の物件供給も稀であるが、取得需要層に厚みがある地区であり、供給が少ないなかで、J-REIT等の投資市場が活発になっており、不動産に対する投資需要も高まってきており、取引利回りは当期低下に転じている。
															E ※ Aクラスビルの空室率は、企業の移転集約ニーズ等を背景に需給が徐々に改善しつつあり、築古の賃料水準が低廉なビルを中心に回復傾向にあり、募集床に対する引合いが増加しており、賃貸市場は徐々に回復基調にあるが、高額な賃料水準を負担可能なテナント層が厚くなるまでには暫く時間を要すると見られ、本格的なオフィス賃料市場の回復には時間を要する。オフィス賃料は、概ね横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)								F ※ 国内経済の見通しについてプラス要因が見られるが、当地区はビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗が多いが、これらの店舗については、引き続き堅調に推移しており、前記と比較して大きな変動は見られない。当地区における店舗賃料は底値感があり、周辺地区からの波及効果も見られないことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。		
				丸の内、大手町、有楽町、日比谷	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・東京駅至近に所在する大規模事務所ビルの区分所有権が売買されたが、取引価格は床単価からみて妥当な水準と考えている。(不動産開発業者) ・前期同様に、賃料水準が低い築古のオフィスビルの稼働状況は良好である。募集床に対する引合いが増加しているほか、既存のテナントについても増額改定に成功した例もあり、賃貸市場の回復を感じる。(大手不動産業者) ・築浅のビルは、空室が埋まらないビルがある一方で、賃料の割安感を出すことで稼働率を上げているビルもある。(賃貸仲業者) ・フリーレントの設定などで、一定の賃料水準を維持しているケースも見られ、賃料が明らかな上昇に転じているとは言い難いことから、地価についても当面は横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0～3% 上昇										優良ビルの賃貸需要は堅調で高稼働を維持しており、新規賃料は下落傾向に歯止めがかかり当期は横ばい傾向となった。前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回ることは少ないが、都心部の収益物件に対する投資意欲の高まりを反映して取引利回りは低下傾向にあることから、本地区における地価は当期やや上昇に転じている。 周辺地区において竣工した大型オフィスビルのリーシングは好調で、本地区においても秋葉原駅近接の事務所ビルは好稼働を維持している。賃料反転には至っていないものの、今後はオフィスビルの賃貸市場の本格的な回復期を迎えることが予測される。店舗については、国際的な諸問題を背景にアジア系外国人観光客の減少が引き続き懸念されるものの、本地区の店舗需要は安定的に強く、昨今の経済状況を踏まえると引き続き需要は堅調と予測される。以上から、本地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の事務所や中央通り沿いの店舗に対する需要は強いが、このような優良物件が市場に出回ることは非常に少ない。物件の選別が厳しく行われている状況で、売り希望価格が高く取引に至らないケースも散見されるものの、入札案件では高値で落札された事案があるなど不動産取引に復調傾向が見られ、不動産投資意欲が高まりつつある中、取引利回りが低下に転じているため、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														B ※ 不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得は活発化し、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られる中で、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要が増加し、取引利回りの低下傾向が見られる。物件の選別については慎重であるものの、賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の大型事務所ビルや中央通り沿いの店舗等が取引市場に出た場合には需要が競合し、低い取引利回りとなる可能性が高く、本地区においても取引利回りは低下している。	
														E ※ 周辺地区において竣工した大型オフィスビルは、いずれもリーシングが好調である。本地区の優良ビルについてもテナントからの引き合いは強く、空室が出ても内部増床で契約が決まることが多いなど、空室がほとんどない状態が続いている。本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要するものの、本地区のオフィス賃料は下落傾向に歯止めがかかり横ばい傾向にある。	
					前期  0% 横ばい								F ※ 飲食店舗及び物販店舗に関して、店舗としての賑わいは依然として高く需要は旺盛である。特に中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料も高水準を維持している。ただし、一部家電店舗等については売上が芳しくない状況が続いているなど、店舗収益の明確な上昇は確認されず、賃料負担力に変動はな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"> ・事務所賃料が上昇に転じるとまではいかないが、駅至近の大規模な事務所ビルについては、空室が発生しても増床等ですぐに稼働となるなど、引き続き事務所賃貸需要は堅調である。(不動産開発業者) ・供給が少なく成約事例は少ないが、中堅の電気機器メーカー等を中心に買い希望がみられ、引き続き需要はある。(売買仲介業者) ・東京都心部のオフィス賃貸市場は、供給が一段落したことで空室率の低下傾向が続いているが、賃料の反転には至っていない。秋葉原地区と隣接する神田地区において今年竣工するビルはリーシングが順調に進んでおり、安定稼働で竣工する予定である。(賃貸仲介業者) ・店舗賃料水準は前期と比較して変動がなく、これを裏付けとする商業地の地価は横ばいで推移しているものと思われる。中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料は高い水準で推移しており、他のエリアと比較しても賃料は落ちていない。(不動産調査業者) ・店舗収益の明確な上昇はなく、賃料及び地価水準は横ばいが続くかと予測する。(不動産調査業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区を含め周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては分譲マンションの新規供給が数多く予定されている。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。当地区は立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺エリアにおいても分譲マンションの販売動向等好調で成約率が高まっており今後のマンション分譲価格の上昇が期待できるため、地価動向はやや上昇傾向にある。 良好な都心部への接近性等の立地のポテンシャルは高く、分譲、賃貸ともマンションの需要は従来より底堅い地域である。昨今の景気動向を背景に需要者に新築、中古ともマンション価格の先高感が見られる。また、従来より販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば、デベロッパーも取得意向を示していたことから、デベロッパー等による素地の取得価格も上昇機運が認められる。消費税増税等の景気下振れリスク、労務費の上昇による建築コストの上昇も一部に懸念されるが、大型補正予算や金融緩和による円高是正・株高等の動きも見受けられ、景気は回復基調も窺われることから、今後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。
					前期  0% (横ばい)								※ A 当地区は都心部への良好な接近性を背景に、分譲マンションの潜在需要が旺盛であり立地等の稀少性から、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は従来より存する。一方で、当地区は新規供給が今後数多く予定されていることからデベロッパーの用地取得に対するスタンスは依然として慎重な姿勢も一部に見られる、しかし昨今の市況感を背景にした分譲価格の先高感から取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 主として単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強まりつつある。当地区は従来より実需のほかに投資需要も認められる。当地区は都心部への良好な接近性を背景に比較的賃料単価が高い。従来懸念されていたタワーマンションのような賃料総額が高む物件についても、今後賃料下落リスクが一段低下したことから、投資家の取得意欲は上昇気味で取引利回りは低下に転じている。 ※ G 新築取引件数は横ばいで推移している。都心部への良好なアクセス性等の立地の優位性からマンションに対する潜在需要は底堅い。上昇傾向にある中古マンション市況により新築の分譲価格も上昇期待が認められる。当地区周辺における分譲マンションの新規供給が今後も多数予定されているが、周辺部のマンションの分譲価格に先高感があり、上昇気運が顕在化してきているものの成約物件の価格水準は当期において依然大きな変動はないためマンション分譲価格は総じて横ばいである。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。 ※ H 都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に当地区に存する賃貸マンションは単身者、小家族向けのみならずファミリー向けに対しても底堅い需要が認められる。その立地性から賃貸マンションの稼働率も高い水準を安定的に維持しており、今後ともこの傾向が続くものと予想される。このような傾向を受けて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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は昨年末に期待していた数よりは少ないものの前年よりも増加している。市場には優良な物件が枯渇してきており、直近の成約件数はやや落ち着いてきている。(売買仲介業者) 将来の価格上昇期待や低金利等を背景に1月中旬以降から取引件数が急激に増加し、2月までは取引件数は多かった。在庫がほぼ一掃された結果、3月の取引件数は落ち着いた状況となっている。中古マンションはボリュームゾーンの価格帯の物件のみならず、7千万円を超える高価格帯のマンションについても取引があり、これまでの価格動向とは明らかに異なったものとなっている。自己使用不動産のみならず投資用不動産についても引き合いは確実に増えてきている。一部の売主にはもう一段価格上昇がみられるまでは売り出しを控えている者もいる。(売買仲介業者) 市場に供給されている物件は少ないが、マーケットの雰囲気は良好で、購入希望者層も厚いことから今後の価格の先高感も感じられる。こうした状況から地価はやや上昇傾向となると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇										店舗賃料の上昇こそ確認できなかったが、高額消費の活発化や、円安の進行による外国人観光客の回復傾向により、我が国有数の商業地域である当地区の商況は好転している。経済情勢の好転に伴い、当地区で物件を取得したいという引き合いは強まっている一方、売主が売り急ぐケースは減少している状況を反映し、地価動向は当期やや上昇に転じている。 我が国有数の商業地である当地区の不動産については、ステイタス性が強いことから、当面、我が国の経済が安定して推移するようであれば、引き続き需要は強いと予測する。また、当地区のメインストリート沿いでは、大型の開発事業が順次進捗しており、中長期的にみて地区全体の集客力上昇に寄与する可能性が高い。さらに好転する経済情勢も勘案すると、地価の将来動向はやや上昇を続けると予想される。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A 当期は年度末に当たったということもあり、当地区の取引件数は増加した。メインストリートにおける大型物件の取引は確認できなかったものの、周辺地域なども含め全般に引き合いは強まっている模様である。一方、売主が売り急ぐようなケースは少なく、一部に強気と思われる価格の取引が確認されるようになっており、取引価格は当期上昇に転じている。	
														B ※ 今期において利回りの指標となる明確な取引こそ確認できなかったものの、良好な資金調達環境や、当地区の店舗・オフィスの賃料が安定してきたことを背景として、当地区の投資用不動産に対するJ-REITや不動産投資ファンドの引き合いは強まっている。また、それ以外の法人投資家や個人投資家についても、物件取得に向けた動きは強まっており、取引利回りは当期低下に転じている。	
														E ※ 一般的な企業業績の回復傾向や、当地区の景況感の回復を背景に、築年の浅い優良ビルを中心として引き合いはやや強まっている。しかしながら、築年の経過した中小ビルについては依然として需要は弱いうえ、テナントは依然としてコスト意識に敏感であることから、賃料水準が反転するまでには至っていない。総じて、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。	
														F ※ メインストリート沿いや地区中心部の路面店については需要が引き続き強く、空室が発生した場合においても、一般に募集される前に後継テナントが決定してしまうことが殆どで、賃料水準は高位で安定している。また、上層階の店舗やエリア周辺部の店舗についても、特段の変化は見られず、全般的に、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇										好調な資金調達環境や実体経済の回復傾向を受け、不動産投資ファンドや不動産会社などの物件取得意欲は高まっており、東京駅に近接するという恵まれた立地条件を有している当地区への需要は強い。さらに、当地区の周辺では順次開発事業が進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。 東京駅八重洲口における整備事業が進んでおり、今後は、当地区に徐々に波及効果を及ぼしていく可能性が高い。また、当地区の周辺地区では、今後も大型のビル供給が続く予定であり、オフィスの空室率上昇の懸念もあるが、昨今の経済環境を考慮すると、むしろ当地区の地位上昇に寄与する可能性が高い。以上により、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般法人企業についても不動産取得意欲は回復している一方、当地区においては好条件の物件供給は少ない状況にある。また、今期において周辺で成約した大型オフィスビルの取引価格を見ても、取引において今後の賃料動向を不安視するような見方は払拭されている。以上のような状況下において、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
															B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産の取得意欲が高まっている。これに対して、当地区及び周辺地区においてはそうした優良物件の供給は少なく、限られた物件に対して需要が競合する傾向が強まっていることから、取引利回りは当期低下に転じている。
															E ※ 企業業績が回復傾向にあるなか、東京駅に近接するビジネスゾーンである当地区へのオフィス需要は高まっている。一方、東京の主要オフィスエリアでは昨年から大型ビルの竣工が相次ぎ、現状、これら新築ビルによる床供給や移転後の二次空室を消化している段階である。こうした状況が影響し、供給は概ね均衡しており、現状、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
															F ※ 当地区においては、銀行や証券会社などの金融機関の店舗や、飲食・物販店舗が存するが、いずれも大きな動きは見られない。東京駅八重洲口では、昨年商業施設が増床しているほか、現在も整備事業が進捗中であるが、現状ではこれらの影響が当地区全体に波及するまでには至っていないことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
					(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得が活発化し、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られること及び当地区では複数の大規模開発事業が、また周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、競争力が向上することが期待され、またポテンシャルも高まっていることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区では、オフィス賃料水準が底値圏であり、今後上昇していく可能性がある。また、複数の大規模開発事業が、また周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、当地区のポテンシャルは高まっており、また昨今の経済情勢を考慮すると、賃貸市況が本格的に回復することが予測され、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
				銀座中央、八重洲、日本橋	(前期)  0% (横ばい)	※ A 当地区では、物件の供給が少なく、取引件数が少ない状況が継続しているものの、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることから、年明けからは不動産取引も復調傾向にあり、上場企業等による不動産取得も増加傾向にある。当地区でも、当該傾向が取引価格に反映されてきており、取引価格は当期やや上昇に転じている。 ※ B 不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得が活発化し、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られる中で、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要が強まっていることから、取引利回りは当期低下に転じている。今後、現在進捗中の大型開発物件が竣工した場合には、周辺の事務所ビルとの間で競合が生じ、取引利回りに影響する可能性がある。 ※ E オフィス市場においては、拡張移転や館内増床などの成約が多かったことから、既存ビルの空室率が改善し、堅調な需要が継続している。また、2012年の新規供給ビルについても竣工前から引き合いが見られたため、概ね高稼働で竣工した。しかし、本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要すると見られ、当地区でのオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。 ※ F 当地区は、飲食店、物販店舗のほか、銀行や証券会社の店舗が見られる地域で、立地条件に優れた店舗に対する需要は低層階を中心に堅調で、店舗賃料も安定化傾向にあり、空室率も改善されつつある。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り、賃料水準を上昇させるには至っておらず、一般的な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 ・銀座中央地区は、周辺エリア(昭和通り以東など)の価格が従来弱含んできたが、現状では一定の買い希望が見られ、反面、売り物件は多くはないことから、最新の状況として価格は比較的安定して推移していると見られる。賃貸店舗の賃料水準は、プライムエリア(中央通り・晴海通り沿い)の低層階店舗が引き続き堅調であるほか、これまで弱含みであった上層階店舗についても出店需要が見られ、安定している。(中小不動産業者等) ・八重洲エリアは今後再開発が進むエリアと捉えている。売却の持ち込みもあるが、どれも売却希望価格は高い。日本橋エリアの開発物件は、地方銀行、企業の東京支店をターゲットに賃貸募集中である。地方銀行にとって新幹線駅に近いことは大きなメリットである。(不動産開発業者) ・八重洲・日本橋地区では、前期同様、築浅の中大規模ビルの賃貸需要は底堅く、賃料設定次第ではあるが、中央通り沿いだけでなく、昭和通り沿いでも賃貸募集は行いやすくなっている。(賃貸仲介業者) ・事務所賃料は反転までは至っておらず、開発素地取得に当たっても賃料が上昇していく予測をすることはできない状況であり、地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。(不動産開発業者)


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇									完成後のマンションの賃貸市場の需要が回復して賃料が下げ止まったこと、分譲マンションについても需要者の所得環境が改善して分譲価格が上昇に転じたことから、開発業者にとっての事業環境が改善している。当地区は都内でも有数の優良住宅地域であり、今後の景気回復により更なる事業環境の改善も期待できることから、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区は、都内でも有数の優良住宅地域であることから、更なる円安・株高の進展や本格的な景気回復が実現すれば、その影響で早期に地価が上昇しやすい地区である。さらに、国立競技場に近接するため、オリンピック招致により地域全体の話題性が向上する可能性や、外資系企業の誘致推進により外国人需要が増加する期待もあることから、当地区の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。
						△	▽	□	□	—	—	△	□	※ 当地区は、都内でも有数の優良住宅地域として成熟しており、マンションの建設が可能な大規模地についてはマンションの開発が活発に行われている。一方で大規模地の供給は限られていることから、取引自体は少ない。円安・株高やそれに伴う景気回復への期待により、マンション開発業者の事業環境は改善していることから、当地区のマンション素地の取引価格は、当期やや上昇に転じている。
														※ 良好なファイナンス環境により、開発業者の資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りは下落傾向にある。具体的な取引は見受けられなかったものの、都内でも有数の住宅地である当地区においてはその傾向が一層強く、賃貸市場の回復期待もあって完成後の高級賃貸マンションに対するJ-REITや私募ファンドの取得意欲が高まっていることから、取引利回りは当期下落に転じている。
														※ 当地区は、3A(青山、赤坂、麻布)の一角をなす人気エリアであり、企業経営者や資産家等の富裕層による強い需要がある。新規供給も活発に行われている。当期は、円安・株高による所得環境の改善に加え、分譲価格の先高感も手伝ってこうした需要者の取得意欲は一層強まっている。周辺地区で当期に販売された分譲マンションも高額物件だが問い合わせは多く、販売は好調であり、当地区のマンション分譲価格は、当期上昇に転じている。
					前期  0% (横ばい)							※ 当地区の高級賃貸マンションの主たる需要者は、外資系企業の経営者や社員などの日本に駐在する外国人である。歴史的な円高や、東日本大震災の影響により当地区の外国人需要は長らく減退していたが、当期は大幅に円安が進んだことにより、需要者の賃料の支払能力が回復している。こうした外国人需要の回復の兆しに加え、賃料水準に値頃感が出てきたことから、当地区のマンション賃料は当期に下げ止まり、横ばいとなった。		

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション素地、戸建住宅地の取引価格は上昇傾向にある。投資用の賃貸マンション需要は旺盛で、取引利回り及び賃料とも引き続き横ばいであり、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、日本人の需要により稼働率が概ね回復するなど、底堅い需要が顕在化しつつある。以上により地価は当期やや上昇に転じている。 当地区の新築・中古マンションの高額物件の取引は増加傾向にあり、買い主はマンション価格に先高感を持っている。政府の大規模な金融緩和策により、今後マンション分譲価格の値上がりの可能性は高く、マンション賃料の上昇も期待されるなど、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														※ A 戸建住宅地は、物件の供給が限定的で取引件数は横ばいであるが、高額所得者層の需要は堅調で、優良物件は高値で取引されている。投資用の賃貸マンションの需要は引き続き旺盛であるが、賃貸マンション用地の供給は限定的で取引を確認できなかった。優良な分譲マンション用地は、建築費の上昇があるもののそれ以上の分譲価格の値上がり期待から、一部で高値での仕入れが見られる。以上により取引価格はやや上昇に転じている。
														※ B 海外経済の回復力の弱さや外交に関する諸問題などから、日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、政府による大規模な金融緩和策もあり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引き続き旺盛であり、取引利回りは横ばい傾向にある。
														※ C 東京メトロ南北線沿線では、引き続き大手・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いる。販売状況は堅調であり、当期は在庫物件の販売が好調で、新築分譲マンション価格は概ね横ばいである。中古分譲マンションは、先高感から買い希望者が多くなり、取引件数が増加したが、市場全体の取引件数は概ね横ばいである。そのため、マンション分譲価格は上昇には至らず概ね横ばいである。
					※ H 東日本大震災により減退した高級賃貸マンションの外国人需要に回復の兆しは見られないが、賃料下落による割安感で国内の需要が増加したため稼働率は概ね回復している。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一部の高額物件を除き概ね調整が終わり、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0%横ばい									当地区の超高層中古マンションの当期の取引価格については、前期と比較して概ね横ばいで推移し、超高層賃貸マンションの賃料動向についても、当期の取引価格と同様に概ね横ばい傾向にあること等を考慮すると、当期の地価動向については、特段地価の変動を示す事例等は見あたらないため、前期と同様横ばい傾向で推移している。 当地区の地価については、取引件数が増加傾向にあることから、今後についても同様に需給が堅調に推移すれば将来的には上昇も見込める。しかしながら、現段階では特段地価の変動につながる要因は見られないため、当地区の地価の将来動向については、当期と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
						□	□	△	□	—	—	□	□	A 当地区については、引き続き複数の新築マンションの販売が行われている。地区内の取引価格については、分譲マンション用地に対するデベロッパーの購入意欲が依然として強く、需給動向等についても取引件数は増加傾向にあるが、成約価格水準等を考慮すると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 当地区の賃貸住宅の賃料については、一部の物件において上昇の兆しも見られるもののその上昇幅は小さいため、全体的には概ね横ばいで推移している。不動産価格についても賃料と同様、前期と比較して概ね横ばい傾向で推移していることから、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については、供給量は前期と概ね同程度であるが、調整された価格に対する割安感から需要は徐々に増加しており、物件の取引数は増加傾向にある。しかし、当地区におけるマンション分譲価格については、成約価格水準の完全な回復には至っていないこと等を考慮すると、概ね横ばい傾向で推移している。
														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については、平均募集賃料の下方修正等によって、次第に空室消化が進んだこと等から、当期については概ね横ばいの状況が続いている。今後については、市況回復等に伴う賃料上昇等も予想されるが、現段階ではマンション賃料について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"> ・南青山地区は、今年に入ってから買い手の購入希望価格が上がってきたため取引が多くなっており、インフレ対策、相続対策で買われている。買い手は価格が下がるとはならないと思っているが、売り手の売却希望価格はあまり変わっていないため、まだ価格の上昇までは至っていない。(売買仲介業者) ・高輪地区は、中古マンションの買い希望者が多くなり、1月から2月の取引は多かったが、価格は変わらない。買い手は先高感を持っており、今買わなければと考えている。売り手は、最近では売値の減額をしない。(売買仲介業者) ・港南地区の中古マンションの在庫が減って価格が安定してきたため、以前は港南地区の価格下落につられて安くなっていた芝浦地区の価格も上向きになってきた。売り手より買い手の方が圧倒的に多く、5千万円から6千万円台の物件は市場に出ればすぐ売れる。(売買仲介業者) ・南青山地区では、今は一部の資金に余裕のある層が買っているが、一般的なサラリーマンの所得が上がらなると、この状況は続かない。地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・高輪地区では、売り物件がないので取引件数は増えていないが、良い物件が市場に出てくればすぐ売れる状況にあり、地価はやや上昇と予測する。(売買仲介業者) ・芝浦地区では、マンションの需給動向は堅調、また一部で分譲単価の上昇も見られる。どの程度の単価まで実需の需要者が購入可能か不透明だが、政府によるさらなる金融緩和が見込まれることから、当面は地価上昇への期待が先行しており地価はやや上昇と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期は、S・Aクラスビルのオフィス賃料は上昇に転じ、隣接地区等でSクラスビルの大型取引が続いており、優良物件に対する需要は旺盛である。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優良物件の供給が限定的であることからやや低下傾向であり、地価動向は当期上昇に転じている。当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展しつつある。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を有するものの、政府の経済政策による円安・株高に続いて、当地区の不動産市場の活性化の兆しが窺えるなど、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								※ A 当期は、隣接地区で投資法人がSクラスビルを取得し、来期も隣接地区で投資法人がSクラスビルを取得予定であり、いずれも高値である。優良物件に対する需要は旺盛であり、当地区は複数の再開発事業が進捗中で優良なオフィスエリアとして発展しつつあるため、取引価格は当期やや上昇に転じている。 ※ B 海外経済の回復力の弱さや外交問題の悪化といった日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、政府による大規模な金融緩和策もありJ-REITの資金調達環境は引き続き良好である。J-REIT指数の上昇等により優良なオフィスビル取得意欲は旺盛であり、取引利回りは当期低下に転じている。 ※ 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く、拡張移転による需要も増加傾向にある。一方、既存のS・Aクラスのタイムラグによる二次空室の懸念は払拭され、今後新規供給が落ち着くため、成約ベースのオフィス賃料は当期上昇に転じている。ただし、S・Aクラス以外のビルは空室率が依然として高く、物件の二極化が顕著である。 ※ 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。ただし、集客力は回復傾向で、一部のエリアでは空室が減少しており、立地条件のよい店舗の賃料は上昇に転じているが、全体としては店舗賃料は概ね横ばいである。	



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0%横ばい (前期)  0~3%下落	□	▽	□	□	□	▽	—	—	高度商業地としての赤坂で土地を取得する際は、主として投資採算性に着目される。従来より下落傾向にあった地価動向であるが、依然として純収益は総じて見るとやや低下しているものの、取引利回りがやや低下傾向にあること、また需要者にとっては値頃感が出てきていることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 競合となる大規模オフィスビルの供給が一段落し、優良物件については需給バランスが改善していることに加え、不動産市場の先行きに明るい見方をするプレーヤーが増加している状況にある。ただし、現時点では当地区において市況感が大きく上昇する特別な要因は見られないことから、地価の将来動向は当分の間横ばいで推移すると予想される。
						※	A 当期は当地区において投資法人、大手不動産業者による取引が確認された。従前は取引需要はあったものの、売り手の目線と買い手の目線が合わず取引に至らないケースが多かったが、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることを受け、大型物件においても取引に至るケースも散見され始めており、総じて取引価格は概ね下げ止まり、横ばいで推移している。							
						※	B J-REIT等法人投資家の購入意欲が高まっていることもあり、当地区においても投資適格物件に対する需要は強い。また、中小規模の物件についても旧耐震の物件や立地の劣る物件等を除くと個人(富裕層)や資産管理会社等の積極的な需要が見られる。このような状況において、取引利回りはやや低下傾向を示している。							
						※	E 当地区のオフィス賃料水準は従来から継続してきた賃料下落の影響により最近では値頃感が出てきている。そのため、当地区における新築大規模ビルの安定稼働に目処が付き始めており、築年の経過したビルや仕様が劣るビルを除けばオフィス賃料は概ね横ばいの状況にある。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、賃料が上昇するまでには至っていない。							
						※	F 消費マインドは改善傾向にあるものの、当地区では、飲食店舗を中心に売上が引き続き伸び悩んでいる状況にある。特に、当地区は深夜営業を行う飲食店舗が多数存在しており、これら店舗の多くで深夜の客入りが大きく改善するには至っていない。そのため、店舗賃料は依然下落傾向にあるものの、値頃感も出始めており、下落圧力は弱まっている状況にある。							

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0% 横ばい	□	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の土地取引件数に大きな変化は見られないが、不動産開発会社を中心に積極的な投資に前向きになってきており、開発リスクに対する許容度は上昇傾向にある。このような中、開発用地等を中心に需要はあるものの、その動きは土地価格を上昇させる程度には至っておらず、地価動向は概ね横ばい程度で推移している。 当地区は築後相当期間を経過したビルの建替等が順次進んでおり、徐々に機能更新が図られつつある。また、将来的には環状二号線と一体となった大規模複合不動産の竣工等地域の事務所環境を大きく変える要因も有している。ただし、現時点では市況が大きく上昇する要因が見られないことから、地価の将来動向は当面は現状を維持し、横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0～3% (下落)									A ※ 当期は当地区内でJ-REITによる事務所ビル(区分所有権の持分)の取引事例が見られた。当地区内では取引事例は少ない状況が継続しているものの、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることから、投資適格性を有する物件については需要が引き続き安定しており、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ J-REIT等法人投資家の購入意欲が高まっていることもあり、当地区においても投資適格物件に対する需要は高い。また、中小規模の物件についても旧耐震の物件や立地の劣る物件等を除くと個人(富裕層)や資産管理会社等の積極的な需要が見られる。このような状況において、取引利回りは若干ではあるが低下傾向を示している。 E ※ 当地区のオフィス賃料水準は従来から継続してきた賃料下落の影響により最近では値頃感が出てきている。そのため、築年の経過したビルや仕様が劣るビルを除けば賃料は概ね下げ止まっている。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、大規模開発等による大量供給の影響等もあって当地区のオフィス需要を高めるまでの要因も特段ないことからオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区は昼間就業人口が多いことから、周辺就業者をターゲットとした飲食・物販問わず新規出店需要が見られる地域である。一方、店舗の新規供給は少ないことから、店舗需給は従来から堅調に推移している。ただし、当該需給動向は店舗の賃料水準を上昇させるには至っておらず、店舗賃料は前期と同様に概ね横ばいで推移している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	本格的なオフィス賃貸市況の回復には至っていないものの、空室率の改善・賃料の下げ止まり等により賃貸市場は徐々に回復基調にある中、良好な資金調達環境を反映してJ-REIT等の投資市場が活発になっていること、需要競合により取引利回りが低下傾向にあること等から、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は、自社ビルまたは本社ビルとして賃貸されているビルが多く、大規模でグレードの高いビルで占められており、投資適格性の高い物件が多い。良好な資金調達環境等を背景として、不動産に対する投資需要は高まってきており、当地区の地価の将来動向としては、当面、やや上昇基調で推移すると予想される。			
						※	※	※	※	A 資金調達環境が良好なことから、不動産投資ファンド等が新規投資を積極的に検討しており、投資対象として主要用途であるオフィスビルに対する需要が強まっている。大規模でグレードが高く、投資適格性の高い物件が多い当地区において期中に確認されたJ-REITによる大規模オフィスビルの取引価格からも、優良物件に対する需要の高さが確認される。このような市況下において、当地区の取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲が高まっていることから、優良物件が供給された場合には、競合により取引利回りは低下する傾向にある。当地区における期中の取引事例についても、取引利回りの低下傾向を反映したJ-REITによる大規模オフィスビルの取引が確認されているため、当地区の取引利回りは前期に引き続き低下傾向にある。 E 東京都心部におけるオフィスビルの新規供給が一段落したことや、一般的な企業業績及び景況感の回復を背景として空室率は低下傾向にあり、賃料は概ね下げ止まり、賃貸市場は徐々に回復基調にあるが、本格的なオフィス賃貸市況の回復には至っていない。このような状況から、当地区のオフィス賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 F 一般的な企業業績及び景況感の回復に伴い、消費マインドは改善傾向にあるものの、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。前期と比較して大きな変動は見られず、ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗に係る賃料水準は引き続き堅調に推移しており、当地区の店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。							
						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 ・引き続き潜在的な需要の強い地区であるが、取引が過熱する程には至っていない。(不動産開発業者) ・東京都心部のオフィス賃貸市場は、供給が一段落したことで空室率の低下傾向が続いているが、賃料の反転には至っていない。六本木・赤坂地区は、新築の大規模ビルの安定稼働に目処が付き始めており、既存の大規模ビルも一部のビルを除いて稼働が安定してきている。一方、前期同様に、中小規模ビルは引き続き厳しい状況が続いており、賃料水準は共益費込みで月額1万円前半から半ばである。虎ノ門地区のうち、虎ノ門駅周辺は良好な稼働状況であるが、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。汐留地区は、大規模ビルで、前期に成約したと思われたテナントが契約を撤回し、再び空室情報が出ている。(賃貸仲介業者) ・今後の地価動向は、賃料動向次第と考える。当面は現在の賃料水準で推移すると考えられるため、地価も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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 上昇										賃料調整によりオフィス賃料は下げ止まり、空室率はやや下落傾向である。また、店舗賃料についても当地区及びその周辺で働くビジネスマン等をターゲットとした飲食店等を中心に需要は底堅く、賃料も概ね横ばいで推移している。今後賃料が上昇に転ずる期待性が高まるなか企業の先行投資により取引利回りが当期低下に転じた結果、地価動向は当期やや上昇に転じている。 政府の経済政策による効果が徐々に表面化してきている。当地区では企業の事業拡大等を目的とする設備投資に意欲的になっており、オフィス供給が一段落したこともあり、今後オフィス賃貸市場は賃料水準・空室率が安定的に推移していくと予想されるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A 政府の経済政策による円安・株高、投資家の投資意欲の回復、東証リート指数の上昇が見られ好材料Cが揃い始めている。しかし、当地区は従来から供給が少ないこともあり、取引件数は低位横ばいで推移している。ただし、需給関係は超過需要の様相を呈してきており、今後賃料が上昇に転ずる期待性があることから、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														B オフィス賃貸市場の供給が一段落したことや賃料調整等により賃料は横ばい傾向にあるもの、空室率は低下傾向にある。当地区は売物件が少ないことや、低金利で資金調達し易くなった企業が事業拡大に備え不動産に先行投資していること及び飲食・小売業の賃貸需要は底堅いことから取引利回りは当期低下に転じている。	
														E 立地による二極化が進み、新宿駅至近の既存Aクラスビルでは賃料調整により小規模ビルからの統合及び本部機構の移転や新規供給が一段落したことも加わり、空室率は下落傾向で推移しており、オフィス賃料は横ばいから回復の兆しが見られ、築浅の大規模ビルでは一部賃料値上げが見られるが、大きな動きはなく、満室稼働には至っていないことからオフィス賃料は横ばいで推移している。	
					(前期)  0% 横ばい								F オフィスビルの竣工とともにオープンしたビル内の店舗は既存店舗との競合はなく、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。また、当地区の店舗は主にビル街に勤務するビジネスマン等をターゲットとしたチェーン系居酒屋顧客の低価格志向は依然として強く、客単価の低い飲食チェーン店を中心に集客力は戻っているが明確な売上高の増加は認められず店舗賃料は横ばい傾向である。		



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では自社使用と収益不動産の取引が中心となるが、収益不動産の収益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いる。しかし、鉄道各社の相互乗り入れによる顧客誘因力の向上やファンド会社の投資の影響もあり取引利回りは当期低下に転じた結果、地価動向は当期上昇に転じている。政府の経済政策による効果が徐々に表面化しつつあること、交通利便施設の発達に伴い今まで以上に広い商圈を有することにより、より強い顧客誘因性を有し、さらに今後老朽化したしたビルの建替えが進むこと等の相乗効果により、立地優位性、稀少性から地価の将来動向はやや上昇すると予想される。 A ※ 政府の経済政策による円安・株高、景況感の改善等から百貨店の売上は好調を維持している。特に当地区は商業繁華性の高さから不動産の取得意欲、出店意欲の高い地域である。また、大規模百貨店のリニューアルオープンや東京メトロ副都心線と東急東横線の相互乗入運行の開始などが相俟って顧客誘因力は強く、取引件数は概ね横ばいで推移しているが、取引価格は品薄感もあり当期やや上昇に転じている。 B ※ 銀行の融資環境は国内機関投資家等にとって有利な状況が継続しており、当地区は商業地域としての繁華性が極めて高いという立地優位性、稀少性から投資家の期待利回りは低下の動きにある。オフィスや店舗の賃料水準は概ね横ばいで推移しているが、ファンド会社がターミナル駅をターゲットに商業ビルを取得し始めた影響もあり、取引利回りは当期低下に転じている。 E ※ 当地区のオフィスの需要は店舗のバックオフィスなどが需要の中心となっており、一般的なオフィスとしての需要は減退している。しかし、当地区は老朽化した中小規模のビルが多くビルの建替えに伴うテナントの仮移転等による賃貸需要が発生している。さらに建替え完了後は移転先のビルも建替えを検討しているものが多く、玉突きでの建替えが見られることもあり、これらの成約物件における賃料が当地区の賃料を下支えし、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区は日本屈指の商業繁華性の高さから賃料水準は高く、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。大規模百貨店のリニューアルオープンや東京メトロ副都心線と東急東横線の相互乗入運行の開始が相俟って商業背後地の広域化傾向が見られること、及び当該要因の波及効果により、表通りだけでなく裏通りの飲食店等の売上に対しても影響を及ぼしており、店舗賃料は横ばいで推移している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0% 横ばい  (前期) 0~3% 下落							—	—	大手ホテルグループの当地区内における新規ホテル用地の追加取得やファンド会社による当地区周辺への不動産投資があったものの継続的な商況の好転には及ばない。当地区への影響は大きくなく取引市場及び賃貸市場ともに停滞状況を脱したとは言えず、地価動向は横ばい傾向にある。 政府の経済政策による円安・株高、景況感の改善等による商業環境改善は期待されるが、当該政策により潤沢となった資金が近い将来当地区に投入される見込はなく、短期間での商業環境の回復による取引利回りの低下及び賃料の上昇は見込めず、地価の将来動向は横ばい傾向であると予想される。
				西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> 西新宿地区のビル街区は、供給が一段落したことで、賃料・稼働率共に安定的な状況が続いている。(賃貸仲介業者) 西新宿地区の新宿駅西口周辺の商業地域は売物件が少なく、期待利回りは若干の低下傾向にある。また、飲食・小売り業の賃貸需要は底堅い。(売買仲介業者) 新宿三丁目地区は、日本屈指の商業繁華性の高さから賃料も高水準で、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。だが、裏付けとなる実際の売上が明確に増えている訳ではないので、賃料が上がっている感覚はない。(不動産調査業者) 新宿三丁目地区においては、ビルの建替えに伴うテナントの仮移転等による賃貸需要が発生している。建替え完了後は移転先のビルも建替えを検討しているものが多く、玉突きでの建替えが見られる。(売買仲介業者) 歌舞伎町地区は、賃料水準の下落率が前期より圧縮されつつあり、賃料水準は底が見え始めているが、どの業種も業績が好転したわけではなく、賃貸市場は厳しい状況にある。(中小不動産業者等) 西新宿地区・新宿三丁目地区は店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。(不動産調査業者) 歌舞伎町地区は、飲食業、風俗業ともに厳しい状況が続き、賃貸経営は厳しく、地価は当面下落傾向を継続すると予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	▽	▽	□	□	建築コストの上昇により、デベロッパーの採算性の悪化は懸念されるものの、当地区のブランド力によってマンション需要は極めて旺盛なため、素地に対するデベロッパーの購入意欲は高い。規模のまとまったマンション用地は稀少性が高く需要が極めて強いため、地価動向はこれまでの横ばいからやや上昇に転じた。円安・株高等の経済要因の変動により不動産にも資金が流入している。 当地区において賃貸借市場は、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。分譲マンションも現在の景気回復路線が順調に続けば、消費者の購買能力及び意欲が増大し、分譲価格の上昇が顕在化すると予測される。今後の景気の回復の如何によるが、不動産に対する本格的な需要の回復から地価の将来動向はやや上昇するものと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A 年明けから住宅、事業用とも取引が活発化しており、取引件数は増えている。当地区は人気の東急東横線沿線で、街にはお洒落なブティックやレストランが数多く存在するため、マンションの需要が非常に強い。地域の名称のついた分譲マンションはブランドが確立されているため、中古物件を中心に分譲マンションの売れ行きが良好である。そのため、当地区では規模のまとまったマンション用地は稀少性が高まり、取引価格はやや上昇に転じた。 B 都心部を中心に優良なレジデンスに対する取引需要は旺盛であり、不動産投資を行う投資家の期待する利回りは低下傾向にある。政府の経済政策と相俟って当地区の不動産に対する需要も強まっており当地区の取引利回りはこれまでの横ばいから当期低下に転じている。主に大型優良物件を中心に賃料は底を打ったため、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要は旺盛である。 G 中古マンションに対する需要が引き続き高く、これまで不調だった高額帯マンションの買受需要の回復の兆しが見られる。在庫は新築、中古共に減少傾向にある。新築マンションの供給が少ない地域であるため常に新築マンションに対する一定の需要は存在するが、目立った価格上昇の傾向は捉えられず、マンション分譲価格は横ばいである。 H 当地区に存する賃貸マンションは渋谷へのアクセスに優れ、地域のブランドが確立されていることから単身者、ファミリー共に底堅い需要が認められる。当地区の賃料は分譲価格に比べさらに市況の回復に時間がかかっていたが、需給ギャップにも解消の兆しが見られ、空室率は改善傾向にある。しかし賃料自体には目立った変動は見られず、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	□	□	—	—	東京急行東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転の開始により当地区の交通アクセスが向上し、商圏がより一層拡大した。また、渋谷駅街区基盤整備事業等の具体化及び複数の再開発事業が徐々に始動し、更なる高度商業地として発展しつつあるため、これらを反映して有効需要の増加に伴い地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は不動産市場・不動産投資市場における有効需要が相対的に底堅く、また、今後の渋谷駅周辺を中心とした大型開発等の進捗により商業施設の集積度が一段と高まり、地域の更なる発展が見込まれる。したがって、これら要因を反映して当地区の地価の将来動向は、繁華性の高い顧客吸引力に優れる地域を中心にやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区における消費需要は長らく停滞していたが、大型高層複合施設の開業による開発効果及び渋谷駅を中心とした再開発事業・駅ビル構想、長期的な基盤整備事業などの開発動向の進捗に伴う相乗効果により取引市場は回復傾向にある。特に、渋谷駅東口周辺ではこれらの開発による波及効果から需要が旺盛であり、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区におけるオフィスビルの新規供給は限定的であり、既存のオフィスビルの賃料・稼働率・賃貸事業収益は他地区との比較において相対的に安定している。また、築年を相当数経たオフィスビルについても、立地・規模等に基づく優位性から稼働率の回復等により賃貸事業収益の改善が見られる物件も散見され、取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ 当地区の特徴としてIT関連企業をはじめとしたオフィス需要が旺盛である一方で、大型商業施設等の新規供給は相対的に限定的であることから、空室率は低下傾向で推移している。また、貸室の稼働率の回復とともにオフィス賃料は総じて下げ止まっており、賃料反転の時期に差し掛かりつつあるものの、現時点でのオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 F ※ 大型高層複合施設等の開業により、潜在的な需要の開拓に成功している一方で、当地区の店舗売上高の大半を占める若者向けのファッション店舗や百貨店等の売上高は未だ回復するまでには至っていない。したがって、総じて小売店舗等の賃料負担力に大きな変化は見られず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	□	□	□	▽	□	—	□	<p>メインストリートでは、外資系カジュアル店を中心に店舗需要が旺盛であり、賃料も高水準である。商業不動産の取得意欲は回復傾向にあり、優良物件への需要は強い。今後の開発案件も散見されることから当地区のメインストリート沿いの地価はやや上昇している。なお、裏通りについては、表通りの大規模商業施設の開業による波及効果もあり、テナント需要の回復が確認され、地価動向に大きな変動はない。</p> <p>大規模商業施設の開業による波及効果が見られ、当地区では顧客誘因力が強い状況が継続しており、今後も効果の拡大が期待される。当面の間、経済が安定して推移するようであれば、不動産市場、経済状況の改善とともに賃料負担力の上昇や空室率の低下が見込まれることから、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 立地条件が優れブランドイメージの強いメイン通り沿いでは、出店ニーズの強さに伴い店舗需要も堅調である。昨年4月に大型商業施設が開業したことにより繁華性が高まっており、需要者の土地取得意欲は相当程度認められる。また、周辺エリアで大型物件の取引が散見され、取引価格もやや上昇基調にある。なお、裏通りでも小規模店舗を中心に取引が見られ、取引価格は概ね横ばいであるが、エリアによる明暗が出始めてきている。</p> <p>B ※ 外交に関する諸問題などから、日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、良好なJ-REITの資金調達状況は継続しており、商業用不動産への購入意欲は回復傾向にある。稀少性が高い物件については低い利回りで取引される事案も散見されるものの物件の選別について慎重な姿勢は変わらないため、取引利回りは総じて横ばい基調である。</p> <p>E ※ 表参道エリアへのオフィス選好性は低いため、それに伴いオフィス需要の低迷が継続しており、稼働率も低調に推移している。築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化している。賃料総額の低位な物件への借換えによる新規成約が散見され、物件による二極化は進行しており、オフィス賃料に改善の兆しはなく、下落も継続している。</p> <p>F ※ 店舗賃料は2011年以降ほぼ横ばいで推移しており、底打ちの感もある。依然として高い集客力を維持でき、全国的に著名な商業地域としての地位が維持できるエリアにおいては、テナントの出店意欲の高さや他テナントとの競合により高賃料を維持しており、成約賃料ベースでの落ち込みは見られない。</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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<ul style="list-style-type: none"> 代官山地区では年明け以降、取引件数が増加し市況は回復傾向にある。マンション価格は下落に歯止めが掛かり、需要者と供給者の間に存在していた希望価格の乖離が解消している。(売買仲介業者) 渋谷地区では、売買対象となる物件が品薄の状況にあり、二極化していた物件の価格差が薄まってきており、市況は上昇基調にある。特に投資用不動産については、事業用、居住用ともに動きが見られ、取引利回りは築浅物件で粗利回り5%台で取引が成立するようになってきており、リーマンショック前の水準まで低下してきている。また、売主側が強気になっており、開発素地の取得価格は上昇している。(売買仲介業者) 表参道地区においては、賃貸募集が好調で空室は解消されつつある。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。明治通り背後の青山5丁目1、2、5番街区は新ファッション通りとして注目される。一方で、骨董通りやキャットストリート北部エリアは落ち込んでいる。裏通りでもエリアによって明暗がはっきり出てきた。(不動産調査業者) 代官山地区では、経済の回復を受け市況が好転しているため、地価は反転し、やや上昇すると予測する。ただし、その実態にやや不透明な部分もあるため、本格的な回復に至るまでにはやや様子を窺う必要があると考える。(売買仲介業者) 渋谷地区では、売物件が品薄状態になっており、開発素地の取得価格も上がっていることから、今後市場に供給する物件価格の水準は今よりも高いことが見込まれ、地価は当面の間上昇すると予測する。(売買仲介業者) 表参道地区における商業地等の物件については、稀少性があり、立地が良ければ、地価は上昇傾向になると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区の地価動向について、恵比寿駅前という物件の稀少性、恵比寿駅周辺における建替等を含めた開発の動向、成約件数が増加しており物件供給について品薄感が出てきていること、オフィス賃料や店舗賃料が安定的に推移していること及び取引利回りが低下に転じたこと等を総合的に勘案すると、地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区周辺での大型物件の取引、J-REIT、不動産投資ファンド等の需要回帰により大型・優良物件の取引利回りが低下していること、個人・法人投資家向けの小・中型物件の取引利回りも低下していること等から、駅前一等地を主とした当地区の地価の将来動向は、しばらくの間やや上昇傾向になると予想される。
						※								A 事業用・住宅用の取引について、買主側が売主側の価格目線に合わせてきており、取引が増加していること、一部取引では、売主側が強気になっている物件も見受けられ、今年に入って売希望価格が上昇した物件もあること、長らく塩漬けだった物件が成約する等供給に対して需要が上回っている状況にあることから、取引価格は当期やや上昇に転じている。
						※								B 当地区及び周辺地区においてJ-REITや不動産投資ファンド等が選好する大型・優良物件の取引は稀であるが、他地区との比較から取引利回りは低下傾向にあること、個人・法人投資家向けの小・中型物件の投資利回りもリーマンショック前の水準まで低下してきていることから、当地区の取引利回りは当期低下に転じている。
						※								E 恵比寿駅周辺のオフィスについては、旧来よりファッション・広告出版・芸能業界・IT関係等に根強い人気がある。当地区においては、駅周辺でまとまった床が確保できる物件については、テナントリーシングで賃料設定を強気にしている物件もあるものの、駅からやや離れたエリアや築古で比較規模の小さな事務所の上層階では引き続きテナントリーシングに苦戦するビルも見られる等二極化の状況は継続しており、総じて地区内のオフィス賃料は横ばい傾向が続いている。
													F 店舗については、入替えは見られるものの、幅広い年齢層をターゲットとしており、依然として集客力が高いことから、大手・地元業者を問わず出店意欲が強い地区である。旺盛な出店意欲に支えられており、引き合いが強い状況に変化はなく、前回同様、店舗賃料は安定的に横ばい傾向が続いている。	
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"> 取引件数は年明けから大幅に増加している。新築・中古マンションとも売り物件が少なくなってきたり、需給はやや逼迫しつつある。主に現在の価格を底値と捉えた買手が、1Rマンションなどを利回り6%程度で投資用不動産として相次いで購入している。また、一棟ビル(10億円から100億円程度)を業者が積極的に取引しているなど、恵比寿駅周辺の不動産市場は活発であり地価は上昇に転じていると判断するが、外縁部等の周辺に波及するまでには至っていない。店舗の賃貸需要は未だ弱い、成約件数も徐々に増えてきており、今後は店舗賃料等は下げ止まりが期待できる。(売買仲介業者) 当地区のランドマークビルから外資系金融機関が退去する予定であるが、実際に退去するまでには期間があることから、具体的な後継テナント等はあがっていない。当該部分以外にも一定の空室があることから、賃貸募集に苦戦する可能性も出てきている。(賃貸仲介業者) 現在の相対的に旺盛な需要が継続すれば在庫が減少し、地価も上昇すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	従来から取引自体は少ないが高度商業地としての稀少性、収益力から潜在的な需要は底堅い。また本地区及び周辺オフィスビルの賃料はほぼ横ばいながら空室率は徐々に改善傾向にあり、東急東横線・メトロ副都心線相互乗り入れにより池袋駅においても乗降客数が増加し、客足はやや増加傾向にて推移している。堅調な需要に支えられ店舗賃料はやや上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向となっている。 昨年末開業した複合商業施設のほか、本地区周辺において商業ビル建築が複数予定されており、客足の増加、回遊性、流動性の変化等による収益力の向上等が期待される。東急東横線・メトロ副都心線相互乗り入れによる乗降客数の増加の効果等もあり、地価の将来動向はやや上昇基調で推移するものと予想される。
				(前期)  0～3% 上昇									※ A 本地区は池袋駅東口の稀少性の高い高度商業地域に位置しており、従来から本地区の取引の数は少ない。今年池袋駅東口地区の高度商業地において、開発された商業施設が証券化されたが高値であった。上昇する商業収益性が需要を押し上げており、最近の開発動向等から取引価格は当期やや上昇に転じている。 ※ B 本地区で近年竣工した大規模オフィスビルの稼働状況は比較的好調であり、周辺での平均的賃料はほぼ横ばいで推移し上昇までは至っていない。また周辺地域のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは若干低下しているものも見られ、ビルによってまちまちであるものの取引利回りについては当期低下に転じている。 ※ E 近年竣工した大規模オフィスビル以降は大規模オフィスビルの供給はないが、周辺地区からの移転需要もあって地区全体のオフィスビル空室率はやや改善傾向にあり、既存ビルも含めてオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。築年の経過したビルが多いが、一定のスペックを備えたビルであれば一定の賃料水準、稼働状況を維持しオフィス賃料は横ばい傾向にある。 ※ F 本地区及び周辺では現在進行中の商業ビル建築計画が複数見られる状況にあり、昨年末に開業した複合商業施設周辺では若年層を中心に客足は増加している。また客足の多い繁華な商業地域である本地区及び周辺では路面店を中心として需要が強空店舗は少ない。3月に竣工した南口のビルは順調にテナントを決めている。立地条件により差はあるものの店舗施設に対する堅調な需要から店舗賃料はやや上昇傾向となっている。	

