

主要都市の高度利用地地価動向報告 ～地価L O O Kレポート～

【第13回】平成22年第4四半期（平成22年10月1日～平成23年1月1日）の動向

1. 概況

平成22年第4四半期（10/1～1/1）の主要都市の高度利用地（住宅系地区及び商業系地区の150地区）の地価動向は、上昇地区が16地区と前回調査の2地区から大幅に増え、横ばい地区と下落地区が7地区ずつ減った。この結果、全150地区のうち80地区（53%）が下落となる一方、70地区（47%）が上昇・横ばいとなり、前回に引き続き総じて下落の鈍化傾向を示し、特に、住宅系地区を中心に、地価下落基調からの転換傾向がより明らかとなった。

2. 用途別

住宅系地区（42地区）では、上昇地区が11地区（26%）、横ばい地区が24地区（57%）となり、上昇・横ばいの地区（計35地区）が下落地区（7地区）を大きく上回る結果となった。

商業系地区（108地区）では、上昇地区が5地区（前回1）、横ばい地区が30地区（前回29）、下落地区が73地区（前回78）となり、前回調査に引き続き下落地区が過半（68%）を占めるが、前回調査よりも上昇・横ばいを示す地区が増加した。なお、6%以上の上昇を示す地区が平成19年第4四半期以来3年ぶりに現れた（名古屋市「金山」）。

今回調査でこのように上昇地区が増えた背景としては、(1)住宅系地区において各種の住宅取得優遇施策の効果が引き続き見られ、マンション用地取得の動きが活発化したこと、(2)商業系地区においては、一部の主要駅周辺での繁華性への期待（川崎市「武蔵小杉」、「京都駅周辺」、京都市「烏丸」、「博多駅周辺」）や商業地におけるマンション用地の高値取引が見られたこと（名古屋市「金山」）等が挙げられる。

3. 圏域別

三大都市圏（118地区）では、上昇地区が前回の2地区から15地区と大幅に増えた（東京圏で4地区増、大阪圏で5地区増、名古屋圏で4地区増）。特に、名古屋圏では、すべての住宅系地区が上昇地区となった。

地方圏（32地区）では、前回なかった上昇地区が1地区現れた（「博多駅周辺」が2四半期ぶりに上昇）。

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%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)

※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%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※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	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
商業系地区	19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
横ばい		1 (0.7%)	0 (0.0%)	14 (9.3%)	40 (26.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	61 (40.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)	66 (44.0%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	82 (54.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.3%)
	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		1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	31 (20.7%)	29 (19.3%)
同じ(太枠部分)	108 (72.0%)	116 (77.3%)
マイナス方向	11 (7.3%)	5 (3.3%)
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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
横ばい		1 (0.8%)	0 (0.0%)	13 (11.0%)	33 (28.0%)	6 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (44.9%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	12 (10.2%)	47 (39.8%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	60 (50.8%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.5%)
	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		1 (0.8%)	0 (0.0%)	14 (11.9%)	46 (39.0%)	55 (46.6%)	2 (1.7%)	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	28 (23.7%)	27 (22.9%)
同じ(太枠部分)	82 (69.5%)	87 (73.7%)
マイナス方向	8 (6.8%)	4 (3.4%)
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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
横ばい		0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	19 (59.4%)	2 (6.3%)	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%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)
	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 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	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	3 (9.4%)	2 (6.3%)
同じ(太枠部分)	26 (81.3%)	29 (90.6%)
マイナス方向	3 (9.4%)	1 (3.1%)
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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
横ばい	0%	1 (0.7%)	0 (0.0%)	14 (9.3%)	40 (26.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	61 (40.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)	66 (44.0%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	82 (54.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.3%)
	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		1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	31 (20.7%)	29 (19.3%)
同じ(太枠部分)	108 (72.0%)	116 (77.3%)
マイナス方向	11 (7.3%)	5 (3.3%)
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%)	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%)
	0%超3%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%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	21 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)

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	13 (31.0%)	9 (21.4%)
同じ(太枠部分)	28 (66.7%)	32 (76.2%)
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%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
横ばい	0%	1 (0.9%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	19 (17.6%)	6 (5.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (26.9%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (10.2%)	59 (54.6%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	73 (67.6%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (4.6%)
	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		1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)

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	18 (16.7%)	20 (18.5%)
同じ(太枠部分)	80 (74.1%)	84 (77.8%)
マイナス方向	10 (9.3%)	4 (3.7%)
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

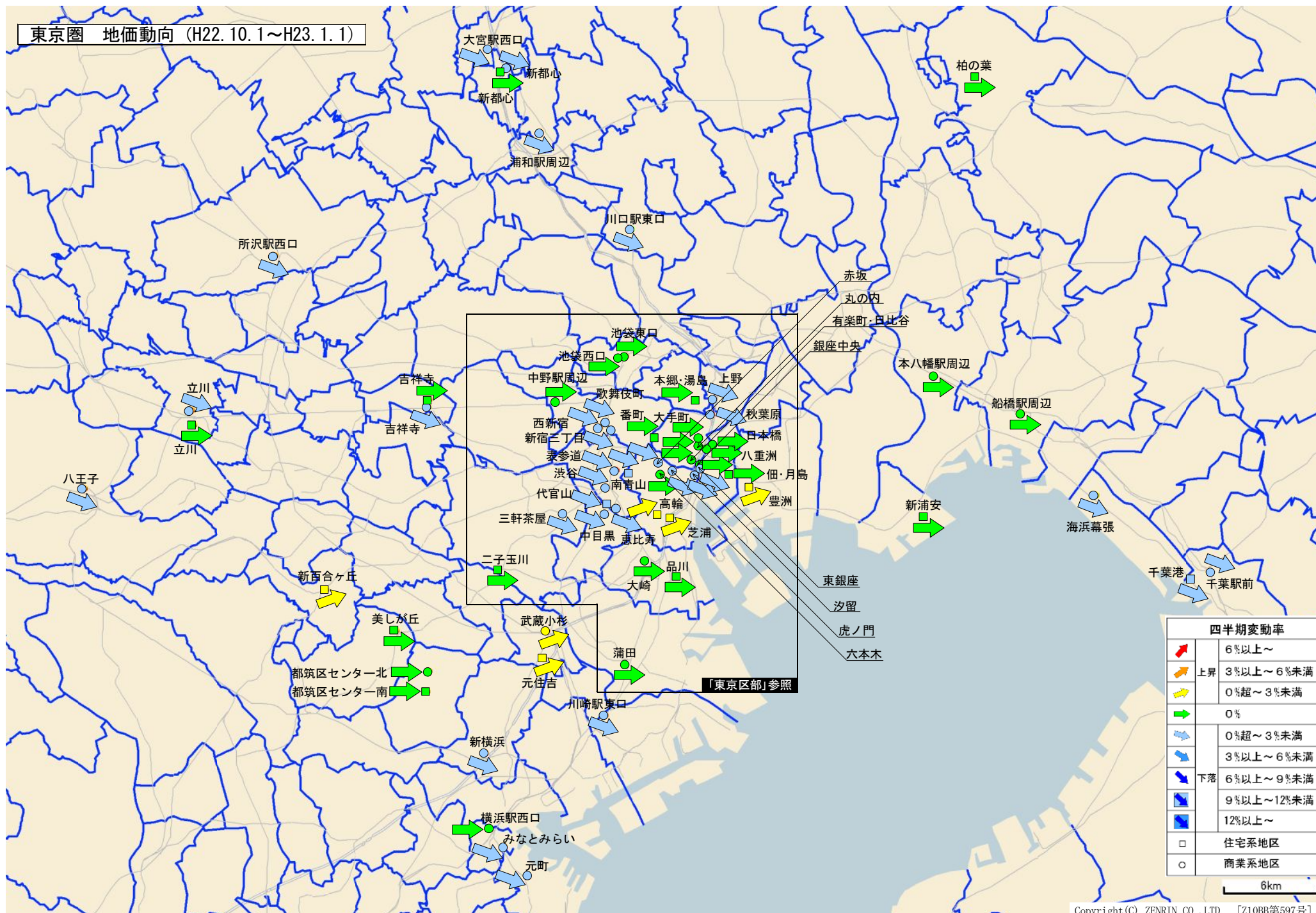
各期の総合評価(変動率)一覧

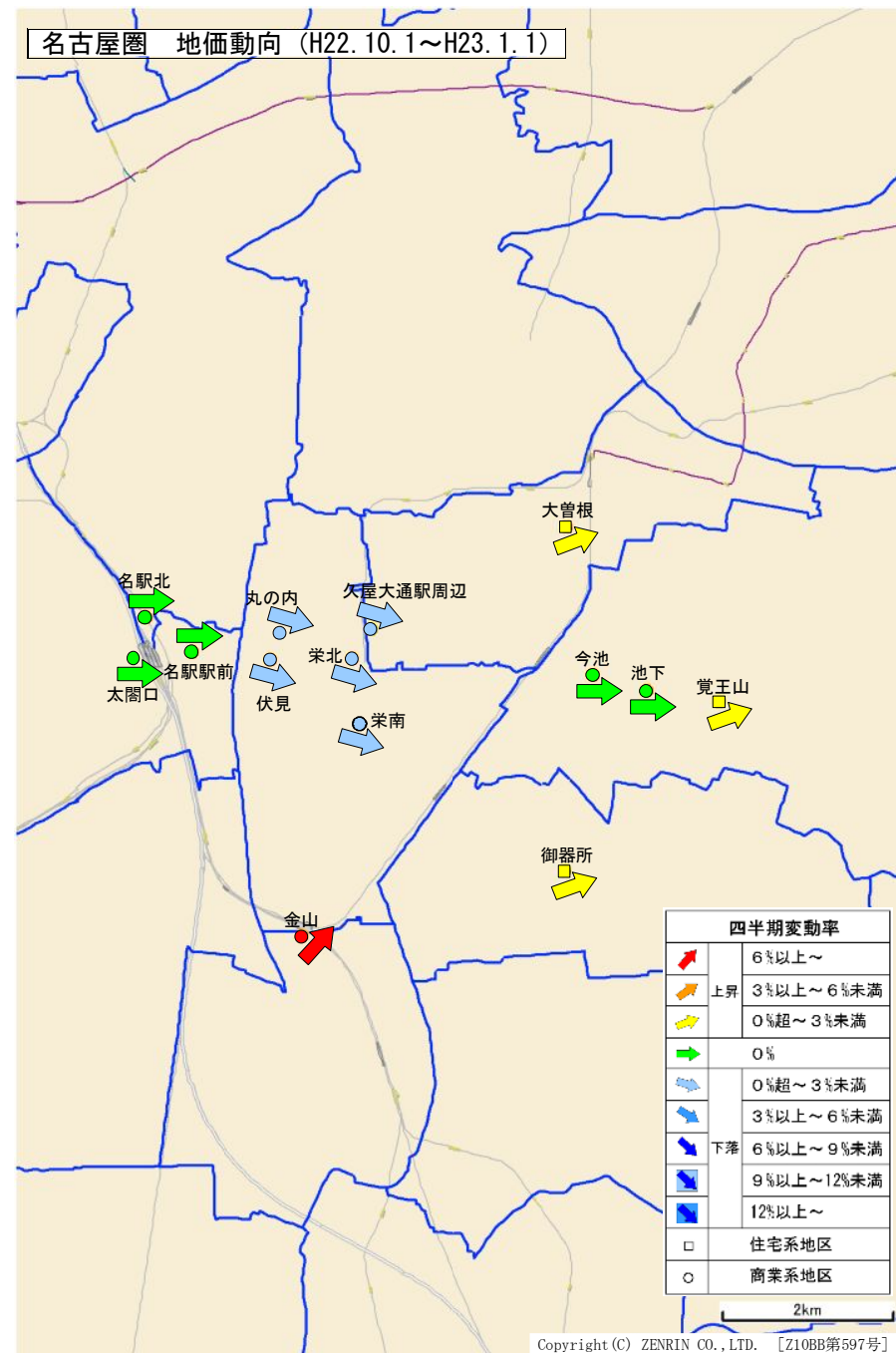
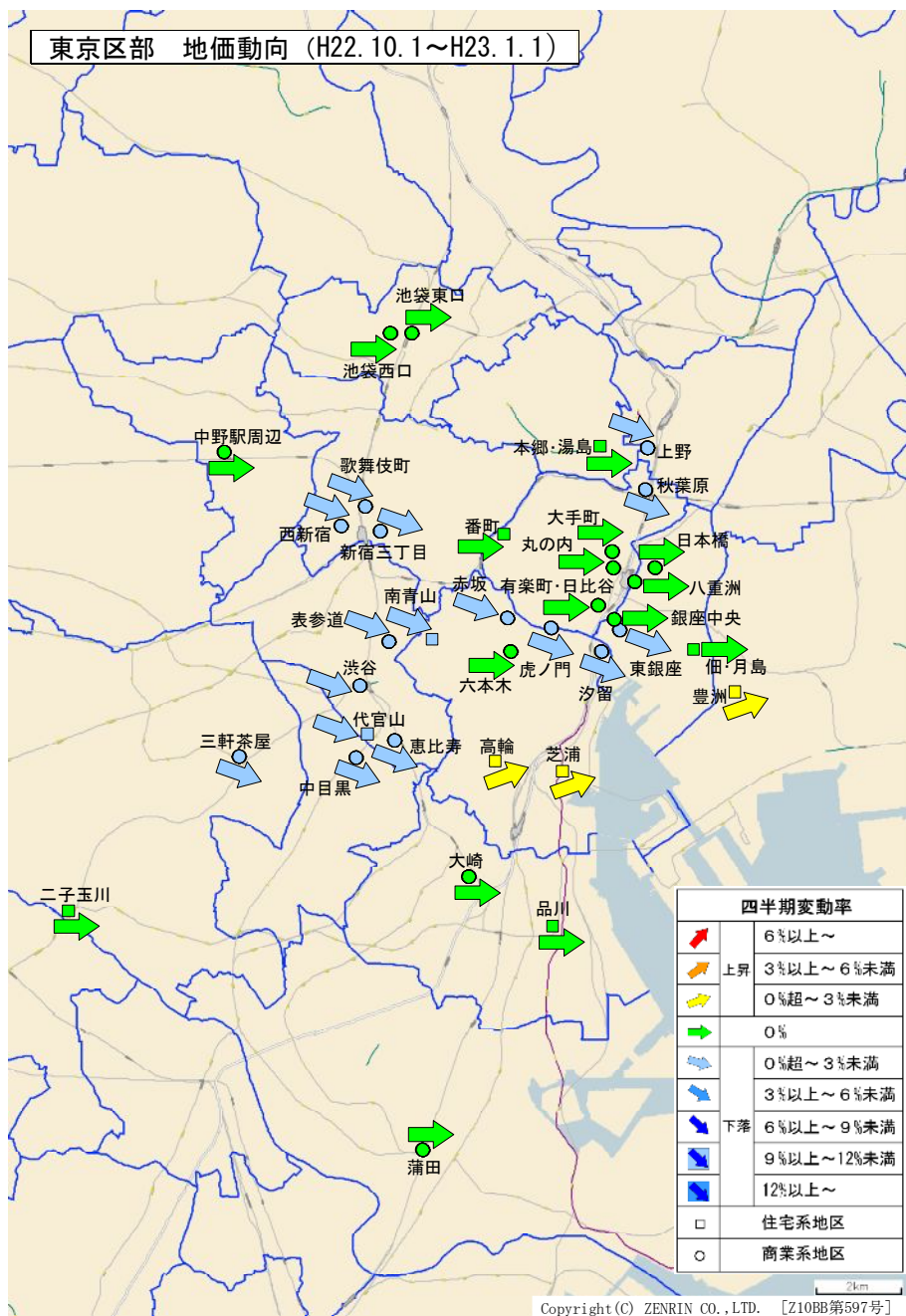
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	➡	➡	➡	➡		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	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	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	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	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川	➡	➡	➡	➡	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	商業	大崎	➡	➡	➡	➡	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	➡	➡	➡	➡
	区部	目黒区	商業	中目黒	➡	➡	➡	➡	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	豊洲	➡	➡	➡	➡	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	➡	➡	➡	➡
	区部	大田区	商業	蒲田	➡	➡	➡	➡		浜松市	中区	商業	浜松駅北	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	➡	➡	➡	➡	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中村区	商業	太閤口	➡	➡	➡	➡
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	西区	商業	名駅北	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄北	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄南	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	住宅	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	丸の内	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	伏見	➡	➡	➡	➡
	多摩	八王子市	商業	八王子	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	住宅	大曽根	➡	➡	➡	➡
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	➡	➡	➡	➡
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	➡	➡	➡	➡
	横浜市	中区	商業	元町	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	商業	池下	➡	➡	➡	➡
	横浜市	港北区	商業	新横浜	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	商業	今池	➡	➡	➡	➡
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	➡	➡	➡	➡		名古屋市	昭和区	住宅	御器所	➡	➡	➡	➡
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	➡	➡	➡	➡		名古屋市	熱田区	商業	金山	➡	➡	➡	➡
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	➡	➡	➡	➡	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	➡	➡	➡	➡
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	➡	➡	➡	➡		大津市		商業	大津におの浜	➡	➡	➡	➡
	川崎市	中原区	住宅	元住吉	➡	➡	➡	➡	滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	➡	➡	➡	➡
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	➡	➡	➡	➡	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡	➡	➡	➡
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	➡	➡	➡	➡		京都市	中京区	住宅	二条	➡	➡	➡	➡
										京都市	中京区	商業	河原町	➡	➡	➡	➡

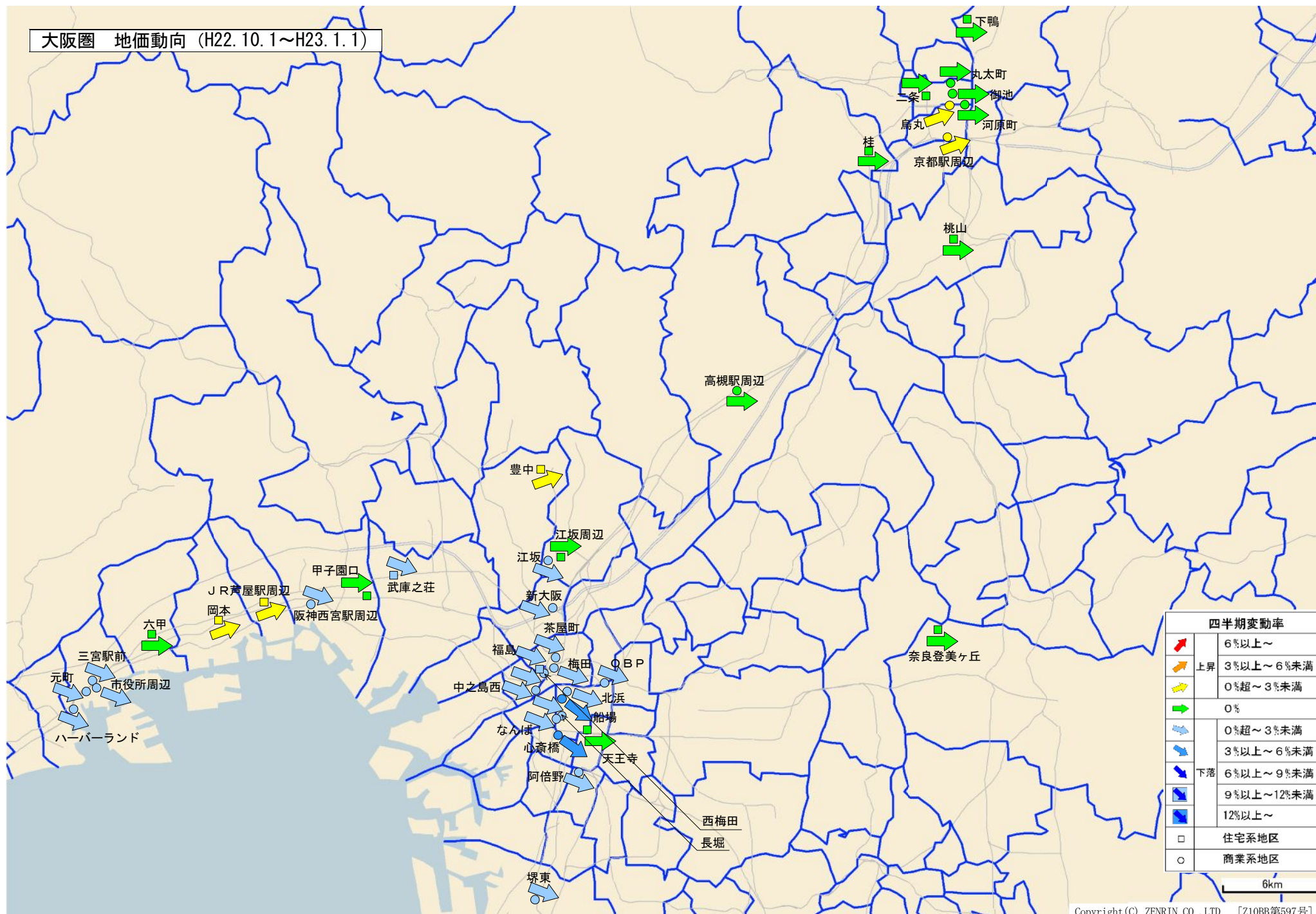
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.1/1～ H22.4/1 総合評価	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前				
	京都市	中京区	商業	御池						神戸市	中央区	商業	市役所周辺				
	京都市	中京区	商業	丸太町						神戸市	中央区	商業	元町				
	京都市	左京区	住宅	下鴨						神戸市	中央区	商業	ハーバーランド				
	京都市	西京区	住宅	桂						神戸市	灘区	住宅	六甲				
	京都市	伏見区	住宅	桃山						神戸市	東灘区	住宅	岡本				
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. 10. 1～H23. 1. 1)





大阪圏 地価動向 (H22.10.1~H23.1.1)



地方圏 地価動向 (H22.10.1~H23.1.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0% 横ばい	□	□	△	△	—	—	□	▽	- 札幌市において雇用、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では底値感による需要が見られる。一方、マンション用地需要は主として容積率300～400%程度の商業地へ向かっており、容積率200%で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、アパート用地、マンション用地の取引件数は若干増加しているが最悪期を脱した程度の水準であり、取引利回りは横ばいである。 - 札幌市におけるマンション分譲は在庫処分が進み、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、新規物件の成約率は比較的良好である。平成23年以降の新規発売に向けたマンション開発の動きは活発であるが、主購入者である勤労者の所得減少が続いているため、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依然として供給過剰である。春季の最需要期をひかえ、手持ち物件の入居率を上昇させるための競争が激化しており、マンション賃料は前期の水準から低下している。 * 札幌市においては、勤労者所得の減少傾向から引き続き全般的な景況は弱く、住宅投資に関しても底値感からの需要が一部に見られる程度である。マンション分譲は新築物件に対して一部に購入マインドの改善が見られるが新築物件自体発売が少なく、在庫も含めた成約戸数は平成21年同様の低水準である。このため取引価格、取引利回り、マンション分譲価格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								
					- デベロッパーでは在庫処分が進んだことで、仕入に対して前向きになっている。なかでも本地区を含めた隣接する周辺地区は人気・価格共に別格であり、条件の良い土地であれば、多少値が高くなっても仕入りたいという考えを持っているようである。（売買仲介業者） - マンションについては、本州資本のデベロッパーが土地を物色しているとの話があるが、実際に新築マンションを建てようという動きはあまり出てきていない。大手デベロッパーでは、手付かずの土地を持っているところも多い。（大手建設業者） 10月末までは建設用地の仕入れの動きも散見されたが、エコカー補助金の終了や家電エコポイント制度の付与ポイント見直しなどの影響を受けた国内の消費低迷及び円高による輸出不振など直近の景気悪化の動きを受けて、供給側各社が慎重なスタンスを取っており、当初、販売予定であった物件の販売時期を後ろにずらしている。（不動産調査業者） - マンションについては、中国人投資家が旺盛な購買意欲を持っているが、現行制度では、日本国内の物件を買うとしても、手続きが煩雑であること、住宅ローンを組めるのが疑問であることなどが課題となっている。ただし、こうした問題がクリアされれば、中国人による物件取得が一気に増える可能性がある。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	▽	▽	—	—	- 道外資本による不動産投資は減退したものの、最近では地元資本による中心商業地の取引が見られる。駅前通地下歩行空間事業も完成間近であることに加え、売物件に限られているために需要も強いこと、再開発事業の話も出始めていること等により、取引価格はほぼ横ばいである。 - 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。既存ビルのオフィスについては値頃感のあるビルにつき成約が出てきたが店舗賃料については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、オフィス縮小の勢いが弱まったことから、平均空室率が低下してきた。既存ビルについては値頃感のあるビルに成約が多く、テナント確保が厳しいやや古いビルについては募集賃料の見直しもあることから、オフィス賃料は下落傾向である。 - JR札幌駅と一体となった商業施設と大通沿いの新規大型複合ビルの両極が好調を維持している。反面、その中間部である比較的好立地の物件でもテナントとの価格目線が折り合わず空室も見られ、出店ニーズの減少等もあり、店舗賃料は下落傾向にある。 * 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潜在需要があり上向き傾向にある。地元資本による投資も見られ始めたことから、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。
					 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									
						11月に入ってからテナントの動きが活発になってきている。移転目的については、拡張移転、縮小移転の両方がみられるなど、理由は様々であり、特に大きな傾向はみられない。（賃貸仲介業者） 2011年9月の竣工が予定されている商業・オフィスビルは、地下鉄の東豊線と地下通路で結ぶ計画となっているが、駅前通から1本ずれた立地であり、現状ではテナントの誘致は厳しいのではないかと。一方、札幌駅裏で2012年春の竣工が予定されているオフィスビルについては、徐々にフロアが埋まってきているとの話を聞いている。（大手不動産業者） - 東京でも家電量販店が駅前の核となる動きがみられているが、大手百貨店の跡地に、ヨドバシカメラが手を挙げているようだ。これが決まるようになれば、周辺の雰囲気は上向いてくるとみられる。特に周辺ビルの建替えなども含めた再開発に向けた動きが進むようであれば、より一層の期待が持てる。（信託銀行） - 本州大手のファンドでは、全国的な物件の入れ替えの中で、道内の物件については、ある程度まで値を下げてでも売りたいと考えているようである。しかしながら、価格的には地場業者が買うにはまだ厳しい金額となっており、実際の成約に至らない状況にある。（銀行）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 下落	▽	△	△	△	▽	▽	—	—	・ 経済不況による雇用・所得環境の悪化が継続しており、また不動産投資マインドも依然として冷え込んでいる。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依然として下落傾向にあり、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。 ・ 経済不況によりオフィス需要が縮小しているため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 札幌駅周辺及び駅前通沿いの店舗に顧客を奪われて、賃料の支払原資となる売上が低迷していることを反映して店舗賃料は下落傾向にある。
					 0～3% 下落									* 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。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ 大通公園周辺のオフィスビルについては、経費削減の一環として、事業所縮小に伴う移転先としてのニーズがある。(売買仲介業者) ・ 大通よりも南側の地区は、北側の地区と比べて撤退する企業が多く、空室率が上昇している傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 全国展開するレンタルビデオショップの旗艦店がオープンするなどの動きがあるなか、2011年3月に地下歩行空間が開通することで、大通公園周辺がさらに活性化することになるのではないかと。(不動産鑑定業者) ・ 平成23年1月に新劇場がオープンし、3月に控える地下歩行空間の開通や今年度に完成予定の創成川沿いの再開発などを受けて、大通公園とすすきのの間の地区にも動きが出てくることになるのではないかと。(不動産調査業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	函館市		商業	函館本町	 6～9% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 消費は郊外部の大型量販店及び複合店等が主流であり、中心商店街においては長期的に減少傾向である。このため、経営者は設備投資に消極的で高額な設備投資を手控えており、中心商店街における不動産取引は殆ど見られない状況で、取引価格は依然として下落している。 - 賃貸ビルの空室及び空店舗等が増加する傾向も見られ、ビル経営は不安定要素が上昇している。しかしながら、5年後の新幹線開業を控え、観光客も増加傾向にある。このため、管内経済は若干の明るさも見られ、取引利回りは表面上安定的で、横ばいで推移している。 - 北海道新幹線着工による公共事業の増加期待は見られるが、オフィス需要は弱い動きに止まっている。反面、廃業する企業も見られ、中心商店街における事務所の需要は減少している。このため、賃貸ビルは供給が需要を上回る状況が継続しており、オフィス賃料は下落している。 - 観光客の入り込みは増加傾向にあるが客足は分散しており、中心商店街に集中する傾向にはない。又、観光以外の客足についても郊外部へ分散しており、同様な傾向である。このため、中心商店街の集客力は低下しており、商店主は固定費の削減に積極的で、店舗賃料は下落している。 * 北海道新幹線着工等による経済効果は、未だ弱い動きとは云え期待感は見られる。しかしながら、需要は郊外部又は中心商店街周辺における動きが主であり、中心商店街においては、むしろ空洞化懸念が広がっている。このため、地価動向はやや大幅な下落となった。	
					 3～6% 下落										
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
- 本町地区の交差点周辺では、商業の状態が悪化しており、街のポテンシャルが落ち始めている。オフィス需要も低迷したままであり、空きの埋まらない状況が続く、空室率もさらに微増しているとみられる。（その他不動産業者） - 函館のオフィスビルを売りたいとの話もみられるが、空室率が高い物件であるため、買い手は見つからないと思われる。（大手不動産業者） - 函館の土地は、大地主が所有している土地が多く、売買事例が少ないため、土地の価格水準が高くなっている。実勢からはもっと価格が下がっても良いと言える。（その他不動産業者） - 東北新幹線の青森開業の影響か、東北6県まで進出している北海道未進出の飲食店やサービス業者から、函館市内への進出の打診がみられる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 下落	▽	△	△	△	—	—	▽	▽	- 分譲マンションの完成在庫の調整が進行中であり、市中心部及びその近郊において、一部大手デベロッパーは慎重な姿勢を崩してはいないが、新規マンション等の用地取得の動きを示し始めた。販売不振の影響等は長期化しているが、マンション素地としての取引価格は下落の歯止め傾向が見られる。 - 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傾向には一服感がみられる。空室が多いマンション等を中心に投資用物件の価格は下落しているが、価格下落の緩和傾向が見られ、取引利回りの上昇は歯止め傾向が見られる。 - 中古マンション市場は1千万円台を中心に引き合いがあり、継続している新規販売価格帯の下落が需要を刺激、若干の回復傾向との見方もある。全体的なマンション購入の動きは鈍く、長期在庫物件に関しては新規販売価格の影響から引き続き大幅な値引きが行われ、マンション分譲価格の下落傾向は継続。 - 賃貸マンションの供給量は減少しているものの、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いる。ワンルームタイプは依然として厳しいが、ファミリータイプを中心にマンション賃料の下落は鈍化傾向にある。 * 市中心部のタワー型マンション等の在庫調整にも時間が掛かり、分譲マンションは販売不振による販売期間の長期化にあるが、分譲マンション用地需要は上向きつつある。また、賃貸マンションの賃料低下も鈍化傾向にあり、賃貸マンション用地取得の動きも見られ始め、地価動向は依然として下落傾向ながらも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								- デベロッパーによるマンション用地の購入の動きが見られ始めたため、短期的には地価は横ばいだろうが、長いスパンで考えると上昇していくかもしれない。(マンションデベロッパー) - 上杉、錦町などで戸建住宅が販売されるケースは、大手住宅メーカーなどによる注文住宅が多い。これらのエリアではパワービルダーと呼ばれる不動産業者の入り込む余地は少ないと思われる。(賃貸仲介業者) - 宮城県の老舗の酒造会社が所有していた土地を入札の結果、大手デベロッパーが取得した。600～700戸もマンションが供給できる大規模物件であるが、高い取得価格を提示して競合他社に競り勝った。大規模なプロジェクトであるため、病院やスーパーマーケットなどのいろいろな施設が共存する一つの街を作るというコンセプトが必要だろう。(不動産調査業者・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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	・ 昨秋以降、都心部の動きは競売物件の自己競落や投資法人合併に伴う資産の移転等に限られ、停滞感は依然として強い。景気回復後を睨み大手不動産業者が立地条件を厳選して開発用地を買い進めているが、相対取引が主流で、競り上がりはなく、取引価格の下落傾向に歯止めが掛かっている。 ・ オフィス市況回復までには長期を要すると予測され、地元資本の安全指向も強い。利回りは高止まりした状態にある。市内大型商業施設を対象に中央資本が取得を検討したが、当事者双方が提示した取引利回りの差が大きいまま歩み寄り無く、全般的にも大型投資用不動産の動きは鈍い状態が続く。 ・ ビジネス地区全体では前期と比較し空室率が1%程度改善したが、20%を若干割り込む程度で苦戦が続く。但し、駅前地区に限っては、築浅ビルの稼働率が大きく改善されたことにより、募集賃料は上昇傾向にあり、実際のオフィス賃料も横ばい程度で底堅く推移している。 ・ 空店舗が設定家賃を大きく引き下げてテナントを誘致している事例が多く、店舗賃料の下落傾向は依然として続いている。また、消費低迷の影響もあって、既存テナントの家賃負担能力が低下しているため、家主側で賃料減額要求に応じるケースが後を絶たない。 * 地下鉄開業への期待の高まりや大手自動車産業の本格稼働等により、仙台都市圏の極限られた地区では地価は底打ち感を強めているが、都心部では県外資本の参入も乏しいこともあり高額物件の流動性は低下したままで、地元資本の底値を狙う動きも強い。地価動向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								
					・ オフィス市況は平成22年1年間は4～5月頃がピークであった。6月以降は回復力が弱まっている。今後5年間位は、現在の状況のまま推移していくのではないかと(賃貸仲介業者) ・ ランドマークとなるビルだけが賃料を維持している。それ以外のビルの賃料は若干下がっており、確実に下げ止まりとは言えないと判断する。(賃貸仲介業者) ・ テナントの必要としている賃貸面積は20～30坪程度が多い。これらの小規模な店舗への出店意欲は強い。ただ、仙台市中心部のアーケード街は居住も含めて自ら使用することを想定して作られている店舗が多い。そのため、入口を分けるなどの工夫が難しく、新規テナントを呼び込みにくい要因となっている。これらの難点が改善されれば空室はかなり減るだろう。(賃貸仲介業者) ・ 店舗やオフィスなどはテナントが抜けた時のリスクを考え、なかなか買い手が現れないのが現状である。ときどき現れる買い手の属性を見ると、県外の企業や富裕層であることが多い。(銀行)									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 3～6% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・市場は低迷した状態が続いており事務所ビルの取引は見られない。地元資本が店舗系土地を取得する取引が見られたが、いずれも小規模なものである。取引価格は隣地取得等例外的に高めのものもあったが、総じて割安な水準であり引き続き下落している。 ・大型複合ビルの竣工がほぼ一巡したが、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弱まってはいるが依然として残る。店舗は既存賃料の減額要請はおさまっているが、空室の解消に時間がかかっている。収益悪化が収まりつつあり、取引利回りは横ばいである。 ・オフィスの空室率は20％を僅かに下回ったが、依然として高止まりしたままとなっている。新築ビルの空室率が58％と高めであり、年度内の新規供給は少なかったものの、それ以前に竣工したビルがいまだ募集中となっている。撤退の動きも落ち着きつつありオフィス賃料は横ばいとなっている。 ・店舗については、営業収益の改善は見られないが、売上減はおさまりつつある。空室店舗の新規出店には時間がかかっているが、既存店舗の減額要請は落ち着きつつあり、店舗賃料は横ばいとなっている。 * 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。マンション用地を仕込む取引がみられ、数少ない積極的な動きとなっているが、一般的な購入希望者は先安感を見越して慎重姿勢となっており地価動向は前期比僅かながら下落が拡大となっている。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・3ヶ月前と比較すると、空き店舗が減少している。ただ、賃料が上昇するほどではない。（賃貸仲介業者） ・一番町で開発中のビルは低層階の商業施設のテナントが決まった。ほとんどが物販店である。ただ、上層階のオフィス部分はなかなか入居テナントが決まらない模様である。（賃貸仲介業者） ・不動産バブルの頃は首都圏の不動産ファンドが物件を買い漁っていたが、平成22年に入ってからアジア系外国人が頻りに物件を買っている。国分町にある飲食ビルなどが主な対象であり、テナントの入居率などはあまり斟酌していないようである。（銀行）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 駅西口方面で近傍の公示価格をやや上回る取引が見られたが、取引は依然として低調である。駅至近の店舗需要にやや回復の兆しがあるものの、いまだ空室が目立ち収益性は改善していない。景気回復の遅れから不動産の購入意欲は減退しており取引価格は下落している。 ・ テナント需要は引き続き低調で、オフィス、店舗とも供給過剰の状態にあり需給ギャップは解消されていない。このため、賃料は前期と同様にやや下落している。また、駅周辺における不動産の取引はほとんどなく取引価格もやや下落しており取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ オフィスビルは東口方面を中心に空室率が僅かながら増加傾向にあるが、中高層ビルの上層階における空室が多くなっている。このため、敷金、保証金の減額やフリーレントなども見られ、オフィス賃料は引き続いて下落している。 ・ 高崎駅に新たな商業施設がオープンした影響で駅周辺の通行量が増したことから、西口を中心に店舗需要が回復している。しかし、業態は飲食店が多くを占めており今後のテナント動向は流動的である。また、店舗賃料は現状維持かやや下落で推移しているが収益力は総じて低迷している。 * 西口駅前で商業ビルの建設が具体化しているが、周辺での目立った取引は見られない。景気が低迷する中で、テナント獲得競争は厳しさを増しており、今後も賃料の実質的な下落が進むことが予測される。駅ナカの繁華性は高まったものの影響は少なく、地価動向は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								
						・ 土地の取引については、不動産会社が駅近の土地を購入する動きや個人事業主が隣接地を今後の施設拡張のため買い増しする動きが見られたが、全般的に土地の売り物件が出るのが少ないため、取引は僅少となっている。価格については、路線価程度であれば購入を検討するようである。（その他不動産業者） ・ オフィス需要としては製薬メーカー会社や教育関連会社などの新規需要が見られるなど、前向きな動きが見られつつある。また、前期に引き続き前橋から当該エリアへ移転してくるテナントも散見される。（賃貸仲介業者） ・ オフィス賃料については生損保のビルで共益費込1.0万円/坪程度まで調整が進む中で、これまで賃料について柔軟に対応していなかった地元のビルオーナーについても賃料を調整する動きが見られ始めている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
茨城県	つくば市			つくば駅周辺	0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	- 地区内大型店についてはリニューアルに伴い来店客が増加した一方、大型店周辺では店舗の入れ替え等により商業地の特性が変化してきている。大型店同士の競合のほか市内のＩＣ周辺への大型店進出(計画)による顧客の流出拡大が予想される。顧客単価の低額化指向から、長期的に地価下落傾向が懸念されるが、つくば駅周辺の住宅地は需要が維持されていることや、公共用地の土地利用の進展による新たな商業需要と再活性化の期待等から、取引価格はやや下落にあるものの小幅な下落に留まっている。 - オフィス、店舗の撤退がある一方で進出も見られる。また、大型店のリニューアルによる顧客増加がみられる反面、客層の変化、低額化指向のマイナス要因もあり、テナント賃料の下落も認められるため、取引利回りは上昇傾向にある。 - オフィス撤退、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つつあるが、需要は少なく中心街区周辺地域のオフィス賃料は下落傾向で推移している。 - 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効果から再活性化も見られる。しかし、購買層が変化し中堅層、高齢層、若年層の割合が増加したため、購入額が減少し、つくばエクスプレスによる(45分圏)東京へ顧客の流出により、テナントの収益性への影響もあり、店舗賃料の下落傾向は続いている。 * つくば駅周辺住宅地の需要はあるが供給が少なく、地価変動は小さい。高額物件への需要は少ないものの、短期売買可能な中小マンション用地等の需要が見られつつあり、公共用地の民間への供給期待もある。供給が少ない住宅地の地価変動は少ないが、空室の見られるオフィス、顧客の流出もあり店舗用地の下落傾向は続いている。
					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								- マンションのモデルルームとして使用されていた土地を地元の建売業者が20万円/坪程度で取得する動きが見られた。この土地については、前期も売りに出されていたものの、価格が高く買主が現れなかったが、今期になり2社競合の末、売り出し価格より更に高値で取引された。(その他不動産業者) - 当該エリアを代表する駅近の大型オフィスビルでは小口テナントによる空室消化により、今期はほぼフル稼働となった。一方で、小規模オフィスビルでは空室が徐々に増加してきている。このため、当該エリア全体の空室はやや増加しているものと思われる。(賃貸仲介業者) - 今期成約が見られた大型オフィスビルでは賃料が共益費込1.0万円/坪程度まで下落している。このため、これまで共益費込1.4～1.7万円/坪程度で募集をかけていた大型オフィスビルも賃料調整を余儀なくされている。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	0%横ばい  0%横ばい 	□	□	▽	□	—	—	□	□	- 景気の後退が見られるが、取引価格は横ばいが続いている。マンションの分譲価格も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。 - 賃料の値下げは見られず横ばいであり、また、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り、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。賃料は横ばいのままである。 - 賃貸マンションの供給はやや少なくなっているが、需要は根強い。一方、マンション賃料は業者ヒアリング、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。 * 経済状況は依然厳しいままであるが、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が、秋よりの景気の後退もあり減少している。一方、地価動向は横ばいのままである。
			商業	新都心	0~3%下落  0~3%下落 	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 県内有数の立地の稀少性から依然として潜在需要は認められるが、当地区の発展期待性の象徴でもあった新規事業計画の白紙化の後、特に進展も見られず、取引価格は下落基調で推移している。 - 各賃料はいずれも弱含みで下落基調が続いていると共に、土地需要の顕在化もみられず、取引利回りは上昇傾向にある。 - 一旦賃料を下げた物件については落ち着いているものの、平成21年からの家賃減額交渉の動きが続いている。コスト削減を求める借主側は依然強気であり、貸主側は地区外からの新規需要が少ない為、賃料減額を認める動きが続いており、オフィス賃料は下落で推移している。 - 当地区での客足の流れは駅近くの一部に限られ、加えて昼間・夜間人口ともに少ない状況に変わりはないなか、新規需要は小規模な飲食店程度で需要は弱く、立地に劣る物件では空室の長期化が続く物件も目立つ等、店舗賃料は下落で推移している。 * 新規事業計画の白紙化から発展期待性に対する停滞感が漂っているなか、オフィス賃料、店舗賃料が共に下落傾向にあり、又、新たに土地を取得して事業化する等の動きも把握できず、地価動向は下落で推移している。
			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									
- 新都心地区では北与野駅徒歩圏内に新築マンションの供給が予定されており、2011年1月から販売が開始される。タワー型マンションと低層型マンションの2棟構成になっており、先行して発売されるタワー型については、やや高めの価格で販売されるようである。その後販売される低層マンションについては、価格が中古マンションと同等程度の価格になることが予想され、人気が集中するものと思われる。（売買仲介業者） - 新都心地区における駅近の大型オフィスビルでは大口テナントの成約により、空室が大幅に消化されている。テナントはコールセンターと都内に本社を構える企業の本社移転であった。なお、賃料については当初想定していたよりやや低い賃料で成約に至ったものと思われる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 大宮駅は都心からの鉄道本線が東北、上越方面に分岐し、1日当たり乗降客数が60万人を超えるターミナル駅で周辺商業地への潜在的需要は高い。景気も回復傾向にある中、需要は未だ弱いが取引価格の下落幅は徐々に縮小しつつある。 - 地価下落が継続している中で、オフィス賃料も既存テナントの下げ圧力と、他地区からの新規需要の綱引きの結果、小幅ながら下落し、取引利回りは僅かながら上昇した。 - オフィス賃料は、コスト削減等後ろ向きに移転がある中、他地区からの新規需要も見られたが、賃料水準を上昇させるほどの力はなく、賃料水準は小幅続落で推移している。 - 大宮駅西口地区は土地区画整理後形成されたオフィス中心の商業地域で、顧客誘引力のある歓楽街が存せず、個人消費が伸び悩む中、物販中心の店舗賃料はオフィス賃料と同じように若干下落している。 * 景気は回復傾向にあるものの、円高の定着、輸出不振など不安要素も多く、企業・投資法人の商業地への投資意欲は未だ低く、土地取引件数に顕著な増減は見られない。地価動向は賃料とともに若干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 - 大宮駅西口地区では今期になり製薬会社の拡張移転やリロケーション等の環境改善を図った移転など、テナントの移転動向として前向きな動きが見られ始めている。（賃貸仲介業者） - 大宮駅西口地区を代表するオフィスビルの賃料水準は共益費込1.8万円/坪程度で、前期と変わらず横ばいで推移している。テナント誘致には苦戦しているものの、これ以上賃料を下げてテナント誘致を図ろうという動きは見られない。（賃貸仲介業者）

