主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価ＬＯＯＫレポート～

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

平成２６年５月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目　次

調査の概要 …… 1

調査結果 …… 2

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（全地区） …… 3

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別） …… 4

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別） …… 8

総合評価　変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧） …… 10

地区毎の総合評価（変動率）推移 …… 12

東京圏の地価動向（地図） …… 15

東京都区部の地価動向（地図） …… 16

名古屋圏の地価動向（地図） …… 16

大阪圏の地価動向（地図） …… 17

地方圏の地価動向（地図） …… 18

各地区の詳細情報 …… 19

北海道 ……	21	岐阜県 ……	131
岩手県 ……	25	滋賀県 ……	132
宮城県 ……	26	京都府 ……	135
福島県 ……	30	大阪府 ……	146
埼玉県 ……	32	兵庫県 ……	167
千葉県 ……	39	奈良県 ……	177
東京都 ……	49	岡山県 ……	178
神奈川県 ……	96	広島県 ……	180
長野県 ……	108	香川県 ……	186
新潟県 ……	109	愛媛県 ……	187
富山県 ……	111	福岡県 ……	188
石川県 ……	113	熊本県 ……	195
静岡県 ……	114	鹿児島県 ……	196
愛知県 ……	115	沖縄県 ……	197

各地区の位置、利用状況等 …… 199

その他の地価動向を注視すべき地区 …… 203

注視地区の地価動向（地図） …… 208

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表 …… 209

参考資料 …… 210

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、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

３．対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区　－　高層住宅等により高度利用されている地区（　４４地区）

商業系地区　－　店舗、事務所等が高度に集積している地区（１０６地区）

※１　東京圏　：　埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県　　大阪圏　：　京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県　　名古屋圏　：　愛知県
※２　平成２４年第１四半期から、新たな対象地区として盛岡、郡山など７地区を設定し、従来の対象地区７地区を廃止した。また、１地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。
※３　平成２５年第１四半期から、対象地区１地区（商業系地区）を軽井沢から長野駅前に変更した。
※４　平成２６年第１四半期から、新たな対象地区として有明、青海・台場の２地区を設定し、芝浦、恵比寿の２地区を廃止した。

４．調査時点

毎年１月１日、４月１日、７月１日、１０月１日の計４回実施。

５．調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

６．調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の３ヶ月間）に調査し、変動率を９区分（※）で記載

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

調査結果

１．概況

○　平成 26 年第 1 四半期(1/1～4/1)の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 119 地区(前回 122)、横ばいが 27 地区(前回 22)、下落が 4 地区(前回 6)となり、上昇地区が全体の約 8 割となった。(上昇 119 地区のうち、118 地区が 0-3%の上昇、東京都心の商業系 1 地区（銀座中央）が 3-6%の上昇。)

○　上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まりにより、商業系地区を中心に多くの地区で上昇が継続していることによる。

○　このように、今回の地価動向は、上昇地区数が前回と同程度（全体の約 8 割）を占めるなど、前回に引き続き、上昇基調の継続が見られる。

２．圏域別

○　三大都市圏(118)のうち、

・東京圏(65)では上昇地区が 49(前回 53)、横ばい地区が 14(前回 9)、下落地区が 2(前回 3)と約 7 割が上昇となった。東京湾岸部に新設した２地区（青海・台場、有明）については、いずれも 0-3%の上昇となり、東京圏全体の地価動向に沿った動きを示した。

・大阪圏(39)では、上昇地区が 34(前回 34)、横ばい地区が 5(前回 5)となり、前回に引き続き約 9 割が上昇となった。

・名古屋圏(14)では、平成 25 年第 2 四半期から 4 回連続で全ての地区で上昇となった。

○　地方圏(32)では、上昇地区数が 22(21)、横ばい地区数が 8(8)、下落地区数が 2(3)となった。

３．用途別

○　住宅系地区(44)では、上昇地区が 33(前回 37)、横ばい地区が 10(前回 6)、下落地区が 1(前回 1)となった。全体としては地価の上昇基調が継続しているものの、東京圏郊外の住宅地を中心に、建築費の上昇等により地価の上昇率が鈍化している地区も一部見られる。

○　商業系地区(106)では、上昇地区が 86(前回 85)、横ばい地区が 17(前回 16)、下落地区が 3（前回 5）となり、上昇地区の割合が 8 割を超えた。特徴的な地区を見ると、静岡市の「静岡駅周辺」で平成 20 年第 1 四半期以来 6 年ぶりに上昇に転じたほか、平成 20 年第 4 四半期以降下落が続いていた松山市の「一番町」が横ばいとなった。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		↑ 6%以上	↗ 3%以上6%未満	→ 0%超3%未満	→ 0%	↘ 0%超3%未満	↘ 3%以上6%未満	↘ 6%以上9%未満	↘ 9%以上12%未満	↘ 12%以上		
全地区	19年第4	5 （ 5.0% ）	47 （ 47.0% ）	35 （ 35.0% ）	11 （ 11.0% ）	2 （ 2.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	100 （ 100.0% ）	
	20年第1	0 （ 0.0% ）	5 （ 5.0% ）	36 （ 36.0% ）	50 （ 50.0% ）	7 （ 7.0% ）	1 （ 1.0% ）	1 （ 1.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	100 （ 100.0% ）	
	20年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	13 （ 13.0% ）	49 （ 49.0% ）	28 （ 28.0% ）	8 （ 8.0% ）	2 （ 2.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	100 （ 100.0% ）	
	20年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	22 （ 14.7% ）	79 （ 52.7% ）	43 （ 28.7% ）	6 （ 4.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	20年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.3% ）	33 （ 22.0% ）	74 （ 49.3% ）	25 （ 16.7% ）	12 （ 8.0% ）	4 （ 2.7% ）	150 （ 100.0% ）	
	21年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.3% ）	37 （ 24.7% ）	67 （ 44.7% ）	36 （ 24.0% ）	4 （ 2.7% ）	4 （ 2.7% ）	150 （ 100.0% ）	
	21年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.0% ）	67 （ 44.7% ）	55 （ 36.7% ）	22 （ 14.7% ）	3 （ 2.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	21年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.0% ）	81 （ 54.0% ）	53 （ 35.3% ）	9 （ 6.0% ）	3 （ 2.0% ）	1 （ 0.7% ）	150 （ 100.0% ）	
	21年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	5 （ 3.3% ）	88 （ 58.7% ）	46 （ 30.7% ）	9 （ 6.0% ）	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	22年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	1 （ 0.7% ）	25 （ 16.7% ）	86 （ 57.3% ）	36 （ 24.0% ）	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	22年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	3 （ 2.0% ）	41 （ 27.3% ）	92 （ 61.3% ）	13 （ 8.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	22年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	1 （ 0.7% ）	61 （ 40.7% ）	82 （ 54.7% ）	5 （ 3.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	22年第4	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	15 （ 10.0% ）	54 （ 36.0% ）	75 （ 50.0% ）	4 （ 2.7% ）	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	23年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.4% ）	46 （ 31.5% ）	92 （ 63.0% ）	5 （ 3.4% ）	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	146 （ 100.0% ）	(注1)
	23年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	7 （ 4.8% ）	53 （ 36.3% ）	85 （ 58.2% ）	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	146 （ 100.0% ）	(注1)
	23年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	11 （ 7.3% ）	61 （ 40.7% ）	78 （ 52.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	23年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	16 （ 10.7% ）	70 （ 46.7% ）	63 （ 42.0% ）	1 （ 0.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	24年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	21 （ 14.0% ）	80 （ 53.3% ）	48 （ 32.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	(注2)
	24年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	32 （ 21.3% ）	82 （ 54.7% ）	35 （ 23.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	24年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	33 （ 22.0% ）	87 （ 58.0% ）	29 （ 19.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	24年第4	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.0% ）	48 （ 32.0% ）	74 （ 49.3% ）	25 （ 16.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	25年第1	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.3% ）	78 （ 52.0% ）	51 （ 34.0% ）	19 （ 12.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	(注3)
	25年第2	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.3% ）	97 （ 64.7% ）	41 （ 27.3% ）	10 （ 6.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	25年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.7% ）	106 （ 70.7% ）	34 （ 22.7% ）	9 （ 6.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	25年第4	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.0% ）	119 （ 79.3% ）	22 （ 14.7% ）	6 （ 4.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	150 （ 100.0% ）	
	26年第1	**0 （ 0.0% ）**	**1 （ 0.7% ）**	**118 （ 78.7% ）**	**27 （ 18.0% ）**	**4 （ 2.7% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**150 （ 100.0% ）**	(注4)

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1
※数字は地区数、（ ）はその割合
※ ■ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 ■ は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。
(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。
(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。
(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別）

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		↑	↗	→	→	↘	↘	↘	↘	↘		
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
東京圏	19年第4	2 （ 4.7% ）	24 （ 55.8% ）	14 （ 32.6% ）	3 （ 7.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	43 （ 100.0% ）	
	20年第1	0 （ 0.0% ）	5 （ 11.6% ）	15 （ 34.9% ）	20 （ 46.5% ）	1 （ 2.3% ）	1 （ 2.3% ）	1 （ 2.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	43 （ 100.0% ）	
	20年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	4 （ 9.3% ）	25 （ 58.1% ）	10 （ 23.3% ）	3 （ 7.0% ）	1 （ 2.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	43 （ 100.0% ）	
	20年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	4 （ 6.2% ）	47 （ 72.3% ）	12 （ 18.5% ）	2 （ 3.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	20年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	8 （ 12.3% ）	45 （ 69.2% ）	10 （ 15.4% ）	2 （ 3.1% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	21年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	10 （ 15.4% ）	40 （ 61.5% ）	15 （ 23.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	21年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	30 （ 46.2% ）	25 （ 38.5% ）	9 （ 13.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	21年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	38 （ 58.5% ）	24 （ 36.9% ）	2 （ 3.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	21年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	4 （ 6.2% ）	38 （ 58.5% ）	21 （ 32.3% ）	1 （ 1.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	22年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	1 （ 1.5% ）	16 （ 24.6% ）	36 （ 55.4% ）	11 （ 16.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	22年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	2 （ 3.1% ）	20 （ 30.8% ）	39 （ 60.0% ）	3 （ 4.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	22年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	1 （ 1.5% ）	29 （ 44.6% ）	33 （ 50.8% ）	1 （ 1.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	22年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	6 （ 9.2% ）	28 （ 43.1% ）	31 （ 47.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	23年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	19 （ 29.7% ）	42 （ 65.6% ）	3 （ 4.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	64 （ 100.0% ）	（注1）
	23年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.6% ）	18 （ 28.1% ）	45 （ 70.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	64 （ 100.0% ）	（注1）
	23年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 3.1% ）	25 （ 38.5% ）	38 （ 58.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	23年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 4.6% ）	32 （ 49.2% ）	30 （ 46.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	24年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	6 （ 9.2% ）	39 （ 60.0% ）	19 （ 29.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	（注2）
	24年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	11 （ 16.9% ）	39 （ 60.0% ）	14 （ 21.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	24年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	10 （ 15.4% ）	41 （ 63.1% ）	13 （ 20.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	24年第4	0 （ 0.0% ）	2 （ 3.1% ）	14 （ 21.5% ）	39 （ 60.0% ）	10 （ 15.4% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	25年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	37 （ 56.9% ）	20 （ 30.8% ）	7 （ 10.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	25年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	45 （ 69.2% ）	16 （ 24.6% ）	4 （ 6.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	25年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	46 （ 70.8% ）	15 （ 23.1% ）	4 （ 6.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	25年第4	0 （ 0.0% ）	1 （ 1.5% ）	52 （ 80.0% ）	9 （ 13.8% ）	3 （ 4.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	65 （ 100.0% ）	
	26年第1	**0 （ 0.0% ）**	**1 （ 1.5% ）**	**48 （ 73.8% ）**	**14 （ 21.5% ）**	**2 （ 3.1% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**65 （ 100.0% ）**	（注4）

※四半期は、第1：1/1～4/1、第2：4/1～7/1、第3：7/1～10/1、第4：10/1～1/1
※数字は地区数、（ ）はその割合
※ ■ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 ■ は、2番目に地区数の多い変動率区分

（注1）4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）を除いて集計している。
（注2）対象地区を7地区変更した（東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加）。また、1地区（名古屋圏）を商業系地区から住宅系地区に変更した。
（注4）対象地区を2地区変更した（東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区）。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別）

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		↑	↗	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
大阪圏	19年第4	0 （ 0.0% ）	11 （ 42.3% ）	6 （ 23.1% ）	7 （ 26.9% ）	2 （ 7.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	26 （ 100.0% ）
	20年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	6 （ 23.1% ）	15 （ 57.7% ）	5 （ 19.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	26 （ 100.0% ）
	20年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 11.5% ）	12 （ 46.2% ）	9 （ 34.6% ）	1 （ 3.8% ）	1 （ 3.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	26 （ 100.0% ）
	20年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 7.7% ）	15 （ 38.5% ）	19 （ 48.7% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	20年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	10 （ 25.6% ）	17 （ 43.6% ）	8 （ 20.5% ）	4 （ 10.3% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	21年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	10 （ 25.6% ）	11 （ 28.2% ）	16 （ 41.0% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	21年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	16 （ 41.0% ）	16 （ 41.0% ）	7 （ 17.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	21年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	20 （ 51.3% ）	17 （ 43.6% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	21年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	21 （ 53.8% ）	16 （ 41.0% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	22年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	5 （ 12.8% ）	18 （ 46.2% ）	15 （ 38.5% ）	1 （ 2.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	22年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	11 （ 28.2% ）	22 （ 56.4% ）	6 （ 15.4% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	22年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	18 （ 46.2% ）	20 （ 51.3% ）	1 （ 2.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	22年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	5 （ 12.8% ）	13 （ 33.3% ）	19 （ 48.7% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	23年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 5.1% ）	11 （ 28.2% ）	25 （ 64.1% ）	1 （ 2.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	23年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 7.7% ）	19 （ 48.7% ）	17 （ 43.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	23年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	6 （ 15.4% ）	20 （ 51.3% ）	13 （ 33.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	23年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	5 （ 12.8% ）	23 （ 59.0% ）	11 （ 28.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	24年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	6 （ 15.4% ）	25 （ 64.1% ）	8 （ 20.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）（注2）
	24年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	8 （ 20.5% ）	26 （ 66.7% ）	5 （ 12.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	24年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	10 （ 25.6% ）	27 （ 69.2% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	24年第4	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.6% ）	17 （ 43.6% ）	19 （ 48.7% ）	2 （ 5.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	25年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.6% ）	23 （ 59.0% ）	15 （ 38.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	25年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.6% ）	24 （ 61.5% ）	14 （ 35.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	25年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	28 （ 71.8% ）	11 （ 28.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	25年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	34 （ 87.2% ）	5 （ 12.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	39 （ 100.0% ）
	26年第1	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**34 （ 87.2% ）**	**5 （ 12.8% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**39 （ 100.0% ）**

※四半期は、第1：1/1～4/1、第2：4/1～7/1、第3：7/1～10/1、第4：10/1～1/1
※数字は地区数、（ ）はその割合
※ ■ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 ■ は、2番目に地区数の多い変動率区分

（注1）4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）を除いて集計している。
（注2）対象地区を7地区変更した（東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加）。また、1地区（名古屋圏）を商業系地区から住宅系地区に変更した。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		↑	↗	→	→	↘	↘	↘	↘	↘	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	26年第1	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**14 (100.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**14 (100.0%)**

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1
※数字は地区数、( )はその割合
※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。
(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		↑	↗	→	→	↘	↘	↘	↘	↘		
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)	
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)	
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	(注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	(注3)
	25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
	26年第1	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**22 (68.8%)**	**8 (25.0%)**	**2 (6.3%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**0 (0.0%)**	**32 (100.0%)**	

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1
※数字は地区数、( )はその割合
※ ■ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、■ は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。
(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。
(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別）

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		↑ 6%以上	↗ 3%以上6%未満	→ 0%超3%未満	→ 0%	↘ 0%超3%未満	↘ 3%以上6%未満	↘ 6%以上9%未満	↘ 9%以上12%未満	↘ 12%以上	
住宅系地区	19年第4	0 （ 0.0% ）	6 （ 18.8% ）	21 （ 65.6% ）	3 （ 9.4% ）	2 （ 6.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	32 （ 100.0% ）
	20年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	5 （ 15.6% ）	23 （ 71.9% ）	3 （ 9.4% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 3.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	32 （ 100.0% ）
	20年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 6.3% ）	13 （ 40.6% ）	13 （ 40.6% ）	3 （ 9.4% ）	1 （ 3.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	32 （ 100.0% ）
	20年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	5 （ 11.9% ）	25 （ 59.5% ）	10 （ 23.8% ）	2 （ 4.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	20年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	15 （ 35.7% ）	20 （ 47.6% ）	5 （ 11.9% ）	2 （ 4.8% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	21年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	16 （ 38.1% ）	22 （ 52.4% ）	4 （ 9.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	21年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	26 （ 61.9% ）	15 （ 35.7% ）	1 （ 2.4% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	21年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	34 （ 81.0% ）	7 （ 16.7% ）	1 （ 2.4% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	21年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 4.8% ）	35 （ 83.3% ）	5 （ 11.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	22年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.4% ）	0 （ 0.0% ）	11 （ 26.2% ）	28 （ 66.7% ）	2 （ 4.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	22年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.4% ）	1 （ 2.4% ）	22 （ 52.4% ）	18 （ 42.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	22年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.4% ）	0 （ 0.0% ）	32 （ 76.2% ）	9 （ 21.4% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	22年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	11 （ 26.2% ）	24 （ 57.1% ）	7 （ 16.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	23年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 5.0% ）	22 （ 55.0% ）	15 （ 37.5% ）	1 （ 2.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	40 （ 100.0% ）（注1）
	23年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	4 （ 10.0% ）	23 （ 57.5% ）	13 （ 32.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	40 （ 100.0% ）（注1）
	23年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	5 （ 11.9% ）	23 （ 54.8% ）	14 （ 33.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	23年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	9 （ 21.4% ）	22 （ 52.4% ）	11 （ 26.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	42 （ 100.0% ）
	24年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	9 （ 20.5% ）	28 （ 63.6% ）	7 （ 15.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）（注2）
	24年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	15 （ 34.1% ）	25 （ 56.8% ）	4 （ 9.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	24年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	16 （ 36.4% ）	24 （ 54.5% ）	4 （ 9.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	24年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	20 （ 45.5% ）	21 （ 47.7% ）	3 （ 6.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	25年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	26 （ 59.1% ）	15 （ 34.1% ）	3 （ 6.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	25年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.3% ）	30 （ 68.2% ）	11 （ 25.0% ）	2 （ 4.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	25年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 2.3% ）	34 （ 77.3% ）	7 （ 15.9% ）	2 （ 4.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	25年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	37 （ 84.1% ）	6 （ 13.6% ）	1 （ 2.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	44 （ 100.0% ）
	26年第1	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**33 （ 75.0% ）**	**10 （ 22.7% ）**	**1 （ 2.3% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**44 （ 100.0% ）**（注4）

※四半期は、第1：1/1～4/1、第2：4/1～7/1、第3：7/1～10/1、第4：10/1～1/1
※数字は地区数、（ ）はその割合
※ ■は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、■ は、2番目に地区数の多い変動率区分

（注1）4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）を除いて集計している。
（注2）対象地区を7地区変更した（東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加）。また、1地区（名古屋圏）を商業系地区から住宅系地区に変更した。
（注4）対象地区を2地区変更した（東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区）。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別）

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		↑ 6%以上	↗ 3%以上6%未満	→ 0%超3%未満	→ 0%	↘ 0%超3%未満	↘ 3%以上6%未満	↘ 6%以上9%未満	↘ 9%以上12%未満	↘ 12%以上		
商業系地区	19年第4	5 （ 7.4% ）	41 （ 60.3% ）	14 （ 20.6% ）	8 （ 11.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	68 （ 100.0% ）	
	20年第1	0 （ 0.0% ）	5 （ 7.4% ）	31 （ 45.6% ）	27 （ 39.7% ）	4 （ 5.9% ）	1 （ 1.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	68 （ 100.0% ）	
	20年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	11 （ 16.2% ）	36 （ 52.9% ）	15 （ 22.1% ）	5 （ 7.4% ）	1 （ 1.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	68 （ 100.0% ）	
	20年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	17 （ 15.7% ）	54 （ 50.0% ）	33 （ 30.6% ）	4 （ 3.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	20年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.9% ）	18 （ 16.7% ）	54 （ 50.0% ）	20 （ 18.5% ）	10 （ 9.3% ）	4 （ 3.7% ）	108 （ 100.0% ）	
	21年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.9% ）	21 （ 19.4% ）	45 （ 41.7% ）	32 （ 29.6% ）	4 （ 3.7% ）	4 （ 3.7% ）	108 （ 100.0% ）	
	21年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.8% ）	41 （ 38.0% ）	40 （ 37.0% ）	21 （ 19.4% ）	3 （ 2.8% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	21年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.8% ）	47 （ 43.5% ）	46 （ 42.6% ）	8 （ 7.4% ）	3 （ 2.8% ）	1 （ 0.9% ）	108 （ 100.0% ）	
	21年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	3 （ 2.8% ）	53 （ 49.1% ）	41 （ 38.0% ）	9 （ 8.3% ）	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	22年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	14 （ 13.0% ）	58 （ 53.7% ）	34 （ 31.5% ）	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	22年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.9% ）	19 （ 17.6% ）	74 （ 68.5% ）	13 （ 12.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	22年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	29 （ 26.9% ）	73 （ 67.6% ）	5 （ 4.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	22年第4	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	4 （ 3.7% ）	30 （ 27.8% ）	68 （ 63.0% ）	4 （ 3.7% ）	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	23年第1	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	24 （ 22.6% ）	77 （ 72.6% ）	4 （ 3.8% ）	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	（注1）
	23年第2	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.8% ）	30 （ 28.3% ）	72 （ 67.9% ）	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	（注1）
	23年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	6 （ 5.6% ）	38 （ 35.2% ）	64 （ 59.3% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	23年第4	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	7 （ 6.5% ）	48 （ 44.4% ）	52 （ 48.1% ）	1 （ 0.9% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	108 （ 100.0% ）	
	24年第1	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	12 （ 11.3% ）	52 （ 49.1% ）	41 （ 38.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	（注2）
	24年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	17 （ 16.0% ）	57 （ 53.8% ）	31 （ 29.2% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	
	24年第3	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	17 （ 16.0% ）	63 （ 59.4% ）	25 （ 23.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	
	24年第4	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.8% ）	28 （ 26.4% ）	53 （ 50.0% ）	22 （ 20.8% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	
	25年第1	0 （ 0.0% ）	2 （ 1.9% ）	52 （ 49.1% ）	36 （ 34.0% ）	16 （ 15.1% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	（注3）
	25年第2	0 （ 0.0% ）	1 （ 0.9% ）	67 （ 63.2% ）	30 （ 28.3% ）	8 （ 7.5% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	
	25年第3	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	72 （ 67.9% ）	27 （ 25.5% ）	7 （ 6.6% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	
	25年第4	0 （ 0.0% ）	3 （ 2.8% ）	82 （ 77.4% ）	16 （ 15.1% ）	5 （ 4.7% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	0 （ 0.0% ）	106 （ 100.0% ）	
	26年第1	**0 （ 0.0% ）**	**1 （ 0.9% ）**	**85 （ 80.2% ）**	**17 （ 16.0% ）**	**3 （ 2.8% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**0 （ 0.0% ）**	**106 （ 100.0% ）**	（注4）

※四半期は、第1：1/1～4/1、第2：4/1～7/1、第3：7/1～10/1、第4：10/1～1/1
※数字は地区数、（ ）はその割合
※ ■は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、■ は、2番目に地区数の多い変動率区分

（注1）4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）を除いて集計している。
（注2）対象地区を7地区変更した（東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加）。また、1地区（名古屋圏）を商業系地区から住宅系地区に変更した。
（注3）対象地区を1地区変更した（地方圏の商業系地区1地区）。
（注4）対象地区を2地区変更した（東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区）。

総合評価　変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	1 （0.7%）	2 （1.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.0%）
	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	111 （75.0%）	6 （4.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	117 （79.1%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.0%）	19 （12.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	22 （14.9%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.4%）	4 （2.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （4.1%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	6%以上9%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	9%以上12%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	12%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
縦計		0 （0.0%）	1 （0.7%）	116 （78.4%）	27 （18.2%）	4 （2.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	148 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	5 （3.4%）	24 （16.0%）
同じ（太枠部分）	135 （91.2%）	122 （81.3%）
マイナス方向	8 （5.4%）	4 （2.7%）
計	148 （100.0%）	150 （100.0%）

（注）

三大都市圏

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	1 （0.9%）	2 （1.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.6%）
	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	91 （78.4%）	5 （4.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	96 （82.8%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.9%）	13 （11.2%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	14 （12.1%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.9%）	2 （1.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.6%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	6%以上9%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	9%以上12%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	12%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
縦計		0 （0.0%）	1 （0.9%）	94 （81.0%）	19 （16.4%）	2 （1.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	116 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 （1.7%）	19 （16.1%）
同じ（太枠部分）	107 （92.2%）	97 （82.2%）
マイナス方向	7 （6.0%）	2 （1.7%）
計	116 （100.0%）	118 （100.0%）

（注）

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%）	20 （62.5%）	1 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	21 （65.6%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （6.3%）	6 （18.8%）	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%）	2 （6.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （9.4%）
	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%）	22 （68.8%）	8 （25.0%）	2 （6.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	3 （9.4%）	5 （15.6%）
同じ（太枠部分）	28 （87.5%）	25 （78.1%）
マイナス方向	1 （3.1%）	2 （6.3%）
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

（注）変更の2地区を除いて集計している。この地区の名称等はP.12参照。

総合評価　変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回＼今回		上昇 6%以上	上昇 3%以上6%未満	上昇 0%超3%未満	横ばい 0%	下落 0%超3%未満	下落 3%以上6%未満	下落 6%以上9%未満	下落 9%以上12%未満	下落 12%以上	横計
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%）
上昇	3%以上6%未満	0 （0.0%）	1 （0.7%）	2 （1.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.0%）
上昇	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	111 （75.0%）	6 （4.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	117 （79.1%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.0%）	19 （12.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	22 （14.9%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.4%）	4 （2.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （4.1%）
下落	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
下落	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%）
下落	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%）
下落	12%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
縦計		0 （0.0%）	1 （0.7%）	116 （78.4%）	27 （18.2%）	4 （2.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	148 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	5 （3.4%）	24 （16.0%）
同じ(太枠部分)	135 （91.2%）	122 （81.3%）
マイナス方向	8 （5.4%）	4 （2.7%）
計	148 （100.0%）	150 （100.0%）

（注）

住宅系地区

前回＼今回		上昇 6%以上	上昇 3%以上6%未満	上昇 0%超3%未満	横ばい 0%	下落 0%超3%未満	下落 3%以上6%未満	下落 6%以上9%未満	下落 9%以上12%未満	下落 12%以上	横計
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%）
上昇	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%）
上昇	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （74.4%）	4 （9.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	36 （83.7%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （14.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （14.0%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （2.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （2.3%）
下落	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
下落	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%）
下落	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%）
下落	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%）	32 （74.4%）	10 （23.3%）	1 （2.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	43 （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	0 （0.0%）	5 （11.4%）
同じ(太枠部分)	39 （90.7%）	36 （81.8%）
マイナス方向	4 （9.3%）	3 （6.8%）
計	43 （100.0%）	44 （100.0%）

（注）

商業系地区

前回＼今回		上昇 6%以上	上昇 3%以上6%未満	上昇 0%超3%未満	横ばい 0%	下落 0%超3%未満	下落 3%以上6%未満	下落 6%以上9%未満	下落 9%以上12%未満	下落 12%以上	横計
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%）
上昇	3%以上6%未満	0 （0.0%）	1 （1.0%）	2 （1.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.9%）
上昇	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	79 （75.2%）	2 （1.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	81 （77.1%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.9%）	13 （12.4%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	16 （15.2%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.9%）	3 （2.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	5 （4.8%）
下落	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
下落	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%）
下落	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%）
下落	12%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
縦計		0 （0.0%）	1 （1.0%）	84 （80.0%）	17 （16.2%）	3 （2.9%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	105 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	5 （4.8%）	19 （17.9%）
同じ(太枠部分)	96 （91.4%）	86 （81.1%）
マイナス方向	4 （3.8%）	1 （0.9%）
計	105 （100.0%）	106 （100.0%）

（注）

※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

（注）変更の2地区を除いて集計している。この地区の名称等はP.12参照。

地区毎の総合評価(変動率)推移

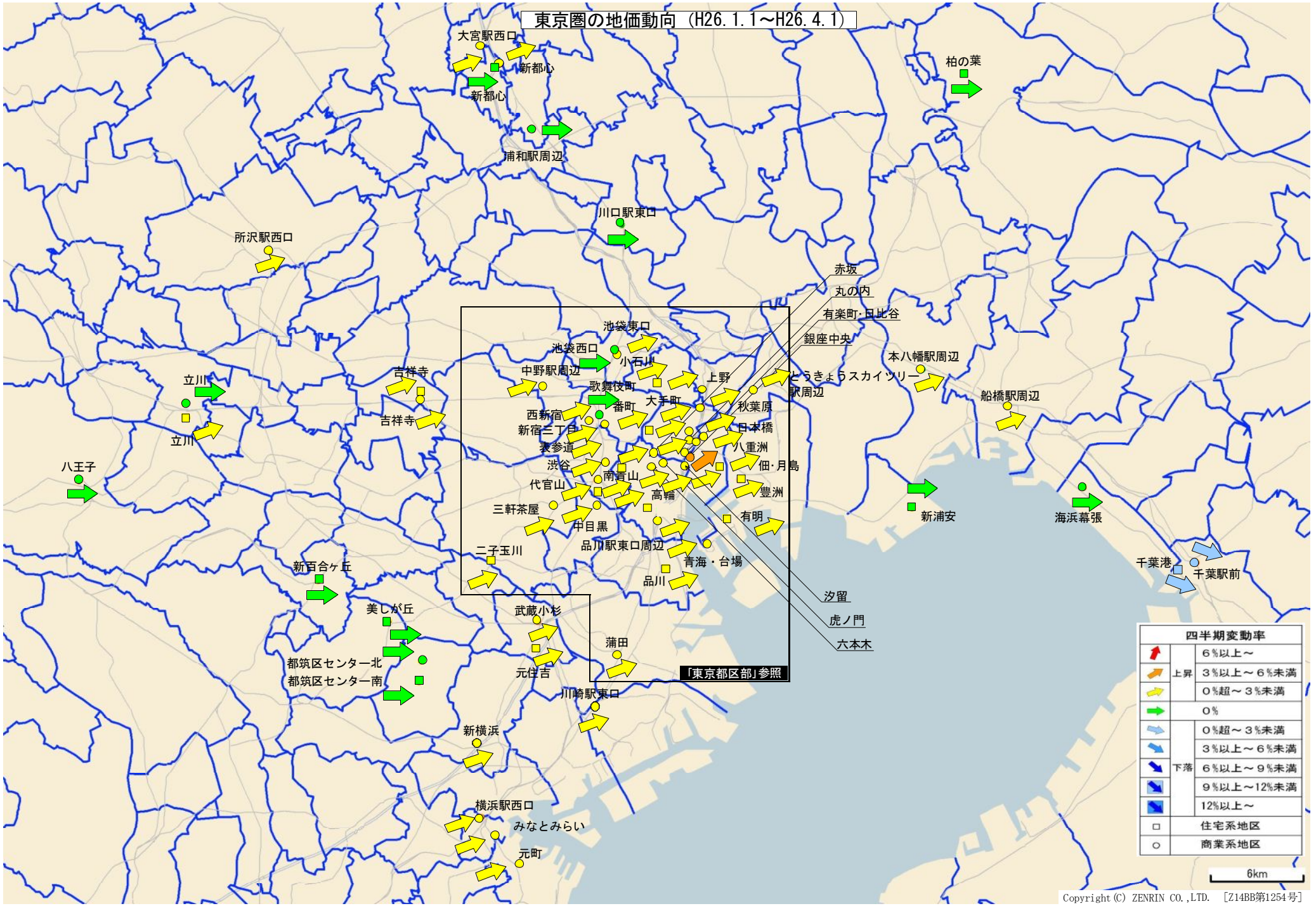
○ 平成26年第１四半期から設定した対象地区　：　有明(東京都)、青海・台場(東京都)　計2地区

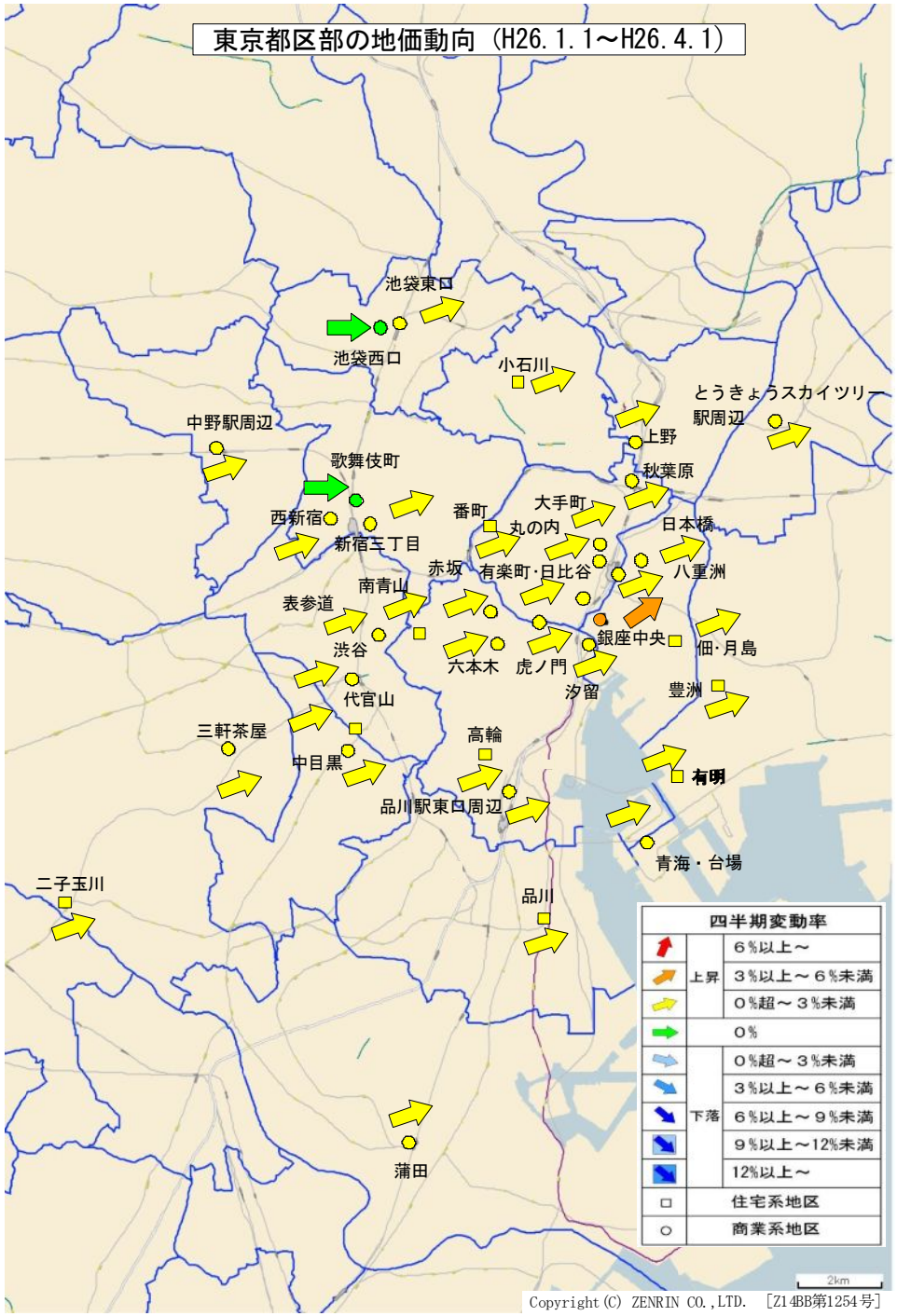
○ 上記に伴い廃止した対象地区　：　芝浦(東京都)、恵比寿(東京都)　計2地区

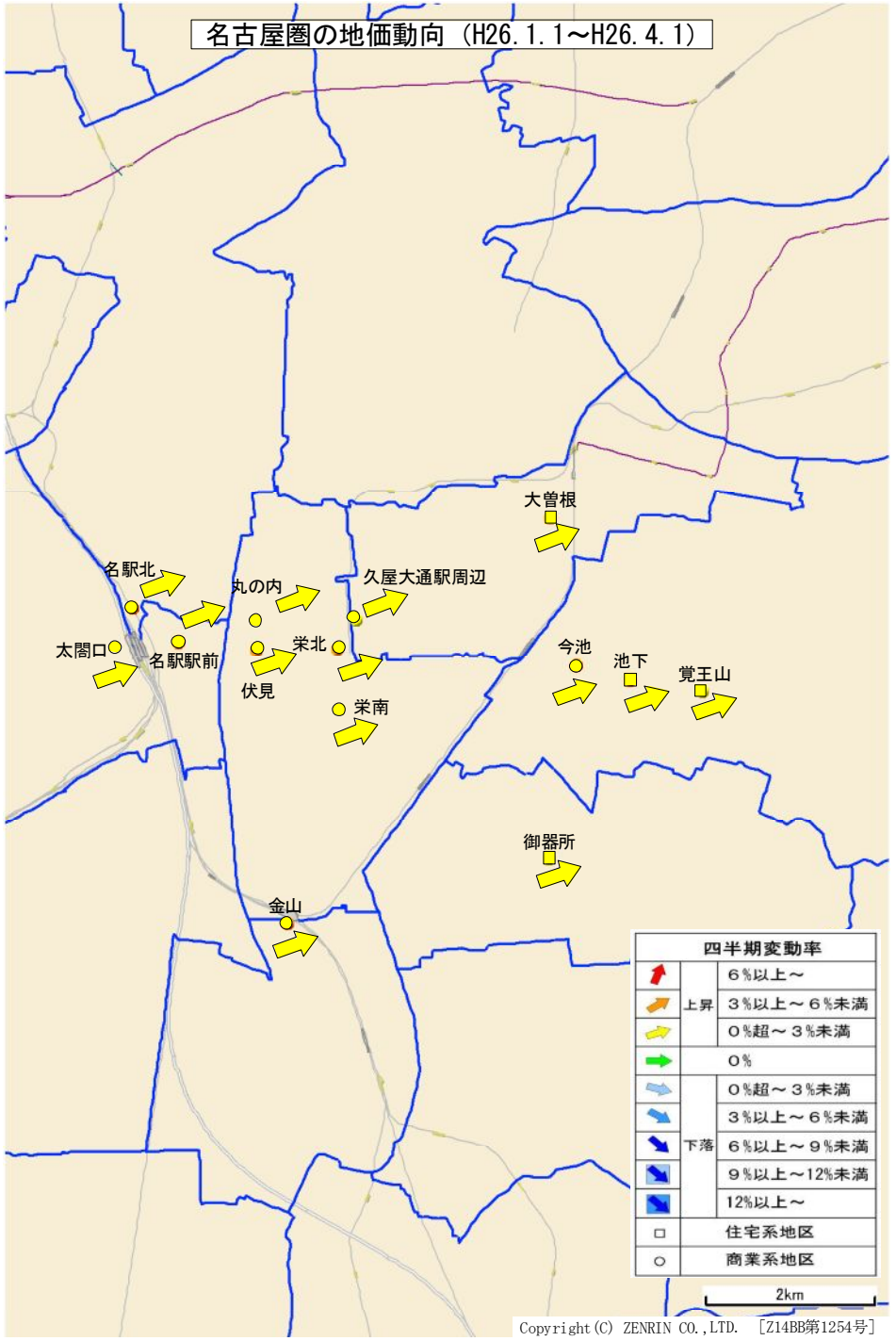
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.4/1～H25.7/1 総合評価	H25.7/1～H25.10/1 総合評価	H25.10/1～H26.1/1 総合評価	H26.1/1～H26.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.4/1～H25.7/1 総合評価	H25.7/1～H25.10/1 総合評価	H25.10/1～H26.1/1 総合評価	H26.1/1～H26.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↗	→	→	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	↘	↘	→	→
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	→	→	→	→		市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	→	→	→	→
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	→	→	→	→		船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	→	→	→	→
	函館市		商業	函館本町	地方	↘	↘	→	→		柏市		住宅	柏の葉	東京	→	→	→	→
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	↘	↘	→	→	東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	→	→	→	→
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	→	→	→	→		区部	千代田区	商業	丸の内	東京	→	→	→	→
	仙台市	青葉区	商業	中央１丁目	地方	→	→	→	→		区部	千代田区	商業	大手町	東京	→	→	→	→
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	→	→	→	→		区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	→	→	→	→
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	→	→	→	→		区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	→	→	→	→
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	→	→	→	→		区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	→	→	→	→
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	→	→	→	→		区部	中央区	商業	銀座中央	東京	→	→	↗	↗
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	→	→	→	→		区部	中央区	商業	八重洲	東京	→	→	→	→
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	→	→	→	→		区部	中央区	商業	日本橋	東京	→	→	→	→
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	→	→	→	→		区部	港区	住宅	南青山	東京	→	→	→	→
	川口市		商業	川口駅東口	東京	→	→	→	→		区部	港区	住宅	高輪	東京	→	→	→	→
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	→	→	→	→		区部	港区	商業	六本木	東京	→	→	→	→
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	↘	↘	↘	↘		区部	港区	商業	赤坂	東京	→	→	→	→
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	↘	↘	↘	↘		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	→	→	→	→
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	→	→	→	→		区部	港区	商業	汐留	東京	→	→	→	→

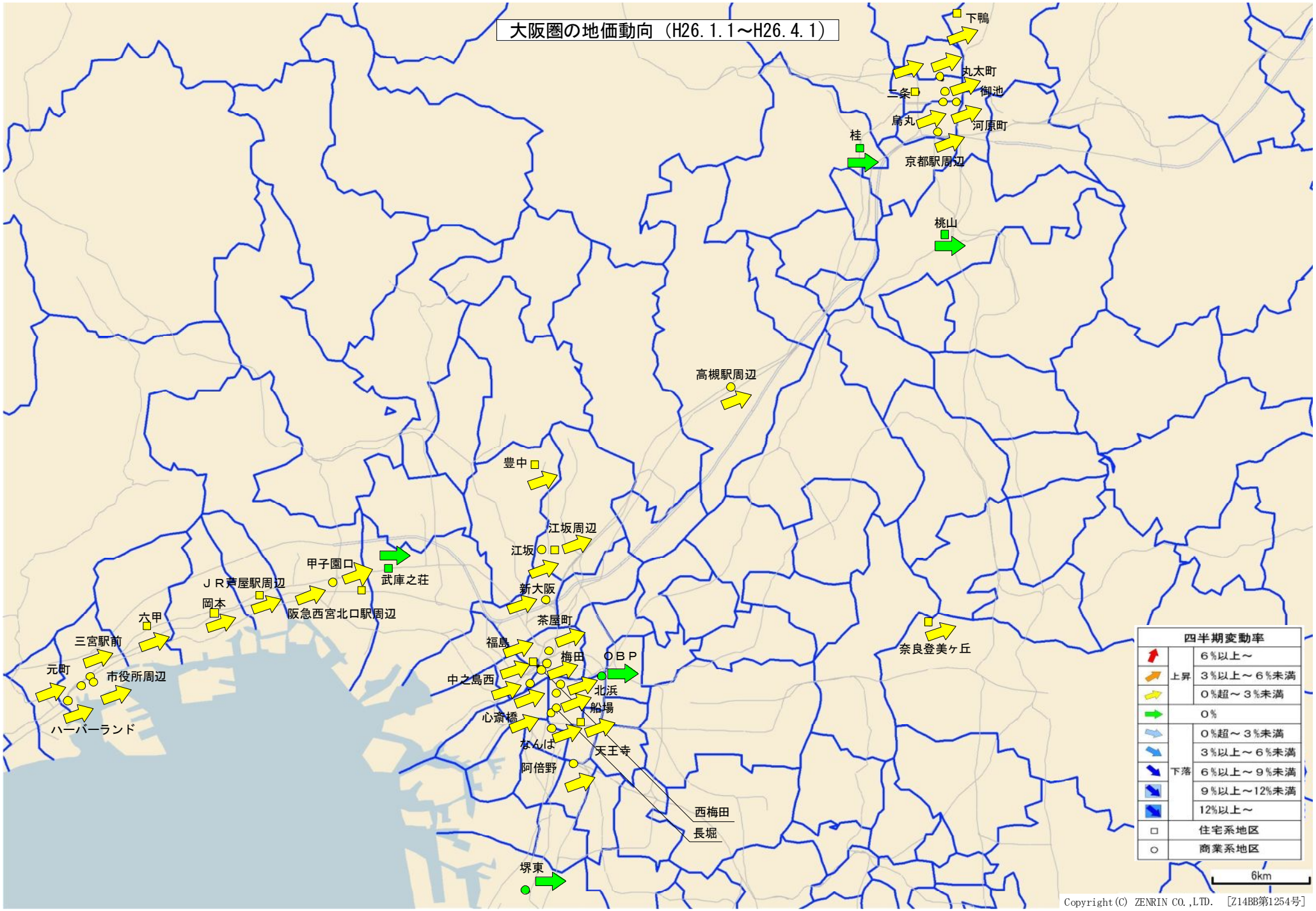
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.4/1～H25.7/1 総合評価	H25.7/1～H25.10/1 総合評価	H25.10/1～H26.1/1 総合評価	H26.1/1～H26.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.4/1～H25.7/1 総合評価	H25.7/1～H25.10/1 総合評価	H25.10/1～H26.1/1 総合評価	H26.1/1～H26.4/1 総合評価
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	↗	↗	↗	↗	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	→	→	↗	↗
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	↗	↗	↗	↗		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	→	→	↗	↗
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	→	→	→	→		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	↗	↗	↗	→
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	↗	↗	↗	↗		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	↗	→	→	→
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	↗	↗	↗	↗		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	↗	↗	→	→
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	↗	↗	↗	↗		川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	↗	↗	↗	↗		川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	→	↗	↗	→		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	文京区	住宅	小石川	東京	↗	↗	↗	↗		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	↗	↗	→	→
	区部	台東区	商業	上野	東京	↗	→	↗	↗	長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	↘	↘	↘	↘
	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	東京	↗	↗	↗	↗	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	→	→	↗	↗
	区部	品川区	住宅	品川	東京	→	↗	↗	↗	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	→	→	→	→
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	↗	↗	↗	↗	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
	区部	目黒区	商業	中目黒	東京	↗	↗	↗	↗	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	→	→	→	↗
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	↗	↗	↗	↗	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	↗	↗	↗	↗
	区部	江東区	住宅	有明	東京	－	－	－	↗		名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	↗	↗	↗	↗
	区部	江東区	商業	青海・台場	東京	－	－	－	↗		名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋	↗	↗	↗	↗
	区部	大田区	商業	蒲田	東京	→	→	↗	↗		名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋	↗	↗	↗	↗
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	東京	→	↗	↗	↗		名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	↗	↗	↗	↗
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	↗	↗	↗	↗		名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋	↗	↗	↗	↗
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	↗	↗	↗	↗		名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	↗	↗	↗	↗
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	↗	↗	↗	↗		名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	↗	↗	↗	↗
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	→	↗	↗	↗		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	↗	↗	↗	↗
	多摩	立川市	住宅	立川	東京	→	→	↗	↗		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	↗	↗	↗	↗
	多摩	立川市	商業	立川	東京	→	→	→	→		名古屋市	千種区	住宅	池下	名古屋	↗	↗	↗	↗
	多摩	八王子市	商業	八王子	東京	↘	↘	↘	→		名古屋市	千種区	商業	今池	名古屋	↗	↗	↗	↗
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	→	↗	↗	↗		名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	↗	↗	↗	↗
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	→	→	↗	↗		名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	↗	↗	↗	↗

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.4/1～H25.7/1 総合評価	H25.7/1～H25.10/1 総合評価	H25.10/1～H26.1/1 総合評価	H26.1/1～H26.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H25.4/1～H25.7/1 総合評価	H25.7/1～H25.10/1 総合評価	H25.10/1～H26.1/1 総合評価	H26.1/1～H26.4/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	→	→	↗	↗	大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方	↗	↗	↗	↗		吹田市		商業	江坂	大阪	↗	↗	↗	↗
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	↗	↗	↗	→		高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪	→	↗	↗	↗
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	→	→	↗	↗
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	↗	↗	↗		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪	→	→	↗	↗
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	↗		神戸市	中央区	商業	元町	大阪	→	→	↗	↗
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	↗	↗	↗	↗		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪	→	→	↗	↗
	京都市	中京区	商業	御池	大阪	↗	↗	↗	↗		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪	↗	↗	↗	↗		神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	↗	↗		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	→	↗	↗	→		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	→	→	→	→		芦屋市		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪	↗	↗	↗	↗		尼崎市		住宅	武庫之荘	大阪	→	→	→	→
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	↗	↗	↗	↗	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	→	→	↗	↗
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	↗	↗	↗	↗	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	↗	↗	↗	↗	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	↗	↗	↗	↗		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	→	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪	↗	↗	↗	↗		広島市	南区	商業	広島駅南	地方	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪	↗	↗	↗	↗	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	↘	↘	↘	↘
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	↗	↗	↗	↗	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	↘	↘	↘	→
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	↗	↗	↗	↗	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	↗	↗	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	大阪	→	→	→	→		福岡市	中央区	商業	天神	地方	↗	↗	↗	↗
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	↗	↗	↗	↗		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方	→	→	→	→
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	↗	↗	↗	↗		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	↗	↗	↗	↗	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	↘	→	→	→
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	↗	↗	↗	↗	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	→	→	→	→
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪	→	→	→	→	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	↗	↗	↗	↗
	豊中市		住宅	豊中	大阪	↗	↗	↗	↗		那覇市		商業	那覇新都心	地方	↗	↗	↗	↗

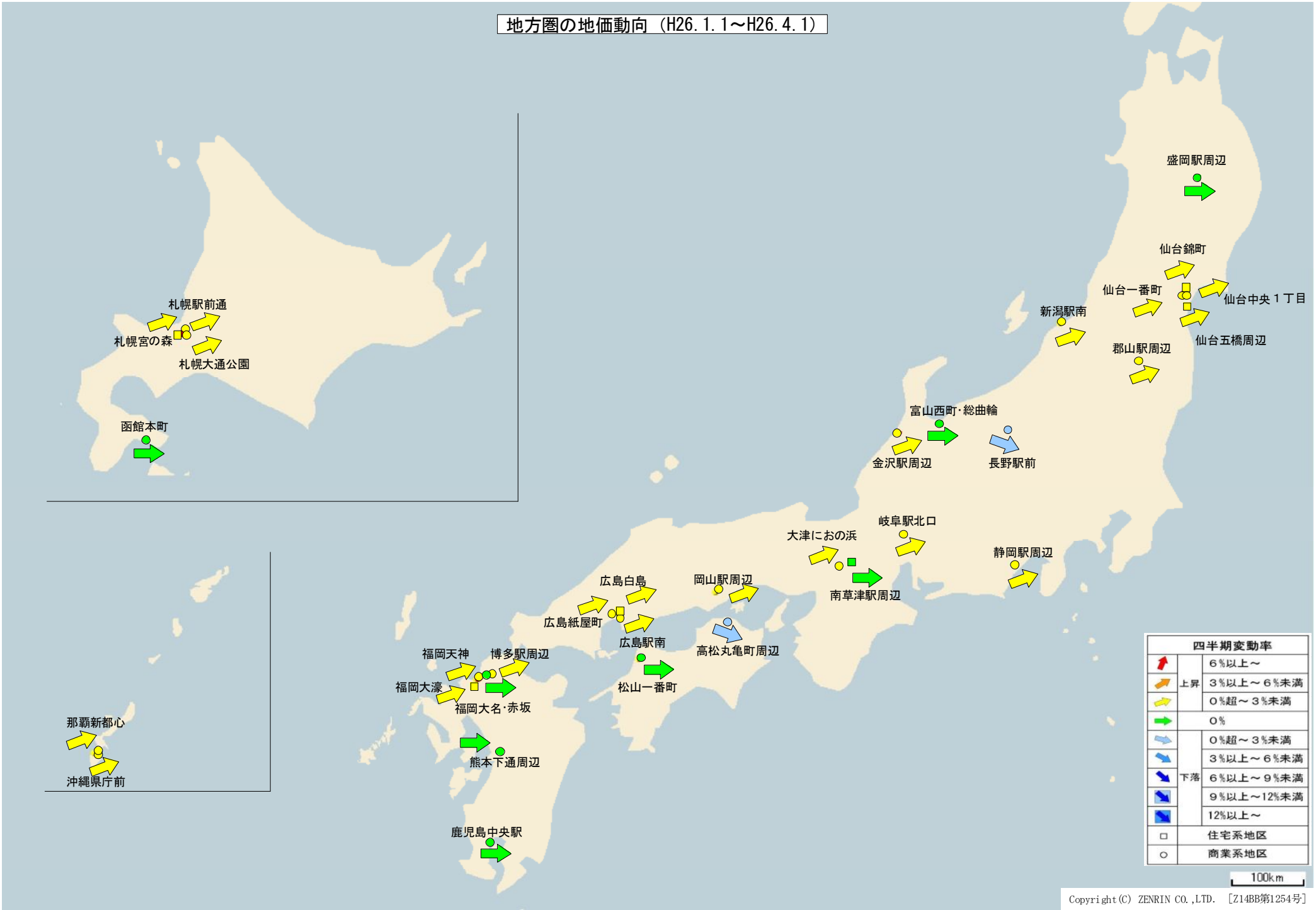

東京圏の地価動向（H26.1.1～H26.4.1）
大宮駅西口
新都心
新都心
浦和駅周辺
柏の葉
川口駅東口
所沢駅西口
赤坂
丸の内
有楽町・日比谷
銀座中央
池袋東口
池袋西口
小石川
中野駅周辺
歌舞伎町
番町
大手町
上野
とうきょうスカイツリー駅周辺
本八幡駅周辺
船橋駅周辺
立川
立川
吉祥寺
吉祥寺
西新宿
新宿三丁目
表参道
渋谷
秋葉原
日本橋
八重洲
佃・月島
豊洲
有明
八王子
代官山
南青山
高輪
三軒茶屋
中目黒
品川駅東口周辺
青海・台場
品川
二子玉川
新百合ヶ丘
美しが丘
都筑区センター北
都筑区センター南
武蔵小杉
元住吉
蒲田
川崎駅東口
新横浜
横浜駅西口
みなとみらい
元町
新浦安
海浜幕張
千葉港
千葉駅前
汐留
虎ノ門
六本木
「東京都区部」参照
四半期変動率
上昇
6%以上～
3%以上～6%未満
0%超～3%未満
0%
下落
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
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z14BB第1254号］


東京都区部の地価動向（H26.1.1～H26.4.1）
池袋東口
池袋西口
小石川
とうきょうスカイツリー駅周辺
中野駅周辺
上野
歌舞伎町
秋葉原
西新宿
番町
大手町
丸の内
日本橋
新宿三丁目
赤坂
有楽町・日比谷
八重洲
南青山
表参道
銀座中央
佃・月島
渋谷
六本木
虎ノ門
汐留
豊洲
代官山
三軒茶屋
高輪
中目黒
有明
品川駅東口周辺
青海・台場
二子玉川
品川
蒲田
四半期変動率
上昇
6%以上～
3%以上～6%未満
0%超～3%未満
0%
下落
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
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z14BB第1254号］


名古屋圏の地価動向（H26.1.1～H26.4.1）
大曽根
名駅北
丸の内
久屋大通駅周辺
太閤口
名駅駅前
栄北
今池
池下
覚王山
伏見
栄南
御器所
金山
四半期変動率
上昇
6%以上～
3%以上～6%未満
0%超～3%未満
0%
下落
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
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z14BB第1254号］


大阪圏の地価動向（H26.1.1～H26.4.1）
下鴨
丸太町
二条
御池
烏丸
河原町
桂
京都駅周辺
桃山
高槻駅周辺
豊中
江坂周辺
江坂
甲子園口
武庫之荘
ＪＲ芦屋駅周辺
岡本
阪急西宮北口駅周辺
新大阪
六甲
茶屋町
三宮駅前
福島
梅田
ＯＢＰ
元町
市役所周辺
中之島西
北浜
船場
心斎橋
なんば
天王寺
阿倍野
西梅田
長堀
ハーバーランド
堺東
奈良登美ヶ丘
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
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
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z14BB第1254号］

地方圏の地価動向（H26.1.1～H26.4.1）



Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z14BB第1254号］

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

１．調査項目の説明（再掲）

総合評価　対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間）に調査し、変動率を9区分（※）で記載。

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

２．詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。

３区分の凡例　△：上昇・増加、　□：横ばい、　▽：下落・減少

（A） **取引価格**　対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格

（B） **取引利回り**　対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）

（C） **取引件数**　対象地区の不動産（土地又は土地建物の複合不動産）の取引件数

（D） **投資用不動産の供給**　投資用不動産（賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど）の供給件数

（E） **オフィス賃料**　商業系地区におけるオフィス賃料

（F） **店舗賃料**　商業系地区における店舗賃料

（G） **マンション分譲価格**　住宅系地区における新築マンションの分譲価格

（H） **マンション賃料**　住宅系地区における賃貸マンションの賃料

３．鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について鑑定評価員の特徴的なコメントを記載。

４．ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産業者、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングして収集した声の一部を掲載。

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	→ 0～3%上昇 （前期→0～3%上昇）	△	▽	▽	□	—	—	△	□	当地区は住宅地として人気が高く供給物件が少ないことから、中古マンションや中古住宅等の需要は引き続き堅調であり、分譲マンションの販売も堅調に推移している。当地区のマンション適地に関して把握できる取引事例はないが、周辺地区では高値の取引等も見られることを踏まえると、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は住宅地として人気が高く供給物件数が少ないことから、不動産市況は引き続き堅調であると考える。但し、建築費の上昇を受けて、札幌市内における今後のマンション建築については、当地区のような価格転嫁可能な地域における建築が中心となると考えられ、分譲マンション販売価格も高額化が続くと見込まれる。地価の将来動向としては、徐々に上値が重くなっているもののやや上昇傾向にあると予想される。
														A ※ 札幌市内の分譲マンションの成約戸数は供給量が少なかったこともあり減少しているが、当地区では成約率が高まっている。また、当地区の中古住宅・マンション市況に関しては、引き続き堅調な動きとなっている。当地区はマンション適地が限定され、マンション素地の需要も根強いことから、取引価格はやや上昇の傾向が続いている。
														B ※ マンションの賃料は、横ばいであり、稼動率も同様の傾向が続いている。投資適格性の認められる賃貸マンションについては、前期と同様、首都圏の不動産取引の過熱感から、相対的に利回りの高い札幌市に対する引き合いが見られ、法人投資家のみならず個人の投資家も検討していることから、投資物件の取引価格は上昇傾向が見られる。そのため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
														G ※ 当地区の新築分譲マンションは、販売戸数が減少しているものの、販売価格は前期と同様に上昇傾向にある。分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、分譲単価も上昇している。当地区は、札幌市内で特に人気が高い地域であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
														H ※ 当地区の賃貸市場は、賃貸物件が断続的に供給されていることを受け、既存の高額物件に関しては稼動率の低下等から賃料の下方修正が見られるものの、当地区の賃料水準を押し下げるほど強くはない。一般的には募集賃料水準で成約している物件が多く、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・引き続き、マンションデベロッパーによる素地の取得が見られる。少ない供給物件に対して多数の業者が競合するため、高値の取引が継続しており、地価は引き続き上昇している。（大手不動産業者） ・従来からマンション需要が強い一方で、マンション用地の売り物件が少ない地域である。エンドユーザーのマンション需要は直近では駆け込み需要の反動による減少が見られるが、引き続きデベロッパーの用地取得需要は強く、地価は上昇している。（不動産鑑定業者） ・中古マンションは今後も引き続き堅調な需要が見込まれる。開発業者も積極的に素地取得に動いており、消費増税に伴う駆け込み需要の反動も小さいことから、当面、地価は上昇すると予測する。（大手不動産業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	地下歩行空間と接続している利便性の高いオフィスビルは高稼動を維持しており、収益性が安定している。新築ビルの空室の消化が引き続き進まないものの、既存ビルの稼動は改善傾向が継続している。大型オフィスビルの建替えや再開発等の動きが見られ、オフィス街としての集積が高まっていくことが見込まれる。周辺地区における取引価格がやや上昇傾向にあることを踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 現在建替え中の大型ビルの開業を控え、再開発等の動きも活発になっていることや、ホテルへの投資意欲が見られるようになっており高値での取引が行われるなどの傾向も出てきている。首都圏・地元資本を問わず、当地区への取得意欲は強く、外部の経済環境の特段の変動がない限り、地価の将来動向はこれまで同様上昇傾向が続くと予想される。

A ※	当地区は札幌のオフィスエリアとしてオフィスビル等が集積し、地下歩行空間等の開設により利便性が高いことから、不動産投資対象として最も注目される地区である。不動産取引は周辺地区で高値の取引が見られるようになっていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	当地区の取引は少ないものの、周辺地区の取引価格は上昇傾向が見られる。オフィスビル等の純収益は、賃料・稼動率ともに安定的であり、水道光熱費等の費用がやや上昇傾向にあるものの、概ね安定している。また、周辺地区での取引価格の上昇傾向や純収益の安定性等を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	当地区の稼動率の高い一部のビルでは、募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定等の交渉も行われているものの、一部の大型ビルでは、新築ビルへの移転を前提とする解約等も見られ、一時的に空室が増加していることから、オーナーサイドの柔軟な対応も見られるようになっている。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいである。
F ※	ビルの建替えや再開発等の影響で店舗移転が進み、路面店の空室が少なくなっており、１階路面店の賃料は引続き横ばいである。ただし、地下歩行空間と接続しているビルの地下に存する店舗は、集客力が高く、継続賃料の増額改定を企図する交渉が行われているが、店舗賃料は上昇するには至らず総じて横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 売り物件は少ないが、潜在的な需要は強い。本州の企業や個人投資家が災害リスクの比較的小さい北海道の物件に引き続き興味を持っており、物件購入に関する問い合わせはなお増えている。（大手不動産業者）
- 駅前区域の賃料は下げ止まりの様相で、一部では若干の上昇も見せている。空室率はリーマンショック以前の水準に戻りつつある。そのため契約条件はオーナー優位になっている。また、路面店舗の空き物件が少ないなど、賃貸市場は回復傾向にあり、地価はやや上昇している。（賃貸仲介業者）
- 年初以降は目立った動きはないが、オフィスは順調に空室を減らしており堅調な需要が窺えること、店舗についても消費動向は堅調で路面店の新規出店が見られること等の状況を総合的に勘案すると、地価は引き続き上昇基調を維持している。（不動産鑑定業者）
- この四半期は具体的な物件の動きを耳にしていないが、新築・建替え余地が限定されてきただけに、既存物件の転売を含めて、年度明けから動きが出てくるものと予想する。ゆえに、地価はやや上昇すると予測する。（大手建設業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	→ 0～3%上昇 前期→0%横ばい	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、オフィス賃料は概ね横ばい、稼動率も安定的となっていることから、投資対象としての安全性が見直され、首都圏・地元資本を問わず一定の利回りを確保できる物件に対する需要は根強いものの、具体的な動きとなっていない。ただし、周辺地区での取引動向は活発化しており、当地区への波及も見られることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区は投資適格性を有する優良な物件が少ないことから、取引件数が増加する地域ではない。一定の利回りを確保できる物件に対する潜在的な需要は強まっている。駅前通地区のオフィスビルへの投資意欲が強まっていることや周辺地区での取引も活発になりつつあり、当地区の地価の将来動向はやや上昇と予想される。

A ※	当地区の取引は少ないものの、前期と同様、首都圏の不動産投資家を中心にオフィス・店舗ビル・ホテル等の物件に対する積極的な検討が行われている。駅前通地区や大通地区の西側の地区でも不動産取引が活発化していることから、当地区に対する潜在的な不動産需要も強まっている。また、地元事業会社による取得も積極的に見られるようになってきたため、取引価格は当期やや上昇に転じている。
B ※	築古のビルが多く、ビルのスペック等によって賃料や稼動率にバラツキが見られるものの、純収益は前期と同様、概ね安定的に推移している。新築や築浅のビルが少なく、優良物件の供給は限定的であるものの、投資適格性を有する物件への潜在的な需要は強い。取引価格はやや上昇傾向となっており、取引利回りは当期低下に転じている。
E ※	当地区は築古のビルが多く、駅前通地区等と比較してビルのスペック等がやや劣ることから、相対的にオフィス需要が弱く、前期と同様、賃料及び稼動率とも、駅前通地区と比較すると低めに推移している。需給状況は概ね均衡していることから、オフィス賃料及び稼動率とも横ばい傾向で推移している。
F ※	店舗賃料は、１階の路面店の空き店舗が少なくなってきており、１階部分の賃料は引き続き横ばいである。上層階の店舗賃料は下落圧力が強く、成約賃料は下落しつつある。立地条件の良いビルでは稼動率の改善が見られるが、立地条件の劣るビルでは、空室を抱えているものも多く、当地区内でも二極化の傾向が見られる。そのため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 物件の購入ニーズは強いが、駅前通りに比べると取引の動きが鈍い。地価は横ばいの状況が続いている。（大手不動産業者）
- 空室率はゆるやかな改善傾向にあり、賃料も徐々に下げ止まりの傾向にあるものの、駅前通地区ほどの事務所の移転・拡張需要はなく、テナントの動きもない。地価は横ばいの状況が続いている。（賃貸仲介業者）
- 売却物件は少ないが、金融機関や大手民間企業が保有するオフィスビル等が多く、中長期に亘って安定的に保有がされる地区であるため、需給は安定している。（不動産鑑定業者）
- 市場が大きく動く地区では無いが、周辺の再開発事業等が牽引役となり、地価は引き続きやや上昇すると予測する。（不動産鑑定業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
北海道	函館市		商業	函館本町	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区の取引は少ない状況が続いており、取引価格もバラツキが見られる。当地区周辺の電車通り沿いでは積極的な取引が見られる。オフィス賃料・店舗賃料ともに、低位横ばいの状況が続いている。一部で首都圏の不動産投資家等による積極的な取得検討が行われ始めているが、地区全体の不動産市況にまで波及していないため、地価動向は横ばいである。 当地区の商業地としての相対的地位の低下等に伴い価格調整が進んでいる。新幹線開業を控えて市内全般では新規投資等も見られ、首都圏不動産投資家の参入の動きも見られるようになってきたことから、今後、不動産取引は増加すると考えられる。ただし、建築費高騰の影響で、建築着工を延期する事例も見られる。そのため、地価を押し上げる明確な要因に欠けることから、地価の将来動向は総じて横ばいが続くと予想される。

A ※	当地区内での取引は前期と同様少ない状況が続いているが、当地区に対する首都圏等の不動産投資家による取得意欲が高まりつつある。また、前期同様、当地区周辺の電車通り沿いの商業地域での規模のまとまった土地取引は堅調で、積極的な取得も引き続き見られているが、当地区の取引価格は上昇するには至らず横ばいが続いている。
B ※	オフィスビルや飲食店舗ビル等の投資用不動産に対する選別の目は厳しいことに変わりなく、取引利回りは高位で推移しており、買い手が乏しい状況に変化はないことから、取引利回りは横ばいである。なお、平成27年度北海道新幹線の開業や首都圏の取引利回りの低下の影響を受けて、市内の商業施設やホテル等の取引情報も聞かれるようになっており、今後の動向に注意を要する。
E ※	函館市内の新築オフィスビルの供給はなく、既存のオフィスビルが抱える空室が供給の中心となっている状況に変化はない。企業リストラによる営業店舗等の閉鎖・撤退により、賃貸需要は低い状況が続いている。オフィス賃料は長期の調整過程が続いていたが、需給が均衡状態に定着したため、横ばい傾向が続く。
F ※	当地区では、路面店の空き店舗が残されているものの、店舗の出店意欲は前期と変わらず強く、飲食業を中心に店舗出店が見られる。一方、高層店舗ビルでは、上層階への需要が弱く、郊外の大型店舗への顧客流出が続くなか、空室率も高止まりの状況が続いている。当地区の店舗需要は二極化傾向が見られるものの、店舗賃料は総じて横ばいが続いている。

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

- 住宅地の動きは引き続き堅調であり、消費増税の反動による減少等の影響は見られない。不動産仲介は、個人の中古住宅に影響はなく、引き続き堅調である。ハウスメーカー等による素地の取得意欲は非常に強くなってきている。(売買仲介業者)
- 公共事業等、土木・建築関係の業界は忙しい状況が続いており、不動産業界にも好影響があると考える。ただし、建築費の上昇が気になる。駅前の商業施設の建設も延期され、公共工事の入札も不調が続いた。(売買仲介業者)
- 当地区の不動産の売買が活発化するかは、本州の資本を中心とする民間からの投資等が起こるかどうかにかかっているが、いまのところ動きは見られない。(不動産鑑定業者)
- 住宅ローンの貸出は概ね横ばいで変わらない。個人住宅の動きは堅調である。ハウスメーカーを中心に素地の取得意欲は変わらず見られる。(金融機関)
- 特別な動きは今のところ見られない。現状維持の状態が続くと思われ、地価は横ばいと予測する。今後の動向に関連して、当地区及び駅前地区の再開発等の進展に伴って、民間の動きが出てくるか期待している。(金融機関)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	⇨ 0% 横ばい （前期 ⇨ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	△	□	当地区周辺において、既存商業地の中小規模敷地には、地元資本を中心とした底堅い需要が見られ、郊外を含めた大規模敷地には県外資本による需要が出始めており、全般的に商業地の土地取引は回復傾向にあるものの、当地区は、地価が大きく反転するような材料に乏しく、需給関係も安定的であることから、地価動向は横ばい傾向で推移している。 県内景気は緩やかながら回復傾向が続いており、大都市圏における活況な不動産投資の流れが地方都市の開発適地にも波及しつつあるが、当地区は、熟成した商業地域であることから開発の余地が少なく、また、地価が大きく反転するほどの強い取引需要はないため、地価の将来動向は当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。

A ※	当地区では特に動きは見られなかったものの、周辺商業地において県外資本による比較的大規模な土地取得の引き合いが複数見られるほか、郊外の大規模開発用地や路線商業地の取引も見られるなど、取引は活況になりつつある。ただし、実際の取引価格は大きく反転している状況にはなく、価格を上昇させるほどの強い加熱感はない。このため当地区の取引価格は横ばい傾向で推移している。
B ※	オフィス賃料、店舗賃料、取引価格はいずれも概ね横ばい傾向であり、自社物件・開発物件への投資も見られるなど、投資需要は回復の兆しがあるが、賃貸不動産等の投資物件に対する投資家等の要求利回りに特に変化は見られないため、取引利回りは横ばい傾向である。
E ※	オフィスについては、復興関連企業等の入れ替えが多少見られたが、全体的に空室率は横ばい傾向にある。そのため、オフィス賃料は、築年の経過した競争力の劣るビルでは依然として苦戦は続くものの、全般的にはオフィス賃料は横ばいで推移している。
F ※	当地区は、駅前に立地する熟成した商業地域であり、当期は消費増税前の駆け込み需要や進学・就職等の異動シーズンであったことから飲食・物販店舗とも活況であったが、店舗の入れ替え等も特に見られず、また、４月以降の反動リスクも想定されることから、店舗賃料は引き続き横ばい傾向が続いている。

