

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第29回】 平成26年第4四半期（平成26年10月1日～平成27年1月1日）の動向

平成27年2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 |
| 岩手県 | 25 |
| 宮城県 | 26 |
| 福島県 | 32 |
| 埼玉県 | 34 |
| 千葉県 | 40 |
| 東京都 | 50 |
| 神奈川県 | 100 |
| 長野県 | 116 |
| 新潟県 | 118 |
| 富山県 | 120 |
| 石川県 | 122 |
| 静岡県 | 123 |
| 愛知県 | 124 |
| 岐阜県 | 140 |
| 滋賀県 | 141 |
| 京都府 | 144 |
| 大阪府 | 154 |
| 兵庫県 | 178 |
| 奈良県 | 188 |
| 岡山県 | 189 |
| 広島県 | 191 |
| 香川県 | 195 |
| 愛媛県 | 197 |
| 福岡県 | 199 |
| 熊本県 | 206 |
| 鹿児島県 | 208 |
| 沖縄県 | 209 |
| 各地区の位置、利用状況等 | 211 |
| その他の地価動向を注視すべき地区 | 215 |
| 注視地区の地価動向(地図) | 220 |
| 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 | 221 |
| 参考資料 | 222 |

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

鑑定評価員（不動産鑑定士）が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価手法によ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4四半期(10/1～1/1)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125地区(前回124)、横ばいが25地区(前回26)、下落が0地区(前回0)となり、上昇地区が全体の8割を超えた。(上昇125地区のうち、123地区が0-3%の上昇。住宅系1地区(大濠)、商業系1地区(虎ノ門)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高い不動産投資意欲や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇が続いていることによる。
- 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、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59(前回58)、横ばい地区が6(前回7)となり、約9割が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(39)では、上昇地区が31(前回30)、横ばい地区が8(前回9)となり、約8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7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21(前回22)、横ばい地区数が11(前回10)となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が35(前回35)、横ばい地区が9(前回9)となった。特徴的な地区を見ると、福岡市の「大濠」が住宅系地区では平成25年第3四半期の「宮の森」以来約1年ぶりに3-6%の上昇となった。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が90(前回89)、横ばい地区が16(前回17)となった。特徴的な地区を見ると、「虎ノ門」が平成24年第1四半期に調査を開始してから初めて3-6%の上昇となったほか、大阪市の「OBP」と松山市の「一番町」が、共に平成20年第1四半期以来約7年ぶりに上昇となった。

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 | |
| 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) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 118 (78.7%) | 28 (18.7%) | 2 (1.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 122 (81.3%) | 26 (17.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 123 (82.0%) | 25 (16.7%) | 0 (0.0%) | 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 | |
| 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) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 2 (3.1%) | 51 (78.5%) | 11 (16.9%) | 1 (1.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 2 (3.1%) | 56 (86.2%) | 7 (10.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 1 (1.5%) | 58 (89.2%) | 6 (9.2%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 65 (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 | |
| 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%) |
| 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%) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 31 (79.5%) | 8 (20.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 39 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 30 (76.9%) | 9 (23.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 39 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 31 (79.5%) | 8 (20.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 39 (100.0%) |

大阪圏

(注2)

※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 | |
| 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%) |
| 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%) |
| 26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%) |
| 26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%) |
| 26年第4 | 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%) |

名古屋圏

(注2)

※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 | |
| 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%) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (68.8%) | 9 (28.1%) | 1 (3.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (68.8%) | 10 (31.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 32 (100.0%) |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 20 (62.5%) | 11 (34.4%) | 0 (0.0%) | 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) |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 33 (75.0%) | 11 (25.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 44 (100.0%) | |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 35 (79.5%) | 9 (20.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 44 (100.0%) | |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 1 (2.3%) | 34 (77.3%) | 9 (20.5%) | 0 (0.0%) | 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) | |
| 26年第2 | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) | 85 (80.2%) | 17 (16.0%) | 2 (1.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) | |
| 26年第3 | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) | 87 (82.1%) | 17 (16.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 106 (100.0%) | |
| 26年第4 | 0 (0.0%) | 1 (0.9%) | 89 (84.0%) | 16 (15.1%) | 0 (0.0%) | 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

| | | 上昇 | | | 横ばい | 下落 | | | | | 横計 |
|-----|-----------|----------|----------|-------------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|--------------|
| | | 6%以上 | 3%以上6%未満 | 0%超3%未満 | | 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 | |
| 前回 | 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%) | 2 (1.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 117 (78.0%) | 3 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 122 (81.3%) |
| 横ばい | | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (2.7%) | 22 (14.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 26 (17.3%) |
| 下落 | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 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%) | 2 (1.3%) | 123 (82.0%) | 25 (16.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |