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- テナントの新規需要は少なく、空室率は依然として高い。そのため賃料も低調に推移していることから、取引価格は下落している。ただし大通り沿いにおいて不動産取引が出始めており、取引価格の下落幅は縮小している。 - オフィス、店舗賃料はやや下落し、取引価格の下落幅は縮小しつつあるものの、依然として低水準にあることから、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 - 浦和駅周辺はフロア規模の小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れており、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いる。また、更新時の賃料減額交渉も依然として見られることから、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、個人消費の節約志向も継続しているため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、各賃料は共に下落傾向にあり、収益性の低下から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、下落幅は縮小しつつある。
					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									
					- 浦和駅周辺地区におけるオフィス需要は20坪程度の需要が僅かに見られる程度で、大規模面積の動きは見られず引き合いに乏しい状況が継続している。（賃貸仲介業者） - 前期西口の大型ホビークラフト店舗が東口の大型ファッション店舗に移転したが、その西口の大型ホビークラフト店舗跡地が取引されたようだ。買い手は大手不動産会社でマンション事業を検討しているようである。当該物件は地区内で一等地エリアに所在するが、駅周辺に大型店舗が集積している状況を踏まえると、低層階の店舗需要は厳しいと思われる。（売買仲介業者）									
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	□	□	—	—	- 景気は徐々に回復しつつあるが、商業地需要はまだ弱く、取引価格は若干の下落傾向にある。繁忙期をむかえ、飲食、物販店等の売り上げも増加し、収益は上向いている。 - 取引価格は若干の下落傾向、賃料はほぼ横ばい傾向のため、取引利回りはほぼ横ばい。 - オフィス賃料については、元々供給の少ないエリアであり、供給過剰感はなく、景気の下降に伴い、企業の経費節減からオフィス需要の縮小を招いたが、景気の回復により落ち着いてきた。 - 駅前地区は人口増加もあり、集客力は強い。空き店舗は少なく、店舗賃料は底堅い。当地区では大型ショッピングセンターが多く競争が激化しているが、駅前とすみ分けている。 * 景気の回復により住宅地は横ばい傾向にあるが、商業地はまだデフレ傾向にあり、収益は回復せず、地価動向は若干の下落。
					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									
					- 川口駅からやや離れた場所に立地する商店街内の賃貸オフィス1階でテナントが移転したが、後継テナントとして格安スーパーが今期オープンするなど、商店街におけるテナント需要は底堅く推移していると思われる。（売買仲介業者） - 川口駅からやや離れた場所に立地するオフィスビルに入居していた不動産会社が駅近のビルへ移転する動きが見られた。立地改善による移転であるが賃料については以前のビルとほぼ変わらないようである。（賃貸仲介業者）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・所沢市内で最も集客力のある商業地であるものの、範囲が狭く供給が殆ど無い。当期発生した商業ビルの取引物件では前期土地価格とほぼ同水準であるが、当該地域のテナント賃料は横ばいないし弱含みであり、取引価格は下落幅を縮小しつつもやや下落で推移している。 ・投資用不動産は殆ど見られない。新規テナント賃料も含め、全体的に賃料は横ばいないし弱含みである。しかしながら、取引利回りも大きな変化は見られない。 ・当該地域の店舗・オフィスは空室が少ない。新規の募集賃料は従来の賃料とほぼ同水準のものが多く、オフィス賃料は若干弱含みで推移している。 ・当該地域及び周辺地域においては全般的に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であるが、店舗賃料は若干弱含みである。 * 当該地域は範囲が狭く供給は殆どない。一方当該地域の店舗・オフィス賃料は依然横ばいないし若干弱含み状態にある。希少性があり潜在的な需要はあるものの、経済の先行き不透明なところから、地価動向は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 ・収益不動産に対する個人投資家等の需要は見られるが、物件の良し悪しや買い手の属性によって融資が制限されており、実際に成約となるケースは少ない。収益不動産の中でも1棟アパートなどの住宅系で土地面積の広い物件は成約となるケースが多い。一方で、ビルや店舗などのテナントビルは融資が出にくいこともあり、成約に至らず価格もやや弱含みで推移している。(売買仲介業者) ・賃貸オフィスビルや店舗において空室がややみられる中でテナントの移転や新設は少ない。成長している企業も限られていることから、マーケットは借り手市場といえる。(売買仲介業者) ・駅近の賃貸オフィスビルにおいて、教育関連企業が入居する動きが見られた。前期までテナントの動きが停滞していたことを踏まえると、ややテナントに動きが出始めてきたように感じる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	・新築マンションの在庫の調整が進行中であり、築浅マンションの供給も多いため、県外資本、県内資本ともに地区内のマンション開発素地に対する投資には慎重である。そのため、取引が成約まで至らないことから、取引価格は下落傾向である。 ・取引価格は下落傾向を示しており、同時に賃料も下落傾向が見られるため、取引利回りは横ばいである。 ・新築マンションや築浅の中古マンションの供給はあるものの、所得の伸び悩みなどから、取引が成立するのは価格面で割安感のあるものが増えており、中古マンション価格に引っ張られ、新築マンション分譲価格も下落の傾向が見られる。 ・2DK以上のDINKS・ファミリー向け物件は、法人契約や転勤族需要が安定していることから、賃料水準・空室率ともに安定し、横ばい傾向で推移している。学生や単身者向けのワンルーム等については空室が多く、値引交渉から家賃が減額されるケースも多く、マンション賃料は下落傾向にある。 * 地区内の開発素地に対する不動産業者や開発業者の投資意欲は低迷しており、取引が成立まで至らず、取引件数の改善が見られないことから、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									
					・当該エリアにおいて中古マンションに動きが出てきている。特に10月の取引は好調で、築浅で割安感のある物件について需要が発生している。（売買仲介業者） ・新築マンションの供給が少ない状況下において、当該エリアは築浅物件が多いこと、価格調整が進んでいるエリアであること等を背景に、域外からの需要を吸引している。（売買仲介業者） ・中古マンションの売り物件は買い手が動き出したこともあり減少傾向にある。ただ、需給バランスは改善傾向にあるが、中古マンションの価格は上昇する局面ではなく、引き続き適正な価格水準でなければ成約に至らないだろう。（売買仲介業者）										

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 主な需要者は県内の不動産業者、個人投資家であり、ファンド、大手不動産業者、法人投資家等の需要は回復していない。したがって、当該地区を含む高度商業地区での取引は低調で、取引価格はやや下落している。 ・ 取引価格、賃料はともに低位にあって、需給状況は前期と特に変化は見られない。したがって、取引利回りに特に変動はない。 ・ オフィスは、空室率が高水準に推移、需要の増加を期待し得る要因も見当たらず、需給状況に特に改善の兆しはない。オフィス賃料はやや下落している。 ・ 地区内は人の流れが比較的多く、1階部分の飲食店、物販店等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にある。 * 支店等の撤収、縮小のほかマンションの素地需要の回復が遅れており、市内の中心商業地の地価は下落している。ただ、一部に割安感から県内の投資家を中心に需要の回復が見え、地価動向は、今後景気及び不動産投資の回復に伴い下落傾向が緩和しつつある。
					 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								
						・ 収益マンション（一棟、区分）についてはネットに掲載する物件への反響も見られるなど、ニーズは増えてきているように感じる。これは不動産価格が底値に近いと判断する個人投資家が増えてきているためと思われる。（売買仲介業者） ・ 20坪程度の新規オフィス需要として英会話教室やレンタル業者などの来客型のベンチャー企業が個人オーナーのビルへ入居する動きが散見された。賃料については大手の生保ビルと同水準のようである。（賃貸仲介業者） ・ 前期まで駅至近の大型オフィスビルに対する引き合いは乏しかったが、今期になり引き合いが増加するなど、駅周辺に立地するオフィスビルについては全般的に引き合いが増加、成約も増えてつある。（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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ マンションや戸建用地、工業地等の取引は回復傾向にあるが、商業地の取引は依然停滞しており、取引価格は調整局面にあり、下落傾向にある。 ・ オフィス賃料と取引価格の下落傾向は概ね僅少で、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。 ・ 大型テナント撤退に伴う地区内のオフィス余剰感のほか、小規模オフィス需要も減少傾向が見られ、オフィス賃料は弱含みの下落傾向となった。 ・ 当地区隣接の豊砂地区への大規模商業施設の進出決定等もあり、広範な業態展開に伴う店舗賃料の下げ止まり傾向から前期と概ね同水準となった。 * 景気回復の遅れもあり、昨夏以降の取引・賃貸需要は共に弱含みが継続しており、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に対する需要が減退してきており、当該エリアの大型オフィスビルでは空室が増加してきている。そのため、共益費込0.9万円/坪程度まで賃料を下げてテナント誘致を行う動きが見られる。（賃貸仲介業者） ・ 売却に出されていた駅近の賃貸オフィスビルの入札が行われたが、不調であった。当該ビルについては、もともと自社ビル仕様となっているため、フロア分割がしづらく、レントラブル比も低いため敬遠されたものと思われる。今後は売却を諦め、再び賃貸オフィスビルとしてテナント誘致を行うようである。（賃貸仲介業者） ・ 賃貸オフィスビルにおけるテナントの解約の動きは一巡しており、新たに解約するテナントはほとんど見られない。ただ、当該エリア内のいずれのオフィスビルも空室を抱えているため、賃料を下げてテナント誘致を図っているが、需要自体が弱含んでいることから、なかなか成約に至らない。（大手不動産業者）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	▽	・ マンション用地については、消費者の先行き不透明感や消費マインド減退の懸念があるものの、立地や価格で競争力のある分譲マンションについては安定した需要が見込めることから、取引価格は横ばいで推移している。 ・ 一棟マンション、アパート等の投資用不動産については、稼働率の良好な物件、駅近や築浅などの安定した稼働率が見込める物件については、需要が安定している。際立った物件価格の値引きや賃料の値下がりは見られず、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については、雇用・所得の先行き不透明感は引き続きあるものの、築浅の中古マンションの価格と比較した値頃感や、住宅ローン減税、低金利などを背景に、需要があるため、分譲価格は横ばいで推移している。 ・ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸物件については、需要は安定し、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。一方、富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲マンションの賃貸物件については、賃料は若干の下落傾向にある。総じて、マンション賃料は若干の下落傾向が続いている。 * 分譲マンションの賃料は若干の下落傾向で推移している。一方、立地や価格で競争力のある分譲マンションについては安定した需要が見込めることから、マンション用地の地価動向については、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									
					・ 高額価格帯の中古マンションの動きは鈍く、取引がほとんどない。これは売り出し価格が300～350万円/坪程度と、中古マンションの価格が最も上昇していた時の価格水準に設定されていることが影響している。取引に至るには270～280万円/坪程度まで価格調整が進まなければ困難であると思われる。（売買仲介業者） ・ 売主と買主の中古マンションに対する価格目線に10%程度の乖離があるため、これが解消してくれば取引は動いてくるものと思われる。ただ、そこまで価格水準が下がるには、少々時間を要するだろう。（売買仲介業者） ・ 来年以降、千葉県企業庁が売却した土地で低層マンション、戸建住宅の販売が開始される。以前、当該エリアで分譲販売された戸建住宅については、200戸弱の全区画が完売するまでに2年程度の時間を要していたことを踏まえると、今後販売が予定されている戸建住宅についても、完売までには同等程度の時間を要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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0% 横ばい	□	△	□	▽	□	□	□	▽	・ 当期中は、中古マンション以外の目立った取引事例は確認されなかった。中古マンションの取引価格は上昇しているが、優良物件に需要が集中したためであり、需要者の物件選別姿勢は緩んでおらず、土地の取引価格は横ばいを続けている。 ・ 事業用物件の賃貸動向はおおむね安定しているが、マンション賃料の下落傾向と、需給ギャップの拡大が懸念され、取引利回りはやや上昇している。 ・ オフィス賃料は横ばいで推移しており、空室率には改善の兆しも見られる。店舗賃料は横ばいで推移しており、路面店舗のテナント入替は堅調であるが、大型店舗については動きが鈍い。 ・ 駅北口のタワーマンションや、南口の高層マンションについての分譲が予告された。価格未定であり、マンション分譲価格は横ばいで推移している。賃貸マンションの賃料は下落している。来期は複数の新築物件において入居募集を開始する見通しであり、需給ギャップの拡大が懸念される。 * 当期中は、国内経済に足踏み感がみられたが底堅さは感じられた。当地区では、分譲マンションの販売予告が広告され、事業用賃貸物件の動向が安定しつつあるなど、明るい材料もあるが、マンション賃料の下落、需給ギャップの拡大が続いているため、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 ・ 本八幡駅周辺地区では収益不動産（レジデンシャル）に対するニーズは依然底堅く、近接エリアではあるが収益アパート（一棟）の取引も見られた。この案件の買い手は個人投資家で本八幡や市川など空室リスクの少ないエリアで物件を検討していた。なお、価格は表面利回りで9～10%程度であった。（売買仲介業者）
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	・ 取引件数は少ないが、法人による比較的総額の張る物件の取得が見られるようになってきた。同一沿線の駅近くで総額8億円の商業ビルが取引される等、優良物件に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。 ・ 取引価格は横ばい傾向にあり、店舗・オフィスの空室率及び賃料水準に特段の変動がないことから、取引利回りはほぼ横ばいにある。 ・ オフィス需要全般に改善の動きは見られず、雑居ビルを主体とした裏通りでは空室の消化が進んでいないが、表通りのオフィスの賃貸需要は安定的で、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 ・ 人通りの絶えることのない駅前通り沿いの商業地域で、飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要は旺盛で、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。 * 取引の中心は地元の富裕層及びオーナー企業で、県外資本による商業地需要は見られないが、取引価格に底値感が出てきており、店舗・オフィスの空室率及び賃料水準、取引利回りはほぼ横ばいで推移していることから、地価動向は前期までの下落傾向から横ばい傾向に転じている。
					 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 ・ 船橋駅周辺地区の収益不動産については現在も売りに出ている物件はあるが、いずれも担保価値が出にくい物件で買い手がつく気配が見られない。収益不動産に対する潜在的なニーズはあるが、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。（売買仲介業者） ・ 船橋駅周辺地区のオフィステナントの移転動向としては、大規模面積を必要とする移転需要は見られないが、訪問販売のベンチャー企業等による20坪程度の需要が散見されるなど、全体的にやや空室率が改善されている印象がある。（賃貸仲介業者）

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 （※1）	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	➡ 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」に移った。土地の価格は昨年前半は弱い下落が見られたが、横ばいになった。「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。 ・ 当該地区のマンション分譲価格の価格変動はない。また、マンションの賃料も1年前とほとんど変わっていない。 ・ 当該地区の分譲マンションでは賃貸物件は少ないが、成約事例が昨年2件見られた。マンション賃料は、横ばい傾向にある。 ＊ 景気の先行きに回復の兆しが見られないなかで、当地区の分譲マンションは、昨年ほぼ好調な売れ行きであった。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									
・ 駅至近の築浅タワーマンションで中古の売り物件が今期一時7戸まで市場に出てきたが、そのうち4戸が今期中に成約に至るなど、改めて需要の強さを感じる。（売買仲介業者） ・ 来期以降については新築マンションの販売開始に伴い、新築、中古マンションともに相乗効果で取引が増加することが想定される。そのため、中古マンションの価格は値崩れすることなく横ばいで推移するものと思われる。（売買仲介業者） ・ 中古マンションの価格水準は、駅前の築浅の物件で分譲時の1割安となっている。この価格水準は、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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	- デベロッパーによるマンション分譲を見据えた土地取得が行われている模様である。取引に関する詳細な情報は顕在化しないが、土地仕入れ需要が存すること、地価上昇を牽引する物件取得競争はみられないことから、取引価格は横ばいで推移している。 - 投資用不動産の取引が少なく、利回りを考慮しない自用マンションかキャピタルゲイン期待の取引が多い状況に変化はない。そのために、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、賃料に変化がみられないため、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。中古マンションは、優良物件の供給が少ないため売れ行きは鈍化しているが、優良な築浅物件を求める需要は比較的堅調にある。これら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で、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借慣行が常態化している。減額後の成約賃料水準は一定水準にあり、マンション賃料は横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)									* 取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるため、地価の変動を明確に把握することは困難であるものの、エリア全体に特段の動きはみられず、賃料水準に変化がみられないことから、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								- 中古マンションは総額が1億円程度の物件を中心に取引が堅調であり、坪単価が500万円以上の物件でもいくつか買い手がついている。なお、全般的な取引価格は前期比で概ね横ばい傾向にあるが、築年が古く、大手デベロッパーが事業主ではない物件に限れば、ニーズが少ないため価格はやや弱含んでいる。(売買仲介業者) - 番町の新築マンションは売れ行きが堅調で、現状ではほぼ完売となっているが、周辺の麴町や市ヶ谷の新築マンションは一部でやや苦戦している物件も見られる。なお、マンションの需要が比較的安定している事もあり、大手デベロッパーの分譲マンション用地取得意欲は旺盛である。(売買仲介業者) - 住宅ローン金利の低下や贈与税の非課税枠を背景に、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が見られ、高級賃貸マンションなどは入居者確保にやや苦戦している。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・周辺地区で主だった取引は認められない。オフィス賃料は依然として底値圏にあるものと考えられるが、エリアの優位性・希少性が高く、投資家の投資意欲も回復傾向にあり、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。 ・オフィス市場の回復には至っていないものの、優良物件の取引利回りは相対的に低位にあり、投資意欲の回復傾向も見受けられるため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・近時ではまとまった空室消化の動きが見受けられたものの、空室率は依然として高水準にあり、オフィス賃料も横ばいの傾向で推移している。 ・先行きの見えない景況感があるものの、小売業の売上が回復傾向にあるなど、個人消費には若干の回復の兆しが見受けられる。店舗賃料についてもオフィス賃料と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 * 実態経済、個人消費には持ち直しの兆しがあるものの、オフィス市場は空室率が高水準にあるなど、依然として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高いため、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。
				大手町	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・空室率の改善が進み、賃料調整も進んだ結果、賃料水準は概ね横ばい傾向で推移してきている。直近の取引はみられないが、取引価格は稀少性を有する立地条件を反映して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。 ・オフィス賃料は賃料調整が進んだことに加え、一定のテナントの賃貸ニーズを背景として、空室率は低下傾向で推移しており、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、空室率の改善がみられ賃料水準は概ね横ばいとなってきている。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	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・供給が限定的な地域であり取引は仄聞されないが、立地の優位性、希少性がベースにあり地域不動産需要は根強い。大規模ビル賃料の底値感、空室率の縮小等のプラス要因も顕在化しており、日銀の施策等期待利回りの低下要因とも相俟って、取引価格は横ばいで推移している。 ・路面店舗、築浅・優良ビルの空室率の改善が顕著であり、賃料はほぼ横ばいで底値を探る展開となっている。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横ばい傾向にあり、取引利回りは横ばいで推移している。 ・事務所スペースの効率化・集約化を睨んだ大型・優良ビルへの移転・増床等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。 ・新たなプレイヤーの登場、域内における店舗移転等が活発化しており、路面店舗に対する賃貸需要は根強く、店舗賃料は前期比横ばい傾向で推移している。 * 店舗賃料、オフィス空室率及び賃料ともに改善し、横ばい傾向にある。競争激化による収益環境は厳しく賃料上昇の局面ではないものの、投資家の期待利回りも安定的なことから、地価動向は横ばい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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内、大手町、有楽町・日比谷	・ エリア内では主だった収益不動産の取引は見られないが、東京の中心部であり立地の希少性や優位性から国内外の機関投資家を中心として需要が依然として底堅い。期待利回りも前期比で横ばいに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おけるテナントの動向に大きな変化は見られず、テナントの動きが前期に引き続き停滞している。ただ、エリア外に移転するテナントが増えている様子はなく、テナント移転の話より引き合いの方が多くなっている。（大手不動産業者） ・ 丸の内地区では、駅前賃貸オフィスの建て替えに伴い地区内でテナントの移転が見られたため、既存の築浅ビルの空室は減少してきている。なお、共益費込3.5万円/坪程度の賃料の物件が比較的良好に成約しており、4.0万円台/坪の物件は引き合いに乏しい状況となっている。（賃貸仲介業者） ・ 有楽町・日比谷地区については、丸の内地区の駅前賃貸ビルの建て替えにより、当該エリアの中小規模のオフィスビルに複数のテナントが移転した。賃料が共益費込2.3万円/坪程度の割安な物件において成約するケースが多い。（賃貸仲介業者）

【 凡例 】※総合評価

	: 上昇(6%以上)		: 上昇(3%以上6%未満)		: 上昇(0%超3%未満)		: 横ばい(0%)
	: 下落(0%超3%未満)		: 下落(3%以上6%未満)		: 下落(6%以上9%未満)		: 下落(9%以上12%未満)
	: 下落(12%以上)						

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・ オフィスビル用地あるいは商業ビル用地の転売取引は少なく、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たが、久々に大規模地の取引が成立した。一般的な不動産に係る取引価格はやや買い進みと認められるものや、市場予想を大きく下回るものもあるが、総じて下落傾向にあり、取得者は自社ビル用地としてのエンドユーザーも見られる。 ・ 優良オフィスの賃料は下落傾向にあり、一方、取引価格も下落傾向にあるので取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 地区内テナントによる移転、あるいは比較的低廉賃料となった港区のオフィス床との選別化により、空室率の増加傾向、オフィス賃料の下落傾向が散見される。今後の経済動向により更なる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階店舗にも空室が見られ、店舗賃料も下落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。 * 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いが、一等地以外の周辺オフィスビル用地あるいは商業ビル用地の転売取引は、不透明感はあるものの総じて下落傾向にある。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成熟度あるいは認知度としてはやや低い。総じて地価動向はやや下落傾向にある。
					 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								
					・ 秋葉原地区のオフィスビルについては、前期はテナントからの旺盛な需要が見られたが今期はやや減退している。当該エリア内の新規供給もなく、また新たな大型空室も発生していないため、物件の少なさからテナントの動きが鈍くなっているものと思われる。（賃貸仲介業者） ・ 新駅ビルがJR秋葉原駅電気街口にオープンした。低層階は飲食店や衣料店、上層階はヨガスタジオやゴルフスクールを備え、全46店の中の8割を秋葉原地区初出店の店舗が占めている。新駅ビルは消費不振の中でも着実に業績を伸ばしており、今回も新店効果が期待される。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・マンション用地の取引は前期同様に活気づいてはいるが、取引価格が高水準になったためか落ち着きつつあり、価格は横ばい傾向にある。大規模収益物件に関しては、ハイリスクのため買い主としてはスポンサーが開発しそれを取得する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、契約率の改善傾向により、一時ほどの勢いはないがマンション実需に支えられ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、参加者はスポンサーが開発しそれを取得する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で安定している。 ・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。全体として新築マンション分譲価格は横ばい傾向にあるが、一部に強気の価格設定も認められる。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、特に礼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一時ほどの勢いはないが活発で、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、ハイリスクのため収益物件に対する参加者は少なく、取引利回りは依然として高止まり横ばい傾向にある。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であるが、取引価格が高水準になったためか落ち着きつつあり、地価動向は横ばい傾向にある。
					 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・月島地区では、築年の古い戸建住宅が220万円/坪程度で売りに出されていたが、今期に売却希望価格を2割程度下げたものの未だに取引は成立していない。土地についても売り物件はあるが、価格が高いからか需要はあまり見られない。(売買仲介業者) ・佃・月島地区内に供給された新築マンションについては、ほぼ完売している。なお、保留床として新築マンション内に住戸を所有する人の中には、早くも中古マンションとして売り出すも見られ、新築分譲販売価格よりやや下回る値段で売却希望を出し、成約に至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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい	□	□	△	△	▽	▽	—	—	- 平成22年は、4丁目交叉点の「晴海通り」を中心に、「中央通り」や「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た。海外経済の好転や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の値頃感、下値感が拡がり、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4～5.5%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、空室率はほぼ横ばい傾向を示している、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海外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、店舗賃料は幾分下落傾向にある。 * 大手百貨店新館オープン(平成22年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丁目交叉点を中心に人の流れが増えている。また、銀座地区一等地では取引件数が増加、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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 物件の良し悪しや価格次第で取得を検討する動きがみられる。賃貸市場は厳しい状況が続いており、こうした影響から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。当地区では当期REITによる物件取得の取引がみられた。 - 空室率は高水準で、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。 - オフィス賃料は下落傾向が継続しており、オーナー側の募集賃料とテナント側の希望賃料とに開きがあり、成約に至らないケースもある。ただし、オーナーによってはテナント確保のためにテナント側の希望に応じる傾向も強く、テナント側優位な契約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、リーシングは苦戦している状況にある。 - 需要低迷・消費低迷の影響からテナント側の家賃負担が厳しい状況が続いており、賃料の減額要請がテナント側からみられる。客足が鈍い裏通りや上層階に位置する店舗を中心に空室率は高く、店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * オフィス・店舗ともに賃料は下落傾向であるが、価格調整が進んだため取得需要あるいは取得を検討する動きがみられ、マーケット環境は徐々に改善してきている。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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央、東銀座	- 銀座エリアの中央通り沿いで商業ビルの取引が見られた。等価を大幅に上回る180億円で取引されたようであり、改めて銀座エリアのポテンシャルの高さを感じる。(売買仲介業者) - 銀座中央通地区においては、企業の出店意欲が増加しており、空き物件を出店希望のテナント同士で競り合うケースが多くなってきている。路面店舗では空室がほぼ無くなってきており、需給が引き締まりつつある。(賃貸仲介業者) - 東銀座地区の賃貸オフィスビルについては、新たに発生した大型の空室は見られない。取引件数はやや増加しているように感じられ、空室はやや減少しているものと思われる。(賃貸仲介業者) - 東銀座地区の賃貸店舗については、消費低迷や歌舞伎座の閉場による周辺店舗の売上低下などを受けてテナント側の賃料負担力が低下しているため、やや厳しいマーケット環境が続いている。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	➡ 0% 横ばい ⬇️ 0～3% 下落	□	▽	□	□	□	□	—	—	・ 規模の大きな優良不動産の売買取引は判明していないが、景気回復の兆しや更なる金融緩和などから、取引価格はほぼ横ばいである。 ・ 取引利回りは若干低下してきている。引き続き当期も僅かながら期待キャップレートの低下が継続している。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状況にある。 ・ 規模あるAクラスビルについては賃料調整が進み、オフィス統廃合によりまとまった面積の集約移転もあり空室率の上昇に歯止めがかかりつつある。また、オフィス賃料の底打ち感が醸成されてきている。 ・ 飲食店舗需要が中心で、店舗賃料は概ね横ばいである。 * 景気回復の兆しがみられ、更なる金融緩和を受け、賃料に底値感が醸成されてきている。オフィス空室率にも天井感が出てきていることから地価動向は横ばいである。
			商業	日本橋	➡ 0% 横ばい ⬇️ 0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	・ 上場企業やJ-REIT、外資の新規取得も回復基調にある。また、当地区で大型優良ビルの供給は少ないものの、資金調達環境の改善傾向等に伴い、全般的に取引件数は回復傾向にある。地価の底値感に伴う投資意欲の改善傾向等に伴い、取引価格は概ね横ばい傾向に転化している。 ・ 投資適格性を有する大型優良物件に対する需要は根強く、取引市場の改善傾向、投資家の不動産市況改善の見通しに伴う新規投資需要等を反映して、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・ 需給バランス改善の傾向等を背景に空室率の上昇に歯止めがかかりつつあり、賃料水準は賃料調整の進捗に伴い、底ばいの状況となってきた。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、オフィス賃料は横ばい傾向に転じつつある。 ・ フリーレント、一定期間賃料の割引も認められてきたが、立地条件に恵まれた低層階店舗に対する需要は根強く、また消費構造変化への対応が進捗しつつあり、個人消費の回復の兆し、経費節減等に伴う賃料負担力等を反映して店舗賃料は横ばい基調に転じている。 * オフィス市場は回復基調にあり、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、取引利回りも横ばい傾向で推移している。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概ね横ばい傾向で推移している。
			商業	八重洲、日本橋	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 八重洲地区での売り物件はほとんどなく取引も見られないが、仮に大型物件が出てきた場合は、都心全般で優良な売り物件が少ないことから、ファンドを中心に買い手が多く集まると予想される。（売買仲介業者） ・ 八重洲地区の賃貸オフィスビルは、前期にも増してテナント移転の動きが増加している。周辺地区からの拡張移転の動きも散見されており、空室は減少傾向で推移している。（賃貸仲介業者） ・ 日本橋地区の賃貸オフィスビルにおいては、賃料に値頃感が出てきており、周辺エリアからのテナント移転の動きがやや増加してきている。八重洲、日本橋地区については、他エリアに先行してテナントの動きが回復してきているものと思われる。（賃貸仲介業者） ・ 日本橋地区では、日本橋室町の大規模再開発エリアにおいて大型複合ビルが2棟竣工した。それらの商業施設部分がオープンしたことで注目が集まっており、日本橋エリアの活性化に寄与している。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 下落	▽	▽	□	□	—	—	□	▽	・ 景気状況が厳しいこと等から収益物件の取引価格は下落している。しかし、実需が堅調なことから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散見される。 ・ 家賃が下落しているにもかかわ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、やや低下している。 ・ 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かかわらず、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。ただし、これまでの賃料下落の影響により借受け需要が増えていること等から、底値感が生じている。 * 高級賃貸マンションの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								・ 南青山エリアでは収益不動産があまり売り物件として出てこないが、買いニーズが依然高いエリアであるため、売り物件が出てくれば需要が顕在化されると思われる。ただし、南青山7丁目など駅から離れたエリアに対するニーズは少なく、立地が限定される傾向にある。(売買仲介業者) ・ 住宅を購入する環境(金利・税制面)は整っており相場も安定しつつあるなど、市況は悪くない状況下において、実需の動きが見られつつある。適正な水準の物件については需要が顕在化している。(売買仲介業者) ・ 居住用物件の賃料は下がっており空室も増加傾向となっている。売買取引については、大型物件や優良物件に限れば買い手がつき底値感があるものの、小型物件や担保評価の低い物件では依然として買い手が見つからず価格が下落している。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	▽	- 戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、景気動向に左右されつつも高額所得者層の需要は概ね堅調である。賃貸マンション用地の取引は少ないが、投資用不動産の需要意欲は堅調であり、分譲マンション用地については引き続き購入意欲が強い。取引価格は若干の上昇に転じている。 - R E I T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、投資家が期待する利回りでは購入できないケースが散見されるようになっており、取引利回りは下落に転じている。 - 東京メトロ南北線沿線で大手・中堅ディベロッパーにより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。マンション分譲価格は概ね横ばいである。 - 礼金0キャンペーンやフリーレントが常態化しており、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。20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅い動きとなっている。 * 賃料は引き続き若干の下落傾向にあるが、利回りは下落傾向に転じており、一方でマンション素地、戸建住宅用地は強含みであることから、全体として地価動向は若干の上昇傾向に転じている。
					 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								- 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は高くなっており、仕入れ価格目線はやや上向いている。一方で、賃貸用マンション用地については、賃貸マーケットがやや弱含んでいることから、買い手はやや慎重になっている。(売買仲介業者) - 同一需給圏内の新築マンションは、総額の張る物件や相場よりも価格が高い一部の物件を除けば、売れ行きが堅調である。大規模開発物件についても予想の範囲内で売れており、分譲価格は横ばいで推移している。(売買仲介業者) - 中古マンションは7,000万円前後までの物件がよく取引されている。売り物件数は減少傾向にあることから、新築マンションの供給で需要が分散されても、需給バランスは引き締まっている。取引価格は前期比で概ね横ばいである。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	・当地区の中古マンション価格は前期と比較してやや下落傾向で推移している。当地区周辺の土地の取引価格は需要の回復を受けて上昇傾向に転じてきており、取引価格は前期と比較するとやや上昇傾向で推移している。 ・不動産価格はやや上昇傾向に転じたものの、当地区周辺ではテナント需要が弱く、賃料に下落懸念があることから、全体としては期待利回りの低下は見られず、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・当期の超高層分譲住宅の中古売出し住戸数は前期とほぼ同じであるが、平均売出し価格は前期と比較するとやや下落傾向にある。ただし、当地区内にはマンションの新規分譲はないものの、マンション分譲価格はほぼ横ばい傾向で推移している。 ・当地区内の超高層賃貸住宅の当期の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準であり、マンション賃料は横ばいで推移している。また、当期の空室率も前期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はやや下落しているものの、賃料及び空室率は前期と同様にほぼ横ばいで推移している。しかし、土地需要の回復が見られ始めたことから、地価動向はやや上昇傾向に転じてきている。
					 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								・芝浦地区の中古マンションについては、今期も5,000～7,000万円の物件についての需要は堅調であり、取引も成立している。しかしながら、8,000万円以上の総額の張る物件については、引き合いに乏しく成約する事例はほとんど見られない。（売買仲介業者） ・芝浦地区の収益不動産（マンション）については、築年数が経過したものであれば表面利回り12%程度、ワンルームであれば表面利回り8%程度であれば取引は成立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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0% 横ばい	□	□	△	△	□	▽	—	—	- REIT、国内外の私募ファンド、不動産投資を行う事業法人等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Sクラスビルについては下げ止まり横ばい傾向にある。 - 資金調達の緩和や投資口価格の上昇等によりREIT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、Sクラス以外のビルについては賃料の下落傾向を反映して取引利回りは横ばい傾向にある。 - Sクラスビルについては空室率が下落に転じつつあり、オフィス賃料は横ばいに転じている。Aクラス以下のビルについては空室率が依然として高く、賃料は引き続き下落傾向にあるが、Aクラスビルについては賃料下落は相対的に小さくなってきている。 - 店舗賃料については、景気回復の波及効果が明確でなく、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階店舗賃料は概ね横ばい傾向にあるが、基準階店舗賃料は緩やかに下落している。 * オフィス賃料はSクラスビルについては横ばい傾向になってきている。取引利回りはREIT等を中心とする物件取得意欲が堅調で、賃料下落を反映しつつ横ばい傾向にある。地価動向は横ばいに転じている。
			商業	赤坂	 0～3% 下落  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 在庫調整が進んだ結果、オフィス賃料の下落はより緩やかになっており、また、店舗賃料についてはおおむ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おり、オフィス賃料の下落がより緩やかになったことを受けて取引価格の下落も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取得・開発の動きが出てきているが、経済の先行きがなお不透明であり、投資家サイドから見た賃貸事業収支に依然不透明感が残るため、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企業のコスト削減意識が依然高いことから、オフィス新設や増床は限定的である。ただ、赤坂地区では大規模な床の供給が少なく、在庫調整が進んだ結果、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。 - 店舗賃貸市場は在庫調整が進み以前ほど空室は見られなくなり、消費にも一部回復傾向が見られるものの、引き続き飲食・衣料等を中心に消費者の低価格志向が続いている。飲食を中心とした当該地区の店舗売上は伸び悩んでおり、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がより緩やかになり、店舗賃料、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。地価動向は依然、下落基調にあるものの、下落の程度はより緩やかになっている。

