

# 主要都市の高度利用地地価動向報告

## ～地価LOOKレポート～

【第25回】平成25年第4四半期（平成25年10月1日～平成26年1月1日）の動向

平成26年2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	40
東京都	51
神奈川県	105
長野県	118
新潟県	120
富山県	122
石川県	123
静岡県	124
愛知県	125
岐阜県	140
滋賀県	141
京都府	145
大阪府	157
兵庫県	178
奈良県	188
岡山県	189
広島県	191
香川県	197
愛媛県	198
福岡県	199
熊本県	204
鹿児島県	206
沖縄県	207
各地区の位置、利用状況等	209
その他の地価動向を注視すべき地区	213
注視地区の地価動向(地図)	218
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	219
参考資料	220

# 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、不動産鑑定評価手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盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した（P. 9参照）。
- ※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区（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 4 四半期(10/1～1/1)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 122 地区(前回 107)、横ばいが 22 地区(前回 34)、下落が 6 地区(前回 9)となり、上昇地区が 15 地区増え、全体の 8 割を超えた。(上昇 122 地区のうち、119 地区が 0-3%の上昇、東京圏と名古屋圏の商業系 3 地区が 3-6%の上昇。)
- 上昇地区が全体の約 8 割を超えたのは、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まりにより、特に三大都市圏を中心とした商業系地区において上昇に転じた地区が多く見られたほか、住宅系地区についても前回に引続き上昇が継続していることによる。
- 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引続き上昇を示すなど、上昇基調の継続が見られる。

## 2. 圏域別

- 三大都市圏(118)のうち、東京圏(65)では上昇地区が 53(前回 46)、横ばい地区が 9(前回 15)、下落地区が 3(前回 4)と約 8 割が上昇となった。また、大阪圏(39)では、上昇地区が 34(前回 28)、横ばい地区が 5(前回 11)と約 9 割が上昇となった。さらに、名古屋圏(14)では、前回に引続き、すべての地区で上昇となった。
- 地方圏(32)では、上昇地区数が 21(19)、横ばい地区数が 8(8)、下落地区数が 3(5)と上昇が過半数を超えた。

## 3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が 37(前回 35)、横ばい地区が 6(前回 7)、下落地区が 1(前回 2)と 8 割以上が上昇となった。特徴的な地区を見ると、奈良市の「奈良登美ヶ丘」で平成 20 年第 3 四半期の調査開始以来初めて上昇に転じたほか、立川市の「立川」で平成 19 年第 4 四半期以来 6 年ぶりに上昇に転じており、全体では 4 地区で上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が 85(前回 72)、横ばい地区が 16(前回 27)、下落地区が 5(前回 7)と約 8 割が上昇となった。特徴的な地区を見ると、郡山市の「郡山駅周辺」で平成 24 年第 1 四半期の調査開始以来初めて上昇に転じたほか、岐阜市の「岐阜駅北口」でも平成 20 年第 3 四半期の調査開始以来初めて上昇に転じており、全体では 14 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%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	

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

※数字は地区数、( )はその割合

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

(注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%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	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%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	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%)	
25年第3	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%)	
25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	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%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	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%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	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%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	

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

※数字は地区数、( )はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(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%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	3 (2.0%)	100 (66.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (70.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (12.0%)	16 (10.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (22.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (6.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	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	24 (16.0%)	14 (9.3%)
同じ(太枠部分)	122 (81.3%)	130 (86.7%)
マイナス方向	4 (2.7%)	6 (4.0%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

前回	今回	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	3 (2.5%)	83 (70.3%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	88 (74.6%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (12.7%)	11 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (22.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	3 (2.5%)	98 (83.1%)	14 (11.9%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	19 (16.1%)	9 (7.6%)
同じ(太枠部分)	97 (82.2%)	103 (87.3%)
マイナス方向	2 (1.7%)	6 (5.1%)
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%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (53.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (56.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	5 (15.6%)	5 (15.6%)
同じ(太枠部分)	25 (78.1%)	27 (84.4%)
マイナス方向	2 (6.3%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※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

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	3 (2.0%)	100 (66.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (70.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (12.0%)	16 (10.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (22.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (6.0%)
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%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	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	24 (16.0%)	14 (9.3%)
同じ(太枠部分)	122 (81.3%)	130 (86.7%)
マイナス方向	4 (2.7%)	6 (4.0%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (72.7%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (77.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (15.9%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.5%)
	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%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	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	5 (11.4%)	5 (11.4%)
同じ(太枠部分)	36 (81.8%)	38 (86.4%)
マイナス方向	3 (6.8%)	1 (2.3%)
計	44 (100.0%)	44 (100.0%)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (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%)	3 (2.8%)	68 (64.2%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (13.2%)	13 (12.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (25.5%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.6%)
	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%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	19 (17.9%)	9 (8.5%)
同じ(太枠部分)	86 (81.1%)	92 (86.8%)
マイナス方向	1 (0.9%)	5 (4.7%)
計	106 (100.0%)	106 (100.0%)

※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

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	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	H25.10/1~ H26.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	H25.10/1~ H26.1/1 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	➡	➡	➡	➡	

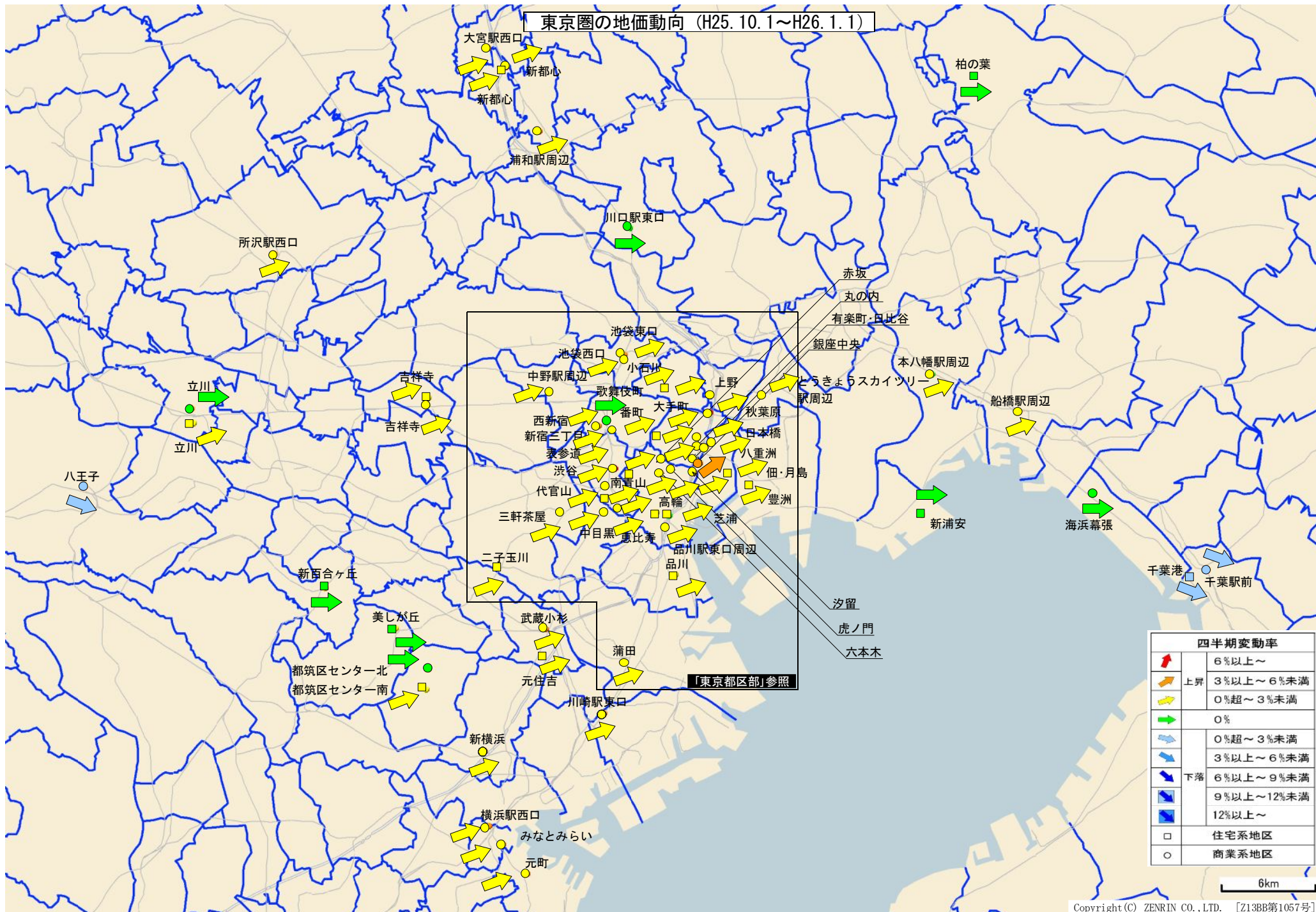
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	恵比寿	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	➡	➡	➡	➡		長野県	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	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	H25.10/1～ H26.1/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方					大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪				
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方						吹田市		商業	江坂	大阪				
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方						高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪				
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪				
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪						神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪				
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪						神戸市	中央区	商業	元町	大阪				
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪						神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪				
	京都市	中京区	商業	御池	大阪						神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪				
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪						神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪				
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪						西宮市		住宅	甲子園口	大阪				
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪						西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪				
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪						芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	大阪				
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪					奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪				
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪						岡山市	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	中央区	商業	北浜	大阪						広島市	中区	商業	紙屋町	地方				
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪						広島市	南区	商業	広島駅南	地方				
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方				
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪					愛媛県	松山市		商業	一番町	地方				
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方				
	大阪市	中央区	商業	O B P	大阪						福岡市	中央区	商業	天神	地方				
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪						福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方				
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方				
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪					熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方				
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方				
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方				
	豊中市		住宅	豊中	大阪						那覇市		商業	那覇新都心	地方				



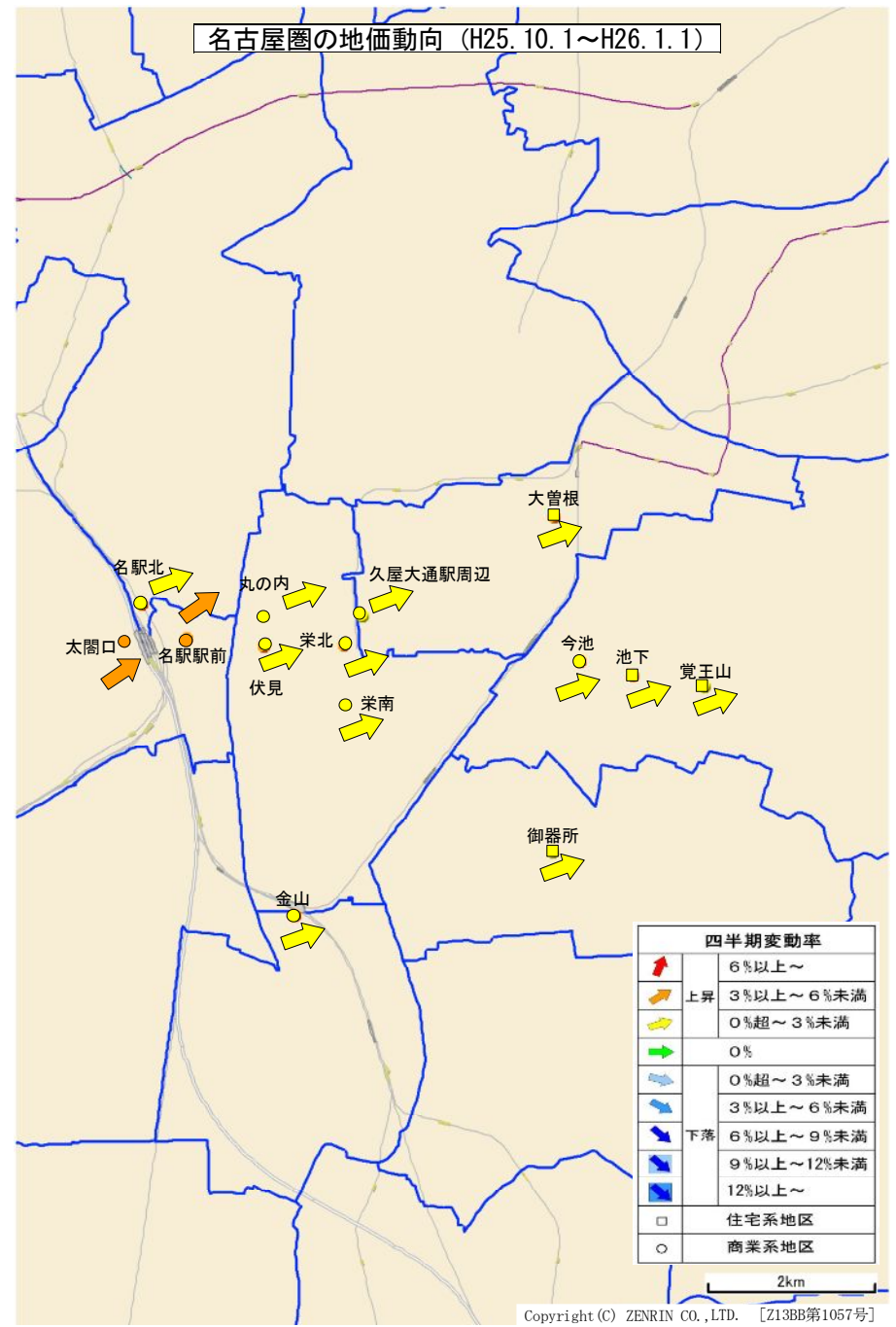
東京圏の地価動向 (H25. 10. 1~H26. 1. 1)



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

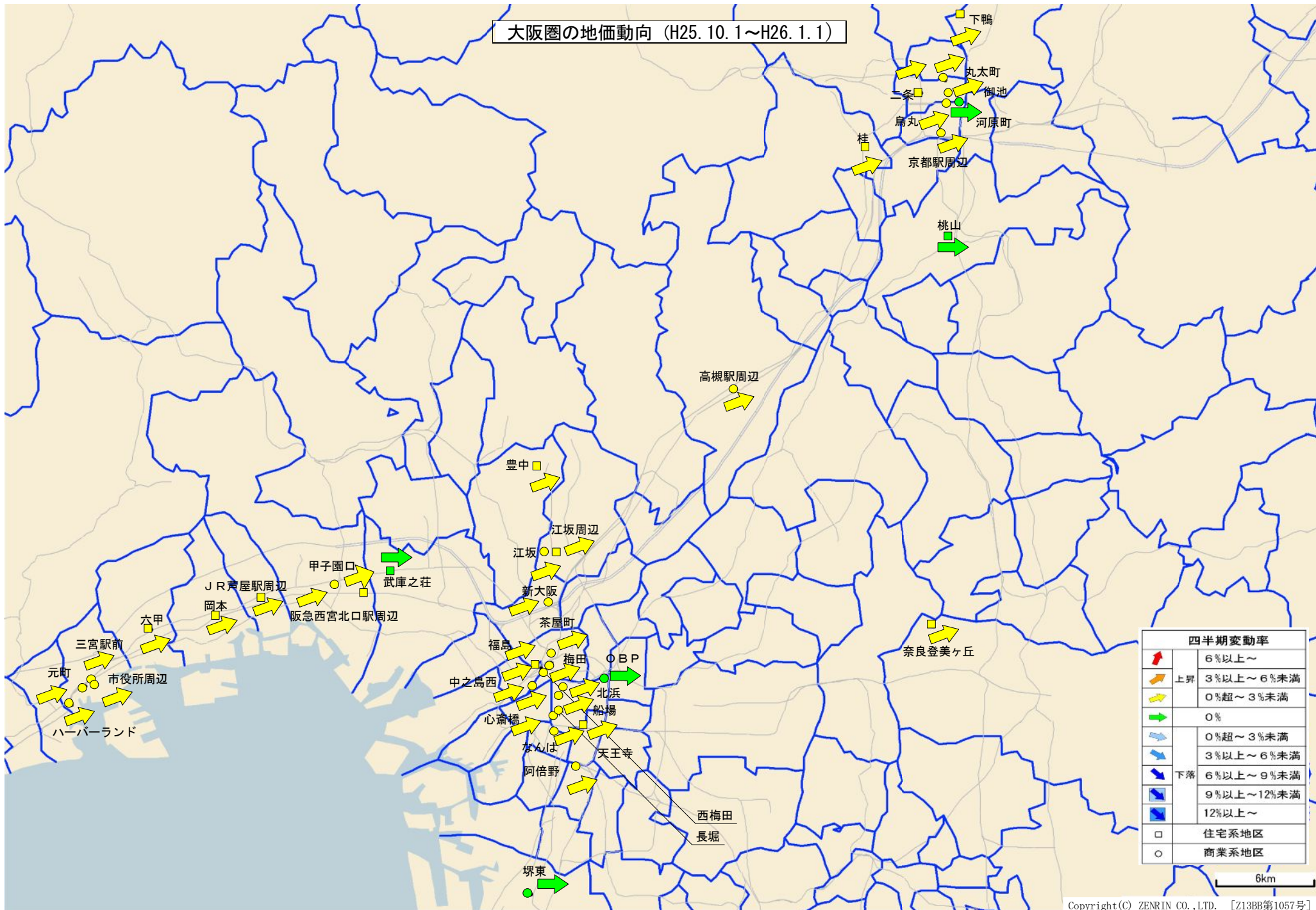
6km







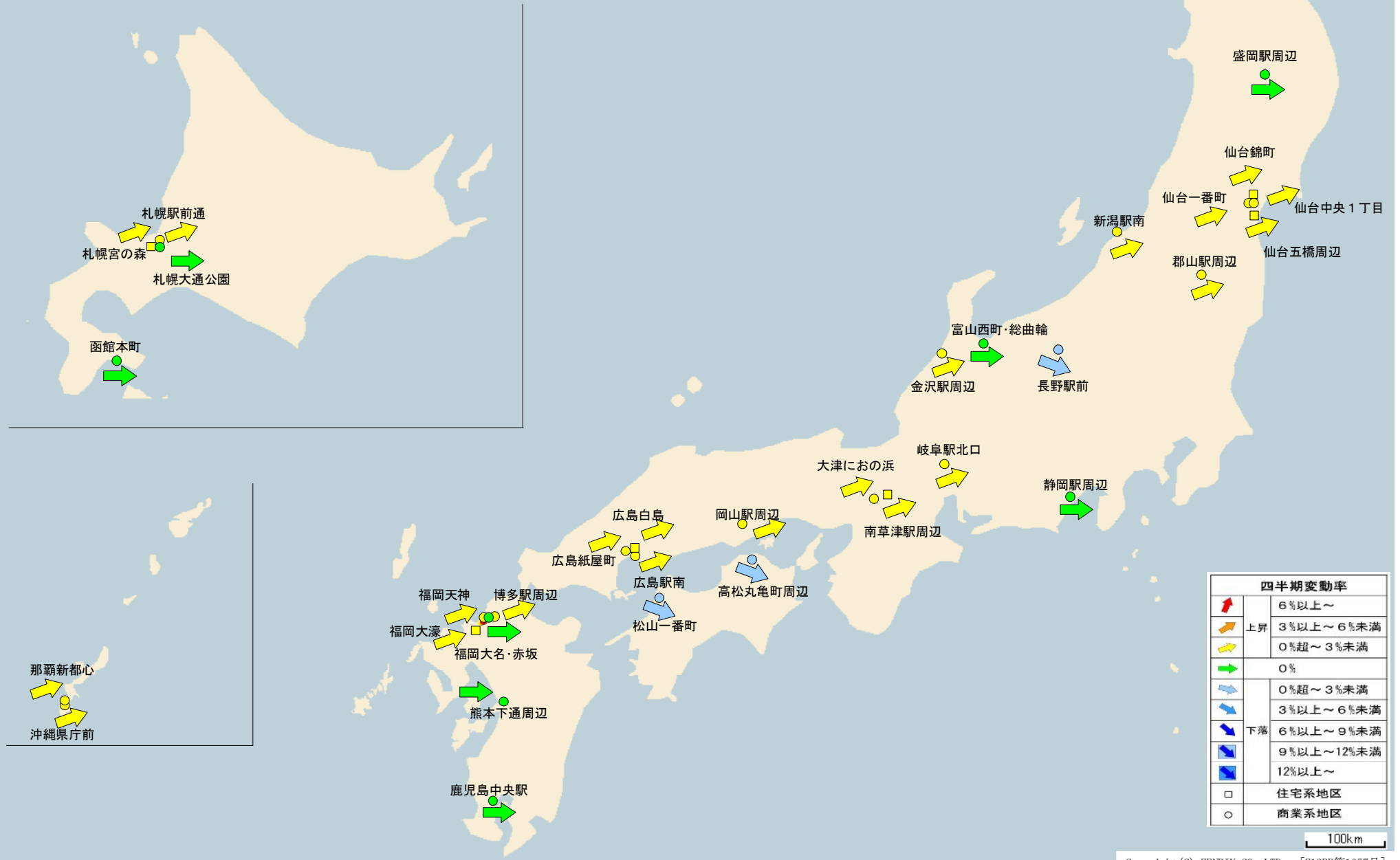
大阪圏の地価動向 (H25. 10. 1~H26. 1. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H25. 10. 1~H26. 1. 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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	△	□	<p>前期、上昇傾向が強かった当地区であるが、消費増税の駆け込み需要による反動により、新築分譲マンションや注文住宅等の販売はやや落ち着きつつある。一方、当地区は住宅地として人気が高く供給物件が少ないことから、中古住宅・パワービルダーによる建売住宅等の消費増税の影響の少ない住宅等の動きは堅調である。当地区のマンション適地に関して把握できる取引事例はないが、周辺地区では高値の取引等も見られることを踏まえると、前期ほどの過熱感はないものの地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区は住宅地として人気が高く、物件が少ないことから、今後も不動産市況は堅調であると考えられる。なお、降雪期を迎え、例年通り不動産取引が低調になると見込まれることから、雪解け後の動きに注意が必要である。建築費の上昇を受けて、札幌市内における今後のマンション建築については、当地区のような価格転嫁可能な地域における建築が中心となると考えられ、地価の将来動向は、上値が重くなっているもののやや上昇傾向にあると考えられる。</p> <p>A ※ 消費増税の駆け込み需要とこれに対応する供給増加の反動で、10月期以降はマンション販売・成約件数とも一時的に減少となっている。分譲戸建住宅及び中古住宅に関しては引き続き堅調な動きが見られるが、消費増税の影響を受ける注文住宅等で受注件数の反動減が見られる。ただし、マンション適地が限定され、需要も根強いことから、マンション素地の取引価格はやや上昇の傾向が続いている。</p> <p>B ※ 賃貸マンションの賃料は依然として横ばい傾向が続き、稼働率も同様の傾向にある。投資適格性の認められる賃貸マンションについては、首都圏の不動産取引の過熱感から、相対的に利回りの高い札幌市に対する引き合いが見られ、法人投資家のみならず個人の投資家も検討していることから、投資物件の取引価格は上昇傾向が見られる。そのため、取引利回りは引き続き低下傾向にある。</p> <p>G ※ 新築分譲マンションは、消費増税の駆け込み需要の反動により、販売戸数が減少しているが、現在のところ販売価格は前期と同水準にある。分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、単価は上昇している。ただし、一定の供給があるため上昇幅は小さい。当地区は、依然として人気が高いことに変わりなく、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 当地区の賃貸市場は、賃貸物件が断続的に供給されていることを受け、既存の高額物件に関しては稼働率の低下等から、賃料の下方修正が見られるものの、経年相応の下落に止まり、当地区の賃料水準を押し下げるほど強くはなく、概ね募集賃料水準で成約している状況に変わりはないため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

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
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲マンション素地が旺盛に取引された結果、優良物件の稀少性が高まっている。売りに出されている物件があれば高値で取引される状況に変わりはないが、取引自体が少なくなり、地価の伸び幅は上限に達した感がある。(金融機関)</li> <li>消費増税前の駆け込み需要が一服し、一時的に需要は落ち着きを見せている。(大手不動産業者)</li> <li>従来からマンション需要が強いが、その一方で売却されるマンション用地が少ない地域である。引き続きデベロッパーの用地取得需要が強く、地価は上昇している。(不動産鑑定業者)</li> <li>中古マンションは今後も引き続き堅調な需要が見込まれる。開発業者も積極的に素地取得に動いており、当面地価は上昇すると予測する。ただし新築物件については、富裕層が首都圏よりも少ない札幌において高値圏の需要がなくなるリスクはある。(大手不動産業者)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、地下歩行空間と接続している利便性の高いオフィスビルを中心に収益性が安定している。新築ビルの空室が消化されない状況にあるものの、既存ビルに関しては改善傾向にある。駅前通沿いの地区では大型オフィスビルの建替えや再開発等の動きが見られ、オフィス街としての集積が高まっていくことが見込まれる。周辺地区における事例の取引価格は上昇傾向にあることを踏まえると、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 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、地価の上昇は明確になっている。新築ビルの空室が影響し、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、既存ビルの稼働に影響はない。東京・地元資本を問わず当地区への取得意欲は高く、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 当地区は札幌市内オフィスエリアの不動産投資対象として最も注目される地区であるが、前期と同様に目立った取引が少なく、やや沈静化している状況にある。このような中でも、首都圏の資本を中心に物件取得を前提として物色されている状況にあるため、取引価格はやや上昇傾向が続いている。 B 前期と同様、投資用不動産の売り物件が少なく、成約事例による取引利回りの把握が困難であることには変わりはないが、当地区への取得意欲は依然として強い。賃料水準は概ね横ばいで、稼働率も駅前通沿いを中心に高稼働状況が続いていることから、各ビルの収益性は安定的に推移している。参考となる取引価格等から見ても、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と同じく概ね横ばいである。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が、未だ上昇とまでは至っていない。一方、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傾向にある。 F 路面店の出店余地が少ない状態が続いており、1階店舗の賃料は引き続き概ね横ばいとなっている。優良な店舗の空き物件は限られており、再開発等の影響で移転需要も見られたことから、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。ただし、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力が高まっていることから、賃料が上昇する物件も散見される。			
						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"> <li>・ 既存ビルの売買などの動きが続いており、最近では報道等でも良く見られるようになった。大手企業ビル物件の賃貸取引も順調と聞く。賃貸市場も改善されてきているようだ。(金融機関)</li> <li>・ 売り物件は少ないものの、潜在的な需要は強い。特に、本州企業や個人投資家が災害リスクの比較的小さい北海道の物件に興味を持っており、物件購入に関する問い合わせも増えている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 当地区駅前中心部の賃料は下げ止まりの様相で、空室率はリーマンショック以前の水準に戻りつつある。そのため契約についてはオーナー優位な状況となっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 物件の動きが現実化してきた。観光需要も高まっており、地価は上昇している。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ 今後も空室率は低水準を維持し、地価は当面やや上昇すると予測する。ただし、大手企業ビルの竣工時にどれほど空室を出すかによって市況が左右される可能性がある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0% 横ばい							—	—	<p>オフィス賃料は概ね横ばいであり、稼働率も安定的となっていることから、投資対象としての安全性が見直され、東京・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いものの、取引には至っていない。当地区の物件に対する潜在的な投資需要が強いものの、具体的な動きとなっていないことから、模様眺めの状況となっており、当期の地価動向は横ばいである。</p> <p>投資適格性を有する優良な物件が少ないことから、取引件数が増加する地域ではない。一定の利回りを確保できる物件に対する潜在的な需要は強まっている。駅前通地区のオフィスビルへの投資意欲が強まっている反面、当地区は売り物件が少ないことから、具体的な動きにつながっていない。今後、動くと思われる投資物件等も見られないことから、当地区の地価の将来動向は上昇期待はあるものの横ばいと予想される。</p>
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<p>A ※ 当地区において確認できた取引は少ないものの、前期と同様、首都圏の投資家を中心にオフィス・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。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、当地区に対する潜在的な不動産需要も強まっているものの、具体的な動きとなっていないことから模様眺めの感が強い。そのため、取引価格は横ばいに転じている。</p>
														<p>B ※ 築古のビルが多く、ビルのスペック等によって賃料や稼働率にバラツキが見られるものの、収支は概ね安定的に推移している。新築や築浅のビルが少ないため、取引総額は概ね一定水準の物件が多く見られるが、潜在的な需要は強い。取引価格は横ばい傾向が強くなっているため、取引利回りは横ばいに転じている。</p>
														<p>E ※ 当地区は築古のビルが多く、駅前通地区等と比較してビルのスペック等がやや劣ることから、相対的にオフィス需要が弱く、賃料及び稼働率とも、駅前通地区と比較すると低めに推移している。オフィス移転の下落傾向が続いていたものの、近時、賃料は底入れ感が出てきており、オフィス賃料及び稼働率とも概ね横ばい傾向で推移している。</p>
														<p>F ※ 店舗賃料は空き店舗が少なくなってきたことから、1階の路面店の賃料は引き続き横ばいである。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が、店舗賃料は総じて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"> <li>・ 築年の古いビルが多く、テナントについても古くから入居している企業は動かない。稼働率や賃料水準に変化はなく、地価も横ばいである。(金融機関)</li> <li>・ 物件の購入ニーズは強いが、実際の取引等に関して引き続き目立った動きはなく、依然として地価は横ばいの状況が続いている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 賃料は未だに下げ幅を残している。空室率はゆるやかな改善傾向にあるものの、値頃感のある物件でないとならず、地価も横ばいと予測する。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 当地区及びその周辺では、外資の大型洋品店出店や大型デパートの全館改装など、商業系の投資が並行して進められている。(大手建設業者)</li> <li>・ 売却物件は少ないが、潜在的な需要は強く、大型デパートの再編や有名テナントの新規出店等、商況は改善傾向にあり、地価は上昇しつつある。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ 地価は横ばいで推移すると予測する。再開発事業や著名な大型ビルの建替え等、当地区の顔となる施設に動きがでてくれば、市場の動きも活発化するであろうと考える。(不動産鑑定業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい   前期 0～3% 下落							—	—	当地区の取引は停滞しており、観測される取引価格もバラツキが見られるが、周辺地区では積極的な取引が見られるようになってきている。オフィス賃料は新規需要が少なく、低位横ばいである。店舗賃料は飲食店を中心に需要が見られる。中心市街地活性化策や建替え事業等が進展して、土地利用に関する期待感が見られ始めている。マンション・高齢者施設等の用途の混在による価格調整が進み、地価動向は概ね横ばいに転じている。 当地区の商業地としての相対的な地位低下や、未利用地の増加、用途の混在化が進んだことによる価格調整が進み、地価は低位で横ばい圏にある。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、民間の動きは未だ鈍い。建築費の上昇に伴い、土地利用に影響が出てくることも予想され、地価の下落圧力が意識されるが、一部で積極的な投資の声も聞かれ始めており、地価の将来動向は総じて横ばいが続く予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	※ 当地区内で閉鎖中の商業施設の建替構想が進展してきており、これらに関連した取引が見られたが、中心部での取引は前期と同様少ない状況である。ただし、当地区周辺の電車通り沿いの商業地域での規模のまとまった土地取引は堅調で、数は少ないが積極的な取得も見られるようになってきている。取引価格は低位ではあるが横ばいに転じている。
														※ 投資用不動産に対する選別の目が厳しい状況に変わりはなく、事務所・店舗等の賃料は低位安定にある一方で、空室率は高止まりが続くなど、投資家の要求する利回りは高止まっている。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いが、首都圏からの問い合わせも見られるようになっている。買い手が乏しい状況に変化はないことから、取引利回りは高位で横ばいである。
														※ 函館圏においてオフィスビルの新築はなく、既存のオフィスビルが抱える空室率は一部を除いて高水準であることに変わりない。当地区では、オフィス、営業所の統合・閉鎖は長期にわたり断続的に続いているが、当期は落ち着きが見られる。オフィス賃料は長期の調整過程が続いていたが、すでに底値感があり、概ね横ばい傾向にある。
													※ 当地区では、路面店の空き店舗が残されているが、店舗の出店意欲は強くなっており、飲食業を中心に店舗出店が見られる。一方、高層店舗ビルでは、上層階への需要が弱いことになり、郊外の大規模店舗への顧客流出が続くなか、空室率も高止まりの状況が続いている。当地区の店舗需要は二極化傾向が見られるものの、店舗賃料は横ばいである。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

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
北海道	函館市		商業	函館本町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地活性化策や駅前の再開発等の動きが見られ、当地区の商業施設跡については建替えを前提として取引がされるなど、施策は打ち出された。今後、民間からの投資等が起こるかどうかについては、いまのところは動きがないものの、住宅地の取引は活発化しており、不動産市況全般に改善への期待感が見られる。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ 住宅ローンの貸出件数は横ばいで変わらないが、引き続き個人住宅の動きは堅調である。ハウスメーカーを中心に、郊外の石川地区では取得意欲が見られる。(金融機関)</li> <li>・ 住宅地の動きは引き続き堅調であり、消費増税の駆け込み需要も見られた。ハウスメーカーは新規の受注に影響があったらしいが、降雪期を越えないと函館では取引の動きはわからないので、雪解けまで模様眺めである。売買仲介では、個人の中古住宅に影響はないので、引き続き情報はある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 特別な動きが見られないことに変わりなく、地価は横ばいで推移すると予測する。今後の動向は当地区及び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。(金融機関)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0% 横ばい   前期 0~3% (下落)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>中心商業地の不動産取引は地元資本を中心に回復傾向にあり、取引価格も横ばい傾向に転じている。これらの状況を勘案すると、駅前立地という当地区の特性から、長年続いた地価下落は底打ち感があり、地価動向は横ばい傾向に転じている。</p> <p>県内景気は回復基調が続いており、中心商業地の不動産取引に加え、分譲マンション、戸建住宅の取引も活況であるが、4月からの消費増税、建設業界における資材不足、人手不足による事業進捗に対する不安等のリスク要因も見られるため、地価は大きく反転する状況にはなく、地価の将来動向は当面横ばい傾向で推移するものと予想される。</p>
												△		<p>A ※ 既存の中心市街地においては、地元資本を中心とした実需に基づく取引が比較的多く見られ、取引単価を見ても回復傾向が鮮明になりつつある。一方、東京資本については資産処分目的の取引も見られるなど、やや不安定要素も残っている。これらを総合的に勘案すると、長引く取引価格の下落傾向は概ね底打ち感があり横ばいに転じている。</p>	
														<p>B ※ オフィス賃料、店舗賃料、取引価格いずれも概ね横ばい傾向であるが、投資マインドの反転には至っておらず投資家等の要求利回りにも特に変化は見られないため、取引利回りは依然横ばい傾向である。</p>	
														<p>E ※ オフィスについては、既存中心商業地において旧耐震ビルから新耐震ビルへの100坪程度の移転が見られ、全体的に空室率は改善傾向にある。一方、築年の経過したビルでは空室も多く賃料についても依然厳しい状況が続いており、全般的には、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗については、駅前立地という特性から通勤、通学、観光客、出張客を中心に客足の流れは堅調に推移しているが、特に盛南地区における郊外店舗の新規出店は依然続いており、競争は激化している。したがって、当地区において積極的な新規出店には転じておらず、店舗賃料は横ばい傾向が続いている。</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"> <li>分譲マンションについては、現在分譲中の2棟は消費増税の対象となる物件にもかかわらず売れ行きが好調ようである。また、今年さらには3棟の新規分譲が予定されているなど一定量の供給が続いている。一方、戸建住宅については消費増税の駆け込み需要が相当あったようであり、今後の動向を注視している。(金融機関)</li> <li>当地区では新規開発の動きはないが、中央通2丁目優良建築物等整備事業が動きだしている。2月からは既存建物の解体が始まり、110戸の分譲マンションを組み入れた施設を予定している。このほかにも、中の橋通地区でのバスセンター再整備事業なども行われる予定であり、中心市街地活性化の事業が徐々に進むことが期待される。また、中央資本による新規ホテル進出の引き合いがある等、当地区への投資も動きだしている感がある。(不動産開発業者)</li> <li>建築資材の高騰はもとより、実際に工事を担うあらゆる方面の人材がとにかく不足しており、震災復興事業にもかかわらず新規工事を受注できない状況も始めている。鉄筋コンクリート造での設計を鉄骨造に変更する例も見受けられる等、今後の事業の遅れと景気の腰折れにつながるかを懸念している。(大手建設業者)</li> <li>県内景気は大幅な改善傾向を見せているが、今年消費増税もあり設備投資に震災復興需要からの一服感が見られる。建設業を中心とした人手不足に一層の拍車がかかっているなど、先行き不透明感は拭えない。そのため、地価は底は打ったものの上昇傾向に転じるかの判断は難しく、地価の将来動向は当面横ばいと予測する。(金融機関)</li> </ul>															



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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	△	郊外では売れ行きに一服感が見られるようだが、環境が優良な当地区においては、売り手の強気な売り出し価格の設定や賃料水準の上昇に基づく土地の収益性の向上や、エンドユーザーに高所得者層を想定したマンション素地価格の上昇等の各種要因を勘案すると、地価動向はやや上昇基調で推移している。当地区のような品等名声の高い地区については、引き続き高所得者層を中心とした需要が見込まれる。当該需要者層の支払い余力は高く、金融機関も居住用不動産向けの融資に積極的であることから、今後も継続することが見込まれる建築費上昇の影響を考慮しても、当地区の地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 市内中心部におけるマンション素地及びマンション分譲価格の上昇機運は高まりを見せており、特に品等名声の高い当地区においては売り手の強気な姿勢が窺え、売却方法を相対取引から競争入札へ切り替える例もある。高い需要が見込める一方、供給が限定的な地区であることから、取引価格はやや上昇で推移している。 B 投資対象となる築浅物件について、新規の賃料水準の上昇傾向は鈍化したが、東日本大震災後においては、賃料の前払的性格を有する一時金(いわゆる礼金)授受の慣行が広まっている。また、賃借人の入れ替わりに際しての賃料引き上げが増加している。キャッシュフローの安定性と当地区での投資対象物件の供給不足を背景に、取引利回りはやや低下している。 G 昨今の地価上昇、東日本大震災の復興事業に起因する建築資材及び人件費の高騰により、各マンションデベロッパーは事業採算に見合うマンション用地の確保に苦心している。ただし、高所得者層が需要の中心となる当地区においてはコスト増加分を販売価格に転嫁するだけの購入者側の負担余力が認められることから、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。 H 前期までと同様に当期においても、満室が続いている等高稼働を維持している物件が多い。市中心部への接近性及び品等名声を備えた地区であることから、シングル層及びファミリー層から幅広く需要を集めており、建築費の高騰により賃貸物件の新規供給が限定されるなか、マンション賃料はこれまでと同様にやや上昇傾向を維持している。			
						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"> <li>・地価が上昇しているとの市況認識が売り手の間に広まっており、売り手は、複数の仲介業者に依頼し、最も高い査定額を提示した業者に依頼する事が多い。中には業者の査定額よりも高値で売り出す強気の売り手もいる。金融機関の居住用不動産への融資対応は、買い手の信用状態に問題がない限り、引き続き積極性が見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・引き続きマンション用地の供給が少なく、各マンションデベロッパーは用地の取得に苦労している。特に当地区のような住環境の良好な地域については、需要者層の収入も高く、高額の販売価格が見込める。そのため、ひとたび入札となると、落札価格は採算限度の水準まで高騰する状態となっている。(大手不動産業者)</li> <li>・当地区近くで、移転した銀行支店の入札結果が発表となり、マンションデベロッパーが予想よりも高値で落札したことから、マンション用地が不足している現状の逼迫感が伝わってきた。建物はまだ使用可能な状態で、自用の事務所需要も考えられただけに、現在のマーケットを象徴する入札結果になったと思う。(大手建設業者)</li> </ul>											
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。											

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	当地区は商業施設やオフィスビル等が高度に集積した繁華性の高い地区であり、取引総額は高額となる。主な買い手のうち資金力のある在京法人の存在感は特に強まっている。不動産市場が好調な大都市圏では物件取得の際の競合が激しく、相対的に競合が穏やかであるが地価にも割安感のある当地区への注目が集まっていることから、地価動向はやや上昇して推移している。 地価の上昇気配が表通り沿いからその背後まで面的に広がりを見せており、今後まとまった規模の取引が成立すれば、地価の上昇が一気に顕在化され、取引が活発化する市場環境が整いつつある。特に東北随一の繁華性を誇る当地区においては、在京資本の参入が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。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区は商業施設やオフィスビル等が高度に集積された地区であるが、当期において判明している大型物件の取引はなかった。大型物件が頻繁に売買されるような状況ではないが、全国的な景気回復傾向により、特に資本力のある在京法人からの潜在的需要が強まっている。そのため、ひとたび取引が行われるならば、取引価格は高値で成立する可能性は高まっている。したがって、当期の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。 B ※ 大都市圏での投資物件の供給不足の影響から在京投資法人の関心が地方にも向けられ、東北地区の代表的な繁華性を誇る当地区への関心は高い。需要者側の競合を背景に、低い利回りを要求する売り主の目線にも歩み寄りやすい状況となっているが、賃料水準及び空室率等の収益指標に大きな変化はないことから、取引利回りに影響を与えるほどではない。そのため、取引利回りは低下から横ばいに転じている。 F ※ これまでの復興特需には一服感が感じられるようになったが、在仙球団が優勝してパレードや特別セール等のイベントが相次ぎ、アーケード街や百貨店等にとって追い風となった。市の外部からの転入は継続しており、東北最大の商業集積地への出店需要は根強い。そのため、店舗賃料はやや上昇に転じている。 E ※ 東日本大震災以降の復興需要を背景に、高品等の物件を中心とした市内のオフィス空室率の着実な改善が進んでいる。当面のところ新規の物件供給はなく、既存ビル全体の動向は安定的に推移していることから、総じて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。

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	△	△	仙台駅前地区と同様に東北地方を代表する高度な繁華性及び業務集積度を備え、特に通行量の多いアーケード街は注目度が高いことから、成約にまでは至らなくても、引き続き在京法人を中心とした引き合いが多く、需要の強まりから地価動向はやや上昇で推移している。 東日本大震災前には郊外型店舗の進出が相次いだにもかかわらず、売上げ等が好調な現在の状況からすると、資本金のある在京法人の当地区の引き合いが多く、取引時には高値取引成約の可能性が高いことから、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。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期において大型取引は確認できなかったが、高い繁華性を誇る当地区では、景気回復に伴う地価上昇の機運が高まりはじめている。特に資本金のある在京法人は、幹線道路沿い又はアーケード街に位置する大型物件を需要する傾向が強いことから、当該潜在的需要を背景として取引価格はやや上昇で推移している。 B 市場で話題になるような目立った取引は確認できなかったものの、繁華なアーケード街に面する店舗ビル等の一部で取引利回りの低下圧力が強まっている。しかし地区全体でのオフィス賃料及び店舗賃料は総じて横ばい、地価はやや上昇傾向に留まることから、これらの変動が取引利回りに大きく影響を与える程ではない。そのため、当地区のオフィス及び店舗の取引利回りは総じて横ばいに転じている。 F 商業施設の秋口頃の売上げは東日本大震災後の一時期と比べて減少傾向であったが、それでも当地区は東北随一の繁華性を誇る商業エリアであり、更に当期に行われた在仙球団の優勝パレードの様子が逐一報道されて全国的に注目される等、高い集客性を維持していることから、店舗賃料はやや上昇に転じた。 E オフィスについて、賃貸面積が20坪以下程度の小規模物件の動きは活発だが、東北地方の統括支店クラスのテナントに見合った規模の物件の動きは鈍い。しかしながら、当地区内では物件のストックが多く、賃料水準に大きな影響を及ぼす新たな変動要因もほとんどないことから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
				中央1丁目、一番町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・在京投資家は東京圏での投資適格物件の高騰を受け、東京物件と比較して割安な仙台の物件を引き続き物色しているようだ。当該投資家は資金力が豊富で地元投資家の目線とは異なる。そのため、東京資本の投資法人による大規模物件の取引が取引利回りを著しく低下させる可能性が高い。(大手建設業者) ・最近の不動産市場では、売り手買い手とも東京資本が多い中で地元企業が取得に興味を示す場合がある。このような企業は、東日本大震災を受けた復興特需で資金力を蓄えた不動産業以外の本業が好調な会社が多い。(賃貸仲介業者) ・当期は在仙球団の優勝セール、パレードなどが行われ、当該イベントの集客効果で、特に飲食店、宿泊施設の売上が押し上げられたようだ。また、イベントの様子が全国的にも大きく報じられたことにより、市内の中心商業地への注目度が高まり、この地域の商業施設全体にとって、大きな宣伝効果があった。(中小不動産業者等) ・現在の需給バランスに影響を与える要因は見えてこない。したがって、当期同様に来期も地価はやや上昇すると考える。(大手建設業者)									