変動率区分の移行状況の推移

| | 前回→今回 | 前々回→前回 |
|----------|--------------|--------------|
| プラス方向 | 6 (4.0%) | 8 (5.3%) |
| 同じ(太枠部分) | 139 (92.7%) | 140 (93.3%) |
| マイナス方向 | 5 (3.3%) | 2 (1.3%) |
| 計 | 150 (100.0%) | 150 (100.0%) |

三大都市圏

| | | 上昇 | | | 横ばい | 下落 | | | | | 横計 |
|-----|-----------|----------|----------|-------------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|--------------|
| | | 6%以上 | 3%以上6%未満 | 0%超3%未満 | | 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 | |
| 前回 | 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%) | 2 (1.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.7%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 1 (0.8%) | 98 (83.1%) | 1 (0.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 100 (84.7%) |
| 横ばい | | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 3 (2.5%) | 13 (11.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 16 (13.6%) |
| 下落 | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 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 (0.8%) | 103 (87.3%) | 14 (11.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 118 (100.0%) |

変動率区分の移行状況の推移

| | 前回→今回 | 前々回→前回 |
|----------|--------------|--------------|
| プラス方向 | 4 (3.4%) | 6 (5.1%) |
| 同じ(太枠部分) | 111 (94.1%) | 111 (94.1%) |
| マイナス方向 | 3 (2.5%) | 1 (0.8%) |
| 計 | 118 (100.0%) | 118 (100.0%) |

地方圏

| | | 上昇 | | | 横ばい | 下落 | | | | | 横計 |
|-----|-----------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| | | 6%以上 | 3%以上6%未満 | 0%超3%未満 | | 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 | |
| 前回 | 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%) | 1 (3.1%) | 19 (59.4%) | 2 (6.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 22 (68.8%) |
| 横ばい | | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 1 (3.1%) | 9 (28.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 10 (31.3%) |
| 下落 | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 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 (3.1%) | 20 (62.5%) | 11 (34.4%) | 0 (0.0%) | 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 | 2 (6.3%) | 2 (6.3%) |
| 同じ(太枠部分) | 28 (87.5%) | 29 (90.6%) |
| マイナス方向 | 2 (6.3%) | 1 (3.1%) |
| 計 | 32 (100.0%) | 32 (100.0%) |

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

総合評価 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%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 2 (1.3%) | 117 (78.0%) | 3 (2.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 122 (81.3%) |
| 横ばい | 0% | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (2.7%) | 22 (14.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 26 (17.3%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 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%) |
| | 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%) | 2 (1.3%) | 123 (82.0%) | 25 (16.7%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 150 (100.0%) |

変動率区分の移行状況の推移

| | 前回→今回 | 前々回→前回 |
|----------|--------------|--------------|
| プラス方向 | 6 (4.0%) | 8 (5.3%) |
| 同じ(太枠部分) | 139 (92.7%) | 140 (93.3%) |
| マイナス方向 | 5 (3.3%) | 2 (1.3%) |
| 計 | 150 (100.0%) | 150 (100.0%) |

住宅系地区

| 前回 \ 今回 | | 上昇 | | | 横ばい | 下落 | | | | | 横計 |
|---------|-----------|----------|----------|------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------------|
| | | 6%以上 | 3%以上6%未満 | 0%超3%未満 | 0% | 0%超3%未満 | 3%以上6%未満 | 6%以上9%未満 | 9%以上12%未満 | 12%以上 | |
| 上昇 | 6%以上 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 3%以上6%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (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%) | 1 (2.3%) | 34 (77.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 35 (79.5%) |
| 横ばい | 0% | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (20.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 9 (20.5%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 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%) |
| | 6%以上9%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 9%以上12%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 12%以上 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 縦計 | | 0 (0.0%) | 1 (2.3%) | 34 (77.3%) | 9 (20.5%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 44 (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 | 1 (2.3%) | 3 (6.8%) |
| 同じ(太枠部分) | 43 (97.7%) | 40 (90.9%) |
| マイナス方向 | 0 (0.0%) | 1 (2.3%) |
| 計 | 44 (100.0%) | 44 (100.0%) |

