

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第6回】

平成21年第1四半期

＜平成21年1月1日～平成21年4月1日の動向＞

地価 LOOK レポート(概括)

平成 21 年第1四半期(1/1～4/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、前回調査に引き続きほぼ全ての地区(調査した 150 地区のうち 148 地区(98.7%))で下落し、約 4 分の 3 の地区(111 地区(74.0%))で3%以上(年率換算で 11.5%以上)の下落となるなど、依然として下落傾向にあります。

しかしながら変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する方向)に移行した地区が増え、マイナス方向(拡大する方向)に移行した地区数と同数(26 地区(17.3%))となるなど、下落幅の拡大傾向は収まる兆しが見られます。

三大都市圏では、6%以上(年率換算で 21.9%以上)下落した地区が、前回調査の 35 地区から 41 地区(34.7%)に増加するなど顕著な下落が続いていますが、19 地区(16.1%)で変動率区分のプラス方向への移行が見られるなど、下落幅の拡大傾向は収まる兆しが見られます。

地方圏においても依然として地価の下落が続いているものの、前回調査で6%以上下落した4都市6地区でいずれも変動率区分のプラス方向への移行が見られるなど、前回調査で大きな下落を示した地区を中心に下落幅が縮小したところも見られます。

今回の地価動向は、地価LOOKレポートにおける判断を総合すると、厳しい景気の現状を反映した低調な土地需要、オフィスビル等における空室率の上昇、賃料の下落等による収益力の低下等を背景に地価の下落傾向が続いている一方、在庫調整の進展等景気悪化の歯止めへの期待を背景として、一部で下落幅の縮小が見られました。

本報告は、地域の不動産鑑定士による主要都市の高度利用地における四半期地価動向の報告を集約したものである。

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る地価動向の把握を行い、その結果を国土交通省において集約する(鑑定評価員135名)。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

3 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

今回は、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(42地区)、商業系地区・・・店舗、事務所等が高度に集積している地区(108地区)

4 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の4回実施する。

5 調査機関

国土交通省が(財)日本不動産研究所に委託して実施する。

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)の土地価格を鑑定評価員が鑑定評価し、四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)の変動率を9区分(※注1)で記載

※注1 : 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)

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

取引価格・・・対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

取引利回り・・・対象地区の不動産(土地、又は土地建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

取引件数・・・対象地区の不動産(土地、又は土地建物の複合不動産)の取引件数の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

投資用不動産の供給・・・投資用不動産の供給件数の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

オフィス賃料・・・商業系地区においてオフィス賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

店舗賃料・・・商業系地区において店舗賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により3区分(※注2)で記載

※注2 △: 上昇、増加、 □: 横ばい、 ▽: 下落、減少

鑑定評価員のコメント・・・不動産市場の動向に関して、鑑定評価員の意見のうち、対象地区内全体の地価動向について特徴的なコメントを記載

ヒアリングに応じて頂いた地元関係者の声の一例・・・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関連業者、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

地価LOOK総合評価(変動率)地区数一覧

		上昇			横ばい	下落					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%)
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%)
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%)
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%)
計	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%)

※19年第4・・・H19.10.1～H20.1.1、20年第1・・・H20.1.1～H20.4.1、20年第2・・・H20.4.1～H20.7.1、20年第3・・・H20.7.1～H20.10.1、20年第4・・・H20.10.1～H21.1.1、21年第1・・・H21.1.1～H21.4.1

※(～%)は、各期・各圏域ごとの地区数計に対する変動率区分に属する地区数の割合

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

地価LOOK総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

今回 前回	横ばい	下落					計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	28 (84.8%)	5 (15.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	6 (8.1%)	50 (67.6%)	17 (23.0%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	74 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	2 (8.0%)	6 (24.0%)	14 (56.0%)	2 (8.0%)	1 (4.0%)	25 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (50.0%)	5 (41.7%)	1 (8.3%)	0 (0.0%)	12 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (75.0%)	4 (100.0%)
計	2	37	67	36	4	4	150

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	26 (17.3%)	1 (0.7%)
同じ(太枠部分)	98 (65.3%)	54 (36.0%)
マイナス方向	26 (17.3%)	95 (63.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

今回 前回	横ばい	下落					計
	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	
0%	0	0	0	0	0	0	0
0%超3%未満	0 (0.0%)	14 (77.8%)	4 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	5 (7.7%)	44 (67.7%)	15 (23.1%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	2 (8.3%)	5 (20.8%)	14 (58.3%)	2 (8.3%)	1 (4.2%)	24 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (37.5%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)	3 (100.0%)
計	0	21	56	33	4	4	118

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%)	1 (0.8%)
同じ(太枠部分)	76 (64.4%)	43 (36.4%)
マイナス方向	23 (19.5%)	74 (62.7%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

今回 前回	横ばい	下落					計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	14 (93.3%)	1 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (11.1%)	6 (66.7%)	2 (22.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (75.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
計	2	16	11	3	0	0	32

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	7 (21.9%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	22 (68.8%)	11 (34.4%)
マイナス方向	3 (9.4%)	21 (65.6%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内はその割合

地価LOOK総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

今回 前回	横ばい	下落					計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	28 (84.8%)	5 (15.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	6 (8.1%)	50 (67.6%)	17 (23.0%)	1 (1.4%)	0 (0.0%)	74 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	2 (8.0%)	6 (24.0%)	14 (56.0%)	2 (8.0%)	1 (4.0%)	25 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (50.0%)	5 (41.7%)	1 (8.3%)	0 (0.0%)	12 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (75.0%)	4 (100.0%)
計	2	37	67	36	4	4	150

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	26 (17.3%)	1 (0.7%)
同じ(太枠部分)	98 (65.3%)	54 (36.0%)
マイナス方向	26 (17.3%)	95 (63.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

今回 前回	横ばい	下落					計
	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	
0%	0	0	0	0	0	0	0
0%超3%未満	0 (0.0%)	13 (86.7%)	2 (13.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	2 (10.0%)	17 (85.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
12%以上	0	0	0	0	0	0	0
計	0	16	22	4	0	0	42

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	7 (16.7%)	1 (2.4%)
同じ(太枠部分)	32 (76.2%)	17 (40.5%)
マイナス方向	3 (7.1%)	24 (57.1%)
計	42 (100.0%)	42 (100.0%)

商業系地区

今回 前回	横ばい	下落					計
	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	
0%	2 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
0%超3%未満	0 (0.0%)	15 (83.3%)	3 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (100.0%)
3%以上6%未満	0 (0.0%)	4 (7.4%)	33 (61.1%)	16 (29.6%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	54 (100.0%)
6%以上9%未満	0 (0.0%)	1 (5.0%)	4 (20.0%)	12 (60.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	20 (100.0%)
9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (50.0%)	4 (40.0%)	1 (10.0%)	0 (0.0%)	10 (100.0%)
12%以上	0 (0.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (75.0%)	4 (100.0%)
計	2	21	45	32	4	4	108

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 (17.6%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	66 (61.1%)	37 (34.3%)
マイナス方向	23 (21.3%)	71 (65.7%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

※数字は地区数、()内はその割合

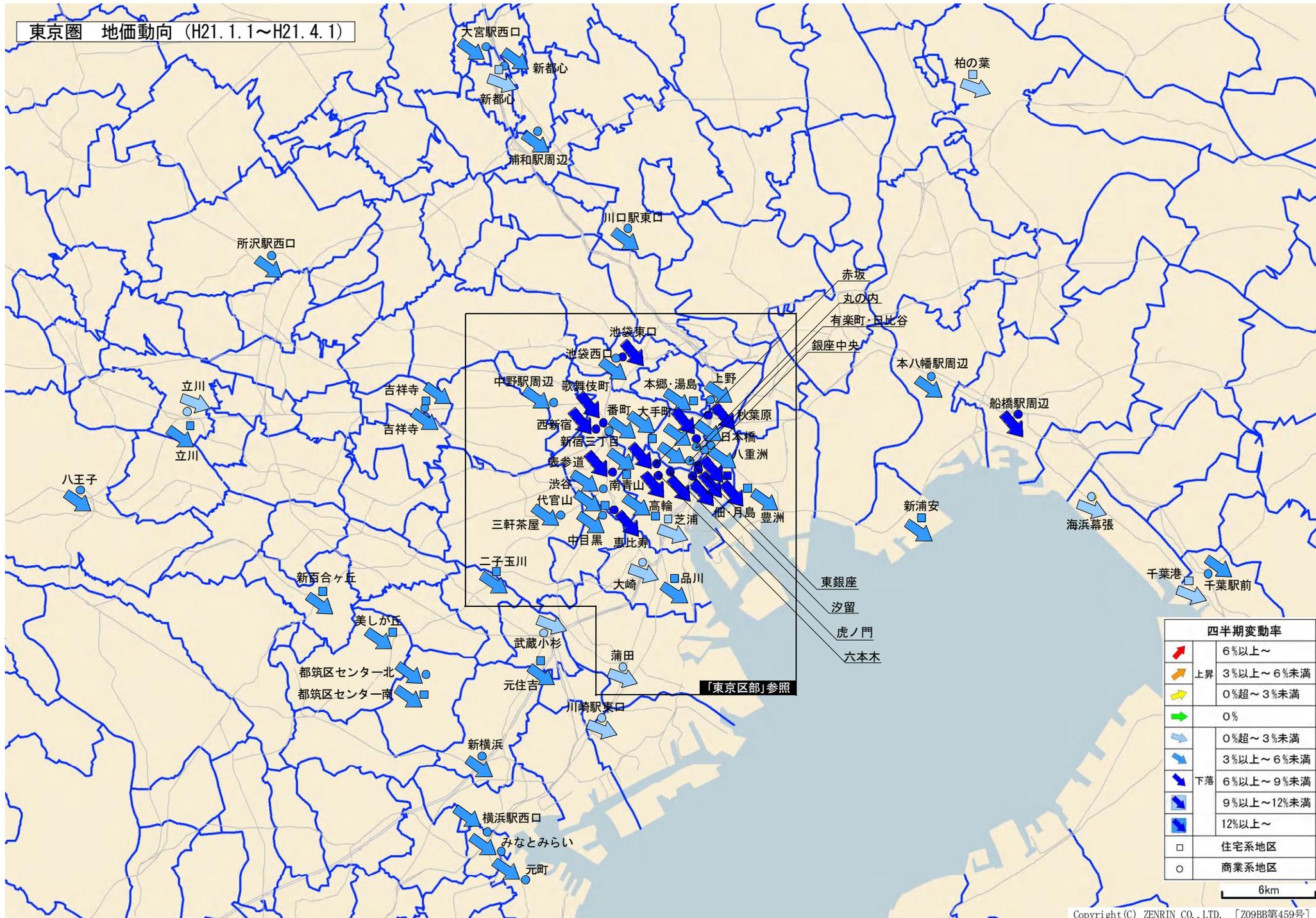
各期の地価LOOK総合評価(変動率)一覧

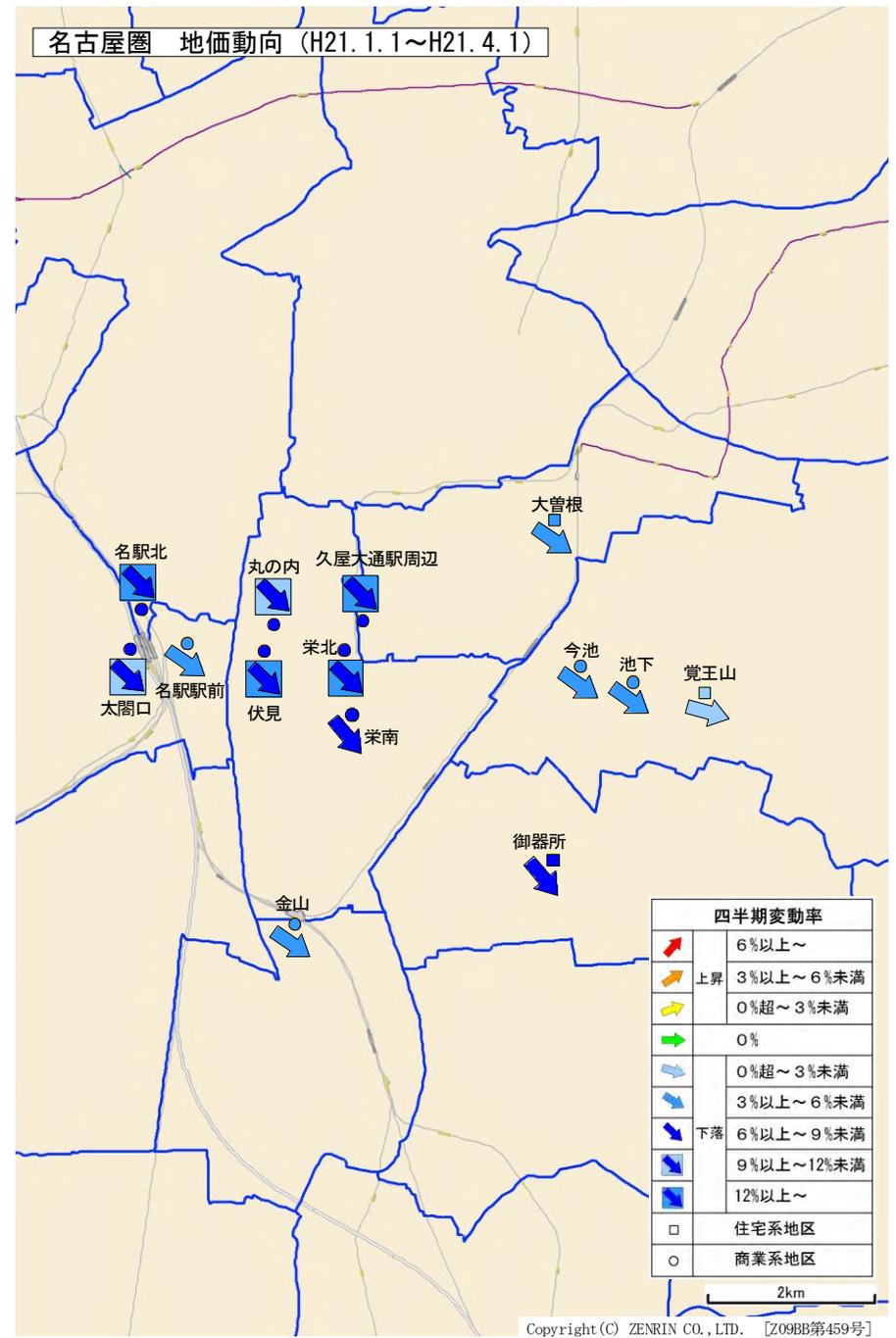
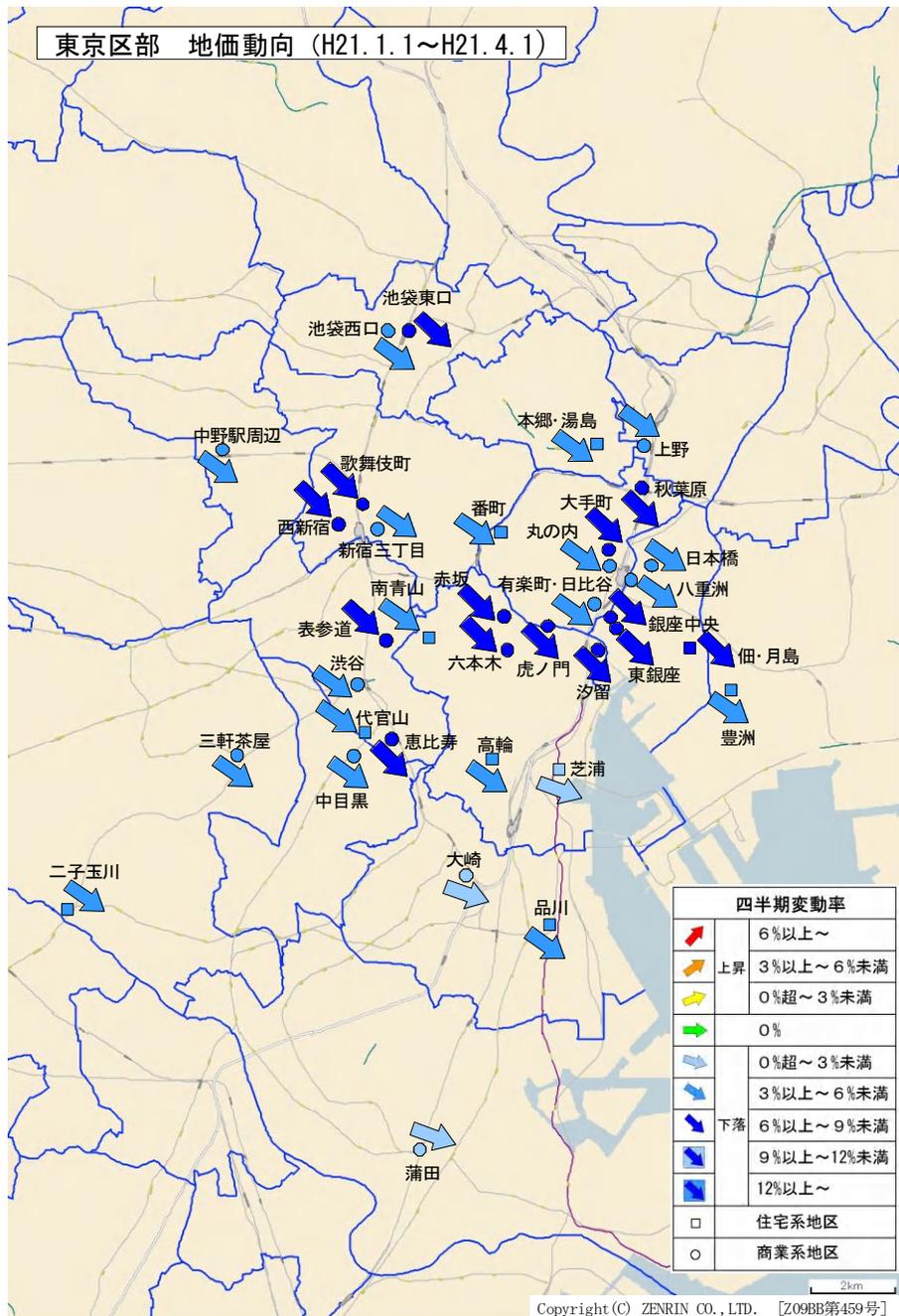
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮ノ森	➡	↘	↘	↘	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	—	↘	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	駅前通	➡	➡	↘	↘		区部	千代田区	商業	秋葉原	➡	↘	↘	↘
	札幌市	中央区	商業	大通公園	➡	➡	↘	↘		区部	中央区	住宅	佃・月島	➡	↘	↘	↘
	函館市		商業	函館本町	—	➡	↘	↘		区部	中央区	商業	銀座中央	—	↘	↘	↘
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	➡	↘	↘	↘		区部	中央区	商業	東銀座	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	➡	↘	↘	↘		区部	中央区	商業	八重洲	↘	↘	↘	↘
	仙台市	青葉区	商業	一番町	➡	↘	↘	↘		区部	中央区	商業	日本橋	—	↘	↘	↘
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	—	➡	↘	↘		区部	港区	住宅	南青山	—	↘	↘	↘
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	—	➡	↘	↘		区部	港区	住宅	高輪	↘	↘	↘	↘
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	➡	↘	↘	↘		区部	港区	住宅	芝浦	↘	↘	↘	↘
	さいたま市	中央区	商業	新都心	➡	↘	↘	↘		区部	港区	商業	六本木	➡	↘	↘	↘
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	➡	↘	↘	↘		区部	港区	商業	赤坂	—	↘	↘	↘
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	➡	↘	↘	↘		区部	港区	商業	虎ノ門	—	↘	↘	↘
	川口市		商業	川口駅東口	➡	↘	↘	↘		区部	港区	商業	汐留	➡	↘	↘	↘
	所沢市		商業	所沢駅西口	↘	↘	↘	↘		区部	新宿区	商業	西新宿	➡	↘	↘	↘
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	↘	↘	↘	↘		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	—	➡	↘	↘
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	↘	↘	↘	↘		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	—	➡	↘	↘
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	➡	↘	↘	↘		区部	渋谷区	住宅	代官山	—	↘	↘	↘
	浦安市		住宅	新浦安	↘	↘	↘	↘		区部	渋谷区	商業	渋谷	➡	↘	↘	↘
	市川市		商業	本八幡駅周辺	↘	↘	↘	↘		区部	渋谷区	商業	表参道	↘	➡	↘	↘
	船橋市		商業	船橋駅周辺	↘	↘	↘	↘	区部	渋谷区	商業	恵比寿	—	↘	↘	↘	
	柏市		住宅	柏の葉	—	➡	↘	↘	区部	豊島区	商業	池袋東口	↘	↘	↘	↘	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	—	↘	↘	↘	区部	豊島区	商業	池袋西口	—	↘	↘	↘	
	区部	千代田区	商業	丸の内	—	↘	↘	↘	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	—	↘	↘	↘	
	区部	千代田区	商業	大手町	↘	↘	↘	↘	区部	台東区	商業	上野	—	↘	↘	↘	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川					新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南				
	区部	品川区	商業	大崎	—				富山県	富山市		商業	西町・糸曲輪	—			
	区部	目黒区	商業	中目黒	—				石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺				
	区部	江東区	住宅	豊洲					静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺				
	区部	大田区	商業	蒲田	—					浜松市	中区	商業	浜松駅北	—			
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	—				愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前				
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	—					名古屋市	中村区	商業	太閤口	—			
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	—					名古屋市	西区	商業	名駅北				
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺						名古屋市	中区	商業	栄北				
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺						名古屋市	中区	商業	栄南	—			
	多摩	立川市	住宅	立川						名古屋市	中区	商業	丸の内	—			
	多摩	立川市	商業	立川						名古屋市	中区	商業	伏見				
	多摩	八王子市	商業	八王子						名古屋市	東区	住宅	大曽根				
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口						名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺				
	横浜市	西区	商業	みなとみらい						名古屋市	千種区	住宅	覚王山				
	横浜市	中区	商業	元町					名古屋市	千種区	商業	池下					
	横浜市	港北区	商業	新横浜					名古屋市	千種区	商業	今池					
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南					名古屋市	昭和区	住宅	御器所					
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北					名古屋市	熱田区	商業	金山					
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘					岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	—			
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口					滋賀県	大津市		商業	大津におの浜				
川崎市	中原区	住宅	元住吉					草津市			住宅	南草津駅周辺					
京都府	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉					京都市	下京区	商業	京都駅周辺					
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘					京都市	中京区	住宅	二条					
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	—				京都市	中京区	商業	河原町					

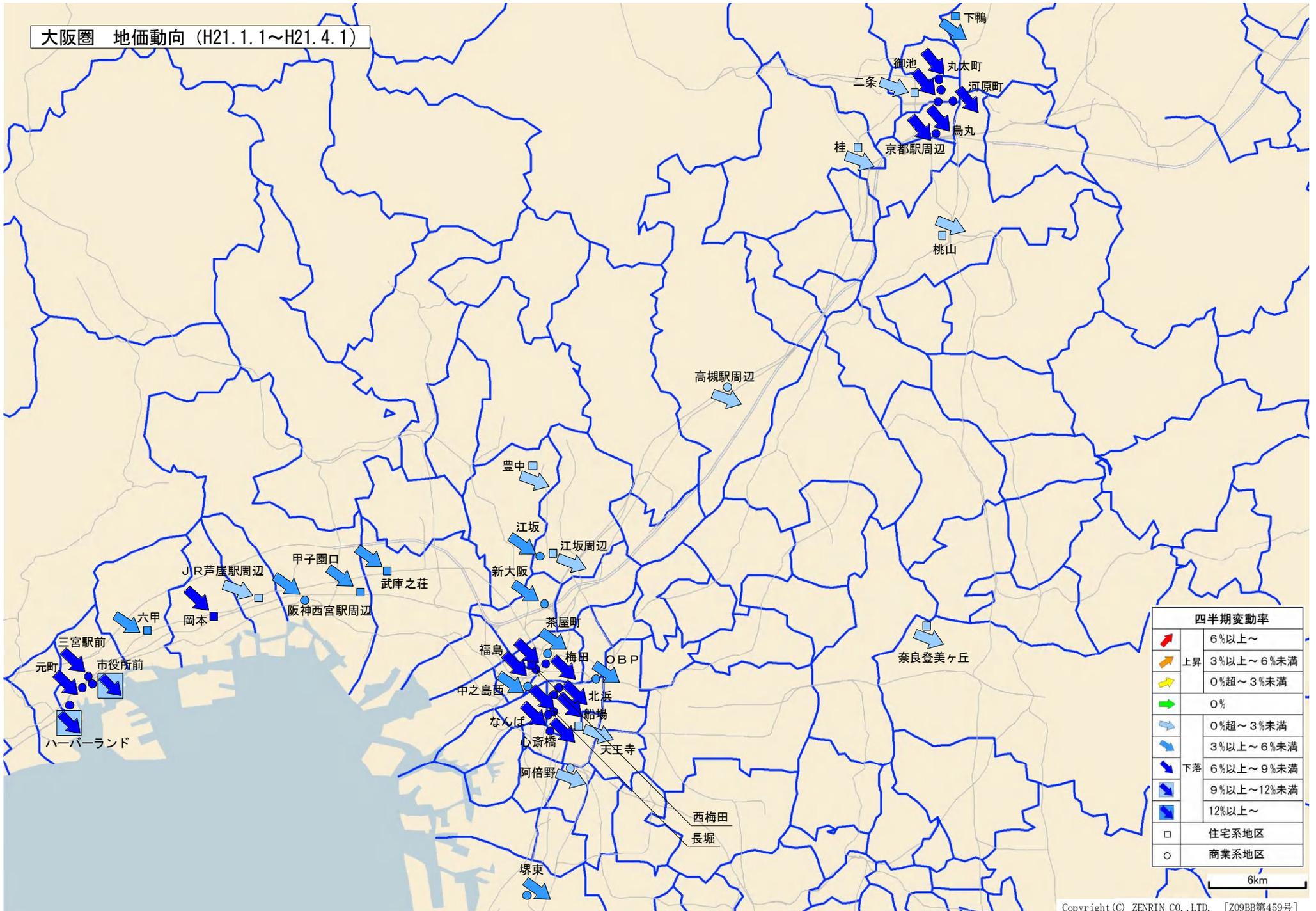
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H20.4/1～ H20.7/1 総合評価	H20.7/1～ H20.10/1 総合評価	H20.10/1～ H21.1/1 総合評価	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価			
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	↓	↓	↓	↓	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	→	↓	↓	↓			
	京都市	中京区	商業	御池	↓	↓	↓	↓		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	→	↓	↓	↓			
	京都市	中京区	商業	丸太町	↓	↓	↓	↓		神戸市	中央区	商業	元町	—	↓	↓	↓			
	京都市	左京区	住宅	下鴨	↓	↓	↓	↓		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	—	↓	↓	↓			
	京都市	西京区	住宅	桂	↓	↓	↓	↓		神戸市	灘区	住宅	六甲	—	↓	↓	↓			
	京都市	伏見区	住宅	桃山	—	↓	↓	↓		神戸市	東灘区	住宅	岡本	→	↓	↓	↓			
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	—	↓	↓	↓		奈良県	西宮市		住宅	甲子園口	→	↓	↓	↓		
	大阪市	北区	商業	西梅田	↑	↓	↓	↓			西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	→	↓	↓	↓		
	大阪市	北区	商業	茶屋町	↑	↓	↓	↓			芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	↓	↓	↓	↓		
	大阪市	北区	商業	中之島西	—	→	↓	↓			尼崎市		住宅	武庫之荘	—	↓	↓	↓		
	大阪市	中央区	商業	北浜	↓	↓	↓	↓			岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	→	↓	↓	↓	
	大阪市	中央区	商業	船場	→	↓	↓	↓				広島県	広島市	中区	住宅	白島	↑	→	↓	↓
	大阪市	中央区	商業	長堀	↑	↓	↓	↓					広島市	中区	商業	紙屋町	↑	↓	↓	↓
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	—	↓	↓	↓			広島市		南区	商業	広島駅南	↑	↓	↓	↓	
	大阪市	中央区	商業	なんば	↓	↓	↓	↓	香川県		高松市		商業	丸亀町周辺	—	→	↓	↓		
	大阪市	中央区	商業	O B P	→	↓	↓	↓			愛媛県	松山市		商業	一番町	→	→	↓	↓	
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	—	↓	↓	↓	福岡県	福岡市		中央区	住宅	大濠	↓	↓	↓	↓		
	大阪市	福島区	住宅	福島	→	↓	↓	↓		福岡市	中央区	商業	天神	↓	↓	↓	↓			
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	→	↓	↓	↓		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	—	↓	↓	↓			
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	—	↓	↓	↓		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	↓	↓	↓	↓			
	堺市	堺区	商業	堺東	—	↓	↓	↓	熊本県	熊本市		商業	下通周辺	—	↓	↓	↓			
	豊中市		住宅	豊中	→	→	↓	↓		鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	—	→	→	→		
	吹田市		住宅	江坂周辺	→	↓	↓	↓	沖縄県		那覇市		商業	県庁前	—	→	↓	↓		
	吹田市		商業	江坂	→	↓	↓	↓		那覇市		商業	那覇新都心	↑	→	↓	↓			
高槻市		商業	高槻駅周辺	—	↓	↓	↓													

東京圏 地価動向 (H21. 1. 1~H21. 4. 1)





大阪圏 地価動向 (H21.1.1~H21.4.1)



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

6km

地方圏 地価動向 (H21.1.1~H21.4.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	宮ノ森	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	・住宅地として人気があるが、昨年後半から需要が急減しており、取引価格は下落している。 ・マンション用地、賃貸マンション共に供給過剰であり、物件の選別が厳しいため、取引利回りは上昇している。 ・マンション分譲は大幅な需要減から低調であり、マンション分譲価格は下落している。 ・賃貸マンションは供給過剰であり、空室率の上昇から募集賃料の値下げが見られるためマンション賃料が下落している。 * 取引価格は下落し取引利回りは上昇のみであり、マンション分譲価格、賃料ともに下落しているため、地価動向は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											
					・分譲マンション業者は各社3月の決算をにらんで在庫処理に懸命になっている。大幅な値引き等にコストをかけられるかどうか、二極化の様相。処理に出遅れた会社は危機感を抱いていると思われる。(大手不動産業者) ・分譲マンションのモデルルーム来場者が今年になって増えている。住宅取得減税の効果ではないか。(不動産調査業者) ・ファンド系業者による一棟売り情報は昨年秋以降全く入ってこなくなった。今後は地価下落を受け、マンション・戸建共にこなれた価格で取引されると思われる。(投資運用業者) ・賃料収入に問題なく、借入金の借換が可能であれば売却する必要はないが、将来の下げ止まりが見極められない場合は難しい判断となる。(投資運用業者)											
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・札幌駅から大通間の駅前通は大型ビルの建て替えが進捗中であり街並みに変化しつつあるが、昨年後半からの金融収縮及び景気後退等に伴う不動産投資需要の急減速により取引価格は下落傾向である。 ・店舗賃料の値下げ圧力は駅前通周辺部から強まってきている。オフィス賃料は若干下落しつつあり、最近の取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は成約及び募集賃料、空室率の上昇等からも下落基調にある。既存ビルの賃料値下げ要求、事務所の規模縮小や撤退等からも下落傾向を有している。 ・札幌駅前通は店舗・事務所ビルが建ち並び人通りも多いが、店舗賃料は上昇には至っておらず、最近の景気後退に伴う消費の低迷も影響し、概ね横ばいで推移している。 * オフィス賃料で若干の下落傾向が見られる他、高度商業地取引物件数の減少、金融収縮及び景気後退等により、地価動向は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											
					・賃料の下落予想から希望利回りが高くなっており、駅前通沿いの物件の売却希望価格に対する購入希望価格が以前より下落している。(その他不動産業者) ・ランドマークとして特殊な要因が働く地域で底堅いが、基本は収益価格で投資効率(実需)を指標にせざるをえない。(その他不動産業者) ・売り物件はあるが成約していない状態が続いている。売主・買主両者の乖離が埋まっていない。(大手不動産業者) ・家賃値下げの相談が来ている。実体経済に影響が出ていると感じる。(地域建設業者) ・国内機関投資家の地方圏への投資スタンスは厳しい。地元での出口戦略を立てられない物件は購入できない。(投資運用会社)											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6%下落  3~6%下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> リーマンブラザーズの破綻以降、金融機関の不動産に対する融資が慎重になっており、資金調達が困難になる等によって、商業地に対する需要が急速に弱まり、取引価格は下落傾向にある。 派遣社員の減少・人員削減等で賃貸面積の縮小、賃料値下げが見られはじめ、賃料は下落傾向になっており、取引利回りも上昇傾向にある。 景気悪化で事務所の撤退や縮小が続き、新たな借り手の誘致や引き留めのため、オーナー側が賃料を値引きする動きが出てきており、オフィス賃料は下落傾向にある。 商業集積の核がJR「札幌」駅前に移行しており、大通公園地区の店舗賃料はその影響を受け下落傾向にある。 * 経済不況を反映し、不動産投資が減少し取引価格は下落基調であるため、地価動向は下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 売り物件が少なく動きのあまり無いエリア。所有法人の経営状況が悪化すれば、これから売物件が増える可能性がある。(大手不動産業者) 現状で取得するならば、築浅・高稼働率のオフィスビル若しくは商業ビルに限られるであろう。但し、金融機関から妥当な範囲の条件で資金調達が可能であることが条件。(投資運用業者) 大通公園地区と駅前通地区は以前は高度商業地としてのポテンシャルに差は無かったが、駅前通地区に発展要素が多く商業的色彩も強まり、現在では差が開いた。買い手の要求利回りは2%くらい違うのではないか。(大手不動産業者) 全国規模の企業から全国の支店一斉に賃料値下げを交渉されている。大通沿いのビルでも値下げ交渉に応じざるを得ない状況だ。(その他不動産業者) 											
北海道	函館市	商業	函館本町	 3~6%下落  0~3%下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 消費者の低額商品指向等によって中心商店街における売上は低下傾向にあり、設備投資意欲は全般的に消極的で、取引価格は下落している。 投資家は、中心市街地空洞化による空室率の上昇等について警戒感を強めており、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス需要は比較的堅調であるが、空室の成約には長期間を要しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗需要は駐車場を確保し得る物件が中心であり、中心市街地における店舗需要は低水準で、店舗賃料は下落傾向にある。 * 今期においてオフィスビル・店舗の賃料及び取引価格共に下落しており、買手不在の状況であるため、地価動向は下落傾向にある。			
				ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
				<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルについては事業所撤退の増加、新規出店の減少から現状の収入を維持することが困難になってきている。(その他不動産業者) 今年に入って事務所ビル、ホテルの売値が下落しており、やや投売りに近い状態である。(その他不動産業者) 相場が形成されていない。売ろうと思ったら買い手が買う値段で売れるしかない。底が見えていないと思う。(大手不動産業者) 5月に閉鎖が予定されている地区内の大型店舗と、民事再生中の老舗百貨店の動向は、本町地区の今後を左右すると思う。(その他不動産業者) 												

