

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第9回】平成21年第4四半期（平成21年10月1日～平成22年1月1日）の動向

1. 平成21年第4四半期(10/1～1/1)の主要都市の高度利用地の地価動向は、前回到引き続き、調査した全国150地区のうちほぼ全ての144地区(96.0%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する又は上昇へ転じる方向)へ移行した地区は26地区、マイナス方向(下落幅が拡大する方向)へ移行した地区は8地区となりました。上昇地区が1地区現れ、横ばい地区が前回の3地区から5地区に増えました。下落地区の中では、3%(年率換算で11.5%)未満の下落に止まった地区が前回の81地区から88地区に増え、3%以上下落した地区が前回の66地区から56地区に減りました。
2. 圏域別で見ると、三大都市圏では、全118地区のうち113地区(95.8%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は21地区、マイナス方向へ移行した地区は5地区となりました。下落地区の中では、3%未満の下落に止まった地区が前回の61地区から63地区に増え、3%以上下落した地区が前回の56地区から50地区に減りました。また、上昇地区が1地区現れ、横ばい地区が前回から3地区増えて4地区になりました(すべて東京圏)。
地方圏では、全32地区のうち31地区(96.9%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は5地区、マイナス方向へ移行した地区は3地区となりました。下落地区の中では、3%未満の下落に止まった地区が前回の20地区から25地区に増え、3%以上下落した地区が前回の10地区から6地区に減りました。また、横ばい地区は前回から1地区減って1地区になりました。
3. 用途別で見ると、住宅系地区では、全42地区のうち40地区(95.2%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は6地区、マイナス方向へ移行した地区は0地区となりました。下落地区の中では、3%未満の下落に止まった地区が前回の34地区から35地区に増え、3%以上下落した地区が前回の8地区から5地区に減りました。また、横ばい地区が2地区現れました。
商業系地区では、全108地区のうち104地区(96.3%)で下落となりました。変動率区分がプラス方向へ移行した地区は20地区、マイナス方向へ移行した地区は8地区となりました。下落地区の中では、3%未満の下落に止まった地区が前回の47地区から53地区に増え、3%以上下落した地区が前回の58地区から51地区に減りました。また、上昇地区が1地区現れ、横ばい地区は前回と同様3地区となりました。
4. 今回の調査結果を総合すると、主要都市の高度利用地の地価は、景気の低迷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、賃料の下落による収益力の低下等を背景に、依然として下落基調が続いていますが、一方で、景気の持ち直しへの期待、在庫・価格調整の進展等から、総じて引き続き下落幅の縮小傾向が見られました。
さらに、東京圏では一部の地区で下落から上昇又は横ばいに転じましたが、これは、駅近接の商業店舗の活況等による繁華性の向上、マンション用地需要の顕在化によるものと考えられます。

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134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。

5 調査機関

(財)日本不動産研究所に委託して実施。

6 調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)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 Δ :上昇、増加、 \square :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

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい	下落				横計		
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

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

前回 \ 今回		上昇	横ばい	下落					横計
		0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	0%超3%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
横ばい	0%	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
下落	0%超3%未満	1 (1.2%)	3 (3.7%)	72 (88.9%)	4 (4.9%)	1 (1.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	81 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (28.3%)	36 (67.9%)	2 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
縦計		1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	26 (17.3%)	33 (22.0%)
同じ(太枠部分)	116 (77.3%)	110 (73.3%)
マイナス方向	8 (5.3%)	7 (4.7%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇	横ばい	下落					横計
		0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	0%超3%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
横ばい	0%	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
下落	0%超3%未満	1 (1.6%)	3 (4.9%)	53 (86.9%)	3 (4.9%)	1 (1.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	61 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (22.7%)	33 (75.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (50.0%)	4 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
縦計		1 (0.8%)	4 (3.4%)	63 (53.4%)	42 (35.6%)	7 (5.9%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	21 (17.8%)	31 (26.3%)
同じ(太枠部分)	92 (78.0%)	80 (67.8%)
マイナス方向	5 (4.2%)	7 (5.9%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

前回 \ 今回		上昇	横ばい	下落					横計
		0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	0%超3%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
横ばい	0%	0 (0.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (100.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (95.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (55.6%)	3 (33.3%)	1 (11.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
	9%以上12%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	5 (15.6%)	2 (6.3%)
同じ(太枠部分)	24 (75.0%)	30 (93.8%)
マイナス方向	3 (9.4%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内は横計の割合

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

前回 \ 今回		上昇	横ばい	下落					横計
		0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	0%超3%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
横ばい	0%	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
下落	0%超3%未満	1 (1.2%)	3 (3.7%)	72 (88.9%)	4 (4.9%)	1 (1.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	81 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (28.3%)	36 (67.9%)	2 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
縦計		1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	26 (17.3%)	33 (22.0%)
同じ(太枠部分)	116 (77.3%)	110 (73.3%)
マイナス方向	8 (5.3%)	7 (4.7%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇	横ばい	下落					横計
		0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	0%超3%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
横ばい	0%	0	0	0	0	0	0	0	0
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (5.9%)	32 (94.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (42.9%)	4 (57.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	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	0	0
	12%以上	0	0	0	0	0	0	0	0
縦計		0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	6 (14.3%)	9 (21.4%)
同じ(太枠部分)	36 (85.7%)	32 (76.2%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (2.4%)
計	42 (100.0%)	42 (100.0%)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇	横ばい	下落					横計
		0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	0%超3%未満	0	0	0	0	0	0	0	0
横ばい	0%	0 (0.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
下落	0%超3%未満	1 (2.1%)	1 (2.1%)	40 (85.1%)	4 (8.5%)	1 (2.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	47 (100.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (26.1%)	32 (69.6%)	2 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (100.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (37.5%)	5 (62.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (100.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	0 (0.0%)	3 (100.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
縦計		1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	20 (18.5%)	24 (22.2%)
同じ(太枠部分)	80 (74.1%)	78 (72.2%)
マイナス方向	8 (7.4%)	6 (5.6%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

※数字は地区数、()内は横計の割合

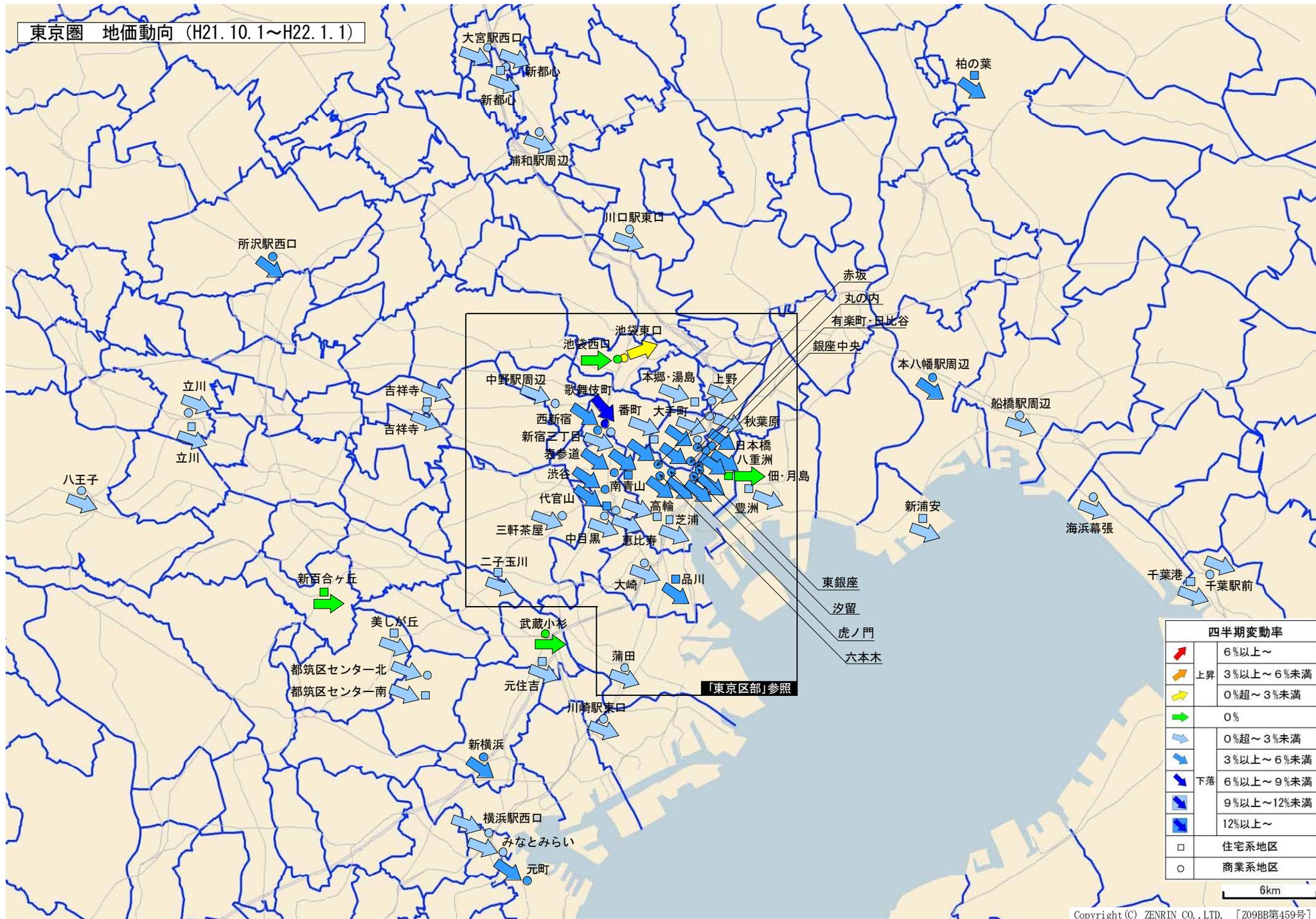
各期の総合評価(変動率)一覧

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.1/1~ H21.4/1 総合評価	H21.4/1~ H21.7/1 総合評価	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価	H21.10/1~ H22.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.1/1~ H21.4/1 総合評価	H21.4/1~ H21.7/1 総合評価	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価	H21.10/1~ H22.1/1 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	H21.1/1~ H21.4/1 総合評価	H21.4/1~ H21.7/1 総合評価	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価	H21.10/1~ H22.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.1/1~ H21.4/1 総合評価	H21.4/1~ H21.7/1 総合評価	H21.7/1~ H21.10/1 総合評価	H21.10/1~ H22.1/1 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・総曲輪	➡	➡	➡	➡
	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	➡	➡	➡	➡	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	➡	➡	➡	➡	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡	➡	➡	➡
										京都市	中京区	住宅	二条	➡	➡	➡	➡
京都市	中京区	商業	河原町	➡	➡	➡	➡										

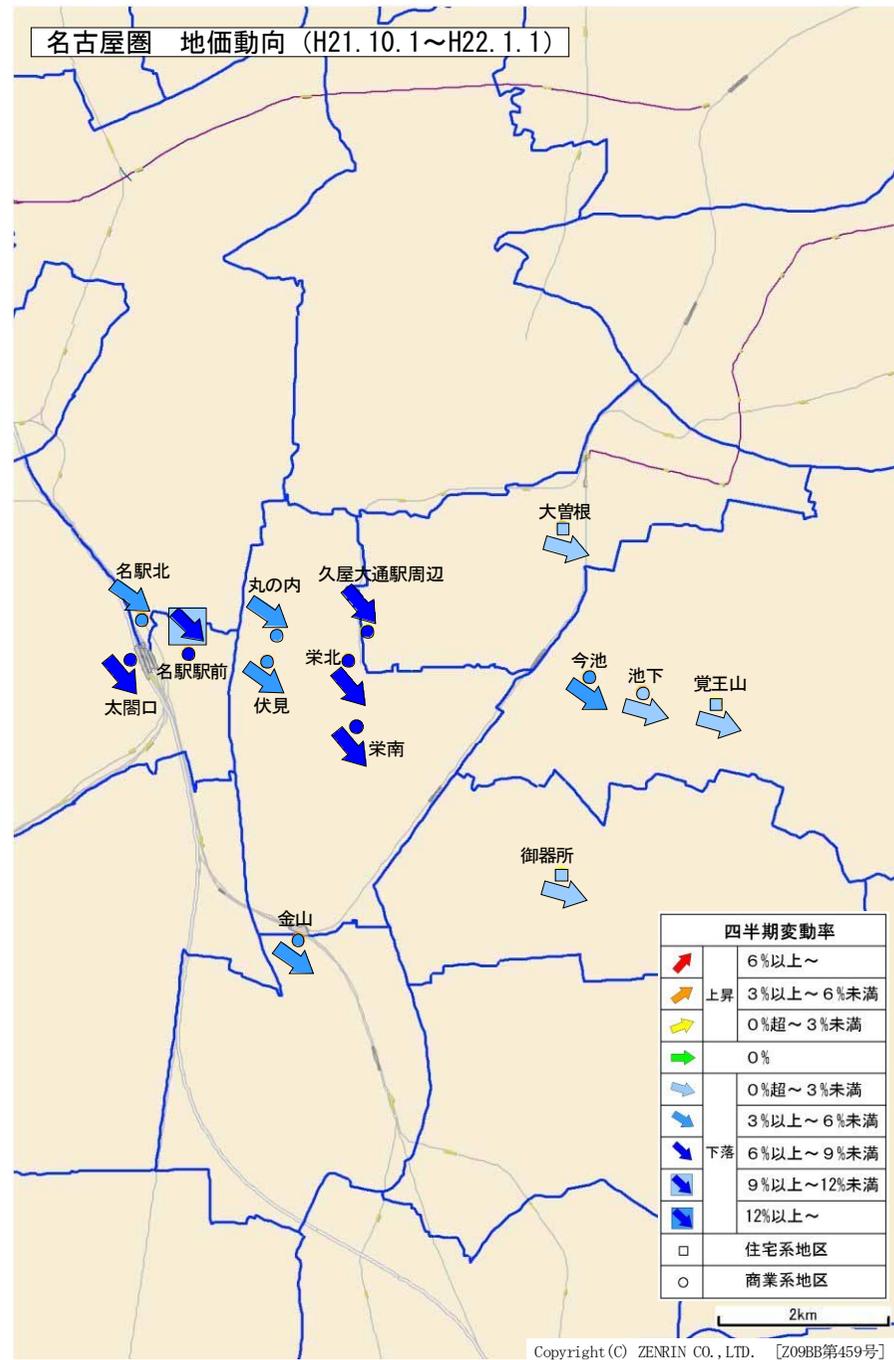
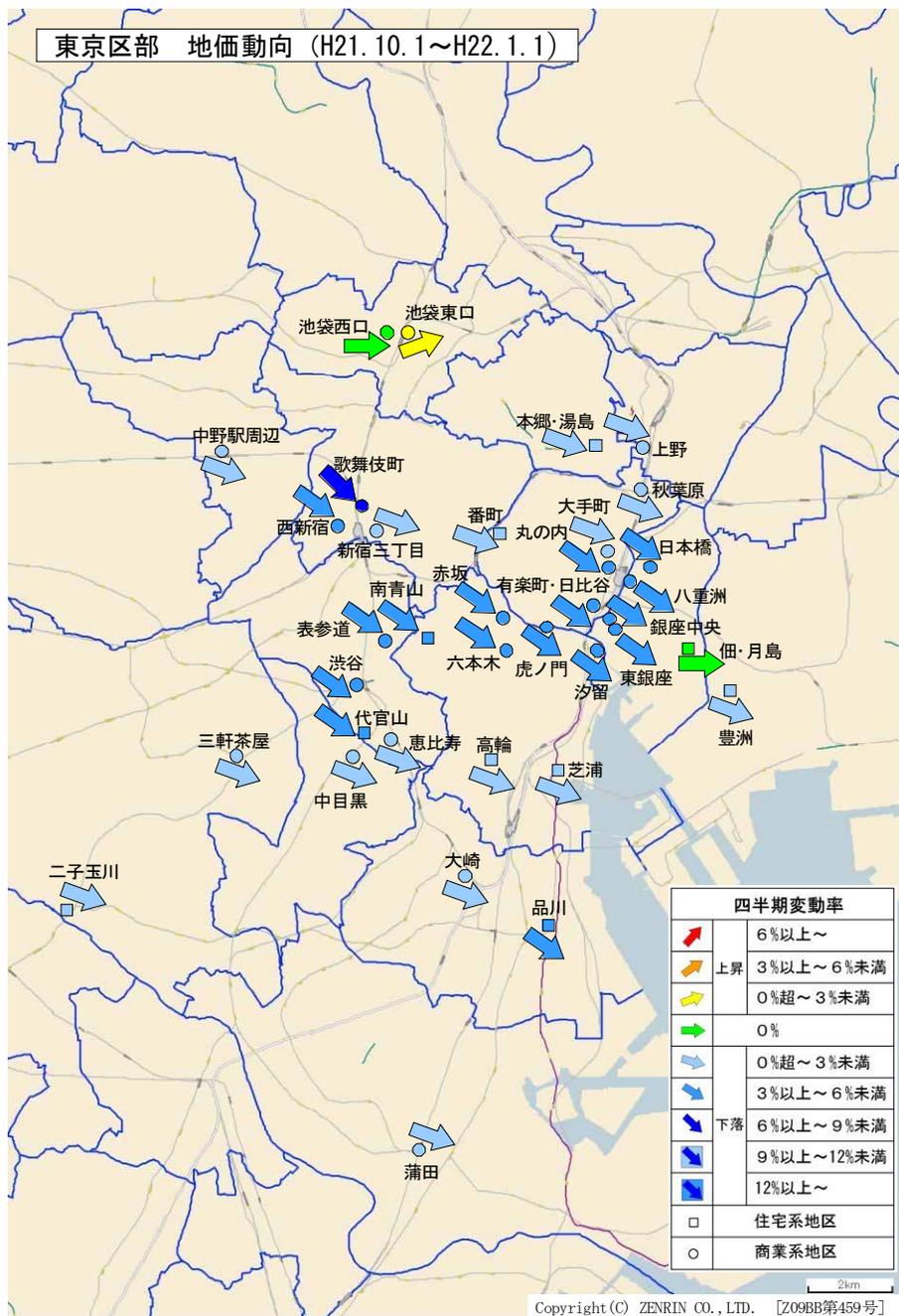
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.1/1～ H21.4/1 総合評価	H21.4/1～ H21.7/1 総合評価	H21.7/1～ H21.10/1 総合評価	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価			
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	↓	↓	↔	↔	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	↓	↔	↔	↔			
	京都市	中京区	商業	御池	↓	↓	↓	↓		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	↓	↔	↔	↔			
	京都市	伏見区	住宅	桃山	↔	↔	↔	↔		西宮市		住宅	甲子園口	↔	↔	↔	↔			
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	↓	↔	↔	↔		奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	↔	↔	↔	↔		
	大阪市	北区	商業	西梅田	↓	↓	↔	↔			岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	↔	↔	↔	↔	
	大阪市	北区	商業	茶屋町	↔	↔	↔	↔				広島県	広島市	中区	住宅	白島	↔	↔	↔	↔
	大阪市	北区	商業	中之島西	↔	↔	↔	↔					広島市	中区	商業	紙屋町	↔	↔	↔	↔
	大阪市	中央区	商業	北浜	↓	↓	↔	↔					広島市	南区	商業	広島駅南	↔	↔	↔	↔
	大阪市	中央区	商業	船場	↓	↔	↔	↓			香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	↔	↔	↔	↔	
	大阪市	中央区	商業	長堀	↓	↓	↔	↔				愛媛県	松山市		商業	一番町	↔	↔	↔	↔
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	↓	↓	↔	↔	福岡県		福岡市		中央区	住宅	大濠	↔	↔	↔	↔	
	大阪市	中央区	商業	なんば	↓	↓	↔	↔			福岡市	中央区	商業	天神	↓	↔	↔	↔		
	大阪市	中央区	商業	OBP	↔	↔	↔	↔			福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	↓	↓	↓	↓		
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	↔	↔	↓	↔		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	↓	↓	↔	↔			
	大阪市	福島区	住宅	福島	↓	↔	↔	↔		熊本県	熊本市		商業	下通周辺	↔	↔	↔	↔		
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	↔	↔	↔	↔	鹿児島県		鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	→	→	→	→		
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	↔	↔	↔	↔		沖縄県	那覇市		商業	県庁前	↔	↔	↔	↔		
	堺市	堺区	商業	堺東	↔	↔	↔	↔	那覇市			商業	那覇新都心	↔	↔	↔	↔			
	豊中市		住宅	豊中	↔	↔	↔	↔												
	吹田市		住宅	江坂周辺	↔	↔	↔	↔												
吹田市		商業	江坂	↔	↔	↔	↔													
高槻市		商業	高槻駅周辺	↔	↔	↔	↔													

東京圏 地価動向 (H21.10.1~H22.1.1)

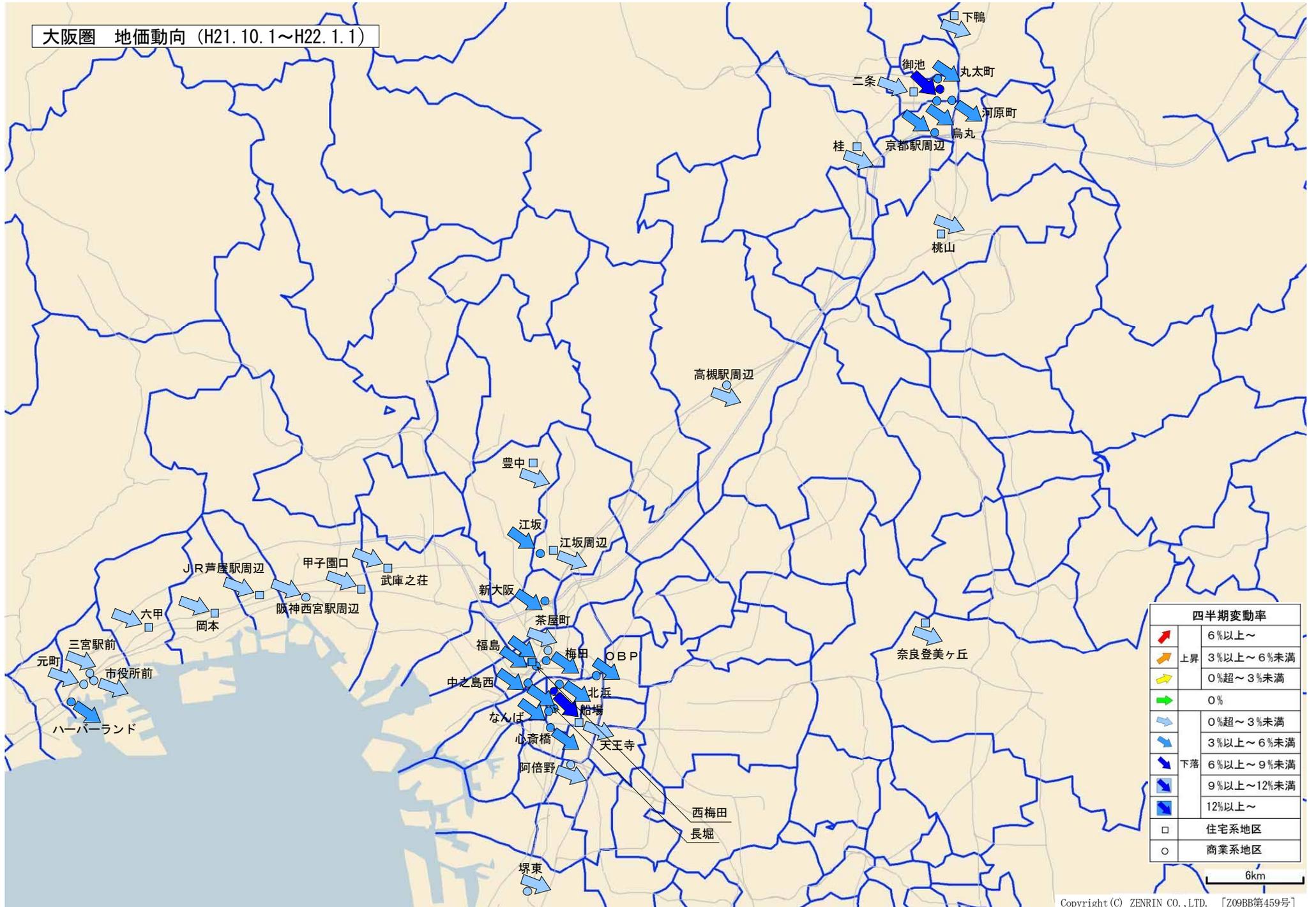


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km



大阪圏 地価動向 (H21.10.1~H22.1.1)



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

地方圏 地価動向 (H21.10.1~H22.1.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H21.10.1～H22.1.1)

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	0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・住宅地として人気がある好便な地区で、需要は一定程度見られるが弱い。取引価格は下落傾向ではあるが下落幅は小さい。 ・マンション用地、賃貸マンション共に引き続き供給過剰が続いている。取引件数は依然少なく、取引利回りは小幅の上昇である。 ・分譲マンション市場は在庫処分が進み新規供給も見られるようになったが、成約率は依然低く、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、空室率の上昇を反映して、賃料は前期の水準からやや下落傾向にある。 * 取引価格は下落し取引利回りは上昇しているが、下落幅・上昇率共に小さい。マンション分譲価格は下落しており、賃料も前期の水準から若干下落しており、市況は未だ改善しておらず地価動向は若干の下落で推移している。
					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								
					・住宅市場を見ると10月の住宅着工数が前月比5.1%増、最悪期は脱した感があるが出来高が無い。前途に明かりは射しているが、足元真っ暗と言う感じか。(不動産調査業者) ・マンションは年明けから22年3月、またGW頃に新規分譲が出る。分譲価格は安くもなく高くもない設定。(その他不動産業者) ・マンションが動き出しているようだ。22年4月がポイントになるだろう。(投資運用業者) ・宮の森地区は底堅い需要者が存在しており、横ばいで推移していると感じている。(大手不動産業者) ・宮の森はやはり戸建需要が強い。円山ほどのマンション需要はない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	駅前通	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> リーマンショックの影響による信用収縮等により道外資本による投資用不動産の取引は激減している。最近では地元企業によるビル取引が見られたものの、取引価格は依然として下落傾向である。 本州企業の支店撤退、縮小等はやや落ち着いてきたが、依然としてオフィス・店舗賃料の値下げが駅前通及び駅前通周辺部においても続いている。取引価格も取得価格を下回る等事情のある取引が多く下落傾向にあることから、取引利回りは上昇傾向にある。 既存ビルの賃料値下げが続いており、新築ビルについてはほぼ入居が決まったビルもあるが、空室部分のテナント確保に苦戦しており、オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。 札幌駅前通に面する1階店舗部分の賃料は、来春の札幌駅地下歩行空間の完成により、人通りの動線がどう変わるかについて出店側に様子見がある。そのため貸主側ではテナント獲得に向けての思い切った値下げも見られることから、店舗賃料は下落傾向にある。 * 金融・投資の縮小等により、不動産市況は依然として厳しい状況が続いているが、新規ビルの開業もあり、今後も大型ビルの竣工が予定されていることから、地価動向は下落基調が続いているが、前期と比較すると下落幅は縮小している。
					 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"> 象徴的な現象が駅前の百貨店跡地。あの立地で買い手が付かない。都心部で供給があっても有効活用出来ない時代となってしまった。(大手ゼネコン) 駅前通のビルを地元老舗事業者が外資から購入している。成約したことは良いことではないか。(大手不動産業者) 春は特定のビルのみという印象であったが、現在は軒並み成約賃料のレベルが下がっている。(大手不動産業者) 駅前通沿い1階テナントの状況に関しては、地下道の開通による人の流れを見てから判断したいとの思惑から、今は決まりづらい。(大手賃貸仲介業者) オフィスは新規供給がそれほど多くないので、現状の中でもまれているが、駅前通にいるテナントはそれ以外への転居は考えにくく、需給のバランスは取れ始めているのではないか。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・米国発金融破綻から経済不況に入り、不動産融資が厳しく投資マインドは冷え込み機関投資家が去り、地元企業が底値で取引する程度で、取引価格は下落傾向が続いている。 ・駅前通の築浅のオフィスビルの賃料は下落傾向にあり、当該地区もその影響を受け賃料は下落傾向にあり、取引利回りも上昇傾向にある。 ・経済不況を反映し、事務所の撤退や賃貸面積の縮小、賃料引き下げの要求が続いており、空室率が平均10%を超え、オーナーはテナント側の要望に沿う傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・商業集積の核がJR「札幌」駅前に移行したため、駅前地区より繁華性の劣る当該地区での店舗賃料は下落傾向にある。 * オフィス賃料の下落が続き、空室率も10%を超えており、取引は収益重視で行われているため、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								
					・大通地区に数棟の売り物件を扱っているが売却は相変わらず厳しい、また家賃もビル事業として厳しい水準に至っている。(大手不動産業者) ・公示地価で地価水準を見ると、大通公園地区と比べ駅北口には割安感がある。北口は稼働率が好調。ロータリーも整備され北ビルも建て変わる。(その他不動産業者) ・地元金融機関新ビル以外は話題性も欠け、リーシングについては硬直性が露見しているエリアになっている印象。(大手不動産業者) ・駅前通地区と比較すると不動産価格の回復にやや遅れも有り得るとの見解になる。(大手不動産業者) ・大通西10丁目でマンション大手が30階建マンションを22年5月着工予定。(大手ゼネコン)									

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	函館市		商業	函館本町	 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 消費はエコポイント等の政策効果に支えられて若干の持ち直しが見られるものの、郊外部の大型量販店及び複合店舗へ流出しており、中心商店街の商況は低迷している。このため、中心商店街における不動産投資は少額物件が散見されるのみであり、取引価格は引き続き下落している。 消費は郊外へ流出しているため、中心商店街の既存ビルはテナント募集が困難な状況である。特に、景気の影響を受けやすい飲食店は撤退も多く見られる。このため、投資家の投資態度は慎重であり、当期における取引利回りは若干ながら上昇している。 オフィス需要は、郊外部の幹線道路沿線に移行しつつある。又、管外企業は支店及び営業所の統廃合を進めているため中心商店街の既存ビルより撤退する動きが見られ、オフィス賃料は下落している。 消費者が節約志向を強める中で、買い回り品の需要は低迷している。又、大型店閉鎖後は人通りも減少しており、中心商店街における店舗の契約成立は困難な状況である。このため、店舗賃料は下落している。 * 函館市全体の不動産取引が減少している中で、需要の中心は郊外部へ移行している。又、賃料の低下圧力及びテナント募集の困難等によって投資用不動産の取引価格は低下している。このような状況から、地価動向の下落は拡大傾向にある。
					 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"> ホテル、事務所ビルの売り物件に対して買い手不在の状況は前期と同様である。投げ売りのような売買は聞いていない。(その他不動産業者) 前期と比べて不動産の需給状況は悪化していると感じている。(その他不動産業者) 本町交差点の空き店舗の入居が決まらず、老舗百貨店の営業状況からすると本町地区から確実に顧客は流出していると思う。(その他不動産業者) 最近の状況としては、飲食店ビルの顧客が減少し、廃業するスナックが増えているため、オーナーによる賃料値下げ合戦が起きている。(その他不動産業者) 前期と比べ環境は悪化している。次期はさらに悪化するのではないか。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・ これまで分譲マンション業者が用地仕入れをかなり抑制していたことの反動や、建築費が下落傾向にあること等により、マンション用地需要が若干上向いているが、販売不振、販売価格の低下等が依然続いており、取引価格は僅かに下落している。 ・ 賃貸マンションの供給過剰は解消されつつあるが、マンション賃料はやや下落している。安定した収益を確保する動きは強く、投資物件の価格の下落が大きいため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・ 景気後退によりマンション購入の動きが鈍化しており、既存在庫物件の値引きが一般化し、新規分譲物件も低価格に設定され、マンション分譲価格は下落傾向にある。 ・ 賃貸マンションの供給が極めて少なく、中心部等における築浅賃貸マンションのダブつきはおさまりつつあるが、テナント獲得競争は厳しく、マンション賃料は下落傾向にある。 * 分譲マンション用地に対する需要が強まってはいるが、マンションの販売不振等によるマイナス要因があって、地価動向は下落幅を若干縮小しつつあるが、下落が続いている。
					 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								
					・ 仙台市でのマンション供給戸数は2,000戸程度が適正と考える。2007年、2008年は適正な供給戸数であったが、新規の開発が仙台駅中心部に集中し過ぎたことが、現在の在庫の原因だと考えられる。デベロッパーの計画が地域的にもう少し分散していれば、現在のような状況は生まれなかったかもしれない。(不動産調査業者) ・ 土地は考えられるほとんど下限の価格水準に近付いており、建築費も高騰する以前の単価に戻ったと思われる。デベロッパーにとっては取り巻く事業環境は改善したはずだが、最も重要度の高いエンドユーザーの住宅取得意欲だけが回復しない。(大手不動産業者) ・ 戸建住宅は利便性が劣ると、2,000万円を切った水準で販売されている。30坪程度の敷地にあまり手間をかけない建物を乗せて売っているが、このようなパワービルダーと呼ばれる業者が比較的好調である。戸建住宅でも総額が3,000万～4,000万円程度の物になると、売れ行きがかなり低調になる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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  3~6% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・ 駅前の取引は少なく、中心商業街（アーケード街）や著名通り沿いの取引物件の中には、ファンド所有の商業ビルや更地が転売され、公示価格を下回る物件もみられる等、取引価格は下落傾向にあるものの、投げ売りの安値取引が減少し全体として不動産価格に落ちつきがみられはじめている。 ・ 新築オフィスビルの水面下での賃料値引きが広がっているなかで、安定的な収益性を指向する投資利回りが求められている。一方、取引価格の下落幅が縮小する中で取引利回りは上昇傾向が鈍化しており横ばい状況にある。 ・ オフィス賃料は下落傾向が続いている。新築ビルの空室率が7月に入って70%台となったこと等から平成21年12月末の平均空室率が18%台に大きく上昇した。 ・ 駅前の既存大型商業施設の集客力は強くテナント需要は底堅いが、アウトレットモールや消費低迷の影響は大きくアーケード街を含む売上減によるテナントの賃料負担力が弱まっており、店舗賃料は下落傾向にある。 * オフィスビルの空室率の上昇及び賃料の下落が大きく、地価動向は引き続き下落傾向にあるものの、取引価格の低下が需要マインドへの刺激となっており前期に比べ地価の下落幅は若干ながら縮小している。
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														
・ 小規模なビルで数フロアを賃借していたテナントが、1フロアで同じ面積をカバーできる大規模商業ビルへと移転を行う。店舗としては集客の上でかなり条件がよくなり、売上の増加が見込めるが、実際に支払う賃料は安くなっている。このところ増えている典型的な移転例である。(不動産管理業者) ・ オフィスビルは明らかに供給過剰であり、竣工日を迎えてもテナントの内定割合は5割を切るビルも多い。(銀行) ・ 設備投資のための資金需要がこのところ若干増えつつあり、優良貸出先に対しては金融機関による融資の競争が始まった。ただ、これがオフィス需要に結びつくまでにはまだもう少し時間がかかるものと思われる。(都市銀行)														

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商店街通りにおいて1件の取引が見られたが取引価格水準は若干の下落基調となっている。本年度にかけて大型複合ビルの竣工があり、同ビル内の店舗供給増に加えて売上減による賃料負担力が減退していることから、取引価格はやや下落している。 ・ オフィス、店舗ともに供給が継続しており、空室率が増加し収益性が悪化していることから、取引利回りは総じて上昇基調であるが、店舗については数値的に僅かな上昇幅である。他方レジデンス物件は供給が止まり入居が安定しつつあることから取引利回りは概ね横ばいとなっている。 ・ 新規オフィスビルの供給が続いており、本年度中に竣工予定のビルもある中で空室率は上昇し、オフィス賃料は下落基調となっている。 ・ 店舗賃料は景気悪化による売上減と新規供給増により下落しているが、立地により下落幅に開差があり、需要の高い商店街通りは小幅な下落となっている。 * 取引は様子見による停滞感があり、地価動向は下落が継続しているが、金融の底支えによる落ち着き感が窺え、前期に比べ下落幅はやや縮小している。
					 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"> ・ 仙台市中心部で老舗のホテルが2社閉鎖を決めた。シティホテルは結婚式場、宴会場の部門が利益の多くを生み出す形態であるが、好況の波が去ると企業の会合などが減り、これらの部門の売上が落ちたようである。閉鎖を決めたあるシティホテルの宿泊客の稼働率はかなり落ちていたらしい。(不動産鑑定士) ・ 仙台市中心部の商店街では、業種による好調、不調の差が激しい。テナント募集の掲示をみると、以前は物販からの問い合わせが中心だったが、現在は飲食業が好調で、全体の問い合わせ件数の7~8割を占めている。(賃貸仲介業者) ・ 全国チェーンの店舗が仙台市に新規出店した。仙台だけでなく、札幌など他都市でも全国チェーンの店の割合が多くなったが、おそらく小売店舗は多店舗展開しなければ生き残っていけない状況になりつつあるのであろう。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地域の取引は殆どなく、昨年上半期に数件の売買が見られた程度である。取引価格は隣接取得事例を除いて概ね公示価格ベースであったが、景気低迷の影響から売り物件は公示価格を下回っている。しかし、売却には至らず収益も低下しているため取引価格は下落している。 投資用不動産の供給は極めて少なく実績利回りも低いため成約には至っていない。また、オフィス賃料は下落傾向にあり、取引価格も下落していることから取引利回りは概ね横ばいで推移している。 景気低迷による営業所等の撤退移転によりオフィス需要の増加は見られず空室率は依然として改善されていない。県外企業の新規需要は殆どなく、オフィスは供給過剰でオフィス賃料は下落傾向が続いている。 駅東口に出店した大型店の集客力は一段落したが、昨夏以降において西口方面を中心に飲食店の新規出店が増加した。しかし、他業種の入居需要は依然厳しい状況にあることから、店舗賃料は下落傾向にある。 * 高崎駅周辺における取引は極めて少なく、景気回復の遅れと相俟って需給動向は依然として低迷している。地元法人や不動産投資家などの市場への参入意欲も消極的で、収益力も低下しているため、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 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								
					<ul style="list-style-type: none"> 収益ビル（事務所、店舗）については買い手として資産管理会社を含む個人投資家や事業会社などが挙げられるが、不動産に先安感を抱き様子見傾向にある。また、売り手も現状の市況においては必然性がなければ物件を売りに出さないとされる。(その他不動産業者) オフィステナントの動きはほとんど見られず、テナントの流動性は停滞している。オフィスの新規賃料は継続賃料を下回る水準にあると思われるが、テナント移転の引き留めに際し既存ビルオーナーが継続賃料の減額対応を行うこともテナントの流動性を停滞させる一因となっている。(賃貸仲介業者) 一部のオフィスビルで大口の解約が出ているものの、全般的には企業の撤退、集約等の動きに一巡感が見られる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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"> 大型店同士の競合により商業の売上に影響が及んでおり、商業施設では競争力強化のため、リニューアルが求められる等商業地の価格への影響は大きく、取引価格は下落が続いている。また、オフィス需要も減少し事業用地への影響により、地価の下落幅がやや拡大している。しかし、今後金融機関の進出もあり、当該進出企業の従業員による利用が見込まれる飲食店関係の店舗地需要、テナント需要が期待される。 中心街区周辺は10月以降、オフィスの縮小、撤退、オフィス・店舗賃料の下落傾向もあり、取引利回りは上昇傾向にある。 近隣地域はホテル、都市銀行の進出の一方、テナントの入れ替え予定、中心街区周辺はオフィスの縮小、撤退、賃料引き下げの要望もありオフィス賃料は下落傾向にある。 近隣地域内はつくば駅前広場改修工事が進められ、H22.1.18つくば駅バスターミナル一部利用開始、大型店のテナント入れ替え予定等、再活性化が進む中、周辺地域は商業需要の低下により、店舗賃料は下落傾向で近隣地域へも賃料低下の影響を受けている。 * 地価動向は大型店の商業力の低下、店舗・オフィスの進出減少により、地価下落が続いている。中心街区周辺の竹園地区の住宅地には需要が見られ、供給が少ないため地価の下落幅は小さい。しかし高額物件は手控え傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 当該エリア内の大型オフィスビルに入居していた住宅メーカーが研究学園駅周辺のオフィスビルへ移転したことに伴い、関連企業（キッチン用品会社、設備会社等）にも移転する動きがみられるなど、当該エリアのオフィスビルの空室が徐々に増えつつある。（その他不動産業者） これまで比較的堅調な需要がみられていた駐車場完備の希少性が高いオフィスビルにおいても、テナント企業のコスト削減移転が顕在化するなど空室が増えつつある。（その他不動産業者） 景気に改善の兆しが見えない中で廃業する店舗が増えてきている。特に賃料負担力の低い飲食系の店舗の廃業が目につく。（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(H21.10.1～H22.1.1)