商業系地区

| 前回 \ 今回 | | 上昇 | | | 横ばい | 下落 | | | | | 横計 |
|---------|-----------|----------|----------|------------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|--------------|
| | | 6%以上 | 3%以上6%未満 | 0%超3%未満 | 0% | 0%超3%未満 | 3%以上6%未満 | 6%以上9%未満 | 9%以上12%未満 | 12%以上 | |
| 上昇 | 6%以上 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| | 3%以上6%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 2 (1.9%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 1 (0.9%) | 83 (78.3%) | 3 (2.8%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 87 (82.1%) |
| 横ばい | 0% | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 4 (3.8%) | 13 (12.3%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 17 (16.0%) |
| | 0%超3%未満 | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) |
| 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%) |
| | 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%) | 89 (84.0%) | 16 (15.1%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 0 (0.0%) | 106 (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 (4.7%) | 5 (4.7%) |
| 同じ(太枠部分) | 96 (90.6%) | 100 (94.3%) |
| マイナス方向 | 5 (4.7%) | 1 (0.9%) |
| 計 | 106 (100.0%) | 106 (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

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)

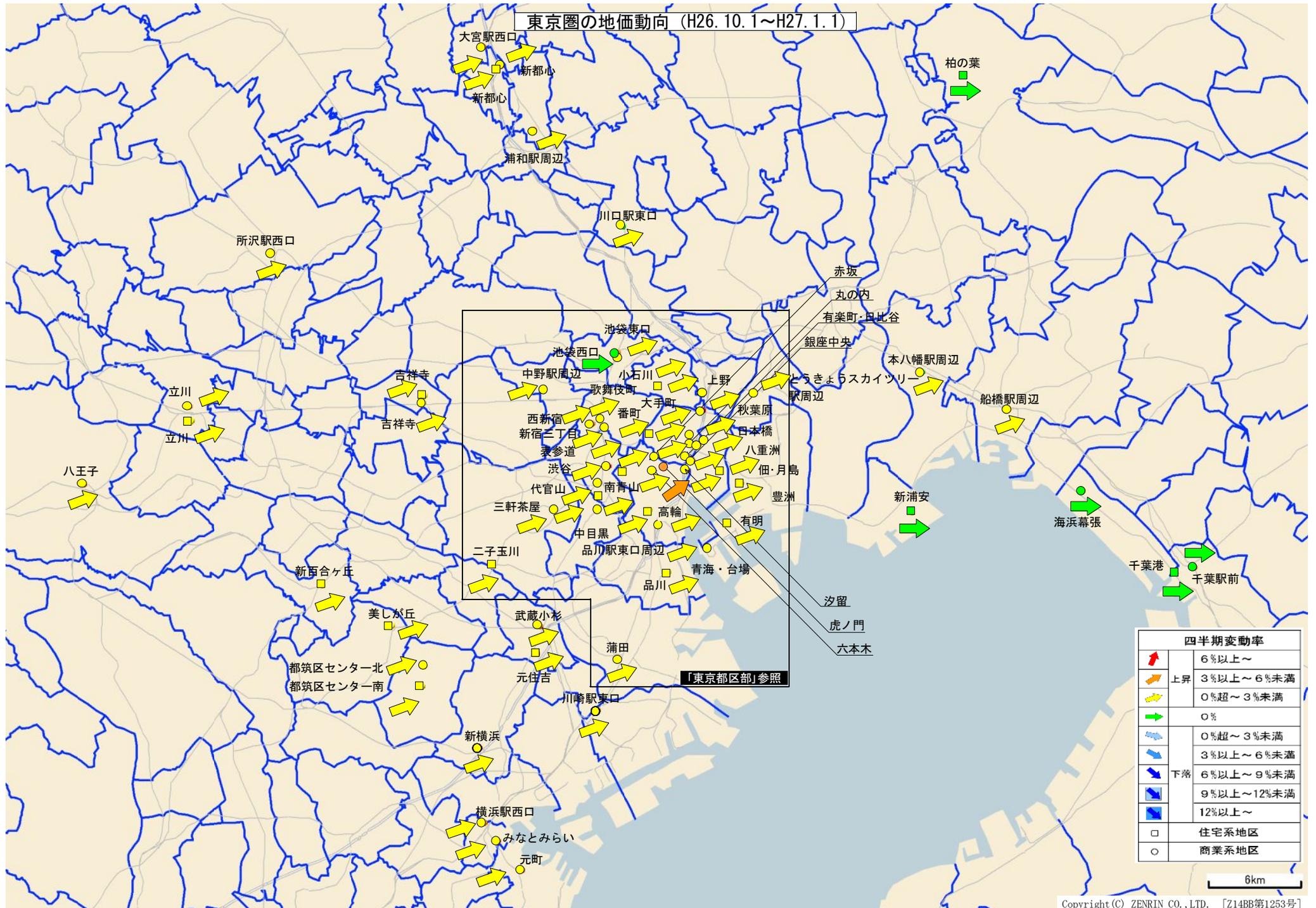
計2地区