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

- 分譲マンションについては、現在分譲中の２棟に加え、新たに３棟の新規分譲が予定されているなど、好調のようである。また、戸建住宅については、ハウスメーカー各社は消費増税後の受注残も相当あるようで、少なくとも年度前半は好調が続くと思われる。（金融機関）
- 中心区域のオフィスについては、昨年末に大手企業の支店ビルの売却に伴い100坪程度のテナントが生保ビルへ移転するなど、スペックの高いビルの空室は改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい傾向にある。一方、既存ビルにおいては復興関連テナントの県外移転が見られるなど、需給関係に大きな改善は見られない。（不動産開発業者）
- 震災復興事業が本格化したのに加え、首都圏を中心とした大都市圏での不動産投資家が投資先を求めて地方へ波及する動きも見られることから、北東北３県の拠点としての当地区の位置づけは高まっていると思われる。（大手建設業者）
- 建設業、輸出関連の製造業を中心として、県内の景気は依然改善傾向を見せているが、消費の回復はいま一つであり、消費増税の反動も想定される。当地区については、地元資本による不動産投資が本格化するか見極める必要があり、地価の将来動向は、当面横ばい傾向で推移すると予測する。（金融機関）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	仙台市内有数の居住快適性及び品等を備えた当地区においては、居住用不動産への需要が底堅く、供給不足が慢性化しているため、取引市場においては売り手優位の状態が継続している。また、高位な賃料水準及び高稼動率に支えられた収益性も勘案すると、地価動向はやや上昇で推移している。 郊外の地区については、取引価格に一服感も感じられるとの見方もあるが、当地区のような品等名声の高い地区においては、高額所得者層を中心とした需要者の存在により、需要の勢いには陰りが見られない。したがって、今後も見込まれる建築コストの上昇分を勘案しても、当地区の地価の将来動向はやや上昇で推移することが予想される。 A ※ 近時の住宅市場の活況に消費増税前の駆け込み需要も相俟って、当地区及び周辺の在庫物件の多くが無くなるなど、需要者の所得水準の高い当地区においては、需要は旺盛で需給は逼迫している。また、一度入札が行われると、落札額は高額となることから、売り手市場の様相を呈しており、取引価格はやや上昇で推移している。 B ※ 築浅の賃貸物件については、引き続き高い稼動率及び賃料の上昇による収益を見込むことができる状況下にある。また、住環境の良好な当地区においては、いわゆる投資適格性を備えた物件が多く見られることから、在京投資法人等を中心とした投資家からの引き合いも強く、取引利回りはやや低下で推移している。 G ※ 東日本大震災以降の建築資材及び人件費の高騰に起因する建築コストは上昇の一途を辿っており、マンションデベロッパーの開発利潤を圧迫している。一方、当地区は従来より仙台市内有数の居住快適性及び品等を備えた地区であり、需要者の所得水準の高い地区であることから、高額単価での販売額が設定される傾向がある。したがって、マンション分譲価格はやや上昇で推移している。 H ※ 東日本大震災以降継続していた需要超過の状態は徐々に緩和してきているとの認識が広まりつつあるが、需要者が十分に物件を選別できる程の供給量はない。特に良好な居住環境を有する当地区においては、マンション賃料水準は高位のままであり、新規募集のタイミングで従前賃料から上昇する傾向は継続している。したがって、マンション賃料はやや上昇で推移している。

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

- 消費増税前の駆け込み需要があり、当地区及びその周辺地区では在庫物件の多くが成約に至った。ただし、価格は上昇しておらず、郊外の築古物件については価格設定を下げる傾向も見られる。（売買仲介業者）
- 建築コストは依然として上昇傾向にあり、名古屋や大阪よりも高くなっている。都市別の序列では東京・仙台・名古屋・大阪の順で高いと思われる。１住戸当たりの建築費は、マンションの規模等により大きく異なるが、ファミリータイプで2,800万円程度になるため、販売単価が高額な一等地でないと採算は厳しい状況である。（大手不動産業者）
- 当地区近くの本町３丁目区域でマンション素地の入札が行われたが、売り主はマンションデベロッパーであった。マンション用地が不足して、土地の仕込みに苦労している中でマンションデベロッパーが売却した理由としては、現時点でマンション開発しても建築費高騰の煽りで開発利益が確保できないことから、高値で売却できる現時点でキャッシュ化する方が得策と判断したようである。（大手建設業者）
- 当地区における現状のマンション供給不足の状況を考えると、建築費の上昇を差し引いても販売単価が見込める。ゆえに、当地区の地価はやや上昇すると予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央１丁目	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は店舗及びオフィスビルが高度に集積しており、投資適格性を有する不動産の立地する地区である。首都圏における投資意欲の高まりを受けた在京の法人投資家等の当地区に対する関心は高く、顕在化した取引は確認できなかったが、投資意欲の高まりを背景に、地価動向はやや上昇で推移している。仙台駅周辺に存する既存大規模店舗の新館出店計画が発表された。既存店の売り上げが堅調なことに加え、平成27年予定の市営地下鉄東西線開通による集客効果も織り込んだ事業化となった。近い将来も見据えた当地区の不動産に対する投資環境は良化しつつあることから、集客効果の見込める駅前の稀少性及び収益性に支えられ、地価の将来動向はやや上昇で推移するものと予想される。	
														A ※	当期において、目立った取引はなかったが、当地区は東北地方随一の商業集積を誇っており、特に繁華性の高い仙台駅周辺及びアーケード街においては、稀少性が認められる。景気回復に伴う投資環境の良化もあり、在京の法人又は投資法人、復興需要により業況が好調な地元企業等からの引き合いが強い状況が継続しているため、需給関係から推測される取引価格はやや上昇で推移している。
														B ※	店舗及びオフィスビルが高度に集積する範囲は限られており、限られた取引から取引利回りの動向を把握するのは困難である。ただし、地区内に大規模供給もなく、店舗及びオフィスの賃料及び空室率が安定的に推移するなか、収益指標に大きな変化はなく、取引利回りに変化を与える要因は特段ない状況であることから、取引利回りは横ばいで推移している。
														F ※	飲食・物販ともに売上が好調となった東日本大震災の復興特需は緩和した感があるが、アーケード街の低層階では、ほとんど空室がない状態が継続しており、出店需要は依然として堅調に推移している。復興特需の反動が懸念されているものの、当期においては賃料水準は安定的に推移しており、店舗賃料は横ばいに転じている。
														E ※	東日本大震災の復旧復興関連の工事の本格化により、増床需要が見られる一方、当地区においては大規模な新規供給もないことからオフィス空室率は引き続き改善傾向にあり、リーマンショック前の水準を超えた。しかしながら、震災以前より空室率は高いエリアで、ストックも多かったことから、オフィス賃料は上昇には至らず、横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	→ 0～3%上昇 前期→0～3%上昇	△	□	□	□	□	□	△	△	目抜き通り沿い及びアーケード街等は資本力のある法人、繁華街背後及びアーケード街の裏通り等は個人富裕層及び東日本大震災の復興事業等で業況を伸ばした地元企業を中心とした需要者からの引き合いが引き続き強い。店舗及びオフィスビルの賃料水準も安定していることから、収益性に下支えされて、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区南方に市営地下鉄東西線の新駅が開業予定となっており、新たな人の流れが生ずることが見込まれる。当該要因による直接的な地価への影響は、現時点では不透明であるものの、繁華性及び収益性の上昇への期待感は高まってきており、今後も地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区はアーケード街及び百貨店に代表される店舗及びオフィスビル等が高度に集積しており、仙台駅前地区と並んで東北地方随一の繁華性及び業務集積度を誇る地区である。取引は高額となることが多く、自己使用目的及び投資目的を問わず資本力のある法人からの需要が強い。アーケード街及び幹線道路沿いの引き合いは強く、市営地下鉄東西線開通への期待も相俟って、潜在的な需要とともに取引価格はやや上昇で推移している。 B ※ 首都圏の不動産投資市場が活況を呈する中、投資家の目線は地方都市にも向けられているが、当地区における取引件数は少なく、取引利回りの水準動向を確認できる程ではない。また、当地区の店舗及びオフィスの賃料は横ばい傾向であり、取引価格の上昇も僅かであることから、利回りに影響を与える程度ではない。以上より、前期に引き続き当地区のオフィス及び店舗の取引利回りは横ばいで推移している。 F ※ 当地区南方に市営地下鉄東西線の新駅が平成27年開業予定となっており、当該新駅に直結した再開発ビル低層階の商業施設が平成26年３月に開業した。上記東西線沿線での新駅直結施設の開業は初となることから注目を集めたが、当該施設開業による賃料への影響は現状では確認できていない。また、仙台駅前地区同様に、東日本大震災の復興特需の反動の影響が懸念されているものの、当期においては賃料水準は安定的に推移しており、店舗賃料は横ばいに転じている。 E ※ 東日本大震災以降のオフィスビルの空室率は復旧復興関連事業者等による賃貸需要を背景に徐々に減少しており、賃貸市場は改善傾向にある。しかしながら、依然として空室率10%前後の水準であることから、賃料水準に影響を及ぼす程度ではなく、大規模な新規供給もないことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。
				中央１丁目、一番町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 当地区において、再開発ビルの低層階に商業施設がオープンした。アーケード街の人の流れが若干弱い区域に立地しているが、平成27年開業予定の地下鉄東西線青葉通一番町駅直結の施設であるため、地下鉄開業効果に注目している。（大手建設業者） ・ オフィスビルは新規供給の予定がないため、投資リスクの点で東京資本の投資家から見て投資しやすい環境にある。利回りは投資家から見ると依然として高い状況であるが、地元の投資家の希望価格はより低く取得できないようである。（賃貸仲介業者） ・ アーケード街の店舗賃貸物件について、低層階の動きはほとんどなく、空き物件はほとんどない状況である。一方で、裏通りの店舗については空き物件があり、賃料を下げても成約しない厳しい状況である。（中小不動産業者等） ・ 飲食店・宿泊施設を中心に売上げは堅調に推移することが予測され、アーケード街への出店需要は依然として強いことから、当地区の地価はやや上昇すると予測する。（中小不動産業者等）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	△	△	郊外の地区については、若干陰りが出始めたようであるが、市内中心部への接近性が良好な当地区においては、賃貸マンション及び分譲マンション市場が活況であることは前期同様に変化ない。そのため、収益性の高まり及び供給不足を背景に地価動向はやや上昇で推移している。 地区内では、いくつも取引が成立するような状況にないが、市内中心部の徒歩圏に位置する当地区への需要は依然として旺盛な状況が継続することが予測される。消費増税及び建築コスト増加等の影響を差し引いても、安定的な収益性を下支えとして、今後も地価の将来動向は引き続きやや上昇すると予想される。 A ※ 当地区内において、取引は確認できなかったが、周辺地区においては売り手市場の状況下で取引価格が上昇している。市内中心部への接近性が良好な当地区においても、開発条件の整ったまとまった規模の物件が供給されれば、デベロッパーを中心とした需要が見込まれ、高値取引となる可能性が高いことから、取引価格はやや上昇で推移している。 B ※ 市内中心部徒歩圏に位置する当地区は投資適格性を有する居住用不動産が立地するエリアであり、投資家からの関心も比較的高い。居住用不動産に対する需要は旺盛で、安定的な収益性を背景に強気な売り手の要求利回りは低下傾向が続くことから、成約する場合は取引利回りは低くなる。したがって、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 G ※ 当期においても仙台市内全域でマンション分譲価格は上昇しており、建築コストの増加及び高級物件の販売が相次いだことにより、新築マンションの平均販売価格はリーマンショック前の水準を優に上回っている。近時においては、エンドユーザー側もコスト高と供給減による分譲価格上昇についての認識が広まっており、供給側の価格設定に歩み寄るかたちで、マンション分譲価格はやや上昇傾向で推移している。 H ※ 東日本大震災後の賃貸需要の高まりは継続しているものの、一時期のような需給の逼迫は薄れつつあり、次第に落ち着きを取り戻しつつある。しかしながら、空室期間は依然として短期間であり、震災前の割安な賃料で入居していた賃借人が退去する場合、新規賃料は従前賃料より上昇する状況が続いており、マンション賃料はやや上昇傾向にある。

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

- 東京資本の不動産会社が、賃貸マンションの取得を積極的に行っている。希望する利回りが地元の投資家と比べて低いため、地元の投資家は物件取得に苦戦しているようである。(大手建設業者)
- マンションの賃貸市場について、比較的低廉な賃料水準の入居者が退去した場合は、東日本大震災前より高い賃料で募集する状況は続いている。空室期間は以前に比べて徐々に長くはなってきているが、賃借人が物件をじっくりと選べる状況には至っていない。(中小不動産業者等)
- 立地や品等の優れたマンションは、価格帯が高額であっても順調に完売するが、立地が劣るマンションや耐震性能の劣るマンションは、比較的価格を抑えても販売に苦戦しており、二極化が見られるようになった。(大手不動産業者)
- 当地区は小規模かつ指定容積率を消化できない画地が多く、大規模なマンション適地は限られている。しかし、物件の供給不足が恒常化している現在の取引市場の状況から、地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	地区内の事務所は比較的グレードの高い生・損保系のオフィスビルを中心に高稼動を維持し、小売・飲食業の売上高は堅調を維持している。当地区内での収益指標は、底堅く取引利回りはやや低下傾向にあり、収益性から見た地価は改善傾向が続いている。こうした収益指標の改善に加え、除染作業の進展により、放射性物質に起因する環境リスクの軽減が図られていることで、不動産投資環境の改善が認められる。J-REIT等の関心も一部で窺えるが、全国的なポートフォリオに組込み得る収益物件は少ない。このような状況から、地価は底打ち感があるとの見方が多く、以上のような市場環境を背景に、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 消費増税前の駆け込み需要の反動が懸念されるが、駅前大型商業施設跡地の建替えに対する期待感の高まりや、復興関連事業に関する公共投資の拡大、復興関連企業による新規オフィス需要の拡大も予想される。一方で、地区内の事務所床は被災ビル解体後、新設物件が見られないことから供給不足も懸念されることに加えて、放射性物質除染作業の進捗に応じた放射線量の低減が進むことで、不動産の投資環境の改善が進み需要の拡大により取引価格を押し上げる可能性が高いことから、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想される。
														A ※ 昨年から解体工事が進む駅前大型商業施設の建替え後は、下層階が店舗、中・上層階がホテルになることが大枠で決まったことで期待感が一層高まっている。また、閉店後長期間にわたり未利用の状態が続いていた大規模小売店舗跡についても入札が行われ、県内複数業者が応札したうえで優先交渉権者が決定し、現在は権利調整が行われている模様である。当地区を含む駅前地区周辺では、潜在的な需要が強いが、供給サイドが想定する高い価格との間にはギャップが見られる状況にある。当期、当地区内で目立った取引等は、上記入札以外では確認できなかったものの、東日本大震災からの復興需要の拡大と景気回復に対する期待感を背景に、市場は着実に回復への動きを見せており、当地区周辺では平成25年前半に収益物件の取引が複数行われたことが確認されている。震災後相当程度に下落した土地価格に対して、震災前の水準を一定の指標として価格調整が水面下で進んでいることが窺えることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 平成25年前半には、当地区周辺で収益物件の取引を確認したが、当期において地区内で収益物件の取引は確認できなかった。地区内のビジネスホテルや生・損保系の比較的グレードの高いオフィスビル等については高稼動を維持し、小売店舗等の売上げは堅調を保っている。事業用不動産の収益性を左右する賃料・稼動率等の収益指標は前期と比較して大きな相違がないものの、取引価格の上昇傾向を受け、取引利回りについては、やや低下傾向にある。
														E ※ 耐震性能やセキュリティ機能が充実した生・損保系のオフィスビルを中心に賃借の引き合いは強いものの、当期オフィスビルの新規供給は認められない。被災したオフィスビル等の解体が進み地区内の事務所床は減少していることから、全体的に事務所床の不足感も認められる。また、賃料交渉時においてはオーナーサイドの強気姿勢も見られることから、オフィス賃料は優良物件を中心にやや上昇傾向にある。
														F ※ 消費増税前の駆け込み需要や、雇用環境の改善を背景とした堅調な個人消費に支えられ小売業等は堅調を維持している。また、原発事故対応や東日本大震災の復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等についても堅調である。被災ビルの解体が終了した地区では地区内の店舗床が減少していることから飲食店舗等の稼動率は改善傾向にある。しかしながら、空室も一部に見られることから、賃料上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福島県	郡山市		商業	**郡山駅周辺**	・当地区周辺の商業施設跡地に対する入札に複数の応札があった。また、駅前大型商業施設跡地利用に対する期待感が高まっている。郡山駅周辺のビジネスホテルも、依然として高稼動が続いている一方、被災ビル解体後の土地利用は更地又は時間貸し等の駐車場利用が多く、駐車場賃料はやや弱含みだと思う。（中小不動産業者等） ・当地区周辺に位置する、商業施設跡地に対する入札が行われ複数が応札した。なお、前期と同様に、当地区内商業地の成約事例の話は聞いていない。一方、生・損保系の優良事務所ビルに限って言えば、高稼動が続いており、飲食・物販店舗の稼動率も良好である。そのため、店舗・事務所家賃は、オーナーサイドが強気姿勢になっている。（中小不動産業者等） ・郡山駅前に位置する大型商業施設跡地の解体工事が進み３月中に工事が終了することから、期待感は一層高まっている。跡地利用は複合ビル(商業施設とホテルの複合ビル)で大枠は決まっている。また、大型物件に対する応札姿勢から郡山駅周辺の潜在需要の高さを認識できると思う。ただし、当地区及び周辺では、優良賃貸ビルに対する投資家等から引き合いの話はくるが、希望価格に合う物件がない。また、解体後の土地利用については、駐車場等の暫定利用が中心であり、建築費の高騰が新規投資を阻害する要素となっている。（大手建設業者） ・景気回復に対する期待感や消費増税等を背景に市場は動きだしている。一方で建築コストが上昇していることが、新規投資に対する足かせとなっている。短期的には地価は引き続き上昇傾向にある。（大手建設業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	0% 横ばい 前期 0～3% 上昇	□	▽	□	□	—	—	□	□	前期は景気の回復、住宅優遇税制の拡充など、社会経済環境が住宅取得の追い風となったが、当期はエンドユーザーの取得意欲がやや慎重になったことから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 今後の住宅地の地価動向については、建築費の高騰が土地価格の圧迫要因となる懸念があり、また、消費増税がエンドユーザーの購買意欲に水を差す恐れがあるが、当地区は良好な住環境と生活利便性を有し、人気のある住宅地域であること及び景気の好転と政策の後押しも受けて、当面は当地区の需給は拮抗するものと考えられる。このため、当地区の地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	当地区は、良好な住環境と生活利便性を有し、人気のある住宅地域である。前期は消費増税前の駆け込み需要の動き等からやや高値の成約事例が散見された。当期においては、景気の回復や住宅優遇税制の拡充等があるものの、消費増税を見込んでエンドユーザーの取得意欲は前期と比べてやや慎重になり、当期の取引価格は概ね横ばいに転じている。
														B ※	金融緩和を背景に不動産投資ファンド等による投資意欲が旺盛となっている。特に東京都区部の投資適格物件を中心に需要が競合して、物件が品薄となるなか、生活利便性が高い当地区においても物件取得の動きが及んでおり、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下している。
														G ※	当地区は交通利便性が高く、JR京浜東北線や埼京線の利用が可能であることからエンドユーザーの選好性が高い地区であるが、中古マンションの取引はそれほど多く見られなかった。新築マンションについてはエンドユーザーの価格に対する見方がやや慎重になっており、マンション分譲価格は概ね横ばいに転じている。このため、デベロッパーの開発利潤に対する見方もやや厳しくなるため、開発素地価格もそれに影響され横ばいに転じている。
														H ※	駅に近く築浅の物件を中心に賃貸マンションの安定した需要は認められるが、需要と供給は均衡状態にある。また、建売住宅や分譲マンションに対する選好が強い地区であるため、分譲市場の動向が当期の賃貸市場に与える影響は希薄である。マンション賃料は賃貸需給関係や賃料の粘着性等から、横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	さいたま新都心駅西口の医療施設の事業計画、同駅東口の大規模商業施設の開発や造幣局・警察署の移転計画が進行中で、将来の発展期待が高まっている。また、オフィス・店舗の賃料に特段変動は見られないが、取引価格や利回りの動向等を勘案すると、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 さいたま新都心駅周辺の商業地域における開発計画等の進捗により、商業地域としての発展に対する期待が徐々に高まっており、特にさいたま新都心駅の西側には、本年中に大型ショッピングモールが新規開店する予定であり、開発素地の供給が限定的であるため、当地区の商業地は中長期的に稀少性が高い状況が続くと予想され、地価の将来動向は前期に引き続きやや上昇すると予想される。 A ※ 当地区は大宮地区に近く、オフィス用地としては県内の営業拠点としての性格を有し需要は強い。また、商圏人口も多いことから店舗用地の需要も強い。土地区画整理事業により平成12年に開発整備された比較的新しい地区であるため、開発素地の供給は限定的であるが、さいたま新都心駅東口では既に開業したショッピングモールの北側に商業施設の開発が進められており、地域の発展期待をもとにした需要が強く、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。 B ※ 当地区に近接する大宮地区では、オフィス需要が旺盛である一方、供給がやや少ないため、競争力の高い物件に需要が集中し、取引利回りは引き続き低下傾向にある。当地区についても取引及び賃貸市場において大宮地区との代替・競合性が認められる。良好な投資環境を背景に、周辺地区を含めた強い投資需要が認められることから、取引利回りは引き続きやや低下している。 E ※ 当地区は、県内全体をカバーする営業拠点に適していること、近接する大宮地区に比べて駐車場が確保しやすいことなどが選好されており、グレードの高いオフィスビルについては、賃料水準及び稼動状況ともに安定している。目立った新規供給もなく、需給は安定していることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 駅前の商業地域や路線商業地域等に店舗が集積している。背後地の人口を考慮すると現時点において店舗の飽和感はなく、商圏の顧客の質は比較的高い。景気の回復基調とも相まって、テナントの売上状況等は前期と同様に概ね良好であり、店舗賃料は横ばいで推移している。
			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 ・ オフィスの賃料水準に大きな変化はなく、地価についても引き続き横ばいと思われる。（賃貸仲介業者） ・ 条件の良い土地については、当期も安定した需要があるものの、市況改善の力強さが見えた前期との比較では、さらに地価が上昇するほどの変化はない。したがって地価は横ばいである。（売買仲介業者） ・ 今秋に予定される大宮地区の大型オフィスビル竣工により、当地区の賃貸マーケットにも少なからずマイナスの影響が及ぶと推測されている。今後の動向に注視が必要である。（賃貸仲介業者） ・ バス便等の利便性が劣る土地や建売りについては、中間所得層による需要の減退が顕著で、価格下落は継続している。（売買仲介業者） ・ 前期に上昇が見られた価格水準が定着し、また、他地区での地価・マンション価格等の上昇が見られれば、当地区の地価もまた緩やかな上昇が期待できる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	**大宮駅西口**	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は埼玉県を代表する商業地であり、県内個人投資家を中心として根強い需要が存する。オフィス市況についても、賃料水準を押し上げる程ではないものの、需要が底堅く、大型優良ビルについてはフル稼動の状態が続いている。建築費上昇の影響もあり、開発物件は少ないが、投資用の不動産の需要は底堅く、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、北関東・上信越・東北エリアの玄関口として支店や営業拠点としてのオフィス需要が根強く、大型優良ビルについては今後も引き続き良好な稼動が期待される。また、大宮駅西口第四地区土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了したエリアから順次使用収益の開始が行われていることから、地価の将来動向はやや上昇が継続すると予想される。

A ※	当期も金融機関の融資姿勢は積極的であり、数億円程度の投資用不動産については、県内個人投資家を中心として引き続き根強い需要が存する。成約事例は少なく、目立った高値取引は把握できないが、今後の地価上昇期待を背景として売り希望は少なく、特に優良物件については買い手よりも売り手の立場が強い傾向が続いている。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	当地区は従来より築年の経過したビルが建ち並ぶ地区であるため、証券化の対象となるような投資適格物件が少ない。優良物件については市場に出回りにくくなっており、需要に対して投資用の不動産が不足している状況である。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。
E ※	平成26年秋の竣工を目指して進められている大宮駅西口の大型オフィスビルの供給が与える影響は未だ現れておらず、大型優良ビルについては空室がでても短期間で成約しておりフル稼動の状況が続いている。ただし、賃料水準を押し上げる程ではなく、オフィスの賃料は概ね横ばいで推移している。
F ※	当地区は大宮駅西口第一地区、大宮駅西口第二地区の土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区が形成され、大型商業施設が立地する街並みとなっている。低層階については引き続きとして根強い賃貸需要が存し、空室もほとんど見られない。需給は概ね均衡しているため、店舗賃料は前期に続き横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 桜木町１丁目で建築中のビルについては、全フロアともほぼ賃借の予約が入っているようだ。当ビルは１フロアが大きく取れる、駐車場台数が十分に確保できる等の理由で、大宮の既存のビルと比較しても競争力が高い。その一方で、賃料水準は既存の当地区Ａクラスビルと変わらないため、競合するビルについては二次空室が出る可能性がある。（賃貸仲介業者）
- オフィスビルのテナントの引き合いについては、空室が少なく募集中の物件自体がないため、例年どおりと感じている。（賃貸仲介業者）
- 金融機関の融資は前向きの姿勢が続いているが、売り物件自体が少ない中、取引は少ない。事務所ビルはテナントが決まりやすくなってきていると感じており、高稼動の状況が続いているが、賃料水準は概ね横ばいである。（売買仲介業者）
- 実需が上向いているという実感がなく、デベロッパーに新規開発を始めるほどの意欲は感じられない。分譲マンションについては価格次第だが、商業・業務系は難しいという意見が多い。（売買仲介業者）
- 消費増税よりも建築費の高騰による影響が大きい。マンション素地は、デベロッパーから見ると分譲価格が変わらない一方で建築費が高騰すれば当然取得価格を抑えざるを得ないが、経済市況の改善から地価も上昇していると考える地主が多い。したがって素地の取引は成立が難しくなるかもしれないが、現時点では見通しが難しく、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 上昇	□	▽	□	□	□	△	—	—	事業用不動産の供給が元々少ないため、物件の供給があれば、やや強含みで取引される傾向にある。しかしここ数カ月は消費増税の影響等景気の先行きを見極めたい状態が続いており、鈍い動きとなっている。また、賃料は一部路面店舗等で上昇する動きはあるものの、オフィス賃料は横ばい状態であり、収益物件への需要の強まりはそれほどではなく、当地区の地価動向は横ばい状態にある。 浦和駅の市場での地位の向上を受け、中長期的にはマンションの建設による背後人口の増加、浦和駅関連の大型開発事業の進捗から地価上昇する可能性は高い。しかしながら、急激に需要が強まるほどの力強さはなく政府の経済対策等の成果を見極めたい状況にあり、しばらく様子見の傾向が強い。したがって、当地区の地価の将来動向は横ばい状態にあると予想される。

A ※	事業用不動産の供給が元々少ない。浦和駅の相対的な地位が向上したこと等から分譲マンションの増加、１階路面店舗への出店需要の増加が見られる。物件の供給が少ない状況は変わりはなく、供給があればやや高値で取引される可能性はあるものの、当期は消費増税の影響等景気の先行きを見極めたい状況にもある。そのため、取引価格は横ばいに転じている。
B ※	オフィス賃料は概ね横ばい傾向であり、１階店舗賃料は強含みで推移している。事業用不動産への需要は強いが、供給が少ないため需給が引き続き引き締まった状態にある。投資家は前期から引き続き事業用不動産等の収益物件については利回りを下げてでも取得したい意向が見られることから、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	当地区はオフィス需要そのものが相対的に弱い地区であり、ここ数年支店機能の東京都内への集約化等の動きから、空室率は上昇傾向を示していたが、現在は改善し、賃料水準に底値感が広がり概ね横ばい傾向で推移している。
F ※	湘南新宿ラインの浦和駅の停車駅化が契機となり、消費者層の増大に伴って店舗需要が強まっているため、飲食店舗を中心として出店意欲は強い。特に１階の路面店舗の需要は強く、高砂２丁目の店舗賃料では相当な高値で成約された模様である。そのため、店舗賃料は当期上昇に転じている。

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

- 当地区内の商業系用途地域における土地の需要は引き続き強い。大手デベロッパーで400坪以上、中堅デベロッパーで200坪以上の土地の取り合いが続いている。（売買仲介業者）
- 賃貸オフィスは、東京都心に近いため支社・支店の配置メリットは小さい。オフィス需要はなお縮小傾向が続いている。（売買仲介業者）
- 浦和駅至近の飲食店舗はなお強い需要を示している。最近、１階の路面店舗が近年にない高い家賃で契約され、東京の資本がアンテナショップとして出店する模様である。（売買仲介業者）
- 大型店舗周辺以外は空室状態が続き、売り上げの減少が続いているようだ。（売買仲介業者）
- 消費増税の動向等を様子見する状態が続くと予測する。ローンの減税や低金利の継続、給与上昇により、消費動向が改善した後に地価に動きが生じるものと考える。地価は当面横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	⇨ 0% 横ばい 前期 ⇨ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	投資適格物件の多くは、既に機関投資家等の所有となっており、新たな大規模物件の供給も見られない。小規模なビルや土地の取引を含めても、地価変動に影響を与えるものは確認されない。前年には、商店街内の小規模ビルで、県外資本による転売目的の取引も見られたが、同様の取引が当期継続的には確認されず、オフィス賃料や店舗賃料も横ばい傾向であることから、地価動向は横ばいである。 東京都心への接近性や駅周辺のマンション開発の進展による商圏人口の増加を背景に、従来より店舗用地・マンション用地等には根強い需要があり、地価上昇の可能性は有するが、現状でオフィスビル・商業ビルとも需給は均衡していることから、地価の将来動向は当面横ばいが予想される。

A ※	小規模ビルの一室の取引などはあるが、価格水準については変化がない。大型のオフィスビル・店舗ビルの供給は少なく、既存物件の取引も確認されない。不動産の需給に影響を与えるような再開発事業やその他のイベントもない。取引利回り、賃料とも横ばいであり、取引価格も横ばいである。
B ※	小規模ビルの取引はあるが、新たな取引利回り水準を形成するほどの件数は確認されない。機関投資家等の投資に見合う大規模優良物件は、既に機関投資家の所有となっているものが多いため、新たな取引に至らず、新規の取引利回りは確認できない。取引利回りは、前期に引き続き横ばいである。
E ※	東京都心への接近性が高いため、支店需要等も弱くオフィスの需要が限定されている状況は従来どおりである。他方、新規のオフィスビル供給も少ないため、需給は均衡している。既存のオフィスビルについて、徐々に空室率が減りつつあるが、賃料の上昇には至っていない。オフィス賃料については横ばいである。
F ※	人口も増加基調であり、商圏人口に恵まれるが、広域的な集客力には欠けており商圏が広がらないため、需要には大きな変動がない。他方、新規店舗ビルの供給も少ないため、需給は均衡している。空室も散見されるが、長期化することは少ない。そのため、店舗賃料については横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 小規模な土地や商業ビル等の売買事例はあるが、件数は少ない。地元投資家の一定の需要があるため売買は成立するが、東京等の外部からの投資はごく一部であり、競合が少なく価格上昇には至っていない。（売買仲介業者）
- 当地区のランドマーク的なビルにおいて、空室の消化が進んだ。景気の底打ちも相まってオフィスの賃貸マーケットは需給がつりあった状況に戻ったと言える。（賃貸仲介業者）
- オフィスの賃貸マーケットに変化はなく、賃料水準も前期から横ばいであることから、地価も概ね横ばいと思われる。（賃貸仲介業者）
- 景気の回復傾向が力強さを増せば東京都心から当地区へ地価の上昇が波及する可能性はあるが、当面は商業地における取引の参加者が地元の法人・個人投資家中心である状況に変化はなく、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	一部の通り沿い及び駅前周辺地域を除いては､商業地としての面的な広がりに乏しく商圏は狭い。また、当地区内には旧来から所在する中小の小売店舗及び飲食店を中心とした雑居ビルが多く、投資適格性を十分に備える不動産が少ないこともあり、目立った不動産取引が見られない。賃貸については、賃料水準に変動は見られないものの、店舗の需要増による空室率の改善を背景に、地価動向は当期も前期に引き続きやや上昇傾向にある。 当地区を含む駅周辺では現在、再開発事業が検討されており、周辺地区を含めた繁華性の高まりに伴い広域的な地価上昇が期待されている。しかし、具体的な事業計画についての決定がされていないため、当面の間は事業実現のために期間を要する。今後は開発計画が具体化されるにしたがって、地域発展への期待から土地取引が活発となることから、地価の将来動向はやや上昇することが予想される。
														A ※ 店舗ビルやオフィスビルの新規供給はないが、プロペ通り沿いの既存テナントビルについては、市内の中心商業地として安定した集客力を背景に賃貸需要は底堅く推移している。また、賃料も横ばいで推移し、空室テナントの市場における滞留期間は短くなっている。今後の地価上昇期待や金融機関の融資姿勢も前向きなことから、取引市場においては供給が少なく、やや売り手市場となっている。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区は、従来より築年の経過したビルが建ち並ぶ地域であり、機関投資家等の投資対象となる物件はほとんどなく、投資物件が市場に出回ることはほとんどない。投資家の賃料上昇期待から投資意欲は回復しているが、利回り水準の変動が観測できるほどの件数ではないため、取引利回りの低下は顕在化しておらず横ばいで推移している。
														E ※ 当地区は市内随一の商業地域であり、中小のサービス業のテナント需要は認められるものの、大企業の支店需要等の大型の床需要は弱い。オフィス募集事例は少ないものの、地区内では良好な立地条件を背景にテナントの入替えは比較的スムーズに行われている。オフィスビルの新規供給もないことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 当地区内の店舗構成は、チェーンストアを展開する小売店及び飲食店を中心とした小区画のテナントが主体である。多種多様な店舗が集積し通行量も多いことから、繁華性が高く、テナントの潜在的需要は強い。新築店舗ビルの供給はなく、需給は均衡しているため、賃料を上昇させるほどの需給関係の変化はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
埼玉県	所沢市		商業	**所沢駅西口**	・まとまった面積の土地取引がいまだに見られず、都市再開発事業に対する期待感はあるものの、土地価格に影響はない。当期も引き続き地価は横ばいと判断する。（中小不動産業者等） ・収益物件の取引が成立し始めており、前期に引き続き当地区の商業ニーズの高まりを感じる。しかし、地区全体の地価を押し上げる状況には至っていないと考えるため、当期の地価は横ばいと判断する。（売買仲介業者） ・当地区のうち、東町地区市街地再開発事業と西口地区土地区画整理事業が都市計画決定手続きに入っており、東町地区の市街地再開発事業については５月に都市計画が決定される見込みである。両地区の整備による将来的な商業エリアの拡大、地区周辺における既存住宅地の民間不動産業者による再編が期待される。（中小不動産業者等） ・所沢駅から徒歩５分圏にある土地の住宅需要は引き続き高い水準を維持している。日東区域の既存住宅密集地については今後も住宅用途に留まると考えている。（売買仲介業者） ・行政主導の街づくり計画が動き出したことにより、今後マンションデベロッパーを中心とした周辺地域の土地取得が活発化すれば、地価は上昇に向かうと考えられる。しかし、地価上昇という形で顕在化するまではもう少し時間がかかるため当面、地価は横ばいと予測する。（中小不動産業者等）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	⇘ 0～3%下落 (前期 ⇘ 0～3%下落)	▽	□	□	□	—	—	▽	□	京成千葉線のアンダーパスにより湾岸部へのアクセス向上、千葉駅西口の再開発ビルの完成により地域活性化が期待されるものの、湾岸部の不動産市場に目立った変化はない。湾岸部に対するエンドユーザーの購買意欲は改善が見られないため、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 京葉線の海浜幕張駅・検見川浜駅を最寄り駅とする地域で新築マンションが供給されているが、当地区を含む千葉みなと駅周辺ではエンドユーザーの需要回復に至っていない。当地区は業務地的色彩も強くマンション素地取引もないことから、当面地価の将来動向はやや下落傾向で推移すると予想される。 A ※ 国道14号・357号以北のJR千葉駅周辺では、戸建住宅に対する根強い需要が見られ、地価は横ばいあるいは上昇傾向にある。マンション素地取引についても内陸部が中心で、湾岸部ではエンドユーザーの需要回復が期待できないため限定的である。このような実態を背景として、取引価格は依然やや下落傾向にある。 B ※ 当地区では投資用不動産自体が少なく、投資不動産の取引は限定的である。当地区ではインカムゲインを目的とした投資取引より、居住等の実需や資産価値に着目した取引が多いため、景気変動による賃料収入の増減や資金調達の環境の変化等が取引利回りに与える影響は限定的であるため、取引利回りは引き続き横ばい傾向にある。 G ※ JR総武線稲毛駅の積極的な需要に比べて需要が弱い当地区においては昨年竣工された新築マンションは、消費増税による駆け込み需要があったものの未だ完売されていない。今後完売するためには、分譲価格の値下げも考えられるため、引き続きマンション分譲価格はやや下落傾向である。 H ※ 千葉駅周辺の内陸部の賃貸物件は単身者向けの１ルーム・１Ｋが多く、やや供給過剰であるためマンション賃料はやや下落傾向にある。一方、当地区において中心となるファミリータイプのマンション賃料は築古の分譲賃貸が中心で特段の変動要因もないため、横ばい状態にある。

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

- 内陸部の千葉駅徒歩圏内の戸建住宅を中心とする区域では、根強い需要はあるものの売り物件は少なく、昨年同期に比べ成約件数は少ない。（売買仲介業者）
- JR総武線の津田沼・稲毛駅、京葉線の海浜幕張駅・検見川浜駅を最寄り駅とする地域で新築マンションが竣工あるいは建築されている。一方、当地区は、都内への通勤圏としてはやや遠いため、千葉駅南区域および千葉みなと駅西区域に昨年竣工したマンションは現在完売には至っておらず、現在値下げ対応して完売を目指している。素地を取得する話もなく、年度前半の期待感はやや色あせた状況にある。（売買仲介業者）
- 湾岸区域は利便性がやや劣り、周辺は工場が多い。東日本大震災以降減少したエンドユーザーによるマンション需要は未だ回復が期待できない。（売買仲介業者）
- 内陸部の賃貸物件は単身者向けの１ルーム・１Ｋ(25㎡から30㎡、新築で７万円から10万円)が多く、やや供給過剰であるため賃料は下落傾向にある。一方、湾岸区域では、ファミリータイプ(70㎡、新築で10万円から15万円)が中心で総じて賃料は横ばい状態にある。（売買仲介業者）
- 当地区に対するエンドユーザーの需要は減少したままである。千葉駅周辺の再開発等により、地域活性化が期待されるものの、湾岸区域まで波及するかは未だに不透明である等、マンションデベロッパーによる素地需要が回復する目処は一向に立たない。よって地価はやや下落傾向がなお継続すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	⇘ 0～3%下落 (前期 ⇘ 0～3%下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	当地区のオフィス市況は弱含みながらも賃料、稼動率は比較的安定している。一方、県内における当地区の競争力の低下等からオフィスビル等への投資需要は弱いままであり、投資適格性のある物件が少ない中で需要回復の目処が立っていない。そのため、地価動向はやや下落傾向にある。 千葉駅周辺の中心商業地ではここ数年続いた地価下落が依然継続するものの、下落幅は僅かで安定している。店舗・事務所ビルなどの投資用不動産については買い手不在の状況に大きな変化はなく、需要回復の目処は立っていないことから、地価の将来動向については引き続きやや下落傾向で推移すると予想される。
														A ※ 千葉駅周辺の中心商業地では、当期も目立った取引は見られなかった。当地区の周辺では20億円弱のオフィスビルが売りに出ているが、現在のところ成約に至っておらず、東京方面の投資家や地元不動産業者等による投資需要は依然弱い。景気回復を背景に資金調達環境の改善が認められるものの、投資需要は当地区の収益用不動産には向かっていないため、取引価格は引き続きやや下落傾向にある。
														B ※ 当地区内にはビルグレード、築年、賃料水準等において投資適格性を有する物件が少ない。都心部を中心とした不動産投資市場の活況は千葉駅周辺の中心商業地までは及んでおらず、不動産業者や投資家の需要は弱いままである。また、オフィス等の賃貸市況は現在のところ比較的安定しているが、賃料上昇が期待できるほどの市況回復は期待できないことから、取引利回りはほぼ横ばいである。
														E ※ 昨年秋に竣工した千葉駅西口再開発ビルでは上層階のオフィス部分に空室が目立っていたが、募集賃料を引き下げることで徐々に稼動率を高めている。千葉駅周辺では一部で地区外からの移転も散見されるようになっているが、再開発ビルによる新規供給が影響して需給バランスは調整局面にあるため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
														F ※ 当期はテナントの大きな入替えは見られなかった。当地区の店舗需要は立地や階層により若干の違いは認められるものの、比較的安定した状況にあり、仮に退去するテナントがあったとしても１階の路面店であれば比較的短期間に退去テナントと同水準の賃料で後継テナントが決まっている。そのため、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	中央区	商業	**千葉駅前**	・景気回復とともに東京都心部を中心として投資需要は旺盛である。しかし、千葉駅周辺の中心商業地までは及んでおらず、当地区の店舗・事務所ビル等の商業系の収益物件の需要は弱い。一方、賃貸マンション等の住宅系収益物件については都内の不動産業者を中心に相応の需要が認められる。（売買仲介業者） ・当地区の店舗や事務所の賃貸市況に大きな変化はなく、当期は比較的安定して推移している。一方、昨年竣工した新築ビルでは未だ事務所の空室が目立っており、テナント誘致の過程で一部募集賃料を引き下げる動きも出ていることから、賃料はやや弱含みと見られる。（賃貸仲介業者） ・当地区は築年の古い中小ビルが多く、店舗や事務所賃貸市況は未だ回復段階には至っていない。そのため、東京の投資家から見ると投資対象としての魅力に乏しい。（売買仲介業者） ・平成25年秋に竣工した千葉駅西口再開発ビルには金融機関をはじめ学習塾及び会計事務所等が入居しているが、上層階の事務所を中心に未だに空室が目立っている。しかし、当初14,000円から15,000円(共益費込の月坪賃料単価)程度であった募集賃料を若干引き下げることで当期は２テナントが入居見込みである。（賃貸仲介業者） ・西口再開発ビルの竣工等、駅周辺部の開発により地域活性化が期待される。ここ数年続いた下落により地価は底値に近づいており、今後は微減傾向で推移すると予測する。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区の東京へのアクセスの良さや、建物グレードの高さに対する相対的な賃料の割安感等もあって、当地区のオフィス賃貸需要は県内外の企業、外資系企業を中心に底堅く、需要は安定している。但し、オフィス街区としてはほぼ完成しているため事務所建設のための大規模用地が市場に出回らず、大型物件の新規供給は限定的である。その他特段の変動要因はないため、地価動向は横ばいである。 隣接する豊砂地区に大型ショッピングモールが開業した影響でJR京葉線海浜幕張駅の利用者が増加しており、その恩恵を受け駅周辺の一部店舗で売上が増加する等、地域の商業環境は整備されつつあるが、期待されたほどの関連企業のオフィス需要は見受けられず、賃料等に大幅な変動はない。当面は調整局面が続く可能性が高い。地価の将来動向は、明確な上昇傾向が認められないため、今後しばらくは横ばいが続くと予想される。

A ※	前期同様、当地区において土地取引は見られず、周辺地区においても、商業地としての取引はほとんど見られなかった。一般経済が回復傾向にあるなか、当地区や周辺地区の需要喚起の可能性はわずかに高まりつつあるが、当期においては特段の価格変動要因はないため、取引価格は横ばいである。
B ※	当地区の大規模画地においては超高層ビル等が存し、取引の対象となる場合には証券化物件の取引として成立するケースがある。但し、景気回復を受けて東京都心部を中心に不動産投資市場の活況が伝えられるものの、当地区では特段の投資家の動きはないため取引価格に大きな変化はなく、稼動率も比較的安定しているため賃料水準に大きな変化はない。このため、取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。
E ※	当地区の相対的な賃料の割安感もあって、オフィス賃貸需要は県内外の企業、外資系企業を中心に底堅い。なお、一部オフィスビルについて、大手企業の大規模移転需要があった一方、今後は既存テナントの１フロア退去等も予定されている等、当地区全体としての稼動率はほとんど変化しておらず、賃料水準も安定している。そのため、オフィス賃料は横ばいである。
F ※	隣接する豊砂地区に大型ショッピングモールが開業した影響でJR京葉線海浜幕張駅利用者が増え、その恩恵を受けた一部店舗では売上が増加したが、地区全体では店舗供給過剰感もあり、収益力がない店舗の撤退や既存店舗の売上低迷等も見受けられる。その他、ビル内店舗等では当ビル就労者による需要が主で、賃料に大きな変化はない。以上を勘案のすると、店舗賃料は上昇局面に至っておらず、前期同様概ね横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 前期同様、当地区内において土地取引は行われていない。東京都心部における不動産投資市場の活況は徐々に当地区へ波及しているものの、不動産業者や投資家の動きは見受けられず、地価が上昇する局面には至っていない。その他、前期と比較して大きな変動要因はないため、地価動向は横ばいである。（不動産開発業者）
- 海浜幕張駅に近いオフィスビルの稼動率は安定してきている。なお、一部テナント退去により稼動率悪化が懸念されていたオフィスビルがあり、貸主は賃料を減額して募集していたが、その効果が見られ、当期には稼動率が平年並みに近い水準まで回復した模様である。（賃貸仲介業者）
- 周辺では大型ショッピングセンターが開業し、海浜幕張駅利用者が増えたことによる恩恵を受け、駅周辺では売上が増加した店舗がある。ただし、関連企業のオフィス需要については、期待されたほどの賃貸成約は見受けられなかった。（賃貸仲介業者）
- 隣接地区の大型ショッピングセンターが開業して数カ月経ち、一部の店舗でJR海浜幕張駅利用者数の増加による恩恵を受け、売上が上昇する等、当地区の商業環境は整備されつつある。しかし、オフィス市場は未だ不透明感があるため、しばらく地価の上昇はなく、なおも横ばいで推移すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	⇨ 0% 横ばい 前期 ⇨ 0% 横ばい	□	□	△	□	―	―	□	□	東日本大震災以降多く見られた、市内居住者が市外に転出する動きはほぼ沈静化したが、都心部を中心とする市外からの需要は依然として低迷している。一方で、震災からの復興が徐々に進んでいること及び景気が回復傾向にあること等を背景に、中古マンションの取引は概ね堅調であり、中古戸建住宅についても取引が回復する傾向にあることから、不動産取引市場は回復基調にある。以上より、地価動向は横ばいである。 東京都心部を中心とする外部からの需要の回復は当分期待できないものの、市内居住者の需要は回復傾向にあること等から、需給は均衡して、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。なお、日の出地区における130区画の大型建売分譲の販売は好調に推移しており、将来的な予定計画数は500区画であることから、当地区の不動産市場への波及効果が期待される。但し、今のところはエリア全体の取引価格水準への影響は見られず、今後の売れ行きを注視する必要がある。	
														A ※	中古マンションの取引は前期同様3,500万円程度の価格帯が中心である。中古戸建住宅についても東日本大震災の被害を受けていない物件を中心に取引が見られ、特に古家付きの物件は比較的動きが早い。そのため、当地区の不動産市況は徐々に回復している。また、当地区の南東端付近に位置する日の出地区における大型建売分譲は好調に推移している。ただし、今のところマンション素地の取引価格への影響は限定的であり、地区全体としての取引価格は横ばいである。
														B ※	投資用不動産としては、築浅の賃貸マンションを検討する投資家の動きが中心であるが、取引利回りの水準を客観的に把握できるほどの取引は乏しい。また、景気の回復基調を背景に高い売り希望価格を提示する事例も見られ、売り主・買い主間の価格に対するギャップがあること等から収益物件の価格水準は高止まりのまま成約には至らない。一方で、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。そのため、取引利回りは横ばいである。
														G ※	当期も当地区では分譲マンションの供給は見られないが、中古マンション取引は概ね堅調に推移している。但し、東日本大震災前に見られた高額帯の物件に対する需要は乏しく、3,500万円程度の物件が取引の中心であり、4,000万円後半の物件の動きは鈍い。なお、景気の回復への期待から値上がりを期待して中古マンションを売り控えるオーナーが見られるが、取引価格の上昇には結びついていない。以上から、マンション分譲価格は概ね横ばいである。
														H ※	単身者、若いファミリー層向けの賃貸マンションの賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料は概ね横ばいである。また、富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションは賃料相場の下落による値頃感から、賃貸需要は概ね安定している。なお、中古マンションの売り希望価格が高止まりするケースや売り控える動きが一部あるものの、現在のところ賃貸市場への影響は見られない。以上より、マンション賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	浦安市		住宅	**新浦安**	・中古マンションの取引価格は3,500万円から4,500万円程度が中心であり、最近は買換え需要の顧客が若干増えている印象がある。一方で、東京オリンピック開催決定等を背景にした値上がり期待から、売り希望価格が高止まりする傾向にあり、需給間の価格ギャップが見られる。中古戸建住宅は、取引自体は回復傾向にあるもののマンションに比べるとまだ動きは鈍い状況である。（売買仲介業者） ・日の出区域の130区画の大型建売分譲は販売好調と聞いている。予定計画戸数は500区画で、今後新しい街並みが創出されることになり、市内の不動産業者の期待は大きい。（売買仲介業者） ・県外からの需要が戻ることは今後も期待しにくいが、地元居住者及び地縁者による需要は回復傾向が続いている。今後の経済情勢次第でもあるが、地価は当面横ばいと予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	□	□	□	□	△	□	□	当地区および周辺地区では、オフィス及び店舗の需要は堅調で、当地区の商業地としての収益性はやや上昇している。また、住宅については一定の供給があり、業務用用途に転用されるケースも見られる。さらに、不動産に対する投資意欲の高まり、都心部における品薄感、価格上昇に伴う当地区の需要の強まりなどが期待できる。以上より、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。 当地区および周辺地区では、再開発事業による人口・集客性および収益性の向上が見込まれる。物件の稀少性、市況回復の影響を受けて、需要は堅調であり、都心を中心とする景気の回復基調が波及している。また、予定される大型複合施設再開発による地価への影響は一定の地価上昇効果が期待できるため地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	当期も当地区における商業地の取引事例は少なく、大規模な物件の取引は見られない。しかしながら、都心近接の立地条件から広域的な需要が期待できるため、立地の稀少性、市況回復の影響等を受けて、堅調な需要が潜在しているため、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。
B ※	投資用不動産の募集事例における期待利回りについては、都心を中心とする投資意欲の高まりが利回りの下落要因となり得るが当地区においては大きな変化は見られない。築年数や立地環境等の条件に応じて投資対象としての利回りに個別の格差が見られるものの、総じて、当地区の取引利回りは横ばい傾向である。
G H ※	当地区は小学校や日用品店舗も近く住環境が整っている。住宅地に関しては、一般住宅のほか、社宅の賃貸需要も見られる。周辺地区ではマンション開発も見られ、物件によっては投資対象として検討される状況にある。しかし、価格・賃料に特段の変化は見られず、当地区のマンション賃料及びマンション分譲価格は引き続き横ばい傾向である。
E F ※	当地区は、商業施設を中心に構成されるエリアであり、駅周辺には飲食店舗、銀行、集客系の事務所兼店舗などが多く集積している。特に駅近接の１階店舗はほぼ空室が見られることがなく、高い人気を有する。オフィスに関しては古い物件が多く、大型テナントを収容する施設は少ない。以上より、当地区のオフィス賃料は特段の変動要因がなく横ばい、店舗賃料はやや上昇傾向である。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 賃貸住宅に関しては借り上げ社宅の需要が強い。ファミリー向けの分譲マンションが人気で、契約は２年更新が主流である。需要者の多くは都心への通勤世帯であり、当地区がベッドタウンとして機能していることが窺える。また、投資用のマンション需要もあり、購入者は不動産業者のほかに30から40歳代の女性なども散見される。（売買仲介業者）
- 金融機関、飲食店、学習塾など従来からの商業施設が集積している。２月に北口駅前の遊技店が拡張リニューアルオープンした。そのほかに前期から特段の変動は見られず、地価は横ばい傾向である。（賃貸仲介業者）
- 事務所の需要は限定的で賃料の水準に関わらず空室期間が長期化する物件も見られる。収益物件の売買については、募集はあるが、築年数が古い物件も多く、銀行の信用が得られず融資を受けるのは簡単ではないと思われる。（賃貸仲介業者）
- 事務所よりも店舗の方がより賃貸借が活発で市場滞留期間が短期となる傾向が感じられる。しかし、今後特段の変動要因はなく、当面地価は現状を維持し横ばいで推移すると予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	⇗ 0～3%上昇 (前期 ⇗ 0～3%上昇)	△	□	□	□	△	□	—	—	当地区は、千葉県の中でも最も地価変動の兆しが早く反映される地区の一つであり、東京都心の不動産市況の回復は当地区にも及んでいる。機関投資家はオフィスビル等を、個人投資家は投資適格の賃貸マンション等を求めているが、市場に出てくる物件が少なく成約事例が少ないため力強い地価上昇は見られないが、相場を上回る高値の更地取引も一部で散見され始めていることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の回復基調は、消費増税前の当期においては、駆け込み需要も考慮する必要があるが、雇用・賃金の改善の兆しが見え始めたように、力強さが増してきており、当地区における需要の底堅さを踏まえると、引き続き市況は改善傾向で推移することが見込まれる。今後の効果的な経済政策の実施によりデフレ後退が明確になれば、地価の将来動向はさらに上昇圧力が顕在化して、やや上昇することが予想される。
														A ※ 県内におけるオフィス環境は、支店経済を中心とする各都市において需要の厚みがなく、苦戦が続く地区が多い中で、当地区は鉄道網・地理的位置の優位性等から都心・県内各都市双方へのアクセスが円滑で、当期においても安定的な状態が続いている。オフィスビル等の取引はないが、前期に続き投資用不動産などの潜在的な需要は旺盛である。商・住の各用途において底堅い需要と、少ない供給状態にあり、商業環境が良好な物件が市場に出れば競争状態になるため取引価格はやや上昇傾向にあ
														B ※ 景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場は活発化しており、その波及効果は当地区にも及んでいる。賃料水準は堅調な状態にありやや上昇傾向にある一方、昨今の建築費高騰や地価の上昇傾向から、複合不動産の元本価格も上昇傾向にあり、前期に取引利回りの低下が見られたが、現状では複合不動産としての取引利回りは横ばいの状態に転じている。
														E ※ 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況で好調な稼動を続けており、入居テナントが過去の賃貸条件で借り続ける低位安定のケースが多く、テナント入替え等を契機とする賃料の上昇傾向は具体の事例として顕在化しにくいが、空室が増額で成約されたケースも見受けられ、賃貸市場は上昇圧力が高まっている。駅から遠く市場の好不況が空室・賃料等に明確に反映される国道14号沿道地区等においても比較的安定的な状態にあり、オーナー優位の市況から募集賃料を引き上げる動きが見られること等から、オフィス賃料はやや上昇である。
														F ※ 当地区の表通りでは、飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要が旺盛で、空店舗が出ても比較的短期間に成約される傾向にあり、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。当地区の裏通り一帯は街路条件が劣るものの、古くからの飲食店舗街としての雰囲気を有しており、それが一定の需要に応えることで街の人気・活力を維持している面もある。賃料水準や賃貸条件等について現状においては大きな変動はないため、店舗賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	船橋市		商業	**船橋駅周辺**	・昨年前半までは市場に勢いが認められたが、後半以降、急速に落ち着いた。ただし落ち込むことはなく、通常の安定的な状態が続いている。商業・住宅の各用途において底堅い需要と、少ない供給による均衡状態にあり、取引も少ないため、地価上昇をはっきりと実感出来る状況には至っていないが、やや強含みの傾向と言える。（売買仲介業者） ・船橋駅至近のオフィスビルは継続的にほぼ満室に近い状況で好調な稼動を続けており、賃料の上昇傾向は顕在化しにくいが、賃貸市場の力強さは県内他地区を圧倒している。西船橋駅周辺地区も交通利便性を求める需要者からの引き合いがあるが物件の絶対数が少なく、当地区の優位性が目立つ。（賃貸仲介業者） ・大型物件等は取引の対象となりにくいが、総額５千万から１億円程度のアパート・マンション等の小規模物件に動きが見られた。個人の相続税対策で取引されるケースがあり、価格面では節税メリット等から高額取引されるケースもあるようである。（売買仲介業者） ・JR船橋駅の駅舎一部がホテル入居の駅前ビルとして建替えられる予定である。店舗・オフィス・住宅等の各用途の好調感と相まって、駅前地区の賑わいの増進が見込まれる。地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	➡ 0% 横ばい (前期 ➡ 0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	放射性物質問題により特にファミリー層の需要減退の影響を受けていたが、最近はこの問題が話題に上ることはほとんどなくなったことや、駅前商業施設の大規模リニューアルが実施されたこと、駅前開発において新たにマンション、ホテル、商業施設等が竣工したことなどを背景にさらなる需要の高まりが期待されるが、現在においては需給動向に大きな変化はないことから、地価動向は横ばいである。 ファミリー層の需要は回復しつつあり、駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により、地域の熟成度が徐々に高まりつつあることに加え、景気回復やデフレ脱却への期待から将来は地価上昇も見込まれるが、具体の新規需要が見られないことから、当面、地価は横ばいで推移すると予想される。

A ※	駅前大規模分譲マンションの売れ行きは、前期と比較して好調さを取り戻しており需要は安定的である。また、土地区画整理事業の進捗による地区の熟成が期待されるものの、地区の熟成にはまだ期間を要することや、需要者が市内及び周辺地域が主体であり、取引価格を押し上げるには至っていないことから、取引価格は当期も引き続き横ばいで推移している。
B ※	分譲マンションの取引価格は横ばいで推移しており、大きな変動がない。また、マンション賃料も引き続き横ばいで安定的に推移していることから、取引利回りは前期から変動はなく概ね横ばいで推移している。
G ※	好立地の駅前大規模マンションの需要は安定的であり、取引量も堅調に推移している。しかし、柏市及びその周辺市以外、特に東京都区部等からのファミリー層の需要は未だ限定的であり、供給量に対して需要の厚みがやや欠けることから価格上昇には至っていない。そのため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
H ※	駅前の大規模分譲マンションが分譲賃貸物件として賃貸市場に供給されることがあり、これらの物件は駅からの接近性に優れる等利便性の高い、設備も充実したブランドイメージを有するマンションであることから、需要は安定的であるが、賃料統額が高位あることもあり上昇には至らずマンション賃料は概ね横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 当地区は、都内等の他地域からの需要でなく、市内及び周辺地域からの需要が中心である。当期は特に消費増税前であることによる需要の強まりもそれほど見られていないが、取引件数は増加傾向にあり、売り物件に対する需要も堅調で地価は安定的に推移している。（売買仲介業者）
- マンション市場については、販売中の柏の葉キャンパス駅前大規模分譲マンションが前期と比較して好調さを取り戻している。駅至近に立地し、マンションブランドイメージから今後も堅調に推移すると思われる。中古マンションの価格も安定的に推移しており、販売状況も立地条件、マンションの規模等が優る物件は築年数が経過した物件でも価格の下落はも小さく好調である。（売買仲介業者）
- 取引量は時期的な影響からか２月に増加した。景気回復への期待感により供給量が少ない一方で需要は安定している状況が続いており、取引価格も安定的である。消費増税を前にした需要の強まりは顕著には見られないものの、増税後の一定時期は取引量が減少すると考えている。また、需要者の物件選別の目は厳しく、優良物件を選ぶ傾向が強いが、価格水準に対する希望はシビアである。（売買仲介業者）
- 地区内の取引では即完に近い売り物件が見られ、概ね募集価格で成約する傾向にある。当地区が、柏市内でもポテンシャルが高く需要の強い地域であること、現在の好調な取引状況等を考慮して、今後の地価はやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	⇗ 0～3%上昇 （前期 ⇗ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	△	□	当期、目立ったマンション開発素地の取引は確認できなかった。しかし、新築分譲マンション及び中古マンションの販売が引き続き堅調である一方で、マンション開発素地の供給が限られ、デベロッパーの素地取得需要が集中し、価格が高騰する傾向があることから、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。 今後も旺盛な建築需要が続くことにより建築費が高騰し、土地価格にマイナスの影響を与えることは懸念される。しかし、各種政策の効果で消費増税がマンション販売へ与える影響は限定的であること、分譲マンション価格に対する先高感等から需要は依然として旺盛である一方で、マンション開発素地の供給は限定的であることから、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	当地区は都内でも有数の高級住宅地域であり、当地区の分譲マンションは高級分譲マンションに属する。当地区においては当期、マンション開発素地の取引は確認できなかったものの、分譲マンションに対するエンドユーザーの需要は引き続き旺盛であり、分譲価格・契約率共に順調に推移している。その一方で、マンション開発適地の供給が限定的であることから取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	賃料水準は概ね横ばいであるが、中古マンション販売において、売り主の売却希望価格に近い価格で取引が成立する傾向があるなど個人投資家による区分所有マンションへの投資意欲は継続している。そのため、安定した収益力が認められる優良な住宅物件を中心として引き続き取引利回りはやや低下傾向にある。
G ※	当地区は成熟した高級住宅地域であり、高所得者層からの分譲マンション需要は強いが供給戸数は限定的であるため、当地区の新築分譲マンション価格・契約率共に順調に推移している。新築分譲マンションの販売においては、このような販売状況及び建築費の高騰分等を勘案した価格設定が行われていることからマンション分譲価格はやや上昇している。
H ※	オーナー側には地価の上昇傾向等を背景にマンション賃料の上昇期待がある。また、当地区は住宅街として人気の高いエリアであり、底堅い需要も認められる。しかし、高級住宅街である当地区の賃料を負担可能な新規の需要者に目立った増加は見られず、需要が大きく増加する要因もないことから、需給関係に依然として大きな変動はなくマンション賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 新築マンション市場、中古マンション市場ともに好調であり、３件ほど消費増税に伴う駆け込みの需要があった。また、主として個人投資家向けの区分所有の投資用マンションは、前期に引き続き取引利回りが低下しており、好調な取引状況である。（中小不動産業者等）
- 伝聞であるが、新宿通り沿いで規模が約30坪程度の土地の取引があり、坪1,000万円程度で取引されたようである。特段高値での取引ではなかった。また、今後供給される分譲マンションの販売価格について、相場と比較するとやや高値での売り出しを予定しているようであるが、建築費の上昇等の影響もあると考えられる。（売買仲介業者）
- 平成26年４月に消費増税もあり、今後の経済環境を注視していく必要がある。現在の経済環境が維持できれば、現在の地価水準で推移していくと考えられる。以上より、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区における取引は多くないため、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区である。当地区においては、オフィスの新規賃料は底値圏で概ね横ばい傾向で推移しているものの、物件取得意欲は旺盛であり取引利回りは引き続き低下傾向で推移している。したがって、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区におけるスペックの高いオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、今後については賃料水準の上昇も見込まれている。また高い不動産投資意欲にも関わらず、今後も売却対象となる投資適格物件の供給が限定的な状況が継続すると考えられることから、更なる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 当地区において当期の取引事例を把握することはできなかったが、隣接地区である大手町地区において区分所有ビル等の取引が確認できた。当該取引に係る価格等から、引き続き買い手の不動産投資意欲が高い状況が窺える。このような状況の中、当地区において優良物件が供給された場合には競合して価格が上昇する傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 投資家へのアンケート調査等の結果や各プレーヤーのヒアリング結果では、不動産投資意欲の高い状況が継続しており、期待利回りもやや低下傾向である。このような状況を勘案すると、優良物件が供給された場合には競合して低い取引利回りとなる可能性が高く、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。
														E ※ オフィス稼動率の改善傾向や景気回復期待を背景に、特に稼動率の良好な物件の賃料改定や増床に当たっては、既存賃料からの増額が見られる状況となっている。一方、オフィスの新規賃料は、引き続き大型オフィスの新規供給が続いていることを反映し、現時点で明確に上昇している状況ではないが、オフィス賃料は既に底値圏にあり概ね横ばいで推移している。
														F ※ 当地区及び周辺地区は高層のオフィスビルを中心としたエリアであるが、各オフィスビルの低層階部分には物販及び飲食店舗が展開されている。近年においても東京駅前のオフィスビルを中心として、順次商業ゾーンが開業しており、商業エリアとしての賑わいや熟成度も高めつつある。このような状況から、店舗賃料は安定的に概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	土地取引が少なく、動向把握が困難な地区ではあるが、当地区及び周辺地区での開発事業は順調に進捗しており、エリア競争力の維持・向上が期待される。また、当地区は、オフィスの空室解消が進み、賃料水準も安定していることから、取引が成立する場合には賃料上昇を前提とした高値での取引となる傾向にあり、このような取引状況から地価動向はやや上昇している。 東京都心部の築浅の物件を中心にオフィス空室率の改善が進む中、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的であり、特に稀少性の高いオフィスエリアである当地区における取得意欲は旺盛である。今後も当地区において優良物件が供給された場合においては、国内外の投資家により高値での取得競争が行われる可能性が高く、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。 A ※ 東京都心部エリアにおける不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的であり、投資用不動産にかかる需給は逼迫している。このような状況下において、国内でも有数のオフィスエリアである大手町地区は特にオフィスの供給が少ないため稀少性が高く、取引が成立する場合には高値取引となる傾向にある。当期においても再開発ビルの区分所有ビル等複数の高額取引が確認されるなど、取引価格はやや上昇している。 B ※ 現時点の賃料水準に大きな変化は見られないものの、空室率の低下と共に賃料上昇に対する期待が高まっており、不動産会社や法人投資家等は賃料上昇を前提とした価格で積極的に取引を行っている。そのため、優良物件が供給された場合には、高値取引となるケースが見受けられ、現時点の賃料水準を前提とした場合の取引利回りはやや低下している。 E ※ 昨年度竣工したオフィスビルは順調に空室の解消が進んでおり、残る空室部分についても引き合いが多い。ただし、当地区は国内有数のオフィスエリアであり、他のエリアと比較して高い賃料水準にあることから、負担可能な業種は限定され、当期においては賃料の上昇に至らずフリーレント期間の短縮等に留まっている。したがって、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区はオフィスを中心としたエリアであり、店舗はオフィスワーカーをターゲットとしてオフィスビルの低層階に設けられているものに限られる。前期(平成25年10月)は再開発ビルの商業ゾーンが開業したが、広域からの集客を狙った大規模な施設ではないことから、店舗市況や賃料水準への影響は特段見られない。このような状況から、店舗賃料は安定的で横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺は取引件数が少なく、取引価格からの地価の把握は困難である。しかし、賃貸市況は底値感があり、また、J-REIT等の投資市場は引き続き活発で利回りはやや低下傾向である。また、地区内で計画中及び進行中の建替え計画等の大規模投資を背景に、当地区の競争力のさらなる向上も見込まれる。これらを反映して、不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は、日本でも有数の商業エリアであり、今後も大規模な再開発が計画されており、地域的な信頼性、安定感、将来性等により、投資対象となる物件は多い。不動産に対する投資意欲は引き続き積極的で、オフィス賃料についても底値圏から上昇に転じることが期待されており、今後更なる利回りの低下傾向が続く可能性が高い。そのため、投資適格性を有する物件が多く立地する当地区の地価の将来動向は、当面やや上昇基調で推移すると予想される。

A ※	取引事例が少ないエリアであり、前期から当期にかけて地区内での取引は確認できなかったが、周辺の大手町地区において取引が見られ、当該取引内容等からも、引き続き投資意欲が高い状況が窺える。地区内及び周辺で建替え計画が進行して、街の機能更新が進んでいる状況等が、当地区の需要・価格の強い下支えとなっている。これらを背景に当地区で優良物件が供給された場合には、高値での取引が予測され、取引における利回りがやや低下傾向にあること等から、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
B ※	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好で、投資家へのアンケート調査やヒアリング結果等から、期待利回りはやや低下傾向である。このような状況を背景に、当地区内では物件供給が稀であるため、優良物件が供給された場合には競合して低い取引利回りとなる可能性が高く、取引利回りはやや低下している。
E ※	企業業績に回復の傾向が見られ、当地区及び周辺などの東京駅に近い立地が優るＡクラスビルは、徐々に空室率が低下しつつある。また、契約更新時に賃貸人から増額改定を求められるケースや実際に増額改定されるケースも見られるが、引き続き大型オフィスの新規供給が予定されていること等から、新規賃料の上昇には至らず、オフィス賃料は底値感がある状況で概ね横ばいで推移している。
F ※	当地区の店舗は主にビル街に勤務するビジネスマン等をターゲットとしたビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗が多い。そのため、景気の回復を背景に、企業業績に徐々に回復傾向が見られるが、ターゲットの状況等は前期と比較して大きな変動は見られず、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。そのため、当地区における店舗賃料は安定的であり、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