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  0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 基本的な需要は堅いものの、景気の二番底が言われ始めて取引も伸び悩み、取引価格はまた下落して来ている。 賃料は横ばいであるが、取引価格は下落が見られる。取引利回りは今の所前期と同じ水準にある。 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も再び下落し始め、取引件数も増える事はなく、地価動向は下落が続いている。
			商業	新都心	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 新規事業の見直し等が取りざたされ事業に対する発展期待性が後退する一方で、大規模地が多く、流動性が低いため依然として取引は把握できないものの、立地の稀少性に対する一定の需要もあり、取引価格は下落傾向ながら下落幅は小幅に推移している。 賃料は引き続き下落基調であるが、土地需要も顕在化していない為、取引利回りは上昇傾向にある。 テナントの固定経費削減の圧力は引き続き強く、賃貸需要の中心は縮小移転需要で新規需要は少なく、オフィス賃料は下落傾向にある。 消費低迷が続くなか、昼間・夜間人口は依然少なく、立地に劣る物件を中心に契約更新時に更新せず撤退するケースや、契約面積を縮小する動きも進んでいる等店舗需要は弱く、店舗賃料は下落傾向にある。 * 取引は依然として把握できないものの、各賃料が下落傾向にある為、地価動向は下落と認められる。
			住宅・商業	新都心	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・中古マンションの売り物件数は新築マンションの供給不足など、買い替え需要に伴う売り物件の供給が減少していることを背景に、在庫が払底している状況にある。こうした中で中古マンションの買い需要は依然底堅く、優良な物件が売りに出されれば成約までに時間を要していない。(売買仲介業者) ・オフィスの新規需要はほとんど見られず、引き合い自体がない状況が継続している。新規需要が見いだせない中で、大規模ビルにおいても空室が長期化している。(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(H21.10.1~H22.1.1)

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	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 大宮駅西口地区におけるテナントの縮小移転、撤退は一段落した感はあるが、未だ空室率は高く取引価格は下落している。 賃料の下落幅より取引価格の下落幅の方が大きく取引利回りは上昇している。 空室を埋めるため賃貸条件を緩和する物件が見られ、空室率の上昇幅は若干ながら縮小されてきているものの、未だ空室率は高く、オフィス賃料は若干下落している。 店舗賃貸市場は、オフィス同様空室率の上昇幅は若干ながら縮小されてきているものの、消費者の低価格志向、買い控え等により物販、飲食関係の売上げが伸び悩み、未だ空室率は高く、店舗賃料は若干下落している。 * デフレ、急激な為替変動等による先行き不透明感により、企業、投資家は商業地への新規投資に慎重であり、地価動向は未だ下落傾向にある。 		
					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"> オフィスの新規需要は前期同様ほとんど見られない。他方、賃料に割安感があるエリアへの移転、自社ビルなど賃貸ビル以外への移転、大口の部分解約、小口の撤退などの影響により、オフィスの空室が増加している。(賃貸仲介業者) オフィスビルの価格に関しては、賃料収入が下がっていることを踏まえるとキャップレートが上がる要素しかない。ただ、オフィスビルの取引そのものが行われていないため現状では価格の判断をし難い状況にある。(投資運用業者) 											
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 空室率は依然として高く、賃料も下落傾向にあるため、取引価格は下落している。しかし、景気に一部持ち直しの動きが見られることから、当地区でも土地取得意欲がやや改善されつつあり、下落幅は縮小傾向にある。 オフィス、店舗賃料はやや下落し、取引価格は持ち直しつつあるものの、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ており減少傾向にある。賃料減額の動きも依然として見られるため、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 大通り沿いの低層階の店舗需要は根強いものがあるが、裏通りや上層階の店舗ではやや下落しており、全体として店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 浦和駅周辺では近年再開発事業等が活発に行われてきたこともあり、潜在需要はあるものの、賃料の下落は続いており、地価動向は下落傾向にある。しかし土地取得意欲の改善が見られるなど、下落速度に減速傾向も見られる。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> オフィスの新規需要は今期もほとんど見られず、引き合いもない状況が継続している。元来テナントの需要が限定される地区であるため、新規需要を見出しにくい。(賃貸仲介業者) 公開される商業地の取引は今期も見られない。現状のマーケット環境ではよほどのネガティブ要因がなければ売主は物件売却に動かないだろう。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	・ 7月以降の景気の低迷、売り上げの減少等から取引価格は下落傾向にある。繁華性はあるものの、デフレ傾向により収益は上がらず、不動産価格は下落している。 ・ 取引価格は下落傾向であり、賃料は若干の下落傾向のため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料は、不況の長期化による企業の経費削減によるオフィスの縮小から、若干の下落傾向にある。 ・ 店舗賃料は、消費の減少、価格のデフレ傾向により売り上げは減少しており、店舗賃料も弱含みの下落傾向である。 * 景気の先行き不透明感、デフレ傾向により、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 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								
					・ オフィス、店舗等の収益物件については、買い手の利回り目線にマッチしている物件であっても賃貸マーケットが弱含んでいることから、買い手を見出しにくい状況にある。一方で住宅関連物件については、旺盛な需要がみられる。(売買仲介業者) ・ オフィス市場規模が小さく、テナントの移転動態は限定的となるが、今期は一部ビルにおいて大口の解約が見られた。これは拠点統合によるものと思われる。(賃貸仲介業者)									
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 所沢市内の商業地の中で最も集客力があるものの、一般的要因の影響から取引価格は下落傾向にある。 ・ 投資用不動産の需要はさほど見られず、取引価格は下落傾向にあるが賃料も下落傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 駅周辺の店舗・新規オフィス賃料は、景気低迷の影響もあり、テナント募集は有るものの6~8ヶ月未成約状態が続くなど、需要意欲の減退から新規賃料は下落傾向で推移している。 ・ 店舗賃料は6ヶ月以上未成約状態が続いているものも数件あり、同じプロペ通り沿いで募集賃料を大幅に値下げして募集するものもある等、店舗需要の減退から賃料は下落傾向にある。 * 長引く景気の低迷から土地に対する新規投資需要が減少してきており、店舗賃料も前期に比して大幅値下げされていること等から、地価動向は下落幅を拡大させている。売買取引がないため収益価格を基に判断せざるを得ないが、収益価格が下がってきているので、地価動向は現状の傾向が続くものと思われる。
					 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								
					・ 今期不動産価格が10億円程度、表面利回り10%程度の収益ビル(事務所)が売りに出されているが、オフィス需要が縮小傾向でかつ先行きの経済動向も不透明感が強いことを勘案すると、事務所ビルの取得は手掛けにくい環境にあり、買い手も限定されると思われる。(売買仲介業者) ・ 事務所、店舗ビルの立地条件として認知度の高いエリアは、駅徒歩圏の中でもプロペ通り、昭和通り沿いのエリアに限定されるなど、そのエリアは狭い。このエリア以外で立地する物件についてはテナントの空室、賃料の下落等のリスクを考えなければならない。(売買仲介業者) ・ 賃貸オフィスでは、金融機関の店舗や学習塾などの需要がみられたものの撤退するテナントもみられたことから、空室は前期と同水準で推移している。賃料についても概ね横ばいで推移している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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  0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・千葉みなと駅周辺での取引は見られず、開発業者の人気地域への傾斜から取引は停滞し、様子見状況が続いている。買主は地元業者が中心で県外資本の流入は極めて少なく高容積地域での取引価格は下落傾向である。 ・マンション開発意欲がないままで取引価格が下落し、取引利回りは上昇傾向にある。 ・水面下での値引販売等によって在庫調整が終わった反面、雇用・所得環境から需要は少なく、マンション分譲価格は弱含みの下落傾向である。 ・中古マンションの需給は弱含みで価格も下落傾向にあり、賃貸マンションの供給も多くマンション賃料はやや下落している。 * 商業施設という利便施設が千葉みなと駅周辺にないことから、マンション開発業者の用地取得意欲は少なく、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											
					・新築マンションは大幅な価格調整が行われた結果、ほぼ在庫調整が一巡している。現在は間取りの狭いマンションで売れ残りがみられ、再販されているようである。(売買仲介業者) ・中古マンションの取引は増えている。これは中古マンションに対する引き合いがコンスタントにある中で、買い手の価格目線に見合う物件の流通量が増えていることが要因の一つに挙げられる。(売買仲介業者) ・中古マンションの売り事情を見ると、都内のマンションに割安感がでていることを背景にこれらマンションへの買い替えが散見されるなど都心回帰の動きが見受けられる。(売買仲介業者)											
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・取引価格はやや下落している。当該地区での取引は殆どなく、また周辺部商業地の取引も減少、取引総額は縮小しており、業者は景気の改善による需要の回復待ちの傾向にある。 ・取引価格とともに、店舗、オフィス賃料もやや下落しており、取引利回りは横ばいにある。 ・オフィスの空室率は20%を超えており、オフィス需要に改善の兆しはない。成約賃料と募集賃料の開差はほぼ横ばい、既存テナントの値下げ要請が強くオーナーは受け入れざるを得ない状況にあり、オフィス賃料は全般的にやや下落している。 ・近隣地域内は人の流れが多く、店舗需要は比較的活発であるが、成約までの期間が長期化している。また、長期の安定的な収益を目指すオーナーは業種選択に慎重であり、店舗賃料はやや下落している。 * 県外資本による商業地需要がみられず、不動産取引の中心は地元業者又は個人である。早期売却、売急ぎ物件も見られず、取引は低調ながら地価動向は底堅くもあり、景気が回復すれば、下落率が徐々に縮小するものと見込まれる。		
					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											
					・商業地や収益ビル(事務所、店舗)に対する問い合わせは多いが、その多くが売りニーズとなる。買い手の動きは見られず、買い手不在な状況に変化はない。賃貸マーケットが弱含んでいる市況において、買い手の付く気配が見られず、仮に取引に至るとしてもその立地は限定的と思われる。(売買仲介業者) ・今期延床面積3.6千坪の新築ビルが竣工したが、オフィス部分は満室で稼働している。ただ、フィットネスや路面店舗以外の空中階店舗は空室が目立つなど、店舗需要は厳しそうである。(賃貸仲介業者) ・オフィステナントの動向として解約の動きに一服感があるが、これはビルオーナーが賃料の減額交渉等によりテナント移転を引き留めていることが影響していると思われる。こうした中で今期も賃料はやや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(H21.10.1～H22.1.1)

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% 上昇 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 住宅・工業を含め周辺地域での取引は実需が中心で、商業地の取引は、弱含みの価格調整が継続中であるため、取引価格は下落傾向にある。 取引価格・オフィス賃料ともに若干の弱含み傾向となったため、取引利回りは概ね横ばいとなった。 年度末を控え、企業の事業集約の影響を受けたオフィス需要の減退傾向から空室率の上昇懸念が解消されず、オフィス賃料は下落傾向である。 飲食店舗を中心とする店舗の過剰感と景気の後退とが相まって、売り上げ単価も低下しており、賃料の引き上げは困難な状況であるため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 店舗・オフィス共に賃貸需要が軟調に推移しており、商業地の取引も少なく、地価動向は前期と同様に下落傾向で推移した。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> オフィスの引き合いについては11月以降、大口の問い合わせが増えている。これら企業の中には都内など域外の企業が主体で当該エリアと横浜を検討するケースが見られる。域内のテナント移転動態としては人員の増減に伴う移転ニーズが主体で、今期も人員増によりフロアが手狭になったことで移転する企業が見受けられた。(賃貸仲介業者) 当該エリアの大規模ビルは各ビル2,000～3,000坪程度の空室を保有しているような状況にある中で、依然館内縮小の動きが継続している。こうした中、全般的にはテナント需要が限定的であることから、空室消化に向けたリーシングが苦戦している。ただ、成約までは至らないものの域内企業によるビルの内見については夏場ごろより増加している。(大手不動産業者) 当該エリアの商業ビルも苦戦している模様である。これは、居住人口は増加しているものの、オフィスワーカーの増加が見られず昼間人口が増えていないことが要因の一つに挙げられる。ただし、アウトレットは消費者の低価格志向を反映し、一定の集客性を誇っている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	浦安市		住宅	新浦安	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	・ マンション用地については、エンドユーザーの先安感は残り、取引価格は未だ下落が継続しているものの、地価及び建築費の下落、金融機関の融資の一部緩和など、デベロッパーの用地取得の好材料が増えたことから、下落率は低水準で推移している。 ・ 一棟マンション、アパート等の投資用不動産については、総額が低く、利回りの高い物件については、個人投資家等の需要が見られるものの、総額が張り利回りの低い物件の需要は低迷している。投資用不動産については、総体的に取引価格が下落し、取引利回りは上昇している。 ・ マンション分譲価格については、地価及び建築費下落を反映した新築マンションの新規供給は未だ見られないものの、水面下での値引き販売により、単価、総額とも下落している。 ・ 賃貸需要は極端に総額の張る物件については需要が低迷しているものの、その他の物件については比較的安定しており、マンション賃料は単価・総額とも目立った変動は見られず、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。エンドユーザーの先安感が残るものの、地価及び建築費の下落、金融機関の融資の一部緩和など、デベロッパーの用地取得の好材料が増えたことから、地価動向は未だ下落が継続しているものの、下落率は低水準で推移している。
					 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								
					・ 中古マンションの売り物件数は前期に引き続き品薄の状態が継続している。需給バランスが逼迫している中で、買い手の価格目線に見合う物件が売りに出されれば時間を要さず成約に至っている。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの価格に関しては、4,000～5,000万円の流動性が高く、買い手の価格目線は前期から変化していない。他方、買い手の価格目線から乖離している物件(5,000万円以上)については取引が停滞していることを勘案すると、中古マンションの需給バランスが逼迫していることを要因に価格が高騰するといった局面に入りづらい。(売買仲介業者) ・ 当該エリアでは中古マンションの売り物件に品薄感があることに加え、新築マンションの供給がほとんどなく買い替えが進まないエリアであることを踏まえると、来期の取引件数は横ばいもしくはやや減少すると思われる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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  0~3% (下落)	▽	△	▽	△	▽	□	□	□	・ 当期中の一般経済情勢の不安定な動きから、減少傾向にあった供給量が反転増加した。当期末には需給バランスは前期末並みに戻りつつあるが当期中の取引価格は下落している。 ・ オフィス空室率は高止まりであり、賃貸マンションが多数供給されるなかで前年ほどの需要の力強さがみられず、賃貸マンション空室率の上昇が懸念されるため取引利回りは上昇している。 ・ 当期中のオフィス供給量はほぼ横ばいであったが、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が継続している。店舗賃料は、一階路面店需要の底堅さが継続しており、横ばいで推移している。 ・ 当期中の経済情勢の悪化により、引き締めつつあった需給に緩みが生じて中古マンションの取引価格は下落している。賃貸マンションは、新築および竣工間近の物件数が増加しているが、前年ほど需要に力強さが見られない。ただ、来期の季節的な移転需要が見込まれるため、表面的にマンション賃料の動きはなく、横ばいで推移している。 * オフィス需要は引き続き低調であり、これまで安定的に推移してきた賃貸マンションについて需給の緩みが懸念されることから、地価動向は下落幅が拡大している。			
					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												
					・ 収益マンション（一棟売り）に対する需要は底堅い。買い手（地元資産家）のニーズは不動産価格が2億円前後の優良物件で、利回りの目線（表面利回り）が築浅物件で8~9%、新築で6~7%程度となる。なお、利回りの目線は前期から変動していない。（売買仲介業者） ・ 店舗のテナント需要は底堅く、現状のマーケットは店舗需要とストックがマッチしている状況にある。仮に店舗ビルが供給されたとしても需給環境が崩れることはなく、逆に古い建物が多い地区であるため機能更新が図られ、まちの活力が向上すると思われる。（売買仲介業者）												
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0~3% 下落  0~3% (下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 融資選別化により不動産業者等の需要に動きがなく、取引価格は引き続き下落傾向で推移しているが、底値感が出てきたことから、資金力のある法人若しくは個人富裕層等が市場参入しているため、下落幅の縮小傾向が見られる。 ・ 取引価格の下落幅が縮小し、店舗賃料はほぼ横ばいであるが、オフィス賃料がやや下落しているため取引利回りは概ね横ばいとなった。 ・ オフィス需要に回復が見られず、立地条件に劣る中小規模のビル等の空室は改善されていない。従って、オフィス賃料はやや下落している。 ・ 飲食店舗が多い裏通りではテナント撤退後の空室が目立つが、駅前通りの路面店舗のテナント需要は底堅く、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。 * オフィス需要は回復せず、取引価格が引き続き下落しているため地価動向は下落傾向にあるが、国内景気が持ち直してきていることを反映して下落幅は縮小傾向にある。			
					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												
					・ 今期は収益ビル（店舗）の取引が見られた。取引された物件の不動産価格は4億円程度で、表面利回りが10%弱程度の優良物件となる。成約までの期間は1ヶ月弱で売出値での成約となるなど、優良物件に対する需要の強さを改めて感じさせられた。（売買仲介業者） ・ オフィスの新規需要は11月から動きが出てきており、今期は国道14号沿いのビルや船橋駅北口周辺のビルでの成約が見られた。企業の賃料ニーズは共益費込1.0万円/坪を上限とするケースが多いことから、駅からやや離れた場所に立地するビルが対象となっている。（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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通利便性に優れるため需要は依然としてあり、当該地区内のマンションで継続分譲により当初の予定より1年遅れでほぼ完売した。しかし、昨年秋以降の不況の影響で、周辺土地の取引価格はかなり下落している。柏の葉キャンパス駅近くで、高層マンションの新規分譲が3月に予定され建築中である。 ・ 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。 ・ 当該地区では継続的なマンション分譲が行われており、マンション分譲価格は横ばい～下落傾向にある。 ・ 当該地区のマンション賃料は、横ばい傾向にある。日本経済の減速が始まって当該地区も取引価格は下落傾向に入ったが、現時点では賃料の遅効性から賃料水準はまだ横ばい傾向にある。 * 日本経済不況の余波を受け、不動産市況は低迷しており当該地域内のマンション需要も例外ではない。区画整理地内土地取引も成約価格は値下がり傾向にあり、地価動向は、前期並みの下落傾向にある。今年3月の新規分譲マンションの売出価格が注目される。
					 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"> ・ 景気に回復の兆しが見えない中で、買い手の購買力、マインドは依然改善しておらず、住宅需要は弱含みで推移している。ただ、当該エリアは未だ開発途上のエリアで、今後の開発に対する期待値は依然高い。(売買仲介業者) ・ 中古マンションや中古戸建ての売り物件はなかなか出てこない。住宅市況が改善しない現状において売主が様子見傾向を強めていること、高値で購入していること、今後の開発への期待等から売り止めしているものと思われる。(売買仲介業者) ・ 徒歩15分の築浅中古マンションの物件ではあるが、その取引価格は分譲時の価格から3割程度下落している。全般的にはマンション市況が好調であった時期に供給されたマンションが多く分譲時の価格が高いため、仮にマンションを売却するとしても買い手の価格目線までの調整は容易でないと思われる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	番町	 0～3% 下落	▽	□	△	△	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は増加している。中には高値での取引も散見されるが、当該地区の典型的な需要者と考えられる不動産業者が取得する際には、路線価水準前後で取引されることが多く、経済動向の低迷を反映して、取引価格は下落している。 オフィス賃料、マンション賃料ともに横ばい傾向にあるが、空室率は上昇しており全般的に賃貸リスクは高い。一方で、取引件数の増加とともに不動産取得競争は高まっており、これらを反映して、取引利回りは横ばいで推移している。 期間内における新規分譲マンションの販売動向は、マンションにより好調不調がみられ、需要者による選別が厳しくなっている。これらを総合すると、全般的にはマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 景気の低迷が続いており、当該エリアのターゲット層となる高額所得者層及び外国人需要者の減少は続いているが、既存の水準以下に賃料を下げている動きは乏しく、マンション賃料は低位水準で横ばい傾向にある。 * 取引件数は増加、賃料水準や利回り水準は横ばいで推移しているが、依然として経済情勢の回復は見込まれず、先行きの不透明感は拭えない状態にある。また、賃貸物件の空室率も上昇傾向にあり、地価動向は若干ながら下落が続いている。
					 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"> 住宅地の売り物件があるが、取引が成立する気配が見えない。従来であれば新興のマンションデベロッパーが仕入れに動くような土地であるが、現状ではこのような企業を見出しにくい。また、一般事業会社買い手となることも考えられなくはないが、総額が張ることもあり買い手とはなりにくいと思われる。(売買仲介業者) 当該エリアのマンションの取引は域内での取引が主体となるが、最近では当該エリア内の売り物件が限定されることを背景に、当該エリアの物件を売却し、域外(港区、文京区)のマンションを購入する方が増えてきているように思われる。買い手ニーズにマッチしたマンションが供給されれば域内に留まると思われるが、当該エリアではこのような物件(拡大、築浅)が限定されるのが現状である。(売買仲介業者) 賃貸マンションの賃料は賃貸需要の減退により、下落傾向で推移していると思われる。2.0万円/坪台の賃貸マンションの解約は依然継続しており、借り手不在の様相を呈している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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  3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年、当地区周辺で数件の取引が認められた。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、賃料の下落等の影響を受け、取引価格は依然として下落傾向で推移している。 ・ 優良物件の取引利回りは依然として相対的に低位にあるものの、物件取得には未だ様子見の状態が続いており、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 一時期の急激な賃料水準の下落は治まりつつあるものの、オフィス賃料は下落傾向にある。空室率も上昇が治まりつつあるものの、依然として高水準にある。 ・ 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が続いている。 * 実体経済にはやや持ち直しの兆しも見られるものの、オフィス需要は依然低迷しており、地価動向は下落傾向が続いている。
				大手町	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 我が国を代表するオフィス地区で優位性があるが、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向から取引価格は下落幅は小さいものの下落傾向で推移している。 ・ 賃料下落リスク、空室率の上昇リスク等から取引利回りは上昇傾向で推移しているが、上昇幅は小さいものとなっている。 ・ 空室率は依然高い水準で、高額物件を中心とした賃料調整が続き、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テナント側の賃料負担力の減少から下落傾向にある。 * 稀少性を有した地区であるが、賃貸需要の低迷、利回りの小幅な上昇傾向を受けて地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。
			商業	有楽町・日比谷	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引は依然少ないが、周辺類似地域において散見される再売り成約物件の価格下落が著しくなっている。賃料下落による収益性の低下、景気低迷に伴う先安感等により、需給ギャップが大きく取引価格は依然下落している。 ・ 店舗、オフィスとも賃料は依然下落基調で、空室率の改善もなく、純収益は減少している。一方、景気後退、先安感を反映して買手の本格的な購買活動がないため地価も下落しており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 新築ビルの賃料下落に伴う需要改善が続き、オフィス空室率は短期的にはほぼ横ばいとなっている。平均的なオフィス賃料は依然調整過程にあり、やや下落している。 ・ 消費者の低価格志向を背景に周辺地域一帯で高級ブランド店舗の撤退が相次いでいる。新規出店意欲が弱く代替テナントの確保は難しくなっている。よって、更新時における路面店舗の賃料値引きが常態化しており、店舗賃料は依然下落している。 * 新築オフィスの賃料値引きが大きく、また、今後周辺地域での新規供給も見込まれることから、競争激化による収益環境は当分厳しいものと判断される。店舗、オフィス賃料が依然下落していることから、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
				商業	丸の内、大手町、有楽町、日比谷	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当該エリアは都心一等地のエリアであり、売り物件が出てくれば物件のポテンシャルに見合った価格で取引は成立すると思われる。また、キャップレートは、ポテンシャルの高い大規模ビルで4～5%台と考えられる。(売買仲介業者) ・ 丸の内、大手町地区の賃貸オフィスビルのボリュームゾーンは100～300坪であるが、今期はこの規模のテナント移転がほとんどみられなかった。オーナー側が既存テナントを継続賃料の値下げなどで引き留めていることがオフィス移転の少なさの要因であろう。(大手不動産業者) ・ 丸の内・大手町地区のオフィスの空室は前期比で横ばい傾向にある。また、賃料はやや下落基調が続いている。特にリニューアルを行ったオフィスビルでは、テナントに動きがあまり見られないことから、賃料の値下げがみられる。(賃貸仲介業者) ・ 有楽町・日比谷地区のオフィスビルでは、賃料調整の進展もあり40坪程度のオフィス需要が成約に至っている。なお、賃料調整はオーナー側が賃料よりもオフィスの稼働率を重視し始めたことが要因となっている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	秋葉原	 0～3% 下落  3～6% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融機関の融資姿勢の緩和により金融環境が改善されたものの、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いる。既存の投資用ビルに関しては、金融緩和により借り換えが可能になり、喫緊の処分・売却要請が遠のき貧血状態が解消されたが、オフィスビル用地に関しては、大手デベロッパーにおいても買い意欲は薄れており、やや改善されつつあるが取引価格の下落傾向は続いており、商業ビル用地の転売物件は下落しているものと推察される。建築費は鋼材価格の下落により前期と同様に下落傾向にある。 新築優良オフィスビルの賃料は下げ止まり横ばい傾向で空室率も高止まり傾向にあり、一方取引価格も下げ止まり傾向にあるので取引利回りもほぼ横ばい傾向にある。 前期とほぼ同様で、空室率は高止まり傾向で推移する中、オフィス賃料は下げ止まり傾向で推移している。継続家賃の減額改定は散見する。 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、店舗賃料は下落傾向で推移しており、継続家賃の減額要請も多い。中央通り沿いにおいては家電量販店の空き店舗あるいは退去予告も散見され、一方で高額な一棟貸しも成立している。 <p>* 地価動向は前期と比較し下落幅は縮小しつつあるが、依然として下落傾向は続いており、秋葉原地区内でのオフィスビル用地としては一等地で大手を中心に需要も底堅く、また、大手町・丸の内地区の賃料の下げ止まり傾向を受け、地価動向の下落は縮小しつつある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> オフィスの空室は、既存物件では変化がないものの新築物件が空室を抱えて竣工したこともあり、全体的にはやや増加している。その影響もあり、賃料も前期比でやや下落している。(賃貸仲介業者) 目抜き通りの店舗に対しては、新規出店の需要はあるものの、景気に対する先行き不透明感から、賃料次第での入居となっており、一般的に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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0% 横ばい  0~3% 下落	□	□	□	□	—	—	□	□	・ 当期は前期と同様にプレーヤーが増え、マンション用地の取引も元に戻りつつあるが、価格に対する目線は厳しいため、取引価格は概ね下限値下げ止まりの横ばい傾向にある。大規模一棟売り収益物件に関しては、ハイリスクのため買い主としては大手あるいはリート系の数社に留まる。一方、大規模分譲マンション用地に関しては、新築マンションの供給抑制、価格の下げ止まり傾向、契約率の改善傾向により競争入札が復活し先行取得にも熱を帯びつつあるが、超高層住宅は依然として供給過剰状態にあるため、大手業者あるいは共同企業体以外はリスクの増大・物件選定の厳格化・ファンド需要の減退等により依然として取引は停滞している。建築費は鋼材価格の下落により前期と同様に下落傾向にある。 ・ 契約率及び販売在庫は改善しつつあるもののマンション賃料の低迷及び空室率の高止まり傾向によりリスクも依然高く、取引需要も改善しつつあるものの停滞しているため、取引利回りは高止まり横ばい傾向にある。 ・ 前期と同様に超高層マンションの販売在庫は改善しつつあり、中古分譲マンションは価格下落により購入しやすくなっている。高層階の高額物件は依然として下落傾向にあるが、全体として新築マンション分譲価格は横ばい傾向にある。供給戸数及び契約率は増加傾向にある。 ・ 前期と同様に賃貸マンションはやや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いが、前期と比較するとマンション賃料は概ね横ばい傾向で推移している。一時金の授受は低下傾向にある。 * 契約率及び在庫増は改善されつつあるがマンション賃料の低迷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高止まり傾向にあるが、取引市場は新築マンションの供給抑制、価格の下げ止まり傾向、契約率の改善傾向により競争入札が復活し、先行取得にも熱を帯びつつある。地価動向は概ね下限値下げ止まりの横ばい傾向にある。
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														
・ 住宅地において立地条件の良いマンション用地が売り物件として出てくれば、マンションデベロッパーが買いに入ると思われる。ただし最近では、売り物件が出て売り希望価格が相場より高く、買い手がついていない状況が見受けられる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは、売り物件数が減少する中で需要は堅調に推移している。特に4,000～6,000万円の価格帯の物件で取引が成立している。一方で、8,000万円を超えるような高額物件の取引が依然として停滞している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	銀座中央	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	△	△	△	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・実質GDPはプラス成長を示しているが、雇用情勢や所得環境の不振が続きデフレ化傾向が強まっております。金融環境等も考慮すると、マーケットを取り巻く経済情勢は前期比特に好転していない。ただ、超優良企業の資金余力がある外、競売物件等に進み傾向がみられる等、超一等地に対する需要は根強い為、取引価格の下落率は幾分縮小している。 ・世界的な金融緩和基調の中で不動産(業)への金融引締めは強化されている上、大幅な地価下落が続いている為、不動産の期待利回り・取引利回りもリスクプレミアム分上昇している。 ・都心5区での空室率は昨年9月以降再び上昇傾向を示し、中央区でもこの1年間で3%近くも上昇、銀座地区でもオフィス賃料は下落し続けている。 ・消費不振や株安による逆資産効果等から出店への慎重姿勢が強まっていて、目抜き通りでの店舗需要は高級ブランド店から大衆品店等へ変化しているが、こうした海外ブランドショップ等が撤退・縮小移転している為、前期末様に空き店舗が増えていて店舗賃料も下落、フリーレントが拡大している。 * 地価動向についてはここ数年大幅に上昇した地域や、地価の高い地域ほど下落幅が大きくでている。銀座地区での(超)一等地は「リーマンショック」直後より取引が幾分増えているようで地価下落も若干縮小傾向にある。
				東銀座	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・取引は少なく、融資環境・賃料の下落傾向・利回りの上昇傾向等の影響を受けて取引価格は下落傾向が続いている。 ・買手市場のマーケットに加え、賃料下落・空室率上昇懸念等から取引利回りは上昇傾向で推移してきている。 ・テナントの退去に加え、賃貸需要の低迷に伴い、オフィスの空室率は上昇傾向、オフィス賃料は下落傾向で推移してきている。 ・テナントの退去に加え、賃貸需要の低迷、テナント側の家賃負担率の低下を受けて、上層階を中心に店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * 取得需要の低迷を受けて、買手市場が継続しており、賃料の下落傾向、利回りの上昇傾向と相まって地価動向は下落傾向で推移している。
			銀座中央、東銀座	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・銀座中央通りではグローバル規模のカジュアルブランドが相次いで出店するなど、旗艦店の出店エリアとして消費者ニーズにマッチした店舗需要を吸引している。ただ、需要は底堅い面はあるが、店舗賃料の観点からすれば従前のラグジュアリーブランド店に比べ見劣りする面は否めない。(信託銀行) ・銀座中央通地区の賃貸オフィスにおいては、テナントの撤退や縮小が散見されたことにより、空室が増加している。需要はあるものの銀座中央通地区に優良なオフィスがないこともあり、顕在化はしていない。(賃貸仲介業者) ・東銀座地区のオフィスビルについては、前期に比べ空室がやや増加しており、空室期間も長期化している。このような空室を抱えるビルの特徴としては、築年数が古いことや賃料設定が相場よりも高いことが挙げられる。(賃貸仲介業者) ・東銀座地区においては、銀座中央通りから裏手に入った立地で実需による小型ビルの取引が見られる。取引価格は一時の5~6割程度となるなど、価格調整が進展している。(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(H21.10.1~H22.1.1)