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H26.1/1~ H26.4/1 総合評価 | H26.4/1~ H26.7/1 総合評価 | H26.7/1~ H26.10/1 総合評価 | H26.10/1~ H27.1/1 総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H26.1/1~ H26.4/1 総合評価 | H26.4/1~ H26.7/1 総合評価 | H26.7/1~ H26.10/1 総合評価 | H26.10/1~ H27.1/1 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 | H26.1/1～ H26.4/1 総合評価 | H26.4/1～ H26.7/1 総合評価 | H26.7/1～ H26.10/1 総合評価 | H26.10/1～ H27.1/1 総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H26.1/1～ H26.4/1 総合評価 | H26.4/1～ H26.7/1 総合評価 | H26.7/1～ H26.10/1 総合評価 | H26.10/1～ H27.1/1 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 | 川崎市 | 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 | ➡ | ➡ | ➡ | ➡ | |

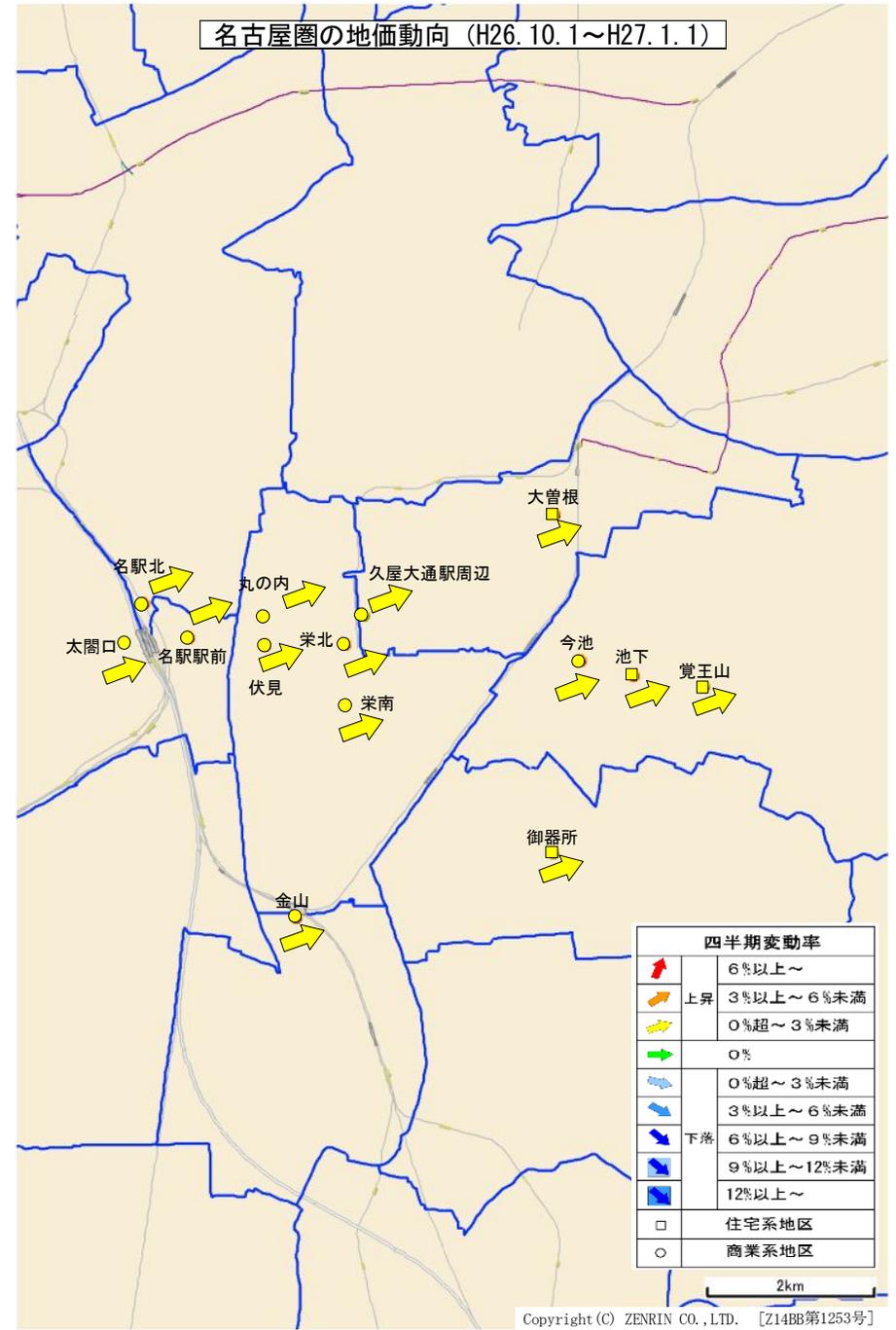
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H26.1/1～ H26.4/1 総合評価 | H26.4/1～ H26.7/1 総合評価 | H26.7/1～ H26.10/1 総合評価 | H26.10/1～ H27.1/1 総合評価 | 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 圏域 | H26.1/1～ H26.4/1 総合評価 | H26.4/1～ H26.7/1 総合評価 | H26.7/1～ H26.10/1 総合評価 | H26.10/1～ H27.1/1 総合評価 |
|------|-----|------|----|--------|----|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------|------|-----|------|-----------|----|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 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 | J R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 (H26.10.1~H27.1.1)