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	・ 主な大手分譲マンション業者が用地取得を見送っており、殆ど取引が成立しないため実態の把握は難しいが、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ マンション賃料はやや下落しているが、投資物件の価格の下落が大きいため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 中心部の高層分譲マンションをはじめ在庫が多く、分譲価格の値引きが広く行なわれており、分譲価格は下落傾向にある。 ・ 賃貸マンションの供給は極めて少ないが、中心部等における賃貸マンションの在庫が未だ解消されておらず、マンション賃料は下落傾向にある。 * マンションエリアとして最も人気のある地区であるが、分譲マンション用地需要が減退し、賃料も下落基調であるため、地価動向は若干下落している。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 年度末までは分譲マンションの在庫処分が最優先であるが、4月からは厳選の上で新規用地の取得も検討する方向である。分譲マンションの在庫処分が進まず新規取得へ進めないマンションデベロッパーが出てくると考えられることから、今後は上位数社程度間の競合になると考える。〔大手不動産業者〕 ・ 法人契約の賃貸マンション市場は転勤に伴う繁忙期であるが、市内では、解約が多い一方で、新規契約の件数が例年に比較して少ない。景気の低迷により、東京への社員シフト（仙台拠点の減員、仙台からの撤退等）が進んでいることが考えられる。〔賃貸仲介業者〕 ・ 資材価格の高騰等により上昇した建築コストは、まだ下がりきったとはいえない状況である。マンションの分譲単価が下落基調にあるため、採算ラインを勘案すると、土地価格には更に下落圧力が生じてくる。〔大手建設業者〕									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ピーク時に取得した高額なファンド物件の転売の出口がまだ見出せない状況が続いており、そのうえ立地の劣る準オフィス街では転売物件や開発凍結地の物件について早期換金目的の損切り処分も散見される等、取引価格は下落傾向にある。 オフィスビルが供給過剰の中、駅前地区の新築オフィスビルの募集賃料は下落傾向にあり、又取引価格もファンド物件の転売が困難な状況下で下落状況にある。リスクプレミアム分を上乗せした投資利回りも多く取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は緩やかな下落傾向にある。新築ビルの空室率が昨年の6月以来10ヶ月続けて50%に近い水準となったため平均空室率が本年3月末時点で14.22%と悪化し昨年の9月以降12%～14%台の厳しい水準となっている。 駅前に大型店舗が開店し既存大型商業施設とともに集客力が強まったため、駅前地区の空き店舗は少なくテナント需要は底固いが、郊外の2つのアウトレットモールの開業による影響もみられ、賃料は高止まりからやや下落傾向に移っている。 * テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は値引きを含めた調整局面に入っており、今後予想される賃料の下落とともに地価動向は前期に比べ下落が弱まりつつも依然として下落傾向にある。 				
					 9～12% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 新築オフィスビルの稼働状況は引き続き悪く、竣工後も低稼働率で推移するビルも散見される。一方で、空室消化が進んでいるビルもあり、誘致戦略の巧拙による収益格差が広がりつつある。〔賃貸仲介業者〕 年度末を前に移転を検討する企業が増加している。総じてコスト削減や面積縮小を目的とする計画が多いものの、来期以降に具体化し、テナント移転が活発になることも考えられる。〔賃貸仲介業者〕 オフィスビルでは、テナントサイドからの賃料減額要請は増加している。本社からの全国一斉指示の他、平均空室率の上昇による域内の賃料水準の下落を見越したものもある。低稼働新築・築浅ビルでは、年度末に向けて賃料単価を引き下げても、稼働率を上昇させることへの要求が前期以上に強まっている。〔不動産管理業者〕 転売型のビジネスモデルが崩壊した状況下、地元仙台に本社を置く一般企業への投資案件の持込が急増している。売主サイドの提示はグロス利回りで6～7%であるが、買い手サイドの目標はNET利回りで最低8%、それも安定的収益が前提であり、条件が合わない。また、地元企業であるほど地域特性を熟知しているため、立地は厳しく評価する。〔その他不動産業者〕 													

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  9~12% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県外資本により取得された物件が売却見込物件となっており、大幅な減額とはなっていないものの、取得価額を下回る価格での取引が見られ、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・ 実体経済の悪化によりオフィス、店舗とも賃料は下落傾向であり、他方取引価格は下落しているため、取引利回りは上昇している。 ・ 根強い出店需要はあるものの、売上減による賃料負担力が低下しており、店舗賃料は下落傾向にある。 ・ 新規オフィスビルの供給が継続しており、誘致競争が厳しく、オフィス賃料は穏やかに下落している。 * 県外資本により取得された物件が売却見込物件となっており、例外的に商店街通りで割安感を訴求できる価格での取引が見られるが、大型の事務所ビル等には動きがなく、地価動向は下落傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業店舗でも売上(業績)の低迷から支払賃料の減額を打診される事例が増加している。解約(閉店)も増加している。アーケード街のオーナーサイドも、これまでの待ちの姿勢から、1年のフリーレント+内装費負担で有名飲食店舗を誘致するといった戦略的な動きを示す事例も散見されている。〔賃貸仲介業者〕 ・ 商業施設についてはテナントの与信力と収益の安定性が投資判断上の重要ポイントである。理由は20年の定期借家契約であってもテナントが破綻した場合は白紙となるためである。その条件を満たした場合での期待利回りは、NETで7%以上が1つの目安となる。〔売買仲介業者〕 ・ 既存収益ビルを保有しているオーナー(投資家)も収益性の悪化から、支出を抑制するようになっている。競争力向上のためのリニューアルの提案も、これまでは前向きに検討することが多かったが、現在は却下されることも多い。〔不動産管理業者〕 											
群馬県	高崎市	商業	高崎駅周辺	 0~3% 下落  0~3% (下落)	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ ヤマダ電機「LABI1高崎」の集客力がオープン当時に比べやや減少したことや急激な景気の後退により商業地域に対する需給動向の悪化に改善の兆しは見えない。このため、店舗や事業所用地などの実需は極めて少なく、取引価格は引き続きやや下落傾向にある。 ・ 地価は下落傾向が続いているが、賃料も下落していることから取引利回りは概ね横ばいである。 ・ オフィス需要は高崎駅東口、西口とも総じて横ばいと見受けられるが、空室率の改善には至っていない。また、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 顧客の郊外店への流出による収益力の低下から店舗需要が減退し、空室率が高まっているため、店舗賃料は総じて下落傾向にあり、景気の悪化を反映して空室率の改善には困難な状況が続いている。 * 今期も取引は停滞し、駅西口方面で取引が見られたものの事情含みの売買で、需給動向に回復の兆しはない。このため、地価動向は引き続き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"> ・ オフィスのテナント移転は増加している。このテナントの移転にはリストラ等による後ろ向きの移転だけでなく、新規需要や前橋からの流入(継続的な動き)など前向きな移転も見られる。(賃貸仲介業者) ・ 目抜き通り以外の店舗の空室は増加傾向にある。この空室の増加は移転や撤退によるものであるが、最近では撤退が増加しており、特に11月以降この動きが加速している。店舗の賃料は空室増加に伴い弱含んでいる。ただし、昨今の景気悪化の影響から店舗賃料を下げてみてもすぐに空室が消化されることはない。(その他不動産業者) ・ 駅周辺で開発されていたマンションは売主の倒産により、今期にバルクで売られアウトレットマンションとして市場に供給されている。この低価格なマンションの影響により、その他のマンション価格が下落傾向にある。(その他不動産業者) 												

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気減速の中、TXつくば駅に近い住宅地も含め商業地の市場性は高く、需要(居宅中心)が多く供給が少ないため希少性を有し、これまで中心商業地周辺の取引価格は横ばい傾向で推移してきたが、景気減速、SCイースの影響もあり取引価格はやや下落傾向にある。 ・ 調査地点を中心に中心商業地では、本社機能を有する銀行・準本社・中枢管理機能を持つ企業の進出、建物の賃貸借指向もあり収益性は高く、取引利回りは横ばい傾向にある。しかし、周辺地域はオフィスを中心に需要の低下及び地価下落傾向で取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 中心地区及び周辺に金融機関の本店、準本店の進出、店舗テナント進出が目立った低下がないものの、景気減速による周辺地域のオフィス需要の停滞に伴うオフィス賃料の下落が見られ、今後影響が予想される。 ・ 中心地区は商業立地性が高く、つくば駅前再整備計画もあり、店舗賃料は横ばいであるが、景気減速、SCイース等中心商業施設の多極化もあり先行き不透明である。 * TXつくば駅を中心に発展途上の中心商業地でありホテル進出、隣接して金融機関の進出・本社機能移転もあるが、景気減速の中供給が少ないため、これまで地価動向は横ばい傾向で推移してきた。しかし景気減速、競合するSCイース等の影響もあり地価動向はやや下落傾向で推移している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 十分な駐車場や高水準のスペックを有するオフィスビルの賃料は、当該地区において希少性が高いため、概ね横ばいで推移している。これらオフィスビルについては引き合いもある程度あり、空室が出てテナント誘致に時間を要さないが、既に空室が長期化しているビルについては、テナント付けが苦戦している。(その他不動産業者) ・ オフィスの空室はテナント企業の撤退、コスト削減移転などの影響により増加基調にある。テナント移転に関しては製薬企業等が当該地区からつくば郊外、土浦などへ移転するケースが目立つ。このようなコスト削減移転の引き合いは多く、解約予告も増えている。(賃貸仲介業者) ・ 店舗の空室は、つくば駅周辺で出店していたテナントが前期にOPENした大型商業施設「イースつくば」「LALAガーデンつくば」に移転するなど、多少増加している。つくば駅周辺では店舗の空室が長期化(年単位)している物件が存在するが、一度大きな空室が発生すると空室消化に時間を要する。(その他不動産業者) 									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 基本的な需要は認められるが、不動産投資ファンド、個人投資家の需要はほぼなくなり、更に景気は悪化しており、取引価格は下落している。 賃料は横ばいであるが、取引価格は下落し、取引利回りは上昇している。 環境的にも良好な立地であるが、マンション分譲価格は下落し始めている。 賃貸マンションの供給はそれほど多くないが需要は強いいため、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 取引価格及びマンション分譲価格は下落しており、取引件数は極端に少なくなっているため、地価動向は下落している。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションは年明け以降引き合いが増加しており、マンションの購入時期と考える方が増えている。マンション購入希望者の増加は季節的要因もあるが、住宅ローン減税や低金利の影響も大きいと思われる。(売買仲介業者) 中古マンションの取引価格は駅10分圏で築浅物件であれば、概ね横ばいで推移している。他方、築年数が経過している物件については取引価格が下落傾向にあるが、優良物件に対するニーズの高まり、築年数に対する割安感がないこと等を要因に成約には至りにくい。現在中古マンションは「勝ち組」「負け組」の二極化が進行している。(売買仲介業者) 駅近では分譲マンションを賃貸している物件が散見されるが、これら物件の空室が増加している。これまで企業の社宅として賃貸されるケースが多かったが、景気悪化の影響により企業がコスト削減を図るなか、社宅需要が減少している。(売買仲介業者) 												
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 先行き不透明感が強まるなかでも新規事業に対する発展期待性と稀少性から潜在需要は認められるが、官有地が大部分を占め民有地も大規模地が多いため取引は殆ど把握できず、取引価格は下落で推移している。 賃料は下落基調にあるものの、新都心駅至近の土地需要も落ち込んでおり、取引利回りは上昇傾向にある。 事務所需要は大規模物件の進出がある大宮駅周辺に流れており、強い需要が認められず、オフィス賃料は下落傾向にある。 昼間・夜間を通して顧客の通行量が少なく、強い店舗需要が認められず、店舗賃料は下落傾向にある。 * 取引はなく、各賃料も下落で推移しているため、地価動向は下落と認められる。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 元來取引されるような土地がない地区であるため、土地取引価格は不明であるが、大宮に比べ商業性が低いことを考えると、地価の下落率は大宮より大きくなると思われる。(売買仲介業者) オフィスの新規需要は前期同様、引き合い自体も少ない状況が継続している。このため、前期で見られた空室はほとんど消化されていない。オフィスの新規需要が見出せない中、高水準のスペックを有するビルにおいても空室保有期間の長期化が懸念される。(賃貸仲介業者) 当該地区におけるオフィス需要は減退しており、新規需要が見られても都市機能の集積、交通利便性に優れる大宮に流れる傾向にある。(賃貸仲介業者) 												

【 凡例 】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 県内企業の業況は大幅に悪化し、買手は資金調達が難しく取引価格は下落傾向にある。 ・ オフィス、店舗の賃料も下げているが、それ以上に投資物件の取引価格が下がっているため取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 事務所需要の強かった大宮駅の西口も景気悪化の影響を受け空室となった事務所がなかなか埋まらず、オフィス賃料は下落している。 ・ 大宮駅西口の店舗賃料は強気で推移していたが景気が悪化し、新規需要者が少なく、空室率が上昇する中、店舗賃料は下落している。 * 不動産市況は悪く、不動産投資ファンド、不動産業者の資金調達が難しい。又、個人投資家も買控え傾向にあり、地価動向は下落している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 収益不動産の取引はほとんど見られない。買い手としては新興ファンド（不動産バブルの影響を受けていない新興ファンド）、不動産賃貸を営む地主が挙げられるが、表面利回りが最低10%程度までならないと動かない。表面利回りが12%程度あれば買い需要は顕在化するだろう。不動産価格は10億円（小型物件）まで、それ以上の額は厳しくなる。（売買仲介業者） ・ オフィスの新規需要は小規模オフィスに対する需要が若干見られる程度で、大規模オフィスに対する移転需要は、前期同様引き合い自体がほとんどない状況が継続している。なお、小規模オフィス（20坪程度）の需要は新興企業等によるため、低額賃料、小規模オフィススペース等のテナントニーズを満たす大宮東口エリアでの需要となる。（賃貸仲介業者） ・ 大宮はブルーカラーの方が多く、製造業の急速な業績悪化、リストラの進行などの影響により、賃金、雇用面等に対し将来的に危機感をもっている方が目立つ。このことも、不動産取引が停滞している要因の一つになっている。（売買仲介業者）									
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 再開発事業が予定されるなど発展期待性はあるものの、世界的な金融不安等による急激な景気の後退により需給動向は大幅に悪化しているため、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ オフィス店舗賃料はやや下落、取引価格はそれ以上に下落しているため、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・ フロア規模が小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れ、空室率もやや上昇傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 人通りの多い通り沿いの低層階では需要は根強いものの、景気・商況の悪化により、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 駅前再整備が着実に進展しつつあり潜在需要はあるものの、景気の急減速をうけて、取引価格は下落、各賃料も下落傾向で推移しているため、地価動向は下落傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 収益不動産の買い手は個人投資家（地主）が挙げられる。不動産価格は5～6億円程度で表面利回り8%以上が要求される。不動産価格が10億円以上の物件は買い手不在の状況にある。（売買仲介業者） ・ 県庁通りの1階店舗については空室が見られないが、裏通りや上層階では空室が目立っており、上層階がほとんど空いているビルも見受けられる。（売買仲介業者） ・ オフィスビルでは小規模スペース（15坪程度）を使用するテナント企業の撤退に伴う空室が若干見られる程度で、オフィス市況に大きな変化は見られない。（賃貸仲介業者）									

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引は少ない。景気の悪化から取引価格は下落傾向にある。買主優位の状況。 取引価格は下落傾向。賃料はほぼ横ばいのため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 オフィス賃料は概ね同水準であり、ほぼ横ばいで推移している。供給が少なく、空室も少ない状況。 店舗賃料も需要が底堅くほぼ横ばいである。 * 景気の低迷をうけて、地価動向は下落傾向にある。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 以前は商業地をマンション用地としてデベロッパー等が仕入れていたが、現在はマンションの在庫処分を優先する業者が大半であるため、これまでのようなマンション用地としての土地の仕入れは見られない。(売買仲介業者) 当該地区の商店街は活気があり、今期も店舗の空室はほとんど見られない。周辺には大規模商業施設である「アリオ」が存するが、商店街と上手く共存している。前期に業態転換によりOPENした「THE PRICE」も好調を維持しているようである。(売買仲介業者) オフィス賃料、空室は概ね横ばいで推移している。集客型、地域密着型のテナントが多いため、景気減退局面においてもオフィス市況への影響は限定的となっている。(賃貸仲介業者) 									
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 3～6% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 所沢市内の商業地の中で最も集客力があるが、一般的要因の影響から取引価格は下落傾向で推移している。 投資用不動産の需要は見られず、賃料も下落傾向にあるが、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 駅周辺の店舗、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 旧来の店舗賃料はほぼ横ばいで、新規賃料は下落傾向で推移している。 * 経済情勢の悪化や隣接市町村に存する商業施設の影響を受け、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 収益不動産の取引で高額な物件に対する動きは見られない。動きが若干見られるのは郊外に立地する5～6千万円程度のアパートぐらいである。(売買仲介業者) 当該地区の店舗はFC店が多くテナントの入れ替えが激しいが、空室はあまり見られない。ただ、昨今の景気悪化により店舗の売上は厳しく、テナントの賃料負担力が低下している。このため、店舗賃料は弱含んで推移している。(売買仲介業者) 高額な賃料を設定しているオフィスビルでは空室が長期化している。当該地区のオフィス市場規模、立地ポテンシャルを踏まえると、テナントの撤退はあっても新規需要は見込みづらい。需給バランスを勘案すると空室が長期化している物件については、今後も厳しい状況が続くと思われる。(売買仲介業者) 									

【凡例】

- ※総合評価
-  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	△	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンション用地の取引がほとんど見られない等、取引価格は引き続き下落傾向にある。 分譲マンションの供給が多い地区であり、取引価格が下落となっているため、取引利回りは上昇傾向にある。 景気悪化を反映してモデルルーム来場者は極めて少なく、マンション分譲価格も下落している。アウトレットでの在庫調整中と見られる。 京葉線沿線では、旧公団公社のマンションや分譲マンションの供給が多く、さらに駅周辺での賃貸マンションの供給過剰からマンション賃料は概ね横ばい弱含みで推移している。 * 賃料は弱含み横ばいで推移しており、取引価格が下落となっているため、地価動向はやや下落傾向にある。
					3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 当該地区は周辺エリア(沿線上の駅周辺)に比べ、商業性が低く利便性に劣る。このため、相対的にマンション需要が劣後にならざるを得ない。新築マンションの価格は在庫増加に加え、マンション需要の停滞による需給両面の影響から下落傾向にある。(売買仲介業者) 新築マンションの在庫処分の影響からマンション価格が下落する中、中古マンションの価格もやや下落傾向にある。ただ、新築マンションの価格下落に比べ、中古マンションは売主の事情もあり価格調整が緩やかであることから、新築マンションに対する割安感が薄れている。このため、中古マンションの流動性が低下している。(売買仲介業者) マンションの需要面については新築マンションの価格に割安感が出てきていることから、引き合い自体は増加している。ただ、千葉市はブルーカラーの方が多いため、製造業の急速な業績悪化、リストラの進行を背景に、雇用、所得面など将来的に危機感をもっている方が目立つ。このため成約には慎重な姿勢を示す方が多い。(売買仲介業者)
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気の一段の悪化により、商業地需要が減少しており、取引価格は下落している。 取引価格が下落しているが、賃料も低水準で推移していることから、取引利回りは概ね横ばいにある。 オフィス需要に回復が見られず、空室率は改善していない。成約賃料の下落に伴い継続賃料に値下げ圧力がみられ、オフィス賃料は弱含み下落傾向にある。 1階店舗の賃貸は比較的早く成約するが、2階以上及び地階はやや遅くなる傾向にある。店舗賃料は弱含みで推移している。 * 景気は先行き不透明であり、金融機関の不動産融資環境も積極的でないため不動産投資需要は持続的に縮小しており、地価は下落傾向にある。
					3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ファンドからの売り物件(事務所、店舗ビル)が出てきているが、物件価格をディスカウントしても実体経済が急速に悪化している現段階では買い手を探すのが難しい。また、物件の利回りが高くてもオフィス、店舗の需要が弱含んだ状態で先行きも不透明では、収益安定性の観点から取引は成立しにくい。(売買仲介業者) 店舗は景気減退による影響が大きく、経営状態が悪化している店舗が散見される。特に飲食店が厳しい状況にある。店舗賃料は下落傾向にあり、1階店舗でも適正な賃料が取れない店舗も見受けられる。(売買仲介業者) オフィスビルでは人員削減による館内縮小、コスト削減移転等の影響により空室が増加基調にある。オフィスの空室が増加する中、新規需要は見られず、テナント移転も地区内(周辺エリアも含む)における低額物件への小規模な移転(30~50坪)が主体となっている。(賃貸仲介業者)

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実需による取引は増えつつあるが、投資ファンドの撤退等が見られ、取引価格も下落基調で推移した。 ・ 取引価格・賃料水準の下落基調が継続しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 地区外からの引き合いが減少する中で、地区内のオフィス移転は縮小移転が中心で、東京への集約・統合傾向と相俟ってオフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 飲食店舗の供給過剰感は依然強く、景気の低迷もあって店舗の売上減少に伴い店舗賃料も下落傾向である。 * 不動産業者による用地取得も回復しつつあるが、オフィス需要は軟調で、地価動向は若干の下落傾向を継続した。
					0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビルでは、20～30坪程度の床面積を使用する企業の撤退が前期に引き続き見られる。他方、オフィス需要として地区外からのコスト削減移転による需要が見られる。(賃貸仲介業者) ・ オフィスビルの空室消化により募集対象からはずれるビルが見られるなど、オフィスの稼働率が向上しているビルも散見される。(賃貸仲介業者) ・ 飲食などの店舗は景気悪化の影響から、撤退の動きが出始めている。中には出店して1年も経たず撤退するテナントも見られる。(賃貸仲介業者) 									
千葉県	浦安市	住宅	新浦安	3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地については、資源価格下落による建築費の価格調整が期待されるものの、エンドユーザーのマンション需要の減退、金融機関の融資姿勢の厳格化による不動産業者の資金調達難により、マンション用地の需要が低迷していることから、取引価格が下落している。 ・ 投資用不動産の取引利回りについては、上昇傾向にある。 ・ マンション分譲価格については、単価は概ね横ばいであるが、総額を抑えた物件が増加している。 ・ 賃貸需要は比較的安定しており、賃料単価、総額とも目立った変動は見られず、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * マンション賃料は概ね横ばいで推移しているが、エンドユーザーのマンション需要、デベロッパーのマンション開発需要が低迷しているため、地価動向は下落傾向にある。 	
				3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地取引は減少しており、売り物件もなかなか出てこない。2～3年前の地価上昇を体感し売り急ぐ必要がない方は、現状の不動産市況では不動産を売りに出さない。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの価格はやや下落傾向で、高額物件は買い手不在の様相を呈している。ただ、地ぐらいの良いエリアの物件に対する需要は底堅く、マンションの価格次第で需要は顕在化する状況にある。(売買仲介業者) ・ 中古マンションに対する引き合いに変化は見られないが、顧客の慎重な姿勢を反映し、成約までの期間が長期化する傾向にある。(売買仲介業者) 										

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	▽	▽	・ 歴史的株安および年度末という季節要因の影響はあったが、期首と期末を比較すれば供給量はおおむね横ばいで推移している。一方で、需要者の取得意欲が低調であることに変化はなく、取引価格の下落傾向が継続している。 ・ 投資用不動産や開発素地に対する金融機関の貸出姿勢に変化がみられず、資金調達面でのリスクが反映されて取引利回りは緩やかに上昇している。 ・ オフィス需要は引き続き低調であり、オフィス賃料は緩やかな下落調整が継続している。店舗賃料は適当な水準で横ばいで推移している。 ・ マンション分譲価格は下落している。賃貸マンション需給は年度末という季節要因を考慮しても、借換需要が減退してきており、マンション賃料もやや下落傾向に転じている。 * 季節要因を除けば需要者の慎重な態度に変化はみられず、地価動向の下落が継続している。			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					・ 1～2年前までは商業地をマンション用地としてデベロッパー等が仕入れていたが、マンション市況の悪化による影響からその動きは今期も見られない。(その他不動産業者) ・ 既に仕入れているマンション用地では、市況悪化によりマンションの事業計画の見直しあるいは計画の中止に追い込まれている物件も散見される。また、これら用地は売却するにしても買い手がつかない状態が継続している。(その他不動産業者) ・ 駅近で目抜き通りにおける事務所、店舗の空室は目立っておらず大きな変化は見られない。テナントは集客型、地域密着型のテナントが多いため、景気悪化の影響が限定的となっている。(売買仲介業者)												
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 6～9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・ 金融の引き締めによる資金調達難により、商業用地の需要は低迷しており取引価格の下落が続いている。 ・ 取引価格の下落ペースに比べ、賃料の下落度合いが少ないため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィスの新規需要は減少し、テナントの撤退から空室率が上昇傾向にあることからオフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 売上の減少から更新時を迎えたテナントが撤退し、募集から成約に至る期間がやや長期化するなど需要に陰りがみられ店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 金融機関の新規融資の引き締めによる資金調達難から不動産業者等の投資需要は収縮し、地価動向は下落傾向にある。			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					・ 収益不動産(小型物件)の取引は今期見られないが、潜在的な需要はある。優良物件で表面利回りが10%以上、不動産価格が個人で3億円、法人で5億円までの物件であれば需要は顕在化するだろう。不動産価格がそれ以上の物件は都内の物件が対象になると考えられる。(売買仲介業者) ・ 既存物件でファンド(J-REIT等)が保有する物件もあるが、現状ではファンドによる不動産売買の動きは見られない。ファンドの動きは1年前までである。(売買仲介業者) ・ オフィスビルではテナント企業のリストラ等による館内縮小や撤退による空室が見られる。オーナーサイドは入居優先にシフトしつつあり、オフィス賃料は弱含みで推移している。(賃貸仲介業者)												

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	・都心への交通利便性に優れる等により希少性を有するため、大規模マンションの開発需要は依然として根強いが、日本経済の減速の影響を受け始め、取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格が下落気味で、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・地域は継続的な分譲のため、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・地域は継続的な分譲のため、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 日本経済の減速により、地域内のマンション需要にも若干の翳りが見えてきている。地価動向は若干の下落傾向が継続した。
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・土地取引は減少しており、今期は取引がストップしている状態にある。土地価格は下落しているが、買い手がつかない。実体経済の急速な悪化から、半年前に比べ需要が顕在化しにくくなっている。(売買仲介業者) ・新築マンションの売れ行きは落ちており、それに伴い在庫が増加している。ただ、他の地区に比べ新築マンションの供給が限定されること、ブランド力のあるマンションが多いこと等から、販売価格は概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・築浅の中古マンションが市場に出つつあるが、新築に比べ価格の乖離がさほどないため割安感は乏しい。(売買仲介業者)									
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	▽	▽	・経済の低迷、企業収益の悪化、資金調達の困難化等を背景に、取引価格の下落傾向が続いている。 ・不動産投資に対するリスクの高まりを反映して、取引利回りの上昇傾向が続いている。 ・全般的なマンション価格下落の影響を受け、当地区におけるマンションの分譲価格も下落傾向にある。 ・高級マンションに対する需要は弱含んでおり、マンション賃料は下落傾向にある。 * 分譲マンション市場の低調が続いており、マンション敷地としての需要も低位にあることから、地価動向は下落傾向が継続している。
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・当該地区の不動産取引はエリア外からの需要がないため、買い手は地区内の方がメインとなる。このため、買い換えに際しても今不動産を購入する必然性がなく、よほど割安で買い手のニーズに則した物件でなければ購入しようとはしない。また、売り手もすぐに売る必然性がなければ売り止めをする。このため、現状では売り手と買い手がお見合い状態となっている。(売買仲介業者) ・収益不動産を探している方は多いが、売り手と買い手の価格ギャップ、不動産市況が悪化している中で購入あるいは売却する必然性がないことなどを要因に、取引は低調な状態が続いている。(売買仲介業者) ・築浅の中古マンション価格は価格調整が進んでいるが、売り買いの必然性がない方が多い地区であるため、現状では需要が見えない状況にある。(売買仲介業者)									

【 凡例 】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	3～6% 下落 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・取引件数は少ないが、エリアの優位性から依然として取引価格は相対的に高水準にあるものの、賃料の弱含み等を受け下落している。 ・優良物件の取引利回りは依然として比較的低位にあるものの、昨今の市況低迷による影響から上昇している。 ・企業の移転、賃借面積縮小により空室率は上昇し、オフィス賃料は下落している。 ・オフィスワーカー向けの店舗が多いが、昨今の消費低迷の影響を受け、テナントの賃料負担力は減少し、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 昨今の景気減速や企業業績の悪化を受け、オフィス需要は低迷しており、地価動向は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"> ・国内トップグレードのビジネス街で国際的なブランド力のある丸の内・大手町は、テナントクレジット、本社機能の集積、投資家の認知度、インカムの安定性に優れる地区であるため、キャップレートはさほど変化していない。(信託銀行) ・オフィスビルではテナント企業のリストラ等による館内縮小やコスト削減移転による空室が見られる。また、新築ビルにおいても空室が顕在化しつつあるなど、一般的にオフィスビルの空室は増加基調にある。(賃貸仲介業者) ・オフィス賃料は実体経済の悪化により賃料負担能力の高い企業においてもオフィスの需要が弱含んでいる。このような状況下において、高額な賃料を設定しているオフィスビルの空室消化が厳しくなっている。(賃貸仲介業者) 												
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	6～9% 下落 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・取引は少ないが、高額物件の賃貸需要減少、利回りの上昇傾向から取引価格は下落傾向で推移している。 ・取引利回りは低位な水準を維持しているが、上昇傾向で推移している。 ・空室率はやや上昇傾向で、高額物件を中心とした賃貸需要減少の影響からオフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、これらの店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 稀少性を有する地区ではあるが、高額物件の賃貸需要減少、取引利回りの上昇傾向を受けて地価動向は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"> ・国内トップグレードのビジネス街で国際的なブランド力のある丸の内・大手町は、テナントクレジット、本社機能の集積、投資家の認知度、インカムの安定性に優れる地区であるため、キャップレートはさほど変化していない。(信託銀行) ・オフィスビルでは大型の空室が今年に入ってでてきており、空室が増加基調にある。テナント移転には合併や業務効率化に伴う本社機能の移転も見られる。(賃貸仲介業者) ・実体経済の悪化に伴う企業業績の悪化、先行き不透明感の影響からオフィスに対する引き合いが少なく、高水準のスペックを有するオフィスビルにおいても空室消化に時間を要している。(賃貸仲介業者) 												

【 凡例 】

※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優良物件に対する需要は根強いが取引は見られない。収益性の高い地域であるが、景気後退による先安感、信用収縮等による需給ギャップが大きく、取引価格は下落基調で推移している。 ・ 景況・金融情勢の更なる悪化、空室率の上昇、賃料の調整等により取引利回りはやや上昇基調で推移している。 ・ 空室率が上昇しており、新築募集物件の市場滞留期間が長期化するとともにオフィス賃料は下落基調となっている。 ・ 路面店舗の需要は堅調で低層階店舗賃料は弱含み横ばい傾向、高層階店舗は需給のミスマッチから店舗賃料は下落傾向で推移している。 * オフィス・店舗賃料が弱含みであること及び景気後退、金融収縮等から期待利回りが上昇していることから地価動向は依然下落傾向にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビルでは空室が増加しており、賃料負担に耐えられず地区外に移転する企業も見られる。オフィスの引き合いは少なく、空室が長期化しているビルが散見される。(賃貸仲介業者) ・ 実体経済の悪化により企業業績が落ち込む中、オフィス賃料の底値が確認できないことなどから、テナント企業はオフィス移転に関して様子見の姿勢を強めている。(賃貸仲介業者) ・ 今期竣工した商業ビルではテナントリーシングが苦戦しているビルも見られる。(賃貸仲介業者) 											
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件選定の厳格化、ファンド需要の後退、今後の需給動向を見定めるための様子見の状態等により、売り希望・買い希望価格のギャップが大きく成約に至らないケースが依然続いており、取引価格は下落を続けている。中央通り等の商業ビル用地の売り物件は多く、高めの水準を維持している。 ・ 物件の選別化が顕著となる中、信用収縮等の懸念が続いており、優良物件といえども取引利回りは上昇傾向にある。 ・ エリアにより差異があるが空室率はやや上昇傾向で推移する中、オフィス賃料は依然として下落傾向で推移している。 ・ 1階店舗はほぼ満室で稼働しているものの、上層階ではやや空室が見られる。店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 地価動向は下落傾向にあるものの、秋葉原地区内でのオフィスビル用地としては一等地であるので成約価格は依然として高水準であり、賃料あるいは利回りの変動ほど大きくは後退していない。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地区では数棟ファンドが所有しているビルがあるが、いずれも高値掴みしているため、出口が見えない状況にある。(賃貸仲介業者) ・ オフィスビルの空室は新築ビルの空室消化が進んでいる影響もあり、前期から概ね横ばいで推移している。ただし、オフィス賃料は実体経済の悪化による影響から弱含んで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 主要な通りに面する1階店舗では空室がほとんど見られないが、上層階では空室が増加している。中には店舗ビル1棟全てが空室のビルも見られる。(賃貸仲介業者) 											

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	6~9% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションの供給抑制、価格の下落傾向により、契約率は改善傾向にあるものの超高層住宅は依然として供給飽和状態にあり、大規模面地の需要も、リスクの増大・物件選定の厳格化・ファンド需要の減退等により後退しており、取引価格は下落している。建築費は高騰から下落に転じているが高止まり傾向で取引価格上昇には結びついていない。 マンション賃料の下落傾向、契約率の低迷及び空室率の高止まり傾向により、リスクが増大し、需要も後退しているため、取引利回りは依然として上昇・高止まり傾向にある。 超高層マンションの売れ残り在庫は依然として高水準で、在庫圧縮は進展しているものの中古分譲マンションの売り希望価格は下落傾向で推移しており、新築マンション分譲価格も下落傾向にある。 マンションは依然供給過多の状況にあり、隣接地区で大量供給された賃貸マンションの空室率も依然として高く、マンション賃料は下落傾向で推移している。 * 在庫増は改善されつつあるが分譲価格の下落傾向及び空室率の高止まり傾向が見られ、ハイリスクのため取引利回りは依然として上昇傾向にある。マンション賃料及び分譲価格は下落傾向で、かつ取引も様子見の状態にあるため、地価動向は依然として下落傾向にある。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションの引き合いは増加している。これは住宅ローン減税、値引きによる消費者マインドの向上が影響していると考えられる。(売買仲介業者) 中古マンションの価格は年明け1月に調整され、2月に入り割安感が出た物件について動き始めた。物件にもよるが分譲時の価格から5~10%程度下落している物件もある。(売買仲介業者) 取引される中古マンションは買い手目線まで価格調整された価格帯が主体で、高額な物件は前期同様動きが鈍く、その価格の下限は前期より切り下がっている。(売買仲介業者) 												
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	6~9% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 銀座地区(超)優良物件に対する需要は潜在的に根強いものがあるが、「リーマンショック」に始まった世界的金融危機の深刻化と我が国実態経済の悪化により、不動産市場は不全状態に陥り、取引価格は急速に下落している。 不動産業(者)への金融引締めは強化されていて、期待利回りは半年前よりも上昇、取引利回りもリスクプレミアム分上昇している。 オフィス賃料は、昨年末以降空室率が大幅に上昇、賃料見直しの動きがみられ、今年に入り平均賃料も下落している。 目抜き通りでの店舗需要は高級ブランド店舗から廉価品店舗等へと様変わりの過程にあり、消費不振や株安による逆資産効果等から慎重姿勢が強まり、店舗賃料も下落傾向にある。 * 銀座一等地の(超)優良物件の地価は、世界的金融危機を背景に、外資の撤退や信用収縮の強化に国内景気の悪化等が重なり、昨今の取引価格や店舗賃料等にも下落傾向がはっきりと表れているため、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"> オフィスビルのテナント付けにおいては、賃料を下げた物件もあるが、引き合い自体が少ないことから全般的に苦戦している物件が多い。(賃貸仲介業者) オフィス賃料は実体経済の悪化による影響から弱含んでおり、下限賃料が切り下がっている。特に裏通りのオフィスビルの賃料は厳しくなっている。(賃貸仲介業者) 中央通沿いの店舗の空室に変化は見られないが、裏通りでは空室が増加、引き合いも減少している。(賃貸仲介業者) 												