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋西口	0%横ばい					▽	□	—	—	当地区及び周辺では築古の商業ビルが多く、空室率、賃料水準はやや下落傾向にあるが、東急東横線・東京メトロ副都心線相互乗り入れにより、池袋駅においても乗降客数が増加しており、物販店舗等については相応の需要が見られる。新たなビル建築等による地域的な変化は乏しいが、高度商業地の稀少性、収益性による潜在的需要が見込まれることから取引価格は横ばいであり、取引利回りも横ばいであることから地価動向は横ばいである。 店舗を中心とする高度商業地としての稀少性は高く路面店舗需要については引き合いは高いため、引き続き底堅く推移していくと予想される。東急東横線・東京メトロ副都心線相互乗り入れによる客足の増加がみられるものの、建物建替え等の地域的な変化に乏しい面もあり、収益性の改善には限界があるため、地価の将来動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					前期 0%横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区は高度商業地に位置し稀少性が高いことから従来から取引は少なく、今年把握された西口高度商業地での取引は大型ビルの移転は見られず、中小規模のオフィスビルが主であった。投資物件であれば、1億～3億円程度のものについては成約されやすい状況が続いており、取引価格は適正な水準であり潜在的な需要は底堅いことから、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。
														B ※ 当地区及び周辺ではオフィス環境の劣る中小の中古オフィスビルが多く、これらのオフィスの平均的な稼働状況はやや低迷しており、賃料もやや下落傾向である。また、周辺地区のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは徐々に低下しているものも一部に見られるものの、下落傾向とまでは言えず、取引利回りについてはほぼ横ばいである。
														E ※ 当地区及び周辺では目立ったオフィスビル供給はなく、オフィス空室率は高水準を維持しつつ推移している。築古のビルが多く既存のビルについては下落傾向が見られる。新規供給がなされた場合には地区の特性、立地等から相応の賃料が見込まれるが、周辺地区からの移転需要も少なく、地区全体のオフィス賃料は依然としてやや下落傾向である。 F ※ 地区内での店舗の入替え等も見られるが当地区での飲食店を中心とした路面店舗に対するテナント需要は底堅く推移している。駅からやや距離のある物販店舗については需要は弱含みであるものの、駅前の好立地の店舗等は相応の需要がある。一部の物販店舗等が繁華性のより高い東口地区等の外部へ流出するケースもあるが、稀少性が高いため、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	
				池袋東口、池袋西口										<ul style="list-style-type: none"> 池袋東口の好立地の物件は相変わらず需要が強く、特にグリーン通りの北側からサンシャイン通りを中心としたエリアの立地であれば相応の価格での取引が見込まれる。ただし、物件は全く市場に供給されていない。(売買仲介業者) 1、2月には不動産取引の動きがよくなった。投資物件の問い合わせが増加している。東口に物件が出ればすぐ決まると思われる。西口はそこまで需要が強くない。動きはよくなったが、池袋は他の地区と比較し優先的に選ばれる地区ではないため、地価上昇には到っていない。(売買仲介業者) 需給に大きな影響を与えるような要因がなく、オフィス賃貸市場は安定している。前期同様に大型移転の情報はなく、地区内での小規模な移転が中心であると推察される。当地区のランドマークビルは、比較的大規模な空室が出たが、後継テナントがほぼ内定しており、賃料も安定的に推移している。(賃貸仲介業者) 池袋東口は全般的に需要が強くなっており地価はやや上昇傾向である。池袋西口も池袋東口と比較すると相対的に弱いが、店舗購入希望が増えており需要が回復してきている。したがって、地価はやや上昇と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区は都心への通勤利便性に優れ、生活利便性や子育ての環境にも優れた優良な住宅街である。比較的グレードの高い物件の供給が多いことから分譲マンションの価格は高水準で安定しているとともに、根強い賃貸需要を背景に賃貸マンションの賃料・取引利回りも安定している。個人向けの戸建住宅地の取引価格も上昇には至っていないことから、当地区の当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区のような人口増加が見られる都市部にあつては、マンション素地の供給は限られるとともに、相応のエンドユーザーの需要があることから、賃貸事業・分譲事業は比較的安定している。これに加えて、本格的な景気回復が実現すれば、エンドユーザーの所得環境が改善し、開発業者にとっての事業環境が良好になることから、当地区の地価の将来動向は、やや上昇と予想される。
						A ※	大手を中心に、マンションデベロッパーは素地の積極的な取得を進めており、特に当地区を含む文京区においては、マンション開発に適した大規模地の供給が少ないため、入札により高値の取引となる傾向がある。当地区でも高値の取引が散見されたが局地的なものであり、未だ個人向けの戸建住宅地等の取引価格は上昇するに至っていないことから、全体として見ると当地区の取引価格は横ばいで推移している。							
						B ※	良好なファイナンス環境により、開発業者の資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには下落圧力が生じている。当地区においても根強い賃貸需要を背景としてマンション素地の需要は強いが、景気が本格的に回復するには至っていないことなどから、開発業者としても当地区の開発リスクが払拭されたとは認識していないため、当期の取引利回りは横ばいで推移している。							
						G ※	素地の供給が少ないため供給数自体は多くないが、当地区を含む周辺エリア一体では大手マンションデベロッパーによる比較的グレードの高いマンションが供給されており、ブランドや建物グレードに加えて、立地条件の良さから分譲価格は高水準にある。当期周辺地区で販売されたマンションを見ると分譲価格は高水準で安定していることから、当地区の当期のマンション分譲価格は横ばいで推移している。							
						H ※	当地区は比較的優良な住宅街であり、賃貸マンションについても中・高所得者層から根強い人気がある。しかし地区内の賃貸マンションは中小規模のものが多く、老朽化したものも少なくない。円安・株高等によって一部の需要者は恩恵を受けているが、所得環境は本格的に改善しておらず、当地区の賃貸市場についても好調に転じるには至っていない。当地区の当期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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションの価格は概ね横ばいであり、中古マンション(ファミリータイプ)の価格も概ね横ばいである。高額物件も、景気が回復基調であることもあってか富裕層の自宅買換え等による取引件数が増加しているが、価格は概ね横ばいである。また小石川地区は安全性や通勤利便性、子供の教育環境を確保できることにより住宅地として人気がある地区であるため、旧耐震建物であっても取引件数が増加している。投資用物件は市場に出回らないため動きはほとんどないが、物件が出ると適正価格で2週間程度で成約する。(売買仲介業者) 新築戸建住宅は建物込みで6千万円程度が売れ筋であり、数自体は多くないが借地権付の新築戸建住宅の取引も行われている。また、分譲業者による戸建分譲素地の仕入れが多くみられるが、素地があまり残っていないため、業者間で競争が起こり始めている。新築マンション(ファミリータイプ)は5千万円前半から6千万円程度、中古マンションは4千万円半ばから4千万円後半を中心に成約している。賃貸マンションの賃貸成約件数自体は徐々に増加しているものの賃料水準は概ね横ばいである。また以前は弱かった賃貸人の立場が徐々に回復しつつある。(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、取引件数自体は増加しているが価格等は格別の変動はみられず、地価の将来動向は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0% 横ばい (前期)  0~3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>地価動向はオフィス、店舗ともに賃料水準が安定し、取引利回りにも変化がないことから、横ばいとなっている。同地区縁辺部では、商業地エリアが縮小し、マンション化が進行しており、立地による物件の選別が進んでいるが、これらマンション用地が高額で落札されており、同地区のポテンシャルの高さを裏付ける証左となっている。</p> <p>取引利回りの低下によっては、将来の地価動向はやや上昇に転ずると予想される。当地区における繁华性、利便性を背景とした安定した収益性を当て込んだ、J-REIT、ファンド等によって、大型の投資用不動産で買いが進むと、優良物件を中心に取引利回りの低下が進む可能性がある。一方で、地場不動産業者や個人需要者を主体とする小規模物件では短期的に取引利回りの変化を見込むのは難しい。</p> <p>A ※ 取引市場は売り希望価格の上昇があるなど、供給側には強気の態度が認められるが需要者側の見方に変化はなく、上昇局面とみるのは時期尚早で、取引価格は横ばいである。ただし、年明け以降、不動産業者への問合せは増えている。</p> <p>B ※ 当地区は、上野公園等を誘引施設とする繁华性、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性から店舗・オフィス等について安定的な事業収益が期待でき、個人・法人投資家から投資用不動産への需要があるが、その需給に特段の変化は認められず、取引利回りも横ばいである。ただし、優良物件を中心に投資に対する姿勢は変化しつつあり、次期以降は取引利回りが低下する可能性もある。</p> <p>E ※ オフィス賃料水準に変化はない。大型ビルでもオフィス賃料は若干の下落傾向にあったが、利便性の高い立地特性に加え、新規供給は限定的で、空室率は低下したため、オフィス賃料は安定し横ばいで推移した。なお、大通り背後地にある小型ビルでは、依然として賃料は下落基調で推移しているが、下落の程度は小さくなってきている。</p> <p>F ※ 当地区の百貨店の売上は、概ね横ばいの状況にある。東京地区内では高額消費による売上好調が伝えられるが、同地区での店舗売上は、高額消費というよりは、若年層向けのカジュアル商品が売れ筋で、当地区内の百貨店の売上は好転には至っていない。そのため、店舗賃料は横ばいで推移している。</p>



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% (上昇)	△	▽	△	□	▽	△	—	—	オフィス賃料は下落しているものの一部下げ止まりも見られ、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。これまで需要の中心であったマンションデベロッパーは引き続き積極的にマンション素地を取得しており、多様な物件(中古マンション・小規模ビル等)に対する個人・法人からの需要も旺盛になっている。高額な取引実例から過熱する市場実態が窺える。以上の点から、地価動向は上昇傾向にある。当地区は東京スカイツリーの集客力の持続に伴い商業地域として発展しており、金融緩和及び景気回復期待を背景とする不動産投資の増加も相まって、当地区の不動産市場は活況を示している。東京スカイツリーの集客力は持続され、良好な不動産投資環境のもと当地区の旺盛な需要は当面続き、地価の将来動向も上昇が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A デベロッパーからのマンション素地需要が引き続き旺盛であるほか、中古マンションや小規模ビル等の取引についても自用・投資用ともに好調であり、取引件数は増加傾向にある。取引においては買い手が個人・法人ともに積極的に動いており、需給がやや逼迫した状況のなか、高額取引や買い進みの取引も一部見られるなど、取引価格は引き続き上昇している。 B 資金調達環境は依然として良好であり、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は高く、当地区及び周辺地区においては、投資法人による賃貸マンションの取引が堅調である。また、個人による商業ビルの取得も見られ、これまでの取引利回りと比べるとやや低く、旺盛な需要を背景に、取引利回りは当期低下に転じている。 E 当地区におけるオフィス賃貸市場は厳しいが、築浅物件のオフィス賃料は下げ止まり傾向にある。ただし、当地区のオフィスは築年を経た物件が多く、このような物件に対する賃貸需要はまだまだ乏しく、長期の空室を有するビルや募集賃料の値下げを続けるビルも多く、地区全体としては、オフィス賃料の下落が続いている。 F 東京スカイツリーの客足は好調で、当地区の賑わいも続いており、店舗の出店が進んでいる。ただし、東京スカイツリーの観光客が足を伸ばすエリアは限られており、人通りが増えたり、繁華性が高まったエリアは限定的である。人の流れが見られるエリアについては、飲食店舗の出店意欲が高く、供給が少ないことも影響して、店舗賃料は上昇している。
				上野、とうきょうスカイツリー駅周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・上野地区周辺においては、自用・投資ともに消費増税前の駆け込み需要を見据えて、不動産業者による買いの動きが活発化している。また、今が売り時と見る所有者が多く供給は増加しており、募集価格も強気の値付けが見られる。取引価格の上昇には至っていないものの、停滞していた市場の潮目が変わったと感じている。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区のマンション素地の需要は旺盛で、高値で取引されている。金融緩和や消費増税前の駆け込み需要が影響して、中古マンションや小規模投資用ビルの売れ行きも好調で、自用・投資用ともに需要は旺盛である。なお、売り手買い手双方からの問い合わせが多く、市場は過熱気味の様相を呈している。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区では、景気回復期待からか、物件に対する問い合わせは多く、高額の取引も複数見られた。買い手が焦っている印象があり、応札業者数増加、高額落札等の入札状況からも、市場は過熱気味と言える。(売買仲介業者) ・上野地区は、景気回復に伴う地価上昇期待が高まっているものの、本格的な景気回復には懐疑的な見解もあり、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、建築費上昇等の懸念要因はあるが、金融緩和等を背景とした旺盛な需要は当面続くと予測され、地価上昇は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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、交通利便性・生活利便性ともに比較的優れているが、都心部の一等地と比較すると需要は相対的に弱い。株高等により景気回復への期待はあるものの、当地区で想定されるエンドユーザーの所得環境が未だ改善していない現状においては、当地区の分譲市場・賃貸市場が回復するには至っていない。開発業者にとって事業環境は厳しい状況が続いていることから、地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。 今後は、本格的な景気回復やそれに伴うエンドユーザーの所得環境の改善が期待されるとともに、稀少性の高い大規模なマンション素地の供給があれば、当地区でも開発業者による競合が生じると思われるが、当地区の現在の分譲市場・賃貸市場の状況を考慮すると、賃料や分譲価格の上昇を見込む要因は見当たらないことから、地価の将来動向は当期と同様に横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 都心部へのアクセス、生活利便施設の整備状況等から、当地区のマンション素地の需要は堅調であり、さらにファイナンス環境も良好である。また当地区は、大規模な土地は多いものの概ね開発は一巡しており、マンション素地となり得る大規模地の供給は少ない。ただし、エンドユーザーの所得環境が回復しておらず、開発業者にとっては厳しい事業環境が続いていることから、取引価格は依然横ばいで推移している。 B ※ 良好なファイナンス環境により、開発業者の資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには下落圧力がかかっている。しかし、当地区の賃貸需要は底堅いとはいえ回復傾向にあるとまでは言えないこと、都心部の一等地とは異なり、中長期的な人口減少に伴う空室増加等のリスクプレミアムもあることから、取引利回りは前期と比較して横ばいで推移している。 G ※ 低金利と景気回復への期待を背景にエンドユーザーの住宅取得意欲は根強く、当地区の分譲マンションについても相応の人気があるが、未だエンドユーザーの所得環境が改善するには至っていない。当期に地区内で販売開始された新規供給物件の販売価格を見ても、大きな変化は見られない。したがってマンション分譲価格は前期と比較して横ばいで推移している。 H ※ 株高等により景気回復への期待は高まりつつあり、当地区でも、都心部へのアクセスが良いことなどから相応の賃貸需要が認められる。しかし、エンドユーザーの所得環境は依然として厳しい状況が続いており、賃料の負担可能額は回復していないこと、賃料水準が比較的高く、需要者は一部の中・高所得者層に限られることから賃貸市場は未だ上向いていない。マンション賃料は前期と比較して横ばいで推移している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇										取引価格は当地区の有する高い交通利便性等立地の稀少性やオフィス需要増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映して当期上昇に転じている。取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を受けて当期低下に転じており、稀少性のある土地についてはこうした状況を受けて、地価動向は当期やや上昇に転じている。 景気回復を背景とするオフィス需要増加が見込まれ、耐震性等の優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料の上昇期待が強い。高い交通利便性等立地の稀少性や周辺地域での大型オフィスの開発動向、旺盛な不動産投資意欲等を勘案すれば、稀少性のある土地については、地価の将来動向はやや上昇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ビル自体のグレードの高さに加え、東海道新幹線及び羽田空港への優良なアクセス等交通利便性を反映して、空室率は低い水準で推移している。稀少性を反映して取引自体は見られないものの、周辺地区での取引価格の動向やオフィス需要の増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待を背景に、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														※ B 当地区は高い交通利便性を反映しオフィス需要の増加が見込まれ、賃料の上昇期待も高まっており、旺盛な不動産投資意欲を背景とした周辺地区での活発な取引動向を勘案すれば、取引に際しては需要者の競合が予想されることから取引利回りは当期低下に転じている。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 拠点の集約ニーズのみならず、耐震性や安全性、事業継続性等の向上の目的のため、これらが備わっている当地区の大規模オフィスビルの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高く、オフィスの新規賃料は下げ止まっているが、反転し上昇するまでには至っていない。継続賃料は下げ止まっており横ばい傾向であるが、グレードの高いビルについては、増額改定を見込むビルオーナーが増加している。そのため、総じてオフィス賃料は横ばい傾向で推移している。	
														※ F 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。大型店舗の出店等顧客の増大を誘引する開発は当面はなく、店舗の新規出店需要の増加は認められず、賃料上昇が見込まれる既存テナントは見あたらない。	
					(前期)  0% (横ばい)										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 上昇							—		当地区は住宅、オフィスとも根強い人気がある地域であり、景気回復の影響や東京メトロ副都心線と東急東横線の直通運転の開始により、新宿、池袋への交通利便性が高まったこと等を背景としてオフィス需要も高まりつつあり、賃料も横ばいである。一方、オフィス等の収益物件の取引利回りも低下しているため、地価動向は当期やや上昇に転じた。 従来から住宅、オフィスとも根強い需要の見込まれる地域であり、今後は取引需要が顕在化していくことが予想される。当地区の中でも特に立地に優れる中目黒駅至近の優良立地物件については、景気回復の影響を周辺地域に先立って享受すると考えられる。既に取引に対する引合いは増加傾向にあり、旺盛な不動産投資意欲を背景に地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	□	※ A 取引価格については、当期において目立った取引はなく象徴的な動きは無かったが、当地区は背後の住宅地を含め根強い需要のある地域であり、景気回復の影響と東京メトロ副都心線と東急東横線との直通運転による利便性の向上を受けて、オフィス需要も高まりつつある。一部の売主は売出し価格を従来よりも高く設定しており、取引価格は当期やや上昇に転じている。
														※ B 周辺地域において、J-REITが大規模オフィスビルを取得した事例が確認された。不動産投資意欲は高まっており、金融緩和政策等による資金調達環境も良好であることから、都心部におけるJ-REITの取引需要が活発になっている。当地区は住宅地としても需要の高い地域であり、オフィス、共同住宅共に取引利回りは当期低下に転じている。
														※ E オフィスビルの需給動向に関しては、昨年末に目黒駅前で大規模なオフィスビルが竣工しており、インターネット関連企業の本社が移転している。当地区では大型のオフィスビルは稀少性が高く、エリア内に競合する物件もないため空室となっても比較的順調にテナントが決まっている。今後は目黒駅前に再開発事業が計画されており、超高層のオフィスビルとマンションが建築される予定である。オフィス賃料については、依然として下落基調にある物件も見られるものの、空室率も低下しており、調整が進んでいる。駅至近の優良なオフィスビルの賃料は横ばいであり、競合物件が少ないことからオフィス賃料は同水準を維持して、横ばいで推移している。
					前期  0% (横ばい)							※ F 中目黒駅や目黒駅至近の優良立地の店舗需要は堅調で、供給自体も少ないものの賃料の上昇までは見られない。当地区は、優良な住宅背後地を有しており、山手通り沿い等の好立地条件での店舗需要は底堅いが、大型商業施設の開業等の顧客増大を誘引する要因はなく、当地区における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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	<ul style="list-style-type: none"> 品川地区は、個人向けのマンション、戸建住宅とも需要者が増加している。投資用マンションは引続き好調であり、駅から徒歩10分以内で総額5,000万から1億円程度の物件であれば、すぐに成約に至る。タワーマンションは人気に戻っている。開発業者は積極的に住宅用の開発素地を取得しており、新築住宅の販売も好調である。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸マーケットは引き続き堅調さが見られ、賃料は下げ止まっている。一方、中小ビルの賃料は下落傾向が続いている。(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も出てきた。景気回復期待からマンションの購入を検討する顧客は増加している。1次取得者が購入できる価格帯の物件は限られており、中古で3,500万円から5,000万円が取引の中心である。(売買仲介業者) 品川地区の需給バランスは均衡しており、1月から3月期と比較して、上昇するとは考えていない。よって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺地区では、在庫に対して、幅広く買いが入りつつある。住宅地、商業地とも需要は堅調であり、強含みであるが当面の地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 中目黒地区は、根強い人気がある地区であり、強含みであるが当面の地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>マンション販売価格やマンション賃料に大きな変動は認められないが、政府の景気刺激策の実施等により景気好転への期待感が高まり、株価やJ-REITの投資口価格の回復も相俟って、不動産市場へ資金が流入しやすい環境となっており、結果として需要の増加をもたらしている。新築マンション販売は依然として好調であり、素地の供給も少ないことから、供給があった場合には需要が競合し、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが積極的に素地取得に乗り出すと予測される。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>エンドユーザーのマンション需要は堅調に推移すると予測されるものの、当地区及び周辺地区でも新築のタワーマンションの供給が相次いで予定されている。大量供給を吸収しうるだけの需要は期待できるが、それが販売価格の上昇をもたらすほどであるかは、現時点では明言しがたい。よって、安定したマンション需要に裏付けされた現下の好調な市況はしばらく継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向と予測するものの、昨冬より大きく市場が動いた当期に比較してさらに大幅な地価上昇が起こる可能性は低く、当期より小幅の上昇基調と予想される。</p> <p>A ※ 東日本大震災後一時期低迷した超高層マンションに対する需要は当地区において回復し、新築分譲マンションの初月販売率は高水準が続いている。当期における地区内での土地取引は見られなかったが、周辺地域における土地取引や地区内におけるマンション需要の回復・安定化傾向から、デベロッパー等の用地取得の意欲は活発であり、もともと優良なマンション素地の供給が限定的なエリアであるため、マンション素地に対する需要は増加している。したがって、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 高層・超高層マンションの賃貸需要は堅調に推移しているが、賃料水準は概ね前期と同水準で推移しており、目立った上昇は確認できない。一方で、金融緩和政策や株価の上昇を背景に、投資家の不動産投資意欲や期待する利回り水準には変化が見られ、依然として少ない投資適格物件の供給を巡って需要の競合も生じていることから、投資用不動産の価格は上昇している。収支が比較的安定している中で元本価格が上昇しているため、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>G ※ 当地区の新築分譲マンションの売行きは引続き好調であるが、地区内及び周辺における超高層マンションの建築も相次いでおり、今後も大量供給が見込まれることから、販売価格の上昇は確認されていない。高値安定していた中古のタワーマンション価格も相次ぐ新築マンションの供給の影響を受け、昨年は下落が続いたが、価格調整が行われた結果、現在は安定化傾向にある。したがって、マンション分譲価格については横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区における賃貸マンション需要は堅調である。もともと当地区では需要に対する賃貸マンションの供給が比較的少ないため、高稼働かつ安定的な賃料水準を維持しながら推移しているが、賃料の上昇までは確認されていない。したがって、需給バランスは概ね均衡しており、高層・超高層マンション賃料は前期と同様、横ばいである。</p>
					前期  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 隣接地区の大手デベロッパーによる分譲マンション及び同じ豊洲地区内の別の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売は比較的好調と聞いている。価格帯や需要者の違いからか、東雲地区における新規供給はそれ程大きな影響が感じられなかったが、新豊洲地区で進行中の大型プロジェクトに関心を寄せる需要者が増えており、今後豊洲駅周辺のマンション価格にも影響を与えると見ている。(売買仲業者) ・ 前期同様、依然として買手有利の市況が続いていると認識しており、中間層が主体の5千万円から6千万円台の取引はやや低調であると聞いている。一方、4千万円台の取引は好調であり、一部では6千万円から7千万円を超える高額帯は一時期より回復しているとの声もある。隣接する有明2丁目における大型プロジェクトの内容が徐々に明らかになりつつあるが、販売予定価格帯が従来の有明地区の価格帯と異なり、むしろ豊洲地区の水準に近いとも噂されており、大規模商業施設を始め、どのような街づくりが行われるのか、注目される。(不動産鑑定業者) ・ 年明け以来、需要者心理に変化が見え始めた。現時点ではマンション市場に往時の勢いはないが、豊洲地区全体の注目度とマンション素地に対する需要は根強く、地価は今後やや上昇に転ずると予測する。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい					▽	—	—	—	オフィスや雑居ビル用地として総額が嵩まない比較的小規模な土地やビルのほかマンション素地等を中心に需要は底堅いが、取引自体は少ないため取引価格に顕著な変化は見られず、エリア内の不動産マーケットは概ね安定傾向にある。オフィス賃料はやや弱含みであるが空室率は安定的に推移し、店舗賃料は横ばい状況にある。取引利回りについても横ばい傾向で推移している。このような状況下、地価動向は横ばいで推移している。 不動産マーケットにおける需要は底堅く、円安・円高の影響で景気は上向きつつある中、不動産市況についても回復傾向にある。しかし、取引価格、取引利回り、賃料は概ね横ばい傾向で推移しており、地価は底を打っているものの、反転させる要因は今のところ見られない。以上から、地価の将来動向は横ばい傾向で予想される。
														※ 駅周辺の商業地やビル等が市場に供給されるケースは少なく、取引件数は少ない状況にある。また、不動産市場に影響を与えるような大型ビル等の取引事例も見受けられない。ただし、駅周辺の商業地やビル等の需要は底堅いため、物件が市場において供給された場合には利回り次第であるが相応の価格水準で取引が行われる可能性があり、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														※ 投資物件の取引はほとんど見られず、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因は見当たらない。不動産投資の需要については比較的小規模な物件を中心に堅調であるが、特段の変化は見受けられず、取引価格、賃料水準についても横ばい傾向にあるため、取引利回りは安定的に横ばい傾向が続いている。
														※ 大型の優良ビルについては賃料水準に底値感が見られ、空室率も安定しているが、中小のビルについては依然として賃料は軟調傾向にあり、マンションの賃料水準を下回るものも見られ、賃料の調整は進んでいるが、稼働率が上昇するまでには至っていない。したがって、オフィス賃料は依然下落傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)								※ 大手チェーンの居酒屋やファストフード店等の店舗需要はあるが、家賃負担力自体に大きな変化は見られないため店舗賃料を上昇させるほどではない。物販店舗については売上は伸び悩んでいる。継続賃料は減額改定が行われるケースは少なくなってきており横ばい傾向である。したがって、店舗賃料は横ばいを維持している。	
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"> ・ 収益物件については、事業法人による買いの動きが少しある。ある程度まとまった土地は稀少性があり、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く、需要は堅調である。しかしながら、エンドユーザーの需要に大きな変化はないことから、価格の上昇余地は限られていると思われる。(売買仲介業者) ・ 地元の不動産会社や個人業者によって、事務所や雑居ビルを建築する目的の総額が嵩まない比較的小規模な土地やビル等の買い希望は引き続き見られるが、市場に供給される物件がほとんどなく取引は少ない。価格次第ではあるが、市場に供給されれば成約までの期間はそれほど長くかからない。なお、ある程度まとまった土地は稀少性から需要が強く、引き続き売り手市場の状況にある。(中小不動産業者等) ・ 政府の経済対策の影響で景気は上向きつつあるが、不動産取引や地価への影響は今のところ見られない。今後の景気の状態によっては地価が上昇する可能性はあるが、一方で物件の選別化や需要者の様子見傾向もあるため、地価はしばらくは横ばい傾向が続くと予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は商業地エリアが狭く市場規模も小さいことからその需給も限定され、とりわけ大きな変化は見られない。最寄り駅からのアクセスが良好な物件については、テナントの退出があったとしても比較的短い期間でスムーズに後継テナントの誘致が可能であるため、オフィス賃料及び店舗賃料ともに大きな動きはなく横ばいで推移している。したがって、地価動向も概ね横ばいで推移している。 商業エリアが駅周辺に限られることから当地区に目的を持って進出する企業が一般的であり、競合エリアもほとんど無い。現在のマクロ経済の状況を考慮すると個人・法人投資家による投資意欲の改善を一部で感じることができるとは、地価が明らかに上昇する兆しまでは未だ見えないため、地価の将来動向も横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 駅前の複合施設ビルについてJ-REITによる取得はあったものの、当地区は商業地エリアが狭く市場規模も小さいことからその需給も限定されるため、取引件数は総じて少ないが、取引価格は横ばいで推移している。金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いており、日経平均株価の上昇等、マクロ経済にとっての好材料が揃っていることから、周辺地区では共同住宅、商業施設問わず2～3億円前後で1棟の収益用不動産に対する需要が顕在化してきている。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 個人及び法人投資家とも粗利回り8%前後の水準を確保したいものの、日経平均株価の上昇や良好な資金調達環境等を受け、粗利回り7%台の水準でも購入を検討する投資家も増えつつあるが、当地区では1棟の収益用不動産が市場に放出されることは限定的で、実際に成約となるケースは少なく、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ 最寄り駅からのアクセスが良好なオフィス物件については、比較的的空室期間が短く、空室率についても概ね横ばいでオフィス賃料も概ね横ばいである。最寄り駅からのアクセスが劣る物件や近時のテナントニーズに対応できていない設備水準のビルではテナント退出後に埋まらないケースも多く、二極化が鮮明となっている。
					(前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	F ※ 茶沢通り沿いには西友、中小の物販、サービス店が存し、日曜日に歩行者天国になることから賑わいの大きい商店街となっている。当地区の店舗の賃料相場は店舗の視認性によって大きな格差があるものの、駅から近い物件では1階で坪3万円前後、2階及び地下1階で坪2万円台程度で変化がないことから、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	—	—	△	□	<p>今まで買い控えしてきたサラリーマン層による実需取引が増加する可能性もあり、隣接する瀬田地区においてはその動きが顕在化しているが、当地区は約2年後に迫った二子玉川東地区の再開発事業(敷地面積約3.1ha、延床面積約156,400㎡)の完成に対する期待性が強いものの明確な高値取引はなく、地価動向も概ね横ばいで推移している。なお、戸建素地についてはリーマンショック以降、開発案件を見合わせていた不動産業者も、最近の資金調達環境を受けて強気の価格設定をし始めている。再開発による資産価値の向上を期待する売り主と売り主ほどの積極姿勢を示さない買い主とのギャップは依然として残っているが、買いの需要は多くなってきており、現在のマクロ経済の状況が長期的に続けば、地価の将来動向は上昇に転じることが予想される。なお、2年後に大型再開発施設が完成予定であり、一部入居者も決まりつつあるが、現在のところ不動産賃貸や売買に直結する表面化した影響は見られていない。</p> <p>A ※ 金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いており、日経平均株価の上昇等マクロ経済にとっての好材料が揃っていることから、資産効果により富裕層が1～2億円程度の億ションを購入する動きが活発化している。土地については、再開発による資産価値の向上を期待する売り主と買い主との価格ギャップが解消されていないため取引件数は総じて少なく、取引価格についても概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 当地区の主な取引はファミリータイプの中古マンションで、1棟の収益用不動産の取引は少ない。最寄り駅から徒歩で10分圏内とそれ以上のエリアでは価格・賃料水準に大きな差があるが、最寄り駅から10分圏内のエリアにおけるマンションの賃料相場も堅調に推移しており、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区において老朽マンションの建替に伴う新規供給(平成27年4月竣工予定)の計画があり、着工が開始された。販売用住戸の戸数は多くはないが、駅からの接近性も良好で、販売されれば高値設定が予想される。中古マンションについては、売れ筋の徒歩10分圏内・築10年以内で、5,000万円～6,000万円程度の物件が市場の中心となっているが、売り主側に再開発効果による将来の値上がり期待が強い供給は限られている。新築マンションについて現在分譲中物件はないが、昨年まで様子見でいた需要層がかなり動き出しており、同じ東急田園都市線沿線の新築マンション価格が上がっているため、二子玉川のブランド力を考慮すればマンション分譲価格は上昇に転じている。</p> <p>H ※ 一時金のうち礼金は収受できない状況にあるが、ブランド力のある住宅地であるほか、多摩川沿いには緑も多く残っているため、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い。最寄り駅から徒歩10分以上を要するエリアと徒歩10分圏内のエリアでは賃料水準に大きな開きがあるが、最寄り駅から徒歩10分圏内では賃料水準は上昇するまでには至っていないものの、マンション賃料は横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<ul style="list-style-type: none"> 三軒茶屋地区では、投資物件(中古)について、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、利回りはグロスで8%は欲しいところであるが、7%台で検討する投資家も多くなってきた。売り希望価格と買い希望価格との間のギャップは多少残っているが、買い希望価格が売り希望価格に近づいてきたと感じる。マンションは4千万円から5千万円程度の実需に基づく取引が活発になっている。(売買仲介業者) 二子玉川地区では、住宅に関しては戸建住宅であれば6千万円から7千万円程度、マンションであれば5千万円から6千万円程度の物件は、一次取得者層の実需に支えられ堅調に推移している。収益物件については株高等を背景とした資産効果により、富裕層の動きが活発になりつつあり、1億円以上の高額マンションの取引も多数見られている。好調な資金調達環境から、一度、開発を見合わせていた不動産業者も強気の価格設定をし始めている。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区は、買主が非常に積極的に物件を探しているため、今後、中小企業金融円滑化法の期限満了に伴い、不動産が流通し始めると、地価が上昇すると予測する。(売買仲介業者) 二子玉川地区は、優良物件が市場にでることが少ないなかで、借借需要は強くなってきている。現在の需要超過や株高等といったマクロ経済の好材料が続けば、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0% 横ばい							—	—	当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。当地区東部で旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルが開業したものの、現在のところ地価水準についての影響は限定的である。また、昨年末以降、景気回復期待による株価等の上昇が当地区の地価水準へ及ぼす影響について、今後見極める必要が出てくる可能性があるものの、顕在化には至っていない。当期の地価は堅調に推移しており、地価動向は横ばいである。 当地区では中野駅地区整備事業のうち北口駅前広場及び東西連絡路が完了し、歩行者中心の広場に整備され、環境が改善している。また、旧警察大学校等跡地地区において大規模複合開発ビルが開業し、現在オフィスについてリーシングが進んでいる。同地区において4月には大学のキャンパスがオープンし、来春にも他の大学のキャンパスがオープンする予定である。したがって、同地区の事業の進捗・熟成に併せて、就業者や学生等の増加が考えられ、周辺地域である当地区においても顧客流入の増加が予想される。さらに、国内の景況感は回復傾向にあることから、富裕層を中心とした消費者マインドは改善しており、地価の将来動向はやや上昇に転じるものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区の中野駅北側商業地域においては、従来から売り物件が少ないこともあり取引は少ないが、繁華性・稀少性等が高いことから、不動産に対する有効需要は根強い。時折見られるメインストリート沿い等の取引においては、概ね妥当な水準を確保している。当地区の地価水準及び賃料水準に対する市場の見方に変化はないため、取引価格は横ばいである。
														B ※ 当地区の不動産は、比較的小規模なものが多いことから、1階店舗の賃貸条件が投資用不動産の価値に大きなインパクトを与える。繁華性の高い地域における1階店舗の賃貸需要は元々根強いが、旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルの開業による就業人口の増加により、昼食時の客足の流れが増えてきており、飲食等を中心に賃貸需要は厚みを増している。しかしながら、現時点では、1階店舗の賃料水準について影響を与える程ではなく、大きな変化は見られない。需要者が当地区の投資用不動産に求める利回りは従来から大きく変化しておらず、取引利回りは横ばいである。
														E ※ 当地区のオフィスの中心は中小型ビルであり、旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルとは、規模・グレード共に一線を画すため競合関係になく当地区への影響は限定的である。メインストリート沿い等のオフィスについては、賃貸条件は相当に調整が進んでおり底値感が見られており、当地区のオフィス賃料は横ばいである。
					前期  0% (横ばい)								F ※ 中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、1階店舗について空店舗が少なく、現在、空店舗の1店について出店の動きが見られる。また、同商店街の1階店舗の賃貸需要は元々根強いが、旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルの開業による就業人口の増加により、飲食等を中心に賃貸需要は厚みを増している。しかしながら、賃料水準について影響を与える程ではないことから、当地区の店舗賃料は横ばいである。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売買取引は増えてきているが、価格水準に変化はなく、地価は横ばいである。不動産業者の中には、現在の地価が概ね底と考えて、積極的に物件を仕入れに動いている業者も見られる。(中小不動産業者等) ・ 北口のアーケード商店街では店舗の入れ替えもみられるが、新たなテナントの成約賃料水準はこれまでの水準と同様、坪10万円程度である。再開発ビルへのテナントの入居が進んできており、ランチタイムには飲食店はかなり賑わうようになってきていることから、飲食店などの店舗の売上げは伸びているのと考え。その影響だと思うが、店舗の退店が少なくなっている。(中小不動産業者等) ・ 売買取引自体が増えてきていると感じる。ただし需要に対して供給が少なく、当社としても今後備えて売り物件を確保していきたいと考えている。(売買仲介業者) ・ 再開発ビルの影響は、今のところ賃料水準に顕著な影響を与えるには至っていない。ただし、平成25年4月に大学が開校するので、店舗等は売上増が期待できると考える。(不動産開発業者) ・ 再開発ビルの開発の影響も顕在化してきており、今後売り主側は強気で取引に臨むことが十分想定されることから、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	JR吉祥寺駅周辺のマンション開発用地については、開発適地となる土地供給は少なく、また、景況感は回復にあることから、最近のJR吉祥寺駅周辺でのマンション初月申込率も高めの傾向である。最近の取引市場では価格の底値感から吉祥寺駅周辺の戸建住宅の需要は強く、マンション開発用地を含め、買手側にやや強気の傾向も窺われ、地価動向は前期に引き続きやや上昇である。 環境良好な好立地物件を中心に戸建住宅地の地価はやや上昇気配となっているほか、新築マンションの販売状況も立地条件及び環境条件の劣る一部の地域を除いて売れ行きは好転の傾向を示している。国内の景況感は回復の傾向にあることから、今後の買需要の強まりを受けて、マンション開発用地の地価の将来動向はやや上昇になると予想される。
					前期  0～3% 上昇									A ※ 市内からマンション用地の事例を収集できなかったが、周辺の地域の取引事例を見ると、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は少なく、売り物件は少ないが需要は強く、また、国内の景況感は回復の傾向にあることから、マンション適地の取引価格は前回と同様にやや上昇である。なお、住環境と利便性に優る当地区内の土地需要は根強く、戸建住宅地については一部高値の取引も見られる。 B ※ 人気のある当地区では、好立地物件について富裕層を中心に投資用物件の相談件数は増加している。1ルームタイプは賃料動向にやや陰りが見られるものの、ファミリータイプの賃料はほぼ横ばいで推移している。取引価格はやや上昇の気配にあるものの、取引利回りに大きな変化を与える程度でなく、総じて、取引利回りは前期と同じほば横ばいである。 G ※ JR吉祥寺駅周辺地域で、分譲予定を含めて約10棟程度の新築マンションが見られるが、立地、環境等の優る地域の物件については、一部、即日完売のケースもある。しかし、立地面で劣る物件及び小規模なマンション等は完売までにやや時間を要している。総額7,000万円以上の供給物件も多く、国内の景況感の回復傾向から富裕層の買需要も見込まれることから、マンション分譲価格は前期と比較してやや上昇である。 H ※ 吉祥寺ブランドの人気は高く、吉祥寺駅圏の住環境・利便性等の優る地域は、若者を中心に需要が強い地域であるが、区部の物件の割安傾向から、1ルームタイプを中心に、やや低迷状態が続いている。総額の張るファミリータイプはやや下落の傾向も見られるが、需要の中心となるファミリータイプの賃料は前期と同じ横ばいである。

※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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	現在、JR吉祥寺駅改良工事(南北自由通路及び乗換導線の整備)及び京王吉祥寺駅ビル建替工事(地上10階建地下2階、延床面積約28,000㎡)が平成26年の完成を目前に工事中であるほか、吉祥寺駅周辺には複数の商業ビルの建替工事が見られ、増床により供給過剰の可能性も考えられる。いずれも平成26年以降の完成予定であり、現時点において、地価、賃料に及ぼす影響はほとんどない。地価動向は前期と同様に当期も横ばいである。 事務所の空室率はやや改善の傾向にあるものの、賃料はやや下落基調であり、また、3階以上の店舗は依然として下落基調であるが、前期と比較して、国内の景況感は回復傾向にあることから、富裕層を中心とした消費者マインドが改善しており、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	※ 当地区の吉祥寺駅周辺の商業地域は従来から借地が多いため土地所有権付きの売物件及び取引事例は少ない。当期はJR吉祥寺駅に近い幹線沿いに位置する準高度商業地域内の転売事例が把握でき、取引総額は当初の取得価格と同額であった。最近、土地面積20～30坪の投資用(商業地)優良物件について買手側に強気の価格設定が見られるが、大型物件についてはその傾向が見られず、総じて当地区の取引価格は前期と同様に横ばいである。							
						B	※ 吉祥寺駅周辺の事務所ビルの空室率にやや改善の傾向が見られたが、賃料はやや下落し、また、店舗については上層階の需要は弱く依然として空室が目立ち、賃料の下落基調が続いている。小規模な優良物件を除いて取引価格は横ばい傾向にあることから、現状の取引利回りはやや低下傾向であり、前期と比較して取引利回りはやや低下している。							
						E	※ 当地区はここ数年オフィスビルの新規供給が少ないため、空室率はやや改善の傾向にあるものの、賃料はやや下落傾向を示している。中古の中小ビルだけではなく、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3階以上は苦戦している様子である。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である。							
						F	※ JR吉祥寺駅周辺のメインストリートの1階店舗を中心に、地下1階及び地上2階の店舗需要は強く、賃料は高額で空室は少ない状態が続いており、賃貸借市場としては安定しているが、吉祥寺駅からやや離れた地域及び上層階の部分は需要が弱いほか、飲食店舗についても、一部の地域を除いて、やや苦戦している様子であり、店舗賃料は前期と同様に一部の地域を除き、総じてやや下落基調である。							

※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(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	<ul style="list-style-type: none"> 住宅については、平成25年に入り需要者の絶対数が増えており、成約件数も徐々に増加している。また、今まで動きが鈍かった1億を超える物件の成約も数件ではあるが見られるようになってきている。(売買仲介業者) 景気上昇への期待感や消費税増税の影響か、ボリュームゾーンを中心に成約が増加傾向にある。富裕層を中心に投資用物件の購入希望もみられるが、吉祥寺地区は投資用物件が少ないため、成約にはなかなか至っていない。(売買仲介業者) 商業については、駅前商業地域等の商業立地に優る地域は、1階部分の店舗需要は依然として強く、空室が発生した場合でも、早期に新しいテナントが決まっているようであり、条件の良い立地であれば高値でも成約に至っている。なお、当地区は従来より事務所需要が弱い地区であり、事務所の空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) 住宅については、需要が増えてきたが、当該傾向が4月以降も継続するかは不透明であり、当面の間は、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 商業については、地区内及び地区周辺において地価動向に影響を与える新たな開発等の要因も特段見あたらないことから、地価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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	国内の景況感の回復傾向及び価格の底感と今後の消費税増額の可能性等から、JR立川駅至近の好立地物件については、戸建需要を中心に買需要が強まっている状況であるが、マンション開発用地については分譲価格は概ね横ばいの状態であり、現在の素地取引の動向及び販売状況から、地価動向は前期に引き続き横ばいである。 国内の景況感の回復傾向にあるため、戸建住宅地は価格の底感等から環境の良い好立地物件を中心に高値の取引事例も複数見られており、地価はやや上昇気配となっていることから、新築マンションの販売状況も好転することが見込まれ、特に、JR立川駅徒歩圏内のマンション開発用地の地価の将来動向はやや上昇になると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ JR立川駅周辺の住宅地域は戸建住宅に対する需要が強いため、マンション建設目的での取引は少なく、開発用地となる事例は収集できなかったが、投資採算を重視した立川駅南口方面の幹線沿いの事例及び隣接する昭島市の事例等から、取引価格は前回と同様に横ばいである。なお、最近、戸建住宅地の価格については底感が強くなっており、高値の事例も見られるほか、郊外部の住宅地域では戸建開発素地の取引件数が増加傾向にある。 B ※ 相続対策のほか、最近では都心部からの需要も含め、資金的に余裕のある富裕層、個人投資家が投資用不動産を求めるケースがやや増加している。立川駅周辺は諸施設に恵まれ、好立地、築浅の物件については賃料下落のリスクも少なく、賃貸市場は比較的安定的に推移している。また、取引価格にも大きな変化が見られないことから、取引利回りは前期より概ね横ばいで推移している。 G ※ JR立川駅周辺で昨年からの数棟の新規分譲マンションが供給されているが、小規模敷地のマンションが多い。最近、利便性のやや優る地域に中規模程度のマンション分譲が開始されたが、当初契約率は比較的高く、竣工時には完売の予定と思われるが、最寄り駅までの接近性に劣るマンションは契約率も低く販売状況は芳しくない。総じて当地区においてはマンション分譲価格は前回と同様に横ばいである。 H ※ 単身者用の賃貸物件は供給が多く、需要の減少とともに、劣化物件及び駅から遠い物件を中心に空室率は高い状態が続いており、賃料はやや下落基調であるが、JR立川駅の周辺地域で、築浅で好立地の物件は比較的稼働率は高くマンション賃料は前期と同様に横ばいである。セキュリティ等の設備水準の完備している物件と劣化物件及び利便性が劣る物件の賃料の二極化が進んでいる。

