

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価LOOKレポート～

【第12回】平成22年第3四半期（平成22年7月1日～平成22年10月1日）の動向

1. 概況

平成22年第3四半期（7/1～10/1）の主要都市の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区）の地価動向を見ると、前回に比べ、横ばい地区が20地区増え、下落地区が18地区減り、上昇地区が2地区減った。

この結果、全150地区のうち87地区（58%）が下落しているものの63地区（42%）が上昇・横ばいとなり、また3%以上6%未満の下落となった地区が前回の13地区から5地区に減少するなど、総じて前回に引き続き下落の鈍化傾向を示した。特に住宅系地区では全42地区のうち33地区（79%）が上昇・横ばいとなり、前回同様下落基調からの転換傾向を示した。

一方で、前回上昇を示した4地区のうち2地区が横ばいに転じ、また前回横ばいを示した3地区が下落に転じるなど、円高等による最近の景気の足踏み状態の下で足元の地価動向についてはやや軟化の傾向が生じている。

今回、下落地区が減少し横ばい地区が増加した背景には、住宅系地区においてマンション価格の調整による値頃感の高まり、税制等の住宅関連施策の効果が引き続き見られたことや、商業系地区において、東京圏の「大手町」、「有楽町・日比谷」、「銀座中央」のように、地区が有する優位性・希少性やオフィス・店舗の賃料調整などにより大都市の都心部で下落から横ばいに転じた地区が生じたことなどがある。

2. 圏域別

三大都市圏（118地区）では、上昇・横ばい地区が前回の38地区から55地区に増えた（東京圏で8地区増、大阪圏で7地区増、名古屋圏で2地区増）。

地方圏（32地区）では、横ばい地区が前回の6地区から8地区となった（札幌市2地区、福岡市3地区等）。一方、前回1地区あった上昇地区がなくなった。

調査の概要

1 調査目的

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

2 調査内容

鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行い、その結果を国土交通省において集約する(鑑定評価員135名)。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

3 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区…高層住宅等により高度利用されている地区(42地区)、商業系地区…店舗、事務所等が高度に集積している地区(108地区)

4 調査時点

毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の4回実施。

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 △: 上昇、増加、 □: 横ばい、 ▽: 下落、減少

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

ヒアリングに応じて頂いた地元関係者の声の一例…対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産業者、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%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)

※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(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	
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※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
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)
横ばい		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (25.3%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (27.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (14.0%)	71 (47.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	92 (61.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (5.3%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	29 (19.3%)	43 (28.7%)
同じ(太枠部分)	116 (77.3%)	105 (70.0%)
マイナス方向	5 (3.3%)	2 (1.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)
横ばい		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (27.1%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (29.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (16.9%)	50 (42.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	70 (59.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (5.9%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (8.5%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.8%)	1 (0.8%)	53 (44.9%)	60 (50.8%)	3 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	27 (22.9%)	39 (33.1%)
同じ(太枠部分)	87 (73.7%)	77 (65.3%)
マイナス方向	4 (3.4%)	2 (1.7%)
計	118 (100.0%)	118 (100.0%)

地方圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
横ばい		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	21 (65.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (6.3%)	4 (12.5%)
同じ(太枠部分)	29 (90.6%)	28 (87.5%)
マイナス方向	1 (3.1%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、() 内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

総合評価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
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (25.3%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (27.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (14.0%)	71 (47.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	92 (61.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (5.3%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	29 (19.3%)	43 (28.7%)
同じ(太枠部分)	116 (77.3%)	105 (70.0%)
マイナス方向	5 (3.3%)	2 (1.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (52.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (52.4%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (42.9%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)

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	9 (21.4%)	16 (38.1%)
同じ(太枠部分)	32 (76.2%)	25 (59.5%)
マイナス方向	1 (2.4%)	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
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (14.8%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (17.6%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (11.1%)	62 (57.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	74 (68.5%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (7.4%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (12.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	27 (25.0%)
同じ(太枠部分)	84 (77.8%)	80 (74.1%)
マイナス方向	4 (3.7%)	1 (0.9%)
計	108 (100.0%)	108 (100.0%)

※数字は地区数、() 内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

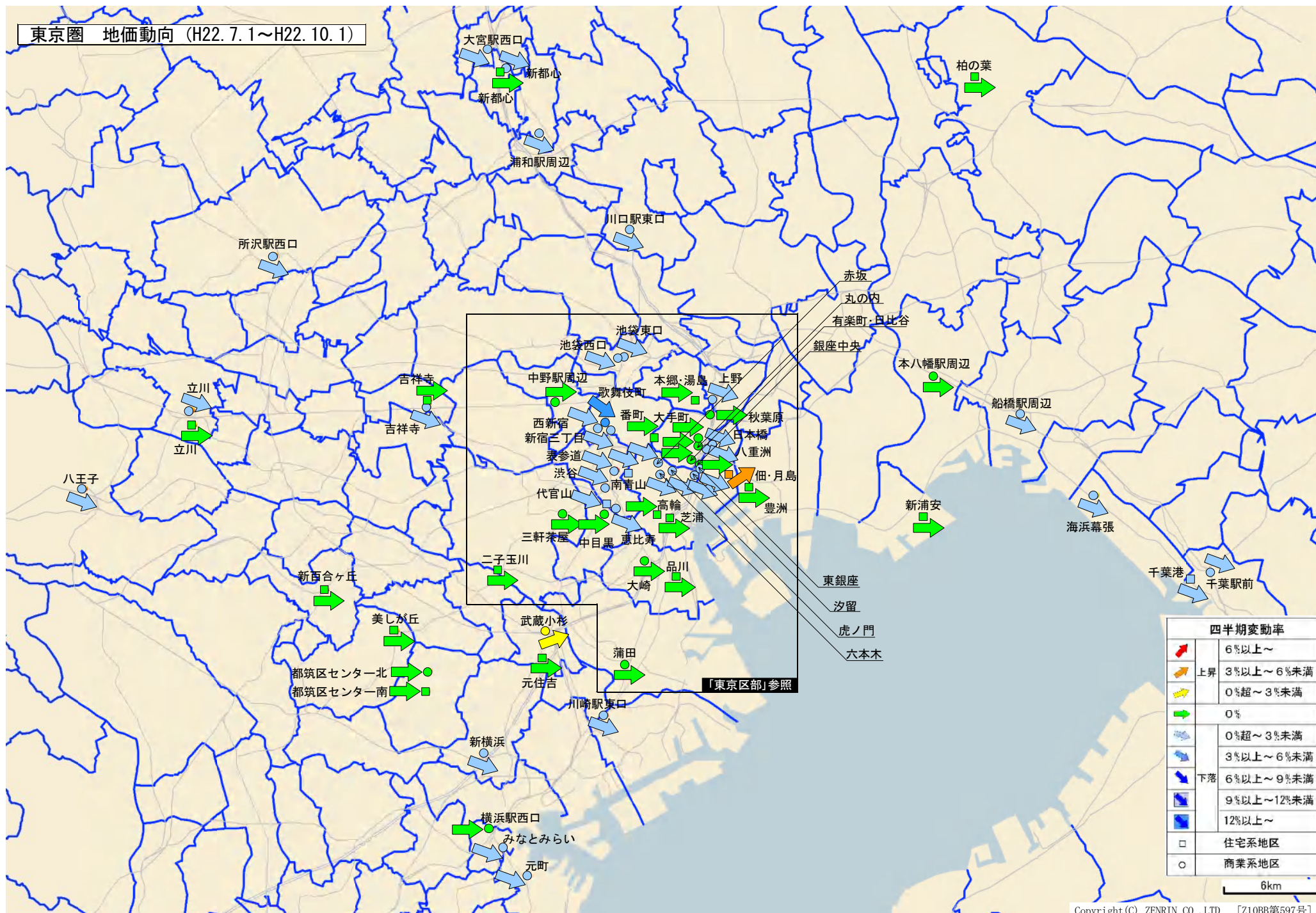
各期の総合評価(変動率)一覧

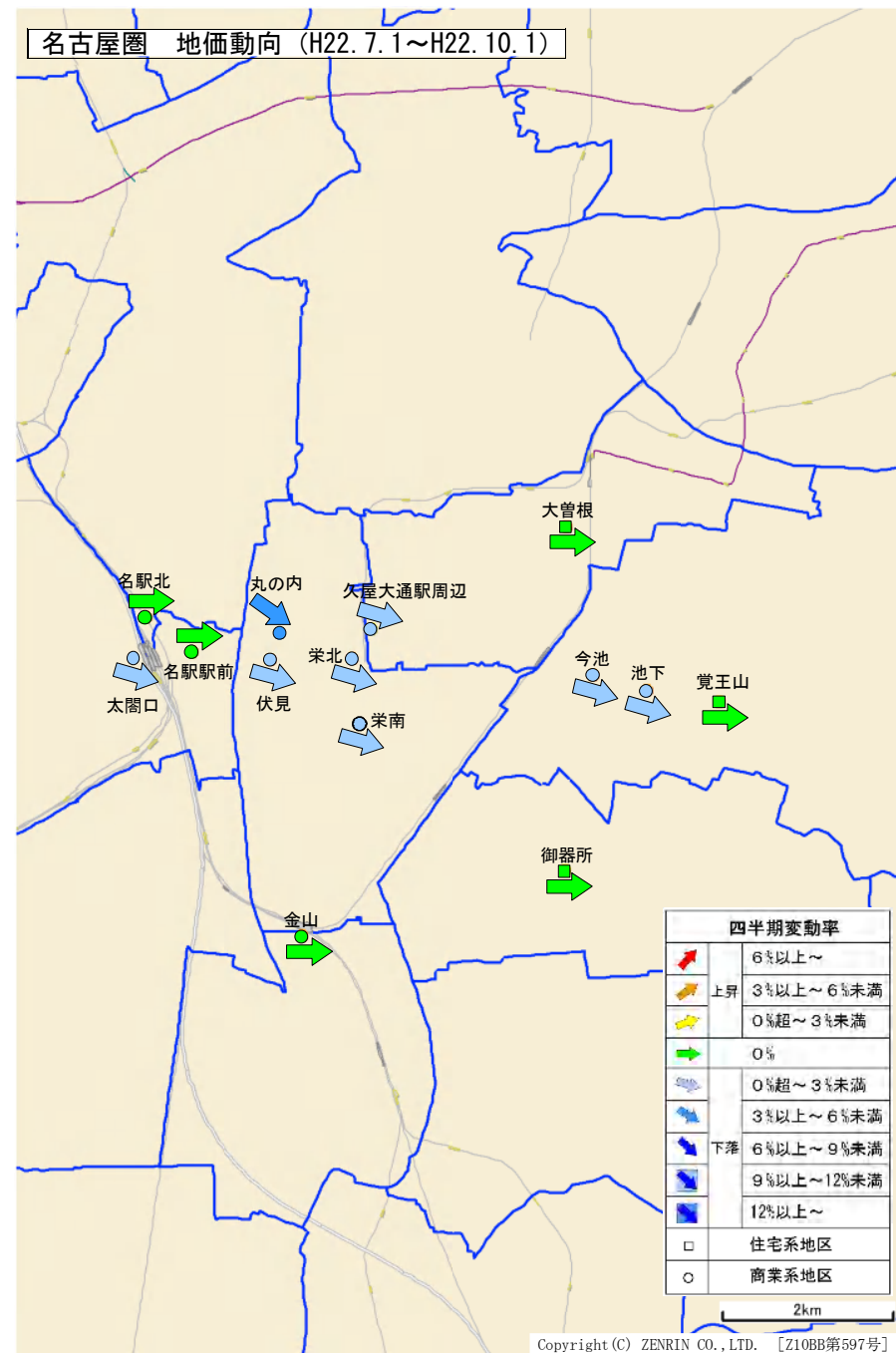
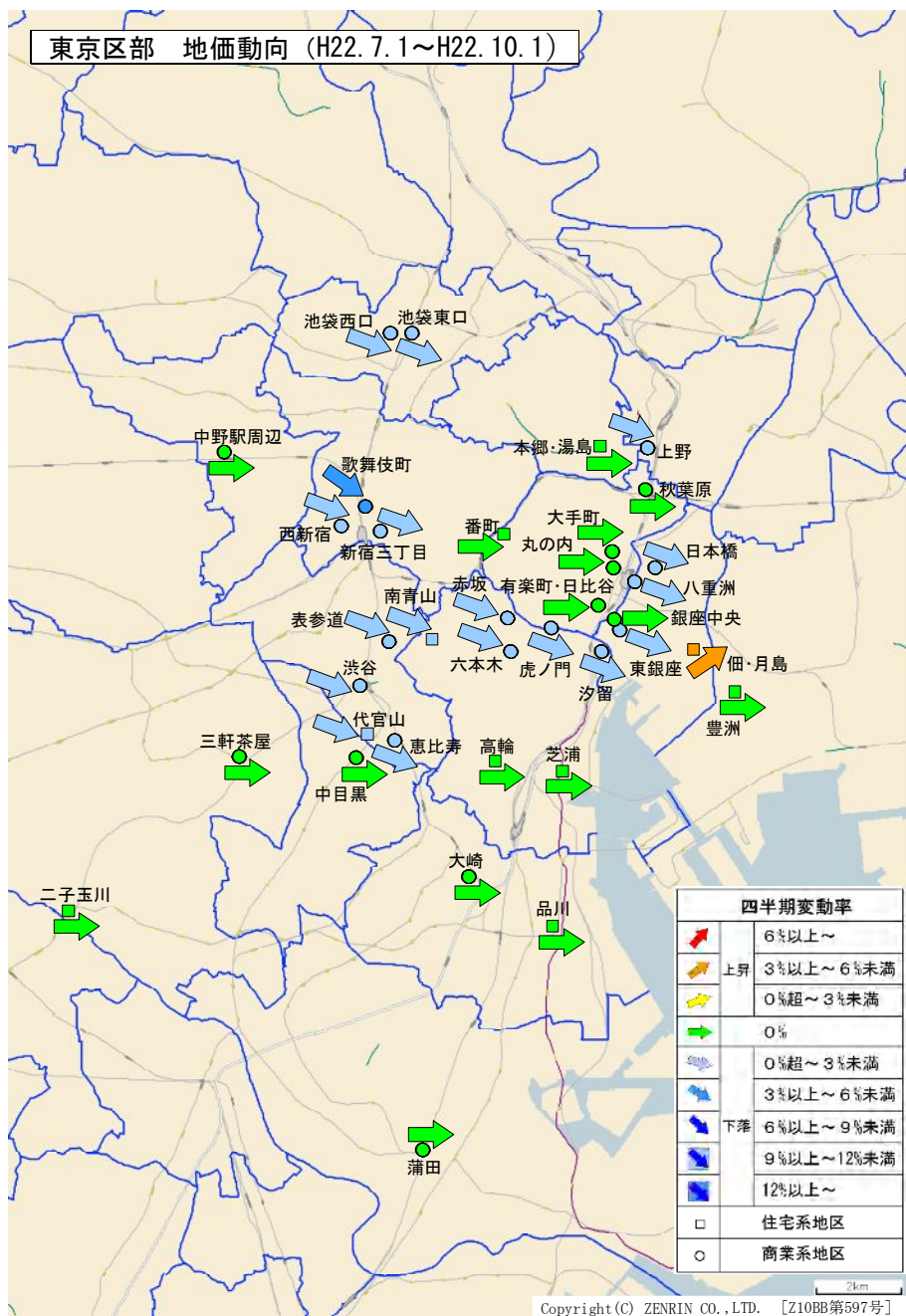
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森					東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷				
	札幌市	中央区	商業	駅前通						区部	千代田区	商業	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	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 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					京都府	草津市		住宅	南草津駅周辺				
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉						京都市	下京区	商業	京都駅周辺				
川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘					京都市		中京区	住宅	二条					
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢					京都市	中京区	商業	河原町					

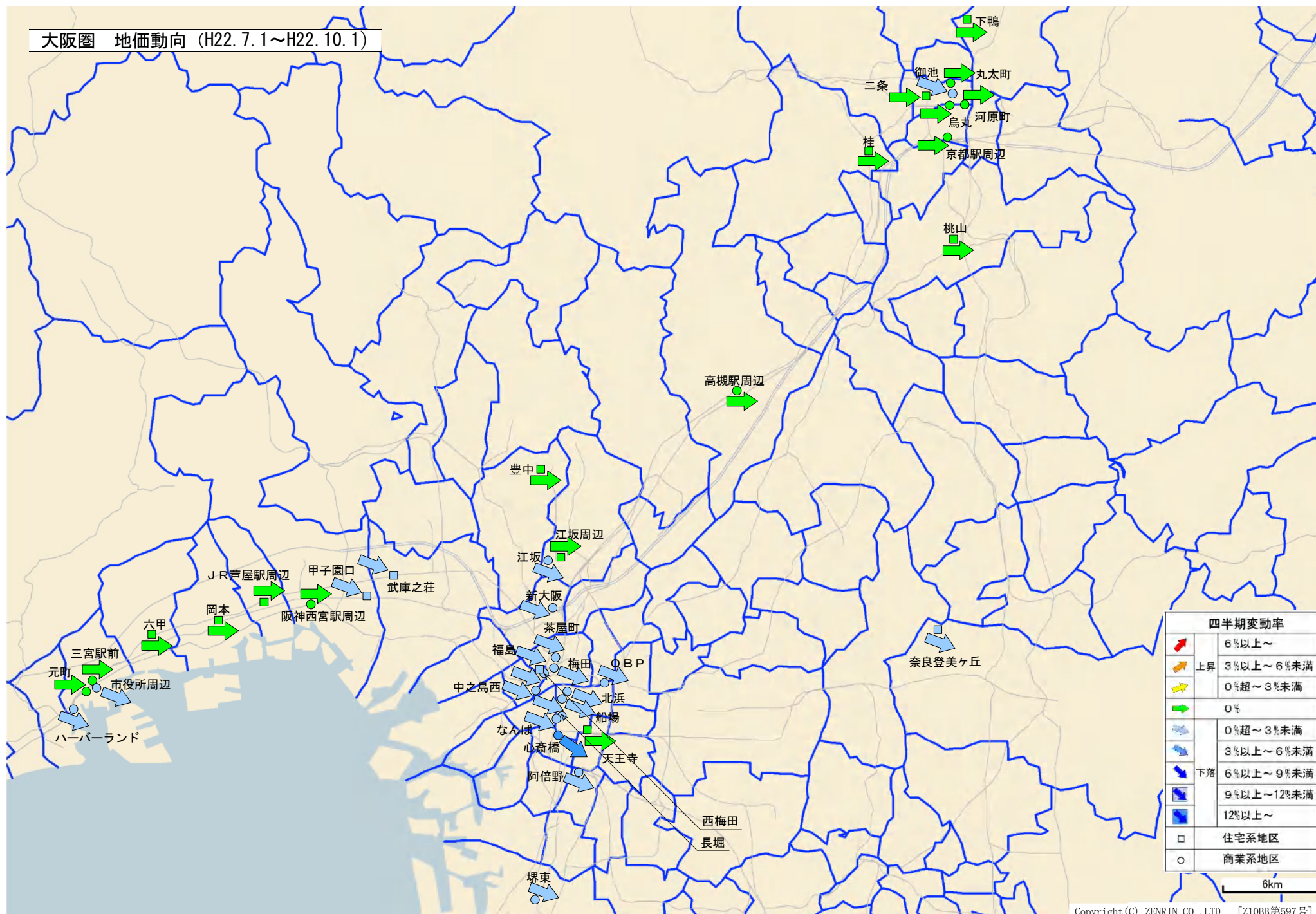
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H21.10/1～ H22.1/1 総合評価	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前				
	京都市	中京区	商業	御池						神戸市	中央区	商業	市役所周辺				
	京都市	中京区	商業	丸太町						神戸市	中央区	商業	元町				
	京都市	左京区	住宅	下鴨						神戸市	中央区	商業	ハーバーランド				
	京都市	西京区	住宅	桂						神戸市	灘区	住宅	六甲				
	京都市	伏見区	住宅	桃山						神戸市	東灘区	住宅	岡本				
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田						西宮市		住宅	甲子園口				
	大阪市	北区	商業	西梅田						西宮市		商業	阪神西宮駅周辺				
	大阪市	北区	商業	茶屋町						芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺				
	大阪市	北区	商業	中之島西						尼崎市		住宅	武庫之荘				
	大阪市	中央区	商業	北浜					奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘				
	大阪市	中央区	商業	船場					岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺				
	大阪市	中央区	商業	長堀					広島県	広島市	中区	住宅	白島				
	大阪市	中央区	商業	心斎橋						広島市	中区	商業	紙屋町				
	大阪市	中央区	商業	なんば						広島市	南区	商業	広島駅南				
	大阪市	中央区	商業	O B P					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺				
	大阪市	淀川区	商業	新大阪					愛媛県	松山市		商業	一番町				
	大阪市	福島区	住宅	福島					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠				
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺						福岡市	中央区	商業	天神				
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野						福岡市	中央区	商業	大名・赤坂				
	堺市	堺区	商業	堺東						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺				
	豊中市		住宅	豊中					熊本県	熊本市		商業	下通周辺				
	吹田市		住宅	江坂周辺					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅				
	吹田市		商業	江坂					沖縄県	那覇市		商業	県庁前				
	高槻市		商業	高槻駅周辺						那覇市		商業	那覇新都心				

東京圏 地価動向 (H22. 7. 1～H22. 10. 1)





大阪圏 地価動向 (H22. 7. 1～H22. 10. 1)

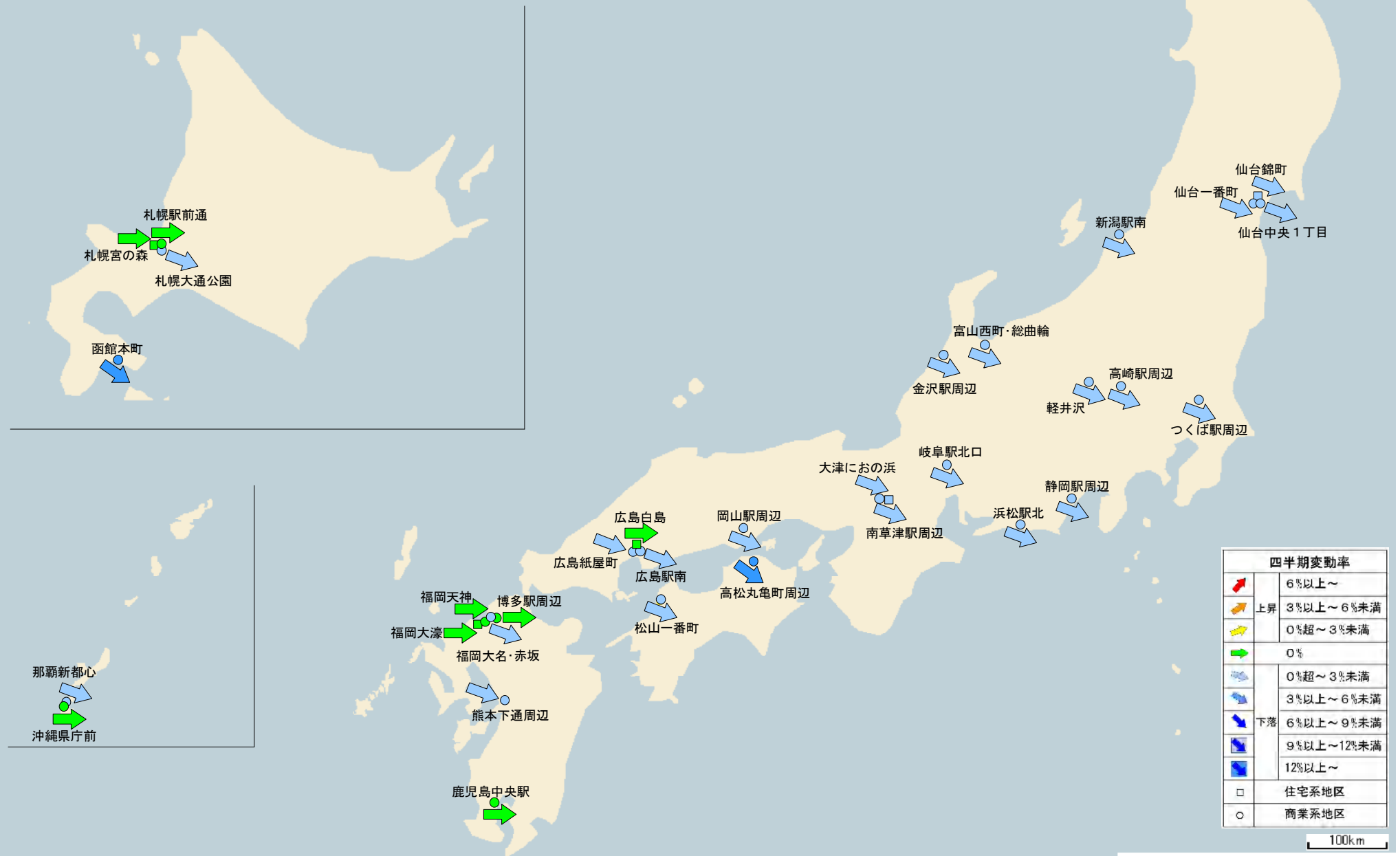


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z10BB第597号]

地方圏 地価動向 (H22. 7. 1～H22. 10. 1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	宮の森	 0% 横ばい	□	□	△	△	—	—	□	□	- 札幌市における雇用、所得環境の悪化が継続していることによる全市的な住宅地需要の減少があるが、地下鉄駅徒歩圏等の好便な住宅地は底値感による需要が見られる。このような状況から住宅地として人気がある当地区の取引価格は前期に引き続き横ばいで推移している。 - 札幌市内の賃貸住宅に対する投資家の期待利回りは若干の低下が見られ、投資家サイドにおける札幌市の賃貸住宅に対する評価が改善しつつあるが、アパート用地等の小規模取引が中心で大型のマンション用地は引き続き取引件数は少なく、取引利回りも横ばいである。 - 札幌市におけるマンション分譲は在庫はピーク時（08年2月）より5割減と在庫処分が進み、住宅取得支援策による購入マインドの改善も見られるため、新規供給も増加傾向である。金融機関による住宅ローン審査の厳格化もあり、マンション分譲価格は横ばいである。 - 札幌市内においては賃貸マンションは供給過剰であるが、前期と同様供給過剰感は緩和しつつある。新築物件の入居率は良好であり、マンション賃料は前期の水準から横ばい傾向である。 * 札幌市においては、引き続き全般的な景況が弱い、不動産取引のうち住宅投資に関しては、地下鉄駅徒歩圏等の好便な地域において底入れ感が見られる。マンション分譲は住宅取得支援策等により一部に購入マインド改善が見られる。このため取引価格、取引利回り、マンション分譲価格及びマンション賃料は共に前期と比べてほぼ横ばいで推移しており、地価動向は横ばいである。
					 0% 横ばい									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
- 現状、札幌市内では、マンションの在庫は不足している状況であり、各社素地の仕入れに入っている状況である。本地区近隣の地下鉄東西線西18丁目駅徒歩圏内では、6社7棟が建設または計画中である。この動きは、地価、建築費が落ち着いてきたことに起因するのではないかと。（大手不動産業者） - 業界では横並び意識が強いことから、マンション事業者各社が似たようなタイプの部屋を同じ地区で供給していることが多く、ある特定の需要層に対しての物件が過剰供給され、結果として在庫となる傾向がある。このため、需要者のニーズを的確に捉え、差別化を図ることが求められている。（不動産調査会社） - 数は少ないが、入札を行うような土地が出てきた場合、数社が競合している。各社とも、条件の良い土地を買って、良い物件として売りたいと考えていることから、採算が成り立つと判断すれば、より高い価格で入札が行われるようになり、徐々に地価が上昇に転じる可能性はある。（マンションデベロッパー） - 最近では中古のマンションや住宅を、不動産の仲介業者が購入し、リフォームした上で売ろうとする動きが増えてきている。デザイン、設備等の条件が大きく変わっていないため、築10～15年のしっかりした建物で、リフォーム済みのきれいな状態であれば、中古物件であってもユーザーは気にしないようである。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・一時高まりを見せた不動産投資意欲は減退したものの、最近では中心商業地の取引が見られ始め、売物件は少ないながらも正常取引も見られる。また、成約には至らないものの中心商業地への進出・開発等の事業計画の話も出始めていることから、取引価格はほぼ横ばいに転じた。 ・本州企業の支店撤退、縮小、移転等は落ち着き、オフィス縮小の動きが弱まったが、既存ビルのオフィス・店舗賃料の微減傾向が続いている。一方、新規供給ビルの成約が好調であることもあり、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 ・新規大型複合ビルのテナント募集が好調である他、オフィス縮小の動きが弱まったことから、平均空室率が下がったものの、既存ビルについては比較的新しいビルの成約が多い。一方、やや古いビルのテナント確保が厳しく、オフィス賃料は総じて下落傾向にある。 ・札幌駅前通に面する1階店舗部分のテナントの確保が厳しく、店舗賃料は下落傾向にある。これは、大通沿いの新規大型複合ビルの出店が好調である他、札幌駅前通地下歩行空間の完成が間近に迫り、人通りの動線がどう変わるか様子見傾向が強い事が影響している。 * 駅前通を含む中心商業地の取引は、売物件は少ないものの上向き傾向にあり、地元資本による投資も見られ始めて来たことから、地価動向は前期の下落から横ばい傾向に転じた。
					 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 ・駅前通では、周辺のビルオーナーなどが集まり、地下通路の開通を見越して、まちづくり会社を創設した。当面は地域をあげてのイベント等ソフト系の事業を中心に進めるようであるが、いくつかのビルが共同で建替えを行うとの話も聞こえている。(地域建設業者) ・北海道に進出し、実際に物件を所有しているファンドは、所有物件を売りたいが、現状の価格では売れないと判断している。一方、まだ進出していないファンドが、札幌をリサーチし始めたという動きがある。(信託銀行) ・不動産は全く流通していない状況にある。売り物件も全く出てこない。売り物件については、条件の良い取引であれば売りたいと考える潜在的なニーズはあるが、値下げしてまで売りたいとは思われていない。不動産が流通していない背景として、中小企業金融円滑化法の影響が考えられる。(売買仲介業者) ・希望的なものも含めて、色々な計画の話が聞こえてくるが、その計画が実現するかは全く読めない状況にある。景気が良くなったり、あるいは国が効果的な政策を行わない限り、状況は変わらないのではないかと。(設計事務所)

【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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	△	△	△	▽	▽	—	—	- リーマンショックの影響による経済不況から立ち直らず不動産融資は減退し投資マインドも冷え込んでいる。道外機関投資家が去ったなかで、地元企業による不動産取引が出始めたことにより、取引価格の下落幅は縮小している。 - 駅前通りの築浅のオフィスビルの実質賃料は下落傾向にあり、その影響を受けた当該地区もオフィス・店舗賃料は下落傾向にある。取引価格も下落傾向にあり、その影響から取引利回りも上昇傾向にある。 - オフィス需要が経済不況を反映し縮小しているので、オフィス賃料は下落傾向にある。 - 駅前地区より繁華性の劣る当該地区の店舗賃料は、賃料の支払原資となる売上が消費低迷・低価格指向から減少しているため、下落傾向にある。 * オフィス賃料の下落が続き、空室率も11%を超えている。取引件数が少ない中、取引は収益重視で行われており、地価動向は前期と同様に下落傾向にある。
					 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 - 大通公園地区は駅前通との交差点をピークに西に行くほど状況が悪化しており、地下鉄駅の間中点である西6～8丁目付近の状況があまり良くない。ただし、西11丁目駅付近においては、賃料そのものは下がるが、ニーズはみられる。(売買仲介業者) - オフィスビルの空室率が上昇しているが、特に大通公園よりも南側の地区で、そうした傾向が顕著である。(売買仲介業者) - オフィス賃料については、全体的に大きく下がっている。特に、2004年10月竣工の高品質のオフィスビル1棟を除き、西7～8丁目の既存ビルの賃料が最も低くなっている。(賃貸仲介業者) - 大通公園地区における土地需要は一部にはある。例えば、専門学校はまだいい土地があればというニーズはある。また、製薬会社でも欲しがっているところはある。ただし、これらの動きはあくまで一部であり、また、物件もあまり出てこない。(信託銀行)

【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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 3～6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 観光施設の新設等によって、客足は若干ながら増加している。しかしながら、個人消費は依然として節約志向が強いため、経営者は設備投資に慎重で高額な不動産取引は殆ど見られない状況であり、地価が低水準の周辺商業地において、取引価格は下落している。 - 地元企業については、営業拠点を郊外に設ける傾向にあり、管外企業についても、道央に集約する傾向にある。このため、貸ビル及び店舗共に空室が多く見られ、投資用不動産の収益性は低下しており、取引利回りは上昇している。 - 企業の営業拠点見直しの動向に加えて、地域経済の衰退によって企業数は減少している。このため、中心商店街の貸しビルは空室の募集が困難な状況であり、既存ビルの空室増加による供給圧力を受けて、オフィス賃料は下落している。 - 観光施設の新設等による若干の明るさは見えるものの、大型店閉鎖の影響による客足の減少をカバーしきれない状況ではない。又、個人消費の節約志向も継続しているため商店主の設備投資意欲は消極的であり、賃貸用店舗の需要不足によって、店舗賃料は下落している。 * 観光施設の新設等及び北海道新幹線の着工による明るさは見られるが、未だ地域経済を活性化させるには至っていない。又、管外資本も不動産投資を手控えている状況であり、中心商店街における不動産市況は全般的に不活発で、地価動向も引き続き下落している。
					 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								
						- オフィス需要については、空いているところは埋まらないままである。ビル売買の成立もみられない。オフィスビルを売りたいと考えている不動産会社もあるが、価格を下げることができず、買い手も見つからない状況にある。(その他不動産業者) - オフィス自体が減っているため、昼間人口も減っており、その影響で背後につながる飲食街も不振に陥っているようである。(不動産鑑定業者) - 交差点の大手スーパーの閉店後も、百貨店は健闘しているが、相乗効果を生み出すためにも、何らかの施設が必要と思われる。商業の比重がロードサイド型店舗を中心とする美原地区に移っている中で、具体的な話は聞こえてこない。(銀行) - 新幹線への期待感はあるが、土地の価格などに直接的な影響はないのではないかと。また、今は観光客が増えているが、土地の価格への影響は今のところみられない。(不動産鑑定業者)								

