

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第23回】平成25年第2四半期（平成25年4月1日～平成25年7月1日）の動向

平成25年8月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	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	27
宮城県	28
福島県	32
埼玉県	34
千葉県	42
東京都	52
神奈川県	102
長野県	114
新潟県	115
富山県	117
石川県	118
静岡県	119
愛知県	120
岐阜県	135
滋賀県	136
京都府	138
大阪府	148
兵庫県	167
奈良県	177
岡山県	178
広島県	179
香川県	183
愛媛県	184
福岡県	185
熊本県	189
鹿児島県	191
沖縄県	192
各地区の位置、利用状況等	194
その他の地価動向を注視すべき地区	198
注視地区の地価動向(地図)	203
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	204
参考資料	205

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 2 四半期(4/1～7/1)の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 99 地区(前回 80)、横ばいが 41 地区(前回 51)、下落が 10 地区(前回 19)となり、上昇地区が増え、全体の約 3 分の 2 を占めた。
- 前回より上昇地区が増えたのは、利便性の高い商業系地区での不動産投資意欲の高まりや、住宅系地区での需要増加等により、三大都市圏や一部の地方圏においても地価が上昇に転じたことによる。
- このように、今回の地価動向は、三大都市圏の大半の地区で上昇を示すなど、従来下落・横ばい基調から上昇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 45(前回 38)、横ばい地区が 16(前回 20)、下落地区が 4(前回 7)と約 3 分の 2 が上昇となった。また、大阪圏(39)では、上昇地区が 25(前回 24)、横ばい地区が 14(前回 15)で下落地区がなくなった。さらに、名古屋圏(14)では、すべての地区(前回 7)が上昇に転じた。
- 地方圏(32)では、上昇地区数が 15(11)、横ばい地区数が 11(9)、下落地区数が 6(12)となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が 31(前回 26)、横ばい地区が 11(前回 15)、下落地区が 2(前回 3)となった。特徴的な地区を見ると、名古屋市千種区の「池下」で平成 19 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 5 年 3 月ぶりに上昇に転じたのを始め 5 地区で上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が 68(前回 54)、横ばい地区が 30(前回 36)、下落地区が 8(前回 16)となった。特徴的な地区を見ると、東京圏では東京都台東区の「上野」、中野区の「中野駅周辺」で平成 20 年第 2 四半期(4/1～7/1)の調査開始以来初めて上昇に転じたのを始め 5 地区で上昇に転じた。名古屋圏では名古屋市中区の「栄北」で平成 19 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 5 年 3 月ぶりに上昇に転じたのを始め 6 地区で上昇に転じた。また、地方圏においても札幌市中央区の「大通公園」、岡山市北区の「岡山駅周辺」、広島市南区の「広島駅南」の 3 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	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	150 (100.0%) (注3)	
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	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%)	
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	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%)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	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%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	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%)	14 (100.0%)	
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	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)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(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%)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	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	
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
	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%)	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%)	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%)	106 (100.0%) (注3)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	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%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	76 (50.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (52.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (13.3%)	31 (20.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	51 (34.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (6.0%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (12.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	30 (20.0%)	38 (25.5%)
同じ(太枠部分)	118 (78.7%)	106 (71.1%)
マイナス方向	2 (1.3%)	5 (3.4%)
計	150 (100.0%)	149 (100.0%)

(注)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.8%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	66 (55.9%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (56.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (13.6%)	26 (22.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (35.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.5%)	4 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (5.9%)
	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%)	1 (0.8%)	83 (70.3%)	30 (25.4%)	4 (3.4%)	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	19 (16.1%)	36 (30.5%)
同じ(太枠部分)	97 (82.2%)	79 (66.9%)
マイナス方向	2 (1.7%)	3 (2.5%)
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%)	1 (3.1%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (28.1%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (37.5%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	11 (34.4%)	2 (6.5%)
同じ(太枠部分)	21 (65.6%)	27 (87.1%)
マイナス方向	0 (0.0%)	2 (6.5%)
計	32 (100.0%)	31 (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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	76 (50.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (52.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (13.3%)	31 (20.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	51 (34.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (6.0%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (12.7%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	30 (20.0%)	38 (25.5%)
同じ(太枠部分)	118 (78.7%)	106 (71.1%)
マイナス方向	2 (1.3%)	5 (3.4%)
計	150 (100.0%)	149 (100.0%)

(注)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (2.3%)	25 (56.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.4%)	10 (22.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (6.8%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	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	7 (15.9%)	6 (13.6%)
同じ(太枠部分)	37 (84.1%)	38 (86.4%)
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	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	51 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	52 (49.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (14.2%)	21 (19.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	36 (34.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (7.5%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (15.1%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	23 (21.7%)	32 (30.5%)
同じ(太枠部分)	81 (76.4%)	68 (64.8%)
マイナス方向	2 (1.9%)	5 (4.8%)
計	106 (100.0%)	105 (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

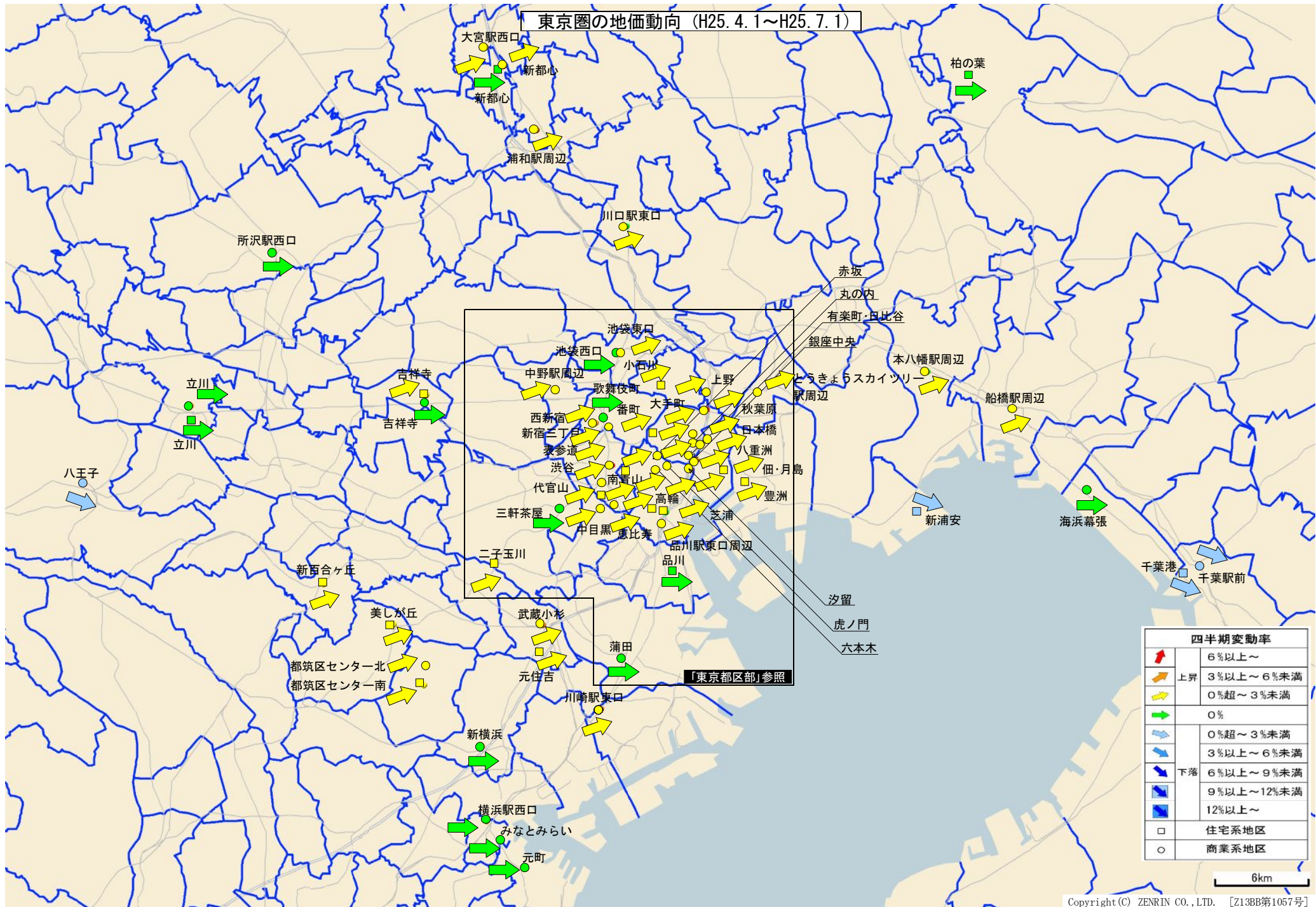
- 平成25年第1四半期から : 長野駅前(長野県) 計1地区
- 上記に伴い廃止した対象地区 : 軽井沢(長野県) 計1地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.7/1~ 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	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	➡	➡	➡	➡		船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	函館市		商業	函館本町	地方	➡	➡	➡	➡		柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	大手町	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	川口市		商業	川口駅東口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	高輪	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	芝浦	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡

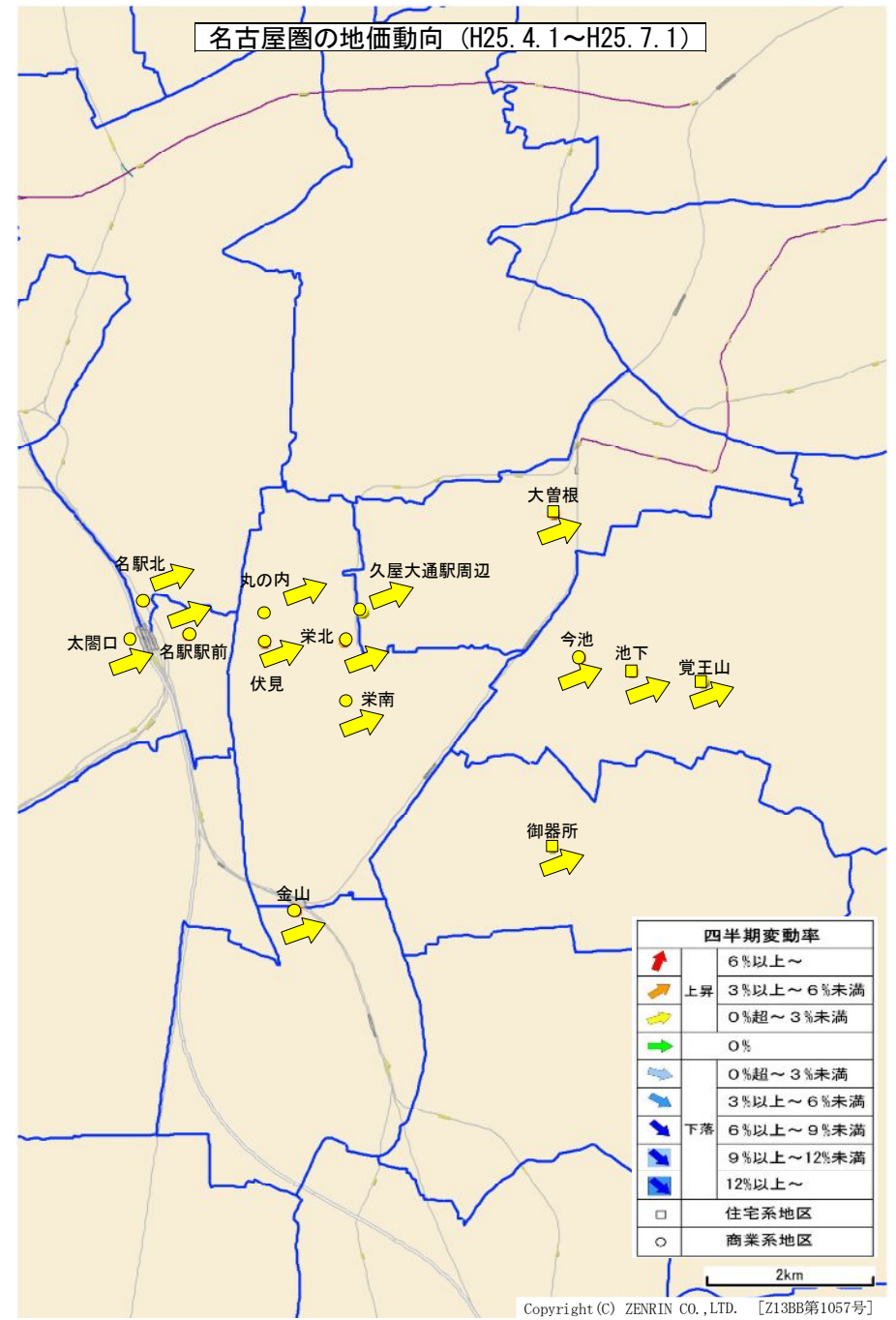
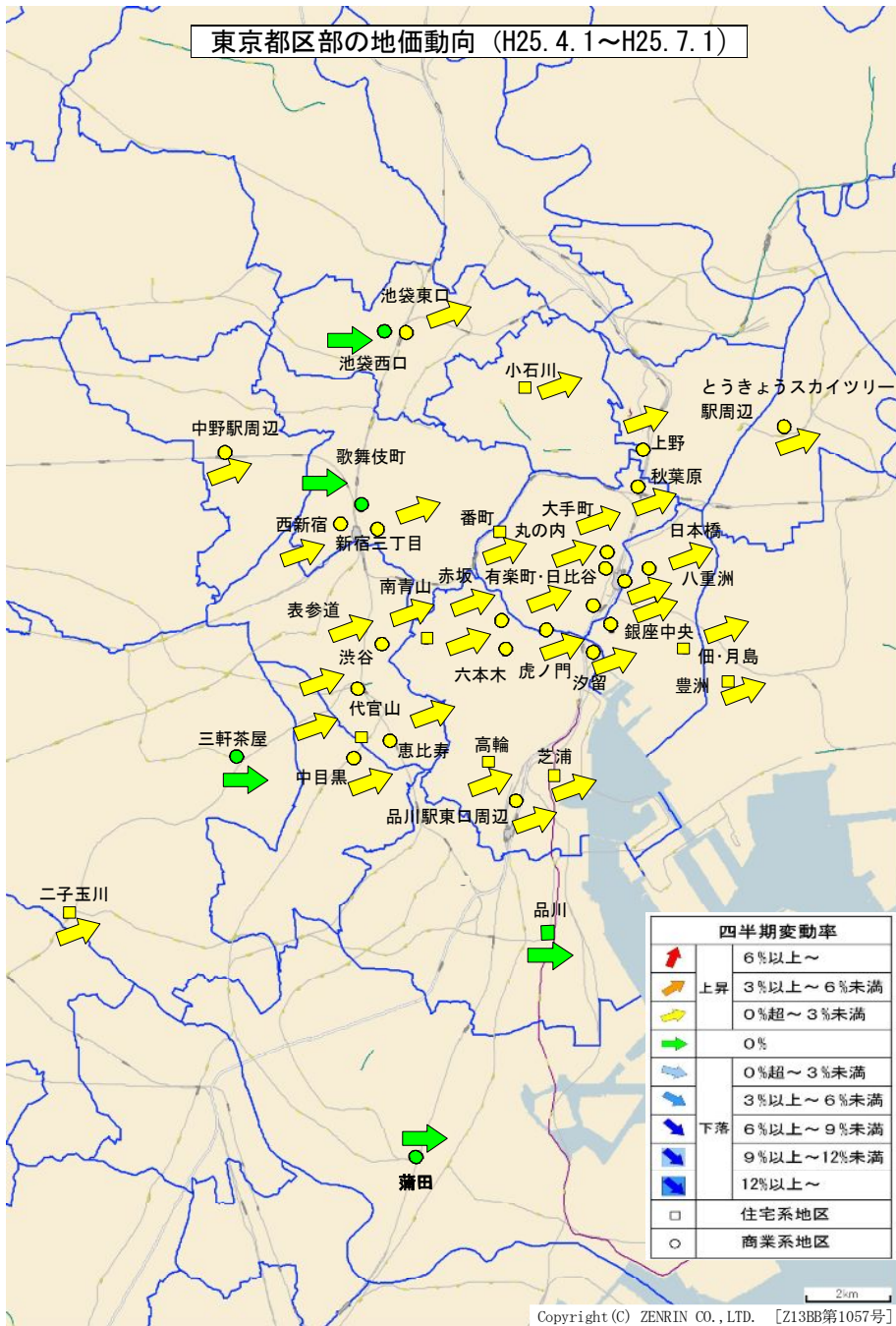
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎市	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	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	
多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	住宅	池下	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	H24.7/1～ 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	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	←	←	←	→	大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	→	→	→	→
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方	→	→	→	→		吹田市		商業	江坂	大阪	→	→	→	→
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	→	→	→	→		高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪	→	→	→	→
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	→	→	→	→	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	元町	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	→	→	→	→		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	御池	大阪	→	→	→	→		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪	→	→	→	→		神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪	→	→	→	→
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	→	→		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	→	→	→	→
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	→	→	→	→		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	→	→	→	→
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	→	→	→	→		芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	大阪	→	→	→	→
	京都市	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	→	→	→	→										

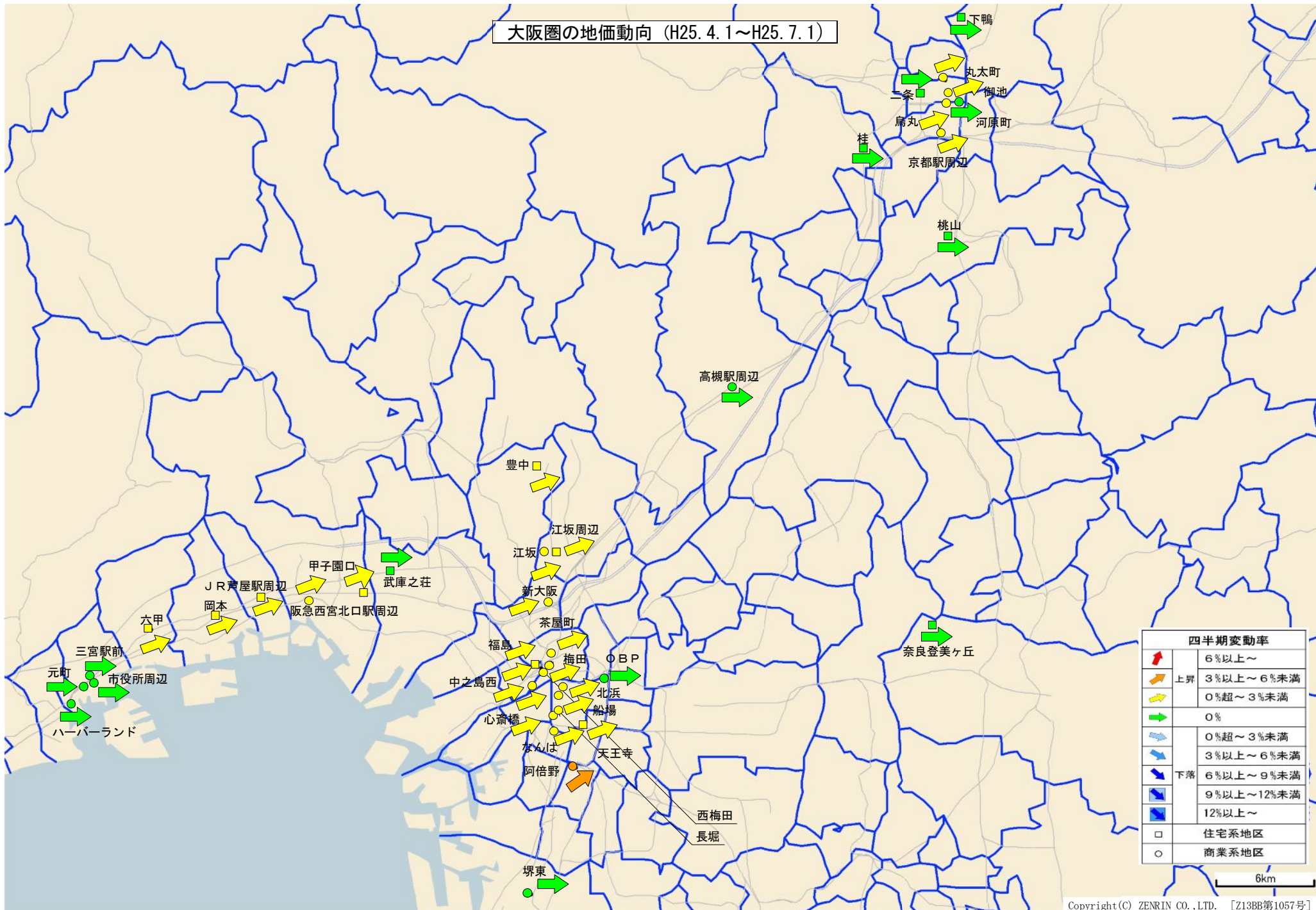
東京圏の地価動向 (H25. 4. 1~H25. 7. 1)



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
↓ (Very dark blue arrow)	9%以上~12%未満
↓ (Darkest blue arrow)	12%以上~
□ (Square)	住宅系地区
○ (Circle)	商業系地区



大阪圏の地価動向 (H25. 4. 1~H25. 7. 1)



四半期変動率	
上昇	6%以上~
	3%以上~6%未満
	0%超~3%未満
0%	
下落	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
○	商業系地区

地方圏の地価動向 (H25. 4. 1~H25. 7. 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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 3～6% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	<p>分譲マンション素地価格は分譲マンションの完成在庫が少なく、マンション販売も極めて好調であることを受けて上昇傾向にある。中古マンションについても購入時より高い価格で売却される事例が見られるようになっており、マンション市場の需給はタイトになっている。分譲住宅素地も画地面積を小さくするなどして分譲価格(総額)を維持しており、素地価格も同様に上昇傾向にある。投資用賃貸マンションの価格は概ね横ばいにあるものの、分譲マンションの素地価格の上昇がより顕在化しているため、当地区の地価動向は総じて上昇傾向にある。</p> <p>当地区のマンション需要は根強く、マンション価格は上昇傾向が強まった。また、分譲マンションの完成在庫は少ない状況が続いており、新築マンション販売は好調である。ただし、7月には札幌市内で3百戸以上の販売が予定されていることから、今後需給が若干ゆるむ可能性も否定できない。但し、建築費の高騰を受けて着工できない状況も見受けられ、今後の動向に注視が必要である。一方、戸建住宅地の販売も好調であり、一部で消費増税を見据えた動きとの見方もあるが、景況感の改善もあり上昇傾向が見られる。これらのことから、地価の将来動向も上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 分譲マンションの完成在庫が少ない状況が続いており、築浅の中古マンションの売買価格も購入時を上回るような事例も出てきており、マンション市場は需給がタイトになっている。このような中、本州資本・地元を問わず分譲マンション素地の取得意欲が強い。特に地下鉄駅徒歩圏内の取引価格は依然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激しい競争はより顕在化しており、分譲住宅素地の価格も同様に高めの推移が続いているため、総じて取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>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、賃料は総じて横ばい傾向にあり、稼働率もほぼ横ばいの状況にある。土地(素地)価格は上昇傾向にあるものの、既に稼働している物件の価格が上昇しているという傾向はいまのところ見られない。これらのことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</p> <p>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やや上昇傾向にある。札幌市内の新規分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、これまでも単価は上昇傾向が見られ、この傾向は変わっていない。マンション市場の需給がタイトになってきたことから、成約戸数のほとんどが平成25年の新規販売物件が占める状況が続いている。当地区では供給が限定されているため人気が高く、分譲マンション価格の上昇傾向が続いている。</p> <p>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に賃料の下落傾向が見られ、一部の高額マンションでは稼働率の低下が見られるが、当期において総じて賃料の下げ圧力は強くなく、募集賃料水準で成約しており、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	<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"> ・分譲マンション市場では、新築分譲マンションの販売が引き続き好調であり、消費税増税の影響による駆け込み需要等もあって品薄が続き、買い手側の需要は中古マンション物件にもシフトしている。中には、売主が買ったときよりも高く売れるケースが見られる。(金融機関) ・マンションデベロッパー等からのプロジェクト資金融資に関する問い合わせは比較的多く、積極的に物件探しに動いている模様である。銀行サイドの融資姿勢はかわらない。(金融機関) ・建築費の高騰が深刻なようだ。人材不足で労務費が嵩み、下請け業者の見積対応も滞るなど、具体的な影響が出ている。(大手不動産業者) ・中古マンションの取引が活発化している。特に地下鉄駅から徒歩圏内の物件の需要が強いようだ。(不動産鑑定業者) ・当地区の特性から、供給が急に増えることは考えにくいだが、潜在的な需要は強いため、地価の上昇傾向は続くと予測する。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇									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、空室率も新築ビルの影響で一時的に上昇したが、既存ビルに関しては概ね改善を続けている。駅前通沿いの地域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。札幌駅北口では大型のオフィスビル取引が行われるなど、取引価格も上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の賃料は二極化傾向はあるものの概ね横ばいで推移しており、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地価の反転が明確になっている。新築ビルの空室が影響し、一時的に空室率が上昇しているものの、既存ビルの稼働に影響はない。本州・地元資本を問わず取得意欲は高まっており、外部環境の変動が無い限り、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A ※ 当地区において駅前通に沿う地下歩行空間の開設以降、再開発やビルの建替え等の動きが見られ不動産取引が散見されていたが、当期においては地元不動産業者等による不動産投資が見られるようになり、具体的な動きとして不動産取引が行われ始めている。札幌駅北口での大型の取引もあり、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。	
															B ※ 当地区の売り物件は依然として多くないことから取引利回りの把握は難しいが、本州・地元資本を問わず当地区への取得意欲は高まっており、賃料水準は総じて横ばいで推移しており、空室率も新築ビルの影響で一時的に上昇したものの既存ビルでは概ね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、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
															E ※ 当地区のオフィス賃料は前期同様総じて横ばいとなっている。ただし、高稼働を維持する地下歩行空間と直結している一部ビルについては、募集賃料の上昇も視野に入れた動きが見られる。一方、相対的に条件の劣るビルについては、募集賃料は横ばいとしているものの、成約賃料はやや低下傾向も見られるなど、当地区内においても二極化が見られている。 F ※ 前期と同様に、路面店の出店余地が限定されており、1階店舗の賃料は概ね横ばいとなっている。一方、地下歩行空間と接続しているビルの地下店舗については、集客効果が高まっており、賃料も上昇傾向が見られるようになってきている。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"> ・ 物件の取引が続いており、オフィスビルを建替える前提の取引が多い。地下歩行空間による良い影響が続いている。(金融機関) ・ 売り物件は少ないものの、潜在的な需要は強い。物件購入に関する問い合わせも増えてきており、地価は上昇しているととらえている。(大手不動産業者) ・ 引き続き事業所の規模拡張及び新規参入による成約が続く、空室率は改善傾向にある。(賃貸仲業者) ・ 物件の取引が活発化してきている。特にオフィスビルの動きが顕著であり、地価は上昇している。(不動産鑑定業者) ・ 取引需要の増加が、駅前通エリアから北口エリアや創世川東まで波及していることを考えれば、今後も地価は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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 上昇										オフィス賃料は概ね横ばいとなり、稼働率も安定的となっていることから、本州・地元資本を問わず、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は根強く、当地区の優良な投資物件に対しては稀少性が認められる。駅前通地区の投資意欲の高まりの影響を受け、当地区の物件に対する投資需要が強まったことから、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 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の強まりが見られる。駅前通り沿いを中心とするオフィスエリアの投資意欲が強まっている影響から、当地区にもこれまで以上に投資対象としての目が向けられる状況にあり、外部環境の変動がない限り、当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ 当期、当地区において目立った取引は見られないものの、本州資本を中心にオフィス・店舗ビル等の物件に対する積極的な検討が行われている。昨年は地価下落傾向が続いていたものの、底値圏となり横ばいの状況が見られたが、駅前通地区や大通地区の西側の地区でも不動産取引が活発化していることから、当地区に対する不動産需要も強まっているため、取引価格は上昇に転じている。	
														※ 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バラツキが見られるものの、総じて横ばい傾向にある状況に変化はない。また、新築及び築浅のビルが少ないことから、取引価格水準は総額的に一定水準での取引が多いが、積極的な取得状況が見られるようになった。取引価格の上昇傾向を受け、取引利回りについてもやや低下に転じている。	
														※ 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、賃料相場は底値圏にあり、オフィス賃料及び稼働率とも横ばい傾向で推移している。当地区の東西方については、それぞれオフィス需要が弱く、マンションや専門学校等の需要が強くなってきており、用途の混在化が見られる。	
														※ 店舗賃料は、1階路面店の空き店舗が無くなってきたことから、概ね横ばいとなっている。上層階の店舗賃料は下落圧力が強く、成約賃料ベースで下げてきており、調整の終わったテナントビルでは稼働率の改善も見られる。ただし、立地条件の劣るビルでは未だ多くの空室を抱えており、当地区内でも二極化の傾向が見られる。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期保有を前提とするオーナーが多く、投資機運に引っ張られて取引が活発化するエリアではないため、地価の変動も少ない。(金融機関) ・ ここにきて、オフィスビルの取引が出てきた。大通公園地区では、古いオフィスビルでも需要はあるので、このような傾向が続けば地価は上昇すると予測する。(大手不動産業者) ・ 大通公園地区は築40年以上経過したビルが多いので、建替え前提の取引需要が強い。(不動産調査業者) ・ 最近では募集していた路面店舗の成約が進み、優良物件の稀少価値が高まりつつある。また、既存物件の建替えや再開発など、市街地の活性化につながる動きが出てきている(賃貸仲介業者) ・ 駅前通り沿いではビルの開業、ビル建設工事の進捗及び不動産取引で目立つ事例が続く、好材料となっている。一方、当地区では目立つ動きは限定的であり、当地区が札幌駅周辺・駅前通地区に比べ劣る状況は続く予想され、地価は横ばいと予測する。(大手建設業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区の取引は停滞している状況にあり、観測される取引価格も下落傾向が見られる。賃料も、オフィス・店舗ともに需要の減退から賃料水準は下落傾向にある。中心市街地の活性化策や閉鎖中の商業施設の建替え事業、駅前商業施設の再開発事業等が進展してきており、土地利用に関する期待感はあるものの、中心部での地価下落に伴う住宅・高齢者施設等の土地利用が進んでおり、用途の混在により地価動向はやや下落傾向が続いている。 中心市街地における商業地としての地位は相対的に低下してきており、未利用地の増加や用途の混在化と相俟って、土地価格はやや下落している。新幹線の開業を控え、函館市による中心市街地活性化等の諸施策が動いているが、民間の動きは鈍く、積極的な不動産投資につながっていない。一部で新幹線開業をにらんだホテルの新築や改装等が進んでおり、ゆるやかな土地利用の更新が見られるため地価の将来動向は下落傾向にあるものの、下落幅は縮小していくと予想される。
						A ※	当地区では閉鎖中の商業施設の建替えや駅前商業施設の再開発が進展しておりこれらに関連した取引も見られるものの、これらを除くと不動産取引は前期と同様に限定的である。商業施設は郊外型店舗を中心とする幹線道路沿いへの出店意欲が強いが、駐車場の確保が難しい小規模地の多い中心部への新規投資は限定的である。そのため、取引価格はやや下落傾向が続いている。							
						B ※	投資用不動産に対する投資家の選別の目は厳しく、事務所・店舗等の賃料は下落傾向が続き、一方で空室率は高止まり傾向にあるなど、要求利回りは高止まりの傾向が続いている。取引利回りを観測できるような不動産取引が少ない状況に変化はなく、買い手不在の状況にあることから、取引利回りは高止まりのまま横ばいである。							
						E ※	オフィスビルの新規供給は皆無であり、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ことに変化はない。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。そのため、オフィス賃料はやや下落傾向が続いている。							
						F ※	当地区では路面店での空き店舗が未だ多く残されており、店舗の出店意欲は郊外の幹線道路沿いが中心である。一方、函館駅前地区は観光客等をターゲットとした飲食店舗の出店が見られ、新規店舗出店も散見されている。当地区では路面店の出店も見られるが、店舗ビルの上層階への需要は弱い状況が続いており、郊外の大型店舗への顧客流出が続くなか空室率も高止まりの状況にある。そのため、当地区の店舗賃料はやや下落傾向にある。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
北海道	函館市		商業	函館本町	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローンの貸出件数は横ばいで変わらない。個人住宅の動きはあり、ハウスメーカーを中心に土地の取得意欲が見られる。函館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も中心市街地活性化の面から検討が進んでいる。(金融機関) ・中心市街地活性化策や駅前の再開発等の動きがみられ、本町地区のショッピングセンター跡については建て替えを前提として取引されている。市の施策は打ち出されており、民間からの投資が起こるかどうにかかっている。ただし、経済政策の影響は、函館圏の地価にまで及んでいるとは感じられない。(不動産鑑定業者) ・本州資本のホテル業者は、土地が見つければ進出してくる動きは見られる。但し、進出するに見合った土地がないことや、ホテルに続く開発の可能性が低く、中心部の土地が活発に動く状況ではない。住宅地の取引は堅調であることや、公共事業等、土木・建築関係の業界は忙しくなっており、不動産業を含めよい影響が出てきている。(不動産仲介業者) ・特別な動きがみられないことから、現状維持の状態である。今後は、本町・駅前地区の再開発等の進展に伴って、民間の動きが出てくるか否かによるが、地価は当面は低いところで横ばいと予測する。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市			盛岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	△	□	当地区に目立った動きはないものの、依然として沿道型商業施設の進出や住宅の売買が旺盛な盛南地区や大手専門学校の建築が始まるなど熟成しつつある盛岡駅西口との連携効果も見られることから、商業地としての相対的なポテンシャルは回復傾向にあり、地価動向はやや下落しつつも微減に留まっている。中心部における分譲マンションの売れ行きが好調であるなど、全般的な景気も改善傾向にあり、長年続いた地価下落による相対的な割安感も見えつつあり、既存の中心市街地と盛岡駅西口・盛南地区を結ぶ中心に位置するという立地特性も勘案すると、近時に地価の将来動向は底値を探る展開になるものと予想される。
						※	A 当地区は、鉄道やバス利用客の購買層を中心とした飲食・小売店舗・ホテルが多く一部事務所が見られる地区であり、未利用地が少ないことから、従来から土地取引は少ない傾向にある。当地区における取引はしばらく見られないが、下落基調にある大通・中央通地区における取引価格や盛岡駅西口・盛南地区の動向を踏まえると、取引価格は引き続きやや下落傾向にある。							
						※	B オフィス賃料はやや下落、店舗賃料は概ね横ばい傾向であり、投資家等の要求利回りにも特に変化は見られないため、取引価格も微減傾向であることから、結果として取引利回りは概ね横ばい傾向にある。							
						※	E オフィスについては、復興関連需要が思ったほど強くはなく空室在庫も残っていることから、築年の経過したビルでは値引きによるテナントの確保も見られる。一方一部の築浅物件については高稼働が続いており、全体としての空室率は改善傾向にあるものの、賃料値下げ圧力の増大から総じてオフィス賃料はやや下落傾向に転じている。							
						F 店舗については、一部老朽化した飲食店ビルに空きテナントが見られるものの、景気の回復傾向も相まって、鉄道やバス利用客を中心に飲食店の賑わいが回復傾向にある。飲食点における客単価の落ち込みも特に見られず、収益的にも改善傾向にある。ただし、店舗の需給状況を踏まえると店舗賃料は反転するまでには至っていないため、当地区の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"> ・ ここ暫くマンション供給が少なかったため、最近の中心部におけるマンション分譲は好調のようである。一方、小売店舗については、郊外である盛南地区への進出が相次いでおり、当面その流れが続くことが予想されている。オフィス需要は発展的な展開が見られず依然として不透明感が高いと感じられる。(金融機関) ・ 飲食店やホテルは通勤・出張客等を中心に高稼働の状態にあるが、オフィスの賃料は被災地からの距離が遠いためか復興関連需要が期待していたほど強くないこと、空室も依然残っていることから、若干下落傾向にある。(不動産開発業者) ・ 復興事業であるか否かにかかわらず、全般的に建築資材高騰と人材不足は続いている。これらの影響でマンションの建築費も高騰しており、入札不調となる公共工事も多い。(大手建設業者) ・ 県内の景気判断指数は改善傾向を続けており、消費に明るさが戻りつつある。円安によるコスト増という懸念材料も見受けられるものの、宅地・住宅関連の需要も強まっており、地価は底値を探る展開にあり、将来動向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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇									土地建物価格の総額の上昇は建築費高騰の影響が大きいですが、そのほかに地方銀行等の金融機関が個人事業者等に対する不動産向け融資に積極的なこともあり、戸建住宅用地を中心に地価動向はやや上昇している。また、業者の土地仕入れ価格が上昇していることもエンドユーザーの取得価格の上昇要因となっている。 取引件数が少なくても当地区の品等名声に基づく潜在的なポテンシャルに変わりがなく、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。
						△	▽	□	□	—	—	△	△	※ 東日本大震災被災者の移転需要、ローン金利の先高感等の要因と相まって、市内の中心部から沿岸被災地背後の住宅地域まで広域的に住宅の取引が活発化しており、品等の良い住宅地域においても需要が喚起されている。品等のよい住宅エリアは狭く、供給が限定的である一方需要が強いため、当地区の住宅市場は売り手市場となっており、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B アパート、レジデンス等は当期においても満室稼働中の物件が多く、まだ復興事業の長期化が見込まれる中で当分の間は賃貸物件の高稼働が期待できることから、地元、隣接県、首都圏の個人資産家等による少額物件の取引が活発なため、住宅系収益用不動産の取引利回りは低下に転じている。また、数億から数十億円程度の投資物件についても在京投資法人等の引き合いが増えている。
														※ G マンション供給が限られており、数少ない新築分譲では即日完売する物件が相次いでいる。エンドユーザーの旺盛な取得意欲に支えられてマンション分譲価格は上昇傾向にあるが、地域経済はまだ回復感が乏しく購入可能額には限度があるため、デベロッパーは建築費の上昇分を分譲価格にすべて転嫁することが出来ない状況である。 ※ H 従来より住環境と利便性に恵まれた良好な住宅地域としての地位が確立しているため家賃水準が高い地区であったが、現在はアパート、レジデンスは東日本大震災以降満室稼働している物件が多く、極端な需要超過の状態が持続しており、当期、募集家賃を大幅に引き上げても入居が即座に決まっていた。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"> ・消費増税の駆け込み需要があり、注文住宅は今からでは間に合わないので建築中の建売住宅を購入することにした購買者がいる。(売買仲介業者) ・東京等の他地域から業者が流入していることも仕入れ価格が上がる要因となっている。(売買仲介業者) ・建築費が高騰しファミリータイプの分譲マンション建築費が1住戸当たり2,000万円を超えてきた。この価格は大阪、名古屋に肩を並べるくらい水準であるが、購入者の予算の限度はこれらの地域よりも低いので、事業コストをそのまま販売価格に転嫁することは出来ない。したがって投資採算の見込みが立たず素地を取得するのは難しい状況である。(大手不動産業者) ・土地値が上昇しているがそれ以上に建築費の上昇が著しい。当地区においては土地建物の総額が相当高くなることから、建売分譲等では規模を小さくしないと需要者の購買力に見合う価格にならない。(大手建設業者) ・将来動向に格別の変動要因が見当たらないことから、当面は現状維持で、まだしばらくは地価の上昇が続くと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0% 横ばい	□	□	△	□	□	□	—	—	当地区で取引された事例は、地元資本が中心の少額物件から高額物件や有名物件の取引まで見られたが、いずれの土地の取引単価も概ね前期と同水準である。建築費の高騰が著しい一方で目下の復興需要は一時的という見方が大勢のため、開発目的での土地取得は見られなかった。このような状況から当期の地価動向は横ばいである。 東日本大震災により地価水準が下落して以降、今まで地価は底値を探る動きが続いていたが、最近はこのような段階を脱した感がある。全国的な経済動向の影響により当地区の商業地域の不動産への関心が高まる中で、今後在京資本の流入が続くような状況となれば、地価の将来動向はやや上昇に転ずると予想される。
					 前期 0~3% 下落									A ※ 繁華性の高い商業地域や主要幹線道路沿いに所在する商業施設等がいくつか取引された。取引額はいずれも十億から数十億円程度で、概ね相場程度の額であったが、中には従来の相場水準をやや上回る高額取引と目されるものもあった。これらの買い手はいずれも在京の投資法人等で、このほか業績が好調な地元企業等による少額物件の取引も存する。そのため、取引価格の動向は概して横ばいに転じている。 B ※ 東北地方で最大の仙台圏の都心中枢エリアではあるが、取引対象となる物件数が限られているため取引利回りの動向を継続的に把握することは困難である。しかし当期の取引動向から見ると、直近の相場と乖離した高値での取引があまり見受けられなかったことから、総じて取引利回りは横ばい傾向である。 F ※ 商業施設の賃料は、これまで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が見られた。アーケード街の路面店の入居率は概ね良好であるが、復興需要の伸びが止まり足元での景況に一服感がでてきているため、店舗賃料は横ばいで推移している。 E ※ 仙台駅周辺のオフィス賃料は、小規模テナントの進出はあるものの、大型テナントの撤退や企業の統廃合による空室が発生し、一進一退の状況である。当地区の平均空室率は依然として10%以上の水準であり、地域全体では賃料の上昇要因が見当たらない。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でてきたため、オフィス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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0% 横ばい	□	□	△	□	□	□	△	△	<p>中心的な繁華街では、在京資本の取引等もいくつか行われているが、購入希望者が厳しく競り合うような状況には至っていないが、繁華街背後の少額物件等では復興事業で力をつけた地元企業や積極的な不動産融資を背景とする個人等による取引も継続的に行われており、地価動向は横ばいに転じている。最新の景況は回復傾向が続いている。今後復興事業が更に拡大しても、オフィスの賃貸市場が回復するのにはなお時間を要すると見込まれるが、地域経済の回復が続けば不動産に対する設備投資額や投資資金の流入が増加するため、地価の将来動向はやや上昇に転ずると予想される。</p> <p>A ※ いくつかの取引のうち、年初の頃に取引された当地区に所在する市内有数のAクラスビルは中長期的な動向を積極的に捉えた価格であった。そのほか一番町アーケード街で、規模の大きな商業施設や東日本大震災以降の業績拡大で力をつけた地元企業が物件を取得した事例等があるが、いずれも相場程度の額で取引されており取引市場では先行きに明るさを感じられるようになり、下落傾向に歯止めが掛かった。そのため、当期の取引価格は横ばいに転じている。</p> <p>B ※ 商業施設・オフィスビル・レジデンス等の取引は増えているものの、取引利回りの傾向がはっきりと見受けられる事例はなかった。購入検討者の動向等からオフィス・商業施設の取引利回りは概ね横ばい基調である。またレジデンスは高稼働が常態となっていることから、今後取引となれば取引利回りは低下することが見込まれる。</p> <p>F ※ 主要な商業施設である百貨店については、復興需要による売上げの底上げは限定的で、物販店舗への影響も小さく、飲食店舗への客足も遠のき始めており、飲食、物販店舗賃料は横ばいである。また、当地区で最近販売されるマンションは好調な高層タワー型が主流のため、マンションの分譲価格は上昇している。</p> <p>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、リーマンショック以降の賃料水準及び空室率が漸次回復傾向にあったが、他地区と同様、依然として平均空室率が10%を越えており、足元で一時的に空室率が悪化するような状況も見られるため、オフィス賃料は概ね横ばいである。</p>
						□	□	△	□	□	□	△	△	
				中央1丁目、一番町		<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"> ・ Aクラスビルの賃料は共益費込みで坪14,000円程度の水準になってきた。震災復興特需のほか通常の事務所再配置による動きの影響等で空室率も減少傾向にあるが、オフィス賃貸市場の改善が土地価格には反映していない。(賃貸仲介業者) ・ 東日本大震災後の繁華街の特需はすっかり落ち着いた感じがする。中心部商店街の通行量調査においても減少傾向が顕著な地点が現れた。通行量の減少は商店街全体の売り上げ減に直結するので、しばらくすると店舗テナントの撤退が増えるのではないかと感じる。(中小不動産業者) ・ 暫定的に時間貸し駐車場となっている土地で建物の建築を検討する動きも出始めている。しかし、仙台商業地の建築費用は高値のまま推移している。先の状況が分からないので見積書の有効期限は1カ月のままであり、着工直前に請負額を見直さざるを得ないときもある。(大手建設業者) ・ 短い間でいくつか取引が成立するなど何かきっかけさえあれば、あとで振り返ってあのときに地価は上昇していたのだと思えるような状況であり、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予測する。(大手建設業者) 								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	<p>→ 0%横ばい</p> <p>前期 → 0%横ばい</p>		▽	□	□	□	□	△	△	<p>当地区におけるマンション賃貸事業は好調であるが、当地区の主たる土地需要者は賃貸事業者や賃貸収益を見込んだ投資家というよりは分譲事業を行うマンションデベロッパーが中心となる。また、マンション分譲価格はやや上昇しているものの、高騰する建築費が転嫁されているため、地価上昇には結び付いていない。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>建築費高騰の影響で新規の開発事業には厳しいものがあり、したがって開発目的の土地の取得が活性化していないが、仙台市内における東日本大震災以降の人口動向は、20代後半から50代までの男性を中心に年間5,000人程度の割合で増加していることから、このような社会的要因を背景に、景気の回復とともに地価の将来動向はやや上昇に転ずると予想される。</p>
						□	▽	□	□	□	□	△	△	<p>A ※ 指定容積率が600%の東二番丁通り沿いでは周辺の土地利用状況から見て割高な取引もあったが、規模が小さく総額は低かった。その他周辺地区を含めた取引事例を踏まえると、総じて土地の取引価格は概ね横ばい傾向である。ただし、現在の需要に対するストック不足や価格の先高感等から市内の中古マンションの価格上昇が著しく、青葉区内では前期の中古マンションの坪単価が東日本大震災前と比べて約33%上昇しているという不動産調査会社の発表があった。</p>
														<p>B ※ 当地区で取引される収益物件はレジデンスが中心であるが、高稼働の物件が多いためレジデンスの取引利回りは低下に転じている。ただし売り手の利回りに対する要求が、以前にも増して厳しく売り控えの状態となっており、市場に出てくる物件が少なく、取引が成立していない。</p>
														<p>G ※ 市内の分譲マンションの供給が少なく、マンション分譲価格は上昇している。なお供給サイドからは、沿岸部被災地の復興事業の本格化に伴い原価の約8割を占める建物建築費で資材価格、職人の人件費が高騰していること、また、先の東日本大震災で被災の程度が軽微であった制震マンションや免震マンションに購買層のニーズが集まっているため、これに合致した仕様にしなければならないことが価格の上昇要因となっている。</p> <p>H ※ レジデンスはほぼ満室稼働の状態が継続しており、マンション賃料は引き続き上昇している。入居希望者が空き部屋を内覧することなく申し込みをして、室内清掃が終わるまで待機していることも珍しくない。募集家賃を大幅に引き上げても入居が即座に決まるケースもあり、割安家賃は更新時に値上げされる事例も見られる。そのため、総じてマンション賃料は上昇傾向にある。</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"> 取引価格の総額が数億程度の小規模収益物件は取引希望の問い合わせが多い。買い手は利回り10%程度を要求するが、実際に成立する価格は6%から7%くらいを前提とした価格なのではないか。一方、マンション分譲は好調で分譲単価は上昇しているが、建築費のアップには追いついていない。建築費の高騰が事業採算性を厳しくしており、デベロッパーは街中でマンション向けとなる規模の土地を仕入れることができていない状況が続いている。(大手建設業者) 中古マンションは築浅物件と少額物件を中心に価格が上昇している。当地区では新築時の分譲価格を上回る価格で取引されている物件もある。築浅の中古物件を購入するのは、消費税アップや金利上昇に反応したエンドユーザー層で、坪単価が200万円程度となった新築物件の値段と比較して購入の意思決定をしている。(大手不動産業者) 賃貸物件の供給不足は相変わらずで、基本的に他の仲介業者に紹介できる賃貸物件はない。家賃の上昇が続いている。(中小不動産業者等) このまま家賃が一本調子に上がり続けることはないだろうが、格別の変動要因がないので、収益性の改善により土地取引価格がやや上昇する動きがまだ続くと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	市内住宅地を中心に目に見える形で除染作業が進められ、環境リスクの軽減が進んでいる。地区内の事務所稼働率は比較的グレードの高い生・損保系のオフィスビルを中心に高稼働率を維持し、小売・飲食業での売上高は堅調を維持している。こうしたことから当地区内での収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向が続いている。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、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等も依然として多い。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に、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 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進められ、跡地利用について期待感が高まりつつある。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に応じた放射線量の低減について市場で十分に認知されることによって需要は喚起されることが予想されることから、当地区の地価の将来動向は僅かながら上昇に転じていくと予想される。
					 (前期) 0~3%下落									A ※ 被災ビルの解体工事は相当程度進み、自社ビルを中心に再築の動きも見られる。景気回復に対する期待感や消費税の増税の動き等を背景に市場は回復への動きを見せ始めている。一方で、復興需要の経済的波及効果やその持続期間等に対する見極めに慎重となる地権者・投資家等も依然として多いことから、新規投資に対する慎重姿勢は変わらず動きは遅い。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の引き合いも見られるが、供給サイドの売り惜しみや買い上がりに対する期待が大きいため、価格上昇を前提とした調整も見られるようになってきた。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概ね横ばいで推移している。 B ※ 当期において地区内での収益物件の取引は見られなかったが、原発事故対応や復興需要等に支えられ小売店舗等の売上げは堅調を維持し、生・損保系の比較的グレードの高いオフィスビルを中心に高稼働率を維持している。事業用不動産の収益性を左右する賃料・稼働率等の収益指標は前期と比較して大きな相違がないことから、当期の取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ オフィスビルの新規供給は認められないものの、原発事故対応や復興関連企業等の進出が見られ、耐震性能やセキュリティ機能の充実した生・損保系のオフィスビルを中心に、引き合いは前期と同様に強い。被災オフィスビル等の解体が進み地区内の事務所床は減少しているものの、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。 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、小売業等は堅調を維持している。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、依然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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<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"> ・ 地区外大型事務所ビルが2から2.5億円程度で売買された。駅前大型商業ビルの解体工事が始まり、地区内では跡地利用の動向に期待が寄せられている。被災ビル解体後の土地利用は、更地又は時間貸し等の駐車場利用が多いが、自社ビル等で再建築する物件も出ている。(中小不動産業者等) ・ 駅前大型商業ビルの解体工事が進み、期待感が高まっているものの、具体的な跡地利用が見えてこないため、市場に与える影響の度合いは現状では小さい。優良事務所ビルを中心に稼働率は好調を保っている。店舗・事務所の家賃はほぼ横ばいである。(中小不動産業者等) ・ 不動産取引は徐々に動き出したと感じるが、大きな変化ではない。被災ビルの解体が進んでいるが、感覚的には1から1.5割程度残っていると思う。解体後の土地利用は、駐車場等の暫定利用が中心であることに変化はない。優良な事務所ビルは稼働率・家賃等の収益指標が堅調である。(大手建設業者) ・ 景気回復に対する期待感や消費税の増税懸念等を背景に市場は動きを見せ始めている。一方で建築コストが上昇していることが新規投資に対する足かせとなっている。地価は上昇傾向も窺われるが、短期的には概ね横ばいと予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0% 横ばい					—	—			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、取引・賃貸市場の状況等を加味すると、需給は概ね安定しており、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区の現状は取引・賃貸市場ともに需給が安定している。今後の住宅地の地価動向については、エンドユーザー層の需要の盛り上がり如何にかかっている。足下では景気の回復期待から個人消費は拡大し始めているが、今後の景気動向は依然不透明であり、その他将来の需給関係に大きな影響を与える要因は認められないことから、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区は、居住の快適性・利便性に優れた住宅地域であり、エンドユーザー向け及び開発業者向けともに土地需要は堅調で、需給環境は引き続き良好である。当期においては株価や金利等のボラティリティが高まり、金融市場が不安定化したが、当地区の不動産市場への影響は特段認められず、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 当地区は住宅地として良好な立地条件を有し、エンドユーザー向けの賃貸市場において賃料水準や稼働率は安定している。このような賃貸市況を背景に、投資用不動産の賃貸運営上のリスクは相対的に低位安定しているため、取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当地区の最寄り公共交通機関であるJR京浜東北線・埼京線沿線の住宅地域は都心へのアクセスに優れた人気が高く、分譲マンションの供給も多い。ただし、分譲マンション市場においては、景気回復の兆しが見え始めたばかりであり、消費増税前の駆け込み需要は限定的であり、現状の需給関係は概ね均衡し、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
					(前期)  0% 横ばい							H ※ 当地区の立地面での優位性からエンドユーザーの賃貸需要は堅調であり、築浅・高品等の賃貸マンションについては稼働率も高位安定しているため、マンション賃料は総じて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が劣化する物件については、賃料は弱含みの下落傾向が続いている。		