【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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 取引利回りはおおむね横ばいで推移しており、オフィス賃料の下落がより緩やかになったことを受けて取引価格の下落の程度もより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、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、依然経済の先行きが不透明であり、オフィス市況の回復には至っていないため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、周辺地区と比較してもオフィス賃料に割高感がなくなり、平成22年に竣工したビルが高稼働になる等在庫調整が進んだ結果、賃料下落の程度は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、当該エリアで成立する業種においては、依然消費者の低価格志向が継続しており、サービス価格を上げにくい状況である。このため、売上の伸びは鈍く、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 店舗賃料は横ばいで推移し、オフィス賃料の下落はより緩やかになっている。取引利回りはおおむね横ばいで推移している。地価動向は依然下落基調であるが、オフィスの在庫調整が進んだこともあり下落の程度はより緩やかになりつつある。
			商業	六本木、赤坂、虎ノ門	 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 今期はオフィスビルの売買が一部で見られたが、店舗関連の収益ビルは市況が厳しく投資を検討する投資家も少ないため取引は見られなかった。優良物件に対しては需要があるものの、賃貸市況に未だ改善の兆しが見られないことが活発な取引とならない要因になっているといえる。(売買仲介業者) - 六本木地区を代表する大型ビルについては、新たに空室が発生している一方で、小規模のテナントが複数成約するなど、空室は前期とほぼ横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) - 赤坂地区の一部ビルにおいて、館内増床や小規模面積の成約が見られるなど、徐々に空室が消化されてきているビルも散見されるが、大型移転の動きは見られず、空室は前期とほぼ横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) - 虎ノ門地区の複数の築浅オフィスビルで、テナントの成約が見られ、空室が消化されてきている。また、昨年度に竣工したビルについても今期になり空室が埋まってきている。いずれも、共益費込2万円前半～2万円後半/坪程度の賃料となっている。(賃貸仲介業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・就業人口が伸び悩む中、店舗賃料は引き続き売上が伸びず下落基調にある。オフィス賃料については周辺地区の競合する大規模ビルに落ち着きが見られるようになり、当該エリアにおいても賃料下落の程度が緩やかになったため、取引価格の下落も緩やかになっている。 ・在庫調整が進んだ結果、賃料下落の程度はより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、経済の先行きが依然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。周辺地区の大規模ビルの賃料・空室率にも底入れの兆しがみられ、オフィス賃料は依然下落基調にあるものの、下落の程度はより緩やかになっている。 ・店舗賃料については、引き続きテナントの売上が伸び悩んでおり、家賃負担の厳しさから賃料は下落基調にある。 * 店舗賃料は下落基調にあるものの、オフィス賃料の下落が緩やかになっており、取引利回りはおおむね横ばいで推移しているため、依然地価動向はやや下落基調で推移しているが、下落の程度はより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								・当該エリアを代表する賃貸オフィスビルで、館内増床の動きや通信業者が床を借り増しする動きが見られるなど、空室はやや減少してきている。(賃貸仲介業者) ・当該エリアについては、国内大手企業の本社ビルが集積しており、賃貸オフィスビルは数棟となっている。アクセス性も良好なことから、テナントの解約もほとんど見られず、需要は安定的に推移している。(賃貸仲介業者) ・賃貸店舗では、主要商業施設内においてクリニックや飲食関連のテナントが出店し空室がやや消化されているものの、空室が長期化しているスペースもあり、賃料は全体的に弱含みと思われる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 最近の取引事例としては、大手電鉄会社や大手家電量販店がいずれも新宿駅西口ロータリーに面する大型ビルを取得したものがあ。実需要の回復の兆しから取引価格は下落幅縮小傾向にある。 ・ 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、依然として空室率は高止まり西新宿超高層ビル街の賃料は下落傾向であるが、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は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、オフィス賃料は調整局面である。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の動きが落ち着き、空室率の上昇傾向は弱まったが、依然として高止まりの状態にあり、賃料は下落傾向。 ・ 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・パソコン量販店の新宿東口店オープン進出もあり、西口家電量販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おり、今後予想される賃料の下落があるものの地価動向については先安感が薄らいで一部は底打ち感や不動産市況の回復の兆しから下落幅縮小傾向にある。
					 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								・ 賃貸オフィスビルにおける成約件数は前期に引き続きやや増加しており、共益費込2.3万円/坪程度まで賃料を下方調整したビルについては、空室が消化されてきている。また、それよりも一段下の賃料水準となる1.5～1.6万円/坪程度への引き合いも増加してきている。(賃貸仲介業者) ・ 今期に見られた賃貸オフィスビルにおけるテナントの移転は、6割程度が周辺エリア内(新宿5丁目、新宿御苑、中野坂上等)でのリロケーションや環境改善を図った移転であり、外部からの移転はほとんど見られない。継続賃料に比べて新規賃料が3割程度割安になる事例も散見されるため、エリア内移転を行うコストメリットは十分に見出せている。(賃貸仲介業者) ・ 新宿駅に近い賃貸店舗であれば低価格スーツ専門店、コンビニ、飲食関連などの出店意欲がみられるものの、駅から離れたオフィスビル低層階の店舗需要は依然として厳しく、空室が長期化傾向にある。(賃貸仲介業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	・新宿駅周辺地区、新宿通り並びに明治通り沿い等の地区中心部においてはその立地稀少性から比較的底堅い需要動向がみられ、価格は概ね底入れしつつあるが、地区全体では取引価格はやや弱含みの緩やかな下落傾向にある。取引件数は概ね横ばい傾向にある。 ・金融機関に拠る資金供給も改善しつつあり、不動産投資等に係る資金調達環境にやや落ち着きがみられる。比較的安定した需要動向等から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、新宿通り並びに明治通り沿い等では立地稀少性、高い集客力からファストファッション店舗の新規出店競争がみられたほか、家電量販店ほかの多様な業種からの店舗需要を反映して、店舗賃料は概ね堅調である。店舗賃料は横ばい傾向にある。 ・地区内のオフィス賃料は、コスト削減を図るテナントの賃料引き下げ圧力等からの需要減退傾向が続いている。空室率の改善はみられず賃料軟化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、地区内全体では総じてやや弱含みの下落基調にある。店舗賃料、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減退傾向から下落基調が継続している。以上、地価動向は総じてやや弱含みの下落傾向にある。
				歌舞伎町	 0～3% 下落  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・年末・年始商戦に向けた新規出店が例年より少なくテナント需要は弱い。売り希望・買い希望価格のギャップが大きく市場は停滞しており、収益力悪化とあいまって取引価格は下落傾向にある。 ・取引価格水準、賃料水準ともに改善の兆しは見られず、取引利回りは横ばいの状況にある。 ・店舗賃料は底を這う状況にあり、ゆるやかな下落を続けている。既存テナントの解約・退店は減少する一方で値下げでの更新が多く、新規契約の少なさから空室率は高止まりの状況にある。 ・大通り沿いに見られる事務所ビルは、やや新規契約の増加も見られるものの、西新宿等の周辺オフィスビル街の影響もあってオフィス賃料としては下落傾向が継続している。 * 集客の核を失っている状況に変化は見られず、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る。店舗新規賃料の底打ち感、区内商業地の価格動向等を反映して下落幅は前期から縮小が見られる。
			商業	新宿三丁目、歌舞伎町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・当該エリアのオフィスビルについては、歯抜け状態の空室や1フロアのみ空室というように、まとまった空室を抱えている物件がないため、大型テナントの受け皿にならず、空室は長期化している。(賃貸仲介業者) ・新宿三丁目交差点の角地に複合商業施設が竣工し、1,2階にはブランド複合店の大型旗艦店がオープンした。同地区には近年ファストファッションが集積しており、ファッション激戦区となっている。また、上層階及び地下では複数の飲食店がオープンしており、店舗需要に堅調さが見られる。(賃貸仲介業者) ・歌舞伎町地区周辺においては、ビジネスホテル用地として時間貸駐車場を取得する動きが見られた。その他にはエリア内のオフィスビルに秋葉原からエステ関連のテナント移転が見られた。全般的には不動産取引は少ない状態が続いているといえる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	- 中高層住宅用地は収益用不動産及び自用マンション等のうち高額案件の需要が弱く、その用地価格はやや下落傾向を維持している。但し、低層住宅用地は住宅ローン等の優遇税制の影響により、需要は堅調であり、既に取引価格には値頃安定感が認められる。 - 店舗の空室率の継続と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。但し、優良案件の不足もあり取引価格に底値感があるが、やや下落傾向である。従って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その需要は弱い。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にあり空室率も継続している。一般的なマンション賃料は安定しているが、個人所得の減少に伴い全般的に下落傾向にある。 * 住宅ローン優遇税制等によりファミリー向け住宅案件(マンション、戸建)の市況は安定している。但し、高額案件の需要は弱く、引き続き地価動向はやや下落している。
					 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								- マンションデベロッパーおよび戸建業者の代官山を含む周辺エリアにおける用地取得意欲は依然として高い。新築マンションが物件によって差はあるものの比較的堅調に売れていることや土地の売り物件が少なく供給が限られていることも取得意欲を後押ししている。(その他不動産業者) - 中古マンションは5,000～7,000万円程度の価格帯で取引が多くなっているが、1億円を超えるような総額の張るマンションでは買い手があまりついていない。売り物件の在庫はそれほど多くもないので需給バランスは整っていると言えるが、相場に見合った価格設定の新築マンションの供給もあるため、取引価格はやや弱含みである。(売買仲介業者) - 賃貸ビルでは、オーナー側が賃料を下げてテナント確保に動いていることもあり、大型の成約も見られエリア全体の空室はやや減少している。賃貸店舗では、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から厳しい状況が続いている。(その他不動産業者)
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	- 未だに底値が見えにくい状況が続いており、取引価格は引き続き下落傾向にあるが、下落の幅は縮小している。 - 事務所賃料の下落・稼働率の低下による賃貸事業収益の減少、元本価格の減少等の影響により取引利回りは横ばい傾向にある。 - 全般的に募集賃料は引き続き下落し、空室率も高止まりしているが、オフィス賃料の下落の幅は縮小し、大型のAクラスのビルは、空室率が改善している。 - 商業性・繁华性の高い表通り沿いは、空室が目立たないが、背後の裏通り沿いは、空室が目立ち、成約までの期間も長期化していることから、テナントの誘致競争も激しく、店舗賃料は引き続き下落している。 * 利回り向上目的の取引は増えているが、その取引の内容は不動産市場・不動産投資環境のファンダメンタルズの回復が遅れていることから局所的なものに止まり、面的な拮据に至っておらず、依然として地価動向は下落しているが、その下落の幅は縮小している。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								- 渋谷地区では、今期に道玄坂沿いと玉川通り沿いで大型物件が、宇田川町では大型用地の取引が見られた。全体的に収益不動産の買い手は増加しているものの、買い手の目線に合うような割安の売り物件がないため、一部の買い手は一定のところまでは価格目線を上げようとしている。(大手不動産会社) - 今期は、渋谷センター街において紳士服の旗艦店舗がオープン、明治通り沿いに高級カジュアルブランドがオープン、などの動きがあった。立地の良い物件に対しては堅調な需要が見られることから、目抜き通り沿いの店舗の賃料は前期比で横ばいに推移している。(賃貸仲介業者)
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 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。表参道沿いの取引も散見されるが、商業地に対する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。一部に投資対象物件の取引が散見されるものの、取引利回りは高止まり傾向にある。 ・表参道背後地での事務所需要は低迷しており、稼働率も低位である。新規成約は散見されるものの、より賃料総額の低位な物件への借り換えが主であり、オフィス賃料は未だ回復基調にない。 ・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、店舗賃料は未だ回復基調にない。賃料水準が従来とは異なっていることから、引き合いも異なるテナント属性のものが散見される。 ＊ 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、地価動向の回復にはなお時間を要する。
					 0～3% 下落									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・ 今期は、明治通り沿いにメンズブランド及びファストバックブランドの旗艦店がオープン、同じく明治通り沿いにアウトドアブランドがリニューアルオープンするなど目抜き通り沿いを中心に新規出店の動きが見られた。目抜き通り沿いは空室も限られてきており、賃料は前期比で横ばいに推移している。一方で、裏通りでは依然としてやや空室の多い状況が続いている。（賃貸仲介業者） ・ 当該エリアのオフィスビルについては、渋谷地区などと比べ賃料の下方調整を行うのが遅かったため、テナント需要を吸引できていない。なお、今期に賃料調整が進んだことや、周辺の渋谷地区等で空室がなくなってきたことから、今後空室が埋まってくる可能性は考えられる。（賃貸仲介業者） ・ 今年4月に青山通り沿いの大型複合ビルを不動産会社が380億円（利回り4.0～4.2%）で取得したが、当初は低すぎると考えていた利回りも、今思えばそんなものかと感じる。（投資運用業者）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・ 融資環境の改善等、不動産市場に対するプラス要因も見られるが、日本経済に対する先行不透明感が存在するほか、主たる需要者である商業ビル開発業者や法人投資家、不動産投資ファンド等の投資目線は依然厳しい状況にあることから、当期の取引価格は前期から若干の下落となった。 ・ 法人投資家、不動産投資ファンド等の投資目線は依然厳しい状況にあるが、融資環境が改善したことに加え、対象エリアは場所的希少性が高いことから、取引利回りは前期から横ばい傾向が続いている。 ・ 日本経済に対する先行不透明感があることから、立地条件が劣るエリアのオフィス賃料は下落傾向が続いているが、対象エリアは場所的希少性が高いことから先行的にオフィス賃料の横ばい傾向が強まっている。 ・ 恵比寿駅周辺の商業エリアは、場所的希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つかない状態も多く、賃料はやや下落傾向で推移している。 * オフィス・店舗賃料、及び取引利回りの安定化により、当該エリアの投資採算性は改善しつつあるが、主たる需要者である商業ビル開発業者や法人投資家、不動産投資ファンド等の投資目線は依然厳しい状況にある。そのため、土地を含めた不動産価格は未だ下方圧力が強く、地価動向は若干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								
											・ 恵比寿地区のオフィスビルについては、賃料調整が進んだことで、特に11、12月に取引が活発化し、空室が消化されてきている。また、渋谷地区の駅近のオフィスビルに空室がなくなったことも、当該エリアのオフィスマーケット回復の追い風になっている。（賃貸仲介業者） ・ 恵比寿地区の既存ビルに入居するテナントの中には現状の支払賃料が高いものも散見され、賃貸契約の更新や退去の場合に収益の低下が見込まれるビルが多い。そのため、収益不動産は買い手と売り手の希望価格にギャップが生じており、取引が成立に至るケースは少ない。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	0%横ばい 0～3%下落							—	—	- 土地取引は少なく、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が撤退したままで顧客流入はやや減少しているが、周辺部でリート等の取引も現れ、調査地区では取引価格に底打ち感があり、現在は横ばい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。オフィス賃料も横ばい傾向にある。投資用不動産の取引価格も横ばい傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。 - 当該地区のオフィスビルでは空室率は高止まり傾向が続くものの、賃料は底打ち感があり、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 - 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、経済情勢がまだ回復途上にあるため企業の出店意欲も全体的に及び腰であり、店舗賃料もほぼ横ばいで推移している。 * 隣接地区での大手ファッション店撤退に反し、大手激安ショップ進出など、一進一退を繰り返しており、オフィス賃料及び店舗賃料が横ばいで推移していることから、地価動向は若干の下落の中でも横ばいに近いほどに回復している。				
			商業	池袋西口	0%横ばい 0～3%下落							—	—	- 最近における取引は少ないが、この2、3年は駅一体型商業施設の出現によって地域的な変化はあった。景気はまだ回復途中にあるが、地価の底打ち感も市場に広まり、取引価格は横ばい傾向で推移している。 - 当該地区での取引は少ないが、投資用不動産の取引価格は横ばいである。オフィス賃料、店舗賃料も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。 - 当該地区のオフィス賃料はほぼ横ばいであり、駅からやや離れた物件の空室率は前期同様に比較的高目にとどまっている。 - 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、現在は再開発等の計画はない。近隣地域での取引は依然少ないが、西口の地価動向は下落から横ばい傾向に転じている。				
			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													
					- 池袋東口地区の賃貸オフィスビルについては、今期大型空室等は発生していない。当該エリアを代表するビルにおいても、小規模面積での空室発生、消化を繰り返してはいるものの、空室は概ね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に一等地にて不動産取引が散見されたが、不動産価格はいずれも想定より高い価格が提示されている。希少性のあるエリアではあらためて買い手の強い動きを感じる。（売買仲介業者） - 池袋西口地区の駅近エリアであれば店舗の需要は底堅く、今期もレンタカーや飲食店舗の新規オープンが見られた。駅から離れるにつれ需要が弱まる傾向は依然として見られるが、全般的には前期比で賃料及び空室は横ばいといった状況である。（賃貸仲介業者） - 池袋西口地区では前期に引き続き実需による不動産の取引が見られた。いずれもオフィスビルで価格は2億円程度となる。買い手のニーズにマッチした物件さえ供給されれば、需要が顕在化される状況にある。（売買仲介業者）													

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 大都市圏を中心に、不動産市場は回復しつつあり、マンション供給は盛り返しの兆しが見られる。文京区は住宅地としてのブランド力があり、特にマンションデベロッパーの需要回復が実感されてきた。ただし、戸建住宅用地はいまだに若干の下落傾向にある見方もある。これらを総合的に判断し、取引価格は横ばい傾向にある。 - 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% 横ばい									* 文京区は住宅地としてのブランド力があり、特にマンションデベロッパーの需要は回復傾向にある。戸建住宅は総額が張らない敷地の小さい物件に限り動きはある。逆に総額2億円を超える高額居住用不動産については、租税特別措置法の平成22年度改正で要件が追加されたこと等を受け、更に動きは鈍くなっている。これらを総合的に判断し、今期地価動向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								・当地区で土地の売り物件が出てくることは少ないが、エンドユーザーや戸建業者による需要は堅調であることから、地価は横ばいで推移していると思われる。なお、収益不動産では、一棟物の収益ビルとアパートの取引が見られた。（売買仲介業者） ・中古マンションは6,000万円以下の物件で成約が多く、全般的に売り物件がやや少ないこともあり需給バランスは均衡している。平均単価も前期比で横ばいとなっている。（売買仲介業者） ・賃貸マンションの市況はやや厳しく、築浅の物件では賃料を概ね横ばいで維持しているものの、築年の古い物件では賃料が下落基調となっている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 景気は緩やかに回復しつつあるものの改善の動きは鈍く、消費動向は依然として低迷し、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ける高額な土地の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局面を脱して現在では横ばいで推移している。 ・ 景気は緩やかに回復しつつあるものの改善の動きは鈍く、昨秋完成した大規模事務所ビルによる供給過剰感が強く、空室率の拡大傾向が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 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、消費動向は弱く、売上増には繋がっておらず、特に上層階を中心に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 ・ 上野地区の賃貸オフィスビルについては、新築オフィスビルで1,500坪程度の空室消化が見られたほか、既存ビルにおいても100坪程度空室が消化されており、空室はやや減少している。(賃貸仲介業者) ・ 上野地区においては収益マンションを国内の事業会社が、収益ビルを中国人投資家が取得する事例が見られた。取引価格を見る限りは、収益不動産の価格は前期比で横ばいに推移している。(売買仲介業者)
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい	□	□	□	△	—	—	□	□	・ 今期も調査地区内において規範となる取引は見られなかった。都心よりの臨海部においては徐々に取引が見られるようになったが、概ね公示ベースが目安となっているようである。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。 ・ 長期金利は相変わらず低水準で推移しており、円高や株安を背景に利回りで優位な不動産投資に対する潜在的な需要は増えていると思われるが、都心部を外れた地域では未だ慎重な見方が多く、取引利回りは前期並みで推移している。 ・ 在庫や分譲価格の調整が進んだ新規分譲マンションの売行きは改善しており、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。 ・ 成約件数、稼働率は前期並みで推移している。成約規模はやや小型化している感じであるが、成約単価に上昇が見られる。高額物件は未だ厳しい環境が続いているが、総体的にはマンション賃料は前期から横ばい傾向にある。 * 金融情勢の改善を受けて不動産投資市場に明るさが見られる中で、賃料水準、空室率、取引利回りは前期から横ばい、安定的に推移しており、投資用不動産が市場を牽引している調査地区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 ・ 品川地区における家賃20万円以上の高額物件の空室増加が目立ってきている。以前は、法人契約で成約する価格帯であったが、現状では10万円前後の物件を探す法人が多いことや、個人が賃貸するにはやや高いことが要因として考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 品川地区の中古マンションの主な取引価格帯は4,500～5,000万円前後と、前期とほぼ横ばいで推移している。価格に対してシビアな買い手が増えてきており、5,000万円以上の価格を提示している物件については、需要を吸引できず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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊１)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	- 一部金融緩和による資金流入が見られ、優良物件が物色されつつあり、取引価格はほぼ横ばい状況にある。 - 空室率増、賃料低下も一段落の状況にあり、取引価格の安定化傾向により、取引利回りもほぼ横ばい状況にある。 - 依然として空室を抱える物件も多いが、優良物件のオフィス賃料は以前に比較して低水準ながら横ばい状況になってきた。 - 個人消費の停滞傾向は改善されず、店舗の縮小、退店等による需要減により、店舗賃料は小幅下落傾向が継続している。 * 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前期同様横ばい傾向にある。
					 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									
						- 新規での出店は見られなかったが、当該エリアを代表する賃貸オフィスビルで館内増床する動きが見られるなど、空室はやや減少してきているものと思われる。（賃貸仲介業者） - エリア内の商業地においては優良物件の売却が無いため不動産取引はほとんど見られないが、大型収益物件に対する前期比での期待利回りは変化していない。賃貸オフィスについては引き合いがそれなりに出てきており、マーケットの改善が期待されている。（大手不動産会社） - 多くの投資家は利回りが十分確保できるものや築浅の収益不動産に対しては興味を示しているが、優良な売り物件が少ないことや賃料が弱含んでいることから取引事例は少ない。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 下落	▽	□	□	△	▽	□	—	□	・ 開発用地に対する需要の回復等を背景に、売主と買主の売買希望価格の乖離は縮小傾向にあったが、ここに来て、オフィス賃料に僅かながら下落傾向が見られることや、景気の先行き不透明感が継続していることから、物件の購入を見合わせるケースも発生しており、取引価格は僅かながら下落に転じている。 ・ 空室率は高水準で推移し、賃料は一部では下落基調が続くなど賃貸市場は軟調である。不動産ファイナンス環境の改善は見られるが、投資リスクはなおも高く、いまだ投資家は慎重な姿勢を崩しておらず、取引利回りは横ばいの状態にある。 ・ 山手通り沿いの比較的規模の大きな物件等、空室率の低下傾向が見られる物件もあるが、渋谷地区の賃料に、なおも割安感があることから、新規テナントの誘致には苦戦しており、空室率は高水準の状態が続いている。ビルオーナーは空室の長期化を回避するため、賃料を減額するケースも見られ、これによりオフィス賃料は僅かではあるが下落している。 ・ 生活利便性の高いエリアであることから、駅周辺の日用品を扱う店舗や飲食店を中心に需要は底堅い。しかし、テナントの賃料負担力の回復には時間を要しており、店舗賃料は横ばいの状態が続いている。 * 融資環境の緩和やマンション需要の回復に伴い、マンション素地等への需要は増加傾向にあるが、賃料が横ばいから一部では下落基調にあるものも見られる等不安定な状況にあり、景気の先行きも不透明であることから、投資家は慎重な姿勢を崩していない。これにより、取引価格は若干ではあるが下落している。このような状況を反映して、地価動向は僅かながら下落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								
					・ 以前から事業者の民事再生手続きにより開発が中断していた目抜き通りの土地が売却されたようだ。旧事業者はオフィスビルを計画していたが、今回の事業者はマンションを計画しているようである。（売買仲介業者） ・ 当該エリアの賃貸オフィスビルにおいて、一斉に賃料を下げる動きが見られたものの、渋谷地区に空室が残っている現状では、当該エリアへの引き合いはほとんど見られず、テナントの流入は少ない。（賃貸仲介業者） ・ アパレルショップ等が集積する目黒川沿いは、人通りが少ないこともあり賃貸店舗への需要がやや低迷している。エリア内での回遊性や繁華性が渋谷などと比べ劣っているため、商業地の回復はまだまだ先となりそうである。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	・当地区の分譲マンション市場は徐々に活気が出ており、用地取得の動きも表面化してきている。また、投資法人による投資用不動産の取得も確認されるなど、取引価格は前期に比べ僅かながら上昇に転じている。 ・賃料水準は前期と同様、安定的に推移しているが、マンション投資市場が回復傾向にある中、機関投資家等も前向きであり、投資用不動産の価格も上昇基調にあって当期の取引利回りは若干ながらも低下傾向である。 ・分譲マンションのエンド需要は確実に高まっているが、当期のマンション分譲価格について目立った増減はなく、安定して横ばいで推移している。 ・新たな賃貸用マンションの供給は見受けられず、マンション賃貸の需給関係は概ね安定している。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。 * 当期は資力あるデベロッパーの用地取得もあり、中堅不動産会社等の素地に対する動きも見られること、また、賃料水準は安定的だが取引利回りは低下傾向、投資用不動産の価格は上昇基調にあること等を総合し、地価動向は僅かながら上昇の傾向にある。
					 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								・豊洲地区では、海沿いの従来から人気のある中古マンションにおいて、今まで比較的需要の少なかった東向き住戸が前期よりもやや高値で取引されている。これは、東向き住戸に面する隣地の建物が10年間低層施設として利用されることが正式に決まったことが要因となっている。(売買仲介業者) ・豊洲地区の賃貸マンションへの需要はやや減少してきており、人気のマンションでも空室物件が出てきている。賃料については、1.1～1.2万円/坪程度となっている。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	➡ 0% 横ばい					▽		—	—	・ゼロ金利政策等による量的緩和策によって不動産市場への効果が期待されるところであるが、当該地区では取引がほとんどない状況が続いている。主だった売り物件もないことから、駅周辺は物件不足が常態化しておりその稀少性は高い。よって、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い。資金調達環境の改善から不動産価格への上昇期待感がある。また、賃料下落の程度は緩やかになってきている。しかしながら、円高の進行等の景気への不透明感もあることから、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ・オフィス賃料は、主だった新築ビルの供給は1件で、あとは既存ビルの供給であったが、新規賃料の需要の減退が続いていることから、借り手市場になっており、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、地元企業は消費不況より売上減に見舞われているが、一方で飲食店などの低価格志向の店の出店意欲はあり需要はあるため、横ばい傾向が続いている。 * 主だった取引はみられず、オフィス賃料は依然として下落傾向にあるものの、金融政策等の効果もあり上昇期待感もある。景気への不透明感があるが、土地需要の底堅さも認められることから、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									
・商業地内の土地は売り物件が出てこないため取引は見られないが、駅から徒歩圏内であれば自社ビル用地などのニーズがあるため、地価は前期比でそれほど変化していない。（売買仲介業者） ・今夏に全空室のまま竣工した当該エリア内の新築オフィスビルは、今期もテナントからの引き合いは見られず引き続き空室のままとなっている。その他、既存のオフィスビルについても空室消化の話は聞かず、また案内もほとんどないことから、引き続き厳しい状況が続いている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 景気は緩やかな改善基調で厳しい雇用所得環境は幾分和らいでいるが、回復のペースは鈍化しており、先行き不透明感も出てきている。店舗オフィス賃貸需要が弱含みで推移し、実質賃料水準の下落がなお継続している状況等から、ここへきて収益物件の取引価格も全般的にやや弱めで、若干の下落傾向となっている。 - 当地区の店舗オフィス賃料がなお下落傾向にある状況のもとで、やや築年数が経過した物件を中心に、取引利回りは引き続き概ね横ばいで推移している。借り入れなし現金購買層向け等の高利回り設定の条件の悪い古い物件は、前期同様に減少傾向にある。 - オフィスビル賃貸需要は全般的に低い状況のもとでなお弱含みで推移しており、オフィス賃料も引き続きやや下落傾向が継続している。当地区に多い築年数の経過した雑居ビル型中古物件では、引き続き保証金下げ、2ヶ月くらいまでのフリーレント設定等により空室化防止をはかる傾向も継続している。最寄駅徒歩10分程度を超える立地条件の良くない物件では賃料調整だけでは成約が厳しい状況も前期と同様である。 - 新規店舗進出の難しさや立地選定の慎重さが継続する状況のもとで、店舗賃貸需要もなお弱含みであり、店舗賃料もやや下落傾向が継続している。全般的に空室率も改善されていない状況にあり、前期と同様に、最寄駅から徒歩数分を超える既存店舗物件では募集賃料設定が厳しくなっている。 * 厳しい環境等が幾分和らぎ景気は緩やかな持ち直し基調にはあるものの、回復ペースの鈍化や先行き不透明感等から需要はいまだなお弱含み感があり、収益物件の賃料水準の下落が続く中で、地価動向はここへきてほぼ横ばいから若干の弱含み下落傾向が出てきている。
					 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								- 商業用地については、売り物件が少ないこともあり取引は見られない。なお、買い手に人気があるのは茶沢通り沿いと世田谷通り沿いの駅近物件となっている。（売買仲介業者） - 戸建用地に対し業者による買いが集中し、用地取得価格がやや上昇している。マンション用地も同様で、今期に売り物件は出てきていないものの、仕入れ価格目線がやや上がっていると聞いている。また、業者によっては、用地が確保できていないことによる焦りも見られる。（売買仲介業者） - 大型オフィスビルの一部で空室消化が見られたが、その他にはテナントの移転はほとんど見られず、賃貸マーケットの動きは鈍い。立地の優る渋谷地区でも空室が残っている現状では、当エリアに流入するテナントは限られるが、もともと割安な賃料水準であったため、他エリアへテナントが流出することも少ない。（賃貸仲介業者）

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	▽	- 消費回復が鈍く不透明感のあるなか、住宅用地の売り物件は土地細分化傾向が見られる。住宅取得意欲はあるものの地価への影響は見られず、取引価格は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。 - 取引価格は横ばい傾向にあり一般住宅地及びマンションとも実質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かなり成約が鈍い。中古マンションの平均単価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でも実質賃料はやや弱含みで、築年数、立地の良くない物件はワンルーム、ファミリータイプ等ともフリーレント設定や募集賃料を引き下げるなど空室の回避を図っている。全体として若干下落傾向で推移している。 * 戸建住宅地は、消費回復のペースが鈍く取得意欲はあるも前期同様取引件数は少ない。新築マンションの契約率は上昇しているが、平均単価に変化は見られない。地価動向は賃料がやや弱含みであるが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								- 武蔵小杉など周辺エリアを含めて全般的に新築マンションの販売数がやや増加している。売れ行きとしては、適正価格のものが堅調で、相場よりも高い物件及び総額の張る物件が低迷している。（売買仲介業者） 6,000万円以上の中古マンションは、価格面で新築マンションと競合していることもあり、在庫が増加している。一方で、新築と競合しない3,000～5,000万円の中古マンションは取引が堅調で、在庫も減少している。（売買仲介業者） - 銀行から融資が付いていることもあり、デベロッパーや戸建業者による用地取得意欲は、半年前に比べ増加している。一方で、エンドユーザーの住宅取得意欲は、景気の先行き不透明感からかやや盛り上がりには欠けている。（売買仲介業者）
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	- 売り物件がほとんど出て来ない状況が続いているものの、当該地区での有効需要は底堅く、取引価格は横ばいでの推移が続いている。 - 賃料及び取引価格のいずれも概ね横ばいでの推移が続いており、取引利回りは概ね横ばいである。 - 水準としてはまだ高いが、空室率の改善が進んでいる。オフィス賃料は概ね横ばいである。 - 繁華性の高い商店街では1階店舗に空きのない状態となっている。店舗賃料は横ばいである。 * 地価は当該地区の地価水準として概ね安定した水準での推移が続いており、底値感が出ている。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								- ビルやワンルームマンションなどの収益不動産は、売り物件が少なく中野限定で探している買い手も少ないため、取引は少ない。一方で、新築マンションには比較的堅調な需要が見られ、駅南口の中野五差路に近い物件では即日完売に近い売れ行きであった。（売買仲介業者） - 中野サンモール商店街に代表される駅近の店舗は、出店ニーズが根強く空室も少ないため、賃料も前期比で横ばいとなっている。エリア内では今後の大型再開発により街全体のポテンシャル向上が見込まれているが、人の流れの変化によって各商店街の売れ行きも大きく影響を受けそうである。（売買仲介業者） - 駅前の複合オフィスビルが来期に1棟竣工予定となっているが、現状ではテナントがほとんど決まっていないう状況にある。もともと当該エリアへのオフィス需要は少ないことから、現在の募集賃料水準から更に踏み込んだ賃料まで下げなければテナント誘致は難しいものと思われる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい  0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 交通利便性や生活利便性等に優れた立地特性をもつ当該地区は、住宅ローン減税、住宅エコポイント等の政策支援効果が需要の下支えになり、売値に上向きの兆しがみられるが、反面、円高、デフレ等による先行き景気の不透明感、失業率が依然として高止まりの雇用環境にあり、需要マインドは引き締まっている状態にあることから、取引価格は横ばいにある。 - 当地区は立地条件に恵まれているため、取引価格が横ばいになり、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。 - 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。 * 売値に上向きの兆しがみられるが、依然として景気の不透明感、雇用、所得環境が引き締まっている状況にあることから、需給動向は一進一退で、前期に続き地価動向は横ばい傾向にある。
				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している。高価格帯を中心に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。但し、高価格帯以外では、最近の取引事例にやや安めの事例も見られる。 - 当期間内の取引価格は、所有権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、1階の強い需要を中心とした安定的な収益性から、中小ビル事業者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。 - 事務所ビルの一部に空室率の減少が見られるものの、全体としては相変わらず事務所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、廃業や事業統廃合による既存事務所の閉鎖等が影響し、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大きく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、物販を中心に店舗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。吉祥寺商業力の強さの現れとして1階の需要は強く、空き店舗は全くと言っていいほど見られないが、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乖離は依然としてあり、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。昨年9月の吉祥寺駅ビルのニューリアルオープン、10月の複合商業施設のオープンにより、吉祥寺商業地全体の集客効果を上げており、吉祥寺の商況は回復傾向にあるものの、商業地の地価は依然として緩やかな下落傾向にある。

【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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	・土地や古家の売り物件はほとんど出てきていないが、立地の良い物件に対しては潜在的な買い手が多く控えており、需給は引き締まっている。駅ビルの改装や商業施設のオープンなど街としての魅力も向上してきており、住宅地の地価は安定的に推移しているといえる。（売買仲介業者） ・中古マンションは、前期に引き続き需要が堅調に見られ、売り物件の少ない状態が続いている。今期の来店顧客数が前期比で減少しており、先行き不安の要素はあるものの、年末の季節要因とも考えられ、買い手が増加する年度末に向けて中古マンション価格が上昇することも想定される。（売買仲介業者） ・駅近の賃貸オフィスビルへの一般企業の事務所ニーズは減退しているものの、学習塾等の教育関連企業の進出が多く見られる。特に、賃料の下方調整を行ったビルにおいては空室が埋まる傾向にある。（賃貸仲介業者） ・大手百貨店跡の複合商業施設のオープンや駅ビルのリニューアルにより街としての集客力は向上している。駅近で低層階の店舗であれば需要も底堅く、賃料も前期比で横ばいとなっている。一方で、駅からやや離れた賃貸店舗では、空室が長期化しているものもみられる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 平成22年9月に曙町2丁目でマンション開発目的の更地が売買され、マンション用地としては久しぶりの取引がみられた。規模は小さく不整形であるが隣接地との併合を目的としており、更に商業地で容積率が600%と高いことを考慮すると妥当な価格と言える。取引価格は横ばいが続いて上昇には至っていない。 - 需要者は10%以上の取引利回りを希望しているが、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、この利回りを確保することは現状では無理で、最終的に7～8%台に落ち着いて横ばいの状態にある。 - 立川市内では竣工後数年経過しているにもかかわらず売売していない分譲マンションが見られるが、利便性や環境条件に見合った分譲価格が設定されていれば新築マンションの売れ行きは良く、また2千万円台の中古マンションの動きも良くなってきていることから、マンション分譲価格は横ばい状態が続いている。 - マンション賃料は上限が15万円程度であるため、新築物件でも上昇は殆ど認められず横ばい傾向にある。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。 * 立地や形状の良い土地は需要が強く一部には値上がりも見られ、また、新築建売住宅の価格帯もやや上がってきており、中古マンションの動きも良い。しかし、景気の腰折れが懸念されるため、地価動向は依然横ばいにあり、上昇に転じるまでは至っていない。
			商業	立川	 0～3% 下落  0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 価格水準が下落し、市場に底値感が漂い初めているが、投資需要が相変わらず弱く、取引数は増えていない。自用の不動産への引き合いは若干増加しているが、市場全体の需要は未だ回復しているとは言いがたい。従って、取引価格は依然として下落基調が持続している。 - 土地需要は回復しておらず、賃貸市場の需要状況は前期とほぼ同様で、空室や賃料値下げのリスク懸念も持続している。従って、取引利回りの水準は高止まりしている。取引価格・賃料ともに下落基調が持続しており、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、高水準の賃貸借契約事例では更新時において賃料を値下げして契約を継続している。物販・飲食とも売上高の減少傾向により、賃料負担力が低下しているため、新規出店に際しての借希望賃料も徐々に下落している。従って、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。投資物件の需要はもとより、自用のオフィスや店舗の取引も増えていない。地価水準は低下傾向であるが、投資需要が回復しておらず、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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	・ 賃貸マンションについては、賃料の総額が12～14万円程度の物件で成約が多く見られる。一方で、社宅制度を廃止した企業も散見され、法人契約の動きが鈍くなっている。(売買仲介業者) ・ 建売業者が春頃に売り出す物件として土地を仕入れる動きが見られる。全般的に土地の業者の買い値は下がっているようであるが、地元の戸建業者がやや高値で土地を仕入れているという話も聞く。(売買仲介業者) ・ 賃貸オフィスについては、前期に引き続きテナントの動きが活発に見られる。当該エリアを代表するオフィスビルをはじめとして賃料の下方調整が進んだビルについては、空室が消化されてきている。(賃貸仲介業者) ・ 今まで入札が不調に終わっていたJR立川駅北口の旧米軍立川基地跡地の国有地2.6haにおいて入札が行われ、一社が予定価格を上回り落札した。落札者は大手家具会社のようなものである。(賃貸仲介業者)

【 凡例 】※総合評価

	: 上昇(6%以上)		: 上昇(3%以上6%未満)		: 上昇(0%超3%未満)		: 横ばい(0%)
	: 下落(0%超3%未満)		: 下落(3%以上6%未満)		: 下落(6%以上9%未満)		: 下落(9%以上12%未満)
					: 下落(12%以上)		