【凡例】

※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	東銀座	 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引は少なく、賃料は下落傾向、利回りの上昇傾向を受けて取引価格は下落傾向にある。 買手市場のマーケットを受けて、取引利回りは上昇傾向で推移してきている。 賃貸需要の減少に伴い、オフィスの空室率は上昇傾向、賃料は下落傾向で推移してきている。 賃貸需要の減少、テナント側の家賃負担力の減少を受けて、店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * 取得需要の減退を受けて、買手市場となっており、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向も相まって地価動向は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"> 小型（10億円未満の物件）の収益物件ではあるが、決算対策等による売り物件がファンドや法人から放出されており、その物件数は増加している。ただ、瞬間風速的な意味合いが強い。ファンドからの売り物件は一巡した感がある。（売買仲介業者） オフィスビルの引き合いは少なく、解約予告が増加している。高水準のスペックを有するビルは稼働率を維持しているが、その他のビルは募集しても厳しい状態にある。（賃貸仲介業者） 店舗の空室は特に裏通りで増加しており、解約予告も多く見られる。実体経済の悪化から店舗の出店意欲は減退しており、1階店舗であっても空室が増加している。（賃貸仲介業者） 											
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 主要幹線道路沿いの大規模なビル売買価格やJ-REIT投資法人の複合不動産取引等からみると取引価格は依然下落傾向で推移している。 成約事例は少ないものの、取引利回りは若干上昇傾向にある。 高額賃料ビルに対する需要の減退が顕著になり、当期もAクラスオフィスの新規賃料は景気の落ち込み等を背景に依然僅かながら下落している。 物販店舗より賃料負担力に劣る飲食店舗需要への比重が高くなってきていることから、店舗賃料は下落に転じている。 * 継続している信用収縮による資金調達難や先行き不透明感から市場は依然買い手不在の状況にある。幹線道路沿いの複合不動産取引動向、Aクラスビル賃料の軟調、上昇気味と推定されるキャップレートの動向を勘案すると地価動向は下落傾向にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルでは分室の解約、集約に伴う移転により、空室が増加基調にある。オフィスの引き合いは少なく、新築ビルにおいても空室消化が厳しい状況にある。（賃貸仲介業者） オフィス賃料に大きな変化は見られないが、今後、オフィスの空室増加に伴い、オフィス賃料の下落圧力が強まっていくものと思われる。（賃貸仲介業者） 店舗は空きがそれほど多くなく、空室、賃料ともに前期から変化が見られない。外堀通り沿いのビルで店舗の大型解約が出たが、後継テナントは既に決まっている。（賃貸仲介業者） 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・景気の急速な悪化、資金調達面の厳しき等の影響から、不動産市場の悪化も鮮明になり、利回りの上昇傾向に伴い、取引価格は下落傾向にある。 ・不動産融資の抑制、買手市場への転化に伴う物件の選別化、不動産への投資需要の減退等により、取引利回りは上昇傾向にある。 ・企業収益の大幅な減少、テナントの移転・オフィスの縮小を背景に空室率が上昇傾向で推移する中、オフィス賃料も下落傾向で推移している。 ・立地条件に恵まれた低層階店舗に対する需要は根強いものの、経済情勢の悪化に伴う消費低迷、賃料負担力の低下を反映して、店舗賃料は下落基調に転じている。 * 賃貸市場は需要の低迷状態にあり、また不動産市況の悪化を受けて取引価格は下落、取引利回りは上昇傾向にあり、地価動向は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													
					・小型(10億円未満の物件)の収益物件ではあるが、決算対策等による売り物件がファンドや法人から放出されており、その物件数は増加している。ただ、瞬間風速的な意味合いが強い。ファンドからの売り物件は一巡した感がある。(売買仲介業者) ・売り物件(小型収益物件)の価格はかなり調整されており、表面利回りが10%程度の物件も散見される。投資マーケットは個人投資家の買い手市場となっており、利回り、資産価値が高く、不動産価格が5~10億円程度の物件の動きは出てきている。利回りは上値付近にあると思われる。(売買仲介業者) ・オフィスビルでは企業のリストラによる撤退、合併等により、空室がやや増加している。オフィスの引き合いは少なく、これまで募集が見られなかったビルにおいて募集が開始されるなど、オフィス需要は弱含んでいる。(賃貸仲介業者)													
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 3~6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	▽	・景気の悪化が続いていることから投資家・ディベロッパーの意思決定は慎重になっている。高級賃貸住宅に係る家賃の低下傾向が認められることなどから、取引価格は下落している。 ・将来の不動産価格・賃料の下落が懸念されること、景気回復時期の見通しを立てにくいことなどから、取引利回りは上昇している。 ・マンション価格は新古物件に係る転売希望価格の下落が認められる。しかし、南青山地区における分譲マンションの供給は少ない上、体力ある大手ディベロッパーが資産家・高額所得者層向けに販売するものが中心で、分譲価格の値崩れはなく、概ね横ばいで推移している。 ・外資系金融機関の業務縮小により需要者層の一角が崩れていることなどから、高級賃貸マンションの賃料は引き続き下落傾向にある。 * 取引価格や賃料は下落し、取引利回りは上昇していることから、地価動向は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													
					・土地取引においては、今年になって法人等から決算に向けた(キャッシュ確保)売却物件が出てきているが、売値は弱含んでいる。(売買仲介業者) ・投資対象不動産としては資産価値が見込める優良物件で、不動産価格が10億円未満、表面利回りは10%以上が要求される。ビル等の売り物件が増加しているが、出値と指値のギャップは大きい。体力のある法人は売り物件に対し無理なディスカウントはしない。(売買仲介業者) ・中古マンションはマンション価格に割安感(パブル分を調整した価格)がでている物件の取引が増加している。中古マンションの価格で6~8千万円の物件の取引が多いが、優良な物件であれば1億円~1.5億円程度の物件も動いている。(売買仲介業者)													

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 投資物件の取引は大きく減少しているが、成約している事例の取引価格については下落傾向で推移している。 住宅用投資物件に対する需要の減退、賃料の伸びが期待できないこと、換金売りなどが増加しており、取引利回りは上昇している。 マンション分譲価格は下落傾向にあり、高級分譲物件では販売戸数を絞っており、模様眺めをする動きが見られる。 マンション賃料は空室率の上昇を受けて若干下落傾向で推移している。 * 建築工事費は下落しているが、取引利回りが上昇しており、地価動向は下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 10-12月期の不動産取引は全般的に様子見傾向が強かったが、今期は季節的要因から個人や業者からの売り物件が増加、価格の調整(買い手目線まで調整)、消費者マインドの向上等が見られる。(売買仲介業者) 新築マンションの在庫価格は1～2割程度下落しており、この新築マンションの価格下落が中古マンション市場にも価格下落要因となって影響している。(売買仲介業者) 中古マンションの取引は前期の動きが悪かった反動もあるが、昨年秋からの価格調整により割安感が出ている物件については動きが出ている。他方、高額物件については動きが鈍い。(売買仲介業者) 											
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 芝浦地区周辺における取引価格は下落傾向が見られるが、当該地区のマンション価格は下げ止まりの兆候を示してきており、当該地区内には土地の取引は見られないものの土地価格は今後底入れを探るものと見られる。 不動産価格が下落傾向にあることから期待利回りは上昇している。また、取引利回りは価格が急落したことから大幅な上昇を示していたが、当地区では今期は前期と比較して空室率の低下が見られ利回りの上昇傾向が鈍化する予兆が見られる。 当該地区内には新規分譲はないものの最近分譲された超高層分譲住宅の中古の売出しが多く、この売出し価格は、前期は大幅な下落傾向を示していたが、今期はほぼ横ばいと底入れの兆しが見られる等、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 当地区内の超高層賃貸住宅の募集賃料は横ばいで推移しており、空室も前期は大幅に増加していたが、今期は改善が見られることからマンション賃料は下げ止まりの兆候が見られる。 * 当該地区では土地の取引はないが、中古マンションの売出し価格は、前期は大幅な下落を示していたが、今期は前期と比較してほぼ横ばいと下げ止まりの兆候が見られ、また、賃貸住宅の空室も前期は増加していたが、今期は減少しており、地価動向はやや下落傾向にあるものの底入れの兆候を示してきている。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションは年明け引き合いが急増、成約も増加している。これは中古マンションの価格に底値感があること、他エリアに比べ価格に割安感があること、住宅ローン減税への期待、消費者マインドの改善等が影響しているものと考えられる。(売買仲介業者) 中古マンションの価格は他エリアに比べ前期に価格調整が進んでいたため、当該地区の割安感が助長されている。このため、今期は消費者マインドの高まりもあり、需要が顕在化している。(売買仲介業者) 賃貸マンションの賃料は全般的に5～6%程度下落している。これは、新築賃貸マンションの賃料下落に加え、供給増により需給バランスが崩れていることが大きく影響している。(売買仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	6～9% 下落 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空室率の上昇及び賃料下落が大きく、物件取得に当たっての資金調達難などから需要者が減少しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 投資用不動産に対する需要が減退していることから、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料については、Aクラスビルの新規賃料についても下落傾向が明らかとなっており、既存ビル賃料の増額改定も困難になっている。 ・ 店舗賃料については、周辺開発が一段落し、開業効果も薄らぎつつあり横ばいから若干の下落傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料、建築工事費は下落傾向にある一方、取引利回りは上昇しており、地価動向は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"> ・ 不動産取引における売り物件の情報は昨年の秋に比べて少なくなっている。また、取引においてはただ単に物件価格を安くしても買い手がつかない状況にある。(デベロッパー) ・ 赤坂、六本木のオフィス需要は外資、金融、大手新興IT系の企業によるものが多いが、これら企業は昨今の景気悪化の影響を大きく受けており、地区内でのオフィス需要は見出しにくい。また、地区外からのオフィス新規需要もテナントニーズにより限定されることから、オフィス需要は前期に引き続き弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) ・ リーマンショック以降、飲食系テナントの経営状態は厳しさが継続しており、店舗の空室は増加基調にある。実体経済の悪化による影響は大きく、新規需要を見出せない状況が続いている。こうした状況下において新築ビルでテナントが未入居の物件も見られる。(賃貸仲介業者) 														
東京都	区部	港区	商業	赤坂	6～9% 下落 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資家や開発業者の資金調達は依然として非常に厳しく、取引件数は激減しており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ オフィス需要の悪化に伴い、価格下落や空室率上昇に対するリスクを反映し、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ オフィス需要は衰退傾向が顕著であり、空室率も上昇傾向を強めており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 赤坂駅周辺の再開発効果もほぼ終焉し、店舗賃料は若干の下落傾向に推移している。 * 金融危機の影響等により、投資家や開発業者の資金調達は非常に厳しく、地価動向は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"> ・ 不動産取引における売り物件の情報は昨年の秋に比べて少なくなっている。また、取引においてはただ単に物件価格を安くしても買い手がつかない状況にある。(デベロッパー) ・ 当該地区のオフィスの空室は、一般的に新築のオフィスビルが苦戦している中、六本木地区に比べオフィスの新規供給が多い影響を受け、オフィスの空室が増加している。当該地区のオフィス賃料はこのオフィスの需給バランスの影響もあり、六本木地区に比べオフィス賃料の下落率が大きくなっている。(デベロッパー) ・ 飲食店舗の経営状況が厳しいなか、店舗に対する引き合いは少なく、上層階では店舗の空室が目立っている。1階店舗でも厳しい状況が継続しており、店舗賃料は弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) 														

【 凡例 】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・サブプライム問題に端を発する資金調達難から不動産投資の意欲も低下しており、取引価格は下落傾向にある。 ・代替競争関係にあるエリアに所在するビルと比較すると立地条件に優れているが、サブプライム問題以降の信用収縮による資金調達の困難化等から事務所ビルの取引は停滞気味で、取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は景気低迷の色合いが強まるなか、需要が減少傾向にあり、賃料は下落基調にある。 ・店舗賃貸市場に大きな動きはみられないが、店舗賃料は弱含みの横ばい傾向にある。 * 金融機関の厳しい融資姿勢に加えて、实体经济の低迷から賃貸需要の低迷が認められ、オフィスの賃料も下落基調にあることから、地価は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													
					・当該地区におけるオフィスビルのテナントは本社機能を置く企業あるいは官公庁関連の企業が多く、景気動向に左右されにくいことなどから、前期に引き続きオフィス稼働率は比較的安定している。(賃貸仲介業者) ・オフィスのテナント動向としては、目立った解約もなく前期から大きな変化は見られない。これはテナント企業の特性とともによりオフィス賃料が元来他地区に比べ低く設定されていることも影響していると思われる。(賃貸仲介業者) ・1階店舗の空室はほとんど見られず、空室、賃料ともに変化が見られない。(賃貸仲介業者)													
東京都	区部	港区	商業	汐留	6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・超高層ビルが建ち並び、大規模開発の可能な敷地が残っていない。 ・代替競争関係にあるエリアに所在するビルと比較すると、いずれのビルも品等が高く、立地条件も優れているが、サブプライム問題に端を発する資金調達の困難化及び不動産マーケットの冷え込み等を背景に事務所ビルの取引は停滞気味で、取引価格は下落傾向及び取引利回りは上昇傾向にある。 ・需要の牽引役であった外資系金融機関等のオフィス拡張の需要が鈍化するなど、大規模ビルに対するテナント需要は冷え込んでいる。今期に入って引き合いの程度はさらに弱く、空室部分の待機期間の長期化、フリーレント期間の設定等借り手優位な情勢に転じている。大型ビルで募集賃料の見直しの動きが出てきており、オフィス賃料は大きく下落している。 ・店舗賃貸市場に大きな動きはみられないが、店舗賃料は下落傾向にある。 * ランドマーク性のある大規模ビルへの投資意欲は続いているものの、資金調達の困難化及び不動産マーケットの冷え込み等に伴い取引は停滞気味で、取引価格、オフィス賃料等は下落傾向、取引利回りは上昇傾向となっており、地価動向は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													
					・当該地区では高水準のスペックを有するビルが多く、テナントも本社機能を置く企業が多いこと等から、テナントの動きが少ない。このためオフィスの空室は全般的に前期から横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・オフィス賃料は賃料調整によりテナントを決める物件も見られるなど、全般的に賃料が弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) ・店舗の経営状態は依然厳しく、店舗の撤退は見られても後継テナントがつかない状況で、新規需要も見出せにくい。(賃貸仲介業者)													

【凡例】

- | | | | |
|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| ※総合評価 : 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) | |

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年秋のリーマン破綻ショック以降、超高層ビル入居の外資系企業の撤退、大手中堅企業の規模縮小により空室が目立つ中、新宿新都心Aクラスビルに対する融資も少なからず影響を受け、取引価格は下落基調にある。 ・ 金融環境激変による急激な引き締めと空室率の上昇に伴い賃料は下落、取引利回りは上昇している。 ・ 西新宿は立地のステータスを求める企業からの人気が高くオフィスの拡張需要が旺盛であったが、増床要望もなくなり原材料の高騰・金融危機に伴う景気悪化からコスト削減・事業所の統合の影響を受けオフィス賃料は下落基調が明確である。 ・ 地下鉄新路線の開通効果で来街者の増加と店舗の収益向上が期待されたが、金融危機に伴う景気悪化から消費不況、伊勢丹、高島屋の売上高減少、实体经济の低迷とコスト削減の影響により、ビル屋上の広告塔の撤去がみられる等、店舗賃料は下落傾向にある。 * 外資企業の撤退と国内企業の不振がある新宿新都心のAクラスビル街でも、オフィス賃料は下落基調であり取引価格も下落基調にあるため、地価動向は下落基調で推移している。 				
					3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産取引は現在ほとんど見られず、ピーク時の半値以下の価格で売りをかけても、取引が成立しない状況にある。(売買仲介業者) ・ オフィスビルの下層における店舗の空室は増加している。店舗賃料のミスマッチもあり、空室が長期に渡っているビルも見られる。これらビルではオフィスワーカー向けの店舗が主体となるが、引き合い自体が少なく、店舗賃料は弱含んでいる。(賃貸仲介業者) ・ オフィスビルではオーナーとテナント側が想定するオフィス賃料水準の乖離が大きく(2割程度)、このオフィス賃料のミスマッチを要因にテナントの流動性が低くなっている。(売買仲介業者) 													
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区中心部の優良物件等には比較的底堅い需要が認められるが、不動産投資環境、資金調達環境の悪化から、取引件数は総じて減少している。一部に高額取引等が見られるが、取引価格においては総じて下落傾向にある。 ・ 不動産投資に係る先行不透明感、資金調達環境の悪化の影響等からのリスクプレミアムを反映して、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 新宿三丁目駅周辺では店舗ビル建替え、店舗改装等が実施され、新宿通り沿い等の地区中心部ではアパレル店ほかの比較的根強い店舗需要が認められる。地区内周辺部等では店舗ビル建設の着工延期が見られる等、やや弱含み状況も認められる。総じて、店舗賃料は概ね横ばいにある。 ・ 地区内周辺部の新築オフィスビルにおいては需要減退から高い空室率、新規募集賃料の引き下げ等の賃料下落基調にある。総じて、オフィス賃料は弱含みの下落傾向にある。 * 不動産市況が低調推移し引き続き、取引価格、オフィス賃料が弱含みの下落基調、店舗賃料は概ね横ばいながら、取引利回りは上昇基調にあり、地価動向は下落傾向が継続している。 				
					3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地区での不動産取引においては、買い手として商売を営む富裕層が小型物件の取得に動いている。彼らは金融機関に全面的に頼ることなく、自己資金を中心に購入している。(売買仲介業者) ・ オフィスの空室状況は前期と比較してやや改善されている。これはこれまで高額なオフィス賃料を払っていたテナントの移転ニーズの受け皿として、当該地区のオフィスビルが機能していることが要因となる。(賃貸仲介業者) ・ 当該地区は商業区域が狭く店舗が限定されることもあり、空室があまり見られない。店舗に対する引き合いは多く、空きがでて空室消化は早い。このため店舗賃料は落ちることなく推移している。(賃貸仲介業者) 													

【 凡例 】

- | | | | |
|-------------------|----------------|----------------|-----------------|
| ※総合評価 : 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) | | | |

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落	▽	△	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 需要も供給も少ない。売り手は応じていないが、買い手の意向は下落基調であり、取引価格は下落している。 成約賃料に下落傾向が見られ、取引利回りはやや上昇傾向にある。 店舗賃料は、既存賃料は下がっていないものの、テナント募集の張り紙のあるビルが多く、新規成約賃料はやや下落傾向にある。 オフィス賃料については、同地区は店舗中心の地域でオフィスは少ない。オフィスの継続賃料に特段の変動は見られず横ばい状況である。 * 取引は顕在化していないが、地価動向は下落傾向が続いていると見られる。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 当該地区における不動産取引は地元不動産業者が買い手の主体となるが、現在は不動産業者に対する新規の融資が少なく、個人も当該地区の物件に手を出さないため、物件が塩漬けになっている可能性が高い。(売買仲介業者) オフィスの空室はやや増加傾向にある。オフィス賃料は新宿3丁目や西新宿など周辺エリアにおけるオフィス賃料の下落に引きずられた結果、当該地区においてもオフィス賃料の下落が見られる。(賃貸仲介業者) 店舗ビルでは景気悪化の影響により、店舗の撤退等による居抜き物件が増加している。(賃貸仲介業者) 											
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 低層及び中高層住宅地の取引価格は下落している。特に中高層用地は収益性の低下及び金融の収縮に伴う投資採算の不安定が大きく取引価格の下落は顕著と判定される。 土地価格の下落(将来予測を含む)及び投資採算の不安定により、取引利回りは上昇傾向にある。 中古タワーマンションの取引価格は若干の下落傾向を継続しており、買い控え及び階層、面積、開口部の方位等の個別条件により苦戦を強いられる物件も見受けられる。 マンション賃料は下落している。空室率、募集期間の延長および賃料の値下げの案件の増加が見受けられる。 * 土地取引価格、マンション分譲価格ともに下落傾向が継続し、マンションの賃料も弱含みであり取引利回りはやや上昇傾向にあるため、地価動向は下落傾向が継続している。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 1年半前には大通り沿いでは2,000万円/坪前後で取引されていた事業用不動産が、現在は800万円/坪で指値される状況にある。この価格水準は平成13年14年頃の価格である。(売買仲介業者) ピーク時には800～900万円/坪をつけた高級住宅地が、現在は350～400万円/坪前後で取引されているが、まだ底を打ったとは言えず、あと1割程度価格調整が入ると考えている。(売買仲介業者) 高額な賃料設定がなされていた物件では賃料の下落傾向と空室の増加が見られている。(売買仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・サブプライム・ローン問題を契機に不動産への投資資金が急速に縮小し、不動産ファンドや不動産事業における資金調達環境が大幅に悪化した結果、不動産投資市場は大きな調整局面に入っている。渋谷駅周辺の複合高度商業地の取引件数も大幅に減少しており、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・取引利回りの的確な把握は、成約件数が少ないことから難しくなっているが、オフィス等の賃料が下落傾向に転じ、また景気回復の見通しを立てにくい市場動向を反映して、取引利回りはリスクプレミアム分上昇傾向で推移している。 ・オフィス賃料は、平均空室率の増加、成約期間の長期化等を反映して下落傾向にある。 ・店舗賃料は、賃料負担能力のある業種に限られること及び成約期間の長期化を反映して下落傾向に転じている。 * 各賃料は、下落傾向にあり、取引価格も下落傾向にあるため、地価は引き続き下落している。
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・収益不動産(小型収益物件)の取引では2~3年前にネット利回りが5~6%の物件が、現在ではネット利回りが7~8%程度なければ買い手が見つからない状況にある。また、対象となる物件は築浅物件が選別される。物件の買い手は個人富裕層であり、不動産価格が2~3億円程度のものを取得している。(売買仲介業者) ・当該地区におけるオフィスのテナントは景気に左右されやすいIT関連のベンチャー企業が多く、これら企業の業績悪化に伴うオフィス移転、館内縮小、倒産などの影響により、オフィスの空室が増加している。また、大型オフィスビルにおいてまとまった解約予告がでているビルも見られる。(賃貸仲介業者) ・店舗の空室は増加しており、リーシングが苦戦している物件も散見される。テナント企業の出店意欲は弱っており、引き合い自体も少ない。(賃貸仲介業者)									
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 6~9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	▽	・潜在的な店舗需要は認められるが、取引価格は下落傾向にある。 ・優良物件についても不動産市場動向を反映し、取引利回りは上昇傾向にある。 ・表参道背後地での供給が見られるが、成約には至らないことが多くオフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・路面店での需要が認められるが、借手優位の市場となっており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 優良物件に対する取引利回りも上昇傾向にあり、地価動向は下落傾向にある。
					 3~6% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・不動産取引においては法人の動きが止まったままであるが、個人が手を出せる範囲の投資物件については昨年末と比較してやや動きが見られる。(売買仲介業者) ・当該地区におけるオフィス賃料は周辺エリアに比べ全般的に高く設定されている。このため、高額な賃料負担に耐えられず地区外に移転する企業も見られる。(賃貸仲介業者) ・店舗の空室は目抜き通りに面していれば見られないが、裏通りでは空室が増加している。テナント企業の物件を選別する目は厳しく、現状の店舗の空室状況を踏まえると店舗賃料を下げざるを得ない状況になりつつある。(賃貸仲介業者)									

【凡例】

- ※総合評価 : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・ 日本経済が一層後退するなか、デベロッパーや不動産投資ファンド等の需要が大きく落ち込んでおり、その結果、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 景気の先行き不透明感や不動産投資市場の縮小、オフィス賃料の下落等を背景とした投資用物件の需要後退を受けて、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・ 景気の悪化により賃貸需要が後退し、空室率が上昇傾向にあることを受けて、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 恵比寿駅周辺の希少性の高い商業エリアについては、依然、飲食店等を中心とした店舗の出店需要が底堅く、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * オフィス賃料の下落、取引利回りの上昇傾向が一層強まっており、地価動向は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											
					・ 不動産業者が高値で仕入れていた物件が現在売りに出されているが、売り手と買い手の価格ギャップから取引はまとまりそうにない。今後競売に掛けられる物件も出てくると思われる。(売買仲介業者) ・ オフィスの市況は全般的に良くないが、飲食・物販などの店舗については出店ニーズが根強く、需要は底堅い。(売買仲介業者) ・ 高額なオフィス賃料を設定しているビルでは賃料のミスマッチ等により新規需要が見出せない中、空室が長期化しているビルが見られる。他方、賃料水準の低いビルでは空室に大きな変化は見られず、低い空室率を維持している。(賃貸仲介業者)											
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 6～9% 下落  9～12% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・ 不動産取引の需給はともに停滞し、特に需要が極端に減少していることから、取引価格は下降傾向で推移している。 ・ 投資用不動産の価格は下落しているが、賃料もやや下降傾向にあるため、取引利回りは横ばいである。 ・ 景気動向の低迷に伴いオフィス需要が弱まっていることから、オフィス賃料にも若干の下降傾向が見え始めている。 ・ 景気悪化の影響から需要に足踏みが見られ、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 三越跡地にヤマダ電機追加出店による地域活性化の期待性もあるが、現在はまだ不動産取引市場の動きは弱く、賃料の下降傾向も見えているため、地価動向は当分の間下落傾向で推移するものと予測する。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ 収益不動産の取引では地価のピーク時に表面利回りが6～7%で取引されていた物件が、現在は表面利回りが8～9%前後を要求されている。(売買仲介業者) ・ オフィスの空室は今期も新宿など他エリアからコスト削減に伴う移転需要が引き続き見られるなど、オフィスの空室率は依然低い水準にある。ただし、今年に入りテナントの解約予告が増えており、今後は空室率の上昇が危惧される。(賃貸仲介業者) ・ 店舗の空室は1階であれば前期から変化が見られない。他方、上層階では解約が増加する中、店舗の引き合いはなく店舗賃料は弱含んでいる。(賃貸仲介業者)											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・景気悪化に伴い前期から引き続き不動産取引市場は低迷しており、需要が少ないことから、取引価格は下落傾向にある。 ・投資用不動産の供給は多少あるものの、需要は激減しているため、投資用不動産の価格は急落している。しかし、賃料もやや下降傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばいである。 ・景気動向の低迷に伴い需要が弱く、最近になってオフィス賃料も若干の下降傾向が見られる。 ・店舗賃料については、複合商業施設「エチカ池袋」が開業し、高い店舗賃料も見込まれるが、西口全体では横ばい傾向にある。 * 「エチカ池袋」がオープンし商業地域としてはより高度化する期待性はあるが、経済情勢悪化の影響により不動産市場は沈下しており、地価動向は当分の間下落傾向で推移するものと予測する。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・新興の不動産業者が開発用地として仕入れた（ホテルの開発を予定）土地が売りに出されているが、当初の売り希望価格20億円から現在は8億円程度での売り出しへと値下げが進んでいるなど、一部では投売り状態の物件も見られる。（売買仲介業者） ・オフィスの空室は池袋東口に比べロケーションが劣ることもあり、池袋東口よりも空室が増加している。当該地区のオフィス需要は弱含んでおり、一度空室が発生すると池袋東口以上に後継テナントを決めづらい。（賃貸仲介業者） ・店舗の空室は駅周辺であれば見られないが、少し離れると空きが多くなる。特に上層階は厳しく空室は増加している。エリアとしては景気悪化の影響から、歓楽街がかなり厳しくなっている。（賃貸仲介業者）
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・景気悪化によるマンション用地の需要の減少が継続しており、取引価格は前期に引き続いて下落した。 ・積極的な取引は殆どなく、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・景気悪化による需要の減少が継続しており、成約率はやや持ち直しているものの、マンション分譲価格は下落している。 ・マンション賃料は一部に弱い動きが見られるものの概ね横ばいで推移した。 * 賃料は概ね横ばいであるが、景気の悪化と先行き不安等により取引の実需が減少し、取引価格は下落した。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・文京区は住宅地に対する潜在的な需要が底堅いため、他地区に比べ地価の底入れは早いと思われる。（売買仲介業者） ・不動産業者（建売り）はリスク軽減、キャッシュ確保のため、土地のみを売却するケースが増加している。土地価格は昨年夏より20～25%程度下落しており、買い手の目線まで価格が調整されれば取引が成立する状態にある。（売買仲介業者） ・中古マンションの引き合いは増加しているが、取引は価格の先安感の影響から前期と比べ変化は見られず横ばいで推移している。市場は買い手市場で購入者の物件選別の厳格化により、物件の二極化傾向が強まっている。（売買仲介業者）

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 高度商業地への資金流入の抑制が続いており、取引価格は下落傾向で推移している。 積極的な取引は少なく、取引利回りは上昇傾向で推移している。 景気低迷の影響を受け、オフィス需要は軟調で、空室も目立ち、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 店舗需要は下層階では底堅いものの、景気低迷の影響を受け上層階においてはテナント付けに苦戦しており、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 賃料はやや下落傾向で推移しており、地価動向は下落傾向で推移している。		
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> 不動産の取引は法人の実需が主体で、値ごろ感のある物件に対する需要は潜在的にある。取引は時期を問わず優良な物件が出れば需要が顕在化する。(売買仲介業者) 目抜き通りにおけるオフィスビルの空室に変化は見られないが、裏通りに立地する小規模なビルで空室が増加している。オフィスの引き合いは低額賃料の物件が主体で、当該地区に固執するテナント企業は少ない。(賃貸仲介業者) 今期J-REITによるオフィスビルの物件取得が見られた。想定NOIに基づく利回りは4.7%で不動産価格が78億円となる。(賃貸仲介業者) 											
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 3～6% 下落	▽	□	▽	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 建築費の下落、住宅ローン減税等のプラス要因があるものの資金調達難は依然深刻であり、マンションの分譲価格や賃料も弱含みであることから取引価格は下落傾向で推移している。 長期国債の利回りは低下傾向で推移しているが、資金調達難、空室率の増加等によるリスク増大を反映してイールドスプレッドに拡大傾向が見られ、取引利回りは前期並みで推移している。 マンション分譲価格は個人所得の低迷、雇用情勢の悪化等を背景に依然として厳しいが、住宅ローン減税により契約率に改善の兆が見られ前期並みの水準で推移している。 マンション賃料は、空室率の増加と共にやや下落傾向が見えている。 * 空室率の増加と共にマンション賃料にも下落傾向が認められ、分譲価格も弱含みであることから地価動向は下落傾向で推移している。		
					 9～12% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> 湾岸エリアで見ると新築マンションの在庫はかなり積みあがっている。当該地区は湾岸エリア内でも交通利便性が相対的に劣後であるため、在庫調整の影響を受けやすくなる。(売買仲介業者) 中古マンションの取引は実需を主体に、中古マンションの価格帯に割安感が出ている物件から売れ始めている。バブルによる価格上昇分を除いた価格帯(概ね平成14～15年の分譲価格)まで調整すれば需要が顕在化する傾向にある。(売買仲介業者) 賃貸マンションは需給バランスの影響から賃料が下落基調にある。(売買仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	商業	大崎	 0~3% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	▽	▽	・賃料の下落と利回りの上昇により、取引価格は下落している。 ・賃料が下落しているが、元本価格も下落しており、安全志向の高まりもあって、利回りは小幅上昇している。 ・景気後退による企業の経費削減と新規投資抑制傾向にもかかわらず、供給は増加しており、オフィス賃料は下落している。 ・企業業績の悪化により、個人所得も減少傾向にあり、消費不振により店舗賃料は下落している。 * 在庫整理がほぼ一巡した模様で、景気は大底との観測も見られ、やや下落速度に減速傾向も見られるが、依然として地価動向は下落傾向にある。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・収益不動産(小型物件)は買い手が個人の場合、優良物件で不動産価格が5億円、表面利回りが10%程度の物件に対するニーズが増加傾向にある。他方、それ以外の物件は厳しく物件は選別される。(売買仲介業者) ・オフィスビルではテナント企業として大手メーカー系のテナントが多いこと、オフィス賃料が品川等に比べ割安であることなどから大型の動きは見られない。ただ、今期はテナント企業の分室の解約(小規模)等が若干見られたこともあり、オフィスの空室はやや増加している。(賃貸仲介業者) ・当該地区は住宅地にブランド力があるため、住宅需要においては一次取得者(年収500~1000万円)を中心に引き合いが多い。ただ、昨今の景気悪化の影響から雇用、所得に不安を抱いている方が多く、購入に慎重な姿勢を示す傾向は継続している。(売買仲介業者)									
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	▽	・資金調達環境は厳しい状況が続き、積極的な取引も見られず、不動産価格の更なる値下がり期待から買い控えも起きており、取引価格は下落傾向にある。 ・不動産市場の回復の兆しは未だ見えず、不動産投資のリスクプレミアムの上昇、賃料の下落、空室率の上昇等、取引利回りは引続き上昇傾向にある。 ・企業業績の悪化によるオフィスの縮小移転、テナントの引き抜き等により借主優位の状況が続いており、オフィス賃料の下落傾向は続いている。 ・店舗賃料については、経済の不透明感による消費の抑制等により、テナントの出店意欲は弱まっており、長期の空室が発生するなど店舗賃料は、下落傾向にある。 * オフィス・店舗・マンション賃料の下落、空室率の上昇、不動産取引の減少等、不動産需要は低迷しており、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・収益不動産の取引において売り手が売り出し価格を大幅に下げた物件については成約する状況にあり、次第にその価格水準が固まりつつある。この取引動向を勘案すると、今後地価は半年くらいで底を打つ可能性がある。(売買仲介業者) ・渋谷、恵比寿のサブマーケットエリアとなる当該地区のオフィス賃料は、両地区のオフィス賃料の変動につられて動く傾向がある。渋谷、恵比寿のオフィス賃料が下落する中、当該地区においてもオフィス賃料が弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) ・これまで用地取得の担い手であったマンションデベロッパー(ワンルーム系)は金融機関からの融資がつかず、土地の仕入れができない状況にある。このため、デベロッパー等からの物件情報提供依頼自体が減少している。他方、個人富裕層からの高利回り物件に対する引き合いは増加傾向にある。(売買仲介業者)									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・新築分譲マンションの市況は前期と同様、減速しており、大規模用地を取得しようとするデベロッパーの市場参入も消極的であることから土地需要は依然として低迷しており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・賃料も下落基調に転じたが、それ以上に投資用不動産の価格が大幅に下落しており、取引利回りはさらに上昇傾向にある。 ・消費者の購入マインドの冷え込みから、分譲マンションの売行きは減速しており、価格帯を下げた販売の動きが見られ、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・マンション賃料は前期と同様、比較的高い水準を維持しているが、長期間を要しても成約に至らない空室も見受けられ、横ばいから下落基調に転じている。 * 取引利回りは上昇傾向にあり、賃料水準も下落基調に転じ、投資用不動産の取引価格についてはその下げ幅が拡大している。また、マンションの売行きの減速などから素地需要も低迷し、取引価格は全般に下落しており、地価動向は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"> ・中古マンションの取引件数は増加している。これは季節的要因、価格調整、消費者マインド向上等の影響もあるが、不動産市況の悪化により売り物件が減少、結果として供給圧力が低下し需給バランスが改善していることも要因の一つとして挙げられる。(売買仲業者) ・新築マンションの在庫は増加しているため、今後は在庫調整によるダンピングが危惧される。また、新築マンションについては今後キャンセル物件が増加することも考えられ、このキャンセル物件によるマンションの供給圧力が今後強まる事が想定される。(売買仲業者) ・賃貸マンションの取引は季節要因、需要の底堅さを反映し増加している。ただ、需給面で供給がやや強いため、市場は借り手市場の状態にある。(売買仲業者) 											
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0~3% 下落  6~9% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産融資の厳格化の姿勢は変わらず、取引需要は依然として減退しており、取引価格は下落傾向にある。 ・賃料は緩やかに下落しており、また取引価格も下落している。空室等のリスクを反映して取引利回りは上昇傾向にある。 ・駅前の新築オフィスビルの供給は少なく、経済情勢の悪化により、募集賃料は下落傾向にある。それに伴い継続賃料も緩やかな下落傾向にあり、オフィス賃料は総じて下落傾向にある。 ・駅前で稀少性があり、利便性も良好だが、消費の低迷、賃料負担力の低下により、店舗賃貸需要は弱含みであり、店舗賃料は下落傾向にある。 * 景気悪化に伴う不動産投資への不透明感、雇用・所得環境の厳しさから、地価動向は依然として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"> ・羽田拡張に伴う空港関連会社の社宅、住宅、ホテル需要を見込んだ動きが昨年から継続しており、大規模な土地取引は今期も動いている。(売買仲業者) ・デベロッパー等が収益物件の開発用地として仕入れた土地が、1年以上更地のまま塩漬けになっている。これは、昨年前半の建築費高騰による事業採算性の悪化、その後の企業自体の業績悪化による影響が要因となっている。また、破綻した企業が保有していた土地も見受けられる。(売買仲業者) ・事務所、店舗はテナント企業の撤退が見られる一方、テナントの新規需要が見えないため空室が消化されていない。空室は増加傾向にあり、長期間空室を抱えているビルも散見される。(売買仲業者) 											