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	取引・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るなど、将来の発展期待性が新たな需要を後押ししていることから、地価動向はやや上昇している。 駅周辺商業地域における開発・事業計画等を背景に、商業地域としての発展期待性が徐々に高まっている。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。
						※ A 大宮や東京都心へのアクセスに優れ、また、背後の商圏人口に恵まれていることから、従来よりオフィス・店舗用地に対する一定の需要が認められる。特に背後人口の規模を考慮すると新規出店の余地があることから、店舗適地に対する需要は強い。さらに、将来の商業開発計画等による地域の発展に対する期待も高いため、取引価格は引き続きやや上昇している。 ※ B 当地区は、隣の大宮地区等に比べて投資物件が少ない。また、地域の取引利回りの水準が形成されるほどの取引もないため、投資物件の需給は概ね低位安定的である。そのため、当地区の取引利回りは横ばいで推移している。 ※ E 当地区は、都心へのアクセスが良好であること、県内の営業拠点に適していること、隣の大宮地区に比べて駐車場が確保しやすいことなどの理由で選好されており、オフィスビルの賃料水準や稼働状況は概ね安定している。近年は新規供給も見られないことから市況は安定しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 周辺の商業地域も含めると、駅前の大規模商業施設、路面店舗、大型専門店など多種存在し、それぞれが棲み分けされており、現状において店舗の飽和感は見られない。一定の背後人口を有することから売上状況等も概ね安定しており、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"> ・ 賃貸マーケットの需給関係に大きな変化はなく、オフィスの賃料水準は横ばいで推移していることから、地価についても横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ さいたま新都心駅徒歩圏内の住宅地については、供給が少ない中で需要は安定しており、地価は概ね横ばいと推測される。(売買仲介業者) ・ テナントの主な移転動機は、経費削減というよりも経営の効率化・拡大を目的とした集約需要が多く見受けられる。(賃貸仲介業者) ・ 立地条件の良い住宅地域では物件供給は少なく、市場に放出されるのは条件の劣る物件が中心である。これらの条件が劣る物件については業者の値付けとエンドユーザーの取引希望価格が乖離しており、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) ・ 駅から徒歩圏内の住宅地は、引き続き安定した需要が期待され、需給関係に影響を与える特段の要因は認められず、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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	当地区は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、物件数は少ないものの、大型・中型ビルについては、東京資本による投資意欲が見られるようになってきている。オフィス市況についても需要が底堅く、賃料がやや上昇している。西口駅前背後の大宮駅西口第四地区土地区画整理事業も街区整備が進捗し店舗・事務所等の建築も散見されるようになってきている。以上から地価動向はやや上昇している。 当地区は、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賃料等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、大宮駅西口第四地区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が継続すると予想される。
					前期  0～3% 上昇								A ※ 数億円程度の比較的小規模な複合不動産については、県内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るようになってきており、物件数がそもそも少ない中で10億円超の取引が数件見られた。オフィス市況の底堅さを背景として、取引価格はやや上昇傾向にある。 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、期待利回りの低下圧力がやや認められるが、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下げる程ではない。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前期に続き横ばいである。 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。移転やオフィス集約等による需要が中心であるものの、支店開設等による問い合わせも見られるようになり、オフィス市況は貸手優位の状況を強めている。既存ビルの空室自体は少なく成約ベースでの把握は限定されるが、優良物件のオフィス賃料は前期に続きやや上昇している。 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。また、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後、当地区の店舗の賃貸市場に影響を与えるような需給の変化は見られないため、前期に続き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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大型オフィスについては、現在フル稼働の状況が続いている。空室が出れば募集賃料を上げたいという希望のオーナーも見られるものの、実際の成約事例はない。西口のオフィス需要は、東口にも流れている。(賃貸仲介業者) ・ 賃貸市況は、オフィス・店舗ともに内覧希望・交渉案件が確実に増えたと感じる。支店・営業所の新規開設等、外部エリアからの動きもあった。ただし、需要が競合する程ではない。(売買仲介業者) ・ 売買市況は、従来より物件が少なく動きが少ない中、大宮駅東口で3月に10億円を超える金額の取引が3件あった。売手の方が買手よりも立場がやや強いと感じられ、また、大宮駅西口駅前では公的な評価よりも実勢の方が高いと感じているが、それは物件の稀少性によるもので、景気的作用によるものではないのかもしれない。また、大宮駅西口第四土地区画整理事業地内の物件についても、今まで売出し中であった物件の売却が一巡したようである。(売買仲介業者) ・ 予定はないが大型ビルに空室が出れば、新規テナントの賃料水準は上がると思われる。(賃貸仲介業者) ・ 地価が上がる要素はあるが、建築費の上昇予測等、土地価格を圧迫する要素もあり、将来の見通しとしては横ばいと判断した。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇									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している。 マンションの完成による背後人口及び県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、浦和駅エキナカ施設の完成予定及び駅北口の開設予定、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やや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すると予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	※ JR浦和駅の整備と湘南新宿ラインの停車駅化によって市場での位置づけが向上したことから、県内外資本の投資が見られるようになった。今後も数年間商業施設の開発が順次行われるため、当該資本の継続的な流入が見込まれる。また現在、分譲マンションの建設が多く、浦和駅近辺の背後人口の増加が見込まれる。さらに連動して割高で取引された商業ビルも見られる。これらの要因から、当地区の取引価格はやや上昇している。
														※ オフィス賃料は概ね横ばい傾向であり、また1階店舗賃料も横ばい基調で推移している。一方収益物件の取引価格はやや上昇しているものの、投資家の態度に大きな変化はないため、取引利回りの低下には至っていない。結果、取引利回りの動向に大きな変化は見られず、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ 浦和駅は都心に近いため、大宮駅やさいたま新都心駅と比較して、フロア規模が小さい営業所レベルのオフィス需要が認められる程度である。ここ数年の賃料値下げにより、賃料水準に底値感が漂い始めているため、オフィス賃料は下落から当期横ばいに転じている。 ※ 浦和駅に北口が開設される予定等、駅及び大型店近くの店舗には将来性を見込んだ人通りの多い低層階の路面店舗需要は相当に強く、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、空き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"> ・住宅系の物件は、マンション・戸建とも浦和ブランドの強みを活かして需要は増加している。財閥系不動産会社の販売が続くが、価格があまり高額だと、都内の物件と比較され購入に慎重になる傾向がある。(売買仲介業者) ・オフィス系の物件は、東京都心に近いため、需要は相変わらず弱い。東京都心に近すぎるため、支社・支店の配置メリットは相変わらず少ない。商業系の物件は、浦和駅の東西自由通路完成や湘南新宿ラインの停車駅効果から、大型店の顧客が増加している模様である。しかし、一般の個人商店レベルでは当該影響は見られず、一部のみに限定されている模様である。浦和駅至近は飲食店舗を中心とした事業用ビル需要があるが、投資対象とする不動産がないのが現状である。(売買仲介業者) ・その他では、住居系用途地域の建築規制の強化の影響で、マンション用地の価格は下がっている模様である。しかしながら、商業地域のマンション用地は相変わらず過熱気味である。(売買仲介業者) ・駅ビルや分譲マンションの完成による顧客増加が見込まれ、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・良い面と悪い面が共存し、結果としての地価の見通しは横ばいと判断する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	投資適格物件の多くは、既に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は見られない。したがって、大規模な不動産取引は確認されないが、商店街内の中小規模のビル・土地については、高値での取引も見られる。また、県外資本による取引も確認されるようになってきていることから地価動向は当期やや上昇に転じている。 東京都心への接近性や駅周辺のマンション開発等による背後人口の増加を背景に、従来より店舗用地・マンション用地等には根強い需要がある。一方オフィスの空室率が低下するなど、収益低下リスクは弱まっている。以上のような状況から地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														※ 当地区は東京都心への接近性に優れることや、永らく増加基調にある周辺人口を背景に従来より根強い需要が見られる。大規模なオフィス・商業施設についての取引は確認されないものの、小規模ビルや規模の小さい土地については、従来より地元投資家を中心の一定の取引が見られ、最近では高値での取引や県外資本によるビル取引も見られるようになってきた。そのため、取引価格は当期やや上昇に転じている。
														※ 高値での取引が見られるようになり、小規模ビルについては、取引利回り低下の兆しは見られるものの、新たな利回り水準を形成するほどの件数は確認されない。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ものも多いため、新たな取引は確認できず、取引利回りは前期に引き続きほぼ横ばいで推移している。
														※ 東京都内と県内最大のオフィス集積地である大宮地区の間に位置するため、従来よりオフィスの需要は面積的にも業種的にも限定的である。一方、新規のビルの供給も少ないため、需給はバランスしている。従来空室率の高かったオフィスビルの空室率も改善傾向にあり、賃料値下げ圧力は緩和されつつある。以上のような状況から、オフィス賃料は横ばいである。
					 0% (横ばい)								※ 商業店舗に関しては、周辺のマンション開発等による分厚い後背人口に支えられた一定の需要がある一方、新規ビルの供給が少ないため需給は安定している。好立地店舗については空室率は低く、総じて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"> ・ 従来より商業地については地元法人の根強い需要があり、売買取引は地元法人間での取引が中心であったが、最近、商店街内のビルについて東京の不動産業者による転売目的の取得があった。事務所ビルについては、大型の売買取引は見られないが、賃料は下げ止まり、空室率も改善傾向にある。(売買仲介業者) ・ 駅前賃貸オフィスビルで300坪程度の空室があったが、東京23区の北部を拠点とする企業が拡張を目的に賃借した事例があった。当地区は県南部における営業拠点あるいは東京のバックオフィスとしてのニーズが主体で、オフィス需要は限定的であるが、目立った新規供給はなく、既存ビルにおけるテナントの退出も少ないことから、需給は概ね均衡している。駅に近い中小ビルについても、背後の居住者を顧客とする生命保険営業所、学習塾、その他サービス業等の安定した需要が認められる。(賃貸仲介業者) ・ 従来どおり、商業地の物件については、地元法人の根強い需要がある一方、ビルの新規供給や売却物件は少なく、また、賃料水準も下げ止まり傾向のため、地価の将来動向については、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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0% 横ばい							—	—	当地区は商業地としての面的な広がりには乏しく、供給も少ないため主だった土地取引が見られない。株価上昇や最近のファイナンス環境の好転にも現れているように、近時国内景気回復の期待感が増し、不動産投資も活発化しているが、当地区内には飲食店を中心とした雑居ビルが多く、投資適格性を十分に備える不動産が少ないことから、当地区への影響は限定的である。一方、市内中心商業地としての地位は堅持しており、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。当期における背後人口もわずかな上昇に留まっており、商業立地特性に大きな変化は見られないため、地価動向は横ばいで推移している。 土地に対する潜在需要は底堅いものの、売買市場・賃貸市場ともに目立った動きが見られない。地区の範囲が狭いうえ、小規模の土地を所有する多数の地権者が存在するため、まとまった規模の土地を取引しづらい特性がある。しかしながら、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、当該地位を維持しつつも、地価の将来動向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、面的広がりに欠ける。表通りで事業用定期借地権による飲食店舗の新築・開業が見られたが、前期に引き続き、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 ※ 商業地域としての広がりには欠けるエリアであり、当地区内では投資用不動産の供給は少ない。前期に引き続き、主だった投資用物件の取引は見られず、店舗賃料水準が横ばいで推移していることから、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 ※ 当地区の商業地域としての立地条件は市内随一である反面、面的に狭く、店舗・オフィスビルがひしめき合っていることから、空室は少ない。当地区内でのオフィス募集事例は前期に引き続き少ないものの、市内では良好な立地条件を背景にテナントの入れ替わりは比較的スムーズに行われている。したがって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。
					(前期)  0% (横ばい)								F ※ 当地区内の店舗構成は飲食店が主体であるが、当期においてプロペ通りの人通りの状況に変化は見られず、当地区内で近時の好景気の実感は得られない。一方、所沢市内の商業中心エリアの位置づけは変わらず、テナントの入れ替わりに際しては長期空室化することなく、従来の賃料水準が概ね維持される傾向にあるため、店舗賃料は横ばいで推移している。			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	<ul style="list-style-type: none"> ・プロペ通りで目立った土地の取引はない。人通りの様子も前期から変わらず、商業地としての地域的特性に変化は見られないことから、地価についても横ばいと判断する。(売買仲介業者) ・賃料水準に変化はなく、地価についても概ね横ばいである。(中小不動産業者等) ・プロペ通りの外れで建築中のタワー型マンションによる周辺への波及効果が期待されるが、現時点ではその効果は見られない。(売買仲介業者) ・鉄道の便の向上により所沢駅の乗降客は1割程度増えているようだが、現時点ではその波及効果は実感できない。(売買仲介業者) ・当地区は道路環境が弱いため、大型店が出店しづらい。行政が主導し民間を後押しする状況となれば、住宅供給に続いて商業開発へと発展していくと考えられるが、現時点では具体的な話が聞かれないため、状況に変化はなく、地価に刺激を与える要因がない。(中小不動産業者等) ・行政主導による道路基盤の改善等の期待感はあるものの、現時点ではその具体的な方針が示されていないため、当面地価に大きな動きはなく、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	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不動産市場に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は改善しておらず、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いないため、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。なお千葉港地区では、旅客船ターミナル機能を有する複合施設の計画があり、利便性の向上及びエンドユーザーの需要の回復が期待される。
						※						※		A 内陸部でのエンドユーザーの需要は回復傾向にあるものの、湾岸エリアでは東日本大震災の影響によりエンドユーザーの需要の回復は見られない。遊休地は多いものの用途・容積の規制があり宅地開発向けの素地は少なく、供給は限定的である。エンドユーザーの需要の回復が期待できないため、素地需要も少ないため、取引価格は依然やや下落傾向にある。
						※								B 当地区の投資用不動産自体が少なく、投資不動産の取引は限定的である。当地域ではインカムゲインを目的とした投資取引より、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、取引利回りは引き続き横ばい傾向にある。
						※								G 東日本大震災以降、湾岸エリアでのマンションの新築はなく、震災前に着工されたマンションについては最終分譲が行われ、分譲価格を下げて販売している状況にあるため、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分譲賃貸が多く、経過年数に応じた下落はあるものの、マンション賃料は総じて横ばい傾向にある。なお、1K・1DKの単身者向け物件については、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"> ・当地区は、エンドユーザーの需要者からみて、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。取引動向からみても需要減退が続き、改善の兆しが見られない。当期も引き続き、地下はやや下落傾向にある。(売買仲介業者) ・海岸部にある免震構造の高層マンションは4戸が残っており、問い合わせはあるものの、苦戦している模様である。千葉港では、千葉県・千葉市が主体となって民間事業者のノウハウや活力を活用した、旅客船ターミナル機能を有する集客施設を計画しており利便性の向上が期待される。(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、取引価格は半期前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、地価は下落傾向。(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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	当地区から東京都心へ比較的近い船橋市や海浜幕張等へのテナント流出は散見されるものの、当地区への流入は少なく、地区内でテナント移転が散見される程度である。地域的な競争力の低下からオフィス及び店舗需要の改善、増大が期待できない。そのため、投資家も高額取引に踏み切れない状態が当期も続いていることから、地価はやや下落傾向にある。 JR千葉駅西口再開発ビルは平成25年秋に竣工予定であるが、外部からの需要が弱い当地区ではテナント獲得競争が激化することも考えられる。また、西銀座再開発及びJR千葉駅舎・駅ビル建替工事により駅前の繁华性・利便性向上による地域活性化が期待されるものの、周辺地域衰退に繋がることも懸念される。これらのJR千葉駅周辺の再開発事業の完了は当面先であるため、地価の将来動向は当面引き続き下落傾向が続くと予想される。
					前期  0～3% 下落								A ※ 東京都心へのオフィス集約化等による影響を受けて、JR千葉駅周辺におけるオフィス需要は当期も回復していない。同じ総武線沿線でも東京に近い船橋市等と比較して、地理的要因等による商業性の低下等から地区外からの積極的な引き合いはなく、成約までの期間も長期化する傾向にある。当地区内で高額取引はなく、当地区周辺を含めたとしても、商業地としての取引はほとんど見受けられなかった。以上の点を踏まえると、取引価格は引き続きやや下落傾向にある。 B ※ 当地区は新規供給がなく、バブル期に供給された全般的に築年・設備水準が古い事務所ビル・店舗ビルが多く、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。成約までの期間も長期化する傾向にあるため、未だ取引利回りが低下する局面には至っておらず、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。 E ※ JR千葉駅至近の当地区を代表するオフィスビルにおいて、金融系テナントが同ビル上層階に移転したほか、駅前大通り沿いの金融系テナントは賃料減額交渉中である等、当期も経費削減のための動きが見られた。また、JR千葉駅西口再開発ビルでは、事務所としては、今のところ引き合いは多くはない。その他、築年も相当経過した大手生命保険ビルは、賃料減額やフリーレント等により稼働率を維持していたが、稼働も安定してきたため、賃料を減額前の水準に戻している。以上の点を勘案すると総じて当地区のオフィス賃料はやや下落傾向にある。 F ※ JR千葉駅西口再開発ビルでは、コンビニ、学習塾、金融機関等からの引き合いがあった模様である。立地や階層により若干の違いは認められるものの、同駅周辺の店舗需要は比較的安定している。同駅東口の駅至近地区では、金融機関が退去後、1階路面店に飲食店や旅行代理店が入居する等、相応の需要は見込まれ、空室期間も比較的短いことから、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。	

※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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前期に引き続き商業系用途の新規取得は見受けられなかった。総武線沿線では、東京に近い船橋市等と比較し立地条件等から商業の優位性が低下しており、投資家からの需要減退の状態が継続している。したがって、当期も引き続き地価は下落傾向にある。(売買仲介業者) ・ 千葉市新町において、地場の不動産業者が更地を取得し、分譲マンションを建築予定である等、商業地においても分譲マンション又は賃貸マンションが建設されるケースが散見される。なお、商業系用途では、千葉市新田町で店舗付事務所ビルを建築中である。(売買仲介業者) ・ 千葉駅周辺の大手生保ビルについて、平成24年度は市況の悪化から賃料を大幅に減額及びフリーレント等で稼働率を維持していたが、平成25年度からは、賃料減額により稼働が安定したため、減額前の賃料水準に戻している。(賃貸仲介業者) ・ 店舗賃料は安定してきたものの、事務所については、西口再開発ビルのリーシング開始により、地区内でのテナント獲得競争が始まっている。そのため大規模な床供給に地区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ため、下落幅は縮小するものの、地価は引き続きやや下落と予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	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ものの、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、市況回復のスピード・力は弱い。総武線沿いの地価の横ばい傾向が顕在化してきた影響から、相対的な割安感のある当地区では、地価動向は底を打つ要因が散見され、横ばいに転じている。 現在建築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月にオープンしたなどの変化があるが、顕在化したオフィス需要の強さ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、今後しばらくは横ばいの調整局面が続くと予想される。
					 前期 0~3% 下落									A ※ 当地区においては、前期同様土地取引がほとんど見られず、周辺地域においても、国道14号沿いのホームファッションセンターが比較的高額で取引されたことが観察される程度であった。一般経済の回復傾向が足取りを確実にしつつあるなか、当地区や周辺地区への需要喚起の可能性はわずかに高まりつつあり、これまでの下落傾向が底を打つ要因変化が見られ始め、取引価格は横ばいに転じている。 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。賃料の大幅な変化もなく、複合不動産としての取引利回りは、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たが、今年に入ってから消費意欲の高まりの動きの中、当地区における相対的な賃料の割安感もあって、オフィス床需要がやや強含む動きも見られ、空室率が急速に下落方向へ変化し、賃料水準の下落圧力は解消に向かい、オフィス賃料は横ばいに転じている。 F ※ 商業店舗については、過去に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、むしろ供給過剰感もあり収益力がない店舗の撤退等も散見されており、店舗賃料は前期同様概ね横ばいである。

※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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災以降、空室率の上昇傾向が続き、地区内のオフィスビル間で賃料・条件の競争が発生し、暫くの間厳しい環境が続いた。しかし、今年に入ってから、需要も回復しつつあり、空室率の改善傾向も目立ってきており、地価の底打ちが視野に入ってきた。(不動産開発業者) 4月に通信販売企業の本社ビルが開業したことの影響は、当該企業が退去した賃貸ビルにおいては少なからず出ているが、以前の大型家具店の退去の時のような混乱は生じていないようである。(賃貸仲介業者) 賃料水準の下落傾向が止まりつつあり、一部の低額成約テナントに対する賃料増額交渉が行われた結果、若干の増額が受け入れられており、下落状況からの脱却に向けた調整がなされつつある。(不動産開発業者) 一部には都内や海外等の地区外からビルの内見に訪れる者が増え始めており、高水準のインフラ等に比してリーズナブルな賃料水準である当地区が魅力的に映る局面に移行しつつある。(賃貸仲介業者) 景気回復の影響がようやく当地区に見られ始め、大型ショッピングモール開発の今年中の完成などの改善要因もあり、中長期的には地価の上昇も視野に入るが、短期的には調整局面が続き、地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市			新浦安	住宅 0～3% 下落									東日本大震災前においては、当地区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、震災からの復興が徐々に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こと及び戸建住宅の取引が見られ始めたこと等、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、地価動向はやや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。
						▽	□	□	□	—	—	▽	□	A ※ 隣接する東京都心エリアは不動産市況が回復傾向にある一方で、東日本大震災の影響が残る市内の不動産取引は未だ低迷している。ただし、中古マンションの取引が回復傾向にあること、さらに、戸建住宅地の取引も増加しつつある等、取引は徐々に回復する傾向にある。一方で、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。
														B ※ 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である。但し、収益物件の取引が少ないことから取引利回りの実証的な把握はやや困難である。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。以上から、取引利回りは横ばいである。
														G ※ 東日本大震災の影響が未だ残る当地区においては浦安市外からの需要は前期同様見込めない状況にあり、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。売在庫は徐々に減少しているものの、未だ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で推移している。
					前期 0～3% 下落							H ※ 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。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し、値下げ圧力はやや強まったが現在は概ね落ち着いている。また、富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションは賃料相場下落による値頃感から、賃貸需要は概ね安定している。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"> 取引の状況は確実に改善しているが、地価水準は未だ横ばいと思われる。地価水準の下落は昨年中でほぼ一段落したのではないかと考える。(売買仲業者) 中古マンションについては政府の経済政策の影響からか値上がり期待をして売り控える動きが出ている。東日本大震災後は200戸を超えていた供給戸数は、現在150戸程度まで減少している。ただし、高値での成約は難しい状況であり、需給間の希望価格の乖離が拡大している。(売買仲業者) 戸建住宅は、地域内においても需要者が限定されている状況であり、マッチングがうまくいけばそれなりの価格水準で成約するケースもあるが、全体として取引件数が少なく、標準的な価格水準が見えにくい状況にある。(売買仲業者) 不動産取引がほぼ地域内の地縁者に限定されている状況が続いており、外部からの需要が期待できないため、地価は当面はやや下落傾向と予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	□	□	<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、住宅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、事務所やデーサービスなどの業務用用途に利用されるケースも見られる。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。物件の稀少性、市況回復の影響を受けて、需要は堅調である。しかしながら、大型複合施設再開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。当地区で成約事例はないものの、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もたらされ、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。物件の稀少性、市況回復の影響等を受け、堅調な需要が潜在していることを考慮すると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。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。ただし依然として、築年後、立地環境等の条件に応じて投資対象としての評価が利回りに格差を生じさせている。以上より、当地区の取引利回りは横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 全国展開する企業などの社宅需要で、企業・営業所立地、交通の利便性から選好されている。本八幡駅北口の再開発事業では、5月に住宅棟と業務棟が完成した。住宅に関しても投資用で所有している住戸を賃貸するケースも散見され、物件によっては投資対象として検討される状況である。例年並みの取引が行われているが、価格・賃料に変化は見られず、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 ※ 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、銀行窓口やクリニックなどの集客を伴う業務用の賃貸需要がある。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(H25.4.1～H25.7.1)


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"> ・ 駅周辺の店舗需要は強く空室は少ない状況である。また、テナントの入れ替えは多くないものの、最近では駅前のやや古い商業ビルに飲食店の入居が成約した。契約に当たっては、値下げ交渉がなされる場合が多い。(売買仲介業者) ・ 投資用で所有している住戸を賃貸するケースも散見され、物件によっては投資対象として検討される状況である。(売買仲介業者) ・ 駅を中心として外延部は住宅地域が広がり、学校等も多いため、駅前物件は学習塾などの引き合いが多い。学習塾は物件取得よりも賃貸の問い合わせがある。土地柄、学習塾利用者の需要も見込めるため堅調な賃貸需要が期待できる。(賃貸仲介業者) ・ 北口再開発プロジェクトの一環として供給された高層マンションでは、住宅需要のほか、地方銀行の支店窓口、病院・クリニックなど業務用用途の利用も見られ、商業機能の充実に寄与している。駅前の店舗以外でも業務用途の賃貸需要が期待できる物件が供給されている。(賃貸仲介業者) ・ 駅前商業店舗や業務用用途の賃貸需要は堅調であるが、目立つ土地取引などは見られない。また、今後も特段の変動要因はなく、地価は当面は現状維持と予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇										都心部を中心とした不動産市況の回復は当地区にも及んでおり、売買市場、賃貸市場ともに好調である。成約取引が少ないため、投資用不動産の利回り低下を確認することはできないが、投資需要の強い賃貸マンションを新築する動きも見られる。相場を上回る高値の更地取引も散見され始めており、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の回復基調、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、需要者層に更なる厚みが出てくれば、賃貸マンションを中心とした投資用不動産の利回りの低下が顕在することも想定され、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 当地区の高度商業地では、前期に続き投資用不動産やマンション開発素地などの潜在的な需要は旺盛であるが、売り物件が少ないため成約する取引が少ない状況で、今後の更なる市況回復を見込んだ売り控え等も見られるようになっている。最近では一部で相場を上回る高値の取引も見受けられるため、取引価格はやや上昇傾向にある。	
														※ B 景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場は活発化しており、その波及効果は当地区にも及んでいる。強気な売値を設定する売手と買手の間には目線の乖離が認められるケースが多いが、相場を下回る利回りで買い進む投資家までは現れていないことから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。	
														※ E 景気回復を背景にオフィス市況は堅調に推移しており、当地区では前期に続き好調な稼働を維持しているビルが多い。ここに来て地区外からの新規需要も増えてきており、駅周辺ではまとまった規模の賃貸区画が不足し、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募集賃料を引き上げる動きが見られ、オフィス賃料はやや上昇である。	
														※ F 当地区の表通りでは飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要が旺盛で、空店舗が出て比較的短期間に消化される傾向にあり、店舗賃料はほぼ横ばいである。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"> ・ 都内を中心に不動産投資市場が活発化しており、その影響は当地区にまで及んでいる。(売買仲介業者) ・ 景気回復を受けて新規のオフィス需要も認められ、今後、賃料水準は本格的に上昇局面に入ることも予想されるため、オフィスビルの利回りは低下傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 昨今の景気回復、堅調な投資需要等を背景に賃貸マンションの売主が相当強気な価格設定をしており、売主、買主の希望価格が乖離し、成約する取引が少ない。買主も一定の利回りを前提に検討している投資家が多く、そこからかけ離れた低い利回り水準で買い進むところまでは至っていない。(売買仲介業者) ・ 船橋駅南口ロータリーのAクラスビルでは坪当たり1.8万円から1.9万円(共益費込、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、前期と比較して大きな変化はないが、南口徒歩5分圏のB・Cクラスビルでは稼働率が改善しており、1.1万円から1.2万円程度であった新規賃料はここに来て1.4万円程度まで上昇している。(賃貸仲介業者) ・ 今後もオフィス市況が大きく崩れることはなく、景気回復の後押しを受けて改善傾向が続くと予測する。投資用不動産の利回りも低下する局面に入っており、地価も引き続き上昇傾向で推移すると予測する。(賃貸仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市			住宅	柏の葉	 0% 横ばい					—	—			柏市内で放射線量の高いエリアが確認されたこと等により特にファミリー層の需要減退の影響を受け、地価下落傾向が継続していたが、最近では放射能問題の影響も薄らいでおり、また、駅前商業施設の大規模リニューアルが実施されたことや、駅前開発において新たに共同住宅、ホテル、商業施設等が来年春に竣工予定であることなどを背景として地価は横ばいで安定的に推移している。 ファミリー層の需要減退傾向は回復しつつあり、本来の需要を取り戻しつつある。駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により地域成熟度が徐々に高まりつつあることに加え、昨今の景気回復への期待感から将来は地価上昇も見込まれるが、特に東京都区部等からの需要が回復しておらず、柏市内及び周辺都市からの需要が中心で、需要の伸びも限定的であることから、当面は地価の将来動向は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 ※ 原発事故に伴う放射線量の高いエリアが確認されたことによる影響は薄らぎ、駅前大規模分譲マンションの売れ行きも堅調に推移していることから需要の回復傾向が見られる。土地区画整理事業の進捗による地域の成熟が期待されるものの、柏市内及び周辺都市の需要が中心で東京都区部等からの需要の回復までには至っていない。以上の点を踏まえると、取引価格は当期横ばいに転じている。
															B ※ 分譲マンションの取引価格は横ばいで推移しており、大きな変動がない。マンション賃料も引き続き横ばいで安定的に推移していることから、取引利回りは概ね横ばいである。
															G ※ 柏市及び柏市外、特に東京都区部等からのファミリー層の需要は回復に至っていないが、好立地でブランドイメージを持つ駅前大規模マンションの需要は概ね安定しており、取引量も堅調に推移している。そのため、マンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。
															H ※ 駅前の大規模分譲マンションが分譲リース物件として賃貸市場に提供されることがあるが、駅からの接近性に優れた、利便性の高い、設備も充実したマンションについては、需要は安定的であり、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 ・東京都心部等からの需要は引き続き弱く、市内及び周辺地域からの需要が中心である。原発事故に伴う放射線量の数値が高い地点であるホットスポットによる影響は薄れつつあり話題になることは少なくなった。取引件数も増加傾向にあり、地価は概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・マンション市場については、当地区内でのいわゆるホットスポット等による影響が薄らいでおり、販売中の柏の葉キャンパス駅前大規模分譲マンションの売れ行きも、駅至近であることやマンションブランドイメージもあることから引き続き堅調に推移しているようである。(売買仲介業者) ・放射能問題による影響は薄らいでおり、今年の4・5月の取引量は増加傾向であったが時期的に直近ではやや落ち込んでいるようである。景気回復への期待感から、物件価格の値上がりを見込んでいると思われる売り渋りにより、供給量は減少傾向にあるが、需要者の物件選別の目も厳しく、需要者の希望に見合った価格でないと成約に至らない状況である。(売買仲介業者) ・今後の金利上昇を見越した需要や景気回復の期待から、需要の回復が見込まれる。一方で、条件の劣る物件の価格は下落傾向にあるので、総じて価格上昇とまではいかず地価は横ばい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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	△	□	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新築マンション市場が好調であること、日本経済の回復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している。 株式市場において株価上昇後調整局面を迎えた時期もあったが、6月末現在では再び上昇トレンドにあり、個人の消費マインドも改善傾向にあることから、アジア経済の先行きに懸念が残るものの日本経済の本格的な回復が期待される。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においても、日本経済の回復に伴い活性化することが予測される。こうした状況から地価の将来動向はやや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	A 周辺地区を含めて当地区においてはマンション分譲開発を目的とした取引が行われている。新築マンション市場が好調であり、分譲価格の上昇傾向を反映して、このような開発目的の取引件数は増加している。需要の増大に伴って、取引価格は当期やや上昇している。 B 全国的に法人投資家等による投資用マンションの新規取得が増加し、取引利回りが低下している地区もある。ただし、当地区は自己使用目的のマンションが需要の中心であり、法人投資家等が主導するような投資用マンションの取引が少ない地域である。したがって、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、取引利回りは横ばいで推移している。 G 当地区では新築マンションの供給が続いているが、周辺地区を含めて、当期やや高価格水準で売り出された物件や販売後1ヶ月で完売した物件が確認されており、好調な新築マンション市場を裏付ける。以上より、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 H 当地区のマンション賃料について、株高等からオーナー側の不動産価格に対する先高感はあるが、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。賃貸需給関係に前期と大きな変化はない。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"> 中古マンションの取引で、1年前に取引された1階層下の同タイプ住戸価格より約1割高値で取引された事例がある。また、問い合わせも増えており、売主の不動産価格上昇に対する期待感が高まっている。もっとも、買主の希望価格と合わないことも多く成約水準が周辺相場から乖離している状況にはない。(売買仲介業者) 土地取引で、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、成約に至っていない。一方で、新築マンションの供給が続いたが、成約している坪単価の水準や高水準であった初月契約率等の新築マンション市場動向から、立地条件及び規模・形状等競争力がある土地が供給されれば需要が競合する可能性は高い。また、新築マンションの供給が続いているが中古マンション市場への値崩れ等の影響はない。(中小不動産業者等) 売り主の不動産に対する先高感があり、買い手の希望価格が追いついていないのが現状であるが、実体経済の回復に伴い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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃貸市場の本格的な回復には至っていないものの、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、既存ビルの新規募集賃料の引き上げに踏み切る不動産会社も見られるなど、賃貸市場についても徐々に改善の兆しが見えるなか、不動産投資意欲は引き続き積極的であり、また、複数の開発事業の進捗に伴う、さらなる競争力の向上も期待されるため、地価動向はやや上昇している。 再開発事業の進捗を中心に、建替え事業が進むほか、外資やベンチャーを当地区に誘致する動きも見られるなど、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空室率の低下、新規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すると予想される。
						A	※ 当期においては、当地区における取引は確認できなかった。物件供給が少ない地区であるが、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であることを勘案すると、取引価格は当期やや上昇している。							
						B	※ 全体的に不動産に対する新規投資意欲が引き続き積極的な状況にある中で、投資家が当地区のAクラスのオフィスビルに対して期待する利回りは、低下傾向にある。この様な中で、優良物件が供給された場合には、競合して取引利回りの低下圧力が強まる。このような状況を勘案すると、取引利回りはやや低下している。							
						E	※ 大手不動産会社が既存ビルの新規募集賃料の引き上げに踏み切ったことが報道されたほか、仲介業者の公表資料等の中には、賃貸市場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、依然限られており、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るため、オフィス賃料は横ばいで推移している。							
						F	※ 平成25年3月に東京駅前に開業した商業施設では、年間の総来館者数予想を上方修正する発表をしており、当地区全体としても高い集客力を持続していることが窺える。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、店舗賃料の顕著な上昇は見られず、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0～3% 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、オフィスの新規賃料は横ばいで推移している。また取引利回りは良好な投資環境を背景として引き続き低下傾向で推移していることから、地価については引き続きやや上昇傾向で推移している。 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、引き続き安定した需要の維持が予測される。また今後の都心部における大規模オフィスビル供給量が限定的な中で、中長期的には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継続する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、中長期的にも地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区において当期具体の取引事例を把握することは困難であった。ただし、周辺地区における取引事例からは不動産投資に対する一層強い意欲を窺うことができる。際立って優れた立地条件とまとまった規模を有する物件特性と高まる投資需要が合致することにより、当期も引き続き取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 良好な投資環境を背景として、投資家の不動産投資意欲の高い状況が継続しているため、期待利回りは引き続き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が高いことから、取引利回りは引き続き低下傾向で推移している。 E ※ 新築あるいは築浅ビル等の建物スペックの高いビルのほか、現在開発中の物件への高いオフィス賃貸需要は継続しているものの、当地区及びその周辺においても順次大型オフィスの供給が行われていることから、足下で新規賃料の上昇を見込める状況にはなく、オフィス賃料は底値圏において横ばいで推移している。 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。店舗は丸の内仲通沿いを中心として整備が進んでおり、店舗の売上げは比較的安定した状況で推移していることから、当地区の店舗の新規賃料は引き続き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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区の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、取引価格は引き続き、上昇傾向で推移している。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、引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>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けられ、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今後更なる利回りの低下傾向が続く可能性が高く、当面やや上昇基調で推移すると予想される。</p> <p>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、地区内で数件の取引事例が見られた。また、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から、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、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る。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、優良物件が供給された場合には需要が競合して低い取引利回りとなる可能性が高いことから、取引利回りは引き続き低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 企業業績に回復の傾向も見られることから、東京駅に近い優良な土地に位置する当地区のAクラスビルの空室率は、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貸市況の回復には時間を要する。オフィス賃料は、底値圏にあり、概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 国内経済の見通しについてプラス要因が見られ、企業業績の回復傾向も見られるものの、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。これらの店舗については引き続き堅調に推移しており、前期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、安定的に推移しており、店舗賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。</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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内・大手町・有楽町・日比谷	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料上昇を期待する声も高まってきているが、高額な賃料を負担可能なテナントは限られており、具体的な事例はまだない。(不動産開発業者) ・ 賃料水準が高止まりしていたテナントの賃料改定は一巡した感があることから、減額改定事例は少なくなっており、増額改定事例が何件か出てきている。ただし賃料水準が低いものに限定されており、全般的に増額改訂されているわけではない。売買については、特段売りに出ている物件などの情報は聞かない。(大手不動産業者) ・ 空室率は徐々に低下しているようだが、賃料水準が明確な上昇を示すには、もう少し時間がかかると思われ、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)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0～3% 上昇  0～3% 上昇 (前期)										<p>優良ビルの賃貸需要は堅調で高稼働を維持しており、新規賃料は引き続き横ばい傾向となっている。前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回することは少ないが、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、当地区における地価は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>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、当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、今後はオフィス新規賃料の上昇も期待される。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、当地区の店舗需要は安定的に強く、引き続き需要は堅調と予測される。以上から、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p>
						△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 優良物件が市場に出回することは少ないが、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。当期においては、開発素地や収益物件の取引が確認された。J-REITや不動産ファンドのほか、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高まっていることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p>	
															<p>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いため、当地区においても取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p>
															<p>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。当地区の優良ビルについては、一部で拠点集約等を理由とするテナント退去が予定されているが、テナントからの引き合いは強い。ただし、明確な賃料上昇は確認されておらず、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るため、当地区のオフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。</p>
															<p>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引き続き横ばい傾向にある。</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"> ・ 高いと考えていた売却希望価格とほぼ同水準で不動産開発業者が取得した事例があった。賃貸市場の本格的な回復にはもう暫く時間を要すると思うが、まとまった規模の物件を確保することが困難な当地区において、優良物件が供給されれば、高めの水準で評価される当地区の市況を示した事案の1つであったと考える。(不動産開発業者) ・ 東京都心部において、本年前半まで、大型物件の供給があったにも関わらず空室率は低下傾向で推移していることは賃貸需要が堅調なことを示しているが、賃料の明確な上昇には至っていない。秋葉原のランドマークビルにおいて、久しぶりにまとまった空室が出ているが、当ビルの需要の強さから早期に入居が進むと推測される。当地区と隣接する神田地区において竣工したビルは、賃貸募集が順調に進んでおり、いずれも竣工時から高稼働している。(賃貸仲介業者) ・ 優良物件については、一定の高い評価を受ける地区で、大規模ビルの賃貸需要は安定しているが、賃料上昇に至るには、もう暫く時間がかかると考えられる。地価についても当面は現状の水準で、安定的に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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>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。ただし、慎重な値付けを行っており、過熱感はない。</p> <p>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、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。</p> <p>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。</p> <p>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い。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嵩む物件についても、今後賃料の上昇も期待できることから、投資家の取得意欲は上昇気味で取引利回りは低下している。</p> <p>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。高額物件は金融マーケットの動きと弱いながらも相関が認められる。</p> <p>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いる。このような傾向を受けてマンション賃料は上昇機運はあるものの当期において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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションは総額が5,000万円から7,000万円の価格帯が中心で、マーケットにあまり変化は見られない。地区内の不動産取引は活発とはいえないが、悪い状況でもない。過去からの価格推移を見ると、水準的には低位にあり、売主側も現在の水準以下での取引は希望しておらず、不動産市況の好転が認められる。(売買仲介業者) 中古マンションは総額が5,000万円から7,000万円の価格帯が中心となっている。マーケットの基調は良好である。しかし、一方で売主の中古市場の先高感により売り物件が枯渇しており、売買自体は閑散としている。(売買仲介業者) 年明け以降、景気回復への期待もより強くなり、今後マーケットが良くなるのではないかという雰囲気が出てきている。過去からの推移を見ても価格は底値圏にある。マンション市況も売り物件があれば成約の可能性が高いこと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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	<p>店舗賃料自体は依然横ばいで推移しているが、高額消費が好調であることや、外国人観光客の回復傾向を受け、我が国有数の商業地域である当地区の商況は全般的に好調である。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、売手が売り急ぐケースは減少している状況を踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>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。好調な足下の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。</p> <p>A ※ 我が国有数の商業地である当地区の物件に対する引き合いは、メインストリートのみならず、当地区周辺も含めて強まっている。景況感の回復に伴い、売手が売り急ぐようなケースはほぼ見られなくなり、取引がやや成立しづらい状況にあるが、買手の需要が引き続き旺盛であることを勘案すると、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当期において利回りの指標となる明確な取引は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、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>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に対する引き合いはやや強まっているが、当地区が純然たるオフィスエリアではないこともあり、オフィス賃料水準が上昇に転じるまでには至っていない。さらに、当地区に多く見られる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く、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。</p> <p>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ほとんどで、賃料水準は高位で安定している。また、従来需要の弱かった上層階の店舗やエリア周辺部の店舗についても、引き合いはやや強まっている。以上の点を踏まえると、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。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	好調な資金調達環境や実体経済を受け、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、当地区の周辺では複数の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、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 東京駅八重洲口における整備事業が進んでおり、今年9月には歩行者デッキや大屋根が竣工予定で、当地区へ徐々に波及効果を及ぼしていく可能性も期待される。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、これら開発事業の進捗に伴い、東京駅東側エリアの相対的な地位が高まっていく可能性も期待される。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。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 好調な経済環境を受け、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全般的に強まっており、東京駅に近接する当地区の物件に対する需要は強い。また、詳細な取引価格は不詳であるものの、当期において主要通り沿いの大型物件の取引が成立しており、当地区の物件に対する需要の強さを示している。以上のような状況下において、取引価格は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引き続き良好であり、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、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 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、現状では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。さらに、現段階において、高額の賃料を負担できるテナントは依然限定的であるため、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、今年9月には歩行者デッキや大屋根が竣工予定であり、これにあわせ店舗施設も整備される予定である。しかしながら、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おらず、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、依然として積極的なスタンスが続いており、当地区においても上場企業のみならず投資法人・ファンド等による物件取得が活発化している。また、当地区では現在複数の大規模開発事業が、さらに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、ポテンシャルも高まっていることから、地価動向はやや上昇している。 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、日本橋のポテンシャルを引き出す注目度の高い事業計画も見られ、当地区のポテンシャルは高まっている。また、当地区の賃料水準は底値圏にあり、昨今の経済情勢の高まりを勘案すると、賃貸市場も今後本格的に回復することが予想されることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	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、上場企業のみならず投資法人・ファンド等による不動産取得も増加傾向にある。このような不動産取引の復調傾向を反映して、取引価格は引き続きやや上昇している。 B 不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、依然として積極的なスタンスが続いており、利回りは低下傾向が顕在化している。当地区では、上場企業のみならず投資法人・ファンド等による物件取得が活発化し、収益物件の需要が強まっていることから、取引利回りはやや低下している。ただし、今後、現在進捗中の大型開発物件が竣工した場合、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 金融政策等による株高、円安を通じて企業業績にも影響を及ぼしつつある中、拡張移転や館内増床の成約が多く、今年の新築予定ビルのテナント内定率は、ここ数年と比べて好調である。しかし、賃貸市場において、本格的な回復はまだ時間を要すると考えられることから、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、飲食店舗、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。しかし、株高等の期待感など明るい兆しはあるものの、経済の先行き不透明感などを背景に消費者の低価格志向は依然として強いことから、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。
						 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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	<p>完成後のマンションの賃貸市場の需要が堅調であること、分譲マンションについても先高感から分譲価格が上昇していることから、開発業者の事業環境が改善している。建築費等の上昇が懸念材料ではあるものの、景気は着実に持ち直しており、都内でも有数の優良住宅地域である当地区の立地条件が相俟って、更なる事業環境の改善が期待できることから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。円安・株高の調整はあったものの、エンドユーザーの需要は堅調であり、今後本格的な景気回復が実現すれば、当地区は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。</p> <p>A ※ 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活発なマンション開発が続いている。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。当期は、一時的な円安・株高の調整はあったものの、景気は着実に持ち直しており、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引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 長期金利の変動等の不安要素はあるものの、良好なファイナンス環境は続いており、開発業者の資金調達環境は依然として良好である。具体的な取引は見受けられなかったものの、当地区は都内でも有数の住宅地域であることから、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は非常に強い。こうした旺盛な需要を背景として当地区の取引利回りは低位で安定しており、横ばいである。</p> <p>G ※ 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、マンションの新規供給も活発に行われている。主たる需要者は企業経営者や資産家等の富裕層である。当期は、円安・株高の調整はあったものの、分譲価格の先高感に変わりはなく、もともと需要者の取得能力が高いこともあって、旺盛な需要に変化はない。周辺地区で当期に販売された物件を見ても高額物件の販売は好調であり、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>H ※ 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、円安により需要者の支払能力は回復している。もっとも外国人による需要は、日本への新規進出等に伴うものではなく、主として赴任者の交代に伴うものであり、需要量に大きな変化はないため、マンション賃料は横ばいである。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区周辺に分譲マンション素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る。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需要は底堅い。以上により地価動向は当期やや上昇している。 当地区の新築・中古マンションの取引は堅調であり、中古マンションの市場滞留期間は短縮し、再販業者の仕入れ値は上昇傾向にある等、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 ※ 戸建住宅地は、物件の供給が限定的で取引件数は少ないが、高額所得者層の需要は堅調である。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あり、当期は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、周辺地区の一部で高値での仕入れが見られる状況に変化はない。以上により取引価格は引き続きやや上昇している。
														B ※ 政府による大規模な金融緩和策等によりJ-REITの資金調達環境は引き続き良好である。そのため安定した収益力が認められる優良物件を中心として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、市場全体としての取引利回りは低下傾向にある。ただし、当地区は、高級賃貸マンションが多く、一部の高額物件では賃料調整が続いているため取引利回りは依然横ばい傾向にある。
														G ※ 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おり、販売状況は堅調である。都営地下鉄浅草線沿線でも複数棟のタワーマンションの販売状況が好調で完売した。中古分譲マンションは、当期は供給が少なくなったこと等から買い希望者が減少傾向である。マンション分譲価格は、一部では上昇の兆しが見られるものの概ね横ばいである。
					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増加した国内の需要は堅調で稼働率は概ね回復した。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っているため、当期のマンション賃料は引き続き横ばいである。									