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	- 当該地区は立地条件に優る駅前の商業地域であり、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、取引は低迷しており、取引価格は若干の下落傾向にある。 - 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や八王子駅南口再開発ビルも空室があるなど、オフィス需要がやや低調で、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。 - 繁华性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要がありテナントの入れ替えや空室は少ないが、八王子駅南口の再開発ビルが完了したことにより、客足の流れが変化しつつあり、八王子駅北口商業地の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る。立地条件、繁华性に優る当地区だが、八王子駅南口再開発ビルの完了による客足の流れの変化など、八王子駅北口商業地の地盤沈下是否めない状況で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								- 駅徒歩圏内で分譲マンション素地が複数取引された。売り手と買い手の希望価格に差が見られたものの、売り手が譲歩して価格を下げたため成約に至ったようである。(売買仲介業者) - 賃貸オフィスの賃料については、共益費込0.8～1.0万円/坪程度まで下がってきており、駅近のビルで空室が消化されてきている。学習塾などの教育関連企業以外の新規出店はほとんど見られず、テナント移転の多くはエリア内での移転となっている。(賃貸仲介業者) - 八王子駅南口の再開発ビルが竣工を迎え12月にオープンしたが、オフィスについては、2割程度しかテナントが決まっていない。区画割りの最小スパンが80坪と、エリア内のオフィスニーズに比べやや大き目であることや、北口の賃貸オフィスビルと比べ賃料が割高なことが影響し、テナント誘致に苦戦しているようである。(賃貸仲介業者)
					 0% 横ばい	□	▽	□	△	▽	□	—	—	- 空室率はやや低下したが、賃料は弱含みで、取引価格に変化はみられず、前期比横ばいである。 - 取引価格に変化はないが、オフィス賃料がやや低下したため、取引利回りは下落した。 - 大規模ビルのオフィス賃料は前期に比べやや下落した。空室率もやや低下した。中小ビルの空室率の改善はなく、賃料交渉が長引く傾向にあるなど、需要者優位の傾向が持続している。 - 店舗賃料は前期と変化は見られない。飲食店舗など新規出店需要は継続して存し、それに対する供給は限られているが均衡状況が続いている。 * 大規模ビルのオフィス賃料は前期比やや下落傾向であるが、空室率は僅かながら低下し改善傾向も見られるなどから、地価動向は前期から横ばいである。
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 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								- 収益不動産は住居系に限定すれば取引は活発となっている。特に築浅物件や鉄筋コンクリート造で違法性に問題の無い住居系収益不動産は買い手が付くのも早く、その結果、取引利回りも前年比で0.5から1.0%ほど低下している。(売買仲介業者) - 当該エリアのオフィスビルでは、期間限定で賃料を下げるなど調整の進んだビルについては空室が消化してきている。しかしながら、テナント移転の多くは周辺ビルからの移転であるため、全体的な空室は改善しておらず、空室が長期化しているビルも散見される。(賃貸仲介業者) - 横浜駅西口エリアにおけるオフィスビルは、築年の古い物件が多いものの保有している事業会社等が売り物件として出してくることは稀である。また、出てきた場合も、地元のデベロッパー等が将来の再開発による価値向上への期待から買いに動いている。(銀行)
					 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								- 収益不動産は住居系に限定すれば取引は活発となっている。特に築浅物件や鉄筋コンクリート造で違法性に問題の無い住居系収益不動産は買い手が付くのも早く、その結果、取引利回りも前年比で0.5から1.0%ほど低下している。(売買仲介業者) - 当該エリアのオフィスビルでは、期間限定で賃料を下げるなど調整の進んだビルについては空室が消化してきている。しかしながら、テナント移転の多くは周辺ビルからの移転であるため、全体的な空室は改善しておらず、空室が長期化しているビルも散見される。(賃貸仲介業者) - 横浜駅西口エリアにおけるオフィスビルは、築年の古い物件が多いものの保有している事業会社等が売り物件として出してくることは稀である。また、出てきた場合も、地元のデベロッパー等が将来の再開発による価値向上への期待から買いに動いている。(銀行)
					 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								- 収益不動産は住居系に限定すれば取引は活発となっている。特に築浅物件や鉄筋コンクリート造で違法性に問題の無い住居系収益不動産は買い手が付くのも早く、その結果、取引利回りも前年比で0.5から1.0%ほど低下している。(売買仲介業者) - 当該エリアのオフィスビルでは、期間限定で賃料を下げるなど調整の進んだビルについては空室が消化してきている。しかしながら、テナント移転の多くは周辺ビルからの移転であるため、全体的な空室は改善しておらず、空室が長期化しているビルも散見される。(賃貸仲介業者) - 横浜駅西口エリアにおけるオフィスビルは、築年の古い物件が多いものの保有している事業会社等が売り物件として出してくることは稀である。また、出てきた場合も、地元のデベロッパー等が将来の再開発による価値向上への期待から買いに動いている。(銀行)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	□	□	- 前期の新港地区及び43街区の取引価格、国内景気の閉塞感、そして店舗及び事務所ビル賃料の弱含み状態等を映じ、取引価格はまだ下落傾向にある。 - 国内景気の閉塞感や賃貸市場の弱含み状態等を反映し、取引利回りは多少上昇している。 - 当地区での空室率はまだ高く、今年度の大型ビルの完成等を踏まえ、オフィス賃料は弱含みで推移している。 - 大型複合商業ビルの一部でのテナントはまだ埋まっておらず、商業ビル間の競争は厳しく、店舗賃料は下落基調にある。 * 昨年春頃には一時地価の下げ止まり状況がみられたが、その後の国内景気の閉塞感等から土地に対する需要は好転せず、地価動向はまだ下落傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					- 横浜市はみなとみらい地区のいくつかの街区で公募の売却を進めているが、今期に応募が見られたのは1件のみとなり、デベロッパー等が新たな事業用地を取得するには未だ厳しいマーケット環境であるといえる。（売買仲介業者） - 賃貸オフィスビルにおいては、テナントからの引き合いが減少している。貸床の一部を10月頃から期間限定で賃料を共益費込1.0万円/坪に下げたオフィスビルがあるが、テナントからの反響はほとんど見られない。（賃貸仲介業者） - 今期新たに解約が出たビルは見られず、空室は前期とほぼ横ばいで推移している。1,000坪単位で空室を抱えるビルも少なくなく、オフィスビルへの引き合いもやや減少してきていることから、共益費込2.0万円/坪で募集していた大型オフィスビルにおいても1.8万円/坪程度まで賃料調整を行っている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	- 高級品等の消費も徐々に回復の兆しがみられ、商業地全般の取引価格は下落基調にはあるものの、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、横ばい方向に転換しつつある。なお元町メインストリートの取引は殆どない。 - 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。商業立地の優位性や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、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階店舗は一部の小規模店舗を除き、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り、各種業種により出店投資額も異なるが、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、商業地の地価動向は全般的にやや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								
						- 元町エリアの収益不動産を求める個人投資家等はあるが、投資利回りが良くないので、なかなか成約に至らない。当エリアで実際に不動産を取得しているのは宝石業や飲食関連の実需層となっている。(売買仲介業者) - 不動産関連の融資案件はあまり見られない。人気のある元町ショッピングストリート沿いの店舗ビルであっても、上層階が空室となっているケースがあり、収益ビルとしては価格が高い割に総額の家賃が少ないため投資家にとってやや魅力が低い。(銀行) 1階店舗に対する引き合いは堅調であり、引き続き空室は見られないものの、上層階については引き合いに乏しく、空室が長期化しているビルも散見される。全体的に、賃貸店舗に対する問い合わせもやや減少しているように感じられる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 下落	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	- 平成22年5月以降、平均空室率は15%台後半で高止まりしたまま推移しており、解消の兆しは認められない。当該エリアに対する魅力は色褪せたままである。地元不動産業者は潜在需要は逡巡していると判断しており、潜在的な取引価格も下落し続けている。 - オーナーサイドは相対の場でさらに借主に有利なフリーレント月数を提示し始めており、実質的な賃料水準は逡巡傾向にあると考える。オーナー側の焦燥さが窺える。潜在的な価格水準は逡巡しているものと推察するが、結果としての取引利回りは、当期においては横ばいを呈している。 - 東京の品川エリアでは新築大型物件に対するかなり旺盛な需要が認められ始めており、当該エリアへの好影響が望まれる。他方、借主有利なフリーレントの相対提示はテナント誘致競争激化に因るオーナー側の苦肉の策である。オフィス賃料は依然下落傾向にあり、賃料水準に好転の兆しはない。 - 当該エリアにおいては店舗適地が限られており、供給が価格に対して非弾力的であり、店舗の賃料相場は崩れなかった。しかし、最近、1F店舗賃料について、それまでのオフィス基準階賃料の約1.5倍から(立地条件に応じて)1.2倍程度に崩れ始めているなど、店舗賃料相場は下落し始めた。 * 不動産業者聴取内容によると、東京の品川エリアを中心に昨年冬から大型新築物件に対する成約がかなり認められ始めている。東京エリアに影響を受け、付随する性向の当該エリアにどのように波及するかが注視される。総合的観点から現況での地価動向は逡巡基調にある。
					 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								
						- 収益ビルの取引はほとんど見られないが、駅から徒歩2～3分の立地であれば希少性及び利便性の良さから買い手がつくと想定され、商業地の地価も横ばいで推移していると思われる。一方で、それ以上駅から離れると買い手が大幅に少なくなり、空室も散見されることから、地価はまだ下がっていると思われる。(売買仲介業者) - マンションなどの住宅系については人気があり、中古マンションの取引は堅調である。一方で、オフィスについては空室の長期化が懸念されているため、当面の間は売買マーケットの回復が見込みづらい。(売買仲介業者) - 賃貸オフィスビルのテナント移転の動きは、活発に動いていた前期からやや一服感が見られる。この要因としては、大きな空室を抱えるビルが減ってきており、大型テナントの受け皿となり得るだけの空室面積がないことがあげられる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	➡ 0% 横ばい (➡ 0% 横ばい)	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・ 区内ではマンション用地取得事例が見られるようになった。ただ、件数は少なく、以前に高値で取得した用地で開発したマンションについては、当初の設定価格を見直したうえで、分譲しているケースが区内で多数見られ、ようやく反転する気配が窺えるが、需要者の選別は厳しく取引価格は横ばいで推移している。 ・ 依然として取引そのものが停滞しているが、賃貸需要は底堅く、マンションの空室率に変化はない。売り物件も少なく、優良物件も出ない。投資用物件には潜在的な需要はあり、取引利回りは横ばいである。 ・ センター北・南の徒歩圏内マンション分譲価格は強気の販売価格の設定が多く、やや契約率はやや軟調に推移し、実需にあった分譲価格は横ばいで推移している。区内バス便の物件は人気がなくやや下落している。 ・ 当区はファミリー世帯・子育て世代に人気がある地域にあって、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。 * センター北・南の徒歩圏内の住宅地は、売り物件が少なく実需中心の取引となり安定しており、その他の港北ニュータウン・バス便地区は最低敷地規模 1 6 5 m²の規制により総額が張る物件を中心に動きは悪く地価動向は軟調に推移している。	
				都筑区センター北	➡ 0% 横ばい (➡ 0% 横ばい)	☐	☐	☐	☐	▽	☐	—	—	・ 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。この期においてもセンター北駅前にて中型店舗の建設が始まっている。新規の商業地の土地需要の動きも出ていて、現在取引交渉中のものがある。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いる。収益物件の取引は見受けられないが、取引価格水準及び賃料の水準から、取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ オフィス需要は少ない地域であり、供給されているオフィスビルには長期の空室がかなり見られ、オフィス賃料はほぼ横ばいから、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にあり、店舗賃料は前期との比較において横ばい傾向にある。また新規の店舗ビルの建設もみられる。 * 店舗間の競争から出店見直しの動きもあると同時に新規商業ビルの建設も始まっている。駅周辺を中心とした人の流れは順調に推移している。容積率の高い商業地域への土地需要は強く、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への引き合いはほとんど見られず、賃料、空室ともに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） ・ 都筑区センター南地区の新築ビルについては、生保会社やシステム会社等が小規模面積ながら成約しており、徐々に空室を消化しているようである。（賃貸仲介業者） ・ 戸建業者は総額の張る物件の売れ行きが軟調であることから、小規模な物件になり得る用地の仕入れに積極的となっている。仕入れ価格は前期比では概ね横ばいといったところである。（売買仲介業者） ・ 中古マンションについては、3,000万円から5,000万円程度までを中心に取引が堅調である。売り物件の在庫数は前期比で横ばいであり、取引価格も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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 調査対象地周辺の取引は把握できないが、青葉区、都筑区を含め全体的にはマンション用地需要回復基調が明確になっているが、売物件は減少している。価格は一部にやや高目な取引も見られるが大手デベロッパーも慎重姿勢は崩しておらず全般的に取引価格は概ね横ばいで推移している。 - 取引利回りに特に変動状況は見られない。前期に比して経済的要因をはじめ取引利回りに影響を及ぼす要因の変化が見られないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 - たまプラーザ駅徒歩圏内の数期に亘る新築分譲マンションは、平成23年3月下旬竣工を控え若干の売れ残りが出ている。マンション分譲価格に前期との変動は見られない。 - マンションの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ない。新築もしくは築年の浅い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、賃料を引き下げる動きは相変わらず見られない。しかし、都筑区の古い賃貸マンションでは一部敷金・礼金なしの募集が出始めている。 * 分譲価格の変動も見られないことから、当該地区のマンション用地の地価動向は前期同様、横ばいで推移している。最寄り駅徒歩圏の戸建住宅地の価格も今期に入り下げ止り、横ばい状況にある。
					 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								- 住宅への需要は堅調であり全般的に取引件数も増加傾向にあるが、低額帯にニーズが集中しているため取扱単価が下がってきている。また、住宅ローン減税等が買い意欲の回復に寄与する一方で、景気の先行き不安も依然として残っているため、買い手の決断がやや鈍っている。(売買仲介業者) - 新築マンションの供給が増加していることもあり、価格帯で競合する5,000万円以上の中古マンションの売れ行きが停滞している。一方で、3,000万円以下の中古マンションは売れ行きが好調で在庫も減少しており、価格に上昇気配が見られる。(売買仲介業者) - 今期はマンションデベロッパーや戸建業者による用地取得が見られた。住宅への需要は、駅近のような好立地物件を中心に底堅さが続いており、価格も全般的に横ばいとなっている。一方で、駅からやや離れた高額物件に限ると買い手はなかなか現れず、価格はやや下げ基調となっている。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・ 景気改善の動きが一進一退している影響で不動産市況は上昇のきっかけが見つけられないなか、川崎の中心地域の一部を構成する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。 ・ 事務所賃料は若干下落傾向にあるが、店舗賃料は需要が堅実であり引き続き横ばいである。取引価格が若干下落傾向にあるため取引利回りは横ばい傾向にある。 ・ 古い事務所ビル等の賃料は下がっているが、比較的新しいビルは概ね横ばいで推移し全般的に横ばい傾向を示している。現在川崎駅周辺では2棟のテナントビルが建築中で、新たな供給圧力になる。 ・ 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、年末に1階で坪4万円台の賃料も出るなど店舗賃料は全体に横ばいで推移している。 * 持ち直しの動きが見られた景気は一進一退を繰り返し回復基調ではなく、地価動向は依然先行き不透明である。川崎駅前で現在2棟の再開発ビルが建設中と当該地域にとっては大きなプラス要因はあるものの、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								・ 駅近の大型ビルにおいて、学習塾や美容クリニックの新規出店の動きが見られるなど、サービス系テナントからの引き合いは多い。しかしながら一般的な事務所ニーズについては、都内との賃料格差がほとんど見られないため、なかなか成約には至っていない。(賃貸仲介業者) ・ 総合電機大手の企業が2013年に竣工予定の駅近大型ビルに本社機能移転を計画しており、経済効果への期待やイメージアップによって川崎のポテンシャルが高まっている。川崎はメーカー系企業が集積しているので、メーカーの業績回復が不動産マーケットにプラスの影響を与えると期待されている。(売買仲介業者) ・ 収益不動産については、エリア内の一等地であれば需要は根強くあるため、出てくれば相応の値段がつくものと思われる。賃貸店舗については、駅近であれば雑貨店やパチンコ店などの出店意欲が高く、今期に実際に成約した物件も複数みられる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	・マンション用地の取引が少ないなか、昨年末には大規模マンション素地の取引が2件あった。武蔵小杉地区の大規模開発の影響や、昨年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増加しており、この状況を反映し取引価格は上昇している。 ・住宅の賃料は概ね横ばいで、取引価格の上昇により、取引利回りは下落傾向となっている。 ・当地区内に新規分譲はないが、昨年8月隣接地域で平均売り出し価格が坪240万円のマンションがほぼ完売した。また、昨年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。このように条件の良い物件は売れ行きも良いが、地域全体としてはマンション分譲価格はまだ横ばい傾向にある。 ・当該地域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。 * 景気の先行きは依然不透明であるが、武蔵小杉駅周辺の開発が今後も大規模かつ継続的に進行していくことなどから、将来の住環境・利便性の向上への期待が高い。武蔵小杉に隣接する元住吉駅周辺のマンション素地価格は大型投資が目白押しの武蔵小杉駅周辺再開発の影響を受け、地価動向はここに来て上昇に変わりつつある。
					 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、大手デベロッパーが供給したエリア内の新築マンションが即日完売に近い水準の売れ行きであった。販売価格が中古マンションの価格と比べそれほど乖離がなかったことが、好調な売れ行きとなった要因と考えられる。(売買仲介業者) ・元住吉地区においては、新築マンションと価格帯や立地エリアで競合する中古マンションの売れ行きが低迷している。新築マンションの供給が増加していることもあり、中古マンションの在庫が全体的にやや増加している。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	- 東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の一部に高額な取引があった。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。 - 事務所賃料に変動はないが、取引価格の上昇により、取引利回りはやや下落している。 - 昨年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で推移している。 - 新駅開業（昨年3月13日）後も新たなマンションが数多く計画、着工されており、販売も好調である。また、本社として移転してきた企業による通勤者の増加等もあり、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。 * 再開発事業による東急東横線武蔵小杉駅直結の商業施設付超高層マンションの建設が行われており、また、東急東横線の武蔵小杉駅に近接する広大な工場跡地の北側街区（約27,000㎡）には大型商業施設、南側街区（約9,000㎡）には超高層タワーマンションの建設計画があり、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おいては、駅近の大型オフィスビルや1棟貸しになっているビルから徐々に解約が出ているため、空室はやや増加している。（賃貸仲介業者） - 武蔵小杉地区では、個人オーナー所有の賃貸オフィスに学習塾や住宅販売会社が新たに入居するなど、住宅サービス系のテナントで堅調な需要が見られる。しかしながら、テナントニーズが限定されているため、今後賃料が弱含んでくる可能性も考えられる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇  0% 横ばい	△	□	△	△	—	—	△	▽	- 分譲マンション市況の回復を踏まえて、大手デベロッパーはマンション用地を積極的に購入している。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川崎市中原区内の東急東横沿線、横浜市青葉区内の東急田園都市沿線で、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。これらの動きより、当該地区の取引価格は上昇傾向にある。 - 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、麻生区内で築年数の経過した物件の購入が見られた。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、マンション分譲価格は上昇傾向にある。なお中古マンション価格については、やや弱含みで推移している。 - 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。当該査定期間内において高額賃貸マンション賃料が弱含みに転じている状況を示す事例が見られた。景気回復に遅行する賃料の動きと判断される。 * 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、取引価格は上昇傾向にある。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。景気回復に遅行する形で、高額賃貸マンションの賃料下落の兆しが見られた。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、高値を維持してきたが、やや弱含みに転じている。資金力のある大手デベロッパーは、分譲マンション市況の回復を踏まえ、積極姿勢に転じており、地価動向は上昇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														
- 売却に出てくる大型の土地はほとんどないため取引には至っていないが、デベロッパーや戸建業者からの土地の問い合わせは多く見られる。こうした状況から、業者の土地の仕入れ価格はやや上昇しているものと思われる。(売買仲介業者) - 中古マンションについては、面積が70～80㎡台で4,000万円台の物件が売りに出れば取引は成立している。なお、5,000万円台以上の価格帯になると、多摩線沿線の戸建住宅と競合するため、買い手がつきにくくなっている。(売買仲介業者) - 賃貸マンションについては、ファミリータイプに対して堅調なニーズが見られるものの、ワンルームマンションは引き合いに乏しく、空室が増えてきている。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	・ 背後至近に存する一昨年から売り地は駐車場のまま継続管理されている。商業地に対する引き合いは引き続き乏しく、地価はなお調整局面。周囲一円の別荘地には動きが見られるものの、商業地は低迷したままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格はなだらかな下落を続けている。 ・ 空き店舗が散在し、店舗賃料は見直しのさなかにある。投資需要も後退しているため、取引利回りは概ね横ばい。 ・ 長野県公表の平成22年上半期における町全体の観光客数は前年同期より2.5%落ちている。平成22年(7～8月)は前年より3.5%増加しており、秋期も前年より増えている模様ながら、客単価が減少傾向にあり、店舗売上は伸びていないと言われている。ロータリー以北のメイン通り沿いの1階に空き店舗はほとんどないが、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各所に見られる。賃料は見直しの動きが浸透し、メイン通りを含む一円、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、成約価格は高いもの安いものまちまちである。観光客数は増加傾向ながら、店舗売上は顧客単価の減少が響いて伸び悩んでいる。商業地に対する引き合いは乏しく、付近の地価動向はこの四半期も引き続き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									
・ 旧軽井沢周辺で収益不動産の売り物件が見られるが、利回りが低いため買い手を見出すのに時間がかかりそうである。収益不動産に対する買い手の価格目線は依然表面利回りで10%程度要求される方が多い。(地元不動産業者) ・ 賃貸店舗については、駅至近で視認性の高い物件であれば需要があると思われる。今期、このような立地で閉店する店舗が見られたが、後継テナントは既に決まっているようである。(地元不動産業者) ・ 賃貸店舗で賃料に割高感のある物件については、テナントリーシングが苦戦している様子で、空室が長期化している。これは、駅至近の物件であっても同様である。(地元不動産業者)														

【 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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	▽	・ 停滞する市場環境を嫌気して売物件が出て来ないことから、成約が見られない状況が続いている。需給バランスから大きく下落する状況にはないが、需要の縮小が続いており、取引価格は、前期に引き続き若干の下落傾向にある。 ・ オフィス賃料、店舗賃料共に下落しているが、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。 ・ 不況の長期化、企業の支出抑制志向から、オフィス需要は低調であり、また、商業ビル新築による供給増もあったことから、空室率は悪化、オフィス賃料も下落している。 ・ 飲食店等の出店需要が比較的堅調であるが、既存テナントの撤退は多く、不況から家賃負担軽減の傾向が依然として根強く、成約ベースでの店舗賃料は下落傾向にある。 * 駅南地区の新築及び既存の再開発ビルでテナントの入居が進んでいるが、不況から、地区全体の賃料は下落している。景気の先行き不透明感が強まる中、取得需要は縮小、取引件数も減少の傾向にあり、地価動向は引き続き下落傾向にある。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・ 新潟駅南地区で今期相続に伴う駐車場の取引が見られた。入札での売却で実需(店舗需要)での買いとなる。価格は路線価程度ではないと思われる。(銀行) ・ 新潟駅南地区に立地する新築ビルにコールセンターの入居が決まった。500坪を上回る新規の大型オフィス需要で400人程度の雇用を創出するなど、今後、昼間人口の増加に伴う活性化が期待される。(賃貸仲介業者) ・ 新潟駅前～古町地区にかけてファンド、外資系、生損保等が保有するオフィスビルの売り物件が散見される。前期に引き続き今期もオフィスビルの入札があり、地元企業が取得した模様である。オフィス市況に改善の兆しが見えない中で、オフィスビルの買い手は地元中心である。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	- 近隣地域において小規模物件が1件、JR富山駅前商業地で1件(中規模の自走式駐車場ビル)の取引があった。当該地域で大多数を占める小規模物件は総額が小さいため、投資物件としての需要が見られるが、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。 - 消費の低迷もあって小規模店舗に空店舗が多く見られるようになった。これに伴い、小規模店舗の募集賃料の値下げが見られる。一方、大型店舗に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しているが、大型画地に対する需要が乏しく、地価は依然下落傾向にあり、取引利回りはやや上昇している。 - 地区の中核である大型店舗の10～12月の売上げは前年度実績(11月で+2.0%)を上回っており、大型店舗の賃料も横ばいで推移している。市の店舗出店への助成制度の再開によって、小規模店の新規出店(2階への出店多い)もあるが、ファッション系の店舗の多い当該地域全体では売上げが低調で、採算の取れないテナントの撤退が見られる。 - JR富山駅北口の一部優良ビルの空室率の改善が見られ、賃料も安定化しているが、富山市街地全体のオフィス床は依然供給過剰で、設備の劣る古い貸しビルを中心にオフィス賃料の下落傾向が続いている。 * 売上げの低迷、減退から収益性が低下しているが、小規模店舗については賃料の下落が少々あっても、比較的安定した賃料に着目する地元投資家等による需要があり、地価は下げ止まり傾向となっている。一方、大型画地については、周辺で複数の再開発事業が進捗しているものの影響は見られず、大口の投資筋もなく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								
					- 空室率は改善しつつあるものの、賃料は横ばい傾向であり、テナント入居が進まない一部のビルでは賃料をさらに下げる動きもみられる。（賃貸仲介業者） - 総曲輪等では4～9月は店舗テナントが決まっていなかったが、10月に富山市中心商店街出店促進事業補助金が開始され、4店舗が出店することが決定し、現在、申し込みをしている店舗を含めると2011年春までに6店舗が出店予定である。（売買仲介業者） - 転勤者向けの賃貸マンション動向では、医薬品や証券会社では転勤がみられるが、商社などは転勤自体が少なくなっており、例年と比べると依頼が少ない印象である。（賃貸仲介業者）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 東京等の県外資本の関心はまだ薄く、市場マインドの改善も一服しているが、小額物件を中心に地元資本が買支える動きは拡がりをみせている。買希望価格の見直し等で需給間の価格ギャップが縮まる一方で、高値の売り希望も出てきており、新幹線開業を4年後に控え思惑が交錯している。全体としては取引件数は横ばいであるが、取引価格は下落ながら底値を窺う動きとなっている。 - 取引価格、賃料ともに弱い下落が続いており、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ないでいる。収益物件に対する要求利回りは表面利回りで10～15%と高止まっており、売手とのギャップ解消には至っておらず、取引利回りは高水準での横ばいで推移している。 - 他都市からの移転需要もあって需給ギャップは埋まりつつあり、オフィスビルの空室率の改善は3期連続で、改善のペースが上がっている。オフィス賃料は募集ベースでは横ばいで、成約ベースでも賃料の下方調整が進み下げ止まりつつある。 - 金沢駅前の集客は大型店のテナント入替等が効を奏し、歳末商戦も堅調に推移した。立地、業態等による格差はあるものの、エリア全体での売上は前年超えとみられる。店舗需要は盛り上がり欠けるが、オフィスビル低層階の店舗部分がようやく埋まるケースも散見され、店舗賃料は下落傾向ながら歯止めがかかりつつある。 * 賃料は概ね弱い下落傾向にあり、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と大型店の健闘で底堅く、オフィスビルの市場環境も好転しているが、経済の先詰まり感等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 - 賃貸オフィスでは新規出店の動きが増加し、縮小移転が少なくなっているものの、同じ賃料水準でグレードの高いビルへの拡張移転などコストを抑えながらの移転であり、本格的な需要回復には至っていない。(賃貸仲介業者) - 駅西側のファンドが所有するオフィスビルは、新規テナントの入居が決定し、稼働率が大幅に上昇し、ほとんど空室がない状態となった。引き続き、売却に向けて動いているが、稼働率が回復したため、売値を当初の価格から引き上げ、売却を探っている。(売買仲介業者) - マンションの新規供給がこのところなく、在庫も解消してきているため、マンションデベロッパーが用地取得に動いている。しかし、デベロッパーが希望する土地価格と地主との価格目線が合わない状況であり、用地取得には至っていない。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3%下落  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	□	▽	- 中心商業地の取引は依然として少なく、周辺商業地の取引水準は僅かながら低下している。また、テナント入居率が好転していないことや、賃料も下落幅は縮小しつつも低下傾向にあり、不動産収益性は回復するまでに至っていないことから取引価格は下落している。 - オフィス等の需要が回復力に欠け、店舗等の入居率も一部を除き依然として低調で、収益性に回復傾向は窺えない。空室リスクが敬遠され、取引価格も低下しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 昨年4月にオープンした駅前の大型再開発ビルへのテナント移転が見られたビルでは徐々に入居率の回復もみられるが、周辺ビルの空室は長期化する傾向が強く、オフィス賃料は下落傾向にある。 - 地域周辺部では小規模店舗を中心に飲食店舗の進出がみられ、空室の増加は歯止めがかかっている。店舗賃料は前期と概ね同程度と判断されるが、耐震性の劣るビルは空室の長期化に改善が見られず、テナント獲得は厳しい状況にある。 * 古い建物を除いて空き店舗の増加傾向に歯止めがかかっているものの、空室率の改善には至っていないことや、オフィスは需要の低迷から賃料も依然として下落基調にあって、不動産収益性は改善しておらず、地価動向は僅かながら下落傾向にある。
					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									
					・ 私募ファンドが保有していたオフィスビルが取引された。収益物件として購入しており、当初の希望価格の6割強の価格で落札されたが、現在の市況を考えると妥当な価格ではないだろうか。(マンションデベロッパー) ・ オフィスについては全体的に経費削減の動きが多いが、移転は費用がかかるため実際には入居ビルで面積縮小を図っており、テナントの動き自体は少ない。多くのビルで空室が出てきており、募集賃料は変わらないが、交渉水準は大幅に下落している。(売買仲介業者) ・ 保険会社が売りに出していたオフィスビルの入札があったが、希望価格に達せず、不調となった。市内で長期にわたり空室となっているオフィスビルは多く、収益物件として購入する投資家はいないと思われる。(売買仲介業者)									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	▽	・浜松駅北地区における取引は少なく、取引は小型・低額の物件が中心である。一部に底値感も出てきているが、賃貸市場に改善が見られないこともあって本格的な需要回復には至らず、取引価格は僅かながら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るが、取引価格も僅かながら下落していることから、取引利回りはほぼ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完売には至っていないが、今のところ分譲価格に変化はなく、マンション分譲価格は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、マンション賃料は下落傾向で推移している。 ・オフィス賃料は、事務所縮小や移転の動きは一段落したものの、新規需要は少なく、僅かながら下落傾向で推移している。店舗賃料は、中心部の空室率が高止まりしていることもあって、借主側からの値下げ圧力が強く、依然下落傾向にある。 * 新規出店が増加傾向にあるが、反面閉店する店舗も多く、中心部の空室率は本格的な改善には至っていない。店舗賃料は依然として下落傾向で推移しており、地価動向も僅かながら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 ・平成23年11月には複合施設跡地に建設中の新商業ビルが開業予定である。駅隣接の百貨店、遠州鉄道以外に駅周辺ににぎわいが創出されるようなテナントの誘致を目指している。現在、遠州鉄道等が浜松市中心部で一時的に賃借しているオフィスから新商業ビルに移転することとなるため、平成23年秋にはオフィスビルで相当量の空室が発生することとなる。(不動産開発業者) ・建設中のビジネスホテルもあり、ここ数年、ホテル供給が多かったため、稼働状況が厳しい築20年以上のビジネスホテルが売り出されている。このホテル以外にも売り希望のビジネスホテルがあるが、価格を下げないと取引成立は難しい。(売買仲介業者) ・オフィスビルについては、テナントからの賃料の下げ圧力が強い。賃貸マンションについても供給過剰となっており、空室が消化できない状況である。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前		 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 名駅地区において大型物件の取引事例は認められないが、中小規模物件については動きが出始めており、周辺の再開発への期待感もあるため取引価格は横ばいとなっている。 - 大型優良物件については賃料水準、空室率とも前期と比較して下落の傾向は認められず、取引価格も安定的に推移しているため、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 競合地区内の築浅物件の空室の消化が進み、賃料、空室率ともに安定的に推移しているため、オフィス賃料は横ばいである。 - 路面店についてはその希少性から出店希望も多く、周辺の建替えによる需要も出てきているため、概ね堅調であり、店舗賃料は概ね横ばいである。 * 地区内において大規模収益物件の取引は認められないものの、オフィスの賃料、空室率が安定してきていることから、地価動向についても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 - 名駅駅前地区はオフィスビル供給が止まっており、マーケットは小康状態にある。所有ビルの稼働状況に大きな変化は見られず、賃料水準は横ばいで推移しており、平成23年5月に竣工予定のオフィスビルのテナント誘致は順調に進んでいる。(大手不動産業者) - 名駅駅前地区で複数の大型家電量販店の出店計画が発表された。今後も名駅駅前には繁華性が高まり、集客力が増すため、店舗出店ニーズはより高まるのではないだろうか。(賃貸仲介業者) - 県外の投資家で新たにファンドを組成する動きがみられるのはまだ東京の投資家を中心ではあるが、名駅駅前地区であれば、50億円超規模のAクラスビルに対する投資家の買いニーズはある。しかし、名駅駅前においてそれに見合う優良な売り物件がないのが現状である。(売買仲介業者)
					 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 名駅太閤口地区における取引は少なく、大型物件の取引は見られない。収益性の改善にまでは至っていないが、商業用賃貸市場に改善の兆しが見られ、また、地価に対する底値感が出てきたことから、取引価格は前期に比べ横ばい傾向にある。 - 賃料の下落及び空室率等に改善の兆しが見られるが、不動産の投資環境に大きな変化は見られず、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。 - 企業収益の改善によりオフィス縮小の勢いは弱まりつつあるが、依然テナントの誘致競争に厳しさが残っており、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。 - 名駅太閤口地区内には人の流れが多く、飲食店等の出店ニーズ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。 * テナントの誘致競争は依然として厳しいものの、賃料の下落及び空室率等に改善の兆しが見られ、地価に対する底値感も出てきたことから、当該地区の地価動向は横ばい傾向にある。
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口		 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 - 太閤口地区に対するオフィスニーズは多くないものの、一部で司法書士事務所等の小口の開設ニーズが見られる。(賃貸仲介業者) - 飲食店舗を中心に出店ニーズは高い。そもそも駅に近いエリアの店舗区画で空きが出にくいいため、テナントの動きは非常に少なかった。賃料は横ばいで推移しており、名駅駅前地区と比較すると低い水準にある。(賃貸仲介業者) - オフィスエリアとしてのポテンシャルは低く、分譲マンション向きでもない。需要としてはホテルか賃貸住宅しかないエリアだが、新規投資の動きはみられない。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	名駅北	0%横ばい 0%横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・ 当地区において目立った取引はないものの、名駅地区内では十億円規模の高額物件が取引される等、地元投資家の対象となる優良物件では供給不足感が出てきていることから、当地区の取引価格は前期から横ばい傾向にある。 ・ 今後も大型開発が続く名駅地区は、潜在的な投資意欲は強いもののオフィス需要が回復するまでには至っておらず、投資家の利回り感に大きな変化みられず、取引利回りは前期から横ばい傾向にある。 ・ 新規ビルの供給が少なかったことから名駅地区の空室率は落ち着きつつあるが、テナントを誘致するため賃料水準を下げて契約されていることにより稼働率が維持されている面もあり、オフィス賃貸市場の競争環境は依然厳しい状況に変化はなく、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。 ・ 1階や地階では飲食店等が需要の中心である。好立地な店舗は稀少性があり高水準の賃料を維持しているものの、立地条件等が劣る店舗では空室が長期化しており、店舗賃料は前期から若干の下落傾向にある。 ＊ オフィス賃貸市場の競争環境は依然厳しく賃料は下落傾向にあるものの、名古屋駅周辺については、今後も発展が見込まれ勢いがあることから、取引価格は底値感が出てきており、当地区の地価動向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									
					・ 賃貸マンションの収益物件が売却された。オフィスビルについては、大通り沿線に買いニーズが限定され、背後地については、マンションの取引が中心となる。（信託銀行） ・ 名駅北地区から名古屋駅への距離がやや遠いことがネックだが、名駅駅前地区は価格が高く、太閤口地区よりも業務集積度が高い名駅北地区に投資するという動きはある。（不動産管理業者） ・ 大型のオフィスビルでテナントの退去が続いたため、まとまった空室を抱えており、これまで下げなかった賃料水準を下げてテナント誘致を行っている。（投資運用業者）									
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	0～3%下落 0～3%下落	□	□	□	▽	□	▽	—	—	・ 栄北地区の不動産需要は回復していない。しかし、底値感が定着し、幹線道路背後の地域で高値の取引も一部に見られることから、市場は安定しつつあり、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 ・ 店舗賃料は全体として下落しているものの、好立地の店舗の空室率は低下しつつある。また、オフィスの賃料、空室率はほぼ横ばいである。前期から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。 ・ オフィス賃料は前期からほぼ横ばいである。オフィス需要は弱く、空室率は高止まりしているが、新規供給が見られないことから、状況に大きな変化はない。 ・ 大津通沿いで、栄交差点に近い1階店舗は空室が徐々に減少している。しかし、久屋大通沿い、幹線道路背後は依然空室率が高く、店舗賃料の下落が続いている。 ＊ 不動産需要は弱く、地価動向は依然下落しているものの、好立地の店舗の空室率が低下し、高値の取引も一部で行われるなどの明るい兆しも見られることから、地価動向の下落率は縮小してきている。	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・ 大津通沿いで築年数が経過したオフィスビルの取り壊しが行われており、跡地は時間貸駐車場となる予定である。（賃貸仲介業者） ・ 12月に栄駅に近い大通り沿いで携帯電話ショップの旗艦店がオープンした。周辺ではカラオケ店や物販店などいずれも人通りが多く、集客が期待できるエリアで店舗の出店が相次いだ。（賃貸仲介業者） ・ これまで売りに出されて売れていなかったソーシャルビルが比較的高く売却されたようである。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 栄南エリアは百貨店やブランドショップが立地する地域であり、近隣地域では具体的な取引は見られない。百貨店の売り上げ減少傾向は続いているが、路面店の構成が若者主体に変わりつつあり、やや活気を取り戻した感がある。取引価格は依然下落傾向にあるが、下落幅は前期よりやや縮小傾向にある。 ・ 名駅エリアへの一極集中気運が高まるなか、路面店には堅調な需要があるものの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。実取引は観測されていないが取引利回りの気配値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。オフィス賃料は地元の大手資本が所有する優良オフィスビルは賃料を維持しており、賃料水準は横ばいであるが、中小ビルでは賃料は下落している。 ・ 百貨店の業績は低下傾向にある。一方、大津通沿いの路面店には若年向けのブランドや雑貨店などの新規出店がみられ、店舗賃料は横ばいながら、やや活気を取り戻しつつある。 ＊ オフィスの空室率は高止まりしており、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									
				・ オフィステナントの動きとしては依然として経費削減が中心であり、より賃料水準の低いビルへ面積縮小を伴って移転する動きも見られた。割安となった新築、築浅ビルが空室を消化している一方で、既存ビルでは空室が増加しつつあり、競争は激しくなるのではないかと。（賃貸仲介業者） ・ 年末は店舗がオープンするにあたって良い時期であり、大津通沿いの1階店舗区画では第4四半期に紳士服やインテリア等の店舗がオープンした。栄南地区における出店ニーズは旺盛であり、特に物販店舗の引き合いが多い。（賃貸仲介業者） ・ 大通り沿いで私募ファンドが保有する店舗ビルの売却情報があるが、現状稼働が低迷しており、買い手の価格目線とはまだ乖離があるため、買付が入ったという話は聞いていない。（売買仲介業者）										

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	 0～3% 下落	▽	□	△	□	□	□	—	—	- 取引件数は徐々に増加しつつあり、取引価格も落ち着きを見せ始め、取引価格はわずかな下落にとどまっている。 - 収益性は回復しているとは言い難いため、需要者が要求する利回りは依然として高い水準で推移しており、取引利回りは横ばいとなっている。 - 賃料水準がかなり低下したため、稼働率が改善し始めたビルもあり、これ以上の賃料下落は見込む必要がない状況になってきている。オフィス賃料も底を打ってきた感があり、横ばいで推移している。 - オフィスビルの1階店舗は、新規出店の動きはほぼ見られず、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料自体はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。 * 把握できた直近の取引は、収益性ほどは取引価格が下がっていないものが見られ、地価に値頃感が出始めていると言えよう。収益性が不安定なため、完全に底を打つまでには至っていないが、地価動向は徐々に横ばいに近づいてきている。			
				 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												
- 桜通に面する物件であっても簿価が高い物件については、現段階では、売り手は簿価を下回る価格では売却に踏み切れず、塩漬けになっている案件もみられる。（信託銀行） - 債権処理による大通り沿いのオフィスビルの入札では複数の札入があったようである。大通り沿いの角地物件などの立地条件をもつ物件は地元投資家に評価され、相応の買いニーズがみられる。（売買仲介業者） - 桜通沿いにある新築の大型オフィスビルは割安感のある賃料設定を行っており、コスト削減を図るテナントを中心に入居が進んでいる様子である。（投資運用業者）																