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	八重洲	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 外堀通り沿いで最優良ビル(区分所有建物)の取引があったが、気配相場を上回る売買金額で、およそ3年半前の同一物件成約価格比約3割の下落にとどまった。最優良ビルに対する実需要の存在は確認された。しかし、大勢としては先行き景気二番底に懸念が増しており、不動産投資に対する選別、慎重姿勢は払拭されておらず、買い手は依然限定的で取引価格の下落は止まっていない。 取引利回りは、賃料下落が止まっていないうえ、先行き景気懸念から不動産投資に対しての不安・リスクが依然残り、取引利回りは若干の上昇ないしほぼ横ばいに近い範囲と判断される。 Aクラスビル賃料は、景気の本格的回復に至らずコスト削減のための企業のリストラ統廃合の動きが継続している一方、調整後賃料の値ごろ感から規模ある貸室に需要が僅かながら増え、動きが止まっていた外資系企業にも検討の動きがでるなど一部需給改善の動きがある。ただ、高額賃料ビルについては依然厳しく、賃料の安定には至っていないため、オフィス賃料は下落傾向にある。 物販店舗需要は依然弱く、飲食店舗需要が中心になっている。階層による差はあるものの店舗賃料は前期同様概ね横ばいで推移している。昨今景気のデフレ的景況からテナントの入れ替えが以前より増えている。 * 外堀通り沿いに最優良ビル(区分所有建物)の取引があり、プライムビルに対する根強い需要の存在は確認できた。しかし、ここに来て景気二番底を警戒する景況感の悪化や目先の業績に軸足を置く企業の動き等から需要の回復にはまだ遠い。賃料が安定せず、不動産を取り巻く現況から投資マインドも弱く、地価動向は依然前期同様下落が継続している。
				日本橋	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融の融資姿勢にやや改善傾向が認められるものの、景気の先行きに対する懸念要因もあり、不動産市場の低迷は継続しており、賃料の下落・利回りの上昇傾向等より、取引価格は依然として下落傾向で推移しているが、立地条件等により下落幅のやや縮小傾向も認められる。 投資適格性を有する大型優良物件に対する需要は認められ、不動産融資姿勢の改善傾向、新規投資需要等を反映して、取引利回りは上昇傾向にあるものの、上昇幅はやや縮小傾向にある。 企業業績の悪化、コスト削減に伴うオフィス縮小の動き等が弱まってきたことを背景に空室率にやや改善傾向が認められるものの、依然上昇傾向で推移しており、オフィス賃料も引き続き下落傾向にある。 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、デフレ傾向や消費不振が強まるなか、中層階はリーシングの困難性等が認められ、個人消費の減退、賃料負担力の低下を反映して、店舗賃料は依然として下落基調で推移している。 * テナント誘致が激化する中で、空室率等の改善にまだ先行き不透明感が認められ、賃貸市場は依然として低迷状態にあり、また不動産市況の悪化が継続する中、取引価格、賃料の下落と相俟って地価動向は依然として下落傾向で推移している。
			商業	八重洲、日本橋	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> 八重洲地区では、オフィスビル等の物件価格が下落していることもあり、これまで区内でも外延部にオフィスを構えていた優良な企業が、立地改善を目的に八重洲地区周辺で物件を検討する動きが見受けられる。(売買仲介業者) 今期、八重洲地区で大規模ビルの取引が見られた。取得額は予想を上回る高値が付き、本来そのビルが有するポテンシャルを反映した結果となったことは、今後の不動産投資市場においてポジティブな要素となる。(売買仲介業者) 日本橋地区のオフィスビルでは今期テナントの動きがあまりみられなかったが、まとまった空室も現在は無い状態である。一部の物件で空室が長期化しているが、募集賃料が高いことやフロアを分割での賃貸ができないことが要因である。(賃貸仲介業者) 日本橋地区の目抜き通り沿いなどの立地条件の良い賃貸店舗については、引き合いがみられ新たなテナントも決まってきた。このような店舗では、賃料は前期比で横ばいに推移している。一方で、目抜き通りから外れるなどの立地条件の劣る店舗では、引き合いは限定的であり、賃料がやや下落傾向にある。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	南青山	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	△	□	—	—	□	▽	・景気の二番底の懸念は払拭できず、またマンション賃料は低下していることなどから、取引価格は下落している。 ・取引利回りや投資家の求める期待利回りは、平成20年初頭から平成21年前半にかけて一気に上昇したが、その後はほぼ横ばいで推移している。 ・南青山地区における分譲マンションの供給は少ない上、体力のある大手ディベロッパーが富裕者層向けに販売するものが中心で、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 ・個人所得の減少等の影響により、高級賃貸マンションを中心としてマンション賃料は下落している。 * 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、自己資金に余裕のある投資家による需要は底堅いこと等から、優良マンション地・商業地を中心として地価下落の緩和傾向が認められる。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
・収益マンション(一棟売り)の利回りについては表面利回りで6.5%程度と前期よりやや上昇している。買い手は9月以降慎重な姿勢に転じており、様子見傾向が継続している。ただ、優良で資産価値に見合う価格帯の物件については、買い手が競合する状況にあるなど、物件の2極化傾向が以前にも増して強まっている。(売買仲介業者) ・中古マンションの取引は実需を主体に安定しているが、買い手の勢いがなくなってきたように感じる。中古マンションの価格は概ね横ばいで推移しているものの、踊り場の様相を呈している。(売買仲介業者) ・11月以降の中古マンションの問い合わせ件数は減少しており、買い手の様子見姿勢が顕在化してきている。そうした状況の中で買い手の価格目線がやや下を向き始めている。(売買仲介業者)														
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	・戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、取引価格の下落率はかなり小さくなってきている。投資用物件に対しても個人や事業法人を中心に需要が増えてきている。 ・賃料の底堅さ、価格調整が進んだこと、需要が戻りつつあることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・マンション分譲価格は横ばい傾向にある。高級分譲物件も徐々に売却が進んでいる。中古マンションは取引が活発で、在庫が少なくなってきている。 ・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。特に総額30万円を超える高級賃貸住宅については需要が減退しており空室が目立つとともに賃料は下落傾向にある。 * 賃料が若干の下落傾向にあることを反映して、地価動向はわずかに下落傾向にある。
					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									
・新築マンションの在庫は順調に消化しており、中古マンションでも高額な物件の取引が見られ始めるなど好調さを維持している。また、新規開発用地を探すデベロッパーが多くみられ、用地需要も堅調に推移している。(売買仲介業者) ・中古マンションでは売り物件が少ないこともあり、需給が逼迫している状態が続いている。その中でも特に立地条件が良い優良な物件に需要が集中するなど、物件の二極化傾向が以前よりも強まっている。(売買仲介業者) ・賃貸マンションの賃料は、40~50万円の高額帯の物件に対する需要が低下していることもあり、やや弱含みである。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	芝浦	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 当地区のマンション価格及び賃料は前期と比較して横ばいであり、利回りの上昇も見られないものの、当地区周辺の土地の取引価格に下落傾向が見られることから、当地区も緩やかではあるが取引価格は前期に引続き下落傾向にある。 不動産価格が下落傾向にあることから、期待利回りは上昇傾向で推移しているが、当地区では賃貸住宅の賃料及び空室率ともに前期に引続き当期も横ばいであり、取引利回りの上昇は天井を打ってきている。 当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当期の中古の売出しは前期と比較して引続き減少しており、当期の平均売出し価格は、前期と比較すると下落しておらずマンション分譲価格はほぼ横ばい傾向で推移している。 当地区内の超高層賃貸住宅の当期の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準であり、マンション賃料は横ばいで推移している。また、当期の空室率は前期よりやや低下してほぼ定常的な空室率で推移している。 * 当地区の当期の中古マンションの売出し価格、賃料及び空室率は前期と同様に横ばいで推移しているものの、周辺の土地の取引価格は緩やかに下落していることから地価動向は緩やかな下落を示している。
					 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"> 中古マンションについては、前期と同様に品薄感が強く、今期も需給が逼迫した状況が継続しているが、前期に比べ市況が全体的にやや下がり基調にあるため、売り物件が市場に出ても以前より反応が薄くなってきている。(売買仲介業者) 賃貸マンションの賃料が下落してきているため、賃貸契約が切れた又は契約残期間が短い物件を保有するオーナーの中には収益不動産としてではなく、中古マンションとして売却するオーナーもみられ始めている。(売買仲介業者) 港南エリアの高層マンションについては、ファミリー層向けの3LDK (70~80㎡) で価格が5,000~6,000万円 (270~280万円/坪) 台の築浅 (平成17~20年分譲) の物件に買い手が集中している。しかしながら、この価格帯から外れた5,000万円以下の物件、6,000万円以上の物件への引き合いはみられない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3~6% 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継続している。売買当事者の目線は近づいてきており、優良物件に対しては需要者が競合する場合も現れている。取引価格は若干の下落傾向にあるが下落率は縮小している。 価格調整が進み、国内系の私募ファンドなどの需要者が取得意欲を強めており、取引利回りは横ばい傾向にある。 空室率が依然として上昇傾向にあり、オフィス賃料については、引き続き下落している。継続賃料も減額改定が要求されるケースが非常に増えてきている。 店舗賃料については、景気の低迷から飲食・交際需要が減退し新規出店意欲が減退するとともに、金融機関による出店に対する融資姿勢も慎重であり、賃料は下落傾向にある。 * 取引価格、オフィス賃料下落傾向にある一方、建築工事費、取引利回りは横ばい傾向にある。地価動向は下落率が縮小しつつも、若干の下落傾向で推移している。
				赤坂	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 長引く先行きの不透明感から需要は弱く、取引は停滞気味で取引価格も下落傾向で推移している。 事務所ビルの取引は依然として停滞気味で取引価格は下落傾向にあるが、立地条件に優れる当エリアにおいて取引利回りは横ばいで推移している。 経費削減からオフィス縮小の動きは依然として続いており、テナント誘致に絡む賃料引き下げも相俟って大規模ビルに対するテナントの需要は冷え込んでおり、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗賃料については、大きな変化はなく、横ばいで推移している。 * オフィス賃料は下落傾向にあるが、取引利回りはほぼ横ばい、取引価格は下落傾向で推移している。地価動向は前期と同様下落傾向で推移している。
				虎ノ門	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> リーマンショック以降金融不安から資金調達が困難になり、大規模事務所ビルの多い当該エリアにおいては、土地の取引頻度は少ない。投資家は様子見を続けており、取引価格は下落傾向を示している。 虎ノ門地区は立地条件で優位性があるものの、将来収益の低下懸念があり、投資家が様子見の姿勢を崩していないので、取引利回りは上昇傾向を示している。 経費削減からオフィス縮小の動きは継続しており、テナント誘致に絡む賃料引き下げも相俟って大規模ビルに対するテナントの需要は冷え込んでおり、共益費を含むオフィス賃料は下落傾向にある。 虎ノ門地区は同地区で就業するオフィスワーカー向けの店舗が多く、飲食店やカフェ、コンビニエンスストア等が多い。店舗賃貸市場に大きな動きはみられず、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 取引価格、オフィス賃料は下落傾向、取引利回りは上昇傾向で推移している。地価動向は引き続き下落傾向で推移している。
			六本木、赤坂、虎ノ門	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> 当該エリアの新規のテナントの動きとしては大口の集約、立地改善、100坪未満の引き合いが多くなっている一方、中型(200~300坪)の引き合いは依然少ない。なお、テナントの移転に際する検討時間は延びてきている。(大手不動産業者) 当該エリアの店舗については、景気低迷の影響から空室がやや増加しており、新規需要も弱含んでいる。このような市況もあり、この時期に投資家が収益ビル(店舗)を取得というのは難しい状況である。(売買仲介業者) 六本木地区のオフィス賃料は他地区よりもいち早く下落し賃料調整が進んだこともあり、今期の賃料は横ばいで推移している。また、空室については目立った解約も見られず横ばいに推移している。(賃貸仲介業者) 赤坂地区のオフィス市況は、前期と比べ大きな変化はなく空室及び賃料は前期比で横ばいに推移しているが、需要が鈍いこともあり、共益費込2.5万円/坪以上の物件は賃料調整が必要となる可能性がある。(賃貸仲介業者) 虎ノ門地区のオフィスビルは、賃料、空室ともに前期比横ばいで推移している。当該地区に入居しているテナントの多くは官公庁関連や本社機能を置く企業であることから、景気変動に際してもテナントの大型移転は起こりにくく安定しているといえる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	汐留	 3～6% 下落	▽	△	□	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> リーマンショック以降金融不安から資金調達が困難になり、大規模事務所ビルの多い当該エリアにおいては、土地売買の取引頻度は少ない。投資家は様子見の姿勢を続けており、取引価格は下落傾向を示している。 当エリアに所在するオフィスビルは、立地条件に優れ、いずれも投資適格となりうるグレードを備えているが、将来収益の低下懸念を受けて取引利回りは上昇している。 コスト削減を目的とした館内減床、縮小移転等賃貸マーケット縮小に繋がる動きが続いており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 店舗についてはテナントの入替えが若干見られるが、店舗賃料は大きな変化はなく横ばいで推移している。 * オフィス賃料が弱含んでいるため、取引利回りは上昇し、取引価格は下落傾向で推移している。地価動向は前期と同様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"> 今期は大型オフィスビルにおいて空室がいくつか発生していたが、12月にこれら空室の消化が進展した結果、空室は前期に比べやや減少している。なお、当該エリアはオフィスとしての成熟度は高くないが、オフィスビルに入居するテナントは本社機能を置く企業が多いことや、自社ビルが多いことから、テナント移転の動きは全般的に少ないエリアとなる。(賃貸仲介業者) 汐留エリアのキャップレートは、ポテンシャルの高い大規模ビルで4%程度と思われる。一方で、新橋駅周辺では売れ残りの収益不動産が散見されるが、これら物件の利回りは8%程度となる。(売買仲介業者) 当該エリアの賃貸店舗においては、空室がやや増加傾向にあり、引き合いもほとんどみられない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 新宿副都心オフィスビル街の取引はほとんどなく、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、都心区の割安感のみられるAクラスビルへの移転等により空室が増加、賃料の下落、実需要の低下から依然取引価格は下落基調にある。 ・ オフィスビルの供給過剰感の中、空室率の上昇に伴い西新宿超高層ビル街の賃料は下落傾向、安定的な収益性を指向する取引利回りは上昇している。 ・ 金融危機に伴う景気悪化からコスト削減、事業所の統合、不振企業の撤退の影響を受け、供給過剰感と空室率の上昇からオフィス賃料は下落基調である。 ・ 景気の低迷と副都心オフィスビルのテナントの退室等に伴うサラリーマンの減少により、飲食店舗系の売上高は減少している。また、家電・パソコン量販店は他地域との販売競争が激化しており、店舗賃料は下落基調である。特に西口駅前一等地の消費者金融店舗の路面店が経営環境の悪化に伴い退室。上層階店舗テナントもさらなる景気の低迷により退室した。 * 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があるものの地価については先安感が薄らいでいるが地価動向は前期と同様依然として下落基調にある。
					 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								
					・ オフィスの引き合いはオフィス床を200坪以上希望するテナントを中心に増えている。大型のオフィス床が確保できるビルへの引き合いが多く、競合するビルも見受けられる。これは、賃料に割安感が出てきたこと(底値圏にある)、テナントの移転、館内縮小等による空室が発生しても虫食い状態となっているビルが散見され、大型の床を確保できるビルが限定的であること等が要因に挙げられる。(賃貸仲介業者) ・ 急ピッチで調整されたオフィス賃料は既に底値圏にあるものと思われ、賃料調整が一段落した感がある。オフィスの新規賃料は継続賃料と逆転している状況にあることから、オフィス移転を前向きに検討している方が前期に引き続き増えている。(賃貸仲介業者) ・ JR新宿駅に近い商業エリアでは路面1階店舗に空室がない状態であるが、オフィス街に立地する大規模ビルの足元の店舗は依然厳しい状況が継続している。特にオフィスの稼働率が低下しているビルでは、オフィスワーカーの減少を背景に店舗経営が厳しくなっている。(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(H21.10.1~H22.1.1)

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	新宿三丁目	 0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 新宿三丁目地区内の新宿通り沿い等の地区中心部の稀少物件には比較的安定した需要が認められるが価格水準はやや弱含んでいる。取引件数は、新宿通り沿いにおいて比較的高額な取引が散見される等、総じて横ばい傾向にある。取引価格は、総じてやや弱含みの下落傾向にある。 不動産投資環境の先行き不透明感、資金調達環境の変化等を反映したリスクプレミアムから、取引利回りは緩やかながら上昇傾向にある。 新宿三丁目地区内の新宿駅東口から新宿三丁目交差点付近までの新宿通り沿い、明治通り沿い等では、ファストファッション店舗等の多様な業種からの店舗需要を反映して、店舗賃料は比較的安定している。店舗賃料は総じて横ばいにある。 地区内のオフィス賃料は、テナントの縮小・リストラ移転等からの需要減退により、依然として空室率の上昇並びに賃料引き下げ傾向が継続している。総じてオフィス賃料は下落基調が継続している。 * 取引価格、オフィス賃料は弱含みの下落基調が継続しており、店舗賃料は概ね横ばいながら取引利回りは総じて上昇基調となっている。以上より、地価動向は総じてやや弱含みの下落傾向にある。
				歌舞伎町	 6~9% 下落 3~6% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気動向も悪く、金融情勢も厳しいため買い手のごく少なく、依然として買い手優位の状況が続いている。賃料の下落もあり、取引価格は下落している。 取引価格が下がるとともに賃料も下がっているため、取引利回りは横ばいの状況が続いている。 店舗賃料は、空室も多く、成約ベースでの下落が続いている。募集賃料を下げるケースもみられる。空室率に改善は見られないのでまだ下落が続くと見られる。 オフィスは靖国通り、区役所通り沿いにみられるが、オフィス賃料は西新宿地区等の影響もあり、下落傾向が続いている。 * 金融情勢が厳しく買い手が限られているとともに、賃料が下落していること、周辺地価も値下がりが続いていることから、地価動向は下落傾向で推移し、下落幅はやや拡大しているとみられる。
			商業	新宿三丁目、歌舞伎町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> 新宿三丁目地区におけるオフィスの引き合いは前期に比べやや増えている。新宿三丁目地区は西新宿エリアとの賃料格差により共益費込2万円/坪を上限に物件を探す企業の受け皿となっている。(賃貸仲介業者) 新宿三丁目地区では個人消費が弱含んでいる状況下においても今期オープンした「H&M」など消費者ニーズを捉えている店舗を中心に新規出店ニーズが依然底堅い。(賃貸仲介業者) 歌舞伎町地区は元来オフィスエリアとしての認知、ブランド力が低いエリアである。このため、テナント企業の業態が限定されることもあり、オフィスの引き合いがなく、テナントリーシングは前期同様苦戦している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	代官山	 3～6% 下落  6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・中高層住宅用地の価格はなおも下落している。特に中高層住宅用地は賃料等下落及び金融収縮に伴う投資の減退が大きく、取引価格は下落傾向と判定する。 ・特に事務所、店舗の各賃料は下落傾向が継続している。従って期待利回りは高くなっており、取引利回りも上昇傾向にある。 ・上記の通り、マンション賃料はなおも下落傾向にある。また、タワーマンション等のマンション分譲価格については、総額は縮小しており下落傾向にある。 ・オフィス賃料及び店舗賃料は下落している。店舗の空室も見受けられる状況で空室率の悪化がある。 * 土地価格、マンション(分譲)価格も共に下落傾向が猶も継続している。戸建住宅地は値ごろ感があり有効需要が顕在化しているが、投資用不動産を初め中高層住宅用地の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"> ・収益不動産については、マンション及び店舗の賃料が下落し投資リスクが高まっていることもあり、価格が下落している。(その他不動産業者) ・中古マンションは全体的に価格が下がってきている。坪単価が350万円までのものは需要があるものの、350万円を超えるものは需要が落ちてきている。(その他不動産業者) ・代官山の店舗賃料は大幅に落ちており、継続賃料でも下落が目立っている。また、新規の出店需要は少なく、空室が増加してきている。(その他不動産業者) 											
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・デットの調達環境の改善も無く、売り物件・取引件数の絶対量が少ない中で、底値感が形成されにくい状況が続いており、市場参加者のセンチメントも引き続き様子見である。また、不動産の需要を支える雇用・所得環境の改善が当面期待できないだけに、不動産投資のインセンティブも希薄で、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・今期において、リスクプレミアムの上乗せによる期待利回りの上昇と、収益物件の稼働率や賃貸事業収益の減少により、土地価格がさらに下落したことにより、取引利回りは引き続き僅かながら上昇傾向にある。 ・今期においてオフィスの空室率の上昇及び募集賃料が引き続き下落しており、オフィス賃貸市場は明確に借り手優位の市場に変化している。オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。 ・繁華性の高い表通りの店舗は空室はあまり目立たないが、背後の裏通り沿いでは店舗賃料の負担能力のある業種は限られること及びテナントの誘致競争も激化しており、さらに成約に至るまでの期間の長期化等を反映して、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。 * 実体経済の悪化の影響を受けて、依然として拡大しすぎた不動産ファンダメンタルズとの乖離の修正が続く調整局面にある。また、不動産市場及び不動産投資環境に明らかな改善の兆しも見られないことから、前期と同様に地価動向は引き続き下落している。 		
					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"> ・当該エリアではキャップレートが5%前半は無理でも5%後半なら検討しても良いと考える案件も出てきているが、0.5%程度低い水準で他社に持って行かれるケースが散見される。買えないことへのリスクから資金調達力の高いプレーヤーが買いに入っている。(大手不動産業者) ・オフィス賃料にも底入れの兆しが見えはじめていることを反映し、当該地区でも駅近のビル、グレードの高いビルを主体にオフィスの引き合いが増えつつある。これは、賃料の割安感を背景に立地改善を目的に移転を検討する企業が増えていることが要因の一つに挙げられる。(賃貸仲介業者) ・賃貸店舗の空室状況については、駅近接の目抜き通りに立地する店舗であれば空室は見られないが、目抜き通り以外の駅から離れた店舗についてはテナントの引き合いが弱く、空室が長期化している物件が散見される。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	表参道	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	▽	<ul style="list-style-type: none"> マーケットポテンシャルの高さから店舗需要は認められるが、需要者の土地取得意欲は弱い。表通りでの取引は見られず、取引価格は下落傾向にある。 優良物件についても経済動向を反映し従来の旺盛な取得意欲はない。投資家の物件選別は厳しく取引利回りは高止まり傾向にある。 表参道背後地での供給が一部に見られるが、需要者が激減し新規成約は閑散としておりオフィス賃料は下落傾向が続いている。 路面店での需要が認められるが、従来はブランドの出店希望の多い地域であったが、出店意欲が激減し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。賃料下落が鮮明なことから引き合いも従来とは異なるテナントからのものも散見される。 * 当地区の絶対的なポテンシャルが認めらるが、銀座に比べ「表参道」のブランド力が低下し、投資家の物件に対する選別が厳しくなっていること等から、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"> オフィスの引き合いはほとんどなく、空室も出なければ空室消化も見られない状況にある。企業の移転動向は落ち着いており、様子見の状況にある。(賃貸仲介業者) 今期は米衣料品小売の新店舗が2店舗オープンするなどの動きが駅前、見抜き通りで見られたものの、全般的にはテナントの出店意欲が減退している。特に裏通りは厳しい状況にあり、立地の二極化が鮮明になっている。(賃貸仲介業者) 不動産取引において売物件は出てきているが、いずれも裏通り沿いや明治通り沿いの物件であり、表参道沿いでは殆ど出てこない。売り物件に優良物件が少ない中で、立地の良さだけで価格目線が高い売り手と、物件の質が低いため高い金額を出せない買い手との価格目線には大きな乖離が生じている。(投資運用業者) 											
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 恵比寿駅周辺は、小規模物件につき個人・法人投資家による市場参入も見られるが、デベロッパーや不動産投資ファンド等の需要は依然として回復していないため、取引件数は前期同様に低水準で推移しており、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。 オフィスビルの取引は、依然として低迷しているが、場所的希少性の高い当エリアについては、底堅い需要が認められるため、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 オフィス縮小の動きは弱まってきており、空室率は概ね横ばい傾向で推移しているが、オフィスビル市場は依然借り手優位な状況にあり、オフィス賃料は引き続き下落傾向が続いている。 恵比寿駅前の希少性の高い商業エリアについては、飲食店等を中心に需要は底堅く、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。一方、駅から離れた地域では、テナント誘致に苦戦しており、店舗賃料は微減傾向にある。 * オフィス賃料は下落傾向、店舗賃料、取引利回りは概ね横ばい傾向にあるため、地価動向は前期に引き続き下落傾向で推移している。なお、下落幅は前期と同程度である。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 当該エリアではキャップレートが5%前半は無理でも5%後半なら検討しても良いと考える案件も出てきているが、0.5%程度低い水準で他社に持って行かれるケースが散見される。買えないことへのリスクから資金調達力の高いプレーヤーが買いに入っている。(大手不動産業者) オフィステナントの動きは渋谷地区に比べ多く見られる。これは、元来立地ブランド力があり域内、域外の需要を見込めるエリアであること、オフィス賃料が下げ止まりつつあることなどが要因に挙げられる。(賃貸仲介業者) 個人消費が改善する兆しが見えない中で店舗テナントの需要は弱含んでおり、恵比寿地区においても高額価格帯の飲食店などで撤退を検討しているテナントが見受けられる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	池袋東口	0~3% 上昇 0~3% 下落	△	▽	□	□	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東口駅前の取引はほとんどないが、昨年における駅前の取引価格、明治通り沿いやグリーン大通り沿いでの取引価格の衰勢に比し、大型量販店出店による客足増加を反映して取引価格は下落から反転する気配も見えている。 オフィス賃料は横ばい傾向で推移してるが、店舗需要は旺盛で、その賃料も上昇傾向にある。投資用不動産の取引価格も強含みとなっているため、取引利回りはやや下降傾向に転じている。 Aクラスビルの供給の少なさから、オフィス賃料は横ばい傾向にある。空室率は全体的には増加している。 当該地区は百貨店や大手家電業界が連なる複合高度商業地区であり、客足も増加していることから、店舗部分の需要は堅調であり、店舗賃料は横ばいないし若干の上昇傾向にある。また、店舗の空室率は減少傾向にある。 * 経済環境の悪化は当分続くと思われるが、東口では家電量販店の商戦が激化しているため衰退感はなく、地価動向はこれまでの緩やかな下落から昨年秋季上昇に転じており、暫時上昇傾向のまま推移するものと見られる。
				池袋西口	0% 横ばい 0~3% 下落	□	▽	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 最近における取引は少なく、景気もまだ回復していないが、駅一体型商業施設の出現による期待感はある。しかし、その影響は比較的少なく、取引価格は横ばいで推移している。 収益用不動産の取引価格は若干上昇傾向となっており、当該地区での賃料水準は概ね横ばいとなっていることから、取引利回りも横ばいから若干の下降傾向で推移している。 当該地域のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。駅よりやや離れた物件の空室率は前期同様に比較的高目にとどまっている。 新商業施設の出現は最近における当該地域への店舗出店の誘因となっている。景気低迷の中でも店舗賃料は横ばい傾向で推移している。空室率も高層階はやや大きく集客力の高い1階は少ないなど一定ではないが、概ね横ばいが続いている。 * 駅一体型商業施設のオープンにより客足は増加したものの、取引は依然少ない。また、客足の増加により一部で繁華性は向上しているものの、不況回復には力不足で地価動向は横ばいであり、今後も暫時この状況で推移するものと予測される。
			商業	池袋東口、池袋西口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> 前期同様、当該エリアの賃貸オフィス市況に大きな変化は見られない。大企業の立地が少ないこともありテナントの流動性は全般的に低い。空室が出てもその規模が限定されるため、空室率のボラティリティは他エリアと比べても相対的に低くなっている。(賃貸仲介業者) オフィスビルの稼働状況は落ち着いてきた感が窺えるが、継続賃料に対する姿勢は引き続き柔軟に対応せざるを得ない状況にある。しかし、このような状況は以前ほど厳しくなく、これまでの賃料調整によりテナントサイドにもオフィス賃料の底値感が意識され始めている。(投資運用業者) 池袋東口地区における目抜き通りの店舗については空室がほとんどなく撤退等も見られない。景気低迷下においても店舗需要は底堅く、都内でもテナントの出店意欲が高い通りとなる。他方、目抜き通り以外の通りについては、店舗需要が弱含んでおり立地の二極化傾向が進展している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	文京区	住宅	本郷・湯島	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	△	—	—	▽	▽	・ マンションの品薄感があり、デベロッパーの仕入れも再開され始めているが、マンション用地需要が完全に回復するには至っておらず、取引価格は引き続き下落している。 ・ 一部には積極的な投資マンション用地やワンルームマンションの取引が見られ始め、取引利回りは頭打ちの兆しが見られるものの、全体的に先行きが不透明な景気の動向から、横ばいないしやや上昇傾向で推移している。 ・ 先行きが不透明な景気の影響を受け、成約率は未だ回復せず、需要の減少が継続しており、マンション分譲価格は下落している。 ・ マンション賃料は高額物件等を中心に弱い動きが見られ、横ばいないしやや下落傾向で推移している。 * 先行きが不透明な景気の影響を受け、取引の実需は減少を続けており、地価動向は下落を続けている。		
					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											
					・ 経済動向に左右されない高額所得者が多いエリアであるため、潜在的には需要層が厚いエリアと言えるが、マクロ経済に先行き不透明感が強まっている現状において、不動産価格に対し先安感を感じる方が多く見られる。このため、2~3年前は交渉により購入する動きが活発であったが、足元では積極的に指値をして購入しようとする方が見られなくなっている。(売買仲介業者) ・ 現在、数カ月前に成約していた不動産価格では買い手不在により売買が成立しない。売主から買主の価格目線に近寄っていけば取引の動きもでてくると思われるが、安値で売却しようという売主がいないのが現状となる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションに対する引き合いは弱くなっている。中古マンションの売り物件は依然品薄感がある中で、良質な物件については買い手が集中してもよさそうだが、そのような動きは今期見られなくなった。(売買仲介業者)											
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 高度商業地への資金流入の抑制が続いており、景気も先行き不透明で、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ ほぼ1年ぶりにREITの新規取得が1件(レジデンス)あった。他にはファンド等による大型の取引は見られないものの、取引利回りの上昇は頭打ちになってきている。 ・ 景気の先行きが不透明で、オフィス需要は軟調であり、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 景気の先行きが不透明で、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。 * 取引利回りは頭打ちになってきているものの、賃料はやや下落傾向で推移しており、地価動向は依然として下落傾向で推移している。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ オフィスについては、賃料が共益費込1.0~1.5万円/坪の物件はテナントリーシングに苦戦しているが、企業予算にマッチしている共益費込1.0万円/坪を下回るオフィスに対してはテナントが決まっている。(賃貸仲介業者) ・ キャップレートはポテンシャルの高い大規模ビルでも7%程度必要となるだろう。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	品川	 3～6% 下落	▽	□	▽	△	—	—	▽	▽	・ 9月及び12月に調査地点の北方で規模の大きい更地の取引が2件あった。共にマンション適地であったが、買主にマンション業者の名前はない。取引価格水準はやや高いが、共に希少性の高い土地であることと、1件は一般法人の隣地取得であり、もう1件は公共団体の取得である。マンションの新規開発は未だ慎重であり、賃貸市場にも回復の兆が見られず取引価格は引続き下落傾向で推移している。 ・ 賃貸市場では前期後半からフリーレントや礼金ゼロのキャンペーンが目立っており、一時下げ止まるかと思われた住宅賃料も再び下落局面に入った感じであるが、同様に取引価格も下落していることから取引利回りは前期並みの横ばい傾向となっている。 ・ 調査地区内で唯一分譲中のマンションも駅前の好立地にもかかわらず分譲開始から1年半を経過している。住宅減税直後にやや回復した契約率も今期の分譲では低迷しており潜在的なマンション分譲価格の下落が窺われる。 ・ 今期に入って賃貸マンションの成約情報が激減しており、動向が把握し難いところであるが、フリーレントや礼金ゼロキャンペーンが盛んであり、空室率の改善も見られないことからマンション賃料に下落傾向が認められる。 * 空室消化のための賃貸市場の競争が激化しており、賃料が下落傾向にあること、デベロッパーが新規開発に対して依然として慎重な姿勢を保っており、取引市場に回復の兆が見られないことから、地価動向は前期と同様に下落傾向が続いている。
					 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								
					・ 港南エリアの高層マンションについては、ファミリー層向けの3LDK (70～80㎡) で価格が5,000～6,000万円 (270～280万円/坪) 台の築浅 (平成17～20年分譲) の物件に買い手が集中している。しかしながら、この価格帯から外れた5,000万円以下の物件、6,000万円以上の物件への引き合いはみられない。(売買仲介業者) ・ 品川地区周辺では、エリア外へ買い替えるケースがみられ、マンションの売り物件が多く出てきているなど需給は緩和傾向にある。(売買仲介業者)									
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0～3% 下落	▽	□	□	△	▽	▽	▽	▽	・ 築年の新しい優良な大型物件を中心とする当地区の取引価格はその収益力からみて下落程度は僅少な状況にあるが下落している。 ・ 大型の投資案件に対する慎重姿勢は変わらないが、金融緩和の効果が現れ、一層進む周辺開発による市場性向上から取引利回りは横ばいである。 ・ 今後も暫く続く当地区の新規供給、企業のリストラが圧迫要因になり、オフィス賃料は依然として下落している。 ・ 個人所得の落ち込みと消費不振は深刻化しており、店舗収支の悪化から店舗賃料は下落している。 * 賃料の下落が継続している結果、収益不動産を中心とする当地区の地価動向は程度は小さいが下落している。
					 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								
					・ 大崎エリアの一部ビルで大口のテナント移転が見られたものの、大規模ビルでは依然空室面積が1,000坪を上回るビルが散見される。新築のビルにおいても空室消化に勢いがなくなっている。(賃貸仲介業者) ・ 大崎エリアのオフィスの継続賃料については引き続き柔軟に対応せざるを得ない状況であるが、以前ほど賃料下落圧力があるわけではない。オフィスの新規賃料水準も西新宿と比較すると踏み留まっている感がある。(大手不動産業者) ・ オフィステナントの動きとして館内テナントの減床が若干見られる一方、館内増床や新規テナントも決まってきている。テナント企業にはカタカナ系企業や大崎近郊に拠点を置く企業のグループ企業が多いように感じる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	□	・金融緩和により融資環境は改善の兆しが見られるが、レンダーの融資物件に対する選別はなお厳しい。また、売り手と買い手の希望価格には開きがあることから取引件数は増加していない。さらに、空室率の上昇、オフィス賃料の下落等投資採算性は悪化していることから取引価格は緩やかながら下落基調で推移している。 ・空室率の上昇、オフィス賃料の下落等に加え、景気の二番底懸念から、投資家は慎重な姿勢を崩しておらず、取引利回りは緩やかながら上昇傾向にある。 ・渋谷・恵比寿エリアのオフィス賃料の下落が続いて、サブマーケットとしての中目黒の割安感が薄まりつつある。これにより、都心部への事務所移転等が進み、空室率は上昇し、オフィス賃料は下落基調で推移している。 ・駅周辺の1階店舗部分については、空室部分はほとんど見られないが、立地の劣る物件や3階以上の物件についてはテナントの出店意欲が弱いことから、空室部分が埋まらず、店舗賃料は下落基調で推移している。 ＊ 駅前の超高層タワーマンションが完成し、地域のランドマークとして期待されるが、既存物件のオフィス賃料は下落し続け、取引利回りも上昇傾向で推移していることから、地価動向はなお下落基調で推移している。
					 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								
					・当該エリアの賃貸店舗は全般的に空室が多く、テナントの需要は弱含んでいるが、目黒川沿いの一部の人気エリアであれば今期もアパレル関連のテナントの成約が見られるなど一定の需要がある。(その他不動産業者) ・オフィスの引き合いは少なく、新規需要もほとんどみられない。渋谷、恵比寿エリアの賃料調整が進展しこれらエリアにテナントが回帰する動きもみられる中で、渋谷、恵比寿エリアからの需要の染み出しが期待しにくい。(賃貸仲介業者) ・当該エリアにおけるオフィスビルの賃料は今期もやや弱含みで推移しているが、既存ビルの継続賃料が低く抑制されていることもあり、当該エリアでは新規オフィス賃料に割安感を見出しにくい。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	□	・景気低迷が続く、先行き不安が根強いことから地価は依然として下落傾向にあるが、当期においては分譲マンションのエンド需要が徐々に高まってきていること、また、大手デベロッパー等の用地取得に前向きな姿勢が見られるなど、取引価格の下落幅は縮小傾向である。 ・投資用不動産の価格は引き続き下落しているが、下落幅は縮小傾向にあり、また、賃料水準については概ね同程度で推移していることから、上昇基調にある取引利回りはその上げ幅を縮小させている。 ・当地区の新築分譲マンションについては継続して在庫処分を進めており、価格交渉が行われているとみられることから、実質的なマンション分譲価格は下落傾向にある。 ・賃貸マンションの稼働状況については前期と概ね同程度と見受けられ、マンション賃料については比較的高い水準を維持しながら概ね横ばいで推移している。 * 分譲マンションにかかる在庫処分の経過等からデベロッパーの素地需要に対する動きも徐々に見られ、また、賃料は横ばいで推移し、取引利回りの上昇率も小幅となったことを総合し、下落基調にある地価動向はその下落幅を縮小させている。		
					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											
					・新築マンションへの割高感から、中古マンションの購入を検討する方がみられるが、ファミリータイプの中古マンションの売り手希望価格が買い手の希望する4,000万円台より高額となるケースが多いため、当該地区より物件が割安な東雲や有明、晴海等の物件を検討する動きもみられる。(売買仲介業者) ・賃貸マンションについては、堅調な需要が見られるものの、賃料については前期に比べ5%程度下落しているものと思われる。(売買仲介業者)											
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・世界同時不況からの脱却の兆しは見られるものの、日本経済はデフレによる雇用、所得などの先行き不透明感から不動産に対するエンドユーザー、不動産業者等の需要は弱含みであり、取引価格は依然として下落傾向にある。 ・空室率は、今年に入って最も高い水準にあり、賃料は下落傾向が続いているため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料については、コスト削減、縮小移転の影響を受けて空室率の上昇が見られる。募集賃料については、デフレの影響及び市況の厳しさを反映して、引き下げている物件が多い。 ・店舗賃料は、前期後半に一時下げ止まるかと思われたが、今期に入って再び下落傾向になり、積極出店企業も減少傾向にある。但し、1階部分の賃料は根強い需要から底堅く横ばい傾向にある。 * 雇用状況・所得水準は依然として厳しく、デフレによる消費縮小が更に追い打ちをかけている。消費低迷から抜け出す光明を見いだせず、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											
					・今期は、商業地の土地で売り物件が出てきたが、買い手と売り手の価格目線が合っておらず成約には至っていない。景気低迷や先行き不安から、買い手は安くないと手が出せない状況である。(売買仲介業者) ・羽田空港拡張に絡んでビジネスホテルや社宅などの用地取得の動きは落ち着いてきており、今期に動きはほとんどみられなかった。(売買仲介業者) ・オフィスビルにおいては、今期にオフィスの新規供給もなく新たな需要もみられなかったことから、賃料および空室はほぼ横ばいでの推移であった。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・景気は先行き持ち直しの基調だがそのペースは緩やかであり、いまだ不透明感や個人消費において厳しい雇用所得環境等が続くもて需要はなお弱含み傾向である。地価は今後全体として下落幅縮小から次第に横ばい化の動向にあるものの、取引価格はいまだやや下落傾向が継続している。 ・取引価格は下落幅縮小から次第にほぼ横ばい化への動向にあるものの、厳しい消費環境等が続く中で当地区のオフィス・店舗賃料水準もやや下落傾向が継続しており、取引利回りは全体としてほぼ横ばいの動向で推移している。 ・築年数の経過したより低い賃料水準のビル等への事務所移転や縮小、統合等の動きは継続しており、当地区のオフィス賃料は借手市場のもとでなおやや下落傾向にある。空室率もなお若干の上昇傾向にあり、テナント確保のための実質賃料引き下げ等個別的柔軟な対応の動きが継続している。 ・いまだ続く厳しい消費雇用環境の中で当地区の店舗賃料も借手市場が継続しており、店舗賃料も引き続きやや下落傾向にある。個別性が強いものの築年数の経過した中小規模物件及び比較的築浅の物件共に、保証金等で柔軟に対応し、実質賃料を下げる傾向が継続している。 * 全体として地価動向は下落幅縮小から次第に横ばい化への動向にあるものの、当面継続している厳しい消費・金融環境や不透明感等の状況のもとで、当地区においても未だ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								
					・ 今期これまで塩漬け状態になっていたファンドが保有する商業地の取引が成立した。マンション開発用地としてマンションデベロッパーが取得したもので、価格は分譲マンションの採算に見合う水準まで調整されたものと思われる。(売買仲介業者) ・ 店舗ビルの査定はあるが、相続関連で身内間売買となる。ただ、こうした例を見ても店舗の需要の底堅さを反映し、売主が物件を手放さない様子が見て取れる。(売買仲介業者) ・ オフィステナントの移転動態は大規模ビルでテナントの入れ替えが見られる程度で、テナントの流動性は前期同様停滞している。元来オフィス市場規模が小さく、テナントの流動性は低いエリアとなる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	二子玉川	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	・取引価格は、厳しい雇用・所得環境が続くなか消費回復の兆しが見えず需要は弱含みで、改善が見られず依然やや下落傾向で推移している。新築マンションは平均単価等下落傾向にあるが契約率は採算ラインにあり中古マンションはほぼ横ばいで推移している。 ・取引利回りは、一般住宅地及びマンションの成約賃料は依然弱含み傾向が続き、取引価格も下落傾向にあることから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・マンション分譲価格は、契約率が採算ベースで推移しているが取引価格は依然下落傾向である。中古マンションの分譲価格はほぼ横ばいで推移している。 ・マンション賃料は、立地条件の良好な物件でも需要者側の指値による調整の影響があり、やや下落傾向で推移している。築年数、立地の良くない物件は依然募集賃料の引き下げにより空室の回避を図っている。 * 戸建住宅地は、土地細分化等により需要回復の動きはあるが、需要者の反応は鈍く地価は下落傾向が続いている。新築マンションは弱含みで推移しているが、契約率は前期同様改善している。地価動向は引き続き前期同様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											
					・今期は在庫がある程度掃けたマンションデベロッパーによる用地取得の動きがみられた。戸建業者については、金融機関の融資が厳しいこともあり、2~3棟現場となる規模の小さい土地の仕入れを行っている。(売買仲介業者) ・新築マンションの販売状況は相場に見合った価格水準の物件が供給されていることもあり好調に売れている。(売買仲介業者) ・中古マンションにおいては、5,000~6,000万円台の物件の取引が最も多い。前期に比べ需要と価格は横ばいで推移している。他方、1億円を超えるような高額価格帯の住宅は動きが鈍く、価格も弱含みである。(売買仲介業者)											
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・先行きの見通しが立たないため、有効需要が弱く、取引価格は下げ止まっておらず、下落基調での推移が続いているが、底値を模索する段階に入っている。 ・優良な立地条件から潜在的な投資需要に支えられ、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・オフィス賃料は、空室率の高止まりが続いているものの、相当な調整が続いた結果、概ね横ばいでの推移となっている。 ・繁華性の高い商店街の店舗に対する有効需要は底堅く、空室はない。店舗賃料は概ね横ばいでの推移である。 * 二番底に対する懸念が払拭し切れないため、地価が下げ止まったとは言え切れず、地価動向は下落基調にあるが、底値を模索している。		
					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											
					・仮に当該エリアで商業地が供給されたとしても、買い手となる事業法人の体力が改善傾向にないこと、金融機関の融資動向などを勘案すると、買い手不在な状況に変化はない。(売買仲介業者) ・今期に不動産価格が2~3億円、表面利回りが7~8%程度の収益ビル(事務所)が市場に出ているが、収益マンションに比べ収益面のリスクが高いこともあり、買い手の引き合いは弱い。他方、3億円未満の収益マンションに対する買い手の引き合いは依然底堅いが、売り物件が少なく品薄感が強まっている。(売買仲介業者) ・中野駅周辺エリアについては、オフィス市場規模が小さく且つ、集客型、地域密着型のテナントが多いため、前期同様、オフィス市況に大きな変化は見られない。東京23区内でもオフィス賃料、空室率ともにボラティリティが低いエリアとなっている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	吉祥寺	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> デフレ懸念の状況下で企業収益の圧迫、所得、雇用環境の悪化が強まっており、需給ギャップがマイナスの需要不足等を背景に不動産需給動向も弱く、交通利便性や生活利便性等の好条件の立地特性があるものの、取引価格はやや下落傾向にある。 賃料がやや下落にある一方、取引価格もやや下落にあるため、取引利回りは横ばい傾向にある。 所得、雇用環境の悪化が強まっている状況下で、需要は弱く、売れ行きが鈍く、マンション分譲価格はやや下落傾向にある。 単身者を含め各層からの賃貸需要があるが、賃貸物件の供給は十分あり、マンション賃料は所得、雇用環境の悪化が強まっている状況下でやや下落で推移している。 * 所得、雇用環境の悪化が強まっている状況下で、需給動向は、賃料、取引価格ともに弱含みにあり、地価動向は僅かながら下落傾向にある。
				吉祥寺	0~3% 下落 0~3% 下落	□	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 底値売却を回避する動きが見られ、吉祥寺駅周辺商業地の取引価格は概ね横ばいで推移している。需要は回復したとは言いが、従来から物件不足が常態化している地域であり、期間内の需給は概ね均衡している。 期間内の取引価格は安定的に推移しており、賃料は下落基調ながらも地域的な希少性が手伝って取引利回りは横ばい状態にある。 引き合いもみられるが、空室率を引き下げるほどの需要の改善は認められず、オフィス賃料は下落基調が継続している。 期間内の店舗賃料についてもオフィス賃料と同様に下落基調にある。年末商戦の個人消費も総体的な期間内の商況改善とは言いが、店舗賃料は底値を模索する状況にある。 * 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、下落幅は前期と同等程度である。依然として景気の二番底に対する懸念が払拭しえず、不動産市況の不透明感が残存している。
			住宅・商業	吉祥寺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションの売り物件が減少している中で、需要は堅調さを保っており、取引価格は横ばいで推移している。取引の多い価格帯は、マーケットの中では低めの3,000～4,000万円台が中心となっている。(売買仲介業者) 賃貸マンションの借り手の動きが11月までは鈍かったものの、12月になって動きが見られ始めた。賃料については、前期と変化なく、ほぼ横ばいで推移している。なお、ワンルームや1Kの単身者用の賃貸ニーズは少なく、1LDK以上のファミリー向けのニーズがほとんどである。(売買仲介業者) 賃貸オフィスの賃料は下落が続いているが、その結果、経費削減を目的としたテナントの入居が決まってきており、空室はやや減少している。また、合併に絡んで夏ごろから空き物件を探していたテナントの移転などがみられる。(賃貸仲介業者) 駅周辺の賃貸店舗の需要は比較的堅調に推移しているものの、売れ行きが低迷している高級ブランド品には撤退の動きがみられ、後継テナントも決まりづらい状況にある。その結果、路面店では少しずつではあるが、空室が増加している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	立川	 0~3% 下落 3~6% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 9月下旬、曙町3丁目で2,000㎡を超える分譲マンション適地が、かなり安めの価格で取引された。本取引事例については準工業地域にあつて環境が良くないことに加え、堅固建物取り壊しの買主負担も安値となった原因と認められるが、今後の地価下落を織り込んだ採算重視の価格と言える。当該地区の取引価格は下落している。 共同住宅の空室率増加や地価下落によるキャピタルロスのリスクを反映し、取引利回りは上昇傾向にあったが、夏以降の地価の割安感によりキャピタルロスによるリスクが少なくなった分、上昇は弱まりほぼ横ばいで安定してきている。 立川市及び周辺市では、完成後1年近く経過しているにもかかわらず売れ残っている分譲マンションが多くあり、価格の値引きも見られ販売は苦戦し、マンション分譲価格は下落傾向にある。このような状況下で新築分譲マンションの建築は停止しており、マンション用地の取得も見られない。 高値に設定されたワンルームマンションの家賃下落に続き、ファミリータイプマンションでも家賃が値下げに転じ、マンション賃料は僅かであるが下落している。賃料値下げで、長期にわたる空室をさげようとする動きが出始めている。 * 昨年10月に行われた立川北口の国有地入札が2年連続で不調に終わり、多摩地区で発展著しい立川駅周辺でも開発用地の需要が冷え切っている表れである。住宅地は土地の選別化が一層進み、環境が良く値頃感のある土地は堅調であるが、大半の土地は下落幅を縮小しつつ下落傾向が続いている。
			商業	立川	 0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> JR立川駅周辺の不動産市場は、市場に滞留する売り希望物件が徐々に増加しているため、売り希望価格が下落基調となり、取引価格の水準も緩やかな下落傾向となっている。土地価格の下落率は概ね前期と同じである。 取引価格の下落率と、賃料の下落率とは概ね均衡下状態が続いている。収益物件の取引件数も前期と替わらず、取引利回りは横ばい傾向にある。 商業集積度が高く、利便性も良好な商業地域であるが、継続賃料が新規賃料よりも高水準であるので、今後もテナントの退出懸念があり、退出後の新規テナントの賃料水準は退出前よりも低くなる傾向である。このような状況であるので、当該地区のオフィス賃料は引き続き下落傾向である。 オフィスの賃貸需要は低調で成約賃料は依然として下落傾向にあり、既存ビルのテナント退出後の空室も増加傾向にある。店舗の賃貸需要は概ね均衡しているが、成約賃料水準は低下傾向にあり、借手市場で、店舗賃料は引き続き下落基調である。 * 土地需要の回復傾向は認められないが、市場に滞留する売り希望物件の価格水準が徐々に低下し、価格水準が低下して中では取引が成立している。このような状況であり、地価動向は下落基調が持続している。
			住宅・商業	立川	<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"> 5,000～1億円の収益不動産(1棟マンション/アパート及びオフィスビル)で表面利回りが10%以上確保できる物件については、引き合いがみられるものの、売り物件が少ないことや店舗やオフィスの空室が埋まらない状況もあり、取引はほとんどみられない。(売買仲介業者) 賃貸マンションについては、10、11月の需要は低迷していたが、12月は動きがでてきた。今年の同時期と比べると動き自体は少ないと感じる。なお、賃料については、景気の先行き不透明感から借り手の予算が低下していることもあり、やや弱含みで推移している。(売買仲介業者) 中古マンションは、2,000万円台前後の物件の取引が多く、3,500～4,000万円台の高額物件は引き合いが少ない。これは、買い手が無理をして買うような市況ではないことと、JR中央線沿線の都心側と比較して安さを求めてくる需要層が多いことが要因である。(売買仲介業者) オフィスビルに対する需要は少なく、また、借り手と貸し手の賃料目線にも差があるため、依然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(H21.10.1～H22.1.1)