【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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	・分譲マンションの完成在庫の調整が進行中であり、市中心部において、一部大手デベロッパーがマンション用地購入の動きを示しているが、慎重な姿勢を崩さず、新規用地取得の確たる成約情報が聞こえてこない。販売不振の影響等が長期化しており、マンション素地としての取引価格は下落している。 ・賃貸マンションの供給過剰は解消されつつある。築年の経過した物件やファミリータイプを中心とした賃貸マンションの賃料の下落は、若干鈍化し始めたかとの見方もあるが、賃料の下落傾向は変わらず、空室が多いマンション等を中心に投資用物件の価格も下落しており、取引利回りの上昇傾向は変わらない。 ・中古マンションは1000万円台を中心に引き合いがあるが、新規マンションの販売価格帯の下落が継続しているため、中古市場にも影響し、全体的なマンション購入の動きは鈍い。大幅な値引きのみならず、完成在庫の一括処分による在庫調整の話もあり、マンション分譲価格の下落傾向は継続している。 ・賃貸マンションの供給量は減少し、賃料は総体的に下落傾向にあるが、若干鈍化し始めたとの見方もある。市中心部においては、空室を多く抱えたマンションを中心に入居率確保の条件は厳しく、フリーレント期間を設けるなど入居者獲得競争は続いており、マンション賃料の下落傾向は継続している。 * 市中心部の新規・築浅タワー型マンション等の在庫調整にも時間が掛かっており、分譲マンション用地の需要は徐々に強まってきてはいるものの、分譲マンションの販売不振による販売期間長期化及び様々な価格調整、賃貸マンションの賃料低下等が継続していることから、地価動向は下落傾向にある。
					 0～3% 下落									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・住宅については新規の供給が減っているため、需給環境が改善し、賃料の下落傾向が緩やかになっている。(賃貸仲介業者) ・エンドユーザーに対しての販売価格や初月契約率などについては昨年とほとんど動きがない。(不動産調査業者) ・マンションデベロッパーの用地取得は活発化しつつあるが、相対での取引が多く、価格が競り上がることはない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	・今夏以降も、坪300万円を超える都心商業地では取引が断続的に発生しているが、景気の先行不安が高まっている影響もあって、今春辺りに見られた、一部優良物件の競り上がり傾向は再び後退し、成約価格は底値を見る動きが強まり、取引価格は下落傾向で推移している。 ・依然として長期保有の方針を堅持する不動産保有会社は多いが、一部で投資用に取得していた都心物件を転売する動きが現れ始めている。但し、買手となる地元企業の慎重姿勢は今夏以降特に強まっているため、取引利回りは高位の水準に留まり、売手側は損切り覚悟で応じるケースが多い。 ・オフィスに関しては、公的業務に伴う特需等もあり、駅前で今夏までの稼働率45%を秋口には90%台まで上昇させる新築ビルが現れるなど、持ち直しの機運も見られるが、賃料水準は低位に留まり、相対的に高位の既存契約と低位の新規契約のオフィス賃料が何れも横ばいで推移し、併存する状態が続いている。 ・消費低迷の影響もあって、小規模店舗を中心にテナントの撤退が多く、賃借人維持のため賃料を減額している商業ビルが依然として多い。また、大口賃借人の撤退・借換移転が続いており、新規にテナントを誘致する度に店舗賃料は下落する傾向が続いている。 ＊今夏まで見受けられたスポット的な高値取引は現在再び影を潜め、今後一層地価下落が進むと見る地元企業が大半を占めるようになっているため、割安感が認められる価格帯でしか成約に結びつかず、地価動向の下落幅は前期と比較してやや拡大しつつある。
					 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 ・大手不動産会社が中央3丁目の青葉通に面した一等地のオフィスビル建築計画を中止した。今後は、オフィスビル市況が回復するまで暫定的に、用地を立体駐車場として稼働させていく模様である。(大手建設業者) ・駅前のグレードの高いオフィスビルの賃料はここ数ヶ月下がっており、今後は上昇していく可能性が高い。その他の地区の賃料も下がり過ぎてしまったため、これ以上下落することはないだろう。(賃貸仲介業者) ・不況のためか、最近は電車で帰宅する人が多い。飲食街が仙台駅の近くに徐々に移動しているのは、このような景気の波を受けているからかもしれない。国分町は依然のような活気はなくなった。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	□	▽	—	—	- 取引が低迷しており大型事務所ビルの取引はほとんど見られない。店舗ビル2件の取引があったが、うち一件は相当割安な価格水準であった。投資ファンドの所有物件は潜在的に売り希望であるが、買い希望者は安全を見越した指し値となっていて、取得原価との乖離があり、取引価格は下落している。 - 大型複合ビルの竣工が一巡したが、空室率は高止まりした状況が続いており、業況不振による縮小の動きも依然として残る。大型ビル内店舗は営業努力により入居があるものの、既存店舗は空室の解消に時間がかかっている。悪化の動きが収まりつつあり、取引利回りは横ばいである。 - オフィスの空室率は4月に20%に上昇した以後、一時改善の動きが見られたが高止まりしたままとなっている。但し、当面新規供給の予定がなく、撤退、縮小の動きも落ち着きつつあることからオフィス賃料は横ばいとなっている。 - 店舗については、全体的に営業収益の改善は見られないが、賃料減額により競争力のある新規出店がある。既存店舗の減額要請は1割減程度の水準で落ち着きつつあるが、厳しい状況は続いており店舗賃料は下落となっている。 * オフィス・店舗ともにテナントの誘致は依然として厳しいが、新規の供給が一巡し、市場に落ち着き感が窺える。買い希望は先安感を見越して慎重姿勢となっており、地価動向は下落基調が続いている。他方で、マンションデベロッパーが用地を仕込む動きがみられるようになり、数少ない積極的な動きとなっている。
					 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								
						- アーケード街の出店の打診傾向を見ていくと、最近が必要としている面積と貸床面積とのギャップからテナントが決まらないことが多いと感じる。もう少し小振りな店舗があれば出店できていたテナントも多い。(賃貸仲介業者) - 地方都市に関しては全国的な傾向なのかもしれないが、アパレルの撤退が見受けられる。大型ファッション店舗についても以前と比べると空きが目立つようになってきた。ファストファッションについては比較的堅調であるようだが。(賃貸仲介業者) - アジア太平洋経済協力(APEC)の会議が「仙台トラストシティ」で開催された。仙台トラストタワーの会議室やウエスティンホテルに需要が発生しており、このような外部からの仙台市に対する刺激が必要だと思う。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 駅前の取引は見られないが駅から徒歩4～5分の西口方面では公示価格をかなり下回った取引が見られた。一方、賃貸市場は供給過剰で賃料は引き続いて下落しており、収益性の改善は見られず取引価格は下落している。 ・ 駅前の店舗需要は一部持ち直しの感があるが、オフィス需要は低迷し、需給ギャップが改善されていないため賃料は引き続いて下落傾向にある。駅周辺での取引は少ないものの取引価格も下落しており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ オフィスは中高層ビルの上層階における空室率が高く、駅西口至近の中層ビルでは入居率が50%以下となっている。このため保証金や敷金の減額も見られオフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 駅西口の商店街は郊外店に顧客が流出して久しく、通行量に変化はないものの小規模なテナントを中心に需要回復の兆しが見られる。しかし、景気回復の遅れにより売り上げは伸び悩んでおり、収益力は低下しているため店舗賃料は下落傾向にある。 * 駅周辺では数件の取引があるが引き続き需給動向は低調で、売買価格は相場を下回っている。また、賃料は店舗・オフィスとも下落しているため地価動向に下げ止まりの気配はなく前期と同様に下落傾向にある。
					 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 ・ 運輸会社が所有する駅前の土地（現在駐車場として利用）で、低層部分に店舗を入居させた賃貸オフィスビルの建設が計画されている。この計画段階においても、賃貸オフィス部分のテナント誘致に苦戦しているようである。（その他不動産業者） ・ 前橋に事務所を構えるメーカーが高崎駅周辺へのリロケーションを検討しており、賃料に値ごろ感が出てきている高崎駅西口のオフィスビルへ移転する動きがみられた。（賃貸仲介業者） ・ 今期も賃貸オフィスビルの空室はほぼ横ばいで推移している。個人持ちのビルが多く立地する東口については、賃料調整が進んでおらず空室は長期化しているが、賃料調整が進展している西口のオフィスビルでは、150坪程度のテナント移転がみられた。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	- 大型店リニューアルによる顧客の増加の一方、周辺商業地の店舗の撤退、進出が見られる。大型店同士の競合の他市内のインターチェンジ周辺に大型店進出(計画)による顧客流出及び顧客の低額化指向もあり長期的には地価下落指向にある。一方、つくば駅周辺住宅地への需要は多く、また、公共用地の土地利用進展による再活性化の期待、TXつくば駅と直結している立地性により取引価格はやや下落に留まっている。 - オフィス、店舗は撤退の一方で進出も見られる他、大型店のリニューアルによる顧客の増加、低額化指向のプラスとマイナスの双方の要因の中、テナント賃料の下落もあり取引利回りは上昇傾向にある。 - オフィス撤退、移転、縮小、テナント入替えにより賃料低下傾向の中、市外からの引合いも見られるが需要は少なくオフィス賃料は下落傾向にある。 - 駅前広場の整備が進み、大型店の大幅テナント入替えによるリニューアルにより再活性化も見られる。中堅層、高齢層、低年齢層の来店客が増加した一方、つくばエクスプレスによる(45分圏)東京へ顧客の流出、低額化指向によるテナントの収益性に影響もあり店舗賃料の下落は続いている。 * 地価動向はつくば駅周辺住宅地の需要は多く地価変動は少ないがつくば駅周辺事業地の供給は少ない。中小マンション用地等の需要が見られつつあり公共用地の供給期待もある。供給が少ない住宅地の変動は少ないが、空室の見られるオフィス用地、顧客の流出もあり店舗の下落は続いている。
					 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 - 収益物件として取引された一棟売りマンション等の入居率が下落傾向にあり、当初想定していた収益が得られず、保有が難しくなったオーナーが増えてきている。そのため、売り物件数については、前期に比べやや増加しているように思われる。(その他不動産業者) - 賃貸オフィスのテナントによる解約予告等は新たにでてきていない。また新規需要もみられないことから、駐車場完備の希少性のあるビルについても半年程度空室のままとなっている。(その他不動産業者) - 当該エリアのオフィスビルの賃料が1.0万円/坪弱まで下落してきたため、土浦から当該エリアに移転するテナントが散見される。また、これまで駅前の渋滞等を懸念し、駅からやや距離を置いた場所に事務所を構えていた製薬会社等が、賃料の割安感に加え、社員の通勤の利便性を重視し、駅前の賃貸オフィスビルにシフトしはじめている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい  0～3% 下落	□	□	△	△	—	—	□	□	- 取引価格はやや下落していたが、今期になり横ばいになった。マンションの分譲価格は概ね横ばいであるが、供給不足により一部に上昇傾向も見られる。 - 景気にやや回復傾向がみられることにより、賃料の値下げは見られず横ばいであり、取引利回りも横ばいである。さいたま新都心地区の高層マンションの取引利回り水準は7.0%程度と考えられ、取引利回りの変化はない。 - さいたま新都心の分譲マンションは環境的に良好な立地である。最近の新築マンションの供給はほとんどなく、マンション分譲価格は横ばいになり、一部においては上昇傾向も見られる。 - 賃貸マンションの供給は少なくなっており、需要は大きくなっている。しかし一方、マンション賃料は地価の変動の影響は少なく、業者ヒアリング、賃貸事例を見ても賃料の値上げは認められず、横ばいで推移している。 * 経済状況はやや回復傾向にあるが、マンション賃料、取引利回り共に大きな変化は見られない。しかし、不動産売買の取引件数は明らかに増えつつあり、地価動向は下落傾向にあったものが横ばいとなった。
			商業	新都心	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 稀少な立地に対する一定の潜在需要は依然認められるものの、当地区の発展期待性のシンボルともいえた新規事業計画が白紙に戻ったため地区全体の発展性が後退しており、取引価格は下落基調で推移している。 - オフィス賃料、店舗賃料共に弱含みの状況に変わりはなく下落傾向が続いているが、土地需要も顕在化しておらず、取引利回りは上昇傾向にある。 - 昨年から目立つ更新時・契約途中での家賃減額交渉が断続的に見られる。借主は固定費用削減の意欲が依然強く、賃貸条件を含めた賃料減額を強気に行う一方、貸主側では地区内の縮小移転需要が中心である現状を踏まえ、賃料を下げて現行テナントを引き留めて空室を回避する動きが続いている。従って、オフィス賃料は下落で推移している。 - 依然として昼間・夜間人口は共に少ないことに加え、消費低迷も影響し、駅近くの物件を含めて家賃減額交渉が行われている。人の流れが一部に留まる当地区では好立地といえる箇所は限られ、オフィス系に比べても下落圧力が強く、店舗賃料は下落で推移している。 * オフィス賃料、店舗賃料が共に下落傾向にあるほか、新規事業計画が白紙に戻り、新たな土地取得等の動きも殆どみられず、地価動向は下落基調で推移している。
			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 ・中古マンションについては、需要はあるものの売り手と買い手の価格目線にギャップが生じており、買い替えも発生しにくいことから、取引はほとんどみられない。前期と同様に、3,000～4,000万円(140～150万円/坪)の物件が出てくれば、需要は顕在化しているものと思われる。(売買仲介業者) ・空室を抱えている大宮駅西口地区の賃貸オフィスビルでは賃料調整が進展しておらず、テナント需要を見出しにくい状況となっている。こうした状況下において、賃料に割安感のある新都心地区のオフィスビルへテナントが移転する動きもみられる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 大宮駅周辺の商業地は、大宮駅が13路線が乗り入れる埼玉県内最大規模のターミナル駅で新幹線停車駅でもあることや、低金利を背景に投資対象として割安感があり、需要は見込めるが、急速な円高の進行等によって景気の足取りは重くなっており、市場マインドは弱く、取引価格は若干下落傾向にある。 - オフィスを中心とした駅西口地区はテナントの賃貸需要も比較的安定的で、賃料は地価と同じく下落傾向にあるとはいえ、下落率は小幅で取引利回りは若干上昇した。 - 景気は回復傾向にあったが、急速な円高の進行や不透明な中国市場の動向など不安定要因が兆し、オフィス賃料は比較的安定的とはいえ下落傾向で推移している。 - 元々オフィス中心に形成されてきた大宮駅西口地区は、夜間の客足は東口に劣り、昨年民間給与が過去最大の下落を示す中で個人消費も伸び悩み、店舗賃料はオフィス賃料をやや上回って下落している。 * 大宮駅西口地区で高値の土地取得が昨年あったが、現在のところこれを牽引車として追随する動きは確認できず、投資家はいまだ様子見とみられ、市場マインドは弱く、地価動向は若干下落が継続している。
					 0～3% 下落									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 大宮駅周辺でまとまった面積が確保できる賃貸オフィスビルを探す動きがみられた。しかし、大宮駅周辺のオフィスビルでは、需要を満たすことができないため、比較的大きな面積が確保できる新都心地区や川口地区のオフィスビルを検討しているようである。(賃貸仲介業者) - 大宮駅西口地区のオフィスビルでは、今期、新たにテナントが解約を出す動きがみられるなど、空室はやや増加している。特に、7-9月期は季節要因もあり企業の動きが鈍いことから、取引件数はやや弱含みで推移しているように思われる。(賃貸仲介業者) - 空室を抱えている大宮駅西口地区の賃貸オフィスビルでは賃料調整が進展しておらず、テナント需要を見出しにくい状況となっている。こうした状況下において、賃料に割安感のある新都心地区のオフィスビルへテナントが移転する動きもみられる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 景気に持ち直しの動きが見られるものの、テナントの新規需要は少ないことから空室率は依然として高く、賃料も低調に推移していることなどから、取引価格は下落している。但し大通り沿いにおいても不動産取引が開始しており、取引価格の下落が弱まっている。 - 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。 - 一時のような賃料値下げの要求は弱まってきているが、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いることから、新規の契約は少ない。そのため裏通りのみならず大通り沿いの上層階もやや空室が目立っており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 - 人通りの多い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空室も見られる。また、消費低迷・低価格志向を反映し、店舗は売り上げが伸びていない。そのため、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。
					 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								- 浦和駅周辺地区においてオフィスの新規需要は今期もほとんど見られず、引き合いに乏しい状況が継続している。物件に対する問い合わせについても、当該地区内に事務所を構えるIT系の企業等から1～2件みられる程度であった。（賃貸仲介業者） - 浦和駅周辺地区に立地していた大型ホビークラフト店舗が駅東口の大型ファッション店舗内に移転した。移転後のテナントは不明である。旧店舗は建物の老朽化が進んでいることから、建て替え等の動きも含め今後の動向が注目される。（売買仲介業者）
					 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	—	—	- 駅周辺の商業地の事例はほとんどないが、投資用物件の動きがいくらか見え始め、景気動向は不安定であるが、手堅い賃料水準等を検討すると取引価格は若干の下落傾向で推移している。 - 賃料水準は底堅く、ほぼ横ばい傾向で推移し、取引価格は若干の下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばい。 - オフィス賃料については、大規模オフィスビルは少なく、ほぼ現行賃料で推移している。小規模オフィスビルについては、需要は薄く、テナントの入れ替えもあるが埋まっている状況。大幅なオフィス賃料の下落はない。 - 店舗賃料については、都心チェーン店による飲食、物販店、不動産仲介店等の需要が強く、賃料は横ばい傾向にある。ビルオーナー側の価格支配が強い。 ※ 景気の先行きは不透明であるが、当期の地価動向は若干の下落傾向で推移している。
埼玉県	川口市	商業	川口駅東口	川口駅東口	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	—	—	- 駅周辺の商業地の事例はほとんどないが、投資用物件の動きがいくらか見え始め、景気動向は不安定であるが、手堅い賃料水準等を検討すると取引価格は若干の下落傾向で推移している。 - 賃料水準は底堅く、ほぼ横ばい傾向で推移し、取引価格は若干の下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばい。 - オフィス賃料については、大規模オフィスビルは少なく、ほぼ現行賃料で推移している。小規模オフィスビルについては、需要は薄く、テナントの入れ替えもあるが埋まっている状況。大幅なオフィス賃料の下落はない。 - 店舗賃料については、都心チェーン店による飲食、物販店、不動産仲介店等の需要が強く、賃料は横ばい傾向にある。ビルオーナー側の価格支配が強い。 ※ 景気の先行きは不透明であるが、当期の地価動向は若干の下落傾向で推移している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 川口駅から徒歩15分弱に位置する店舗付土地が150万円/坪程度で売りに出されている。170坪程度の土地の広さがあることから、住宅系業者からの問い合わせはみられるものの、買主の価格目線とギャップが大きくみられることから、取引は成立していない。（売買仲介業者） - 川口駅前の新築事務所・店舗ビルに、不動産企業の営業所がリロケーションを兼ねて集約移転してくる動きがみられた。その他にも、駅から距離のあるビルに入居しているテナントが、エリア内外に移転する動きが散見される。（賃貸仲介業者）
					 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								- 川口駅から徒歩15分弱に位置する店舗付土地が150万円/坪程度で売りに出されている。170坪程度の土地の広さがあることから、住宅系業者からの問い合わせはみられるものの、買主の価格目線とギャップが大きくみられることから、取引は成立していない。（売買仲介業者） - 川口駅前の新築事務所・店舗ビルに、不動産企業の営業所がリロケーションを兼ねて集約移転してくる動きがみられた。その他にも、駅から距離のあるビルに入居しているテナントが、エリア内外に移転する動きが散見される。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・ 所沢市内の商業地の中で最も集客力があるものの、範囲が狭く供給がない。テナント賃料はやや下落したものも見受けられるが、ほぼ横ばいで推移している。よって取引価格はほぼ横ばいないし若干弱含みで推移している。 ・ 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め、全体的に賃料がほぼ横ばいであるため、取引利回りはほぼ横ばいである。 ・ 当該地域の店舗・オフィスは空きが少なくなっている。新規の募集賃料は以前の賃料とほぼ同水準のものが多く、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 ・ 周辺地域では募集金額を下回る金額で成約したものも見受けられるが、プロペ通りにおいては募集賃料で成約している。新規募集賃料は以前の募集賃料と同水準にあり、店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 当該地域は範囲が狭く、供給がないため売買事例はない。経済の先行き不透明なところはあるが、希少性から潜在的な需要はあるため、地価動向は横ばいないし若干の下落傾向にある。
					 0～3% 下落									
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 賃貸オフィスビルの中で空室が顕在化したビルが一部見られるが、全般的にはテナントの動きがほとんどない状況が継続している。テナントの流動性が低く、テナントの需要も限定されることから、空室を抱えているビルでは空室消化に苦戦している。(売買仲介業者) ・ 目抜き通り沿いで店舗兼住宅用途のビルの開発が着工されている(竣工予定は平成23年3月となる)。これまで空き地であった場所での開発であり、本開発は通りのイメージ向上につながるだろう。(売買仲介業者) ・ 現状の経済情勢下では、当該エリアへの賃貸オフィスビルの需要を見出すことは難しく、問い合わせも前期同様ほとんどみられない。こうした状況の中、賃料及び空室率については前期比でほぼ横ばいで推移しているものと思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	- 千葉市内でも人気のあるエリアでは開発需要の改善の兆しが見えているが、当地区は商業性が弱いことから、開発需要が乏しい状況は依然として変わっておらず、買い手不在のなかで取引価格は下落傾向となっている。 - 賃料と取引価格は共に下落の傾向にあるため、取引利回りは横ばいである。 - 商業利便性が乏しく、新築や築浅のマンション供給が多いため、取引価格は売買時に調整が行われ、マンション分譲価格は下落傾向にあり、同様に中古マンションも新築や築浅マンションの価格に押されて値引きを強いられるケースが見られる。 - DINKS・ファミリータイプは転勤族又は法人による借り上げ需要が安定しているため、マンション賃料も横ばい傾向であるが、単身向けの需要は特に学生需要が大きく低迷しているために、フリーレントや賃料減額をしてもなかなか空室が埋まらない状況にある。全般的にマンション賃料は下落傾向にある。 ※ 当地区内での取引件数には改善が見られないものの、千葉市内の人気のあるエリアでの開発素地の仕入れは徐々に増えつつあり、需給関係の調整も進みつつあることから、地価動向の下落幅は縮小しつつある。	
					 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									
					- 中古マンションの取引は前年に比べ増加している。築浅の中古マンションが供給されており、価格面で割安な物件について取引が成立している。（売買仲介業者） - 住宅を購入するには金利、税制など条件がそろっているが、個人所得が伸びず将来にも不安を抱く方が多いため、中古マンションを取得するにも慎重になる方が多い。（売買仲介業者） - 中古マンションの価格は前期に比べやや弱含んでいる。買い手の価格目線がシビアであるとともに、当該エリアに近接する新築マンションの在庫価格が中古マンション価格を下押しする要因となっている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	商業	千葉駅前	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	- 取引価格は、需要の回復が見られずやや下落している。主たる需要者は県内の不動産業者、個人投資家であり、当該地区を含む高度商業地区での取引は少なく、周辺部商業地でも成約までに相当時間を要している。 - 投資ファンド等の動きは見られない。取引価格、賃料はともに低水準に推移しているが、オフィスビルにおける空室率の拡大、空室期間の長期化等から、取引利回りはやや上昇している。 - オフィスは、依然として空室率が高水準に推移しており、需要の増加を期待し得る要因が見当たらず、特に改善の兆しはない。賃料改定時には既存テナントの値下げ要請が強く、新規の成約もフリーレントの期間が長期化するなど、オフィス賃料は全般的にやや下落している。 - 地区内では賃貸ビルの2階以上でテナントの入れ替えが散見できるが、人の流れが多く、1階部分の飲食店、物販店の店舗需要は比較的旺盛であるので、店舗賃料はほぼ横ばいの傾向にある。 * 総武沿線各市の中心部に比べ割安感もあり県内投資家の需要が散見されるが、県外資本による商業地需要はみられない。地価動向は、今後もやや下落傾向にある。
					 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 - 収益不動産については、個人投資家が区分マンションを取得する動きがボツボツ見られる程度で、事務所や店舗系のビルの取引は見られない。収益不動産に対する買い手の価格目線は厳しく、利回り目線は表面利回りで12%程度を要求する。(売買仲介業者) - 賃貸オフィスビルの賃料は、前期からほぼ横ばいで推移しているものの、賃料に値ごろ感を感じ、駅至近に立地するオフィスビルへ移転するテナントが多くみられた。このテナントの動きは域内での移転が主体で、新規需要はほとんどみられない。ただ、移転するテナントの中にはオフィス床を拡張するテナントが散見されるなど、結果としてオフィスの空室がやや減少している印象がある。(賃貸仲介業者) - 個人オーナーの保有するオフィスビルについては賃料調整が進展していないことから、募集賃料が今期成約に至っている賃料と比較して3～4割程度高い水準となる。これらビルでは、賃料の割高感を要因に空室の増加が顕著にみられる。(賃貸仲介業者)
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 周辺地域における住宅・工業系の取引事例は公示価格水準を中心にみられるが、商業地の取引は停滞しており、取引価格は若干の下落傾向である。 - オフィス賃料も若干の下落傾向にあり、収益性を加味した複合不動産としての相対的な取引利回りは、概ね横ばいである。 - 東京へのオフィス統合の継続と、地区内の大型テナント撤退や空ビル等の発生に伴うオフィスの余剰懸念から、オフィス賃料は弱含みで下落傾向となった。 - 飽和状態の飲食店舗から物販・サービス業等への業態の変化もあり、店舗賃料は前期の賃料水準を維持した。 * 取引価格は弱含みで、将来の動向を見据えたオフィス賃料も軟調であり、総合的な地価動向も若干の下落傾向となった。
					 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 - 当該エリアの賃貸オフィスビルについては、新規需要が減少してきている中で、新たに解約や都内へのテナント移転の動きもみられるなど、エリア全体のオフィス市況はやや厳しいように思われる。(賃貸仲介業者) - 通信販売会社が、幕張新都心のショッピングビル隣りの土地(現在駐車場として暫定利用)に本社を建設する。事務所のほか、スタジオや商業施設が入居する予定で、2011年1月着工、2012年9月竣工予定である。(大手不動産業者) - 夏休み明け頃から、オフィスビルの内覧希望が増加してきている。希望者は、都内や千葉駅周辺から集約統合移転を検討する企業のほか、千葉エリアを管轄する営業拠点としてオフィスを探している薬品卸売業者など、これまで郊外に事務所を置いていた企業からの引き合いがみられ始めている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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%横ばい																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

【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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0%横ばい	☐	<input type="triangle-up"/>	☐	<input type="triangle-up"/>	☐	☐	☐	☐	・当期中に確認された取引事例からみると、取引価格はほぼ横ばいで推移している。また、中古マンションは品薄感が改善しており、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 ・オフィスの需給動向・賃料動向はほぼ横ばいで推移しているが、店舗は需給ギャップの広がり懸念され、賃貸マンションも供給量の増加による需給ギャップの拡大が懸念されるため、取引利回りはやや上昇している。 ・オフィス需要は若干改善したようであるが、供給量は概ね横ばいであり、空室率に変化が見られないことから、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。店舗賃料は横ばいで推移しているが、このところ物販店舗の撤退が多く、用途的な需給ギャップの広がりがみられる。 ・当地区では竣工前分譲マンションは確認されないものの、新築マンション分譲価格の水準は概ね横ばいで推移している。中古マンションの取引価格はほぼ横ばいとなっており、募集価格も横ばいとなっている。マンション賃料は横ばいとなったが、需給ギャップの拡大傾向は改善していない。 * 当期中は、為替による影響が懸念されて国内経済の回復傾向は弱まっており、また、当地区では店舗の需給ギャップについて広がりが懸念されるが、建築費が再び下落傾向になったこともあって、地価動向は横ばいで推移している。
					 0%横ばい									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・本八幡駅北側の市街地再開発区域では本体工事が始まっている。建物の解体に伴う店舗の移転は既に終わっており、今期は店舗、オフィスの動向に大きな変化が見られない。（売買仲介業者）									
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3%下落	<input type="triangle-down"/>	☐	☐	☐	<input type="triangle-down"/>	☐	—	—	・取引の中心は個人投資家及びオーナー企業で、取引総額は少額化している。県外資本による商業地需要の停滞が続いていて高額物件の取引は見られず、下落幅は縮小しているものの取引価格は下落傾向にある。 ・店舗賃料は横ばいで推移しているが、オフィス賃料は下落傾向にある。取引価格も下落幅は縮小しているものの下落基調で推移していることから取引利回りは概ね横ばいにある。 ・好立地・好設備のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移しているが、オフィス需要全般に回復の兆しが見られず、立地条件やグレードに劣る中小規模ビルでは空室が続いている。従って、オフィスビル賃料は下落傾向にある。 ・裏通りでは空室の消化が進んでいないが、人通りの多い駅前通りは飲食店を中心に路面店舗への需要は旺盛で、テナントも比較的安定しており、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 取引総額が少額な物件に対する県内需要は見られるが、円高・株安による先行き警戒感から県外資本による商業地需要は見られず、高額物件の動きはない。地価動向は前期と同様、小幅ながら下落傾向にある。
					 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									
					・船橋駅周辺地区における収益不動産の取得ニーズは前期と同様に底堅いものの、売り物件が市場に供給されないことから、取引が停滞している。水面下で動いている収益ビル（一棟）があるが、客付けはできているものの価格が折り合わず、取引には至っていない。（売買仲介業者） ・船橋駅周辺地区におけるオフィスビルでは、新規需要がほとんどみられないものの、事務所統合による増床やエリア内の賃貸オフィスビルからの拡張移転などといったテナントの動きが散見され、空室はやや減少してきている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・ 交通利便性に優れるため需要は強い。地区内の高層マンションの分譲は、当初の「1番街」から「2番街」に移っている。土地の価格は下落が続いていたが終息感が出ている。駅周辺の「2番街」の新規分譲が5月から始まり8月まで100%の完売で好調に推移している。取引価格は横ばい傾向にある。 ・ 取引価格が横ばいで、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは横ばいにある。 ・ 当該地区では数期にわたってマンション分譲が継続されており、マンション分譲価格も価格変動はなく横ばい傾向にある。 ・ 当該地区の分譲マンションでは賃貸物件は少ないが、賃貸借の成約事例が2件見られた。総合的に勘案するとマンション賃料は、横ばい傾向にある。 * 地価動向は、景気の先行きに回復の兆しがあることから、前期から横ばい傾向に入り、その傾向は今期も続いている。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・ 中古マンションに対する引き合いは増加している。買い手は都内や周辺エリアに在住の方で若年層の一次取得者が多く見受けられる。他方、30歳後半の方の動きは鈍く、買い替え需要が停滞している。（売買仲介業者） ・ 中古マンションの取引件数は増加傾向にある。これは買い手のニーズに見合った物件の供給が増えてきたことが要因の一つに挙げられる。また、新築マンションを検討していた方が、割安感のある中古マンションに流れてくる例も見られる。（売買仲介業者） ・ 中古マンションの価格水準は築浅タワーマンションで分譲時の価格から1割程度調整した水準となる。なお、価格水準は前期から横ばいで推移している。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	- 中古マンションの取引が好調であり、マンション素地への需要は高まっている。もともと、土地の売り物件がほとんど顕在化しないため、取引を把握することが難しく、明確な取引価格の上昇は確認できない。 - 地域性から、投資用不動産の取引は元々少なく、利回りを考慮しない自用マンションか、キャピタル期待の取引が多い。そのため、取引利回りが顕在化することはほとんどないが、取引価格、賃料に変動がみられないため、結果としての取引利回りは横ばいで推移している。 - 以前から販売している新築マンションの販売は苦戦している。一方で、中古マンションの取引は好調であり、優良な築浅物件については、上昇感がある。両者の動向を総合的にとらえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 - 賃貸マンションのリーシングにおいて、契約交渉の中で賃料減額が行われる慣行が定着しているが、減額後の賃料水準は一定水準に収束しており、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 中古マンション取引の回復等から不動産取引環境に改善がみられるが、供給物件が極めて少ない中で把握できる土地取引はない。地価の上昇を明確に確認することはできず、地価動向は横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
- 中古マンションへの需要は堅調であり、坪単価が400万円前後で総額が1億円程度の物件を中心に取引が活発となっている。取引価格は概ね横ばい傾向にあるが、希少性のある一部の物件では取引価格の上昇がみられる。（売買仲介業者） - 新築マンションは、総額が2億円以下の物件で売れ行きが好調である。当エリアではマンションの買い手が安定して存在していることから、大手デベロッパーを中心に分譲マンション用地の取得意欲が旺盛となっている。（売買仲介業者） - 高額の賃貸マンションは借り手が少なく、入居者探しに苦戦していると聞いている。住宅ローン金利が低いこともあり、今まで賃貸マンションに住んでいた層がマンション購入へシフトする傾向もみられ、賃貸マンションの賃料はやや下落している。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・周辺地区で主だった取引は認められない。エリアの優位性・希少性の高さから依然として取引価格は相対的に高水準にあり、投資家の投資意欲の改善傾向もあり、取引価格は横ばい傾向にある。 ・投資意欲には改善の傾向が見受けられる。周辺地区で主だった取引は認められないが、当該地区についてはオフィス市場の悪化に歯止めがかかりつつあり、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ・丸の内・大手町エリアでは賃料調整が進んだこともあり、まとまった空室消化の動きが見受けられた。賃料水準はすでに底値圏まで調整されており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 ・先行きの見えない景況感もあり、個人消費は依然として低水準にある。店舗賃料についてもオフィス賃料と同様にすでに賃料調整が進んでいるため、横ばい傾向で推移している。 * 実態経済に持ち直しの兆しがあるものの、オフィス市場の本格的な回復には至っていない。しかしながら、投資家の投資意欲は高まりつつあり、エリアとしての優位性も大きいため、地価動向の下落はなく横ばい傾向にある。
			商業	大手町	 0% 横ばい  0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・空室の消化が進展し、空室を大きく抱えたオフィスビルが減少した結果、オフィス賃料は底ばいの状況となってきた。直近の取引はみられないが、取引価格は立地の稀少性を反映した底堅い水準で推移している。 ・安定的な収入・稼働率を維持している投資適格性を有する物件については取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ・大手町地区は他の地区と比較してテナントの需要を吸引できるエリアであることを受け、大きな空室は徐々に消化され、オフィス賃料は賃料調整が進み、新規賃料は概ね横ばい、継続賃料は遅行性を反映して下落傾向にはある。 ・オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、オフィス賃料と同様に徐々に賃料調整が進んだ結果、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 我が国を代表するオフィスエリアで、オフィス賃料の調整が進んだ結果、賃料水準は底ばいの状況となってきた。取引利回りも概ね横ばい傾向で、取引価格は物件の稀少性等を反映して底堅い水準となっている。地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。
			商業	有楽町・日比谷	 0% 横ばい  0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・取引は少ないが、優良物件に対する潜在需要は根強い地域であること、加えて地価の底値感及び賃料水準の改善傾向並びに期待利回りの低下等の要因から取引価格は横ばいで推移している。 ・路面店舗、S・Aクラスビルに賃料の下げ止まり傾向が見られ、投資適格物件に対する購入意欲の高まりとともに地価も下げ止まり傾向にあり、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・周辺の新築・既存ビル共に、継続的な賃料調整により空室率の改善が進んでおり、オフィス賃料は横ばい傾向に転じている。 ・店舗賃料の下落によりファストファッション等の新たなプレイヤーの登場及び域内における店舗移転の活発化により路面店舗の需要は回復しつつあり、店舗賃料は横ばい傾向となっている。 * 店舗賃料に底打ち感が醸成され、オフィス空室率及び賃料は改善傾向にある。競争激化による収益環境は厳しいものの投資家の期待利回りの低下が認められ、地価動向は下落から横ばい傾向に転じている。

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内、大手町、有楽町・日比谷	・都心一等地であり収益不動産の売り物件がほとんど出てこないエリアであるが、国内外の機関投資家を中心として需要が底堅いため、取引利回りは横ばいで推移していると思われる。（売買仲介業者） ・丸の内・大手町地区の賃貸オフィスに対しては、100坪未満の需要がポツポツ見られるものの、夏場以降は景気動向に不透明感が強まったことも影響し、テナントの動きが鈍化している。オフィス需要が増えたという実感はなく、特に立地条件、築年数で劣るビルの空室は長期化の様相を呈している。（大手不動産業者） ・丸の内地区では、オフィスの建て替えにより、入居していたテナントのエリア内での移転の動きが活発化している。当該エリア内の賃貸オフィスビルは限定的であることから、駅近のグレードの高いオフィスビルを中心に空室が減少してきている。（賃貸仲介業者） ・有楽町・日比谷地区のオフィスビルでは、賃料調整が進展しているビルにおいて空室の消化が進んでいる。また、新橋・東京駅周辺の賃貸オフィスビルでは、小規模に区画割できるオフィスが少ないため、20～50坪程度まで区画割が可能なビルについては、中小規模の弁護士事務所や外資系企業の引き合いがみられた。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい							—	—	・前期とほぼ同様にオフィスビル用地の取引は依然少なく、高額の売り物件は出ているものの売り希望・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続いている。オフィスビル用地の取引価格はほぼ横ばい傾向で、商業ビル用地の転売物件は下落している。既存の投資用ビルに関しても売り物件は少なく横ばい傾向にある。 ・前期とほぼ同様で、新築優良オフィスの賃料及び取引価格は横ばい傾向にあるので取引利回りも横ばい傾向にある。 ・前期とほぼ同様で、空室率の高止まり傾向、オフィス賃料の横ばい傾向は依然続いている。ただし、今後の経済動向により下落の余地も認められ、継続家賃の減額改定も散見される。 ・1階店舗はほぼ満室で稼働しているものの一部に空室が見られ、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。継続家賃の減額要請も多く、中央通り沿いにおいては家電量販店の空き店舗も依然散見される。 * 地価動向は前期とほぼ同様で、秋葉原地区内の一等地としてのオフィスビル用地は大手を中心に需要も底堅く、不透明感はあるものの地価の下落は収まり横ばいで推移している。ただし、優良売り物件が少ない折、一等地故に買い手の参入も十分に認められるため高値成約の可能性はあるが、オフィス立地としての認知度はやや低い。
					➡ 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
・秋葉原地区のオフィスビルについては、今期はテナントの旺盛な需要がみられ、空室はやや減少してきている。当該地区の大型オフィスビルは限定的であり、交通利便性も高いことから、オフィス需要を吸引しているものと思われる。（賃貸仲介業者） ・秋葉原地区では秋葉原駅電気街口に新駅ビルが11月中旬にオープンする予定で、食料品、デザイン雑貨、カフェなど全46ショップが出店する模様である。旧駅ビル商業施設の閉店から4年ぶりの駅ビルで当該地区の活力向上に寄与するものと思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 3～6% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	・ マンション用地の取引は前期同様に活気づいており、取引価格は依然として上昇傾向にある。大規模一棟売り収益物件に関しては、供給過多あるいはハイリスクのため買い主としては一部のリート系に留まるが、大規模分譲マンション用地に関しては、住宅取得支援策等の政策効果による新築マンションの販売在庫、分譲価格、契約率の改善傾向が顕著で、マンション実需及びマンション用地の取引は活発で、特に数少ない優良ファミリー向けマンション用地には強い需要が認められる。 ・ 契約率及び販売在庫は改善しつつあるが、マンション賃料の低迷及び空室率の高止まり傾向によりリスクも依然高いため、参入者は一部のリート系に留まり、収益物件としての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。高層階の高額物件にやや弱い側面はあるが、全体として新築マンション分譲価格は横ばい傾向にあり、一部に改善傾向も認められる。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供給過多の状況にあり、隣接地区で大量供給されている賃貸マンションの空室率も依然として高いが、ファミリータイプが多く、かつ、実需もあるため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。 * 取引市場は新築マンションの販売在庫、分譲価格、契約率の改善傾向によりマンション用地の取引は活発で、優良物件の先行取得は依然活気づいている。マンション賃料の低迷及び空室率の高止まり傾向は依然として見られ、供給過多あるいはハイリスクのため収益物件に対する参入者は少なく、取引利回りは依然として高止まり傾向にある。住宅取得支援策等の政策効果により契約率及び在庫増は改善され、デベロッパーは実需が多いファミリータイプ向け分譲マンション用地の取得に積極的に地価動向は上昇傾向にある。
					 3～6% 上昇									
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 佃・月島地区については、株価の影響もあり、自己資金の捻出が難しい方が増えていることから、買い需要は弱含んでいるように思われる。また、投機的な不動産取引の動きも落ち着きつつある。(売買仲介業者) ・ 佃・月島地区の新築マンションについては、前期に販売した際に反響がよく、強気の価格調整を行ったようであるが、その後も好調な売れ行きが続いており、在庫は残りわずかとなっているようである。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0% 横ばい	□	□	△	△	▽	▽	—	—	- 今年に入ってから4丁目交叉点の「晴海通り」を中心に「外堀通り」、「松屋通り」等の銀座目抜き通り沿いで、高い取引例が見られる。緊急経済対策を始めとする政策効果等を背景に企業収益の改善がみられ景気が持ち直し傾向にあること、事実上のゼロ金利政策等によって金融環境が好転していることの外、大手優良企業に資金余力があり地価低迷時に稀少性の高い“ギンザ”一等地に対する根強い需要が顕れた結果、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 - 優良物件に対する需要は根強く、優良REIT利回りでは4～6%を中心に安定している。そして、不動産マーケットは依然弱含み状況が続いている(上昇要因)ものの、事実上のゼロ金利政策や量的緩和策の復活によって不動産市場への効果(下落要因)が期待され、取引利回りは横ばいで推移している。 - 銀座地区でのオフィス賃料は、前期同様下落傾向にあるが、下落幅は縮小し、空室率の上昇も幾分緩やかになっていて、拡張移転やビル内増床等前向きな動きもみられる等今後の需給動向が注目される。 - 消費動向を含め経済全般が好転しているといえず、目抜き通りでの店舗需要は高級ブランド店からファストファッション店等へ変化、ファストファッション店や家電量販店のデパート進出等の拡張展開が目立っている等、店舗賃料は下落傾向にある。 * 大手百貨店新館オープン(9月)のインパクト(前年同月比の22/10入店客数+90%、売上+62%)で銀座4丁目を中心に人の流れが増えているが、銀座地区一等地では若干取引件数が増加しているようである。市場価格が下値域付近とする見方が増え、買手が幾分戻っている模様であり、地価動向は横ばい傾向にある。
				東銀座	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 価格調整が進んだ結果、価格次第で取得を検討する動きが出てきている。賃貸市場は借手市場で、依然として賃料下落リスクが内在していることを受けて、取引価格は緩やかな下落傾向である。ただし、下落幅は若干縮小傾向にある。 - 空室率は上昇傾向で、店舗・オフィス賃料は下落傾向にあり、賃料減額リスクやテナントの退去リスク等がみられるが、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 - 借手市場が継続しており、オーナー側はテナント確保のために賃料減額交渉に応じる傾向が依然としてみられ、フリーレント等の契約条件についてもテナント側優位な条件となる傾向にある。当該地区を選好する賃貸需要者層はそれほど厚くないため、厳しいリーシング状況が継続し、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 - 需要低迷が続いていることに加えて、消費低迷による客単価の減少などを受けてテナント側の家賃負担が厳しい状況が続いており、客足が鈍い裏通りや上層階に位置する店舗を中心に店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * 賃料下落の傾向であるが、取得需要あるいは取得を検討する動きも徐々に出てきており、マーケットが徐々に改善してきている状況も見受けられる。こうした状況を受けて地価動向は緩やかではあるが下落傾向で推移している。

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央、東銀座	- 銀座エリアの2丁目、6丁目において40億円前後の収益ビル（店舗、事務所）が取引されている。買い手は地方の資産家で売出値程度で物件を取得している。なお、成約までの期間は短く、物件が売りに出されれば買いがつく状況にある。（売買仲介業者） - 銀座中央通地区における中央通りなど主要な通り沿いではテナント出店意欲は相変わらず底堅く、空室消化が進展している。ただし、ロケーションに劣る裏通りや空中階などでは空室消化が進まず苦戦している物件も見受けられる。1階店舗賃料はロケーションにもよるが需要の持ち直しにより、底打ち感が出てきている。（賃貸仲介業者） - 東銀座地区の賃貸オフィスビルでは、賃料調整の進展を背景としてテナント移転の動きがやや増加してきている。成約に至っているテナントの多くは、新富町や築地などの周辺エリアからの移転となっている。（賃貸仲介業者） - 東銀座地区の賃貸店舗では空室消化がポツポツ見られるものの、全般的に大きな変化は見られず空室は横ばい傾向にある。なお、店舗賃料は概ね底にあると思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	- 規模の大きな優良ビルの売買取引は判明していないが、先行きオフィス賃料動向に対し依然慎重姿勢が支配的なことから、取引価格は若干下落している。 - 取引利回りはほぼ横ばいで推移している。ただ、前期から期待キャップレートの僅かながらの低下が引き続き当期も見られる。金融緩和がさらに浸透するなかで、優良な投資適格物件の出物が極めて少なく、優良不動産を取得しづらい不動産運用難が背景にある。 - 従前からのスペース効率、交通の利便性等を重視したオフィス統廃合が増え、規模あるオフィスの空室が徐々に減少してきている。優良Aクラスビル賃料は落ち着きを見せ始めており、オフィス賃料は安定化傾向が出てきた。 - 商業専門施設を除いて飲食店舗需要が中心で、店舗賃料は概ね横ばいである。 * ビル賃料は落ち着きの兆しが続くものの、先行きオフィス賃料動向見通しには依然慎重姿勢が根強く、当面の足元の経済状況懸念から地価動向は僅かながら下落している。ただ、下落幅は極めて縮小しつつある。
			商業	日本橋	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 価格調整を受けて上場企業やJ-REIT、外資の新規取得も回復傾向にある。また、当地区で大型優良ビルが不動産市場に出ることは少ないものの、資金調達環境の改善傾向等に伴い、全般的に取引件数も回復基調にある。地価の底打ち感も認められるが、足踏み状態が継続しており、取引価格は縮小傾向ながら下落基調にある。 - 投資適格性を有する大型優良物件に対する需要は堅調であり、不動産融資の改善傾向、新規投資需要等を反映して、取引利回りは下落傾向に転化しつつあるものの概ね横ばい傾向で推移している。 - 需給改善の傾向等を背景に空室率の上昇は鈍化の傾向にあり、オフィス賃料は依然下落基調で推移しているものの、業務拡張や立地改善を目的とした移転も増加してきており、下げ止まりの傾向も認められる。 - 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、フリーレント、一定期間賃料の割引も認められ、また、消費構造変化への対応が急務になっており、個人消費の低迷、賃料負担力の低下を反映して店舗賃料は依然やや下落基調にある。 * オフィス市場は市況後退が弱まってきており、空室率も安定化傾向に転化しつつある。また取引市場においても新規取得需要が増加しつつあり高値の成約も認められる。こうしたマーケットの改善、取引価格の安定化基調等と相俟って地価動向は引続きやや下落基調が継続しているものの、下落率は縮小しつつある。
			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								- 事業運営資金の確保のため保有資産の売却を進めている企業の物件（小型の店舗ビル）が当該エリアでも取引されたようだ。買い手は不動産デベロッパーで八重洲周辺において有名な物件の取引事例となる。（売買仲介業者） - 八重洲地区のオフィスビルは、前期まではフロア単位の空室を残していたビルが散見され、賃料調整が進んでおらずテナントからの引き合いに乏しかった。しかし今期になり、期間限定で2.0万円/坪で募集に出すビルがみられるなど価格調整が進展したことで、テナントからの引き合いがやや増加してきている。（賃貸仲介業者） - 日本橋地区のオフィスビルの賃料は、前期に比べやや下落で推移しているものと思われる。しかしながら、現在の賃料水準について2003年の水準と比較すると、やや高い水準を保っているものと思われる。（賃貸仲介業者） - 日本橋室町東地区開発のうち超高層複合ビルが10月に開業する。商業エリアが10月下旬にオープンする予定で今後当該エリアの商業機能もさらに高まっていくものと思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	▽	□	□	—	—	□	▽	・ 景気状況が厳しいことから収益物件の取引価格は下落している。しかし、景気持ち直しの影響等により底値感が生じており、投資家が収益物件を従前の取引価格水準より高く取得する事例も見られる。 ・ 家賃が下落しているにも拘らず取引価格に底値感が生じていることから、取引利回りや投資家の求める期待利回りは、やや下落している。 ・ 南青山地区における分譲マンションの供給は少ない上、富裕者層による取得需要は堅調であることから、厳しい景気状況にも関わらず、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。 * 高級賃貸マンションの賃借需要は低く住宅賃料が下落していること等から、地価動向は下落傾向にある。しかし、富裕者層による高級分譲マンションの取得需要は堅調で、開発事業者の素地取得需要も高いこと等から、下げ幅は緩やかである。
					 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								・ 住宅地に関してはポツポツとではあるが動きが出てきた。買い手はエンドユーザーで実需による取引が主体となる。なお、取引価格は400～500万円/坪程度となる。住宅地の取引が動き出した要因としては、これまで高値で売りだされていた物件が買い手の価格目線まで調整したことが要因の一つに挙げられる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについては前期同様、1億円前後であればまだ動いているが、1億円半ばを上回ると買い手の慎重な姿勢がより強まり、結果として動きが停滞してしまう。売り手の値付けは相変わらず強気で中古マンションの流動性が低下する要因となっている。(売買仲介業者) ・ 収益マンションについては、築浅の物件に限るが、需要は堅調であり買い手の利回り目線も今年の春頃と比べてやや低下している。一方で、収益ビル(店舗・オフィス)については空室懸念や銀行からの融資が厳しいことから、取引はあまりみられない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい	△	□	△	□	—	—	□	▽	- 戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、規模の小さい2～3億円程度の物件については、高額所得者層の需要が増加しており、取引価格は若干の上昇傾向にある。賃貸マンション用地の取引価格は弱含みであるが、分譲マンション用地については購入意欲が強い。 - 高額物件については稼働率を高めるために賃料は若干の下落傾向にあるが、REITを中心として住宅物件に対する投資家の需要が戻り、ある程度の賃料下落を織り込みつつ取引が成約しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 供給件数は多くないが、中小規模のマンション供給が見られるようになってきており、販売状況も概ね堅調である。大規模開発物件や高額物件も在庫が少しずつ減少してきている。マンション分譲価格は概ね横ばいである。 - マンションはリーマンショック後外資系企業勤務者を中心に需要が大きく減退し、募集賃料を引き下げることにより空室を埋めており、20万～30万円程度の物件を中心にマンション賃料は若干の下落傾向にある。 * 賃料は若干の下落傾向にあるが、利回りは横ばい傾向にあり、一方でマンション素地、戸建住宅用地は強含みであり、全体として地価動向は横ばいで推移している。
					 0% 横ばい									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 同一需給圏内の新築マンションの売れ行きは、物件によってまちまちではあるが、希少性の高い立地やブランド力のあるものは売れている。ただし、どの物件も高額帯のものは苦戦している。(売買仲介業者) - 中古マンションは9月以降に取引が活発となっている。価格は横ばいとなっているが、在庫数は春先より減っており、需給は引き締まっている。5,000万円～1.5億円までの物件が取引の堅調な価格帯である。1.5億円以上は優良な物件が少なく買い手のニーズと合わないため、動きは鈍い。(売買仲介業者) - マンション用地となるような売り地が出てくるのは稀であるが、デベロッパー各社が立地を絞って用地取得に動いており、当該エリアで用地が出てくれば高値での取引となるであろう。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・当地区の中古マンション価格は前期と比較して概ね横ばいで推移している。当地区周辺の土地の取引価格は下げ止まり傾向が見られるものの、未だ上昇傾向は見られず足踏み状態にあり、取引価格は前期と比較すると横ばい傾向で推移している。 ・不動産価格が横ばい傾向に転じたことから、期待利回りの上昇は止まり、当地区の賃料及び空室率が当期も前期に引続きほぼ横ばいであることから、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・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売出し住戸数は前期とほぼ同じであり、また、当期の平均売出し価格も前期と比較すると横ばいからやや下落程度であり、当期のマンション分譲価格は前期に引き続き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、当期の空室率も前期とほぼ同じで横ばいで推移している。 * 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ほぼ横ばいで推移しており、また周辺の土地需要も回復の兆しがあるものの足踏み状態にあり、地価動向は横ばい傾向で推移している。
					 0% (横ばい)									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・芝浦地区においてオーナーチェンジのマンションがみられるものの、取引は成立していない。仮に、総額が3,000～4,000万円程度のもので、築浅の物件でグロス利回り8%程度、築年数が経過している物件でグロス利回り10%程度の物件が出てくれば需要は顕在化するものと思われる。(売買仲介業者) ・芝浦地区の中古マンションの価格については、主な取引価格帯になる築浅の5,000～7,000万円程度のタワーマンションについては、やや強含みで推移しており、分譲時の価格の15～20%程度高値で取引が成立している。一方で、8,000万円以上の高額帯の物件については、前期と同様に動きは鈍く、価格も弱含みで推移している。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3%下落  0～3%下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	・ R E I Tや国内外の私募ファンドによる物件取得などが堅調で、自社ビル用地取得の動きもある。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。取引価格は賃料の下落を反映して若干の下落傾向にある。 ・ 価格調整が進み、R E I Tや国内系の私募ファンド、アジアのファンドなどが取得意欲を強めているが、取引利回りが低下するほどの需給の逼迫感はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 中小ビルについては空室率が依然として上昇傾向にあり、オフィス賃料は全体として引き続き下落傾向にあるが、S・Aクラスビルについては賃料引き下げ、フリーレントの導入により空室率が上げ止まりつつあり、賃料下落は相対的に小さい。 ・ 店舗賃料については、景気の方角性が不透明になりつつあることから、経費削減傾向は変わらず、飲食・交際需要は乏しい。特に、客単価が高い店舗については引き続き売上げが低迷している状況にある。1階店舗賃料の下落が大きい。 * オフィス賃料はS・Aクラスビルについては下げ止まりつつあり、取引利回りはR E I T、アジアを中心とする投資家による物件取得意欲が堅調で、横ばい傾向にある。取引価格は賃料下落を反映して若干下落しており、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
			商業	赤坂	 0～3%下落  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 店舗賃料はおおむね横ばいであるが、引き続きオフィス賃料相場が需要の低迷からやや下落基調で推移していること、取引利回りがおおむね横ばいで推移していることから、取引価格はやや下落傾向で推移している。 ・ 資金調達環境の改善や不動産価格の底入れ期待等から取得・開発の動きが出てきているが、経済の先行き不透明感により投資家サイドから見た賃貸事業収支に不透明感がなお残るため、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。 ・ 経済の先行きが不透明であること、オフィス新設や増床は限定的で企業のコスト削減意識は依然として高い。ただ、赤坂地区では大規模な床の供給が少なく、賃料調整が進んだ結果、オフィス賃料の下落の程度はより緩やかになってきている。 ・ 店舗賃貸市場は賃料調整も進み、以前ほど空室は見られなくなったが、引き続き消費者の低価格志向の影響で飲食を中心とした店舗の売上が伸び悩んでおり、店舗賃料はおおむね横ばいで推移している。 * オフィス賃料の下落はより緩やかになり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。取引利回りはおおむね横ばいで推移しているため、地価動向はやや下落基調で推移している。
			商業	虎ノ門	 0～3%下落  3～6%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 在庫調整が進み、周辺地区と比較しても割高感がなくなっているため、オフィス賃料の下落の程度はより緩やかになっている。取引利回りがおおむね横ばいであることから、取引価格はやや下落方向で推移している。 ・ 資金調達環境の改善や不動産価格の底入れ期待、また在庫調整が進んだ結果、賃料下落の程度がより緩やかになる等好材料もみられるが、経済の先行きに不透明感が出てきていることから取引利回りはおおむね横ばいで推移している。 ・ 虎ノ門エリアでは、駅近の新築ビルで移転需要の吸引がみられる等、在庫調整が進んだ結果、オフィス賃料の下落の程度は前期より緩やかになっている。 ・ オフィスとして成熟した地域のため、オフィスワーカーを対象とした店舗需要は底堅いものの、消費者の低価格志向が根強く、サービス価格を上げにくい状況である。このため、依然として売上の伸びは鈍いため、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 店舗賃料は横ばいであるが、オフィス賃料が緩やかに下落している。取引利回りがおおむね横ばいで推移しているため、地価動向はやや下落基調で推移している。