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 取引事例においては取引価格に大きな下落は見られない。空室率は依然として高い状態が続く中、賃料下落幅の縮小傾向が見られ、価格下落傾向は続いているものの、下げ止まり感もある。 - 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は続いている。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。空室率は高い水準で推移しているが、これ以上の上昇は今のところない。但し、募集時におけるフリーレント期間の長期化、賃料値下げ交渉は見受けられ、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殆ど見当たらないが、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に伴う、賃料下落の構図がまだ継続している。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、賃料の下げ幅も鈍化してきており、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								
						- 外資系投資会社が所有していた築年数の経過したビルを地元不動産会社が購入した。金額は不明であるが、そのまま収益物件として所有する予定とみられる。(不動産開発業者) - オフィス空室率が改善する等の好要因がなければ伏見地区で投資する投資家は地元投資家のみである。県外の投資家が伏見地区に投資を再開する状況になるためには平成23年いっぱいかかるのではないかと。(売買仲介業者) - 第3四半期と比較してオフィス賃料水準がさらに下がっているという印象はない。賃料水準に割安感のあった新築・築浅オフィスビルについては空室を消化しつつあり、まとまった空室は見られなくなっている。しかし、それ以外の既存ビルについてはテナント誘致に苦戦しているのが現状である。(投資運用業者)								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	- 丸の内、泉とその周辺の物件の供給が細る中、マンション需要は反転上昇の兆しが見られる。デベロッパーは好条件の物件に積極的で競争、競合が見られる。また、地元マンション業者による都心部周辺地域の買いが目立ち始めた。このような状況から当地区のマンション素地をはじめとする取引価格は上昇している。 - ファミリー向けマンション賃料は落ち着きが見られ、空室率は前期並みである。新規供給は北区エリアの大曽根駅周辺に限られ空室率の上昇の懸念は消え、その結果、取引利回りに変化は見られず横ばいである。 - 全体的にマンション在庫の整理が終わり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高い。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ており、前期比概ね横ばいである。 - ファミリータイプの賃料は底打ち感が広がり比較的安定している。一方、単身者向け賃料は過去の供給過剰、景気低迷の影響で依然競争、競合しあうが、賃料は一時期より下落幅が縮小した。以上タイプ別で差は見られるも総じてマンション賃料は横ばいである。 * 昨年後半から不動産市況にやや明るさが見え始め取引件数は依然低調であるも、取引価格については底打ち横ばいから強含みで推移しており、地価動向は場所、規模による差はあるもののマンション用地は上昇している。
					 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								- 大曽根地区についてもマンション需要は十分にあると考えている。ここ数年、新規のマンション供給がなく、マンションに適する売り物件があれば、マンションデベロッパーが購入を検討する。(マンションデベロッパー) - 以前から売りに出され、これまで買いニーズがなかった大曽根駅周辺の土地を地元デベロッパーが購入した。地元デベロッパーは大手デベロッパーと競合しないエリアのマンション用地を主に購入している。(不動産開発業者) - 駅前幹線沿いの100坪程度の土地が半年ほど売りに出されていたが、最近個人が取得した。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	□	- 対象地区については、目立った取引はない。市内中心部においては、個人富裕者層・地元優良企業からの収益物件に対する需要が戻りつつあるものの、対象地区については、ロットと立地性がマッチしない地域と判断されるため需要に乏しく、想定される取引価格は依然下落傾向にある。 - 資金調達環境は改善しつつあり、また、不動産価格の値頃感等から、投資需要は回復傾向にあるが、オフィス賃料水準は下落を続けており、さらに、取引価格も下落基調にあることから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 - 新築ビルの空室率が賃料の柔軟な設定により改善した一方で、第二次空室が生じた既存ビルの賃料水準は下落を続けている。対象地区はオフィスとしての立地性にやや劣るエリアであるため需要に乏しく、賃料面での対応を余儀なくされるためオフィス賃料は依然下落傾向にある。 - 対象地区は中心繁華街からやや距離があり、オフィスワーカーが顧客の中心となるため、休日の集客力が弱い。また、オフィス賃貸市場の低迷により、ワーカー自体が減少しており、飲食店の売上は低下している。したがって、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。 * 対象地区については、マンション目的の取引のほかは目立った動きがなく、幹線沿い等の地価水準が相対的に高いエリアにおいては、需給ともに乏しく、収益環境に改善の兆しが認められないことから、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								
						- 賃料水準を大幅に下げて誘致を行っていた築浅オフィスビルに引き合いが増えている。実際に入居が決まったテナントもあるが、まだ多くの空室を抱えているのが現状である。(賃貸仲介業者) - 賃貸マンション物件の売買取引が成立した。賃貸マンションの取引が成立した要因としては、将来的なキャピタルゲインが見込める環境となり、投資家の期待利回りの投資水準が低下しているからだと思われる。(不動産管理業者) - 久屋大通沿いに31階建てのタワーマンションが建築される計画があり、このエリアにおける住宅地としての評価は上がると思われる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	- 地下鉄東山線沿線を中心に住宅地需要は活発化している。現在の地価は割安感があり、南向きや南垂れなど好条件の戸建住宅敷地は早期に成約している。取引価格の単価は僅かながら上昇し、取引総額も上昇している。 - 収益不動産の成約件数および取引価格は前期とほぼ同程度であり、取引利回りは前期から横ばいで推移している。近隣地域での需要の中心は戸建住宅地（自用）であり、収益不動産市場への資金投入は未だ慎重である。 - 覚王山駅前の分譲マンションは早期に完売となり、以後駅周辺にて新規のマンション分譲は行われていない。前期に上昇した分譲価格は今期もその水準を維持している。また、中古マンションにおいても同様で、前期に分譲価格が上昇し、今期は横ばいと判断している。 - 覚王山駅周辺はシングルおよびニューファミリー層に人気のエリアである。新規の賃貸マンション建築は少なく、需要はおおむね堅調。マンション賃料は前期から横ばいで推移している。 * 個人富裕層の需要が戻りつつあり、総額が嵩む物件の成約も散見される。住宅デベロッパーの素地取得意欲も旺盛。今期の地価動向は底打ちから僅かながら上昇へと転じている。
					 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								- タワーマンションの販売は好調であり、入札案件であれば、用地価格が上昇する可能性があるが、マンションの販売価格水準は上がっておらず、相対的土地取引であれば価格は横ばい傾向である。（マンションデベロッパー） - 隣駅の池下駅では、厚生年金会館跡地のマンション開発などの開発案件があり、現時点では、覚王山周辺での用地取得は様子見である。（不動産開発業者） - 第3四半期に比べると、売り物件は増加しているが買いは減少している。潜在的に買いたいと考えている富裕層の需要はあるため、本当に優良な立地であれば価格が高水準であっても売れるが、標準的な位置づけのマンション在庫物件は価格を下げないと動かない状況になっている。（売買仲介業者）

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中	千種区	商業	池下	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	☐	- 景気は足踏み状態にあるが、全般に緩やかなペースで回復基調が継続している。不動産取引は、日銀の上場投資信託・REITの買い取り策などの好材料により市況が改善しつつあり、また、分譲マンション業者の素地取得が活発化しているため、取引価格は横ばいとなった。 - 取引価格は市況が改善し、賃料水準についても安定的に推移しており、前期と比較すると取引利回りは横ばいとなった。 - 中古賃貸物件は厳しさが残るものの、池下駅近くに建築中の大規模マンションの注目度が高いためレジデンシャル系の需要が高まりつつある。駅徒歩圏にある好立地条件もあり、全般的には底堅さが見られ、マンション賃料は横ばいとなっている。 - オフィスは空室率に大きな変化はないが、賃料調整が進み底値に達しており、店舗についても賃料負担能力に改善は見られないが、同様に底値圏まで調整されているため、オフィス及び店舗賃料は横ばいとなっている。
					 0～3%下落									* 実態経済が持ち直しつつあり、不動産市場も改善傾向にあるため、取引価格・賃料は底堅く推移しているが、円高など景気の腰折れ懸念も残っている。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。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									- 覚王山駅周辺ほどではないが、マンションデベロッパーが用地取得に動いている。マンション用地については、隣接地の状況や眺望など物件の個別性によるところも大きいですが、物件取得を検討する買い手は増えている。（信託銀行） - 池下地区はどちらかと言えば住宅地としての需要が高いエリアであり、同地区でオフィスを探している企業はほとんどないと思われる。（賃貸仲介業者） - マンション開発可能な入札案件があるが、周辺の大規模開発マンション計画との競合などが影響し、デベロッパーの反応は意外と良くない状況であった。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	商業	今池	今池	 0%横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・ 広小路通り沿いの、今池から池下に至るエリアで取引事例が3件出現したが、高いもの、安いもの両者が混在している。徐々に市場が回復傾向にあるので、今池商業地の取引価格は底値圏を脱し、ほぼ横ばいと判断できる。 ・ 前期からのオフィス賃料に変動は無く、取引価格も横ばいであるので、取引利回りとしては横ばいである。 ・ 今池駅至近のオフィスは希少性があり、需要が底堅いので、前回調査時と比べオフィス賃料に変動は無い。 ・ 当調査地は千種区の一等地であり、このような「今池駅」至近のエリアでは一定の需要が常にあり、当地区の店舗賃料は横ばいである。 * 需要の回復が窺われること。成約事例も数件出現していることから、当地区の商業地の地価動向は底値圏に入ったものと判断され、横ばい基調で推移している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・ 地元の個人投資家等の買いニーズがわずかではあるが出てきている。価格を安くすれば、取引が成立するという状況ではなく、地価は横ばい傾向である。（信託銀行） ・ 今池地区に対するオフィスニーズは少なく、テナントが地区外へ流出した話は聞くものの、新たに流入したという話は聞かれない。伏見や丸の内といった中心部にオフィステナントが引っ張られている感がある。（賃貸仲介業者） ・ 所有オフィスビルの入居テナントが経費削減のために自社ビルに移転する予定である。まとまった空室が発生するため、割安な現在の賃料水準をさらに下げてテナント誘致を行わなければならない。（投資運用業者）									
愛知県	名古屋市中昭和区	住宅	御器所	御器所	 0～3%上昇	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・ 昭和区内の住宅地については、10月以降も成約価格については概ね横ばい。実需を中心に、住宅需要は底堅く推移している。一方で、マンション好適地については取引価格は上昇傾向にある。 ・ 収益物件の中でも3億円くらいまでの物件については地元投資家の需要があるとのことであるが、成約は少ない。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きたため、完成在庫の消化も進み、一部に完成在庫の値下げなども聞かれる一方で、立地の良い物件は水準が下がっておらずマンション分譲価格は概ね横ばい。 ・ 比較的賃貸ニーズの高い御器所周辺であり、2月3月の賃貸繁忙期を控え、マンション賃料はほぼ横ばい。 * 取引市場は底打ち感が住宅地に出てきており、一部のマンション好適地については高値取引も見受けられる。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上昇傾向に転じている。
					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									
					・ マンションデベロッパーは用地取得に動いてはいるものの、現在の市況ではマンションの販売価格を上げることができないため、地価についても横ばい傾向が続く。（マンションデベロッパー） ・ これまで用地仕入れを抑制していた地元のマンションデベロッパーがこの半年の間に仕入れを再開しており、マンション用地の取得が難しくなっている。マンションに適する用地の売却は限られており、購入を希望するデベロッパーが増えると用地価格が上昇する。（不動産開発業者） ・ 取扱件数は、第3四半期と比べるとあまり変わらないが、平成21年と比べると2割程度増加した。更地、建物付き両方とも買いニーズはある。物件取扱単価は全体平均としては低下しているが、条件の良い物件は相場以上に、条件が悪い物件は相場以下と価格水準は二極化している。（売買仲介業者）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 ☐ : 上昇、増加 ☐ : 横ばい ☐ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	↑ 6%～ 上昇 → 0% 横ばい	△	▽	△	□	□	□	—	—	- 金山総合駅南側の沢上1丁目の八熊通沿線の商業地域及び新尾頭1丁目の国道19号沿線の商業地域に取引があり、取引価格は地価公示水準を大きく上回っている。また、中区正木3丁目及び金山4丁目でも地価公示水準を大きく上回る取引事例が把握された。 - 近隣地域の地価はほぼ横ばいの状況からやや上昇傾向に移行しつつあり、取引利回りはそれに伴いやや下落と把握される。 - 地域のオフィスビル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るが、名古屋市内の状況類似の商業地域に比較して空室率も低く、オフィス賃料は横ばいにて推移している。 - 当該地区は金山総合駅に近接する極めて希少性の高い商業地域であることから、店舗の空室はほとんど見られない状況である。客足の流動性も良好で、飲食店舗等の収益性は周辺類似商業地域の中でも上位に位置しており、店舗賃料は横ばいにて推移している。 *ここ数年、熱田区側での商業地の高値取引はほとんど皆無であったが、周辺商業地において7月以降に高値取引が複数存する等、地元企業及びマンションメーカーの実需要に基づく売買が活性化しており、地価動向は上昇している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
											- 平成21年に竣工した大型オフィスビルの影響は小さくなっており、地区内で需給バランスは取れている。そのため、オフィスビルが大量に供給された中心部に比べてビル間の競争は激しくなく、賃料自体はあまり下がっていない。（賃貸仲介業者） - 金山駅北側で1億円程度の収益マンションの売り物件があるが、利回りが良くないため売れていない。（売買仲介業者） - 平成22年末に私募ファンドが保有する旧生保系の小型のオフィスビルを、地元投資家が取得した。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 岐阜駅周辺の商業地の取引価格が高水準の取引は需給関係において成立し難い状況が続いている。店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、取引価格は下落基調が続いている。 - 中心商業地の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はないが潜在的にオフィス需要は低迷しており、築年の古い事務所を中心に空室率が大き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、新規小規模商業ビルの建築計画もあるが、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平成21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、引き続き地価動向は下落傾向である。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 郊外の工業団地等に対する企業の用地取得ニーズは少しずつ増えてきているが、岐阜駅前の中心部については、取引の動きがみられず、再開発事業は進捗しているものの、見通しはまだ暗い。（銀行） - 商店街では空き物件は多い状況が続いているが、学習塾が駅近くに集積しており、増床したところが一部見られる。大型ファッション店舗跡地は解体工事がほぼ終わり、当面は駐車場として利用される。（売買仲介業者） 3ヶ月間での地区内での新規に依頼された売買取扱物件は中古マンション物件含めて数件のみである。そのうち成約は駅前のタワーマンションのみであった。以前より依頼されている売希望物件にも動きはなく、売買取引は低調である。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津 におの 浜	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	- 地価の下落調整は落ち着きをみせ始めているが、総額を指標として個々に価格形成されるため、単価によって相場感が形成されるような市場になっていない。調整局面を経て下落幅は緩和されているものの、民間による商業地事例は極めて少ない状態が続いており、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。 - 立地や品等が相対的に上位のビルでは、賃料水準低下に歯止めがかかってきた。他方、特に2階以上のフロアや古いビル、裏通りなどではオフィス需要そのものが極めて乏しいため空室が常態化し、オフィス賃料は下落が続いている。 - 主要駅近傍の飲食系に限っては回復感が出てきたが、居抜き物件への単発的な出店が中心で、店舗間の価格競争のもと賃料支払能力が低く、小規模な需要に留まっている。店舗賃料は弱含みながら横ばいで推移している。 * 賃貸市場では収益力が回復していない。分譲マンション市場では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、地価動向は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 - 大津市は、商業地が大津駅前とにおの浜に二分されており、現在は、におの浜の大規模商業施設を中心に人が集まっているが、大津駅西側の再開発が進むことにより、交通利便性が優れる大津駅前へ人の流れが変わる可能性がある。(金融機関) - 大津駅周辺は従来、滋賀県内におけるオフィスエリアの拠点であったが、近時においては、草津方面への流出や、滋賀エリア自体からの撤退の動きが続いている。賃料水準は共益費込み8～9千円/坪程度であるが、6千円/坪程度の水準を提示された場合でもオーナーサイドは承諾しているのが実情であり、完全に借り手市場となっている。(賃貸仲介業者) - エリア内においては、約2年前から大手不動産業者によるタワーマンションが160万円/坪で供給されている。3～4年前に供給された2棟のマンションが130～140万円/坪で好調に売り切れた後での高値での挑戦である。当初は好調に推移するも約1年ほど前から息切れ状態にあり、在庫を抱えているようだ。タワーマンションについては、良好な景観を背景に京都方面からの新たな需要も創出し得たことから、価格設定次第では堅調な売れ行きも期待される。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	・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ているが、12月に、平成23年3月から南草津駅に新快速が停車することが発表されるなど、地域要因に大きな変動があり、駅徒歩圏を中心に周辺部でも下落率の緩和傾向に拍車がかかっている。 ・取引価格、マンション賃料共に依然下落基調にあり、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が、南草津駅新快速停車化の影響から今後の動向が注目される。 ・完成在庫を有するマンションもあるが、駅至近では販売価格を専有坪単価110万円程度であれば完売している。マンション分譲価格は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が、南草津駅新快速停車化の影響で、緩い下落基調から横ばい反転の可能性を含んでいる。 ・駅周辺の供給過剰感が顕在化してきて、駅距離に比例して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。 ＊ 年末発表の南草津駅新快速停車化の影響は、発表から時間的に短く価格への具体的影響は顕在化していないが、地価動向は引き続き下落基調の住宅地、商業地の下落率を大きく緩和する方向に胎動し始めている。京阪方面へJR利用している居住者は周辺に多く、駅勢圏を広域に下落率緩和のうねりが浸透していくものと推定され、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								
						・新快速停車駅となることが発表されてから、1年間売れ残っていた中古マンションが成約に至っており、新築マンションについては総額100～200万円を上乗せした価格設定が可能になると思う。今後、徐々にではあるが地価への影響が見込まれる。これまでは、草津以北及び京都市内の需要者を草津駅が吸収していたが、今後は南草津も競合エリアに入るとは間違いないと思う。(売買仲介業者) ・私立大学の学部統合により当エリアからの生徒流出が見込まれることから、学生向けのワンルームタイプの賃貸マンションについては、売り出しや比較的需要が見込めるファミリータイプへ改築しているケースが見られるようになった。(金融機関) ・南草津駅東側における学生向けの賃貸マンションは供給過剰となっている。エリア内での支払賃料相場はワンルームタイプで共益費込み4～5万円/月程度であるが、3～6ヶ月のフリーレントをつける必要がでてきている。(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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇  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り、取引価格は前期より上昇傾向にある。 ・取引価格が上昇しつつあるなかで、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。 ・オフィスに関し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。 ・駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心であり、大型店舗出店による客足増大への期待感のなか、店舗賃料は若干上昇傾向である。 * 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、地価動向は僅かながらも上昇傾向である。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・大手家電量販店のオープンにより京都駅北側の人通りが多くなっており、南側との格差が広がっていると思う。北側では、新たな供給はないが30～40坪程度の店舗用地の問い合わせは多く、底堅い需要が認められる。(売買仲介業者) ・大手家電量販店がオープンしたが、さらなる需要増加や周辺賃料相場の上昇等の賃貸市場への大きな影響はまだ見られない。事務所・店舗については、東京資本の法人からの問い合わせもある等、潜在需要は底堅く、四条通りよりも成約し易い状況にある。(賃貸仲介業者) ・京都駅周辺においては、これまでホテル需要が旺盛であったと聞いていたが、需給調整により一段落してきているようだ。(マンションデベロッパー)									
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	・取引価格については、付近での取引はないが、やや離れた少数の類似取引からみて、前期と同等の水準で推移していると見られる。JR二条駅東側の大学関連の施設整備が進み駅前地区の熟成度が向上している。 ・取引利回りは、不動産価格が安定しており、かつ実質賃料も安定しているので、前期から引き続き横ばい基調で推移している。 ・マンション分譲価格は、二条駅徒歩8分の立地で9月入居予定で販売中の分譲価格からみると、上昇感はなく横ばい基調である。 ・駅徒歩圏では居住用の賃貸市場には変化は見られず安定している。マンション賃料は前期から横ばい基調にある。 * 広域的に見れば学校法人による大型物件の取得が散見され、かかるケースでは高値取引もあり、地価の下支えの役割を果たしている。二条駅周辺は大学施設が整いつつあり、前期から引き続き地価動向は横ばい基調にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・分譲マンションについては、市内中心部に隣接した立地にありながら、市内中心部(分譲価格250万円/坪程度)に比較し分譲価格を低く設定することができるため、比較的売りやすいエリアである。駅徒歩圏内(5分程度)であればマンション用地としては興味があるが、画地規模が小さく、まとまった土地の供給が極端に少ない。(不動産業者) ・JRと地下鉄が利用可能な駅でありながら、駅前に商業施設が少ないので有効活用ができていないエリアだと思う。私立大学の土地取得によりエリア内での学生が増えることは必至なので、店舗付賃貸マンション、店舗ビル等ができるとエリア全体が活性化されると思う。(売買仲介業者) ・エリア周辺の駐車場を確保できるロードサイド店舗については希少性があることから流行っているが、千本通り沿道は、旧来からの小規模店舗が建ち並んでおり、駐車場を確保するだけの画地規模がないため、成約に至らない状況にある。他方、三条商店街では、利用者の年齢層が広く、地元ニーズがあることから相場感が保たれていると思う。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	- 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を有するが、条件の劣る画地については割安な価格で取引される可能性がある。 - 賃料収入は横ばい傾向にあり、取引も成立した事例は近隣周辺にはなく取引利回りに変化は確認できず横ばい傾向にある。 - オフィスの賃貸需要も改善がみられ、オフィス賃料も概ね横ばい傾向が認められるが、周辺での新規ビル開業に伴いオフィスの供給量が増加したため、今後の動向に注目する必要がある。 - 一般経済の先行き不透明感等の影響もあり、テナント側の賃料負担を抑える傾向は続いているが、条件が合致すれば高家賃の可能性もあり、店舗賃料は全般的に横ばい傾向が継続する。 * 地域経済には先行きの不透明感があるものの、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る。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。
					 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								- 河原町通りは依然として活気がなく、人通りが少ない。四条通りから北方へ人が流れる要因がないことから売買、賃貸ともに需要がない状況にある。出店を検討するエリアとして当エリアの名前が挙がってこない。（売買仲介業者） - 四条烏丸エリアで新規店舗のオープンが続いていることから、人の流れが四条河原町から四条烏丸へと移っていると思う。大手百貨店跡地の後継店舗が決まっており、これにより四条通りは賑うと思うが、河原町通りについては人を北方へ呼び込む施設がないことからそれほど影響がないものと思われる。（金融機関） - 寺町通り、新京極通りは、空室が目立ってきているが、オーナーに資金的体力があるからか、特に空室の解消を急いでいる様子はない。先斗町については需要が底堅く、特に鴨川沿いの店舗であれば、共益費込み30千円/坪程度で成約できる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	- 取引は依然少ないものの住居系取引の一部には総額的に高額な取引動向も見られ、さらに周辺の開発動向による期待感からも取引価格は前期からやや上昇傾向にある。 - 為替など景気動向には不透明な部分はあるものの、ネガティブな予測ばかりではなくなってきており投資環境はやや改善しつつある。一方で、現状では価格と賃料の動向は静態的に推移しており、取引利回りは前期から横ばい。 - 新規オフィスの空室率はいまだ高水準であるが、募集賃料との乖離はさほどでもなく、長期的な空室状況は続くものの一等地ビル賃料は当面は維持される様子が窺え、オフィス賃料は横ばい。 - 個性ある店舗出店によりエリア内の注目度は高く、集客力は増加基調であるが、一方でネット取引の拡大など消費者行動が大きく変化しつつあり店舗賃料としては横ばい。 * 具体的取引は見られないものの、投資環境の一部に改善傾向が見られるなかで店舗開発の具体化からエリア内の集客力は増加基調であり、地価動向としては前期からやや上昇。
					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									
					- 四条烏丸交差点の新築ビルのオフィス部分は50%程度の稼働率で竣工した。竣工後の問い合わせはコンスタントに入っているようであるが成約には至っていない。周辺には空室も多いことから、テナント側は移転を焦る必要もないため、移転の時期や契約内容を慎重に吟味しており、新規契約までには相当の時間を要すると思われる。（不動産開発業者） - 駅地下の連絡通路にオープンした商業ゾーンや四条烏丸交差点にオープンした商業施設については、客足がオープン当時よりはかなり減っており、エリア内の賃貸市場に影響を与えるほどのインパクトはないと思う。四条烏丸の1階店舗の募集賃料は共益費込み30～50千円/坪であるが、実際に成約するのは30千円/坪弱程度である。（賃貸仲介業者） - 四条通りと烏丸通りの背後にあるマンションの売れ行きが良好であり、敷地の形状が悪く、建物の配置に若干問題があると思われる物件であっても上々の売れ行きを見せている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	・ 前期まで、その幅を縮小しつつ下落が継続してきたことや、依然取得意欲旺盛なマンションデベロッパーの需要により、取引価格は落ち着きつつあり、横ばいと云える状況である。 ・ 企業のオフィスビルの移転・統合は一巡したものの、なお空室が目立つ状況に変化はみられず、底値圏に近づきつつある取引価格に比し、取引利回りも横ばい傾向といえる。 ・ オフィス空室率が依然高止まりのまま改善しておらず、テナントの新規需要も低調であることから、オフィス賃料は横ばいのまま推移している。 ・ 店舗需要は背後地では飲食、アパレル関係を中心に根強いものの、路面店ではスペースの関係もあり店舗賃料はさ程変化していない。 * マンション用地としての需要が強いことから、オフィスビル収益物件に対する需要減は減殺され、地価動向として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									
						・ 烏丸御池の交差点にある大規模オフィスビルでは、空室消化のために賃料を下げていたが、現在はその水準をやや戻していると聞いている。烏丸御池交差点の南北1ブロックまでは、1階店舗、事務所共に動きがあるが、そのブロックを外れると極端に需要が弱くなり、賃料も回復傾向にはない。地区内のスペックの高いオフィスビルについては、賃料水準が下限値に達しており、今後はテナントの満足度を上げるサービス等を提供することによって差別化を図っていきながら稼働率を上げていく必要があると感じている。（建設業者） ・ 御池通り沿道で高値での落札があったことから地主側が売却を検討するケースが増えてきている。また、エリア内でのマンションの売れ行きが依然として好調であることからデベロッパー各社も用地取得の検討をしており、条件さえ合致すれば高値での取引が考えられる。（不動産業者） ・ 御池通りが広幅員であることから人の流れが南北に分断され、沿道の物販店舗については集客に苦戦しており、沿道への出店希望は少ない。一方で、御池通りの北側背後地に存する御所南エリアの住人をターゲットとした飲食店は人気があり、新規出店の相談をされるケースが増えている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0% 横ばい									• 全体の取引量は依然低調であり、一部の注目エリア以外には動きが見られないなかで、当エリア内の取引価格は前期から横ばい。 • 取引価格、賃料動向ともに動きは見られず安定的であり、取引利回りは前期から横ばい。 • オフィス賃料は既存ビルの空室率は横ばい程度、募集賃料にも変化はなく、依然低調な状況が継続するなかで、前期から横ばい程度。 • ネット取引の拡大など消費者行動が変化するなかで、出店意欲のある店舗は業種的にも限定的になってきている。そのなかで訴求力のある店舗を擁した商業ゾーン以外への出店意欲は依然弱く、店舗賃料は前期から下落傾向が継続。 * 景気動向は為替などの不透明要素はあるものの、一時期の悲観的観測ばかりではなくなってきている。一方、不動産取引は一部に嵩高な住居系取引はあるものの、商業・業務用途を中心に依然取引量は低調であり、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									
						• 市内中心部である四条烏丸から離れていることからオフィスマーケットは依然厳しい状況にある。エリア北方にある私立大学の学部統合により生徒数が増えることから、今後は学生向け賃貸マンションの売買が増えてくるものと思う。（信託銀行） • 京都御所の東側において、大手不動産業者数社が取得を検討している素地があるようだが、事業化されれば1戸当たり総額1億円を超えるマンションになるのではないかと。単価でも300万円/坪を超える設定になると思われるが、全国からの需要が認められる立地であることから、売れ行きについての不安は感じない。素地取得費も高額になるものとする。（その他不動産業者） • 町家の売り物件がやや増えてきているが、金額面での問題とは別に、既存建物を存続させたいとする売主側が買主を選別することから、成約に時間がかかる傾向にある。（売買仲介業者）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 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が、市内中心部でのマンション適地の需要増加の影響を受け、取引価格は横ばいに転じている。但し、背後の純粋な住宅地では駅近な物件を中心に持ち直しは認められるが、買い控え等の様相は続いている。 - マンション、店舗とも賃料は概ね横ばいが継続しており、取引価格も横ばい傾向が認められることから、取引利回りも概ね横ばい傾向である。 - 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、居住環境が良好で単身者や若年夫婦を中心に依然として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・雇用環境に左右され易く、また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。 * 地価動向は背後の住宅地では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所得・雇用環境の変化を中心に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% (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								
						10月以降、これまで動きのなかった40～50坪の総額5,000万円以上の物件（土地のみ）に成約が見られ、マーケットに少し動きが出てきたと思う。需要者は医者、大学教授、会社役員等の高所得者層であり、資金力があることから自己資金での購入が多いが、物件の選別には慎重であり、南向き・整形地等の好条件でなければ購入までに時間を要する。（売買仲介業者） - エリア東方の松ヶ崎駅周辺にて供給されている新築マンションについては、依然売れ残りを抱えているようだ。当初は280～290万円/坪、総額8,000～9,000万円程度の高水準での価格設定であったところ、現在は広告上で1,000～2,000万円程度の値引きをしているようであり、単価では250万円/坪程度になっているかと思われるが、完売には至っていない模様である。（その他不動産業者） - ランドマークとなる施設がなく若い世代からの注目度が低いことから、店舗立地としては昔のようなステータス性はなく、北山駅前であっても共益費込み10千円/坪以下でないと思わないと思う。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	➡ 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	取引価格は、同じ駅前通の取引事例から比較しても前期と同水準が維持されている。背後の住宅地域の取引件数がやや減少気味の様子ながら、価格水準は維持されている模様である。 不動産価格が横ばいで、実質賃料も横ばい基調であるので、取引利回りも前期と変化はない。 持続的なマンション分譲がないため傾向としては掴み難いが、今後駅近の条件の良い物件がでると高価格水準の分譲となる可能性はある。当期においてマンション分譲価格は横ばいと考えられる。 駅徒歩圏では住宅用マンションの潜在需要は高いが、賃貸市場自体は動きが少なく安定している。マンション賃料も落ち着いており、前期と変化はない。 * 駅徒歩圏の戸建て分譲が堅調に売れているが、物件は減少している。地価動向は前期から今期にかけては横ばい基調にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					売れ残り物件はまだあるが、当社で取り扱っている物件の中では、桂駅西口エリアでの成約が徐々に増えてきており、駅周辺での動きが見られるようになってきた。デベロッパー各社が桂駅周辺でマンション用地を探しており、問い合わせは多いが、用地がない状況である。（売買仲介業者） 桂駅東口徒歩圏内において新築戸建が分譲されているが、総額4,000万円以上することから価格設定が高いようでやや苦戦している。現在の売れている価格帯を考えると、4,000万円までであれば売れると思う。（売買仲介業者） 駅徒歩圏内において新築の賃貸用ワンルームマンションが竣工しているが、下層階が決まらずに残っている状況にあり、また、平成23年3月に竣工予定の単身者向け物件（ペット可）についても、契約が決まりにくい状況にある。既存のマンションについても、単身者用、ファミリー用を問わず空室の解消があまり進んでおらず、夏期に賃料を下げて募集したものが、そのまま残っているような状況である。（賃貸仲介業者）									
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	□	□	取引量は依然として多くはないものの、価格的には安定化傾向が継続しており、取引価格は前期から横ばい。 前期と同様、住居系賃料・取引価格ともに安定化傾向にあるため、取引利回りは横ばい傾向が継続。 供給戸数が少ないなかで成約率は依然好調を維持しているが、中古市場の取引動向は価格的には横ばい程度であり、新築のマンション分譲価格にも強さは見られず、横ばい。 所得環境等は依然厳しいが、利便性の秀でたエリア内の住居系賃料は比較的堅調で、マンション賃料は前期から横ばい。 * 政策効果の息切れ懸念など景気動向には不透明要素が依然継続しているが、住居系賃料は安定し、取引動向も比較的安定化傾向にあることから、地価動向は前期から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									
					まとまった用地確保が困難であるため、新築分譲マンションの供給は当分無いものと思われる。中古マンションについては、駅徒歩圏内（5分程度）であれば問い合わせは多いが、徒歩圏外については需要が激減する傾向にあり、売れ残り物件については滞留期間が長期化している。（売買仲介業者） 個人投資家が収益物件用地を周辺相場（80～85万円/坪）よりやや高めで取得する取引が見られた。大手筋商店街があり利便性が良好であることから、問い合わせが多く、潜在需要は認められるが、供給量が少ない。（売買仲介業者） 大手筋商店街は人通りが多く、ナショナルチェーンも出店意欲を見せており、店舗需要が安定的である。賃料相場は、募集賃料で共益費込み25～30千円/坪と比較的高いが、成約は20千円/坪前半になると思う。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・ 周辺地区において保有地利用等による大型商業施設の開設が相次ぐ中、梅田地区や隣接する地区においても取引は確認されなかった。ここにきて顕著なのは、他地区から大阪駅を軸とする地域への転入が見られることから、利便性等への見直し感もあって取引価格は下落傾向にはありつつも、緩やかさが感じられる。 ・ 周辺地区で利便性をより重視した動きからか、新規のオフィスフロアの満室が伝わるなど、やや強気の一面も見受けられる。また取引価格も底値圏を探る状況下にあることから、取引利回りは横ばい傾向を示している。 ・ 周辺においては規模の縮小や賃料の一段の下落を目的とした移転が見られる反面、業容拡大や立地改善を求めた大型移転も実現しており、賃料調整の把握が難しいものの、総じてオフィス賃料は下落基調にある。こうした中で空室発生面積と空室消化面積とが共に上昇していることから、空室率の高止まり傾向が見られる。 ・ 周辺での新規供給による店舗面積の増加により、集客力の向上が期待される一方で、テナント誘致の競争激化も依然として懸念されており、立地条件によるものの、平均した店舗賃料の下落は止むを得ないところである。 * 隣接する地区での相次ぐ商業施設の開業による協業化が期待され、また駅前立地という希少性から底値を探る状況ではありながら、空室率の高止まりやオフィス賃料・店舗賃料の若干の下落を反映して、地価動向は穏やかになったとはいえ下落傾向にある。
					0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ オフィスの賃料水準は下限として、共益費込み16～18千円/坪、フリーレント6ヵ月～1年であり、大きな変動はない。また、新たに大きなテナントの移転等の話は聞かない。全体としては、供給過剰感からまだまだテナントが埋まらない状態である。既存テナントからの賃料減額要請が多く、3割減を申し出てくるテナントもあり、1割以上の減額要請はまだまだ増えそうな感じである。リーマンショック後、2年経過し、2度目の賃料減額の要請に動くテナントも多く見られる。店舗については、入れ替わりはあるものの、空室が増えたわけではなく、底堅い一定の需要に支えられている。（不動産管理業者） ・ オフィスの賃料はまだ徐々に下がっていると感じる。新築オフィスがじわじわ水準を下げてきていることにつられて既存ビルの水準も下がっている状態である。当地区に移転することを検討している企業からの問い合わせは多いと感じる。業種としては、人材派遣会社が多いと思う。また、ブランド店の売上は対前年比80%台程度で推移していると聞く。単価の安い店舗では、対前年比105%等、売上が増加しているところもあるが、総じて高額商品は売れにくい状態が続いていると聞いている。（不動産開発業者） ・ 短期的な視点ではオフィス市況の回復が当面見込めないため、オフィスは流動化の対象とはならず、物件取得を控えている。そのため、住居系ないしは商業店舗等の物件を探しているが、梅田等の中心エリアではなかなか物件が見つからない。（その他不動産業者） ・ 梅田阪急エリアで建替えられた新築オフィスビルの地上1階及び地下2階に位置する飲食・商業ゾーンが12月にオープンしたが、地下2階から地上4階までの6層吹抜けは圧倒的な開放感であり、梅田の新名所となっている。（不動産管理業者）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	- 隣接する梅田地区で新築物件が供給されていることから、エリアとしての相対的な競争力は弱まっており、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、取引価格は引き続き下落している。 - 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る。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、取引利回りは横ばいになっている。 - 梅田地区の新築物件が徐々に稼働率を上げていくのとは対照的に、西梅田地区では大型テナントの退去移転が見込まれており、オフィス賃料は引き続き下落している。しかしながら、オーナーサイドからみると限界点に近づいてきているため、新規賃料の下落の程度は緩やかになりつつある。 - 関西圏大手企業の冬のボーナスが微増となるなど、個人消費の回復とまではいかないが下げ止まりの兆候を見せている。高額商品の売上状況は引き続き厳しい状況にあるものの、店舗賃料はほぼ横ばいとなった。 * 今期はJREITによる約2年ぶりの大阪市のオフィス取得がみられるなど取引機運は改善しており、稀少性の高い物件であれば、リーマンショック前の取引価格水準の成約もあり得る状況ではある。しかしながら、市場に投資適格物件が出ていないこと、北ヤードの竣工までは、確実に将来の賃料上昇が見込まれる物件を見極めることは難しく、地価動向は緩やかではあるが下落は継続している。
					 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								- 建物のグレードが高いことからオフィスビルの賃料が高めに設定されていた当該エリアは、より立地に優るエリアの賃料が下落する中で中途半端な位置付けになっており、競争力を弱めつつある。エリア内のオフィスビルは、賃料の減額改定に応じて既存テナントの引き留めを行っているとの話を聞いており、既存テナントの継続賃料水準は相当下がっているのではないかとと思われる。(不動産開発業者) - エリア内での現在の相場感としては、共益費込み16～17千円/坪程度であるが、もう少し下げた14～15千円/坪程度の水準であれば、梅田エリアの新築ビルとも差別化を図ることができ、確実に空室を消化できるとと思われる。当エリアは広域的に見れば梅田エリアに含めて見ることもでき、全体のビルグレードも高い。そのため、募集水準を下げさえすれば埋めることができ、その段階で賃料水準は下げ止まると思われる。なお、梅田駅を挟んだ茶屋町エリアで開発が進んでいるが、エリア特性が異なるため競合はしないと思われる。(賃貸仲介業者) - 踏ん張って共益費込み20千円/坪を維持していた堂島にあるオフィスビルも、とうとう20千円/坪を切ったようである。梅田3丁目にある大型ビルは、大口テナントが抜けることが決まり、現在15千円/坪で募集をしているようであるが、次のテナントが決まったという話は聞かない。梅田地区に比べて立地が劣ることから依然として梅田地区の需給動向に左右され、オフィス市場は引き続き低迷している。一方、店舗については、梅田地区と同様に入れ替わりはあるものの、空室が増えたわけではなく、底堅い一定の需要に支えられている。(不動産管理業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	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。特に動きが見受けられなかった前期に比べると潜在ニーズが散見されるなどやや回復傾向にあると考えられるが、当期において地区内の大型取引は顕在化しておらず、取引価格は依然として緩やかな下落傾向にある。 1階店舗賃料は同水準を維持しているが、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、全体的な収益性は明確に上昇していない。ただし、収益不動産は商業系・居住系を中心に底打ち感があるなど徐々に回復傾向が見られ、取引利回りは横ばい傾向に移りつつある。 - 平成22年5月に梅田中心地区に竣工した超大型ビルは依然として多くの空室を有し、12月にその近隣に大型ビルが竣工す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が高い。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るなど一部の上層階は依然として引き合いが強いいため、空室があまり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個別には緩やかな下落傾向とほぼ同水準を維持しているものが混在する状況にある。 * 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面が見られる。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依然として先行きへの不透明感を持たせ、事務所賃料を中心に依然としてやや下落傾向にあり、地価動向も緩やかな下落傾向にある。
					 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								- 梅田中心部へのオフィス集約により、オフィスエリアとしては地位低下が続いているが、従来よりエステや美容学校等からは「茶屋町」に出店したいというブランドイメージもあり、店舗や来店型のソフトオフィスとしての需要については非常に底堅い推移をしている。(賃貸仲介業者) 4月に竣工した商業ビルに大型書店の入居が決まり、オープンすれば、相当客足が増えることが予想される。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エリア単独での商業地としての回復は難しいと思われていたが、大型書店を誘致できたことは大きいのではないかと。(投資運用業者) - 中津駅の東方で80坪程度の賃貸マンション素地の取引があったが、取り合いになったようであり、容積率100%当たり40万円/坪程度と最近の水準としては概ね上限と思われる値がついたようだ。エリア内での複合施設の開発や北ヤードでの開発が少しずつ形になってきている期待感による後押しもあり、当エリアでのマンション需要は底堅く、新築物件のリーシングに当たっては確実に埋まると予測できる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 下落	▽	□	△	□	□	□	—	—	・中之島地区の取引事例は少なく、新築オフィスの大量供給によりオフィス取得の投資リスクは高いが、マンションデベロッパーの用地取得意欲は旺盛であり、取引価格は下げ止まり傾向にある。 ・物件が市場に供給されておらず、オフィスの取引件数は少ないが、賃料の底打ち感や空室率の上昇が落ち着きつつあり、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 ・オフィス縮小の勢いが落ち着き、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、梅田地区とのテナント誘致競争の激化が懸念される。 ・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り、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。周辺地域でマンション開発が進めば生活利便施設の立地が見込まれる。 * 大阪都心商業地における不動産市況としては、オフィス取得の動きは低迷が続けているが、マンション用地の需要に明るさが見られるようになり、地価動向は下げ止まり傾向にある。
					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									
					・オフィスとしては中之島3丁目までが選好されるが、新規成約事例としては、共益費込み15千円/坪程度の水準で概ねまとまっている模様であり、500坪単位での大規模な成約もあったようだ。また、中之島2丁目共益費込み10千円/坪で募集をした物件があったが、すぐに成約した模様であり、6社程度が控えていたようだ。南方の本町エリアにおいては、同水準での募集ではここまでの引き合いは望めないものと思われ、依然として底堅いポテンシャルを窺わせる。（不動産業者） ・エリア内での高グレードの物件にあっては、現行テナントの賃料水準と梅田エリアでの新規賃料水準との差がなくなっている。そのため、直近で目立った退去はないものの、賃料の減額要請を受けているほか、移転を検討しているテナントがあるという噂を耳にする。（金融機関） ・総じてエリア内のビルグレードが高いことから、まとまった床が供給されれば成約するケースが多い。坪数を確保できる物件は希少性があり、市内でも数が限られていることから、立地の枠組みを超えて個別物件同士で競争し合っており、中途半端な空室があるのであれば、いっそのことまとまった退去が発生した方が競争ができる状況にある。（賃貸仲介業者）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	- 取引価格は前期に引き続き下落傾向にあるが、賃料に底打ち感が見られること等から、取引価格の下落の程度は前期同様に小幅に留まっている。 - 賃料に底打ち感が見られるなど収益性の低下に落ち着きが見られることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 - 物件によりばらつきがあるものの、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してきており横ばい傾向にある。また、入退去について目立った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。 - 店舗賃料はやや下落基調にあるが、前期同様に大きな動きは見られない。 * 各種賃料水準が概ね前期程度であること等から、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、下落の程度は前期と同程度である。
					 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								- ここ1年程は、新規テナント誘致の対応よりも既存テナントの減額要請等の対応に時間が費やされている。特に最近では、以前に比べてテナント側が周辺の賃料水準やマーケットの調査をしっかりと賃料交渉等に臨んでいると感じる。それだけテナント側の体力もぎりぎりのところまで来ているものと考えられる。また、既存テナントの賃料減額や館内縮小等が続いており、この現象がいつ止まるか予測できないため、当地区のオフィスビルへの投資についてはリスクが大きく、余程の割安感がない限り取得には踏み切れない。今は新規の取得よりも保有している資産の価値を落とさないようにすることに力を注いでいる。(不動産開発業者) - 地区内でオフィスビルが数棟入札にかけられたが、1棟を除いて他は不調に終わったと聞いている。応札はあったが、売り主側との価格が合わなかった模様である。当地区は依然として、賃料、地価の下落傾向が続いており、上記のように売主側と買主側との価格ギャップが解消されていない状況にある。(金融機関) - 平成21年竣工のタワーマンションは、分譲当初の完売後、リーマンショックによるキャンセル等で苦しんでいたようであるが、何とか完売まで持っていくことができたようだ。当初280万円/坪程度の売り出しから最後はいくらかの値引きもあったのではないかと噂を耳にする。オフィスエリアとしては、厳しい状況が続いているが、住宅エリアとしてのポテンシャルについても、周辺で後続物件が見られないことから不透明である。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 取引件数は依然として少なく、取引の指標となるべき事例の把握はできないが、売り希望等の情報から売買の取引価格の水準は前期よりやや下落しているものとみられる。 - 取引価格水準が低下、空室率上昇傾向、賃料下落傾向で収益水準は下がっているため、取引利回りは総じて横ばいとなっている。 - 周辺地域に存する2つの大手総合商社の今春の梅田地区移転が公表され、関連会社等にも同様の動きがある。また、周辺地域に竣工した大型オフィスビルは未だにほぼ未稼働状態にあり、当地区テナント等への引き抜き競争は激化しており、今後の空室率上昇が見込まれている。また、オフィス賃料も低下傾向が顕著になってきている。 - 地方銀行大阪支店、居酒屋チェーン店の閉鎖が相次いでいる。1階、地下の店舗に空室が目立ってきている。店舗賃料は下落傾向にある。平成22年10月オープンの高級ホテル内の店舗スペースに依然空室がある。コインパーキングでの値下げ競争が目立っており、月極駐車料金も前期と比較してかなり下がっている。 * 空室率の急上昇見込み等により収益価格の下落傾向、取引件数は少ないため指標となる取引は見当たらない。取引価格は下落しており、総合的に見て底打ち状況にあった地価動向は今期になって再度下落傾向を見せ始めている。
					 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								
						- 御堂筋の西方背後の築浅オフィスビルが、共益費込み9千円/坪程度、フリーレント1.5年という長期設定で満室稼働となったようだ。御堂筋背後においては共益費込み10～11千円/坪程度の水準感がある中で、賃料及びフリーレント期間にインパクトを持たせた築浅物件の空室消化は進んでいる。賃料を下げてでも決まらないエリアもある中、当エリアにおいては条件設定如何ではレスポンスが認められ、条件さえ緩和すれば埋められるということが実証された。(不動産業者) - 御堂筋沿いの築浅のオフィスビルが取引されたようであり、購入者は在阪の企業と聞いている。土地価格は1,000万円/坪程度ではないかと推測される。ビル自体のスペックは高く、共益費込み16千円/坪程度で募集していた物件である。その他、5～10億円程度のオフィスビルの取引や買い希望(全部または一部を自社ビルとしての使用)が7月以降に見られるようになってきており、今後も良い意味での取引事例が出てくるのではないかと期待している。(信託銀行) - エリア内に拠点を置く大手商社2社の梅田エリアへの大規模移転が見込まれており、エリア全体としての空室の増加、誘致競争の更なる激化が懸念される。市内のオフィスエリアの中でも、今後、最も地位低下が懸念される状況になっていくのではないかとと思われる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 下落	▽	□	△	□	▽	□	—	—	・長堀通沿いで、竣工後1年程度空室となっていたビルの取引が行われ、大手事業会社が本社利用を目的として物件の購入を行うなどの取引市場に動きはみられたが、オフィス賃料の緩やかな下落を主要因として取引価格はやや下落している。 ・同エリアに限らず大阪市のオフィスについては賃料の下落懸念があるため、投資家は新規投資に慎重になっているが、都心型商業ビルについては心齋橋筋商店街を中心に投資再開の機運が高まっており、同地区の取引利回りもほぼ横ばいを維持している。 ・新規の供給がなく、テナントも店舗のバックオフィスの利用などが中心であるため、オフィス市況に大きな変化はなく、オフィス賃料は引き続き弱含みであるが下落幅は僅少である。 ・上層階を中心にテナント獲得に苦心しているビルもみられるが、心齋橋及びその周辺エリアの店舗の賃料は底を打った感があり、個人消費の低迷にも一定の歯止めがかかったことも相俟って、店舗賃料はほぼ横ばいの状況である。
					 0～3% (下落)									* 地価動向は引き続き下落傾向にあるが、心齋橋筋商店街及びその周辺エリアを中心に、大手法人投資家の投資再開の機運が高まっており、この影響を受けて同地区の地価の下落幅も縮小しつつある。
						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								・オフィスエリアとしての地位低下が続いている。長堀通り沿いでも共益費込み8～9千円/坪程度と賃料水準としては下限に達しているが、賃料を下げても埋まる状況ではなくなっており、通常のリーシングでは埋められるポテンシャルがなくなっている。(賃貸仲介業者) ・当地区内で数ヶ月前に築浅ビルが取引されたが、開発当初の設定賃料に基づき想定されていた価格より相当低い価格で取引されたと聞いており、依然売主の希望価格より下振れする価格でしか取引が成立しない状況といえる。(信託銀行) ・長堀通り沿い南側で築古の店舗・事務所ビルの売り物件があった。大部分のテナント退去が決定した後での持ち込みであったため、全テナント退去後の解体撤去を前提とすべきか、存続利用を前提とすべきか検討したが、現在のオフィス賃料の水準としては、築古物件で共益費込み7～8千円/坪程度、築浅物件で10千円台前半/坪程度と落ち込んでおり、いずれの活用方法を前提とした場合についても投資採算性の確保は困難であると判断した。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3～6% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	- 取引件数は依然少なく、資金力のある一部の需要者による物色は散見される。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。上層階の需要が安定しないこともあり、リスクファクターが強く作用している。 - 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。先行きは依然不透明で取引価格はばらつきが大きい。取引利回りは、前期からは概ね横ばい。 - 中層階から上層階のオフィス賃料は、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つ。募集賃料と成約賃料との乖離が拡大しつつある。 - 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圏内。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、不透明な先行きを懸念する動きもある。御堂筋西側背後の需要は依然弱い。 * 市況の回復感は乏しく、心斎橋筋商店街の極小エリア以外は、極端に地価下落を圧縮させ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は依然進んでいる。	
					 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									
					- 先日公表されたファストファッション系テナントが入居する店舗取引が、エリア市況に好影響を与えている。当該取引以降、市場の空気が明らかに変わった感がある。東京方面のファンド等からの問い合わせが増えたが、在阪企業からの問い合わせもあるようである。対象のアセットとしては店舗ビル等の商業施設が中心であり、電鉄系企業等が所有する大型物件が大半を占めている梅田エリアに対し、商品化しやすい物件が多い当エリアに目が向くようである。（売買仲介業者） - ファストファッション系店舗の進出等、ミナミエリアの商業中心は心斎橋筋界隈に集約されつつあるが、心斎橋商店街内の20坪弱の土地で落札価格が6億円（3,700万円/坪超）の入札案件があったという話を聞いている。2番手も5億円を超える入札額であった模様であり、採算が見合う業種はないと思われるほどの超高値の落札額であると思う。（売買仲介業者） - 心斎橋筋商店街の中にある店舗ビルが売りに出ているようだ。ヨーロッパ系の資本からの引き合いがあるようであるが、売主提示価格が、売り出し当初の約30億円から約50億円（表面利回りで約7%弱程度と推測される）に吊り上がっているようであり、現在成約に至っておらず落とし所を探っているようだ。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	- 賃料下落を中心とする収益性の低下が落ち着きつつあるものの、今後、梅田エリアに竣工するオフィスビル・百貨店との相互関係においてなんばエリアの相対的な競争力低下が懸念されること等から、取引価格は依然として下落傾向にある。但し、下落幅は前期同様、小幅に留まっている。 - 収益性の低下が落ち着きつつあることから、前期同様、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ている。また、空室率は他エリアと比較して高い水準にあり、前期と同程度である。 - 隣接する心斎橋筋商店街においては若年層をターゲットとした新規出店が多くみられ、賃料水準も安定的であるが、当エリアについては特段目立った動きは見られず、前期と比較して店舗賃料は概ね横ばいの状況にある。 * 地価動向は依然として下落基調にはあるものの、各種賃料が概ね底打ちしていること等から、前期同様、やや下落傾向に留まっている。
					 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								
						- 御堂筋沿いであっても、オフィスの問い合わせが減っており、テナントリーシングは苦戦を強いられている模様である。当エリアのオフィスマーケットに対して大きな影響力を有しているJR難波駅前の超高層ビルは竣工後1年以上を経過するが、半分程度の入居率に留まっており、厳しい状況が続いている。（不動産管理業者） - 当地区に府南部の拠点を置く企業が軒並み撤退しており、空室を解消する新たな需要もないことから、オフィスビルへの投資を検討する対象地区ではなくなっている。来店型オフィスのテナントの需要は一部認められるが、当該テナントは概して入居期間、賃料負担力等に関してのリスクが大きく、そのようなテナントが入っているオフィスビルには投資できない。（投資運用業者） - 南海難波駅の南側でマンション用地の話があったが、分譲単価を180万円/坪で設定しても採算が取れない価格であったため断った。当地区は分譲単価180万円/坪以上で販売できる地域ではない。（不動産開発業者）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ オフィス賃料が下落しているため、取引価格も下落しているとみられる。しかしながら、賃料水準の下落により既存テナントの他地区への移転メリットは通減しているため、投資用賃貸物件については運用上の安定度は向上しており、取引価格の下落幅も縮小しているとみられる。 ・ 投資対象エリアの選別が進む中、総額が嵩むOBPの物件の投資優先度は低いが、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。 ・ 安定稼働している賃貸投資用物件の新規賃料はほぼ横ばいであるが、一部の大型ビルが、稼働率回復を目的として募集賃料の大幅な引き下げを行った影響を受けて同地区のオフィス賃料は全般的には下落傾向にある。 ・ 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引き続き弱い、需給ともに前期と比較して特段の変動要因はなく、店舗賃料はほぼ横ばいの状況になっている。 * 同エリア内ではここしばらく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、オフィス賃料下落を主要因として地価も下落しているとみられるものの、賃料の下落率は鈍化しており、既存テナントの他地区への流出リスク通減を勘案すると、地価動向の下落幅は縮小の兆しを見せている。
					 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								
						・ 外部からの集約移転による大口の新規入居、館内増床等により空室消化が進んだ物件や、これまで共益費込み10千円/坪程度であった水準を空室消化に伴い11～12千円/坪程度まで戻ってきている物件があり、やや前向きな動きが窺える。これまでの水準がビルグレード等に対して安すぎた感があったため、妥当な動きではないかと感じている。(賃貸仲介業者) ・ 地区内のオフィスビルにおいては、春から夏にかけて入居テナントが梅田や淀屋橋地区に移転してしまったため、夏以降に新規賃料を1～2割程度下げて成約させている状況にあると聞いている。今後、新規賃料水準のこれ以上の下落は考えにくい、既存テナントについては、賃料減額改定等が行われていく可能性があると思われる。(不動産業者) ・ 当地区のビルに入居しているテナントやその関連会社等の企業の一部に増床等の前向きな話も出てきている。新規のテナント付けが厳しい中、現在は既存テナントに対する顧客満足調査等を含むテナントリレーションの強化に力を注いでいる状況にある。(投資運用業者)								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	- この地域は近年熟成し現在新規開発も少なく、現下の景気動向から投資意欲が萎縮しているため取引は少ない。賃貸収益は反転増益するほどの勢いは無いため、弱含みながら安定しつつあるものの、なお取引価格は若干下落している。 - 取引市場での価格変動と、賃料の変動が均衡しており、高めであるが取引利回りは横ばいである。 - 大阪市中心部から波及してきたオフィス需要の減少も、今期は取引の不活発さは変わらないものの、需給当事者間の綱引きが均衡しており、オフィス賃料は横ばいである。 - 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、需要の減少によって店舗賃料は下落傾向にある。 * 土地そのものの取引は少なく明瞭でないが、賃料収益動向や投資動向を勘案すると地価動向は緩まりつつあるものの、なお若干下落傾向にある。
					 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 - エリア内で大規模な退去があったビルも見られるが、次のテナントが比較的早期に決まる等、依然として底堅い推移をしているものと思われる。エリア内のランドマーク的なオフィスビルにおいて続いていたテナント退去の動きも、共益費込み20千円/坪から15～16千円/坪程度への条件緩和により一段落した感がある。(賃貸仲介業者) - エリア内のランドマーク的なオフィスビルが今後も賃料を大幅に下げるとなると、周辺の競合物件としては賃料格差によるインセンティブがなくなってしまうため、エリア全体の賃料水準の更なる低下等の市況悪化にもつながりかねない。周辺ビルのオーナーとしては市況を崩壊させてしまうような大幅な条件緩和はせず、何とか持ちこたえてほしいと思っているようだ。(金融機関) - 中古マンションについては、これまでは隣接駅である東三国駅周辺での新築分譲マンションの供給が比較的多かったことから、売れ行きが芳しくない状況が続いていたが、これらの供給が一段落し、今後大規模な新規供給の予定もないことから需給バランスが落ち着いた感がある。現在の中古マンションの価格水準としては築10年程度ファミリー向けの物件で総額2,500万円前後が中心となっている。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 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、分譲マンションの販売価格水準上昇を目論むことが困難なため、強気な用地取得の動きは少ない。投資採算性に見合う水準まで取引価格は下落傾向を続けているが、下落幅は縮小している。 ・分譲ファミリータイプの取引利回りは横ばいである。築浅単身用賃貸マンションについては引き合いが増えており、取引利回りはやや低下している。 ・マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。夏以降、顧客の動きが良くなっており、竣工前物件を中心に、徐々に在庫調整は進んでいる。 ・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、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * マンション用地としての需要が地価の下落を支えしており、地価動向は下落傾向にあるが下落幅は縮小し、立地や物件の個別性によっては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									
						・福島4丁目のタワーマンションの売れ行きは半分程度と思われる。依然として供給過剰気味の状態であることから新規分譲マンションを積極的に計画することは考えていないが、都心に近接していることから景気の回復動向によっては、再度検討していくことも有り得る。（不動産開発業者） ・福島エリア、梅田エリアではワンルーム等の単身者用マンションが供給過剰の状態にあるため、賃料水準が低下しているが、梅田エリアとの競合から、福島エリアにおいては更なる低下は免れないだろう。新築マンションの募集賃料が低下しているため、築浅物件ですら厳しい状況となっている。なお、売買市場にあっては、売出し物件の表面利回りは8%以下でないと市場供給されない一方で、今後の賃料下落、空室リスクを懸念する需要者としては、表面利回り8%前後ではなかなか物件取得に踏み切れない。（売買仲介業者） ・当地区の今後については、北ヤードの開発の動向によっては住宅用地としての需要は強くなり、地価の上昇もあり得るのではないかと考える。店舗についても、エリア内人口の増加を背景に安定した状況になるのではないかと考えられる。オフィスについては厳しい状態になることは間違いない。（不動産業者）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0% 横ばい					—	—			・大阪市内でもマンション適地として認められる地域であり、用地の需要は根強いが、売り土地は少ない。マンション適地であることから、一時はタワー型マンションの供給が集中し、完成在庫も多かったが、最近ではほぼ完売し、周辺では通常型の新規分譲物件が複数出てきている。全般的なマンション市場の回復に昨夏の上本町駅南側の複合ビル竣工もあり、土地の取引価格は安定的になっており、前期に比し横ばいとなっている。 ・取引価格・賃貸マンションの賃料共に横ばいであることから、取引利回りは横ばいである。 ・マンション分譲価格は、タワー型の完成在庫がほぼなくなり、販売の回復等から、前期に引き続き、横ばいである。 ・賃貸マンションの賃料については、借り手側の所得が厳しいことから弱気であるが、ほぼ横ばいである。 * マンションの販売は安定してきており、用地の需要も潜在的に強いものがある。昨夏の駅南側の複合ビル竣工や、賃料動向も横ばいであることから、前期以前の地価の下落傾向はなくなっており、前期に引き続き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								
						・エリア内にて供給されていた5棟の新築分譲マンションは全て完売し、その後、供給されている駅近の新築物件についても、200万円/坪超の水準でも好調な売れ行きとなっている模様である。上本町駅周辺における再開発が一巡したことにより、より交通利便性に優れるなんば周辺等の市内中心部に需要が移るかとも思われたが、このような売れ行きを見る限り、底堅い推移をしていると感じる。（その他不動産業者） ・周辺エリアにおいて、個人投資家が総額3億円前後、表面利回り8.5～9.0%程度の築浅の賃貸マンションを取得する動きが見られる。これまでも見られていた取引であり、水準としても妥当な範囲であると考えが、このような物件は予想に違わず確実に動いており、底堅さを感じている。（売買仲介業者） ・以前より文教エリアとしてファミリー層に人気が高いエリアであるが、阪神なんば線の相互乗り入れにより阪神・奈良の両方面に通学可能となった効果も相俟って、学習塾需要が増加している。（不動産開発業者）								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 下落					▽	▽	—	—	- 再開発地区内の大型商業施設の開業があと4ヶ月後に迫り、当該施設の名称や入居テナントが発表された。施設の完成がさらに具体化したことにより、一部既存商業施設に対するテナント募集の問い合わせの増加等今後の地域的发展への期待感が窺える。そのような期待感を反映し、供給は出し惜しみ状態にある。一方、キャッシュフロー要因はオフィスを中心に厳しい状況が続いており、需要者は依然として動きの鈍い状態にある。当地域の市場は取引のない様子見状態が続いており、取引価格は横ばい傾向にある。 - 今期も当商業地内で収益用不動産の取引は確認されなかった。再開発地区内の大型商業施設の完成が間近に迫り、地域 of 今後の发展が期待されるが、その一方で賃貸市場は不透明な状況にある。また、「キタ」商業地では5月に大型商業施設が開業を予定し、「ミナミ」商業地では既存商業施設の改装が行われ、今後の大阪市内における商業地の競争の激化が予想される。投資家は慎重な姿勢を保持しており、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。 - 各企業ともオフィス縮小傾向にあり、オフィス空室率は上昇している。さらに、当商業地は「ミナミ」や「キタ」といった大阪市内の他の商業地に比べオフィス需要に劣り、新規需要者が現れにくい状況にある。そのような状況を反映して、オフィス賃料は下落傾向にある。 - 店舗については、1階床は「飲食」を中心に人気が高く、空室は皆無の状態にある。一方、立地条件に劣る地階や2階以上の床、1階床でも「飲食不可」の物件は人気がなく空室率は上昇傾向にある。全体的に、店舗賃料は下落傾向、空室率は上昇傾向にある。 * 再開発地区内の大型商業施設の開業がいよいよ間近に迫り、周辺に立地するマンション需要の増加等今後の地域的发展に対する期待感が窺える。しかし、キャッシュフロー要因はオフィスを中心に厳しい状況が続いており、また「キタ」や「ミナミ」といった大阪市内の他の商業地も新規商業施設の開業や既存商業施設の改装を予定しており今後の商業地間の競争の激化が予想される。そのような不透明な状況を反映し、当商業地の地価動向は前期より下落幅が縮小しているものの未だ下落傾向にある。
					 0～3% 下落					▽	▽	—	—	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 阿倍野橋駅の南西方の再開発エリアにて大阪府下最大級のモール型ショッピングセンターが平成23年春の竣工を目指して工事が進捗している。顧客の動線については従来から駅から南方向へ伸びているが、ショッピングセンターの開業により、その傾向は一層強くなり、若者やOL等の流入が増えるのは確実だろう。なお、同エリア内で分譲された新築マンションは、220万円/坪以上で第一期は即日完売したと聞いている。(不動産開発業者) - 天王寺駅の北側で総額数億円規模の築浅単身者向けマンションについて、NOIベースで5%台という低い利回り水準での問い合わせがあると聞いている。居住用途としては生活利便性に優れ、比較的好好性の高いエリアであり、再開発による地域发展を見越しての先買い傾向が出てきているかもしれない。(金融機関) - 当地区のような住宅地として人気のあるマンション用地の価格は上昇傾向にある一方で、エンドユーザーの消費意欲はなかなか上らず、分譲価格に転嫁することができない。その結果、必然的に建築費を抑えざるを得ず、建設業者への負荷がかかっている状態にある。さらに小さな物件にもスーパーゼネコンが手を出してきているため、競争が激化している。受注実績重視で利益がなくても請け負っている業者も見られる。(建設業者)								