※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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区の超高層中古マンションの賃料動向については、概ね横ばい傾向で推移しているものの、株価上昇に伴う消費意欲の高まり等から取引利回りは当期低下に転じており、取引価格は当期上昇に転じている。以上を勘案すると、当期の地価動向については、前期と比較してやや上昇に転じている。 当地区の地価については、取引件数が増加傾向で推移している中で、今後も当期と同様に景気回復の傾向が続き、需給関係についても堅調に推移すれば、こうした消費意欲の高まり等を受けて物件取得が持続することが考えられるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 当地区については、停止していた開発物件が供給され始め、複数の新築マンションの販売等が継続して行われている。また、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は一層高まっており、都心近接の湾岸エリアに存する素地の需要は特に強いことから、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。一方不動産価格については、旺盛な素地需要を背景に前期と比較して当期上昇に転じていることから、当期の取引利回りは、前期と比較して低下に転じている。
					(前期)  0% (横ばい)								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み、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、市況回復等に伴って賃料上昇等も予想されるものの、現段階では未だ弱含んでいるため、当期のマンション賃料については横ばいで推移している。	
				南青山、高輪、芝浦	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> ・南青山地区は、この半年で取得希望者の購入が進んだため中古マンションの取得希望の数が減ってきた。最近は土地の取引が増えており、価格は上がっている。(売買仲介業者) ・高輪地区は、中古マンションの取引は堅調であり価格は概ね横ばいだが、新しく売りに出た物件は、高値となることもある。再販業者が無理して購入しており、マンションの仕入れ値がエンドユーザーの取得価格水準と大差ないこともある。(売買仲介業者) ・芝浦地区は、株価の上昇等で消費者の購入意欲の高まりが見られてきており、これまでは流動性が低かった高額帯の物件についても複数の成約があった。販売価格も若干高くなっている。(売買仲介業者) ・新しく売りに出た物件の売却までの期間が短く、業者の仕入れ値が上がっている。この先地価は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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当期は、複数の隣接地区でSクラスビルの大型取引が行われ、高値の取引が見られる等、優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。一方で、都心における優良物件の供給が限定的であることから取引利回りはやや低下傾向にあり、当地区は優良物件が多く存していることから、地価動向は当期やや上昇している。 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、最近では政府による大規模な金融緩和策等により当該再開発事業に係る取引が活発に行われるなど好調な不動産取引市場を背景として、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、複数の隣接地区で投資法人等がSクラスビルを取得しており、高値の取引が見られる等、優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。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り、当該再開発事業に係る取引も活発に行われていることから、取引価格はやや上昇している。 B 政府による大規模な金融緩和策等によりJ-REITの資金調達環境は引き続き良好で、優良なオフィスビル取得意欲は旺盛であるが、供給は限定的であり、周辺地区の取引利回りはやや低下傾向にある。当地区は、近年再開発事業により大型の優良なオフィスビルが複数立地しており、市場に供給された場合には、高値の取引も多く見られたことから、大型物件の取引があった場合の取引利回りはやや低下傾向にある。 E 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は引き続き強く、拡張移転や館内増床による需要は増大傾向にある。都心部の大型物件の新規供給は減少しており、当地区では大口テナントの撤退により高い空室率の物件が一部見られるものの大型物件の空室率は低位安定していることからオフィス賃料は総じて横ばいである。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、立地条件の良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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区では、賃料の明確な上昇は見られないものの、空室率に改善が見られるため総じて収益性はやや改善傾向にある。また、高度商業地としての当地区において、優良不動産に対する投資需要は底堅いといえる。投資採算性に着目される当地区においては、全体的に不動産投資意欲の高まりを背景に、地価は当期やや上昇に転じている。 良好な資金調達環境を背景に、取引のなかには高値での取引も見られる。また、投資適格性を有する物件については、不動産の投資需要は強まってきている。当地区において、現時点では市況感が大きく上昇する特別な要因は見られないが、昨今の経済情勢を勘案すると、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当期は当地区において大型オフィスビルの持分の取引が確認された。また、そのほかにも不動産会社による取引が確認されており、取引は増加傾向にある。良好な資金調達環境が続いていることを受け、当地区でも不動産市場の改善傾向が取引価格に反映されてきているため、取引価格は当期上昇に転じている。 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、不動産投資意欲の高まりが見られるなかで当地区においても投資適格物件に対する需要は強い。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 ※ 当地区においては、比較的新しいビルについては概ね高稼働状況にあり、全体的にも空室率は改善されていることから、賃貸需要は堅調でオフィス賃料は横ばいである。当地区は、地下鉄が交通アクセスの手段となることから周辺地区との競合関係において苦戦することもあり、足下の賃料の明確な上昇には至っていない。 F ※ 当地区は、飲食店舗が多数存在するが、消費マインドの回復による明確な店舗の売上改善は見られない。なかには客足が戻りつつある店舗もあるが、経営が厳しい時期が長く続いていたため、家賃負担力が伸び悩んでいる。このような背景から商業色の強い当地区の店舗賃料は、反転には至らず、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	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とした積極的な投資姿勢に変化は見られず、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、複合不動産・開発用地を中心とした一層の需要の増大を背景として、地価動向はやや上昇に転じている。 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。このような中、緩やかながら地価は上昇傾向を示しており、地価の将来動向も当面は現状のままやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当期は当地区内で中大規模の事務所ビルの取引事例が数例確認された。当該取引事例は比較的築年の経過した事務所ビルであったが、このような物件の取引があったことで、当地区においても確実に需要が回復していることが確認された。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なか、投資適格性を有する物件については需要がやや強まってきているため、取引価格はやや上昇に転じている。 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にある。 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概ね底打感が漂い、最近では値頃感が出てきている。また、緩やかではあるが空室率も改善傾向にある。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、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大きく強めるまでの要因も特段ないことから、オフィス賃料は引き続き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、店舗売上に大きな変化はないため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引き続き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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	好調な資金調達環境や、実体経済を受けて、不動産投資ファンドや不動産会社などの物件取得意欲が高まっている中、空室率の改善・賃料の横ばい安定等、賃貸市場が回復基調にあるほか、需要競合により取引利回りは低下傾向にある。このような市況下において、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。引き続き良好な資金調達環境から不動産ファンド等の投資意欲は旺盛であり、取引利回りが低下傾向にある中、賃貸市場において回復の兆しが見え始めていることにも後押しされて、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 ※ 引き続き良好な資金調達環境から、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、主要な投資対象とな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、投資適格性の高い優良物件が多い当地区において、物件が供給された場合には需要者による競合が予測され、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引き続き非常に良好であり、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おり、期待利回りは引き続きやや低下傾向を示している。投資適格性の高い優良物件が多い当地区において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高く、このような市況下において、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向にある。
														E ※ 東京の主要オフィスエリアでは昨年より大型ビルの竣工が相次ぎ、現状は、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。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場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 ※ 前期と比較して大きな変動は見られず、好調な実態経済等の影響から消費動向は引き続き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。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、このような状況から、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。	
				六本木、赤坂、虎ノ門、汐留	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 高値での取引も見られるようだが、足下の賃料は明確な上昇には至っていないため、地価は引き続き横ばいと判断した。交通アクセスの面では、やはりJR駅が強い。六本木・赤坂・虎ノ門は鉄道路線の弱さがやや弱点になっていると思われる。(不動産開発業者) ・ 東京都心部において、本年前半までは大型物件の供給があったにもかかわらず、空室率は低下傾向で推移していることは賃貸需要が堅調なことを示しているが、賃料の明確な上昇には至っていない。昨年竣工したビルは、概ね高稼働となっている。テナントは地区内及び隣接地区からの移転が多かったようである。既存の大規模ビルも概ね稼働率が上がっているが、一部で大規模な空室(8,000坪程度)を抱えているビルもある。(賃貸仲介業者) ・ 賃料は下げ止まっており、空室率も改善傾向が見られるため、収益性の観点から見て、地価は若干ではあるが上昇するものと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>賃料調整や企業の事業拡大に伴う増床により空室率は低下傾向である。また、店舗賃料についても本地区及びその周辺で働くビジネスマンや若年層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の低下や企業等の旺盛な取引意欲を背景に当期の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>政府の経済政策による効果が表面化し、企業等による旺盛な土地の取得意欲や事業拡大に伴う増床の動きが見られる。また、今後は大規模なオフィスビルの竣工等は西新宿地区内では予定されていないことから、今後オフィスの賃貸市場は賃料水準の安定的推移と空室率の改善傾向が予想されるため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 政府の経済政策による円安・株高に伴う、景況感の改善から投資家の投資意欲の回復により、投資法人や不動産開発業者等の投資意欲は非常に旺盛である。しかし、本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。一方、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や稀少性を背景として、取引価格は前期同様やや上昇傾向にある。</p> <p>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概ね横ばい傾向ではあるものの、空室率については事業拡大等に伴う増床の動きも見られはじめ低下傾向にある。本地区は従来から売物件が少ないことや、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・小売り業の賃貸需要は底堅いことから取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。</p> <p>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能の移転や事業拡大に伴う増床の動きもでてきており、空室率は低下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傾向である。</p> <p>F ※ 超高層事務所ビル内に入居している店舗については周辺で働くビジネスマン等が顧客の中心となっており、週末は利用客が少ない。一方で当地区の店舗は平日の昼は主にビル街に勤務するビジネスマン等が中心となるが、夜はさらに若年層を加えた利用客が多いため低価格を売りとするチェーン店系の居酒屋の出店意欲が非常に強い地域であり、明確な売上高の増加は認められないため店舗賃料は横ばい傾向である。</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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇										当地区では自社使用と収益不動産の取引が中心となり収益の原資となるオフィス賃料、店舗賃料は依然として横ばい傾向にある。しかし、好調な消費者の消費意欲や国外からの観光客の増加等により、収益の増加を見込んだ需要者の取引意欲や出店意欲の向上により取引価格はやや上昇し、取引利回りはやや低下しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 交通利便施設の発達による商圏の広域化や顧客誘因力の上昇、政府の経済政策による円安・株高、景況感の改善による消費者需要の向上や外国人観光客の増加、さらに老朽化ビルの建替えの進捗等の要因と当地区の立地優位性や稀少価値の相乗効果により、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。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A 政府の経済政策による円安・株高に伴う景況感の改善等により百貨店の売上は好調を維持している。 ※ 特に当地区は大規模百貨店のリニューアルオープンや地下鉄と私鉄の相互乗入運行の開始などにより顧客誘因力が非常に強まっており、相当の需要は認められるが、供給が少なく売手主導の市場となりつつあるため取引価格は前期同様やや上昇傾向にある。	
															B 長期金利は上昇しているが、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、過少供給による需給ギャップから投資家の期待利回りは低下の動きにある。現時点では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、ファンド会社による新規取得も見受けられており、投資意欲が高まっていることから、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。
															E 当地区のオフィスの需要は店舗のバックオフィスとしての需要が中心となっており、一般的なオフィスとしての需要は引き続き減退している。しかし、当地区は老朽化したビルの建替えが進んでおり、建替えに伴う賃貸需要は依然として見受けられるが、オフィス賃料水準は底値感が浸透するなか横ばい傾向にあり、上昇に転じる兆候も特に見受けられない。
															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鉄道の相互乗入運行による商業背後地の広域化、さらには外国人観光客の増加により、表通りのみならず裏通りについても人通りが多いが、明確な賃料水準の上昇には至っていないため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0% 横ばい							—	—	当地区への不動産投資が直ちに商況の好転には結びつく状況ではない。当地区の取引市場及び賃貸市場は下落局面を脱したとは言えるものの反転するほどの勢いは依然見られないことから、地価動向は横ばい傾向にある。 政府の経済政策等と連動して、不動産市場には潤沢な資金が流れる傾向にある。しかし、当地区においては、依然商業環境が改善する兆しは見えない。また、周辺地区を含めて再開発事業等の計画・事業が進行中であるものの、竣工までには期間を要する。そのため、当面の間当地区において新たな需要喚起により資金が流入する可能性は乏しく、取引利回りの低下や賃料の上昇は見込めないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 中核商業施設の再開発事業、大手ホテルグループの地区内進出に加え、今年2月の同じホテルグループによる新規ホテル用地の追加取得、ファンド会社によるターミナル駅をターゲットにした不動産投資が始まった影響等に加え、6月には当地区にもファンド会社による投資実績が見られる。当地区に対する安定的な不動産取得姿勢が市場において顕示されるようになってきているため、取引価格は、横ばい傾向を強めている。
														B ※ 中核商業施設の再開発事業、新たなホテル及びそれ以外の建替等の完成までには相当の期間があるため現下の商況に直接影響する段階にはなく、またファンド会社による不動産投資の取引利回りも当地区としては通常の範囲と推定され、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因も見あたらないため、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 店舗中心の街並みと歓楽街ゆえの選好性もあって大通り沿いと2丁目の一部に見られるオフィス物件は需要者の業種が限られるため、JR新宿駅周辺での競争力は弱い。一方、都心へのアクセスの利便性は高いため、ベンチャー企業の立上げ等特定の需要は期待できるが、依然空室率は高く、オフィス賃料は底値状況で横ばい傾向にある。
					F ※ 中核商業施設の再開発事業による工事関係者の飲食需要が期待されたが飲食店の店舗収益は依然として低迷しており、また風俗営業では一部店舗の撤退等も散見される等需給環境は厳しい状況が続いている。空室率も高止まりしており、10坪程度までの小規模物件あるいは居抜き物件以外の中規模以上の物件の市場滞留期間も依然長期化しているが、店舗賃料水準は底値圏にあるため店舗賃料は横ばい傾向にある。									
					前期  0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> 西新宿駅近くの築浅ビルは、稼働率が上がってきているようであるが、満室稼働までには至っていない。(賃貸仲介業者) 西新宿地区のオフィスの賃料や地価は横ばいであるが、サラリーマン向けの飲食店等については新規出店等も見受けられる。(売買仲介業者) 新宿三丁目地区は交通機関の発達など話題性が高く、繁華性も非常に高いことから、新規出店意欲が高く、土地取引に対する意欲も高い。しかし、具体的な取引等による地価の上昇までは確認できていない。(中小不動産業者等) 新宿三丁目地区は東横線と副都心線の相互直通運転がスタートしたことにより、渋谷エリアの顧客を吸収している。日本屈指の商業繁華性の高さから賃料も高水準だが、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) 歌舞伎町地区の市況は回復していないが、前期と比較して賃料等不動産市況に変動はなく、厳しい状況の中で低位の横ばいが続いている。(中小不動産業者等) 西新宿地区は新規の開発計画がないことから、地価は横ばいと予測する。(売買不動産業者) 新宿三丁目地区の需要は底堅いが地価上昇の顕在化には時間を要すると判断し、横ばいと予測する。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区の地価は当面は横ばいと予測する。(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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	▽	□	□	□	<p>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く、稀少性から売り物が出ると高額取引となりやすい。規模のまとまったマンション用地は前期同様稀少性が高く需要が極めて強く、さらにエンドユーザー向けのリフォーム物件も好調である。地価動向は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>景気回復が本格化し、高額帯を中心に取引が活発化している。当地区においては需要に比べて供給が少なく戸建住宅地としての稀少性が高い。分譲マンション素地も建築費の上昇というリスク要因はあるものの景気回復による分譲価格の上昇期待から現在の素地需要は旺盛で短期的な地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は都心へのアクセスに優れ、街には高級感のあるブティックやレストランが数多く存在するため、住宅需要は元々根強い地域であったが、取引価格水準が高額帯であることから取引が成立しにくい状況にあった。しかし年明け以来続く不動産取引の活発化で、高額帯の取引がなされるようになり、最近では売り物件の品薄感が強まっているため取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区のマンション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前期に引き続き低下傾向にある。これまで高額帯のマンションは動きが鈍かったが、新築、中古ともにマンションに対する需要が強まっているため、当地区の取引利回りは前期と同様低下傾向を維持している。</p> <p>G ※ 高額帯の中古マンションに対する回復のほか新築マンションに対する需要も回復傾向が見られる。在庫は引き続き新築、中古物件ともに減少傾向にあり、品薄感も出ている。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ないため、マンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区に存する賃貸マンションは利便性と住環境に優れ、代官山ブランドが確立されていることから単身者からファミリーまで底堅い需要が認められる。当地区の賃貸マンションは市況の回復に時間がかかっていたが、需給ギャップも解消し、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ないことから、前期に引き続きマンション賃料は総じて横ばいで推移している。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇										複数の渋谷駅街区基盤整備事業等の都市計画決定により、具体的な事業計画が徐々に明らかになっており、当地区の注目度は高まっている。また、地下鉄による当地区の交通アクセス性が向上しており、商圈範囲も拡大したことを受け、これらを反映し有効需要の増加に伴い地価動向はやや上昇傾向にある。元来、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いが、今後の再開発事業等の進捗により商業施設の集積度が一段と高まることが予想され、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、やや上昇傾向が続くと予想される。
					前期  0～3% 上昇	△	▽	△	△	□	□	—	—	A ※ 昨今の景気回復等の影響のほか、大型高層複合施設の開業による堅調な消費需要の拡大及び渋谷駅を中心とした再開発事業等の進捗に伴い、当地区の不動産取引市場は回復傾向にある。特に渋谷駅周辺の不動産需要は旺盛であり、供給物件も相対的に少ないことから、既存の中規模ビル等の投資用不動産が高値で取引されるなど、取引価格はやや上昇傾向にある。	
														B ※ 当地区における既存のオフィスビルの稼働率は、新規供給も少ないことから回復傾向で推移しており、築年を相当経たオフィスビルであっても、立地・規模等に優れる物件については、賃貸事業収益が改善している。このような賃貸市場の影響から、物件の取得競争がやや激化しており、取引利回りはやや低下傾向で推移している。	
														E ※ 当地区はIT関連企業を中心とした底堅いオフィスニーズにより、空室率は低下傾向で推移しており、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いる。現時点において、賃料反転の機運が高くなりつつあるものの、従来のフリーレント期間の調整等により対応しており、オフィス賃料は未だ総じて横ばいで推移している。	
														F ※ 景気回復による消費需要の回復を受け、百貨店等の衣料品等を中心に売上高は比較的堅調に推移している。また、大型高層複合施設等の開業により、当地区の潜在的な需要の開拓に成功し、売上高は堅調に推移している。ただし、他地区への顧客流出も懸念されており、路面店等に代表される小売店舗の賃料負担力は総じて変化は見られないため、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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	□	□	□	▽	□	—	□	<p>商業不動産の取得意欲は回復へ向かっており、優良物件に対する需要は根強い。目抜き通りでは外資系カジュアル店を中心に店舗需要は旺盛で、賃料水準も高位である。今後の開発案件も見受けられ、土地取得意欲は相当に強いことから、当地区の地価はやや上昇している。表通りの大規模商業施設の開業による波及効果もあり、裏通りについては徐々にではあるがテナント需要の回復が確認されており、地価動向は横ばいである。</p> <p>昨年4月に開業した大規模商業施設による周辺エリアへの波及効果が見られ、当地区では顧客誘因力が強い状況が継続していることから、今後も効果の拡大が期待される。経済状況の安定化に伴い空室率の低下や賃料負担力の上昇が見込まれることから、地価の将来動向はやや上昇する傾向が継続すると予想される。</p> <p>A ※ 立地条件に優れブランドイメージが強く、マーケットポテンシャルが高いメイン通り沿いでは、店舗需要は堅調である。大規模商業施設が昨年4月に開業したこともあって繁華性が高まってきており、優良物件に対する需要者の土地取得意欲は相当に強い。また、周辺エリアでも大型物件が取引に至るケースも散見され始めてきており、取引価格もやや上昇傾向にある。一方、裏通りでは小規模店舗を中心に取引が見られるが、取引価格は横ばい傾向に留まっており、エリアによる二極化が鮮明になりつつある。</p> <p>B ※ 政府による大規模な金融緩和政策もあり、J-REITの資金調達状況は継続して良好であり、商業用不動産への取得意欲は回復基調にある。稀少性のある物件の選別について慎重な姿勢が維持されており、比較的低い利回りで取引されるケースも見受けられるものの、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>E ※ 背後地を含めた表参道エリア全体の事務所の選好性は低いため、オフィス需要が低迷し続けており、稼働率も低位である。新規成約も見受けられるが、賃料総額の低位な物件への借換えが中心で、物件による二極化は進行しており、オフィス賃料の下落に歯止めがかかっておらず、改善の兆しは見られない。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。そのため、オフィス賃料は総じてやや下落傾向で維持している。</p> <p>F ※ 平成23年以降、店舗賃料は概ね横ばいであり、底打ちの兆しも垣間見える。全国的に著名な商業地域であり、高い集客力を確保できるエリアにおいては、テナントの出店意欲が高く、また、他テナントとの競合も想定されることから賃料は高水準となるケースが多い。一方、上層階の店舗や裏通りに面する店舗は継続して下落局面にあるが、一部の裏通りのように繁華性が高い場所については横ばいで推移している。</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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<ul style="list-style-type: none"> 代官山地区は、年明けから活発化した取引が引き続き好調を維持している。特に5,000万円を超える高額帯の動きが活発で取引価格も上昇している。一方で先行き不安からか5,000万円以下の物件は高額物件に比べると動きは鈍い。当地区は戸建住宅の供給がほとんどなく、売り物件が出れば高額で取引される。新築、中古マンションともに契約は好調で、在庫は減少している。(売買仲介業者) 渋谷地区は、年明け以降の景気回復の影響等により、不動産取引は依然活発であり、取引量も増加傾向で推移している。直近においては売買対象となる物件の品薄感から、S・AクラスのオフィスビルのほかB・Cクラスのオフィスにも取得需要が波及しており、高値での取引が散見される。また、渋谷駅周辺での開発を見据えた取引も見られる。(売買仲介業者) 表参道地区は、賃貸募集は引き続き好調である。表参道交差点と神宮前交差点周辺では、マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要が強く、明治通りもラグジュアリーブランドに限定されない多様な店舗構成のため、テナントの出店意欲が強い。一方で、骨董通りはやや持ち直したものの、まだ厳しい状況である。(不動産調査業者) 渋谷駅周辺の複数の開発計画の注目度は高く、当地区を中心とする相対的に旺盛な不動産需要を反映して、今後も地価は上昇傾向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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 上昇									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になっていること、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やや低下していること等を総合的に勘案すると、地価動向は前期から引き続きやや上昇傾向にある。 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、オフィス賃料及び店舗賃料が安定的に推移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、引き続きしばらくの間やや上昇傾向が続くと予想される。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A ※ 事業用・住宅用の取引について、取引件数が増加している一方で、売主側の売り控えが見られること、市場に出回る前に業者が取得していること等から、需要に対して供給が追いつかない状況にある。前期から引き続き供給に対して需要が上回っている状況にあるため、事業用・住宅用ともに全般的な取引価格はやや上昇している。
														B ※ 金融緩和政策により今後長期金利の上昇懸念があるものの、当地区周辺においてはJ-REIT、不動産投資ファンド等が選好する大型・優良物件に係る需要は供給をかなり上回っており、取引利回りは引き続き低下傾向にある。大型・優良物件に対する取引利回りは、競合関係にある当地区においても同様で、取引利回りは前期から引き続き低下傾向にあること、個人・法人投資家向けの小・中型物件に対する投資利回りもリーマンショック前の水準まで低下したこと等を勘案すると、前期から引き続き当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 恵比寿駅周辺のオフィスについて、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、築古で比較的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前期と同様である。大量空室部分の募集賃料水準や成約見込水準、今後地区内で竣工する新築ビルの立地、募集賃料水準、一定のテナントの需要がある地域であること等を勘案すると、賃料が明確に上昇又は下落している状況下にはなく、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、前期から引き続き引き合いが強い状況に変化はなく、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"> ・ マンション、戸建、事業用物件ともに買主側が取得希望価格を売主にあわせており、取引が活発化している。売買対象となる物件の品薄感がさらに高まっており、開発素地の取得は難しい状況になっている。(売買仲介業者) ・ 隣接する渋谷地区と同様に比較的堅調な賃貸市況が続いているが、賃料の上昇までは至っていない。恵比寿地区のランドマークビルから、外資系企業が退去するが現在のところ後継テナントは決まっていないようである。地区内の中大規模ビルは大部分が安定的な稼働で推移しており、まとまった規模の空室は出ても比較的早期に入居が決まっている。(賃貸仲介業者) ・ 現在、開発素地の取得が難しい状況にあり、今後、供給が減少する可能性もあるため、地価は当面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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 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の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、地下鉄及び私鉄の相互乗り入れにより池袋駅の乗降客数が増加したため、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、地価動向は引き続き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。このところ複数の取引が見られ、また鉄道の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かつたが、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高値で取引された。またサンシャイン60階通りで店舗・事務所ビルが取引されるなど最近複数の取引が成立している。回復する商業収益性が需要を押し上げており、最近の開発動向等の影響もあって取引価格はやや上昇している。 ※ B 本地区で平成23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る。周辺での平均的賃料はほぼ横ばいで推移し上昇までには至っていない。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おり、ビルによって差があるものの取引利回りはやや低下している。 ※ E 平成23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。一方オフィス需要も安定しているため、需給に変化がなく、地区全体のオフィス空室率は前期と同水準で推移している。そのため、本地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 ※ 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る。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く空き店舗は少ない。そのため、店舗が空けばすぐ後継テナントが決まる状況が続いている。このような状況から、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋西口	 0% 横ばい									景気回復による法人の動きが注視されたが、売買の問い合わせは増加する等、若干の明るい動きは見られるものの、実際には取引の活性化には至っていない。当地区及び周辺地区は当面新規供給、開発の動きはないことから、地域的变化に乏しく、築古のビルが多い地域のため、価格上昇をもたらす目立った要因はないため、地価動向は横ばいである。 物販店舗については稀少性及び潜在的な需要を下支えとする安定した収益性により、需要は堅調に推移していくと予想される。池袋東口の活性化及び景気回復による地価の上昇による波及効果は限定的であり、地域的变化に乏しいため今後も地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						 (前期) 0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 池袋東口地区の商業地における最近の売買については買い手の需要が強く、池袋地区における自社ビル保有を目的とする法人が見られる。取得のニーズが高まっていることから、売り控えの動きも出てきており、価格が上昇する要因にもなっている。10億円程度の取引及び高額帯(20億円から30億円程度)の取引も動きが見られる。住宅地においては、株価上昇の動きより、投資用マンションとして保有する動きが見られる。築浅のマンションについても単価は上昇傾向にあり、池袋駅周辺のマンションは、リーマンショック前の単価に戻ってきているとの見方も出ている。戸建住宅も、人気の地域は1割から2割程度の単価上昇が見られる。(売買仲介業者) 池袋西口地区は、前期と同じような状況で推移しており、既存の古いオフィスビルは引き続き空室が多く、賃料も回復していない。店舗ビルは需要が回復してきており、東口に比較すると弱いが一定の需要は見られるようになってきている。周辺では立教通り方面は依然から比較的人気があり、需要も底堅い状況が見られる。(売買仲介業者) 池袋東口は、今後、新規の供給物件も複数見られ、需要も引き続き安定的に推移すると考えられる。売買についても取得希望が旺盛なことから、堅調な需要の下支えを背景に地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 池袋西口は、景気回復の動きも実際には表面化しておらず、取引においても慎重な姿勢が見られるが、今後は注視が必要であり、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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>当地区は都心への通勤、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。分譲マンションの価格は高水準で安定しており、事業リスクが少ないことから、マンション適地の供給があれば取引価格は高騰する可能性が高い。従来、このような取引は局地的なものであったが、個人向けの戸建住宅地についても問い合わせは増加傾向にあり、需要は回復傾向にある。そのため、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。</p> <p>当地区のような人口増加が見られる都市部にあっては、マンション素地の供給は限られる一方、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。当期は、円安・株高の調整があったものの景気や個人消費は持ち直しており、今後本格的な景気回復が実現すれば、エンドユーザーの取得能力が高まっていくことから、当地区の地価の将来動向はやや上昇と予想される。</p> <p>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、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。従来、このような高値の取引は局地的なものであったが、個人向けの戸建住宅地についても問い合わせは増加しており、需要は回復傾向にあることから、当地区の取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>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は低位の水準にある。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。周辺地区における完成後の賃貸マンションの取引を見ても、利回りは低位安定的であることから、当期の取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 素地の供給が少ないため供給数自体は多くないが、当地区を含む周辺地区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、立地条件の良さから分譲価格は高水準にある。当期は、株高・円安の調整があったものの景気は持ち直していることから旺盛な需要に変化はなく、周辺地区でも分譲価格は高水準で安定していることから、当期のマンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>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。このような物件は築浅の物件との比較で劣るため、空室率は依然高めなため、未だ賃貸市場全体が好調に転じたとは言い難い。したがって当地区の賃貸市場は堅調ではあるが、マンション賃料は横ばいで推移している。</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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅用地の価格水準は、前期は上昇感があったが、4月から6月期は横ばいである。エンドユーザーの需要は強く、業者が買えないこともある。年始から円安・株高が続いてきたが、5月以降、長期金利の上昇もあって早めにおおうという動きもある。マンションの賃貸は、もともと堅調である。前期の1月から3月の繁忙期だったため、それと比べると4月から6月期の取引は減少したが、例年と変わらない水準である。賃料・空室率は横ばいだが、値頃感のある築浅の物件があるため、概ね築20年以降の古い物件は、なかなか成約しない。素地の供給が少ないため、分譲マンションの供給はあまりない。ファミリータイプで5千万円後半から6千万円が多い。優良住宅地であり、中古マンションも値下がりしにくいので、価格は新築とあまり変わらない。(中小不動産業者等) 当地区のうち小石川5丁目は、学区が良いことから特に需要が強い。賃貸市場は堅調であり賃料は横ばい。中古マンションは70㎡のファミリータイプで6,000万円程度である。マンション素地は売却物件が少ないため、取引は少ない。消費税が上がるので、早めにおおうという動きはあると思う。(売買仲介業者) 住宅ローン金利の上昇が気になっている。駆け込みの取引が増えるのか、様子見になるのか分からないが、足下では問い合わせが減少しており、地価の将来動向は横ばいと予測する。(中小不動産業者等) 景気がこのまま回復するのであれば、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇	△	▽	□	▽	□	□	—	—	<p>地価動向はやや上昇している。オフィス、店舗ともに賃料水準が安定する中、先高期待から取引利回りが低下している。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、これらの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>地価の将来動向はやや上昇すると予想される。今後も上昇傾向が続くかは需要者サイドが価格上昇に対応するかによるが、当地区でも、円安株高などの経済状況の今後の動向等が、売買当事者の先高感を通じて不動産価格を左右する要素となる。また、長期的な上昇には、売上高上昇等から賃料・空室率が好転する実態面での下支えが必要であり、近時、当地区が連続テレビドラマの撮影舞台となり、今後の繁華性・売上高向上を通じた不動産価格への好影響が期待される。</p> <p>A ※ 取引市場は、強気な供給側の姿勢による売り希望価格の上昇が続いていたが、金融緩和政策が実行され経済状況が変化しつつある当期は、売主が先高を見込んで供給を先送りしたため物件が少なくなり、取引価格も高い物件が見られるようになってきたため、取引価格はやや上昇で推移した。需要者側も上昇の動きに追随する局面に入った。</p> <p>B ※ 取引利回りは当期やや低下に転じている。当地区は、上野公園、アメ横等を誘引施設とする繁華性、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、金融緩和政策の中、円安株高へ変化する経済状況を受け、当地区でも先行き上昇期待が高まっており、優良物件を中心に取引利回りは低下している。</p> <p>E ※ 事務所の賃料水準は概ね横ばいである。大型ビルの中にもオフィス賃料の若干の下落があったが、空室率は低下し、賃料は総じて安定してきている。利便性の高さから一定水準の需要はあるものの、隣接する秋葉原などに比較すると安定感に欠ける。縁辺部のオフィスにおいては厳しい状況が続いており、同じ地区内においても、優良立地とは異なる状況にある。</p> <p>F ※ 店舗賃料は横ばいで推移している。当地区の店舗賃料は、繁華性の高い場所では、1階店舗賃料は裏通りでも高額な賃料を形成している。特に、アメ横商店街などでは、数坪程度の小規模店舗で高額の賃料帯を形成する場合がある。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、若年層向けのカジュアル商品が売れ筋である。そのため、高額消費を中心とする、当地区内の百貨店の売上も横ばいに止まる。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	墨田区	区部	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% (上昇)	△	▽	△	□	▽	△	—	—	オフィス賃料の下落は続いているが、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。法人・個人による自用・投資用の取引件数は増加しており、取引市場は好調な状況が続いている。ただし、これまで需要の中心であったマンションデベロッパーの取得意欲にこれまでの力強い伸びはない。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移するものの、上昇幅は縮小している。 株価上昇による消費者心理の改善や景気回復期待を背景に当地区の不動産市場は堅調である。金利・建築費上昇等の懸念要因はあるものの、東京スカイツリーの集客力は当面続き、今後も地域の発展が見込まれる当地区においては、投資先として相応の需要を維持すると予想される。したがって、地価の将来動向もやや上昇すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
				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 ・上野地区は、実際の取引価格等で上昇傾向が見られる。前期同様に募集価格が上昇し、売り物件の入手が困難になっている中、成立する売買価格は上昇している。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、マンションデベロッパー等の物件取得の動きは一時期より落ち着いているが、投資物件については、取引が過熱しており、取引利回りもこれまでの水準よりかなり低い。買い手としては法人・個人ともに多く、高額帯の取引も見られた。なお、物件が市場に供給されてから成約までの期間が短くなっている。また、アジア系(中国・台湾)の投資家の取得の動きが目立ってきた印象がある。(売買仲介業者) ・スカイツリーにより繁華性が高まったエリアは限定的で、周辺エリアの地価に対する影響は小さいと思われる。開業して1年経ったが、周辺エリアに大きな変動は見られなかった。(売買仲介業者) ・上野地区の地価の先高感政府の景気対策の影響が見られた。景気対策の継続など好材料が出てくると、地価上昇が続くと予測する。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、売り手買い手ともに様子見の傾向が窺える。今後の地価は、景気の本格的な回復次第だが、当面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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい (前期)  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。景気や個人消費が持ち直しているとは言え、当地区の分譲市場・賃貸市場への影響は限定的であり、未だ本格的な回復には至っていない。開発業者にとっての事業環境は依然として厳しい状況が続いていることから地価動向は前期に引き続き横ばいで推移している。 新築分譲マンションに対する問い合わせの増加等、明るい兆しはあるものの当地区におけるエンドユーザーの所得環境は未だ本格的に改善したとは言えない。今後は、住宅ローン金利の上昇や消費税増税、高騰する建築費等の懸念材料もあり、開発事業者の立場から見て必ずしも先行きを楽観視できないことから、当地区の地価の将来動向は当期と同様に横ばいと予想される。
														A ※ 当地区は大規模な土地は多いものの開発は概ね一巡しており、マンション素地となり得る大規模地の供給は少ないことから、ひとたびマンション素地の供給があれば需要が競合して価格が高騰する可能性もある。しかし当期は、円安・株高の調整もあってエンドユーザーの所得環境は本格的には回復しておらず、開発業者にとっての事業環境は未だ改善していない。そのため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、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低下圧力がかかっている。当期は、長期金利の変動はあったものの、比較的堅調な賃貸市場を背景として、当地区の完成後の賃貸マンションに対するJ-REITや私募ファンド、個人投資家などによる取得意欲は旺盛である。こうした需要に支えられて当地区の取引利回りは低位で安定しており、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、新築マンションの問い合わせは増えている。一方、中古マンションについては、当期における円安・株高の調整から景気や所得環境の先行きを見極めたい買主と、価格上昇を期待する売主との間で価格の目線が合っておらず、成約件数は伸びていない。全体として市場は回復しておらず、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、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あるが、賃料水準が比較的高いため、需要者は一部の中・高所得者層に限られる。当期は、円安・株高の調整もあってこうした需要者の所得環境は本格的な回復には至っておらず、賃料の負担能力が回復していないことから、賃貸市場は未だ上向いていない。マンション賃料は前期に引き続き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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇 (前期)  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大による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映してやや上昇している。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やや低下している。そのため地価動向はこのような状況を受けてやや上昇している。景気回復を背景とするオフィス需要増大が見込まれ、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高い。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踏まえると、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。 A※ 当地区の大規模なオフィスビルは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。周辺地区における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、取引価格は引き続きやや上昇している。 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いる。一方、売り物件が少ない中、旺盛な不動産投資意欲を背景に、周辺地区では活発な取引活動が行われている。そのため、投資物件が市場に出れば需要者間においてより激しい競争が予想されることから取引利回りはやや低下している。 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いもののオフィスの新規賃料は下げ止まっている。一部で募集賃料の上昇が見られるものの、総じて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で推移している。そのためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 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、空き店舗が少ない状態が続いている。そのため、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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 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、景気回復の影響等を背景にオフィス需要も高まりつつある。オフィス等の収益物件の取引利回りが低下しているため、地価動向は引き続きやや上昇している。なお、一部の規模が大きくスペックの高いオフィス以外は、月額賃料総額が20～30万円程度の小規模なタイプが需要の主流であり、これら2タイプに需要は集中し、それ以外の需要は弱い。 当地区は住宅を中心として、オフィスも底堅い需要のある地域である。当期にはオフィスビルや店舗で目立った取引はなかったものの、売り物件が減少する一方で取得意欲には高まりが感じられる。また不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であることを勘案すると、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くものと予想される。
					 (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								<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。ハウスメーカーの住宅については、消費税増税の駆け込み需要が見受けられる。品川地区のタワーマンションは人気に戻っている。戸建住宅で3億円を超える高額物件も成約している。(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が見られ、新規賃料は下げ止まっている。当地区の中小の事務所及び店舗は供給が少なく、空室が出れば、すぐに入居が決まる状況で賃料は横ばいが多い。(売買仲介業者) 中目黒地区の個人向けのマンション、戸建住宅とも需要者は増加しており、1億円を超える物件も取引されている。中目黒地区の戸建住宅については、売主が価格上昇への期待から、売却を控える動きが見られる。(売買仲介業者) 土地価格の上昇期待は強くなりつつあり、地価の将来動向はやや上昇と予測するが、今のところ、優良立地等一部の土地が上昇する程度と考える。(売買仲介業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	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、当地区の需要者層のマンション購買意欲も回復したため、需要は増加している。マンション賃料に大きな変動は認められないが、新築マンション販売は依然として好調で、かつ中古マンション市場も回復しており、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条件が整いつつある。そのため、地価動向は前期同様、やや上昇傾向にある。 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するものの、周辺地区を含めて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強いとは、現時点では明言しがたい。したがって、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想するものの、高騰した建築費の負担が続くことや、経済政策の効果に対する懸念が生じ始めている現状に鑑みれば、大幅な地価上昇が起こる可能性は低く、地価の将来動向は小幅の上昇基調と予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 景気回復が本格化すると期待感も相俟って、当地区におけるマンション需要は回復し、新築分譲マンションの初月販売率は高水準が続いており、昨年低迷を続けた中古マンション価格も回復している。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衰えておらず、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強まっている。したがって、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。 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。また、一時期のような過熱感を感じられないものの、投資家の不動産投資意欲は引き続き旺盛で、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やや上昇している。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、取引利回りは前期と同様、やや低下している。 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。一方、中古のタワーマンション価格は相次ぐ新築マンションの供給の影響を受けて、下落が続いていたが、価格調整が行われたこと及び当地区への需要が回復したことから、当期は一部回復したため、価格の上昇が見られた。したがって、マンション分譲価格は、当期やや上昇に転じている。 H ※ 当地区における賃貸マンション需要は依然として堅調である。特に前期の後半から当期の初めにかけてマンション取引が増えたが、実需に基づくもので賃貸に供するマンションの供給が増えた訳ではなく、また、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。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	<ul style="list-style-type: none"> ・ 豊洲地区内の大手デベロッパーによる分譲マンション及び隣接する東雲地区の分譲マンションの販売は好調と聞いている。新豊洲地区で進行中の大型プロジェクトへの関心は高く、照会も多いが、公表された価格と立地条件を比較した結果、豊洲駅周辺の中古マンションを選択する需要者も出てきた。8月初旬に行われる1回目の抽選結果が豊洲駅周辺の中古マンション価格にも影響を与えると見て、注目している。(売買仲業者) ・ 前期まで買手有利の市況であったが、4月から6月期は今まで低調であった中間層が主体の5千万円から6千万円台の取引が活発化し、7千万台の高価格帯の取引も増加しており、売り希望価格と成約価格の乖離が縮まったと聞いている。売り物件の在庫が減ったため、中古マンション価格の下落にも歯止めがかかったようである。来年の消費税増税を見据えた駆け込み需要は現時点で目立っていないものの、売り主側では相次ぐ新築物件の供給と中古市場における価格動向を睨みつつ、売却のタイミングを慎重に検討しているという話も聞く。(不動産鑑定業者) ・ 中古マンション市場も回復し、マンション素地に対する需要は根強く、地価は上昇傾向にある。しかし、建築費の上昇といった懸念材料もあるため、小幅な上昇に留まると予測する。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい							—	—	事務所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、取引自体は少なく、取引価格に顕著な変化は見られず、地区内の不動産マーケットは概ね安定傾向にある。オフィス賃料は空室率の改善に伴い下落から横ばいに転じており、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、経済等の政策効果の影響で景気の持ち直しの動きが見られる中、不動産市況についても回復傾向にある。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、地価の底打ち感強まっているものの、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が続くと予想される。	
														※	取引価格に大きな影響を与えるようなビル等の物件が市場に供給されるケースは少なく、取引事例もほとんどない状況にあるが、駅周辺では安定的にマンションデベロッパーの需要があり、地元法人の不動産投資需要もあり地区内で取引対象物件があった場合には取引価格は相応の水準になると予想されることから、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。中小規模のビルについても賃料の調整が進んだことにより、空室率の改善が見られる。立地や築年数等によっては住宅の賃料水準を下回る物件もあるが、全体的にオフィス賃料に底打ち感が見られる状況にある。したがって、オフィス賃料は下落から横ばいに転じている。
														※	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依然認められるものの、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、事業法人による取得の動きが見られる。一定の規模の土地は開発用地として複数のデベロッパーが競合し、立地によっては高値で取引されるケースもあるようである。業者等の取得意欲はあるものの供給される物件が少ないため、取引も少ない。最近では売主による物件の売却先送りなども聞かれるようになった。なお、エンドユーザーの需要に大きな改善傾向は見られないことから、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、売り出しから成約までの市場滞留期間は比較的短い。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持ち直しつつあるが、不動産取引に大きな変化は見られず、今後の景気状況によっては地価が底打ち後反転する可能性も有しているものの、一方で物件の選別化や需要者の動きに慎重さも見られるため、地価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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0% 横ばい			△	□	□	□	—	—	当地区は、商業エリアが狭く、市場規模も小さいことから物件数も少なく、とりわけ大きな変化は見られない。一部の個人投資家が積極的に動いているものの、当該取引の絶対量は少なく、地域全体の取引利回りに低下傾向が認められるまでには至っていない。賃料水準も特に変動はなく、横ばいで推移している。したがって、地価動向は概ね横ばいで推移している。 一部の富裕層の個人投資家に積極的な物件取得姿勢が見られたが、その他の投資家層の目線には変化は認められない。株価の上昇に連動して、取引件数の増加も見られたが、現在は、株価の上昇も一段落し取引件数も落ち着きを取り戻している状況にあり、取引利回りを低下させる要因は限られている。賃料の上昇も本格的なマクロ経済の回復が必要であるものの、当地区の地価上昇を惹起するほどの回復の兆しは窺えないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	□	△	□	□	□	—	—	A ※ 当地区は商業地エリアが狭く市場規模も小さいことから物件数も少なく、取引件数は総じて少ないが、株価の上昇を受けて一部の個人投資家が物件取得に積極的に動いている。総額1億円までの築年の浅い共同住宅の需要が強い。ただし、全体的な動きにまでは至っておらず、広く取引価格の上昇を確認できる状況にはないため、当期の取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 一部の富裕層の個人投資家が粗利回り7%の水準にまで目線を下げる状況も見られるものの、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という目線が大勢であることに変わりはなく、地域全体の利回り水準の変化にまでは至っていない。また、立地や築年数による物件の選別には、いずれの投資家も引き続き厳しい姿勢を継続しているため、当期の取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ オフィス物件については、賃料水準の調整が完了しており、賃料水準に特に変化は見られない。最寄り駅からのアクセスが良好な物件と、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物件では、テナント需要の二極化が鮮明となっている状況が継続している。なお、テナントニーズを満たす物件についても、賃料の反転にまでは至っておらず、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。
					(前期)  0% (横ばい)							F ※ 三軒茶屋駅から徒歩数分圏内が店舗需要の中心であり、特に、駅前、茶沢通り、世田谷通りに店舗が集積し、繁華性が高い。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はなく、当期の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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇 (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。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く明確な高値取引はないが、優良立地におけるマンション素地の供給が少ない一方、好調なマンション市場に当地区の立地ブランドが相俟って地価は当期やや上昇に転じている。</p> <p>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、買い需要は強まってきており、地価の将来動向は当期同様に上昇が継続す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 ※ 富裕層向けの総額1～2億円程度の億ションなど的高額物件については取引が活発化しているが、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が売り止めを行う動きが顕在化している。当地区は土地の供給が少ないなか、優良立地における分譲マンションの販売価格の高騰化を背景として、取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 良好なマクロ経済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、売り主側に再開発効果による将来の値上がり期待が強いいため供給は限られているが、売れ筋の価格帯はやや上昇傾向にある。当期は新築マンションの分譲はないが、住宅ローン金利の上昇傾向や平成26年4月以降の消費税増税を見越して実需層がかなり動き出しており、マンション分譲価格は総じてやや上昇している。</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ことが当地区の特徴であるが、人気の高い徒歩10分圏内のマンション賃料は従来から安定しているため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<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"> ・ 二子玉川地区では、株高等を背景とした資産効果により、収益物件については富裕層の動きが活発化しつつあり、1億円から2億円以上の高額マンションの取引が相変わらず活発である。一方、70㎡前後のファミリータイプのマンションについては売主も近い将来の値上がりを期待しているため、あまりマーケットには流通していないが、流通した場合には需要は旺盛であるため、市場滞留期間が短く取引されることが予想される。(売買仲介業者) ・ 三軒茶屋地区は、株価の上昇に伴い、前期比で取引量は増加したが、株価の推移に連動し、現在は落ち着きを取り戻している。条件の良い物件は、売り手が売却希望価格を上昇させる動きも見られる。一握りの富裕層の個人投資家が元気な印象であり、総額で8,000万円から1億円くらいまでの物件の動きが良い。取引利回りは粗利回りで8%が中心であるが、一部7%の取引も見られた。(売買仲介業者) ・ 二子玉川地区では優良物件の売却希望物件が少なく、需要超過の状態であるため、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ 三軒茶屋地区では買い手の希望価格に変化はなく、賃料水準にも変動はないことから、地価は横ばいで推移すると予想する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	<p>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、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せ、飲食店等の店舗賃料はやや上昇しており、また、景気回復期待が高まってきているため、地価動向はやや上昇に転じている。</p> <p>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て、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、強気な価格設定の売り物件等についてもある程度は市場で受け入れられる可能性があるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くものと予想される。</p> <p>A※ 当地区の中野駅北側商業地域においては、従来から取引は少ないが、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。景気回復の期待感・需要に対して供給が少ないことから強気な価格設定の売り物件が増えてきており、店舗家賃もやや強含んで上昇に転じているため地価水準及び賃料水準に対する市場の見方は上向いてきていることから、取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p>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、1階店舗の賃料水準については強含んで上昇に転じている。しかしながら、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いないため、取引利回りは横ばいである。</p> <p>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、好立地でも未だ空室は見られるが、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、駅近の当地区のオフィス賃料は横ばいである。</p> <p>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、5月頃しばらく空室であった店舗が埋まる等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昼時は賑わいを増したため、飲食等を中心に賃貸需要が厚くなったことから退店リスクや空き店舗が減少してきたため、総合的に見て当地区の店舗賃料はやや上昇に転じている。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 強気に価格設定されている売り物件が増えてきたが、取引成立には至っておらず、今のところ価格感に変化はないため地価は横ばいである。(中小不動産業者等) 北口の駅前商店街ではしばらく空いていた店舗が埋まった。特別に良くなっている訳ではないが、今までテナントが決まらなかった物件が決まってきており、店舗賃料は上昇傾向である。ただし、最高値である1階店舗の賃料水準はこれまでの水準と変化はなく坪10万円程度である。再開発ビルのテナントの従業員で昼時は飲食店が非常に賑わっているが、4月に開校した大学の学生の姿はあまり見られない。(中小不動産業者等) 住宅地は需要に対して供給が少なく、相談もかなり増えてきているため価格はやや上昇傾向である。商業地は売り物件が少ないが、仮に売りに出た場合には高値での取引が見込めるため価格はやや上昇である。(売買仲介業者) 再開発ビルの影響は限定的であるが、飲食店の売り上げには貢献している。また、景気が良くなる期待感があり、今後売主側の強気な価格設定が市場である程度受け入れられる可能性が見込めるため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 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が少ないことや、景況感の改善等によりエンドユーザーの住宅需要が底堅いことを背景に、開発業者の取得意欲は高い。買手側にやや強気の傾向もうかがわれる状況は前期から変わりはなく、マンション開発素地の地価動向は前期と同様にやや上昇基調にある。 エンドユーザーの住宅市場は、環境良好な好立地物件を中心に戸建住宅及びマンションの需要は増加基調が継続している。国内景気の先行きも改善の傾向にあり、今後も開発業者の旺盛な取得需要が継続することが予測されることから、マンション開発用地の地価の将来動向はやや上昇基調が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								※ A 当地区内及び周辺のマンション開発用地の事例は見られなかったが、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、開発業者の需要は引き続き強い。また、景況感の改善を背景にエンドユーザーの住宅需要が堅調に推移していることから、マンション適地の取引価格は前期と同程度にやや上昇基調にある。 ※ B 投資用物件は好立地の1ルームマンションを中心に引き合いは増加しているが、供給は少ないことから取引価格は前期と同水準にある。分譲マンションの取引価格、件数は景況感の改善や消費税増税前の駆け込み需要も相俟って堅調に推移しているものの、取引利回りの変動としては現れていないことから、取引利回りは前期と同様に横ばいである。 ※ C 分譲マンションの取引価格、件数は景況感の改善や消費税増税前の駆け込み需要も相俟って堅調に推移しているものの、取引利回りの変動としては現れていないことから、取引利回りは前期と同様に横ばいである。 ※ G JR吉祥寺駅周辺地域では分譲予定を含めて約7棟程度の新築マンションが見られるが、総じて高い初月販売率を維持しており、需要の底堅さがうかがえる。しかし、立地面で劣る物件は完売までにやや時間を要する状況に変わりはない。高額物件の供給も多く、富裕層の買需要も見込まれるが、当期における価格上昇としては明確に現れていないことから、マンション分譲価格は前期から横ばいである。 ※ H 吉祥寺ブランドの人気は高く、吉祥寺駅徒歩圏の住環境・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、1ルームタイプは供給過剰感から、築年の古い物件や立地の劣る物件を中心に低迷状態が続いている。ファミリータイプが需要の中心であり、新築物件で一部高額の成約賃料も見られるものの、総じて前期から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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0% 横ばい	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	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え工事(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るが、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に及ぼす影響はほとんどなく、地価動向は当期も横ばいである。 賃貸市場における明確な実需の回復は未だ確認できないが、オフィスの賃料、空室率ともにやや改善の兆しが窺え、また、店舗賃料は駅周辺の低層階については安定性を保っている。加えて国内の景況感は回復傾向にあり、駅や周辺商業ビルの更新も進んでいることから、当該更新事業の動向如何ではあるものの、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。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当期は当地区における高価格帯の取引は確認できなかったが、周辺のJR中央線立川駅前に立地するオフィスビルの信託受益権を投資法人が取得した事例からは、昨今のエクイティ市場の回復を背景に投資法人の投資対象となる優良物件については取引価格はやや上昇基調が窺える。しかし、その他の中小物件については動きが見られず、取引が確認できなかったことから、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 ※ 当期のオフィスビル市況は、賃料に下げ止まり感、空室率に改善の兆候が見られたものの、明確な実需の回復を裏付けるには乏しい。しかし、当地区における土地所有権付き物件への強い需要と、それに対する供給がないことから、投資法人が対象とするような一部の優良物件についての強い需要を背景に、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。 E ※ 当期のオフィス賃貸市況は、ビルの大小を問わず依然として厳しい状況が続いているが、ここ数年オフィスビルの新規供給が少ないことから、空室率は前期に続きやや改善の傾向にある。また、昨今の景況感の改善に伴うオフィスビル市況の回復基調を背景に、新規賃料水準にはやや下げ止まり感も窺える。しかし、明確な実需の回復を示すには至らず、前期に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階店舗や地下1階、地上2階の店舗需要は強く、入れ替えは常にあるものの空室は少ない状態が続いており、賃料は安定して推移している。しかし、吉祥寺駅からやや離れた立地や上層階の部分については、需要が弱まり空室も長期化していることから、店舗賃料は前期と同様に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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅については、景気回復への期待感や消費税増税前の駆け込み需要等から成約件数は増加傾向にあるものの、価格の上昇は顕在化していない。ボリュームゾーンを中心に幅広い価格帯において、物件の動きは良い。投資用ワンルームマンションの引き合いが増えているが、吉祥寺地区には供給が少なく成約には至っていない。主要な購買層である一次取得者層は、足元の景気動向にもあまり左右されず冷静な姿勢を保持しており、相場から大きく逸脱するような取引はなく、一定の相場が形成されている状況に変わりはない。(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における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る。なお、当地区は事務所需要が従来から少ない地区であり、空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) 住宅については、今後も不確定要素は多いものの、底堅い需要に支えられており、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、地区内の開発物件及び入居テナントの動向にもよるが、当面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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	JR立川駅至近の戸建住宅地については、今後の金利上昇、消費税増額見込みを睨んで、戸建需要を中心に富裕層による買意欲が高まっているが、容積率のやや低い住居系のマンション用地については、好立地物件の分譲価格でも概ね横ばいの状態である。建築工事費は上昇の傾向にあることから、開発業者の慎重な姿勢に変化はなく、地価動向は前期に引き続き横ばいである。 国内の景況は回復しており、実体経済も緩やかであるが回復しているものの、立地及び居住環境の劣るマンションの販売状況は芳しくない。戸建住宅地の価格の底値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るが、マンション用地については、販売中の販売状況、建築工事費の上昇及び今後のマンション販売計画等の見込みから、開発業者に用地取得に対する慎重な姿勢に変わりはないため、マンション開発用地の地価の将来動向は横ばいと予想される。 A ※ JR立川駅周辺の高容積率の地域を除いて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、JR立川駅から徒歩10分程度に位置する比較的規模の大きな取引事例を見ると価格水準に特段変動はないことから、取引価格は前期と同様に横ばいで推移している。なお、一部の好立地で優良な戸建住宅地に限れば、供給が少なく、最近、高値の事例も見られるほか、今後の消費税増額を見込んで開発業者の素地購入価格も高目の傾向にある。 B ※ 前期と同様に、資金的に余裕のある富裕層、個人投資家が投資用収益物件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が小さく、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、取引利回りは前期とほぼ同様、概ね横ばいで推移している。 G ※ JR立川駅周辺では、最近2棟の中規模マンションの分譲計画が発表されたほか、昨年から数棟の新規分譲マンションが供給されている。利便性のやや優る地域の中規模程度のマンションは、契約率も比較的高く、竣工時にはほぼ完売と思われ、総じて当地区においてはマンション分譲価格は前期と同様に横ばいである。なお、小規模マンション及び最寄り駅への接近性に劣るマンション等の契約率は低く、販売状況は芳しくなく、販売価格は下落している。 H ※ 単身者向け賃貸物件の需要は弱くなっている。特に、アパートは新築物件でも、騒音等を嫌う単身者が増えており、オーナー側も強気の賃料設定ができない状態である。また、ファミリータイプでは、立地、築年数及び整備水準等にもよるが、JR立川駅周辺地域の築浅物件は高稼働率で推移しており、賃料水準は安定的である。そのため、当地区のマンション賃料は前期に引き続き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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0% 横ばい	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	現在、立川駅北口側には北口西地区再開発事業が進展しているほか、大型家具量販店舗が平成26年春頃の完成を目指して現在工事中であるが、現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弱く、賃料はやや下落傾向にあるが、最近のファイナンス環境を背景に、投資法人向けの優良物件に対する需要が安定的に形成されるようになってきたため、地価動向は当期横ばいとなっている。 国内の景況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がある。今後は、特に地価形成に特徴的な変動となる影響要因は予想されないため、地価の将来動向は横ばいの傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0~3% 下落									※ A 立川駅至近の再開発地区内の取引事例を見ると、区分所有建物の一部を投資法人が取得したものであり、土地価格相当額はやや割高である。当地区内の取引は前期同様ほとんどないが、周辺の住商混在地域内の収益物件の取引はやや増加している。投資家による投資用商業物件が多いほか、駐車場等の土地の有効活用等の相談も増加している。国内の景況は回復傾向にあることから、投資法人向けの優良物件の取引価格は下落局面から当期横ばいに転じた。 ※ B 小規模事務所のテナント需要はやや増加傾向にあるものの、50坪以上の総額の張る物件の需要は依然として弱い。当地区内のオフィスビルについては、更新等の契約時には賃料の値下げ交渉が見られるものの、高い稼働率を維持しており、解約のケースも少なく、最近のファイナンス環境を背景に投資法人向けの優良物件の当期の取引利回りは低下に転じている。 ※ E 全般的にオフィス賃料の下げ基調は変化なく、募集賃料と成約賃料の乖離は認められ、フリーレント契約が常態化している。当地区は設備水準の優る品等上位のオフィスビル街で解約も少なく、稼働率は高い水準を維持しているが、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。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料は前期並にやや下落傾向にある。 ※ F 店舗は、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。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い。最近、幹線通り沿いの物件で、1年以上の空室物件に成約が見られたが、規模が大きく総額の嵩む物件及び上層階の物件の市場滞留期間は相変わらず長く、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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地については、JR立川駅周辺部でビルの建替、駐車場の有効利用等の相談件数が増加している。また、以前は総額2億程度の投資物件の相談が多かったが、最近になって、8億円から10億円程度の投資物件の相談が増加している。(売買仲介業者) ・ JR立川駅前の1階路面店・小売店舗の引き合い件数はやや増加しており、飲食関連の需要は相変わらず強い状態である。最近、JR立川駅南口至近に新築店舗ビル(一区画18坪から27坪)の募集が見られたが、未だ3階以上は入居者が決まらない状態である。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、立川駅に近い住宅地域は供給が少ない地域であるが、最近宅地開発が多く見られるようになり、取引件数は増加の傾向にある。また、消費税増税を見込んで戸建開発業者の素地仕入価格は高くなっており、入札価格に相当の開きがある。(売買仲介業者) ・ 商業地については、最近、事業用のビル用地の取得のほか、投資用の収益物件の取引も見られる。中小企業の景況感は改善していないものの、国内景気は緩やかであるが回復の傾向にあって、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、実体経済はあまり改善していないので、中間所得層の動きは弱い。富裕層の投資意欲は続いていることから、今後の施策にもよるが、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落										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、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。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いため、取引が旺盛な都心エリアからの波及効果も及んでおらず、地価の下落基調は継続している。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少傾向にある。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ず、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り形で成約しているが、駅からの距離による差別化は継続し、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。	
															※ 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が多く、空室の長期化やシャッター化が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、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縮小傾向が続き、後継テナントがなかなか決まらない状況から、オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。 ※ 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"> ・ 売り希望価格と買い希望価格が歩み寄りを見せており、価格差は小さくなっているが、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ぼ見受けられない。人口の減少に歯止めがかかってきているが、八王子市内の大学などの都心回帰の現象が散見されている。また、八王子駅周辺での事務所・店舗の撤退も散見され、後継テナントが決まらない状況である。消費税増税に伴う駆け込み需要は現時点では見受けられない。(売買仲介業者) ・ 平成24年の下半期は、全体的に取引件数が減少しており、平成25年上期はその状況からは脱却しつつあったが、その取引も一巡し、結果として世帯年収等が低い需要者が主たる需要者となっていることから、成約価格帯の水準が低下している。物件の二極化による選別が図られ、市場滞留期間の長期化の様相を呈している状況に変化はない。他エリアの動向は比較的良好であるが、売買における市場参加者は八王子市内で完結するケースが多いため、その影響を受けることはなく、取引が旺盛な都心エリアからの波及も及んでおらず、地価の下落基調は継続している。(売買仲介業者) ・ 八王子市内で土地区画整理事業が進められていること、隣接市で大型店舗の出店が計画されていること、景気動向に明るい兆しが見られることなどの好材料もあるが、それに伴う波及効果は限定的と見られるため、地価水準はやや下落と予測する。(売買仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0% 横ばい										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。ただし、取引価格の上昇に勢いがなくなり、景気回復等に対する期待感が薄らいでいることなどから、地価動向はほぼ横ばいである。 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。前期においては、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ったが、当期においてはややその傾向に陰りが見られるため、地価の将来動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
					 前期 0～3% 上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区は県内随一の繁华性を有することと、駅前立地の稀少性から需要は底堅い。当地区周辺の繁华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。なお、東京エリアに比べて割安感があるほか、景気回復と横浜駅ビルの建替等に対する期待感等から、前期において取引価格は上昇傾向にあったが、当期は空室率に変化はなく、横浜駅ビルの建替に対する期待感も落ち着いたことから、取引価格は横ばいに転じている。	
														B ※ 前期と比較して、取引価格が上昇から横ばい傾向に落ち着き、オフィス賃料及び店舗賃料は、依然として横ばい傾向で推移している。そのため取引利回りは低下から横ばいに転じている。 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、一部のビルの募集賃料については、値上げの声も聞こえるようになってきており、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、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、オフィス賃料は総じて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。今後は、徐々に開発が進んでいるみなとみらい地区との競合関係にも留意が必要である。	