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	港区	商業	六本木、赤坂、虎ノ門	・店舗関連の収益ビルについては、市況が厳しく賃料も弱含んでいることから投資を検討する投資家は少ない。オフィスビルも需給が軟調であることから好んで投資する投資家は少ないが、オフィスビルの集積するエリア内にかつ稼働率が良い物件であれば需要はみられる。(売買仲介業者) ・六本木地区を代表する大型オフィスビルでは、一部で解約予告を出すテナントがみられるものの、賃料の底値感からオフィス需要を吸引しており、順調な空室の消化がみられる。当該地区に移転してきたテナントの特性として、前期と同様にヘッジファンドや外資系金融機関、弁護士事務所などが多くみられる。(賃貸仲介業者) ・赤坂地区におけるオフィス賃料は、3.0万円/坪希望から2.5万円/坪前後まで下落してきている。しかしながら、当該地区には、Sクラスビルといわれるハイグレードなビルがなく、賃料も安くはないことから、テナントのオフィス需要を吸引できず、当該地区の代表的なビルが空室を消化できていない。今期についてはまだみられていないが、賃料調整を検討しているビルオーナーも散見されることから、今後賃下げの動きがみられるものと思われる。(賃貸仲介業者) ・虎ノ門地区の賃貸オフィスビルにおいて、金融関連企業が5～6フロアの賃貸を検討する動きや八重洲、京橋周辺に拠点を構えていたリース会社が地区内で一棟借りする動きがみられたものの、空室は徐々に増加している印象を受ける。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 資金調達環境は整ってきており、不動産価格の底入れ期待から取得に動く投資家もみられる。店舗賃料は下落基調にあり、オフィス賃料も周辺地区の大規模ビルとの競争が未だ激しく、やや下落基調で推移しているため、取引価格は下落傾向で推移している。 - 賃料調整が進んだ結果、賃料下落の程度は緩やかになっている。資金調達環境の改善や不動産価格の底入れ期待等から、投資家のスタンスも前向きになってきているが、経済の先行きが不透明であることから取引利回りはおおむね横ばい傾向で推移している。 - 前期に続き、賃料の値頃感から集約・移転の動きもみられ、優良ビルの空室率に底入れの兆しがみられる。ただ、周辺地区の大規模ビルとの競争が激しいことから、オフィス賃料はやや下落基調で推移している。 - 店舗賃料については、テナントの売上伸び悩みから家賃負担が厳しくなっているとの声もあり、賃料は下落基調にある。 * 店舗賃料は下落基調にあり、オフィス賃料はやや下落基調で推移している。取引利回りはおおむね横ばいで推移しているため、地価動向はやや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								
						- アパレル企業のオフィス移転に伴い空室が発生した。しかし、近隣オフィスに本社を構える通信業者が、これまで他のエリアに置いていた子会社を業務の効率化を図ることを目的に移転するようであり、今期発生した空室が解消するようである。(賃貸仲介業者) - 当該エリアは自社ビルが多く賃貸オフィスビルに限られるため、テナントの動き自体があまりみられない。空室については、140坪程度の空室を抱えるビルがみられる程度であり、前期比でほぼ横ばいに推移している。(売買仲介業者) - 賃貸店舗では店舗需要が低迷しておりリーシングが苦戦している様子である。店舗需要が弱い中で賃料についてはやや弱含みで推移しているものと思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 小田急電鉄が新宿西口F重工本社Sビルを取得、ヨドバシカメラが西口MY生命第2ビルを取得した売買事例等が散見される程度で取引市場全般は依然として低調、賃貸市場についても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、賃料は下落傾向。実需要の回復の兆しは見られず取引価格は下落基調にある。 - 企業のコスト削減、撤退により既存ビルのリーシングは苦戦、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であるが、取引価格も下落傾向にあり、安定的な収益性を指向する取引利回りは、弱含み横ばいで推移している。 - 新宿副都心のビル街の建替え等の機能更新が難しく、さらに北新宿地区第2種（H23.6竣工予定）、西新宿8丁目成子地区第1種（H23.8竣工予定）の再開発ビルのほか、新宿駅南口駅舎上に32F2Bの賃貸オフィス・商業ビルが平成28年に竣工予定で、供給過剰感がある一方、一部Aクラスビルでは空室率が鈍化しつつあるものの、オフィス賃料は依然下落基調である。 - 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・パソコン量販店は新宿東口店オープンヤマダ電気の進出もあり、ヨドバシカメラ本店、ビックカメラの大型店等は販売競争が激化し、店舗賃料は軟調である。 * テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は値引きを含めた調整局面に入っている。先行きの不透明感から依然として不動産市況の回復の兆しは見られず地価動向は先安感が薄らいでいるものの依然下落基調にある。
					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								
											- オフィス賃料に値ごろ感が出てきており、賃貸オフィスビルへの問い合わせ件数は、前期に比べやや増加している。特に、駅近でまとまった面積が確保できるグレードの高いビルについては、中野坂上や神保町等といったエリア外からの移転が増加してきており、空室は減少傾向にある。（賃貸仲介業者） - 一部館内増床があったオフィスビルもみられるものの、全般的にはエリア内での移転はほとんどみられず、ビルオーナーが賃下げ交渉に応じテナントの移転を引きとめているようである。（賃貸仲介業者） - 駅から離れたビルインの店舗需要は依然厳しく、空室が長期化傾向にある。甲州街道沿いでも店舗の募集物件が散見されるが、引き合いはあるため空室消化にさほど時間を要さないだろう。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・新宿駅周辺地区、新宿通り沿い及び明治通り沿い等の地区中心部の立地稀少物件には比較的安定した需要動向から取引価格は底入れしつつある状況とみられる。地区全体では取引価格は一部やや弱含みの緩やかながら下落傾向にある。取引件数は横ばい傾向にある。 ・不動産投資等に係る資金調達環境に概ね落ち着きがみられ比較的安定した需要動向等を反映して、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・新宿三丁目地区内の新宿駅周辺、新宿通り沿い及び明治通り沿い等では、その立地稀少性を反映して、ファストファッション店舗の新規出店が継続してみられるほか、家電量販店等ほかの多様な業種に拠る店舗需要から店舗賃料は概ね堅調推移している。店舗賃料は横ばい傾向にある。 ・地区内のオフィス賃料は、コスト削減を図る企業の賃料引き下げ圧力等の需要減退により依然としてオフィス需要の回復は鈍い状況にある。空室率の改善はみられず、賃料下落傾向が継続しており、オフィス賃料は下落基調にある。 * 取引価格は地区中心部等では底入れしつつあるが、全体的には総じて緩やかながら下落基調にある。店舗賃料及び取引利回りは概ね横ばい基調にある。オフィス賃料は需要の鈍さから下落基調が継続している。以上より、地価動向は総じてやや弱含み緩やかながらの下落傾向にある。				
				歌舞伎町	 3～6% 下落  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・劇場・映画館の閉館が相次いだ後の歌舞伎町は客足が離れており、テナント出店の需要も弱く市場は低調、取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格水準、賃料水準ともに下落が継続しており、取引利回りは横ばいの状況にある。 ・店舗は募集賃料から値下げしての成約が常態化しており、店舗賃料は下落を続けている。既存テナントの解約が増加しており、特に2丁目では空室が増加する傾向にある。 ・エリア外周の大通り沿いに見られるオフィスは街のイメージから需要者が限られるため競争力に劣り、周辺事務所ビルの動向とあいまって、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 * 現状の歌舞伎町は集客の核を失っている上に今後の展望は不透明であり、物件の収益力および取引相場は低下が続いていることから、地価動向は下落傾向にあり、下落幅は前期と同程度である。				
			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													
						・新宿三丁目地区周辺において、まとまった面積を有する賃貸オフィスビルを探す企業の動きがみられた。テナントの需要を満たす面積が確保できるオフィスビルが他にないことから、テナントが決まったビルがみられた。（賃貸仲介業者） ・ファストファッションが集積する明治通りでは、2010年11月3日にリニューアルオープンを予定する複合商業施設の核テナントにカジュアルウェア専門店チェーンの大型旗艦店が出店する（新宿地区初出店）など、新規出店のニーズは相変わらず強い。（賃貸仲介業者） ・歌舞伎町地区では、今期にレジャー関連企業が子会社の保有するビルを取得しリニューアル工事を実施するという動きがあったものの、商業エリアとしての停滞感から不動産取引はほとんどみられない。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	- 中高層住宅用地の取引価格は、高額な収益案件、マンションの買受が足踏み状況で需要が弱く、また、用地取得に伴う資金調達の改善は特にないため下落傾向を維持している。但し、住宅ローン等の優遇税制の対象案件の需要は堅調であり、当該案件の取引価格に底値感が生じている。 - 店舗（新規店舗の進出がなく空室率が継続している）等の賃料水準が下げ止まっておらず収益案件の稼働率は低下している。優良案件の不足と相俟って取引価格に底値感が生じているものの依然下落基調にあり、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 当該地区の新規分譲マンションの供給は少ないが、高額なマンション市況は厳しくなっており、その需要は伸び悩んでいる。富裕層の買受需要は一段落しており、高額マンション分譲価格は下落傾向である。 - 居住スペースの広い高級マンションの賃料は下落傾向が顕著で高い空室率が持続している。一般的なマンション賃料の下落幅は緩和しているが、個人所得の減少に伴い前期同様の下落傾向にある。 * 住宅ローン優遇税制により案件の買受需要が堅調であり、ファミリー向け住宅物件（マンション、戸建）の市況は安定している。しかしながら、高額案件については需要は弱く、また、不動産市場への資金改善の兆し及び賃料の調整局面が定まらず、引き続き地価動向は下落している。
					 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								
						- 周辺エリアも含めると、比較的規模の大きい収益不動産や分譲マンション用地の取引がみられた。また、鶯谷町周辺での新築マンション供給や旧山手通りでの店舗と住宅とからなるプロジェクトが進むなど、不動産関連の動きが活発化している。（その他不動産業者） - 相場に見合った価格設定の新築マンションが供給されていることから、中古マンションの売れ行きは低迷している。全般的に当エリアの住宅に対する需要は割安な物件に流れているため、住宅地の地価はやや下がっているものと思われる。（売買仲介業者） - 賃貸店舗は当エリアの主要テナントであるアパレル系企業の売上が低迷していることもあり、根強い需要のある一等地を除くと、賃料はやや下落が続いている。代官山に出店する店舗は、こだわりのある贅沢品に類するモノが多いため、消費低迷の影響を受けやすいといえる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 景気持ち直しの動きが続く中、下支えする要因も力強さに欠けており、所得・雇用環境の改善の遅れや株安・為替円高など依然として底値感が形成されにくい状況が続いていることから、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ・ オフィスビル賃料の下落、稼働率の低下等により賃貸事業収益の減少の影響を受け、取引利回りは引き続き僅かながら上昇傾向にある。 ・ オフィスビルの空室率は依然として高く、テナントの誘致競争も厳しいことから募集賃料も引き続き下落しており、今期においてもオフィスの賃料は引き続き下落傾向にある。 ・ 表通り沿いの客足の流れが多く商業性・繁華性の高い地域は、空室が目立たないが、その他の裏通り沿い等では空室が目立ち、テナントの誘致競争も激しく、成約に至る期間も長期化しており、店舗賃料は引き続き下落している。 * 不動産市場、不動産投資環境は、リートのポートフォリオ利回りの向上目的の取引が増えてはいるが、その取引の内容は市場のファンダメンタルズの回復が遅れていることから点に止まり、面的な拡がりには至っておらず、ボトムラインも見えない状況が続き、前期と同様に引き続き地価動向は下落している。
					 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								・ 渋谷地区での投資家の需要は、都心3区(千代田区、港区、中央区)と比較して飲食店舗やホテル等が多い傾向にある。収益ビルについては、賃料の下げ止まり感が出てこないと買い手がなかなか購入に踏み切れず、物件の賃料目線が売り手と買い手で異なっていることも取引が成立しない要因となっている。(大手不動産会社) ・ 今期閉店した大手レコード販売店渋谷跡にファストファッション店が出店を予定している。ただ、当該地区で先行して出店しているファストファッションの大型店の売上に店出当初の勢いはなく、苦戦している様子もうかがえる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	▽	・マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は高い。取引も散見されるが、需要者の土地取得意欲は未だ弱く取引価格は下落傾向にある。 ・現下の不動産市況を反映し商業不動産の取得意欲は弱い。投資家の物件選別は厳しく、取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。 ・表参道背後地での事務所需要は低迷しており、稼働率も低位で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。 ・路面店での需要は認められるが、家賃負担力の高いブランドの出店意欲が激減し借手優位の市場となっており、店舗賃料は未だ下落傾向にある。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属性のものも散見される。 * 昨今の不動産市況の影響を受け「表参道」のブランド力が低下しており、商業施設に対する投資家の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。
					 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								
						・米国セレクトショップは国内初となる路面店をオープン。表参道ではNY発アパレルブランドの直営店がオープンするなどハイエンドなロケーションを嗜好するテナントの出店意欲は高く、主要な通りでは空室が見られない。他方、裏通りでは空室が長期化している物件が散見されるなど、立地の二極化傾向が鮮明になっている。(賃貸仲介業者) ・渋谷地区の100坪程度の賃貸オフィスが賃料1.7～1.8万円/坪程度であるのに対し、表参道は2.2～2.3万円/坪程度と高く賃料調整が遅れているため、テナントの動きは鈍い。特に、高級アパレルテナントをターゲットとした賃料の高いオフィスビルについては、空室が増加しはじめている。(賃貸仲介業者) ・小売店舗の売り上げは全体として下がっているが、商業一等地の銀座や表参道でも店舗賃料はかなり調整したため、年内にでも賃料水準は下げ止まるのではないかと考えている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 融資環境が改善されたこと等により、取引価格は一時下げ止まりの傾向がみられたが、円高等に伴う景気の先行き不透明感により物件購入を先送りするケースが増加し、一旦横ばいとなった取引価格は、今期に入りやや下落傾向に転じている。 - 不動産投資ファンド等の購入意欲は根強く、優良物件については需要が競合しているものの、全体的には不動産投資に対して慎重な姿勢をとる投資家が多いことから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 - 恵比寿駅前のオフィス賃料は前期において安定化しつつあったが、空室在庫の消化のために再び募集賃料を引き下げるオフィスビルも散見されるようになった。また、立地条件の劣るエリアではテナントの誘致競争は厳しくオフィス賃料は下落傾向が続いている。 - 恵比寿駅周辺の商業エリアは、場所的稀少性から飲食店等に対する引き合いが強く、店舗賃料は安定的に推移している。一方、駅から離れた商業エリアは、一度テナントが退出すると長期間借り手が見つからない状態も多く、賃料はやや下落傾向で推移している。 * 不動産市況は今年に入り底打ち感が強まっていたが、今期については円高等に伴う景気の先行き不透明感の増大により、不動産投資ファンド等、需要者の投資意欲は若干後退しつつある。さらにオフィス賃料も下落基調にあるため、地価動向は横ばいからやや下落傾向へと転じている。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 恵比寿地区のオフィスビルにおいては、賃料調整が未だ進んでおらず、キーテナントとなるアパレル業界の業績不振も相俟って空室は増えつつあり、空室が長期化しているビルも散見される。(賃貸仲介業者) - 恵比寿地区の収益ビルについては、全般的に賃料が下がっていることや空室リスクがあることから、投資家の買い意欲はあまりみられない。また、買い手の個人投資家等が比較的高い利回りを求めていることから、売主との間に価格のギャップが生まれている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 下落  0% 横ばい	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・グリーン大通りの南側隣接地区では、大手ファッション店は撤退したままであり、電機量販店撤退後、大手激安ショップが出店したものの、最近では顧客量の減少が見られる。調査地区では土地取引はほとんどなく、取引価格は底打ち感がみられるが、若干の下落傾向で推移している。 ・店舗賃料は需要が堅実なことから前期に続き横ばいである。オフィス賃料は若干下落傾向にある。投資用不動産の取引価格も若干下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。 ・オフィスの空室率は依然として解消しておらず、オフィス賃料も引き続き低迷し若干の下落傾向にある。 ・地区全般に店舗施設の需要はあり、上層階でも店舗利用が可能な地域であるため店舗賃料は堅調であるが、先行き不透明な経済情勢から企業の出店意欲に盛り上がりやを欠いており、ほぼ横ばいで推移している。 * 地価動向は依然として先行き不透明であり、隣接地区での物販店の跡地に大手激安ショップが進出したが、一進一退を繰り返しており、オフィス賃料も下落していることから、地価動向は若干の下落で推移している。
			商業	池袋西口	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・駅一体型商業施設の出現で客足は増加し、地価の底打ち感も市場に広まりつつあるなか、不動産需要は増加していたが、景気回復には不安定さがあり、また、東口ほどの人気もないため、取引価格は若干の下落傾向にある。 ・当該地区での取引はないが、景気回復には不安定さがあり投資用不動産の取引価格も下落傾向にある。オフィス賃料は若干下落、店舗賃料はほぼ横ばいが続いているため、取引利回りは横ばいのまま推移している。 ・当該地区は事務所の供給はもともと少なく、店舗が主体である。このため、オフィス賃料はやや高目で空室も目立つ。西口一帯ではオフィス賃料は若干下落傾向にあるが、東口との格差が縮小する課程で底打ち感も見られる。 ・飲食店を中心に低層階への需要は堅調であり、店舗賃料は前期に続きほぼ横ばいである。 * 不動産市況は底打ち感も見え始めたが、駅一体型商業施設の開業や新線開通による一時的な盛況期を過ぎ、現在は停滞期に突入している。近隣地域での取引は依然少ない。西口では前期と同様に地価動向は引き続き下落傾向にある。
			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 ・池袋東口地区の代表的なビルに、大塚や高田馬場等の近隣から、賃料が同等程度であることを要因に移転してくる動きがみられた。一方で、引き続き営業事務所の集約統合、撤退の動きも散見されることから、空室はほぼ横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・池袋東口地区では今期、目抜き通りの一等地で400坪程度の商業地の取引が見られた。買い手は不明であるが、まとまった土地での開発が進展すれば全体の活性化につながるだろう。なお、取引価格は4年前の価格の概ね60%程度だったようである。(売買仲介業者) ・池袋西口地区の駅近の店舗については前期と同様に需要が底堅く、賃料および空室も横ばいに推移している。ただし、東口と同様に駅から少し離れると需要が弱くなり、結果として空室がやや増加、賃料もやや弱みとなる。(賃貸仲介業者) ・池袋西口地区で30～50坪程度の小型物件(事務所、マンション)の取引が見られた。実需による買い(自社+賃貸使用)で価格は3億円半ば程度となる。利回りは表面で7%程度(自社使用分を除くと5%程度)と前期の水準と同程度となる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 市況が回復しつつあることを受けて、首都圏では取引規模は小さいものの、アジア地域からの新規参入が見られる。当地区はブランド力や潜在的な需要を有するが、取引は港・中央といった区部中心部から始まっており、まだ、当地区においては、動きは顕在化していないことから取引価格は前期と比較して横ばいである。 - 前期同様、当地においてファンド等による大型取引は殆どみられないことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 - 住宅ローン金利の低下、贈与税の非課税枠の拡大を背景に、販売価格の値ごろ感が出て来ており、これまで買い控えていた層が自己使用目的でマンションを購入する動きが見られる。マンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。 - 当期はマンション賃貸の動きが鈍い時期という要因もあり、成約数は少なく、マンション賃料は前期と比較して、概ね横ばいである。
					 0～3% 下落									* 大都市圏を中心に不動産市況は回復しつつあり、特に住宅地に明るい兆しが見られ、取引価格にも一部上昇との見方があるが、当地においてははまだ取引が顕在化していない。一時期の地価下落は収まったものの、地価は底を打ったと判断するには材料が乏しいが、デベロッパーが用地仕入れに意欲を見せ始めていることから、今期の地価動向については、横ばい傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 今期に住宅地の土地が2件取引された。文京区内の住宅地は、土地の売り物件が少ない中で比較的需要が堅調であることから、地価に底堅さがみられる。昨年と比べ不動産の流動性が高まっており、取引も増加傾向にある。(売買仲介業者) - 中古マンションの需給バランスは良好であり、価格も前期比で横ばいとなっている。特に6,000万円までの物件に対する需要は堅調である。(売買仲介業者) - 新築マンションの売れ行きは、周辺エリアも含めると物件によって優劣が出てきており、立地環境が良く相場に見合った価格の物件は好調である。一方で、リーマンショック前に用地を取得した物件は販売価格がやや高く、苦戦もみられる。マンションデベロッパーは都心の好立地エリアで用地取得を強めており、この傾向は続くものと思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 景気改善の動きが弱まっている影響で不動産市況は停滞を続けており、上野の中心地域である中央通り及び背後のアメ横地区においても積極的な取引は見られず、取引価格は下落傾向で推移している。 - 新規の投資物件の取得は見られなかったもののREIT保有の不動産の還元利回りは横ばいで推移しており、取引利回りは近年の上昇基調から現在では横ばいで推移している。 - 景気改善の動きが弱まっている影響で、地域外からの転入や地域内での増床による移転は少なく、オフィス需要は軟調であり、空室の状態が長引いており、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 - 国内外の旅行者を中心として相変わらず人通りは多いものの、売上増には繋がっておらず、上層階のみならず下層階においてもテナント付けに苦戦しているビルも見られ、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 上記より取引利回りは横ばいになっているものの、賃料は未だにやや下落傾向で推移している。よって、地価動向は依然として緩やかな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 - 上野地区における賃貸オフィスビルでは、賃料調整が進んだことでテナントからの引き合いが徐々にみられ始めている。当該地区については、秋葉原よりも地域環境の良いエリアを求める企業や西日暮里からのリロケーション移転先としてのニーズがある。(賃貸仲介業者) - 上野地区においては今期にホテル及び大型オフィスが竣工し、街並みに変化がみられるが、オフィスや店舗の需要が低迷していることから、収益不動産において積極的な取引はみられない。(売買仲介業者)
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	- 今期、調査地区内において規範となる取引は見られなかったが、周辺臨海部において大型住宅系投資物件の取引が見られ、その取引価格をもとに査定した地価は公示水準を大幅に上回った。マンション賃料は前期と同水準で推移しており、収益性が不動産価格の主要な指標となっている調査地区の取引価格は前期に引続き横ばいで推移している。 - 円高や株安による市場リスクの増大が利回りの上昇圧力と見られるが、長期金利の大幅な低下、国内不動産への投資マインドの改善により、取引利回りは前期並み横ばいで推移している。 - 分譲価格の調整が進んだことから新規分譲マンションの売行きは改善し、マンション分譲価格はこのところ横ばい傾向で推移している。 - 稼働率は安定しており、賃貸成約件数が増加傾向にあるなど賃貸市場が堅調に推移していることから、マンション賃料は前期並み横ばいで推移している。 * 国内の不動産に対する投資が見直されている中で、賃貸市場は比較的堅調な推移を見せており、賃料水準、取引利回りも横ばいで推移していることから、調査地区内の地価動向は横ばいで推移している。
					 0% 横ばい									ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 - 品川地区の土地に対するマンションデベロッパーからの問い合わせは、前期に比べて減少してきているように思われる。また、入札価格についても弱含んできているように思われる。(売買仲介業者) - 品川地区内の賃貸マンションについては、9～10万円前後の単身者向け住戸については比較的動きがみられるものの、ファミリータイプのマンションについては、空室が目立ちはじめている。賃料についても1.0万円/坪程度まで下落してきている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0% 横ばい				△	□	▽	□	▽	・ 規模の纏まった投資適格の商業地は一部高値取引もみられ、取引価格はほぼ横ばい状況にある。 ・ まだ空室も多いが、大型優良物件は賃料水準、取引価格とも安定傾向にあり、取引利回りもほぼ横ばい状況にある。 ・ 空室を抱える物件も多いが、駅に近接した築浅の大型優良物件の賃料水準自体は下落傾向を脱しつつあり、大型の優良ビルのオフィス賃料はほぼ横ばい傾向になってきた。 ・ 店舗に関しては物販・飲食事業の不振を反映して大型店の退店等需要自体が減退しており、テナント確保のためには賃料引き下げで対応せざるを得ない状況が継続している。消費不振、デフレ進行によりテナントの賃料負担力は低下しており、店舗賃料は小幅ながら下落傾向を継続している。 ＊ 浅築の大型優良物件を中心とする当地区の地価動向は投資資金の再流入傾向を反映して横ばい傾向にある。
					 0% 横ばい									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ 大崎地区内の既存オフィスビルにおいてテナントの移転が散見されたものの、エリア内のビル間での動きや一部解約が出た床を隣接して借りていたテナントが増床する動きであり、空室についてはほぼ横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 賃貸オフィスの引き合いはあるものの、話がなかなか決まらない。品川駅周辺と競合するエリアとなっておりテナントのニーズが分散してしまう。テナントの中には品川駅周辺地区へ移転した企業もいる。(大手不動産会社) ・ 収益ビルについては、空室がなかなか埋まらないマーケット環境下にあることから買い手が少ない。また、築年の古いワンルームのオーナーチェンジ物件が多くなっているが、賃料が弱含んでいることもあり売れていない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	△	△	□	□	—	□	・好立地の投資物件や開発用地に対する需要に回復の兆しが見られることから、売り側と買い側の取引希望価格の乖離は縮小し取引が成約に至るケースも見られるようになった。また、債務の返済を目的とする売り急ぎ等の売買が減少したことにより、取引価格は前期までの下落傾向に歯止めがかかり、横ばいで推移している。 ・前期までの賃料調整により空室が埋まり始める物件も見られることから、賃料の更なる下落懸念は薄らいでいる。また、取引価格も前期と同水準を維持しており、取引利回りは横ばいで推移している。 ・前期までに山手通り沿いに存する優良物件について賃料調整がほぼ一段落したことに加え、立地の劣る中小規模物件についても賃料に概ね底値感が出て来たことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ・駅周辺や目黒川沿いに立地する店舗の賃貸需要は底堅いものの、一部の業種を除いて収益改善の兆しが見られないことから、賃料が上昇するまでには至っていない。また、立地に劣る店舗については、前期までの賃料調整により賃料は底値感が出て来ていることから、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 賃料の下げ止まり等、投資環境に改善の兆しが見られ、取引利回りも横ばいの状態を維持している。また、開発用地に対する需要の回復も見られることから、地価動向は横ばいで推移している。
					 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								・収益不動産に対するニーズは底堅いと思われるが、買い手のニーズにマッチする物件が供給されない。買い手の物件選別の目は厳しく、価格、立地条件等で少しでもニーズにマッチしなければ取引に至らない。(売買仲介業者) ・当該地区の賃貸オフィスビルについては、渋谷地区でオフィスを探しているテナントが流入するエリアであり、渋谷地区が賃料に割安感を出してテナント誘致している現状では当該地区への引き合いはほとんどみられない。(賃貸仲介業者) ・駅に近い山手通り沿いのエリアは、日用品を扱う店舗や飲食店が多いが、賃貸需要が堅調で空室もそれほどみられない。また、目黒川沿いのアパレルショップ等が集積するエリアも賃貸需要に底堅さがみられる。当エリアの一等地では不動産価格及び賃料が横ばいで推移しているといえる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 分譲マンションのエンド需要は確実に高まっており、マンション市場が回復基調にあること、また機関投資家等もマンションの取得に前向きであること等を総合し、取引価格は当期においても概ね横ばいで推移している。 - 賃料水準については前期と同様、安定的に推移しており、また、投資市場もマンション向け投資は回復の傾向にあり、投資用不動産の価格も概ね横ばいで推移しているので、当期の取引利回りは横ばいの推移である。 - 分譲マンション市場が回復基調にある中、デベロッパー等は今後の需給動向について慎重に市場を注視しているが、マンション分譲価格については大きな増減はなく、安定して横ばいで推移している。 - 当期においても賃貸用の新規供給は見られず、賃貸マンションの需給関係は安定的である。マンション賃料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。 * 前期と同様、大手デベロッパー等は素地取得に対し前向きである。また、賃料水準や取引利回りも継続的に横ばいで推移しており、投資用不動産の価格も概ね横ばいの推移と見られることから、地価動向も横ばいである。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						- 豊洲4・5丁目から豊洲2・3丁目の物件へ買い替えする動きが出てきている。従前であれば5,000万円程度の物件を購入していたが、売却した譲渡益により自己資金が豊かになり、6,000～6,500万円程度までの物件を購入できるようになっている。ただ、7,000万円以上の物件については手が出せず、取引は成立していない。（売買仲介業者） - 豊洲地区では数年後の学区変更に伴い、今年4月頃から人気小学校の学区に立地するマンションの取引件数が急激に増加している。この動きは、来年ぐらいまで続くものと思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい							—	—	・当該地区では、主だった取引はほとんどなかったので、土地価格を上昇させるような価格の取引もないが、一方で売り物件もほとんどないことから土地価格は稀少性を反映した底堅いものとなっている。したがって、取引価格は横ばい傾向にある。 ・新築の投資物件の供給はないが、取引価格が横ばい状態になってきている。オフィス賃料は下落傾向が続いているものの、店舗賃料に下げ止まりがみられ空室率も横ばい傾向であることから、取引利回りは横ばいで推移している。 ・オフィス賃料は、空室のリスクを避けるためビルオーナー側が更新時には賃貸条件を下げる傾向が見られ、また新規賃料も需要の減退から値下げが行われており、賃料水準は依然として下落傾向にある。 ・店舗賃料については、物販店では消費者の低価格志向から厳しい業況にあるが、飲食店の需要は底堅いものがあり堅調に推移しているので、店舗賃料は横ばい傾向である。 ＊ オフィス賃料はやや下落傾向にあるものの、取引価格に底入れ感が出ており、店舗賃料、空室率及び取引利回りは横ばいで推移しており、地価動向は横ばい安定化の傾向がみられる。
					 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									
						・商業地内の土地は売り物件がほとんど無いため取引はみられないが、需要としては大田区内に事業所を構える企業等からみられる。また、大田区内の製造業の多くは資産等のリストラを進めている最中であるが、一部の業績の良い企業では用地を取得する意欲もみられる。（売買仲介業者） ・収益ビルや収益マンションについては、投資家のニーズに合うような優良物件や利回りの高い物件が出てこないことから取引はみられない。店舗及びオフィスマーケットにおいてそれほど変化がないことから投資家の利回り目線は横ばいであるが、収益マンションについてはニーズが堅調なため利回り目線がやや下がっている。（売買仲介業者） ・蒲田地区や大森地区のオフィスビルについては、川崎駅周辺のオフィスビルを競合として意識し、賃料調整を行う動きがみられる。もともと賃料が安いエリアではあるが、1.5万円/坪以下の賃料についても検討範囲とするオーナーがみられ始めるなど、賃料を下げている。しかしながら、昨今のマーケット環境では、賃料の安さだけではテナントを誘致できなくなっている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 景気は先行き不透明感もあるが、全般に緩やかなペースで回復基調が継続しており、厳しい雇用所得環境も幾分和らいできている。需要はまだ若干弱含みながら、取引価格は前期と同様に全般にほぼ横ばいの傾向にある。幹線道沿い等で一部ビル用地としての引き合い等も出てきているが、あまり成約には至っていない状況にある。 ・ 取引価格は前期からほぼ横ばいの傾向にあり、当地区のオフィス・店舗賃料水準は未だなおやや下落傾向が継続している状況のもとで、取引利回りは、概ね築10年以内の物件を基準に、全体としてほぼ横ばいの傾向で推移している。築年数が経過した条件の悪い高利回り設定の物件は減少の傾向にある。 ・ 当地区のオフィスビル需要は全般的に低い中で未だ弱含みの動向が継続しており、オフィス賃料もやや下落傾向が継続している。利便性に優りかつIT関連等をはじめ一部設備条件の良い物件を除き、築年数の経過した中古物件では空室化防止のため保証金下げ、相応のフリーレント設定等を実施する傾向も継続している。最寄駅利便性があまり高くない物件では賃料調整だけでは成約が厳しい状況も出てきている。 ・ 雇用所得状況の厳しさは幾分和らいではいるものの、前期と同様に新規店舗進出の難しさ、立地選定の慎重さが継続する状況のもとで、店舗賃貸需要は弱含みであり、店舗賃料もやや下落傾向が継続している。立地条件で最寄駅徒歩数分を超える物件では募集賃料の設定が厳しくなっている。 ＊ 厳しい消費雇用環境等が幾分和らいだ感があり、緩やかな先行き持ち直し基調にはあるものの、最近の円高等不安定不透明要因もあり、需要は未だ若干弱含み感があるもとで、前期との比較で地価動向は全体としてほぼ横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ 商業地については、売り物件が少ないこともあり売買取引が成立していない。現時点で売りに出ている物件の中には売り手の売却希望価格が相場よりも高いため、買い手がなかなか付かないものもみられる。また、景気の先行きが不透明であることから、買い手に様子見ムードが広がっている。(売買仲介業者) ・ 住宅への需要はやや強まっており、住宅地の地価は前年比で上昇している。中古マンションも同様であり、高額物件の動きは鈍いものの1次取得者のニーズに合う物件の取引は堅調である。(売買仲介業者) ・ 当該地区内に本社ビルを構えていた情報サービス企業が本社機能を大崎へ移し、本社ビルを賃貸ビルとして貸し出すことが予定されている。現状で後継テナントは決まっていないようであり、今後大規模な空室が発生することが予想される。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	▽	- 取引価格は、景気が自立的回復に志向しているなか、住宅地の土地細分化傾向も見られ需要意欲は継続しているが、地価への影響は特に見られずほぼ横ばい傾向で推移している。新築マンション、中古マンションの契約率は採算ラインを超える傾向にあるが単価に変化は見られない。 - 取引利回りは、取引価格はほぼ横ばい傾向にあり一般住宅地及びマンションとも成約賃料は弱含み傾向であるが、全体としては取引利回りへの影響は少なく前期同様ほぼ横ばいで推移している。 - マンション分譲価格は、契約率は比較的好調であるが平均単価はブランド力のある大型物件を含めほぼ横ばい傾向である。総額8000万円程度以上の高額物件は成約が鈍い。中古マンションの平均価格もほぼ横ばい傾向で推移している。 - マンション賃料は、立地条件の良好な物件はほぼ横ばいであるが、築年数、立地の良くない物件はワンルーム、ファミリータイプとも募集賃料を引き下げ空室の回避を図っている。全体としてやや下落傾向で推移している。 * 戸建住宅地は、取得意欲は継続しているが前期同様取引件数は少ない。新築マンションは契約率は依然上昇しているが、平均単価に変化は見られない。地価動向は全体として前期同様ほぼ横ばい傾向である。
					 0% (横ばい)									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 中古マンションの価格は成約ベースで前期とほぼ横ばいとなっている。今期に売り手の売却希望価格がやや上昇していたが、買い手は景気の先行き不安から購入に慎重となっており、指値を入れるケースが散見された。（売買仲介業者） 7月に大手デベロッパーが分譲した駅近の新築マンションは即日完売であった。全般的に一昨年以降に用地取得された新築マンションは、相場に見合った価格であることから、販売は好調である。（売買仲介業者） - 新築戸建や土地については取引件数が少ないが、立地条件等の良い物件は売れており需要は堅調といえる。戸建業者による用地仕入れの価格目線はやや上向いており、大手デベロッパーによるマンション用地の取得意欲も継続してみられる。（売買仲介業者）

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・ 中野駅周辺は常時高い繁華性が認められ、商業地として成り立っているのも当該地区のみである。よって、当該地区では物件不足が常態化し、潜在的なものも含め需要は根強い。取引価格は横ばい傾向で推移している。 ・ 投資用不動産の売り物件はほとんどなく、根強い需要に支えられ、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・ 空室率の高止まりが続いているが、上昇傾向には歯止めがかかっていることが認められる。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ・ 常時繁華性の高い当該地区の路面店に対する出店希望は根強く、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 地価は底値感が出て来ており、地価動向は横ばいである。				
					 0% (横ばい)													
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
					・ 収益ビルの売り物件は少ないが、買い手も少ない。中央線沿線はもともと地価が高いことから、収益としての魅力がやや薄いことが要因であろう。現状の買い手には、地元企業の実需を兼ねたケースがみられる。（売買仲介業者） ・ 駅近や中野サンモール商店街の店舗に対する出店ニーズは根強く、空室は少ない。このような駅近の繁華性の高い店舗については、賃料は概ね横ばいで推移している。（売買仲介業者） ・ 当該エリアについては、駅前等について賃貸オフィスビルや複合オフィスビルが今後供給される予定である。複合オフィスについては、来年1月に竣工予定であり、当初は2.5万円/坪の賃料を想定していたようであるが、現在の周辺オフィスビルの賃料水準を勘案すると、1.5万円/坪前後まで賃下げしないとテナント誘致は難しいと思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい  0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 住宅ローン減税、住宅エコポイント等の政策支援効果を背景に、交通利便性や生活利便性等の好条件の立地特性にある当該地区は、需要の回復を反映して取引価格は横ばいにあるが、先行きは円高、株安による景気の不透明感、失業率が高止まっており雇用環境が引き続き厳しい状態にあることから、需要マインドがやや低下傾向に向かっている。 - 当地区は立地条件に恵まれているため、取引価格が横ばいであり、賃料も堅調な需要に支えられていることから、取引利回りは前期同様横ばい傾向にある。 - 好立地物件の需要に回復がみえることから、マンション新規分譲価格、中古マンションの取引平均単価ともに堅調に推移しており、マンション分譲価格は横ばいにある。 - 当地区は吉祥寺駅圏の交通・生活利便性の良い地域であり、単身者を含め各層からの賃貸需要は堅調に推移しており、マンション賃料は前期同様横ばいにある。 * 好立地特性、住宅ローン減税の拡充等による需要の回復を反映し、前期に続き地価動向は横ばい傾向にあるが、需要マインドはやや低下している。
				吉祥寺	 0～3% 下落  0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	▽	▽	—	—	- 吉祥寺駅周辺商業地域は、商業ビル及びビル用地の需要が底堅くあるのに対して、従来から売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もしくは需要がやや強い地域と判断され、高価格帯の商業地取引は確認されないものの、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。 - 当期間内の取引価格は、売物件の希少性から安定的に推移している。1階以外のテナント需要の減退が続き賃料は下落基調であるもののその下落率は小幅であり、1階の需要を中心に安定的な収益性から、需要サイドが期待する投資利回りは一定水準を維持している。このため前期と比較して取引利回りはほぼ横ばい状態にある。 - 一部の駅前オフィスビルに空室率の減少が見られるが、全体としては相変わらずオフィス需要は低迷が続いている。前期に比べて空室率に大きな変化はないが、既存事務所の閉鎖や新規開業の減少等が影響し、特に築年の古い小規模ビル基準階を中心として空室率を改善するほどの新規需要が無い状態が続いており、引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。 - 店舗賃料は、物販及び飲食の売上の不振によりテナントの賃料負担能力が低下している。1階の需要は強く比較的堅調であるが、1階以外の店舗賃料は、引き合いはあるものの、一部のオーナーによる強気の貸希望賃料と借希望賃料との差は開き、契約交渉は長期化しており、結局は契約に至らない例も少なくなく、オフィス賃料と同様に店舗賃料は引き続き下落基調にある。 * 地価動向は引き続き下落傾向にあり、その下落幅は前期と同率となったが、景気の先行き不安感が増してきており、今後予想される賃料の下落とともに地価は依然として下落傾向にある。

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	・立地や形状の良い土地の価格はやや上昇している。また、土地の査定金額が上がったこともあり、売却の相談から実際に売り物件となる土地が多くなってきている。(売買仲介業者) ・中古マンションに対する需要が増加しており、取引の成立する期間が短くなっている。駅近の物件はもちろんのこと、バス便であっても築浅物件を中心に売れており、価格も横ばいからやや上昇傾向にある。(売買仲介業者) ・当該エリアの賃貸オフィスビルについては、賃料を1割程度減額するなど、思い切った賃料調整を行ったオフィスビルにおいて空室の消化がみられる。駅前のビルで、商業系、教育系事務所等のテナントについては2.0万円/坪を下回る成約が散見される。(賃貸仲介業者) ・駅ビルが9月に全館リニューアルオープンした。商業施設では長蛇の列ができるなど出だしは好調のようである。また、大手百貨店跡の複合商業施設が10月15日に開業し、これら大型施設の動向が注目される。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	- 立川駅周辺の住宅地は需要が強い割には供給が少ないため、最近の事例でも高値取引が散見され、ミニ開発の物件は値段設定さえ間違わなければ売れ行きは良い。但し、地積が200㎡を超えて総額が張る土地は依然動きが弱いことから、取引価格は総体に横ばいが続いている。 - 取引利回りは、地価の下落リスクが無くなったことや、投資用不動産の品薄から取引価格が上がったことなどから、最近では7～8%台に落ち着いている。但し、テナント退去リスクが高い物件や建物のグレードが劣る物件は10%近くとなる。 - 市内では、完成後1年以上経過している分譲マンションが販売に出されている程度で、曙町3丁目の新築物件以外は大規模にマンションを開発する動きは見られない。マンション分譲価格は利便性の良い地域であれば、一定の需要があるため今年に入って横ばい状態と認められる。 - 立川駅周辺のファミリーマンションの家賃は利便性の良さから需要は根強いが、家賃は新築物件でも上昇は殆ど認められず横ばいである。なお、古い賃貸物件では空室が目立つ物件も見られる他、新規賃借人確保までの期間は依然長い。 * 夏以降、株安や円高による景気後退が懸念されているが、市内の住宅需要は堅調で、また最近の事例をみても地価動向は横ばい傾向が続いている。今年に入り立川市内でも中国人投資家による収益物件を求める動きが目立つようになった。
					 0% 横ばい	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 市場に滞留する不動産の中に、割安感のある物件も見られるが、投資需要が相変わらず弱く、収益物件の取引は少ない。自用の不動産の取引は若干見られるが、市場全体の需要回復はもう少し先になるとみられ、取引価格は下落基調が持続している。 - 土地需要回復の兆しが見えず、賃貸市場の需要の状況は前期と同様ないし若干の悪化で、空室や賃料値下げのリスクへの懸念から比較的高水準の利回りでの取引がみられる。取引価格・賃料ともに下落基調であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 - 市庁舎の移転に伴うオフィステナントの動きはあるが、地域全体の空室率に大きな変化は認められない。テナントの退出傾向は概ね収まったが、更新時の賃料値下げの傾向は持続しており、当該地区のオフィス賃貸の需要は依然として弱く、オフィス賃料の動向はほぼ前期並みの下落とみられる。 - 店舗の賃貸需要は前期と同様で弱含みであり、更新時の賃料の値下げ傾向も持続している。物販・飲食とも売上高が減少傾向にあるため、賃料負担力が低下しており、このような状況が新規出店に際しての賃料決定においても徐々に下落圧力として作用し、店舗賃料は下落傾向にある。 * 土地需要は全体に低調である。投資物件の需要は相変わらず低調であり、自用のオフィスや店舗の取引も少ない。地価水準は低下傾向にあるものの、投資需要が弱いために取引が成立しにくい市場状況にある。従って、地価動向は前期に引き続き、下落基調である。