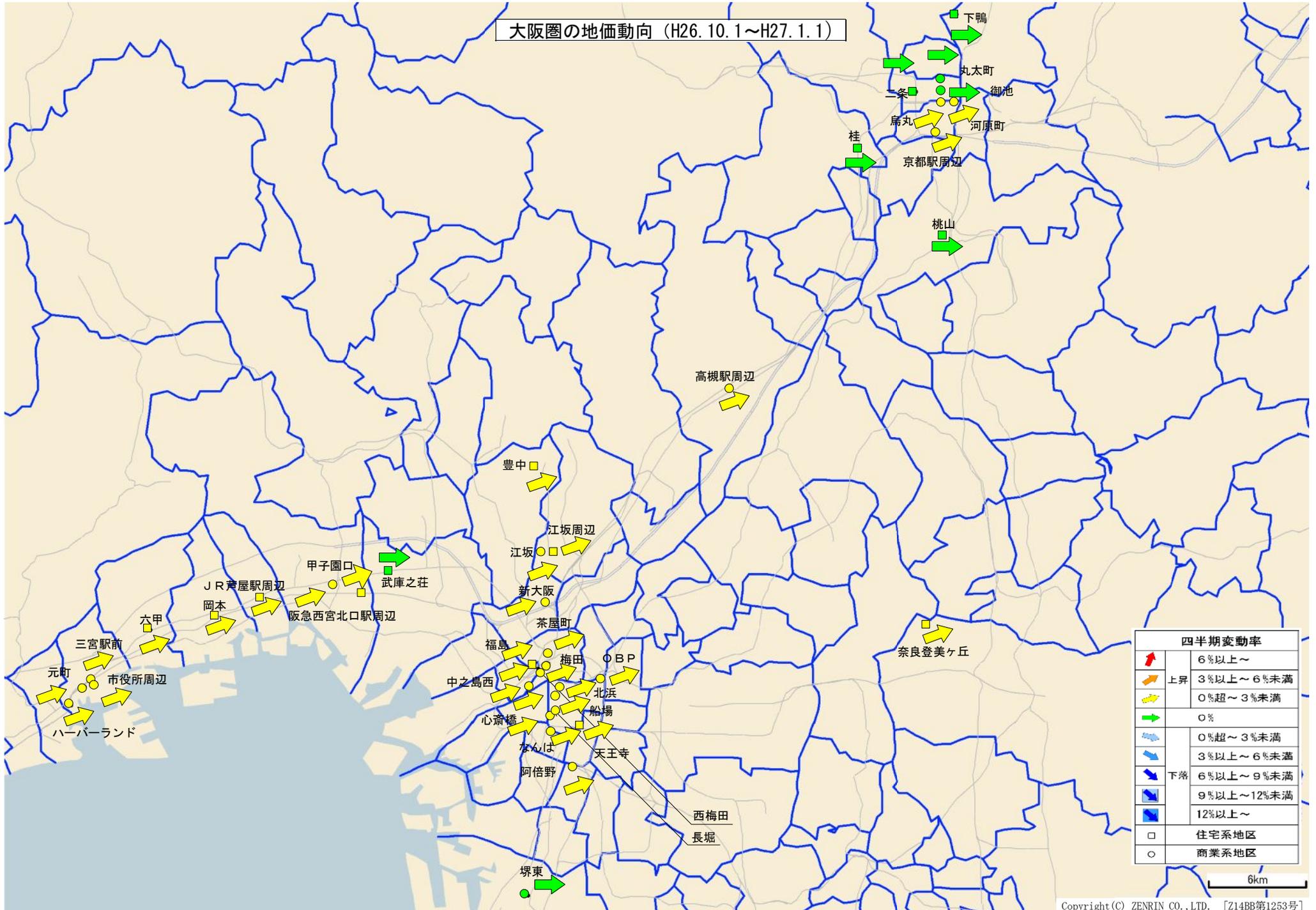


| 四半期変動率 | |
|--------|------------|
| | 6%以上～ |
| | 3%以上～6%未満 |
| | 0%超～3%未満 |
| | 0% |
| | 0%超～3%未満 |
| | 3%以上～6%未満 |
| | 6%以上～9%未満 |
| | 9%以上～12%未満 |
| | 12%以上～ |
| | 住宅系地区 |
| | 商業系地区 |