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	△	△	当期も当地区において大型取引は見られなかったが、市内の中心市街地に近接した接道状況・容積率・規模等の条件が揃った土地については、マンション用地を求めるマンションデベロッパーが需要者層の中心となる。限られたマンション適地を求めて需要は一段と競合する状況にあることから、高値で取引されることが予想されるため、地価動向はやや上昇である。 建築費が高み総投資額が増加する状況下において、市街地での新規事業は様子見の傾向が強いが、周辺類似の地区においてマンションデベロッパーが販売価格への転嫁を見込んだ価格で取得する例も見られる。そのため、マンションの開発素地の取引を中心に今後も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 ※ 当期においても幹線道路沿いの大型取引はなく、幹線道路背後の小規模物件の取引が散見された程度であった。しかしながら、居住用不動産への需要は旺盛な状態が継続、収益指標の上昇を通じて投資対象としての魅力は増しており、取引が成立する場合には、成約価格は高値となることから、取引価格はやや上昇で推移している。
														B ※ 収益物件のうち居住用不動産については高稼働が継続しており入居者が入れ替わる度に平均家賃の水準は上昇している。前期同様、投資用不動産市場に向けられた資金流入を背景とした投資環境の改善により、強気な売り手の利回りに対する要求は買い主にも受け入れられつつあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
														G ※ これまでの建築費高騰の影響で、市内全域、特に当地区を含む中心部において分譲マンションの供給は限定的となっている。そのため築浅の中古マンションが分譲時より高く売買されるケースも珍しくない等、活況を呈している。このように、マンション市場が需要超過の状態にあることから、マンション分譲価格は引き続きやや上昇を続けている。
													H ※ 引き続き賃貸マンションはほぼ満室稼働の状態が継続している。募集の動向から、新規賃料の水準は上げ一辺倒から横ばい傾向へと変わりつつあるが、特に東日本大震災前に割安な賃料で入居した賃借人が退去した場合、新しい入居者に対しては賃料値上げが行われる傾向にあるため、全体的なマンション賃料は上昇している。	
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"> <li>・ 建築費の上昇により現在の新築分譲マンションは供給不足の状況にあるが、一方で、東日本大震災後の居住用不動産への需要は旺盛であり、中古マンション市場は活況を呈している。築浅の物件であれば、新築分譲時の価格と遜色ない水準で取引されることも珍しくないようだ。(大手建設業者)</li> <li>・ 負担可能な賃料水準を勘案すると、募集賃料ベースは既に頭打ちと感じており、更なる上昇は考えにくい。しかしながら、比較的低廉な賃料水準の入居者が退去した場合は、賃料が引き上げられる状態が継続しており、平均賃料ベースでは引き続き上昇する余地はあると思う。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 中心部のマンション用地が不足するようになってから郊外でマンション用地を探していたが、建築資材及び人件費の上昇で採算に見合う開発素地の取得が難しくなった。そのため今では、これらのコストを販売価格へ転嫁できる中心部のマンション用地を再び探し始めている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 今後当地区において、活発に売買がされることは考えにくい。しかし、物件の供給不足が恒常化している現在の取引市場の状況から、引き続き当地区の地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	<p>前期に引き続き、地区内の事務所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を維持し、小売・飲食業の売上高は堅調を維持している。当地区内での収益指標は底堅く取引利回りはやや低下に転じ、収益性から見た地価は改善傾向が続いている。こうした収益指標の改善に加え、除染作業の進展により、放射能に起因する環境リスクの軽減が図られていることで、不動産投資環境の改善が認められることから投資法人等の関心も窺える。このような状況から、地価は底打ち感があるとの見方が多く、以上のような市場環境を背景に、地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。</p> <p>駅前大型商業施設の解体工事が進んでおり、当該事業地の跡地利用についての期待感が高まりを増している。東日本大震災の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が、地区内の事務所床は被災ビル解体後、新設物件が見られないことから供給不足も懸念される。加えて、放射能除染作業の進捗に応じた放射線量の低減が図られることで、不動産の投資環境の改善が進み需要の拡大により取引価格を押し上げられる可能性が高いことから、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想される。</p> <p><b>A ※</b> 駅前大型商業施設の解体工事が目に見える形で進み期待感が高まっている。こうした大型案件の進捗を背景に、当地区を含む周辺部では、被災ビルの解体後更地となっていた土地について、テナント確保の目処の付いた物件等では建築着工への動きを見せ始めるなど、不動産需要は強まっている。当地区を含む駅前地区周辺では、東日本大震災前後を通して地価下落が続いたことから割安感も認められるため需要者サイドの引き合いは強くなっている。ただし、供給サイドの価格感との間にギャップも見られることから直ちに成約する事例は少なく価格上昇を踏まえた調整が水面下で行われている状況である。当期、当地区内で目立った取引は確認できなかったものの、震災からの復興需要の拡大と景気回復に対する期待感を背景に、市場は着実に回復への動きを見せており、当地区周辺では平成25年前半に収益物件の取引が複数行われたことが確認され、入札物件等にあつては予想を上回る高額提示も見られる状況にあることから、取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p><b>B ※</b> 当期において地区内での収益物件の取引は確認できなかったが、平成25年前半に当地区の周辺で収益物件の取引を確認した。地区内のビジネスホテルや生・損保系の比較的グレードの高いオフィスビル等については高稼働を維持し、小売店舗等の売上げは堅調を保っている。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が、取引価格の上昇を受け、取引利回りについては、やや低下に転じている。</p> <p><b>E ※</b> オフィスビルの新規供給は認められない。一方で、耐震性能やセキュリティ機能が充実した生・損保系のオフィスビルを中心に引き合いは強い。被災した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ことから、全体的に事務所床供給の不足感もある。家賃交渉時においてはオーナーサイドによる強気姿勢も見られるものの、賃料の上昇までには至っていないため、オフィス賃料は優良物件を中心に横ばいからやや上昇に転じている。</p> <p><b>F ※</b> 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。原発事故対応や東日本大震災の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。被災ビルの解体が終了した地区では地区内の店舗床が減少したことから飲食店舗等の稼働率は改善傾向にある。しかしながら、空室も一部に見られることから、賃料上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>
					前期  0% 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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型事務所ビル売買の詳細が判ってきた。駅前商業ビルの跡地利用の詳細は判らない。当地区の優良事務所ビル・商業ビルの稼働率は依然好調を維持している。優良ビルに限って言えば、事務所・店舗ともに値下げ交渉はできない状況となっている。当地区のビジネスホテルは依然として高稼働が続いている。被災建物が解体された後の土地利用は、更地又は時間貸し等の駐車場利用が多い。自社ビルで再建築をめざしたものの、建築費が高く計画を延期した物件も出ている。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 駅前地区で不動産の売買が見られた。飲食・物販店舗の稼働率も回復傾向にある。店舗・事務所家賃は、被災ビルが解体された後の新設が見られないことから、全体的に不足感が認められるオーナーサイドは家賃交渉にあたって、強気になっている。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 当地区及び周辺では、優良賃貸ビルの稼働率は高いため高利回りとなっている。そのため、県内外の投資家等から引き合いの話はきているものの、希望価格に合う物件がない。被災ビル解体後の土地利用については、駐車場等の暫定利用が中心であり、建築費の高騰が新規投資を阻害する要素となっている。(大手建設業者)</li> <li>・ 景気回復に対する期待感や消費増税等を背景に市場は動きだしている。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。短期的には地価は上昇傾向にある。(大手建設業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	景気回復、低金利、住宅優遇税制の拡充など、現下の社会経済環境が住宅取得の追い風となっており、取引価格の上昇傾向を見ても、エンドユーザーの取得意欲は衰えておらず、開発業者にとっても条件の整ったマンション素地の取得意欲は高いため、地価動向はやや上昇している。 今後の住宅地の地価動向については、建築費の高騰が土地価格の圧迫要因となる懸念はあるものの、景気が好転するなか政策の後押しも受けて、当面は堅調な需要環境が続くことから、当地区の地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。 A ※ 当地区は、良好な住環境と生活利便性を兼ね備えた人気の高い住宅地域である。前期は消費増税前の駆け込み需要の動き等から高値の成約事例が散見された。当期においても、景気好転や住宅優遇税制の拡充等を背景に、エンドユーザーの取得意欲は衰えておらず、引き続き高値の成約事例が散見されることから、当期の取引価格はやや上昇している。 B ※ 金融環境の改善等を背景に不動産投資ファンド等による投資意欲が旺盛となっており、特に東京都区部の投資適格物件を中心に需要が競合し、都区部において物件が品薄となる中、交通の便の良い当地区においても物件取得の動きが波及してきており、当地区の取引利回りは当期やや低下に転じている。 G ※ 当地区は分譲マンションの供給の多いエリアであるが、JR京浜東北線や埼京線の利用が可能であり便が良いことから人気が高く、在庫は相応の市場滞留期間を要するものの順調に消化されている。一時期中古マンションの価格下落が進んだが、最近値頃感から成約価格が上昇する事例が散見される。新築マンションについても地価や建築費の上昇基調から、好条件の物件に対するエンドユーザーの価格目線も上向いており、マンション分譲価格は当期上昇に転じている。 H ※ 賃貸マンションについては、駅に近く築浅の物件を中心に安定した需要は認められるものの、供給が不足していることはなく均衡状態にある。また、建売住宅や分譲マンションに対する選好が強い地区であり、分譲市場の動向が当期の賃貸市場に与える影響に変化は見られない。上記のとおり分譲マンション価格に先高感が見え始めている一方、賃貸需給関係や賃料の粘着性等から、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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・警察署の移転計画が進行中であり、将来の発展期待が一層高まっている。また、オフィス・店舗の賃料に特段変動は見られなかったが、取引価格や取引利回りの動向等を勘案すると、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 駅周辺商業地域における開発・事業計画等の進捗により、商業地域としての発展期待性が徐々に高まっている。現在、駅東口側の開発計画のうちゴルフ練習場跡地ではショッピングセンターが、住宅展示場跡地では事務所(ネットワークセンター)が建築中である。開発動向による発展期待のほか、開発素地の供給が限定的であることも考慮すると、当地区の商業地域は中長期的に稀少性が高い状況が続くことから、地価の将来動向は前期に引き続きやや上昇すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスの賃料水準に大きな変化はなく、地価についても概ね横ばいと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 駅近や周辺の環境が良い物件については、以前に比べて引き合いは増え、成約価格も一段階上がっている。ただし、条件の悪い物件については動きが鈍い状況に変わりはない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今後予定されている大宮地区での大規模な新規供給に備え、当地区内の大型ビルのオーナーは、賃料設定を柔軟にして早く空室を解消したいと考え始めている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 市場の動向に敏感な個人買い主は、今後地価や資材価格等の上昇を見込み、条件の良い物件を早く手に入れたと考えており、その影響が市場でも見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当面は景気や消費意識の好転が続き、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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。オフィス市況についても、賃料水準を押し上げる程ではないものの、需要が底堅く、大型優良ビルはフル稼働の状態が続いている。また、駅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ため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 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、大型優良ビルについては今後も引き続き良好な稼働が期待される。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いることから、地価の将来動向はやや上昇が継続すると予想される。
														A 数億円程度の投資用不動産については、県内個人投資家を中心として引き続き根強い需要が存する。 ※ 成約事例は少なく、目立った高値取引は把握できないが、もともと高値で取得した所有者が多い中、今後の地価上昇期待や良好なファイナンス環境を背景として、売り希望は少なく、特に優良物件については買い手よりも売り手が強い傾向が続いている。以上から、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
														B 従来より築年の経過したビルが建ち並ぶエリアであるため、証券化の対象となるような投資適格物件が少ないものの、投資家の期待利回りは低下傾向にある。また、その他の物件についても、立地等に優る物件については引き合いが多く、優良物件については市場に出回りにくくなっている。以上から、取引利回りは当期やや低下に転じている。
														E 大型優良ビルについては、空室が出ても短期間で成約する等フル稼働の状況が続いており、一部賃料水準を上げて成約した事例も見られたが、全体的な賃料水準を押し上げる程ではない。なお、需要の中心はさいたま市内の借り手が多く、外部エリアからの新規需要は少ない。以上からオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 当地区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。低層階については依然として根強い賃貸需要が存し、空室も見られない。需給は概ね均衡しているため、店舗賃料は前期に続き横ばいである。
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"> <li>・ 大型オフィスビルについては空室が出ても短期間で成約する。一部では、賃貸条件を厳しくしても成約した事例も見られた。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大型オフィスビルについては、相変わらず空室が少ない状況にあるが、他のビルについては目立った引き合いはない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 当期、当地区で目立った取引は聞いていない。潜在的な需要はあるものの、売り物件に乏しいことが主な要因である。なお、その地区でも、入札において応札件数等に変化はなく、想定外の価格となることはない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 景気回復を実感できる程の事象はなく、地価水準に大きな上昇は感じていない。次期についても、建築費の上昇、消費税率引き上げ、株価の動向等々、地価を左右する事由が定まらない中で見通しが難しく、横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> <li>・ 賃貸条件を厳しくしても成約した事例も見られ、先行きに比較的明るい兆しも感じられるようになってきている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産の供給が極端に少ないため、当期は売り手・買い手ともに取引の様子見する動きであった。賃料は概ね横ばい状態であるものの、投資家の取引目線は強気で利回りを低めても取得する傾向にあるため、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。 浦和駅の市場での位置づけの向上により、背後人口の増加が見込まれ、駅西口の駅ビル、北口改札の開設計画等明るい要因が多い。また、投資家の目線も当面は強気姿勢が見込まれることから、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 元々当地区及び周辺地区の取引は少ない。分譲マンションの建設が多く、浦和駅周辺の背後人口は増加が見込まれる。このような状況を背景として、飲食チェーンの出店意欲は旺盛であるものの、物件の供給が極端に少ない。このため、物件の供給があればやや強含みでより高値で契約される見込みがあるため、取引価格は当期上昇に転じている。
														B ※ 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。需要が強く供給が極端に少ないため需給が逼迫している。投資家は収益物件についてはやや突っ込んで取得する動きが見られ始めているため、取引利回りは当期低下に転じている。
														E ※ 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、オフィス需要そのものが弱い地区である。ここ数年の賃料値下げにより、賃料水準は概ね底値感が広がり安定した状態にある。したがって、オフィス賃料は横ばい状態にある。
					 0% (横ばい)							F ※ 湘南新宿ラインの停車駅化により、市場での位置付けが向上したことから、全国チェーン展開する飲食店舗企業を中心として出店意欲は強い。浦和駅及び大型店周辺の店舗は人通りが多いため、1階の路面店舗需要は強く、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、賃料は下落している。そのため、当地区においては、総じて店舗賃料は概ね横ばいにある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区における商業系用途地域の地区ではマンション素地の需要が強い。一方で高度地区の制限があることから、住居系用途地域の地区ではマンション素地の需要は弱い。戸建の需要は堅調である。(売買仲介業者)</li> <li>・賃貸オフィスは、東京都心に近いため支社・支店の配置メリットは小さい。事務所需要は縮小傾向が続いている。(売買仲介業者)</li> <li>・浦和駅至近の飲食店舗は強い需要を示しているが、それに対応する物件がないのが現状である。(売買仲介業者)</li> <li>・浦和駅に湘南新宿ラインが停車したことに対する効果は、少しずつ現れて来ている。(売買仲介業者)</li> <li>・全国フランチャイズ・チェーンの飲食店舗の需要は強い。1年後には高崎線及び宇都宮線が東京駅直通になり、マンション・戸建需要のより一層の増加も見込まれ、駅利用者の増加及び店舗需要の増加が予測される。(売買仲介業者)</li> <li>・人気の高い当地区の不動産は引き続きマンション用地を中心に需要の強まりが見込まれる。浦和駅乗降客が増加する見込みであり、出店を希望する飲食業者が増えている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			川口駅東口	 0% 横ばい  (前期  0% 横ばい)							—	—	新たな大規模物件の供給や取引は見られない。小規模な取引についても、地価動向に影響を与えるような動きは確認されない。前々期には、商店街内の小規模ビルで、県外資本による転売目的の取得も見られたが、同様の取引が継続的には確認されない。そのため、地価動向は当期横ばい傾向にある。周辺のマンション開発等により背後人口は増えており、また東京都心への接近性等から、地価上昇の潜在的な可能性は有するが、商業施設地内での大きな開発計画等に乏しく、オフィスビル・商業ビルともその需給は均衡を保っていることから、地価の将来動向は当面横ばいが予想される。
														A ※ 川口駅前を中心に大規模商業施設が建ち並ぶ範囲については、新規の供給等はなく、取引は確認されない。一方、中低層ビルが連たんする背後の商店街等では、地元の個人・法人投資家を中心に取引が散見されるが、区分所有建物の一部など小規模な取引が中心で、件数も少なく、価格についての変動は見られない。以上の状況を踏まえると、取引価格は横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 機関投資家等の投資対象となるような大規模ビルの数は少なく、既に機関投資家の所有となっているものもあるため、新たな取引は確認できず、取引利回りを変化させる要因は見当たらない。区分所有建物の一部などで投資目的の取引はあるが、当地区全体の市場に影響を与えるものではなく、新たな取引利回り水準を形成するほどの件数は確認されない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 埼玉県内最大のオフィス集積地である大宮地区と東京都心部の中間に位置するため、企業の支店需要などが弱く、オフィスの需要が限定される状況に変化はない。他方、新規のビル供給も少ないため、需給に大きな変動は見られない。大規模オフィスの空室率は徐々に改善しているが、賃料を上昇させるには至っていない。したがってオフィス賃料は横ばいである。
													F ※ 東京都心の商業施設や市内郊外部の大規模ショッピングセンター等との競合により、広域的な集客力には欠けており、商業店舗について限定的な商圈となっている状況に変化はない。恵まれた周辺人口を背景に一定の需要があるものの、その需要には大きな変動がない。他方、新規商業店舗ビルの供給も少ないため需給は安定している。そのため、店舗賃料について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"> <li>・ 商業地やビル等の売買は、件数も少なく、小規模なものが中心となっている。地元投資家の根強い需要があるため売買は成立するが、市外からの投資はごく一部であり、競合は少ないため、価格上昇には至っていない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 商業ビルについては、目立った新規供給もなく、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。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大型ビルで空室の消化が進み募集床も減少してきているが、オフィスの賃貸市況に変化はない。賃料水準も前期から横ばいであり、地価についても横ばいと考える。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 東京都心の地価の更なる高騰が続けば当地区へ地価上昇が波及する可能性はあるが、当面は商業地における取引の参加者が地元の法人・個人投資家中心である状況に変化はないと予測される。したがって、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇							—	—	商業地としての面的な広がり乏しく、また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もあって目立った不動産取引が見られない。賃貸については、賃料水準に変動は見られないものの、店舗の需要増による空室率の改善を背景に、地価動向は当期やや上昇に転じている。 多数の地権者が存するため、まとまった規模の土地取引は少ない。当地区において現在再開発事業が検討されているが、具体の計画には至っておらず、事業の実現には当分時間を要する。今後は開発計画が具体化されるにつれて、地域発展への期待により土地取引が活発となることから、地価の将来動向はやや上昇することが予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	※ A 店舗ビルやオフィスビルの新規供給はなく、当期において地域の商業特性に大きな変化は見られないが、プロベ通り周辺の飲食店等の既存テナントビルについては空室率は改善傾向にある。店舗賃料は横ばいで推移しているものの、市内の中心商業地としての高い集客力を背景に賃貸需要が増しており、収益性上昇に対する期待感が高まっていることから取引価格は当期上昇に転じている。
														※ B 店舗ビルやオフィスビルの新築供給はなく、機関投資家等により投資対象となる物件は少ないが、投資家の期待利回りはわずかに低下傾向にある。ただし、当期において収益物件の取引があるものの、利回り水準の変動が観測できるほどの件数ではなく、取引利回りの低下は顕在化しておらず横ばいで推移している。
														※ E 当地区は市内随一の商業地域であり、中小サービス業のテナント需要は認められるものの、大企業の支店需要等の大型の床需要は弱い。オフィス募集事例は少ないものの、地区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。オフィスビルの新規供給もないことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														※ F 当地区内の店舗構成は小区画の飲食店が主体であり、駅付近の商業施設では大型区画が長期間空室であったが、同区画の空室が埋まる等、地区内の店舗需要が増している。一方、新築店舗ビルの供給はなく、需給は安定しているが、賃料を上昇させるほどの需給関係の変化はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区内の県道沿いの1階店舗の空室の入居が進み、商業ニーズの高まりが見られるが、依然として賃料水準に変化はない。したがって、当期の地価はなお横ばいと判断する。(売買仲介業者)</li> <li>・まとまった面積の土地取引が引き続き見られず、不動産市況に影響する変化はない。当期も横ばいと判断する。(中小不動産業者等)</li> <li>・行政の主導による都市整備の計画が判明すれば、不動産取引も活発化すると考えるが、具体の計画が判明していない。このため、現状では不動産市況に変化は見られない。(中小不動産業者等)</li> <li>・所沢駅から徒歩圏の好立地の個人住宅用地については、比較的高い価格で取引が見られる状況に変化はない。(売買仲介業者)</li> <li>・地価が上昇に向かうためには、当地区及びその周辺の交通網を含めた都市整備計画が具体化することが必要であると考える。それまでは不動産市況に変化はなく、地価は横ばいと予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									千葉駅周辺の内陸部の戸建住宅エリアは需要が安定しており地価は横ばい或いは上昇に転じているものの、湾岸エリアでは東日本大震災の影響が未だ残り改善には至ってない。地価動向は前期同様にやや下落傾向と予想される。 当地区ではエンドユーザーの需要回復が見られず、マンション素地取引もないことから、当面地価はやや下落傾向で推移すると予想される。なお当地区では、旅客船ターミナル機能を有する複合集客施設の計画があり、また当地区南部には食品スーパーが開店し、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が、当面は地価の将来動向はやや下落傾向が続くと予想される。		
						▽	□	□	□	—	—	▽	□	A ※ 千葉駅周辺の戸建住宅エリアは潜在的な宅地需要が旺盛で高額取引も見られ、地価は横ばい或いは上昇傾向にある。マンション素地取引についても内陸部が中心で、湾岸部では一部の地域で取引が見られたものの、当地区では限定的である。このような実態を背景として、取引価格は依然やや下落傾向にある。		
															B ※ 当地区では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。当地区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 ※ 当地区は、エンドユーザーから見て、都内への通勤圏としてはやや遠く、JR総武線津田沼・稲毛駅ほどの積極的な需要までには結びついていない。湾岸部のJR京葉線沿いの海浜幕張駅・検見川浜駅周辺でも新築マンション分譲は見られるが、内陸部に比べて需要は弱い。湾岸部でのマンション販売は苦戦している状況にあり、当地区のマンション分譲価格はやや下落傾向にある。
																H ※ 当地区において中心となるファミリータイプについては平成20年前後に建築された分譲賃貸が中心で、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"> <li>・当地区は、都内への通勤圏としてはやや遠く、JR総武線津田沼・稲毛駅ほど積極的な需要はない。京葉線では海浜幕張駅・検見川浜駅を最寄り駅とする地域で新築マンションが竣工あるいは建築されており、エンドユーザーの取得は液状化のあった地域でも見られるようになってきた。(売買仲介業者)</li> <li>・京葉線沿線、美浜区の液状化があった地域で現在建築中のマンションは、素地を大幅に抑えた価格で購入した物件だが、建築費の高騰、基礎工事に費用がかかること等から事業性が厳しい。分譲価格は他の地域に比べ低廉であるものの、販売状況は芳しくない。(売買仲介業者)</li> <li>・千葉みなと駅南東の新築マンションの竣工時販売率は約60%、現在他業者が引き継いで約80%まで販売済みである。近隣にスーパーもオープンし、利便性が向上しているため、壊滅的だった需要は戻りつつある。その他目立った動きは見られない。(売買仲介業者)</li> <li>・当地区に対するエンドユーザーの需要は低調なままである。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なお不透明であり、引き続きマンションデベロッパーによる素地需要が回復する見処は立たない。地価はやや下落傾向が続くと予測される。(売買仲介業者)</li> </ul>																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 下落  前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<p>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が散見されるものの、一部で当地区への新規移転も見られ、オフィス市況は弱含みながらも安定期に向かいつつある。一方、地域的な競争力の低下からオフィスビル等への投資需要は弱く、投資適格性のある物件も少ないことから需要回復の目処が立っていないことから、地価動向はやや下落傾向と予想される。</p> <p>千葉駅周辺の中心商業地ではここ数年続いた地価下落が一服し、再開発ビルの竣工をきっかけに周辺の地域活性化が期待されている。しかし、店舗・事務所ビル等の投資用不動産については買い手不在の状況に変化はなく、地価を押し上げる明るい材料は今のところ見当たらないことから、地価の将来動向は当面やや下落傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 千葉駅周辺の中心商業地は、同じ総武線沿線でも東京に近い船橋市等と比較して、立地条件が劣り収益性の低下等から不動産業者や投資家等からの積極的な引き合いは少ない。景気回復による地価の反転が期待される場所であるが、入札が行われても不調になるケースも多く、商業地としての成約取引はほとんど見受けられなかったことを踏まえると、取引価格はやや下落傾向にある。</p> <p>B ※ 景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場の活況が伝えられるが、その影響は当地区にまでは波及していない。不動産業者や投資家の動きは鈍いままである。買い手不在が続く中、前期と比較して取引利回りに影響を与える要因も特段ないことから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。</p> <p>E ※ 平成25年10月に竣工したJR千葉駅西口再開発ビルでは、上層階のオフィス部分に空室が目立っているが、募集賃料を若干引き下げることでテナントからの引き合いが増えつつあり、今後は徐々に稼働が改善していくことが見込まれる。千葉駅周辺のオフィス市況はまだまだ回復局面にないが、地区外からの移転も散見されるようになり、一部で賃貸需要の持ち直しも認められることから、オフィス賃料はやや下落している。</p> <p>F ※ JR千葉駅西口再開発ビルの低層店舗部分は、竣工時点でコンビニ、学習塾、金融機関等の店舗系テナントの入居がほぼ決まっており、東口周辺でも人通りの多い路面店では相応の賃貸需要が認められることから千葉駅周辺の店舗需要は比較的安定している。空室が発生しても比較的短期間で後継テナントが決まっており、当期は募集賃料の目立った引き下げもなかったことから、店舗賃料はほぼ横ばいである。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	<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"> <li>景気の回復とともに東京都心部を中心に投資需要は旺盛であるが、その影響は当地区まで及んでいない。店舗・事務所ビルなど商業用不動産に対する引き合いも少ないままである。(売買仲介業者)</li> <li>店舗やオフィスの賃貸市況は依然として回復には至っていないものの、賃貸需要はやや持ち直してきており、賃料は下げ止まりの兆しも認められる。一方、投資需要は低迷を続けており、買い手不在の中、地価は下落傾向が継続している。(賃貸仲介業者)</li> <li>京成千葉中央駅西側の商業地では、築年の浅い賃貸マンションに対する投資需要が旺盛である。最近では投資家に売却することを目的としてマンション素地を取得し、賃貸マンションを新築する地元不動産業者も見られ、相場よりも高値の取引も散見される。(売買仲介業者)</li> <li>平成25年秋に竣工した千葉駅西口再開発ビルには金融機関をはじめ学習塾及び会計事務所等が入居しているが、上層階の事務所を中心になおも空室が目立っている。しかし、当初14,000円～15,000円(共益費込の月坪賃料単価)程度であった募集賃料を若干引き下げることで年末から引き合いが出始めており、今後徐々にではあるが、稼働率を上げていくと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>東京を中心とした法人投資家など需要者の動きは未だ鈍いままである。需要者層の広がりは見られず、需要回復の目処は立っていないため、当面地価下落は続くと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	景気回復による東京都心の賃料安定化の影響により、オフィスビルの品等に対する相対的な割安感やインフラの充実、東京へのアクセスの良さ等を活かした当地区の需要も安定しつつある。但し、展開可能な地域が限定されるため、昨今は事務所建設のための大規模用地が市場に出回らず、大型物件の新規供給は限定的である。その他特段の変動要因はないため、地価動向は横ばいである。 平成25年12月に隣接する豊砂地区に大規模ショッピングモールが開業した。当該巨大ショッピングモールの集客力や関連企業の事務所需要が及ぼす当地区への波及効果が期待される一方、店舗施設の競合も懸念されている。現時点では賃料等に大幅な変動はなく、当面は調整局面が続くため、地価の将来動向に急激な上昇はなく、今後しばらくは横ばいと予想される。
						※	複合不動産では証券化対象不動産としてJR京葉線海浜幕張駅前に立地する商業店舗ビルの取得があったものの、当地区における土地取引はなかった。一般経済が回復傾向にあるなか、当地区や周辺地区の需要喚起の可能性はわずかに高まりつつあるが、当期においては特段の価格変動要因はないため、取引価格は横ばいである。							
						※	一部のビルで既存テナントからの賃料減額要求、賃借床の一部返却等の動きも見られるものの、地域全体では空室率は概ね横ばいで推移している。なお、空室率の継続的な改善が進まない限り、賃料水準の回復の見通しも立ちにくい状況であるため、賃料の大幅な変化はない。また、景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場の活況が伝えられ、その影響は当地区にも徐々に波及しているものの、現時点では特段投資家の動きは見られず、取引価格に変化は見られない。以上より、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。							
						※	平成25年頃からオフィス賃貸需要は回復しつつある。当地区内には大規模画地に超高層ビル等が存するが、相対的な賃料の割安感もあって、当地区のオフィス賃貸需要は県内外の企業、外資系企業を中心に底堅く、千葉市における企業誘致のための補助金等の効果もあり、引き合いも安定してきている。一部ビル内における賃貸面積の縮小等も見られたが、地区全体では稼働率は安定しつつある。そのため、オフィス賃料は横ばいである。							
						※	隣接する豊砂地区に大型ショッピングモールが開業したほか、JR京葉線海浜幕張駅改修工事により、駅ナカ店舗が整備された。この他、駅前には商業施設ビルが建ち並び、店舗の供給過多が懸念される。競争激化により収益力がない店舗の撤退や既存店舗の売上低下等が見られるものの、ビル内店舗等では当ビル就労者による底堅い需要もあるため、総じて店舗賃料に大きな変動はなく、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ことを示すもの。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>・ 当期も前期同様、当地区内において土地取引は行われていない。なお、賃貸市場においては既存テナントの館内増床・減床のほか、小規模区画の成約が散見される程度である。経済情勢は回復傾向にあるものの、当地区では地価が上昇するような局面には至っていない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 地区を代表するオフィスビルは、テナント退去により稼働率が悪化しているが、運営業者は稼働率を回復させるため、実質的な賃料減額等に踏みきって募集している。なお、小区画の申し込みが多く、成約までの期間が短いのが特徴である。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 地区を代表するオフィスビルについて、成約賃料は小規模区画で坪10,000円～11,000円程度、大規模区画で坪9,000円～10,000円程度と変化はない。館内増床・減床は散見されるが、新規契約は少ない。(不動産開発業者)</li> <li>・ 隣接地区に大型ショッピングモールが開業したが、関連企業のオフィス需要については、期待されたほどの賃貸成約は見受けられなかった。(不動産開発業者)</li> <li>・ 海浜幕張駅の改修による駅ナカ店舗の整備が完了したほか、隣接する地区で複合大規模開発ショッピングモールがオープンした。当地区の商業環境は整備されつつあるが、オフィス市場は未だ不透明感があるため、しばらく地価の上昇はなく横ばいで推移すると予測する。(不動産開発業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0%横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	東日本大震災以降多く見られた、市内居住者が市外に転出する動きはほぼ沈静化したが、都心部を中心とする市外からの需要は依然として低迷している。一方で、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等を背景に、中古マンションの取引は概ね堅調であり、中古戸建住宅についても取引が見られるようになってきたことから、不動産売買市場は回復基調にある。以上より、地価動向はやや弱含みながらも横ばいである。 東京都心部を中心とする外部からの需要の回復は当分期待できないものの、市内居住者の需要は回復傾向にあること等から、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。なお、日の出地区において130区画の大型建売分譲の販売が開始されており、市内居住者を中心に初回販売は即日完売となった。今のところはエリア全体の取引価格水準への影響は見られないが、今後の売れ行きを注視する必要がある。
					 (前期) 0～3%下落									A ※ 中古マンションの取引は3,500万円程度の価格帯を中心に概ね堅調であり、中古戸建住宅についても東日本大震災の被害を受けていない物件を中心に取引が見られるようになっており、当地区の不動産市況は徐々に回復している。また、当地区の南東端付近に位置する日の出地区において大型建売分譲(平均販売価格:7,000万円台)の販売が開始し、好調に推移している。ただし、今のところエリア全体の取引価格水準への影響は限定的であり、取引価格は横ばいである。 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が、取引利回りの水準を客観的に把握できるほどの取引は乏しい。また、景気回復基調を背景に高い売り希望価格を提示する事例も見られ、売主・買主間の価格に対するギャップがあること等から収益物件の価格水準は高止まりしている。一方で、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 ※ 当地区では分譲マンションの供給は見られないが、中古マンション取引は概ね堅調に推移している。但し、東日本大震災前に見られた5,000万円程度の総額の張る物件に対する需要は乏しく、3,500万円程度の物件が取引の中心である。なお、最近の景気回復及び東京オリンピックへの期待から値上がりを狙って中古マンションを売り控えるオーナーが見られるが、売買価格の上昇圧力にはなっていない。以上から、マンション分譲価格は概ね横ばいである。 H ※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸マンションの賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料は概ね横ばいである。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。なお、中古マンションの売り希望価格が高止まりするケースや売り控える動きが一部あるものの、現在のところ賃貸需給市場への影響は見られない。以上より、マンション賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	<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"> <li>・ マンション・戸建住宅ともに取引件数は前期比で微増傾向にあり、需要がやや回復してきたと感じる。ただし、依然として需要者は地元居住者または地縁者がほとんどで県外からの需要は戻っていないこと、また、全体の取扱高はやや減少していることから、地価動向としては弱含みの横ばいである。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションについては政府の経済対策等の効果や東京オリンピックの開催決定を背景にした値上がり期待から、募集価格が高止まりするケースや、売り控える動きが見られる。ただし、高値での成約は難しい状況であり、需給間の価格ギャップがある。最近の中古マンションの成約価格としては3,000万円～3,500万円程度である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 日の出地区の130区画の大型建売分譲は販売好調で、第1期1次～3次販売は即完している。予定計画戸数が500区画あることから今後の売れ行きを注視する必要がある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 東日本大震災以降多く見られた市外への転出の動きは沈静化しつつあり、市内居住者及び地縁者による需要は回復傾向にある。一方で外部からの需要は依然として見込みにくいことから、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			本八幡駅周辺	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	□	□	当地区および周辺地区では、業務用途の需要は堅調で、当地区の商業地としての収益性はやや上昇している。また、住宅地についてはマンション開発も見られ、業務用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、都心部における品薄感、価格上昇に伴う当地区等の需要の増大などが期待できる。以上より、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。 当地区および周辺地区では、再開発の影響により、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、需要は堅調であり、都心を中心とする景気の緩やかな回復基調の波及が今後注目される。また、予定される大型複合施設再開発によって一定の地価上昇効果が期待されるため当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向であると予想される。
						※								A 当地区における商業地の売買取引事例は少ない。当地区で大型の成約事例はないものの、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に需要が集まることから、高値で取引されることが期待される。立地の稀少性、市況回復の影響等を受けて、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引き続きやや上昇傾向である。
						※								B 東京都心を中心に投資意欲の高まりから取引利回りを引き下げる傾向が見られる。ただし、当地区においては築年が古く、また比較的小規模な物件が中心となる。そのため、当地区においては投資需要が一段と強まっているという状況にはない。投資家の期待利回り水準に大きな変化がないことから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
						※								G 中心商業地域の背後には小学校や生活利便施設もあり住環境は整っている。オーナーの管理や修繕等に要する費用負担の削減のため賃貸借契約の満了とともに物件を売り出す動きが見られ、物件によっては投資対象として検討される状況である。価格・賃料に特段の変化は見られず、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。 H ※ E 当地区は、商業施設を中心に構成されるエリアであり、駅周辺には飲食店舗、銀行、集客系の事務所兼店舗などが多く集積している。事務所は古い施設が多く、大型テナントの動きは少ない。店舗の需要は堅調で、特に駅前には空室がない状態が続く一方で、立地条件や設備水準が劣る物件は空室期間が長期化しており、物件間で格差が見られる。以上より、総じて当地区のオフィス賃料は横ばい、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"> <li>・ 店舗、事務所ともに賃貸市場に大きな動きはない。立地、設備等の条件が良い物件は需要は堅調であるが、条件によっては空室期間が長期化する傾向にある。そのほか、前期と比較し、大きな変化はなく地価動向は概ね横ばいと判断した。(売買仲介業者)</li> <li>・ 事務所需要は比較的弱く、駅から距離がある物件などは空室が多い状況である。ただし、当地区から他の地区へ転出する動きとともに同一地区内での移転も見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大手企業が当地区に移転したが、関連企業の当地区への移転に関する情報はない。業務用用途のほかに駅周辺ではマンション開発が見られる状況で、都心への通勤の便等により住宅に関して一定の需要が認められる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 駅前商業店舗等、一部の物件において賃貸需要は認められるが、目立つ土地取引などは見られない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 再開発事業に関連し、平成27年の竣工を目指して地下1階地上3階にショッピングゾーンを設ける商業棟が建設中である。現状では地価は横ばいで推移すると予測するが、今後更に利便性が向上することにより賑わいを増していくと予想する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区は、千葉県の中でも最も地価変動の兆しが早く反映される地域の一つであり、東京都心の不動産市況の回復は当地区にも及んでいる。投資家は投資適格の賃貸マンション等を、またデベロッパーはマンション素地を求めているが、市場に出てくる物件が少なく成約事例が少ないため力強い地価上昇は見られないが、相場を上回る高値の更地取引も散見され始め、賃貸市場も安定感が増していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の回復基調の力強さが増じてきており、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、海外の投資家が周辺地区の不動産をターゲットとして活動を強めるなどの影響が予想される。需要者層に更なる厚みが出てくることによって、価格競争原理が機能して、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 ※ 当地区の高度商業地は、それほど広いエリアではなく店舗事務所等の立地可能な土地の取引はほとんどなく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きている。平成25年前半と比較すると投資家の買い希望熱は若干勢いを減じているが、潜在的な需要の底堅さに支えられて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。賃料水準は堅調な状態にあり若干ながらも上昇傾向にある一方、昨今の建築費高騰から、複合不動産の元本価格も上昇傾向にある。しかし、今後の経済・不動産市況の回復が進むと取引市場が活発化することから、現状では複合不動産としての取引利回りは若干ながらも低下傾向に転じている。 E ※ 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。駅周辺ではまとまった規模の賃貸区画が市場に出ることがなく、需要が周辺地区に拡大する動きが前期同様に継続している。駅から遠い地区においても比較的安定的な状態にあり、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ること等から、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、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。なお、駅前南口目抜き通りには築古の店舗ビルが多く、緊急輸送道路沿いの建物耐震化の対応が開始されつつある。そのため、今後中長期的には、改修工事、建替え、店舗入替え等から、賃料水準の変化等もあり得るが、現状においては影響はない。



※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(H25.10.1～H26.1.1)



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	船橋市		商業	船橋駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景気回復を受けて新規のオフィス需要も認められるが、新規供給がほとんど無いことから、賃料上昇等の実態ははっきりとは見られない。ただし、潜在的な需要は底堅く、地価等はやや上昇傾向にある。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況で好調な稼働を続けている。当地区で空室が少なくなったことを受け、利便性が劣る国道14号沿いのオフィスビル等に係る賃貸市場も比較的安定的な状態にある。賃貸市場は全般的に底堅い需要が見込まれる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 東京からの需要者も地元投資家も、手元資金の投資先として投資用不動産の購入気運は依然として高い。しかし、需要が強かった前々期及び前期と比較すると引き合い等は減少し、平常の安定的な状態に戻っているという感が強い。(売買仲介業者)</li> <li>・ 最近、中国の投資家が当地区及び周辺地区において投資用マンションを購入するために代理人を立てて交渉をするケースが見受けられ、周辺地区で売買契約が成立した例があった。このことは、当地区においても需要の強まりと需要層の多様化という形で影響があると考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今後、土地が実際に売却に供され、売却にあたり東京方面からより多くの投資家が参入して需要が競合すれば、賃貸マンションを中心とした投資用不動産の利回りは低下すると考えられる。したがって地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	放射性物質問題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、最近はこの問題が話題に上ることはほとんどなくなったことや、駅前商業施設の大規模リニューアルが実施されたこと、今後、駅前開発において新たに共同住宅、ホテル、商業施設等が平成26年春に竣工予定であることなどを背景にさらなる需要の高まりが期待される。しかし、現在においては需給動向は安定していることから、地価動向は横ばいである。 ファミリー層の需要は回復しつつあり、駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により、地域の熟成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、現在は特に東京都区部等からの需要が回復しておらず、依然需要の厚みに欠けることから、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。
														A ※ 駅前大規模分譲マンションの足元の売れ行きは時期的な影響からやや鈍っているものの通年では概ね堅調に推移していることから取引需要は安定的である。また、土地区画整理事業の進捗による地域の熟成が期待されるものの、需要は柏市内及び周辺都市の居住者等が中心であり東京都区部等からの外部需要は限定的なため、取引価格を押し上げるには至っていないことから、取引価格は当期も引き続き横ばいで推移している。
														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、取引利回りも概ね横ばいで推移している。
														G ※ 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安定的であり、取引量も堅調に推移している。しかし、柏市及びその周辺市以外、特に東京都区部等からのファミリー層の需要は未だ多くはなく、需要の厚みに欠けることから価格上昇には至っていないため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
													H ※ 駅前の大規模分譲マンションが分譲賃貸物件として賃貸市場に提供されることがあり、これらの物件は駅からの接近性に優れる等利便性の高い、設備も充実したブランドイメージを有するマンションであることから、需要は比較的安定しているため、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"> <li>・ 東京都心部等からの需要は引き続き鈍く、市内及び周辺地域からの需要が中心である。消費増税前の土地の駆け込み需要の反動から、全体的な取引件数はやや少なくなったものの、売り物件に対する需要は堅調で地価は安定的に推移している。(売買仲介業者)</li> <li>・ マンション市場については、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が時期的な影響からやや鈍っているものの、駅至近であることやマンションブランドイメージから今後は堅調さを取り戻すと思われる。中古マンションの価格も安定的に推移しており、売り物件が少ないことから、築年数が経過した物件も価格の下落は小さいように思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 取引量は前年同期と同程度である。景気回復への期待感により供給量が少ない割に需要は安定している状況が続いており、取引価格も安定的である。消費増税を前にした需要の強まりは顕著には見られないものの、増税後の一定時期は取引量は減少するのではないかと考えている。また、需要者の物件選別の目は厳しく、優良物件への選ぶ傾向がより高まっているようである。(売買仲介業者)</li> <li>・ 最近の売り物件は市場滞留期間が短く、募集価格で成約する傾向にある。今後の景気回復の期待から、需要の強まりや一部利便性の高い地域の価格上昇が見込まれるものの、総武線沿線地区への人口流出等、マイナス要素も見られることから、地価は横ばい傾向が継続すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														



※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	当期において、マンションの開発素地の取引は確認できなかったが、新築分譲マンションに対する需要が旺盛であること等を背景に、開発素地を探しているデベロッパーは引き続き多く、こうした状況から開発適地が市場に供給された場合には、取得が競合することが考えられる。そのため、地価動向は当期やや上昇している。 建築費の上昇、平成26年4月の消費増税等のマンション開発素地の需給にマイナスの影響を与えるリスクは存在するが、日本経済に対する見通しが明るくなったことや当地区における分譲マンション市場は引き続き好調なこと等から、短期的には良好な市況を維持していくと予想される。そのため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。	
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	A 当期における新築マンション市場は、分譲価格・契約率ともに前期に引き続き好調であり、高額帯の物件についての需要も旺盛であった。当地区においては、マンション開発適地と考えられる土地の供給は少ないものの、このような新築分譲マンション市況を反映して、マンション開発適地については需要が競合することから、取引価格は当期やや上昇している。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	B 当期において、個人投資家等による投資用の区分所有マンションの取得が増加しており、取引価格についても上昇傾向にあった。一方で、賃料水準については依然として上昇傾向にはなく、概ね横ばいで推移していることから、個人投資家等の取引利回りの目線が徐々に低下している状況にある。そのため、取引利回りは当期低下に転じている。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	G 当地区では新築分譲マンションの供給が続いているが、前期に高額帯の新築分譲マンションが完売した後、当期に分譲された、別の新築分譲マンションについても引き続き好調な売れ行きを記録しており、新築分譲マンションに対する需要は引き続き旺盛である。そのため、マンション分譲価格は当期やや上昇している。
H ※ 当地区のマンションについて、日本経済の回復に伴ってオーナー側に賃料上昇期待は引き続き存在するが、需給関係について前期と大きな変化はなく、賃料水準についても大きく変動していない。賃料水準の上昇については、賃金のベースアップ等実体経済の更なる回復が待たれる。そのため、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"> <li>主として個人投資家向けの投資用マンションについては、賃料水準は依然上昇には至っていないが、取引価格水準は上昇傾向にあり、取引利回りを下げて取引が成立するようになった。(中小不動産業者等)</li> <li>中古マンションについての、問い合わせが増加傾向にあり、また当期は比較的高値で成約した取引も増加傾向にあった。政府の経済政策等によって、オーナー側の売出価格の上昇が先行していたが、当期においては成約価格水準の上昇に変わりつつある。(売買仲介業者)</li> <li>平成26年4月の消費増税によって景気回復が腰折れする可能性はあるが、現在の経済環境が続けば、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>															



※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>取引が少ないことに加え、中長期的な観点から価格形成が行われるため、動向把握が困難な地区ではあるが、当地区及び周辺地区では複数の開発事業が順調に進捗しており、隣接地区と一体となって、さらなる競争力の向上が期待される。オフィス賃貸市場については空室の消化が進み、賃料水準も安定しているなかで、不動産投資意欲は積極的であり、取引価格の動向からも地価動向はやや上昇している。当地区に限らず、東京都心部の他の地区においても築浅の物件を中心にオフィス空室率の改善が進んでいるほか、テナントによる増床の動きも見られ、今後は、新規賃料の上昇が期待される。また、不動産会社や法人投資家等の不動産投資は、今後も積極的な状況を持続すると見られることから、当地区で優良物件が供給された場合には競合する可能性もあり、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 物件供給が少ない地区であり、隣接する大手町地区及び有楽町・日比谷地区を含め、当期も取引は確認できなかった。しかし、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的であり、東京都心部の他の地区では高額取引も散見される状況にある。そのため、我が国を代表するオフィスエリアである当地区において物件供給があった場合には、需要の競合により高値取引が成立することが予想されるため、取引価格は当期やや上昇している。</p> <p>B ※ 足元の賃料水準は、依然横ばいで推移しているものの、空室率の低下に相俟って徐々に上昇への転換期待が高まっており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的な状況にある。そのため、優良物件が供給された場合には、高値取引となる可能性があることから、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 隣接する大手町地区を含めて、昨年度竣工したオフィスビルについても順調に空室の消化が進んでおり、空室部分についての引き合いも多い。そのため、募集賃料を高めに設定している物件もあるが、もともとの賃料水準が高いため、実際に成約する水準は前期までと変わっておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 平成25年3月の丸の内側の東京駅前、平成25年9月の八重洲側の東京駅前での商業施設開業に続き、当期(平成25年10月)は隣接する大手町地区で超高層複合ビルの商業ゾーンが開業しており、東京駅を中心に、隣接地区と一体となって高い集客力を持続している。このような状況から、店舗賃料は安定的に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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区及び周辺地区における売買取引は多くはないため、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区である。しかし、当地区において、オフィスの新規賃料は底値圏において横ばい傾向で推移しているものの、物件取得意欲は旺盛であり取引利回りは引き続き低下傾向で推移しているため、地価については引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区におけるスペックの高いオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、今後については賃料水準の上昇も見込まれている。また高い不動産投資意欲を背景として、今後も売却対象となる投資適格物件の供給が限定的な状況が継続すると考えられることから、更なる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区において当期における具体的な取引事例を把握することは困難であったが、隣接地区において取引が確認できた。当該取引について、賃貸可能面積当たりの取引価格等からすると概ね適正水準と考えられるが、引き続き不動産投資意欲の高い状況が窺える。このような状況の中、当地区において優良物件が供給された場合には競合して価格が上昇する傾向にあることから、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 ※ 投資家の期待利回りや投資態度を見ると、不動産投資意欲の高い状況が継続している中、期待利回りはやや低下傾向を示している。このような状況を勘案すると、優良物件が供給された場合には競合して低い取引利回りとなる可能性が高く、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ オフィス稼働率の改善傾向や景気回復期待を背景に、特に稼働率の良好な物件の賃料改定や増床に当たっては、既存賃料からの増額が見られる状況となってきた。一方オフィスの新規賃料については、引き続き大型オフィスの新規供給が続いており、足下で上昇を見込める状況にはないため、オフィス賃料は底値圏において横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区に存する店舗は、広域からの集客力のある東京駅周辺とは異なり、オフィスビルの低層階に設けられた平日中心のオフィスワーカー向けの飲食店舗やサービス店舗が多い。店舗の売上は比較的安定した状況で推移しており、新規の店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。なお賃料改定は成約賃料水準にもよるが、依然下落する物件も見られる。</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(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>賃貸市況は底値感があり、本格回復に至っていないものの、J-REIT等の投資市場は引き続き活発で投資意欲は高く、積極的な投資スタンスを継続している。また、地区内で計画中及び進行中の建替え計画等の大規模投資を背景に、当地区の競争力のさらなる向上も見込まれ、不動産会社等の開発意欲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から、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区では今後も大規模な再開発が計画されており、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あり、投資対象となる物件も多い。不動産に対する投資態度は引き続き積極的である。また、オフィス賃料についても底値圏から上昇に転じることが期待されており、今後更なる利回りの低下傾向が続く可能性が高い。そのため、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は、当面やや上昇基調で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 取引事例が少ないエリアであり、前期から当期にかけて地区内での取引は確認できなかったが、周辺地区において取引が見られ、当該取引内容等からも、引き続き取引需要が強い状況が継続していることが確認できた。価格動向も前期における地区内の高額の取引や、地区内及び周辺地域で建替え計画が進行して、街の機能更新が進んでいる状況等が、需要・価格の強い下支えとなっている。これらを背景に取引における利回りがやや低下傾向にあること等から、取引価格は引き続き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、また当地区内の物件供給も稀であるが、取得需要層に厚みがある地区であり、投資環境の改善等に伴い期待利回りは低下傾向にある。このような状況を背景に、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く、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 企業業績に回復の傾向も見られ、東京駅に近いという立地の優る当地区及び周辺地区のAクラスビルの空室率は、徐々に改善しつつある。また、契約更新時において賃料が増額改定されるケースもあるが、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し、引き続き大型オフィスの新規供給が予定されていること等から、本格的なオフィス賃貸市場の回復には時間を要する。そのため、オフィス賃料は、底値感があり概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 企業業績に回復傾向が見られ、経済情勢も緩やかに回復する傾向にあるが、消費増税も予定されており、今後の消費者の動向等も勘案すると、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。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く、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安定的であり、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(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>• 特段土地の取引はなく、地価の明確な上昇を示す資料はないものの横ばい以上であると考えている。賃貸市場は、新規募集については引き合いが増えている印象がある。また、契約更改及び増床におけるテナントの意識は変わってきており、これ以上の賃料の減額はないという点を理解してもらえるようになってきている。(大手不動産業者)</li> <li>• 平成24年に竣工したビルの空室が徐々に埋まってきているだけでなく、これらのビルの竣工の影響を受けて空室が増加した比較的築浅の既存ビルの空室も入居が進んでいる。空室率が下がってきたことから、募集賃料を上げているビルも増えてきており、以前のような低廉な水準では入居しづらくなってきている。(賃貸仲介業者)</li> <li>• 賃料の上昇期待が広がっていることから、地価は上昇傾向になると予測するが、建築費の上昇は懸念材料である。(大手不動産業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要するものの、賃貸需要は安定しており、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。都心部の収益物件に対する投資意欲の高まりの影響を受けて取引利回りは低下傾向にあることから、本地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 賃料反転には至っていないものの、企業業績の回復傾向のなかで、将来的な賃貸需要の増加・賃料の上昇を期待するなど、不動産市場の先行きに明るい見方をする市場参加者が増加している。旺盛な不動産投資意欲を背景に取引利回りの低下傾向は今後も続く可能性が高いことから、本地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 賃貸市場が安定している秋葉原駅近接のオフィスや中央通り沿いの店舗に対する需要は強い。依然として優良物件が市場に出回することは少ないが、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く、当期において開発素地や収益物件について比較的高い価格水準の取引が確認されるなど、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、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。中小規模の物件についても旧耐震や立地の劣る物件等を除くと中規模不動産会社・個人(富裕層)・資産管理会社等の積極的な態度が見られる。そのため、物件取得に際しては今後も競合が予想されることから取引利回りは引き続きやや低下している。 E ややスペックの劣る物件についても相応の賃料水準を確保できており、本地区の賃貸需要は堅調である。ただし、一部の大規模オフィスにおいて比較的大規模の空室が発生するなど、需給が逼迫した状況とは言えず、本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要するため、本地区のオフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。 F 飲食物販店舗に関して、需要が旺盛であるため店舗としての賑わいは依然として高い。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。一部家電店舗等については売上が芳しくない状況が続き苦戦を強いられているが、外国人観光客も増加しており、各店舗の賃料負担力に大きな変動はなく、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。			
						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"> <li>都心部におけるオフィスの空室率は昨年後半以降から低下が続いているが、本地区の賃料水準自体はまだ高く、賃料の明確な反転には至らない。本地区のランドマークビル及び周辺の大規模ビルでまとまった規模で賃貸の募集がなされているが、まだ、後継テナントは決まっていないようである。本地区に隣接する神田地区は、新築のオフィスの賃貸契約が順調であったが、大口のテナントの退去による空室が解消していないビルも一部である。(賃貸仲介業者)</li> <li>駅前の大規模物件を中心に、オフィスの賃貸需要は引き続き認められるが、賃料の明確な反転には至っていない。駅前の大規模なオフィスビルについては、当期にワンフロア程度の退去を確認できた。一定の需要はあるものの、退去により生じた空室がすぐに解消されるほどの需要はないため、借り手に歩み寄った賃貸条件の提示も必要と考えられる。(不動産開発業者)</li> <li>堅調な経済情勢の下、暫くオフィスの供給が減少することから、今後も空室率が順調に低下することが予測され、それに伴い賃料及び地価が上昇に転ずると予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区及びその周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においてはオリンピックの招致決定以降、新築分譲マンションの在庫の売却が進み、分譲価格の上昇が認められた。一方、建築コストの上昇が懸念材料として残っており、用地取得を検討するデベロッパーが存する状況であるが販売価格との兼ね合いで素地取得に過熱感はない。ただし、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は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。 当地区は良好な都心部への接近性等、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。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、オリンピック招致決定以降マンション市況の好転が売り手買い手ともに実感されているため現在売り物件が枯渇気味で取引はやや閑散としている。従来より、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、オリンピック招致等のほか、景気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。
														※ 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、取得を検討しているデベロッパーが従来より見られる。一方で、当地区を含めた湾岸部は、新規供給が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、オリンピックの招致決定以降、当地区と代替競争関係にある豊洲、晴海を中心に湾岸部のマンション市況が好転しており分譲価格の上昇が認められたことから、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 主として単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強い。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。好調な不動産市況の恩恵により当地区にお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やや低下傾向である。オリンピック招致決定による取引利回りへの影響は今のところ特に見られない。
														※ G 都心部への良好な接近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く、また、オリンピック招致の決定以降、分譲価格の上昇が周辺部で認められる。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、これらのマンションの分譲価格には先高感があり、過熱感はないものの上昇気運が顕在化してきており、そのため当地区のマンション分譲価格はやや上昇傾向である。消費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相関が認められる。
					前期  0～3% 上昇								※ 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引き続き底堅い需要が認められ、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。そのため、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目立った上昇は無く概ね横ばいで推移している。オリンピック招致決定による賃料への大きな影響は今のところ特に見られない。	


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>市況感は良好である。しかし、売り物件がないために成約が見られない。近時の買換えのための売却の増加に伴い、売り物件の供給が増加し、中古マンションの売買の成約件数も増加傾向にあったが、こういった目的の売却が一扫された後は売り物件が無くなった。売り主側に先高感があり、しばらく売り物件の供給は様子見が続くことも想定しうる。東京オリンピックの開催による市場への影響は有明、豊洲地区等に比べると弱いながらも新築マンションの市況感に引き続き影響を与えている。消費増税を見通した駆け込み需要は特に見られない。(売買仲介業者)</li> <li>東京オリンピックの開催が正式に決まり、マンション市況は全体的に依然好調である。当地区内に現在新築マンションの在庫はないが、開催の決定時は近隣の勝どき地区においても新築在庫の成約が順調であり、一時的に市況がやや加熱したが、3カ月を経過しやや落ち着いてきた感じである。当地区での買換えを目的として売却する層の取得先も湾岸部の新築マンションが多い。中古マンションの主だった取引価格水準は特に変化はなく、7千万円を超える高価格帯の物件は動きが鈍い。(売買仲介業者)</li> <li>東京オリンピック開催決定時の一時的な過熱感はやや冷め、落ち着いてきているが、依然としてマーケットの雰囲気は良いと言える。今後の価格の上昇期待から需要も引き続き強く、地価は当面やや上昇傾向と予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>




主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	<p>株高による資産効果等を背景とした好調な高額消費、さらには外国人観光客の増加傾向により、我が国有数の商業地域である当地区の商況は引き続き好調である。好調な経済情勢が持続するなか、ステータス性の高い当地区の不動産に資金を投下したいという需要は強まっているが、これに対して、売り手が売り急ぐケースは少なくなっており、優良物件を中心に需要が競合する傾向が強まっている。そのため、当地区の地価動向は上昇傾向にある。</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、ステータス性が強いことから、当面、我が国の経済が好調に推移するようであれば、需要が強い状況が続くと予想される。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、中長期的に見て地区全体の集客力上昇に寄与する可能性が高い。好調な経済情勢が持続するなか、当地区の不動産の賃貸市場は好立地の店舗物件を中心に改善しており、かつ売買市場においては価格の先高感も感じられるようになっている。そのため、地価の将来動向は引き続き上昇すると予想される。</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、好調な景況感を受けて強まっている。目抜き通りの大型物件については、J-REITや不動産ファンドのほか、一般事業会社や会社経営者等による需要が強く、従来の価格相場を上回る高額取引が見られる。さらに、市場全体に価格の先高感があり、個人投資家や中小規模の不動産会社が需要者となるような中小型の物件についても需要は全般的に強まっていることから、当地区の取引価格は前期に増して上昇傾向にある。</p> <p>B ※ J-REITや不動産投資ファンドについては、引き続き一定の利回りを確保しようという意識を有しているものの、当地区の店舗・オフィスの賃料が安定してきたことや、他地区も含め優良物件が不足していることにより、結果的に取引利回りの低下を許容せざるを得ない状況にある。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いるが、これに対して優良物件の供給は相対的に少ない。そのため、当地区の取引利回りは引き続き低下傾向にある。</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古の中小ビルについては需要の回復が遅れており、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強まっており、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あり、賃料水準は上昇傾向にある。一方、上層階の店舗やエリア周辺部の店舗については依然として勢いを欠いているが、徐々に引き合いは強まっている。平成26年4月には消費増税が控えているものの、不安視するような見方は現段階では少数派であり、総じて当地区の店舗賃料はやや上昇に転じている。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>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い状況が続いており、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、当地区の周辺では東京駅八重洲口の開発事業のほか、大型ビルの開発事業が複数進捗しており、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。東京駅八重洲口では、平成25年9月に歩行者デッキや大屋根が竣工し新たなランドマークとなっているほか、平成26年秋には駅前広場も整備される予定であり、今後、当地区全体へ好影響を及ぼしていくことも期待される。また、当地区の周辺地区である京橋地区や日本橋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ことも期待される。そのため、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 ※ 好調な経済環境が続いていることから、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に前向きな状況が続いており、東京駅に近接する当地区の物件に対する需要は強い。これに対して優良物件の供給はなく、当期において指標となるような取引は確認できなかったものの、周辺地区における取引や、当地区の前期末までの取引の動向等から、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</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、安定したキャッシュフローが見込める投資用不動産に対する取得意欲は高い。買手側としては、一定の利回りを確保したうえで物件取得を行いたいという意識が強いものの、将来的な発展も期待できる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、若干の利回り低下を甘受しないと物件取得は難しい状況にあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 企業業績が回復傾向にあるなか、東京駅に近接し利便性が高い当地区へのオフィス需要は底堅い状況が続いている。また、東京駅の東側エリアでは、大型ビルの竣工が相次いでいるが、当期において供給増はあるものの、これらのビルのリーシングは概ね順調に進んでいる。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> <p>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、平成25年9月に歩行者デッキや大屋根が竣工しており、これに合わせて店舗施設が整備され駅周辺の店舗集積は厚みを増している。しかしながら、現段階では、当地区全体へ波及効果は確認されておらず、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区では、不動産取引が引き続き復調傾向にあり、投資適格物件に対する需要は強い。また、不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、積極的な投資スタンスは続いている。さらに今後、引き続き大規模な再開発が複数計画されており、当地区の競争力のさらなる向上が見込まれることから、地価動向はやや上昇している。 当地区では、今後も大規模な再開発が複数計画されており、また周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、当地区のポテンシャルは高まっている。当地区の賃料水準は、今後大規模な再開発ビルが竣工することにより、賃料レンジの上限値も上昇していく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、昨今の景況感の改善や金融緩和政策を背景に良好な資金調達環境が続いていることから、不動産取引も復調傾向にあり、上場会社による不動産取得も見られた。このような不動産取引の復調を反映し、また取引利回りについても低下傾向であることから、取引価格は引き続きやや上昇している。 ※ B 昨今、投資法人・ファンド等の購入意欲が高まってきており、当地区においても、大型優良ビルが不動産市場に出ることは少ないものの、投資環境の改善傾向等に伴い全般的に取引件数も回復基調にあり、取引利回りは低下傾向が続いている。ただし、今後、現在進捗中の大型開発物件が竣工した場合には、周辺オフィスビルとの間で競合が生じ、その結果、取引利回りに影響する可能性がある。 ※ E 政府の経済政策による株高等が企業業績に影響を及ぼしつつある中、拡張転移等を目的とした賃貸の成約が多い。当地区では今後、大規模再開発が複数計画されており、賃料上昇も期待されるものの、未だ明確な賃料の反転は認められず本格的な賃貸市場の回復にはまだ時間がかかると考えられることから、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。 ※ F 当地区は、銀行や証券会社のほか、老舗の商業施設が見られる地域であり、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、店舗賃料も安定的に推移している。しかし、消費増税が予定されていることから、消費者の先行き不安から節約・低価格志向は続いており、店舗賃料の上昇には至っておらず、店舗賃料は横ばいで推移している。								
銀座中央、八重洲、日本橋												ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・銀座中央地区は、これまで売買当事者の希望価格に開きがありなかなか成約に至らなかったが、特に9月頃から成約への動きが増えてきた。主として買い手の希望価格が上昇した結果であり、成約価格はやや上昇傾向にある。収益物件の利回り水準も低下傾向にある。(中小不動産業者等) ・今年竣工した大規模ビルは、依然として2割程度の空室が残っているようである。日本橋地区のランドマークビルの一つから、珍しくまとまった賃貸の募集が出ており、後継テナントはまだ決まっていないようである。都心部でオフィスビルの空室率が低下する中で、八重洲・日本橋地区の空室率は今年に入り上昇しているが、上記の大規模ビルの影響であり、全体的には築浅のビルを中心に稼働状況は前期と同様に良好である。(賃貸仲介業者) ・銀座中央地区は、店舗賃貸市場が全般的に安定していることから、地価は引き続きやや上昇していくと予測する。(中小不動産業者等) ・八重洲・日本橋地区は、都心部におけるオフィスビルの空室率低下に伴い、賃料及び地価が上昇に転ずると予測する。(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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	△	□	<p>分譲マンション価格の上昇により開発事業者の事業環境は良好である。当地区においては、特に高級分譲マンション市場が好調であるため、開発素地については需要が強く、賃貸マンション素地についても開発後の出口戦略が容易で需要は旺盛である。一方で、建築費水準の上昇が懸念材料となり、事業化が困難となり素地が転売されるケースも市場全体では見受けられるが、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>オリンピック誘致決定による目立った影響はなかったが、今後は話題性によるマンション分譲価格のさらなる上昇や、今後の本格的な景気回復の実現により、需要者の資金環境の更なる改善と外資系企業を含む賃貸市場の改善が予想される。そのため、当地区では早期にこれらの影響を受けた地価上昇が見込まれ、都心部全体における地価上昇の機運を牽引していくものと予想されることから、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 ※ 当地区は、都内でも有数の優良住宅地域として超高級分譲マンションの開発が可能なることから開発事業者の事業採算性が高く、大規模地については需要が強い。当期は、地価上昇期待を抱く売り手側と、地価の割安なうちに素地を仕入れた買い手側との間で目線が合わず取引成立には至りにくい状況である。建築費水準の上昇が懸念材料となっているものの、景気は回復基調にあることから、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 開発事業者の資金調達環境は依然として良好であり、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りは低下傾向にある。当地区は、都内有数の優良住宅地であるため、完成後の物件に対するJ-REITや私募ファンドの取得意欲は非常に高く、高級賃貸市場も回復期待が高まっており、取引利回りは引き続き安定して低位の水準で横ばいである。</p> <p>G ※ 当地区は、成熟した高級住宅地域として分譲マンションの人気エリアであり、新規供給も活発で、新築・中古共に売れ行きは良好である。主たる市場参加者は医者・弁護士・大企業の役員等の高所得者で、値上がりを期待するアジア圏からの個人投資家等にとっても立地のわかりやすさから人気のエリアで、超高額物件にも関わらず販売は好調である。そのため、高級感のある物件を中心にマンション分譲価格はやや上昇している。</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などの日本に駐在する外国人である。リーマンショック以降これらの需要者による需要は減退していたが、円安により支払能力が改善し、外国人需要は徐々に回復している。ただしリーマンショック前ほどの水準には至っておらず、新規の賃貸需要者については前任者の交代に伴うもので、マンション賃料は引き続き横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	△	△	当地区の分譲マンション価格は上昇しており、マンション用地の取引価格も上昇している。投資用の賃貸マンション需要は旺盛であるが、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、国内富裕層の需要により賃料は上昇している。そのため、地価動向はやや上昇に転じている。 当地区の中古マンションの取引件数は供給が少なく、前期と同水準のため横ばいであるが、買主はマンション価格に先高感を持っており買主の希望価格が上がっている。今後マンション分譲価格が値上がりする可能性は高く、高級マンションの賃料も上昇傾向にあるため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						※	△	□	□	—	—	△	△	A 投資用の賃貸マンション及び販売用の分譲マンションの需要は旺盛であるが、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。当地区のマンション需要は賃貸用よりも分譲用が多く、建築費の上昇が懸念されるものの当期は当地区で超高額中古マンションの高値取引が見られたことを踏まえると、分譲マンション用地の購入意欲は強まっており、当期の土地の取引価格は上昇に転じている。
						※	△	□	□	—	—	△	△	B 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、市場全体としての取引利回りは低下傾向にある。しかし、利回り水準が十分低位となっている都心部の高級住宅地域に位置する当地区については、取引は活発であるもののさらなる取引利回りの低下は見られないため、取引利回りは横ばいである。
						※	△	□	□	—	—	△	△	G 東京メトロ南北線沿線では、大手・中堅デベロッパーによりマンション供給が続いており、前期から隣接地区で分譲を開始した大規模タワーマンションが引き続き好調である。分譲マンションの中古市場では供給が少ないため、買主の希望価格が上がり、やや高い売値でも成約となった超高額マンションの取引も見られる。そのため、当期はマンション分譲価格は上昇に転じている。
※	△	□	□	—	—	△	△	H 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い。月額20万円以上の物件についても調整が終わっており、東日本大震災により減退した高級賃貸マンションへの外国人需要に回復の兆しは見られないが、国内富裕層の需要は旺盛で空室率の低下によりマンション賃料は上昇に転じている。						



※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かを示すもの。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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賃料は当期やや上昇しており、取引利回りは当期横ばいで推移し、取引価格は当期やや上昇している。現在の不動産市場は回復傾向が持続し、上昇した売り手の目線に買い手が追いついてきた結果、成約件数も増加し、かつ販売単価等も上昇している。また、港区の湾岸エリアを選好する需要は底堅いこと等からも、当期の地価動向は、前期と同様にやや上昇している。 当地区の地価については、上昇した売り手の価格目線に買い手が追いついてきた結果、取引件数は当期増加に転じている。今後は当期と同様に景気回復の傾向が続くと考えられ、需給関係についても堅調に推移すれば、供給を上回る需要が存する当地区の特性から、さらなる価格上昇等につながるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
				南青山、高輪、芝浦	 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								※ A 当地区については、湾岸エリアという地域の特性から、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、前期から引き続き分譲マンション用地に対するデベロッパーの購入意欲は強く、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等から、取引価格は当期もやや上昇している。 ※ B 当地区の超高層中古マンション賃料については、供給量が限定的なタワーマンションに稀少性を認める借り手の需要が強まっていることから、前期同様、当期もやや上昇している。また、取引価格についても、当地区が港区の湾岸エリアとして知名度が高いこと等から、旺盛な素地需要が見込めるため、前期同様に当期やや上昇していること等を勘案すると、当期の取引利回りは横ばいである。 ※ G 当地区の超高層中古マンションについては、売り手が将来の価格上昇等を見込んで供給量が減少していた前期と比較して、当期の供給量は横ばいであるが、景気回復等を背景に買い手の価格目線が上昇したことにより取引件数は当期増加に転じている。当地区においては、引き続き供給を上回る需要が存在することから、マンション分譲価格は当期も引き続きやや上昇している。 ※ H 当地区の超高層マンション賃料については、前期から引き続き地価上昇等で借り手のマインドが回復傾向で推移していること等から当期やや上昇している。今後についても、当地区については港区の湾岸エリアを選好する需要層が多数存在し、需給動向も堅調であること等から、マンション賃料についてはやや上昇傾向が続くと予想される。
※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。														

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛で、Sクラスビルのオフィス賃料は一部で上昇の兆しが見られ、利回りはやや低下傾向にある。大規模複合開発事業が建物本体工事に着手するなど当地区の再開発事業の進捗は順調で、優良なオフィスエリアとして発展しつつあり、地価動向はやや上昇している。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。再開発事業の順次完成に伴いオフィス等の供給が過剰となる可能性を有するものの、都心部の大型の優良なオフィスビルの賃貸需要は引き続き強く、一方で大型物件の新規供給が今後しばらくは多くないことから、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。 A ※ 当期は、当地区及び周辺地区において大規模ビルに係る取引は確認できなかったが、複数の中規模ビルが相応の価格で取引されており、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、当期は大規模複合開発事業が建物本体工事に着手したほか新たな大型複合ビルの建設が決まるなど優良なオフィスエリアとして発展しつつあり、取引価格は引き続きやや上昇している。 B ※ 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の取得意欲は旺盛であるが、依然供給は限定的であり、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、高値の取引も多いなど当地区の優良なオフィスビルに対する需要は底堅く、当地区の取引利回りも引き続き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いが、賃貸市場に供給される都心部の大型物件は減少している。当地区では、一部で大ロテナントの撤退により高い空室率が続いている物件が見られていたが、新たな大ロテナントが決まるなど空室解消の目途がたった模様である。大型物件の空室率は低位安定しており、Sクラスビルのオフィス賃料は一部で上昇の兆しが見られるもののオフィス賃料は全体としては横ばいである。 F ※ 店舗については、客単価が高い店舗については売上げが低迷し、閉店が続く状況に大きな変化はないが、一方で閉店による供給調整を経て、クラブ・高級飲食店などの出店が増えるなど一部で明るい兆しが見え始めている。深夜の賑わいは回復傾向にあり、今後は昨年末の渋谷・六本木間の深夜バスの試験運転開始による集客アップが期待されるが、当期の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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区における賃料は引き続き横ばいで推移しており、本格的な賃貸市場の回復には暫く時間がかかるが、空室率に改善が見られるため総じて収益性は改善傾向にある。また、全体的に不動産取得意欲は積極的で取引利回りはやや低下傾向であること、高度商業地である当地区において、優良不動産に対する需要は底堅いことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>好調な経済環境の下、賃貸市場の回復が見え始め、不動産市場の先行きに明るい見方をするプレーヤーが増加している状況にある。良好な資金調達環境を背景に不動産の投資需要は高まってきており、当地区においても、投資適格性を有する物件に対する投資需要は強いことから、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 好調な経済環境を受けて、投資法人・ファンド等による不動産取得意欲は積極的な状況を維持しており、当地区においても安定した運用が見込める投資適格性を有する物件についての需要は強い。当期において指標となるような取引は確認できなかったものの、周辺地区の動向や取引利回りが低下傾向にあること等から、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 政府による金融緩和政策の中、投資法人・ファンド等による投資意欲は引き続き旺盛で積極的なスタンスが続いており、当地区においても投資適格性を有する物件に対する需要は強い。また、それ以外の法人投資家や個人投資家(富裕層)についても物件取得に向けた動きは強まっている。そのため、物件所得における競争を通じて、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 企業業績の回復を背景にオフィス賃貸市場は改善傾向にある。当地区においても空室率は改善傾向にあるが、商業色が強く、地下鉄が交通アクセスの手段となる当地区は、周辺地区との競争関係において苦戦することもあり、オフィス賃料の明確な上昇には至っておらず、依然として横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当期は、当地区内で店舗賃料に影響を与える目立った動向はなかった。当地区は、飲食店舗が多数存在しており、全体的な消費マインドは回復が見られるため、集客力は改善しているものの、賃料負担力の改善にまでは至っていない。このような状況から、当地区の店舗賃料は依然として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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	建築費の高騰を背景に新規開発に対する慎重な意見もあるが、将来の不動産価格の上昇を見込む不動産開発会社を中心とした積極的な投資姿勢は継続している。また、法人投資家等による投資用不動産に対する需要も引き続き強く、複合不動産・開発用地ともに需要は堅調であることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は築年数の嵩むビルの建替えや環状二号線沿線部分の再開発や大規模複合不動産の建築工事等が進捗しており、徐々に地区の機能更新が図られ、将来的にオフィス環境を大きく変える要因も有している。そのため、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引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									※ A 当期は前期に引き続き当地区及び周辺地区でオフィスビルの取引事例が数例確認された。当該取引事例は規模・築年・取得目的等は様々であるが、当地区においても確実な需要があることが確認された。金利や物価の先高感等を背景として不動産に対する需要が旺盛な一方、将来の値上がりを意識した供給者側からの物件供給も少なくなってきたこと、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。 ※ B J-REIT等法人投資家の購入意欲は依然として高く、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中規模不動産会社・個人(富裕層)・資産管理会社等による積極的な投資態度が見られる。このような状況において、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 ※ E 当地区のオフィス市況については、空室率は改善傾向にある。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、また、空室率の低下が需給を逼迫させるまでには至っていない。そのため、賃料が上昇に転じるにはまだ時間を要し、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、周辺就業者を主たる需要者として飲食・物販を問わず新規出店需要が見られる地区である。一方、店舗の新規供給は少なく、店舗需給は従来から堅調に推移している。ただし、個人消費が伸び悩むなか店舗売上に大きな変化は認められないため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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、不動産投資ファンド等を中心に物件取得意欲は依然として高い。空室率の改善・賃料の下げ止まり等、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。そのため、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。投資適格性の高い大規模・高グレードビルが多い当地区では、J-REITや不動産投資ファンド等による高い投資意欲を背景として取引利回りが低下傾向にあり、また本格的な回復には至っていないものの賃貸市場は反転の兆しを見せつつある。この状況に後押しされることから、地価の将来動向は、当面、やや上昇基調で推移すると予想される。
						※	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を中心に、投資対象として主要用途であるオフィスビルに対する需要は強い。当期は周辺地区においてオフィスビルの取引が数件確認された。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一層の競合が予測されるため、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。							
						※	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲は依然として高く、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、競合の結果低い取引利回りとなる可能性が高いため、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。							
						※	企業業績及び景況感の回復を背景として、大規模でグレードの高いオフィスビルの多い当地区は、空室率は低下傾向、賃料は下げ止まり、賃貸市場は徐々に反転の兆しを見せつつある。ただし、未だ空室率の低下が需給を逼迫させるまでには至っておらず、本格的な賃料上昇局面へ転じるにはまだ時間を要するため、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。							
						※	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。当地区は主に周辺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く、賃料水準は引き続き堅調に推移していることから、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。							
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は、空室率が低下している中で新規賃料は底を打っており、収益性の観点から見て地価は若干ではあるが上昇している。(大手不動産業者)</li> <li>・当地区の空室率は昨年、大規模ビルの竣工の影響等により、都心部の他地区と比較して高かった。今年に入り空室率は順調に低下しているが、明確な賃料の反転には至っていない。汐留地区は、ランドマークビルに、複数フロアの空室が発生するようである。六本木・赤坂地区は、順調に空室率が低下していたが、今年竣工したビルの影響で再度一時的に空室率が上昇している。ただし、当ビルも順調にテナントが決まっており、市況の回復傾向に変わりはない。虎ノ門地区で来年竣工予定の大規模ビルは、大口のテナント名も数社挙がっており、6割程度の入居が決まっているようである。(賃貸仲介業者)</li> <li>・空室率が改善する中、新規賃料の上昇も期待されており、地価は引き続きやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>														