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 堺東エリアのオフィス需要はやや改善がみられ、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が下落率は縮小している。 - 市場における取引利回りは駅前事例がほとんどないために把握が難しいが、店舗・オフィスに対する投資意欲は依然低く、市場に動きがないため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は空室率の改善から、募集賃料が一部で下げ止まりつつあり、オフィス賃料の下落率も縮小傾向にある。 - 堺東駅勢圏の商業地においては、物販店の売上不振が続行しており、1階店舗の閉店も見受けられ、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については一部で横ばいがみられ、下げ止まりつつある。 * 当期調査において店舗、オフィスの需要は引き続き弱い、堺東駅徒歩圏の商業地については収益用賃貸マンションの需要がみられ、地価動向は前期調査と同様に下落傾向にあるが、下落率は縮小している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 堺東駅前のビルはいずれも築古であるが、相応の問い合わせがあるようだ。オーナーサイドとしては、市況が悪い中であっても供給量が少ないことを背景にテナントを選別している傾向も窺え、常に空室は抱えているようだ。募集賃料の水準としても共益費込み10千円/坪を切ることはなく、大阪市内の現在のマーケットから考えると相対的に割高感がある。大阪市内の事業者からの問い合わせがあったが、水準の高さから交渉にも至らなかった例もある。但し、成約水準としては10千円/坪の水準は確実に切っているのではないかと思われる。(売買仲介業者) - 現在のマーケットで新築マンションを売り切るには総額3,000万円以下の設定が必要と思われる。新築マンションは、供給過多により軒並み苦戦をしており、広告上での値引きが当たり前のようにになっている。1,000万円引きとの広告もあり、値引き率でいうと相当の水準となっている。(売買仲介業者) - 市役所前の再開発の計画が中止になったと聞いている。大規模な商業施設を中心とした再開発であれば状況は異なるが、公共施設を中心にしたものであったようであり、再開発を見越しての周辺での先行取得等もなかったようであり、周辺への影響は大きくないものと思われる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	△	- 千里ニュータウン内の大規模地の取引は入札されることがほとんどで、取引価格は稀少性等から高い水準にあり、横ばいないし上昇傾向で推移している。千里中央駅周辺の中古マンションは周辺地域と比べて特別人気があり、需要も多く人気物件は高値で取引されている。 - 取引価格及び賃料がともに横ばいないし上昇傾向で推移しているため、取引利回りにほとんど動きがなく、前期と比べ概ね横ばい傾向で推移している。 - 新築分譲マンション販売は千里中央駅周辺は需要は多く、立地並びに利便性により人気の優劣が大きく現れる。大阪北部では集中的に多くの新規分譲マンションが供給されていることから、マンション分譲価格は下落傾向であるが、千里中央駅周辺ではマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 - 賃貸物件は地区内は分譲マンションが主であるため分譲貸での賃貸物件または社宅であり、駅周辺の人気は安定しており家賃もやや高めである。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、マンション賃料は供給が限定的であることから横ばいから上昇傾向で推移している。 * 取引価格・賃料とも横ばいないし上昇傾向で推移しており、地価動向も上昇傾向にある。経済状況等が良くないことから販売・価格とも不安定な状況は続いているが、先行きについては潜在的な需要が多く認められるなど期待される状況である。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					- 千里中央駅周辺において、これまでの新築マンションは分譲価格が高かったことから中古マンションと競合しなかったが、新規供給される新築2物件は、売り出し水準を抑えてきており、築浅中古物件との競合関係が見られるようになってきている。このため割安感を出さないと築浅中古物件は動きにくくなってきており、総額4,000万円程度、もしくは新築分譲時の水準が需要者の一つの基準となっている。（売買仲介業者） - 南千里方面においては、新築分譲ラッシュの影響が顕在化してきており、中古マンションの動きが鈍ってきている。千里中央駅周辺への波及が懸念されていたが、現在は大きな影響はない模様であり、千里中央駅周辺エリアは依然として高い競争力を保っている。桃山台駅周辺の総額3,500万円前後の新築マンションと千里中央駅周辺の同水準の中古物件は競合するが、千里中央駅周辺の新築物件については別格の感がある。（売買仲介業者） - 南千里方面では建替え事業によるマンションが比較的多く、従来からの権利者への割当等の関係から、間取りがやや大きくなるため、単価は160万円/坪程度の水準になっている物件もある。周辺では180～200万円/坪程度の物件も多く、エリア平均としては概ね170万円/坪程度になっていると思われる。なお、吹田市教育委員会よりエリア内の小中学校が、市内における初の小中一貫校のモデルケースとなる計画が発表されており、ファミリー層の需要を後押ししているようである。（マンションデベロッパー）									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市			江坂周辺 住宅	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	△	▽	・マンションデベロッパーの用地購入意欲は強く、一部入札形式で高値取引も見受けられるが、現在供給は少なくなっている。取引価格は横ばい状態にある。 ・高い利回りの投資用不動産については成約しているが、低い利回りの物件については需要が少なく、市場で滞留しており、取引利回りは横ばいで推移している。 ・従来、駅より離れた立地での、マンション分譲が続いていたが、現在駅周辺でのマンション分譲が増えており、今後も数棟分譲が計画されている。マンション分譲価格は上昇傾向にある。 ・新築の賃貸マンションの供給が続き、賃貸市場は供給過剰気味で、空室率は上昇し、特に江坂地区は法人契約が多く、企業の経費節減を背景にマンション賃料は下落傾向にある。 * マンション賃料は下落傾向にあるが、デベロッパーのマンション用地の需要が強く、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								
					・エリア内において、3件の新築マンションの供給がある。3件の内、既に先行して分譲していた物件が若干の売れ残りを抱えている中、さらに他の2物件の分譲も順次始まっている。北方の南千里方面での新築分譲ラッシュも相俟って、これまで比較的堅調に推移していた総額3,000万円弱の築浅中古マンションの動きが悪くなっているが、新築物件と価格の差別化ができています築10年程度の総額2,500万円前後の中古物件の動きは良い。これらの築年の中古物件は比較的立地条件に恵まれているものも多く、特に角部屋等の付加価値のある物件の売れ行きは堅調である。（売買仲介業者） ・単身者向けの賃貸マンションに係る需要者の中心は、7～8割が社宅利用を前提とする法人であり、実際の居住者は外部からの転入者がほとんどである。物件については、築浅の1LDK、30㎡前後、共益費込み9～13万円/月程度と周辺エリアよりもグレードの高い物件が必要される。一方、築古のグレードの劣る単身者向け物件については、支払賃料を3～4万円/月に設定しても多くの空室を抱えている状況にある。（賃貸仲介業者） ・江坂公園の北側で収益物件の一棟売買があったようだ。単身者向け賃貸マンションを個人投資家が取得したようで、テナントについては法人契約が大半の物件であったが、利回り等の収益性よりも物件そのものが気に入ったようで、大きな価格交渉もなく、早期に話がまとまったようだ。当エリアにおいては、東京方面のファンドからの物色もあるようである。以前からも収益マンションの取引需要は認められたが、オフィスを中心に商業地としての地位低下が危ぶまれる中、収益マンションに関する需要は依然底堅いと感じている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 下落	▽	△	△	□	▽	▽	—	—	- 自社ビル用地の需要が見られるが、供給が少なく駅前では取引は少ない。背後ではマンションデベロッパーの需要が強くなっており、取引価格は引き続き下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。 - 投資用不動産の需要が少なく、さらに中小企業金融円滑化法の期限延長等を背景に供給は横ばい状態にあり、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 - 江坂地区限定のオフィス需要は少なく、2009年以降新規オフィスの供給がストップしており、オフィスの賃貸市場はほぼ均衡している。空室率は約13%程度で高止まりで推移しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 - 企業の事業縮小に伴い、江坂地区では事業所等の撤退が進行しており、昼間人口は減少している。飲食店舗、物販店舗の需要は根強いが、店舗賃料は下落傾向である。 * オフィス賃料及び店舗賃料が下落傾向にあり、投資採算性への不安から投資家の需要は弱くなっているが、地価の下落に伴い駅周辺で、自社ビル用地の需要が見られ、地価動向は引き続き下落傾向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								- 大きな転入、転出がなく、オフィス市況の動きとしては静態的である。賃料水準としては共益費込み8～10千円/坪程度で推移しており、下がり切った感はあるが、これ以上条件を緩和しても、なかなかテナントを呼んでこれないと思われる。本来、当エリアは新大阪エリアから溢れたテナント需要の受け口として発展してきたエリアであり、全般的に転出の動きは一段落したものの、大阪市内の賃料水準下落を受け、大阪市内に戻りたいと言っているテナントもあるようだ。(賃貸仲介業者) - 梅田地区へ商業が集積していく最近の状況の中、当地区のように商業集積の程度が中途半端な地区は、都心周辺の商業地域としての位置付けから、郊外の住宅地域へと移行しており、その流れは当面続くと思われる。店舗については1階部分以外は空室率上昇、賃料下落傾向に歯止めがかかっていない。(不動産業者) - 店舗については、1階部分は比較的高稼働となっているが、2階以上の空中店舗の空室が比較的多く、埋まりにくい。店舗の賃料水準としては、1階部分で共益費込み20千円強/坪程度が上限と思われる。新御堂筋背後においても店舗は見られるが、東側背後に位置する1階店舗部分で共益費込み10千円/坪を切る低い水準での成約もあったようであり、上向きのイメージはない。(賃貸仲介業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい	□	□	△	□	▽	▽	—	—	- 阪急高槻市駅の南側至近で公示水準をやや上回る取引が確認された。また、J R 高槻駅北東側のタワーマンションの分譲が堅調に推移していることから、開発素地に対する関心が高まっており、駅徒歩圏のマンション用地に相当数の応札があった模様である。ただし、商業ビル用地等の取得には慎重な需要者も多く、地価上昇を裏付ける資料も乏したため、取引価格は横ばいである。 - 景気動向の不透明性は高く、賃料下落等のリスク要因も残ることから、投資家の要求利回りの高止まり傾向は続いている。ただし、賃貸用不動産に対する投資姿勢には改善傾向も認められ、取引利回りは横ばいである。 - 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。設備、立地条件等に劣る物件は長期の空室も見られるが、全般的に、下落幅は縮小している。 - 店舗賃料について、J R と阪急の通勤・通学客を中心に顧客流動性が高く、飲食関連を中心とする根強い店舗需要に支えられ、高い稼働率を維持している。駅前百貨店では大型テナントが撤退するも、間を置かず、後継テナントが入居した。選好性の劣る物件については、依然として下落基調にあるが、下落圧力はやわらいでいる。 * 駅北東側のタワーマンションの分譲が堅調な売れ行きであることから、駅周辺の開発素地に対する投資意欲は高まっている。ただし、商業用途に対しては慎重姿勢も見られるなど、本格回復するには至っておらず、全般的な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
					- JR高槻駅北側のマンション開発や大学の移転等の影響により、JR高槻駅北側や国道171号沿いを中心に金融機関や飲食店等の店舗用地の需要が旺盛であり活気づいている。一部に売り渋りもみられ、土地価格の相場が50万円/坪程度のところに、買いの交渉に行くと3倍程の金額を言われることもある。駅周辺は地型が良い物件が少なく、実際に高値で取引されるのは地型が良いものであり、地型が悪い物件については成約に至っていないケースも多いと聞いている。（建設業者） - 大手法人が分譲しているマンションや再開発区域内で分譲中のタワーマンションは、競合が多いことから苦戦を強いられると思われたが、特段価格を抑えている訳でもなく、170～200万円/坪の分譲価格で売れ行きは好調のようである。前者については170戸前後のうち120戸前後が契約済と聞いている。商業面でも追い風であり、売上増を見込む店舗が多いと聞く。（不動産開発業者） - JR高槻駅と阪急高槻市駅とを結ぶ商店街は、両線の利用客をターゲットとすることができる立地条件を有しているため、北摂地域や大阪市内への進出を新たに考える店舗が、当商店街周辺でテストケースとして出店することがあるようであり、入れ替わりは多いものの、1階店舗部分の空室は見られず、底堅く推移している。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3%下落  0%横ばい	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	- 県内景気の停滞を反映して、取引価格は若干ではあるが下落している。 - 取引利回りは横ばいで推移している。土地価格・オフィス家賃については若干下落しているが取引利回りに影響を与えるほどのものではなかった。 - オフィス賃料は募集賃料ベースでは若干上昇しているが、成約ベースでは若干ではあるが下落している。 - 店舗賃料は、新規供給が皆無であるが、根強い潜在需要に支えられ空き室が出た場合のテナントの交代はスムーズで、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 前期につき土地取引は停滞し、空室率も前期より拡大しているので、新規投資に対し消極的になっているのが実情で、地価動向は横ばいから若干下落への様相を濃くしている。
					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 - 三宮周辺における飲食店舗の売上は減少が著しいと聞いている。新規店舗の出店については、初期投資がかかることから、いわゆる居抜き物件での問い合わせがほとんどである。一方、洋菓子店等については面積が小さくても売上が上がることから今の低迷した賃貸市場をチャンスと見ており、10坪以下の小規模物件を探しているケースが見られる。平日の三宮センター街の人通りは減っていると感じられ、3店舗はシャッターが閉まっている。募集条件は共益費込み100千円/坪程度であるが、成約には時間がかかると思われる。また、駅近くの商業施設に入っていたパチンコ店は撤退したが、その後継テナントは決まっておらず、動向を注視している。(賃貸仲介業者) - 三宮センター街でも、2丁目辺りは小ぶりの物件が多いが、昨今の景気状況から物販店の売上が特に厳しい状況と聞いており、テナントの賃料負担力が低下している。減額交渉に入るものの、テナントの希望水準までは下がらず、退転を余儀なくされるケースも見られる。一方で、有名アパレルブランドの約150坪規模での新規出店が見られる。(売買仲介業者) - 商業地のため居住環境を指向するマンション需要は認められない中で、三宮駅近くで計画されている大手不動産業者のタワーマンションの動向が気になっている。最近の供給物件の中では最も交通利便性が優れている物件であり、どの程度の分譲価格設定になるのか、需要がどこまでついていくのか興味がある。180万円/坪程度での分譲であれば周辺の競合物件に比較して割安感を出すことができ、堅調に売れると思われる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0～3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・ 前期から引き続き、三宮中心部周辺商業地では中規模商業ビル等に売り希望が散見されるが目立った成約は見受けられない。よって、取引価格は若干下落している。 ・ オフィス賃貸スペースは自社使用部分の賃貸スペース化等により増加傾向、オフィス成約賃料はこれを受けて賃料等条件に軟化が見受けられるなか、取引価格が若干下落傾向で推移しているので、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、横ばい乃至若干の下落傾向にある。 * 取引市場(元本に係る市場)においては目立った成約が見られないなか、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)の不振が続いており、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									
・ オフィス市場の低迷は続いており、空きテナントが出ると次は長期間決まらない状態が続いている。海岸通り沿いの築古のオフィスビルは共益費込み7千円/坪で募集しているが決まっていない。賃貸マンションの賃料については、下げ止まったと思われるが、一時金は下がっているのではないかと。（賃貸仲介業者） ・ 50戸以上を想定できる開放感のあるマンション用地なら検討する余地はあるが、オフィスビル等が近隣にある等、開放感のあるマンション計画のできる土地が見当たらない状態である。（不動産開発業者） ・ 神戸ルミナリエが開催されており、元町から市役所にかけてのエリアは総じて店舗売上への寄与が大きいと思われがちであるが、ルミナリエの順路に人が流れてしまうため、当該順路から外れている近隣の商店街等への配慮から、従来より開催期間が短くなっているといった事情もあるようだ。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0～3% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	・当地区の取引は、前期に引き続き、稀少ながらも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やや改善の兆しがあるものの、賃料は横ばい、ないしは弱含みで下落傾向にある。取引価格は横ばいにあるため、取引利回りは横ばいにある。 ・神戸地区におけるオフィスビルの空室率は約13%程度であり、前期と比べやや改善している。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、オフィス賃料は前期と同様、弱含みである。 ・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。しかしながら、長引く景気低迷の影響を受けて、店舗賃料は、概ね横ばい、ないしは弱含みで推移している。 * 店舗賃料の下落は、前期と同様、顕在化していない。需要は底堅いものの、その一方で下げ圧力は見られ、下ぶれリスクを抱えており、地価動向は横ばい、ないしはやや下落傾向にある。
					 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								・元町高架下の店舗出店の問い合わせの電話は少ない状況ではあるが、出店希望者からの問い合わせがあっても、共益費込み30～40千円/坪という賃料水準を話すと案内まで話が進まない。当該エリアに出店を希望している需要者はいるが、現在の店舗売上に見合う賃料水準は10坪程度の賃貸面積で月額10～20万円（10～20千円/坪）程度が限界と思われる。（売買仲介業者） ・トアロードは人通りが少なくなっており、空室も増えていると感じる。テナントが埋まっても契約期間が短期のスポット貸しが多いと思われる。以前は2階以上は美容室がかなり多く、芦屋方面から固定客が通っているということを聞いていたが、今では美容室の撤退もよく見られ、活気がなくなっている。（賃貸仲介業者） ・元町駅南側で販売中の新築マンション（総額2,800～4,200万円台、170～200万円/坪程度）の売れ行きは思ったより良くないと聞いている。しかしながら、趣向を凝らしたマンションであることから他のマンションとは差別化が図られており、竣工までには完売するのではないかとと思われる。マンションの分譲単価は、タワーマンションでは200万円/坪を超えるが、平均的には180～190万円/坪が主であり、水準的に変化はない。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 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。 ・昨夏、大型温浴施設がオープンし期待されていたが、附属店舗等のテナントの入店も厳しい状況。また、既設店舗の退去も見られるなど、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。その中であって、マンションの分譲が、年初早々行われる予定で、その成り行きが注目される。
					 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								・大手マンションデベロッパーにより200万円/坪程度でマンション分譲がなされているが、ハーバーランドは住宅地としての認知度が低く、ポートアイランドよりも住宅需要は弱いのではないかと。また、三宮エリアでも新築マンションが供給されているが、中には大幅値引きして売却されているという話もあり、ハーバーランドエリアではより苦戦すると思う。(売買仲介業者) ・最近開業した温泉施設は苦戦していると思われる。地元の人ほとんど行かず、県外の人が多いのではないかと。リピーターも少ないようだ。ハーバーランドに来てもお金を落としていく人が少ないうえに観光客も減っていると感じる。神戸市が財政難であることから観光地としてのアピールも京都に比べて弱いと思う。(賃貸仲介業者) ・大手百貨店が退去を検討しているという話が出てきているが、後継テナントとして都心型のアウトレット店舗が入るという話がある。また、当エリア内では音楽関連施設の建設計画が上がっており、ハーバーランド内の新たな集客施設として、来客数の増加が期待され、エリア内の主要テナントもその動向に注目している。なお、凍結していたマンション事業が来年の6月着工で再開するという話を聞いており、デベロッパーの先行き感では市況の回復可能性が見えてきているのかも知れない。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0% 横ばい	 0% 横ばい					—	—			・ マンション供給の多い時期が過ぎ、マンション・分譲宅地共に優良物件に対する品薄感が高まりつつあるが、当地区では総額の嵩む物件に対してエンドユーザーの動きがまだ鈍いことから、不動産業者も高値で物件を仕入れるまでには至っておらず、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 ・ 収益物件の取引は少なく、取引利回りの動向は把握し難いが、賃料・取引価格共に横ばい傾向にあるため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 ・ 新築マンションの供給が落ち着き、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。駅近の築浅物件や値頃感のある物件に対する需要は底堅い。 ・ 単身者向け・ファミリー向け共にマンション賃料は横ばい傾向にある。 * 賃料・取引価格共に安定的に推移しており、地価動向は概ね横ばい傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						・ 駅近くの平坦地は需要が多く価格水準を維持していると思われる。山手の第1種低層住居専用地域内においては土地面積が大きく、総額が5,000万円程度になってくことから需要は弱くならざるを得ない。高額所得者でも購入価格は土地建物総額で8,000～9,000万円までである。（売買仲介業者） ・ 山手の徒歩圏外の分譲マンション（売り出し価格、総額3,400万円～4,400万円、140万円/坪前後）の売れ行きは、ある程度順調に推移していたが、少し販売のペースが落ちていると聞いている。但し、経常的に問い合わせがあるようであり、竣工までには完売するのではないと思われる。需要者層としては、サラリーマンが多く、神戸地区の中では一定のステイタスを保っていると思われる。（不動産開発業者） ・ 当エリア内で築浅単身者向けの賃貸マンション（現在満室稼働、表面利回り7%台半ばの設定）を一棟で売り出したところであるが問い合わせが相応にある。学生等からの賃貸需要が見込まれ、周辺においては築浅の条件の良い供給物件が少なく、稀少性が高いからと思われる。12月は一般的に物件が動きにくい時期であるが、ポテンシャルを有している物件を供給すれば需要がついてくる底堅さを感じている。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	- 景気は依然厳しく雇用情勢等も低調であるが、当地区のような所得階層の高い人、業績の良い企業に人気のある土地の需要は堅調である。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。取引価格も優良物件については上昇する兆しが見えてきた。 - 投資目的の賃貸マンションや賃貸オフィスビルは少なく、その取引も少ない。よって利回りの把握は困難であるが、業者ヒアリングによると、収益用マンションの取引利回りは、低いながら安定している。 - 中古マンションは品薄感が高く、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。マンション分譲価格については、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が、総じて上昇傾向が認められるようになってきた。 - マンション賃料には動きはなく、下落及び上昇は認められず、ほぼ横ばい状態が継続している。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。 * 賃料に上昇は認められないが、取引価格は若干上昇しており、地価動向は、若干上昇傾向が認められるようになってきた。
					 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								- 駅近で立地の良いマンション素地の仕入れ値としては、容積率100%当たり60万円/坪以上になると思われ、70万円/坪でも驚かない。マンション業者としては、是非手掛けたい地域であることに変わりはない。（マンションデベロッパー） - 阪神間で人気の高い東灘区・灘区周辺における一棟マンションの表面利回りは6～7%程度で供給されているが、このような低い利回り水準であったとしても、当該エリア内の富裕者層が相続対策を主たる目的として取得している。（その他不動産業者） - 駅から徒歩10分以上の場所で120～150万円/坪の20区画程度の戸建分譲地が売りに出たが、最初の3区画程度が売れただけで、売れ残っている状態である。業者の仕入れ値が高く、これにエンドユーザーがついてこれていない状態であることから、これまで以上の高値仕入れは難しくなっていると思われる。また、駅から徒歩15分程度の場所で今後まとまった土地が供給される可能性があり、これまでの需給バランスが崩れると思われる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	- 数年ぶりに甲子園口駅前で店舗付土地の取引が出た。画地規模は小さいが単価的には公示価格と同水準であり、総額が嵩まずリスクの少ない物件が動き出したと見れなくもない。しかし、マンション用地等の規模の大きい土地の動きは鈍いままである。取引価格はほぼ横ばいである。 - 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。低額物件については引き合いが出始めた程度で、投資家が動き出したという段階ではない。物件取得意欲は総じて低調な状態が続いており、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ほぼ横ばいで推移している。現在、甲子園口駅徒歩圏にあるマンションの新規分譲は数件あるが、大手デベロッパーによるものでも一頃の好調時に比べて完売までにやや時間がかかっている。したがって、市況が好転したといえる状況ではない。 - 賃貸マンションの需要と供給がほぼ均衡していることは、前期と変わらず標準的なマンション賃料は概ね安定し横ばい傾向が続いている。高額の賃貸物件は需給とも低調のままであるのも前期と変わらず、変動要因は特にない。 * 地価動向は若干の下落からほぼ横ばいへと移行しつつある。駅周辺等で小規模な物件の売買が散見され、配分事例ではあるが、ほぼ公示価格水準での取引であり、いわゆる換金処分的な取引は殆どなくなり、実需に基づくものへと移っている。したがって、概ね底値圏となっているものと思われる。
					 0～3% 下落									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 今年は暑い夏の影響を受け、少し涼しくなった10月初め頃から11月半ばにかけて取引が多く見られた。特に中古マンションは9月末頃まで動きがなかったために物件が多く市場に滞留していたが、10月初め頃から取引が見られ出すと一斉に物件が売れていき、1ヶ月で売り物件が無くなった。価格帯としては従前と変わりはなく、総額2,000万円前後の物件が多く動いた。売り物件があまり市場に無く、今後、高くても売れるようなケースが多く出てくると地価も反転するだろうがそこまでの勢いは見られない。(売買仲介業者) - 駅南側に位置する中古マンションの夏場の相場は2,000万円弱であったが、約5～10%アップの水準で広告開始されたものが2週間で成約に至っており、需要に動きが出始めている。また、駅北側で大手不動産業者3社が新築マンションを供給しており、180～200万円/坪程度の価格帯が中心であるが、その売れ行きは好調と聞いている。(売買仲介業者) - 社宅を持っている企業にデベロッパーが土地活用の提案をしていると聞く。西宮北口駅とJR甲子園口駅との間に存する地域は、西宮北口駅周辺の開発の影響を受け、マンション業者等が目をつけているという話を聞いている。JR甲子園口駅から徒歩10分圏内では、土地があまり供給されないので、開発エリアが広がっているのではないと思われる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	 0～3% 下落	☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	・商業地の需要は弱含みであるが、住宅地としての取引は活発化しつつあり、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た。取引価格は概ね横ばいだが、やや弱含みも見受けられて推移している。 ・オフィスに対する投資意欲は低調である。店舗・事務所共に、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。但し、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、取引利回りはやや上昇含みながら横ばいで推移している。 ・オフィス需要はかなり低調であり、既存ビルを中心に空室率は拡大傾向が継続している。飲食店舗等については底堅い需要が認められるものの、オフィス賃料については依然下落傾向が続いている。 ・核となる大型商業施設等に乏しく、商業地として集客力に劣る。但し、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。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。地価水準の下落基調は一服感も見受けられるものの弱含みの情勢も認められ全般的に地価動向は概ね横ばい～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								・駅の商業施設はテナントの入れ替わりも見られず、安定した売上を維持していると思われる。また、新築マンションの建設が抑制されている地域であり、新築マンションの供給が少ないことから中古マンションは高くても売れているようである。売主は強気の価格設定をしているが、それでも売れている状態である。開発素地が見られず、入札物件があれば高値で落札されるかもしれない。（売買仲介業者） ・市内は受入困難地区等の指定もあり、現実的には開発が難しい面があるが、当エリア北東方の阪急西宮北口駅周辺等を中心にエンドユーザーからの引き合いがあり、阪神間で立地、画地条件が整った土地であれば、事業を行いたいと考えている。エリア内での素地の仕入れ相場としては、180～190万円/坪程度になるのではないかとと思われる。（マンションデベロッパー） ・阪急西宮北口エリアを求める賃貸需要が多いが、賃料水準としては家賃負担力が低下している昨今ではワンルームタイプの個人需要で共益費込み4～5万円/月、法人需要で6～7万円/月、ファミリータイプはガレージ込みで10万円/月程度を求める賃貸需要者が多く、西宮北口エリアではこのような物件はほとんどないため、賃料水準が相対的に低い阪神西宮エリアへ賃貸需要者が流入している傾向が見られる。（賃貸仲介業者）