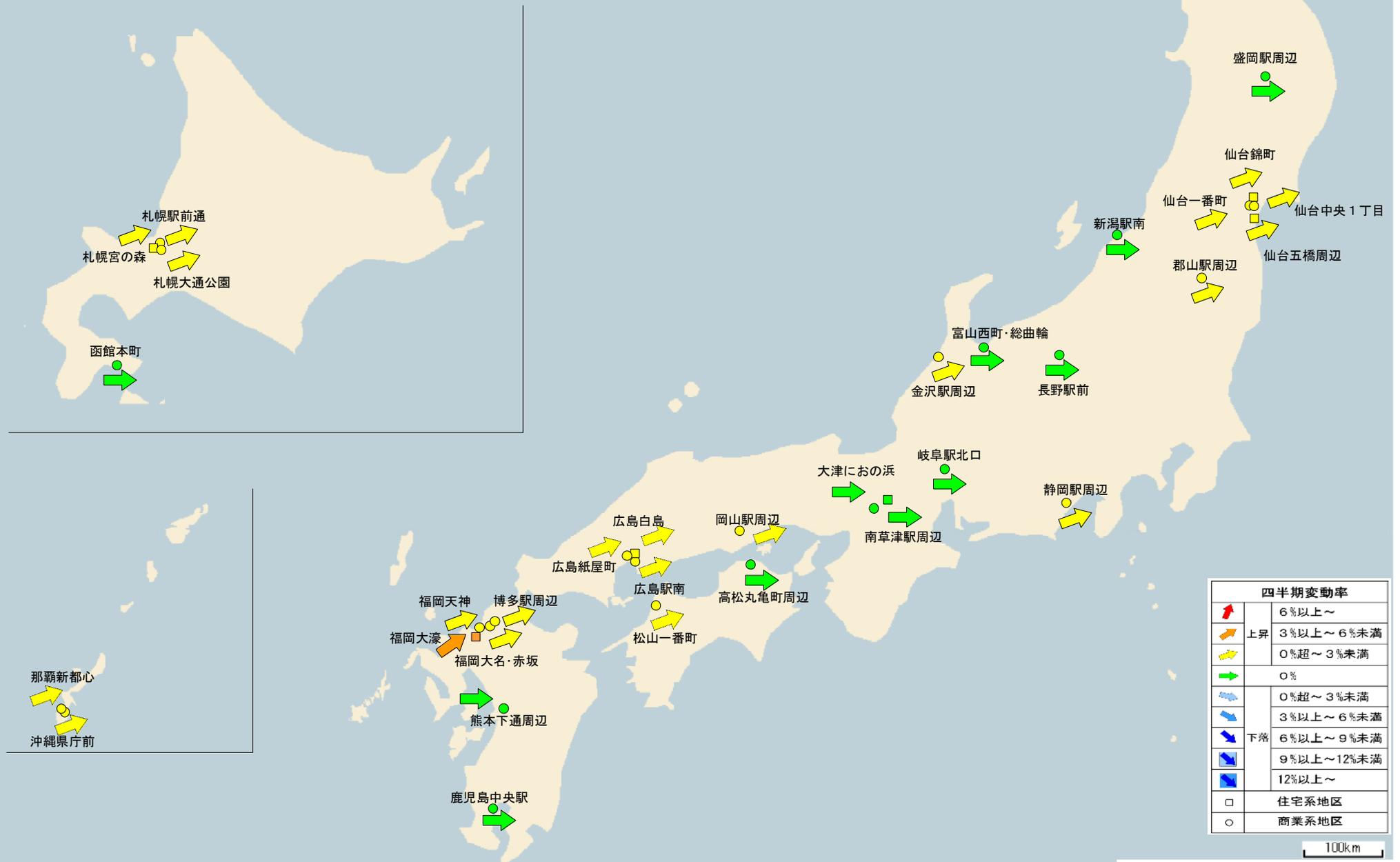
【東京都区部】参照



大阪圏の地価動向 (H26. 10. 1~H27. 1. 1)



地方圏の地価動向 (H26. 10. 1~H27. 1. 1)