※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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)									過去数期の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、依然として明確に地価を上昇させるほどの力強さは認められず、当期の地価動向も概ね横ばいで推移している。 前向きな動きが出始めていることのほか、大型商業施設の開業や、暫定利用していた敷地を本格的に開発する動き等が見られること、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)され工事が順調に進捗していることなどから、長期的には地価は上昇する可能性があるものの、当面は地価の将来動向は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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 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、MM21地区内への本社又は支社機能の移転、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、取引価格は引き続き横ばいで推移している。
														※ MM地区の賃料・空室率については、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いが、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から、取引利回りは概ね横ばいである。
														※ MM地区のオフィス空室率については、概ね横ばい傾向である。ただし、新築ビルの完成前に、複数フロアの一括入居が決まるなど、前向きな動きも見られる。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。 ※ 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。6月21日に大型商業施設が開業したため、一次的に多くの観光客等で賑わいをみせるなど、明るい材料もあるが、依然として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"> 横浜駅西口は、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、駅近くに投資適格性を有する売り物件が出れば高値での取引が容易に想像されるので、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、大型商業施設が開業したことにより、集積度及び熟成度の向上に寄与したと思われるが、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) 住宅系の物件の投資物件は取引されているものの、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、地価の将来動向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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい 前期  0% 横ばい							—	—	当地区は集客力に優れ1階店舗の賃料水準も、空き区画はあるものの依然として堅調であり、相対的に稀少性が高いといえる。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、地価の上昇は認められず、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が、やや景気回復や消費増大に対する期待感が薄いというため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
						<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。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、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依然として横ばい傾向で推移している。
														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ことに伴い額は増加しているものの、中長期的な売上増を確信するほどではないため、出店意欲の向上までには至っていない。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。
														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、賃料上昇への効果は限定的で、やや空き区画が目立ってきたという声までである。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"> ・ 良好な物件が出てこないため他の地区で取引が増加するなかで当地区の取引量は相変わらず少ない。(売買仲介業者) ・ 店舗を取得して外資系パレルが出店した事例があったが、地元組合からの新規出店の承認を得ていると思われる。(売買仲介業者) ・ 賃貸店舗のテナントは、もともと地元で営業していた店舗で占められている。一部エリアでは無名ブランドの断続的な入替が見られるが、路面店(1階)以外はテナント付きが悪い。(売買仲介業者) ・ 当地区はテナントで組合があり、新規テナントは入居の際に審査が行われる。当地区にふさわしくないと判断され、出店できないテナント(ドラッグストア等)がある。(売買仲介業者) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、大きな変動はなく、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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)							—	—	当地区における取引は少ないが、地価水準は収益性によって大きく左右される。賃料水準は底値圏で横ばい、空室率は高止まりで横ばいでそれぞれ推移しており、典型的な市場参加者である法人投資家等の期待利回りにも大きな変化はないことから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 最近の景気回復基調により、主要なテナントである自動車・半導体関連企業の業績も回復に向かっていくことから、今後オフィス需要回復への期待感はあるものの近年のオフィス市場の動向等から見ると、テナントのニーズ(移転・集約等)に対応可能なオフィスビルは少なく、堅調なオフィス需要を見込める材料は少ない。当期においても、前期と変わらず投資用物件としての魅力は弱いまま推移しており、格別の変動要因はないので、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			A ※ 取引価格は駅からの距離及び建物を含む収益力等に影響される。前期と同様、当地区における取引は少なく、空室率が高止まりしていることから、賃料の上昇は見込めない。最近の景気が回復基調となり、企業業績も全体的に回復の兆しを見せていることから、賃料も底打ちの期待が高まっている。以上のことから、当期の取引価格は横ばい傾向で推移している。
														B ※ 前期以前から変化はなく、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。最近の経済状況から、賃料上昇への期待感も出てきているが、当期において具体的な動きには表れていない。やや改善の兆しが見えてきたものの、空室率が高止まりしている状況に大きな変化はなく、取引価格も横ばいであるので、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 前期以前と比べて大きな変化はない。既存オフィスの賃料は当期においても横ばいで推移している。10坪未満の小さな物件は共益費込坪10千円程度で決まることもあるが、既存の中規模オフィスについては同坪7千～8千円程度、築浅の物件で同坪9～11千円程度で募集している。また、一時見られた長期のフリーレントも期間が短縮又はなしでの募集・契約も増加してきたため、賃料上昇への期待感もあるものの、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。
													F ※ 当地区の店舗は、新横浜駅前広場周辺を除くと、集客力の高い大型商業施設はなく、オフィスビル1階の飲食・小売店舗がほとんどで、賃料は、場所や業種によってもばらつきがある。立地条件によっては1階部分の店舗が撤退して事務所になる物件も見られたが、立地条件が良好な物件は短期間で後継店舗が決まるケースも少なくないことから、当期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"> ・ 従来30坪から40坪の需要が多い地区だが、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見られる。(賃貸仲介業者) ・ 当期もオフィスなどの需要は見られず、新横浜周辺のロードサイドで第3京浜へのアクセス性の改善を期待した倉庫や飲食店舗需要が見られる状況に変わりはない。(売買仲介業者) ・ 当期もオフィス需要は弱く、地区内の移転が見られる程度で、地区全体の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、回復の兆しは当期も見られない。(賃貸仲介業者) ・ 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かと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇									前期と同様、ニュータウン内のマンション素地の取引は少ないが、生活利便性が高く人気のあるエリアであり、分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができ、マンション素地が売り出された場合、デベロッパー間で競合することから、地価動向についてはやや上昇傾向で推移している。 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、周辺商業施設も整っているなど生活利便性が高く、ニュータウンとして熟成しておりエンドユーザー購入者からの人気を維持し、マンション素地市場が活況であることを考慮すると、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素地の取引は少ない。ただし、当地区は子育て世代を中心に人気が高いエリアで、駅周辺の商業施設は休日に賑わっており、高い人気を維持していることから、都筑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、生活利便性が高く、取引価格は前期に比べやや上昇している。
															B ※ ファミリー向け賃貸マンションを中心としたエリアであり、従来から投資物件が取引されることは稀であり、数億円程度の個人地主による賃貸マンションの供給が散見される程度である。物件の個別性によってその取引利回り水準にはばらつきがあるが、取引利回りは概ね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、販売総額を抑えて単価を維持する販売努力も見られる。需要は潜在的に強いものの、供給も多いため、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。
					(前期)  0～3% (上昇)								H ※ 当地区では公的賃貸住宅を中心に市場が形成され、従来から賃料水準が比較的安定的に推移している。民間供給物件では、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、地主の土地有効活用による物件が多い。駅に近いエリアは依然として人気が高く、需給は均衡しているため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	前期に引き続き取引はないが、収益性・事業採算性に着目して地価が形成される地域であり、その構成要素のうち、店舗賃料は前期に引き続き上昇傾向で、空室率も引き続き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。 景気は回復基調にあり、企業業績も回復しつつあるなかで、不動産市場にも明るい兆しが見えてきている。このような状況下で、消費者のマインドが回復してきたこと等から、区内の商業施設は活況を呈しているが、大型商業施設等の進出は少ない。一方、横浜市や都心へのアクセスの良さから、顧客の流出も懸念されるため、今後、店舗賃料水準の更なる上昇は期待し難いことから、地価の将来動向は横ばい傾向になると予想される。
														※ 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く、裏通りに面する小規模な店舗敷地等の取引のほか、関連する物件として、旧来からの地元の土地所有者の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。概ね、収益性・事業採算性に着目した価格形成がなされており、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。
					(前期)  0～3% 上昇								※ 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上記のとおり収益性・事業採算性に着目して形成される傾向にあり、空室率については概ね横ばい、店舗賃料は前期に引き続きやや上昇傾向で、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。また、需給ともに限定的なため均衡状態が続く。さらに、前期と同様、特に大きな動きもなく、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、大型の商業施設が集積・熟成しつつあること、比較的広域にわたる商圏の背後人口も順調に増傾向にあることから、今後も継続的に高い収益性が見込めるため、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やや上昇傾向で推移している。
				都筑区センター南・北		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
				住宅・商業		<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堅調に推移しており、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、査定値を上回る成約事例も見受けられる。(売買仲介業者) ・80～90㎡で4,000万円台の中古マンションの売れ行きが良い。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。来場者増加の一因になっていると思われる。(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見ると、当期も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いため、市場の動きは少ない。賃貸市場の動向としては、新横浜地区より賃料水準は高いものの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見られる。(賃貸仲介業者) ・住宅については、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した。(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見ると、当期も地価に今後大きな変動は見込まれず、当面は横ばいと予測した。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区		美しが丘	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当期には、マンション素地の取引は把握されなかったが、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。マンション素地についても、同一沿線の他の駅圏の事例等から判断し、やや上昇傾向である。 マンション素地が供給された場合のデベロッパー間の競争は引き続き激しいと予想するが、現時点において、当地区におけるマンション分譲価格は上限に近く、概ね横ばいであることから、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 ※ 当地区は駅周辺の商業施設の充実が街の人気を高めており、高価格帯でのマンション分譲が可能であるが、駅徒歩圏内のマンション素地の供給は少なく、マンション素地が売り出された場合には競争が激しくなることが確実である。また、同駅徒歩圏内は、一般住宅地の成約価格も上昇しているため、全般に取引価格はやや上昇している。
														B ※ 当地区の特性から、賃貸物件はファミリー向けが中心となっているため、1ルーム等の収益用不動産の取引は稀である。従来より地価と家賃水準との関連より取引利回りは低水準となる特性がある。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分の美しが丘2丁目5月分から最終期の販売が始まった分譲マンションの平均単価は260万円/坪台である。同駅至近で電鉄会社が完売した定期借地権付マンションの平均単価が250万円/坪であったが、土地が所有権である場合には300万円/坪超と換算され、駅近物件の価格としてはこれまでの価格水準と概ね同じである。また、青葉区内で数期に分割分譲中のマンションの価格にも大きな変動は見られないため、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当期も見られたが、駅から遠い立地条件の物件であるにも関わらず、概ね順調に入居が進んでおり、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"> ・ 当期は前期に引き続き販売センター等への来場が好調で、例年と比較しても多かった。今後の金利上昇・消費税増税の予測を背景に、今が買い時と判断し、新たに購入を検討し始める顧客が増えている。成約についても、前期に引き続き堅調であるが、地価の上昇までには至らなかった。戸建住宅の需要者層に対し政府の経済対策の影響は限定的であり、堅調な成約状況とはいえ、土地価格が6,000万円を超えると成約に時間がかかる。(売買仲介業者) ・ 売り物件数は例年より増加傾向で、売り希望については、買い換え目的が増えている。地価上昇を見込んだ売却相談が多かった。(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動きが良好で、価格は横ばいである。駅周辺の新築物件との価格面での差別化も出来ている。(売買仲介業者) ・ 株価高の影響によりワンルームマンションや一棟アパートの取得を検討する者が散見される。(売買仲介業者) ・ 当地区では、自己利用目的の取引が多く、転売目的の取引はない。(売買仲介業者) ・ 成約状況は、来期も当期と同様に堅調に推移すると予測するが、東京都心部で明確に地価上昇が見られ、その余波を受ける形とならないと地価上昇には至らないため、当面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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	都心部を中心とした土地価格の上昇傾向や川崎駅周辺に係る種々の発展的要因を背景に、店舗の賃料や稼働率が底堅いと判断が市場に浸透しつつあり、優良物件に対する稀少性、取得意欲は高水準を維持するとの判断が一般的とされる状況等を反映して、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区においてはとりわけ商業施設が堅調であり、今後においても就業人口や背後人口の増加が見込まれていることから、商業施設が当地区の土地利用及び地価水準を牽引している状況が窺える。すなわち、商業施設の集積や周辺利便施設の整備が進捗中であることを考慮すれば、当地区の地価の将来動向としてはやや上昇傾向で推移すると予想される。
														※ A 川崎駅周辺における商業施設の開業が相次いだり、今後においても断続的な予定、計画が顕在化しており、当面は店舗集積の進展により商況の向上が見込まれる。また、西口における大手メーカーの本社ビルの竣工、使用開始に伴い7千人規模の従業員が就業する見込みで、さらに、平成29年度には駅北口に自由通路と駅改札の新設が予定されているなど、商業施設を中心とする相乗効果や期待感を反映して、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り、また、賃料は概ね横ばいの傾向であることから、今後取引利回りは低下する可能性があるものの、現時点においては取引利回りの明確な低下を示す実績、動きは認められないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ E 平成24年中に見られた空室率の上昇及び賃料下落から改善の傾向を示しており、築年や建物水準、立地など物件の優劣に起因する二極化は見られるものの、地区周辺における一体的な開発による利便性の向上や期待感を反映して、総じてオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ※ F 前述の大手メーカー本社ビルの使用開始等により、今後も駅周辺地域全体の就業人口、顧客量の増加が顕在化しつつあり、また、当地区における商況は発展傾向にある。当地区における現状と発展傾向に起因して相応の店舗需要が認められるが、現時点においては目立った上昇の動きはない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"> ・ 現段階では優良な売り物件は市場に出ておらず、取引市場は活況を呈しているとは言えないが、買い希望は一定程度存しており、雰囲気自体は悪くない。投資適格性を有する大型で一棟の賃貸住宅が比較的高値で取引が行われるなど、優良な物件が売りに出た場合は買手が集まる。(売買仲介業者) ・ 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る状況が続いており、空室率は徐々に改善している。(賃貸仲介業者) ・ 東京との賃料格差がさらに縮小しているため、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。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と考える。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況は底を脱した感があり、商業集積の高さや良好な売り物件の稀少性などから、地価水準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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は賃貸・取引いずれも安定的な需要が見込まれる人気エリアであるが、売り物件は少なく駅周辺若しくは開発適地などの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て、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種々の用途にわたる開発計画が進捗しているが、当地区もその影響から人口の増加、土地利用の高度化が見込まれており、賃貸・取引需要も依然として堅調な推移が期待されるため、今後地価の将来動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
														A ※ 隣接する武蔵小杉駅周辺において、工場跡地やグラウンド跡地等の大規模開発により高層マンション、商業施設及び商業ビルが順次竣工し、今後も複数の供給が予定されているが、その影響から周辺地域の開発適地に対する旺盛な需要は継続しており、比較的高値の取引も散見される状況にある。当地区においても開発適地を中心に需要は底堅く推移しており、取引価格はやや上昇傾向が継続している。
														B ※ マンションの賃料水準については、単身、ファミリータイプともに概ね前期と同水準で推移しており、また、分譲マンションの取引価格についても概ね横ばいで推移している。すなわち、賃貸マンションに係る取引市場及び賃貸市場は安定的に推移しており、当地区における取引利回りについても概ね横ばいで推移している。
														G ※ 当地区の分譲マンション市場は、概ね最寄り駅から徒歩10分圏内の物件が需給の中心となるが、立地や住環境に優れる物件は平均分譲価格5,500万円でも完売している。なお、隣駅の武蔵小杉駅周辺において、品等の高いマンションが断続的に供給されており、便益施設の利便性等の観点から、相場の上限は武蔵小杉エリアとなる。また、東京都内との比較においては販売価格に割安感が認められるも、神奈川県内にあつては価格水準が十分に高位に位置することから、分譲価格の引き上げは困難であるため、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。
					前期  0～3% 上昇								H ※ 当地区における賃貸マンション需要は、単身からファミリー向けの各タイプにおいてその需要は底堅い。築浅の物件や駅至近の物件など、稀少性が高い物件については、やや高めの賃料設定で制約するケースも見られるが、マンションの全体的な賃料水準として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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇									武蔵小杉駅周辺においてはマンション、商業施設、オフィス等の建設が継続しており、昼夜人口の増加が確実視される状況にあるため、物件取得に係る意欲は依然として旺盛な状態が続いている。今後も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。 マンション、店舗等の建設が進捗するなか、平成25年3月に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、交通利便性がさらに向上し、これをもって鉄道網の整備は一段落している。このように、地域内の建物建設等が進捗し、今後の計画の内容、時期等が具体化しつつあるため、地価の将来動向は上昇傾向が続くものの、変動幅が縮小傾向で推移すると予想される。	
						△	▽	△	□	□	△	—	—	A ※ 武蔵小杉駅周辺は再開発事業が進捗中で、高層マンション、商業施設が相次いで竣工する予定であるほか、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、大学キャンパス移転による校舎跡地には市立小学校の新設計画が公表されているなど、各種便益施設が計画的に配される予定である。これらの住環境、利便性の向上を織り込んだ高値取引も散見され、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向にあるものの当地区の地価上昇に沈静化の動きも見られ、投資採算性に基づく価格等を反映して、取引価格上昇の程度は小幅になりつつある。	
															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まれること等により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。投資適格性の高い規模の大きい物件に係る取引利回りは概ね横ばいであるものの、比較的小規模の店舗ビル等にとっては賃料の上昇を越えて取引価格が上昇しているため、総じて取引利回りはやや低下傾向にある。
															E ※ オフィスビルの空室率は改善傾向にあり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているものの、JR武蔵小杉駅に隣接する社宅跡地に地下1階地上11階建の店舗・オフィスビルが竣工したことが、需給緩和の一要因となっている。なお、今後の空室率及び成約賃料の悪化が懸念されるが、現時点において影響は顕在化していない。 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、また、今後更なる増加が見込まれることから、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。一方で、現時点においては店舗の供給は限定的であるため、需給バランスから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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅は、土地15坪程度、3階建て5,000万円台の建売住宅が取引の中心で、価格は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・広域から需要者が集まる武蔵小杉のタワーマンションを除き、当地区の需要者の中心は地元住民である。タワーマンションの新規供給は継続しているが、売行は引き続き堅調であり、中古マンションの成約価格水準についても概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・消費税増税による影響は限定的であり、表面化していない。(売買仲介業者) ・商業は、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) ・現時点では消費税増税による影響は限定的であり、元住吉・武蔵小杉ともに安定した人気があることから、地価は引き続き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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	建築費の上昇、今後の消費税の動向、金利上昇予測等の懸念材料はあるものの、当地区におけるマンション素地の稀少性及びデベロッパー間での競合状況を背景に、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。 将来における金利上昇、消費税増税によりエンド購入者の取得意欲が減退する可能性があることが懸念材料であるものの、マンション素地が稀少であることから、デベロッパー間の競合が激しく、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 ※ 当地区の駅近接のマンション地域の範囲は狭く、マンションを中心とした住宅地域として既に成熟しており、開発素地が稀少であるため、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。マンション素地に対する需要は引き続き旺盛であるため、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周辺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引き続き高額取引が散見された。そのため、当期の取引価格は前期に引き続きやや上昇している。
														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や投資用のマンション1室の取引が見られ、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。取引利回りは個別性が強いが、粗利回りで7～10%程度が中心となっており、取引利回りは概ね横ばいである。
														G ※ デベロッパーへのヒアリングによると、前期同様駅徒歩5分以内の駅近接エリアで250万円/坪、徒歩10分圏内で200万円/坪程度が価格設定の上限となっており、変化はない。発売物件の地域性及び個別性による分譲単価及び総額の差異が大きいものの、当地区におけるマンション分譲価格は総じて横ばいである。
H ※ 当地区においては、新築賃貸物件の竣工は限定的であり、需要は概ね堅調である。したがって、物件競合関係に大きな変動は見られず、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"> ・ 成約価格には大きな変化はないが、これまでに売れ残っていた在庫の整理が進んでいる。(売買仲介業者) ・ 需要者の購入マインドが上がってきている。(不動産開発業者) ・ 金融機関の積極的な姿勢は変わらない。(売買仲介業者)(不動産開発業者) ・ 中古マンションは、高額帯(5,000万以上)の物件も動きだし、一部の条件が良く、人気のある物件は、分譲時の価格を上回って取引されるケースも出てきた。(売買仲介業者) ・ 素地の取引に関しては、特に、マンション素地について売り主側の強気の姿勢が目立ってきている。(売買仲介業者) ・ 中古の戸建は、総額と地勢(坂が多い等)から、横ばいから弱含み傾向である。(売買仲介業者)(不動産開発業者) ・ 多摩線沿線の五月台、栗平の人気は比較的高い。(不動産開発業者) ・ 5月のゴールデンウィーク明け頃から、徐々に客が増え始めている。とりあえず、地価も消費税も上がらないうちに買ってしまおう、という客は多い。(不動産開発業者) ・ 地価が大きく上昇することはないが、売り物件が少なくなってきた等から、当分やや上昇で推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 売主と買主の価格のギャップが縮小しており、地価の将来動向は横ばいと予測する。(売買仲介業者)(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落 (前期)  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。このような収益性の低下等により、買い手は慎重なことから、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途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。今後の賃貸市場は現在と同様で、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、賃料の下落による他地域への移転や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。オフィスの縮小移転や撤退の動きは、以前に比べると減少しているが、需要が少ないなか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いるため、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ており、需要が弱いことから、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、コインパーキング等で一時利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、賃料はともに下落しているため、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、需要自体が弱いことから、空室率は高止まりしている。以前に比べるとコスト削減を目的とした縮小移転や閉鎖の動きは減少しているが、需要は小規模なものが中心で、オフィス市場に底入れ感は見られない。このように需給ギャップが埋まらないなか、借り手が要求する家賃水準は下落していることから、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、閉鎖する店舗も見られ、需要は弱い状態が続いている。最近では、一度空くと次のテナントが決まるまで以前より時間がかかるようになり、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"> ・ 賃貸オフィスについて、以前に比べると縮小移転や退去等の動きは減少してきたが、需要自体が少ない状況に変化はなく、テナント誘致には苦労している。ニーズは10から15坪程度の小規模なものが多く、家賃や敷金も借り手市場であるので、下落している。(中小不動産業者等) ・ 相続税の改正に伴い、地元富裕層から資産整理目的の収益物件や遊休地等の売却依頼が増えてきたが、商業地の場合は、好立地でも自ら使う需要や賃貸目的の投資需要がともに少なく、なかなか買手がつかない。(中小不動産業者等) ・ 昨年あたりからマンション市場が持ち直してきており、広めの中古マンションをを求める需要が増えている。新築のマンション市場も持ち直しており、大手不動産業者等が用地の取得に動いているほか、賃貸マンションの建設も増えてきた。(中小不動産業者等) ・ 長野市においては、政府の経済対策による経済効果は今のところみられず、取引市場や賃貸市場の改善は当面見込めないため、地価はやや下落の傾向が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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	△	△	県内における経済は持ち直しを見せ、企業収益にも改善の動きが見られる。また個人消費についても底堅く、全般的に県内景気は改善している。万代地区の商業地においては、企業等による堅調な土地需要を背景に、一部の優良立地では取引価格の上昇が見られるようになってきた。このような好調な万代地区の影響を受けて、隣接する当地区においても地価に底値感が漂い始めている。当地区においては、将来のインフラ整備に伴う地価上昇期待から供給物件の出し惜しみをする地主も一部存するものの、万代地区ほどの需要がないために地価は上昇するには至っていない。そのため、当期の地価動向は下落から横ばいに転じている。 隣接地区においては、既に取引価格の上昇が見られる。今後本格的な景気回復局面に入れば、当地区においても投資需要の高まりとともに、地価も上昇期を迎える。その際、今後予定されている当地区周辺に位置する市民病院跡地の入札結果が投資市場における需要の程度を認識する拠り所となる。入札結果次第ではこれまで抑えられていた投資需要が一度に顕在化することも有り得るが、今後の賃貸需要の伸びは限定的であるため、当分の間、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0~3%下落									A ※ 地元新聞社の新社屋ビルの開業等話題性の多い万代地区や、駅舎高架による南北間の動線の改善が期待される当地区においては、全国的な不動産投資市場の活況から東京方面からも不動産を物色する動きが出てきている。万代地区を中心として当地区までのエリアは商業地としての立地ポテンシャルが高く、特に一等地を中心に潜在需要が顕在化しつつある。当地区においては投資適格性を有する業務施設の供給が不足していることから、需要の回復と相俟って取引価格はこれまでの下落から当期横ばいに転じている。 B ※ 大胆な金融緩和及び景気回復期待から新潟市を代表する万代地区周辺の商業地においてはやや需給が逼迫し、一部の優良物件については取引利回りに低下が見られる。しかし、万代地区ほどの集客性が認められない当地区においては、インフラ施設の整備による顧客流動性の向上に対する期待は高まっているものの、現状において賃貸市場への影響はない。また、当地区においては投資適格物件が少ないため、投資家による明らかな投資需要が認められる状況には至っていない。そのため、取引利回りは前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 G ※ マンションについては在庫調整が進んだ結果、賃貸マンションのみならず分譲マンションについても需給が逼迫している。分譲マンションについては、供給不足から新築・中古物件ともに分譲価格は上昇している。賃貸マンションも旺盛な需要に支えられて賃料・空室率ともに前期に引き続き改善傾向にある。したがって、マンション価格及びマンション賃料はそれぞれやや上昇傾向で推移している。 E ※ 当地区においては、一部需給関係を逸脱した賃料設定のために空室率が高止まりしている物件も存するものの、全般的には底堅いオフィス賃貸需要に支えられて、前期から当期にかけては低位安定的な賃料水準を維持している。また、店舗についても、物件の供給数が少ないことから比較的賃料水準は安定的に推移してきている。そのため、店舗賃料及び事務所賃料はともに当期下落から横ばいに転じている。

※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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地・商業系のビルについては売出し物件がないため価格上昇が顕在化していない。しかし、これまで悪かった不動産市況が底を打ち、リバウンドが意識され始めている。(売買仲介業者) ・ 万代から駅南にかけて一棟買いのマンション、商業ビルといった物件を探している買い手がいるが、売り物がない。不動産業者が強気になり始めたシグナルではないかと考える。上昇し始めのイメージである。(金融機関) ・ 何年かして駅前の再開発が始まれば、ビルが新築され駅南への賃貸需要が減る可能性もある。一方で駅の高架化により南北の往来が楽になると、その効果は一般には駅南の方が大きく、店舗等の需要が強くなると考えられる。現にそれを見込んで土地を売り控えている地主がいる。(金融機関) ・ 駅前の再開発の効果により店舗等の需要が強くなり、地価の将来動向はやや上昇と予測する。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0% 横ばい										周辺地区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。このため地元投資家を中心に堅調な不動産需要が見込まれるものの県外投資家は依然様子見の状態にあるため需要の増大には至っていない。そのため地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区で塩漬け状態にあったデパート跡地については本年7月に再開発事業の都市計画決定があったこと、また周辺地区での再開発事業の進捗等から、今後当地区では人口や繁华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様子見感が強いので需要は弱い。経済情勢の好転や再開発事業等の進展に伴ない県外投資家による需要が期待されるが、当分の間は地元投資家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。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 中心部では前期に引き続き地元企業によるオフィスビル等の取引が見られた。当地区では地元投資家による小規模物件に対する需要は強いが、良質な売り物件がないため売手市場になりつつある。ただ地元投資家は収益性を見極めた慎重な姿勢のもと取引に臨んでおり、取引に大きな加熱感が見られないので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いる。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、飲食店等の出店で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前期同様概ね横ばいで推移している。
																E ※ 地元企業による賃貸需要が見られるが、一方でオフィスの統廃合が続いていること等からオフィス床は供給過剰傾向が続いている。このため供給側は募集賃料の値下げや長期間フリーレントの導入による他社ビルからのテナント誘致が一層激化している。そのためオフィスの賃貸市場は借手優位の状況にあるため、オフィス賃料は引き続きやや下落している。
																F ※ 当地区のうち西町地内の一棟ビルに全国展開の宝飾チェーン店が入居、同店はそれ以降総曲輪通りの大型商業施設にも出店している。総曲輪通りではこのほかに再開発事業による人通りの増加を睨み飲食店等の出店が増えており賃貸状況は改善傾向にある。こうした比較的良好な出店状況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"> ・ 総曲輪通り地区に隣接する中央通り地区背後で建設中のマンション(65戸、平成26年夏頃完成)は販売から数カ月で50%程度の契約率とのことである。現在建築中の他のマンションも竣工前完売しており、中心部での旺盛なマンション需要を感じる。(売買仲業者) ・ 西町南地区市街地再開発で建築工事が始まり、総曲輪通り地区では百貨店跡周辺に路面電車の新駅「中町(西町北)」が開業し、また定住人口の増加等から飲食店が増えている。さらに西町商店街では今後アーケードの改修が予定されている。街の変化を実感することができ不動産需要の高まりが期待される。(大手建設業者) ・ 当地区を含む中心部の不動産への問い合わせは多いが、その多くは特定の地元企業等からのものである。県外からの問い合わせは工場等に関するものはあるが、中心部に関するものはマンション用地以外ほとんどない。県外企業等は中心部の不動産についてあまり関心がないように見受けられる。(金融機関) ・ 地価は上昇が期待されるが需要者は堅実な取引を旨とする特定の地元企業等が中心であり、県外企業による取得はほとんど見られない。こうした状況から地価は横ばい傾向が続くと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市			金沢駅周辺	 0～3% 上昇										取引価格は売手市場が広がるなか、引き続き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、県外需要及び他地区からの移転需要が堅調なため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、オフィスの新築工事もあり、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。 平成27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、投資家等の注目が集まっている。しかし、好条件の売物件は少ないため売手市場となっており、今後、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、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、西口至近では高値での事務所売買が見られた。また、金沢駅徒歩圏でも賃貸共同住宅が高値で売買される事例が複数見られた。金沢駅近接地域では、立地条件がよい物件について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の優れた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 高値での事務所売買が見られるなど、取引価格は上昇する一方賃料は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。また、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高値で売買されることもあり取引利回りは低下傾向にある。
															※ E 金沢市のオフィス需要の中心である金沢駅周辺では、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。当地区のオフィス需要を見ると、金沢市内中心縁辺部での事業者の知名度向上等を狙いとした需要が多いほか、北陸新幹線開業を控え県外事業者の新規賃貸も徐々に増加しつつある。このように当地区では一定のオフィス需要が見られるが、このような需要は空室率の低下に転嫁されるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。なお、リーマンショックの際に県外転出した企業の再移転も見られるが、その賃貸規模は小振りなものが多い。
					 前期 0～3% 上昇								※ 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など回復傾向にある。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。なお、店舗出店について、主要商業地である香林坊地区から金沢駅周辺へ流れている。		
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"> ・ 大手を含め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、すぐにも取得したい複数の業者がいる状況である。なによりも、新幹線開業への期待感は大い。しばらくは、地価上昇を予測している。(不動産調査業者) ・ 金沢駅西地区において、地元法人(非不動産関連業者)がアパートを短期間に複数棟を購入したケースや首都圏の個人が50m道路沿いの中古ビルを購入するケースが見られるなど、物件取得が活発になっている。(大手建設業者) ・ 個人・法人を問わず、首都圏からの物件取得に関する問い合わせは多い。また、これまでではどちらかと言えば、オフィスビルに限定されていたが、共同住宅で適当な物件がないかとの問い合わせが見られるようになった。(投資運用業者) ・ 駅東側でのまとまった土地の供給があれば、相応の価格での取引となると考えるが、需給がマッチしていない状況に変わりはない。地価の将来動向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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい									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。また、支店、営業所等の統廃合も一巡し、オフィス需要、賃料水準も安定していることから、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に続き横ばいで推移している。 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の当地区に対する影響は限定的であった。そのため今後も当地区の店舗賃料に大きな変化は予想されない。また、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、当分の間当地区の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														※ A 中心商業地の取引は見られないものの、市況の回復期待から好立地の売り物件も見られるようになり、地元投資家を中心とした問い合わせ等も多く、成約にまでは至らないものの足下の潜在需要は安定している。また、店舗需要は堅調で、オフィス需要についても、支店、営業所等の統廃合一巡し、賃料水準も総じて横ばい傾向にあることから取引価格は引き続き横ばいで推移している。
														※ 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、営業所等の統廃合一巡し、賃料水準は低位ながらも総じて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、取引利回りも引き続き横ばいで推移している。
														※ E オフィス需要は支店・営業所の統廃合一巡し概ね横ばいで推移している。しかし、耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準は下落している。一方、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。
														※ 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。4月に東静岡駅至近に大型商業施設が開店した影響で、新規出店については慎重な傾向が見られるものの、好立地の空き店舗に対する市場滞留期間も標準的で、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"> ・市内中心部の商業地では、市場回復期待から強気の価格が設定された好立地売り物件も出始めるなど、市場の雰囲気は良くなっているが、需給間の価格の乖離から成約には至っていない。また、投資物件に対する地元投資家を中心とした需要者からの問い合わせも増えている。(売買仲介業者) ・駅周辺のマンションについては、呉服町再開発マンションの入札に漏れて購入できなかった地元投資家を中心とする需要層が、他の売れ残り物件にも食指を伸ばし成約に至るなど、市中心部のマンションに人気が強まりはじめています。(売買仲介業者) ・住宅地は、城北エリアが人気で、総額は3千万円から3千5百万円の新築戸建ての需要が多く、消費税増税前の駆け込み、景気先行き期待感からの購入者も散見されるが、全体としては所得が安定した堅実な需要者による購入が大半である。(売買仲介業者) ・春先の株価上昇に伴い不動産市況の雰囲気は良くなり、市況に対するマインドの改善は感じられるものの、将来に対する地価上昇が期待できる程の力強さは現段階では感じられないため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅前	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産の潜在的な需要は非常に強い。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。2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、取引価格は上昇しているため地価動向は上昇傾向で推移している。 既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場でのオフィスエリアとしての地位の向上が見込まれ、当地区における土地需要は今後も引き続き堅調な状況が継続すると考えられるため、当面地価の将来動向は上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									※ A 名古屋市内においては投資法人等による物件取得意欲が高まっている。高収益が期待できる当地区では、潜在的な土地需要は非常に強い。グレードが高いオフィスビルでは賃料上昇の兆しが見られるなど、オフィス需要が堅調であることなどから、取引に至った場合には現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は上昇傾向にある。 ※ B 収益物件について潜在的な需要は非常に強いが、実際の取引は少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。当地区においては2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、取引価格の上昇傾向が継続していることから取引利回りはやや低下に転じた。 ※ 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、空室率は低下傾向が続いている。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おり、賃料上昇の兆しが見られる。一方、立地や設備水準が劣るビルについては厳しい状況にある。このような状況の中で、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ※ F 飲食店舗については、需要は安定しており店舗賃料は横ばいで推移している。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。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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当期地区内における取引は極めて少ないため、取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、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等から稀少性が高い。また、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ことから、当地区においても地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>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い。また、収益物件に対する投資意欲が高まっているため、当地区の土地需要及び国内外の景気状況から判断し、当面地価の将来動向は上昇すると予想される。</p>	
													<p>A ※ 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。当地区では供給が少ないため取引は少ないが、収益物件に対する投資需要が強まっており、繁華性の高い当地区は潜在的需要が強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いため、取引価格は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、事例による取引利回りの把握は困難である。しかしながら、収益物件についての潜在的な需要は強く、賃料が横ばい傾向のなか、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りはやや低下に転じた。</p>	
													<p>E ※ オフィスの新規供給が少ない状態が続いていることから、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が見られる。当地区は、純粋なオフィスビルは少ないものの、オフィス需要は限定的であるため、賃料は低位のまま横ばい傾向にある。</p>	
				前期 0~3% 上昇									<p>F ※ 名古屋駅に近接する当地区において、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、物販店舗等の需要は安定している当地区内においては店舗の出店動向等に大きな変化はないため、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。</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、オフィスビルの供給が少ないため、全体的に空室率は低下している。但し、立地、設備水準の優るビルは、賃料、空室率ともに改善傾向にあるが、立地、設備水準の劣るビルについては改善は見られない。収益用不動産の需要は高まっており、潜在的な需要は多いものの、売り物件が不足している。2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工し、オフィスの大量供給があるが、賃料水準を考えると直接的な影響を受けるのは一部の高グレードビルと考えられる。(大手不動産業者) オフィスは主に新規出店ではなく館内増床により空室が減少している。オフィスビルの新規供給がない中で需要が少しずつ増えている状況である。以前はコスト重視であったが、今はビルグレードを重視する傾向である。オフィス需要者層の希望する地域は名駅に集中している状態である。名駅駅前地区の賃料は底を打った感があり、反転の兆しが窺える。(賃貸仲介業者) 収益用不動産の需要は高まっており、投資法人等による物件取得や取得の検討が見られるなど、需要は旺盛であるが、売り物件は不足している。取引利回りが低下してくると、地元の投資家は様子見傾向となるため、東京の投資家が需要者の中心となってくる。(金融機関) 収益用不動産の需要が強まる一方、売り物件は不足している。投資法人による物件取得や取得検討も増加しているなど市場の活発化が窺える。景気は持ち直しており、当面地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	実際の取引は少ないものの、投資用不動産の潜在的な需要は強い。背後地においても飲食店舗等の集積が進んでおり、また、名駅地区の開発の進行に伴い、場所によってはマンション素地としての需要も期待できる。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、地価動向はやや上昇傾向にある。 収益物件に対する需要が強まっており、また、名駅地区の開発の進行に伴い、オフィスのみならずマンション素地としての需要も強まると考えられる。但し、賃料の上昇等は見られず、名駅地区において2年後にオフィスの大量供給を控えており、一部の高グレードビルについて競合による影響の懸念があるため、当面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 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合が予想される。また、名駅地区の開発の進行に伴い、場所によってはマンション素地としての需要も期待できるため、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、事例による取引利回りの把握は困難である。しかしながら、収益物件についての潜在的な需要は強く、賃料が横ばい傾向のなか、取引価格の上昇傾向が続いたことから取引利回りはやや低下に転じた。 E 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、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が見られる。このような状況の中で、オフィス賃料は概ね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が、最近において出店状況や店舗賃料については大きな変化は見られず、引き続き店舗賃料は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											
						<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。店舗についても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、駐車場不足や交通渋滞が懸念される。また、労働人口の増加が期待されることから、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強まりつつある。(大手不動産業者) ・ オフィス需要は本格化していないが、動きは徐々に出てきている。主に新規出店ではなく館内増床により空室が減少している。オフィスビルの新規供給がない中で需要量が少しづつ増えている状況である。また、以前はコスト重視であったが、今はビルグレードを重視する傾向である。名駅北地区におけるオフィス需要は限定的で特に大きな変化はない。(賃貸仲介業者) ・ 名駅駅前地区の開発が完成しても、人の流れや繁華性は大きくは変わらないのではないと考える。周辺環境は悪くないので、土地の供給があればマンション素地としての需要はある。収益用不動産に対する需要は高まっているが、現在は建築費が上昇しており、開発利益を圧迫することから、土地の購入者は出来れば高値での土地取引はしたくない状況である。(金融機関) ・ 建築費が上昇しているため、土地の購入者は出来れば高値での土地取引はしたくない状況であるが、収益用不動産の需給バランスを考慮すると、当面地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 0～3% 上昇										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、地価の底打ち感が強まり、当期は将来への期待感から地価動向はやや上昇傾向に転じている。 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はなく、今後も同様と考えられる。また、当地区は地域的に、東京資本等の取得需要の増加に応えうる投資用物件に限られているため、収益不動産の取引が活発化し当地区の地価を大幅に上昇させるまでには至らない。そのため、地価の将来動向は当面は当期同様やや上昇傾向が続くと予想される。	
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ 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の下落が続いていたが、底打ち感が強まり、取引価格は回復傾向にある。周辺地域を含めて当期に把握できた取引事例のなかには、投資法人や事業法人による大型案件も見られた。将来への期待感から取引価格は当期やや上昇に転じている。		
															※ B 地区内で収益物件の取引件数が少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。地元法人や個人による、実需に基づいた比較的小規模な物件の売買取引においては、特段変化は見られないが、最近では景気浮上の雰囲気醸成されており、東京資本等による大型物件の取得需要が増えているため、取引利回りはやや低下に転じている。	
																※ 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横ばいである。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散見されるものの、総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。
																※ F 大津通、久屋大通沿いの路面店舗は当期もほぼ満室状態が続いており、店舗賃料は横ばいで推移している。当地区周辺では、大型ディスカウントショップが建設中である等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。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的繁華街であり、大津通沿いの店舗賃貸需要は旺盛で、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。当期において旺盛な賃貸等の需要と将来への期待感から、地価動向はやや上昇に転じている。名古屋の主要百貨店が発表した平成25年6月の売上高は、前年比10%増で6年ぶりの伸び率となった。賃料水準の上昇は今のところ見られないが、売買市場では景気好転への期待感から地価の将来動向は当期やや上昇に転じ、今後もやや上昇傾向が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気回復への期待感から市中心部は全体的に地価が上昇している。投資法人等が取得の検討対象とするような物件は限られており、一部では強気の取引も見られた。栄南地区において、老舗の繊維問屋によるタワー型の商業施設建築計画があったが、最近の公表によると定期借地による中層大型商業施設が平成26年秋頃に開業する予定である。地元購入者が求める取引利回り、東京資本・投資法人等が想定する利回りとのギャップが大きい。(金融機関) ・ 複数の大型収益物件に対して、水面下で売買交渉が行われている様子であるが、最近売控えの傾向も出始めており、取引が成約しづらい状況にある。事務所の賃料水準はほぼ横ばいである。築年が新しく設備水準の高い賃貸オフィスでは、テナント入れ替え時に募集賃料を下げる例はあまり見られなくなった。(大手不動産業者) ・ 収益物件は、オフィスよりもマンションのほうが好まれる。総額15億円程度までの物件に対する需要が強い。栄地区は築年の古いビルが多く、リニューアルにより競争力を維持できている物件も見られるが、全体的に移転先ニーズは名駅周辺に移っている。一方、大津通沿いを中心に店舗需要は堅調である。(金融機関) ・ 景気回復への期待感から名古屋市中心部の売買市場で地価がやや上昇傾向にあることに加え、栄地区における根強い店舗需要を反映して、当面地価はやや上昇傾向となると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	<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地価は安定的に推移してきた。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いる。一方、売買市場においては、高水準の大型案件の成約が見られるようになってきており将来の期待感から当期地価動向はやや上昇に転じている。</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あり、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にある。賃貸市場では、賃料水準は依然低位安定で改善という状況にはないが、底値が見え始めた。売買市場では、将来の期待感から地価は当期上昇に転じており、当分の間当期同様地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 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。エリアは異なるが投資法人による高水準のオフィスビル取得の取引が見られ、また、事業会社取得による大型案件の成約も見られた。売買市場においては、将来の期待感から取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。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。経済等の政策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り、築浅で高品等のオフィスビルについては期待感から利回りが低下の気配が窺われ、取引利回りは当期低下に転じている。</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状態も前期と同様である。</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にできる高層オフィスビル1階店舗はコンビニエンスストアの入居ニーズが強いが、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>
					(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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	▽	—	—	<p>売買市場では高水準の大型案件の取引が見られるようになった。一方、賃貸市場は引続き軟調である。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、地価動向は将来の期待感から当期やや上昇に転じている。</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。一方、将来の期待感から積極的な売買取引も出始めているため、今後地価の将来動向は当期同様やや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ エリアは異なるが名古屋オフィスエリア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。一方、稼働率が改善しないビルは、引き続き賃料下落傾向にある。オフィス賃貸市場では、稼働率向上のため賃料下落が見られるが、売買市場では、高水準で大型案件が成約しており、将来の期待感から取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、事例による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。ただし、商業ビルを中心とした売買取引に過熱感はなく、稼働率が改善しないビルの取引は軟調である。築浅で高品等のオフィスビルについては期待感から利回り低下の気配が窺われるため、取引利回りは当期低下に転じている。全体としては立地条件や品等による二極化が見られ、物件の良否が大きく影響している。</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の賃料に安定感が出ているが、稼働率が改善しないビルの賃料の下落傾向は続いている。二極化が見られるが総じてオフィス賃料は横ばいにある。</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う状況が続くが、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、総じて店舗賃料の下落傾向は継続している。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内、伏見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気が好転している雰囲気があり、高額取引も散見される。売却物件は複数あるが、最近は今後の地価上昇を見越して売り控えの動きも出始めている。当地区に限らず名古屋市中心部では、地元購入者が求める取引利回りと、東京資本・投資法人等が想定する利回りとのギャップが大きい。賃料水準は、優良物件については下げ止まっており、現在はほぼ横ばいである。(金融機関) ・ 建築費が上昇しているため土地価格を抑えたい買い手と、今後の地価上昇を見越して売り控えの傾向にある売り手との間で、取引が成約しづらい状況にあるが、需給マインドは明らかに変化し取引は活発化している。当地区で最近竣工した賃貸オフィスビルは、ほぼ計画通りの賃料水準で、入居テナントが決定している。(大手不動産業者) ・ 丸の内地区では、昨年まで賃料減額や退去検討の話が多く聞かれたが、最近は落ち着いており、空室率・賃料水準ともに安定している印象である。伏見地区は、オフィスの築年数やビルグレードにより賃料の引下げ状況や稼働率に差が出ている。収益物件の引き合いは、オフィスよりもマンションのほうが好まれる。総額2・3億円から15億円程度までの物件に対する需要が強い。(金融機関) ・ 景気回復への期待感から、売買市場は以前よりも動きが出てきている。今後の建築費の動向と、売主側の姿勢にもよるが、当面地価はやや上昇すると予測する。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇									直近においては開発適地の供給が減っており、目立った取引は見受けられないが、マンションデベロッパーを中心に開発素地の取得意欲は旺盛である。マンション事業においては、建築費が高騰しているため建物価格の比率が高い郊外では事業化しにくい状況にあるため都心物件での競争が一段と激しくなっている。そのため、当地区の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もともと活発な地域ではないため、今後も目立った動きは想定されない。マンション開発については、建築費の高騰が懸念材料ではあるが、都心物件であればある程度は販売価格に転嫁することも可能であるため、当面は大きな影響はない模様である。したがって今後もマンション開発素地を中心に地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
						△	▽	□	▽	—	—	□	□	A ※ 目立った取引は見受けられないが、当地区周辺におけるマンションの販売状況は良いため、マンションデベロッパーを中心に開発素地の取得意欲は旺盛である。また、最近ではデベロッパー以外の需要者とも競合するケースが増えてきており、需要者の裾野が広がっているため素地取得の競争は激しくなっている。したがって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立地条件がやや劣る二番手物件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傾向が続いている。
														G ※ マンションの販売状況は悪くないが、価格上昇に追従できるほど需要者の所得は上がっていないため、各デベロッパーとも今のところ販売価格を上げる動きは見せていない。したがってマンション分譲価格は横ばいである。ただし直近において、建築費が上昇してきており今後もこの傾向が続くようであれば分譲価格の上昇可能性が高まる。
														H ※ 都心への接近性と良好な居住環境が相俟って、賃貸マンションの稼働は近年回復傾向にあり、直近においても高稼働を維持している物件が多い。近年、賃貸マンションの新規供給も少ないため、需給のバランスは崩れていないため、マンション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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	□	□	<p>これまでオフィスの賃料は低下傾向にあり、取引も低調であったが、ここに来て賃料の底打ちが見られ横ばいとなりオフィスの賃貸市況は回復の兆しが見られるようになった。投資適格物件の供給が少ないため目立った取引はまだ見受けられないが、当地区においても投資需要は強まっているため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>マンションの開発素地は、依然として旺盛なマンション需要を背景に今後もマンションデベロッパーから相応の価格での取引が見込まれる。投資物件についてはこれまではレジデンス物件が中心であったが、オフィスの賃貸市況に回復の兆しが見え始めたことから、オフィス物件の取引も今後過熱していくことが予測され、今後地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。</p>
						<p>A ※ マンション開発適地に対する潜在的な需要は底堅く、特に当地区を中心とする都心エリアは各デベロッパーとも是非とも事業を行いたいエリアの筆頭であり、開発適地の供給があれば、デベロッパーの旺盛な需要を背景に高値の取引が期待できる。オフィスビルを中心とする収益物件の取引は、まだ目立った取引は見受けられないが、オフィス賃料も底を打ち、稼働率も改善傾向にあるため、今後投資適格物件の供給があれば、相応の価格での取引が期待できるため、取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 近年、レジデンスについては市内の都心物件を中心に取引が活発に行われ、取引利回りは低下傾向にあった。ここに来てオフィスについても機関投資家を中心に、名古屋中心部の投資適格物件については引き合いが増えており、需要者の利回り目線は下がってきているため、当地区においても取引利回りは低下に転じている。</p> <p>E ※ オフィスについて、テナントの減床・リストラ移転はほとんど見られなくなり、稼働率も改善の傾向にあり、賃料は底打感が漂っており、オフィス賃料は横ばい傾向が続いている。マンション分譲価格については、タワー物件、大規模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、景気回復の影響から個人消費も上がっており店舗の売上げも回復傾向にある。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、單身者を中心として需要は底堅いため、店舗賃料は横ばい傾向である。</p>								
			住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	 0% 横ばい	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 久屋大通駅周辺の都心・大規模マンションを中心にマンション販売は概ね順調のようであるが、供給が多いため、立地条件に劣る物件は一部販売に苦戦している物件もあると聞く。マンション開発適地の供給は少なく、デベロッパー間での素地取得の競争は依然として激しい。(大手不動産業者) マンションの販売は各デベロッパーとも好調であり、期末時点での在庫も昨年と比較して明らかに減っている。ただし、直近において建築費がさらに上がっており、今後は販売価格に転嫁せざるを得ない状況にあるため、先行きはやや不透明である。(不動産開発業者) マンション販売については、消費税増税前の駆け込み需要はまだあまり見られないが、年明け以降モデルルームの来場者及び成約件数が増えている。特に都心の物件は成約までのスピードが早くなっており、今後、都心では供給物件が少なくなることが見込まれることから、都心のマンション開発適地に限っては競争がさらに厳しくなると思われる。(マンションデベロッパー) 新築マンションは近年都心回帰の傾向が続き、当地区を含む都心の物件は根強いマンション需要に支えられているが、建築費の上昇傾向もあり、地価は横ばいで推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	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。取引価格は名古屋市内でも既に高水準であるが、富裕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など、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当期までの景況感の回復又は回復に対する期待感を受け、未だ顕在化していないものを含め供給サイドの地価水準に対する目線は徐々に上昇している。また、マンション素地需要は強い状況が続いており、供給があれば更に高値での取引が発生することが予測される。また、現在は横ばい傾向にあるマンションの分譲価格も、当地区では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ことから今後は上昇が予想されることから、今後も地価の将来動向はやや上昇傾向で継続すると予想される。</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。当地区は市内でも有数の人気居住エリアであり、規模・立地条件等マンションに適していれば、所得水準の比較的高い層を対象とした高級志向のマンション建設も可能であるが、近時における素地供給がほとんど無い。一方、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。また戸建住宅用地に対する需要も堅調である。</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、投資対象マンションの取引利回りはやや低下傾向にある。また、デベロッパーにおいても、土地価格、建築コストが上昇局面にあるなかで、土地取得検討に当たっては、事業で確保すべき利益幅を削り、土地取得額を確保する状況となっている。</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、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。一方で建物の建築コストが上昇を続けており、土地の供給も限定的な状況が続いているため、今後分譲価格の上昇が見込まれるものの、現時点では、デベロッパー等は利益を削る形で対応しており、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</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。賃貸専用マンションの新規供給は多くはないが、毎年一定割合の供給があり、供給の不足感はなく需給は安定している。このため、マンション賃料は比較的高い水準で横ばいである。</p>