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	・阪神間において神戸市東灘区岡本・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より少ない。不動産市場の二極化がさらに顕著になり、人気エリアにおいては不動産市場は回復傾向にあり、取引価格は上昇傾向にある。 ・地価の上昇幅は小さく、取引利回りの変動までには至らない。 ・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。 * 芦屋市内及び周辺市の比較的住環境の良いエリア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しており、横ばいから上昇に移行している。
					 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									
						・業平町のマンション分譲は、売り出し価格が200万円/坪であり、地域性を考えると安い水準であったことから、ほぼ即完の状態であったと聞く。地域としての分譲価格帯は、総額5,000万円台が多く、需要者層としては、やはり富裕者層が中心である。但し、総額7,000万円台になるとさすがに需要は極端に減退するようである。新規マンションは地元調整が難しくなっており、計画しにくい状況にあるものの、潜在的な需要が見込まれることから土地があれば手掛けていきたいと思っている。（マンションデベロッパー） ・大手不動産業者が駅北側にて販売予定の中層マンションは、あと1～2年で竣工するが、価格帯としては300万円超/坪と強気な価格設定となり、地域柄、億ションとして販売されると思われるが、需要は見込まれるのではないかと。（売買仲介業者） ・銀行が出店する場合、通常150～200坪程度の土地が必要となるが、JR芦屋駅周辺において新たに銀行が2店舗出店するという噂を聞いた。従来から富裕者層が多い地域であったが、改めて見直されているのではないかとと思われる。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	・ 最寄駅に近く利便性及び住環境に優れ、尼崎市内では選好性の高い住宅地である。需要は依然安定的に認められるが、経済情勢に大きな改善は認められず、取引価格は横ばいからやや下落基調で推移している。 ・ 新築の投資用物件の供給は依然少なく、取引利回りの動向は把握し難い。築年の古い投資用中古マンションは規模により様々ではあるが、取引価格は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りに関しても、横ばいである。 ・ 新築物件は依然少ないままであるが、築年の古い分譲中古マンションの供給は比較的多く、マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移している。近年、同沿線の西宮北口駅周辺の住宅地の利便性が向上したことから、価格帯によっては需要者は西宮北口駅周辺の住宅地を選好する傾向も見受けられる。 ・ 利便性及び住環境に優れ、尼崎市内では人気の高い住宅地域であることから、特にファミリー向けの需要が多く見受けられ、稼働率も高い水準にある。シングル向け、ファミリー向け共に賃料水準に大幅は変動はなく、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 経済情勢の不安定な状況が続く中、景気対策や雇用対策に特段大きな成果は認められず、依然残る先行きの不透明感から武庫之荘駅周辺の地価動向に大幅な変動は無く、依然として横ばいからやや下落傾向で推移している。	
					0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・ 未販売分の新築マンションの完売に向けてスパートをかけている状況である。販売価格は下がっておらず、安定した水準を維持している。新築マンションの中心価格帯は総額3,000万円前後であり、3,000万円を切ると必ず売れる状況である。（売買仲介業者） ・ 需給動向に大きな変化は見られないが、3～4年前に比べると需要者の間には底値という意識が強まっているものと思われる。駅北方の築15年程度の中古マンションに動きがあったが、総額2,500万円程度で相場通りの成約価格であった。2,000万円台になると有効需要が一気に多くなるため、比較的スムーズに成約に至るケースが多い。（売買仲介業者） ・ エリア内において富裕者層が社会福祉施設に住み替える動きが見られており、住み替えによる資産処分に伴って土地やマンション等が供給されている。（売買仲介業者）										

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい  0～3% (下落)	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	- 奈良県下において、利便性及び快適性の観点からも分譲マンション適地として人気のエリアで、開発素地としての需要は根強く、供給が限定されているため、稀少性が認められる。これまで、土地の取引価格は種々のリスク負担等を考慮すると下落傾向にあったものの、今期、マンション価格が一部で強含みになりつつあること等から、横ばい傾向に推移している。 - 取引価格は横ばい傾向にあり、賃料が若干の下落傾向であることから、取引利回りは上昇から横ばい傾向に推移している。 - 当地区における中古マンション価格は、下落傾向にあったが、一部で利便性の優れたマンション価格が強きの動きを見せていること等により、マンション分譲価格は横ばい傾向に推移している。 - これまで下落傾向にあったマンション賃料も、当地区が大型ショッピングセンター等の商業施設から徒歩圏内にあること等から、潜在的な賃貸需要が認められつつあり、下落幅が縮小傾向にある。 * マンションの在庫調整、建築費の下落及び個別選好性の良好なマンションへの需要の顕在化等により、マンションデベロッパーのリスク負担が逡巡しつつあることから、地価動向は若干の下落傾向から横ばい傾向に推移している。
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														
- 中古マンションが新築時の価格から5～10%程度の小幅な下落水準で成約に至っている。当該成約水準については不動産業者の査定額とほぼ同程度の水準であり、その市場滞留期間も1カ月弱と短く、当エリアのマンション市場は均衡しているものと思われる。(売買仲介業者) - 学研奈良登美ヶ丘駅周辺では、現在、新築マンションの分譲はされていない一方で、当エリアの南方の学園前駅周辺や南東方の菖蒲池駅周辺での新築分譲マンションの注目度が高いため、当エリアにおける市場の動きは止まっている状態である。(売買仲介業者) - 学研奈良登美ヶ丘駅は平成18年に開通した近鉄けいはんな線の始発駅であり、まだ歴史が浅いため、学園前のようなブランド力はないが、当該エリアにおいて予定されている400戸程度の大手不動産業者の宅地供給に実需が伴えば、高級住宅地として学園前との差は縮まっていくであろう。また、需要者の通勤エリアの如何によっては選好性が学園前以上になる可能性もある。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	- 駅前商業地域内の取引は極端に少ない。中心商業地の幹線道路沿いの高層事務所地の空室率が増大し、背後地域は更に空室率が高い。賃料も下落していることから、取引価格は下落傾向である。 - 中心商業地の収益物件の取引は少ないが、賃料水準の下落に対応して不動産価格も下落していることから、背後地域に存在する1棟売りのマンションを中心とする収益物件の取引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、既存ビルは支店または営業所の撤退及び営業スペースの減少等から空室率が拡大傾向で、新規賃料・継続賃料共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、下落圧力が強い。 * 駅西地区は商業地としての熟成度を増しているが、駅東の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極端に少なく、オフィス賃料の下落・空室率の増加の影響もあって、地価動向は下落傾向を強めている。
					 0～3% (下落)									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
- 岡山市の空室率は16.4%と3ヶ月前と比較して0.1ポイント低下する見込みである。テナントの動きをみても、今期はメーカー系テナントの増床ニーズが強く出ており、塾などの教育関連テナントの新規出店も見受けられる等、以前と比べて若干テナントの動きも活発化してきていると感じている。（賃貸仲介業者） - 最近分譲されたマンションは完売し、分譲マンションの在庫が少なくなっているため、デベロッパーの土地の購入意欲は高まっている。（不動産開発業者） - 表町商店街については、空店舗が随分目立ってきている。前期、撤退したファストフード店の後継店舗も決まっていない。岡山駅西口では、2012年春の開業予定の開発計画（ビジネスホテルと商業施設が入る複合商業ビル）があり、西口の開発が進むと表町付近はさらに厳しくなるかもしれない。（銀行）														

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・新駅・大型マンションの着工待ちの状況から取引の少ない中、幹線沿いの事例は把握できなかったが、幹線街路背後の住宅地の取引価格や状況類似地域の取引価格の動向等をふまえると取引価格は、前期と同水準にある。 ・共同住宅ビルの取引利回りは安定しており、地価や賃料の水準も横ばいの状況にあることを考慮すると取引利回りは、前期と変らない。 ・新築マンションは平成22年半ばで完売し、最近のマンション価格の実態が把握しにくい状況にあるが、当地域の実績や周辺地域の最近の分譲価格水準等からマンション分譲価格は、下落傾向が見られず変動がない。 ・近くに国の合同庁舎、私立学校、総合病院が控え、中心市街地に近い利便性を備えていることから、根強い入居需要があり、転勤等の移動時期を前にして退出予定者の入居募集も現行賃料並みで予約になることが多く、マンション賃料の変動は、ほとんどない状況にある。
					 0% (横ばい)									* 平成22年3月に取引された開発用地は、広島において数年ぶりの大型マンションとして平成23年4月以降に着工予定され、市場は当面この分譲価格を中心に展開する模様であり、今期の取引価格や賃料等に特に目だった動きもみられず地価動向は、前期と同様に横ばいの状況にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・白島地区を含め、分譲マンションの販売状況は好調であるが、住宅販売については、エコポイントが1年の期間延長されたため、当該期間は悪化することはないと考えている。(地域建設業者) ・1年前などは坪単価200万円/坪を超えると売れ行きが弱くなるのではないかと声が多かったが、今ではステータスが高いマンションは売れているため、マンション需要は少しずつ改善していると思われる。(大手建設業者) ・白島や幟町周辺における需要は引き続き高いため、各デベロッパーがマンション用地の購入に積極的であるが、売りに出てくるような土地も非常に少なくなっており、今後、価格が上昇する可能性も認められる。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	・都心商業地幹線沿いでは、築古ビルの売却、建替えを含む有効活用が図られているが、賃貸市場が不安定で建替えリスクも伴うため、平面駐車場としての暫定利用も見受けられるなど、様子見の状況が続く中で、取引価格は下落傾向にある。 ・都心部においては、投資用不動産の適格物件が少なく、供給・需要ともに限られるなか、賃料が微減傾向にある一方で、取引価格も同様に微減傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・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るが、14%前後と依然として高水準で、コスト削減意識が高いなかでH23年秋には大型ビルの竣工を控えるなど、市況は不安定な状況にあり、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、大型の事務所系テナントの確保が困難である一方、商店街においてはテナント需要は底堅いが、賃料負担力のあるテナントの出店条件(間口、規模等)に見合う店舗が少なく、成約に時間を要するなかで総じて店舗賃料は下落傾向にある。 * 不動産需要の回復が緩慢で、テナント確保のための誘致競争からテナント賃料が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ないなかで地価動向は前期同様の下落傾向にある。
					 0～3% 下落									
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・テナントの引き合いについては一定量存在し、内見自体も3～4件/月程度あるため、感覚としては僅かながら増えてきていると感じている。ただし、大半が面積は変更せず、トータルコストを削減する目的であるため、回復に転じたとは言いがたい。(大手不動産業者) ・秋口は商業系テナントの動きが若干みられたものの、11月以降は新規出店の話は少なくなった。特に物販系テナントの需要は弱い状況である。(賃貸仲介業者) ・オフィスビルの売却の話が聞かれる一方で、収益用不動産の購入ニーズが見られる等、売買に関する問い合わせは増加傾向にあるものの、条件面で折り合うまでには至らず、不動産の売買は低調である。(銀行)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・ オフィス市況は需給緩和の状況にある。広島駅周辺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。駅北では、今後、二葉の里土地地区画整理事業では保留地処分が予定され、ボールパークタウンでは平成24年大型商業施設のオープン予定があり、需要創出効果が期待される。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は依然として減退しており、取引価格は下落基調である。大規模地を分割した一部の土地取引(自社使用を計画)がみられ、周辺相場より割高感があり、稀少性のある立地条件・大規模地については底堅い需要が認められた。 ・ 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、投資用不動産の需要は少なく、取引価格は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。一部、稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられる。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、広島駅北口で、平成22年8月に竣工した大型ビルの空室消化が進み、稼働率が改善された反面、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。空室率は増加の傾向で、高い水準が続いている。 ・ 店舗密度、繁华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、空室率は依然として高水準で、テナント誘致競争から賃料は下落傾向にある。投資環境は改善されておらず、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 ・ オフィステナントの動きはほとんど聞かない。広島駅前(北側)の複合商業施設のオフィス棟についてもテナントリーシングについては苦戦している様子である。(賃貸仲介業者) ・ 広島駅の南側は、駅前や球場周辺の開発が動かないため、投資が進まず、様子見の状態が続いている。(不動産開発業者) ・ 広島駅南エリアでは、駅前通り沿いで相続税路線価を大きく上回る取引があったり、ホテル事業者のニーズが見られたりしたが、スポット的な動きであり、全体的には不動産取引は低調である。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0~3% 下落  3~6% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	- 中心商業地の取引は殆どなく、空室率が上昇しており、収益性が悪化するとともに、商業用不動産への投資意欲が減退している中で、取引価格は依然として下落傾向である。 - 空室率の上昇、賃料の下落から、投資環境は悪化したままで、投資リスクも高い中、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。 - 既存及び新築ビルともに入居率は悪化しており、需要喚起要因も見当たらないところから、需給ギャップはますます拡大しており、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。 - 物販・事務所系、2階以上のフロアでの需要減が顕著で、小規模店舗では飲食系へテナントの入れ替え需要があるが、部分的にとどまり、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。 * 消費低迷により売上高が減少しているため、依然として需要は回復していないが、再開発ビルにテナント出店の動きも見られ、地価動向は前期に比べ下落幅が若干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									
					・ 長期間売れ残っている売り物件も多く、これらの売り物件の売却希望価格は下落傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ オフィスについては、今期、高松市の空室率はやや改善し、20%程度となる見込みであるが、移転縮小や複数拠点の集約等のコスト削減の動きが中心であり、全体的に改善している感じはなく、大型テナントの入居等で空室率が一時的に改善したという印象である。(賃貸仲介業者) ・ 中心商店街では、テナントニーズは少なく、空店舗が発生しても後継テナントの誘致が進まない状況である。(その他不動産業者)									
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・ 中心商業地で500,000円/㎡以上の取引はここ1年間でわずか2件しかなく、高価格帯の価格動向の把握は難しいが、買い控え等から取引価格は前期と同程度の下落傾向にある。 ・ 大型の中古ビルには買いが入りづらく、中小の中古ビルで1～3億円程度が需要の中心となっており、賃料の値下げ圧力、空室率の高止まりから、取引利回りは上昇傾向が続いている。 ・ 空室率も高止まりで回復の兆しは見えておらず、特に中古のオフィスの賃料値下げ圧力が強まっており、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 ・ 松山中央商店街(大街道、銀天街のアーケード商店街)においても募集賃料から値下げしないと入居してもらえない状況が強まっており、その周辺の店舗賃料においては更に需給関係が悪化しており、店舗賃料は下落傾向が続いている。 * 下落局面のなかで買い控えの圧力は強まっているが、大きく底割れという状況にはなく、底打ち感が出ないまま地価動向は同程度の下落傾向が続いている。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・ 分譲マンションの在庫調整が進んだため、マンションデベロッパーに用地を取得しようという動きが見られる。(売買仲介業者) ・ オフィスのテナントニーズは非常に低迷しているため、採算性(賃料)よりも、稼働率の上昇を重視するオーナーが増加している。(その他不動産業者) ・ 全体的に1F店舗に対する出店ニーズは堅調である。内訳としては、新規出店の依頼は少ないが、移転ニーズが多くなっている。大街道商店街については、県外企業等からの出店ニーズがあり、テナントの出店が見られたことにより、1Fはほぼ空店舗はなくなった。(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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	・「大濠」地区において2件の取引があったが、いずれの取引も公示価格と概ね均衡がとれた価格である。マンション素地に対する潜在的な需要は多く、成立した取引価格も公示価格水準であり、取引価格は横ばいである。 ・「大濠」地区において収益用不動産の取引があったが、取引総額等から推定される取引利回りに大きな変動はなく、取引利回りは横ばいである。 ・超高級マンションの中には売れ残りも見られるが、総じて販売状況は回復している。完成在庫の投げ売り等も見られず、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。 * 分譲マンション及び戸建住宅の販売はともに回復傾向にあるが、地価の上昇までには至っておらず、地価動向は横ばいで推移している。マンション業者の潜在的な素地需要は多いが、良好なマンション素地に不足感がある。
					 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								・新築分譲マンションの供給過剰感はなくなっている。立地と価格水準が適正なファミリータイプの分譲マンションはスムーズに売れる。投資ではなく居住という実需であるため、投資用マンションと比較して需要は底堅い。(銀行) ・大手デベロッパーは昨春頃から開発用地の新規取得等、前向きな活動に転じ、中堅デベロッパーは半年遅れの昨秋頃から活動を活発化させていると感じている。(マンションデベロッパー) ・完成在庫の消化が進み、マンションデベロッパーは新規の開発用地取得に積極的であるが、良い取得案件が出てこない。案件があれば相対ではなく入札になる可能性が高い。(不動産開発業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい							—	—	- 取引価格は横ばい傾向である。最近、天神の明治通りでも総額で40億円近い中型事務所ビルの売買が見られた。事務所ビルの売買は活発になっており、平成22年だけで10棟の売買が見られた。売買金額は7億円～80億円とばらつきがある。また、天神西通りでは平成22年下期に1㎡400万円前後の店舗用地の取引が2件見られた。 - 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/㎡以上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%程度であるが、賃料水準が低下したのに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1万4千円程度である。空室率はやや改善の兆しが見えており、既存のオフィスの賃料についてもこれまでより高い水準で成約する事例が見られるようになった。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 - 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あるが、天神西通りの外資系カジュアルブランドはこれを大きく上回る賃料設定となっているようである。ここにきて消費動向も改善傾向にあり、店舗賃料は下落に歯止めがかかっている。 * 天神2丁目では平成22年3月に大型ファッション店舗がオープンしたほか、外資系カジュアルファッションブランド店も平成22年11月にオープンしているほか、米国高級百貨店も平成23年秋に進出予定であり、天神地区は引き続き出店ラッシュである。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りの感がある。
					 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								- 天神地区には立地は良いものの、築年数が経過し設備水準が劣化したオフィスビルが多く、こうしたビルでの空室消化が進まない。但し、賃料水準自体は下げ止まっていると考える。(不動産開発業者) - 西通りについては11月に米系ファストファッションが開業し、近隣でも2年間塩漬けとなっていた開発用地が動き始めた。それ以外にもファンド系が所有していた案件の売買が進んでおり、ミニバブルの後遺症は概ねなくなったといえる。(賃貸仲介業者) - 中小型の店舗ビルを購入したいとする事業者や富裕層の需要は引き続き旺盛である。(賃貸仲介業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・大名地区一等地で坪1,000万超の高値取引が複数行われた一方で、昭和通り沿いにおいては昨年は公示価格を大きく下回る取引が多く、開店ラッシュに沸く天神地区への接近条件により価格が変動している状況が継続・拡大するなか、地区全体的な取引価格は下落傾向である。 ・テナント賃料は引き続き下落しており、投資物件の売手も総額を下げて成約する姿勢にならざるを得ない状況である。5億超の投資物件の取引が複数あったが、いずれも地域性を反映した取引利回りで、横ばい傾向を示している。 ・大名・赤坂地区の築浅ビルの空室率は、割安感のある大型ビル主導のもと低下傾向にあるものの、他地域に比べるとなお高止まりしている。ビルの所有者が変わり、募集賃料を下げた事例もあり、裁判所移転計画等によるオフィス街としての相対的地位の低下が進むなか、オフィス賃料は継続して下落している。 ・今春オープン予定の博多駅ビルに対抗するため、天神地区では地区内での買い回りを目的とした店舗間提携の動きが活発化している。博多区の大型商業施設も増床予定であり、「天神」対「博多」の構図がクローズアップされるなか、空き店舗の目立つ当地区の店舗賃料は引き続き下落している。 ※ 新博多駅ビル開業と九州新幹線全線開通が3月上旬に予定されており、博多駅に相当規模の顧客が流れることが確実視されるなか、福岡ビジネス地区にあっては博多駅から最も遠い当地区へはマイナスとしての要因が強く、地価動向は引き続き下落している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・西通り以西の回遊性が相当弱くなっている。天神中心部の大型商業施設の開業で集客軸が北東にシフトした影響が続いている。(投資運用業者) ・以前は天神地区と比較して賃料水準が低廉であることから創業間もないベンチャー企業がオフィスを設置する等の地域の特徴があると認識していたが、近時は薄まっている。他地区の新築オフィスビルが廉価な賃料で供給されたことが影響している可能性がある。(不動産開発業者) ・1億円程度の案件については、個人を含め買主の層が厚く、大名地区の中でも取引が成立しやすい。但し、ある程度収益物件化している(テナントが入居し賃料収入が得られている)ことが前提ではある。一方、ファンド系投資家が土地を高値で取得し開発した収益不動産は割高感があり、取引が成立し難い。(賃貸仲介業者)									

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	—	—	- 取引件数は、博多区全般的に前回と比してやや増加しており、博多駅リニューアル等の効果による需要拡大が見られる。取引価格は未だ二極化の傾向が続いているものの、博多駅周辺では取引単価の上昇が見られる。特に、ホテル用地需要については、潜在的なものも含め高まっている。以上より総合的に判断して、取引価格はやや上昇傾向にある。 - オフィスの空室率、平均賃料は、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、おおむね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、近々で大型新規ビル供給予定がなく、また、オフィス縮小の勢いが弱まっているため、賃料に大きな変動はない。 - 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、今年3月オープンするJR博多駅ビルによって、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。 * 特に博多駅周辺でのホテル用地需要等が見られ、さらに博多駅周辺と代替性を持つ天神地区での商業地も活性化が見られ、若干地価上昇につながる要因も見られる。したがって、今期においては、地価動向はやや上昇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								
					- 新博多駅ビルは高い集客力を示すと考えるが、周辺への波及効果は限定的ではないかと考える。駅ビルでの買物・飲食で相当程度完結するためである。（投資運用業者） - 九州新幹線の全通がオフィス需要を拡大させることへの過度の期待はできない。新博多駅ビルの開業については取引先企業の展開等、副次的効果がでるかもしれないが、それは開業以降のことであり、当面は大きな変化はないものと考える。（大手不動産業者） - 潜在的な売却物件はあると思われるが、九州新幹線全通と新博多駅ビルの開業という、プラス効果が期待されるイベントを控えた状況下では、よほどの理由がない限り、売り急ぎに出ることはないと考えられる。動きが出てくるのは来年4月以降ではないかと考える。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引 価格	取引 利回り	取引 件数	投資用 不動産 の供給	オフィス 賃料	店舗 賃料	マンション 分譲 価格	マンション 賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0～3% 下落	□	△	□	□	▽	▽	—	—	- 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。高値取引は皆無で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、依然の人通りは減少しており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海外ファッションブランドをテナントとする店舗ビルがオープンし、賑わいを見せているが、全般的には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。ただし、今後は新幹線開通が間近となり、その波及効果により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 - 収益物件の需要はあるが、購入希望者の条件に見合う売物件がない。購入希望者は、築年数の新しい物件を探している。(金融機関) - 不動産業者は非常に厳しい状況である。戸建・中古マンション等の住居系の仲介は比較的堅調だが、事業用物件は非常に厳しい。(不動産開発業者) - オフィスマーケットは、従前から低迷した状態が続いており、さらに悪くなったという印象はない。南九州を統括するためには、熊本に拠点が必要という企業も多く、企業の撤退の話も聞かない。依頼件数については、これまでと比べて変化は見られない。(賃貸仲介業者)

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊1)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
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いが、同一近隣地域に隣接する地域に取引が出たが底地取引で妥当な価格であった。また、取引件数は依然として少ない。天文館地区にも公示価格に比しやや高めの取引も出ており、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。平成22年9月にオープンした背後の再開発ビルの分譲マンションも完売し、未入居のテナントも徐々に入居している。 - 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。 * 新幹線全線開通を秒読み間近に控え期待感も高まっていることから、駅周辺及びその背後には、オフィス供給過剰気味もあるが、全線開通後の状況を静観している。地域は取引価格・店舗賃料は概ね横ばい傾向にあることから、地価動向についても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									
- 企業へのアンケートでは、新幹線の開業後は、移動手段を飛行機や車から新幹線へシフトさせると回答した企業の割合が高くなっており、福岡、大阪等から鹿児島への移動については、新幹線シフトが進むものと思う。（シンクタンク） - 現在、不動産を購入できる資力のある人は慎重な人が多く、選択が非常にシビアである。鹿児島中央駅付近では土地の購入ニーズは高いが、少し離れると人気はなく、限定された立地を求めている。（売買仲介業者） - 鹿児島中央駅付近で商売をしたいという声は多く、小規模な飲食店舗を中心とした出店ニーズは引き続き多い。（賃貸仲介業者）														

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (＊１)	詳細項目の動向（記号は凡例解説を参照）								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	0% 横ばい							—	—	- 高額な収益用物件の供給は引き続き多いものの、取引の成立に至るものは少ない。那覇市内の商業地の地価は下落傾向にあるものの、入域観光客の回復等経済環境の変化により下落率の縮小傾向が認められる。調査地区については、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、収益用物件の取引成立が少ないため把握がやや困難であるが、売り希望価格の粗利については緩やかな上昇傾向が認められ12%～15%程度になっている。然し調査地区においては、価格、収益ともに横ばいのため取引利回りについても同様となっている。 - 国際通りの店舗賃料は、入域観光客の回復を受け落ち着きを見せてきており横ばいである。調査地区においては前期同様、店舗の賃料は横ばいであり、空き店舗は見られない。 - 県外企業の支店需要が低迷しているため、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るものの、賃料も底に近づいてきており、今後はフリーレントや、保証金の減額等条件の交渉に移りつつある。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、経済環境の若干の好転がありつつも全般的に地価は下落している。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前期同様下落はないとの意見が多く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										
- 宿泊特化型ホテルは消費者の低価格志向で需要はあるものの、その影響で一万円クラスで予定していたホテル宿泊費の値下がりが続いている。（投資運用業者） - 現在、県庁前駅周辺では２棟の地元資本の自社ビルが建築計画中で、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くと予想される。（賃貸仲介業者） - 投資ファンドのホテル開発予定地の多くは売り希望であるが、地元買い希望者の指し値は厳しくなっており、取得原価との乖離があり処分できない。（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(H22.10.1～H23.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (※1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0% 横ばい	□	□	▽	□	▽	□	—	—	- 当期は主だった取引はみられなかったが、優良物件に対する潜在的な需要はあり、一時期に比べ引き合いもみられるようになった。価格調整が進むなか、底値感が出てきている。取引価格は希少性を反映した底堅いものとなっており、横ばいで推移している。 - オフィス賃料は小幅な下落で推移し、店舗賃料においては現状を維持する状況で、取引価格は落ち着きを見せつつあるが、投資用不動産に動きはみられず、今後の景気先行きを見据えて慎重な姿勢は崩れていない。取引利回りは横ばいで推移している。 - オフィス用から店舗用への転換や賃料減額など条件の変更、中心地区から外延部への移転がみられ、テナントの確保が厳しい状況であり、オフィス賃料は前期同様下落傾向にある。 1、2階店舗需要及び飲食店としての需要は堅調に推移している。立地の劣る店舗については、依然空室がみられ、賃料調整による成約となる。底値感が出てきていないが、現状を維持している状況であり、店舗賃料は横ばい傾向である。 * オフィス賃料は下落基調であるが、取引価格はその希少性から横ばいで推移し、店舗賃料も前期から現状を維持している状況である。経済状況の先行きが不透明であるなかで、今期の当該地区の変動状況は一服感がみられる。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								- 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ため、新都心の優良なマンション用地は品薄感がある。(銀行) - おもろまち駅近辺に地上18階建てのホテル・オフィス複合ビルが建設中であり、2～8階のオフィス部分にはIT関連を中心に企業誘致を進めており、現時点で全体の約6割の入居が内定している。(不動産管理業者) - 平成24年4月から新都心地区に小学校が開校する予定であることから、周辺の賃貸マンションは通勤族等の住宅地として人気がある。(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