100km

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手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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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、新築物件の供給も限定されることから、中古マンションや中古住宅に対する引き合いも依然として強い。新築分譲マンションの販売では、高額物件の成約が続いているものの、一部の物件ではやや鈍化の傾向が見られる。当地区のマンション適地について把握できる取引事例は少ないが、入札案件等では高値の取引等が続いていることを踏まえると、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区は住宅地としての人気が高く、供給物件数が少ないことから、不動産市況は総じて堅調である。建築費の上昇は一服しており、札幌市内の周辺部でも分譲マンションの着工が聞かれるようになってきたが、上昇した建築費の価格転嫁により分譲マンションの販売価格は引き続き上昇する可能性が高い。そのため、将来の地価動向は、上昇幅は縮小しつつも、やや上昇傾向が続くと予想される。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 場所への愛着から土地所有者はなかなか土地を手放さない。そのため限られた素地に対して複数の業者が参入するため相当な高値で取引されるケースがあり、地価は引き続き上昇していると考えられる。(金融機関) ・ 販売価格は高価格帯で落ち着いた。マンションデベロッパーの中には道外の富裕層向けの販売戦略にシフトする傾向も見られることから、道内顧客による購入が一巡し、売れ行きがやや鈍ってきている可能性もある。しかし供給が少ないことから、地価はなお上昇すると予測する。(不動産鑑定業者) ・ 建築費の高騰分を販売価格に転嫁しても需要が弱まることなく、需要過多の状況にある。したがって、引き続き地価は上昇すると予測する。ただし、今後建築費のさらなる上昇が続くならばマンション価格がさらに上昇するため、さすがにマンションに対する需要も多少は弱まることから、地価の上昇も緩やかになると考える。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 商業 | 駅前通 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 当地区では、地下歩行空間直結の利便性に優れたオフィスビルを中心に引き続き収益の安定性が見られる。駅前通沿いの大型オフィスビルでは建替えや再開発等の動きが続き、オフィス街としてこれまで以上の集積が見込まれている。周辺地区における取引事例の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。 再開発等の動きが活発化し、建替えを前提とする建物の取壊しなどが進んでいることから、駅前通地区の活性化が見られる。大型ビルの竣工に伴い、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、周辺からの移転需要を受け、空室は順調に消化されている。東京・地元資本を問わず、当地区への投資家等の取得意欲は依然として高いことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ A 当地区は札幌の中心的なオフィスエリアとしてオフィスビル等が集積しており、地下歩行空間等の開設により利便性が高まったことから、札幌市内での投資対象として最も注目されている。当期においても引き続き売り物件が少なく、取引が見られない状況に変化はない。周辺地区では高値での取引が行われており、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状況が続いている。賃料水準は概ね横ばい、稼働率も駅前通沿いを中心に高水準の状況が続いていることから、オフィスビル等の純収益は概ね安定して推移している。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、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 地下歩行空間に直結するスペックの高いビルでは、募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定等の交渉が行われている。大型ビルの着工に伴って同ビルへのオフィス移転を前提とする解約が生じるなど一時的に空室が増加したものの、大半の空室は消化されており、募集賃料も上昇傾向が見られる。そのため、当地区のオフィス賃料はやや上昇に転じている。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | ※ F 大型ビルの竣工や再開発等が行われていることで、店舗の移転需要や新規出店需要が見られる。1階の路面店では空室の減少が見られるが、店舗賃料の上昇傾向は見られない。地下歩行空間に直結する地階店舗では、集客力の増加に伴って賃料を増額改定する動きが見られるが、一部の動きに止まっており、総じて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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 市場に出た物件は少なく取引は見られなかったが、物件の取得需要は依然として強まっている。堅調な取得需要に支えられ、地価はやや上昇している。(大手不動産業者) コールセンターの増床契約が目立ち、飲食店舗等についても郊外からの移転需要が見られるなど、オフィスや店舗の空室が大幅に解消されている。