丸の内、大手町、有楽町・日比谷

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 土地の取引はないが、事務所ビルの床価格は上昇している。また、共益費込み賃料が坪２万円から坪３万円の水準の事務所ビルに対する引き合いが非常に増えており、成約賃料も上昇傾向である。賃貸の募集が減る中で、借り手側において今のうちに物件を押さえておこうとする意識が広がっている。（大手不動産業者）
- 平成24年に竣工したビルに未だ複数フロアの空室が残っており、大型テナントとの交渉が続いている。（賃貸仲介業者）
- 新築物件の空室は減ってきているが、依然、賃料が上昇に転じているという感覚はない。徐々に空室が少なくなってきていることもあり、当期は全体的に動きが少なかった。地区内でもやや立地が劣る物件のなかに、依然としてテナントが決まらない物件もあるが、貸し急ぐような状況ではないこともその一因と推察される。（不動産開発業者）
- 建築費の上昇は引続き懸念材料ではあるが、賃貸市況が回復傾向にあることから、地価もやや上昇する傾向が続くと予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	本格的な賃貸市場の回復には至っていないものの、将来動向については明るい見方をする市場参加者が増えており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的である。都心部の収益物件に対する投資意欲は引き続き高く取引利回りは、低下傾向にあることから、賃貸市場が安定している当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 東京都心部の他の地区においては、築浅の物件を中心にオフィス空室率の改善が進んでいるほか、テナントによる増床の動きも見られ、今後は新規賃料の上昇が期待されている。当地区においても、不動産市場の先行きに明るい見方をする市場参加者が増加しており、旺盛な不動産投資意欲を背景に取引利回りの低下傾向は今後も続く可能性が高いことから、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	賃貸市場が安定している秋葉原駅近接のオフィスや店舗に対する取得需要は強い。依然として優良物件が市場に出回ることは少ないが、J-REITや不動産ファンドのほか、不動産会社や一般事業法人も不動産取得意欲は強く、当期もJ-REIT等による収益物件の取引が確認された。明確な賃料上昇は見られないものの、取引利回りは引き続き低下傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好で、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的である。賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の大型事務所ビルや店舗等が取引市場に出た場合には、需要者間においてより激しい競合が予想され、取引利回りは引き続きやや低下している。
E ※	ややスペックの劣る物件も相応の賃料水準を確保できている。当地区の賃貸需要は堅調で、募集賃料の上昇や賃料の増額改定を検討するオーナーが増えてきているが、明確な賃料上昇は確認されていない。まとまった空室を残すビルがあるなど、本格的な賃貸市場の回復には至っておらず、当地区のオフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。
F ※	当地区は東京都を代表する商業集積エリアのひとつであり、外国人観光客が多く訪れるなど店舗立地としての競争力は高い。そのため、立地条件により差はあるものの、店舗に対する賃貸需要は旺盛で賃料も高水準を維持している。ただし消費増税などの懸念材料もあり、各店舗の賃料負担力に大きな変動はないことから、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 東京都心部では空室率の低下が続いているが、当地区の大型ビルは元々安定的に空室率が推移してきたこともあり、特段賃料水準に大きな変動はない。当地区のランドマークビル及び周辺の大規模ビルでまとまった規模の賃貸募集なされているが、まだ後継テナントは決まっていないようである。都心部での空室率が低下傾向ということもあり、貸し急いでいないためと推測される。（賃貸仲介業者）
- オフィス賃貸市況は本格的な回復には至っていない。しかし、希望価格が合わずに取得しなかった物件については他の大手不動産開発業者が取得しており、取引市況自体は堅調であると考えられる。また、駅前の大規模オフィスビルについては、賃貸借の引き続き引き合いは堅調であるが、希望する賃料の折り合いが付かず、依然空室のままといった事例もある。（不動産開発業者）
- 空室率が引き続き低下すれば、代替物件が減少することから、賃料及び地価がやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）
- 希望する賃料を上げた交渉は難しい状況にあり、地価も当面は横ばいと予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区及びその周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においてはオリンピックの招致決定以降、新築分譲マンションの在庫の売却が進み、分譲価格の上昇が認められた。一方、建築コストの上昇が懸念材料として残っているが、当地区は立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺エリアにおいても分譲マンションの販売は好調で成約率が高まっている。そのため､今後のマンション分譲価格の上昇が期待できることから、デベロッパー素地の取得意欲は旺盛で地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は良好な都心部への接近性等、立地のポテンシャルは高く、分譲、賃貸ともマンションの需要は従来より底堅い。昨今の好転した景気動向、販売状況等を背景に需要者に新築、中古ともマンション価格の先高感が見られる。また、オリンピック招致決定以降、マンション市況の好転が売り手買い手ともに実感されているため売り手側の売り惜しみにより現在売り物件が枯渇気味で中古マンションの取引はやや閑散としているがデベロッパー等による素地の取得意欲は旺盛であるが素地の取引も目立った動きはない。労務費の上昇による建築コストの上昇が一部に懸念されるが、分譲価格の先高感を始めオリンピック招致等のほか、景気回復基調も窺われることから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。	
														A ※	当期の動向は前期同様で、都心部への良好な接近性を背景に、分譲マンションの潜在需要が旺盛である。従来より立地等の稀少性から、取得を検討しているデベロッパーが見られたが、オリンピックの招致決定以降も、当地区と代替競争関係にある豊洲、晴海を中心に湾岸部のマンション市況が好転しており分譲価格の上昇が認められたことから、デベロッパーによる素地の取得意欲は旺盛であり、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※	当地区は都心部への良好な接近性を背景に比較的賃料単価が高く、従来より実需のほかに投資需要も認められる。特に主として単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強い。好調な不動産市況の恩恵により都心部全般で利回りが低下傾向にある中、都心への接近性が良好な当地区における投資家の取得意欲は上昇気味で取引利回りはやや低下傾向である。オリンピック招致決定による取引利回りへの影響は今のところ特に見られない。
														G ※	都心部への良好な接近性等の立地の優位性からマンションに対する潜在需要は底堅く、また、オリンピック招致の決定以降、分譲価格の上昇が周辺部で認められる。高額物件は不動産市況のみならず、金融マーケットの動きと相関が認められ、金融マーケットの動向にもよるが、当地区周辺において多数予定されている新規分譲マンションの分譲価格には先高感があり、当地区のマンション分譲価格はやや上昇傾向である。
														H ※	当期も前期同様で、都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に当地区に存する賃貸マンションは単身者、小家族向けのみならずファミリー向けに対しても引き続き底堅い需要が認められ、その立地性から賃貸マンションの稼動率は従来より高い水準を安定的に維持している。そのため、マンション賃料は上昇機運はあるものの、当期においては未だ目立った上昇は無く概ね横ばいで推移している。オリンピック招致決定による賃料への大きな影響は今のところ特に見られない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	・中古マンションの市況の回復に伴い潜在的な買換え需要が掘り起こされ、売り物件が一掃されたため現時点では取引は少ない。東京オリンピック開催が正式に決まり、マンション市況全体に好影響を与えている。東京オリンピック開催決定による具体的な影響として、近隣の勝どき・豊海地区においても新築在庫の成約が順調である。また、当地区で買換えを目的として売却する層が取得する先も湾岸部の新築マンションが多い。中小マンションは、現在の売り主の希望価格が高いため新築物件に対し割安感が薄れており、取引はやや停滞気味である。特に、７千万円を超える高価格帯の物件は動きが鈍い。（売買仲介業者） ・市況感は良好である。現在売り物件の希望価格が高く成約件数は少ない。買換え需要による相場相応の売り物件の供給は概ね一掃され、長期間市場滞留が可能なやや強気の売り物件が在庫として残っている状況であり、急激な相場の過熱感は見られない。東京オリンピックの開催は、有明・豊洲地区等に比べると弱いながらも新築マンションの市況感に好影響を与えている。（売買仲介業者） ・政府の経済政策等及び東京オリンピック開催等により景気回復への期待もより強くなり、売り主、買い主ともマーケットの先高感がある。新築、中古ともマンション市況も堅調に推移しており地価はやや上昇傾向と予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	↗ 3～6%上昇 (前期 ↗ 3～6%上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	株高による資産効果等を背景とした好調な高額消費、さらには外国人観光客の増加傾向により、我が国有数の商業地域である当地区は賑わいを見せており、好調な経済情勢が持続するなか、ステータス性の高い当地区の不動産への強い投資需要が継続している。これに対して、売り手が売り急ぐケースはほぼ見られず、優良物件を中心に需要が競合する傾向が続いていることから、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 我が国有数の商業地である当地区の不動産は、ステータス性が強いことから、当面、我が国の経済が好調に推移するようであれば、需要が強い状況が続くと予想される。また、当地区では、銀座四丁目交差点の一角に面するビルがまもなく建替え予定であるほか、メインストリート沿いで複数の大型の開発事業が進捗中であり、こうした開発の動きが中長期的な地区全体の集客力にプラスの影響を及ぼしていく可能性が高い。さらに、４月の消費増税も当地区の不動産市場に与える影響は軽微であるとの見方が強く、土地の取引市場には引き続き価格の先高感が感じられることから、当地区の地価の将来動向は引き続き上昇傾向と予想される。	
														A ※	好調な景況感が続くなか、我が国有数の商業地である当地区の物件に対する引き合いは、強い状況が続いている。好立地の大型物件については、J-REITや不動産ファンドのほか、一般事業会社や会社経営者等による需要が強く、従来の価格相場を上回る高額取引が見られる。さらに、市場全体に価格の先高感があり、個人投資家や中小規模の不動産会社が需要者となるような中小型の物件についても需要は全般的に強いことから、当地区の取引価格は引き続き上昇傾向にある。
														B ※	J-REITや不動産投資ファンドは、引き続き一定の利回りを確保しようという意識を有しているものの、当地区の賃貸市場が好転してきていることや、他地区も含め優良物件が不足していることにより、結果的に取引利回りの低下を許容せざるを得ない状況にある。また、それ以外の法人投資家や個人投資家も、物件取得に向けた動きは強まっているが、これに対して優良物件の供給は相対的に少ない。そのため、当地区の取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
														E ※	一般的な企業業績の回復傾向や好調な当地区の景況感を背景に、築年の浅い優良ビルを中心にオフィスの賃貸需要は強まっており、空室率は徐々に低下傾向にある。しかしながら、当地区に多く見られる築古の中小ビルについて需要の回復が遅れているほか、当地区が純然たるオフィスエリアでないこともあり、総じて見ると当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※	メインストリート沿いや地区中心部の路面店は、空室が発生した場合においても一般に募集される前に後継テナントが決定してしまうことがほとんどであり、需要は強まっている。さらに、従来勢いの弱かった上層階の店舗についても、徐々に引き合いは強まっている。平成26年４月の消費増税も、賃貸市場に悪影響を与えるとの見方は少数派であり、総じて見ると当地区の店舗賃料は引き続きやや上昇している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	好調な経済環境や実態経済を受け、J-REITや不動産投資ファンド、不動産会社などの物件取得意欲は強く、東京駅に近接するという恵まれた立地条件を有している当地区への需要は強い。さらに、当地区の周辺では東京駅八重洲口の開発事業のほか、大型ビルの開発事業が複数進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 東京駅八重洲口では、平成25年９月に歩行者デッキや大屋根が竣工している。さらに、今年秋には駅前広場も整備される予定であり、今後当地区へ徐々に波及効果を及ぼしていくことも期待される。また、当地区の周辺地区では今後も大型ビルの供給が続く予定であり、これら開発事業の進捗に伴い、東京駅東側エリアの相対的な地位が高まっていくことも期待される。そのため、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。

A ※	好調な経済環境が続いており、J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般事業法人についても不動産取得は前向きである。そのため、東京駅に近接する当地区の物件に対する需要は引き続き強い。当期においては主要通り沿いの小規模物件の取引が複数成立しており、当地区の物件に対する需要の強さを示している。このような取引状況等から、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	J-REITや不動産投資ファンド、一般事業法人における資金調達環境は引き続き良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲は高い。一定の利回りを確保したうえで物件取得を行いたいという買い手が多いものの、当地区及び周辺地区における優良物件の供給は少なく、結果的に利回りの低下を甘受しないと物件取得が難しい状況にあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
E ※	企業業績が回復傾向にあるなか、東京駅に近接するビジネスゾーンであるという優位性を有する当地区へのオフィス需要は強まっている。一方、東京の主要オフィスエリアでは大型ビルの竣工が相次いだが、現状ではリーシングは順調に進んでおり、供給増による当地区への悪影響は顕在化していない。以上のような状況下において、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
F ※	当地区には、銀行や証券会社などの金融機関の店舗や、飲食・物販店舗が存するが、いずれも大きな動きは見られない。東京駅八重洲口では、平成25年９月に歩行者デッキや大屋根が竣工しており、これに合わせて店舗施設が整備されている。しかしながら、現状ではこれらの影響が当地区全体へ波及するには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区では、不動産取引が引き続き復調傾向にあり、投資適格物件に対する需要は強い。また、不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、積極的な投資スタンスは続いている。さらに当期に商業施設がオープンしたほか、今後、引き続き大規模な再開発が複数計画されており、当地区の競争力のさらなる向上が見込まれることから、地価動向はやや上昇している。 当地区では、今後も大規模な再開発が複数計画されていると同時に、周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、当地区のポテンシャルは引き続き高まっている。今後大規模な再開発ビルが竣工することにより、当地区の賃料レンジの上限値も上昇していくことが予想されることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇すると予想される。
														A ※ 当地区では、昨今の景況感の改善や金融緩和政策を背景に良好な資金調達環境が続いていることから、不動産取引も活発化する傾向にあり、上場会社、不動産投資法人による不動産取得も見られた。このような不動産取引の復調を反映し、また取引利回りについても低下傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇している。
														B ※ 昨今、投資法人・ファンド等の購入意欲が高まっている。当地区においても、大型優良ビルが不動産市場に出ることは少ないものの、投資環境の改善傾向等に伴い全般的に取引件数も回復基調にある。また、当地区では、多数の大型物件の開発が進捗しているが、当期、これらの物件が一部完成する中、賃料交渉は堅調に推移している。そのため、大量供給に伴う不安感はなく、取引利回りはやや低下傾向が続いている。
														E ※ 政府の経済政策等が企業業績に好影響を及ぼしつつある中、業容拡大等を目的とした移転に伴う賃貸の成約が多い。当地区では今後、大規模再開発が複数計画されており、賃料上昇も期待されるものの、一部の大型ビル以外は未だ明確な賃料の反転は認められず本格的な賃貸市場の回復にはまだ時間がかかることから、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。
														F ※ 当地区は、銀行や証券会社のほか、老舗の商業施設が見られる地域であり、立地条件に優れた店舗に対する需要は低層階を中心に堅調で、店舗賃料も安定的に推移している。しかし、消費増税による消費の腰折れ等に対する懸念もあり、店舗賃料の上昇には至っておらず、店舗賃料は横ばいで推移している。
				銀座中央、八重洲、日本橋	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									・ 銀座地区で行われた入札について、やや立地が劣ると評価していたが、落札金額は非常に高額であった。日本橋・京橋地区は開発が非常に多く、物件毎のリーシング戦略の影響が大きいと考えるが、当初想定していたよりも高額な賃料で募集するビルも見られる。（不動産開発業者） ・ 銀座中央地区は、従来は売買当事者の価格感に開きがあり、なかなか成約に至らなかったが、特に９月頃から売り手の希望価格水準に買い手が追いつく形で成約件数は増加している。価格は全般的には上昇傾向にあり、極めて高い価格水準の事例も散見されるが、比較的落ち着いた価格水準の事例もある。（中小不動産業者等） ・ 八重洲・日本橋地区は、新築大型ビルの空室解消が遅れたことで、競合となる大型ビルの賃料は伸び悩んでいるが、当地区全体としては賃料が回復傾向にある。（賃貸仲介業者） ・ オフィス賃料の明確な回復には、もう暫く時間がかかると考えるが、賃貸需要は堅調である。また、特に商業施設立地については、今後も物件があれば高額取引となることが予想される。ゆえに地価もやや上昇すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	港区	住宅	南青山	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	□	▽	▽	—	—	△	□	中古・新築ともにマンション市場は好調であり、開発素地の需要は旺盛である。しかし、建築費の上昇が懸念材料となり、地価の上昇を牽制しており、当期の地価動向はやや上昇に留まる。当地区における市場参加者の属性から消費増税の影響は受けにくく、株価の変動、為替相場の変動等の経済動向への注視が必要である。 好調なファイナンス環境を受けて周辺の商業地における開発等も盛んであり、居住用・投資用共にマンション需要も底堅いことから、マンション素地の供給が行われれば比較的高値で取引が成立することが予測される。そのため、建築費の上昇、金利の上昇及び円高等がマンションの需給動向に与える悪影響について注視する必要はあるが、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区は、都内有数の優良住宅地域として成熟しており、大規模地は開発による事業採算性が高く開発業者による素地取得意欲は非常に強いが、地価上昇を期待する売り主による売り控えもあり、取引件数は非常に少ない。旺盛な需要に比して、供給が非常に少なく限られているため、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 不動産投資ファンドによる物件取得の動きは依然として活発であり、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りは低下傾向にある。当地区では完成後の物件に対するJ-REITまたは私募ファンドの取得意欲は非常に高く、また、人気の住宅地であることから需要者は個人投資家等多岐にわたり、品薄状態が続いていることから、取引利回りは引き続き低位の水準で横ばいである。
														G ※ 素地不足から当期は新築分譲マンションの新規供給が無く、新築の在庫はほぼ完売しており、また中古マンションの供給も少ないことから新築・中古ともにマンション価格はやや上昇している。なお、知名度の高い当地区はアジア圏からの個人投資家等に投資対象として好まれる。当該投資家は国内の投資家と比較して低い利回りであっても購入することから、価格上昇を牽引している傾向がある。
														H ※ 当地区における高級賃貸マンションの主たる需要者は外資系企業役員等の日本に駐在する外国人であり、リーマンショック以降の需要減退からは回復しているものの、賃料上昇には至っていない。人気の住宅地であることから比較的低廉な家賃の中級タイプの物件の需要もあるものの、需要者の許容する賃料水準は未だ厳しく賃料回復には至っていないため、高級・中級タイプともに引き続きマンション賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	港区	住宅	高輪	0～3%上昇 (前期 0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	△	△	当地区の分譲マンション価格は上昇しており、マンション用地の取引価格も上昇している。投資用の賃貸マンション需要は旺盛であるが、取引利回りは横ばいである。高級賃貸マンションの外国人需要は完全に回復しているとは言えないが、国内富裕層の需要により賃料は上昇している。そのため、地価動向はやや上昇している。 当地区の中古マンションは供給が限定的で、取引件数は前期と同水準で横ばいである。当期も前期に引き続き売り主の売却希望価格に買い主の購入希望価格が追いついてきた結果、高値の成約が見られる。しかし、今後のマンション分譲価格の値上がりは建築費の上昇等を見込んで行われる可能性が高いこと等から、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 投資用の賃貸マンション及び分譲マンションの需要は旺盛であるが、マンション用素地の供給は限定的であり、当期は取引を確認できなかった。当地区のマンション需要は賃貸用よりも分譲用が多く、今後建築費の上昇が懸念されるものの、前期同様中古マンションの高値取引が散見されていること等を踏まえると、分譲マンション用素地の購入意欲は強い状態が続き、当期も土地の取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 前期同様安定した収益力が認められる優良物件を中心としてJ-REITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は引き続き旺盛で、市場全体としての取引利回りは低下傾向にある。しかし、利回り水準が十分低位となっている都心部の高級住宅地域に位置する当地区については、取引は活発であるもののさらなる取引利回りの低下は見られないため、取引利回りは横ばいである。
														G ※ 東京メトロ南北線沿線では、大手・中堅デベロッパーによりマンション供給が続いており、隣接地区で分譲を開始した大規模タワーマンションが引き続き好調である。また、中古マンション市場では供給が限定的で、売り主の売却希望価格に買い主の購入希望価格が追いついてきたことから、高値の成約が見られる。そのため、前期同様当期もマンション分譲価格はやや上昇している。
														H ※ 月額20万円未満の物件は単身または小家族向けの実需を反映して底堅い。月額20万円以上の物件も調整が終わっており、高級賃貸マンションへの外国人需要に目立った回復の兆しは見られないが、国内富裕層の需要は旺盛で空室率の低下によりマンション賃料は当期やや上昇している。
				南青山、高輪	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 南青山地区は新築マンションの在庫が無くなってきている一方で、中古マンションの供給も少ない。このため、昨年の同時期と比較するとマンション全体の成約件数は少ないが、新築・中古ともに価格はかなり上昇している。(売買仲介業者) ・ 高輪地区は中古マンションの売り物件が少なく、新規の売り物件の売り値を高めに設定しても買い手がついてきて、成約が早いという状況に変わりはない。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは、価格が上がりすぎて買い手がついてこれなくなっている。当地区のマンション需要は、消費増税よりも株価等の影響を受けやすい。昨今の経済情勢が不安定なこともあり、今後マンション価格の大幅な上昇は難しいと思われ、地価はやや上昇に留まると予測する。(売買仲介業者)									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	△	―	―	当地区において準Ａクラスビルがやや高値で取引されるなど当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛で、一部ではあるが、Ｓ・Ａクラスオフィスビルの推定成約賃料の上昇が見られ、利回りもやや低下傾向にある。当地区の再開発事業の進捗は順調で、優良なオフィスエリアとして発展しつつあることから､地価動向はやや上昇している。 当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展しつつある。再開発事業の順次完成に伴いオフィス等の供給が過剰となる可能性を有するものの、都心部の大型の優良なオフィスビルの賃貸需要は引き続き強く、一方で大型物件の新規供給が今後しばらくは多くないことから、当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 当期は、当地区においてJ-REITが準Ａクラスビルをやや高値で取得している。また、隣接地区においても同じJ-REITがＡクラスビル及び準Ａクラスビルを相応の価格で取引している等、需要は引き続き旺盛である。当地区は複数の再開発事業が進捗中で、優良なオフィスエリアとして発展しつつあり、取引価格は引き続きやや上昇している。
														B ※ J-REITの資金調達環境は引き続き良好で、優良なオフィスビルに対する取得意欲は旺盛であるが、依然供給は限定的であり、取引利回りはやや低下傾向にある。当地区は、近年再開発事業により大型の優良なオフィスビルが複数立地しており、市場に供給された場合には高値の取引も多いなど当地区の優良なオフィスビルに対する需要は底堅く、当地区の取引利回りも引き続きやや低下傾向にある。
														E ※ 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は引き続き強いが、賃貸市場に供給される都心部の大型物件は減少している。当地区では、一部のビルで大口テナントの撤退により高い空室率が続いていたが、新たな大口テナントが決まるなど空室解消が進んでいる。Ｓ・Ａクラスオフィスビルの推定成約賃料は一部で上昇が見られるものの、オフィス賃料は全体としては横ばいである。
														F ※ 客単価が高い店舗の売上げが全般的に低迷している状況に大きな変化はないが、今後は大企業の交際費のうち飲食費の50%が損金に算入されることによる売り上げアップが期待される。規模のある接待用店舗の出店需要は多いものの、供給が限定的なことから新規出店は少ない模様である。深夜の賑わいは引き続き回復傾向にあり、当期の店舗賃料は上昇に転じている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区における賃料は依然横ばいの傾向にあるが、空室率は低下傾向を維持しているため、収益力は改善傾向を示し続けている。また、当地区は従来からの高度商業地であることから物件需要も底堅く、緩やかながらも景気回復基調にあること及び、本格的な賃料上昇を迎える前に物件取得を行いたいプレーヤーも存在することから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 緩やかな経済の回復傾向に支えられ、空室率の低下傾向が続き、賃貸市場の回復も見え始めており、不動産への投資に対し積極的な姿勢を保持するプレーヤーも多い状況である。当地区では、今後も大規模オフィスビルの建替えやホテル跡地の再開発などの大規模な開発が多く実施・予定されており、このような先行に対する期待感のなか投資適格物件に対する需要は強く、引き続き地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 引き続き好調な経済環境に支えられ、投資法人の新規上場も順調に進められていることから、良質な不動産への取得意欲はますます高まっている。当地区に存する投資適格性を備える物件に対する需要も引き続き高いが、当期においては指標となるような取引は確認できなかった。しかし、虎ノ門や六本木といった周辺のエリアでは取引利回りが引き続き低下傾向にあることから、取引価格は継続してやや上昇している。
														B ※ 投資法人・ファンド等による投資意欲が引き続き強く、また、大規模な金融緩和により購入資金が潤沢な状況が続いている。また、当地区における今後の開発動向なども踏まえて、当地区の投資適格物件に対する需要は底堅いものがあり、借り入れ条件でも低金利での融資を受けることが可能な物件については資金調達面で優位となり、引き続き取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 景気情勢は全国的に回復傾向にあり、円安等による企業業績の改善も見られることもあり、今後もオフィス床の賃貸需要は引き続き増加する傾向が続くものと見られる。しかし、現状において空室率は緩やかな低下傾向を示しているものの、賃料の上昇圧力に転ずるにはもう少し時間を要するものと見られることから、オフィス賃料は依然横ばいで推移している。
														F ※ 当期において、緩やかながらも回復傾向にある景気のなかで企業業績の改善に伴い雇用・所得の改善、企業交際費の減税などから消費の拡大も期待されており、オフィスのほか飲食店なども数多く立地する当地区においては明るい兆しも見られる。しかし、現状においては賃料の上昇には至っておらず、店舗賃料は依然横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	→ 0～3%上昇 前期 → 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	環状２号線(新虎通り)の開通、再開発ビルの開業により、将来の不動産価格の上昇を見込む不動産開発会社を中心とした積極的な投資姿勢は継続している。また、法人投資家等による投資用不動産に対する需要も引き続き強く、複合不動産・開発用地ともに需要は堅調であることから、地価動向は引続きやや上昇傾向で推移している。 環状２号線の開通等により、今後更なる都市再生の進展が高まっていることに加え、日比谷線新駅、虎ノ門一丁目地区再開発等大規模な都市再生構想が示された「国家戦略特区　東京都提案書」が平成26年３月28日に公表された。これらを背景に、地価の将来動向も当面は引続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当期は、J-REITによるレジデンスの取引が確認された。金利や物価の先高感等を背景として不動産に対する需要が旺盛な一方、懸案であった環状２号線(新虎通り)が３月に開通し、大規模再開発ビルの開業も６月となった。これらに伴い将来の値上がりを意識した供給者側からの物件供給も少なくなっており、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。
														B ※ 当期もJ-REIT等法人投資家の購入意欲は依然として高く、当地区においても投資適格物件に対する需要は強い。また、中小規模の物件についても旧耐震の物件や立地の劣る物件等を除くと中規模不動産会社・個人(富裕層)・資産管理会社等による積極的な投資態度が見られる。このような状況において、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
														E ※ 当地区のオフィス市況については、港区内の他の地区と同様、空室率が改善傾向にある。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、空室率の低下が需給を逼迫させるまでには至っていない。そのため、賃料が上昇に転じるにはまだ時間を要し、オフィス賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。
														F ※ 当地区は昼間就業人口が多いことから、周辺就業者を主たる需要者として飲食・物販を問わず新規出店需要が見られる地区である。一方、店舗の新規供給として、再開発ビル内に25店舗、約3,500㎡の出店が予定されているが、店舗需給は従来から堅調に推移している。ただし、個人消費が伸び悩むなか店舗売上に大きな変化は認められないため店舗の賃料水準を上昇させるには至っておらず、店舗賃料は前期と同様に引き続き概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃貸市場は明確な回復に至っていないものの、不動産会社や法人投資家等による不動産投資意欲は積極的な状況が持続しており、東京都心部で優良な物件が供給された場合には、高額取引となるケースも見られる。当期の取引事例からは、当地区においても同様の状況が窺え、地価動向はやや上昇している。東京都心部の他の地区においては、築浅の物件を中心にオフィス空室率の改善が進んでいるほか、テナントによる増床の動きも見られ、今後は、新規賃料の上昇が期待される。この様な賃貸市況は新規の物件供給が限られている当地区においても同様であり、また、不動産投資市場においても、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は、引き続き積極的な状況を持続すると見られることから、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 当期は、従来よりも高い価格水準での投資用不動産の取引を１件確認できたが、直近の不動産市況を考慮すると妥当な水準である。また、隣接する浜松町地区でも、当期に投資用不動産の取引と開発素地の取引を確認することができたが、当該取引事例についても最近の良好な不動産投資市況を反映した取引価格と考えられる。この様な状況から、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 現時点の賃料水準は、依然横ばいで推移しているものの、空室率の低下に伴って徐々に上昇へ転換する期待が高まっている。そのため、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的な状況にあり、当期のように優良物件が供給された場合には、高額取引となる可能性が高い。この様な状況から、取引利回りはやや低下している。
														E ※ 当地区は、新規の物件供給が限られていることもあって、稼動率は概ね安定しており、公表資料の中には、オフィス賃料の上昇を示すものもある。しかし、比較的競争力が高いと考えられる物件でも、強気な賃料設定で募集を行うと空室が長期化するケースも見られる。この様な状況から、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 当地区の店舗は、当地区及び周辺地区に勤務するオフィスワーカー向けの飲食店舗や物販店が中心である。オフィス賃貸市況が比較的安定しているのと同様に各店舗の賃料負担の原資となる売上げも概ね安定していることから、店舗賃料は横ばいで推移している。
				六本木、赤坂、虎ノ門、汐留	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 六本木地区の新築ビルは、満室までには達していないようである。以前から、売却が囁かれていた赤坂地区の築古大型ビルについては、不動産開発業者による強気な価格設定も聞こえている。虎ノ門地区で開発中の大型ビルは、リーシングが好調のようである。（不動産開発業者） ・ 不動産市場の需給バランスは需要が供給を上回っており、物件によっては買い主が競合する状況にある。希望価格は上昇傾向にある。また、賃料は横ばいで空室率は改善しており、地価は若干ではあるが上昇している。（大手不動産業者） ・ 汐留地区のランドマークビルに複数フロアの空室が発生しており、募集賃料が高いためか、後継テナントはまだ決まっていない。六本木地区の新築ビルは、まだ満室にはなっていないようである。赤坂地区は優良な大型ビルの稼動状況が良好である。虎ノ門地区で来年竣工予定の大規模ビルは、大口のテナント名が数社挙がっており、リーシングは順調のようである。（賃貸仲介業者） ・ 不動産投資意欲が引き続き強い一方で、供給物件が少ないため、地価は若干ではあるが上昇すると予測する。（大手不動産業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	景況感の改善から、投資家の投資意欲の回復により取引利回りは低下傾向である。また、企業の事業規模拡大に伴う増床等により空室率は低下傾向であり、賃料水準も上昇傾向である。そのため、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 政府の経済政策等による効果が顕在化し、地区内でも企業等による旺盛な土地の取得意欲や事業拡大に伴う増床の動きが見られる。一部企業の経営環境改善に伴い、賃貸需要は旺盛であり、今後、オフィスの賃貸市場は賃料水準の上昇と空室率の改善傾向が引続き予想される。以上より、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 景況感の改善から、投資家の投資意欲の回復傾向は引き続き見られ、投資法人や不動産開発業者等の投資意欲は非常に旺盛である。しかし、当地区は従来から供給が少ないこともあり、取引件数は低位横ばいで推移している。そのため、需給関係は需要超過の様相を呈しており、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 投資家の不動産投資意欲は引き続き高い状況が継続しており、物件取得意欲は旺盛である。一方で、売却対象となる投資適格物件の供給は少ない状況である。また、当地区のオフィス賃貸市況は賃料が当期上昇傾向に転じ、空室率も改善傾向にある。賃貸市況の回復傾向も物件取得の追い風となり、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。
														E ※ 立地条件及び建物のグレードが良好な超高層オフィスビル群については、空室率の低下が見られる。フロア内の一部に空室が生じた場合には館内増床が見られ、フロア単位で空室が生じた場合にも、景気の改善に伴う企業規模拡大を目的として、短期のうちに新規テナントが入居する傾向が見られる。以上のとおり、需要が旺盛であることから、オフィス賃料は当期上昇に転じている。
														F ※ 超高層事務所ビル内に入居している店舗の顧客は周辺で働くオフィスワーカー等が中心となっており、週末は利用客が少ない。明確な客足の増加、売上高の上昇は認められないため店舗賃料は横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では収益不動産の取引が中心であり、店舗としての利用が一般的である。店舗賃料は一部で上昇が見られる等、当地区全体では強含みの横ばい傾向にあり、昨今の景況感から収益の増加を見込んだ需要者の新規物件への投資意欲は引き続き旺盛である。しかし、物件の供給が依然として過少であることによる需給の引き締まりから前期同様、取引価格はやや上昇し、取引利回りはやや低下しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 政府の経済政策等の効果により、今後も消費者の消費意欲が好調に推移するようであれば、老朽化ビルの建替え等による街並みの変化も相俟って、今後、店舗の賃料水準は横ばいから上昇に転じると予測する。また、これに伴って土地に対する需要はより強くなるため、土地の稀少性は増大し、地価の将来動向は今後もやや上昇傾向で推移すると予想される。

A ※	消費増税の影響を不安視する見方は比較的少数であり、景況感の改善や外国人観光客の増加による百貨店及び飲食店舗等の売上は引き続き好調を維持している。特に当地区は交通利便性が良く、日本屈指の商業繁華性を有する知名度の高い商業地域であることから、土地に対する需要についても依然として非常に強いが、当地区は従来から供給の少ない地区であることから土地取引は少なく売り手主導の市場である。そのため、取引価格は前期同様やや上昇傾向にある。
B ※	優良物件の供給過少による需給ギャップから投資家の期待利回りは低下傾向にある。店舗の賃料水準が横ばいから上昇基調に転換しつつあることや新規取得を企図する投資法人等も見受けられることから、投資意欲は依然として高く、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。
E ※	当地区は一般的なオフィスとしての需要は低調であるが、店舗のバックオフィスとしては一定の需要が見込まれる地区である。また、当地区は老朽化したビルの建替えが進んでいることから、建替えに伴う賃貸需要は依然として強い。オフィス賃料が上昇に転じる兆候は特に見られないが底値感が広がっており、オフィス賃料は横ばい傾向にある。
F ※	当地区は日本屈指の商業繁華性の高さから店舗の賃料水準は高く、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。また、当地区は顧客誘因力が非常に強い大規模百貨店が所在することや交通利便性の良さから商業背後地が広域であり、また、昨今の外国人観光客の増加も相俟って店舗の売上は上昇基調にある。そのため、表通りのみならず裏通りに対しても店舗の出店意欲が強く、立地条件の良い物件については店舗賃料の上昇も見られ、店舗賃料は強含みの横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	厳しい商業環境が続く中、需要は限定的であり、取引価格、賃料、取引利回りは横ばいの状況が続いている。中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しており、外国人を含む観光客をターゲットとしたホテルの建設も進んでいるが、今のところ取引市場、賃貸市場への特段の影響は見られず、地価が反転するほどの勢いはないことから、地価動向は横ばいである。 歓楽街という地域の特性上、消費増税の影響が懸念される。当地区の商業環境が改善する兆しが見えない中、少なくとも中核商業施設が竣工し、周辺ホテルの建築・既存建物の建替えが進むまでは賃料の上昇や取引利回りの低下が見込める状況にはなく、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。

A ※	当地区は店舗中心の歓楽街であるが、商業環境は依然低迷しており、新規出店が少なく、不動産取引市場でも小規模な更地のみ或いは中古建物付の取引が散見される程度である。中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しているが、完成までには相当の期間を要するため、今のところ取引市場に特段の影響は見られない。特に目立った動きもなく、取引価格は横ばいである。
B ※	都心部において投資適格物件の取引利回りは低下傾向にあるが、当地区では小規模な更地のみ或いは中古建物付の取引が多く、取引利回りの水準に都心部全般の取引利回り低下の影響は特段見られない。中核商業施設の再開発事業が完成するまでには相当の期間があるため、先行きの期待感に伴う利回りの低下も見られず、そのほかに取引利回りに変動をもたらす要因も特段ないため、取引利回りは横ばいである。
E ※	当地区のオフィス需要は、当地区に何らかの選好性を有する者や交通利便性に着目した個人・法人等に限定されるため、競争力は弱い。オフィスの供給量は少ないが、需要も限定的であるため、空室率は高止まりしており、オフィス賃料は底値感がある。特に目立った動きはなく、オフィス賃料は横ばいである。
F ※	飲食店の経営は依然として厳しく、商業環境は低迷している。新規出店は小規模な店舗が多く、築年が経過した店舗や大規模な店舗に対する賃貸需要は限定的で、成約までの期間が長期化している。空室率は高止まりしており、店舗賃料は底値感がある。中核商業施設の再開発事業の完成までには相当の期間があるため、未だ波及効果は見られない。特に目立った動きもなく、店舗賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	新宿区	商業	**西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町**	・西新宿地区のオフィスの賃料水準は前期同様に底値であり、低位の横ばいで推移している。グレードの高いビルは稼動率が改善傾向にあるものの、賃料水準の上昇にまでは至っていない。（売買仲介業者） ・超高層街では、前期同様に極端に空室率が高いビルは減っているものの、テナントの動きが少なくなっている。空室率がいまだに下がらない。（賃貸仲介業者） ・新宿三丁目地区は大手企業の出店・進出意欲が強い地域であり、高値の取引も聞かれる。また、地価が高額な新宿通りを中心とする区域について、面的範囲が広がりを見せつつある。（中小不動産業者等） ・当地区は交通利便性に優れ、店舗等の商業施設が高密度に集積していることから商業背後地が広く、極めて高い繁華性から店舗需要は非常に強い。しかし、供給が少ないため、超過需要の状況が引き続き続いている。（売買仲介業者） ・歌舞伎町地区はやや落ち着いてきており、周辺に予定しているホテルの開業を待てないために撤退している店舗もある。ただし、後継テナントはすぐ見つかる状況である。（中小不動産業者等） ・歌舞伎町地区は、路面店舗が撤退した場合の後継テナントはすぐに決まることが多く、賃料水準も維持できているようである。（中小不動産業者等） ・西新宿地区は、大型ビルの空室が消化されているとの情報もあることから、東京都心部の他区域と同様に賃料が上昇し、それに伴い地価も上昇すると予測する。（賃貸仲介業者） ・新宿三丁目地区は、店舗の新規出店意欲や土地の取得意欲は引き続き非常に強く、今後も需要超過の状況は継続することが予測される。そのため、将来の地価はやや上昇していくと予測する。（中小不動産業者等） ・歌舞伎町地区の現状は一服感があるが、外国人観光客の増加や、今後周辺ホテルの開業が見込まれることから、将来的な集客力は増すことが予想される。このため地価は徐々に上昇すると予測する。（中小不動産業者等）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	➡ 0～3%上昇 (前期 ➡ 0～3%上昇)	△	□	△	□	—	—	□	□	素地、分譲マンションともに需要が極めて強い一方で、売り物件が少なく、売り主側の希望する価格帯での高額取引が成立してきた地域である。建築費が引き続き上昇しており、建築費を転嫁した価格が市場に受け入れられるかが不透明であることがデベロッパーによる大規模地の取得にあたっての阻害要因となる可能性があるが、今のところ旺盛な需要を背景に地価動向はやや上昇している。 消費増税前の駆け込み需要は顕著に表れていないことから、消費増税後の反動も大きくはないと考えられる。建築費の高騰や景気の減速への懸念等の不透明感があるが、一方で最近の分譲物件の販売状況が好調であること、建築費を反映した新価格帯への移行の期待、依然として継続している需要に対する品薄感等がすぐには改善される見通しが無いこと等から、地価の将来動向は当面緩やかな上昇傾向が続くものと予想される。

A	※	当地区は都心へのアクセスに優れ、街には高級感のあるブティックやレストランが数多く存在する都内有数の高級住宅地域である。取引価格水準は高いものの富裕層等を中心にした住宅需要は根強い地域であることから、不動産市場が好調で品薄感が強い。そのため、売り主側の価格設定も強気で、市場滞留期間も短いことから引き続き取引価格はやや上昇傾向にある。
B	※	当地区のマンションに対する取引需要は新築、中古ともに旺盛であり開発業者を中心に取得意欲は強いものの当地区における供給は少なく品薄状態にある。今後もマンション素地の供給も多くは期待できないことから、好調なマンション需要を反映して既に低水準にある取引利回りは前期に引き続き横ばい傾向である。
G	※	全般的に中古マンションに対する需要は強いが、旧耐震の物件に対する需要は弱く、需要の中心である築10年程度の物件の品薄感が強い。一方、周辺エリアで当期に供給された新築分譲マンションは平均価格は１億円を超える高額物件であったが売れ行きは順調であることから、引き続き国内外の富裕層による高額新築マンション取得需要が強くマンション分譲価格は高水準で横ばい傾向である。
H	※	当地区に存する賃貸マンションは利便性と住環境に優れ、代官山ブランドが確立されていることから単身者からファミリーまで底堅い需要が認められる。賃貸需要は好調な取得需要ほどには過熱感がなく、賃料に関しては明確な上昇傾向は顕在化してない。しかし空室率は改善傾向にあるので、物件の品薄感もあって、賃貸マンションに対しても今後は需要が強まっていくと予想するが、当期のマンション賃料は横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	→ 0～3%上昇 前期→0～3%上昇	△	▽	□	□	△	□	―	―	駅周辺街区一帯における再開発計画が概ね出揃い、事業の進捗に伴い再開発建物の配置・動線計画が具体化するなど当地区に対する注目度は依然として高く、取引需要は旺盛である。事務所空室率の低下と賃料上昇により収益物件に対する需要は旺盛で取引利回りは低下しており、店舗立地についても今後賃料の反転が期待されることなどから、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 大規模な再開発事業により、事業施行地区周辺の地域一帯においても周遊性・利便性・安全性の向上が期待され、またこれにより当地区の商業地としての地位向上と商圏拡大による小売業の業績改善が期待される。そのため、当地区内の不動産に対する需要の更なる増加が見込まれ、これらを反映して当地区における地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 前年からの景気回復の影響により需要者の不動産取得意欲は高く、当地区では大規模再開発事業の進捗が注目を集める駅前街区一帯の地域で特に需要顕著である。元々旺盛な需要に比して供給が相対的に少ない地区であることから、投資用物件に対する需要は規模・立地・築年数で劣る物件へも波及しており、堅調な賃貸市場を背景に利回りは低下し、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区における既存のオフィスビルでは空室率の解消が進み、IT企業を中心とするテナントによる底堅い需要を背景に賃貸市場は回復している。新規供給も少ないことから築年数の経過した物件も適切な維持管理により賃貸事業収益が改善しており、これらの結果として収益不動産に対する取得競争がやや激化している。このような賃貸市場の好調とファイナンス環境の改善により、収益不動産の取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ 当地区における事務所床の新規供給は少なく、一等地の代表的なオフィスビルでは小規模区画の空室でも募集開始早々に複数のテナントが競合する等賃貸市場は好調である。そのため、満室に近い稼動の物件も多く見られ低い空室率を背景に新規の募集賃料を引き上げるケースも散見される。再開発による移転需要も顕在化しており、需要の競合が見られるなどオーナーにとっては強気の賃料設定が可能であるため、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。 F ※ 高額商品を中心に百貨店等の売上高は比較的好調に推移しており、客単価の上昇が観測される等、景気回復の影響が局所的には見られる。しかし、当地区においては駅前開発工事に伴う利便性の低下により周辺商業地への客足の流出があったことなどから、駅から離れた路面店に代表される小売業はやや苦戦を強いられており、小売店舗の賃料負担力の上昇に至っていないため、店舗賃料は引き続き横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	□	当地区における商業不動産に対する取得意欲は旺盛であり、根強い需要が存するものの、優良物件の供給は相対的に少なく、当期中における取引にも示されるとおり、優良物件が供給された場合には需要が競合する結果、取引利回りは低下し、取引価格は上昇する。そのため、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 当地区においては、メイン通りを中心に老朽建物の建替えや共同ビルの建築が進んでおり、今後も当地区の高いブランドイメージとともに、引き続き高い繁華性を維持していくと予測する。賃料水準は概ね横ばいであるが、当地区に係る強い需要を反映して今後も取引利回りは低下傾向で推移していくと予測され、経済状況が安定的ならば、当地区における地価の将来動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
														A ※ 当期においては、表参道沿いの物件を中心に、主にJ-REIT等の証券化プレイヤーを中心とする高額取引が散見された。日本を代表する商業地域である当地区に対する高い取得需要が、昨今の良好な資金調達環境等に後押しされ具体化したものである。今後も同様に投資適格性の高い物件が供給された場合には需要が競合することが予測されるため、当地区の取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、当地区内の商業用不動産への取得意欲は依然として高いが、優良物件の供給は相対的に少なく、当期中における取引のとおり、優良物件が供給された場合には需要が競合する結果、低い取引利回りとなる傾向にある。そのため、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向にある。
														E ※ 当地区は店舗ビルを中心とした商業地域として位置づけされており、オフィスとしての選好性は相対的に低く、築年数や立地条件に劣るオフィスは特に需要が低い地区である。近時の動きとしては、分散していた小規模な事務所から、まとまった規模のオフィスへの集約を目的とした移転需要が高まっている。しかしながら、賃料への影響は見られず、当地区のオフィス賃料は総じて概ね横ばいで推移している。
														F ※ 当地区は日本を代表する商業地域であり、特にメイン通り沿いはブランドイメージが強く、ハイエンドブランド等を中心に旗艦店出店需要の高い地区である。特に表参道沿いの１階部分の需要は強く、当該部分の賃料は高い水準で推移している。最近では、リーマンショック以降に下げた賃料を、消費増税に合わせて戻そうとする動きが一部見られるものの、テナントの賃料負担力の回復が追いついておらず、賃料上昇に繋がるかどうかは今後も注視する必要がある。そのため、当地区の店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	渋谷区	住宅、商業	**代官山、渋谷、表参道**	・代官山地区は前期に引き続き品薄状態が続いており、売り主の希望価格を需要者が許容するようになったため高値での取引が見られている。マンションは中古・新築ともに人気があるが、旧耐震設計の物件は人気がなく、築10年までの物件の需要が強い。一部に新築マンションの価格よりも中古マンションの価格が高いという現象も見られた。（売買仲介業者） ・渋谷地区は取引需要は旺盛であるものの、在庫等の減少から供給物件が限られており、総取引量は前期と比べ大幅な増加とはなっていない。また、渋谷駅周辺の複数の開発計画の進捗に伴いテナントの移転需要が顕在化しており、相対的に代替店舗が少ないことから、相応の立地・規模を有する事務所・店舗等の賃料は上昇している。（売買仲介業者） ・表参道地区は、表参道交差点と神宮前交差点周辺区域においてマーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要が多い。また、明治通り沿いも高級ブランドに限定されない多様な店舗構成のためテナントの出店意欲が強い。明治通り背後の南青山地区は、アパレルブランドがリーダーシップをとって、ファッションストリートとしての価値を高めている。（不動産調査業者） ・優良物件に対する品薄状態は解消されておらず、依然として需要過多の状態にあることから、地価は引き続きやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	→ 0～3% 上昇 (前期 → 0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	従来から取引は少ないが高度商業地としての稀少性、収益力から需要は引き続き堅調である。また当地区及び周辺のオフィスビルの賃料はほぼ横ばいでビルスペックに優れる物件は賃料も底堅く、地下鉄及び私鉄の相互乗り入れやJR池袋駅の乗降客数の増加により、客足は堅調を維持している。今後の開発動向からさらに顧客流動性が高まることが予想され、店舗賃料は依然として堅調であることから、地価動向はやや上昇傾向となっている。 一昨年暮れに開業した複合商業施設のほか、今春に新たに開業した商業施設及び秋開業の商業ビルなど複数の商業ビルがあり、今後も客足の増加、回遊性、流動性の変化等による収益力の向上等が期待される。昨年からの複数の取引や投資物件需要の増加、利回りの低下等、また鉄道の相互乗り入れ、JR池袋駅の乗降客数の増加等もあり、引き続き地価の将来動向はやや上昇基調で推移すると予想される。	
														A ※	当地区においては、一昨年暮れに開発された商業施設に続き、今春に新たに商業施設が開業した。当地区内での取引は少ないが市場に売り物件がでれば高額での取引が予想されるのみならず、市場の活発化は周辺エリアに拡大している。開発された商業施設周辺の顧客流動性は高く、秋に開業予定の商業施設への期待感もあることから取引価格はやや上昇傾向である。
														B ※	当地区では平成23年に竣工した大規模オフィスビル以降は新規ビルの供給はないが、当該ビルの稼動状況は良好である。周辺の平均賃料はほぼ横ばいで推移しており安定している。また景気回復により周辺のJ-REIT保有物件に係る取引需要が堅調でこれらに係る取引で取引利回りの低下が見られたことから、投資物件に対する利回り感は低下してきている。そのため、ビルによって差があるものの取引利回りは総じてやや低下傾向にある。
														E ※	平成23年に竣工した大規模オフィスビル以降は大規模オフィスビルの供給はない。一方、オフィス需要は一定程度を維持し安定しており、既存ビルのフリーレント期間が縮小するなど、地区全体のオフィス空室率にやや改善の傾向が見られるものの顕著な変化はない。そのため、当地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。
														F ※	当地区及び周辺では新たに開業した商業ビルが複数あり、また今年秋に開業予定の商業施設もあることから、若年層を中心に客足は非常に多い。繁華性が高く、客足の増加を反映して当地区及び周辺では路面店を中心に需要が強く、そのため、店舗は空けばすぐ後継テナントが決まる状況が続いている。立地条件により差はあるものの店舗施設に対する堅調な需要から店舗賃料はやや上昇している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	豊島区	商業	池袋西口	0%横ばい 前期→0～3%上昇	□	□	□	□	□	□	—	—	昨年後半から比較的短期に以前の相場より高値で成立する取引が見られ、前期、地価は上昇に転じたものの、取引件数自体は少数であった。現在も不動産業者等への問い合わせ、引き合いは一定程度あり、不動産市況は堅調であるが、築古のオフィスビルが多数所在するという地区の性格上、投資資産の流入状況に変化はなく、地価動向は横ばいで推移している。 当地区においては、立地面等の稀少性、優位性のある供給は少数であるが、供給された場合は堅調な需要があると予想される。ただし、今後に新たな開発等の予定も見られず地域的変化に乏しいエリアであり、特に有効需要の変化も見られないことから、地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 当地区における実際の取引は少ないものの、物件が市場に出た際には比較的短期間に成約されやすい状況にある。実際当期において、立地面が良好な物件についてJ-REITによる高額の取引も見られた。しかし、当地区は築古のオフィスビルが多数所在し、池袋東口地区と異なり大きな開発の予定もない。そのため、投資家による投資の優先度が低い地区であり、地区全体としては取引利回りの低下は見られないことから、取引価格は横ばいに転じている。
														B ※ 一部の優良な物件及び数億円程度の手頃な物件について利回りはここのところ低下傾向で推移していたが、需要は堅調であるものの市況に変化をもたらすほどではない。築古のオフィスビルが多数存するという当地区の特性上、立地面等が良好な物件について一部利回りの低下が見られるものの、その他の物件についてはほぼ横ばい傾向であり、総じて取引利回りは横ばいに転じている。
														E ※ 当地区は築古のオフィスビルが多く、オフィス賃料は、地区全体として下落傾向が続いていたが、前期には底打ち感が見られた。その後、一部のビルで稼動率が改善するなど若干の回復の兆しが見えるが、特に需要の変化も見られず、若干の増減を繰り返しており、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。
														F ※ 池袋駅西口周辺、立教通り沿い等の歩行者通行量が比較的多い地域においては、潜在的な需要から、店舗賃料は横ばいである。ただし駅からやや距離のある地域、立地に劣る地域は店舗賃料は下落傾向にある。繁華街における店舗賃料は、１階及び地下１階の飲食店舗など、利便性が良好な店舗においては比較的堅調であり、また外国人観光客数も改善の兆しが見られることから、需要は堅調である。
				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									
					・池袋東口地区の取引価格については上昇傾向が続いていたが、当期はやや一服感が見られる。オフィス賃料水準は横ばい傾向である。ただし需要は旺盛であり、空室が出てもすぐにテナントが決まる傾向にある。店舗賃料水準も横ばい傾向である。（売買仲介業者） ・池袋西口地区は当期目立った動きは見られず、動きに乏しい状況である。飲食店舗は堅調な需要はあるものの賃料を上昇させるほどの需要はなく、横ばいの状況である。オフィス賃料は築古のビルが多く、横ばい傾向にある。（売買仲介業者） ・池袋東口地区は地価の上昇傾向が続いていたものの、当期は一段落している。開発等新規の供給は今後も予定されている。消費増税の動きを見極める動きから、横ばいと予想する。（売買仲介業者） ・池袋西口地区は地域的変化に乏しく、池袋駅東口の開発の波及効果も見られない状況である。今後も目立った開発も予定されていないことから、地価は横ばいと予想する。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	⇨ 0～3% 上昇 (前期 ⇨ 0～3% 上昇)	△	□	▽	□	—	—	△	□	当地区は都心への交通利便性､生活利便性及び子育て･教育環境に優れた住宅地である。マンション素地の目立った取引は把握できなかったものの、分譲マンションの売行きが好調であることから、マンション適地の供給があればその稀少性から需要は競合し、価格も高騰する可能性がある。したがって、当地区の地価動向は前期から引き続きやや上昇している。 当地区は、子育て・教育環境に優れた地域であることから、売買・賃貸ともに底堅い需要が存在する。しかし、今後、さらなる建築費の高騰分を分譲マンションの販売価格に転嫁できるかは、景気の持続的回復によりエンドユーザーの所得環境がどこまで改善される等によるため、先行きはやや不透明な状況になっていることから、地価の将来動向は横ばいと予想される。 A ※ 当地区はマンション用地の供給が少なく、立地条件の良い素地になれば引き続き引き合いが多いため、開発業者は価格を上げて仕入れを行っている状況にある。また、景気回復に伴う金利の先高観、物価の上昇懸念等を背景に、特に人気のある学区などはエンドユーザーの強い引き合いが続いているため、取引価格は引き続きやや上昇している。 B ※ 当地区の投資用マンションやアパートに対する需要は前期同様引き続き旺盛であるが市場へ供給される物件が少なくなってきている。全般的な取引利回り水準は下がっていないものの、一部投資用マンション等については、競合した場合に期待する取引利回りが下がってきたものも散見される。したがって、当地区の投資用不動産への需要は引き続き旺盛で、全般的には当期の取引利回りは前期から引き続き横ばいである。 G ※ マンション用地の仕入れ価格や建築費が上昇傾向にあるため、マンションデベロッパーは販売価格に一部コストを転嫁している。そのような状況下にあるが、当期においても引き続きグレードの高いマンションを中心に高い申込率の分譲マンションも見受けられることから、全般的に安定した市況となっており、前期から引き続きマンション分譲価格はやや上昇している。 H ※ 賃貸マンションについては、中・高所得者層から人気がある地域で、職住近接を目的とする入居者を中心に賃貸マンションの需要は堅調である。新築や築浅の賃貸マンションが少ない一方で、築年が経過した賃貸マンションが多く、後者については賃料を下げることで入居者を確保し、空室を解消している場合も見られる。当該状況は前期と同様であり、引き続き需給関係に大きな変化はないため、当期のマンション賃料は横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 戸建住宅及びマンションともに引き合いは増えてきており、価格もやや上昇傾向にある。また投資用マンションの賃料は概ね横ばいであるが利回りが下がっており、価格は上昇傾向にある。不動産業者による素地の取得価格は上昇しており、また建築費も大幅に上がり、それらがマンション分譲価格に転嫁されている。消費増税や今後の住宅ローン減税の拡大による影響は特に見られない。（中小不動産業者等）
- 物件が売り出されれば売買が成立する状況であるが、市場に物件があまり出てきていない。売り主が今後も不動産価格は上昇していくと期待した結果、物件の売却を控える流れも見受けられる。戸建住宅、新築・中古マンションともに価格はやや上昇傾向にある。千石２丁目でマンションの分譲が予定されており、分譲価格は坪400万円から坪500万円と強気の価格設定と聞いている。（売買仲介業者）
- 地価水準自体は上昇しているが、全体的な所得水準は上がっていない。ゆえに今後はエンドユーザーが価格の上昇にどこまでついてこれるかが疑問である。したがって、地価は当面横ばいで推移すると予測する。（中小不動産業者等）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	→ 0～3% 上昇 前期 → 0～3% 上昇	△	▽	□	△	□	□	―	―	地価動向は引き続きやや上昇している。オフィス、店舗ともに賃料水準が安定する中、取引利回りはやや低下している。先高感があるなか、取引が実行されており、優良物件を中心に地価はやや上昇している。同地区縁辺部では、商業地エリアが縮小し、マンション化が進行するとともに物件の選別が進行しているが、これらのマンション用地も引き続き高値で落札されており、当地区のポテンシャルの高さを裏付ける証左となっている。 地価の将来動向は引き続きやや上昇すると予想される。円安株高などの経済状況の今後の動向等が、売買当事者の先高感を通じて不動産価格を引き続き上昇させる可能性がある。また、長期的な上昇には、売上高上昇等から賃料・空室率が好転する実態面での下支えが必要であり、閉館した大型百貨店の建替えなどを通じた地域の活性化が期待される。なお、消費増税は販売価格への転嫁が問題となるが、大きな懸念材料となる可能性は低い。
														A ※ 取引価格はやや上昇している。金融、財政等の政策が実行される中、オリンピック招致の成功という好材料を得て、景気は緩やかな回復基調が続いている。各種経済指標が上向きで継続する中、将来の値上がり期待を持つ買い手が取引を実行している。当地区では当期も取引が確認され、立地に優れる優良物件にやや取引価格の上昇が認められる。
														B ※ 取引利回りは、やや低下している。当地区は、上野公園、アメ横等を誘引施設とする繁華性、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性から、店舗・オフィス等について安定的な事業収益が期待でき、投資用不動産への需要がある。金融、財政等の政策が実行される中、オリンピックの誘致が決まる好材料を得て、将来の地価動向に上昇期待が高まっている。当期も取引が確認され、取引利回りの低下を裏付ける材料となった。
														E ※ オフィス賃料は引き続き概ね横ばいである。オフィスの空室率は低下し、賃料は総じて安定してきている。ただし、利便性の高さから一定水準の需要はあるものの、隣接する秋葉原などと比較すると安定感に欠ける。また、縁辺部のオフィスにおいては厳しい状況が続いており、同じ地区内においても、優良立地とは異なる状況にある。
														F ※ 店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。当地区の繁華性の高い場所では、１階店舗賃料は裏通りでも高額な賃料を形成している。特に、アメ横商店街などでは、数坪程度の小規模店舗で高額の賃料水準を形成する場合がある。同地区での店舗売上は、高額消費というより、若年層向けのカジュアル商品が中心であり、大きな変化はない。なお、当地区内の百貨店の一部が３月に閉館したが、建替え計画が決定されている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	➡ 0～3%上昇 (前期 ➡ 0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	オフィス賃料・店舗賃料ともに横ばいで推移しているが、旺盛な取引需要のもと、取引利回りは低下し取引価格はやや上昇している。特に投資用不動産の品薄感は常態化しており、物件が市場に供給された際は買い手の競合が見られる。マンション等の開発素地需要も底堅く、取引市場はやや過熱しており、地価動向もやや上昇している。 建築費上昇等の懸念要因はあるものの、エンドユーザーからの注目度が高い当地区に関しては、デベロッパーは開発素地に対する積極的な取得姿勢を引き続き維持すると予想される。自用・投資用不動産に対する個人・法人双方からの旺盛な需要も当面続き、地価の将来動向もやや上昇すると予想される。
														A C ※ 取引件数は増加しており、取引市場においては売り希望価格の上昇や物件の市場滞留期間の短縮が見られることから、自用・投資用ともに需給状況は逼迫している。そのため、ほぼ売値で取引されており、また、入札が行われた際は高値を付ける応札者が複数見られるなど、取引市場は過熱しており、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 資金調達環境は依然として良好であることから、法人・個人の取得意欲は高い。当地区は賃貸マンションが主要な投資対象物件であるが、好調な投資用不動産市場のもと、オフィスビルの取引も複数見られる。オフィス賃料が上昇していない中で、取引価格は上昇していることから、取引利回りはやや低下している。
														E ※ 当地区におけるオフィス賃貸需要は引き続き弱く、長期間空室を抱えたオフィスビルも多いが、募集賃料を下げる動きは収まってきており、一部の物件については募集賃料の値上げも見られる。ただし、賃貸市場はいまだ借り手優位の状態であり、成約賃料水準の上昇までは見られない。したがって、オフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 東京スカイツリーの観光客が足を伸ばす駅前や浅草までの歩行コース沿いに関しては、店舗の出店意欲は旺盛で徐々に店舗数が増えており、店舗賃料の上昇も見られる。ただし、当地区の大部分においては繁華性の大きな高まりや目立った出店は見られず、当地区全体としては店舗賃料は横ばいで推移している。
		台東区、墨田区		上野、とうきょうスカイツリー駅周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・上野地区の立地に優れる物件は取引価格が上がっている。以前は反響がなかった物件も問い合わせがあり、条件が良い物件が売り出され成約する状況にある。相続税対策での購入が多く、消費増税の影響はほとんどない。銀行の貸出姿勢は積極的で、有力な購入者には低金利での貸金対応をしている。有力デベロッパーが購入した土地で名前を聞いたことのない建設会社がマンション建設しており、有力建設会社は手一杯の状況である。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区は自用目的・投資目的ともに需給は逼迫しており、物件の市場滞在期間はかなり短くなっている。また、募集価格を上げる売り手も見られ、売り手主導の状況が続いている。投資用不動産市場は特に活況であり、取引利回りは低下傾向にある。建築費は上昇しているものの、デベロッパーの当地区に対する素地の取得意欲は依然として高い。(売買仲介業者) ・上野地区は前期と変わらず地価は緩やかに上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区の旺盛な需要は当面続くと思われ、地価の上昇は続くと予測する。(売買仲介業者)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	品川区	住宅	品川	前期 ➡ 0～3%上昇 ➡ 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は、山手線内の住宅地等と比較すると需要は相対的に弱いものの、都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、生活利便施設も充実している。当期は、賃貸マンション市場に目立った変化がないものの、取引利回りの低下や、好調な分譲マンション市場を背景として、積極的に開発事業者が用地取得を進めている等の状況から、当地区の地価動向はやや上昇している。 当地区は、賃貸市場が堅調であるとともに、分譲マンションについては新築・中古とも販売が好調なことから、住宅市場は引続き改善傾向にある。消費増税の不動産市場への影響や建築資材の高騰等の不安材料はあるものの、所得環境が本格的・持続的に改善するなど景気回復の影響がエンドユーザーにも波及すれば、賃料や分譲マンション価格の上昇につながることから、事業環境が良好な当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 当地区は、住宅地と工業地が混在する湾岸エリアにあり、大規模な土地は多いものの開発は概ね一巡しており、マンション素地となり得る大規模地の供給は少ない。そのため、建築費の高騰が懸念材料ではあるが、マンション用地の供給があれば、高値で成約する可能性がある。当期において、当地区ではマンション素地の目立った不動産取引は見受けられなかったものの、高額物件を中心にマンション販売が好調であることから、開発業者にとっての事業環境は改善傾向にあり、当地区の取引価格はやや上昇している。
														B ※ 良好なファイナンス環境により、資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには低下圧力が見られる。当期は、景気が緩やかに回復し、当地区の賃貸市場の需給に目立った変化はないが、大規模地の供給が少ないなか投資家等の投資意欲は旺盛であることから、取引利回りはやや低下している。
														G ※ 低利の住宅ローンや景気回復を背景として、エンドユーザーの住宅取得意欲は強く、建築費の高騰の影響もあり、新築マンションの分譲価格は、やや上昇傾向にある。中古マンションも高額物件を中心に売行きは改善傾向にある。東日本大震災の影響が薄れて湾岸部の人気が回復していることから、当地区のマンション分譲価格は引き続きやや上昇している。
														H ※ 当地区は、都心部への接近性の良さなどから相応の賃貸需要があるが、賃料水準が比較的高いため、タワーマンション等の需要者は中・高所得者層に限られる。当期は景気が緩やかに回復し、大企業を中心に企業収益が改善しているが、当地区における需要者の所得環境は本格的な回復には至っておらず、賃貸市場に目立った変化はない。そのため、当期のマンション賃料は前期に引き続き、横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格の動向は当地区の有する高い交通利便性等立地の稀少性やオフィス需要増大による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映してやや上昇している。一方、取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を要因としてやや低下している。このような状況から地価動向は引き続きやや上昇している。 景気回復の継続に伴いオフィスの需要増大が見込まれており、耐震性等の優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料の上昇期待が大きい。大型ビルではテナントの入替わりもあり、多様なテナントの入居が進んでいる。高い交通利便性等立地の稀少性や周辺地区での大型オフィスの開発動向、旺盛な不動産投資意欲等を踏まえて、当地区における地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ 当地区でのオフィスビルの取引は少ない状況が続いているが、大規模なオフィスビルは、当地区が有する東海道新幹線及び羽田空港への優良なアクセス等の交通利便性を反映して空室率が低い水準で推移している。また、周辺地区における取引価格の動向やオフィス需要の増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待からも需要は強く、取引価格は引き続きやや上昇している。なお、品川駅はリニア新幹線の新駅が予定されているが、今のところ、不動産取引への影響は出ていない。
														B ※ 当地区での売り物件は少ない中、旺盛な不動産投資意欲を背景に、北品川、五反田、大崎等周辺地区ではオフィスの取引が行われており、取引利回りの低下傾向が続いている。これらの状況から当地区において投資物件が市場に出れば需要者間においてより激しい競合が予想されることから取引利回りは引き続きやや低下している。
														E ※ 製造業のテナント需要の回復力は総じて弱い状況にあり企業のコスト意識も高いものの、耐震性や安全性、事業継続性等が備わっている当地区の大規模オフィスビルの引き合いは強く、オフィスの新規賃料は下げ止まっている。さらに、一部で募集賃料の上昇が見られ、賃料のフリーレント期間の短縮も見られるものの、総じて賃料が上昇するまでには至っていない。また、継続賃料は概ね横ばいで推移している。そのため、オフィス賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。
														F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、空き店舗が少ない状態が続いている。また、大型店舗の出店等の開発は当面はなく、店舗の需給は均衡状態が続いている。そのため、店舗賃料は引き続き概ね横ばい傾向で安定的に推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	□	□	—	—	当期は当地区における投資法人の取引から、引き続き優良物件への需要が強いことが確認できた。また、周辺地域では事業会社による土地の売却があり、詳細は不明であるが、約1,500㎡の大規模地としてはやや高めの取引であり、開発素地に対する強い需要が継続していることが窺える。したがって、前期同様、地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費の高騰等により取得価格は一定の上限値に達しつつあることから、市況にはやや鈍化の兆しもある。しかし、当地区は総じて不動産需要が底堅い地区であり、開発業者等の取得意欲は引き続き活発である。また、消費増税の影響も軽微に終わりエンドユーザーの需要も引き続き安定推移すると想定されることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。
														A ※ 当期は地区内で投資法人が賃貸マンションを取得した取引が確認できた。当地区の市況の勢いはやや衰え気味で推移してきたが、投資法人の取得した取引価格からは、引き続き優良物件には強い需要が継続していることが確認できる。そのほか、物件の二極化が進んでいる状況に変わりはなく、市況全体としては取引価格は前期同様やや上昇で推移している。
														B ※ 当期は当地区内で投資法人が賃貸マンションを取得した取引が確認できた。投資法人のプレスリリースに基づく鑑定利回りの水準を踏まえ、当地区における投資用物件への国内外からの強い需要を加味すると、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。また、オフィスについても供給が限定的であることから、優良物件を中心に取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
														E ※ 当地区は従来から小規模ビルが中心で大型のオフィスビルが少ないことから、大型オフィスビルに対する需要は底堅い。したがって、大型ビルを中心に安定した稼動状況が続いており、空室も低位に推移している。しかし、賃料の上昇としては未だ顕在化していないことから、前期同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 中目黒駅周辺の１階店舗や地下１階、地上２階の店舗の出店希望者が多い状況に変わりはない。また、長期で営業している店舗が中心で入替が少ないことから、空室率は低位に、賃料は安定して推移している。しかし、市況動向に大きな変動はなく、賃料の上昇までには未だ至っていないことから、総じて店舗賃料は前期同様に横ばいで推移している。
		品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・品川地区は、マンション需要は堅調であるが取引件数は横ばいである。また、高額物件については特に戸建住宅用地の取引が多く、住環境等に稀少性があれば、買い手は多い。品川地区のタワーマンションは堅調であり、中古マンションの坪単価は上昇している。価格は7,000万円までが中心で、１億円以内であれば、買い手は付いている。（売買仲介業者） ・品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸マーケットはいまだに堅調さが見られ、新規賃料は下げ止まりの状態がなお続いている。当地区の中小の事務所及び店舗は供給が少なく、空室が発生すれば、すぐに後継テナントが決まる状況も変わらない。賃料は横ばいが多い。（売買仲介業者） ・中目黒地区では個人向けのマンション、戸建住宅とも需要は増加しており、台湾や中国人の購入も見られた。また収益物件は供給が少なく、総額３億円以内であれば成約に至る可能性が高い。（売買仲介業者） ・土地価格の上昇期待はやや落ち着いており、地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、高級住宅地や繁華街の優良立地等の土地に限定して地価が上昇する程度と考える。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	―	―	△	□	交通利便性に恵まれ、平成18年に開業した大規模ショッピングセンターにより、地域の利便性が飛躍的に向上した地域で、湾岸部としては中央区に継ぐ人気である。政府の経済政策等により、景気好転への期待感が高まり、オリンピック誘致決定による湾岸部への注目度増加も相俟って、当地区でのマンション需要はさらに高まっている。新築マンション販売は依然として好調であるが、素地の供給が少ないため、供給があった場合にはデベロッパーが競合し、取得合戦により周辺地価より高い取引が見られる。そのため、地価動向は前期同様、やや上昇傾向にある。 景気回復期待と相俟って分譲マンション需要はここ暫くは堅調に推移すると予測するが、湾岸部においては平成32年のオリンピックまでに１万戸以上の新規マンションの供給が計画されており、物件間の競合が激化することも見込まれる。一方、建築費の急激な上昇によりこれから計画されるマンションはエンドユーザー向けの価格の引き上げを余儀なくされ、その結果需要者の購入意欲が減退する可能性も懸念されている。したがって、安定したマンション需要に裏付けされた現下の好調な市況はしばらく継続し、ここ直近の地価の将来動向はやや上昇傾向と予想されるが、将来的には建築費の高騰が懸念材料となっている。
														A ※ 新築分譲マンションの販売は好調な状態が続いており、各マンションは軒並み販売初月での完売が続いていることから、当地区における分譲マンション需要は依然堅調である。当期においてはマンション用地の取引は見られなかったが、オフィスでは東雲の大型のオフィスの床取引が見られ、学校用地の取引も見られた。周辺地域におけるマンション需要の好調さ及び大規模地の稀少性から、デベロッパーの用地取得の意欲は衰えておらず、マンション素地に対する需要は強まっている。デベロッパーの旺盛な取得意欲から当地区の取引価格は前期と同様にやや上昇傾向にある。
														B ※ マンションの賃貸需要は堅調に推移しているものの賃料水準は概ね前期と同水準で推移しており、ほぼ横ばいである。一方、法人及び個人投資家の不動産投資意欲は引き続き旺盛で、投資物件は品薄状態で取得競争が活発になっている。旺盛な投資物件需要に支えられ不動産価格は上昇しているが収支は比較的安定していることから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。
														G ※ 当地区や月島地区など、湾岸地域の中でも交通利便性が高い地区は、オリンピックの開催前から新築分譲マンションの人気が高いエリアであった。しかし、オリンピックの開催決定後は、交通利便性の劣る地区においても旺盛な需要が見られるなど、湾岸地域全体に対する需要が高まっており、当地区においても、オリンピックの開催決定後の新築マンションの売れ行きは好調を維持している。今後も大量供給が見込まれているが、堅調な需要と建築費の高騰により販売価格の上昇が確認されているため、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。
														H ※ 当地区における賃貸マンション需要は依然として堅調である。一方で、マンション取引は新築、中古とも増えているが、自己使用目的が中心で投資用不動産としてのマンション供給が増えた訳ではないため、賃貸の需給バランスは概ね均衡している。そのため、地区内のマンション賃料は前期と同様に横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	有明	➡ 0～3%上昇	△	▽	□	□	―	―	△	□	当地区は中央区エリア等と比較して都心への接近性がやや劣るものの、湾岸部における分譲マンション需要は総じて堅調であり、湾岸部内での当地区の相対的な割安感及びオリンピック誘致決定による湾岸部への注目度増加も相俟って、当地区のマンション需要はさらに高まっている。新築マンション販売は依然として好調であるが素地の供給が少ないため、供給があった場合にはデベロッパーが競合し周辺地価より高い取引が成立するため、地価動向はやや上昇傾向にある。 これまで当地区のマンションは月島、勝どき、豊洲地区の湾岸部よりも割安感があることによって販売が好調であった。しかし、建築費の急激な上昇によりこれから着工されるマンションについては新価格での販売を余儀なくされつつあることから、さらなる分譲価格の上昇により需要者の購入意欲が減退する可能性も懸念される。さらに今後湾岸部では１万戸以上の新規マンションの供給が計画されており、物件間の競合が激化することが予想されるが、オリンピック効果と相俟って分譲マンション需要はここ暫くは堅調に推移することから地価の将来動向もやや上昇すると予想される。

A ※	現在分譲中の新築分譲マンションの初月販売率は８割超と好調な状態が続いていること等から、当地区における分譲マンション需要は昨年９月のオリンピック決定以降堅調である。当期においてはマンション用地の取引は見られなかったが、昨年11月に都有地の公売に対してホテル用地として取得する取引があった。周辺地域におけるマンション販売の好調さ及び大規模地の稀少性を背景に、デベロッパーの用地取得の意欲は衰えていないことから当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	マンションの賃貸需要は堅調に推移しているものの賃料水準は概ね前期と同水準で推移しており、ほぼ横ばいである。当地区には分譲されたマンションが賃貸される以外に賃貸マンションは少なく、物件もファミリータイプであることから投資物件には向かないものが多い。しかし、キャピタルゲインを狙った以前よりやや上昇した価格の取引が見られるため、取引利回りとしては前期に比べやや低下している。
G ※	リーマンショック後、当地区のマンション分譲が苦戦した時期もあったが、オリンピック開催決定後から当地区の新築分譲マンションの売行きは好調を維持している。さらに、湾岸部のうち交通利便性の劣る地区のマンションまで需要が旺盛になっている。今後も大量供給が見込まれるが、堅調な需要と建築費の高騰による販売価格の上昇が確認されているため、マンション分譲価格はやや上昇している。
H ※	当地区においては地理的な条件から賃貸マンションに対する賃貸需要はあまり強くなく、当地区内は分譲マンションが中心で賃貸マンションは多くない。マンション取引は新築、中古とも増えているが、自己使用目的が中心で投資用不動産としてのマンション取引は多くない。賃貸の需給バランスは概ね均衡しており、当地区内のマンション賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲、有明	・東京オリンピック開催決定により都内湾岸部の注目度は高まっており、新築マンションの売れ行きは好調である。最近ではファミリー向けの需要のほか、キャピタルゲインを狙った需要や外国人によるセカンドハウス向けの需要も強まっており、新築マンションの販売価格は上昇傾向にある。（不動産開発業者） ・現在販売中の物件は建築費が急上昇する前に工事の請負契約を結んだ物件なので、従来価格から10%程度上乗せした新価格で販売しているが、今後売り出す物件は素地価格も建築費も高い状態で計画したものなので価格は現在よりも高くなる。今後、従来価格から20%程度上乗せした新価格で販売したときに、購入層がついてこられるをは懸念している。タワーマンションの分譲価格は周辺相場より高い価格で販売可能だが、有効率が低いことや建築費を考えると再三がとれない可能性もある。（大手不動産業者） ・当地区及び周辺地区内の大型分譲マンションの販売は即日完売若しくは初月完売が続き、依然として好調である。隣接する佃・月島地区、晴海地区の大型分譲マンションの売れ行きも好調と聞いている。今後は晴海地区及び新豊洲地区での新築供給が見込まれ、豊洲地区の中古市場における中心価格帯である５千万円台の住戸と競合し、需要に影響を及ぼすことが見込まれるため、注目している。（売買仲介業者） ・引き続き新築物件の大量供給は続くが、堅調なマンション市場を背景にマンション素地に対する需要は根強い。したがって、今後も地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。（不動産開発業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	⇨ 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	好調な資金調達環境や実体経済を受けて、不動産投資ファンド等を中心に物件取得意欲は依然として高い。オフィスについては空室率が改善し、店舗については売上が回復基調にあることから、取得需要が競合し、需要競合により取引利回りは低下傾向にある。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 不動産投資市場における不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き積極的な状況を持続すると見られること、当地区における投資用不動産の取引利回りの低下及び賃貸市場の緩やかな回復傾向から、当地区の地価の将来動向は当面、やや上昇基調で推移すると予想される。