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 下落 (前期)  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が進展し、平成27年11月の完成を目指して本格的に動き始めているが、現在時点で地価に与える影響はほとんどない。現在のオフィス需要は依然弱く、賃料はやや下落傾向にあるほか、1階の店舗を除いて店舗需要も弱く、地価動向は前期に引き続きやや下落基調である。 前期と比べて国内の景況感は回復傾向にあるほか、立川駅周辺の再開発事業が進捗しており、また、立川駅を南北に結ぶ自由通路を開設し、商業棟を建設する計画等も予定されており、立川駅を中心に開発期待感はある。しかし当期においては、特に地価形成に特徴的な変動となる影響要因は見あたらず、地価の将来動向は依然やや下落の傾向で推移するものと予想される。 ※ 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い。市内で高価格帯の取引を把握することはできなかったが、立川駅南側で個人間による取引が見られ、概ね適正な取引水準である。外周部の幹線沿いに事業用向きの取引が若干見られる。国内の景況感は回復傾向にあるものの、当地区に係る実体経済は改善しておらず、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱く、取引価格は前期と同様にやや下落である。 ※ B 最近、小規模事務所(30坪未満)のテナント需要はやや増加の傾向にあるものの、規模が大きくなると需要は依然として弱い。土地需要は前期と同様に未だ回復基調にない。地区内のオフィスビルについては比較的高い稼働率を維持しているが、更新等の契約時には賃料の値下げ交渉が見られる。取引利回りは前期とほぼ同じであり、概ね横ばいの状態である。 ※ 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、更新時には共益費を含めて値下げ交渉が前提となっている。共益費が高いビルはやや苦戦している様子であり、成約までの時間を要する傾向にある。中規模以上のビルはテナント需要も弱く、新規の成約に至るには募集賃料より下げた契約及びフリーレント契約が常態化している。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ前期並のやや下落である。 ※ F 店舗については、立川駅周辺の立地の優る1階飲食関連を中心とした小規模店舗の需要は相変わらず強く、また、空室はない状態である。立地条件の優劣、階層、業種及び築年等について二極化が顕著に見られる傾向は前期と変わらないが、最近、学習塾、予備校等の教育関連の需要が多くなっている。しかし、規模が大きく総額の嵩む物件の市場滞留期間は長く、1年以上も空室の物件も見られる。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、店舗賃料は前期と同様に一部の地域を除いて総じてやや下落基調である。

※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(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<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"> ・ 商業地については、事務所賃貸需要は企業の体力が弱いため、事務所の家賃負担を減らす傾向に変わりなく、引き続き事務所需要は弱い。大手企業の進出もない。1階飲食店舗を除いて店舗賃料は借手市場が続いている。1月以降、飲食店舗のほか学習塾等の教育関連業種を中心に賃借の問い合わせ件数は増加しているが希望額以下でないと成約しない場合も多く、募集賃料で成約することは少ない。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、1月から2月以降、JR立川駅徒歩圏内で富裕層からの相談件数が増加している。買い希望価格も高めで、富裕層を中心に購入意欲が高まっており土地価格はやや上昇している。都心の業者からの投資用収益物件の問い合わせが多くなった。都心部と比較して利回りが良いため、郊外のアパート、マンションに投資する個人投資家が増加した。(売買仲介業者) ・ 商業地については、規模の大きな事務所は需要が弱い状態が続いている。国内景気はやや回復しつつあるが、当地区の需要者として期待できる企業の収益は改善しておらず、地価はやや下落と予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、JR立川駅まで徒歩圏内の地域は供給が少ないことから、好立地の物件について今後の地価は、やや上昇すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	百貨店撤退の影響により、立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出し、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、八王子駅ビルのリニューアルオープンによる商況への影響は限定的で、地価動向は前期の横ばいからやや下落傾向に転じている。また、売買における当事者は八王子市内で完結するケースが多く、他エリアの地価動向の影響を受けにくいため、地価下落の背景となっている。大型店の撤退等により商業販売額は減少し、立川市への事務所統合等による空室も増加していることから、商業地に対する需要は減退傾向にある。また、八王子駅ビルのリニューアルオープンは起爆剤となりうるほどのインパクトはなく、当地区の商況への影響は限定的、短期的であるため、地価の将来動向はやや下落傾向と予想される。
						※								A 高価格帯の取引、売り物件はともに見られない。小規模画地やマンション用地など中価格帯の物件取引が一部見られる程度で、取引価格はやや下落傾向にある。昨年の下期は、全体的な取引件数の減少が見られたが、その状況からは脱却しつつあり、取引は売り希望価格と買い希望価格が歩み寄る形で成約しているが、物件による二極化及び市場滞留期間の長期化の状況が続く。
						※								B 当地区の商業地に対する不動産投資法人・ファンド等の投資需要は弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。また、八王子駅周辺の事務所・店舗の撤退に伴い、後継テナントが決まらないケースも多く、空室の長期化、シャッター化進行している状況から、全体として取引価格、賃料ともに下落傾向にあり、投資リスクは増大しているため取引利回りはやや上昇している。
						※								E 築年数の経過したスペックの劣るビルや立地条件の悪いビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。近年の値下がりによりオフィス賃料には底値感がでてきているが、企業の撤退・移転等により市内のオフィス需要は低調で、後継テナントがなかなか決まらないケースもある中、オフィス賃料は依然下落傾向にある。
													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、買い回り品の顧客は、立川・聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ流出しており、店舗需要に影響している。昨年10月に八王子駅ビル北館がリニューアルオープンしたが、波及効果は限定的で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"> 平成24年の下半期は、全体的な取引件数の減少が見受けられたが、その状況からは脱却しつつある。しかし、昨年水準に回復する程度にとどまっている。消費税増税に伴う駆け込み需要は現状では見受けられず、物件による二極化及び市場滞留期間の長期化の状況に変わりはない。売買当事者は八王子市内の者であるケースが多く、他エリアの動向の影響を受けにくいため、取引が旺盛である都心エリアの波及効果にも時間を要し、地価の下落は継続している。(売買仲介業者) 売り希望と買い希望の価格差が圧縮されており、売り希望価格と買い希望価格が歩み寄りを見せているが、絶対的な供給が少ないため、八王子駅周辺の土地取引の成約事例はほとんど見られない。八王子駅周辺では事務所・店舗の撤退が散見され、後継テナントが決まらないケースもあるが、新規出店のケースも数少ないが見受けられる状況である。八王子市に隣接する日野市内において、大規模商業施設の建築が計画されているが、八王子エリアへの波及効果は不明である。(売買仲介業者) 景気動向等のマクロ的要因に明るい兆しも見られるが、当地区の地価は下落局面からは脱却しきれておらず地価はやや下落と予測する。また、立地による地価の二極化の側面に変化はない。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇										前期と同様に、周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いており、オフィス賃料については横ばいではあるものの、そろそろ底入れ感も聞こえるようになってきている。また、取引価格は上昇し、取引利回りが低下しており、駅ビル建替えへの期待感等から、地価動向については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。これらに加えて、政策等による不動産市場全体としての回復傾向等もあり、東京の地価上昇が神奈川県に波及する際には、まずは中心である横浜西口エリアと考えられることから、地価の将来動向についてはやや上昇傾向で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ A 当地区は県内随一の繁華性を有することと、駅前立地の稀少性から需要は底堅い。当地区周辺の繁華街では高位の価格での取引も散見されるが、当地区内での取引はほとんど見られない。しかし、東京エリアに比べて割安感があるほか、横浜駅ビルの建替等に対する期待感等から取引価格は引き続きやや上昇傾向である。	
														※ B 取引価格はやや上昇傾向にあるものの、オフィス賃料及び店舗賃料は横ばい傾向で推移している。そのため取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。	
														※ E 既存ビルの多いオフィス街の空室率は依然として高止まりの状態であるが、築浅オフィスビルへの選好は強まっていることから、当地区のオフィス市況はやや改善傾向が見られる。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引き続き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、オフィス賃料はほぼ横ばい傾向である。	
														※ F 飲食店舗、物販店舗の新規出店需要は相変わらず強く、空室は少ない。ただし、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。	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0% 横ばい									主な取引事例は入札によるものであるが、今まで落札者が現れなかった時期と比較すると、徐々にではあるが前向きな動きが顕在化しつつある。ただし、明確に地価を上昇させるほどの力強さは認められず、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。 徐々にではあるが前向きな動きが出始めていることのほか、暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られること、最寄り駅の1つであるJR桜木町駅のリニューアルが正式決定(2014年夏開業)されたことなどから、将来的に地価はやや上昇に転ずるものと予想される。
					前期  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	A ※ 横浜市による59街区の開発事業予定者が平成24年12月10日に、32街区の開発事業予定者が平成25年3月25日に決定された。また、MM21地区内への本社又は支社機能の移転、そして東日本大震災後では初めてのオフィスビルの建設(46街区)が決定されるなど、MM地区の熟成度が一段と進んでいるものの需給関係に大きな変化はないため、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ MM地区の空室率については、この3ヶ月でやや改善傾向を示しているが、賃料は概ね横ばいで推移している。稼働中の収益物件の取引事例はなかったが、全般的な投資家の期待利回りに大きな変化は認められないこと、空室率の改善も、利回りに影響を与えるほど大きなものではないことから、取引利回りは概ね横ばいである。 E ※ MM地区のオフィス空室率については、支社等の移転もあったことから、この3ヶ月でやや改善傾向を示しているが、代替競争等の関係にある周辺オフィスエリアの空室率は高止まりしていることから、賃料水準を上昇させるほど力強いものではない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 大規模ビルの店舗については、自社リーシングを行っていることから、仲介会社を通じた賃料水準の把握が困難であるが、ヒアリング調査を踏まえるとこの3ヶ月間における店舗賃料水準に大きな変動は認められない。そのため店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
				横浜駅西口、みなとみらい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> 横浜駅西口において、売り物件の少なさから売買市況は活発ではないが、県内全般の取引は去年末頃から増加しており、富裕層による節税目的の物件取得が目立つ。横浜駅西口の取引件数は多くないが、買い希望は恒常的にあるので、潜在的には地価は改善していると考え。(売買仲介業者) みなとみらい地区は、今後大型商業施設の建設・開業が続き、街の魅力は高まると考えるが、熟成度で考えると西口に比べてまだまだこれからという印象である。(売買仲介業者) 横浜駅周辺の取引は少ないが、全般的に取引は増加傾向にあり、売買市況の潮目が変わったかもしれない。地価についてはもう底は脱したと考えられるが、本格的な上昇とまではいえない。(売買仲介業者) みなとみらい地区のマンションに関しては、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、マンションが建設できるエリアに規制があるため、底堅い需要が認められる。(売買仲介業者) 徐々にではあるが、新規設備投資に関する資金需要が増え始めてきている。(金融機関) 地価や景気の先高感を睨んだ積極的な動きがみられるようになってきた。(金融機関) 住宅系の投資物件は動いているものの、商業地の取引はあまりないため、取引市場が本格的に活発になる見込みは今のところ見られないが、取引市場の雰囲気自体は改善しつつあり、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は集客力に優れ1階店舗の賃料水準も堅調であり相対的に稀少性が高い。私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始され、地価の底入れ感はあるが、明らかに地価が上昇するまでには至っておらず、現状においては地価動向は概ね横ばい傾向にある。 地価は下落傾向が止まり、現在横ばいで推移している。当地区は日本でも有数の商業地としてのポテンシャルは高く潜在的な需要は常にあるため、景気が回復し消費がさらに改善し鉄道の相互直通運転が単なる開業効果に留まらず、最寄り駅の乗降客数の増加が続き、商店街の売上増加が明らかになれば、地価の将来動向は横ばいから上昇に転じることも考えられるが、当分の間、地価の将来動向は横ばいが続く予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A 当地区については、元町メインストリートに限らず取引は引き続きほとんどないが、元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあり、商業地に対する投資意欲は底堅い。ただし、参考となる周辺の商業地の取引価格は横ばいで推移していることなどを踏まえると、当地区の取引価格も横ばい傾向で推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B 賃料については、平成25年3月に私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始されたが、未だその影響は限定的であり、1階店舗は前期同様横ばいで、上層階には空室があるものの、オフィス、住宅ともほぼ前期と同水準である。取引価格は全般的に横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E 当地区は日本でも有数の店舗中心の商業地のため、オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、小規模オフィスへの需要が見込まれる程度である。新築オフィスビルへの選好性もさほど強くない状態で安定しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 日本でも有数の知名度の高い商業地であり、旧来からブランド力を活かして、卓越した地位を維持し続けてきた。3月16日に東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が開始されたが、まだテナントの出店意欲向上までは至っていない。また、出店業種等に関するまちづくり等のルールがあるため、やや需要増大の抑制になるという懸念材料もある。以上より、当期について、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"> ・ 前期に引き続き売り物件が少ない。(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、この場合は賃貸ではなく、売買により取得していると思われる。このような新規参入者には地元業者の組合から新規出店を認めてもらう必要があるらしく、組合の存在が雑多な業種の参入を防いでいるとのことである。(売買仲介業者) ・ 賃貸についても、もともと地元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見られる。ただし、路面店(1階)以外はテナント付きが悪い。(売買仲介業者) ・ 横浜西口地区等と同様に徐々にではあるが、新規設備投資に関する資金需要が増え始めてきている。(金融機関) ・ 地価や景気の先高感を睨んだ積極的な動きが見られるようになってきた。(金融機関) ・ 今後、円安・株高等を背景として企業業績が回復してくれば、徐々にではあるが当地区の地価はやや上昇すると予測する。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区における取引はないが、地価水準については収益性により把握される。当期については、賃料水準が底ばいで推移し、空室率についても概ね横ばいで推移している。さらに、典型的な市場参加者である法人投資家等の期待利回りも、大きな変動はなかった。したがって、当期の地価動向は横ばいで推移している。 堅調なオフィス需要を見込める展望がないことから、投資家サイドに対する収益物件としての魅力は弱いまま推移している。当地区の市場動向を変化させる要因は見あたらないことから、地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 前期と同様、当地区における取引は少ない。その理由としては、高止まりしている空室率を背景に、賃料水準の上昇も見込めないことが考えられる。しかし、当地区における主要なテナントである、自動車、半導体関連企業の業績に一部回復の動きも見られることから、底打ちの期待もある。したがって、当期の取引価格については横ばい傾向で推移している。
														B ※ 前期以前と変わらず、既存ビルのオフィス賃料は、底値圏の横ばいで推移している。空室率にも大きな変動がなく高止まりしており、取引価格も横ばいであるため、取引利回りも横ばいで推移している。
														E ※ 前期以前と変わらず、既存オフィスビルについては共益費込みで坪7千円程度で、また築浅ビルについては同坪9～11千円程度で募集している。一時期横行した、一般的な慣行を大幅に上回る長期のフリーレントについては、ここに来てみられなくなっている。また、集積しているテナント企業の業績にもやや明るい兆しが見えつつあるため、当期のオフィス賃料については、概ね横ばいで推移している。
													F ※ そもそも当地区における店舗賃料水準は、他のエリアからの集客を目的とするような高収益型の店舗ではなく、概ねオフィスに併設された1階店舗部分に限定されて形成されており、物件によってばらつきがある。当該水準は、概ねオフィス賃料と連動して推移するため、オフィス賃料と同様に前期以前と変わらず、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(特にバブル期に建築された築年が経過したビル)などの需要は無いが、新横浜周辺のロードサイドにおいては、将来的に第3京浜へのアクセスがよくなることを期待した倉庫や飲食店舗需要が見られる。(売買仲介業者) ・ 一般的にオフィス需要は依然として弱く、入居理由は総じて区内内の移転であり、空室率改善には至っていない。地区の水準からみて下限値に近い賃料水準になっていると考えられるが、今後回復の兆しは見られない。従来30坪から40坪の需要が多いエリアだが、最近10坪から20坪程度にも対応するなど、テナント需要を幅広く取り込もうというオーナー側の苦労がみられる。(賃貸仲介業者) ・ 横浜西口地区等と同様に徐々にではあるが、新規設備投資に関する資金需要が増え始めてきている。(金融機関) ・ 元町地区と同様に地価や景気の高感度を睨んだ積極的な動きがみられるようになってきた。(金融機関) ・ 地価水準も相当下落してさすがに底に近いのではないかと考えるが、上昇する兆しは見られず、地価はしばらくは横ばいが続く予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	前期と同様、ニュータウン内のマンション用地の取引は少ないが、人気の高いエリアであり、分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができることから、地価動向についてはやや上昇傾向で推移している。 人気のある市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが並行して走るセンター南駅徒歩圏内にあり、周辺商業施設も順調に増加する等によって都市機能が充実して熟成度が高まってきていることから、地価の将来動向は今後も引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。 A※ 前期と同様、ニュータウン内のマンション用地の取引は少ない。ただし、子育て世代を中心に人気が高いエリアであることから、区内では依然として人口増加が続いており、マンションに対する潜在的需要は底堅い。特にセンター南・同北駅は市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが平行して走る区間で、駅周辺は若い家族連れで休日は賑わっており、人気を高めていることから、取引価格は前期に比べやや上昇している。 B※ ファミリー向けを中心としたエリアであり、もともと投資物件が取引されることは少なく、地主の有効活用により建られた築15年を過ぎた数億円程度の1棟売りマンション等が区内で数件存する程度の市場規模である。したがって、そもそも物件によってその水準にばらつきがあるが、取引利回りに特段の変化は見られず、取引利回りは横ばいで推移している。 G※ 子育て世代を中心に人気の高いエリアであることから、分譲価格も安定的に推移している。最近の傾向としては、分譲面積をやや小さめにして、販売総額を抑えて購入しやすい価格帯とするような販売努力も見られる。需給は均衡しており、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 H※ 従来から賃料水準が比較的安定的に推移しており、ファミリー層を中心とした3DKタイプの賃貸マンションやテラスハウスなど、旧来からの土地所有者が有効活用した賃貸物件が多い。駅に近いエリアにおいては依然として人気が高く、需給は均衡しており、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	▽	□	□	△	—	—	前期に引き続き取引はないが、収益性により地価が形成される地域であり、その構成要素のうち、店舗賃料については上昇傾向、空室率は横ばいで推移している。また、主たる市場参加者である法人投資家等の期待利回りに大きな変化はないことから、地価動向についてはやや上昇傾向にある。 政府の金融緩和策など不動産市場に明るい兆しが見られ、区内では駅周辺の大型商業施設の改装等が引き続き活発に行われており、加えて人口増加、駅乗降客数の増加を踏まえると、当分の間、地価の将来動向は当期と同様にやや上昇基調で推移するものと予想される。
						※ A 港北ニュータウン内の大規模な商業地や商業施設については取引が少ない。関連する物件として、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビルの売り物件がある程度で価格が一樣ではない。物件ごとの個別性に着目した取引が主で、収益性・事業採算性に着目した価格水準が形成されており、周辺の駅前商業施設の増加と相俟って、取引価格は前期に引き続きやや上昇した。 ※ B 当地区では、前期と同様に投資用物件の取引が極端に少ない。取引価格については収益性に着目して形成され、空室率については概ね横ばい、店舗賃料はやや上昇傾向にあるが、取引価格もやや上昇傾向にあるため、取引利回りについては概ね横ばいで推移している。 ※ E 港北ニュータウン内のオフィスについては、主に商業ビル等に付属するバックオフィスのような小規模なものが多く、オフィスの賃料水準はマンション賃料とほぼ同様の動きを示す傾向にある。当期においては、特に大きな動きもなかったため、オフィス賃料については概ね横ばいで推移している。 ※ F 港北ニュータウンの中心であるセンター北駅周辺については、商業施設が集積・熟成しつつあり、比較的広域にわたる商圈の背後人口も順調に増加しており、高い収益性が見込めることからエンドテナントの出店意欲も強く、前期に引き続き店舗賃料は上昇傾向で推移している。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 住宅については、販売センター等の来場者数は例年同期と比較して若干増加している。売り出し物件数及び成約までの期間は概ね例年どおりである。仲介業者の査定値の水準で売り出した物件については堅調に成約しており、査定値にも大きなブレはない。(売買仲介業者) 中古マンションについて、3,000～4,000万円台の物件、100㎡超で5,000万円程度の物件の売れ行きが良い。売り出し後販売が長期化していた物件の成約が目立つ。価格は概ね横ばいである。(売買仲介業者) 消費税増税について、顧客の心理に明らかに影響が出ていると感じる。(売買仲介業者) 商業については、オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価動向に大きな変動は見られない。(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。賃貸市場の動向としては、背後の住宅をターゲットとする住宅産業関連等の営業支店の入居が多く、近隣の新横浜より賃料水準が高い。センター北駅前の商業施設が改装され、今後の集客増加が期待される。(賃貸仲介業者) 住宅地としては、株価高、消費税増税の影響を考慮し、若干強含みであるが当面の地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 商業地としては、オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、地価に今後大きな変動は見込まれず横ばいと予測した。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	マンション適地の取引はなかったが、たまプラーザ駅徒歩圏の一般住宅地の需要は堅調で、平成24年後半以降の成約価格水準を踏まえると、地価動向はやや上昇基調が続いている。マンション建築が可能な容積率が相対的に高い土地も、最新の事例から上昇傾向にあることが読み取れる。 マンション適地が供給された場合の競合は激しくなると予想されるが、現時点においてたまプラーザ駅徒歩圏における最新のマンション分譲価格は概ね横ばいであることから、エンドユーザー需要に対応した価格設定がなされているものと思料される。したがって、人気の地区とはいえデベロッパーも仕入価格について慎重にならざるを得ないため、地価の将来動向は上昇基調にあるものの、上昇率は小幅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適地の供給は少なく、高価格帯でのマンション分譲が可能であることから、マンション適地が供給された場合の競合は激しくなることが確実である。たまプラーザ駅徒歩圏内は、一般住宅地成約価格も上昇しており全般に取引価格はやや上昇している。 ※ B たまプラーザ地区の特性から、賃貸物件はファミリー向けのものが中心となっているため、1ルーム等の投資適格である当地区周辺の収益用不動産の取引は確認できない。また、期待利回りに特に変化はなく、賃料にも特に変動は見られないため、取引利回りも概ね横ばいである。 ※ G たまプラーザ駅徒歩8分美しが丘2丁目12月中旬第1期販売され、5月から最終期の販売が始まる分譲マンションの平均単価は260万/坪前後であり、以前の水準と同等である。また、青葉区内の数期に分割分譲中マンション価格にも変動状況は見られないなど、マンション分譲価格は横ばいである。 ※ H ファミリー向けの物件が多い地区であることから、もともと賃料水準の変動も小さい。たまプラーザ駅及びあざみ野駅を最寄り駅とする新築賃貸マンションの募集がなされ、どちらも駅から遠い立地条件と建物品等を加味すると双方とも概ね妥当な賃料水準であったため、概ね順調に入居が進んでいるなど、マンション賃料は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"> ・ 例年の同期と比較すると、来場が2割ほど増加している。成約も堅調で、概ね例年どおりの状況である。売り物件数は例年より若干増加傾向である。地価は概ね横ばいであるが、駅近の物件は極めて僅かながら強含みであり、バス便の物件は地価変動がない。(売買仲介業者) ・ 株価高の影響で来場も増え、株価に連動する地価の上昇期待でこれまで様子見をしていた高齢者を中心に売り希望が少しずつ増えてきている。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについては、駅徒歩圏の物件を中心に成約状況が好調であり、仲介業者の査定額を上回って成約するケースが散見される。(売買仲介業者) ・ 開発素地については駅徒歩圏外でミニ開発が散見されるが、目立った動きはない。(売買仲介業者) ・ 個人投資家による一棟アパート等の取得需要がやや増えてきた。(売買仲介業者) ・ 当期の株価高等の経済情勢が当面は継続すると見込まれるので、連動して地価はやや上昇すると予測する。たまプラーザ駅周辺の人気は定着しており、取引は一般的に順調に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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	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、電機メーカー本社ビルの竣工、西口大宮町A-2街区、川崎駅北口自由通路等の整備等により、将来の発展期待や人口増加が見込まれる。このため、駅周辺に限っては稀少性もあり店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く取引価格はやや上昇しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の先行きに明るさが見えており、駅周辺での再開発や新規事業に対する期待もあり、また、就業人口の増加やマンション開発による居住人口の増加も引き続き期待されることから、地価の将来動向は当面やや上昇傾向で推移するものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 川崎駅東口駅前ロータリーに面した川崎駅北口地区市街地再開発事業ビル1階店舗と京浜急行線高架下店舗が昨年10月1日に同時開業したこと、川崎駅西口における電機メーカー本社ビルの竣工、川崎駅北口自由通路の新設工事着手(一部商業施設の整備を伴う)など、川崎駅周辺地域全体で商業業務の集積が進展しつつあること等を背景に、取引価格はやや上昇している。 B 投資家による川崎駅周辺のオフィスビルに対する取得意欲は回復傾向にあるものの、取引利回りの低下には至っていない。川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料、オフィス賃料は概ね変動がなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 E 平成24年中に見られた空室発生に伴う賃料下落は終息に向かい、前期から引き続き、駅前立地の比較的新しく管理が良好なビルのオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。立地条件の劣るビル等の賃料は下落傾向にあるように、二極化傾向が見られるが、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ある。また、電機メーカー本社ビルの開業等により、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										
						・ オフィス賃貸市況は、一時期、空室率が悪化したが、今年に入ってからテナントが決まりつつあり、徐々に改善している。(賃貸仲介業者) ・ 東京との賃料格差があまりなくなったため、川崎駅周辺から東京都内に転出するテナントが見られるなど、市況は東京との連動性が高く、東京のオフィス市況の回復なしには当地区の本格的な市況の回復は見込まれない。(賃貸仲介業者) ・ 川崎駅周辺の取引は相変わらず少ないが、県内全般の取引は去年末頃から増加している。潜在的な買い希望は恒常的に存在していることから、立地条件に優れた物件については改善傾向にあるのではないかと。(売買仲介業者) ・ 西口の大規模商業施設が去年秋口にリニューアルを行ったことにより、東口の競合店舗に影響が出る反面、駅周辺に賑わいがでるなど、相乗効果も一定程度でている。(売買仲介業者) ・ 良好な売り物件が少ないことにより、取引が少ない状況は続くと考えられるが、引き続き買い希望は存すると考えられるため、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	元住吉駅周辺は賃貸・取引いずれも需要の強い人気エリアであるが、売り物件は少なく、駅周辺で売り出し物件があれば競合が予想される。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安定的に推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向はやや上昇傾向にある。 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、人口の増加、地域の認知度が一層高まることを背景に、今後も地価の将来動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。 A ※ 隣接する武蔵小杉駅で大規模マンション低層階の商業施設及び駅ビルに隣接する商業ビルが今年春に順次開業しており、このほかにも複数の再開発事業や開発計画が進んでいる。また当地区周辺における現在の素地の需要者は、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが多く、まとまった規模の土地を比較的高値で取引するケースも見られる。当地区に対する需要は底堅く、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ マンションの賃料水準については、1ルーム、ファミリータイプともに概ね前期と同水準で推移している。また、マンションの価格についても概ね横ばいで推移している。そのため取引利回りについては横ばいで推移している。 G ※ 元住吉駅から徒歩10分圏内の物件が発売の中心であり、住環境の良好な物件は平均分譲価格5,500万円でも完売している。また武蔵小杉駅に近接した物件は高い成約率で推移しており、需要が強い。ただし、隣接する東京と比べて割安感がある当地区においても、神奈川県内においては分譲単価が高水準となっており、エンドユーザーの観点から平均分譲価格の引き上げには困難が伴う。総じてマンション分譲価格は横ばい傾向で推移している。 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、1ルーム、ファミリータイプともに底堅く、マンション賃料は引き続き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であるが、人口増に比べて賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近く人気の高い賃貸物件の中にはやや割高な賃料となっているものも散見される。

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇										武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュの状況にあり、複数の再開発事業が進行中であり、地域の認知度が高まっている。更に今年3月には、東急東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転が開始され、更に交通利便性が向上した。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ショッピングセンターや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の商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に地価動向はやや上昇傾向で推移している。当地区は、開発とともに認知度が高まってきている。さらに東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の開発(大型ショッピングセンター及び超高層タワーマンションが建設予定)、JR南武線北側の大規模な社宅跡地の開発(超高層タワーマンション及び商業系施設を建設予定)が進行中であり、今後、これら事業への期待が一層高まる。また、地域人口も増加傾向にあることから判断して、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 武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュ状況が続き、複数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は大型ショッピングセンターが建設予定で、また、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区で計画中の超高層のツインタワービル内には大規模なコンベンションセンターが整備される予定である。大学キャンパス移転による校舎跡地には、当地区及び周辺の人口・世帯数の急増に対応するため市立小学校の新設計画が公表されている。これらの住環境の向上を背景に、駅周辺でも高額な取引が見られ、当地区の取引価格はやや上昇傾向にあるものの、賃料上昇・取引利回りの動向に基づく投資採算性の観点から、地価上昇の程度は落ち着きつつある。		
																※ B オフィス賃料に概ね変動はないが、今後も人口・世帯数の増加が見込めるので飲食業を中心に开店意欲は旺盛で店舗賃料は上昇傾向にある。法人投資家が取得するような物件の取引利回りは概ね横ばいであるものの、比較的小規模の物件では賃料の上昇以上に取引価格が上昇しており、一般的に取引利回りはやや低下している。
																※ E 既存ビルのテナント入れ替えに伴う募集は見られるが、当地区に新たなオフィスビルの供給はなく、オフィスビルの空室率は改善傾向にある。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には、現在、地下1階地上11階建の店舗・オフィスビルの建設が進んでいるが、完成予定は今年5月であり、未だ現在のオフィス賃料に大きな影響は与えてはいない。
					 前期 3～6% 上昇								※ F 当地区及び周辺地区の再開発事業による超高層マンションの建設に伴って人口・世帯数が増加しており、店舗の供給が少ない中、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ため、店舗賃料は引き続きやや上昇傾向にある。			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	<ul style="list-style-type: none"> 元住吉地区では、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おり、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区はタワーマンションで6,000万円から8,000万円の高額物件も売買されており、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5,000万円台であり、客層はファミリー層だけではなく、最近はDINKS層、単身者も見られる。通勤圏は東京駅、渋谷駅、品川駅、横浜駅等幅広い。また、元住吉地区及びタワーマンションを除く武蔵小杉地区は、4,000万円台が需要の中心である。平成26年度には大型商業施設が武蔵小杉地区にオープン予定である。(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、賃料は堅調さを維持し、地区の発展期待とともに賃貸需要は堅調に推移すると考えられる。(賃貸仲介業者) 元住吉地区の住宅地は、需給が均衡しており、今後も地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 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、地価は当面横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区		新百合ヶ丘	住宅 前期 0%横ばい 0~3%上昇									建築費の高止まり状況、今後の消費税の動向が不安要素ではあるものの、当地区におけるマンション素地の稀少性及び競合状況を背景に、地価は比較的高水準で推移しているため、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 マンション素地に対するデベロッパーの需要が強く、また、景気動向にも明るさが見られることから、当面は地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	□	□	△	—	—	□	□	A ※ 駅近接のマンション地域の範囲は狭く、当地区においてはマンション素地の取引は把握されなかったが、マンション素地は引き続き稀少性を有しており、需要は旺盛である。当地区においてマンション素地の入札があればデベロッパー間での競合が予想される。前期以前に周辺駅圏で取引事例が把握された。同一沿線では新百合ヶ丘駅の住環境が突出しているため価格水準は大きく異なるものの、需要の強さが確認された。また、沿線は異なるが同一需給圏である東急田園都市線沿線では高額取引が散見された。そのため、当期の取引価格はやや上昇に転じている。
														B ※ J-REITやファンドによる投資物件の取得は把握されなかったが、同一沿線においてアパートの一棟売りを中心とした取引が見られ、個人投資家や地場の不動産業者等が需要者となっている。粗利回りは7~10%程度が中心となっており、安定的に推移している。また、マンションの賃料は概ね安定的に推移しており、取引利回りは横ばいである。
														G ※ デベロッパーへのヒアリングによると、駅徒歩5分以内の駅近接エリアで250万円/㎡、徒歩10分圏内で200万円/㎡程度が価格設定の上限となっている。平成24年には川崎市のマンション平均分譲単価は下落に転じているものの、発売物件の地域性及び個別性による影響による部分が大きいと、当地区におけるマンション分譲価格は横ばいである。
														H ※ 近時において、1ルームマンションの空室増加、借上げ社宅等のファミリータイプの需要減を背景に賃料水準は若干の下落基調で推移してきたが概ね一服感が見られる。そのため、当期においては、マンション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"> ・戸建住宅を中心に、中古マンションも2~3千万円台の物件がよく動いている。(売買仲介業者) ・最近の株高・円安の影響から、需要者の心理が好転した。企業業績の回復、給与増の期待から、市場滞留期間が短くなってきた。新百合ヶ丘駅周辺の、築浅の中古マンションも4~5千万円の物件が売れている。(不動産開発業者) ・素地の仕入れは活発になっているが、物件が少なく、エンドユーザーの購入価格よりも高く買うケースも見られ、特に戸建住宅素地についてやや過熱気味の傾向にある。大手の不動産業者やハウスメーカーが素地の仕入れを積極的に行っている結果、中小の開発業者が素地の仕入れができず、厳しい状況になってきている。(売買仲介業者) ・多摩線沿線は五月台や栗平の人气が高く、戸建住宅は4~5千万円、マンションは3千万円台のものが売れ筋となっている。(不動産開発業者) ・素地の仕入れは活発であるが、物件が少なく、売主も強気になってきている。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	物販店舗やオフィスの需要が弱い状態が続いていることや売上の減少により家賃負担力が低下していること等により、賃料を下げてテナントを誘致したり継続家賃を減額改定する動きも見られる。このような賃貸市場の状況等を受けて、新たな投資、取引は極めて少ない状態が続いており、地価動向はやや下落傾向で推移している。 平成27年3月の新幹線金沢延伸までの完成を目的に長野駅前広場の整備や新駅ビルの建設が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上等が期待されるが、店舗やオフィスの需要に与える影響は限定的と考えられる。今後も賃貸市場に改善は見られず、新規投資が少ない状態が続くと見込まれるため、地価の将来動向は引き続きやや下落傾向と予想される。
						※								A 当地区は、長野市で最も繁華な商業地域であるが、店舗の郊外化や大型化、通信販売の拡大等により当地区の集客力は減少傾向にある。オフィスは、縮小移転や撤退の動きが多く、空室率は高水準にある。このような当地区の不動産市場の状況を受けて、新規投資、取引は極めて少ない状態が続いており、取引価格はやや下落傾向で推移している。
						※								B 店舗やオフィスの空室率は高止まりし、家賃は下落傾向で推移している。一方取引市場においては、ビルを建築してもテナントの確保が難しいことから、最近ではコインパーキングとして運用する事例が増えている。このような収益性の低下や投資リスクの増大等を背景に取引価格、賃料は下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
						※								E オフィスは、新規の供給はほとんどないが、需要は小規模なものが中心で、コスト削減を目的とした縮小移転や首都圏等から出張によりカバーする企業が増えていることから営業所等を閉鎖する動きも見られ、需要は極めて弱い状態が続いており、空室率は高止まりしている。家賃改定においては減額要求も多いため、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。
						※								F 店舗は、郊外型店舗等に顧客を奪われ駅周辺の集客力は減少傾向にある。物販需要はもとより居酒屋等の飲食店舗も競争が激化していることから、需要は弱い状態が続いている。最近では、長野駅からやや離れた中央通り沿い等の賃料が大幅に下がったことから、駅周辺から当該地区に移転する動きも見られ、駅周辺店舗の需給が緩んでいることから店舗賃料はやや下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 長野駅周辺のオフィスの賃貸市場は、需要が弱い状態が続いており、稼働率が70%を下回るビルも多い。新規の需要は20～30坪程度の小規模なものが多く、まとまった規模の引き合いは少ない。テナントからは引き続き家賃の減額要求が強く、家賃は下落傾向にある。(不動産管理業者) 長野駅周辺の店舗の賃貸市場は、飲食店の需要はあるが、物販は少ない。飲食関係は安易な計画で出店するケースも多いので、仲介時の審査は厳しくしている。2015年3月の新幹線金沢延伸に向けてJRは新駅ビルの建設に着手したが、テナントは主に飲食系になるので、駅周辺の飲食店舗への影響が懸念される。(賃貸仲介業者) 長野駅周辺の土地取引は少ない。最近では、投資目的で小規模な空き事務所を取得した事例があるが、テナントはなかなか決まらない。少しまとまった更地であれば、マンションやサービス付の高齢者住宅等の需要も考えられるが、採算ベースに見合う物件はなかなかない。(売買仲介業者) 行政の中心ではあるが、商業は十分に集積しておらず、拠点性も薄れてきており、店舗やオフィス需要の増加は見込めないため、地価は当面下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落										市の商業地の中心部が、新潟島から万代、駅北口(万代口)へと南下するのに伴い、発展性の高い当地区は鉄道高架化による繁華性の向上期待、ホテルの開業等により、地価は下げ止まり感が強まっている。ただし、郊外ショッピングセンター等への客足の流れほどには当地区への客足は多くはないため、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 当地区は、駅万代口以北と異なり商業の種別は飲食が中心となっていること、利便性・発展性から住居系用途の需要が底堅いこと等から、商業地としての需要よりも住宅地としての需要が将来見込める。金融緩和による景気刺激策の効果が徐々に現れると期待されるため、地価の将来動向は下落から横ばいに転じると予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	□	△	A ※ 新潟市における商業地は、基本的には郊外型のショッピングセンター等にその地位を奪われつつあり、中心部においては再開発等もままならないなど厳しい市況が続いている。また事務所についても同様に空室率が高いため賃料が下落傾向にあり、中心商業地の地価下落の一要因となっている。駅南地区は比較的新しい都市基盤整備区域であるため発展傾向にあり、駅南地区の将来への値上がり期待から、今後下げ止まっていくものと予測するが、現時点では取引価格は依然やや下落基調にある。		
																B ※ 東京等の外部資本が新潟駅周辺の投資物件に食指を伸ばしているが、投資物件自体が少なく物件取得には至っていない。特に高稼働で賃料も底堅い賃貸マンションについては品薄感から利回りは低下傾向にある。一方商業系用途については、中央区内の中心部が全般的に衰退しつつあることから、駅南地区地区にあっても賃料上昇期待が見込めず、総じて当地区の取引利回りは横ばいである。
																G H ※ 政令指定都市への移行を睨んだマンションの大量供給及びその後のリーマンショックにより、マンション市場は供給過多の状況が久しかったが、ここにきて在庫も調整されつつある。賃貸マンションについては、旺盛な需要に支えられて賃料・空室率とも改善傾向にある。分譲マンションについても供給に見合った需要があり市場で吸収されている。当地区で大量に戸建住宅地の供給があったが、消費税増税前の駆け込み需要等を背景に売れ行きは好調であり、分譲マンションの需要とバッティングすることはない。マンション分譲価格は概ね横ばい、マンション賃料は稼働率の上昇・物件不足からやや上昇傾向にある。
													E ※ 今年4月に開業した地元新聞社社屋を含む複合用途ビルの影響により、元々ショッピングの街だった万代地区にオフィス系用途の色彩が出始めている。古町界限を中心とする新潟島はもとより、駅万代口及び当地区のオフィスの稼働率は低くオフィス賃料は下落基調にある。発展傾向にある駅南口といえども、賃料下落は免れない。			