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>賃料調整等や企業の事業拡大等に伴う増床の動きや、店舗の新規出店等が見られることから当地区の賃貸市場における空室率はやや低下傾向にあるものの、オフィス及び店舗の賃料水準については上昇にまでは至っていない。しかし、投資家等の投資意欲は依然として旺盛であり、取引利回りは低下傾向にあるため、当期の地価動向は前期同様やや上昇傾向にある。</p> <p>政府の経済政策等による効果から、投資法人等による旺盛な土地の取得意欲や企業の事業拡大等に伴う増床の動きは今後も続く予測される。また、当地区において今後大規模なオフィスビルの竣工等は予定されていないことから、オフィスの賃貸市場における安定した賃料水準の推移と空室率の低下傾向は今後も継続する可能性が高い。したがって、地価の将来動向は前期同様やや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 政府の経済政策等の効果により景況感が改善し、投資家等の投資意欲は回復しており、当該需要者の投資意欲は依然として旺盛な状況にある。しかし、当地区は従来から物件の供給が少ないこともあり、土地の取引件数は低位横ばいで推移している。このような需給バランスから、超過需要の状況は依然として継続していることから取引価格についても引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 新築オフィスビルの新規供給が一段落したことや賃料調整等により、賃料水準は前期から引き続き横ばい傾向である。また、企業の事業拡大等に伴う増床の動きは引き続き継続しており空室率についても低下傾向にある。当地区は従来から物件の供給が少ないため、企業が事業拡大等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 ※ 立地条件や建物のグレード、築年による二極化は依然としてあるものの、立地条件等の優れたオフィスについては賃料調整等や企業の事業拡大等に伴う増床の結果、空室率は低下傾向にある。また、立地条件等の劣る物件であっても賃料水準の割安感から空室率は低下傾向にある。しかし、オフィス賃料については上昇にまでは至っておらず、依然として横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区の店舗のうち超高層オフィスビル周辺に存する店舗は、主に低価格を売りとするチェーン店系の居酒屋やファストフード店を中心に需要が従来から強い地域である。また超高層ビル内でも新規出店が見られることから当地区全体として空室率はやや低下傾向にあるものの、店舗賃料については上昇にまでは至っておらず依然として横ばい傾向である。</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かを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では収益不動産の取引が中心であり、店舗としての利用が一般的である。収益の原資となる店舗賃料は当地区全体では依然として概ね横ばい傾向にあるものの、昨今の景況感から収益の増加を見込んだ需要者の新規物件への投資意欲は引き続き旺盛である。しかし、物件の供給が依然として過少であることによる需給ギャップから前期同様、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。 政府の経済政策等の効果による、好調な消費者の消費意欲等は今後も継続することや、老朽化ビルの建替えによる新たなビルの竣工等により、今後店舗の賃料水準は横ばいから上昇に転じると予測する。また、これに伴って土地に対する需要はより強くなるため、土地の稀少性は増大し、地価の将来動向は今後もやや上昇傾向で推移すると予想される。
						A ※	政府の経済政策等の効果による景況感の改善及び外国人観光客の増加により、百貨店及び飲食店舗等の売上は引き続き好調を維持している。特に当地区は交通利便性が良く、日本屈指の商業繁華性を有する知名度の高い商業地域であることから、土地に対する需要についても依然として非常に強いが、当地区は従来から供給の少ない地区であることから売手主導の市場であり、取引価格は前期同様やや上昇傾向にある。							
						B ※	長期金利は前期と比較すると上昇基調にあるものの、当地区は日本屈指の商業繁華性を有する立地優位性を有しており、供給過少による需給ギャップから投資家の期待利回りは低下傾向にある。店舗の賃料水準は横ばいから上昇基調に転換しつつあることや新規取得を企図する投資法人等も見受けられることから、投資意欲は依然として高く、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。							
						E ※	従来から当地区のオフィスの需要は主に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低調である。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強い。オフィス賃料は底値感が広がっており横ばい傾向にあり、今後も上昇に転じる兆候も特に見られない。							
						F ※	当地区は交通利便性の良さや、日本屈指の商業繁華性の高さから店舗の賃料水準は高く、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。当地区は顧客誘因力が非常に強い大規模百貨店や交通利便性の良さから商業背後地が広域であり、また、昨今の外国人観光客の増加も相俟って店舗の売上は上昇基調にあることから、立地条件の良い物件については店舗賃料の上昇も見られるが、当地区全体では依然として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(H25.10.1～H26.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0% 横ばい  (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	中核商業施設の再開発事業は順調に進捗し、外国人を含む観光客をターゲットにしたホテルの建設も進んでいるが、賃料はオフィス・店舗ともに低位安定しており横ばい傾向が続いており、取引利回りも横ばい傾向である。当地区の取引市場及び賃貸市場は下落局面は脱したものの需要は限定的であり、地価水準が反転するほどの勢いは見られないことから、地価動向は横ばいである。 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が、一方、建築費の上昇や消費増税後の景気動向等懸念材料もある。当地区の商業環境が改善する兆しが見えない中、中核商業施設が竣工し、周辺ホテルの建築・既存建物の建替えが進むまでは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。			
																※ A 政府の経済政策等により景気は回復基調にあり、その影響は不動産市場にも現れている。しかし、当地区の商業環境は依然として低迷しており、小規模な不動産の取引は散見されるが、目立った取引はない。中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しているが、今のところ取引市場に影響を及ぼしておらず、当地区全体の取引件数は低水準で推移しており、取引価格は横ばいである。	
																	※ B 都心部において投資適格物件の取引利回りは低下傾向にあるが、当地区の取引は小規模な更地のみ或いは中古建物付の取引が多く、投資適格物件の利回り低下の影響は見られない。中核商業施設の再開発事業の完成までには相当の期間があるため、先行きの期待感に伴う利回りの低下も見られず、そのほかに取引利回りに変動をもたらす要因もないため、取引利回りは横ばいである。
																	※ E 当地区は店舗中心の歓楽街であり、オフィスについては当地区に何らかの選好性を有する者や都心へのアクセスを重視する個人・法人或いは店舗のバックオフィス等、需要は限定され、オフィス供給も限定的である。需要は弱く、JR新宿駅周辺であっても競争力は低いため空室率は高く、オフィス賃料は底値感が漂っており横ばいである。

※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(H25.10.1～H26.1.1)

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	新宿区	商業	西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西新宿地区の賃料水準は低位の横ばいであり、稼働率についても同様である。また、地価についても大きな動きは無く、横ばいと判断した。(売買仲介業者)</li> <li>・西新宿地区の超高層街は、極端に空室率が高いビルは減っているものの、テナントの動きが少なくなっており、空室率が下がらなくなっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・新宿三丁目地区は元々繁華性が高いエリアであるが、高級ブランド店のオープン等もあり高級感が増し、新宿通り背後ともに賃料は強含みの状況にあるため、地価は上昇と判断した。(中小不動産業者等)</li> <li>・新宿三丁目地区は繁華性が極めて高く、店舗収益は高位で安定している。ただ明確な上昇基調ではなく、それを考慮すると地価は横ばいと思われる。(不動産調査業者)</li> <li>・歌舞伎町地区は売り手と買い手の希望価格が合わず取引には至っていないケースが多いが、景気回復への期待感は強く、賃料も強含みである。外国人観光客も増えてきていることから、これらの影響を受けて地価はやや上昇している。(中小不動産業者等)</li> <li>・歌舞伎町地区の市況は借り手市場・買い手市場が継続しており、今のところ明るい話題はない。(中小不動産業者等)</li> <li>・西新宿地区は、暫くオフィスビルの供給が減少することから、今後、空室率が低下することが予測され、それに伴い賃料及び地価も上昇に転ずると予測する。(賃貸仲介業者)</li> <li>・新宿三丁目交差点周辺は、ビルのリニューアル効果や東京メトロ副都心線と東急東横線との相互直通運転による効果等も見られ、今後は、さらに賃料も強含んでいくと考えられることから、地価は上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> <li>・歌舞伎町地区の商業環境・不動産市況は相変わらず低迷しており、再開発後の街づくりもはっきりとした方向性を見いだすことが出来ずに様子見が続いている。東京オリンピックのための規制強化も懸念されており、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)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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>素地、分譲マンションともに需要が極めて強いため売り物が出ると高額な取引が成立する。大規模地に対するデベロッパーの取得意欲は旺盛で競争入札では競争原理によってかなり高額な応札が見られる。建築費が引き続き上昇しており、分譲マンション価格が明確に上昇していない現状ではデベロッパーの素地取得の阻害要因となる可能性があるが今のところ素地需要の飽和は見られないため、地価動向はやや上昇している。</p> <p>政府による経済成長戦略の効果が出始め、東京オリンピック開催決定が追い風となり、市況は回復しつつある。東日本大震災の復興需要とオリンピック特需による建築費の上昇及び消費増税後の反動が懸念されるものの、富裕層を中心とした需要は一層強まっており、今後は国内のみならず国外からの取得が増えることにより分譲マンション価格の上昇が明確化することも期待できる。そのため、地価の将来動向は当面やや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 高額帯の取引が多く見られる。取引需要は引き続き強いが、将来の値上がり期待から所有者が様子見をしているため品薄感が目立つ。供給が需要に追いついておらず、特に規模の大きい土地は取得競争の対象となり、高額で取引される。人気の東急沿線で都心に近いことから住宅地としてのブランドを確立しており、マンションの需要が強い。平成25年販売されたマンションは8,000万円を超える価格帯でありながら販売から数カ月で完売となった。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 不動産投資を行う投資家の期待する利回りはマンションに対する需要を反映して既に低水準にあるが、売り控えによる品薄状態に支えられ、現行利回り水準を維持している。当地区はマンションの新規供給が少ない地域であったが、昨年新築マンションの供給があり、高額帯であったにもかかわらず短期間で完売したことから需要の強さを見せた。そのため、前期から取引利回りは低位で横ばいである。</p> <p>G ※ 中古マンションに対する需要は強く、品薄感がある。一方、新築マンションも好調で、国内外の富裕層による高額新築マンション取得が見られるようになった。在庫は新築、中古共に引き続き減少し、品薄状態にある。新築の供給が少ない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、全体的に目立った価格上昇の傾向は捉えられず、マンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>H ※ 単身者、ファミリーともに底堅い需要がある元本の取引価格に比べて賃貸需要は元本需要に比べると小さく、賃料の上昇は見られない。需給ギャップの解消からリーマンショック以降の高かった空室率は改善傾向にあるものの賃料自体には目立った変動は見られない。元本への旺盛な需要から品薄状態となっているため、賃料に対しても今後は需要が高まっていくと予想するが、当期の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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	△	△	□	—	—	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明らかになり、開発の機運が高まっているほか、渋谷駅桜丘口地区再開発計画が進められるなど、当地区の注目点は多い。また、周辺再開発と連携した動線や地下鉄等の整備を行うことで利便性・安全性が向上しつつあるため、これらに伴う有効需要の増加から地価動向はやや上昇傾向にある。 近年の旺盛なテナント需要を反映した賃貸市場の回復や複数の再開発事業等の進捗により、当地区における不動産取得意欲はより高まっている。また、今後は更なる地域の発展に伴い有効需要の増加が期待されるため、これらの要因を反映して当地区の地価の将来動向は、当面の間はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 複合商業施設の開業を皮切りに具現化した渋谷駅周辺の再開発事業等の影響から、当地区の不動産取引件数は増加傾向にある。特に、渋谷駅周辺における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に需要が集中するなど、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区におけるオフィスビルの賃貸市場は、IT企業を中心とした旺盛なテナント需要により回復傾向で推移しており、築年を相当数経たオフィスビルについても、立地・規模等に優れる物件については、稼働率が改善している。このような不動産市況を背景として、物件間の取得競争は激化していることから、取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ 当地区は新規供給が相対的に少なく、空室率は回復傾向にある。築年が古くても立地条件等に優れるオフィスビルにおいては、稼働率の改善に伴い賃料を引き上げるケースも見られる。また、上記駅周辺の再開発事業等によるテナント移転需要も徐々に顕在化しているが、代替物件が少ない現時点においては、需要が競合する場合もあり、オフィス賃料はやや上昇している。 F ※ 景気回復による消費需要の回復を受け、百貨店等の売上高は客単価の上昇等により比較的堅調に推移している。また、大手百貨店の大規模リニューアル等により、当地区の潜在的な需要の開拓にも注目が集まる。ただし、小売店舗の賃料負担力に大幅な変化は見られないことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	□	<p>好調な実体経済や資金調達環境を受け、商業不動産の取得意欲は旺盛であり、優良物件に対する需要は根強い。また、当地区の商況は概ね安定的に推移しており、メイン通りの賃料水準は依然として高値を維持している。当期においては、中小不動産業者や富裕層の物件取得意欲が高く、取引件数も増加傾向にあり、このような状況を受けて当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は日本有数の商業地で高いブランド力を有しており、広告宣伝効果を期待するテナントも存在し、日本経済が好調に推移するようであれば、旺盛な店舗需要が見込まれるエリアである。賃料水準は概ね横ばいであるが、取引利回りはやや低下傾向に推移しており、足元の好調な経済情勢から、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 景況感の改善を受けて、当地区の物件に対する引き合いは強まってきている。特に、中小規模の物件については、中小不動産業者や富裕層を中心に需要は旺盛である。一方、メイン通りに位置する大型物件についても、取引件数は少ないものの、需要者の取得意欲は依然として強い状況にあることから、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 ※ 政府による金融緩和政策の中、J-REITや不動産投資ファンドによる投資意欲に変わりはなく、依然として積極的な姿勢が続いている。一方で優良な投資適格物件の供給は限定的であり、需要は競合している状況にある。優良物件に対する引き合いは強まっていることに加え、メイン通りを中心に賃料は安定的に推移していることから、多少の取引利回りの低下は許容せざるを得ない状況にあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 企業業績や景況感の回復を背景に、築年の浅い優良オフィスに対してはその品薄感から安定的な需要が見込まれる。但し、当地区は店舗ビルを中心とした商業地域として位置づけられておりオフィスとしての選好性は低いため、築年数や立地条件が劣るオフィスは依然としてテナントのリーシングに苦戦しており、オフィス賃料は総じて概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は全国的に著名な商業地であり、高い集客力を確保できるメイン通り沿いにおいてはテナントの出店意欲が高く、賃料は高水準で推移している。但し、近年のネット販売の台頭により、賃料に見合う売上を確保できていないテナントも少なくない。安定的な店舗需要は見込まれるが、賃料の上昇までには至らず、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<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"> <li>・代官山地区は、国内・海外の富裕層による高額帯の動きが活発で、取引価格も上昇している。もともと新規供給が少ない地域であり、分譲マンションは1億円を超える物件でもすぐに成約している。開発素地に対する品薄感はさらに強く、入札では競争原理が働いて高額な取引になりやすい。(売買仲介業者)</li> <li>・渋谷駅周辺の複数の開発計画の注目度は高く、旺盛な不動産需要を反映して渋谷地区周辺の取引は活発である。また、当該再開発事業の進展により店舗等の移転需要が顕在化しつつあり、代替店舗が相対的に少ないことから、テナント需要の競合も見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・表参道地区については、ブランドショップなどが出店意欲を示す表参道沿いの一等地での新規開発物件では需要が競合している。ストリート毎の性格が明確であり、表参道・明治通り・竹下通り・キャットストリート南側はそれぞれ高い競争力を維持している。(不動産調査業者)</li> <li>・旺盛な不動産需要を反映して、地価の将来動向は当面は堅調に推移すると予測する。しかし、建築費の上昇や消費税の増税により、不透明感は完全には払拭できない状況であり、楽観視はできない。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、恵比寿駅前の物件の稀少性、恵比寿駅周辺における建替え等を含めた開発の動向、旺盛な需要に対して依然として供給過少の状況にあること、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引き続きやや低下していること等から、地価動向は前期から引き続きやや上昇傾向にある。 長期金利の上昇懸念、オリンピック開催決定による建築費の高騰懸念等、先行きにやや不透明感があるものの、取引利回りが依然として低下していること、需要は旺盛で供給過少であること、今後の期待感から売主側が強気の価格設定をしていること、賃貸市場における賃料水準も前期と比較して変化はなく安定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、やや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 店舗事務所及び住宅の取引件数は、前期一旦落ち着いたものの再び増加傾向となったが、旺盛な需要に対して依然として供給過少の状況にある。そのような状況下において、富裕層の自用目的での取引、資産家の相続税対策による投資用不動産の取得が見られること、今後の期待感から売主側が強気の価格設定をしていることから、店舗事務所及び住宅ともに全般的な取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区の個人・法人投資家向けの小・中型物件に対する投資利回りは、前期に引き続き築浅物件については需要が旺盛なことからやや低下傾向にある。大型・優良物件に対する取引利回りは、当地区と競合関係にある周辺地区においてJ-REIT、不動産投資ファンド等の需要が引き続き強い状況にあり、需要が供給を上回っているため、依然として低下傾向が続いている。当地区は依然として低い空室率を維持しており、今後の賃料上昇期待等もあることから、現時点における当地区の取引利回りは、前期から引き続きやや低下傾向にある。 E ※ 当地区のオフィスについては、駅から離れたエリア、築古で小規模なオフィスの上層階では、テナント退去等による空室発生が見られるものの、当地区は一定の需要があり、大規模なビルの稼働状況が良好であることから、空室率の悪化は一時的と考えられる。ただし、未だオフィス賃料の上昇が顕在化している状況にはなく、需給バランスも賃料水準が下落するほどの状況ではないため、当地区内のオフィス賃料は依然として横ばい傾向が続いている。 F ※ 店舗については渋谷地区・原宿地区等の周辺地区と比較すると商圈はやや狭いものの、幅広い年齢層をターゲットとしており、前期と同様に高い集客力を維持していることから、大手・地元業者を問わず出店意欲が強い地区である。賃料負担水準は立地・業態により差異はあるものの、需給バランスに特段変化はないため、店舗賃料は安定的に横ばい傾向が続いている。



※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(H25.10.1～H26.1.1)

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	商業	恵比寿	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場における取引量は前期と比較して増加しており、売り主側の強気な価格設定は依然として続いている。地上げの話も散見されるようになってきており、地価は上昇傾向を継続していると考えられる。投資用不動産については、事業用・居住用ともに相続対策(資産圧縮)の取引が多く、知名度がある地域の物件、建物が古くても敷地の形状が良い物件が好まれている。一棟物件やワンルーム物件の利回りは前期よりも低下している。(売買仲介業者)</li> <li>都心部の中では隣接する渋谷地区に次いで賃貸市況が良好であるが、明確な賃料反転までには至っていない。当地区のランドマークビルから金融機関が退去するが、一部は後継テナントが決まっているものの、半分以上は決まっていない。地区内における他の大規模ビルの稼働状況が良好であることから、今後は順調に入居が進むことが予測される。(賃貸仲介業者)</li> <li>今後も売り主側の期待感を込めた強気な価格設定が継続しており、売り渋りも見られるほどの売り手主導の市場になっていることから、地価は当面やや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> <li>引き続き空室率の低い状態が続けば、賃料及び地価が上昇に転ずると予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	△	—	—	従来から取引は少ないが高度商業地としての稀少性、収益力から需要は堅調である。また当地区及び周辺のオフィスビルの賃料はほぼ横ばいでビルスペックに優れる物件は賃料も底堅く、地下鉄及び私鉄の相互乗り入れによる池袋駅の乗降客数の増加により、客足は堅調を維持している。今後の開発動向からさらに顧客流動性が高まることが予想され、店舗賃料は上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向となっている。 一年前に開業した複合商業施設のほか、当地区周辺において今年春及び秋開業の商業ビルなど複数の商業ビルが建築中であり、今後も客足の増加、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。昨年からの複数の取引や投資物件需要の増加、利回りの低下等、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、引き続き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。
				(前期)  0～3% 上昇									A ※ 池袋駅東口の高度商業地域における取引数は少ないが、一年前に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は高額で証券化され、また去年はサンシャイン60通りの店舗・オフィスビルなど複数の取引が成立しており、このような取引を背景に市場の活発化は周辺エリアに拡大している。開発された商業施設周辺の顧客流動性は高く、今年春及び秋に開業予定の商業施設への期待感もあることから取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区では平成23年に竣工した大規模オフィスビル以降は新規ビルの供給はないが、当該ビルの稼働状況は良好である。周辺の平均賃料はほぼ横ばいで推移しており安定している。また景気回復により周辺のJ-REIT保有物件に係る需要が堅調でこれらに係る取引では還元利回りの低下が見られ、投資物件に対する利回り感低下は低減してきている。そのため、ビルによって差があるものの取引利回りは総じてやや低下傾向にある。 E ※ 平成23年に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。一方オフィス需要は一定程度を維持し安定しており、需給に変化はなく、地区全体のオフィス空室率はやや改善傾向が見られるものの顕著な変化はない。そのため、当地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区及び周辺では建築中の商業ビルが複数あり今年開業予定である。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非常に多い。繁华性が高く、客足の増加を反映して当地区及び周辺では路面店を中心に需要が強く空き店舗は少ない。そのため、店舗は空けばすぐ後継テナントが決まる状況が続いている。立地条件により差はあるものの店舗施設に対する堅調な需要から店舗賃料はやや上昇傾向となっている。	


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>売買取引において件数自体は少数であるものの、比較的短期に以前の相場より高値で成立する取引も散見された。このため地価は前期上昇に転じており、当期も引き続き回復傾向にある。また、不動産業者等への問い合わせ、引き合いも旺盛であることから、潜在的な不動産市況は活性化の兆しを見せており、地価はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区においては、立地面等の稀少性から売買市場における供給は少数であるが、需要は堅調な状況が続いていくと予想される。新たな開発等の予定も見られず地域の変化に乏しいエリアであるが、景気回復等に伴う有効需要の増加から、地価の将来動向はやや上昇傾向にあると予想される。</p>
						<p>A ※ 当地区における取引は実際の動きは少ないものの、物件が市場に出た際には比較的短期間に成約されやすい状況が続いている。当期、オフィス環境等、立地面が良好な物件については、相場よりやや高値の取引が見られた。実際の売買市場は供給が少ない状況であるものの当地区における潜在的な需要は堅調となっており、良好な融資環境から需要は旺盛で、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 一部の優良な物件及び数億円程度の手頃な物件については取引利回りはやや低下傾向であり、景気回復等の動きから需要は回復傾向にある。ただし不動産取引の動きが鈍く、市況に変化をもたらす新規の需要は見られないという状況、築古のオフィスビルが多数存するという当地区の特性上、立地面等が良好な物件については利回りの低下が見られるものの、その他の物件については利回りの低下が顕著に見られる状況には至っていない。</p> <p>E ※ 当地区は築古のオフィスビルが多く存する。オフィス賃料水準については、特に需要の変化も見られず、若干の増減を繰り返しており、地区全体としては下落傾向が続いていたが、オフィス賃料は底打ち感が広がっており、横ばいとなっている。空室率については、依然高水準を保っているものの、若干の回復の兆しが見える。</p> <p>F ※ 池袋西口駅周辺、立教通り沿い等の歩行者通行量が比較的多い地域においては、潜在的な需要から、店舗賃料は横ばいである。ただし駅からやや距離のある地域及び雑多な繁華街においては店舗賃料は下落傾向にある。1階及び地下1階の飲食店舗など、利便性が良好な店舗においては需要は旺盛であり、また外国人観光客数も改善の兆しが見られることから、需要は堅調である。</p>								
				池袋東口、池袋西口	<p>(前期)                        0～3%                      上昇</p>	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>池袋東口地区は、駅前広場においてやや相場より高値の取引があった。利回りの低下傾向は続いているものの、賃料が追いつかない状況である。オフィスの賃料については厳しい状況が続いている。店舗の賃料はやや下落している印象を受けるものの、新しい店舗が賃料水準を上げ、地域を活性化している動きも見られる。(売買仲介業者)</li> <li>池袋西口地区は、オフィス賃料は依然として回復しておらず、空室率が高い状態で推移している。店舗賃料は1階等の路面店は従来からの需要を下支えに堅調であるものの、通りから外れた物販店舗及び飲食店舗については厳しい状況が続いている。一方、当期は取引が少なかったが、需要及び投資意欲は旺盛な状況であり、市場に物件が出た際には高値で取引されると予測する。なお、中国人及び東南アジアからの観光客等については、前期は減少傾向にあったものの、当期においては観光客が再び戻ってきている印象である。(売買仲介業者)</li> <li>池袋東口地区は、新たな開発や新規のオフィス賃貸物件が見られ、好景気の後押し及び良好な融資環境等の下支えとともに、地域は活性化していくと考えられる。地価はやや上昇で推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> <li>池袋西口地区は、物件の供給が少ない一方、需要については旺盛であるため、物件が市場に出た際には稀少性から高値の取引が散見されるものの、地価の底上げには至らない状況と推察される。また、新たな需要及び開発など、新しい動きには乏しい地域であるため、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要											
						A	B	C	D	E	F	G	H												
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当期においては、大企業を中心に企業収益が改善し、賃金の上昇は見られないものの、雇用情勢は回復している。そのような背景の中で、当地区のマンションは強気の価格設定にもかかわらず引き合いは十分に見られ、マンション適地についても供給があればその稀少性から需要は競合する傾向にある。当地区は利便性に優れ、都内でも有数の優良住宅地であるため、地価動向は引き続きやや上昇している。当地区は、オリンピック効果が期待できる立地ではないが、売買・賃貸ともに底堅い需要が存在するエリアである。今後、建築費の高騰分を全て販売価格に転嫁できるか懸念されるが、景気の持続的回復により個人の所得環境が改善すれば、その転嫁分を吸収できるだけの立地上のポテンシャルは有している。また、将来の住宅ローン減税の拡大を待ってから動き出すエンドユーザーも潜在的に存すると考えられることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。											
						A※	マンションデベロッパーは買値を上げて積極的に仕入れを行っている状況にあるが、当地区はマンション用地の供給が少ないため、立地条件の良い土地については高値の取引となる傾向にある。また、景気回復に伴う金利の先高観、消費増税の影響、物価の上昇懸念等を背景に、エンドユーザーの購入意欲は以前にも増して高まっていることから、取引価格はやや上昇している。																		
						B※	投資用マンションやアパートに対する需要は比較的旺盛であり、成約件数も増加傾向にある。ただし、個人投資家の比率が高くなっていることもあり、取引利回りの目線を引き下げてまで取得する状況には至っていない。したがって、取引自体は活発であるものの、取引利回りの低下は見られず、当期の取引利回りは引き続き横ばいである。																		
						G※	マンション用地の仕入れ価格や建築費が上昇傾向にあり、マンションデベロッパーは販売価格に転嫁する傾向がある。当期においては、そのような背景を反映し、強気の価格設定をしている分譲マンションも見られるが、契約率は高い水準で安定的である。したがって、新築マンションの売れ行きは引き続き好調であることから、マンション分譲価格はやや上昇している。																		
														H※	当地区は都心への接近性に優れており、職住近接を目的とする入居者を中心に賃貸マンションの需要は堅調である。しかし、中小規模の物件や老朽化している物件が多い一方で、築浅の賃貸マンションは少ないため、空室率は低いとはいえない状況である。当期は、賃貸市場における需給関係について前期と大きな変化はなく、また賃金の上昇が見られない中で入居者の賃料負担力にも変化は見られない。したがって、当期のマンション賃料は横ばいである。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																									
<ul style="list-style-type: none"> <li>中古のマンション価格が徐々に上がっており、新築マンションとの価格差が縮まってきている。また、戸建分譲価格や中古住宅の価格も上昇している。投資用マンションについては、個人投資家を中心に問い合わせが増えてきているが、収益性はあまり重視されておらず、立地や空室状況が重視されている。賃料水準は横ばいであり、賃料改定も見られない。(中小不動産業者等)</li> <li>戸建住宅、マンション共に価格は上昇傾向にある。特に、マンションは供給が少ないものの需要は存在しており、新築マンションで平均価格坪350万円の物件が即日完売していた。新築マンションの価格が上がれば、中古マンションの価格も上がっていく傾向にある。また、当地区は学区の良いエリアで住宅地の人気が大きく異なる地域性を有し、学区の良いエリアについては相当の引き合いが見込まれる。(売買仲介業者)</li> <li>住宅に関する問い合わせは増えてきているが、消費増税の駆け込み需要という感じではない。将来の住宅ローン減税の拡大を待ってから、購入するという人も相当数いると考えられる。地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>																									

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									地価動向は前期の横ばいから、当期やや上昇に転じている。オフィス、店舗ともに賃料水準が安定する中、取引利回りはやや低下に転じた。先高感があるなか、取引が実行に移され、優良物件を中心に地価はやや上昇している。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するとともに物件の選別が進行しているが、これらのマンション用地も前期に引き続き高値で落札されており、当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。 地価の将来動向はやや上昇すると予想される。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引き続き上昇させる可能性がある。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、大型百貨店の建替えなどを通じた地域の活性化が期待される。なお、消費税増税は売買価格への転嫁が問題となるが、大きな懸念材料となる可能性は低い。	
						△	▽	△	△	□	□	—	—	A ※ 取引価格は前期の横ばいから、当期やや上昇に転じている。金融、財政等の政策が実行され経済状況が変化し、オリンピック招致の成功という好材料を得て、各種経済指標が上向きで継続する中、将来の値上がり期待を持つ買い手が取引を実行に移している。前期は様子見の状態が続いたが、当期に入り複数の取引が確認され、立地に優れる優良物件にやや取引価格の上昇が認められる。	
															B ※ 取引利回りは前期の横ばいから、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、投資用不動産への需要がある。金融、財政等の政策が実行される中、オリンピックの誘致が決まる好材料を得て、将来の地価動向に上昇期待が高まっている。当期はJ-REITのほか、複数の取引が確認され、取引利回りの低下を裏付ける材料となった。
															E ※ オフィス賃料は引き続き概ね横ばいである。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。ただし、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と比較すると安定感に欠ける。また、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。
					前期  0% 横ばい								F ※ 店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。当地区の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水準を形成する場合がある。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中心であり、大きな変化はない。なお、当地区内の百貨店の売上は微減の状態にある。		

※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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	▽	□	—	—	オフィス賃料は下落し店舗賃料は横ばいであるが、需給逼迫の状況下において、取引利回りは低下し収益物件の取引価格は上昇している。自用物件に関しても法人・個人による積極的な買いの動きが見られ、分譲業者による素地取得も活発である。取引市場は活況を呈しており、地価動向もやや上昇している。景気回復局面であることから不動産需要は高まっているが、地価上昇を見込んだ売り控え等により市場においては供給が不足し、取引にあたって価格交渉に応じない売り手も見られる。物件の取得希望者は法人・個人ともに多い。旺盛な需要や売り手優位の状態は当面続き、地価の将来動向もやや上昇すると予想される。 A ※ 市場において収益物件が特に不足しており、物件の市場滞留期間は短く、売り手優位の状況が続いている。自用物件については、自社ビル・高価格帯のマンションに対して、法人・個人による積極的な買いの動きが見られる。取引市場は活況を呈しており、取引件数は増加し、取引価格はやや上昇している。 B ※ 良好な資金調達環境のもと、賃貸マンションに対する需要が引き続き旺盛である。需給逼迫の状況下にある投資用不動産市場においては、これまで敬遠されていた駅から離れた賃貸オフィスが取引されるなど投資対象の広がりが見られる。需要が強まる中、買い進みの取引も一部見られ、取引利回りはやや低下している。 E ※ 当地区のオフィス需要は依然として弱く、長期の空室を抱えたビルが目立つ。築年が経った駅から離れた物件の引き合いは特に弱く、募集賃料を下げるものの、成約に至らないケースが多い。また、駅至近であっても、築年が経った物件や面積の大きい物件については、賃料単価を下げて成約するケースも見られることから、当地区のオフィス賃料はやや下落している。 F ※ 東京スカイツリーの集客力は依然として持続しているものの、周辺地区で繁华性が高まったエリアは駅周辺や浅草までの歩行コース等限定的である。限定的なエリアに対する出店需要は見込まれるが、供給が少なく目立った出店は見られない。さらに周辺の出店需要に変動はなく、当地区全体としては店舗賃料は横ばいで推移している。
						上野、とうきょうスカイツリー駅周辺 ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は、山手線内の住宅地等と比較すると需要は相対的に弱いものの、都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、生活利便施設も充実している。当期は、賃貸マンション市場には目立った変化がないものの、取引利回りの低下や、好調な分譲マンション市場を背景として、積極的に開発事業者が用地取得を進めている等の状況から、当地区の地価動向はやや上昇している。 当地区は、賃貸市場が堅調であるとともに、分譲マンションについては新築・中古とも販売が好調なことから、当地区の住宅市場は改善傾向にある。今後は、消費増税による不動産市場への影響や建築資材の高騰等の不安材料はあるものの、所得環境が本格的・持続的に改善するなど景気回復の影響がエンドユーザーにも波及すれば、賃料や分譲マンション価格の上昇につながることから、事業環境が良好な当地区の地価の将来動向はやや上昇と予想される。
														※ 当地区は、住宅地と工業地が混在する湾岸エリアにあり、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、マンション用地の供給があれば高値で成約する可能性がある。当期は、地区内では目立った不動産取引は見受けられなかったものの、高額物件を中心にマンション販売が好調であることから、開発業者にとっての事業環境は改善傾向にあり、当地区の取引価格はやや上昇している。
														※ 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見られる。当期は、景気が緩やかに回復し、当地区の賃貸市場の需給に目立った変化はないが、大規模地の供給が少ないなか投資家等の投資意欲は旺盛であることから、取引利回りは当期低下に転じている。
														※ 低利の住宅ローンや景気回復を背景として、エンドユーザーの住宅取得意欲は強く、新築マンションの間合わせは増加している。中古マンションについても高額物件を中心に売行きは改善傾向にある。周辺地区で供給された新築の高額物件を見ても、やや高額であるものの売れ行きは好調であるとともに、東日本大震災の影響が薄れて湾岸部の人気は回復していることから、当地区のマンション分譲価格は引き続きやや上昇している。
					前期  0～3% 上昇								※ 当地区は、都心部への接近性の良さ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、タワーマンション等の需要者は中・高所得者層に限られる。当期は景気が緩やかに回復し、大企業を中心に企業収益が改善しているが、需要者の所得環境は本格的な回復には至っておらず、当地区の賃貸市場においても目立った変化はない。そのため、当期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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格の動向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。一方、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要因としてやや低下している。このような状況から地価動向は引き続きやや上昇している。 景気回復の継続に伴いオフィスの需要増大が見込まれており、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。大型ビルではテナントの入替わりもあり、多様なテナントの入居が進んでいる。高い交通利便性等立地の稀少性や周辺地区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、当地区における地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ 当地区でのオフィスビルの取引は少ないが、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。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が、大型の解約も見られた。品川駅はリニア新幹線の新駅が予定されているが、今のところ、不動産取引への影響は出ていない。
														B ※ 当地区は高い交通利便性を反映して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、南品川、五反田、大崎等周辺地区ではオフィスの取引が行われている。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引き続きやや低下している。
														E ※ 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が、製造業のテナント需要の回復力は総じて弱い状況にある。企業のコスト意識は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。継続賃料は概ね横ばいで推移している。そのため、オフィス賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。
					前期  0～3% 上昇								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、店舗賃料は引き続き概ね横ばい傾向で安定的に推移している。大型店舗の出店等の開発は当面はなく、店舗の需給は均衡状態が続いている。	

※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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>当地区では当期の地価動向を示す象徴的な取引はなかった。利便性の優劣等の要因で二極化が進んでいるが、供給が少ない地区であり優良物件の稀少性から全体的に潜在需要は強まりつつある。そのため、前期同様、地価動向はやや上昇傾向にある。なお、当期、周辺地域で、通信機器の製造販売会社が約1,500㎡の規模の土地を有する本社を売却することを発表した。譲渡先は決定しておらず、今後の動向が注視される。</p> <p>当地区は物件供給が限定的であり、供給されれば順調に成約する地区である。不動産会社等の取得意欲は引き続き活発であるが、その勢いはやや落ちつきつつある。また、エンドユーザーの動向については、消費増税の影響はひと段落した。ただし、全体的には地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当期末目立った取引は見られず、小規模な取引のみである。市況に大きな変化はなく、前期同様売り出し価格の一部上昇、値引き幅の減少傾向が確認された。ただし、市況の勢いは前期よりはやや衰えた。物件の二極化が進み、一部の立地に優れる物件の成約価格の上昇が市場全体の価格上昇を牽引していたが、優良物件の価格上昇にやや限界が見られたことが影響した。市況全体としては、取引価格は当期やや上昇している。</p> <p>B ※ 当期において当地区内で目立ったオフィスの取引はなかった。住宅の投資物件については、依然として順調に成約しており、従来より利回りが低い水準でも成約に至っている。オフィスについても当地区は供給が少ないエリアであることを踏まえると、優良立地の稀少性のある物件が供給された場合には、取引利回りは低くなる可能性が高い。したがって取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区は大型のオフィスビルは少なく、小規模なオフィスビルが多数を占める。その中で、中目黒駅前の大規模なオフィスビルは特に需要が強く、空室となった場合も順調に後継テナントが入居している状況である。また、小規模なオフィスビルについても、供給が少ないことから比較的安定して稼働している。ただし、賃料の上昇には至っておらず、前期同様オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 中目黒駅周辺は長期間当地区で営業している店舗が中心であり、テナントの入れ替わりが少ない。空室率は低く、市場賃料水準であれば空室になった場合でも順調に成約が見込まれる。東京メトロ副都心線が東急東横線・みなとみらい線との相互直通運転を開始した後は板橋区、練馬区周辺から訪れる来店者も増えた。しかしながら、現状では賃料の上昇は認められず、市況に変化は見られない。そのため、店舗賃料は当期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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	品川、品川駅東口周辺、中目黒	商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	<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"> <li>品川地区は、東京オリンピック開催が決定した影響で、顧客からの引き合いは増えており、マンション需要が増加している。また、高額物件については、特に戸建住宅用地の取引が多い。タワーマンションは人気に戻っている。一部の売り主は、価格上昇期待から売り値を上げており、人気のある立地、物件であれば買い手は付いている状況が続いている。(売買仲介業者)</li> <li>品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸マーケットは依然として堅調な動きが続き、新規賃料は下げ止まったままである。中小の事務所及び店舗は供給が少なく、空室が発生すればすぐに後継テナントが決まる状況で賃料は横ばいが多い。(売買仲介業者)</li> <li>中目黒地区の個人向けのマンション、戸建住宅とも需要は増加しており、1億円から2億円の物件も動いている。収益物件については、東南アジア系の個人投資家からの引き合いが増加しているが、成約に至ったものは少ない。(売買仲介業者)</li> <li>引き続き土地価格の上昇期待は強くなりつつあるが、現状もなお優良立地等一部の土地が上昇する程度とであり、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	政府の景気対策の実施等により、景気好転への期待感が高まり、オリンピック誘致決定による湾岸部への注目度増加も相俟って、当地区でのマンション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っている。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、湾岸部においては、相当数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、同時にかかなりの供給戸数であることから、物件間の競合が激化することも見込まれるため、需要増が販売価格の大きな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、地価の将来動向は上昇傾向と予想するものの、建築費の高騰が強い懸念材料であり、価格への転嫁にも限界があること等に鑑みれば、地価上昇は急激なものとはならず、地価の将来動向はやや上昇基調と予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 景気回復への動きが本格化しつつあり、オリンピック誘致の決定以来湾岸部への注目度は高まっていることから、当地区におけるマンション需要は堅調で、新築分譲マンションの販売も好調な状態が続いており、平成24年に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前期と同様に、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、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不動産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。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が、競合地区においては堅調な需要を受けて若干ではあるが販売価格の上昇が一部で確認されている。また、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本格的に回復したことから、引き続き価格上昇が見られた。したがって、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。
														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。マンション取引は増えているが、実需に基づくものが中心で賃貸に供するマンションの供給が増えた訳ではなく、賃料の上昇までも確認されていない。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に横ばいである。

※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(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>隣接する新豊洲地区内の大型分譲マンション及び有明地区の大型分譲マンションの販売は、即日完売若しくは初月完売が続いており、好調である。中央区月島及び晴海地区の大型分譲マンションの売れ行きも好調と聞くが、今後は勝どき地区においても大量供給が見込まれる。そのため、江東区湾岸部の新築マンション供給が一段落した以降は、中央区での新築販売価格が当地区の中古マンション市場へ影響を及ぼすと考え、注目している。(売買仲介業者)</li> <li>東京オリンピック開催決定で湾岸部への注目度は格段に増加し、新築マンションを中心に好調な売れ行きが続いている。来年の消費増税を見据えた駆け込み需要は9月をもって一段落したが、継続する供給不足から、やや売り手有利な状況が続いている。中古市場においても、当期は1億円を超える高価格帯の取引が見られた。未利用都有地の処分は近年進んでいなかったが、当期は隣接する有明地区の商業用地で事業者が決定した(ホテルを建設予定)。今後も未利用地の活用が進むことにより、利便性等が向上することへの期待が高まっている。(不動産鑑定業者)</li> <li>引き続き新築の販売は好調、中古市場も回復し、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、建築費の上昇が懸念材料で、販売価格に転嫁し得るかは依然不透明なため、地価は小幅な上昇に留まると予測する。(不動産鑑定業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区内における取引が少ない状況に変わりはなく、また、成約価格にも目立った変化もない。総額数億円程度の小規模オフィスや雑居ビル用地のほか、マンション素地等を中心として底堅い需要が見られる。なお、隣駅の大森駅ではJ-REITによる大型取引が見られ、当地区内の不動産マーケットにも影響を及ぼしている。オフィス賃料は空室率の改善に伴い概ね横ばい傾向にあり、店舗賃料も横ばい状況にあるが、取引利回りについてはやや低下傾向にあり、このような状況下、地価動向は当期やや上昇に転じている。</p> <p>不動産マーケットにおける需要は底堅く、政府の経済政策等の効果やオリンピック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が一段と鮮明となりつつある。当地区の賃料は概ね横ばい傾向であるが、取引利回りはやや低下傾向にあり、取引価格はやや上昇傾向で推移しており、投資需要も徐々に増えつつあることから、地価は底打ち後反転している。以上から、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p><b>A ※</b> 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、取引事例も少ない状況が続いている。なお、隣駅のJR大森駅前でJ-REITによる商業ビルの取得事例(約58億円)が見られ、前期のオフィスの取引に続きやや動きが見られる状況になりつつある。当該取引は隣駅ではあるが、当地区内の取引価格水準にも駅前の好立地の物件を中心に少なからず影響を及ぼす。また、駅周辺の商業地においても投資用マンションの開発業者による開発素地の需要があり、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需給はやや逼迫することが予想されることから、取引価格はやや上昇傾向に転じている。</p> <p><b>B ※</b> 地区内において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。しかし、隣駅のJR大森駅前でJ-REITによる商業ビルの取得事例(ROI利回りは5.3%程度)があった。当該取引利回りは、立地・品等から地区内相応の利回り水準であるが、前期の同駅前のオフィスの売買事例(ROI利回りは6%)なども勘案すると、当地区においても好立地の物件の供給に限られる状況下において、投資家の利回り目線も下げざるを得ない状況にある。また、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り、賃料水準は引き続き横ばい傾向にあるものの、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p><b>E ※</b> 東口に大型オフィスビルがあるものの、地区内においては大型の優良ビルは少なく、中型のオフィスビルにおいては、賃料水準に底値感が見られ、空室率も安定している。小型のオフィス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。ビルの立地や築年数等によっては築浅賃貸マンションの賃料水準を下回る物件も見られるが、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、オフィス賃料は概ね横ばいである。</p> <p><b>F ※</b> 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路面店舗を中心に堅調であるが、賃料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。週末は賑わうが平日はそれほどではないため、物販店舗については売上は伸び悩んでいる。継続賃料は減額改定が行われるケースは少なくなってきた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。</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(H25.10.1～H26.1.1)



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	大田区	商業	蒲田	<ul style="list-style-type: none"> <li>一定の規模の土地はマンション等の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聞く。業者等の取得需要は底堅いものの、供給される物件が少ないため取引も少ない状況にある。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。特に商業地は物件の供給が少ないため、供給された場合には市場滞留期間は比較的短く、買い手はいる。しかし、好立地の物件以外は高値で取引される状況は特段見られない。なお、相続税対策で一部の富裕層によるマンション需要が堅調であるが、一般的なエンドユーザーの需要には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)</li> <li>市場に供給される場合には入札が多くなる傾向が見られる。地元の不動産会社や個人業者による事務所や雑居ビル用地として、総額が高く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については稀少性から需要は強く、引き続き売り手市場の状況にある。賃料水準は店舗・事務所とも概ね横ばい傾向にある。(中小不動産業者等)</li> <li>政府の経済政策等の影響で景気は回復傾向にあるが、現下の不動産取引に大きな変化は見られず、地価は概ね底打ちの状態にある。一方で物件の選別化・二極化が見られるため、地価は全体としては横ばい傾向が続くと予測される。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0～3% 上昇										当期においては、売り希望価格を引き上げる動きが出てきているが、高額物件を中心に取引は活発な状況にある。また、賃料水準は横ばいで推移しているものの、住宅系・商業系ともに優良な投資物件については、利回り目線を引き下げて取得する事例等が顕在化した。このような状況から、地価動向はやや上昇が続いている。 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供給量が限定的であるため、優良な物件については売り希望価格を引き上げる動きが出てきている。しかし、不動産業者や個人投資家等による物件取得に積極的な姿勢は継続している。そのため、地価の将来動向はやや上昇と予想される。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A ※ 不動産業者及びエンドユーザーともに、優良な物件を中心に積極的な買い姿勢が継続しており、売り希望価格を引き上げる動きが出てきているが、高額物件を中心に取引は活発な状況にある。物件の供給量が限定的な状況のもと、優良物件を中心に、当期の取引価格はやや上昇している。ただし、立地の劣る物件等については、買手が付きづらく、物件の優劣による二極化が顕著である。	
														B ※ 国内の投資家のほか、海外の投資家による需要が見られ、住宅系・商業系ともに、取引は活発である。賃料水準については特に変動がない状況のもと、利回り目線を下げて取得する事例が見られ、取引利回りは低下傾向である。ただし、取引利回りの低下については、駅距離等の立地が優り築年等の浅い優良物件に限られており、二極化が進んでいる。	
														E ※ 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とでは、テナント需要の強弱の差が明らかに異なる状況に変化はないが、オフィス賃料は全体的に下げ止まってきている。テナントニーズを満たす物件については、今後反転も期待されるものの、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。	
														F ※ 店舗賃料については、三軒茶屋駅から徒歩数分圏内が店舗需要の中心で、特に、駅前、茶沢通り、世田谷通りに店舗が集積している。当地区の店舗の賃料相場は店舗の視認性によって大きな格差があるものの、駅から近い物件では1階で坪3万円前後、2階及び地下1階で坪2万円台程度で特に変動はないため、当期の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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	<p>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㎡)による資産価値の増価を期待して供給物件は少なく、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ない。特に当地区で最も多い中古マンションの取引は主として個人間の売買であるため、消費増税による駆け込み需要は認められない。建築費の高騰に伴って業者の仕入目線も慎重になるなかでも、当地区のブランド力は健在で販売価格にある程度は転嫁できるため、優良立地のマンション素地の品薄感と相俟って地価動向はやや上昇している。</p> <p>再開発による資産価値の向上を期待する売主と、買主の間には依然として価格のギャップが残っている。しかし、従来の買い希望価格による供給物件は少なくなっており、新築マンションの供給や在庫ストックが少ない中で、優良な物件に対しては需要が競合している状況である。当該状況は今後も続く予想されるため、地価の将来動向は当期同様にやや上昇が継続することが予想される。</p> <p>A ※ 富裕層向けの総額1～2億円程度のマンションの高額物件については取引が戻りつつある。一方、土地については、再開発による資産価値の増価を期待する売り主が売り止めを行う動きが依然として続いており、当期も取引は少ない。しかし、優良立地における分譲マンションの販売は好調であり、かつ当地区のブランド力は根強いいため、取引価格は当期もやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区の主な取引はファミリータイプの中古マンションで、1棟の収益用不動産の取引は少ないが、個人投資家が収益目的でファミリータイプの中古マンションを購入する際の粗利回りは概ね7%台となっている。個人、法人問わず、利回りの目線を大きく下げることはないため、マーケット価格を逸脱した価格設定による収益物件は買手がつかない状況にあり、結果、取引利回りは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えに伴う新規供給(平成27年4月竣工予定)の計画があり、着工された。販売用の住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ため供給は限られているが、市場滞留期間も短期化傾向でかつマーケット相応の価格設定であれば成約することが多くなっており、新築・中古とも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り、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あまり値崩れをしていないため、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(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>三軒茶屋地区は、不動産業者及びエンドユーザーともに、優良な物件を中心に積極的な買い姿勢が継続している。投資物件については、国内の投資家のほか海外の投資家による需要が見られ、住宅系・商業系ともに取引は活発である。賃料水準については特に変動がない状況であるため、利回りを下げて取得する事例が見られた。ただし、物件の優劣による二極化傾向が顕著である。(売買仲介業者)</li> <li>二子玉川地区の居住用不動産については、売り希望価格は上昇傾向にあり、成約価格も売り希望価格に近い水準で決まることが多い。中古物件の市場滞留期間も短くなってきている。二子玉川駅に近い瀬田地区では30坪程度の土地分譲で6,500万円から7,000万円前後、30坪程度の建売で9,000万円から10,000万円程度、50坪程度の更地となると単価が若干下がり坪当たり200万円前後である。消費増税による駆け込み需要よりも従来までの買い控えによる反動効果が大きい。(売買仲介業者)</li> <li>三軒茶屋地区は購入希望者が物件取得に積極的な姿勢を継続しており、地価はやや上昇と予想する。(売買仲介業者)</li> <li>二子玉川地区は人気の住宅地で、今後の再開発事業も予定されているため、地価はやや上昇と予想する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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。当地区東部で大規模複合開発ビルが開業し稼働率も上昇しており、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せていることから、飲食店等の店舗賃料はやや上昇しており、大通り沿いの新築ビルについても、比較的高値で募集が行われている。売り手側が強気なため、取引は成立しないケースが多いが、景気回復期待の強まりにより地価に先高感があり、地価動向はやや上昇している。</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、環境が改善した。今後もさらに、西側南北通路・橋上駅舎等の整備が予定されている。また、周辺において大規模複合開発ビルが開業し、オフィスの稼働率も高まっている。大学のキャンパスは既に2校オープンしているが、今春には更にもう1校オープンする予定である。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ため、飲食店等の店舗賃料は引き続きやや上昇傾向が継続することが期待できる。さらに、富裕層を中心とした消費者マインドは改善しており景気回復の期待感が強まっていることから、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、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く、強気な価格設定の売り物件が増えている。価格の先高感から売り手は引き合いがあっても価格交渉に応じないため、取引は成立しないケースが多い。ただし、景気回復の期待感強く、店舗賃料もやや強含んで上昇傾向にあるため、取引価格はやや上昇している。</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く、築古でも高値で成約するケースも見られる。また、周辺大規模複合開発ビルの開業・稼働率上昇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やや強含んで上昇傾向にある。これらの良好な賃貸市況を背景に、景気回復の期待感強く地価に先高感があるため、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>E ※ 当地区のオフィスの中心は中小ビルであり、周辺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該複合開発ビルの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、総じて需要は弱いものの、上記複合開発ビルにサービスを提供する業種の需要等は見られ、賃貸条件は相当に調整が進み底値感が漂う状態が続いているため、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階店舗について入れ替えは見られるが、空きはほとんどない。また、大通り沿いの建替えが行われた新築ビルについても、比較的高値で募集が行われ、低層階には飲食店等が入居している。周辺大規模複合開発ビルの開業・稼働率上昇による就業人口の増加が、飲食店の昼時の売上げに貢献しており賃貸需要に厚みを増しているため、当地区の店舗賃料はやや上昇している。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>引き続き強気な価格設定がなされている売り物件が増えており、価格の先高感から取引成立には至らなくても売り主は価格を下げないケースが多い。加えて、駅近の売り地について11月頃更に売り価格を引き上げる動きが見られる等、地価はやや上昇している。店舗賃料も上昇傾向であるが、現在のところ最高値である1階店舗の賃料水準はこれまでの水準と同様に坪10万円程度である。中野通りは、地元業者によるビルの建替えやテナントの入替えが散見され、募集賃料は、比較的高値となっている。賃料は上昇傾向であるが、消費増税後に上昇分をテナントに転嫁できるかどうかは懸念されている。(中小不動産業者等)</li> <li>当地区周辺の住宅地は需要に対して供給が少なく、先高感等もあるため価格は上昇しており、市場滞留期間も短い。商業地は売り物件が少なく判断が難しいが、住宅地に比べれば上昇の程度は鈍いものの、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している。(売買仲介業者)</li> <li>再開発ビルの開発の影響は、昼時の飲食店の売上に貢献している程度で未だ限定的であるが、景気回復の期待感から地価の先高感が強く、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>マンション適地となる規模の大きな土地の価格は、都区部を中心に上昇基調で推移している。当地区におけるマンション適地の供給は少ないが、当地区におけるエンドユーザーの需要は都区部にも劣らないことを考慮すると、開発業者の当地区における強い取得需要は継続していると認められることから、地価動向は引き続きやや上昇基調にある。</p> <p>エンドユーザーの住宅市場においては一部で様子見の動きも見られるものの、当地区におけるマンション適地への需要は、中期的には底堅いことが認められる。加えて、駅や周辺商業ビルの更新も一段と進み、当地区のブランド価値向上への期待は高まっていることから、景気全般に関わる外部要因如何ではあるものの、引き続き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 ※ 当地区においては、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は少ないことに加え、景況感の改善を背景とした安定したエンドユーザー需要が認められることから、開発業者の取得需要は引き続き強い。エンドユーザーの売買市場においては、一部で様子見の動きも見られるものの、当該動きが開発素地の売買市場に及ぼす影響は限定的であることから、マンション適地の取引価格は前期と同様にやや上昇基調にある。</p> <p>B ※ 賃貸マンションの取引市場について、投資法人等の取得対象となりうる物件の取引利回りは低下傾向にあり、投資対象エリアは拡大傾向にある状況が継続している。当地区における投資用物件の供給は少ないものの、都区部優良立地にも劣らない当地区の優位性から、取引利回りは低下に転じている。</p> <p>G ※ JR吉祥寺駅周辺地域におけるマンションは新築及び中古ともに底堅い需要が窺える。一次取得者層の増加から、分譲価格総額はやや低下基調にあり、総額の高い物件は完売までにやや時間を要する状況となっている。しかし、当地区の需要の中心となる価格帯は一定の相場内で形成され変化はないことから、総じてマンション分譲価格は前期から横ばいである。</p> <p>H ※ 吉祥寺駅徒歩圏の住環境・利便性等の優る地域における賃貸住宅は、当地区のブランド価値と相俟って若者を中心に底堅い需要に支えられている状況に変わりはない。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については低迷状態が続いている。ファミリータイプは需要の中心であり、大きな変動は見られないことから、マンション賃料は総じて前期から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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	▽	—	—	当地区の商業ビル等の新規開発動向については、現在建築中の吉祥寺駅ビルのほか、駅周辺においても複数の商業ビルの建替えが一段と進んでいる。開発業者等の土地の取得需要は依然として強く、当地区における商業活性化の期待の高さが窺える。したがって当期の地価動向においては、これらの総合的な影響を加味して、前期と同様に地価動向はやや上昇基調にある。 賃貸市場は一部を除き弱含んでいるものの優良物件に対する強い需要は維持している。また、当地区における商業ビル及び開発素地に対する投資家及び開発業者の投資意欲は極めて高い。加えて、駅や周辺商業ビルの更新も一段と進み、商業活性化の期待は高まっていることから、景気全般に関わる外部要因如何ではあるものの、引き続き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)  0～3% (上昇)									A ※ 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえると、投資法人の投資対象となる優良物件の取引価格については、都区部を中心に、より上昇基調で推移している。都区部にも劣らない当地区における競争力の程度を考慮すると、投資家及び開発業者の当地区に対する強い取得需要は継続していると認められることから、取引価格は前期と同様に総じてやや上昇基調にある。 B ※ 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえると、投資法人の投資対象となる優良物件の取引利回りについては、都区部を中心に低下基調で推移している。都区部にも劣らない当地区における複合不動産への強い需要と、それに対する供給不足が継続していることを考慮すると、投資法人等の強い取得需要は継続していると認められることから、取引利回りは前期と同様に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。ここ数年は新規供給が少ないこともあり、また、昨今の景況感が改善傾向にあることから、小規模なスペースを中心にオフィスビル市況は回復基調が窺えるが、明確な実需の回復を認識できる状況には至っていない。したがって、前期に続きオフィス賃料はやや下落基調である。 F ※ 当期の店舗賃貸市況について、JR吉祥寺駅周辺のメインストリート沿いの地下1階から地上2階までの物件に対する需要は引き続き強い。当地区では長期で物件を探索しているテナントも多く、空室は少ない状態が続いていることから、賃料は安定している。一方で、吉祥寺駅からやや離れた立地や2階以上に所在する店舗については、需要が弱く空室も長期化する傾向に変わりはないことから、総じて店舗賃料は前期と同様に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(H25.10.1～H26.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅の需要は一部で様子見の姿勢が強まり、引き続き取引に動きはあるものの、前期からはやや減速気味にある。中古物件の取引市場における消費増税の影響は軽微と考えられるが、購買層は過剰に警戒している感がある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 消費増税前の駆け込みが一服し、住宅の需要は前期より弱まり、成約件数もやや下落傾向で推移しているが、明確な地価への変動としては顕在化していない。一次取得者の増加で取引価格の総額はやや減少傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 駅前商業地における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テナントが決まっているようである。そのほか地下1階から2階についても長期的な需要は底堅く推移している。なお、当地区は事務所需要が従来から弱いことから空室期間は長期化する傾向にあり、当期においても地価は引き続きやや下落しているが、小規模な事務所に関しては相対的に動きはある。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 住宅は消費増税以降は需要が弱まることが予測されるものの、それまでは様子見が続くと推察されることから、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当地区内の商業は新規開発物件及び入居テナントの動向、テナント移転動向等の影響にもよるが、地価は当面は横ばいで推移するものと予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	JR立川駅徒歩圏の住宅地については、供給が少ない反面、買い意欲が高いため、地価はやや上昇傾向にあるほか、周辺地域の戸建素地についても高めの取引が見られる。容積率のやや低い住居系のマンション用地についても、環境良好な好立地物件の分譲価格はやや上昇に転じた。そのため、建築工事費の上昇により開発業者の慎重な姿勢も見られるものの、地価動向は当期やや上昇に転じた。 建築工事費の高騰から開発業者の用地取得に対する慎重な姿勢は変わらないが、国内の景況感改善しており、実体経済も緩やかであるが回復している。これらの背景から立地及び居住環境の劣るマンションの販売状況が芳しくないほか、今後の建築工事費の上昇等の不透明要因も存するが、環境の良い好立地のマンション用地を中心に地価の将来動向はやや上昇と予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ JR立川駅周辺の土地供給は少なく、立川駅徒歩圏で大規模地の取引事例を把握することはできなかったが、周辺の駅を最寄りとする幹線沿いでやや高めの大規模な取引事例を把握することができた。立川駅からやや離れた戸建素地の開発業者による購入価格も高めの傾向にあるほか、立川駅から徒歩圏内の優良な戸建住宅地についても供給は少なく、成約すると高値の取引も認められることから、取引価格は当期やや上昇に転じている。 B ※ 立川駅周辺の好立地、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ため、前期と同様に、資金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はやや増加している。投資用の収益物件の供給は少なくなっており、取引価格はやや上昇の傾向にあることから、取引利回りはやや低下に転じている。 G ※ 小規模及び環境が劣るマンションは需要者の環境を重視する傾向から、販売価格をやや低くしているケースも見られる。郊外型の中古マンションは供給が多く、売り希望価格では成約に至らず価格を下げているケースも見られる。しかし、JR立川駅に近い利便性の良い環境良好な中規模マンションについては、継続して申込率が高く、市内の需要者を中心に販売状況は良好に推移している。これらを背景として好立地・好環境のマンション分譲価格は当期やや上昇に転じている。 H ※ ファミリータイプのマンションは、立地、築年数及び設備水準等にもよるが、JR立川駅の周辺地域の築浅物件は比較的高稼働率で推移している。最近、やや強気のオーナーも見られるが、概ね賃料水準は安定的に推移している。単身者向け賃貸物件の需要は弱く、特に設備水準の劣る中古アパートについてはオーナーの弱気の姿勢は変わらない。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(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	北口西地区再開発事業などの立川駅北口方面の開発・整備が行われており、立川駅北口から曙橋交差点周辺までの店舗地域における賃貸成約は堅調であるが、そこからやや離れた当地区内の地価に影響はほとんどない。当地区はオフィス需要が中心の地区であるが、立川駅周辺の大規模のオフィス需要は依然として弱く、賃料はやや下落傾向にある。しかし、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、地価動向は前期と同様に横ばいである。 立川駅周辺の再開発事業が進捗しているほか、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いる。そのため、立川駅北口方面を中心とした開発期待感があるが、現時点においては、当地区内の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傾向で推移すると予想される。
						※	A 最近の高度商業地域内の取引は少なく、参考となる取引事例は収集できなかった。最近、周辺商業地域内の物件の供給は少なくなっているが、個人投資家の目線に合う外延部沿いの小規模な投資用物件の需要は強く、取引件数は横ばいの傾向である。これらの需給動向に基づき、当地区は事務所環境の優る大規模なオフィス街であり、投資法人向けの優良物件の取引価格は横ばい傾向であることから取引価格は概ね横ばいである。							
						※	B 立川駅に近い小規模オフィスのテナント需要は、都心からの移転を含めて堅調であるが、駅から遠い利便性の劣る築古のオフィスビルの供給が多く、賃料の設定についてやや弱気なオーナーも見られる。当地区内のオフィスビルは、契約更新時に賃料の下落等も一部見られるが、高い稼働率を維持しており、解約しているケースも少ない。そのため、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取引利回りは概ね横ばいである。							
						※	E 大規模なオフィスビルの需要は少なく、築古のオフィスビルの空室率も高い状態である。中小企業の賃料負担を減らす傾向は変わりなく、契約更新時に値下げ交渉が行われることが前提となっている。募集賃料と成約賃料の乖離が認められるほか、フリーレント期間が長期化している物件も見られる。オーナーのやや弱気な姿勢も窺われ、オフィス賃料は前期と同様にやや下落基調である。							
						※	F 飲食関連業種を中心に、立川駅前の限られエリアでは供給が少なく、店舗需要が強い傾向は変わりない。最近、立川駅前通りで高目の成約賃料が見られたが、立地、階層、築年及び規模等による賃料格差は大きくなっており、二極化が顕著になっている。オーナーの賃料設定が適正であれば、成約に至るケースも見られるが、一部の地域を除いて、店舗賃料は前期と同様に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(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>立川駅から徒歩10分程度の1棟事務所貸ビルについて再募集を行ったが、当初募集賃料の80%程度でも入居者はない状態が続いており、オーナー側も入居者を確保するためやや弱気な姿勢も見られる。(売買仲介業者)</li> <li>駅前通り沿いの商業地で、売り物件の情報について買い手希望者からの打診があった。地価水準の把握は難しいが、好立地で、まとまった土地であれば、高値での取引も見込める。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸住宅物件の再募集に際し、従来と異なり、募集賃料をやや上げる傾向が見られる。不動産市場の回復傾向から、賃料は値下げが止まり反転と判断するオーナー及び管理会社が増加しており、やや強気の姿勢が窺える。(売買仲介業者)</li> <li>商業地は周辺地域で投資用収益物件の取引も散見され、景況感の改善から当地区の地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> <li>住宅地は今後の経済対策にもよるが、好立地の物件のほか、郊外部でも周辺環境の優る物件についても地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	<p>百貨店撤退の影響により、立川を中心に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ある。また、取引が一部で旺盛感を帯びている都心部の影響も波及しておらず、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、地価動向は継続してやや下落しており、底打ち感も垣間見えるが、横ばいの水準には到達していない。</p> <p>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であり、引き続き地価の将来動向はやや下落と予想される。ただし、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が、マンション用地として相場観が合致すれば、一定の需要を有するため、地価の下落幅は収束傾向に向かうと予想される。</p> <p>A ※ 高価格帯の取引、売り物件ともにほとんど見受けられず、取引物件の中心は小規模画地やマンション用地である。取引価格はやや下落基調が継続しているが、取引件数の減少に歯止めがかかり、落ち着きを見せ始めている。売り希望価格と買い希望価格に接近の動きが見られるようになってきている。駅からの距離による物件需要の二極化及び市場滞留期間の長期化の状況は継続しているものの、価格水準に応じた一定の需要はある。</p> <p>B ※ 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、当地区周辺ではオフィス・店舗の撤退後のテナント誘致に苦戦しており、空室の長期化が進行している状況から、全体として取引価格以上に賃料も下落の幅が大きいこと取引利回りはやや上昇している。</p> <p>E ※ 築年の嵩んだ小規模ビルや立地条件の劣るビルの空室率は高水準で推移しているため、空室期間も長期化の様相を呈している。そのため、オフィス賃料は依然として下落しており、これによる底値感はあるが、企業の撤退・移転等が多いなか、八王子市内のオフィス需要は低調である。そのため、オフィス賃料の引下げによる需要回復は難しい状況である。</p> <p>F ※ 繁華性に優る通り沿いの1階店舗ではテナントの入替えや空室は比較的少ないが、買い回り品の顧客は、立川を中心とした百貨店のある駅前商業地へ流出しており、店舗需要に少なからず影響を及ぼしている。平成24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。</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(H25.10.1～H26.1.1)