A ※	良好な資金調達環境から、不動産投資ファンドを中心に、当地区に多く所在するオフィスビルや大規模商業施設に対する需要は根強い。当期は当地区内でオフィスビルなどの取引は確認されなかったが、大規模オフィスビルや集客力のある商業施設といった投資適格性の高い物件が当地区において売却に供された場合、需要者による競合が予測される。このような市況下において、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲は依然として高く、期待利回りは引き続きやや低下傾向を示している。投資適格性の高い優良物件が多い当地区において物件が供給された場合には、競合の結果低い取引利回りとなる可能性が高く、このような市況下において、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。
G ※	当地区は交通利便性がやや劣ることから、都心部と比較して事務所需要が弱い。そのため、企業業績及び景況感の回復を背景として、空室率は低下傾向にあるものの、賃料は引き続き弱含みの状況にある。このような状況において、本格的な賃料上昇局面へ転じるまではまだ相当の時間を要すると思料され、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
H ※	好調な実体経済の影響から消費動向は改善傾向にあり、当地区においても訪日外国人を中心とした地区内訪問者数の増加とそれに伴う売上高改善が期待されている。ただし、これらは当期においては店舗の賃料水準を上昇させるまでには至っていない。このような状況から、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 外国人旅行者等も多く見られるが、商業店舗賃料の原資となる売り上げについては特段大きな変化は見られない。（不動産調査業者）
- 当地区は交通利便性が劣る地区であり、事務所用途としては都心のサブマーケットとしての位置付けである。ここ３年程度で竣工した事務所ビルの稼動が好調なことから、事務所の空室率は低下傾向にあるが、賃料上昇までは至っていない。（賃貸仲介業者）
- 実態経済が回復基調にあるため、今後も空室率が緩やかながら低下することが予測される。それに伴い、賃料及び地価がやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	➡ 0～3%上昇 (前期 ➡ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区における供給は極めて少なく、特に規模のまとまった土地や駅に近い優良物件が供給されることは稀であるため取引は少ないが、一定の規模の土地は開発用地として複数のデベロッパーが競合し、立地によっては高値で取引され得る状況である。また、オフィス賃料については、空室率の改善や賃料水準の値頃感等から横ばいの傾向が続いており、店舗賃料についても路面店舗であれば安定した需要が見込まれるため賃料水準は横ばいで推移している。一方で、当地区についても優良物件であればJ-REITや私募ファンドの投資対象となり需要が競合する状況であることから取引利回りはやや低下傾向が続いている。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 平成26年４月に、大田区は東京都心区等とともに国家戦略特別区域に指定されたが、これによる具体的な効果や不動産市場への影響は未だ不透明である。しかし、不動産マーケットにおける需要は底堅く、政府の経済政策等の効果やオリンピック招致の影響で景気の持ち直しの動きが見られる中、不動産需要についても回復傾向にある。当地区においても売り惜しみ等は少なくなっているものの供給は依然として少ないことから、今後も需給がやや逼迫した状況は続くと見られる。以上から、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	取引価格に大きな影響を与えるようなビル等の物件が市場に供給されるケースは極めて少なく、当地区における特徴的な取引事例は確認できなかった。しかし、駅周辺の商業地において私募ファンドによる取引があったほか、開発素地を探す投資用マンション開発業者や収益用不動産を求めるJ-REITが売却不動産を探す地区であり、地区内で取引対象となる物件があった場合には一定規模の土地に対する品薄感から需給はやや逼迫することが予想されるため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	当地区において投資物件の取引はほとんど見られず、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因は見当たらない。しかし、JR大森駅付近における前期のJ-REITによる商業ビルの取得や当期における私募ファンドによるオフィスビルの取得等を勘案すると、当地区においても好立地の物件であれば十分に投資対象となり得る。供給が限られる状況下においては、需給ギャップから投資家としては期待する利回りを引き続きやや下げざるを得ない状況となっており、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	東口に大型オフィスビルがあるものの、地区内においては大型の優良ビルは少ない。一方で、中型のオフィスビルは、賃料水準に底値感が見られ、空室率も安定している。小型のオフィスビルについても賃料の調整が進んだことにより、空室率は改善し、安定しつつある。ビルの立地や築年数等によっては築浅賃貸マンションの賃料水準を下回るオフィスビルも見られるが、全体的にオフィス賃料に底打ち感が見られる状況にあることから、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。
F ※	大手チェーンの居酒屋やファストフード店等の店舗需要は路面店舗を中心に堅調であるが、賃料負担力に大きな変化は見られないため店舗賃料を上昇させるほどではない。平日の集客が少ないこと等から、物販店舗については売上が伸び悩んでいるものの、賃料を引き下げる圧力は乏しい。したがって、店舗賃料は横ばいを維持している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	・まとまった規模の土地が売りに出されると、マンション等の開発用地として複数のデベロッパーが競合し、立地によっては高値で取引されるケースもあるが、最近は建築費の上昇により必ずしも高値で取引されるとは限らなくなっている。中小の不動産業者等を中心に土地取得の需要は底堅いものの供給される物件が少く取引も少ない状況にある。収益物件は事業法人による取得の動きが見られる。特に商業地は物件の供給が少ないため、比較的短い市場滞留期間で取引されるが、好立地の物件を除けば高値で取引される状況は特段見られない。（売買仲介業者） ・物件が市場に供給されると入札になるケースが見られるが、建築費の上昇等のコストアップ要因などもあり、相場を乖離するような取引は見られない。事務所や雑居ビル用地として総額が嵩まない比較的小規模な土地やビル等に対する地元の不動産会社や個人業者による買い希望は引き続き見られるが、市場に供給される物件がほとんどなく取引は少ない。市場滞留期間は比較的短い。蒲田駅周辺のある程度まとまった土地については稀少性から需要は強く、引き続き売り手市場である。賃料水準は店舗・事務所とも概ね横ばいである。（中小不動産業者等） ・国内の景気の回復傾向は続いているが、エンドユーザーの動きに大幅な改善傾向は見られない。地元業者を中心に一定の需要が見込めるため、地価は横ばいと予測するが、高い価格帯の物件よりも低い価格帯の物件の取引が中心となると思われる。物件の優劣による二極化は続いている。職人の確保や建築コスト面でマンションや建売住宅の価格への影響が懸念される。（中小不動産業者等）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	オフィス賃料及び店舗賃料とも概ね安定的に推移しているが、高額物件を中心に取引は活発な状況にあり、優良な投資物件については利回りを引き下げて取得する事例も見られる。立地が劣る物件については、買い手が付きづらく、物件の優劣による二極化はあるものの、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は商業エリアが主として駅周辺に限られることから当地区に目的を持って進出する企業が一般的であるが、現在の経済の状況は、このような狭い商業エリアにも及んでおり、当地区でも個人・法人投資家・不動産業者等による投資意欲の改善を感じることができることから、今後も優良な投資物件を中心に地価の将来動向はやや上昇すると予想される。	
														A ※	当地区は商業エリアが狭く、市場規模も小さいと見られていたが、駅からやや離れた路線商業地において投資法人による物件取得があり、取引件数が増加しているほか取引価格も底堅くやや上昇傾向で推移している。ただし、立地の劣る物件は、買い手が付きづらく、物件の優劣による二極化が顕著である。
														B ※	収益用不動産の供給が少ないなかで、粗利回りで７％台で取引が検討されることも多くなってきており、利回りを下げて取得する事例が増加しているため、取引利回りはやや低下傾向にある。ただし、取引利回りの低下は、駅距離等の立地が優り築年等の浅い優良物件に限られており、二極化が進んでいる。
														E ※	最寄り駅からのアクセスが良好な物件は、従来から比較的空室期間が短く、空室率は概ね横ばいである。未だテナントの賃料負担力の向上には至っておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。ただし、最寄り駅からの接近性が劣る物件やテナントニーズに対応できていない設備水準のビルではテナント退出後に新しいテナントが決まらないケースもあり、二極化が鮮明となっている。
														F ※	茶沢通り沿いには大型店舗、中小の物販店舗、サービス店舗が存し、日曜日に歩行者天国になることから賑わいの大きい商店街となっている。当地区の店舗の賃料相場は店舗の視認性によって大きな格差があるものの、依然としてテナントの賃料負担力の向上には至っていないことから、駅から近い物件では１階で坪３万円前後、２階及び地下１階で坪２万円台程度と前期から変化はなく、店舗賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	0～3%上昇 (前期 0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	△	□	当地区は約２年後に迫った二子玉川東地区の再開発事業(敷地面積約3.1ha、延床面積約156,400㎡)の完成に対する期待性が強く、売り主も特殊事情がない限り、物件を売却しないため、明確な高値取引は認められない。しかし、優良立地におけるマンション素地の供給が少ない一方、同じ東急田園都市線沿線の桜新町駅や用賀駅などの周辺ではマンション販売は好調に推移しており、これらの地区の市況動向や当地区の立地ブランド力との比較をすると当地区の地価動向はやや上昇している。 再開発による資産価値の向上を期待する売り主と、消費増税や建築費の高騰を睨んでやや慎重になる実需層の双方が増えつつあり、売り主、買い主とも不動産市場の先行きに対して様子見の状況である。また、２年後に大型再開発施設が完成予定であり、一部入居者も決まりつつあるが、現在のところ不動産賃貸や売買に直結する表面化した影響は見られない。しかし、パワービルダーや新興デベロッパー等は回転率を高めるため、積極的な仕入れを行ってるケースもあるため、地価の将来動向は当期同様にやや上昇が継続することが予想される。

A ※	土地については、再開発による資産価値の向上を期待して所有者が売り惜しみをする状況に変わりはない。当地区は土地の供給が少ないが、同じ東急田園都市線の沿線においても当地区よりも最寄り駅への接近性やブランド力が劣るエリアにおいても新築分譲マンションの販売は好調であることから、当地区の取引価格はやや上昇している。
B ※	アパートや小規模な店舗ビル、事務所ビルの投資用不動産に対して期待する粗利回りは、従来８％程度が中心であったが、７％台でも検討する個人投資家や法人投資家も出てきていることは前期と同様である。当地区の主な取引はファミリータイプの中古マンションで、１棟の収益用不動産の取引は少ないため、取引利回りの動きはやや不透明であるが概ね横ばいで推移している。なお、台湾の投資家によるマンションの取引が多くなっているとのことである。
G ※	当期も当地区内で新築分譲マンションの供給はないが、平成26年４月の消費増税を受け、今後の市況を見極めるために、消費増税の影響のない個人間の中古マンションの取引もやや軟調に推移している。新築マンションの販売価格が上昇傾向にあることから、中古マンションへの需要が増加することも考えられるため、新築・中古マンションとも分譲等価格は総じてやや上昇している。
H ※	依然として、一時金のうち礼金は収受できていない状況に変化はないが、当地区はブランド力があるほか、急行停車駅であることから、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い。また、玉川地区、瀬田１丁目などの最寄り駅から徒歩10分圏内のエリアと鎌田・宇奈根地区などの徒歩10分以上のエリアでは賃料水準に大きな開きがあるが、人気の高い徒歩10分圏内のマンション賃料は従来から安定しており、横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	・二子玉川地区の居住用不動産は、平成25年中にある程度売買が成約したため、中古住宅・中古マンションを中心に在庫は減少している。１億円以上の高額の投資用不動産については、国内富裕層のほか海外、特に台湾の投資家が熱心に物色している模様で、物件価格は上がっている。一方、実需層は物件をよく吟味しており、相場を外した値付けの物件が成約することは少ない。(売買仲介業者) ・三軒茶屋地区は賃料水準に特に変動はないが、立地や築年数等の個別性による二極化の傾向が続いている。また、高額物件の取引が堅調である市況を反映して、業者もある程度強気の取引をしている。(売買仲介業者) ・二子玉川地区は人気の住宅地で、今後の再開発事業も予定されているため、地価は引き続きやや上昇すると予想する。(売買仲介業者) ・三軒茶屋地区は商業エリアが狭く、市場規模も小さいことから物件供給量が限定されている。一方で、不動産業者や個人投資家等は物件取得については積極的な姿勢も継続している。そのため、地価はやや上昇と予想する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。当地区東部に所在する大規模複合開発ビルの稼動率も上昇しており、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せていることから、飲食店等の店舗賃料はやや上昇している。消費増税の影響もあり以前は価格交渉に応じなかった売り手側の態度がやや柔軟になったため、やや高値水準で取引が成立するケースが見受けられる等、地価動向はやや上昇している。 当地区では中野駅地区整備事業のうち北口駅前広場及び東西連絡路が完了して、歩行者中心の広場に整備され、環境が改善した。今後もさらに、西側南北通路・橋上駅舎等の整備が予定されている。また、周辺においては大規模複合開発ビルが開業し、オフィスの稼動率も高まっている。そのため、店舗賃料は引き続きやや上昇傾向が継続することが期待でき、富裕層を中心とした消費者マインドも改善していることから景気回復の期待感は強まっている。したがって、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。

A ※	当地区のうち中野駅北側商業地域は、繁華性・稀少性等が高いことから不動産に対する有効需要は根強く、価格の先高感は依然あるが、消費増税をにらみ売り手の姿勢もやや柔軟になってきたことからやや高値の水準で取引が成立するケースが出てきた。加えて店舗賃料もやや強含んで上昇傾向にあることから、取引価格はやや上昇している。
B ※	当地区の不動産は、比較的小規模なものが多いことから、１階店舗の賃貸条件が投資用不動産の価値に大きなインパクトを与える。繁華性の高い地域における１階店舗の賃貸需要は元々根強く、築古でも高値で成約するケースも見られる。当該状況を受け、駅近の売り物件について高値での取引が見られる等地価に先高感があるため、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	当地区のオフィスの中心は中小ビルであり、周辺大規模複合開発ビルとは、規模・グレード共に一線を画すため競合関係になく当該複合開発ビルの当地区への影響は限定的である。旧来からのオフィスビルは、総じて需要は弱く好立地でも空室が見られるが、賃貸条件は既に調整が進み賃料は底値感が漂う状態が続いているため、駅近である当地区のオフィス賃料は横ばいである。
F ※	中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、１階店舗について入替えは見られるが、空きはほとんどない。大通り沿いの建替えが行われた新築ビルについても、比較的高値で募集が行われたため空室は見られるが、徐々に稼動を高めている。また、駅前の背後地においても高値の募集事例について引き合い等の動きが見られる等、周辺大規模複合開発ビルの稼動率上昇の影響もあり賃貸需要は厚みを増していることから当地区の店舗賃料はやや上昇している。

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

- かなり強気の価格設定がなされていた駅近の売り物件は、売り主が現実的な価格に値下げしたところ取引が成立した。ただし、取引水準は従来を大きく上回っており、地価はやや上昇している。北口の商店街は、ほぼ空室がない状態である。店舗賃料は上昇傾向であり、最高値である１階店舗の賃料水準はこれまでの水準と同様に坪10万円程度である。中野通りの新築ビルも、募集賃料は比較的高値であるが、徐々にテナントが決まっている。賃料は上昇傾向であるが、消費増税後に増税分をテナントに転嫁できるかはオーナーによりまちまちであり、物件の特性等による。（中小不動産業者等）
- 当地区の住宅は、消費増税に伴う駆け込み需要もあり需要が供給を上回っているが、一方で消費増税後の４月以降になると売却は難しくなると考える売り主もいることから、価格上昇の程度はやや鈍化してきている。（売買仲介業者）
- 再開発ビルの影響は昼時の飲食店の売り上げに貢献している程度で限定的であるが、景気回復の期待感から地価の先高感が強く、従来より高値の取引も見られ始めた。ゆえに、地価は引き続きやや上昇すると予測する。（中小不動産業者等）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	—	—	□	□	JR吉祥寺駅周辺のマンション開発用地については、消費増税の影響は少なからずあるもののエンドユーザーに人気の高い地区であり需要は依然として概ね堅調であることから、開発業者の取得意欲は引き続き強い。また、開発適地となる土地供給が限定されていることもあり開発事業者間の競合は依然として激しく、マンション開発素地の地価動向は前期と同様にやや上昇基調にある。 エンドユーザーによる住宅の引き合いは、消費増税の影響等もあり一部には様子見の動きも見られるものの、堅調を維持している。当期におけるJR吉祥寺駅南北自由通路の開通や、商業ビルのオープン予定をうけた新たな魅力創出等が期待できることから、今後も中期的にエンドユーザーの需要は底堅く、開発業者の旺盛な取得意欲も継続することが予想されることから、マンション開発用地を主とした地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区における、開発業者の用地取得意欲は引き続き強いが、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は少ない。消費増税の影響等もありエンドユーザーの一部には様子見の動きも見られ、加えて建築費上昇による開発業者の利潤率低下等の懸念事項もあるものの、市況は依然として好調を維持しており、マンション適地の取引価格は前期と同様にやや上昇基調にある。
														B ※ 当地区に存する収益物件は根強い人気があり、好立地の１ルームマンションを中心に引き続き取得意欲は強まっているが、売買に供される物件は引き続き少ない。ファミリータイプも同様で、取得意欲は強まっているものの供給物件は少なく、投資法人等の投資対象エリアの拡大傾向とも相まって投資希望者の競合が生じている。そのため、取引利回りは前期と同様にやや低下基調にある。
														G ※ JR吉祥寺駅周辺地域におけるマンションは新築及び中古ともに需要の底堅さが窺えるが、立地面で劣る物件は完売までにやや時間を要する状況に変わりはない。富裕層の購入意欲も強く、件数は多くはないが高額優良物件の取引も散見される。そのため、分譲価格には上昇機運が見られるものの、需要の中心は一定の相場内で形成されており、総合的にはマンション分譲価格は前期から横ばいである。
														H ※ 吉祥寺ブランドの人気は高く、吉祥寺駅徒歩圏の住環境・利便性等の優る地域はファミリー層を中心に底堅い需要に支えられ賃料は堅調である。単身者からの需要も強いが、１ルームタイプは賃貸に供される物件の慢性的な供給過剰感から、築年の古い物件や立地の劣る物件は依然として厳しい状況に置かれている。新築物件では高めの成約賃料も見られるが限定的であり、マンション賃料に大きな変動は生じておらず、総合的には前期から横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	→ 0～3% 上昇 （前期 → 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	▽	▽	—	—	当期、賃貸市場は一部を除いて弱含んで下落している。しかし、JR吉祥寺駅改良工事により南北自由通路が開通し、駅周辺における回遊性が向上した。また、駅周辺では商業ビルの建替えが進んでおり、商業活性化が期待できることから、開発業者等の土地の取得意欲は引き続き強い。当期の地価動向は、これらの影響を受け、前期同様に地価動向はやや上昇基調にある。 賃貸市場における明確な実需の回復は確認できないものの、取引市場及び賃貸市場の両面において、優良物件には底堅い需要が継続しており、投資家及び開発業者の投資意欲は高い。加えて国内の景況感が回復傾向にあり、駅や周辺商業ビルの更新が今後更に進むことを考慮すると、当該更新の進捗や景気全般に関わる外部要因に左右される要素は大きいが、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえると、やや割高な取引も散見され、投資法人の投資対象となる優良物件について、取引価格はやや上昇基調で推移している。当地区内の供給が限定されているのに対して投資家及び開発業者の取得意欲は依然として堅調であること等を考慮すると、取引価格は前期と同様に総じてやや上昇基調にある。
														B ※ 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえ、当地区において土地所有権付き物件へ強い需要があるのに対して供給が不足している状況が継続していることを加味すると、投資法人が取引の対象とするような優良物件を中心に、取引利回りはやや低下傾向が継続している。
														E ※ 当地区のオフィスビル市況は、ここ数年は新規供給が少なく、景況感の改善による需給バランスの改善が期待されるものの、引き合いの増加、空室率の減少など、実需の回復を示すような事象に乏しく、依然として厳しい状況が継続している。そのため、オフィス賃料は依然としてやや下落基調にある。
														F ※ JR吉祥寺駅周辺のメインストリートの１階店舗や地下１階、地上２階の店舗は、テナントからの引き合いが依然として多く、低い空室率が継続しており、賃料は安定して推移している。しかし、吉祥寺駅からやや離れた立地や上層階の部分については引き合いがやや少なく、低迷状態が継続していることから、店舗賃料は総合的には前期と同様にやや下落基調である。
			住宅・商業			ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 一部の住宅需要者が様子見の姿勢を崩していないため、前年同期比ではやや需要減にあるが、取引市場全体としては引き続き動きがある。不動産市場一般の改善傾向を背景に、売却希望価格は上げ基調にあるものの購入希望価格は引き続き横ばいである。その結果として、相場から大きく逸脱するような取引はなく、一定の相場が形成されている状況に変わりはない。（売買仲介業者） ・ 一昨年末の政権交代以降進んだ市況改善による不動産への需要増は一巡し、前期以降やや弱含みで推移しているが、明確な地価変動としては顕在化していない。ハウスビルダーが在庫を抱え始めた印象があり、取得意欲はやや減退傾向にあると推察される。（売買仲介業者） ・ 当地区の出店需要は底堅く、賃貸市場が堅調に動いていることに変わりはない。引き続き賃料相場に大きな変動は見られず、賃貸取引から推測すると商業地の地価は横ばいで推移していると考えられる。なお、当地区は事務所需要が従来から弱いことから空室期間は長期化する傾向にあるが、マンションの一室を含めた小規模オフィスは、比較的動きが出てきている。（中小不動産業者等） ・ 住宅は消費増税後、３カ月程度は需要の弱まりが予測されるが、その後持ち直すことが想定される。総じて地価は横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者） ・ 当地区内の商業は新規開発等、地価へのプラス要因が、顕在化するまでには至らず、地価は当面横ばいで推移するものと予測する。（中小不動産業者等）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	JR立川駅徒歩圏の住宅地については、最近、引き合い・相談件数はやや減少気味であるが、好立地・好環境の地域では市場に供給される土地も少なく、需要が超過する傾向は続いている。容積率のやや低いマンション用地の事例は少ないが、環境良好な好立地物件の土地価格はやや上昇傾向である。建築コストは上昇しており、開発業者の慎重な姿勢も見られるが、地価動向は前期と比較してやや上昇である。 国内の景況感は改善しており、実体経済も緩やかに回復しているものの、最近の建築コストの高騰から開発業者の用地取得に対する慎重な姿勢は変わりない。価格の値頃感から郊外部における駅至近のマンション販売状況は比較的良好であり、今後の建築コストの上昇等マイナス要因も存するが、好立地のマンション用地の地価の将来動向は前期と比較してやや上昇と予想される。
														A ※ JR立川駅周辺で容積率が高い地域内におけるマンション用地向き素地の取引事例を把握することができた。一部店舗等も混在する準幹線道路沿いの取引であり、取引価格は使用可能容積を考慮すれば概ね適正水準である。立川駅徒歩圏内で住居系地域におけるマンション用地向き素地の取引事例を把握することはできなかったが、立川駅から徒歩圏内の優良な戸建住宅地の供給は少なく、成約すると高値の取引も認められることから、取引価格は前期と同様にやや上昇している。
														B ※ 前期と同様に相続対策のほか、資金的に余裕のある富裕層、個人投資家が投資用収益物件を求める傾向は変化なく、また、投資用の収益物件の供給は少なくなっている。立川駅周辺の好立地、築浅の物件は賃料下落のリスクが小さく賃貸市場は比較的安定的に推移している一方で、取引価格はやや上昇の傾向にあることから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。
														G ※ 郊外部におけるで最寄り駅至近の新築マンションは、価格の値頃感から契約率は高い傾向にあるが、住環境のやや劣るマンションはエンドユーザーの環境重視の傾向から、苦戦して在庫を抱えた物件も見られる。しかし、最近、JR立川駅至近に所在し利便性の良好な高層マンションが、即日完売したケースも見られており、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。
														H ※ 単身者向け賃貸物件は供給過多の傾向である。特に、設備水準が劣る中古物件についてのオーナーの弱気の姿勢は変わらない。ファミリータイプは、立地、築年数及び設備水準等にもよるが、JR立川駅の周辺地域の築浅物件は比較的高稼動率で推移している。フリーレント契約物件の一部見られるが、概ね賃料水準は安定的で、当地区のマンション賃料は前期と同様に横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	多摩	立川市	商業	立川	⇒ 0% 横ばい 前期 ⇒ 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	JR立川駅北口方面の開発・整備が進んでおり、その影響を受け、立川駅北口から曙橋交差点周辺までのエリアは比較的堅調であるが、やや離れると地価への影響は少ない。当地区はオフィス需要が中心の地区であり、退去に伴う再募集期間は短くなっているもののフリーレントは長期化しており、オフィス需要は依然として弱く、賃料はやや下落傾向にある。しかし、最近のファイナンス環境を背景に、投資法人向けの優良物件に対する需要が安定的に形成されるようになってきたため、地価動向は前期と同様に横ばいである。 JR立川駅を南北に結ぶ自由通路を開設し、商業棟を建設する計画等も予定されており、立川駅前周辺の一部商業エリアを中心に開発期待感は高まりつつある。そのため、1階店舗の成約賃料にやや高めのケースも見られたが、現時点において、当地区内の地価形成全般に明確な影響を与える要因はないことから、地価の将来動向は横ばい傾向で推移すると予想される。
														A ※ 中心商業地の供給は少なく、JR立川駅北口の高価格帯の取引及び売り物件は把握できなかった。最近、立川駅南口方面で投資法人及び不動産業者による取引等が見られた。また、外縁部沿いの商業地域で、相続対策を含め個人投資家の目線に合う小規模な投資用物件の需要は依然と続いている。当地区は、投資法人等が投資対象と考える事務所環境の勝るオフィスビルが所在する大規模なオフィス街であり、これらの需給動向から取引価格は概ね横ばいである。
														B ※ JR立川駅に近い小規模オフィスのテナント需要は、比較的堅調であるが、築古のオフィスビルが多く、賃料の設定についてやや弱気なオーナーも見られる。当地区のオフィスビルは、フリーレントの長期化は続いているものの高い稼動率を維持しており、解約して空室となるケースは少なく、解約しても退去に伴う再募集期間は短くなっている。最近のファイナンス環境を背景にこれらの賃貸市況の安定化の結果、投資法人向けの優良物件の取引利回りは前期と同様に概ね横ばいである。
														E ※ 中小企業の経費節減傾向に変化はなく、契約更新時の賃料減額は少なくなっているが、築古のオフィスビルの契約更新では値下げ交渉が行われることが前提となっている。また、募集賃料と成約賃料の乖離が認められるほか、空室率も高く、５～６カ月のフリーレントも続いており、オーナーのやや弱気な姿勢も窺われる。当地区内のオフィス賃料は前期と同様にやや下落基調である。
														F ※ JR立川駅前の限られエリアでは供給が少ないため、飲食関連業種を中心に高めの賃料による契約も見られており、店舗需要が強い傾向は変わりない。しかし、立地、階層、築年及び規模等による賃料格差は大きくなっており、オーナーの賃料設定がやや高いため成約に至らないケースもある。そのため、一部の好立地の地域を除いて、店舗賃料は前期と同様にやや下落基調である。
			住宅・商業		ヒ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立川駅からやや離れた事務所ビルは、オーナー側の賃料設定とテナント側の負担可能な家賃が一致せず入居が進まなかったが、テナントが一旦退去すると再入居者が見込まれないためオーナーが値下げ交渉に応じており、オーナー側のやや弱気な姿勢が窺われる。（売買仲介業者） ・ JR立川駅周辺では諸施設の計画が進んでおり、今年４月に大型家具販売店オープンすることによる期待感が高まっているが、現時点では特に不動産市場に影響を与える要因は見あたらず、地価・賃料は上昇の傾向にない。（売買仲介業者） ・ 投資用収益物件は供給が少ないが、買い手側の物件に対する選別基準も厳しくなっている。具体的には、最近は、利回りを重視するのではなく、立地条件、建物品等及び稼動率等を重要な選択基準とする買い手が多く見られる。（売買仲介業者） ・ 国内景気の景況感の改善から、商業地の地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者） ・ 好立地の物件の需要は底堅く、住宅地の地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	百貨店撤退の影響により、立川を中心に百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出している状況は続いているものの、多摩地区の拠点都市であり、人口の減少にも歯止めが掛かっていることから好立地の物件に対する需要は底堅いといえる。また、売買の当事者が市内で完結するケースが多く、地価上昇が鮮明となっている都心部の影響を受けにくい多摩地区であるが、当地区は圏域の中心地であり、景気動向等が明るい状況の中で、地価は安定しつつあり、地価動向は横ばいに転じている。 賃貸市場には底打ち感も見える。立地条件等により物件需要の二極化は進むと予測されるが、好立地の物件についての需要が底堅い状況は続いている。現時点において、当地区の価格形成に特段の影響を与える要因は見られないことから、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 小規模画地やマンション用地が取引の中心となっているが、なかには大型の取引も見られる。駅からの距離により物件需要は二極化しているが、価格水準に応じた一定の需要があり、好立地の物件については供給が少ないことから需要は底堅い。前期までの取引価格の下落を受け売り希望価格と買い希望価格が接近する状況になったことから、取引価格は安定し、横ばいに転じている。
														B ※ 当地区の商業地に対する不動産投資法人・ファンド等の投資需要は弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。しかし、物件による差別化・選別化は進んでいるものの、好立地の物件への需要は底堅く、また当期は緩やかに景気が回復し、賃貸市場に目立った変動はないことから、取引利回りは横ばいである。
														E ※ 当期において、当地区のオフィス賃料に影響を与える目立った動向はない。八王子市内のオフィス需要は依然として低調で、築年の嵩んだ小規模ビルや立地条件の劣るビルの空室率に変化は見られない。しかし、前期までの賃料下落を受け、全体的にオフィス賃料に底打ち感が見られ、全体的に企業業績も回復傾向にある中で多摩地区の企業についても同様の傾向が見られ、オフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 平成24年に八王子駅ビル北館がリニューアルオープンしたが、波及効果が限定的で、立川を中心とした百貨店のある商業地への顧客の流出は続いている。しかし、繁華性が優る通り沿いの店舗については、全体的な消費マインドの回復が、多摩地区の拠点である当地区にも好影響を与えており、一定の需要が認められることから、店舗賃料は横ばいである。
					前期 ➡ 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

- 売却希望価格と購入希望価格が概ね近似しており、地価並びに成約件数も安定的に推移している。好立地の物件に対する需要は強いが、絶対的な供給量が少ないため、取引が見受けられることは稀である。隣接駅であるJR豊田駅近くにおいて大型商業施設が建築中であり、また八王子インターチェンジ近くの左入町・滝山町１丁目の一部にて大規模商業施設の建築が計画されているが、当地区への影響は不透明である。消費増税に向けて、大きな動きは見られないが、多少活発化している。（売買仲介業者）
- 当地区は閉鎖的で、売買当事者は八王子市内で完結するという特殊性がある。JR八王子駅周辺で新築マンションの建築が数多く見られるが、価格水準が低廉であることから周辺の比較的優良な中古物件と競合してしまい、価格を押し下げる要因となり、負の連鎖が生じていると感じる。物件による二極化は継続しているが、優良な立地で稀少性が高い物件は価格は概ね横ばいになっている。（売買仲介業者）
- 景気動向等に明るい兆しが見られる中で、八王子市内の地価もこれ以上下落しない水準に到達したと考えられ、地価は横ばいで推移すると予測する。しかし、物件による選別化・差別化は更に進むと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期のオフィス賃料については概ね横ばいであるが、中長期的には賃料上昇を期待して取引を検討する投資家が増加しており、現在のテナントの賃料水準が低位に留まっている物件については、将来の賃料上昇を期待した投資判断をしている。このような収益性向上に対する期待感が顕在化しており、取引価格はやや上昇を続けているため、地価動向はやや上昇傾向である。 横浜駅西口駅ビルの再開発について、東京オリンピック開催に合わせてスピード感をもって進捗していくことが期待されている。したがって、これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も、実現性をもって前倒しで進められることが予想される。さらに、収益上昇期待が顕在化していることなどから、賃料の回復、稼動率の改善を通じて、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 平成26年３月に、横浜駅西口駅ビル用地に暫定的な商業施設がオープンした。当地区は県内随一の繁華性を有することと、駅前立地の稀少性から需要は底堅い。当地区周辺では、徐々に大型収益物件に対する引き合いも聞こえてきているが、今のところ目立った取引はない。したがって、まとまった規模の物件が市場に供給された場合には需要が競合し、成約価格は上昇する可能性が高い。以上の点を踏まえると、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 取引価格は上昇傾向にあるが、オフィス賃料及び店舗賃料は若干強含みであり、中長期的な賃料水準は上昇に転ずると考える投資家が多いものの、依然として明確に上昇するには至っていない。さらに空室率についてもやや改善傾向にはあるが、概ね横ばいであるため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※ 既存ビルの多いオフィス街の空室率は依然として高止まりの状態が続いており、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。築浅オフィスビルへの需要はさらに強まっていることから、一部のビルの募集賃料については値上げの動きもあるが、明確に地区全体の水準を押し上げるほどではない。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
														F ※ 西口駅前再開発に新たな動きがあることから、中長期的にはそれを見越した動きもある。飲食店舗、物販店舗の新規出店需要は相変わらず強く、空室は少ない。店舗賃料については、今後の消費増税等の影響が心配されるが、今のところ空室や店舗売上・客足に変化がないことから、ほぼ横ばい傾向で推移している。当地区の優位性に変化はないが、みなとみらい地区をはじめ、西口再開発との競合関係に留意が必要である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	△	□	□	□	□	過去数期の主な土地取引事例は入札によるものであるが、今まで落札者が現れなかった時期と比較すると、前期に引き続き取引に前向きな動きが顕在化している。また、一部の大型収益物件について、実現性をもった取得検討の引き合いが増えてきており、その価格水準についてもやや過熱感を帯びている。したがって、当期の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 取引に前向きな動きが顕在化しつつあることのほか、大型商業施設の開業や、暫定利用していた敷地を本格的に開発する動き等が見られること、最寄り駅の１つであるJR桜木町駅のリニューアルも間もなく完了すること、優良な投資不動産の供給が限定的であることなどから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 当期においては、大型複合施設の持ち分が１月にJ-REITによって取得された。また、３月に55-2街区において、事業予定者が決定した。その他一部の大型収益物件についても、実現性をもった引き合いが増加している。当地区の隣接地において、高さ165メートルの超高層ビルの建築(37街区)が発表されたが、その後大きな動きはない。46街区のオフィスビルも間もなく竣工するなど、熟成度が増しているため、取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区のオフィス賃料については、概ね横ばいで推移しているが、空室率についてはやや改善傾向にある。収益物件の取得検討に際しては、中長期的な賃料水準を高く想定する傾向があるため、結果として取引利回りは低下傾向にある。また、東京都心部だけではなく、全般的に優良な投資不動産に対する需要が競合しており、取引価格が上昇傾向にあることからも、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 当地区のオフィス空室率については、やや改善傾向にある。竣工間近のオフィスビルについては、順調に成約しているが、代替競争等の関係にある周辺オフィスエリアの空室率は高止まりしていることから、賃料水準を上昇させるほど力強いものではない。このため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、中長期的には上昇が期待できるまでに回復している。 F ※ 大規模ビルの店舗については、自社でリーシングを行っていることから、仲介会社を通じた賃料水準の把握は困難であるが、引き合い物件の賃貸借内容等を踏まえると、この３カ月間における店舗賃料水準に大きな変動は認められない。大型商業施設の開業に伴う観光客等の賑わいについてはやや落ち着きを見せており、依然として店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
				横浜駅西口、みなとみらい	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 ・ 横浜駅西口地区は大型取引が少ないが、駅近くに投資適格性を有する売り物件が出れば高値での取引が容易に想像される。また、みなとみらい地区は、築浅の大型ビルの取引が成立し始めており、価格の上昇が顕在化している。(売買仲介業者) ・ みなとみらい地区は、J-REITをはじめとする投資家が好む築浅の大型ビルが多いため、取得検討段階のものを含めて、取引が出始めている。また開発素地は、開発業者とのミスマッチも多く低未利用地も存在するが、一時期に比べて建築中あるいは開発予定の区画も増えている。(売買仲介業者) ・ 当地区の取引は相変わらず少ないが、取得需要の強さや周辺地区における好調な入札結果などを見ると、市況はさらに改善している。(売買仲介業者) ・ 株高による資産効果がある個人富裕層が収益用不動産を購入するなど、投資目的・相続税対策の取引が増えてきており、今後も堅調に推移すると思料する。(売買仲介業者) ・ 不動産取引は少ないが、入札結果や個別の取引事例を見ると当地区の不動産市場は堅調であり、今後も地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は、集客力に優れるため、空き区画はあるものの１階店舗の賃料水準は依然として堅調であり、相対的に稀少性が高い。私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始以降は、賃料上昇の期待感が認識されるようになってきている。昨年後半において高水準の取引事例も把握され上昇傾向が顕在化していることから、当期においても地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は日本でも有数の商業地としての注目度は高く潜在的な需要は常にあり、元町単独での地価上昇も見込める状況になってきている。依然として好調な中華街の集客力や、みなとみらい地区に商業施設が次々と進出していることの波及効果により、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移していくと予想される。
														A ※ 前期において、元町メインストリート沿いの取引事例が把握できたが、やや高水準にある。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあり、前期同様、投資意欲が高いことから取引価格がやや上昇傾向となっている。当期についても前期と状況は変わっておらず、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 店舗については、私鉄と地下鉄の相互直通運転の影響等から、売上額は着実に増加している。しかし、依然賃料に転嫁できるレベルではなく、１階店舗賃料は前期同様横ばいで、上層階には空室があるものの、オフィス、住宅とも賃料はほぼ前期と同水準である。なお、取引価格は引き続きやや上昇傾向にあるが、その変動は僅かであり、取引利回りの明確な低下にまでは至っておらず、収益物件の取引利回りは概ね横ばいである。
														E ※ 当地区は日本でも有数の店舗中心の商業地のため、オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、収益性の高い店舗のバックオフィスとして利用されるような小規模オフィスへの需要が見込まれる程度である。新築オフィスビルへの選好性も低位安定しており、ここ数年、大きな動きはなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ 日本でも有数の知名度の高い商業地であり、旧来からブランド力を活かして、卓越した地位を維持し続けてきた。当期は周辺地区において、新規出店が数店見られた。平成25年３月に私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始されたが、賃料上昇への効果は現時点では限定的である。来期以降は消費増税の影響が懸念されるが、嗜好品が中心のブランド力がある地区のため、限定的と予想される。以上より、当期の店舗賃料は横ばい傾向であるが、今後の売上増によっては上昇する可能性がある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 一部で外資系アパレルなどの出店があるが、この場合は賃貸ではなく、売買により取得していると思われる。このような新規参入者には地元の組合から新規出店を認めてもらう必要があるらしく、組合の存在が雑多な業種の参入を防いでいる。（売買仲介業者）
- 賃貸についても、もともと地元で営業していた店舗で固められていた感がある。無名ブランドだと苦戦するため、一部区域では断続的な入替が見られる。ただし、路面店(１階)以外は出店希望者が少ない。（売買仲介業者）
- 商業地に動きは少ないが、背後の元町や山下町の住宅区域では、株高等による資産効果がある個人間で２次取得者以降相互やセカンドハウス目的の売買が行われているなど、昨今の経済情勢を反映した取引が見られる。（売買仲介業者）
- 不動産取引が少ないが、やや売り手市場となっている横浜市内の現状を見る限り、地価は引き続きやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期の参考となる取引事例は把握できなかったが、周辺地区においては、良好な資金調達環境から優良物件を中心に取引価格の上昇が顕在化する状況が当地区にも波及しつつある。当地区のオフィス賃料及び店舗賃料は横ばいで推移しており、本格的な賃貸市場の回復には今暫く時間を要するが、不動産の収益性は安定している。そのため、当地区における地価動向はやや上昇している。 本格的な賃貸市場の回復には至っていないが、企業業績の回復傾向が見られる中で、将来的な賃貸需要の増加や賃料の上昇、収益性の向上への期待感と旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心に需要が強まる傾向は今後も続く可能性が高いため、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	当期の当地区における参考となる取引事例は把握できなかったが、J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、周辺地区においては、投資対象となる優良物件の取引が散見され、取引価格の上昇が顕在化している。当地区は、他地区との比較において選好性は低いが、収益性の改善への期待感と優良物件の供給が少ないこと等から、当地区の物件に対する取引需要が強まってきているため、取引価格はやや上昇している。
B ※	周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、優良物件の不足から、当地区の取引価格はやや上昇している。オフィス賃料は依然として底値圏を横ばいで推移し、店舗賃料についても横ばいで推移していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	当期のオフィス賃貸市況は、当地区内での移転や館内増床等により空室率はやや低下傾向にあるが、賃料を上昇させるには至らず企業業績の回復等から賃料上昇への期待はあるが顕在化しておらず、継続賃料も横ばいで推移している。したがって、前期と同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。
F ※	当期の店舗賃貸市況については、当地区は平日中心のオフィスワーカー向けの中小の飲食店舗及び小売店舗が主であり、売上げは比較的安定した状況で推移している。駅周辺の物件に対する出店意欲は高く、空店舗は少ない一方で、駅からやや離れた物件については、オフィスに用途転換される事例も散見されるが、需給バランスに特段の変化はないため、前期と同様に店舗賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 他の地区と比較して好んで選ばれる地区ではない。そのため、他地区での取引が活発になったとしても、当地区に波及するのはまだまだ先で、本格的な回復には一層なお時間を要すると見込まれる。（売買仲介業者）
- マンションなどもあるが、あまり住環境が良い地区でもないためか、エンドユーザー向けの住宅売買なども最近ない。（売買仲介業者）
- 空室率は低下傾向にあり、１フロアから２フロアといった大きな空室は無くなってきている。ただし、賃料の上昇余地は未だに無く、底ばいが続く。オフィス需要の引き合いは地区内移転が中心だが、館内増床等の前向きな理由が多くなってきている。（賃貸仲介業者）
- 一部で内部増床、拡張移転の動きがあるものの、地区内移転に留まり、地区外からの移転は少ない。空室率の高いビルは減ってきたが、オフィスの賃貸市況はいまもなお全体的に厳しい。（賃貸仲介業者）
- 賃料が上昇する兆しは今もなお見られない。地価水準もだいぶ下落してさすがに底に近いのではないかと考えるが、こちらも上昇する兆しは見られない。引き続き地価は横ばいが続くと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	⇒ 0% 横ばい (前期 ⇒ 0～3% 上昇)	□	□	□	□	—	—	□	□	当期も当地区におけるマンション素地の取引は把握できなかった。当地区は生活利便性が高く人気があり、分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができる。しかし、分譲マンション価格は既に高水準に達しているとの見方があり、これ以上の素地価格の上昇を分譲マンション価格に転嫁することは困難であると考えられる。したがって地価動向は横ばいに転じている。 周辺地区においてはマンション素地の地価上昇に対して、分譲価格に転嫁して対応しているが、建築費の高騰も相俟って地価水準は上限になっている。エンドユーザーの住宅需要は底堅いものの、新築分譲マンションの価格の高騰からエンドユーザーの需要は中古マンション市場に移る動きも見られはじめている。当地区も周辺地区と同様の状況にあり、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 当期、ニュータウン内のマンション素地の取引は把握できなかった。ただし、当地区は住環境が良好であるため30代の子育て世代を中心に人気が高く、駅周辺の商業施設も充実していることから分譲マンションに対する需要は高い。マンション素地価格は上昇傾向にあったが素地価格の上昇の販売価格への転嫁に限界がみられはじめたため、取引価格は横ばいに転じている。
														B ※ 当地区は子育て世代を中心として強い需要が見込まれるため、ファミリー向け賃貸マンション中心としたエリアである。そのため居住用投資物件が取引されることは少なく、利回りの推移は不明確である。しかしながら、中古マンション市場の価格水準は概ね横ばいで推移しており、賃料についても目立った変動は見られないため、当期の取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当地区は従来から子育て世代を中心に人気が高く、需要と供給のバランスも保たれている。分譲価格は上昇傾向にあったが、今後高騰し続ける建築費を分譲マンションの販売価格に転嫁できるかは、現状及び将来に向けたエンドユーザーの可処分所得の動向に左右されるが、現状では先行き不透明である。そのため、マンション分譲価格は横ばいに転じている。
														H ※ 当地区では公的賃貸住宅が賃貸市場に占める割合が高く、従来から賃料水準が比較的安定的に推移している。民間供給物件では３DKタイプの賃貸マンションやテラスハウスなど、ニュータウン開発当初に地主の土地有効活用により建築された物件が多く新規供給は稀である。駅に近い物件は依然として人気が高く賃料水準も高位で、需給は均衡している。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当期参考となる取引事例は把握できなかった。若いファミリー層を中心に人口増加が続いており、前期においては大規模商業施設の開業等商業地としての発展の期待感はあったものの、現時点では取引価格に顕在化しておらず、賃料及び取引利回りについても横ばいで推移していることから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区は東京都心又は横浜市中心部に通勤する若いファミリー層を中心に人口増加が続く住宅地域を背後に有し、景気回復に伴う個人消費は堅調に推移している中で、商圏内人口の動向及び商業地としての発展の期待感はあるものの、現時点では顕在化の兆しは見られないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 A ※ 当期当地区において参考となる取引事例は把握できなかった。当地区において不動産投資ファンド等による投資対象物件は少なく、収益性に基づいた取引が中心となっている。背後の住宅地域は、東京都心又は横浜市中心部に通勤する若いファミリー層を中心に人口増加が続いており、商業地の発展に対する期待感はあるものの、取引価格に顕在化しておらず、収益性についても特段の変化はない。そのため。前期と同様に取引価格は横ばいで推移している。 B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、横浜市中心部の投資対象となる優良物件を中心に取引利回りは低下しているが、当地区において投資対象物件は少なく、収益性に基づいて価格形成がなされている。賃料及び取引価格はともに横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 当期のオフィス賃貸市況については、当地区に大規模なオフィスビルはなく、中小規模のオフィスビルが中心である。店舗等のバックオフィスとしての利用や店舗的用途の来店型オフィス及び塾等が大半を占めており、需給関係は固定的であり、新規供給等もない。そのため、前期と同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区はセンター北駅を中心に商業施設が集積し、駅周辺には大型商業施設が建ち並ぶ。港北ニュータウンの北部に位置し、公園や教育施設も充実していることから若いファミリー層を中心に人口増加が続く。テナントの出店意欲も高く、前期には大規模商業施設が開業しているが、需給は均衡していることから、店舗賃料は横ばいで推移している。
			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									・ 市営地下鉄センター北・センター南駅の徒歩圏を中心に住宅の取引は堅調であるが、価格が上昇するまでには至っていない。住宅の売出し物件数及び成約までの期間は概ね例年どおりである。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは、築10年程度、80㎡から90㎡で3,000万円から5,000万円の物件を中心として取引されている。価格水準は引き続き概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 消費増税による駆け込み需要はあまり目立たない。転勤、入学等の例年どおりの需要が中心となっている。(売買仲介業者) ・ 横浜市郊外の人気住宅地区であり、モデルルーム等への来場者数も堅調に推移しているため、上昇に転じる機運はあるが、消費増税による影響は不透明であり、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	⇒ 0% 横ばい （前期 ⇒ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	当期は、当地区におけるマンション素地の取引は把握できなかった。また、同一沿線でも目立った取引は見られないが、分譲マンションの売行きは引き続き堅調であるため、マンション適地の供給があれば需要は競合する可能性が高い。しかしながら、マンション分譲価格も上限の水準にあり、素地取得を前提とした場合に更なるマンション分譲価格の上積みは期待し難いことから、地価動向は横ばいで推移している。 当地区は交通利便性、住環境に優れ人気の高いエリアであり、底堅い住宅需要が見込まれる。しかし、現時点においては当地区におけるマンション分譲価格は既に購入者層の負担水準の限界にあるため、今後さらなる建築費の上昇分の分譲マンションの分譲価格への転嫁は不透明な状況にあるため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 当地区は美しい景観やゆったりとした道路配置を理由に人気が高く、住宅地として安定した評価を得ていることから高額分譲マンションの開発が可能である。しかしながら、開発業者は供給が少ない優良なマンション素地取得にあたっては、前期同様競合しているものの、地価水準は既に高水準に達していることから、取引価格は横ばいである。
														B ※ 当地区の主な取引は自己利用目的のファミリータイプの中古マンションであり、１棟の収益用不動産や１ルーム等の取引はほとんど見られない。したがって取引利回りの動きは不明確であるものの、取引価格は横ばいで推移しており賃料についても目立った変動はないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当期、美しが丘２丁目で分譲が始まったマンションの分譲価格は高い水準での売り出しとなった。市場では分譲価格は上限に近づいたとの認識が広がり、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁することが困難な状況になりつつある。エンドユーザーの需要は新築市場から中古市場へと移りつつある状況もうかがえるようになっている。そのため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
														H ※ 駅至近の立地を除いてファミリー向けの物件が多く、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い地区で、従来より賃料水準は安定的で変動が小さい。当地区内のファミリー向け賃貸マンションの成約賃料水準には当期も変動が見られないことから、マンション賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 土地売買については消費増税による、駆け込み需要がほとんどなく、購入検討者・売却検討者それぞれが様子見といった状況が続いているようである。（売買仲介業者）
- 消費増税の影響を受けやすい新築戸建検討者が中古物件にも回遊したが、成約には至らないことが多かった。（売買仲介業者）
- 職人不足からリフォーム工事の費用は上昇しており、リフォーム再販物件の販売価格はやや上昇しているが、土地価格への影響は小さい。（売買仲介業者）
- 新石川３丁目で戸建開発素地と見られる更地の公売があり、落札価格は高水準であった。（売買仲介業者）
- 中古マンションは、周辺新築マンションの価格が高止まりしており、新築との比較で値頃感のある物件の取引は順調である。しかし、価格は横ばいである。（売買仲介業者）
- 消費増税の影響はほとんどなく、売り希望物件数やモデルルーム等への来場状況に大きな変動はないと見られ、その他特段の地価変動要因もない。そのため、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期に参考となる取引事例は当地区において把握できなかったが、周辺地区においては、投資対象となる優良物件の取引が散見され、当地区においては、駅周辺部における各種整備の相乗効果や発展への期待感から取引価格はやや上昇している。取引利回りについては、良好な資金調達環境から優良物件を中心に低下しており、オフィス賃料及び店舗賃料については、安定的に推移していることから、当地区における地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区においては、就業人口や背後商圏人口の増加や駅の再整備等により、利便性及び繁華性の向上への期待があり、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした需要の強まりは今後も続く可能性が高く、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	当期周辺地区においては、投資法人の投資対象となる優良物件の取引が散見され、その取引価格はやや上昇している。就業人口の増加及び関連企業の移転及び平成29年度供用開始予定の川崎駅再整備の進行並びに平成27年度竣工予定の京急川崎駅駅ビル計画等、駅周辺部との相乗効果や発展への期待感を背景に、当地区の取引価格はやや上昇している。
B ※	J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、当地区の優良物件に対する取得意欲は高まっている。また、就業人口の増加が見込まれており、今後、オフィスの集約及び移転先として選好される可能性を有している。取引価格はやや上昇しており、賃料は横ばいで推移していることから、取引利回りは引き続きやや低下している。
E ※	当期のオフィス賃料は、品等の劣る物件等についてはやや下落しているが、川崎駅西口の大手メーカー本社オフィスの開所に伴う相乗効果や臨海部における企業進出の動き等に起因して当地区のオフィス需要は底堅い。新規供給に対応した需要により、需給バランスは均衡しているため、オフィス賃料は横ばい推移している。
F ※	当期の店舗賃貸市況は、川崎駅西口を中心に就業人口の増加や臨海部における就業人口の増加等により、今後も駅利用客及び顧客の増加が見込まれるが、売上げの大幅な増加には至らず安定した状況で推移しており、当期同様駅からやや離れた店舗については、成約までに時間を要する場合もある。そのため、前期と同様に店舗賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- JR川崎駅西口にメーカーの新築オフィスビル竣工して以降後、子会社が周辺の賃貸ビルを借りており、空室率を減少させている。当地区においても、オフィスの空室率が減少傾向にあるが、賃料が上昇するほどには賃貸市況は改善していない。（賃貸仲介業者）
- 当地区の個人向けマンション及び戸建住宅の需要がやや弱い。地区のイメージが悪いのと、新川崎地区も含めて供給が多いことが原因と思われる。（売買仲介業者）
- JR川崎駅周辺の取引は相変わらず少ない。ただし、駅西口の大規模商業施設が依然好調であり、駅東口のロータリーの整備、周辺人口の増加傾向も相まって、不動産取引は今後も堅調に推移すると思料する。（売買仲介業者）
- 不動産取引は少ないが、入札結果や個別の取引事例を見ると周辺地区の不動産市場は堅調である。今後もやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、利便性、住環境に優ることから、人気が高く一定の住宅需要が見込まれる地区である。大規模な土地の供給が少ないことから、開発素地に成り得る土地は稀少性が高く、市場に供給された場合には引き続き高水準での取引が予想される。また、戸建住宅素地取引についての動向を参考にすると、宅地の小区画化が進み単価を押し上げている側面もある。これらを勘案すると地価動向はやや上昇で推移している。 隣接する武蔵小杉駅の再開発による強い住宅需要を背景に当地区も堅調な需要が見込まれるが、エンドユーザー購入負担力に力強い上昇は見られないため、上昇したマンション素地価格及び建築費の上昇分を販売価格に大きく転嫁することは困難であり、素地の取得価格の上昇も限界に近づいている。今後における地価の将来動向としては上昇幅が縮小し、やや上昇傾向と予想される。
														A ※ 武蔵小杉地区の旺盛な住宅需要の影響を受け、隣接する当地区も引き続き堅調な需要が見られる。当地区はまとまった素地の供給が少ない。周辺地区の戸建住宅素地の取引状況を踏まえると、マンション素地価格も上昇していると考えられる。戸建素地については、画地を小区画化することで販売単価が上昇しており、結果的に周辺地区の取引価格の上昇を引き起こしている。そのため、取引価格はやや上昇傾向が継続している。
														B ※ 当地区の住宅需要は、単身・ファミリー共に強いものの、周辺地区の供給も多いため結果的に需要を吸収してマンション賃料、取引価格は上昇には至っておらず、横ばいの水準で推移している。市場全体としては投資物件の取引価格に前期と比較し大きな変化は見られない。したがって、当地区における取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当地区の駅周辺における分譲マンションの販売は確認できなかったため、隣接する武蔵小杉駅周辺地区における分譲マンション市況は好調であることから当地区においても堅調であることがうかがえる。ただし、マンション分譲価格は上限に達しつつあるとの見方が市場において広がっていることから、マンション分譲価格は安定的に横ばいで推移している。
														H ※ 当地区は開発が進む武蔵小杉地区に隣接し、利便性、住環境に優ることから、ある程度の賃貸需要が見込まれる。地区内の供給は少ないことから、特に駅至近の物件については比較的強い需要がある。しかしながら、地区全体としては前期と比較し大きな変動要因はないためマンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	0～3%上昇 (前期 0～3%上昇)	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区は再開発事業が進行中で、発展中の地区であり、物件取得意欲は依然として強く、分譲マンション需要も堅調である。オフィス賃料は横ばいで推移し、店舗賃料については人口や就業者の増大及び商業施設の集積等により上昇している。良好な資金調達環境を背景に当地区の優良物件を中心に取引利回りはやや低下している。そのため、分譲マンションについては供給過剰が懸念されつつあるが、当地区の地価動向はやや上昇している。 当地区は再開発事業が進行中で、発展中の地区であり、新築分譲マンションの需要は堅調であるが、今後は供給過剰により需給バランスが悪化し事業リスクを懸念する向きも出てきている。旺盛な投資意欲を背景に今後も取引利回りの低下が継続する可能性が高いが、このような状況下において、開発事業に係る計画等が、やや慎重な姿勢となる可能性があるため、地価の将来動向については、変動幅は縮小しながら、やや上昇すると予想される。
														A C ※ 当地区は再開発事業が進行中で、発展中の地区であり、投資法人による物件取得も見られ、取引価格は引き続きやや上昇している。一方、供給物件の小規模化や優良物件の減少等を反映して取引件数は減少している。また、急激な人口増加に起因する公共施設の不足や超高層マンションの建設等による環境悪化に対する懸念及び最終需要者の需給バランスや行政方針等を注視する動きなども見られる。
														B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は良好であり、当地区においても投資法人による物件の取得が見られ、投資対象となる優良物件については不足感から取引価格は上昇している。オフィス賃料は横ばいで推移し、店舗賃料については人口や就業者の増大及び商業施設の集積等により上昇しているが、事業収支の改善を超えて取引価格が上昇していることから、取引利回りはやや低下している。
														E ※ 当期のオフィス賃貸市況は、周辺の超高層マンションの分譲等による住宅の増加に伴いサービス業、不動産業及び学習塾等の店舗的用途の来店型オフィスの需要が強い。平成25年５月に店舗付オフィスビルの竣工により新規供給があったが、新規供給に対応した需要が認められることから、需給バランスは均衡している。そのためオフィス賃料は横ばい推移している。
														F ※ 当期の店舗賃貸市況は、継続的なマンション分譲による人口急増及びオフィスや店舗等の事業所の開業による就業者の増加により、商圏の厚みが増し、商業施設集積による商業地域としての熟成を期待する飲食業・サービス業等を中心に店舗需要は強まっている。平成25年４月及び平成26年４月に大型商業施設が開業し、平成26年秋には当地区最大規模となる商業施設が開業予定であり、当地区の店舗市場は発展傾向にある。そのため、旺盛な店舗需要を背景に、店舗賃料は引き続きやや上昇している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	**元住吉、武蔵小杉**	・当地区のモデルルーム等への来場者数・需要者数は横ばいであるが、住宅の供給は減っている。武蔵小杉地区のタワーマンションは、高水準の新築分譲価格の影響で中古価格はやや上昇し、また常に需要者が控えており成約までの期間は短期化している。その他の当地区の物件価格は概ね横ばいである。消費増税・住宅ローン減税による影響は引き続き限定的である。（売買仲介業者） ・武蔵小杉地区の事務所は需給バランスが良く、主要なオフィスビルの空室率は低い。店舗についても、周辺人口の増加に伴いサービス業、不動産、塾などの引き合いがなお増加している。このような状況のほか、今後も住宅の大量供給が見込まれるため、賃料も堅調さを維持し、地区の発展期待と共に賃貸市場は堅調に推移すると考えられる。大手デベロッパーの強気の価格設定も引き続いており、今後とも商業地としての需要は堅調に推移すると予測する。（賃貸仲介業者） ・当地区の需要は横ばいであるのに対し供給は減少傾向にあるが、既にエンドユーザー価格の上限に近い水準である。今後の地価の推移は横ばいであると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	⇒ 0% 横ばい (前期 ⇒ 0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	当期は、当地区におけるマンション素地の取引は把握できなかった。また同一鉄道沿線でも目立った取引は見られない。しかし、マンション素地に対する取得需要の強さから、上昇していた素地価格は既に高止まりしつつあり、そのなかで建築費の上昇も続き、これ以上の分譲単価への転嫁は困難になっている。したがって、更なるマンション素地の価格上昇余地は小さいことから、地価動向は横ばいで推移している。 当地区でのマンション素地の供給は稀少であり、仮に素地が供給された場合にはデベロッパーの競合は激しい。しかし、エンドユーザーの急激な所得向上が見込み難い現状では、マンション分譲価格は上限に近づいており、デベロッパーの投資採算性を考慮すると、素地価格も既に上昇余地が乏しいため、地価の将来動向は横ばいと予想される。

A ※	当地区は住宅地として人気が高いエリアである。素地について各デベロッパーの取得意欲は強いものの供給が少なく取得は困難な状況である。マンション素地に対する需要は強く、供給された場合には競合が予想され、またエンドユーザーの分譲マンション取得に対する需要も底堅い。しかしながら地価は既に高水準に達しており、マンション素地の取引価格は高止まりになっている。そのため取引価格は横ばいである。
B ※	当地区はファミリー向け住宅を中心に成熟している地区であり、収益物件は少ない。一部収益物件の取得を希望している個人が増加しているという声も聞かれるが、市場全体的としては取引価格が横ばいで、賃料水準も安定してることから、取引利回りは概ね横ばいである。
G ※	当地区内では目立った分譲マンションの供給がないが、駅徒歩５分以内の駅近接エリアで250万円/坪、徒歩10分圏内で200万円/坪程度が分譲マンションの価格設定の上限で前期からの変化はない。分譲物件は周辺地区のものであり、立地に優る当地区とは要因の差異があるものの、周辺地区の状況を踏まえると当地区におけるマンション分譲価格は総じて横ばいである。
H ※	当地区においては、交通利便性、住宅環境の良好さから住宅地として人気が高い。駅から遠い物件は厳しい状況にあるが、当地区の駅至近の優良立地における新規供給は少ないため、安定した需要が見込まれる地区である。前期に引き続き需給が均衡している状態が続いており、マンション賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 高価格帯の物件に動きはなく、売り希望も少ない。（大手不動産業者）
- ２月以降の動きは、モデルルーム等への来場者、問い合わせともに例年に比べて少ない。（売買仲介業者）
- 低価格帯の需要が強まったものの、成約まで至らないケースが多かった。（売買仲介業者）
- 開発素地の取引については、取得意欲は強いものの物件が少なく、なかなか取得できない状況であり、価格はやや上昇傾向にある。相対的な取引が増加している。（大手不動産業者）
- 素地がなかなか取得できない状況から、大規模団地の建替え事業をターゲットにする企業が増えている。（売買仲介業者）
- 収益物件の取得を希望する個人が増え、物件が少なくなっている。利回りが10%を切る物件でも売買されている。（売買仲介業者）
- 戸建住宅の建築費は上昇傾向にあるものの、販売価格への転嫁ができていない状況にある。（大手不動産業者）
- 当地区における取引は基本的に実需に基づいているため地価は横ばいで推移すると予測する。消費増税後の来期は下落するものの、夏以降には回復すると考える。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
長野県	長野市		商業	長野駅前	➘ 0～3%下落 (前期 ➘ 0～3%下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	店舗やオフィスの需要が弱い状態が続いていることや売上の減少により賃料負担力が低下していること等により、賃料を下げてテナントを誘致したり継続賃料を減額改定する動きも継続している。このような収益性の低下やリスクの増大等により、新たな投資は極めて少ない状態が続いているため、地価動向はやや下落傾向で推移している。 平成27年３月の新幹線金沢延伸までの完成を目途に長野駅前広場の整備や新駅ビルの建設が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上等が期待される。その一方で、新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われたり、延伸後は通過点となってしまうことによる観光需要の落ち込みの懸念もある。今後の賃貸市場は現在と同様で、新規投資が少ない状態が続くと見込まれるため、地価の将来動向は引き続きやや下落傾向と予想される。

A ※	当地区は、長野市で最も繁華な商業地域であるが、集客力やブランド力のある店舗が少ないことから、若者を中心に郊外の大型店等への流出が進んでいる。地場の開発業者や投資家等においても有効な利用方法が見出せない中、需要が少ない状態に変化はないため、取引価格は引き続きやや下落傾向で推移している。
B ※	投資市場においては、店舗やオフィス賃料が下落傾向で推移していることや容積率を有効に活用したビルを建築してもテナントの確保が難しいことから、コインパーキング等の一時利用やコンビニエンスストア等の低層利用が引き続き多い。このような収益性の低下や投資リスクの増大等を背景に取引価格、賃料はともに下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
E ※	オフィスは新規の供給はほとんどないが、需要が弱い状況に変化はなく、空室率は高止まりしている。優良なビルについては、首都圏等からの新たな需要も見られるようになってきたが、立地条件やスペックの劣るビルは需要が弱い状態が続いており、オフィス市場に明るさは見えてきたが底入れ状態にはない。賃料の値下げ要求は続いており、賃料を下げてテナントを誘致する動きも続いていることから、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。
F ※	当地区は居酒屋や美容院、エステ等の需要が中心で、居酒屋等は競争の激化や飲酒人口の減少等により、経営も厳しさを増していることから、賃料総額を抑えた需要が多く、賃料の減額要求も増えている。物販は需要が少ない状態に変化はなく、撤退や賃料の滞納等も見られるようになってきたことから、店舗賃料は募集賃料・成約賃料ともやや下落している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 賃貸需要のほとんどは地元の若者の起業によるもので、総額を抑えた出店が増加しており、店舗需要は弱い状態が続いている。（中小不動産業者等）
- 管理がしっかりしているビルは限定されるとしてこのようなビルは家賃の交渉においても優位性がある。しかし、家賃の減額要求は依然としてあることから、完全に家賃が下げ止まったとまでは言えない。（中小不動産業者等）
- JR長野駅前等の中心商業地での土地取引は極めて少ないが、売り物件がないだけで、需要はあると考えられる。したがって、地価はほぼ下げ止まっていると見ることが出来る。（中小不動産業者等）
- 取引市場や賃貸市場の改善は見込めないので、地価はやや下落の傾向が継続すると予測する。（中小不動産業者等）
- オフィスの賃貸市場は改善してきているが、土地市場は特段の変化はないので、地価は横ばいと予測する。（中小不動産業者等）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	→ 0～3% 上昇 (前期 → 0～3% 上昇)	△	□	△	□	□	□	△	△	県内雇用・所得環境は労働需給面において改善の動きに拡がりが見られ、住宅投資は増加を続けていることから、住宅地においては底堅い動きを見せた。また、商業地も底値感が漂うなか出物の少ない一等地においては地価上昇が認められた。県内の景気回復のほか、東京等外部資本による新潟市内優良物件への投資検討、物色等が行われるなか、地元地主は強気一辺倒であり、一部では高めの取引も散見されるようになってきている。当地区においてもやや高水準の取引が見られるようになってきており、全般的には地価はやや上昇で推移している。 当地区は開発余地があり、駅前とともに周辺から商業施設等が集まってくる可能性が高い。また、マンション・飲食店舗等の需要もあり、将来的なポテンシャルが高い地域であり、景気の腰折れがない限り、地価は今後も上昇傾向を維持していくと思料する。当面はこれまで同様、稀少性の高い物件に対する底堅い需要から地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区は比較的最近において開発されたことから、立地するビルはスペック的に良好なものが多く、投資対象として検討される傾向がある。前期ではあるが、J-REIT保有ビルの入札案件で、かなりの数の応札があり、比較的高額で落札されているほか、マンション業者が個人地主より飲食店舗敷地を購入する等、当地区にも動きが出始めている。有力銀行の本店機能分散化のための当地区での高値の土地取得の影響で、当地区の地主は強気である。今後の東京資本の流入を見込んだ不動産価格の先高感を背景に、供給側の売惜しみと、需要側のできる限り低位で買いたいという価格抑制が相まって取引価格はやや上昇傾向が継続している。 B ※ 県内経済は、建設・卸売・小売などで、売上・収益の増加などから企業の景況感が改善している。反動で需要が一時的に落ち込む可能性があるが、今後の景気回復に対する企業側の期待は総じて高い。相対的に割安感を抱く東京等の資本を中心に、当地区においては、徐々に商業物件の取引が出始めており、将来の建替え等立地ポテンシャルを反映した不動産取引が見られるものの、現時点では利回りに着目した収益物件の取引は少なく、投資家による明らかな投資需要が認められる状況には至っていないことに変わりはない。そのため、取引利回りは前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 G H ※ マンションについては在庫調整が進んだ結果、賃貸マンションのみならず分譲マンションについても需給が逼迫している。供給不足から新築・中古物件ともにマンション取引価格が上昇している状況に変化はなく、賃貸マンションも旺盛な需要に支えられて賃料・空室率ともに前期に引き続き改善傾向にある。好調なマンション賃貸需要を背景に、今後は、マンション数棟の供給も予定されており、これが需給悪化、賃料下落を惹起するおそれはあるものの、現時点においては、引き続きマンション分譲価格及びマンション賃料はそれぞれやや上昇傾向で推移している。 E F ※ 駅前周辺の旧来からのオフィスビルについては、老朽化が進みスペック的に見劣りするため、賃料下落に歯止めがかかっておらずファンドが物件を売却した事例もある。一方、万代地区等の一等地においてはファンドが積極的に物件を組入れる動きを見せるなど市況はよくなりつつある。駅南の当地区では駅至近に位置する住商業等複合の再開発ビルがそのスペックの高さからオフィス需要も良好で高稼動率を維持し、安定的な賃料を維持しているほか、店舗についても、バイパスへの交通の便が良く、営業所的な店舗需要が強いことから需給が底堅く、概ね需給は均衡している。そのため、店舗賃料及びオフィス賃料はともに前期と同様に横ばいを維持している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
新潟県	新潟市	中央区	商業	**新潟駅南**	・地元の相場感から見れば信じられない程の高額で東京の投資運用業者等が物件を取得している。市内の商業地ではファンドの組み替えの話も出ており、取引も活発化していることから、市況がよくなりつつある。（金融機関） ・政府の経済政策等を背景に、製造業に対する補助金関連の説明会を開催すると盛況である。しかし、まだ不動産の取得にまでは資金が回ってこないと見られる。（金融機関） ・県内の景気は回復基調にあって、M&A案件を進めようとする会社が出てきている。（金融機関） ・当地区は売り物件が少ないため、小ぶりの一棟マンションでも10%を切る表面利回り(７-８%)で買い手が付く。今が底値であるとの意識が強い。特に全国的に見た割安感から、今後東京資本が入ってくることを見越して買っている。（売買仲介業者） ・当事者の感覚としては、市内商業地の底入れ感、地価の上昇期待が見て取れる。（大手建設業者） ・投資可能区域が狭く物件も少ないため、市内商業地の取引価格は過熱しやすい。特に投資家の目は駅徒歩15分以内に向いているため、今後とも当地区における需要は期待でき、地価は上昇すると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—	周辺地区でのマンションの増加や計画により中心部の定住人口の増加が期待されることや、当地区及びその周辺での再開発事業の進捗により当地区一帯の発展が予想されることなどから、当地区の不動産需要は地元投資家によるコインパーキング用地の取得を中心に堅調に推移している。県外投資家は北陸新幹線の開業による観光客等の増大で発展が見込まれる富山駅周辺の不動産については関心を強めているが、富山駅から離れ新幹線効果の見極めが難しい当地区への関心は薄い。当地区の需要者は堅実で無理のない取引を行う地元投資家が中心であり需要層に拡大が見られないことから地価動向は引き続き概ね横ばい傾向にある。 地元投資家は当地区一帯で進められている再開発事業等により人口や繁華性が増大し、当地区が発展することを想定して取引を行っている。一方県外投資家は新幹線効果が期待できる富山駅周辺の不動産については関心を持っているが、当地区は新幹線効果が弱く今後も地元住民等を対象とした商業地として推移していくとの観測から当地区に対する投資意欲は低い。図書館やシネコン等が入居する再開発事業が完成すれば、当地区の繁華性は増大し県外投資家による不動産需要が強まることが期待されるが、現時点においては当分の間は地元投資家という限られた層による取引が続くことが想定されるため、地価の将来動向は引き続き概ね横ばいで推移すると予想される。