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気的大幅な悪化や個人消費の弱まり、雇用・所得環境、金融環境の厳しさ等の影響から、繁華性、集客力に優る当地区においても需要は弱含みで、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。 取引価格の下落傾向が続き、賃料水準も引き続き下落傾向にあり、全体的に取引利回りは概ね横ばいの傾向にある。投資用物件全体の供給はほぼ横ばいだが、厳しい金融・投資環境の中で物件選別化が進んでいる。 オフィス賃貸需要も弱含み傾向が続いており、オフィス賃料も引き続き下落傾向にある。賃貸物件の優良性、差異に関する選別化も進んでおり、条件の良い物件では募集賃料を引き下げる傾向も続いている。 投資・金融環境や雇用・所得環境の厳しさの中で、店舗賃貸需要も弱含み傾向が続き、店舗賃料も引き続き下落傾向にある。店舗の新規進出に対する判断、個々物件の収益性に係る判断は厳しい状況が続いている。 * 当面のオフィス・店舗需要の弱含み傾向や低調な取引動向が続くもとで、繁華性集客力に優る当地区においても、地価動向は引き続き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"> 不動産業者に対する融資は、都市銀行を中心に厳しくなっている。現在土地の仕入れに借入を起こせる地元の不動産業者は数社しかない。(売買仲介業者) 収益不動産の取引では地価のピーク時に表面利回りが6～7%で取引されていた物件が、現在は表面利回りが10%程度要求される。(売買仲介業者) 当該地区の大型オフィスビルは渋谷のオフィス賃料の変動につられて動く傾向がある。渋谷のオフィス賃料が下落する中、当該地区においてもオフィス賃料が弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) 												
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	3～6% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 景気の停滞、金融機関の不動産融資環境の悪化等から依然取引は減少しており、取引価格は下落傾向で推移している。新規マンションの契約率は若干回復の兆しがみえるが取引価格は弱含みである。 成約賃料が下落しており、取引価格も下落傾向にあることからマンションの取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 新築マンションは契約率に若干回復傾向が見られるがマンション分譲価格は依然下落傾向である。中古マンションも同様下落傾向で推移している。 マンション賃料は、成約賃料ベースで立地条件の良好な物件でも下落しており、築年数、立地の良くない物件は更に募集賃料を引き下げ空室の回避を図っている。 * 戸建住宅地は、取引価格は依然下落傾向が続き取引件数も低調である。中古マンションも取引件数の減少により下落傾向にある。新規マンションは契約率の回復が若干見られるものの取引価格は依然弱含みである。ランドマーク的優良物件は需要意欲はあるも手控え気味である。以上から、地価動向は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"> 取引にやや動きが出つつあるが、売り手が買い手の要求する水準に下りたもののみが成約している状況にあり、地価は現在も下落している。(売買仲介業者) 金融機関の融資環境が非常に厳しい。特に一部の金融機関ではほとんど不動産業者に対するローンが出ていない。また、在庫の保有状況と財務体質の面から不動産業者に対する融資を選別している様子が窺える。(売買仲介業者) 二子玉川は住宅地として人気が高く、今後の再開発による地域活性化もあり、中古マンション市場の値崩れは起きていない。(売買仲介業者) 												

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売主・買主ともに不動産価格の先行き下落を見込み、様子見状態が続いている。取引価格は下落している。 ・ 取引価格の下落が賃料水準の下落を上回っており、取引利回りは上昇している。 ・ オフィス需要が減少し、空室率も上昇しており、オフィス賃料は下落している。 ・ 繁华性の高い商店街での1階店舗への需要はあるものの、貸主希望の賃料での契約成立が難しくなってきた。店舗賃料は下落している。 * オフィス賃料・店舗賃料ともに下落し、取引価格も下落している。地価動向は下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 地価のピーク時には表面利回りが6～7%前後で取引されていた物件が、現在は表面利回りが10%程度要求される。これらの物件の買い手は富裕層が主体で、不動産業者が処分せざるを得ない物件を取得している。(売買仲介業者) ・ サンモールや中野ブロードウェイは人気があり、低層階の店舗においては空室が出たとしてもすぐにテナントが決まる状況にある。(売買仲介業者) ・ オフィスビルのテナントには集客型、地域密着型のテナントも多いため、景気減退局面においてもオフィス市況への影響は限定的である。(賃貸仲介業者) 											
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性や生活利便性等を背景にした需要があるとともに、各種景気対策が講じられつつある中で、落ち着きを取り戻す気配があるが、経済状況の悪化により需給動向は弱く、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・ 賃料はやや下落しているが、取引価格の下落が大きく、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ 経済状況の悪化を受けて売れ行きが鈍っており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 単身者を含め各層からの賃貸需要は強く、賃貸物件の供給も十分にあるが、マンション賃料は経済状況の悪化を受けてやや下落で推移している。 * 経済状況の悪化により、賃料はやや下落し、不動産取引市場も需給ともに弱く、地価動向は引き続き下落傾向にある。		
					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"> ・ 1年前までは素地を不動産業者が買っていたが、現在は融資環境が変化しており、新規に用地を取得できる不動産業者はほとんどいない。(売買仲介業者) ・ 賃貸マンションでは築年数が経過した古い物件の空室消化に時間を要するようになっている。賃貸マンションの賃料水準については大きな変化が見られない。(売買仲介業者) ・ 吉祥寺は駅近くに戸建住宅が建ち並ぶ高級住宅地があるが、当該エリアの地価水準は世田谷区や自由が丘の影響を受け、遅れて変動する特性を持つ。吉祥寺の高級住宅地の2、3年前の250万円/坪であったが、現在は150万円/坪に下落しており、世田谷区や自由が丘などとの地価のバランスは修正されている。(売買仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産に対する投資環境、金融環境の悪化が続いている。売物件は少ないが、それ以上に需要の減退が大きく、市況は低落しているため、取引価格は下落傾向にある。 投資需要も流入資金も縮小しており、取引利回りはやや上昇している。 オフィスの新築物件はほとんど認められないが、需要減が継続しており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 店舗賃料もオフィス賃料と同様の状況下であり下落基調で推移している。3階以上の階層の小規模物件は需要減が顕著である。 * 総体的に投資行動も物件の収益性も低迷しており、前期よりも地価は下落傾向にある。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 店舗ビルの売り物件は以前と比較して、現在は減少している。新興不動産業者が持つ物件が売り出されているが、買い手が見つからない様子が窺える。(売買仲介業者) 駅近のオフィスビルであれば空室が見られず賃料水準は維持されている。他方、駅から離れると空室が消化されていないビルが多く、賃料は弱含んでいる。(賃貸仲介業者) 賃貸店舗の空室は吉祥寺サンロード、東急裏手のアパレル街であれば空きが見られないが、それ以外のエリアの店舗では空室が多く、賃料は弱含んでいる。(賃貸仲介業者)
					 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンション販売の不振を反映し、同一需給圏内での開発用地の需要は弱く、取引価格は地域の平均的な値下がりより大きく下落している。戸建住宅地では、成約までの期間が長くなり又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が拡がりつつあり、取引価格は底打ち感のない下落が続いている。 景気低迷からくる家賃の値下がり及びキャピタルロスが必要者は十分考慮するようになってきたため、取引利回りは上昇している。 竣工後長期間売れ残っているマンションもいくつか見られる。また、今年売り出し予定のマンションも市場動向如何では販売価格の下方修正も考えている模様で、マンション分譲価格は下落傾向にある。 地域のマンション賃料は安定的に推移し、最近の景気悪化の状況下でも家賃の値下がりは見られないが、高値に家賃が設定されたワンルームマンションでは値下がりの兆しが見え始めた。 * 今年に入り景気浮揚のための財政支出等のカンフル剤が打たれ景気の安定感も見え始めたが、立川市内の不動産は成約までの期間が長引く状況が続いており、又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が拡がりつつあり、地価動向は底打ち感のない下落基調にある。
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンショ販売の不振を反映し、同一需給圏内での開発用地の需要は弱く、取引価格は地域の平均的な値下がりより大きく下落している。戸建住宅地では、成約までの期間が長くなり又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が拡がりつつあり、取引価格は底打ち感のない下落が続いている。 景気低迷からくる家賃の値下がり及びキャピタルロスが必要者は十分考慮するようになってきたため、取引利回りは上昇している。 竣工後長期間売れ残っているマンションもいくつか見られる。また、今年売り出し予定のマンションも市場動向如何では販売価格の下方修正も考えている模様で、マンション分譲価格は下落傾向にある。 地域のマンション賃料は安定的に推移し、最近の景気悪化の状況下でも家賃の値下がりは見られないが、高値に家賃が設定されたワンルームマンションでは値下がりの兆しが見え始めた。 * 今年に入り景気浮揚のための財政支出等のカンフル剤が打たれ景気の安定感も見え始めたが、立川市内の不動産は成約までの期間が長引く状況が続いており、又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が拡がりつつあり、地価動向は底打ち感のない下落基調にある。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 一昨年後半頃が地価のピークであったが、現在は3割程度下落している。ただ、駅近の人気のあるエリアにおける地価は底を打ったか、あるいは底を打ちつつあると思われる。(売買仲介業者) 地価のピーク時に表面利回りが7～8%で取引されていた物件が、現在は表面利回りが築浅で9%、それ以外では11～12%前後で取引されている。(売買仲介業者) 3月に入り一部の都市銀行の融資姿勢が変わり、在庫のない地元の不動産業者に対しては融資が行われている。(売買仲介業者)
					 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> マンショ販売の不振を反映し、同一需給圏内での開発用地の需要は弱く、取引価格は地域の平均的な値下がりより大きく下落している。戸建住宅地では、成約までの期間が長くなり又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が拡がりつつあり、取引価格は底打ち感のない下落が続いている。 景気低迷からくる家賃の値下がり及びキャピタルロスが必要者は十分考慮するようになってきたため、取引利回りは上昇している。 竣工後長期間売れ残っているマンションもいくつか見られる。また、今年売り出し予定のマンションも市場動向如何では販売価格の下方修正も考えている模様で、マンション分譲価格は下落傾向にある。 地域のマンション賃料は安定的に推移し、最近の景気悪化の状況下でも家賃の値下がりは見られないが、高値に家賃が設定されたワンルームマンションでは値下がりの兆しが見え始めた。 * 今年に入り景気浮揚のための財政支出等のカンフル剤が打たれ景気の安定感も見え始めたが、立川市内の不動産は成約までの期間が長引く状況が続いており、又件数も落ち込んでいる他、これまでの地価水準を下回る取引が拡がりつつあり、地価動向は底打ち感のない下落基調にある。

【凡例】

- ※総合評価
-  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ J R 立川駅周辺の不動産市場は依然として停滞している。市場に滞留する売り希望物件の価格水準も下落しており、取引価格の下落幅は徐々に拡大している。 ・ 取引価格、賃料ともに下落傾向であるため、取引利回りはほぼ横ばいの状況にある。 ・ 調査対象地域は商業集積度が高く、利便性も良好な地域であるが、現行賃料が高水準であるため、テナントの退出が徐々に増えており、退出後の新規テナントの賃料水準は退出前の賃料水準よりも下落する傾向にあるため、オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。 ・ ビルの新築後すぐに満室稼働にするのは困難な状況であり、既存ビルのテナント退出後の空室期間も徐々に長期化しているため、店舗賃料は引き続き下落している。 * 賃料、取引価格ともに下落傾向が前期と比較してやや弱まっているが、地価の先安感が浸透しており地価動向は下落基調が持続している。
					3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗ビルの取引は買い手主導で行われており、取引価格はやや下落傾向にある。(売買仲介業者) ・ オフィスビルの空室はテナント企業の館内縮小や撤退の動きが前期に引き続き見られるなどやや増加している。テナント企業の解約の動きは止まっておらず、新規需要も地区内におけるリロケーションや八王子などの地区外からの移転が若干見られる程度で、いずれも低額物件に対する需要となる。(賃貸仲介業者) ・ 店舗の空室は1階であれば見られないが、上層階で空室が増えている。美容整形など一部出店意欲があるテナントも見られるが、総じて出店に慎重な姿勢を示すテナント企業が多く、店舗の空室消化に時間を要している。(賃貸仲介業者) 									
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	3～6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引件数は少ないものの需要は根強く、相当な高値の売り希望価格も見られるが、買い手がなく成約まで長期化しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引価格、賃料ともに下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 当地区からの撤退や立川市等への統合により、空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 繁華性に優る通りの1階店舗には根強い需要があるが、2階以上では空室も目立っているため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに下落傾向にあり、地価動向は下落傾向にある。
					3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 個人の富裕層が利回りの良い物件の取得を検討している様子が見られるが、不動産の価格が都内全体で下がっているため、八王子ばかりではなく、新宿に近い場所で買いたいという意識も窺える。(売買仲介業者) ・ オフィスビルの空室はテナント企業の館内縮小や撤退の動きが前期に引き続き見られるなどやや増加している。テナント企業の解約の動きは止まっておらず、新規需要も地区内におけるリロケーション(オフィス床は縮小)が若干見られる程度である。オフィス賃料は需給バランスの影響から弱含んでいる。(賃貸仲介業者) ・ 目抜き通りに面している店舗1Fの空室は前期同様見られない。(賃貸仲介業者) 									

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引はほとんどない。需要者も少なく、地価の先行きを懸念し、様子見の状況が続く。景気情勢の低迷から弱気が目立ち、取引価格は下落傾向にある。 取引価格は下落し、賃料はやや低下傾向であるため、取引利回りは上昇傾向にある。 空室率は前期に比べ上昇した。空室のあるビルの比率も増加傾向で、オフィス賃料は需要の減退から弱含みの下落傾向である。 店舗に対する需要は前期と同様減少しており、撤退する店舗も見られるが、新規希望もあり、店舗賃料は前期に対し横ばいである。 * オフィスビルは空室率が上昇した。店舗需要の減少もあり、全般的に需要減退が見られ、地価動向は弱含みの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"> 横浜西口は5年前に地価が上がり始め、2年前にピークを付けた。その間の上昇率は50%程度であったが、現在の地価は5年前に比べて25%ぐらいの高い水準まで下落した。(売買仲介業者) オフィスビルでは人員削減による館内縮小や撤退(30~50坪程度)等により、空室がやや増加している。オフィス賃料は下落基調でオーナーサイドは入居優先の姿勢を強めている。(賃貸仲介業者) 南幸で東急ハンズまでの通りにおける店舗出店ニーズは高く、空室は見られない。仮に空き物件が出たとしても空室はすぐに消化されると思われる。(賃貸仲介業者) 											
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	▽	□	□	□	□	—	<ul style="list-style-type: none"> MM地区での事業計画の中止や凍結等が続き、市況は後退しており、地区内の潜在力と優位性等は有しているものの、取引価格は下落傾向にある。 取引価格の下落傾向を受け、取引利回りは上昇傾向で推移している。 当地区のオフィス需要はやや後退しているが、2~4月期の賃料及び空室率はほぼ同額、同率であり、オフィス賃料は横ばいで推移している。 店舗賃料は歩合制賃料で不透明であるが、MM地区への来訪者数の増加等を考慮し、ほぼ横ばいで推移している。 * 昨年夏以降の金融危機の影響から地価は相当に下落したが、今後は国内景気の動向にもよるが、当該地区の地域性等から取引マインドは多少弱まるものと推察した。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> みなとみらいで要求される表面利回りは横浜西口の表面利回りに対して1%程度上乗せした水準にある。(売買仲介業者) 当該地区では大規模再開発プロジェクトがいくつかあったが、不動産市況、企業業績の悪化等の影響から今年に入り開発の延期、白紙撤回などが相次いでいる。(売買仲介業者) 当該地区には大型の空室を長期間保有しているオフィスビルが存在するが、テナント誘致に際しテナント企業と交渉ができる状況になりつつある。(賃貸仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	・従来より収益性が高く人気のある商業地であるが、厳しい投資環境等と消費低迷の情勢の中で取引価格は下落傾向で推移している。 ・1棟全体としては賃料等は弱含みであるものの、地価水準は下落傾向で推移しており、今後の取引利回りは上昇傾向にある。 ・小規模事務所需要が存する程度で、他地域の先進的な建物に対しての競争力は乏しいが、利便性に優れているためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・1階店舗の空室はほとんどなく、1階店舗賃料は概ね横ばい傾向にあるが、他階の店舗賃料は空室もあって、今後は弱含みである。 * 商業地を取り巻く厳しい経済状況から、投資マインドは消極的で、取引市場も買手中心で推移しており、地価動向は依然として下落傾向で推移している。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・元町で要求される表面利回りは横浜西口の表面利回りに対して3%程度上乗せした水準にある。(売買仲介業者) ・元町エリアにおける店舗の引き合いは堅調で、1階店舗であれば時間を要することなくテナントが埋まると思われる。他方、上層階では70坪程度の空室が見られるなど、空室がやや増加している。(賃貸仲介業者) ・オフィスの空室は前期と比較してほとんど変わらず、また賃料水準にも変動はない。(賃貸仲介業者)									
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・顕在する取引案件そのものが極めて少ない。供給者と需要者との求める利回りの乖離がある。経済動向を反映し、取引価格は前期と同程度の下落傾向にある。 ・募集賃料は4%前後下落しているが、潜在的な取引価格の下落の程度も同程度であるため、取引利回りは横ばいで推移している。 ・テナントを誘致するため、各ビルのオーナーは賃料を2割前後下げており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・昨年春に竣工した新横浜駅前ビルの販売は苦戦している。一般消費性向は下落しているが、盛況がかなり目立つ同区内にほぼ同時期に竣工した‘トレッサ’の善戦を鑑みれば、当該ビルに対する顧客流動の促進期待は裏切られた感がある。店舗賃料もオフィス賃料同様に下落している。 * 空室率の高さ及びその上昇予測より「新横浜ビジネス地区」は投資対象としての魅力が低下している。供給過多状態の賃貸市場では利回りを少しでも上昇させようとする圧力が強く働いているため、地価動向は下落傾向にある。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・現在成立している地価水準と適正と判断される地価水準とは1割程度の乖離がある。(売買仲介業者) ・当該地区内ではオフィスの需給バランスが大きく崩れている中、今後も大型ビルの竣工(今秋)が控えるなど、空室率の上昇に歯止めがかからない状況にある。(賃貸仲介業者) ・築浅の大型オフィスビルでは入居が決まっていたテナントが違約金を払って解約する事例も見られるなど、オフィス需要が急速に減退している。(賃貸仲介業者)									

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	・平成20年3月、横浜市営地下鉄グリーンラインの開通によりバス便であった住宅地が徒歩圏となり、総じてセンター南駅の乗降客数は微減傾向にある。昨年後半以降、総額6000万円以上の新築マンション取引は停滞しており取引価格は下落している。 ・取引そのものが停滞しており、不動産投資が少なく取引利回りはやや上昇している。 ・分譲マンションの契約率はほぼ横ばいで、マンション分譲価格は銀行融資の厳格化・購入者の手控えにより、やや下落している。 ・若年のファミリー層の賃貸需要が強く、センター南駅徒歩圏内のマンション賃料は堅調であり、横ばいで推移している。 * 商業集積度の高まりによる周辺地域の変化がみられるものの、急激な経済環境の悪化に対する改善は未だ不透明で、地価動向は下落傾向にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・地価は1年半前がピークで、当時150~160万円/坪で取引されていたものが、現在は110万円/坪前後まで下落している。(売買仲介業者) ・中古マンションの価格調整により割安感がある物件については、年明け以降エンドユーザーからの引き合いが増加している。この増加要因としては、物件の値頃感、金利の低下、住宅ローン控除などが考えられる。(売買仲介業者) ・当該地区に対する住宅(マンション、戸建て)ニーズは底堅く、住宅価格が買い手目線の価格まで調整されれば、需要が顕在化する状況にある。(売買仲介業者)
					 3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・商業地域として集客も落ち込むことなく推移し、商業性の熟成は進んでいる模様であるものの、新規の商業地の土地需要はなくなってきており、取引価格は下落傾向にある。 ・賃料は下落の傾向が見られるが、取引価格も下落しているため、取引利回りは横ばいと判断される。 ・オフィスとしての利用が少ない地域であり、居住用や店舗と同様に募集後の市場滞留期間が長期化する傾向が強くなってきていて、オフィス賃料も下落しつつある。 ・大型店舗の集客はほぼ良好に推移しているものの先行きの不安感があり、店舗等の契約更改時には賃料の引き下げられるケースが多くなってきており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 地域的にはグリーンラインの開通や大型店舗の開業により利便性は増大しているが、これをしのぐ社会経済的要因の変化から地価動向は下落傾向が続いている。
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・店舗ビルでは空室の増加もなく賃料水準も横ばいで推移している。ただ、以前と比べテナント誘致に要する時間が長期化しつつある。(売買仲介業者) ・当該地区に近接するセンター南では大型のオフィスビルが新築される。このオフィスビルの影響により、今後オフィスの需給バランスが崩れる(賃料の下落圧力)可能性がある。(賃貸仲介業者) ・中古マンション価格はピーク時から10~15%程度調整されており、3,500~4,500万円台の物件に対する動きが良くなってきた。他方、高額物件については前期に引き続き動きが鈍い状態が続いている。(売買仲介業者)
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・店舗ビルでは空室の増加もなく賃料水準も横ばいで推移している。ただ、以前と比べテナント誘致に要する時間が長期化しつつある。(売買仲介業者) ・当該地区に近接するセンター南では大型のオフィスビルが新築される。このオフィスビルの影響により、今後オフィスの需給バランスが崩れる(賃料の下落圧力)可能性がある。(賃貸仲介業者) ・中古マンション価格はピーク時から10~15%程度調整されており、3,500~4,500万円台の物件に対する動きが良くなってきた。他方、高額物件については前期に引き続き動きが鈍い状態が続いている。(売買仲介業者)
					 3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・店舗ビルでは空室の増加もなく賃料水準も横ばいで推移している。ただ、以前と比べテナント誘致に要する時間が長期化しつつある。(売買仲介業者) ・当該地区に近接するセンター南では大型のオフィスビルが新築される。このオフィスビルの影響により、今後オフィスの需給バランスが崩れる(賃料の下落圧力)可能性がある。(賃貸仲介業者) ・中古マンション価格はピーク時から10~15%程度調整されており、3,500~4,500万円台の物件に対する動きが良くなってきた。他方、高額物件については前期に引き続き動きが鈍い状態が続いている。(売買仲介業者)

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・マンション用地需要は冷え込み状態にある等、取引価格は下落傾向にある。一方で、先行きの供給対策から安いものを物色する動きが見え始めている。 ・収益用不動産の需要は相変わらず弱いため取引利回りは上昇している。 ・マンション分譲価格は、中古マンションの取引価格とともに下落基調が続いている。 ・春の人事異動に伴う転勤者の賃借需要は減少し空室率上昇傾向にあるため、従来の中古のみならず新築のマンション賃料も若干下落傾向を見せている。 * 昨年10月以降の地価動向は下落基調で進んできたが、最近になってやや下落幅縮小の気配が出始めてきた。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・地価上昇前は150～160万円/坪のエリアが、ピーク時に250～260万円/坪まで上がり、現在はまた150万円/坪前後まで下落してきている。(売買仲介業者) ・住宅(マンション、戸建て)取引の傾向としては、住宅市況が悪化していることを踏まえ、ニーズの高い物件を先行して売り出したため、現状では相対的にニーズの低い物件が在庫として残っている状況にある。これらは現状の価格水準で売却できないため、物件価格は4月以降下落圧力がさらに強まると思われる。 ・駅周辺には大規模開発による新築マンションにより2000戸程度が供給されるが、この新築マンションの売れ行きは苦戦しているようである。なお、新築マンションの供給増による中古マンション価格への影響は、駅近物件であればマンションニーズが底堅いことから限定的となっている。(売買仲介業者)									
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・現在取引は確認できなかったが、リート等の投資資金の需要が見込めず需要は期待できないため、取引価格は下落傾向にある。 ・賃貸市場は全体として若干の下落基調で推移しており、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・駅周辺でも条件の悪いビルには空室が見られ、店舗賃料は若干の下落傾向を示している。 ・利用形態や契約条件により水準に差はあるが、オフィス賃料は若干の下落傾向で推移している。 * 駅周辺の開発動向と急激な景気後退とが相殺しあっており、地価動向は下落傾向にある。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・全体的には地価はピーク時に対して、商業地は3～4割、住宅地は2割強下落している。これでもまだ底を打ったという感覚を持ってない。(売買仲介業者) ・オフィスビルでは川崎駅東口、西口両方で大型の解約予告がいくつか出ており、今後オフィスの空室率が急上昇する可能性が高い。(賃貸仲介業者) ・住宅(中古マンション、戸建て)取引においては、価格調整が進み買い手目線にあった物件において動きが出ており、その価格帯は中古マンションで2～3千万円程度、戸建住宅で4千万円程度である。(売買仲介業者)									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	・マンションの販売不振、さらに建築費上昇により地価の牽引役であったマンション用地の需要は減少しており、取引価格は下落傾向にある。 ・賃料水準は横ばい及び若干の下落傾向で、地価は下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向を示している。 ・マンション販売状況は駅徒歩圏でも売れ残りが出るなど厳しさを増しており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・所得の伸びが見込めないため、マンション賃料は横ばい及び若干の下落基調で推移している。駅徒歩圏内の高額賃貸物件の需要は弱い。 * マンション用地の取引価格はマンション販売不振を受け下落傾向が顕著である。また、背後の住宅用地の取引価格も景気悪化により下落傾向にあるため、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・元住吉は住宅エリアとして人気が高く、戸建住宅についてもマンションについてもニーズがあり、地価は他エリアほどには下落していない。(売買仲介業者) ・分譲マンションは売れ行きは良い。分譲価格を高めにした場合は完売まで時間が掛かっているが、現在も売れ残りは比較的少ない。(売買仲介業者) ・ファミリータイプの賃貸マンションの空室は少ないが、ワンルームの賃貸マンションは空室がやや増加している。そのため、賃料はやや下落傾向にある。(売買仲介業者)									
					・直近の取引は把握できなかったが、周辺地域の取引価格は下落傾向にある。 ・賃料の下落の程度は大きくはなく、地価の下落に対応し、取引利回りは上昇している。 ・オフィス、店舗の募集賃料はほとんど変わらないが、中小規模ビルのオフィスでは空室率が改善しないため、実質的にオフィス賃料は下落傾向にある。 ・店舗賃料は、地域・規模・業種等により大きく異なり、変動を把握するのは困難であるが、概ね横ばいで推移している。 * 新駅開業の時期を睨んだ店舗・事務所ビルの着工もあり、やや明るさも出てきたが、この一方で営業不振による店舗の休業もあり、金融機関の不動産融資環境は依然として厳しく、地価動向は下落傾向にある。									
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	・直近の取引は把握できなかったが、周辺地域の取引価格は下落傾向にある。 ・賃料の下落の程度は大きくはなく、地価の下落に対応し、取引利回りは上昇している。 ・オフィス、店舗の募集賃料はほとんど変わらないが、中小規模ビルのオフィスでは空室率が改善しないため、実質的にオフィス賃料は下落傾向にある。 ・店舗賃料は、地域・規模・業種等により大きく異なり、変動を把握するのは困難であるが、概ね横ばいで推移している。 * 新駅開業の時期を睨んだ店舗・事務所ビルの着工もあり、やや明るさも出てきたが、この一方で営業不振による店舗の休業もあり、金融機関の不動産融資環境は依然として厳しく、地価動向は下落傾向にある。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・地価はピーク時に1種100~110万円/坪を付けた。現在は1種70~80万円/坪前後で推移しているが、まだ買い手の姿が見えない。(売買仲介業者) ・オフィスビルではテナント企業の集約・統合による大型のテナント移転があり、空室が増えつつある。(賃貸仲介業者) ・新築の高級賃貸マンションでは、高額賃料を設定している影響から入居率が停滞し、空室が長期化している。(売買仲介業者)									
					・地価はピーク時に1種100~110万円/坪を付けた。現在は1種70~80万円/坪前後で推移しているが、まだ買い手の姿が見えない。(売買仲介業者) ・オフィスビルではテナント企業の集約・統合による大型のテナント移転があり、空室が増えつつある。(賃貸仲介業者) ・新築の高級賃貸マンションでは、高額賃料を設定している影響から入居率が停滞し、空室が長期化している。(売買仲介業者)									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 3～6% 下落	▽	△	□	▽	—	—	▽	▽	・ マンション用地についての動きが少ないが、デベロッパーは分譲価格及び採算価格について先安感を強めており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ マンション分譲価格は下落傾向で推移しており、契約率も低下傾向にある。 ・ 駅に近接する品等の高いマンションの賃貸は法人需要が中心であり、急激な景気後退から、コスト削減姿勢を強めており、マンション賃料は下落傾向で推移している。 * 賃料は高品等のマンションを中心に弱含みで推移しており、取引利回りはやや上昇傾向にある。また取引価格は下落傾向にある。中古マンション市況は底堅いものの、分譲マンション市況は低迷しており、またデベロッパーの資金調達も厳しい状況が続いている。従って地価動向は下落傾向にある。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 収益不動産の取引においては地価のピーク時に築浅で表面利回りが5%前後で取引されていた物件が、現在は表面利回りが7%程度要求される。(売買仲介業者) ・ 昨年エンドユーザーの動きが非常に悪かったが、現在は低額帯の中古マンションや戸建てのニーズがかなりある。物件の価格が高すぎて手を出せなかった人が住宅の価格調整により動きを見せている。(売買仲介業者) ・ 金融機関の不動産業者に対する融資姿勢は依然として厳しい。不動産業者の中には完成在庫(戸建て)を10%強値引きする業者も見られる。(売買仲介業者)									
長野県	軽井沢町	商業	軽井沢	軽井沢	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	□	—	—	・ 売り希望価格を引き下げている動きが続いている。商業地の市況は低迷しており、取引価格は下落傾向にある。 ・ 店舗賃料に特に目立った動きはないものの、投資需要が減退しているため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・ 首都圏の観光客が集中する希少性の高い商業地域であるが、入り込み客は今四半期も減少している模様である。景気低迷下において空き店舗が増えてきているものの、店舗賃料に引き下げの動きは見られず、横ばいを保っている。 * 付近に規範性ある取引事例は極めて少ないが、商業地に対する引き合いの減少、入り込み客の減少傾向、顧客単価の下落傾向、売り地売却希望価格の値下げなどマイナス材料が見られ、地価動向は引き続き下落傾向で推移している。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 不動産取引は去年の秋がピークでそれ以降は取引価格が下げに転じている。特に県外資本(ファンド系)の業者が保有する土地、建物については昨今の景気悪化の影響から業者が売却優先に動いていることを要因に、不動産価格の下落圧力がさらに強まっている。(その他不動産業者) ・ 店舗の出店は主に首都圏の法人、個人となるが、景気悪化の影響及び店舗賃料の高騰等により、店舗を更新するテナントが少なくなっている。(軽井沢の店舗の営業は春～秋が主体となる)結果として1年程度前から店舗の空室が増加傾向にある。(売買仲介業者) ・ リゾートマンション用地として法人が保有している物件はあるが、計画自体が中止に追い込まれている。また、買い手不在により用地が転売できない状況にある。(売買仲介業者)									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0% 横ばい  0% (横ばい)	□	□	▽	▽	□	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 景気の悪化に伴う需要縮小により取引は激減しているが、売物件の供給も引き続き少ないことから、取引価格は概ね横ばいで推移している。 取引価格、賃料ともに横ばいで推移しており、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 オフィス需要は引き続き低調であるが、オフィス賃料も低水準のまま概ね横ばいで推移している。 1階への飲食店舗の出店需要は比較的堅調であるが、上層階は引き続き空室が多く、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 <p>* 他地域と比し、駅南地区の発展期待感は引き続き大きい。各賃料は横ばいで推移し、取引価格も模様眺めの展開から、地価動向は横ばいで推移している。</p>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 2月下旬に新潟駅に隣接した駅南地区で大型家電量販店がオープンし、オープン当初は周辺道路が渋滞するほど集客していた。最近は落ち着いてきているが、競合店舗では相乗効果が出ているようで、新潟駅を中心とした回遊性が生じている。(不動産管理業者) 古町、万代地区といった既成市街地の地価は下落しているとみられるが、再開発等による都市機能の向上が進む駅南口に限定してみれば横ばいではないだろうか。当面は現状維持で推移するものと思われる。(シンクタンク) 新潟駅南口では車を利用するテナントからのニーズが多く、郊外からのテナント流入も見られる。今期は、10～20坪程度の小規模事務所の移転事例が散見されるが、大型テナント等の目立った動きはない。(賃貸仲介業者) 											
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0～3% 下落  0～3% (下落)	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 数件の売り物件が出ているが、投資が抑制傾向にあることから、取引価格はやや下落傾向で推移している。 個人消費の低迷により収益性が低下していることから、取引価格、店舗賃料ともに下げ圧力が強く、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 空き店舗が見られるようになっていいうえ、収益性の低下から賃料に対する下げ圧力も強く、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 周辺のオフィスビルは供給過剰で、テナントの減少が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 <p>* 取引は殆どないが、地元投資筋の動きが慎重なところから、地価動向はやや下落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"> 賃貸オフィスビルは賃料水準自体が低かったため、募集賃料には変化がみられないが、金沢への集約化などによる撤退によって空室が増加し、成約賃料は下落傾向にあり、フリーレントによる契約もでてきている。テナントの面積積小や賃料の値下交渉もみられ、ビルオーナーも値下げ交渉に応じるようになってきている。(賃貸仲介業者) 総曲輪通りでは、総曲輪ウィズの1階フロアを富山市が取得し、平成21年10月に地産地消の店舗出店を考えている。また、個人や地元投資家が投資物件を検討している動きも出ている。(賃貸仲介業者) 分譲マンションは値引きによる販売が行われているようであるが、価格の下落も進み、売れ残りは在庫調整が進んでいる。(銀行) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 新幹線開業を見据えての投資・開発が一巡し、民間の動きは止まっている。立地の良い手頃な物件は地元資本の買いが入るケースも散見されるが、市場マインドは引き続き冷え込んでおり、売り物件は捌けず、取引価格は下落の程度を強めている。 ・ 賃料は弱い下落で推移しており、投資リスクが高まっていることや、取引価格の下落先行性を勘案すれば、取引利回りは弱い上昇基調で推移している。 ・ 主要なオフィスビルでも空室が目立ちはじめ、エリア全体の空室率は更に上昇、オフィス賃料は成約ベースで下落傾向が拡大気味である。 ・ 金沢駅前の集客はほぼ前年並みであるが、飲食店等の出店ペースが頭打ちになっており、店舗賃料は弱い下落傾向で推移している。 * 賃料は概ね弱い下落傾向にあり、取引価格も下落の程度が強まっている。景況悪化による市場マインドの冷え込みにより取引件数も細っており、地価動向は引き続き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													
					・ 賃貸オフィスの募集賃料には変化はないが、成約賃料は下落傾向にあり、フリーレントによる契約もみられるようになってきた。企業の賃料削減の動きが顕著となってきており、賃料の値下げ、入居面積の縮小、縮小移転などがみられ、入居テナントの賃料値下げ交渉が増加しており、テナント流出を防ぐため、値下げ対応を行ったビルもある。(賃貸仲介業者) ・ 企業の動きとして不況に備えるために今は、決算書上、悪い動きがでていない企業でも保険として借り入れによる資金を確保したり、不動産の処分によってキャッシュフローを得ようという動きがうねりのようにできている。(銀行) ・ 依然としてファンドが保有する物件は、売りにでているが、売れていない。3月の決算期に向かって処分するための投売りという状況はみられないが、本当の交渉段階では値下げに応じるようになってきている。(売買仲介業者)													
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 3~6% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	▽	▽	・ 前期同様広告価格と成約価格とに乖離があり、成約価格は相当に低く、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料の値下げにより、取引利回りは、若干の上昇傾向にある。 ・ 空室率が上昇傾向にあり、これに伴ってオフィス賃料も値下がり傾向にある。また、マンションの分譲価格も値下がり傾向にある。 ・ 空店舗が増加し、空店舗の状態が長引く傾向にあるため、店舗賃料も下落傾向にある。 * 供給に比して需要が少なく、地価動向は依然として下落傾向にある。				
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
					・ 今までは周辺の事例や収益還元がベースとなって価格が形成されていたが、最近はそのような指標がないことから再び路線価が売買価格のベースとなっている傾向がある。(マンションデベロッパー) ・ 紺屋町で再開発が進行中であるが、静岡市の外部から新規にテナントが流入してくることはなく、新しく大規模なオフィスビルが竣工すると、既存ビルから再開発ビルに体力のあるテナントが集中し、古いビルの空室率が上昇する可能性がある。(売買仲介業者) ・ 商業集積の高い紺屋町、呉服町においても100坪前後の大きい物件は(商業)テナントが決まりにくくなっている。(売買仲介業者)													