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	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・引き合い件数が減少し、市場滞留期間は長期化している。安めの取引が多いが、一部高価格帯の取引もみられ、取引価格は下落傾向にあるものの下落幅は徐々に縮小している。 ・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が、上昇率は若干低下している。 ・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、オフィス賃料は横ばいから若干の下落傾向にある。 ・繁华性に優る通り沿いの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、店舗賃料は横ばいから若干の下落傾向にある。 * 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が、底値感から下落幅は縮小している。
					 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								
					・商業地については、潜在需要のある駅前の一等地を除くと、需要は少なく路線価を下回る価格でないと売れない状況となっている。(売買仲介業者) ・賃貸店舗については、前期と同様、1階店舗の需要は底堅くみられるものの、上層階については空室が長期化している。(売買仲介業者) ・今期のオフィスビルの空室は前期比で横ばいとなっているが、テナント企業の縮小移転やリロケーションの動きが依然続いており、解約予告もみられることから、今後やや増加することが予想される。(賃貸仲介業者)									
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・取引はほとんどない。供給者側と需要者側の価格が乖離しており取引が成立しないなどもあって、取引価格は前期に比べ下落した。 ・オフィス賃料は下落気味の状況が続く。取引価格はやや下落しており、取引利回りは前期に比べ変化はない。 ・空室率は上昇した。オフィス賃料は下落傾向であるが前期と比べ大きな変化はない。中小ビルは空室が増加した。 ・店舗は飲食などの需要はある。物件はほとんどなく、店舗賃料は前期に比べ横ばいである。 * 中小ビルの空室率は増加し大規模ビルの空室率も増えた。空室が埋まらず空室のあるビルの割合は前期に比べ増加するなど、地価動向は前期に比べ下落した。
					 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								
					・収益不動産への需要は高く、優良な売り物件は減少している。なお、買い手は収益不動産に対し表面利回りで8～9%程度を求めている。(売買仲介業者) ・今期のオフィスビルのテナントの動きとしては、横浜駅西口のエリア内での移転が多くみられた。移転理由は立地改善、築年数の古くなった物件からの移転、集約統合、コスト削減などである。(賃貸仲介業者) ・横浜駅東口近くに12月完成したオフィス兼店舗ビルで3月開業予定の商業施設の2フロアに手芸関連企業が新規出店を決めた。(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(H21.10.1~H22.1.1)

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	みなとみらい	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	□	▽	・みなとみらい地区内の取引は、昨年3月に1件あったが、その後取引はない状態である。横浜市は、街区の公募を10月に行っているが、価格は従前公募価格より低く設定している。また、オフィス賃料も下落基調にあり収益性は低下し、取引価格は下落している。 ・オフィスの空室率の上昇と賃料の下落傾向により、収益性は低下し、取引利回りは上昇傾向にある。 ・オフィス賃料は下落傾向にある。みなとみらい地区では今年5月までに大型ビル3棟の供給があり、現在の賃料下落基調をさらに増進する可能性も存する。 ・店舗の売上減少に伴い、店舗賃料も下落基調にある。なお、桜木町駅前の商業・オフィスビルが、今年3月にオープンされる。 * 一昨年の金融危機以降、不動産に対する需要の激減と事務所及び店舗賃料の下落基調から、地価動向は依然下落傾向にある。しかし、部分的ではあるが大型ビルの完成等から地区の熟成度は徐々に増し、また、潜在的優位性も存することから下落率は縮小した。		
					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											
					・大手不動産会社が保有し中古車センター用地として賃貸に出している用地の賃借期限が1年延長された。もともとは大手不動産会社が賃借期限の終了とともに大型オフィスビルの建設を計画していたが、市況が厳しいことから計画を先延ばししたことが延長理由であると考えられる。(売買仲介業者) ・2010年にエリア内で大型の新築オフィスビルの供給があることから、空室を抱える既存のオフィスビルで賃料の値下げがみられたが、景気低迷の影響もあり新規需要は伸びなかった。結果的に、今期の空室は全体的にやや増加となった。(賃貸仲介業者) ・今期のトピックスとしては横浜市がMM21地区の2街区で公募売却を再開し、12月第1回の締め切りまでに1件のみ応募があった。(売買仲介業者)											
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	・顧客交通量も多く、各種高級ブランド店も多い、収益性の高い人気のある商業地である。メインストリートの希少性・ブランドイメージの差別化戦略等から需要は底堅いものの、長期的に消費も低迷し、厳しい投資環境の中で取引価格は概ね下落基調にある。 ・賃料は1棟全体としては弱含みから概ね横ばい傾向で推移しているものの、地価水準は全般には下落傾向で推移しており、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ・小規模事務所需要が存する程度で、他地域の大規模事務所ビル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階店舗の空室は少なく、賃料は概ね横ばい傾向にあり、他階でも空室はあるものの、店舗賃料は全般には横ばい傾向にある。なお規模等により空室期間に差異がある。 * 商業地に対する厳しい投資環境から積極的な新規参入は見あたらないが、元町地区の優位性から、地価動向は下落傾向で推移しているものの、下落幅は他地区と比較してやや縮小傾向にある。		
					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											
					・収益不動産に対する需要が多いものの売り物件がほとんど出てこないことから、売買取引は成立していない。(売買仲介業者) ・目抜き通りの1Fでは人通りも多いことから空室店舗はみられないが、上層階では長期化した空室がややみられる。今期は新規出店があまりみられなかったこともあり、店舗の賃料は弱含みである。(売買仲介業者) ・当該エリアでは賃貸オフィスビル自体が少ないということもあり、テナントの動きがほとんどみられない。このため、オフィスの空室及び賃料は前期と変化なく横ばいで推移している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	港北区	商業	新横浜	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該調査期間内においても取引は確認できていない。賃貸市場では新規ビルでも既存ビルでも成約賃料の下落が認められている。収益物件に対する成約は価格の下落により実現が可能と推察する。収益性の低下等から取引価格は下落している。 賃料相場の弱含みが鮮明となり、新規ビルでも既存ビルでも成約実現のため賃料は下落している。空室率の悪化が顕著となり、供給過多の市場において将来的な収益性の悪化懸念から取引価格の一層の下落が推察され得る。結果として取引利回りはやや上昇した。 募集賃料水準を維持させたとしても1ヵ月分をフリーにしたり半額にしたりするケースが少なくない。空室在庫が大幅に増加したためテナント誘致競争が激化しており、借り手優位の現況にある。成約させるために既存ビルは勿論、新規ビルであってもオフィス賃料は下落している。 オフィス街としての色彩が濃く、そもそも当該エリアにおいては店舗適地が限られている。上記の通りオフィス賃料が下落しているが、(適地という生産要素の供給が価格に対して非弾力的であるため)店舗賃料はオフィス基準階賃料の約1.5倍という従来の相場は崩れておらず、オフィス同様店舗賃料も下落傾向にある。 * 過去最悪の空室率を露呈したことで「新横浜ビジネス地区」にかつての投資対象としての魅力を感じ得ない現況にある。収益性のリスクから地価動向は下落しているが、将来期待も含め、その程度は前回よりもやや弱いと判断する。
					 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"> 新横浜エリアについては、不動産開発用地への需要が低迷しており、空き地などもみられる。収益不動産に対する需要もみられず、市況は低迷している。(売買仲介業者) オフィスビルにおいては、新規供給が少なくなったことやテナントの大型解約の動きが止まったことで、賃料が下げ止まった感がある。また、オフィスの新規需要については、川崎からのコスト削減移転など周辺エリアからの移転などがみられ、空室もやや減少している。(賃貸仲介業者) 今期にエリア内で収益ビル(事務所)の売却が見込まれていたが、売却価格に対して売りに資金を貸しているレンダーの同意が得られず、結局取引は流れてしまった。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 区内ではマンション用地の仕入れはほとんど見られない。東急田園都市線沿線の青葉区内に数件2000～3000㎡程度のマンション用地の取引が見られる。底値圏に入っているが、現在の経済状況により取引価格は前期より若干下落している。 依然として取引そのものが停滞しているが、売り物件も少なく、優良物件も出ない。潜在的な需要はあり、取引利回りは横ばい状態にある。 センター北・南の徒歩圏内分譲マンションについては需要が高く、物件は品薄感があり、マンション分譲価格は横ばいで推移している。区内バス便の物件はやや下落している。 ファミリー世帯・子育て世代に比較的人気がある地域にあって、1DKマンション賃料はほぼ横ばいで推移しているが、借上げ住宅などの需要が減少しており、景気低迷の影響を受けて70㎡以上の賃貸マンション需要はやや弱くなっており、総じてマンション賃料はやや下落している。 * センター北・南の徒歩圏内の住宅地は、売り物件が少なくほぼ地価も落ち着きを取り戻しつつあるが、その他の港北ニュータウン・バス便地区は最低敷地規模165㎡の規制により総額の観点より敬遠されており、地価動向は下落傾向が続いている。
			商業	都筑区センター北	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	△	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 商業地域として集客は落ち込むことなく推移している。新規の商業地の土地需要の動きがあり、成約物件も見られるようになってきているが、提示される買い希望価格に対して土地所有者の合意に至らず成約しない場面も生じていて、取引価格はやや下落傾向にある。 賃料は横ばい傾向、取引価格も横ばいに近づいていて、取引利回りは横ばい傾向にある。 オフィス利用は少ない地域で、オフィス賃料はほぼ横ばい傾向になっている。 大型店舗の集客は良好に推移していて、周辺の店舗も同様に推移し、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 地価動向については、この地域の利便性の増大から人の流れも順調に推移しており、土地価格の下落傾向は止まりつつある。
			住宅・商業	都筑区センター南・北	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
												<ul style="list-style-type: none"> 当該エリアのオフィスビルの動向は、前期と変わらず、賃料、空室ともに横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) 都筑区センター南地区において地元企業が駅前に1フロア300～400坪のビルを竣工させた。現状はテナントリーシングに苦戦しているようであるが、地区内にオフィスビルが少ないこともあり、生命保険会社の営業所や住宅メーカーの事務所の入居が予想される。(賃貸仲介業者) 当地区は古くからの地主さんが底地を所有しているケースが多く、土地が売り物件として出てくるのが少ないため、土地取引はさほどみられない。(売買仲介業者) 中古マンションで最も取引が多いのがファミリー向けの3,000～4,000万円台の物件であり、価格は前期比で横ばいとなっている。また、売り物件は減少傾向が続いている。ただし、7,000万円台などの高額帯の物件については依然動いていない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	△	□	—	—	□	□	・ マンション分譲業者による用地取得に係る取引は増加傾向が見られ、取引価格も下落率縮小傾向が続 き、下げ止まりの様相を見せているが、昨年末からの経済情勢の先行き不安感により再び警戒感を強 めている。 ・ 10月下旬に駅前大型商業施設が開業し繁華性が高まったこともあり、新築や築浅マンション並びに 店舗賃料に下落傾向は見られず、取引利回りは前期と同様に横ばい状態にある。 ・ マンション分譲価格は前期に比し特に変動状況は見られず横ばい状態にあるが、11月頃から経済情勢 先行き不安が再び始動してきた。 ・ 築年の古いマンションは空室率が改善されていないが、新築や築浅マンションは生活利便性の向上も あり空室率は低くマンション賃料も前期と同様に横ばい傾向で推移している。 * 地価動向は一般住宅地・マンション用地ともに下げ止まりの様相を呈し始めた。昨年末から経済情勢 先行き不安感が強くなり警戒感が再び強まっており、今後の地価にも影響が出る可能性が否定できな い状況にある。
					 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								
					・ 今期は、電鉄会社が所有していた土地が供給されるなど、例年の3倍程度の土地が供給されたことで、取引が活発になっている。特に、このエリア内での注文住宅 を希望していた方が購入へ動いたと考えられる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについては、地区で駅から徒歩10分圏内、築10年程度以内、3LDK (70～80㎡前後)、5,000～6,000万円台の物件が動く価格帯となっている。(売 買仲介業者) ・ 昨年4～9月までの取引件数が過去最高を記録するなど、エンドユーザー向けの取引が活発に動いている。しかしながら、1戸当たりの成約価格は昨年に比べ10～ 20%程度の上昇がみられる。(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	▽	△	□	□	□	□	—	—	・ 昨年末に駅前デパートが取引され、売却に至った経緯から地価への悪影響も懸念されたが、売却金額 による地価へのマイナス影響はなく再開発等有効活用への期待感等もあり駅周辺の取引価格は若干の 下落にとどまる。 ・ 不動産価格が若干の下落、賃貸市場はほぼ横ばい基調で推移しているため、取引利回りも若干の上昇 傾向にある。 ・ 古い事務所ビル等の賃料は下がっているが、比較的新しいビルの賃料は概ね横ばいで推移し、オフィ ス賃料は全般的に横ばい傾向を示している。 ・ 店舗賃料は売上連動性等利用形態や契約条件により水準に差はあるが、駅周辺での店舗需要は強く賃 料も横ばいで推移している。 * 年末に商業地の大型成約事例が出るなど徐々に動きが見られるが、駅周辺の開発動向と景気後退とが 相殺しており、地価動向はまだ下落傾向にある。
					 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								
					・ オフィスビルについては、賃料を値下げした物件に対し、割安感を評価して移転してくるテナントが今期はみられた。特にメーカー系のテナントの需要が堅調で ある。(賃貸仲介業者) ・ 収益不動産に対して買い手が求める表面利回りは9～10%である。オフィスに比べレジデンシャルの収益の方が安定しているため、収益マンションへのニーズの方 が多い状況である。(売買仲介業者) ・ 川崎駅は都内や横浜へのアクセスが良いことから、メーカー系のオフィス需要が底堅く、オフィスのポテンシャルは上がってきている。また、近時では大型オ フィスビルにおいて新たなテナントの入居がいくつかみられた。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 今年3月のJR横須賀線「武蔵小杉」駅開業等更なる交通利便性が期待できるため基本的な需要は強く、取引価格の下落率はかなり縮小してきている。 賃料水準は横ばい傾向で、取引価格の下落率は縮小し、取引利回りは若干の上昇傾向を示している。 交通利便性の向上は織り込み済みであり、マンション分譲価格の上昇は見られず、ほぼ横ばい傾向にある。 隣接駅での新駅開業が今年3月に予定されているが、要因としては織り込み済みでありマンション賃料は横ばい基調で推移している。 * 中古マンションや戸建住宅の取引価格はようやく持ち直しつつあり、これらの動きが先行しているが、まだ新規マンション需要の動きが弱く取引価格は依然下落傾向に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"> マンションデベロッパーの用地仕入れの動きはみられないが、戸建業者の用地仕入れは散見されており、土地の売り物件に対する出し値も強含みとなっている。ただし、駅に近いものに需要が限定されており、用地需要も二極化が始まっている。(売買仲介業者) 中古マンションへの需要は築浅の物件に対し特に強く、築年が経っているものは市場に滞留する傾向にある。価格については、前期に比べ概ね横ばいとなっている。(売買仲介業者) 											
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引事例は少ないが、店舗需要は高まってきており、取引価格に高いものも見られるが、概ね横ばいで推移している。 賃料の下落は大きくはなく、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 事務所の募集賃料に変動はないが、中小のオフィスビルでは空室率が改善しておらず、実質的にオフィス賃料はやや下落傾向にある。 店舗賃料は、物販・飲食等の業種等により大きく異なるが、店舗の引き合いは多く、やや上昇傾向にある。 * 新駅開業日(3月13日)が公表され、また、周辺では新たな店舗が開設される等、明るさが出てきており、地価動向は横ばいとなっている。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> マンションデベロッパーの用地仕入れの動きはみられないが、戸建業者の用地仕入れは散見されており、土地の売り物件に対する出し値も強含みとなっている。ただし、駅に近いものに需要が限定されており、用地需要も二極化が始まっている。(売買仲介業者) 空きオフィスビルにおいて新規テナントの契約がいくつか決まり、需要に底堅さがみられた。その結果、空室は前期に比べやや減少している。なお、新規需要はメーカー系が多く、入居理由は周辺エリアからの移転や内部増床であった。(賃貸仲介業者) 商業地の土地取引は物件が出てこないこともあり、今期もほとんどみられなかった。なお、マンションデベロッパーの用地仕入れの動きはみられない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	0% 横ばい 0~3% 下落	□	□	△	▽	—	—	□	□	・ マンション用地についての動きが少ないが、一部に底堅い取引も見られるようになってきている。デベロッパーにも積極的な動きが出てきており、取引価格は横ばい傾向で推移している。 ・ リスクに対する許容度が回復しており、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・ 値頃感のある新規分譲マンションが出てきており、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。 ・ マンション賃料については、駅に近接する高品等のマンションについて、需要及び賃料に弱い動きが見られるものの、全般的にはほぼ横ばい傾向で推移している。 * 取引価格は横ばい傾向で推移している。取引利回りの上昇には歯どめがかかり、横ばい傾向で推移している。賃料は高品等のマンションについて、弱い動きが見られるものの、全般的には横ばいで推移している。中古マンション市況は底堅く、分譲マンション市況にも値頃感が出始めている。資金力のある大手デベロッパーを中心に、積極的な動きも見られるようになってきている。従って地価動向は横ばいで推移している。		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ 収益不動産については、投資意欲のある投資家はみられるものの、投資対象となる1棟マンションなどは業者が長期保有するケースが多く、当該エリアでの取引事例はあまりみられない。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについては、2,000～3,000万円台の取引は見られるものの、5,000万円以上の高額物件については様子見の状態が続いており、引き合いはあまりみられない。(売買仲介業者) ・ 建売業者の土地の仕入れ価格は上昇してきているものの、販売価格は下落してきており、業者の利益が薄くなっている。(売買仲介業者)											
長野県	軽井沢町	商業	軽井沢	商業	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	▽	□	—	▽	—	—	・ 商業地に動きはほとんど見られない。周囲一円では売り地が増え、売り希望価格も引き下げる方向にある。買い手は一段と減少しており、地価は全般的に調整局面。商業地の市況は低迷したままであり、賃料に下方圧力が働く中、取引価格はなだらかな下落を続けている。 ・ 一部に店舗賃料を引き下げる動きが見られる。投資需要も減退しているため、取引利回りは横ばい。 ・ 夏以降、駅前通りから旧軽井沢銀座の人通りは減ったと言われている。例年、夏期だけは埋まるような店舗も、通年、空室のままというケースも散見される。賃料はオーナーの現状維持志向が強く硬直的ではあるものの、業者によるオーナーへの説得が進んでおり、一部ながら見直しの動きも出てきている。店舗賃料はなだらかな下落局面に入っている。 * 町全体の夏場の観光客数は前年より3%以上落ちたが、秋以降も同様の傾向にあることが窺える。駅南側に展開するショッピングモールだけがオフシーズンも賑わいを見せているが、全般景気低迷下、顧客単価の減少が続いている。商業地に対する有効需要は細く、付近の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											
					・ 今期これまで動きのなかった商業地の取引が成立したこともあるが、以前に比べ買い手と売り手の価格目線のギャップは縮小しつつある。ただ、高値で仕込んでいる物件については、前期同様価格調整が思うように進まず、結果として流動性が高まりにくい。(その他不動産業者) ・ 今期不動産業者が駅前立地から旧軽井沢に事務所を移転する動きが見られた。これは賃料のコスト削減を要因としたものと思われる。(その他不動産業者) ・ 昨年空室が消化されなかった店舗が散見されるなど、目抜き通りにおける店舗の需要が弱含んでいる様子が窺える。景気動向にもよるが来年(12-3月は休業となる店舗が主体)の4月以降も空室消化に苦労すると思われる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落  0% 横ばい	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・実体経済の悪化、先行き不透明感が増す中で、需要サイドのマインドが急速に悪化しており、成約に至りにくい状況となっている。目立った低価格での取引は今のところ少ないが、取引価格は若干下落に転じている。 ・オフィス賃料、店舗賃料共に下落しているが、下落幅は小さく、また取引価格の下落幅も小幅に止まることから、取引利回りは横ばいである。 ・オフィスのマーケット規模が小さく、またオフィスビルの新規供給も少ないことから、空室率は高い水準ながらも安定している。不況による企業の支出抑制志向からオフィス賃料は若干下落している。 ・1~2階については、飲食店舗に対する一定の出店需要があるが、上層階は空室が多い。不況による売上げ減から、借り手からの値下げ要求も見られ、成約ベースでの店舗賃料は若干下落している。 * 経済の先行き不透明により、需要が大きく減退しており、取引がほとんど見られない状況となっている。売り希望価格に大きな変化はないものの、買い希望価格は低下しており、地価動向は、前期の横ばいから下落に転じた。 		
					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"> ・新潟駅南口で分譲中のマンションは3,500万円台が中心に売れているが、上層階の高額物件は引き合いが鈍く、夏頃と比較するとモデルルームへの来場者は減っている。市内にはマンションの販売在庫が多数あるため、値引きを前提とする顧客が多く、成約までに時間がかかっている。(不動産開発業者) ・駅南地区の売却を検討している土地で、夏頃に引き合いがあったものの価格面で折り合わず、取引が成立しなかったが、別の地元資産家から以前の買い希望価格よりもやや高めめの条件で引き合いがあった。(大手建設業者) ・現在、建設中の再開発ビルについて、新規の引き合いは減っている。まとまった面積を確保できるフロアもあり、新潟駅前では希少性のある規模であるが、ニーズとしては10~30坪が中心であり、大型テナントからの引き合いはほとんどない状況である。(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"> ・比較的高値での店舗の取引が1件見られたが、今後、破産物件の売却も予定されており、取引価格はやや下落傾向で推移している。 ・取引価格の下落傾向に対し、店舗の新規賃料は横ばいであるため、取引利回りはやや上昇している。 ・消費低迷から店舗の収益性が低下していることから、割高となっている古くからの継続賃料への下げ圧力は強いが、新規賃料において具体的な引き下げは見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。 ・周辺のオフィスビルは供給過剰で、一部で自己使用や新規開設による空室率の低下が見られるものの、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 * 取引件数は少なく、後は破産物件の早期処分も予定されており、消費低迷による収益性の減退もあって、地元投資家筋の動きも慎重であり、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"> ・富山駅前で大手のホテル運営会社が11月にホテル建設の起工式を行っている。また中央通りでは12月に商業・住居の複合施設の再開発の着工が決定した。一方、総曲輪では閉店する店舗が目立っており、百貨店跡地2箇所の再開発については、今のところ特に動きが見られない。(銀行) ・市内の路面電車が環状化され、12月から運行が開始する。生活インフラが整っている中心部を好む年配者にとっては有力な交通手段であり、マンションニーズの掘り起こしが期待される。富山で分譲マンションは年間100戸程度が限界であり、今後、競合他社の動向を見ながら開発する方針である。(住宅販売業者) ・住居の賃貸では空室が少しずつ多くなっている。県外からサラリーマンの転勤が見込めないため、成約に結びつかない。12月は異動の時期であるが、転勤が少ないため借り手がいない状態である。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 民間の動きは止まったままである。立地の良い少額物件は地元資本も関心を示すが、需給間の価格ギャップがあり成約には至らず、市場全体としては様子見が支配的である。市場環境は一層厳しい状況にあり、取引価格の動きは判断しづらいが、幾分拡大気味で下落が続いている。 ・ 取引価格は下落傾向を強めており、資金調達コストの上昇や投資リスクが払拭できないでいるが、賃料も下落が続いており、取引価格等の下落先行性を勘案すれば、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 新築物件の竣工により、物件オフィスビルの空室率は更に悪化し、過去最悪を更新している。成約床面積も半減しており、需給ギャップは深刻であり、オフィス賃料は成約ベースで下落傾向が続いている。 ・ 金沢駅前の集客はほぼ前年並みであるが、客単価の落ち込みで売上の前年割れが常態化しているほか、立地、業態等による格差が鮮明化している。オフィスビル低層階の店舗部分の成約が不調であり、店舗賃料は概ね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、取引価格も下落傾向が続いている。好立地の少額物件は引き合いもみられるが、景気先行きの不透明感から市場環境は引き続き停滞感が強まっており、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								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ ファンド等が保有するビルの売却は出尽くしている感があり、売り物件の価格は下がっているものの、まだ、売れていない。表面利回りが20%を超えないと本格的な取引の話にならない状況であり、安い指値に対しても売主が検討するようになってきている。(賃貸仲介業者) ・ 50坪程度の小規模な土地であれば、実需によって路線価の1.2倍程度の水準で取引されているが、200坪を超える物件については、売りはあっても買い手がない状態である。購入を検討している投資家はいても価格があわない。マンション用地についても需要はあるが、買い希望価格と売り希望価格が2割程度、乖離している。(売買仲介業者) ・ オフィスビルのテナント撤退は一段落したものの、新規出店の動きが少ない。テナントからの賃料減額交渉もピークは越えたが、今後、人員の減員等によって面積削減の動きがさらにあるかもしれない。駐車場の使用料も2割程度下落している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0～3% 下落	▽	□	▽	△	▽	□	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は全体的には値下がりしている。物件によっては市場滞留期間が相当長期化している。 取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。ただここに来て賃料の値下がりによって不動産価格の下落が大となりつつあり標準的な利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は値下がりしており、空室のままの状態が続いている物件もあり、市況低迷の長期化が認められる。 店舗賃料はほぼ横ばい。ただし顧客の回遊圏域から外れた店舗賃料は値下がり傾向にある。 * 二極化が顕著であるが、地価動向は全体的には値下がり傾向にあり、この傾向は当分の間続くものと考査される。
					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"> 平成22年春に竣工予定の紺屋町再開発ビルの建設が進んでおり、竣工に向けて既存ビルのテナントに動きが出てきている。市内の既存ビルに入居している大型テナントから解約予告が出ており、後継テナントを募集しているものの、引き合いがほとんどない状況である。(売買仲介業者) 新静岡駅の駅ビル型ショッピングセンターの建替えにより、周辺地域に影響が出始めている。建替えが終わるまでの一時的なものと思われるが、建物取り壊しに伴うバスターミナルの閉鎖等、人の流れが大きく変化し、新静岡駅周辺では1階店舗でも空きが目立つようになっている。(不動産調査業者) 駅周辺において、個人投資家の収益物件に対するニーズがある。以前は2、3億円のテナントビルを探す動きがあったが、空室率が高く、テナントが1つ抜けるだけでも収益に大きな影響を及ぼすため、最近では収益が安定している1億円程度の賃貸マンションにニーズがシフトしている。(売買仲介業者) 									
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 売り希望価格と買い希望価格に依然として開きがみられる。大型物件に対する需要はほとんどなく、取引価格は依然として下落の傾向にある。 店舗・オフィス賃料の下落から、取引利回りは上昇している。 マンション需要は駅に近く利便性もよいため根強くみられるが、地域内での供給量が多いこともあり、マンション分譲価格は若干の下落傾向にある。 オフィス賃料は空室率も高く下落の傾向が続いている。店舗賃料についても郊外の大型店への顧客の流出、消費需要の落ち込みから物販・飲食系とも空室が目立ち、下落の傾向にある。 * 人通りの減少、繁華性の低下が目立ち路面店の廃業による空室もみられる。地価の急激な下落は治まったが、地価動向は緩やかながら下落の傾向が続いている。
					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"> 債権処分のために入札が行われた飲食店街のビルは応札者がなかった。経営破たん等による債権処分のための売却物件を除き、売り物件はほとんどでいていない状況であり、売り手と買い手の希望価格が乖離している状況である。(不動産開発業者) 処分を検討している駅前のオフィスビルについては、買い希望価格と売却希望価格の乖離が大きく、買い希望はあるものの、取引成立には至っていない。(売買仲介業者) 地域経済には逆風が吹いており、駅前の大規模小売店の撤退後に進出した食品スーパーもわずか半年程度で撤退することとなり、駅周辺の物販店は厳しい状況が続いている。(シンクタンク) 									