A ※	当期も前期と同様に中心部でコインパーキング用地の取引があったほか、当地区周辺でマンション用地の取引が見られた。当地区を含む周辺一帯では比較的資金の手当てが容易な中小規模のコインパーキング用地等を地元投資家が取得する傾向があり、また利便性が良好なこと等から分譲マンションの需要が比較的強いので首都圏のマンションデベロッパーによる用地取得が時折見られる。地元投資家やマンションデベロッパーは収益性や投資採算性を考慮した無理のない範囲内で取引を行っているため、不動産市場に加熱感はなく取引価格に上昇は認められない。このため取引価格は引き続き概ね横ばい傾向にある。
B ※	当地区の核である大型店舗の売上高は政府の経済政策等の影響から前年同期に比べてやや増加しており、店舗の収支は総じて安定傾向にある。店舗賃料は安定した収支から横ばいで推移しており、また取引価格も横ばい傾向にあることから、取引利回りは前期と同じく概ね横ばい傾向にある。
E ※	オフィス床の供給量は新たなオフィスビルの建築がないことからほぼ一定で推移している。しかし、県外企業の支店や営業所の撤退が見られる反面、進出企業は少なく新規需要が低迷していることからオフィス床は供給過剰な状況にある。供給側は新規テナントの勧誘においては低廉な賃料や長期のフリーレントを提示し、また既存テナントに対しては賃料の引き下げにより退去防止に努めている。こうしたことからオフィスの賃貸市場はテナント優位の状況にあるためオフィス賃料は引き続きやや下落している。
F ※	当期は総曲輪通りでテナントの入居・退去が各１店あったほかには大きな動きはなかった。当地区の各店舗の売上げにはバラツキがあり経営環境の厳しい店舗も見られるが、現況の賃貸状況は比較的安定していること、また県内を代表する商店街のため一定の賃貸需要は見込めることから、店舗賃料に変動はなく引き続き横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	・景気の好転等から中心部の不動産に対する問い合わせが多くなっており、また取引も以前よりは増えている。これまでは需要側の希望価格で売買が成立することが多かったが、現在は供給側の希望価格で売買が成立することが多くなっている。（売買仲介業者） ・総曲輪西地区再開発事業は５～６月頃から既存建物の解体工事が始まる予定である。また、当地区の周辺(総曲輪輪４丁目)で新たにマンションが建築される計画があり、中心部への人の流れがより増すと考える。なお富山のマンション需要が堅調なことから、これまではマンションの販売ごとに富山に人員を配置してきた東京の業者が富山に営業所を開設した。（大手建設業者、金融機関） ・中心部の物件については県内企業を中心に需要は強いが、売却物件があまりないため取引は低調である。特に富山駅前については売却物件がほとんどないので取引は停滞気味である。（金融機関） ・再開発事業や北陸新幹線の工事の進展等から地価の上昇が期待される。しかし、富山市は金沢市に比べて県外からの注目度が低く、県外客による不動産需要が弱い。そのため、当面地価は横ばいが続くと予測する。（金融機関）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	0～3%上昇 (前期 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	売手市場が拡がるなか、取引価格は引き続き上昇基調で推移している。当地区のオフィスビル市況については、県外からの新規需要及び他地区からの移転需要に支えられて、賃料は概ね横ばいで推移している。一方、平成22年10月に着工した金沢駅西広場整備事業が完成し、周辺には分譲マンションを中心に建築物の建設が進められており、投資家等の関心を集めている。そのため、当地区においては総じて地価動向はやや上昇している。 平成27年春の北陸新幹線長野駅～金沢駅間開業に向けて、金沢駅西口で事務所・ホテル等の工事が進むなど金沢市内では各種開発等が進んでおり、金沢駅周辺は北陸地区の玄関口として、県内外の事業者、投資家等の注目が集まっている。しかし、規模要件をはじめ需要に見合う売物件は少ないため、売手市場となっており、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が予想される。

A ※	金沢市は、今後10年を見据えて取り組む施策をまとめた重点戦略計画を発表し、金沢駅西口側の市有地に外資系ホテルを誘致する方針を示した。北陸新幹線金沢開業を控え、金沢駅西地区ではマンションやビジネスホテルなど、民間資本による開発が加速しており、同地区の開発動向には注目が集まっている。金沢駅周辺への需要拡大に対する期待の高まりを背景として、取引価格は全般的に引き続きやや上昇している。
B ※	取引価格は上昇傾向にある一方で、賃料は横ばい傾向が続いていることから、取引利回りは低下傾向で推移している。また、共同住宅について、投資適格範囲及び投資額が増大していることもあり、投資需要の強まりとともに取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
E ※	金沢市のオフィス需要の中心である金沢駅周辺では、前期同様空室率は10%弱で推移している。北陸新幹線開業を控え県外企業や県内事業者の金沢市中心部への進出などから新規賃貸も徐々に増加しつつある。一方で既存の賃借人の退室もあることから全体的なオフィスの稼動状況に変化はない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
F ※	消費動向については大型商業施設を中心に安定的な売上げを維持している。また、外国人観光客も増加傾向にある。こうした状況下で、飲食店を中心に当地区への店舗需要は引き続き堅調であるが、賃料水準を押し上げるほどの勢いはない。そのため、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 市がJR金沢駅西口の市有地に外資系ホテルを誘致する方針を示した。北陸新幹線開業を控え、金沢駅西区域ではマンションやビジネスホテルなど民間資本による開発が加速している。同区域の開発動向に従来から注目が集まっているなかでの市の発表で、インパクトは強いと考える。（投資運用業者）
- 金沢駅西で2015年３月にホテルが開業予定であるほか、複数のホテル業者がさらに開発適地を探している状況で、地価は上昇していると考える。（大手建設業者）
- 金沢駅西口の広岡１丁目に2015年春完成予定のホテル・立体駐車場等の開発計画が発表されたほか、同市広岡２丁目には北陸初進出のホテルが今秋開業の予定である。このほかにも当地区内にオフィスビル・マンションが建設中で、活性化が期待されている。（不動産調査業者）
- 地価の上昇に対して賃料の動きは鈍い。ただし、これまでみられた募集賃料と成約賃料に差がみられなくなって来ており、収益性の確保に問題はない。賃料についても、やがて上昇傾向に入ると考えており、地価はやや上昇すると予測する。（大手建設業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0% 横ばい	△	□	□	□	□	□	□	□	静岡駅北口周辺の商業施設は、県内をはじめ、山梨県方面等を含む広域的な商圏を背景とした客層が確保されているなど、地方都市の商都としての地位を確立しており、売上は順調である。また、支店、営業所等のオフィス需要、賃料水準、空室率も安定している。さらに、一部では高値取引も散見されるようになったことから、当地区の地価動向は横ばいから、当期は微少であるがやや上昇に転じている。 静岡駅北口周辺の商業施設への堅実な需要、オフィスの賃料水準の安定化、空室率の改善など市場は安定傾向にある。また、一部高値取引も散見されるようになり市況の好転から、当地区の地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。

A ※	呉服町再開発事業の３月末竣工により、呉服町商店街北側の商況に明るい兆しが見え、次なる新たな開発事業が期待されつつある。また、地元の投資家・事業者以外に、首都圏からの投資家・事業者からの事業用地の取得を目的とした問い合わせ等需要者の幅も広がり、一部では、高額の取引が散見されるようになったこと等から、当地区の取引価格は徐々にではあるが横ばいから、当期はやや上昇に転じている。
B ※	駅北口のオフィス需要は、空室率が急速に改善しつつあり、特にある程度まとまったスペースを確保できる築浅のオフィスビルの需要は安定していることから、比較的堅調である。ただし、前期同様に賃料の上昇までには至らず、収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られないことから、当地区の取引利回りは引き続き横ばいで推移している。
E ※	オフィス賃料については、築浅の大規模オフィスビルでは、空室率は前期に引き続き改善しており、今後の契約更新等に伴う賃料上昇が期待できる。一方、耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準・空室率は改善されない状態が続いていることから、当地区のオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
F ※	呉服町商店街を中心とした主要な店舗需要エリアでは、全国チェーン展開を行っている飲食小売店舗、ドラッグストア等による需要は前期同様に堅調であるが、店舗賃料に変化は見られず、横ばいで推移している。ただし、前期と比較して市場滞留期間は短くなり、契約当事者の希望賃料の乖離は縮小傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 静岡市中心商業地で、画地規模がまとまっている高額物件の入札が行われた。入札参加者が多く、落札額も通常相場の1.5倍とあって投資家等が市場で強気な姿勢が窺える。（売買仲介業者）
- 消費増税による住宅の駆け込み需要は特に見られなかったが、２月末以降、消費税に囚われない堅実な需要者が現れる等、市内の将来的な住宅市況の改善が感じられる。（売買仲介業者）
- マンション等建築費の値上がりが開発業者の事業収支を悪化させ、市街地を中心としたマンション等の開発にも悪影響をもたらす可能性がある。（売買仲介業者）
- 商況・繁華性が静岡駅方面に移るなか、呉服町の再開発事業が３月末竣工予定で、JR静岡駅から七間町周辺までの客足の回復・回遊性の向上等、商業地の活性化・地価の上昇等が期待されている。（売買仲介業者）
- 需要者層の広がりとともに、成約や問合せ件数が増加し、春先以降の不動産市況の回復が感じられるようになってきた。また、将来的に景気回復が期待できること等もあり、今後の地価はやや上昇に転ずると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	0～3%上昇 前期 3～6%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	土地の取引価格は強含みの状態が続いている。平成27年秋に当地区において大型ビル２棟、平成29年に１棟が竣工予定であるが、今のところ既存ビルの賃料等に影響は出ていない。昨今の建築費の高騰により、開発利益が圧迫される傾向にあるものの、不動産に対する投資意欲が高い状態が続いており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 不動産投資に対する融資の姿勢も積極的であることから、しばらくは収益用不動産に対する需要が強い状態が続く可能性が高い。当地区は既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場でのオフィスエリアとしての地位の向上が見込まれることから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ 当地区では民間による入札所分案件があり、予想を上回る落札価格となる等、土地の取引価格は強含みの状態で、買い希望価格も上昇している。名古屋市中心部では、裏通りでも明確な地価上昇が見られる地区もある。不動産に対する投資意欲が高い状態が続いており、当期も周辺地区においても法人によるオフィスビルの取引が見られるなど、収益物件の需要が継続していることが窺え、取引価格は前期の勢いはないが上昇傾向にある。
														B ※ 実際の取引は少なく、事例による取引利回りの把握は困難であるが、不動産に対する投資意欲が高い状態が続いている。館内増床が多く見られるなど、オフィス需要は堅調でオフィスの賃貸市況は回復傾向にあるものの、賃料の上昇には至っていない。このような中で、地価が上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 近年オフィスビルの新規供給が少ない中で、当地区におけるオフィス需要は引き続き堅調である。空室が少ないビルについては、賃料を下げてまで成約させる必要がないため、以前よりも賃料が持ち直しているビルも見られるなど、築浅で、立地・グレードに優れるビルが順調な一方で、立地や設備水準が劣るビルについては厳しい状況にあり、全体としては、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ 当地区では大型ビル３棟が建設中で、今後オフィス人口の増加が見込まれることもあり、飲食店舗が増加傾向にある。ただし、賃料水準を引き上げるほどの勢いはないため、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。当地区や桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇗ 3～6%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区内における取引は極めて少なく、取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、リニア中央新幹線の建設や、それに伴う周辺の開発等への期待感から、若干ではあるが売り希望価格の上昇等が見られる。近接する名駅駅前地区においても今後既存ビルの建替え・再開発等により、さらなる発展が見込まれることから、当地区においても地価動向はやや上昇傾向にある。 不動産投資に対する融資の姿勢も積極的であることから、しばらくは収益用不動産に対する需要が多い状態が続く。当地区では、リニア中央新幹線の開業を見据え、将来的な開発用への期待感があることから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ リニア中央新幹線のルート、駅の位置等が明らかになり、名古屋駅の新幹線口周辺用地を鉄道会社が取得することなどが報道された。駅周辺の将来的な開発等への期待感もあり、土地需要の高まりが見られる。今後も当地区を含む名駅地区周辺は発展が見込まれ、土地の取引価格は前期の勢いはないもののやや上昇傾向にある。
														B ※ 収益物件の取引件数が少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。賃貸市場については、オフィスは需給バランスに特段の変化はなく、店舗は飲食店の出店需要は増加しているものの、賃料については特段の変化は見られない。このような中で、土地の取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りは引き続きやや低下した。
														E ※ 当地区の上位にあたる名駅駅前地区ではオフィス需要は堅調で、近年オフィスビルの新規供給が少ない中で、空室が少ないビルについては、賃料を下げてまで成約させる必要がないため、以前よりも賃料が持ち直しているビルも見られる。しかし、純粋なオフィスビルエリアではない当地区にその影響はなく、オフィス需要も限定的であるため、オフィス賃料は横ばい傾向にある。
														F ※ 飲食店舗の出店需要は増加しているが、現在のところ賃料に影響は見られず、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。当地区は名古屋駅に近接するため、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が見込まれるほか、大規模な路面店については稀少性が高く、物販店舗等の需要は安定している。
				名駅駅前、太閤口	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									
					・オフィス等の賃料は上昇していないものの、土地の取引価格は上昇傾向である。当社の保有物件に対する引き合いについても購入希望価格が上昇している。太閤口周辺地区は、リニア新幹線の整備に伴う開発期待もあるためか、需要が強まっている模様である。建築費が上昇し続けているわけではないが、現在は建設業者が手一杯の状態で、なかなか発注出来ない模様である。(不動産管理業者) ・空室が少ないオフィスビルについては賃料を下げてまで成約させる必要がないため、以前よりも賃料が持ち直しているビルもある。空室が少ないビルが多くなっていることから、フリーレントも全体的に減少傾向にある。(大手不動産業者) ・土地の売り値は高い。収益用不動産に対する需要は引き続き強まっている。円安の影響により海外からの資金も流入している。(大手不動産業者) ・現在は融資の姿勢も積極的で、収益用不動産に対する需要は、強い状態が続くと予想する。円安の影響により海外からの資金も流入しており、当面地価は上昇で推移すると予測する。(大手不動産業者)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	近接する名駅駅前地区において民間による入札処分案件があり、予想を上回る落札価額となった。収益用不動産に対する需要は継続しており、不動産投資に対する融資の姿勢も積極的であることから、当地区においても地価動向はやや上昇している。ただし、当地区は名駅駅前地区及び太閤口地区と比較すると、繁華性が劣ることもあり商業地の需要はやや弱い。 不動産投資に対する融資の姿勢も積極的であることから、しばらくは収益用不動産に対する需要が多い状態が続くと思われ、地価の将来動向は、周辺地域の地価上昇の影響を受けて、やや上昇すると予想される。なお、当地区の北部に位置する製造業の本社工場跡地の再開発が予定されており、将来的に地域の活性化が期待される。

A ※	当期当地区においては、特徴的な取引はなかったが、近隣の名駅駅前地区において民間による入札処分案件があり、予想を上回る落札価額となった模様で、周辺地区では取引価格の上昇が見られる。また、当地区は名駅駅前地区の開発の進行に伴い、場所によってはマンション素地としての需要も期待でき、前期と同じように取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	収益物件の取引件数が少ないため、事例による取引利回りの把握は困難である。平成27年秋に近接する名駅駅前地区において大型ビル２棟、平成29年に１棟が竣工予定であるが、今のところ既存ビルの賃料等に影響は出ていない。また、店舗は需給バランスにほとんど変化はなく、賃料は横ばい傾向である。このような中で、地価がやや上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	オフィス賃貸についてはフリーレントは減少傾向で、以前よりも月数が減っている。空室が少ないビルについては、賃料を下げてまで成約させる必要がないため、以前よりも賃料が持ち直しているビルも見られるなど、築浅で、立地・グレードに優れるビルが順調な一方で、立地や設備水準が劣るビルについては厳しい状況にあり、全体としては、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
F ※	名駅駅前地区は、既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場でのオフィスエリアとしての地位の向上が見込まれ、オフィス人口の増加が見込まれる。そのため、名古屋駅周辺の幹線道路背後地などにおいて、小規模飲食店舗を中心に需要は底堅いが、商況に特段の変化はなく、賃料に影響を与えるには至っていない。そのため店舗賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 当地区の北方に位置する工場跡地は商業施設と住宅施設の複合開発が予定されており、開発が進めば名駅から北に向けて人の流れが延びると考えられる。（不動産管理業者）
- まとまった面積が確保できる高品等ビルの中には、順調に空室を解消しているビルもある。空室が少ないビルが多くなっていることもあり、フリーレントも全体的に減少傾向となっている。（大手不動産業者）
- 平成27年に隣接する名駅駅前地区に大型ビル２棟、その翌々年に１棟が竣工予定である。現在のところ、当地区において賃料等への影響は顕在化していないようである。フリーレントの月数は全体的に減少傾向にある。土地の売却希望価格は高値の状態が続いている。融資の姿勢も積極的であることから、不動産市況はしばらく良い状態が続くと思われる。（大手不動産業者）
- 土地の売却希望価格は高い状態が続き、融資の姿勢も積極的であることから、不動産市況はしばらく良い状態が続くと思われるが、建築費の高止まり懸念もある。そのため、当面地価はやや上昇すると予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	栄地区は名古屋市の代表的な繁華街であるとともに、古くからオフィスビルの集積する中心商業地域である。名古屋駅周辺と比べると市外への交通アクセス性が劣り、築古のオフィスビルが多い等の理由により、オフィス賃貸需要は名古屋駅周辺に比較してやや弱い状況が続いているが、最近は稼動率・賃料水準ともにほぼ横ばいとなっている。景気回復に伴う地価上昇の期待感から地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 当地区のオフィスエリアとしての競争力は名駅駅前地区ほど強くはなく、今後も同様と考えられるが、賃貸オフィス市況は概ね落ち着いており、店舗立地需要も堅調であるため、安定した収益力を維持している店舗付事務所ビル等については、取得需要の競合が見られる。景気回復に伴い名古屋市中心商業地の土地需要が一層強まることへの期待感から、当地区においても地価の将来動向は今後もやや上昇すると予想される。 A ※ 当期において、当地区を含め名古屋市内中心部での大型オフィスビル取引等は少なく、前期の年末時期と比較して取引件数は落ち着いた様相であった。当地区は築古のビルが多く、オフィス賃貸需要は名駅や伏見に比べると弱いが、年明け以降、安定した収益力を維持しているオフィスビル等に対しては需要が競合しており、売り希望価格は上昇していることから、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。 B ※ 当地区内では収益物件の取引件数が少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。オフィス賃料は底打ち感が出てきているものの賃料上昇には至らず、一方で、収益不動産に対する需要の競合から、市場参加者の利回り感は低下傾向にある。取引利回りは前期に引き続きやや低下している。 E ※ 当地区の賃貸オフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。オフィスの賃貸需要は、従来どおり名駅駅前地区に比較すると弱いが、最近は募集賃料の大幅な引き下げによる成約事例は減少している。成約賃料は、ビルグレードや築年等により様々であるが、全体的に需給が均衡しているためオフィス賃料は横ばい傾向となっている。ただし、美容院や人材派遣業等の来店型の店舗兼事務所の需要はやや回復傾向にある。 F ※ 大津通沿いの路面店舗は当期もほぼ満室状態が続いており、市場は安定しているため店舗賃料は横ばいで推移している。最近は、２階以上のフロアについても、賃料設定次第ではオフィスよりも店舗出店需要が見込まれる。当地区周辺では、大型ディスカウントショップが建設中であるが、当期においては賃貸市場に影響を与えるような状況にはない。大津通り沿いと周辺エリアとの店舗賃料は引き続き開差が見られる。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的繁華街であり、大津通沿いの路面店を中心に店舗需要は旺盛である。オフィスの賃貸市況は概ね落ち着いており、最近は空室率・賃料水準ともに概ね横ばいで推移している。建築費の上昇が続いており新規開発への着手が躊躇される状況ではあるが、景気回復への期待感を背景として、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 当地区の名古屋における中心商業地としての地位は今後も維持されると考えられる。今年秋及び平成27年春には当地区周辺において商業施設の新規開店が予定されており、店舗間競争を引き起こすおそれもあるが、回遊性が高まることからエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与する面が認められる。また県内企業の景況感は一層改善され、安定的な消費が見込まれる。地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、百貨店やブランドショップのほか、最近はファストファッションの出店が増加している。当期において、当地区を含め名古屋市内中心部での大型不動産取引等は少なく、前期の年末時期と比較して取引件数は落ち着いた様相であった。安定した収益力を維持している店舗付事務所ビル等に対しては需要が競合しており、特に年明け以降、売り希望価格は上昇していることから、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。
														B ※ 当地区内で収益物件の取引件数は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。店舗賃料が概ね横ばい傾向にあるなか、都心型大型商業施設への投資意欲は高まっており、投資家等の期待利回りは低下傾向にあるため、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。
														E ※ 当地区の賃貸オフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。当地区のオフィスの賃貸需要は、名駅駅前地区に比較すると弱いが、募集賃料の大幅な引き下げや長期間のフリーレント設定等は、最近はほとんど見られなくなった。ビルグレードや築年等により異なるが、全体的に需給が均衡しているためオフィス賃料は横ばい傾向である。美容院や人材派遣業等の来店型の店舗兼事務所の需要はやや回復傾向にある。
														F ※ 大津通沿いを中心に店舗需要は根強いが、最近はファストファッション等の出店が多く、周辺地区で大型ディスカウントストアの開店が予定されるなど取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は立地の稀少性から堅調であるが、商業ビルの中上層階へのテナント需要は限定的である状況に変化はないため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。大津通り沿いと周辺エリアとの店舗賃料格差は引き続き継続している。
				栄北、栄南	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・オフィスの賃貸需要は名駅地区や伏見地区に比べると依然として弱い。また、賃料水準および空室率も特段変化はない。一方、店舗中心の商業地としては根強い出店需要がある。前期に引き続き、収益物件の取得需要は強まっており、地価はやや上昇している。（大手不動産業者） ・年明け以降は購入希望価格の上昇が顕著である。建物の建築費や建築後に設定可能な賃料水準を検討すると、開発素地の仕入れは難しい時期である。建築費は高止まりしており、当地区に限らず東海地方では人材確保等の労務管理の面で、新規に建設を発注することが非常に難しい状況が続いている。（大手不動産業者） ・海外からの投資も増えており、マクロ的な傾向として当面は地価の上昇が続くと予想する。栄北地区は名駅地区･伏見地区等に比べてオフィスの賃貸需要が弱まっており、建築費も高止まりしていることから、地価は緩やかな上昇にとどまると予測する。栄南地区の店舗需要は堅調である。（大手不動産業者） ・収益物件に対する需要は堅調で、取引価格は強含みの状態が続いている。　ただし、今後公表される各種経済指標の内容によっては夏頃に調整がはたらく可能性があり、地価はやや上昇すると予想する。（大手不動産業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	▽	□	□	□	―	―	前期は年末の季節要因もあり取引件数は増加し、大型取引も散見されたが、当期は特段目立った売買取引は見あたらない。桜通沿いでは規模の大きい画地が多く、また、所有者も大手企業が多いため極端に安い価格による取引は見られず、地価は安定的に推移してきた。賃貸市場については、オフィス空室率は徐々に改善しているが、賃料上昇にはつながらず、当期は概ね横ばいで推移している。賃貸市場の本格的回復は見られないが、将来の期待感から土地需要は強まっており、地価動向はやや上昇している。 当地区を東西に走る桜通は名古屋駅から東方に延びる幹線道路で視認性が良好で、大型ビルの占める割合が相対的に高いため、市内のオフィスエリアの中でも地元より圏外の投資家を呼び込みやすい投資環境にある。賃貸市場では、賃料水準は大幅な賃料引き下げは見られず、安定的に推移している。空室率は改善傾向にある。売買市場では、景気回復に伴う地価上昇の期待感から、地価の将来動向は今後もやや上昇すると予想される。

A ※	比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、入居テナントの退出後も賃料を下げることなく稼動率を維持してきた。当期においては、大型の取引が多かった前期からの一服感から目立った取引は見られない。将来の期待感から土地需要は強まっており、取引価格は前期から引き続きやや上昇している。
B ※	当地区は比較的築浅で、高品等の大型オフィスビルが多いため、東京資本の投資を呼び込みやすい環境にある。築浅で高品等のオフィスビルについては賃料が安定的に推移し、オフィス賃料は底打ち感が出始めているが、上昇には至らず、概ね横ばいで推移している。一方、景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感から取引価格はやや上昇していることから、取引利回りはやや低下している。
E ※	比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、テナントの入替えがあるものの大型ビルの稼動率は比較的安定的に推移している。当期は全般的にテナントの動きは少なかった模様であるが、中小規模の館内増床や拡張移転、解約の減少などにより空室率改善は進んでいる。オフィス賃料はテナント確保のため一部値下げする動きもあるが、概ね横ばいで推移している。
F ※	土日及び夜間の客足が見込めないことから店舗の新規出店需要は引続き弱い状況にある。上層階のオフィスワーカーをターゲットにできる高層オフィスビルの１階店舗はコンビニエンスストアの入居ニーズが強く、視認性が良好な桜通沿いに新規出店が相次いでいる。コンビニエンスストア以外では目立った店舗出店ニーズはなく、市況は安定し、総じて店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	→ 0～3%上昇 前期 → 0～3%上昇	△	▽	▽	□	□	▽	—	—	前期は年末の季節要因もあり取引件数は増加したが、当期、売買市場では一服感から主なオフィスビルの取引は見られなかった。賃貸市場では、引き続き中小規模の館内増床や拡張移転などにより空室率改善が進んでいる。オフィス賃料は、全般的に底打ち感が出始めている。しかし、賃料上昇には至っておらず、既存ビルではテナント確保のため一部値下げする動きも見られるが、総じて横ばいで推移している。しかし、景気回復に伴う地価上昇の期待感から地価動向は引き続きやや上昇している。 一部のオフィスビルを除き全般的に空室在庫の解消は進み、オフィス空室率は徐々に改善している。オフィス賃料については、賃料上昇には至っていないが、徐々に賃料の底打ち感が出始め全体としては横ばいで推移している。賃貸市場回復の動きと景気回復に伴う地価上昇の期待感から、地価の将来動向は今後もやや上昇すると予想される。	
														A C ※	当期は主だったオフィスビルの取引は見られず、また、競合関係にあるエリアでも取引は少ない。オフィスエリアのやや外れにおいて、投資法人によるＢクラスオフィスビルの取得があった。前期は、年末という季節要因もあり売買件数は多かったが、当期は一服感が見られた。築浅で高品等のオフィスビルは契約条件や稼動率の改善により稼動率及び賃料に安定感が出ており、土地価格上昇の期待感も醸成されている。オフィス賃貸市場では、賃料上昇には至らず、売買市場では、将来の期待感から需要の回復傾向が続いているため、取引価格は前期から引き続きやや上昇している。
														B ※	収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。商業ビルを中心とした売買取引に過熱感は見られない。オフィス賃料は底打ち感が出始めているが、賃料上昇には至らず、既存ビルではテナント確保のため一部値下げする動きも未だ見られる。景気回復に伴う地価上昇の期待感から取引価格はやや上昇しているため、取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※	全般的にテナントの動きは少なかった模様であるが、中小規模の館内増床や拡張移転などにより空室率改善が進んでいる。当期のオフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。本格的な上昇基調になく、市況回復には未だ至っていない。築浅で高品等のオフィスビルは品薄感から賃料に安定感が出ており、オフィス賃料に底打ち感がある。一方、既存ビルではテナント確保のため一部値下げする動きも続いている。地区内で様々な状況であるが全般的にオフィス賃料は総じて横ばいにある。
														F ※	大通り沿いの１階店舗に関しては空室はほとんど見受けられない。条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続くが、１階店舗はコンビニエンスストアや飲食店舗の新規出店等で徐々にテナントが決定している。上層階の店舗は引続き厳しい状況にある。総じて店舗賃料はやや下落傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内、伏見	・品等の高い一部のオフィスビルでは、以前と比べ賃料設定がやや強気になっている。ただし、これらの優良ビルは、平成27年から平成28年に名駅駅前地区で予定されている大規模オフィスビルの新規供給による影響を受ける恐れがある。一方、立地条件・築年・設備等の面で競争力に乏しい賃貸オフィスは、依然として空室率・賃料水準ともに改善は見られない。また、募集賃料を市場の適正水準まで下げていないビルの中には、空室を多く残しているものもある。（大手不動産業者） ・当地区では年明け以降、大通り沿いに面していない土地であっても、購入希望価格の上昇が顕著である。（大手不動産業者） ・当地区を含む名古屋市中心部の土地価格は全体として上昇傾向で推移しているが、建築費が高止まりしており開発型案件は動きづらい状況である。更地または建物取壊し前提の土地建物の新規取得は活発化していない。（大手不動産業者） ・競合物件の多いオフィスについて、最近は移転・増床等の動きが増えている。名駅地区の大規模オフィス供給の影響は懸念されるが、当面の地価はやや上昇すると予測する。（大手不動産業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	0～3%上昇 (前期 0～3%上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	建築費の高騰は懸念材料であるが、好調なマンション販売市況を背景に、各デベロッパーとも今のところは引き続き積極的に素地取得に動いている。また、景気回復及び地価の先高観により、事業用目的の取引も増えてきており、需要者の裾野が広がっている。そのため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 投資物件については過熱しているまでの状況にはないが、賃貸市況が安定しており、投資適格物件の供給も限られていることから、成約価格は当面上昇傾向が続く可能性が高い。マンション開発素地については、建築費の高騰は大きな問題に発展しているが、当地区を含む都心部においては、今後ある程度は販売価格に転嫁して事業することを検討をしているようであり、素地取得にすぐにブレーキがかかることは考えにくい。したがって、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 目立った取引は見受けられず、取引件数も前期から大きな変化はない。マンション開発素地については各デベロッパーとも引き続き素地取得に積極的に動いており、入札案件は周辺相場を上回る落札額になる事例が相変わらず散見される状況にある。マンション開発素地については、デベロッパー間の競争だけでなく、事業会社とも競合するケースが増えていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 投資用不動産においては、名古屋都心部における賃貸市況の回復が本格化してきており、特にレジデンスは今後も安定したキャッシュフローが見込めるため、他のアセットに比べ選好性が高い傾向が続いている。当地区におけるレジデンス物件は都心に近い割に住環境は良好であり、優良な投資適格物件が多く存することから今後も相応の需要が期待できるため、取引利回りはやや低下傾向にある。
														G ※ 当地区を含む名古屋市東区及び中区を中心とする都心部の分譲マンションの販売は好調を維持しており、平成25年度末におけるマンションデベロッパー各社の在庫水準は極めて低い。このような状態を背景として、建築費の高騰が販売価格に転嫁され始めているものの、１戸当たりの面積を抑えるなど総額を大幅に増大しないよう工夫されることにより、総じてマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
														H ※ 当地区は都心への接近性に優れ、住環境も比較的良好であることから単身者向け、ファミリー向けいずれのタイプも底堅い需要があり、稼動率は高水準を維持している物件が多い。需給が安定している状況が続いていることから賃料水準に大きな変動はなく、マンション賃料は概ね横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	0～3%上昇 （前期 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区においては20階超のファミリー向け中心のタワーマンションが相次いで供給されているが、販売市況は良い状況が続いているため、都心部において素地取得を求めるデベロッパーは強気である。収益物件の目立った取引は見受けられないが、他の地区と比べると回復が遅れていたオフィスの賃貸市況も回復してきているため、投資適格物件の供給があれば、相応の需要が期待できる。以上により、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 マンション事業においては建築費の高騰により、販売価格への転嫁をし易い都心物件は、大手マンションデベロッパーを中心に需要が集中する傾向が当面続きそうである。オフィスビルを中心とする収益物件についても、賃料及び稼動率の回復によりキャッシュフローが安定してきており、投資環境が良好なため、総じて地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ オフィスを中心とする収益物件は目立った取引は見られないが、小規模物件の自社ビル、貸しビルについては数は少なくとも常に取引があるようで、投資適格物件の供給が限られていることから高めの取引事例が散見される状況が続いている。マンション開発素地については、都心における旺盛なマンション需要を背景に素地取得競争は激しく、総じて取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ オフィスビルについては当地区では目立った取引は見られないが、賃貸市況は回復傾向が鮮明になっており、供給があれば相応の引き合いが見込まれる状況にある。レジデンスについては、依然として需給は逼迫しており、利回りの目線を下げないと物件を取得できない状況にあることから、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。
														E G ※ オフィスについては、立地や規模に優るＡクラスビルを中心に賃料及び稼動率が回復しており、その波及が周辺のビルにも見られるようになっているため、オフィス賃料は横ばいとなっている。マンション分譲価格については、建築費の高騰等によるコストの増加分が販売価格に転嫁されるようになっていることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
														F H ※ 店舗については、オフィスワーカー向けの飲食店が需要の中心であり、大通り沿いの１階路面店を中心に店舗出店の需要が強まっているが、視認性に劣る立地や２階以上の店舗などは空室が長期化している物件もあるため、総じて店舗賃料は横ばい傾向にある。マンションについては都心に近い立地の優位性を背景に、単身者を中心に需要は底堅いが上昇に転じるまでには至っておらず、マンション賃料は横ばい傾向にある。
			住宅・商業	大曽根、久屋大通駅周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									・ 販売は好調なマンションが多いが、それでも価格設定が高すぎると、エンドユーザーは市内中心部や千種区・昭和区等のより人気のある住宅地へと流れてしまう傾向にある。ゆえに、建築費の上昇分をどこまで販売価格に転嫁できるかは慎重に検討する必要がある。（不動産開発業者） ・ 久屋大通駅周辺地区のマンション販売は順調で、マンション販売各社の在庫はかなり減っており、素地の取得競争は激化している。また、久屋大通駅周辺地区の商業地域においては、地価の上昇やオフィス賃料の下げ止まり、空室率の低下等、オフィスの賃貸市況の改善の兆しが見られる。（マンションデベロッパー） ・ マンションの素地取得において、東京の新興マンションデベロッパーが地場の不動産業者を抑えて取得する等、競争が激しくなっている。昨今の建築費の上昇と素地価格の上昇は著しいものがあるため、素地取得において販売価格への転嫁が可能かなど事業化が見込めるかどうか、慎重な見極めが必要になっている。（不動産開発業者） ・ 当地区で成約した取引価格を見ると高めの事例が多く、建築費の上昇分をどこまで販売価格に転嫁できるかは懸念されるものの、エンドユーザーの一定の需要が見込めるため、地価はやや上昇すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	→ 0～3%上昇 前期→0～3%上昇	△	▽	□	□	―	―	△	□	当地区は、大手マンションデベロッパーによる高級感のあるマンションや区画の大きな戸建住宅が建ち並ぶ等、高級住宅街として人気のあるエリアである。最近の景気回復を受けて、当地区のマンションおよび戸建住宅に対して、高所得者層を中心とした需要者の購入意欲が高まっているため、各々の販売状況は堅調である。したがって、当地区への堅調な需要を背景に、地価動向はやや上昇傾向にある。 全国的な好況感を受けて、当地区マンションに対する購入者からの需要は高く、それを背景として、マンションデベロッパー等の素地取得意欲は旺盛である。しかし、当地区でのマンション開発素地の供給は限定的で、素地供給があれば高値での取引が見込まれるため、地価の将来動向は、引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区は、名古屋市中心部へのアクセスが良く、また、高級感のあるマンションが建ち並び、市内居住者のみならず県外居住者からも人気のあるエリアである。近年の好況感を背景に、エンドユーザーの当地区マンションへの需要は底堅い。マンションデベロッパーも底堅いマンション需要を背景として、当地区でのマンション開発に積極的な姿勢を見せている。しかし、当地区でのまとまったマンション開発素地の供給はほぼ無く、マンション開発素地の取引件数も少なく供給があれば高値の取引となっているため、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 景況への回復期待や賃貸市場への回復期待から、全国的に投資適格物件への需要は強まっており、東京都心部や大阪都心部等の投資物件は品薄状態にあることから、名古屋市内でも東京や大阪で物件取得を考えていた投資家によるレジデンス取得が増えてきている。当地区については、ファミリー層の居住が中心であるが、大企業からの法人契約需要もある等、賃貸市場は底堅いため、投資家からの投資需要も増大しており、取引利回りはやや低下傾向にある。
														G ※ 東日本大震災以降、全国的に建築費が上昇しているため、各マンションデベロッパーは素地取得するために、建築費上昇分を販売価格に転嫁しなければならない状況にある。しかし、当地区においては、マンション需要者の購買力は高く、分譲マンション価格は名古屋市内でもトップクラスの水準にあることから、建築費上昇分の転嫁が可能と判断するマンションデベロッパーが多い。また、販売中のマンションのうち、これまでのエリア価格帯よりも高めに設定された物件でも売れ行きが好調であることから、当地区のマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
														H ※ 住環境の良さから、当地区の賃貸マンションには単身者からファミリー層まで幅広く需要がある。一方、入居者は法人契約を中心とするサラリーマン及びその家族または学生が中心であり毎年一定量の退去があることから、賃貸に供される供給量も安定している。したがって、需給のバランスは保たれている。以上から、市場は安定しているためマンション賃料は概ね横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	池下	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	一昨年以降、当地区において高価格帯の新築マンションが断続的に販売されているが、駅前のタワーマンションが竣工前に完売する等いずれも概ね販売状況は好調である。そのような旺盛なマンション取得意欲を背景に、大手デベロッパー等からのマンション開発素地への需要は引き続き増大している。一方で、当地区のマンション開発素地の供給は限定的であり、開発素地の入札等供給があれば需要が集中し高値がつく状況にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区のマンション需要は底堅く、また、購入者には高所得者が多く、建築費の上昇分を転嫁したマンション分譲価格が設定されるようになっても販売が好調であることから、素地取得についてマンションデベロッパーからの注目度は高い。一方、当地区のマンション開発素地の供給は依然として限定的であり、まとまった開発素地が供給されると取得競争は過熱する。今後もそのような状況が続くと予測されることから、地価の将来動向はやや上昇が続くことが予想される。 A ※ 駅前のタワーマンションが当期竣工したが、販売価格は比較的高値であったものの竣工前に完売されており、当地区に対するマンション需要の大きさが確認された。マンションデベロッパーによる開発素地取得意欲は旺盛であるが、マンション開発適地の供給については、当地区のみならず周辺地区でも限定的な状況が続いており、入札で高値が付けられる等、取引価格は上昇している。また、戸建住宅素地についても池下駅近くを中心に需要が底堅い。そのため、取引価格は総じてやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区は、賃貸事務所や賃貸マンション等の投資用物件については需給ともに弱く、取引も総じてあまり見られないため、成約事例による取引利回りの把握は困難である。しかし、賃貸マンションに関しては、当地区の住宅賃料水準は安定しており、また、名古屋市内中心部においてもレジデンス物件を中心に投資物件に対する取得意欲が一段と高まりつつあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。 G ※ 従来、池下駅周辺は繁華街のイメージがあったものの、大手マンションデベロッパーを中心に大規模物件等、当地区のイメージを向上させる物件が多く販売され、良好な住宅地として認識されるようになった。当地区においてはマンション需要者の属性が良好で、マンションの売行きも好調であることから、マンションデベロッパーの中では建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と判断する動きが見られる。また、池下駅前のタワーマンションが竣工前に完売したが、それ以降、当地区での目立ったマンション供給は見られずマンション販売数に品薄感が出てきている。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 H ※ 池下駅周辺は、都心部へのアクセスも良好で、区役所、金融機関、店舗等が建ち並び利便性が高く単身者層を中心に人気がある。また、池下駅から少し離れると閑静な住宅街となるため、ファミリー層からの人気も底堅い。したがって、当地区の賃貸マンション需要は総じて底堅い。一方、賃貸専用物件を中心に毎年一定量の賃貸マンションの供給もあるため、賃貸市場は需給が均衡しており、マンション賃料は概ね横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区については、目立った土地の取引は見受けられないものの、名古屋市中心部のオフィス投資需要の高まりを受け、今池駅周辺のオフィス投資適格物件の供給があれば、相応の引き合いが期待できる。一方、店舗等への投資需要は依然として低いが、今池駅周辺に大型総合ディスカウントストアが新規に開店する等、駅周辺の繁華性向上が期待されている。当地区周辺の住宅地については、マンションデベロッパーや個人の富裕層による高値の取引事例も散見されるようになっていることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 今池駅前の好立地から外れた古くからの歓楽街や商店街の店舗需要は依然として弱いが、平成26年５月に今池駅前に大型総合ディスカウントストアが新規開店し繁華性の回復が期待される。一方、今池駅周辺の大通り沿いや、駅至近の商業地については、名古屋市中心部への投資意欲の高まりやオフィスビルの賃貸市況の回復を受け、投資家の関心も高まっている。そのため、今後も地価の将来動向はやや上昇が予想される。

A ※	今池駅は名古屋市内でも地下鉄のターミナル駅として利用され、駅周辺は利便性の高い商業地域であるが、当地区のオフィスビル等の収益物件については、名古屋市中心部に比べて賃料及び空室率が依然として不安定で、当地区は標準的な投資法人が取得対象とするエリアからはやや外れている。しかし、今池駅周辺等のごく限られた好立地の投資適格物件については、名古屋市中心部の投資物件への需要増大の波及を受けて、利回り目線がやや低下傾向にあるため、取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	全国的な好況感から、東京や大阪での投資物件に品薄感が出てきており、名古屋市中心部の投資物件については投資需要が強まっている。当地区においては投資物件の取引はほとんど見られないが、名古屋市中心部での投資需要拡大の波及により、当地区内でも良好な立地条件や建物品等等を備えた投資適格物件に対しては、投資需要は強まりつつある。したがって、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	当地区のオフィスは地元企業や生損保等の所有するものが中心で、中小規模で比較的築古のビルの割合が高いが、交通利便性からテナントは地元企業や営業所等の利用を目的としたものが多くオフィス需要は底堅い。全国的な好況感からテナントの減床リスクや退去リスクは低下傾向にあることから、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。
F ※	当地区は古くから公共交通の要であり繁華街・歓楽街で小規模店舗が密集する中に大型店舗も出店されているが、建替えや再開発の動きが見られず、近年は停滞状況が続いている。しかし、市内有数の繁華街であり、平成26年５月には今池駅前に大型総合ディスカウントストアが新規開店する等一定の底堅い需要があり、また、周辺の住宅地の人口増加等の影響もあることから、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
愛知県	名古屋市	千種区	住宅・商業	覚王山、池下、今池	・マンション素地の供給が少なく、入札では驚くような高値で落札されている物件が散見される。近年、特に池下地区でマンションが大量に供給されているが、当地区は名古屋市外からのマンション需要があるほど人気が高いため、需給バランスを考慮して素地の仕入れを抑制する必要はない。（不動産開発業者） ・マンションの販売市況は良く、在庫数も過去最低水準にあるため、素地取得競争は激化している。また、建築費がかなり上昇しており、当面は下がることは考え難い状況にある。素地取得のためには、デベロッパーとしての利益率を下げるか、あるいは建築費の上昇分を販売価格に転嫁していかざるを得ない状況である。（マンションデベロッパー） ・名古屋市中心部でマンション需要が強く、購入者層の所得水準の高い地区では建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と予側されることから、素地取得競争が著しく激化している。そのため地価は、中心部とその縁辺部で２極化の傾向がより鮮明になっている。（不動産開発業者） ・マンションの販売は好調であるが、マンション素地の供給は限られているため、今後も素地取得の競争は激しい。当面地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。（不動産開発業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	△	□	—	—	△	□	好調なマンション販売市況と当地区では、近年分譲マンションの供給が少なかったことを背景に、マンションデベロッパーは積極的に素地取得に動いている。開発が可能な比較的まとまった土地については需要が集中し、高値の取引が散見される状況が続いているため、マンション開発素地を中心に地価動向はやや上昇傾向にある。 事業所や店舗利用を目的とした需要は今のところあまり見られないが、マンション開発素地については今後も積極的な取得が続くと予測される。建築費の高騰と、当地区においては今後分譲マンションの供給が重なることから、その販売状況にも注意する必要はあるが、当面、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予測される。

A ※	当地区において、マンション開発素地の取引が散見される状況が続いており、取引件数は横ばいからやや増加傾向に転じている。近年当地区における分譲マンションの供給が少なかったため、デベロッパーは積極的に素地を仕入れようと動いている。このような背景をもとに中にはやや高値の事例も見られることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	投資物件について、当地区においては目立った取引は見受けられないが、投資法人だけでなく、最近では個人投資家も小規模物件について物件取得の動きが見られるようになった。都心部における投資物件の品薄感と、当地区における住宅の賃料及び稼動率が安定していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。
G ※	マンション開発素地の激しい取得競争による素地価格の上昇、建築費の高騰により、都心物件を中心にマンション分譲価格は上昇傾向にある。当地区においてもマンションの販売市況は良く、エンドユーザーの所得水準も高いため、建築費の高騰等を販売価格に転嫁する動きが見え始めてきた。したがって、マンション分譲価格はやや上昇に転じている。
H ※	当地区は、分譲、賃貸ともにマンションのストック量は相当量がある。当期は、賃貸マンションの大きな供給はなく、一方で名古屋駅方面への利便性の高さから単身者向け、ファミリー向けいずれのタイプも需要は底堅く、需給のバランスは保たれており、稼動率も安定している。一部競争力のある物件は礼金等の一時金を増額している物件もあるが、賃料水準に大きな変動はなく、マンション賃料は総じて横ばい傾向にある。

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

- 当地区は都心へのアクセスも良く、住環境も良好なため、事業化すれば安定した需要が見込まれる、マンションデベロッパー素地の取得に積極的に動いている。マンションの販売価格は、緩やかに上昇しているが、デベロッパーの考える販売可能価格は大きな変化はない。（不動産開発業者）
- 当地区の潜在人気は高く、今後販売されるマンションの価格はやや上昇することが予測される。なお、当地区より郊外は需給のバランスやエンドユーザーの所得水準等の制約が出てくるため、販売価格への転嫁は困難である。（マンションデベロッパー）
- マンション素地の取引をみると、入札物件ではかなり高い価格で決まることが多いが、相対取引であれば入札ほど高い価格にならないことが多い。エンドユーザーからの需要が底堅い地区であるため、建築費の上昇や地価の上昇分を販売価格に転嫁することが出来ると思われる。（不動産開発業者）
- 当地区は、名古屋市内では都心及び地下鉄東山線沿線に続く２番手立地であり需要は底堅く、マンション販売価格の上昇も期待できる。よって、地価はやや上昇すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は賃貸オフィスエリアが限定されているため需給が均衡し、オフィス賃料及び稼動率は安定している。当地区は、鉄道交通の要衝にある商業地域として一定の地位を維持しており、地元資本を中心に需要は堅調である。周辺地価の波及効果等により、地価動向は引き続きやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセスが良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されると考えられる。当地区のオフィス市況は、製造業の本社が多数立地する三河方面との関連が比較的強く、好調な業績を反映して、名駅・栄地区等に比較して値頃感もあり、地元企業等からの堅調な需要が見込まれることから、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。

A ※	金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、最近は、投資用賃貸マンションの取得需要が競合する傾向にある。自社使用のオフィスビル等が多く、当地区における物件供給は限定的で当期把握できた取引事例は少なかったが、良好な投資環境を背景に、取引が成立すれば高値となる可能性が高いため、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	当地区における収益物件の取引件数は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。投資用不動産への取得意欲は引き続き高く、名古屋市中心部の収益物件に対する投資家の期待利回りは低下傾向にある。当地区においては、オフィス賃料は上昇には至らず横ばい傾向であるが、名駅・伏見等、周辺地区の波及効果から地価はやや上昇しており、結果として、取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向にある。
E ※	当地区はオフィスエリアとしての市場規模がそれほど大きくなく、築浅の賃貸オフィスについては需給がほぼ均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向である。特に刈谷・安城等の駅前には賃貸オフィスビルが少ないため製造業の本社が多く立地する三河方面とのアクセスを重視する業種(製造業・人材派遣業等)からの需要が堅調である。
F ※	当地区は鉄道交通利便性が良好であるため、飲食店等の店舗需要が堅調である。景気回復により通勤者の客足増加が期待されているが、現状においては特段変化はないため、当地区内の店舗賃料はほぼ横ばいである。なお、現在建替え工事中である駅前の総合スーパーは、食品部門の夜間営業時間を延長して、今年夏に再オープンの見込みであるが現時点においてその影響は見られない。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 金山駅はJR・名鉄・市営地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が高い。そのため、製造業の本社が多く立地する三河方面とのアクセスを重視する業種(製造業・人材派遣業等)による需要が堅調である。また、飲食店等の出店需要も強含みである。(大手不動産業者)
- 当地区で目立った取引等は見られないが、周辺地区における地価の波及効果により当地区の地価もやや上昇していると推測する。ただし、今後公表される各種経済指標の内容によっては、夏頃にかけて調整がはたらき、地価の変動は緩やかになると予想する。(大手不動産業者)
- 当地区は、賃貸オフィスが少なく募集賃料の動向は分かりづらいが、もともとオフィスの新規供給が少なく、賃料および空室率は安定している。また通勤利便性がよく、賃貸マンションの稼動も安定している。投資用賃貸マンションに対する購入需要は引き続き堅調である。市場参加者が考えている名古屋市の利回りは、全体的にやや下がっている印象である。(大手不動産業者)
- 当地区のオフィスは狭い範囲で需給バランスがとれており、大規模の新規供給がなければ、今後も堅調に推移すると予測する。名古屋市中心部における地価上昇の波及効果により、当地区の地価は当面やや上昇すると予測する。(大手不動産業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	岐阜市内の一等地の優良物件については、県外資本、外資からの引き合い等も増えており、以前には見られなかった需給の変化が認められる。名古屋圏中心部へ投下する資金が周辺部へ波及しつつある。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 岐阜県内における平成25年10月～12月の土地取引件数、建築着工戸数は対前年同期比で増加しており、景気回復の影響が及んでいる。当地区は岐阜市の一等地であり、県内資本に留まらず、県外資本、外資も関心を持つエリアであり、名古屋等の都心部に投下される資金の余剰部分が波及する可能性が高い地域である。今後は景気の回復が進むにしたがって地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	当地区内において過去３カ月間において土地取引は確認できなかったが、周辺では比較的繁華性の高い商業地の取引が確認できるようになった。また、取引価格についても、以前は買い手の意向に沿った価格となる傾向があったが、現在はほぼ均衡化している。当地区は岐阜の表玄関として、県内資本に留まらず、県外資本にあるなか、外資も興味をもつエリアであり、需給の逼迫により取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	平成25年の下期頃より、JR岐阜駅前の平均的なオフィスビルの賃料は、共益費込みが月坪１万円程度で推移しており下げ止まり傾向である。取引価格はやや上昇傾向で推移していることから、取引利回りは低下に転じている。ただし現在のところ大きな変動はなく、その程度は緩やかである。
E ※	オフィス賃料は依然として需要が弱く空室率も約10％台後半と低迷が続いているが、現行の賃料水準は、長らくの賃料下落に需給調整が進んだことから、オフィス賃料は横ばいである。
F ※	JR岐阜駅前、名鉄岐阜駅前のエリアは店舗の連たん性が弱く、また、JR岐阜駅からはペデストリアンデッキを利用して直接、駅北方の玉宮地区、柳ケ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が多く、店舗としての需要がやや弱い。しかし、長らくの賃料下落からテナントの負担水準に賃料が近づいたことから、店舗賃料は横ばいに転じている。

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

- 当地区は景気回復のスピードが遅く、景気回復は感覚的なものの域を脱していないため、消費増税の影響により市況が悪化することを危惧している。４月以降、個人消費がしばらく冷え込むと予想される。（金融機関）
- 不動産仲介件数はほぼ前年並みであり、以前は取り扱いのなかった収益物件が増加している。これは、中小の地元投資家が動き始めた結果であり、不動産市況が徐々に好転している一例である。（大手不動産業者）
- JR岐阜駅北口前の中古マンションの問い合わせ件数は堅調で、分譲当時の水準を下回らない価格が提示されており、その水準で取引が成立することが多い。ただ、当地区に限定された狭いエリアの話であり、岐阜市の他地域とは不動産市況のギャップを感じる。（大手不動産業者）
- 消費増税の影響は避けられず、４月以降の需要の弱まりが見込まれるが、当地区は弱いながらもマンション需要は旺盛であり、地価は下落までは至らないと考える。よって今後の地価は横ばいと予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	0～3%上昇 (前期 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	△	□	賃料が横ばいで推移する中、政府の経済政策等への期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れるJR駅周辺の地価が引き続きやや上昇している。当地区を含めた湖南エリアではマンションデベロッパーが積極的な購入姿勢を維持してきたが、消費増税後の分譲マンション市場動向をデベロッパーサイドではつかみかねている。こうした中、件数は少ないものの前期に業務用不動産が比較的高価格水準で取引されており、このような状況から、地価動向はやや上昇傾向を続けている。 湖南エリアを中心に人口が増加傾向にあることから、引き続き食料品販売を中心とした大型商業施設用地を物色する動きがあるが、商業施設は中心市街地を離れて、郊外に集積立地する傾向にあり、駅周辺の商業業務用途の土地需要が拡大することに大きな期待は持てない状況に変わりはない。当地区では、現在のところ増税後も分譲マンション販売が堅調であることから、今後もマンション素地需要が相場をリードする展開が予想される。マンションデベロッパーは既に10%の消費税を前提に用地取得を進めており、当地区における販売市場の好調さに変化がないことから、地価の将来動向は引き続きやや上昇基調で推移すると予想される。

A ※	マンション開発素地の取引が商業地価格をリードする展開が続いてきたが、前期に引き続き取引価格の上昇がマンション開発素地以外も含めた商業地全体に及びつつある状況となっている。前期に当地区周辺の県道沿いで沿道サービス施設地の取引があり、現在工事が進められている。また、前年に当地区周辺でマンション開発素地の取引が見られ、３棟のマンションが現在建築中で、近年にない建築ラッシュが続いている。また、同一需給圏であるJR大津駅周辺では、前年、公有地の入札(分譲マンション建設中)、企画提案型土地売却(本年度既存建物取壊し予定)による高額取引があり、地価上昇傾向が商業地全体に及びつつある。このような状況から、前期に引き続き取引価格はやや上昇傾向が続いている。
B ※	投資用不動産の取引は少ないが、土地の取引価格はやや上昇している。一方、中心部商業地の１階賃料はほぼ横ばいで変化がない。また、オフィスの基準階賃料は、需要が乏しく低位で推移する状況が継続している。このような投資・収益環境を背景として取引利回りは前期に引き続きやや低下している。
G ※	個別性が強いため個々の分譲価格によって価格変動を判断するのは困難であるが、当期に当地区の周辺地区で販売開始された分譲マンションの価格を見ると、マンション分譲価格は前期に引き続きやや上昇している。２月に販売開始された２棟の分譲マンションはいずれも即日完売で、消費増税に係る経過措置の適用期限(平成25年９月末)が過ぎたが、当地区におけるマンション購入希望者の取得動向は比較的良好である。
E F ※	店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなく、ほぼ安定している状態は前期と同様である。前期、好立地の周辺地区において新築マンションの１階店舗が高額な賃料で貸し出されたが、市場全体への影響は小さい。オフィスについては、エリア内でのテナント移動が中心で新規需要が乏しいことに変わりはなく、一度生じた空室状態が長引く傾向にあり、稼動率を重視した供給側が限られた需要を取り合っている状況が続いている。賃料交渉により貸し手が柔軟な対応を取るケースが多い状況に変わりはなく、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	・当地区およびその周辺では、複数の分譲マンション計画に加え、自動車販売店の建築や老人福祉施設の計画が進行しており、さらなる活況を呈している。事業用地の取引がようやく相場並の価格で成立するようになり、マンションデベロッパー、建売り業者以外の需要者の登場により、市場参入者に厚みが出てきた。（売買仲介業者） ・消費増税に伴う駆け込み需要が過ぎたことで市場が若干落ち着いた感があるが、好調な流れが止まったとは思っていない。分譲中の物件は引き続き売れ行きが好調で、市場に滞留物件はないので積極的な開発素地の仕入れを継続している。しかし、消費増税後の状況には一抹の不安もあり、買い入れる素地は以前より慎重に選別している。販売市場の状況によっては着工・販売時期をずらすなど、スケジュールの調整も視野に入れて必要があると考えている。（マンションデベロッパー） ・最近の戸建住宅地の販売広告を見ると、県外業者が地元業者では付けられないような価格を付けており、バブルの頃を思い出させる。（マンションデベロッパー） ・大手に限らずデベロッパー全体に積極姿勢が窺える。また、県内の大企業の工場に活気が出てきたことで、工場労働者を中心とする需要が堅調であり、地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 上昇	□	□	□	□	—	—	□	□	消費増税に係る経過措置の適用期限(平成25年９月末)が過ぎたことで当地区周辺の不動産市場はやや冷え込んでいる。これまで相場をリードしてきた新築分譲マンション、新築建売住宅のモデルルーム等への客足が落ちている。ただし､駅徒歩圏域については従来からの根強い需要があることから下落には至っておらず、地価動向は当期横ばいに転じている。 当地区は、エンドユーザーの需要が見込まれることから開発販売業者にとって県内では事業成立性が高い地区として位置づけられている。当地区に対する市場参加者の高い評価に変わりはなく底堅い需要が認められるが、デベロッパーサイドでは消費増税後の市場動向をつかみかねており、販売市場の状況によっては着工・販売時期をずらすなど事業計画のリスケジュールも視野に入れて行動している。このような状況から、地価の将来動向は当面横ばい傾向で推移すると予想される。

A ※	当地区においては比較的堅調であったマンション分譲がやや過剰気味となりつつあるため、分譲マンション、宅地分譲ともに売れ行きが落ちている。１ルームマンション等の投資用不動産市場も動きが弱くなっている。県内他都市及び県外からの継続的な人口流入があることに変わりはないが、分譲マンション取引が若干減速したことで、当地区及びその周辺の大規模地に対する取引市場参加者の態度は膠着状況にある。そのため、取引価格は当期横ばいに転じている。
B ※	当期、JR南草津駅周辺の１ルーム・１Ｋを主体とする投資用不動産に大きな動きはない。駅徒歩圏の物件で稼動率の高い物件を中心に物色する動きが続き取引利回りが低下してきたが、マンション賃料と取引価格はほぼ横ばいとなったため、取引利回りは当期横ばいに転じている。
G ※	東日本大震災の復興事業の本格化に伴う建築費や土地の仕入価格の上昇によるコスト増大が著しかった。当期新たなマンション分譲はないが、高止まりながらコスト上昇が収まりつつあること、また、他地区で当期販売開始された分譲価格の水準に変化が見られないことから、マンション分譲価格は当期横ばいに転じている。
H ※	リーマンショック以降、大手企業の家賃補助が減額・廃止される傾向にあり、ファミリータイプの賃料は下落してきたが、新快速停車となったことも影響して、平成24年頃に下落が収まり、当期のマンション賃料は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。単身者向けについて、駅西口徒歩圏で５階建中規模マンションが平成25年３月に完成したが、前期に引き続きほぼ満室稼動している。ただし、平成27年に私立大学の学部の一部移転に伴う学生数減少が想定されるため、今後の動向が注目される。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 新築マンションの売れ行きが鈍っているように感じている。また、戸建住宅の建売り業者からもやや深刻な販売不振の声を聞いており、消費増税の影響が出ている。新築マンションに割高感が出てきたようであり、その影響もあってか中古マンションの取引が前年同期より増えている。（売買仲介業者）
- 当地区内の分譲マンションの販売は概ね順調で市場に滞留物件はない。また、事業成立性について他業者からの評価が上がっており、過去の事例に引きずられると用地取得で取り残される状況である。地価は引き続きやや上昇しているのではない。（マンションデベロッパー）
- 建売り住宅の販売業者の声を聞くと、消費増税により客足が大きく落ちており、高額物件ほどその影響が大きいようである。ただし、消費増税の影響も想定内のことであり、長期的には上昇の趨勢にあると考えている。（売買仲介業者）
- 消費増税の影響があるうえに、草津市内のJR各駅周辺でも不動産市場がやや停滞ぎみであることから、今後、当地区の地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、当地区の持つポテンシャルは疑いようがなく、県内最上位の競争力を有することに変わりはない。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	京都駅前という立地条件から需要は底堅く、オフィス賃料に上昇は見られないものの空室率は改善傾向にあり、また、店舗賃料もやや上昇しており、利回りが低下傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 公共施設跡地開発、京都駅西側エリアの整備計画、市立大学の崇仁地区への移転等に加え、京都駅周辺が高度利用地区に指定(一部既指定地区は変更)される予定で、今後開発への機運が高まること等から、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。

A ※	当地区はホテルを中心として根強い需要はあるものの、供給は極めて少ない状況である。取引そのものが稀なため、取引価格の傾向が把握しづらいエリアではあるが、昨年末の京都駅八条口におけるホテルの取引事例を見ると、まとまった優良物件であれば高値で取引される可能性を有し、京都駅背後の店舗用地も比較的高値で取引されていることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	当期において取引利回りが把握できる成約事例が周辺になく、事例から取引利回りの変化を把握することは限界がある。しかし、ホテルの取引事例を見ると利回りが低水準であり、店舗・ホテル用地に対する取得意欲が引き続き強まっていることから取引価格はやや上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	当地区はもともとオフィス集積が少ないエリアであり、特に目立った新規供給もなく、需要は他の地域と比較して概ね安定的である。オフィスなどの京都駅前への軸足移行が見られることから、空室率は若干の低下傾向にあるものの、賃料水準に大きな変化はなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。
F ※	京都の玄関口としての立地環境から、観光客相手の物販・飲食店舗としての需要が中心で、外国人観光客の増加等により、店舗売上げは堅調である。また、地下街のリニューアルオープンや大型店舗の販促活動による顧客回遊性の高まりとともに店舗の引き合いが強く、前期同様、店舗賃料はやや上昇傾向である。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 京都駅北側区域では寺社からの借地が多く取引自体がほとんど無いが、京都の玄関口としての立地環境から現状の地価はやや上昇している。七条通以北の背後立地では住宅成約水準で坪130万円から坪170万円である。幹線沿いの区域の粗利回りは５％から６％水準であると思われる。ろう。東塩小路町や材木町のホテル開発で当地区の雰囲気も良くなると思う。大型家電量販店では飲食店舗は良いが、物販店舗は空室が目立つようになってきた。京都駅前地下街は３月20日にリニューアルオープンした。（売買仲介業者）
- 取引は無いものの京都玄関口としての立地状況から高値の安定傾向である。ホテル・店舗の需要が強い。烏丸・河原町地区と比較すれば、事務所などの当地区への需要者の軸足が移っている傾向がやや見られる。３月20日に地下街がリニューアルオープンした。店舗が入れ替わり、その集客力が期待される。新幹線乗り場との位置関係もあって、ホテル用地に関しては京都駅の南北区域価格差は、無いようである。（大手不動産業者）
- 京都駅前のオフィスの空室率は減少傾向にあり、現在は４％程度である。賃料水準に大きな変化はないが、満室で稼動していたビルに新たな空室が発生した場合には、若干ではあるが募集賃料が上昇していると考える。特に規模の小さい部屋ではその傾向が顕著である。（賃貸仲介業者）
- 取引が無いため価格を推測するのは困難であるが、需要は強いため、高値取引となると思われる。京都進出を狙う事業者の希望は京都駅前区域が主流で、河原町地区にはそれほど目が向いていない。特にホテル事業者の焦点は当地区にあたっている。（売買仲介業者）
- ホテルを中心に京都でもっとも需要が強い地域と思われ、今後も地価は緩やかではあるが上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	→ 0～3% 上昇 前期 → 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション及び戸建分譲開発を行う素地もほとんど無く、住宅市場は過少供給の状況にあることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。ただし、当地区での住宅購入者は一般所得者層であるため、高額物件に対する引き合いは弱く、戸建デベロッパーは土地を40㎡から60㎡程度の小規模な区画割りとすることで総額を抑えている。 当地区の土地利用状況から、今後も過少供給の状態が継続すると予測されるため、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。ただし、当地区での住宅購入者は市内中心部の不動産価格の高騰から、外延的に流出した一般所得者層が中心となるため、市内中心部の地価動向や消費増税による経済情勢により影響を受ける傾向が強い。 A ※ 当地区は、京都駅及び市内中心部への両方面へのアクセスに優る立地に加え、駅前区画整理事業により整然とした街区が形成され、周囲には商店街・食品スーパー等の利便施設も充実していることから、当地区の住宅需要は根強い。一方で、住宅供給量が少なく、住宅市場は過少供給の状況が継続しているため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 駅前区画整理事業地内では複数の大学施設や医療施設等が開設されたが、いずれも自用の物件で収益用不動産として流通している物件はない。また、当地区では小規模な賃貸マンションの取引も散見されるが、購入者は不動産業者や個人投資家等であり、機関投資家等が競合して取得するような取引はなく、取引利回りに特段の変化は見られない。そのため、取引利回りは横ばいである。 G ※ 神社跡地で大手デベロッパーが富裕者層を対象とした分譲マンションを販売しているが、第２期の７戸が未成約の状況となっている。また、壬生坊城町の後院通沿いで大手デベロッパーが分譲マンションの販売を予定している。マンション購入者は一般所得者層が中心となり、分譲価格に特段の変化は見られない。そのため、マンション分譲価格は引き続き横ばいで推移する。 H ※ 優れた立地条件からファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は安定している。供給は既存中古マンションのほか、新築マンションも見られる。新築マンションは駅前区画整理事業地内の大学施設や他大学の移転集約の影響等から、シングルタイプを中心とする傾向にある。賃貸市場における需給は均衡しており、賃料水準に特段の変化は見られない。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 土地区画整理事業の完了により二条駅を中心とした価格バランスができている。二条城北側区域のまとまった敷地では、坪300万円程度で交渉中であるが、二条城や二条公園、日用品店舗が近く住環境は良いものの、適正と思われる価格とは大きな隔たりがある。(売買仲介業者)
- 当地区は今まで通りの人気の地区で物件数は少ないままである。購入層は一般のファミリー層が中心で、富裕層からの引き合いはほとんどない。品薄であるが故に優良物件に対する稀少性は高く、入札において驚くほど高額な値付けも散見される。ただし、一般のファミリー層から見ると地価水準は高位にあり、売り主側も総額を抑えるため区画割りするケースが多い。(売買仲介業者)
- 区画整理により整備され、御池地区や京都御所周辺地区の次にマンション用地としての需要はあると思う。JR二条駅前の駐車場が京都市から大学へ売却された。隣接所有者の購入であるため高値取引がなされた模様である。(金融機関)
- 京都市中心部の地価上昇が波及しており、地価はやや上昇傾向であり、当面は同様の傾向を継続すると予測する。しかし、消費増税に加えて、今後は建築費上昇の影響が大きくなると考えられ、将来動向は不透明な部分もある。(大手不動産業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	➚ 0～3% 上昇 (前期 ➡ 0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	河原町通沿いでも四条通寄りの当地区では、従来からブランド力を維持する四条通沿いの堅調な価格水準の影響を受けて比較的価格を維持できてきたが、当期はこれに加えて、河原町通沿いで予定される出店計画が具現化しはじめたことから、停滞気味であった当地区の繁華性の回復に対する期待が高まるようになった。そのため、賃料収入には依然変化はないものの、投資需要についてやや強まってきたため、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。 河原町沿いでは、店舗賃貸市場は未だ一進一退の状況に変化はないものの、今秋に北欧ブランドの衣料品店・雑貨店の出店、来年春に大型商業施設開店と今後の集客力が一定程度期待でき、四条通沿いでは６月の大手大型雑貨店出店、来年春頃までには四条通拡幅計画もあるなど、プラス要素も増えてきた。したがって、当地区の地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。

A ※	河原町通沿いでは、アミューズメント施設の立地や顧客の若年層化で収益性は低下し、相対的な地位は低下しつつある。一方で、河原町通沿いでも四条通寄りでは、ブランド力を維持する四条通沿いの堅調な価格水準の影響を受けて、比較的価格を維持できている。当地区を含む河原町通沿いでは、今秋に北欧ブランドの衣料品店・雑貨店の出店、来年秋に大型商業施設開店と今後の集客力の向上が一定程度期待でき、また、四条通沿いでは６月の大手大型雑貨店出店、来年春頃までには四条通拡幅計画もあるなど、プラス要素も増えてきた。これらの要因を背景に、当地区の取引価格は当期やや上昇に転じている。
B ※	取引価格はやや上昇傾向であるが、オフィス・店舗の賃料水準は横ばい傾向である。また、烏丸通と比較して、画地規模が小さく商業集積が進みにくいエリアであるものの、今後の出店予定での好影響が期待できるなど投資需要についてはやや強まってきている。したがって、当地区の取引利回りは前期に比べてやや低下に転じている。
E ※	当地区は従来から店舗需要を中心とするエリアである。アミューズメント施設の集積によって、オフィス環境の悪化が懸念され、オフィス需要も相対的に弱く限定的である。このような状況は前期から変化がない。そのため、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。
F ※	かつてのような店舗立地の優位性は無くなり、御幸町通や三条通に店舗立地は分散しているものの、今秋に北欧ブランドの衣料品店・雑貨店の出店、来年に大型商業施設開店と今後の集客力が一定程度期待できる状況もある。しかし、現状は条件に合致する物件が無いため成約に至らないことも多く、このような状況は前期から変化がない。そのため、当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	→ 0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	依然として幹線背後地域でのマンション用地需要や幹線沿いのホテル用地需要は旺盛である。これに加えて、幹線背後地域での賃貸マンション用地等への地元法人や富裕層の個人投資家等による投資意欲は堅調であり、取引利回りも低下傾向にある。そのため、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向で推移している。 今後もホテル業者やマンション業者の需要は見込め、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。ただし、幹線背後地域では新規分譲マンション価格がほぼ上限に達するなか、人手不足などの影響を受けた建築費高騰により利幅確保は困難な状況となり、用途取得価格にも影響が出ることも予想される。