【凡例】

- ※総合評価
-  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	3～6% 下落 3～6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売希望価格と買希望価格に開きがみられ、取引が成立しにくくなっている。取引価格は下落傾向にある。 ・ 事業系の賃料の下落、取引価格の下落が続くが取引利回りには大きな変化は見られない。 ・ 当地区は生活利便性が良いため賃貸需要は依然として強く、ファミリータイプを中心にマンション賃料は横ばいで推移した。 ・ オフィス賃料、店舗賃料は下落傾向が続いている。 * 百貨店の出店もなくなり商業地としての魅力もさらに低下し需要は薄い。事業系の賃料の下落も見られ取引価格は下落幅も大きくなっている。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ フォルテや駅前の古いビルの建替えに伴い、アクトシティや周辺の大規模ビルにテナントが移転し、これらオフィスビルの稼働状況が良くなっている。ただし、新規需要は乏しく、市役所付近の大手通り沿いにある生保系のビルは空室が目立っている。(不動産開発業者) ・ 今年に入ってから、浜松駅西側の千歳町を中心とする飲食店舗に相当数の空きが出てきている。昨今の不況や大手居酒屋チェーン店の出店による影響等から個人経営の小規模店や高級志向の店舗が撤退し、空きが目立ち始めている。(売買仲介業者) ・ 松菱百貨店跡地に大丸が出店を予定していたが、今年に入って計画を断念している。大丸の出店を見越して周辺の商業施設に出店していたテナントもあるが、計画中止により退去していく動きが出ている。(シンクタンク) 											
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	3～6% 下落 9～12% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスマーケットの悪化が顕著で、投資判断がいつそう厳しくなっており取引価格は依然下落傾向にある。 ・ オフィスマーケットの悪化、先行き懸念から投資家サイドの要求する利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料は供給過剰、テナントの縮小撤退により空室率が上昇し、テナントの賃料減額要求も出ており下落傾向で推移している。 ・ 立地に左右されるものの、景気低迷を背景としたテナントの家賃負担力低下により、店舗賃料は弱含みの下落傾向で推移している。 * オフィスマーケットの回復が当面見込めない状況にあり、地価の下落傾向が続くと予測する。 			
				ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
				<ul style="list-style-type: none"> ・ 大型の優良オフィスビルについては、数千円/坪安いビルへ移転しようと思っても物件が限定されるため、現在の2万円/坪の賃料が大幅に下がる可能性は少ないが、その他ビルは、入居テナントのコスト意識が高く、また、競合ビルも多いため、賃料の下落幅が大きくなる可能性がある。(大手不動産業者) ・ 名古屋駅前の大型オフィスビルで空室が出始めている。コスト削減により移転しているテナントがあるほか、賃料の安いビルへの移転を検討しているテナントが増えている。(賃貸仲介業者) ・ 秋から年末にかけて、大手不動産会社が土地を取得した事例がみられるが、年明け以降は新規の取引がほとんどなくなっている。(売買仲介業者) 												

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 9～12%下落  6～9%下落	▽	△	▽	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 投資環境がいつそう悪化する中で、投資家等の物件取得も相変わらずストップしており、先安感が広がる中で好材料はないため、取引価格は下落傾向である。 地元投資家を中心とした期待利回りは相変わらず高く、取引利回りは上昇傾向にある。 個人消費の低迷により、テナントの売上の減少が予想され、店舗賃料は下落傾向にある。 明確なオフィス賃料の下落には至っておらず、オフィス賃料は概ね横ばいであるが、空室率が拡大傾向にあり、賃貸条件も厳しくなりつつあり、先行き不透明である。一等地の限定的エリアであるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、駅東地区等の空室率は拡大傾向にあり、新規需要も減少傾向であるため、先行き下落の可能性が高い。 * 銀行融資がつかない中で、投資家等の購入意欲は相変わらず低調であり、期待利回りは上昇し、地価動向は下落傾向である。特に駅東、中区等の地価の下落の影響が大きい。 	
				<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 以前は駅に近い立地のため、名駅駅前地区だけでなく太閤口地区においても、人材派遣会社等の引合いが多く、名古屋駅の東側と西側両方に拠点を置く業者も見られた。最近では撤退や規模縮小が増えており、派遣や人材コンサル、転職支援といった人材に関する業種については、今年に入ってから新規の契約が見られない。(賃貸仲介業者) 今年の春頃竣工に向け、開発が進んでいたオフィスビルについて、事業主の経営破綻により工事がストップしている。不動産市況の悪化を象徴するような状態であり、地区全体のイメージも悪くなっている。(売買仲介業者) 立地条件がよく、5億円程度の物件であれば、買い手がつくものの、(立地等の)条件が劣る物件については少額であっても買い手は不在である。(売買仲介業者) 										
愛知県	名古屋西区	商業	名駅北	 12%～下落  6～9%下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 名古屋駅周辺については今後も発展が見込まれるものの、金融危機、世界同時不況、地域経済の悪化等により買手が減少している中で、売手と買手の価格差も大きく取引が成立しない状態が継続しており、オフィス賃貸市場も厳しさを増していることから取引価格は依然下落している。 新築ビルを中心とする空室率の大幅な上昇、賃料の下落懸念等投資リスクの高まりを反映してオフィスの取引回りは上昇している。 新築ビル、既存ビルの空室率はいずれも上昇しており、テナントの獲得競争が激しくなり、竣工予定の新築ビルでフリーレントが導入されている等実質的な値下げの動きが出始めている。今後もテナントを繋ぎ止める目的からオフィス賃料の値下げ圧力が強まると予測される。 飲食店等を中心とする需要が中心であるが、土日の集客が見込めず集客力の劣るビルでは撤退するテナントも見られ始めており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 名古屋駅前は今後も発展が予測され稀少性が高いものの、金融や経済といった一般的要因に、オフィスの供給過剰、賃料の下落圧力が加わり、地価は大幅な下落を示している。 	
				<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</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存や建築中の大型ビルでは年明け以降、新規の引合いが少なくなっている。(賃貸仲介業者) もともと地価水準が低い地域であったが、価格上昇時において急激かつ大幅に地価が上昇した地域のため、下落スピードも速くなっている。(売買仲介業者) 大型ビルが建設中であるが、テナント誘致に相当苦戦している。名古屋駅から距離があり、オフィス吸引力が弱い地区としての印象が強くなっている。(売買仲介業者) 										

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 12%～下落  12%～下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋の景気の悪化が全国的にみても特に厳しいことに加えて、「名駅シフト」の加速により栄地区のビジネス街、繁華街としての地位は一層低下していることから、栄地区においては優良・高額物件の取引は成立しがたく、取引価格は大幅に下落している。 ・オフィス賃料、店舗賃料ともに下落の動きが見られ、取引価格も下落傾向にあり、さらに栄地区の衰退リスクもあることから、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・賃貸オフィスの募集賃料は統計上はほぼ横ばいで推移しているが、成約賃料は募集賃料より2～3割程度低い水準で成約しているものも見られる等、オフィス賃料は下落傾向にある。オフィス需要が一段と減退し、空室率は上昇傾向で推移している。 ・表通りの1階店舗については空室は見られないが、中・上層階については一部に空室も見られるようになった。ブランド店、飲食店の売上が大幅に減少していることから、歩合賃料も大幅に低下しているなど、店舗賃料は下落傾向にある。 * 取引価格が大幅に下落し、取引件数も激減していることから、地価動向は大幅な下落傾向にある。		
				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"> ・幹線道路沿いの大型ビルでまとまった規模の解約予告が出ているが、後継テナントの引合いがない。コスト削減を目的とした移転がほとんどであり、賃料が高いビルの引合いは弱い。募集賃料を下げているビルでも、以前より交渉できる賃料の幅が大きくなっている。(賃貸仲介業者) ・幹線道路交差点の一等地を不動産開発業者が取得し、古いビルを建て替える予定であったが、事業収支が見込まれないためか、現在は建物が取壊され、コインパーキングとして利用されている。(売買仲介業者) ・錦3丁目を中心とする歓楽街周辺では、オフィスビルを開発する目的で土地を取得したファンドの物件が点在している。ソーシャル(飲食店舗)ビルを建設しても歓楽街の売上が大きく落ち込んでおり、また、(大通り沿い以外では) オフィスとしての需要も見込まれる地域ではないため、価格を下げても売れない状態が続いている。(売買仲介業者) 											
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	 6～9%下落  6～9%下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・景気悪化に加え、名古屋駅ゾーンへの顧客流出が鮮明となり、優良物件を含み取引価格は下落している。 ・オフィスの空室率急増や賃料水準の低下、店舗部分のテナントの賃料負担力の低下により、取引利回りは上昇している。 ・新築物件に加え既存建物でも空室率が急上昇。オフィス賃料は下落している。 ・1階の路面店・上階店舗とも消費マインドの冷え込みにより、店舗賃料は下落傾向。 * 優良物件も含んで市場は冷え込み、地価の下落スピードは加速している。		
				ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
				<ul style="list-style-type: none"> ・大津通沿いでスーパーブランドが撤退することがあっても、現状の高い賃料水準で次の(商業)テナントが決まる可能性は高い。(賃貸仲介業者) ・大津通を中心とする幹線道路沿いでは、低層階店舗の需要が引き続き根強い。しかし、上層階では店舗としてもオフィスとしても需要が弱く、賃料を下げざるを得ない状況であることから、全体的に収益は減少しており、収益価格の点から地価は下落している。(売買仲介業者) ・商業ゾーンとして一時ほどの力がなくなっている。店舗需要は大津通沿いのみであり、大通沿いであっても栄地区の外縁部では店舗もオフィスも需要が弱く、新築ビルで相当の空室を抱えている物件もある。(不動産管理業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 9～12% 下落	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	・不動産市況の悪化が続いており、取引価格は下落している。 ・市況の悪化が続いており、買手市場となっていることから取引利回りは上昇傾向にある。 ・新規供給が多く、供給過剰感がある上、テナントのコスト削減のための移転・縮小の動きが目立ち、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスビルの1階店舗は、閉店・撤退する動きも見られ始め、新規出店のテナント需要は弱くなっており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 不動産融資の絞り込みと買手の要求利回りの上昇によって、取引が成立しにくくなっており、地価は下落傾向で推移している。	
				 9～12% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				・幹線道路沿線では30%以上、それ以外では10%以上地価が下がっている感がある。土地売買でのキャンセルが出たとは聞かない。(銀行) ・幹線道路背後に位置する新築中小規模オフィスビルでは稼働率が1割以下の物件が複数みられ、テナント誘致に苦戦している。その一方で、幹線道路沿いの新築大型ビルは、統廃合による移転で大型テナントを確保しており、テナント誘致状況は良好である。(賃貸仲介業者) ・ファンドバブルにより地価が大きく上昇した地区のため、下落の幅も他の地区と比較して大きい。オフィスビルの供給過剰で空室が増えており、賃料が下落基調にある限り地価も下がり続けると思われる。(売買仲介業者)										
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 12%～ 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・金融危機、景気悪化等から、有効需要が減少し、取引が成約しない状況。取引価格は大幅な下落傾向にある。 ・売り物件情報から取引利回りは潜在的に上昇している。 ・空室率は上がり、賃料の減額改定も増え、オフィス賃料は下落傾向である。 ・平日のみの営業となる伏見エリアの店舗賃料は下落傾向にある。 * 空室率は上昇、賃料は下落傾向である。また買手の減少に伴い、取引利回りも潜在的に上昇傾向にある。よって、地価動向は大幅な下落傾向にある。	
				 12%～ 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				・築浅のオフィスビルで縮小移転による解約が出るなど全体的にオフィス市況は停滞しており、目立った動きは見られない。(賃貸仲介業者) ・駅に近い広小路通や伏見通沿い、御園座付近の飲食店舗は引合いが強いが、物件が少ない。それに比べ、栄2丁目、錦2丁目の幹線道路背後では店舗需要は弱いものの、賃料水準が安いと、賃料負担力の弱いテナントによる需要が散見される。(賃貸仲介業者) ・新築ビルで未稼働あるいは低稼働の中小規模オフィスビルが売りに出されている。もともとファンド向けに(近年)開発されたビルが多く、売却予定先の破綻等により新たな売却先を探している。また、ファンド向けにオフィスビルを開発し、売却する目的で取得した土地も多く点在しており、年度末に向けて急いで処分しようとする動きも見られる。(売買仲介業者)										

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 3~6%下落  3~6%下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 建築資材価格は下落が見られるも、買い控え販売不振等からディベロッパーの素地購入姿勢が一段と慎重で選別が厳しく、取引価格は下落傾向にある。 賃料水準は一部を除き概ね横ばいで推移しているが取引価格が大幅に下落しているため、取引利回りは上昇している。 景気急後退による不動産不況から販売不振、在庫圧縮で販売価格の大幅な値引きが見られるも顧客は慎重で契約まで時間がかかり、マンション分譲価格は実質下落している。 家族向け賃貸マンションは新規供給が少なく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だが一部単身者向けは下落も見られる。 * 賃料はほぼ横ばいで推移しているが、需給ギャップが大きく取引価格は引き続き下落している。地価動向は下落基調で推移している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 今のところ新規のマンション用地取得は様子見としている。5~6月に向けて用地取得を再開するかどうかの再検討をはじめ。土地価格はピーク時に比べて、20~30%下落している感がある。(不動産開発業者) 既存物件は単身者向けマンションを中心に空室が目立っている。供給が多く、空室も多くなっているため、物件間の競争が激しくなっている。新規の入居希望者から値下げの要望が出てきており、急激ではないが、徐々に賃料水準が低下している。(賃貸仲介業者) 今年から予定されている過去最大規模の住宅ローン控除が影響していると思われるが、年明け以降問い合わせが増えている。(売買仲介業者) 											
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 12%~下落  12%~下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産市況の悪化により、投資家等の取得姿勢は慎重であり、また依然として買い手市場と認められるため、取引価格は下落傾向にある。 新築・優良物件であってもテナント確保に苦戦している状態にある中で、投資家の取得姿勢は慎重さを見せており、取引利回りは上昇傾向にある。 供給過剰感が高まる一方で、経費削減を目的としたテナント撤退・縮小の動きが多く空室率は上昇しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 個人消費の低迷を受けて、店舗の家賃負担能力が低下しており、店舗賃料は下落傾向にある。 * 優良物件であっても、先行き不安と現在のオフィス賃貸市況により取得意欲は依然として弱く、地価動向は下落傾向で推移している。劣後物件については、依然として底が見えない状況である。 		
					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"> 幹線道路沿いの築浅オフィスビルで、依然として複数フロアの空室を抱えている物件がある。去年(H20)から賃料を下げて募集しているが、新規のテナントがなかなか決まっていない。(賃貸仲介業者) 投資物件ではピーク時に取引されていた価格の2~5割程安い価格となっている。現状の取引価格から見れば地価は依然として大きく下落している。(売買仲介業者) 駅からやや離れているが、ファンドが運営する桜通沿いのワンルームマンションが去年(H20)の夏に売り出された。年末には当初の売り希望価格から3割下げて買い手を募集していたが、現在の買い希望価格はそれを更に下回っている状況にある。(売買仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中	千種区	住宅	覚王山	0～3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 景気停滞等から需要者は慎重になっており、融資の厳格化等もあり、取引価格は下落幅を弱めてはいるが依然として下落している。 賃料は全体的に下落傾向が見られるが、取引価格の下落幅が大きいため、取引利回りは上昇している。 マンション市況は依然として厳しく、契約率は維持しているものの実質的な値引きによりマンション分譲価格は下落している。 利便性等を反映して、比較的高い稼働率は維持しているものの、マンション賃料は新築・既存を含み下落が見られる。 * マンション賃料の下落も見られ、取引件数の減少、成約に要する時間の長期化等より、地価動向は大幅ではないものの依然として下落している。
					3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> マンション用地などの取引によって地価が上昇したが、やや過大評価されていた面もみられる。上昇幅が大きかっただけに下落傾向が強い。ただし、地下鉄東山線沿線の住宅地としての人気は根強い。(大手不動産業者) マンションが売れておらず、相当のサービスや値引きをして販売している状況。一般顧客だけでなく、用地を仕入れるマンション開発業者も相当安い価格水準でないでマンション用地を買えない、または買いたくても買えない状況である。(マンションデベロッパー) 単身向けのマンションは特に古い物件で空室が目立っているが、新築では入居者が決まるスピードが早く、物件を見ないで契約するケースも見られる。ファミリー向けでは新築物件があまりなく、古い物件でも比較的に入居率が高い。(賃貸仲介業者) 									
愛知県	名古屋市中	千種区	商業	池下	3～6% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 経済情勢の悪化により不動産投資が冷え込み、銀行が融資に消極的な事もあり取引が減少しているため、取引価格は下落している。 取引価格は低下しているが賃料は概ね横ばいで推移しているため、取引利回りは上昇傾向にある。 設備等が旧式化したオフィスを中心に需要が低迷しているため空室率が上昇している。オフィス賃料は弱含みながらも概ね横ばい傾向にある。 駅に近い限られた範囲には店舗需要があり、その他の地域は需要が弱い。全般的には店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。 * 土地取引が停滞しており、オフィス・店舗の賃料にも底堅さはなく、地価動向は下落傾向にある。
					6～9% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> オフィスの動きはほとんどなく、引合いもない状況で、年明け以降のオフィス仲介実績はない。(賃貸仲介業者) 一部小規模店舗で出店の動きが見られたが、店舗の動きはほとんど見られない。(賃貸仲介業者) 個人の住宅需要はあると思われるが、事業系の不動産取引はほとんどない。地価は依然として下落しているが、商業地よりも住宅地としての需要は根強い。(売買仲介業者) 									

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	・景気の悪化に加え金融機関の融資規制が強まり、投資家などに買い控え傾向が見られることから、商業地の取引件数は減少傾向で、取引価格も下落している。 ・取引価格が下落し、賃料はほぼ横ばいであるため、取引利回りは若干上昇している。 ・築年数の古いオフィスビルの空室率が上昇しているが、今池駅界隈のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・地理的に劣る路面店では下落傾向が見られるが、今池駅に近接するエリアでは一定の需要があり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * オフィスの空室率の上昇が顕著で、土地取引も減少しており、売り物件の滞留などから地価動向は下落傾向にある。	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					・20～30坪程度の小規模テナントが駐車場料金やオフィス賃料の削減を目的として、伏見や栄方面から移転してきた事例が数件みられる。(賃貸仲介業者) ・現在、小規模なオフィスビルを売り出しているが、引き合いが全くない。ファンド向けに開発した賃貸マンションが散見されるが、買い手がいない状況である。(売買仲介業者) ・今池で地価が回復するとすれば、名駅や栄といった中心部が上昇した後になるのではあるが、現状では地元の実需が認められる程度で、開発業者や機関投資家の需要はなく、地価は引き続き下落していく。(売買仲介業者)										
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 6~9% 下落  6~9% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	・取引実態を把握できる成約事例は少ないものの、取引価格は駅近くの良い物件でも下落傾向が続いている。 ・名古屋市中心部の地価下落の影響もあって、収益物件の市場の滞留が顕著になり取引利回りは上昇傾向にある。 ・景気悪化、需要減により、御器所地区に限らず、名古屋市内のマンション販売は相当厳しい状況になっており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・一般的な居住用物件のマンション賃料は現状では横ばいと見られる。高額物件は供給過多の影響、需要減から下落傾向が見受けられる。 * 賃料は概ね横ばいであるが、取引市場では需給バランスが逆転しており、地価動向は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										
					・分譲マンションの販売価格が下落し、今だからよい物件が買えるのではないかとという期待感や住宅減税の導入などによってモデルルームへの来場者は増加している。ただし、買い手は今までの3倍ぐらいの時間をかけてじっくり検討を行い、価格に対する評価も厳しいため、収益面では回復していない。(大手不動産業者) ・例年、契約更新等を理由に退去して新居を探すケースが見られたが、今年は景気の影響からか、初期の入居費用がかかるため、そうした動きが見られなくなっている。一方で新築物件の供給が止まり、退去による入替も少なくなっていること、賃料水準が安いこと等から築が古い物件の入居状況がよくなっている。(賃貸仲介業者) ・1月中旬以降、来店数や問い合わせ件数は増えているが、成約までに至る割合は上がっていない。以前は良い物件を見つけたらすぐ決断しないと価格が上昇することもあったが、現在は競合が少ないため、物件を決めてから契約までスムーズに進まない。(売買仲介業者)										

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	熱田区	商業	金山	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	・買手の希望価格は、相変わらず低位にあり、取引価格は下落した。 ・景気及び不動産市場の不透明感、金融機関の融資姿勢の厳しさ等から買い手の望む取引利回りは高いため、取引利回りは上昇している。 ・当駅周辺では駅北口の需要も緩和し、当地区の需要は低位にある。オフィス賃料は、下落している。 ・駅に近接するエリアでは一定の出店のニーズがあるが、当該需要は1階の路面店か2階が中心で、低価格志向の店舗が多く、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 市場の不透明感から取引利回りが上昇し、オフィス賃料も下落しており、地価動向は下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・各種教室など店舗を中心に既存ビルで縮小や撤退といった解約予告が出てきている。(賃貸仲介業者) ・金山地区は今まで新規供給が少なく、需要も少なかったため需給バランスがとれており、空室率がこれまで低水準で推移してきたが、新規供給があれば需給バランスが悪化するものと考えられる。(賃貸仲介業者) ・依然として、価格を安くしても売れるような状況になく、ファンドや開発業者の引合いはほとんどなくなった。一方で駅に近く利便性の高い立地のため、特定の目的をもった地元事業者の実需など、絞り込まれたニーズは散見される。(売買仲介業者)											
岐阜県	岐阜市中	商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	・駅周辺の整備計画の進捗により今後発展が見込まれるものの、景気の悪化により土地需要は減退し、取引価格は下落基調が続いているが、大幅に低水準な取引価格は見られない。 ・中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの相場を把握することは難しいが、取引価格はやや下落、賃料は横ばいで、取引利回りはやや上昇傾向である。 ・駅周辺のオフィス賃料についてはオフィスの新規供給がなく安定的に推移しているが、全体的には築年の古い事務所を中心に空室率が上昇し、オフィス賃料は下落している。 ・店舗賃貸市場については、潜在的な店舗需要は減退傾向である。駅周辺での店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、今後の賃料水準の下落が懸念される。 * 地域要因としてはJ R岐阜駅前の土地区画整理事業の進捗及び名鉄岐阜駅新規店舗の本年秋の開店予定により発展的であるが景気の悪化に伴い店舗・オフィス・マンション需要は減少し、地価動向は若干下落基調である。			
				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												
				・オフィスの新規需要はほとんどなく、もともと撤退が多い地区であったため、年明け以降に市況が急激に悪化しているということはない。オフィスよりも駅前商業施設や中心部の低層階店舗の撤退が目立つようになっている。(賃貸仲介業者) ・岐阜では新規供給が少なく、競争も少ないため過当競争になっておらず、競争力のあるビルについては賃料を下げている。しかし、既存ビルの賃料が名古屋市中心部の新築オフィスビルよりも高い水準になっており、空室が今後も増えるようであれば賃料の値下がりにつながる可能性がある。(賃貸仲介業者) ・事業用物件の買い手は出てきておらず、不動産取引の動きがない。地価は下落傾向にあると思われるが、取引がないためどの程度下落しているかはわからない。(売買仲介業者)												

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	□	▽	□	□	▽	▽	□	・取引価格は下落傾向にあり、供給サイドと需要サイドの相場感の乖離が大きく、成約に至らない状況にある。 ・取引利回りはまちまちで相場を形成するに至っていないが、概ね横ばい傾向にある。 ・オフィス需要は乏しいがオフィス向け賃貸物件も少なく、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ・店舗賃料は下落基調で推移し、一時金も低下している。飲食系店舗テナントの短期間での入れ替わりが目立つ。 * マンション用地需要減、借り手有利の賃料水準形成により、地価動向は下落傾向で推移している。
					 9～12% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	・取引価格は一般経済情勢・店舗需要の後退・デベの素地投資撤退・背後住宅地の動向等を受け依然下落傾向にある。 ・価格の下落傾向、賃料の横ばい傾向を受けて、取引利回りは表面上若干の上昇傾向にある。 ・直近新規分譲事例ではやや価格の高い物件も見られるが売行きは厳しく、マンション分譲価格は引き続きやや下落基調にある。 ・賃料は駅西口の賃貸物件の供給が継続しており住替層を中心に相応の需要もあるが、供給スピードの鈍化は否めず、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 賃貸市場は依然底固く賃料は横ばいであるが、地価動向はデベ需要・店舗需要の減退を写し若干の下落傾向にある。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	6～9% 下落 6～9% (下落)	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 京都市中心部の商業地取引は、買い手不在の中で全般的に停滞しており、取引価格は下落基調で推移している。 ・ 取引利回りは物件の優劣により二極化しているが、優良物件についてもやや上昇傾向がみられ、総じて上昇基調が継続している。 ・ 景気の悪化からオフィス需要は弱含み状態が続いている。需給動向は、前期と同様新規供給はなく、他の地区と比較すると需要は比較的安定的であるものの、空室率がやや上昇し、市況の悪化に伴いオフィス賃料はやや弱含みの下落傾向にある。 ・ 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心であり、特に路面店での需要は根強いが、限定的である。店舗賃料は景気の悪化により横ばい傾向にある。 * 景気の悪化、金融不安による信用収縮、不動産融資の厳格化等による投資採算性の悪化及び需要の減少により、地価動向は引き続き下落基調が継続し、下落幅は拡大した。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 実体経済の落ち込みが顕在化しているが、取引先に関しては、早急な資産処分を検討している先は今のところあまりない。不動産業向け融資やプロジェクトファイナンスは行っている。(金融機関) ・ 店舗系が混在する立地で、賃貸事務所の供給量は比較的少ないにもかかわらず、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、賃貸事務所の空室は増加傾向にあり、賃料も弱含み傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 利用範囲が広く、投資環境が厳しいこの時期でも、京都の不動産に投資を考える中での優先順位は高い。しかし、売り手の希望価格と投資可能な価格との乖離が未だに大きく、買い手側としては様子見の状況にある。(不動産開発業者) 											
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	0～3% 下落 0～3% (下落)	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引価格は、高額物件や高価格帯物件の取引は見られなくなり、持続的に下落基調にある。 ・ 地価下落のペースが賃料下落のペースよりも明瞭であるので、取引利回りは上昇傾向にあるが、空室率も上昇している。 ・ マンション分譲価格は需要停滞と値引き販売から、下落傾向にある。 ・ 低額賃料物件へ需要がシフトし、高額賃料物件の空室率が上昇しているため、マンション賃料は全体として下落基調にある。 * 地価動向の主役である需要者は様子見。実質的な主役とも言える融資サイドは手控え。供給者がいつまで現状を維持できるかダンピングに踏み切るか判断を迫られている。地価動向は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"> ・ 不動産開発については、大規模案件でなければ動きはみられる。長期マスターリース物件などの安定物件に関しては、賃料動向に特に変化はなく比較的堅調である。賃貸事業については、当面、大きな変化はないと読んでいる。(金融機関) ・ 地下鉄東西線開通以降、人気が高まっているが、賃貸住宅の供給量は少ない。潜在的な需要者層が多く、需要は安定しており、空室はほとんど見られない。(賃貸仲介業者) ・ 分譲マンション市況が悪化しているこの時期、低価格物件に対抗できて早期に資金回収が可能な立地でないと分譲事業は難しいため、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンションデベロッパー) 											