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	千種区	住宅	池下	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>マンション適地については、供給は引き続き限定的である一方、デベロッパーの需要は非常に強い。また、比較的高値とされていた駅前のタワーマンションが竣工前に完売されたことから、範囲は限定されるが当地区に対する市場の高い評価が裏付けられた。建築コストの増加の影響もあるが、今後は販売価格への転嫁も視野に入れられる地区であることから、素地の取得価格は上昇に転じている。また、戸建住宅地についても地下鉄駅近くを中心として人気が高く、駅から多少離れたエリアにおける需給は概ね均衡しているが、全体としてはやや上昇している。そのため、地価動向は総じてやや上昇に転じている。</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、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が続くことが予想される。</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の取引価格はやや上昇に転じている。</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、賃料水準に下落傾向はなく、投資物件に対する意欲が高まりつつあるなかで、取引利回りはやや低下に転じている。</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が高く、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いため、マンション賃料は概ね横ばい傾向である。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 上昇									<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、エリアとしての投資対象からはやや外れているものの、限られた好立地の投資適格物件については徐々に投資意欲が高まって来ている。一方、自用物件や店舗物件に対する需要は引き続き弱く、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 downstairs を支えている感がある。いずれの用途に関しても投資適格性が認められる物件に関しては利回りの目線がやや低下傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区に対するオフィス需要は高くないが、名古屋市全体の投資意欲が若干高まりつつある状況のなかで、エリア内の投資適格物件に対する関心はやや高まっており、今後もしばらくは当期同様やや上昇が続くと予想される。なお駅前の好立地から外れた古くからの歓楽街や商店街の店舗需要は依然として回復する兆しは未だ見られないことから、当該地価上昇がエリア全体として継続するかどうかは未知数である。</p>	
						△	▽	□	□	□	▽	—	—	<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。また、オフィス向け物件の取引はほとんどないが、一部良好な立地の物件については、名古屋市全体の投資需要の高まりを受けて、取引価格の目線はやや上昇傾向にある。一方、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、当地区においては総じて、取引価格はやや上昇に転じている。</p>	
															<p>B ※ 投資物件の取引自体ほとんど見受けられないため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、エリア内の賃料水準の下落傾向は落ち着いてきている。一方で、良好な立地、建物品等を備えた物件に対する投資需要が若干高まっており、取引利回りはやや低下に転じている。</p>
															<p>E ※ 当地区へのオフィス需要は低調であるが、全体としては小規模で築年の比較的古いビルの割合が高いことから小規模であっても低位で安定しており、賃料に目立った変動はなく、横ばいで推移している。また、中規模以上のオフィス賃料についても下落傾向は落ち着き、ほぼ横ばい傾向へ推移している。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
					 0% (横ばい)								<p>F ※ 当地区の全体的な停滞状況は依然として続いているが、地下鉄駅周辺においては一定の底堅い需要はあり、今後全国チェーンの大型小売店の新規出店も予定されている。一方で、背後の築年が古い物件が多く存する地域については空室もあり全体的には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"> 池下駅直結のタワーマンションは竣工を待たずに完売した。素地については最近素地の取引がほとんど無いためよくわからないが、池下周辺から東であれば、立地条件の差はあるが購入したいエリアである。ただ、以前の水準より取得希望価格を上げる材料は今のところ特にない。(大手不動産業者) 池下駅周辺の狭いエリア内であれば、事業性に間違いはない。タワーマンションは結局坪当たり250万円程度でも売れた。また、覚王山で最近、素地の取引はなく、取引予定の情報もない。分譲販売が予定されている千種区振甫町の物件は売り出しは坪当たり145万円程度とのことだがやや高いと思う。また、今池については今後も取得を検討しないと思う。(不動産開発業者) まとまった土地が供給されたという話は聞かない。当地区は人気があり、建築費の上昇も多少吸収できることから、今後は販売価格設定をやや上昇させる。素地の取得に当たっては建築費の上昇をそれほど意識していない。また、近年は地区内のマンション供給が続いたが、供給過剰にはなっておらず、いい物件があれば、購入したい。今池周辺についても、とりあえず検討対象とはする。(マンションデベロッパー) 政府の経済対策等の影響で、素地の売り主には高値で売れるという意識が強まり、販売価格の上昇も期待できるが、建築費の上昇傾向を考慮すると、当面の地価は横ばいと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市長	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	目立った取引は見受けられないが、マンションデベロッパーを中心に素地取得意欲は高く、周辺地域でも入札物件を中心に高値の取引が散見されている。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のため、地価動向はやや上昇傾向にある。 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。最近分譲マンションのまとまった供給は少ないため、今後、マンション開発適地の供給があれば高値の取引が予測される。したがって今後も地価の将来動向はやや上昇の傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 目立った取引はないが、開発素地を物色している事業者は多い。特にマンションデベロッパーは今年に入り仕入れが進んでいないようであり、入札になると高値の取引も散見される。したがって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。 B 近年、名古屋市内中心部を中心にレジデンス物件の取引利回りは低下傾向にあったが、都心部で投資適格物件が品薄になり、直近においては当地区においてもレジデンス物件を中心とする収益物件の需要が増えてきているため、取引利回りは低下に転じている。 G 現在販売中のマンションの販売状況は概ね好調であるが、一部競争力が劣る物件については、完成在庫となり値下げしている物件もある。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見られず、概ね横ばいである。 H 当地区は住宅地としては人気があり、賃貸マンションも多く見られるが、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い。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。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 政府の経済対策効果による景気回復の期待感からか、素地の取引においても売手と価格の水準が合わないことが増え、相談はあっても成約に至らないケースが増えてきている。買い手であるデベロッパーの立場としては、マンションの販売は好調を維持しているが、販売価格を値上げできる状況には至っていないため、売り手の要求水準を満たす買い希望価格を提示できないでいる。(大手不動産業者) 以前からまとまった土地の供給が少ない地区であるが、マンション立地として都心へのアクセスが良く、住環境も良好なため、マンションデベロッパーとしては是非とも事業化したい地区であるという位置付けは変わっていない。(不動産開発業者) ここ最近、建築費が異常なくらい上がっている。都心物件など販売単価が高いエリアではマンション販売価格に転嫁できるが、販売単価が低い郊外の物件では転嫁することが難しく、デベロッパーとしても郊外でのマンション事業は行いにくい状況にある。(マンションデベロッパー) 建築費の上昇が気になりだが、当地区は多少はマンションの販売価格に転嫁することが可能な地区だとみているため、地価は今後も横ばいで推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、オフィス賃料及び稼働率は安定している。さらに投資用不動産への取得意欲の高まりから、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ことが考えられる。また企業による景況感も一層改善される見通しが高いため、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。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 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。 B 当地区における収益物件の取引件数は少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。最近では景気回復への期待が強まっており、投資用不動産への取得意欲の高まりから、当地区においても取引利回りは低下に転じている。 E 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、築浅の賃貸オフィス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オフィスビルでは、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状況が続いている。 F 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、消費者層の厚みに変化はないため店舗賃貸市場に特段の変化はない。このような状況において、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"> ・ 当地区周辺はオフィス立地エリアが狭く、特に動きはない。賃貸オフィスよりもマンションの需要がある。価格は概ね横ばいと考えられる。地下鉄中心の名古屋市内において、金山地区はJR・名鉄・地下鉄が利用可能であるが、東京でいう品川のような商業地として発展する気配は感じられない。通勤利便性の良い賃貸マンション適地というイメージが強い。(金融機関) ・ 賃貸オフィスは多くないが、賃料水準はほぼ横ばいである。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。金山・上前津・東別院などでは5から6億円程度の賃貸マンション取引が活発である。(大手不動産業者) ・ 今後の地価上昇への期待から、売り希望価格の引き上げや売却の先延ばしなど、売主側が強気になっている。金山は電鉄各社が乗り入れている総合駅であり、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。オフィスエリアとしては好みの分かれる地区で、三河方面へのアクセス等、利便性を志向する業種からの需要はある。(金融機関) ・ 景気回復への期待感から、売買市場は以前よりも動きが出てきている。今後の建築費の動向と、売主側の姿勢にもよるが、当面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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい  (前期) 0~3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	今まで立場の弱かった売り手も売り急ぐことがなくなり、需給均衡状況による取引が増加している。平成25年に入って明らかに地価動向に変化が見られることから、地価動向は横ばいに転じている。優良物件の購入希望者が増えていることから、地価は下げ止まっており、当面不動産市場に大きな変化を与える要因も見当たらないことから、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。一旦取引が活発になると、これまで購入を躊躇していた層が再び動き出すと思われる。現在は優良物件のみであるが、今後は準優良物件等にも影響が及ぶと考える。
						※	直近3ヶ月において当地区内での取引は確認できなかった。従来からエリアが狭く不動産取引件数が少ない地域であるが、不動産市況は顕著に好転しており、特に県外資本からの照会引き合いが増加している。大都市部で投下されなかった資金が地方に向きつつあり、徐々に影響が及んでいる。そのため、当地区における取引価格は下げ止まり、概ね横ばいに転じている。							
						※	将来的には、元本価値の下げ止まりから上昇への転化に伴う取引利回りの低下もあり得るが、現状においては、元本価格が下げ止まる一方で、賃料の下落も僅少であり、当期の取引利回りはほぼ横ばいとなっている。							
						※	オフィス賃料は約10%代後半の高い空室率が続いており、下げ止まりには至っていない。当地区は接近条件が優れる優良エリアであるが、現在も供給が過剰であり、テナント確保のため賃料の値下げが常態化している。そのため、オフィス賃料はやや下落している。							
													※ 駅からペDESTリアンデッキを利用して直接岐阜市中心地区方向へ向かう者が大半であることから、顧客流動エリアが限定的であり当エリアから外れる当地区の店舗需要は依然として弱く、当地区の店舗賃料はやや下落している。特に1階店舗の衰退が顕著である。	
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"> ・現在のところ中小企業向けの融資額は増加していない。また新規融資もほぼ横ばいである。政府の経済対策もアナウンス効果程度で実態経済が変化するまでには至っていない。岐阜が本当に変化するためには、経済の好転の影響が零細中小企業にまで及ぶ必要がある。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) ・現在売り出し中の岐阜市内の新築分譲マンションについては、即日完売はないものの、順調に成約が進んでいる。マンション業者の素地取得も積極的である。今まで購入を保留していた層が動き出したと感じる。消費税増税前の駆け込み需要も認められ、今後景気の回復とともに地価は反転すると予測する。(賃貸仲介業者) ・消費税増税前の駆け込み需要により取引が増加している。しかし、これは10月以降の需要の先取りであり、10月以降の需要の見込みは不透明で若干の不安がある。岐阜は中小の事業者の多い都市であり、中小企業やそこで働く従業員の経済状況が好転しないことには、本格的な回復にはならないと考える。(大手不動産業者) ・未だに明確な景気の回復が認められないが、最近になって県外資本からの引き合い、問い合わせが来るようになり、今後県外資本による取引成立も予想されることから、地価は横ばいから上昇に転じると予測する。(賃貸仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>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、中小規模の商業地についても強気の価格設定の売り物件が見られるようになり、件数は少ないものの高価格水準の取引が成立している。このような状況から、地価動向はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>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、駅周辺の商業業務用途の土地需要の拡大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る。当面は消費税増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。</p>		
						※									<p>A 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。当地区周辺でマンション開発素地の取引が見られる。テナントの退去を条件に契約が成立していることから買手の積極姿勢が窺える。最近では、件数は少ないものの、既成商業地域における中小規模の土地も、高価格水準の取引が見られるようになってきており、地価上昇が商業地全体に及びつつある。そのため、当期の取引価格はやや上昇傾向が続いている。</p>	
						※										<p>B 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、需要が乏しく低位で推移する状況が継続している。このような状況から取引利回りはやや低下している。</p>
						※										<p>G 個別性が強い分譲価格によって価格上昇を判断するのは困難であるが、好調な分譲マンション市場を背景にコスト上昇(土地の仕入価格、建築費)を販売価格に転嫁しつつある。JR駅近接の高層マンションの分譲価格は地域の水準を上回る設定であったが好調なうちに販売を終えている実態を踏まえると、マンション分譲価格はやや上昇している。</p>
													<p>E 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、エリア内での借換えが中心で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。募集賃料に対して交渉により柔軟な対応が取られるケースが多い状況に変わりはなく、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。</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"> 分譲中の物件は引き続き売れ行き好調で、市場に不良在庫はないことには変わりはない。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。適地が少なく、本年2月に実施された国有財産の入札に見られるとおり、入札時には相当な競争が発生する。建築費が高止まりしているが、若干ではあるが販売価格への転嫁も可能な状況にあり、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、建売業者ともに、前期と同様に積極的に土地を探している。業者間では、以前は、消費税値上げ後は市場の状況が悪化する、との印象であったが、現在では、値上げ後も何とかなる、との印象が変わっている。(売買仲介業者) ワンルームマンション等の投資用不動産の売広告が見られるようになった。東京の機関投資家によって、高利回りの地方物件に着目した購入があったと噂されている。(売買仲介業者) 地主サイドには先高感があるようで、土地が市場に出てこないが、出れば競争が起こる。各社とも仕入れは積極的で、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	住宅 0~3%上昇 	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>新築分譲マンション、新築建売住宅が相場をリードしており、駅徒歩圏については従来からの根強い需要に加えて、消費税増税も相俟って、地価動向はやや上昇している。ただし、消費税増税の影響を受けない中古物件を取り扱う仲介業者によると4月以降顧客の来店が減っている模様である。</p> <p>当地区は開発販売業者にとっては、市場のパイが大きく、過去の成功体験も豊富であることから、県内でも事業成立性が最も高い地区の一つとして位置づけられており、昨今やや大量の供給をすべて消化していることから更に一段と高く評価する意見も聞かれる。また、買い手にとっても当地区の将来の高い発展性に対する期待が強いため、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引き続き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棟が前期竣工前に販売が完了し、駅西口徒歩圏の分譲マンション1棟が分譲を控えている。また、今年3月に完成した1Kを主体とする5階建の賃貸マンションは、満室稼働が続いている。分譲・賃貸ともに良好な状態にあることから、市場参加者は積極的である。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を加味すると、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ JR南草津駅周辺の1ルーム・1Kを主体とする投資用不動産の不動産広告の新聞掲載が増えている。駅徒歩圏の物件が中心であるが、地元投資家にとって低水準の利回りもJ-REIT等の東京の機関投資家には魅力的に映り、積極的に取得している模様である。住宅家賃はほぼ横ばいであることから見て、取引利回りはやや低下している。</p> <p>G ※ 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いるため、最寄り駅徒歩圏に立地する物件を中心として、好調な販売状況を背景に、マンション分譲価格はやや上昇している。</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、ファミリータイプの賃料は下落してきたが、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"> ・ 新築マンションが続々と販売されるが、供給過剰感はない。中古マンションの価格は横ばいであるが、若干売れ易くなっている。3月までは忙しかったが、4月以降は落ち着いており、地価は横ばいと感じている。(売買仲介業者) ・ 分譲マンションについて、供給量が多く、今後予定されている物件もあるが、順調に販売が進んでおり、事業成立性は以前より1ランクあがったと感じている。南草津初進出の業者もあり、デベロッパー各社は総じて積極的であり、土地価格は上昇していると認識している。(マンションデベロッパー) ・ 相当量の分譲マンション供給が草津市内に集中している。あるデベロッパーが3箇所同時に事業を行うことには驚いているが、過去の事業実績で市場規模の大きさを実感していることと思われ、草津の優位性を物語っていると思う。(売買仲介業者) ・ 過去を上回るマンション供給に関わらず、市場はすべて消化しており、市場の強さを感じている。各社とも他地区より魅力を感じているようで、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) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	オフィスの賃料上昇は見られないものの、京都駅前という稀少性や観光需要の順調な推移を反映して店舗賃料は上昇傾向にあり、オフィス空室率の改善傾向、取引利回りの低下傾向を受けて、地価は僅かながらやや上昇傾向にある。 京都の百貨店売上高は堅調に推移しており、大阪駅北口にオープンした大規模商業施設の影響は現段階では出ていない。交通便利性が高く、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ないが、四条通沿いやその背後の地域ではマンション等の用地として従来 の水準よりも高い水準の取引が散見され、当地区でも商業集積が高まりつつあることから取引価格は 引き続き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は当地区及び周辺地区にはないが、過去に取引対象となった商業施 設の稼働は順調に進んでいる。賃料水準について、店舗はやや上昇しているものの、オフィスは横ば いで推移している。一方、当地区に対する取得意欲が引き続き強まっていることから、取引価格は一 層上昇している。以上の状況を踏まえると、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。 E オフィス集積がそもそも少ないこともあり、当地区の空室率は引き続き低下傾向にある。企業による 新規需要、拡大意欲も増してきていることのほか、従来からの賃料が比較的割安であったことも一つ の要因であると考えられる。現段階ではオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 F 店舗ビル賃料については、観光客や周辺ビル等の勤務者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、カラオケ 店・居酒屋といった娯楽関係の店舗の集積が進んでおり、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"> 地価相場は、京都駅北側の塩小路通沿いで坪600万円から700万円程度で好調を維持している。一方で、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、京都駅の南北で大きな水準格差がある。(金融機関) 京都駅周辺では、昨年ホテルのリニューアルや開業がみられ、来年新規開業を目指して旅館をホテルへ建て替える事例があるなど、ホテル需要が強い。七条警察署跡地の複合施設整備事業者の募集がプロポーザル方式で行われ入札登録が終了した。定期借地権を利用することや運転免許更新センターを入居させること等の条件があり、また地元業者優先と聞いている。15m高度地区内であるので地上4階程度となり、1フロアは運転免許更新センター等が入居する。用途としては周辺環境からホテル利用が有力ではないかと思う。(大手不動産業者) 京都駅前のオフィスビルの空室率は3%程度と考える。以前に比べると空室率は改善されてきた。駅前の大型オフィスビルに2テナントが入居し、300坪程度の空室が解消されたことが大きい。共益費込で1万5千円強の水準と考える。京都に本社を構える大手玩具メーカーが南区に新規の研究開発施設の建築に着手し、ゲーム業界のオフィス需要が増えている。南区には耐震基準等一定の要件を備えるオフィスビル物件が少ないこともあり、京都駅より北での賃貸需要が増えている。(賃貸仲介業者) 今後の経済情勢の変化がどのように影響してくるのかやや不透明感もあるが、供給は限定的であり物件の稀少性から、今後も高値安定で地価は横ばいからやや上昇傾向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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>前期 → 0% 横ばい</p>					—	—			<p>当地区のマンション需要者は、市内中心部では高額のため購入できず外延部に流出した一般取得者層を中心とする。そのため、当地区に対して特段強い選好性は見出し難い。このような特性から、地区内の需要が供給を上回ることがあっても、需要者側の買い希望価格が販売募集価格と合わなければ需要は他地区に流出する状況が続いているため、地価動向は未だ上昇するまでには至っておらず、横ばいで推移している。</p> <p>利便性に優る人気の高い住宅地域であり、売買・賃貸ともに安定した需要が期待されることから地価は安定的に推移すると予測する。ただし、当地区は市内中心部より西方の千本通沿いに位置し、市内中心部のように富裕層や東京方面からの需要流入は望めないことから、地価上昇の動きが当地区にまで波及することは期待し難い。そのため、当分の間地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。</p>
														<p>A ※ 地区内で特筆すべき取引はない。市内中心部への接近性や日用品店舗等の充実から人気の高い住宅地域であるが、市内中心部のように富裕層や東京方面からの需要流入はなく、一般所得者層が主たるエンドユーザーである。消費税増税や各種行政施策等に後押しされ住宅需要は強いが、所得環境に明確な改善が見えない現状のもと価格に対する選好性は厳しい状況が続いており、取引価格は引き続き横ばいである。</p>
														<p>B ※ 収益物件に対する引き合いはやや強くなっているが、供給の大半は小規模な賃貸マンションであり、主たる需要者は個人投資家や地場の不動産業者である。供給自体がもともと少ないことがあり、J-REITや私募ファンド等による競合により取引利回りが低下するような状況にはなく、取引利回りは横ばいで推移している。</p>
														<p>G ※ 大手デベロッパーによる複数のマンション供給があり、現時点で大部分が完売した。分譲価格はファミリータイプで3,500万円～4,500万円程度が中心で、売行きは好調であった。購入者は市内中心部では高額なため購入できない一般所得者層が中心となるため、潜在需要は強いものの、分譲価格上昇を許容するまで至ってはならず、マンション分譲価格は横ばいである。</p>
														<p>H ※ 利便性に優る人気の高い住宅地域であり、ファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は強い。しかし、近年は御池通り沿い等に複数の新築物件が供給されたほか、現在も千本通り沿い等に複数の賃貸マンションが建築中である等、新築・築浅物件が多く供給されたことから、一定のスペックを備えた賃貸物件に対する需要と供給は均衡しており、マンション賃料は横ばいである。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 京都の中心部に近い人気のエリアであるが、物件数は少なく特段の変化はない。前回売りに出た駅近中古マンションの3物件は2物件が売却済みである。売値は3,000万円から3,800万円といったところである。(住宅販売業者) ・ 三条通りの中古マンションで2,600万円から2,800万円といったところで、中古マンションの価格水準は横ばいと認識している。四条烏丸や御池ほどではないが、良い物件があればすぐに買手がつく状況である。(売買仲介業者) ・ 二条は基盤の西端部であり、中心部の活況の影響を僅かに受けていると感じており、住宅の売れ行きは好調である。購入層は中心部が高くて手が出ない層である。戸建住宅の需要は増えていると思う。建材コストは防火サッシの個別認定により、年末年始頃に確実に上昇する。エンドユーザーに十分な告知がされておらず、いまのままでは住宅価格に転嫁できないが、今後は転嫁せざるを得ない。(住宅販売業者) ・ 二条付近での購入希望者は、中心部では高くて購入できない一般所得者層なので、地価は購入層の所得環境に左右される。ただ、今の状況では供給は少ないものの、需要と均衡しており地価は横ばいと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	従来からのアミューズメント施設用地需要は収益悪化が否めない状況にある。その他の用途についても、京都駅前や四条通・烏丸通へ向けての商業集積の影響を受けて、その地位は相対的に低下している状況はある。ただし、取引は少ないものの稀少性のあるエリアであり、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 ※ アミューズメント施設集積(パチンコ、カラオケ、ゲームセンター等)によりテナント需要に変化が見られる。一方、物件供給も少ないなかで供給があっても条件が合わないことも多く、四条通に面していないエリアは成約が困難な状況であることから、売主と買主の価格ギャップは拡大する傾向にある。ただし、稀少性のあるエリアであり、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 ※ 地元法人や富裕層の個人投資家等による収益物件の取引は散見されるものの、取引件数は少ない。当地区は比較的まとまった規模の施設や土地が少ないため、呼び込める投資需要が限定的となる。また、オフィス及び店舗の賃料水準は前期からの状況変化はなく横ばいで推移している。そのため、当地区の全般的な取引利回りは前期から概ね横ばい傾向で推移している。 E ※ 当地区は従来から店舗需要を中心とするエリアである。アミューズメント施設集積によって、オフィス環境は脆弱化が見られ、オフィス需要は相対的に弱い。このような状況は前期から変化がない。そのため、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 ※ 店舗の空室状況については、一進一退を繰り返しているものの、核となる商業施設の建替えが発表され大きなトレンドとしては緩やかではあるが改善傾向にある。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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>供給が相対的に限定的であるため稀少性があり全般的に値上がり傾向にある。四条通沿いでは立地ステイタスを反映して潜在的需要が強く、烏丸通沿い及び背後のマンション・ホテル用地の高額取引に牽引されて、賃料水準に変化は見られないが、取引価格は上昇していることから、地価動向は全般的に前期からやや上昇している。</p> <p>四条烏丸交差点付近では大型雑貨店舗が平成26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、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が旺盛であることから、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。</p> <p>A ※ 烏丸通沿いの四条通から御池通間はマンション建築が地区計画により禁止されているため、取引価格はホテル用地需要が中心であり、オフィス用地としての需要は弱い。四条通から五条通間や背後地域はマンション用地前提での取引が中心である。四条通沿いは収益物件など高額取引が散見される。いづれにしても供給は限定的であり、相対的に需要は強く、当地区の取引価格は全般的に前期からやや上昇している。</p> <p>B ※ 地元法人や富裕層の個人投資家等による収益物件の取引は散見されるものの、取引件数は少ない。空室率の改善は見られるもののオフィス及び店舗の賃料水準は依然として横ばいのなか、かつ取引価格水準はやや上昇傾向であるため、当地区の全般的な取引利回りは前期からやや低下している。</p> <p>E ※ オフィスは空室率は7～8%程度であり、規模拡張等前向きな移転が散見される。やや空室の多かったビルが当地区としては安い水準での交渉を行ったことが空室解消の要因であると考えられる。また、築年の古いビルについては募集賃料はやや下落している。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。</p> <p>F ※ 店舗は1階～2階までの賃料は維持できている。観光需要等を背景に事務所よりは需要が強いものの、3階以上は借手がつかない状況に変化はない。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。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇									マンション用地としての需要が依然として強い。御池通沿いのマンションは景観が良い点やバルコニーから祇園祭が見える点を理由に富裕層を中心に根強い人気があり、また御池通に面しないマンションでも、御所南エリアを中心に居住環境が良好な地域である点を理由にエンドユーザーの潜在需要は依然強い。そのため当地区は、マンションデベロッパーの素地取得に対する意欲が市内で最も強いエリアといえる。当地区における全般的な地価動向としては、やや上昇傾向で推移している。 建築費の高騰が懸念材料ではあるが、従来から堅調なマンション用地需要だけではなく、ホテル用地需要も期待できる地区であるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。	
						△	▽	□	□	□	□	△	□		A ※ オフィスビル用地の需要が未だ回復の兆しを見せていないが、当地区は市内で最もマンション用地としての需要が強く、現在販売中のマンションの売れ行きが良いことや稀少性も相まって、周辺幹線街路沿いや背後地では強含みの取引が見られるなど、取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。
															B ※ オフィス及び店舗の賃料水準は概ね横ばいであるが、優良な投資物件が少ない状況の下、物件取得意欲は引き続き高まっており取引価格は若干ではあるが上昇傾向にあるため、当地区の取引利回りはやや下落傾向にある。
															E ※ オフィスについては、立地条件に比して割安感のあるビルを中心に空室在庫の消化が一段と進むなど空室率は改善傾向にあるが、賃料の割安感で需要を喚起してきた側面が強いため、オフィス賃料は前期から概ね横ばいで推移している。
					(前期)  0～3% 上昇							F ※ 当地区の物販店については、顧客の範囲がオフィス勤務者や近隣住民に限定され、また当地区より集客力が強い近接地区との競争にもさらされるため、需要は弱い。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く、総じて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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0～3% 上昇	△	□	□	△	□	□	△	△	<p>オフィスや店舗賃料の回復時期は不透明であるものの、私立大学のキャンパス移転等の影響もあり、住居系賃料はやや上昇傾向にある。都心に近く便利な地区で、かつ居住環境も良好であるため、マンション用地としての需要が依然堅調である。また、背後の住宅地についても富裕層を中心に人気があり、高値取引が散見される。当地区における全般的な地価動向としては、やや上昇傾向で推移している。マンションやホテル用地としての需要が堅調であり、また背後の住宅地についても安定的な需要があるため、地価の将来動向は当期同様やや上昇傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ マンション用地やホテル用地の需要が強く、高値取引が散見される。また、背後の住宅地についても利便性・学区の点から底堅い需要があり、取引動向は前期から引き続き堅調である。オフィスビル用地などの取引は少なく、価格動向は見極めにくい、取引価格は全般的にやや上昇している。</p> <p>B ※ オフィス及び店舗の賃料は概ね横ばいであるが、住居系賃料は堅調であり、総じて賃料市況はやや上昇傾向にある。一方、取引価格も依然として若干の上昇傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスについては、立地条件に比して割安感のあるビルを中心に空室在庫の消化が一段と進むなど空室率は改善傾向にある。当地区のオフィス賃料は、需給バランスの変化により今後上昇傾向となる可能性があるものの、企業のコスト抑制意識は強い、現状は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ ホテル客室稼働率は、個人客が堅調なほか、円安等を背景に外国人観光客が大幅に増加していることから、例年に比べて高い水準にある。しかし、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。</p>
				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"> ・ 四条通沿いの収益物件(土地建物一体、土地約80坪)で間口が狭いにもかかわらず、12億円ぐらいと思われたところ、14億円の高値で取引された。四条2車線化や大手雑貨店進出(平成26年6月開業予定)の影響は現段階では不明である。河原町地区では、アミューズメント施設の集積によりテナント需要に変化が見られるようになり、成約が困難な状況である。地価相場としては、四条通沿いで坪1,000万円程度、烏丸地区で坪500万円から坪600万円程度、河原町地区で坪300万円から坪400万円程度であると思う。御池・丸太町地区では、マンション用地やホテル用地の需要が中心である。地価相場はマンション立地の場合、容積率100%当たり坪100万円程度で、幹線沿いで坪700万円程度であるが、建築費高騰でこれ以上の高騰はなく、高値安定傾向であろう。マンション分譲価格は坪300万円水準まで上昇しているが、供給が抑えられているため、需要は見込めると思う。(金融機関) ・ 烏丸地区は、ホテル用地需要が中心で、地価相場は坪500万円から坪600万円程度である。河原町地区の賃貸需要は、店舗用地需要が中心で、路面店で四条通寄りであると坪5万円から坪6万円程度であるが、上層階は借り手が見つからない。そもそも高層化可能な規模の土地は少ないが、高層化が可能であっても例えば河原町沿いの大型商業施設では上層階の飲食店舗が退店するとのことである。四条通沿いは、ブランドの面的展開により活況である。丸太町地区は戸建の購入希望者も多い。当地区のように都心に近く便利なエリアは人気があり、子育てを終えた老夫婦が郊外から移ってくることも多い。(大手不動産業者) ・ 御池地区はマンションバブル状態である。御池通りでマンションを建てたら即売の状況である。地価相場は坪500万円から坪600万円程度である。マンションの分譲価格は5,000万円から6,000万円が中心であり、需要者の中心は、東京在住の50代から60代で、引退して京都でゆっくり過ごしたい人や京都の郊外の大きな家を買って引っ越してくる富裕層である。バルコニーから祇園祭が見える点や御池通の景観が良い点が人気の理由である。(中小不動産業者等) ・ 収益物件の問い合わせ件数が増加している。5月位までは物件の動きもみられたが、6月に入って動きが鈍いと考えている。売り主は今後の地価の上昇等を見越して売却を先送りしている印象があり、売却物件が少なくなっている。このような状況下、売り主の売却希望価格は以前に増して強気であり、買い主との価格ギャップが拡大しているように感じる。(売買仲介業者) ・ 烏丸・御池・丸太町地区はマンション用地やホテル用地の需要が強く、地価は横ばいからやや上昇傾向が継続すると予測する。一方、河原町地区はやや下落傾向で推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	□	□	□	富裕層を中心に、住宅地として需要の底堅い地区である。従来より物件供給は少ないエリアであり、市場に流通せず、水面下で取引が行われるケースも多く、取引から地価動向を把握し難いが、取引価格が大きく変動している状況ではないため、地価は概ね横ばいで推移している。 価格形成要因に大きな変化は見られず、土地需要は安定している。経済情勢の変化を受け、売主側では強気に価格を設定している場合もあるが、相場より高い水準であれば、買主は売りに踏み込まない状況にある。地価の将来動向については、今後の経済情勢如何であるが、地価の大きな変動はなく、概ね横ばいで推移すると予想される。
						※	全般的に物件供給は少ない。特にマンション素地の供給はほとんど見られない状況にある。人気の高い地下鉄烏丸線沿線にあり、古くから富裕層を中心に高級住宅地として需要の強いエリアであるため、取引価格に大きな変動は見られない。売り希望価格は若干上昇しているが、取引価格は概ね横ばいで推移している。							
						※	一部富裕層を中心に、小型投資物件への投資意欲が上昇している。ただし、投資家目線にマッチングする適当な投資物件が少ないこともあり、取引としては目立っていない。現時点では、取引件数は少ないものの取引価格及び賃料は横ばいで推移していることから、取引利回りも概ね横ばいで推移している。							
						※	市中心部はエンドユーザーのマンション需要は非常に強い状況が継続しているため、居住環境が良好な当地区内におけるマンション需要も比較的強い。昨今当地区において新規のマンション分譲は見られないため、事例からマンション分譲価格の動向を把握することは難しい。ただし、周辺地区の分譲価格は概ね横ばいで推移している。さらに、当地区内のマンション需給状況に特段変化はなく、マンション需給は均衡していることを踏まえるとマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。							
						※	住環境及び利便性が良好で、賃貸住宅の人気地区である地下鉄烏丸線沿線に位置することから、賃貸需要は安定している。分譲マンションと同様に、画地規模のまとまったマンション適地が少ないことから、新規の賃貸マンション供給も少ないエリアである。底堅い賃貸需要に支えられていることからマンション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(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅地の相場は、100㎡から150㎡で坪150万円程度で、坪170万円までいくと売れない状況である。松ヶ崎で日銀の寮の跡地(約1,100㎡)を大手住宅販売業者が購入し、戸建住宅を分譲したが、条件の良いところ(角地・南向きなど)だけ売れて、路地状敷地・北向きなどは売れていない。富裕層は条件の良いものについてはかなりの高値で購入する傾向がある。(金融機関) 人気の高い住宅地で、需要は堅調であるが、物件供給が少ない状況が続いている。北山通南背後で、北山駅から近い物件が坪160万円強の水準で成約している。駅から近く、最も人気の高い地区のため、この程度の水準で成約しても不思議ではない。(売買仲介業者) 北山駅南側徒歩圏内の物件が3区画に分割されて売却されたが、その内2区画が早期に成約している。南向き画地で坪165万円、角地が坪170万円程度だったと思う。東向き画地が成約していないが、価格も坪155万円程度であり、時間の問題だと思う。日銀の社宅跡地が、坪135万円程度の価格水準で宅地分譲が開始されているが、完売ではないと聞いている。駅からやや遠いことがネックと考える。北園町で140坪から150坪程度の物件が坪165万円程度で売りに出され、成約価格は不明であるが売買が成立したと聞いている。需要に比して供給が少ない状況が続いているため、条件さえあれば早期に成約する。(住宅販売業者) 最近の売り希望価格は高くして1割程度上昇しているが、成約価格は上昇していない。今後の経済情勢、成約価格水準の変化については注意深く見守る必要があるが、現時点で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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	特に戸建住宅について安定した需要を維持しており、消費税増税や各種行政施策等に後押しされ取引は堅調に推移している。しかし、主たるエンドユーザーは所得環境に明確な改善が見えない一般所得者層であるため、流通の中心となる価格帯に変化はなく、特に5,000万円を超えるような高額物件は敬遠される傾向が続いている。したがって、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。 今後も消費税増税や各種行政施策等に後押しされ、取引は堅調に推移し、地価の将来動向は当面、安定的に横ばいで推移すると予想される。しかし、不安定な経済環境に加えて、周辺で大規模工場跡地の開発が具体化したことから、開発工事や住宅地の造成工事の進捗に伴い住宅需要が当地区から流出する可能性が懸念される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A 地区内で特筆すべき取引はない。同地区は桂駅を中心に広域的に形成される住宅地域の中にあり、一般所得者層が主たるエンドユーザーである。消費税増税や各種行政施策等に後押しされ住宅需要は強いが、所得環境に明確な改善が見えない現状のもと価格に対して厳格な態度が続いており、取引価格は横ばいである。なお、駅近の優良物件に対して強気な価格設定をする売主も散見されるが、成約には至っていない。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B 桂駅周辺は成熟した住宅地域が形成されていることから、住宅に対する賃貸需要は安定しており、賃貸マンションに対する投資選好性は認められるが、収益物件の供給自体がもともと少ないことがあり、J-REITや私募ファンドの競合により取引利回りが低下するような状況にはなく、取引利回りは引き続き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"/>	G 桂駅周辺で現在分譲を行っている新築マンションはない。川島野田町にて地場のデベロッパーによるマンション建築が予定されているが、未だ建築概要・価格等は発表されていない。中古マンションの取引は堅調に推移しているが、駅近の築浅マンションにおいても高額物件はなかなか成約に至らない状況にある。そのため当期のマンション分譲価格は横ばいで推移している。
					 0% 横ばい								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、マンション賃料は前期と比べて特段の変化はなく横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件数・取引件数ともに4月以降も引き続き堅調に推移している。株価等の上昇を背景に高値を付ける売主も散見されるが、なかなか成約には至らない。大規模商業施設の開業が正式発表されてから洛西口方面の問い合わせも多いが、こちらも高額な価格帯のため成約には至っていない。個人所得の制約から、なかなか高額物件は売れない状況である。新規の開発としては、桂御所町の社宅跡地にて大手不動産業者がマンションと戸建ての複合開発を行うと聞いている。川島野田町では地場の不動産開発業者が分譲マンションの建築を予定している。(売買仲介業者) ・ 4月以降も引き合いは多く、例年は閑散期である5月が特に多かった。ただし、6月の後半になって急に減っている。4月から5月の旺盛な需要は消費税増税前の駆け込みと考慮しており、6月後半の落ち込みは給付金の話が出たため様子見に入ったと見ている。(売買仲介業者) ・ 今後も当面は消費税増税前の駆け込みが続くので、地価は横ばいと予測する。ただし、円安による建材価格の高騰に加え、アルミサッシの個別認定による建築費高騰が懸念される。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	価格設定が適正な物件であれば、市場に滞留することなく、比較的早期に売買が成立する状況に変化はない。街路条件、画地条件等に見合わない価格の物件や価格相場から逸脱したような物件については、売買は成立しづらい。取引価格は大きく変動している状況ではなく、地価は横ばいで推移している。現在のところ、経済施策の波及効果が一般の住宅需要者の給与水準に影響を与える状況にはないが、今後の動向には注視する必要がある。また、消費税の駆け込み需要の程度等により需給関係に変化を及ぼす可能性もあり、今後の地価動向は読みづらい面はあるが、現況の市場に変化を与える具体の要因に欠けるため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
														※ 当地区は周辺地区を含めて利便性が良好なため、比較的高所得な需要層を中心に需要は安定している。物件供給はあまり多くはないが、取引価格に変動は見られない。特に、当地区のように伏見区の中でも高価格帯に位置するエリアについては、取引価格は安定的に横ばいで推移している。駅から徒歩圏内であれば、マンション開発は可能な地域であり、デベロッパーの取得意欲は感じられる。
														※ 投資用物件の取引はあまり見られないが、水面下では、富裕層を中心に投資用物件取得の意欲は高まりつつある。賃料は横ばいで推移しており、取引価格の変動も少ないことから、取引利回りも概ね横ばい傾向である。
														※ ここ数年新規のマンション分譲は見られなかったが、大手筋商店街南背後の地域でマンション分譲が行われることが予定されている。中古マンション市場は、伏見桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内を中心に需要は強い。ただし、周辺地区における新築マンション分譲価格に大きな変化は見られず、中古マンション市場は旺盛であるものの、新築マンション市場に変化を与えるほどの影響はない。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。
												※ 京都市中心部への接近性、周辺地域における事業所等の立地、利便性等の要因から、賃貸住宅の需要は安定的な地区であり、全般的にマンション賃料は概ね横ばいで推移している。賃貸物件の築年数、駅からの距離により、賃貸需要は大きく左右される。特に築年数の経過した物件では空室解消が進まない状況にある。		
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"> ・京都市内全般的に言えることだが、桃山地区においても二極化が一層顕著となっている。物件の供給数は依然として多くはないと思う。総額で5,000万円を超えるような高価格帯の物件については、消費税増税の駆け込み需要により動きが感じられるが、3,000万円から4,000万円台やそれ以下の物件については、動きはあまり活発ではないと考える。中古マンションは相変わらず人気が高く、成約までの市場滞留期間が極めて短い。価格も分譲価格とさほど変わらないような物件もある。大手筋商店街背後において、マンションデベロッパーが素地を取得し、現在造成工事中である。駅からも近く、利便性良好なことから、価格設定さえ間違えなければ完売間違いなく考える。丹波橋駅徒歩圏内の金融機関の寮跡地について、7から8区画の戸建分譲が予定されていると聞いている。土地40坪程度の建売で6,000万円前後と思われるが、立地条件も良く、スムーズに売れると考える。(売買仲介業者) ・人気の高い住宅地の物件はなかなか市場には出てこないが、その周辺地域の物件は市場に供給されるようになってきていると考える。価格水準としては、人気の高い住宅地で坪80万円から90万円、その周辺地域で坪60万円から70万円程度と思う。消費税増税の駆け込み需要により、売買件数は全体的に増加傾向にある。売主サイドは堅調な需要を見据え、強気な価格設定もみられ、買い主サイドも現在のところその価格設定に反発している状況にはない。(売買仲介業者) ・桃山地区の富裕層をターゲットとした金融機関の出店等がみられ、大手筋商店街の空き店舗は減少しているように思う。地元のオーナーの賃料目線では坪2万円程度を要求していると考える。(賃貸仲介業者) ・消費税増税の駆け込み需要も年内は継続することが期待でき、需給バランスが大きく崩れない限りは、今後も堅調な需要を反映して、地価は概ね横ばいで推移し、一部やや上昇もみられるようになると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、梅田地区及び周辺地区の他の商業地区に対する優位性はより一層高まっており、梅田地区及び周辺地区の中でも有数の高度商業地である当地区の商業地としての地位は一層高まっている。オフィス床の大量供給がうめきた地区で行われたため、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、各プレイヤーに積極的な投資姿勢が見受けられ、取引価格が上昇しているため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>オフィス床の空室リスクは高まっており、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、資金調達環境は今後とも良好なことが期待され、さらに当地区は、都市再生特別地区として、平成35年を目指して大規模な建替えの計画があり、周辺の公共施設の整備も併せて計画されている等、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で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当期において当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていない。うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、梅田地区及び周辺地区の他の商業地区に対する優位性はより一層高まっている。オフィス床の大量供給が行われたことによ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、現時点では、既存ビルの賃料及び空室率に大きな影響はなく、資金調達環境が良好な中、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、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を一層高めており、資金調達環境が良好な中、投資需要は増大し、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢が見受けられる中、投資物件も限定的なため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 平成25年4月に、うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、事務所床が大量に供給されたことにより、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。しかし、当地区は大阪駅周辺地区の中でも最も交通便利性の高い地区であり、周辺地区に対する優位性が高く、現時点では、既存ビルの賃料及び空室率に大きな影響はないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、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り、商業地としての拠点性がより一層強まっている。一方で、梅田地区及び周辺地区における店舗市場はオーバーストアの感が強まっており、店舗間の競争が激化しているため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。</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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は良質なオフィス集積地であり、地区内のオフィスは、現時点では概ね高稼働状況を維持している。うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、オフィス賃貸市場及び店舗賃貸市場への影響が懸念されるものの、資金調達環境が良好な中、投資需要は増大しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 大量供給による影響が懸念されるものの当地区には良質なオフィスが集積しているため、今後も概ね安定した需要が見込まれる。資金調達環境が良好な中、今後とも旺盛な投資需要が期待されるため、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 大量供給による事務所市場への影響を懸念するプレイヤーもいるが、当地区は梅田地区の中でも特に良質なオフィス集積地としての地位を確立しており、地区内のオフィスは現時点では概ね高稼働状況を維持している。良好な投資環境を背景に、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。							
						※	B 当地区は、梅田地区の中でも特に良質なオフィス集積地であり、地区内のオフィス需要は、現時点では概ね安定している。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ものの、資金調達環境が良好な中、良質なオフィス集積地としての投資需要が認められる同地区における取引利回りはやや低下傾向にある。							
						※	E 当地区は良質なオフィス集積地としての地位を確立しており、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。周辺地区におけるオフィス床の大量供給により、今後事務所賃貸市場への影響が懸念されるものの、現時点では大き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 当地区は梅田地区とも梅田地下街で直結しており、梅田中心部への接近性が良好なビル等については、需要は概ね安定している。しかし、うめきた地区の大規模商業施設も開業し、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、今後、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。ただし、現況において店舗賃貸供給に大きな変化はないため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要													
						A	B	C	D	E	F	G	H														
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料														
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	平成25年4月に、商業施設跡地においてファッション専門店ビルがオープンし、当地区及び周辺地区の商業繁華性の安定度は高まっている。資金調達環境が良好な中、投資需要も高まっており、当地区への積極的な投資姿勢も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。 近年、梅田地区及び周辺地区において、大規模商業施設の大量供給が続く中、店舗賃貸市場、事務所賃貸市場への影響が懸念される状況にある。一方当地区においては、今後学校跡地の開発も予定されており、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傾向で推移すると予想される。													
						A 当地区において前期に60億円を超える不動産投資法人による大型の複合ビルの取引があった。また、 ※ 平成25年4月には、商業施設跡地においてファッション専門店がオープンした。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。また、このような需要を背景とした供給や取引が展開されており、投資意欲が高まるなかで、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。							B 当地区では、近年における再開発事業の進捗等もあり、大阪圏でも有数の商業地としての地位を確立している。資金調達しやすいなか、投資市場において投資需要が高まっており、取引利回りはやや低下傾向で推移している。							E 当地区は、阪急梅田駅等に近接した交通利便性の高い地域であり、駅への接近性を重視した、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・営業所需要が強く、家賃負担力も比較的安定している。そのため、現時点では、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。							F 当地区の商業施設は若年層をターゲットとした店舗が中心となっており、ファッション専門店ビルが4月にオープンしたこともあり、商業地としての固有性をより強めている。近年、梅田地区及び周辺地区において、大規模商業施設の大量供給が続く中、店舗間での競合が激化しているものの、当地区は、梅田地区及び周辺地区の中で稀少な路面商業が広がるエリアとして安定した需要を誇っており、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	中之島6丁目において、大手企業からマンションデベロッパー等に駐車場と倉庫が売却された例に見るように、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。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 中之島地区については、実体経済の回復に伴う需要回復によって今後はオフィス等の賃料上昇が期待される。また、利便性を指向する都市型マンション需要を受けて、マンション素地としての需要も旺盛である。そのため、地価の将来動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区における投資用不動産市場は、良好な資金調達環境により、優良物件については需要が競合する状況にある。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引き続きやや上昇傾向にある。 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。投資用不動産等については、賃料が横ばいで推移する中、良好な投資環境により取引価格が上昇している。そのため、取引利回りは引き続きやや低下基調にある。 E 賃料調整が進んだビルについては、JR大阪駅北側の大規模開発の影響は限定的である。需給関係は安定しており、オフィス賃料は底値圏にあり、概ね横ばいで推移している。 F 当地区の店舗については、オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店舗等の需要がある。大阪駅周辺の大規模開発による影響は限定的である。店舗売上の変化は乏しく、店舗賃貸需給に大きな変化はないため、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														
<ul style="list-style-type: none"> 賃料について、政府の経済対策の効果はまだほとんど見られない。効果があるとしても2年から3年後だろう。但し、梅田・西梅田・中之島地区を中心とする大型オフィスビルについては、安定的な稼働率を維持している物件も増えてきており、強気な賃貸募集に転じている。(賃貸仲介業者) 中之島地区については、今年竣工した大型オフィスビルはメインテナントが入居していることもあり、70%から80%の稼働率を維持している。その他の大型ビルについても目立った空室は顕在化しておらず、中之島地区のオフィスマーケットは堅調に推移していると考えられる。(不動産開発業者) 西梅田地区に存する大型オフィスビルに大型テナントが集約移転したとのことであり、大阪駅周辺エリアへの一極集中の流れは継続している。(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。当地区の大規模複合施設は、売り物件として市場に供給されていたが、外資系ファンドが取得したとのことである。価格は不明であるが、取引市場が活発化している様相が窺える。(賃貸仲介業者) 大阪市内の賃料相場は底値圏にある。相当安くなったこともあり、問い合わせは少しずつ増えてきている。昨年の夏から今年の前半くらいが一番底だったように思われる。少しずつ光が見えてきた状態であり、地価の将来動向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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は活況にあり、優良物件については複数の投資法人等が競合する。市況の回復を背景に、幹線道路沿い・駅至近等の優良立地については、老朽化ビルの建替を検討する動きが生じている。良好な資金調達環境を受け、取引価格は上昇傾向を示し、地価動向はやや上昇で推移した。東京・大阪の証券取引所統合による地域への影響は現時点では限定的である。オフィス賃料はほぼ底値圏にあり、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。 A ※ 当地区は大阪を代表する事務所地域の一つで、証券取引所を中心とした金融街として知られる。当地区の南方の堺筋本町駅周辺で、高価格水準のオフィスの取引が2件見られた。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つつあるため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 賃料が概ね横ばいで推移する中、良好な資金調達環境を受け、優良な投資用不動産については複数の需要が集中しているため、取引価格は上昇基調にある。また、不動産投資家は物件取得に当たり、過度の競合を回避するための情報の収集・物件の選択に努めている。そのため、当地区の取引利回りはやや低下基調にある。 E ※ オフィスについては賃料調整が進んだ物件は、ほぼ底値圏にあることからオフィス賃料は横ばいで推移している。また、地区の空室率は改善傾向にあり、土佐堀通沿いでは新規賃貸オフィスの計画がある。なお、単身者向けの賃貸マンションが堅調であることから、幹線道路背後においては賃貸マンションの建築が多い。 F ※ 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、飲食店を中心にした需要がある。さらに、職住接近を重視する単身者等の住宅需要から背後人口は増加しており、スーパー等の生活施設の店舗需要も見込まれる。また、商業エリアが面的に広いことから、依然1階以外の階のテナント需要獲得は厳しい状況にある。そのため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	良好な資金調達環境により、優良物件については需要が競合する状況にある。歴史のある業務高度商業地域であるが、利便性が高い大阪駅周辺との格差が広がっている。また、利便性を重視したマンションの素地需要もある。そのため、地価動向はやや上昇するに留まっている。 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。実体経済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。 ※ A 当地区においては、自己使用を目的とするオフィスビルの取引等が見られた。また、投資家による賃貸共同住宅の需要がある。マンション素地としての需要が取引価格の下支えとなっている。不動産市況の回復に伴い需要は回復しているため、取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 人口の都心回帰及び事務所賃料の低下により、共同住宅の建築や自社ビルの建築も多い。良好な資金調達環境を背景として需要が強まっていることから、当地区の取引利回りはやや低下基調にある。 ※ E 築年を経たオフィスについては賃料調整が進み、賃料は底値圏にある。また、優良ビルについては、賃料調整が進むほか、企業の集約・移転需要の受け皿となり得るため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F オフィスワーカーをターゲットとした飲食店舗等が多い。また、単身者等の住宅需要をもとに背後人口が増加しており、生活利便施設としての店舗需要も見込まれる。ただし、依然1階以外の店舗需要は弱い。その他格別の変動はないため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 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、取引利回りが低下傾向にある。周辺地域においても同様の傾向が認められるものの築年が古い物件にも投資需要が認められるようになってきており、投資基準が緩和している。そのため引き続き当期の地価動向はやや上昇で推移した。 近接する心斎橋地区を中心に今春以降複数のファストファッション関連の出店が見られ、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、地価の将来動向は引き続きやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区の既存テナントによる賃料値下げの圧力が一部認められるものの、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。そのため、中央区内の商業地の中で当地区に対する需要はやや脆弱であった。しかし、昨今当地区内においては築後20年を超える物件についても投資対象と見られるようになっており、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、取引価格は引き続きやや上昇で推移した。 B ※ 市中の投資適格物件が供給不足とするなか、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。そのため、築年が古くても安定的な賃料収入が確保できる物件であれば投資対象範囲を広げて検討されるようになってきている。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、取引利回りは前期同様やや低下傾向で推移している。 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、前期以降オフィスの賃貸物件の新規供給が見られず、少しずつではあるが回復している。当地区への移転の動きが見られるものの、従来よりオフィスエリアとしての集積度が劣ることから需要は限定的なため、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。梅田・阿倍野両地区の大規模商業施設開業の影響からミナミ地域全体がエリア間競争で埋没する懸念があるが、現時点では表面化していない。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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 0～3% 上昇 (前期)  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投資需要の受け皿となっている。優良物件は品薄のため需要が競合することにより、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 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。梅田地区や阿倍野地区とのエリア間競争は避けられないが、大阪を代表する店舗立地として当地区のステータスを背景にテナント、さらには投資家への強い訴求力が認められる。但し、賃料水準を上昇させるほどの実需には乏しい。そのため、投資市場の盛り上がりとは相俟って地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 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、空室率も引き続き回復基調にある。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なかで、投資適格性を有する築浅の優良物件の供給が少ない状態が続いているため、取引価格は引き続き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。過熱気味な投資熱に加えて一部には売り控えの動きが見られることから、当期の取引利回りは前期同様やや低下傾向で推移している。 E ※ 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。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。 F ※ 心齋橋筋を中心にファストファッション関連の新規出店が活発で、当地区の商業集積を高めている。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るが、全般的に商業経営が激化するなか、テナントの家賃負担力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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	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、旺盛な法人投資家の投資意欲を背景として、取引価格が引き続きやや上昇している。そのため、地価動向は当期やや上昇で推移した。 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、既に開業または開業を控える梅田・阿倍野両地区の大規模商業施設との競合が懸念される。しかし、投資適格性を有する売り物件が限定的なため、投資家が投資対象を広げており、不動産取得圧力は相当に高まっているため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 A ※ 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で推移している。 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。一方、供給サイドも将来の更なる不動産価格の上昇を期待した売り控えの動きが見られるようになってきた。このような状況から、当期、総じて取引利回りはやや低下で推移している。 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。また、当地区の築浅物件への抛点集約の動きも見られ空室率低下が徐々に進んでいる。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、今しばらくは更なる下落が懸念される。そのため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く、需給は依然軟調であり、既存テナントによる賃料値下げの要求は根強い。ただし、賃料の時系列データからは、1階以外の賃料はやや下落しているが、路面店を中心に1階部分の賃料はやや上昇しているため、総じて店舗賃料は引き続き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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0% 横ばい										当地区は大阪市及び大阪市に本社を構える大手企業の取り組みにより、再開発が行われた地域である。大阪市の高度商業地域においては、良好な資金調達環境を背景として優良物件については需要が競合する状況にある。ただし、当地区は大手企業の一部地区外移転もあり、未だ回復途上である。そのため、地価動向は横ばいで推移している。 当地区の強みは、大阪市内の他地区と比較して災害リスクが相対的に小さい点にあり、バックアップオフィス等、その他需要を取り込むことが期待される。現状においては未だ需要の増大には至らない状態にあり、地価の将来動向は当期同様横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	A ※ 当地区において平成25年5月に、J-REITによるオフィスビルの売却・資産入替が行われたが特段高価格水準の取引とは言えない。大阪市内の高度商業地の不動産市況は回復しつつあるが、当地区は大阪のターミナルである大阪駅からやや離れており、やや出遅れ感があるため、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 B ※ 大阪市内の高度商業地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、当地区のテナントは大手企業が多いが、既存契約賃料の下落リスクや退去リスクもあり、投資対象としての選好性は市内他地域と比較してやや劣る。そのため、当地区の良好な資金調達環境の下、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ 当地区の大型テナントは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。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が、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。そのため、総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区は再開発により整備された超高層事務所地域である。当地区は寝屋川及び第二寝屋川に挟まれており、他地区から独立している。また、店舗は建物内の低層階に配置され、オフィスワーカー向けの店舗が多い。店舗売上がオフィスワーカーの消費に依存しているため変化に乏しい。そのため、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、大規模オフィスビルが集積するオフィス街が形成されており、当面まとまった新規のオフィス床の供給も予定されていないことから、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。安定したオフィス市場に加えて資金調達環境も良好な中、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ため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、新大阪駅周辺の地区の中でも特に良質なオフィス集積地である。当面まとまった新規オフィス床の供給も予定されていないことから、賃貸オフィス市場は、今後も賃料・稼働共に概ね安定的に推移する一方、良好な資金調達環境が今後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。
														A ※ 当地区は、大規模オフィスビルが集積するオフィス街が形成されており、新大阪駅周辺の地区の中でも特に良質なオフィス集積地である。地区内の土地取引は少なく、また、投資用不動産等についても目立った取引は当期観察されていない。地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にあり、日銀の大幅な金融緩和も行われ、資金調達環境が良好な中、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 ※ 日銀の大幅な金融緩和も行われ、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、取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ 平成24年7月に大規模複合施設が竣工し、駅周辺の動線も以前より改善されている。駅周辺の一部のビルでは、周辺相場よりも高い賃料設定のため、稼働が悪化しているようであるが、当面まとまった新規のオフィス床の供給も予定されていないことから、当地区のオフィス賃料は、概ね横ばい傾向で推移している。 F ※ 大阪市内の中心商業地等と比較すると、当地区の店舗賃貸市場は限定的であり、顧客の大幅な増加も見込めない。経済政策による円安・株高の影響により、景気に明るさに見えるものの、小規模資本による店舗開業も難しくなっており、需給関係が安定しているため、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
		中央区、淀川区		北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪	 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"> 北浜・船場・長堀地区においては、特に新旧ビルの賃料格差が大きくなっている。築年数の経過した中小規模のビルは非常に厳しい状況で、賃料を下げてもテナント募集に苦戦するケースが見られる。(賃貸仲業者) 新大阪地区においては、募集賃料について強気な一部の大規模オフィスビルについて、稼働率がやや悪化しているものの、当面大規模オフィスビルの開発もなく、問い合わせも徐々に増加傾向であり、全体的には賃料・稼働率共に比較的安定的に推移している。(賃貸仲業者) 心斎橋・なんば地区については、大規模開発による梅田、阿倍野地区への観光客の分散が懸念されていたが、円安や政府の経済対策効果による国内景気の回復傾向に伴う国内・海外観光客の増加により、観光客の落ち込みは見られない。心斎橋筋沿いでは、大規模商業施設の取引もいくつか見られ、明るい兆しが見られる。(賃貸仲業者) 大阪市内のオフィス市況は未だ厳しい状況にあるが、データセンタービルはそもそも床が少なく稼働率も好調であることからスペックの高いビルについては、データセンターとして賃貸するケースが見られ始めてきた。OBP地区などのスペックの高いビルが連たんする地域は今後このような動きが見られるかもしれない。(大手建設業者) 政府の経済効果により景気は回復傾向にあり、幹線道路背後に存する住宅素地などは一部過熱感も見られている。一方で、オフィスについては賃貸市場・売買市場共に弱含んでいるが、ここ数年あった大阪市内の大規模オフィス供給が今後しばらくは落ち着くことから、徐々に大阪市内の不動産市況は回復していくと予測する。(賃貸仲業者)