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	名駅前	9～12% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 名駅地区での取引は依然として少なく、取引価格は相続税路線価前後のものが多く、賃貸マーケットに回復の兆しがないことから取引価格は下落している。 ・ オフィスは、空室率の上昇・地価の下落傾向が続いており、賃貸マーケットに改善の兆しがないため、新規投資自体が難しい状況が続いている。投資家の利回り感の高止まり傾向で推移しており、取引利回りも高止まりの横ばい傾向にある。 ・ 供給過剰の中、経費節減による需要の減退が続いており、空室率は上昇し、オフィス賃料は下落している。 ・ 消費低迷による業績が悪化から、家賃負担能力が低下し、店舗賃料は下落している。 * オフィスマーケットの悪化が続いており、当面回復が見込めないことから、需要は弱く地価動向は下落傾向が続いている。	
				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"> ・ 物件購入にあたって買い手は賃料設定や利回り、収益の将来性等、収支計算をもう一度やり直して検討している。かつて高額賃料で入居しているテナントがいることはプラスの要因であったが、現在は減額交渉によって賃料水準が下がると考えられ、リスク要因として認識されている。(不動産開発業者) ・ 昨年の秋以降、春から夏頃に想定していた底値以上の価格で取引が成立している。地価の下落に伴い、今が買い時としての判断と思われるが、一般事業法人が将来的な開発を目的に古いオフィスビルを取得している。(不動産管理業者) ・ 昨年の夏頃までは、周辺の新築大型ビルへの移転を賃料の交渉材料とされることもあったが、賃料の減額要求は減ってきており、秋以降は特に値下げ請求をされることなく、契約の更新が行われている。また、賃借面積を縮小しているテナントが多少あったが、以前は全くなかった増床を検討しているテナントが見られるようになっている。(大手不動産業者) 										
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引は依然として少なく、オフィス賃料の下落及び空室率の上昇等による収益性の悪化が継続しており、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ オフィスビルが供給過剰の中、オフィス賃料及び取引価格は共に下落しており、地元投資家、潜在的需要者等の期待利回りは依然として高いこともあり、取引利回りは高止まりしており、概ね横ばいで推移している。 ・ 新築ビルの供給及び既存ビルのオフィス縮小等により空室在庫が増加し、空室率が拡大している。テナント誘致競争には厳しさが増しており、賃貸条件も厳しくなりつつあり、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 政策効果により家電販売、乗用車販売の増加が続いているが、雇用・所得環境が悪化する中、個人消費は全体的に低迷が続いており、テナントの売上減少を通じ、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 実体経済に持ち直しの動きが見られるものの、オフィス賃料の下落及び空室率の上昇等により、投資採算性の悪化が継続しており、地価動向は下落傾向にある。	
				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"> ・ 建設中に事業主が経営破たんしたオフィスビルについて、用途をマンションに変更、あるいは建設途中の建物を取り壊し、更地にして転売する目的で取得しようとする動きがあったが、売り手と買い手の価格に大きな乖離があり、成約までには至っていない。(売買仲介業者) ・ テナントの動きは少なく、空室が長期化しているビルも少なくない。太閤口地区限定といったニーズはほとんどなく、賃料は下落傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 飲食店を始めとした出店ニーズが引き続きあり、一部で低価格路線の店舗を中心に稼働が良好なビルがあるものの、ニーズがあるのは名古屋駅に隣接するごく限られたエリアだけで、店舗テナントに目立った動きは見られない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	西区	商業	名駅北	 3~6% 下落  12%~ 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 金融情勢の厳しさと地域経済の先行きが不透明な状況が継続していることで買手が少なく、取引価格は下落傾向にあるものの、地元投資家の対象となる10億円以下の物件では自己資金を中心とした取得も行われたほか、他地区で全国規模の不動産会社による大型ビルの取得もあり、底値を探る動きも出始めている。 名駅地区は今後も継続して超高層ビルの建築計画がある等発展性が見込まれるが、金融機関の融資がつかない状況が継続していることや新築ビルを中心とする高水準の空室率に起因して投資リスクが高いことを反映し、取引利回りは上昇傾向にある。 新築ビルと既存ビルのテナントの奪い合いやフリーレントによる実質的な値下げにより、オフィス賃貸市場の競争環境は厳しいものの、当期において大型新築ビルの供給はなく、新築ビルの空室率は高水準であるが徐々に治まりつつあり、オフィス賃料も横ばい傾向になりつつある。 1階や地階では飲食店等が需要の中心であるが、国内景気の先行きが不透明なことからビル内の飲食店では撤退するテナントも見られるものの、テナントの入退居が早くなってきており、店舗賃料は横ばい傾向になりつつある。 <p>* 景気の先行きが不透明な状況やオフィス賃貸市場の厳しい状況は継続しているものの、名古屋駅前は今後も継続して超高層ビルの建築計画があり発展性や稀少性が高いことから、地元投資家等の対象となる物件では底値を探る動きも出始めており、地価動向は引き続き下落傾向にあるが下落幅は縮小している。</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"> ・ 昨年春に大型オフィスビルが竣工したことにより、周辺地域のイメージを向上させている。中小のオフィスビルは供給が少ないため、比較的稼働は安定しているが、不動産の取引自体は特に見られない。(不動産管理業者) ・ 名駅駅前地区よりもオフィスビルは集積しておらず、名駅北地区に対する引き合いは引き続き少ない。昨年春に竣工した大型ビルについては、積極的なテナント誘致策により、コスト削減を目的とした移転需要を取り込み、比較的高い稼働率を確保した。(賃貸仲介業者) ・ 店舗ニーズは客単価の安いサラリーマン向けの居酒屋などであり、賃料負担能力はそれほど高くない。大型ビルが竣工し、オフィスワーカーをターゲットとした飲食店等のニーズはあるものの、今期新たに新店舗は見られず、動きとしては一段落している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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		 6～9% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 前期と比較すると経済情勢はやや安定している感があるものの、栄北地区は引き続き衰退し、不動産需要が低迷していることから取引価格の下落傾向が続いている。 オフィス需要、店舗需要とも弱く、空室率の上昇が続き、収益性が悪化していることに加え、栄北地区の衰退リスクも高まっていることから、取引利回りは上昇している。 栄北地区はオフィスの新規供給が少ない為、空室率の大幅な上昇は見られないが、オフィス需要は依然として弱く、オフィス賃料は引き続き下落している。最近は賃料を引き下げてもテナントが入らない傾向が一部に見られるようになった。 大津通沿いの1階店舗についても空室が半年以上埋まらないものも見られる。空ビルも見られ、長期間放置されている。栄北地区は引き続き衰退しており、店舗賃料の下落幅は拡大している。2階店舗の賃料は、オフィス賃料の水準に近づきつつある。 * 栄北地区は衰退傾向にあることから、空店舗が埋まらない。さらに、空店舗が目立つことが人通りを減少させ、栄北地区の衰退に拍車をかけるという悪循環に陥っている。不動産需要は低迷し、優良物件についても取得の動きがないことから、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 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"> ・ 広小路通沿いで収益物件が、投資ではなく空き部分を自用として利用する目的で取引されている。また、換金目的で売りに出されているオフィスビルを個人が税金等の対策で取得している。現状では単純な投資や開発目的ではなく、実需や税金対策等の動機を持つ買い手が動いている状況である。(売買仲介業者) ・ 入居テナントの信用力や賃料の滞納等、一般のオフィスビルに比べて投資リスクが大きいことを承知の上で、不動産業者が価格の割安感、高い利回り水準からソーシャルビルを取得する事例が散見されるようになってきた。(不動産管理業者) ・ 栄北地区は築年数の経過したビルが多く、賃料水準の高い大型ビルで空室期間の長期化から賃料条件を見直す動きも出てきている。しかし、もともとの水準が高く、周辺地区の新築ビルが賃料水準を既存ビル並みに下げているため、相対的に同地区の競争力は低くなっているのではないだろうか。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	栄南	 6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 近隣地域では具体的な取引は見られないが、21年10月から年末にかけて、当該地区の周辺地域にて比較的高額の不動産取引があった。優良物件については比較的底堅い動きが見られたが、栄エリアの経済的なポテンシャルの低下が進み、取引価格は依然として下落している。 ・ 大津通に面したビルの中高層階のオフィスは人気薄であり、賃料水準は低下し、空室率も高まっている。一方、土地価格や建築費が下落していることにより、相対的な取引利回りは対前期比で横ばい傾向にある。 ・ オフィス賃料は引き続き下落傾向にある。大津通背後の栄三丁目エリアや伏見・名駅エリアの新築オフィスによる既存テナントの引き抜きが活発であり、中層階以上のオフィスの平均空室率は上昇している。 ・ 21年10月、大津通背後への大型アパレルショップ進出を契機に周囲の客足が増加し、低価格志向の洋品・飲食店には一時的に活気が戻った。具体のテナント撤退の動きは見られないが、消費マインドの冷え込みによりブランドショップからの客離れが進み、大津通沿いの路面店の賃料負担力が低下し店舗賃料は下落している。 * 取引利回りには大きな変動は見られないが、オフィス賃料の下落傾向に歯止めがかからない状況である。具体的に物件を取得しようとする動きが見られず、地価動向は前期と同様、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									
				・ 幹線道路に面した処分を検討している土地があるが、規模が小さく、今売りに出してもピーク時の半値程度しか売却価格が見込まれないことから、更地のままとなっている土地がある。(売買仲介業者) ・ 空室が増加しているビルが多く、まとまった空室を抱えたビルでは賃料水準は下げている。また、大型のテナントが移転する事例がいくつか見られたが、いずれもコスト削減を目的としており、一部テナントにおいては使用面積を移転により半分程度にまで縮小している。(賃貸仲介業者) ・ 大型アパレルショップが秋にオープンし、周辺の飲食店では来客数が増加するなど好影響が出ている。売上減から付近の1階部分に出店していたカフェが退去する予定であったが、一転して継続することになっている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ オフィス市況が悪化し収益性の低下している状況が続いており、不動産市況は低迷を続けており、取引価格は下落しているが、下落幅は縮小しつつある。 ・ 不動産融資が依然として絞り込まれたままであるため、不動産需要は弱い状況が続いているが、特に大きく変動したとは言えず、取引利回りは横ばいである。 ・ 新規供給は依然として多く、供給過剰の状態は続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。但し、賃料の下落が空室率の改善につながらなくなっており、空室率は高い水準で推移している。 ・ オフィスビルの1階店舗は、閉店・撤退する動きがあり、その後継テナントも現れる様子もないため、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が依然として続いており、取引が成立しにくい状況に変化はなく、収益性が低下しているため、地価動向は下落傾向で推移しているが、下落幅は縮小しつつある。	
				 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									
				・ 昨年の春から夏にかけて認識されていた底値よりも高い価格での取引が出てきている。当地区内でも外堀通から中に入った場所になると、依然としてニーズは見られないが、桜通北側エリアでは一般事業法人が自社利用等の実需として不動産を取得する動きが出ている。(不動産管理業者) ・ 100坪程度のコインパーキングとして利用されている土地が取引されている。取引価格はピーク時と比較して半値以下であり、開発や転売目的というより、割安感からの取得と推測される。(売買仲介業者) ・ オフィスの賃料は下落しており、オフィスビルの収益は厳しい状況であるが、賃料の下落に伴い、稼働率が良くなっている。以前見られた1年にも及ぶ長期のフリーレント等は見られなくなっている。(不動産管理業者)										
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 大通り沿いにおいては、取引事例が殆どない状況。空室率の上昇と賃料下落に伴う収益性の低下により、取引価格は依然として下落傾向が続いている。 ・ 売り物件の情報から見ると、取引利回りの上昇傾向は未だ継続している。売り物件がいくつもある中で、買い手が買えない現在の状況にあっては、取引価格は下落し、取引利回りが上昇している。 ・ オフィス賃料は実質的にはまだ下落傾向にある。空室率の上昇の継続や、テナント募集時におけるフリーレント期間の長期化、賃料値下げ交渉も見受けられることから、依然として厳しい状況である。 ・ 店舗賃料は下落傾向にある。大通り沿いの1F店舗に関しては空室はないが、2Fや地階の店舗については、景気低迷の影響を反映し、空室が埋まらない状況。 * 景気悪化による需要減退と近年の新規床供給による空室率の上昇、賃料下落の構図は続いている。但し、急激な賃料の下げもやや鈍化し、地価動向は下落の勢いが若干緩やかになってきている。	
				 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									
				・ 幹線道路の背後で、一般事業法人が所有する築40年以上の古い自社使用ビルを不動産開発業者が取得している。建替え、あるいは周辺地域を一体として再開発目的で取得しており、価格は相当安かったものと思われる。(投資運用業者) ・ 幹線道路沿いで1年以上前に不動産開発業者が取得した土地がコインパーキングとして利用されている。現時点では表立って売りに出されておらず、開発も未定のままとなっている。(売買仲介業者) ・ 大型ビルであっても賃料水準の高いビルについてはテナントが決まっていない。共益費込で15,000円/坪以上のビルについては引き合いが非常に少なく、入居テナントの縮小や移転によって空室が増加している。伏見地区で動きのある賃料水準帯は共益費込で10,000円/坪前後である。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	東区	住宅	大曾根	 0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	・分譲マンションの在庫調整は概ね完了するも雇用情勢悪化、デフレ状況等経済の悪循環が続き、ディベロッパーは新規取得意欲が強いものの、価格等用地選別が厳しく保守的な動きが見られる。よって取引価格は引き続き下落している。一方建築資材下落の用地取得への影響は小さい。 ・マンション賃料は総じて落ち着きが見られはじめたが、空室率は前期並みである。しかし、雇用不安による空室率上昇等の懸念からリスクが高まり、その結果、取引利回りは若干だが上昇した。 ・各社在庫圧縮活動に注力したため在庫の目処がたったと推測される。一方、新築分譲価格は景気動向から低めに設定されるも、顧客は雇用状況等から購入に慎重で契約まで時間がかかる。しかし、マンション分譲価格は下落に歯止めが懸ったと分析される。 ・ファミリータイプの賃料は下落から底打ち感が出て横ばい、安定してきた。また、単身者向け賃料は供給過剰で競合しあうが、マンション賃料は下落が緩やかで落ち着きが見られはじめた。 * 不動産市況の低迷が続き取引件数は減少している。価格の需給ギャップが依然大きく、成約に至る物件は限られる。地価動向の下落傾向が続く。
					 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								
					・地区外であるが大曾根地区より東のエリアにおいて、現在、大型のマンションを分譲中で、売れ行きは好調である。周辺地域の売れ行きを見る限りでは、利便性が高い当地区内でも順調に売ることが予想される。ただし、純粋な住宅地ではないため、積極的に開発を考えている地域ではない。(マンションデベロッパー) ・大曾根地区の主なマンション購入者層である中堅所得者層への景気の影響は大きく、住宅購入マインドが下がってしまっている。今は価格が安くても住宅購入に踏み切れない状況にある。(不動産開発業者) ・まとまった土地の供給がなく、新規の開発案件は見られない。不動産開発業者からの問い合わせも特に増えてはいない。一方、在庫処分が進んだこともあり、経営体力のある中小の建売住宅業者が一時期より積極的に用地取得に動いている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 6～9% 下落  6～9% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り希望価格と買い希望価格間には開差があり、落とし所が見つけられず成約に至らない例が多い。成約に至った取引についても、事情を内包しているものが大半であり、価格水準は見出しにくい。一般的には、景気の先行き不透明感と収益性の悪化により、取引価格は下落傾向にある。 ・ 資金調達環境には改善の兆しも認められるが、景気動向及び賃貸オフィス市場の悪化から、前期から目立った動きは認められず、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ 需給状態が依然としてバランスを欠いた借手市場であり、テナントの新規獲得並びに既存テナントの留保のため、オフィス賃料は新規賃料及び継続賃料はともに下落傾向にある。 ・ 対象地区は、中心繁華街からやや距離があり、休日の集客力も弱い地域であることに加え、現下の経済情勢により、テナントの賃料負担力は減少傾向にあることから、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。 <p>* 売買及び賃貸共に選択性にやや乏しい地域であることから、取引は成立し難く、かつ収益性の回復が認められない現状にあっては、地価動向は依然として下落傾向にある。</p>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ テナントの動きに目立った変化はなく、引き合いについても夏頃と同様にほとんどない。久屋大通駅周辺地区に比べてオフィスニーズのある伏見や丸の内地区には割安な賃料で入居できる新築ビルもあり、今敢えて同地区を希望するテナントは少ないと思われる。(賃貸仲介業者) ・ ある程度のまとまった規模であれば、分譲マンション素地としてマンションデベロッパーからのニーズは認められる。一方、賃貸マンションは供給過剰気味であり、背後地では道路幅員が狭く、容積率を十分に消化しきれないため、現状では賃貸マンション用地としてのニーズは見られない。(売買仲介業者) ・ ファンドや個人投資家が保有する築20年前後の賃貸マンションの売り物件がある。資産の入替え等による売却で、売り急いではないため、売り希望価格を下げておらず、買い希望価格とはグロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)で1、2%の乖離がある。(売買仲介業者) 											
愛知県	名古屋市中区	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 下落  0～3% (下落)	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 需要者は取引には慎重となっているが、良好な物件を中心に動き始めている。しかし、全体的には動きは鈍く取引価格は依然として下落傾向にある。 ・ 賃料水準は利便性等が優れることにより空室率を含め概ね安定的に推移しているが、取引価格に下落傾向が見られるため取引利回りは上昇傾向にある。 ・ マンション市況は依然として厳しく、高額物件のキャンセルも見られるなど全体的には契約率の低下が見られ、実質的な値引きと相俟ってマンション分譲価格は下落している。 ・ 新築物件は少ないが、地下鉄東山線の徒歩圏にあり利便性等を反映して賃貸物件の稼働率は比較的高く、総じてマンション賃料は横ばい傾向にある。 <p>* 一部に動きが見られるものの、既存マンションの在庫調整を含めたマンション分譲販売の低迷は続いている外、取引件数の停滞、市場滞留期間の長期化等より、地価動向は依然として下落傾向にある。</p>		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 覚王山地区において平成23年春竣工予定のマンションのモデルルームが1月にオープンする。ファミリータイプのみでなく1LDKなどのコンパクトな間取りを含んだ構成となっている。ここ数年来、名古屋市内でも高水準な価格設定での販売を計画している。(大手不動産業者) ・ 販売中のマンションがほぼ完売し、他社で新たに高層マンションの販売も始まりだした。完売したマンションは当初設定していた価格を改定しないと売れない状況であった。(マンションデベロッパー) ・ 築が浅くグレードの高い中古マンションで、分譲時より高い価格で成約している事例があった。2,500～3,000万円の中古マンションが良く売れているが、希少性がある物件については5,000万円前後での成約も見られた。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	商業	池下	0～3% 下落	▽	△	▽	□	□	□	—	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景気に二番底の懸念が高まっているため、不動産取引も活発な動きは見られない。高止まりしている売物件は成約に至らず、換金のため損切りを覚悟した安値物件が成約に至る程度で、取引価格は下落傾向にある。 ・ 賃料水準は概ね横ばい傾向にあるが、取引価格の下落が続いているため取引利回りは上昇傾向にある。上昇幅は小幅になっており、横ばいに収束しつつある。 ・ オフィス賃料は、下落が一段落し概ね横ばいで推移している。マンション賃料については、供給過多や所得環境の悪化が改善していないため、単身者向けの賃貸物件を中心に下落傾向にある。 ・ 店舗賃料は、地下鉄池下駅前や広小路通・錦通沿いには少ないながらも需要があり、駅から離れた地域や幹線背後地など一部の地域は需要が弱いものの、全体としては概ね横ばい傾向にある。 * 取引価格は下落傾向が続いているが、店舗・オフィス賃料は底値にあり横ばい傾向である。不動産取引市場は需給ともに依然として弱いものの、地価動向は様子眺めの気配から小康状態にあり、前期と比べると小幅な下落となった。 	
				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"> ・ 複合型会館施設の取り壊しが進んでいるが、跡地に分譲マンションができて周辺地域に与える影響は小さいのではないだろうか。商圈や人の動線が大きく変わる可能性は少なく、地価動向への影響も小さいと思われる。(売買仲業者) ・ 駅からやや離れているが、個人投資家が築15年、グロス利回り(投資額に占める年間総収入の割合)10%前後で1億円程度の賃貸ワンルームマンションを取得しており、11月に引渡しをしている。当該物件については引き合いが多く、買い付けも複数あった。(売買仲業者) ・ 単身向け主体のマンションで、稼働率が100%まで上昇したが、賃料は5%ぐらい下がっている。今までよりもやや低い賃料水準に下げれば底堅い需要が見られたが、ファミリー向けでは月額賃料が20万円を超えるものについて成約が非常に少なくなっている。(投資運用業者) 										
愛知県	名古屋市中千種区	商業	今池	3～6% 下落	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前期と同様に、広小路通りなどの幹線商業地の取引は極めて少なく、背後地については30万円/㎡以下の成約事例が少なからず見られる。店舗・オフィス需要が乏しいことから土地取引が減少し、今池商業地の取引価格は下落基調が続いている。 ・ オフィス賃料が下落気味であるが、その下落以上に取引価格が下落しているため、取引利回りは若干の上昇傾向にある。 ・ 今池駅から遠く離れるに従いオフィス賃料は下がり、空室率も上昇している。ただし、当地区のような、今池駅至近のオフィス賃料の下落は僅かである。 ・ 当調査地区の中心は千種区の一等地であり、このような今池駅至近のエリアでは一定の需要があり、当地区の店舗賃料は概ね横ばいである。 * オフィス・店舗賃料が低迷し、かつ土地取引件数の大幅な減少があるので、今池地区商業地の宅地需要の後退は顕著である。また、売り物件が市場に長く滞留していることも、地価動向が依然として下落傾向にあることを物語っている。 	
				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"> ・ 1年以上前から売り出し中の小規模ビルがあるが、引き合いがほとんどなく、新規の売り物件も事業用途のニーズも聞かれない。(売買仲業者) ・ 入居テナントから現行賃料を半額程度にしてほしいとの減額請求が立て続けにあった。周辺ではまとまった空室を抱えたビルも多く、移転が検討できる状況にあるため、半額までにはできないものの、賃料減額に応じざるを得ない状況である。(投資運用業者) ・ 今池駅近くの幹線道路沿いで1階に飲食店の出店があった。店舗としては好立地であるが、出店したのは飲食チェーンの業態の中では低価格路線の居酒屋である。全体的に客足は減少しており、賃料水準についてはやや下落している印象を受ける。(賃貸仲業者) 										

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	昭和区	住宅	御器所	0～3% 下落	▽	□	□	△	—	—	▽	▽	・ 9月以降市場の動きが鈍くなってきている。需要も総額の小さい物件に偏りつつあり、単価ベースでの下落幅は縮小しているが、取引価格は減少しているとのこと。但し、一部でマンションディベロッパーが素地取得を活発化させつつあるとの意見もあり、二極化の進行が認められる。 ・ 総額で3億円くらいまでの収益物件については、地元の投資家などの需要があり、取引利回りとしては概ね横ばい。 ・ 昨年同期と比較すれば改善されているが、在庫整理が進んでいない物件もあり、マンション分譲価格も下落傾向にある。 ・ 比較的賃貸需要の強い当地区ではあるが、賃貸市場も全体的に割安感のあるものへ需要がシフトしてきており、マンション賃料は下落している。 * 取引市場は若干下落幅の緩和が認められたものの、市場の動きは鈍く、先行きは不透明で地価動向の下落基調は続いている。
					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								

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	熱田区	商業	金山	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・金融機関の融資姿勢が厳しいこと等から、買手の希望価格は、売手の希望価格に比して低く、取引価格は下落している。 ・金融機関の融資姿勢の厳しさ、継続する地価下落の影響等から、買手の望む取引利回りは高いため、取引利回りは、高止まりの横ばい傾向にある。 ・当駅周辺ではより人気のあった駅北口地区の需要も低迷し、それより劣る駅南口地区の需要はさらに低位にあり、オフィス移転シーズンに際し、条件を緩和するオーナーの動きがあり、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階の路面店かせいぜい2階までが中心で、出店事業者も低価格志向の店舗が中心であるが、需給は、安定しており、店舗賃料は低位横ばいで推移している。 * 不動産市場の不確実性に対する許容度の低下、金融機関の融資姿勢の厳しさ等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。
					 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								
					・駅からやや離れた幹線道路沿いで、開発目的で2年以上前に取得された土地が、昨年の初め頃から売りに出されているが、買付けが入った価格は売り手が希望する価格の半値程度であった。依然として地価の下げ圧力は強い。(売買仲介業者) ・10月以降、5億円以下で築浅の賃貸マンションが売り物件として出てきている。現状では機関投資家や一般事業法人の取得意欲は弱いいため、個人投資家を売却先のターゲットとして考えている。(売買仲介業者) ・賃料水準の見直しを行い、竣工後、半年強で満室となったビルがある。同じ地区内からテナントが移転してきている事例も見られるが、移転元であるオフィスビルで後継テナントが決まったという話は聞かれない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 岐阜駅周辺の商業地の取引件数は引き続き少なく、店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、取引価格は下落基調が続いている。 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、取引価格は下落、賃料はやや下落で、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、比較的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。 名鉄岐阜駅の新商業ビル(低層複合商業施設)の開店により、JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な物件の店舗、事務所需要については比較的堅調であるものの、動線からはずれた築年の古い店舗ビルの空室率が多く、店舗賃料は全体的に下落している。 * 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新商業ビルの昨年9月の開店により発展的であるものの、当駅ビル低層店舗の影響もあり、客足流れが変化している。店舗・オフィス・マンション需要は依然として低調であり、地価動向は引き続き下落基調である。
					 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								
					<ul style="list-style-type: none"> 問屋町の再開発で、既存建物の取り壊しが始まった。建物を賃借していたテナントを含め、再開発地区内の事業者が多数いたため、代替地を探す動きが昨年の夏頃まで見られたが、現在、そうしたニーズは一段落している。再開発に当たって、事業者の内、半数は権利変換を希望しないで転出する模様である。(銀行) 昨年の夏頃、岐阜駅前の幹線道路沿いで、小規模な空きビルの取得を検討していた地元の一般事業法人があったが、価格が折り合わず、成約までには至らなかった。現在、名古屋に拠点を置く別の企業が取得にあたって交渉中である。(売買仲介業者) 秋以降、当該地区内で取引が散見されているが、いずれも土地建物で取引価格が数千万円前後と規模が小さく、大型の取引は見られない。また、事業の廃業に伴い、築40年以上の古いビルが新規に売りに出されている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	□	□	□	□	□	□	□	・ 大津市内の商業地民間取引は極めて少ない状況にあり、関連会社間や総額5,000万円未満の取引がみられる。価格水準の低下が認識され定着しつつあるものの、高い価格水準での取引や買い気配はまだみられず、価格は下落基調で推移している。 ・ 収益物件の取引はまれで、相場を形成するに至っていない。取引価格、賃料水準とも下落傾向で、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ オフィス市場は店舗市場と同様で需要が減って借手市場が続く、新規契約では家賃だけでなく一時金も低下している。継続賃料は契約更新前に減額交渉が行われ、賃貸市場は厳しい状態が続いている。他方、フリーレントは見られず、借主の言い値だけで賃料水準が形成されている状況にはなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・ オフィス賃料、店舗賃料ともに採算性に基づく賃料負担力を明示して条件交渉するテナントと、長期安定的なテナントを望む貸主との間でシビアに賃料が決定されている。募集賃料と成約賃料には開差があるが、成約賃料が認知されてきて店舗賃料は下落が止まりつつある。 * マンション用地水準や賃料水準は相場感が定着しつつあり、地価動向の下落は緩和される方向にあるものの依然下落は継続している。
					 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								
					・ 2つの大型商業施設を核とし、大津市内で最も繁華なエリアであるが、両商業施設ともに開業以来20年を経過しており、当初の賑わいは薄れている。開業当初の商圈は滋賀県南部一帯に及んだが、現在では大津駅、膳所駅、石山駅のそれぞれ駅勢圏程度で、長期的な衰退傾向にある。(金融機関) ・ 全国展開しているテナントの一部には所在や売上状況に関係なく、本社から一律に減額要望の指示が出ているところもあるなど、テナントのコスト削減意識が顕著である。売上ではファーストフードのテナントの売上が堅調であり、消費者も財布の紐が固い状況である。(不動産開発業者) ・ 商業施設、公共施設の集積、高い容積率、琵琶湖を望む住環境等の面から、マンション適地として価格が形成されていると判断している。当該エリアでの分譲価格は坪当たり150万円弱と認識していたが、現在の市況は坪当たり140万円前後まで下落しており、投資採算面からみて、地価は下落していると認識している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	草津市		住宅	南草津駅周辺	0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・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・マンション賃料の低下の兆し、背後住宅地の動向等を受け下落傾向拡大基調にある。 ・価格の下落傾向、マンション賃料下落の兆しを受けて、取引利回りは表面上横ばい傾向に推移しつつあるが、収益用物件の取引は少ない。 ・昨年の大型分譲事例では販売価格の高止まり感から売行きは厳しく販売在庫が相当残っており、マンション分譲価格は引き続き下落基調にある。 ・賃貸マンションの供給スピードは鈍化しているものの供給過剰感が顕在化してきておりマンション賃料は一時金を含め下落の兆しが見え始めている。 * 駅徒歩圏外の戸建て住宅開発は継続しているが競合分譲地が多く販売速度は低調で、新規分譲地でも大幅値下広告も見られ、住宅地全般に地価は一段と低下している。駅周辺ではデベ需要・店舗需要・事務所需要の一層の減退を反映し地価動向の下落幅は拡大した。
					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"> ・南草津をはじめ県内には多数の大企業の工場があり、各企業からの給与振込先数がリーマンショック以降昨年8月頃までの間に2%程度減少した。これは業績悪化からの派遣切り等の影響によると認識している。一時の最悪期を脱したとはいえ現在も深刻な状況にあることに変わりはなく、これら大企業の工場労働者が県内不動産の有力な需要者であることから、市況の回復には大企業の業績回復が必須であると認識している。(金融機関) ・学生マンション、ビジネスホテル、ロードサイド店舗等の不動産としてのニーズはあり、メーカー系企業が多いため福利厚生ニーズもある。しかしながら、地方都市に対する新規投資に対して各金融機関の融資姿勢は慎重であり、同エリアに対する新規投資は難しい状況にある。(不動産開発業者) ・草津駅周辺及び南草津駅周辺は、京都・大阪からの住宅需要の有力な担い手として急速に開発が進んだ。現在市況はやや低迷しているが、居住用マンションの適地として、「におの浜」、「草津駅周辺」に次いで高く評価していることに変わりはない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	京都駅前周辺	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 駅前の取引は殆どなく高度商業中心部において当期は1件を把握できたのみである。当該物件の取引価格は周辺公示価格と比較して概ね正常価格の範囲内であるが、周辺商業地の価格は低い価格での取引が多く、総じて取引価格は下落している。 ・ 高度商業地における取引自体が少ない上に、取引利回りは個別性が強く、物件の優劣により二極化しているが、総じて上昇基調が続いている。 ・ 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、前期と同様に新規供給はなく、需要は他の地区と比較すると比較的安定的であるが、市況の悪化に伴い空室率が高止まりしており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心であるが、駅ナカ立地の百貨店売上高は依然として減少傾向にあり、既存商業地の店舗家賃負担力は低下し店舗賃料も下落傾向にある。 * 景気の停滞が続く中、観光客(宿泊)の減少傾向、物品・サービスの低価格化、消費需要の減退によるデフレ経済下で、投資採算性の悪化及びオフィスの空室率の高止まり・賃料の下落により、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														
・ JRの駅前立地であるが、大阪集約の動きの中で京都駅前立地の意味合いは薄れている。京都駅ビルの大手百貨店の集客力が強い為、なかなか駅利用客が駅を出ない状況が続いているが、大手家電量販店進出により人の流れが変わることを期待している。取引市場に大きな動きはなく引き続き物件の流動性は低い、前期と比較して特段に悪くなった印象はない。(不動産開発業者) ・ 3カ月前と比較してそれほどの変化はない。賃貸事務所の供給量は比較的少ないにもかかわらず、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、引き続き賃貸事務所の賃料も弱含み傾向にあり、フリーレント等もみられる。駅前なので各種専門学校等の需要や店舗系テナントの需要はあるが、一流とされるビルはそこまで門戸を広げていない。(賃貸仲介業者) ・ オフィスについては、賃料は下げ止まった感があるが反転は難しいと考えている。テナントの動きも活発化しておらず、地方圏のオフィスビルは売却方針で、新規投資は行わない予定である。開発素地については、高さ制限が厳しく指定容積率を消化できない割に売り希望価格が高いので何とか路線価を下回る水準で取得したい。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	二条	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	・ 幹線道路沿いや高容積率の地区での取引が減少し、類似性のある事例が少ない。背後の住宅地域の取引件数も減少しており、不動産融資環境も依然として厳しく、取引価格は下落している。 ・ 空室率の上昇や、礼金、敷金等の一時金の低額化、更新料の廃止など実質賃料の圧縮傾向は続いており、不動産の価格の下落と同時並行しており、取引利回りは前期と同様に横ばい基調にある。 ・ 新規分譲は見られない。売れ残りマンションの販売価格は値引きが続いており、マンション分譲価格は引き続き下落している。マンション賃料も新築物件でも抑え気味の賃料設定が多く、低下傾向にある。 ・ マンションの賃貸需要は端境期で需要は鈍いが、供給は多く、空室率の上昇が持続している。マンション賃料は新規賃料、継続賃料ともゆるやかな下落が続いている。 * 取引利回りに変動はないが、賃料、地価とも下落していて縮小均衡の状態にある。景気もいまだ改善にはほど遠く、地価動向は持続的に下落している。
					 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								

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優良物件であれば割高な取引が成立する可能性もあるが、買手の選別もより厳格化しており、前期と同様に取引価格は下落傾向にある。不動産業者所有の転売物件については売値が高く、買手との目線が合わずに取引は成立しない状況である。現下の経済情勢を鑑みても今後は取得価格以下で売却される可能性が高い。 ・ 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。 ・ 経済情勢の悪化等によりオフィスの賃貸需要は減少傾向にある。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る。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があり、水面下における値下げの可能性も考えられる。 ・ 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、経済不況による賃料負担力の低下により出店意欲は低下、店舗賃料は下落基調である。 * オフィス・店舗賃料ともに下落傾向。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、また雇用環境の悪化による消費不況等経済情勢の悪化、不動産向け融資の厳格化等の影響を受け市場は停滞傾向、地価動向は前期と同様に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"> ・ 京都の中でも最も投資したい商業地域であるが、鰻の寝床のような土地が多く、適当な投資物件がなかなかでてこない。個人富裕者層が土地を保有しているケースが多く、売却についても焦っていないため、土地をとりまとめるのが難しい。人通り多いエリアであり、路面店は堅調だが、上層階は売上・賃貸市況とも厳しい状況が継続している。(不動産開発業者) ・ 京都はもともと外資系に人気があった。河原町は積極的に検討したいエリアであるが物件情報は少なく、値頃感がまだない。都心型商業施設は梅田・茶屋町よりも河原町・三宮の駅近物件に投資したいと考えているが、上層階の賃貸市況が悪いので景気回復期を待ちたいと考えている。(不動産開発業者) ・ 商業店舗系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前期と大きな変化はないため、引き続き新規取得については慎重にならざるを得ない。1・2階店舗のテナント需要は強く、商業店舗系であれば不動産投資の対象となる可能性があるが、上層階のテナント需要はやや厳しい。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 一部に特殊事情含みではあるが類似する商業地内の取引や高額取引も見られるようになっている。しかし、オフィスの空室率は高水準が継続しており、収益物件の投資環境は依然低調である。全般に設備投資が減退するなか、取引価格は緩和傾向を示しつつも下落傾向が継続している。 入居状況の良好な新築ビルがあるものの、全体としては空室率は高水準にあり、今後についても楽観視できる状況とはいえ取引利回りは上昇している。 募集賃料と成約賃料の乖離が拡大傾向にあるなか、全般としての空室率は高く、オフィス賃料は下落傾向が継続している。 所得環境が悪化するなか消費者の節約志向が進行しており、総じて売上不振が継続している。訴求力のあるエリアへの出店意欲はあるといわれるものの賃料負担能力からも店舗賃料は下落傾向にある。 * 高額取引も一部には見られるものの、オフィスを中心とする賃貸市場では空室率が高水準を維持するなか募集賃料と成約賃料とは乖離し、地価動向は下落幅縮小傾向にあるものの下落基調は継続している。
					 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"> 取引市場に大きな動きはないが、前期と比較して特段に悪くなった印象はない。保有している物件は前期同様京都駅前よりも厳しい状況である。このような中、平成22年1月に竣工するビルはほぼ満室稼働とのことであり大変驚いているが、二匹目のドジョウは狙うと失敗するので引き続き様子見の状況にある。(不動産開発業者) 四条烏丸の交差点を頂点として京都の中では賃貸事務所需要が最も安定しており、3カ月前と大きな変化はない。京都の事務所エリアとしては1番人気であり、平成21年12月に四条駅南側直結のビルが、平成22年1月に烏丸駅西側徒歩圏の新築ビルがそれぞれ竣工したが、いずれもリーシングは順調で竣工時ほぼ満室の状況であり、同地区の賃貸需要の底堅さを感じている。(賃貸仲介業者) ホテルは東京の稼働率が70%でも京都は80%下回ることは考えられない。京都はやはりホテル適地を優先的に探している。ホテルの規模としては延1,500～2,000坪の規模のホテルがちょうどいい規模である。また、平成22年1月に竣工したオフィスビルは、半年前に全テナントが決定する好調なリーシングであり、エリアとしてのポテンシャルの高さを再認識した。(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(H21.10.1~H22.1.1)

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	御池	 6~9% 下落  6~9% (下落)	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当期においても、投資向け収益物件の取引がみられたが、その取引価格はオフィスビル需要の減退、買手市場の傾向を反映して前期と同程度の下落が続いており、底打ち感がない。 引続き企業の経費節減を目的としたビル内を含めた縮小移転、拠点集約が相次いでいることから、オフィス賃料の値引きが潜行しており、取引利回りは取引価格の下落と相俟って横ばい状態である。 京都市内の当期のオフィス空室率は10%を超えさらに上昇を示しており、新規供給やテナント需要の停滞を背景に需給バランスが崩れているため、オフィス賃料は下落傾向が継続している。 立地に優れる路面店舗の需要は旺盛であるが、消費者の購買意欲の減退や、より繁華性の高い地区への顧客の流れより、店舗賃料水準も下落傾向にある。 * 取引価格は相変わらず弱含みであると共に、オフィス賃料の下落も継続しており、地価動向は同程度の下落を続けながら推移している。 		
					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"> 支店需要が中心であり、現在は大阪集約の大きな流れの中で賃貸床の減床、テナントからの減額の要求などオフィス賃貸市場は前期同様厳しい状況が続いている。(マンションデベロッパー) 京都の中では四条烏丸に次いで賃貸事務所需要が安定しているエリアで、僅かではあるが賃貸成約があった。京都では賃貸需要規模は小さく、フリーレントも最大で6カ月程度である。(賃貸仲介業者) このエリアの物件情報は少ない。人通りもそれほど多くなく、1回空室が出るとなかなか後継テナントが見つからない状況である。賃料は下落しており、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引き続き慎重にならざるを得ない。(不動産業者) 											
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 3~6% 下落  3~6% (下落)	▽	△	△	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 繁華性の高い商業地内では特殊事情含みで高額な取引も見られるが、諸条件に優位性が見られない地域に関しては取引は低迷し、取引価格も下落傾向が継続している。 オフィスを中心とした空室率は依然高水準のなか拡大する傾向にあり、消費者の節約志向が進行するなかで居住用賃料も下落圧力となっている。総じて、不動産投資に対するリスク懸念は継続しており取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料については空室率が依然高水準で、さらに拡大する傾向も示している。設備投資に回復傾向が見えない中、需要は限定的で、賃料の下落傾向は継続している。 所得環境が悪化しているなかで消費者の節約志向は進行し、店舗賃料については賃料負担力の低下が下げ圧力となって、下落している。住居系賃料も同様であり、さらに更新料についての無効判決による影響も出ている模様である。 * 取引が特殊事情含みのものを中心に取引件数も低迷するなか、賃料動向も弱含みが継続しており、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。 		
					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											
					<ul style="list-style-type: none"> 公的病院、府庁等もあるが、府庁付近は人通りが少ない。高さ制限が厳しく、指定容積率を実質使えないので、なかなか採算が合わないエリアであり、新規投資には慎重になっている。(不動産開発業者) 京都の中では従来から賃貸事務所需要がやや弱く、今期はテナントの動きがほとんどなかった。同エリアの事務所は、駐車場が確保できるか否かで明暗が分かれている。(賃貸仲介業者) 事務所賃料は下落しており、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引き続き慎重にならざるを得ない。また、御所近辺は小中一貫校も人気があり、関西では唯一全国区のマンションエリアである。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	左京区	住宅	下鴨	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	□	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗付賃貸マンションとして利用可能な物件について、売り物件はほとんどない。背後の純粋な住宅地では、依然様子見の状態は続くものの、徐々に売手が買手に近づく傾向は認められる。取引価格は下落基調が継続するが、売値次第では需要が顕在化する可能性もある。 ・ マンション、店舗とも賃料は概ね横ばいであり、取引価格の下落により取引利回りは若干の上昇傾向が認められる。 ・ 新規の分譲物件は見られないが、市内における最近のマンション販売状況は低調であり、売行きは販売価格に左右される。マンション分譲価格は下落基調で推移している。全般的にマンションの供給過剰傾向もうかがえ、また低価格な中古物件へと需要が流出することも考えられる。 ・ 都心への通勤、通学の利便性が良好で、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、取引価格は弱含み、地価動向については前期とほぼ同程度下落傾向が認められる。
					 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"> ・ 人づても含めて売買の話は聞かないが、住宅に関しては富裕層が多いので比較的堅調な傾向が続いているのではないかと。商業地については業況が厳しいはずなので、住宅よりも弱含み傾向が強いと思う。(金融機関) ・ 基本的には戸建需要が強いが、まとまった規模の土地が出ると競合する可能性のあるエリアである。物件がないため最近の取引は見られないが、自然体で買えれば取得したい。(住宅販売業者) ・ 前期と比べて、大きな変化はない。売り物件があっても売り主が富裕層であることが多いため換金を急いでいるというようなケースは少なく、買い手がつかなくても放置している。買い手がつかないのだから価格は下落しているのだろうが、売り主から減額提示してくることも少ないので、緩やかな下落傾向が続いているといった印象である。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 近隣での取引は見られないが、背後の住宅地域の取引価格は下落基調が続いている。また駅前通りでの店舗の収益は悪化傾向にある。金融環境にも改善の兆しは見られず、取引価格は下落傾向にある。 ・ 新築の賃貸物件でも支払賃料据え置きのまま礼金・敷金の圧縮など実質賃料の低下が見られる。これと不動産価格の下落が同時並行しており取引利回りは横ばいを維持している。 ・ 売れ残りマンションの販売方法は、値引き額を明示したチラシ広告をうつなど、顕在化させ早期販売をねらっている。販売側の工夫が見られると同時に販売価格は下落が継続しているが、需要者側の反応は鈍い模様である。マンション分譲価格は下落傾向にある。賃料も弱含みで推移している。 ・ 賃貸需要は中だるみの時期にある。また賃貸物件は持続的な供給過剰感がある。礼金・敷金の圧縮や更新料の廃止など実質賃料は抑制傾向にあり、マンション賃料は下落傾向にある。 <p>* 金融環境や経済環境は前期と変わらず。経済動向の改善に期待強いがやや不透明。地価動向についても改善要因は少なく、不安要因が圧倒的に多いため、引き続き下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売買の話はあまり聞かないが、桂は住宅が中心のエリアだと思うので、住宅ローンの延滞率が増加傾向にあることを考えると、現状、潜在的な弱含み感があるように思う。(金融機関) ・ 桂駅近くで当社の分譲物件があるが、売れ行きはそこそこである。駅徒歩圏の住宅地であれば比較的堅調に推移している。桂は大阪方面への通勤者と京都方面への通勤者の両方の需要が見込める地域であるため、駅近くであれば需要は比較的底堅い。前期から分譲価格を下げたということもなく、今後もその予定はない。概ね横ばいでの推移といったところだろう。(売買仲介業者) ・ 桂駅近くの賃貸物件については引き続き堅調。一方で、駅から離れた(徒歩15分超)賃貸物件については、空室が長期化している物件が散見され、半年以上空室のケースもみられる。季節的な面もあるものの、駅から離れた物件については需要の下支えがあまりないため、楽観視は出来ない状況。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	伏見区	住宅	桃山	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 所得環境が悪化するなか消費者の節約志向が進行している。利便性等の劣るエリアでは建築費を抑えた低額な建売分譲も見られるなか、不動産の取引価格にも底打ち感は見られず、引き続き弱含みの下落傾向で推移している。 所得環境が悪化するなか、賃料上昇を見込むことは難しい状況となっている。貸主側の投資リスクが増大するなか、取引利回りは上昇傾向にある。 マンションの成約状況は、成約金額が下がるなかで改善傾向も認められるが、新規供給は乏しい状況にあり、マンション分譲価格としては下落傾向にある。 更新料無効判決の影響等から更新料授受が難しくなる一方で、賃料に上乘せする傾向も見られ、借主が両者を選択する場合も生じており、総じてマンション賃料は横ばい程度で推移している。 * 所得環境の悪化は進行し、足元の雇用も不安感が増大しているなか、消費者の慎重姿勢は継続しており、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
					 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								
					<ul style="list-style-type: none"> 小規模な分譲物件の動きは比較的良好だが、割安感のある物件がほとんどである。それほど価格は下落していないという話も時折耳にするが、それは元々の価格が安い分値下げ余地が小さいからであり、総額が嵩む物件はなかなか買い手がつかないと聞く。資金的に余裕がある人が多いエリアではないため、買い手がつかなければ値下げ圧力に対抗できなくなるはずであり、その意味では、現状は潜在的な価格下落が続いている状況にあると思われる。(売買仲介業者) ファミリー向けの賃貸物件については概ね堅調であるが、単身世帯向け物件については厳しい状況が続いている。特に専有面積が小さい物件で、入居時の審査で入居不可とされるケースが増えていることもあり、単身世帯向け物件は賃貸経営が難しくなっている。(賃貸仲介業者) 前期から比べて大きな変化はないと思われる。底を打った感はまだない。低位安定と思われるが、競売の話をよく聞くエリアなので、他の地域よりは現状でも弱含み傾向が強いのではないかと。(金融機関) 									