【 凡例 】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には不動産業者所有の転売物件が見られるが、売値が高く買手がつかない状況であり、今後は取得価格以下でも売却する可能性が大きい。買手の選別もより厳格化しており、取引価格は下落傾向にある。 ・賃料収入、取引価格ともに下落傾向にあるが、取引価格の下落率がより大きく取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料はビルのグレードや階層等によりバラつきがあるものの下落傾向が認められ、新規ビルであっても賃料設定が高いと空室が長期化する可能性もある。経済情勢の悪化により、オフィスの賃貸需要は全般的に減少傾向にある。 ・テナントとして出店を希望するニーズは強く、新築ビルの低層階では高家賃が見込まれるものの、店舗賃料は横ばいないしやや下落基調である。 * オフィス・店舗賃料ともに横ばいないしやや下落傾向。稀少性を有する当地区では潜在的な需要は見込まれるものの、優良物件の供給が少なく、また経済情勢の悪化、融資環境の厳格化等の影響を受け市場は停滞傾向、地価は下落傾向で推移している。
					 3～6% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・実体経済の落ち込みが顕在化している。貸しビル業に関して、具体的に賃料減額交渉を行っているという話は現時点では耳にしない。取引先に関しては、早急な資産処分を検討している先は今のところあまりなく、不動産業向け融資やプロジェクトファイナンスは行っている。(金融機関) ・賃貸事務所については、周辺で飲食系店舗が増えていることから新規需要は四条烏丸方面へ流れる傾向が強まっており、実体経済の悪化に伴う需要減少の影響もあり空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・当地区の物件は商業系と事務所系が混在していることから運用は難しいと認識しているが、現時点でも売り物件があれば投資の対象として検討する。キャップレートは、厳しい投資環境の中で上昇傾向にある。(投資運用業者) 									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落  6～9% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実体経済の悪化が各企業の決算発表の中でも具体的になるなか、産業界の中でも不動産業界の不振は顕著である。需要者が限定されるなか成約される取引には買主主導ともいえる状況にあり、取引価格の下落傾向は継続している。 ・ 賃料にも下落圧力が継続しているが、取引価格の下落傾向がより大きく取引利回りは上昇傾向が継続している。 ・ 景気悪化の中、企業の事務所統廃合や撤退による空室率の上昇傾向が認められ、募集賃料にも下げ圧力となっており、オフィス賃料は下落傾向が継続している。 ・ 高額商品を中心とした消費動向の後退は継続しているが、訴求力のあるエリアへの出店意欲は継続している模様であり、店舗賃料も横ばいを維持している。 * 需要者が少ないなか取引動向の低迷は継続しており、加えて賃料動向も下落基調が顕著となって、地価動向は下落が継続している。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 実体経済の落ち込みが顕在化しているが、取引先に関しては、早急な資産処分を検討している先は今のところあまりない。不動産業向け融資やプロジェクトファイナンスは行っている。(金融機関) ・ 当地区の賃貸事務所の潜在需要は堅調であり、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、貸し手側が賃料を下げるなど賃貸条件を緩和すれば成約に至りやすい。(賃貸仲介業者) ・ 四条烏丸交差点付近の一等地の事務所ビルであれば不動産投資の対象となる可能性があるが、現在の不動産投資環境は昨年末よりも厳しさを増しており、新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者) 											
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 6～9% 下落  6～9% (下落)	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨秋以降の景気の急激な悪化を反映し、大幅な値引き交渉も見られるが、3月決算期前後を経過しても模様眺めの状態が続いており、一段と値を下げた成約事例はまだみられないものの、取引価格は下落基調が継続している。 ・ 賃料の値引きや下落、空室率の増加が顕著となっているが、取引価格の下落基調と相俟って、取引利回りは横ばいの状態にある。 ・ 新規供給に対し、需要はオフィスの縮小・統廃合する企業の増加により減少しており、既存テナントからの値下げ要求や空室期間の長期化がみられ、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 路面店舗の需要は、規模等により異なるものの、希少性によって一定の強さを保っているため、店舗賃料は横ばいの状態にある。 * 取引価格と共にオフィス賃料も下落基調が継続しており、地価動向はなお下落局面にある。		
					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"> ・ 実体経済の落ち込みが顕在化しているが、取引先に関しては、早急な資産処分を検討している先は今のところあまりない。不動産業向け融資やプロジェクトファイナンスは行っている。(金融機関) ・ 当地区の賃貸事務所の潜在需要は比較的堅調であり、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、貸し手側が四条烏丸地区より賃料を下げるなど賃貸条件を緩和すれば比較的成約に至りやすい。(賃貸仲介業者) ・ 時期的に投資対象を一層絞らざるを得ない中で、当地区の事務所ビルについては、四条烏丸地区と比較して事務所賃料の下落傾向が強いため、不動産投資には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落  6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 取引は量・金額ともに低迷傾向が継続し、なかでも商業地としての訴求力に劣る当地区は価格修正が大きく、取引価格は下落傾向にある。 リスク資産からの回避傾向は株価などで一部沈静化している部分も見られるが、不動産市場に対しては悲観的観測が多く、取引利回りも上昇傾向にある。 事業所の統廃合が進む中で空室率も上昇傾向であり、募集賃料にも下げ圧力がかかり、総じてオフィス賃料は下落傾向である。 消費動向に回復傾向は見られず、競争力に劣るエリア内への出店意欲は依然弱く、店舗賃料も下落傾向が継続している。 * 昨年後半以降の不動産市場の混乱は一部沈静化傾向にある部分もあるが、回復傾向にある訳ではなく、需要者が少ないなか地価動向も下落傾向が継続している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 実体経済の落ち込みが顕在化しているが、取引先に関しては、早急な資産処分を検討している先は今のところあまりない。(金融機関) 賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、賃料の値下げをしたとしても他の地区に対して大きな割安感を与えにくい状況にあるため、空室が埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) 現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増している。この地区の事務所賃料は下落傾向にあり空室も埋まりにくいと認識しており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者) 											
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	—	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路沿いで賃貸マンション等の利用が可能な物件があれば一定以上の需要があると考えられるが、売り物件はほとんどない。背後の純粋な住宅地においては、経済情勢の影響もあって買い控え等、需要は減少傾向にあり、取引価格も下落基調にある。 自用地に賃貸マンション等の経営を行うケースが中心となるが、取引価格が下落基調にあるため取引利回りは若干の上昇傾向が認められる。 分譲物件は見られないが、市内における最近の販売状況等を勘案すれば、マンション分譲価格は下落基調にある。 都心への通勤、通学が可能であり、かつ優良な住宅地として知名度が高く、単身者や若年夫婦からの賃貸需要が見込まれるため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばいにあるものの、取引価格は弱含み、地価動向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"> 不動産開発については、大規模案件でなければ動きはみられない。長期マスターリース物件などの安定物件に関しては、賃料動向に特に変化はなく比較的堅調である。賃貸事業については、当面、大きな変化はないと読んでいる。(金融機関) 良好な住宅地として人気は高いが、賃貸住宅の供給量は少ない。潜在的な需要者層が多く、需要は安定しており、空室はほとんど見られない。比較的高額のファミリー向け賃貸住宅でも、借り手側が法人契約の場合には、条件交渉なしで即決するケースも見られる。(賃貸仲介業者) 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、分譲マンション市況は悪化しているため、早期の資金回収を図るうえで分譲価格は低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンションデベロッパー) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は、実需ベースの穏当な価格帯に収斂している。値下げによる早期処分が多発する状況には至っていないが、総じて見ると下落基調にある。 取引利回りは、賃料の圧縮のペースは緩やかで地価の下落基調がより明瞭なため、利回りとしては上昇傾向にあるが、空室率との関連もあり、その動きは微少である。 分譲マンションは値引き販売が常態化しており、マンション分譲価格は下落傾向にある。 賃貸マンションは低額賃料物件に需要がシフトし、高額賃料物件は敬遠される傾向にある。所得環境が賃貸市場にも影響を及ぼし始め、マンション賃料は下落基調にある。 * 地価動向の主役である需要者は様子見。実質的な主役である融資サイトは手控え。供給者は損切りへの判断を迫られている。買い手不在の買い手市場の状態にある。地価動向は若干の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"> 不動産開発については、大規模案件でなければ動きはみられる。長期マスターリース物件などの安定物件に関しては、賃料動向に特に変化はなく比較的堅調である。賃貸事業については、当面、大きな変化はないと読んでいる。(金融機関) 京都市中心部への通勤等の利便性は良好で、賃貸需要は比較的安定している。現時点で空室は少ないが、市中心部に比べてやや空室が埋まりにくい状況にある。(賃貸仲介業者) 分譲マンション市況が悪化しているこの時期、低価格物件に対抗できて早期に資金回収が可能な立地でないと分譲事業は難しいため、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンションデベロッパー) 											
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	△	▽	▽	▽	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 一時の混乱は沈静化傾向が見られるものの、雇用環境が悪化するなかで需要者が減少する傾向は継続しており、取引価格は依然下落傾向で推移している。 居住用を中心とした賃料動向は横ばい程度で推移するものの不動産市場への懐疑の見方は継続しており、周辺宅地の地価動向も弱含んでいることから取引利回りは上昇傾向が継続している。 モデルルームへの来店者数にやや回復傾向が見られるが、在庫調整にはいまだ時間を擁する模様で、マンション分譲価格は下落傾向が継続している。 大阪も含めた通勤・通学に便利な地域であり、単身者用・ファミリー層に対しても比較的需要は堅調であるため、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 前期までの不動産市場の混乱は一部に沈静化傾向も見られるものの、回復傾向にある訳ではなく、需要者が希薄化するなかで地価動向も弱含みが継続している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 不動産開発については、大規模案件でなければ動きはみられる。長期マスターリース物件などの安定物件に関しては、賃料動向に特に変化はなく比較的堅調である。賃貸事業については、当面、大きな変化はないと読んでいる。(金融機関) 通勤等の利便性は良好で、現時点の需要は比較的安定している。供給量が多く、景気動向の影響を受けやすい状況にあり、やや空室が見られるようになっている。(賃貸仲介業者) 分譲マンション市況が悪化しているこの時期、低価格物件に対抗できて早期に資金回収が可能な立地でないと分譲事業は難しいため、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンションデベロッパー) 											

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	6～9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・金融引き締めもあって、5億円以上の売り物件等は比較的多いものの、利回りの追求もあって取引が減少しており、取引価格は引き続き下落している。 ・取引価格の継続的な下落により、取引利回りが上昇しつつあるが、賃料の値下げ圧力や空室率の上昇が懸念される。 ・この期での大型物件等の新規供給は見られなかったが、中小企業は立地よりも安い賃料を求めての退室や大企業等にあっても踏みとどまるも値下げ交渉が見られ、オフィス賃料は下落している。 ・表通りに面する古くからの店舗にあっては、ほぼ横ばいにあるものの、これ以外では空室率の上昇と共に店舗賃料の値下げが顕著となっている。 * 総じて取引価格として5億円以上の売り物件は存在するものの、金融機関からの借り入れが困難であり、また余裕があれば無理な売却を控え、保有し続けて運用をする選択肢もあることから市場が活発化せず、更に店舗賃料、オフィス賃料共に下落していることから、地価動向は引き続き下落基調にある。				
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
					・大阪でトップクラスの事務所立地ではあるが、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、賃貸事務所の需要は低下傾向にある。(賃貸仲介業者) ・実体経済の悪化に伴い不動産投資環境はさらに厳しくなっており、投資規模が大きくなる当地区の不動産を投資対象として考えることができる層は益々少なくなっている。(投資運用業者) ・投資環境が厳しいこの時期でも、大阪圏で不動産投資を考える中での優先順位は最も高い。しかし、売り手の希望価格と投資可能な価格との乖離が未だに大きく、買い手側としては様子見の状況にある。(不動産開発業者)													
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	6～9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・資金調達力から需要者が絞られてきており、取引価格は継続して下落している。 ・Sクラスビルが多く、投資額が大きくなることによる同地区のオフィスビルの流動性リスク、企業業績の低迷や今後の新規供給過多を主要因とする将来の賃料下落リスク等の増大を反映して取引利回りは上昇している。 ・空室率は5%となり、Sクラスビルの既存テナントでは目立った減額改定はみられないものの、オフィスの新規賃料は緩やかに下落している。 ・テナントの売上動向が弱含みであり、賃料負担力に変化がないため、店舗賃料も同様に緩やかに下落に転じている。 * 不動産ファンドの経営破綻、不動産関連融資の絞り込み等が継続しており、大阪市内の今後のオフィス床の大量供給と実体経済の停滞による企業業績の悪化から、オフィスに対する投資は冷え込んでおり、地価は継続して下落している。				
					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													
					・大阪では梅田地区に次ぐ事務所立地であり、過去には新興企業・外資系企業に人気が高かったが、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、賃貸事務所の需要は低下傾向にある。(賃貸仲介業者) ・当地区は、好況期に賃料の上昇幅が大きかったため、今後下落幅も大きいと見ている。以前よりテナントの回転は比較的早く、賃料の変動幅が大きい。(投資運用業者) ・現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の事務所ビルは、大阪で不動産投資を考える場合に候補となるが、投資リスクの拡大により基準となるキャップレートは相当上昇している。(大手不動産業者)													

【凡例】

- ※総合評価
- : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6%下落  3~6%下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	・ 発展性の強い当地区は昨年のような急落傾向にはないが、取引価格は下落傾向を継続している。 ・ 前期と同様5%台の取引利回りではあるが、やや上昇したことが想定される。 ・ 当地区のオフィスは利便性、希少性が高いため、オフィス賃料の下落傾向は現時点では見られず、横ばい状態にある。 ・ 景気後退にかかわらず、商業地として極めて希少性の高い地域であるため、店舗賃料は底堅く、横ばい状態である。 * 信用収縮等資金調達環境は充分改善されておらず、周辺地価は依然弱含みである。ただし当地区には底入れ感がある。		
					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											
					・ 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) ・ 商業店舗系の需要は比較的堅調な状況が続いており、昨年末に比べて賃貸市況に大きな変化は見られない。事務所系の需要は低下傾向にあり、空室が見られるようになっている。(賃貸仲介業者) ・ 商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるようになっており、極端に取引が減っている。大阪で商業店舗投資を考えるとすれば優先順位は高いが、資金の調達環境を考えると、当面、新規投資は難しいと思われる。(投資運用業者)											
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 3~6%下落  9~12%下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	・ 取引事例の詳細な内容の把握は困難であるが、経済情勢の悪化が続いており、取引価格は下落しているものの、昨年後半ほどの急落ではなく下落傾向が緩やかになっている。 ・ 取引価格と賃料水準(オフィス・店舗)双方に下落が見受けられるため、取引利回りは横ばいである。 ・ 以前ほどオフィスの需要がなく、空室率も悪化しており、オフィス賃料は下落している。 ・ 店舗は京阪電鉄駅構内の店舗予定部分も開店せず見込みが立たない状態であり、店舗賃料は下落傾向にある。 * 経済情勢の回復が期待される場所であるが、地価動向は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											
					・ 当地区では、事務所ビルの建て替えが進んでいるが、事務所街に特化したイメージが強く、新興企業等からの引き合いはやや弱い。(賃貸仲介業者) ・ 大型事務所ビルについては、一部でテナント退去の動きは見られるものの、事務所賃料の値下げ交渉は特に見られず安定している。(大手不動産業者) ・ 売り手側の希望価格と買い手側の考える価格に未だ格差が大きく取引は成立しにくい状況が続いている。昨年11月と比較してさらに悪くなったという印象はない。(不動産開発業者)											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6~9% 下落 3~6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関による融資厳格化、景気後退による収益性低下等の要因により、依然として収益物件の市場流動性は低位であり、取引価格は下落傾向にある。 景気後退等による収益性低下に伴い投資リスクが高まっていることから、取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 堺筋沿いにおいては、景気後退による空室率が上昇し、オフィス賃料は下落傾向にある。 堺筋沿い及び周辺地域における店舗賃貸市場については、景気後退による賃料負担力の低下により、店舗賃料は下落傾向にある。 * 各賃料（事務所、店舗）及び取引価格は下落していることから、地価動向は引き続き下落傾向にある。 		
					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"> オフィスビルが中心で、稼働率を上げるためには値下げが必要な状況にある。借手層の費用削減・規模縮小の動きを背景に継続的に引き合いがある模様で、賃貸市況に大きな変化は生じていないと認識している。(金融機関) 賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きを背景に、年数が経過したビルを中心に賃料の下落傾向が明確になっている。(賃貸仲介業者) 不動産投資環境は厳しく、投資運用部門はより稼働率を重視するようになっている。賃貸事務所の需要が低迷する中で、当地区の事務所ビル等については賃料・空室の動向等を慎重に見極める必要があると認識している。(投資運用業者) 											
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 6~9% 下落 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 実取引は依然として少ないため取引価格の水準の把握は困難であるが、前期と比べて売り希望値が低下傾向にあること等から、取引価格は下落傾向にある。 多額の融資を必要としない収益物件購入希望者の提示するネット・キャップレートは前期同様10%を超えており、取引利回りは上昇傾向にある。 賃貸オフィスの空室率は依然として上昇傾向にある。今期に入ってフリーレント物件が見られるようになっている。概200㎡以上の賃貸面積の場合にオーナーサイドが提示する賃料の割引率が高くなっている等、オフィス賃料は下落傾向にある。 規模の大きなビルの地下飲食店舗街に閉店店舗があるが、新規開店はなされていない。売上減少傾向にあり、顧客の確保、費用圧縮にも限界があり、固定経費である賃料の値下げ交渉が今後表面化する可能性はある。店舗賃料は下落傾向にある。 * 株価の持ち直しがみられるが、不動産業界の先行きは不透明であり、地価動向は下落傾向が継続している。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) 賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きを背景に、年数が経過したビルを中心に賃料の下落傾向が明確になっている。(賃貸仲介業者) 幹線道路背後の事務所ビルについては、賃料水準及び空室の動向から、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、この時期の新規取得は慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者) 											

【凡例】

※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	6～9% 下落 9～12% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 資金調達力の違いによってプレイヤーは限定されてきており、売希望価格と買希望価格とに乖離が生じ、取引価格は継続的に下落している。 投資リスクの高まりにより、心斎橋地区との格差も拡大しており、取引利回りは上昇している。 商業色が強く、オフィスについては空室率が高く、オフィス賃料は緩やかに下落している。 消費不況の中、各テナントの経営環境は厳しさを増しており、店舗賃料も下落傾向である。 * 不動産関連融資の絞り込み、不動産ファンドの経営破綻等のマイナス要因に加え、消費不況の影響は大きく、地価の下落は継続している。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) 店舗系が混在する立地で純粋な事務所ビルが少ない。そのため、賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も弱含み傾向が続いている。(賃貸仲介業者) 現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の事務所賃料は下落傾向にあると認識しており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者) 												
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	6～9% 下落 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 立地・繁華性の優位な当地区では、一部で物件取得を検討する動きが認められるが、融資の硬直化等により取引価格は下落傾向にある。 元本価値の下落に伴い、取引利回りは上昇傾向にある。 低層階は店舗が主流で、中層階より上層階のオフィス賃料は、下落圧力が強まっている。空室率は上昇傾向である。 希少性もあって店舗賃料は概ね横ばい傾向となっているが、業種等により幅が認められる。 * 金融機関の融資姿勢の転換により高値での取得は困難になっており、地価は下落傾向を強めている。 			
					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"> 商業店舗系の需要は堅調な状況が続いており、特に路面部分では引き合いもあり、現時点で賃料の値下げ交渉の動きは見られない。しかし、上層階の事務所系の需要は低下傾向にあり、空室が見られるようになってきている。(賃貸仲介業者) 商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるようになっており、極端に取引が減っている。大阪で商業店舗投資を考えるとすれば優先順位は高いが、資金の調達環境を考えると、当面、新規投資は難しいと思われる。(投資運用業者) 投資環境が厳しいこの時期でも、大阪において不動産投資を考える中での優先順位は高い。しかし、売り手の希望価格と投資可能な価格との乖離が未だに大きく、買い手側としては様子見の状況にある。(不動産開発業者) 												

【凡例】

- ※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 御堂筋沿いにおいては、近時、安値取引の事例も散見されるほか、複数の売り物件について売り希望価格も下落しているなど、取引価格は引き続き下落傾向にある。 取引価格の下落や投資リスク上昇等の要因により、取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 御堂筋沿いにおいては、近時、大幅な値下げも認められるなどオフィス賃料は下落傾向にある。 対象地は比較的繁華性が高い地域に立地するが、景気後退による賃料負担力の低下により、店舗賃料は下落傾向にある。 * 各賃料（事務所、店舗）及び取引価格の下落により、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> サービス業系のテナントが多いビルが中心で、稼働率を上げるためには値下げが必要な状況にある。賃料水準が下がっているという認識のもと、不便な立地条件のビルからの移転の動きも見られる。(金融機関) 比較的大きな新しい事務所ビルでも店舗系が混在する立地であり、賃貸事務所の賃料水準は相対的に高めとなっている。そのため、賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) 御堂筋沿いであれば、短期的な視点ではなく、資産構成の観点から投資対象として検討できる地区である。その際には内部収益率（IRR）で投資判断を行うため、現在の資金調達環境では当地区においてもキャップレートは上昇している。(大手不動産業者)
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事例は確認されていないが、取引価格は下落している。 投資対象エリアが限定されている中、市内中心部から離れている大規模物件が多いOBPの事務所ビルの流動性に対しては投資家の目線は厳しく、取引利回りは上昇している。 大型テナントが多く、一部は引き抜きの対象とし、空室率上昇が続いておりオフィス賃料は下落している。 消費不況の影響を受けテナントの売上動向が弱含みであり、店舗賃料も緩やかに下落している。 * 不動産関連融資の絞り込み、不動産ファンドの経営破綻等のマイナス要因が多く、大阪市内のオフィスの大量供給を控えて大規模物件の多い同エリアの物件の流動性リスクの増大、賃料水準も弱含みであることから地価は下落している。
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事例は確認されていないが、取引価格は下落している。 投資対象エリアが限定されている中、市内中心部から離れている大規模物件が多いOBPの事務所ビルの流動性に対しては投資家の目線は厳しく、取引利回りは上昇している。 大型テナントが多く、一部は引き抜きの対象とし、空室率上昇が続いておりオフィス賃料は下落している。 消費不況の影響を受けテナントの売上動向が弱含みであり、店舗賃料も緩やかに下落している。 * 不動産関連融資の絞り込み、不動産ファンドの経営破綻等のマイナス要因が多く、大阪市内のオフィスの大量供給を控えて大規模物件の多い同エリアの物件の流動性リスクの増大、賃料水準も弱含みであることから地価は下落している。
					 6～9% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) 現在、事務所ビルの稼働状況は比較的堅調であり、新築ビルが供給される可能性も低いが、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) 現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の事務所賃料は建物グレードの割に低めの水準に止まっており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者)
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) 現在、事務所ビルの稼働状況は比較的堅調であり、新築ビルが供給される可能性も低いが、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) 現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の事務所賃料は建物グレードの割に低めの水準に止まっており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者)

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産投資ファンド等の需要が減少し、景気後退に伴う空室率上昇と、オフィス賃料低下により取引価格は下落している。 収益減より、価格下落が先行しており、金融逼迫も伴って、取引利回りは上昇している。 空室率の上昇と大阪市内の相場との対比による高値感に加え、景気の先行きを反映してオフィス賃料は下落している。 店舗の賃貸借は少数であるが、オフィス需要と入居者減により店舗賃料は若干下落傾向にある。 * 取引事例が少なく不明瞭であるが昨秋来の経済変動に伴う相場感の崩壊により、市場参加者及び賃貸業者は様子眺めの状態にある。このため、地価動向はなお下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) 賃貸事務所については、昨年の新規供給による供給過剰傾向と実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) 現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増しており、投資対象不動産はより厳選されるようになってきている。この地区の賃貸事務所は供給過剰気味で空室が埋まりにくい状況にあり、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者) 											
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 6~9% 下落  9~12% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 実体経済の更なる悪化への警戒感から分譲物件の在庫が増加し、大幅な値引きをしなければ売却できない状態にあり、開発事業者の仕入れは控えられ取引価格は下落している。 信用収縮が続き取引利回りは上昇している。 景気の更なる悪化への警戒感から新築マンションの在庫処分するため、マンション分譲価格は下落している。 景気後退によりマンションの空室率は上昇し、マンション賃料も下落している。 * 実体経済の悪化により、賃料、価格とも下落し、地価動向は下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 超高層のタワー型マンション等、5千万円以上の物件は相当売れにくくなっている。しかし、5億～10億円までの収益物件が少し動くようになってきており、個人富裕層、自営業者等が買手となっている5億円までの収益物件に関しては地域金融機関により資金供給が行われている模様である。(売買仲介業者) 実体経済の悪化に伴い、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、4千万円超の超高層タワーマンションの需要はさらに低下している。(売買仲介業者) 買手側の選好、利用計画、予算制約を考えると、取得可能な素地の立地は前期よりさらに限定されるようになった。その点で、北部は日常生活がしやすいため、現在もファミリー対象物件の潜在的な開発意欲は比較的強いと思われる。(住宅販売業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	・分譲マンション用地等として需要は認められるが、景気の低迷が続きマンション販売は軟調である。このことから用地の取得も慎重であり、取引価格は下落傾向にある。 ・投資マインドの低い状態が続いており、投資物件に対する需要も弱気であることから価格も弱含みである。従って取引利回りも上昇傾向にある。 ・周辺に分譲中マンションは竣工済みが増えており、販売はやや低迷しているといえる。最近の新規物件はなく、販売価格も継続販売中のため、表面的には現状維持であるが、販売状況等から見てマンション分譲価格はやや下落している。 ・景気動向は良くなく、やや弱気ではあるが、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 賃料は横ばい程度であるが、分譲マンション用地の需要は軟調であり、地価動向は下落傾向で推移している。			
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・実体経済の悪化に伴い、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、4千万円超の超高層タワーマンション等の需要はさらに低下している。(売買仲介業者) ・買手側の選好、利用計画、予算制約を考えると、取得可能な素地の立地は前期よりさらに限定されるようになった。夕陽丘方面については潜在的需要は比較的堅調であるが、売手側と買手側の希望価格ギャップ大きく、取引は成立しにくい状況にある。(住宅販売業者) ・人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、分譲マンション市況は悪化しているため、早期の資金回収を図るうえで分譲価格は低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンションデベロッパー)												

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落  0~3% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 企業収益が悪化している中であって、金融機関の不動産に対する融資引き締めが継続しており”緩められている兆候”が認められない。よって需要が低迷し、供給があっても”値が付かない状況”にある。取引事例は皆無の状態にある。しかし、隣接商業地区の取引事例が下落していることから、当地区の取引価格も下落傾向にある。 経済情勢の悪化と金融の引き締め要因より、投資用不動産の取引は皆無の状態にある。偶に売り物件が出て買いがなく、”値が付かない状況”にある。価格の先安感、将来リスクの不透明感より、取引利回りは上昇傾向にある。 当商業地にオフィスを構える特段の要因がなく、「ミナミ商業地」等の他の地区に需要の矛先が向いている。当地区での成約率は低下しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 景気の低迷とともに当地区の核店舗である百貨店の売上高は、下落傾向を示している。「物販」店舗賃料については、売上高減少傾向を反映して下落している。ただ「飲食」店舗については、1階床を中心に稀少性物件が多く、需要が根強いものがあり、その賃料は横ばい傾向にある。 * 現在工事が着工されている近鉄百貨店の建て替え事業、阿倍野再開発地区内でのA1A2棟及びA1-2棟が、2年～5年後に完成予定となっている。取引市場・賃料市場ともこのような開発動向の様子を見ている一面もあり、その動きが停滞した状態にある。企業収益・景気等の客観情勢が悪い中では、上記開発動向は地価動向を押し上げるインパクトにはなっておらず、地価動向は下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) 店舗系が混在する立地で純粋な事務所ビルは少ない。賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室が見られるようになっている。(賃貸仲介業者) 当地区の一定規模以上の商業店舗については、資産構成の観点から投資対象としての検討の余地がある。キャップレートは、厳しい投資環境の中で上昇傾向にある。(投資運用業者) 														

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・サブプライム問題に端を発した世界同時不況が、国内においても製造業の業績低迷を引き起こし、雇用不安による消費低迷など実体経済の悪化がみられ、不動産需要も減退しており、取引価格は下落している。 ・金融引締めにより自己資金比率が上昇しているため、取引利回りは上昇しつつある。 ・実体経済の悪化に伴い、オフィス賃貸市場においても空室率の上昇が続き、募集・成約ともにオフィス賃料は下落している。 ・店舗需要も減退が見受けられ、募集についても一時金・賃料を下げ再募集をする等、店舗賃料は下落している。 * 取引市場、賃貸市場ともに実体経済の悪化を反映し賃料・価格とも下落しているため、地価動向は下落している。				
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
					・商業店舗については、これまで賃料水準に大きな変化が見られなかったこともあり、最近の実体経済の悪化に伴う賃料等への影響は比較的小さいと見ている。賃貸事務所については、市場規模は小さいものの、空室が増える傾向にある。(賃貸仲介業者) ・この時期、商業店舗を対象とするノンリコースローンによる資金調達は、投資期間終了時点における処分可能性の観点から、相当厳しい状況にある。商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるようになっており、極端に取引が減っている。(投資運用業者) ・大阪市南部と結ぶ複数の沿線がある中で特定の私鉄色が強く、厳しい投資環境のもとで需要者層は相当少なくなっている。キャップレートは、厳しい投資環境を背景に上昇傾向にある。(投資運用業者)													
大阪府	豊中市	住宅	豊中	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・総額が低額な中古マンションや値下げされた割安感のある分譲マンション・建売住宅等については取引が行われていたが、それ以外の取引に至っては非常に厳しい状態が続き、取引価格も下落傾向にあり、弱含みで推移している。 ・現状維持の状態にある。取引価格・賃料とも下落の動きが見られ始めているが、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・千里中央駅を最寄駅とした新築分譲マンションの売れ行きも他と同様厳しい状態が続いている。値引きにより、割安感のあるものについては売却が進んでいるが、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・賃貸物件が少なく潜在的な賃貸需要はあるが、顕在化する賃貸需要は以前よりも大きく減少しており、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。 * 賃料・取引価格とも下落傾向で推移しており、地価動向も下落傾向にある。先行きについては潜在的な需要が認められるものの当分の間は下落傾向と予測される。					
				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														
				・超高層のタワー型マンション等、5千万円以上の物件は相当売れにくくなっている。(売買仲介業者) ・緑豊かで利便性も良好であるため人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、実体経済の悪化に伴い需要はさらに低下している。(売買仲介業者) ・サラリーマン中心の市場であり、今後の経済動向に敏感な需要者が多く、高価格帯の物件は売れ行きが低下しているため、今からの開発には消極的にならざるを得ない。(住宅販売業者)														

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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		住宅	江坂周辺	0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨春秋以降取引が殆どなくなり、取引価格の把握は困難になっているが、売り物件の価格が値下がりしている状況において取引価格は概ね下落基調にある。 ・ 投資用の収益物件の動きは乏しいが取引利回りは上昇傾向にある。 ・ マンション分譲価格は、概ね横ばいであるが、売れ行きが鈍っている。 ・ 従来から当地区は法人需要が強いものの、昨年からの法人の事業縮小に伴い需要が減少し、マンション賃料の値下げ圧力が強くなっている。賃貸マンションの空室率は上昇している。 * 賃貸マンションの需要減少により、空室率が上昇傾向にあり、さらに賃料の下落に伴い地価動向は下落基調にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の賃貸共同住宅は人気が高く需要は比較的堅調である。5億～10億円までの収益物件が少し動くようになってきている。個人富裕層、自営業者等が買手となっている5億円までの収益物件に関しては地域金融機関により資金供給が行われている模様である。(売買仲介業者) ・ 利便性が良好であるため比較的人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が比較的高目であるため、実体経済の悪化に伴い需要はさらに低下している。(売買仲介業者) ・ 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、既に相当量の供給があるため、早期の資金回収という観点から、現在この地区での分譲計画には慎重になっている。(マンションデベロッパー) 											
大阪府	吹田市		商業	江坂	3～6% 下落	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引が殆どなく、取引価格の動向は把握し難いが、売り物件の一部については売却希望価格が昨年に比べ下落しており、需要も減少し、取引価格は下落基調で推移している。 ・ 収益物件の取引は殆どないが、価格の下落に伴い、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 新築ビルの募集賃料が高く、空室率は高止まりの状態にある。既存ビルについても、需要が少なく、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 飲食業・物販業・サービス業と広範な店舗需要があり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。但し、相場賃料より割高の募集賃料を設定している新築店舗については借り手は少ない。 * 賃料は下落傾向にあり、投資家の期待する利回りは上昇し、地価動向は下落傾向にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規の不動産投資資金の調達環境は昨年末時点よりさらに厳しくなっている。しかし、いわゆるたたき売りは一部のみであり、売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく取引は成立しがたい状況にある。(売買仲介業者) ・ 賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 時期的に投資対象を一層絞らざるを得ない中で、当地区の事務所ビルについては、空室が埋まりにくく事務所賃料も下落傾向にあるため、不動産投資には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) 											

【凡例】

※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は少なく、売り希望価格の下落も継続しており、取引価格は下落傾向にある。ただし、リーマンショック直後にあって、取引が激減した前期と比較すると、今期後半からは、価格調整による値頃感からの取引も見られつつあり、下落ペースは若干緩やかになりつつあるものと思われる。 金融収縮、世界景気の一層の下振れ懸念等、不安定な投資環境を反映し、投資家の要求する利回りは上昇している。また、地価が下落気味に推移する一方で、賃料の遅行性・粘着性から支払賃料は概ね横ばいを維持しており、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は概ね横ばいであるものと思われる。当地区においては、積極的な事務所需要は見られず、新規供給はほとんどみられない。 繁華性の高い地域であり、店舗賃貸需要は比較的底堅く、店舗賃料は概ね横ばいを維持している。ただし、1階を除く中上層階の店舗を中心に、空室率が微増傾向にあるため、一時金を値引するケースが散見され、実質賃料ベースでは小幅ながら下落基調にある。 * リーマンショック以降、依然として取引件数は低調であり、取引価格も下落気味に推移している。不安定な投資環境を反映して、取引利回りも上昇基調であり、地価動向は引き続き若干の下落傾向で推移している。
					0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 商業店舗については、商圈は比較的広く集客力は安定しているため、現在のところ賃貸店舗の需要は堅調で、空室は少なく、賃料に関しても大きな変化は見られない。(賃貸仲介業者) 駅前の店舗、事務所等に関しては、背後地が広く客足が安定していることから空室も少なく、テナント需要は堅調と見ている。(売買仲介業者) この時期、商業店舗を対象とするノンリコースローンによる資金調達は、投資期間終了時点における処分可能性の観点から、相当厳しい状況にある。背後地が広く消費が比較的安定しているため魅力はあるが、新規投資には慎重にならざるを得ないと思われる。(投資運用業者) 									
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	6～9% 下落	▽	△	▽	▽	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区に対する需要は根強いが、今後の動向を睨んで成約にまで至らず、取引価格は前期に引き続き下落傾向にあり、下落幅は拡大している。 取引価格の下落に伴い取引利回りは上昇傾向にある。 新規供給が乏しいうえ、現実には空室率が拡大傾向にあるためオフィス賃料はほぼ横ばい状態にある。 募集賃料より若干低めで成約する物件も見受けられ、店舗賃料は若干ではあるが下落傾向にある。 * 既に底を打ったとする考え方もあるが、これを裏付ける現象はない。目下のところ賃料はオフィスはほぼ横ばい、店舗は若干下落で、地価は下落傾向にある。
					3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 個々のプロジェクトではなく、企業全体の信用力で融資は判断している。不動産業を取り巻く環境は厳しい状況が続いており、融資の申し込みは急減し、取引も急減している。(金融機関) 商業店舗については、商圈は広く集客力は安定しているため、現在のところ需要は堅調で、空室は少なく、賃料に関しても大きな変化は見られない。上層階の事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくく、賃料も下落傾向にある。(賃貸仲介業者) 三宮センター街の商業店舗については、資産構成の観点から投資対象として検討の余地がある。しかし、現在は昨年11月に開業した西宮ガーデンズの影響を見極めるために静観している状況である。(投資運用業者) 									

【凡例】

※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 9~12% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買い手不在の状況に変わりはなく、取引価格は依然下落傾向にある。 ・ 取引価格が下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィス床の目立った新規供給はなく、空室率、オフィス賃料とも概ね横ばい乃至若干下落傾向で推移している。 ・ 物販等の商況は悪化しているが、店舗賃料の減額は確認されず、概ね横ばいで推移している。 * 賃料は概ね横ばい傾向で推移し、取引価格は下落傾向にあり、地価動向は下落傾向で推移している。
					 6~9% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産業を取り巻く環境は厳しい状況が続いており、融資の申し込みは急減し、取引も急減している。実体経済の悪化の影響等により賃料はやや下落傾向にあると認識している。(金融機関) ・ 賃貸事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 現在の不動産投資環境は、昨年末よりも厳しさを増している。この地区の賃貸事務所は空室が埋まりにくい状況が続いており、投資期間終了時における早期売却の可能性等を考えると、事務所ビルの新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者)
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 6~9% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の取引価格は、下落幅に大きな変化はないが、景気低迷を受けて引き続き下落傾向にある。 ・ 当地区の取引価格は下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 周辺地域では空室率の上昇傾向によるオフィス賃料の下落圧力は見られるものの、当地区では稀少性が評価され概ね横ばいである。 ・ 当地区は、県内屈指の高度商業地内であり希少性の高い地域であるため、店舗賃料はオフィス同様、横ばい傾向で推移している。 * 賃料は横ばい傾向にあるものの取引価格が下落傾向にあるため、当地区の地価動向は下落傾向で推移している。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産業を取り巻く環境は厳しい状況が続いており、融資の申し込みは急減し、取引も急減している。落ち込みは三宮駅周辺より大きい。(金融機関) ・ 商業店舗については、商圏は比較的広く集客力は安定しているため、現在のところ堅調で、空室は少なく、賃料に関しても大きな変化は見られない。上層階の事務所については、実体経済の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 旧居留地の商業店舗については投資対象となる可能性があるが、現在の不動産投資環境は昨年末よりも厳しさを増しており、商業店舗ビル等の新規取得については慎重にならざるを得ない。(大手不動産業者)