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	- 戸建業者については、土地の購入意欲がややみられるものの、土地の入札価格をみると4～5月頃に比べやや下落がみられるなど、弱含みの状況がうかがえる。（売買仲介業者） - 住宅地については、底値感から一次取得者層がやや動きをみせている。取引が成立しているのは、戸建であれば徒歩圏内に立地する2,000～4,000万円程度の物件、中古マンションであれば1,000～2,000万円程度の物件である。中古マンションで3,000万円以上の物件については動きが鈍く、新築マンションを検討する方も出てくる。（売買仲介業者） - 立川駅南口に立地するグレード感のあるオフィスビルでは、賃料を下げテナントを誘致している。しかしながら、当該エリアのテナント移転の多くは、リロケーションや集約移転を理由としたエリア内での移転であるため、空室率は前期とほぼ横ばいで推移しているものと思われる。（賃貸仲介業者） - 収益不動産については、更地から開発する動きは今期もみられない。また、既存のオフィスビルについても、地主保有のビルについては賃料が調整されておらず、2年前と比べても空室が増加しているように思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・立地条件に優る駅前の商業地域で需要は底堅いものがあるが、このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、一時の回復傾向から一転取引は低迷しており、取引価格は下落傾向にある。 ・全体として取引価格、賃料ともに若干の下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。利便性に優る駅前の事務所ビルが空室になるなど、オフィス需要がやや低調であり、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。 ・繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要がありテナントの入れ替えや空室は少ないが、繁華性の劣る通り沿いや2階以上では新築物件でも新規テナント誘致に時間を要しており、店舗賃料は若干の下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに若干の下落であり、地価動向は全体として下落傾向にあり、立地条件、繁華性に優る当地区においても地価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												
					・放射線ユーロード沿いの1F店舗に空きはみられず、ニーズは底堅く推移しているものの、甲州街道沿いについては人通りも少なく、店舗環境は厳しい状況となっている。そのため、仕方なく駐車場としている土地が散見される。（売買仲介業者） ・西八王子駅前の分譲素地について、デベロッパーが商業施設用地として80万円/坪程度で購入する動きがみられた。この価格は売主の希望価格であり、通常の取引価格が50万円/坪程度であることを鑑みると、非常に高値での取引であったといえる。（売買仲介業者） ・当該エリアについては、従前は山梨まで管轄する事務所としての拠点性を有していたが、現在の経済状況では、当該エリアの拠点の縮小や新宿に構える事務所で管轄すべく撤退する企業の動きが散見され、空室はやや増加している。（賃貸仲介業者）													
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	・底打ち感も乏しいが、賃料の下落もひと段落しており、市場は先行きの判断がつかず様子見状態にあり、取引価格は前期に比べ変化はみられず横ばいである。 ・取引価格に変化はなく、オフィス賃料もほぼ横ばいであり、取引利回りは前期に比べ横ばいである。 ・大規模ビルのオフィス賃料は前期とほぼ同じであるが、中小ビルは空室の増加や賃料の下落が見られる。横浜駅西口から徒歩約5分を超える立地のビルは需要が少なく賃料の交渉まで進まないケースもある。 ・店舗賃料は前期と変化はない。フランチャイズ店舗など新規出店の需要はあり、それに対し供給は限られており横ばいである。 * オフィス賃料はほぼ横ばいで空室率も前期とほぼ同じであり、地価動向は前期と比較し横ばいである。				
					 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												
					・横浜駅周辺では現在、横浜市が大規模な再開発計画「エキサイトよこはま22」の推進に向けて動いている。その計画の第一弾として、今期にJR東日本と東急電鉄による高層ビル建設が発表された。その影響もあり、鶴屋町エリアにおける開発用地や収益不動産のニーズが強まっている。（売買仲介業者） ・当該エリアのオフィスビルでは、今期も新たなテナント解約がみられるなど空室の増加が顕著にみられる。また、テナント企業の動きも鈍いことから、ビルオーナーの賃下げがみられる。なかには、期間限定で15～20%程度賃料を下げ、テナント誘致を図るビルもみられ、こうした動きに周辺ビルのオーナーも敏感に反応し、各ビルで賃料調整が進展し、エリア全体の賃料はやや下落している。（賃貸仲介業者） ・横浜駅周辺では大規模な再開発計画もあることから、商業地における一等地の地価は底を脱し横ばいとなっている。ファンド系の投資家も一部ではあるが、物件取得の動きがみられる。なお、一等地以外の地価についてはやや軟調となっている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	□	▽	- 横浜市はみなとみらい地区で数件公募売却を行っているが、今のところ応募がないとのことである。オフィス、店舗の賃料が下落傾向にあり、また、景気の腰折れ懸念等から土地需要は後退し、前期同様に取引価格は下落している。 - 取引価格とオフィス及び店舗賃料の下落傾向から、取引利回りはやや上昇傾向にある。 - 前期の大型複合商業ビルの供給から空室率も高く、オフィス賃料は下落基調にある。 - 大型複合商業ビルの供給により商業ビル間の競争が増し、店舗賃料は下落傾向にある。 * 昨今の円高、株安とデフレ傾向及び国内経済の先行き不透明感から需要は後退し、地価動向は今しばらく下落傾向にある。
					 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								- みなとみらい21地区において一時中断していた開発計画が動き出している。商業施設の建設が予定されているが、今年3月にJR桜木町前で物販やホテル等が入る商業施設がオープンし、既存商業施設でも大幅改装がみられており、商業施設間の競争が激しくなっている。(売買仲介業者) - 横浜駅西口や新横浜等から当該エリアへ移転してくるテナントの動きが散見されるなど、賃借需要の増加がみられる。しかしながら、成約に至っている面積は小規模であることから、空室については前期比でほぼ横ばいとなっている。(賃貸仲介業者) - 小規模フロアを希望するテナントも多いことから、区画割に柔軟に対応できるビルについては空室消化が進んでいる。一方で、小規模単位での区画割に対応できないオフィスビルや使い勝手が悪いビルについては空室を消化できずにいる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	- 人気の高い元町メインストリートの取引は殆どなく、高級品等の消費も不安定な状況下で商業地全般の取引価格は概ね下落基調にあるものの、店舗賃料等は概ね横ばい傾向で推移しており、立地条件に優ること等により需要は底堅く、地価の下落幅は縮小している。 - オフィス賃料については、1棟全体としては一部に空室があるものの概ね横ばい傾向で推移している。回復基調にある企業等の要因もあって、地価水準は全般には下落幅は縮小傾向で推移しており、円高等の要因はあるものの、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 - ブランド店舗を中心とした著名店の建ち並ぶ商店街のイメージが強く、オフィス需要については、小規模事務所への需要が存する程度であるが、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。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見あたらない。 1階店舗は撤退店が殆どないため空室は少なく、他階では一部に空室はあるものの、休日を中心に顧客量も多い。立地や諸条件により賃料水準に差異があるが店舗賃料は全般には横ばい傾向にある。 * 当該地区では積極的な不動産取引は見あたらず、概ね横ばい傾向の賃料水準や元町地区の商業立地の優位性等から本地区の地価は全般には下落傾向で推移している中で、下落幅は他地区と比較して引き続き縮小傾向にある。
					 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								
					- 元町エリアでは、今期において実需による既存ビルの購入がみられた。エリア内では目抜き通りを中心に人通りは多いものの、商売をする上で売り上げがなかなか確保できないという話も聞いており、商業地の地価はやや下落していると思われる。（売買仲介業者） - 元町エリアにおける収益不動産の取引はあまり聞かない。元町商店会の結束力は強いものの、昔と比べると商業エリアとしての訴求力が落ちているので、店舗の売上はやや厳しいものと思われる。（銀行） 1階店舗については、引き続き空室はみられず、需要は堅調に推移している。しかしながら、上層階の店舗については集客力に乏しく空室が増加しており、賃料を下げてでも決まらず、空室が長期化しているところも散見される。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	- 平均的な空室率に顕著な変化はない。当期の取引実例はまったく確認されておらず、新横浜エリア全体に係る魅力のなさを裏付ける結果となっている。当該地区への需要は時の経過と共に低下しているものと地元業者は判断している。潜在的な取引価格は下落し続けている。 - 供給サイドが提示する（フリーレントを含めた実質的な）賃料水準は下がりきったままである。魅力に欠けた当該エリアに対する需要サイドの食指は動かず、当期の取引は確認されていない。潜在的な価格は通減しており、結果として取引利回りは上昇している。 （フリーレントを含めた実質的な）オフィス賃料は下がりきったまま、ほぼ横ばい傾向を示している。翻って当該エリアには為替に左右され易い業種のテナントが多い地域特性がある。他方、値頃感のある東京近郊エリアと比べた地域的優位性は認められないため、好転の兆しは認められない現況にある。 - オフィス街としての色彩が濃く、元来当該エリアにおいては店舗適地が限られている。オフィス賃料は低位でほぼ横ばい基調であり、（店舗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ことも含め、）店舗賃料はオフィス基準階賃料の1.5倍程度という当該エリアの相場は崩れていない。結果として店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 空室率について顕著な改善は認められず、平均的に15%前後の値を示している。フリーレントを含め賃料は下がりきっている一方、需要は一向に改善の兆しが認められない。当期の取引案件はまったく認められないが、総合的観点から地価動向は潜在的に下落基調にある。
					 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								
					- 駅から徒歩10分圏内で収益ビルや土地の売り物件が出てきているが、一等地ではないことから買い手がついていない。店舗についても上層階では空室がみられており、マーケットはやや低迷している。（売買仲介業者） - 新横浜の収益ビルに対する需要は少なく、駅から少し離れた店舗の空室化も懸念されている。将来において街が発展するポテンシャルはあるものの、現状ではなかなか見えづらく、マーケット回復までには時間がかかるものと思われる。（売買仲介業者） - 賃貸オフィスビルについては、当該エリアのテナントとして多くみられる半導体業者が、内需拡大による業績回復で当該エリア内での拡張、増床の動きをみせており、前期に比べ空室はやや減少してきている。賃料については、前期比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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・マンション用地など大画地規模の取引はほとんど見られない。一般の住宅地は、特にセンター南駅徒歩圏内の売り物件が少なく、駅周辺の充実した商業施設及び区画整然とした良好な住環境は若い子育て世代に特に人気があり、成約事例は少ないものの取引価格は前期と同様横ばいで推移している。 ・投資用不動産の供給は、ほとんど変化はなく、主として個人経営で賃貸管理が煩わしくなる築15年以上を経た一棟売りマンション、アパートを中心に10件程度市場にでているが、駅周辺の取引利回りは前期と同様横ばいで推移している。 ・徒歩圏内分譲マンションについては、数年前では、1戸平均価格6,000万円以上であったが、今では5,000万円台が中心である。駅徒歩圏内の利便性の良好な物件及び販売価格設定に無理がない物件については、持続的な低金利政策等の実施により販売状況は良好であり、需要は高く、マンション分譲価格は概ね横ばいで堅調に推移している。 ・駅背後の店舗事務所ビルにテナント募集の看板がやや目につくようになり、また大きめのファミリータイプ月額15万円を超える賃貸マンションの動きが鈍いものの、その他の賃貸マンションは堅調であり、1DK～2DKタイプの子育て世代のマンション賃料は前期と同様ほぼ横ばいで推移している。 * 港北ニュータウン地区は数年前から大手不動産会社による分譲価格の見直しにより販売価格は落ちつきをみせており、新規の分譲案件が少なく、中古戸建取引が主流であり、良好な住環境に対する潜在的需要に支えられ、地価動向は前期同様横ばいで推移している。
				都筑区センター北	➡ 0% 横ばい ↘ 0～3% 下落	□	□	□	□	▽	□	—	—	・電車利用とマイカー利用の双方の利便性に優れ、商業地域としての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も出ていて、現在取引交渉中。これらの動きから取引価格は前期と比べ横ばい傾向となっている。 ・空室がやや埋まりにくい傾向は続いているものの、賃料水準は横ばい傾向になってきており、取引価格水準の横ばい傾向から、取引利回りに横ばい傾向にある。 ・オフィス利用は少ない地域であるが、空室が長期に渡って続いていて、オフィス賃料はやや下落傾向になっている。 ・大型店舗の集客は良好に推移しているものの、周辺の店舗経営は依然厳しい環境にある。賃貸店舗に空室もやや見られるが、比較的短期間で埋まる傾向も見えてきて、店舗賃料は前期との比較において横ばい傾向にある。 * 店舗間の競争から出店見直しの動きもあるが、人の流れは順調に推移している。土地需要は強く、地価動向は横ばい傾向である。
			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									

- ・都筑区センター北地区のオフィスビルについては、前期比で変化なく、賃料および空室は横ばいとなっている。住宅販売会社やクリニックなど、住民へのサービス系企業からの需要は、引き続きみられるものと思われる。（賃貸仲介業者）
- ・都筑区センター南地区の新築ビルについては、近隣のビルからの移転する動きがみられるものの、全体的な動きは少ない。また、駐車場等の賃料が安いなど車での足回りの良さ等を理由として、新横浜から移転する動きもみられた。ただ、いずれも小規模の動きであるため、空室等については前期とほぼ横ばいで推移しているものと思われる。（賃貸仲介業者）
- ・徒歩圏内のマンション等については、駅前に商業施設が充実していることや住環境の良さから需要は多い。一部の中古マンションについては価格が上昇しているケースもみられる。（売買仲介業者）
- ・エリア内でまとまった素地が出るケースが稀であることから、新築マンションの供給が限られている。また、徒歩圏内において小規模の土地もなかなか出てこない傾向にある。（売買仲介業者）

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・マンション用地需要は回復基調が把握された。業者取材の結果、たまプラーザ駅徒歩圏内の供給は見られないが、駅周辺地区商業施設も完成したことから、供給があれば競合状態になる可能性が強く、取引価格は下げ止まり横ばい状況を示している。 ・住居系、併用住宅系ともに粗利回りは10%前後で推移しており、取引利回りは前期に比し特に変動要因は見られない。業者取材においても、住居系投資用不動産の利回りに影響を及ぼす特段の変動要因はないとの回答を得た。 ・たまプラーザ駅徒歩圏内の新築分譲マンションの数期に分けた販売状況は5200万円前後が中心で引き続き順調に推移しているが、即日完売とはならず若干の売れ残りが出ている。賃料水準は新築ファミリータイプマンションで2,600円～2,700円/㎡で前期に比し変動は見られず、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・新築もしくは築年の浅い賃貸マンション賃料は前期に比し変動はない。築年の古い中古賃貸マンションは空室の多い状況下にあるが、賃料を更に引き下げる動きは見られない。 * マンション用地の地価動向は下げ止まり横ばいの状況にあるが、一般住宅地の価格は経済情勢の先行き不安感等により総額面で若干下落の動きが出始めている。
					 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								
						・住宅地における需給バランスは月毎に変化しており、その影響は価格面にも出てきている。当四半期の間では、7～8月は下落、9月は上昇となっているが、四半期ベースでみると前期比横ばいでの推移となっている。(売買仲介業者) ・駅近の優良な中古マンションに対するニーズは強く、売り物件として出てきた場合は1週間以内で成約している。中には即日で買い手が決まるケースもみられる。徒歩10分以内で新築マンションの供給が無いこともあり、需要が中古マンションへ集中している。(売買仲介業者) ・マンションデベロッパーや戸建業者については、不動産業等への銀行の貸し出しが回復していることやまとまった土地がなかなか売りに出てこないことから、仕入れを積極的に行っており、仕入れの価格目線も上がってきている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 最近の急激な円高による景気減退感や川崎駅西口への顧客流失等から、川崎駅東口周辺では積極的な取引は見られず、取引価格は若干の下落傾向にある。なお昨年暮れの駅前のデパート売却の地価への悪影響も懸念されたが、相場並みの取引価格で大きな下落要因とはならなかった。 ・ 新規の投資物件の取得は見られなかったが、取引利回りは不動産価格が若干の下落、事務所賃貸市場も若干の下落基調で推移しているため横ばい傾向にある。 ・ 現在川崎駅周辺では2棟のテナントビルが建築中で、これらの新規供給圧力と既存ビルとの顧客獲得競争等により、オフィス賃料は全般的に下落傾向を示している。 ・ 物販・外食ともに景気低迷による収益の伸び悩みはあるものの、駅周辺での店舗需要は根強く、店舗賃料も横ばいで推移している。 * 川崎駅前で現在2棟の再開発ビルが建設中と当該地区にとっては大きなプラス要因はあるものの、持ち直しの動きが見られた景気は最近の急激な円高の影響を受けて減速傾向にあり、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								・ 賃料調整やフリーレント等により賃料に割安感が出てきたことから、テナントの動きが前期に比べやや増加している。一部、解約の動きもみられるものの、サービス系業種や学習塾、コールセンターなどが駅近の賃貸オフィスビルで成約に至っており、空室はやや減少してきている。(賃貸仲介業者) ・ 川崎駅の一等地については需要が底堅く、地価は横ばいと思われる。特に駅西口のショッピングモールは集客もよいため、周辺エリアの地価にプラスの影響を与えている。新築高層マンションの売れ行きも好調であり回復基調に向かっているものと思われる。(売買仲介業者) ・ 店舗賃料は、駅周辺であればショッピングモールの集客効果もあり需要が根強いいため、横ばいで推移している。一方で、駅から少し離れた店舗では売上が低迷しており、賃料も弱含みとなっている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい					—	—			- 武蔵小杉地区の大規模開発の影響や、今年3月の「武蔵小杉」新駅開設等利便性の向上により土地・マンションの需要は一部で増加しているものの、最近の急激な円高による景気減退感から不動産を取り巻く状況は厳しさを増しており、取引価格は全般的には横ばい傾向で推移している。 - 雇用状況の低迷及び景気の先行き不透明感から所得の伸びも期待できないため、投資家は依然慎重な姿勢を崩しておらず取引価格、賃料とも横ばい傾向で、取引利回りは横ばいとなっている。 - 当地区内に新規分譲はないが、今年4月にJ R「武蔵小杉」駅徒歩2分で大手デベロッパーが分譲した駅前のマンションは全戸即日完売した。この物件をはじめ当該地区の分譲マンション価格は、依然慎重な値付けが見られマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 - 当該地区内の賃貸マンションの平均募集賃料に上昇傾向は見られず、景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさから、マンション賃料は横ばい基調で推移している。 * 持ち直しの動きが見られた景気は、最近の急激な円高の影響を受けて減速傾向にあり、地価も伸び悩んでいる。中古マンションや戸建住宅の取引価格は、売り物件が少なく一部に上昇傾向も見られるが、景気の先行き不透明感から需要に力強さはなく、全体に地価動向は横ばい傾向にある。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 元住吉地区においては、新築戸建の売れ行きが好調であり、戸建業者の仕入れ価格にも上昇傾向がみられる。マンション用地は売り物件が無いが、デベロッパー各社が用地取得に動いているため、仮に出てきた場合は高値での取引が予想される。(売買仲介業者) - 元住吉地区においては、全般的に住宅に対する需要は堅調であるが、新築マンションの供給により中古マンションの取引が低迷しており、滞留する中古マンションが増加している。来期も、周辺エリアで新築マンションの新規販売が控えていることから、その価格によって中古マンションの売れ行きが左右されそうだ。(売買仲介業者)
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇							—	—	- 武蔵小杉駅周辺における取引事例は殆どないが、新駅開業により交通の利便性が大きく向上し、人気・知名度が高まり、また、背後地の人口・世帯数の増加等を背景に、飲食・サービス業を中心に店舗需要は高まっており、取引価格は上昇傾向にある。 - 事務所賃料は概ね横ばいで、取引価格の上昇により、取引利回りはやや下落傾向となっている。 7月以降は新たな事務所ビルの供給はない。中小のオフィスビルでは一部空室率が改善している。事務所の募集賃料は変動がなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 - 新駅開業、新たなマンションの着工、本社として移転してきた企業による通勤者の増加等により、店舗の引き合いが多く店舗需要は高まっており、店舗賃料は上昇傾向にある。 * 新駅開業(3月13日)以降も、再開発事業による東急東横線武蔵小杉駅の駅ビルの着工、東急東横線の武蔵小杉駅に近接する広大な工場跡地(約37,200㎡)における再開発事業計画の公表等があり、武蔵小杉地区の再開発事業は、今後は超高層マンションと併せて新たな大型商業施設の建設の段階に入り、これら事業への期待もあり地価動向は上昇傾向にある。
					 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 武蔵小杉地区内の賃貸オフィスについては、フロア単位等の比較的まとまった面積での成約がみられた。また、大倉山に事務所を構えていた製薬会社が移転してくる動きがみられるなど、他エリアからの新規需要が散見される。(賃貸仲介業者) - 武蔵小杉地区内のオフィスについては、供給が少ないこともあり、需給バランスが整っている。空室が発生しても1.4～1.6万円/坪程度であれば、学習塾や不動産業者が出店を検討するものと思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	□	□	△	△	—	—	□	□	- 大手デベロッパーは積極姿勢に転じており、マンション用地を積極的に購入し始めている。開発余地の無い当該地区内ではマンション用地の取引は見られないが、同一需給圏内で代替競争関係にある宮前区、高津区内の田園都市沿線で、従前のトレンドより乖離する高値取引が数件、確認された。一方、当該査定期間において、厳しい採算価格を示す取引も確認された。先行きの市況について判断が分かれており、当該地区の取引価格は横ばい傾向にある。 - 投資家の期待利回りの上昇に歯止めがかかり、不動産投資ファンド等の資金調達も改善している。当該地区において、投資用不動産の取引は見られないが、リスクに対する許容度が回復しており、隣接し、代替競争関係にある多摩区、宮前区内で築年数の経過した物件の購入も見られることから、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 - 新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充等)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。駅周辺の新築分譲マンションについてはほぼ完売しており、駅徒歩16分の立地で新規分譲マンションが供給されている。当該地区においては分譲中の新築マンションは無いが、利便性及び品等良好なマンションについては、需要が根強く、中古マンション価格も横ばいで推移している。 - 大手法人の社宅需要に動きが出てきているが、企業のコスト意識も続いており、高額賃貸物件の動きは鈍い。しかし現時点では明確に下落を示す賃貸事例は認められず、当該地区の高額賃貸マンションの賃料はほぼ横ばい傾向で推移している。 * 代替競争関係にある地域でマンション用地の高値取引が見られる一方で、厳しい採算価格を示す取引も見られ、先行きについて判断が分かれている。このため取引価格は横ばい傾向にある。取引利回りは横ばい傾向で推移している。賃貸マンションは、法人の社宅需要に回復の動きも出てきているが、総じて動きが鈍い。現時点では下落をしめす賃貸事例は見られず、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。利便性及び品等良好な中古マンションは根強い需要に支えられ、高値横ばいで推移している。資金力のある大手デベロッパーは積極姿勢に転じているが、先行きについて、判断が分かれてきており、地価動向は横ばい傾向で推移している。
					 0～3% 上昇									
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 - 住宅地に対する需要は堅調なものの、買い手の予算と現在売りに出ている物件の総額とのミスマッチが生じている。エリア内では最低敷地規模の規制により総額が嵩むものもあり、他エリアの比較的総額の低い物件へ需要が流れている。(売買仲介業者) - 中古マンションの売り物件数は少なく、買い手の買い意欲は旺盛である。ただし、焦って高値で買うようなケースはみられず、一般的に取引価格は前期比で横ばいに推移している。なお、好立地やブランド力のある物件の一部では価格の上昇がみられる。(売買仲介業者) - マンションデベロッパーや戸建業者の用地取得意欲は高いものの、種地が売り物件としてなかなか出てこない状況である。今年の春先と比べて仕入れ価格は上昇していると思われるが、エンドユーザーへの販売価格に上昇がみられないことから、事業者の利益率が低下しているのではないだろうか。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	・ 背後至近に存する昨年からの売り地は駐車場として継続管理されている。商業地に対する引き合いは乏しく、地価は引き続き調整局面。周囲一円の別荘地には動きが見られるものの、商業地の市況は低迷したままであり、収益性が減退しつつある中、取引価格はなだらかな下落を続けている。 ・ 空き店舗が散見され、店舗賃料に引き下げの動きが広がってきている。投資需要も後退しているため、取引利回りは概ね横ばい。 ・ 長野県公表の今夏(7～8月)における町全体の観光客数は前年より3.5%増加しており、9月も前年より増えている模様ながら、客単価は減少傾向にあり、店舗売上は落ちていると言われている。ロータリー以北のメイン通り沿いの1階に空き店舗はないが、2階部分、メイン通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が散見される。賃料は業者によるオーナーへの働きかけが進み、メイン通りを含む一円、広範に値下げの動きが出ている。店舗賃料は下落傾向にある。 * 周辺別荘地に動きが出てきているが、価格的にはやや下落している。夏場から秋口にかけての観光客数は前年より増加しているものの、店舗売上は顧客単価の減少が響いて苦戦。商業地に対する引き合いはほとんどなく、付近の地価動向はこの四半期もなだらかな下落局面にある。
					 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								
						・ 収益不動産については、個人投資家など潜在的な需要はあると思われるが、買い手のニーズにマッチするような物件が供給されないのが現状である。(その他不動産業者) ・ 賃料の低い店舗については2年程度空室であった店舗で空室が消化されている例も見られるが、全般的には例年に比べ空室は多くかつ空室が長期化しているなど、厳しい様子がうかがえる。(その他不動産業者) ・ 駅近あるいは旧軽井沢銀座には飲食店等の引き合いがなくはないが、その中間に立地する店舗は引き合い自体が少ない。店舗需要もさることながら駐車場を確保しにくい立地であることも影響していると思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	・ 景気に回復感が乏しく、商業地需要の停滞が続いている。売物件も非常に少ないが、買手の希望価格は低下しており、取引価格は若干の下落傾向にある。 ・ オフィス賃料、店舗賃料共に幾分下落しているが、取引価格も同様に下落していることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ 低調なオフィス需要と、不況による企業の支出抑制志向から、オフィス賃料は下落傾向にあり、空室率もやや上昇傾向にある。 ・ オーナーチェンジにより従前のテナントが退去した店舗ビルで、テナント募集が比較的順調に進んでいるものもあるが、表向きの募集賃料より低い賃料での成約と見込まれ、成約ベースの店舗賃料としては下落傾向にある。 * 不況により、商業ビルの空室増加と賃料下落が進行している。不動産取引についても、そもそも売物件が少ないことから成約は限られるが、需要回復の動きは見られず、地価動向は前期同様、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								・ 新潟駅南口においては、再開発の進展や専門学校の集積等により人通りが増えてきており、若者向けの美容院や飲食店の出店ニーズが高まってきている。(銀行) ・ 新潟駅周辺地区における賃貸オフィスの空室率は、前期までに解約予告の出ていた物件で空室が顕在化し、前期比で上昇している。空室がやや多いことから借り手市場となっているが、賃料については前期までに調整が進み、今期はやや下げ止まっている印象を受ける。(賃貸仲介業者) ・ 新潟駅南口の新築複合ビルにおける店舗及びオフィス部分は、積極的なテナント誘致活動により、現状で区画の7割程度のテナントが決定してきている。一方で、住宅部分はやや苦戦しているようである。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	□	—	—	7～9月期においては近隣・周辺地域での取引事例は見られないが、周辺で比較的高値での売買交渉が進んでいる。小規模店舗物件は総額が小さいため需要も見られるが、大型店舗用地に対する需要は乏しく、全体として取引価格は下落傾向で推移している。 - 取引価格がやや下落傾向で推移しているのに対し、店舗の新規賃料に下落が認められないため、取引利回りはやや上昇している。 - 地区の中核である百貨店の7月の売上げが前年実績をやや上回ったが、地区全体では収益性が低位にあって回復していないことから、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。しかし、市の助成制度の影響もあって出店希望は増加しており、新規賃料での引き下げは見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。 - 一部の優良ビルで空室率の改善が見られるが、富山市街地全体のオフィス床は供給過剰にあり、特に古く設備の劣るビルを中心にテナント確保のためオフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 * 地区全体に売上げの低迷、減退から収益性が低下し、空き店舗も見られるようになっているが、小規模店舗については、入居希望が多く安定的な賃料に着目した地元投資家等による需要があるため、地価は下げ止まり傾向にある。一方、大型画地は、周辺の旧百貨店跡地で再開発事業が都市計画決定されたものの、総曲輪通り沿いに存する撤退した大型店跡地への引き合いや再利用の動きはなく、地価動向は依然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									
- 地価下落によって安く購入できるのではないかと期待と新幹線の将来的な期待など、買い手と売り手双方の思惑が混在し、売買取引がないため、地価は横ばいの状態である。（銀行） - 富山市中心商店街出店促進事業補助金による空き店舗誘致施策により、投資トレンドは良い方向へ向かうが、既存店舗の売上が落ちているため、総合的にみて収益性の下落による影響が地価にも反映すると思われる。（売買仲介業者） - 中心部の再開発着工は早くても平成24年頃であり、不動産投資の判断にはまだ時間があるため、様子見の状態が続き、それまでは売買取引の動きが少ないと思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 小規模物件を中心に地元資本が買支える動きが拡がり、市場マインドに改善がみられる。買希望価格の見直し等で需給間の価格ギャップが縮まりつつあるが、金沢駅から離れた物件は厳しさが残っており、個別化がみられる。全体としては取引件数も上向きつつあり、取引価格は下落ながら底値を伺う動きとなっている。 - 円高や景気の先行き不透明感により投資リスクが払拭できずにより、取引価格は弱い下落傾向にある。賃料も下落が続いており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 - 新規床供給がないことでオフィスの空室率は前期に引き続き僅かに回復したが、需給ギャップは基本的には解消されていない。オフィス賃料は募集ベースでは横ばいであるが、更新ではまだ減額改定が中心となっており、成約ベースでも下落基調にある。 - 金沢駅前の集客はテナント入替等が効を奏し比較的順調であり、立地、業態等による格差はあるものの、エリア全体では売上はほぼ前年並みとみられる。オフィスビルも低層階の店舗部分が事務所誘致によりようやく埋まるケースも散見され、店舗賃料は概ね弱い下落傾向で推移している。 * 賃料は概ね下落傾向にあり、取引価格も弱い下落傾向が続いている。消費は駅前立地の優位性で健闘しており、オフィスの市場環境にもようやく改善の動きがみられるが、経済の先詰まり感を勘案すると地価動向は弱い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								
						- 賃貸オフィスビルでは、新規移転や拡張移転等の前向きな動きも出てきており、7～8月からテナントの引き合いが増加し、空室率は改善傾向にある。大型のオフィスビルでは、賃料が底入れしつつあり、その他のビルでも下げ止まってきている。(賃貸仲介業者) - 県内投資家は駅周辺のオフィスビルには投資しない傾向がみられる。空室率が高いオフィスビルに投資するよりも郊外の店舗や集合住宅等に投資した方が確実であると考えている。(売買仲介業者) - 戸建て住宅需要は堅調であり、現在、販売中の戸建て住宅用地は、ほぼ売却済みである。駅西側で30～35万円/坪程度の土地価格で戸建て用の住宅用地を仕入れたいが、売り物件が少なく仕入れができない状況である。(地域建設業者)								

【 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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	▽	- 取引は少ないが、周辺地域での取引価格は従来水準と比較し下落している。空室率が回復傾向にないことや、テナント賃料も下落傾向にあるなど不動産収益性に回復傾向がみられないことから、取引価格は下落している。 - 店舗やオフィス需要の回復が何れも賃料水準も依然として下落傾向にあり、不動産収益は低下している。反面、取引価格についても空室リスクなどを反映して低下していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 - オフィス需要は回復力に欠け、4月にオープンした駅前の大型再開発ビルの大量供給による周辺オフィスビルの空室は改善していない。耐震性の劣る建物の空室長期化が顕著で、オフィス賃料は総じて下落傾向にある。 - 店舗について空室の増加は収まりつつあるが、古い建物の空室長期化現象がみられる。また、同一商圈間における他地域への移転など賃料比較によるテナント移動もあって店舗賃料は下落傾向にある。 * 空店舗や空オフィスの増加傾向は収まりつつあるが、空室率に改善傾向が伺えないことから、テナント賃料は下落基調にあり、地価動向も前期よりは弱いものの依然下落傾向にある。
					 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								- 保険会社が自社使用していたオフィスビルが売りに出ている。静岡市内のオフィスビルは空きが多く、購入してもテナント集客が難しいため、買い手はつかないのではないか。（マンションデベロッパー） - 呉服町をはじめとして店舗テナントが撤退する動きが散見され、平成22年7月には大通り沿いにある大型書店が閉店し、後継テナントは決まっていない。（売買仲介業者） - 静岡駅前に竣工した複合大型ビルにテナントが移転したため、空室を抱えていたオフィスビルにテナントが決定する動きがみられた。しかし、決定したテナントは近隣の既存ビルからの移転がほとんどであり、他の近隣ビルの空室が増加している。借り手側が強い状況にあり、オフィスビルの賃料水準は下落している。（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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	▽	- 浜松駅北地区の取引は少なく、建物付きで小型の物件が取引の中心である。大型・高額の実引は減少しており、反面低価格の実引が増えていることから取引価格は下落傾向で推移している。 - 店舗賃料、オフィス賃料ともに下落基調であり、取引価格も下落傾向を示していることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 - 駅前の大型高層マンションが完成し供給量は大幅に増加している。販売戸数が多いため現時点では完売には至っていないが、利便性の良い中心部の高層マンションには根強い需要があることから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。一方、賃貸マンション市場にはやや供給過剰感があり、空室を解消するためオーナーサイドが賃料減額に応じる動きがみられ、マンション賃料は下落傾向に転じている。 - オフィス賃料は、事務所縮小や移転の動きがみられ、やや下落傾向で推移している。店舗賃料は、衣料・飲食関連を中心に売上不振が続いていることもあって賃料の減額交渉等の値下げ圧力が強く、依然下落傾向にある。 * 新規出店の動きもあるが、売り上げ不振による閉店もみられ、中心部の空室率は依然として高止まりしている。店舗賃料は下落基調で推移しており、地価動向は前期と同様下落傾向が続いている。
					 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								
						・買いニーズはあるが業務・商業ビルでは表面利回り10%以上が購入希望額であり、売り手側は表面利回り7～8%程度水準でしか売却できないため、売買取引が成立しない。購入する際にも金融機関の融資基準が厳しく、賃料収入の7割程度での評価となり、自己資金に余裕がある買い手しか購入が難しい。（売買仲介業者） ・東街区でマンションデベロッパーがマンション用地を取得した。現在、分譲中のマンションの販売が堅調であり、マンション用地を物色する動きがみられるが、地区内にはマンション適地が少ない。（売買仲介業者） ・売買取引成立の動きはない。オフィスや店舗では、依然として賃料の値下げ交渉や撤退の動きがみられる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	名駅駅前		 0% 横ばい  0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・名駅地区における取引は少なく、大型物件の取引事例は認められないが、オフィス・店舗賃料の下落に歯止めがかかっていることから、取引価格についても横ばい傾向にある。 ・オフィス賃料に底値感が出て来たことから、投資家の物件購入意欲が回復しつつあり、利回りの上昇に歯止めがかかっているため、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・オフィス賃料については、賃料の減額交渉、空室率の増加の動き等が落ち着きつつあるため、横ばい傾向である。 ・店舗賃料は立地条件の優る物件については、周辺の建替えによる移転需要が競合するため、比較的高めの賃料設定が維持されており、横ばい傾向にある。 * オフィス賃料に底値感が出て来たことや、地価下落についても歯止めがかかったため、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									
					・オフィスビルへの引合いは4～6月と比較するとやや減少している。コスト削減目的での移転が多く、新規開設や拡張などプラスの要因での動きは少ない。空室が増えていることから、オフィス賃料については先安感があり、移転を検討しているテナントに様子見をする動きが見られる。(大手不動産業者) ・名古屋駅前の百貨店が入居ビルの建て替えに伴い8月に閉店した。その一方で9月に駅前の築浅ビルに大型の高級ブランドショップが開業した。駅前では、大型の複合ビルが計画されており、商業エリアとしての地区動向が注目される。(賃貸仲介業者) ・債権処分に関連する物件等を自社使用目的で購入する事例や所有不動産近隣でのビル取得等、売買取引の成立が散見されるようになってきているものの、まだ、取引は本格的に動き出していない。(売買仲介業者)									
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口		 0～3% 下落  0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・名駅太閤口地区における取引は少なく、オフィス市況は下げ止まりつつあるものの、収益性の改善には至っておらず、取引価格は引き続き僅かながら下落傾向で推移している。 ・取引価格は引き続き僅かながら下落しているが、賃料も同様に下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ・オフィス縮小の勢いが弱まりつつあるものの、新規需要が伸びず、全般にテナント誘致競争が激化し、誘致に際し柔軟な動きが見られることから、オフィス賃料は引き続き僅かながら下落傾向で推移している。 ・名駅太閤口地区内は人の流れが多く、店舗需要は比較的旺盛であり、好立地の路面店については希少性があり、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。 * 実態経済の持ち直しが続き、設備投資等も低水準ながら持ち直しつつあるが、オフィス市況の低迷による投資採算性の悪化は継続しており、地価動向は引き続き僅かながら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									
					・名古屋駅の太閤口に近いエリアにおける飲食店舗の出店ニーズは旺盛であるが、空き区画がないため、実際のテナントの動きはほとんど見られない。(賃貸仲介業者) ・駅前背後地の売物件は複数あり、大半はまだ動いていないが、幹線沿いの小規模なオフィスビルが2億円以下で売買取引された事例があった。(売買仲介業者) ・リファイナンスの時期にあたるファンド所有物件で売却を探る動きが徐々に出てきているが、借り換えの検討と併せて、売却の可能性を探っている段階である。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	西区	商業	名駅北	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 大型物件の成約はないが全体として個人投資家の取得が見られるようになってきた。名駅地区内では十億円規模の高額物件が取引される等、優良な地域内の物件は底値感が出てきており、当地区においても取引価格は横ばい傾向にある。 - 名駅周辺では新築ビルの空室率の上昇及び賃料の下落は収束しつつあるが、オフィス需要の縮小により投資家の利回り感に大きな変化は見られず、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 昨年後半以降、名駅地区において新規オフィスビルの供給が少ないことに加え、賃貸市場混乱の端緒となった大型ビルの空室率がかなり縮小したことから、過当競争は収まりつつあり、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 1階や地階では飲食店等が需要の中心である。旅券センターが当地区に移転したことにより地階の店舗で顧客の増加が見込まれ、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * オフィス賃貸市場の競争環境は依然厳しいものの、賃料や空室率の悪化は収束しつつある中で、優良な地域内の物件は底値感が出てきており、当地区においても地価動向は横ばい傾向にある。
					 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								- 大型テナントの移転によってまとまった空室が発生した大型オフィスビルは、その後、複数のテナント入居があったが、いずれも規模が小さいため本格的な空室消化には至っていない。(賃貸仲介業者) - 総額10億円以上のオフィスビルで売却の売買取引が成立した。地元投資家や実需での引き合いがみられ、名古屋駅周辺では徐々にではあるが売買が成約している。(売買仲介業者) - プライムセントラルタワー竣工後は、那古野近辺の人通りが多くなり、周辺ビルの稼働もよいようだ。その近辺の売却物件が売りものとして検討されるようになったのは、プライムセントラルタワーや名古屋ルーセントタワーなどの大型開発による好影響だと思われる。(不動産管理会社)

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	0～3% 下落 0～3% (下落)	□	□	□	□	□	▽	—	—	・ 栄北地区は衰退傾向にあり、不動産市場は低迷している。しかし、他の地区と比較して割安感があるため、幹線道路沿いの小規模物件の取引が若干見られることから、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 ・ 店舗の新規賃料は下落しているものの、賃貸面積の大半を占めるオフィス賃料、空室率はほぼ横ばいであることから、全体として投資リスクに大きな変化はなく、取引利回りは横ばいである。 ・ 栄北地区はオフィス需要が依然弱いものの、最近は新規供給が見られないため、オフィス賃料、空室率はほぼ横ばいで推移している。 ・ 栄北地区は集客力が弱く、空店舗が長期化、固定化する傾向にある。特に久屋大通沿い、幹線道路背後の飲食店の需要は弱く、店舗賃料は下落幅の拡大が続いている。 * 店舗需要、オフィス需要とも弱く、不動産市場は停滞し、地価動向は依然下落しているものの、幹線道路沿いの小規模物件の取引が若干見られるようになったことから、地価動向の下落率は縮小しつつある。	
					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									
					・ 栄北地区ではインテリアショップなどの撤退がある一方、桜通沿いを中心に宝飾関連やブライダル企業の出店ニーズは増加しており、大型ビルの低層階にテナントの入居が決まっている。（賃貸仲介業者） ・ 以前、ファンドが保有していた大通りの背後に位置するレンタルオフィスを証券会社が投資目的で購入した。債権処理に関わる取引等が散見される程度であり、売買取引はまだこう着状態である。（売買仲介業者） ・ テナントの動きは増えているが、栄北地区にあるオフィスビルの賃料は伏見や丸の内のビルと比べて割高感があり、テナント入居がまだ進んでいない。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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		 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・近隣地域では具体的な取引は見られないが、平成22年6月、当該地区の周辺地域にて面開発を視野に入れた高値取引があった。栄エリアの経済的ポテンシャルは相対的に低下しているが、稀少エリアであり、取引価格の下落幅は前期とほぼ同率となった。 ・名駅エリアへの一極集中気運が高まるなか、大津通に面したオフィスの空室率は高止まりで賃料水準は回復していないが、路面店は堅調な需要がある。実取引は観測されていないが取引利回りは概ね横ばいである。 ・大津通背後の栄三丁目エリアのオフィスの平均空室率は高止まっている。オフィス賃料は一部の優良ビルでは水準を維持しており、総じて若干の下落乃至横ばいである。 ・大津通沿いのブランド店が、9月、名駅エリアへ移転。一方、大手百貨店は8月末に名駅前店を閉店し栄本店に資源集中投下する。大津通背後への大型アパレルショップ進出や伊勢町通り沿いの系列電器店などが若者を誘引するも、客単価の低下は免れない。ブランドショップの業績回復は未だ遅れているが、ブランド店跡へのテナント誘致が比較的順調に進んだとの情報もあり、店舗賃料は横ばいで推移している。 ※ オフィスの空室率は高止まりしているが、背後エリアを中心に商況が徐々に回復し、地価動向の下落率は前期並みである。
					 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								
					・繁華性の高いエリアに今年竣工した新築オフィスビルで、立地改善を目的とした集客型テナントの入居があり、まとまった空室を消化する事例が見られた。(賃貸仲介業者) ・大津通沿いの1階店舗区画で、今後、複数のテナントが退去予定であるが、高級宝飾店や雑貨店など、既に後継テナントが決定している。大津通沿いについては店舗の出店ニーズが旺盛であり、賃料水準は下がっていない。(賃貸仲介業者) ・ファンドが所有していた物件で売りを検討しているビルはあるものの、地元の投資家目線では表面利回り10%が目安であり、売り手側はまだそこまで下げる段階にはなっていない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	・わずかに取引が動き出す気配はあるものの、オフィス需要は低迷を続けており、取引価格は緩やかに下落を続けている。 ・不動産投資市場においては、優良な収益物件を探す動きは見られ始めたが、求める利回りも高い水準のまま推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。 ・新規供給はひとまず止まったと言えるが、供給過剰の状態は依然として解消されていないため、オフィス賃料は緩やかに下落傾向にある。賃料を下げた結果、稼働率を改善しているケースも見られ始めたことから、賃料水準も底値を探る動きとなっている。 ・オフィスの1階店舗は、新規出店の動きは止まっており、新規出店のテナント需要は弱い状態が続き、店舗賃料は下落傾向にある。 * 売手の売り希望価格と買手の買い希望価格の乖離が大きい、徐々に歩み寄るケースも見られ、取引が成立するケースも出始めた。とはいえ、かなり低い価格で成約するケースもあり、地価動向は依然として下落を続けている。但し、底値感も出てきていることから、地価の下落幅は徐々に縮小しつつある。	
				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										
				・比較的小規模なテナントの動きが多いなか、大通り沿いの新築オフィスビルでは1,000坪を超える大型テナントの入居により、まとまった空室を消化する動きが見られた。（賃貸仲介業者） ・丸の内地区北側のエリアではオフィス空室が多く、土地価格は下がり切っている感がある。また、容積率が500～600%と高く、マンション開発も可能であり、マンションゾーンに変わっていく要素がある。現状はスーパーなど生活利便施設がないのでまだ住環境が整っていない。（売買仲介業者） ・築浅ビルを本社事務所として地元企業が購入した事例はあったものの、売買取引件数は少ない状態が続いている。（売買仲介業者）										