A ※	依然としてマンションとホテル用地需要は旺盛であるほか、周辺で予定される開発計画も多い。これに加えて、賃貸マンション用地に対する地元法人や富裕層の個人投資家等による需要が不動産需要全体の下支えとなっている状況は前期から変化がない。したがって、当地区の取引価格は前期からやや上昇傾向で推移している。
B ※	全国的な投資法人等による投資はほとんど見られないが、周辺で予定される開発計画も多いほか、依然として幹線背後地域での賃貸マンション用地等への地元法人や富裕層の個人投資家等による投資意欲は堅調である。このような影響から、当地区の取引利回りは前期からやや低下傾向で推移している。
E ※	オフィスビルの空室率は８％程度が平均で安定しており、満室稼動のビルについては、空室発生の場合には、募集賃料を以前より上昇させているものも見られるが、全般的には賃料水準は横ばいである。賃料水準の高いビルやビルグレードの低いビルに空室が目立つ。依然として純然たるオフィス利用は少ない状況に変化はない。したがって、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。
F ※	路面店舗は観光需要等を背景に一定の需要を維持できているものの、賃料を押し上げるほどの勢いはない。また、空中階は借り手がつかない状況である。このような状況は前期から変化がない。したがって、当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区は、高度利用が可能な商業地域ではあるが、オフィスに対する投資需要の拡大が限定的である一方、マンション用地需要が旺盛である。当地区周辺の分譲マンションは都心の利便性を選好するシニア世代、通勤や教育環境を選好する子育て世代、セカンドハウスとしての利用を目的とする富裕層等幅広いニーズがあり、売れ行きも堅調であり、今後も複数のマンション建築が予定されている。そのため、当地区における全般的な地価動向は、前期からやや上昇傾向で推移している。 当地区では、今後もしばらくの間はマンション分譲販売の採算性が地価形成に強く影響を与える。人件費・資材費などの建築費の上昇が著しく、将来的には現状のような高値でのマンション素地取得競争は終わりを迎える可能性が高いが、当地区はマンション用地需要だけでなく、ホテル用地需要やオフィス用地需要も期待できるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区は駅近接のオフィスや店舗が建ち並ぶ商業地域であるが、商業環境の変化に乏しく、テナントリーシングは決して容易ではないため、良好な投資環境下においても、オフィスに対する投資需要の拡大は限定的である。しかし、当地区に対するマンション用地需要は依然旺盛であり、背後の住宅地についても富裕層を中心に強い需要が認められる。そのため、周辺幹線街路沿いや背後地では高値の取引が見られており、当地区は、良好な投資環境のほか、用途の多様性を背景として、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向で推移している。
														B ※ オフィス及び店舗の賃料水準は前期から概ね横ばいであるものの、地元資本や個人投資家からの投資が増加してきており、特に立地条件の良好な物件への需要は強く、取引価格はやや上昇傾向にあるため、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ オフィスについては、烏丸御池交差点付近を中心に空室率が改善傾向にあり、満室稼動のビルも散見されるようになってきている。満室稼動のビルについては、空室発生の場合に一部で新規賃料を以前より上昇させているものも見られるものの、全体としては依然として上昇するには至っていないため、オフィス賃料は前期から概ね横ばいで推移している。
														F ※ 三条通など当地区の背後地域の一部で店舗需要はやや増加しつつあるが、当地区全体で見ると、顧客の範囲がオフィス勤務者や近隣住民に限定され、また当地区より集客力が強い近接他地区との競合にもさらされる環境に変わりはないため、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	□	□	△	□	□	△	△	マンション分譲単価が高水準にあり、以前のように即日完売となるような勢いはないが、当地区は京都御所周辺を中心に居住環境が良好で名声も高いため、底堅い住宅需要があり、分譲マンションの売れ行きは引き続き好調に推移している。今後も複数のマンション建築が予定されており、マンションデベロッパーの素地取得意欲は依然として強いことから、当地区における全般的な地価動向は前期からやや上昇傾向で推移している。 建築費の上昇が続いており、マンション事業を行うためにはある程度まとまった規模の土地でないと事業採算が合わない状況になりつつあり、将来的には現状のような高値でのマンション用地取得競争にブレーキをかける恐れがある。しかし、当地区は住宅地として人気が高く、富裕者層を中心に旺盛な需要があり、またホテル用地としての需要も認められることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。	
														A ※	当地区はマンション用地やホテル用地としての需要が強く、高値での取引が散見される。また、背後の住宅地についても利便性・学区の点から富裕層を中心に底堅い需要に支えられており、取引動向は前期から引き続き堅調である。そのため、オフィスビル用地などの取引は少なく、価格動向は見極めにくいが、取引価格は全般的に前期から引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※	住居賃料は単身用、ファミリー用ともに前期に引き続き堅調であるが、オフィス賃料は依然として概ね横ばいであり、総じて賃貸市況に大きな変動はない。これに対して取引価格は上昇傾向にあるもののその変化は僅かなため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※	京都市内中心部のオフィスは、賃料水準の高いビルやグレードの低いビルに空室が目立つものの、全体としては空室率は改善傾向にある。当地区及び周辺地区には府庁、裁判所、法務局等の官公庁が多く、底堅い需要を背景に、立地や建物品等による格差はあるものの、空室状況は改善傾向にある。ただし、賃料水準に変化を与えるほどの影響はない。そのため、オフィス賃料は依然として横ばいで推移している。
														F ※	ホテルの客室稼動率は、国内客がビジネス目的利用を中心に持ち直しつつあるほか、引き続き外国人観光客が大幅に増加していることから、全体として好調に推移しており、極めて高い状況にある。ただし、個人消費は緩やかに持ち直しているものの、店舗賃料を押し上げるほどの勢いはないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区	商業	**河原町、烏丸、御池、丸太町**	・ 烏丸地区の幹線背後地のうち、四条烏丸交差点北東区域の地価は坪300万円の高い水準にあり、さらに錦市場商店街沿いではその集客力や稀少性からかなりの高値が予想される。河原町地区は依然として下落傾向と思うが、背後地の先斗町通沿いではその集客力や稀少性から価格は安定している。また表通り沿いも、この秋頃に、北欧ブランドの衣料品店・雑貨店の出店が控えており、集客力という意味である程度は期待できる。四条通沿いの地価は坪800万円から坪1,000万円程度で、大手大型雑貨店が６月出店予定のほか四条通の拡幅もあり好影響が期待される。御池・丸太町地区の御池通沿いマンション素地は、坪700万円から坪800万円程度の価格水準である。幹線背後地では住宅成約水準で車有坪200万円程度であり、新町通以西区域は坪200万円を切る水準感である。染殿町のマンション開発は定期借地50年だが坪400万円くらいの高値となる予定である。（売買仲介業者） ・ 当地区のマンション需要は堅調である。なお、セカンドハウス購入者は、投資利回りが大変低いため不在の期間を賃貸に回す人は少なく、不在のままにしている人が多い。東京から京都のマンションを購入する人はリゾート感覚があり、軽井沢・伊豆の次に京都を選ぶイメージが定着しつつある。御池地区は、二条通沿いに外資系が一から手掛けた高級ホテルが２月に開業し、今後同様のホテルが成功するかどうかの試金石として注目されている。（大手不動産業者） ・ 当地区のマンションモデルルーム来場者は減少しつつある。消費増税を控え、他に良い情報が無いなか消費意欲は低下しつつあるのではないかと思う。専有坪単価300万円が上限であるなかで、建築費が上昇しているので、マンション素地価格は下落せざるを得ないだろう。このような状況のもとで、マンション素地を高値落札できるのは大手開発業者に限られている。（金融機関） ・ 銀行融資の状況も良く、消費増税後の先行き不透明感はあるものの景気全体の上向き傾向から現状は概ね好調に推移しており、当面地価はやや上昇する傾向を継続すると予測するが、建築費上昇傾向や平成９年時の消費増税後に反動して需要が弱まったことを考慮すると決して浮かれてはいけないと考えている。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	□	□	□	幹線道路背後の高級住宅地を中心に、富裕層等からの土地需要は安定している。住宅地については、少しずつではあるが売却価格が上昇している。幹線沿いの物件については、物件も少なく、目立った取引は見られないが、背後住宅地の地価動向や周辺地区の状況等を踏まえると、幹線背後の住宅地ほどではないが、地価動向はやや上昇している。 幹線道路背後の住宅地を中心に土地需要は安定しているが、幹線道路沿いの物件については住宅地と比べると需要は弱い状況に変化はない。また、供給側の姿勢は強気であり、需要もある程度はそれに呼応している状況にあり、大きな価格形成要因の変動がない限りは、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。ただし、今後の経済情勢如何によっては地価の動きは予測しづらい面もある。

A ※	京都市の中でも地下鉄烏丸線沿線の住宅地需要は強いが、その中でも北山駅南の住宅地は、富裕層を中心に根強い需要が認められる。全般的に物件供給は非常に少ない地区で、その状況に変化はない。根強い需要に支えられており、周辺価格相場から逸脱しない土地価格であれば早期に取引が成立する傾向にある。そのため、取引価格はやや上昇で推移している。
B ※	マンション等への投資意欲は堅調に推移しているが、投資家の需要に合致する物件が少ないため、取引は目立たない状況である。取引は少なく取引利回りの把握は難しいが、取引価格はやや上昇し、賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りはやや低下している。
G ※	下鴨地区でマンション開発計画が２件あるが、詳細は今のところ不明である。市中心部と比較するとマンションは目立たないが、地下鉄烏丸線沿線に位置する居住環境良好な地区であることから、相応の需要が見込まれる。マンションの需給状況に大きな変化はなく、需給バランスを維持していることから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
H ※	当地区は地下鉄線烏丸線沿線の居住環境良好な地区であり、人気の高いエリアであることから、賃貸需要は安定している。マンション適地が少なく、新規マンション供給は少ないが、需給は安定しているため、賃料の変動は認められない。したがって、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 当地区の特性から、相変わらず物件の供給は非常に少なく取引もそれ程目立たない。また、市場に出回ることなく成約する物件もあることから、市場取引価格はわかりづらい状況である。市場に出る物件を見ると、確実に売り出し価格は上昇している。市営地下鉄北山駅南側徒歩圏内の物件で、坪160万円程度のものも散見される。ある程度高い売り主の希望価格で成約している事例は、買い主の高い購買意欲、物件の優良性に依存するところが多く、市場に出回ることなく成約する物件が大半と考える。長期間、高値の設定で市場に滞留している物件は、売却困難な状況である。当地区で久々にマンション分譲事業が２件予定されている。分譲価格等の詳細は今のところ不明であるが、今後の動向に注目している。（売買仲介業者）
- 物件の供給が少ない状況は継続している。住環境や街路条件等が良好な物件は価格設定が妥当であれば成約しやすく、概観すると成約価格も緩やかに上昇していると考える。下鴨本通以西区域の物件はほぼ無い。ただし、１年程売れ残っている物件があり、売り出し価格は少しずつ下がっている。下鴨本通以東区域の物件については坪130万円台が相場であるが、下鴨本通以西区域の住宅地の水準である坪150万円から坪160万円程度で売り出されている事例が散見される。だが、さすがにこの水準では成約には至っていないようであり、少しずつ値を下げていくのではないかと思う。あくまで高く付けた売り出し価格の下落調整が行われているだけで、成約価格は以前に比べれば高い水準である。（住宅販売業者）
- 需要に比して供給が少ない状況が続いていることから、経済情勢が大きく後退しない限り、引き続き地価は緩やかに上昇すると予測する。（住宅販売業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	0%横ばい 前期 0～3%上昇	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区におけるエンドユーザーの中心は、高額所得者層であるが、転売や投資を前提とする富裕者層ではない。そのため、総額の嵩む高額物件への引き合いは弱く、小さく分割して総額を抑えて売却するケースが目立ってきている。販売総額の一層の上昇を需要者が許容できる状況ではないため、地価動向は横ばいに転じている。 当地区は、利便性に優れた住宅地域のため底堅い潜在的な需要が認められる。しかし、周辺地区における大型商業施設の立地や分譲マンションの大量供給により、当地区からの住宅需要の流出可能性も認められる。さらに、消費増税の今後の影響が現時点において不透明であることをも踏まえると、当面地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。

A ※	当地区を含む桂駅周辺の住宅地域は広域的に形成されており、様々な需要者層を獲得している。そのなかで、比較的高級な住宅エリアにおいては、これまで売主の強気姿勢を反映して一段と高い価格水準による取引がなされてきたが、このような売主の姿勢と買主の取得目線に乖離が見られるようになり、成約に至らないケースが散見されるようになった。また、一般住宅エリアにおいては需給は概ね均衡していることから、当地区における取引価格は総じて横ばいに転じている。
B ※	当地区は桂川以西の戸建住宅を中心とする郊外ベッドタウン内に位置しており、投資用となり得る大型の賃貸マンションは少ない。小規模な賃貸マンションの取引は散見されるが、主たる購入者は不動産業者や個人投資家等である。また、当地区内には機関投資家等が競合して取得するような商業施設等の収益物件もなく、取引利回りに特段の変化は見られない。そのため、取引利回りは引き続き横ばいで推移している。
G ※	洛西口の土地区画整理地内で大手デベロッパーが分譲マンションの販売を開始したが、これまでの価格水準を維持した価格で完売しており、分譲価格は安定している。ただし、今後は桂御所町で分譲マンションの販売を開始する(全198戸)ほか、洛西口・桂川エリアで複数の電鉄系デベロッパーにより供給総戸数が約1,400戸におよぶ大量の分譲マンション計画が予定されており、供給過多による価格下落が懸念されるものの、現時点において価格下落は見られないため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
H ※	特急停車駅で京都及び大阪の両都市への通勤可能な立地から、ファミリー・シングルタイプともに賃貸需給は均衡し、マンション賃料は横ばいで推移している。ただし、今後は大型商業施設の開発により利便性が大幅に向上する洛西口・桂川エリアへの需要流出等が懸念される。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 阪急京都線桂駅徒歩圏内の新規開発マンションでは京都市内中心部からの需要があると思っていたが、やはり地縁的な縛りの傾向が強く、西京区以西からの需要が中心であると感じる。近隣工場跡地の大型マンションとの競合が懸念される。(大手不動産業者)
- 売却相談件数は減っている。売れ行きは芳しくなく、特に高額物件への需要が弱い。現在の当地区およびその周辺地区での買い主の希望価格は坪70万円から坪80万円台が中心であるため、坪100万円以上を望む売り主との希望価格の乖離を感じる。主たる購入希望者は高額所得者層であるが、広い土地・建物を希望せず、総額を抑えようとする傾向が強い。(売買仲介業者)
- 素地価格はやや高止まりしているが、建築費の上昇による消費者への価格転嫁は限界に来ているため、以前は強気な姿勢を崩さなかった地場デベロッパーも一歩引いた姿勢を見せている。住宅販売では、当地区での中心となる3,000万円台から4,000万円台の物件の取引が少ない。(売買仲介業者)
- 所得の安定が不動産の取得意欲を下支えするので、消費増税に見合うだけの所得の増加がないと、取引が今以上に活発化するのは難しい。そのため、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	□	□	高級住宅地において取引価格の上昇は認められるが、全般的には取引価格に大きな変動はない。相変わらず物件供給は少ないため、需要者の選好性に特段問題の無い物件の場合には、市場価格から逸脱した価格で売り出さなければ、早期に成約している状況にある。賃料については、物件間の差異はあるものの、全般的に変動は見られない。以上のことから、地価動向は概ね横ばいで推移している。 経済施策の効果が、全般的にエンドユーザーの雇用環境や所得水準を大きく変化させている状況にはない。また、消費増税の影響は現在のところ不透明な状況にあり、エンドユーザーの購入姿勢が今後どのように変化していくのかを予測することは難しい。エリア特性から、地域要因の変動はほとんど見られず、今後も同様の傾向が続くと思われることから、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	当地区は複数路線が利用可能で、伏見区最大の商店街を抱え、利便性は良好であることから、所得が高い層を中心に住宅地需要は安定している。ある程度規模のまとまった土地は非常に少なく供給も限定的であるが、住宅需要量に見合っており、需給が均衡していることから、住宅地全般の取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※	投資用物件については、景気回復の影響を受け、富裕層を中心に需要は強まりつつある。ただし、投資家のニーズに合う物件が少ないこともあり、投資用物件の取引は顕在化していないため、成約事例からの取引利回りの把握は難しい。全般的に賃料、取引価格ともに横ばい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。
														G ※	最近まで新規のマンション分譲は見られなかったが、伏見桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内でマンション素地取引があり、マンション開発計画が３件見られた。駅徒歩圏内を中心に、中古マンションに対する需要は非常に強く、需要に供給が追いついていない状況にあることから取引価格も上昇している。ただし、中古マンション市場の盛り上がりが、新築マンション市場に与える影響は限定的なため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
														H ※	当地区は利便施設の配置や京都方面、大阪方面へのアクセス等に優れ、生活利便性の良好なエリアであるため、住宅賃貸需要は安定している。賃貸物件については、築10年以内で最寄り駅徒歩圏内の物件への需要は強く、稼動も安定しており、賃料水準も大きな変動は見られない。最寄り駅への接近性や築年等が劣る物件については、稼動状況は芳しくなく、賃料水準も低位で推移しており、前期から変化はない。そのため、全般的にマンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	伏見区	住宅	**桃山**	・ ここ最近の急激な変化といえば中古マンション市場が非常に活況を呈していることである。特に京都伏見桃山駅周辺区域の築浅の中古マンション価格が上昇していると思う。以前取引された中古マンションが再販されているが、１割以上価格が上昇している。特に70㎡以上の物件に対する需要が強く、価格の上昇が著しい。５年から６年ほど新規のマンション供給がなかったことと、戸建住宅の供給物件が少ないことから、中古マンションに目が向いていったと考える。戸建住宅の取引は目立たないが、条件の良好な物件は１日で成約する事例も見られる等、成約スピードは早い。向島区域の物件が結構取引されているように思う。一時期取引が停滞していたが、需要者と供給者の希望価格が合致したため、向島区域の住宅市場は持ち直している。（売買仲介業者） ・ 物件供給が少ない状況に変わりは無く、取引が目立って多いという状況ではない。年明けから取引が少ないと感じている。物件の売り出し価格は高い状況に変わりはないが、希望価格で成約しているかは疑問が残る。京都丹波橋駅徒歩圏内で宅地開発が今後数件行われると聞いている。坪110万円から坪120万円程度の販売単価と聞いているが、それ程高い価格水準ではなく相応と感じる。人気のある区域のため、早期に成約するのではと考える。国道24号線以東の住宅地について、やや小さめの画地で総額5,000万円程度の数画地の物件が売り出されて１日で完売したという話も聞いており、ある程度の金額を出せるエンドユーザーの需要は堅調である。中古マンションは、駅徒歩圏内を中心に好調で、相場感覚から１割から２割は高いと考える。（売買仲介業者） ・ 当地区の特性から地価の大きな動きは予想されず、一般のエンドユーザーの購買意欲に大きな変化は認められないことから、地価は概ね横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	→ 0～3%上昇 (前期 → 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、年間で5,000万人以上の来場者を集める中、大阪・梅田ターミナル周辺地区への波及効果も広がっている。当地区は、大阪・梅田ターミナル周辺地区の中でも最も地価水準の高い地区のうちの一つであり、J-REITを中心とした各プレイヤーの大阪市中心部への積極的な投資が続く中、取引価格はやや上昇傾向で推移しており、地価動向もやや上昇傾向で推移している。 当地区において百貨店を核とした大規模ビルの建替え工事が予定されており、当初計画より１年前倒しの平成34年の完成を目指す。また、隣接地区でも２期開発の準備が進められており、当地区及び周辺地区の商業地としての更なる発展が期待されること等から、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 近年、大阪市内における大規模な再開発の多くが、当地区及び周辺地区に集中し、商業のみならずオフィスゾーンとしての拠点性も高まるなか、当地区を含む大阪・梅田ターミナル周辺地区への一極集中が加速している。当期において当地区で目立った取引は観察されておらず、既存ビルの賃料及び空室率も安定的に推移しているが、J-REITを中心とした各プレイヤーの大阪市中心部への積極的な投資が続いていることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 近年の大規模な再開発の進捗により、大阪・梅田ターミナル周辺地区の商業及びオフィスゾーンとしての拠点性が高まっている。当地区は、大阪・梅田ターミナル周辺地区の中でも、特に交通利便性の高い地区で、周辺地区に対する商業地としての優位性が高く、現時点では、賃料及び空室率ともに安定した状況にある。不動産市況が好転し、J-REITによる昨年の購入額は過去最高になる等、各プレイヤーは積極的な投資を進めており、大阪市中心部における投資物件が限定的であることから、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※ 当地区及び周辺地区においては、新規の大型の賃貸オフィスビルの供給も限定的で、将来の空室リスクとして懸念されていた隣接地区の大規模開発ビルについても契約率が上昇している。以上のような状況において、当地区におけるオフィス賃貸市場は安定的に推移しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 隣接地区の大規模開発ビルが竣工し、年間で5,000万人以上の来場者を集めるなか、当地区を含む大阪・梅田ターミナル周辺地区の一極集中化が進んでおり、百貨店売上も総じて好調である。ただし、当地区及び周辺地区における店舗市場は、店舗間の競合が激化しており、なかには売場面積を半分以下に縮小することを決定した百貨店も出ている。以上のように百貨店を中心に大型商業施設を取り巻く商業環境は安定的とは言い難いものの、現時点においては賃貸需給バランスに大きな変化はないため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	うめきた地区の大規模開発ビルが昨年４月に竣工し、大量のオフィス床が供給されたことによる影響が懸念されたものの、同ビルのオフィス床の契約率も徐々に上昇し、周辺部で竣工予定の大型オフィスビルのテナント募集も好調を維持する中、当地区における既存ビルは、賃料・稼動ともに安定的に推移している。投資環境が良好で、景気回復等により不動産市況が好転する中、各プレイヤーは首都圏のみならず地方圏へも積極的な投資を進めており、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢も見受けられる。そのため、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する同地区における取引利回りはやや低下傾向にあり、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、高スペックの大型オフィスビルが建ち並ぶ大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。周辺部で竣工予定の大型オフィスビルのテナント募集も好調を維持するなか、来年以降の竣工予定物件も限られていることから、将来的な空室リスクも限定的である。景気回復等により不動産市況が好転し、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢も見受けられるため、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する同地区への投資需要は今後も期待されることから、地価の将来動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
														A ※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引として大手不動産会社による公共施設跡地の取得がある。入札により高値で取引された模様で、同跡地には将来タワーマンションが建設される予定である。当地区は西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されたエリアで、大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。新築の大型ビル供給が限定的な中、地区内のオフィスは概ね高稼動状況を維持しており、良好な投資環境を背景に、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 当地区及び周辺地区で、直接取引利回りの変化を把握するために参考となる事例は得られなかった。しかし、資金調達環境が良好で、景気回復等により不動産市況が好転する中、各プレイヤーは首都圏のみならず地方圏へも積極的な投資を進めており、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する当地区における取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 当地区は、大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。大阪市中心部では、市周辺部から中心部への機能移転等により、空室率は改善傾向にあり、本年及び来年に竣工予定の大阪市北区の大型オフィスビル２棟のテナント募集は好調のようである。当地区においても、昨年、他地区から企業の本社が移転する等、当地区の大型オフィスビルへの需要は安定的で、総じて高稼動率を維持していることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ 当地区は、主にオフィスを中心とした業務高度商業地域であるが、梅田地区と地下街で直結しており、地下及び低層階を中心に店舗が配置されている。店舗は、周辺のオフィスワーカーを顧客とした飲食店舗、文化施設、スーパー・ブランドショップ等であり、周辺地区で大規模商業施設の開業が相次ぐ中、周辺地区の店舗との競合が厳しくなっており、当地区においても、対抗策として大幅な店舗改装を行う商業施設も見られるが、今後さらに賃貸市場が厳しい状況になることが予想される。しかし、現況において賃貸需給に大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	阪急梅田駅に近接した交通利便性を活かして、平成10年代後半以降、商業・業務を中心にホテル、住宅も混在する複合的な開発が進んだ結果、当地区は大阪圏でも指折りの商業地としての名声を確立した。不動産市況が好転し、各プレイヤーの積極的な投資が続く中、主要地方都市への投資需要が高まっており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区では、平成26年10月に、延べ床約21千㎡の企業本社ビルが完成予定で、低層階の６フロアには商業施設が計画されている。また、平成28年には学校跡地の開発も予定されており、今後とも商業地としての発展が期待されている。周辺開発の影響により店舗間での競合が激化しているものの、良好な不動産市況が継続し、各プレイヤーの主要地方都市への積極的な投資が引き続き期待されることから、今後とも地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区は梅田地区及び周辺地区の中では、稀少な路面型店舗が拡がるエリアで、他の周辺地区よりも若い顧客層を中心とした需要が認められる。また、将来的には、大型ビルの建替えや小学校跡地の開発が計画されており、商業地域として一層の発展が期待されている。当期において当地区で目立った取引は確認できなかったが、不動産市況が好転し、各プレイヤーの積極的な投資が続く中、主要地方都市への投資需要が高まっており、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 当地区は、梅田地区及び周辺地区の中でも有数の路面商業が拡がるエリアで、ターゲットも若年層を中心とした店舗が多い等、周辺の商業地区とは差別化が図られている。また、今後も複数の開発計画が予定されており、大阪圏でも繁華な商業地の一つとしての地位を確立している。当期において当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明であるが、不動産市況が好転し、各プレイヤーの積極的な投資が続く中、主要地方都市への投資需要が高まっていることを踏まえると、繁華な商業地の一つである当地区における取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※ 当地区は周辺地区と比較して大型のオフィスビルは少ないものの、梅田駅等に近いことから、その交通利便性に着目した、クリニック、エステ、カルチャーセンター、英会話教室等の来訪型のオフィス・営業所の安定した需要がある。当地区を含め、大阪市中心部の空室率は改善傾向にあり、当地区のオフィス市場も安定的に推移しているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ 当地区は、梅田地区及び周辺地区の中でも稀少な路面商業が拡がるエリアで、ターゲットも若年層を中心とした店舗が多い等、他地区とは異なる商業地域を形成している。近年、梅田地区及び周辺地区では大規模な商業施設の開業が相次ぎ、店舗間での競合が激化する中、一部の大型店舗は、今後、大幅な縮小を計画する等、周辺地区においても一部の商業施設に影響が出ているが、他地区と一線を画した商業地域を形成する当地区には安定した賃貸需要があり、賃料水準の下落までは至っていないことから、総じて店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	梅田周辺から淀屋橋周辺は、オフィスの選好性の高さから賃貸市場の改善も進んでおり、投資家目線の変化とも相俟って大型オフィスの素地の地価はやや上昇傾向にある。また、堅調なマンション需要と高容積率を背景に、マンション素地の地価もやや上昇傾向にある。 オフィス立地として地位の低下の可能性は低く、また、マンション需要はその利便性の高さを背景に今後も底堅い。建築費上昇等の不安材料はあるものの、好調な経済状況が続けば、オフィスの稼動率の改善はオフィス賃料の上昇へと繋がり、今後地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区は大阪を代表するオフィスエリアの一つであり、旧財閥系・電鉄系の優良企業も多く、取引に当たって選好性が高い。オフィスは賃貸需給の改善と投資家目線の変化により取引価格がやや上昇傾向にある。特に、まとまった規模を有する土地は、マンション用地の需要もあり、その稀少性から競合によって高値で取引されるケースもある。 B ※ 資金調達環境の改善によって換金目的での早期売却は必要なくなったことから、当地区においても物件の供給は限定的である。物件の供給が限定される一方で、資金の投資先を求めて投資適格物件の取引は競合することから、これらの物件において取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ オフィス環境の向上や機能集約による業務効率化を目的とした企業の移転等を背景に、大型・築浅オフィスでの賃貸需要は堅調で稼動率は改善傾向にある。それ以外の中小ビルや築年を経たビル等も、調整が進み、現在の水準には値頃感があることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 大型オフィスビルの低層階店舗や幹線沿いの路面店舗は、オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店として、相応の賃貸需要がある。反面、売上等の上昇期待も少ないことから、賃貸の需給に大きな変化はなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
				梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 梅田地区を中心に、前期と同様に事業継続計画の強化・業務効率化の観点から大手企業の事務所移転が目立ってきており、築年の浅いビルの大きな空室が成約している。大阪市内の空室率も低下の傾向で推移している。(不動産開発業者) ・ 北区曽根崎２丁目の小学校・幼稚園跡地に係る入札は、大手デベロッパーが落札した。今後容積率の緩和が予定されているとのことであるが、現在の指定容積率を前提とすると容積率100%あたり坪864,000円であり、かなりの高額取引となった模様である。依然としてマンションデベロッパーの素地取得意欲は旺盛である。(不動産開発業者) ・ 中之島西地区で投資法人が大型オフィスビルの持分を取得した。取引利回り(NCFベース)は4.6%で、オフィスビルに係る取引利回りの低下傾向が窺える。(不動産開発業者) ・ JR大阪駅に隣接する大規模複合施設に入居している百貨店については、百貨店と専門店の融合をコンセプトとする形でリニューアルされるようである。今後梅田地区には益々専門店が増えることが予想され、西梅田地区の専門店にも影響があるか注視が必要である。(賃貸仲介業者) ・ 当期も東南アジアを中心に外国人のホテル利用は堅調に推移している。梅田地区・茶屋町地区のホテル稼動率も好調とのことであるが、その一方で客室単価の高いホテルの稼動率はやや厳しいとのことである。(投資運用業者) ・ 現在の低金利政策及び景況感が継続すれば、４月以降も積極的な投資スタンスは継続されると考える。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(投資運用業者)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	代表的なオフィスエリアの一つであり、融資環境の緩和により投資意欲は高まっており、十分なスペックを有したオフィスでは賃貸市場の改善も進んでいる。そのため、オフィスの素地となり得る土地の取引価格はやや上昇傾向にある。敷地規模の纏まったオフィスのほかマンション立地としても比較的優れており、堅調なマンション需要を背景とした旺盛な素地の需要が存在し、土地価格の下支えとなっている。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。 大阪の代表的なオフィスエリアの一つであるが、オフィスエリアとしての地位はやや低下しつつある。しかし、十分なスペックを有したオフィスへの需要は未だ強い。また、マンション需要はその利便性の高さを背景に今後も底堅い。建築費上昇等の不安材料はあるものの、好調な経済状況が続けば、オフィスの稼動率の改善はオフィス賃料の上昇へと繋がり、今後地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区は、大阪証券取引所を中心とした金融街である。オフィスは賃貸需給の改善と投資家の積極的な態度から取引価格はやや上昇傾向にある。また、背後地ではマンション用地の需要もある。一方供給は限定的なため、まとまった規模を有する土地は稀少性から高値で取引される事例も見られる。
														B ※ 資金調達環境の改善によって換金目的による早期売却は必要なくなったことから、当地区においても物件の供給は限定的である。住宅、商業いずれの用途需要も見込まれる立地であり、一方、資金の投資先を求めて投資適格物件の取引は競合する。また、やや低い利回り水準を示す取引事例も見られることから、取引利回りはやや低下傾向となっている。
														E ※ テナントニーズを満たすスペックを備えたオフィスでは、賃料水準は概ね横ばいながらも賃貸需要は堅調で稼動率は改善傾向にある。中小ビルや築年を経たビル等も、調整が進んでいることから賃料はテナントの負担水準で落ち着いているためオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
														F ※ １階の路面店舗では、オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店として、相応の賃貸需要がある。また、近年はマンション建設が増えていることから、一部には生活便益施設の重要も見込まれる。ただし、地域に格段の変動要因はなく売上等の上昇期待も少ないことから、賃貸の需給に大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	近年はやや活気が失われつつあるが古くからのオフィスエリアであるため、賃貸需給の改善・より積極的な投資家目線の変化が見られる現状において、大型オフィスの素地の地価はやや上昇傾向にある。また、堅調なマンション需要と高容積率を背景に、マンション素地としての強い需要も地価の上昇の支えとなっており、地価動向は上昇傾向にある。 当地区においては今後の開発計画は乏しいものの、オフィスの潜在的需要は強く、経済状況が回復するのであれば、当地区のオフィス賃貸市場の改善につながる。また、利便性の高さからマンション需要は今後も底堅い。そのため、景気変動と相まって、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 繊維問屋等が多く所在する古くからの商業地であるが、近年はやや活気が失われている。大型オフィスは賃貸需給の改善と投資家目線の変化により取引価格はやや上昇傾向にある。中小オフィスの賃貸需要は芳しくないが、マンション需要があるため、建物付・テナント付の状態であっても敷地規模の纏まった敷地であれば、その土地に着目して建物を取り壊すことを前提に高値で取引されるケースもある。 B ※ 資金調達環境の改善によって換金目的での早期売却は必要なくなったことから、大型オフィス等の優良物件の供給は限定的である。物件の供給が限定される一方で、資金の投資先を求めて取引は競合することから、これらの物件において取引利回りは低下傾向となっている。ただし、中小オフィスについては賃貸需要が弱いことから、取引利回りの変化は限定的である。 E ※ オフィス環境の向上や機能集約による業務効率化を目的とした企業の移転等を背景に、大型・築浅オフィスの賃貸需要は堅調で稼動率は改善傾向にあるが、当地区にはその受け皿となる大型オフィスが少ない。また、多くの中小オフィスや築年を経たビル等も、賃料調整がかなり進んでおり、賃料水準には底値感があることから、これらのオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ １階の路面店舗は、オフィスワーカーをターゲットとした物販・飲食店として、相応の賃貸需要がある。また、近年はマンション建設が増えていることから、一部には生活便益施設の需要も見込まれる。ただし、当地区に格段の変動要因はなく売上等の上昇期待も少ないことから、賃貸需給に大きな変化はなく、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	難波地区、心斎橋地区で投資適格性を有する新規物件の供給が少ないことから、商業ビルの需要を中心に、当地区でも投資適格物件に対する需要が旺盛で、築年の経過した物件についても取得の俎上に上っている。一方、昨年来の好調なマンション販売を背景に、地区の東側においては超高層マンションの建築を目的とした土地取得が散見され、地域内に用途の多様性が生じており、地価動向はやや上昇で推移している。 大阪中心商業地区の地価上昇についての期待感は未だ衰えておらず、先高感による売り渋りも一部では見られる等、商業ビル等を中心に需要超過の傾向は当面継続すると見られる。また、市内分譲マンション市場の活況によるマンション開発素地の取得難から、マンション用地に対する需要も今後さらに強まるものと見られ、当地区における地価の将来動向はやや上昇を維持すると予想される。
														A ※ 平成25年春の金融政策により地価はやや上昇傾向で推移している。隣接する心斎橋地区に比べると立地特性を活かした商業集積度は低く繁華性も劣っているものの、地価の先高感は当地区にも確実に波及しており、また、市場に滞留する物件も限定的であることから、投資家は投資適格物件の範囲を広げ築年の経過した物件に対しても取得する動きが見られる。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向である。
														B ※ 当地区は心斎橋地区に隣接するため相応の顧客流動性が確保でき一定の店舗需要が見込まれることから店舗賃料は安定しているものの、オフィスについては船場地区や本町地区と競合関係にあり、なお賃料調整が続いている。一方、売買については需要過多により地価はやや上昇傾向で推移していることから、取引利回りは引き続きやや低下している。
														E ※ 当地区では近年オフィスの新規供給はなく地区内で過剰感はないものの、梅田地区、阿倍野地区における大量新規供給の影響を受けた船場地区、本町地区等周辺地区との競合からオフィスの空室率は、なお高い水準にあり、稼動率の回復にはもうしばらく時間を要すると見られる。したがって、オフィス賃料は近年弱含みで推移しており底値感があるものの、やや下落傾向で推移している。
														F ※ 当地区での商業施設の新規出店はここ暫くはなく、地区内の集客を活性化する要因は見られない。しかし、一昨年来減少していた東南アジアを中心とした外国人観光客の来訪数が難波地区、心斎橋地区を中心に昨年秋以降回復しており、当地区においてもその影響から、物販等を中心とした店舗の売上は一定のプラス要因になっている。ただし、賃料水準を上昇させるほどの勢いはなく、他に地区内の店舗賃料に特段の変動要因はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	→ 0～3% 上昇 前期 → 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	根強いテナント需要を背景とする安定収益を有する商業ビルについて、旺盛な需要があり取引が成立している。当地区の物販を中心とする顧客集客力は引続き相当に高い水準を有しており、そのためテナント需要も層が厚い。また、オフィスについても不動産需要の高まりを期待した先高感により相応の需要が見込まれることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 梅田地区や阿倍野地区等の競合地区で再開発が行われたことにより当地区が埋没する可能性や、昨年の経済対策の持続性に対する懸念はあるものの、それに優る大阪中心商業地区の地価上昇期待の高まり、また地価の先高観による売り渋りも一部に見られる等、当地区においてはここ暫くは現状のまま地価の上昇圧力が持続することにより、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。	
														A ※	当期当地区において大手不動産会社等を買い主とする商業ビルの取引が見られた。限定的な供給に対して需要はやや逼迫状態にあり、取引は売り主の主導で行われている。取引は底堅いテナント需要を有する商業ビルが中心に行われているが、オフィスビルも、新規賃料の調整過程にあるものの、価格の先高感から投資適格物件については需要の競合が見込まれ、取引価格はやや上昇で推移している。
														B ※	関西有数の商業エリアに向けられた旺盛な投資需要に対して供給は限定的であり、取引価格を上昇させる要因となっている。一方、関西有数の商業エリアへの商業テナントニーズは底堅いが、オフィス賃料についてはなお一層の下落圧力が残っている。以上より、当地区の取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※	築年を経たオフィス物件についてはよりグレードが高い物件へのテナント移転に伴う空室率の悪化が依然見られるものの、賃料は底値感が広がっている。また比較的築年の浅い物件についてもよりグレードが高い物件との競合により賃料、一時金、フリーレント期間等の契約内容の見直しが進んでいるため、オフィス賃料は前期同様やや下落しているものの、その変動幅は縮小している。
														F ※	一昨年以来減少していた東南アジアを中心とした外国人旅行客数が昨年秋以降回復しており、安定的な商業収益の牽引役となっている。また、景気の回復に伴う消費拡大により、ファストファッションや高級ブランド店の集積度が高い等の店舗特性を有する当地区の商業テナント需要は底堅く、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当期は当地区において大型物件の取引は確認できていないが、周辺地区において店舗、オフィス等複数の取引が確認できた。買い手は大手不動産会社または機関投資家等である。オフィス賃貸市場は未だ回復途上であるが、商業収益等に着目し、また、先高感から投資適格の売却物件には複数の引合いが見られることなどから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は投資適格性を有する複合不動産の物件が少なく、投資家は投資対象を広げるなどの対応をしている。また、昨年の経済政策による景気回復の動きに伴って大阪中心部での先高感もあり、当地区を含めた大阪中心部での不動産の取得圧力は相当に強い。そのため、３月に開業した阿倍野地区の大型商業施設の影響は懸念されるものの、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 梅田地区、阿倍野地区の大規模開発による当地区の賃料下落や空室率上昇等への影響は限定的で概ね収束しつつある。また、新規賃料はオフィスを中心に未だ調整段階にあるが、空室率は他地区との開差が徐々に縮小し回復基調にある。こうしたなか、大阪市中心部の不動産市況の回復と旺盛な投資需要を背景として、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 当地区は大阪を代表する商業エリアであり、御堂筋の背後地についても店舗等の集積が進んでおり、店舗については底堅い集客力を有するが、オフィス賃料については依然、既存賃料の割高感から賃料下落圧力は残っている。しかし、旺盛な投資需要を背景として取引価格がやや上昇傾向にある中、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 当地区のオフィス環境は近年目立った新規投資が見られず供給が限定的であった反面、オフィス街としての魅力に欠ける面があり、需要を当地区から遠ざける結果となっていた。そうしたなか空室率は回復基調にあり、オフィス新規賃料についても他地区との比較による割高感も徐々に解消されつつあることから、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。
														F ※ 一昨年より減少していた外国人旅行客の当地域内への流入が昨年秋から回復しており、店舗売上高を押し上げる要因となっている。また、地区内の百貨店売上高も比較的好調に推移しており、当地区の商業収益環境は総じてやや良好である。一方、既存テナントからの賃料下落圧力の調整にはなお若干の時間を要することを踏まえると、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	大阪市内の中心部では、賃貸需給の改善と投資家目線の変化により地価は上昇傾向にある。しかしながら、大阪市内の中心部と比較すると、交通アクセス等の利便性に劣るためオフィスの賃貸需要はやや弱く、投資対象として劣後することから利回りに大きな変化は見られない。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 近年注目されている環境配慮や防災の観点からまちづくりが進められており、相対的に小さい災害リスクは事業継続性の観点から一定の評価を受けている。オフィスの賃貸需要が本格的に改善すれば、バックアップオフィス等の需要を見込むことができるが、現在の賃貸市場下においてはオフィス需要の一層の増大は期待できないため、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 当地区は大阪城公園に隣接し、商業・経済の拠点にすることを目的に大阪に本社を置く企業等が共同開発を行った地域である。大手企業が社屋を設けているが、都心部へのアクセス条件がやや劣るため、オフィス立地としての地位は相対的に低下している。高い空室率にやや改善の兆しは見られるが、賃貸の需給に大きな変化は見られず、投資家も積極的な買い姿勢にならないため取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 大阪市中心部では空室率の改善・賃料の底打ち感からより積極的な取得姿勢に投資家目線も変化している。しかし、当地区はそれらと比較すると、オフィス立地として相対的な地位が劣り、既存テナントからの値下げ要請や退去リスクにも晒されるため、投資対象としては劣後することから取引利回りは低下には至らず、横ばいで推移している。
														E ※ オフィス賃料は需給に大きな変化がないため、既に調整が進んだものは概ね横ばいで推移している。しかし、都心部の大型オフィスとの競合、やや高めの空室率等から、未だ割高のまま残っている一部の既存テナントからの値下げ圧力があることは否めない。ただし、空室率については平成26年３月に約4,000㎡の入居があり、若干改善の兆しも見受けられる。
														F ※ 当地区は超高層のオフィスが建ち並ぶ地域であるため、昼間の就業人口は多く、オフィスの低層階に配置された店舗では、オフィスワーカーの利用を目的とした物販・飲食店等、一定の賃貸需要を見込むことができる。ただし、それ以外の需要を見込むことは難しく、需要が限定的なため、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区においては、前期に不動産投資法人によるオフィスビルの取得が２件見られた。また、平成25年６月及び９月にもオフィスビルの取得があった。大阪市内中心部では業務効率化を目的とした移転需要が見受けられ、新大阪駅から近く、市内中心部及び東京へのアクセスにも優れた当地区のオフィス需要は安定した状況にある。このような状況下において、取引価格がやや上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 他地区からの移転等により、当地区の空室率は改善傾向にあり、また、当面大規模なオフィス床の供給の予定がなく、地区内のオフィス賃貸市場は、今後も安定的に推移すると予想される。積極的な投資家の動きが引き続き期待されるため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 当地区では、平成25年10月に不動産投資法人による大型オフィスビルの取得があり、取引価格は約46億円、取引利回り(NCFベース)5.3%であった。過去の事例ではあるが利回り水準は低下しており、また、当地区は新大阪駅から近い良質なオフィス集積地で、賃料・稼動率とも概ね安定しており、各不動産投資家の大阪都心部への積極的な投資姿勢が見受けられることを踏まえると、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 当地区における過去の取引事例からも好調な不動産市況がうかがわれ、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢が見受けられる中、取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※ 当地区は、地区の一部が新大阪駅からペデストリアンデッキで結ばれており、新大阪地区の中でも特に交通利便性に優れた地区として認められており、当期には、周辺地区から当地区への電子部品メーカーの本社移転も決定された。当地区は、新大阪地区の中でも良質なオフィス集積地で、当面大規模なオフィス床が供給される予定もないことから、オフィス賃貸市場は概ね安定した状況にあり、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
														F ※ 昨年、JR新大阪駅構内の商業施設の一部が改装開業され、駅の利便性は向上している。一方で、当地区の店舗は、飲食店舗、コンビニエンスストア、銀行、診療所等周辺のオフィスワーカー等を主たるターゲットとしたものが多く、店舗賃貸市場は限定的で、需給関係に大きな変動はないことから店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
		中央区、淀川区		北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、ＯＢＰ、新大阪	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 北浜・船場・長堀地区はマンション素地の需要は強いものの、更地が少ないことから、築年数の経過したオフィスビルをテナント居付きの状態で購入するケースが目立ってきている。高値での取引も散見されるが、建築費も高騰しており、今後分譲単価に土地価格と建物価格の上昇分をどこまで転嫁出来るか注視する必要がある。(大手不動産業者) ・ 心斎橋・なんば地区の大規模商業施設は、梅田地区や阿倍野地区の開発により先行きが懸念されたものの、高値での売買も見られる。賃料については、一部高額な賃料設定がされているテナントから値下げ要請がされるケースも見られるが、総じて安定的に推移している。今後も円安やビザ免除条件の緩和等により更なる外国人観光客が見込まれ、地価は安定的に推移すると思われる。(大手不動産業者) ・ OBP地区では、既存ビルの建替えや新規ビルの建築などが進んでいる。今まで高止まりしていた空室率であるが、入居が進みつつあるビルもあり、徐々にではあるが、明るい話題も聞かれるようになった。(大手建設業者) ・ 新大阪地区については、最近大規模オフィスビルを中心に集約による効率化を目的とした大規模移転などが見られ、空室は減りつつある。東京へのアクセスも良いことから需要が強いものの、中小の築年数の経過したビルは依然厳しい状況である。(大手建設業者) ・ 大阪市内のマンション素地の需要は依然強い。また、オフィスの賃貸市況は、企業合併、増床、自社ビルからの移転などの需要により、引き合いが多くなっており、大規模ビルを中心に空室率も順調に減少しつつある。今後も地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	直近のマンション開発素地等の取引は当地区においては確認できなかった。立地条件から分譲・賃貸ともマンション需要は根強く、規模のまとまったマンション開発適地については、開発業者等の需要は依然として強い。ファンド等の賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強いため、建築費等の上昇が顕著になりつつあるものの、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、不動産開発業者等の素地取得条件に適した立地にあり、取得対象の選別化が進むなかにあっても、素地取得意欲が衰えない地区である。素地の供給が限定的であるため、需要が競合する場合も多く、また、建築費等の上昇を分譲価格等に転嫁することも可能な人気の地区であることから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。

A ※	当地区は、約１年前に開業し活況が続いている大阪駅北側の商業施設にも近く利便性が良好であり、背後の居住地区として分譲・賃貸ともマンション需要は根強い。そのため、不動産開発業者等の素地取得意欲は依然旺盛であり、開発適地が少ないことと相まって、取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	当地区内及び周辺地区において賃貸マンション等の取引は把握できなかった。しかし、１ルーム、ファミリータイプとも賃貸物件は多く、ともに高稼動を維持しており、賃貸市場は安定している。そのため、立地条件等が優れる物件については投資対象としての需要は根強く、不動産開発業者等の取得意欲が依然として強いことから需給が逼迫し、取引利回りは依然としてやや低下傾向にある。
G ※	福島・梅田の商業エリアの背後の居住地区として、通勤・通学等の利便性が高いため、当地区では、１ルーム、ファミリータイプとも分譲マンションの人気は高い。建築費・人件費等の高騰が顕著となっているため、今後の分譲価格は上昇することが予想されるが、現状では建築費の上昇が分譲価格に影響を与えている事例はほとんど認められないため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
H ※	当地区は利便性が良好であり、１ルーム、ファミリータイプ共に人気があり、賃貸需要は底堅い。新規供給は１ルームタイプが中心であり、中古のファミリータイプの供給も比較的多いが、ともに賃料水準に大きな変動はなく、マンション賃料は前期と変わらず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

- 売り主は依然として強気な姿勢を示しており、当期は買い主の希望価格も上昇している。特に、私募REIT・ファンドは当期も積極的な投資姿勢を継続している。（中小不動産業者等）
- 最近の賃貸マンションに係る取引事例から検討すると、福島地区の取引利回り(NCFベース)は５％中盤に低下していると思料する。（中小不動産業者等）
- マンションデベロッパーの用地取得姿勢は依然旺盛であるものの、マンション素地の供給が乏しい。中央区を中心とした大阪都心部における取引事例を見ると、容積率100％当たり坪70万円程度での取引も散見されることから、JR福島駅周辺のマンション素地価格も上昇していると考えられる。（不動産開発業者）
- 地価の上昇分を販売価格に転嫁できる地区と認識しており、昨今の建築費の高騰を勘案すると、今後は当地区の価格は上昇すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	⇒ 0～3%上昇 前期 ⇒ 0～3%上昇	△	▽	□	□	―	―	□	□	当地区における直近のマンション素地等に係る土地取引は確認されなかったが、供給が限定的であるなかで、規模のまとまったマンション適地の入札案件に見られるように立地条件が優る開発素地については、開発業者等による土地取得の優先順位は高い。そのため、当地区への取得意欲は依然として旺盛であり、需給の逼迫状況が続いているため、建築費等が高騰しているなかでも、地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費・人件費等の高騰を背景に、開発業者等は素地取得の際に当該要因を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別化が進み、全般的な地価上昇の圧力は落ち着きつつある。しかし、当地区はマンション素地の供給が限定的で、継続して安定的な需要が見込めるため、建築費等の高騰要因をある程度販売価格に転嫁することが可能であることから先行的用地取得の需要の拡大により、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想される。 A ※ 当地区は文教地区としての名声が高く、マンション・戸建住宅ともに選好性が高いことから、富裕者層を中心とした需要が根強いことを背景として、開発業者等の素地の取得意欲は依然として強い。前期から引き続き、経済政策等による地価上昇の期待感から民間による供給は少なく様子見の状況にあるが、当期は年度末に向けて公共用地の入札案件が多く見られ、大阪市の中心部等立地条件の良好な土地に対しては需要者が競合し、相場を大幅に上回る落札価格となった。マンション素地の供給は限定的であり、物件の選別化が著しいものの、当地区における取引価格は総じてやや上昇傾向が続いている。 B ※ 当地区内及び周辺地区では賃貸マンションの取引は把握できなかったが、市内中心部の賃貸マンションの需給動向を見ると、安定的な賃貸市場を背景に、前期と同様、立地条件や建物品等の優れる物件については投資対象としての需要は根強い。また、J-REIT等による取得意欲も依然として旺盛で、買い希望が増加しており、引き続き需給が逼迫状況にある。そのため、取引価格は上昇傾向にあるものの、賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは依然としてやや低下傾向が続いている。 G ※ 周辺の新築物件は70㎡から80㎡程度のファミリータイプで190～210万円/坪程度、築浅の中古物件は140～160万円/坪程度であり、前期と概ね同水準にあり、マンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。ただし、一部の稀少性のある築浅の中古物件は品薄状態にあり、やや値上がり傾向にある。 H ※ 当地区は利便性・住環境が良好であり、１ルーム、ファミリータイプ共に人気があり、底堅い賃貸需要が認められる。新規供給は１ルームタイプが多く、ファミリータイプは中古の供給が中心であるが、いずれも賃料水準に大きな変動は見られない。そのため、マンション賃料は前期と比較して横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	**天王寺**	・引き続きマンション素地の供給が少ない状況にある。10年前までの地価が高い時期には、分譲マンションは郊外、賃貸マンションは中心部と棲み分けができていたが、最近は、分譲マンション・賃貸マンションともに中心部で供給されるため、激しい競合が生じている。（大手不動産業者） ・戸建住宅について、建売り業者はエンドユーザー価格近くで素地を仕入れており、利益は減少している。また、戸建住宅は供給過多の模様である。天王寺区・中央区の中古マンションには、好調で５千万円から７千万円の物件もよく取引される。上本町地区の人気物件は分譲時価格を上回る価格で成約している。中国人富裕層の投資目的、セカンドハウス目的の需要も見られる。当地区は教育環境が良好なため賃貸需要も堅調で15万円から20万円の賃料設定となっている。（大手不動産業者） ・当地区はマンション素地価格及び建築費は高値水準にあるが、販売価格に転嫁できる可能性があるため、引き続き地価はやや上昇すると予測する。（大手不動産業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	↗ 0～3%上昇 (前期 ↗ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、平成26年３月にターミナル直結の超高層複合商業ビルが全面開業し、平成23年に開業した大型商業施設とともに、当地区における繁華性が高まりを見せており、活気を帯びた状況が続いている。いずれの施設も来館者数及び売上高等は順調な伸びを示しており、これらの開業効果により駅の乗降客数や周辺の商業施設の売上げが増加すること等により地域の活性化が着実に進み、当地区の収益性が向上していることから、商業床に対する需要は堅調であり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 平成26年３月に全面開業したターミナル直結の超高層複合商業ビルのオフィス入居率は90%を超えており、今後オフィスの稼動開始による顧客増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圏の拡大と相まって当地区の相対的地位が向上し、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区はターミナル駅に近接した商業地域であり、近年は当地区及び周辺地区において大型商業施設の開業及びリニューアル等が相次ぎ、さらに平成26年３月に超高層複合商業ビルが全面開業したことから集客力及び収益性が向上している。当期は前期に引き続き目立った取引はないが、立地条件及び商業集積度から梅田地区やなんば・心斎橋地区に続くエリア拠点として注目度が高く、潜在的需要は旺盛であることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区内では当期も取引が認められないため成約事例による取引利回りの観測は困難であるが、投資環境は依然として良好であり、類似の都心型商業施設に対する投資家等の取得意欲は引き続き旺盛で、売り希望価格がさらに上昇している。立地条件が良好な物件に対する需要の競合状況を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高いが、平成26年３月に全面開業した超高層複合商業ビルのオフィス部分は入居率90%を確保している。平成25年１月に竣工した複合商業ビルのオフィスも、テナントの選別を行いながら順調に入居が進めている。当地区では立地条件に優れた新築オフィスの供給が少なく賃料水準は相対的に高いが、概ね現状の水準を維持していることから、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
														F ※ 平成23年の大型商業施設の開業以降集客力が向上しているが、平成26年３月の超高層複合商業ビルの全面開業とともに背後地域が拡大し集客力がさらに向上しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛で、あべの筋の路面店の需要は特に強い。今後、超高層複合商業ビルのオフィス入居が進み、４千人～５千人とも言われるオフィスワーカーが出現することにより顧客の増大及び当地区の商業収益性を向上させる期待が高まっている。しかし、一方で消費の明確な回復状況にないなかで、限られた需要を地区内において奪い合うケースも見られることから、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	**阿倍野**	・近鉄大阪阿部野橋駅周辺の商業施設の集積が進み、選択肢が広がったことにより幅広い年齢層や価格帯を取り込めることが期待される。あべの筋の路面店に対する新規出店需要は旺盛であるが、旧来からの店舗が多く、空き店舗が少ない。そのため、店舗募集に対する問い合わせは多く、飲食・サービス・物販等の需要は強い。大型商業施設に移転したテナントの空室に対する需要がどれほどあるのか今後の動向に注目している。ミナミの拠点を難波地区から当地区に移す動きも見られる。（中小不動産業者等） ・政府の経済政策等の影響はあまり感じられないが、大規模商業施設開業の影響やイベント開催の効果から来客数は増加傾向で順調に推移している。飲食店舗は同一価格帯の出店が重なり一時は売上に影響が見られたが、現在は回復している模様である。今後は大規模商業施設のオフィス部分に入居するオフィスワーカーのランチや宴会の需要を期待している。大型商業施設内の家電量販店では昨年末以降、消費増税の影響から売上げは好調で推移している。（大手不動産業者） ・当地区内商業施設への人通りは増加しており、店舗需要も強いことから、地価は引き続きやや上昇する状況が続くと予測する。（中小不動産業者等）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	⇒ 0% 横ばい (前期 ⇒ 0% 横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—	当期、景気回復により賃貸市場の回復が一部見られるものの、建築費の上昇等も認められるため、土地需要を押し上げるまでには至っていない。堺東駅を中心とする商業地域に含まれる当地区についても、周辺商業地域とともにやや需要は回復し、一部で高値取引も見られたが極めて限定的であり、地価に大きな変化はないため、地価動向は横ばい傾向にある。 大阪市内の大型商業施設のオープンが続き、当地区からの顧客の流出が止まらない状況にある。景気回復や消費増税による駆け込み需要も、商業地の需要を喚起するまでには至っておらず、土地需要に変化はない。当地区は堺市役所に近く、飲食・物販等の各種の店舗需要や公共関連オフィス需要も認められることから、土地需要に大きな落ち込みもないため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。

A ※	政府の経済政策等により景気回復が進み、前期は当地区周辺の幹線道路沿いの商業地を中心に取引がやや多くなったが、当期については、物件の需要・供給に大きな変化は見られない。賃貸市場にも変化がないため、新規の賃貸物件建設に適した土地需要も認められない。このような状況から大阪市中心部の地価上昇の当地区への波及もほとんど見られないため、取引価格は横ばい傾向にある。
B ※	当地区及び周辺地区において賃貸ビル等の取引は把握できなかった。また、１階の店舗需要は堅調であるが、上層階のオフィス需要は賃料の下げ圧力にもかかわらず賃料に変化がないため弱く空室も多い。取引市場及び賃貸市場ともに大きな変動はないため、取引利回りは横ばいで推移している。
E ※	設備水準の劣る小規模な賃貸ビルを中心にオフィス賃料に変化がないため需要も弱く空室率も高い。空室解消のために賃料を下げることに対するオーナーの抵抗感により賃料水準の見直しが進まず、企業の大阪中心部へのオフィスの集約・移転による経営効率化もあり、賃貸オフィスは引き続き需要が弱いため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
F ※	周辺地区を含め、１階を中心に近隣型等の商業地域に立地する店舗需要は根強く、全般的に空室率も低い。営業形態が飲食・物販店等が中心であり、利用顧客数に大きな変化はないため賃料の上昇までには至らず、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- イベントの開催やアーケードの補修等による商店街活性化策により商店街の人通り・売上げ等は増加傾向にある。事務所は、相応の需要はあるものの貸主の希望賃料が高止まりしているために、依然として空室率は高い水準である。ただし、宅地分譲等により背後人口は増加傾向にある。（シンクタンク）
- 政令指定都市である堺市の中心駅を含む地区であるため、店舗・事務所とも相応の需要があるが、小規模ビルが多く、規模の大きい物件という需要者の希望に応えきれないという問題がある。（賃貸仲介業者）
- 南海高野線堺東駅から堺市役所までは回遊性が高く、物件の供給も少ないため、表通りの店舗需要は堅調である。また、賃貸面積の少ない物件が高賃料で成約することもある。（賃貸仲介業者）
- 当地区では小規模ビルが多く、大型商業施設等の出店もない。商業施設の建替えは依然として具体化していない。そのため、地価は横ばいが続くと予測する。（シンクタンク）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	千里中央地区は知名度が高いため近畿外からの転入も多く、住環境を重視する需要者に特に人気が高い地区である。さらに、周辺の商業地区の開発等利便性の向上も期待されるが、拡大の余地が少なく、マンション素地の供給も建替事業等に限定されるため供給不足のため、地価動向はやや上昇傾向である。平成25年の前半まで供給過剰気味であったが、その後マンション供給の減少に伴って解消されている。また、現在分譲マンション用地としての土地の需要も建築費の上昇等から減少している。しかし、当地区は新大阪駅や大阪空港との連絡にも便利な地区で、今後も広域的に需要が見込まれるため、地価の将来動向はやや上昇傾向のまま推移していくと予想される。 A ※ 建築費の上昇が続いているため、分譲マンション建築が減少している。しかし、千里中央地区内におけるマンション素地の取引は入札が中心で一般市場における取引が少なく、供給が限定されるため、取引価格の上昇圧力が認められる。景気回復傾向から、長期的にマンション用地の需要が見込まれるため、取引価格は引き続きやや上昇傾向である。 B ※ 当地区は分譲マンションを中心とした地区であるため賃貸物件は分譲貸しが多く、分譲マンションに対して投資家は比較的高い取引利回りを求めている。また、マンション素地の価格はマンションの分譲価格によって形成される要因が強く、マンション素地の取引価格の小さな動きがそのまま取引利回りに与える影響は限定的である。そのため、当期の取引利回りは前期同様概ね横ばいで推移している。 G ※ 建築費の上昇等採算面から分譲マンションの供給が少なく供給過剰状態は解消されている。ただし購入者の購入可能額に限界があり、地価や建築費の上昇分を分譲価格に転嫁するのが困難な状況にある。そのため、分譲マンションの供給は少ないままで需給が均衡化しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。 H ※ 千里中央地区内は賃貸マンションが少ないため、賃貸はファミリータイプでの分譲貸しが中心で、賃借人は東京等他地域の法人契約が多い。近年、借上住宅の賃料の会社負担割合が低下していることもあり、駅から遠い中古マンション等の賃料・一時金等はやや下落傾向にあるが、比較的新しい物件を中心としてマンション賃料は概ね横ばいである。千里中央地区の築年数の浅いマンションの賃料は70㎡の分譲貸で月額16～17万円であり、前期に比べて変動はない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	⇒ 0～3%上昇 （前期 ⇒ 0～3%上昇）	△	▽	□	▽	—	—	□	□	当地区は、大阪市中心部や新大阪地区との行き来に便利な地区で、特に東京の法人企業を中心とした単身者用のマンションの需要が多いが、近年はやや供給過剰気味である。また、分譲マンション用地に対する需要は建築費の上昇等採算面から減少したままである。しかし、大阪市中心部の地価上昇から土地所有者は供給を控えていることから、供給不足の状態が続いているため、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区の賃貸マンションは地元需要に加えて従来から東京企業等他地域の企業の法人契約が多いが、一部法人契約では管理職を中心に大阪市内のマンションにシフトする傾向がある。そのため、居住需要の拡大には限界があるものの、供給が限定的であり、かつ取引利回りも依然低下しつつあることから、全体的には地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 建築費の上昇が続いているが、建築費の上昇分をマンションの分譲価格に転嫁することが難しい状況にあり、マンション建築は減少している。また、売る必要に迫られない地主が多く依然強気の状況にあるため、供給物件は限定的である。一方、自社ビル用地等の需要を含めて取引価格の上昇圧力は依然強い。そのため、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。
														B ※ 新築賃貸マンション等の建築が減少しており、投資適格物件となる比較的築年数の浅い賃貸マンションを中心に取引利回りは低下している。ただし、築後相当期間経過し、賃貸契約時に賃料や一時金の値下げが必要となる物件については利回りは依然横ばい傾向にある。また、投資家は比較的高い取引利回りの物件を求めていることから、収益物件の取引利回りは下方硬直的で低下の幅は僅少である。
														G ※ 取引価格及び建築費が上昇する一方、購入者の負担可能限度額は高止まりしており、新築マンションの建築は減少している。そのため、新築のマンション分譲価格は横ばいである。ただし、一部供給不足の面も出てきているため、中古マンションの価格については上昇も見られる。
														H ※ 当地区の新築マンションの建築は減少しているが、比較的新しいマンションの一時金を含めたマンション賃料は概ね横ばいである。当地区の比較的築年数の浅いマンションの賃料は25～30㎡の単身者用で家賃８万円・礼金３カ月分で、50～55㎡のファミリータイプで家賃12万円・敷金２カ月分・礼金２カ月分程度であり、前期と比べて変動がない。そのため、マンション賃料は総じて横ばいである。ただし、中古物件についてはファミリータイプは比較的堅調であるが、単身者タイプは供給過剰気味で一時金等がやや下落傾向にある。
	豊中市・吹田市			豊中、江坂周辺		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 豊中地区では、民間分譲マンションの建替えが活発化している。分譲マンションの販売価格は坪180万円から坪200万円程度で安定している。（大手不動産業者） ・ 江坂周辺地区の分譲マンションは二極化しており、優良立地の物件は販売価格が上昇している。販売価格は坪186万円が一つの目安（80㎡、4,500万円）であるが、もう少し高値でも販売できると考える。（マンションデベロッパー） ・ 豊中地区ではマンション素地の供給が限定的であることから、引き続き競合が生じ、地価はやや上昇すると予測する。（大手不動産業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	▽	□	□	—	—	建築費の上昇が続き、デベロッパーは建築費の上昇分を分譲価格に転嫁することが難しいためマンション用地の購入を手控えている。また、自社ビル用地等に対する土地所有者の値上がり期待が強いなか供給が限定される。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 マンション用地に対する需要もテナントビル用地に対する需要も高度利用が前提になるため、画地規模として概ね500㎡以上が求められるが、適格物件は減少している。また、賃料は上昇するには至っていない。ただし、大阪市内の地価上昇の顕著になるのに伴って、投資家は投資の対象を大阪市の郊外の主要駅周辺にも広げつつあるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。

A ※	景気の回復傾向に加え、大阪市中心部の地価上昇の影響等から地価の値上がり期待がさらに広がっている。江坂駅周辺の空地等の所有者は売る必要に迫られない地主が多いため、売り惜しみにより供給量が減少したままである。そのため、一度物件が供給されると需要は競合することから、取引価格はやや上昇傾向である。
B ※	築年数が相当経過したオフィスビルの粗利回りは依然高水準にある。ただし、大阪圏全体で一段と強まる投資需要を背景に、当地区においても、築年数が比較的浅く、優良テナントが入居するオフィスビルを中心に、収益物件の粗利回りは低下傾向である。しかし、投資家のリスク許容度に限界があるため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
E ※	近畿外から大阪に進出する企業は大阪市の中心部以外では新大阪地区、大阪市に拠点を置く企業がバックオフィス等を求める場合は千里中央地区周辺等に立地する傾向が強い。当地区は新大阪地区の供給が少ない時期に需要が増加する傾向がある。駅前のテナントビルに大きな空室が生じたため空室率は高くなっているが、オフィス賃料は下落が続いたことから賃料調整が進んだ結果、スペックが高い物件では下落から横ばい傾向に変化している。そのため、オフィス賃料は優良物件を中心に総じて横ばいに転じている。
F ※	当地区は大型商業施設が少ない。したがって、店舗は背後地に多い単身者用マンションの居住者等を対象とした飲食店、医薬品店、クリーニング店等が多い。そのため、店舗需要は中高層ビルやマンションの１階に集中する傾向にあり、１階部分の空店舗は少なく需要は安定している。当地区の１階店舗部分の賃料は１坪当たり１～1.2万円で保証金は10カ月程度と前期と比較して変動はなく、当期の店舗賃料は横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 当地区のオフィスの賃料水準及び空室率は概ね横ばいで推移している。御堂筋線江坂駅前の商業施設について、主要ブランドの異動に関する噂があるが、その他には新規の売り物件情報はなく、昨年秋以降の取引情報もない。（投資運用業者）
- 供給物件は少なく、作年夏にあった取引以降は成約情報を得ていない。供給物件も売れ残りの物件のみで、売却希望価格が高いことから、成約に至っていない。当地区全体として、取引が一段落した感がある。（投資運用業者）
- 建築費の上昇を懸念しているが、地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。（投資運用業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	→ 0～3% 上昇 (前期 → 0～3% 上昇)	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当地区は高槻市の中心商業地域であり、旧来より駅前商店街の中小規模店舗を中心に専門店街や百貨店等が集積した熟成した商業地域を形成している。そのため現在事業進行中のJR高槻駅北側再開発事業を除き、当地区における大規模地の供給余地は極めて限定的で、一定規模以上の土地については高値での取引がなされ、当地区の地価を押し上げる要因となっていることから、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は特急等停車駅であるJR高槻駅と阪急高槻市駅双方からの集客が見込めることから、従来からテナントの出店や不動産開発業者等の投資が活発な地区であったが、上記再開発により更に地区の商業集積度が増し繁華性が高まることが予想される。そのため、当地区での出店・開発意欲は引き続き堅調に推移し、地価の将来動向は引続きやや上昇で推移すると予想される。

A ※	当地区はJR高槻駅と阪急高槻市駅の両駅を含む地域で、駅周辺はデパートや専門店街等の大規模商業施設を中心に、駅前から延びる商店街等には小売店舗を中心に商業集積がなされており、更に高層分譲マンション等の開発も近年では見られるようになった。そのため最寄り駅への接近性等の優位性を活かし、物件の立地特性によって、商業系から住居系までを想定した開発事業者からの強い需要によって、開発適格な物件については需給がやや逼迫した状況が続いていることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
B ※	従来より貸事務所の需要は限定的で店舗需要が中心の地区で、近年、大規模な店舗の新規供給は見られない。そのため賃貸需給は概ね安定的に推移しており、新規賃料と既存賃料との開差も小さく、テナントの賃料下落圧力も大きくはない。一方、取引価格は上昇していることから、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
E ※	貸事務所の新規供給は近年限定的で、目立った供給はない。需要については営業所、医院や学習教室等が中心で、交通手段の発達による営業エリアの広域化に伴い営業所等の需要は、中長期的に減少傾向にある。したがって、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。
F ※	近年郊外への大型物販店舗の活発な進出により、消費者の購買行動に変化が見られ、従来からの近隣商業施設や駅前商店等は衰退傾向にある。しかし、そうした流れの中にあっても、当地区は地域の中心商業地域としての立地特性から一定の地位を維持しており、また、平成16年以降の駅前再開発等による商業施設の新規開発により商業集積度をより高めたことから、地域の店舗需給は概ね均衡している。そのため、店舗賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 駅前のタワーマンションの売れ行きは依然として好調であり、さらにその付近のマンションも同様の利便性を享受できることから売れ行きは好調である。ただし、東日本大震災や東京オリンピック開催等の影響により、労務費や建築原価が上昇していることを鑑みると、地価の上昇はわずかと考える。（売買仲介業者）
- JR高槻駅から離れた場所において賃貸マンションが供給されているが、駅前における大規模な開発素地の供給は限定的である。したがって、開発素地を中心に地価はやや上昇していると考える。（賃貸仲介業者）
- JR高槻駅から阪急高槻市駅の間の区域では、１階の店舗賃料は坪３万円くらいである。また、２・３階の店舗賃料は坪１万円くらいである。（売買仲介業者）
- JR高槻駅前の人通りに変化なく、さらに高槻市の賃料相場も数年前と比較して変化が見られない。ただしJR高槻駅前の再開発ビルの建替えが進む可能性がある。長期的にみると、地価はやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	→ 0～3% 上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区においては、大規模商業施設や商業ビルの特徴的な取引は見受けられなかったが、総額の小さい物件について成約が増えていること、及び前期に引き続き投資市場が過熱するなか、市場参加者の売り希望価格及び買い希望価格はやや上昇傾向にあることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 高額取引は依然として少ないものの、総額の小さい物件を中心に取引が増加傾向にあること、及び三宮駅前において複数棟のビル建替え計画が発表されており、事業の進捗に応じて、将来的には当地区の顧客吸引力が向上することが期待されることから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区に近い旭通４丁目地区の市街地再開発事業においてタワーマンションと商業施設棟が平成25年に開業したほかは、近年大規模開発は行われておらず、地域要因に特段の変動はないが、景気が緩やかに回復しつつあるなか、需要者の取得意欲は引き続き良好である。際立った高額取引は依然として少ないものの、総額の小さい物件については高値の成約件数が増加していることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 収益環境に大きな変化は見られないが、金融機関の不動産融資に対する姿勢が積極化しており、物件の動きが徐々に活発化している。当期は前期に引き続き規模が小さい商業ビルの成約が見られたほか、売り物件の募集価格を引き上げた事例も見られた。需要者の買い意欲が上向いている中、賃料は横ばいに推移していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。
														F ※ ハーバーランド地区において平成25年に開業した大規模商業施設の集客が好調であり、一定の客足が当地区にも流れているため、当地区の客足は当該施設開業前より増加傾向にある。しかし、消費税率引き上げ後の反動による買い控えが懸念されること等から、店舗賃料は総じて引き続き横ばいで推移している。
														E ※ 当地区では平成27年に新たなオフィスビルの竣工が予定されているが、その他はオフィス市場に影響を与える特段の要因はない。オフィスの賃貸需要は比較的堅調であるが、コスト削減を目的とする需要が中心であり、長期のフリーレント契約も散見される。オフィス賃料は、立地条件が比較的良好で築10～20年程度の物件は１坪当たり共益費込１万円台前半で変化はなく、概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	□	□	—	—	店舗賃料及びオフィス賃料は水準・空室率ともに大きな変動がなく、ほぼ横ばいである。また、良好な融資環境のもと、需要者の投資意欲は依然として高く、中小物件を中心に成約物件が少しずつ増えている。さらに、10億円以上の高額物件についても動きが見られるようになってきたことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 急激な地価上昇はないものの、良好な融資環境がこのまま続けば需要者の投資意欲が高まり、中小物件を中心に取引が活発化する可能性が高い。また、高額物件についても引き続き法人投資家等の一定の需要があるため、全般的に地価の将来動向は当分の間やや上昇傾向が続くと予想される。