※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	▽	当地区はJR・私鉄合わせて3駅に徒歩でアクセス可能であり、各駅周辺の商業地域の賑わいもあり、分譲マンションを中心に需要が根強い。また、当地区はJR大阪駅北側の再開発エリアに近く、当再開発事業の先行開発区域のまち開きの影響を受けて、利便性を高めている。そのため、依然としてマンション素地に対する需要は旺盛で、供給が少ないため、地価動向はやや上昇傾向にある。 梅田地区周辺エリアという利便性だけでなく、JR福島駅周辺の飲食店の活況もあって、単身者のみならず幅広い世帯層に人気が高くマンション需要は旺盛で、賃貸マンションの稼働率も高く開発素地を主として需要は強い。そのため、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 供給側の売り希望価格について強気の姿勢は変わらず、成約するケースがやや少なくなっているが、賃貸マンションに対する投資家の需要は強く、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 1ルーム、ファミリータイプとも賃貸需要は相変わらず強く、全般的に稼働率の高い物件が多いため、個人・法人投資家の別無く需要が強く取得に意欲的である。そのため、需要が競合する場面が多くなり、やや高値でも取引が成立し、低い利回りのものも見られるようになっているため、取引利回りは低下傾向に転じている。 G 販売状況は梅田地区への接近性も良好であるため好調である。新規分譲物件についてはマンション分譲価格に大きな変動はなく横ばい傾向にある。 H ここに来て、周辺に建築された分譲マンションの影響から賃貸物件が供給過剰気味となったため、マンション賃料相場は依然横ばいであるものの、一時金等がやや下落傾向にあり、実質ベースでのマンション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"> ・ 当期も主たるプレイヤーは在京リート・外資ファンド等であり、10億円から20億円規模の賃貸マンションの取得を検討しているとのことである。売り手の姿勢は、強気であり、売り控えも出てきていることから今後益々需給バランスは逼迫するであろう。(中小不動産業者等) ・ 大型物件の問い合わせ(買い希望)も増えてきており、法人投資家を中心に積極的な物件取得姿勢が窺える。(中小不動産業者等) ・ 大阪市西区の賃貸マンションを法人投資家が純利回り6%程度で取得したが、現在の市況感を勘案すると割安で取得できたのではないかと考える。(中小不動産業者等) ・ 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60万円以上でないと、取得できないと考える。(大手不動産業者) ・ 建築費が高騰しているなか、販売価格の上昇が見込めないと今後のマンション開発は厳しい局面を迎えることになるかと考えるが、地価の将来動向は当面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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇									当地区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、開発業者等による土地取得の優先順位は高く、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。 建築費・人件費等の高騰要因を販売価格に転嫁することが難しい中で、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、地価上昇の圧力は落ち着きつつある。マンション素地については、供給が限定的であるなかで継続して安定的な需要が見込める地区であることから、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強い地域であり、需要が根強いいため開発業者等の素地Cの取得意欲は依然として旺盛である。前期以降、経済等の政策による地価上昇の期待感から供給者側が様子見の状況にあり、マンション素地の取引件数は減少しているものの、取引価格はやや上昇傾向が続いている。 B 当地区内では取引が把握できなかったが、周辺地区での賃貸マンションの取引を見ると、安定的な賃貸市場を背景に、立地条件や建物品等の優れる物件については投資対象としての需要は根強く、J-REIT等による取得意欲が依然として旺盛で、引き続き需給が逼迫状況にあるため、取引利回りは低下傾向が続いている。
														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。当地区及び周辺地区におけるマンション市況は、金利の先高観や消費税増税による駆け込み需要により、モデルルームの来場者も増加しており、売れ行きは概ね好調であるが、上昇するほどの勢いはないため、引き続きマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
														H 当地区は利便性・住環境が良好であり、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に人気があり、底堅い賃貸需要が認められる。新規供給はワンルームタイプが多く、ファミリータイプは中古の供給が中心であるが、いずれも賃料水準に大きな変動は見られない。そのため、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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 前期の大阪府の売却案件は7社の競合となったが、容積率100%当たりの坪単価が50万円程度であった。最近の事例から見るとやや割安感があるが、解体費を考慮すると妥当な水準と考える。政府の経済対策の影響が法人企業が将来の値上りを期待し物件を売却せず様子見をする状況がある。(大手不動産業者) ・ 売り主が値上りを期待して売却を先延ばしにする状況にあり、物件の供給量は減っている。中古マンションも売り希望価格は強含んでいるが、買い希望価格は今のところ横ばい傾向である。中小企業金融円滑化法の期限切れで、企業による物件売却があると予想していたが、意外となかった。(大手不動産業者) ・ 売り主サイドは値上りを見込んでいるが、エンドユーザーである買い主サイドは所得が増えていない状況下では購入希望価格を上げていないと思われる。しかし、秋口以降消費税増税の議論が本格化すると駆け込み的な需要が高まることが想定され、地価は上昇していくと予測する。(大手不動産業者) ・ 供給は少ないが、需要は引き続き堅調な地区なので、取得に当たっては、複数社の競合となることが予想され、地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 3～6% 上昇									平成23年に開業した大型商業施設は、来館者数及び売上高等が堅調に推移しており、これによる集客効果により依然活気を帯びた状況が続いている。当地区内において平成25年1月に複合商業ビルが開業し、平成26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平成25年6月に先行オープンし、今後オフィス部分を含めた全面開業に向けてマーケットにおける注目度が上昇しており、地価動向は上昇傾向が継続している。 平成26年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事業進捗と共に当地区の商業集積が進み、現在80%の入居が内定しているオフィスの稼働により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、隣接で開発中の超高層複合商業ビルが一部先行開業したこと等からさらに集客力が向上している。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、また今後の開発による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、取引価格は引き続き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で推移している。
															E ※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高く、平成23年4月に隣接地区で開業した大型商業施設の売上高の好調さを維持しており、エリアポテンシャルが向上していることから、全般的に需要は概ね堅調であり、平成25年1月に竣工した複合商業ビルのオフィスも順調に入居が進んでいる。当地区では立地条件に優れた新築オフィスの供給が少なく賃料水準は相対的に高いが、概ね現状の水準を維持しており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。一方でスペックや立地の劣るビルについては依然空室率が高く、賃料は下落傾向にあり二極化が見られる。
					 前期 3～6% (上昇)								F ※ 平成23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。当地区内で平成25年6月に一部先行開業した超高層商業ビルの売り上げも当初の予想を上回っており、当該大型開発に基づくオフィス開業による顧客の増大及び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"> 立地・スペックを重視した需要も強く、新しいビルの稼働状況も好調である。大規模複合施設の先行オープンにより人は増えている。また、今後再開発物件のオフィス部分と百貨店部分が完全竣工すると就業人口は大きく増加することから、これを見越した飲食店等の出店意欲が高まっている。20坪から50坪程度の小さいユニットの需要が高い。(中小不動産業者等) 大規模複合施設の先行オープンにより来場者数は対前年比で増加している。また、阿倍野交差点の歩道橋が供用開始され、明らかに回遊性は増している。今後大規模複合施設のオフィス部分が開業すると就業人口が増えるので、飲食店舗の売上増加を期待している。当地区は大阪府南部を中心に奈良方面からの来店が大半を占めるため、4月に開業した大規模複合施設の影響は認められなかった。政府の経済対策の影響は高級品を扱っている店舗等以外ではあまり見受けられない。(大手不動産業者) 大規模複合施設の部分開業により人通りは増加しており、今後就業人口等の更なる増加が見込めることから、地価は今後もやや上昇すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)									大阪市内の梅田・阿倍野地区に次々と大型商業施設がオープンし、当地区からの顧客の流出が止まらないため、商業地としての吸引力が弱まっている。ただし、経済政策による円安・株高の影響により、富裕層を中心に消費動向に好転も見られることから、当地区の地価動向は概ね横ばいで推移している。合同庁舎が完成したが、既存事務所の集約化の側面が強く、地区の活性化等の影響はほとんど見られないものの、経済政策の効果もあって消費動向の好転は続くと思込まれることから、地価の将来動向は引き続き横ばいで推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区の商業地取引は少ない中であって、1階の店舗については賃貸需要が強いことから、古いビルの取り壊しに伴う土地供給があれば需要の競合が見込まれる。円安、株高等により消費動向に変化は見られるが、合同庁舎の完成による地区活性化等の影響はほとんどなく、土地需要にも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 ※ 店舗・オフィス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が、オフィス等を大阪中心部に集約する動きが強いため、依然として当地区における店舗・オフィスに対する投資意欲は弱く、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傾向にある。
														E ※ 大阪中心部へのオフィス集約等の影響もあって、オフィスの空室率は築年の古い設備の劣るビルを中心に依然高く、賃料水準も弱含みで、オフィス賃料については下落傾向にある。
														F ※ 表通りの店舗については賃貸需要は旺盛であり、供給が少ないため空室が出ても新たなテナントがすぐに決まり、空室率は低いため、店舗賃料について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"> ・ 合同庁舎が完成したが、既存事務所集約の側面が強いため影響はあまり見られない。また、堺市の住宅地・商業地の中心は地下鉄御堂筋線沿線に移行しているため、当地区の相対的地位は低下している。(売買仲介業者) ・ 駅西口のショッピングセンター跡地に店舗付マンションの建設が予定されているが、当地区のマンション需要は芳しくない。また、過去に大手スーパーの撤退が相次いだことから、商業施設の運営も難しい地域である。(シンクタンク) ・ 当地区は表通りの空室は少ない。店舗については供給が少なく、空き店舗が出ても新たな入居者がすぐに決まる傾向にある。賃料水準は表通りの1階店舗(概ね30坪以上の物件)で坪1万5千円という水準は変わっていない。事務所等では大阪中心部への事務所集約等の影響により、空室が目立っている。賃料水準は坪8千円から9千円であり、今後も弱含みの状況が続く。梅田・阿倍野で大型商業施設のオープンが相次いでいるが、当地区との直接的な競合はないため、影響は限定的である。(賃貸仲介業者) ・ 店舗については供給が少なく、賃料水準を維持しているが、事務所需要は弱いままである。したがって、当地区全体として需要の増加は見込めず、地価は今後ともやや下落すると予測する。(賃貸仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		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、建替事業地以外の用地取得は少ない。景気回復が顕著になってきたこともあって、知名度の高い豊中市の千里中央地区の人気は高く、用地取得の難しさや千里中央駅周辺の再整備の動向等から依然需要は強く、今後も千里中央駅周辺の開発動向から利便性の向上が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。 団地の建替事業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っている。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、大阪市中心部とのアクセスが便利なおえ、新大阪駅や大阪国際空港との連絡にも便利な地域のため、今後とも広域的に需要が見込まれる地域であり、マンション素地の仕入れも競合するため、地価の将来動向はしばらくの間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建替事業の入札等によるものであり、一般市場での取引は少ない。千里中央地区においては立地により価格に大きな格差が認められる。駅前からやや離れた地域でも徒歩圏内では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の建設が多いものの、千里中央地区の知名度と旺盛な需要を背景にマンション素地の取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区は分譲マンションが多いため賃貸物件は分譲貸しが多い。そのため、マンション素地の価格は分譲価格によって形成される要因が強い。マンションの分譲価格及び賃料ともに安定的に推移しているため、取引利回りは概ね横ばいである。 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ている。そのため新築分譲マンションは供給過剰気味であるものの、依然マンション分譲価格は下落するほどには至っていないため横ばい傾向のままである。 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特に人気があることから、賃料も周辺地域と比べると高水準である。賃貸は法人契約が中心で、法人の負担割合は経費削減から減少傾向にあり、築年の古いマンション賃料はやや下落気味であるが、比較的新しい物件を中心として総じ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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	吹田市			江坂周辺	住宅	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は新大阪駅や大阪市中心部へのアクセスに便利な地区であり、江坂駅から徒歩圏の高容積率地区については、店舗・事務所等よりも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、景気の回復傾向が鮮明になり、売主が強気になっており素地の供給が少ないことから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、東京企業等他地域の法人契約が多いが、企業の経費節減により法人の負担割合が低下しており、将来、賃貸マンションには一時金などの下落リスクが予想される。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、土地利用の多様性もあり、需要者が多岐にわたって競合するため、地価の将来動向はしばらくの間現状のままやや上昇傾向で推移すると予想される。
															※ 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、マンションは分譲・賃貸ともやや供給過多になりつつあるものの、素地の供給が少ないため取引価格はやや上昇傾向のまま推移している。 ※ B 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が、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、地価が上昇傾向にあること等から取引利回りはやや低下している。 ※ 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。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、マンション分譲価格は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住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おり、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、中古マンションについては企業の経費節減による借上住宅の負担割合の低下等からやや下落傾向にある。
				豊中、江坂周辺	住宅	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								・豊中地区では府・公社等の建て替えの際にマンション素地が供給されるが、PFI事業は提案型で時間・アイデア・コストがかかるため、同時に複数のプロジェクトは抱えられない。しかし、根強い需要があるので、しっかりと取り組めば確実な成果が得られる地区である。(大手不動産業者) ・江坂周辺地区では昨年、一昨年は新築が少なかったものの、直近では10棟程度が建築中(賃貸、分譲含む)であった。(賃貸仲介業者) ・駅前等の好立地のマンション素地の供給が限定的であることから競合が生じ、地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 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、自社ビル用地等は前期ではあるがやや高値で取引されたことがあり、景気の回復傾向が顕著になってきたことも影響して、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、当期も地価動向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、家賃は横ばい傾向のままである。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、自社ビル用地等の一定の需要は今後も見込まれるが、供給が少ないため、地価の将来動向はしばらくの間やや上昇傾向で推移していくと予想される。
						△	▽	□	□	▽	□	—	—	A ※ 賃貸ビルの需要はまだ幾分弱含みであるが、自社ビル用地等に対する一定の需要から売り主が設定価格を高める傾向がある。分譲マンション用地を含めて、相対的に供給物件が少なく、一方取引目的に多様性が見られることもあり、地価に対する上昇圧力は強さを増しており、当地区では投資目的の土地取得需要も見られる。このような旺盛な需要を背景として、取引価格は引き続き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粗利回りは10%前後である。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強く、総じて安定的に推移しているが、地価の上昇を反映して、取引利回りはやや低下に転じている。
														E ※ 当地区に対するオフィス需要は限定的である。製薬会社を除くと近畿圏外からの広域的な新規需要はほとんど見られない。そのため、スペックが高いオフィスであっても空室率は10%を超えている。このような脆弱な需要状況から、オフィス賃料は依然やや下落傾向で推移している。 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、日用品店等の需要は比較的堅調であり、また店舗は1階に需要が集中して空き店舗が少ない状況が継続していることから、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営業機動性が必要な業種のニーズがある。取引事例も散見され、昨年春の当初売希望価格よりも1割程度上乗せした価格で契約された物件等、純利回りで7%中盤程度の取引があった。(賃貸仲介業者) ・ 北摂エリアをターゲットとした営業会社を中心に需要はあり、オフィス賃料については底を打った感がある。江坂地区のランドマークであるオフィスビルで坪8,000円から坪10,000円と聞いている。(賃貸仲介業者) ・ 江坂地区のオフィスは、地主が所有する物件が多くあまり市場には出てこないが、需給ともに大きな変動はないため、安定した運営状況だと思われる。最近では賃貸マンションの需要が強く、新築の賃貸マンションが多く見られる。一方、オフィスは総じて古い物件が多いが、また徒歩圏に遊休地(農地)も散見されるため、賃貸マンションへの建て替え等はない。(賃貸仲介業者) ・ 実需に伴う賃料の上昇を伴わなければ過熱感もでてくるが、景気も回復傾向とのことなのでしばらくは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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい					▽	□	—	—	当地区での大規模地の供給は総じて限定的であるが、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安定している。賃貸市場、取引市場ともに総じて安定的に推移している。そのため地価動向は引き続き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、現在進行中の再開発事業の進捗に合わせて、当地区の商業集積度をより高め、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 ※ 当地区北部においてまとまった規模の土地取引が成立している。当該取引は極めて繁華性の高い立地を反映して、従来の相場を踏越えた価格で成立しており、売買市場が反発する兆しがかがえる。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一部を除き限定的なため、潜在的な土地需要は強いものの、活発な取引の成立には未だ至っていない。他に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、取引価格はなお横ばい傾向である。	
															B ※ 店舗等の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引き続き横ばい傾向にある。
															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、当地区への営業所や支店等の新規オフィス需要が減退したことから全般的にオフィス賃料は引き続き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。また、平成16年に高槻駅北地区再開発施設が完成して以降、特段目立った商業施設の進出は見られず、需給は昨今均衡している。そのため、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"> ・ 駅周辺の商店街の人通りが増え、活性化している。ただし、商業地の物件供給は散発的であり限られているため、地価が上昇しているとは判断しにくい。(売買仲介業者) ・ 駅前のマンションの売れ行きは、一棟目と同様に好調である。購入者の中には、高槻市の山手に住んでいた高齢者が戸建住宅を売り、それにより得た資金で駅前のマンションを購入するケースがみられる。ただしその影響で、山手の戸建て住宅については供給過剰となり、新築・中古ともに売れ残っている。(賃貸仲介業者) ・ 高槻駅から高槻市駅の間1階の店舗賃料は坪当たり2.5万円から4万円くらいである。賃貸市況は堅調であるため、空室が出ればすぐに次のテナントが決まる。(売買仲介業者) ・ 駅前ビルの所有者が変わり、本屋が新たにテナントに加わる等、空室率の改善が期待され、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0% 横ばい										一部に高額取引も見られるが、限られた稀少性の高い立地特性に起因するものであり、当地区における繁華性に大きな変化は認められない。全般的には地価水準に特段の変動はないため、地価動向は横ばいに推移している。 平成25年4月にJR大阪駅、JR姫路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た影響を受け、当地区の客足は一時的に減少した。ゴールデンウィークの売上が1割程度下がった店舗もあったが、現在は概ね回復しており、特段地価変動要因がないため、当分の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。ただし、当地区では、三宮駅前において複数棟のビル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 ※ 当地区は供給物件が少なく稀少性が高い地区であり、地価上昇の裏付けとなる成約事例は少ない。前期よりも需要者の取得意欲は高まっているが、投資に見合う物件が少ないため、取引が活発になるまでには至っていないことから、取引価格は引き続き横ばいで推移している。 B ※ 当地区において大規模商業施設の取引は見られず、利回り下落の裏付けとなる成約事例はない。収益環境に大きな変化は見られず、取引利回りは横ばいで推移している。一方、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可能性が高い。 F ※ 平成25年3月に竣工した神戸市最高層の高級タワーマンションの入居者が高級家具等を買求める動きも見られるなど、当地区の百貨店の高額品の売上は好調に推移している。一方、衣料品等の普及価格帯の商品は未だ苦戦しており、周辺店舗の客足の流動性に大きな影響は見られないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 E ※ オフィスについては、郊外からの移転やコスト削減を目的とした需要を中心に、一定の賃貸需要が存する。供給量についても特段変化がないため、需給は引き続き均衡している。そのため、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、募集賃料は前期同様概ね1坪当たり1万円台半ばである。		



※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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	高値の転売取引も見られるが当事者の特殊事情を含むものであり、地価上昇を決定付けるものではない。その他の取引事例においては需給がほぼ均衡しているため取引価格は変化なく安定している。また、賃貸市場においても賃料水準及び空室率が概ね安定している。よって、地価動向は前期と同様に横ばいである。 今後景気回復が進み、さらに当地区の投資環境が良くなれば地価動向が好転することになるが、現時点においては不確定的であり、賃貸市場・取引市場ともに需給関係に大きな変化はないため、今後も地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
						A ※	需要者の取得意欲が前期よりさらに強まっているが、取引が活発になるまでには至っていない。高値の取引も見られるが、全般的には前期と比較して取引価格に大きな変動はなく、概ね横ばいで推移している。							
						B ※	金融機関の融資状況も引き続き良好であり、賃料水準及び空室率も概ね安定している。また、大型物件の取引は少ないものの、高層店舗付事務所等の投資適格物件については法人投資家等による一定の需要がある。中小規模の収益物件についても個人投資家を中心に安定的な需要が認められる。取引価格及び賃料水準はそれぞれ概ね横ばいで推移しており、取引利回りに大きな変動はないため、取引利回りは横ばいである。							
						F ※	店舗は安定した需要があり店舗賃料及び空室率は概ね横ばいで推移している。旧居留地ではイタリア高級ファッションブランドの旗艦店開店に向けた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増加が期待されている。							
						E ※	オフィス賃料はほぼ底値で安定しているため横ばいである。募集賃料は立地・築年により様々であるが、前期同様1坪当たり8,000円～15,000円程度である。また、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状況に変化はない。							



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	店舗賃料及びオフィス賃料は底値であり、空室率も大きな変動がない。また、取引事例は中小の投資用物件が中心であるが、地価上昇の事例等が依然見られないことから、地価動向は概ね横ばいである。収益物件に対する一定の需要はあり、店舗、オフィスの賃料水準及び空室率に大きな変動がなく、また、将来の不動産市場に影響を与えるような計画等の目立った動きもないことから、地価の将来動向は当分の間は現状と同じ横ばい傾向が続くと予想される。 A ※ 当地区においては大型物件の取引はなく、中小の収益物件が大部分であるが、一定の需要は認められる。賃料については水準が底値で、空室率も高水準ではあるがほぼ安定していることから取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 比較的少額の中小収益物件については個人投資家を中心に需要が認められる。また、大型物件の取引は少ないものの、商業ビル等に対する法人投資家による需要が認められる。ただし、いずれも安定的に推移しており、前期と比較して変化はない。そのため、取引価格が概ね横ばいで推移するなか賃料水準も底値で安定しているため、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引き続き高水準が続いているが、当地区では新規供給物件がないため、賃料水準は底値でほぼ安定している。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。ハーバーランド地区で大型商業施設等がオープンしたが、その影響は限定的であった。店舗供給に大きな変化がないなか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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい									大型商業施設等のオープンで来場者数が増加したが、将来的な安定性は不明であり、様子眺めの感があるため現時点では取引はなく、売り物件もほとんどない。そのため、地価動向に大きな変化はなく、前期に引き続き概ね横ばいである。 各種イベント等の開催により現状を維持することができれば、商業地としての地位が向上し、地価は強含みになる可能性があるが、現時点では不確定要素が多い。またオフィス市況は依然として厳しい状況にあるため、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。
														※ A 4月に大型商業施設等がオープンして来場者数が増えたが、半年後、1年後に顧客が安定するか否かは現時点では不明であるため、波及効果による取引はほとんど見られない。不動産事業の収益性に変化がないため価格水準に大きな変動はない。そのため、取引価格は引き続き横ばいである。
														※ B 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。ファイナンス環境は良好であるものの、投資物件に対する選別目線に変化は見られない。当地区では取引は少ないが、賃料水準は底値で落ち着いていることから、取引利回りは横ばいである。
														※ E オフィスについては商業施設のオープンの影響はほとんどなく、空室率は依然として高い水準で推移している。また、下げ圧力はあるものの、新規供給物件はなく、賃料水準は底値を維持しているためオフィス賃料は概ね横ばいである。
													※ F 大型商業施設のオープンで顧客が増加したが、将来的な安定性は不明であるため現状では店舗賃料の上昇はなく、概ね横ばいである。今後顧客が安定し、店舗需要が増大した場合には賃料上昇の可能性はある。	
						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"> 4月にオープンした大型複合施設及び、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の影響で来場者数が増加し、各店舗は売上を順調に伸ばしているが、将来的にこれを維持できるか否かは不透明であり、またオフィス市況は引き続き停滞傾向であることから、地価は概ね横ばいである。(不動産開発業者) 前期よりも需要者のマインドがさらに良くなって、購入の問い合わせが増えているが、需要者の取得希望価格に合う投資適格物件が少ないため成約は少ない。一部に高い取引もみられるが、全般的に地価はまだ横ばいで上昇に転じていない。賃貸市況についても大きな変動はなく、賃料水準は概ね横ばいである。(中小不動産業者等) 4月以降は大きな物件の取引は少ないが、6月に先に入札があった中央区東町の物件が地元ホテル事業者に転売された。売買金額は不明であるが、おそらく入札金額(約11億)以上の金額で取引されたと思う。高値の取引もみられるが、これは限定的なもので全般的には地価水準に大きな変動はない。(大手不動産業者) 高値の取引もみられるが、一部の稀少性の強い土地に限定されたものであり、地価上昇の裏付けとなるような取引等はないので、地価は当分の間は現状を維持すると予測する。(大手建設業者) 								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇									当地区は住宅地域として人気のエリアであるが、供給が少ないため、高値で取引された事例が取引の参考とされ、類似する物件の販売価格、取引価格といった相場が上昇する事象も見られており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 マンションを中心に取引件数が増えており、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。ただし、エンドユーザーの購入希望の中心価格帯に大きな変化はないため上昇圧力は若干弱まると予想される。		
						△	□	△	□	—	—	△	▽		A ※ 当地区は住宅地域として人気のエリアであり、供給される物件が少ないなか、JR線・阪急線徒歩圏内では物件の稀少性から高値で取り引きされる事例が見られることから、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、投資用物件の取引は少ない。当地区や沿線に大学等が多いことから、投資用としては単身者向けの物件が中心であるが、当期は入学・転勤シーズン直後であるため、賃料水準は前期よりも若干の下落となっていたものの、取引利回りに影響を及ぼすほどではないため概ね横ばいである。
																G ※ 当地区は新築マンションに対する旺盛な需要に対して供給が少ないため高い稀少性が認められる、当期販売されている新築マンションはいずれも大手デベロッパーが手がけていることもあり、強気な価格設定となっているが、販売は好調なため、マンション分譲価格は上昇傾向にある。
					(前期)  0～3% 上昇								H ※ 当地区周辺ファミリータイプのマンションに賃貸需要が安定的に認められるため、駅周辺の賃料は概ね横ばいで推移しているが、礼金・敷金等の一時金の額は減少傾向にある。また、築年が古いものや駅からバス利用の地域等立地条件が劣るものについては賃料は依然下落しており、空室の解消が難しい状況にある。したがって、マンション賃料は総じて下落傾向にある。			