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	伏見	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 取引事例を見たところでは大きな価格下落は見られない。前期との比較で大きな価格下落傾向は見られないものの、空室率は依然として高い状態であり、賃料下落による取引価格の下落傾向は続いている。 - 伏見において成約した事例のうち取引利回りの把握できる事例は少なく、利回りの変化を把握しにくい状況である。名古屋市都心中心部全体で成約した事例を見ると取引利回りが前期と比較し大きく変化しているとは考えにくく、横ばいで推移している。 - オフィス賃料は実質的にはまだ下落傾向である。空室率の上昇傾向には落ち着きが見られるものの、高い水準で推移しており、テナント募集時におけるフリーレント期間の長期化、賃料値下げ交渉が見受けられ、依然として厳しい状況は続いている。 - 店舗賃料は引き続き下落傾向である。大通り沿いの1F店舗に関しては前期同様に空室は見当たらない。背後地における2Fや地階の店舗については、景気低迷の影響を反映し、条件の悪い場所では空室がなかなか埋まらない状況は続いている。 * 伏見地区においては、景気低迷による需要減退と近年の新規床供給による供給過剰で、賃料下落の構図は継続している。但し、空室率も高い水準ではあるが一定程度での落ち着きが見られ、急激な賃料の下げもやや鈍化してきており、地価動向の下落の勢いは緩やかになりつつある。
					 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								
						- 白川公園北側のオフィスビル跡地に、大手デベロッパーが分譲マンションを建築中である。マンション立地としては厳しいと思うが注目している。この立地で分譲マンションが成功すれば、用地選定の評価が大きく変わるとされる。(大手不動産業者) - テナントの動きは増えている。比較的グレードの高いオフィスビルが賃料水準を大幅に下げて誘致活動を行った結果、実際に複数のテナントが決まった。伏見駅に近い新築ビルは、公的機関の誘致によって1,000坪以上の空室を消化している。(賃貸仲介業者) - 錦エリアにある50坪程度の物件で、数年前のピーク時に1,000万円/坪台であった土地価格が、現状半値以下まで値下げしたが、価格を下げてでも売れないという事例があった。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	住宅	大曾根	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・都心部、その周辺の好立地物件の販売状況は順調で、マンション需要に底打ち感がでて反転の兆しが見られる。デベロッパーは好立地条件の物件に積極的に競争、競合が見られる。特に都心に近い泉、白壁地域では買い進み傾向が見られるが、当地区の取引価格は前期同様横ばいである。 ・ファミリー向け賃料は総じて落ち着きが見られ、空室率は前期並みである。新規供給は北区エリアの大曾根駅周辺に限られ空室率の上昇の懸念は消え、その結果取引利回りは前回と同様で変化は見られず横ばいである。 ・各社マンション在庫の整理が進み一転新規仕入れに注力する姿勢が見られる。また新築分譲価格は景気動向から全体的に固めに設定されており住宅ローン減税の恩恵もあって契約率は上昇している。マンション分譲価格は幅広い価格帯設定で顧客ニーズに対応し前期比横ばいである。 ・ファミリータイプの賃料は底打ち感が広がり一部古い建物以外は安定している。一方、単身者向け賃料は過去の供給過剰の影響が尾を引き競争、競合しあうが、賃料は一時期に比し下落幅が縮小した。以上タイプ別で差は見られるものの総じてマンション賃料は横ばいである。
					 0% 横ばい									＊ 長引く不動産市況の低迷から取引は依然低調であるが、取引価格については今年に入り概ね横ばいで推移しており、地価動向は場所による差はあるものの、前期から横ばい傾向にある。
						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								・分譲マンションニーズが低く、マンションデベロッパーが積極的に取得するエリアではない。賃貸マンションの収益物件についても現在の環境では新たに土地を取得して開発する事業者がみられない。(不動産開発業者) ・単身向けマンションの入居問い合わせは3年前のピーク時より2割程度減少している。賃料水準は前年より月額1万円程度下げた物件もある。供給過剰のため築10年以上は賃料の下げ幅が大きく入居募集に苦戦している。(賃貸仲介業者) ・ファミリー賃貸マンションでも需要は減少している。需要は若年層が多く、希望家賃は下落しており、共益費別で月額10万円程度であったものが共益費込みで10万円という中心家賃水準になってきている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	▽	- 対象地区については、前期に引き続き目立った動きはない。市内中心部においては売買市場に改善の動きが認められるものの、久屋大通以東に係る取得需要は依然低迷しており、取引価格は下落傾向が続いている。 - 資金調達環境は概ね改善してきているが、足元の賃貸市況はいまだ厳しい状態が続いている。但し、前期と比較して投資環境に大きく変化は認められないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 新築ビルの賃料水準は下落しており、且つそれに伴い既存ビルの賃料水準も依然として下落傾向にある。対象地区はオフィスとしての立地性にやや劣ることから需要に乏しく、現下の賃貸市況を反映してオフィス賃料は下落傾向にある。 - 対象地区内では店舗の撤退・空室の長期化が引き続き認められる。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から、物販目的の需要に乏しくまた、飲食店は回転率が相対的に低くなり、テナントの賃料負担力及び店舗賃料は引き続き下落傾向にある。 * 賃貸市況は依然として厳しい状況にあり、また対象地区については取引需給ともに回復しているとは言えず、地価動向は下落傾向が続いている。
					 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 ・長期間まとまった空室を抱えている大通り沿いの築浅オフィスビルが、賃料水準を2割ほど下げてテナント誘致を行った結果、コスト削減等を目的とするテナントの入居が決定しはじめた。(賃貸仲介業者) ・久屋大通の東側(泉地区)は、大通り沿いの商業系用途と違って住宅系用途での売買取引が多い。中古マンションでは総額2,000万円前後が多く、100万円/坪程度が中心で築30～40年のマンションでも売れている。(売買仲介業者) ・1～5億円程度の比較的小規模なレジデンシャル物件の処分については売却が一巡しつつあり、表面利回りが10%未満の物件が残っている。利回りが低い物件は地元の投資家が保有する物件で処分を急いではおらず、売却価格を下げていない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	△	□	- 地下鉄東山沿線を中心に不動産の需要は活発化している。個人需要では総額が高い物件の成約が散見される。また、デベロッパーの素地取得も多い。過度に低廉な取引はなくなり、地価は底打ち感が出て来た。取引価格は単価では横ばい、総額では若干の上昇となる。 - 収益物件の成約件数は少ないながらも、地下鉄東山沿線の好立地な収益物件については総額が嵩む物件にも成約の動きが出始めた。前期までは取引利回りは上昇していたが、今期は上昇に歯止めがかかり、横ばいとなった。 - 覚王山駅近くの好立地の分譲マンションの売れ行きは極めて好調であった。また、中古マンションの販売状況も前期に引き続き堅調である。近隣地域におけるマンション分譲価格は上昇している。 - 覚王山駅周辺はシングル・ニューファミリー層に人気のエリアである。共同住宅の新築は少ないため、需要は堅調である。マンション賃料は横ばいで推移している。 * 個人富裕層の需要が活発化する兆しがある。また、住宅デベロッパーの用地取得も旺盛である。不動産投資市場に復活の息吹がある。千種区の住宅地地価は底打ち感が出て来ており、今期の地価動向は横ばいである。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						- 平成23年春竣工予定のタワーマンションはほぼ完売となっており、ピーク時を若干下回るものの、名古屋市内では高い販売価格帯で分譲できた。（不動産開発業者） - マンション売れ行きが好調だったことを受けて土地仕入れ価格に影響すると考えると、土地の売買取引価格は上昇していくと思われる。（大手不動産業者） - リーマン・ショック前の土地価格のピーク時に用地を仕入れたマンションデベロッパーの土地は、分譲マンションとして事業化しても現在の相場よりかなり高くなってしまい、まだ塩漬けの状態が続いている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	□	□	□	□	—	□	・ 景気は円高、株安等の影響により失速感が見られ、不動産取引に様子眺めの気配が漂っている。千種区においては、分譲マンション業者の素地取得の動きが出始めており、当該地区は分譲マンション用地の需要があることから底堅さが見られ、取引価格は小幅な下落となった。 ・ 取引価格は小幅な下落であるが、賃料水準については横ばいとなっているため、取引利回りは僅かながらも上昇した。 ・ マンション市場は中古賃貸物件には依然として厳しい状況が残るものの、駅徒歩圏にある好立地により堅調な需要がある。マンション賃料は前期と比較すると横ばいとなっている。 ・ オフィスは都心部の賃料が下落しているため、需要の流出が見られる。店舗については出店の動きがあるもののごく一部の動きであり、賃料相場に影響を与える程度のものではない。店舗及びオフィス賃料は底値感が出て来ているため、前期と比べ横ばいで推移している。 * 地価動向は下落がほぼ止まり、底値圏もしくは踊り場に達している状況にある。市況の全般的な回復による力強さがいないため、完全な横ばいには至っておらず、前期と比べ僅かな下落となった。	
				ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
				・ 現在空室を抱えているオフィスビルは、長期間に渡って空室となったままとなっている。新たにオフィステナントの移転があったという話は聞かれず、動きとしては停滞した状態が続いている。（賃貸仲介業者） ・ 住宅用地としての用地需要はあるものの、商業地としての売買取引はみられない。駅前の土地についてもコインパーキングとして利用されたままである。（売買仲介業者） ・ 池下地区はオフィスエリアとしてテナントニーズが高くなく、時期的な要因も考えられるものの、ほとんど動きが見られない。一方、住宅としては人気のエリアであり、現在所有している賃貸マンションは引き続き安定稼働している。（投資運用業者）										
愛知県	名古屋市中千種区	商業	今池	 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 今池交差点付近には取引は全くないが、背後地には売買事例が見られる。ただし、値引きを含めての成約であり、市場が大きく回復したとは言えない。取引価格は全般的に若干の下落基調にある。 ・ 前期と同様にオフィス賃料がやや下落しており、取引価格も若干の下落基調であるので、取引利回りとしては概ね横ばいである。 ・ 「今池駅」から離れるに従いオフィス賃料は下がり、空室率が上昇するが、今池駅至近のオフィス賃料についてもやや下落傾向にある。 ・ 店舗賃料については今池駅至近では一定の需要があるので、ほとんど変動が無く横ばいである。 * 需要回復の気配はあるが、成約事例が少ないこと、及びオフィス賃料の右肩下がりなど、景気の先行き不透明感から、当地区の商業地の地価動向は僅かながら下落傾向にある。ただし、下落幅は前期に比べさらに縮小しつつある。	
				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										
				・ 地価は下がりきった感があり、収益用の賃貸マンションが実質利回り10%程度水準で売買取引が成立した。（信託銀行） ・ 売り気配のあるレジデンシャル物件は地区内に相当数あるものの、本格的に処分に動いていた物件については今春でほぼ売却を終えて、売りに関する相談が減少している。（売買仲介業者） ・ 所有するオフィスビルに対する引き合いは出てきており、中心部のビルに入居できるほどの賃料負担力がない企業が、今池等の割安なビルを検討するケースが見られる。しかし、名駅や伏見といったオフィスエリアの中心部と比較するとテナント需要は依然として少ない。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	昭和区	住宅	御器所	➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	▽	▽	・昭和区内の住宅地については、7月以降も取引価格については概ね横ばい。景気対策の効果のためか、住宅需要は底堅く推移している。 ・収益物件の中でも1～2億円くらいまでの物件については地元投資家から引き合いが絶えずあるが、レンジから離れるような高値取引も見られず、取引利回りとしては概ね横ばい。 ・新規供給が少なくなっているため、完成在庫も減りつつある。とはいいつつも、区内地下鉄駅徒歩圏においてさえ販売状況が好調とはいえず、マンション分譲価格は下落傾向が続いている。 ・比較的賃貸ニーズの高い御器所周辺であるが、ファミリータイプの高額物件については商況は芳しくない。企業業績の悪化から単身者のニーズも弱含みであり、マンション賃料の下落傾向は続いている。 ＊取引市場は底打ち感が一部の住宅地及びマンション素地については出てきており、一部には高値取引も散見され始めてきた。駅への接近性に優れるなど好条件の物件については地価動向は概ね横ばい傾向である。
					➡ 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・この春竣工した分譲マンションは、5,000万円を超える高額物件が成約していないものの約9割が売却済みとなっている。マンション販売の現場では、首都圏のようにマンション需要が回復しているという実感はない。（不動産開発業者） ・御器所地区ではないが隣接の桜山地区で昨年夏に売り出した分譲マンションが完売した。一定のマンション需要はあるものの事業化できる用地が少なく、土地取引の動きはあまりない。（大手不動産業者） ・单身向けマンションの需要は減少している。学生下宿者数は年々減少する一方、留学生は例年の3倍近く増加した。1ルームマンションでは空室消化のため賃料を安くし入居促進をする物件も増加している。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	熱田区	商業	金山	 0% 横ばい							—	—	- 金山総合駅南口周辺の繁華性の高い商業地域での取引は殆どなかったが、北側に隣接する中区の金山2丁目及び橘1丁目の商業地域での取引事例は地価公示価格水準を大きく上回っており、金山駅周辺地域の市況がやや活性化しつつあり、取引価格は横ばい傾向である。 - 金山総合駅周辺の地価は下落傾向からほぼ横ばいの状態に移行しつつあり、取引利回りもほぼ横ばいである。 - 当該地区のオフィスの需給の状況に大きな変化は見られず、依然として借り手主導型の状況にあり、企業のコスト削減やオフィス環境の改善を行う好機となっているのが現状である。しかしながら、金山駅南口のオフィスの供給は極めて限定的であることから、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 - 客足の流動性も比較的良好で、ビルの低層階を飲食店舗、中層階を事務所、営業所として利用しているのが標準的である。当該地区の地理的位置の優位性から店舗賃貸市場の需給は比較的安定しており、店舗の空室も比較的少なく、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 周辺地域の空室率は依然高い空室率であるが、名古屋市内の類似商業地域に比較して低位であり、また前期よりやや回復基調にある。更に、金山駅周辺地域のオフィスの供給量が限定的であるため、オフィス賃料は横ばいである。それに伴い地価動向も安定的に推移し、同様の横ばい傾向にある。
					 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								- 商業ビルや収益用の賃貸マンション物件、分譲マンション用地等の売買取引が成立した。商業ビルについては実質利回り8～9%、賃貸マンションについては実質利回り10%が取引成立の目安であり、買いニーズに対して売り物件が多いため買主の物件選定は厳しい。(信託銀行) - テナントのオフィスニーズは20～30坪の分室需要など小規模なものが多く、築年数の浅い小型のビルや分割対応が可能なビルでテナントが決まるケースが散見される。一方で小規模な分割ができない既存の大型ビルでは空室消化が進んでいない。(賃貸仲介業者) - マンション用地需要については、金山地区のみでなく分譲マンションが可能な立地については、デベロッパーが取得に動いている。場合によっては、商業用途での売買取引よりもマンション用地としての取引の方が土地単価が高くなる状況がみられる。(売買仲介業者)

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	△	□	▽	□	—	—	- 岐阜駅周辺の商業地の取引件数はやや増加しているが、店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、当地区の周辺の商業地域においては比較的安価な売り希望で取引が成立している状況が続いており、取引価格は下落基調が続いている。 - 中心商業地の賃貸用不動産の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にある。取引価格は下落基調であるが、賃料水準はやや下落であり、取引利回りは横ばいである。 - 駅周辺において、オフィスの新規供給がなく、築年の新しい再開発ビル等のオフィス賃料は比較的安定的に推移しており、賃料は横ばいである。しかし、築年の古い事務所を中心に空室率が高い状況が続いており、オフィス賃料はやや下落している。 - 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再開発ビル等の店舗、事務所需要については比較的堅調であり、名鉄岐阜駅周辺に新規店舗の進出も見られる。しかし、動線からはずれた築年の古い店舗ビルの潜在的な店舗需要は弱く、店舗賃料は横ばいである。 * JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、「岐阜問屋町西部南街区」の再開発事業等の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルの昨年9月の開店により、地域としては発展的であるものの、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、円高が引き金となった景気の先行きが懸念され、地価下落幅はやや拡大しつつある。
					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									
					- 岐阜駅北口地区に対するオフィスニーズはあるが、地区外からの移転ではなく、駅から遠いビルに入居しているテナントが立地改善のために駅周辺のビルに移転したいというニーズが中心である。（賃貸仲介業者） - 売買取引事例はなく、需要が見られないため、地価の下落は依然として進んでいると思われる。（売買仲介業者） - 問屋町西部南街区の市街地再開発事業は工事が進捗しているが、商業テナントの動きは特に聞かれない。再開発は分譲マンション主体の事業で、背後の商業ビルでも住宅転用の話はされてはきたが実際には進んでいない。マンションデベロッパーの物色の動きもここ1年は聞かない。駅前物件で値ごろ感があればマンション需要は見られる。（売買仲介業者）									

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	□	□	- 商業地取引は土地区画整理事業用地や都市計画道路用地取得が主体で、民間の商業地取引は停滞し取引はないに等しい。景気回復実感は乏しく、商業用地やマンション用地取得の動きは引き続き慎重な姿勢が続いており、取引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。取引価格は下落基調で賃料水準も下振れしており、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。 - オフィス需要は回復の兆しが見られず、空室も改善していない。空室長期化に伴って特に2階以上のフロアで賃料水準が低下傾向にあり、上層階ほど募集賃料の低下が鮮明になっている。また、成約賃料が募集賃料を下回ることが常態化しており、オフィス賃料は下落が続いている。 - J R主要駅近傍では小規模な飲食店舗の引き合いや成約があり、需要の落ち込みはみられないが、駅から離れると需要は急減し、広がりがない狭隘な市場に留まっている。一時金の減額や改装期間中のフリーレントに応じる貸主も出はじめており、店舗賃料は弱含みながら横ばいで推移している。 * 賃貸市場では、事務所系を中心に賃料水準低下のリスクを内包しており、収益性が弱含んでいる。分譲マンション市場では在庫処分への進捗とともに新規着工が見られるようになったが、新たな用地取得の動きはまだ鈍い。取引市場、賃貸市場とも需要サイドは総じて慎重な姿勢が続いており、地価水準の低下に伴って下落幅は緩和される方向にあるものの、地価動向の下落が継続している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 商業地については路線型店舗に対する需要者は借地を希望することが多いので、地価への直接的な影響は小さいと思う。既設の商業施設により店舗供給は十分であり、用地もないことから新規出店を計画する企業も少ない。また、住宅地については、成熟した感があり、取引が活発というほどではない。但し、眺望、景観等が良好であることから中古マンションについては依然として需要は底堅い。(信託銀行) - におの浜エリアの新築分譲マンションが値下げをしないで徐々に在庫を減らしてきており、残り10戸以下まで減らしていると聞いている。当該エリアは、マンション需要が底堅いという面が認められるが、市況低迷からの回復に時間を要する地方都市であり、投資リスクが高いため投資物件の融資に対しては積極的な姿勢はとっていない。(金融機関) - 大津びわこ競輪場の跡地利用については特に聞いていないが、当該跡地利用方法の如何により人の流れが増えれば商業地としての活性化へ繋がると思う。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	- 取引価格は一般的要因に大きな変化がみられず下落傾向が継続し、大きな変動は認められないが、駅徒歩圏及び大規模住宅団地を中心に相対的に下落率の緩和傾向が認められる。 - 取引価格、マンション賃料共に依然下落傾向を続け、収益物件の取引事例が少ないため検証が困難な面も有するが、取引利回りほぼ横ばい傾向で推移している。 - 完成在庫を有する売行きのやや厳しいマンションもあるが、駅至近では販売価格を専有坪単価110万円程度まで下げれば、確実な売れ行きを示している。マンション分譲価格は引き続き下落基調にあるが、他に新規分譲の気配がなく不透明で様子見の状況である。 - 賃貸マンションの供給スピードは鈍化しているものの、駅周辺でも供給過剰感が顕在化してきており、空室率もやや上昇みでマンション賃料はファミリー、ワンルームを含め大きな変動はなく依然若干の下落傾向にある。 * 一部の大規模住宅団地を除き、駅徒歩圏外の戸建住宅地は競合分譲地が多く、地価動向は引き続き下落している。駅徒歩圏内では、商業性需要の減退状況に変化は見られず、商業地地価の調整局面は継続しているが、住宅地価格は利便性の再評価を受け総体的に下落率は縮小しつつある。
					 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									
- 大学誘致や南草津駅西口の土地区画整理事業により、居住環境が良好になっていることから、新築マンションについては、県内だけでなく、京都府内からの需要者も物件を購入しており、ようやく在庫処理が一巡した模様である。一方、学生向けの賃貸マンションについては、供給過剰傾向にあることから入居率は厳しい状況にある。（金融機関） - 南草津駅西口の土地区画整理事業が行われたエリア内にて、学生向けの賃貸マンションが建設中であるほか、中小規模のスーパーマーケットがオープンしている。（金融機関） - 南草津駅が新快速停車駅になるかもしれないとの噂もあることから、これが現実となると用地取得に対する需要が再燃すると思われる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	- 他の商業中心部においては優良物件であれば高額な取引も出始めており、さらに周辺の開発動向に対する期待感もあるものの、当該地区においては模様眺めの感もあり、取引価格は前期同様概ね横ばい傾向にある。 - 取引価格、賃料ともに概ね落ち着いた動きになりつつある中で様子見の要素の感が強く、取引利回りはほぼ横ばいである。 - オフィスについての需給動向は前期と同様に目立った新規供給はなく、需要は他の地域と比較して概ね安定的で、オフィス賃料は概ね落ち着いた動きとなっているが、全般的には僅かながら下落傾向にある。 - 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心であり、特に路面店での需要は根強いが、地域的には限定的である。店舗賃料は、横ばい傾向である。
					 0% 横ばい									* 周辺の取引市場動向や開発動向を踏まえ、京都駅前地区の相対的優位性も相俟って期待感はあるものの、地価動向は概ね横ばい傾向である。
						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								- 京都駅南側の烏丸通り沿道にて、11月にビジネスホテルのオープンが予定されている等、現在はホテル立地としての競争力が認められており、東京方面の投資家等からの問い合わせが増えつつある。(信託銀行) - 京都駅前のオフィスエリアは、北側の塩小路通りから七条通りの間にかけて形成されている。築浅の物件はないものの供給が限られていることから、賃料水準としては共益費込み13～15千円/坪程度で高止まりの傾向が続いている。新規開発や建替えの話も聞かないことから今後の供給も限定されており、現状からの下落はないと考えられる。(賃貸仲介業者) - 京都駅北側において、11月にオープン予定の大手家電量販店が入居するビルには、カジュアル衣料品店や京都を代表する書店等の入居も決まっており、今後、京都のランドマークとしての位置づけになると思われる。一方、京都駅南側においては、6月に大型商業施設がオープンしており、当初はその話題性の高さから高い集客力を見せていたが、駅からやや距離があり回遊性に難があることから現在は集客に苦戦している模様である。(売買仲介業者) - 大手家電量販店の出店による影響もあるかと思うが、店舗については問い合わせが増えている。以前は、地元テナントからの問い合わせが中心であったが、全国展開している企業へと需要者の範囲を広げている。飲食、物販店舗からの問い合わせが多いが、引き合いとしては塩小路通り沿道が最も多く、次いで烏丸通り沿道が多くなっている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・幹線道路沿いの取引は少ないが、値崩れの取引も見られない。背後の住宅地域の取引は前期から引き続き堅調である。総じて取引価格は横ばい基調に転じたと見られる。 ・不動産価格と実質賃料が比較的高水準で安定して横ばい基調となったので、取引利回りも横ばい基調に転じた。 ・当地区でのマンションの新規分譲は見られない状況で、マンション分譲価格の相場はつかみがたいところであるが、業者ヒアリング等を参考にしても前期から変化する要因は見られず、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・賃貸市場は落ち着いており、マンション賃料は前期と比べて特段の変化は見られず、横ばい傾向にある。 * 大型物件の動きや投資的取引が見られない状況の下で、実需ベースの値頃感のある住宅の取引は引き続き堅調に推移しており、総じて地価動向は横ばい基調に転じたと見られる。
					 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								・市内中心部の辺縁部に位置し、比較的生活利便性に優れていることから、若年層からのマンション需要が底堅い。しかし、デベロッパー各社の在庫処理が一段落を迎えている一方で、用地がないことから供給不足の状況にある。なお、千本通り沿道に存する閉鎖中のホテルについては、デベロッパー各社がマンション用地として注目していたが、所有者により有効活用されることが決定した。(売買仲介業者) ・ビルインタイプの店舗需要は少ないが、千本通り沿道でドラッグストアを出店したいとの引き合いはある。大学の進出により最寄りの三条商店街のテナント構成に変化がでてきており、若者向けの物販店舗の出店等により以前に比べて活気づいてきている。(賃貸仲介業者) ・山ノ内浄水場の跡地活用の計画で京都市が大学誘致を検討しており、複数の大学が関心を示している模様である。少子化等の影響で各学校法人は生徒獲得に躍起になっており、利便性の高い市内中心部での用地取得が近年目立っている。当エリア内においても、二条駅西口の住宅展示場跡地を学校法人が購入しており、今後は学生マンションや学生向けの店舗が増えてくると思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0% 横ばい  0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 取引価格については、画地条件等によってバラつきはあるものの、全般的に横ばい傾向にある。優良物件であれば今までの相場よりかなりの高値で取引される可能性もある。 - 取引価格及び賃料収入ともに概ね横ばい傾向にあるため、取引利回りも横ばい傾向が認められる。 - オフィスの賃貸需要も改善傾向が認められ、オフィス賃料も横ばいに推移している。一部の老朽化したビルでは下落傾向の継続も否定できないが、新規ビルでは募集賃料が相場に近づいた結果満室状態のものが多く。 1階、2階で出店希望が多く、テナントの希望にあえば高家賃が見込まれるが、全般的には借手側の賃料負担力の低下、一般経済の先行き不透明感等の影響もあり、店舗賃料は横ばい傾向が続く。 * 希少性の高い当該地区では東京資本をはじめ全国的な広がりをもつ潜在需要があり、地域経済も先行きの不透明感を残すものの上向いている。また、不動産向け融資も徐々に緩んできている等の状況を背景に、地価動向は優良物件を中心に横ばい傾向を示す。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					- 河原町通りはテナント構成が定まっておらず、供給が需要を大きく上回っているため、高い空室率となっている。当エリアは、四条通りに近いことから一定の需要はあるが、需要者側及び仲介業者等からの評価は総じて下がってきている。(賃貸仲介業者) - ここ数年の若者の行動パターンとして、セレクトショップを転々として洋服等を探すのではなく、ファストファッション系店舗か百貨店で全てを揃えてしまうパターンが多い。河原町通りでは、画地規模等の理由からセレクトショップが多かったこともあり、若者の行動パターンの変化についていけなかったのではないかと。また、開発の観点から見ても河原町通り沿道は土地が細かくまとめるににくい上に、高さ制限等から上にも積みにくく、さらにテナントリーシングへの期待もできない現状においては、開発のうまみを感じられず投資対象として考えにくいエリアである。(不動産開発業者) - 河原町通り背後の大規模商業施設が閉店し、主要テナントであった生活雑貨専門店が河原町通り沿道の商業施設に移転した。これによる河原町通りの人の流れ等への変化は見られないが、同じ商業施設に入居している大手衣料品メーカーは多くの買い物客を集めている。(売買仲介業者) - 四条河原町の大手百貨店跡地にファッションビル等を展開している企業の入居が決まっているものの、これに伴う周辺エリアでの物件の先行取得や新規店舗出店の相談等はない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・住居系取引については比較的嵩高な総額取引も見られるものの、商業地内の取引動向は未だ低調であり、取引価格は横ばい。 ・足元の景気動向は円高要素など不透明な部分もあるものの、好立地条件の新築ビルの空室状況・募集賃料との乖離状態は比較的安定しており、取引利回りは横ばい。 ・新規オフィスの供給により空室率は悪化傾向を示しているが、多少の空室状況を長期的には抱えるものの募集賃料との乖離はさほどでもなく、一等地ビル賃料は当面は維持される様子が伺え、オフィス賃料は横ばい。 ・所得環境の厳しさに変化はないものの、個性ある店舗出店によりエリア内の集客力は増加傾向で他地域に比し競争力優位にあり、店舗賃料としては横ばい。 * 商業地内の具体的取引は見られないものの、エリア内の集客力の増加傾向やオフィス賃料水準が比較的安定している点から、地価動向としては前期から横ばい。
					 0% (横ばい)									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・オフィスマーケットについては、支店や営業所の統廃合により空室率の解消は依然として進んでいない。その一方で、全国展開をしているカフェ等の飲食店舗が近年かなり増えており、今後もしばらくは店舗に対する需要は底堅いものと考えられる。また、300坪程度の用地があれば、ホテルの建設を検討したいという潜在需要もある。（信託銀行） ・ビジネスホテルの開業予定が2件あり、その他にも飲食、物販店舗の進出が見られることから、オフィス街という従来の特性が変化しつつある。10月1日には、四条烏丸駅と四条駅とを繋ぐ地下の連絡通路に飲食、物販店舗が入店する商業ゾーンがオープンし、全国的に有名な店舗も出店したことから注目を集めている。（賃貸仲介業者） ・四条烏丸交差点に立地する新築ビルは低層階が商業施設、上層階がオフィスゾーンとなっているが、オフィス用途は4フロアのみであり、内3フロア分はフロア貸しで既に入居テナントが決まっているようだ。当物件のオフィス供給面積はそれほど大きくないため市況への影響は小さいと考えられるが、商業施設も含めその動向及び周辺への波及が注目される。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 地場投資家の動きはみられるものの、当期においては前期のような目立った成約に至る取引はみられず、オフィス賃貸を主とした収益物件の需要の回復も認められないことから、取引価格はなお若干の下落傾向にある。 ・ オフィスビルの移転・統合も一段落しつつあり、空室率の上昇は小幅になってきているが、他地区も含めた供給もみられることから、取引価格の下落と相俟って、取引利回りは変わらない状態にある。 ・ 空室率の上昇傾向は緩和されてきているものの、テナントの新規需要もみられず、オフィス賃料の下落が継続している。 ・ 消費者の購買意欲は減退したままで、より立地や収益性に優れる地区での新規開店により当該地区への客足が減少しつつあることから、店舗賃料は下落している。
					 0～3% 下落									・ 消費者の購買意欲は減退したままで、より立地や収益性に優れる地区での新規開店により当該地区への客足が減少しつつあることから、店舗賃料は下落している。
						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								・ エリア内のオフィスビルの賃料は共益費込み10千円/坪前半、フリーレントの設定もあると聞いている。烏丸通り沿いの御池通り北側の1階店舗が半年ほど前から共益費込み15千円/坪で募集をかけているが決まっていない。(建設業者) ・ 市内中心部、いわゆる「田の字」地区の中心部においてはマンション市況は上向いている。当地区については、関東方面のエンドユーザーからの引き合いもあり、全国的にも選好性が高い。エリア内において地元デベロッパーの新築マンションが2棟供給されているが、200万円/坪超の水準でも好調な売れ行きとなっており、場所によっては250万円/坪を超えても売れると思われる。(その他不動産業者) ・ オフィス市況は厳しい状況が続いているが、マンション需要は高い。市内における高さ規制の条例により、エリア全体の新規供給量が抑制されていることから、供給されればすぐに売れる状況が続いている。高層中古マンションは、希少価値が高まっており、御池通り沿い南側で、高さの面で既存不適格建築物となっている物件の高層階においては、分譲当時の1.5倍の水準で成約したという例も見られる。(マンションデベロッパー)

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0% 横ばい	△	□	□	□	□	▽	△	□	・景気動向は、円高や景気刺激策の政策効果が薄れつつある状況であるなど不透明要素が足元では増しつつある。しかし、取引金額の一部には改善傾向がみられ、前期からやや上昇している。 ・賃料に安定化傾向が見られるなかで投資環境には改善要素も出てきており、取引利回りは横ばい程度。 ・既存ビルのオフィスに関しては依然として空室率の高いものの、募集賃料の動向も含め前期からさらに悪化した状況ではなく、オフィス賃料は横ばい程度で推移。 ・所得環境に改善傾向は見られず、消費者の節約志向は継続するなか賃料負担能力には限界があり、集客力のあるエリアとの地域間格差は依然広がりつつあり、店舗賃料は下落傾向が継続している。 * マンション・戸建用地の一部に回復傾向が見られるものの、政策効果による影響も伺え、雇用状況や所得環境等の経済環境や足元の円高要因を踏まえると、全体として強さが見られる状況にはない。また、投資案件についても具体化にはやや時間がかかる様相で、地価動向は前期から横ばい。
					 0% 横ばい									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・地場産業の景況が芳しくないので、オフィス需要は厳しい状況にある。(金融機関) ・烏丸通りの西側背後を縦断する両替町通りや室町通りには以前までは呉服問屋の屋敷が建ち並んでいたが、最近は景気悪化の影響から地場産業が衰退し、屋敷跡地を細分化して戸建分譲するケースも見られ町並みに変化が窺える。(売買仲介業者) ・大学の都心部集約化により学生が増え、学生向けの賃貸マンションが増えることが予想されるので、個人投資家やプライベートファンド等の投資家層による物件取得により取引の活性化へ繋がれば地価は安定すると思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	—	□	△	□	- 店舗付賃貸マンションとして利用可能な売り物件はほとんどない。背後の純粋な住宅地では需要者層に買い控えの傾向も未だ残るが、市内中心部でのマンション適地の引合いは強まっており、その影響を受けて取引価格は横ばいに転じている。周辺では地元公共団体による公有地売却も高値で落札されている。 - マンション、店舗とも賃料は概ね横ばいであり、取引価格も横ばいに転じていることから、取引利回りも概ね横ばい傾向が認められる。 - マンションの在庫調整も終わり、現在は業者による素地の仕入れ時期にあり、より条件の良いマンション適地には業者が殺到する状況にある。素地価格の上昇に伴い、マンション分譲価格についても上昇傾向が認められる。 - 利便性、居住環境が良好で以前から単身者や若年夫婦を中心に賃貸需要は見込まれる。マンション賃料は今のところは底堅い需要に支えられ横ばいで推移しているが、所得・雇用環境の変化や市内中心部における賃料水準の変動にも影響を受ける可能性がある。 * 地価動向は一部に買い控えも残るがマンション適地を中心に概ね横ばい傾向が認められる。マンション賃料についても経済情勢等による影響を受ける可能性も考えられるが、今のところ横ばい傾向にある。
					 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								- 邸宅街であり、総額が大きく需要者が絞られてしまうので取引自体は少ない。需要者に資力はあるので、条件さえ合えばすぐに売れてしまう。60坪程度の土地と建物の総額で1億円程度が相場であり、南向き画地であれば土地単価140万円/坪でも売れると思われる。景観が良好であることから、鴨川沿いの邸宅が依然として人気がある。(売買仲介業者) - 東方の松ヶ崎駅周辺にて新築マンションが供給されている。220万円/坪程度が妥当かと思われるところ280～290万円/坪、総額8,000～9,000万円程度と高水準での価格設定となっていることから、供給開始から2年を経過した現在も売れ残っている状況にある。(その他不動産業者) - 北東方の国際会館駅を最寄駅とする岩倉エリアが近年競合エリアとなっている。交通利便性や環境が下鴨エリアと同程度であり、価格水準については相対的に低いことから人気が出ているようだ。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・ 駅徒歩圏の当地区では戸建住宅の販売が堅調で新築の在庫は減少したものの、価格上昇には至らず、取引価格は前期から今期にかけて変化はなく横ばい基調にある。 ・ 不動産価格と実質賃料が相対的に高水準で安定して横ばい基調にあるので、取引利回りも横ばいである。 ・ 分譲中の物件がないためマンション分譲価格の動きはつかみにくいが、基本的には横ばい傾向で安定している。今後、駅近など優位性のあるマンション分譲が始まれば、高価格帯販売が出現する可能性はある。 ・ 入居希望者の動きも少なく、賃貸市場は賃料水準とも落ち着いている。マンション賃料は前期の水準と変わりなく横ばいで推移している。 * 駅徒歩圏の戸建て分譲が堅調に売れており、新築在庫の減少も相まって駅徒歩圏での地価の下落感はなくなくなった。地価動向は前期から今期にかけては横ばい基調にある。
					 0% 横ばい									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ 桂駅西口徒歩圏内で、来年6月に販売予定のマンションの建設予定がある。販売価格は未発表であるが、駅徒歩圏内の分譲マンションは希少性が高いことから問い合わせが多い。販売単価は、予想される仕入値から考えると、200万円/坪以上はすると思う。問い合わせに来る顧客は、桂駅から徒歩圏外のニュータウンに住む高齢者が中心であり、セカンドハウスとしての購入検討が多い。(売買仲介業者) ・ 桂駅東口の桂野里町、桂木ノ下町等は画地が揃っており、町並みが整っていることから底堅い需要が認められる。但し、最近では、規模が大きいものは売れ残るリスクが高いことから、区画割りして分譲されるケースが見られ、25坪程度が最も売れる規模だと思われる。(売買仲介業者) ・ 単身者向けの賃貸マンションは、依然として空室が多く、新築物件についても空室が目立つ状況にある。一方、ファミリー向けの賃貸マンションについては、良好な居住環境及び通勤利便性を背景に比較的高い稼働状況にあるものの、昨今の景況の影響等から法人契約は少なくなっている。なお、更新料という名目での収入を見込むのが厳しい中で、更新料相当額を賃料に振り替えての賃料設定はさらに敬遠されることから、オーナー側は今後も厳しい状況にあると思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	△	□	・ 総額的に嵩高な物件の一部には動きが見られるようになってきているが、取引量に強さは見られず、取引価格は前期から横ばい。 ・ 住居系賃料が比較的安定しており、取引にも強さは見られないものの安定化傾向で、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 件数は少ないものの、新規の用地取得も周辺では見られるようになっており、成約率も好調でマンション分譲価格は前期からはやや上昇している。 ・ 住居系賃料については所得環境の悪化等から引き続き下げ圧力となっているが、利便性の秀でたエリアの一部では上昇エリアも見られるようになっている。多様な傾向を示すなか、マンション賃料は横ばい。 * 足元の景気動向に先行き不透明感があるものの、住居系賃料は安定化傾向にあり、取引金額・取引量なども強さはないものの安定化しており、地価動向は前期から横ばい。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・ 駅徒歩圏内においては、戸建・マンション共に用地が無い状況にあり、周辺に存する大手酒造メーカーの酒蔵の売却の話もしばらくは無いと思われる。大手金融機関の社員寮跡地が宅地分譲される予定であるが、40～50坪で土地単価85万円/坪程度での分譲が予想される。中古マンションに対する需要は底堅く、築5年までは120万円/坪、築10年までは110～115万円/坪程度が相場と思われる。桃山町松平筑前にあるマンションは、築10年程度ながら値崩れしておらず、125万円/坪で売り出し中であるが、120万円/坪程度で売れると思う。（売買仲介業者） ・ 大手筋商店街は、かつては「新京極・寺町・大手筋」と言われ、市内南部を代表する商店街であったが、郊外型商業施設に顧客が集中しており、全国展開している飲食店が撤退しているケースも見られる。賃料については、駅に近い店舗で共益費込み20～30千円/坪が相場であり、少し離れると10～15千円/坪が相場となる。（賃貸仲介業者） ・ エリア南東方、近年地下鉄との連絡により利便性の向上した六地蔵駅直結の400戸弱の新築タワーマンションがほぼ即時完売した。外部需要の少ない地域であるが、背後に多数の築古の住宅団地という住み換え需要地帯を抱える中であって、地元デベロッパーが値頃感を出してうまく事業を行った例といえる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	- テナントビル取得に対する将来性の不安もあって、梅田地区を中心としてこれに隣接する地区においても具体的な取引は見られなかった。周辺地区では、今年4月及び10月末に大規模な新規供給がなされる等から、既存ビルの収益性の低下を伴い、取引価格は依然として下落基調にある。 - 周辺地区での新規供給の影響もあって、オフィス賃料等の下落が引き続き見られるものの、取引価格も底値圏にあって下落幅の縮小がうかがえることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 経費削減等による借り替えがあると同時に、業容拡大や立地改善の動きが出始めており、依然としてオフィス賃料の下落は見られるものの空室率の上昇には一時的に歯止めがかかっている。 - 賃料水準にも限界が見え始めており、特に立地条件の良い店舗にあっては横ばいと見られる動きがある。しかしながら消費不況下において立地条件や業種によって明暗が分かれることから、条件次第によっては店舗賃料は維持が厳しく、平均賃料を下落させる要因となっている。 * 当該地区を含めて隣接する地区においても具体の動きは把握できないものの、駅前立地という選好性の高さから底値をうかがう状況になりつつあるとされるが、空室率は横ばいを示す一方でオフィス賃料や店舗賃料の下落を反映して、地価動向は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 - オフィス需要は弱く、厳しい状態が続いているが、地区内において立地改善や集約拡大等の中小企業の前向きな移転は認められる。地下街の店舗テナント需要については底堅く、店舗賃料は横ばいで推移しているのではないかと考えられる。(不動産開発業者) - 地区内における大規模オフィスの新規供給により、周辺に存する築古物件から立地改善、建物グレードアップ目的のテナント移転が見られ、競争力に劣る築古物件は二次空室の発生により賃料水準が下落している。梅田周辺にあっては、下限値共益費込み10千円/坪の募集例も見られる。(不動産業者) - 今後の大手百貨店の増築、出店の影響を受け、地域全体の繁華性が高まっていくというよりは、格差が広がり、周辺の小規模な商業ビルは衰退していくように感じる。(投資運用業者) - 大型のファンドやJ-REITによる物件取得に向けての動きはないが、ヘッジファンド系の投資家については小振りな物件を中心に探している動きが見られる。(信託銀行) - 大阪屈指の高級飲食店街「北新地」には約3,300店舗あり、その空室率は常時10%程度であったものが、いまや20%を超えていると言われている。当地区への新規出店はテナントの質について一定のハードルが設けられていた模様であるが、空室率の上昇に歯止めがかからない状況から、ビルオーナーはハードルを設けずにテナント誘致を行っている。そのため、一定水準キープされていたテナントの質は悪化傾向にあり、高級飲食店街「北新地」のイメージが崩れつつある。(その他不動産業者)

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 賃貸市場では、新規の賃貸需要が見込めず既存テナントの引抜きが続く厳しい状況にあるが、売買市場において投資適格物件の稀少性は高く、今期は大阪市内中心部で高額取引がみられるなど、地元の事業法人を主たる需要者として回復の兆しは見えてきており、取引価格の下落は継続しているが、その下落率は小さくなっている。 - 金融機関はリファイナンスに対しては柔軟な対応を見せており、結果、物件が市場に供給されていないため、特に立地に優れる物件については利回りに高止まり感があり、将来の賃料下落リスクが逡巡してきていることも後押しして、取引利回りはほぼ横ばいになっている。 - 梅田の新築大型物件の大量供給の影響や隣接地区によるテナント引き抜きの影響を受けて、大規模テナントが多く現行賃料水準が高い同地区のオフィス賃料は下落していたが、オーナーサイドからみると限界点に近づいてきており、賃料は下落しているがその程度は緩やかになりつつある。 - 景気及び個人消費の回復のスピードは弱く、テナントの業種により明暗は分かれるものの、特に高額商品の売上状況は引き続き厳しい状況にあるため、店舗賃料は引き続き下落している。 * オフィス賃料下落、フリーレントの長期化等を主要因として、地価動向は引き続き下落しており、底が見えつつある賃料も反転するには相当の時間を要するため、緩やかながら地価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								
						- 当エリアは、梅田中心部に対しての利便性の劣位等から弱含みでの推移が続いている。しかし、現在のエリア内での賃料水準は数年前に比較して低すぎるレベルに達しており、概ね下限ではないかと思われる。(不動産業者) - 梅田周辺ではオフィスの大量供給がなされテナント獲得競争が起こっており、大規模ビル等ではテナント誘致のために6カ月程度のフリーレントは当たり前のように行われている。また、小規模ビル等については10カ月強のフリーレントが多く見られるようになっており、テナントリーシングは依然として厳しい状況が続いている。(賃貸仲介業者) - 梅田地区と違い、純粋なオフィス用途である当地区においては、オフィス市況の低迷を直接に受けて厳しい状態が続いている。当地区での投資を考えるプレーヤーは大阪では見られない。景況次第で今後、東京資本の流入の可能性はあるが、期待利回り(NOI利回り)としては、現行賃料ベースではなく共益費込み10千円/坪半ばの新規賃料ベースに対して6%台の水準になると考える。投資エリアとしてはやや外れている感是否めない。(信託銀行)								