A ※	良好な融資環境のもと需要者の投資意欲は依然として高い。需要者と供給者の目線の開きが小さくなり、成約事例は少しずつであるが増えている。総額が１億円から10億円までの中小物件については取引が活発で、取引価格はやや上昇傾向にある。全般的に市場滞留期間は短くなりつつあるが、稀少性のない割高物件は長くなる傾向にある。
B ※	総額が１億円から10億円の物件については個人投資等を中心に取引が増えている。また、10億円を超える高額物件については法人投資家または一部富裕層の個人投資家等の一定の需要がある。取引価格は前期と同様にやや上昇傾向にある一方、店舗及びオフィスの賃料水準及び空室率については概ね安定していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。
F ※	市役所周辺において店舗需要は低層階を中心に強く、上層階も飲食等一定の需要がある。店舗賃料及び空室率ともに前期と比較して大きな変化はなく、概ね横ばいである。ハーバーランド地区の商業施設は好調を持続しており、その影響があるものの、当地区内の店舗需給状況に変化をもたらすほどではない。
E ※	郊外から中心部への動きはやや減少しているが、神戸市以西の明石市・姫路市をカバーする拠点としての事務所需要が少しずつ増えつつある。全般的には大きな変動が見られず、オフィス需要は引き続き弱含みで、オフィス賃料は低位安定的に横ばい傾向が続いている。募集賃料は１坪当たり10,000円を中心に7,000円～15,000円程度で、前期とほぼ同水準である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	融資状況が良好なため需要者の投資意欲は前期と同様に高く、中小物件を中心に取引が活発化し、成約事例も少しずつ増えている。オフィスについては賃料及び空室率は前期と大きな変化はなく、また、店舗賃料も需給バランスがとれているため概ね横ばいである。地価動向はこれを反映してやや上昇傾向が続いている。 個人投資家等を中心に中小物件への投資が活発化していること、10億円超の大型物件に対しても一定の需要があること及び店舗・オフィスの賃料水準及び空室率が比較的安定していることから、将来においても金融機関の良好な融資環境が続く限り、地価の将来動向は強含みでやや上昇傾向が当分の間続くと予想される。	
														A ※	当地区では少しずつ成約物件は増えているが、築年が古い物件が多く、投資適格の大型物件が少ないため、取引の中心は１億円から10億円程度の中小物件が大部分である。需要者の高い投資意欲は継続しており、個人投資家等を中心に買い注文等が増え、取引が活発化しつつある。取引価格はこれを反映してやや上昇傾向にある。
														B ※	取引価格は引き続き上昇し、店舗・オフィスの賃料水準及び空室率については概ね横ばいで安定しており、さらに個人投資家及び法人投資家等の投資意欲が引き続き高いことから、取引利回りは前期よりさらに低下している。ただし、築年の古い物件は高めの利回りで取引される傾向にある。
														E ※	オフィスについては前期と大きな変化はなく需要は弱含みで推移しており、オフィス賃料及び空室率は概ね横ばいである。空室率は依然として高水準が続いているが、新規供給物件がないため賃料水準は底値で安定している。募集賃料は１坪当たり7,000円～10,000円程度で、前期と比較して大きな変化はない。
														F ※	当地区は三宮駅前地区とともに神戸市の中心商業地域であり、ファッション・飲食関係の店舗需要が強い。低層階、特に１階に対する需要は強いが、上層階の店舗需要は弱い。ハーバーランド地区の商業施設は引き続き好調であり、当地区はその影響を受けているものの、大きな影響はない。そのため、店舗賃料は前期と同様に概ね横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	大型商業施設は好調を持続しており、また、タワーマンションの分譲が４月から開始され、当地区の状況はさらに良くなりつつある。成約に至る取引はほとんどないが、中長期的観点から来場者数の安定性が前期よりも高まっていることから、地価動向は強含みでやや上昇傾向で推移している。 当地区はかつての賑わいが戻り、商業地としての地位が向上しつつある。取引が極端に少なく、将来動向を予想するのは難しいが、大型商業施設の来場者数の推移、周辺地区(市役所周辺地区・元町地区)の地価動向及び金融機関の融資状況等を踏まえると、地価の将来動向は今後も当分の間は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
														A ※ 当地区内の大型商業施設については１月末時点で年間目標来場者数を達成し、好調を持続している。また、タワーマンションの分譲が４月から開始され、地区定住者の増加が見込まれることから、当地区の不動産市況はさらに良くなりつつある。取引が極端に少なく、成約に至るものはほとんどないが、地区全体の注目度等が強まっていることから取引価格は前期同様にやや上昇傾向にある。
														B ※ 周辺地区(市役所周辺地区・元町地区)では１億から10億円程度の中小物件の取引が活発化しつつあり、取引利回りは立地・築年により異なるが、前期に比べて低下傾向にある。当地区においては取引はほとんどないが、これら周辺地区の取引利回りの動向及び当地区の現況を踏まえると取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ オフィス需要は依然として弱く、改善された商業環境はオフィス需要にはほとんど影響がないため、空室率は高い水準にある。コスト削減目的の移転等を中心に問い合わせ等はあるが、需要者の賃料水準の目線と一致しないため成約には至らない。新規供給物件はなく、賃料水準もほぼ底値感が漂っているため、オフィス賃料は前期と同様概ね横ばいである。
														F ※ 当地区内の大型商業施設の売上は好調である。店舗及び各種イベント等の問い合わせが増えており、店舗の空室率は改善されつつある。現状では店舗の賃料水準に大きな変化は見られないため、店舗賃料は横ばいで推移している。ただし、今後、来場者数がさらに増加し、店舗売上が上向くようになれば、店舗需要が強まり、賃料上昇の可能性がある。
				三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・ 三宮駅前・市役所周辺・元町地区の需要者の感覚は引き続き良好で、総額５億円までの物件は成約件数が少しずつ増えている。地価は前期と同様に若干上昇している。三宮駅前地区では前期に続き10億円を超える商業ビルの取引があった。(大手不動産業者) ・ 三宮駅前・元町地区については、前期と同様に買い注文が増え、成約件数も少しずつ増えていることから、地価は引き続きやや上昇している。総額10億円以下の物件は個人投資家を中心とした需要があり、近ごろ三宮駅前地区で５億円弱の収益物件の取引があった。(中小不動産業者等) ・ ハーバーランド地区の商業施設等は年間目標来場者数を達成し、好調を持続しており、前期と同様に地価は上向いている。(不動産開発業者) ・ 高額取引は少ないが、少額物件を中心に取引がされている。当分の間地価はやや上昇する傾向が続くと考える。(大手建設業者)									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	△	□	―	―	△	□	消費税率引き上げ関連のニュースが一段落したため、エンドユーザーは冷静に不動産市場を見ており、前期のような強気な販売価格の設定は少なくなってきた。しかし、住宅地として人気のエリアであり、供給が少ないため、稀少性に基づき高値で取引される事例が散見されることから、地価動向は依然やや上昇傾向にある。 駅周辺のマンション需要は居住用・投資用ともに底堅いが、中古戸建住宅や駅からバス利用となる地域における更地分譲では成約期間が長期化する傾向にあり、需要の減少傾向により、不動産仲介業者の在庫数が増加しつつある。そのため、地価の将来動向は今後もやや上昇傾向が続くものの、上昇幅は縮小するものと予想される。

A ※	当期は中古不動産の取引が中心であった。当地区は利便性・住環境が優れた人気の住宅地域であり、需要が堅調に推移していることから、高値取引された事例が取引価格を牽引し、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向で推移している。
B ※	当地区においては、駅周辺を中心に高水準の賃料を獲得可能な、空室率の低い投資適格性を有する比較的小規模なマンションが多く、個人投資家の需要が集中し、JR六甲道駅周辺の物件を中心に取引利回りはやや低下傾向が続いている。
G ※	当地区の当期の新築マンションの供給は前期の在庫のみであったが、５月に販売開始が予定されているマンションはファミリータイプの面積が60㎡前後でこれまでの当地区の供給物件よりややコンパクトなタイプである。販売価格帯は4,000千万円台であるため、総額水準に変化はないが、分譲単価はやや上昇している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。
H ※	駅周辺のマンションはファミリータイプ、単身用のコンパクトタイプともに賃貸需要は堅調で、空室率が低下しているが、賃料は反転には至っていない。なお、バス便の最寄り駅から遠い地域では空室率は依然高い水準にあるものの、賃料水準は底打ち感が生じており、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	→ 0～3%上昇 前期→0～3%上昇	△	▽	▽	△	—	—	△	□	当地区はデベロッパーによる素地の開発取得意欲が強いが、建築費の高騰等からデベロッパーが開発を断念し、同業者間での素地の転売事例が散見されるようになってきた。エンドユーザーが不動産取引に慎重な姿勢となり、駅周辺や著名な学校区の住宅地域の人気は変わらないが、駅からバス利用となる地域等条件の悪い地域での取引が敬遠され始めている。そのため、地区全体としては地価は依然やや上昇傾向ではあるものの、上限圧力は弱まってきている。 当地区では投資用不動産の取引は増加しているものの、当地区で中心となる居住用不動産の取引は年明け頃から減少傾向にある。エンドユーザーが不動産取引に慎重になり、中古市場では在庫が増加しつつあることから、地価は上限域の水準に達しつつある。そのため、今後も地価の将来動向はやや上昇するものの、その変動幅は縮小するものと予想される。
														A ※ 消費増税、建築費の高騰等から、当期を不動産の買い時と考えるエンドユーザーが多かった。そのため、居住用・投資用不動産の取引が活発であり、売り主が強気な価格を設定しても成約に至るものが多く、取引価格はやや上昇傾向が継続している。
														B ※ 当地区の賃料は横ばいで推移しており、当地区のように駅周辺の利便性に優れた地域では高水準の賃料を安定的に獲得可能である。そのため、個人投資家を中心に投資用不動産の需要が増加していることから、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														G ※ 当地区では当期は新築マンションの供給はなく、中古マンションの取引の中心となる総額での価格帯にも変化は見られないこと等から、市場の中心販売価格(総額)は変わらない。しかし、マンションの開発計画において建築費が高騰していることから、専有面積を抑えることで総額の価格帯は従来の水準を維持しようとする動きが見られることから単価はやや上昇している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。
														H ※ 当地区は駅徒歩圏で利便性に優れているため空室率が改善しているが、賃料の反転には至らず、賃料水準は概ね横ばいで推移している。なお、周辺の駅からバス利用の地域や傾斜地のマンションの空室率は改善していないものの、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。
		灘区・東灘区		六甲、岡本	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・六甲地区では、居住用・投資用のいずれの物件も、販売価格よりも成約価格が１割程度上回るものが散見された。成約に至るまでの期間も早いものは１カ月程であり、当期の不動産市況は好調である。地価はやや上昇したと判断した。（売買仲介業者） ・岡本地区の投資用不動産は昨秋以降賃料水準が下げ止まり、安定した賃料収入の獲得期待から、個人投資家からの問い合わせが増加している。期待利回りは６％台まで低下している。（売買仲介業者） ・当地区の不動産市場が活況を呈するのは11月で、１月以降の取引件数は昨年同期比で３割程度減少(一昨年の同時期と同水準)、仲介報酬売上げは２割程度減少となった。一般所得者向けの居住用不動産(総額５千万円までの物件)の在庫は増加傾向にあり、供給過多となってきている。（売買仲介業者） ・当地区は建築費の上昇・工期の長期化のため、開発を見送る業者が多い。開発素地を購入したものの、資金計画等から業者が開発を断念し、同業種に転売した事例も見られた。（売買仲介業者） ・不動産市況は様子見の状態になったと考えられる。今後、供給過多の状況が継続すると見込まれることから、不動産価格は上昇から横ばいに転じると予測する。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区の住宅需要は西宮市内のみならず、他市からも見られ、底堅い需要が認められる。当期販売されている分譲マンションの販売価格及び販売率は好調を維持しており、建築資材の高騰は懸念されるもののマンションデベロッパーの今後の販売計画における売れ残りリスクも小さいことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区及び周辺では継続的に新築マンションの供給が行われ、地区全体として人口が増加傾向にある。JR甲子園口駅周辺の商業施設・教育施設は充実しており、景気回復を背景に阪神間の住宅需要は上昇傾向にある中、当地区は旧来より阪神間の中でも底堅い住宅需要が認められることから、今後も地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。

A ※	当地区はJR沿線でも住宅地として人気のエリアであることから、西宮市内のみならず、他市からもマンション需要を吸引する。当地区周辺において、新築マンションの分譲価格は強気の値段設定が続いているものの、販売率が好調なことからマンションデベロッパーの事業環境は良好なため、引き続き取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	投資需要は認められるものの、物件の供給量が限定的であること及び当地区には築年を経過した物件が多く投資需要を満たす物件が少ないことから、収益物件の取引はあまり見受けられない。賃料及び一時金に増額の動きは見られず、かつ、取引価格に大きな変動もないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
G ※	当期において、当地区周辺に新たに新規供給された新築分譲マンションはないものの、マンションの販売状況は良好であり新築物件と競合関係にある築10年前後の中古マンションの売行きも好調で市場滞留期間が短く、成約価格は上昇している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
H ※	築年を経た物件が多く新築物件の供給は限定的である。そのため、供給戸数や物件間の競争関係に変化はない。また、高額物件の主な需要者である転勤族等の法人契約についても当地区への転勤に伴う入居需要に変化はないため、賃貸市場全体としては増減は見られず、景気回復期待に伴う賃料上昇は限定的であるため、マンション賃料は横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 当期は戸建用地がほぼ相場どおりの価格で取引された事例が見られた。例えば、平成26年２月に甲子園二番町の45坪の戸建用地が取引され、平成26年３月に甲子園三番町の30坪の戸建用地が取引されたが、いずれも相場どおりの坪130万円程度で、売り出し価格に近い水準であった。一方、戸建の建売り住宅については、平成25年11月から平成26年２月にかけて好調に売れており、売り物件は現在ほとんど残っていない状況である。（売買仲介業者）
- 中古マンションは、人気の高い物件が売り出し価格に近い水準で成約しており、広告を出したその日に成約したものも見られる。一方、一般的な物件は、平成26年３月から問い合わせが減少しており、例年の３月よりも少ない状況である。（売買仲介業者）
- マンション用地は、JR甲子園口駅前周辺において社宅が取引されたという話を聞いているが、価格は不明である。また、甲子園五番町及び若草町において建築工事のお知らせ看板が設置された土地があるが、建築工事は依然として始まっていない。（売買仲介業者）
- 供給が限定的であるが、周辺地区との価格差が拡がっていることから、地価は現在の水準が天井と考えられる。したがって、地価は今後も横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	➡ 0～3%上昇 (前期 ➡ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	西宮北口駅徒歩圏においてマンション開発が続いて行われていることにより、当地区の背後地のエリアが広がるとともに背後人口も増加傾向にある。街の発展が見られるなか、従来から飲食・物販店舗のほか学習塾等の安定的な需要を有する人気のエリアであり、かつ住宅として人気がある地区については、立地の稀少性から地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の南方に存する国道２号沿いのビール工場跡地の開発計画が、反対派の新市長により白紙になる可能性が大きくなったが、西宮北口駅エリアとしての人気は依然堅調であり、西宮市の商業中心として、しばらくは広範囲な顧客を有することが予測される。そのため、地価の将来動向は、大きな変動が想定されず、やや上昇傾向で安定的に推移すると予想される。

A ※	当地区の土地需要及びテナント需要は旺盛である。近接の大型商業施設は、阪神間における優位性を名実ともに確立しており、西宮北口駅周辺の人気は商業・住宅ともに高い。一方、人気エリアは限定的なため土地の供給も限られている。西宮市内では当地区の住環境が良好であることにより土地需要は旺盛であり、上昇傾向の住宅地価格の下支えもあることから、当地区の取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。
B ※	当地区は範囲が狭く、供給も限定的で、取引利回りの変動を明示する具体の取引は収集できなかったが、取引価格はやや上昇している一方、賃料等の収益面での変動要因は見られないため、当期の取引利回りはやや低下傾向にある。
E ※	西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、物件の問い合わせ件数は以前より多く、空きは変わらず少ない。西宮北口駅の南側は、街自体が比較的新しく開発・整備された商業地域であり、供給が少ないためオフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。
F ※	西宮北口駅の北西方の地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて当地区の店舗賃料は横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 店舗賃貸では学習塾の問い合わせがあるが、大手予備校等はすでに駅近のビルに進出しており、個人需要者が学習塾経営の出来るマンションを探していたり、戸建住宅を学習塾仕様に改装する相談が増えている。店舗物件の問い合わせの中心は、デイサービス等の介護施設事業者・接骨院・美容院・保育園等であり、保育園開園のための問い合わせが特に目立つ。（賃貸仲介業者）
- 駅北西側の１階店舗の需要は依然として強い。営業している店舗でも、次のテナントが待っている状態である。駅前店舗とそうでない立地の店舗では、客層の二極化が見られる。（売買仲介業者）
- 当期に入ってから、注文住宅の営業担当者が街中の中小の地元不動産業者と提携するという新たな動きがある。消費増税の駆け込み需要が、今年に入って急になくなったことが理由だと思う。（売買仲介業者）
- 平成15年築のマンションを３千７百万円後半で購入した者が、４千３百万円台の購入申し入れをすぐに断った。売買価格が高過ぎるという当地区の現状を表していると思う。（売買仲介業者）
- マンションの賃借希望者が増えていることからも賃料は下がらないので、地価も下がることはないと考える。ただしマンションの供給は過多となっており、今後、賃料は上がらないと考える。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	芦屋市		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	△	□	—	—	△	□	芦屋市は市域が狭く全般的に供給量が限定的であるなか、マンション分譲価格がやや上昇していることから、需要が強く競合するため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅エリアの一つである。神戸市東部・芦屋市・西宮市を中心とする阪神間において取引価格が上昇傾向にあるなか、主な需要者である富裕層の不動産取得意欲は強まっていること、また、芦屋市内全域でも不動産取引は高額物件のみならず中低額物件の取引件数が増加傾向にあること等から、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。

A ※	JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町エリアは全国的に有名で、阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅の一つであり、主な需要者は富裕層である。取引価格の上昇期待が継続する中、保有資産の価格の上昇も継続しているため、富裕層の不動産取得意欲は堅調で、物件の供給が限定的な面も相まって、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
B ※	当地区の主な投資家である富裕層の投資意欲は旺盛であるが、売り主の売却希望価格が投資家の期待する利回りに基づく価格よりも低いことから、売買の成立には至っていないため、前期と比べて更なる取引利回りの低下は見られない。そのため、当期の取引利回りは横ばいとなった。
G ※	当地区では新規に販売されたマンションは見られないものの、周辺地区においては、当地区よりも立地ポテンシャルが劣るエリアであっても比較的高値で販売されており、成約状況から、マンション市場は好調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
H ※	賃貸マンションの需要者の家賃負担力に変化は見られない。また、当地区の賃貸マンションは高額な物件が多く、主に分譲貸しが中心であり新築の賃貸マンションの供給は限定的である。そのため、賃貸マンション市場環境は当期において変化が見られないため、マンション賃料は横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 投資用不動産について、当期は東山町にて３物件が取引され、取引価格は５億円前後であった。そのうち、１物件は取引利回りが当地区の投資判断の目安となる満室想定の表面利回りを下回る７％での取引であった。芦屋市内の投資家は投資用不動産に対し、投資リターンや転売利益のみを重視せず、資産性に着目して投資を行う投資家が多い。当期は投資用不動産の供給が総じて少ない中で投資需要を満たす物件に対して強い需要が確認できた。（売買仲介業者）
- 当期転勤シーズンであるにもかかわらず転勤に伴う需要が前年同期に比べ弱く、また、法人契約の予算も少なくなっており、分譲賃貸マンションの需要は弱くなっていると感じる。（売買仲介業者）
- JR芦屋駅・阪急芦屋川駅まで徒歩10分圏内に所在するなど人気の高い中古マンションに対して当期は複数の買い注文がある。そのため、売却希望価格からの値下げ圧力は弱くなっており、総じて取引価格は高くなる傾向にある。しかし、人気の劣る物件に対しては市場滞留期間が長くなり、値下げ交渉を経て売買成約となる等、二極化傾向が強まっている。（売買仲介業者）
- 前期に比べ物件の問い合わせ状況や需要者の物件取得に対する意欲は総じて弱くなっているものの、銀行の融資状況は前期に比べ金利がさらに低下傾向にある。また、当地区及び芦屋市内の不動産需要者は立地や環境を重視する傾向が強いため、周辺地区に比べ不動産市況の影響を受けにくい。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	尼崎市		住宅	武庫之荘	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	▽	□	□	鋼材等の資材価格や人件費が上昇するなか、駅に近接した当地区においてはその利便性の高さから底堅い需要が不動産価格の下落に対して抑止力として機能している。そのため、マンション素地の取引価格の水準に大きな変動はないため、地価動向は横ばいで推移している。 当地区の住宅地としての人気とその有効需要に支えられて、尼崎市内の周辺エリアと異なり、当地区の賃料水準は維持されている。同様に土地取引においても、駅徒歩圏内の不動産への根強い需要は今後も続く可能性が高い。ただし、経済情況を踏まえると、当地区においてマンション取得者の購入限度額が今後上昇する期待要因は乏しいため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。

A ※	当地区は尼崎市内でも利便性が高く、住環境も良好な住宅地として人気が高い。比較的規模が大きな画地の新規供給は少なく、駅に近い物件には需要が集中する傾向にあることが取引価格水準を維持している。当期、地域要因として特段の変動はないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。
B ※	新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、成約事例からの取引利回りの把握は困難である。当地区のマンション賃料及び取引価格に特に変動はない。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
G ※	利便性の高いJR尼崎駅北側の分譲マンションの大量供給の影響により、尼崎市内のマンション市場は弱含みで停滞している。そのため駅に近くても高値の物件の売れ行きは芳しくなく、リーズナブルな好立地の中古マンションに人気が集まりつつある。そのため、当地区のマンション分譲価格は概ね横ばいである。今後の当地区の中古を含めたマンションの分譲価格の動向の見極めが必要な状況にある。
H ※	当地区は尼崎市内でも住環境が良好であることにより、従来から人気は高い。また、西宮市内において賃料水準の合わなかった需要者が流れてくる地区であり、需要は十分あるため、周辺地区では下落傾向にあるものの当地区のマンション賃料は概ね横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 昨年の秋には動きが鈍かった中古マンションの動きが強まった。売却するために売り主が値下げをしたことが要因と思われる。具体的には、築５年で３LDKの70㎡程度のマンションが、当初3,580万円で売りに出されたが、徐々に値下げをした末に、３千万円を切るとすぐに成約に至った。最近の傾向として、新築マンションの購入希望者と中古マンションの購入希望者に分かれている。（大手不動産業者）
- 当地区のワンルームで、規模が18㎡程度の物件の家賃は４万５千円から５万円程度である。敷金・礼金がない物件が多く、礼金がとれても15万円までである。ファミリータイプの2LDKで55㎡から60㎡の物件の家賃は、７万５千円から10万円程度である。礼金は20万円が標準的である。当期の傾向としては初期費用を抑える借り手が多い。（賃貸仲介業者）
- 築浅のマンションは価格が下落しているが、１千万円台中盤の価格帯の物件は価格を維持している。新築の戸建物件の需要はあるが、需要者が値段に厳しくなっており、売り出しの価格が少しでも高めの物件は売れない。25坪から30坪２千万円後半から３千万円の物件は堅調である。（大手不動産業者）
- 消費増税が今後に与える影響は不透明である。増税の影響で買い主が減っているが、売り主も減ってくる可能性がある。ただし、立地等が良い物件については依然好調が続くと考える。したがって、地価は横ばいと予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	0～3%上昇 前期 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	直近のマンション素地等の取引は確認できなかったが、周辺の分譲マンション販売は概ね計画通り進んでいる。供給が限定的であるなかで、立地条件が優る開発適地については、デベロッパーの取得意欲は依然として旺盛であり、当地区においても需要は強い。そのため、建築費等が上昇傾向にあるものの、地価動向はやや上昇傾向にある。 政府の経済政策等により景気の回復が進み、人件費・資材価格等の上昇により建築費の高騰が懸念されるなかにあっても、デベロッパーの開発適地に対する需要は依然強い。当地区は大規模商業施設にも近く、通勤・通学の利便性も高い地域であることから、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。

A ※	当地区は大阪市中心部への通勤・通学の利便性が良好で、最寄り駅から徒歩圏外の住宅地と比較するとマンション・戸建住宅ともに需要が強く、デベロッパーの開発適地に対する需要も根強い。当期末には消費増税前の駆け込み需要もなくなり、落ち着いた状況にあるものの、景気回復の波とともに大阪からの地価上昇の波及もあり、開発素地の供給が限定的なこともあって、当地区における取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	賃貸物件は、周辺に賃貸住宅を中心とした大規模住宅団地が存するため、相続や転勤等に伴う分譲貸しの供給が中心であり、一定の賃料相場が形成されているため、賃料に大きな変動はない。取引価格がやや上昇していることから、相対的に取引利回りはやや低下傾向にある。
G ※	周辺の新築物件は大手デベロッパーにより計画的に供給されているため、前期と概ね同水準であり、周辺の賃貸物件からの住み替えによる需要もほぼ一定しており、マンション分譲価格は横ばい傾向が続いている。
H ※	民間の賃貸物件は少ないが、周辺に賃貸住宅を中心とした大規模住宅団地が存するため、築年・タイプ別等の一定の賃料相場が形成されている。通勤・通学の利便性から賃貸物件に対する需要は根強いものの、賃貸借に特別な事情がない限り賃料に大きな変動はなく、マンション賃料は横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 融資判断のための審査件数は前年並みであるが、開発素地の案件はなく、病院や介護施設、もしくは収益物件等の案件が多い。景気回復が本格的になりつつあり、補助金制度等を利用して設備投資する中小企業も見られ、不動産市場の全般的な状況は明るい。（金融機関）
- 販売中の新築分譲マンションの販売状況等は、依然として前期をやや下回っている。しかし、中古マンションは新規分譲マンションとの比較からあまり見劣りしないため、１年前より高く売れるケースも見られる。需要の中心は周辺地区の住宅団地の居住者であるが、親が結婚した子供の住居の近くに転居する場合等、地域外からの需要も多い。（大手不動産業者）
- 地域経済は観光客の増加等により徐々に回復に向かっているが、今後の２段階の消費増税の影響により景気の回復が抑止されることが心配である。今のところ大阪からの地価上昇の波及効果もあって、当地区のような利便性の高い住宅地は需要が安定している。（売買仲介業者）
- 需給バランスに大きな変化はなく、分譲マンションや戸建住宅も計画的に供給されているが、今後供給が過多になる心配がある。今のところ実需中心であるため、当地区の地価は横ばいと予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区内の大型駐車場跡地での都市型高層の大型店舗(売り場面積8.8ha 鉄骨造地上８階地下２階)が平成26年11月の開業に向けて現在終盤工事段階にある。至近で系列の商業施設を将来の一体的利用を見込んで平成26年５月の閉店に向けて作業中である。新規の利用計画は未発表であるがさらなる土地利用の変化が見込まれる。岡山駅前地下街などでは改装、テナントの大幅な入替えなど競業の動きが続いており、周辺での発展の波及を見込んで、前期同様派生需要は強まったまま続いている。そのため、地価動向は依然やや上昇が続いている。 県南経済、岡山市経済は、各種企業活動では好調で、これを反映して求人倍率も高位で推移している。これらの状況から今後とも好調が持続されるという観測が広まっている。前期同様に市内での建設投資は公共、民間とも好調が続いており、経済環境は良好で持続的に推移し、今後もその効果が一層浸透し、土地需要をさらに強めるものの、建築費の高騰リスクを踏まえると、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。

A ※	当期、新規の取引は把握できなかったが、当地区内の過去の取引事例を見ると、以前と比べて市場は回復傾向にある。地区内において供給側は前期と変わらず先高感を持つ一方、経済一般が好調であり需要層は以前よりも拡大している。当地区の周辺地区では計画的に投資を進める動きと大型店舗開店後に合わせて対応を考える静観派が見られる。このような状況から取引価格は前期同様やや上昇が続いている。
B ※	取引利回りを事例から明確に把握できるような取引は当地区において見られない。賃貸市場において前期同様オフィス賃料はほぼ下げ止まり、横ばいが続いている。店舗についても、空き店舗がほとんど無い状況へと変化しており、賃料は横ばい状況で、賃料上昇の機運はない。このように、前期同様に利回り変化を示す事象はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
F ※	店舗については、今秋開業の大型店舗との競合化と、収益性の停滞現状から、需要者の慎重姿勢が続いているが、空室率は低位横ばい状況である。そのため、上記大型店舗の影響を見込んだ投資抑制層と周辺の流動人口増を見込んだ新規出店の積極投資層に分化している。消費経済は好調さを維持しているが、先行きの不透明感から店舗賃料は前期同様横ばい基調である。
E ※	オフィス系については、郊外からの移動や新規の進出需要がようやく顕在化したことから賃料下落傾向に歯止めがかかるようになってきている。ただし、旧耐震ビルとの選別化傾向は浸透しており、空室率の低下を優先し、老朽ビルにおいては入居条件を緩和してでもテナントの入居を積極的に進めている状況が続いている。長く続いた賃料下落は、前期同様底打ちが続いているものの、需要は軟調で、依然賃料の上昇は見られないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

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
岡山県	岡山市	北区	商業	**岡山駅周辺**	・物件の供給が少ない一方で、土地需要は依然として強まっており、地価も上昇傾向にあるが、具体的な成約は無い状態が続いている。しかし、複数の県外大手資本が所有するビルの売却入札が実施されるなど物件が動きつつある。(売買仲介業者) ・投資目的の需要者は岡山の中で当地区に狙いをつけている。複数の県外大手資本が保有する物件の公開入札が実施され、順調に参加企業が出現するなど、投資意欲の高まりが見られた。不動産投資における投資額は増加傾向で３億円上限での投資案件が増えている。(金融機関) ・郊外と比較した市内中心部の募集家賃の割安感が浸透し、郊外から市内中心部への前向きな移転需要が続いている。進出テナントは多様で、ビルの選定にあたっては駅前周辺であることや、耐震性能等が重視されている。積極的進出形が主で、経費削減型は減っている。(賃貸仲介業者) ・建設工事のための熟練工不足は全国的に波及し、人手不足解消の見通しもたたず、工事の参加見送りや遅延が常態化している。更に資材費も上昇し、消費増税も加わり建築費の先高感が強まっている。(大手建設業者) ・テナント需要は堅調で、県外や郊外からの流入も見られる。マンション需要も依然堅調で、供給の滞留感のあった状況から改善が進んでいる。(不動産開発業者) ・景気回復の持続、周辺地区での開発効果の当地区への波及、およびその期待感の高まりから地価は引き続きやや上昇すると予測する。(売買仲介業者、賃貸仲介業者、建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	→ 0～3%上昇 前期 → 0～3%上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであり、投資対象となる賃貸物件の供給が増加するような変動要因はないが、平成27年春の新駅開業により、利便性の向上が期待され、当地区を含む周辺ではマンション素地のほか、富裕層向けの戸建住宅用地の需要も認められる等取引価格はやや上昇しているため、地価動向はやや上昇している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新駅が平成27年の春に開業することが予定され、利便性の向上が期待されることや白島ブランドが浸透する地区であることから、分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地等に対する需要は底堅いまま推移すると予想される。市場に出る物件が減少している中、マンション業者や富裕層等からの需要は底堅い状況が続いており、取引価格も上昇傾向が続いているため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。	
														A ※	当地区は職住が近接した人気エリアで開発素地に対する需要は根強い。マンション業者の素地需要は引き続き旺盛であるが、各マンション業者は用地ストックを十分に抱えており、建築費の上昇や高止まり懸念等もあって、素地取得には慎重な姿勢となっている。ただし、人気エリアにおける入札案件については引き続き高値で取引されるケースが続いている。当期においては、県有地が最低入札金額の倍額で落札される等、取引価格は依然やや上昇している。
														B ※	個人投資家向けの投資対象物件は１～５億円程度の物件が中心で、利回りが良い物件であれば５億以上でも取得意欲を見せている個人投資家も増加している。築浅の投資対象用物件は少ないが、中古物件に求められる利回りもほぼ横ばい傾向で推移しており、当期中に取引利回りに影響を及ぼすような取引もないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※	建築費の上昇分が分譲価格に転嫁され、周辺マンションの販売価格は上昇傾向にあるが、購買者層の所得等を考慮すると分譲価格はほぼ上限に近づきつつある。完成在庫数はエリア全体で見ても１月末で250戸程度と少ない状況が続いており、当地区周辺における供給量は昨年度比(平成23年度)1.5倍、成約率は過去20年間で最高値を記録する等マンション販売は好調を維持している。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。
														H ※	当期は新築賃貸マンション(単身者向け)が数件竣工を迎えた。当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い傾向にある。需給のバランスを崩すような新規物件の供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因はないため、マンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	中区	住宅	**白島**	・マンション素地の需要は底堅く、建築費の上昇分が販売価格に転嫁され始めており、販売価格は上昇している。資材費の高騰及び長期間の職人確保が困難な状況がなおも続き、早期に事業を始めることが難しくなっている。好調なマンション販売を裏付けるように、完成在庫が積み上がらない状況で販売が続いている。（大手不動産業者） ・マンション市況が好調なこともあって、素地の需要は旺盛ではあるものの、建築費が高騰していることから、各デベロッパーとも素地を出来るだけ抑えて仕入れたい模様である。また、銀行の融資姿勢も不動産業・個人ローン等に対して前向きであることに変化はない。（大手建設業者） ・建築費は労務費・資材費が上昇している。県内では基地に関連する工事の発注量が増加する等、建築コストは高止まりすることも予測され、土地の売買により物件が動いても建築工事費の高騰により早期に事業を始めることが今以上に難しくなることが懸念される。一方、市中心部およびその周辺のマンション供給が増加しており、全体的な供給の過多が懸念される。しかし、ブランド力のある当地区の需要は底堅い。（売買仲介業者） ・当地域はブランド力があり、マンション開発素地の需要も強い。JR山陽本線とアストラムラインの結節駅となる白島新駅開業に対する期待感もあるため、地価はやや上昇すると予測する。（大手建設業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	0～3%上昇 （前期 0～3%上昇）	△	□	△	□	□	□	—	—	中央通沿いでオフィスビルが取引された。当地区及び八丁堀周辺では、需要量が供給量を上回る状況が続いており、取引価格は全体的にやや上昇傾向で推移している。地区内では、建替え計画に伴う移転需要や景気回復に伴う移転拡張や館内増床等の動きが重なったため、空室率の改善等市況の回復基調がうかがえる傾向が続いていることから、地価動向はやや上昇している。 築浅・大規模オフィスビルはほぼ満室状態での稼動が続いているが、賃料上昇にまでは至っていない。旧耐震・小規模オフィスビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、景気回復に伴う移転拡張や館内増床等の動きが続いているため、オフィス市況全体では改善傾向にある。今後は賃料水準、空室率ともに緩やかな改善傾向で推移することが予想され、取引需要も増加傾向にあることを考慮すると、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、築20年を超える物件が多い地区である。当地区内における需要の中心は１～５億円程度であるが、需要量が供給量を上回る状況が続いている。建築費高騰の影響もあって更地よりも利回りが安定している投資対象用物件が選好されている。当期は中央通沿いで旧オフィスビルの取引が確認されており、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件が少ない。当期は共同ビルの建替え計画が公表されたが、竣工まで４年程度の期間を要することや、オフィスビルの取引を見ても、取引利回りに影響を及ぼすような取引とはいえない。賃料水準はやや持ち直しつつあるが、下限値がやや押し上げられたに過ぎず、賃料水準全体が上昇するまでの勢いはないためオフィス市況への影響も限定的であることから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 築浅の大規模オフィスビルの新規賃料は底打ち感が漂っているが、賃料上昇までには至っていない。相生通沿いで共同ビルの建替え計画が公表されたことにより、移転需要が増加したことや、景気回復に伴う移転拡張や館内増床等の動きと相俟って周辺の中規模以上のオフィスビルは空室率の改善傾向が見られる。しかし、競争力の劣るオフィスビルについては、依然として割安感のある賃料設定をしてテナント誘致を行っている状況に変化はない。賃料水準はやや持ち直しつつあるが、下限値の水準がやや高まったに過ぎないため、総じてオフィスの賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 本通りにおける１階の店舗賃料は横ばいかやや上昇傾向にあるが、２階以上のリーシングが苦戦しているため一棟全体の成約賃料はやや下落傾向にある。ただし、間口が広く規模が大きい等稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店希望がある状況に変化はない。その他、店舗賃料に影響を与えるような新たな変動要因はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	中区	商業	**紙屋町**	・共同ビルの建替えが計画されており、４年以内の竣工予定である。フリーレントは３カ月から６カ月であるが、６カ月であるものは少なくなっている。坪７千円から９千円程度を下限値としている事務所ビルが多いが、八丁堀区域の新規賃料は、下限値である坪７千円が、坪８千円程度に底上げされてきている。ただ、新規賃料が上昇している状況には至っていない。（賃貸仲介業者） ・共同ビルの建替え計画に伴う、周辺事務所ビルへの移転需要により相生通り・鯉城通りのビルの空室率・賃料は改善傾向にある。そのため当地区の回復傾向が顕著となっているが、これらの移転需要が一服すれば市況が沈静化する可能性もある。（大手不動産業者） ・投資対象物件に対する需要は根強いが、ここに来て市場に出てくる物件が少なくなってきた。最近の建築費の上昇傾向を懸念して、投資家が建物付きの物件を選好する傾向が強くなっている。建物は新耐震基準又は平成以降の建築で、取引価格は１億円程度が需要の中心であるのに対し、１億円から３億円程度で取引されている。（売買仲介業者） ・紙屋町区域・八丁堀区域での地価の上昇が顕著である。直近の事務所市況は改善しており、投資物件に係る需要の強さを感じる。したがって地価はやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	→ 0～3% 上昇 前期 → 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	駅周辺の大規模地は、過去の取引事例からも、周辺相場価格より割高なものが見られ、立地の稀少性から需要は強い。賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、オフィス空室率は改善傾向にある。駅周辺を選好するテナント需要が強くなる傾向が見られ、不動産需要も回復傾向にある。取引価格はやや上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇している。 当地区南端の分譲マンションは完売しており、居住用途としての立地需要も根強い。オフィス市況は、賃料が安定的で空室も改善されている。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想され、学校法人、ホテル、事務所需要等幅広い業種からの需要が見込まれることから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。	
														A ※	当地区における取引は当期見られなかった。周辺においても特に大きな取引は見られなかった。駅周辺は開発計画の進捗に伴う期待感が増し、不動産投資物件に係る問い合わせは引き続き多いことから、小規模な物件を含めて、取引価格はやや上昇している。駅周辺の大規模地で稀少性の認められる物件については強い需要が存し、塾やホテル用地に係る需要も根強い。
														B ※	駅前の再開発は平成28年の完成を目指し、工事が進捗しており、開発に係る期待感は高まっている。当地区への影響は、駅前大橋を隔てることからその影響は弱まる。再開発に係るオフィス供給は少なく、将来的にも供給過多が懸念される状況にはない。オフィスの空室は改善されているが、新規賃料の大幅な上昇は見られず、取引価格上昇の影響も微小である。そのため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														E ※	オフィスビルについて、駅南から駅北へのテナント移転が見られたが、駅南における空室は、市外からの移転需要により、すぐに消化された。立地、オフィス環境改善を目的とする移転等、企業の積極的な移転の動きが見られる。駅周辺の大型オフィスビルは、新築に限らず築年の古いビルの空室も改善されており、安定的に稼動していることから、オフィス賃料は概ね横ばいを維持しており、新規・継続賃料の大きな上昇までには至らない。フリーレントは３～６カ月が多く、６カ月を超えるものは見られなくなった。
														F ※	中心市街地へも徒歩圏にあることから、客足の流れは安定しているが、店舗の主な顧客層は通勤客であるため、中心市街地と比較すると、店舗集積度は低く繁華性もやや低い。店舗賃貸の需要はある程度認められるが、特に大きな変動はない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られないことから、店舗賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	南区	商業	**広島駅南**	・当地区において駅北地区へのテナント移転があったが、その空室はすぐに解消された。フリーレントは３カ月から６カ月が多く、６カ月を超えるものは見られない。築浅の大型ビルの空室は改善傾向にある。ただし、新規テナントの賃料が値上げされるのは、１年程度の期間を要すると見られる。段原区域にある事務所ビルは空室を抱えているが、大規模な床に係る需要はあり、改善傾向が見られる。（賃貸仲介業者） ・大企業の本社移転に伴い当地区の空室率の悪化が懸念されたが、市外からの移転需要によって、空室部分の大半を解消できた。駅前周辺区域で比較的まとまった土地の入札があったが、応札者も多く、落札額は相場を上回る金額で落札されており、JR広島駅前周辺に対する期待感が感じられる取引であった。県内外の投資家が投資物件を取得する意欲は旺盛で、問い合わせも引き続き多い。投資対象用物件の利回りは、８％から９％程度と横ばいで推移している。（売買仲介業者） ・JR広島駅周辺の駐車場用地が再開発絡みで一時利用されること等に伴い駐車可能台数が減少しているため、周辺地区の駐車場需要が強まっている。（大手建設業者） ・JR広島駅周辺の再開発地区に係る開発動向に期待感が高まっている。当地区で物件を探しているテナントは多く、店舗・事務所ともに需要は強い。したがって、地価はやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	➘ 0～3%下落 (前期 ➘ 0～3%下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	丸亀町に完成したＡ街区からＧ街区の複合商業施設により、丸亀町商店街全体については活性化が進んでいる。しかし、当地区及び周辺地区における取引及び投資物件はほとんどなく、地価に及ぼす影響は見られていない。景気は緩やかに回復基調にあり、引き合いも増えてきており、取引価格、賃料とも下落幅は小さくなくなってきたが、需要の減退傾向は続いており、地価動向は前期と同様にやや下落傾向が続いている。 丸亀町商店街再開発事業によりＧ街区に複合商業施設が誕生し、商店街の通行量は増え、また、イベント等も行われ活性化も見られる。また、瓦町駅の百貨店は平成26年３月末で撤退したが、運営会社が決まり、入居するテナントを探している段階である。このように需要の減退するなかで、長年続いた地価下落の歯止めとなり得る要因も見え始めてきたことから、地価の将来動向は、横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 中心商業地においては、片原町商店街及び丸亀町商店街で小型の店舗ビルの取引が成立したのを確認したものの、取引は依然として少ない。長年の地価下落により底値感も出てきているため、大きく下落する状況にはないが、需要は依然として弱含みの下落傾向にあるため、当期の取引価格は、前期と同様にやや下落傾向で推移している。
														B ※ 当地区及び周辺地区では投資物件は依然として少なく、また、収益物件があっても、築年が古いビルは空室率の高止まり傾向が続いている。したがって、空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しく、需要は弱い。このような状況のなか、収益性の低下により取引価格、賃料とも若干の下落が続いていることから、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 中心部におけるオフィスビルの空室率は横ばい傾向にあるが、高止まりしており、オフィス需要の減退傾向は依然として続いている。大型のオフィスビル等の新規供給の予定もなく、既存の比較的新しいビルはほぼ満室状態でまとまった空室がないため、企業の大型移転の動きもない。また、旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルの需要は特に弱く、当地区内でも二極化が進んでいる。全体的にはオフィス賃料はやや下落傾向が続いている。
														F ※ 周辺地区の丸亀町商店街については相応の需要があり、１階店舗の空きは若干あるのみで、空室率は横ばい傾向にあり、賃料も下げ止まりつつある。再開発区域及び周辺地区を除く商店街では、日用品店舗・小売店から飲食店へ業種が変わってきており、２階以上では空室率も高く、賃料も下落している。郊外大型店舗との競争も依然として厳しく、消費、売上高も停滞しているため、当地区の店舗賃料は全体的にはやや下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・ 時間貸駐車場の用地を探している。取引利回りは4.5%から６%程度である。２億円程度の投資用マンションの問い合わせが増えている。（売買仲介業者） ・ 融資残高は、全体では若干減少している。安定した受注があるため、不動産業・建設業は増えている。医療関係も好調で、福祉関係も一時期落ち込んでいたが、持ち直してきた。一方、製造業は依然として厳しく減少傾向が続いている。融資の姿勢に変化はなく、取引先企業の状況も変わらないが、消費増税後の4月以降が心配である。（金融機関） ・ 高松市のオフィスビル(延床面積500坪以上)の平成25年12月末の空室率は、前期17.2%から0.7ポイント下落し、16.5%であった。館内増床、拡張移転等が見られたためである。築浅(平成12年以降の新築)のビルは入居が進み空室がほとんどない状況である。平成26年３月末の空室率は、前期より若干低下すると思われる。（賃貸仲介業者） ・ 中心区域の取引は少ないが、景気は回復基調になり問い合わせ等も増えている。底値感もあり、地価は横ばいで推移すると予測する。（賃貸仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛媛県	松山市		商業	一番町	⇨ 0% 横ばい 前期 ↘ 0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	県内経済は駆け込み需要などで消費が改善し、公共工事の増加、雇用情勢の改善等で景気の回復傾向が続いており、特に一等地の優良物件への不動産投資意欲が強まっていることと、優良建築物等整備事業による商況の改善への期待感の高まりも相まって、当地区の地価動向は横ばい傾向に転じている。 当地区は複合商業施設の建設に伴ってイベント広場設置による集客力アップ等への期待感は高まっているが、消費増税による消費の落ち込み、建設業界の資材の高騰、人手不足による人件費アップ等、コスト高による事業の遅れ等のリスク要因もあり、地価は大きく反転する状況になく、地価の将来動向は当面横ばい傾向で推移すると予想される。

A ※	都心型マンション用地に積極的な買いがあるほか、中心商業地は全般的には底値感は浸透してきたが、まだ下げ止まり感は出ていない。ただし、当地区は一等地であり特に需要が回復し、至近でやや買い進んだ取引も見られるため、当地区の取引価格は小幅な下落から下げ止まり、横ばい傾向に転じている。
B ※	一等地の優良ビルへの不動産投資意欲は根強く、当地区では取引価格、賃料とも横ばい傾向に転じてきたが、投資マインドが反転するまでには至っておらず、投資家が求める期待利回りについては大きな変化は見られないため、取引利回りは横ばいである。
E ※	全般的にオフィス需要は減退しており、特に耐震・設備等に問題のある中古ビルへの需要が減退している中で、最近設備の整った優良ビルへのテナント需要は強くなってきており、賃料格差が拡大している中で特に当地区のような一等地における優良ビルのオフィス賃料は下げ止まり、横ばいに転じている。
F ※	当地区はアーケード商店街の中にあって最も繁華な地区であり、全国ブランドの飲食関連店舗を中心にテナント需要が強い状況のなか、再開発による複合商業施設の建設に伴う景観整備への期待感が高まったことなどから店舗賃料は横ばいに転じている。

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

- 平成25年12月現在の県内経済は、公共工事については前年同月比55.5%増、住宅着工戸数も前年同月比4.1%増と７カ月連続で前年を上回った。有効求人倍率も1.06倍と前年同月比0.03ポイント増となるなど、景気の持ち直しの動きが続いている。特に消費増税前の駆け込み需要で住宅着工戸数や新車販売台数が押し上げられたことに基づく景気回復傾向が今後、不動産投資へと向かうことが期待される。（金融機関）
- 郊外住宅地の戸建住宅は新築で２千万円から３千万円、中古で１千万円から２千万円が売れ筋となっており、総額が１千万円ほど少なくなっているが、主にファミリー層において所得の伸び悩み等、先行きへの不安から売れ行きは低調である。一方、都心型マンションはシルバー世代、単身者を中心に投資目的も含め購入意欲が強く、都心型マンション用地だけが物色されてきている。（不動産関係団体）
- 個人・法人を問わず中心商業地での不動産投資意欲がでてきており、更地や中古の収益ビル等の問い合わせが多くなっている。しかし、優良物件を求める傾向が強く、条件に合致する売り物件がないことから取引が成立せず、極端に取引が少ない状況が続いている。（賃貸仲介業者）
- 当地区にあった商業施設跡地での複合型商業ビルの建替え事業、それに伴う大街道商店街入口の広場整備等への期待感の高まりから不動産市況は堅調な動きにあり、地価は横ばいが続くと予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	△	□	マンション建築費が高騰し、高級マンションエリアのマンション販売も一時期の勢いはなくなっているが、当地区ではマンションの新規供給量が少なく、また、売主側も価格に対してまだ強気の姿勢を維持する環境にあるため、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。 市内高級マンションエリアで、今後大量供給が行われるためマンション販売はいずれ減速することになる。また、消費増税の不動産取引への影響も懸念される。しかし、デベロッパーは将来、マンション供給が過多になるのが明白でも、足下のマンションの売行きが好調であれば、優良立地については用地取得を行う傾向にある。また、販売に大きくつまずいているマンションも見あたらず、もうしばらく好調を維持すると予想できるので、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。

A ※	当地区内で取引はなかった。市内高級マンションエリアでは高値取引が相次いでおり、こうしたエリアの物件の中には当地区のこれまでの価格水準を上回るものも出ている。また、マンション分譲も一時期の勢いは失っているものの、比較的堅調である。したがって、建築費の高騰はあるものの、当地区の取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。
B ※	市内では優良賃貸マンションの取引が依然として過熱しており、取得を希望している多くの需要者が物件を取得できておらず優良物件には不足感がある。こうした優良物件の不足感を反映し、当地区の賃貸マンション取引では取引利回りが４％台となった。したがって、当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。
G ※	当地区内でマンションの新規供給はなかった。マンション開発素地価格の上昇に加えて建築費も高騰しており、消費増税の経過措置期限終了後も市内の高級マンションエリアのマンション販売は比較的堅調で、まだ販売価格への転嫁は可能なため、マンション分譲価格は引き続きやや上昇である。
H ※	賃貸市況は比較的堅調である。しかし、昨年当地区で賃貸マンションが久しぶりに供給されたが、総戸数10戸にもかかわらず現在も空室を抱えている。また、平成20年頃に供給された賃貸マンションも設定賃料が高額なため依然として多くの空室を抱えたままである。当地区の賃貸需要は限定されており、当地区にふさわしい分譲マンションが賃貸に出され、それに需要がうまくマッチすれば高額賃料となることもあるが、地区全体として賃料は上昇している状況にはない。地区内には一定量の空室もあることから、マンション賃料は横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- ほぼ半年間消費税が８％になることを前提とした状態で商売を行っているが、消費増税の影響はほとんど感じていない。実際に増税が施行される４月以降も極端に需要が弱まる心配はしていない。（住宅販売業者）
- 当地区のマンション販売価格は上がりきっている。建設費が上昇すれば、素地として購入可能な価格は下がるはずであるが、売り主の強気姿勢は続いている。（不動産開発業者）
- 当地区では分譲物件・賃貸物件ともに富裕者層を中心とした需要は旺盛な状況が続き、賃貸物件の稼動率も引き続き良好な状況にある。分譲マンションの販売単価や総額について、福岡市全体では概ね横ばいであると思われるものの、当地区は新築物件のみならず中古物件も価格は上昇傾向にあると感じている。（賃貸仲介業者）
- マンションに対する問い合わせが落ち着いていること、建築費が高止まりしている状況にあることから、地価は今後も横ばいで推移すると予測する。（金融機関）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	▽	□	△	□	□	—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業後１年間は一時的に売上減少が認められたが、現在は完全に立ち直っている。当地区では、秋竣工予定の大規模商業施設が現在建築中であるほか、既存の大型商業ビルも改装中であるなど発展要因があり、旺盛な投資需要と合わせて地価上昇圧力になっている。建築費の高騰が地価上昇にブレーキをかけている面はあるが、このような発展要因と投資需要を背景に当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 大型オフィスビル等の売買は一巡して供給面は引き続き品薄状態である。一方、低金利が継続しているので潤沢な投資マネーにより不動産投資需要は今後も堅調に推移すると予測する。消費増税に伴う駆け込み需要が剥落したため、店舗売上は一時的に減少するものの、雇用・所得環境が改善傾向にあるため店舗の売上げや、店舗賃料は横ばいと予測される。ただし、賃料は横ばいでも投資需要が旺盛なため収益用不動産の価格は上昇するが、建築費高騰を受けて更地を開発するデベロッパーに取得を躊躇する動きがあることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向ながら、上昇のテンポは今後鈍化すると予想される。

A ※	天神２丁目で大規模商業ビルの売買が見られた。相対取引で競合がなかったため巷間報じられた価格水準であり、地価水準を大きく牽引する取引とはならなかった。ほかには都心部での商業ビル・事務所ビルの売買はない。一部、祇園の中古ビルで入札があったが詳細は不詳である。現在、大型のビルの売却物件が極めて少なく、売却物件があった場合は中古ビルでも買手が10社以上競合する状況が続いていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	平成25年12月に売買された中洲３丁目の商業ビルの取引利回りはネットで５％程度と見られる。金融緩和政策等により不動産投資市場に大量の投資マネーが流入しているため、投資適格物件については高値売買が続いており、一等地である当地区の取引利回りは限りなく５％に近い水準に低下している。そのため、取引利回りは前期よりやや低下している。
E ※	オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪19,000円程度、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪10,000円から15,000円程度で大きな変化はない。坪16,500円で募集している新築オフィスビルがあるが、成約ベースは坪15,000円程度で変わりはない。当地区の空室率は１年間に１％以上改善しており新規供給が少ないことも手伝って現在は10％程度となっているが、ここ数カ月の回復の足取りは鈍く前期と概ね同水準にある。以上の状況を背景として、オフィス賃料は横ばいである。
F ※	当地区の店舗賃料は引き続き天神西通りの坪60,000円が上限である。天神西通りで１・２階平均で坪60,000円の成約事例が見られ、テナントが競合すれば天神西通りは高い賃料が収受できる。現在、百貨店の売上げは増加傾向にあるが、顧客獲得競争も熾烈なため賃料が上昇している状況にはまだない。天神２丁目と天神西通りの路面店は上限で坪70,000円まで収受可能だが、総じて坪50,000円程度となっている状況に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福岡県	福岡市	中央区	商業	**天神**	・当地区の金融機関横に立地する新築のオフィスビルは徐々にであるがテナントが決まりつつある模様である。ただし、募集額の坪16,500円に対し、成約額は坪15,000円台で、坪15,000円を切っているとの話もある。ただ、この条件で坪15,000円を少し切るくらいで成約しているのであれば十分とも考えられる。（金融機関） ・マクロ経済の好況を受け、売買市場でも、長期保有を念頭においた外資が参入するなど、これまでとはやや異なる投資家が現れ、投資家層の厚みを増している。（不動産開発業者） ・天神西通りの店舗賃料は上昇している。１階の路面店で坪50,000円から坪60,000円の賃料相場だったが、最近成約した店舗賃料はいずれも賃料相場を上回っている。坪100,000円で交渉中の開発案件も出始めており、過熱してきている。百貨店売上高は回復基調であり、リニューアル・増床も予定されており、現在建築中の商業ビルも多いことから、当地区の商業集積が一段と強まっている。（投資運用業者） ・消費増税が不動産市場に与える影響は小さいと考える。オフィス市況も回復期待が強まっており、活発な取引市場はしばらく続くと考えられることから、将来の地価もやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	⇨ 0% 横ばい (前期 ⇨ 0% 横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区は、天神地区や博多駅周辺地区と比較してビルのスペックが低く、古いビルが多いので、オフィス需要、店舗需要とも弱く、地価の下落が続いていた。しかし、投資法人による高値の売買が散見されること及び天神地区等周辺の地価の上昇に伴う波及効果により、当期の地価動向は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。 当地区に地価を押し上げる発展的要因は少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在する。しかし、周辺地区とのバランス調整による当地区の地価上昇及び都心である天神地区に隣接することによる投資エリアの拡大に伴う投資法人による売買が見込まれる。そのため、現時点では消費増税による影響は不透明であるが、地価の将来動向は、当面は引き続き横ばい傾向で推移すると予想される。
														A ※ 当地区では、平成26年３月に地下鉄赤坂駅に近接した赤坂１丁目の大規模な貸駐車場を、不動産業も営む地元の大手鉄道会社がマンション用地として従来どおりの概ね適正な価格水準で取得した。また、当地区に隣接する天神地区や博多駅周辺地区での取引価格上昇の波及効果及び一部で投資不動産需要の増加が認められるものの限定的であるため、当期の取引価格は前期に引き続き横ばい傾向にある。
														B ※ 当地区は、投資適格性を有する新しいビルが少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在する。しかし、天神地区や博多駅周辺地区で売却物件の不足が続いていることから、投資家はエリアを拡大して投資物件を探しており、当地区の取引利回りは低下傾向であった。しかし、最近は当地区においても投資適格物件が不足しているにも関わらず、高値で買い入れるなどの目立った取引がないことから、当期の取引利回りは前期と異なり、ほぼ横ばい傾向となった。
														E ※ オフィスの空室率はここ１年で約0.7%低下し若干改善傾向にあるが、当地区はオフィス需要が弱く、また、旧耐震の古いビルが多いので、オフィス賃料は１年間に２%以上の下落となり、当期のオフィス賃料は、前期に引き続き下落傾向が続いている。今後についても、裁判所等の六本松地区への移転が決定していること等から、オフィス需要が強まる可能性は低く、オフィス賃料はやや下落傾向が続く。
														F ※ 店舗ビルの新築、改築の動きがある他の都心地区と比較して、当地区は発展的要因が少なく、飲食店等は、天神地区南部や博多駅周辺地区等に流出する傾向が認められる。店舗賃料は個別性が強く、ばらつきが認められるが、路面店で共益費込み坪10,000円から20,000円程度、２階以上では坪6,000円から12,000円程度となっており、他地区への流出を背景として、前期に引き続きやや下落傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福岡県	福岡市	中央区	商業	**大名・赤坂**	・大名地区で単身者向けの店舗付共同住宅が２棟から３棟建築されている。いずれも店舗は１階もしくは２階までとなっており、低層階の店舗でなければテナント付けが難しいことが建築計画に反映されている。赤坂地区に所在する築年の経過した物件を保有するオーナーから建替えたいという相談は何件かある。ただし、事務所や店舗としてではなく、共同住宅として建替える計画がほとんどである。（金融機関） ・赤坂地区で事務所ビルの開発等の情報はなく、停滞感が見られる。しかし、マンション用地としての潜在需要は強く、将来はマンションを中心とした地域に変わると思われる。４月に公立小中学一貫校が当地区に開校する影響も出る可能性がある。（不動産管理業者） ・大名地区の店舗市況について、新規の需要が回復してきている。１・２階の低層階に対する出店需要が中心であるが、需要者の希望を満たすビルの空室がないため、成約を取りこぼしている。なお、３階以上の出店需要は依然として厳しく、賃料水準、空室率とも低いままである。（賃貸仲介業者） ・建替えは何件か計画されているが、当地区の賃料水準は低迷しており、土地を仕入れて建物を建築する事業は収益を確保することが難しい。そのため、地権者による開発が中心になると考えられ、地価に影響を与えるとまでは考えづらいため、地価は横ばいで推移すると予測する。（金融機関）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	⇨ 0～3%上昇 (前期 ⇨ 0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、博多駅前の大規模再開発事業が順調に進捗し、オフィス賃料の上昇も期待できるエリアであり、投資家の選好性は強い。当期も高額取引が見られるなど、優良物件の供給が少ない状況下で、入札等による物件取得競争が激しくなっており、取引価格の上昇と取引利回りの低下が進行している。オフィスビルを建築する目的での素地取得といった、開発案件はまだ少ない状況であるが、良好な資金調達環境を背景に、稼動中の投資物件に対する取得意欲は旺盛であり、地価はやや上昇傾向で推移している。博多駅前の再開発ビルは、商業ビル及び複合オフィスビルの２棟が建築される予定である。このうち、商業ビルには核テナントとして大型百貨店の進出が決定しており、複合オフィスビルは強気の賃料設定となる見込みである。いずれも平成28年春の開業予定であるが、さらなる商業集積とオフィス賃料の上昇期待が強まっている。消費増税や建築費の上昇が不動産市場に与える影響も懸念されるが、好調な資金調達環境は、しばらく持続すると予測されることから、地価の将来動向もやや上昇が続くと予想される。 A ※ 当期は中規模オフィスビルの取引が１件見られた。築30年を超えているが、博多駅から徒歩５分の物件であり、内覧・入札希望者が殺到し、最終的に高額取引となった模様である。なお、落札者は自社ビルとして利用する目的で取得している。また、大博通り沿いのオフィスビルも入札が行われており、高値での落札が見込まれる。在京の法人投資家や地場の事業会社など、各プレイヤーの物件取得意欲は前期に引き続き旺盛な状況である。売り物件が少ないこととも相俟って、高値での取引が成立する状況が続いており、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、安定したキャッシュフローが見込まれる投資物件に対する取得意欲は旺盛である。当地区は博多駅前の再開発事業等が進捗しており、将来的な賃料上昇が期待できるオフィスビルは、特に投資需要が強い。一方で、投資対象となるような優良物件の供給が少ないため、入札・競合により物件価格が高額化し、低利回りを許容せざるを得ない状況となっている。したがって、取引利回りは引き続きやや低下傾向である。 E ※ 政府の経済政策等により企業業績は回復基調である。当地区は福岡ビジネス地区における主要エリアであり、上場企業の支社・支店需要も徐々に増えてきている。賃貸物件の新規供給が極端に少ない状況が続いており、大型需要を取りこぼしているが、需要増により全般的な空室率は低下している。小規模ビルなど低い賃料帯の物件は成約賃料が上向いてきている状況が見られるが、全般的に賃料が上昇している局面とはいえず、前期に引き続き、当地区のオフィス賃料は横ばい傾向である。 F ※ 当地区の商業中心は開業後３年を経過した新博多駅ビルである。消費増税前の駆け込み需要や専門店のリニューアル効果も手伝って、平成25年度の売上高は過去最高を更新した。駅ビルは平日・休日とも賑わいを見せているが、駅周辺に所在する飲食・物販店舗等は、ビジネスマンを主体とした平日の集客が中心である。そのため、店舗の新規出店や閉店等の動きはほとんど見られず、前期と比較して大きな変動はない。全般的な店舗賃料は引き続き横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福岡県	福岡市	博多区	商業	**博多駅周辺**	・当地区の今後は、博多駅前で建設中の再開発ビルが鍵を握っている。高い賃料で募集を行い、なおかつ稼動率が高くなれば他のビルも賃料を上げやすくなることから、同ビルにかかる期待は大きい。（金融機関） ・引き合いは昨年末から増えてきている。企業業績が回復傾向であり、上場企業の支社・支店需要が強まった。大規模区画を探しているテナントが多いが、現状は受け皿となるビルが少ない。ここ数年は新規供給も極端に少なく、タイミングが悪い。そのようななかで、大博通り沿いのオフィスビルが売りに出されている。前期から当地区でのオフィスビル取引が活発化しており、入札による高値での売買が続いている。（賃貸仲介業者） ・ビジネスホテルの開発については、複数の引き合いがある。人気区域は博多駅前２・３丁目であるが、物件不足から博多駅前１・４丁目へ対象区域が広がっている。（売買仲介業者） ・当地区に大規模な開発案件が控えていることや、商業施設・ホテルの売り上げが引き続き好調を維持していることから、不動産投資は今後も堅調に推移すると予想される。地価はやや上昇する傾向が続くと予測する。（金融機関）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	⇨ 0% 横ばい （前期 ⇨ 0% 横ばい）	□	▽	□	□	□	▽	—	—	政令指定都市への移行は、拠点性の高まりからコールセンターや小規模物件の需要の増加等を通じてオフィス市場等を中心にプラス効果を顕在化している反面、市役所職員の区役所への分散から特に飲食店を中心に売り上げにマイナスの影響を与えている。郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているが、若者を中心に相応の人通りが見込める当地区に対する潜在的な需要は根強く、当地区内の開発動向と相まって地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区は繁華性の高いアーケード商店街であり、潜在的な需要が見込める。店舗賃貸市場は依然回復していないものの、再開発の動き等を通じて景気回復への期待感が現実味を帯びつつあることから、地価の将来動向は横ばい基調で推移していくと予想される。

A ※	当地区では、取引自体が少ない状況が継続しているものの九州新幹線の全線開業以降、観光客数は堅調に推移している。当地区の西方に位置する桜町地区の再開発事業が都市計画決定し、下通沿いの大型商業施設の再開発事業も具体化しつつある。消費増税による地価への影響は僅少で、景気回復への期待感が増すなか、下通沿いでも取引が成立しており、潜在的な需要を考慮すると取引価格は概ね横ばいである。
B ※	２階以上の空室率が高止まりしている収益物件が多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は厳しいものの、投資対象物件が絶対的に少なく、売物件があれば需要が競合するケースが多い。店舗賃料が若干、下落していることは否めないが、元本価格が概ね横ばいであるため、利回りは前期と比較して低くなりつつある。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。
E ※	熊本駅前では、高架化に伴い発生予定の０番線ホーム跡地の開発計画が発表されたほか、合同庁舎Ｂ棟が建築中である。また、熊本駅の周辺では新規マンション開発が行われており、熊本市中心部周辺でも同様の傾向にある。一方、オフィス関連では、コールセンター等への賃貸需要はあるものの需要を満たす物件が少ない状況に変化はない。また、小規模物件の需要は見られ募集賃料は持ち直し傾向が持続しているが、全体的に賃料を上昇させるほどではなく、前期と同様オフィス賃料は横ばい基調にある。
F ※	店舗向けの需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の１階部分への需要は強い。しかし、２階以上になると引き続き極端に借手が少なくなる傾向に変わりはなく、１階以外の空室率は高止まり傾向が持続している。当地区内には、築古建物も比較的多いが引き続き賃貸人にはリスクを冒してまでリニューアルする意欲は乏しいため、成約に至るケースは少ないこと等から、店舗賃料は引き続きやや下落している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 下通・上通アーケードでは特に大きな変化は見られないが、大型スーパーマーケット跡地再開発によりに店舗付事務所ビルが建築されることが決定した。その期待感で１階の店舗の成約が多くなってきている。（売買仲介業者）
- 当地区への若者の流入量は相変わらず堅調である。しかし、上通商店街に比べて、当地区は地元顧客の吸引力に優れた専門店の立地が比較的少なく、客単価も低いことから、未だなお収益性の向上までに至っていない。（シンクタンク）
- 当地区の大型スーパーマーケット跡地の再開発が発表された。下通沿いで売買が１件あったと聞いており、かなり高い価格水準で取引された模様である。（不動産開発業者）
- 中心区域の賃貸市場について、店舗・事務所等の稼動率が上昇し、不動産取引の先高感もあるため、今後高値で取引される可能性も予想される。地価についてはやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	⇒ 0% 横ばい (前期 ⇒ 0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は駅ビルの集客力が周辺へと波及する効果に乏しい状況であるため、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較してエリアとしての広がりに乏しい状況が続いている。駅ビル以外に目立った変化が認められないこと、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることなどから、当期の地価動向は横ばい傾向で推移している。 駅ビルの商業施設(別館)の開業は平成26年秋頃に予定されており、まだ開業まで時間がある。また、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画も進められているが、完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、地価の将来動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。

A ※	駅東口に面する一等地及びその周辺では引き続き取引が見られない。売り物件が出れば高値取引になる可能性はあるが、供給がない中で成約事例による取引価格の動向に関する判断は困難である。当地区周辺で当地区より繁華性が劣る裏通りなどの立地でも取引はほとんど見られない。当地区の取引価格に影響を与える要因に大きな変化がないことを踏まえると、当期の取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
B ※	商業ビルでは駅東口の大型再開発ビル２棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが投資適格物件であるが、これらが取引市場に供給される可能性は低い。今のところ需給はほぼ安定しており、当地区の取引利回りに影響を与える要因に大きな変化がないことを踏まえると、当期の取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。
E ※	オフィス賃料については、駅東口の大型再開発ビル２棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは他に代替競争関係にある築浅の物件が皆無であること等により需要が集中したことに起因している。その他のオフィスビルについては引き続き需給状況に大きな変化はないため、当期のオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
F ※	店舗は開業と廃業のいずれも動きが少なくほぼ安定している。店舗賃料については、駅ビル内の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは駅ビルの集客力が他と比較して突出していることに起因している。駅ビル以外については、飲食・サービス系の店舗需要が認められるものの、全般的には需給状況に大きな変化はないため、当期の店舗賃料は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

- 今秋にJR鹿児島中央駅ビルが増床オープンする予定であり、具体的な工事が始まっていることも影響しているのか、飲食店舗を中心に空店舗の問い合わせが多い。しかし、相変わらず出店希望を満たす物件がない状況が続いている。事務所について、１人から３人程度の小規模事務所に対する問い合わせが多いが、こちらも希望を満たす物件がない状況が続いている。(賃貸仲介業者)
- 当地区ではこのところ目立った土地取引はなかった。一等地の裏地に時間貸し駐車場が虫食い状態で存在しているが、今のところそれらの土地をまとめて店舗や事務所ビル等を建てようとする動きは見られない。(売買仲介業者)
- 当地区と天文館地区で計画されている市街地再開発事業については、ともに鹿児島国体が開催される平成32年頃の完成を目標としているようである。(シンクタンク)
- 東京を中心に政府の経済政策等の効果が現れているようであるが、このような効果が鹿児島まで波及するのに通常１年程度かかることから、今後３カ月程度の短期期間では波及するまでに至らず、当地区の地価は概ね横ばいで推移すると予測する。(金融機関)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.1.1～H26.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	→0～3%上昇 (前期→0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	市中心部における開発余地は少ないためマンション用地やホテル用地等が売却対象となると複数の業者が競合するため高値で取引されるケースがある。そのため、土地需要は根強く、地価はやや上昇傾向で推移している。ただし、建築費上昇が懸念材料で開発の難易度は高まっているため、建物付きの既存物件に対する需要がより高まっている。 建築費の上昇が開発を抑制する要因となっており、当面は更地価格が急激に上昇することはないが、投資家の物件購入意欲は堅調で潜在的な不動産取得需要は根強いため地価の将来動向はやや上昇が続くことが予想される。なお、オフィス市況の回復やホテルの稼動率の回復により収益物件のパフォーマンスは良好であるため既存物件はより堅調に推移することが予想される。

A ※	県内外の投資家の物件購入意欲は引き続き堅調であるのに対して物件の供給は限定的である。一方で建築費上昇の影響が出始めており、開発物件に対しては工事遅延リスクが懸念されているが、売り主も価格に対して妥協しないため取引価格はやや上昇傾向にある。
B ※	築浅の収益物件は利回りも低いため大きな変化は見られないが、建築費高騰や売買物件不足から築古や低稼動物件でも取得を検討する投資家が増えており、これらの取引利回りがやや低下している。また、観光需要の回復から県外投資家によるホテルに対する需要が旺盛で取引利回りの低下が顕著となっている。
E ※	オフィスビルについては優良ビルに対する引き合いは堅調である。また、県内の大企業だけでなく、中小企業によるオフィス需要も回復傾向にあるが、与信の面から成約に至らないケースもある。テナントの要望に合わない小規模ビルや築古ビルは依然として空室を抱えており、賃料が上昇するような兆しは見られないため、オフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。
F ※	国際通り沿いの店舗は、従来収益性が高かった土産物を中心とする物販業のビジネスモデルに限界が生じつつあり、相対的に収益性が低めの飲食業等への転換を余儀なくされている。その結果、観光客の増加による客数の増加傾向にも関わらず、テナントの賃料負担能力は改善していないため、店舗賃料は横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 優良ビルに対する引き合いは依然多く、空室は築古ビルや利便性に劣るビルに集中しつつある。既存テナントからの増床希望も多く、対応できないとテナント退出につながる可能性がある。引き合いがある業種は特に偏りがなく、全業種からまんべんなく需要が強まっている印象がある。(不動産管理業者)
- 土地の供給が少ないため、新規に土地を取得して事業を行う需要者が少ない。地価は上昇しているとは思うが、大きな上昇ではないと考える。店舗改装に伴う資金需要はやや強まっており、飲食業を中心に20坪程度の比較的小規模なリニューアルに係る需要は堅調となっている。(金融機関)
- 地価の上昇傾向が顕著であり、売り主の希望価格からの値下げ交渉も難航するケースが多い。店舗賃貸も飲食店を中心に堅調であり、根強い需要がある。建築業界の人材不足は深刻であり、解消の見込みが立っていないため、実績が少ない建築業者との契約は工事遅延リスクが大きく、銀行の融資が受けづらくなっている。(中小不動産業者等)
- 建築費が上昇傾向であっても、個人投資家・中小法人投資家等による投資意欲は減退しておらず、新築物件への積極的な投資姿勢は今後も大きく変化しないため、引き続き地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	□	□	—	—	県内投資家による収益用不動産の取得意欲は引き続き底堅いうえ、県外投資家による需要も堅調で推移しており、商業地に対する取得需要は増加傾向にある。一方、物件所有者である個人は相続等に伴う換金の必要性が無く、土地の先高感から物件売却に消極的であり、結果として商業地の価格はやや上昇傾向にある。 景気回復、銀行の融資姿勢の積極化を背景に当地区は県内外の投資家からは人気のエリアであるため、今後も不動産投資は好調を維持すると予想される。また、超高層マンションの売れ行きが堅調で、区画整理が進む隣接の真嘉比地区の発展に伴い、商圏人口が増加し商業収益のさらなる安定化も期待できるため、地価の将来動向はやや上昇と予想される。