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	▽	これまで当地区では供給される物件が少ないため、稀少性から高値で取引された事例が当地区全体の価格水準に影響を与えてきたが、立地その他の条件による物件の選別が行われるようになってきたことから、地価動向は依然やや上昇傾向にはあるが、その勢いは弱まりつつある。 当地区の住宅地としての需要は底堅いものの、需要者の負担力を加味するとこれまでと同様の地価上昇が今後も継続するとは考えにくい。そのため、地価の将来動向は上昇するものの変動幅は縮小すると予想される。
						前期  0～3% 上昇	※ A 人気の学区エリアを有する等により当地区はファミリー層の需要は底堅い。戸建住宅用地は物件の選別が厳しくなっており、駅から遠い物件や河川に近い物件等立地条件が劣る物件については価格の見直しも見られる。しかし、駅周辺や阪急線以北の住宅地域では高値取引が続いていることから、取引価格は総じてやや上昇傾向で推移している。 ※ B 投資用不動産そのものが少ないため、取引も少ない。単身者向けの物件が中心で、賃料水準は依然として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ほどではないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ※ G マンションの新規供給が少なく、中古マンションの販売価格はやや上昇している。当地区は旺盛な需要を背景として、築年によるマンション価値が下がりにくい傾向にある。このような状況を踏まえて、新築分譲マンション価格を当初の予定価格よりも引き上げて販売するデベロッパーも見られるようになった。そのため、総じてマンション分譲価格は当期上昇に転じている。 ※ H 当地区の支払賃料は下げ止まり感があるが、敷金・礼金等の一時金の月数を減らす等のキャンペーンを行って入居者を募集する物件が増えており、マンションの実質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"> 六甲地区では昨年同時期と比較し、仲介件数が増加し、不動産市況は好調に推移しており、成約までの期間も短く、不動産価格は今期も若干上昇している。(売買仲介業者) 六甲道駅周辺の高層マンションは中古物件で坪190万円から200万円で、売価と成約価格の差が小さく、駅から離れた新築物件と競合している場合がある。(売買仲介業者) 岡本地区では大手デベロッパーの分譲開発の販売価格が地価水準を牽引し、岡本駅周辺の地価は坪200万円から230万円で、前期まで地価の上昇圧力が強かったため、当期もその影響を受けているが、地価の上昇幅は縮小傾向にある。(売買仲介業者) 岡本地区の中古マンションの取引価格は横ばいで推移している。(売買仲介業者) 岡本地区は総額が1億円を超える中古の高級マンションや、駅まで徒歩10分超の傾斜地の造成分譲地は値下げをしてもなかなか成約に至らないため、需要者が求める物件と敬遠する物件で二極化する傾向が顕著である。(売買仲介業者) 六甲地区は、消費税増税前の駆け込み需要が追い風となり、地価の上昇が継続すると予測し、岡本地区は地価は上昇しているが、水準が上限域に近づいているため、地価の上昇幅は縮小し横ばいになると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区内の取引事例によると、西宮市内のみならず、他市からの住宅需要も見られる。広域的な住宅需要を背景にマンションデベロッパーの用地取得は旺盛であり、景気回復期待及び低金利による融資環境により住宅需要は安定的に推移しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当期は株式市場の乱高下等、不動産市場へ大きな影響を与える要因が見られたものの、新築・中古マンションの販売は安定的に良好な状況にあり、不動産の取引件数・取引価格ともにやや上昇傾向にある。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傾向が続くと予想される。 ※ A 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を吸引できる地域である。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市況回復により、販売率の回復に伴う売残りリスクの減退等からマンションデベロッパーの事業環境は整っており、積極的に用地取得の検討が行われていることから、取引価格は引き続き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。また、賃料及び一時金の増額改定の動きは依然として見られず、将来における賃料収入に対する増額期待が見込めない市況下において、投資用不動産の取引価格に大きな変動はないため、取引利回りは横ばいである。 ※ G 規模の大きな物件や駅まで徒歩圏外の物件の需要はやや軟調であるが、当地区の新築マンション市況は総じて良好である。また、駅周辺における新築マンションの供給が限定的であるため、築浅の中古マンションの取引価格も新築分譲時から大きな値下げを伴わずに取引が行われておりマンション市場は好調に推移しているため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 ※ H 当地区の新築賃貸マンションの供給は1ルームタイプ・ファミリータイプともに限定的であり、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。また、緩やかな景気回復傾向にあるものの、新規募集に際して、前住戸から賃料を値上げして募集を行う動きまでは見られないこと等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"> 不動産業者が平成25年5月に戸崎町に位置する築41年の中古マンションを坪62万円で購入したが、その価格は個人が購入する相場水準であった。売り物件が少ないため、少し高くても購入するという不動産業者が見られる。また、甲子園口5丁目に位置する中古マンションは、リニューアル済みのものが前期以前に坪67万円で取引されたが、リニューアル前のものが当期に坪64万円で取引された。リニューアル費用を考慮すると、価格はやや上昇していると言える。(売買仲介業者) 新築マンションの売り出し価格は上昇傾向にあり、売れ行きも比較的好調と聞いている。平成25年2月に竣工した甲子園砂田町の新築マンションが平成25年7月上旬に完売したほか、平成26年2月に竣工予定の西宮市熊野町の新築マンションは、人気の部屋については抽選が行われており、既に大半は申込済で、在庫は残り数戸と聞いている。(売買仲介業者) 戸建住宅の開発素地及び戸建住宅地の価格は上昇傾向にある。平成25年6月に取引された上甲子園1丁目の戸建住宅地(50坪)の価格は、昨年の相場(坪80万円から90万円)より高い坪105万円であった。一方、新築の建売住宅については、売れ行きが好調とは言えない状況であり、価格は横ばいで推移している。(売買仲介業者) 売り物件が少ない一方、見込み客は少しずつ増加していることから、地価はやや上昇傾向が持続すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇							—	—	西宮市内の他の商業エリアでは、消費不況等の影響により収益性の低下の懸念があるものの住宅への用途転換が可能な場合には、増大する住宅需要の下支えにより、地価は下げ止まりつつある。さらに、当地区のように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、かつ住宅としての人気がある地区については、地価動向はやや上昇に転じている。当地区は、西宮北口駅エリアとしての人気も相俟って堅調な売買及び賃貸需要が見られ、西宮市の商業中心として位置する。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やや上昇傾向で安定的に推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ 当地区の土地需要及びテナント需要は旺盛である。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、西宮北口駅周辺の人気は、商業・住宅ともに高い。人気エリアは限定的なため土地の供給も限られている。当地区は良好な住環境を背景に土地需要が旺盛である。上昇が続く住宅地価格のプラス効果と投資需要の高まりが相俟って、当期取引価格は横ばいからやや上昇に転じた。
														※ 当期は変動の初期につき、取引利回りの変動を示す具体の取引は収集できなかったものの、取引価格は横ばいから上昇に転じており、賃料等の収益面での変動要因は見られないため、当期の取引利回りは低下に転じている。
														※ 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、街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、総じてオフィス賃料は横ばいである。
														※ 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて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"> 株価が乱高下しているが、不動産の価格への影響は見られない。公的指標で当地区の土地価格が上昇していることについては違和感はないが、いずれ頭打ちするだろう。消費税増税は、商業店舗の賃料が上がることになるため、家主がその影響を気にかけている。(売買仲介業者) 薬師町の6階建の中古分譲マンションで、5階部分の南西角の90㎡が4,780万円の相場相当額で取引されたが、現在2階部分の中間住戸の約80㎡が5,100万円で売りに出されている。相場より高い価格水準なので売り主が強気であることが窺われる。(売買仲介業者) 阪急西宮北口駅直結再開発ビル1階の外向き店舗で、坪あたり1万2千円程度の賃料(敷金7.5カ月・礼金4カ月)で貸しに出されるが、市場に滞留することなく、すぐに借り手はつく。借りたいというテナント希望者は多く、業種としては整体医院や金プラチナの店舗が最近では物件を探している。(賃貸仲介業者) 地区としての人気は依然高く、供給される土地はない。一方、土地等の物件を探している人は常にいる状態である。このような状況から地価は高止まり傾向にあり、景気動向の影響を受けるものの人気・稀少性の面から値崩れせず、当面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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			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、そのエリアが狭く供給が限定的であることから、物件が供給された場合には短期間かつ高値で取引が成約するケースが多い。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 好調なマンション販売率を背景に、マンション業者における用地取得は積極的に検討されていること、また、個人の住宅取得意欲が旺盛であることから、建築費の高騰リスクはあるものの、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。
														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。借入れ金利に一部上昇リスクが見られ始めたものの、当該富裕層における住宅購入意欲及び資金調達力は旺盛なため、景気回復期待等により取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 不動産投資家の投資意欲は景気回復期待等を背景に旺盛である。当地区及びその周辺地域においては投資用不動産の供給が限定的であり、また、マンションや店舗・事務所の賃料変動が見られない市況下にあるため、安定的な賃料収入が期待できる物件に対して需要が競合する傾向にあり、取引利回りはやや低下傾向にある。
														G ※ 中古マンション市場において、駅まで徒歩圏の物件の販売価格がやや上昇し始めていること、また、新築分譲マンションの販売において、やや強気の値段設定にもかかわらず販売率が好調であった物件が存すること等から、マンション分譲価格はやや上昇傾向に転じている。
													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、貸主サイドに賃料上昇期待は小さく、また、賃借人の家賃負担力の上昇が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"> ・当期は株価の乱高下により、売主・買主共に売買に対して動きが鈍かったものの、地価上昇前の相場で値段設定された物件の販売状況が非常に良好であること、また、新規供給量が少ない状況等を考えると地価はやや上昇していると考え。(売買仲介業者) ・大原町の中古マンション(築5年程度で5階建ての3階部分に位置する約32坪)の物件が6月に約8,500万円(約坪266万円)で取引された。2月には同一階の24坪が5,500万円(坪229万円)で取引されたことから、買主の属性にもよるが、マンション市場に一部過熱感も見られ始めた。(売買仲介業者) ・収益物件において、1年前に広告された一棟マンション(芦屋市月若町)が今期売買が成立した(4億円弱)。成約粗利回りは約5%と非常に低い利回りであった。当地区及びその周辺において収益物件の取引件数自体少ないため、市場が活発化し利回りが低下していると一概にいえないが、1年間滞留していた物件が取引されたことを考えると投資用不動産にも資金が流入し始めていると考え。(売買仲介業者) ・株価の乱高下により今後の不動産市況は不透明感を有するが、売主の強気な値段設定に対し、買い手の購入希望価格が近づきつつあること、また、消費税増税の駆け込み需要等を考えると、地価はやや上昇の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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	尼崎市		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、その他特筆すべき変動要因はない。 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。比較的規模が大きな画地の新規供給は特に少なく、駅に近い物件には需要が集中するものの、具体的な取引の件数は少ない。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推移している。	
											<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、その影響もあり、尼崎市市内の他の新築・中古マンション市場は全般的に停滞している。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 ※ 当地区は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、需要は十分あるので、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"> ・ 阪急武庫之荘駅及びJR立花駅からともに徒歩約15分に存する新築戸建住宅(敷地約90㎡・約2,900万円)を10戸分譲したところ3カ月という短期間に6戸が売れ、まだ問い合わせは多くある。価格設定もあるが、地区としての人気の高さが窺える。(売買仲介業者) ・ 大手不動産業者が平成20年に分譲した定期借地権付マンション(武庫之荘駅徒歩約5分)に続いて武庫之荘1丁目と同じく定期借地権付マンション(8階建・54戸)の開発を計画している。前はブランド力と借地権による低価格のため販売は好調だった。今回も売れ行きは良いだろうが、中古市場では厳しい。(売買仲介業者) ・ 武庫之荘エリアは狭く、買い主は尼崎市内の居住者がほとんどである。尼崎市のイメージがあり、市外からの流入は少ない。尼崎市は知られていないが価格水準的には豊中市に近く、価格の動向も同様の傾向を示すと感じている。尼崎市の北部はサラリーマンの街として千里中央周辺と類似しているが、南部は職人の街として少し異なっている。(売買仲介業者) ・ 売り値は高く出しても交渉後には相場で落ち着き、売買が成立している状況にしばらく変化はなく、地価は当面横ばいと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>前期 → 0% 横ばい</p>					—	—			<p>実体経済の回復に伴い、物件の動きは活発化しており、開発業者等の素地取得意欲は相変わらず旺盛である。規模のまとまった開発適地については競合することも考えられるが、当地区周辺は大手不動産会社が所有する土地も多く、開発及び供給も計画的で、現在の地価水準による実需が中心である。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。</p> <p>株価の上昇や円安の影響により不動産需要についても回復が見られるが、中古物件までを含めた需給状況に大きな変動は認められないため、不動産市場の本格的な回復はまだ先である。企業の業績回復が見られるものの、住宅取得層の収入増には繋がっておらず、取得意欲に変化はない。当地区においても同様の状況であり、利便性等から人気のある地区ではあるが、相応のマンションや戸建住宅の供給もあるため、需給バランスは採れているため、当分の間地価の将来動向は横ばいと予想される。</p>
														<p>A ※ 当地区周辺で完売した分譲マンションの人気を受けて、6月末に次期のマンション計画が発表されておりマンション需要は底堅い。また、西方の戸建住宅地域における分譲も比較的好調であり、徐々にまち並みが出来つつある。しかし、周辺の大規模戸建住宅地については、市場滞留期間が長くなっている物件も見られ、全般的な不動産需要が増大するまでには至っていないため取引価格は概ね横ばいで推移している。</p>
														<p>B ※ 次期の分譲マンション計画が発表され、競合する中古物件については価格の下落が考えられるが、今のところ、中古マンション価格や分譲貸しの賃料に大きな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。</p>
														<p>G ※ 当地区は大阪市内への通勤・通学の利便性が優れるため分譲マンションに対する需要は強く、周辺で次期のマンション分譲計画も発表されている。しかし、築年の浅い中古マンションの供給も多くなっており、やや供給過剰感もあるため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 周辺には古くからの公的賃貸物件が存する住宅団地が存在するため、民間の賃貸物件はほとんど見られない。大阪のベッドタウンであることから分譲貸し物件に対する需要は根強いが、貸し主・借り主に特殊な事情がない限り安定的な賃料水準で成約しており、マンション賃料は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"> 不動産融資の件数は、前期と同様に新規融資の話は少ない。金利上昇の影響は若干見られるものの、一般の住宅ローンは現状維持であり、親元からの援助による住宅取得も見られる。景気動向に大きく左右されることはなく、周辺は大手不動産業者が所有する土地が多くを占め、計画的に供給されているため、需給動向にほとんど変化はない。(金融機関) 学研奈良登美ヶ丘駅徒歩圏内で新たなマンション(総戸数117戸)の計画が発表された。前期のマンション販売がほぼ順調に進んだことから需要は根強い。マンション・戸建住宅とも買い換え需要・供給とも多くなっているが、大画地物件については市場滞留期間が長くなり取引が成立しないことも多く、地価は総合的には横ばいと判断する。(大手不動産業者) 不動産業者や建設会社等からの素地取得の引き合いは相変わらず多いが、条件に合う物件は数が限られ、成約まで至るケースは少ない。地域経済は停滞したままで回復は見られず、企業の給与水準もあがらず収入が伸びないことから、マンション・戸建住宅とも需要に大きな変化はない。(売買仲介業者) 実体経済も株価の上昇や円安の影響により回復がみられるが、中古物件の需給状況に大きな変化はないため、本格的な不動産市場の回復はまだ先であると考えられる。当地区については、大阪市内に通勤・通学する人のベッドタウンとして好まれる地区であり、実需中心に需要は底堅く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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	▽	—	—	当地区内の旧大型駐車場に、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)建設が基礎工事段階に進んでいる。この建設や周辺で中高層ビルの建築が進むなど、発展性向を視わせる状況にある。現在、顕在化した取引は把握できていないものの、周辺取引動向等を踏まえると地価動向はやや上昇に転じている。 今春からの金融緩和や諸施策の経済効果で先行きに展望が開け、新規投資や雇用に改善が見られるなど経済環境は好転している。これらの流れを受けて、経済環境の好循環の浸透と現在進んでいる諸建設が進展し周辺への波及効果と発展気運の強まりに伴い、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 当地区において直接比較可能な事例は当期も捕捉できていないが、市場が上向きに変化しつつあり、供給側も硬直的で様子見の状況にある。また、周辺地区では比較的高水準の取引も見られる。また、当地区内において商業施設等の設備が順調に進んでおり、将来発展期待が強まっていることから、取引価格はやや上昇に転じている。 ※ B 当地区において収益物件の取引は依然としてなく、利回りを事例で明確に把握できる資料はない。賃貸市場のオフィス賃料が下げ止まりつつあることや、店舗も空き店舗が減少しており、収益は幾分改善が見られるものの利回り変化を視わせる資料はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 ※ F 店舗については、店舗の競合化と売上げ低迷による収益性の低下傾向が続いている。昨今空室率の改善が見られるものの、都市型高層ショッピングセンターの進出計画の進展による競争激化が予想されるため不透明な将来性は否定できない。そのため、店舗賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。 ※ E 経費の削減と効率化を目指した企業の事務所の集約、大阪への移転傾向が長く続き、オフィス需要量の停滞が続いてきた。近年、ようやくこの傾向に歯止めがかかり、県外からの新規進出、市郊外からの流入需要も見られるようになってきた。オフィス賃料はテナントの入居優先で、依然テナントの退出もあり、フリーレントを提示して空室率の低下に努めるなどのビルがある状況に変化はないため、依然オフィス賃料は横ばい基調にある。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 買い需要は中心部では旺盛であるが、売り物件がほとんどない状態が続いている。売り物件は、中心部ではなく、幾分外側のエリアで出ている。(売買仲介業者) ・ 駅周辺に市場参加者の興味移っている。建築コストの上昇が伝えられ、今後波及してくると考えている。(金融機関) ・ 岡山駅周辺では店舗・オフィス賃貸部門は、賃料下落に歯止めがかかっているが、空室率の状況は様々であり、賃料のアップ迄には至らない。駅周辺の幹線背後でも料飲系を中心に立地意欲は強まっている。(賃貸仲介業者) ・ 東日本大震災の影響で建築費が騰勢を強めている。駅周辺での新規の建築が徐々に増えており、投資が具体的に進んでいることが窺える。当市では、大型建築物の建設が本格化しつつあり、今後人手不足による建築費のさらなる上昇が懸念材料として浮かんでいる。(大手建設業者) ・ 周辺での開発効果の波及と景気回復の浸透、ショッピングセンターや他のビルの建築の進展で土地利用の更新が進み地価はやや上昇で進むと予測する。(賃貸仲介業者、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	<p>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ある。周辺を含む地域においては、取引件数及び取引価格とも徐々にではあるが、緩やかに増加・上昇しており、当期において特徴的な取引として、開発素地を相場以上の高値で取得した取引を確認できた。当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであり、投資対象となる賃貸物件の供給が増加するような変動要因はないが、取引件数及び取引価格とも緩やかに増加・上昇していることから、地価は当期やや上昇に転じている。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。市内中心部では、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、都心回帰傾向による強い住宅需要に支えられて、取引件数及び取引価格ともにやや増加・上昇しており、当分の間、同様の傾向が続くことに伴い、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 ※ 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が好調なこともあって、開発素地C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あるが、短期間に建築費が上昇しており、上昇分を分譲価格に転嫁すると販売に影響するため、販売価格への転嫁が難しい状況にある。開発素地の高値買には慎重な姿勢も見られ始めているが、取引件数の緩やかな増加とともに取引価格は当期上昇に転じている。</p> <p>B ※ 築浅の投資対象用物件は少ないが、投資物件の取引は散見される。市場に出回っている物件は多くないが、個人投資家向けの投資対象物件は1～5億円程度の物件を中心に売買が行われている。当期中に取引利回りに影響を及ぼすような取引はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>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、2棟目もほぼ完売している。また、完成在庫数は前年末で300戸弱と少ないため、新築マンションが坪単価で200万円弱程度で供給されても販売は好調を維持している。しかしながら、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁できず、販売総額を抑えている状況に変化はないため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>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状況にある。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。</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(H25.4.1～H25.7.1)



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"> ・ マンション素地需要は底堅いが、建築費(労務費・資材価格)の上昇分を販売価格に転嫁できない。建築費の上昇により計画を中断する物件もみられる。結果的には需要と供給が均衡して好調なマンション市況が続いている。完成在庫が少ない状況(平成22年度末頃から300戸程度)が続いており、新規供給も以前に比べると供給数が絞られているので、マンションの販売は好調を維持している。(大手不動産業者) ・ 建築コストは労務費に加え材料費も上昇している。計画自体が遅れている物件もある。マンション素地需要については、旺盛ではあるものの、土地値を出来るだけ抑えて仕入れたいようである。マンション販売については、郊外から立地のよい中心部への買換え需要を取り込んで好調に推移している。地方圏においては、復興に湧く仙台と完成在庫数が少ない広島の販売状況が良い。(大手不動産業者) ・ 地区内で分譲中の超高層分譲マンションの第2期については、ロケーションも良く、商品価値の良さも認知されていることから、ほぼ完売である。最近のマンション市況は好調を維持している。建築費も上昇しているが、当該上昇基調が長期にわたるものとは考えていない。(不動産開発業者) ・ 共同住宅に係る銀行の融資スタンスは良好である。マンション販売状況も好調を維持している。開発素地需要は旺盛であるが、建築コストの上昇分を販売価格へ転嫁することが難しいため、素地取得の高値買には慎重になると思われる。当地区の地価は、根強い需要と新駅開業の期待が相俟って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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0% 横ばい							—	—	商業地の取引事例は小規模取引のほか、中規模オフィスビルの取引も見られたが、八丁堀周辺に集中している。当地区は潜在的な需要の底堅さはあるものの、地価の上昇を確認出来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・大規模オフィス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、大規模オフィスビルの新規賃料水準は底打ち感がある。旧耐震・小規模オフィス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オフィス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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	※ 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、オフィス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、建替え計画等を含んだ物件取得の動きも見られないことから、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い。当期中で中規模オフィスビルの取引があったが、相場並みの取引であり、取引利回りに影響を及ぼすような取引ではないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ E 築年が古く、旧耐震の小規模オフィス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、築浅の大規模オフィスビルはほぼ満室状態で稼働しているため、新規賃料の底打ち感が漂っているが、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。
					 0% (横ばい)							※ F 本通り周辺における店舗賃料は、1階は横ばいかやや上昇傾向にあるが、2階以上が苦戦している。1棟全体で考えると成約賃料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。そのため全体として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"> ・ 5億円以内の投資物件に係る需要はある。共同住宅需要もあるが、事務所ビルの需要は総じて弱い。生・損保ビルの売却も一段落しており、物件の動きは落ち着いている状況にある。当地区は、オフィス需要よりも、店舗需要の方が強くなってきており、本通りの1階賃料は横ばいから上昇傾向にある。しかし、2階以上は苦戦している模様である。(大手建設業者) ・ 不動産取引は、ほとんどみられない状況にある。最近ではオフィス需要よりも、八丁堀周辺での店舗需要の方が強い。また、オフィスについては、当地区よりも駅周辺を選ぶ企業が多い。(大手建設業者) ・ 紙屋町周辺では土地の値上がりはみられない。むしろ八丁堀周辺の方が勢いがある。本通り周辺の賃料は一時期に比べると下落しているが、1階の賃料水準で坪3万円から4万円、条件良ければ坪5万円程度で落ち着いている。2階以上は賃料を下げてでも需要がない。県外の投資家が物件を取得しているようである。他の都市では投資対象物件の取引が過熱しているため、利回りが見込める広島の物件にも目を向け始めた模様である。(売買仲介業者) ・ 特段大きな変動もなく、旧市民球場跡地の利用計画が具体的な進展を見せていないことから、地価は当面横ばいと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 上昇									二葉の里再開発地区における一般競争入札での売却価格は、周辺相場価格よりも高値で割高感はあるが、駅周辺の大規模地は稀少性があり、その需要は強い。また駅周辺での売物件に係る問い合わせも増えており、新規供給のマンションも需要が強く、完売している物件が見られる。賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、オフィス空室率はやや改善傾向にある。不動産需要は回復傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇に転じている。 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され、マンションの売れ行きは好調で、その素地需要も強い。オフィス市況も安定的となったため、地価の将来動向はやや上昇で推移するものと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 二葉の里再開発地区で一般競争入札が行われ、予定価格を上回る価格で売却された。改めて、駅至近の立地条件で、稀少性のある大規模地における需要の強さが窺われる。また駅周辺の売物件についても、問い合わせは、前期と比較して増えており、取引価格はやや上昇に転じている。
														B ※ 駅前の再開発B・Cブロック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。新規賃料の大幅な上昇は見られず、取引価格上昇の影響も微小である。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 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。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。駅周辺の需要は底堅く、大型オフィスビルは、築年が古くても空室は消化され安定的に稼働している。
					前期  0% 横ばい							F ※ 店舗密度、繁華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"> ・ 駅南側では売却情報がでており、各社が同敷地への計画提案等を行っている。駅南の築年が新しいオフィスビルは好調な稼働を維持しているが、築年が古いビルは苦戦している。また、駅北側のオフィスビルは、新築に限らず稼働率が高くなっている。駅周辺は、学校法人のほかホテル需要も強く、大通り沿いでホテル用地の問い合わせがある。(大手建設業者) ・ フリーレントは、3カ月から6カ月が多い。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・ICへの接近性を優先する需要層が、ある程度認められる。自走式駐車場に係る需要も根強い。さらに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) ・ 直近で駅周辺では目立った取引はなく、売り物件も散見されるが成約までには至っていない。駅周辺では、比較的大きな土地の売却情報があり、ホテルや事務所等の需要が見込める地域であることから、業者間での競合が見込まれる。他の都市では投資対象物件の取引が過熱しているため、利回りが見込める広島の物件にも目を向け始めた模様である。(売買仲介業者) ・ 駅周辺再開発の進捗や、南北一体での回遊性向上の期待等、当地区への期待感が強い。また、最後の一等地である二葉の里の鉄道会社所有地及び国有地の建築計画が具体化されれば、より一層の発展が期待されることから、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
香川県	高松市			丸亀町周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	平成24年に丸亀町G街区にオープンした複合商業施設により、丸亀町商店街全体については客足が戻っており賑わいも出てきている。しかし、当地区及び周辺地区における取引はほとんどなく、今のところ地価に及ぼす影響は見られていない。景気は緩やかに持ち直しつつあるが、中心部の商業地の地価への影響は少なく、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、商店街の人通りは増え、また、イベント等も行われ活性化も見られるが、地価への波及効果は限定的である。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、当該地区の地価は底値感も出てきているが、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。		
						※									A 中心部の取引は、中央通り沿いでは前期から当期にかけて見られず、兵庫町商店街で事務所ビルの取引が1件成立した程度である。当地区及び周辺部の取引は依然として少なく、不動産市場は低調である。底値感も出てきているため、大きく下落する状況にはないが、需要は相変わらず弱く、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。	
						※										B 中心部における事務所ビルの全体の空室率は、前期と同様にほぼ横ばい傾向であるが、築年が古いビルの空室率は依然として高止まりしており、しかもやや上昇傾向にある。築年が古いビルの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。
						※										E 中心部のオフィスビルの空室率は、依然として高水準傾向が続いており、テナント需要は引き続き弱い状態にある。撤退する企業と企業の増床等の双方の動きが見られ、空室率はほぼ横ばい傾向にある。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の需要は依然として弱く、オフィスの新規・継続賃料はともにやや下落傾向が続いている。
						※										F 周辺部の丸亀町商店街については、相応の需要が出てきており、空店舗はほとんどがなくなっている。ただし、郊外の大型店舗との競争は依然として厳しく、売上高はやや弱含みである。再開発区及び周辺地域を除き、中心部の店舗テナント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"> ・融資量は全体的に減っている。特に製造業向けの融資は減っており、建設業、電気・ガス・エネルギー関連は増えている。不動産業は、微減ないし横ばい傾向であり、全業種の中では良い方である。企業に政府の経済対策の影響はあまりなく、円安により原材料費は高騰し利益を圧迫している。(金融機関) ・高松市のオフィスビル(延床面積500坪以上)の2013年1期(3月末)の空室率は、前期18.0%から0.2ポイント改善し、17.8%であった。コールセンターの撤退が見られたものの、小売業の四国での出店開始に伴う大型テナントの新設があったためである。2013年2期(6月末)も、やや改善する模様である。(賃貸仲介業者) ・取引件数は前年比10%程度増えている。単価も上がっている。一般仲介の問い合わせも増えており、業績は良い方向に向かっている。(売買仲介業者) ・中心部の取引は相変わらず少ないが、取引が徐々に成立しており、今後景気の動向を見極めていく状況で、大きな変化がないため地価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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市			一番町	商業	 0～3% 下落									中心商業地では分譲マンション用地への需要が牽引となって不動産市況は回復しつつあり、特に優良物件については引き合い等が明らかに増加しているものの、本格的な需要の回復に至っていない。取引価格、賃料とも下落の縮小が強まって底値感が浸透してきたが、膠着状態の中、地価動向はやや下落で推移している。 当地区は市内でも最も繁華な地区の一つであり、大型商業施設の郊外出店が進み客足が流出している中で、アーケード商店街ではイベント開催を継続して集客し、通行量を堅持している。地価の将来動向はやや下落で推移すると予想されるが、今後の再開発の進展に伴って、下落幅は縮小から下げ止まりへと向かうと予想される。
							▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 中心商業地では小規模のコインパーキング用地、事務所ビルなどの1億円以下の小規模物件の取引が散見される程度で、極端に取引が少ない状況が続いているものの優良物件への需要は根強く、取引価格はやや下落しているが、ここにきて買い希望が増えてきており、底値感の浸透から下落幅は縮小傾向が強まってきた。
															B ※ 当地区における店舗等の収益用不動産は市内においても需要の最も強い地区の一つであることから、このような収益用不動産が取引市場において供給されることはほとんどない。優良物件への需要は強まっており、それらの賃料もほぼ下げ止まり感がでてきたが、築年が古いビルの空室率は依然高く、賃料の値下げ圧力も強いことから取引価格、賃料とも若干の下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※ オフィス賃料については最近久々に供給された大型ビル2棟の賃料水準が周辺相場と比べ2～3割高い。市内の空室率は約10%から約9%と改善している。ただし、これは募集賃料が5%程度安くなっており、築年が古いビルや設備の劣る既存ビルは賃料を下げてテナントを確保している結果であり、オフィス賃料は全般的にはやや下落傾向が続いている。
															F ※ アーケード商店街のうちデパートを中心とするエリアでは1階店舗はほとんど空き店舗がなくなり、飲食店舗を中心とした店舗需要が強まっていることから、賃料の下げ止まり感がでてきたが、2階以上では空き店舗も多く、賃料も1階の半額程度と安くなってきているため、全般的には店舗賃料はやや下落傾向が続いている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市場は飲食関係の店舗が主で、オフィス需要は低迷したままである。大街道アーケード商店街の西側背後の通りが一番店舗需要が強く、1階で坪12,000円から15,000円と市内でも最も高い賃料がとれる。昼と夜の両方、飲食の需要があり収益力が高い。中心部での分譲マンションが好調であるが、特に消費税増税の影響が強くでていたとは言えない。(賃貸仲介業者) ・ ここにきて不動産への引き合いは確実に増えてきたが、取引が成立して件数が増えるところまでは至っていない。今後、価格の下げ止まり感が強まるとみる向きが多くなっており、横ばいの状況にある。(不動産関係団体) ・ 県内経済は有効求人倍率が引き続き改善し、住宅着工や公共工事が増加しているなど全般的に持ち直しの動きが広がっているものの、不動産投資意欲の高まりまでは至っておらず、膠着状態のまま地価は横ばいの状況にある。(金融機関) ・ 最近の通行量調査によれば当地区は前年比で平日18.7%増、休日4.9%減で、ほぼ堅調に推移しており、商業施設跡地の動向にもよるが、しばらく地価は横ばいの状況が続くと予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	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既に上昇余地が少なくなっていることと、エンドユーザーの消費行動にわずかではあるが変化が見られはじめていることから、地価動向はやや上昇に留まる。 当地区で事業を展開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。したがって、大濠公園眺望可能で当地区にふさわしい商品開発ができる土地であれば競合が生じて更なる高値取引となる可能性もあるが、それ以外の土地については、既に高値水準となっており、デベロッパー各社は取得に対して慎重姿勢に転じる可能性が高いため、総じて地価の将来動向は横ばいになると予想される。	
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	A 当期当地区内において、高値水準で取引された模様である。そのほか、当地区で優勢に事業を展開する有力デベロッパーは依然として用地取得に前向きであることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	B 投資物件市場は過熱しており、特に賃貸マンションは需要者層の幅が広いこともあって、優良物件の不足感は顕著である。当地区では賃貸マンションの供給が少ないため、賃貸マンションの取引利回りは観測し難いが、中央区内の他エリアの賃貸マンションの取引利回りは低下傾向が続いていること等を勘案すると、当地区の取引利回りは引き続き低下している。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	G 当地区では分譲マンションの新規供給はなかったが、市内優良住宅地の分譲マンション販売は依然として好調を維持している。最近では一部エンドユーザーの消費行動に変化も見られ始めているが、依然として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が続いているため、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。
													H 市場では賃貸成約に至るまでの期間が短縮化しており、市況の回復傾向を窺うことができる。ただし、競合地区において新築物件の賃料が相場より高くなるケースはあるものの、地区全体で見した場合の賃料に特段の変動がある状況には至っていない。当地区も一部のいわゆる分譲賃貸を除いて同様の傾向を示しており、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"> ・ 大濠地区の物件を希望している顧客は、持家は既に持っているプラスアルファでの購入を検討している富裕層がメインである。そろそろ購入を検討しようかと考えている富裕層も多く、依然として大濠地区のマンションには比較的安定した需要が存在していると考えている。(住宅販売業者) ・ 建築費の上昇が顕著になれば潮目が変わる可能性もある。しかし、当地区は福岡市の住宅プライムエリアでまだ用地取得の意思がある在京デベロッパーもいるので、こうしたデベロッパーが、大濠地区で物件が出ればそれなりの値段で購入を希望するのは間違いない。(不動産開発業者) ・ 大濠公園沿いで、分譲価格が全て1億円を超える分譲マンションの分譲が開始されたが、物件販売に関する情報がほとんど出ていなかったにもかかわらず、総戸数が少なかったこともあり、すぐに完売したようである。(賃貸仲介業者) ・ 消費税増税の経過措置期限の9月を過ぎてからは、当地区にいくら安定的需要があるといっても、マンションが売れなくなるのではと若干の不安感もあるので、地価は今後、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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇 (前期)  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。賃貸市場はまだ横ばいだが、投資市場はJ-REIT、外資等を中心に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傾向にある。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・嗜好品が売れており、資産効果による消費需要の好転が寄与していると見られる。しかし、店舗の売上高が若干増加しても歩合賃料が収受できる状況までは至っていないため、賃料水準は当期も横ばいだが取引利回りが低下傾向にあるため、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。	
						※	△	▽	△	△	□	□	—	—	A 前期ではあるが、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80億円を超える高額な商業施設の売買が見られた。国体道路沿いでも60億円程度の事務所ビルの売買が見られ、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 天神西通りの取引利回りはネットで4%程度の模様である。国体道路沿いの売買も5%前後と見られる。低金利と金融政策等により不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、投資適格物件については買手が複数競合して取引利回りは5%台前半ではあるものの、より5%に近い水準にシフトしている。そのため、取引利回りは前期よりやや低下している。
						※	△	▽	△	△	□	□	—	—	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1年間に1%以上改善しており新規供給が少ないことも手伝って現在は10%程度となっている。
													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。円安・株高等の資産効果により店舗の売上げは百貨店を中心に前年比で見ると増加していると見られるが賃料負担力が格段増加している状況にはまだない。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であるが、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、店舗賃料は総じて横ばいである。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設については、開発等が一段落したこともあり、取引もほとんど行われていない状況にあるが、オフィスについては市場参加者による競合が激しく、5%を切るような非常に低い利回りで取引が行われるなど、市場が過熱している状況にある。(金融機関) ・ オフィスビルの空室率は低下傾向である。コールセンターなど大型需要はあるが、受け皿となるような200坪超を超える空室がなく、新規需要を取りこぼしている。(賃貸仲介業者) ・ 地元金融機関の後押しを受けた事業会社により取得も見られてきたが、直近では外資系ファンド主導による売買も出てきており、伝聞では投機的取引というよりは、長いスパンでの保有を前提に取得している模様である。(不動産開発業者) ・ 投資意欲が過熱しており、出物が少ない中で、競合による高値取引が増加すると予測される。百貨店や専門店の売上高も回復基調であり、今後の地価もやや上昇と予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0% 横ばい  前期 0～3% 下落									当地区は、他の都心地区と比較してオフィス需要、店舗需要とも弱く、地価の下落が続いていたが、概ねマンション適地としての地価水準まで地価が下落したこと及び天神地区等周辺の地価の上昇に伴う波及効果により、地価は底値感が定着し、当期は横ばいに転じている。 当地区に地価を押し上げる発展的要因は少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在するが、天神地区等周辺の地価の上昇に伴い、相対的に値頃感が認められる当地区の地価が、地価のバランス調整等により上昇する可能性はあるが、特段地価を上昇される期待要因は認められないため、当分の間、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	▽	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当地区南東端の天神地区との境界にある大名1丁目天神西通り沿いの店舗ビルが高値で取引されたが、稀少な立地特性によるやや限定的な取引である。当地区は代替・競争関係にある他の都心地区と比較して、発展的要因が少ないが、隣接の天神地区や博多駅周辺地区での取引価格上昇の波及効果及び一部で投資不動産需要の増加が認められるので、当地区の取引価格は前期の下落傾向から転じて、当期は横ばい傾向にある。
														B ※ 東京資本、外国資本の参入により、隣接の天神地区や博多駅周辺地区等の都心地区は、全般的に取引利回りは低下傾向にある。当地区は、投資適格性を有するビルが少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在するが、天神地区や博多駅周辺地区での投資物件の品薄感から、投資家は投資エリアを拡大して投資物件を探しており、その一部が当地区にも及んでいることから、取引利回りは当期やや低下に転じている。
														E ※ オフィスの空室率はここ1年で概ね改善傾向にあるが、当地区はオフィス需要が弱く、新築のオフィスビルの供給もないため、オフィス賃料は1年間に2.4%程度のやや下落で推移している。今後も、裁判所等の六本松地区への移転が決定していること等から、オフィス需要の増加の可能性は低く、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移した。
													F ※ 店舗ビルの新築、改築の動きがある他の都心地区と比較して、当地区は発展的要因が少なく、飲食店、居酒屋については、春吉地区等天神地区の南部方面に流出する傾向が認められることから、店舗賃料は路面店で共益費込み坪15,000円～21,000円程度、2階以上では坪7,000円～13,000円程度となっており、やや下落傾向で推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・大名地区については、以前と比較すると客が戻ってきたイメージがある。ただ、店舗の運営面に関する状況は依然として厳しく、1階部分は埋まっているものの2階以上の部分については依然として空室が目立つ。また客単価も下がっているため、店舗の収益性が低下していることを考えると、土地利用について住宅系用途へのシフトが今後進むと考える。(金融機関) ・赤坂地区のオフィスビルは20～30坪程度の区画にまだ空室が多い。引き合いは弁護士事務所など、法曹関連がメインであるが、新規需要がほとんどなく、入居が進まない。なお、九大六本松キャンパス跡地への裁判所移転による当地区への影響はまだ見られない。(賃貸仲介業者) ・大名中央通りの西側は住居系用途の色合いが強くなってきた。もともとマンションの混在度が高いが、大正通り沿いの新築マンションや、不動産開発業者によるリノベーションマンションなど、新規開発はいずれも住居系用途となっている。(投資運用業者) ・赤坂地区では、今後も市場にインパクトを与えるような開発計画等はなく、地価はやや下落傾向で推移すると予測するものの、大名地区の地価については概ね横ばい基調で推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇										良好な資金調達環境や株価・景気の回復期待等により、J-REITや事業会社、個人富裕層等の投資意欲が増大しており、当地区におけるオフィスビルや賃貸マンション取得の動きが活発化している。投資用の単身者向け分譲マンション用地については、開発を目的とした素地の取得事例も増加しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 国の経済政策等による景気回復がより顕在化していく中で、不動産に対する投資意欲もさらに活発化すると予測される。当地区は立地優位性・稀少性が高いことに加え、博多駅前の一等地において、複数の建替え事業が本格的に動き出しており、当地区周辺の開発事業等も徐々に増加することが期待されるため、地価の将来動向もやや上昇傾向が続くと想定される。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	※ A 当期は当地区で外資系投資家による中・大規模オフィスビル2棟の取引があった。2物件とも博多駅前の一等地からやや離れており、築年数も経過しているが、築浅優良ビルの多くが出口を迎えるなか、投資意欲の強さが裏付けられた。大幅な金融緩和を背景とした良好な資金調達環境が続いている中で、今後も周辺地区での大型オフィスビルの入札が控えていることや、投資用賃貸マンションの一棟売り及び開発素地取得の動きが活発であり、取引価格はやや上昇傾向で推移している。	
														※ B 当期取引されたオフィスビル2棟の取引利回りは、5%台後半と推定される。立地・築年・グレード等を考慮すると、概ね妥当な水準である。ただし、当地区のオフィス市況は回復傾向が徐々に強まってきており、J-REIT等による投資意欲が旺盛な中で、優良物件の入札に際しては、強気目線での競合が必至の状況となっており、取引利回りはやや低下傾向に転じている。	
														※ E 当地区周辺のオフィス賃料は横ばい基調である。ただし、新規供給がほとんどない状況下で、既存ビルの空室率は低下傾向で推移しており、いわゆる近・新・大の優良ビルは、ほぼ満室稼働となっている。オーナー側も空室消化のため、長らく募集賃料を緩和してきたが、ようやく値上げする状況も見られ始めた。成約賃料の上昇までには至っていないが、オフィス市況は底打ち感が強くなっている。	
														※ F 店舗賃料は概ね横ばいである。新駅ビル開業から2年が経過したが、駅ビル内テナントの売上高は総じて好調に推移している模様である。ただし、客足は駅ビル内に留まっており、周辺への明確な波及効果が見られない状況が続いている。消費マインドには好転の兆しがあるものの、現状において店舗賃料が上昇している状況にはない。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・博多駅前の一等地の既存ビルは、ほぼ満室稼働となっている。背後の築年が古い旧耐震ビルはまだ苦戦しているが、新規供給がほとんどないため、少しずつ入居が進んでいる。オフィスビルの空室率は順調に回復している。間もなく10%を切る見込みであり、実現すれば2008年以来の一桁台となる。(賃貸仲介業者) ・博多駅周辺地区で中・大型オフィスビル2棟の取引があった。オフィス市況の底打ち感が強くなっていることに加え、賃貸マンションやホテルの売買も活発化している。(投資運用業者) ・博多駅周辺の複数の貸駐車場では、開発の動きが具体化・顕在化し始めている。(売買仲介業者) ・博多郵便局の建て替えや、かなり先になるものの地下鉄の延伸等、博多駅周辺地区に対する期待感が更に高まり、不動産市場も更に盛り上がりを見せると思われるため、地価はやや上昇で推移すると予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0~3% 下落	▽	△	□	□	□	▽	—	—	九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は現時点では顕著ではないが、拠点性の高まりからコールセンターや小規模物件のニーズが増加している等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。郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているなか、総じて当地区に対する需要は低迷の域を脱しておらず、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現実味を帯びつつあるものの、人通り等に大きな変動は今のところ見られない。桜町や地区内の再開発計画の進捗に期待がかかるが、いずれも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やや下落基調が持続すると予想される。
					(前期)  0~3% 下落									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2年数ヶ月が経過し、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。地区内のデパートの再開発計画は準備段階であり、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おり、完売したマンションもある。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、前期と同様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。賃貸人にはリスクを冒してまでリニューアルする意欲は乏しく、古い建物も比較的多い中で、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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	<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"> ・ 店舗は、1階の賃貸需要は依然強いが、2階以上は極端に空きが多くなる傾向がある。下通沿いの土地所有者は、いままでの高い家賃収入により建物の償却等は終わっており、リニューアルするリスクを取らなくても事業が成立しているため、古い建物のまま賃貸に供されているのも一因として考えられる。(金融機関) ・ くまモン効果等により熊本を訪れる観光客やビジネス客は多くなっており、ビジネスホテル等の不足が言われている。進出のため土地を求める動きはあるが、適当な物件がなく、またコールセンターの需要があるが、これも需要者の条件にあった物件がないことから、なかなか成約までには至らず、他県に需要が流れている。(大手建設業者) ・ 最近カラオケ店の出店が多く、若者の中心市街地への回帰に一役買っているものの、カラオケ店のみでお金を使って帰宅するため、周辺の飲食店などへの波及効果はほとんどないようである。なお市中心部の百貨店内で3月に開業した大手人気雑貨店は中心市街地活性化の要因になると期待されたものの、明確なプラス効果はみられない。(賃貸仲介業者) ・ 景気回復が続いたとしても、郊外で大規模店舗の計画があるので、中心市街地での集客力回復は期待できない。しかし、中心市街地で不動産投資をしたい顧客が常に控えているので、地価はこれ以上大きく下がることはなく横ばいと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい 前期  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	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い。駅ビルのほぼ一人勝ちの状況が続くなか、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。駅ビルの商業施設の増床工事(別館建設)が始まったが、オープンは平成26年秋を予定している。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、本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。
														A ※ 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、供給が少ない中で事例による判断は困難である。一等地周辺や裏通りなどの繁华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。当地区の当期の取引価格に影響を与える開発事業等の状況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。
														B ※ 本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、前期同様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依然見られた程度で、需給動向に変化はなく、安定しており取引利回りは概ね横ばい傾向である。
														E ※ 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起因している。その他のオフィスビルについては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。
													F ※ 店舗の開・廃業の動きは少なくほぼ安定している。店舗賃料については、駅ビル内の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。その他は飲食・サービス系の店舗需要があるが、相対的に賃料負担力の低い業種のため、賃料水準の上昇傾向は見られない。また、需要が強いエリアは駅前面に好立地に限られ、立地が劣ると需要は弱いという状況に変化はないため、全般的に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"> ・本地区の一等地については、土地取引、売り希望・買い希望とも顕在化していない状況である。売り物件が出れば高値取引になる可能性はあるが具体的な動きはない。(売買仲介業者) ・ホテル・オフィス・バスターミナル等で構成されている新しい再開発ビル(竣工後約1年)のオフィス部分の空き区画について、コールセンターの入居が決定した。来年4月に予定されている入居日以降、同ビルの稼働率は100%となる。なお、数年前に竣工したオフィスを中心とする再開発ビルの稼働率も、現時点でほぼ100%に近い。(不動産開発業者) ・駅ビルの別館建設、駅前商店街の再開発等が完成していくと駅前の雰囲気が変わってくる可能性がある。(シンクタンク) ・本地区と天文館地区とで回遊できるような街の整備が進まないと地価水準は上昇していかないと考える。(金融機関) ・駅ビルの別館建設、駅前商店街の再開発計画などが控えており、少なくとも地価が下がる要因は見当たらないが、具体的に目に見えるものができあがるのはまだ先であり、今のところ地価は横ばいで推移すると予測する。(不動産開発業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市			県庁前	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	資金調達環境の改善と相まって、相続税増税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強まっており、不動産への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であるため、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、県外投資家による県内物件取得の動きが増加するため、短期的には地価の将来動向は当面やや上昇傾向と予想される。県内人口の増加傾向・企業に対する手厚い助成措置等を背景として、土地需要は一定の水準を維持すると予想され、中長期的に見ても地価は将来も安定的に推移する可能性が高い。
														※ A マンション用地の取引が活発化しており、数億円単位の土地の取得が目立つようになってきており、中には相続税路線価等の公的指標を大きく超える取引が見られる。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、那覇市内の不動産を取得したり開発に着するケースが発生しており、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														※ B 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やや低下傾向にある。地元の個人投資家が主な需要者となるアパート・商業ビルについては消費税・相続税の増税を見越した動きから、取引利回りは低下傾向にあり、従来投資家の基準となっていた粗利8.0～10.0%の水準では物件取得が難しくなっている。
														※ E 当期のオフィス賃料に変動は見られず横ばいである。IT企業・コールセンター等が立地可能なオフィスの空室は引き続き減少している。一方、企業による業務拠点の統廃合の動きに変化はなく、従来型の支店設置に係るオフィス需要は低迷している。そのため、依然大規模な築浅ビルに需要が集中し、小型の築古ビルには改善の動きが見られない。 ※ F 観光客数の堅調な伸びに対して店舗売上は限定的であり、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は多いが、供給者による大幅な賃料値下げの動きは見られないため、結果として店舗賃料に大きな変動は認められず、横ばい傾向にある。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やや遅れている。
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"> ・ 例年、年度明けから夏まではオフィスへの問い合わせが少ない時期であるが、今年は問い合わせが非常に多く、県内企業・県外企業問わず需要が活発化している感がある。ただし、賃貸需要は大型のコールセンター用物件と、小型のサテライトオフィス物件に集中しており、50から100坪の中型物件の動きが鈍い。(不動産管理業者) ・ 土地取引は活発化しており、特に事業会社による副業としての賃貸ビルの取得と、市内通勤者による2,000万円前後の中古マンションの取引の増加が目立つ。しかし、買い手側の予算が増えているわけではなく、地価が上昇しているとはいえないと考える。(金融機関) ・ 土地売買は活発化しつつあり、地価の上昇傾向が徐々にはっきりしてきたと考える。賃貸は、店舗を中心に動き出したと感じるが、小型物件に需要が集中している。収益物件の需給は依然タイトであり、期待する利回りでの物件購入は不可能になりつつある。(中小不動産業者等) ・ 富裕層は相続税・消費税増税への対策が必要となっていることから、収益用不動産の需要は底堅く、当面は地価が下がることは考えにくく、やや上昇と予測する。(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(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地区内での土地取引の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、個人富裕層による資産防衛のための不動産投資や、県外投資家による収益用不動産の取得傾向が続いていることから、商業地に対する需要が高まっている。一方、土地所有者は地価に対して先高感を持っており、土地売却に慎重な姿勢を崩していないため土地供給は限定的であり、地価動向はやや上昇している。 沖縄一括交付金、金融緩和政策、税制改正等の政策を背景として、今後も当地区の不動産投資は好調を維持すると予測する。また、超高層マンションの分譲と真嘉比地区の発展により、商圏人口の増加を起因とした商業収益のさらなる安定化が期待できるため、短期的には地価の将来動向はやや上昇傾向にあると予想される。
														※ 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。一方で市内・県内における新都心地区の求心力は高まっているが、那覇市役所仮庁舎の移転に伴って空洞化も発生していることなどから急激な地価上昇は見られず、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 県内投資家にとっては相続税の増税に備えた対策として、貸家を取得する動きが活性化しており、投資市場は引き続き活況である。県外の投資ファンドについては、資金調達環境の改善から取得意欲が高い状況が続いているのに対し、大都市圏や政令市での物件供給が少ないため、ホテル等の特殊アセットの取得を検討する動きが出ている。以上の状況から、取引利回りはやや低下した。
														※ E オフィス空室率は着実に低下しているが、賃料の上昇までには至っておらず、オフィス賃料は大規模ビルで坪当たり11,000～13,000円と横ばい傾向である。賃貸需要はコールセンター等による高スペックの大規模床に集中しており、このような物件の空室が非常に少なくなりつつある一方で、小規模オフィスビルに対する需要は未だ回復していない。
														※ F 店舗は飲食店による需要が中心であり、新規需要も多いが店舗の退出も高水準となっており、店舗の入れ替わりが非常に激しい。市役所仮庁舎の移転に伴い、その周辺では店舗賃貸需要の減退も見られているが、地区全体としては潜在的な賃貸需要は底堅いため、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"> 現場の感覚では、地域内での土地需要は引き続き根強いが、需要者の予算・購買力には限界があり、土地価格自体が変動しているような印象はない。但し、売物件の市場滞留期間については、短くなってきたような印象はある。(金融機関) 住宅地・商業地とも一定数の土地取引はあるが、地区内の地価は既に相応に高かったので、急激に地価が上昇しているような感はない。特徴的な状況としては、消費税増税に備えた駆け込み需要がようやく出始めており、建築会社はかなり繁忙になってきているようだ。上之屋付近は旧市役所仮庁舎移転により、元気がない。(中小不動産業者等) 中古物件に対する問い合わせがさらに増加している感があり、在庫はさらに少なくなっている。しかし、購入希望者の予算が増加しているわけではないので、まだ地価が上昇しているとはいえないのではないかと。店舗は特定の地域に需要が集中しており、一部に賃料上昇もみられるが、全体に広がっているわけではない。(賃貸仲介業者) 当地区は開発が一巡してかなり熟成が進んだため、発展性という意味では他地域と比較して伸びしろが小さく、今後相対的な地位はやや低下するのではないかと。(金融機関) 														

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

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅からの徒歩圏。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。J R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。J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R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	J R中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	J R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	J R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	J R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的心齋橋駅周辺。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(H25.4.1～H25.7.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
仙台駅東地区(宮城県)、福島駅東地区(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	概ね横ばい
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			
				当地区内で、取引が見られるようになった。また、路面店の空室も改善傾向にあり、百貨店のテナント状況も比較的安定していることなどから、地価は下げ止まっている。駅直結の大型商業施設の進出計画が正式に決まったことで、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	やや上昇
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			
				仙台駅東西自由通路の拡幅・商業施設の整備事業、地下鉄東西線事業の進捗、幹線道路(広瀬通り)の仙台駅西口方面から当地区への延伸など、各種の開発事業の内容が具体的に目に見えるようになるにつれて、マンション分譲が好調であるなど地区のポテンシャルは成長しており、地価はやや上昇で推移している。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.4.1～H25.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>除染作業が市内中心部でも実施され始め、環境リスクの高まりに歯止め感が窺えるものの、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、事務所等の稼働率は高水準を維持している。商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	いわき駅南地区	地価動向	やや上昇
福島県	いわき市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>建築費の高騰等を背景とした被災ビル等の跡地利用は暫定的な土地利用が多く、新規投資及び、商業地の取引は少ない。一方で、復興事業が本格化する中、優良事務所ビルを中心に高稼働を維持しており、飲食店舗等の売上高も堅調となっている。このように商業地における収益性の改善が進んでいることから、商業地の地価は上昇局面を迎えつつある。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区では、高層分譲マンション等を建設する市街地再開発事業の計画があり、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は見られない。市内中心部では、事務所ビル等の投資物件等に係る取引市場に持ち直しの傾向も見られるが、店舗・事務所の賃貸市況は未だ低迷傾向にあり、地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	市川塩浜地区	地価動向	やや上昇
千葉県	市川市		工業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>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当地区の優位性が注目され、閉鎖された工場跡地などで大規模物流施設の開発が進んでいる。Jリートの上場、大手不動産業者の新規参入など国内の投資家層に厚みが出てきており、海外を含む多くの投資家の資金が比較的安定しているといわれる物流投資に向かっている。投資家・レンダーとも投融資に対する姿勢は積極的になっており、当地区の物流施設に対する利回りは低下、地価は上昇傾向で推移している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.4.1～H25.7.1)

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、公共施設や生活利便施設が揃い、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、金利の上昇、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商業地域である。甲府市役所新庁舎が平成25年5月に完成し、また現在建築中の山梨県防災新館も今秋完成予定で、街並みは変貌しつつある。オフィス市場では二極化が進行しつつあるが、新規需要が少なく総じて弱含みである。地価は下落傾向にあるが、下落率は緩和されつつある。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 円安やハイブリット車の売れ行きが好調なため、大手自動車メーカーの業績が好調で、関連企業においては従業員の所得が改善している。そのため住宅の取得意欲も強くなっており、住宅地の地価が上昇している。しかしながら、中心商業地については目立った需要者の増加はなく、地価は横ばい傾向となっている。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	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は需要が回復しつつあるが、築年の古い物件は需要が弱い。店舗は1階を中心に空室が埋まってきている。建築中の分譲マンションが完売したこともあり、分譲マンション用地を探る動きが活発にみられる。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(H25.4.1～H25.7.1)

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	地価動向	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。駅前地区や郊外へ商業機能が広域的に分散化しつつあるが、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。店舗も郊外に分散しており中心部への需要は少ない。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	地価動向	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。このことから地方都市の投資用不動産への需要の減退が長引いており、政府の経済対策による不動産市場への影響もみられない。						
山口県	山口市		商業	新山口駅新幹線口地区	地価動向	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況						
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、及び北方の国道9号沿い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。したがって、オフィス街として熟成した当地区は新山口駅の北側の在来線側周辺地域に比べて市況は停滞している。						
徳島県	徳島市		商業	徳島駅前地区	地価動向	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は一段落した。そのため、吉野川北岸エリアの大型商業施設への顧客流出が続き、当地区の地位の低下は継続している。駅前の老舗商業ビルの解体が続き、昨年末からの景気回復の兆しとは反対に、地方経済の低迷は以前と同様もしくはより深刻な状況となっており、地価は依然として下落基調である。また、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(H25.4.1～H25.7.1)

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 経常的な人口の減少、現役世代の転出等による地域経済の縮小傾向が、新規投資の低下、延いては地価水準の下落を招いている。商業地については、中心商業地としての地位の低下による顧客吸収力の減退及び情報通信・高速道路等交通網の発達によるオフィス需要の縮小により需要が減少している。住宅地は、人口減少と津波の浸水懸念による戸建需要の減少により全体的に価格は下落傾向にあるが、一方で、分譲マンションに対する需要は高く、大規模地は需要が競合する状態にある。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	西新地区	地価動向	やや上昇
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 分譲マンションの販売状況については依然として好調に推移しているものの、市場自体に著しい過熱感はなく、前期と比較するとやや落ち着いた状況にある。デベロッパー等による分譲マンション素地の取得意欲については依然として強いものの、当地区内のマンション適地として市場で出回っている土地自体それほど多くなく、需給面でミスマッチが起こっている。地価動向についてはやや上昇傾向にある。			
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	やや下落
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へ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、国税庁が発表した平成25年度の路線価において地価は上昇した。			
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 観光客数の増加、大型ディスカウントショップ等の新たな店舗の進出、既存テナントの入れ替えなどから、アーケード街内の客足はやや回復基調にある。百貨店跡地は平成26年7月頃竣工を目指して、物販店舗・ビジネスホテルが建設中で、浜町アーケード街など都心部への客足の戻りに期待する機運が高まってきており、以前よりは商店街内にも活気が見られる。そのため、地価は弱含み傾向であるものの、高価格帯を中心に下落傾向は弱まっている。			