【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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 当該地区は、繁華性が高く将来性を有する地域である。この5月において梅田地区のほぼ中心に超大型ビルが竣工し、同10月においてその隣接地にも大型ビルが竣工予定とのトピックスがあるものの、当期において地区内の取引はあまり見られず、取引価格は緩やかな下落傾向にある。 1階店舗賃料はほぼ同水準を維持しているものの、背後地または上層階店舗や事務所賃料はやや下落傾向を示しており、収益性はやや低下している。また、投資家の動きも本格的ではなく、収益不動産の取引がやや停滞していることなどにより、取引利回りはやや上昇傾向にある。 - この5月に梅田地区のほぼ中心に超大型ビルが竣工したものの、多くの空室を有し、10月にその隣接地に大型ビルが竣工予定であるなど、同地区のオフィスビルの供給過剰感は根強く空室率は高い。既存ビルのオフィス賃料については、利便性が高い当地区においてもやや下落傾向にある。 - 店舗賃料については、1階店舗及び視認性に優れているなど一部の上層階は依然として引き合いが強いため、空室がほとんどなく賃料水準は維持している。一方、上層階の店舗や背後地に所在する店舗の賃料水準は緩やかな下落傾向にある。 * 従来から商業繁華性は高いものの、周辺地区の開発による将来期待性と供給過剰等による不安感の両方が見られる。各種開発の形は見てきたものの、供給過剰感がマーケットに与える影響は根強く、事務所賃料を中心に緩やかな下落傾向にあり、地価動向もやや下落傾向にある。
					 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								
						- 阪急梅田駅東側に沿ったテナントビルを管理しているが、売上も安定していることから賃料の減額交渉等の話はなく、安定して稼働している。人の流れが多い通り沿いであれば、テナント需要は底堅く推移していると思われる。但し、東方の新御堂筋に近づけば近づく程テナント需要は弱くなる。(不動産業者) 4月に竣工した商業ビルの下層階は未だ空室が続いており、テナントが入居するという話も聞かない。梅田エリアの商業需要に引っ張られる地域であることから当エリア単独での商業地としての回復は難しいのではないかと。建築中の商業ビルは、下層階が商業店舗、上層階が分譲マンションの予定であるが、この物件が高稼働率の状態で竣工すれば面的な地位向上の可能性はある。(投資運用業者) - 当エリアにおいても他のオフィスエリア同様にこれまで賃料の下落傾向が続いてきた。近時においては、概ね共益費込み13千円/坪という相場感があった。しかし、立地面では劣るが知名度、グレード共に高水準の物件が11千円/坪程度まで募集水準を下げたため、阪急梅田駅西方等、周辺の競合物件はこれとの見合いで募集水準を下げざるを得ない状況になっている。一方、北方の中津駅周辺は住宅地としての選好性が高まっており、駅西側の入札物件を落札したのはマンションデベロッパーで、上位三社共がマンションデベロッパーであったようだ。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・中之島地区の取引事例は少なく、供給過剰感からオフィス用地の投資リスクは依然高いが、マンションデベロッパーの用地取得意欲に回復傾向が認められ、取引価格の下落傾向は弱まりつつある。 ・オフィスの取引件数は少ないが、資金調達環境に改善が認められ、賃料の底打ち感及び空室率の横ばい傾向により、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 ・オフィス縮小の動きに歯止めが掛かり、賃料の底値感から好条件のビルには成約が認められるなど、オフィス賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。中之島地区では2012年以降に大規模なオフィスの供給が予定されており、将来的には需給バランスの悪化が懸念される。 ・京阪中之島線の乗降客数は当初予想から大幅に下回っており、顧客の流れは依然鈍化した状態にある。周辺開発の立ち遅れから当地区には目立った動きがなく、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。 * 大阪都心商業地における不動産市況はオフィスを中心に依然低迷しているが、マンション用地の需要が高まりつつあり、地価動向の下落幅は前期から縮小しつつある。
					 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 ・現在オフィスエリアとして競争力があるのは、御堂筋～中之島3丁目までが限界と思われるが、これらの範囲にあっても、梅田周辺の市況低迷の影響を受け、賃料水準は下落が続いている。中之島4丁目以西は開発の進捗も鈍く、上向き材料がないため、低調に推移している。中之島6丁目のオフィスビルについては立地性に劣り、募集水準を下げてもテナントを呼び込むことが出来なくなっている。共益費込み8～9千円/坪程度の水準でも空室を消化出来ず、退去後の誘致も難しいようだ。(賃貸仲介業者) ・当地区内でのオフィス需要者は、市内中心部に事務所を構える必要があり且つ営業車を多く抱える企業を中心となっている。当地区内においては、駐車場賃料が市内中心部より安く設定されているため、このような企業から選好される地区であると思われる。(不動産開発業者) ・エリア内の扇町高校の跡地は、早ければ来年度に入札の予定とのことであり、応札価格の水準に関心を寄せている。どこの業者も関心を見せるであろうが、マンションであれば500戸クラス、オフィスであれば6万㎡クラスの大規模な土地であることから、総額面から引き合いが懸念されるほか、その活用方法が定まりにくいことから、価格設定についても難しいと考える。(不動産開発業者) ・中心部に近いが、川により地域が分断されていることから比較的良好なエリアと考えられる。それゆえ、タワーマンション等の開発であれば可能なのではないかと。素地としては、容積率100%当たり40万円/坪が上限と考える。エリア内でマンションデベロッパーによる落札物件があったと聞いており、マンション用地需要があるエリアと考えられる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 取引価格の下落傾向が継続しているが、テナント賃料に底打ち感が認められること等から、取引価格の下落の程度は前期に比して緩和している。 - 賃料水準は概ね底打ちしており、収益性の低下に歯止めがかかってきたことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 - これまで高稼働であったが近時テナント流出が見られるといったビルについては、従前の募集賃料を2割程度下げる等の大幅な賃料調整が認められるが、オフィス市場全般について見ると、オフィス賃料は概ね底打ち感が見られることから、やや下落乃至概ね横ばいにて推移している。また、入退去に関する大きな動きは認められないことから、空室率は概ね横ばいにて推移している。 - 前期に引き続き、店舗賃料はやや下落基調にあるが大きな動きは認められない。 * 各種賃料が前期に比して改善傾向にあること等から、地価動向は依然として回復するまでには至っていないものの、下落の程度は前期より緩和している。
					 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								- オフィスエリアとしてのネームバリューがなくなっている。現在は堺筋沿いより、四つ橋筋沿いの地下鉄四つ橋線肥後橋駅周辺のエリアの方がまだオフィス需要があるのではないかと感じる。堺筋の西側のオフィスビルへの通勤者は、堺筋線北浜駅の方が近いにもかかわらず、御堂筋線淀屋橋駅から歩いて通っているのではないかと感じる。それほど堺筋線の利便性が劣っているように感じる。(投資運用業者) - 新築のオフィスでも賃料水準は共益費込み8～10千円/坪、フリーレントは6ヶ月～1年が当たり前となっている。小規模で築年の古いビルは6～7千円/坪となっており、実質賃料は下がっており、空室率も上がっていると感じる。新築ビルでも半分は空室で竣工している状態と感じる。梅田エリアの賃料が下落していることを受け、そちらにテナントが流れているのではないかと感じる。(不動産業者) - 住居系のエリアとして考えた場合でも梅田や心斎橋周辺の商業中心部へのアクセスが悪く、都心部に住んでいるという感覚にならないことから住宅需要もそれほど強くないのではないかと感じる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	□	△	□	□	▽	□	—	—	- 取引件数は少ないが、取引価格は100～110万円/㎡の水準に前期から変動はない。 - 賃料水準が低下しているとともに、急激な円高に見まわれたため一般経済、不動産市況の先行き不安感から購入者が求める取引利回りはやや高くなる傾向にある。 - 空室率の改善はみられない。新規入居の賃貸条件にばらつきがみられる。既存Bクラスオフィスビルの平均的な成約賃料（共益費込）は月坪当たり12,000円を若干下回ってきた。オフィス賃料は下落傾向にある。 - 目立った動きはみられない。店舗賃料にも大きな変動はなく、横ばい傾向にある。 * 収益価格はやや下落傾向にあり、取引件数が少ないため指標となる取引は見当たらないが、募集価格等からの仲介業者による相場感 は前期と横ばいあるいは僅かに下落である。平均的地価の動きとしては依然としてやや下落傾向にある。
					 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 - 前期まで続いてきた賃料減額、解約の動きは収束してきた感がある。御堂筋沿い本町駅周辺でのオフィス賃料は共益費込み10～13千円/坪程度、通りを中に入ると8～9千円/坪程度まで下がった。競合物件が多いことから競合最低水準の物件に合わせて下げ合った感があった。現在の賃料水準は下限値と思われ、少しずつテナントの動きも出てきていることから、空室消化に応じて募集賃料を10千円/坪から13千円/坪程度の水準まで戻す動きも見られるようになってきたが、13千円/坪が概ね現在の上限値と思われる。なお、これらの動きは破格の水準から割安感のある水準に戻ったという程度のものであり、市況の回復と言えるほどのものではない。(賃貸仲介業者) - オフィス賃料による収益性が低下の一途を辿っているため、オーナー側としては現在の収益性に基づく収益還元価格で売却しても投下資本を回収できず、売りに売れない状況となっている。また、立地や築年、グレード等で競争力の劣る物件については、引き合いも全くない状況となっている。(金融機関) - 地区内で高級ホテルが開業するが、開業によって店舗や事務所の需要が増えるとは考えにくく、周辺地域への効果は限定的だと考える。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 下落	▽	□	△	□	▽	□	—	—	・ 賃貸市場が軟調で引き続き取引価格は下落しているが、心斎橋筋商店街で大型物件の取引が成立するなど明るい兆しもみられるようになっており、下落幅は縮小している。 ・ 資金調達環境がやや改善し、都心型商業施設への投資意欲は回復基調にあるため、心斎橋筋商店街及びその周辺エリアの取引利回りはほぼ横ばいを維持している。 ・ 前期と比較してオフィス市況は低調ながらも大きな変化はなく、空室率の上昇にも歯止めはかかっており、オフィス賃料は下落しているがその下落幅は縮小している。 ・ 個人消費は引き続き低迷しており、上層階を中心にテナント獲得に苦心しているビルは多い。しかしながら、今期は大型専門店の新規出店等もあったことから、心斎橋及びその周辺エリアの店舗については賃料は底を打った感があり、店舗賃料はほぼ横ばいとなった。 * 前期同様、地価動向は引き続き下落傾向にあるが、心斎橋筋商店街及びその周辺エリアについては、大手法人投資家の投資再開の機運が高まっており、地価の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								・ 長堀通り沿いにおいては、御堂筋寄りの地区においてもオフィスとしての選好性は低下している。2階以上のオフィステナントについては、減額改定、退去予告の動きが出ているようであり、オーナーサイドはこれらの引止めに関心している。表通りに面していても共益費込み10千円/坪程度までの減額改定の例もあるようである。(賃貸仲介業者) ・ 本業が不動産以外の業態で業績が安定しており、手元資金に余裕があり、融資が受けやすいような法人が、値頃感が出てきているエリアにおいて不動産を取得しているような事例が見られ、当エリアにおいてもこのような需要者による動きが認められる。(投資運用業者) ・ 南船場2丁目で大手不動産業者が分譲マンションを建築中である。発売前の状態であるが、長堀通りから少し北側に入った立地で住宅用途として見た場合については生活利便性に優れていることから引き合いが見込まれる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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、資金力のある一部の需要者による物色が散見される程度である。不動産（新規案件）を取り巻く金融環境は物件毎に大きく異なり、取引価格を安定させる材料を見出せない。売手と買手の目線が乖離しているケースが多い。 - 建物のグレードにより差はあるものの、空室率の悪化や継続賃料引き下げ要求等により収益性は低下している。取引価格はばらつきが大きく、取引利回りは緩やかな上昇基調にある。 - 中層階から上層階のオフィスは、需要動機が経費削減を目的とした撤退・規模縮小が中心であり、空室率が10%を超える物件も多い。他の低廉エリアへの移転も目立ち、オフィス賃料は下落傾向にある。 - ブランド店の出店が顕著な視認性の高い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。心斎橋筋商店街もカジュアルブランド等の出店意欲が旺盛で、相応の水準を維持しているが、やや不透明な先行きを懸念されている。御堂筋西側背後の需要が特に弱い。 * 景気回復感は乏しく、地価が反転する材料は見出せない。顧客層の低価格志向が浸透しており、かかる需要をターゲットとした商業展開が今後も続くと考えられる。表面的な活況に反し、エリア内は地価動向の下落が進んでいる。
					 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								- 心斎橋駅周辺及び心斎橋筋商店街には幅広い世代の顧客に対応できる店舗が集積しており、大阪市及びその周辺部の顧客だけでなく外国人観光客等も引っ張ってこれる力を有していることから、店舗賃料を確実に確保できる地区である。地区内で200億円レベルの取引が行われたとも聞いており、今後、大阪に投資マネー等が流れてくるとすれば、梅田地区か当地区になるのではないかと。(不動産開発業者) - 心斎橋筋商店街内の低層階の店舗売上は好調であり、賃料も安定している。一方で、御堂筋沿い的高级ブランド店や御堂筋西側の店舗売上が厳しいと聞いており、現在の賃料水準では、売上の状況によっては賃料負担ができなくなる可能性もあり、今後減額改定等の話も出てくるのではないかとと思われる。(不動産業者) - 更地のまま事業凍結していた物件についても動き出してきている感があるが、用途としては概ねマンションに限られている。また、心斎橋界限では中国系の観光客が多く見られる状況となっており、稼働中のホテルやホテル用地について、国内だけでなく中国系需要者からの引き合いがあるとのことであるが、今のところ目立った成約には至っていない模様である。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 収益性の低下に概ね底打ち感が出て来ており、梅田エリアを中心とするオフィスの大量供給に起因する需給バランスの悪化が懸念されるなど不安要素は依然として存在するものの、取引価格は前期と比較して下落幅はやや緩和している。 - 賃料水準は概ね底打ち感が出て来ている等収益性の低下に歯止めがかかったことから、前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。 - オフィス賃料は概ね底打ちしつつある。また、空室率については僅かながら改善傾向にあるものの前期同様に相対的に空室率が高止まりしている。 - 隣接する心斎橋筋商店街においてはファストファッションを中心とした新規出店が多くみられ、賃料水準も改善傾向にあるが、当エリアについては大きな動きは見られず、店舗賃料は概ね横ばいの状況にある。 * 各種賃料は概ね底打ち感が出て来たこと等から、地価動向は依然として下落基調にはあるものの、前期との比較において下落幅は緩和している。
					 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								・当地区に投資マネーが流れてくるという話はない。地区の開発をしようとする動きもないことから、先が見えない状態が続いている。(不動産開発業者) ・ファンドバブル時にポテンシャル以上に価格が上昇したため、現在でも売主サイドの希望価格が下がり切っていない。売買当事者間での提示価格に差があるため、引き合いはあるものの成約しない状況にある。エリア内の事務所ビルがNOI利回り5%程度で売りに出ているが、成約には至っていない。物件にもよるが、現在の市況下においては当該利回り水準は低いと感ずるため、価格設定を見直さない限り当面成約しないのではないかと。(金融機関) ・阪神なんば線開通の影響により、神戸方面からのアクセスが増えたが、それ以上に中国人観光客の増加が目立っている。現在においては、これら観光客の増加による不動産市場へのダイレクトな影響は認められないが、地区内の店舗が売上の面で中国人マネーに一部支えられているのは事実だろう。また、投資用物件として、一棟物の賃貸マンションを探す中国人需要者がいるという話を聞いている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 取引価格は下落しているものの、大阪市内中心部で大型取引がみられるなど、賃貸市場に先行して売買市場が回復の兆しを見せつつあり、その下落幅は縮小している。 - 投資対象エリアが選別されている中、総額が嵩むOBPの物件は市場流動性は低い、大阪市内中心部で取引がみられるなど、各投資家の資金調達環境及び投資意欲は改善傾向にあることから、取引利回りは横ばい傾向になっている。 - 空室率が上昇し、引き続き既存テナントからの値下げ圧力も強い。賃料そのものの額面を下げるといふより、フリーレントや駐車場部分での値引き等で対応するケースが多いが、オーナーが許容可能な限界点に近づいていることから、オフィス賃料の下落幅は縮小している。 - ビジネス街であることから休日の営業が難しいため店舗需要は限定的であり、上層階の店舗は事務所やショールームに用途変更している物件も見られるなど店舗賃料は下落しているが、底打ち感も出てきている。
					 3～6% 下落									ここ1年ほど同エリア内では実際の土地取引がないため、実態を把握するのは困難であるが、賃料下落率が縮小化していることを主要因として、地価動向は前期よりも縮小している。
						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								- 大きな変動はしていないが、これまで共益費込み12千円/坪程度の賃料水準であったものが、ビルによっては10千円/坪程度の成約事例が見られるようになってきている。当エリアは本来、賃料水準への感応度が鈍いマーケットであるが、新規需要が限られているため、オーナーサイドとしては限られた需要を確保するために賃料を下げて訴求力を高める方策をとっているようである。(賃貸仲介業者) 1フロア使用を前提とした大口の床での募集の場合はすぐに新規テナントが見つかる。しかし、近時においては、供給フロアが隔階になっていたり、1フロアを求めるテナントに対し供給可能なフロアが別フロアに分かれてしまう等、リーシングが困難な状況になっている。おそらく供給床がまとまっていれば相応の賃料でリーシング可能と思われる。(賃貸仲介業者) - 当エリアは梅田、淀屋橋等、市内におけるオフィス中心部に比較すると交通利便性に劣るものの、周辺環境に優れ、また駐車場確保も容易であることから、これらを選択するテナントからの引き合いは底堅い。そのため、外部からは交通利便性等を引き合いに出しての引き抜きの声も多くかかっているようであるが、実際に移転した例は少ない模様である。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	- この地域は熟成後まもなく、さらなる新規開発・投資意欲は萎縮しており取引は少ない。その中で賃貸オフィスの収益低下がなお持続しており、取引価格は下落している。 - 取引市場での価格下落と、賃料の下落が均衡しており、高めであるが取引利回りは横ばいである。 - 賃貸需要の減少は大阪中心部から波及してきている。さらに当期の賃貸市場は例年になく不活発であり、オフィス賃料はなお下落傾向にある。 - 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、オフィス需要減と入居者減により店舗賃料は下落傾向にある。 * 賃貸借当事者間の相場に乖離があり、それを反映して取引市場も合意成立が難しい。そのため取引事例が少なく、さらに投資意欲の後退が見受けられるため地価動向は若干下落傾向を強めつつある。
					 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								- 東京資本の法人等、外部からの新規の問い合わせが多く、引き合いが絶えない。賃貸借当事者間での提示賃料水準のギャップも小さく、成約率は概ね高い。但し、退去も比較的多いため、入れ替わりが激しい現状となっている。入れ替わりに伴い、全体の賃料水準はやや下落したが、空室率については改善傾向を示している。テナントサイドの入居検討に当たっての競合としては、概ね同エリア内での物件に絞って検討をしていることが多いようであり、当エリアの立地に対する選好性が強いと感じる。(金融機関) - 新大阪駅直結の複合ビルは平成24年に竣工予定であり、関西圏のみならず、東京資本の法人等からの引き合いも予想され、中長期的にはエリア全体としての活性化が期待される。(賃貸仲介業者) - これまでに比較し、中古マンションの動きが出てきた感がある。新大阪駅、東三国駅周辺の動きが良くなってきた。売り物件をみると取り扱い件数は増加しており、成約率も上昇しているが、低額物件の割合が高く、全体の取引総額としては横ばいで推移している。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	・梅田への接近性から、住居系を中心に人気のあるエリアである。マンション用地としての需要は多いが、梅田周辺の賃貸マンションの増加と、周辺分譲マンションの販売動向から強気な価格設定が難しく、積極的な用地取得の動きは少ない。取引価格の下落幅は縮小しており、物件によっては下げ止まっている。 ・分譲ファミリータイプの取引利回りは横ばいである。個人投資家等の動きが増えており、総額、立地、物件の個別性等によっては、単身賃貸マンションの利回りが低下している。 ・マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。手頃な価格帯の物件を中心に在庫調整は進んでいるが、高めの分譲価格設定をしている物件については動きが遅い。 ・ワンルーム、ファミリータイプともに賃借需要は安定しており、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。 * 事務所等用途での利用は、賃料水準、空室率ともに厳しいことから、マンション用地としての需要が地価の下落を下支えしており、地価動向は下落基調にあるものの、下落幅は縮小し、下げ止まりつつある。
					 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									
・約2年前から新築マンションが供給されているが、大半が大規模なタワーマンションであるため、その供給戸数は1,000戸以上となっている。個人所得が減少する中、分譲単価が高いタワーマンションの供給には実需が追いついておらず、売れ行きとしては注目度が高かった割には相当苦戦を強いられている模様である。（売買仲介業者） ・JR福島駅西方の一部地区での引き合いが強い。教育環境面からも福島区内においては、当地区に需要がスポット的に集中しており、北区内に存する類似物件よりも引き合いがある。一方、同駅北方等、周辺地区の需要は弱く、タワーマンションも供給されていることから供給過多傾向が鮮明になっている。（売買仲介業者） ・2～3か月前に福島5丁目のガソリンスタンド跡地（想定分譲戸数100戸までの規模の土地）をマンションデベロッパーが落札したが、実際にエンドユーザーに分譲する価格設定から逆算するとかなり高値で落札されたと聞いている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0% 横ばい	□	▽	□	□	—	—	□	▽	- 分譲マンション適地として大阪市内でも人気の地域であり、用地の需要は根強い一方、売り土地は少なく、希少性が認められる。最近、分譲マンションの販売は上向きつつあり、タワー型マンションの完成在庫も僅かになっており、周辺で新築物件も出てきている。また、8月に上本町駅南側に複合ビルがオープンし、駅周辺の繁华性が上がると共に、スーパーも入る等生活利便性もプラスになっている。土地の取引価格はこれまで下落傾向にあったが横ばいに転じた。 - 取引価格は横ばいであるが、賃貸マンションの賃料はやや下落していることから取引利回りはやや下落している。 - マンション分譲価格は、完成在庫の減少や上向きな販売、さらには駅南側の複合ビルのオープンに伴う生活利便性の向上等から下げ止まり横ばいである。 - 賃貸マンションについては、需要はあるものの所得に厳しさがあり、マンション賃料は若干下落している。 * マンションの販売にやや明るさが見られるようになり、用地の需要も強くなっている。加えて、駅南側の複合ビルのオープンもプラスになっている。しかし、賃貸マンションの賃料に伸びは見られず、やや下落している。これらのことから、地価動向は横ばいになっている。
					 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 - 大阪上本町駅南東方にて前期より発売している分譲マンションがあり、駅までは徒歩約15分弱の距離を有するが、分譲単価は約160万円/坪で約90%の契約率となっている。また、駅徒歩4分圏にて総戸数50戸程度の新築マンションが8月頃から分譲開始されているが、その引き合いは良好と聞いている。分譲価格は未発表であるが、総戸数も少ないことから短期間で完売するものと思われる。駅近で、且つ教育環境も良好であるほか、今夏オープンした大型商業施設の開業も相俟って、当該マンションの分譲単価は200万円/坪程度になるのではないかと考えている。(売買仲介業者) - 大阪上本町駅南側で、表面利回り8～9%の収益物件(賃貸マンション)がほぼ売主の希望価格で取引されたと聞いている。売り希望価格に近い価格で取得できる買主が現れている背景として、5～10億円弱の収益マンションを投資家等が探し始めており、金融機関も含めそれらの投資家等への融資が増えてきているのではないかと考えている。(金融機関) - タワーマンション事業の完了により、大阪上本町駅周辺における再開発も一巡したことになるが、ターミナル駅としての性格等、本来的な立地ポテンシャルはやや弱いと、今後の需要はなんば周辺等の利便性に優れる市内中心部寄りになってしまうのではないかとと思われる。大阪上本町駅前の劇場跡地に複合施設がオープンしたが、地区全体の市況を盛り上げるほどの力はないのではないかとと思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・再開発地区内の大型商業施設の開業があと半年後に迫り、今後の地域的发展を期待し、供給は出し惜しみ状態にある。ただ、隣接地域の再開発事業地においてこの7月に選定された分譲マンション業者によって高値の譲受希望価額が提示されたように、今後の地域的发展に対する期待感が感じられる。一方、キャッシュフロー要因が下落傾向の環境下で商業施設の需要者等は、動きの鈍い状態にある。当地区の市場は依然として取引のない様子見状態にあり、取引価格は横ばい傾向にある。 ・再開発地区内の大型商業施設の完成が間近に迫っている事が目に見えて確認できるようになり、地元の期待の高まりが感じられる。一方で、キャッシュフロー要因が改善されず不透明な状況にある中で、投資家は依然として慎重な姿勢を保持している。投資行動を誘引する収益物件の供給もなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・大阪市内のオフィス需要がJ R大阪駅北側の梅田北ヤード地区に向いている中で、依然として「キタ」や「ミナミ」商業地に比べて競争力に劣っており、新規需要者が出現するようなインパクトは未だ無い状況にある。約3年半後には約63,000㎡の新規供給が待ち受けており、他の新規供給は慎重な状況にある。オフィス空室率は20%台を超える上昇傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・飲食店舗は、1階床を中心に人気があり空室が無い状態が続いている。しかし、その他の物販店等は、来年春に増床される「キタ」や「ミナミ」の商業施設に打ち勝つ為ブランド店導入の先手を打っている途中で(来年春オープンの前再開発地区内店舗や、天王寺ターミナル内の既存ショッピングセンター)、その経営動向は不透明な状態にある。店舗賃料は、全体的には空室が目立ち、下落傾向にある。 * 2012年春竣工予定の再開発地区内の分譲マンションの第1期販売がこの9月に行われ、高値であるにも拘らず完売した。発展的に推移している当商業地域においては、マンション市況の好調さが目立つ。しかし、他の商業施設やオフィス等の都心型商業施設の市況は、天王寺ターミナル内の商業施設の売上高が減少傾向を示しているように不透明な状況にあり、地価動向は前期と同程度の下落傾向にある。
					 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 ・阿倍野駅前が開発されても周辺の住宅地の状況等から、商業エリアとしての広がりや発展の可能性が感じられない。また、古くからの市街地であることから、他の地域に比べ開発するのに余分なエネルギーが必要と感じており、開発・投資サイドとしては、投資し難いエリアと考える。(不動産開発業者) ・JR天王寺駅北側にて入札中のマンション用地がある。但し、道路付けが悪く、規模が大きい(想定分譲戸数300～400戸クラス)ことから入札に参加するには難しい案件であるが、マンション用地の供給が少ないことから需要が競合し、落札額は高くなると予想される。なお、エンドユーザーへの分譲価格帯は150万円/坪程度と思われる。(不動産開発業者) ・地下鉄阿倍野駅の西方で築10年弱の中古マンションが140万円/坪で成約した。実需に伴う取引が比較的堅調であり、当事例は角部屋であったが、同年代に建築された中古マンションの相場が120～125万円/坪程度の中にあって比較的高い水準での成約であったと思われる。(売買仲介業者) ・百貨店やホテル、オフィス等が入居予定である建替え中の超高層ビルに大企業が移転を検討しているという話を聞いており、当エリアのランドマークとなるであろう当ビルはエリア内のみならず周辺エリアにも予想以上の効果を及ぼす期待感がある。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 堺東エリアのオフィス需要は少なく、収益用マンションの需要の方が目立つ。取引価格は下落傾向にある。 - 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、店舗・オフィスに対する投資意欲は依然低く、オフィスに対する投資家の期待利回りは前期調査と変化がなく、取引利回りも横ばいが続いている。 - 堺東駅周辺のオフィス賃貸市場において、募集賃料は一部で下げ止まりつつあるものの、オフィス賃料は依然下落傾向にある。 - 堺東駅勢圏の商業地においては、物販店の売上不振から閉店が見受けられ、店舗賃料は前期調査に比べ下落傾向にある。基準階の事務所賃料は一部で横ばいがみられ、下げ止まりつつある。 * 店舗、オフィスの需要は弱い、堺東駅徒歩圏の商業地について、収益用賃貸マンション需要は活発化しており、前期調査に比べると地価動向の下落率は縮小し始めている。
					 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 - オフィスについては、景気低迷の影響から中心部への営業拠点集約の流れを感じるが、大阪府南部での統廃合は当エリアで一旦集約される。当エリアでも維持が出来ない場合、大阪市内に集約されていく傾向がある。南海本線堺駅近くに存する商業施設の撤退の噂が出ている。撤退前からすでに跡地活用が注目されており、沿線は異なるものの、少なからず当エリアへの影響があると思われる。(売買仲介業者) - 堺東駅直結の新築マンションは、高額帯物件の売れ残りがある模様であるが、価格を下げて何とか捌いているようである。堺東駅北西側徒歩5分の新築分譲マンションは、総額1,900万円という低価格帯からの売り出しとなっており、駅直結物件との差が目につくが、この程度の水準まで下げないと売れないという実情を表しているとも言える。(売買仲介業者) - 今年度初頭に市内中心部への業務集積を促す制度が定められた模様である。市外の事業者の誘致政策であり、業種等に制限が設けられているようであるが、市外からの事業者転入については、一定期間、賃料の30%程度を市が負担する制度のようである。現在の認知度は低く、当制度の適用を前提とした問い合わせはまだない状況であるが、検討中に当制度を知り、大阪市内からの移転が決まった例もある。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	▽	☐	- 千里中央駅周辺の中古マンションの需要が特別多く、周辺地域と比べて特に人気がある。取引価格は概ね横ばい傾向であるが、今後の新築分譲マンションの販売価格によっては下落する可能性がある。稀少性等から大規模地の取引価格は横ばい傾向で推移している。 - 取引価格・賃料とも概ね横ばいの動きで推移していることから、取引利回りにほとんど動きがない。取引利回りは前期と比べ概ね横ばい傾向で推移している。 - 千里中央駅を最寄駅とした新築分譲マンション販売は他地域と比べ需要は多く、販売価格が割安な物件はすぐ取引されている。大阪北部では秋以降多くの新規分譲マンションが供給されることから、マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 - 当地区は分譲マンションが主であるため賃貸は分譲貸での賃貸物件若しくは社宅である。千里中央駅周辺は人気安定していることから家賃もやや高めとなっている。賃貸需要は以前と比べ減少しているが依然人気エリアであり、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 賃料・取引価格とも概ね横ばいで推移しており、地価動向も横ばい傾向にある。先行きについては潜在的な需要は多く認められるものの、関西経済の状況が良くないこと等から販売・価格とも不安定な状況である。
					 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								
						- 千里中央駅周辺における新築マンションの分譲単価としては、200万円/坪を超える水準に設定されており、総額4,000万円を下回る物件は見られない。中古マンションの動きが良く、築10年程度の物件で総額3,000万円台後半～4,000万円台前半の水準で概ね横ばい推移している。一方、南方の南千里方面においては、総額4,000万円が一つの基準となっており、これを超える物件の動きはやや重い。新築マンションについては、現在、建築費が下がってきている分、素地取得費との折り合いがつけば、これまでに比較し低価格の設定であっても投資採算性を見込むことができる。(マンションデベロッパー) - エリア内における築浅中古マンションの立地条件が近時の新築マンションに比較して良好であることから、割安感があれば中古マンションへと需要が流れる傾向にある。特に、新千里西町の平成18年築のマンションや、新千里東町の平成15年築のマンションの引き合いが強く、中には新築時の分譲価格以上での成約事例も見られる。売主も周辺の相場をみて強気の価格設定をしている。(売買仲介業者) - エリア内では仲介業者の営業所のリニューアルオープン、拡張移転が目立つ状況にある。今後、南千里方面における分譲ラッシュを起点とする市況の悪化が懸念されるものの、各社は当エリアのマーケットポテンシャルは依然強いとの判断をしていると思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	△	□	—	—	▽	□	- 取引件数は増えており、特に江坂駅周辺でのデベロッパーのマンション用地の取得が活発で、商談も多く、取引価格は下落基調から横ばい状態にある。 - 根強い賃貸需要により、賃料は横ばい乃至やや下落基調で推移しており、マンション等の投資用不動産の取引利回りは8%～10%と横ばい傾向にある。 - 新築分譲マンションは昨年に1棟販売され、竣工後も在庫を残している。今年度はローン減税等住宅取得が優遇され販売は好調であるが、当地区においては、今秋新規にマンションの販売が予定されており、販売価格は未定であるがマンション分譲価格は下落基調にある。 - 都心への通勤の利便性、整備された住環境、さらにスーパー等の商業施設も徒歩圏に立地することにより、潜在的に賃貸需要は強い。現在法人需要は減少しており、マンションの賃料は横ばい乃至やや下落基調で推移している。 * 賃料は横ばい乃至下落基調で推移しているが、取引価格はマンション用地を中心に上昇基調にあり、地価動向は横ばい傾向にある。
					 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								- 江坂駅に近い立地であれば、新築分譲マンションが供給されれば180万円/坪程度の水準でも売れると思われる。しかし、近時における新築マンションは駅からやや離れた立地での供給となっており、駅南東方で分譲中の物件は160万円/坪程度の設定となっている。また、周辺で大手不動産業者による新規供給も予定されているとのことであるが、170万円/坪程度での売り出しになるとと思われる。(その他不動産業者) - 中古マンションについては、総額1,000～1,500万円程度の低額帯物件の動きが良い感があり、リフォームを前提とした需要者も多い。江坂駅周辺では販売価格に対して賃料水準の割高感があるので、支払賃料額とローン支払額を勘案した結果、取得を選ぶ需要者も多いようだ。(売買仲介業者) - 中古マンションの価格水準として、築後約7年以内の総額3,000万円程度の高額帯物件の価格水準は横ばい推移の感があるが、低額帯の1,000万円前後の物件については、直近半年程度で5～10%程度下がった感がある。低額帯物件の需要者は利便性を指向する新婚層、若年層が多いが、様子見の姿勢が目立つため、インセンティブとして下げざるを得ない面もある。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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		商業	江坂	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 江坂駅周辺では、自社ビル用地の需要が見られるが取引は殆どなく、賃貸ビル、店舗の新規供給もストップしている。周辺地域の取引事例等を勘案すれば、取引価格は下落基調にあるが、下落幅は縮小している。 - 投資用不動産の需要が弱くなっており、売却希望物件の市場滞留期間が長く、取引利回りは横ばいで推移している。 - 新築オフィスビルの供給は一昨年以降なく、賃料は募集賃料から大幅に下げて成約しているが、現在はオフィス賃料の下落幅は減少している。今後、大阪市内の新築ビルの空室率、賃料の動向次第では、市内へのテナント移動が予想される。 - 江坂駅周辺での20坪～30坪程度の飲食店舗の需要は根強く、賃料は堅調であるが、規模の大きな店舗については需要は少なく、店舗賃料も下落基調にある。 * 当地区内では成約事例は殆どないが、江坂駅周辺では、デベロッパーのマンション用地の需要が強くなっている等、地価動向は引き続き下落基調にあるが、下落幅は縮小しつつある。
					 0～3% 下落									
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 - オフィス賃料については、共益費込み7～8千円/坪程度であり、フリーレントをつけても引き合いはないと聞いている。江坂駅南側の内環状線沿いでは、路面店舗(飲食・物販)目的の借地需要や用地取得需要がある。また、倉庫兼事務所用地の需要も一部に認められる。(建設業者) - オフィス立地としては大阪市内中心部に劣るが、これまでは中心部に比して駐車場確保が容易である点がメリットとして認められていた。しかし、近時においては、社用車削減、固定費用削減の流れから、在社時間中のみコインパーキングを利用する法人も多くなっており、当エリアにオフィスを構えるメリットは一層減退している。(賃貸仲介業者) - 飲食店舗や日用品店舗のテナント需要が底堅いこと及びテナントの入れ替えも少ない理由としては、当地区においては単身者層を中心とした住宅需要が強い為であると考えられる。地区内に1DK～1LDKタイプ、共益費込み10千円/坪程度の東京方面等からの転勤者・単身赴任者向けの新築賃貸マンションが2棟ほど建築されているが、ほぼ埋まっているということを聞いている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい									- 当期、駅周辺地区において取引は確認できなかったが、商業地の問合せは増えている。高槻センター街の売出物件について複数の購入希望者が競合しているが、売主側の希望額に届かず、成約には至っていない。この点、買主側の提示額は公示水準を超えており、供給が少ない状況下、売主側にやや強気な姿勢が見られ始めた事が窺える。もっとも、取引成約が依然として少ない中で、地価の上昇を裏付ける資料に乏しく、取引価格は概ね横ばいである。 - 当地区において、投資姿勢は改善傾向が認められるが、収益性の悪化等のリスク要因は残り、取引価格同様、取引利回りは同水準である。 - オフィス賃料については、地元法人等による需要により、立地性に優れる物件は横ばい傾向にある。ただし、物件選別は厳しく、築年数・設備水準等で条件の劣る物件は、空室がやや目立ち緩やかな下落基調にある。 - 既存テナントの撤退も散見されるが、飲食関連を中心に賃貸需要は根強く、長期間空室となることはない。前期同様、低層階の店舗賃料は横ばいを維持し、選好性の劣る物件に関しては、空室が長引くものもあり、僅かな下落基調にある。 * 供給が希薄であり、取引の成約は少ないが、当地区における物件取得意欲は回復の兆しが見られ、地価動向は概ね横ばいである。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					- JR高槻駅前の既存百貨店は大型テナントが抜ける等、厳しい状況が続いているようである。JR高槻駅北側の再開発が順調に進められている模様であり、それに伴って駅北側の周辺地域でも金融機関や路面店舗等の出店が見られる。（投資運用業者） - 新築分譲マンションの相場としては立地条件等により、140～200万円/坪程度と幅が見られるが、駅前であれば200万円/坪を超える設定の物件も売れ行きが良い。JR高槻駅前で供給された新築マンションも230万円/坪の価格帯となっているが、完売間近のようである。（その他不動産業者） - 駅徒歩5～10分圏内の物件は需要が集中し、JR高槻駅北側の再開発区域内で供給されるタワーマンションの価格は現在未発表ではあるが、200万円/坪は超えると思われる。しかし、エリア内の新築マンションは総じて供給過多傾向にあり、駅から距離がある新築物件では、150万円/坪の水準でも売れ行きが悪く、大半が完成在庫を抱えたままとなっている。新築マンションの相場は総額3,000万円台後半が中心であり、4,000万円台に乗ると動きは重い。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 取引事例は停滞しているが、売り物件の価格は高止まりしており、県下屈指の商業地であることを反映して潜在需要は根強く、取引価格は横ばい状態にある。 - 土地・建物価格がほぼ横ばいで推移し、家賃も同傾向で推移していることを反映し、取引利回りは横ばいで推移している。 - 一等地におけるオフィス賃料の下落は底を打った感があり、統計的には募集賃料は若干上昇している。但し、空室率はやや拡大との見方もあるが、成約賃料は横ばいで推移している。 - 店舗家賃は、供給が限定され目下のところ今後の新規供給が見込めないが、根強い潜在需要に支えられテナントの交代はスムーズで、前期同様横ばいで推移している。 * 前期・前々期にみられた高価格水準の事例は見受けられなかったが、この3ヶ月間で単に成約物件がなかっただけなのか、取引の停滞が今後の下落の前兆なのか判断としないが、ここしばらくは地価動向は横ばい状態にある。
					 0% (横ばい)									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 三宮センター街においては、客層は以前と変わらないものの、人通りは若干減少した感があり、購買意欲が低下していることを強く感じる。三宮町2丁目では5店舗が空きとなっている。店舗賃料としては、貸主側は共益費込み80～90千円/坪を要求するのに対して借主側は30千円/坪を要求する等、当事者間での乖離が認められるが、貸主側の歩み寄りがないため成約に至らない。場所によっては100千円/坪以上の募集賃料もあるが、実際には80千円/坪が上限かと思われる。(賃貸仲介業者) - 前期までは、景気低迷の影響から大阪や東京方面への拠点集約の動きが顕著であったが、一旦集約し切った感があり、その流れは現在止まったと思われる。但し、テナント撤退は減少したものの、棟内減床、減額改定等、マイナス方向の動きは依然として続いている状況にある。(賃貸仲介業者) - 三宮周辺の不動産を多く保有していた業者が不良債権処理を行ったことから、影響の程度は分からないが相場は崩れているかもしれない。元々高値で取得していたこともあり、取得価格の3割で処理したという話を聞く。景気低迷の影響から、売り希望価格と買い希望価格に大きな乖離が見られ、当面は売り希望価格から相当下がった価格での成約が続くと思われる。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	▽	□	□	□	—	—	・今夏以降、三宮中心部周辺商業地では中規模商業ビルに売り希望が散見されるが成約には至っていない市場の現状に照らし、取引価格は若干下落している。 ・オフィス賃貸スペース並びにオフィス成約賃料にも特段大きな変動はないが、取引価格が若干下落傾向で推移しているため、取引利回りは若干上昇傾向にある。 ・既存ビルの空室率は引き続き実質15%前後と高く、オフィス賃貸市場の急速な回復は望み薄と目され、オフィス賃料は横ばい乃至僅かながら下落傾向で推移している。 ・目立った新規供給、建築計画は見当たらない中、店舗賃料は大型店舗の新規開店も一巡し、三宮センター街の路面店舗等ポテンシャルの高い物件を除き、概ね横ばい傾向にある。 * 取引市場(元本に係る市場)においては有力資本の買いが一巡した一方、空室率は依然高止まりが持続する等賃貸市場(果実に係る市場)の不振も相俟って、地価動向は若干の下落傾向にある。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・ オフィス賃料の下落が止まらず、共益費込み10千円/坪が天井の状態である。12千円/坪の水準では退去していく状況であり、一度空室になると長期間テナントが決まらず、空室率の改善も見られない。支店統廃合による減床や東京・大阪方面への事務所移転の影響からオフィス需要は減退しており、新たな需要も見られないことから、オフィスビルは既存テナントの奪い合いとなっている。（不動産業者） ・ 旧居留地内において、現在1階で飲食店舗として成立すると思われる場所は見られない。以前は、オフィス内に喫茶・飲食店舗が入居すると、ビルテナントのオフィスワーカー等による需要を見込めたが、現在ではこれらの需要を見込めない状態となっている。昼休みに弁当を販売する車も以前は多く見られたが、現在ではあまり見られなくなってしまった。（不動産業者） ・ 旧居留地南東方のタワーマンションの売れ行きが芳しくない模様である。旧居留地内であることをセールスポイントとしているが、南東端の外れであり、生活利便性がやや悪く、苦戦が続いているようだ。当初の分譲単価220～230万円/坪から180～190万円/坪程度に、総額で1,000万円程度値下げした物件もあるものの反響は小さいようだ。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	元町	 0%横ばい  0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 当地区の取引は、稀少ながら中規模商業ビルの取引が散見されるものの、積極的な市場への供給及び買い需要に乏しく、全般的には取引価格は概ね横ばいにある。 - 当地区においては、前期に比して空室率は総じて横ばいであり、賃料も概ね横ばい乃至若干の下落で推移している。取引価格も同様横ばいにあるため、取引利回りは概ね横ばいにある。 - 神戸地区におけるオフィスビルの空室率は約14%程度であり、前期と比べやや上昇している。オフィス賃料の下落は顕著ではないが、一部に賃料の下落が見られ、総じてオフィス賃料は前期に比べ下落している。 - 当地区は、今期は前期同様、新規テナントの進出は見られないが、県内屈指の高度商業地内であることから、依然として集客力が強く、需要は底堅い。店舗賃料は、概ね横ばいで推移している。 * 店舗賃料の下落は、前期と同様、顕在化していない。しかし、その一方で下げ圧力は見られ、下ぶれリスクを抱えてはいるが、需要は底堅く、地価動向は概ね横ばいにある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					- 南京町入口のファストファッション系店舗は苦戦しているようである。元町商店街内においては、スケルトン形式での賃貸は現在では見られなくなっており、居抜きでの賃貸が主流となっている。一時金については、礼金だけを収受するケース、賃料保証をつけ敷金・礼金共にゼロのケース等、一時金が少なくても入居できる状況となっていることから、ブランド店舗が退去した後に今まで出店できなかったような店舗の出店も見受けられ、店舗の入れ替わりは激しくなっている。(賃貸仲介業者) - JR元町駅北側のオフィスビルにおいては、空室率30%を超えている物件もある。現在もテナント募集を行っているが、今期においては問い合わせが極めて少ない。表面上の募集賃料は共益費込み10千円/坪となっているが、8千円/坪程度まで下げないと成約しないと思われる。また、元町高架下商店街は空店舗が極めて多く、1店舗当たり3～4坪程度の小ぶりな専有面積のため、募集賃料単価は30～40千円/坪と高止まりしている。直近3カ月における新規出店はなく、問い合わせの電話すらない状況である。(売買仲介業者) - 元町通り沿いにおいて单身者向けの投資用マンションを探しているという需要者もいるが、逆に投資用で購入したマンションの売却依頼もある状況である。需要者の多くは立地条件に優れた1,000万円までの1R物件等を探しているが、低金利政策が続いている昨今においては金融機関への預金より不動産投資の方が利回りが高いため、当該理由を投資用マンションの購入動機としていることが多い。また、トアロード沿いはステイタス性を有した地域であるため、沿道の分譲マンションを求める需要者は多い。しかし、新築物件の供給がないことから、築浅中古物件については、新築分譲時と同水準とまではいかないものの、当時から5%程度低い水準で成約している。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・当地区の取引は殆どなく、また、空室率の高さや収益性の悪化等、商業地としての地位は低下してきており、取引価格は下落傾向が続いている。 ・取引価格、賃料とも下落が続き、取引利回りは横ばいで推移している。 ・オフィス需要が増加する要素はなく、借り手優位の市場が続いており、空室率も依然改善されない。こうした状況を受け、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・今夏、レジヤ施設のオープンがあったものの、撤退をするテナントも見受けられ、依然空店舗も埋まらない厳しい状況。店舗賃料は下落傾向にある。 * 地価動向は引き続き下落傾向にある。しかし、その下落を逆手にレジヤ施設の開業、マンションの建設が始まり、今後の動向が注目される。
					 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									
						・ハーバーランドエリアへの玄関に位置する複合ビルの7F～16Fに温泉施設がテナントとして誘致され、当該複合ビルの空室率が一気に低下したという明るい話題がある。当エリアの新名所として、その集客が期待される。（売買仲介業者） ・大型ホテルの退去後の後継テナントの話もなく、テナント誘致に苦戦しているエリアであるため、このままでは商業ゾーンとして生き残るのは難しいと思われる。エリア内にて現在建築中の新築マンションや他の計画中のマンションの分譲に伴って、将来的にエリア全体の商業背後人口が増加することを期待する以外に商業地としての当エリアの発展はないのではないかと。（売買仲介業者） ・マンション立地としては、好みが分かれる地域である。大手不動産業者が素地を2年前に入札で落札しているが、分譲価格300万円/坪程度でのタワーマンションを前提に落札したと聞いているので、苦戦するのではないかとと思われる。当エリアでマンション分譲事業を考えることはないが、分譲価格で150万円/坪の設定ができる価格水準であれば用地取得をしてもよいかと考える。（マンションデベロッパー）								