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	八王子市	商業	八王子	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売買当事者は当地区内で完結することが多い。新築物件は価格帯が高く、開口方位に優る物件から成約しているが、設定価格自体が低下しているため、場合によっては中古物件と競合するケースも散見される。このことが中古物件の価格低下を引き起こし、負の連鎖が生じている面は否めない。物件による二極化は継続しているが、優良な立地で稀少性が高い物件の下落幅は縮小している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 売り希望価格と買い希望価格に接近の動きが見られ、地価は安定へと推移しつつあるが、成約件数は減少している。駅への接近性に優れた物件に対する需要は底堅いが、絶対数が少ないため、八王子駅至近の土地取引は見受けられない。八王子市左入町及び滝山町1丁目の一部にて大規模商業施設の建築が計画され、また隣接するJR豊田駅近くにおいて大規模商業施設が建築されているが、当地区への波及効果は不明である。消費増税に向けて、特段の動きは見られない。(売買仲介業者)</li> <li>・ トピックとなるような取引もなく、消費増税に伴う、駆け込み需要の動きもないため、地価への波及効果は限定的と考える。当面の地価はやや下落で推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇										重要な要素であるオフィス賃料については概ね横ばいであるが、景気回復の力強さ等を背景に、再開発等の進捗期待も相俟って、現在締結されている契約のうち、賃料水準が低位に留まっている物件については、今すぐではないが中長期的には賃料上昇を考慮して取引を検討する局面を迎えている。このような収益性向上に対する期待感が徐々に顕在化しており、取引価格は上昇を続けているため、地価動向はやや上昇傾向である。 横浜駅西口駅ビル再開発について、単一事業者による迅速な意思決定等をもとに、スピード感をもって進捗していくことが期待されている。したがって、これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も、実現性をもって前倒しで進められることが予想される。さらに、収益上昇期待に力強さが増してきていることなどから、賃料の回復、稼働率の改善を通じて、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 平成25年12月末に、地権者から事業主体に横浜駅西口駅ビル用地が売却された。西口再開発の事業者一元化により、事業の早期実現を勘案した動きが期待される。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。当地区周辺では、収益物件に対する引き合いもあるが、目立った取引はない。ただし、投資物件に限られるなか、まとまった規模の物件が市場に供給された場合には需要が競合し成約価格は上昇する可能性が高い。以上の点を踏まえると、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。	
														※ B 景気回復や将来の発展性に対する期待感、優良な投資物件の不足から、全般的に取引利回りはやや低下傾向にある。そのような状況下で、取引価格は上昇を続けているが、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。さらに空室率についても概ね横ばいであるため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。	
														※ E 既存ビルの多いオフィス街の空室率は依然として高止まりの状態が続いているため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。築浅オフィスビルへの需要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動きもあるが、依然として水準を押し上げるほどの勢いはない。 ※ F 西口駅前再開発に新たな動きがあることから、中長期的にはそれに対応する動きもあるが、今のところ様子見である。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。今のところ、当地区の優位性に変化はないが、みなとみらい地区をはじめ、西口再開発との競合関係に留意が必要である。	

※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(H25.10.1～H26.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇  前期  0% (横ばい)	△	▽	□	△	□	□	□	□	<p>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、前向きな動きが顕在化している。また、取引には至っていないものの、一部の大型収益物件について、実現性をもった取得検討の引き合いが増えてきており、その価格水準についてもやや過熱感を帯びている。したがって、当期の地価動向はやや上昇に転じた。</p> <p>前向きな動きが顕在化しつつあることのほか、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工事が順調に進捗していること、優良な投資不動産の供給が限定的であることなどから、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 ※ 当地区において、新たな取引は確認できなかったが、一部の大型収益物件について、実現性をもった引き合いが増加している。また、当地区の隣接地において、高さ165メートルの超高層ビルの建築(37街区)が発表され、新会社の本社が置かれる予定であるという発表以降、大きな動きはない。オフィスビルの建設(46街区)も進捗しており、当地区の熟成度が一段と進んでいるため、取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 当地区の賃料については、概ね横ばいで推移しているが、空室率についてはやや改善傾向にある。依然として稼働中の収益物件の取引事例はなく、一部の大型収益物件の取得検討事例を見ても、投資家の求める期待利回りに大きな変化は認められないが、全般的に優良な投資不動産に対する需要が競合しており、取引価格が上昇傾向にあることから、取引利回りはやや低下に転じている。</p> <p>E ※ 当地区のオフィス空室率については、やや改善傾向にある。現在建築中のビルについては、順調に賃借人が内定しているようであるが、代替競争等の関係にある周辺オフィスエリアの空室率は高止まりしていることから、賃料水準を上昇させるほど力強いものではない。このため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、中長期的には上昇が期待できるまでに回復している。</p> <p>F ※ 大規模ビルの店舗については、自社リーシングを行っていることから、仲介会社を通じた賃料水準の把握は困難であるが、ヒアリング調査や引き合い物件の賃貸借内容等を踏まえると、この3カ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。大型商業施設の開業に伴う観光客等の賑わいについてはやや落ち着きを見せており、依然として店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>		
						<p>横濱駅西口、みなとみらい</p> <p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>横濱駅西口地区は、マーケットに大きな影響を及ぼす大型の売り物件の少なさから、売買市況は本格的な活況を呈しているとは言えない。しかし、県内全般の取引は依然として活発であるため、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。したがって、潜在的には地価は上昇していると考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>みなとみらい地区は、大型商業施設が開業したことが、集積度及び熟成度の向上に寄与したと思われるが、いまだに西口に比べてまだまだこれからという印象がある。(売買仲介業者)</li> <li>当地区の取引は相変わらず少ないが、需要の強さや周辺地区における好調な入札結果などを見ると市況は改善している。(売買仲介業者)</li> <li>不動産業者が、テナントを入居させた後に売却することを想定して空ビルを購入するなど、リスクがやや大きくても受け入れるようになっており、市況の改善傾向が見受けられる。(売買仲介業者)</li> <li>良好な売り物件については、買い希望は強い。賃料市場の反転の兆しが見えないため、本格的な活況にまでは至らないが、潜在的に地価は上昇傾向にあると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>										
						<p>※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。</p>										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は集客力に優れるため、空き区画はあるものの1階店舗の賃料水準は依然として堅調であり、相対的に稀少性が高い。私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始され、賃料上昇の期待感が強く認識されるようになってきている。取引事例も把握されたことから、当期においては地価動向は横ばいからやや上昇傾向に転じた。 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ったが、元町単独での地価上昇は見込める状況にはなかったものの地価は反転上昇をはじめた。好調な中華街の集客力や、みなとみらい地区に商業施設が次々と進出していることの波及効果により、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移していくと予想される。
														※ 当期において、やや時点は遡るが、元町メインストリート沿いの取引事例が把握できたが、やや高水準にある。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあり、投資意欲の高まりから取引価格の上昇が鮮明となってきた。したがって、当地区の取引価格は横ばいからやや上昇に転じた。
														※ 店舗については、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、売上額は増加している。しかし、依然賃料に転嫁できるレベルではなく、1階店舗賃料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、住宅とも賃料はほぼ前期と同水準である。なお、取引価格は上昇傾向に転じているものの、自用の店舗が多いこともあり、賃料・空室率等の当地区の市場の現況から取引利回りの低下にまでは至っておらず、収益物件の取引利回りは横ばいである。
														※ 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、収益性の高い店舗のバックオフィスとして利用されるような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低位安定しており、ここ数年、大きな動きはなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					 0% 横ばい								※ 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。平成25年3月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、当期の店舗賃料は横ばい傾向にあるが、今後の売上増によっては上昇する可能性がある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期と同様、売り物件自体が少なく、売り物件情報すら入ってこない状況に変わりはない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 旧来から相応の名声を有する商店街で、あまり大きな変動がある地区ではないが、県内取引が全般的に増加していることや市場参加者の意識の改善から、潜在的に地価はやや上昇していると考え。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当期も商業地に動きは少ないが、背後の元町や山下町の住宅地区では1億円を超えるマンションが引き続き売れるなど、マンション市況は引き続き好調であり、中古マンションの取引も増加傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 不動産取引が少ないが、やや売り手市場となっている横浜市内の現状を見る限り、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の地価水準は収益性によって大きく左右される。賃料は底値圏を横ばい、空室率は改善しつつあるものの、地価は依然高止まりの状況であるが、主たる市場参加者である法人投資家等の期待利回りが低下傾向にあることから、当期の地価動向はやや上昇に転じている。 収益性に大きく左右される当地区は、景気回復、法人投資家等の期待利回りの低下等により、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想されるが、近年の大規模ビルへの集約・移転の流れは今後も継続することが見込まれるため、賃料上昇、空室率低下等による収益性の改善にはやや不透明感が残る。
														A ※ 当地区の地価は駅からの距離及び建物を含む収益力等に影響される。オフィスの空室率は改善しつつあるものの、オフィス賃料は横ばいの状態が続いているが、優良な投資物件が少なくなっていること等から、中規模ビルも取引の対象となってきたため、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 収益性に大きな変化はないものの、投資法人によるオフィスビル等の取引が活発化しており、取引価格がやや上昇傾向にあることから、取引利回りはやや低下に転じている。
														E ※ 前期同様、収益性に大きな変化はなく、オフィス賃料は概ね底ばいの状況が続いている。中規模のオフィスビルの基準階賃料は共益費込みで坪当たり7～8千円、築浅物件で同10千円程度と前期と変化はない。景気回復に伴う企業業績の回復等から、今後の賃料上昇への期待はあるものの、顕在化していないため、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。
					F ※ 当地区の店舗は中小の飲食・小売業が主体で、駅からの距離の影響が非常に強い傾向に変化はない。駅からやや離れた地区ではオフィスに用途転換される事例も散見されるが、駅に近い地区では出店意欲は高く、空店舗は少ない。以上から、当期の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"> <li>・他の地区と比較して、好んで選ばれる地区ではない。そのため、他地区での取引が活発になったとしても、当地区に波及するのはまだまだ先で、本格的な回復にはまだまだ時間を要すると見込まれる。(売買仲介業者)</li> <li>・オフィス(特にバブル期の築古ビル)などの需要は弱いままであり、個人向け住戸(マンション)の取引がある程度だと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・空室が改善し成約賃料単価がやや上昇しているケースも散見されるが、依然として全般的にオフィス需要は弱く、本格的なオフィス市況の改善には至っていない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・地区外からの移転は少なく、一部で内部増床、拡張移転の動きがあるものの、地区内移転に留まる。空室が大きいビルは減ってきたがオフィスの賃貸市況は全体的に厳しい。(賃貸仲介業者)</li> <li>・賃料が上昇する兆しは見られない。地価水準もだいぶ下落してさすがに底に近いのではないかと考えるが、同様に上昇する兆しは見られない。しばらく地価は横ばいが続くかと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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把握されなかったが、当地区は生活利便性が高く人気があり、分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができる。マンション素地が売り出された場合、建築費高騰等の懸念材料に関わらず、デベロッパー間で競合することから、地価動向は前期同様やや上昇傾向で推移している。 周辺地区においては、マンション素地の地価上昇に対して、分譲価格に転嫁して対応しているものの、建築費の更なる高騰懸念も相俟って既に投資採算性の観点から地価水準は上限に近づいている地区が見られる。しかし、当地区においては、周辺私鉄沿線の素地価格と比較すると従前から低位であるため、デベロッパーの利益の確保が期待できることから、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 ※ 当地区は、港北ニュータウンの中核に位置し、住環境が良好であるため子育て世代を中心に人気定着しており、駅周辺の商業施設も充実している。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需要は底堅く、駅近くの新築分譲マンションの発売が少ないため、中古マンション市場が堅調である。したがって、当期には当地区での取引事例は把握されなかったものの、マンション素地が売りに出た場合には激しい競合が見込まれるため、取引価格は前期に比べてやや上昇している。		
																B ※ 当地区はファミリー向けマンションが中心であり、一部商業施設や高齢者向け施設等を除いて投資物件が取引されることは稀である。賃料水準は概ね横ばいであり、中古マンション市場も安定的であることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
																	G ※ 当地区は従来から子育て世代を中心に人気が高く、需要と供給のバランスも保たれている。分譲価格については、安定的に推移してきたが、素地価格が上昇している影響を受けて、マンション分譲価格はやや上昇に転じている。

※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かを示すもの。





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい							—	—	前期同様、地区内における取引はほとんどないが、収益性・事業採算性に着目して価格形成がなされるため、店舗賃料は概ね横ばい、空室率も横ばいで、法人投資家等の取引利回りは概ね横ばいと、特段の変化は見られないことから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 景気回復に伴う企業業績の回復から個人消費は堅調に推移しており、平成26年4月の消費増税による買い控え等の影響は懸念されるものの、夏までには回復基調に戻るとの予測もあるほか、商圏内人口の動向、テナントの出店意欲等から、地価の将来動向は強含みであるものの、概ね横ばいで推移すると予想される。
														※ A 取引は前期同様少ないが、概ね収益性・事業採算性に着目した価格形成がなされる傾向に変化はない。当地区及びその周辺で、マンション素地の取引は少ないものの、依然としてマンション需要は底堅く推移している。当期についても、前期から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。
														※ B 当地区を含む更北ニュータウン内において、投資用物件の取引が少ないため、詳細は不明であるが、収益性・事業採算性に着目した価格形成がなされていることから、商業施設の空室率、賃料、取引価格のいずれも横ばい傾向が続いていることから、取引利回りも概ね横ばいで推移している。
														※ E 当地区内にオフィスは非常に少なく、店舗等のバックオフィスの物件がほとんどで、オフィスの賃貸市場は大きくなく需給関係が固定的である。賃料水準に大きな変動はないため、前期同様、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 当地区周辺はセンター北駅を中心に商業施設が集積し、港北ニュータウンに限らず、背後に大きな住宅地域を抱えていることから、広域な商圏を有しており、テナントの出店意欲も高い。店舗の空きも少ないため、店舗賃料は強含みであるが、概ね横ばいで推移している。
			住宅・商業	都筑区センター南・北	 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								・センター北・南駅の徒歩圏を中心に住宅の取引は堅調である。住宅の売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概ね堅調に成約しており、査定値にも大きなブレはない。(売買仲介業者) ・中古マンションについては、価格水準は引き続き概ね横ばいで推移している。80㎡～90㎡で4,000万円台のファミリータイプの物件が中心に取引されている。(売買仲介業者) ・消費増税についての駆け込み需要は一段落した感じがある。優遇措置もあるが、増税後の先行きは判断しにくい状況にある。(売買仲介業者) ・オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、商業地の地価動向に大きな変動は見られない。(賃貸仲介業者) ・オフィス自体が地区内に少なく、他地区同様に動きは少ない。賃貸市場の動向としては、背後の住宅をターゲットにした企業の入居が多く、近隣の新横浜地区より賃料水準が高い。主要道路沿いの1階やサービス業向けの立地などにおいて、銀行や学習塾など来店型店舗兼事務所の需要が強い地区と考える。(賃貸仲介業者) ・横浜市郊外の人気住宅地区であり、モデルルーム等への来場者数も概ね堅調に推移しているが、消費増税後の買い控え等を考慮すると先行きは不透明であり、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、商業地の地価に今後大きな変動は見込まれず、引き続き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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0% 横ばい   前期 0~3% 上昇					—	—	△	□	当期には、当地区におけるマンション素地の取引は把握されなかったが、同一沿線でも当期以前の高額取引事例が把握された。しかしながら、上昇傾向にあるマンション分譲価格も上限に近づいており、当期での素地取得を前提とした場合に更なるマンション分譲価格の上昇は想定しづらいことから、地価動向は横ばいである。 当地区は県内でもトップを争うほどの人気エリアであり、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合は引き続き激しいものの、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、建築費等の懸念材料もあることから、地価上昇に歯止めがかかりつつあるため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						□	□	□	□	—	—	△	□	※ 当地区は商業施設が充実しており、住みたい街としての認知度が高まっており、高額分譲マンションの開発が可能である。駅徒歩圏内は既成市街地として成熟しているため、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合が激しくなることが確実であるが、地価は既に高水準に達していることから、マンション素地の取引価格は横ばいに転じている。
														※ 当地区の特性から、従来より賃貸物件はファミリー向けが中心となっており、一棟アパート、1ルーム等の収益用不動産の取引は稀である。当地区では地価と家賃水準との関係から取引利回りは低水準となる特性がある。取引価格は横ばいであり、賃料に特段の変動がないため、取引利回りは概ね横ばいである。
														※ たまプラーザ駅徒歩圏内の分譲マンションの平均単価は概ね260万円/坪～300万円/坪超であったが、平成26年2月に美しが丘2丁目で発売が始まる予定のマンションの分譲価格は同一立地で比較した場合にはこれまでの水準と比較して高位であると予測され、マンション分譲価格はやや上昇している。上昇分は主として建築費上昇を反映するものであり、今後の素地取得上での更なる上積みは困難であるため、マンション分譲価格は上限に近い水準に達している。
														※ ファミリー向けの物件が多い地区であり、需給関係も安定しており従来より賃料水準は安定的で変動が小さい。当地区内で把握されたファミリー向け賃貸マンションの成約賃料水準は当期も変動が見られないことから、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"> <li>・ 当期は株価が高いにもかかわらず、高額物件の動きが鈍く、土地取引で5,000万円を超える物件の売れ行きが悪い。景気の先行きに不透明感を持って様子見をする購入検討者が多いことが原因と見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当期は、売り物件が少なかった。売却検討者が土地の値上がり期待して、もしくは、地価動向を捉えきれずに様子を見ている可能性がある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中古マンションは、地区内の新築マンションの分譲価格がやや上昇しているため、立地によっては中古物件に値頃感が出てきて堅調である。しかし、追隨して中古物件の価格が上昇するほどの需要の強さではない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 引き続き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)</li> <li>・ 消費増税の影響も僅少で、売り希望物件数と買い希望物件数のバランスも大きな変動がないと見られ、その他特段の地価変動要因がないため地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	東京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、昼間人口の増加に対する期待感等を反映して、出店意欲の上昇及び投資対象としての認識が市場に浸透しつつある。すなわち、競合都市との比較における現状及び発展の余地等から、優良物件に対する稀少性、投資対象としての安定性等が評価される状況にあるため、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に対する期待感が強く、今後においても就業人口や背後人口の増加が見込まれることから、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。また、西口エリアにおいて予定されている、大手メーカーの拠点立地や展示、イベントスペースの開所等に特段の変更はなく、さらに、商業施設の集積や周辺利便施設の整備が概ね予定通り進捗中である。当地区について、地域的に発展の過程にあるとの判断、具体性等の認識が市場参加者において強まっていることから、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。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 平成25年10月には西口における大手メーカーの中核オフィスが開所し、平成25年度末には7千人規模の従業員が就業する予定で、さらに、平成26年2月には上記オフィスに併設して科学館が開館する。JR川崎駅北口通路の新設工事が行われているが、平成29年度の供用開始が予定されており、これに併せて駅改札及び商業施設の建設が計画され、また、京急川崎駅の周辺整備や道路整備等の公共事業が予定されている。上記事業の多くは当地区において予定されるものではなく取引価格上昇の強い要因とはならないものの、駅周辺部における面的な相乗効果や期待感から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、取得価格が上昇、賃料は概ね横ばいの傾向であること等を反映して、取引利回りはやや低下に転じている。また、平成25年度末時点で就業人口の大幅な増加が見込まれており、今後、オフィスの集約、移転先として選好される可能性を十分に有している。 E ※ 築年、設備水準、立地や品等々の劣る物件についてはやや弱い動きで推移しているが、西口エリアを中心とした就業人口の増加に伴う相乗効果や臨海部における就業人口の増加、川崎港輸出入額の大幅増加等に起因して当地区のオフィス需要は底堅く推移している。新規供給に対応した相応の需要が見込まれていることから、需給バランスは均衡しているため、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 ※ 大手メーカー中核オフィスの開所や臨海部における企業進出の動き等により、今後も駅周辺地区全体の就業人口及び駅利用者、顧客量の増加が具現化しつつある。ただし、現時点においては店舗に係る需給のバランスに特段の変化はなく、目立った上昇の動きもないため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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス賃貸市況については空室率は改善傾向にあり、賃料も改善傾向にあるが、本格的な回復には至っていない。一部オフィスにおいて空室が改善してきたこともあり、賃貸募集においてやや募集賃料単価・成約賃料単価が向上するケースが散見される。整備された駅前ロータリー周辺は好調だが、少し離れた地区になると、賃料水準は低位で安定の状態にあり、立地で格差が存在する。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 当地区の取引は相変わらず少ないが、県内全般の取引は増加している。不動産や建設業は景気が良く横浜・川崎に事務所を新設するケースが増えている。地価の動向については、横ばいまたは下がっていないというイメージを持っている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当地区にある大規模商業施設が去年秋口にリニューアルを行い、また、駅東口地区はロータリーが整備された。これに加えて、景気回復の期待感も相まって、駅周辺の商況が改善される期待感があり、取引は相変わらず少ないものの、不動産需要の増大が見込まれる。当地区の住宅地(個人向けのマンション及び戸建)の需要がやや弱い。新川崎地区も含めて供給が多いことが原因と思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・ インフレ期待や東京オリンピック開催決定など、市況が上向く要因はあるが、当地区においては現状を見る限り横ばいまたは下がっていないという状況であり、引き続き地価の将来動向は横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>当地区は賃貸・取引いずれも安定的な需要が見込まれる選好性の高いエリアであるが、売り物件は少なく武蔵小杉地区のような大規模開発適地の供給は認められない。また、収益物件についても適地に乏しく新規供給が少ないため旧式かつ立地に劣る物件においてもその賃料は概ね安定的となる傾向にある。さらに、最寄り駅から徒歩10分を超える外縁部における戸建住宅需要についても引き続き堅調であり、地価動向はやや上昇で推移している。</p> <p>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、とりわけ旺盛な住宅需要を背景とする人口の増加等の見込みから、他の用途に係る事業リスクも軽減されており、また、外縁部の住宅地需要も旺盛である。ただし、広域的観点から相応の新規供給が見込まれていること等を反映して、今後における地価の将来動向としてはやや上昇傾向が予想される。</p> <p>A ※ 隣接する武蔵小杉駅周辺において開発適地の供給が限られていることや武蔵小杉周辺に対する広域的かつ旺盛な住宅需要等を背景に、当地区内の開発適地に係る需要は堅調に推移しており、高値での取引も散見される。取引価格及び取引内容の詳細については個別の事情や物件の個別性等を反映して、割安と認められる取引も見られるが、戸建住宅地においては、素地を細分化してエンドユーザーが購入可能な価格設定にする必要があるため、総額を抑える必要があるが、単価は上昇することになる。当地区では、このような取引等も多く、結果として価格上昇を牽引している。</p> <p>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全体としては概ね横ばいで推移している。また、建築費については上昇の傾向にあるが、周辺地区において新規物件の供給が見込まれていることにより供給過剰となる懸念から、当地区における取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区におけるマンション市況を直接的に把握する直近の事例等は存しないが、周辺地域における分譲価格や抽選倍率等を考慮すれば、当地区の分譲マンション市場における需給バランスは概ね均衡的な状況にある。すなわち、隣接する武蔵小杉地区における価格水準を上限として価格水準が設定され、また、最終需要者の観点から中庸住戸の価格水準は十分高位に位置することから、総じてマンション分譲価格は安定的に横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 当地区における賃貸マンション需要は、利便性及び住環境についての優位性を背景に単身からファミリー向けの各タイプにおいて需要は堅調に推移している。新築物件の供給は限定的であるが、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成約するケースも見られるが、賃料水準に特段の変化は認められないため、マンション賃料は総じて横ばいである。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、物件取得意欲は依然として旺盛な状態が続いているが、優良物件がほぼ一巡していること等を反映して実際の取引として顕在化する事例は減少傾向にある。なお、武蔵小杉駅外縁部の普通住宅地等においては、戸建住宅の高値取引が見られる。そのため、地価動向は周辺の戸建住宅地を含めてやや上昇傾向で推移している。 一年後に竣工予定の総戸数450戸のマンションが完売するなど、現時における新築マンションの需要は概ね堅調であるが、今後見込まれる供給戸数は3,000戸を超えると目されていること等を踏まえ、需給バランス等の観点から今後の事業リスクを懸念する向きもある。このような状況下において、今後の開発事業に係る計画や行政側のスタンスは、やや慎重な姿勢となる可能性が認められるため、地価の将来動向は上昇傾向は示すものの、変動は小幅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、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、C 供給物件の小規模化や優良物件の減少等を反映して取引件数自体は減少傾向にある。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(平成29年度)が予定されているが、急激な人口増加に起因する小学校等の公共施設の不足や超高層マンションの建設等による環境の悪化を懸念する向きや、最終需要者の需給バランスや行政の方針等を注視する動きなどが見られ、近時の価格上昇はやや落ち着いている。
						※	△	▽	▽	□	□	△	—	—	B オフィスの空室は一定の改善を示し、これを受け賃料に大きな変動はないが、店舗の賃料については物件自体の供給が少ないこと、今後も人口・世帯数の増加が見込まれること、大規模商業施設の出店が予定されていること等を反映して上昇傾向にある。また、投資適格性の高い規模の大きい物件に加え、比較的小規模の店舗ビル等においても賃料の上昇幅を超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 JR武蔵小杉駅に隣接する地下1階地上11階建の店舗・オフィスビルが平成25年5月に供給されているが、募集時において賃料上昇の期待感が見られたものの、現時点で賃料の上昇及び空室の解消は顕在化していない。また、今後の空室の増加及び成約賃料の悪化が懸念されており、各市場参加者は新規供給予定や募集賃料の動向を注視している状況が見られるなど、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					(前期)  0～3% 上昇								F マンションの供給に伴って人口・世帯数の増加が見込まれているため、足元商圏内の厚みが増すことが確実視されている。また、店舗面積30,000㎡超の大型店舗の出店予定時期が近づいてきたことから、商業地としての熟成、集積による商圏の拡大等を期待する飲食業・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依然として強い。また、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(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>・ 相続等に伴うミニ開発の建売住宅(土地15坪程度・3階建)が取引の中心で、住宅の需給は概ね均衡している。マンションは、タワーマンションの分譲単価がやや上昇傾向にあり、この影響を受け、中古についても成約価格単価が上昇しているケースが見られるが、その他の同地区の中古マンション価格は横ばいである。消費税増税による影響は引き続き限定的である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 武蔵小杉地区の事務所は需給バランスが良い。マンション開発が多く、周辺人口の増加に伴いサービス業、不動産、塾などの引き合いが増加している。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、このような状況のほか、賃料も堅調さを維持するなど、地区の発展期待と共に賃貸市況は堅調に推移するとも考えられる。しかし、賃料は今まで上昇してきたこともあり横ばいで推移すると考える。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 現時点では需給は概ね均衡している。一定数の需要が見込めるため、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)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区		住宅	 0%横ばい					—	—			建築費の更なる上昇への懸念、今後の消費増税によるエンドユーザーへの心理的影響、金利上昇予測等の懸念材料はあるが、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、取引価格は高止まりの状況が続いている。マンション分譲価格の水準は上限に近く、デベロッパーの投資採算性の観点から、地価動向は横ばいである。 当地区においては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ものの、デベロッパーの投資採算性の観点から、地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 当地区は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、小田急小田原線沿線において人気が高い。マンション素地に対する需要は旺盛であり、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状況が続いている。当地区では当期及び前期以前に取引事例は把握されていないが、前期以前に周辺駅圏でマンション素地の取引事例が把握された。同沿線では新百合ヶ丘駅周辺の住環境及びそれに伴うマンション分譲価格の水準が突出しているため取引価格は大きく異なると推定されるものの、素地需要の強さが確認された。ただし、建築費の上昇をも踏まえると素地価格はデベロッパーの投資採算性の限界に近づいている。そのため、当期の取引価格は高止まりで横ばいに転じた。
														B ※ 当地区はファミリー向け住宅を中心に成熟しており、投資用の物件はほとんど見られないが、同一沿線で当期以前には、個人投資家や地場の不動産業者等によるアパートの一棟売りや投資用のマンション1室の取引が見られる。都心部での取引利回りの低下傾向は同一沿線の投資用不動産にも一定程度波及しているが、ファミリー向け住宅の取引は自己使用目的が中心であり、影響は限定的と見られることから、取引利回りは概ね横ばいである。
														G ※ 当地区の分譲マンションの価格水準については、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。したがって、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少なく、需給がバランスしている。したがって、物件の競合関係に大きな変動は見られないため、当期においても、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"> <li>・ 高価格帯のマンションの成約があった。(大手不動産業者)</li> <li>・ 新築戸建の売れ筋は3千万円台で、4千万円を超えると極端に動きが鈍くなる。(大手不動産業者)</li> <li>・ 素地は売り物件が少なくなっており、地主の姿勢は強気である。(大手不動産業者)</li> <li>・ 素地価格は上昇傾向にあるものの、末端価格に変化は見られない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 新百合ヶ丘駅周辺で、マンション素地の取引は2・3年ない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 新百合ヶ丘駅徒歩圏内は堅調である。バス圏でも、新百合ヶ丘駅から歩ける範囲であれば、比較的良い。(大手不動産業者)</li> <li>・ 王禅寺地区等の起伏のある地区は、厳しい状況が続いている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 2月中旬頃までは駆け込み需要が期待できる。年明け以降、問い合わせが増加している。(大手不動産業者)</li> <li>・ 現在はマンションを中心に市場が動いている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 地価の将来動向は上昇傾向が弱まると予測するが、長期的には地価に大きな影響はない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 4月以降、消費増税に伴う駆け込み需要増の反動で地価は落ち込むと予測するが、ゴールデンウィーク頃の動きによっては、6・7月頃から回復の兆しが出てくる可能性がある。(大手不動産業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>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賃料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賃料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、買い手は新たな投資に対して慎重であり、取引は極めて少ない状態が続いているため、地価動向はやや下落傾向で推移している。</p> <p>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一方で、延伸後は通過点となってしまうことによる観光需要の落ち込みの懸念もある。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。</p> <p>A ※ 当地区は、長野市で最も繁華な商業地域であるが、店舗の郊外化による顧客の流出や集客力のある施設が少ないこと等により、若者を中心に当地区の集客力は減少傾向にある。地場の開発業者や投資家等においても有効な利用方法が見出せない状況である。買い手不在のなか新規投資は少ないため、取引価格はやや下落傾向で推移している。</p> <p>B ※ 店舗やオフィス需要が弱いことから、賃料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の一時利用やコンビニエンスストア等の低層利用が増えている。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。</p> <p>E ※ オフィスは新規の供給はほとんどないが、需要が弱い状況に変化はなく、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床の縮小移転や閉鎖の動きは減少しているが、需給に特段の変化はなく、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、さらに賃料を下げてテナントを誘致する動きもあることから、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区は居酒屋や美容院等の需要が中心で、居酒屋は競争の激化や飲酒人口の減少、高齢化等により、経営も厳しさを増していることから、賃料の減額要求事例が増えている。物販需要は引き続き少ない状況が続いており、最近では撤退や賃料の滞納等も見られるようになってきたため、店舗賃料はやや募集賃料・成約賃料とも下落している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
長野県	長野市		商業	長野駅前	<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"> <li>・長野駅善光寺口周辺地区では老朽化したビルが多く、魅力的な店舗が少ないことから、若者を中心に顧客を引きつける力は弱い。(中小不動産業者等)</li> <li>・家賃の減額要求も増えており、一定期間退去しないことを前提に減額に応じている。このように賃貸事業の投資リスクが高くなっていることから、買い手がいない状態である。(中小不動産業者等)</li> <li>・当地区の店舗市場は、居酒屋や美容院等の需要が中心で、特に物販は撤退や家賃の滞納が目立つようになってきた。1年程前と比べると募集家賃は1割程度下げており、そこから更に1割程度下げないと成約しない。消費増税を控え、増税前から増税分を控除した金額での契約が増えており、増税分を家賃に転嫁することは困難な状況である。(中小不動産業者等)</li> <li>・当地区においては、政府の経済政策等による効果は今のところ見られず、取引市場や賃貸市場の改善は見込めないため、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)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	△	△	<p>引き続き県内経済は持ち直しつつあり、企業収益にも改善の動きが見られる。雇用・所得環境は、労働需給面において改善の動きに拮抗が見られる。個人消費は堅調であり、一部に強めの動きが見られるほか、住宅投資は増加している。県内の景気回復のほか、東京等外部資本による新潟市内優良物件への投資検討の物色等が行われる一方、地元地主は強気一辺倒であり、一部高めの取引も散見されるようになってきている。当地区においてもやや強めの取引等が見られるようになってきており、全般的には地価動向はやや上昇に転じている。</p> <p>当地区は開発余地があり、駅前とともに周辺から商業施設等が集まって来る可能性が高い。またマンション・飲食店舗等の需要もあり、将来的なポテンシャルが高い地区であり、景気の腰折れがない限り、地価は今後とも上昇する可能性が高い。当面は稀少性の高い物件に対する底堅い実需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。</p> <p>A ※ 当地区は比較的最近において開発されたことから、立地するビルはスペック的に良好なものが多く、投資対象として検討される傾向がある。最近ではJ-REIT保有ビルの入札案件で、かなりの数の応札があり、比較的高額で落札されているほか、マンション業者が個人地主より飲食店舗敷地を購入する等、当地区にも動きが出始めている。有力銀行の本店機能分散化のための当地区での高値での土地取得の影響で、当地区の地主は強気である。周辺地区においては、相場よりも高値の取引も見られ、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 引き続き回復基調にある県内経済の下、実需に基づき、あるいは、全国的な経済復調下において、東京等の資本による相対的な割安感等を背景に、当地区においても、徐々に商業物件の取引が出始めており、将来の建替え等立地ポテンシャルを反映した不動産取引が見られるものの、現時点では利回りに着目した収益物件の取引は少なく、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。</p> <p>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。供給不足から新築・中古物件ともにマンション取引価格が上昇している状況に変化はなく、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、当期も前期より引き続きマンション分譲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。</p> <p>E ※ 前期と比較して大きな動きはなく、老朽化が進み、スペック的に見劣りするため事務所・店舗の賃料・稼働率が低迷している万代口と比較して、当地区では駅至近に位置する住商業等複合の再開発ビルがそのスペックの高さからオフィス需要も良好で高稼働率を維持し、安定的な賃料を維持している。また、店舗については、バイパスへの交通の便が良いことから、営業所的な店舗需要が強いことから需給は底堅く、概ね需給は均衡しており、店舗賃料及びオフィス賃料はともに前期と同様に横ばいを維持している。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区において、J-REIT保有ビルの入札案件で、かなりの数の応札があり、比較的高額で落札されている。継続利用よりも将来的には取り壊して建て替えることが想定される。(金融機関)</li> <li>・ 介護関連の住宅(サービス付き高齢者向け住宅)の需要があるが、当地区はバイパスへのアクセス等道路事情が良好であるため、在宅介護の基地としての需要が見込める。(金融機関)</li> <li>・ 有力銀行の本店機能分散化のため、当地区で高値での土地取得の動きがある。その影響で、当地区の地主は強気である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 設備投資等は、さまざまな経済的指標が背景にあるにも関わらず、政府の経済政策等の後押しを強く受けている。(金融機関)</li> <li>・ 当地区は開発余地があり、駅前とともに周辺から商業施設等が集まってくる可能性が高い。今後も景気の腰折れがない限り、地価は当面やや上昇すると予測する。(金融機関)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			西町・総曲輪	 0% 横ばい  (前期)  0% 横ばい					▽		—	—	周辺地区でのマンションの増加により中心部の定住人口が伸びていることや、当地区及びその周辺での再開発事業の進捗により当地区一帯の発展が予想されること等から、当地区の不動産需要は地元投資家を中心として堅調に推移しており、特にコインパーキング用地に対する需要が強くなっている。一方県外投資家の動きは鈍く依然様子見の状況にあるため需要層に拡大が見られない。地元投資家という限られた層による堅実で無理のない取引が中心のため、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 地元投資家は当地区一帯で進められている再開発事業等により人口や繁華性が増大し、当地区が発展することを想定して取引を行っている。一方県外投資家は北陸新幹線の開業で終着駅効果が見込める金沢市では投資を進めているが、富山市への投資についてはストロー現象の危惧から意欲が低く取引は前期に引き続き少ない。景気の好転や再開発事業等の進展から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という限られた層による取引が続くことが想定されるため、地価の将来動向は引き続き概ね横ばいで推移すると予想される。		
														※	前期は中心部周辺で小規模な営業所やコインパーキング用地の取引があったが、当期も中心部でコインパーキング用地の取引が見られた。当地区では地元投資家による購入意欲が強く、特に資金の手当てが比較的容易な中小規模のコインパーキング用地等に人気があり強い需要が認められる。ただし、地元投資家は収益性を見極めた無理のない範囲で取引を行っているため、不動産市場に取引価格を上昇させるほどの大きな加熱感は見られない。このため取引価格は引き続き概ね横ばい傾向にある。	
															※	当地区の核である大型店舗の売上高は政府の経済政策等の影響から前年同期に比べて増加しており堅調に推移しているものの、総じて店舗の収益状況は概ね安定しており店舗賃料も横ばいで推移していること、また取引価格も横ばい傾向にあることから、取引利回りは前期と同じく概ね横ばい傾向にある。
															※	県外企業の進出等による新規需要が少ないことからオフィス床は供給過剰な状況にある。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の引き抜き、あるいは既存テナントの賃料の引き下げにより退去防止等に努めている。こうした状況からオフィスの賃貸市場はテナント優位の状況が続いているため、オフィス賃料は引き続きやや下落している。
													※	当期は総曲輪通りで2店の新規出店があったほかはテナントに大きな動きはなく入居状況は比較的安定している。当地区は再開発事業の進展により発展が見込まれるが、各店舗の売上げの伸張にはバラツキがあり経営環境の厳しい店舗も見られることから店舗賃料は上昇までには至っておらず引き続き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"> <li>・ 景気の好転等から、県内の個人や企業等から中心部の不動産に関する問い合わせが多くなっている。富山駅周辺地区に関するものが特に多く、当地区に関するものは駅周辺地区に比べると少ない。北陸新幹線の開業に対する期待の大きさを感じる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 映画館やホテル等が入居する総曲輪西地区再開発事業が今後動き出すこと、また総曲輪通りで長く空家であったデパート跡で再開発計画が進んでいること、さらに総曲輪通り地区の隣接で建設中のマンションが竣工前に完売したこと等から、当地区一帯に勢いを感じる。(大手建設業者)</li> <li>・ 中心部では一定の利回りの確保が可能な時間貸駐車場に対する需要が強い。特に市役所や県庁、また飲食店が多い桜木町地区等は日中は市・県の職員等、夜は飲食店関係者の利用により全日の稼働が見込めることから強い需要が見られる。(金融機関)</li> <li>・ 景気の好転等から不動産の購入希望者は多くなっている。しかし、消費増税が景気にどのような影響を与えるのか不透明な状況から積極的な購入姿勢は見られない。このため地価は当面は横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>																


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  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、県外からの新規需要及び他地区からの移転需要に支えられて、賃料は概ね横ばいで推移している。一方駅西側では、分譲マンションや事務所の建設工事が進んでおり、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年春の北陸新幹線長野駅～金沢駅間開業に向けて、金沢駅西口では事務所・ホテル等の工事が進むなど金沢市内では各種開発等が進んでおり、金沢駅周辺は北陸地区の玄関口として、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く売手市場となっており、今後、当地区商業施設の集客や賃貸市場の環境改善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 当地区及び周辺では売買対象となる物件が少なく取引は見られない。北陸新幹線関係では、列車名称が決定したほか一部区間で試運転が始まっており、新幹線開業への期待感が高まりつつある。金沢駅西口では、ホテルや飲食店が入る複合施設の開発が発表されるなど、新たな土地利用の動きが見られる。金沢駅周辺へのオフィス需要拡大への期待の高まりを背景として、取引価格は全般的に引き続きやや上昇している。 B 取引価格は上昇傾向にある一方で、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、共同住宅についても、投資適格範囲及び投資額が増大していることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 E 金沢市のオフィス需要の中心である金沢駅周辺では、前期同様空室率は10%弱で推移している。北陸新幹線開業を控え県外企業や県内事業者の金沢市中心部への進出などから新規賃貸も徐々に増加しつつあるが、一方で既存の賃借人の退室もあることから全体的なオフィスの稼働状況に変化はない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、全般的に回復傾向にある。また、外国人観光客も増加傾向にある。こうした状況下で、当地区への店舗出店が好まれる傾向にあり、飲食店を中心に店舗需要は引き続き堅調であるが、需要は限定的であり、賃料水準を押し上げるほどの力はないため、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>市内で立て続けにマンション計画を発表している大手マンションデベロッパーを中心に、マンション適地への需要は旺盛である。これまで金沢駅徒歩圏内に限定されていた物件探索の範囲が拡大していると聞く。(不動産調査業者)</li> <li>しばらく停滞していたホテルの開発機運が急速に高まっている。既に発表された長田でのホテル計画のほかにも、問い合わせを受けている状況である。(大手建設業者)</li> <li>金沢駅で3年間、建設工事がストップしていたホテルの工事が再開された。このほかにもホテル適地についての問い合わせは多い。各種指数も軒並み回復傾向を示しており、地元不動産業界関係者の新幹線開業への期待感は大い。また、オフィス市況も極めて堅調に推移している。(投資運用業者)</li> <li>まとまった規模の素地が見当たらないため、取引価格に反映されにくい状況ではある。しかし、需要と供給があれば、相応な価格で取引されることが予測され、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい  (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	静岡駅北口周辺には、若者相手の複数の商業施設が集積していることから、県内をはじめ、山梨県方面等を含む広域的な商圈を背景とした売上げが確保され、また、景気回復の兆しから売上も安定的に推移しており、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、営業所等のオフィス需要、賃料水準も安定しており、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため地価動向は横ばいで推移している。 呉服町再開発事業の3月末竣工を控え、市況は様子見の状況にあるものの、商業施設も1・2階のみで、規模も小さいことから、当地区の店舗等への影響も限定的で、賃料への影響もない。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賃料・空室率の安定感が見られ、したがって、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。
														※ 呉服町再開発事業の3月末竣工を控え、市況は様子見の状況にあるものの、地元の投資家・事業者以外に、首都圏からの投資家・事業者からの事業用地の取得を目的とした問い合わせ等需要者の幅は広がりつつあり、成約に至るケースは少ないものの潜在的な需要は安定しており、店舗・オフィスの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横ばいで推移している。
														※ 呉服町商店街を中心とした駅北口商業地の店舗需要は比較的堅調である。オフィスの需要は安定しており、オフィス賃料についてテナントからの減額要求はほぼ無くなり、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。
														※ オフィス賃料は、支店・営業所の統廃合一巡後、新たな拡張等も見られず、概ね横ばいで推移しており、空室率も安定している。一方、耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準・空室率は改善されない状態が続いており、一部の老朽化ビルが集積したエリアでは、建替えの動きもある。一方、築古のビルであっても耐震対応、設備更新等をしたビルについては、安定した賃料が確保できている。以上のことからオフィス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"> <li>市街地中心部では、呉服町再開発事業が3月末に竣工する人通り等の変化の影響等を様子見するムードが強まりつつある。一部高値での取引が見られるものの、不動産業者、地元投資家等を中心に、開発活動や投資活動をやや控え静観している傾向がある。(売買仲介業者)</li> <li>住宅については、消費増税前の駆け込み需要は特に見られなかった。高所得の需要層も、情報収集したうえで物件を吟味し購入する傾向が強い。(売買仲介業者)</li> <li>静岡県内の製造業を中心とした景気回復の遅れ、静岡市内の急激な人口減少等、全国と比較して冴えない印象である。一方、新東名高速道路の開通による物流施設の需要、沿岸部工場の内陸移転への受け皿となる土地需要の高まり等、内陸部を中心とした物流施設地という新たな土地需要が発生していることに注視する必要がある。(売買仲介業者)</li> <li>市場滞留期間が全般的に短くなり、売り手と買い手の希望価格の格差も縮小傾向にあるなど、不動産市況は改善傾向にあるが、引き続き将来的な地価上昇を期待できる程の力強さは感じられず、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	約2年後に当地区の大型ビル2棟、その翌年に1棟が竣工予定であるが、今のところ既存ビルの賃料等に影響は出ていない。昨今の建築費の高騰により、開発利益が圧迫される傾向にあり、土地取引に当たり大きな制約となっている。しかしながら、収益用不動産の需要が一層強まっているため、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る。建築費の高騰がマイナス要因であるが、収益用不動産に対する旺盛な取得意欲により、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。	
						A※	築浅で、立地・グレードに優れるビルについては、一時期下げていたオフィス賃料を少し元に戻す例が見られるなど、需要は改善の兆しがあり、オフィスの賃貸市況は回復傾向にある。また、当期地区内において法人によるオフィスビルの取引が見られるなど、収益物件の需要が継続していることが窺えるため、取引価格は上昇傾向にある。							
						B※	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が、収益用不動産に対する需要は引き続き強い。近年オフィスの新規供給が少なく、オフィス需要は堅調でオフィスの賃貸市況は回復傾向にある。しかしながら賃料の上昇には至っておらず、このような中で、地価が上昇傾向にあるため、取引利回りは低下傾向にある。							
						E※	当地区におけるオフィス需要は引き続き強く、オフィスの賃貸市況は改善傾向にある。築浅で、立地・グレードに優れるビルについては、一時期下げていた賃料を少し元に戻した例が見られる。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が市場全体としては、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。							
						F※	今後オフィス人口の増加が見込まれることもあり、飲食店舗については需要は安定しており、商況に大きな変化はない。ただし、賃料水準を引き上げるほどの勢いはないため、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。当地区や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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期当地区内における取引は極めて少なく、取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、近接する名駅駅前地区においては収益物件の取引価格が上昇している。このような周辺地区の取引価格の上昇傾向が当地区にも影響を与えることにより、当地区においても地価動向は上昇傾向にある。 約2年後に名駅駅前地区では大型ビル2棟、その翌年に1棟が竣工予定であるが、当地区は大規模なオフィスが集積する地域ではないため、オフィス市場に直接的な影響はないと考えられる。建築費の高騰がマイナス要因であるが、収益物件に対する取得需要は強まっていることから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。	
					※	当地区では土地の取引件数は少ないが、名駅駅前地区等の名駅周辺のオフィス需要が安定的に推移する中、周辺地区においても収益物件に対する需要は引き続き強い。今後も当地区を含む名駅周辺地区は発展が見込まれ、また、リニア中央新幹線の開業を見据え将来的な開発等の期待等もあり、土地の取引価格は上昇傾向にある。								
					※	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。賃貸市場は、当期もオフィス、店舗ともに需給バランスに大きな変化はない。また、賃料についても概ね横ばい程度となっている。このような中で、土地の取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りは低下した。								
					※	当地区の上位にあたる名駅駅前地区ではオフィス需要は堅調で、築浅で立地・グレードに優れるビルについては、一時期下げている賃料を少し元に戻した例も見られる一方で、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。しかし、純粋なオフィスビルエリアではない当地区にその影響はなく、オフィス需要も限定的であるため、オフィス賃料は横ばい傾向にある。								
					※	店舗については、目立った新規出店等はなく、商況や需給バランスに特段の変化はない。そのため、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。なお、当地区は名古屋駅に近接するため、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が見込まれるほか、大規模な路面店については稀少性が高く、物販店舗等の需要は安定している。								
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														
・名駅駅前地区におけるオフィス需要は引き続き強い。フリーレントはあるものの、一時期より月数は減っている。賃料は上昇には至っていないが、賃料を下げずに成約可能な市場環境である。しかしながら、全てのビルが好調ではなく、立地・品等が優れるビルや、立地等のわりに割安感があるビル以外は依然厳しい状態である。(大手不動産業者) ・近年、オフィスビルの新規供給が少ないため、空室率は全体的に低下しているが、賃料は上昇していない。新築や築浅ビルの空室は少なく、フリーレントも減っているが、古いビルは空室が多いままで依然厳しい。2年後に名駅駅前地区の大型ビル2棟、その翌年に1棟が竣工予定であるが、今のところ、既存ビルの賃料等に影響は出ていない。(大手不動産業者) ・近年、オフィスの新規供給が少ないため、築浅で、立地・品等に優れるビルについては、一時期下げている賃料を少し元に戻した例が見られるなど、オフィス需要は堅調である。(大手不動産業者) ・収益用不動産に対する需要は続いており、取引利回りも低下していると考えられる。建築費の高騰がマイナス要因であるが、土地の需要はあり、当面地価はやや上昇で推移すると予測する。(大手不動産業者)														

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


主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	近隣の名駅駅前地区において大型のオフィスビルの高値取引があった。市場に供給される投資適格物件が限定されるなかで、投資需要が強まっていることから、当地区を含めて名古屋駅周辺においては地域全体的に取引価格の上昇圧力が強い。そのため、昨今の建築費の高騰がマイナス要因ではあるものの、当地区においても地価動向はやや上昇傾向にある。なお、当地区は名駅駅前地区及び太閤口地区と比較すると、繁華性が劣ることもあり商業地の需要はやや弱い。 名駅駅前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が、現在は建築費の高騰が土地取引に当たって制約となっている。このような状況において、地価の将来動向は、周辺地域の地価上昇の影響を受けて、やや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期当地区においては、特徴的な取引はなかったが、名駅駅前地区において大型のオフィスビルの取引があり、その取引価格から周辺地区では取引価格が上昇している。このような周辺地価の上昇傾向が、当地区にも影響を与えるため、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いため、事例による取引利回りの把握は困難である。オフィスは近年新規供給が少ないため、オフィス需要は比較的堅調で、オフィスの賃貸市況は改善傾向にある。しかしながら賃料の上昇には至っていない。また、店舗は需給バランスにほとんど変化はなく、賃料は横ばい傾向である。このような中で、地価がやや上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。 E オフィス賃貸についてはフリーレントはあるものの、一時期より月数が減っている物件も見られる。築浅で、立地・グレードに優れるビルについては、一時期下げている賃料を少し元に戻した例も見られる。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。約2年後に名駅駅前地区の大型ビル2棟、その翌年に1棟が竣工予定であるが、その影響は顕在化していないため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 店舗賃貸については近年のオフィス人口の増加及び、名駅駅前地区におけるオフィス開発により今後のオフィス人口の増加が見込まれることから、名古屋駅周辺の幹線道路背後地などにおいて、小規模飲食店舗を中心に需要は底堅い。しかし、当地区においては商況に大きな変化はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・名駅駅前地区において大型ビル3棟が建築中であり、今後のオフィス人口の増加を見越して、飲食店舗の需要は強い。しかしながら、当地区周辺では飲食店舗が少なく、不足している状態にある。(大手不動産業者)</li> <li>・現在、新築や築浅ビルの空室は少なく、フリーレントも減っているが、古いビルは空室が多いままで依然厳しい。近年オフィスビルの新規供給が少ないため、空室率は全体的に低下しているが、賃料は上昇していない。(大手不動産業者)</li> <li>・オフィスの新規供給が少ない中で、オフィス需要は比較的堅調であるため、築浅で、立地・品等に優れるビルについては、一時期下げている賃料を少し元に戻した例が見られる。(大手不動産業者)</li> <li>・近年はオフィスの新規供給が少ないこともあり、高品等のビルにおいては空室が低い状態が続いている。収益物件に対する需要の強まりもあり、当面地価はやや上昇で推移すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>											