【凡例】

- ※総合評価
- : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 9~12% 下落	▽	□	▽	▽	□	▽	—	—	・近時の金融経済状況の急激な悪化により、供給はあるが買手不在の状況にあることから、取引は激減しており取引価格はかなり下落している。 ・取引価格が下落しており、賃料も下落しているが、賃料は取引価格ほどの下落はなく、取引利回りはほぼ横ばい状態で推移している。 ・オフィス床は、テナントの合理化・効率化による賃借面積の縮小、あるいは撤退により、空室率は上昇しているが、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 ・店舗は空室が徐々に増加しており、また空室期間も長くなっている。売上不振によるテナントの撤退希望に賃料値下げで対応している状況が見られ、店舗賃料は若干下落傾向にある。 * 売り物件はあるが、先行不透明で投資意欲なく、また資金調達も出来ないため、地価動向は一段と下落傾向にある。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・不動産業を取り巻く環境は厳しい状況が続いており、融資の申し込みは急減し、取引も急減している。落ち込みは三宮駅周辺より大きい。(金融機関) ・賃貸事務所については、实体经济の悪化に伴う事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は埋まりにくい状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・この時期、商業店舗を対象とするノンリコースローンによる資金調達は、投資期間終了時点における処分可能性の観点から、相当厳しい状況にある。商業店舗系については、実際に買える層が相当限られるようになっており、極端に取引が減っている。(投資運用業者)									
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 3~6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	▽	・不動産業者間の取引が急激に減少したほか、一般個人の買い控えも広がっており、取引価格は下落している。 ・投資物件の取引は少なく、取引価格が下落しているため取引利回りは上昇基調にある。 ・高額物件等を中心に売行きは全般的に鈍く、マンション分譲価格は下落傾向が続いている。 ・住み替えや移動・転入等の動きが少なくなっており、比較的家賃の高い物件等を中心にマンション賃料は緩やかに下落している。 * 取引価格、賃料共に下落しているため、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・いわゆるリーマンショック以降、取引市況は悪化しているが、当地区については芦屋地区との比較で割安感があり、個人層の底堅い需要も見られる。(金融機関) ・人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、实体经济の悪化に伴い、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、需要は低下している。(売買仲介業者) ・高価格帯の分譲マンションが苦戦する中で、阪急六甲駅周辺の平坦部で販売された中規模物件が売れている模様である。(マンションデベロッパー)									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6~9% 下落  3~6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	▽	・ 昨春秋以降の米国発の金融不安に端を発した世界的な景気後退に加え、円高、雇用不安等による経済状況の著しい悪化や金融機関の不動産融資の厳格審査等により高値取引や大規模地取引は見受けられなくなり、取引価格は下落傾向を強めている。 ・ 取引利回りは、賃料の下落を上回る地価の下落が認められるようになったことから上昇している。 ・ 世界的な景気後退に加え、住宅ローン審査の厳格化等から需要が全体的に大きく減退し、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 上記の景気状況や分譲マンションの大量供給等によりマンション賃料は下落傾向にある。 * 取引価格、賃料とも下落傾向にあり、地価動向は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											
					・ いわゆるリーマンショック以降、取引市況は悪化しているが、当地区については芦屋地区との比較で割安感があり、個人層の底堅い需要も見られる。(金融機関) ・ 人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、実体経済の悪化に伴い、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、需要は低下している。(売買仲業者) ・ 人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、分譲マンション市況は悪化しているため、早期の資金回収を図るうえで分譲価格は低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンションデベロッパー)											
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	▽	・ 取引件数が少ない状態が続いており動向は把握しがたいが、売り希望価格は下落しており、総じて取引価格も下落している。 ・ 賃料は下落しているが、取引価格の下落の程度よりも小さいため、取引利回りは若干上昇している。 ・ マンション分譲価格は在庫圧縮及び発売戸数減少の効果が出てきており、概ね横ばいで推移している。 ・ 賃貸マンションの需給は概ね安定しているが、老朽化した物件を中心にマンション賃料はやや下落している。 * 個人の実需はあるが景気的大幅な悪化により需要は減退気味で、地価動向は総じて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											
					・ いわゆるリーマンショック以降、取引市況は悪化しているが、当地区については比較的人気が高く、個人層の底堅い需要も見られる。(金融機関) ・ 現在の分譲マンション市場は、買手層に割安感を与えられないと売れ行きは鈍ってしまう。特色がつかみにくいため企画が難しく、今からの開発には消極的にならざるを得ない。(住宅販売業者) ・ 市場を取り巻く環境の動きが鈍く、現在は新規開発が非常に難しい状況にある。そのため、マンションデベロッパーは、次に動くべき時期を見据えて、回転重視で在庫処分を優先させている。(マンションデベロッパー)											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	阪神西宮駅周辺	 3~6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・低・中価格帯の物件には動きがでてきて底堅さが見られるものの、取引価格はまだ下落傾向で推移している。 ・収益物件については基本的には買手市場であることから、価格の下落に伴い取引利回りは横ばい若しくは上昇基調にある。 ・店舗賃料については立地による2極化傾向が強く、好立地の物件については動きも早く賃料の下落は特に見られないものの、総じて若干下落傾向で推移している。 ・法人の経営合理化に伴う統配合などによりオフィス需要は減少傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 * 取引価格、テナント賃料がまだ下落基調にあるため地価動向も下落傾向に推移している。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・阪急西宮北口駅方面での大規模商業施設開業により、当地区周辺については商圏が変化し顧客の流出等マイナスの影響が出始めているように思える。(金融機関) ・賃貸店舗については、商圏に見合う実需ベースの供給量であるため、現在のところ空室は比較的少ない。賃貸事務所については、实体经济の悪化に伴い空室が埋まりにくい状況にある中で、賃料を値下げする動きが見られる。(賃貸仲介業者) ・地域密着型の店舗ビルが中心であるが、昨年11月に開業した西宮ガーデンズの影響もあり、賃貸店舗等の需要は低下傾向にある。(投資運用業者)									
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	・不動産市場は一部に復調の兆しが見えるものの、全般的には停滞傾向にあり、取引件数は急減しており、取引価格は下落傾向にある。 ・先行き不安から取引利回りは引き続き上昇傾向にある。 ・新規分譲がほとんどなく、状況は不明であるが、隣接市のマンションの売れ行きはかなり減少しているため、マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 ・新規に供給される賃貸マンションはなく、需給バランスは安定しているため、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 不動産市場の低迷から地価動向は若干の下落傾向にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・いわゆるリーマンショック以降、景気悪化は富裕層にも影響を与え、当地区の物件は買い手がつきにくい状況が続いており、市場での滞留期間は長期化する傾向にある。(金融機関) ・人気の高い住宅エリアであるが、当地区の分譲マンションは価格設定が高目であるため、实体经济の悪化に伴い、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲も減退しており、需要は低下している。(売買仲介業者) ・人気の高い住宅地で、今後も分譲マンションの需要が見込めるが、分譲マンション市況は悪化しているため、早期の資金回収を図るうえで分譲価格は低めに設定せざるを得ない状況にある。(マンションデベロッパー)									

【凡例】

- ※総合評価
-  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	□	□	□	□	・好立地、優良物件に対する需要は認められるが、依然不動産市況は悪化しており、中大規模地については成約に至らないケースが見られるなど取引件数は減少しており、取引価格は総じて下落傾向にある。 ・賃料は概ね安定しているものの収益物件に対する需要は弱含みであり、価格の下落に伴い取引利回りは上昇傾向にある。 ・新規供給は見られないが、販売されていた新築分譲マンションには完売のマンションが見られるなど、マンション分譲価格はやや安定しつつある。 ・閑静な住宅地として需給関係も安定していることから、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 阪急沿線で根強い人気のあるエリアであることから需要は認められるが、市況の悪化の影響を受け、地価動向は下落傾向で推移している。
					 3～6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・いわゆるリーマンショック以降、取引市況は悪化しているが、当地区については比較的人気が高く、個人層の底堅い需要も見られる。(金融機関) ・現在の分譲マンション市場は、買手層に割安感を与えられないと売れ行きは鈍ってしまう。特色がつかみにくいため企画が難しく、今からの開発には消極的にならざるを得ない。(住宅販売業者) ・市場を取り巻く環境の動きが鈍く、現在は新規開発が非常に難しい状況にある。そのため、マンションデベロッパーは、次に動くべき時期を見据えて、回転重視で在庫処分を優先させている。(マンションデベロッパー)									
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 下落	▽	△	△	□	—	—	▽	▽	・土地の供給がなく、利便性及び快適性の高いエリアで、分譲マンション開発素地としての需要も見込まれるものの、昨年からの急激な経済状況の悪化による金融機関の貸出の厳格化及び先行き不透明感等から事業リスクが高まっており、取引価格は引き続き、下落傾向で推移している。 ・景気の先行き不透明感等から収益物件の需要は弱含みであることから、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・急激な経済状況の悪化により、中古マンションの需要は様子見の状態であったが、年初における価格の下落に伴い、一時需要が回復した。しかし、当該需要が一巡した後は、再び需要が少なくなり、中古マンション価格は引き続き、下落傾向で推移している。 ・利便性及び快適性の高い人気エリアであるが、昨年からの急激な経済状況の悪化により、マンション賃料は下落傾向で推移している。 * 人気エリアで需要は根強いものの、昨年からの急激な経済状況の悪化により、地価動向は引き続き、若干の下落傾向で推移している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・落ち込みは少ないが、分譲物件の在庫は増加傾向にあり新規取得にはやや慎重になっている模様である。(金融機関) ・駅周辺で商業施設等にも近い利便性のよい立地では戸建住宅からの住み替え需要も期待できる。しかし、売れ行きがやや鈍っているため、今からの開発には慎重にならざるを得ない。(住宅販売業者) ・利便性は良好であり今後も一定の需要はあると思うが、既に当地区での供給量は多く、分譲マンション市況は悪化しているため、消費者の興味を考えると現時点での分譲計画はややリスクが高いと見ている。(マンションデベロッパー)									

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	□	□	—	—	・ 商業地域は駅前地区と表町地区に区分され、駅前地区は、再開発ビルの完成、ホテル・店舗の進出等により商業地としての熟成度が増大し、表町地区に比較して、相対的に優位性が強い。しかし、通行客はやや減少傾向で、駅前の幹線道路沿いの取引はほとんど認められないものの、取引価格は下落傾向である。 ・ 収益物件として取り引きされる新規ビル及び既存ビルは認められない。また、地価は下落傾向であるがリスクが高いことから取引利回りの低下は認められず、取引利回りは概ね横ばいである。 ・ 新規ビルの供給等の影響により弱含みであるが、駅前地区のオフィス賃料は概ね横ばいである。 ・ 店舗賃料については、所在する位置、用途及び規模等によって異なり、顕在化することは少ないが、概ね横ばいで推移している。 * 駅前地区は公共及び民間の投資が多く行われたが、景気悪化の影響により、売買に供される不動産はほとんど認められず、地価動向は若干の下落傾向である。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ オフィス賃貸における件数は確実に減少していると思われる。例年の1~3月とは様相が異なり動きが鈍い。(賃貸仲介業者) ・ 店舗については、出店の動きが全般的に動きが止まっている感じがし、ドラッグ系、ファストフード店などの限られた店舗形態以外は元気が見られない。(不動産開発会社) ・ 数千万単位のいわゆる自己資金での取引が可能な水準で希少性のあるものには、まだまだ需要がある。一方、これを超える高額物件の場合は借り入れが必要となるため、需要は激減すると考えられる。(住宅販売業者)									
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	・ 同一沿道に直近の隣地買収の成約事例があり、地域の希少性等を反映して公示価格水準と概ね均衡した取引価格となっているが、景気動向を反映して取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃貸借市場そのものが、賃取物件の老朽化により縮小し賃料はやや弱含みであり、相対的に取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 分譲マンションの供給及びマンション分譲価格は横ばい傾向である。 ・ 賃貸物件の建物老朽化等を反映して、既存のマンション賃料は弱含みであり下落傾向に転じている。新規賃貸マンションの供給はない。 * 地価動向は金融機関の貸渋りや消費者の景気動向に対する様子見感を反映して依然として若干の下落傾向にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 賃貸マンションの成約件数は、例年と同程度であるが、引き合いの件数は減少している。特に法人の出足が良くない状況である。法人は、仲介業者を複数選択するようになってきており、条件交渉が厳しくなっている。(賃貸仲介業者) ・ 白島は住宅地としては特殊な地域で、供給が非常に少なくこれに比ベニーズはある。ただし、このところは需要が顕在化していないように思う。(売買仲介業者) ・ 白島地区については、購入意欲をもった資産家層がおり、マンション等が市場に出たときに買わないと、今後いつ出るのかわからないという感覚を有しているため、大幅に値崩れすることはないと思う。(大手不動産業者)									

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1~H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・景況感の悪化に伴いオフィスビル賃料は弱含みで推移しており、不動産ファンドの低迷や金融機関の不動産に対する融資姿勢の厳格化等により不動産需要が減退しているなかで、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・賃料が弱含みで推移する一方で取引価格は下落傾向にあり、投資環境が悪化しているなかで、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・オフィス賃料が横ばいから微減傾向で推移している一方で、空室率は12%前後と高止まりから拡大の傾向も看取される。 ・オフィスビル(低層階)の店舗賃料は弱含みで推移しているが、商店街においては商況に停滞感はあるものの需要の根強さに支えられて比較的堅調に推移しており、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。 * 賃料が弱含みで推移しているなかで、取引利回りも上昇傾向にあり、取引価格にも下落傾向が認められるなど、地価動向は若干の下落傾向にある。
					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									
					・年明け以降、オフィスを縮小しないといけないという話しを良く耳にする。賃料の単価を下げるというよりも面積の縮小を検討しているようである。(不動産開発業者) ・オフィスについては、外部からの新規ニーズはないため、基本的には既存テナントの取り合いの様相を呈しており、今後の供給は脅威になる。(不動産開発業者) ・衣料、美容関連等の利益率の高い商売が苦戦しており、高額の賃料を支払える業種・業態が見当たらない。本通りでは、店舗の上限賃料が下落している。(賃貸仲介業者)									
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・広島駅に近接している便益性及び駅周辺の整備計画が進捗している期待感があるものの広島市全体の景気後退から、取引価格はやや弱含みの下落傾向にある。新球場効果は周辺ホテルの稼働率に表れているが、不動産取引には現在のところ表れていない様子である。 ・周辺地区の開発期待と相まって今後のビル供給過剰感、都心部の証券化の動きが止まったことからの慎重さが見受けられ、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・新築ビルの入居状況に苦戦が見られ、空室率については概ね横ばいであるが、オフィス賃料については下落傾向が見られる。 ・店舗密度、繁華性はやや低く、賃料の大幅な上昇は当面見込めないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料は弱含みで推移しており、取引利回りもやや上昇傾向であり、地価動向は若干の下落傾向にある。
					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									
					・新球場隣接地内の商業施設が延期となったが、エンド店舗などの出店がしづらい環境なのではないかと思う。例えば、中小店舗については内装費用などを借り入れて賄うが、融資がつかないおそれがあることも影響していると感じられる。(大手建設業者) ・新球場は中期的に地価に多少は影響を及ぼすが、球場自体が地域環境に及ぼす経済効果はそれほど大きくないと思う。(銀行) ・駅南地区は、注目度が高くなく、テナント需要を喚起するインパクトに欠けており、目立った新規進出は認められない。(売買仲介業者)									

【凡例】

- ※総合評価
-  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目
- △ : 上昇、増加
 - : 横ばい
 - ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・取引は極端に少なくなり、景気の悪化等から投資家、県内外のディベロッパー等の需要は減退しており、売物件の市場滞留期間は長期化し、市場は停滞感が強く、取引価格は下落傾向である。 ・取引価格は下落傾向であり、資金調達コストは上昇し、投資環境が悪化してきているため、取引利回りは上昇している。 ・空室率はやや上昇しており、テナント需要が弱く、オフィス賃料もやや下落傾向である。 ・商況は弱く、出店意欲は減退しており、空室懸念等と相俟って店舗賃料は下落傾向である。 * 景気悪化、信用収縮等により、資金調達環境が依然悪く、需要が減退しており、ほとんど取引が成立しておらず、地価動向は若干の下落傾向である。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・丸亀町商店街のうち、改築工事が終了しているA街区の賃料は下がっていない。商店街の中には郊外型大型店との競合で苦戦している店もあるが、堅実に経営を続けているところもあり、賃料の大幅な低下は起きないとみている。(不動産関係業者) ・土地に対するニーズがないわけではないが、様子見の状態とみられる。一戸建て、マンション業者は共に素地買いを控えている。こうした状況のため、取引実績はほとんどないものの、気配値を探る状態で、「やや下落」しているとみている。(不動産関係業者) ・丸亀町商店街周辺では、売り物件の情報はほとんど聞かれず、実際の取引データはないものの、県内不動産の中で当地区は他地区と比較し優位性があることより、出店需要は根強いものがあり、現状は横ばいと考える。(金融機関)											
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・中心商業地の取引件数は大幅に減少しており、取引価格も引き続き下落傾向にある。 ・下落局面に入り、リスクが増大しているため、全体的に取引利回りは上昇傾向にある。 ・空室率がやや上昇しオフィス賃料市場は再び悪化傾向であり、オフィス賃料も中古ビルを中心に下落傾向にある。 ・特に大街道商店街への出店需要は根強いものの通行量の減少等から、やや衰退傾向にあり、店舗賃料もやや下落傾向にある。 * 取引価格、賃料ともやや下落傾向にあり、地価動向も引き続き若干の下落傾向にある。		
					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											
					・現状は様子見の買い手が大半を占める。(不動産関係団体) ・対象地区内での土地の売買事例はないが、隣接する地域では、評価額を下回った売買事例がある一方で、評価額を上回った売買事例もある。(金融機関) ・管理する店舗物件のうち1月に4件の退去があるなど、退去する店の数が増加する傾向にある。一方で、入居の引き合いが弱く契約に至る件数が少ない。また、入居しているテナントからも家賃の値下げ希望(1～2割程度)が数多く出てくるようになった。(不動産関連業者)											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落  6~9% (下落)	▽	△	▽	▽	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの売れ行き不振から、マンション開発業者による土地取得は低迷しており、また、個人富裕層も所得環境の悪化から住宅購入を控えているため取引価格は下落している。 ファンド等による収益用不動産の取得が減少する一方で、個人投資家による中古物件の取得が見られるが、これらの個人投資家の要求利回りは高く、取引利回りは上昇している。 所得環境の悪化から分譲マンションの売れ行きは不振が続いており、マンション販売業者の値引き販売が行われている。その結果、マンション分譲価格は下落傾向にあり、特に高額マンションの売れ行きが悪い。 マンション賃料に大きな変動はなく概ね横ばいであるが、高額物件に対する需要は弱くなっている。 * 個人富裕層、マンション開発業者ともに土地取得を控えており、これらの者の需要は本格的に回復しておらず、地価動向は下落傾向にある。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションについては、供給過剰と買い控えで全体的に在庫が増加している。ただ、居住者は富裕層が多いため、今後、新規供給が抑制されることで既存在庫に品薄感が出れば、取引が活況になる可能性もある。(金融機関) マンション用地の入札については、入札の参加者が少なくなっている。(住宅販売業者) 賃貸マンションの取引も低調になっている。特に法人については、マンションの退去の話はあっても、後に入居する話が少なくなっている。(賃貸仲介業者) 											
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 6~9% 下落  3~6% (下落)	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 天神の一等地も、賃料の下落や空室率の拡大が顕著になっており、キャッシュフローの低下に加え、買主サイドの要求利回りが高くなっているため、取引価格は引き続き下落傾向にある。 東京の要求利回りが高くなっていく中で、オフィス市況の悪化が鮮明になっている福岡市の収益用不動産に対する要求利回りは上昇しており、取引利回りは上昇している。 景気が悪化しているため、福岡市への新規出店や支店拡張の動きがなくなっており、オフィス需要は激減している。一方で、新築のオフィスビルが相次いで供給されているため、新築のオフィスビルを中心に、オフィス賃料は急落している。 景気悪化により消費が手控えられているため、テナントの賃料負担力が低下しており、出店意欲も乏しくなっている。一方で新築の商業ビルの供給がここ数年多かったため、空き店舗が目立っており店舗賃料は依然下落傾向にある。 * 店舗賃料・オフィス賃料とも下落しており、空室率も上昇しているほか、プライムエリアのキャップレートも上昇しているため、地価動向は引き続き下落となった。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 新築ビルを中心に空室在庫が増加し、テナント誘致活動が激化している。その結果、既存ビルを中心として賃料の下落圧力が強くかかっている。継続賃料水準が相対的に高い天神地区のテナントに対しては、賃料等についてより好条件を提示する他地域物件からの誘致も多く、天神地区の既存ビルオーナーは既存テナント防衛にも追われている。(銀行) 年明け以降、退去や家賃の値下げ交渉が増加している。当初は物販店のテナントが主であったが、飲食店のテナントからも同様の動きが見られるようになった。(賃貸仲介業者) 物販店は需要が限定されており、特にチェーン店は出店を凍結しているようだ。西通り沿いでも大型の物件になるとテナント誘致が難しくなっている。(賃貸仲介業者) 											

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～9% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 資金繰りに窮した企業が損切り覚悟で手持資産を売却する事例もみられ、取引価格は下落している。 店舗・オフィス床ともに供給過剰であり、キャッシュフローの低下が不可避な状況のなか、投資家の要求利回りの上昇は加速し、取引利回りは上昇している。 オフィス需要減退の折、大型ビルが相次いで竣工しており、新築・既存ビルを問わず、募集賃料を大幅に下げたテナント誘致合戦が展開され、オフィス賃料は下落している。 新規募集賃料の大幅な値崩れが、既存テナントの値下げ交渉を誘発しており、店舗賃料は下落している。 * オフィス・店舗賃料が下落し続けるなか、今後も新築テナントビルの竣工が予定されており、さらなる賃料水準の下落・空室率の上昇が懸念される。景気回復は当面期待できず、投資リスクが高まるなか、取引利回りは上昇し続け、地価動向は下落傾向である。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 昨年末は、売却物件が多かったが、買い手との希望価格の乖離が大きかったため、売却を断念したケースが多いようであり、最近では売却情報をあまり聞かなくなった。(投資運用業者) 大名・赤坂エリアは、天神エリアの補完的な位置づけであるが、核となる天神エリア自体のテナントが撤退や面積縮小等の縮小傾向の動きを見せており、非常に厳しい状況である。(大手不動産業者) 新築ビルは、入居後どのような他のテナントが入ってくるかの不安が残るため入居をためらう動きが多いことや、テナント側がオーナーの信用に敏感になっていることから、空室が埋まらない状況にある。(賃貸仲介業者) 											
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 6～9% 下落  9～12% 下落	▽	△	△	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 博多駅の建て替えという大規模開発により今後の発展性は見込めるものの、現時点では景気後退の影響等により、不動産市場は低迷している。したがって、周辺における取引価格は、下落基調で推移している。 オフィスビルの空室率の上昇を受け、募集賃料も全体的にやや下落基調にある。ただ、投資物件のキャッシュフローの下落よりも取引価格の下落がまだまだ大きいため、取引利回りは上昇基調にある。 オフィス賃料はやや下落基調で推移している。また、空室率は13%を超える水準にて推移している。 経済不況に加え、博多駅の建て替え工事により、駅商業施設が現在機能しておらず、天神へと人が流れていること等もあり、博多駅周辺の店舗賃貸需要は大きく停滞傾向にあるため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 経済不況に伴う買い控え等が続いているものの、割り安感等により比較的风险の小さい小規模画地の不動産の取得需要はやや改善されている。一方、大規模画地の不動産については、リスク高等により、横ばい傾向で推移している。全般的に見て、地価は下落傾向にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 博多駅周辺では、値ごろ感が出ているので土地を仕入れようという動きが一部で認められる。2011年の九州新幹線全面開業までは暫定利用し、その後の事業チャンスを伺う動きである。(金融機関) オフィスについては、もちろん賃料は下落傾向ではあるが、大幅に悪い方向に引っ張っているものはなく、天神地区と比べて落ち着いている。(賃貸仲介業者) 店舗については、博多エリアではさほど供給が多くないので、需給のバランスは大きく崩れていないのではないかと。(賃貸仲介業者) 											

【凡例】

※総合評価  : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加	 : 横ばい	 : 下落、減少
---	---	---

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 市況の回復にはまだ時間を要し、需要は依然として低迷しており、取引価格は下落している。 地価の下落傾向から投資リスクは高くなっており、取引利回りは引続き上昇している。 オフィス供給は少ないが需要減の状態が続いていることから、オフィス賃料は下落が継続している。 店舗としての需要は根強く割安な物件には引き合いもあるが、新規ビルでも資金繰りができない等の利用により、テナントが埋まらない状況にあり、店舗賃料は下落している。 * 景気減速の影響から投資意欲は依然として冷えており、地価動向も一層の下げ圧力が強く地価の下落傾向が持続している。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 現在、不動産の買い手が収益価格のみで購入を決定するのではなく、固定資産税の評価額や相続税路線価等の相場情報を相対的に重視した判断も行われるようになってきている。(銀行) 店舗については、大型テナントの出店はほぼ止まっている一方、個人事業者では出店したいというニーズはある。ただし、金融機関の融資が認められないケースも多くなっている。(不動産開発業者) オフィスについては、全体的に取引や引き合いは少ない。年明け以降、移転の依頼が数件存在するが、面積縮小やコスト削減を目的としたものである。(賃貸仲介業者) 												
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	▽	▽	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 2011年春の九州新幹線鹿児島ルートの中線開業を見据えて、鹿児島中央駅周辺の商業地に対する需要は比較的堅調で、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。 鹿児島中央駅周辺のオフィス賃料は店舗賃料と同じく、概ね横ばい傾向で推移している。 鹿児島中央駅周辺の店舗需要は比較的強く、店舗賃料は、概ね横ばいで推移している。 * 取引価格・オフィス賃料・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、地価動向も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"> オフィスについては、他県にも事務所がある企業は、新幹線の全面開通を睨んで、鹿児島中央駅に近い方が良いという要望が多い。(賃貸仲介業者) 鹿児島中央駅周辺は、新幹線の開通、再開発、ホテルの出店ラッシュ等で注目されており、特に飲食店舗のニーズが多くなっている。駅周辺には、地場の老舗店舗も出店しはじめている。(賃貸仲介業者) 買主から購入の意思表示があっても、金融機関の審査に長期間を要しており、支店が承認しても本部で拒否されるなど融資が認められないケースも多くある。(売買仲介業者) 												

【凡例】

- ※総合評価  : 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)
- (*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価
- ※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.1.1～H21.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落 12%~ 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 県庁前地区周辺では大型取引は少ないが、数少ない最近の取引によると、依然として取引価格は下落傾向にあるものの、やや下落に鈍化が認められる。 景気急変による不動産価格の下落リスクから取引利回りは若干上昇傾向にある。 1階の店舗賃料は、現在は横ばいであり、特に下落していない。 オフィス賃料は、表面上下落していないもののフリーレント期間を設けるなど実質的に下落傾向が見られ、借手市場である。 * 市場関係者も取引の絶対量が少ないためベクトルの方向をつかみかねており意見が交錯している。総じて地価動向は若干の下落であると判断される。		
					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"> 観光客は減少しており、今後は投資家の目もシビアになってくる。倒産した企業の物件が安値で売却され、大型物件の価格は融資も困難なことから下落が続くことが予想される。県外業者が撤退して逆に県内企業が物件を買っていく傾向がみられる。(大手不動産業者) 順調に観光客をのばしてきたが、今年はリーマンショック以降の不況で前年割れは確実である。県内不動産市場を高騰させてきたホテル投資の買収も一服しており、その多くは凍結されている。4月以降も厳しい状況が続く大手旅行会社の予約状況はこれまでにないくらい悪い。(シンクタンク) 2年前までは連日のように問い合わせのあったホテル用地が、逆に売りに出されている。国道58号沿いの新築ホテルも完成したが、運営者がおらず売りに出されている。国際通り沿いの標準的な小規模物件については地元の実需がある。(その他不動産業者) 											
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0~3% 下落 3~6% 下落	▽	△	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 急速な景気悪化のほか供給土地の不足及び一時期の開発ブームが一段落した感もあり、引合いはほとんどなく取引価格は下落傾向で推移している。 オフィス・店舗賃料とも横ばいで推移しているが、取引価格は下落しており、相対的に取引利回りは上昇傾向で推移している。 本土企業の撤退など空室率が上昇しているが、賃料は現状を維持しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 人気スポットに集中する傾向がみられ、その他の店舗地においては空室率は上昇しているが、オフィス賃料同様現状を維持しており、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 売手の資産確保、買手の先安感の期待及び開発ブームの一服感などから取引は止まっており、オフィス・店舗賃料は横ばいで推移し現状を維持しているものの、空室率の上昇など先行きがやや不安定であり、地価動向は若干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"> おもろまちにあるハローワーク周辺にオフィスを構えていた人材派遣業者の退出が目立つ。これまで空室が少なかった店舗事務所物件に募集が目立つようになった。円高の影響で派遣切りがニュースになった後から解約される事務所が増えてきた。(その他不動産業者) 昨年は破綻した県外不動産業者のニュースが毎月紙面をにぎわしていたが、今年はその保有していた不動産を県内医療機関、地元デベロッパーが購入した記事が紙面を飾っている。短期借入金の返済のために物件を売却する必要性が生じている企業があり、売物件が増加していく傾向にある。(不動産調査会社) 県内信販会社が倒産した影響で県内の金融機関の今期の業績は厳しいことが予想されるが、現在も低金利であることから住宅ローン、1億円程度のアパート等の収益物件に対する地元向け融資は堅調である。総額の大きい不動産の値下がりには確かに大きいですが、不動産全体が下がっている印象はあまりない。(銀行) 											

【凡例】

※総合評価 : 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)

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

各地区の説明

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	宮ノ森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅（札幌市中心部まで地下鉄で約8分）からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。JR札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
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。
群馬県	高崎市		高崎駅周辺	商業	JR高崎線の高崎駅周辺。駅前に中高層の大規模店舗、事務所ビルやマンションが立地する商業地区。
茨城県	つくば市		つくば駅周辺	商業	つくばエクスプレスつくば駅（秋葉原駅まで約45分）周辺。大型小売店舗を中心として、店舗や事務所ビル等が立地する商業地区。
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。プロベ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	東銀座	商業	東京メトロ日比谷線の東銀座駅周辺。概ね、銀座1～8丁目、中央通りから東側で昭和通り周辺までの地域内に集積した高度商業地区。
	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。国道1号（桜田通り）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	本郷・湯島	住宅	都営大江戸線・東京メトロ丸の内線の本郷三丁目駅周辺。中高層の店舗兼共同住宅のほか事務所ビル等が混在する幹線道路沿いを中心とする住宅地区。
	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	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	品川区	大崎	商業	J R山手線の大崎駅周辺。大規模工場敷地を、事務所・共同住宅等に転換する民間主体の大規模再開発事業が相次ぎ変貌が著しい商業地区。
	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	住宅	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	商業	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	川崎市	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
長野県	軽井沢町	軽井沢	商業	J R新幹線、しなの鉄道線軽井沢駅の北方約1.5km付近の、軽井沢銀座商店街の南西入り口周辺。低層の店舗が並ぶ繁華な商業地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	浜松市	中区	浜松駅北	商業	J R東海道本線浜松駅北側、鍛冶町通りを中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ準高度商業地区。
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名古屋駅西側に位置し、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	大閘口	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	商業	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商業地区。
	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。
大阪府	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	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	

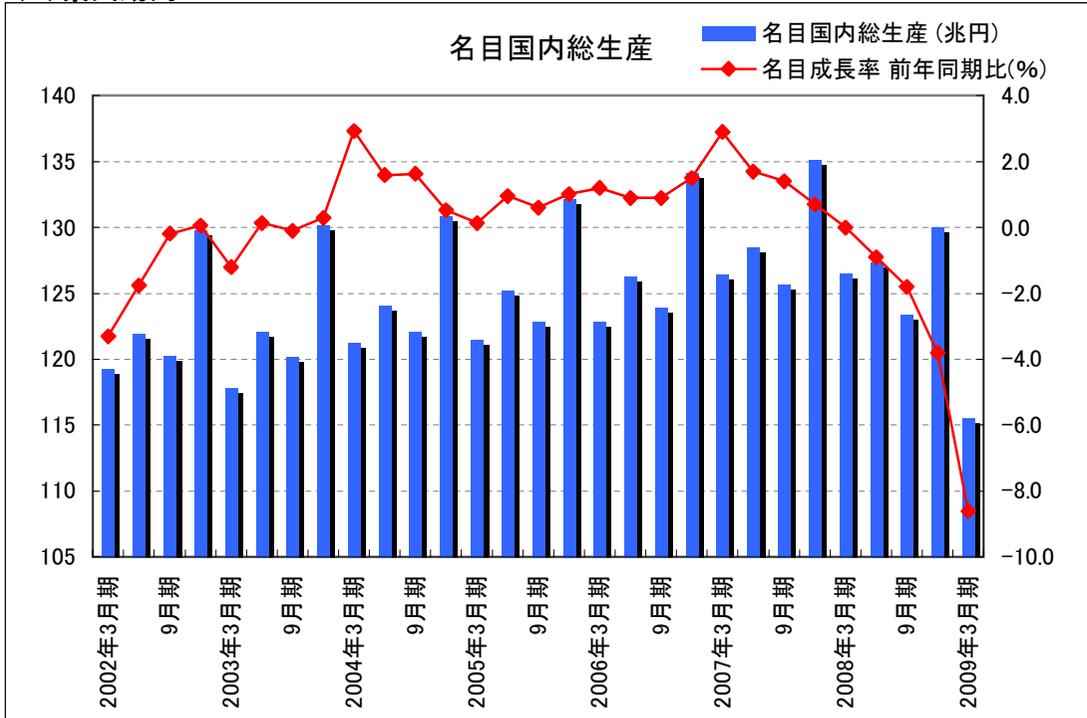
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R 大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の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		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
	芦屋市		J R 芦屋駅周辺	住宅	J R 東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。	
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R 岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R 広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R 広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R 広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R 予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R 博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
熊本県	熊本市		下通周辺	商業	J R 鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅（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	天文館の南西方向約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等が建ち並ぶ再開発による新商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)と地価公示・都道府県地価調査との制度比較

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
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	<ul style="list-style-type: none"> ・一般土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共事業用地の取得価格の算定の規準 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・国土利用計画法による価格審査の規準 ・国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・その他、地価公示とほぼ同等の役割
実施機関	国土交通省土地・水資源局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
対象地点	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	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(法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。)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
地区・地点数	150地区	28,227地点(H21年地価公示)	23,749地点(H20年都道府県地価調査)
主たるアウトプット	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)	対象地点の1月1日時点の正常価格	対象地点の7月1日時点の正常価格
対象地域	三大都市圏、地方中心都市等	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	全47都道府県の全区域
判定方法	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、鑑定評価手法による地価動向の把握を行う。	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、都道府県知事は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
公表方法	対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表す。併せて、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。	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等
根拠法	—	地価公示法	国土利用計画法

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第6回】平成21年第1四半期(平成21年1月1日～21年4月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考)

データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」。

○内閣府「月例経済報告」(07年7月～09年4月)