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺において、Jリートの取引等が一部で見られた他は目立った動きはない。ただ市場では3億円～5億円程度の物件は不足気味ではあるが、これも地価の下落を最大の原因としており、依然として取引価格の下落傾向に歯止めがかかっていない。 ・ オフィス賃料等は弱含みで依然として緩やかではあるが下落基調にはある。その間にも取引価格の下落幅が今回縮小したと言えども大きく、また市場での要請もあって結果的に取引利回りの上昇傾向に変わらない。 ・ オフィス賃料は一部で横ばいも見られるものの、新築ビルで30%を越すなど空室率の上昇は依然として続いており、賃料への下げ圧力は治まっておらず、ゆるやかではあるが下落基調にある。 ・ 百貨店等の消費不況は深刻さを増しており、高額商品が売れない現象はあるものの、一等地による集客力にさほどの衰えは感じられない。しかしながら客単価の低下等店舗賃料の下落を誘発している。 * 最近になって、リート、ファンド等で資金調達の見られ、オフィス賃料、店舗賃料の下落はあるものの、値頃感からか市場で変化の兆しを感じられるのも事実である。ただ金融機関の融資姿勢も気になるところではあり、地価動向は前期に比べ下落幅は縮小しつつも依然として下落傾向にある。
					 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"> ・ 同エリアでの運用については、稼働率を優先して賃料を下げると市内全体が値崩れを起こしかねないので、腰を据えたリーシングを行いたいと考えている。商業施設については百貨店が2期工事中であることと阪神なんば線等の影響で短期的には客足が難波の方に流れる可能性があるともみている。(不動産開発業者) ・ 大阪市中心部においては特段の動きはなかった。既存ビルは空室が目立つが、賃料を下げれば済む問題でもない。平成21年は市況の悪化により、緊急避難的に同エリア外の共益費込10千円/坪前半のビルに移転した企業もあったが、平成22年後半は賃料が下げ止まることにより、テナントにとっては同エリア内でもじっくりとリーズナブルなビルを探せる環境になると思う。(不動産開発業者) ・ 全体的な消費環境が悪い中、インフルエンザ、不況、百貨店建替え工事で動線が途切れたこと等により、商業施設の入館者数も減少している。また、阪神なんば線の開通の影響は若干感じるが、関西の中での梅田の位置づけは依然として高い。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	西梅田	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ オフィスの賃貸床の需給ギャップが拡大する中で、将来における賃料下落リスクは払拭できておらず、取引価格は引き続き下落している。 ・ 同地区のオフィスビルは投資額が大きいため流動性は低い。しかしながら、法人投資家の資金調達環境は改善しつつあり、投資意欲も回復基調にあることから、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 ・ テナントの賃貸床需要が減退する中、既存ビルにおいても賃料下落圧力は強く、前期と同様にオフィス賃料の下落傾向は継続している。 ・ 大阪市内でも高級店の多いエリアであるが、繁华性は減退しており、消費者の低価格志向の煽りを受け物販を中心とするテナントの売上動向が不調であるため、店舗賃料はやや下落している。 * 収益物件の購入希望者は地元の事業法人や個人資産管理会社等であり、高額物件取引はほとんどなく、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								
					・ エリア内では大型の空室も出て、人通りや賑わいもやや減退傾向にあることから、梅田に1%のスプレッドをみたいと考えている。今後の需給バランスやそれに伴う賃料下落リスクを市場参加者が意識しており、各物件の市場性が減退していると感じている。(不動産開発業者) ・ 東京の投資家は大阪のオフィスに手を出さない。現在の購入者は長期保有目的の地元の個人及び個人の資産管理会社を中心で、純収益利回り7～8%の目線での取引が若干見られる程度である。買主の要求利回りが高いので、立地がいい築古物件が売買当事者の目線が合いやすく、現在のマーケットでは流動性があるといえる。(売買仲介業者) ・ 投資規模が大きくなるため当地区の不動産を取得できる法人は元々限られているが、景気低迷により需要者はさらに限定され、需要の低下が続いている。20千円/坪を超える賃料を負担できるテナントを探すのは相当難しくなっており、20千円/坪の水準を維持したいAクラスビルについては、さらなる空室率の上昇が懸念される。(売買仲介業者)									
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 当地区は発展性の強い地域であるが、物件の取引は停滞している。消費の低迷や賃料の下落から、周辺の商業地と同様、収益性が低下しており、取引価格も緩やかな下落傾向にある。 ・ 発展的な潜在力のある、繁华な商業地であるが、収益物件の取引は停滞しており、物件価格が下落傾向にあることから、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ オフィス賃料については、景気の停滞、大阪ビジネス地区のオフィスビルの供給過剰等から空室率が高く、利便性の高い当地区においても、下落傾向は継続している。 ・ 当地区は繁华な商業地として希少性・発展性が強く、1階店舗の引き合いは強いため空室も見受けられないが、上層階の店舗や事務所の賃料は緩やかな下落傾向にある。 * 商業地として発展性の強い地域ではあるものの、事務所・店舗とも賃料の下落傾向がみられ、商業地として収益性の減退がある以上、地価動向も未だ下落傾向にある。
					 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								
					・ 商業地域としては興味はあるが、主なブランド店舗が西梅田に進出し、同エリアは基本的には若者向けの店舗が多く、客単価が低いのがネックである。しかし、特定の企業の色はあるが、物件情報は比較的多いので良い物件があれば積極的に検討したい。(不動産業者) ・ いわゆる不動産のプロによる投資目的の取引はないが、平成21年後半には塾や専門学校等の自己利用を目的としたビルの取得などはみられた。しかしながら、このような実需も先細りの様相である。(売買仲介業者) ・ 事務所については小規模物件の取引が見られるようになり、取引利回り等からエリアポテンシャルの底堅さは感じる。店舗については、地下街が発達している梅田駅南側に比較して、梅田駅北側や茶屋町地区は回遊性に劣るため、再開発事業等によって客足の流れが改善されることを期待している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	中之島西	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・中之島地区の取引事例は少なく堂島と江戸堀地区の取引事例から比準せざるを得ないが、近隣の類似地域の取引は大幅な下落を示している。取引価格は下落傾向にあり、今年前半とは異なり後半の下落率は拡大している。 ・企業のオフィス需要の減少に加え新築ビルの供給量の増加が空室率の悪化を一段と進めており賃料は下落している。不動産市場への資金の流れは減少しており、地価の下落は大きく取引利回りは横ばいである。 ・オフィス賃料は新規物件の増加による供給過剰と景気後退による需要の減少の為に下落している。賃料の下落による空室率の改善が期待できないのが現状である。 ・店舗の新規開店は見受けられず、空き店舗物件も多い。一方テナントの需要は少ないため店舗賃料は下落傾向にある。 * 雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の影響など景気の下押し要因により不動産市場への資金の流れは減少し、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 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								
					・シャトルバスを運行させているビルやホテルもあるが、通勤がやや不便な感否めない。京阪中之島線が淀屋橋駅から延伸していないのが辛いところである。今後も特段の新規供給がないため、現在の賃料水準が大きく下落することはないと考えている。(賃貸仲介業者) ・エリアとしてはオフィス地域としては検討しづらい。高層分譲タワーマンションの分譲状況からも、高層のタワーマンションの需要自体が一巡した感がある。前期と同様に梅田の一連の開発事業が一段落しないと引き続き新規投資対象としては難しいと考えている。(不動産業者) ・高額物件は売手側と買手側の希望価格のギャップが未だに大きく、買手側が自己資金で購入する場合を除いて取引は成立しがたい状況にある。特に西部は事務所は厳しくマンション用地になると思うが、超高層マンションは工期が長く、現在のマーケットでは富裕層向けの高層階部分が売れ残る場合が多いためリスクが大きすぎる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引市場は依然として停滞気味であり取引価格は下落しているが、各種賃料等の下落率が縮小していることから、若干ながら取引価格の下落幅は縮小している。 前期同様オフィス市況は先行き不透明な状況にあることから、投資リスクの上昇等により取引利回りは上昇傾向にある。 当地区周辺においては、多数の新規供給を背景に空室率は上昇しており、賃料下落、フリーレントが常態化している。直近においては、オフィス賃料下落はやや鈍化しているものの、依然として底打ちするまでには至っていない。 景気後退による消費不況を背景に店舗賃料は低い水準で推移しつつあるが、下落の程度はやや鈍化している。 * 各種賃料、地価動向は引き続き下落傾向にあるが、各種指標の下落が鈍化していることから下落幅は僅かながら縮小傾向にある。
					 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"> 平成21年2月のスーパーマーケットの開店に象徴されるように堺筋東側は住宅地域としての色合いが濃くなった。大阪の事務所ビルへの投資を考える中で梅田へのアクセスの悪さが弱点となっており、優先順位は低いが、前期と比較して特段に悪くなった印象はない。(不動産開発業者) 今四半期は特に売買の動きは見られなかった。堺筋沿いよりは四ツ橋筋沿いの方が梅田へのアクセスや北ヤードへの延伸等の将来性からまだ検討しやすい。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、梅田、御堂筋の新規賃料水準の下落の影響を受けているため、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) 従来から多く立地する製菓会社については、それほど経営状態は悪化していないと見ているが、証券会社については金融市場や株式市場の低迷の長期化から、業績悪化が懸念される。(金融機関) 														

【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(H21.10.1~H22.1.1)

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	船場	 6~9% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は依然として少ない。成立した取引に総額的に大きなものはない。また周辺地域において低廉な価格水準での取引が発現しており、取引価格の牽連性から地域内取引に投げ売りのものが見られてきたようであり、取引価格は再び急落している。 オフィス、店舗の賃料水準が引き続き下落傾向にあるが、取引価格の水準の急落傾向の発現により、結果としての取引利回りは上昇している。 オフィス賃料は下落傾向が継続している。駐車場供給増、需要減により駐車場料金が下落し始めている。 店舗閉店がみられ、新規開店はなく店舗賃料は依然として下落傾向にある。 * 地価下落幅が縮小傾向にあったが、今期になって外貨為替相場等の不透明感等の一般経済要因の不安材料もあり、また実体経済回復のもたつきと相まって地価動向の下落幅が拡大している。		
					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"> 御堂筋沿いは重厚長大産業の企業の本社とこれを支える金融機関で成り立ってきたが、オフバランスの時代に御堂筋沿いで本社を新たに建築する企業は極めて限定される。また、本社機能が東京に移っている企業が多く、意思決定権がないため、関連企業が周辺に張り付かない傾向にある。梅田に続々と大型ビルの竣工が計画されている状況下において、テナントビル適地として魅力ある街にするべく、一定のコンセプトの下で街づくりを行わないとエリアとして凋落するのではないかと非常に強い危機感を抱いている。(マンションデベロッパー) 御堂筋イルミネーションは多数の人で賑わったが、エリア内でお金が落ちていったという印象はない。賃料水準は下がっているが共益費込みで10千円/坪台の賃料のビルでは、コスト削減の観点から移転するメリットは少なく、館内減床が多い。賃料水準は下がっており、御堂筋沿いの地価水準は収益性の観点から考えると路線価以下なのではないかと考えている。(不動産業者) 御堂筋沿いで大手ハウスメーカーが開発している超高層複合施設については、大型テナントである高級ホテルの動向に着目している。準備している動向がつかめないことから懸念があったが、ようやくスタッフの募集を始めて一安心である。(売買仲介業者) 											
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引利回りの上昇に一服感があるものの、事務所・店舗ともに賃料の下落は継続していることから、取引価格は引き続き下落している。 資金調達環境がやや改善し、REITや私募基金の都心型商業施設への投資意欲は緩やかながら回復基調にあるため、同エリアの取引利回りはほぼ横ばいとなった。 店舗関連のバックオフィス等も多く、店舗賃料の動きとトレンドはほぼ同じであるため、オフィス賃料は下落している。 立地に優れる物件でも空室がある場合もみられ、テナントによって差異はあるものの、上層階を中心に店舗賃料は下落傾向にある。 * 一部の法人投資家に収益物件の取得を検討する動きもみられるようになったが、賃料の下落は継続していることから、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"> 取引市場に大きな動きはないが、前期と比較して特段に悪くなった印象はない。売り物件はよく耳にするが、当地区の店舗付事務所ビルについては、空室が多く、上層階を中心に空きが出ているため、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) 宝石・貴金属等のテナントが中心で、事務所ニーズが考えられる南端のエリアであり、新橋交差点から三休橋交差点までの1階は店舗用途としての需要が見込まれるが、一時は坪当たり100千円/坪程度が当たり前であったブランド店についても、最近では賃料減額の要望が聞こえるようになった。(賃貸仲介業者) 実体経済の悪化に伴い当地区の不動産需要は低下を続けている。長堀通沿い南側の店舗が売りに出ているが、売り希望価格坪3,000万円に対してついた値は1,500万円であり、いまだ取引は成立していない。このほかにも売りに出ている物件は増えているが、なかなか決まらない状況である。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	心斎橋	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	□	—	—	・取引件数は依然少なく、市況を好転させる材料は見出せない。資金力のある一部の需要者による成約も見られるが、安定的な価格推移を構築するものではなく、取引価格は依然として下落している。 ・空室率の上昇や賃料引き下げ要求等、収益性を低下させる要因の浸透により、取引利回りは上昇傾向にある。 ・中層階から上層階のオフィス賃料は、経費削減を目的とした撤退・規模縮小等により、需給バランスが崩れており、依然下落している。 ・ブランド店の出店が顕著なエリアで御堂筋に面した店舗賃料は、希少性もあって概ね横ばい傾向であるが、それ以外のエリアは、消費低迷の煽りから下落圧力が強く作用している。但し、節約志向の浸透から、ブランド集積エリアへの悪影響も懸念されている。 * 希少性ある地域のため、水面下での気配値に左右される傾向が強い。景気自体は依然不安定であり、市況回復の兆しは見られない。地価は大方の見方通り下落しているが、前期に比べ弱いながらも期待感徐々に始まっており、下落幅は幾分縮小している。
					 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								
					・小売業の売上は変動が激しく、テナントの賃料負担力が厳しくなっているため新規賃料は低下している。1～2階はまだいいが、3階以上の上層階が厳しい。取り扱っている物件もあるが、売主がいい時代の価格にこだわっているため売買の目線の乖離が大きい、(売買仲介業者) ・昨年旧営業者のもとで閉店した百貨店店舗は、営業者が代わり来場者数が相当増えている。これにより、今後もエリアのポテンシャルは上昇傾向が続くと予測する。また、同百貨店の駐車場施設は一時閉められていたが、今は新営業者のパーキング館として利用されており、こちらも店舗同様に利用者数が増えている。(売買仲介業者) ・御堂筋沿いでブランドショップ用地が取引されるなど、店舗については事例が散見されるようになった。賃貸事務所については空室率の上昇や賃料の下落が、いまだ底の見えない状況にあり、価格は下落していると思料する。(金融機関)									
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・取引価格は下落傾向にあるものの、賃料下落等に伴う収益性の低下がやや鈍化してきたことから、前期より若干ながら下落幅が縮小している。 ・依然としてオフィス市況は先行き不透明な状況にあることから、投資リスクの上昇等により取引利回りは上昇傾向にある。 ・当地区においては、オフィス市場縮小の動きがやや弱まっているものの、オフィス賃料は依然下落傾向にあり、底打ちするまでには至っていない。 ・景気停滞により経営環境は依然として先行き不透明な状況にあり、店舗賃料は低い水準で推移しつつあるが、下落の程度はやや鈍化している。 * 各種賃料は低い水準で推移しており、地価動向は引き続き下落傾向にあるが、各種指標の下落が鈍化していることから下落幅は縮小傾向にある。
					 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								
					・人材派遣、旅行会社、専門学校、エステ等、来店型のテナントが需要の中心であるが、梅田となんばの2カ所に出店していたところは、立地の優先度からなんばの方を引き揚げています。しかしながら、供給も少ないため、賃料水準自体はそれほど下がっていない。(賃貸仲介業者) ・阪神なんば線は計画を1割上回る好調な滑り出しており、年末に商工会議所の表彰を受けている。阪神間の富裕層をいかに呼び寄せるかが、なんばの商業地域のカギとなる。昨年6月に閉館した劇場の周辺は、人通りが減ったと感じている。(不動産業者) ・純粋オフィスのエリアではなく、サービス系の店舗等が混在するが、営業所の集約移転の影響で空室が目立つようになっている。ただ、オフィス需要に限定されるよりは裾野が広がるという意味で安定感がある。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	OBP	 3~6% 下落  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案は確認されていないが、オフィス賃料の下落を主要因として取引価格は引き続き下落しているとみられる。 ・ 投資対象エリアが限定されている中、総額が嵩むOBPの物件については投資家の要求利回りは高いが、前期と比較して取引利回りはほぼ横ばいである。 ・ テナントの移動は少ないものの、大型テナントが多く、大阪市中心部からの引き抜きの対象となっているため下げ圧力は強く、オフィス賃料は緩やかに下落している。 ・ ビジネス街であることから休日の営業が難しく、消費不況と相俟って、高層階の店舗を中心に空室が目立っているビルも見られ、店舗賃料は下落している。 * 大規模物件の多い同エリアにおいては、物件の流動性リスクの増大、大阪市内のオフィスの大量供給を控えて賃料水準も弱含みであ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"> ・ 今四半期は売買の動きはみられなかった。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、大阪中心部の賃料水準の下落の影響を受けており、また、高スペックではあるものの1区画の賃貸面積が比較的大きいというリスクも有しているため、新規取得には慎重にならざるを得ない。(不動産開発業者) ・ 新築ビルが供給される可能性も低いが、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は引き続き埋まりにくい状況が続いている。駐車場を多く借りているテナントが多いので、使用料を下げてテナントのニーズに対応するケースもみられる。(賃貸仲介業者) ・ 実需重視という観点から当地区の不動産需要は低下を続けており、空室率の上昇と賃料の下落が顕著となってきていることから、取引がない中で価格の下落は進んでいる。なお、賃料水準は10千円/坪も厳しくなっている。(売買仲介業者) 											
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 3~6% 下落  6~9% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ この地域は熟成しており、新規開発需要も景気悪化で萎縮しているため取引はほとんどない。しかし、賃貸オフィス収益低下が顕著で取引価格は下落している。 ・ 賃貸収益の減少より、将来の景気回復の遅さを見込んだ取引価格の下落がやや先行しており、慎重な金融情勢も相俟って、取引利回りは上昇している。 ・ ビルの建て替え、事務所集約、経費削減などに伴う事務所移転も一巡し、賃貸需要が減少しており、空室率の増大傾向の中で成約賃料の下落傾向は続いているが、貸主借主の意向の合致により契約成立も散見されるので、オフィス賃料の下落傾向が緩和しつつあると認められる。 ・ この地域の店舗の賃貸借は少数である。景気悪化により店舗開設がより難しくなっており、オフィス需要と入居者減により店舗賃料は下落傾向にある。 * 投資需要の減退と売買当事者の相場感の乖離による成約の難しさにより取引は減少傾向にあるが、オフィス賃料の下落傾向は緩和しつつあることなどから、地価動向は若干下落傾向を緩めつつあると認められる。 		
					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"> ・ どのビルもリーシングが厳しく、空室が増えている。新規賃料水準は随分安くなり、ほとんどのオフィスビルで共益費込みで15千円/坪がなかなかとれなくなってきている状況である。同じ地下鉄沿線の江坂や千里中央のオフィスエリアにも影響は出ている。(不動産開発業者) ・ 梅田と比較的近いことがネックとなり、前期と同様に事務所賃料は下落傾向にある。厳しい不動産投資環境は継続しており、投資対象不動産はより厳選される中、投資期間終了時における物件の流動性を考えると、同エリアに対する投資については慎重になっている。(不動産業者) ・ リーマンショック以前は動きの多いエリアで、東京へのアクセス重視のテナントには非常に人気があったが、最近の取引はない。実体経済の悪化に伴い当地区の不動産需要は低下を続けており、呼び値はリーマンショック以前と比較して半値程度になっている。(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(H21.10.1~H22.1.1)

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	福島区	住宅	福島	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	□	▽	—	—	▽	▽	・ 景気は持ち直してきているが依然先行き不透明で、取引価格は前期と同程度の下落がみられる。 ・ 取引利回りは10%程度でほぼ横ばい傾向にあるが、賃料に関する予測は厳しいので価格は下落している。 ・ 在庫調整も進む一方で新規分譲が減少しているため、マンション分譲価格は落ち着きを見せ始めた。 ・ 雇用と所得水準の改善が未だ見られず、賃貸マンション市場は空室率は上昇し、マンション賃料は下落している。 * 景気に関する各指標に改善がみられるも、物価、雇用の悪化から先行きに楽観を許さず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										
					・ 大阪市内中心部に立地する単身者向け住宅地として高く評価している。北ヤードの開発が進めばさらに梅田との距離感が縮まり、なにわ筋線の構想では新大阪駅へのアクセスも改善され、住宅地域としてのポテンシャルがあるのではないかとみている。個人投資家が購入を希望している収益物件(レジデンス)の価格帯は5億円以下であるが、条件にあう売物件は少なくなっている。(投資運用業者) ・ マンション分譲は、前期のお盆すぎあたりから風向きが変わり、かなりの在庫が減少したが、現在も在庫がはけていっている状況が続いている。北部(朝日放送周辺、野田方面)については、引き続き買手側の潜在的需要は比較的堅調である。(住宅販売業者) ・ マンション素地の取得水準は、地価水準としては緩やかな下落であるが、容積率100%当たり400千円/坪で仕入れ、建築費650千円/坪(戸当たり1,200万円)、再販価格1,800千円/坪(戸当たり3,300万円)のイメージであり、優良立地に限れば対前期比で上昇している感もある。(不動産業者)										
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・ 主な需要は分譲マンション用地であるが、厳しい雇用情勢等、経済を取り巻く環境は厳しく、新規分譲マンションの販売はこれらを反映して弱気であり、土地の取引価格も下落している。 ・ 取引価格は下落し、賃料も下落しているが、継続的な地価下落から取引利回りは上昇している。 ・ 新規分譲マンションの販売は、完成在庫も多く、販売は厳しいことからマンション分譲価格は下落している。 ・ 失業率・雇用情勢に改善はほとんど見られず、賃貸マンションの需要は低迷しており、マンション賃料は下落している。 * 厳しい経済情勢が続く中、土地の主な需要であるマンションの販売は厳しく、土地価格は下落し、賃料も下落している。これらの事から、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										
					・ ファミリー層には中央区より天王寺区の方が人気があり、1LDK・2LDK・3LDKと幅広く勝負できるエリアである。4,000万円までの取引が活発で、従来から地縁のある賃貸マンションからの住み替え組がターゲットである。(住宅販売業者) ・ 各デベロッパーも慎重な仕入れを行っており、戸数は50戸から多くて100戸が限界である。このエリアの売値は1,800千円/坪、土地の仕入れは容積率100%当たり400千円/坪程度であるが、稀少性のある立地に対しては500千円/坪出すところもあるであろう。(売買仲介業者) ・ 親子二代・三代で住み続ける人も多く、ファミリー層に根強い人気がある地域で、需要が比較的安定している。タワーマンションであるからと言って買うのではなく、住みたいエリアにどれだけの広さの部屋を取得できるかにこだわる人が多いので、分譲価格はそれほど値下がりしていない。ただし、マンション価格は150万円/坪が目安で、総額が5,000万円を超えると需要が極端に落ちる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期も当商業地区で成約に至った事例は皆無であった。金融機関の不動産に対する融資姿勢は依然として硬化したままである。需要者には厳しい状況が続いており取引価格は下落傾向にある。ただ、阿倍野再開発地区内のA2棟の完成が1年後に迫っており、地元の期待感が窺えるようになった。当該要因を反映して取引価格の下落幅は前期より縮小しつつある。 ・ 収益物件の今期での取引は、皆無の状態であった。ただ、価格・賃料ともに下落傾向であるが、店舗賃料については阿倍野再開発事業の影響により一部で需要の高まりが認められ価格と比較すると堅調な動きを示している。よって取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 当商業地は大阪市内の「ミナミ」や「キタ」等の他の商業地に比べてオフィス用地としての品等が低い地域となっている。そのため、外部から当商業地にオフィスを構えようとする新規需要者は少なく、反面既存テナントも現在の不況を反映してオフィス縮小傾向にあり、オフィス空室率は上昇、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 店舗については、1階床は「飲食」店舗を中心に人気があり、空室はほぼ見られない。阿倍野再開発地区のA2棟の完成が近づいているため、その需要は更に増えている。一方、1階でも飲食不可の場合や、1階を除く地階や2階以上の店舗床は、一度既存テナントが退出すると新規テナントがなかなか入らない状況にある。全体的に店舗賃料は、下落傾向にある。 * 依然として賃料の下落要因等によってキャッシュフロー要因は低下傾向を示しており、地価動向は下落傾向にある。ただ、阿倍野再開発地区のA2棟の完成が近づき、1階店舗の需要が更に増えたり来客数がH21. 10.以降増加している等地元の期待の高まりが見られるようになり、その下落幅は縮小傾向にある。
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"> ・ 鉄道系企業の運営する大型商業施設が中心で、店舗付の事務所ビル等が混在する程度である。総数が少ないため、空室需給バランスが崩れておらず、現在のところ賃料水準に大きな変化は見られないが、エステやクリニック等の駅前業種の新規出店意欲が減退している。(賃貸仲介業者) ・ 飲食系店舗のテナントが多く、感覚的には5年で3割程度閉店しているようなイメージがあるほど相変わらず入れ替わりは激しいが、空室が出ると次のテナントが比較的早く入るようになった。取引はほとんど見られず、前期と比較すると売買市況は横ばい傾向にある。(金融機関) ・ 新規のオフィスの賃貸市況は依然として厳しく、一旦空室が出たあとの引き合いは弱い。ただ、賃料を大幅に下げてまで入れるというスタンスではなく、テナントの属性の選別を厳しくすることで安定性を高めることを目的に、ある程度は待つ姿勢である。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス需要の堺東エリアからの撤退、規模縮小により需要の減少が顕著で、空室率の上昇とそれに伴う賃料下落から取引価格は下落している。 ・ 市場における取引利回りは駅前事例が少ないために把握が困難であるが、投資家の期待利回りは、賃料下落から、前期調査より期待する取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 堺東駅周辺のオフィス賃貸市場において空室率は上昇しており、オフィスの募集賃料並びに成約賃料及び一時金は下落している。 ・ 店舗も空室率が上昇しているが、特に物販店舗の需要の悪化が著しい。比較的堅調であった飲食店舗の需要も停滞し始めており、募集については一時金・賃料を下げ再募集をする等の動きがみられ、店舗賃料は下落している。 * 取引市場においては需要の減少から、賃貸市場においては成約ベースでの賃料、一時金は下落しており、引き続き地価動向は下落している。
					 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"> ・ 堺東駅直結のマンションの売れ行きは好調のようであるため、背後人口の増加はエリア内の各商業施設にとってプラス要因である。(マンションデベロッパー) ・ 物件情報がないエリアである。駅前も商業地域として面的な広がりには乏しい印象である。郊外型商業施設については、規模が小さい方が資金調達環境やマンション転用可能性を考えると投資しやすいが現在は特に検討していない。クリーンエネルギー関連企業の集積による需要の見込まれるエリアであるため、賃貸マンション投資なら検討の余地がある。(不動産開発業者) ・ 景気の動向よりはむしろ需給バランスに左右されるエリアであるが、大手家電メーカー進出は需給のいずれにも影響を及ぼしていない。堺駅前にもオフィスビルがあるので堺東駅前に出先機関の営業所を出すメリットはなく、空室は微増傾向にあるが大阪市内と比較すると賃料の下落幅は小さい。商業店舗については、引き続き不動産市況に大きな変化はない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	豊中市		住宅	豊中	0~3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 新築分譲マンション販売は依然厳しい状態が続いており、マンション用地を購入し開発できる業者が限られているなど、大規模地の取引価格はやや下落傾向で推移している。駅周辺の中古マンション需要は比較的多く区分所有の取引件数は概ね横ばいであるが取引価格はやや下落傾向である。 取引価格・賃料ともやや下落の動きが続いており、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ディベロッパーの大幅な価格値引きによる在庫調整等も続いており、新築のマンション分譲価格は下落傾向で推移している。千里中央駅周辺の新築分譲マンション販売は他地域と比べ需要は多いものの厳しい状態が続いている。 当地域内においては分譲マンションが主であるため、分譲貸の賃貸物件がほとんどで賃貸物件も限られてくることから、家賃もやや高めである。賃貸需要は多いものの、以前と比べ需要は減少していることから、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。 * 景気低迷の影響を受け取引価格・賃料とも下落傾向で推移している。地価動向は下落傾向で推移しており、先行きについては、潜在的な需要が認められるものの、景気回復の遅れなどから、当分の間は下落傾向で推移すると予測される。
					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"> 素地の売却情報はよく目にするエリアである。北摂は供給過剰感があるものの根強い人気のあるエリアである。同エリアでの販売価格は総額で4,000万円前後になるが、これを取得可能な年収800万円程度の一次取得者層が関西には少ないため、販売に時間を要するのが現実である。50戸程度の規模で採算があれば取得を検討したい。(マンションデベロッパー) 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各社値下げを敢行しているが、特に桃山台・南千里あたりでは値崩れを起こしそうに感じている。(住宅販売業者) 大阪の北摂地区、特に御堂筋沿線エリアでは、土地価格が上昇する過程で仕入れられたマンション開発素地がマンション戸数にして3,000戸程度分存在していると聞いており、当該エリアでの素地取得は今後も慎重にならざるを得ないと考えている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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 0~3% 下落	▽	△	△	△	—	—	▽	▽	・ 当期、取引件数は増加している。分譲マンション用地および賃貸マンション用地については、投資家の採算価格に近づいているが、取引価格は継続して下落基調にある。 ・ 取引利回りは依然上昇基調にある。収益物件に対する投資家の期待する利回りと、売主の期待する利回りに乖差はあるが、乖離幅は縮小している。 ・ 竣工済マンションの売れ残り物件について、値引き販売により在庫調整は進んでおり、マンション分譲価格は下落基調にある。 ・ 経費節減、所得の減少により、法人、個人ともに借主の賃料値下げ圧力が強く、マンション賃料は下落傾向にある。 * 地価動向は下落傾向であるが、投資家の期待する採算価格に近づいており、下落幅は縮小傾向にある。		
					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											
					・ 昔は田畑が多かったが、転用して開発されたエリアで多くの物件を運用している。空き住戸が多かったが、大口の法人契約での賃貸需要があり、運用状況はやや改善した。レジデンスに対する投資は、平成22年は東京の物件を中心に新規取得を検討しているが、大阪の物件の投資が再開されるのは早くとも年内後半だと考えている。そのためにも東京物件でまず安定的な運用実績をあげる必要がある。(投資運用業者) ・ 同エリアのメインターゲットは東京からの部長クラスの単身赴任者のちょっと広めのワンルーム需要であり、赴任期間は長くても3年程度で、家賃扱いとなれば会社から補助が出ることから、家具付きの賃貸マンションが人気がある。ただし、近時は各企業のコスト意識も高まり、上限が設定される場合も多い。(マンションデベロッパー) ・ 従来は分譲マンションが多かったが、今は賃貸マンションがメインのエリアとなっており、新築物件が増え続け供給過多の状況にある。既存の賃貸マンションはどこも苦戦しており、1Kタイプの賃料水準は1回転目が8万円、2回転目が6万円、3回転目が5万円程度と賃料水準の下げを余儀なくされている。(売買仲介業者)											
大阪府	吹田市		商業	江坂	3~6% 下落 3~6% 下落	▽	△	□	△	▽	▽	—	—	・ 買主の購入希望価格と売主の売却希望価格には未だ乖離があり、取引は少ない。取引価格は下落基調にあるが、下落の程度は縮小傾向にある。 ・ 取引利回りは上昇基調にあるが、少額の収益物件に対する個人・法人の投資家の買い需要があり、売買当事者の希望する利回りの乖離幅は縮小傾向にある。 ・ 当地区のオフィス需要は少なく、さらに、経費削減の必要性から、各企業は事務所を統合・縮小する傾向にあるため、オフィス需要が減退しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 稼働率を高める為、新築時の募集賃料を減額し、成約しているケースも見られ、店舗賃料が下落傾向にある。 * 昨年来の地価下落により、取引価格は投資家の投資採算水準に近づいているが、地価動向の下落傾向は継続している。		
					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											
					・ 共益費込み10千円/坪を下回るビルも多いので、ベンチャー企業としては、賃料水準的にもマッチするエリアである。また、オフィス市況が悪いときは新大阪等からコスト削減目的の移転もある。今四半期は取引市場に特段の大きな動きはないが、前期と比較して特段に悪くなった印象はない。(不動産開発業者) ・ 同エリアはここ10数年間ほとんど供給がないエリアであったので、市内中心部の賃料下落の影響を受けていない。エリア内での需給バランスが保たれていれば、それほど賃料は下落しない。今四半期も賃貸市況に変化はなかった。(賃貸仲介業者) ・ 新大阪で適当なオフィスを確保できないので江坂で、という需要が以前はあったが、今は新大阪自体の空室が増加しているため、そういう需要はなく、ローカル需要が中心となり大口テナントはいない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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"> ・現在が底値水準と考える需要者は増えつつあり、駅前商業地で売物件さえあれば、積極的に購入を検討する個人投資家等は存在する。ただし、依然、資金環境は厳しく、当期における駅前商業地の取引は確認できなかった。取引自体は低調であり、取引価格の下落幅は概ね前期と同様であるものと思われる。 ・依然、投資環境は厳しく、投資家の要求利回りは高水準にある。地価・賃料ともにやや下落気味で推移しており、収益性の悪化がリスク要因となっているため、取引利回りは前期とほぼ同水準で高止まりしているものと思われる。 ・当地区は地元法人等による事務所需要が中心で、積極的な需要は存在しないが、新規供給もほぼ見られない。駅周辺に存する希少性の高い物件のオフィス賃料は概ね横ばいを維持しているが、相対的に条件の劣る物件に関しては、小幅な下落傾向を見せている。 ・店舗賃料は、希少性の高い駅周辺の低層階にかかる店舗需要は底堅く、支払賃料はほぼ横ばいを維持している。ただし、アーケード街等において競争力に劣る物件については、テナントの賃料値下げ要求に応じるケースも確認されており、賃料水準は緩やかに下方推移しているものと思われる。 * 取引成立には長時間を要し、成約件数も少ない状況が続いており、また、賃料値下げ圧力も増しつつある。ただし、投資家、不動産業者等の先安感薄れつつあり、地価動向の下落傾向は前期とほぼ同程度であると思われる。
					 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"> ・今四半期、同地区においては特段の売買はなかった。運用している商業施設の売上は堅調であるが、周辺のマンション相場は弱含みであると聞いている。(不動産開発業者) ・今四半期は変化はなかった。事務所は駅前であれば一定の需要は見込まれる。商業施設については商圏は比較的広く集客力は安定しているが、規模の大きい物件等は引き続きリーシングにやや苦戦している。(賃貸仲介業者) ・全般的な消費環境が停滞する中においても、都市近郊型で日用買い回り品、特に生鮮食品を主に扱う商業施設の客足の手堅さを実感している。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	三宮駅前	 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・一部高額な取引価格も見られるものの、取引価格は極めて若干ではあるが下落傾向にある。 ・賃料の遅行性からオフィス賃料の下落が認められるのに対し、土地価格の下落が僅少にとどまっているものの、取引利回りは先行き不透明さ等からリスクプレミアム分上昇している。今後ともこの傾向を持続するものと考えられる。 ・オフィスの募集賃料は若干上昇しているが、成約賃料は逆に若干下落しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・店舗賃料は多数のブランド店の進出が顕著になり、高級ブランド街として成熟しつつあり、これに伴い店舗賃料は底堅くほぼ横ばいで推移している。 ＊ 地価動向は若干下落傾向にあるものの、前期に比して明るい地域要因もみられることから、下落幅は縮小傾向にある。
					 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								
					・都心型商業施設は梅田・茶屋町よりも河原町・三宮の駅近物件に投資したいと考えている。芦屋以西の消費者の買回り品購入需要は捉えているが、西宮北口駅前に一昨年オープンしたショッピングセンターの影響を受けており、トアロードを中心に引き続き商況は厳しい。関西地方以外からの人にとっては、滞留(宿泊)なき回遊観光ポイントとなっている。(不動産開発業者) ・平成21年9月下旬竣工した新築ビルはほぼ満室になったとのことである。三宮では平成19年以來の新築ビル供給であったことから、耐震性等に優れる新築ビルに対する潜在的な需要の強さを感じた。地元企業等の土地取得意欲は引き続き旺盛であり、金融機関も融資先を選別する中、信用力のある地元企業には積極的に融資しているようである。(不動産業者) ・神戸・三宮に所在する百貨店の買い上げ点数は変わらないが、衣料品を中心に単価がダウンしているようである。メーカー側も低価格商品を増やし、消費喚起に努めているが、リーマンショック以降の売り上げ減少からの挽回は難しく、各商業テナントの賃料負担力は弱含みである。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心部商業地の取引は引続き少ない中、物販系の商業ビルに係る成約事例が散見され、取引価格が高額のものも見受けられるが、一般的に取引価格は小幅ながら下落している。 オフィスビルが供給過剰な中、周辺地域のオフィスの成約賃料は下落傾向にあり、取引価格は小幅ながら下落傾向が続いている。このような状況から投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス賃料は募集賃料では概ね横ばいを維持しているが、既存ビルから新築ビルへのテナントの引き抜きも見受けられ、成約賃料での値引きが常態化している。オフィス賃料は下落傾向にあり、既存ビルの空室率は実質10%台と目される。 一等地の路面店舗には坪30,000円(共益費込み)も見られるが、賃料設定に歩合賃料を導入している物件も多く中心帯は判然としない。店舗賃料は横ばいないし若干の下落傾向にある。 * オフィス賃料は下落傾向が続いており地価動向は下落傾向にあるが、一部物販店舗物件では高値での取引も見受けられ、下落率は縮小傾向にある。 		
					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"> 賃貸事務所については、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、空室は引き続き埋まりにくい状況が続いている。ポートアイランド線より西に立地していないと事務所立地としては厳しい。(賃貸仲介業者) オフィスについては需要が極めて乏しい一方、御幸通で新規供給がなされたことで、完全な需給ギャップが生まれている。駅から遠い古いビルの空室率は20%を超えており、マーケットデータよりも痛んでいるビルが結構多く存在している。しかしながら、マンションについては、三宮周辺のワンルームマンションへの需要は底堅く、築浅の物件であれば概ね90%以上の稼働率を確保している模様である。(不動産業者) オフィス賃料は依然下落傾向にあり、旧居留地周辺で共益費込み12千~13千円/坪の水準まで下がっている。場所及び築年の古いビルによっては、10千円を割って募集しているビルがある。磯辺通の賃貸物件は厳しい状況にある。(建設業者) 											
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	0~3% 下落 3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区の取引価格は、引き続き下落傾向にあるが、下落幅は縮小傾向にある。 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。 当地区のオフィス賃料は、空室率の上昇傾向により下落傾向にある。今後は、企業の好立地・高機能のオフィス等への移転・借り換え需要が不動産取引の中心となるものと見られる。 当地区は、県内屈指の高度商業地内であり大型商業施設の集客力が強いいため撤退や空き店舗は少なく需要は底堅い。店舗賃料は、概ね横ばいで推移している。 * 足下で底入れの兆しが見え始め、最悪期を脱したと見られるが、グローバルな金融市場の安定や企業業績の早期回復が望めないため、下落幅が縮小傾向にあるものの、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"> 路面の商業店舗については、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が、新快速停車駅でないため事務所需要は弱いエリアである。三宮周辺にも同程度の賃料水準のビルはあるので、元町までテナントがこない。オーナーもこれ以上賃料を下げてまで募集していないので、空室が残ったままの状態になっている。(賃貸仲介業者) 市内ホテル稼働率は5月の新型インフルエンザによる大打撃からは脱したが、対前年比では依然低い稼働率で推移している。一方で、昨年元町と旧居留地でオープンした2ホテルについてはビジネスホテルに+αのアメニティを備えたホテルコンセプトが観光客のニーズと合致し、良好な稼働率を確保している模様。(不動産業者) 元町商店街東側入り口の衣料品店舗は昨今の経済不況の影響を受け閉店。跡地には大手カジュアルブランドが入店する予定である。同地区全体の賃貸市況は停滞しており、鯉川筋・トアロード沿いでは2階以上で空室が目立つようになってきた。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引が少なく、取引価格の動向を把握し難いが、供給はあっても需要は皆無の状態であり、取引価格も下落が続いている状況にある。 取引価格は下落している。賃料は新築物件では下落は少ないが、中古物件はかなり下落している。相対的に取引利回りは、横ばいで推移している。 オフィス需要は、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、空室率は上昇しており、オフィス賃料も下落している。 店舗は収益性悪化を理由に、撤退している店舗もあり、空室が徐々に増加している。またその空室期間も長くなっている。店舗賃料は徐々に下落している。 * 売り希望はあるが、先行不透明で投資意欲少なく、また資金調達も困難なため、地価動向はまだ下落が進むものと思われる。 		
					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"> 大型ホテルが平成21年12月に17年の歴史に幕を閉じた。賃貸事務所については、多くの床面積を必要とする大企業や外郭団体がテナントの中心となるが、景気低迷による事業拠点の縮小・転出の動きの中で、供給過剰感があり引き続き空室が増加する傾向にある。(賃貸仲介業者) 厳しい不動産投資環境は継続しており、この地区は商業地域としては年末のホテル撤退等もあり集客力が落ちており、投資期間終了時における物件の流動性等を考えると、前期と同様に同エリアの物件の新規取得については慎重にならざるを得ない。(不動産業者) 大型ホテルが年末に営業終了。近年、神戸市内で相次いで大型ホテルや結婚式場がオープンし、競争が激しくなったことが主要因のようである。今後については、ホテルの建物を運用する外資系不動産会社が別のホテルと交渉中とのことである。(建設業者) 											
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は若干の下落傾向にあるが、底値付近では企業の実需による取引が見られるなど、一部に動きも出始めており、下落幅は前期に比べて縮小している。 取引価格の下落傾向も弱まっており、賃料が概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 エンドユーザーの先安感は和らぎつつあるが、前期からの売れ残り物件も多く、マンション分譲価格は下落幅を縮小させながらも下落を続けている。 マンション賃料の動向に目立った動きはなく、賃料は前期から概ね横ばいで推移している。 * 土地、マンション共に価格の下落は続いているが、立地条件の良い物件や値頃感のある物件については一部に積極的な需要も見られたことから、地価動向は下落を続けているものの、下落幅は前期より縮小している。 		
					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"> 把握している取引価格は路線価並みかそれ以下の水準のものが多く、土地価格の下落基調を実感している。しかし、個人の住宅取得意欲は比較的強く、割安感のある物件に対する需要は引き続き堅調である。(金融機関) 利便性重視の傾向が強まっていることから、山の手側の傾斜地の需要は低下傾向にあるが、駅徒歩圏の物件については手堅いエリアであり、物件が出ると競合する傾向にある。(住宅販売業者) 景気低迷の長期化により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲の減退、また当地区の分譲マンションはもともと価格設定が高目であることもあり、需要の低下が続いていたが、従来から人気の高い住宅エリアであることから再びエンドユーザーの取引が見られるようになった。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格については当該地区の土地需要は、富裕層を中心に根強いものがあり、割安感が感じられる水準になってきたため、土地取得意欲は回復しつつあるものの、先行き不透明感から、地価は横ばい状態までは至らず、僅かに下落が継続している。 賃料、地価とも下落幅は縮小しつつも下落が継続しており、取引利回りは横ばい状態である。 マンションは新築、中古とも供給過剰の感があるが、いずれも底値感があることに加え、根強い人気があることから、マンション分譲価格は横ばいになりつつある。 分譲マンションの供給過剰等によりマンション賃料は下落傾向にあったが、その下落率は縮小し、ほぼ横ばい状態になってきた。 * 取引価格、賃料とも下落収束段階にあり、地価動向は近い将来、横ばい状態になるという状況にある。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 景気低迷の長期化により、これまで比較的余裕のあった自営業者の購買意欲の減退、また当該地区の分譲マンションはもともと価格設定が高目であることもあり、需要の低下が続いていたが、従来から人気の高い住宅エリアであることから再びエンドユーザーの取引が見られるようになった。(売買仲介業者) JR沿線の物件は通勤等に関して便利であるため需要者の評価は高く、駅の南側も人気がある。ただし、JR摂津本山駅より阪急岡本駅周辺の方が、より人気があり、マンション需要は底堅いと言える。(住宅販売業者) 岡本周辺はもともと売物件が少ないため、優良物件については最近の不況化においても高値での取引が認められる。岡本2丁目の徒歩圏の物件であれば、土地値150万円/坪であっても取引は手堅い。価格調整による値頃感が出てきており、昨年の9月以降は下げ止まっているという印象である。(不動産業者) 											
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 前期と同様に取引価格の下落傾向が続いている。ディベロッパーによるマンション用地の仕入れは殆どなく模様眺めの感が強い。個人の実需に基づく規模の小さい物件の取引価格は、下落幅がやや縮小しているものの、底を打ったという段階ではない。 収益物件の取引は殆どないが、マンション賃料の下落圧力が強まり投資家の物件取得意欲も減退した状況が続いているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 マンション販売戸数は前期に引き続き減少している。分譲マンションの新規供給は著しく減少し、売れ残り物件が事業再生プロジェクトとして販売価格を大幅に下げて再販される事例がみられる。マンション分譲価格は引き続き下落傾向にある。 賃貸マンションの入居者である勤労世帯の所得環境の悪化が顕著となったこと、及び企業等の法人の借り上げ住宅の需要が減退したことが、総じてマンション賃料の下落圧力を強めている。 * 経済情勢の先行き不透明感及び金融機関の慎重な融資姿勢等から、積極的な新規投資は望めず、事業用土地をはじめ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"> 大阪市内等への通勤利便性も良好であることから、広域から需要者を集めやすいという強みがあり住宅地としての人気は高い。しかし、距離的に近い西宮北口の開発等の影響は小さく、西宮北口周辺の利便施設との距離が需要者の呼び込みにつながるということはない。(住宅販売業者) 価格設定が高めであること、及び景気低迷の長期化により需要の低下は続いているものの、利便性が高く従来から人気の住宅エリアであるため、価格帯によってはエンドユーザーの取引が増えてきている。(売買仲介業者) 阪神間、特にJR沿線は人気の高いエリアで、安定した需要があるが、マンション価格は170万円/坪～180万円/坪で、200万円/坪を超えると需要が落ちる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年以降、当該商業地を含め西宮市の商業地は取引自体がなく実態が把握できない状況が継続している。消費の落ち込みにより比較的好調な商業施設でもテナントの賃料負担力が落ちており、取引価格は下落幅は縮小しているものの下落傾向にある。 ・ 投資不動産の供給も相変わらずなく、需給ともに低調で地価と賃料に下落が認められ、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 新規オフィス需要は殆どなく、法人の経営合理化がこれからも進むと考えられ、オフィス賃料は下落している。 ・ 店舗立地による賃料格差が大きくなってきている。また供給が需要を上回り、市場にだぶつき感が見え、店舗賃料は下落している。 * 駅前の大きな土地も時間貸し駐車場等の一時利用により、景気の回復を待っているいわゆる静観状況が継続している。取引は需要減退で地価動向はまだわずかながら下落している。
					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"> ・ 取引市場には目立った動きはなく、売買の気配も感じなかった。当地区は 地域密着型の店舗ビルが中心であるが、平成20年11月に西宮北口駅前に開業したショッピングセンターの影響が大きく、賃貸店舗等の需要も引き続き低迷している。(不動産開発業者) ・ 変化の少ない町であり、賃貸店舗については商圏に見合う実需ベースの供給量にとどまっているため、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賃貸需要は弱く空室率はやや高いが、新築かつ駅前のビルであれば成約の可能性はある。純粋な事務所というよりは駅前業種との混在型になる。(賃貸仲介業者) ・ この地区の収益用不動産の取引市場は地域密着型である。そのため、不動産投資環境の厳しさが継続しているこの時期、投資期間終了時における物件の流動性を考えると、新規取得については引き続き慎重にならざるを得ない。また、阪神電鉄が住宅街を通っているため、開発余地は殆どない。(不動産業者) 														
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 比較的供給が少ないエリアであり、規範性のある取引はほとんどない。周辺の取引価格及びヒアリング等の結果から取引価格は若干であるが前期と同水準の下落傾向にある。 ・ 先行き不透明な中で、変動が小さい状態であるため、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 ・ 供給が限定的で近年に供給が行われていない。富裕層が需要者の中心であり、マンション分譲価格は前期と比較して横ばい傾向にある。 ・ 駅に近く、平坦でかつ利便性の高いエリアでは、マンション賃料は周辺エリアにおける賃料の下落傾向と異なって、横ばい傾向にある。 * 高額な不動産取引は厳しい市場環境にあるが、当該地区のような賃料も横ばいにあるような潜在需要の根強い地域の地価動向は、周辺の不動産同様に下落傾向にあるものの、その率は前期と同じ程度で小さい。
					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"> ・ 大阪市内の比較的ゆとりのある自営層など高額所得者に安定した人気があり、まとまった規模の土地が出ると必ず競合するエリアである。利便性重視の傾向が強まっているため、特に駅徒歩圏の需要は底堅い。(住宅販売業者) ・ 売り物件は小さいものが多いため、一旦まとまった規模の土地が出ると競合する。分譲価格は230万円/坪～250万円/坪程度なら売れるので、安心感のあるエリアである。(売買仲介業者) ・ 物件の規模が相対的に小さく、適正規模の物件はなかなか出てこない。また、地元業者と一定の繋がりがないと、優良物件情報が入手しにくい等から、仕入が難しい地域である。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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			武庫之荘	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	▽	・ 良好な住環境を備えた住宅地として根強い人気のあるエリアで、需要は比較的安定しているが、利便性の劣る地域では一部路線価を下回る取引も見受けられる。マンション用地などの大規模地については需要者が限定され、取引価格は下落基調にある。 ・ 取引価格は依然下落基調ではあるものの、前期と同程度の下落幅であり、マンション賃料がやや下落傾向であることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ 中古物件の価格水準は概ね横ばいで推移している。新築物件については、売れ残り物件の値下げ販売も見られるが、優良物件等に対する需要は持ち直してきており、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 ・ 賃貸マンションの需給は安定しており、全体的な賃料水準は概ね横ばいで推移しているが、景気悪化の影響から築年数の古い物件などのマンション賃料は下落している。また、入居者による賃料の下げ圧力も見られる。 * 選好性の高い住宅地として底堅い需要が認められるエリアで、取引利回り等は概ね横ばいで推移しているが、雇用環境・所得環境の悪化を反映して、地価動向は引き続き前期と同程度の下落傾向にある。
						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								
					・ 根強い人気のある地域であるが、取引価格は路線価並みかそれ以下の水準のものが多く、土地価格の下落基調を実感している。7～9月期と比較して需給動向は概ね同様である。(金融機関) ・ 大阪・神戸への通勤利便性も良好であることから、広域から需要者を集めやすいという強みがある。ただし、ファミリー層の需要は弱いので、新規取得には慎重にならざるを得ない。(住宅販売業者) ・ 大阪に近く、良好な住環境と通勤利便性を兼ね備えた人気の高いエリアであり、概ね安定した需要が認められるが、画地規模が大きい高額物件については需要者が限定され、弱含みの状況が続いている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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		
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・当該地区は奈良県下でも利便性及び快適性の高い人気エリアであるが、一昨年からの分譲マンション市場の縮小により、マンションデベロッパーの用地取得意欲は乏しく、開発素地としての需要は依然低いことから、取引価格は下落傾向で推移している。 ・賃料は下落傾向にあるものの、金融機関の貸出の厳格化等により、収益物件に対する需要は少なく、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・中古マンションの売れ行きは引き続き低調で、マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 ・マンション賃料は、空室率が上昇基調であることから、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ものの、景気の先行き不透明感、マンション市場の縮小及び事業リスク等に伴い、需要は停滞しており、マンション分譲価格及び賃料も下落していることから、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										
					・郊外の大規模分譲は在庫が多く、2割引でも厳しい。奈良は戸建住宅が多く、マンションはなかなか売れないようである。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、当地区のような郊外部の素地取得については慎重になっている。(マンションデベロッパー) ・阪神間でバス便で何分もかける立地よりは、トータルの通勤時間を考えてもリーズナブルなマンションが提供可能であるが、現在奈良県で分譲マンション事業が可能なのは、近鉄奈良線の「学園前」駅に限られると考えている。(不動産業者) ・戸建指向が強い地域であるので、かつてのように大阪から需要がないと、マンション開発は難しい。大阪から移り住んだ50代世代の中には、マンションを取得し、再び大阪市内等に回帰するケースが見られる。(住宅販売業者)										
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・駅前商業地域は、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增大しているが、背後地域での取引は認められるものの、駅前至近の幹線道路沿いの取引はほとんど認められない。事務所賃料の下落の影響もあり、取引価格は下落傾向である。 ・賃料水準が下落しており、対応して価格も下落していることから、取引利回りに大きな変化は認められないが、収益物件としての取引は少ない。 ・オフィス賃料は新規ビルの供給及び空室率の増大等の影響により、継続賃料の改訂時に下落が顕在化しており、新規賃料も下落している。 ・店舗賃料については、所在する位置、店舗としての用途及び規模等によって異なるが、事務所賃料に対応して若干下落している。 * 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、売りに供される不動産は極端に少なく、需要も停滞しており、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										
					・賃料が全般的にある程度下がっているため、岡山市内のビル間でテナントが動いても経費削減効果は認められず、撤退か既存ビルにおける館内減床等の動きが目立っている。(不動産開発業者) ・駅前の飲食店舗は、かろうじて集客できているが、田町、中央町付近の店舗は非常に厳しい状況である。年始の新年会シーズンを終えると閉鎖する店舗も増加するかもしれない。また、例年であれば、忘年会シーズンを狙った11月の飲食店舗の出店が増加するが、昨年は、ほとんど新規出店が見られなかった。(不動産開発業者) ・分譲マンションの在庫もある程度なくなってきていることもあり、マンションデベロッパーが来年以降のマンション供給のための用地を探しているという話を聞く。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	住宅	白島	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・白島通り沿道や背後地に10,11月の成約事例があり、需要者、市場滞留期間、総額による市場の制約等を勘案すると、取引価格は依然としてやや下落傾向にある。 ・中古賃貸マンション市場における法人契約が主流であるが、賃料はやや弱含みで、相対的に取引利回りは横ばい傾向にある。 ・新規分譲マンションの供給はない。マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、旧市内分譲マンションの供給減による相対的希少性から販売は順調。 ・月額賃料10万円～13万円、築年10年～15年の通勤族をオーナーとする法人契約が大半であるが、転勤の減少によりマンション賃料は弱含みの下落傾向である。 * ブランド力から医者、中小事業者等の需要者が多く、その他業者仕入もあり、多様化している。景気動向に対する様子見感を反映して地価動向は弱含みの下落傾向である。		
					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											
					<ul style="list-style-type: none"> ・白島エリアの分譲マンションの売れ行きは好調である。広島はマンション供給が減少していることもあり、在庫が減少している中で、優良物件があれば購入する層がいるという理解をしている。(大手不動産業者) ・白島エリアの人気は根強く、単身赴任者や女性を中心とした賃貸マンション需要は堅調である。賃貸マンションの賃料は、1～2年前と比較してもあまり変化はないと思われる。(地域建設業者) ・分譲マンションの在庫が減ってきているため、当社も将来の開発に向けて新しく用地を取得していくべき時期と考えている。大手デベロッパー各社はマンション用地の取得に動いていると聞く。(大手建設業者) 											
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・広島都心商業地においては、オフィスを中心に需給ギャップの拡大が懸念されており、不動産への投資意欲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。 ・取引価格が下落傾向にあるなかで、空室の増加に伴い賃料も下落傾向にあるなど、投資環境が改善されておらず、取引利回りは上昇傾向で推移している。 ・業績悪化による移転や規模縮小など、オフィス需要が伸び悩む一方で新規供給が開始されており、テナント誘致競争の激化に伴いオフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスビル(低層階)の店舗賃料が下落傾向で推移している一方で、商店街においても個人消費が減退するなかで、テナントの賃料負担力は低下しており店舗賃料も下落傾向を強めている。 * 賃料が下落傾向で推移しているなかで、取引利回りも上昇傾向にあり、地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。		
					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											
					<ul style="list-style-type: none"> ・10～12月は紙屋町エリアで複数オフィスビルの売買成立が確認されたが、購入先の大半は地元の個人企業となっており、価格は5-10億程度と規模も大きくない。全体的にもう少し価格が下がってくれば、本格的に不動産取引が成立してくるだろう。(賃貸仲介業者) ・店舗に関しては、本通りなどに空室があっても、テナント側の進出基準が厳しくなっており、立地や賃料には非常にシビアとなっている。ただし、本通りなどの好立地に位置し、1階部分で30坪程度、賃料100万円以内に収まるような案件があれば、引き合いはある。(賃貸仲介業者) ・オフィスに関しては、テナント需要は依然として厳しい状況が続いているものの、新築のオフィスビルには、複数フロア程度の大型移転が内定する等、老朽化したビルに入居しているテナントの新築ビルへの移転需要はまだ潜在しているものと思われる。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	南区	商業	広島駅南	 0~3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	・広島駅近接の便益性及び駅周辺の整備計画が進捗している期待感、県内全体の景気後退の下げ止まり感も窺えるものの、商業地の取引事例はほとんどなく、収益性を見込んだ低めの価格や、立地条件を活かした高めの取引事例と、傾向の相反する事例により傾向が非常につかみにくい。しかしながら、背後事例、地域の標準的規模に対する市場参加者（大手企業等）の状況を勘案すると、取引価格はやや下落していると判断する。 ・周辺地区の開発期待に反して今後のビル供給過剰感からの慎重さが交錯している。都心部に比較して地価水準、賃料水準が低く、築浅の賃料水準は横ばいであるが、取引価格の下落から、取引利回り上昇傾向で推移している。 ・新築ビルの入居状況に苦戦が続いており、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も築浅物件は横ばいである。 ・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、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 賃料水準は横ばいであるが、都市部の不動産需要の回復が緩慢であることから取引利回りはやや上昇傾向であり、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								
					・広島駅南エリアは、駅南側の再開発（B・Cブロック）が進行しておらず、全国チェーンのホテルが7月にリニューアルオープンした以外目立った動きは確認されていない。広島駅北側の若草地区の新築マンションの売れ行きは良好と聞くが、オフィスのテナント誘致は景気後退後やや苦戦しているらしい。ただし、駅の南北を連絡する通路ができれば、面として広島駅周辺全体に魅力が出てくるだろう。（銀行） ・広島駅北口の既存のオフィスビルは比較的順調な稼働状況を維持しているが、広島駅南側でのテナントの動きはほとんど聞かれず、オフィスビルの空室消化は進んでいない。（賃貸仲介業者） ・広島駅南の店舗出店の話はなく、消費者金融やコンビニエンスストアの退去後の後継テナントも依然として決まっていない様子である。（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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り物件は少ないが、不動産への投資意欲が依然減退しており、買い手不在の状態で、取引は殆どなく、市場は依然停滞しており、取引価格は下落傾向である。 ・ 募集及び改定賃料は下落傾向にあり、資金調達環境も好転しておらず、安定的な収益性を指向した投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 既存及び新築ビルともにオフィス需要が減退しているため、入居状況が思わしくなく、空室率は上昇しており、需給ギャップが懸念される中、オフィス賃料もやや下落傾向である。 ・ 売上減が続いているため、賃料負担力が低下しており、出店意欲の減退とともに空室の長期化及び既存テナントの撤退等による空室懸念と相俟って店舗賃料は下落傾向である。 * 消費不振により、売上高が減少しており、店舗賃料はテナント獲得競争が激化する中下落傾向にあり、先行き不透明感と相俟って、取引価格が低下しており、地価動向は下落傾向を強めている。
					 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"> ・ 土地取引は値がつかなくなったり、売買が成立しなかったりする状況である。こう着状態ではあるが、地価は下がっていると見ざるを得ない。(不動産関係業者) ・ 地元の大手マンション業者の破綻もあり、当面、地価の上昇は期待出来ない。(金融機関) ・ オフィスの空室率は、新規供給された物件が埋まらず、6月の16.6%から9月には18.4%に上昇した。平均募集賃料はあまり変わっていないが、実質的な成約賃料は低下している。(不動産関係業者) ・ 売買事例が少なく、実態は掴みづらいが、中央通り沿いのオフィスビルの空室率が2004年9月期以来5年ぶりに18%台になるなど、コスト削減を目的とした縮小・統合・撤退等の動きが続いており、地価動向は「やや下落」傾向にあると思われる。(金融機関) 									
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心部の取引は数件と極端に少なくなっており、市駅前及び三番町通りの取引は、ほぼ公示価格並みであり、直近の二番町の取引が公示価格よりやや安く取引されており、取引価格の下落がやや強まっている。 ・ 取引価格、オフィス賃料とも下落傾向にあり、ここ1年間オフィスビルの取引自体が殆どなく、投資意欲は極端に減退しており、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 空室率は前期と同様高く、特に中古ビルの需要は極端に減退し、賃貸市場は悪化しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 大街道商店街の空店舗も増加し、大手百貨店の売上げも四国地区百貨店6店のうち最大の大幅減となるなど、売上減による店舗賃料は下落傾向にある。 * 店舗賃料、オフィス賃料ともやや下落傾向にあり、取引価格も下落幅がやや拡大しており、地価動向は引き続き下落し、下落幅がやや拡大傾向にある。
					 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								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心部の土地や分譲マンション等の取引はほとんどない。中央商店街のテナントの引き合いも少ない。(不動産関係団体) ・ 所有している用地は分譲マンションを建設する予定であるが、市況が悪い様子見の状態である。(不動産関連業者) ・ 売主の希望価格と買主の希望価格とが依然乖離しているため、もう少し地価が下がらなければ、売買が成立しないという状況が続いている。(不動産関連業者) ・ 把握している対象地区内とその周辺での土地売買事例は少ないが、物件が出れば、希少性によって評価額を大きく上回って取引される事例がある。(金融機関) 									