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




主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>栄地区は名古屋市の代表的な繁華街であるとともに、古くからオフィスビルの集積する中心商業地域である。名古屋駅周辺と比べると市外への交通アクセス性が劣り、築古のオフィスビルが多い等の理由により、オフィス賃貸需要は名古屋駅周辺に比較してやや弱い状況が続いているが、最近では稼働率・賃料水準ともほぼ横ばいとなっている。収益物件に対する需要の強まりを反映して、売り希望価格の上昇が顕著であることから、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>当地区のオフィスエリアとしての競争力は名駅駅前地区ほど強くはなく、今後も同様と考えられるが、賃貸オフィス市況は概ね落ち着いており、店舗立地需要も堅調であるため、安定した収益力を維持している店舗付事務所ビル等については、地元資本等による取得需要の競合が見られる。景気回復に伴い需要が一層強まることへの期待感から、地価の将来動向は今後もやや上昇傾向となると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は築古のビルが多く、ここ数年は名駅・伏見など他地区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、昨年半ばから底打ち感が強まっている。市内中心商業地全体的な収益物件に対して強まる需要を反映して、当地区においても取引価格は回復傾向にある。当期においては、周辺地区において投資法人による複数の取得及び売却等、収益物件の取引も複数あった。取引価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区内では収益物件の取引件数が少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。市内中心商業地では投資法人等による大型収益物件の取得需要が増加しており、その影響から最近では地元法人や個人投資家の期待利回りもやや低下傾向となっていることから、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区の賃貸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。オフィスの賃貸需要は、従来どおり名駅駅前地区に比較するとやや弱い。最近では募集賃料の大幅な引下げによる成約事例は減少している。成約賃料は、ビルグレードや築年等により様々であるが、全体的に需給が均衡しているためオフィス賃料は横ばい傾向となっている。フリーレントの設定期間は以前に比べて短縮されるケースが増えている。</p> <p>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、市場は安定しているため店舗賃料は横ばいで推移している。ただし、最近では、2階以上のフロアについても、賃料設定次第ではオフィスよりも店舗出店需要が見込まれる。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。今後、オフィスビルの増加に伴い、名古屋駅周辺で飲食店の出店需要が強まることと予想されるが、栄地区の繁華性にそれほど影響を及ぼさないという見方が大半である。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的繁華街であり、特に大津通沿いの店舗需要は旺盛である。オフィスの賃貸市場は概ね落ち着いた状態にあり、最近では空室率・賃料水準ともに概ね横ばいで推移している。建築費が高騰しており新規開発への着手が躊躇される状況ではあるが、取引価格がやや上昇傾向にあるなか、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 当地区の中心商業地としての地位は今後も維持されると考えられる。平成26年秋には当地区内において中規模商業施設の新規開店が予定されており、店舗間競争を引き起こすおそれもあるが、回遊性が高まることからエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与する面が認められる。また県内企業の景況感は一層改善され、安定的な消費が見込まれる。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 当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、百貨店やブランドショップのほか、最近ではファストファッションの出店が増加している。当期において、賃貸商業ビルの信託受益権取引が行われ、J-REITから地元の不動産関連事業法人が取得した。安定した収益力を維持している店舗付事務所ビル等に対しては需要が競合しており、売り希望価格は上昇傾向にあることから、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。 ※ B 当地区内で収益物件の取引件数は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。当地区においては都心型大型商業施設への投資意欲は強く、投資家等の期待利回りは低下傾向にあるため、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。 ※ E 最近では、物販・飲食店舗向けの人材派遣会社等からのテナント需要がやや増加しているが、当地区の賃貸オフィスの空室率及び募集賃料は前期からほぼ横ばいである。当地区のオフィスの賃貸需要は、名駅駅前地区に比較すると弱いが、最近では募集賃料の大幅な引下げや長期間のフリーレント設定等は減少している。ビルグレードや築年等により異なるが、全体的に需給が均衡しているためオフィス賃料は横ばい傾向である。 ※ F 大津通沿いを中心に店舗需要は根強いが、最近ではファストファッション等の出店が多く周辺地区で大型ディスカウントストアの開店が予定されるなど取扱い商品の低価格化が進む。低層階の賃料は立地の稀少性から堅調であるが、商業ビルの中上層階へのテナント需要は限定的である状況に変化はないため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。ただし、当地区周辺の限られたエリアに対する路面店の出店需要は強まっている。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスエリアとしての賃貸需要は名駅地区や伏見地区に比べると依然として弱い。賃料水準はほぼ横ばい、空室率も特に変化はない。ただし、店舗中心の商業地としては根強い出店需要がある。収益物件の取得需要の強まりから、地価はやや上昇していると推察する。(大手不動産業者)</li> <li>・ 当地区を含め名古屋市中心部は全体的に地価はやや上昇している。収益物件の引き合いは、オフィスよりもマンション(単身者向き賃貸マンション等)が好まれる。当地区は築年の古いビルが多く、一部にはリニューアルにより競争力を維持できているオフィスも見られるが、全体的に需要(購入・賃貸とも)は名駅周辺地区に移っている。一方、大津通沿いを中心に店舗需要は堅調である。(大手不動産業者)</li> <li>・ 建築費の上昇が依然として続いており、開発型案件は動きづらい状況で、更地または建物取壊し前提の土地建物の新規取得は活発化していない。名古屋市内のオフィス賃料は今後それほど上昇しないと予測され、地価の変動は建築コストの動向次第と考えている。市場参加者の名古屋市中心部の利回りは、全体的にやや下がっている印象である。(大手不動産業者)</li> <li>・ 当地区は名駅地区に比べると需要は弱いものの、地元企業等による不動産取得意欲は堅調であり、今後も地価はやや上昇傾向を維持すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>														


※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	□	□	—	—	当期は年末の季節要因もあり、前期と比較して売買件数は増加し、大型案件も成立している。桜通沿いでは規模の大きい画地が多く、また、所有者も大手企業が多いため極端に安い価格による取引は見られない。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。賃貸市場は、オフィス空室率は改善しているが、賃料上昇にはつながらず、横ばいで推移している。前期から引き続き当期も大型案件の取引が見られ、将来の期待感から需要は強まっていることから、地価動向はやや上昇している。 当地区を東西に走る桜通は名古屋駅から東方に延びる幹線道路で視認性が良好で、大型ビルの占める割合が相対的に高いため、市内の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、賃料水準は大幅な賃料引き下げは見られず、安定的に推移している。また、空室率も改善傾向にある。売買市場では、景気回復に伴う地価上昇の期待感から、地価の将来動向は今後もやや上昇すると予想される。	
			(前期)  0～3% 上昇										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きた。当期においては、投資法人による複数の取得取引が成立し、競合関係にある周辺エリアでは収益物件の売買が見られ、投資法人による売却もあった。将来の期待感から需要は強まっているため、取引価格は前期から引き続きやや上昇している。 B ※ 収益物件の取引件数が少なく、継続的に実態を反映した取引利回りの動向を把握するのは困難である。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、東京資本の投資を呼び込みやすい環境にある。築浅で高品等のオフィスビルについては賃料が安定的に推移し、オフィス賃料は底打ち感が出始めているが、上昇までには至っていない。一方、景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感から取引価格はやや上昇していることから、取引利回りはやや低下している。 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、テナントの入替えがある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。オフィス市況全体の稼働率が改善傾向にあり、一般的にオフィス賃料水準は安定的に推移していることから、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 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の1階店舗はコンビニエンスストアの入居ニーズが高いが、視認性が良好な桜通沿いに限定される。このような店舗ニーズに変化はなく市況は安定しているため、総じて店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	□	▽	—	—	当期売買市場では、年末の季節要因もあり取引件数は前期と比べて増加している。賃貸市場では、館内増床や中小規模の新規移転ニーズから空室率は引き続き徐々に改善傾向にある。オフィス賃料は、一般的に底打ち感が出始めている。しかし、賃料上昇には至っておらず、既存ビルではテナント確保のため一部値下げする動きも続いている。こうした状況と景気回復に伴う地価上昇の期待感から、地価動向は引き続きやや上昇している。 一部のオフィスビルを除き全般的に空室在庫の解消は進み、オフィス空室率は徐々に改善している。オフィス賃料についても、賃料上昇には至っていないが、以前のような空室消化のための大幅な賃料引下げが少なくなり、徐々に賃料の底打ち感が出始めている。賃貸市場回復の動きと景気回復に伴う地価上昇の期待感から、地価の将来動向は今後もやや上昇すると予想される。	
					※	△	▽	△	□	□	▽	—	—	A 当期は、投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られたほか、競合関係にあるエリアでは収益物件の売買が数件見られた。年末という季節要因もあり売買件数は前期と比べて増加している。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により稼働率及び賃料に安定感が出ており、土地価格上昇の期待感も醸成されたことから、取引件数が増加した。オフィス賃貸市場では、賃料上昇には至っていないが、売買市場では、将来の期待感から需要の回復傾向が続いているため、取引価格は前期から引き続きやや上昇している。
					※	△	▽	△	□	□	▽	—	—	B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。商業ビルを中心とした売買取引に過熱感は見られない。オフィス賃料は底打ち感が出始めているが、賃料上昇には至らず、既存ビルではテナント確保のため一部値下げする動きも続いている。景気回復に伴う地価上昇の期待感から地価はやや上昇しているため、取引利回りはやや低下傾向にある。
					※	△	▽	△	□	□	▽	—	—	E 名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等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。館内増床や中小規模の新規開設など新規需要も増加しているが、オフィス賃料は上昇基調には至っていない。築浅で高品等のオフィスビルは品薄感から賃料に安定感が出ており、オフィス賃料に底打ち感がある。一方、既存ビルではテナント確保のため一部値下げする動きも続いている。地区内で様々な状況であるが全般には、オフィス賃料は総じて横ばいにある。
					※	△	▽	△	□	□	▽	—	—	F 大通り沿いの1階店舗に関しては空室はほとんど見受けられない。条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続くが、1階店舗はコンビニエンスストアや飲食店舗の新規出店等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るため、総じて店舗賃料の下落傾向は継続している。



※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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内、伏見	<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"> <li>平成25年5月に新築オフィスが竣工して以後、地区内に大規模ビルの新規供給はない。新規募集賃料水準はほぼ横ばいであるが、競争力のある優良ビルでは一時期下げている募集賃料を戻す例も出てきた。一部の品等の高いオフィスビルでは、以前と比べ賃料設定がやや強気になってきている。ただし、これらの優良ビルは、平成27年～平成28年に名駅前地区で予定されている大型オフィスビルの新規供給の影響を受ける恐れがある。一方、立地条件・築年・設備等の面で競争力に乏しい賃貸オフィスは、依然として空室率・賃料水準ともに改善は見られない。フリーレント期間は以前より短縮され、3カ月程度のビルが増えている。(大手不動産業者)</li> <li>平成25年秋以降、名古屋市中心部の取引件数は増加している。建築費が上昇しているなかで、更地価格の推移については判断が難しいが、収益ビルの高値での成約事例が数件見られた。(大手不動産業者)</li> <li>建築費の上昇が依然として続いており、開発型案件は動きづらい状況で、更地または建物取壊し前提の土地建物の新規取得は活発化していない。当期は土地価格に目立った変動はなく、横ばいと推測する。(大手不動産業者)</li> <li>取引利回りは名古屋市全体的にやや下がっている印象がある。当地区は名駅地区に比べて需要は弱い地元企業等による不動産取得意欲は堅調で、今後も地価はやや上昇傾向を維持すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	住宅	大曾根	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>時期的に消費増税前の駆け込み需要を見込んだ開発素地の取得は直近では見られなくなったが、直近におけるマンション供給のピークが過ぎ今後供給されるマンションが少ない一方で、消費者のマンション取得需要は旺盛であるため、マンション開発素地を中心に地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>マンションの事業化においては、昨今の建築費の高騰が懸念材料となるが、当地区を選好するようなエンドユーザー層の属性を踏まえると、多少は販売価格へ転嫁してもマンション販売に大きな影響を与えないと考えられることから、今後もマンションデベロッパーを中心に積極的な開発素地取得が予測されることから、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 目立った取引は見られない。直近において大曾根駅周辺では新築マンションの供給が重なったが、どの物件も概ね順調に販売されている。マンション開発素地については各デベロッパーとも素地取得に積極的に動いている。また、入札案件となるとこれまでの相場を大きく上回る落札も競合関係にある周辺地域では散見される。このような状況を背景として、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区において投資用物件は、レジデンスが中心となるが、都心への接近性に優れ、比較的良好な住環境にある当地区は近年都心物件の品薄感から、物件の引き合いが増えている。金融機関の融資も受けやすい状況にあり、借入金利も低水準が続いており、投資用不動産を取得する環境も良好であるため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 建築費の上昇が続いており、マンションデベロッパー各社はこれまで一戸当たりの分譲面積を減らして総額を抑えたり、利益を削るなどして対応してきたが、それも限界にきており、最近、販売が開始された物件については、販売価格がやや高めのものも散見されるようになった。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向に転じている。</p> <p>H ※ 当地区は都心への接近性に優れていることから、都心への通勤者からの底堅い需要が認められ、賃貸マンションの稼働率も高水準を維持している。一部築年が経過した物件や駅から遠い物件は、入居時の一時金を軽減したり、フリーレント期間を設定する物件は見られるが、賃料を下げて募集している物件はほとんど見られないため、マンション賃料は概ね横ばいである。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	分譲マンションは都心回帰の動きにより、当地区を中心とする名古屋中心部では販売市況は活況を呈している。オフィスビルは他地区と比べると取引は依然やや低調であるが、テナントの稼働率は回復傾向にあるため、投資適格物件の供給があれば、相応の需要が期待できる。以上により、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 マンションデベロッパーは、建築費が高騰する状況下においてマンション事業を行うに当たっては、土地価格割合が高く、建物価格割合が小さい当地区のような都心において今後積極的に開発素地を取得していくことが予測される。また、オフィスビルのテナントの稼働率も回復傾向にあるためオフィスの収益物件の取引も今後過熱していくことから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ オフィスを中心とする収益物件は目立った取引は見られないが、小規模の投資用不動産の取引は常にあり、投資適格物件の供給が少ないことから需要が集中し、中には高めの取引事例も散見される。また、商業地背後の住宅地におけるマンション開発素地については、大手のマンションデベロッパーが素地取得に積極的に動いており、総じて取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ オフィスビルについては目立った取引は見られないが、投資適格物件が少ないため供給があれば相応の引き合いが見込まれる状況にある。レジデンスについては、賃料の底堅さから個人・法人いずれの投資家も取得意欲が高く、取得時における利回りの目線が下がってきているため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。 E ※ オフィスについては、立地及び規模が優るAクラスビルを中心に賃料及び稼働率の持ち直しが鮮明になっているため、オフィス賃料は横ばいとなっている。マンション分譲価格については、昨今の建築費の上昇、素地取得時における土地価格の上昇を背景に、分譲価格を上げざるを得ない状況が一段と強まったことからマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 F ※ 店舗については、オフィスワーカー向けの飲食店が需要の中心であり、立地に優る1階の路面店などHにおいては店舗出店の需要が強まっているが、視認性に劣る立地や2階以上の店舗などは空室が長期化している物件もあるため、総じて店舗賃料は横ばい傾向にある。マンションも都心に近い立地の優位性を背景に、単身者を中心に引き続き底堅い需要があるため、マンション賃料は横ばい傾向にある。
			住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・大曾根地区では目立った取引はないが、東区のマンション開発素地を中心に高値の取引事例が散見される状況が続いており、地価はやや上昇傾向にある。今後、都心では供給物件が減少す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激しくなると思われる。しかし、建築費の高騰により、驚くほどの高値の取引はあまり見られなくなった印象もある。(マンションデベロッパー) ・東区にある都心の大規模物件が竣工前早々に完売となるなど、マンション販売市況は活況を呈しており、地価はやや上昇の傾向にあると思われる。また、久屋大通駅周辺の商業地においてもオフィス賃料の下げ止まり、空室率の回復も見られると聞いている。(大手不動産業者) ・当地区は都心に近い割に地価は高くないという面があり、その割安感を見込んでか、最近になって東京から新興のマンションデベロッパーが物件を取得する事例が増えてきた。そのため素地取得の需要者の裾野が広がり、競争はますます激しくなったため、地価は上昇傾向にある。(不動産開発業者) ・都心に近い東区のマンションを中心に即日完売が続いており、好調なマンション市況を背景に地価は当面の間やや上昇傾向が続くと予測する。(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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>当地区及び周辺地区は、大手マンションデベロッパーによる高級感のあるマンションが建ち並び、洗練された雰囲気のあるエリアである。最近の景気回復期待が高まりつつあるなか、当地区のマンションに対して、高所得者層を中心とした消費者のマンション購入意欲が高まっているため、高額なマンションにおいても販売状況は堅調である。したがって、マンションデベロッパーを中心とする積極的な素地取得の動きが背景にあるため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>消費者による当地区マンションへの購入意欲の上昇を背景として、マンションデベロッパー等の素地取得需要が旺盛な状況が続いている。したがって、素地供給があれば更に高値による取引が見込まれるため、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傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、高級感のあるマンションが建ち並び、従来から人気のある居住エリアである。近年は、景気回復に対する期待から、名古屋市内通勤者等による当地区マンションへの購入意欲は強くなっており、それを背景に、マンションデベロッパーによる当地区マンション開発素地への取得意欲も強くなっている。一方で、最近では、当地区でのマンション開発素地の供給はほとんど無く、開発素地が供給されれば高値が付く状況となっていることから、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 全国的な景況への回復期待や賃貸市場への回復期待を背景に、また、東京都心部等の投資適格物件は品薄状態にあることから、名古屋市内のレジデンスへの投資が多くなっている。当地区については、名古屋市内でも人気のある居住エリアで賃貸市場は底堅く、また、エンドユーザーの属性も良好であることから、投資需要が増大しているため、取引利回りもやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 最近、全国的に建築費が上昇しているが、当地区の分譲マンション価格は名古屋市内でもトップクラスの水準にあり、また、マンション需要者の属性も良好であること等から建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と判断する売り手の動きがある。また、既に販売中のマンションにおいても、これまでのエリア価格帯よりも高めに設定される物件が見られることから、当地区のマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 当地区の賃貸マンションについては、従来より単身者向けからファミリー向けのものまで幅広く需要があるが、毎年一定割合の供給量があるため、需給のバランスは保たれている。また、当地区は市内でも屈指の住環境を誇る人気の居住エリアであることから、賃料水準の高い賃貸マンションも点在するが、法人契約を中心に一定の需要がある。市場は安定しているためマンション賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	池下	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	比較的高値であった駅前のタワーマンションが竣工前に完売され、当地区に対するマンション購入者の需要の大きさが確認されたことから、マンションデベロッパーによる開発素地への需要は旺盛である。また、マンション開発適地の供給については、当地区のみならず周辺地区でも限定的な状況が続いており、入札で高値が付けられる等、素地価格は上昇している。また、戸建住宅地についても池下駅近くを中心に人気が高い。以上により、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。 当地区のマンション購入者には高所得者層が多く、建築費の上昇に対して、上昇分を転嫁したマンション分譲価格が設定されるようになってからも販売が好調であることから、マンションデベロッパーの素地取得における競合は当分続くと予想される。一方、当地区のみならず周辺の競合関係にある覚王山地区等でもマンション開発素地の供給は依然として限定的であり、開発素地の取得競争は今後も激化すると予想されるため、地価の将来動向はやや上昇が続くことが予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※		※	※
						△	▽	□	□	—	—	△	□		※	※
						△	▽	□	□	—	—	△	□		※	※
					(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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィスビル等の収益物件については、名古屋市中心部に比べて安定的な収益を見込み難く、投資対象エリアからはやや外れているものの、今池駅周辺等の限られた好立地の投資適格物件については投資意欲が高い。一方、自用物件や店舗物件に対する需要は引き続き弱く、レジデンス物件を中心とした小規模な投資物件の取引が価格水準を下支えしている。総じて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。 今池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見られないものの、名古屋市全体の投資意欲の高まりから、当地区においても、大通り沿いや、駅至近の商業地では、オフィスビルや店舗ビルの賃貸市況の回復により、投資家の関心も高まっている。このような物件が牽引となり今後も地価の将来動向はやや上昇が予想される。			
						※	※	※	※	A 当地区のオフィスビル等の収益物件については、特段目立った取引は見られないが、名古屋市中心部のオフィス賃料の底打ち感や稼働率の回復等の波及から、当地区においても投資適格物件の供給があれば、相応の引き合いが期待できるため、取引価格の目線はやや上昇傾向にある。また、当地区周辺の住宅地については、マンションデベロッパーや個人の富裕層による高値の取引事例も散見されるようになってきていることから、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。 B 当地区における投資物件の取引はほとんど見られないため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、金融機関の積極的な融資状況や名古屋市都心部のオフィス賃料の底打ち感から、都心部の投資物件については需要が強まっており、その波及により当地区においても、良好な立地条件や建物品等々を備えた投資適格物件に対する投資需要は一層強まってきていることから、取引利回りはやや低下傾向にある。 E 当地区のオフィスは小規模で比較的築古のオフィスビルの割合が高いが、テナントとしては地元企業や営業所の支店等の利用を目的とした引き合いが中心で、オフィス需要は安定している。最近では政府の経済政策等により企業業績も回復の兆しが見えてきたことから、テナントの賃借規模の縮小や退去リスクは低下したため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 F 当地区は、築古の物件が多く全体的な停滞状況が依然継続している。しかし、今池駅周辺においては一定の底堅い需要があり、また、周辺の住宅地の人口増加等の影響もあることから、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"> <li>・ マンション立地としては市内でも屈指の人気のある地区であり、開発素地となり得るまとまった土地の供給は少ないため、稀に素地の供給があるとかなりの高値がつく傾向が近年続いている。当地区での今後のマンション供給は少なくなるため、マンションデベロッパーを中心にマンション素地の取引競争が激しくなることが予測される。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 建築費の上昇は相変わらず続いており、マンション販売価格にも転嫁せざるを得ない状況になっている。当地区を中心とする高価格帯のマンション供給が可能な地域においては、マンション価格が上昇しても今のところ販売は好調である。(大手不動産業者)</li> <li>・ マンションは販売が好調な物件が多いが、中でも高額物件の売れ行きが良い。タワーマンションでも上層階の高いところから売れていく傾向が見られる。高所得者を中心にマンション購入意識が上がっているためと思われ、当地区においても優良な高額物件の供給が可能な地区であるため、事業化し易い環境にはある。(不動産開発業者)</li> <li>・ 当地区は是非とも事業化していきたい地区として位置付けており、他のマンションデベロッパーも同じように考えていると思われるため、今後も地価はやや上昇傾向が続くと予測する。(不動産開発業者)</li> </ul>											

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




主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市長古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区においては、この半年ぐらいでマンション開発素地の取引が活発になってきている。素地の供給が重なっただけという見方もあるが、好調なマンション販売市況下において、当地区においては近年マンションの供給が少なかったことから、各マンションデベロッパーが積極的に素地取得に動いたため、需要が競合して地価動向はやや上昇している。 オフィスや店舗利用を目的とした需要はあまり見られないが、商業地においてもマンション用地としての利用目的による取得が見られる。建築費の高騰がやや気になるが、マンションデベロッパーは今後、販売価格への転嫁を検討しているようであり、物件取得意欲を阻害する要因とまでには至っていないため、当面地価の将来動向は強含みで推移し、やや上昇傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	マンション開発素地の取引が散見される状況が続いており、近年、当地区においては新築マンションの供給が少なかったことから、マンションデベロッパーは多少価格が高くなっても積極的に素地を仕入れようとする傾向がある。また、背後の戸建住宅地においても消費増税前の駆け込み需要が多少見られることを踏まえると、取引価格はやや上昇傾向にある。							
						※	投資物件については目立った取引は見られないが、投資法人によるレジデンスの取得意欲も依然旺盛ななか、個人投資家を中心に比較的規模の小さいレジデンスの取引についても散見されるようになってきている。また、住宅の賃料水準及び稼働率も安定しているため、取引利回りはやや低下傾向にある。										
						※	※	マンション開発素地の激しい取得競争から、素地の取得価格は上昇している。そのため、マンションの分譲価格は上昇の気配が当地区においても出始めてきた。好調なマンション販売市況から、販売価格への転嫁も今後は考えられるが、現状では価格を変化させる具体的な動きはないためマンション分譲価格は概ね横ばいである。									
※H 当地区は住宅地として人気があり、シングル・ファミリーいずれのタイプも賃料水準に大きな変化はなく安定している。分譲マンションの販売市況が良好であり、賃貸マンションから分譲マンションに住み替える動きも多く見られるようになってきているが、一方で当地区においては、賃貸マンションの供給はそれほど増えていないため、需給は均衡しているため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"> <li>・当地区は、中区・東区の都心地区及び、地下鉄東山線沿線に次ぐ人気のある地区であり、近年新築マンションの供給は少なかったが、当地区の有するポテンシャルは変わっていない。そのため、今後マンション供給が重なるものの、供給過剰にはならないと見ている。(マンションデベロッパー)</li> <li>・マンション販売において、消費増税前の駆け込み需要は多少あった。具体的には、モデルルームへの来場者が増え、成約までのスピードが上がり、事業全体としても完売までの時間が短くなったという印象が強い。ただし、マンション素地の供給は限られているため、マンションデベロッパーは各社、買いたくても買えないという時期があった。(大手不動産業者)</li> <li>・入札により取得価格は高くなるのが地価上昇の要因の一つとなっている。なお、建築費の上昇が続いており、今後もしばらくは下がる要因は見あたらないが、今のところマンション販売への影響は出ていない。(不動産開発業者)</li> <li>・当地区は、現在の価格水準と旺盛なマンション需要のバランスから見て、価格が上昇する伸びしろが期待できる位置にある。したがって、今後も地価はやや上昇傾向が続くと予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>																	

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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										当地区は賃貸オフィスエリアが限定されてい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。当地区は、鉄道交通の要衝にある商業地域として一定の地位を維持しており、地元資本を中心に需要は堅調である。最近、景気回復を反映して飲食店舗の出店需要が高まりつつある。周辺地価の波及効果等により、地価動向は引き続きやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセスが良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されると考えられる。当地区のオフィス市況は製造業の本社が多数立地する三河方面との関連が比較的強い。当面オフィスの新規供給等は予定されておらず、名駅・栄地区等に比較して値頃感もあり、地元企業等からの堅調な需要が見込まれることから、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 ※ 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り、最近、投資用賃貸マンションの取得需要が競合する傾向にある。当地区における物件供給は限定的で当期把握できた取引事例は少なかったが、取引が成立すれば高値となる可能性が高いため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、成約事例による取引利回りの把握は困難である。投資用不動産への取得意欲は引き続き高く、名古屋市中心部の収益物件に対する投資家の期待利回りは低下傾向にある。当地区においては、オフィス賃料は上昇しておらず横ばい傾向であるが、名駅・伏見等、周辺地区の波及効果から地価はやや上昇しており、結果として、取引利回りはやや低下傾向にある。
															E ※ 当地区はオフィスエリアとしての市場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。リニューアル工事と妥当な賃料設定により、当期満室稼働となったビルがある。
															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。景気回復により通勤者の客足増加が期待されているが、現状においては特段変化はないため、当地区内の店舗賃料はほぼ横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が高いため、製造業の本社が多く立地する三河方面からのアクセスを重視する業種(製造業・人材派遣業等)からの需要が堅調である。駅前に立地し築年数は古い改修工事済みで賃料設定も妥当な賃貸事務所ビルで、満室稼働のものがある。(大手不動産業者)</li> <li>金山駅は電鉄各社乗り入れ可能な総合駅であり、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強い地区である。オフィス地区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。収益物件の引き合いは、オフィスよりもマンション(単身者向き賃貸マンション等)のほうが好まれる。(大手不動産業者)</li> <li>事務所の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。市場参加者が考えている名古屋市の利回りは、全体的にやや下がっている印象である。名古屋市よりも三河地区のほうが円安の恩恵を受けており、豊田市周辺の戸建住宅は売れ行きが好調であると聞いている。(大手不動産業者)</li> <li>当地区はオフィスエリアが狭いため需給バランスがとれ、大型供給等がなければ今後も堅調に推移すると予測される。また、投資用賃貸マンションの引き合いから推測しても、当面地価はやや上昇傾向と予想する。(大手不動産業者)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 上昇  (前期  0% 横ばい)	△	□	□	□	□	▽	—	—	岐阜市内の優良物件の商業地については、県外資本、外資からの引き合い等も増加しており、以前には見られなかった需給の変化が認められる。また、件数は少ないが、今まで皆無であった高値での土地取引が散見されるようになった。そのため、地価動向はやや上昇に転じている。 消費増税の駆け込み需要の反動が4月以降危惧される一方で、土地取引件数、建築着工戸数等は増加に転じており、徐々に景気回復の影響が及んでいる。当地区は岐阜市の一等地にもかかわらず、現在も地区内には建物敷地としての利用に至らずコインパーキングのままの敷地があるように、急激な変化は見込めないが、今後、景気回復に伴って地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						※								従来からエリアが狭く不動産取引件数が少ない地区であり、当期においても、直近3カ月に当地区内での取引は確認できなかった。しかし、不動産市況が好転し外資系企業、県外資本からの照会、引合い等が増加し都市部での投資資金が地方にも及びつつある。また、当地区周辺において優良物件の土地取引が散見されており、取引価格はやや上昇傾向に転じている。
						※								賃料は下げ止まり傾向であり、取引価格は今後緩やかな上昇が見込まれることから、今後は取引利回りは低下傾向で推移すると予測するが、現在のところは、大きな変動はなく概ね横ばいで推移している。
						※								オフィス賃料は依然として需要が弱く、空室率も約10%代後半と低迷が続いているが、現行の賃料水準は、景気回復基調の中で下げ止まり底値感が漂い始めているため、オフィス賃料は横ばいに転じている。ただし当地区は現在も供給過多であり、ビルオーナーがテナント確保のため賃料値下げを行う可能性も否定出来ず、賃貸市場はやや不安定である。 ※ JR岐阜駅前のエリアは店舗の連たん性が弱く、また、JR岐阜駅からはペDESTリアンデッキを利用して直接、駅北方の玉宮地区、柳ヶ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が大半であることから店舗需要は依然として弱い。特にペDESTリアンデッキの恩恵を受けない1階店舗の衰退傾向が進んでいる。そのため、店舗賃料は総じて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"> <li>・ 景気は回復しており、今後悪化する要因はないが、当地区は中小企業が多く、経済の回復が地域全体に及ぶには暫く時間がかかると予想されることから、急激に好転する要因もないというのが実感である。(金融機関)</li> <li>・ 地価は下がっていない。問い合わせは、投資家からのものが増えている。名古屋地区の一人勝ちの側面はあるが、思った以上に当地区も健闘していると思う。富裕層の動きが活発になっており、法人企業の会計期末が比較的集中する3月までにうまく売却できるかがポイントである。(大手不動産業者)</li> <li>・ 当年は消費増税対策で9月までに成約したケースが多く、現在は足踏み状態である。個人の資産家は、保有コストが掛かることや相続絡み等で、土地の売却を依頼することが増えている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 昨年9月末までの消費増税前の駆け込み需要が一段落し、足踏み状態である。今後3月末まで一般消費財の駆け込み需要が見込まれることから、これによる業績回復等を受けてしばらくは地価も横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>賃料が横ばいで推移する中、政府の経済政策等への期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れるJR駅周辺の地価がやや上昇している。当地区を含めた湖南エリアではマンションデベロッパーが積極的な購入姿勢を維持している。こうした分譲マンション開発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状況に変化はなく、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を続けている。</p> <p>湖南エリアを中心に人口が増加傾向にあることから、引き続き食料品販売を中心とした大型商業施設用地を物色する動きがあるが、商業施設は中心市街地を離れて、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持てない状況に変わりはない。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。マンションデベロッパーは既に10%の消費税を前提に用地取得を進めているが、そ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いる状態は前期と同様であるが、マンション開発素地以外でも地価上昇が商業地全体に及びつつある。当地区周辺の県道沿いで沿道サービス施設地の取引があり、現在工事が進められている。また、当地区周辺でマンション開発素地の取引が見られ、3棟のマンションが建築中で、近年にない建築ラッシュとなっている。また、同一需給圏であるJR大津駅周辺では、前期、公有地の入札、企画提案型土地売却による高額取引が相次いでおり、地価上昇傾向が商業地全体に及びつつある。このような状況から、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、土地の取引価格はやや上昇している。一方、中心部商業地の1階賃料はほぼ横ばいで推移している。また、オフィスの基準階賃料は、需要が乏しく低位で推移する状況が継続している。このような投資・収益環境を背景として取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 個別性が強いいため個々の分譲価格によって価格変動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)が販売価格に転嫁されつつある。また、消費税増税に係る経過措置の適用期限(平成25年9月末)が過ぎたが、マンション購入希望者の取得動向は良好なことから、マンション分譲価格はやや上昇している。なお、当地区周辺で近く販売開始される分譲マンションの価格設定が今後を占うことにもつながり注目される。</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状態は前期と同様である。好立地の新築F ※ マンションの1階店舗が高額な賃料で貸し出されたが、市場全体への影響は小さい。オフィスについて、エリア内でのテナント移動が中心で新規需要が乏しいことには変わりなく、一度生じた空室状態が長引く傾向にあり、稼働率を重視した供給側に限られた需要を取り合っている状況が続いている。公的機関が多数入居していた建物が閉鎖され、一時期入居テナントの移転需要が発生したが、賃料水準を押し上げるには至っていない。賃料交渉により貸し手が柔軟な対応を取るケースが多い状況に変わりはないため、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>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
滋賀県	大津市		商業	大津 におの 浜	<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"> <li>・ 地区内及びその周辺で3件の分譲マンション計画が引き続き進行しており、また、新たに自動車販売店舗が建築中で、これまで以上の活況を呈している。マンションデベロッパー、建売業者ともに、前期までと同様に積極的に土地を探している。(売買仲業者)</li> <li>・ 消費増税に係る経過措置の適用期限(平成25年9月末)が過ぎたことで市場は若干落ち着いたが、好調な流れが止まったとは感じない。分譲中の物件は引き続き売れ行き好調で、市場にしこりはなく、積極的な仕入れを継続している。複数の分譲マンション計画があるが、今のペースであれば供給量に問題はなく、滋賀県全体でも需給のバランスが取れていると考えている。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 東日本大震災復興事業が本格化しており、建築費はその4割を占めると言われる労務費を中心に引き続き上昇(震災前と比べて25%～30%程度、前期からは5%～10%程度上昇の印象)している。円安の影響で建築資材、燃料費も値上がり基調にある。地主はまだまだ強気で、地価上昇のピークはまだ先であるとの読みをしている人が多いが、バブル崩壊を経験している人が多いので地価上昇に過度の期待感はない。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 大手に限らずデベロッパー全体に積極姿勢が窺え、市場に勢いが感じられる状況に変わらない。事業者間では既に消費増税後の不安は払拭されていることから、地価は引き続きやや上昇すると予測する。(売買仲業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	—	—	△	□	消費増税に係る経過措置の適用期限(平成25年9月末)が過ぎたことで市場は若干落ち着いていたが、好調な流れは止まっていない。新築分譲マンション、新築建売住宅が相場をリードしている状況が続いており、駅徒歩圏域については従来からの根強い需要も相俟って、地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区は、エンドユーザーの需要が十分に見込まれることから開発販売業者にとって県内では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いる。JR草津駅周辺を含めた草津市全体で見ると大量ともいえる供給をすべて消化していることに加えて、現在販売中の物件の取引が好調に進んでいることから、当地区は更に市場参加者の評価を高めており、過去の取引価格水準に拘ってはいは用地取得で取り残されるといふ声も聞かれる。分譲マンションの購入者も当地区の高い発展性に対する期待が強く、需要は底堅い。また、当地区及びその周辺には、まだ利用されていない大規模な土地が見られ、これらの土地に新しいマンションや施設が整備されることによって街の発展が今後も継続することが期待できることから、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 ※ 駅西口徒歩圏で前期販売開始された1棟の分譲マンションの売れ行きは好調で完売間近である。また、平成25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、ほぼ満室稼働の状態が続いている。県内他都市及び県外からの継続的な人口流入により分譲・賃貸ともに良好なマンション市場の状態にあることから、当地区及びその周辺の大規模地に対する取引市場参加者は引き続き積極的である。当地区周辺ではマンション開発素地の活発な取引が見られる。旺盛なマンション需要を背景として、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。
															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に機関投資家が強い関心を示している。駅徒歩圏の物件で稼働率の高い物件を中心に物色する動きがあり、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、個人投資家にはターゲットとなる。住宅家賃はほぼ横ばいであるため、取引利回りは引き続きやや低下している。
															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は県内でも有数の地位を維持している。東日本大震災の復興事業の本格化に伴う建築費や土地の仕入価格の上昇によるコスト増大が著しいが、好調な市場を背景に上昇したコスト分は販売価格に転嫁されている。このような状況から、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。また、新築分譲マンション市場における価格上昇は、築浅の中古マンションに割安感を生じさせることにより、中古マンション価格を引き上げている。
						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、平成24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、駅西口徒歩圏で5階建中規模マンションが平成25年3月に完成したが、継続的にほぼ満室稼働している。ただし、平成27年に私立大学の学部の一部転移に伴う学生数減少が想定されるため、今後の動向が注目される。									

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	<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"> <li>・新築マンションが続々と売り出されているが、いまだに売れ行きが鈍っているようには感じられず、供給過剰感はない。消費増税との関係で新築市場が強い。中古マンションの取引は前期より増えたものの、引き続き相場前後の価格である。(売買仲介業者)</li> <li>・分譲マンションについて引き続き過去の実績を上回る供給が続いているが、順調に販売が進んでおり、市場に過剰な在庫はない。当地区の事業成立性について他業者の評価が上がっており、過去の取引価格に引きずられては用地取得で取り残される状況に変わりはなく、土地価格は依然として上昇していると認識している。(マンションデベロッパー)</li> <li>・消費増税に備えて、個人が自己所有の未利用地に建築している共同住宅が数棟見られる。ただし賃貸市場に影響するほどではなく、居住用マンションの賃料にも変化はない。(売買仲介業者)</li> <li>・過去に草津市内のJR駅周辺で不動産市場が停滞した経験はない。販売中の分譲マンションは駅に近く高額であるが、それでも売れ行きが良い。市場参入者(売主、買主)が広がっており、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅前周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	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引き続きやや上昇傾向にあり、オフィス空室率が引き続き低い水準にあること、各種施設の集積が進んでいること等から、地価動向はやや上昇傾向にある。 観光客数は回復基調にあり、今後も七条警察署跡地の開発、梅小路公園への博物館の立地、市立大学の崇仁地区への移転等各種施設の立地が進むことが予定されることから、建築費の高騰等の将来に対する不透明なリスクが地価上昇の抑制要因として働くおそれがあるものの、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。
						※	京都駅八条口で投資法人によるホテルの取得事例がある。ホテルの収益性に着目して取引されたものであるが、京都に所在する物件であるという広告宣伝効果も意識した取引と考えられ、従来の価格水準よりはかなり高い取引となっている。京都駅背後の店舗用地も高水準で取引されていることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。							
						※	ホテルの取引事例を見ると、還元利回りは5.2%となっており、従来のホテルの還元利回りと比較すると低水準である。周辺地区においてオフィスの取引は見られないが、店舗、ホテル用地に対する取得意欲が引き続き強まっていることから、取引価格はやや上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。							
						※	優良なオフィスビル集積が少ないこともあり、当地区の空室率は引き続き低い水準にある。企業による新規需要、拡大意欲が増してきていることのほか、他のエリアへの交通利便性が改めて着目されている。現段階ではオフィス賃料は概ね横ばい傾向にあるが、値上げ方向に転じる可能性もある。							
						※	観光客や周辺ビル等の勤務者をターゲットとした売上げが好調なことから、店舗ビル賃料については堅調である。京都駅北側の塩小路通周辺を始めとした背後のエリアについても物販・飲食関連の路面店舗の引き合いがより強まっており、カラオケ店・居酒屋ビルなど娯楽関係の店舗の集積が進んだことから、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"> <li>・ 札幌駅や名古屋駅ほどの集積は見られないものの、従来と比較すると、烏丸・河原町地区からの需要者の軸足が移ってきている傾向が見られる。京滋地区を一体としてとらえると交通利便性が高いことから、オフィス賃貸の引き合いは増えている。また、地下街の改装予定も聞く。(大手不動産業者)</li> <li>・ 京都駅前の烏丸通り沿いのビルは満室稼働となっている。京都駅前エリアの空室は解消傾向にあり、現在は4%程度である。賃料水準に変化はないが、現在の水準は底であり、今後はどの時点で上昇に転じるかが焦点である。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 警察署の跡地利用についての入札結果が公表され、公共施設とホテル・レストランで構成する複合施設を整備する計画となる模様である。京都駅前エリアは、相変わらずホテル需要が強く、ホテル適地を求める事業者は非常に多い。(売買仲介業者)</li> <li>・ 京都市中心部の中で、一番需要が強い地域と思われる。需給バランスの不均衡から、今後も地価は緩やかではあるが上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														



※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区でのエンドユーザーは、市内中心部は高額のため購入できず外延部に流出した一般所得者層を中心とするため、やや高位な価格水準の取引が散見されるものの、高額取引が続発する状況にはない。しかし、マンション及び戸建分譲開発を行う素地もほとんど残っていない状況から、過少供給の状況は変わらず、稀少性から地価動向はやや上昇している。 売買・賃貸ともに安定した需要が期待できる一方で、供給量は今後も少ないと予測されるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇すると予想される。ただし、当地区での中心的なエンドユーザーとなる一般所得者層の所得水準に明確な改善傾向は未だ見られず、今後の消費増税が経済に与える影響など不安要素も大きいと見られ、上昇は小幅に留まると予想される。	
						※	△	□	□	□	—	—	□	□	JR山陰本線及び市営地下鉄東西線の両線を利用可能な立地から京都駅及び市内中心部へのアクセスに優れ、周辺には三条街商店街や二条駅前の食品スーパーといった利便施設も充実していることから、住宅需要は安定している。その反面、依然として過少供給の状況が続いているため、やや高位な価格水準の取引も散見される状況にある。そのため、取引価格は引き続き上昇傾向で推移している。
						※	△	□	□	□	—	—	□	□	収益物件はほとんど流通していないが、流通しても大半は小規模な賃貸マンションであり、買手は個人投資家や地場の不動産業者である。また、当地区ではオフィスビルや商業施設も少なく、J-REIT等の複数の機関投資家等が競合し高値で取引されるような物件はなく、取引利回りに特段の変化は見られない。そのため、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。
						※	△	□	□	□	—	—	□	□	神社跡地で大手デベロッパーが分譲マンションの販売を開始した。第1期は分譲価格が比較的高価格で完売したが、神社跡地の立地等の特殊要因を考慮する必要がある。中古マンションは流通量が少ないことから価格は安定しており、マンション分譲価格は総じて横ばいの状況が続いている。今後は、壬生坊城町の後院通沿いで大手デベロッパーによる新規マンション計画がある。
※ H JR山陰本線及び市営地下鉄東西線の両線を利用可能な立地から京都駅及び市内中心部へのアクセスに優れ、周辺には三条街商店街や二条駅前の食品スーパーといった利便施設も充実していることから、ファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は安定している。また、現時点で新規供給を予定している大型物件はなく、需給は均衡しマンション賃料は引き続き横ばいの状況にある。															
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"> <li>・ マンションを含む住宅需要中心の地区である。二条城東側のホテルは売却予定であり、売却後の用途は決まっていない。しかし、現状は既存不適格であり、建替えると小さい規模になるので、現状利用が効率的ではある。(金融機関)</li> <li>・ 二条駅近くの中古マンションを若干値下げをして売却したが、もともとの価格設定が強気だったと思う。当地区でマンション開発をしたいデベロッパーは多い。特に高さ規制の緩い御池通・三条通・千本通沿いへの需要が強いが、開発素地がないのが現状である。(売買仲介業者)</li> <li>・ もともと物件は少ない地区であるが、最近では更に減っている。新築マンションは壬生坊城地区と稲荷神社跡の2件である。後者の分譲価格はやや高額だが、建築コストの上昇を考えるとやむを得ない。ただし、交通量の多い幹線道路沿いでは住環境がやや劣るため、このような地域では5,000万円を超える物件は苦戦すると思う。(住宅販売業者)</li> <li>・ 利便性の良好な立地条件に加えて、過小供給の状況が続くと推定されるため、地価は引き続き上昇すると予測する。(住宅販売業者)</li> </ul>															



※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	□	—	—	河原町通沿いでは、アミューズメント施設の立地や若年層化で収益性は低下しその相対的な地位は低下しつつあり全般的に地価は下落傾向である。一方で、河原町通沿いでも四条通寄りでは、ブランド力を維持する四条通沿いの堅調な価格水準の影響を受けて、比較的価格を維持できている。そのため、河原町通沿いでも四条通寄りの当地区の地価動向は前期から概ね横ばい傾向で推移している。 河原町沿いでは、大型商業施設のリニューアルによるプラス効果に対する期待感はあるものの、店舗賃貸市場は未だ一進一退の状況である。一方で、河原町通沿いでも当地区の存する四条通寄りでは、ブランド店舗の出店などの好調な四条通沿いの影響を受けて、今後も当面現状を維持すると予想されるため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
				(前期)  0% (横ばい)									A ※ 河原町通沿いでは、アミューズメント施設の立地や若年層化で収益性は低下し、また、京都駅前から御池通に至る烏丸通方面への商業集積や店舗立地の分散化で、その相対的な地位は低下しつつある。一方で、河原町通沿いでも四条通寄りでは、ブランド力を維持する四条通沿いの堅調な価格水準の影響を受けて、比較的価格を維持できている。したがって、河原町通沿いでも四条通寄りの当地区の取引価格は全般的に前期から概ね横ばい傾向で推移している。 B ※ 取引価格及びオフィス・店舗の賃料水準は横ばい傾向である。また、烏丸通と比較して、画地規模が小さく商業集積が進みにくいエリアであるため、将来的なリスクがやや大きい。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の集積によって、オフィス環境の悪化が懸念され、オフィス需要も相対的に弱く限定的である。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 ※ 大型商業施設のリニューアルにより地区全体の集客力改善に対する期待感はあるものの、かつてのような店舗立地の優位性は無くなり、御幸町通や三条通に店舗立地は分散している。結婚式場関連、エステ、美容、ネイルサロン等の需要は認められるが、条件に合致する物件が無いため成約に至らないことが多い。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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	マンションとホテル用地需要は依然旺盛である。これに加えて、賃貸マンション用地への地元法人や富裕層の個人投資家等による需要も散見され、不動産需要全体を下支えしている状況であり、取引利回りも低下傾向にある。そのため、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向で推移している。今後もホテル業者やマンション業者の需要は見込め、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。ただし、周辺のマンション分譲単価は坪300万円程度で高水準にあり、かつ、人手不足など建築費も上昇傾向にあるため、用地の購入余力は小さくなっていくことが予想される。 A※ 人手不足などの建築費高騰によってややかげりが見えるものの、依然としてマンションとホテル用地需要は旺盛である。これに加えて、賃貸マンション用地への地元法人や富裕層の個人投資家等による需要が不動産需要全体の下支えとなり、当地区の取引価格は前期からやや上昇傾向で推移している。 B※ 賃貸市場では比較的空室消化が進んでいるものの、賃料上昇には至っていない。一方で、地元法人や富裕層の個人投資家等による投資意欲は一層高まってきている。したがって、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※ 結婚式場関連、美容関連、クリニック関連等の商業性のある賃貸需要は見られ空室率は8%程度で推移しているが、依然として純然たるオフィス利用は少ない状況に変化はない。したがって、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。 F※ 路面店舗は観光需要等を背景に一定の需要を維持できているものの、賃料を押し上げるほどの勢いはない。また、空中階は借り手がつかない状況である。このような状況は前期から変化がない。したがって、当地区の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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>当地区の分譲マンションは、景観が良好な御池通沿いだけでなく、人気の小学校区を中心に背後地も居住環境が良好なため、富裕層を中心に通勤や教育環境を選好する子育て世代から都心の利便性を選好するシニア世代まで幅広いニーズがある。当地区におけるエンドユーザーのマンション需要は、以前ほどの勢いはないものの旺盛であり、デベロッパーの素地取得意欲は依然として強い。当地区における全般的な地価動向は、前期からやや上昇傾向で推移している。</p> <p>マンション分譲単価がすでに高水準にあるため、以前のように即日完売となるほどの勢いはなくなりつつある。また、建築費の高騰によりある程度まとまった規模の土地でない、マンション事業が困難になってきている面もある。このような点を考慮すると、将来的にはマンション用地取得に対してブレーキが掛かってくるのが予想されるが、京都のブランドイメージと稀少性により、ホテル用地としての需要も期待できるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ マンション分譲単価の上昇余力に限りがあることや建築費の高騰が懸念材料ではあるが、当地区におけるマンション用地需要は依然として旺盛である。また、背後の住宅地についても富裕層を中心に需要は強い。周辺幹線街路沿いや背後地では高値の取引が見られるなど、取引価格は前期から引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ オフィス及び店舗の賃料水準は概ね横ばいであるが、他地域資本だけでなく地元資本や個人投資家からの投資が増加傾向にあり、御池通背後で収益物件の取引が散見されるなど、取引価格は若干の上昇傾向にあるため、当地区の取引利回りは前期からやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ オフィスについては、烏丸御池交差点付近の空室率は改善傾向にあるが、全体としては小規模な移転や館内増床に留まるケースが多く、空室率は前期から概ね横ばいで推移している。オフィス賃料は依然として上昇するには至っていないため、前期から概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区の物販店については、当地区より集客力が強い近接他地区との競合にさらされ、また顧客の範囲がオフィス勤務者や近隣住民に限定されるため、三条通など一部の地域を除き需要は弱い。ただし、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、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(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	△	□	□	△	△	当地区は都心に近く便利な地区で、かつ京都御所周辺を中心に居住環境も良好で名声も高いため、分譲マンションの売れ行きは、以前のように即日完売の状況にはないものの好調に推移しており、マンション用地としての需要は依然として強い。今後も複数のマンション建築が予定されており、マンションデベロッパーの素地取得意欲は一層高まっていることから、当地区における全般的な地価動向は前期からやや上昇傾向で推移している。 建築費の上昇が将来的にはマンション用地取得に対してブレーキをかける恐れがあるが、当地区は閑静な住宅地として富裕者層を中心に旺盛な需要があり、またホテル用地としての需要も認められることから、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。
					(前期)  0～3% 上昇								※ A 当地区におけるマンション用地の需要は依然として強く、ホテル用地としての需要も認められ、高値の取引が散見される。また背後地についても住環境が良好で地域の名声も高いため、富裕者層を中心に住宅需要は根強い。供給が限定的ななかで用途の多様化もあることから、取引価格は前期から引き続きやや上昇傾向にある。 ※ B オフィス賃料は依然として概ね横ばいであるが、私立大学のキャンパス移転の影響もあり、住居系賃料は单身用、ファミリー用ともに堅調であり、総じて賃貸市況に大きな変動はない。これに対して取引価格は若干の上昇傾向にあるものの影響は小さいため、取引利回りは横ばいで推移している。 ※ E 京都市内中心部のオフィス需要は堅調であるが、テナントの動きは小規模な移転や館内増床が主であり、空室率の低下はやや一服感がある。当地区では立地や建物品等による格差はあるものの、空室状況が徐々に改善しているが、オフィス賃料は依然として横ばいで推移している。 ※ F ホテル客室稼働率は、国内客の動きは弱いものの、東南アジア系の観光客の全国的な増加等を背景に引き続き外国人観光客が増加していることから、全体として好調に推移しており、例年並みの水準となった。個人消費は緩やかに持ち直しているものの、店舗賃料を押し上げるほどの勢いはないため、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(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区	商業	河原町、 烏丸、 御池、 丸太町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 烏丸地区では、基本的に賃料負担力のある借り手がほとんどない状況に変化はなく厳しい状況ではあるものの、結婚式場関連や美容・クリニック系などの商業性のある賃貸需要は散見され、空室率は比較的低い。一方、マンション需要は相変わらず旺盛であり、デベロッパーの素地取得意欲は強いが、分譲価格はほぼ上限に達しているため即日完売とはいかない。ホテル用地需要は各社とも旺盛である。国内観光客数も堅調なうえ、東京オリンピックの開催に伴う観光需要も見込まれ、さらにタイやインドネシアなどの東南アジア系の観光客の全国的な増加も背景にある。河原町地区では、今後予定されている四条通りの歩道拡幅計画によって歩行者の回遊性が高まれば、良い影響が期待できるかもしれない。御池・丸太町地区では、マンション開発を念頭に、通り沿いの立地というよりも、背後地も含めて面的な検討を行っている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 烏丸・御池・丸太町地区では、ホテルやマンションとしての需要は強い。京都のブランドイメージと稀少性によって地価は大きく上昇している感覚がある。一方で、オフィスエリアの需要の中心は、烏丸通り沿いの四条から三条にかけてと、四条から五条にかけてであり、限定的である。(金融機関)</li> <li>・ 当面は引き続き地価は上昇すると予測する。しかし好調なマンション需要については分譲価格は上限に来ており、昨今の建築費増加を考えると素地価格はこれ以上は上がらないだろう。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇  前期  0% (横ばい)	△	▽	□	□	—	□	□	□	当地区は、富裕層を中心に住宅地としての需要が底堅い。戸建住宅地については、元来より、物件供給は少ないエリアであり、取引は少ないが、取引価格は上昇傾向にある。北山通等の幹線沿いの物件についても、取引は少ない状況にある。数少ない取引から地価動向を把握することは難しいが、把握可能な情報等から判断すると、幹線背後の住宅地ほどではないが、当地区の地価動向はやや上昇に転じている。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。政府の経済政策等の影響による不動産市況の盛り上がりを反映して、売主側も強気に価格を設定し、需要者もある程度の価格水準まではそれに応えて成約に至る状況は今後も継続していく可能性が高い。そのため、今後大きな変動要因がない限りは、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移と予想される。	
						※	A 全般的に物件供給は少なく、中でもある程度規模のまとまった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。富裕層を中心に住宅地として需要の安定している地下鉄烏丸線沿線にあり、大きな変動はないが売り希望価格はやや上昇している。このような上昇圧力を背景に取引価格はやや上昇に転じている。								
						※	B 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が物件数が少なく、希望に沿う適当な物件も少ないこともあり、取引としては目立っていない。取引件数は少なく、取引利回りの把握は難しいが、取引価格はやや上昇、賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りはやや低下で推移している。								
						※	G 現在のところ、当地区内においてマンションの新規分譲は見られない。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が、当地区は地下鉄烏丸線沿線の居住環境が良好な住宅地域であるため、新規のマンション分譲が行われた場合には相応の需要が見込まれる。需給バランスに変動はないことから、マンション分譲価格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"> <li>物件供給は少なく、取引もそれ程多くない状況が続いている。昨今の不動産市況を感じ取った売り主の強気の姿勢等を反映して、物件の売出値は確実に上昇しているように感じる。松ヶ崎周辺の住宅地域では、坪140万円程度が売出値の相場となっているように思う。地下鉄北山駅徒歩圏内の高級住宅地においても、高額取引が散見されるようになってきている。買い手の物件取得意欲如何により、ある程度高値の価格設定でも成約に至るケースは多い。最近では坪160万円以上の取引が何件も見られる。富裕層を中心に収益物件のニーズは認められるが、物件自体が少ないため、なかなか取引は成立しない。総額で1億円～2億円程度、表面利回り7%～8%程度が需要の中心と考える。(売買仲業者)</li> <li>相変わらず物件供給は少ないが、売出値は着実に上昇している。ただし、物件の個別性及び地域性次第で、売出値のまま成約するかについては疑問の残るところであるが、以前に比べると成約価格は上昇しているように感じる。以前であれば、地下鉄北山駅南東すぐ近くの住宅地が坪160万円といったイメージであったが、最近ではその周辺においてその水準で物件が売り出されるようになってきている。売れずに残っている高額物件は、相変わらず動きが鈍い。(住宅販売業者)</li> <li>今のところ大きな変動要因は見当たらず、需要に対して供給が少ない状況にある。需要は底堅いため、地価は緩やかに上昇すると予測する。(住宅販売業者)</li> </ul>															