【凡例】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	灘区	住宅	六甲	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・比較的人気の高いエリアであり、デベロッパーは用地取得に動き出しているが、高値の取引事例が見られず、取引価格は総じて横ばい傾向にある。 ・収益物件の取引は少ないが、賃料・取引価格共に安定しており、取引利回りは横ばいで推移している。 ・マンション分譲価格は新築・中古共に前期と比較して横ばい傾向にあるが、新規供給が一段落したこともあって、優良物件については品薄感が高まりつつある。 ・駅に近いなど、立地性に優れる賃貸マンション等の需要は底堅く、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 賃料・取引価格共に安定しており、地価動向は概ね横ばいで推移している。業者の開発意欲は回復しつつあるものの、高値で物件を仕入れる等の事例はまだ見られない。
					 0%横ばい									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・地区内で宅地分譲素地を不動産業者が、120万円/坪程度で取得した。エンドユーザーへの分譲価格を考えると少し高めで取引されたと感じるが、1次取得層から買換え層まで幅広い需要が認められるので、短期間で完売すると思われる。また、直近3カ月での中古マンションの成約は少なかったが、駅に近い築後3～4年以内の物件であれば、新築時の価格より高い価格での売り出しとなることも依然としておかしくない状況である。新築で80㎡程度のファミリータイプの物件であれば220万円/坪の設定でも確実に動く地域である。（売買仲介業者） ・マンション供給が多い時期は過ぎ、需給バランスが取れた頃合いになっていると感じる。駅に近い新築物件は以前は250万円/坪で売り出していたが、今は200万円/坪を超えることはなく、170～200万円/坪程度の水準となっている。また、徒歩圏外では170～180万円/坪であった売り出しの水準が、今では150万円/坪以下の水準となっている。（マンションデベロッパー） ・賃貸マンションの賃料水準は、少し前までは下がっていたが、今は下げ止まり、学生向け・ファミリー向け物件共に落ち着いており安定している。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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%横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・国内景気が芳しくない中、当地区のような人気地区の土地需要は依然として高い。特に、稀少性が高く代替物件がないような一等地の土地の取引需要は根強い。しかし、そのような地域でも、全体的な景気後退等から価格上昇までは認められず、総じて取引価格は横ばいである。 ・収益物件の取引が少ない地区であり、また個人情報保護のため、収益の実態の調査は困難であるが、概ね賃料、地価とも安定的であるため、取引利回りは横ばい状態である。 ・新築マンションの在庫はあるようだが、中古は品薄感が高く、人気地区の中古マンションは引き合いが多くなってきている。経済情勢等から、マンション分譲価格については、横ばい状態が続いているが、新築と中古の価格水準の差が小さくなっているのが近時の特徴である。 ・マンション賃料も目立った動きはなく、下落及び上昇は認められず、横ばい状態が続いている。このエリアは人気地区であるため、住宅の賃料は安定的であるが、保証金の額等は下がっているようである。 * 取引価格、賃料とも安定的であり、地価動向は、今のところ横ばい状態が続いている。
					 0%横ばい									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・底値感が広がっており、開発素地を探しているデベロッパーは多いが供給がほとんどない。摂津本山駅徒歩圏での素地の仕入れ相場としては、容積率100%当たり40～50万円/坪が妥当な水準と思われるが、大手不動産業者が容積率100%当たり70万円/坪で仕入れた模様である。（その他不動産業者） ・エリア内における賃貸マンション等の収益物件は底堅く、ファンドバブルやその後の反落といった経済動向にあまり左右されず、以前から表面利回り6～8%程度の水準で推移している模様である。（売買仲介業者） ・一過性のものと考えられるが、国道2号沿い等にある1R～2DKタイプの分譲マンションがちょっとしたブームのように動いている感がある。株価の下落の影響なのか投資対象としての取得が多く、中には単身者層等の需要者も認められる。（売買仲介業者）								

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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		住宅	甲子園口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	- 中古住宅・中古マンションともに取引件数の落ち込みから回復の兆しが見え始め、成約価格の下落も歯止めがかかりつつある。動いている物件は低価格帯のものが中心であるが、対前期比では総じて取引価格の下落が収束しつつある。 - 収益物件の取引は前期と同様で殆どなく、マンション賃料もほぼ横ばいで推移している。デフレ懸念が再燃する中、投資家が動き出すタイミングとしては時期尚早で、物件取得意欲は低調な状態が続いている。したがって、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 - マンション分譲価格は総じて低調であるのは前期と同じであるが、一頃の在庫処分がほぼ完了したこともあり、持ち直しへの動きを探っている状況にある。昨年度まで顕著であった分譲価格の低価格化は目立たなくなってきた印象があるが、市況が好転したといえる段階ではなく、横ばい傾向である。 - 従来から賃貸マンションの需要と供給はほぼ均衡しているため、標準的な物件のマンション賃料は概ね安定し横ばい傾向にある。高額賃貸物件は需給とも低調のままであり、中位以下の物件についても勤労世帯の所得動向に影響を受けることに留意する必要がある。 * 経済環境は前期とほぼ同じで好転への足取りは重く、地価動向は総じてやや下落している。西宮市内でも、阪急「西宮北口」駅周辺は、売物件の在庫が不足し、物件が出れば直ぐに買手が出る状況となっており、一部の好立地エリアとそれ以外の格差が広がっている。
					 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								
					- 約75坪の土地で135～140万円/坪程度と価格水準としては横ばいの状態であるが、阪急西宮北口駅方面に若干需要が流れている感がある。（売買仲介業者） - 新築マンションの分譲価格は駅南側で180～190万円/坪、駅北側ではそれよりも少し高い水準であるが水準としては以前から安定している。一時よりマンション供給は減っている。駅北側においては従来社宅が多かったが、跡地売却が進んだことから、今後マンション供給が予測される。（マンションデベロッパー） - 西宮市内においては人口流入が多いこと等から平成22年10月1日に「開発事業等におけるまちづくりに関する施行規則」が改正された。これにより一部の小規模戸建開発事業においては最低敷地面積が大きくなることにより、分譲区画数が減少するため、採算が取れない物件が出てくる可能性がある。なお、当該規制により1区画当たりの総額が嵩むため、市場流通性の低下も懸念される。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・経済情勢も徐々に回復傾向が見られるなか、複数の需要者が関心を示しており、周辺地域ではマンション用地としての動きが見られるようになってきており、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・空室率の上昇、賃料の下落等貸主側の投資リスクは解消されていないものの、投資家の期待利回りは10%（グロス）を超える水準で推移しており、取引利回りは横ばい傾向にある。但し、オフィスに対する投資意欲は依然低い。 ・当地区におけるオフィス需要は少なく、既存ビルを中心に空室率はやや拡大傾向が継続している。設備投資にも強さが認められないなかで、経営合理化に伴い事務所を統合・縮小する傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向が継続している。 ・業績悪化等による既存テナントの退去も見られるが、顧客流動性の高い低層階店舗については、募集賃料を減額し成約しているケースも見られる。一方、選好性の劣る物件については、長期期間空室の物件もあり、全般的に店舗賃料は下落傾向にある。 * 商業地の中心は西宮北口駅周辺へシフトしており、繁華性が認められるエリアも縮小しつつあるものの、地価水準の下落基調は一服し全般的に地価動向は概ね横ばいにある。
					 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								・駅南東側の徒歩圏内で来年、マンションが建築される予定である。規模が大きいマンションであり、駅に近いことから適切な価格設定を行えば即時完売が予想される。新築マンションの価格帯は180～200万円/坪と予想される。（売買仲介業者） ・駅前で築浅の中古マンションの取引があったが、広告開始後、2週間で成約に至った。2週間の内に見学者が10組以上とその引き合いは強く、潜在的需要の多さが感じられた。公法規制上新規供給が困難なエリアであり、その稀少性が高まっているため、総額4,000万円以下で物件供給がなされたならばすぐに潜在需要は顕在化するだろう。（売買仲介業者） ・駅ビルの商業施設の売上は好調と聞いている。阪急西宮北口駅前の大規模商業施設の開業により一時は売上が下落したかもしれないが、今はその影響はあまり感じられない。需要と供給のバランスが良く、店舗賃料の減額要請や新規賃料の下落はないものと思われる。店舗部分の空室については退去があってもすぐに同様の賃料水準で次のテナントが決まる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	芦屋市			J R 芦屋駅周辺	 0% 横ばい  0～3% (下落)	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・ 阪神間において神戸市東灘区岡本・御影地区・芦屋地区は需要に比較して供給が少なく、J R 芦屋駅前地区においては取引はほとんどない。商業等不動産市場全般としては回復に至っていないが、人気エリアにおいては回復傾向にあり、取引価格は横ばい傾向にある。 ・ 先行き不透明な中で、地価が横ばいへと移行し、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 ・ 当地区は県内外の富裕層が需要者の中心であり、当該需要者は景気の動向にあまり左右されず、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・ 芦屋市は阪神間でも人気のエリアの一つであり、調査地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は横ばい傾向にある。 * 周辺市において高値での取引が散見されるようになり、当該地区のように潜在需要の根強い地区の地価動向は回復基調にあり、下落から横ばいに移行している。
						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								
						・ 阪神間においても一番ステイタスのある土地柄ゆえに、地権者も簡単には手放さない状態である。新たなマンション素地が売り出されるという噂もなく、供給戸数も抑制されることから供給されれば価格が上がり上がると予想する。(マンションデベロッパー) ・ 最近では、個別の駅にもよるが、従来の「坂、眺望、阪急沿線」から「平地、利便性、JR沿線」という点に指向が変わってきている。新築分譲マンションについては、芦屋駅の近くであれば220～250万円/坪程度の設定であれば、確実に早期に売り切れている。地元デベロッパーの新築マンションも210万円/坪程度で販売中であるが、好調な売れ行きなのである。エリア内での販売実績のある大手不動産業者も芦屋駅北側で新規供給予定とのことであるが、レンジを外した設定でなければまず失敗はないと考えられる。また、別の大手不動産業者が芦屋駅北方の山手で供給している新築マンションは、170～180万円/坪の設定であるが、平地のマンションに比べるとやはり引き合いは弱いようだ。(その他不動産業者) ・ 売買市場において成約する物件の約90%が中古マンションであり、賃貸からの住み替えに伴う一次取得者層が需要の中心である。周辺における新築マンションの売れ行きとしては、平地部分で供給されている平成22年1月竣工のハイグレードマンションが260万円/坪と高額物件であるにもかかわらず、残り僅かと聞いている。(売買仲介業者) ・ 芦屋駅北側で大手不動産会社が新築マンションの建築工事を行っているが、近隣住民からの反対運動が激しかったようである。また、同じく駅北側で大手不動産会社がマンションを建設する予定であったが、景観に調和していないとして景観法に基づき不認定となり、マンション建設を断念したという話がある。数年前にも民間検査機関が一旦出した建築確認を取り消され、指摘があった部分の設計を一部手直しして建築確認を再申請したという事例もあり、近隣対策に相当の労力を費やすためエリア内では素地を仕入れにくくなっている。(売買仲介業者)								

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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	□	△	□	□	□	□	□	□	・ 尼崎市内では選好性の高い住宅地であり、安定的需要が認められるが、供給が少なく、当エリアでの取引件数は依然少ないままである。取引価格は概ね低い価格での取引が多く、前期と比較して大きな変動は認められない。 ・ 投資用物件の供給が少なく前期以降に取引が認められないことから、取引利回りの動向は把握し難いが、老朽化が進んだ物件等については取引利回りは依然として上昇傾向にあると把握される。また、投資用マンションについては、エリア内は自用のマンション取引が多く投資目的のマンション取引は少ない傾向にあり、利回りを気にしての取引は少ないが、価格及び賃料水準との兼ね合いから横ばいからやや上昇の傾向にある。 ・ 新規の新築分譲マンション数は少ないが、2011年度竣工予定の物件の分譲価格を見ると、概ね横ばいで推移している。また、ここ数年で分譲価格が低下したこともあり、マンション分譲価格と成約価格の差は縮小傾向にある。 ・ 尼崎市内においては人気の高い住宅地であり、シングル、ファミリーともに安定した需要が認められ、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 地価には底打ちの感も出ているが、経済状況、雇用環境には依然として改善傾向が感じられず、住宅地等については、需要はあってもローンが通りにくい等の理由から取引にまで至らない場合も多く、地価動向は横ばい又は若干の下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 全般的にマンション価格がやや下落したため、需要者の底値感とマッチして、9月辺りからエリア内ではマンションの取引が多くなってきている。需要増加の要因としては、フラット35S（優良住宅取得支援制度）の金利引き下げ幅拡大と9月には基準金利が2%前半と最低水準の金利となったため、超長期固定で金利1～2%で買入れが可能となったという社会的・経済的背景が影響しているのではないかと。（売買仲介業者） ・ 阪急武庫之荘駅北西方、武庫川の東方で分譲マンションが建築中である。竣工予定は平成23年3月であるが、竣工時点での完売も見込まれるペースで比較的堅調に売れているようである。至近でも大手不動産業者が新築マンションを建築中であり、商品性も類似することから競合の程度も高いが、当物件についても比較的堅調な売れ行きとなっているようであり、相当のポテンシャルを感じる。（売買仲介業者） ・ 駅徒歩約5分の距離に立地する築後10年程度ファミリータイプの中古マンションは、3,000万円未満の売れ筋の価格設定であったこともあり、広告開始から約1週間で成約に至った。一方、駅徒歩3分の距離で、上記と同年代、同タイプのマンションが、3,500万円（昨年における同タイプの物件の成約水準は2,900万円）で売りに出されているが、売り希望価格と買い希望価格とのギャップにより半年近く市場滞留している。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	▽	□	—	—	▽	▽	・ マンションの在庫調整及び建築費の下落に伴い、デベロッパーによる開発素地を求める動きも見受けられるが、昨今の市場は物件の個別選好性が強くなりつつあるため、当該個別リスクをも考慮すると、当該地区でのマンション用地としての需要は未だ強いものとは認められず、取引価格は若干の下落傾向で推移している。 ・ 賃料は弱含みであるため、投資リスクは依然増加傾向にあり、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・ 奈良県下において、駅に近い等新築分譲マンション需要が強含みなケースも見受けられるが、個別選好性によるものと認められ、当該地区における中古マンション価格は総じて下落していることから、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、ファミリータイプを中心に引き続き入居者確保のための獲得競争が続いており、下げ止まりが認められないため、下落傾向にある。 ※ マンションの在庫調整及び建築費の下落に伴い、地価の下落率は低水準になっているが、景気の先行き不透明感及びマンションデベロッパーによるリスク負担等を考慮すると、地価動向は引き続き若干の下落傾向で推移している。
					 0～3% 下落									
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 需要者の多くが、駅徒歩圏内の物件を希望しており、駅徒歩圏内の供給物件は供給後1カ月以内に成約する状況にある。その成約価格帯としては、75㎡程度のもので110～120万円/坪程度、90㎡を超えるもので120～140万円/坪程度となっており、供給量の少ない90㎡超の物件はその稀少性から高値で取引されている。なお、需要者は特に高齢者層が多いのが特徴として挙げられ、当該需要者は駅、商業施設等の充実度を重視して取得している。(売買仲介業者) ・ 学研奈良登美ヶ丘駅の南西方では大手不動産業者が造成を行っているが、当該造成地西方の約15haが市街化区域への編入予定箇所となっている。早ければ今年度末に都市計画決定される可能性があり、人口流入が期待されることから、将来的には登美ヶ丘駅周辺に及ぼす波及効果を期待したい。(金融機関) ・ 学研奈良登美ヶ丘駅の南西方においては、400画地の戸建分譲が予定されているが、当該造成が平成25年までかかるため、今期においては特段の影響はないものと思われる。詳細は未定であるが、駅西方の大型商業施設と戸建開発予定地との間は高度利用地(商業施設用地、マンション用地)になる予定と聞いている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 駅前商業地域内の取引はほとんど認められない。幹線道路背後の事務所の空室率が増大し、幹線道路沿いの高層事務所地の空室率も増大していることから、賃料が下落しており、取引価格は若干の下落傾向である。 - 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ず、収益物件の取引希望利回りにも大きな変化は認められない。 - 新規ビルの空室率は高く、既存ビルからの撤退及び営業スペースの減少等から空室率の増大が認められ、新規賃料・継続賃料ともにオフィス賃料は下落している。 - 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、事務所賃料の下落の影響を受け下落している。
					 0～3% (下落)									* 駅前地区を含め岡山市中心商業地の不動産市場は停滞しており、幹線道路沿いの取引は認められないが、オフィス賃料の下落・空室率の増加の影響もあって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								・ 今期は新規開設の話が少なかった一方で、郊外や県外を含めた撤退が多く見られた。結果として、今期岡山市の空室率は0.3%程度上昇する見込みである。(賃貸仲介業者) ・ 本年6月、岡山駅地下街の商業施設がオープンし、駅へのアクセスが改善した駅前町エリアは人通りが増加した。今期に入り、同エリアで居酒屋の出店が見られたが、全体的に若者を意識した雰囲気、街が変化する兆しが見られる。(不動産開発業者) ・ 分譲マンションの販売は好調であり、デベロッパーはマンション用地を探しているが、適当な売物件は見当たらない。マンションデベロッパーのニーズはあると思う。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 直近の代替性のある取引事例の把握が出来なかったが、取引市場は地域活性化プロジェクトの具体化と地価の先行きを注目する模様眺めの状況にあり、取引価格は前期と同水準で推移している。 - 賃料水準、地価水準が共に横ばいの状況にあることを反映して取引利回りは、前期と同じで変化がない。 - 新規分譲マンションの供給がないので、需要は中古マンションや地域外にシフトしている。地域的に相対的希少性のある中、新規分譲マンション供給待ちの状況を反映してマンション分譲価格は、横ばい傾向にある。 - 中古マンション中心の供給限定の賃貸市場は、需要層の変化（法人から個人への移行）、分譲市場からの参入増（新規供給のない分譲市場からの参入）等を反映して様変わりしつつあるが、入居者の賃料水準選定が厳しく、賃料は横ばい傾向で推移している。 * 不動産市場は、総体的に様子見の状態にあり、取引価格をはじめとする各項目のすう勢をふまえると、今期の地価動向は横ばい傾向にある。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						- 白島は売り土地が出てこず、希少性が高まる一方であり、需要も根強い。地元デベロッパーの中には、積極的に土地の購入に動いている事業者もあるようである。（大手不動産業者） - 広島市では分譲マンションの在庫不足傾向が継続しており、やや強気の価格であっても積極的に購入検討していかないといけないと考えている。このため、低所得者対象のマンション事業では事業成立が困難となり、自ずと高めのファミリータイプか単身者用としての事業がターゲットとなると考えている。（大手建設業者） - マンションは販売が好調で在庫も品薄状態であることは事実であるが、全てが売れ行き好調という訳でもなく、イメージや周辺環境、マンション自体の作りなど良いものが売れているということである。それ以外については販売が難航しているものがあり、値下げをして販売している物件も見られる。（住宅販売業者）								

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 下落  0～3% (下落)	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	・都心商業地幹線沿いでの商業ビルの取引では、本年公示価格をやや下回っており、賃貸市場が不安定で建替えリスクも伴うなかで取引価格は依然として下落傾向にある。 ・投資用不動産の需要は少なく、賃料が微減傾向にある一方で、取引価格も同様な下落傾向を示しており、取引利回りは横ばいで推移している。 ・都心周辺の大型ビルのテナント誘致が一段落し、空室率には改善の兆しも認められたが、他地区へのコスト削減目的の移転や規模縮小により、空室率は依然として14%前後と高水準にあり、他地区とのテナント誘致競争などから、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスビル(低層階)においては、テナントの確保が困難で、店舗賃料は下落傾向にある。商店街においては空き店舗は少なく、テナント需要は底堅いが、消費の低迷から賃料負担力も低下しており、成約に時間を要するなかで店舗賃料は下落傾向にある。 * 空室率が依然として高水準にあるなかで、テナント誘致競争からテナント賃料は下落傾向にあるなど、不動産に対する投資環境が改善されておらず、地価動向は前期に比べ下落が弱まりつつも下落傾向にある。
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														
・本通における店舗出店需要は比較的多くなってきている印象を受ける。最近では面積30坪未満で予算月額100万以内とする宝石や雑貨、子供服などの物販や飲食店舗の需要が目立っている。一方、アパレル系の物販店舗の需要は依然として低迷している。（賃貸仲介業者） ・大型案件は少ないまでも、売却希望あるいは購入希望の情報自体は全体的に増加傾向にあると思われる。特にこれまでは売却希望の話が多かったが、最近では購入希望の話も出始めており、若干動き始めている印象を持つ。ただし、成約に至ったケースは少なく、取引自体が活発化している状況ではない。（銀行） ・昨年11月に竣工した八丁堀の大型オフィスビルが満室に近い稼働状況までテナント誘致に成功したこと自体はマーケットにとっていい材料であるが、広島域内での動きが大半であり、中でのパイの取り合いをしているだけであるため需要のボリューム自体が伸長していない。新規需要（県外からの流入）が出てこないと厳しいといえる。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 広島駅北口の新築大型ビルが空室を抱えて竣工し、オフィス市況は需給緩和の状況にある。広島駅周辺の開発事業からの需要創出効果に基づく期待はあるものの、商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、需要者は地元企業が中心である。駅南においては、オフィスビルの新規供給もみられず、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基調である。 - 都心部に比較して競合物件が比較的少なく、賃料水準・駐車場料金も比較的低いことから、築浅のビル需要は比較的安定していたが、その賃料水準にも下落傾向がみられ、取引価格の下落から、取引利回りは上昇傾向で推移している。駅周辺地区の開発期待に反して、ビル供給過剰感からの慎重さも交錯している。 - オフィス市況において、広島駅北口の新築大型ビルが空室を抱えて竣工し、供給過剰感と需要回復の鈍さから、需給緩和の状況にある。当該エリアにおいては、新規供給はないが、全般的には入居状況は依然と苦戦が続いており、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料の下方調整が進み、底打ち感は窺えない。空室率は微増の傾向で、高い水準が続いている。 - 店舗密度、繁華性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められるものの、消費低迷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にある。 * 都心部においても、賃料はやや下落傾向で推移しており、商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。駅南においても、取引利回りはやや上昇傾向であり、地価動向は下落傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					- 広島駅周辺では、新球場隣接地の商業施設、二葉の里地区の土地区画整理事業、広島駅南口再開発事業（B・Cブロック）、京橋会館の建替工事などの事業計画が複数あるものの、いずれの計画も進まない状況である。これらが進行すればエリアの活性化が期待されるが、現状のまま手つかずの状況が続くとイメージも悪化する可能性がある。（大手建設業者） - 今期、駅南でビルの売買があったようであるが、取引自体は低迷している。しかし、地元企業による購入ニーズは存在しているようであり、希望条件に沿う売り物件が出れば売買は成立するだろう。（賃貸仲介業者） - 広島駅前（北側）の複合商業施設については、2011年3月に外資系ホテルがオープンする予定であり、その頃にホテル棟の商業部分も決まり始めるのではないかと考える。一方、オフィス棟については8月に竣工したが、テナント誘致に苦戦していると聞いている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 買い手が少なく、需要は依然回復しておらず、市場は停滞したままである。テナント賃料の下落傾向が強まるとともに収益性は悪化しており、取引価格は前期と同程度の下落が続いている。 ・ 空室率は上昇しており、成約及び改定賃料は引き続き下落傾向にあり、投資リスクも高まっており、投資意欲が減退する中、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。 ・ 空室率は上昇しており、既存及び新築ビルともに入居率は悪化している。需給ギャップは拡大しており、オフィスマーケットの不透明感が増しているとともに、オフィス賃料は下落傾向である。 ・ 店舗需要は低迷しており、特に物販・事務所系、2階以上のフロアでの需要減が顕著で、空室の長期化及びテナントの撤退等による空室懸念とともに店舗賃料は引き続き下落傾向である。 ※ 売上高が依然減少しており、既存テナントの賃料引き下げ圧力が強い中、収益性が悪化し、取引価格の低下とともに地価動向は前期とほぼ同様の下落傾向にある。
					 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								・ オフィスについては、今期は、全体的にテナントの動きは少なかったが、テナントの縮小移転、撤退、自社ビル建設に伴う移転等の動きに比して、新設等の動きは少なく、高松市の空室率は1.5%程度上昇し、20%を超える見込みである。(賃貸仲介業者) ・ 最近では、小規模な飲食店舗の出店ニーズは比較的多いが、物販店舗の出店ニーズは少なくなっているため、商店街内の空店舗でも、従来、物販店舗が入居していたような面積が大きい物件はテナント誘致が難しくなっている。(賃貸仲介業者) ・ 今期は、中央通り沿いでオフィスビルの売買が見られたが、中心部ではその他の取引は見られない。需要者の購入条件は厳しく、価格目線も下落傾向にあり、引き続き弱含みの状況である。(売買仲介業者)
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・ 中心商業地で高価格帯の取引は極端に少なく、価格動向を把握しづらいが、底値感は強いものの底打ちまで至っていないため、取引価格は前期と同程度の下落傾向にある。 ・ 賃料の下落、空室率の高止まりから、投資環境は悪化したままでリスクが高まっており、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。 ・ 空室率も高止まりが続いており、郊外ビルへのシフトなど中心部の需要が減退しており、オフィス賃料は下落が強まっている。 ・ 中心商店街の通行量の減少に歯止めがかかっておらず、収益力の低下から店舗賃料は下落傾向が続いている。 ※ 中心商業地の高価格帯の取引は極端に少なく、不動産市況は停滞しており、底打ち感が出ないまま地価動向に同程度の下落傾向が続いている。
					 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								・ オフィスについては、新規開設、移転の動き共に一段落した感があり、上記の他は目立ったテナント入居の動きは確認されない。一方で今期は、使用面積の大きなテナントの撤退等が複数見られたため、松山市の空室率は0.4%上昇し、18.0%に近づく見込みである。(賃貸仲介業者) ・ 店舗については、オーナー側に賃料を下げないとテナントが見つからないという意識が浸透してきており、賃料を下げてでもテナントを入れようという雰囲気が出てきた。(その他不動産業者) ・ ここ最近、中心部では、企業が借入金の返済や事業縮小等の理由により、保有不動産を売りに出す動きが複数見られるが、投資家及び事業者の購入意欲は弱く、成約には至っていない。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 大手マンション開発業者がマンション素地取得に動き出しているが、素地取得に際しては立地等を厳選している。優良なマンション素地は品薄感があり、取引自体は少ないが、取引価格は横ばいである。 - 個人投資家や一般事業会社を中心に2～3億円程度の住宅系投資用不動産に動きが見られる。ただし、短期転売等の取引は見られず、取引利回りは横ばいである。 - 新規の分譲マンションの販売状況は比較的良好である。在庫については調整が進んでいるが、竣工後約1年半経過で販売率50%と苦戦している物件もある。ただし、大幅な値引き販売は行っていないためマンション分譲価格は横ばいである。 - ファミリー向け住宅家賃に大きな変動は見られず、マンション賃料は横ばいである。シングル向けの高額マンションについては、低稼働の物件もあり、幾分家賃の値下げが見られる。 * 分譲マンションの販売は回復傾向にあり、マンション開発業者の素地取得にも動きが見られている。しかし、取引の大幅な増加はなく、また、取引価格の上昇も見られないことから、地価動向は横ばいである。
					 0% 横ばい									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 分譲マンションについては、供給過剰感はなくなっており、立地等に優るマンションでは販売スピードが加速している。（銀行） - マンション販売価格が回復していないので、用地取得の際の価格目線は厳しくならざるを得ない。（住宅販売業者） - 今期は投資用マンションの入札案件も増加した感がある。複数社参加の入札となることから、期待利回りは1～2%程度低下しているのではないかと。（賃貸仲介業者）

【 凡例 】※総合評価  : 上昇(6%以上)  : 上昇(3%以上6%未満)  : 上昇(0%超3%未満)  : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)  : 下落(3%以上6%未満)  : 下落(6%以上9%未満)  : 下落(9%以上12%未満)  : 下落(12%以上)

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.7.1～H22.10.1)

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% 横ばい							—	—	- 取引価格は横ばい傾向である。今年の3月末には渡辺通りで小規模ながら1㎡400万円を超える更地売買が認められたほか、最近になって明治通りでも中型事務所ビルの売買が見られた。売買は少し活発になっており、天神西通りでは1㎡400万円近い売買が出るようになってきた。 - 天神地区の事務所ビルの売買は、明治通りの希少性を考慮のうえ、更地価格に換算して300万円/㎡を下らない金額で売買されるケースが多い。投資家の要求利回りは天神地区で6％程度と見られるが、賃料水準が低く売買金額が高止まりしているため、実際の取引利回りはネットで5％台となることが多い。取引利回りは横ばいである。 - オフィスビルは、天神地区で一番賃料水準が高いビルで共益費込みで坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は、共益費込みで坪1万円から1万3千円程度である。空室率が拡大する傾向は見られなくないが、一向に空室率が下がらないためオフィス賃料は改善しておらず、横ばいである。 - 天神地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円程度が概ね上限値で、大型ファッション店舗等の出店に伴う天神地区のポテンシャルの高まり感を受けて概ね店舗賃料は下落に歯止めがかかっている。 * 天神2丁目では大型ファッション店舗が3月にオープンしたほか、外資系カジュアルファッションブランド店も今秋オープン予定であり、このほか米国高級百貨店も進出予定であるなど天神地区は出店ラッシュになっている。これらの発展要因を受けて天神地区の一等地の商業地の地価動向は横ばいで推移しており、天神1丁目の明治通りの事務所街についても、収受している賃料水準から見ればやや割高感はあるものの地価は下げ止まっている。
					 0% (横ばい)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						- 収益用不動産の価格はほぼ下げ止まり、近い将来上昇に転じる期待もあるとして、現段階での見切り処分をせず、銀行を含む売主サイドが様子見となっている可能性が高いとみている。（銀行） - オフィス賃料は低位ではあるが下げ止まり感があり、二番底に陥る可能性は低いと考える。このため、新規取得をするには好機ともいえるが、実際に投資をしようとする動きは鈍い。（銀行） - 商業施設の相次ぐ開業等で、商業エリアとしての天神のポテンシャルは確実に回復しているが、投資採算性の観点からは引き続き注意が必要であると考えている。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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	 0～3% 下落  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・天神地区の集客力が增大していることを背景に、天神地区への接近性が良い地域においては本年公示価格を大きく上回る取引が散見されるが、天神から離れた物件ほど賃料負担力の低下が大きく安値取引が見られるなか、地区全体的な取引価格は引き続き下落している。 ・テナント賃料、取引価格ともに下落率は軟化しつつも継続して下落している。1億程度の投資物件の取引利回りは一定の範囲で安定しており、取引利回りは横ばい傾向である。 ・大名・赤坂地区の築浅ビルの空室率は、募集賃料の値下げと景気回復基調が相俟って次第に入居が進んでいるものの、他地域に比し高止まり感は否めず、地域的にやや衰退傾向にあるなか、オフィス賃料は継続して下落している。 ・天神西通りを中心に、今後竣工予定の商業ビルが数棟あり、天神地区への一極集中が懸念されている。入居が進んだビルも散見されるが、アパレルを中心とした物販業撤退後に居酒屋等の飲食店が多く入居しており、地域的な賃料負担力の低下が進むなか、店舗賃料は引き続き下落している。 ＊裁判所移転計画によるオフィス街としての相対的地位の低下、天神地区の一極集中などのマイナス要因が存在するものの、景気回復基調に伴い、高値取引と認められる事例が散見され、テナント賃料も大幅下落傾向から脱却しており、地価動向の下落幅は縮小している。
					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									
					・天神地区や博多駅周辺地区と比較して、地域のトピック的な材料に乏しく、不動産市況は停滞感が継続している。(投資運用業者) ・他の地区については、不動産価格の下げ止まり感から、不動産投資の動きが活発になりつつあるが、大名・赤坂地区についてはオフィス・商業共に事業リスクが購入者サイドから高めに評価され、価格目線は他地区以上に折り合わないことが多い。(賃貸仲介業者) ・ミニバブル期に外資系投資家が取得後、未利用状態が続いていた商業ビルを地元事業会社が取得し、新たな商業ビルとして再生する等西通り周辺地区では一部空室消化の動きも見られたが、大名紺屋町通り以西では空室が増加傾向にあり、西通り周辺地区との格差が開いている。(賃貸仲介業者)									
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0% 横ばい  0～3% 上昇	□	□	□	□	□	□	—	—	・取引件数は、前回と比してほぼ横ばいとなっており、大きな動きは見られない。取引価格は未だ二極化の傾向が続いているものの、大型案件の取引は少ない。ただ、ホテル用地需要については、依然やや強い状況が続いてる。以上から、総合的に判断して、取引価格は横ばいで推移している。 ・オフィスの空室率、平均賃料、取引価格共に現状維持で推移している。したがって、取引利回りについては、前回と同程度であり変化はあまりない。 ・博多駅周辺のオフィス賃料は、既存ビル、新築ビルの賃料については、ほぼ現状維持で推移している。また、今年においては、大型新規ビル供給予定がなく大きな変化はない。 ・博多駅の店舗賃料については、しばらく現状維持(横ばい)で推移する。ただ、来年春オープンする「J R博多シティ」によって周辺の店舗需要等に大きな影響を与えるため、今後動向が注目される。 ＊一部では、博多駅周辺でのホテル用地需要等が見られるものの、やや限定的であり、地価上昇につながる要因は小さい。したがって、今期においては地価動向は現状維持で推移している。
					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									
					・既に複数のホテルが建設中であるが、新たなホテル用地を物色する動きもあると聞いている。(金融機関) ・オフィス・商業需要共に新幹線の開業効果を取引した動きが見られていない。このため、不動産投資についても実需の動向を見極めてから判断したいとの想いで様子見となっているのではないかと。(賃貸仲介業者) ・優良な新築ビルに品薄感が出てきている状況ではあるが、それに相応して賃料水準が上昇する局面には至っていない。(大手不動産開発業者)									

【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(H22.7.1～H22.10.1)

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	□	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 中心部の取引事例は、取引自体が少ない状況が持続している。取引価格は幾分持ち直している傾向が現れているが、地価を押し上げるまでには至っておらず、前期と同様全般的に従前の地価水準より低い取引が多い。取引価格は概ね横ばい傾向である。 ・ 売上げ不振の影響等から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、合同庁舎、タワーマンション等が建築中であるが、中心部ではほとんど動きはない。新幹線開通に伴って支社等の統廃合が懸念されており、空室率も高水準を維持し、募集賃料は引き続き下落傾向にあり、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、賃貸需要を喚起するまでには至っておらず、空室も多いことから店舗賃料の下落傾向が持続している。 * 下通アーケード街の中程に店舗ビルが建築予定である。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が、今後の景気によっては地価動向の下落傾向が弱まることも考えられる。
					 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								・ 空室率は高止まりしたままであり、賃料も下落しており、引き続き弱含みの傾向である。(不動産鑑定業者) ・ 商店街内で長期間空いていた店舗に出店が見られる等少しテナント出店の動きが出てきたが、出店希望が相次いでいるわけではなく、賃料を下げている店舗もある。(金融機関) ・ 下通り商店街内でアパレル店舗が出店予定のビルが取引される等、購入ニーズはないことはないが、全体的に取引件数は少なく低迷した状態が続いている。(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(H22.7.1～H22.10.1)

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	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	- 鹿児島中央駅に面する地域には規範となるような取引は少なく、他の中心商業地では公示価格水準よりやや高めの取引も見られたが、取引件数は依然として少ない。駅からやや離れた価格水準の低い幹線道路沿いの地域では散発的に取引があり、取引価格は横ばいの水準となっている。 - 鹿児島中央駅に面する地域は店舗用（テナント）に対する需要が中心であるが、オフィスとしての需要も強く、オフィス賃料、店舗賃料も横ばい傾向で推移していることから、取引利回りも横ばい傾向にある。 - 当該地区は、場所的に利便性が高くステイタスがあるため、オフィスとしての需要は根強く、オフィス賃料は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。9月にオープンした背後の再開発ビルのテナント及び分譲マンションの未入居が徐々にではあるが減少している。 - 鹿児島中央駅周辺の空き店舗率は徐々に改善の方向にあり、前期と同様に店舗賃料等は概ね横ばい傾向で推移している。 * 駅周辺背後には、一部にオフィス供給過剰気味の状況を反映して、競争激化、差別化も懸念されるが、地域は取引価格・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあり、また新幹線全線開通を間近に控え期待感も高まっていることから、地価動向は前期比横ばい傾向で推移している。
					 0% (横ばい)									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 鹿児島中央駅直結の商業施設は、リニューアルの影響で盛況のようである。（銀行） 8月にオープンした駅前の再開発ビルの低層店舗は苦戦している。駅からの視認性が劣ることや、今後、当該再開発ビルの北側駅寄りにも再開発の予定があり、テナントはそちらへの入居を狙っていること等が影響している。（売買仲介業者） - 投資目的で鹿児島中央駅前の土地を探しているというニーズは多いが、個人投資家が購入できるような小規模な売物件は存在しない。駅前で小さな土地の売物件が出ればすぐに売れると思う。（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(H22.7.1～H22.10.1)

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%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・那覇市内の商業地全般を見れば収益用物件の供給は前期同様多いものの、需要は相変わらず伸びていない。那覇市内の商業地の地価は下落傾向にあるものの、県庁前交差点付近については供給がなく希少性が強く取引価格は横ばいとなっている。 ・那覇市内の商業地の取引利回りは、緩やかな上昇傾向が認められるものの調査地区においては、賃料が横ばいで収益が安定し、価格が横ばいのため取引利回りについても横ばいとなってきている。 ・松山地区の店舗ビルの空室率が上昇し賃料が下落傾向しているが、国際通りの店舗賃料は、やや落ち着きを見せてきている。調査地区においては店舗の賃料は横ばいであり、空き店舗は見られない。 ・那覇市内のオフィスの賃料は全般的に下落傾向がみられ空室率も上昇傾向にある。従来人気のあった国道58号沿いもオフィス賃料が下落している。しかし、調査地区についてはオフィス賃料及び駐車場賃料は概ね横ばいである。 * 那覇市の商業地は、県外からの投資の減少や、土地取引の成立件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、調査地区は希少性、ステイタス性が顕著であり、市場関係者からのヒアリングによっても当該地区の地価動向は下落はなく横ばい傾向にある。
					 0%横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ホテルの稼働率は昨年と比べ回復してきているが、宿泊単価下落の補填は現在のデフレ、円高の状況では困難である。(その他不動産業者) ・市役所仮移転により飲食系の売り上げが落ちこんでおり、現在は長期間空きのままの店舗が増えつつある。(賃貸仲介業者) ・国際通り沿いに新築されている建物は、鉄骨造の二階建てが主流で観光客向けの土産店舗であり、一階は三万五千円/坪で募集しているが、以前に比較すると反応はやや鈍い。(賃貸仲介業者)
					 0～3%下落	☐	☐	☐	☐	▽	▽	—	—	・売物件不足が常態化している地区であるが、中心地区及び周辺地区においての取引価格はそれほど高い価格ではない。その反面、低額な取引もみられないことから、需給バランスは均衡しつつある。当該地区は若干の価格調整を伴いつつも、当期取引価格は横ばいで推移している。 ・中心地域においての取引が殆どない状態で、各賃料は小幅な下落となっている。賃料動向は不透明な状況にあり、収益物件の供給がみられない中、投資家は慎重な姿勢を保持しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・中心地区から外延部への移転、フリーレント期間の長期化やコスト削減のための賃料値下げ交渉が見受けられるなど引続きオフィス賃料は下落基調である。 ・中心地区の1、2階店舗需要は比較的堅調であるが、3階以上及びやや繁華性の劣る地区では引き合いはあるものの、借手・貸手の希望賃料にやや差があり成約に至らない状況が続いているほか、若干の値引きで対応するなど、全体的には店舗賃料は下落傾向にある。 * 取引価格は概ね横ばいで推移したが、一部に市場滞留期間の長い売り物件もみられることや、オフィス賃料・店舗賃料とも小幅な下落傾向であり、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落傾向で推移している。
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0～3%下落	☐	☐	☐	☐	▽	▽	—	—	・以前ならファンドが殺到していた規模の不動産は医療関係等地元関係者による実需の購入が目立ち、取引水準は良くて現状維持程度である。(大手建設業者) ・転勤族等一定の需要が強い地域であり、開発用途が商業から住宅へ移行しつつある。店舗・事務所の家賃と住宅の家賃の差が小さくなっている。(賃貸仲介業者) ・新都心と真嘉比区画整理区域を結ぶ道路が4月に開通したため、デベロッパーの開発が真嘉比の区画整理地に流れてきている。(金融機関)
					 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								・以前ならファンドが殺到していた規模の不動産は医療関係等地元関係者による実需の購入が目立ち、取引水準は良くて現状維持程度である。(大手建設業者) ・転勤族等一定の需要が強い地域であり、開発用途が商業から住宅へ移行しつつある。店舗・事務所の家賃と住宅の家賃の差が小さくなっている。(賃貸仲介業者) ・新都心と真嘉比区画整理区域を結ぶ道路が4月に開通したため、デベロッパーの開発が真嘉比の区画整理地に流れてきている。(金融機関)
					 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								・以前ならファンドが殺到していた規模の不動産は医療関係等地元関係者による実需の購入が目立ち、取引水準は良くて現状維持程度である。(大手建設業者) ・転勤族等一定の需要が強い地域であり、開発用途が商業から住宅へ移行しつつある。店舗・事務所の家賃と住宅の家賃の差が小さくなっている。(賃貸仲介業者) ・新都心と真嘉比区画整理区域を結ぶ道路が4月に開通したため、デベロッパーの開発が真嘉比の区画整理地に流れてきている。(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	宮の森	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京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	ＪＲ京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	ＪＲ総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	ＪＲ総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	ＪＲ中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	ＪＲ山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	ＪＲ山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	東銀座	商業	東京メトロ日比谷線の東銀座駅周辺。概ね、銀座1～8丁目、中央通りから東側で昭和通り周辺までの地域内に集積した高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	ＪＲ山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	赤坂	商業	東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号（桜田通り）沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	J R山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	J R山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅（渋谷駅まで東急線で約3分）からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	J R山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	J R山手線の恵比寿駅周辺。駅前に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	本郷・湯島	住宅	都営大江戸線・東京メトロ丸の内線の本郷三丁目駅周辺。中高層の店舗兼共同住宅のほか事務所ビル等が混在する幹線道路沿いを中心とする住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたJ R山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	品川区	大崎	商業	J R山手線の大崎駅周辺。大規模工場敷地を、事務所・共同住宅等に転換する民間主体の大規模再開発事業が相次ぎ変貌が著しい商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	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	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	太閤口	商業	J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通（国道19号線）や伏見通（国道22号線）沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	J R中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
	名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