【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(H21.10.1～H22.1.1)

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	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	・ マンション業者は完成在庫の処分に注力しており、新規の開発用地の取得は慎重なままである。一方、戸建住宅地についてはやや動きが見られるようになってきたが、市場滞留期間が長いものもあり、市場の回復までには至っていないため、取引価格は下落傾向にある。 ・ 個人投資家を中心に2～3億円の住宅系投資用不動産に動きが見られるが、大幅な取引利回りの上昇は見られず、取引利回りは横ばいである。 ・ 新築マンションの買い控えは解消しておらず、マンション分譲価格は下落している。各業者は値引き販売等によって需要の掘り起こしに躍起になっているが、それ以上に所得環境が悪い。 ・ 住宅家賃に大きな変動は見られず、マンション賃料は概ね横ばいである。但し、入居者の一時金の負担軽減のため、預かり敷金の月数を低額にしているケースは見られる。 * 各マンション業者は当面完成在庫の処分を優先しているため、新規の開発用地の取得には至っておらず、土地取引は停滞している。戸建用地にやや動きが見られるものの全体的には地価動向の下落が続いている。
					 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								
					・ 金融機関等が遊休土地となっている社宅跡地等の処分に動き出している。ただし、資金力のある企業は、今は売り時ではないと考えており、保有物件の売却には消極的である。(住宅販売業者) ・ 最近のマンション需要の中心である公務員の給与も減少しており、デフレ宣言もあった秋口以降は、分譲マンションの販売状況は厳しくなっている。(マンションデベロッパー) ・ 土地の取引は、毎年12月に多く見られるが、去年はデベロッパーの動きが鈍く、取引は非常に少ない。大手のデベロッパーは、土地の仕入れに動いているが、地場の企業は、銀行融資が厳しいこともあり、ほとんど動きがない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	天神	 0~3% 下落	▽	□	△	▽	▽	▽	—	—	・天神一等地の更地売買はない。収益用不動産は賃料下落と空室率の拡大により収益力が低下しているのに加え、買主の要求利回りが高くなっているため、取引価格は下落した。 ・収益用不動産の売買が少ないので取引利回りは把握しづらいが、平成21年12月のJリートの取引では、都心部外縁の商業ビルの取引利回りは7%を超えていた。一方、天神の中心部では、まだ6%程度の売買の動きが見られることから、この3ヶ月間の取引利回りは横ばいと見られる。 ・福岡市は平成21年に10本以上の新規オフィスビルが供給されており、供給過剰からオフィス賃料は著しく低下した。10月以降は、新規の大型ビルの稼働率が改善して落ち着きを取り戻したが、既存ビルの引き抜き合戦が熾烈になっており、既存ビルの賃料水準の下落が目立っている。 ・景気の先行き不透明感から消費者の購入意欲が弱く、高額商品も手控え感が強く、買う場合は郊外アウトレット店に出かけるため、都心部の商業テナントの賃料負担力が低下している。一方で新築の商業ビルの供給がここ数年多かったため、需給ギャップにより店舗賃料は下落している。 * 賃料も下落から底這い状態に移行しつつあり、空室率も高止まりしている。プライムエリアのキャッププレートも若干上昇している程度で、地価動向は破滅的な急落傾向から脱し、緩やかな下落に移行している。
					 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								
					・百貨店の売上は落ち込んでおり、天神エリアの店舗の収益状況も厳しくなっている。西通り沿いの商業ビルから大手コーヒーチェーン店が撤退する等、店舗の撤退も散見される。(銀行) ・Jリートが天神地区の商業ビルを購入する等、一部投資家には、不動産投資を再開しようという動きもみられるが、本格化するには、まだまだ時間がかかると思う。(投資運用業者) ・オフィスに関しては、これまでは、新築ビルによるテナントの引き抜きの圧力が強かったが、新築ビルの稼働率が上昇してきたため、新築ビルからのテナントに対する強いアプローチは無くなってきている。既存ビルは、テナントを引き抜かれる心配が無くなったので、賃料の減額の動きは落ち着いてきている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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  6～9% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	・空室率が高い築浅物件は融資が付かず取引が見送られる一方で、入居率が比較的良好な高額物件は需要者が限定されるなか、安値取引が多く、取引価格は引き続き下落している。 ・テナント入居が進まない築浅の商業ビル主導により、店舗・オフィスとも賃料水準の下落傾向が継続するなか、裁判所移転・天神地区への大型店舗出店等リスク要因が高まっている地域性を反映した結果として取引価格が大きく下落しており、取引利回りは上昇している。 ・福岡市中心部の新築ビルの空室率は新規供給の減少もあり、40%台まで回復してきたが、大名・赤坂地区の新築ビルにあつては、依然として平均値を大きく上回る空室率を維持しており、オフィス賃料は継続して下落している。 ・天神地区に大型店舗が開店予定であり、若年層向けの衣料・雑貨など、店舗構成が重複する大名地区への影響は甚大で、天神地区への一極集中が懸念されるなか、店舗賃料は引き続き下落している。 * 福岡市内の既存ビルの1割に相当する商業床が2007年から3年間で大量供給されたため、当該新規供給の影響が深刻化しつつあり、店舗・オフィスともに賃料水準の下落傾向は継続している。さらに裁判所移転・地下鉄七隈線の博多方面への延伸計画などのマイナス要因も懸念されるなか、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														
・大名・赤坂エリアは、2007年頃までの地価の上昇が大きかったため、売手の売却希望価格と買手の購入希望価格の開差はまだ大きく、調整には時間がかかると思う。(投資運用業者) ・オフィスに関しては、大名・赤坂エリアは、大型ビルが無いため、テナントの吸引力に乏しくなっている。テナントは、大型ビルに目が向きがちであり、大名・赤坂エリアはオフィス街としての印象が薄くなっている。(賃貸仲介業者) ・店舗に関しては、撤退の話が多数出てきており、路面店から、天神で開発中の大型商業施設に移転するテナントも出てきている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は、未だ下落傾向にあるものの、その幅は縮小傾向にある。この1年以内における博多駅周辺での高度商業地での取引は少なく、大型取引を控える傾向が続いている。ただし、新博多駅ビルの完成及び新幹線の開通といったプラス要因も見られるため、今後の取引に明るい兆しも見えてくるものと思料する。 取引利回りについては、長引く経済情勢の悪化によって、若干上昇傾向にある。支店等の撤退や縮小等による空室率の上昇によって、ビルのテナント誘致が激化しており、リスク高と見られるためである。 博多駅地区のオフィス賃料については、総じて底を打った感があり、水準はほぼ横ばいで推移している。ただし、フリーレント等のサービスでのテナント誘致合戦が続いており、テナントオーナーにとっては厳しい状態が続いている。 博多駅内の店舗が一部オープンしたことにより、若干活性化が見られるようになっている。ただし、その活性化はスポット的であり、周辺への影響は小さい。しかし今後、新博多駅ビルが全面オープンすることによる店舗需要は大きいと思われ、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 博多駅周辺の商業地域では、小規模取引は若干増えているものの、大規模取引については、未だ、様子見の状況が続いている。地価動向は下落幅を縮小しつつ下落傾向にある。取引価格も、二極化傾向が続き、特に繁华性の乏しい地域での価格の下落は依然大きい。
					 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"> 売却物件は少ないが、売却物件が出れば購入者はいると思う。特に、ホテル用地については、需要が多い。(銀行) 大博通り沿いのオフィスビルでも、博多駅に近く賃料水準が高いビルと、博多駅からやや遠く賃料水準の低いビルでは、引き合いは賃料水準の安いビルの方が圧倒的に多くなっている。立地が良くても賃料が高いと敬遠されるマーケット状況となっている。(大手不動産業者) オフィスの需要は厳しい状態にあり、解約の話も出ている。一方、新興系の企業の中には、博多駅近辺の賃料が安くなったので、周辺部から博多駅近辺へ移転を検討している企業や、自社ビルを換金処分して賃借に切り替えようとしている企業がある。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心部の取引事例はほとんどない状況が持続しており、周辺地域で規模の小さな取引が散見される程度である。取引事例は従前の地価水準より低い取引が多く、取引価格は依然として下落している。 消費の低迷から売上げ等は減少しており、収益不動産への投資リスクは依然として高いため、粗利回りは相対的に高くなる傾向が持続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。 熊本駅前において、2011年春の九州新幹線全線開通に合わせて合同庁舎等が建築中であるが、中心部では目立った動きはなく、また新規需要は少なく空室率も高水準を維持しており、オフィス賃料は下落傾向が持続している。 店舗としての需要は根強いが、人通りや売上は低迷しており、テナントが埋まらず空室も目立つ状況にあり、店舗賃料は下落している。 * 下通の入口に小規模な店舗ビルが建築中である以外は目立った開発はなく、取引事例も少ない。消費低迷から商業地域に対する需要は少なく、依然下げ圧力が強いいため、地価動向は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"> ファンドが保有物件の売却希望価格を下げて売却を進めている。グロス(経費控除前)利回りが、14～15%となるような水準まで価格を下げてでも保有資産(店舗ビル、賃貸マンション)を処分しようという動きがあり、購入希望も出てきている。(金融機関) 金融機関の融資条件は、非常に厳しい状態が続いている。賃貸マンション等の収益物件を購入したい人は多数いるが、融資がつかない状況である。(不動産開発業者) オフィスに関しては、テナントの動きは少し出てきたが、空室消化は進んでおらず依然として厳しい状況にある。オーナー側はフリーレントを付ける等、募集条件を緩和したり、既存テナントの引き留めのために期限付きで賃料の値下げ交渉に応じる等、空室消化を最優先させている。(その他不動産業者) 												
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島中央駅付近は、散発的に取引があり、取引価格は横ばい乃至やや強めの水準。当該地区は宅地需要は比較的堅調で、取引価格は前期比で概ね横ばい傾向で推移している。 鹿児島中央駅付近の商用地に対する需要は比較的強く、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。オフィス賃料、店舗賃料も概ね横ばい傾向で推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。 鹿児島中央駅付近は、利用形態は、店舗利用が中心であるが、駅に近く利便性に優ること等からオフィス需要も比較的強く、オフィス賃料も概ね横ばい傾向で推移している。 鹿児島中央駅付近の店舗需要は、来春の九州新幹線鹿児島ルート全線開通を見据えて飲食店関係を中心に、比較的堅調であり、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 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、地価動向も前期比、概ね横ばい傾向で推移している。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 鹿児島中央駅付近のオフィスビルの人気は高いが、物件が少ない。昨年3月に竣工したオフィスビルは、ほぼ満室の状態であり、2期工事も2012年の竣工を目指して進捗中である。駅前に新しいビルができると、テナントの動きが出てくると思う。(売買仲業者) 店舗に関しては、物販系テナントの引き合いは弱いですが、小規模な居酒屋等の飲食系店舗の問い合わせは増加している。(賃貸仲業者) 鹿児島中央駅付近については、2011年の九州新幹線の全面開業を睨んで土地を購入したい人は多数いるが、土地を保有している人は値上がりを見込んで、売却しようとはしない。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	▽	△	▽	△	▽	▽	—	—	・取引価格は、那覇市の商業地は全般的に下落傾向の拡大傾向が見られるものの、県庁前の交差点及び御成橋通り沿いの土地は、希少性から下落は緩やかであり、下落の拡大はみられない。 ・取引利回りは、ホテルへの投資が激減しており、店舗、事務所ビルへの投資が減少していることから取引価格の緩やかな下落が見られ、それと連動し、若干の上昇傾向にある。 ・県庁前及び国際通りの1階の店舗賃料は観光の不振や景気の悪化などの諸要因から下落傾向が認められる。ただ1階店舗に限れば空き店舗は見られず下落も緩やかに推移している。 ・店舗の賃料に比べオフィス賃料は下落傾向がやや顕著であり空室率も上昇傾向にある。オフィスビルのオーナーはテナントを繋ぎとめるためにやむを得ずフリーレントを活用した実質的な値下げに踏み切ることも多くなってきている。新規賃料がどんどん下落しており継続賃料と逆転がみられる。 * 商業地は、本土からの投資が激減し、取引数も減少しているため全般的に地価は下落しているものの、市場関係者によれば、県庁前交差点はステイタス性が顕著であり、現在の水準からは落ちにくく底に近付いてきているとの意見が多い。総括すると地価動向の下落は続いているものの緩やかである。
					 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								
					<ul style="list-style-type: none"> ・不況、インフレーション、円高等により年間観光客数は8年ぶりに減少するのが確実であるが、本土からのホテル投資が中心だった沖縄では、地元投資家が見える規模の不動産しか動かない。(その他不動産業者) ・平成19年頃仕入れられたホテル用地は、県内の投資家には魅力のない土地も多いため、需要が見込めず売却に時間がかかる。金利負担に耐えきれない業者の物件から競売にだされる可能性が高い(売買仲介業者) ・ホテルの宿泊費の値下げが稼働率を維持するため著しい。年初より2～3割程度値下げしているホテルもあり、古いビジネスホテルのシングル宿泊料は3000円、県庁周辺の新しいホテルでも4500円である。(地元建設会社) ・観光客の減少だけでなく、9月末に那覇市役所が建て替えにより新都心に仮移転(3年間)している。県庁周辺の百貨店、飲食店、駐車場も大きく売り上げが落ちている。(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(H21.10.1～H22.1.1)

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	那覇新都心	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景況感に楽観的な要素は未だ見いだせず需要者が購入に慎重な状況下であり、手頃な物件の確保が難しい地区であるなかで、需要者、供給者ともに様子見の状態が続き土地取引に動きはないが、賃料は微弱ながら下降しており、収益性の低下もあり、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 賃料の下落幅は縮小しつつあるが、景気の先行きは依然として不透明であることから、投資家は未だ慎重な姿勢をとっており、取引利回りはやや上昇傾向である。 ・ オフィスのグレードや利便性によって賃料のバラツキはみられるが、前期から募集賃料を据置く物件も見られ始め、立地条件によって市場滞留期間が長期化する物件も若干の割引で対応するなど、オフィス賃料の下落幅は縮小傾向である。 ・ オフィス賃料とほぼ牽連しており、店舗用についても賃料値下げ等により持ち直しの向きがある。ただし、1階店舗部分に需要が集中しており、立地、階層に劣るビルについては空室期間の長期化がみられるなど、総じて店舗賃料は緩やかながら下落傾向にある。 <p>* 前期同様、物件の供給が不足しており、土地取引は停滞している。オフィス賃料・店舗賃料の下げ幅は緩やかになっていることもあり、地価動向は前期同様下落しているものの、下落幅は縮小傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 店舗・事務所は秋以降再び空室が目立ち、再募集時には10%程度下げているテナントもあり空室が長引くのを恐れているオーナーもいる。(売買仲介業者) ・ 観光客は前年比10%以上減少しているが新都心はホテル数も少なく、観光客の減少も県庁周辺より影響は小さい。(大手不動産業者) ・ 地元企業が地元金融機関の融資を受け、以前と変わらない水準で購入した取引があり、稀少性の高い当該エリアでの不動産取得をする需要者の存在がうかがえる。(その他不動産業者) ・ 9月に大型電機店が開店し、商業集積力は一段と充実したがそれほど大きな影響はなく、優良な物件に需要が集まる一方で悪い物件は売れておらず、二極化が見られ選別されている。(金融機関) 														

【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。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	JR京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	JR京葉線の高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	JR総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の大手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	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	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R 中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R 中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R 中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。	
多摩	立川市	立川	住宅	J R 中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R 中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R 中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R 東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R 根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R 根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R 横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎市	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	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	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。
	名古屋市区	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	熱田区	金山	商業	J R 東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ R で約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R 岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R 東海道本線の大津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	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	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	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	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	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	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	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	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市伏見区	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。
大阪府	大阪市北区	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	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	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	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	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	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	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。

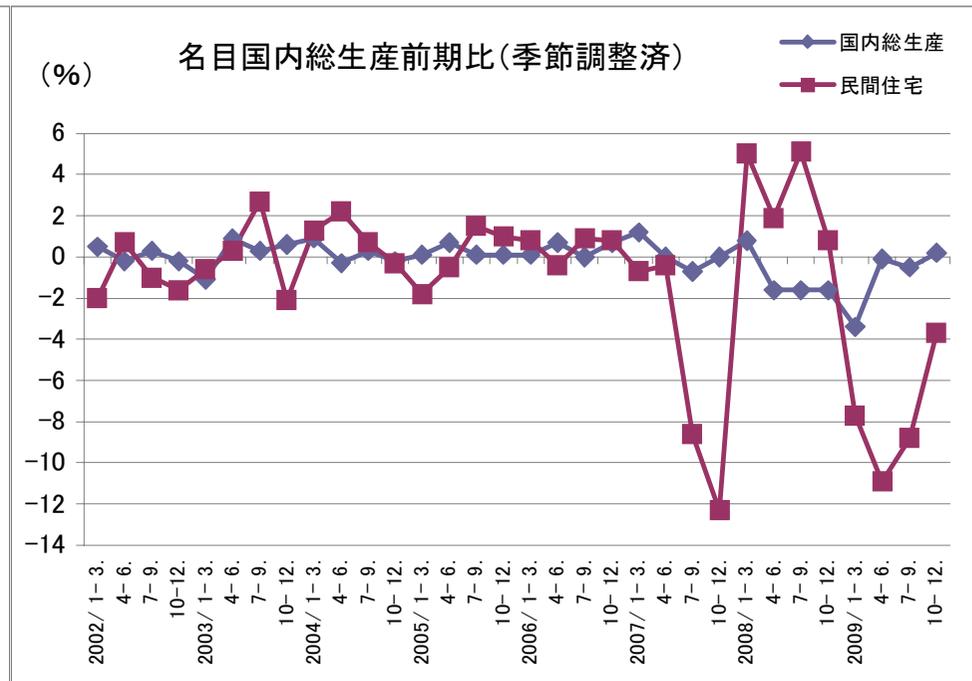
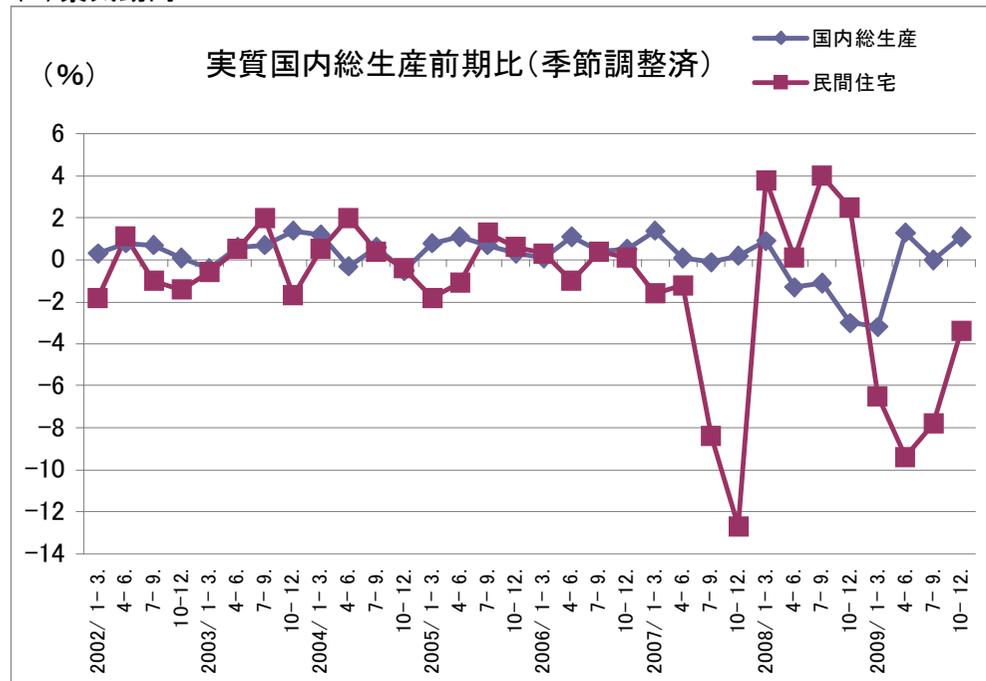
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線的心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R 大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。J R 天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
	堺市	堺区	堺東	商業	南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。
高槻市		高槻駅周辺	商業	J R 東海道本線高槻駅及び阪急京線高槻市駅の周辺。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、市電通町筋線（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方向約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	・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	・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	標準地28,227地点(H21年地価公示)	基準地23,024地点(H21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日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格
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	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9回】平成21年第4四半期(平成21年10月1日～平成22年1月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考) データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