※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>特に桂駅西口の優良物件において高額が取引が散見される状況が続いており、地価はやや上昇傾向で推移している。しかし、洛西口の土地区画整理区域への需要流出が見られていることに加え、桂御所町で大手デベロッパーがマンションと戸建45区画の複合開発を予定しており、これらの新たに創出される街区への需要流出が懸念される。</p> <p>桂駅西口の高級住宅街においては稀少性から今後も堅調に取引され、地価の将来動向はやや上昇傾向に推移すると予想される。ただし、当地区の中心的なエンドユーザーとなる一般所得者層の所得水準に明確な改善傾向は未だ見られず、今後の消費増税が経済に与える影響や当地区における今後の大量のマンション供給など不安要素も大きいため、上昇は小幅に留まると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は京都市南西部のベッドタウンの中にあり、京都及び大阪の両都市へ通勤可能な立地から潜在的な住宅需要は強い。桂駅西口の優良物件等においては売主の強気姿勢を反映して高額が取引が散見される状況が続いており、取引価格はやや上昇傾向にある。ただし、上昇は駅近の一部の物件に限定される状況に変化はない。</p> <p>B ※ 当地区では、まとまった規模の土地は戸建又は分譲マンションとして開発される場合が多く、民間の賃貸マンションは小規模でかつ築年の経過したものが多い。そのため、収益物件が流通しても買手は個人投資家や地場の不動産業者であり、J-REIT等の複数の機関投資家等が競合して高値で取引されるような状況はなく、取引利回りに特段の変化は見られないため、横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 洛西口の土地区画整理地内で大手デベロッパーが、川島野田町で地場デベロッパーがそれぞれ分譲マンションの販売を開始し、3,000万円台の物件を中心に順調な売れ行きを見せており、マンション分譲価格は横ばいである。しかし、平成26年3月に桂御所町で大手デベロッパーが198戸の大型分譲マンションの販売を開始するほか、前記洛西口の土地区画整理地内で別の大手デベロッパーが363戸の大型分譲マンション開発を、桂川駅北西部で別の大手デベロッパーが438戸の大型分譲マンション開発を予定していることから、当地区では今後かつてない大量のマンション供給となり、供給過多に陥る可能性が懸念される。</p> <p>H ※ 京都及び大阪の両都市への通勤可能な立地から、ファミリー・シングルタイプともに賃貸住宅は多く供給されている。賃料水準は駅距離・築年数等によって異なるが、ファミリータイプであれば月額支払賃料(共益費込み)90,000～110,000円程度が中心となり、シングルタイプであれば月額支払賃料(同)50,000～70,000円程度が中心であるため、マンション賃料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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	<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"> <li>・ JR桂川駅及び阪急洛西口駅付近ではマンション供給が1,000戸程度予定されている。京都・大阪間の京都府内(向日市、長岡京市、大山崎町等)での需要は年間200戸から300戸程度であると考えられることから、京都府内のみの需要量では供給量に対して不足する恐れがある。したがって、大阪府方面からの需要を引き出す必要があると感じている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 売却相談件数は増えている。阪急桂駅西口の高級住宅地の物件も増加している。ただし、売り主の強気な姿勢と、買主の慎重な姿勢のなかで、なかなか成約に繋がらないのが実情である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 建築コストは一年間で坪当たり6万円上昇した。さらに、1月からはサッシ価格が3倍になるので1戸当たり100万円以上上昇する。素地価格も上昇したままで、これ以上利益率を削れない状況にあるため、売買価格に転嫁せざるを得ない。(住宅販売業者)</li> <li>・ 消費増税までは地価は横ばいで推移すると予測するが、その先は全く分からない。(住宅販売業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"/>	各鉄道線の最寄り駅東方の高級住宅地等一部の地域については地価は上昇傾向が認められるが、それ以外の地域については価格は概ね横ばいで推移している。価格設定が適正であれば、市場滞留期間は短く売買が成立する状況にある。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。全般的に取引価格は大きく変動している状況ではなく、地価動向は横ばいで推移している。 経済施策の波及効果が、今後広く需要者の所得水準に影響を与えるかどうかについては、不透明な状況である。エリアの特性から、地域要因の変動はあまりない。一部の高級住宅地以外は、地価が大きく変動することは想定し難いことから、地価の将来動向は概ね横ばいで推移と予想される。
						A ※	当地区は鉄道各線が利用可能で、大規模商店街も近く、利便性が良好なため、比較的高所得な需要層を中心に住宅地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、マンション開発が可能な地域であり、デベロッパーの取得意欲は安定的に認められる。							
						B ※	投資用物件については、物件が少なく、かつ、需要者のニーズに合致する物件も少ないことから取引はあまり見られないが、富裕層を中心に投資用物件の取得意欲は高い。取引が少なく、取引利回りの把握は難しいが、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。							
						G ※	ここ数年新規のマンション分譲は見られなかったが、現在当地区及び周辺地区において新規のマンション分譲が3件見られる。中古マンション市場は、相変わらず活況を呈しており、桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内を中心に需要は非常に強い。中古マンション市況は活発な動きが見られるが、新築マンション市場に変化を与えるほどの影響はないため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。							
						H ※	鉄道各線が利用可能で京都市中心部や大阪方面への利便性も良好であり、周辺地域に事業所等も立地していることから、幅広い層の賃貸需要を取り込める。賃貸住宅の需要も安定的に推移しており、全般的にマンション賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、築後経過年数の経た賃貸物件や、駅からの距離が遠い賃貸物件については空室解消が進まない状況にある。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



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	伏見区	住宅	桃山	<ul style="list-style-type: none"> <li>相変わらず全体的に物件供給が少ない状況が続いている。物件が少ない中で業者が買いに入るため、高値で取得するケースが多いと考える。伏見桃山駅徒歩圏内の物件については、1年前よりも強気に価格設定しても成約すると思う。国道24号以東の住環境の良好な地域の物件が比較的売りに出されているように感じる。売出値はばらばらである。金融機関の関連施設跡地の宅地分譲が行われる予定であるが、建物付で7,000万円を超える値付けをするという声も聞こえてくる。中古マンションは、駅徒歩圏内を中心に相変わらず好調である。築20年超の中古マンションが2,000万円台半ばで売りに出されている事例もあり、粗利回りでは4%台後半という非常に低いものもある。(売買仲介業者)</li> <li>物件供給が少ない状況に変化はない。新規の宅地開発が2件見られる。聞くところによると、売却価格は40坪程度で建物込で約6,500～7,000万円とのことである。価格設定も特段問題なく、完売すると見ている。伏見桃山駅周辺では総額が嵩むような物件も散見されるようになっており、総額で1億円を超えるような物件の需要者である高所得者や、一部上場企業や公務員といった需要層の動きが目立つように感じる。ただし、最も需要者が多いであろう3,000万円前後の物件の動きが鈍いと感じる。物件の二極化傾向は一層強まっており、同じ地域内においても道路方位や隣接地の状況により、価格を落としても全く売れない物件もある。伏見桃山駅周辺で久々にマンション分譲が行われるが、立地条件も問題ないことから、相応に売れていくと考える。(売買仲介業者)</li> <li>総額が大きい物件については高取得者が需要者であり、幾分地価の上昇が見られ、今後も上昇が続くと思われる。しかし大半の住宅地については価格が上昇する要因に乏しいことから、全体として地価は概ね横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	近年、大型商業施設の新規開業が相次ぐ中、当地区及び周辺地区の集客力、店舗の集積度合いは、東京の主要商業地区とも肩を並べるほどの大商業集積地区となっており、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より一層高まっている。うめきた地区の大規模開発ビルのオフィス契約率も上昇する中、既存オフィスビルの賃料及び空室率も安定的に推移している。また、資金調達環境が良好な中、各プレイヤー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ことから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区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、店舗間の競合が激化しているため、今後、淘汰される店舗が現れることも懸念される。しかし、資金調達環境は今後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大規模な建替えの計画があり、早ければ平成26年中に再開発事業が着手される予定であり、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。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当地区において、当期注目すべき取引は確認できなかったが、うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、開業約5カ月で約2,700万人を集客する等、当地区及び周辺地区の他地区に対する商業地区としての優位性はより高まっている。既存ビルの賃料及び空室率も安定的に推移しており、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。 B ※ 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、平成25年は、前年より大幅にオフィス・商業施設のJ-REITによる取引件数が増加した。以上のような取引市場において、当地区は、大阪圏の中で最も高度な商業地のうちの一つであり、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。 E ※ 開業時に2割程度だったうめきた地区の大規模開発ビルのオフィス契約率も、外資系の大手製薬会社の日本法人の入居が決まる等、4割前後にまで上昇しており、平成26年3月には6割程度に達する見通しである。当地区は梅田駅周辺の地区の中でも特に交通利便性が高いため、周辺地区に対する優位性が高い。現時点では、既存ビルの賃料及び空室率ともに安定的に推移しているため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 小売業の売場面積は、数年前までは心斎橋・難波地区とほぼ同程度であったが、相次ぐ大型商業施設の新規開業等により、当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、東京の主要商業地区とも肩を並べるほどの大商業集積地区となっている。一方で、当地区及び周辺地区における店舗市場は、店舗間の競合が激化している。ただし、現時点においては賃貸需給に大きな変化はないため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。	

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>大阪のオフィス賃貸市場においては、郊外の自社ビルからの移転需要等も見られ、空室率の低下傾向が続いている。そのような中、良質なオフィス集積地としての評価が高い当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。周辺での大型商業施設の新規開業等により、店舗間での競争が激化しており、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、良質なオフィスビルへの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。</p> <p>店舗間での競争が激化する中、店舗賃貸市場への更なる影響が懸念される。しかしながら、オフィス賃貸市場は、概ね安定的に推移しており、特に、良質なオフィスが集積する当地区においては今後も概ね安定した需要が見込まれる。良好な資金調達環境を背景として、良質なオフィスビルについては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。</p> <p>A ※ 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、前期には郊外の自社ビルからの移転需要も見られる等、当地区の大型オフィスビルは、賃料、稼働率ともに安定的に推移している。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。</p> <p>B ※ 当地区は、梅田周辺地区の中でも特に良質なオフィス集積地として評価されており、地区内のオフィス需要は現時点では概ね安定している。当地区及び周辺地区において、前期に駅前再開発ビル2棟(区分所有権)の取引があった。資金調達環境が良好な中、良質なオフィスビルへの投資需要が増大しており、良質なオフィスビルの供給が限定的であるため、同地区における取引利回りはやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 大阪のオフィス賃貸市場においては、周辺部からの転入、老朽化した自社ビルを処分して都心の賃貸ビルに入居する企業が増えてきており、空室率の低下傾向が続いている。そのような中、当地区においても、郊外の自社ビルからの移転需要が見られ、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おり、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は、周辺地区と比較して商業集積の乏しかった地区内に、スーパー・ブランドショップ等を誘致して路線の差別化を図っており、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た。しかし、うめきた地区の大規模商業施設が開業し、周辺地区において店舗間での競争が徐々に厳しくなっており、当地区においても、前期に地区内での店舗の入れ替わりが見られた。今後、当地区における店舗賃貸市場もさらに厳しい状況になることが予想されるものの、現況において店舗賃貸需給への影響は限定的なため、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	住宅開発も行われる等、当地区においてはその交通利便性を活かした多様な需要が認められる。近年、梅田地区及び周辺地区において、大型のオフィスビルや大規模商業施設の大量供給が続き、施設間での競合が激化しているものの、店舗、オフィス等について、他地区とは一定の差別化が図られており、概ね安定した需要が存在する。資金調達環境が良好な中、大阪都心部のオフィスビル、商業施設等への投資需要も強まっていることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内の学校跡地では、学校法人が平成28年秋に大学の施設が入る高層ビルの建設が予定されており、市内における同種の施設としては最大級となる。土地区画整理事業も進捗中であり、今後、地区の更なる活性化が期待されており、旺盛な投資環境を背景に将来の地価動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
						※	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。当地区は阪急梅田駅からの接近性に優れており、再開発事業の進捗により、商業・業務・住宅等の複合的な開発が進んできた。また、現在も、土地区画整理事業が進捗しており、今後とも、商業エリアとしての発展が期待される。資金調達環境が良好な中、地方の中核的なエリアへの投資需要が強まっていることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。							
						※	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ため、取引利回りの実績値は不明である。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。資金調達が容易であるため、投資市場において地方の中核的なエリアへの投資需要が強まっていることから、商業地としての名声の高い当地区における取引利回りはやや低下傾向で推移している。							
						※	当地区は、ターミナル駅である阪急梅田駅に近接しており、交通利便性を重視した、来訪型のオフィス、営業所等の安定した需要が見込まれる。周辺では、大型のオフィスビル等の大規模な供給も見られるものの、当地区のオフィスビルに求められるニーズは、高機能のオフィススペックよりも駅への接近性であり、一定の差別化が図られている。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。							
						※	平成23年の駅ビルの開業を皮切りに、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き、店舗間の競合が激化しているものの、当地区は他地区と異なる客層を主たるターゲットとしており、大きな影響はない。また、周辺では住宅開発等も行われ、当該入居者を顧客とした店舗需要も期待される。以上の点から、店舗需要は概ね安定しており、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	都心回帰の影響もあり、大阪市中心部は高容積率を活かしたマンション素地としての需要も堅調である。当地区においても、マンション素地としての価格が下支えになっている。また、投資用不動産市場は、良好な資金調達環境を受け、優良物件については需要が競合する状況にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、オフィス立地として優位性を有する地区であり、また、マンション素地としてのニーズも認められる。当地区の地価の将来動向については、実体経済の回復により、当地区に対する多様なニーズが一層強まり、賃料が上昇すること等に伴い、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、取引に当たって選好性が高い。不動産投資家によるオフィスビルの取引も活発化しており、また、マンション業者の土地需要も堅調である。良好な投資環境の中、需要の回復が見られるため取引価格はやや上昇傾向にある。 B 資金調達環境の改善により、売り手側は換金目的で早期売却する必要がなくなり、優良物件の供給が限定されている。当地区においても、優良物件を中心に競合が見られることから、投資適格物件の取引利回りはやや低下している。 E 耐震性等に優れた築浅・大型物件のオフィス需要は堅調であり、当地区に隣接する堂島地区で現在建設中のビルに、大手企業が移転することが発表された。市内他地区からの移転で、契約予定面積は約14,000㎡である。築年を経たビルについても、賃料調整が進み、底値感が漂っていることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 大規模オフィスビルの低層階に、物販・飲食等、オフィスワーカーをターゲットとした相応の店舗需要がある。客単価の上昇等、店舗売上の変化は小さく、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。
				梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・梅田地区を中心に、事業継続計画の強化・業務効率化の観点から大手企業の事務所移転が目立ってきている。(不動産開発業者)</li> <li>・北区曾根崎2丁目の小学校・幼稚園跡地に係る入札については、数社が入札を検討しているようである。歓楽街背後の立地条件から開発用途は非常に難しい判断になると考える。(不動産開発業者)</li> <li>・西梅田地区では、路面店の大きな入れ替わりがあった。依然として大阪駅周辺の大規模商業施設の脅威に晒されているが、当地区のオフィス賃貸市況が比較的堅調であるので、ビジネスワーカーの増加により当地区の商業施設が活性化することを期待している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・関西国際空港の外国人利用客数は上昇しているとのことであり、東南アジアを中心に確実に戻ってきている。梅田地区・茶屋町地区のホテル稼働率も好調とのことである。(投資運用業者)</li> <li>・中之島地区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。京阪大江橋駅周辺にある大規模オフィスビルについてもほとんど空室がないと聞いている。(不動産開発業者)</li> <li>・平成26年におけるオフィスビルの竣工は阿倍野区の大規模複合施設のみであり、当該物件のオフィス部分については概ね安定稼働率に到達していることから、当面は大阪市内におけるオフィス賃貸市況は堅調に推移すると考える。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)</li> </ul>									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、良好な資金調達環境を受け、優良物件については需要が競合する状況にある。賃料水準は底打ち感があり、稼働率も高まりつつあることから、当地区の地価動向は、やや上昇基調にある。 北浜地区の商業地域としての相対的地位の低下もあり、オフィス賃料は下落傾向が続いていたが、底打ち感がある。稼働率は改善傾向にあり、周辺においても賃貸オフィスビルの計画・駅直結ビルの取引・ホテルの取引等が行われている。今後については、実体経済の回復に伴う、売上・賃料上昇が期待されることから地価の将来動向についてはやや上昇傾向で推移すると予想される。
						※ A 当地区は大阪を代表するオフィスエリアの一つで金融街として知られる。北浜駅に直結した旧金融機関のビルや、ホテルが取引される等、当地区及び周辺では取引は活発化している。また、幹線道路背後では、賃貸共同住宅の取引需要も堅調である。不動産市況の回復に伴い、不動産投資意欲は一層高まってきていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。								
						※ B 当地区においては、賃料が概ね横ばいで推移する中、優良物件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。一方、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。このような状況から、当地区の取引利回りはやや低下基調にある。								
						※ E 賃料調整が進んでおり、底値感が漂っていることからオフィス賃料は横ばいで推移している。また、地区の稼働率は改善傾向にある。堺筋沿いと背後の事務所の賃料格差は小さくなっている。周辺賃料相場は坪1.0万円～坪1.2万円程度であるが、立地条件が劣り、築年が古い物件では坪1万円を割り込むものも見られる状況に変化はない。								
						※ F 店舗需要については、平日のオフィスワーカー等をターゲットにした、飲食を中心とした需要がある。また、職住接近を重視する世帯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需要も見込まれる。店舗売上の変動は小さいと考えられることから、店舗賃料は全体的にはほぼ横ばいで推移している。								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区は歴史のある業務高度商業地域であり、高値取引も見られる。利便性を重視したマンションの素地需要もある。優良素地を中心に取引価格は上昇しており、地価動向はやや上昇傾向にある。ただし、市内の商業中心が大阪駅周辺に向かうなか、当地区の高度商業地としての相対的地位はやや低下しつつある。</p> <p>近年のオフィス市況からマンション素地としてのニーズも認められる。当地区は、オフィス地域として歴史がある地区であるが、マンション素地としての価格が下支えとなっている。地価の将来動向については、景気回復に伴ってやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区及び周辺においては、不動産投資家によるオフィスビルの取引が活発化しており、また、マンション事業者の土地需要も堅調である。当地区南方の博労町地区では新規のオフィスビルの建築が行われている。当期においては、建替え前提と考えられるオフィスビルの取引があったが、取引価格はこれまでの相場と比較して高水準にあった。以上の点を踏まえて取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 優良物件の供給が限定されていることから、市内中心部の需要は堅調であり、需要者が競合することもあり。また、職住近接の選好性の高まりから、共同住宅が増加し、当地区周辺の人口は増加している。一層強まる需要の影響を反映して、当地区の取引利回りはやや低下基調にある。</p> <p>E ※ 当地区で大手企業が移転する一方、当地区南方の御堂筋沿いで大手企業の集約移転が発表された。長らく空室が続いていたオフィスビルにテナントが入居する事例が見られ、全体的にはオフィス稼働率は改善しつつある。ただし、大手企業の集約・移転需要の受け皿となり得る物件は、築浅・耐震性に優れる等、限定的である。オフィス賃料は底値感が広がり低位安定的に推移していることから横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗需要については、オフィスワーカー向けの飲食店舗としての需要が強い。また、周辺人口が増加していることから、生活利便施設としての店舗需要も見られる。商業エリアが面的に広いことから、1階以外の店舗需要は弱い。飲食店舗の客単価の上昇は顕著ではなく、その他格別の変動はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいである。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当地区においては更地の取引だけではなく、複合ビルや商業ビルの取引が活発化してきている。また、将来の値上がりを見込んで売り渋り等も見られ、築年の古い物件にも投資需要が向けられ、投資基準の緩和が鮮明になってきている。下落傾向が続くオフィス賃貸市況下において投資適格物件の不足と勢いを増す投資意欲により、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 地域内では大通り沿いにマンション計画が持ち上がり、マンション開発を目的とした大規模地の取得も散見されている。当地区に対する投資需要が強まるなか、開発用途の多様化も相まって、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。
						※ A	当期当地区北部で複合不動産の取引が見られた。当地区は隣接する心齋橋地区や船場地区に比べると、商業集積度は低く、地区の繁華性も劣っていたが、景気回復に伴う地価の先高感から心齋橋地区等の地価上昇に呼応して、当地区内の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傾向にある。							
						※ B	投資適格性を有する市内中心部の物件が供給不足となるなか、梅田地区、心齋橋地区等に比べて適格性の劣る当地区においてもオフィスを中心に取引需要がより強まっている一方、当地区のオフィス賃料は引き続き下落傾向にあり、空室率についてもなお調整過程にあることから、当地区の取引利回りは引き続きやや低下基調にある。							
						※ E	当地区では近年オフィスの新規供給はなく地区内で過剰感がないことから、賃料は徐々に下げ止まり傾向にあったが、梅田地区、阿倍野地区等の大量新規供給は大阪地域のオフィス市場に大きな影響を与え、周辺エリアのオフィス賃料や空室率に波及している。当地区においてもオフィス賃料は引き続きやや下落傾向にあり、早期の改善は見込めない状況にある。							
						※ F	近年当地区には賃貸市場に影響を及ぼすような商業施設の新規供給がなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移していた。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、現時点ではそれらの影響は表面化していない。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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	▽	□	—	—	投資家からは物販・商業エリアとしての認識が当地区については強く、最近の取引も商業ビルの取引が中心となっている。そうした中、店舗を中心としたテナント需要は安定しており、これらに基づく収益上昇への期待感や全般的な取引価格の先高感から地価動向はやや上昇傾向にある。 景気回復途上で地価に対する本格的な回復期待が高まり、また一部先高感による売り渋り等も見られ、当地区においてもここ暫くは地価の将来動向は現状のまま上昇圧力が持続し、やや上昇すると予想される。しかし、中長期的には大規模な開発が進んでいる梅田地区、阿倍野地区といった競合地区と比較して相対的地位の低下が懸念される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当期当地区においては法人投資家の新規投資等、商業ビルの取引が散見された。当地区においては、前期に引続きオフィスの新規賃料はやや下落傾向にあるものの、店舗については安定しており、空室率も全体の流れとしては回復基調にある。良好な投資環境を背景に不動産市況の回復は歩調を強めており、需給バランスは逼迫傾向を増していることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区は物販・ファッションを中心とした店舗立地であるとともに御堂筋沿いを中心としたオフィスも混在する。オフィス賃料は依然下落圧力が残るものの、店舗賃料は1階店舗を中心に底堅さを見せている。取引価格がやや上昇傾向にある中、当地区における取引利回りは前期同様にやや低下傾向を維持している。 E ※ 築年を経たオフィス物件についてはよりグレードが高い物件へのテナント移転に伴う空室率の悪化が依然見られるものの、賃料は底値感が広がっている。また比較的築年の浅い物件についてもよりグレードが高い物件との競合により賃料、一時金、フリーレント期間等の契約内容の見直しが進んでいるため、オフィス賃料は前期同様下落しているものの、その変動幅は縮小している。 F ※ 旧来からの梅田地区との顧客競合のみならず、大規模複合施設が開業した阿倍野地区との競合も生じ、当地区における大型物販店についても売上を落としているテナントも見られる。しかし、ファストファッションや高級ブランド店の集積度が高い当地区への物販事業者の出店意欲は安定しているため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	▽	□	—	—	地価動向は景気回復と先高期待感から引き続きやや上昇傾向にある。オフィス賃貸市場は未だ回復には至っていないものの、商業施設を中心に法人投資家の投資意欲が旺盛であり、投資適格物件の品薄感からやや築年の古い物件等に検討物件の範囲が広がっている。 梅田地区、阿倍野地区への顧客流出が懸念されたが、直近の発表で難波地区の百貨店売上高は前年同月期を上回った。また、一時減少傾向であった外国人観光客も東南アジアからの観光客を中心に大幅に増加しており、地域の店舗売上げの上昇に貢献している。全般的な景気回復傾向の中、これらを背景として、当地区の地価の将来動向はここ暫くはやや上昇傾向で推移すると予想される。
						※	当地区における投資用不動産市場は、景気回復と今後の先高感から優良物件を中心に需要の競合が見られるケースがある。梅田地区、阿倍野地区の大規模開発により、当地区内では賃料下落や空室率上昇等のリスクによる、先行きの不透明感が漂うものの、不動産市況の回復と勢いを増す投資需要を背景として、取引価格はやや上昇傾向で推移している。							
						※	当地区は大阪を代表する商業エリアであり、御堂筋沿いの代表的エリアのみならず、背後地についても店舗等の集積が進んでおり、底堅い集客力を有する。しかし、他地区との相対的地位の比較からオフィス賃料を中心に既存賃料は割高感があり賃料下落圧力は残っており、取引価格がやや上昇傾向にある中、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。							
						※	将来的には複数の建替え事業等大規模な新規供給も見込まれるが、ここ暫くは目立った新規供給がなく当地区のオフィス空室率は徐々に回復している。しかし、オフィス環境のポテンシャルから見た賃料水準は、ビルの新築やリニューアル等地区の更新が見られる他地区に比べて割高感は解消されていないことから、オフィス賃料はやや下落傾向にある。							
						※	最近、当地区においては商業収益性の上昇を促す目立った環境の変化は見られないが、隣接する心齋橋地区等の安定した店舗需要の影響を受けて、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。しかし、既存テナントからの賃料下落圧力は未だ見られ、調整にはなお時間を要する。							


※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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	O B P	 0% 横ばい  (前期)  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。投資用不動産市場は良好な資金調達環境の下、大阪市の優良物件については需要が競合する状況にある。ただし、当地区は未だ回復途上にあるため、地価動向については概ね横ばいで推移している。 当地区は、環境配慮や災害に強いまちづくりを進めており、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。そのため、事業継続性の観点から、一定の評価を受けており、バックアップオフィス等の需要を取り込むことが期待される。ただし、現状においては未だ需要の増大には至らない状態にあるため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。 A ※ 大阪市内においては、オフィスビル取引も増加しつつあり、不動産市況は回復しつつある。ただし、当地区は寝屋川及び第二寝屋川に挟まれる等、大阪中心部からの交通アクセスがやや劣り、出遅れ感がある。当期においては、特筆すべき取引は見られなかった。売買、賃料市場とも安定していることから、取引価格は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、投資意欲は改善している。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がある。投資対象としての選好性は市内他地区と比較してやや劣ることをも踏まえると、取引利回りは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。当期においては、投資法人が所有するオフィスビルに、4,000㎡を超えるテナントの入居が発表された(平成26年3月予定)。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契約のオフィス賃料については引き下げ圧力がある。総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区は再開発により整備された超高層事務所地域に存する。また、店舗は低層階に配置され、周辺施設の音楽イベント時には顧客の流入があるが、平常時はオフィスワーカーが中心であり、2階以上に位置する店舗は厳しい状況に変わりはない。そのため、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区は、新大阪駅に近接する大規模オフィスビルが集積するオフィス街である。大阪市中心部のオフィスゾーンとはやや立地を異にするが、新幹線による東京へのアクセスが良好であること等から、一定のオフィス需要が存在する。また、中心部と比較して、賃料が割安で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、資金調達環境も良好で、地方の中核となるエリアへの投資需要が強まっており、取引価格はやや上昇傾向で推移していることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>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り、大阪市中心部のオフィスゾーンとは異なる一定のオフィス需要を有し、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、今後とも概ね安定的に推移すると予想される。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。</p> <p>A ※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引として不動産投資法人による大型オフィスビルの取得がある。当該取引は不動産投資法人が上場する際に資産を取得したもので、取引価格約46億円、取引利回りは5%台前半である。また、当地区の隣接地区等でも、平成25年6月及び9月に、オフィスビルの取引があった。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、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。資金調達環境が良好な中、地方の中核となるエリアへの投資需要が強まっており、良質なオフィスビルの供給は限定的なため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区及び周辺地区における当期の取引として不動産投資法人による大型オフィスビルの取得があり、取引利回りは5%台前半であった。資金調達環境が良好な中、各プレイヤーの地方の中核となるエリア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、取引利回りはさらにやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区におけるオフィス賃貸市場は、大阪市中心部のオフィスゾーンと比較して、賃料が割安であること、大型ビルの新規供給が限られていること、新幹線による東京へのアクセスが良好であること等から、賃料、稼働率ともに概ね安定的に推移しているため、当地区の大型ビルのオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区の周辺地区の大型商業施設では、平成25年11月に商業施設の一部の建替えが行われた。また、最寄り駅であるJR新大阪駅構内に商業施設の一部が改装開業し、駅の利便性は向上している。ただし、大阪市内の中心商業地等と比較すると、外部からの流入が見込めず、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ため、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	大阪市	中央区、淀川区	商業	北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪	<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"> <li>御堂筋沿い(淀屋橋から本町)の大規模オフィスビルは、引き合いが増えつつあるものの、北浜・船場・長堀・なんば地区のオフィスビルは、空室率、賃料共に弱含んでいる。旧耐震基準の中小オフィスビルの売り物件も以前と比較すると増加したが、取壊してマンション素地として考えられる場合でなければ検討が難しい。(大手不動産業者)</li> <li>新大阪駅構内に駅ナカ商業施設が完成した。物販、飲食、食品、土産、旅行会社などのゾーンが順次出来上がる予定である。新大阪駅はここ最近の開発で駅の利便性も向上した。今のところこの開発が周辺オフィスの稼働率や賃料の向上に結びついてはいないが、中長期的に見たら良い影響を及ぼすのではないかと期待している。(大手不動産業者)</li> <li>心斎橋・なんば地区は、心斎橋筋沿いの商業施設でJ-REITや大手不動産業者による取引も見られた。純利回りで4.0%前半とのことであり、心斎橋筋沿いの不動産取引が非常に活発である。それ以外の地区でも、地場の不動産会社による商業施設の取引が見られるほか、商業施設は高値での取引も見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>OBP地区については、高いスペックのビルが多く眺望も良く賃料も安い、大規模な空室が存するビルも見られる。新大阪へのアクセスが悪く、東京出張などの多い企業などは誘致しにくい状況もあり、依然賃貸市況は厳しい状況である。(大手建設業者)</li> <li>大阪市内のオフィス賃貸市況に関しては、景気の回復傾向により、集約移転や拡張移転などを考えている企業も多い。一方で、築年数の浅い大規模オフィスビルでは募集賃料を上げるオーナーも見られる。成約賃料が上昇している訳ではないが、少しずつではあるがオフィス賃貸市況にも明るい兆しも見えつつあり、地価もやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	□	—	—	□	□	当地区は、梅田・福島の両地区に徒歩圏で、両地区内の飲食店・物販店等を利用しやすい立地であるため、分譲・賃貸ともマンション需要は強い。ファンド等の賃貸物件に対する需要の強さも手伝って、デベロッパーや建設業者等の開発素地に対する取得意欲は変わらず旺盛であり、供給が少なく需要が強いことから、地価動向はやや上昇で推移している。 梅田地区への利便性だけでなく、JR福島駅及び新福島駅を中心として人気のある飲食店等が建ち並び、単身者・ファミリーとも居住希望者が多く、マンション需要は旺盛である。賃貸物件の稼働率が高いことによるファンド等の取得意欲の裏打ちもあり、開発素地に対する需要は強く、地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。 ※ A 当期においても、マンションデベロッパーや建設業者等の取得意欲は依然旺盛であるが、マンション素地の供給は乏しく、売り主は強気姿勢を崩していない。J-REITや私募ファンド等も賃貸マンションの取得に積極的であるため、土地需要は強く取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 賃貸マンションの供給は、1ルーム、ファミリータイプとも比較的多いが、ともに高稼働状況にあり、賃料水準は安定的である。マンションデベロッパー等の需要が強いため、取引価格がやや上昇していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。 ※ G 1ルーム、ファミリータイプとも分譲マンションの人気は高く、福島・梅田の両地区の商業地域にも近いため需要は強いが、土地価格の上昇や建築費の上昇の影響はほとんど認められないため、マンション分譲価格に大きな変動はなく、横ばいで推移している。 ※ H 賃料水準は、1ルーム、ファミリータイプとも堅調に推移しており、賃貸物件も多いものの人気があり全般的な稼働率も高いため、賃料が下がる状況にはない。賃貸物件の需給はほぼ均衡していることから、マンション賃料は引き続き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"> <li>・ 福島区吉野4丁目の土地をマンションデベロッパーが平成25年12月に一般競争入札により取得したが、入札参加者は8社、価格は約10.5億円、容積率100%当たり坪50万円後半程度とかなり過熱した取引となった。建築費の急激な高騰を勘案すると、上限の水準ではないかと考えられる。(不動産開発業者)</li> <li>・ 売主は依然強気な姿勢を示しており8月以降さらに売り希望価格を上げた。しかし上場J-REITはやや慎重になっている感がある。現在のプライスリーダーは私募REIT・ファンドが中心であり、平成26年以降も積極的な投資姿勢を継続すると考えられる。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 主たるプレイヤーは私募REIT・上場J-REIT・外資ファンド等であり、10億円～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。特に私募REITは積極的に取得を検討しているため、今後も需給が逼迫する市況となることから、今後も地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	□	—	—	□	□	<p>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。しかし、供給が限定的であるなかで、上町台地の取引に見られるように立地条件が優る開発素地については、開発業者等による土地取得の優先順位は高い。そのため、取得意欲は依然として旺盛であり、複数の需要者が競合していることから需給の逼迫状況が続いており、建築費等が高騰しているなかでも、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>建築費・人件費等の高騰が顕著となっているなかで、開発業者等は素地取得の際に当該要因を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別化が進み、地価上昇の圧力は落ち着きつつある。当地区はマンション素地の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り、建築費等の高騰要因をある程度販売価格に転嫁することが可能であることから先行的用地取得の需要の拡大により、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は文教地区としての名声が高く、マンション・戸建住宅ともに選好性が高いことから、富裕者層を中心とした需要が根強い。前期から引き続き、経済政策等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、マンション素地の供給は少ない。立地条件の良好な上町台地のマンション開発適地の入札では相場を大幅に上回る取引があった模様である。そのため、物件の選別化が著しいが、取引価格は総じてやや上昇傾向が続いている。</p> <p>B ※ 当地区内及び周辺地区では賃貸マンションの取引は把握できなかったが、賃貸マンションの需給動向を見ると、安定的な賃貸市場を背景に、前期と同様、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い。そのため、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り、過熱感が見られるため、取引利回りは依然としてやや低下傾向が続いている。</p> <p>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・総額3千万円台～5千万円、中古物件は140～160万円/坪程度・総額2千万円台と前期と同水準である。そのため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。ただし、上本町駅周辺の築浅中古マンションが新築時を上回る価格で流通している等優良な中古物件のなかには品薄状態から上昇傾向にある物件も見られる。</p> <p>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・1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1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。</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(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 築5年程度の中古マンションが新築時の購入価格を2割程度上回る水準で流通しているほか、売出しから3カ月以内での成約も多く好調である。一方で、築年の経過した旧耐震基準の物件の動きは鈍いようである。立地が劣る地区では、業者が高値(末端価格)で仕入れた戸建住宅用地に売れ残り物件があるようである。エンドユーザーが価格上昇に追いついていないと思われる。(大手不動産業者)</li> <li>・ 現在のマンション供給戸数は2万戸程度で需給バランスが取れており、マンション販売は好調である。建築費は平成24年末から平成25年の年明けが最も上昇基調が強かった。その後も緩やかに上昇している。物件の情報量は低位の横ばいで推移している。過去に検討した事案を再検討するも、案件化する物件はない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 上町台地は住宅需要が強い地区で、高額物件に対する需要にも相応の強みがある。したがって、地価は引き続き上昇傾向で推移していくと予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇										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。当地区において平成25年1月の複合商業ビル開業に続き、ターミナル直結の超高層複合商業ビルが平成25年6月に一部開業し、当地区の商圈が拡大している。平成26年3月の全面開業を間近に迎えて、開発の期待感による地価上昇はやや落ち着きを見せつつあるものの、取引価格の上昇傾向等に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。 平成26年3月全面開業のターミナル直結の超高層複合商業ビルの入居率は90%を超えており、開業以降はオフィスの稼働により収益性の向上と商業集積が強化されると予想され、商圈の拡大と相まって今後も当地区の相対的地位は向上することから、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期も当地区及び周辺において目立った取引は少なく、取引件数は前期と同様に推移している。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旺盛な潜在的需要が顕在化していることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。	
															B ※ 当地区内では取引が認められないため成約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、売り希望価格がさらに上昇している。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いが、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・来館者数とも依然として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、全般的に需要は堅調に推移している。平成25年1月に竣工した複合商業ビルのオフィスも、テナントの選別を行いながら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いることから、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
													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、あべの筋の路面店の需要は特に強い。当地区内で平成25年6月に超高層複合商業ビルが一部先行開業し、背後地域の拡大とともに集客力がさらに向上しており、平成26年3月のオフィス開業を含む全面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ことから、店舗賃料は一定の水準を維持したなかで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"> <li>大型商業施設の先行開業等により人通りが多くなり、今後は阿倍野筋の拡幅等が行われるなど街が大きく変化している。今後の街の発展を見込み、店舗に対する賃貸需要が強まっており、特に飲食店舗の出店が多く見られる。テナントを募集すると複数者から引き合いがあり、賃貸募集は堅調の様である。(中小不動産業者等)</li> <li>大規模商業施設の先行開業の影響やイベント開催の効果から来客数は増加傾向で順調に推移している。雑貨系の売上は好調であるが、飲食店舗は同一価格帯の出店が重なり競合が生じている模様である。今後は大規模商業施設のオフィス部分の竣工によるオフィスワーカー需要を期待している。また、3月に大規模商業施設の展望台やホテル等が開業することにより相当数の観光客の流入が予想される。消費増税は家電、家具等への影響はあるが、アパレルへの影響は相対的に小さいと考える。(大手不動産業者)</li> <li>来春の大規模商業施設の展望台やホテル等の開業にともない、ますます集客力が高まることから、地価の上昇は当面続くと予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>															

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


主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)					▽		—	—	不動産業者を中心とした商業地の取引がやや増加しているが、規模も小さく取引価格も概ね適正水準で、転売目的ではなく実需中心である。政府の経済政策等による景気回復が顕著になりつつあり、堺東駅を中心とする商業地域に含まれる当地区についても、周辺商業地域とともにやや需要は回復しているが、地価を押し上げるまでには至っていないため、地価動向は横ばい傾向にある。 至近に位置する大型商業ビルの建替計画は進んでおらず、大阪市内に立地する商業施設に顧客が流出しており、今のところ商業施設の立地を目的とした土地需要の回復は見られない。しかし、堺市役所に近く、飲食・物販等の各種の店舗需要が認められることから、土地需要にも大きな落ち込みはない。景気回復の賃料への波及効果の遅行性等を踏まえると、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区周辺の幹線道路沿いの商業地を中心に取引がやや多くなっているが、物件の規模は小さく高値取引は見られない。賃貸物件の需要についても、1階の店舗需要は強いものの、上層のオフィス需要は弱く、新たに土地を購入して店舗兼事務所ビルを建築する事例はほとんど認められない。このような状況から土地需要に変化はないため、取引価格は横ばい傾向にある。	
															B ※ 賃貸ビル等の取引が少なく、賃貸需要についても1階の店舗需要は堅調であるが、オフィス需要はビルオーナーの意向から賃料が硬直的で空室も多い。取引利回りの把握は難しいが、取引市場及び賃貸市場ともに大きな変動はないため、取引利回りは引き続き横ばいで推移している。
															E ※ 個人オーナーの賃貸ビルを中心にオフィス賃料は硬直的であり空室率も高い。大企業等の経営効率化による大阪中心部への事業所集約が進んでおり、オフィス賃料は需要が弱いいため、やや下落傾向にある。
															F ※ 周辺地区を含め、幹線道路沿い及び近隣型の商業地域に立地する賃貸物件の店舗需要は、1階を中心に根強い。全般的に空室率も低いが、飲食・物販店等の利用顧客は一定しており、賃料の上昇までには至らず、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 店舗については、60坪～100坪程度の規模の大きい物件を求める賃借希望が増えているが、小規模物件が多く需要に応えきれない。(不動産賃貸業者)</li> <li>・ 表通りの店舗は供給が少ないため、市場に出ればすぐに成約する可能性が高い。そのため、賃料水準は坪1.5万程度で高止まりしている。一方、2階以上の事務所については相応の需要があるが、坪8千円～9千円と割高であるため、空室率は高い水準で推移している。(不動産賃貸業者)</li> <li>・ 当地区の需要者としては、地元堺市の不動産業者や法人企業が中心となり、外部の資金の流入は少ない傾向にある。(シンクタンク)</li> <li>・ 大型商業施設等の出店の話はないが、堺東駅と堺市役所の間に回遊性があり、地価は底堅い。そのため、地価は横ばいが続くと予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>															

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




主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									千里中央地区内は近畿外でも知名度が高く、住環境を重視する需要者に特に人気が高い地区である。さらに、地域的に範囲が限定され、拡大の余地が少ないため、マンション素地の供給も建替事業等に限定されるため、供給不足の状態から地価動向はやや上昇傾向である。 平成25年の前半まではやや供給過剰気味であったが、その後マンション供給が減少したため供給過剰の状態は解消されている。現在分譲マンション用地としての需要も建築費の上昇等から減少しているが、今後とも広域的に需要が見込まれるため、しばらくの間地価の将来動向はやや上昇傾向で推移していくと予想される。	
						△	□	□	□	—	—	□	□		A 建築費の上昇等から分譲マンションの建築が減少している。一方で千里中央地区内でのマンション素地の取引は建替事業の入札によるもので、一般市場での取引が少ないため、地価の上昇圧力は続いている。そのため、景気回復傾向もあって、長期的にマンション用地の需要が見込めることから取引価格はやや上昇傾向の状態が続いている。
															B 当地区は分譲マンションを中心とした地区であるため賃貸物件は分譲貸が多い。そのため、マンション素地の価格はマンションの分譲価格によって形成される要因が強く、マンション素地の取引価格の小さな動きがそのまま取引利回りに与える影響は少ない。したがって、当期の取引利回りは前期同様概ね横ばいで推移している。
															G 地価の上昇に加えて建築費の上昇等採算面から分譲マンションの建築が減少して供給過剰状態は解消されている。ただし購入者の購入可能額に限界があり、地価や建築費の上昇分を分譲価格に転嫁するのが困難な状況にある。そのため、分譲マンションの供給はさらに減少しており、需給が均衡化することから、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。
															H 千里中央地区内は賃貸マンションが少ないため賃貸は分譲貸が中心である。賃貸は法人契約が中心であり、近年法人の借上住宅負担割合は経費削減から低下している。そのため中古マンションの賃料・一時金等は一部でやや下落傾向もあるが、比較的新しい物件を中心としてマンション賃料は総じて横ばいのままである。千里中央地区の比較的築年数の浅いマンションの賃料は70㎡の分譲貸で月額16～17万円で前期に比べて変動はない。

※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ことを示すもの。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市			江坂周辺	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	—	—	□	□	当地区は大阪市との行き来に便利な地区で、特に単身者用のマンションの需要が多いが、近年は供給過剰気味である。また、分譲マンション用地に対する需要は建築費の上昇等採算面から減少したままである。しかし、景気回復傾向から土地所有者が特別売の必要がない限り供給を控えている状態で、供給不足の状態が続くため、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区の賃貸マンションは従来から東京企業等他地域の企業の法人契約が多いが、一部法人契約者に大阪市内のマンションにシフトする傾向がある。また、企業の経費削減による借上住宅負担割合の低下等から中古物件を中心に一時金の下落も認められる。そのため、分譲マンションを含めてマンション開発がしにくい状況にあるため、供給過少により全体的には地価の将来動向はやや上昇傾向が続くものの、上昇率は縮小すると予想される。
			住宅	(前期)  0～3% 上昇									※ A 建築費の上昇等からマンション建築は減少しているが、景気回復傾向による地価の値上がり期待から土地所有者は依然強気の状況にあるため、供給物件がさらに減少している。したがって、自社ビル用地等の需要を含めて地価の上昇圧力は続いている。そのため、取引はさらに減少しているが、取引価格はやや上昇傾向が継続している。 ※ B 平成25年以降は地価の上昇に加えて建築費の上昇等採算面から新築賃貸マンション等の建築が減少している。投資適格物件となる比較的築年数の浅い賃貸マンションを中心に取引利回りは低下に転じている。ただし、築後相当期間経過し、契約時に賃料や一時金の値下げが必要となる物件については依然横ばい傾向にある。 ※ G 地価及び建築費が上昇する一方、購入者の負担可能限度額は高止まりしており、コスト増加分をマンション価格に転嫁することが困難な状況にある。そのため、マンション分譲価格は横ばいとなった。 ※ H 当地区の新築マンションの需要は比較的堅調で、一時金を含めたマンション賃料は概ね横ばいである。当地区の比較的築年数の浅いマンションの賃料は25～30㎡の単身者用で家賃8万円、礼金3カ月分、50～55㎡のファミリータイプで家賃12万円、敷金2カ月分、礼金2カ月分程度であり、前期に比べて変動がない。ただし、中古物件についてはファミリータイプは比較的堅調であるが、1ルームタイプは供給過剰気味で一時金等がやや下落している物件もある。	
	豊中市・吹田市			豊中、江坂周辺									ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・豊中地区では、千里ニュータウンでの新築マンションは既存マンションの建替えや公共住宅のPFI事業等となるが、既存物件は容積率に余裕がある場合が多いので、建替えメリットはある。新築物件の主な購入者は千里ニュータウン居住者や千里ニュータウンに縁のある人が中心となっている模様である。(大手不動産業者) ・江坂周辺地区では平成25年9月末頃、江坂駅から徒歩8分程度のファミリーマンション取引の情報がある。買主は法人投資家で取引利回りは6.4%とのことである。江坂周辺地区の収益物件については、利回り5%台で売り希望が出され、6%前半で取引が成立しているケースが多いように思われる。(投資運用業者) ・豊中地区では、マンション素地の供給が限定的であることから、引き続き競合が生じ地価は強含みで推移すると予測する。(大手不動産業者) ・江坂周辺地区においては、政府の経済政策等の影響により、地価の上昇基調は継続すると考えている。(投資運用業者)	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  前期  0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	▽	□	—	—	マンション用地に対する需要は建築費の高騰等が抑制要因となっているものの、自社ビル用地等に対する土地所有者の値上がり期待が強いことから、土地所有者は供給を抑えているため、売り物件が不足している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 マンション用地に対する需要もテナントビル用地に対する需要も高度利用が前提になるため、画地規模として概ね500㎡以上が求められるが、適格物件は減少している。また、賃料は上昇するには至っていない。そのため、景気回復に伴って、地価の将来動向は上昇すると予想されるものの、上昇幅はやや上向く程度に留まる。
														A ※ テナントビル用地に対する需要は減少しているが、景気回復傾向から地価の値上がり期待が広がり、供給物件がさらに減少している。そのため、マンション用地としての需要を含めて地価の上昇圧力を押し上げる。そのため、前期と比較して取引はさらに減少しているが、取引価格はやや上昇傾向のままである。
														B ※ 築年数が相当経過したオフィスビルの粗利回りは依然高水準にある。ただし、大阪圏全体として一段と強まる投資需要を背景に、当地区においても、築年数が比較的浅く、優良テナントが入居するオフィスビルを中心に、収益物件の粗利回りはやや低下している。そのため、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。
														E ※ 近畿外から大阪に進出する企業は大阪市の中心部以外では新大阪地区、大阪市に拠点を置く企業がバックオフィス等を求める場合は千里中央地区周辺等に立地する傾向が強い。近年当地区は製薬業等を除いてオフィス需要は減少しているため新築ビルも少ない。空室率は優良物件で10～12%で大きな変化はないが、優良物件以外では空室が埋まりにくい。そのため、当地区のオフィス賃料は総じてやや下落傾向が続いている。
													F ※ 店舗は背後地に多い単身者用マンションの居住者等を対象とした飲食店、医薬品店、クリーニング店等の需要が認められる。そのため、店舗需要は中高層ビルやマンションの1階に集中する傾向にあり、1階部分の空店舗は少ない。当地区の1階店舗部分の賃料は1坪当たり1～1.2万円で保証金は10カ月程度と前期と比較して変動はないため、当期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"> <li>・ 当地区のオフィスの需給状況については、賃料水準及び空室率は概ね横ばいで推移している。売り物件は少なく、取引も落ち着いている。(投資運用業者)</li> <li>・ 供給物件は少ないものの平成25年の夏頃に2件のオフィスビルの取引があり、純利回りはいずれも7%程度との情報がある。物件によって市場滞留期間には差があるが、年単位で売り希望となっている物件は見当たらない。(投資運用業者)</li> <li>・ 建築費の上昇を懸念しているが、地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(投資運用業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇									当地区はJR高槻駅と阪急高槻市駅の両方を含んだ駅前商業地域で、従来から大阪・京都の中間に位置し両都市のベッドタウンとして発展してきた。JR高槻駅北の再開発時期が政府の経済財政政策等による景気回復時期と重なったこともあり、当地区の地価上昇期待感を刺激し、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区周辺、特にJR駅周辺は高槻市及び周辺市の中では特に商業繁華性が高い。また、再開発等により建築された超高層マンションの分譲により駅周辺の人口は増加している。これらのことから、当地区における新規の商業開発は地域の商業集積度を更に高める要因となり、仮に開発可能な素地が市場に流通した場合には複数の競合が生じることが予測される。以上より当地区における地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区北東部では現在再開発事業が進行中であるが、当地区は古くからの駅前商業地域でまとまった土地の新規供給の可能性は低い。当地区は商業開発のほか住宅との一体開発も可能であるため、マンション開発業者を中心に周辺地域では需給は逼迫しており高値での取引が散見される。当地区においても引き続き土地需要は旺盛で、需要超過の状況のなか当地区の取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 地区内でマンションや店舗の収益物件は存するものの、オフィスビルは限定的である。賃料水準は近年横ばいないしは下落があったとしてもやや下落程度で推移していることから既存テナントからの賃料下落圧力は小さい。旺盛な投資需要を背景に取引利回りは低下傾向で推移している。しかし、当地区は小規模の収益物件が中心で、地縁性を重視した取引が主流で取引利回りに注目した投資物件は極めて限定的である。
														E ※ オフィス需要としては個人事務所や学習塾、医院等の需要が中心で、大阪市や京都市中心部までの交通利便性が高いことや、地域の人口が近年ほぼ横ばい傾向で推移していることから、営業所等の需要は減少している。そのため、オフィス賃料は依然やや下落傾向で推移している。
					前期  0～3% 上昇							F ※ 当地区は高槻市の中心商業地域であり、従来から百貨店や大規模専門店、物販・飲食店舗の集積度が高く、繁華性の高いエリアである。近年、国道を中心に家電や家具、物販等の大規模量販店の進出により、消費者の購買行動が郊外に移行しており、近隣商業地や駅前商店街等の繁華性が衰退傾向にある。しかし、当地区はJR北側再開発等により消費者の流出を免れていることから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 山手における住宅地について、供給はあるものの需要が少なく、地価は下落している。ただし、駅前商店街の人通りが増え、さらに駅前のタワーマンションの売れ行きは依然として好調である等、高槻市全体で見ると地価はわずかに上昇している。(売買仲業者)</li> <li>・ 駅前のマンションの売れ行きは、依然として好調である。さらに、駅前における大規模な開発素地の供給は限定的である。以上から、開発素地価格については、やや上昇していると考え。(賃貸仲業者)</li> <li>・ 老人ホームや介護関係の施設の需要は強い。駅から離れた場所でも需要があり、施設は年間4軒位ずつ増えてきている。(賃貸仲業者)</li> <li>・ 平成25年と比較し、賃貸マンションや貸店舗の稼働率がやや上昇していると感じる。今後、賃貸マンションの需要の増加に伴い、駅前の人通りがさらに増えていくことが予測できる。ただし、東日本大震災や東京オリンピック等の影響により、労務費・建築原価が上昇し、建築費が上昇していることを鑑みると、地価の上昇はわずかと予測する。(賃貸仲業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	□	□	—	—	当地区においては、大規模商業施設や商業ビルの特徴的な取引は見受けられなかったが、売り物件が供給された時の買い手の行動が迅速化しており、市場参加者の売り希望価格及び買い希望価格は上昇傾向にあることから、稀少性の高い物件が供給されればより高値で取引が行われる可能性が高く、地価動向はやや上昇傾向にある。 高額取引は依然として少ないものの、規模が小さい商業ビルの成約が見られたほか、売り物件及び買い注文が前期より増加傾向にあり、今後は徐々に成約が増加すると見込まれることから、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。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 当地区は、関西圏でも有数の商業集積エリアであり、神戸市内で最も地価水準の高い地区である。当地区に近い旭通4丁目地区の市街地再開発事業においてタワーマンションと商業施設棟が平成25年に開業したほかは、近年大規模開発は行われておらず、地域要因に特段の変動はないが、融資環境は依然として良好であり、成約は少ないものの、需要者は前期より活発化していることから、取引価格はやや上昇傾向に転じている。 B ※ 収益環境に大きな変化は見られないが、金融機関の不動産融資に対する姿勢が積極化しており、物件の動きが徐々に活発化している。当期は当地区において規模が小さい商業ビルの成約が見られた。需要者の買い意欲が上向している中、賃料は横ばいに推移していることから、取引利回りはやや低下に転じている。 F ※ 梅田地区、姫路地区、及び神戸ハーバーランド地区における大規模商業施設の相次ぐ開業により、当地区の商業施設の売上は一時的に影響を受けたものの、現在の影響は限定的である。円安株高を背景に当地区の商業施設においても高額品や婦人服の売上に復調の兆しが見えるが、消費回復には業種・品目間にばらつきが見られ、店舗賃料は総じて引き続き横ばいで推移している。 E ※ 当地区では平成27年に新たなオフィスビルの竣工が予定されているが、その他はオフィス市場に影響を与える特段の要因はなく、需給は安定的に推移しており、空室率及びオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。オフィス賃料は、立地条件が比較的良好で築10～20年程度の物件は1坪当たり共益費込1万円前半、築年や立地条件が劣るものは1万円を下回る水準で変化はない。	

※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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	店舗賃料は安定しており、オフィス賃料も底値感があり、空室率も大きな変動がない。また、金融機関の融資環境が引き続き良好であることから、需要者の投資意欲は前期よりもさらに高まっている。中小物件を中心に買い注文が増え、成約物件も少しずつ増えていることから、地価動向はそれを反映して横ばいからやや上昇に転じている。 現在の金融政策が継続され、金融機関の良好な融資環境がこのまま続けば、需要者の投資意欲がさらに高まり、築年が古いビル等今まで敬遠されていた物件等にも取引範囲が拡大するようになり、取引が活発化すると予測する。今後も中小物件を中心に成約物件が増え、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 融資環境が引き続き良好であるため需要者の投資意欲は前期よりさらに高まっており、買い注文等が増えている。前期までは需要者の目線と合致しないため成約に至る物件が少なかったが、少しずつ成約物件も増えている。また、稀少性を有する物件及び総額が小さい物件の中には一部高値の取引も見られる。取引は活発化しつつあることから、取引価格は全般的に前期と比較してやや上昇に転じている。 B ※ 中小物件については個人投資等を中心に取引がなされているが、取引利回りは5%、6%程度が中心である。10億円を超える物件には法人投資家もしくは一部富裕層の個人投資家等の需要が見られる。取引価格は上昇傾向で、店舗及びオフィスの賃料水準及び空室率についても概ね安定していることから、取引利回りは前期と比較してやや低下に転じている。 F ※ 旧居留地内においては、低層階・特に1階店舗の需要は安定しており、店舗賃料及び空室率ともに前期と比較して概ね横ばいである。平成25年4月にハーバーランド地区にオープンした商業施設は引き続き好調であり、今でもその影響があるが、影響の程度は極めて小さく、当地区内の店舗需給状況に変化をもたらすほどではない。 E ※ 本社移転先としてオフィス一棟を探している企業もあるが、全般的には当地区への積極的なオフィス進出は少なく、ほとんどがコスト削減を目的とした移転需要である。オフィス需要は店舗と比較して弱く、オフィス賃料は底値感が広がっており低位安定的に横ばい状況が続いている。募集賃料は立地・築年により様々であるが、1坪当たり10,000円を中心に7,000円～15,000円程度で、前期と同水準である。