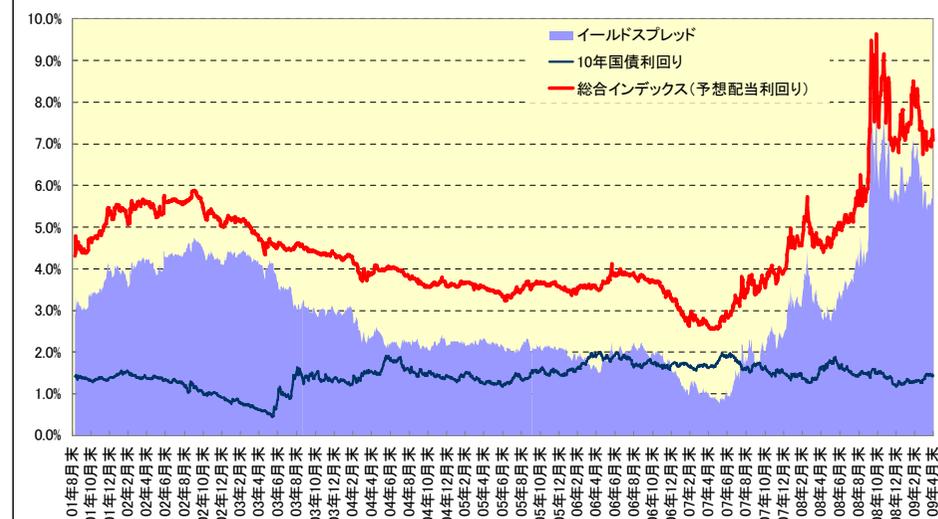
- 7月「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 8月「景気は、生産の一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 9月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 10月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 11月「景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 12月「景気は、一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 1月「景気は、一部に弱さがみられるものの、回復している。」
- 2月「景気は、このところ回復が緩やかになっている。」
- 3月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 4月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 5月「景気回復は、このところ足踏み状態にある。」
- 6月「景気回復は、足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きが見られる。」
- 7月「景気回復は、足踏み状態にあるが、このところ一部に弱い動きが見られる。」
- 8月「景気は、このところ弱含んでいる。」
- 9月「景気は、このところ弱含んでいる。」
- 10月「景気は、弱まっている。」
- 11月「景気は、弱まっている。さらに、世界経済が一段と減速するなかで下押し圧力が急速に高まっている。」
- 12月「景気は、悪化している。」
- 1月「景気は、急速に悪化している。」
- 2月「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 3月「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 4月「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」

(2) 投資環境

東証REIT指数と日経平均株価の推移

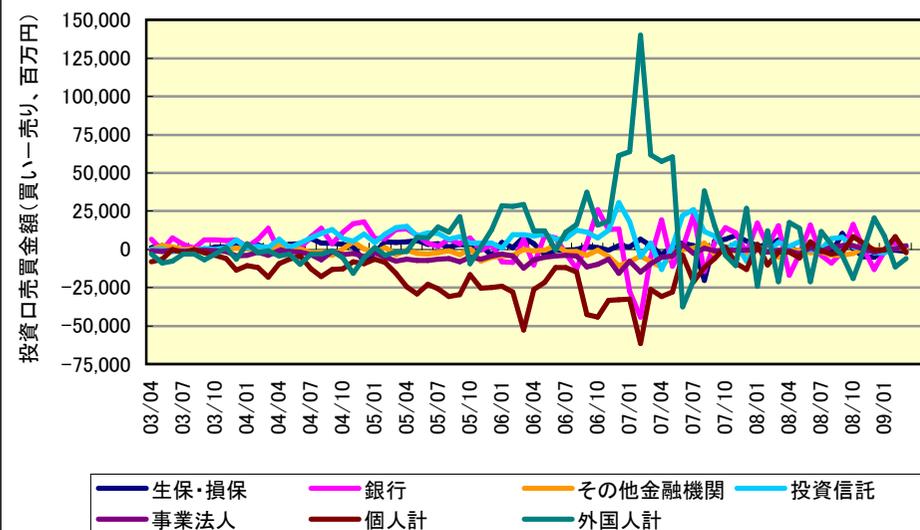


J-REIT配当利回りと10年国債利回りの比較(2001.9.11~2009.4.30)



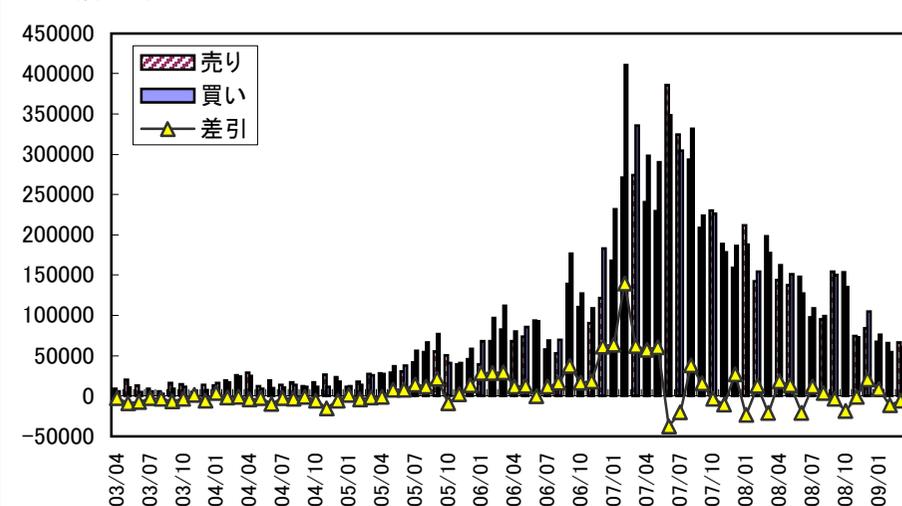
出典：(株)住信基礎研究所「STBRJ J-REIT Index」、Bloomberg L.P

J-REIT投資口の主体別売買金額



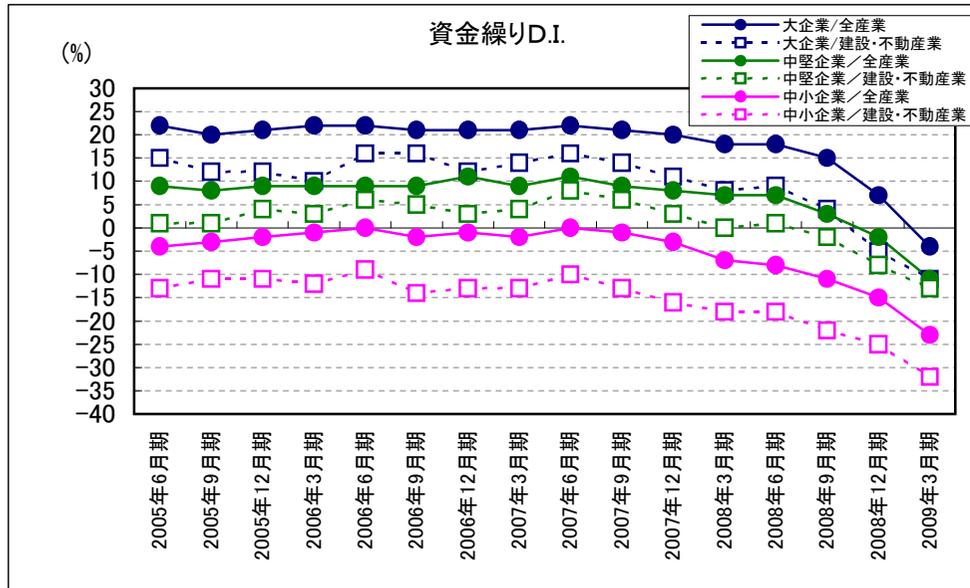
出典：(株)東京証券取引所

J-REIT投資口の外国人の売買金額

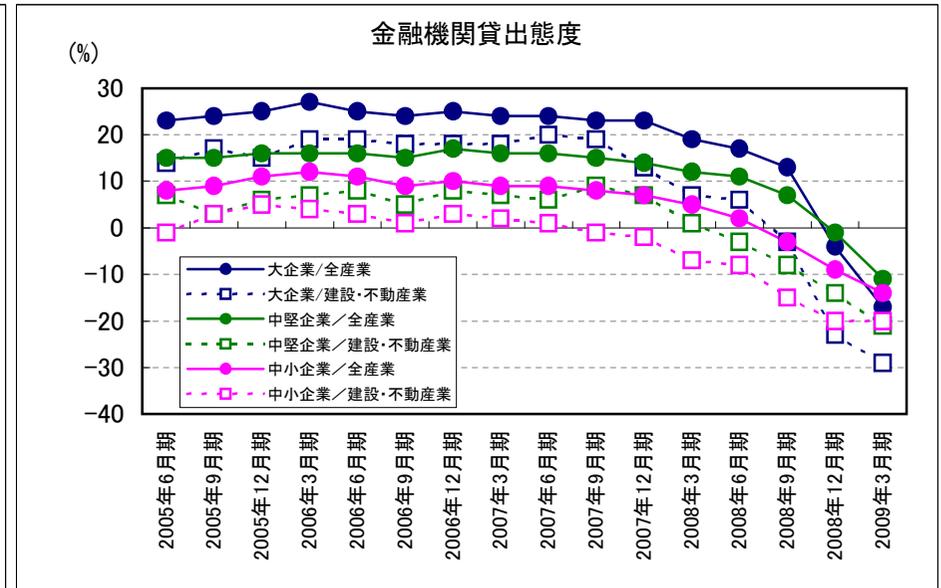


出典：(株)東京証券取引所

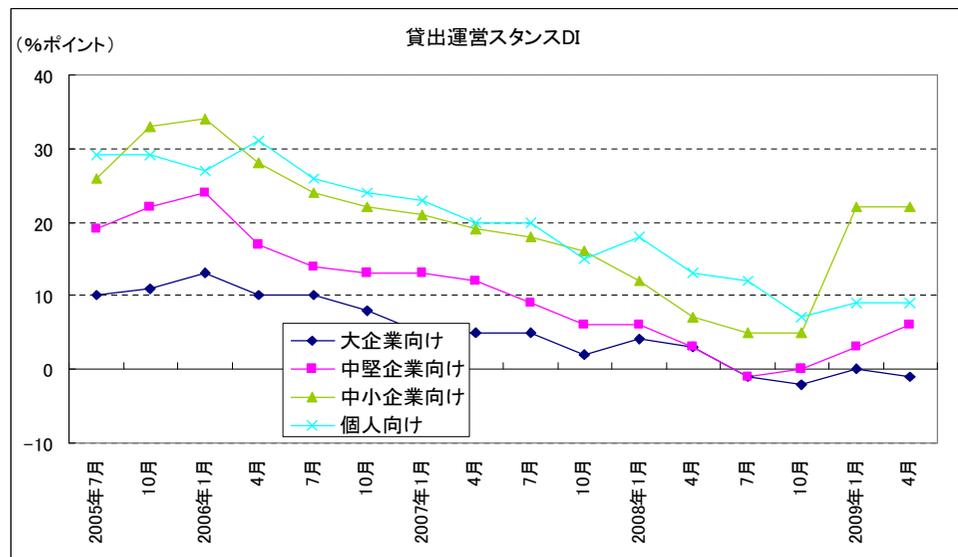
(3) 資金調達環境



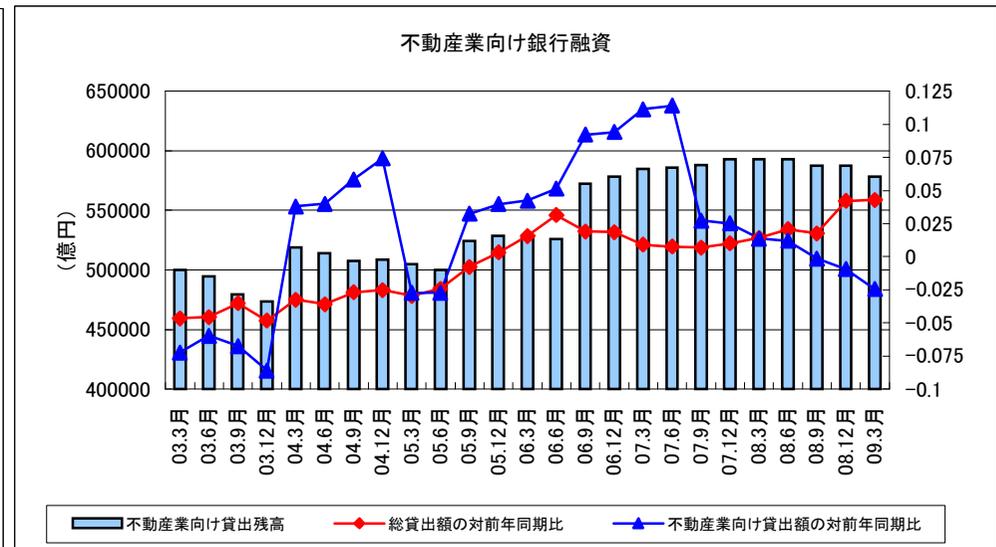
資料) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに国土交通省作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「楽である」比率-「苦しい」比率として算出



出典) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」をもとに住信基礎研究所及び国土交通省作成
注) 数値は、回答結果をもとに、「緩い」比率-「厳しい」比率として算出

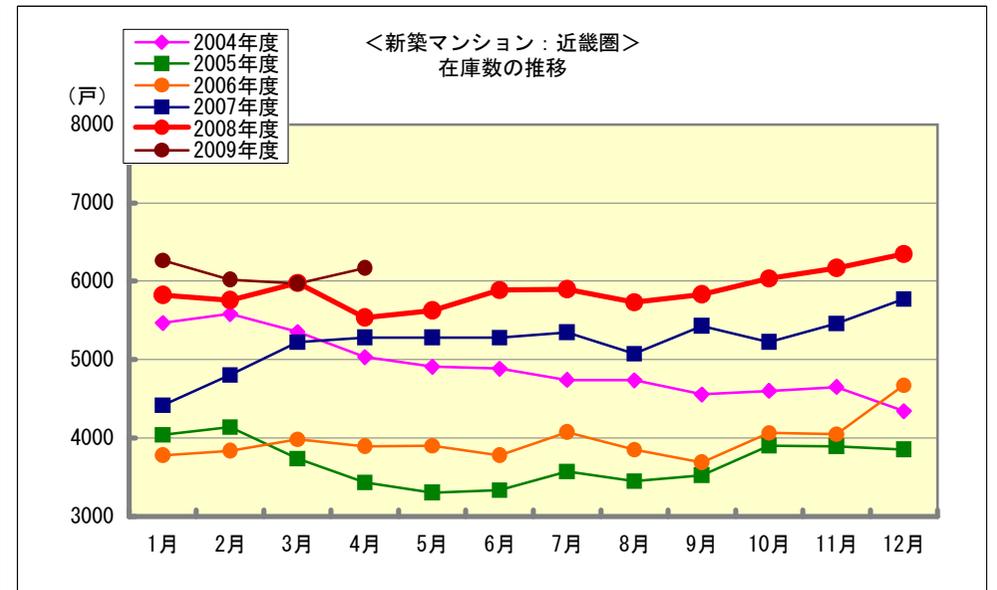
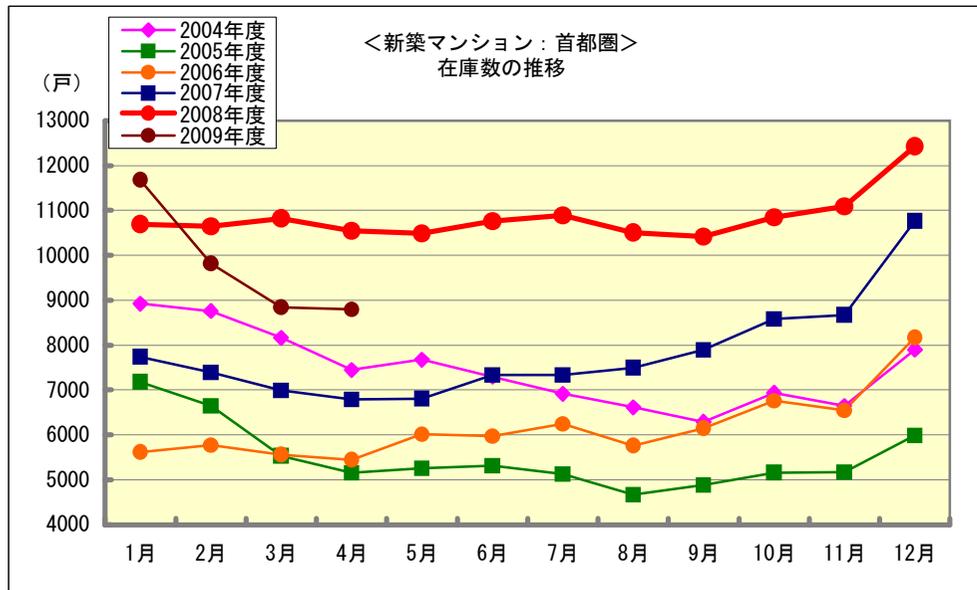
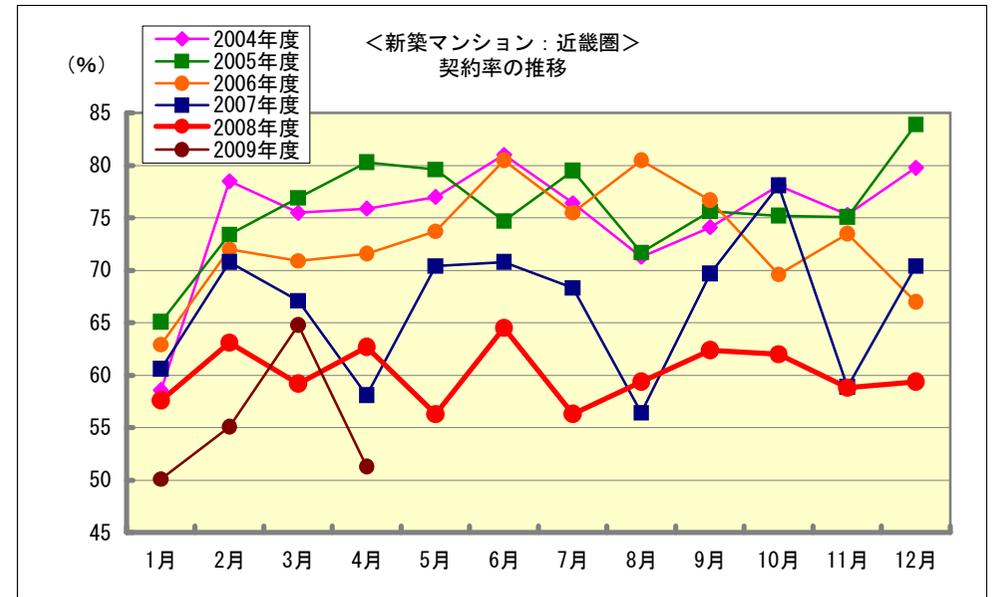
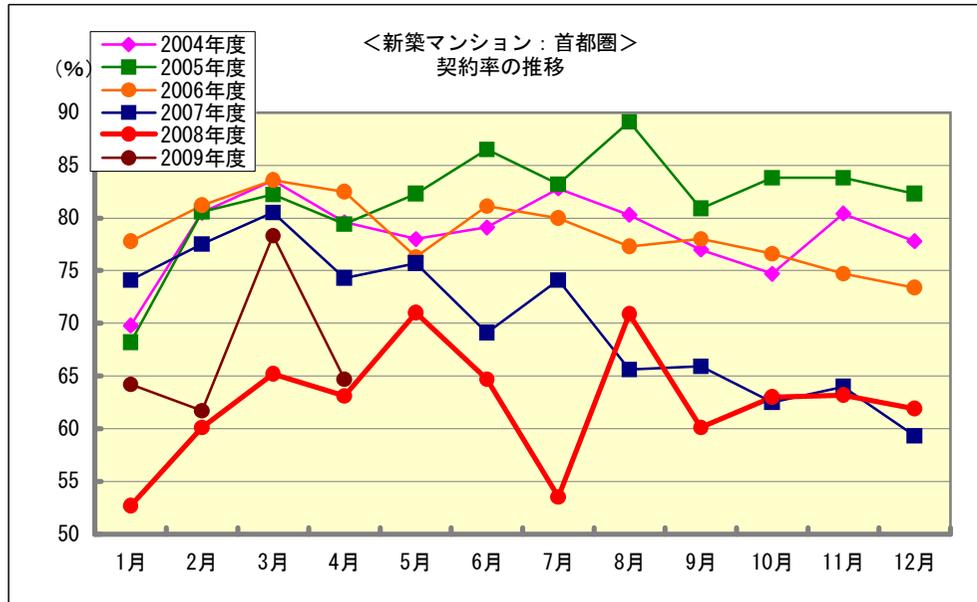


資料: 日本銀行金融機構局「主要銀行貸出動向アンケート調査」



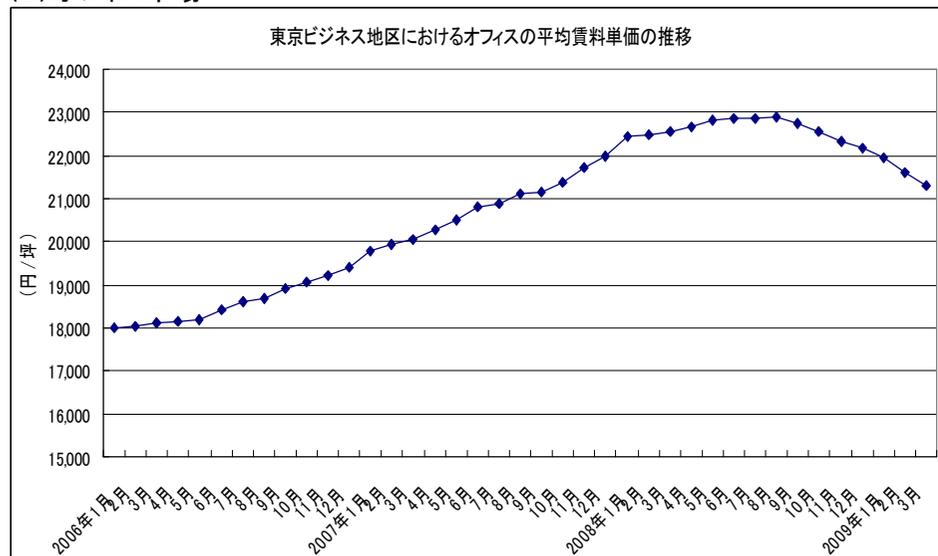
資料: 日本銀行「金融経済統計月報」

(4) マンション市場



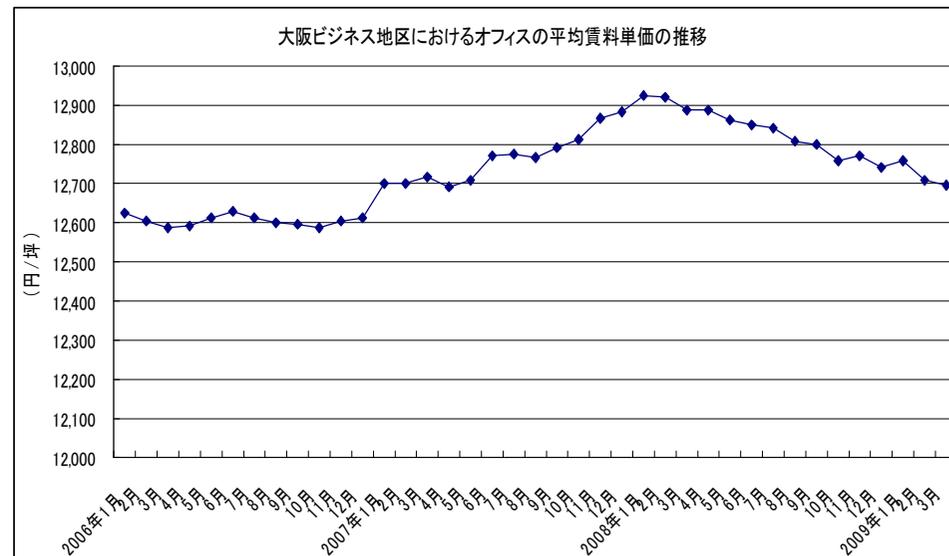
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(5) オフィス市場



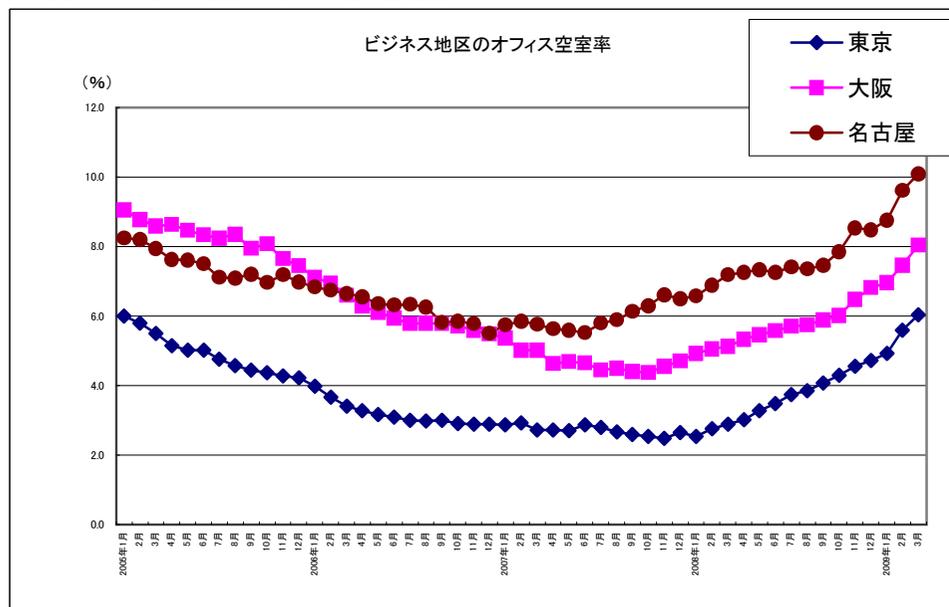
資料: 三鬼商事

注: 東京ビジネス地区…都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)



資料: 三鬼商事

注: 大阪ビジネス地区…主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)



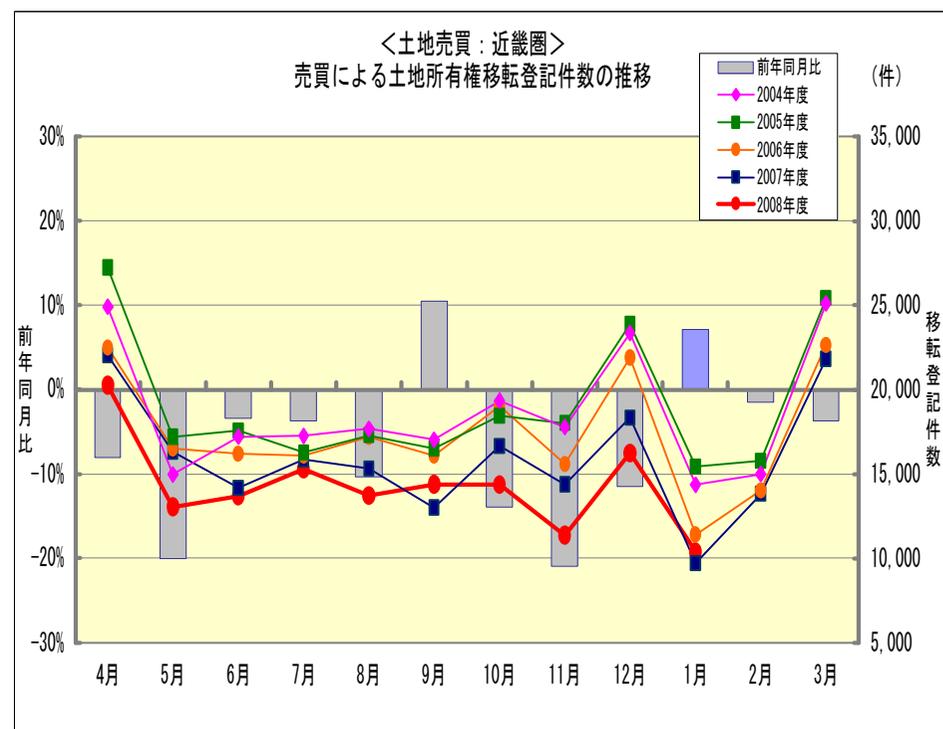
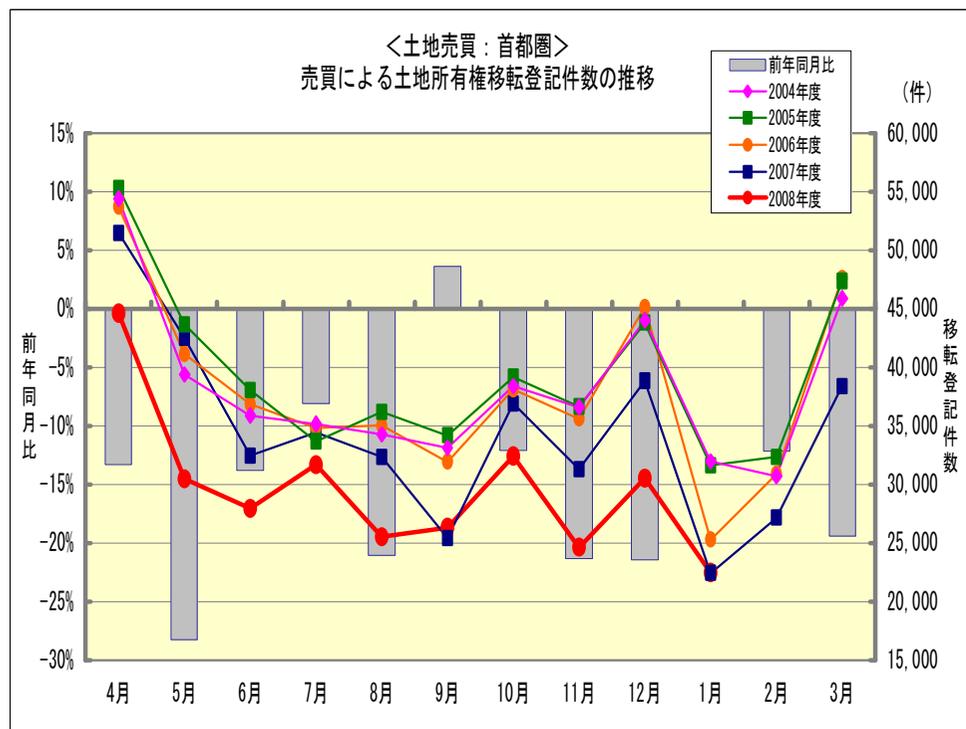
出典: 三鬼商事(株)「オフィスレポート」

東京ビジネス地区…都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)

大阪ビジネス地区…主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)、

名古屋ビジネス地区…主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区)

(6) 土地所有権移転の動向

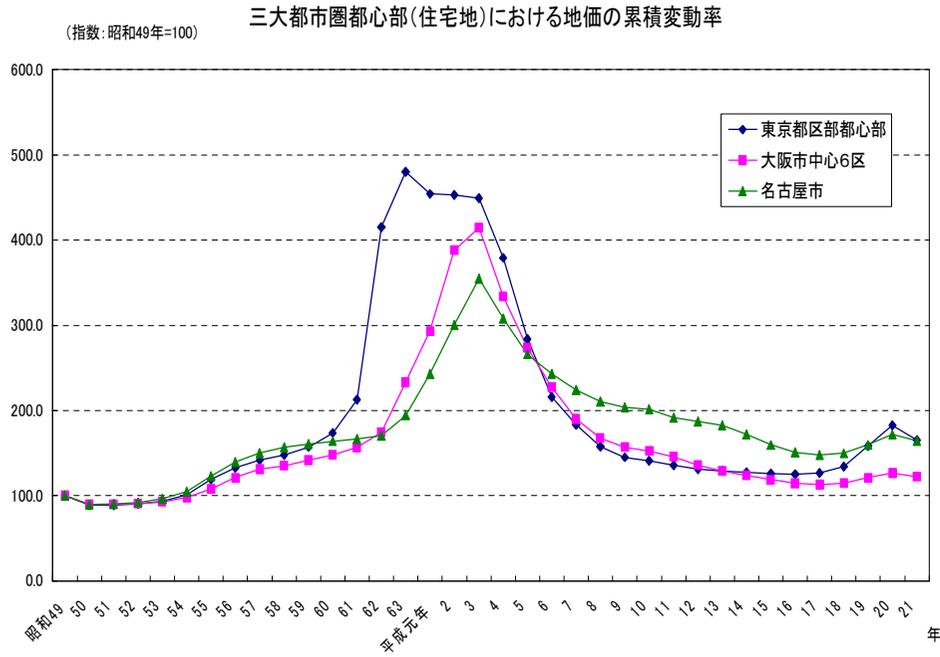


出典：法務省「法務統計月報」

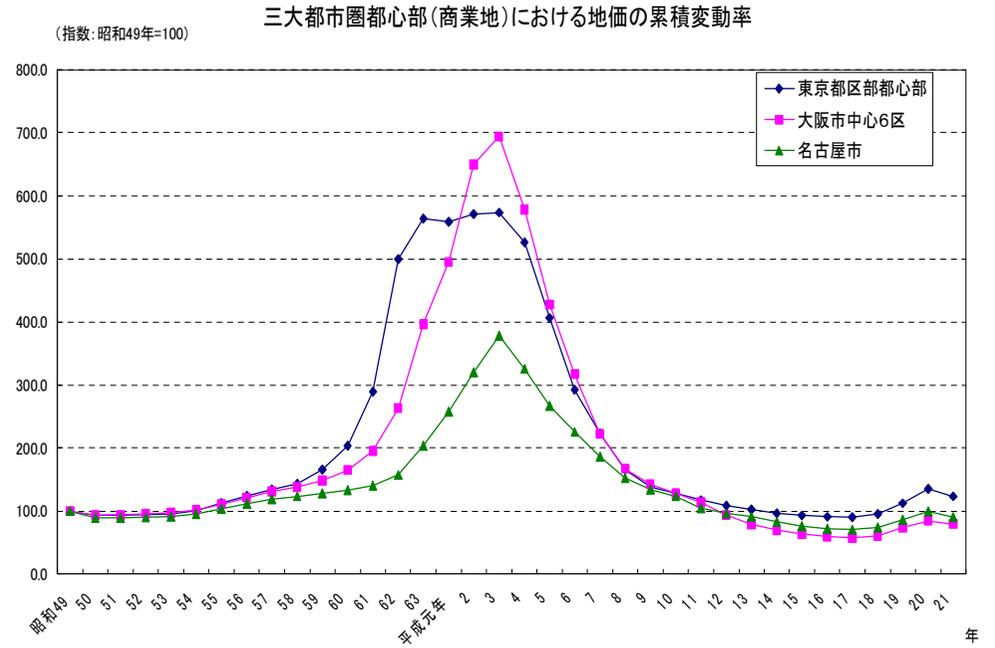
注)前年同月比:水色は2009年の2008年に対する数値、灰色は2008年の2007年に対する数値。

(7)地価動向

平成21年地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の累積変動率の推移



※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、豊島区の各区
 大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。



※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、豊島区の各区
 大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。