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4月に開業予定のビジネスホテル等の影響はそれほど大きくはないが、徐々に駅前周辺が整備されつつありポテンシャルのある地区である。(金融機関) ・ 駅南地区は、全般的によくはなりつつあり、地価が上昇しているとまでは言えないものの下落しているとは言えない。表には出てこないが、収益物件等の売買も出始めている。(売買仲介業者) ・ 電飾のあるけやき通り沿いは飲食店舗等の出店も比較的多く、売物件が多いことにより地価が下落する地域ではない。駅の高架化により長期的には駅周辺は発展傾向にある。短期的には上昇しているとまでは言えない。(大手建設業者) ・ 万代地区は、これまでショッピング中心の地区だったが、今後はオフィスも増えるだろうと予測される。万代地区と駅南地区とでは業種等がバッティングしないことから、万代地区の発展が駅南地区には影響することはないと思われる。(売買仲介業者) ・ 鉄道の高架化により発展の可能性が見込まれ、地価も下げ止まっており、概ね横ばいと予測する。(売買仲介業者・大手建設業者) ・ 新潟駅南口のビジネスホテル等が完成しても、利用客の飲食店利用等の効果は微々たるもので、大きく変わることはなく、地価は概ね横ばいと予測する。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0% 横ばい									周辺地区での再開発事業によるマンションの増加で中心部の定住人口が伸びていること、また当地区及びその周辺地区で再開発事業が進捗していること等から、今後も当地区一帯の発展が見込まれるため、地元投資家を中心に根強い不動産需要が期待できるものの需要は限定的であるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区で塩漬け状態にあったデパート跡地の再開発計画に進展があり、また周辺地区での再開発事業の影響から当地区では人口や繁華性の増大が予想される。地元投資家はこの材料をプラスと判断しているが、他方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるストロー現象への危惧等から動きが鈍く需要は少ない。再開発の進展に伴ない県外投資家による需要が期待されるが、当分の間は厚みのない需要層による取引が続くことが想定されるため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	※ 中心部では事務所ビルやコインパーキング用地の取引が散見される程度であり全体的に取引は少ない。当地区では地元投資家による小規模物件に対する需要が強い反面、良質な売り物件がないため売手市場になりつつある。ただ地元投資家は慎重な姿勢のもと取引に臨んでおり、取引に加熱感が見られないことから取引価格は概ね横ばい傾向にある。	
															※ B 店舗等の収益用不動産の取引価格は当地区の将来性に対する期待から安定傾向が続いており、また店舗等の成約賃料は賃貸面積等によりバラツキが見られるが、空き店舗の解消が進んでいること等から横ばい傾向にある。このため店舗等の収益用不動産の取引利回りは概ね横ばいで推移している。
															※ E オフィスの統廃合等はあるが、オフィスの新設は少ないのでオフィス床は供給過剰の状態にある。このため供給側は募集賃料の値下げやフリーレントの導入によりテナント獲得にしのぎを削っている。こうしたことからオフィスの賃貸市場は借手優位の状況にあるため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
															※ F 当地区のうち西町地内の一棟ビルに県外の宝飾チェーン店が入居し、また総曲輪通りでも長期に渡り空室であった店舗ビルに新規出店が見られるなど、賃貸状況は改善傾向にある。店舗の成約賃料は景気の低迷等を背景として下落傾向にあったが、賃料の低位化や入居状況の改善等から、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"> ・ 総曲輪西地区市街地再開発組合が平成25年2月に設立された。シネコン(約1200室)・ホテル(約150室)・駐車場(約470台)・住居棟からなる複合ビルで平成27年秋頃に竣工予定である。個人等から住居棟への出資を希望する問い合わせがあるとのことであり、不動産投資への高まりを感じる。(大手建設業者) ・ 富山市は平成25年度から中心部に進出する大型商業施設に対して建設費や賃料を補助する制度を設けるとのことであり、当制度が大型店舗の中心部進出への呼び水となることが期待される。(売買仲介業者) ・ 総曲輪通りの東端にある百貨店跡の開発を目的とした再開発準備組合が設立され、店舗とマンションからなる複合ビルが平成28年頃に完成予定である。また総曲輪通りの西端では総曲輪西地区市街地再開発事業の実施が決定しており、東西両地区での事業の実施により総曲輪通りのさらなる繁華性の向上が期待される。(金融機関) ・ 再開発事業の効果により人の流入が増えていることやシネコン等の開業でさらなる増加が予想されること等から、当地区に対する関心が高まっている。このため地価は今後も横ばい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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市			金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格は売手市場が広がる中、引き続きやや上昇基調で推移している。また当地区のオフィスビル市況は、他地区からの移転需要が堅調でエリア全体としても収益環境の改善が進み、賃料は概ね横ばいで推移している。駅西側では、マンションの新築工事が始まっているほか、オフィスの新築発表もあり、投資家等の関心を集めている。エリア全体としては総じて地価動向は前期に引き続きやや上昇している。2015年春に予定されている北陸新幹線長野～金沢駅間の開業に向けて金沢市内では各種開発等が進んでおり、また、金沢駅は当面新幹線終着駅になることから、その効果を最大限に享受できるエリアとして、県内外の事業者、投資家の耳目が集まっているが、好条件の売物件は少ないため、売手市場が広がっている。金沢駅周辺商業施設の集客や賃貸市場の環境が順調に推移すれば、特にマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が予想される。
						※								A 金沢駅東側の表通り沿いでは取引は見られないが、裏通りのまとまった土地で高値での売買が見られた。また、金沢駅西側では開発を目的とした取引で高値売買も聞かれる。金沢駅近接地域では、立地条件がよい物件について県外業者による開発目的の土地購入も見られ、北陸新幹線開業期待や中心部の利便性を有する地域におけるマンション需要、また、金沢駅周辺へのオフィス需要の高まりなどを背景に、取引価格は全般として引き続きやや上昇している。
						※								B 比較的小規模の収益物件が中心ではあるが、表面利回りは前期比でやや低下している。共同住宅も入居や管理状況が良好な物件は駅から少し離れた立地でも取引利回りは低下傾向にある。需要者の要求利回りは依然高水準ではあるが、円安や株価高が追い風となって市場マインドは改善している。取引価格は上昇し賃料も横ばい傾向が続いていることから、取引利回りは低下傾向で推移している。
						※								E 金沢市のオフィス需要の中心は、南町から駅周辺へ移転し、分散していた事務所の集約等により金沢駅周辺の事務所空室率が徐々に低下しており、現在では10%を切っている。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。募集賃料と成約賃料との開差がほぼ解消しているビルもある。当地区へのオフィス移転需要が多い背景としては、新幹線開業に伴う金沢駅周辺の利便性の向上、金沢駅西側における開発計画の具体化、南町界隈の駐車場料金の高さや駐車台数不足などが聞かれる。
													F 消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、また高額商品に動きが見られるとの声も聞かれるなど、緩やかに持ち直しつつある。また、外国人観光客も円安を背景に増加傾向にある。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"> 複数のマンション開発業者の用地取得の動きが継続している。周辺地区にまとまった土地があれば、すぐにでも取得したい業者がいる状況である。県外からの物件取得についての問い合わせがみられるようになった。半年前にはなかったことで、市場が順調に回復している感を受ける。(不動産調査業者) オフィステナントの需要が駅西エリアに伸長している。募集賃料と成約賃料との乖離がみられなくなった。駅西地区で期中に見られた入札物件については、公募価格を大幅に上回る価格で落札されたたと聞いている。(大手建設業者) 金沢駅西地区における高額落札にみられるように、マンションディベロッパーの物件取得への強気な姿勢は相変わらずである。中古オフィスビルの取得を考えるところが出てきた。新幹線効果を期待しての先行取得と思われる。(投資運用業者) 駅西側に専門学校が開設されることもあり、こちらからの集客を見込んで、飲食店舗テナントを求める動きがある。駅の東西を問わず、マンション開発素地についての問い合わせが多く、地価はやや上昇と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい									<p>数年前に鷹匠地区に大型複合商業施設が開店してからは県内をはじめ、山梨県方面からも集客するなど広域的な商圈を背景とした売上げが確保されており、良好な商環境が維持され店舗需要は堅調である。反面、支店、営業所等の統廃合により、オフィス需要の回復はやや遅れていることから、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあって地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。</p> <p>個人消費は回復傾向にあるものの、4月に東静岡駅至近に開店した大型商業施設への警戒感から小売店を中心とした新規出店姿勢はやや慎重気味で、賃料は横ばいでの推移が予想される。オフィスについては、支店・営業所の統廃合一巡による需要回復の期待感があるものの、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。</p>
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>A ※ 中心商業地の取引は見られないものの、地元投資家を中心とした問い合わせ等は増加傾向で、成約には至らないものの足下の潜在需要は安定している。店舗需要は堅調であるものの、オフィス需要については、支店、営業所等の統廃合の影響により回復力に欠け、商業地の不動産収益性は総じて横ばい傾向にあることから取引価格は横ばいで推移している。</p>
														<p>B ※ 駅北口を中心とした店舗の需要は比較的堅調である。一方、オフィスの需要については、支店、営業所等の統廃合の影響により、賃料水準は依然として低位横ばいで推移している。収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られず、取引価格は横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移している。</p>
														<p>E ※ オフィス需要は支店・営業所の統廃合から低位安定して推移しており、特に耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準は低迷が続いている。しかし、老朽化ビルのうち耐震フレーム等の設置、設備の更新をした再生ビルの賃料については、安定した賃料が確保できている。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p>
														<p>F ※ 店舗の需要については、全国チェーン展開を行っている小売店舗による需要は堅調であるが、4月に東静岡駅至近に大型商業施設が開店した影響で、新規出店についてもやや慎重な傾向が見られ、突出した賃料水準での契約は見られない。そのため店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 市街地の賃貸オフィス市場は縮小傾向にあり、賃貸店舗市場についても、総額が張らない10坪前後の小規模なものが人気である。エリア的には、特に、駅ビル型複合商業施設背後の鷹匠地区を中心とした地域が人気で、飲食店・美容院等からの賃貸需要が旺盛である。(売買仲介業者) 静岡市が商業環境条例を可決し、今後の新たな郊外大規模店舗出店は難しくなることから、静岡駅周辺の既存商店街の賃貸人が有利になり、商業地の希少性も向上することが予測される。(売買仲介業者) 高齢者による中心部でのマンション需要は強く、呉服町の再開発施設のほか、東静岡駅至近の利便性の良い大型マンションが人気があり、今後もある程度の需要は期待できる。2千万円台後半の郊外戸建住宅を希望する若い世代の需要も見え始めている一方で、静岡市内の本来の市場の先導役である、4～5千万円の戸建住宅を求める中間層の動きが鈍く、不動産市況の本格的な回復は、この中間層の動きに左右される。(売買仲介業者) 呉服町通り北側、七間町通りの衰退が危惧されていたが、呉服町の再開発事業によるマンション建設の進捗や、人宿町での専門学校、マンション建設などによる空地利用が明らかになり、今後の動きが期待できる。(売買仲介業者) 現在東静岡駅至近で建設中の商業施設が静岡駅周辺の商業地に与える影響は不明であるが、堅調な住宅需要や政府による経済政策等への期待から、不動産市況も徐々に回復し地価も上昇が予測される。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇 (前期)  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。オフィスの需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。オフィスの賃料は横ばいで推移しているが、グレードが高いオフィスビルでは賃料反転の兆しも見られ、取引価格はやや上昇しているため地価動向はやや上昇で推移している。 既存ビルの建替え・再開発等の影響で、当地区内のオフィスエリアは他のエリアに比べてオフィス空室率が唯一1桁台で推移し、空室率は低下傾向が続いている。オフィスの賃料は横ばいで推移しているが、グレードが高いオフィスビルでは賃料反転の兆しも見られる。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						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。なお、周辺地域において投資法人によるオフィスビルの取得が見られた。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、取引価格はやや上昇傾向にある。							
						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困難である。新築ビルや設備水準の高いビルは稼働率を上げており、賃料水準も堅調である。当地区において数年後にオフィスの大量供給を控えており、その影響は不透明であるが、当地区は名古屋市内でも有力な投資エリアである。このような状況を背景に、国内投資家の利回り感に大きな変化が見られないことから、前期に引き続き取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。							
						E ※	近年、オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。特にグレードが高いオフィスビルは空室率が極めて低く稼働が安定している。このような状況の中で、オフィスの賃料は横ばいで推移しているが、グレードが高いオフィスビルでは賃料反転の兆しが見られる。							
						F ※	飲食店舗については、潜在的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の供給は少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想され、需要は安定しているため、店舗賃料は横ばいで推移している。特に、名駅駅前、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。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	0~3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>当期地区内において取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、名駅駅前地区及び周辺地区における取引事例にはやや高値で取引された事例が見受けられる。当地区は繁華性が高く、新幹線等の利便性に優れていることから稀少性が高いこと等から取引価格はやや上昇しているため、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>昨年4月に周辺地区において私立大学が開校し、また、当地区内において昨年12月に予備校の新校舎が開設され、人の流れは増えているものの商況に目立った変化はない。円安・株高の経済情勢のほか、リニア中央新幹線の開業を見据えた将来的な開発期待もあり、地価の将来動向は前期に引き続きやや上昇傾向を示すものと予想される。</p>	
													<p>A ※ 当期地区内において取引事例は見られなかった。当地区は、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域であり繁華性が高く、また、リニア中央新幹線の開業を見据え将来的に開発が期待される。当地区では取引は少ないが、新幹線等の利便性に優れていることから稀少性が高いため、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、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。オフィスの平均空室率は改善傾向にあるが、賃料については立地、グレードによる二極化傾向も見られ、当地区のオフィス賃料は反転には至っていない。取引利回りは、国内投資家の当地区に対する利回り感から判断し、前期に引き続き概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区は、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域であり、純粋なオフィスビルは少なく、オフィス需要は限定的である。オフィスの平均空室率は改善傾向にあるが、賃料については立地、グレードによる二極化傾向も見られ、当地区のオフィス賃料は反転には至っておらず、低位のまま横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区はオフィスエリアというより、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域であり繁華性が高い。そのため、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が見込まれるほか、大規模な路面店についても、稀少性が高く、物販店等の需要は安定しているため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。</p>	
			名駅駅前、太閤口	前期 0~3% 上昇	<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"> ・ 新築ビルや設備水準の高いビルは稼働率を上げており、賃料水準も堅調であるが、築年が古いビルについては賃料、稼働率ともやや低調である。取引が多い地区ではないが、潜在的な需要者は多く、今後も有力な投資エリアとして注目されている。名古屋駅前の建替えの影響が依然として不透明であるが、現状としては地価は堅調である。(大手不動産業者) ・ 新築ビルは徐々に稼働率を上げつつあり、賃料水準も比較的堅調である。数年後にオフィスの大量供給が控えており、地域活性化への期待感と空室増加の懸念とが入り混じっており、しばらくの間、市場参加者は手探りの状態で取引に参加すると思われる。(賃貸仲介業者) ・ 当四半期に入ってから、売買市場がやや強含みとなっている。名駅駅前では入札の結果、高値で取引されたという話も聞く。ただし、オフィス賃料はほぼ横ばいであり、数年後には新築オフィスの大量供給が予定されていることから、地価上昇がこれ以上過熱することはないと判断する。(不動産管理業者) ・ マクロ的な経済政策の影響を受け、当面の地価はやや上昇と予測する。しかし、オフィス賃料はほぼ横ばいであり、数年後には新築オフィスの大量供給が予定されることから、地価上昇が過熱することはないと予測する。(不動産管理業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇							—	—	当地区は、再開発等で誕生する超高層ビル建設予定地に近接しており、計画が具現化していくにつれて、将来に対する期待性が高くなってきている。当地区では投資用不動産に対する潜在的な需要は根強く、また、背後地においても飲食店舗等の集積が進んできていることから取引価格はやや上昇傾向にあり、今後も重要性が増していく名駅駅前地区の影響も受けるため、地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。名駅地区で計画されている3棟の超高層ビルの完成によって、当地区は将来的には店舗、事務所ビル等の連坦性が強化される。このように名駅地区周辺の動きが活性化してきていることから、地価の将来動向はやや上昇していくものと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	※ A 名駅地区周辺では、投資法人による事務所ビルの取得が見られたが、当地区においては供給が限定的で、把握できた事例は少なかった。ただし、名駅駅前地区に近接し、計画されている超高層ビル建設の影響を享受しうる当地区では土地に対する稀少性が高く、市場に出れば強い競争が予想されることから、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
														※ 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困難である。国内の景気は下げ止まっており、持ち直しに向かう動きも見られている。また、海外経済は、昨年来の減速した状態から徐々に持ち直しに向かっている。こうした中で、国内投資家の当地区に対する利回り感に変化が見られないため、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。
														※ E 近年、オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。特にグレードが高いオフィスビルは空室率が極めて低く稼働が安定している。このような状況の中で、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 名駅地区周辺の幹線道路沿いの路面店については、潜在的な出店意欲が高いものの、その範囲は限定的である。また背後地でも、小規模飲食店舗を中心に需要が強く、集積度も徐々に高まりつつある。しかし、賃貸市場への影響は限定的なため、店舗賃料については大きな変化は見られず、横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスエリアとしては範囲が限定的であるため、四半期での大きな動きは認められない。地区内及び周辺のオフィス大量供給に伴い、労働人口の増加が期待されていることから、当地区及びその周辺においては単身者用マンションの需要が高まりつつある。(大手不動産業者) ・ 地区内の代表的なオフィスビルは稼働が安定しており、賃料についても横ばい傾向が続いている。今後、再開発ビルの賃料動向が明らかになっていくにつれて、賃貸募集活動が活発化することが期待されるが、現状は手探りの状態であり、市場に特別な動きは認められない。(賃貸仲介業者) ・ オフィスエリアとしての熟成度は高くないが、飲食や物販系の店舗需要はある。利便性を重視する単身者向けのマンション素地の需要もあり、物件が市場に出れば高値で取引されると考える。周辺の飲食店も依然として好調であり、路面店でなくとも安定した集客を維持している。(不動産管理業者) ・ オフィスエリアとしては範囲が限定的であり、イメージも定着していないが、名駅近くの立地条件を活かした単身者用マンションや飲食店の需要も見込め、地価は当面、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 0% 横ばい  前期 0~3% (下落)							—	—	<p>栄地区は名古屋市の中心的繁華街であるとともに、その交通利便性等から高層オフィスビルが集積している。当地区は築年の古いビルが多く、ここ数年は名駅・伏見など地区外でのオフィス新規供給の影響を受けて取引価格及びオフィス賃料の下落が続いていたが、最近では底打ち感が定着しており、地価動向は横ばい傾向である。</p> <p>当地区のオフィスエリアとしての競争力は名駅地区ほど強くなく、今後も同様と考えられる。また、築年の古いビルが多いため、取壊し建替えを前提として取引価格の検討を行う場合、建築費が高騰していることもあり、土地に対して高い価格は付けられない状況である。このような状況を踏まえ、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。</p>
						□	□	□	□	□	□	—	—	<p>※ A 当地区は築年の古いビルが多く、ここ数年は名駅・伏見など地区外でのオフィス新規供給の影響を受けて取引価格下落が続いていたが、最近では底を打った感が強まっている。当期に把握できた取引事例は、当地区よりも立地条件の劣る事例であったが、周辺地域の状況も含めて検討すると、当期の取引価格は横ばい傾向である。</p>
														<p>※ B 地区内で収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。円安・株高など経済政策の効果から景気回復の期待感が高まっている。ただし、当地区の投資用不動産に取引の過熱感はなく、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。</p>
														<p>※ E 当地区のオフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。オフィス賃料は、築浅の大型ビルではほぼ下げ止まり、横ばいとなった。一方、築年・設備等の条件が劣るオフィスビルについては、空室が埋まりづらく契約更新時の賃料減額改定や募集賃料の引き下げが行われている。</p>
														<p>※ F 大津通、久屋大通沿いの路面店舗はほぼ満室状態が続いており、店舗賃料は当期横ばいで推移している。当地区調査地点付近では、大津通沿いにスーツショップの路面店が名古屋に昨年初出店し、現在錦通・大津通の角地で大型ディスカウントショップが建設中などの動きが見られるが当期においては賃貸市場に影響を与えるような状況にはない。</p>

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

主要都市の高度利用地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は名古屋市の中心的繁華街であり、ファストファッションの出店が増加しているものの、大津通沿いの店舗賃貸需要は旺盛であり、土地需要は堅調である。ただし、オフィス需要は名駅地区に集中しているため、高層オフィスビルの建築を新規に計画する動きは少ない。このような状況から、地価動向は前期に引き続き横ばいである。 愛知県内の景況感は改善しつつあり、商業施設の売上回復が期待される。周辺地域での開発・建替計画等により中期的に地価が上昇に転ずる可能性もあるが、現時点ではその兆候は認められず、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
						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 ・取引事例は少なく動きがわかりづらいが、概ね横ばい基調である。栄南についてはオフィスとしてのニーズはほとんどなく、店舗が中心であり、大津通沿いを中心に路面店に対するニーズは今後も維持されると考えられる。栄北では、大型オフィスビルの売却予定の噂がある。栄エリアは築年の古いビルが多く、取壊して建替る前提で取引価格の検討を行うとなると、最近では建築費が高騰しつつあり、土地に対して高い価格は付けられない状況である。(大手不動産業者) ・栄地区は、大通り沿いの路面店に対するニーズは堅調である。百貨店の再開発計画等の話題もあり、将来的には良くなることが期待される。オフィス需要は、地区内に古いビルが多いこともあり低調である。(賃貸仲介業者) ・栄地区中心部の取引事例がないため動きが読みづらいが、売出し物件の引合い状況などから判断すると、当期とくに変化はなく地価は横ばいである。オフィスエリアとしての栄地区の中心は栄北であり、桜通沿いが充実してきたこともあり、次第に北側に重心が移りつつある印象を持っている。栄南は商業地(店舗地)としては安定している。(不動産管理業者) ・当地区内の再開発・建替計画等により、中期的に地価が上昇に転ずる可能性もあるが、現時点ではその兆候は認められず、地価は当分のあいだ横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	<p style="text-align: center;">→ 0% 横ばい</p> <p style="text-align: center;">(前期) → 0% (横ばい)</p>	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>桜通沿いでは規模の大きい画地が多く、また、所有者が大手企業のため極端に安い価格での取引は見られず、錦通・広小路通沿いに比べて安定的に地価が推移してきた。稼働率の大幅な改善や賃料上昇は見られずオフィス賃料水準は低水準で推移しており、活発な取引は見られない。しかし、オフィス賃料水準は底が見え始め、当地区の地価動向はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>当地区を東西に走る桜通は名古屋駅から真っ直ぐ東方に延びる幹線道路で視認性が良好で、大型ビルの占める割合が相対的に高いためオフィスエリアの中でも地元より圏外の投資家を呼び込みやすい投資環境を有する。しかし、賃料水準は依然低位安定で、改善という状況にはない。地価は上昇気配はなく、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 直近では目立った取引は見られないが、地区外で投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られた。比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、入居テナントの退出後も賃料を下げることなく稼働率を維持している。テナント誘致のためフリーレント等の契約条件の柔軟な対応も見られたが、稼働率改善でこうした対応も少なくなっている。目立った賃料下落や空室率上昇もなく、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。</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困難である。経済等の政策効果による金融緩和で円安・株高から景気回復の期待感が高まっている。当地区は比較的築浅で、高品等の大型オフィスビルが多いため、特に東京資本の投資が呼び込みやすい環境にあるが、現時点においては収益商業ビルの売買に過熱感はない。国内投資家の当地区に対する利回り感に変化は見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。</p> <p>E ※ 比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、テナントの入替が多いものの大型ビルの稼働率は比較的安定的に推移している。オフィス賃料は上昇する気配は未だ見受けられず、低位であるがほぼ横ばいで推移している。また、フリーレント等の契約条件の柔軟な対応も見受けられる。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから店舗の新規出店需要は弱い状態にある。上層階のオフィスワーカーをターゲットとして高層オフィスビル1階店舗はコンビニエンスストアの入居ニーズが高いが、視認性が良好な桜通沿いに限定されている。一方、競争激化から退店するコンビニも見受けられる。総じて店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</p>	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0% 横ばい  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。築浅で高品等の一部のオフィスビルの稼働率は改善傾向があるが、賃料上昇は見られない。築年の古いオフィスビルの新規賃貸需要は少なく、引続き賃料は下落している。こうした状況を踏まえ、地価動向は踊り場の状況で横ばいである。</p> <p>築浅で高品等の一部のオフィスビルを除き、空室率は高水準で推移している。名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の移転需要も収束したが、オフィスビルの賃料上昇は見られない。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向は横ばいと予想される。</p>
														<p>A ※ 前期から当期において投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られた。築浅で高品等のオフィスビルは契約条件や稼働率の改善が見られ、稼働率及び賃料に安定感が出ている。オフィス賃料は総じて横ばいとなったことから、不動産取引においても、取引価格は横ばいに推移してきた。</p>
														<p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。金融緩和で円安・株高から景気回復の期待感が高まっているが、当地区の商業ビルを中心とした不動産売買の過熱感はない。当地区に対する国内投資家の利回り感から判断し、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。</p>
														<p>E ※ 名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響で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あり、稼働率は改善したが賃料上昇には至らなかった。移転需要はほぼ収束したが、代替となる新たなオフィス需要は見られない。築浅で高品等のオフィスビル賃料に安定感が出ているが、稼働率が改善しない一部のビルのオフィス賃料の下落傾向は続いている。二極化が見られるものの総じてオフィス賃料は横ばいである。</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。条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続くが、1階店舗は契約条件の柔軟な対応で徐々にテナントが決定している。上層階の店舗は引続き厳しい状況にあり、総じて店舗賃料は継続してやや下落傾向にある。</p>	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市場については、郊外から賃料が割安となった市中心部へのオフィス移転・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など、名古屋のマーケット内部での動きにとどまっている。地区内のオフィスの賃料水準・空室率は変わらず、改善していない。優良物件に対する取得熱はやや高まっているが、同時に建築費も上昇傾向にあるため開発予定地等の取得費は増額できないことから、今のところ地価は横ばいである。(大手不動産業者) ・ 伏見地区は、全体的にテナント移転等により空室率の高い状態が続いている。最近はまだまった規模のテナント需要を名駅より安い賃料水準で吸収できることから、業況の上向きつつある製造業等からの引き合いは増えている。一方、丸の内地区は比較的安定しており、今後も大きく変動することはないと考えられる。(賃貸仲介業者) ・ オフィス賃料水準や稼働率はそれほど改善していないが、市場全体の取得熱の高まりを受けて地価は上昇していると感じる。ただし、数年後の名駅地区での新規オフィスの大量供給を控え、名古屋全体の実需が不足していることから、今後さらに取引が過熱することはないと考えられる。(不動産管理業者) ・ オフィスの賃貸動向は、名古屋のマーケット内部での動きに留まっている。また、優良物件に対する取得熱は高まっているが、建築費も上昇傾向にあるため、地価は当面横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	マンション開発素地については、景気回復の期待感や消費増税前の駆け込み需要の期待もあり、各デベロッパーとも素地の取得意欲は高く、入札では投資採算水準を上回る取引事例も散見される。当地区では直近において比較的マンションの供給が多いため、建築費の上昇が懸念材料としてはあるものの、マンション素地需要は底堅いため地価動向はやや上昇傾向にある。 事業用地や収益物件の取引はそれほど活発ではなく、当面は目立った動きはないと思われる。一方、マンション開発適地の素地供給は減ってきているが、マンション及び戸建住宅を取り巻く市況は好調を当面は維持すると予想されるため、今後もマンション開発素地や戸建住宅用地を中心に地価の将来動向はやや上昇が予想される。
					前期  0～3% 上昇									※ A 賃貸マンション等の投資物件は高値の取引事例は見受けられないが、マンション開発素地については、各デベロッパー間での競争が一段と激しくなっている。ナゴヤドーム前矢田駅近くの大規模地の入札結果は路線価の2倍以上の値がついた模様で、当該事例からも取引価格の上昇が見受けられる。したがって、入札物件を中心に取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 名古屋圏においては、投資物件の対象として相対的にレジデンスへの投資が多くなってきており、これまで投資物件として選好性の高い地域であった栄地区を中心とした中区・東区の物件に取引が集中することが多かった。直近においては、レジデンス市況の良さから二番手立地の利回りに下落の兆しが見られ、当地区においても取引利回りは低下に転じている。 ※ G 分譲マンションの販売は好調であるが、需要者の所得水準はそれほど上がっていないため、各デベロッパーとも当地区の分譲マンション販売価格の値上げには慎重な姿勢をみせているため、マンション分譲価格は横ばいである。なお、建築費の値上がりが顕在化してきており、今後もこの状況が続くと販売価格に転嫁せざるを得ない状況になる可能性がある。 ※ H 賃貸マンションはシングルからファミリーまで需要がある地域であるが、需給のバランスは保たれており、いずれのタイプも賃料水準は安定している。入居時の一時金が減額していることも背景としてはあるが、空室率も改善傾向にあるため、マンション賃料は概ね横ばい傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0% 横ばい					▽				<p>オフィスの賃貸市況は依然としてやや弱い状況が続いているが、マンション適地の開発素地や投資用の賃貸マンションの需要は底堅いことから、地価動向は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>オフィスの賃貸市況は足もとの市況はまだ弱い、少しずつ回復の兆しは見られる。また、マンションの開発素地や投資用の賃貸マンションの需要は、当面、立地面での優位性を活かして堅調に推移すると思われるため、当地区の地価の将来動向は、概ね横ばいと予想される。</p> <p>A ※ 幹線道路背後のマンション開発適地については、周辺地域における分譲マンションの供給が多くなっているが、販売状況は悪くない。引き続き大手のマンションデベロッパーを中心に素地取得の動きが見られ、相応の価格での取引が期待できる。一方、収益物件の取引については、マンションはファンドを中心に取得の動きが引き続き見られるが、オフィスについては目立った取引は見受けられないため、取引価格は総じて横ばいで推移している。</p> <p>B ※ オフィスについては、依然として当地区における賃貸市況が弱いため投資家の期待利回りの見方は変わっていない。レジデンスについては市内の都心物件を中心にコンスタントに取引が見受けられるが、今のところそれほど高額な取引事例は見受けられない。一方、賃料水準もそれほど落ち込んでいないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスについて、稼働率は改善の傾向が見受けられるが、賃料での調整が続いており、当面は稼働率を維持又は上昇させるための賃料減額が見込まれるため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。マンション分譲価格については、タワー物件を中心に供給が増えているが、販売状況は良好で、需給のバランスも崩れていないため、マンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>F ※ 店舗については、1階のオフィスワーカー向けの飲食店が需要の中心となるが、近年、背後の住宅地にマンションの供給が増えたことにより居住人口が増加傾向にあり、今後も飲食店を中心に相応の需要が見込まれるため、店舗賃料は横ばい傾向にある。マンション賃料も都心に近い立地の優位性を背景に、単身者を中心として需要は底堅いため、横ばい傾向にある。</p>


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	<p>覚王山駅から徒歩圏内に存する住宅地の需要はマンション用地、戸建住宅用地ともに堅調である。周辺地域は物件の新規供給がほとんどない地域であるが、戸建住宅地に関しては年明け前後から取引量がやや増加傾向にある。取引価格は名古屋市内でも既に高水準であるが、富裕者層が需要の中心となっており、条件のより良好な土地を中心に当地区の地価は上昇傾向にあるほか、マンション適地についても目立った供給はないが、依然として需給は逼迫しており、マンションに適した土地が供給されれば高値での成約が散見されるため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>マンション素地の供給は限定的であるが、在庫調整がすすむ中で大手を中心とするマンションデベロッパーの当地区内のマンション素地需要は高まっており、供給があれば、今後、更に高値での取引が発生することが予測される。また、市内でも有数の人気エリアであり、消費税増税も相まって、住宅需要は高まっており、ある程度の建物建築コスト、土地取得コストの販売価格への転嫁が可能なおことから今後はマンション分譲価格の上昇も予想されるほか、戸建住宅用地についても需要は底堅いため、地価の将来動向はやや上昇していくと予想される。</p> <p>A ※ 覚王山駅周辺の優良住宅地域の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。当地区の戸建住宅地に係る主たる需要者は個人富裕層であるが、市内でも有数の人気居住エリアであることから、規模・立地条件等マンションに適していれば、大手を中心にデベロッパーのマンション用地取得意欲は非常に強い。</p> <p>B ※ 覚王山駅周辺は居住エリアとして人気を持続しており、賃貸需要は底堅い。当地区はエンドテナントの質も良好である場合が多く、資産価値の毀損が少なく安定的に収益が見込めるため、特にファミリータイプのマンションについては取引利回りも安定して低水準で横ばいで推移している。なお、1ルームマンションについては供給量が比較的多いことから、取引利回りはファミリータイプと比較してやや高い水準にある。</p> <p>G ※ 近年における千種区でのマンション新規分譲件数は多いが、一方でそれに見合う需要があるため、総じて千種区内のマンションの売れ行きは良い。立地条件の劣る物件、地域水準を大きく上回る価格水準で売り出された物件の一部には、最終的に割り引きして販売される場合もあるが、地域水準から逸脱しない物件であれば、多くの物件が計画通りに完売している。そのため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。ただし、景況感の回復を受け、今後は土地の仕入れや建物の建築コストの上昇を反映して、徐々に販売価格に反映される可能性が高い。</p> <p>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る。近年は分譲マンションに比べれば、賃貸専用マンションの新規供給は少ないが、特に供給の不足感はなく需給は均衡しているため、マンション賃料は比較的高い水準で横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	池下	 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"/>	<p>マンション適地については供給は依然として限定的であり、デベロッパーの需要は非常に強い。当地区のマンション分譲単価には一定の上限があり、また、建築コストの増加の影響も受けているが、年明け以降の景況感の改善傾向を受け、今後は販売価格への転嫁も視野に入れられる地域であることから、現在は横ばい傾向での取引が行われている。また、戸建住宅地については地下鉄駅近くを中心には人気が高いが、駅から多少離れたエリアにおいても需給は概ね均衡している。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がなく、中心部からの流入も見込まれない一方で、大型物件の新規供給もないことから、エリアとしては概ね均衡がとれており、地価は総じて横ばい傾向で推移している。</p> <p>マンションの供給は依然として限定的であるが、中心的な需要者である大手デベロッパーにおけるマンションの在庫調整が進むなかで、競争は一層激化傾向にある。当地区のマンション分譲単価には一定の上限はあるものの、年明け以降の景況感の改善傾向を受けて当地区のマンション適地としての優位性から、今後地価の将来動向はやや上昇していくことが予想される。なお、従来のオフィスを中心とした商業地として見た場合においても当地区は賃貸需給状況に大きな変化はない。</p> <p>A ※ 当地区に対する堅調なマンション需要を背景に、大手デベロッパーを中心に取得意欲は依然旺盛である一方、規模、立地条件を備えたマンション適地の供給は極めて限定的であることから、覚王山地区周辺には劣るものの素地価格は高止まっている。一方で、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低迷している一方で、新規供給もほとんどないことから取引価格は横ばい傾向である。</p> <p>B ※ 投資用物件については、需給ともに弱い地域であり、成約事例が少ないため利回りの把握は困難である。しかし、賃料水準に目立った下落傾向はなく、取引価格も総じて横ばい傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 人気の地下鉄沿線駅に近く、利便性と住環境を備えていることから、居住エリアとして人気の高いエリアであり、近年発売されたマンションの売れ行きは総じて好調である。販売価格の高騰を懸念する声もあるが、駅近、学区等立地条件が優良で、販売力、ブランド力のある大手デベロッパーが分譲する物件を中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいを続けている。</p> <p>H ※ 地下鉄駅への利便性が高く、賃貸住宅エリアとしても人気があるため、居住用物件に対する需要は堅調であり、賃貸マンションの供給は安定しているため賃貸需給は均衡し、マンション賃料に目立った変動はなく、概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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0% 横ばい										<p>オフィスとして安定的な収益が見込みにくい当地区は、投資対象エリアからやや外れた感がある。また自用物件や店舗物件に対する需要も引き続き弱い。一方で共同住宅を含めた小規模な投資物件の取引が価格水準の下支えをしているものの、いずれの用途に関しても需要は低位で安定しており、地価動向は横ばいである。</p> <p>当地区に対するオフィス需要は低迷しており、古くからの歓楽街や商店街の店舗需要も依然として回復する兆しが見られない。一方で供給も落ち着いているため目立った価格の下落も見られないが、中心部への拠点集約化傾向がさらに強まる等当地区に対する需要の低迷に伴い、地価の将来動向はやや下落傾向で推移するものと予想される。</p>
						 0% (横ばい)	□	□	▽	□	□	▽	—	—	<p>A ※ 総額が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については条件次第で成約に至るものの、オフィス向けで中規模以上の物件の取引はほとんどなく、一般的に投資需要は低調である。また、ここ最近の景況感回復の当地区への波及効果は未だ限定的であり、長引く商況の低迷を背景に商業用地に対する需要回復は遅れているが、供給も落ち着いているため、取引価格は横ばい傾向である。</p> <p>B ※ 投資物件の取引が依然低調で、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料水準、取引価格の下落傾向はやや落ち着いた感があり取引利回りが変化する要因は見られないため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 中区、中村区等中心部の既存ビル建替えに伴う移転需要や、企業の営業拠点の統廃合に伴う需要の多くは中心部に吸収され、当地区への新規のオフィス需要の空洞化が進み、当該オフィス需要は依然として低調である。しかしながら、当地区は小規模で築年の比較的古いビルの割合が高く、中心部との牽連性はやや薄いことから、オフィス賃料に目立った変動はなく、横ばいで推移している。</p> <p>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依然として続く中、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の出店例は少なく、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縮小傾向にあるため、店舗賃料はやや下落傾向にある。</p>
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	<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"> 覚王山・池下地区は名古屋市内では誰もが住みたい高級住宅エリアであり、今後も十分な住宅需要を期待できることから、他の地域に比べて建築コストや素地の取得費を販売価格にやや転化しやすい。各社在庫が減少しているという企業側の事情も相まって、マンション素地の水準は上昇傾向にある。(不動産開発業者) 販売物件の在庫が調整されていく一方で、マンション素地として検討可能な物件情報は減少傾向にあることから、今後のマンション素地の取得に当たっては、更地や自用物件の取引のみでなく賃貸マンションを買い上げて、権利関係をきれいにしてマンション素地として仕上げていく等の手法を検討せざるを得ない状況になってきている。(不動産開発業者) 覚王山・池下といえども、素地のもつ条件によって価格水準が大きく異なってくる。近年供給された大型物件は良好な諸条件を備えており、販売は順調に終了した。素地に関しては、大きな土地は取引されていない。(マンションデベロッパー) 覚王山・池下地区は人気の地区で、マンション素地として安定した需要が見込まれ、潜在的に地価の上昇余地がある地区であるため、購入者層の買い希望価格の上昇とともに、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇									<p>幹線道路沿い背後の住宅地は、都心への利便性に優る立地と近年の地価下落による値頃感が出てきたことが相まって地価は上昇傾向にある。商業地についても事業用地、収益物件の取引の動きはあまり見られないが、マンション開発が可能な比較的規模のまとまった土地の取得は競合が必至で、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は、都心への利便性に優れ、住環境も良好であるため、特にファミリー向けのマンション、戸建住宅を中心に古くから根強い人気がある。そのため立地条件等に優る物件は高値の取引が期待できる。一部、駅から遠い物件や、接道条件が悪いマンションは販売状況が思わしくないものもあるが、住宅市況を取り巻く環境は総じて悪くないため、今後も地価はやや上昇の傾向が続くと予想される。</p>
						△	□	□	□	—	—	□	□	<p>※ A 大手マンションデベロッパーを中心にマンション開発素地の取得意欲は依然として旺盛である。当地区はまとまった土地の供給が少ない地域であるため、直近において目立った取引は見受けられないが、20～30戸程度の小規模のマンション素地の取引は散見され、中には高値取引の事例も見受けられた。このようなことからマンション開発素地を中心に取引価格はやや上昇傾向にある。</p>
														<p>※ B レジデンスの収益物件は名古屋都心部を中心に取引が増えてきており、物件取得の競争が激しくなってきたため、一部では低い取引利回りの事例も散見されるようになったが、当地区においてはまだそのような状況にはなく、取引利回りは総じて横ばいである。</p>
														<p>※ G 当地区は住宅地としては人気のあるエリアである一方、近年まとまった規模のマンション供給がなかったことから、デベロッパー各社は当地区での素地取得に力を入れている。ただし、現在販売中のマンションの成約状況を見ると必ずしも販売が順調な物件だけではないようである。そういった中で各デベロッパーとも価格設定には細心の注意を払っているようであり、今のところマンション分譲価格の上昇はなく、横ばいである。</p>
														<p>※ H シングル・ファミリーいずれのタイプも賃料水準に大きな変化はなく、引き続き横ばいで推移している。稼働率も築年が古い物件や、駅から遠い等競争力が劣る物件は苦戦しているものも見受けられるが、全般的には稼働率は改善傾向にあるため、総じてマンション賃料は横ばい傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 近年、名古屋市内の一部については地区の価格水準を大きく超過する取引が散見される程度であったが、最近では入札形式になると全体的に地区の価格水準で落札することは難しくなっている。各社在庫の調整が進む中で、素地取引への過熱感が高まっており、建築コストも上昇傾向にあるなかで、エンドユーザーの販売価格へ転嫁せざるを得ない状況になっている。(不動産開発業者) 人気地区であるものの、覚王山などの最高級エリアに比べれば、需要者層がやや幅広いことから、マンションデベロッパーとしては手を出しやすい地区である。一方でマンション素地の供給自体は少ないことから、入札になれば、今までの地区の価格水準感より高値で取引されると考えられる。(不動産開発業者) 全体的な供給が少ないなかでマンション素地の取引は散見される。最近は大規模な物件はなく小振りの物件の取引が多いほか、当地区を得意とする業者がほとんどの物件を獲得している印象を受ける。現在のところ需給のバランスはよく、マンション開発に失敗する可能性が小さい地区だと考えている。(マンションデベロッパー) 現在はまだ地主の売り希望価格が高くないことから、適正水準での素地の取引が行えているが、景気動向等の諸条件の変化を受け、今後売り希望価格の上昇につれて地価は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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	愛知県の景況感が改善傾向にあることに加えて、当地区は賃貸オフィスの新規供給が少ないエリアであるため需給が均衡し、オフィス賃料および稼働率は安定している。また、当地区及び周辺において投資用賃貸共同住宅の需要(購入需要・賃貸需要とも)が高まりつつある。こうした状況を踏まえ、地価動向はやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセス良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されると考えられるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
						※	金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、投資家等による需要は以前から堅調である。最近では景気の回復傾向を反映して、三河方面からの交通アクセスを重視する製造業等の需要が高まりつつある。当地区における物件供給は限定的で当期把握できた取引事例は少なかったが、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。							
						※	当地区における収益物件の取引件数は少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。円安・株高など経済政策の効果から景気回復への期待が高まっている。ただし、当地区では以前ほど投資用不動産の取引に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。							
						※	当地区はオフィスエリアとしての規模がそれほど大きくなく、築浅の賃貸事務所については需給がほぼ均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向である。一方で、築年数や設備等の条件が劣る事務所ビルでは、空室が生じた際に新規テナントの誘致に苦戦しており、成約賃料の下落を余儀なくされている。							
						※	当地区は鉄道交通利便性が良好であるため、飲食店等の店舗需要が堅調である。また、現時点では新規テナントビルの建築計画はなく、店舗賃貸市場に特段変化はない。このような状況にあって、当地区の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"> 当地区は物件の希少性からオフィス・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、以前ほどの取得熱は見られない。投資用賃貸マンションに対する購入需要は引き続き堅調である。最近では、名古屋市中区の築浅賃貸マンションは高稼働率のものが増えてきた。地区全体としての地価は横ばい傾向である。(大手不動産業者) 金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が良いため、最近では景気回復の兆しを反映して、製造業の本社が多く立地する三河方面からのアクセスを重視する業種(製造業・人材派遣業等)からの需要がやや増加している。ただし、今後当地区のオフィス空室率が低下する可能性はあるものの、事務所賃料の上昇までは見込めない状況である。(賃貸仲介業者) 金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、徒歩圏内の物件については賃貸・分譲ともマンション需要が高い地区である。賃貸オフィスは、三河方面へのアクセスを重視する製造業・サービス業等の需要が見込まれる。(不動産管理業者) もともとオフィスの新規供給が少ないエリアであるため賃料・空室率は安定している。投資用賃貸マンションについては安定した需要があり、今後、価格が折り合えば取引事例が出てくる。当面、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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落										取引価格、賃料の下落幅は縮小しているが、未だ本格的な需要の回復は見られないことから足踏み状態で、潮目の変化を待って様子見をしている状態であるため、地価動向はやや下落で推移している。不動産市況が徐々に活性化し優良物件については引き合い等が増加している。また一部の優良住宅物件では需要の競合が見られ、結果的に取引価格が上昇する地点も発生している。ただし、商業地については景気の回復の影響がやや遅れて及ぶ傾向があり、明らかなプラス要因も確認できないことから、今後も地価の将来動向はやや下落と予想される。しかし、背後の優良住宅地の取引件数が増加していることから、地価の下落幅は今後縮小する可能性が高い。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ A 平成25年に入って明らかに不動産市況は活性化してきたが、岐阜駅の周辺地区においては不動産取引自体が少なく取引価格のみから価格動向を判断することは難しい。しかし、駅前の一等地においてもオフィスの空室が15%程度見られ、投資対象としての魅力が乏しい状況に変化はななく、相対的な需要減により取引価格はやや下落で推移している。	
					(前期)  0～3% (下落)									※ B 岐阜駅前のオフィスビルは生保・損保系のビルが大半を占めるため賃料は下方硬直的な側面がある。このため、取引利回りは賃料よりも取引価格の変動に左右されやすい傾向があるが、現在のところは、取引価格、賃料とも下落が続いていることから、取引利回りは横ばいで推移している。	
														※ E オフィス賃料については、近年、名古屋地区へ支店の統廃合をする企業が増加したこと等により空室が増加し、空室率は高止まり状況が続いているため、オフィス賃料はやや下落している。	
														※ F 店舗賃料については、岐阜駅の乗降客をメイン顧客とする一等地は高収益が見込まれる状況が続いていることから局地的に需給が均衡しているが、比較的新しい駅前ビルのなかにも依然空室が見られる。それ以外の地点は収益性が期待できないことから総体的に需要が弱く、当地区の店舗賃料はやや下落している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小企業向けの融資額は増加していない。岐阜では実態経済が未だ活性化しておらず、本格的な回復にしばらく時間を要すると考える。個人の住宅ローン融資件数・融資額はほぼ横ばいである。景気の回復をまだ実感できない。(金融機関) ・ 最近になって、戸建住宅の敷地、新築・中古のマンションを捜している人が増えており、今まで購入を躊躇していた層が動き出した感がある。今後需要の喚起に伴って地価は反転すると予測する。市郊外のマンションも徐々に引き合いが来るようになった。(賃貸仲介業者) ・ 住宅メーカーは9月頃の販売を目標に仕入れを本格化させている。比較的若い層による総額2千万円台前半の戸建住宅需要は確実に存在している。住宅地の需要は、エンドユーザーの気分的な問題に左右される傾向があることから、今後政府の経済対策の効果が本格化すれば、比較的早期に市況が回復する可能性がある。(大手不動産業者) ・ 個人消費・住宅ローンに変化はないが、平成24年末の頃から不動産市況が変化し、JR岐阜駅から徒歩圏エリア等の優良物件の地価は横ばいから上昇に転じつつあり、今後はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇									賃料が横ばいで推移する中、期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れる中心部市街地では地価がやや上昇している。今のところ取引件数に大きな変化はないが、マンションデベロッパーは積極姿勢を続けており、こうした分譲マンション素地の高額取引が影響して、強気の価格設定の売り物件が見られるようになった。このような状況から、地価動向はやや上昇している。 商業施設は中心市街地を離れ、郊外に集積立地する傾向にあり、商業業務用途の土地需要に大きな期待はできない。今後もマンション素地需要が相場をリードする展開が予想され、当面は消費税をにらんで用地取得を進めるマンションデベロッパーの積極姿勢に変化がないことから、地価の将来動向はやや上昇基調で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	□	□	※ マンション開発素地の取引が商業地価格をリードする展開が続いており、取引価格はやや上昇している。適格性を有する大規模地に限定したマンション素地需要がこれまでの相場から乖離した高額取引を生んでいる。中小規模の土地は相場の範囲内で取引されているものも多かったが、最近では強気の価格設定の売り物件も見られるようになってきており、わずかながら価格帯が広がりを見せ始めている。
														※ 投資用不動産の取引は少ないが、土地の取引価格が緩やかに上昇し、建築費も高止まりしている一方で、中心部商業地の1階賃料はほぼ横ばいで推移している。基準階のオフィス賃料は募集ベースでは横ばいであるが、需要が乏しく弱含んでいる。このような状況から取引利回りはやや低下している。
														※ マンション分譲価格は概ね横ばいで中心価格帯に変動は見られないが、JR駅近接の高層マンションは地域の水準を上回る設定であったが好調うちに販売を終えている。価格高位の住戸では、資金に余裕のあるシニア層の戸建からの買換需要が見られたようである。当該事例が今後の市場にどのように影響するかが注目される。
														※ 店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなくほぼ安定している。オフィスについて、新規需要が乏しいことから一度生じた空室が長引く傾向にあり、稼働率を重視した供給側が限られた需要を取り合っている状況が続いている。募集賃料は横ばいであるが、交渉により柔軟な対応が取られるケースが多く、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR大津駅前のタワーマンションが高価格設定にもかかわらず好調のうち販売を終えたことから大津の市場に新たな可能性を感じている。その他の分譲中の物件も売れ行き好調である。マンション適地としての評価に変わりはなく、積極的に仕入れを継続している。建築費が高止まりしているが、消費税増税との関係で、地価は上昇と判断した。(マンションデベロッパー) ・ マンションデベロッパーは、前期と同様に積極的に土地を探している。地区内で分譲マンション素地の取引が行われた。現テナント退去を条件に契約済とのことで、マンションデベロッパーの積極さがうかがわれる。(売買仲介業者) ・ 好条件の建売住宅事業用地は引き続き即決で成約している状況で、その範囲も湖南エリア(大津市、草津市、守山市、栗東市)を越えて野洲市、近江八幡市まで広がっている。(売買仲介業者) ・ 市場全体が在庫を抱えておらず、大手に限らずデベロッパー全体に積極姿勢がうかがえる。市場に勢いが感じられ、また、景気改善への期待感が高まっており、地価はやや上昇が続くと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	住宅 前期 0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>昨年同期と比較して仲介会社への来客数が増加しており、取引件数も増加している模様である。特に、駅徒歩圏については、従来からの根強い需要に加え、消費税増税も関連し、地価動向はやや上昇傾向を続けている。</p> <p>開発販売業者にとっては市場のパイが大きく、分譲等の事業成果も優れていることから、県内でも事業成立生が最も高い地区の1つとして位置づけられている。また、買い手にとっても当地区のこれまでの状況からみて将来の発展性も高いと期待しており、底堅い需要がある。また、土地区画整理事業地区内からの適度な供給もあり、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。</p> <p>A ※ 駅東口徒歩圏の分譲マンション2棟は竣工前に販売が完了した。また、1Kを主体とする5階建の賃貸マンションが今年3月に完成し、満室稼働のもようである。分譲・賃貸ともに良好な状態にあることから、市場参入者は積極的である。当地区周辺に有力な取引はないが、事業用地が市場に出れば競合することが予想され、また、隣接市JR駅周辺での取引価格も参考にすると、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 投資用不動産の取引が行われる事は少ないが、土地の取引価格が緩やかに上昇し、建築費も高止まりしている一方で、住宅家賃はほぼ横ばいであることからみて、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>G ※ 駅東口徒歩圏で2棟の新規分譲マンションが本年11月竣工予定で建築中であり、いずれも竣工前に販売を完了している。平成23年3月に南草津駅が新快速電車停車駅となって以降、マンション立地としてのポテンシャルを高めており、マンション分譲価格はやや上昇している。駅西口徒歩圏で建築中の1棟の新規分譲マンションが7月頃から販売開始されるため、分譲価格が注目される。</p> <p>H ※ リーマンショック以降、大手企業の家賃補助が減額・廃止される傾向にあり、ファミリータイプは下落してきたが、新快速停車となったことも影響して、昨年頃からマンション賃料は横ばい傾向で推移している。単身者向けについて、西口徒歩圏で5階建中規模マンションが今年3月に完成したが、満室稼働している。但し、2年後に私立大学の学部一部移転に伴う学生数減少が予定されていることから、今後の動向が注目されている。</p>		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・南草津駅周辺の2棟の新築分譲マンションはいずれも販売終了した。JR草津駅周辺の分譲マンション2棟も完売した。新築が続々と出てくるが、供給過剰感はなく、中古マンションの売れ行きも好調に転じており、駅前に関しては昨年同期と比較して需要が拡大していると感じている。(売買仲介業者) ・分譲マンションについては、供給量が多く、今後予定されている物件もあるが、これまでのところ順調に販売が進んでおり、事業成立性の高さを再認識している。政権交代による期待感もあって、慎重であったデベロッパーも攻めに転じている。(マンションデベロッパー) ・JR草津駅周辺で同時に3箇所計画しているデベロッパーがある。同一地区での順次供給は、モデルハウスを共通にし、広告宣伝の効果を持続できるなどコスト削減効果がある反面、それに匹敵する需要を要するが、それだけ草津における市場が強いと認識してのことと思われる。(マンションデベロッパー) ・過去を上回る分譲マンションの供給にも関わらず、市場においてすべて消化されており、市場の好調さを感じている。また、政権交代による期待感が感じられ、地価はやや上昇が続くと予測する。(マンションデベロッパー) 										
						<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。</p>										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅前周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	京都駅前という立地条件から需要は底堅いものがあり、高度商業地域としてのエリアは非常に限定されてはいるが、京都駅周辺の商業施設等の集積を受けて、地価動向は僅かながらやや上昇傾向にある。大阪駅北口の大規模都市開発により、商業施設については需要が流出することが懸念されるものの、交通利便性が高く商業施設の集積も高まっていることから、当面、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。 A 当地区では目立った取引がほとんどないが、烏丸通では従来の水準よりも高い水準での取引が散見され、当地区でも商業集積が高まりつつあることから僅かながら取引価格はやや上昇傾向にある。 B 取引利回りが把握できる成約事例が近隣周辺になく、事例から取引利回りの変化は確認できないが、不動産投資市場において物件取得意欲は引き続き高まっており、取引価格が上昇傾向にあるため、旺盛な投資環境を反映して当地区の取引利回りは低下傾向にある。 E 郊外立地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、従来からの賃料が比較的割安であったことも要因であると考えられる。今後の景気の回復次第ではあるが、現段階ではオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 F 観光客をターゲットとする物販・飲食店舗としての需要が中心であり、京都駅北側の塩小路通周辺を始めとして路面店舗の引き合いが強く、娯楽関係の店舗や地下街店舗の集積も進んでおり、前期同様店舗賃料はやや上昇傾向である。		
						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"> ・当地区では特にホテル事業者による土地需要が旺盛で、京都駅北側ではシティホテルの需要が強く、京都駅南側ではビジネスホテルの需要が強いという特徴がある。地価は、京都駅北側の塩小路通沿いで坪600万円から700万円程度で、京都駅南側の八条通沿いでは坪300万円程度、さらに裏地になると坪200万円を下回ると考えられ、立地条件による地価水準格差が比較的大きい。(信託銀行) ・1年前に取引された京都駅前店舗ビルの入札に参加し提示金額が低く落札できなかった投資家は、今となってはもっと高い金額を出して落札しておけば良かったと言っていることから、当地区の地価は上昇していると思う。(売買仲介業者) ・塩小路通沿いの収益ビルは、市場に公開せずとも複数の購入希望者が現れ、粗利回り8%程度で取引された。以前より投資家の期待利回りは低下しているものの、当地区では粗利回り8%から10%程度が妥当な取引水準だと思う。(売買仲介業者) ・下京区役所付近では、コスト削減のため坪1万5千円のオフィスビルから坪1万1千円のオフィスビルへ移転する事例があった。オフィスの空室率は低下傾向で推移しているが、オフィスの主な需要者である企業の事業環境は未だ不安定で家賃に対する予算は増えていないことから、オフィスの賃料は上昇には至っていない。(賃貸仲介業者) ・投資余力のある投資家を中心に物件購入意欲は旺盛な状況が続いているが、換金目的の物件売却も今後増えると考えており、地価は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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0% 横ばい					—	—			本来の利便性の高さに加え、土地区画整理事業の完成により、旧来に比べ住環境が格段に改善している。そのため、分譲又は賃貸マンション適地となり得る、まとまった規模の土地に対するデベロッパーの用地需要は依然根強く維持していることから、地価動向は横ばいで推移している。 土地区画整理事業地内では大学のキャンパスが立地することから、賃貸共同住宅需要は高まることが予測される。その一方で、良好な利便性や住環境からファミリー層の住宅需要は堅調であるため、分譲・賃貸ともに、マンション素地に対する需要は今後も継続すると予測され、当面の間、マンション適地である当地区の地価の将来動向は高位安定的に横ばいで推移すると予想される。 A ※ 地区内で特段注目すべき取引はない。千本通を挟み当地区の西側で行われていた土地区画整理事業は平成25年2月22日に換地処分がなされ、二条駅周辺整備が完了した。施行者は当該土地区画整理事業地内の土地約3,100㎡を学校法人に売却する予定との新聞報道があり、学校法人の第2キャンパスの拡大に伴い共同住宅需要は高まることが期待される。ただし、周辺での広域的な共同住宅素地の取引事例を見ると容積率600～700%の地域での取引価格は40～60万円/㎡前後が多く、取引件数・取引価格ともに、前期から特段の変化はなく、横ばいで推移している。 B ※ 共同住宅に対する投資選好性は高いが、当地区及びその周辺においては、J-REITや私募ファンド等による競合が激化して取引利回りが低下するような状況にはない。レジデンスに対する需要者は地場の不動産業者等が中心との状況に変わりはなく、取引利回りは前期から特段の変化はなく、横ばいで推移している。 G ※ 大手デベロッパーの新規マンション供給が見られ、分譲価格は新築ファミリータイプで3,500～4,500万円/戸、築浅の中古ファミリータイプで3,000万円前後を中心としている。間近に迫った消費税増税や住宅ローン控除等の行政施策から個人の持家需要は強いが、個人所得に未だ改善の兆候はなく建築コストの上昇を分譲価格に転嫁できる状況には至っていない。このような状況から、マンション分譲価格に特段の変化はなく、横ばいで推移している。 H ※ 利便性の高い立地から、ファミリー・シングルタイプともに賃貸住宅は多く供給されている。賃料水準は駅距離・築年数等によって異なるが、ファミリータイプであれば月額支払賃料(共益費込み)90,000～110,000円程度が中心となり、シングルタイプであれば月額支払賃料(同)50,000～70,000円程度が中心で、特段変化はない。そのため、今後は共同住宅需要は高まることが予測されるが、当期のマンション賃料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"/>	
						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 ・二条駅周辺ということであれば、千本通沿いの建物付の物件が坪120～130万円で取引されたと考える。建物取り壊しの後、現在は賃貸マンションが建っていると思う。二条駅周辺地区の土地利用は、ある程度土地の規模があれば分譲マンションだと思うが、規模が小さければ賃貸マンションだと思う。その他の取引としては、御池通り沿いで坪120～130万円、二条駅南方で坪100万円(100坪程度)があり、いずれも賃貸マンションが建築されていると思う。(売買仲介業者) ・物件供給が少なく、取引も多くはない状況である。ただし、利便性良好なエリアのため、潜在需要は旺盛である。二条駅に近い千本通り沿いの中古マンションの供給が3件みられた。同一マンションで3件の供給はなかなかみられない。価格帯は1戸当たり3,000万円台である。(住宅販売業者) ・二条駅西側で新規のマンション分譲計画があると聞いている。分譲価格等についての情報については今のところ把握していない。二条駅南側で、大宮駅の方が近いが、新規のマンション分譲計画があるらしい。こちらも詳細情報については把握できていない。二条駅周辺のエリアは、ある程度まとまった土地があれば今後もマンション利用が中心となると考える。(大手不動産業者) ・当地区は利便性良好で、需要は安定しており、格別の変動要因もないことから、当分の間は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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は、近年、京都駅前や烏丸地区の商業施設の集積の影響を受け、商業ポテンシャルは相対的に低下傾向であったが、最近の景気の高感の影響を受けて、ようやく底入れ感が見られる。また、裏通り沿いについては、木屋町通沿いの飲食店舗地域では、最近の烏丸通にかけての広い出店傾向からやや下落傾向が見られ、その他の地域では、マンション素地価格が上昇していることの影響から、マンションとしての利用が可能な商業地では強含みである。立地や物件の良し悪し等による選別化は強まっているが、当地区の全般的な地価動向としては前期から概ね横ばい傾向で推移している。 河原町通沿いでは核となる商業施設の建替えが発表され、好転しない当地区の賃貸市場にもようやく明るい兆しが見え始めているものの、経済動向を考慮した慎重な動きもいまだ多い。当地区の全般的な地価の将来動向としては概ね横ばい傾向で推移するものと予想される。
						A	※ 河原町通沿いについては全般的に取引は少ない。募集ベースでは河原町三条交差点付近では依然売却希望価格と購入希望価格の開きがある模様である。四条河原町交差点付近については、京都一の商業立地である稀少性を反映し、取引は少ないものの潜在的需要が見込まれる状況に変化はない。そのため、河原町地区の全般的な取引価格は前期から概ね横ばい傾向で推移している。							
						B	※ 事務所及び店舗の賃料水準は概ね横ばいで、かつ取引価格水準も概ね横ばいであるため、当地区の全般的な取引利回りも前期から概ね横ばい傾向で推移している。							
						E	※ 河原町通沿いについては、店舗需要を中心とするエリアでありオフィス需要は相対的に弱い。ただし、供給量もともと少ないため需給は均衡している。当地区の全般的なオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。							
						F	※ 四条通沿いや河原町通沿いの視認性等の優る立地条件の良好な1階路面店の需要は相対的に安定しているが、2階以上の物件についてはテナントニーズが弱く、空室が目立つ状況である。河原町通全体の賃料水準感としては、四条烏丸交差点付近が最も高く、三条通りへ向かって下落していくが、蛸薬師通付近ではやや大きい水準差が認められる。当地区の全般的な店舗賃料は前期から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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇										烏丸通沿いは近年の商業施設の集積の影響やマンション・ホテル適地での素地価格上昇の影響を受け、また、四条通沿いについては、その立地ステイタスから自社ビル建設などを目的とする取引が高値となる傾向がある。賃料水準に変化は見られないが、取引利回り低下を反映して地価動向は全般的に前期からやや上昇傾向で推移している。 四条烏丸交差点付近では大型雑貨店舗が2014年6月開業予定である。従来から強いオフィス系用途に加えて、商業ゾーンとしてもさらなる発展が期待できる。また、従来から堅調なマンション用地需要や観光需要等を反映したホテル用地需要からも、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 ※ 烏丸通沿いについては、マンション・ホテル適地での素地価格上昇の影響を受けて高額取引が散見される。また、四条通沿いについては、その立地ステイタスから自社ビル建設などを目的とする取引が高値となる傾向がある。そのため、当地区の取引価格は全般的に前期からやや上昇傾向で推移している。	
														B ※ 昨年10月時点における鑑定評価機関の不動産投資家調査によると、四条烏丸周辺のAクラスビルの取引利回りが0.1%低下し6.4%となった。事務所及び店舗の賃料水準は概ね横ばいのなか、かつ取引価格水準は上昇しているため、当地区の全般的な取引利回りは前期からやや下落傾向で推移している。	
														E ※ 円安傾向を受けて輸出関連産業のオフィス拡張などが見られ、賃料が比較的安いビルから空室が徐々に減少し空室率は概ね改善傾向にある。しかし、テナントの経費削減の状況は依然として継続しており、賃料水準はまだ上昇するには至っていない。そのため、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。	
														F ※ 四条烏丸交差点付近は、ビルの建替え等により店舗集積が進み、京都市内において四条河原町交差点と並ぶ商業集積エリアとしての地位を確立しつつある。ただし、視認性等の優る立地条件の良好な1階路面店の需要は相対的に安定しているが、2階以上の物件についてはテナントニーズが弱く、空室が目立つ状況である。烏丸地区の全般的な店舗賃料は前期から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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区におけるマンション素地の供給は限定的であり、依然としてマンションデベロッパーとしても投資採算に見合う事業展開が可能のため、大手、中小、地元を問わずマンションデベロッパーの素地取得に対する意欲は旺盛で、水面下の動きも活発であることから、地価動向は用地の規模、価格面での選別を強めつつ、やや上昇している。 政府による経済対策の効果によって、企業業績の回復や個人所得の増加をもたらす期待感が出てきており、当地区におけるマンション用地としての需要は旺盛である。地価の将来動向は、マンション供給の状態等から上昇に歯止めがかかる兆しも見られるが、当面はやや上昇が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 商業系収益物件の需要は強まっていないが、マンション用地としては市内でも非常に人気のエリアであるため、ファミリー層を中心にエンドユーザーの潜在需要が強く、周辺幹線街路沿いや背後地では強含みの取引も見られるなど、取引価格は依然としてやや上昇が続いている。 B ※ 賃料は下方修正され底値感があるが、テナントサイドが高いコスト抑制意識を有している点は前期から変わらず、依然として賃料水準は低調である。これに対して取引価格は優良な投資物件が乏しいことから若干であるが上向きではあるため、当地区の取引利回りは低下に転じている。 E ※ オフィスについては、割安感のあるビルを中心に空室在庫の解消が進むなど空室率は改善傾向にあるが、企業のコスト抑制意識に基づく移転が多いため、オフィス賃料は前期から横ばいで推移している。 F ※ 当地区は京都市都心部にあってより集客力のある近接他地区との競合があり、また物販店の需要者や顧客の範囲も限定されるため、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。但し、医院等の物販店以外の需要は稀少性もあるためやや強い。	