※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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇  前期  0% (横ばい)	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>オフィス賃料は低位安定しており、空室率も大きな変動がない。また、店舗賃料も安定している。金融機関の融資環境が引き続き良好であることから、需要者の投資意欲はさらに高まっている。成約物件も少しずつ増えており、取引が活発化しつつある。そのため、地価動向はそれを反映して横ばいからやや上昇傾向に転じている。</p> <p>大型物件の需要は少ないが、個人投資家等を中心に中小物件への買い注文等が増えている。また店舗、オフィスの賃料水準及び空室率も比較的安定している。現状の融資環境が維持され、投資家の投資意欲がさらに高まれば、取引が活発化し、地価の将来動向は今後も強含みのやや上昇傾向が当分の間続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では大型物件の取引は少なく、1億円から5億円程度の中小の収益物件が大部分であり、個人投資家及び法人等を中心に需要が見られる。近時は買い注文等が増える等取引が活発化しつつある。今まで見向きもされなかった物件等も取引の対象とされるようになり、成約事例も少しずつ増えていることから、取引価格はやや上昇傾向に転じている。</p> <p>B ※ 収益物件については5%～6%程度の利回りを中心に取引されているが、築年が古い物件は高めの利回りで取引されている。大型物件については取引は少ないが、商業ビル等を中心に法人投資家等による需要がある。取引価格は上昇傾向で、店舗及びオフィスの賃料水準及び空室率についても概ね安定していることから、取引利回りは前期と比較してやや低下に転じている。</p> <p>E ※ 引き続きオフィス需要が弱く、賃料にはほぼ底値感があり、空室率も引き続き高水準である。テナントからの賃料下げ圧力があるものの、当地区では新規供給物件がないため賃料水準は安定している。募集賃料は立地・築年により異なるが、1坪当たり7,000円～10,000円程度で、大きな変化はないため、オフィス賃料は概ね横ばいである。</p> <p>F ※ 当地区は三宮駅前地区とともに神戸市の中心商業地域であり、ファッション・飲食関係の店舗需要が強く、特に1階に対する需要は安定している。ハーバーランド地区にオープンした商業施設は好調を持続しており、当地区はその影響を受けているものの、影響の程度は極めて小さく、当地区内の店舗需給状況に変化をもたらすほどではない。店舗賃料は需給バランスがとれているため概ね横ばいである。</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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	来場者数が安定しつつあり、街の状況がさらに良くなり、店舗需要が強まっている。成約に至る取引はほとんどないが、需要者は現状の来場者の状況から中長期的観点からも安定する可能性が高いと判断して、動き出しつつある。そのため、地価動向は前期の横ばいからやや上昇に転じた。各種イベントの開催等により現在の来場者数を維持することができれば、商業地としての地位がさらに向上すると予想される。オフィス市況は依然として厳しい状況にあるが、店舗需要は強まっているため、今後も現状の来場者数を維持することができれば、当分の間は地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。
														※ A 地区内の大型商業施設は引き続き好調で、来場者もほぼ安定しつつあり、来場者の年間目標をほぼ達成できる見込みである。また、タワーマンションの分譲が間もなく開始される予定であることから、地区の状況はさらに良くなりつつある。成約に至るものはほとんどないが、地区全体の注目度、需要が強まっていることから取引価格は総じてやや上昇基調に転じている。
														※ B 市役所周辺地区・元町地区ではオフィス・店舗等の収益物件に対しては需要がやや強まりつつあり、取引利回りは立地・築年により異なるが、前期に比べてやや下げ圧力を強めている。当地区においては取引はほとんどないが、かつての賑やかさが戻って街の状況は改善され、話題性もあることから取引利回りはやや低下に転じている。
														※ E 好調な商業環境はオフィス市況にはほとんど影響がなく、厳しい状況が続いており、空室率は依然として高い水準で推移している。積極的な企業進出による需要はほとんどなく、コスト削減目的の移転等が中心である。また、テナントによる下げ圧力はあるものの、新規供給物件はなく、賃料水準もほぼ底値感があるため、オフィス賃料は前期と同様概ね横ばいである。
					 前期 0% (横ばい)								※ F 大型商業施設の来場者数は安定しつつあり、店舗についての問い合わせが増えており、また12月には空き店舗もテナントが入居する等店舗需要は強まっている。しかし、現状は空室率が改善されつつある段階で、店舗賃料は概ね横ばいである。今後、来場者数がさらに安定して店舗需要が増加した場合には賃料上昇の可能性はある。	
				三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> <li>市役所周辺地区・三宮駅前地区においては成約に至る物件は依然として少ないものの、今まで見向きもされなかった物件の成約も見られるようになってきた。また、賃料水準は依然として底値圏で、横ばい傾向である。ただし、買い注文が前期より増えており、成約も少しずつ増えていることから、地価は上昇に転じたと思う。(中小不動産業者等)</li> <li>三宮駅前地区では10億円を超える商業ビルの取引があった等、物件の動きが見られるようになってきた。また、市役所周辺地区でもオフィスビル(金額は不詳)の取引があった。さらに、元町地区で7から8億円程度のオフィスビルが売りに出されているが、建物の築年が古いため成約まで期間を要すると思う。ハーバーランド地区で現在建築中のタワーマンションの販売開始は平成26年4月の予定であり、景観が優れ、地域の話題性もあることから需要者から大きな反響があることが期待されている。(大手不動産業者)</li> <li>ハーバーランド地区の商業施設については夏以降の来場者数の減少が懸念されたが、現時点では引き続き予想を上回っており、好調が続いている。また、地区内でタワーマンションの分譲が間もなく開始されることから、地価はやや上向いているのではないかと考える。(不動産開発業者)</li> <li>少しずつ需要は強まっており、融資環境も良好であることから、地価はしばらくの間やや上昇すると考えられる。(大手建設業者)</li> </ul>									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区はデベロッパー間の競争が激しく、供給物件が少ないことから、売り手市場となっており、素地の仕入れ価格や建築費の高騰分を販売価格に転嫁できる状況にあるため、新築物件、中古物件ともに成約価格が上昇している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の需要者の中心である給与所得者の購入可能限度額の上昇は見られないものの、今後の不動産価格の上昇等の予想から、近い将来に不動産の取得を希望する者が多く、また、デベロッパーもそのような最終需要者の動きを見据えて、早期に条件の良い開発素地の仕入れを目指している。しかし、当地区では供給が少ないことから、需要の集中によ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 ※ 当地区の不動産需要は旺盛であるが、物件の供給が不足していることから、デベロッパーによる開発素地の仕入れ価格、最終需要者に対する販売価格はともに上昇しており、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ 個人や中小法人等による資産保有・投資目的としての賃貸不動産に対する関心が高まっている。三宮地区や大阪エリアなどでの投資用物件の品薄感や取引利回りの低下等により、住宅エリアとして安定的な人気がある当地区の投資用物件の取引が活発化しており、JR六甲道駅周辺の物件を中心に取引利回りはやや低下傾向が続いている。 G ※ 当地区はマンション供給が限定されるため中古物件については、駅徒歩圏内の築浅物件を中心に新築時の販売価格と同水準の事例も見られる。また、周辺の競合エリアにおける新築物件の分譲価格は上昇しており、建築費の高騰等を踏まえると、当地区のマンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。 H ※ 阪急六甲駅、JR六甲道駅周辺ファミリータイプのマンションの賃貸需要は堅調に推移しており、駅徒歩圏については賃料は横ばいで推移している。なお、バス便の最寄り駅から遠い地域や傾斜地に立地する物件については空室率は改善していないものの、マンション賃料は底値感が広がっており、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	—	—	△	□	当地区では供給物件が少ないことから、売り手による強気な価格設定が見られるが、デベロッパーによる素地の開発取得意欲は盛んであり、不動産購入希望者も多いことから、そのような価格設定が地区全体の取引価格を牽引し、さらに、取引の成約期間が短期化していることから、当地区全体としては地価はやや上昇傾向にある。 当地区では資産家による高額物件の取引、投資用不動産の取引が増加しており、さらに居住用不動産についても購入希望者は多いものの、供給が追いつかない状況にあるため、今後も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) 0～3% (上昇)	※ A 春から秋にかけて開発素地、中古不動産とも高値取引が散見され、当期はそのような取引の影響を受けて、売希望価格はやや上昇した。一方、供給が少ない地区であるため、駅近や著名な学区の住宅地域では、その稀少性から売希望価格に近い水準で成約する事例が多かった。このような事象が当地区全体の不動産価格を牽引することにより、取引価格はやや上昇傾向が継続している。	※ B 当地区では相続対策としての投資用不動産の需要が増加しており、JR摂津本山駅周辺の利便性が優れた、空室率が低く、賃料水準も安定している条件の良い物件を中心に取引利回りはやや低下傾向で推移している。	※ G 当地区では当期は新築マンションの供給はなかったが、阪神エリアの新築マンションの販売価格は概ね上昇傾向で推移しており、当地区の駅徒歩圏の中古マンションは新築時と比較して値崩れしていないことを踏まえると、マンション分譲価格は依然やや上昇傾向にある。	※ H 当地区では駅徒歩圏の空室率はファミリータイプで改善の兆しが見られるものの、未だ賃料水準の反転には至らず、マンション賃料は概ね安定的に推移している。なお、駅からバス利用の地域や傾斜地のマンションの空室率は改善していないものの、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。				
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 岡本地区の不動産需要は堅調で、供給物件が少ないことから、高値で取引される事例が散見され、売り主がそれらの価格を参考に強気な売り出し価格を決定する傾向にある。立地等の条件が良い物件が地域の不動産価格を牽引しており、取引価格はやや上昇している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 六甲地区において、中小企業や個人からの投資用不動産の照会が増えている。買い希望価格は総額3億円～6億円程度であり、期待利回りは低下傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当地区では、新築・中古物件ともに売手市場の状況にあり、強気な価格設定であっても、成約までの期間は短く、不動産価格はやや上昇している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 岡本地区の物件需要は駅近と著名な小学校区に集中しており、それ以外の地域では利便性が劣ることや、災害等の危険性から敬遠される傾向にある。したがって、物件の二極化傾向がさらに顕著となっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当地区において、今までは取引が敬遠されていた高額物件(数億円規模の住宅)の動きが活発化している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 不動産の供給が少ない中で購入希望者からの問い合わせは増加しており、投資物件の動きも活発となってきている。したがって、地価はしばらく上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			甲子園口	住宅	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% (上昇)	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区の住宅需要は西宮市内のみならず、他市からも見られ、底堅い需要が認められる。当期販売されている分譲マンションの販売価格及び販売率は好調を維持しており、マンションデベロッパーの今後の販売計画における売れ残りリスクも小さいことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 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る。JR甲子園口駅周辺の商業施設・教育施設は充実しており、景気回復を背景に阪神間の住宅需要は上昇傾向にある中、当地区は旧来より阪神間の中でも底堅い住宅需要が認められることから、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。当地区周辺において、新築マンションの分譲価格は強気の値段設定が続いているものの、販売率が好調なことからマンションデベロッパーの事業環境は良好なため、引き続き取引価格はやや上昇傾向にある。
							※	△	□	△	□	—	—	△	□	B 全国的な投資意欲の増大を背景に当地区でも投資家の投資需要は認められるものの、物件の供給量は少なく、また、当地区には築年を経過した物件が多く投資需要を満たす物件が少ないこと、また、賃料の増額改定及び新規入居時において賃料を増額して募集、成約する動きは見られない。取引利回りは大きな変化がないため、概ね横ばいである。
							※	△	□	△	□	—	—	△	□	G 当期において、当地区周辺に新たに新規供給された新築分譲マンションはないものの、新築マンションの販売状況は良好であり新築物件と競合関係にある築10年前後の中古マンションの売行きも好調で市場滞留期間が短く、成約価格は上昇している。そのため、マンション分譲価格は上昇傾向にある。
							※	△	□	△	□	—	—	△	□	H 築年を経た物件が多く新築物件の供給は限定的である。そのため、供給戸数や物件間の競争関係に変化はない。また、高額物件の主な需要者である転勤族等の法人契約についても当地区への転勤に伴う入居需要に変化はないため、賃貸市場全体として増減は見られず、景気回復期待に伴う賃料上昇は限定的であるため、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"> <li>・ 築10年程度で80㎡台の中古マンションの相場は3,000万円台半ばから4,000万円であるが、平成25年の前半は3カ月程度の市場滞留期間を経て3,000万円台半ばでの成約が多かった。これに対し、平成25年の後半は1から1.5カ月の市場滞留期間で4,000万円に近い水準で成約することが多く、中古マンションの市場滞留期間は短くなっており、成約価格はやや上昇している。価格上昇の一例として、甲子園口1丁目に所在する中古マンションは、平成25年の夏に80㎡程度の部屋が3,200万円で購入されたが、平成25年末に同規模の部屋が2から3週間の市場滞留期間で3,700万円で購入された。(売買仲介業者)</li> <li>・ 若草町の築10年程度の中古マンションは、90㎡程度の部屋が平成25年1月と平成25年12月にいずれも3,700万円程度で取引されたが、後者は市場滞留期間が2週間と短かったことから、販売価格をより高くしても成約していたと考えられる。また、上甲子園3丁目の築5年程度の中古マンションは、70㎡後半で4,000万円程度の相場であるが、近年では売出価格4,600万円の物件もあり、価格について強気な売り主が見られる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 近年の価格上昇により、周辺地区との価格差が広がっていること及び消費増税の駆け込み需要が一段落することから、今後は地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>																

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  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、住宅需要の下支えにより、地価は一部回復している。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、かつ住宅地としての人気がある地区については、立地の稀少性から地価動向はやや上昇傾向にある。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需要が見られ、西宮市の商業中心として、広範囲な顧客を有する。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く、投資適格物件が市場において少ないことから、当面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。一方、人気エリアは限定的なため土地の供給も限られている。西宮市内では当地区の住環境が良好であることにより土地需要は旺盛であり、上昇傾向の住宅地価格の下支えもあることから、駅周辺の商業地の取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。 B 当地区は範囲が狭く、供給も限定的で、取引利回りの変動を明示する具体の取引は収集できなかったが、取引価格はやや上昇している一方、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やや低下傾向にある。 E 西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料は引き続きやや下落傾向にあるが、物件の問い合わせ件数は以前より多く、空きは変わらず少ない。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。 F 西宮北口駅の北西方の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"> <li>・当地区で店舗を探している賃借希望者は増えていると感じる。以前は飲食関係の事業者からの問い合わせが多かったが、最近では減っており、かわって保育園を開園するために物件を探している事業者が増えている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・西宮北口駅から徒歩7分程度のマンション(平成18年築)が新築で購入した時と同じ価格で売買が成立した。西宮北口駅から南へ徒歩2分程度の大規模マンション(平成12年築)においても購入した時と同じ価格で売りに出している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・建築後5年以内程度の2LDK約50㎡のマンションの家賃の相場は、月額9万円～10万円で、敷金10万円、礼金25万円～30万円である。新築でも一時金が40万円を超えることはない。法人契約は減っており、転勤族も減ったと感じる。(売買仲介業者)</li> <li>・西宮北口駅に近接した大型商業施設の人気は衰えず、駅徒歩圏内に分譲マンションの建築も進み、駅周辺の人口は増加傾向にある。また、学習塾が駅前に集中するなどの理由からファミリー層にも人気がある。この状態が続く限り地価は上昇傾向で推移すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>											



※左上の「詳細項目の動向」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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									芦屋市は市域が狭く全般的に供給量が限定的である中、当期において、需要が強い物件のみならず長期間市場に滞留していた物件まで取引が成立するなど、需要が逼迫しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 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る。阪神間を中心に取引価格は上昇傾向にある中、主な需要者である富裕層の不動産取得意欲は上昇傾向にあること、また、芦屋市内全域でも不動産取引は高額物件のみならず中低額物件の取引件数が増加傾向にあること等から、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。	
						△	□	△	△	—	—	△	□	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。取引価格の上昇期待・保有資産の資産価格の上昇は継続しているため、富裕層の不動産取得意欲は増加傾向にあり、物件の供給が限定的な面も相まって、前期の相場より坪10万円以上高い取引が見られる等、取引価格はやや上昇傾向にある。	
															B ※ 当期において、賃貸マンションとして安定的な家賃収入が見込める投資物件の供給が複数見られた。当地区の主な投資家である富裕層の投資意欲は旺盛であるが、売主の売却希望価格が投資家の期待する利回りよりも低いことから、売買の成立には至っていないため、前期に比べ更なる取引利回りの低下は見られず、当期の取引利回りは横ばいとなった。
															G ※ 当期において、当地区及び周辺において新規に販売されたマンションは見られないものの、競合関係にある築浅の中古マンションについて、新築時の分譲価格より高い価格での取引が見られる等、マンション市場は好調を維持しているため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
															H ※ 賃貸マンションの需要者の家賃負担力に変化は見られない。また、当地区の賃貸マンションは高額な物件が多く、主に分譲貸しが中心であり新築の賃貸マンションの供給は限定的である。そのため、賃貸マンション市場環境は当期において変化は見られないため、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"> <li>当地区内の1億円以上の高額物件だけではなく、芦屋市内において、1,500万円～2,500万円と低価格の中古マンションの成約が当期増えた。主な購入者は芦屋市外の居住者であり、高価格帯のみではなく、様々な価格帯の不動産が不動産市場で動き始めている。市場の底上げを感じる。(売買仲介業者)</li> <li>投資用不動産について、買主が期待する利回りは粗利回りで8%であり、前期より変動はない。市場に供給されている投資用不動産の粗利回りは6%前半であることから、投資家の希望する利回りの低下が追いつかず、成約に至っていないが、物件の供給は見られ始めている。(売買仲介業者)</li> <li>不動産価格の上昇期待により売主の売却希望価格は上昇傾向にあり、相場より高い値段設定であっても短期間(1カ月～2カ月)では成約には至らないものの、長期では成約できるケースが見られ始めた。したがって、地価は上昇傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>翠ヶ丘町にある中古マンションにおいて、前期は引合いが無かったが、当期(11月)は引合いが数件ある中で、仲介をすることができた。また、3年前と同額での取引が翠ヶ丘町の他の中古マンションでも見られ、3年前に比べ築年を経ていることを考えると取引価格は上昇していると考えられる。中古マンションの動きも前期に比べ活発になっている。(売買仲介業者)</li> <li>住宅ローンは低位にあり、前期は動きの少なかった中間層の不動産(3,000万円～4,000万円前後の中古マンションや5,000万円前後の新築戸建住宅)の取引が見られはじめた。また、買い手の購買力や購買意欲に影響を与える大きな経済的変動が予測されないことから、しばらくは地価の上昇は続くと考えられる。(売買仲介業者)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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"/>	<input type="checkbox"/>	<p>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。鋼材等の資材価格や人件費が上昇するなか、今のところ当地区内のマンション素地取得にあたって地価水準を下落させるほどの要因にはなっていない。</p> <p>当地区の住宅地としての人気とその有効需要に支えられて、尼崎市内の周辺エリアと異なり、当地区の賃料水準は維持されている。同様に土地取引においても、駅徒歩圏内の不動産への根強い需要は今後もしばらく続くなかで、景気回復に伴って少ない供給に対して需要者が競合することにより、徐々にではあるが地価の将来動向はやや上昇に転じると予想される。</p>		
											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<p>A 当地区は尼崎市内でも利便性が高く、良好な住環境の住宅地として根強い人気がある。比較的規模が大きな画地の新規供給は少なく、駅に近い物件には需要が集中する傾向にあるが供給は限られている。地域要因として特段の変動はないため、当期の取引価格は横ばい傾向であるものの、駅周辺の取引価格は景気回復と相まっては徐々に回復することが期待される。</p>		
											<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<p>B 当地区は投資適格物件が少なく、新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、成約事例からの取引利回りの把握は困難である。当地区の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、取引利回りは引き続き概ね横ばいで推移している。</p>
														<p>H 当地区は尼崎市内でも住環境が良好であることにより、従来から人気は高い。また、西宮市内において賃料水準の合わなかった需要者による下支えもあり、需要は十分に認められることから、周辺地区では下落傾向にあるものの当地区のマンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>武庫之荘駅から徒歩約4分の大規模マンション(平成6年築)の約70㎡の住戸が約1年前と同じ価格水準(約2,600万円)で売買が成立した。また、武庫之荘駅から徒歩約11分にある、平成25年に新築されたマンション(50㎡後半で約3,500万円)の売れ行きは順調である。(大手不動産業者)</li> <li>駅から遠くて安い新築マンションを買うより、多少古くても立地が良いマンションを買う買い主が増えてきた。その場合には中古マンションを購入後、300万円ほどの費用で水回り等のリフォームをするケースが多い。最近ではリフォーム業者とタイアップする機会が増えており、新たな需要が見込まれる。(大手不動産業者)</li> <li>売却物件の値段は高くつけて出すが、成約時には公示価格の水準で落ち着く。中古マンションは消費増税の影響があると思う。大阪市内のマンションは売れているらしいが、武庫之荘周辺はあまり売れていない。(大手不動産業者)</li> <li>秋以降、立地が良い物件や値段が適正な物件が売れている。そのため、売り手の希望価格を下げたうえで交渉して、やっと思える状態が今後も続くと考え。地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>																	

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇									消費増税前の駆け込み需要も一段落したが、当地区周辺に分譲マンションの販売状況は比較的順調である。近隣の路線商業地において、やや高値の取引も見られ、背後の戸建住宅地域にも居住が開始された住宅が多くなり、マンションや戸建住宅の開発適地に対しては、デベロッパー等の引き合いも多いため需要は強くなっており、当期の地価動向はやや上昇に転じている。 大阪からの地価上昇の波及効果及び政府の経済政策等による景気の回復等により、不動産需要は強くなっており、当地区においても、大阪への通勤・通学の利便性から、住宅地としての選好性も高く需要も強くなっている。当地区を含む開発地域の成熟度も増していることから需要も強くなり、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	※ A 当期においても、周辺地区で販売されている分譲マンションの販売状況は開発業者の予想は下回るものの比較的順調である。消費増税前の駆け込み需要も一段落し、落ち着いた状況にある。しかし、近隣の路線商業地において、やや高値の取引も見られ、背後の分譲戸建住宅地域においても居住が開始された住宅が多く建ち並び、デベロッパーの開発適地に対する需要は強いいため、取引価格はやや上昇に転じている。
														※ B 当地区における賃貸マンションの供給は、転勤等に伴う分譲貸しのファミリータイプの物件がほとんどである。周辺の大規模住宅団地に存する賃貸物件の供給も多いため、賃料に大きな変動はないが、取引価格がやや上昇していることから、相対的に取引利回りはやや低下傾向に転じている。
														※ G 大阪への通勤圏であるため分譲マンションに対する需要は根強く、周辺の大規模住宅団地の中古物件や賃貸物件からの住み替えによる需要も強く、販売されている価格について変動はないため、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 ※ H 当地区は開発されてから時間が経過した公的賃貸物件が多い住宅団地に近いため、民間の賃貸物件は少ない。大阪への通勤・通学の利便性から分譲貸し等の賃貸物件に対する需要は根強いが、貸し主に早急に賃貸したい等の事情がない限り賃料水準に大きな変動はないため、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"> <li>・融資判断のための審査件数は、対前年比では増えているが、平成25年11月に入りペースが落ちている。消費増税の影響が一段落したと考える。(金融機関)</li> <li>・学研奈良登美ヶ丘駅徒歩圏の新築分譲マンションの販売状況は前期分譲時をやや下回っているが、近隣の戸建住宅地区の販売は計画通り進んでいる。当地区においては前期と比較して大きな変化は見られない。また、当地区周辺の路線商業地域において、自動車販売会社が相場より高値で取引したとの情報があるが、確認は出来ていない。(大手不動産業者)</li> <li>・実体経済の回復とともに地域経済も徐々に回復に向かっており、大阪からの地価上昇の波及効果もあって、今後も利便性の高い住宅地を中心に地価は上昇傾向と考える。しかし、平成26年4月からの消費増税により、一般消費等が落ち込み、実体経済の回復にブレーキがかかり、不動産市場もまた冷え込まないかが心配である。(売買仲介業者)</li> <li>・不動産市場は活発化しているが、完全な回復はまだ先であるとする。当地区は、住宅地としての好んで選ばれる地区であり、平成26年3月末頃までは需要は強く、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>当地区内の大型駐車場跡地において、都市型高層のショッピングセンター(売り場面積8.8ha鉄骨造地上8階地下2階)が平成26年11月の開業に向けて現在工事段階にある。平成25年10月に新規ビルが開店するとともに、系列の現在営業中の商業施設を将来の一体的利用を見込んで平成26年5月に閉店することが平成25年11月に発表され、さらなる土地利用の変化が期待される。これと相まって発展への期待による相乗効果を見込んで、新たな土地需要が強まっているが供給は硬直的である。このような開発状況等を背景として、周辺取引動向等を踏まえると地価動向は依然やや上昇が続いている。</p> <p>周辺地域では、今後さらなる建設や改装等の具体的投資が進む段階に来ている。経済環境は金融緩和や諸施策の経済効果で力強く拡大し、雇用状況も向上しており、新規投資や雇用拡大に企業が積極的となってきたことが、先行きの経済展望を明るくしている。市内での各種建設事業は公共、民間とも好調に推移し、具体的な将来計画も提示されるなど経済環境の好循環が各種産業でも一層浸透していくことで、さらに周辺への波及効果が強まり、地価の将来動向は今後もやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 平成25年8月の取引ではあるが、当地区内の取引事例を見ると、着実に市場は上昇で推移している。地区内の供給側も依然先高を予想している。当地区の動きに影響を受ける周辺地区でも新規に再開発や土地利用の見直しへの動きが強まり、準備を進めている。当地区近接で進行する大型ショッピングセンターの工事は周辺に今後の発展期待を具体化するものとして影響を及ぼしている。このような状況から取引価格は依然やや上昇が続いている。</p> <p>B ※ 販売希望の大型収益物件の成約は依然として進まず、利回りを事例から明確に把握できる状況にはない。賃貸市場においてオフィス賃料はほぼ下げ止まっている。一方、店舗については、空き店舗が少ないなかで空室は限定的に発生している状態にあり、稼働は安定的である。収益の改善気配は感じられるものの利回り変化を示す事象はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗については、今後の店舗の競合化と売上げ制約を見据え、更に収益性の低迷により、需要者は慎重となっていたが、空室率は底打ち感のある状況である。一方で、都市型高層ショッピングセンターの建設の進展で今後の競争激化が予想されるため将来への楽観的展望は抑制されている。建設中の大規模商業施設への出店需要は強いが、参加条件の水準が高いため、新規出店意欲は限定的である。ただし、消費経済に幾分明るさが見られつつあることから、店舗賃料は横ばい基調で推移している。</p> <p>E ※ オフィス系については、長く入居企業の事務所集約や大阪への移転傾向が続きオフィス需要量の減少が続いてきた。ようやく、郊外からの移動や新規の進出需要でこの傾向に歯止めがかかり底打ち状態となっている。ただし、一部テナントの退出もあり、空室率の低下を優先し、入居条件を緩和してでもテナントの入居を積極的に進めている。最近、ようやく賃料は底打ちに至っており、空室率の一段の低下がない限り、依然オフィス賃料は引き上げる環境にはなく、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p>



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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	<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"> <li>・ 当地区の土地需要は旺盛である。最近、ようやく成約物件が出てきたが、依然として物件供給は少なく、地価は上昇傾向にある。建設中の大規模小売店舗周辺では供給物件がない。表町周辺地区では、土地需要は減衰が続いている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 駅周辺への関心が強まっている。再生がらみの物件処分は、順調に進んでいる。中心部での駐車場需要は強まっている。建築関係業種は消費増税による駆け込み需要を見込んで好調であるが、他の業種は盛況とはなっていない。(金融機関)</li> <li>・ 当地区は店舗・オフィスの賃料下落に歯止めがかかったが、空室率改善優先で賃料のアップ迄の段階ではない。空室率は当期一時的にテナントの退出があったため、やや上昇した。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 建築投資は、店舗・大型医療施設を中心に拡大が続いている。現在でも、建築工事のための熟練工の不足は深刻であり労務費が上昇し、更に資材費も上昇して、建築費は上昇するとともに納期にも影響が広がっている。(大手建設業者)</li> <li>・ 景気の回復と周辺地区での開発効果の波及、新築店舗2棟の供用開始、大型建屋工事の進展による期待感の広がりから地価は依然やや上昇が続くと予測する。(売買仲介業者、賃貸仲介業者、大手建設業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	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、平成27年春の新駅開業により、利便性の向上が期待され、当地区を含む周辺ではマンション素地を中心に取引価格がやや上昇しているため、地価動向はやや上昇している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に平成27年の春に新駅開業が予定され、利便性の向上が期待されることや白島ブランドが浸透する地区であることから、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く推移すると予想される。物件が市場に出る前に売却されるケースも散見されており、取引価格もやや上昇傾向が続いているため、地価の将来動向は引き続きやや上昇と予想される。 A ※ 当地区は職住が近接した人気エリアで開発素地に対する需要は依然根強い。不動産会社の素地需要は引き続き旺盛で、不動産の資産価値への先高感から市況が好調なこともあり、高値で落札されている。当期においては、物件が市場に出る前に売却されるケースもあり、素地需要が強くなっていることから、取引価格はやや上昇している。 B ※ 個人投資家向けの投資対象物件は1～5億円程度の物件が中心で、利回りが良い物件であれば5億以上でも取得意欲を見せる個人投資家も増加している。築浅の投資対象物件は少ないが、竣工前に売却が決まった賃貸住宅も見られた。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。 G ※ 建築費の上昇分が分譲価格に転嫁されており、周辺マンションの販売価格はやや上昇傾向にある。当地区周辺における供給量は前年の水準を超えるが、完成在庫数はエリア全体で見ても平成25年11月末で240戸程度と少ない状況が続いている。平均販売価格で前年度比約25%弱、成約率で5%超上昇する等マンションの販売は好調を維持している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。 H ※ 当期における新築賃貸マンション(単身者向け)の供給予定はないが、春以降から稼働する物件が数件控えている。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ほか、ファミリー向けは分譲賃貸が多い。需給のバランスを崩すような新規物件の供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因はないため、マンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>・ マンション販売は好調で、消費増税に係る影響はなかった。不動産の資産価値が今後上昇するという先高感が高まり、需要が強くなっている。マンション素地需要は底堅く、建築費(労務費・資材価格)の上昇分が販売価格に転嫁され始めており、販売価格は上昇している。資材費の高騰及び長期間の職人確保が困難な状況が続く、事業化のスピードが遅くなっている。今後のマンション供給過多による警戒感はある。(大手不動産業者)</li> <li>・ マンション販売は、消費増税前の駆け込み需要による反動も最小限で抑えられ、販売水準も前の水準に戻る等、好調が続いているが、建築費の上昇率が販売価格のそれを上回る勢いで上昇していることが懸念材料である。(大手不動産業者)</li> <li>・ 投資対象物件の取引価格は、総額2億～3億が上限で1億前後が多く見られており、利回りは8%～9%程度である。他の地区では投資対象物件の取引が過熱しているため、比較的高い利回りが見込める広島地区の物件が目に向け始められた状況に変化はない。(売買仲介業者)</li> <li>・ 不動産に対する銀行の融資が積極的であることを反映して、高値で入札するデベロッパーが多い状況に変化はない。また、当地区の土地需要は底堅く、新駅開業への期待感もあり、分譲・賃貸住宅需要が根強いことから、地価はやや上昇と予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	—	—	相生通り・平和大通りのオフィスビルが取引された。八丁堀周辺に集中していた取引も当地区周辺にまで拡大しており、需要は上昇傾向で推移している。賃料水準は横ばいで推移しているが、オフィスの空室率は、景気回復に伴う移転拡張や館内増床等市況が回復基調にあることが窺える動きが続いており、高額物件の取引も確認できるようになる等地価動向はやや上昇している。 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、新規賃料水準も底打ち感があるが賃料上昇までには至っていない。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、景気回復に伴う移転拡張や館内増床等も見られており当地区へのオフィス需要は底堅い。賃料水準は横ばいであるが、空室率が改善傾向で推移しており、八丁堀周辺に集中していた取引も当地区周辺に拡大していることから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区は築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件が少なく築20年を超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、10～数十億円程度のオフィスビルの取引も散見される。当期は相生通りで大規模オフィスビルの取引があり、取引価格は総じてやや上昇している。 B ※ 築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件が少ない。当期は大規模オフィスビルの取引を確認したが、地区全体の取引利回りに影響を及ぼすような取引ではなく、市況への影響も限定的であることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 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、新規賃料が底打ち感のある物件もあるが、新築オフィスビルの供給がないため賃料上昇までには至っていない。また、中規模以上のオフィスビルの募集賃料水準の下限値は上昇してきているが、競争力が劣るオフィスビルについては、依然として割安感のある賃料設定をしてテナント誘致を行っている状況に変化はないため、全体的な賃料水準の持ち直しの動きはまだ弱い。したがって、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 本通りでは、大型商業施設がオープンしたが、周辺の賃料相場への影響は限定的であった。1階の店舗賃料は横ばいかやや上昇傾向にあるが、2階以上のリーシングが苦戦している。間口が広く規模が大きい等稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店希望がある状況に変化はない。当期における店舗賃料に影響を与える新たな変動要因はないため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	<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"> <li>相生通りで事務所ビルの売買が見られ、地元企業が取得した。また大規模な時間貸し駐車場の土地においても、建築計画が具体化しつつある。サービス業の新規出店が増えてきている。フリーレントは、3カ月～6カ月が多い。築年の古い事務所に係る需要は依然弱く厳しい状況が続いている。坪7千円～9千円程度を下限值として維持しているビルが多い。新規賃料が上昇している状況には至っていない。本通りの店舗賃料相場は、間口が広く規模にまとまりがある稀少物件は、1階で坪5万円程度である。出店希望は多い。定期借家の契約が見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>改正耐震改修促進法の施行により、大規模ビルの耐震診断が義務化されたことで、築年が古いビルを中心に売買や建替え等が進む可能性がある。(大手建設業者)</li> <li>満室稼働の築浅・大規模ビルに入居希望の問い合わせは継続しており、築浅で耐震性の高いビルへの移転需要が根強い状況に変化はない。事務所・店舗に係る新規賃料は、上限値は横ばいであるが、下限値はやや上昇傾向が見られる。テナントの移転理由に経費削減は少なく、拡張及び統合が多くなっている。(大手不動産業者)</li> <li>直近の八丁堀・本通周辺地区の地価上昇が顕著であることから、当地区の地価はやや上昇と予測する。球場跡地の利用が具体化されれば、地価はさらに上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	広島駅周辺で2件の取引が見られた。いずれも建物付きで取引価格の詳細は不詳であるが、駅周辺の大規模地は、過去の取引事例からも、周辺相場価格より割高なものが見られ、立地の稀少性から需要は強い。売物件に係る問い合わせは増えている。賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、オフィス空室率は改善傾向にある。不動産需要は回復傾向にあり、取引価格はやや上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇している。 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る。また、マンションの売れ行きも好調で、その素地需要も強い。オフィス市況は、賃料が安定的で空室も改善されている。地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
						A ※	当地区外であるが広島駅南側と北側に1件ずつ取引が見られた。駅南側は城南通りの老朽化ビルで事業計画は未定である。駅北側は事務所ビル1棟で地元企業が取得した。当地区における取引は見られなかった。駅周辺は開発計画の進捗に伴う期待感が増し、不動産投資物件に係る問い合わせは引き続き多く、小規模な物件を含め、取引価格はやや上昇している。駅周辺の大規模地で稀少性の認められる物件については強い需要が存する。							
						B ※	駅前の再開発Bブロックは平成25年4月に本体工事を始め、Cブロックは建物解体工事に着手しており、開発に係る期待感が高まっている。当地区への影響は、駅前大橋を隔てることからその影響は弱まる。再開発に係るオフィス供給は少なく、将来的にも供給過多が懸念される状況にはない。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少である。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。生保ビルで空室予定が出る場合も、問い合わせが複数有り、空室を長期で抱えることはない。駅周辺の大型オフィスビルは、新築に限らず築年の古いビルの空室も改善されており、安定的に稼働している。オフィス賃料は概ね横ばいで安定しており、新規・継続賃料の大きな上昇までには至らない。							
						F ※	中心市街地と比較すると、店舗集積度は低く繁華性もやや低い。車両交通量は多く駅が近いことから、店舗の主な顧客層は通勤客等である。そのため、店舗賃貸の需要はある程度認められる。客足の流れは安定しており、特に大きな変動はない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られないことから、店舗賃料は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(H25.10.1～H26.1.1)

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
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅北地区で事務所ビルが10億程度で売買され、地元企業が取得した。当地区では12月頃空室が増えるかもしれないが、一時的なものとしている。フリーレントは3カ月～6カ月が多く、6カ月を超えるものは見られない。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。新規賃料が上昇するのは、1年程度の期間を要すると見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 駅前再開発の影響もあり当地区周辺の駐車場用地がやや不足気味となっており、月極の駐車場使用料はやや上昇傾向にある。(大手建設業者)</li> <li>・ 当地区に本社がある大企業が広島駅北口地区に移転したことに伴い、関連会社も当地区から広島駅北口地区への移転が続いた。広島駅北口地区のオフィスビル数棟が満室で稼働している。また、テナントが移転した当地区についても、空室を新規テナントでカバーできた等、広島駅前周辺地区を好んで選ぶテナントが多い状況に変化はない。広島地区の投資対象物件は、利回りが8%～9%程度の物件が多く、他地区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地区の物件にも目を向け始めた模様である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 新幹線口隣接の土地区画整理地区に係る開発動向に対する期待感があり、塾やホテル等の駅への接近条件に左右される需要も強いので、地価は引き続き、やや上昇と予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	 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多くなっており、賑わいもある。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、地価に及ぼす影響は見られていない。景気は緩やかに回復基調にあり、取引価格、賃料とも下落幅が縮小してきており底値感が出てきたが、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が続いている。 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、商店街の通行量は増え、また、イベント等も行われ活性化も見られるが、店舗売上の上昇、さらには地価の上昇につながるほどの効果は見られていない。また、瓦町駅の百貨店の平成26年3月末での撤退が決まっているものの、後継テナントは未定である。このように中心商業地の賃貸市場が停滞するなかで、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 ※ 中心商業地においては、中央通り沿いで事務所ビル2件の取引が成立した模様である。当地区及び周辺地区においては、売り物件が極端に少なく、取引も依然として低調である。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、需要は依然として低調であるため、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 ※ 当地区及び周辺地区では投資物件は依然として少なく、また、収益物件があっても、築年が古いビルは空室率の高止まり傾向が続いている。したがって、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、不動産市場は改善されていないため、取引価格、賃料とも若干の下落傾向にあるなか、取引利回りは横ばい傾向にある。
																	E ※ 中心部におけるオフィスビルの空室率は横ばい傾向にあるが、依然として高水準が続いており、テナント需要は引き続き弱い状態にある。大型のオフィスビル等の新規供給の予定もなく、既存の比較的新しいビルにまとまった空室がないため、企業の大型移転の予定もない。旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルの需要は特に弱い。したがって、オフィス賃料はやや下落傾向が続いている。
																	F ※ 周辺地区の丸亀町商店街については相応の需要があり、1階店舗の空きは若干あるのみで、空室率は横ばい傾向にある。再開発区域及び周辺地区を除く商店街では、日用品店舗・小売店から飲食店へ業種が変わってきており、2階以上では空室率も高い。郊外大型店舗との競争も依然として厳しく、消費、売上高も停滞しているため、当地区の店舗賃料はやや下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収益物件、投資用物件とも、引き合いが多い。建物が築浅の場合は利回り10%、古い場合は15%程度である。(売買仲介業者)</li> <li>・ 融資残高は個人は若干減っているものの、法人が若干増えており、全体では横ばいである。不動産業は減少しているものの全業種の中では良い方であり、生活関連産業、娯楽業の融資額は増えている。製造業向けの融資は依然として減少傾向が続いている。融資の姿勢に変化はなく、取引先企業の状況も変わらない。(金融機関)</li> <li>・ 高松市のオフィスビル(延床面積500坪以上)の平成25年3期(9月末)の空室率は、前期17.0%から0.2ポイント上昇し、17.2%であった。3期ぶりの上昇である。自社物件から賃貸に変更する物件があり供給が増えたためである。平成25年4期(12月末)の空室率は、前期と同程度になると見られる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 古いオフィスビルの賃料は坪8,000円から坪7,000円に下落している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 中心地区の取引は少ないが、景気は回復基調であり価格は底値感が出ている。したがって、地価は当面横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>																	


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落  (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	県内経済は特に公共工事、住宅着工戸数の増加で景気を持ち直しの動きが続き景況感は大幅に改善しており、それに伴って不動産投資も優良物件を中心に引き合い等が増えてきており不動産への投資意欲も回復しつつあるが、市場の実態としては中心商業地でマンション用地の取引が活発化しているのみで、底値感が浸透する中、地価動向は小幅ながらやや下落傾向が続いている。 当地区の複合商業ビルの建設も既存建物の解体工事に入り、平成27年夏オープンに向け動き出し、当地区周辺にも強く影響を及ぼすため期待感も高まってきている。百貨店、駐車場主体のビルと建替え予定の新ビルとを結ぶ歩道橋計画(平成27年3月完成予定)も進行しているなど、当地区周辺の活性化が進みつつあることから、地価の将来動向はやや下落傾向が続くものの下げ止まりへと底固めの状況になると予想される。
						※								A 都心型分譲マンション用地への需要の強まりが牽引して、特に個人投資家を中心とした1億円余りの収益物件への投資意欲が見られるものの、店舗賃料は総じて下落傾向が続いており、不動産需要も限定的であることから、小幅ながら取引価格はやや下落傾向が続いている。
						※								B 中古の収益ビルへの投資に加え、更地を取得し、収益ビルを建設する需要は強まってきているが、地元個人投資家による小振りの投資物件が主で中央からの大型収益ビル等への投資までには至っておらず、本格的な回復にはほど遠く、取引価格、賃料とも若干の下落が続いていることから取引利回りは横ばいである。
						※								E オフィスの統廃合及び郊外への事業所の移転等により中心商業地でのオフィス需要は減退している。新規の優良ビルと中古ビルとの賃料格差が拡大しており、中古ビルでは賃料の賃下げにより空室率を改善しようとするため、賃料の値下げが止まらない状況であることから、全体的にオフィス賃料はやや下落傾向にある。
													F 店舗需要は、当地区周辺のアーケード商店街を中心に全国チェーンの飲食店舗の需要が堅調で、同商店街の1階店舗賃料は下げ止まりつつあるが、同商店街の2階以上の店舗賃料及び背後の繁華性の劣る地域での店舗賃料の値下げ圧力は強く、全体的には店舗賃料は小幅ながら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"> <li>平成25年10月現在の県内経済は、公共工事については前年同月比10.0%増と7カ月連続で前年を上回り、住宅着工戸数についても前年同月比35.3%増と5カ月連続で前年を上回るなど、景気を持ち直しの動きが続いている。県内企業の景況感は大幅に改善し、今後この景気回復傾向が不動産投資へと向かうことが期待される。(金融機関)</li> <li>大手コンビニエンスストアが四国初上陸し、今後250店、うち愛媛70店の進出の予定であり製造工場を新居浜市に建設中である。配送に2.5時間以内のエリアに出店予定であることから伊予市から先の南予地方には出店しない計画である。そのための用地取得に乗り出しており、幹線道路沿いが物色されている。したがって既存のコンビニとの競争激化が予想される。(売買仲介業者)</li> <li>個人投資家を中心に総額1億円程度の収益ビルで粗利回り7から8%の投資物件への問い合わせが増えてきており、50坪程度の更地が物色されている。間口・奥行の関係、道路付等の点で、優良な物件への需要は特に強まっているものの、売り手と買い手間の希望する価格差が大きく取引が成立しにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者)</li> <li>中央商店街にあった商業施設の建替え事業、百貨店周辺の開発、銀天街L字地区再開発の動き等、当地区周辺での活性化の動きもでてきており、底固めの中、地価は横ばい状況が続くと予測する。(不動産関係団体)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区内でも大濠公園側の一等地の価格はほとんど上限値に達している状況にあるが、それ以外の土地については、まだ、需要者層の幅をやや広げられる価格水準に留まっている。市内優良住宅地では依然としてデベロッパーによる需要の競合が続いている状況で、さらに、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、地価動向は引き続きやや上昇である。デベロッパーには、マンション開発素地を一定の利益獲得を前提とした投資採算性を重視して取得する姿勢が確実に広がっている。しかし、マンション販売について、消費増税の経過措置期間終了後も極端な反動減は起こらなかった。また、今後優良住宅地で大量供給が控えているにもかかわらず、多くのデベロッパーが、マンション開発素地取得に依然として前向きであることから、地価の将来動向は前期の横ばい予想から、やや上昇に転じると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区内でマンション開発素地の取引はなかった。マンション販売について、市内優良住宅地では、消費増税の経過措置期間終了後も極端な反動減は起こっておらず、平成25年11月に行われた市内優良住宅地のマンション開発素地の入札にも複数のデベロッパーの参加があった。デベロッパー各社の前向きな用地取得姿勢が続いており、取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。 B 市内では、立地条件に優れ、一定の建物スペックを有する賃貸マンションの不足感が顕著である。このような物件が売りに出た場合は需要の競合が生じ、取引利回りが低くなる状況が続いている。当地区でも、当期いくつかの賃貸マンションの取引が行われ、取引利回りは低くなった。したがって、当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。 G 当地区内では分譲マンションの新規供給はなかった。市内優良住宅地では、マンション開発素地価格の上昇と建築費の上昇が続いており、マンション販売についても消費増税の経過措置期間終了後も極端な反動減は起こっていない。今後優良住宅地でマンションの大量供給を控えているものの、当地区のマンション需要者は前記のとおり販売価格の上昇を受け入れざるを得ない状況が続いている。したがって、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。 H 当期も当地区内では富裕層のニーズを満たすいわゆる分譲賃貸マンションについては、一部賃料が高額となった物件もあった。しかし、当地区では築年の経過した賃貸マンションが多く、その賃貸需要の中心は一般給与所得者層によるものである。こうした物件については、他の優良住宅地内物件とも競合が発生するため、かろうじて現行賃料を維持している状況にあることから、地区全体のマンション賃料は横ばいである。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・ここ3カ月の間に複数の収益物件が取引されたが、どの物件もかなり低い取引利回りであった。(金融機関)</li> <li>・当地区の不動産市況は、売買市場・賃貸市場ともに好調な状況にある。賃貸マンション等については、賃料水準は概ね横ばい基調ながらも、全般的な賃貸市場は順調な状況にある。また、当地区の分譲マンションに対する需要は、当地区のステータスの高さもあり、依然として旺盛な状況が続いている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・他地区の当社販売物件において、9月の消費増税決定前の駆け込み需要以降も客足が鈍っている印象はないが、モデルルーム来場者の決定率は落ちている。(不動産開発業者)</li> <li>・デベロッパーには適正価格を意識した冷静な行動がさらに広がると判断する。しかし、消費税8%時の販売物件に係る開発素地を仕込みたいデベロッパーは依然多く存在し、彼らの開発素地取得に対する前向きな姿勢はもうしばらく継続すると考える。したがって、将来の地価も強含みの横ばいが継続すると予測する。(住宅販売業者)</li> </ul>											

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	△	□	□	—	—	<p>当地区はJR博多駅ビルの開業後1年間は売上減少が見られたが現在は回復している。また、大規模商業施設が建築中で既存施設のコンバージョンによる店舗増床などの発展要因があることから、購入意欲の旺盛な需要者が多い。建築費の高騰が地価上昇にブレーキをかけている面は多少あるが、取引価格はやや上昇し取引利回りは低下しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>ファンドバブル期に開発された大型オフィスビル等の売買は一巡して供給面は品薄状態が続いている。一方、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需要は堅調に推移すると予測する。また、資産価格の上昇や政府の経済政策等に対する期待感が店舗売上の好転に寄与しているものの歩合賃料が収受できる状況までには至っていないため賃料水準は横ばいである。ただし、賃料は横ばいでも引き続き投資需要が堅調なため、建築費の高騰が続くというリスクはあるものの、地価の将来動向は取引利回りの低下によりやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 中洲エリアと渡辺通エリアで商業ビルの売買が見られた。このうち中洲の物件はファンドやJ-REIT、地場の事業会社等が競合した結果、100億円を上回る売買となった。優良な商業ビルではないが、大型のビルの出物が少ないため、買手が競合し、数次の入札を経て高値売買に繋がった。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。</p> <p>B ※ 中洲の商業ビルの取引利回りはネットで5%程度と言われる。渡辺通の商業ビルは5%台と見られる。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高値売買が続いており、取引利回りは5%台前半ではあるものの、限りなく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。</p> <p>E ※ オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪19,000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10,000円から15,000円程度で大きな変化はない。新築物件で坪16,500円で募集しているオフィスビルが見られるが、成約ベースは坪15,000円程度である。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%程度となっているが、ここ数カ月の回復の足取りは鈍く前期と概ね同水準にある。以上の状況を背景として、オフィス賃料は横ばいである。</p> <p>F ※ 当地区の店舗賃料は天神西通りの坪60,000円が上限である。天神西通りで1・2階平均で坪60,000円の成約事例が見られ、テナントが競合すれば天神西通りは高い賃料が収受できることが分かった。現在、百貨店の売上げは増加傾向にあるが、顧客獲得競争も熾烈なため賃料負担力が増大する状況にはまだない。天神2丁目と天神西通りでは物件によっては坪50,000円から上限で坪70,000円まで収受可能だが、総じて坪50,000円が上限となっている状況に変化はない。そのため、店舗賃料は横ばいである。</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(H25.10.1～H26.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	<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"> <li>・ 商業系ビルに関しては、天神西通りエリアの物件で概ね5%の利回りが目安となっており、中には4%台で取引される物件も見られる。また、当地区からやや南に外れるが、今泉エリアで商業ビルが新規開発されるなど、範囲が徐々に広がってきている。(金融機関)</li> <li>・ 昭和通り沿いに立地する新築ビルは、賃貸募集当初は共込坪16,500円で募集し、ほとんど決まっていなかったが、10%弱賃料を下げた結果、ようやく成約となっている状況である。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 外資系のファッションブランドが入居している店舗ビルや、隣接地の時間貸駐車場が水面下で売買交渉されている。もともとの購入時価格が相当な高値であり、売り希望価格も土地価格で坪1,700万～1,800万円と高止まりしている。相対の取引で情報が出ないが、この水準だと成約は厳しいと考える。(投資運用業者)</li> <li>・ 水面下での取引が顕在化し高値が見込まれること、資金量が豊富で取得検討している投資家が増えていることなどから、今後の投資市場はしばらく過熱状況が続くと考えられる。したがって、地価もやや上昇すると予測する。(投資運用業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい										当地区は、天神地区や博多駅周辺地区と比較してビルのスペックが低いので、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。しかし、投資法人による高値の売買が散見される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、前期から地価動向は横ばい傾向で推移している。 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。しかし、周辺地区の地価上昇に伴う地価のバランス調整及び都心である天神地区に隣接し、投資エリアの拡大により投資法人による売買が見込まれるので、地価の将来動向についても、引き続き横ばい傾向で推移すると予想される。
						□	▽	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 平成25年10月、当地区舞鶴1丁目の店舗付大規模賃貸マンションが高値で取引された。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。また、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ものの限定的なため、当期の取引価格は前期に引き続き横ばい傾向にある。	
														B ※ 当地区は、投資適格性を有する新しいビルが少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在する。しかし、天神地区や博多駅周辺地区で物件が市場に出てこない状況が続いていることから、投資家はエリアを拡大して投資物件を探しており、その影響が当地区にも及んでいることから、取引利回りは前期に引き続き当期についてもやや低下傾向が続いている。	
														E ※ オフィスの空室率はここ1年で約0.6%低下し若干改善傾向にあるが、当地区はオフィス需要が弱く、また、旧耐震の古いビルが多いので、オフィス賃料は1年間に3%程度下落となり、当期のオフィス賃料は、前期に引き続き下落傾向が続いている。今後についても、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、オフィス需要が強まる可能性は低い。	
													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、飲食店等については、天神地区や博多駅周辺地区等に流出する傾向が認められる。そのため、店舗賃料は路面店で共益費込み坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から12,000円程度となっており、2階以上の店舗賃料の上限値がやや下落している。そのため、全体的には店舗賃料はやや下落傾向で推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・天神地区で物件が手に入らないため、当地区の物件を購入する不動産業者等も出てきており、投資対象エリアの広がりを感じている。(金融機関)</li> <li>・大名地区の不動産市況は良くなっている。天神西通りで不動産市況が好調であることの影響もあり、特に国体道路方面で不動産需要が増加している。赤坂地区については、オフィス街としては不動産需要が低調で依然として厳しい。(不動産管理業者)</li> <li>・当地区は、天神・博多駅方面への利便性が高いことから、居住用マンションの取得需要が強くなっている。当地区のオフィスビルについては、小規模で築年数が経過したビルが多く、投資ファンドが取得を検討するような投資適格性の高いビルが少ないため、取引量・取引価格ともに依然として低調である。(金融機関)</li> <li>・店舗市況はやや回復の兆しが見えてきており、賃貸マンション等に対する投資意欲も活発化していることから、今後地価は強含みの横ばい傾向で推移すると予測する。(投資運用業者)</li> </ul>															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	政府の経済政策等により、潤沢な資金が不動産市場に流入しており、投資意欲が引き続き増大している。当期は大型商業施設やオフィスビルの高値落札が見られ、優良物件に対する投資意欲の高さ、取引価格の過熱感が確認された。開発素地の取引がまだ顕在化していない状況であるが、賃貸マンションを含め、稼働中の投資物件の取引は活発に行われているため、前期同様に地価動向はやや上昇傾向である。博多駅前で、博多駅開発の第2弾となる大規模再開発事業が進んでいる。既存建物の取壊し工事が一段落し、間もなく新ビルの建築工事が着工となる。既に大型百貨店の出店も予定されており、商業集積が一段と高まることが期待される。オフィス市況回復のスピード感はまだ鈍いが、今後は再開発事業等によるプラスの影響がさらに顕在化するに伴って、地価の将来動向もやや上昇が続くと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期は複数のオフィスビルの取引が見られた。小規模ビル、旧耐震基準のビルなど条件が劣るビルが多いが、一部のビルについては入札希望者が殺到し、高値での落札となった。大型商業施設の入札も行われ、100億円を超える大型取引となった。賃貸マンションの一棟売りも引き続き多いが、投資適格物件の売買が一巡し、遵法性等に多少の瑕疵がある物件についても取引対象となってきている。前期に引き続き、物件取得意欲は旺盛で、取引価格はやや上昇している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	B 当期に高値で取引されたオフィスビルの取引利回りは5%を下回る水準である。また、大型商業施設についても現行の賃料収入を前提とすると、5%程度の利回り水準である。取引価格の上昇により、取引利回りの低下傾向が続いているが、大型優良物件については4%台後半の取引が増加しており、過熱感を警戒する声も出始めている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	E オフィスビルの空室率は順調に回復している。業績回復企業による館内増床が多いが、他地区や県外からの移転需要はまだ弱い。オフィス賃料は一部のビルで増額改定する動きも見られ始めたが、全般的には横ばい基調である。ただし、新規供給が当面はないことから、空室消化がさらに進めば、緩やかなオフィス賃料の上昇が可能な状況となっている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	F 当地区の店舗立地は、オフィスビルの低層階に入居する店舗、駅周辺の飲食店舗が中心であるが、店舗市況に大きな変化は見られない。新駅ビルは、間もなく開業後3年を迎えるが、集客・売上高は順調に推移している。新駅ビルの開業により、周辺地域への波及効果が期待されたが、影響は限定的である。したがって、当地区全体で見ると、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"> <li>・当地区は住宅エリアとしても好調である。住吉地区や博多駅南地区まで投資対象となっている。地元民は敬遠する地区ではあるが、転勤でやってくる単身者ならびに夫婦世帯からの需要が非常に強い。(金融機関)</li> <li>・成約賃料は横ばいで推移している。上昇しているような印象はない。空室率と相関が高いため、空室率が7%～8%くらいに下がってくれば、成約賃料が上昇する局面になってくると思う。(賃貸仲介業者)</li> <li>・潤沢な投資マネーが流入しており、ファンドバブル期に近い価格水準まで戻ってきた感がある。売り物件が少ない中で、売り側も強気に転じており、希望価格は1年間で2割から3割程度上昇している印象である。それでも、買い手が競合し、高値で取引され利回りが低下する傾向が続いている。(投資運用業者)</li> <li>・政府の経済政策等により、投資・融資環境は好調な状況が続くと予想される。その他、博多駅前の大型再開発の進捗などもあることから、今後地価はやや上昇と予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	▽	□	□	□	▽	—	—	<p>政令指定都市への移行は、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ている反面、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マイナスの影響が出ている。郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているが、若者を中心に相応の人通りが見込める当地区に対する潜在的な需要は根強く、当地区内の開発動向と相まって地価動向は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>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が見込める。店舗賃貸市場は依然回復していないものの、景気回復への期待感が現実味を帯びつつあることから、地価の将来動向は横ばい基調で推移していくと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では、取引自体が少ない状況が継続しているものの九州新幹線の全線開業以降、観光客数は堅調に推移している。当地区の西方に位置する桜町地区再開発は本年度内に都市計画決定する予定で、下通沿いの大型商業施設の再開発事業も徐々に具体化しつつある。さらに、景気回復への期待感が増すなか、下通沿いでも取引が成立している模様で、潜在的な需要を考慮すると取引価格は概ね横ばいである。</p> <p>B ※ 収益物件があっても2階以上の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厳しいものの、投資対象物件が絶対的に少なく、売物件があれば需要が競合するケースが多い。店舗賃料の若干の下落は否めない状況の中、元本価格が概ね横ばいであるため、利回りは相対的に低くなりつつある。そのため、取引利回りは低下している。</p> <p>E ※ 熊本駅前では、高架化に伴い発生予定の0番線ホーム跡地の開発計画が発表され、また、合同庁舎B棟が建築中であることのほか、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持続しているが、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。</p> <p>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。しかし、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、1階以外の空室率は相対的に高止まり傾向が持続している。引き続き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、築古建物も比較的多い中で、成約までに至るケースは少ないこと等から、店舗賃料は引き続きやや下落している。</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(H25.10.1～H26.1.1)

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"> <li>・ 下通・上通アーケードでは特に大きな変化は見られないが、現在下通沿いの大型スーパーマーケット跡地に再開発により店舗付事務所ビルが建築されることが決定した。その期待感で1階の店舗の成約が多くなってきている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中心部の店舗ビル、オフィスビルとも建替えの時期であるものの、採算性の問題等から所有者は建替え意欲がなく、現状のままになっている。ただし、耐震補強の義務化に伴い、大型施設の改修期限が近づいており、その費用が負担できない所有者が物件を手放すケースも考えられる。(大手建設業者)</li> <li>・ 当地区への若者の流入量は相変わらず堅調である。しかし、上通商店街に比べて、当地区は地元顧客の吸引力に優れた専門店の立地が比較的少なく、客単価も低いことから、収益性の向上には至っていない。(シンクタンク)</li> <li>・ 中心部の再開発等の計画はあるが、しばらくはその影響は小さい。カラオケ店等若者向けの業種が多くなってきており、いまだに人通りが多い割には収益性はあまり改善されていない。地価は引き続き横ばいで推移すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
鹿児島県	鹿児島市			鹿児島中央駅	商業	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<p>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。今のところ駅ビルの集客力が周辺へと波及する効果に乏しい状況であり、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることから、地価動向は概ね横ばい傾向である。</p> <p>駅ビルの商業施設が平成26年秋頃開業予定である。また、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画も進められているが、完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、地価の将来動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。</p>
															<p>A ※ 駅東口に面する一等地及びその周辺では取引が見られない。売り物件が出れば高値取引になる可能性はあるが、供給がない中で成約事例による取引価格の動向に関する判断は困難である。繁華性が劣る駅周辺の裏通りなどの立地でも取引はほとんど見られない。当地区の取引価格に影響を与える要因に大きな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。</p>
															<p>B ※ 商業ビルでは駅東口の大型再開発ビル2棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが投資適格物件であるが、これらが取引市場に供給される可能性は極めて低い。今のところ需給はほぼ安定しているため、取引利回りは概ね横ばい傾向である。</p>
															<p>E ※ オフィス賃料については、鹿児島中央駅東口の大型再開発ビル2棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い状況が続いている。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大きな変化はないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p>
														<p>F ※ 当期も店舗は開業と廃業のいずれも動きが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認められるが、全般的には需給状況に大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</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"> <li>平成26年秋頃に駅ビルの増床部分がオープンするまで駅前一等地には大型ビル等の開発計画がないことから、不動産市場についても大きな変化はないと思われる。(不動産開発業者)</li> <li>鹿児島中央駅にはターミナル駅として一定のブランド力がある。同駅西口については県有地や企業が所有しているまとまった規模の低・未利用地が残っており、大きな開発の余地がある。(金融機関)</li> <li>オフィスについては、需要は天文館地区から当地区にシフトしてきており、今後も同様の傾向が強まると思われる。ただし、借り手の希望する条件を満たすオフィスの供給は少なく、条件に合う数少ない物件に需要が集中する傾向がある。また、店舗については、引き続き飲食店の出店希望はあるものの、オフィスと同様に借り手の希望する条件を満たす飲食店舗向けの物件の供給が少なく、条件に合わない物件は空店舗のままであるというミスマッチが見受けられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>地価が下落する要因は特に見当たらず、将来的に地価上昇の可能性はあると予測するが、今後3カ月程度の期間では地価は概ね横ばいで推移すると判断する。(金融機関)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	ビル・アパート等の建築に適した土地の価格が先行して上昇していたが、分譲マンション用地や戸建住宅用地等へも地価上昇が広がりつつあり、地価は引き続きやや上昇傾向にある。但し、建築費の上昇傾向が顕著になってきたことから、投資家の目は開発案件よりも既存物件に向けており、更地の価格は急激な上昇が認められる状況までは至っていない。 潜在的には投資目的による需要増は今後も続くと考えられるが、建築費の上昇が開発を抑制する要因となっており、当面は更地価格が急激に上昇することはないと予想される。一方、既存の収益用不動産については、堅調なオフィス賃貸市況、市内ホテル稼働率の改善傾向を背景に、賃貸物件運営上のリスクが低下していることから、今後も地価の将来動向は引き続き上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	A リーマンショック後、県外投資家による投資意欲は低下していたが、平成25年初め頃から需要の回復傾向が鮮明になってきており、高額物件の取引も見られるようになってきた。県内投資家については、リーマンショック後も一定の需要があり取引が行われていたが、平成24年頃から取引利回りの低下傾向が続いている。以上より取引価格は引き続きやや上昇しているが、上昇の程度は急激なものではない。 B 地元投資家が取得する収益物件については、築浅物件はすでにかなり低い利回りであるため変化は見られないが、築古物件・低稼働物件等でも取得を検討する投資家が増加しており、これらの取引利回りがやや低下している。全国的な市場で検討されるホテル等の大型物件については、大都市での供給不足から購入者にとって取得の際の競合が激しくなっていることから、取引利回りはやや低下している。 E オフィスビルについては、IT企業・コールセンター等による新規需要が見られるが、これらの需要に対応できるビルは限られるため、空室は小規模ビル・築古ビルに偏っている。空室率は直近1年間で4ポイント程度低下しているが、依然10%を越える水準である。また、満室ビルのオーナーも今のところは賃料アップまでは考えていないようであり、賃料が上昇するような兆しは見られない。そのため、オフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。 F 国際通り沿いの店舗は、従来収益性が高かった土産物を中心とする物販業のビジネスモデルに限界が生じつつあり、相対的に収益性が低めの飲食業等への転換を余儀なくされている。その結果、観光客の増加による客数の増加傾向にも関わらず、テナントの賃料負担能力は改善していないため、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"> <li>・ 県外のIT関係企業・金融関係企業からのオフィス需要が堅調であり、オフィスビルの空室率が低下傾向にある。オフィスの新規賃料水準については現時点で上昇の兆しはないが、既存テナントの継続賃料の下落改定に係る圧力は低下した感がある。(不動産管理業者)</li> <li>・ 投資用不動産を探している投資家は依然多いが、市場に物件がないため成約が少ない。ただし、投資家が取得可能な価格にも限界があるため、極端に価格が上昇している感はなく、少しずつ利回りが低下している印象である。(金融機関)</li> <li>・ マンション用地の不足が深刻で、開発業者間の取得競争が激化している。マンション販売は堅調であるが、建築費が上昇しているため、各業者の事業採算性は厳しくなってきた。投資家の収益用不動産の取得意欲は依然活発であり、数億単位の比較的高額の物件も動いている。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 住宅取得者は消費増税後の景気振興策の動向を注視しており、様子見をしている人も多い。住宅ローン減税の拡充等の施策が実現すれば、消費増税によるマイナスの影響はほとんどないと考えており地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都市	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	県内投資家による収益用不動産の取得意欲は引き続き堅調であるうえ、県外投資家による需要も平成25年に入って増加に転じており、商業地に対する取得需要は増加傾向にある。一方、物件所有者である個人は相続等に伴う換金の必要性が無い限り物件売却に消極的であり、需要と比較して供給が少ないことから、結果として商業地の地価動向はやや上昇傾向にある。 沖縄一括交付金の創設、景気回復の本格化等の状況を背景として、今後も当地区における不動産投資は好調を維持すると予想される。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、商圏人口の増加を背景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継続してやや上昇することが予想される。			
						※	※	※	※	当地区は区画整理の経緯から地区内の商業地は個人が所有する場合がほとんどであり、定期借地権等の設定によって土地使用者に賃貸されているケースが多い。したがって、地区内の商業地が更地として取引されるケースは稀であるため、直接的に地価水準を把握することが可能な取引事例はないが、景気回復等の影響もあって売却物件が稀少な当地区における投資家の物件取得意欲は高まっているため、取引価格は引き続きやや上昇している。							
						地区内の店舗ビルは高額な物件が多いため、県内大手の不動産業者等が中心的な需要者層となっており、金融機関の融資姿勢も積極的であることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。居住用賃貸物件については、個人富裕層等による相続対策のための不動産投資が盛んで競合が激しく、比較的高額の物件を個人が購入するケースも見られ、アパート・マンションの取引利回りもやや低下している。											
						オフィスは大規模ビルで空室が少なくなっているが、賃料水準は坪当たり11,000～13,000円と特段の変化は見られず、オフィス賃料は横ばいである。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、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。											
飲食店による需要が好調であるが、好立地の低層階に空物件が少なくなっており、真嘉比地区等へ需要が流出している。高層階の物件、中心部や幹線道路から外れた物件についても、テナントの入れ替わりが激しいものの一定の需要がある。店舗賃料は、既存物件については横ばいであるが、設計を工夫して建物に高い付加価値を付け、高めの賃料設定を狙う物件も現れ始めている。																	
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"> <li>・ 直近でも物件の購入希望者は多いが供給がほとんど無い状態が続いており、成約が少ない。そのため目に見える形での上昇は把握できないが、潜在的には地価はやや上昇している印象を受ける。賃貸需要についても、賃貸店舗が空くの待っているテナントが多いという情報を聞く。(金融機関)</li> <li>・ 土地保有者は売却に消極的で、市場には売り物件が非常に少ない。そのため、情報が少ない買い手については、売り主の希望価格そのまま成約するケースもある。県外からの投資も増加傾向にあり、全国飲食チェーン店による沖縄進出の予定を複数聞く。市役所の転出直後は賑わいの低下を心配したが、結果的には商況に特段の影響はなかった。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 中古マンションの取引が非常に活発であり、低価格帯の物件を中心に、不動産業者によるリフォームを実施した転売事業も好調で、仕入れから成約までの回転が早い。賃貸物件の需要は、アパートは堅調だがそれほど急激に市況が改善している印象はない。一方で、店舗については需要の回復が感じられるようになってきた。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 消費増税に係る駆け込み需要があり、建築業者が非常に繁忙であるため、建築費の上昇が著しい。今後建築費の上昇は一段落はすると思うが、現在の建築費水準よりも下がる事はなく、地価の将来動向はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>																	