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。

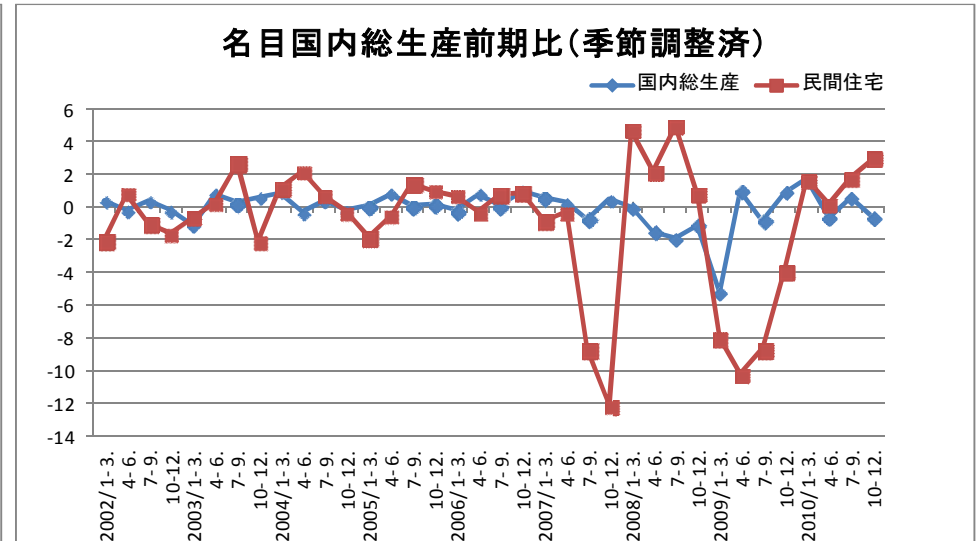
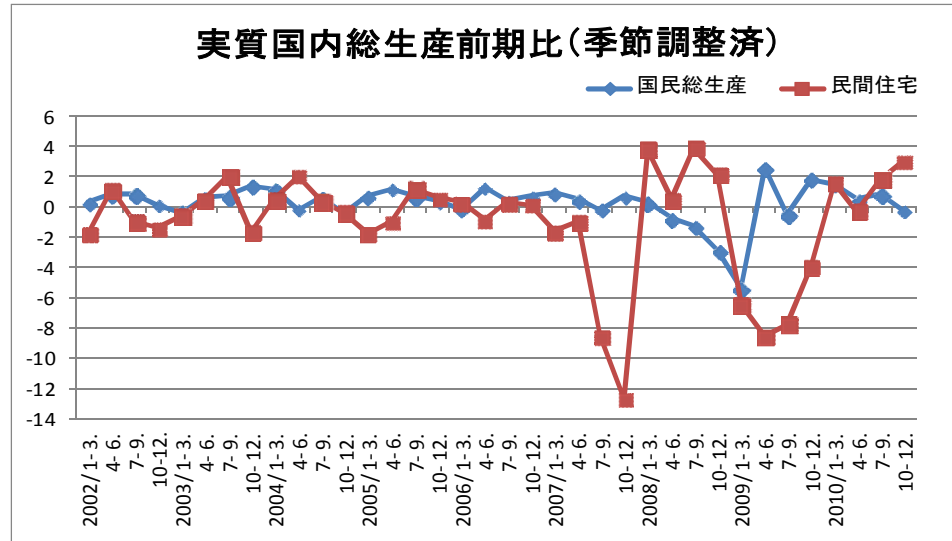
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	ＯＢＰ	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋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	近鉄大環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13回】平成22年第4四半期(平成22年10月1日～平成23年1月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考) データ出所: 内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

○内閣府「月例経済報告」(10年1月～11年1月)

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。

11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。

12月「景気は、このところ足踏み状態となっている。」

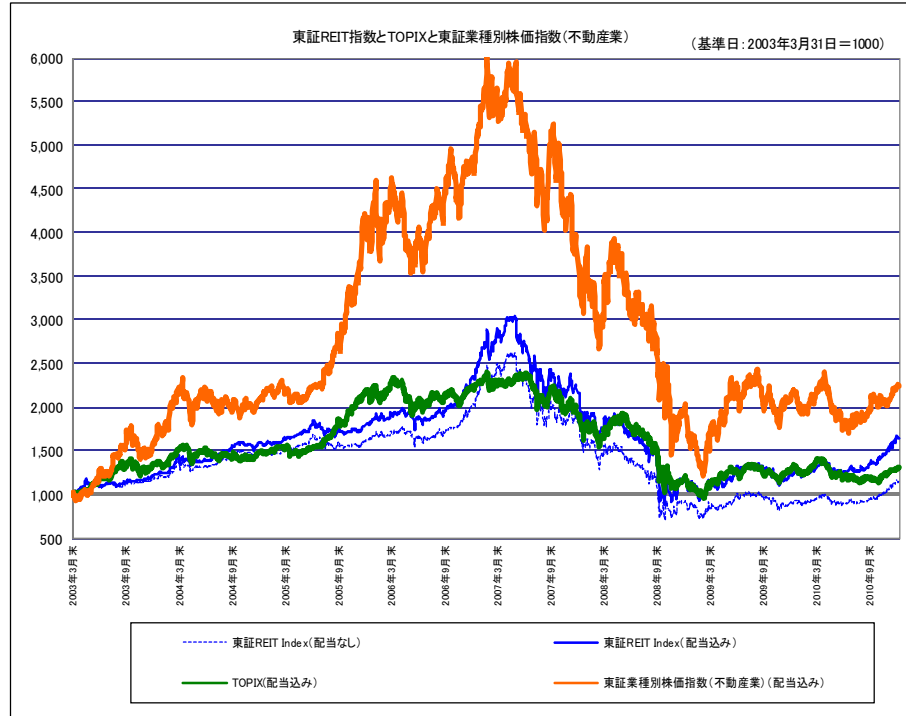
また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。

2011年

1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。」

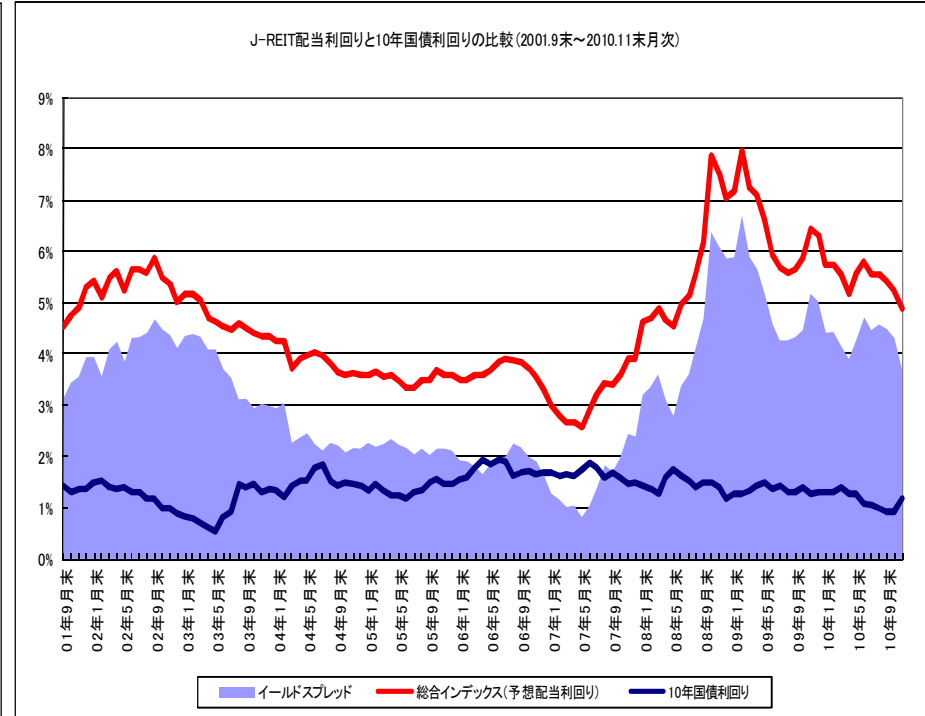
ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。

(2) 投資環境

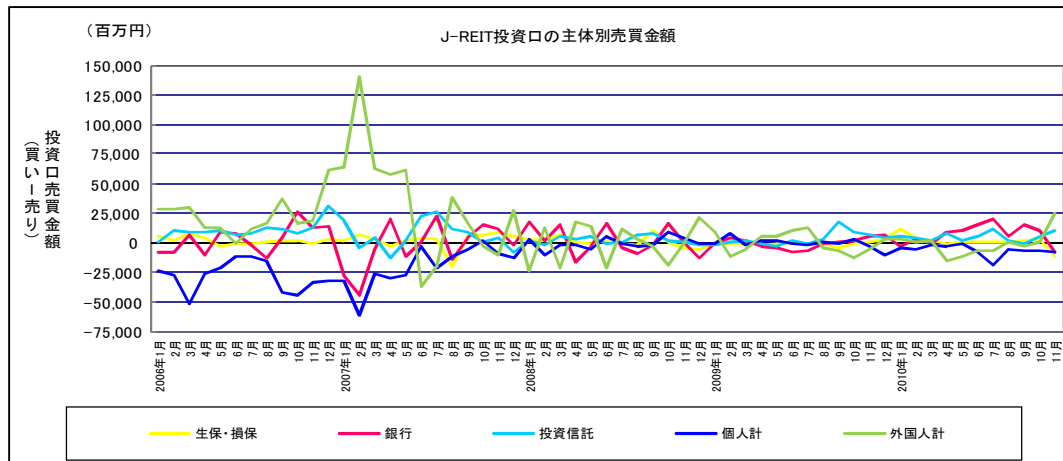


出典: (株)東京証券取引所, Bloomberg L.P.

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。

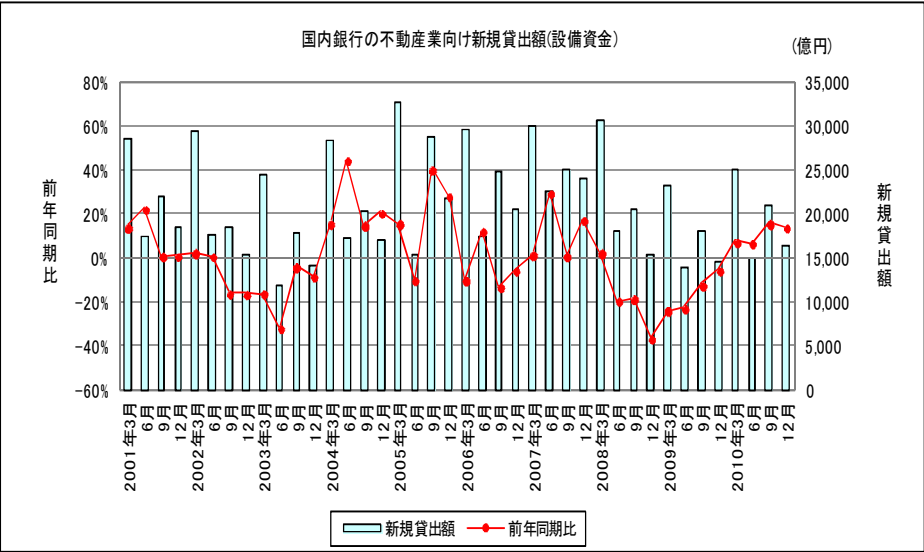
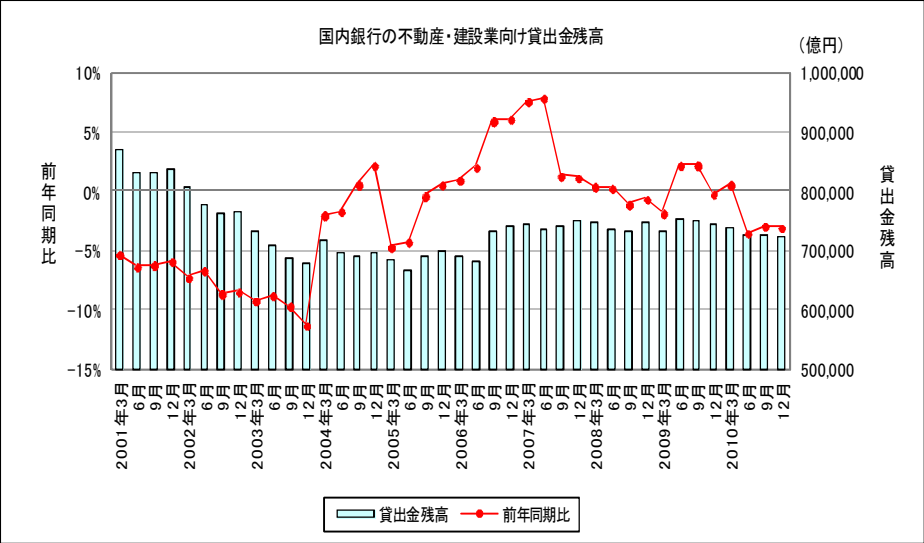


出典: (株)住信基礎研究所「STBRI J-REIT Index」、Bloomberg L.P

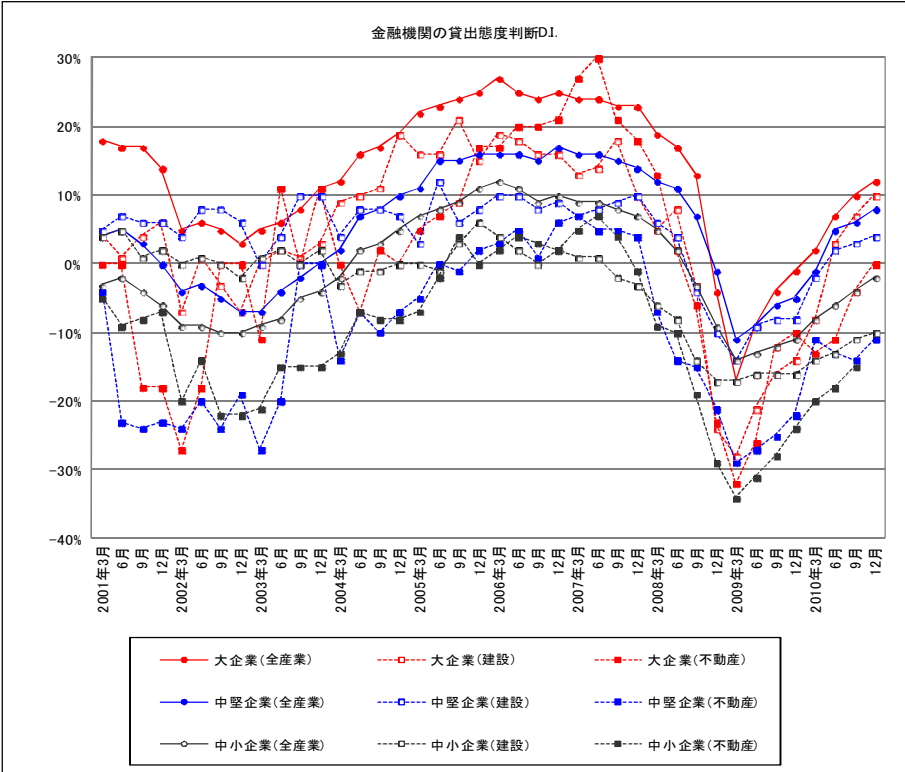


出典: (株)東京証券取引所

(3)資金調達環境

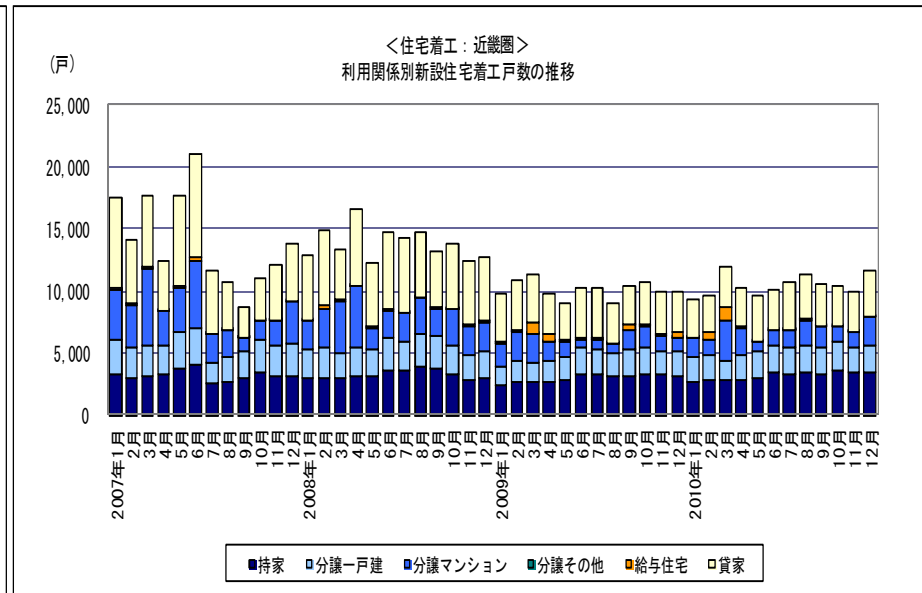
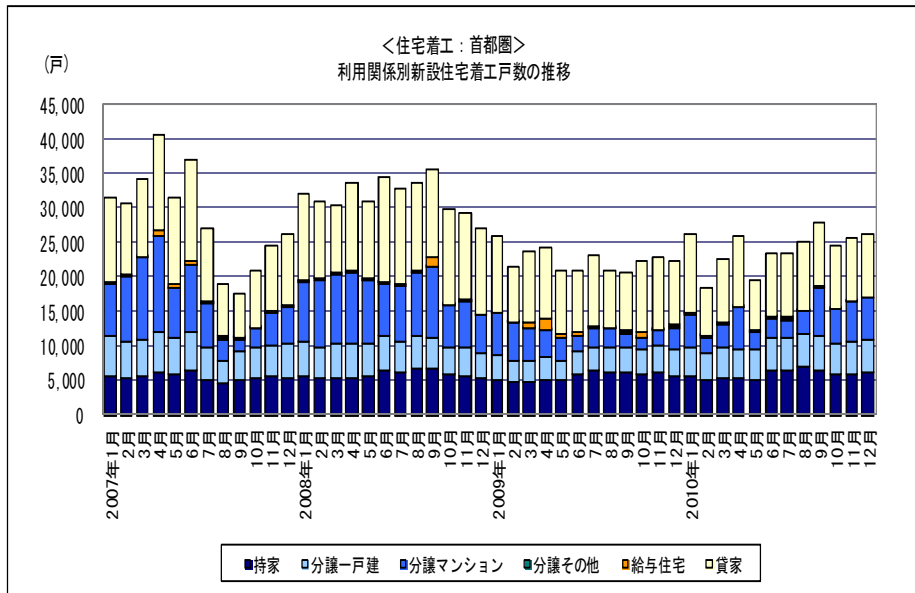
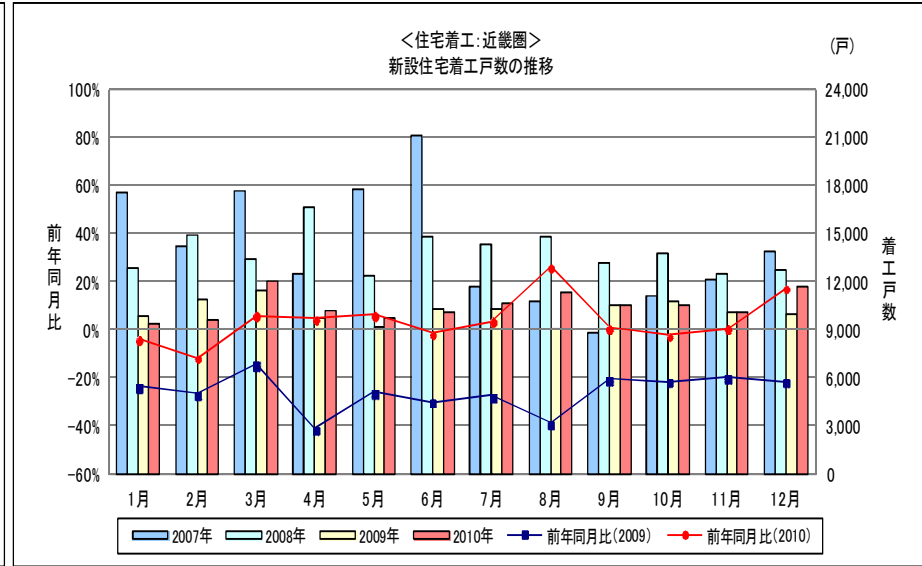
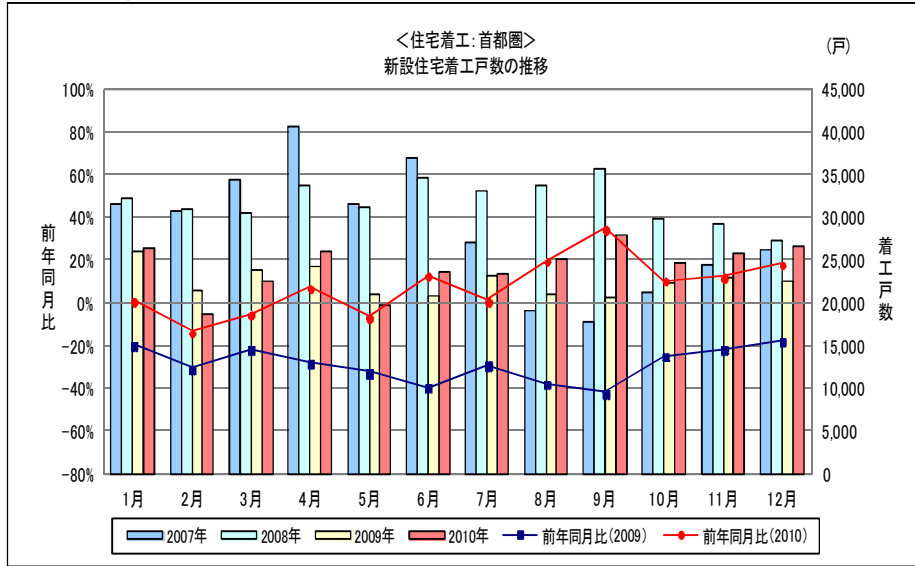


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



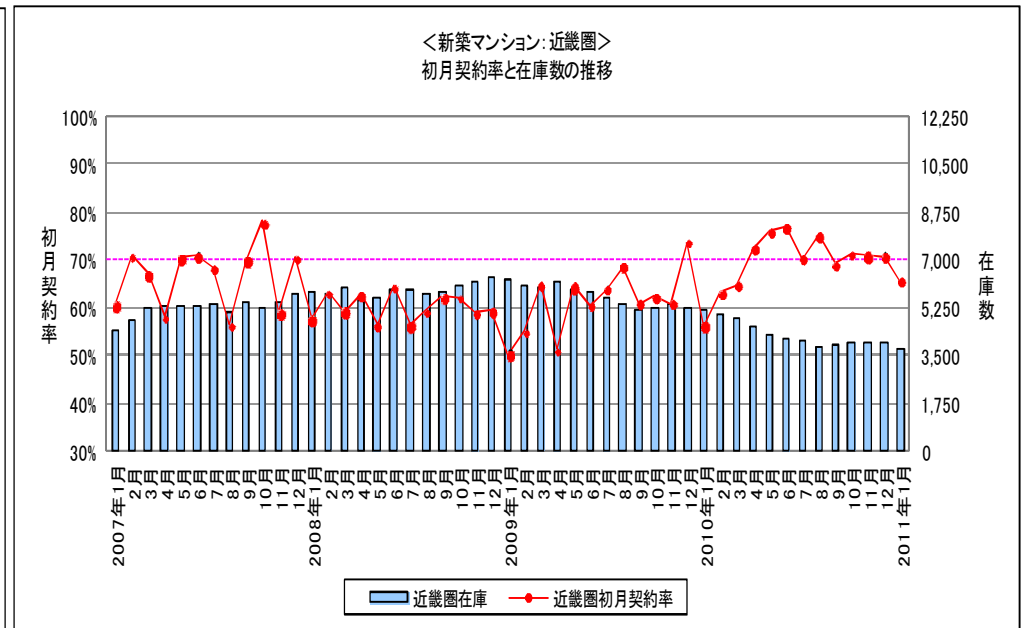
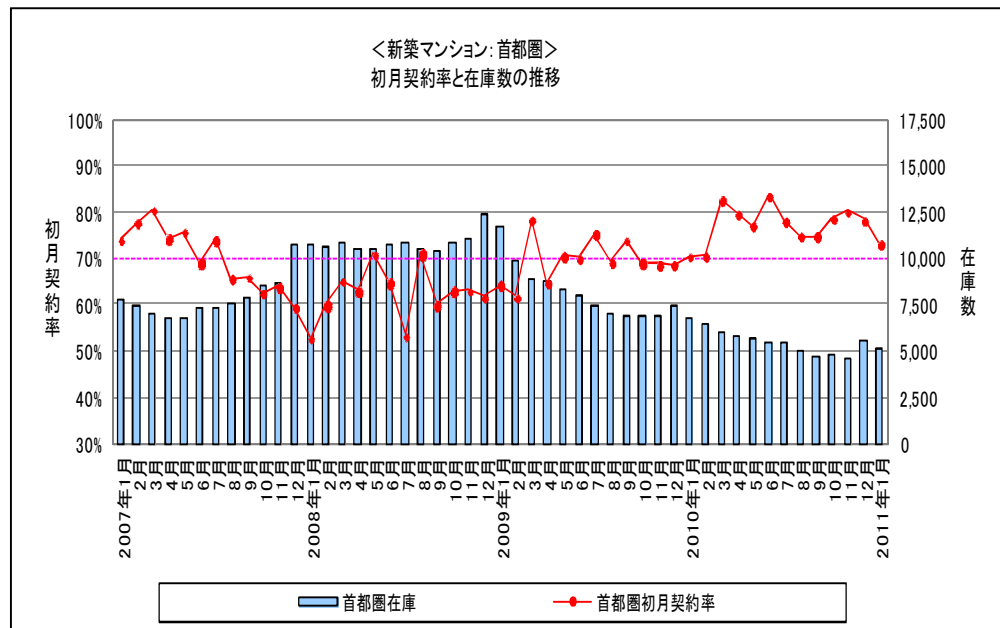
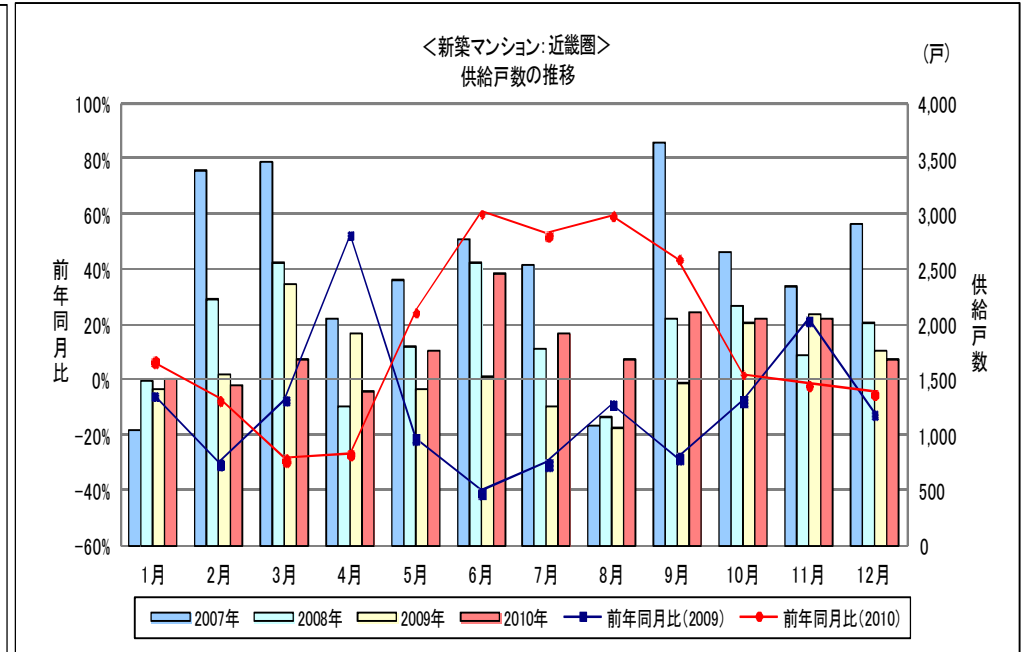
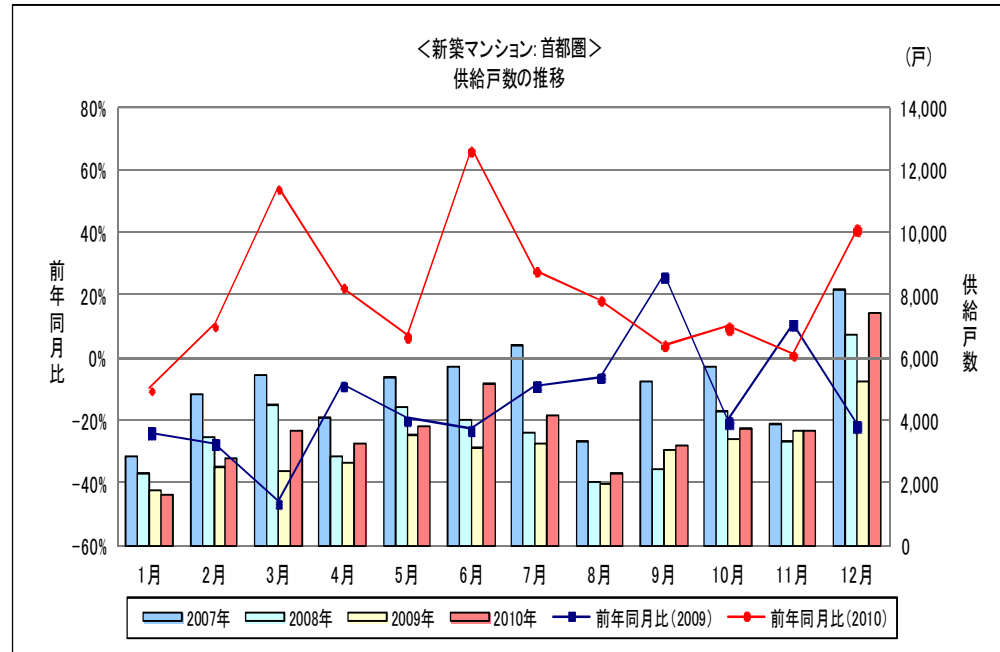
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(4)住宅着工の動向



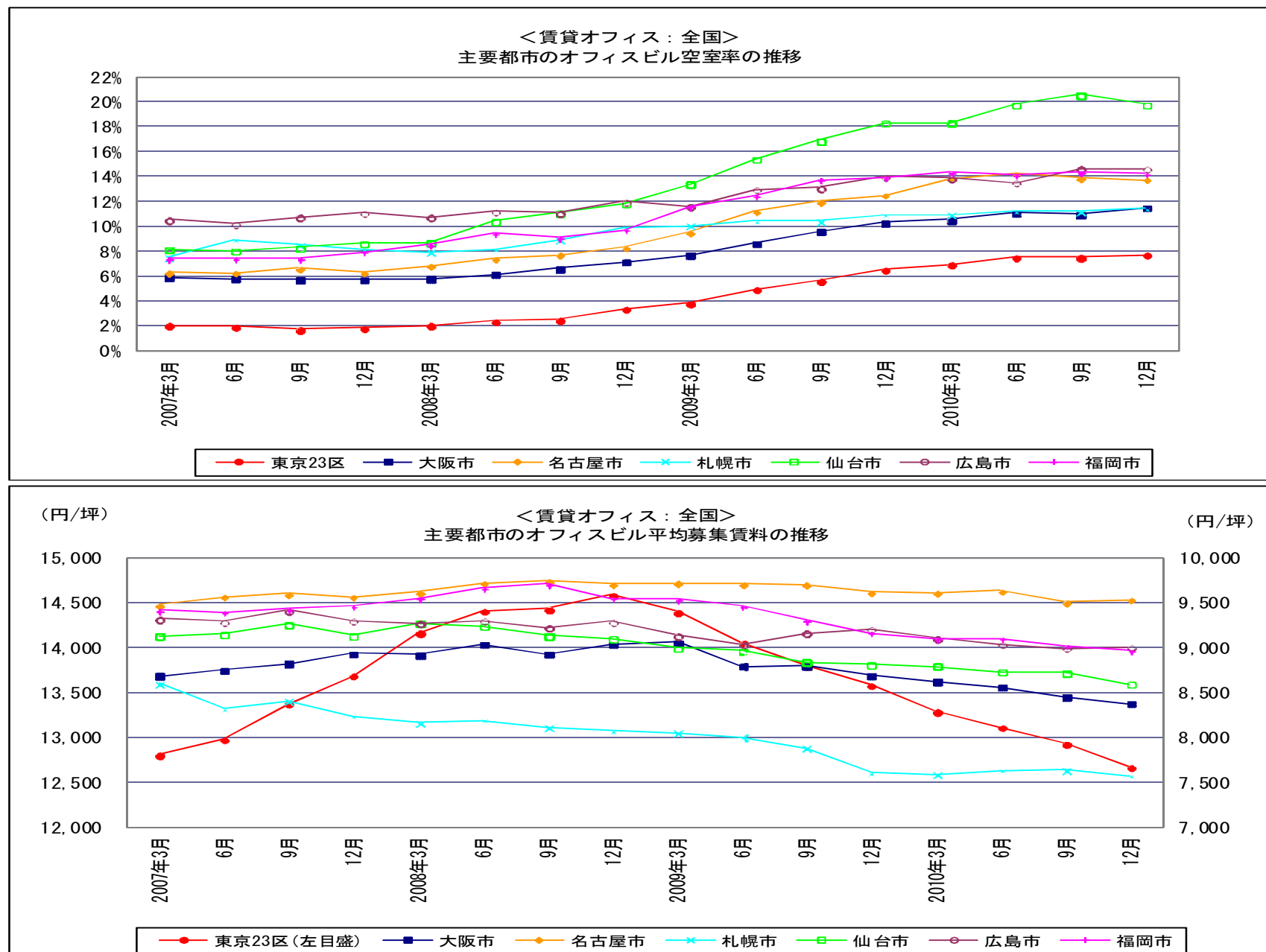
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



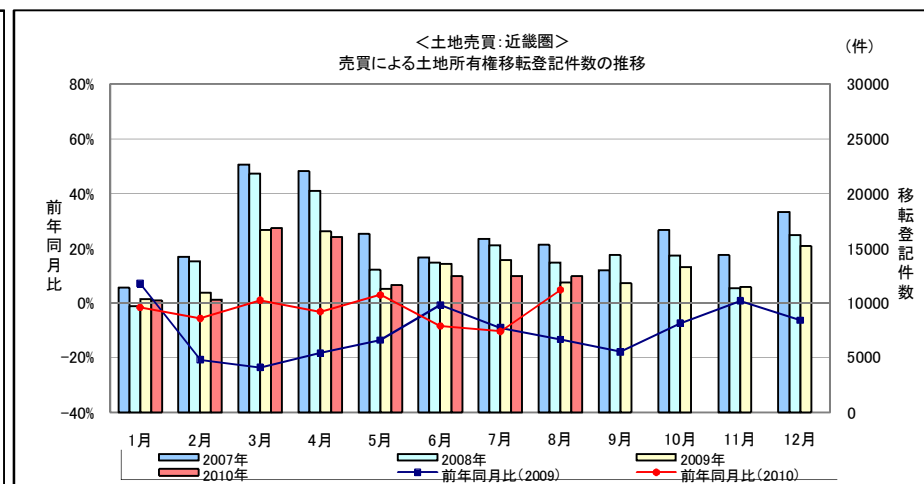
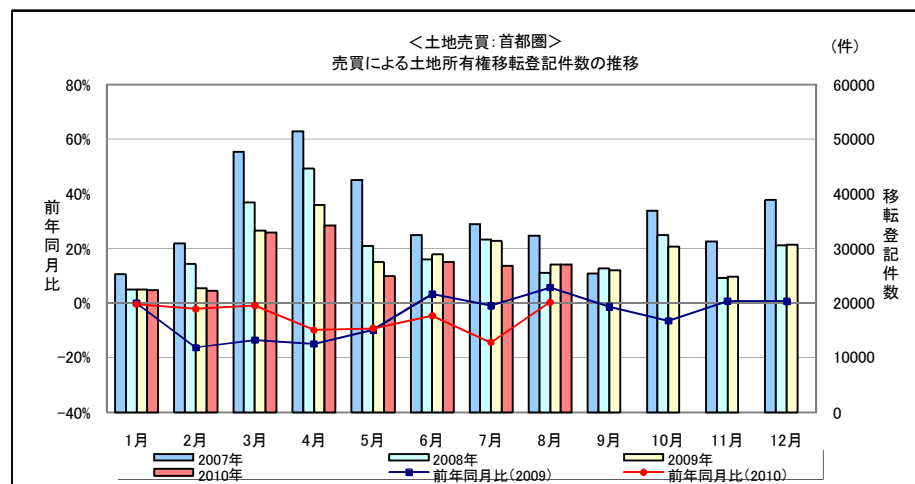
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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」

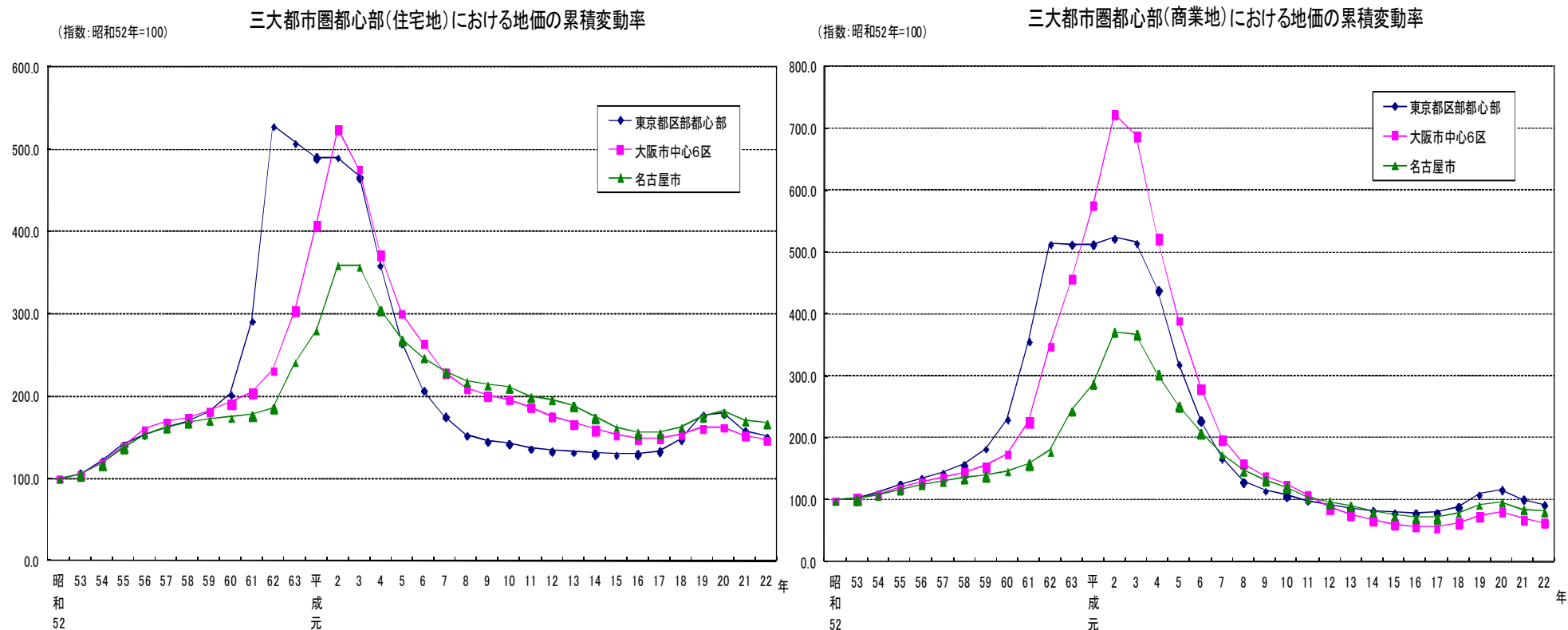
(7) 土地所有権移転の動向



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。