A ※	当地区は区画整理の経緯から地区内商業地は個人所有がほとんどであり、定期借地権等の設定によって土地使用者に賃貸されているケースが多い。したがって、地区内の商業地が更地として取引されるケースは稀であり、建築費も高騰していることから投資家の取得ターゲットは更地から既存の収益物件にシフトしている。県内外の投資家からは選好性が強いエリアであり潜在的な需要は堅調なため取引価格はやや上昇している。
B ※	地区内の店舗ビルの空室率が徐々に低下するとともに、県外の投資家からの問い合わせは増えており、これを受けて取引利回りはやや低下傾向にある。居住用賃貸物件については県内外の投資家からの人気が高い地区であるため取得需要は安定しており、市場滞留期間は短いことからアパート・マンションの利回りもやや低下している。
E ※	オフィス賃料は大規模ビルで空室が少なくなっているが、賃料水準は坪当たり11,000～13,000円と特段の変化は見られず、横ばいである。賃貸需要はコールセンター等による高スペックの大規模床に集中しており、小規模オフィスビルに対する需要は未だ回復していない。
F ※	飲食店による出店需要が好調であるが、好立地の低層階に空物件が少なくなっており、真嘉比地区等へ需要が流出しているとの情報がある。高層階の物件及び中心部や幹線道路から外れた物件についても、テナントの入れ替わりが激しいものの相応の需要がある。既存の店舗賃料水準は横ばいである。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 物件保有者の売却意欲が極端に低く、売り物件が市場にない状態が長く続いている。このため、市場で取引が活発に行われているわけではないが、地価はやや上昇している気配がある。住宅について、戸建・マンションとも売り物件が少ないため、物件が出ても広告を打つ前に成約し、市場に物件が公開されない。（金融機関）
- 土地保有者は依然土地の売却に消極的であり、市場ではほとんど取引が成約していない。その中で、少数の売り物件について売り主の希望価格の上方修正の動きが見られ、地価の上昇機運が強まっているのではないか。（中小不動産業者等）
- 当地区内での売り物件が非常に少ないため、地価が上昇していることを裏付ける取引は少ないが、周辺の真嘉比地区等では高めの取引実績が確認された。開発案件の相談については、建築単価の上昇が無視できない水準まで進んだこと、消費増税に伴う駆け込みの供給も多かったことから、引き合いの件数は減少している。（賃貸仲介業者）
- 市況全体の好調はこのまま続き、当地区の地価はやや上昇すると予測する。しかし、土地があっても発注できる建築業者が見つからないケースも出ており、今後もこのような状態が続けば、更地の取引が停滞する可能性もある。（中小不動産業者等）

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

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。ＪＲ札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。ＪＲ札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
岩手県	盛岡市		盛岡駅周辺	商業	ＪＲ盛岡駅東口周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	ＪＲ仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央１丁目	商業	ＪＲ仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
	仙台市	青葉区	五橋周辺	住宅	ＪＲ仙台駅西口から徒歩圏。高層事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ高度商業地区。
福島県	郡山市		郡山駅周辺	商業	ＪＲ郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	ＪＲ埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	ＪＲ京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	ＪＲ京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	ＪＲ京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	ＪＲ京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	ＪＲ京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	ＪＲ総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	ＪＲ京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	ＪＲ京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	ＪＲ総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	ＪＲ総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	ＪＲ中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の大手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	ＪＲ山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	ＪＲ山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	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	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。
	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。都道301号（愛宕通り）沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。

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	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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	豊島区	池袋東口	商業	ＪＲ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	ＪＲ山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	小石川	住宅	東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩圏。中高層の共同住宅が多くみられる住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたＪＲ山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	墨田区	とうきょうスカイツリー駅周辺	商業	東武伊勢崎線のとうきょうスカイツリー駅周辺。中層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	品川駅東口周辺	商業	ＪＲ山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	江東区	有明	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。
	区部	江東区	青海・台場	商業	東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。
	区部	大田区	蒲田	商業	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎区	川崎駅東口	商業	ＪＲ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	ＪＲ南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。
長野県	長野市		長野駅前	商業	ＪＲ長野駅の善光寺口周辺。中高層の商業ビルが建ち並ぶ駅前周辺の商業地区。

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。ＪＲ名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	ＪＲ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。ＪＲ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。栄地区の南寄りで、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	ＪＲ中央線の大曽根駅（名古屋駅までＪＲで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
	名古屋市	熱田区	金山	商業	ＪＲ東海道本線の金山駅（名古屋駅までＪＲ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。ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	天王寺区	天王寺	住宅	近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	大阪市	阿倍野区	阿倍野	商業	近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。
	西宮市		阪急西宮北口駅周辺	商業	阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	芦屋市		ＪＲ芦屋駅周辺	住宅	ＪＲ東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市	北区	岡山駅周辺	商業	ＪＲ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	ＪＲ広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ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	ＪＲ博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
熊本県	熊本市	中央区	下通周辺	商業	ＪＲ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、ＪＲ鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。

その他の地価動向を注視すべき地区（H26.1.1～H26.4.1）

継続調査地区（150地区）以外で地価の動向を注視すべき以下の地区の地価動向の概況は以下のとおりである。

① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
福島駅東地区(福島県)、いわき駅南地区(福島県)

② 東京オリンピックの開催決定による地価動向への影響を注視すべき地区
勝どき・豊海地区（東京都） ※

※東京オリンピックの開催決定による地価動向への影響を把握するために、平成２６年第１四半期から新たに継続調査地区に有明地区及び青海・台場地区を設定したことに加えて、その他の地価動向を注視すべき地区に勝どき・豊海地区を設定した。

③ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区
旭川市平和通買物公園地区(北海道)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)、長崎市浜町地区(長崎県)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	概ね横ばい
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
				地区内にあるファッションビルの一部改装によって、若者層を中心に買い物客が戻りつつあり、当地区の集客力も回復傾向にある。また、JR旭川駅前の大型商業施設の開業決定を好機と捉える事業者が、駅周辺への進出を検討する姿勢も見られた。この他、隣接する「北彩都あさひかわ地区計画」区域内でも保留地売却の動きが出ていることなどから、総じて需要は回復に向かっており、地価は下げ止まり、横ばいの動きを見せている。		

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや上昇
福島県	福島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
				平成26年２月１日時点の福島市内の住宅の除染率は65.7%(平成23年度分からの合計)となり、環境リスクの軽減が認められる。前期と同様に、周辺地区で行われている総合病院移転事業は、移転先地での建物の解体作業が順調に進んでいることで事業気運が一層の高まりを見せている。福島第一原子力発電所事故・東日本大震災復興事業の拠点である当地区では、優良事務所ビルを中心に賃貸需要は底堅く、耐震性・セキュリティ面等に優れたビルを中心に高い稼働率を維持している。また、ビジネスホテルも高い稼働率を維持するとともに、小売り・飲食店舗等の売り上げも堅調である。		

その他の地価動向を注視すべき地区（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
福島県	いわき市		商業	いわき駅南地区	やや上昇

地価動向の背景となった不動産市場の概況

東日本大震災前に駅前再開発事業が実施された当地区では新規開発事業は見られない。その一方で、震災・原発事故からの復興事業の最前線として位置づけられる隣接地区では復興事業を背景にした需要の強まりが認められる。ビジネスホテルや、耐震性・セキュリティ面に優れた生命保険業者の優良事務所ビルの稼働率はいずれも高い水準を維持している。また、新規事務所ビルの供給が見られないことから、優良事務所ビルを中心に賃料は強含みとなっている。復興事業の拡大と背後人口の実質的増加を背景に、小売り・飲食店舗等の売上高も堅調である。以上から、当地区の商業収益性は拡大傾向にあると考える。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
栃木県	宇都宮市		商業	宇都宮市馬場通り地区	やや下落

地価動向の背景となった不動産市場の概況

当地区では、高層分譲マンション等を建設する市街地再開発事業の計画があり、今後、都市居住の促進等の市街地活性化が期待されるが、現況は老朽化した店舗・事務所ビル等が多い。事務所ビル等の投資物件等に係る取引市場に持ち直しの傾向も見られるが、物件の優劣に応じて需要の強弱は二極化し、店舗・事務所の賃貸市況は未だ低迷している。地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
東京都	中央区		住宅	勝どき・豊海地区	やや上昇

地価動向の背景となった不動産市場の概況

政府の経済政策及び東京オリンピック開催決定以降、当地区及びその周辺、特にいわゆる湾岸エリア（豊洲・月島・晴海地区等）において新築分譲マンションの在庫の売却が進み、分譲価格の上昇が認められた。また、当地区は立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺地区においても分譲マンションの販売は好調で成約率が高まっており今後のマンション分譲価格の上昇が期待されている。このため、デベロッパーの素地取得意欲は旺盛であり、地価はやや上昇傾向にある。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
山梨県	甲府市		商業	甲府駅南口平和通り地区	概ね横ばい

地価動向の背景となった不動産市場の概況

平成25年５月に完成した甲府市役所新庁舎に続き、９月末に山梨県防災新館がオープンし、街の景観は向上しつつある。また、甲府駅南口周辺地域修景計画が着手され、県都の玄関口にふさわしい機能や街並みに整えるための再整備が始まった。また、甲府市内に新築分譲マンションが立て続けに３棟販売予定である。しかし、その他は大きな市況変化はなく、地価は概ね横ばいとなっている。

その他の地価動向を注視すべき地区（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
愛知県	豊田市		商業	豊田市駅前地区	概ね横ばい

地価動向の背景となった不動産市場の概況

幹線道路沿いの商業地では、道路拡幅等の影響により地価が上昇した区域もあるが、中心商業地においては特段の変化はなく、地価は概ね横ばい傾向となっている。豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業の進展により、今後の中心商業地の活性化が期待されるが、現在のところ商況の変化や目立った需要の高まりはない。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
三重県	四日市市		商業	近鉄四日市駅前地区	やや上昇

地価動向の背景となった不動産市場の概況

当地区におけるオフィスビルは、機能性の高い築浅物件の需要が回復しつつある。近鉄四日市駅前は高い繁華性を維持しており、昨年、当地区に企業本社が移転してきた。その効果もあり、店舗は１階を中心に空室率が低下している。当地区では分譲マンション用地を探す動きが見られる。法人投資家等による投資意欲の高まりが当地区を含む一部の地方圏にも及んでおり、取引利回りはやや低下傾向にある。以上から、地価はやや上昇傾向にある。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
鳥取県	鳥取市		商業	鳥取駅前地区	下落

地価動向の背景となった不動産市場の概況

当地区はJR鳥取駅前に位置する県内第一の商業中心地である。しかし、全国的な景気回復は鳥取では感じられず、大工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取市での事務所需要は弱まっており、事務所の空室率も高く、人通りも減少している。大規模店舗の郊外進出は近時では少ないが、駅南区域や郊外地区へ商業機能が広域的に分散化しており、中心部への需要は弱い。行政の活性化政策にもかかわらず、中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
島根県	松江市		商業	松江駅前地区	下落

地価動向の背景となった不動産市場の概況

当地区は中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ビジネスホテル・駐車場等も混在する。当地区内では設備・築年が古い事務所ビルを中心に空室率が高く、テナント募集期間の長期化が続いている。商業地の取引も乏しい状態が続いているが、底堅い商業地の取引が散見されるようになり、商業地需要の回復傾向が見られる。また、出雲大社で昨年行われた平成の大遷宮の波及効果が今もなお続いており、JR松江駅駅前施設の利用者は増加し、飲食店舗向けの需要が堅調である。さらに賃貸ビルが当地区に竣工し、金融機関の建設計画も進行しつつある。したがって今後も地価の下落が続くものの、下落率は縮小傾向にあるものと予測する。

その他の地価動向を注視すべき地区（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地区	地価動向	地価動向
山口県	山口市		商業	新山口駅新幹線口地区		やや下落	

地価動向の背景となった不動産市場の概況

駅前整備の期待感はあるものの、南方に位置する小郡都市計画事業小郡駅前第３土地区画整理事業地区内の商業地、及び北方の国道９号沿いの価格水準と比較して、立地条件を勘案しても当地区は割高感が認められることから引き合いは弱い。ただし、当地区にオフィス地区として熟成しており賃料水準は安定的となりつつある。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地区	地価動向	地価動向
徳島県	徳島市		商業	徳島駅前地区		やや下落	

地価動向の背景となった不動産市場の概況

当地区は県内一の中心市街地エリアであるが、隣接する吉野川北岸地区の大型商業施設へ顧客流出が定常化している。具体的には市立図書館の移転やJR徳島駅直上ホテルのリニューアルなどの集客対策が終わった後は複数の老舗商業ビルの解体やテナントの退出などが続き、地位の低下は当期もなお続いている。景気回復の波及効果は非常に弱く、地方経済の低迷は以前とほぼ同様であり、地価は依然として下落基調である。また、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地区	地価動向	地価動向
高知県	高知市		商業	高知市本町地区		やや下落	

地価動向の背景となった不動産市場の概況

短期的には景気は持ち直す傾向にあるが、経常的な人口の減少等による地域経済の縮小傾向が、長期的視野に基づく新規投資の低迷や地価水準の下落を招いている。商業地については、店舗構成の陳腐化による中心商業地としての顧客吸収力の減退及び情報通信網等の発達によるオフィス需要の縮小によって、需要の弱まりが続いている。また、住宅地は一時期駆け込み需要があったものの、長期的には人口減少と震災への懸念により需要不足が続いている。分譲マンションについても息切れの状態となっている。

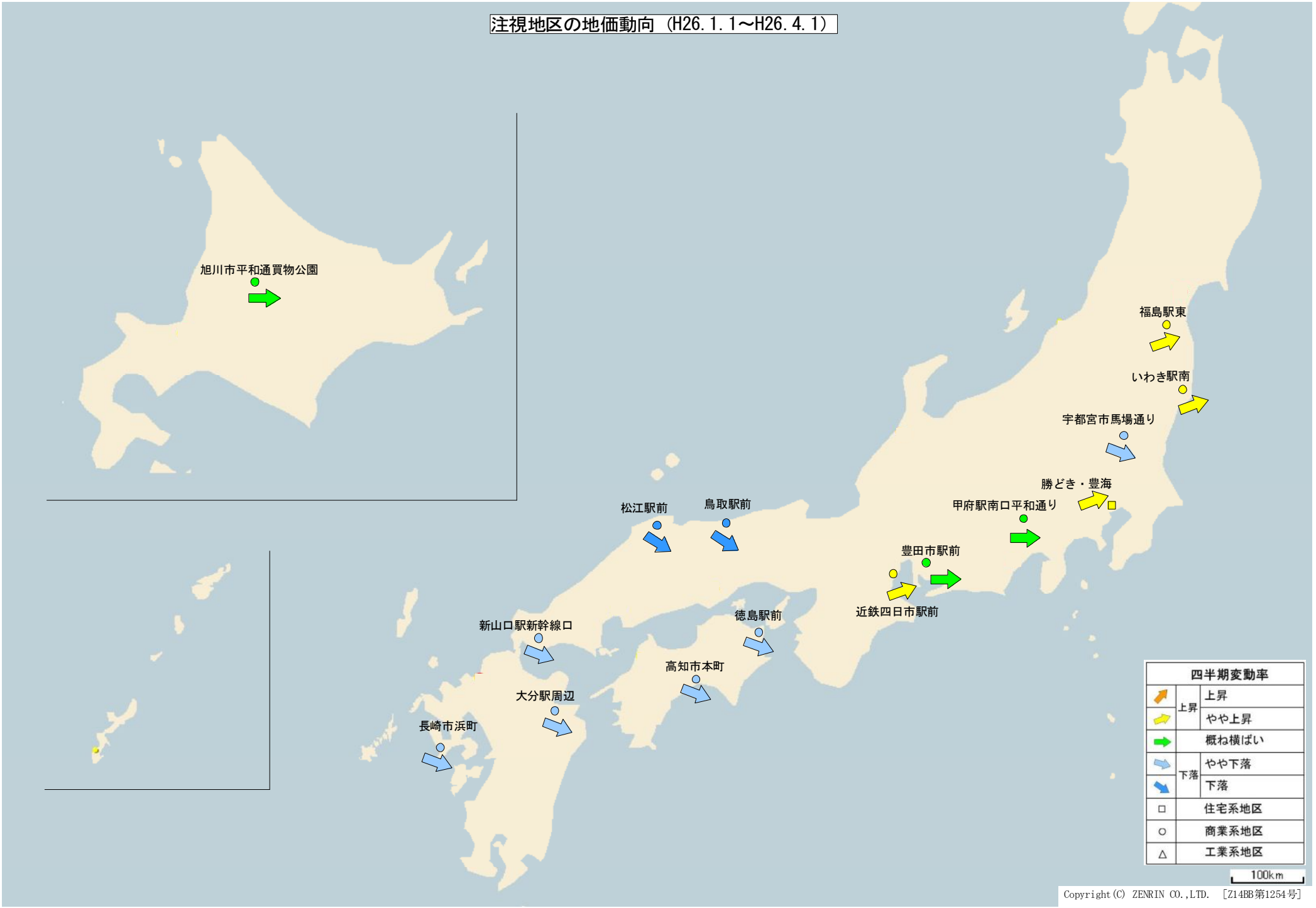
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地区	地価動向	地価動向
大分県	大分市		商業	大分駅周辺地区		やや下落	

地価動向の背景となった不動産市場の概況

駅前幹線道路沿いの商業区域では商業施設への投資の機運はなく、地価は依然として下落傾向で推移している。しかし、JR大分駅前の商業区域についてはロータリーの整備やJR大分駅ビル建築工事の進捗と相俟って、駅ビル開業による波及効果の期待感が高まり、前期と同様に地価下落の傾向は弱まっている。

その他の地価動向を注視すべき地区（H26.1.1～H26.4.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長崎市浜町地区	地価動向	やや下落
長崎県	長崎市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 分譲マンション用地の需要が強くなっているほか、関連会社間での不動産取引・ホテル事業用地向けなどの需要があり、JR長崎駅周辺を中心に高価格水準での取引が増加している。浜町アーケード街内にも適正水準での取引が見られ、当地区の地価は穏やかな下落傾向にあり、その一方で周辺地区における地価は上昇傾向で推移している。百貨店跡地に建設中の商業施設・ホテルからなる複合商業ビルは平成26年９月オープン予定で、周辺店舗と重複しない衣料品を中心にエステやカフェなど22店舗のテナントが入居予定と公表された。長崎市での消費が長崎駅周辺地区と市郊外に分散化している現状を打破し、市中心部へ顧客を呼び戻す起爆剤となり得るのか、大いに期待が膨らむ。その一方で、県庁移転による中心商店街の客足の減少、JR長崎駅周辺の整備事業による影響等の懸念材料は払拭されていない。		



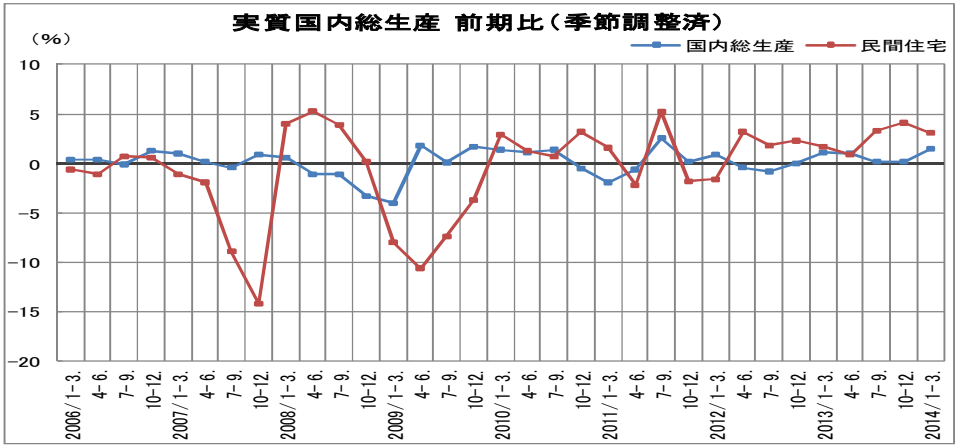
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z14BB第1254号］

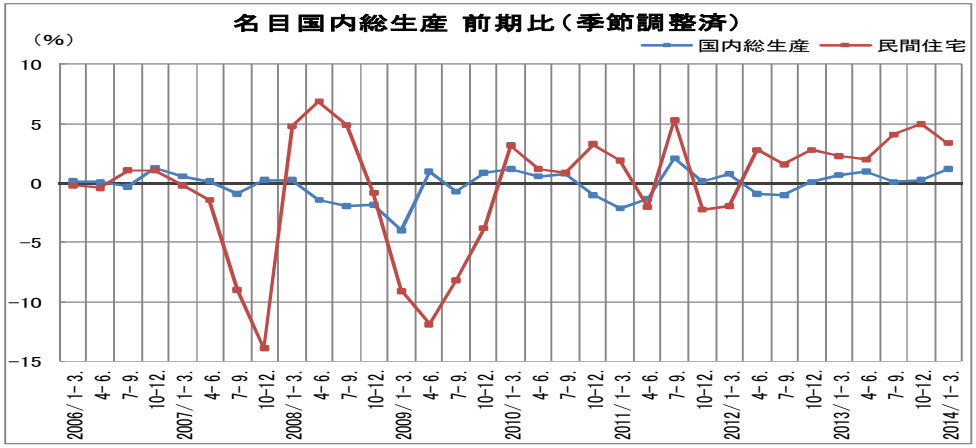
地価公示・都道府県地価調査と地価ＬＯＯＫレポートの制度比較表

項　　目	地　価　公　示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 （地価ＬＯＯＫレポート）
目　　的	・　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 ・　相続税評価、固定資産税評価の目安　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	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
実　施　機　関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対　象　地　点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 23,380 地点（平成 26 年地価公示） ※　東日本大震災の影響により 17 地点で調査を休止	基準地 21,989 地点（平成 25 年都道府県地価調査） ※　うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等の３１地点は調査を休止	150 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対　象　地　域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判　定　方　法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公　表　方　法	対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	・　対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・　国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・　対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 ・　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。
根　拠　法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第26回】平成26年第1四半期（平成26年1月1日～平成26年4月1日）
参考資料

（1）景気動向





（備考）データ出所：内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」　※2014年1－3月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」（2011年11月～2014年4月）

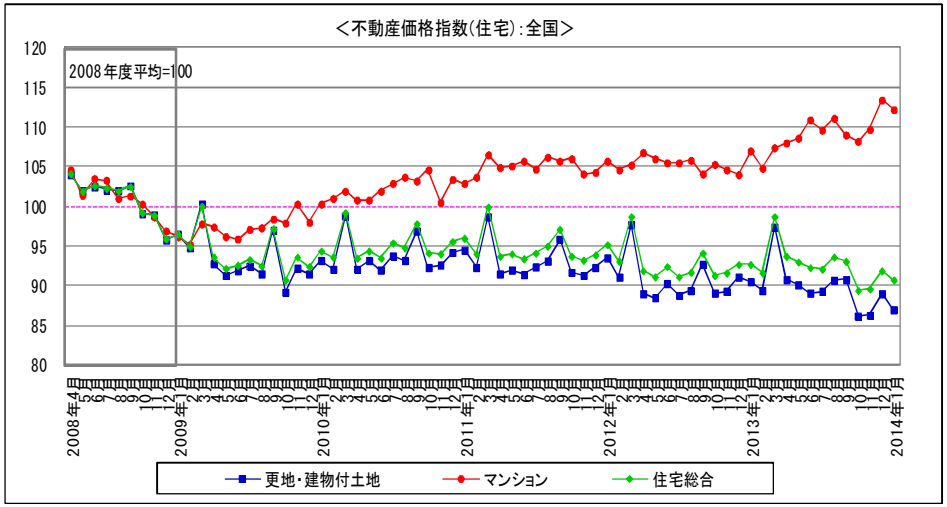
2011年
- 11月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 12月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」

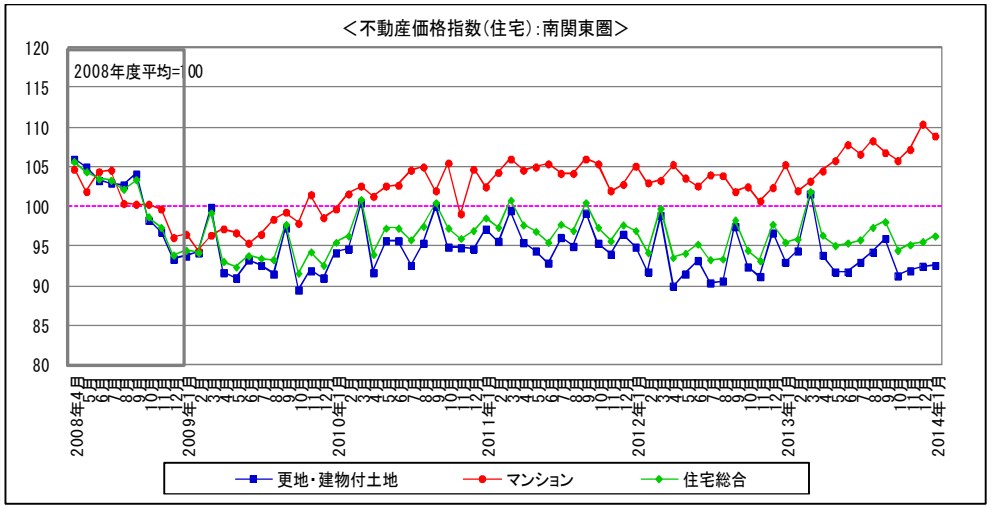
2012年
- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 4月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 5月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 6月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 7月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 8月「景気は、このところ一部に弱い動きがみられるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 9月「景気は、世界景気の減速等を背景として、回復の動きに足踏みがみられる。」
- 10月「景気は、引き続き底堅さもみられるが、世界景気の減速等を背景として、このところ弱めの動きとなっている。」
- 11月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」
- 12月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」

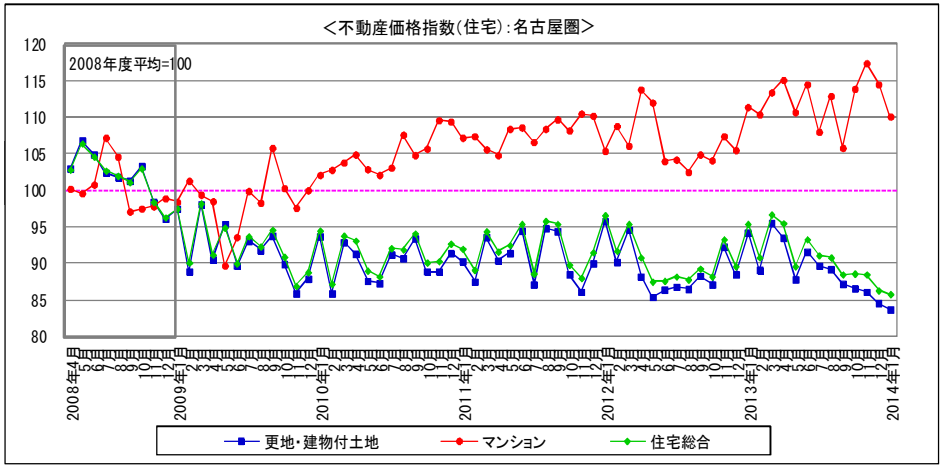
2013年
- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 8月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 9月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 10月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 11月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 12月「景気は、緩やかに回復しつつある。」

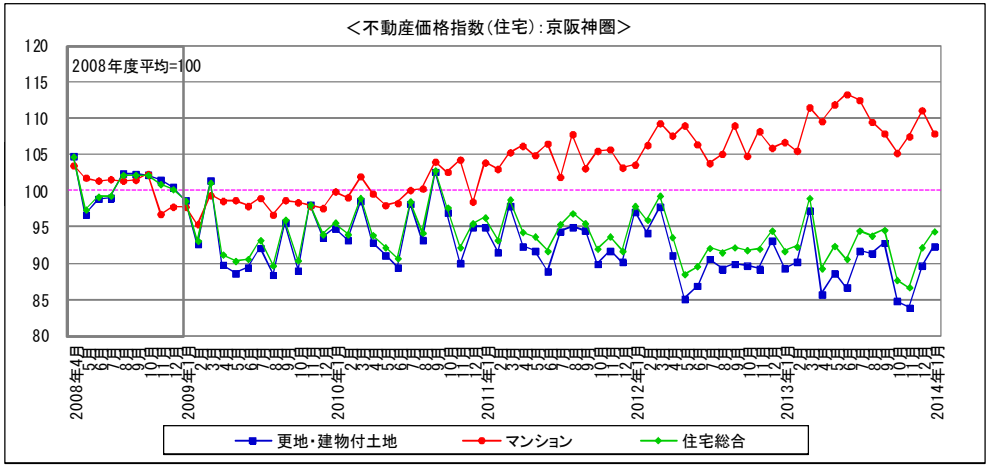
2014年
- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている。」
- 4月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」

(2)不動産価格指数(住宅)







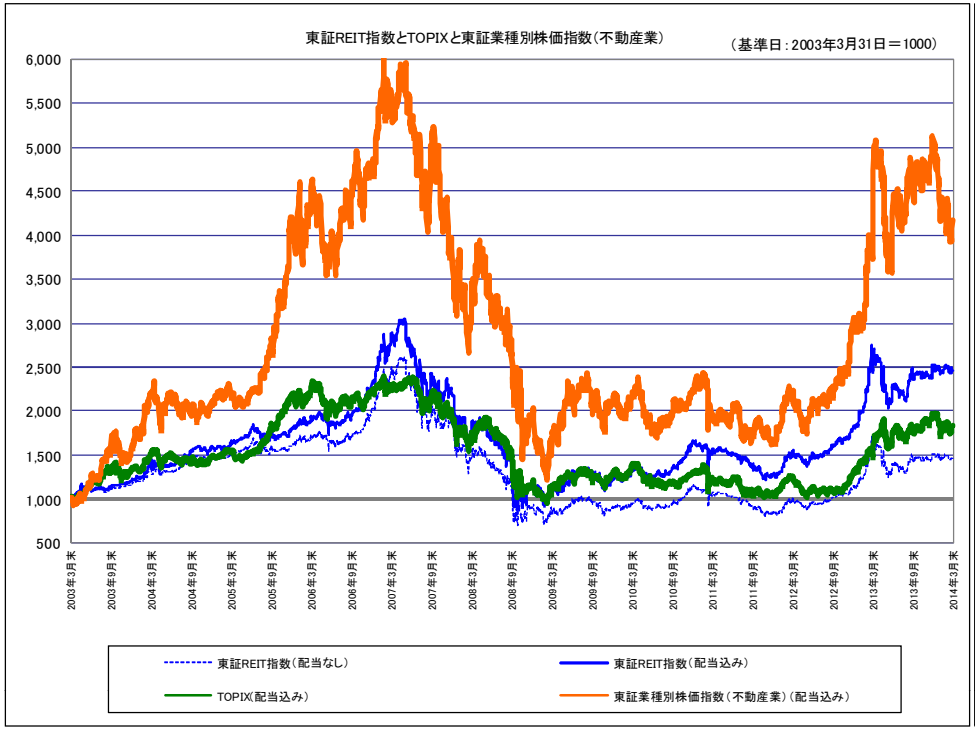


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

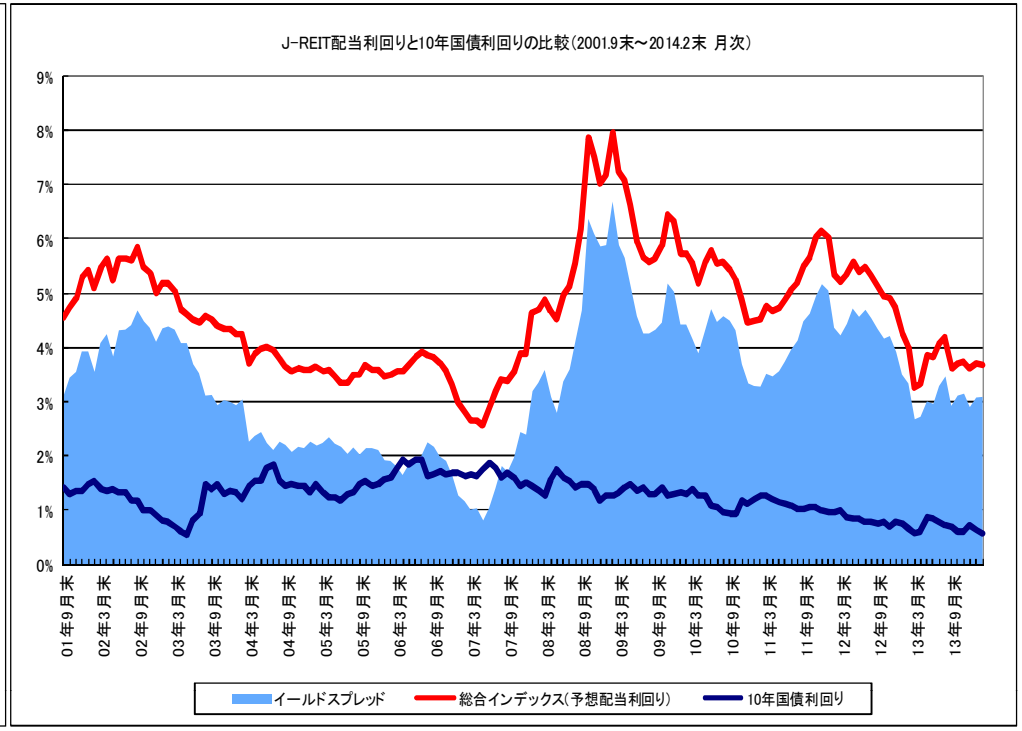
注1)2008年度平均＝100とした指数である。

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

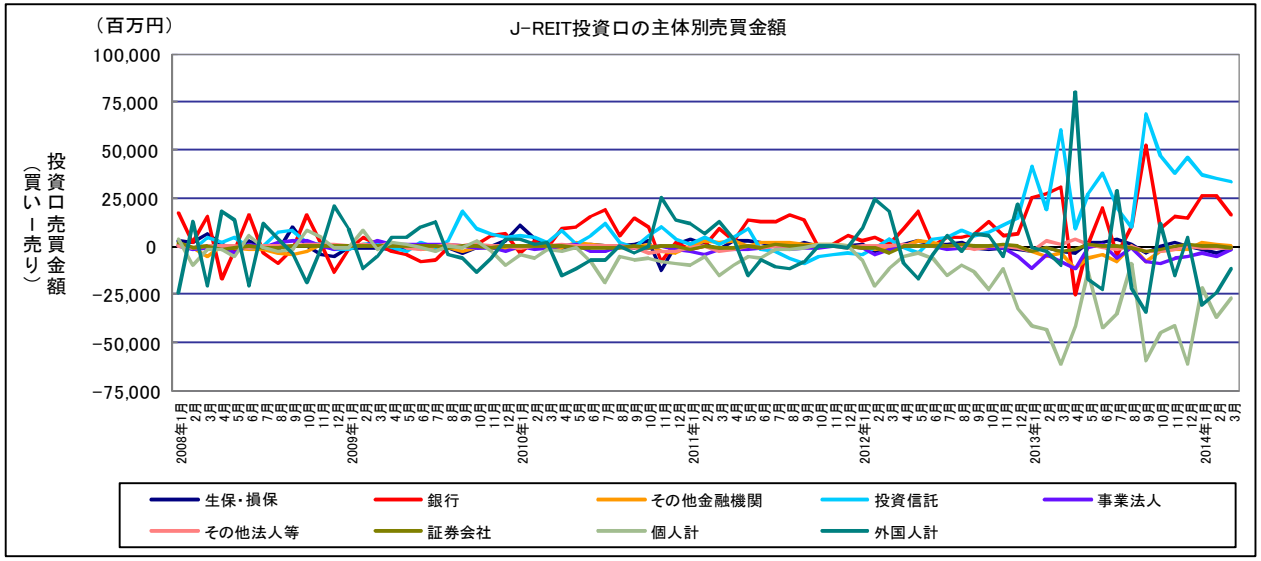
（3）投資環境



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

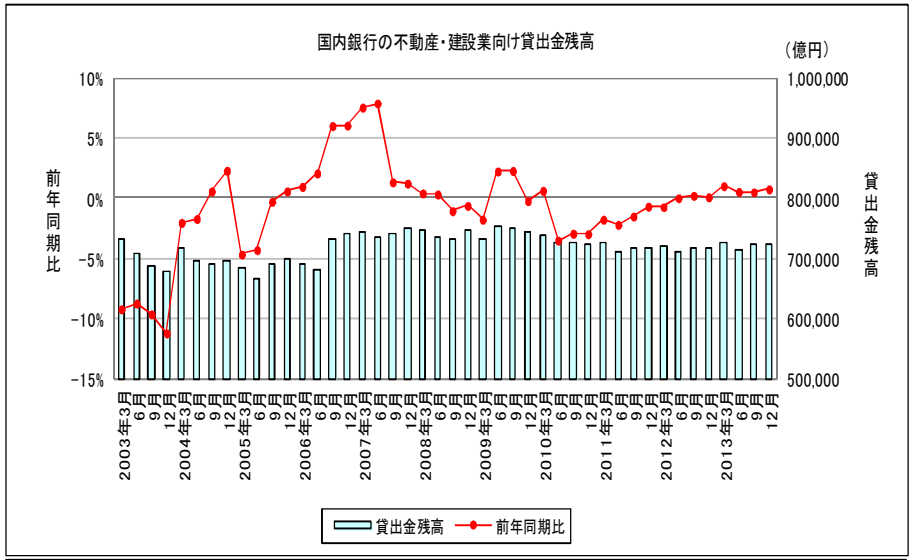


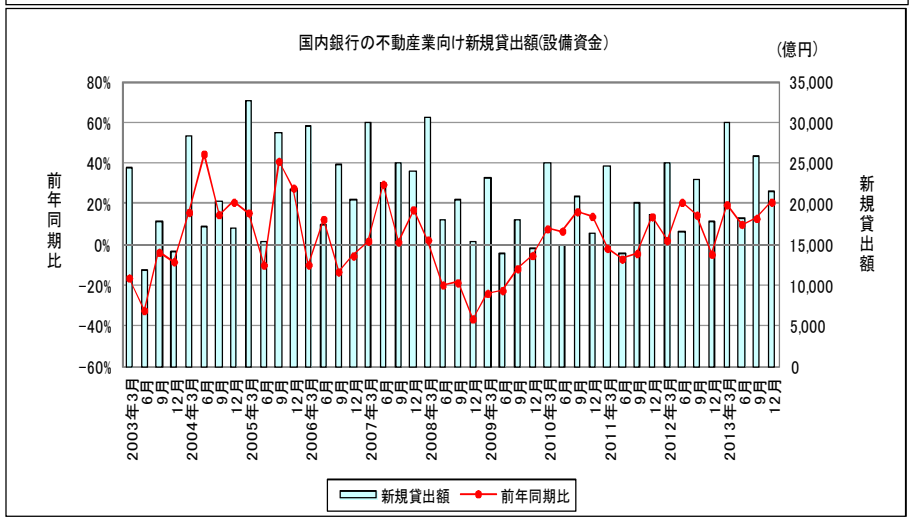
出典：「STBRI J-REIT Index」：（株）三井住友トラスト基礎研究所　、10年国債利回り：日本相互証券
（株）注）イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス（予想配当利回り）の差



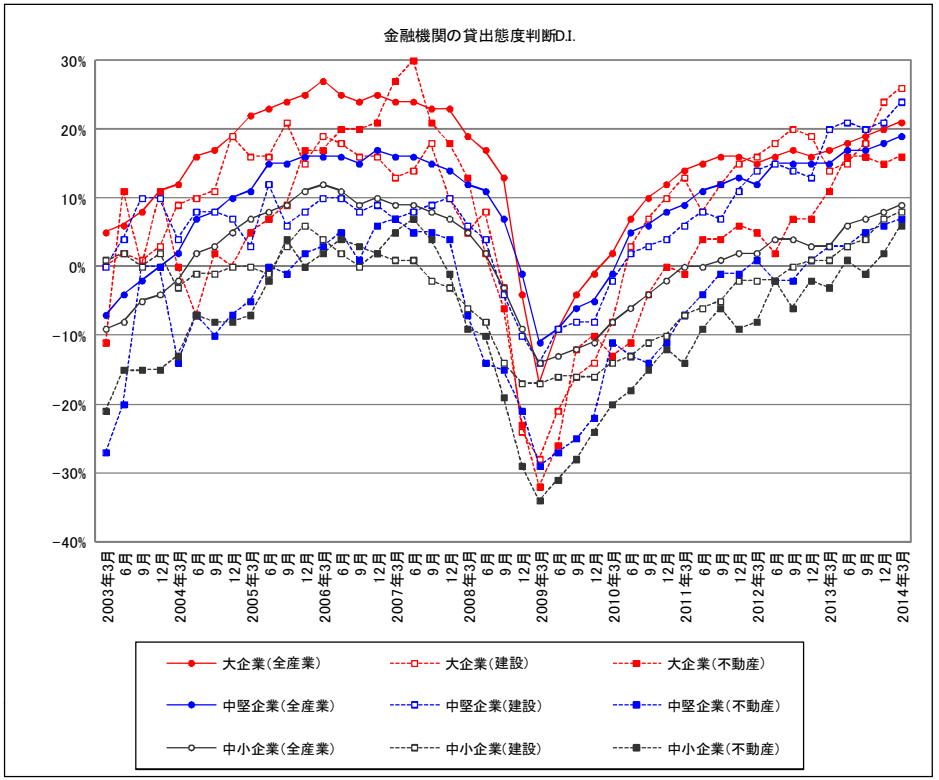
出典：(株)東京証券取引所

(4)資金調達環境



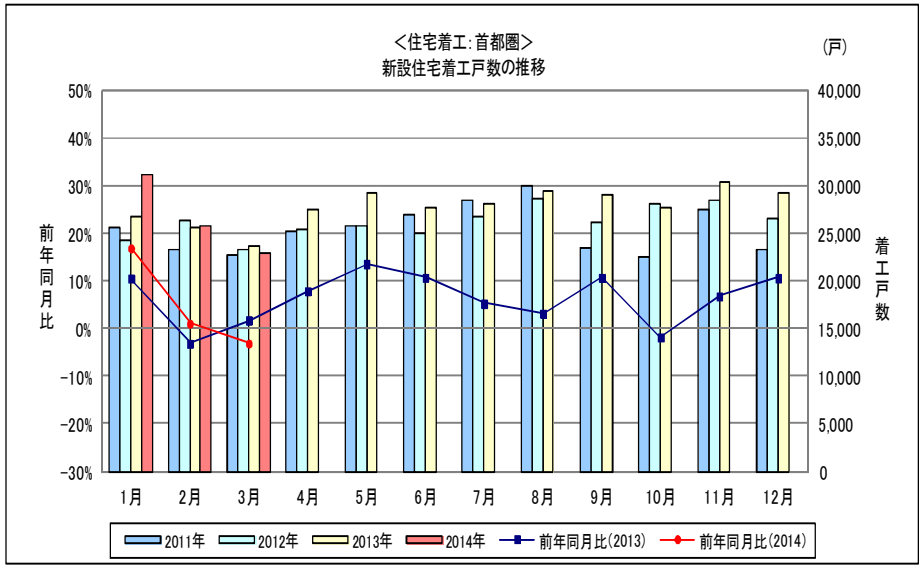


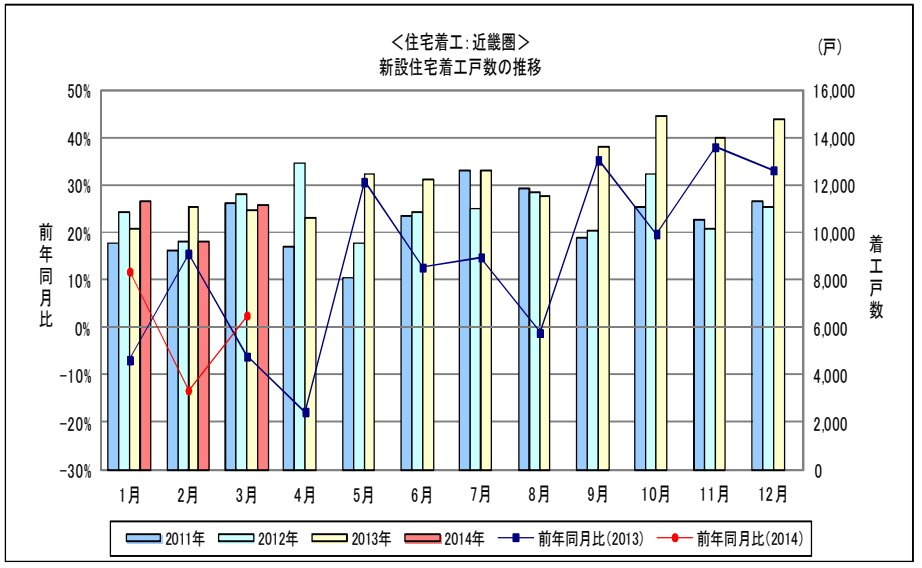
出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

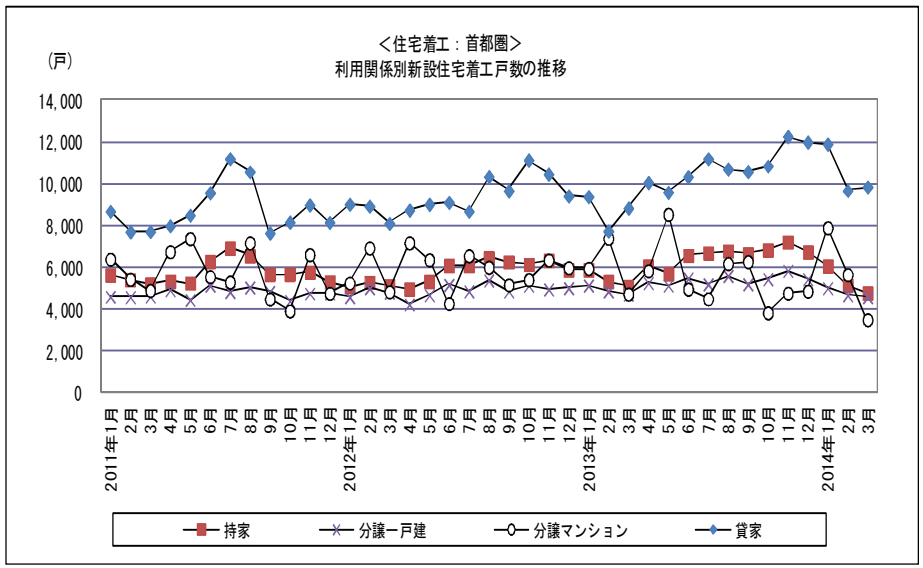


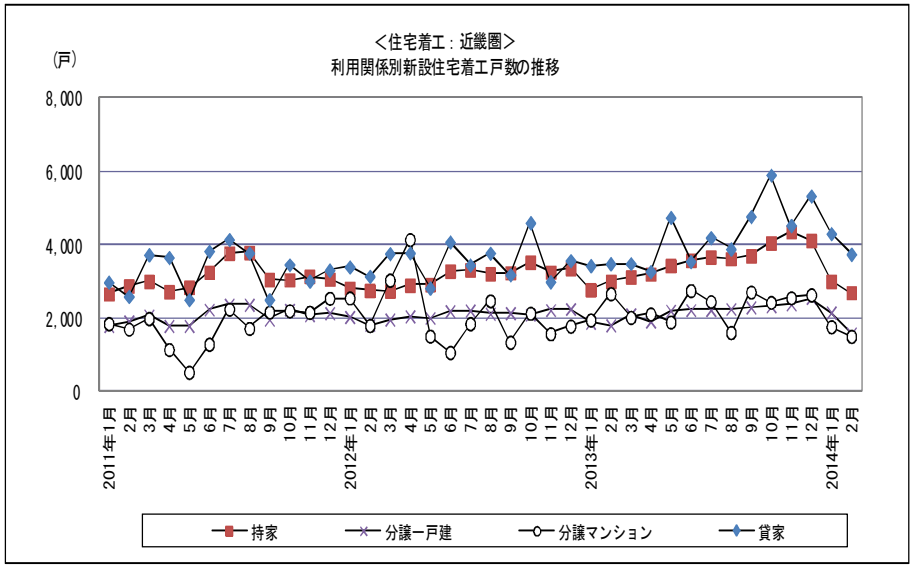
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5)住宅着工の動向



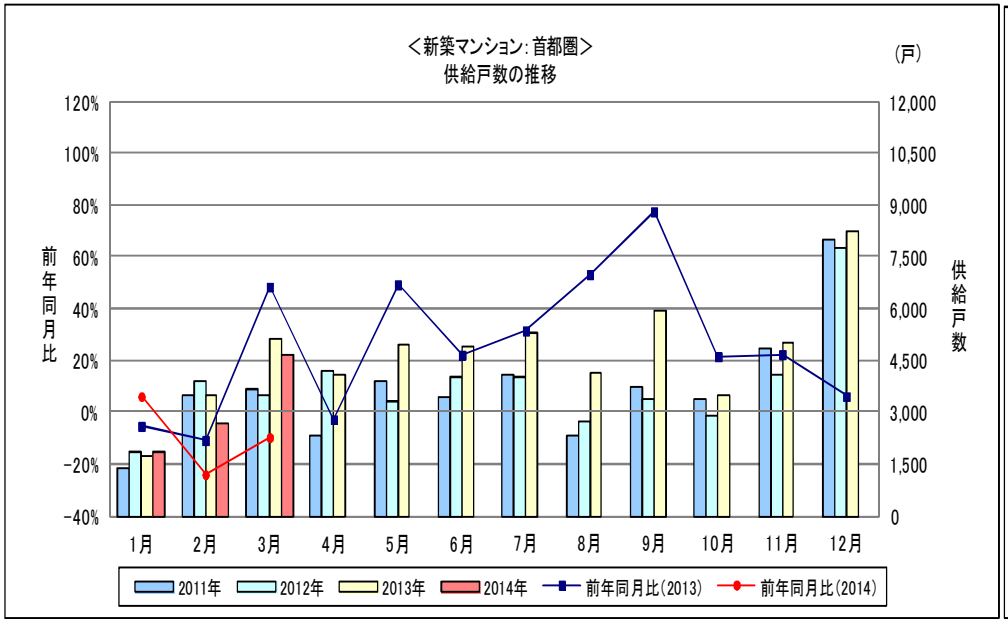


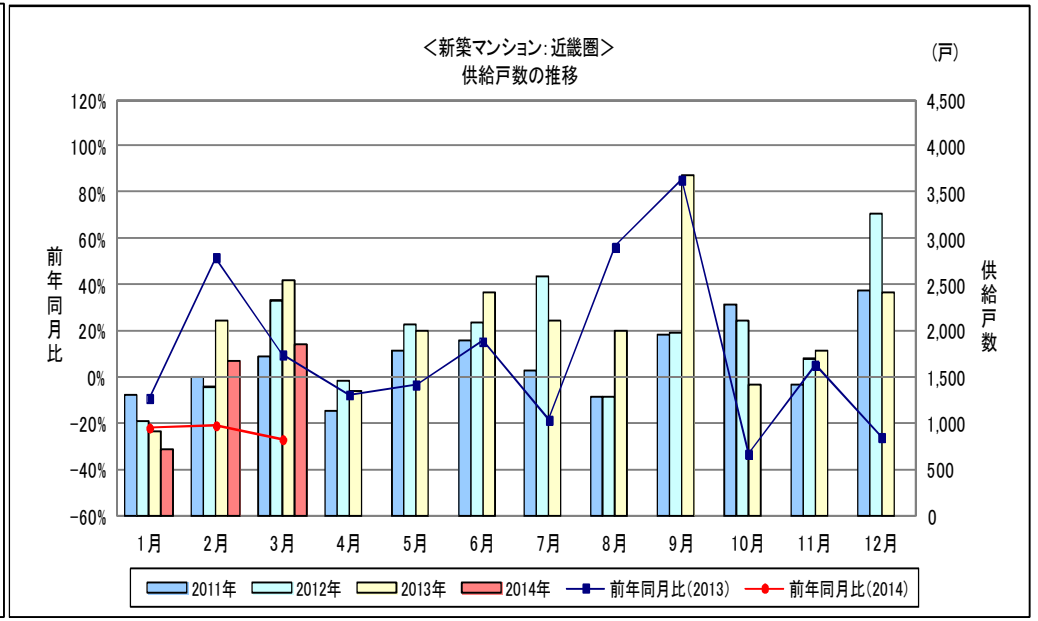


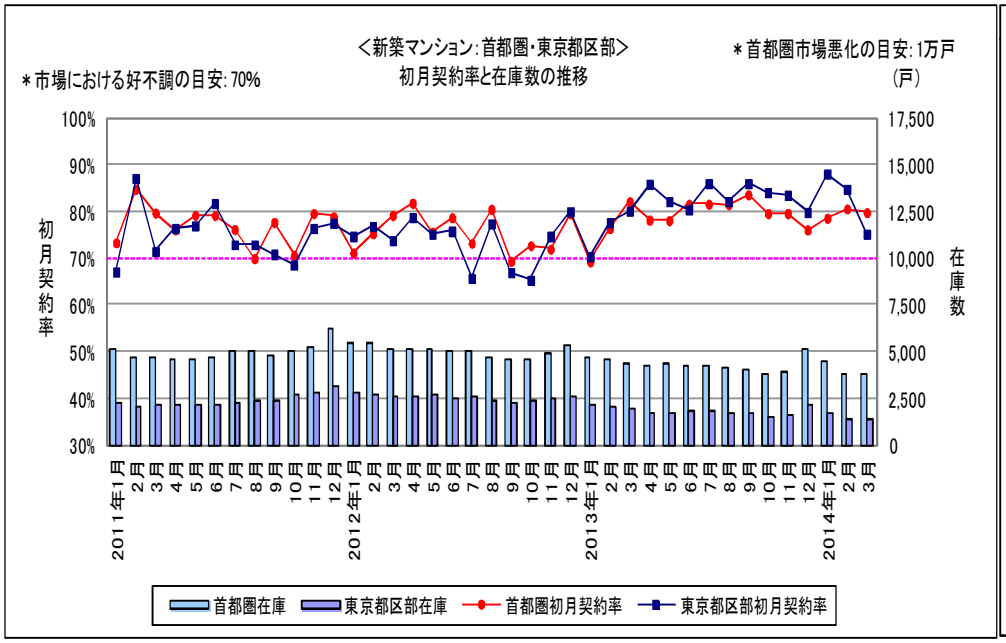


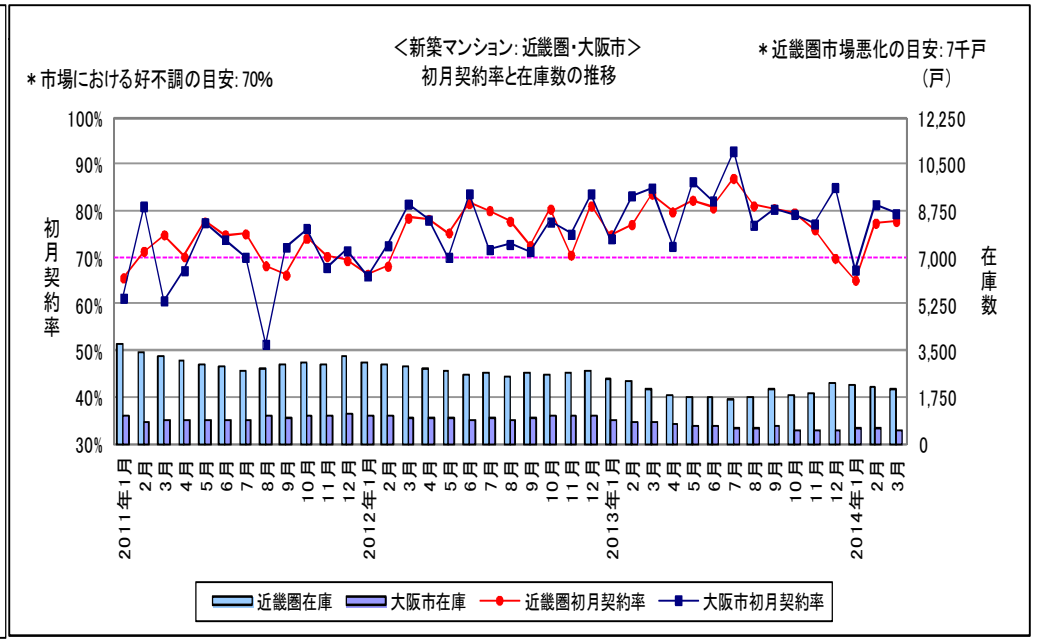
出典:国土交通省「建築着工統計」

（6）マンション市場



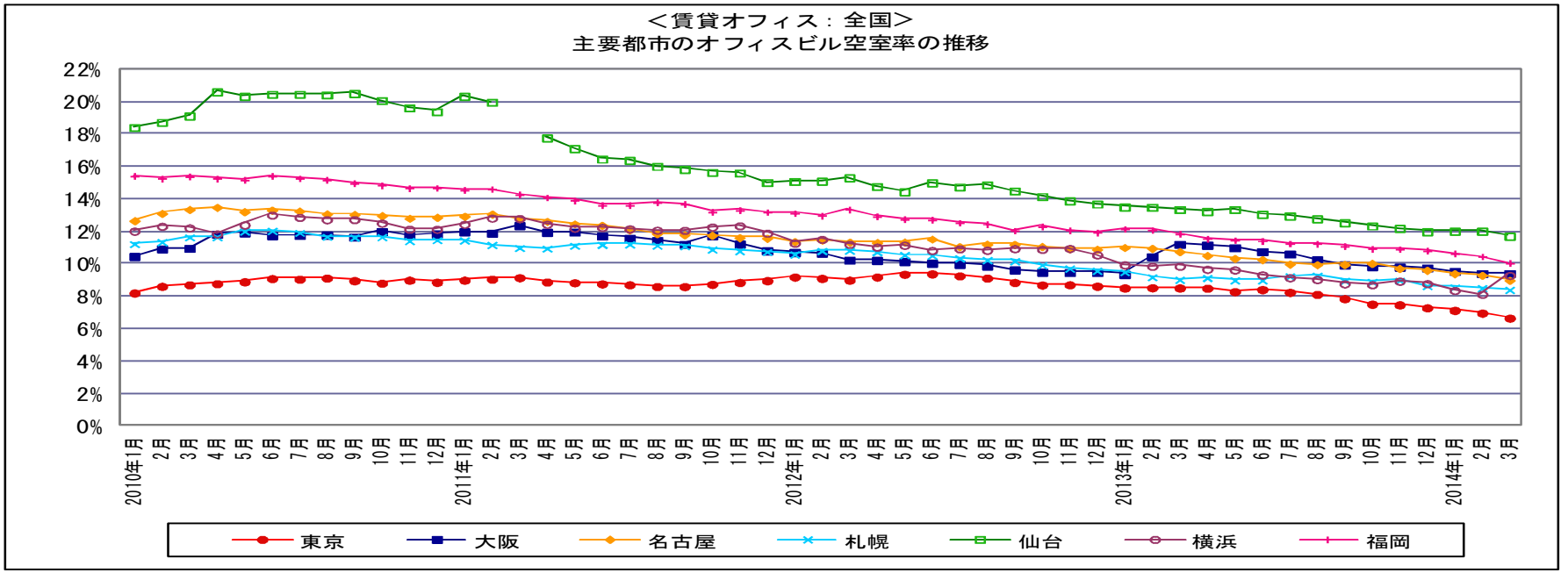


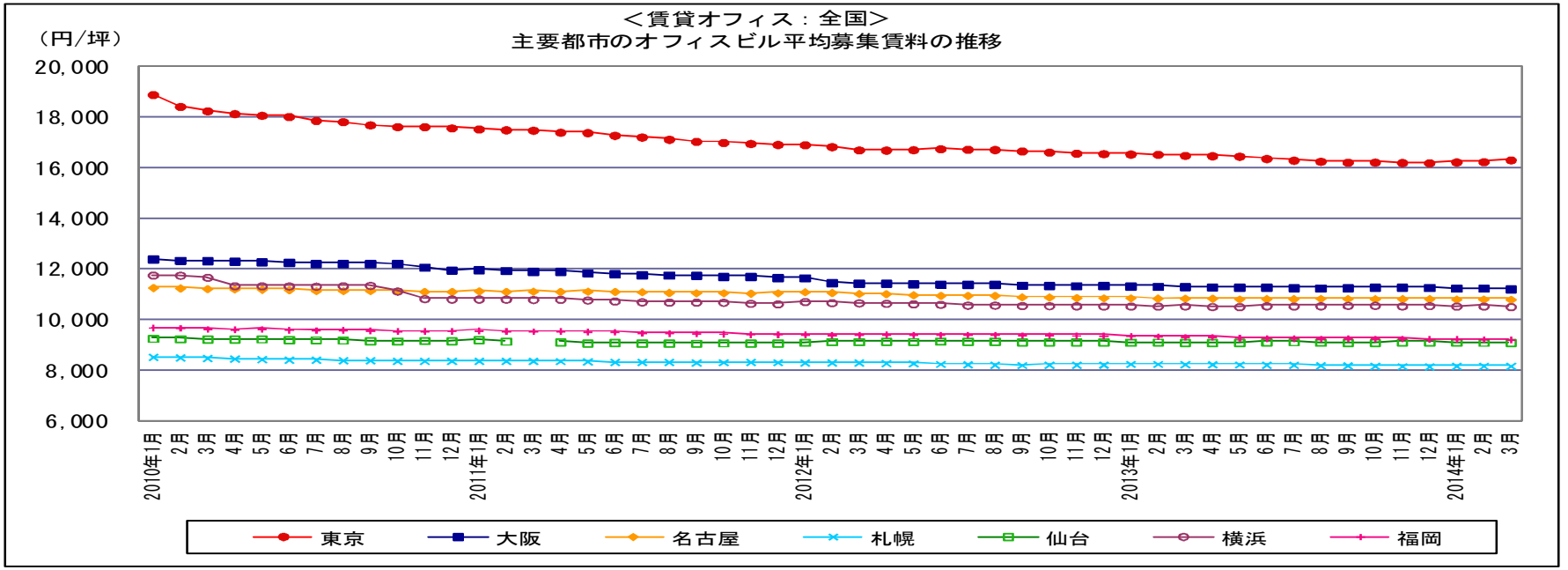




出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

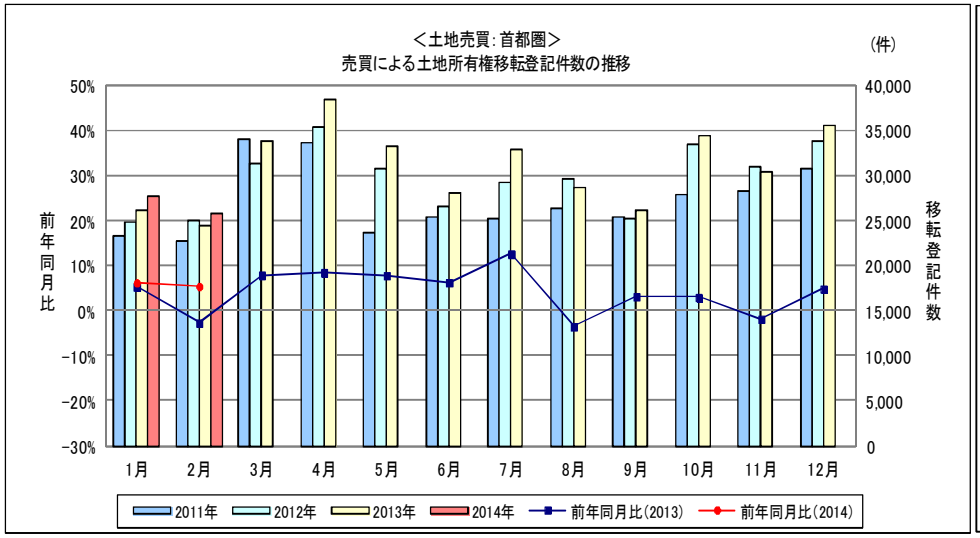
(7)オフィス市場

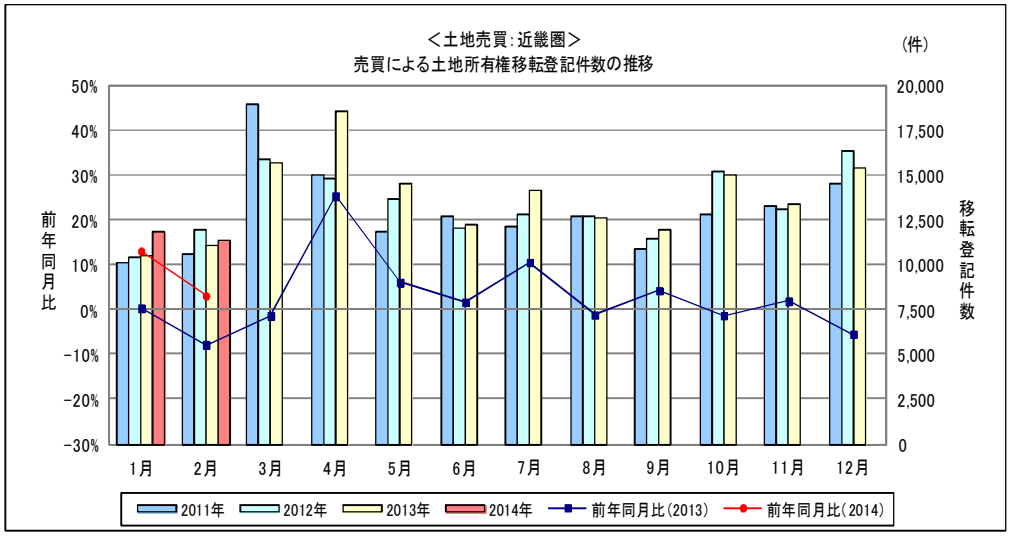




出典:三鬼商事(株)

（8）土地所有権移転の動向

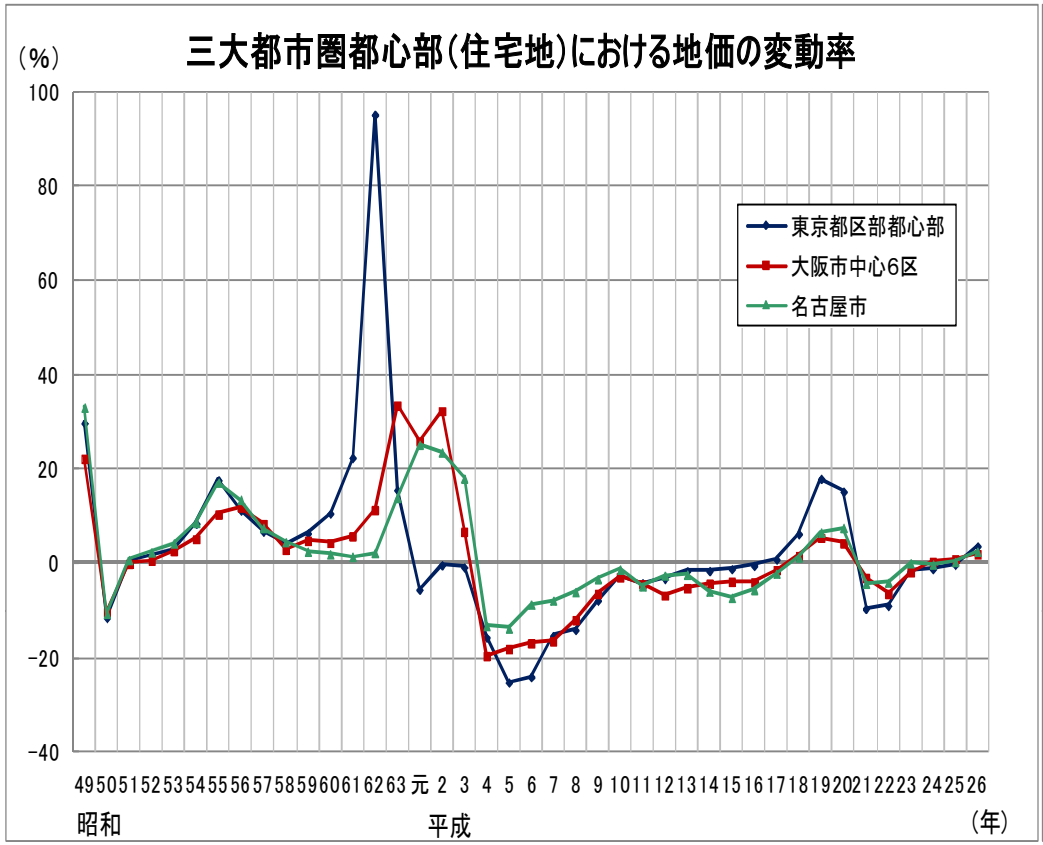


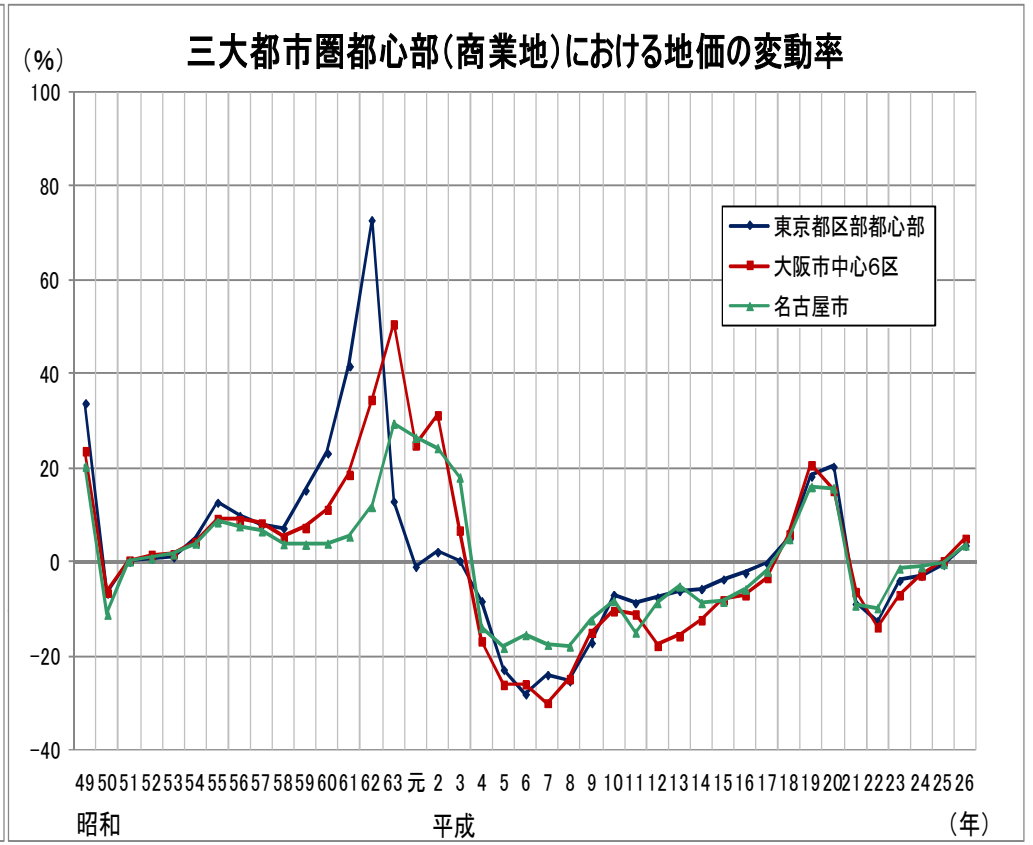


出典：法務省「法務統計月報」

（9）地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移





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

地価ＬＯＯＫレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成に当たっては細心の注意を払っておりますが、本報告の結果を用いた投資判断等は利用者の責任において行っていただくようお願いいたします。国土交通省は、本報告の結果を利用したことにより生じたいかなる損害についてもその責任を免れるものとします。