※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0～3% 上昇	△	□	□	△	□	□	△	△	オフィスや店舗賃料の回復時期は不透明な状況が継続しているものの、マンション用地は依然堅調で高価格帯で取引されるエリアが拡大傾向にあり、背後の住宅地需要も堅調であるため、地価動向はやや上昇している。 政府による経済対策と、当地区の旺盛な住宅需要と相俟って、企業業績の回復や個人所得の増加をもたらす期待感が出てきていることもあり、当地区における住居系賃料にやや上昇傾向が見られ、またマンション市況は依然堅調である。そのため、地価の将来動向は、オフィス賃料の動きが依然低調である等のマイナス要素もあるが、当面はやや上昇が続くと予想される。
						A ※ オフィスビル用地などの取引は少なく価格動向を見極めるのが困難な状況にあるが、マンション市場は依然堅調であり、また京都御所周辺及び人気のある小学校区並びに有名な寺院・神社周辺の名声の高い地域等については、根強い住宅需要を背景に一部で高値の取引も散見され、取引価格はやや上昇している。 B ※ オフィス賃料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る。一方、住居系賃料は単身用、ファミリー用ともに堅調であるため、総じて賃貸市況は住居系を中心にやや上昇傾向にある。これに対して取引価格も若干ではあるが上昇傾向にあるなかで、投資リスクとしては変化はなく、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 京都市内ではオフィス空室率は全体的に低下しており、市況は回復傾向にあるが、コスト抑制傾向は依然として強い。当地区では需給バランスの変化により、今後上昇傾向となる可能性もあるが、現状はオフィス賃料は総じて横ばいである。 F ※ 円安の影響もあり外国人観光客が増加していることから、全体として持ち直しの動きが続いている中、ホテル稼働率は例年並みで推移している。個人消費は堅実な動きとなっており、店舗賃料については強気な声は聞かれず、概ね横ばいで推移している。								
				河原町、烏丸、御池、丸太町	 前期 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・ 四条富小路付近で店舗ビルの入札があり、落札価格は坪1,200万円を超えたと聞いている。四条通沿いでは坪1,000万円程度が相場だと思っていたが、立地条件等が良好であれば地価は上昇基調になっているのではないかと思います。(売買仲介業者) ・ 烏丸・御池・丸太町地区のファミリータイプの分譲マンションは、1戸当たり5,000万円台が中心価格帯で売れ行きは相変わらず好調に推移している。マンション業者の取得意欲は旺盛で、当社も数年振りに京都市内でマンション分譲を開始した。(大手不動産業者) ・ 三条河原町付近で売却活動中の古ビルは、売却希望価格が坪500万円程度であるところ購入希望者が買っても良いと思う金額は坪400万円程度が上限で、河原町通の売り希望価格と買い希望価格のギャップはまだ大きいと思う。(売買仲介業者) ・ 御池地区で両替町通沿いの小規模ビルの入札があり、坪250万円から260万円程度で落札されると思っていたが、5社程度が競合し落札金額は坪300万円程度だったと聞いている。最近相場だと思える金額を大きく超える取引も見られるようになってきているが、入札で2番手以下になった提示金額はそれほど高くないため、当地区の地価は一部で上昇している程度だと思う。(信託銀行) ・ 丸太町地区においてもオフィスを探す企業が増えており、下落傾向にあった賃料は横ばいもしくはやや上昇しているのではないかと思います。リーマンショック以降、下落し続けた賃料が最近になって回復してきたようで、今後の地価は少なくとも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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	□	□	□	<p>背後の高級住宅地を中心に、富裕層等からの土地需要は安定している地域である。ある程度まとまった規模の土地や戸建住宅地の取引については、全般的に供給量が少ないことから、取引量もさほど多くはない状況が続いている。取引価格については、ここ最近変動は少なく、相場より高い価格水準の物件の需要はまだまだ弱いことから、地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>土地需要は安定した地域であり、価格形成要因に大きな変動は認められない。現在のところ、地価、賃料、取引利回り、分譲価格について概ね横ばいで推移しており、地価も比較的高い水準にあることから、今後も地価の将来動向は当面の間横ばいで推移すると予想される。ただし、長期間低迷していた経済情勢に明るい兆しが見え始めたことから、今後の不動産業者やエンドユーザーの動き如何によっては、地価変動の可能性もある。</p> <p>A ※ マンション建築が可能な規模の土地供給は非常に少ない。北山駅を最寄り駅とする駅南の住宅地を中心に、富裕層からの需要は根強い地域であるため、物件が一度供給されると、相場から逸脱しない限りは早期に取引が成立する傾向にある。また、市場に流通することなく、水面下で早期に売買が成立することも多く、取引価格の把握は難しいが、取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 富裕層を中心に、1～2億円程度の収益用物件を求める動きが以前より増しているが、投資適格物件が少ないことから、収益用物件の取引は顕在化していない。現状では、賃料及び取引価格の変動も認められないことから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただし、今後の不動産市況の推移によっては、取引価格が変化する可能性も考えられることから、取引利回りの変動も予測される。</p> <p>G ※ 当地区内におけるマンションの新規分譲はほとんど見られない。市中心部に比べるとマンションは少ないが、旺盛なマンション需要に下支えされ、当地区においても新規のマンション分譲が行われると、安定した需要が見込まれるため、マンション分譲価格は横ばいである。市中心部のマンション適地の枯渇化に伴い、外延部の分譲マンション価格が影響を受ける可能性はある。</p> <p>H ※ 地下鉄線沿線の住宅の賃貸需要は底堅く、当地区は住環境も良好なことから、賃貸需要は安定している。マンション適地が少なく、新規マンション供給が少ないが、需要は安定しているため、賃料は安定しているエリアである。したがって、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	<ul style="list-style-type: none"> 下鴨本通沿いで坪150万円(50坪)の売却物件があり、すぐには売れていないようであるが、坪150万円なら、通り沿いでなく中の住宅地であればすぐに売れる水準だと思う。(売買仲介業者) 全般的に物件供給が少ない状況が継続している。最近の特徴としては、売却物件の提示価格が少し高くなっているように思う。物件供給数の減少により仕入れができない状況にある業者が、物件確保のために高値で仕入れたために、売値を高く設定せざるを得ないという事情や物件を手放す当事者の事情等によるものと思われる。ただし、一定の価格水準を超えるような物件については、なかなか売却が進まない状況にある。北泉通り沿いの坪180万円の物件は、価格水準として割高と思うが、なかなか成約に至っていないようである。最近把握している取引としては、下鴨宮崎町の90坪程度の古家付物件が坪120万円が成約に至ったようである。(売買仲介業者) 物件供給が少ない状況は継続している。最近の傾向として、40～50坪、7,000万円程度の物件への問い合わせが以前より増えてきているように思う。価格水準が適正であれば、需要は底堅いため、売れることは間違いないと思う。松ヶ崎の日銀社宅跡地の入札が行われ、大手住宅販売業者が落札し、現在建物の取り壊し中である。8区画の販売が予定されており、販売価格は坪130万円前後(35坪程度)と聞いている。下鴨中通・下鴨本通・北山通・北泉通で囲まれた住宅エリアにおいて、40～45坪の4区画の分譲が予定されており、販売価格は坪160万円程度と聞いている。当エリアにおいて坪170万円ではなかなか売れなかった物件が、坪150万円まで下げて商談に至っているという話を聞いている。一定の価格水準を超えている物件は売却し難いという状況は変わっていないと考える。(住宅販売業者) 物件供給は少ないが、特段の価格形成要因の変動は無く、経済状況の改善も見込まれない状況下においては、現状と同様、地価は横ばいで推移と予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい					—	—			当地区での住宅需要は堅調である。桂駅徒歩圏での開発適地に関しては、マンション及び戸建デベロッパーの用地需要は根強く、地価は安定的に推移している。このような状況から、地価動向は横ばいで推移している。 桂駅周辺は熟成した住宅地域が形成されており、間近に迫った消費税増税や住宅ローン控除等にも後押しされ、個人の持家需要は強いことから、地区内の住宅地価は安定的に推移すると予測する。ただし、個人所得に未だ改善の兆候はないことから、将来の不透明感は拭えない。また、向日市の阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業の事業進捗によって今後は当該事業地へ住宅需要が流出する可能性も否めない。そのため、当分の間地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 地区内で特段注目すべき取引はない。桂駅周辺は熟成した住宅地域が形成されており、間近に迫った消費税増税や住宅ローン控除等にも後押しされ、個人の持家需要は強いことから、当地区での住宅需要は堅調である。桂駅徒歩圏内の住宅の取引事例をみると、取引価格は20～30万円/㎡と安定している。そのため、取引価格は前期同様横ばいで推移している。 B ※ 桂駅周辺は成熟した住宅地域が形成されており、賃貸需要も安定しているため、共同住宅に対する投資選好性は高いが、当地区及びその周辺においては、J-REITや私募ファンド等による競合が激化して取引利回りが低下するような状況にはない。レジデンスに対する需要者は地場の不動産業者等が中心となっており、取引利回りは前期から横ばいで推移している。 G ※ 地区内で新築分譲マンションは見られない。桂駅徒歩15分の立地において、全50戸の分譲マンション(今年8月竣工予定)が今年1月より販売を開始したが、今年4月に全戸完売した。平均面積は約75㎡で平均販売価格は約2,800万円であった。間近に迫った消費税増税や住宅ローン控除等から個人の持家需要は強いが、個人所得に未だ改善の兆候はなく建築コストの上昇を分譲価格に転嫁できる状況には至っていない。このような状況から、マンション分譲価格に特段の変化はなく、横ばいで推移している。 H ※ 当地区は市内中心部から離れるが、特急停車駅で利便性が高く、良好な住環境が形成されていることから、ファミリー・シングルタイプともに賃貸住宅は多く供給されている。賃料水準は駅距離・築年数等によって異なるが、ファミリータイプであれば月額支払賃料(共益費込み)90,000～110,000円程度が中心となり、シングルタイプであれば月額支払賃料(同)50,000～70,000円程度が中心で、現時点での賃料水準に特段の変化はない。そのためマンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	<ul style="list-style-type: none"> ・ 桂駅東口で100坪程度の物件の入札が行われ、多数の応札があった模様で、分譲業者が坪100万円程度で落札したのではないかと。エンドユーザーからの人気が高いエリアであるが、土地供給は以前より少ないため、今後は高価格での取引がみられるようになるかもしれない。(売買仲介業者) ・ 正月明けから問い合わせ件数が増えたように思うが、例年もこの時期は同様の状況のため、今年が特別多いというわけではない。エンドユーザーの考える価格水準は、新築4,000万円、中古住宅2,000万円程度だと思う。最近把握している取引としては、桂駅東側の住宅地で中古住宅(南向き、土地30坪、昭和57年築)が3,600万円で成約している。この物件には購入希望者が3番手までついたが、物件供給が少ない状況下、価格水準さえ間違わなければ、早期売却は可能な状況に変わりはない。桂駅北西部で新規の4区画分譲が4,000万円台半ばで予定されていると聞いているが、ここなら売れるのではないかと聞いている。桂駅周辺は中古マンションの供給はほとんどないが、上桂辺りであれば中古マンションで2,000万円程度と考える。桂駅南部で新規のマンション分譲が2件予定されているらしい。(住宅販売業者) ・ 桂駅西口は相変わらず物件の供給はないが、桂駅東口で物件の供給が少しずつ出てきているように思う。売りたいという人からの問い合わせ件数は去年の同時期と比べて倍程度になっている。政権交代後、株価等が上昇し、富裕層を中心として、不動産の価格も今後は上昇すると考えているようである。売却物件の値付けも、以前より強気の設定と感じる。買い主の考える総額の水準は、一部の富裕層を除くと4,000万円程度であり、以前と比べて増減はない。JR桂川駅周辺の開発動向については、阪急洛西口駅東地区土地区画整理事業の使用収益が開始し、大手ハウスメーカーが分譲住宅の販売を始めており、価格は坪90万円程度と思われる。他業者も土地を仕入れていると聞いているので、販売が活発に行われると予測する。(売買仲介業者) ・ 地価変動が小さい地区で、変動要因もないことから、桂駅徒歩圏内では地価は横ばいで推移と予測する。桂駅徒歩圏外の物件については、需要も弱く、地価の下落傾向が継続すると予測する。(住宅販売業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい									株価上昇等の影響により、富裕層を中心に不動産取得の意欲が戻りつつある状況にあるが、現在のところ取引価格に変動が見られる局面には至っていない。賃料についても、物件間の差異はあるものの、一般的には賃料水準の変動は見られない。地価動向については現時点では横ばいで推移している。 昨冬以降、経済情勢に明るい兆しが見えつつあり、J-REIT等一部不動産市場が活性化しつつあるが、現在のところは投資家や一部富裕層の動きが活発な状況であるだけで、一般のエンドユーザーへの影響はそれ程大きくないことから、市場の動向に左右されるものの、しばらくの間は地価の将来動向は横ばいで推移と予想される。	
						<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 ※ 比較的所得が高い層の需要を中心に住宅地需要は安定している。ある程度規模のまとまった土地の供給は少ない状況が続いており、マンション適地の取引はほとんど見られない状況であるが、デベロッパー等の物件取得意欲は高い。戸建住宅を中心とした最近の取引価格の動向を考慮すると、当地区の取引価格は、概ね横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		B ※ 富裕層を中心に投資用物件に対する需要の盛り上がりを感じられるようになってきているが、投資用物件の取引が顕在化している状況になく、取引利回りの把握は難しいが、一般的に賃料は横ばい、取引価格も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばい傾向にある。今後の不動産市況の動向如何によっては、取引利回りの変動に注視すべきである。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		G ※ 新規のマンション分譲は見られない。伏見桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内を中心に、中古マンションに対する需要が旺盛な状況にあり、市場滞留期間も非常に短く、販売好調な状況が継続している。底堅い中古マンション需要に支えられて、マンション分譲価格は総じて高値安定の横ばいで推移している。 H ※ 複数路線が利用可能な立地条件であり、住宅賃貸需要は安定している。その中でも、築浅、最寄り駅への接近性等に優る賃貸物件については空室率も低く、賃料水準の変動はあまり見られないが、築後一定年を経過した物件や最寄り駅への接近性等が劣る物件については、空室率もやや高い状況にあり、マンション賃料水準は低位で安定の横ばいである。
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"> 物件供給が少ない状況に変化はないが、5,000万円くらいまでの高額帯の物件については少し動きが感じられるようになってきている。また、高級住宅地については7,000万円までなら売却可能と思う。丹波橋駅、伏見桃山駅、桃山御陵駅徒歩圏内の人気の高い地区や更地物件の動きが良いように思う。市場に長期間滞留している物件は、相変わらず動いていない。価格水準の問題もあるだろうが、マイナスポイントが2個以上(例えば道路が狭い、間口が狭い)ある物件は、エンドユーザーから敬遠される傾向が強く、このような物件が市場に滞留するリスクが高い。最近把握している取引事例としては、六昧町で坪78万円、下野で坪70万円、久米町の新規分譲坪80万円。物件供給が少ないため、マイナスポイントの少ない物件であれば、価格水準さえ間違えなければ売れると思う。(売買仲介業者) 北は丹波橋駅周辺、南は伏見桃山駅周辺、東はJR線、西は竹田街道までが、桃山地区で人気の高いエリアである。エンドユーザーの属性は、地縁者が5割、伏見区勤務者が3割、外部2割といった感覚である。物件供給が少ない状況が続いているが、価格水準が大きく外れていなければ、確実に売ることが可能なエリアである。中油掛町で4区画の新規分譲が行われているが、両端の2区画は坪125万円、坪130万円という水準で早期に売却できている。長岡越中南町でも4区画の分譲が行われているが、坪90万円程度で3区画が売れているようである。高額帯の物件は動いているが、需要が多いと思われる2,000～3,000万円台の物件があまり供給されていないように思う。また、最近の特徴としては中古マンションが高値安定している。築10年以内のマンションであればすぐに売れると考える。築6～7年、70㎡弱の物件で2,700万円程度と考える。中古マンションの供給は非常に少ないが、購入希望者は多いため、早期に売買が成立する状況である。(売買仲介業者) 物件間の優劣、需要の強弱が明確になっている状況に変わりはないが、特段変動要因は認められないので、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、大阪圏の中でも有数の高度商業地としての地位を確立しており、大阪市内の商業地区の中でも最も地価水準の高い地区の一つである。一方、今後事務所床の大量供給がうめきた地区で予定されており、空室リスクは高まっているものの、資金調達環境が良好な中、各プレイヤーの積極的な投資姿勢が見受けられ、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向で推移している。 大量供給の予定等によって、事務所床の空室リスクも高まっており、賃料等の動向の見通しは中・長期的には不透明である。しかし、当地区は、都市再生特別地区として、2023年を目指して大規模な建替えが計画され、周辺の公共施設の整備も併せて計画される等、商業地として更なる発展が期待されること等から、地価の将来動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引として不動産投資法人による大規模商業施設の売却がある。当地区の大規模商業施設の取引価格は165億円、取引利回り(NOIベース)4.5%である。うめきた地区の大規模開発ビル竣工による事務所床の大量供給が予定されており、中長期的なオフィス賃料の回復及び上昇基調は不透明であるものの当地区は、大阪圏の中で最も高度な商業地としての拠点性は高まり、資金調達環境が良好な中、需要は強まり、投資物件が限定的なため取引価格はやや上昇傾向で推移している。 ※ 当地区及び周辺地区では、当期の取引として不動産投資法人による大規模商業施設の売却があり、取引利回りの低下傾向が見受けられる。また、資金調達環境が良好な中(ローン、エクイティとも)、各プレイヤーの大阪への積極的な投資姿勢が見受けられ、取引利回りは低下傾向にある。特に築浅物件の取引利回りは改善の方向にある。 ※ 当地区は、大阪駅周辺地区の中でも最も交通利便性の高い地区であり、周辺地区に対する優位性が高く、オフィスは高稼働率を維持しているため、オフィス賃料は横ばいである。しかしながら、平成25年4月のうめきた地区の大規模開発ビルの竣工により、事務所床の大量供給が予定されており、空室リスクが高まる中、中長期的なオフィス賃料の回復及び上昇基調は不透明である。 ※ 当地区及び周辺地区は、大阪・梅田ターミナルから近接する、百貨店、専門店ビル、高層店舗付事務所等が高度に集積する地区である。近年における大規模商業施設の開業により、梅田地区及び周辺地区における店舗の集積度合いは他の主要商業地区を大きく上回っており、商業地としての拠点性も強まってきた。一方、平成25年4月にうめきた地区の大規模開発ビルの竣工が予定されている中、オーバーストアの感も強まっており、店舗間での競合が激化する中、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇							—	—	平成25年4月にうめきた地区の大規模開発ビルの竣工が予定される中、当地区においても、事務所床の空室リスクが高まっており、また、店舗賃貸市場も厳しい状況になることが予想される。一方で、当地区は元来、オフィスゾーンとして安定した需要を確保しており、また、近年の大阪駅周辺の整備により利便性も増している。そのような状況のなか、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇に転じている。 当地区は、オフィスゾーンとして安定した需要を確保している。一方で、平成25年4月のうめきた地区の大規模開発ビルの竣工により、事務所床の空室リスクが高まっており、また、店舗賃貸市場も厳しい状況になることが予想される。しかし、旺盛な投資需要が今後も期待されることから、地価の将来動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区は、西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されたエリアであり、超高層の店舗事務所ビルが連たんする。地区内のオフィスは総じて高稼働状況を維持している。さらに、良好な投資環境を背景に、当期取引価格はやや上昇に転じている。
														B ※ 当期、当地区において見られた大規模物件の事例からは取引利回りの低下傾向が見受けられる。資金調達環境が良好な中、比較的規模がまとまった物件に需要が集中し取引利回りは低下した。西梅田地区は超高層の店舗事務所ビルが連たんする大阪オフィスゾーンの中でも安定した需要を確保しているエリアであることが投資需要につながっている。
														E ※ 現時点では、旧耐震ビルから新耐震ビルへの移転需要等もあり、当地区の大型オフィスビルは、総じて高稼働率を維持している。周辺地区における今後のオフィス供給により需給の不均衡化が懸念されるものの、当期においてはそのような影響は見られない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ 近年における大規模商業施設の開業により、当地区及び周辺地区の商業集積度合いは他の主要商業地区を大きく上回っており、一極集中という感が強まってきた。一方で、うめきた地区の大規模開発ビルの商業施設は266店舗の全てが決定する中、梅田地区及びその周辺地区においても店舗間での競合が厳しくなっており、当地区における店舗賃貸市場も厳しい状況になることが予想される。しかし、現況において賃貸需給は大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばいである。
					(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要													
						A	B	C	D	E	F	G	H														
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料														
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	平成17年に当地区で大規模な商業施設が開業して以降、周辺地域は、再開発事業の進捗により、商業・業務・住宅等の用途として複合的な開発が進んだ結果、当地区及び周辺地区の商業繁華性は安定度を高めている。そのような状況の中、当地区への積極的な投資姿勢が見受けられることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 開発著しい周辺地区との間で、テナントリーシングの競合は今後増大することは避けられない状況にある。一方当地区においても学校跡地開発が予定されており、地区の活性化が期待されるなか、旺盛な投資環境を背景に地価の将来動向はやや上昇を維持すると予想される。													
						※ A 当期の当地区において不動産投資法人による大型オフィスビルの取引がある。取引価格は102億円、取引利回り(NCFベース)5.0%であり、高値で成約された。当地区は路面商業店舗が広がるエリアのため集客性の高さから安定した需要が認められる。このような立地特性に加えて投資意欲が高まるなかで、当期取引価格はやや上昇に転じている。							※ B 当地区では、近年における再開発事業の進捗等により、大阪圏でも有数の商業地としての地位を確立している。また、資金調達しやすいなか、投資市場において需要が強まったことから、取引利回りは当期低下に転じた。							※ E 当地区のオフィスは、クリニック、エステ、カルチャーセンター、金融機関等、比較的不特定多数の来訪者を予定したオフィス・営業所需要が強い。求めるニーズも高機能のオフィススペックよりも駅への接近性が優先され、家賃負担力も比較的安定している。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいである。							※ F 当地区は、梅田地区及び周辺地区の中では稀少な路面商業が広がるエリアである。当地区の商業施設については若年層をターゲットにする店舗が中心となり、商業地としての固有性を持つものの、大規模商業施設の供給が目立つ梅田地区と競合するようになってきている。ただし、賃料水準の下落までは至っていないため、総じて店舗賃料は概ね横ばいを維持している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は、良好な資金調達環境を受け、当地区の優良物件については需要が競合する状況にある。また、利便性を重視したマンションの素地需要も強まり、地価動向はやや上昇傾向にある。中之島地区は、オフィス地域として優位性を有する地区であり、また、マンション素地としてのニーズも認められる。当地区の地価の将来動向については、実体経済の回復に伴う需要回復によってオフィス等の賃料上昇が期待されるため、やや上昇傾向で推移すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 中之島地区においては、J-REITによるビルの取得や、マンション業者への土地売却等が見られた。また、肥後橋駅近で大型ビルが開業したが、高稼働の状況にある。当地区については、JR大阪駅北側の大規模開発の影響(空室率上昇リスク・賃料下落リスク)を内包するが、不動産市況の回復に伴い、需要の回復が見られるため取引価格はやや上昇傾向にある。また、マンション素地としての価格が上昇傾向の下支えとなっている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 中之島地区は、大阪を代表するオフィス街の一つであり、旧財閥系・電鉄系の優良企業も多く、優位性を有する地区である。当地区の取引利回りは良好な投資環境から需要が回復し、取引価格が上昇したため低下基調にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 耐震性等に優れた築浅・大型物件については、オフィス賃料は横ばいで推移している。また、築年を経たビルについても賃料調整が進み、オフィス賃料は底値圏にあることから、総じてオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					 前期 0～3% 上昇	※	※	※	※	※	※	F 大規模オフィスビルの低層階に、物販・飲食等、オフィスワーカーをターゲットとした相応の店舗需要がある。格別の変動はなく、概ね店舗賃料は横ばいである。		
				梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 梅田地区については、大阪駅北地区(先行開発区域)の事務所ビルの賃貸募集がかなり苦戦しているとのことである。但し、引き続き旧耐震ビルから新耐震ビルへの移転需要等から、大型ビル、築年の浅いビルを中心に空室が解消されていくと考える。(不動産開発業者) ・ 大阪駅北地区(先行開発区域)の商業施設は入居予定のテナントが決定したが、一方で、西梅田地区に存する大規模商業施設についてはテナント退去が散見された。今後、大阪駅北地区(先行開発区域)が注目される中、上記ビルが存する西梅田地区における店舗賃貸市場は非常に厳しい状況に直面している。(賃貸仲介業者) ・ 茶屋町地区については、梅田地区とは客層等が異なるので大きな影響はないと考える。当地区における大規模複合施設は、現在売物件として市場に供給されているとのことであり、法人投資家を中心としたプレイヤーが検討している。(賃貸仲介業者) ・ 中之島地区のオフィス市況は、賃貸・取引市場ともに堅調に推移している。当地区の大型オフィスビルの稼働率は好調を維持しており、賃料も底値を脱しつつある。また、最近では在京J-REITが大型オフィスビルを取得したが、築年が比較的経過したオフィスビルにも関わらず、取引利回りは5%中盤とのことであり、投資家を中心とした各市場参加者の積極的な取得姿勢が窺える。(賃貸仲介業者) ・ 大阪駅北地区(先行開発区域)がマーケットに大きな影響を与えると考える。大阪駅周辺に大規模な商業施設が集積していることから、西梅田地区等の商業施設はますます競争力を維持することが困難となるであろう。地価は概ね横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃貸市場では十分な回復は見られないものの、投資用不動産市場は、良好な資金調達環境を受け、優良物件については需要が競合する状況にある。また、背後においては利便性を重視したマンションの素地需要もあることから取引価格は上昇傾向を示し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 北浜周辺は証券取引所を中心とした金融街として知られる。平成25年1月に東京・大阪の証券取引所は統合されることとなったが、統合による当地区への影響は限定的である。また、大阪駅への集中・大規模開発の影響を受け、オフィス賃料は下落傾向が続いていたが、市場において底値感が漂い、横ばいとなった。今後については、実態経済の回復に伴う、売上・賃料の上昇が期待されるため、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。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当地区においては、投資法人による商業施設の取得等が見られた。オフィス賃料は梅田地区、淀屋橋地区等に比べて需要は弱いものの、ほぼ底値圏に近づいている。不動産市況の回復に伴い、当地区の需要も回復し取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区においては、良好な資金調達環境のなか、投資適格物件が限定される。そのため取引価格は上昇しているため、当地区の取引利回りは当期低下に転じている。 E ※ オフィス賃料は底値圏にあり、下げ止まっており、空室率も改善傾向にある。また、堺筋沿いと背後のオフィスの賃料格差は小さくなっている。また、土佐堀通沿いでは新規賃貸オフィスの計画がある。周辺賃料相場は坪1.0万円～坪1.2万円程度であるが、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。オフィス賃料は総じて横ばいである。 F ※ 店舗賃料は概ね横ばいで推移している。店舗賃料については、平日のオフィスワーカー等をメインターゲットとする地域特性から、飲食を中心とした需要があり、比較的安定している。また、商業エリアが面的に広いことから、1階以外は厳しい状況にある。近年は、背後人口が増加していることから、日用品関連の店舗需要も見込まれる。



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は、良好な資金調達環境を受け、優良物件については需要が競合する状況にある。また、利便性を重視したマンションの素地需要もあることから取引価格が上昇する等によって、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、オフィス地域として歴史がある地区であるが、近年の事務所市況からマンション素地としてのニーズも認められる。实体经济の回復に伴い取引等の需要が強まり、当地区の地価の将来動向については、やや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 当地区においては、投資法人による賃貸向共同住宅の取得のほか、不動産業者によるリニューアル及び建替え前提の老朽化ビルの取引等が見られた。不動産市況の回復に伴い上記のように需要は回復し、取引価格はやや上昇傾向にある。また、マンション素地としての需要も見られ取引価格の下支えとなっている。	
														B ※ 当地区は、歴史がある中小企業が多く立地するオフィス街の一つである。人口の都心回帰及び事務所賃料の低下もあり、近年は共同住宅の建築や自社ビルの建築が多い。良好な資金調達環境を受け、こうした需要の高まりが影響し当地区の取引利回りは低下基調にある。
														E ※ オフィスについては、耐震性等に優れた築浅物件については、企業の集約・移転需要の受け皿となり得ることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。また、築年を経たオフィスについても賃料調整が進み、オフィス賃料は底値圏にあることから横ばいで推移している。
														F ※ 店舗については、飲食を中心とした需要があり、1階を中心に面的に広がっている。オフィスワーカーをメインターゲットとしており、休日の人通りは少ない。格別の変動はなく、概ね店舗賃料は横ばいである。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃貸市場が安定的に推移するなかで、旺盛な投資需要を背景に、取引利回りが低下している。周辺地域においても同様の傾向が認められるものの投資物件の選別が厳格化する状況に変化はない。そのため、当期の地価動向はやや上昇に転じた。 近接する心斎橋地区を中心にファストファッションの出店計画が複数予定されており、アパレルブランドの集積が進んでいる。集客面で当地区へのプラス効果が期待されるが、消費者の支出意欲に十分な回復傾向が見られないため、波及効果は限定的である。そのため、過熱する投資市場を反映して、地価の将来動向はやや上昇に止まって推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当期は当地区において特段の取引は確認されていない。当地区の既存テナントの賃料値下げの圧力は未だ認められるが、新規賃料は比較的安定的に推移している。空室率は他地区に比べて回復がやや遅れているものの、それ以上に良好な投資環境を背景に当地区の不動産取得需要が強まっていることから、取引価格はやや上昇に転じた。 B ※ 市中の投資適格物件が供給不足となるなか、当地区においては一定のまとまった賃料収入が見込める物件を中心に需要が集中する傾向が強まっている。ただし、当地区よりも商業立地として高いポテンシャルを有するエリアが大阪市内に多く存するため、当地区内の物件に対する投資需要の伸びは限定的である。そのため、取引利回りは当期やや低下に転じた。 E ※ オフィスの空室率は依然大阪市平均値を大きく上回るものの、貸し物件の新規供給が少ないため、少しずつではあるが回復している。ただし、オフィス需要が梅田地区等にシフトしていることから、オフィス賃料を押し上げる程の状況にはない。そのため、当地区のオフィス賃料は前期同様横ばいで推移している。 F ※ 当地区の店舗については、1階にテナント需要が集中する反面、1階以外の階の需要は乏しいという二極化の状態に変化は見られない。地区内の賃貸市場に大きな影響を与えるような物件の供給もないため、需給は安定的に均衡している。そのため、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	安定したテナントの需要があり、不動産需要が強まっており、不動産に対するリスクが受け入れられやすくなっている。また、当地区は梅田地区等で吸収できない土地需要の受け皿となりつつあるため、地価動向はやや上昇している。 政府の経済政策に対して投資家を含めた経済界は大きな期待感をもっている。梅田地区や阿倍野地区とのエリア間競争が見込まれるが、予定されている新規プロジェクトや商業ビル開発以外にも、地域の活性化を目指した地元商店街の取組み等が認知されつつあり、梅田地区の受け皿として注目されているため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)									A 当地区においては、新規賃料はオフィス、店舗ともに安定してきており、空室率も回復基調にある。 ※ 大きな影響があると懸念されていた外国人観光客の客足も戻ってきており、不動産に対する取得意欲はより強くなっているため、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B 良好な融資環境を背景に、投資家の不動産需要が強まっている。特に立地条件に優れ、高い知名度を持ち、まとまった規模を有する物件が比較的多く集積する当地区においては、広域から強い投資需要を呼び込んでいる。そのため投資熱の高まりを受けて、当期の取引利回りはやや低下に転じた。
														E 当地区においてはオフィスの募集賃料、一時金の額、フリーレント期間等の諸条件について特段の変化は認められないことから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。なお、梅田・阿倍野地区の大量供給が今後当地区の空室率や賃料水準に与える影響が懸念される。
														F 客足が遠のいていたアメリカ村周辺に大型店舗が出店し、やや賑わいを取り戻している。一部の路面商業施設においては賃料の上昇気配も見られており、安定したテナントの出店意欲が認められる。しかし、商業経営が激化するなか、テナントの家賃負担力は全般的には改善には至っていない。そのため、総じ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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当地区においては大型物件の取引が見られ、大阪市中心部における売買市場に回復の兆しが現れ始めている。オフィス賃貸市場はまだ回復には至っていないものの、法人投資家の投資意欲が旺盛であり、取引価格が上昇している。そのため、地価動向は当期やや上昇に転じた。 政府の経済政策に対して投資家を含めた経済界は大きな期待感をもっている。百貨店の売り場面積の大幅増床については、大きな影響はなかったが、大規模な開発ビルの開業を抑える梅田地区や阿倍野地区との競合が懸念される。しかし、土地取得圧力は相当に高いため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 A ※ 当期は地下鉄なんば駅の近辺で大型の取引が確認された。既存テナントの賃料値下げの圧力は未だ認められるが、新規賃料はオフィス、店舗ともに安定してきており、空室率もやや回復基調にある。市内中心部で投資適格物件が品薄状態になりつつあり、当地区でも収益物件に対する需要がより強くなったことから取引価格はやや上昇に転じた。 B ※ 近年、都心型商業施設については新規投資に当たり、最寄駅のターミナル性を重視する傾向が一段と高まっている。また、主に築年数が浅く既存テナントの賃料と新規賃料との開差が小さい物件については、特に投資需要を集めている。このような状況から、当期、総じて取引利回りはやや低下に転じた。 E ※ 当地区のオフィス空室率は顕著な新規供給がないため徐々に回復傾向にあり、大阪市の平均水準を下回った。しかし、梅田地区と比べて未だ割高感があり、梅田地区との競争が継続しているなかで、更なる下落が懸念される。よってオフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 F ※ 新規賃料の下落が新規出店を促したことから、当地区の店舗空室率は回復基調にある。ただし、既存テナントからの賃料値下げ圧力は強い。賃料の時系列データからは、路面店を中心に1階部分の賃料はやや上昇しており、他階の賃料はやや下落しているが、全体とし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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は、良好な資金調達環境を受け、優良物件については需要が競合する状況にある。ただし、当地区は大規模テナントの退出等もあり、未だ回復途上にある。そのため、地価動向は総じて横ばいで推移している。 大阪市内の他地区と比較して、当地区は地震・津波等の災害リスクが相対的に小さいことから、事業継続のためのバックアップオフィス需要を取り込むことが期待される。将来的には、実体経済の回復に伴い、地価の将来動向は上昇に転じる可能性があるが、現状においては期待感が有効需要の増大に結びついていないため、当分の間横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 下落									A ※ 当地区においては、大型テナントが大阪市中心部の新築・築浅オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されている。不動産市況は回復しつつあるが、当地区はやや出遅れ感があり、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 B ※ 大阪市内の賃貸オフィスビルは、景気回復及び空室率の低下・賃料の底打ち感が広がってきたことにより、投資意欲は回復傾向を見せている。ただし、大規模テナントが多い当地区の物件は、既存テナントの賃料下落リスクや退去リスクもあり、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ オフィスについては、賃料調整が進んだ物件については横ばいで推移している。ただし、一部の割高感がある既存の契約については引き下げ圧力がある。総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ オフィスワーカー向けの利便施設としての店舗が多いため、売上げは比較的安定しており、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、大型テナントの退去による売上減少により、店舗賃料の下落懸念がある。