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

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。JR札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
岩手県	盛岡市		盛岡駅周辺	商業	JR盛岡駅東口周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
	仙台市	青葉区	五橋周辺	住宅	JR仙台駅西口から徒歩圏。高層事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ高度商業地区。
福島県	郡山市		郡山駅周辺	商業	JR郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	JR京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	JR京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	JR京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	JR総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の本日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	JR山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	赤坂	商業	東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。



都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。都道301号（愛宕通り）沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	J R山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	J R山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅（渋谷駅まで東急線で約3分）からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	J R山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	J R山手線の恵比寿駅周辺。駅前に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	小石川	住宅	東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩圏。中高層の共同住宅が多くみられる住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたJ R山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	墨田区	とうきょうスカイツリー駅周辺	商業	東武伊勢崎線のとうきょうスカイツリー駅周辺。中層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	品川駅東口周辺	商業	J R山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。
	多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。
多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎区	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
長野県	長野市		長野駅前	商業	J R長野駅の善光寺口周辺。中高層の商業ビルが建ち並ぶ駅前周辺の商業地区。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通（国道19号線）や伏見通（国道22号線）沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曾根	住宅	J R中央線の大曾根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。	
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点でJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線的心齋橋駅周辺。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(H25.10.1～H26.1.1)

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			
				百貨店の一部リニューアルによって、若者層を中心に買い物客が戻りつつあり、飲食店等の商況は改善傾向ある。また、旭川空港の海外直行便の増発によって市街地のホテル稼働率は好調を維持しており、当地区では外国人宿泊客の利用も見られるようになった。さらに、旭川駅前の大型商業施設の進出を好機と捉える事業者もいることなどから、地価は下げ止まりを見せている。			

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等で当地区が持つ可能性の高まりが見込めるため、マンションデベロッパーによる需要を中心に、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(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向	概ね横ばい
福島県	福島市		商業	福島駅東地区		
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>平成25年12月1日時点の福島市内の除染率は62.9%(平成23年度分からの合計)となり、環境リスクの軽減が認められる。また、周辺地区で行われている総合病院移転事業は、移転先地での建物の解体作業が始まった。こうした開発案件の進捗は、商業地の取引を刺激する十分な要素となりつつある。原発・東日本大震災復興事業の拠点としての地位を担う当地区では、優良事務所ビルを中心に賃貸需要は底堅く、事務所等の稼働率は高水準を維持している。以上のことから、地価は概ね横ばいで推移していると考えられる。</p>						
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向	やや上昇
福島県	いわき市		商業	いわき駅南地区		
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>東日本大震災・原発事故からの復興事業の本格化に伴う社会的・経済的要因の好転を背景に商業地の取引は増えつつある。駅周辺のビジネスホテルの稼働率は依然として好調を維持し、優良事務所ビルを中心とした事務所稼働率も高水準で推移している。飲食店舗等の売上高も堅調であり、商業地に対する各種収益指標は好調を保っている。一方で、建築費の高騰等は、当地区の活性化に対する足かせとなっている。</p>						
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	宇都宮市馬場通り地区		
<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・事務所ビル等が多い。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、郊外大型店舗の出店の影響等により中心市街地の商況は低迷している。店舗・事務所の賃貸市況も未だ低迷しており、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	地価動向	やや上昇
千葉県	市川市		工業	市川塩浜地区		
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>近年において物流施設に対する需要が強まるとともに高速道路などの交通機関の利便性などで物流拠点としての優位性を有する当地区が注目され、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-REIT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生じ、海外を含む多くの投資家の資金は比較的収益性が安定している物流投資に向かっている。投資家・貸し主とも投融资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、地価は引き続き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(H25.10.1～H26.1.1)

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			
<p>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っていたが、当期も駅前再開発等により利便施設の集積も進むなど、住環境が向上していることを背景に、新築分譲マンション市場は概ね堅調である。建築費の高騰、消費増税が与える買い手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見られる。したがって、地価は引き続き若干の上昇傾向で推移している。</p>							
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	概ね横ばい
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			
<p>平成25年5月に完成した甲府市役所新庁舎に続き、9月末に山梨県防災新館がオープンし、街の景観は向上しつつある。駅至近の平和通り1階路面店には飲食店舗の出店が盛んで、空き店舗がほとんどない。また、甲府駅南口周辺地域修景計画が着手され、県都の玄関口にふさわしい機能や街並みに整えるための再整備が始まった。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業は平成25年8月に再開発組合が設立された。市街地再開発事業で中心商業地の活性化が期待されるが、現在のところ中心商業地について商況の変化や、目立った需要の増加はなく、地価は概ね横ばい傾向となっている。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	やや上昇
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			
<p>当地区におけるオフィスビルは、仕様が優る築浅物件の需要が回復しつつある。駅前には高い繁华性を維持しており、店舗は1階を中心に空室が解消しつつある。分譲マンション用地を巡る動きはより一層、活発化している。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おり、取引利回りはやや低下傾向にある。以上から、地価はやや上昇傾向にある。</p>							

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.10.1～H26.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鳥取駅前地区	地価動向	下落
鳥取県	鳥取市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>当地区は鳥取駅前の県内第一の商業中心地である。全国的な景気回復は鳥取ではいまだに感じられない。駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散化しているが、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。将来鳥取駅前に専門学校が開校予定であるとはいえ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。店舗も郊外に分散化しており、中心部への需要は少ない。行政の活性化策も効果は薄く、中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	松江駅前地区	地価動向	下落
島根県	松江市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>地方都市の投資用不動産に対する需要の減退が長引いており、政府の経済政策等の不動産市場への良い影響も見られない。また店舗テナントの撤退や築年の古いオフィスビルの設備の旧式化に伴う空室率の高止まり傾向も見られるなどテナント募集期間の長期化が続いている。一方、貸ビルの建築着工や商業地の取引が見られるようになり、底堅い商業地需要が見られる。したがって今後も地価の下落が続くものの、緩和局面にあるものと予測する。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>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当地区は割高感が認められることから引き合いは弱い。なお、熟成した当地区周辺の賃料は横ばいに近づきつつある。</p>							
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>当地区は吉野川北岸エリアの大型商業施設へ顧客流出が定常化している。その中にあり、市立図書館の移転や駅直上ホテルのリニューアルなどの集客対策が終わった後は複数の老舗商業ビルの解体やテナントの退出などが続き、地位の低下は依然として続いている。景気回復の波及効果は認められず、地方経済の低迷は以前と同様であり、地価は引き続き下落基調である。また、賃貸物件の賃料もやや下落で推移している。</p>							

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.10.1～H26.1.1)

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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>短期的には景気回復傾向にあるが、経常的な人口の減少等による地域経済の長期的縮小傾向が、新規投資の低下、地価水準の下落を招いている。商業地は店舗構成の陳腐化による中心商業地としての顧客吸収力の減退の他、情報通信網等の発達によるオフィス需要の縮小によって需要減少が続く。住宅地は一時期駆け込み需要があったものの、長期的には人口減少と南海トラフ地震への懸念により地価の低下傾向が続く。分譲マンション需要についても息切れ気味となってきている。</p>			
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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区は、市営地下鉄空港線沿いに位置するうえに、教育面での環境が良好であることなどから、ファミリー層を中心に分譲マンションに対する人気が高い。また、投資用マンションなどの収益物件も人気が高い状況が依然として続いている。さらに、戸建住宅用地も需要は旺盛で、その他当地区の不動産市況が悪化する要因は見られないことから、地価はやや上昇基調が続くと予測する。</p>			
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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>いまだに駅前幹線道路沿いの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。しかし、大分駅前の商業地区についてはJR大分駅ビル開業に伴い、駅前中央通り沿いの百貨店が大型書店を誘致するといった波及効果が表れ始めており、前期と同様に下落の傾向はやや弱まっている。</p>			
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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>分譲マンション素地のほか、関連会社間での不動産取引が長崎駅周辺を中心に高価格水準で増加している。また、ホテル用地等の事業用地を物色する動きも多い。百貨店跡地は平成26年6月頃竣工を目指し、物販店舗・ビジネスホテルが建設中で、買い物客に加え、新たに宿泊客による消費の増加が期待されるが、周辺地区に対する集客施設としての波及効果は未知数である。今後、県庁移転関連の動きの他、駅周辺の整備が進むに伴い、中心部の商業集積の優位性は徐々に薄れる。県庁移転後の客足減少等が懸念材料として払拭されていない。以上から、浜町アーケード街内は下落率は縮小傾向、周辺地域の地価は上昇傾向で推移している。</p>			

注視地区の地価動向 (H25.10.1~H26.1.1)



## 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"> <li>・ 一般土地取引の指標</li> <li>・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準</li> <li>・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・ 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</li> <li>・ その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>	<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 21,989 地点（平成 25 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、鑑定評価手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 <sup>2</sup> 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"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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25回】平成25年第4四半期(平成25年10月1日～平成26年1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10-12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7月～2014年1月)**

**2011年**

- 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**

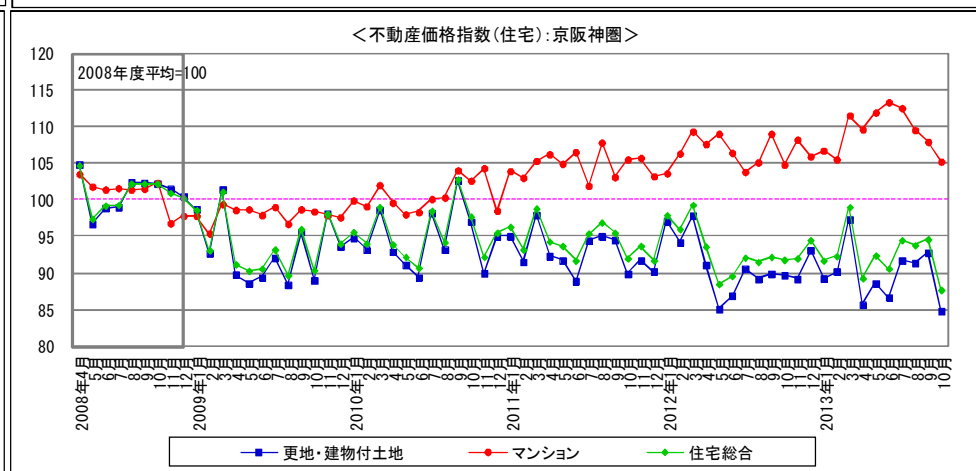
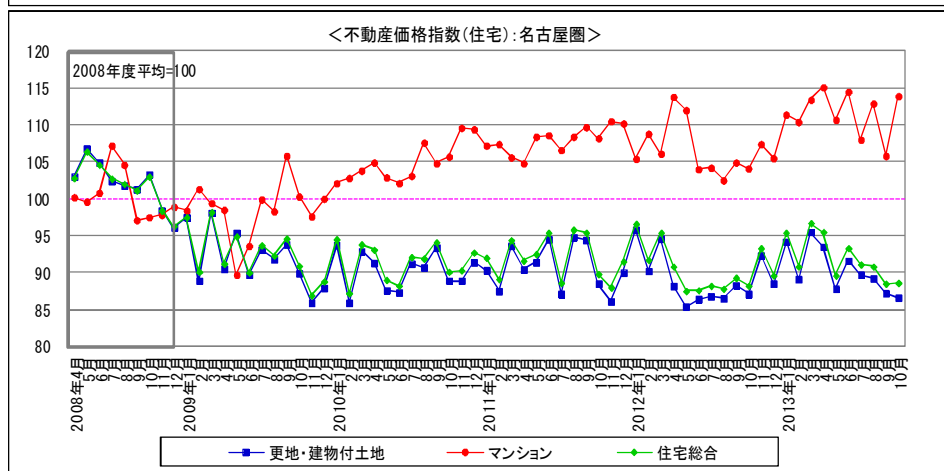
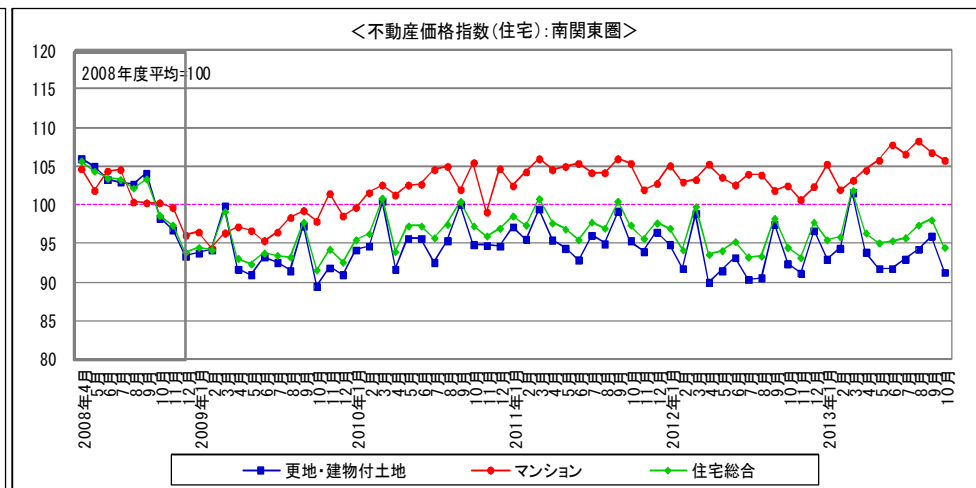
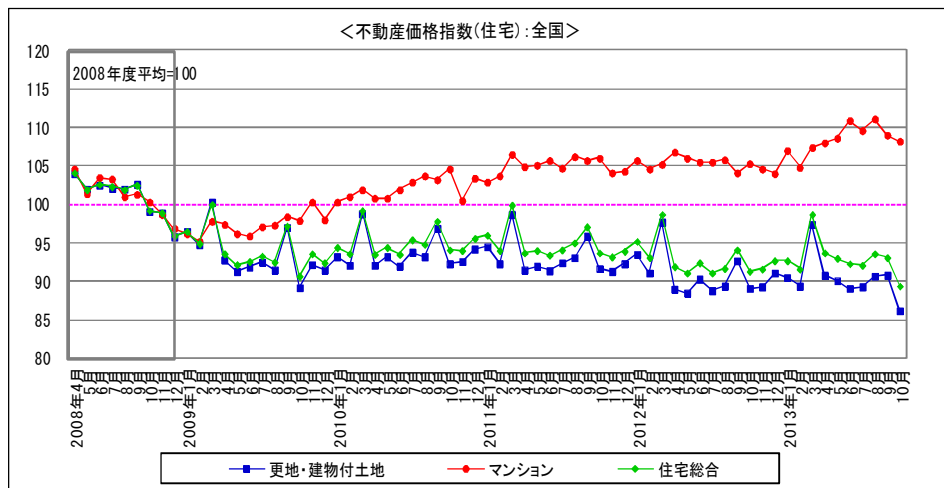
- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 8月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 9月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 10月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 11月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 12月「景気は、緩やかに回復しつつある。」

**2014年**

- 1月「景気は、緩やかに回復している。」



## (2)不動産価格指数(住宅)

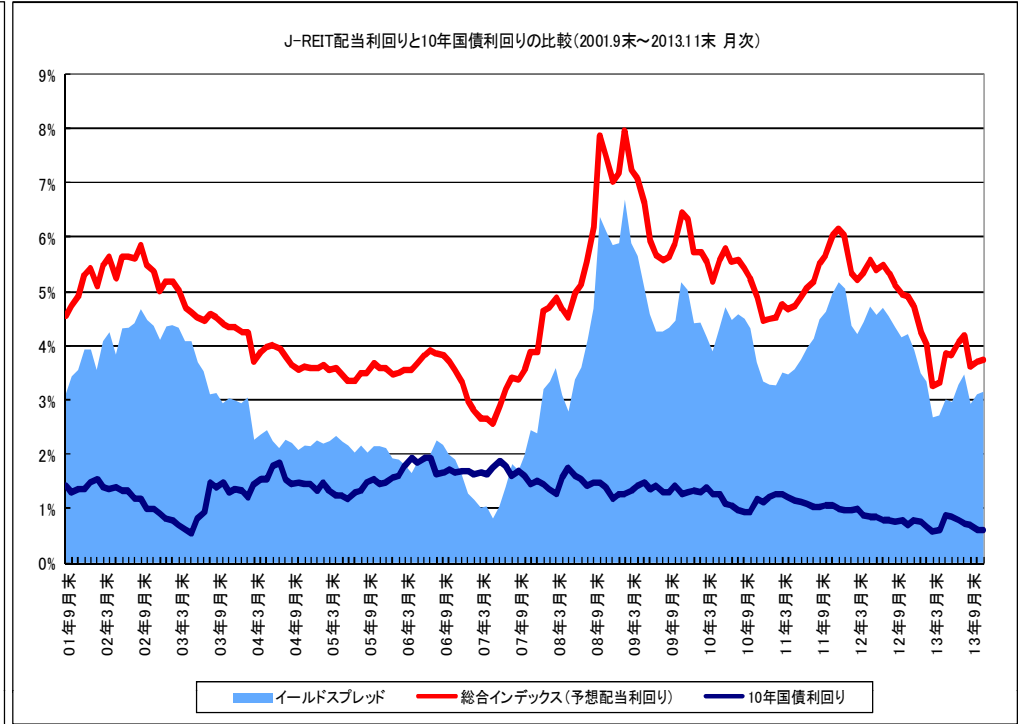
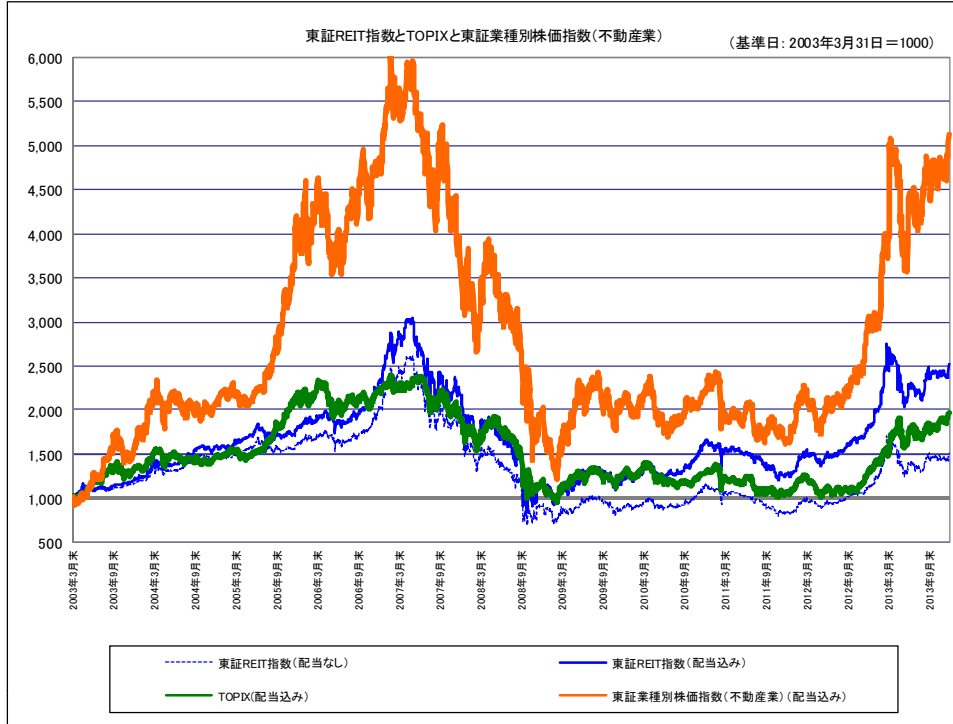


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2008年度平均=100とした指数である。

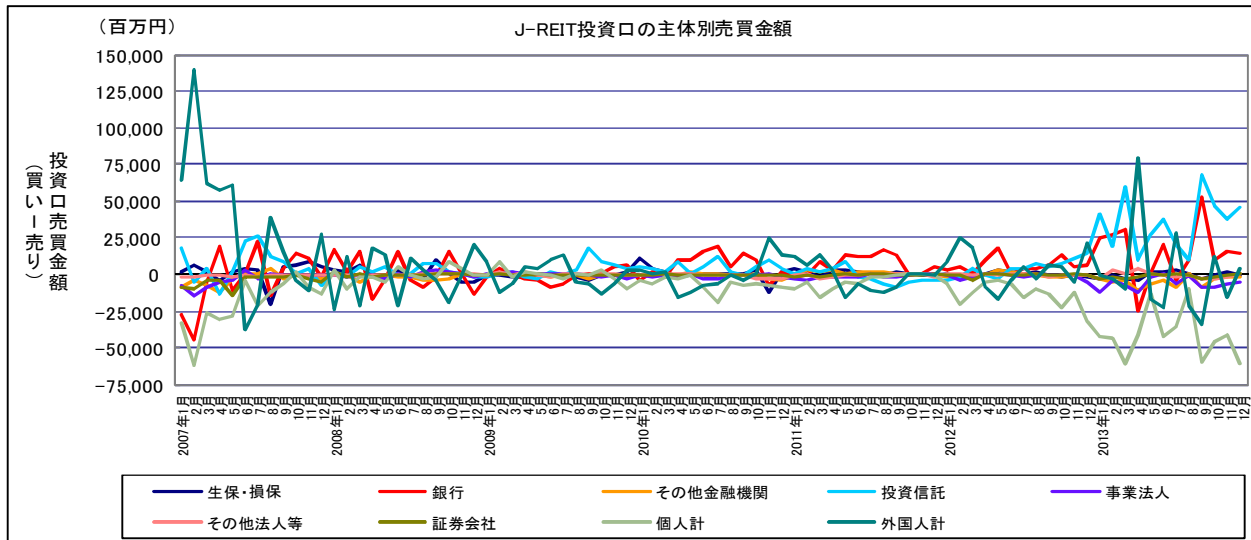
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

### (3) 投資環境



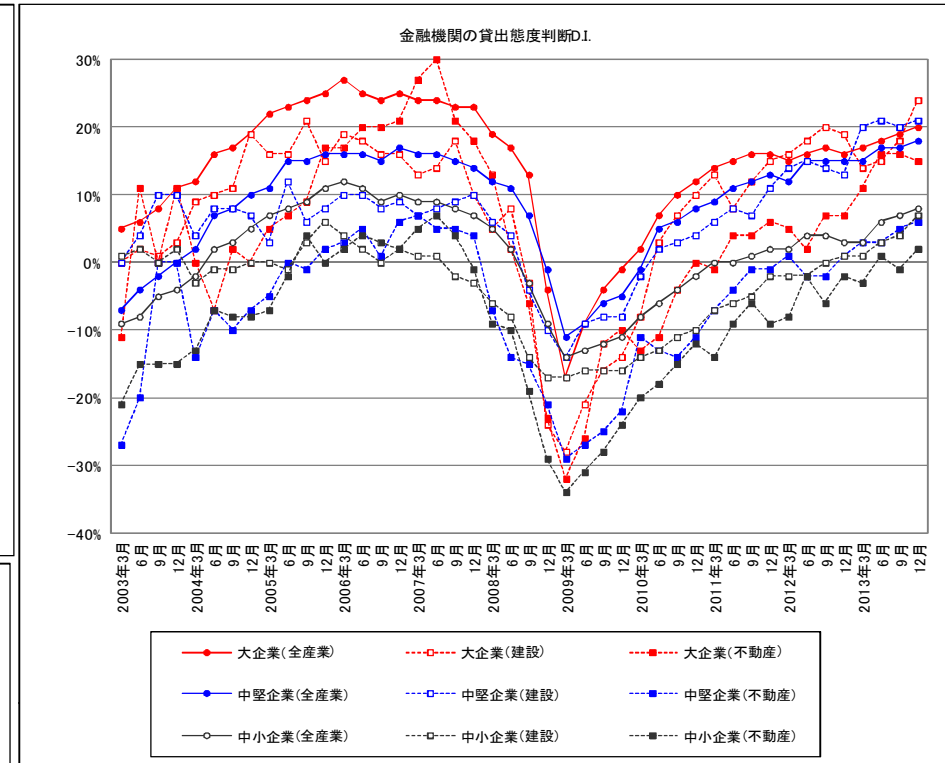
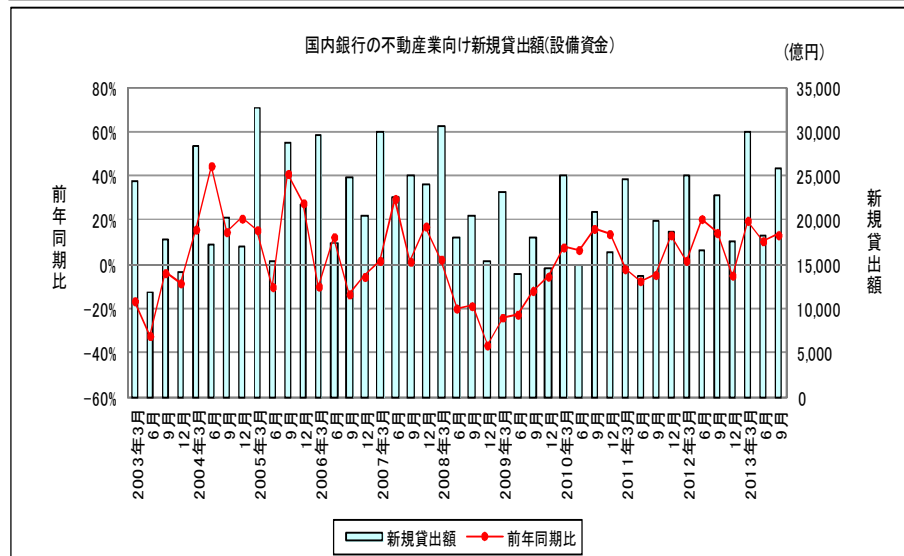
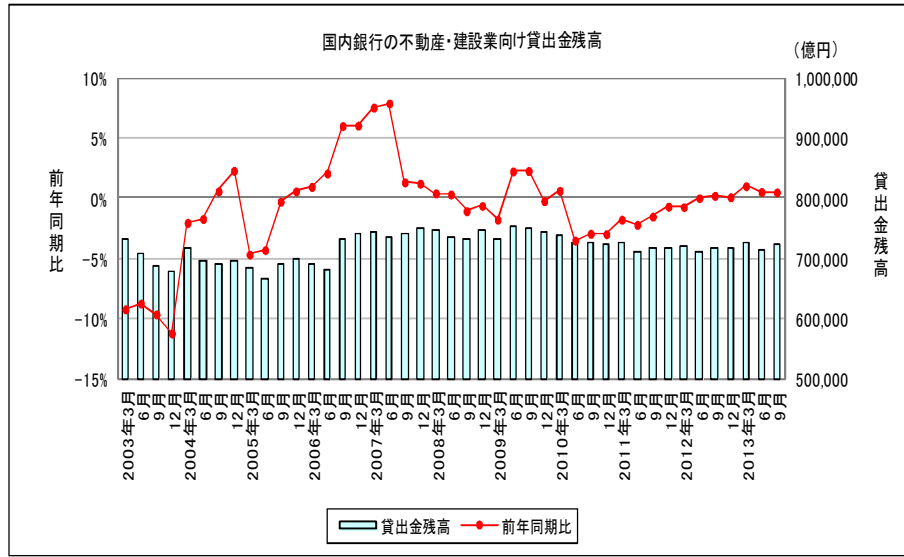
出典:(株)東京証券取引所,BloombergL.P.  
 注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、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



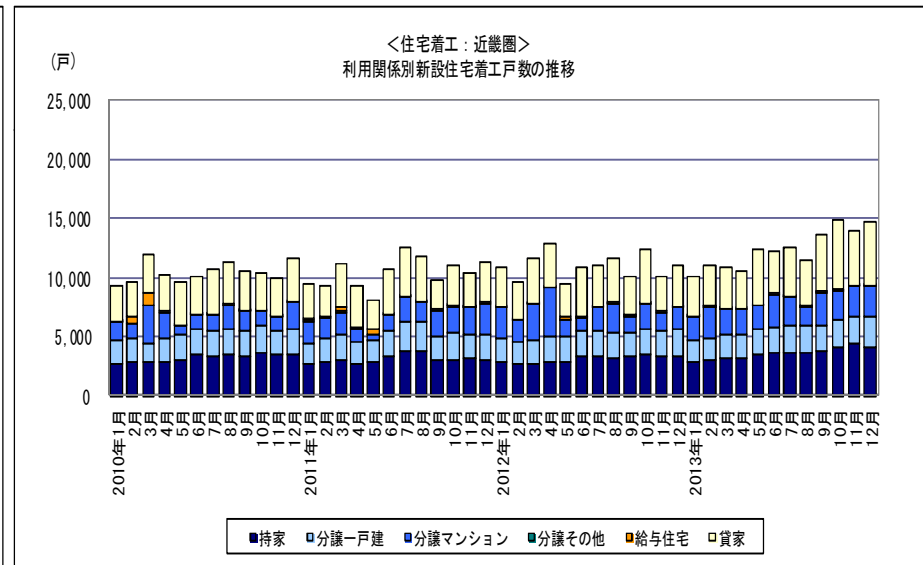
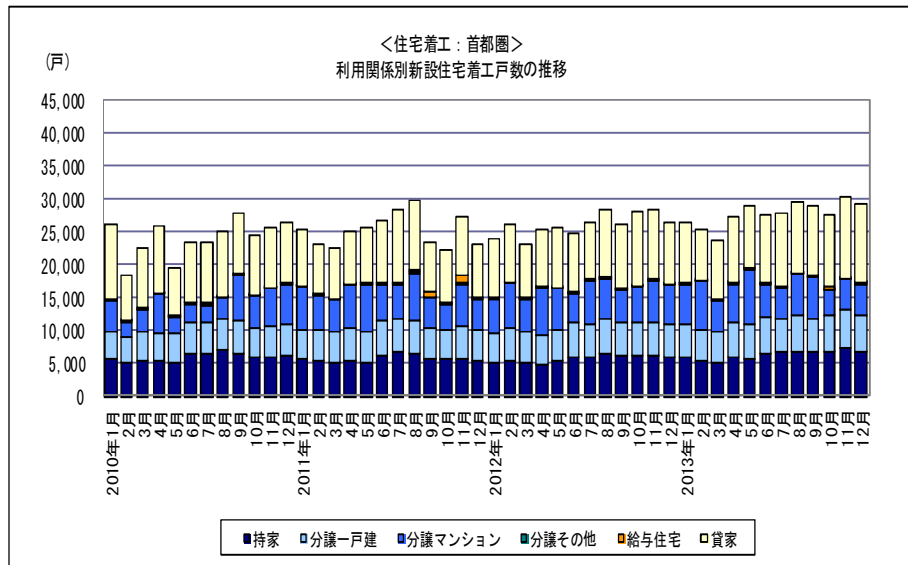
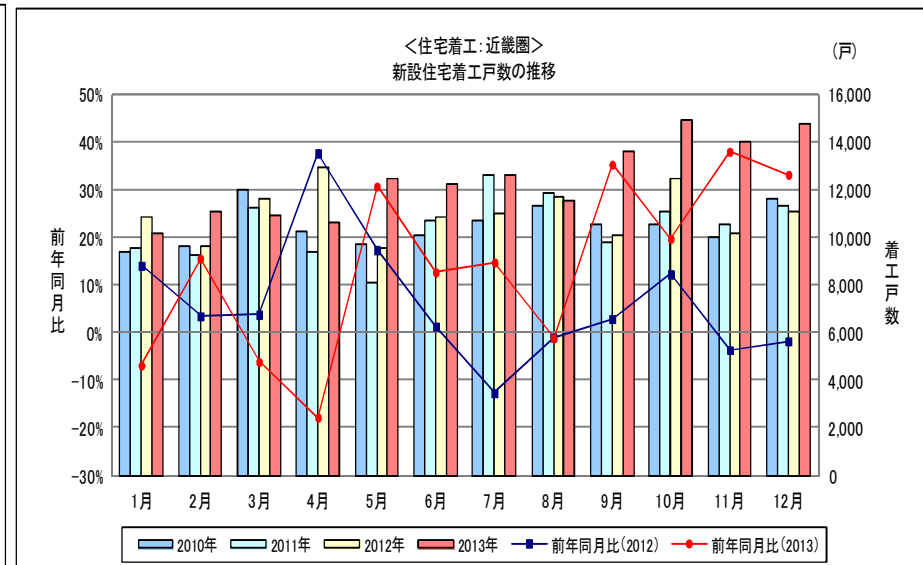
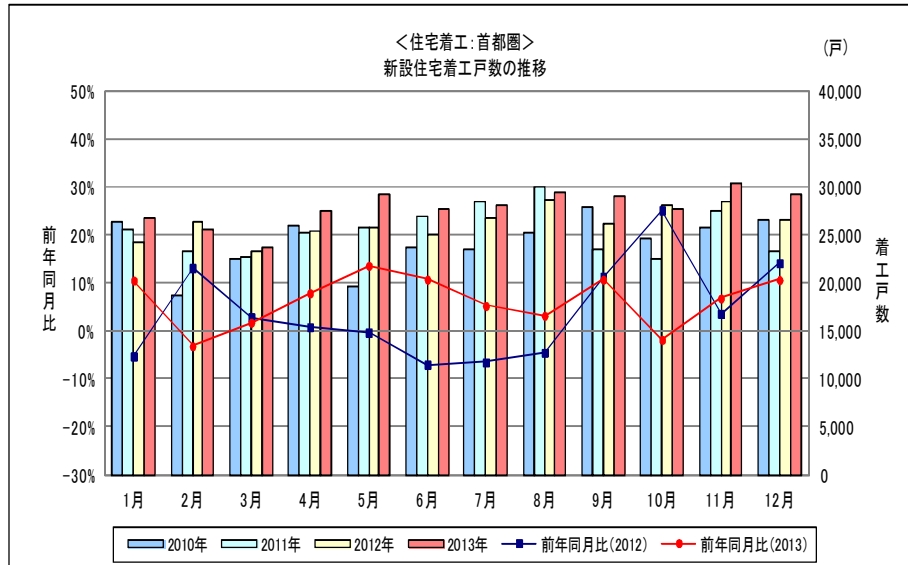
出典:(株)東京証券取引所

#### (4) 資金調達環境



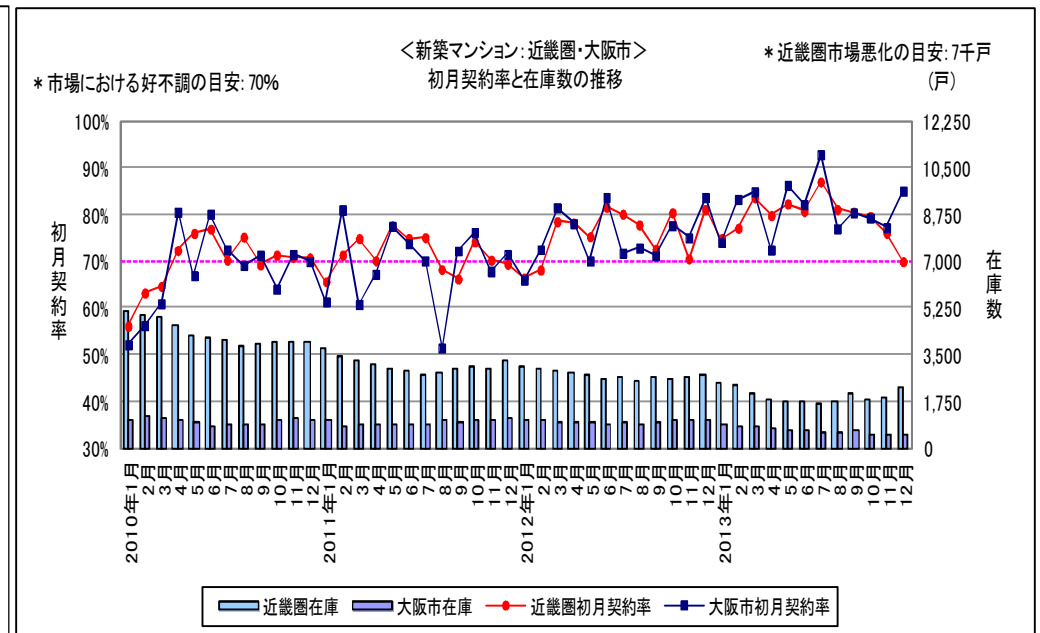
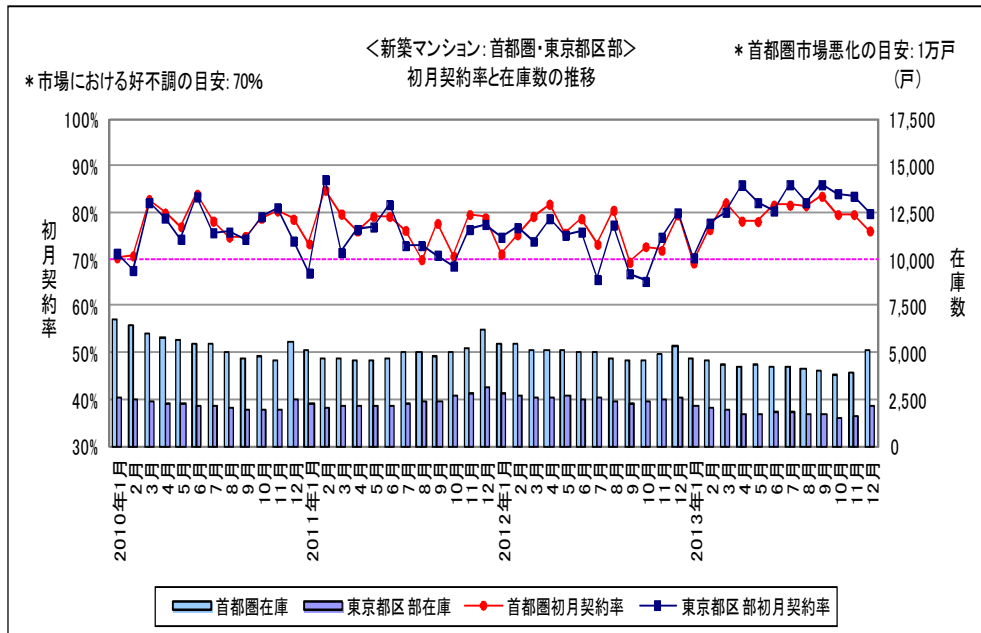
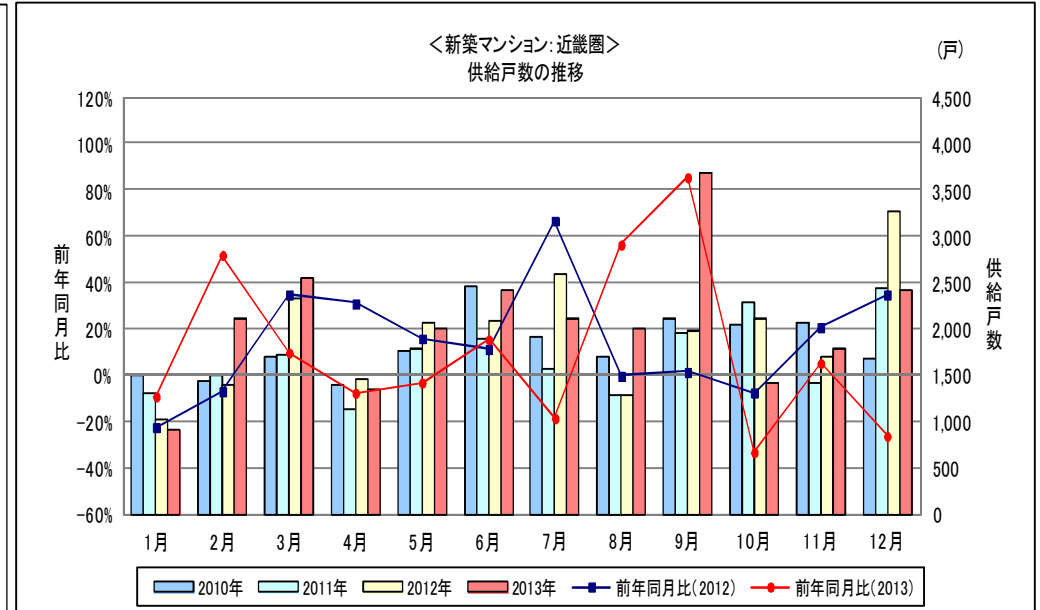
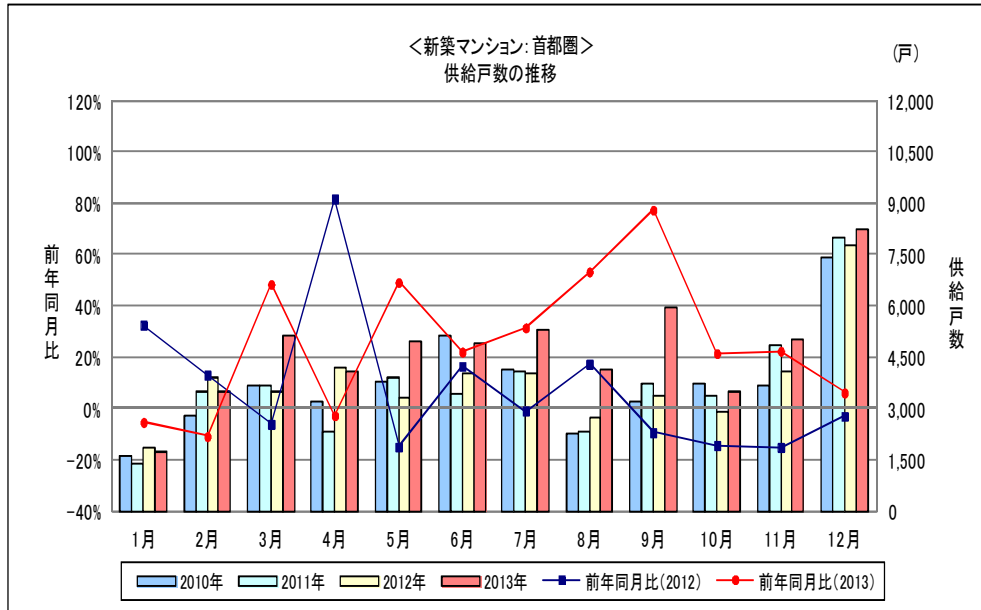
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

### (5) 住宅着工の動向



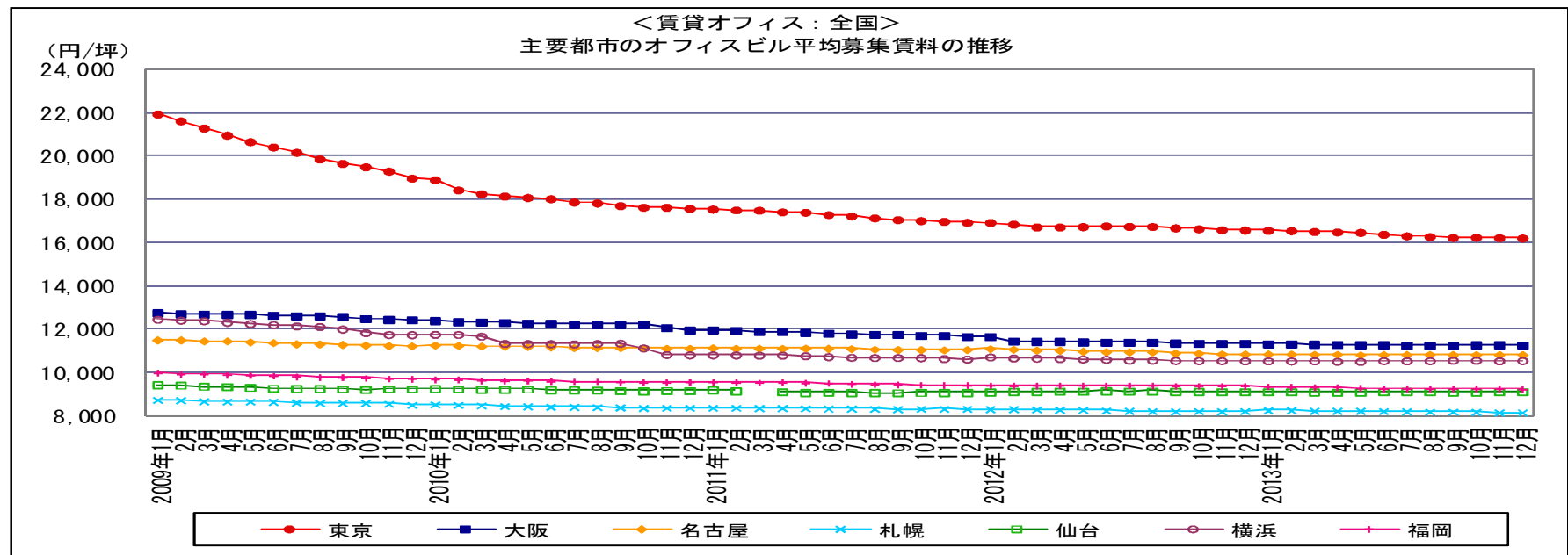
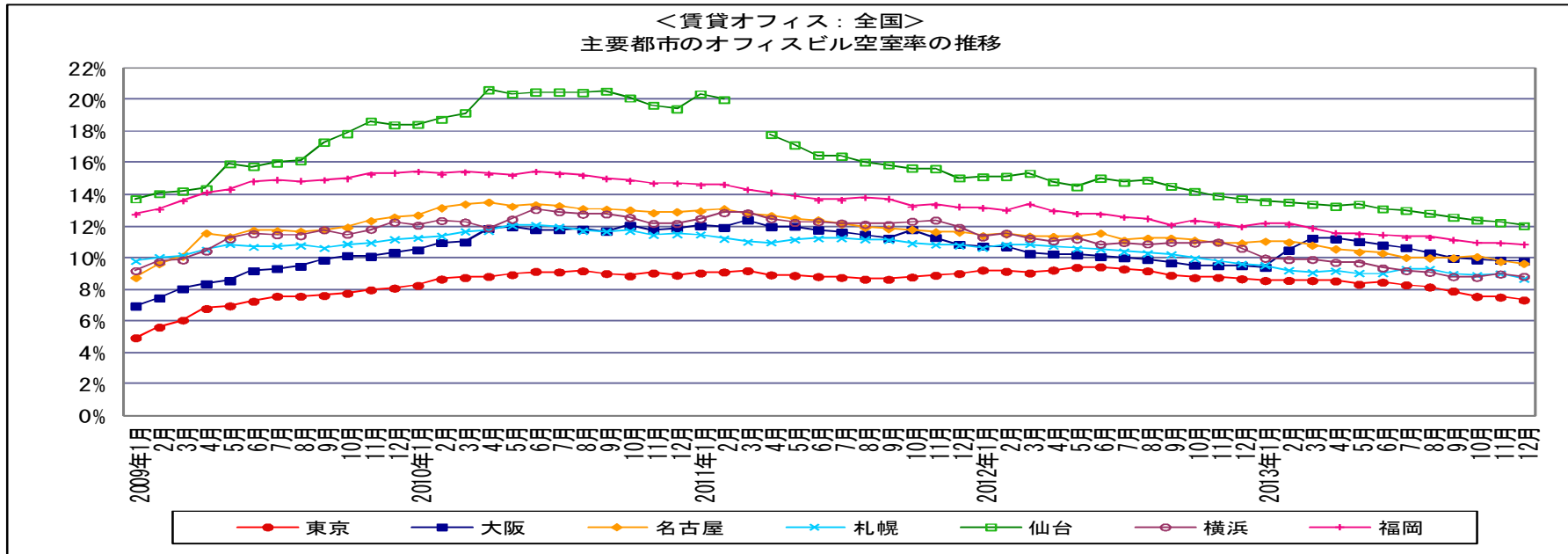
出典：国土交通省「建築着工統計」

(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」

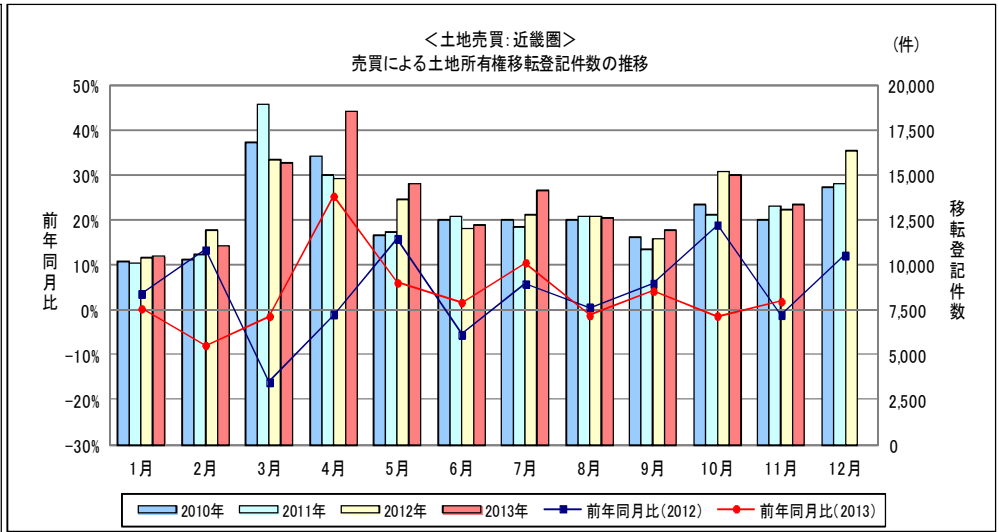
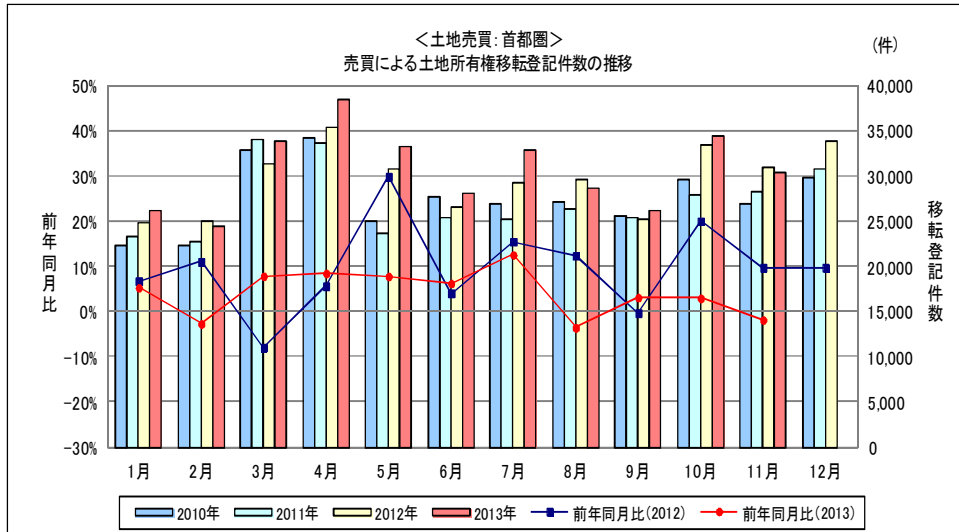
(7) オフィス市場



出典：三鬼商事(株)



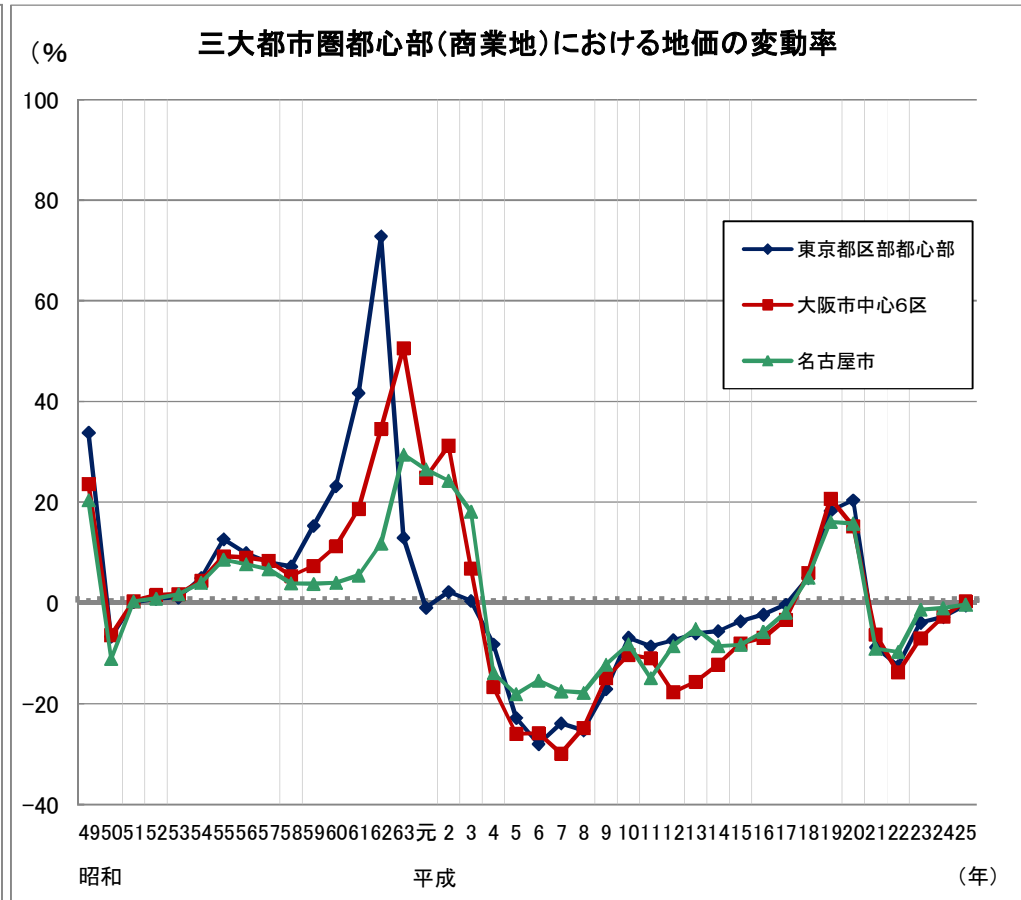
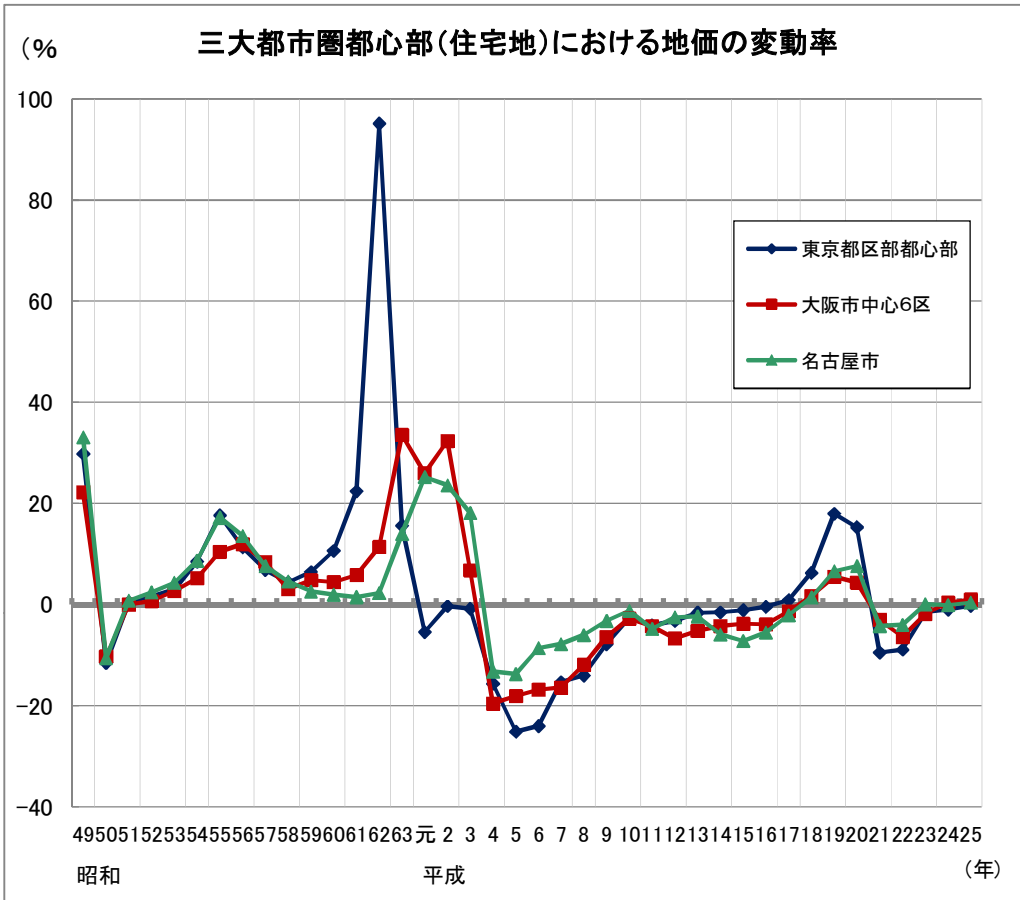
### (8) 土地所有権移転の動向



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。