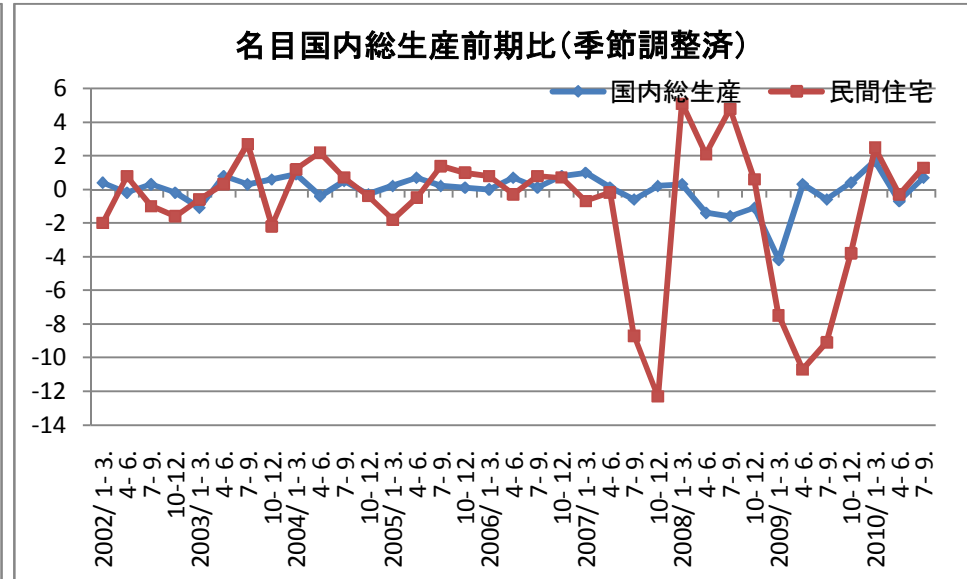
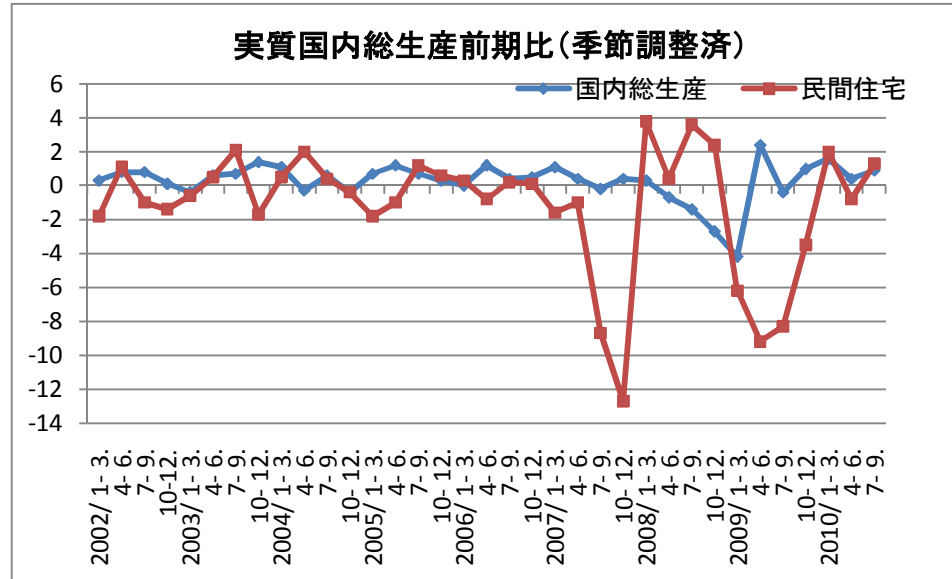
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	ＯＢＰ	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。
	大阪市	福島区	福島	住宅	J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。 J R天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。
	堺市	堺区	堺東	商業	南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地区。
	豊中市		豊中	住宅	北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂周辺	住宅	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	吹田市		江坂	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。
	高槻市		高槻駅周辺	商業	J R東海道本線高槻駅及び阪急京都線高槻市駅の周辺。駅前広場を中心として中高層の店舗ビル等の建ち並ぶ商業地区。
兵庫県	神戸市	中央区	三宮駅前	商業	J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	中央区	市役所周辺	商業	J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	神戸市	中央区	元町	商業	J R東海道本線の元町駅南側周辺。元町通商店街（元町一番街）及び鯉川筋を中心として中高層の商業店舗ビル及び事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	神戸市	中央区	ハーバーランド	商業	J R神戸駅の東側（浜手）駅前に位置し、土地区画整理事業によって整備された 高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	神戸市	灘区	六甲	住宅	阪急神戸本線六甲駅（三宮駅まで阪急線で約7分）から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	神戸市	東灘区	岡本	住宅	J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	西宮市		甲子園口	住宅	J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪神西宮駅周辺	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、広島電鉄白鳥駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
熊本県	熊本市		下通周辺	商業	J R鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方向約1.2km付近、 J R鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所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27,804地点（H22年地価公示）	基準地22,701地点（H22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、都道府県知事がある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12回】平成22年第3四半期(平成22年7月1日～平成22年10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11月～10年10月)

2009年

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。」

3月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

4月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

5月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

6月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。」

7月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、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。」

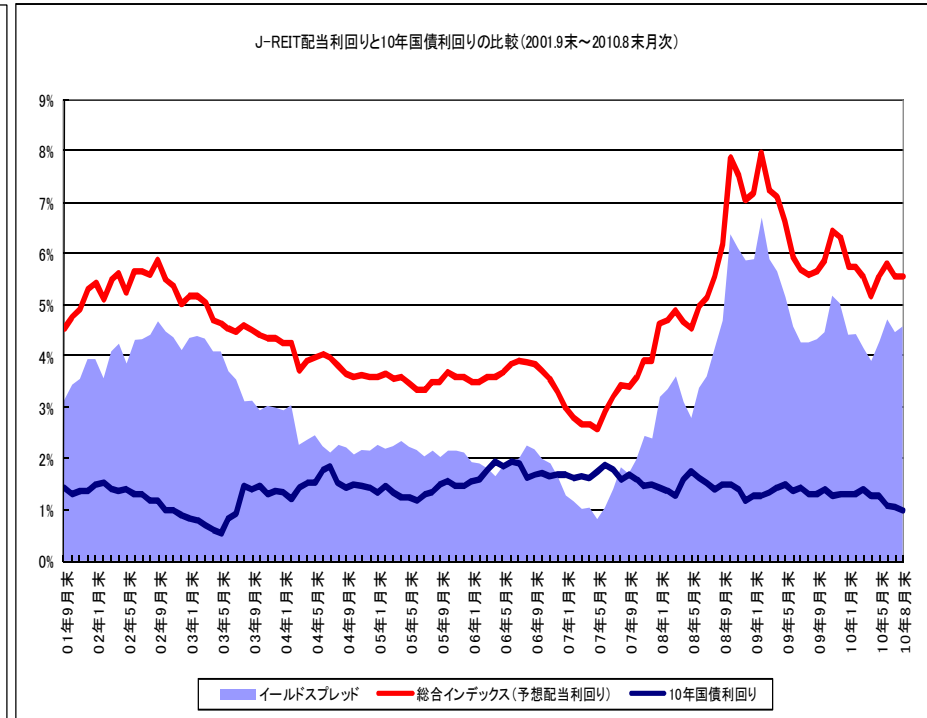
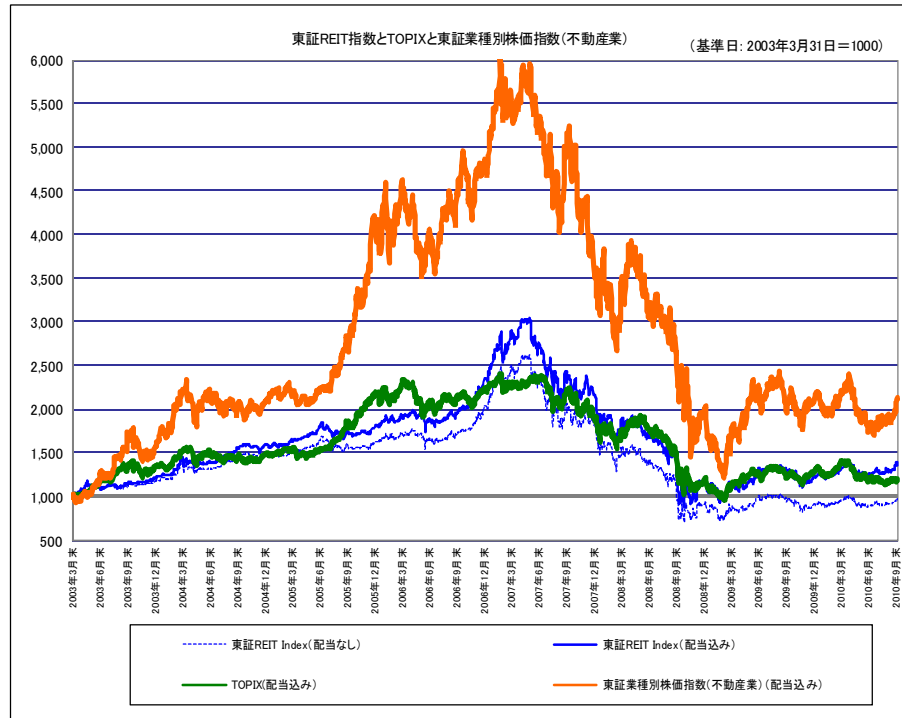
8月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」

9月「景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、このところ環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」

10月「景気は、このところ足踏み状態となっている。」

また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。

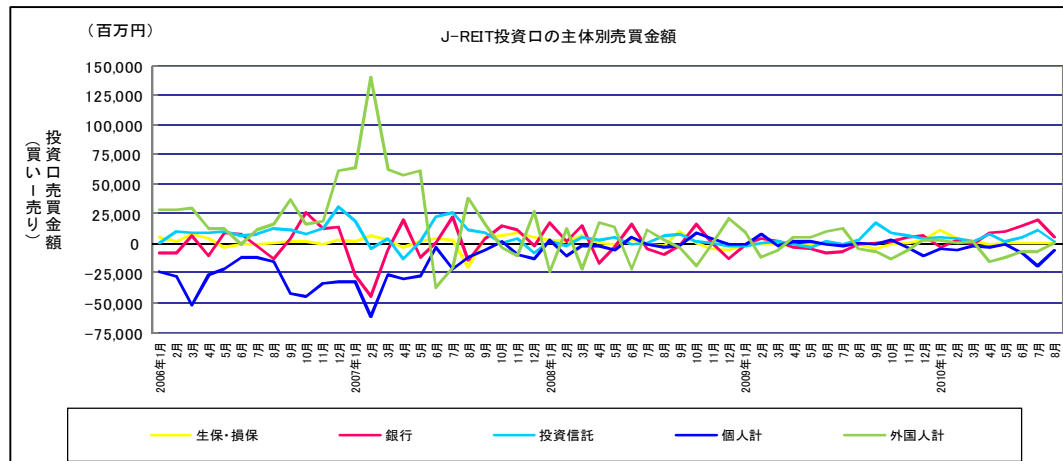
(2) 投資環境



出典:(株)東京証券取引所,Bloomberg L.P.

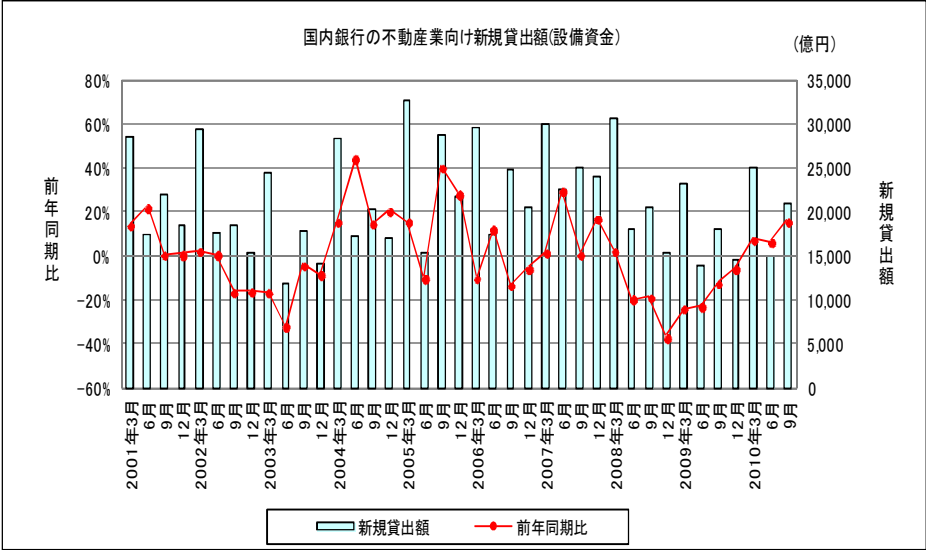
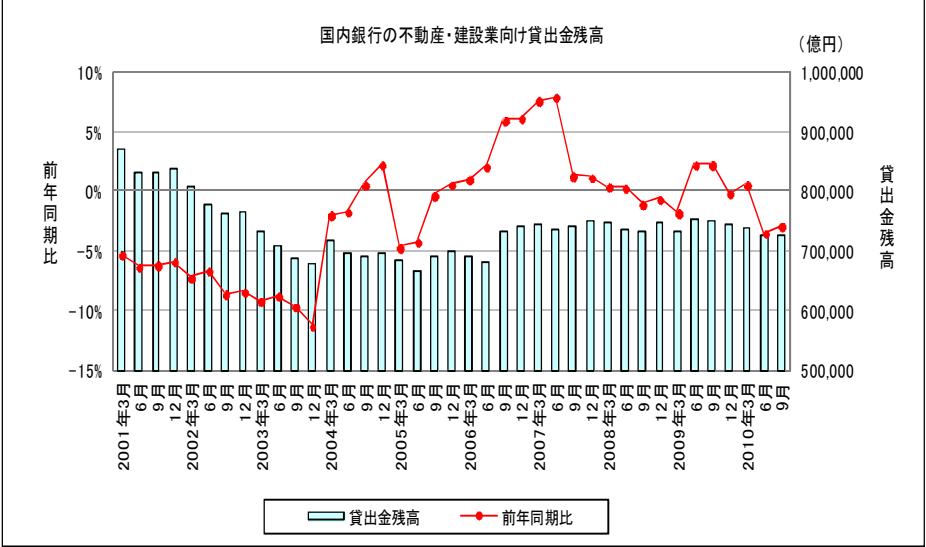
注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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

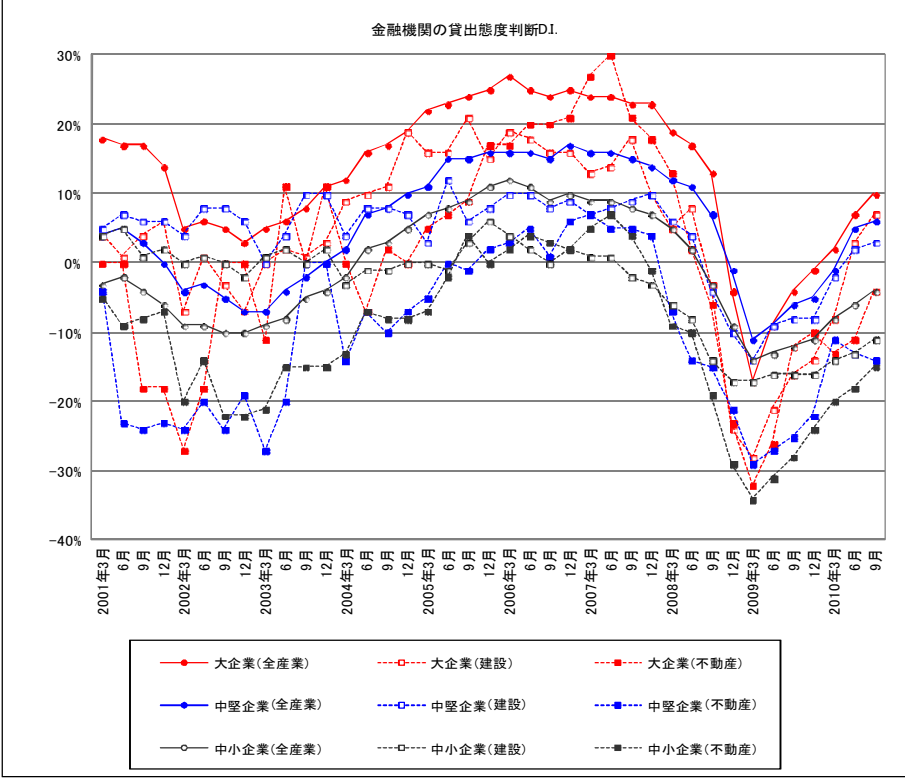


出典:(株)東京証券取引所

(3)資金調達環境

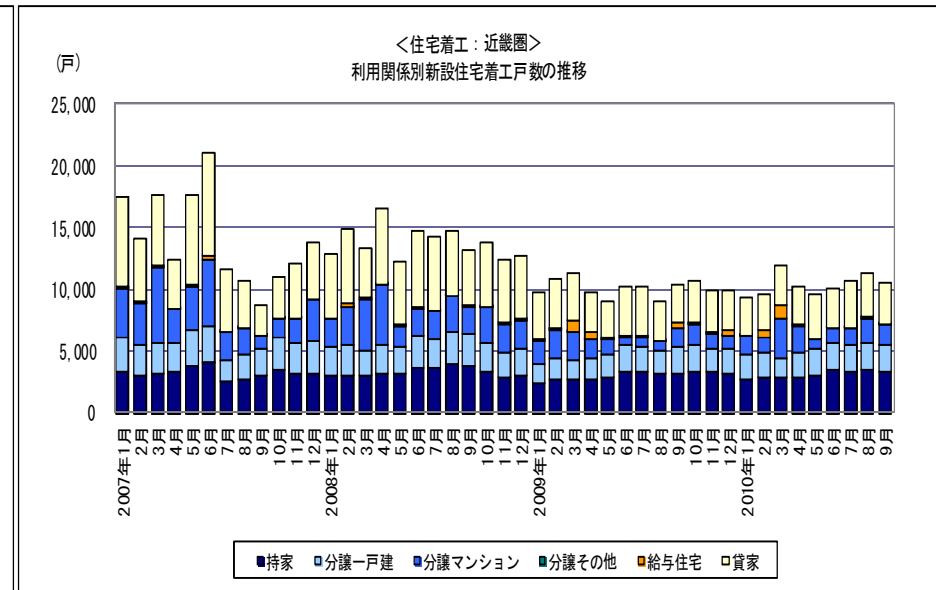
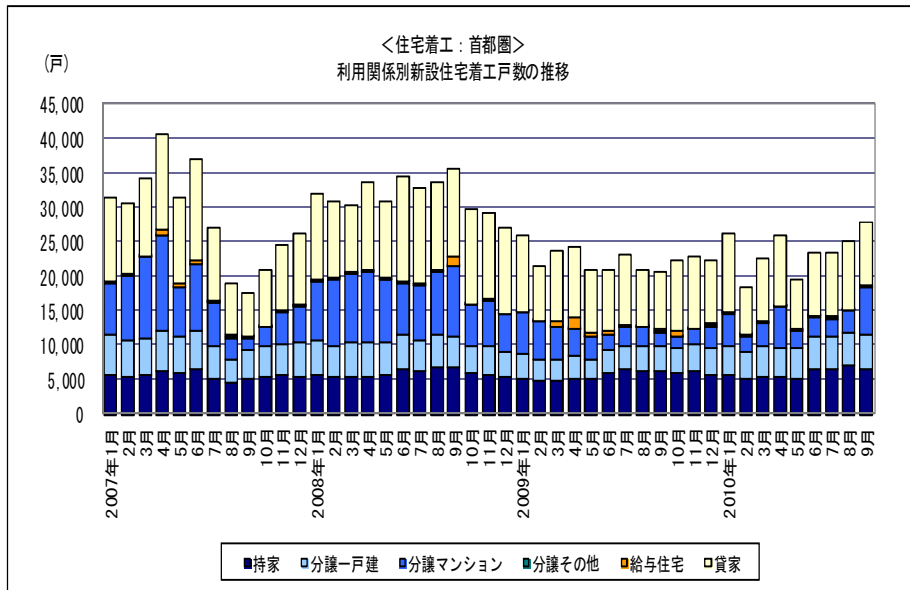
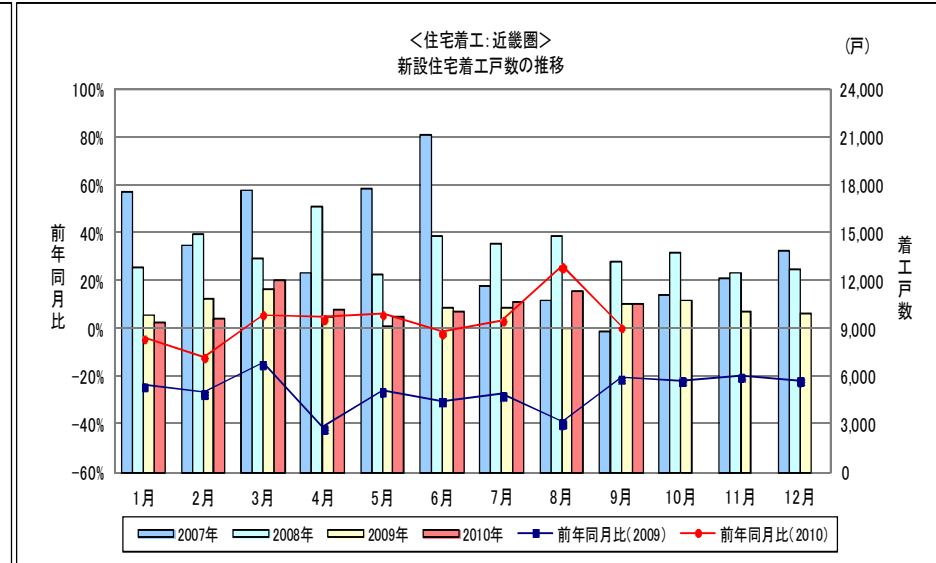
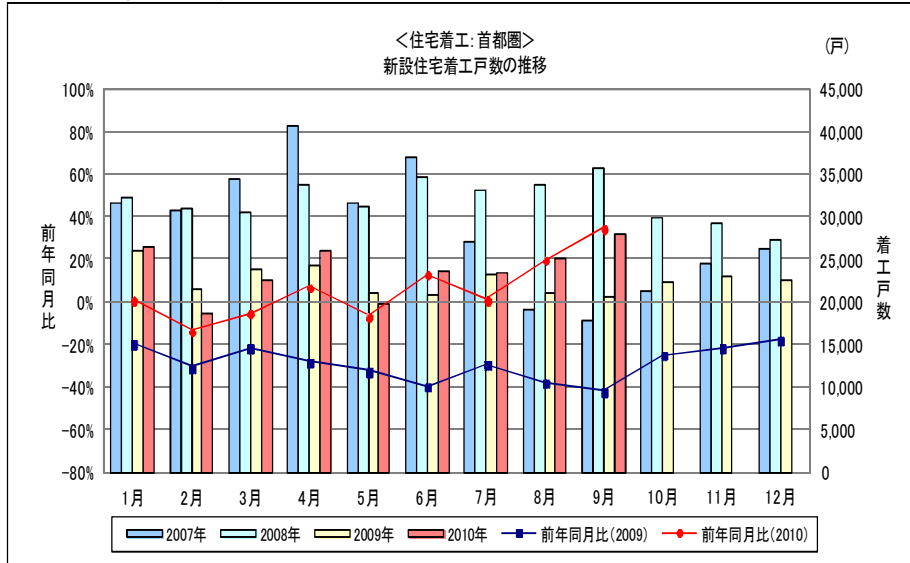


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



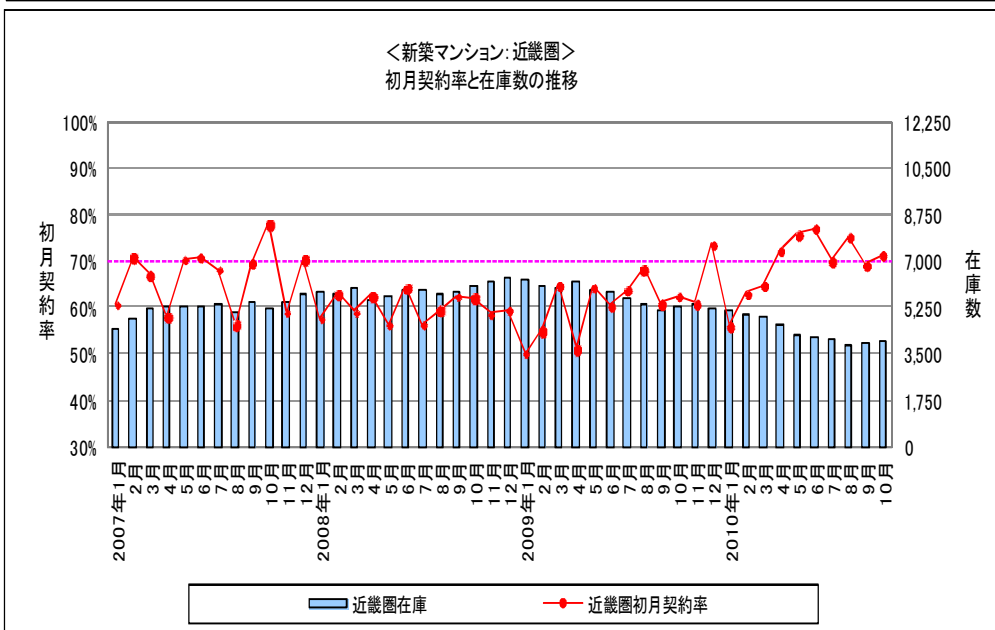
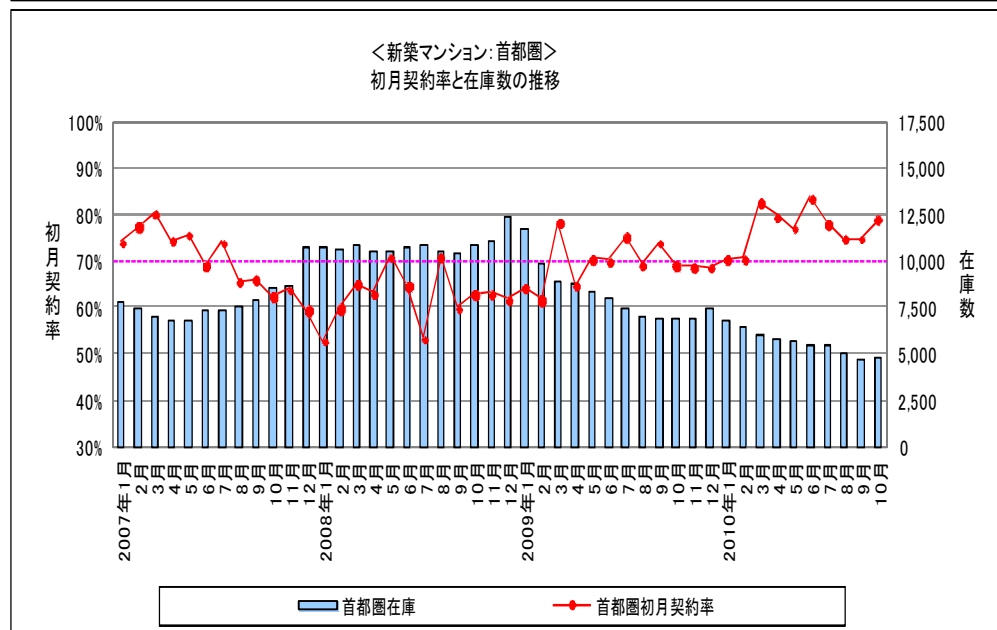
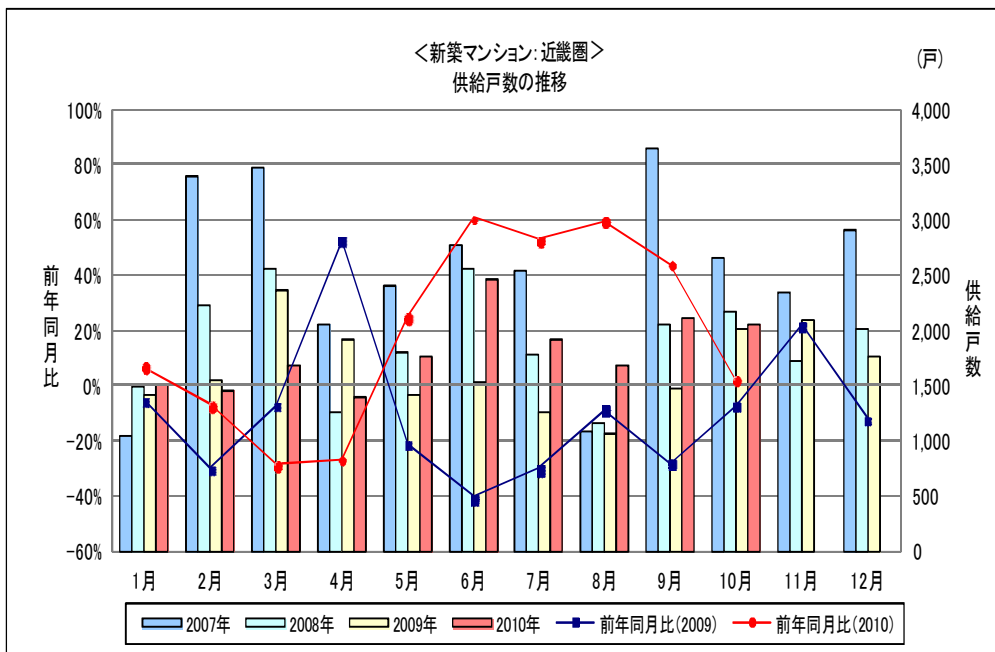
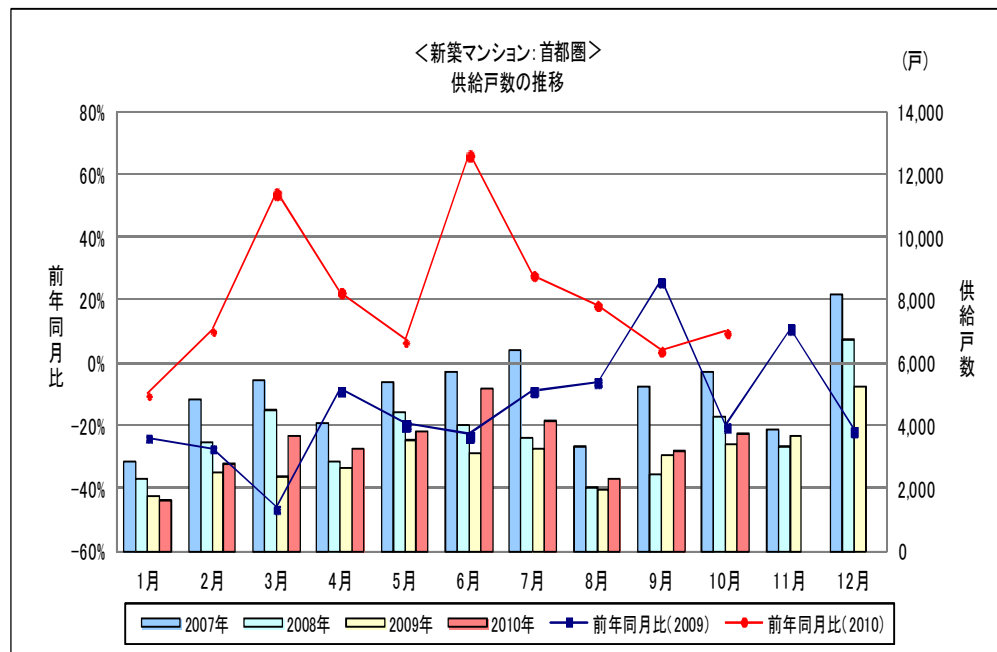
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(4)住宅着工の動向



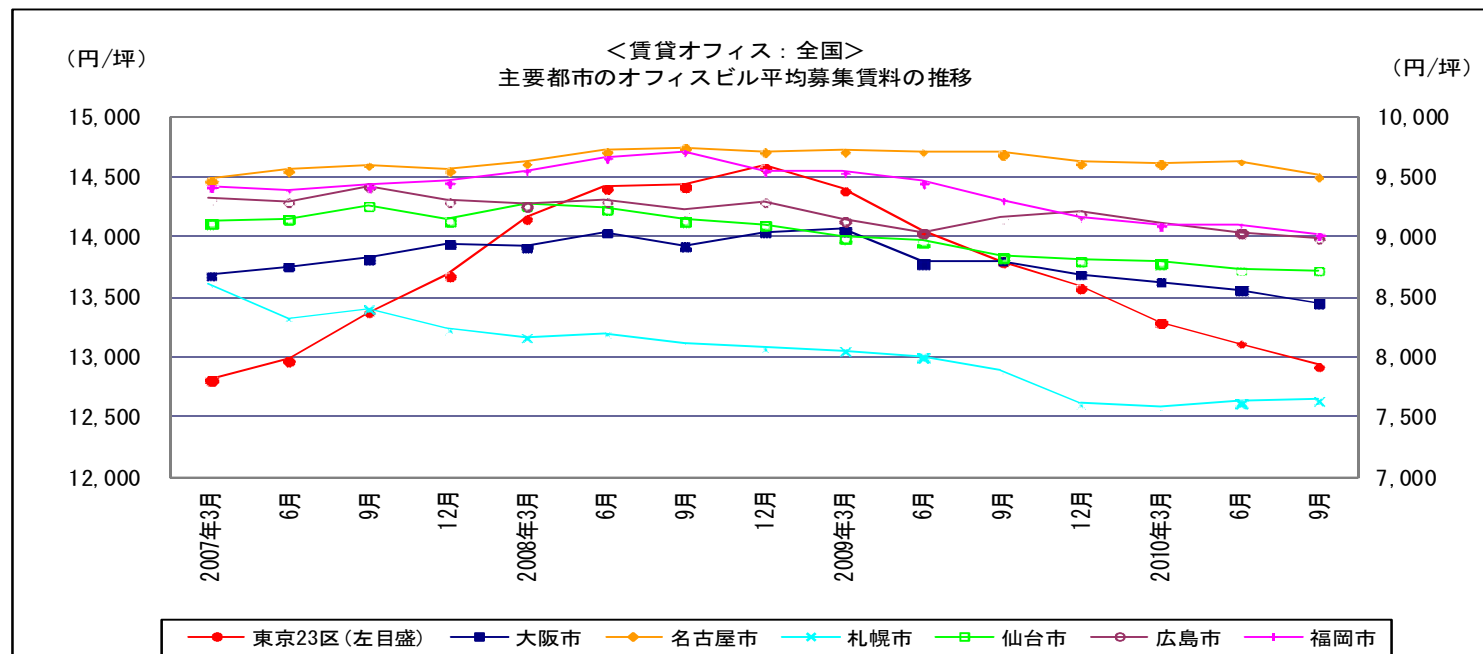
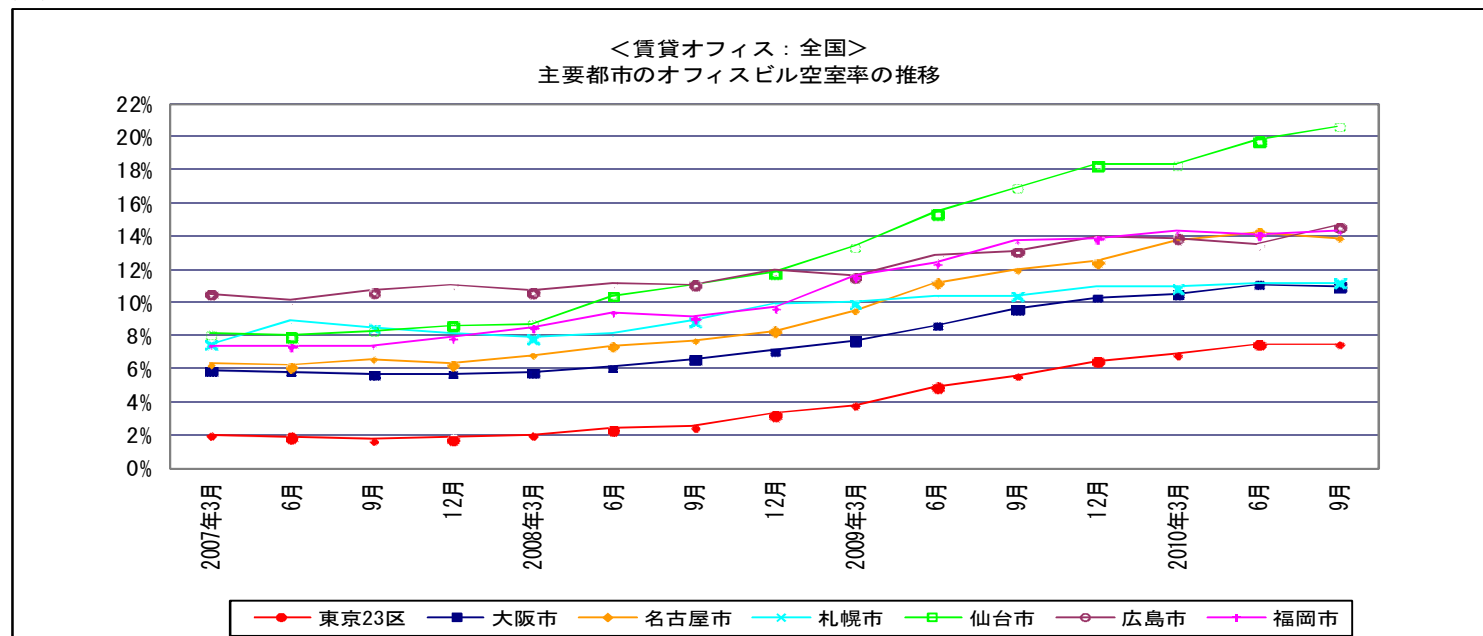
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



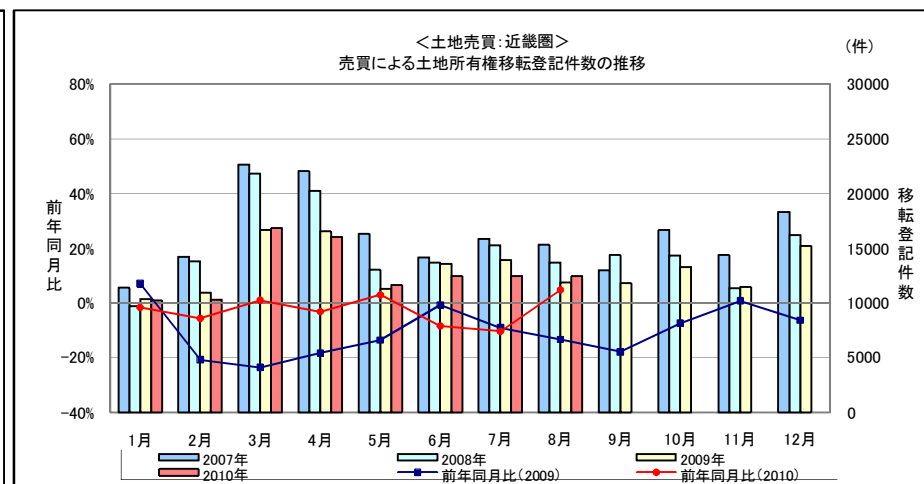
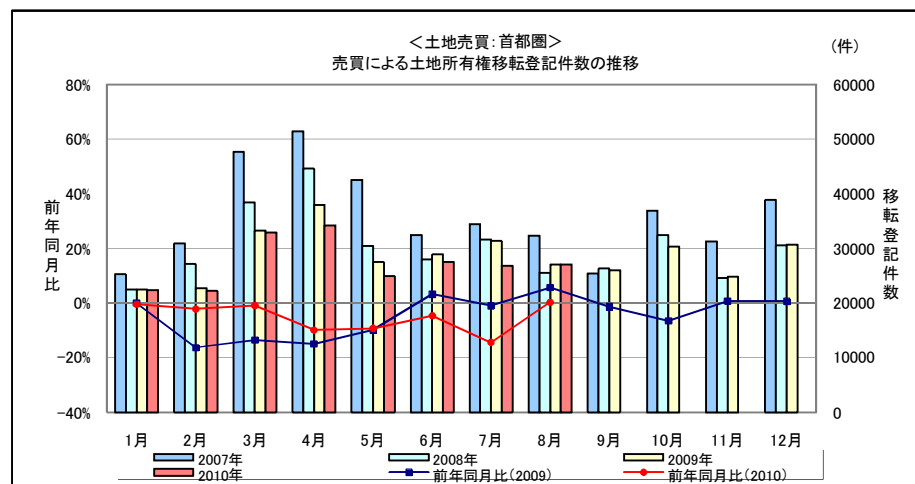
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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」

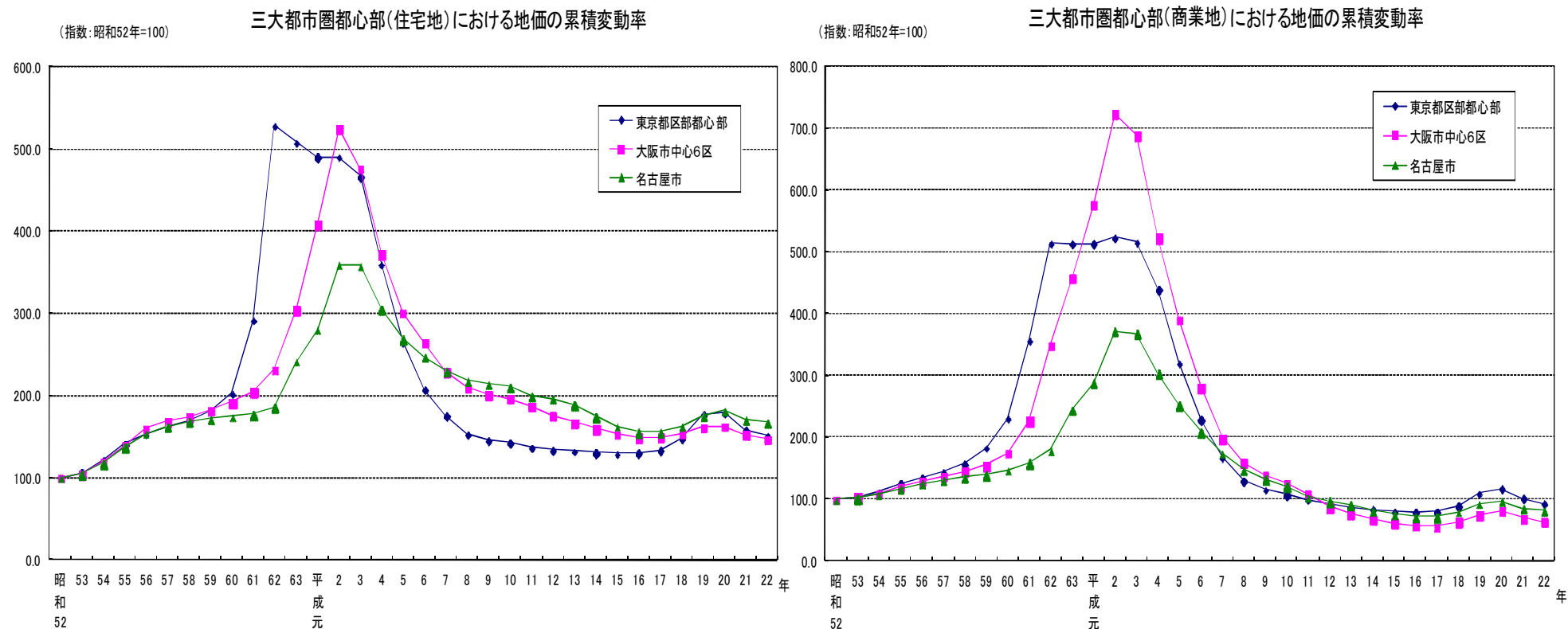
(7) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8)地価動向

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



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