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	平成24年7月に大規模複合施設の完成によって、駅周辺の動線も改善しているがオフィスの新規供給も少ないため、駅周辺の大型オフィスビルを中心に、オフィス賃貸市場は概ね安定的に推移している。また、資金調達環境が良好な中、各プレイヤーの大阪への積極的な投資姿勢が見受けられ、取引価格は上昇傾向にあるため地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区のオフィス賃貸市場は賃料・空室率等の各側面で概ね安定的に推移しており、良好な資金調達環境が今後とも続くことが予想されることから、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						 前期 0～3% 上昇	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区で目立った当期の取引は観察されていない。また、当地区は、近年成熟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。既存ビルの稼働は概ね安定しており、稼働が好調な一部のビルについては賃料が反転しつつある。資金調達環境が良好な中(ローン、エクイティとも)、各プレイヤーの大阪への積極的な投資姿勢が見受けられ、投資物件も限定的なため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 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。しかし資金調達環境が良好な中、各プレイヤーの大阪への積極的な投資姿勢が見受けられ、取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りは低下傾向で推移している。 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。平成24年7月に大規模複合施設が完成し、駅周辺の動線も以前より改善しており、駅周辺の大型オフィスビルは総じて高稼働率を維持している。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おり、一部の高稼働ビルについては、賃料も反転しているものの、総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。 F 当地区の店舗の賃貸借成約物件は少数である。政府の経済政策等により、株価の上昇、円安が進み、景気に明るさが見えるものの、小規模資本での店舗開設が難しくなっており、又、当地区での顧客の大幅な増加も見込めないため、店舗賃料は概ね横ばいである。
				北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、O B P、新大阪	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				中央区、淀川区		<ul style="list-style-type: none"> ・新大阪地区については、駅直結の新築ビルが完成し、駅周辺は賑わっている。しかし、周辺のオフィスは、空室解消がなかなか進まずビルの規模を問わず厳しい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・OBP地区については、大型テナントが多いため、テナントが退去すると子会社や関連会社も含め大規模の床が空くことになり、現在のオフィスマーケットを鑑みると、この空室を解消するのは至難の業であり大きなリスク要因である。(売買仲介業者) ・北浜・船場・長堀地区のオフィスについては、築年が経過した中小規模のオフィスビルが多く、賃料も未だ下落基調で大変厳しい状況である。しかし、マンション素地としては高値が付くことから、テナントが全て退去するのを待って、更地化し、マンションデベロッパーへの売却を目論むオーナーもいるようである。今後はオフィスエリアから住宅エリアへ移行していく可能性もある。(売買仲介業者) ・心斎橋地区に激安雑貨店が相次いでオープンし活気付いている。なんば地区を含め、大阪駅周辺の大規模開発などで、やや活気を失っていたので徐々に良い話題である。激安雑貨店に訪れた顧客がどこまで他の店舗でも買い物をするのかというのは気になるが、人が集まっていることは確かであり、これがきっかけとなり周辺店舗へ良い波及効果が及ぶことを期待したい。(賃貸仲介業者) ・心斎橋・なんば地区については、賃料水準が相当低下したことや、今後新規商業施設の計画もあることなどから、ここに来てテナントが戻りつつあるように感じている。しかしながら、依然大阪駅周辺の商業エリアに人が流れている状況であり、今後の地価はやや下落と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション分譲価格に大きな変動なくほぼ横ばいで推移しており、地価を押し上げる要因とはなっていない。ただし、開発業者の用地取得意欲は依然として高いが、素地の供給が追いつかず、相対的に供給量が過小なため、地価動向はやや上昇傾向にある。 福島区は単身者に人気が高く、賃貸マンションの稼働率も高く、中でも当地区は大阪駅北側の開発地区にも近いため、投資家の賃貸マンション需要及びマンション開発業者の素地需要とも旺盛で、築年の浅い賃貸マンションやマンション素地の供給が限定される状況が続くことから、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区においては、個人、法人を問わず投資家の賃貸マンション需要は旺盛で、供給側の売り姿勢も強気になっており、取引価格はやや上昇傾向にある。また、分譲マンションの素地取得についても不動産開発業者は積極的で供給が限定的であるため、需要が逼迫傾向に移りつつあるため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 当地区は人気が高く、1ルーム、ファミリータイプとも賃貸物件に対する需要は強く、賃料、稼働率ともに安定的であるため、当地区のマンションの取引利回りは横ばい傾向である。単身者向けの1ルームマンションについては、高稼働の物件が多いため個人・法人投資家ともに取得に意欲的であり、特に築年の浅い優良物件については、投資需要が競合しやや高値で取引されるため低い利回りの物件も散見される。 G 周辺の竣工済みマンションについて、売れ残り物件の在庫調整が進んでいる。また、新規分譲物件については分譲価格水準に大きな変動はなく、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。在庫調整が進んだことにより、新規・中古とも販売状況は好調である。 H 梅田地区周辺エリアという利便性から、マンション賃貸需要は旺盛で安定しており、かつ稼働率も高稼働を維持しており、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"> ・ マンションデベロッパーの取得姿勢は依然旺盛であるものの、マンション素地の供給が乏しい。仕入れ価格相場は駅への接近性等の立地条件が優れたものであれば、容積率100%当たり坪50万円程度で、当該水準が限界値と考える。販売価格を高く設定できるブランド力の高い大手デベロッパーで、稀少性の高い物件なら上記水準を上回る取引が成立する可能性もある。(売買仲介業者) ・ 福島区(JR福島駅周辺)における低層階店舗の賃貸需要も依然堅調である。特に、JR福島駅周辺の飲食店はテレビでも特集されることから、賃貸需要は底堅い。福島区内で管理している単身者向けの賃貸マンションの稼働率は高稼働を維持している。会社員を中心にワンルーム・ファミリーともに需要は旺盛である。(売買仲介業者) ・ 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。需要者層の拡がりを実感しており、今後は需給が逼迫し、物件の取得が困難になると考える。売り手の姿勢は、ここにきてやや強気になってきた。賃貸マンションでは、純利回りで6～7%を確保したいが、現状では当該水準感での取得は厳しいと判断する。(中小不動産業者等) ・ 単身者に人気の高い福島区は、今後も梅田地区周辺エリアという利便性の高い点が注目されて、取引市場・賃貸市場ともに堅調に推移し、地価はやや上昇と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	開発業者等による土地取得意欲は依然として旺盛であり、供給が限定的であるため需給が逼迫していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。なお、当地区における直近のマンション素地等に係る土地取引は確認されなかったが、同一需給圏内の類似地区において行われたマンション素地の入札に対して、10社以上の応募物件もあり、最低売却価格の2倍以上での落札も確認されている。 建築費の高騰から、開発業者等は素地取得の際に当該要因を織り込まざるを得ない状況になっているため、地価上昇の圧力はやや落ち着きつつあるが、マンション素地については継続して安定的な需要が見込める地区であることに加え、夏頃までは段階的消費税増税前の住宅駆け込み需要に対応する先行的用地取得需要も期待できることから、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 当地区はマンション・戸建住宅ともに選好性が高い地域であり、需要が根強い開発業者等の素地の取得意欲は旺盛であり、特に消費税増税前の駆け込み需要に対応する開発素地の需要も拍車をかけている。一方で開発素地の供給は限定的で、需給は逼迫しているため、需要の競合により取引価格はやや上昇傾向にある。 B 当地区は賃貸需要が底堅く、賃貸マンションについては賃料は概ね横ばいで高稼働率を維持しており、賃貸市場は安定的であることから、投資対象としての需要は根強い。一方で、供給は相対的に少なく、特に築浅で立地条件の優れた物件は需給の逼迫状況が継続しているため、取引利回りは下落傾向にある。 G 70㎡から80㎡程度のファミリータイプについて、新築物件は180～200万円/坪程度、中古物件は140～160万円/坪程度の水準である。当地区におけるマンション分譲価格については、底堅い需要を背景に総じて横ばい傾向にあるが、なかには新築物件で200万円/坪を超える物件の供給も見られる。なお、株価上昇等と相まって、モデルルームの来場者も増加傾向にあり、売れ行きは概ね好調に推移した。 H 賃貸マンションについては、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸需要は底堅く安定しており、賃料に大きな変動は見られず、マンション賃料は横ばいで安定的に推移している。							
						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"> 消費税増税の関係で、マンション素地の供給は一段落しているが、需要は堅調であるので、地価水準は上昇傾向が続いている。マンションについては、熟年層の需要が強い傾向は続いている。マンション素地の動きはないが、戸建用地については消費税が上がる前に取得しようとする動きが見られる。マンション素地価格は引き続き供給が少ないため上昇傾向で、坪200万円程度である。(大手不動産業者) 今年に入り、周辺地域の阿倍野区王子町で入札があり、商業施設・マンション用地として大手不動産業者が坪150万円で落札した。また、阿倍野税務署の近くで大手マンション業者が容積率100%当たり80万円(相場は50万円から60万円)で取得した。マンション素地の供給が極端に少ないため高値の入札になったと思われる。(大手不動産業者) マンションの売れ行きは好調であるので、立地が良い物件であれば積極的に取得したい。採算面での限界はあるものの今後も高値取引が続き地価はやや上昇と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	2011年に開業した大型商業施設は、来館者数及び売上高等が当初計画を大きく上回っており、これによる集客効果は開業後2年を経過した現在も続き、依然活気を帯びた状況にある。当地区内において2013年1月に複合商業ビルが開業し、2014年春に全面開業予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの一部が、2013年6月に先行オープンすることが発表される等、マーケットにおける注目度が更に上昇しており、地価動向は上昇傾向が継続している。 2014年竣工予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの事業進捗と共に当地区の商業集積が進み、収益性の更なる向上が期待され、背後地域の拡大と相まって今後も天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上により、地価の将来動向は今後も上昇傾向を維持すると予想される。
														※ A 当期も当地区及び周辺において取引は認められなかったが、周辺商業施設の開発及びリニューアル等により集客力が増大し、収益性の向上が見られる。当地区はターミナル駅に近接するため立地条件の稀少性は高く、また今後の開発も踏まえたポテンシャルの更なる向上に着目した潜在的需要は旺盛であることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ 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、類似の都心型商業施設に対する投資家等の取得意欲は依然として旺盛であり、立地条件が良好な物件に対する需要の競合状況を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向にある。
														※ E 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高く、2011年4月に隣接地区で開業した大型商業施設の影響でエリアポテンシャルが向上し、全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ついては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ため、総じてオフィス賃料は横ばいである。
					 前期 3～6% (上昇)								※ F 2011年の大型商業施設の開業以降、集客力が向上しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛である。当地区内では2013年1月に複合商業ビルが開業し、テナントの入居も順調である。現在進行中の大型開発事業に基づく当地区の商業収益性の向上に対する期待感等を背景に堅調な需要が継続するものと見られ、店舗賃料はやや上昇傾向を示している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区内だけでなく、地区外からの賃貸需要が強まっていることから地価は上昇傾向である。地区内の新築ビル及び築年の浅いビルの需要は強く、特に女性向け業務(エステ、医院等)のテナントは強気である。また、学習塾、語学スクール等の需要も根強い。ただし、築年が古く、耐震改修が行われていないビルの需要は弱いため、今後はテナントが出た後にリニューアルが進むと考える。店舗・サービス系の賃料水準は1階で坪5万円、中層階で坪2万円前後で、需要が強まっている。(中小不動産業者等) ・周辺でのマンション建設により背後地人口が増加し、街の魅力とともに商業地としての地位が向上していることから、地価は上昇傾向にある。4月には阿倍野交差点の歩道橋の供用開始、地下鉄コンコースでの物販店のオープン、また、6月には百貨店のオープンが予定されていることから地区全体での回遊の楽しさが向上し、顧客の増加が期待される。(大手不動産業者) ・来年の超高層複合施設のオープンまでは話題性があり、注目されていることから、地価の上昇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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0%横ばい  前期 0~3%下落										<p>大阪市内中心部(梅田、難波、阿倍野地区)の大型商業施設のオープンや増床により顧客が流出し、商業地としての地位の低下が見られる。当地区及び周辺の類似地区等において商業地需要は弱く取引件数も極めて少ないが、政府のデフレ脱却のための経済政策により円安・株高が進み、消費動向に変化も見られることから、当地区の地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>現在工事中の合同庁舎の完成により、散らばっている官公庁の集約による地区の活性化が考えられるが、他市からの官公庁施設の転入等の計画は今のところなく、影響は未知数である。しかし、至近に位置する大型商業ビルの建替計画による周辺商業地への影響も考えられ、経済政策の影響もあって地価の将来動向は横ばいと予想される。</p>
										▽		—	—	<p>A ※ 堺市の不動産取引は大阪市営地下鉄御堂筋線沿いの地域で活発化が見られるが、当地区を含む堺東地区の不動産市場に占める比重は低下している。表通りの商業地については稀少性があるものの築年の古い旧式のビルが建っている場合が多く、建替えは進んでいない。しかし、円安、株高等により消費動向に変化が見られ、土地需要も底打ち感があり取引価格は横ばいで推移している。</p>	
															<p>B ※ 当地区では店舗等の賃貸物件の取引はほとんどなく、事例等から取引利回りを把握することは困難である。全国的に総じて資金調達環境が良好な中、大阪市内商業地の顧客吸引力が強いため、当地区における店舗・オフィスに対する投資意欲は低く市場に動きが見られないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。</p>
															<p>E ※ 堺東駅周辺の商業地域について、1階の店舗部分については賃貸需要は堅調であるが、オフィスの空室率は依然高水準で、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、オフィス賃料については下落傾向にある。</p>
															<p>F ※ 大阪市内中心部の大型商業施設の吸引力により顧客の市外流出が進み、売上が減少しているため店舗の廃業等も散見され、当地区の商業地としての地位の低下が見られる。しかし、顧客ニーズに対応するため、業態がサービス、飲食店舗等に変化し、店舗賃料については概ね横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 当地区は堺市役所等の官公庁施設があり、現在工事中の合同庁舎の完成により、離散している官公庁の集約による駅前地区の活性化も考えられるが、他都市からの官公庁施設の転入はないため、その影響はまだ分からない。また、堺市の不動産取引は大阪市営地下鉄御堂筋線沿いの地域で活発化しており、当地区の堺市の不動産市場に占める比重は低下している。当地区の表通りは稀少性はあるものの築後相当期間経過する旧式のビルが多く、建替えも行われていないため、高額の取引は起こりにくく、地価上昇を呼び起こす要因に欠ける面がある。(売買仲介業者) 2階以上の事務所等では大手家電メーカーの進出計画の挫折もあって、当初期待された関連企業の新規の進出が見られず空室が目立っている。賃料水準は8千円から9千円であるが、現在建設中の合同庁舎が完成しても、関連業者の進出は限定され、大きな期待はできない。したがって、事務所については今後とも弱含みの状況が続くと予測する。(賃貸仲介業者) 当地区周辺では大手家電メーカーの従業員の入居が多かったワンルームマンションは解約により空室率が高くなっており、賃料水準も低下している反面、堺東から中百舌鳥地区にかけてのファミリーマンションの需要は堅調である。したがって、堺市の不動産事業は当面、当地区周辺から大阪市営地下鉄御堂筋線沿いを中心とした地域にシフトする傾向が強まるため、当地区での不動産事業は当面限定されると予想する。(大手不動産業者) 売主側が強気になっていて、売希望価格は上昇しているが、成約率は下がっているため、4月以降は地価はやや下落すると予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	前期と同様、マンション素地取引については、公的機関の建替事業地以外の用地取得は困難な状況である。経済情勢の先行きに明るさが見えてきたこともあって、豊中市の千里中央地区の用地取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向等から依然需要は強く、今後も期待される良好な住宅地である。このような状況を背景に、地価動向はやや上昇傾向にある。 団地建替に伴う土地取引によって建てられた新築分譲マンションの建設によりやや供給過剰気味になりつつある。しかし、豊中市の千里中央地区は大阪府下でも人気の高いマンション適地であり、マンション素地の仕入れも競合するため、地価の将来動向としてはやや上昇傾向で推移していくと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 千里ニュータウン内でのマンション素地の取引はほとんどが建替事業のための入札物件であり、一般市場での取引はほとんど見られない。豊中市の千里中央地区においては立地により取引価格に大きな水準格差がある。駅前からやや離れたエリアでも徒歩圏内では他の地域と比べると特にマンション用地の需要が強い。そのため、新築分譲マンションがやや供給過剰気味であるが、取引価格はやや上昇傾向のままである。 B ※ 当地区は分譲貸しの賃貸事例が中心となるが、当期のマンション分譲価格は横ばいに留まり、賃料水準も概ね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 ※ 千里中央駅から徒歩5分圏内の新築マンションの需要は特に強く、中古マンションでも高額な取引が続いている。しかし、豊中市の千里中央地区内でも人気マンション等を除いて販売は鈍化しつつある。全体的にマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 H ※ 豊中市の千里中央地区内は分譲マンション等が多い地域であるため、分譲貸しが中心である。駅徒歩圏内の物件は人気があることから、賃料も周辺地域と比べるとやや高めである。賃貸は法人契約が中心で、法人の負担割合は減少傾向にあるが、依然として人気は高く、比較的新しいマンションの賃料は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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市			江坂周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は新大阪駅や大阪市中心部との行き来に便利な地区で、江坂駅から徒歩圏の高容積率地区については、店舗・事務所等より賃貸マンション業者を中心とした需要が強く、江坂駅から遠い低容積率の地区については建売業者の需要が強い。したがって、マンションが分譲・賃貸ともやや供給過剰気味であるが、地価動向はやや上昇傾向のままで推移している。 当地区の賃貸マンション需要は強く、従来は法人契約が多いが、企業の経費節減により法人の負担割合が低下してきて、将来、賃料は一時金などの下落が予想される。更に新築賃貸マンションの供給が続けば、空室率の上昇も予想される。反面、自社ビル用地等の多様性もあり、需要は多様である。そのため、地価の将来動向はやや上昇傾向のままで推移すると予想される。
			住宅	 前期 0～3% 上昇									A ※ 当地区の物件に対する需要は強く、需要者としては賃貸マンション業者を中心に、マンションデベロッパー、投資法人、自社ビル取得のための地元事業者、相続対策で収益物件を取得する個人資産家、さらに転売目的で取得する不動産業者等が認められる。このような多様な需要者層を背景として、ややマンション分譲・賃貸とも供給過多になりつつあるものの、取引価格はやや上昇傾向のままで推移している。 B ※ 賃貸マンションの空室率、賃料は現状安定しており、単身者用の賃貸マンションを中心に、収益物件に対する投資法人、個人資産家の需要は強く、取引利回りはやや低下している。しかし、地価上昇に対する天井感も出ており、今後の投資物件を中心とした取引利回りの動向は不透明である。 G ※ 江坂駅から徒歩圏のマンション販売は比較的好調であるが、江坂駅から遠いマンションや総額の嵩む物件については苦戦している。総じてマンション分譲価格は前期から横ばいで推移している。消費税引き上げは販売促進に影響を及ぼしていない。現在建築費が上昇傾向にあるが、供給過剰気味で購入者の購入可能額に限界があるため、当面は横ばいで推移するものと予想される。 H ※ 大阪市の中心部へのアクセスの良さから、単身者用の1ルームタイプを中心として、ファミリータイプ及び役員社宅タイプとも新築マンションの需要は堅調である。空室率は概ね横ばいで推移していて、新築マンションの一時金等を含めたマンション賃料は横ばいであるが、中古物件についてはやや下落傾向にある。	
	豊中市・吹田市			豊中、江坂周辺		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 江坂周辺地区については、一棟の売買物件の価格が高騰している。江坂で築5年程度であれば、純利回りで5%台でも売れる物件もあるのではないかと。土地価格についても、高いところでは容積率100%当たり坪60万円くらいの取引もあったと聞いた。かなり地価上昇に拍車がかかっているイメージで、手が出せない。(不動産開発業者) 豊中地区については、北大阪急行の各駅周辺での新規供給が多く、消費税増税前の駆け込み需要により、素地価格は上昇していると感じる。分譲価格は2LDK、3LDKともに坪160万円程度が多く、3LDKの総額では4千万円程度がメインである。(売買仲介業者) 現在の地価水準は上限にあると認識している。加えて、建築費も上昇しているため少し異常値だと認識しており、消費税増税の時期に一旦地価は下落すると予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇										従来多かった分譲マンション用地に対する需要は供給過多の傾向から減少しているが、自社ビル用地等はやや高値で取引されており、景気の動向に明るさが見えてきたことから、売主側の態度は強気になっている。また、土地の底値感の強まりとともに供給物件が限られることから、地価はやや上昇傾向にある。 大阪市内及び新大阪駅への利便性に富む地区として、シングル賃貸マンションを中心に住宅需要は強いが、分譲マンション用地については供給過多に加え、建築単価の上昇が見られることから用地取得についてはやや慎重になっている。オフィスビル需要はやや弱い、自社ビル用地等の需要は今後も見込まれるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移していくものと予想される。
						△	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ テナント事務所ビルの需要はまだ幾分弱みであるが、自社ビル用地需要の強まりから売り主が設定価格を高める傾向があり、成約価格は上昇している。大阪府北部の主要な鉄道駅の駅前地区は分譲マンション用地に対する需要も含めて、相対的に供給物件が少なく、また取引目的に多様性が見られるなど、地価は上昇圧力が見られるようになってきている。最近では転売目的での土地取得需要も見られる地域である。このような状況から、取引価格はやや上昇傾向にある。	
															B ※ オフィスビルの比較的築年数の浅い優良テナントが入居する物件を中心として純利回り6～7%前後と変わらない。また賃貸マンションの賃料は単身者用マンションの需要が依然大きく、総じて安定的に推移していて、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
															E ※ オフィス賃貸需要はまだ回復しておらず、テナントの移動など大きな変化は見られない状況にある。空室率も優良物件で10～12%前後で、製菓業等を除いてオフィス需要がまだ弱く、オフィス賃料はやや下落の傾向にある。
															F ※ 店舗賃貸ニーズは、背後地に単身者用賃貸マンション等の増加も見られることから、テナントの種類としてクリーニング店、飲食店、医療薬店等の需要は比較的堅調であり、また集客力のある店舗出店もほとんど見られない状況が続いているため、総じて店舗賃料は横ばい状態にある。
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"> 江坂地区のオフィス需要は、製菓業等の営業上の機動性が必要な業種によって支えられている。売物件も散見され、売希望価格では純利回りで7%中盤程度ものが、成約価格では同7%後半の水準での取引があった。(不動産開発業者) 事務所ビルについては、そもそも当地区で投資検討対象にならない。スーパーマーケットを中心とした近隣型の商業施設を投資対象として検討しており、江坂周辺では江坂駅の南西方で工場跡地に計画されているスーパーマーケットの底地を取得する予定である。(投資運用業者) 江坂地区は事務所の投資対象地域と認識していないため詳細は分からないが、一定の事務所需要はあるようなので地価は横ばいと予測する。(投資運用業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい										当地区での大規模地の供給はないものの、当地区は商業集積が高く、テナントの出店意欲や、不動産業者・デベロッパー等の投資意欲はともに安定している。賃貸市場、大規模地以外の売買市場ともに安定的に推移しており、地価動向は横ばいで推移している。 政府の経済政策に対して投資家を含めた経済界は大きな期待感をもっている。また、再開発地区が稼働を始めると当地区の集積度をより高め、更にテナントの出店意欲や、投資家の投資意欲を高めることが予想されるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
										▽		—	—	A ※ 当期は当地区において特段の大規模取引は認められない。地区北部で現在進行中の再開発事業において共同住宅、物販等の商業施設が計画の中心を占め、オフィスビルは計画に盛り込まれていないことから、当地区の土地需要は商業施設、共同住宅が中心となる。しかし、再開発事業区域を除き需要に見合った規模の土地供給は見られず、潜在的な土地需要は強いが、取引の成立には至っておらず、特段需給関係に影響を及ぼす要因も見当たらないことから、取引価格は横ばい傾向と言える。	
															B ※ 収益物件に対する需要は地元資本を中心に見られるものの、近年賃料水準が安定していることから既存賃料と市場賃料の開差は小さく、既存テナントによる下げ圧力が弱いこと、地価水準も安定してきたことから取引利回りも横ばい傾向にある。
															E ※ 当地区は、大阪市中心部に比較してオフィス需要は限定的で、地元資本や個人事業主等に限られることや、大阪や京都への鉄道アクセスが大きく改善されて以降、当地区への新規需要が減退したことから全般的にオフィス賃料はやや下落傾向にある。
															F ※ 当地区はJRと阪急の地域の中心駅2駅を含むことからターミナル的な性格を有し、店舗集積度が比較的高く、日用品・買回り品共に顧客の回遊性が優り、空き店舗の待機期間も短く、テナント需要は安定している。これらのことより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"> 高槻市は大阪・京都の両方面へのアクセスが良好である。駅前で大規模マンションの大量供給が行われているが、需要の先食い感はない。JR高槻駅及び阪急高槻市駅周辺は、マンション需要が強いので、優良素地があれば積極的に取得を検討する。(マンションデベロッパー) 平成25年7月から高槻市の準防火地域が拡大する(現在の45ヘクタールから、2,559ヘクタールに拡大)。建物建築費上昇に伴う、販売価格上昇懸念から、駆け込み的な需要がある。不動産市況については、売買は戸建住宅・分譲マンションの売れ行きは新築・中古共に概ね好調である。今後の増税による前倒し需要から、昨年度の売れ残りが売れている。賃貸は、住宅及び店舗の賃料水準は横ばいで、空室率も変化はない。また、店舗については1階は堅調であるが上層階は厳しい。なお、高槻市内においては、福祉関係の事業者の立地が増えていると感じる。(売買仲介業者) JR高槻駅周辺は住宅地としてのポテンシャルが高い。駅前高層マンションの売れ行きも好調と聞く。優良な住宅地を背後に有するが、高槻駅周辺は開発を行う土地がない。高槻市での開発は社宅跡地等での近隣型スーパー程度であろう。(賃貸仲介業者) マンション開発による周辺人口増加・景気回復の期待から、地価はやや上昇と予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0%横ばい										当地区における繁華性に大きな変化は認められず、地価は概ね横ばいで推移している。売り物件が少ないため取引数は限定的であるが、立地条件が良好な物件は買い手が競合し、買い進んで取引されるケースも出始めている。 平成25年3月の兵庫県内の百貨店売上高は2カ月ぶりに増加しており、回復の兆しが見えるが、4月にはJR大阪駅及び神戸ハーバーランドにおいて大規模商業施設が相次いで開業し、客足は好調であるため、当面は当地区からの顧客の流出リスクも認められるため、現状維持で横ばいで推移すると予想される。当地区では、複数棟のビルの建替計画が発表され、将来的には、当地区の顧客吸引力の向上が期待される。
					(前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 市場供給が少なく稀少性が高い地区であり、成約事例は少ないものの、取引価格は概ね横ばいで推移している。経済等の政策効果及び今後の消費税増税を受けて、前期より市場参加者のマインドが高まっており、不動産業者への問い合わせが増加傾向にあるが、取引が活発になるまでには至っていない。 B ※ 当地区においては、大規模商業施設の売買事例は見られないが、稀少性が高い物件が供給されれば取得競争により低い利回りで買い進む状況にある。収益環境に大きな変化は見られず、店舗の賃料水準、取引価格は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。 F ※ 旭通4丁目における市街地再開発事業が完了し、平成25年3月に神戸市最高層のタワーマンションが竣工、併せて店舗及びホテルで構成される商業施設棟が平成25年4月にも開業したが、当期においては周辺店舗の客足の流動性に大きな影響は見られず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 E ※ 新規供給が近年行われていないことから、オフィスの賃貸市場は需給が均衡しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。賃料は立地・築年により様々であるが、1坪当たり1万円台半ばで募集している物件が多い。コスト削減を伴う移転が多く、依然フリーレントを伴う契約も散見される。	



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0%横ばい							—		当地区の商業地としての地位に大きな影響はなく、地価は概ね横ばいに推移している。売り物件が少ないため、取引数は限定的であるが、立地条件が良好な物件は買い手が競合し、買い進んで取引される傾向にある。 当期においては、一部で高値の取引も見られた。ただし、取引市場及び賃貸市場ともに大きな変化はなく、当地区においては既存ビルの建替計画が発表されたものの実現には期間を要する。そのため、今後も当面の間、地価の将来動向は横ばい傾向が持続すると予想される。		
						□	□	□	□	□	□	□	—	□	A ※ なかには高値取引も散見されるが、取引事情を勘案すると前期と比較して取引価格に大きな変動はなく、取引価格は概ね横ばいで推移している。経済等の政策効果及び今後の消費税増税を受けて、前期より市場参加者のマインドが高まっており、不動産業者への問い合わせが増加傾向にあるが、取引が活発になるまでには至っていない。	
																B ※ 収益環境に大きな変化は見られず、賃料水準、取引価格は概ね横ばいで推移している。なかにはやや高めの利回りで取引されたケースもあったが、全般的には取引利回りは概ね横ばいで推移している。
																F ※ 店舗の賃貸需要は堅調であり、店舗賃料は横ばいに推移している。旧居留地では、4月にフランス高級ファッションブランド店がリニューアルオープンしたほか、イタリア高級ファッションブランドの旗艦店開店が期待されている既存ビルの内装工事が進められており、開店すれば当地区の顧客吸引力の向上が期待される。 E ※ オフィスは新規供給が近年行われておらず、オフィス賃料は底値に近い値に概ね安定的に横ばいで推移している。募集賃料は立地・築年により様々であるが、1坪当たり8,000～1万円台前半の水準である。コスト削減を伴う移転が多く、フリーレントを伴う契約も散見される。
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0%横ばい							—	—	中小の収益物件を中心に投資目的の取引が散見される。店舗賃料及びオフィス賃料は前期と同様底値圏に近く、ほぼ横ばい傾向であることから、地価動向は概ね横ばいの状況にある。 今後周辺地区及び大阪梅田で大型商業施設がオープンすれば、一時的には影響を受けるものの、長期的には大きな影響はない。中小規模の収益物件を中心に供給に見合う一定の需要があるため安定傾向で、しばらくの間、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。		
						□	□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区における取引事例は少なく、取引の対象は中小の収益物件がほとんどで、大規模の高額物件は極端に少ない。需要は旺盛ではないが、賃料水準が底値圏であることから取引価格は概ね横ばい傾向にある。	
																B ※ 収益物件に対する需要は比較的安定しており、賃料水準もほぼ底値で安定している状況が続いている。また、金融機関の融資姿勢にも大きな変化はないので、取引利回りはほぼ横ばいである。
																E ※ オフィスについては空室率はやや改善し落ち着きつつある。また、テナントの下げ圧力等があるものの、当地区では新規供給物件はないため、賃料水準はほぼ底値で大きな変動がない。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区及び三宮地区は神戸市の中心商業地域である。周辺地区等で大型商業施設のオープンが予定されているが、当地区における店舗に対する需要は安定していることから店舗賃料は概ね横ばいである。



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)							—	—	大型商業施設等のオープンの影響で、三宮・元町等に流出傾向であった顧客の流れが変わり、当地区が活性化され、商業地としての地位向上が期待されているが、現時点ではそれを裏付ける取引または売り希望等もないことから、地価動向は概ね横ばい状況である。 大型商業施設等の影響で当地区への顧客が増加すると思われるが、現時点では注視する程度に留まり、またオフィス市況は依然として停滞傾向であるため、当分の間は現状と同様地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														※ 当地区では4月中旬に大型商業施設等がオープンしたが、それに誘引される取引はない。取引事例は依然として少ないが、価格水準に大きな変化はないため取引価格は横ばい状態である。
														※ 三宮・元町地区では投資物件に対する需要は比較的安定している。当地区では取引は少ないが、賃料水準はほぼ底で安定していることから、取引利回りは横ばいである。
														※ オフィスについては空室率はやや改善傾向にあるがまだ高い水準で停滞気味である。また、テナントの下げ圧力等があるものの、新規供給物件はなく、賃料水準はほぼ底値圏で大きな変動がないことからオフィス賃料は概ね横ばいである。
													※ 大型商業施設等のオープンにより顧客の増加が予想されるが、元々店舗需要については比較的安定していること、今後開業効果がどの程度出るか様子見の状況にあることから、店舗賃料については特に大きな変動はなく、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								
						・ この2～3カ月については、需要者のマインドが良くなっており、取得の問い合わせが増えている。5億円以上の物件は市場滞留期間が長い。また、賃貸市況については大きな変動はなく、賃料水準は概ね横ばいである。(中小不動産業者等) ・ 中央区東町で入札があり、総額1億7千6百万円で落札された。中心部のまとまった土地で稀少性があるが、採算面から考えるとかなり高めな落札価格である。また、今年に入って浜辺通6丁目の駐車場をマンション業者が取得(価格等は不明)する等一部で動きがみられるが、地価は横ばいの状況が続いている。(大手不動産業者) ・ ハーバーランド地区では4月18日に大型商業施設がオープンする予定であり、225店が集結する。また、19日にはキャラクターをテーマとしたミュージアムと店舗の複合施設がオープン予定で、ハーバーランドが活性化する起爆剤となることが期待されている。一方、オフィス市況については引き続き停滞傾向である。(不動産開発業者) ・ 賃貸市場については店舗需要は堅調であり、オフィスは賃料水準が底に近いこと概ね安定傾向である。また、JR三ノ宮駅の駅ビルの建替え計画があるが、現時点では詳細は未定であるため地価への影響はないと思われる。地価は今後も横ばい傾向が続くと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	▽	住宅地域として人気のエリアであり、戸建住宅用地、マンション用地ともに需要は底堅いが、需要に対応する供給が少ないことから、当期の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 需給逼迫により、地価の将来動向は上昇傾向が予想されるものの、総額感から価格水準は上限に近づきつつあり、エンドユーザーの負担力及び次期以降に新築分譲マンションの供給が続くことから、上昇幅は圧縮されていくものと予想される。 A ※ 当地区は三宮・梅田方面への交通利便性に優れ、生活利便施設も整い、住環境が良好であり、成熟した住宅地域として人気の高いエリアである。市場に供給される物件が少ないことから、エンドユーザーの購入上限額が若干の上昇傾向にあり、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区は自己の居住目的での不動産取引が中心で、単身者向け等の投資用物件が少なく、取引されることが少ない。当地区や沿線に大学等が多いことから、学生向けの物件の賃料水準及び空室率は横ばいで推移し、取引利回りは概ね横ばいである。 G ※ 当地区は駅接近条件等に優れているため、需要は底堅く、市場に物件が供給された場合、比較的短期間で成約に至るが、当期のマンションの新規分譲は見受けられない。中古マンションの取引価格は横ばいであり、今後販売予定のマンションの予定販売価格等から、マンション分譲価格については依然として横ばいで推移している。 H ※ 当地区では駅周辺のファミリータイプの物件の需要は底堅いが、JR線六甲道駅周辺エリアと競合するため、当地区のマンション賃料は当期下落に転じている。また、駅からバス圏に位置する物件、築年数の古い物件等条件が劣るものについては入居者の入替え時期にあっても依然高い空室率となっており、物件の二極化傾向が顕著である。