○内閣府「月例経済報告」(09年1月～10年1月)

2009年

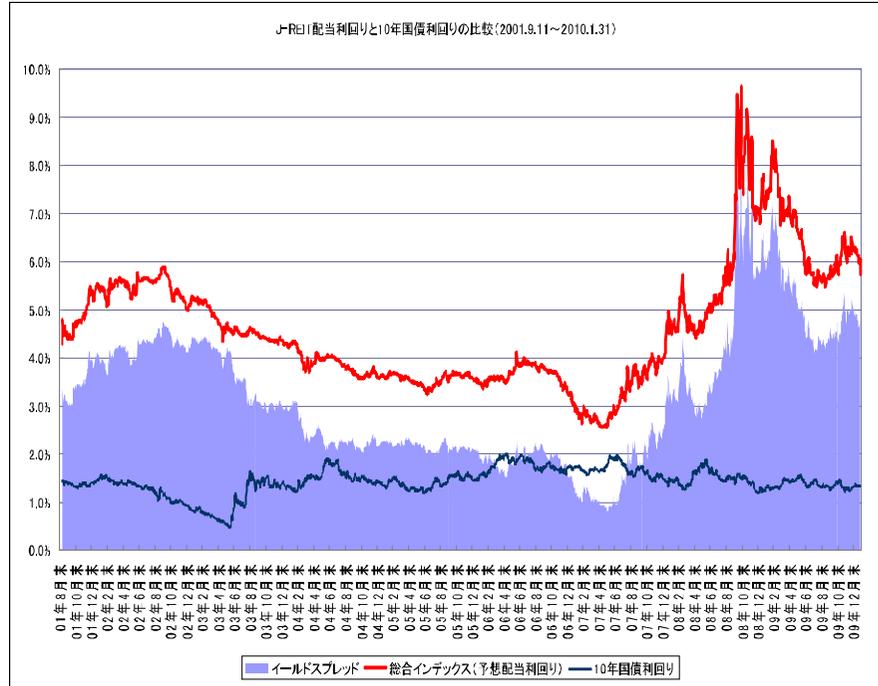
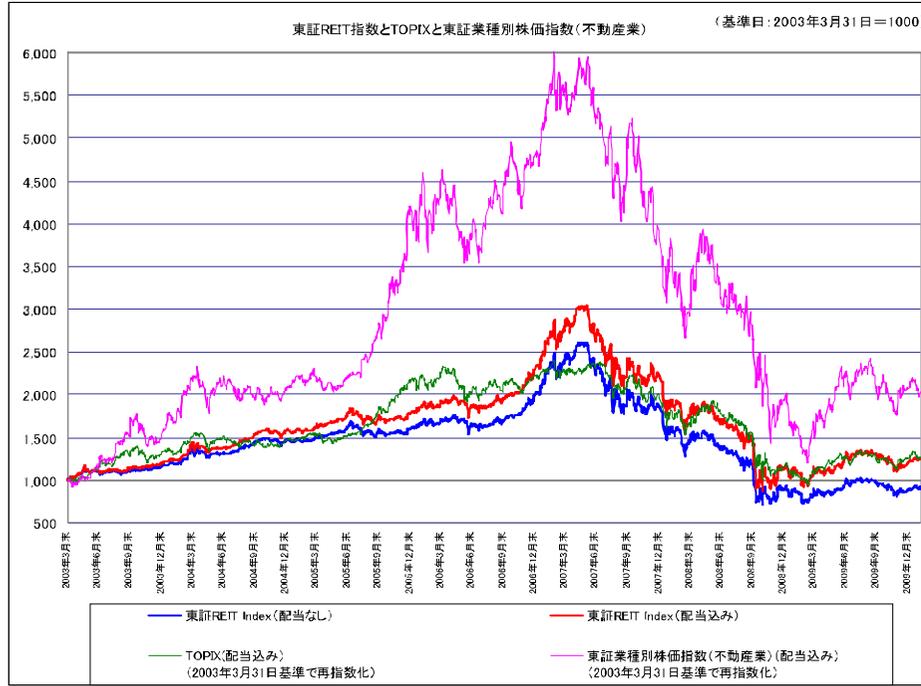
- 1月 「景気は、急速に悪化している。」
- 2月 「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 3月 「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 4月 「景気は、急速な悪化が続いており、厳しい状況にある。」
- 5月 「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ悪化のテンポが緩やかになっている。」
- 6月 「景気は、厳しい状況にあるものの、一部に持ち直しの動きが見られる。」
- 7月 「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 8月 「景気は、厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 9月 「景気は、失業率が過去最高水準となるなど厳しい状況にあるものの、このところ持ち直しの動きが見られる。」

- 10月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にある。」
- 11月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど、依然として厳しい状況にある。」
- 12月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」

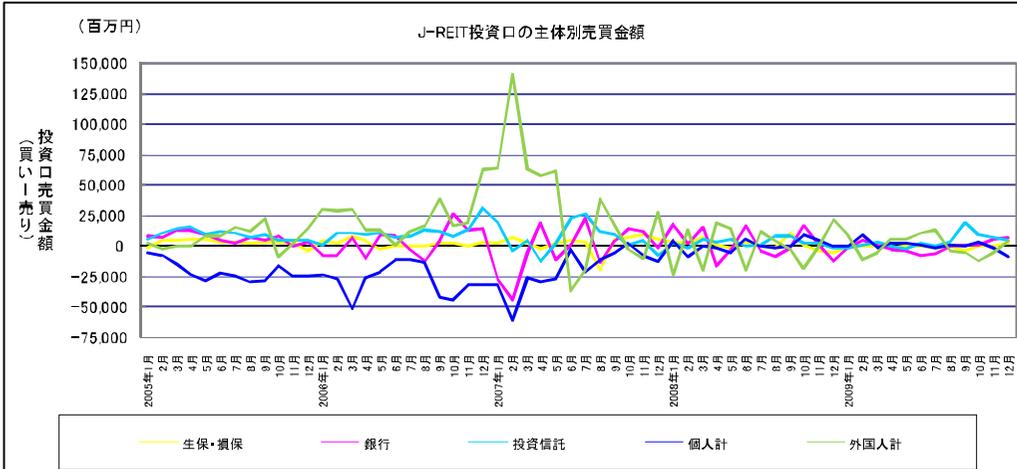
2010年

- 1月 「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」

(2) 投資環境

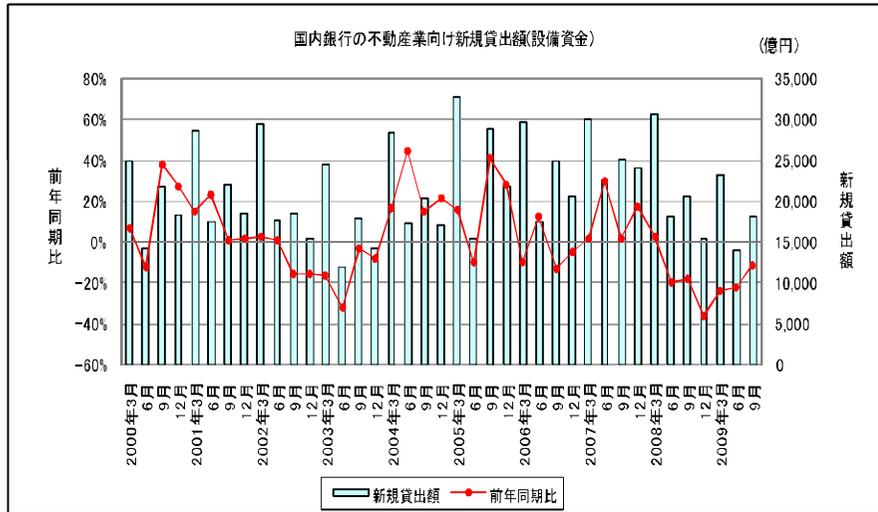
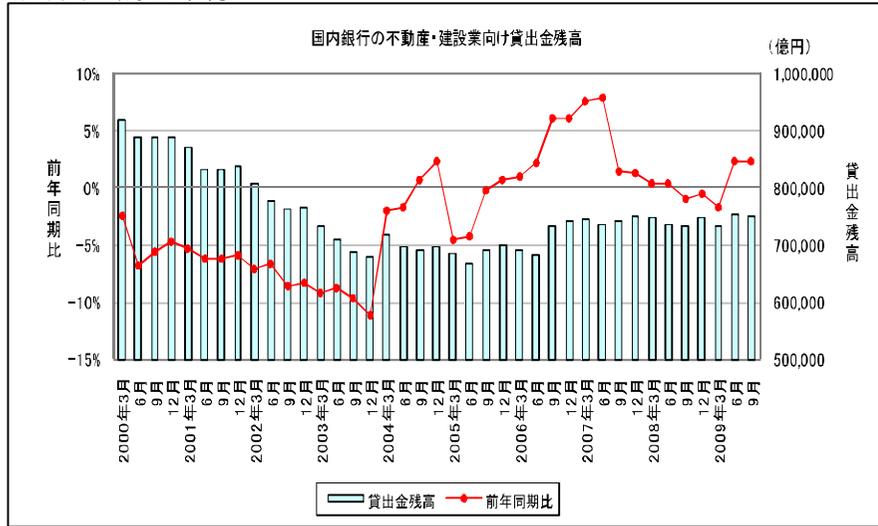


出典: (株)住信基礎研究所「STBRI J-REIT Index」、Bloomberg LP

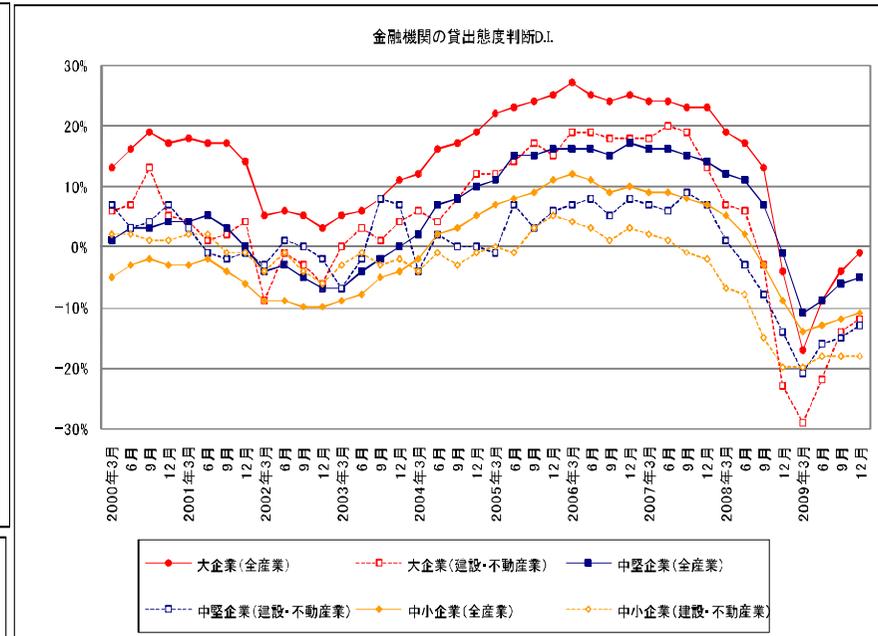


出典: (株)東京証券取引所

(3) 資金調達環境

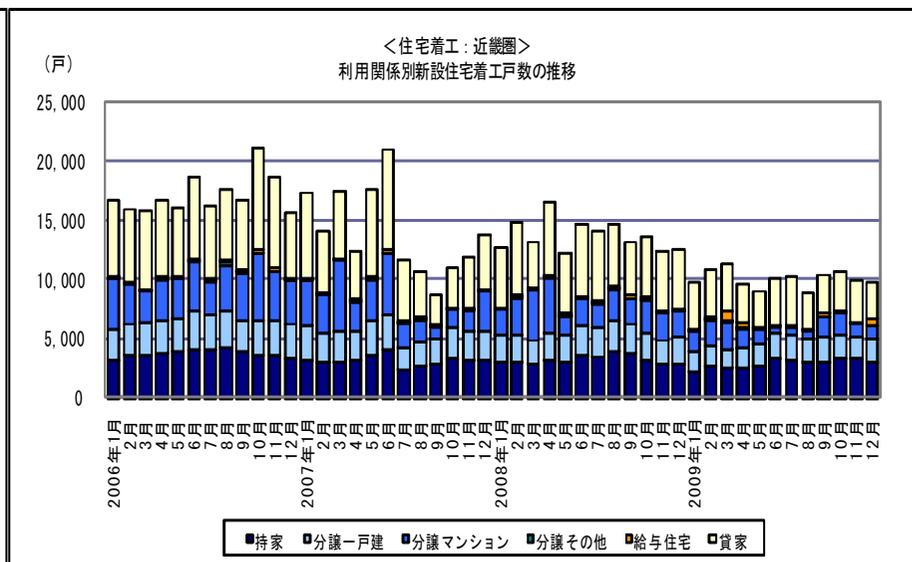
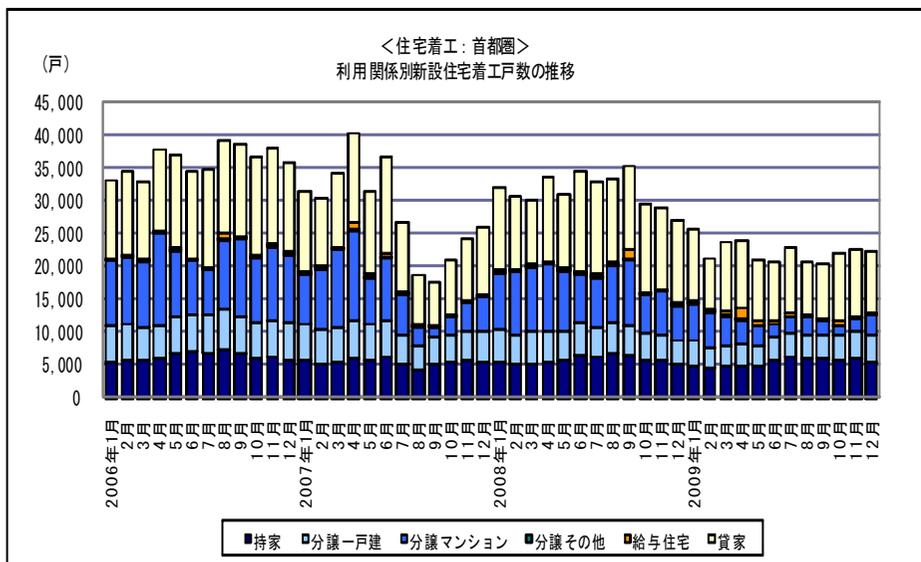
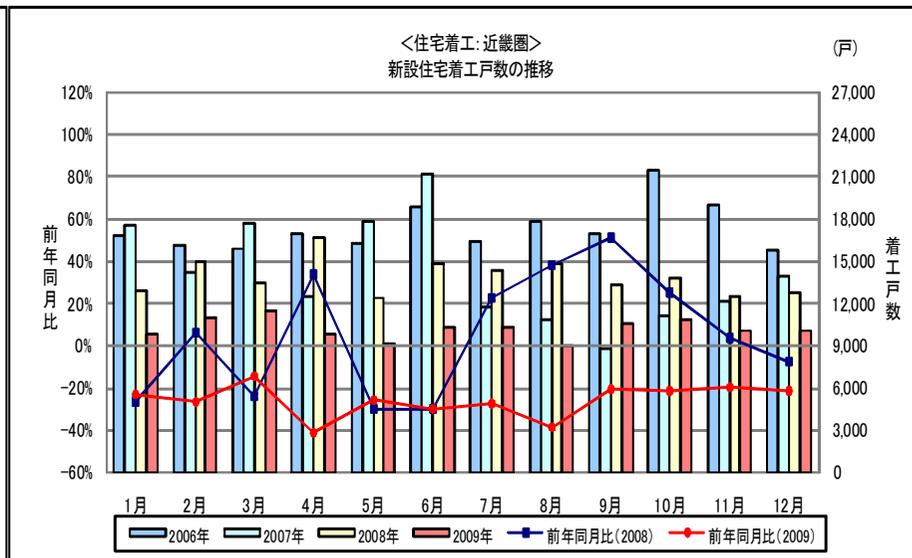
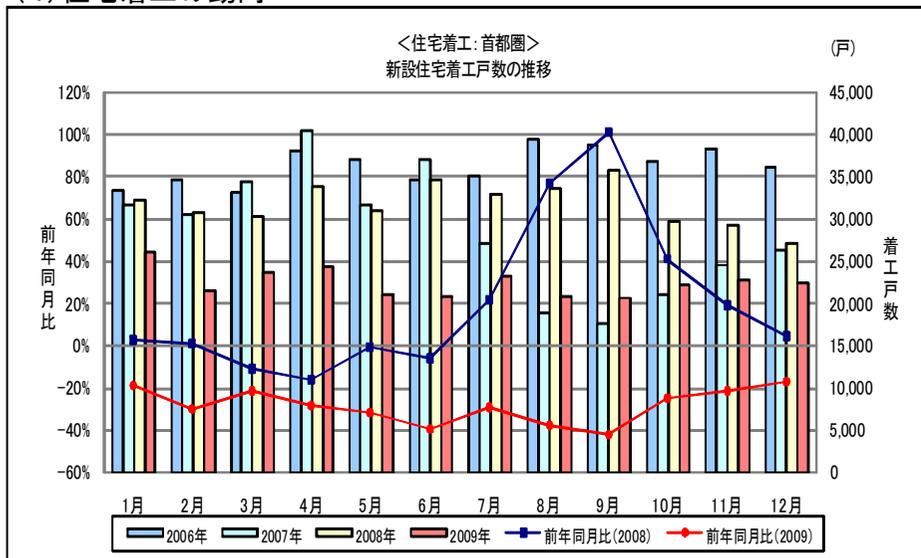


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



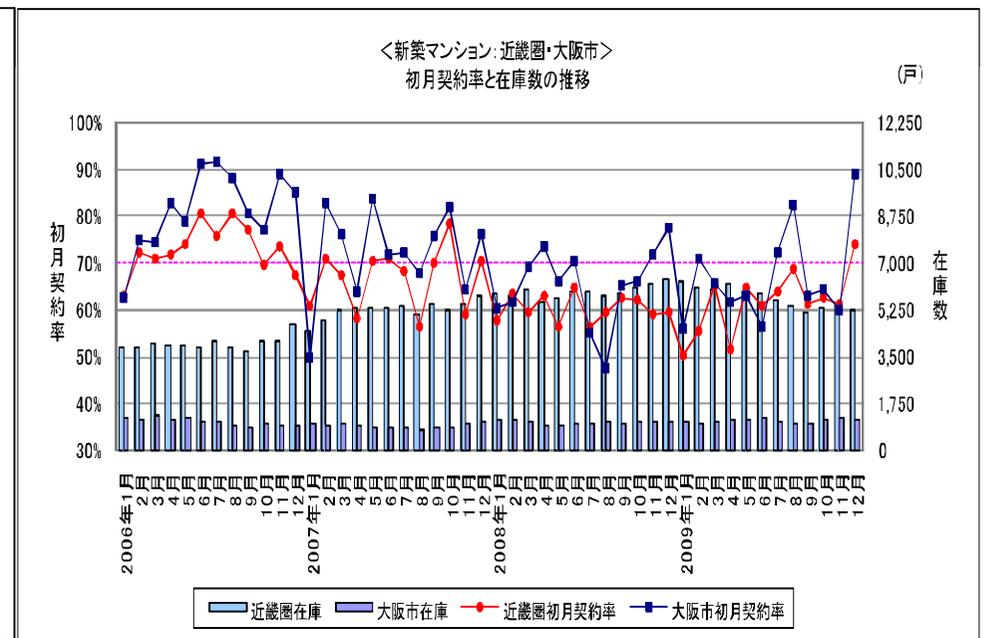
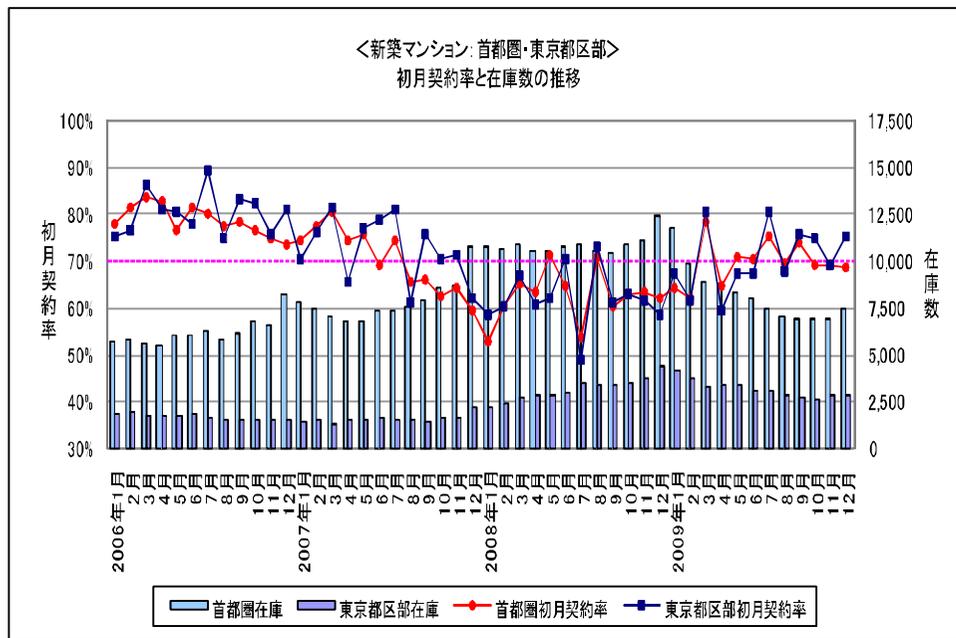
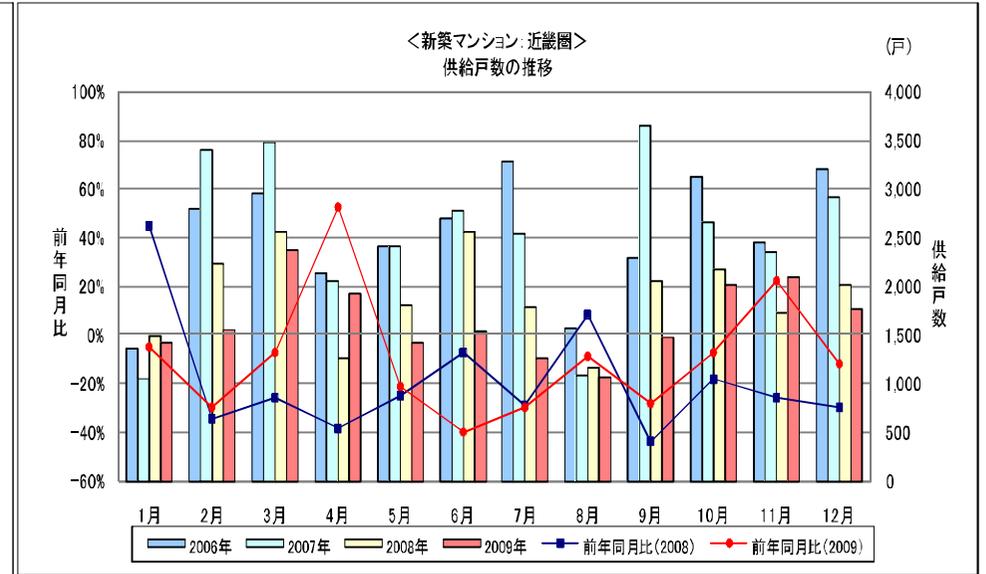
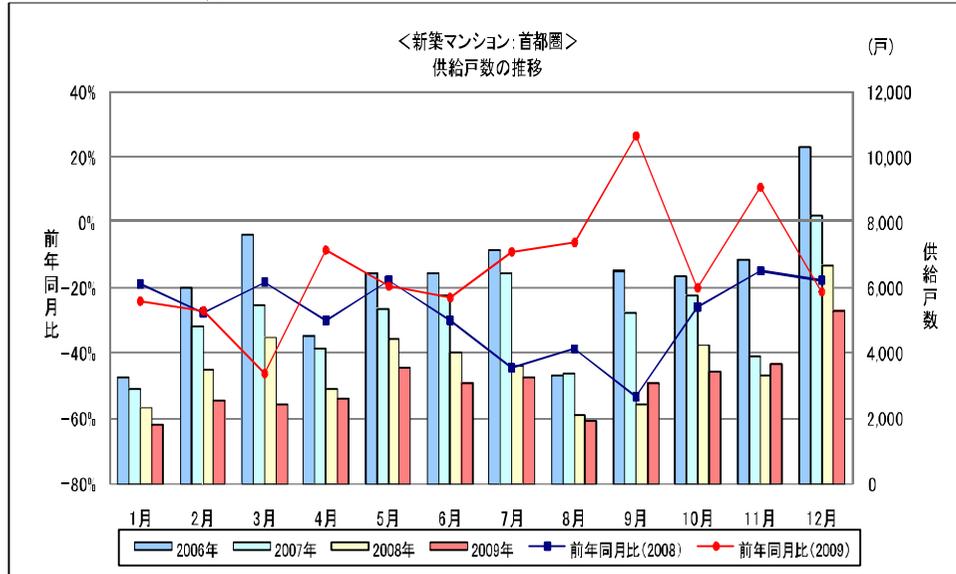
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(4) 住宅着工の動向



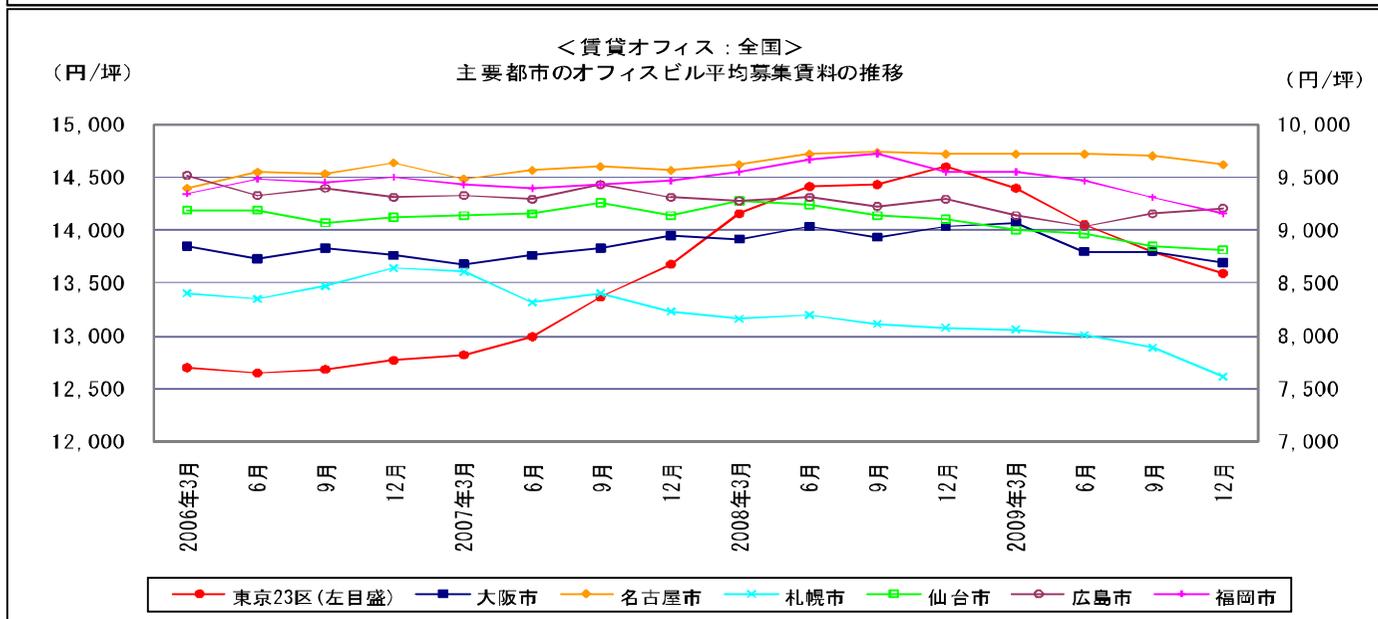
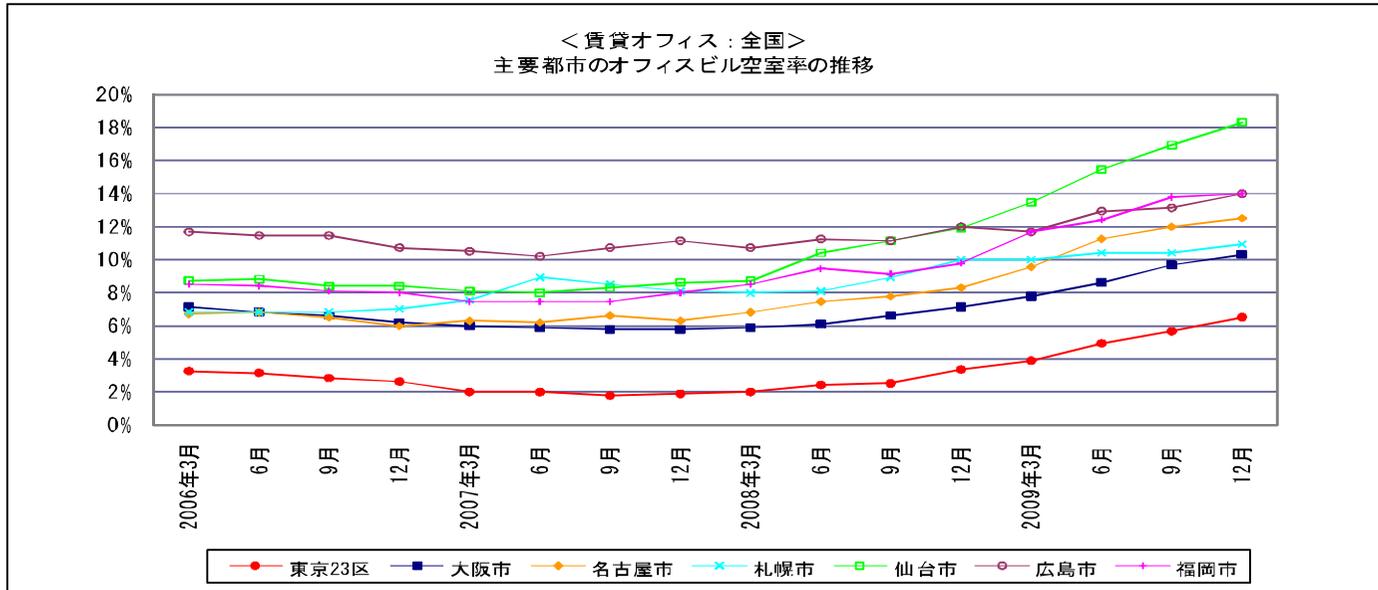
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



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

(6) オフィス市場



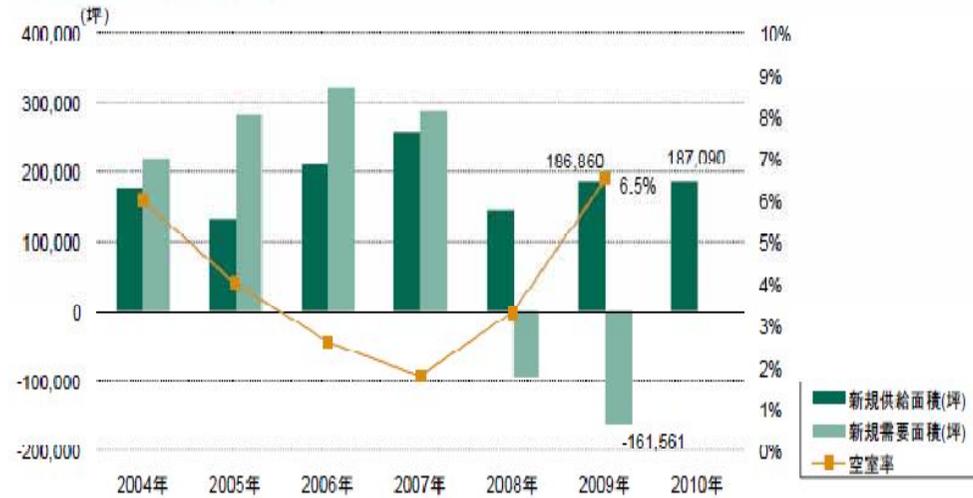
出典：シービー・リチャードエリス（株）「OFFICE MARKET REPORT」

〈新規オフィス供給面積等〉

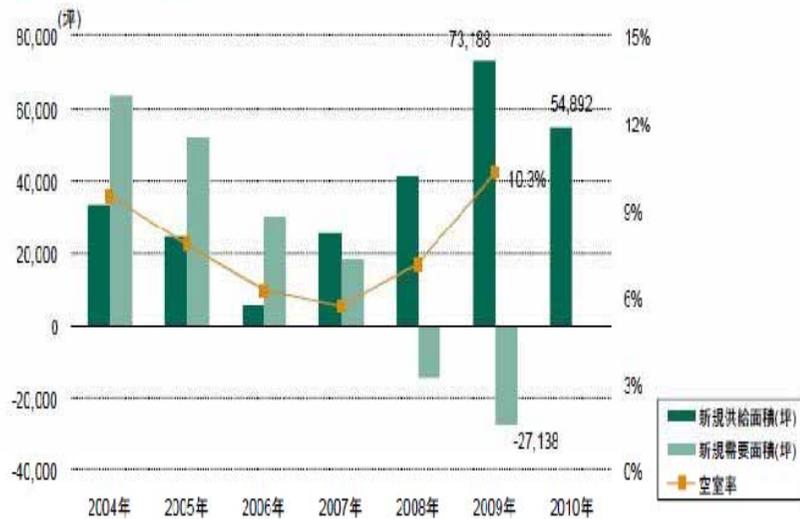
【定義等】

○**新規供給面積**・・・各年1月～12月に竣工した賃貸オフィスビルの貸室面積の合計(坪)。ただし2010年の新規供給面積は、2010年2月時点で把握している竣工予定分を集計。
 ○**新規需要面積**・・・各年における貸室総面積に、その年における稼働率(100%-空室率)を乗じて、実際にテナントが使用している床面積(稼働床面積)を算出し、当該年の数値と前年の数値との差をもって、その年の新規需要面積とした。
 ○**出典**:シービー・リチャードエリス総合研究所「JAPAN OFFICE MARKET VIEW」

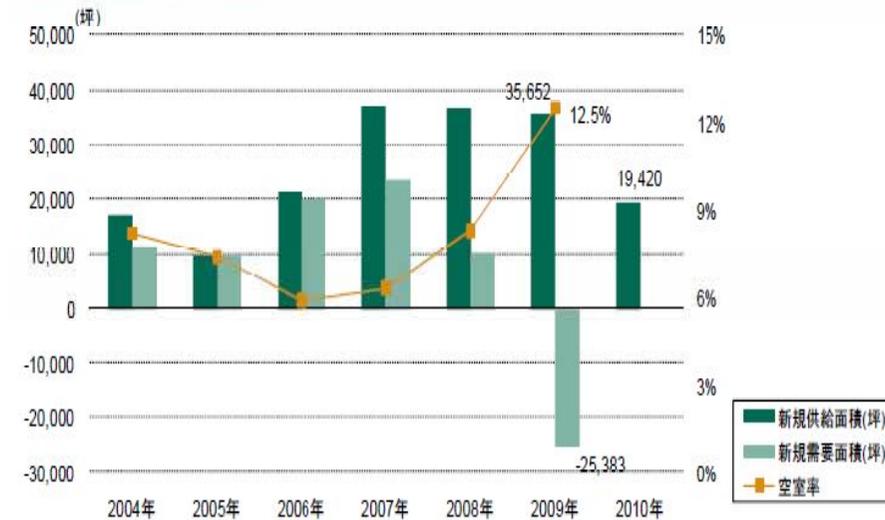
東京23区 需給バランスの推移



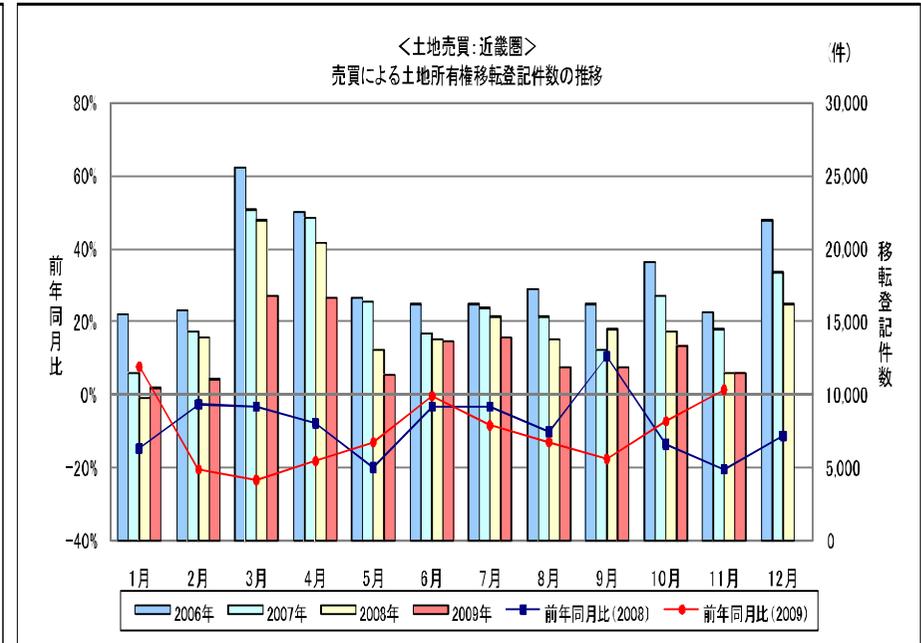
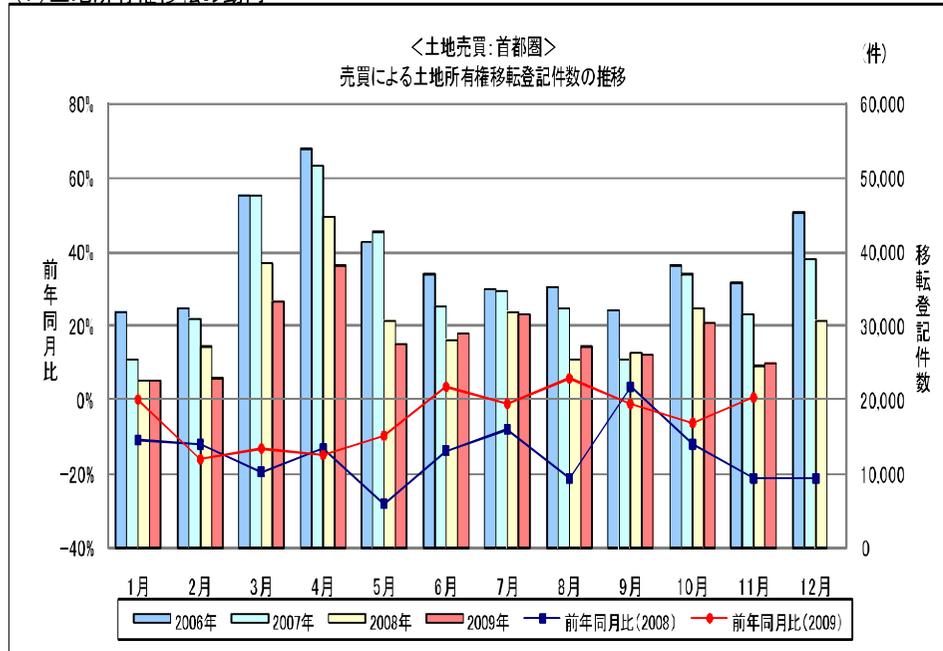
大阪市 需給バランスの推移



名古屋市 需給バランスの推移



(7) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8)地価動向

平成21年都道府県地価調査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