注視地区の地価動向 (H25. 4. 1~H25. 7. 1)

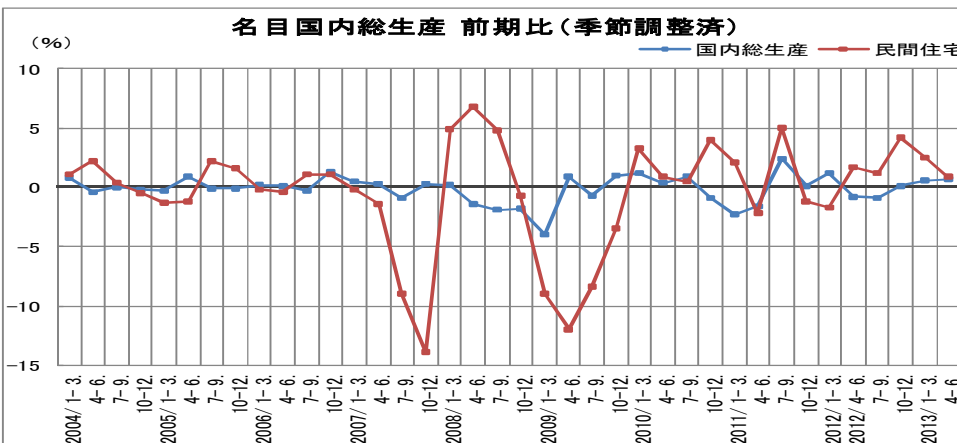
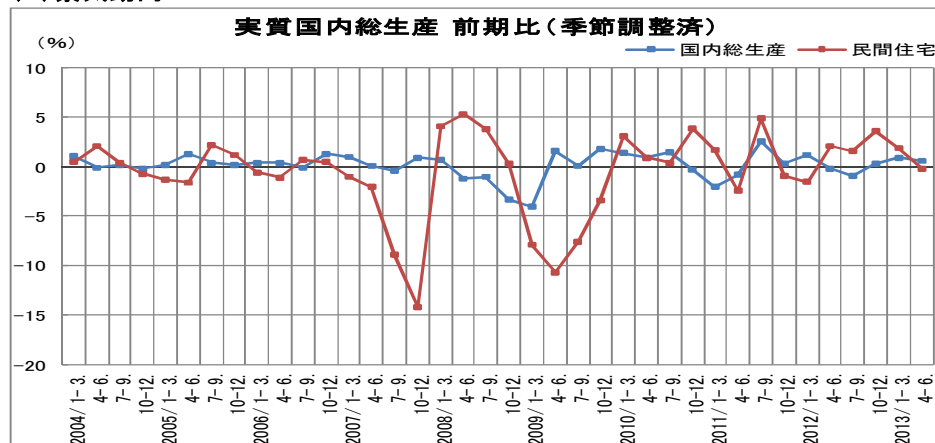


地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 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 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 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23回】平成25年第2四半期(平成25年4月1日～平成25年7月1日)
 参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2013年4-6月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2011年4月～2013年7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

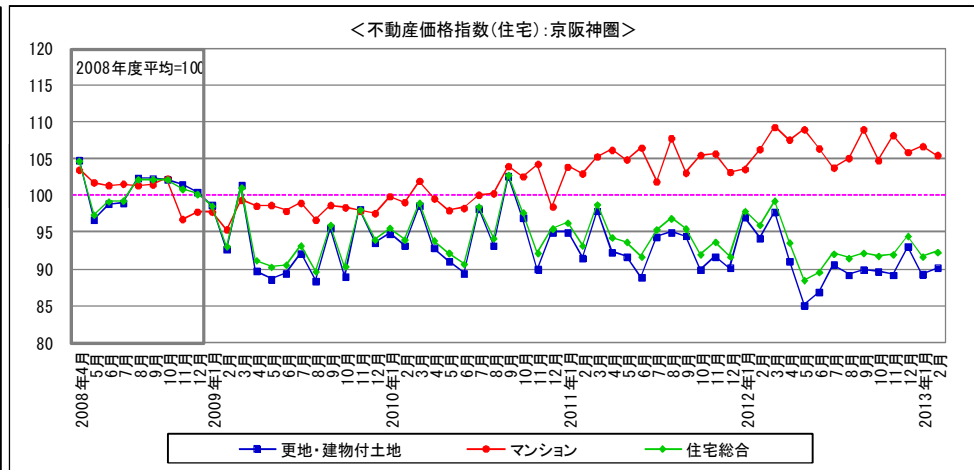
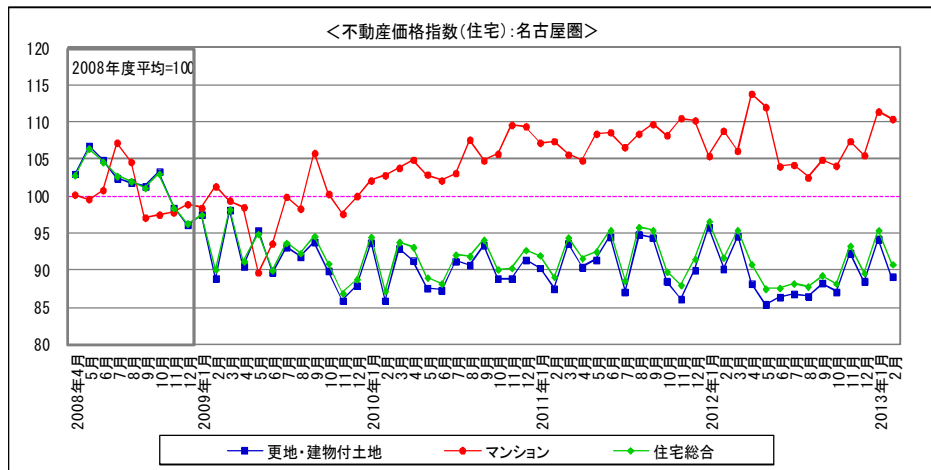
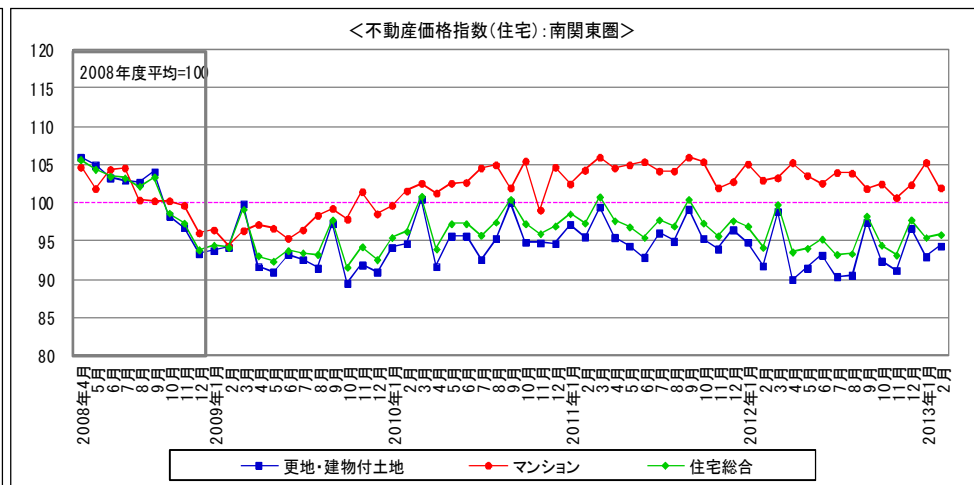
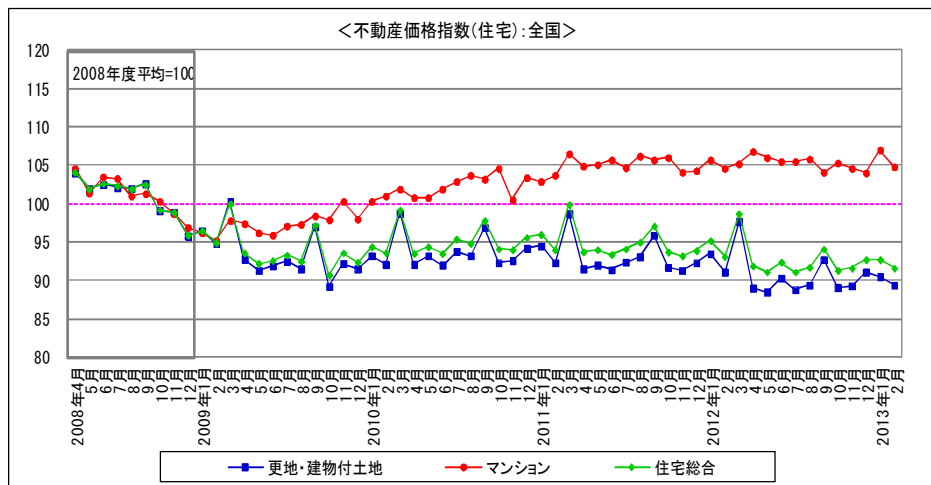
- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」

- 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。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

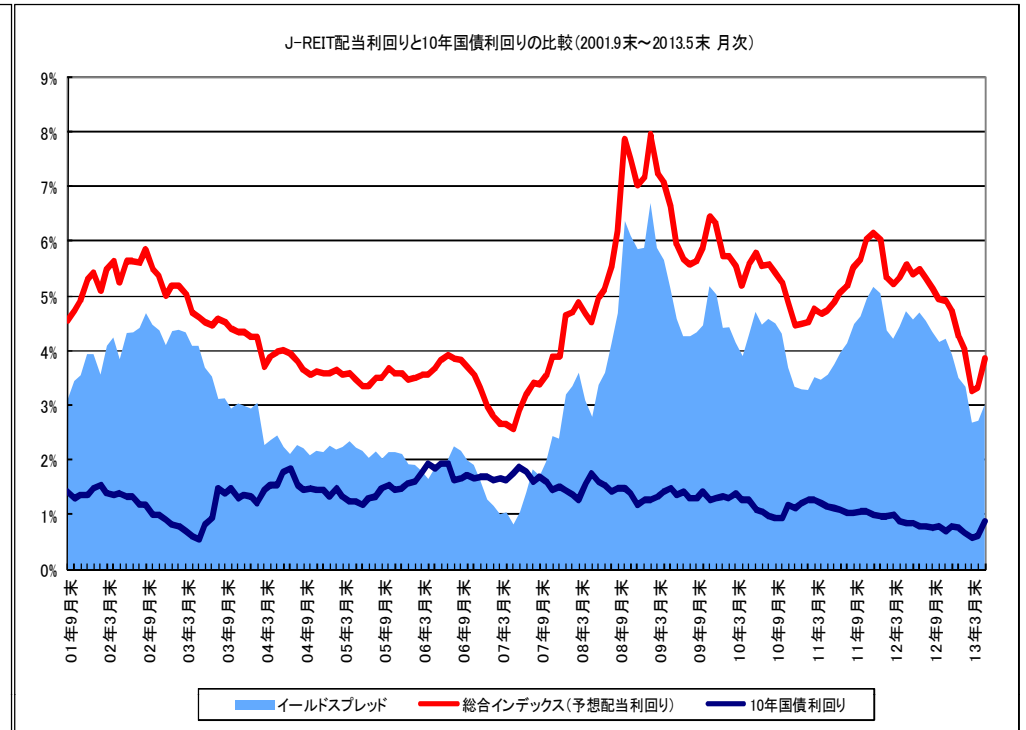
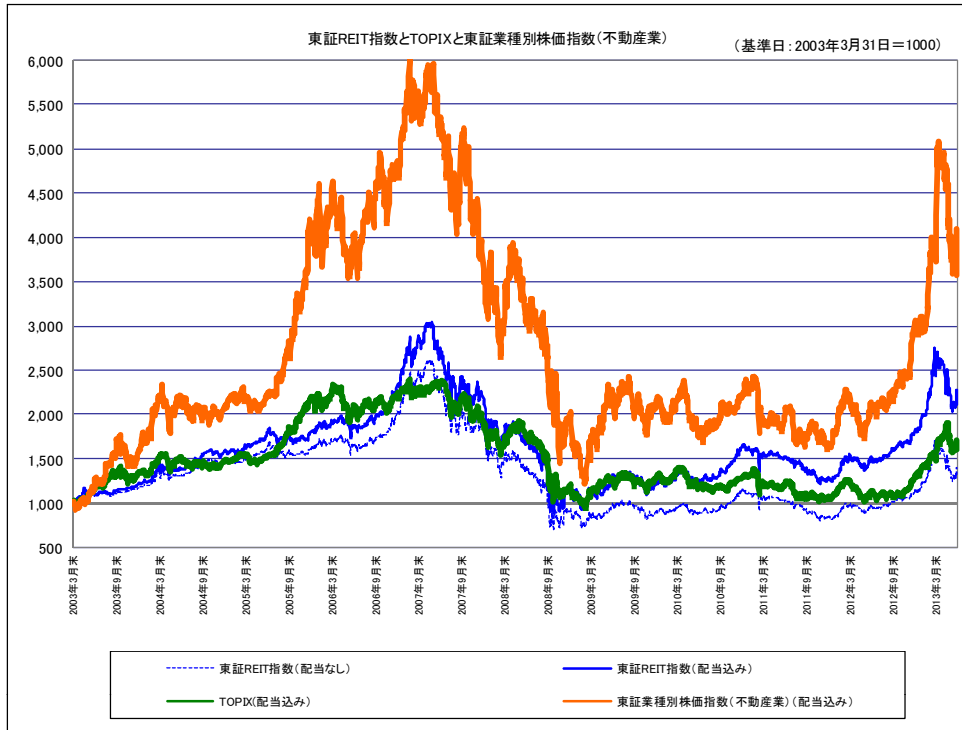


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2008年度平均=100とした指数である。

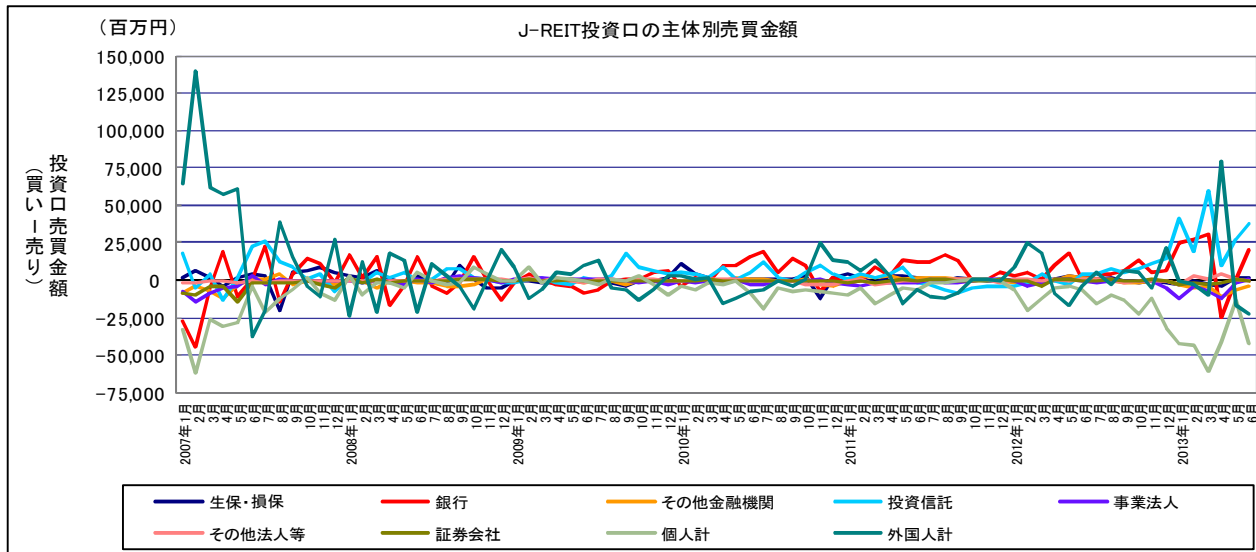
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

(3) 投資環境



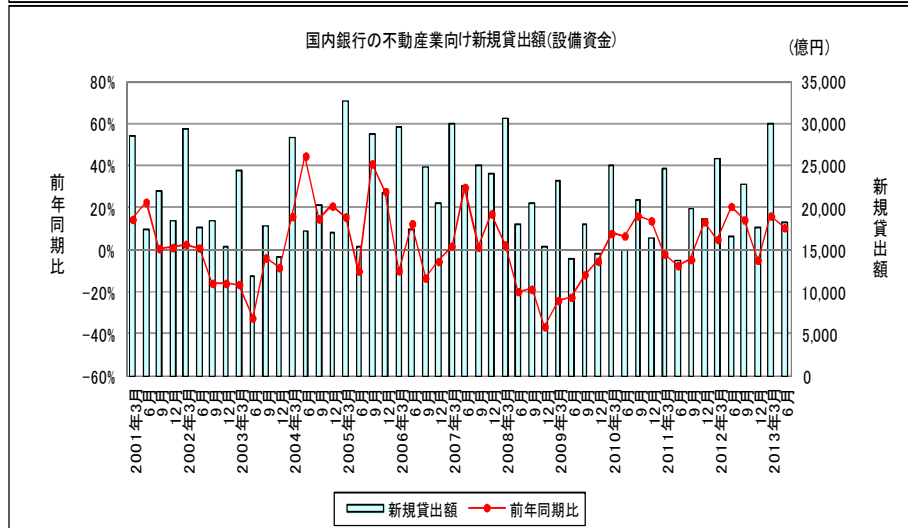
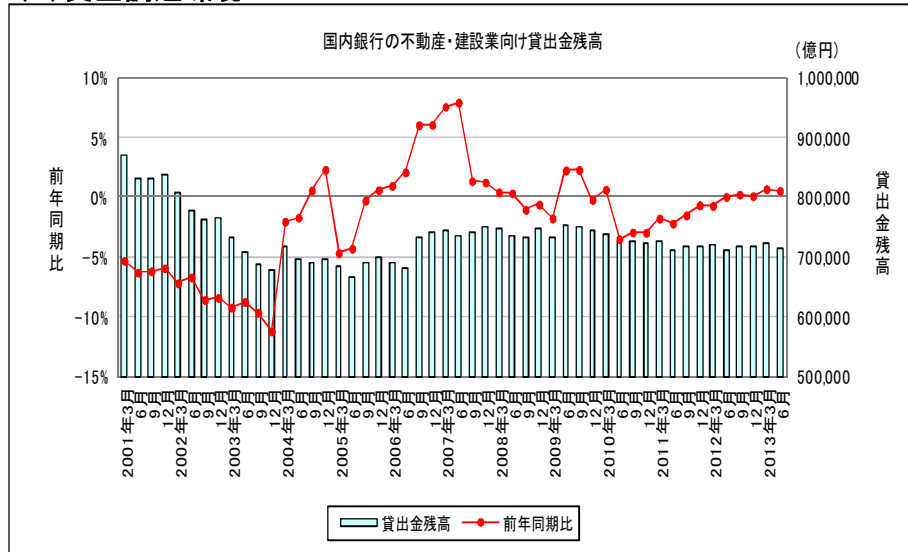
出典:(株)東京証券取引所、Bloomberg L.P.
 注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

出典:「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

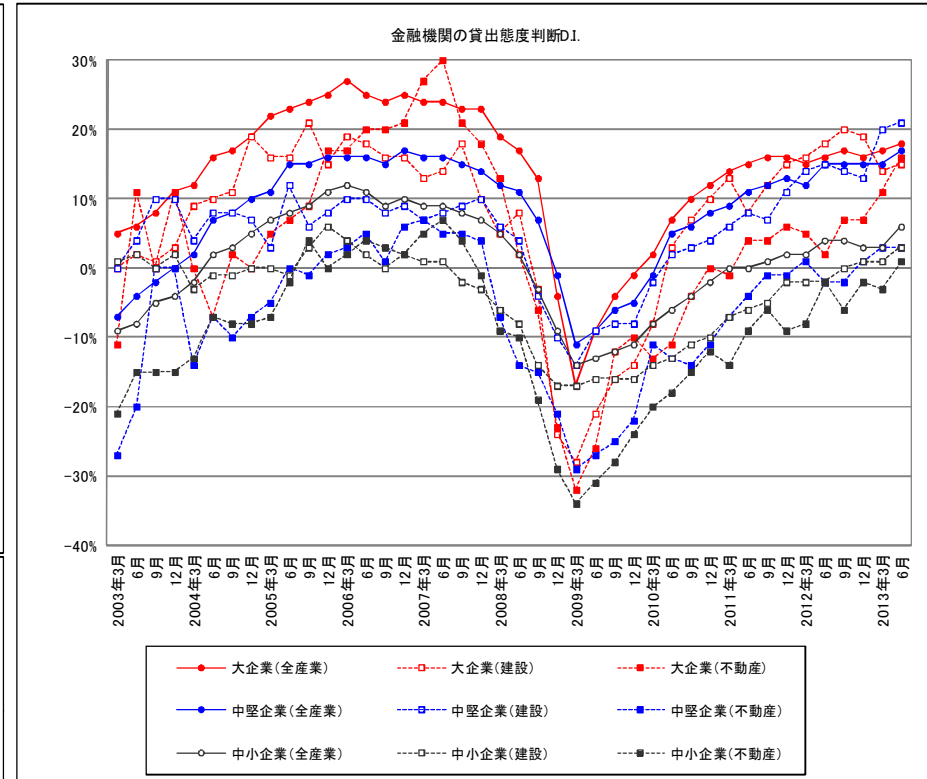


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

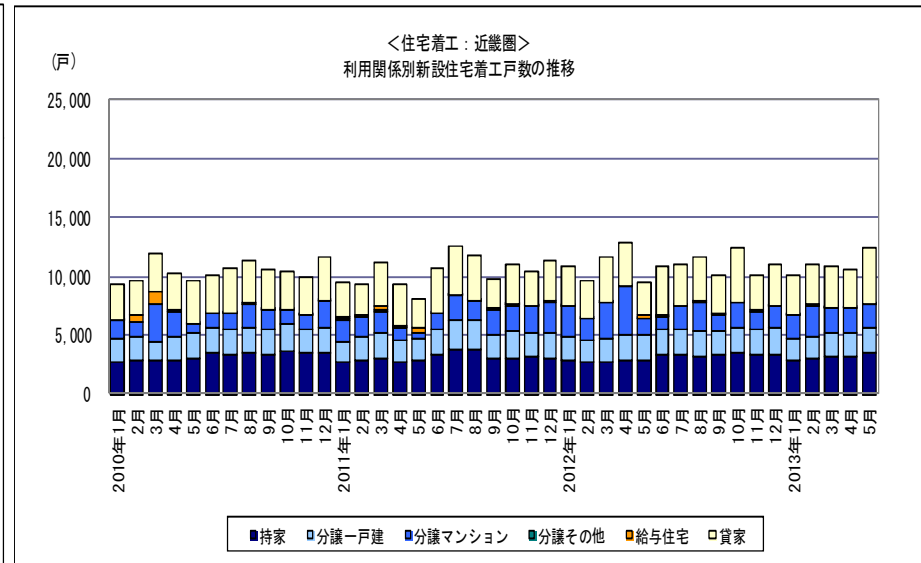
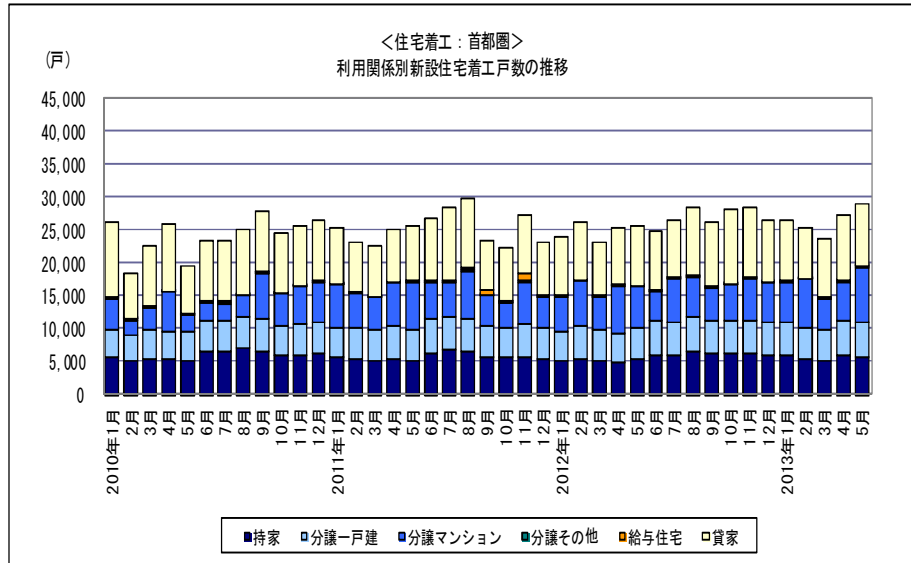
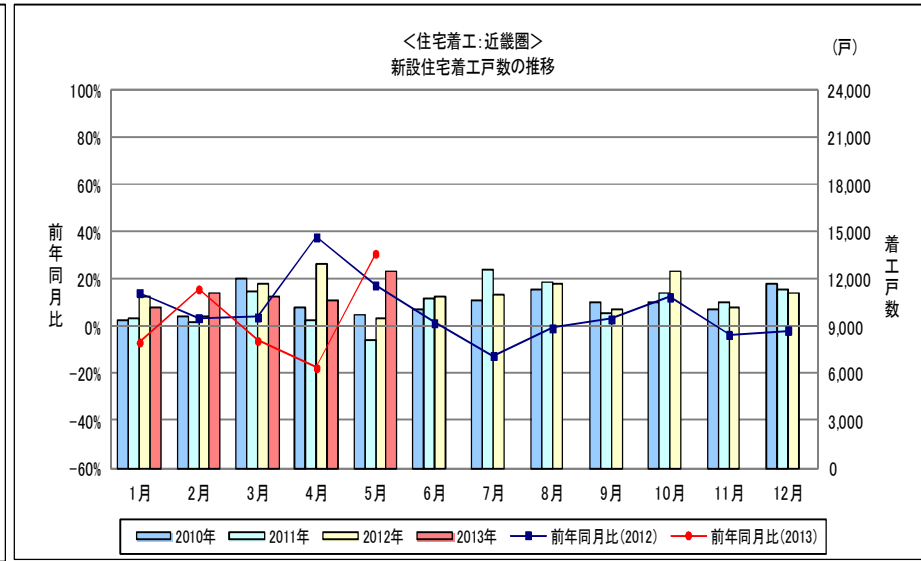
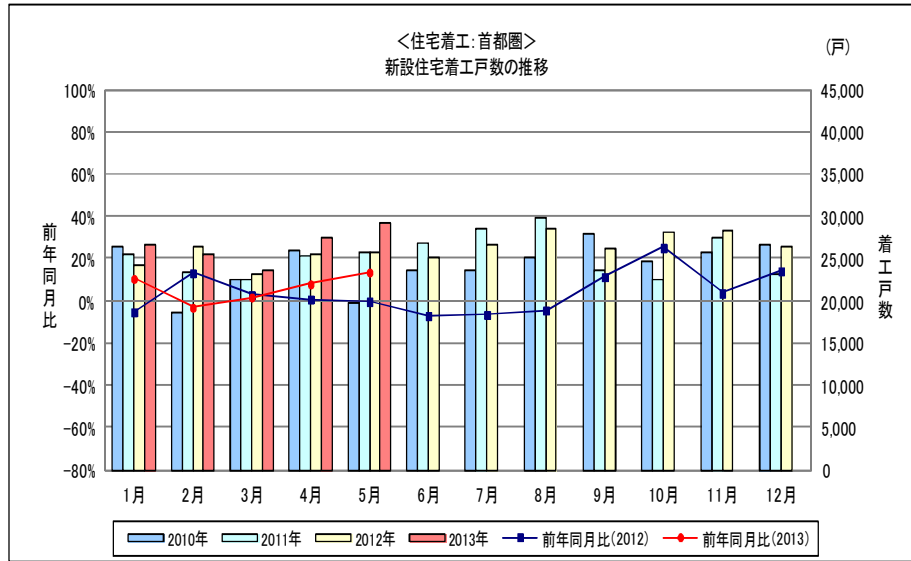


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



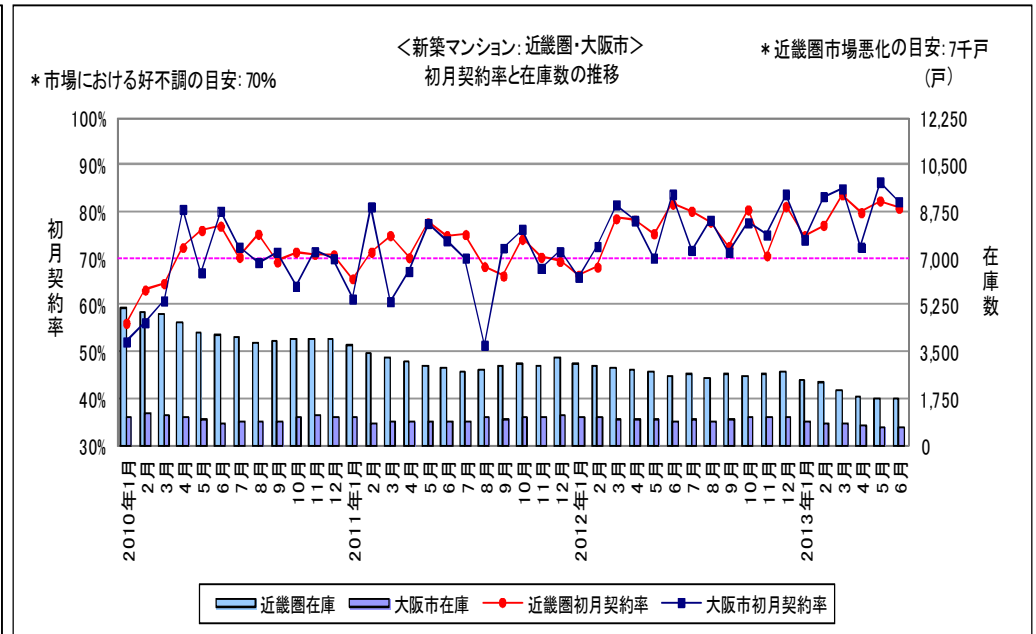
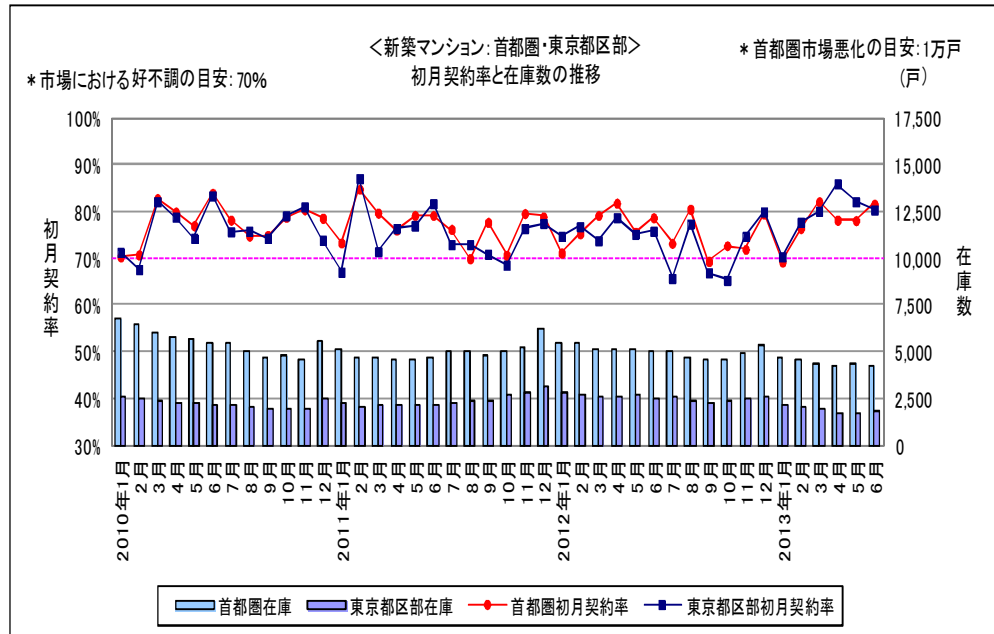
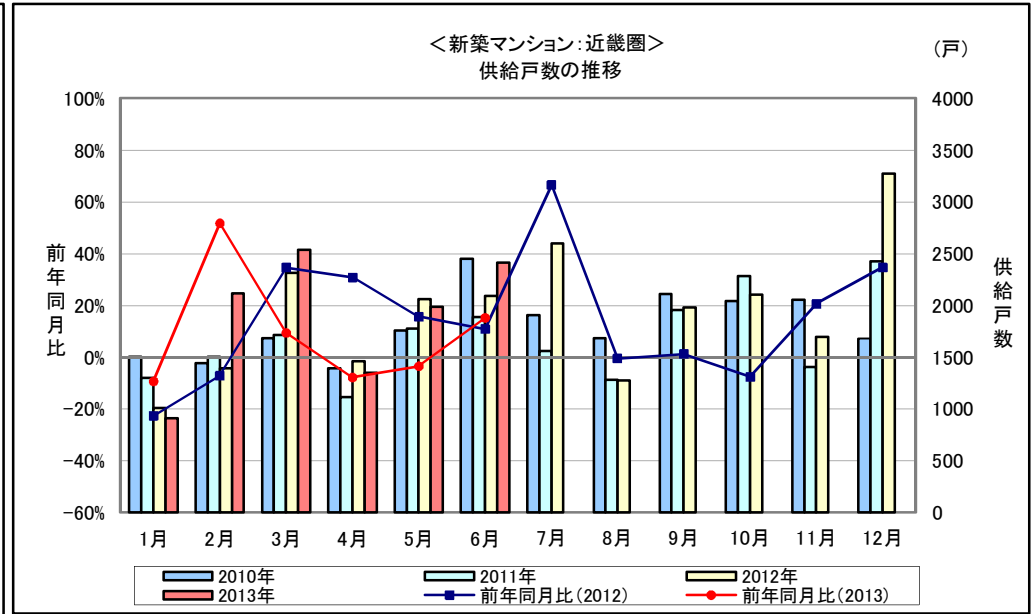
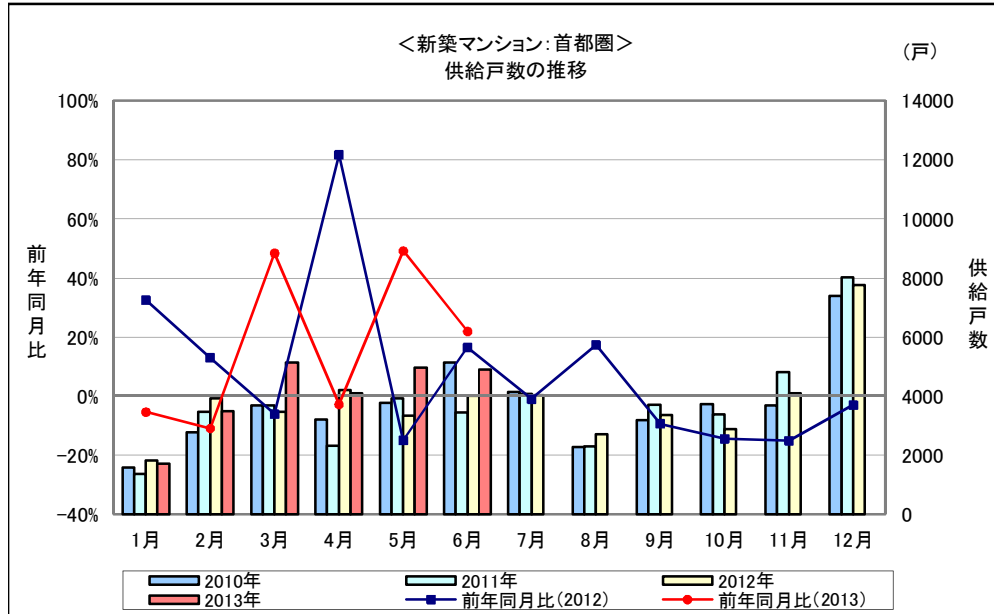
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



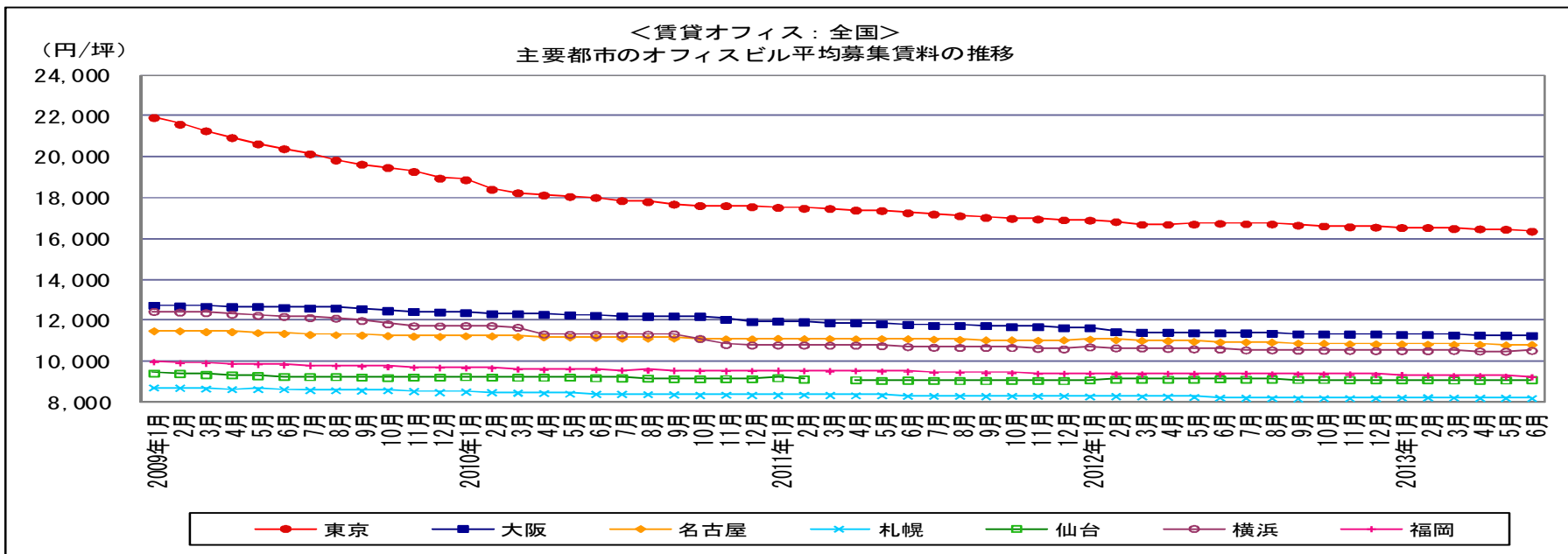
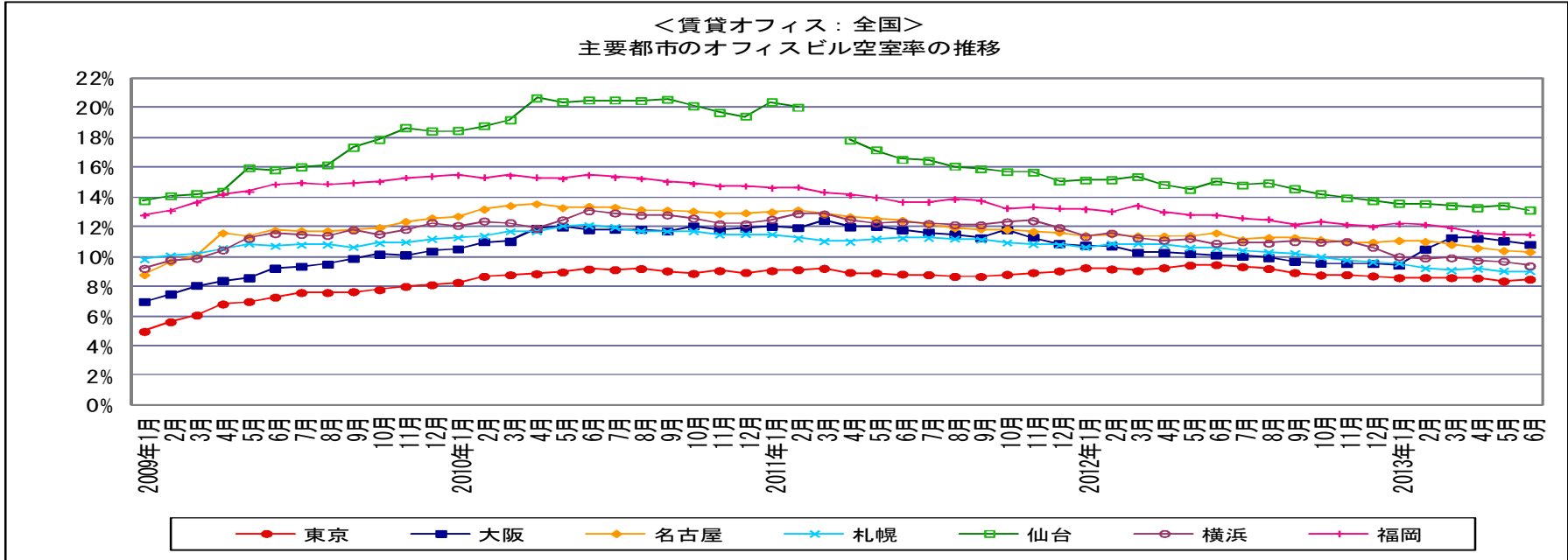
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



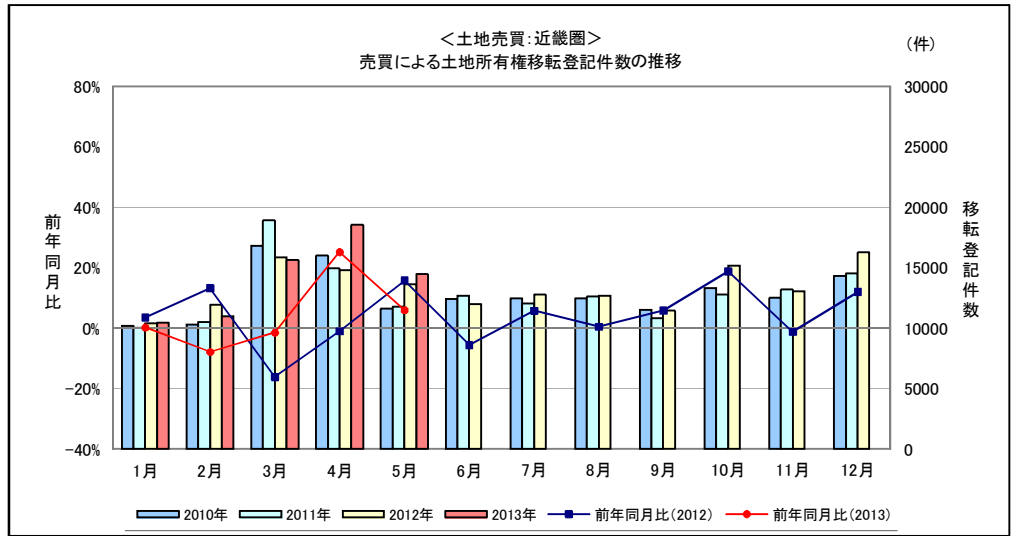
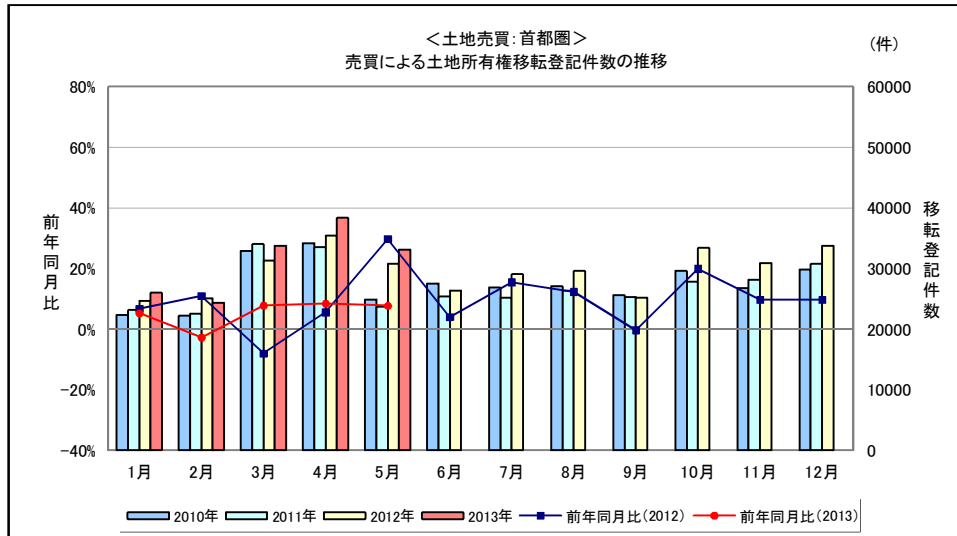
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7)オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

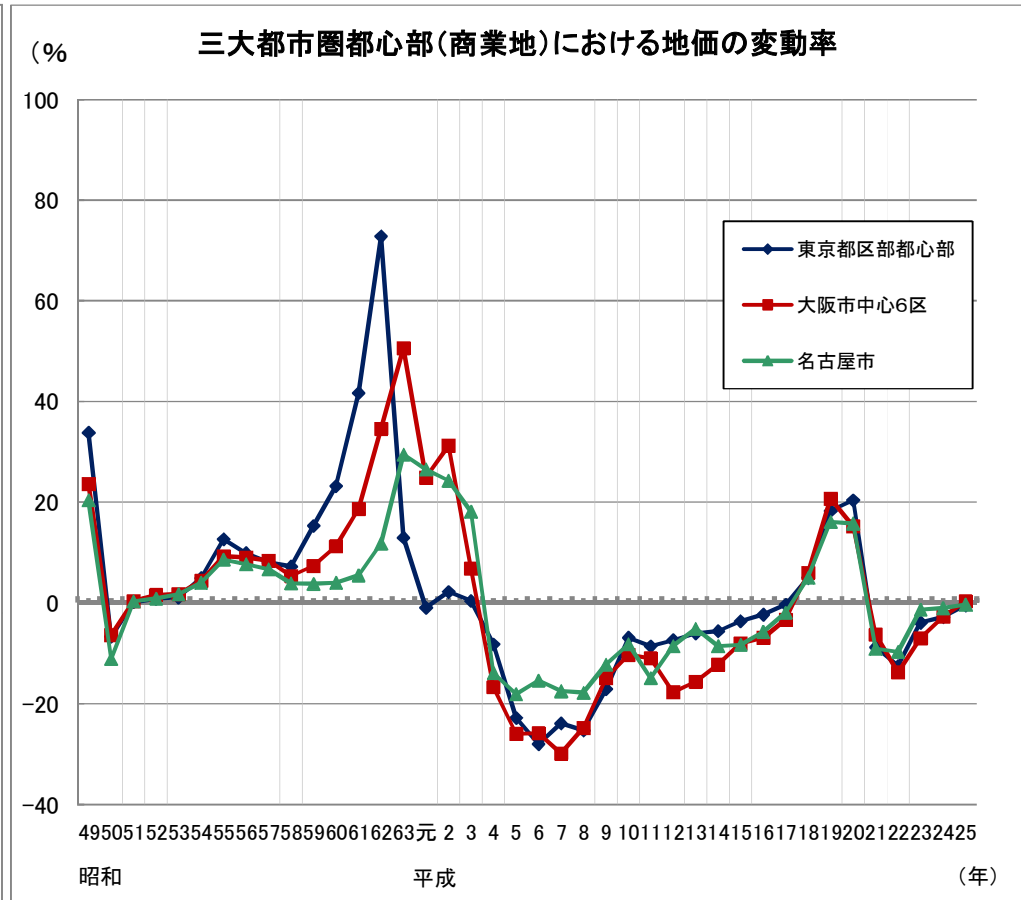
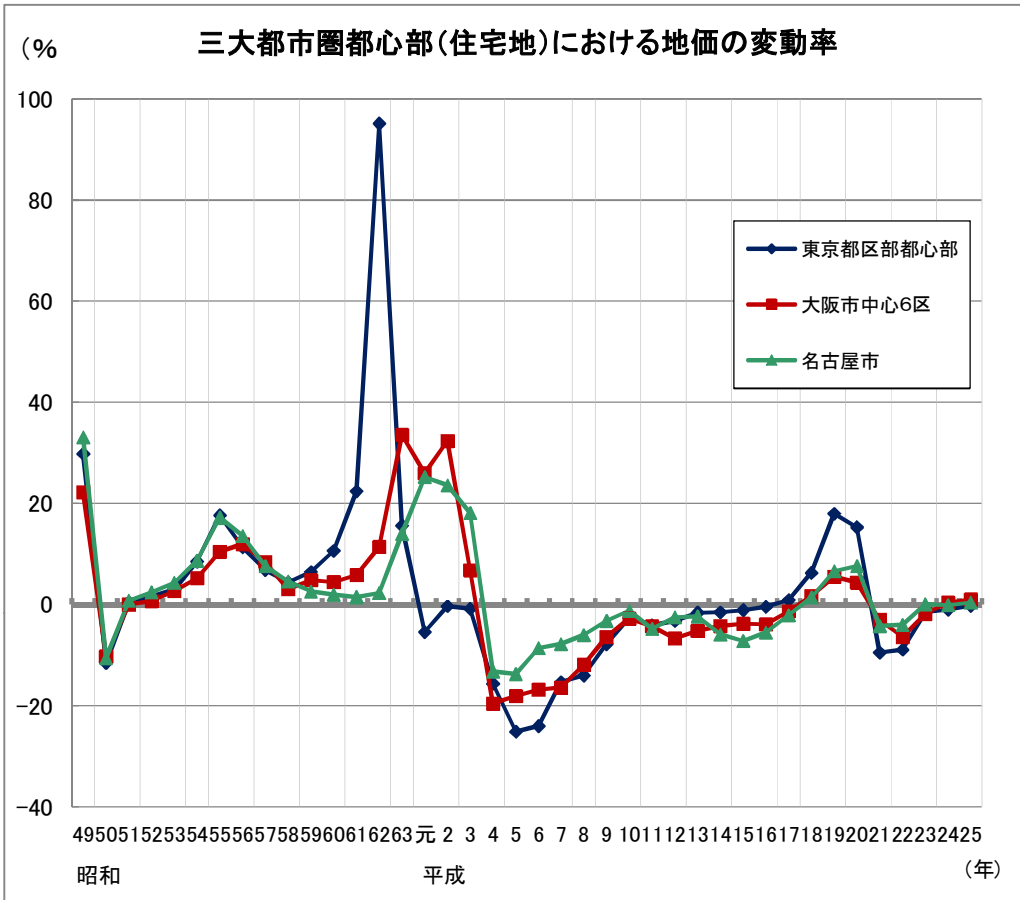
(8)土地所有権移転の動向



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。