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区の需要は底堅いが、一方で供給される物件が少ないことから、成約に至るまでの期間は短く、高値で取引される事例が散見され、そのような事例が他の取引にも影響を与え、地区全体として地価動向はやや上昇傾向にある。 高値で取引される事例により当地区の地価動向は上昇傾向にあり、総額感の観点から取引価格水準は上限域に近づきつつあるが、稀少性、地域の有ステイタス性から地価の将来動向はやや上昇傾向を継続すると予想される。
						前期  0～3% 上昇	※	※	※	※	※	※	※	A 阪急・JR線の二路線が利用可能であり、国道2号以北は依然人気の学区エリアであることから、ファミリー層の需要は底堅いものがある。中古マンションの取引は散見されるが、戸建住宅用地の供給は少ない。特に山手幹線以北では中規模な戸建住宅用地を分割したうえで更地分譲される場合があるが、稀少性から高値で取引されており、その取引価格水準が地域の地価水準を牽引している。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 投資目的の賃貸物件自体が少なく、取引も少ない。投資目的物件は学生等の単身者向けの物件が中心で、空室率は変わらない。賃料水準はやや下落傾向にあるが、取引利回りに大きな変動を与えるものではなく、取引利回りは概ね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、当期はマンション用地の取引は見られなかった。駅徒歩圏内のファミリータイプ(需要者は給与所得者が中心の標準的なもの)の中古マンションに対する需要は底堅く、築年20年未満の物件であれば、取引価格に大きな変化は見られない。そのためマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。ただし、高級マンションは稀少性はあるが、総額が高み、戸建住宅が競合物件となるため、新築当初に比較して築浅物件でも取引価格は下落傾向にある。 H 当地区には人気の高い小学校区があるが、賃貸物件が少ないため、ファミリータイプを中心とする当地区のマンション賃料は高値安定で横ばい傾向にある。ただし、コンパクトタイプのマンションの賃貸需要は弱含みであり、マンション賃料はやや下落傾向にある。
		灘区・東灘区		六甲、岡本	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> 六甲地区は、政府の経済対策及び景気回復基調の影響により、中古マンション及び戸建住宅の見込み客数は前期より約1.5倍に増加している。当地区の価格帯はマンション・戸建住宅ともに総額4,500万円から5,000万円であったが、当期は5,000万円前半の取引も散見され、相場の上限が上昇傾向にある。(売買仲介業者) 六甲地区の新築マンションは、坪200万円の物件は成約が早いものの、坪220万円から230万円の物件は市場滞留期間が長くなる傾向にある。新築戸建住宅については、人気の学校区に位置する徳井町の相場は5,000万円前半であるが、当期において開発分譲された4戸は5,500万円前後で完売した。(売買仲介業者) 岡本地区は、従来から人気の高い住宅地であり、マンション・戸建住宅ともに市場滞留期間は依然として短い。当期に成約した中古マンションを見ると、阪急電鉄神戸本線岡本駅から徒歩8分に位置する築30年の中古マンションは、売り出し後約1カ月で成約し、価格は相場よりやや高め、坪125万円程度であった。また、JR東海道本線摂津本山駅から徒歩10分に位置する築29年の中古マンションも、同程度の市場滞留期間で成約し、価格は相場通りの坪100万円程度であった。(中小不動産業者等) 六甲地区の新築マンション成約件数は年間200戸程度である。現在は4棟供給されているが、いずれも総戸数が少なく、供給予定も少ないため、今後価格はやや上昇すると考える。中古マンション・戸建住宅についても需給がやや逼迫しており、今後地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	—	—	△	□	当地区内の取引事例によると相場での取引が中心であるものの、駅近で道路付け等が良好な不動産において相場より高値での取引が見られる。低金利の融資環境及び景気回復期待等から、当地区周辺において不動産の購入を希望している需要者が増加傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向にある。 新築・中古マンションの販売状況は安定的に良好な状況にあり、また、金融政策による景気回復期待等より、エンドユーザーの購入マインドを減退させる要因は現在の住宅市場には見られない。また、当地区は継続的に新築マンションの供給が行われ、地区全体として人口が増加傾向にあり、JR甲子園口駅周辺の商業施設・教育施設が充実していること等からも、今後も地価の将来動向はやや上昇する傾向が続くと予想される。
														※ A 築浅の中古マンションの取引が比較的活発に取引が行われていること、当地区は旧来より熟成した住宅地で人気のエリアであることから、西宮市内のみならず、他市からもマンション需要が認められる地域である。新築マンションの当駅周辺での販売状況及びマンション市場全体としての回復傾向を反映し、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 低金利により融資環境は良好であるものの、当地区には築年を経過した物件が多く、投資用不動産の供給が限定的であること、また賃料収入に回復が見られないことから、投資用不動産の取引価格に大きな変動はなく、取引利回りは横ばいである。
														※ G 最寄り駅や生活利便施設への接近性に優る物件について、一部で相場よりも割高で販売されても竣工前に完売するケースが見られる等、当地区での新築マンション市況は良好な状況である。また、新築マンションと競争下にある築浅の中古マンションも相場ないしは相場よりやや高い水準での取引が見られ始めており、マンション分譲価格はやや上昇に転じている。
													※ H 当地区は新築賃貸マンションの供給は1ルームタイプ・ファミリータイプ共に限定的であり、築浅物件の供給は分譲マンションの分譲貸しが見られる程度である。そのため、供給戸数や物件間の競争関係に変化がないこと、また、賃借人の家賃支払い原資である給与水準に回復傾向が見られないことから、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"> 中古マンション及び戸建住宅の見込み客数は前期より約1.3倍に、契約件数は同約1.2倍に増加している。また、当期に取引された中古マンションは、相場どおり又は相場よりやや高い価格水準での取引が多い。例えば、JR東海道本線甲子園口駅から徒歩8分に位置する昭和48年築の中古マンションが相場通りの坪70万円で取引されたほか、同4分に位置する昭和53年築の中古マンションが相場よりやや高い坪70万円で取引され、同4分に位置する昭和56年築の中古マンションが相場よりやや高い坪92万円で取引されている。(売買仲介業者) 甲子園一番町から六番町にかけての地域は、JR東海道本甲子園口駅からやや距離があるものの、非常に人気が高く、戸建住宅地や中古マンションが売りに出されるのを待っている顧客も多い。(売買仲介業者) 国道43号より北側の地域は不動産取引が比較的活発である。一方、同南側の地域は津波被害への懸念により価格が下落基調にあるが、当該下落は一時的なものと考えられる。(売買仲介業者) 中古マンション・戸建住宅ともに見込み客・契約件数が増加しており、価格はやや上昇しているため、地価は今後もやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい							—	—	西宮市内の他の商業エリアでは、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、当地区は広範囲に背後人口を有し、飲食・物販店舗のほか学習塾等の安定的な需要を有する人気エリアの商業地域であり、かつ供給が限られる地区であるため、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、西宮市の商業中心としての位置にあると言える。地価の将来動向は、大型商業施設の動向に影響される側面を有するが、周辺に競合施設の進出等の予定はないため、当面地価の将来動向は横ばい傾向で安定的に推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区の人気は商業系・住宅系ともに依然高く、土地及びテナント需要は旺盛で、テナントは入居順番待ちの状態である。近接の大型商業施設は、阪神間における優位性を名実ともに確立しており、西宮北口駅周辺における商業施設やマンションの開発の動向からも当地区のポテンシャルは引き続き安定的に堅調であることから、取引価格は横ばいである。
														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、引き続き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、まち自体が比較的新しく開発・整備された商業地域であり、供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じて当地区の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期を過ぎた商業地域であり、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、総じて当地区の店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗の賃料水準は住宅に比べて幅が大きいという点は昨年とかわらず、賃料水準も同様にかわっていない。また取り扱い物件数は、昨年比べて増えも減りもしていない。最近のトピックスとしては、西宮市が保育園を増やす計画を立てたようで、保育園から事業用不動産の賃貸物件の問い合わせが当地区で増えている。(賃貸仲介業者) ・ 阪急西宮北口駅南側の駅前商業施設は依然好調であるが、ペDESTリアンデッキにより動線が限定されているため、お客が周辺にこぼれるという現象は少なく、周辺商業施設への直接的な影響は見られず、ほぼ一人勝ちの状況にある。もちろん地域の活性化により住みたい街として人気があり、分譲マンションが多く建築され人口が増えることにより、間接的に影響は与えている。(売買仲介業者) ・ 阪急西宮北口駅周辺のマンション価格は上がっている。自分が住むためというより、収益物件として求める方が多い。駅近の中古マンション(築約15年・2LDK・55㎡)が約3,400万円で売買された。相場からすると2千万円台後半でも高い。また、当住戸は15万円の月額家賃で賃貸することが決まっているが、相場では11から12万円程度である。(売買仲介業者) ・ 秋までは景気回復の気運が続くと考えられ、また、駅南側での分譲マンションの建築が続いており、今後も人口が増えていくことを考えれば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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			J R 芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅エリアであり、かつ、その範囲が狭く供給が限定的であることから、超過需要状態が継続する。そのため、近年、当地区の地価は継続的に高値で推移しているが、大幅な上昇転換には至っていない。したがって、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 戸建住宅・マンション問わず値段交渉に際して、売主の値付姿勢は強気であり、また、株価の上昇等による景気回復を背景に、今後の地価上昇を予測し、前期以上に不動産購入を積極的に検討している買主が見られ始めたことから、今後地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町エリアは阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅エリアであり、主な需要者は富裕層である。当該富裕層の住宅購入意欲及び資金調達力は旺盛であり、当地区の物件供給量は限定的であること、また、景気回復期待等により需要も強まっていることから取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区内は投資用不動産の供給が非常に限定的である。投資に際しては、インカムゲインを目的とした投資側面よりも、当地区内に存する不動産としての資産価値に着目した取引が多いため、景気変動による賃料収入の増減や融資環境の変化等が取引利回りに与える影響は限定的であるため、取引利回りは横ばい傾向にある。
														G ※ 昨年末からの株価の上昇に伴う景気回復により、中古マンション市場において売主が今後の不動産価格の上昇を予測し強気の値段設定をしており、当地区内の高額物件のみならず、芦屋市内における2,000～3,000万円程度の中古マンションでも、全般的に単価において前期より高く設定され始めているが、買主側の価格目線は依然として、上昇には至っていない。そのため当地区のマンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。
												H ※ 当地区の賃貸マンションは高額な賃貸物件も多く、人気の高い地域であるものの、賃借人の家賃負担力(給与水準)の回復は依然として見られないことから、当地区のマンション賃料は横ばい傾向にある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 3月に松ノ内町にて約70坪の土地が坪当たり約230万円で買付けが行われた。依然として、駅への接近性に優れる物件の取引価格が高値で安定しているほか、物件の広告後短期間で取引されている。昨年11月以降の株価の上昇から当地区の主要な需要者である富裕層の資金調達力は旺盛であり、需要者の不動産購入意欲に減退は見られない。(売買仲介業者) ・ 当期の中古マンションの仲介に際して、売主の交渉姿勢が強気のため、売買が不調に終わったケースが何件も見られた。前期までは、売買交渉時に売主・買主双方が値段交渉に応じ、売買契約が締結されていたが、当期は売主が今後の不動産価格の上昇予測を背景に、値下げに応じないケースが多く見られた。(売買仲介業者) ・ 不動産事業者は芦屋市内で事業用不動産が供給された場合、投資採算性が見込めれば積極的に土地購入を検討する環境下にあるが、販売価格に転嫁せざるを得ないような割高な事業用不動産に対しては、取得意欲は依然として消極的であり、用地の取得を慎重に検討している。(売買仲介業者) ・ 売主の値段設定は強気であるものの、昨年から続く株価上昇に伴う景気回復が来期以降も継続するのとは不透明であること、また、今後短期間で需要者の資金調達力が増加することは考えられないため、地価の上昇は予測されず、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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	尼崎市		住宅	武庫之荘	 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"/>	駅に近接した物件では、従来の相場と比較してやや高値の取引が見受けられるものの、地価動向は全般的に横ばいである。駅から距離のある物件または形状等の劣る物件は需要面で厳しい状況は以前から変わらず、変動要因もない。 当地区の住宅地としての人気から、根強い需要は今後もしばらく変わらない。ただし需給状況に変化はないため、地価の将来動向としては、しばらく横ばいで推移するものと予想される。
											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区は尼崎市市内でも良好な住環境の住宅地として、人気が高い地区である。新規供給は少なく、駅に近い物件には需要が集中するものの、取引価格を押し上げるほどではない。地域要因として特段の変動はなく、取引価格は概ね横ばいである。	
											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、事例からの取引利回りの把握は困難である。マンション賃料及び取引価格に特に変動はない。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
													G ※ 利便性の高いJR尼崎駅北側の大規模マンション分譲が好調であるが、尼崎市市内の新築・中古マンション市場は全般的にいずれも停滞している。ただし、価格を下げて成約している状況ではなく、やや売買が成立しづらい状況である。そのため、マンション分譲価格は概ね横ばい状態にある。	
													H ※ 当地区尼崎市市内でも住環境が良好であることにより、従来から人気の高い地区である。また、西宮市内において賃料水準の合わなかった需要者が流れてくる地区であり、需要はあるので、周辺地域の下落動向とは異なり、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR尼崎駅北側の新築分譲マンション(全900戸程度)の売れ行きは好調である。立地が良いことと70㎡前後の規模で総額3千万円前後という割安感のある価格帯が好調の大きな要因であるが、その影響で武庫之荘地区のマンションの取引が減っている。(売買仲業者) ・ 不動産の動きは悪くない。どちらかというによく動いているが、単価の安い物件が売れている。物件の質よりも総額により成約されている。2千万円後半の新築物件があると3千万円を超える中古物件には手を出さなくなった。その傾向は新築物件よりグレードの高い中古物件であっても同じである。(売買仲業者) ・ 取り扱っている不動産で、単価が安い物件しか動かないが、地価が下がっているかということ、取引された物件を1つずつ精査していくと特に下がってもない。市場に要因がなければ地価は横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい					—	—			全般的にハウスメーカーや開発業者の素地取得意欲は強いものの、規模のまとまった開発適地が少なくやや落ち着いた状況にある。当地区では近隣において最終的に、戸建400戸・マンション120戸の供給が予定されており、既にマンションは完成している。やや供給過剰感はあるが、現時点で価格への影響は見られず、周辺地区の中古戸建物件についても総額の大きい物件を除き需要は堅調である。このような状況から、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向にある。 政府のデフレ脱却に向けた経済政策等の影響もあって、円安・株高にシフトしているが、その恩恵を受けているのは大企業が中心で、関西圏に多い中小企業までには至っていない。住宅開発業者による素地取得意欲やエンドユーザーの住宅取得意欲が、今後の消費税増税のため喚起されている部分もあるが、企業業績が伸びず収入が増えないなかにあつて、近隣で宅地、マンションの大量供給が見られ、戸建・マンション素地需要が増大する要因はなく、当分の間地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 近隣で販売中であつた分譲マンションは高額物件が売れ残っていたが1月中に完売した。次期のマンション計画も進んでおり7月頃に販売を開始する予定で需要は底堅い。また、西方で戸建住宅の分譲も始まり、年間30～40戸のペースで供給され、総戸数400戸程度の戸建住宅地域が完成する予定である。景気回復の足取りが鈍い中にあつて、当地区は駅への接近性が良好で商業施設等にも近いため、人気は根強く取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 販売中であつた分譲マンションが完売し、次期のマンション計画もすでに控えており、競合する築年の浅い中古物件は価格がやや下落傾向にある。しかし、分譲価格や素地の取引価格、分譲貸しの賃料はいずれも変動はなく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。
														G ※ 当地区と代替性の強い地区の分譲マンション(学園前駅徒歩圏、高の原駅徒歩圏)はいずれも販売状況は順調で、高の原駅至近の分譲マンションは完売した。大阪のベッドタウンであることから、立地の良い物件に対する需要者の取得意欲は旺盛で、先行き供給過剰感があるものの、マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移している。
														H ※ 当地区に民間の賃貸物件はほとんどなく、周辺に古くからの公的賃貸物件が存する程度である。大阪への通勤の便がよいことから分譲貸し物件に対する需要が強い状況に変化はなく、適正な賃料水準を下回ることなく借り手が見つかる状況にあり、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"> 不動産融資の件数は、前期と同様に新規融資の話は少なく、病院や老人関連施設等の問い合わせが中心である。一般の住宅ローンは現状維持であり、消費税増税前の駆け込み需要増は特でない。当地区を含め周辺には富裕層が多く、借入需要は少ない。景気動向に大きく左右されることはなく、不動産に対する需給動向もほとんど変化はない。(金融機関) 当地区で分譲中であつた新築マンションは、1月中に完売した。次期のマンション計画も進んでおり需要の根強さが窺える。マンション・戸建住宅とも売り希望、買い希望とも増加傾向にあり、買い希望が特に増えている。しかし、周辺の大画地物件については依然として取引が成立しないことから、総合的には横ばいと判断する。(大手不動産業者) 12月以降全般的に引き合いが多くなり、1・2月に在庫が減少し、不動産業者や建設会社等からの素地取得の問い合わせが多くなっている。しかし、観光が重要な産業であり地場の大企業も少ないことから地域経済の回復は見られず、給与水準が上がらないため、大阪のベッドタウンであるが、戸建住宅等の需要に大きな変化はない。(売買仲介業者) 今後、当地区では戸建住宅が5千万円台で供給されることが予想され、周辺の需給動向からすると総額の観点からやや割高感がある。しかし、当地区および周辺地区でのマンション販売が概ね順調に進んだことから、需要は底堅いものがあり、地価は横ばいと予測する。(金融機関) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい										下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場が、平成24年1月大手資本に売却引渡され、平成26年11月開業予定で都市型高層のショッピングセンター(売り場面積8.8ha 鉄骨造地上8階地下2階)が基礎工事段階に進んでいる。また、駅西地区では、駅前に高層ホテル物販商業ビルが平成24年10月3日オープンし、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、地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。下石井1丁目の駅至近の都市型高層のショッピングセンター建設は、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、競合の影響を懸念して対策が始まった。注視が必要であるが、特段地価の形成要因に変動ないしその兆しがなく、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 ※ 中心商業地域では、ビルの集積がある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であるが、近年の変化で市役所筋が優勢となった。昨年の大規模取引を除けば両幹線道路沿いの取引はほとんどない。新規商業施設の建築で周辺への波及効果が出ているが、具体的な取引の指標は少ないものの、商業地としての潜在的な需要は安定しているため取引価格は横ばい傾向にある。	
															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。しかし、オフィスを中心に賃貸市場が安定化しつつあり、賃料は下げ止まりつつあるなか、取引市場においても需給が概ね均衡していることから、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 ※ 中心商業地域ビルの空室率は低下傾向にあり、県外大手資本のビルでは空室率の改善が進み、賃料の下げ止まり感も認められる。背後商業地域においても、賃料は横ばい気味で、当地区等の幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は横ばい基調である。ただ、依然テナントの退出があり、入居テナントは量的に制約があり、空室が続いているビルも散見される。
															F ※ 駅周辺の集客性の優位が明瞭になっている。所在する位置、用途及び規模等によって異なるものの店舗売上げが停滞するなかで店舗賃料は、依然やや下落で推移している。
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"> 岡山市の平成24年12月期の空室率は10.3%で対前期比1.3ポイント低下した。また、平成23年9月期の14.5%から5期連続で改善した。市役所筋、桃太郎大通共に改善した。(賃貸仲介業者) 駅前百貨店の東側の駅周辺ブロックは飲食店舗主体で、需要は堅調、地主は強気である。新規供給物件はほとんどない。立地、進出意欲は旺盛である。その他のエリアでも関西圏からの投資による有望物件の買い圧力が強い。(売買仲介業者) オフィス家賃は下げ止まり傾向で、フリーレントは縮小している。県外企業の本社が推奨するオフィスの選択基準は、新耐震ビルが標準、築年優先、ビルハイスペックである。(不動産開発業者) 今後、市内で病院、大型モールなどの建築が本格化し、建築費(人件費)の上昇が進むことを懸念している。(大手建設業者) 投資ニーズは少しずつ出て来ているが、取引価格は2億から3億円程度である。金融庁の方針で再生ファンドを各県に作るように指導されている。(金融機関) 国内経済好転への期待感があり、特段の下落要因はみられない。今後の銀行の融資姿勢によるが、先高を期待する向きもあるものの消費増税によるコストアップもあり、地価は横ばいと予測した。(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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい					—	—			平成27年春の新駅開業によりさらなる利便性の向上が見込まれる地域ではあるが、地価上昇を示す取引は確認されておらず、また、当期において、開発対象となり得る素地取引は確認できなかった。当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであることから、投資対象用の賃貸物件の供給が増加するような変動要因はないため、地価動向に影響を与えるような変動要因が認められず、地価は横ばいで推移している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新駅が平成27年の春に開業が予定され、利便性の向上が期待されることから、引き続き分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地に対する需要は底堅いまま推移すると予想される。市中心部では、最近のマンション建設ラッシュに伴う供給過多懸念もあるが、当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、また、都心回帰の傾向も継続していることを考慮すると、地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。
					(前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区は職住が近接した人気エリアであり、分譲マンションの販売市況が好調なこともあって、開発素地に対する需要は底堅い。マンション業者の素地需要は引き続き旺盛で、良好な開発素地に対する品薄感が続いているが、開発素地価格及び建築費の上昇に伴う分譲価格の上昇や、供給戸数の増加を市場で吸収できるかが懸念され始めており、開発素地の高値買には慎重な姿勢も見られるため、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 築浅の投資対象用物件も少ないことから、投資市場は低調である。市場に出回っている収益物件が少ないため、取引実態の把握は難しいが、個人投資家向けの投資対象物件として1～5億円程度の物件が需要の中心である。市中心部では、中規模賃貸住宅の取得の動きがある等明るい材料があるものの、当地区の物件取得の動きは限定的であることから、取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 当地区では、広島都市圏最大級の大型高層免震タワーマンションの建設が進んでおり、好調なマンション市況もあって、先行販売の1棟は竣工1年前に完売した。現在2棟目が建設・販売中であり、好調な販売実績を示している。また、広島都市圏の完成在庫数は前期末で200戸程度と少ないため、新築マンションの供給が増加しており、坪単価で概ね150～200万円と高額物件が増えているが、販売価格が上昇すると、完成在庫の増加が懸念されることから、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 当期における新築賃貸マンションの供給は確認できなかったが、1年以内に供給された物件は数件で、いずれも単身者向けの物件であった。また、当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い傾向にある。需給のバランスを崩すような新規物件の供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因はないため、マンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 東白島地区の新規大型分譲マンションは、第1期に続く第2期についても、ロケーションの良さから、売行きは好調である。今後マンション市況は、建築費の上昇に伴い、販売価額の上昇が想定され、立地の選定がより慎重となる。供給過多は必至で、売れ残りが出ると、値崩れが起こる危険性がある。(不動産開発業者) マンションデベロッパーは、供給過多に警戒感をもち、素地の高値買いはかなり慎重となると思われる。他都市と比較すると高額所得者層が薄いので、マンション売価額が上昇すると、売れ残りも出てくる。(大手不動産業者) 他県と比較すると、広島市はマンション在庫数が少ないことから、他県からの参入が認められる。建築コスト、とりわけ労務費は上昇している。リーマンショック後、公共事業が激減し、熟練技術者も減少した。工事現場では人手不足が顕著である。(大手建設業者) マンションの販売状況は好調で、マンション開発素地需要も強まったことから、ブランド力がある当地区の地価はやや上昇と予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0% 横ばい  前期 0～3% 上昇							—	—	商業地の取引事例は小規模取引が中心で取引件数も少なく、潜在的な需要の底堅さのある地区であるが、地価の上昇を確認できるような取引は見られない。オフィスの空室率はやや改善傾向にあり、賃料水準も横ばいで推移していることから、地価動向も横ばいで推移している。 築浅・大規模ビルはほぼ満室状態で稼働しており、当面大型オフィスビルの供給予定がないこともあって、大規模ビルの新規賃料水準は底打ち感が見られる。旧耐震・小規模ビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、築年が古くても耐震基準を満たした大型ビルへの移転も散見される等オフィス需要が根強い地区であるため、賃料水準や空室率等が改善傾向にあることを考慮すると、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														※ A 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、築20年を越える物件が多い地区である。当地区内における需要の中心は1～5億円程度の小規模物件であるが、事務所ビルや商業ビルの売買事例が乏しい状況が続いている。広島市中心部において、当面大型オフィスビルの供給予定がなく、建替計画等を含んだ物件取得の動きもみられないことから、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、当期においても取引利回りに影響を及ぼすような物件取得の動きを確認できていないが、投資市場に大きな変化が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 築年が古く、旧耐震の小規模事務所ビルへの移転需要は極端に弱く、賃料及び空室率の改善は困難な状況にある。一方、築浅の大規模ビルはほぼ満室状態で稼働しているため、新規賃料が底を打っている物件もあるが、賃料の上昇までには至っていないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 本通り周辺における店舗賃料は、募集賃料を高めに設定しているが、成約賃料水準は緩やかな下落傾向にある。また、並木通り周辺における店舗賃料は、賃料水準を下げたことから、稼働率は改善傾向にある。再開発やファストファッションの出店計画がある商業施設周辺や、規模が大きく稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店意欲がある状況に変化はない。当期における店舗賃料に影響を与えるような変動要因はないため、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 5億円以内の投資物件に係る需要はある。共同住宅に係る需要はあるが、事務所ビルの需要は総じて弱い。築浅・耐震ビルで、テナントの属性が良く、稼働率の良い生保ビルに関しては根強い需要が認められる。大規模新築ビルへの需要はあり、新規賃料は底を打っているが、上昇までには至らず、横ばいである。(大手建設業者) ・ 店舗について、本通りでは、募集賃料は高く設定している物件もみられるが、総じて成約賃料水準は低下している。並木通りも賃料を下げたので、稼働率が改善された。郊外型大型店舗の影響で、中心市街地の集客力は弱まっている。(大手建設業者) ・ 郊外から中心市街地に移転する等、立地・環境を改善するための動きが引き続きみられる。問い合わせが増えており、サービス業の割合がやや多い。(賃貸仲介業者) ・ 事務所の空室率は横ばいか、やや改善と思われる。本通りの店舗賃料は、やや下落傾向にある。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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0% 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"/>	—	—	商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまる。不動産需要は回復傾向ではあるが、地価の上昇までには至らない。オフィス空室率はやや改善傾向にあり、賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移している。 オフィス市況は需要回復までには至っていないため、地価の将来動向は依然横ばいで推移するものと予想される。一方マンション開発に係る素地需要は強い。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想できるが、当地区への波及効果が顕在化するまでは長期間を要する。
														A 不動産投資物件に係る問い合わせは、前期と比較して増えているが、取引までには直結していない。 ※ 駅周辺では立地条件が優れる大規模地で稀少性が認められる物件については強い需要が存するが、当期は大規模な取引は見られなかった。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。オフィス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 駅前の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況にはまだ大きく影響していない。 ※ 当地区への影響は、駅前大橋を隔てることから、さらに弱まる。再開発におけるオフィス供給は少なく、将来的にもオフィスの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少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定しているため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E 規模縮小・経費削減を理由に移転するケースは少なくなり、立地、オフィス環境改善を目的とする移転等、企業の積極的な移転の動きが見られる。郊外からの市街地中心部への移転も引き続き見られる。築浅大型ビルのオフィス賃料は下方調整が終了し現状は概ね横ばいで安定しており、空室率はやや改善傾向にある。駅北口の大型新築オフィスビルの空室は消化され安定的に稼働しており、自走式駐車場に底堅い需要がある。 F 店舗密度、繁华性はやや低いものの、店舗賃貸の需要はある程度認められる。店舗賃料が下方調整が行われた結果、当期も引き続き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"> ・ 駅周辺は、学校法人のほかホテル需要も強く、ホテル用地の問い合わせがある。新球場周辺、東側の開発が先行しているが、大規模商業施設が稼働しても、車利用の客層が多いことから、回遊性はあまり期待できず、むしろ交通渋滞が懸念される。売物件はあるが、短期売却ではなく、再開発整備完了後売却予定時期としている。(大手建設業者) ・ 築浅の大型ビルの空室は改善傾向にあり、当地区の空室率も改善傾向にある。JRの南北通路が完成されると、需要に弾みがつくと期待できる。(賃貸仲介業者) ・ 市内電車経路に係る駅前大通りの計画が、高架式と具体化されてきており、ペDESTリアンデッキ等駅南の回遊性が増せば、地価も上昇に転ずると考える。(大手建設業者) ・ 駅周辺の開発による急激な地価上昇は望めない。再開発ビルよりも、駅ナカ店舗の増床及び南北自由通路の開通の方が、専門店の集積に寄与し、集客効果があると思われる。(大手不動産業者) ・ 駅前再開発B・Cブロックの工事完了後の人の流れが把握しにくい。駅の自由通路・駅ナカの店舗拡張等は期待感もてる。開発後に不動産取引は活発化すると考える。売却益を目的とする先行投資は少ない。地価は横ばいの傾向が続くと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落 前期  0～3% (下落)										丸亀町商店街内に平成24年にオープンした複合商業施設により、中心商業地の人通りは増え賑わいも出てきているが、当地区における取引は少なく地価に及ぼす影響は見られない。景気に対する不透明感は依然として強く、中心商業地に対する需要の減退傾向は続いており、地価動向は、前期と同様にやや下落傾向にある。 丸亀町商店街再開発事業によりG街区に複合商業施設が誕生し、中心商業地の人通りは増え、活性化も見られるが、周辺部への波及効果は少ない。郊外型大型店舗のリニューアルも進み、競争も激化している中、中心商業地に対する需要の減退傾向は続いており、地価の将来動向は前期と同様にやや下落すると予想される。
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	※ 中心部の取引は、中央通り沿いで事務所ビルの取引が数年ぶりに2件出たものの、当地区内の取引は相変わらず少なく、不動産市場はやや低調である。底値感も出てきており、大きく値崩れする状況にはないが、需要は依然として弱く、当期の取引価格は、前期と同様にやや下落傾向で推移している。	
														※ 中心部における事務所ビルの全体の空室率は、横ばい傾向であるが、築年が古いビルの空室率は高水準で推移しており、しかもやや上昇傾向にある。空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しく、不動産投資市場は改善されていないため取引利回りは、やや上昇傾向で推移している。	
														※ 中央通りの空室率は、依然として高止まり傾向が続いており、テナント需要は引き続き弱い状態にあるが、大きく悪化する状況ではない。旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルは借り手が付かない状態が続いており、オフィスの新規・継続賃料はともにやや下落している。	
														※ 周辺部の丸亀町商店街については、空店舗は減少傾向にあり、1階部分はほとんど空きがなくなっているが、郊外の大型店舗との競争は依然として厳しく消費及び売上高ともやや弱含みで下落している。再開発区及び周辺地域を除き、店舗の需要はやや減退しているため店舗賃料もやや下落している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・中央通り沿いの寿町と中新町で数年ぶりに事務所ビルの売買が2件あった。(賃貸仲介業者) ・新規の運転資金、設備投資等への融資は依然として少ない。製造業に対する融資量は減っており、不動産業に対する融資量は増えている。特に分譲業者の需要は旺盛になっている。(金融機関) ・中央通り沿いの新規賃料は横ばい傾向で、比較的新しいビルで共益費込10,000～11,000円程度である。(賃貸仲介業者) ・中心部に賃貸マンションが増えてきている。(売買仲介業者) ・中心部で取引はあるが、今後の景気の動向を見極めている状況で、大きな変化がないため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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	中心商業地では分譲マンション用地の需要の強まり等から不動産投資意欲が回復しつつあり、複合ビル開発等、活発な動きの地区もでてきており、地価動向はやや下落傾向にあるが、下落幅は微小にとどまる。 一番町周辺地区の複合商業施設は再開発の計画が中断されていたが2015年に完成予定とのことで一歩前進し、アーケード商店街のL字地区も再開発への動きがでてきたことから、地価の将来動向はやや下落するものの、縮小傾向が強まると予想される。
														A 中心商業地の取引は依然少ない状況にあるが、今年に入りやや潮目に変化したと見る向きが多くなり、様子見から買い意欲がでてきており、取引価格はやや下落傾向にあるものの底堅い状況にある。
														B 投資物件としての収益ビルは築後10～15年の比較的築浅物件の人気は回復しつつあるが、中古ビルでの空室リスク、賃料の値下げ圧力は強く、取引利回りは横ばいのままである。
														E オフィス市場は築浅ビル、優良ビル、大型ビルへの需要が中心となってきたり、新規の複合ビルはほぼ順調にテナントが決まりつつある。反面、既存のオフィスビルは平均築年数27年と古いビルが多く、空室率も高く、賃料の値下げ圧力は強く、オフィス賃料は総じてやや下落傾向が続いている。 F 飲食店舗を中心に人気地区での賃料は下げ止まり感がでてきているが、それ以外の店舗賃料は依然値下がりに傾向が続いており、全体的には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"> ・当地区至近で店舗・駐車場の複合ビルが完成するなど活発な動きも出始め、地区周辺での収益ビルなど投資物件への需要も強まってきている。(賃貸仲介業者) ・個人消費は物価の先高感から持ち直しの傾向にある。景気回復への期待感が高まっているものの中心部における土地取引も低調なままであり、地価も横ばいの状況にある。(金融機関) ・市内中心部に近い地区での中古住宅の需要が高まってきている。(売買仲介業者) ・景気の動向によるが、やや潮目に変化したと見る向きが多くなってきた。不動産投資意欲の回復傾向への期待感から地価は横ばい傾向にある。(不動産関係団体) ・アーケード商店街では百貨店付近と銀天街市駅入口付近の需要が高まっており、当地区は需要も底堅く、今のところ大きな動きもないため、地価は今後も横ばいと予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇									デベロッパーの市内優良住宅地取得に対する積極姿勢は依然として継続しており、取引価格も高値水準となっている。ただし、当地区はデベロッパーの投資採算性からすれば上昇余地が少なくなっているため、地価動向はやや上昇に留まる。 当地区の分譲マンションを購入できるエンドユーザー数は限られているため市場規模は小さい。ここ1年程度で相当数の新規供給があったことや、当地区を得意とする有力デベロッパー各社は既に他地区で十分な土地の仕込みを行っているため、既に高値水準となっている当地区のマンション素地取得について慎重姿勢に転じる可能性が高く、地価の将来動向は横ばいになると予想される。
						△	▽	□	□	—	—	△	□	A ※ 当地区内で目立った取引は見られなかったが、市内優良住宅地内ではマンション素地の入札が数件行われた。いずれも需要が競合して落札金額はこれまでのデベロッパーの投資採算性に比較して高値水準であるため、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 当地区内で賃貸マンションの取引はほとんど行われていない。しかし、賃貸マンションの最も有力な買手であるJ-REITが物件取得を加速させており、市内では立地に優れた賃貸マンションの取引がやや過熱している。コンパクトタイプ中心の物件であれば利便性に優れた立地の物件、ファミリータイプ中心の物件であれば住環境に優れた立地の物件が好まれていることから、住環境と利便性に優れた当地区の取引利回りは低下に転じている。
														G ※ 市内優良住宅地の分譲マンションの販売は全般的に好調を維持している。当地区においても前期以前に販売された物件の販売は好調であった。また、当地区内で販売予定の物件に対するエンドユーザーの反応も良好のようである。市場には金利や住宅価格の先高感、消費税増税等により買急ぎのムードがあり、マンション素地価格や建築費の上昇を反映した分譲価格をエンドユーザーも容認せざるを得ない環境にあるため、マンション分譲価格はやや上昇している。
														H ※ 一部、賃貸された築浅の分譲マンションのなかには、高い賃料で成約された事例も見られるが、当地区の賃貸マンション需要者は分譲マンション需要者とやや異なり、一般給与所得者が中心となる。こうした需要者は当地区への選好性はそれほど高くなく、他地区との比較を行って物件を選択している。比較の対象となる他地区の賃料に特段の変動はなく、当地区のマンション賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大濠地区での分譲マンションの販売は好調な状況にあり、お客さんの動きも活発だが、大濠地区ではここ1年程度で相当量が供給されているので、各社そろそろ慎重になる時期と判断している。(住宅販売業者) ・ 当社販売予定の物件について富裕層に営業を行っている。マンション購入を積極的に検討されてきた方達ではないがいずれも反応がいい。(不動産開発業者) ・ 大濠地区における賃貸マンションの賃料水準は上向き傾向にある。3LDKで15から20万円あたりが需要の中心である。中古マンション市況については、特に50から60歳代の二次取得者層による購入意欲が旺盛な状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 率直に言って先行きはわからない状況であるが、今から土地を仕入れても10%に増税するタイミングに販売が間に合わないことを考えれば、各社ある程度慎重になっていると考える。地価についての将来動向は横ばいと予測している。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇										当地区はJR博多駅ビルの開業で一時的に博多駅への消費流出が見られたが現在は徐々に回復している。一方、平成24年4月には外資系ファストファッションが2店舗出店したほか、ファッション専門店の増床計画も見られるなど当地区の商況は回復した。賃貸市場は横ばいだが、投資市場が活発で購入意欲の旺盛な需要者が多いため当地区の地価動向はやや上昇に転じた。 ファンドバブル期に開発された大型事務所ビルが相次いで売買されており、低金利が継続しているため潤沢な投資マネーにより不動産投資市場は堅調に推移すると予測する。一方、店舗は百貨店の宝飾品・嗜好品が売れているが、円安になって次の入荷時には値上げ必至のため、今のうちに購入しておこうという動きはある。現状では、全体的には店舗の売上は伸びていないため賃貸市場は停滞している。このため賃料は横ばいだが、取引利回りは低下傾向が顕在化しているため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。	
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A ※ 前期に中洲で100億円近い事務所ビルの取引があった。平成25年3月頃に天神の四つ角で265億円の商業施設の売買が見られた。また同じ時期に天神西通りでも高額な商業施設の売買が見られた。都心部の収益用不動産の売買については当期も活発である。このような市場状況を背景として、取引価格はやや上昇傾向にある。		
																B ※ 中州5丁目の事務所ビルの大型取引について、取引利回りはネットで5%台であった。天神西通りの売買はネットで4%程度の模様である。当地区の要求利回り(期待利回り)は前期と異なり当地区で5%台に突入しており、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、需要者が競合する場合の取引利回りは5%台前半となる。そのため、取引利回りは低下に転じている。
																E ※ オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪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はなく、オフィス賃料は横ばいが続いている。ただし、当地区の空室率は引き続き改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して10%台となっている。
					 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。店舗の売上げも前年比横ばいが多く賃料負担力に変化はない。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物件によっては坪5万円から上限で坪7万円まで収受可能なものもあるが、総じて坪5万円が上限となっている状況に変化はない。そのため、店舗賃料は横ばいである。			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスの賃貸市況について、賃料水準は上がってきていないものの、稼働率は改善しており、賃料水準についてもそろそろ上昇に転じてもおかしくない。しかしながら、まとまった床面積を用意できるオフィスビルが少なくなっており、問い合わせがあっても条件に合う物件が見つけれないケースが複数あった。(金融機関) ・ 東京での動きを活発化させている外資系企業や私募ファンドが地方都市へと投資を広げている動きや、株価の上昇に後押しされたJ-REITの増資機運等に伴い、投資物件への競合の程度が増すことにより、長期保有に軸足を置く法人投資家にとっては手の届かない価格となる懸念もある。(不動産開発業者) ・ プライダル産業については安定して引き合いがある。ネイルサロン等のビューティ産業も同様で、全国展開を目指す法人が中心で、九州初出店エリアとして天神地区を選んでいる。(不動産管理業者) ・ オフィス市況に回復感が出来ればやや上昇基調と言えるが、もう少し時間がかかると思うので、地価についてはしばらくは横ばい傾向と予測する。(賃貸仲介業者) 																


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区においては、裁判所等の移転と警固断層問題から新規の事務所ビル用地の需要が乏しいため地価動向はやや下落で推移した。高容積を活かしたマンション適地として採算が取れる地価水準まで下落する可能性もある。 活発な不動産投資が見られる地区もあるが、当地区のオフィスマーケット市場における相対的地位は、裁判所等の移転と警固断層の問題等から一層低下傾向にあるため、地価の将来動向はやや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、当地区東方の天神地区北部や天神西通りで、事務所ビル及び商業ビルのやや高値の売買が見られた。当地区は代替・競争関係にある薬院地区や祇園地区と比較すると発展要因が少なく、取引価格は依然やや下落傾向である。							
						※	B 福岡市における事務所ビル等への不動産投資は当地区隣接の天神地区や博多地区を中心に活発に行われているが、当地区については賃貸需要がやや弱く、投資適格となる築浅のAクラスビルが少なく、また、警固断層を抱えていることから、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、オフィスの空室率はここ1年でやや改善したが、オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に1.2%程度下落している。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は以前よりやや改善しているものの、デフレによる客単価の下落と春日地区等との競争により居酒屋・カラオケ店等の売上減少が続いている。店舗賃料は引き続きやや下落基調であり、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13,000円程度となっている。	
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"> ・大名地区については、徐々にではあるが空室が埋まり、客足も戻ってきている印象を受ける。一方、赤坂地区については、依然として相談等が少なく、引き続き需要が減退している。(金融機関) ・裁判所等の六本松地区移転の影響は、前期に引き続き目立った動きは見られない。六本松エリアに事務所移転の受け皿がないことや、赤坂地区から六本松エリアまであまり距離がないことを考慮すると、将来的にも赤坂地区からの法曹関連事務所の移転はほぼないと考えている。(賃貸仲介業者) ・タワーマンションの取引が見られるなど、住宅系市況は好調であるが、オフィス・店舗市況は引き続き弱含みであり、商業系用途としてみた場合の地価はやや下落と判断する。(投資運用業者) ・古いビルの建替えの話が少しずつ出てきたが、オフィスではなく住宅に建替える計画ばかりである。オフィスと賃貸マンションを比較した場合、賃貸マンションの方が賃料収入は少ないため、収益性の低下に伴い地価もやや下落すると予測する。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇							—	—	当地区周辺の地価動向について、駅近の幹線道路沿いのオフィスビル用地や店舗付共同住宅用地について、地価動向はやや上昇傾向が続いている。オフィス賃料は概ね横ばいであるが、新駅ビルの開業後、博多駅の拠点性や投資意欲が増大しており、賃貸マンションを中心とした開発素地の取引も見られ始めている。 博多駅中央街の地区計画について、平成25年3月に都市計画の告示がなされた。これまでの指定容積率800%から最大1,200%まで緩和され、同地区内の複数の建替え事業が本格的に動き出している。これにより、周辺の開発事業等も増加することが期待され、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	※ A 前期から大型取引が見られていないが、店舗付共同住宅、店舗付事務所ビル等の投資目的の一棟売りの取引が引き続き多く行われている。取引価格は収益価格ベースで決定されることが多く、内訳としての土地価格は一部路線価を大きく上回る取引も見られる。全般的な動向としては、取引価格はやや上昇傾向である。取引件数は前期と比較して横ばいである。
														※ B J-REITの取得物件等、取引利回りを把握できる取引がほとんどないが、投資物件の取引価格や純収益の動向から推定すると、両者とも前期から変動はないため、取引利回りは横ばいである。
														※ E 当地区周辺のオフィス賃料については、概ね横ばいである。駅に近い大規模物件については、空室率は改善傾向で、成約賃料水準も緩やかな回復基調にあるが、築年が古い小規模ビルや旧耐震のビルについては、引き続き空室を多く抱えており、全般的な市況感は前期と変わらない。
														※ F 店舗賃料は前期から横ばいである。当地区周辺では新駅ビルの開業後、周辺地域への波及効果が期待されたほど具現化しておらず、集客や売上高に大きな変化はないことから、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"> ・ 博多駅周辺地区については、九州新幹線全線開通や駅ビル開業に伴って、地価の上昇基調が他地区より先行し、上昇基調も継続していたが、土地価格水準は、天神地区と比較して一定の価格水準まで上昇したため、現在の土地価格水準で落ち着くのではないかと思う。(金融機関) ・ オフィス市況は空室率が改善しているが、全般的に成約賃料は横ばいであり、旧耐震ビルが引き続き苦戦しているなど、回復といえる状況ではない。(賃貸仲介業者) ・ 一棟売りの賃貸マンションの取引が活発化しており、住居系の物件を中心に博多駅周辺の取引及び開発需要が増大している。(投資運用業者) ・ 駅ビル開業前後にみられたほどの不動産市場に対するインパクトはないと思われるが、駅隣接の郵便局等の再開発について具体的なプラン等が発表されれば、周辺の不動産取引も活発化し、今後地価はやや上昇すると予測する。(金融機関) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	△	□	□	□	▽	—	—	九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は現時点では顕著ではないが、オフィス市場等を中心にプラス効果が顕在化しつつある反面、市役所職員の区役所への分散から特に飲食店を中心に売上げに影響が出ている。総じて当地区に対する需要は低迷の域を脱していないため、当地区の地価動向はやや下落する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、景気回復への期待感が高まりつつあるものの、人通り等に大きな変動は今のところ見られない。再開発計画の進捗に期待がかかるが、具体的な動きは依然乏しく、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。九州新幹線の全線開業から約2年経過し、観光客数は堅調に推移しているが、中心市街地への人通りに大きな変化はなく、回遊性に乏しい状況が継続しており、また桜町地区の再開発事業も具体的な動きに乏しい。全般的に動きは鈍く、商業収益力が低下するなか、取引価格はやや下落している。 B 投資対象物件が絶対的に少なく、また収益物件があっても空室等が高止まりしているケースが多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然として厳しい。元本価格が下落していることから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ため投資利回りへの要望は高く、取引利回りはやや上昇傾向にある。 E 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が開始され、また、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、コールセンター等への賃貸需要はあるもののニーズを満たす物件が少ない状況に変化はない。また、小規模物件の需要は見られ募集賃料は持ち直し傾向が継続しているが、全体的に賃料を上昇させるほどではなく、前期との比較ではオフィス賃料は横ばい基調にある。 F 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向に変わりはなく、空室率も高止まり傾向にある。1階以外では空室が比較的多いが、需要が弱いことから成約までには至るケースは少ない等下げ圧力があることから、店舗賃料はやや下落している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 下通及び上通周辺地区は全国ブランドの飲食店・アパレルが軒を連ねているため、活気がある一方、新市街は通り沿いに広い空き地があるためか、やや活気に欠ける感じも出てきた。ただし、中心部のビルは表通り・裏通りとも1階は殆どテナントが入居しており、中心部の根強い人気を感じる。(賃貸仲介業者) 手取本町の百貨店に全国展開の大手人気雑貨店がオープンし、中心部の客足が少し戻ってくると考える。収益物件も現在の景気回復傾向から少しは取引が発生すると思う。(不動産開発業者) 下通では、大手外食チェーン店の増加が目立っており、20年前と比較して約37%増であった。このことは、下通がどこにでもある特徴のないアーケード商店街になりつつあるといえるが、家賃が相対的に高いことが背後にあると思う。通行量調査によると、減少傾向にあるとはいえ、相応の人通りを維持しており、特に若者が多く街のにぎわいに貢献しており、他都市には見られない繁華な商店街となっていると考える。(シンクタンク) 手取本町の地元百貨店に大手人気雑貨店がオープンしたことや景気回復への期待感があることから、地価はやや上昇の傾向を強めていくと予測する。(不動産開発業者) 										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市			鹿児島中央駅	商業	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい			▽	▽			—	—	九州新幹線全線開業に伴って大型再開発ビルや屋台村などの商業施設の整備が進みつつあるが、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較してエリアとしての広がりには乏しく、今のところ駅ビルのほぼ一人勝ちの状況であり、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることから、地価動向は概ね横ばい傾向である。 まもなく駅ビルの商業施設の増床工事(別館建設)が本格的に開始されるが、オープン予定は平成26年秋である。また、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画も進められているが、完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、地価の将来動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。
									▽	▽			—	—	※ 当地区における取引件数は少なく、特に駅東口に面する一等地の取引はない。売り物件が出れば高値取引になる可能性も否定できないが、供給が少ない中で適切な判断は困難である。裏通りなどの繁華性の劣る立地では多少の取引が見られるが、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。当地区の取引価格に影響を与える要因に特段の変化がないことを踏まえると、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
															※ 当地区における商業ビルでは、駅東口に面する大型再開発ビル2棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが代表的な投資適格物件であるが、これらが取引市場において供給されることはない。鹿児島中央駅地区の外縁部では、投資用不動産として1ルームや1DKなどの間取りを中心とした小規模賃貸マンションの取引が一定程度認められるが、需給は概ね安定しており取引利回りは概ね横ばい傾向である。
															※ オフィス賃料については、鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビル2棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは他に代替競争関係にある築浅の物件が皆無であること等により需要が集中したことに起因している。その他のオフィスビルについては天文館地区のような需要の弱さは見られず、需給状況に特段の変化はないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ※ 店舗賃料については、駅ビル内のテナント賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。その他については飲食・サービス系の店舗需要があるが、比較的賃料負担力の低い業種であるため、賃料水準の上昇傾向は認められない。また、需要が強いエリアは駅前面に好立地に限られており、立地が劣ると需要は弱いという状況に変化はない。そのため、店舗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"> ・当地区は再開発ビルの竣工等、徐々に整備されつつあり、地価が下がっている状況ではないが、実際の不動産取引がないため、地価が上昇しているともいえない。今後も駅ビルの増床、駅前商店街の再開発が控えており、地価にとってマイナス要因は見当たらないが、現状においては、将来に対する期待感のみで投資を行うにはリスクが大きすぎるとの認識が主流である。(売買仲介業者) ・当地区で人が集まっているイメージがあるのは駅ビルのみである。駅ビルが増床しても駅前商店街や既存の再開発ビルなどの周辺部に人の流れができるかどうかは疑問である。(金融機関) ・オフィスについては、空室率の大きな悪化はなく、落ち着いた状況であるが、テナント入替の際に賃料が下がっており、賃料水準は低下傾向にある。また、成約しているのは15から20坪程度の規模の小さな物件である。(賃貸仲介業者) ・駅ビルの増床や駅前商店街の再開発は、完成までに1年以上が必要であり、その他に目立った動きはない。景気回復に対する期待感はあるが、当面の間は現状を維持して地価はほぼ横ばい状態が継続すると予測する。(金融機関) 															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	平成25年に入って、金融緩和に伴うインフレに備えた不動産取得の動き、相続税改正に係る収益用不動産取得の動き、消費税増税に備えた駆け込み需要が出始めており、不動産需要は増大している。一方、企業の業績回復や人口増加予測等から、供給者は不動産の価格に先高感を持っているため物件売却に消極的である。結果として、不動産市場への物件供給は限定的となり、地価動向はやや上昇傾向にある。当面は相続税・消費税の増税対策に係る需要が発生し、県外企業による県内への投資も増加すると考えられるため、短期的には将来地価の動向はやや上昇と予想される。中長期的には、県内人口の増加傾向・企業に対する手厚い助成等を背景にして、土地需要は一定の水準を維持するため、地価の将来動向は安定化すると予想される。
														※ 県内企業の業績も回復傾向にあることから、全体的に土地需要は増加しており、中心商業地では徐々に大型物件の取引が見られるようになってきた。市内中心部では取引価格はやや上昇傾向にある。全国的な不動産投資を行う投資家も大都市圏での物件取得が困難になりつつあり、今後人口増加が見込まれる沖縄県内の不動産への注目が高まると予想される。
														※ 投資物件の取引事例が少ないため、利回りの動向はつかみづらいが、全国的な不動産投資需要の回復に伴い、当地区でも投資適格物件に対する取引利回りは低下に転じた。地元個人投資家が主な需要者となるアパート・商業ビルの取引利回りも低下傾向にあり、従来の基準であった粗利8.0～10.0%の水準では物件取得が難しくなっている。
														※ 当期のオフィス賃料に変動は見られず横ばいであるが、IT企業・コールセンター等が立地可能なオフィスビルの空室は少なくなっている。一方、企業による業務拠点の統廃合の動きは変わっておらず、従来型の支店設置に係るオフィス需要は低迷している。結果として、大規模な築浅ビルに需要が集中し、小型の築古ビルの市況は改善の動きが見られない。
					 (前期) 0～3% 上昇								※ 国際通り沿いの店舗は空室が見られ、需要者による賃料値下げへの要望も多いが、供給者による大幅な賃料値下げの動きは見られず、結果として店舗賃料に大きな変動は認められず、横ばいである。国際通り以外の店舗については、飲食業関係の需要が堅調であるが、出店コストの抑制が可能な10坪台の小型店舗が人気であり、中規模物件に対する需要の回復は遅れている。	
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"> ・平成25年に入り、オフィスに対する問い合わせが増加している。昨年までは、既存ビルからの移転需要がほとんどであったが、ここに来て県外からの新規進出に係る需要、地元企業による業務拡充に係る需要が増加しており、市役所再移転後におけるオフィス需要の回復感が出始めている。(不動産管理業者) ・商業地取引の情報は少なく、成立している取引は依然少ないと考える。ただし、最近、県外企業による那覇市への進出に係る問い合わせが増加しているほか、一部に既存建物をコンバージョンして高齢者施設等に転換するための資金需要が見られ、昨年よりは市場が活発化した感がある。(金融機関) ・取引は活発化している感があり、不動産市場は改善しつつあると考える。投資家は収益物件の購入に前向きであるため、物件価格は上昇傾向にある。店舗の賃貸需要もここに来て回復傾向がみられるようになってきており、特に県外企業からの問い合わせが増加しているように感じる。(中小不動産業者等) ・オフィスの賃貸市況が回復傾向にあるなか、オフィスビルの新規供給は現在建築中の1棟のみであり、オフィスの稼働率・賃料水準は中期的には改善すると期待している。地価はやや上昇すると予測する(不動産管理業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都市	 0～3% 上昇										地区内での取引情報は依然少ないが、地区外における商業地取引の動向等から分析すると、金融緩和に伴うインフレへの懸念を起因とした不動産投資、消費税・相続税の増税に備えた資産防衛の一環としての不動産投資が増加したことにより土地需要が高まっている一方、土地所有者による土地供給は限定的であるため、地価動向は当期からやや上昇に転じた。 沖縄一括交付金の維持、金融緩和政策、税制改正等の政策が維持されれば、今後も当地区の不動産投資は好調であり、また超高層マンションの分譲により足もとの商圏人口の増加から商業収益の安定化が期待できるため、短期的な地価の将来動向はやや上昇し続けると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A 地区内の商業地は個人富裕層が保有しているケースが多く、これらの供給者は現時点では土地売却に消極的であるため、市場への土地の供給が少ない状況が続いている。一方、市内・県内における新都心地区の求心力が高まっており、土地需要は強まっている。市場は供給不足の状態が発生しているため、取引価格はやや上昇に転じた。	
														B 低金利・インフレ懸念・J-REITへの資金流入が起因として、不動産投資需要が活性化しており、平成25年に入って投資物件の取引利回りは低下に転じた。地元個人投資家も、相続税・消費税増税を見越してアパート投資に前向きであり、特に個人が購入可能な1億円台以下の物件への人気が高く、アパート等の取引利回りは当期からやや低下に転じている。	
														E オフィス賃料は横ばいであり、大規模ビルで坪当たり11,000～13,000円を維持している。地区内の空室率は、大規模床を使用していた地元新聞社が退出したため一時的に上昇することが見込まれるが、今後の空室の消化は順調に進み、平成25年度後半ごろまでには空室が少ない状態になると見込まれる。	
														F 店舗は飲食店による需要が中心であり、店舗賃料が地元飲食業界が負担できる水準を上回るケースでは、店舗需要の地区外への流出もみられるが、比較的短期間で後継テナントが決まるケースが多い。当期も潜在的な賃貸需要は強いいため、店舗賃料に大きな変化は見られず、横ばいとなっている。	
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"> ・ 売希望物件が少ないが、当地区内に土地を求め人は安定して存在するため、売手優位の市場が定着している。地区内で建設中のタワーマンションの売れ行きも堅調との噂であり、地価は緩やかな上昇傾向にあると思われる。(金融機関) ・ 商業地については、土地の供給は全般的に低調となっているが、一部に事業所集約化に伴って、小規模な土地の売却を行う事業会社も出てきた。現在建築中のタワーマンションの売行は好調だが、投資目的での購入者や、公共買収に伴う代替資産としての取得もみられ、やや特殊な要因に支えられている面もある。(中小不動産業者等) ・ 今年に入って、店舗・住宅とも賃貸物件に対する問い合わせが増加傾向にある。土地取引についても、買希望が多いが供給が少ないため、特定の地域で物件が売りに出たら知らせてほしいとの要望が多い。マンションディベロッパーも常時土地を探しており、大規模地の売物件の情報があれば短期間で売れる状況である。(賃貸仲介業者) ・ 土地所有者は地価の先行きについて楽観視しているケースが多く、今は土地を売却すべき時期ではないと考えており、市場に売物件が少ない原因となっている。地価は概ね横ばいと予測する。(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	長野市		長野駅前	商業	J R長野駅の善光寺口周辺。中高層の商業ビルが建ち並ぶ駅前周辺の商業地区。

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

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	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	北区	岡山駅周辺	商業	J R岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白鳥駅周辺。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(H25.1.1～H25.4.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
仙台駅東地区(宮城県)、福島駅東地区(福島県)、いわき駅南地区(福島県)
- ② 今後予定される消費税変更に伴う地価変動への影響を注視すべき地区
鶴見中央地区(神奈川県)、西新地区(福岡県)
- ③ 物流施設の集積による地価動向への影響を注視すべき地区
市川塩浜地区(千葉県)
- ④ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区
旭川市平和通買物公園地区(北海道)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、
近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、
高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)、長崎市浜町地区(長崎県)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	やや下落
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 成約物件は皆無に近く、平成23年12月に当地区に所在する商業施設について道内企業が取得した程度であるが、当該施設も建物解体後、再建築の動きはなく駐車場利用が続いている。当地区は衰退傾向が続いており、新規参入者が現れないため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。駅直結の大型商業施設の進出計画が決まり、既存百貨店の動向が注目される。			

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 当地区では、東日本大震災後の復興需要に加えてJR仙台駅に係る自由通路拡幅及び再開発ビル計画の進展、家電量販店跡地の建替え計画など発展要素が多い。これらを受けて、事務所はAクラスビル等の一部で賃貸の募集停止もでているが、地域の事務所賃料の水準は当期も概ね横ばいであり、足元の地価動向も概ね横ばいで推移している。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 復興需要が高まりを見せていることから不動産市場は回復傾向が窺われるものの、除染作業の遅延等を背景とした環境リスクの高まり等から中心部での売買市場は依然として低調である。一方、原発・震災復興事業の拠点として当地区の賃貸需要は高まりを見せており、事務所等の稼働率の改善により商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。			
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	地価動向の背景となった不動産市場の概況 前期と同様に、被災ビル等の跡地利用は暫定的な土地利用が多く、新規投資に慎重な姿勢が見られ、商業地の取引は総じて低調である。一方、復興事業が本格化する中、ビジネスホテル等の稼働率は引き続き高く、飲食店舗等の売上高も堅調で収益性の改善が進んでいることから、商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 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中心市街地活性化が期待されるが、現況は、老朽化した店舗・事務所ビル等が多く、建て替え等による新規供給も見られず、店舗・事務所の賃貸市況は低迷している。郊外型の大規模商業施設やロードサイド型店舗の出店等により、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前期と同様に、やや下落で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	市川塩浜地区	地価動向	上昇
千葉県	市川市		工業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 東京湾沿岸の埋立地に形成された臨海工業地帯の一角で、昭和40年代の埋立造成以降、鉄鋼・機械関連の大規模工場が集積する地域として熟成してきた。近年、物流施設に対するニーズの高まりを背景に物流拠点としての優位性が注目され、閉鎖された工場跡地などで投資物件としての大規模物流施設の開発が進み、流通業務地に移行しつつある。現在、投資環境は改善傾向にあり、投資家の取得意欲も旺盛であることから、地価は上昇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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鶴見中央地区	地価動向	やや上昇
神奈川県	横浜市	鶴見区	住宅	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区は、従来から交通利便性に優れ、マンションが多く立地しているが、駅前再開発等による住環境の整備が進み、新築分譲マンション市場は概ね堅調である。建築費の高止まり、消費税増税のエンドユーザーへの心理的影響等の懸念材料はあるものの、横浜市及び川崎市ではマンション素地の需要は依然として強く、デベロッパー間での競合がみられる。したがって、地価は若干の上昇傾向で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	やや下落
山梨県	甲府市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 甲府市の目抜き通りに位置する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。隣接ブロックで進捗している県庁及び市役所の建替え事業が終盤を迎え、新規店舗・事務所に係る床需要が見られるようになってきている。しかし、全体的には第三次産業就業人口の減少・中心市街地の衰退・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価はやや下落傾向で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	やや上昇
愛知県	豊田市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 数年前と比較して、商業地域の取引事例が少しずつ増えてきており、周辺住宅地の地価も好転している。製造業の拠点である当地区の特徴から、政府の景気対策や円安への期待が高まっており、今後は地価が強含みで推移することが予測できる。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
三重県	四日市市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区における駅前のオフィスビルはスペックの良好な築浅物件を中心に需要が回復しつつあり、店舗も1階を中心に空室が埋まってきている。また、当地区では分譲マンションやオフィスビルの建築が相次いでおり、最近では分譲マンション用地を探る動きが活発にみられるなど、需要は回復傾向にある。さらに、近時は法人投資家等による投資意欲の高まりが当地区を含む一部の地方圏にも及んでいる。以上から、地価は概ね横ばいであると判断する。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
鳥取県	鳥取市		商業	鳥取駅前地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
鳥取駅前には県内第一の商業中心地である。駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散しつつあるが、平成19年に中心市街地活性化策として特別用途地区が定められ、大規模店舗の郊外進出は近時では少ない。大工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取市での事務所需要は縮小しており、事務所の空室も多く、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。					
島根県	松江市		商業	松江駅前地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
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。商業地の取引は見当たらなくなっており、売物件の市場滞留期間の長期化等が続いている。また、設備や築年が古く、空室率の高いオフィスビルも見られるなどテナント募集期間の長期化も目立っている。					
山口県	山口市		商業	新山口駅新幹線口地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
山口市との合併により喚起された事務所需要は弱まり、店舗、事務所の家賃水準は停滞している。その他、駅前整備の期待感はあるものの、南方に位置する小郡都市計画事業小郡駅前第3土地区画整理事業地区内の商業地や北方の国道9号沿いの土地の価格水準と比較して立地条件を勘案しても割高感が認められる。					
徳島県	徳島市		商業	徳島駅前地区	やや下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
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、市立図書館の当地区への移転やホテルのリニューアルなどの後は集客対策も一段落した。一方で行われていた、当地区と競合する吉野川北岸エリアにおける大型商業施設の出店も終わったものの、当地区の地位は低下したままの状況が続いている。昨年末からの景気回復の兆しが報道されるものの、地方経済の低迷は以前と同様であり、若干の下落緩和はあるものの地価は依然として下落基調である。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。					

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 高知市は、長期的な高齢化等による人口減少が影響して地域経済が衰退する等により、地価水準は下落している。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招き、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招いている。南海トラフの巨大地震による津波に備え、オフィスや工場の高台移転の動きが見られ、今後これらの動きが顕著になれば、高知市内の経済活動や不動産需給へも影響する。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	西新地区	地価動向	上昇
福岡県	福岡市	早良区	住宅	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区は福岡市西部における副都心としての位置づけを有し、学校区並びに生活上の利便性の高さなどから、福岡市のなかでも人気の高い住宅エリアである。当地区における分譲マンションの販売状況は好調に推移しており、開発素地の取引も活発である。さらに、比較的戸数の多い一棟売りの賃貸マンションに対する、地場の投資家などによる取得意欲は依然として旺盛な状況が続いている。以上から、地価動向は上昇傾向で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	大分駅周辺地区	地価動向	下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 駅前幹線道路沿いの商業地域では、商業施設への投資の機運はなく、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大分駅ビル開業による波及効果の期待感も相俟って、前期と同様に下落の傾向はやや弱まっている。一方駅南の土地区画整理地区の商業地域については周辺の街路工事が進み、専門学校ビルやマンション等が建設中であるなど街並みが整いつつあり、地価動向は横ばい傾向が続いている。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長崎市浜町地区	地価動向	やや下落
長崎県	長崎市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 隣接国との外交問題等により訪日外国人観光客数の回復が遅れる一方で、経済成長やビザの発給緩和から東南アジアからの観光客数が増加しつつある。そのほか、大型ディスカウントショップ等の新たな店舗の進出により、アーケード街内の客足は休日を中心にやや回復傾向にある。閉店した百貨店跡地の解体工事が終了し建築着工が可能な段階を迎えたが、跡地の未利用状態は長期化するため、商店街の吸引力低下は免れない。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みで推移する。			

注視地区の地価動向 (H25. 1. 1~H25. 4. 1)

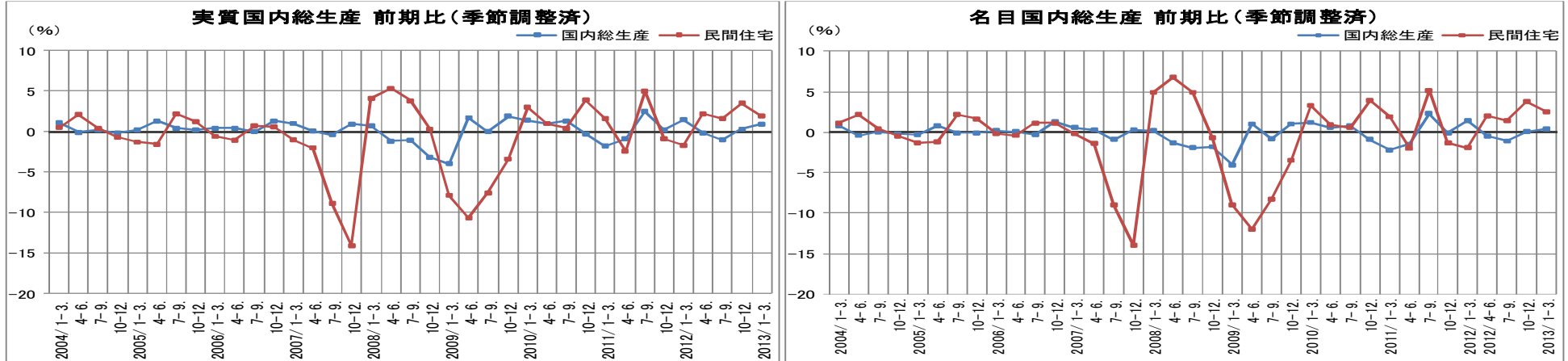


地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

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収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	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
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 25 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 22,264 地点（平成 24 年都道府県地価調査） ※ うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等の 31 地点は調査を休止	150 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 ・ 不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第22回】平成25年第1四半期(平成25年1月1日～平成25年4月1日)
参考資料

(1) 景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2013年1-3月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2011年4月～2013年4月)

2011年

- 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

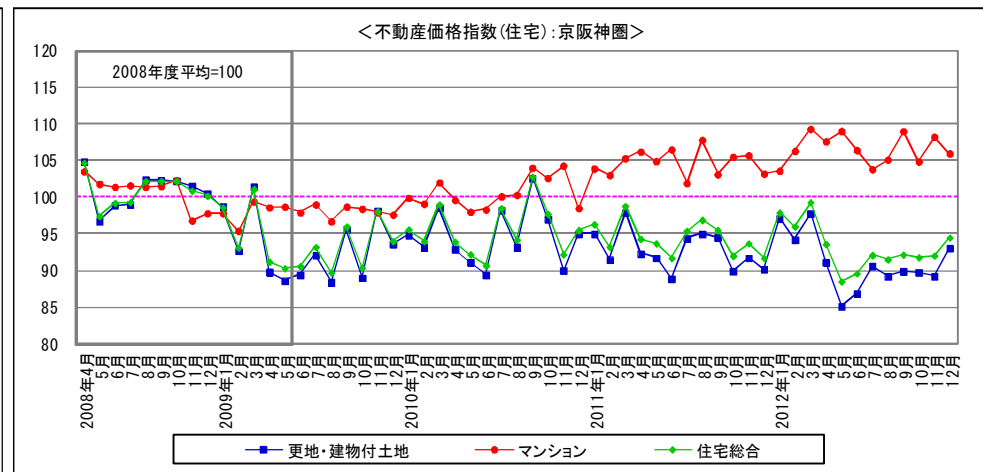
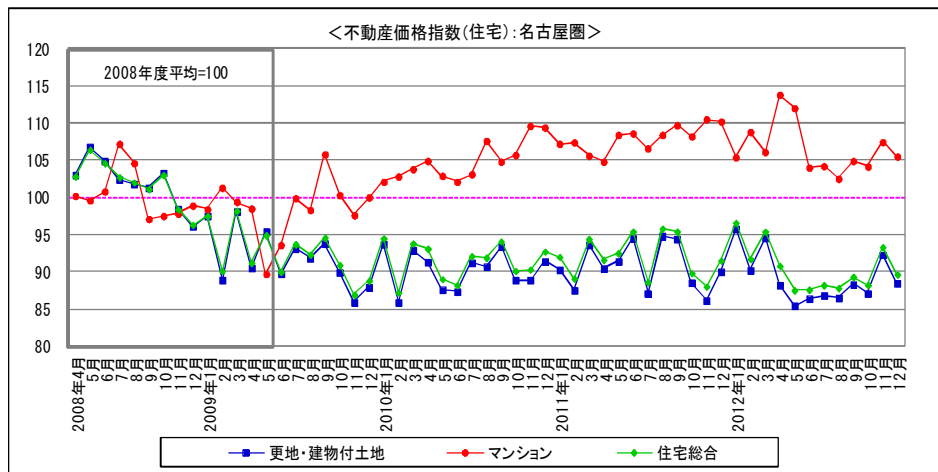
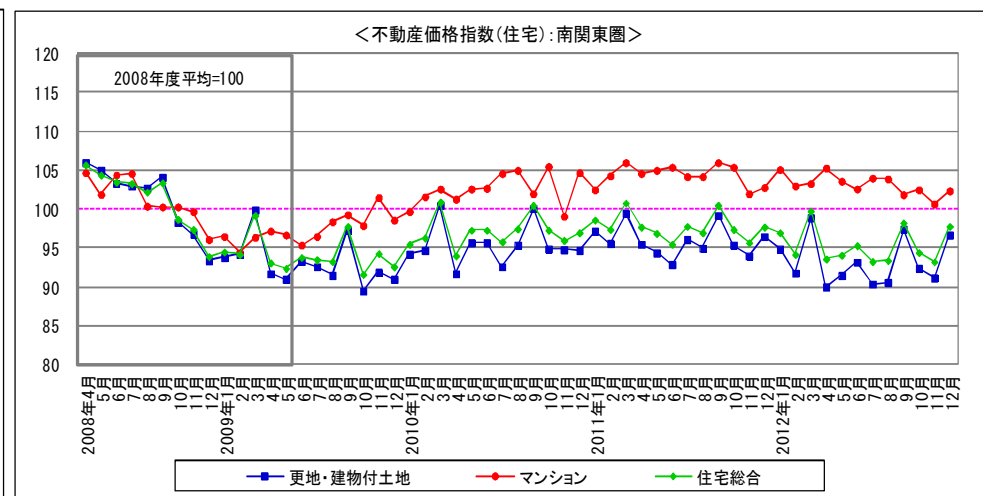
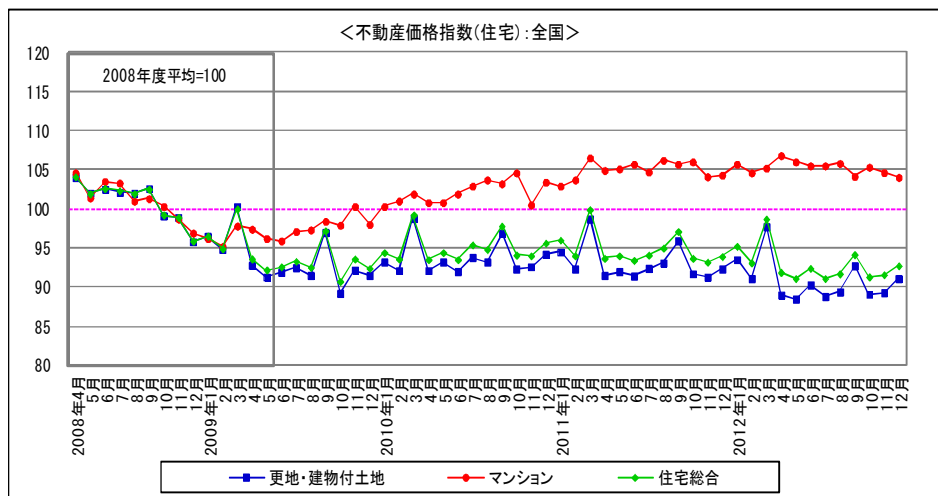
- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」

- 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。」
- 8月「景気は、このところ一部に弱い動きがみられるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 9月「景気は、世界景気の減速等を背景として、回復の動きに足踏みがみられる。」
- 10月「景気は、引き続き底堅さもみられるが、世界景気の減速等を背景として、このところ弱めの動きとなっている。」
- 11月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」
- 12月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」

2013年

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

(2) 不動産価格指数(住宅)

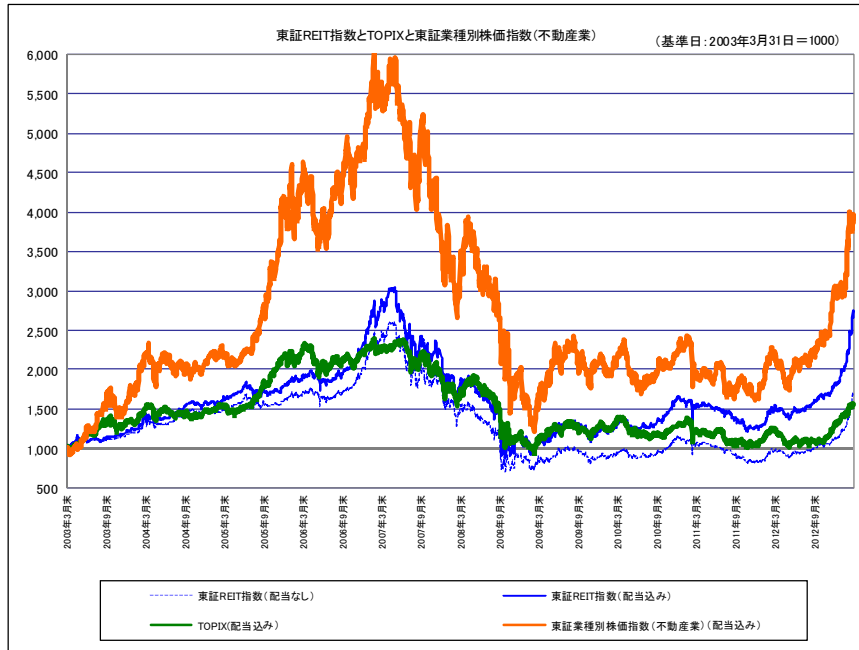


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

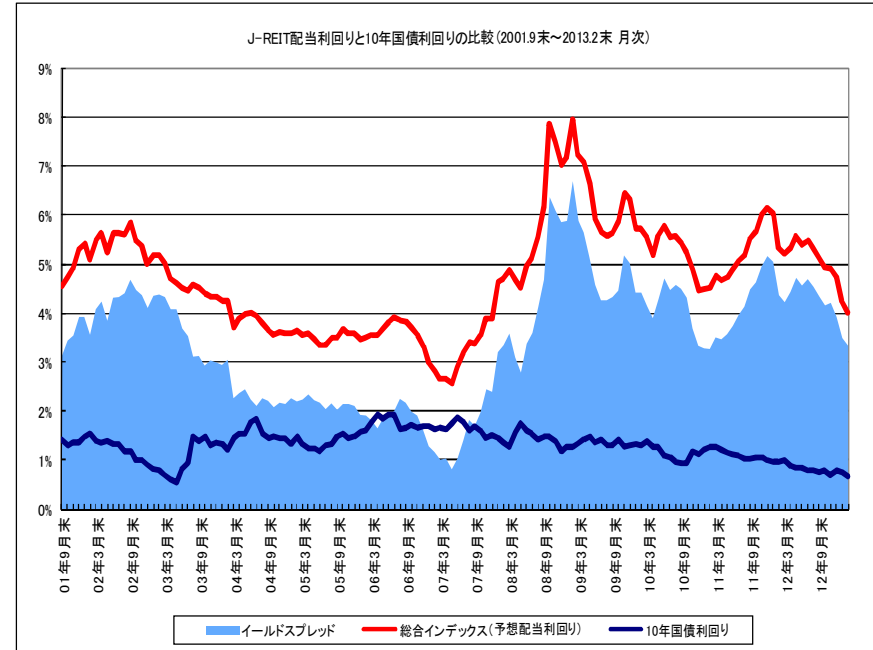
注1) 2008年度平均=100とした指数である。

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

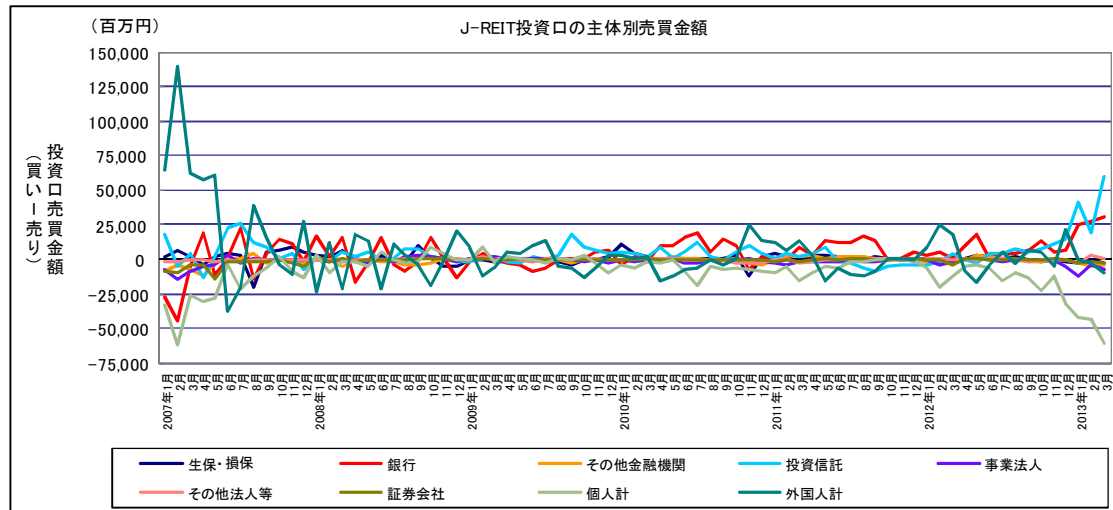
(3) 投資環境



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

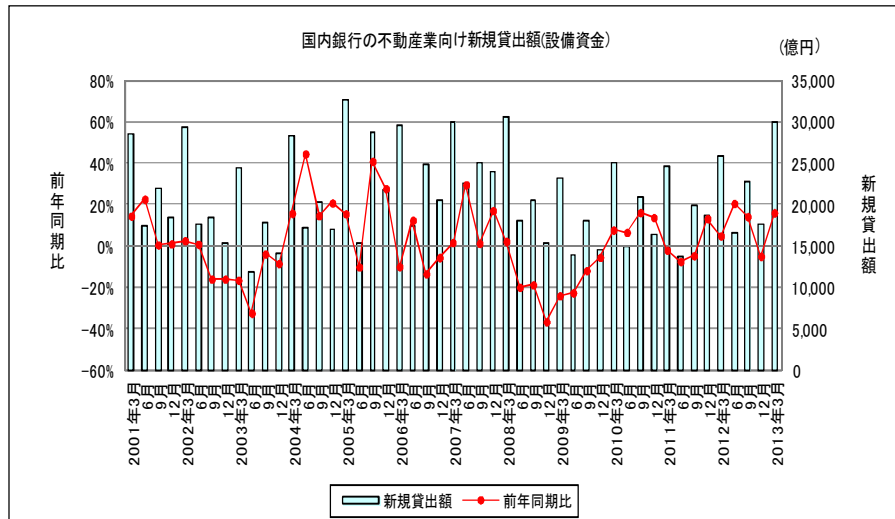
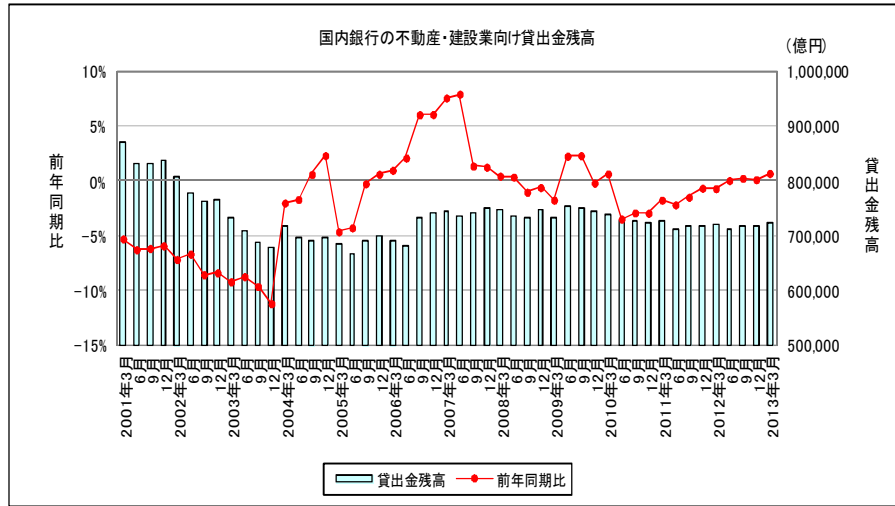


出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)住信基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)
注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

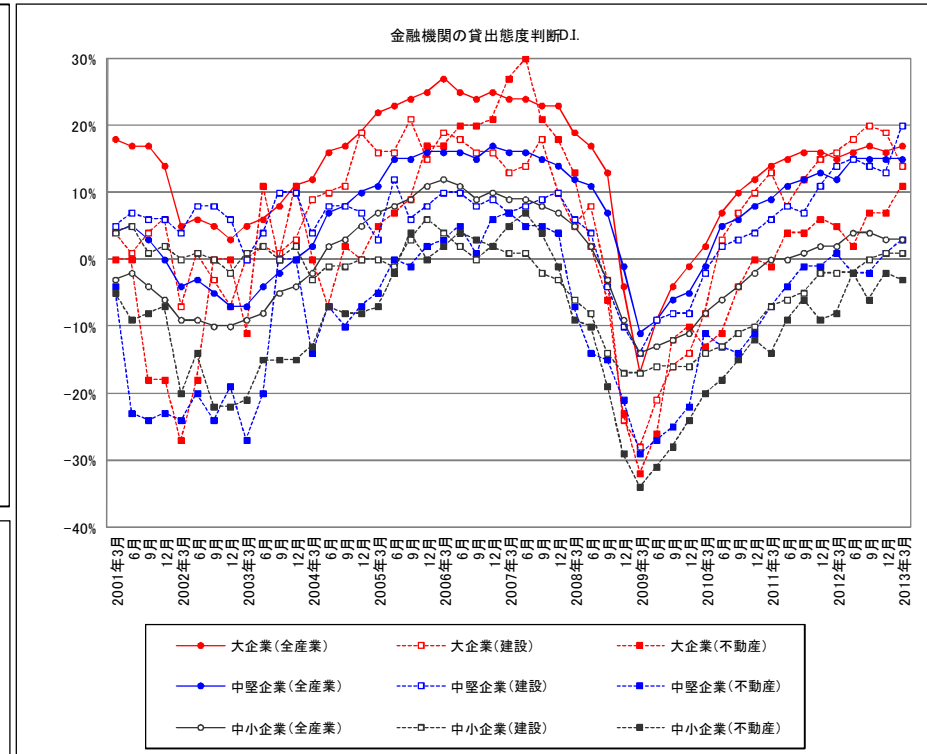


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

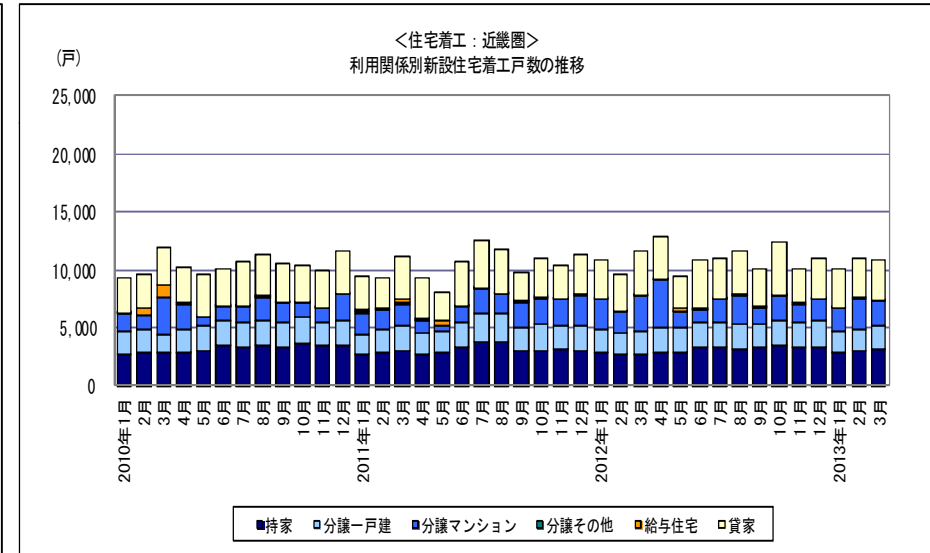
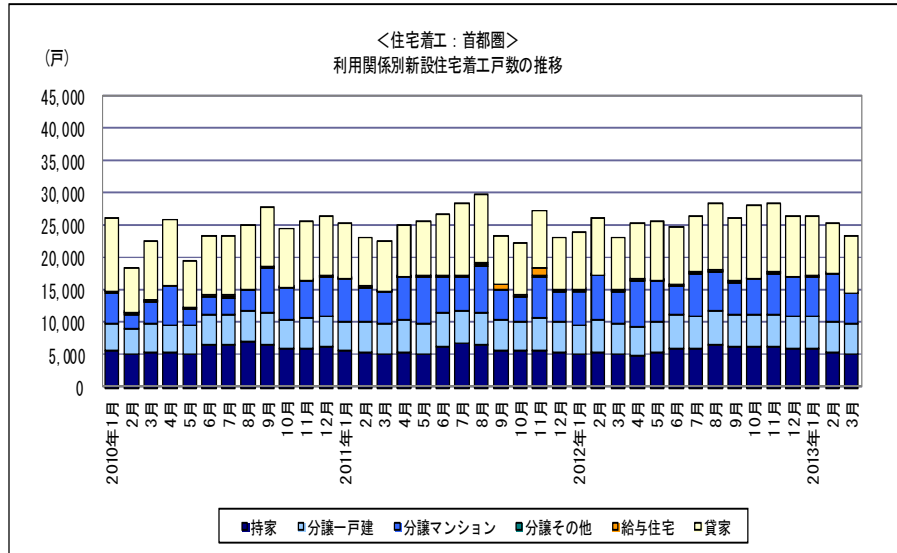
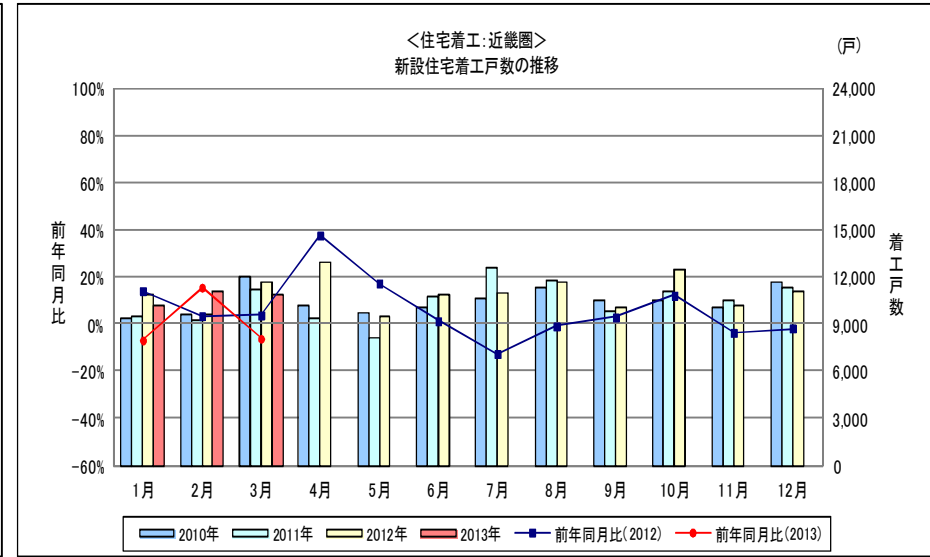
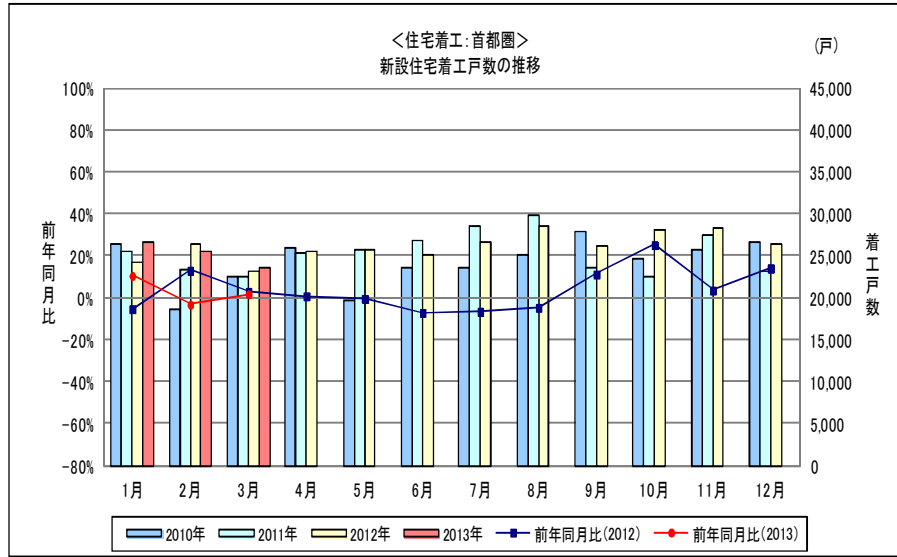


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



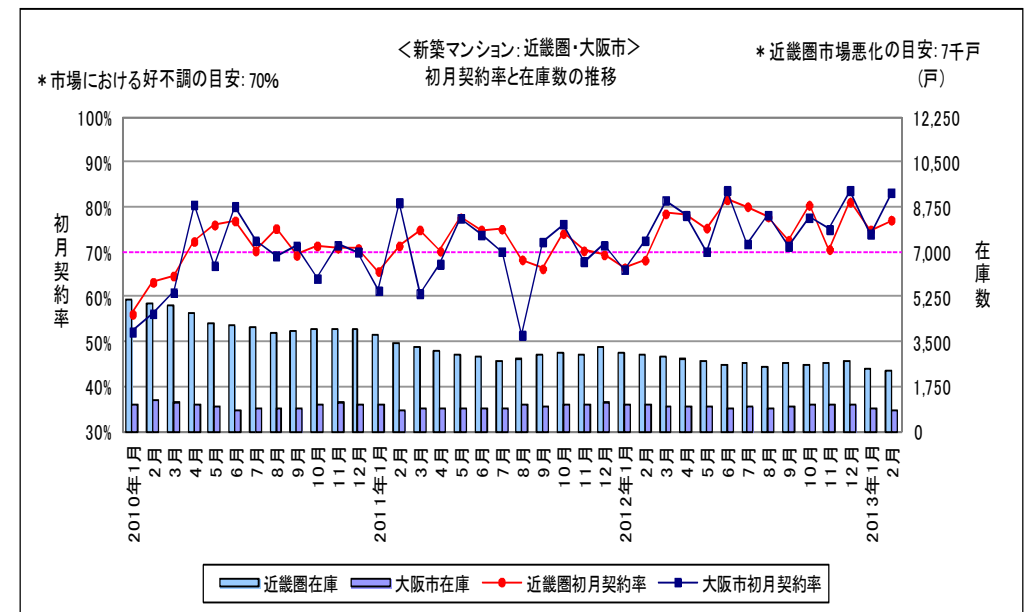
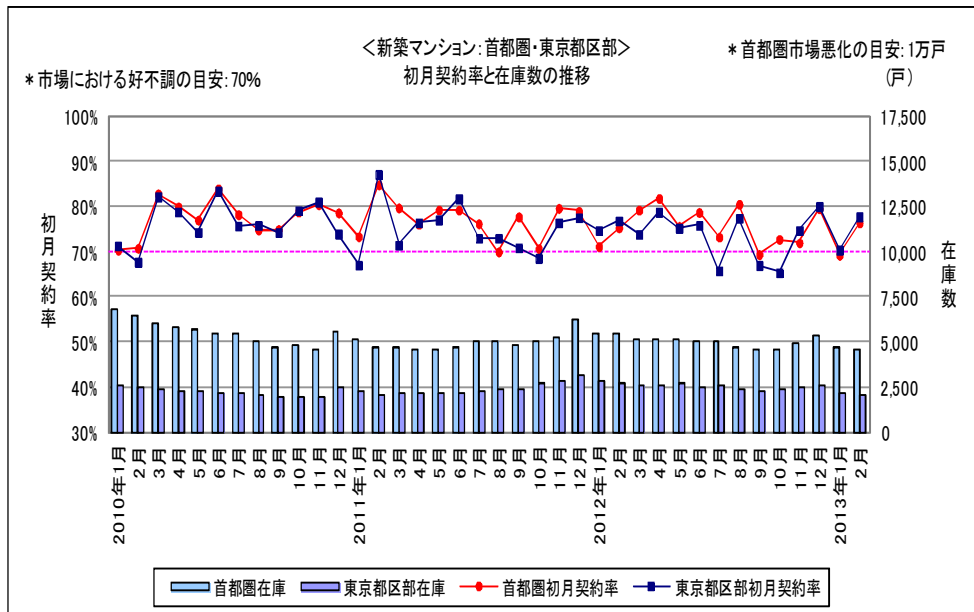
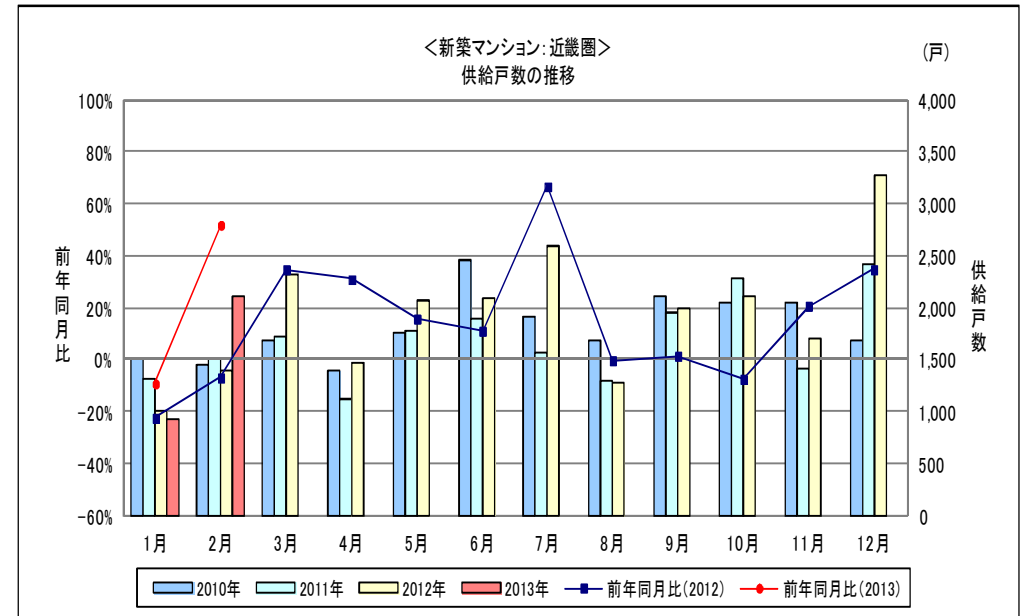
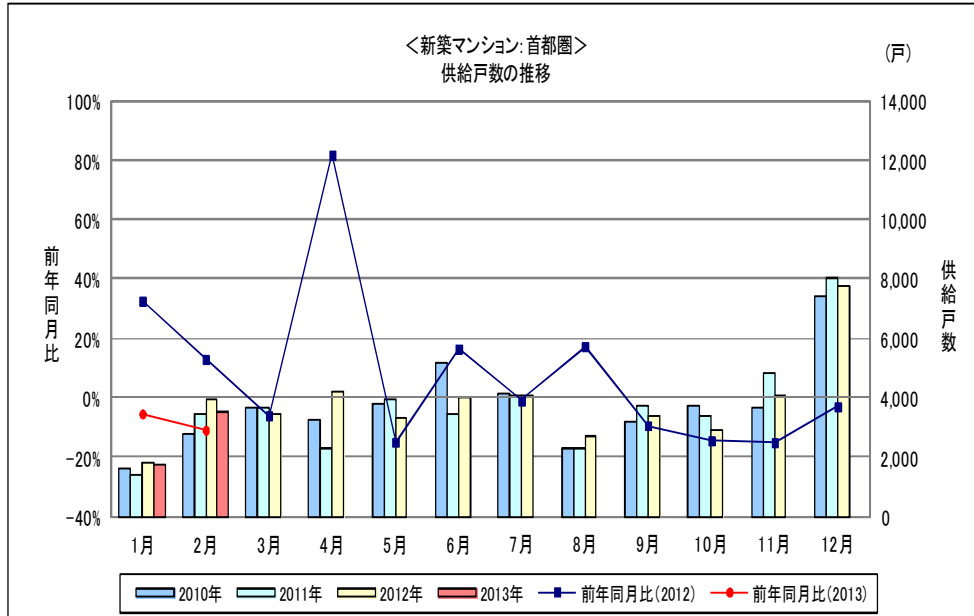
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



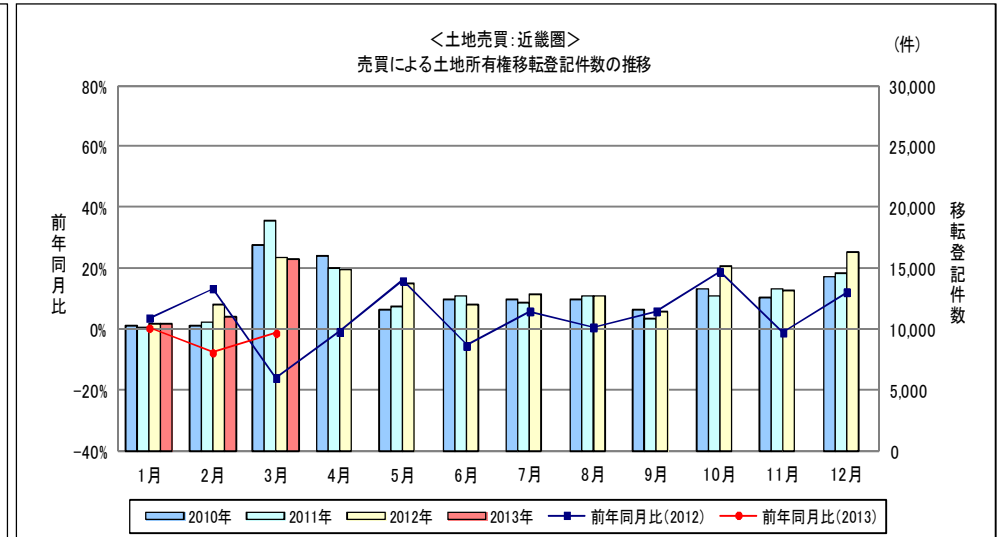
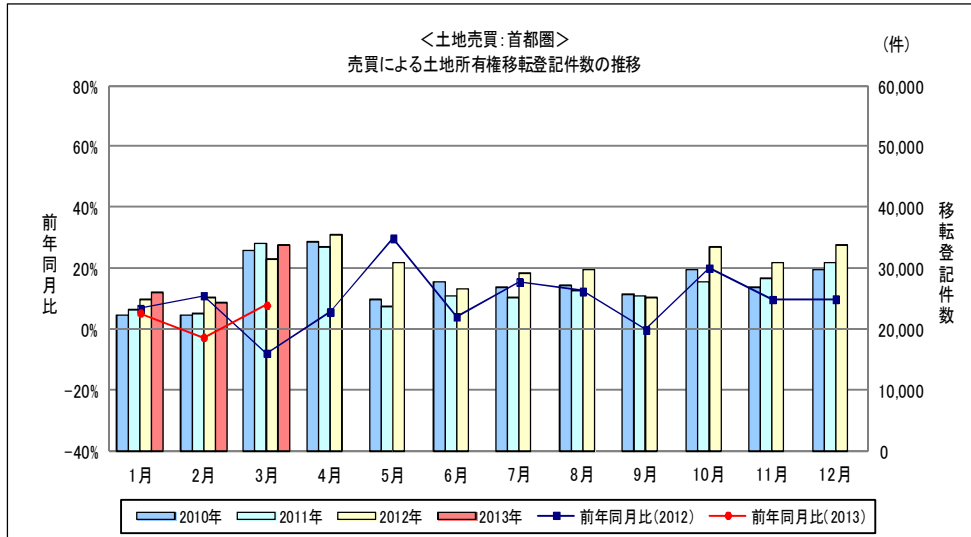
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



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

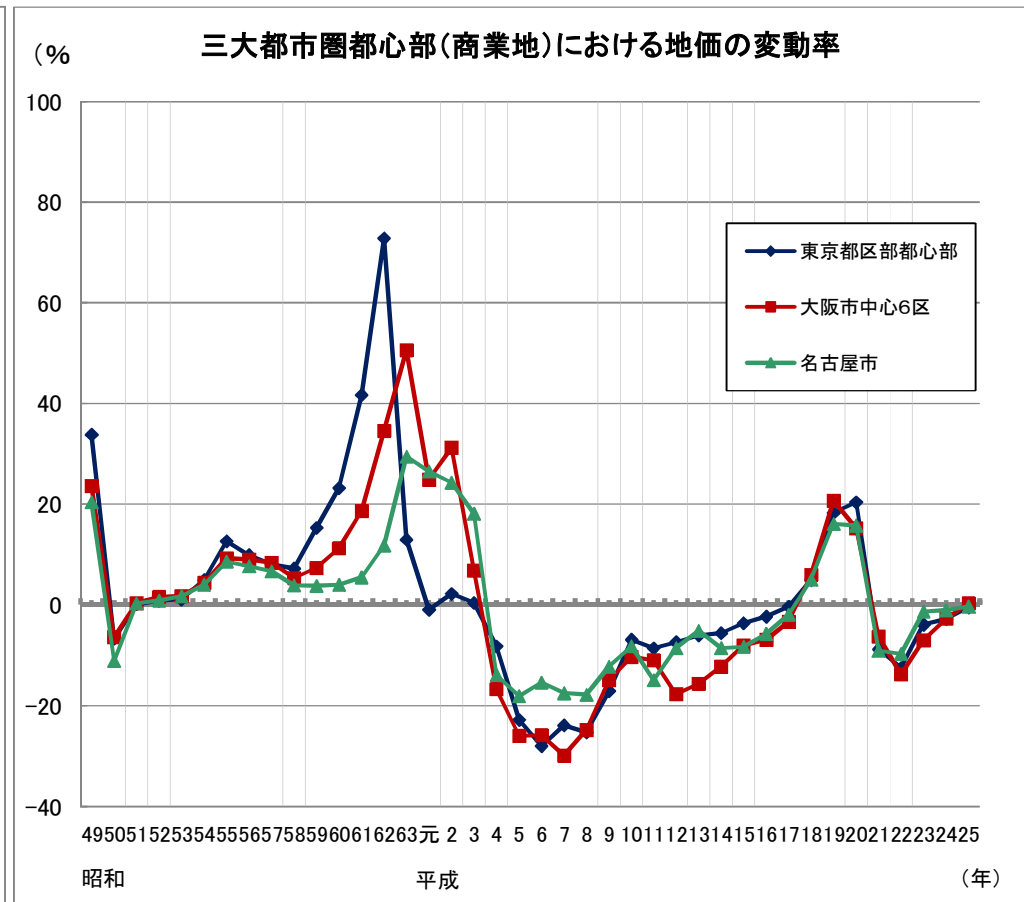
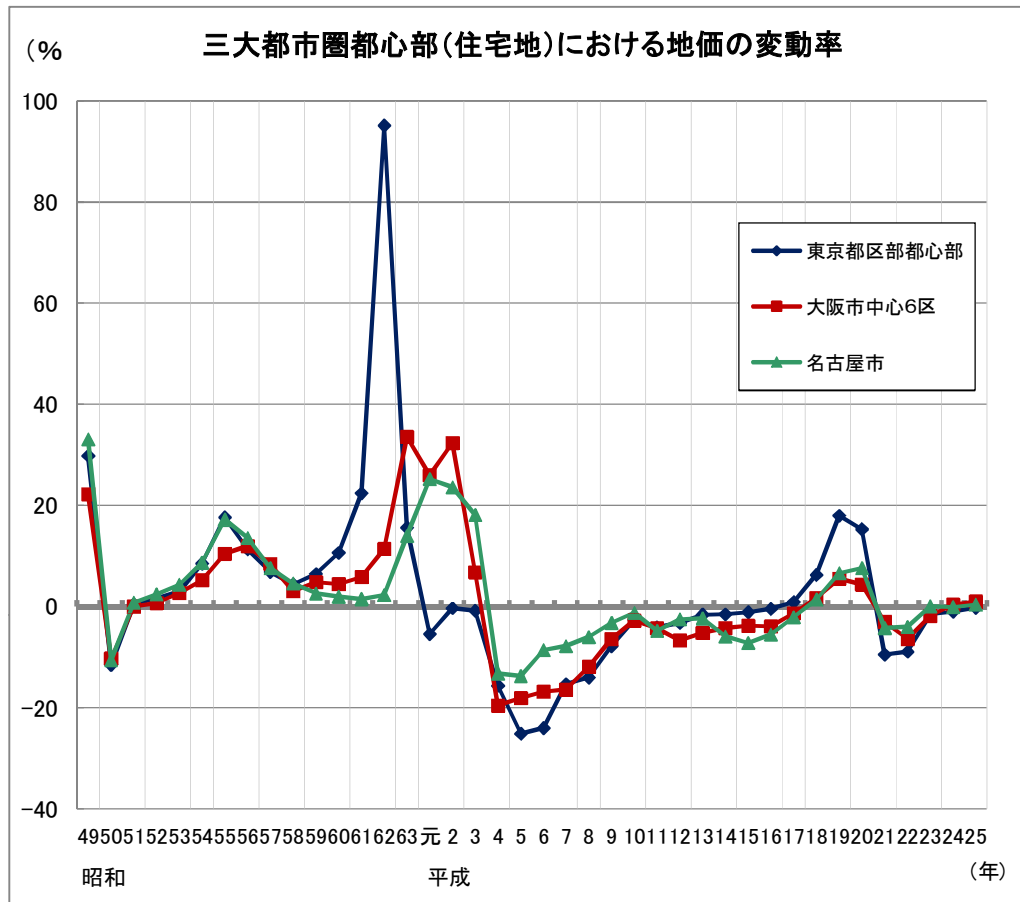
(8) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(9) 地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移



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

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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