賃料を値上げするビルも増えており、賃貸市場は着実に回復していることから、地価はやや上昇していると考えられる。(賃貸仲介業者) 具体的な物件売買の話は耳にしないが、駅前通の地下道の通行量が増えていることから潜在的な需要は強まっていると考えられる。そのため、地価はやや上昇していると思われる。(金融機関) 売り物件の供給が少ない中で、道内・道外に関わらず企業による物件取得意欲は引き続き強く、強い需要を維持すると考えられる。したがって、地価は上昇すると予測する。ただし、上昇の度合いは前期よりは若干緩やかになると思う。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 商業 | 大通公園 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで稼働率も安定している。投資対象としての安全性が見直されてきており、首都圏資本・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が、売り物件が少ないため取引が限定される。ただし、駅前通地区を中心とする周辺地区での取引は活発化しており、当地区でも高額な取引が見られていることから、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 当地区は投資適格性を有する物件が少ないことから取引件数の増加は見込めないものの、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い。駅前通地区を含めオフィスビル等への投資意欲の強まりが当地区へも波及しており、高額な取引が続いている。そのため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。 | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区の不動産取引は少ない状況が続いているが、札幌への投資を検討している首都圏及び地元事業会社等は当地区や周辺地域にも投資検討の範囲を広げつつある。また、オフィス・店舗ビル・ホテル等の物件に対する積極的な購入検討が続いている。周辺地区で顕在化した取引価格は高額化の傾向にあることなどから、当期の取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B 当地区は築古のビルが多く、ビルのスペック等によって賃料や稼働率にバラツキが見られるものの、純収益は概ね安定的に推移している。前期に高額な不動産取引が見られたほか、当期も住宅系の取引が見られるなど、当地区の投資適格性を有する物件への引き合いは強い。取引価格の上昇傾向が見られることから、取引利回りは低下傾向にある。 E 当地区は築古のビルが多いことや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い傾向にある。当地区の賃料及び稼働率とも駅前通地区と比較すると低めである。当地区の需給は概ね均衡しており、オフィス賃料及び稼働率とも横ばいで推移している。 F 当地区では、1階路面店の空き店舗が少なくなってきた。一方、一部で解約の動きも見られる。当地区背後では、上層階部分への飲食店舗の出店が見られるようになってきており、稼働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、二極化の傾向が続いている。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 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の長期保有を前提とする地主が多いため売買事例は少ないが、その中で当地区に飲食業などの出店の動きがあり、不動産需要は強まっている。また、平成27年1月に竣工する大規模オフィスビルもテナントが決まってきたと聞く。駅前通地区のオフィスビルにテナントの入居が進めば、当地区にも波及すると考える。(金融機関) ・ 長期入居のテナントが比較的多いことから、空室はあまり見られず、オフィスビルの新規供給もない。賃貸市場に目立った動きは見られず、地価は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 限りなく横ばいに近いやや上昇という印象を持つ。もともと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い地区で中長期安定的に保有されるエリアであるが、売り物件は短期間で確実に買い手がついており、堅調な需要がある。また、商業エリアの通行量も増えており、消費動向は引き続き堅調と思われる。(不動産鑑定業者) ・ オフィス賃料は駅前通地区よりも一段低いため当面の新規開発は考えにくい。しかし、マンション素地が供給されれば、ある程度高値での取引が見込まれる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 函館市 | | | 函館本町 | 商業 |  0% 横ばい 前期  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区の取引は少ない状況が続く、取引価格もバラツキが多い。当地区周辺の電車通り沿いでは積極的な取引が認められ、また、JR函館駅周辺の地域では積極的な土地取引が見られるようになってきているが、当地区での取引は限定的である。オフィス・店舗賃料ともに低位横ばいの状況が続いている。地区全体の不動産市況の活性化は見られないことから、地価動向は横ばいである。 当地区の商業地は、中心商業地としての相対的地位の低下等が続く、価格調整が進んできた。平成27年度末の新幹線開業を控えて市内では、観光需要の強まりを意識して、観光関連施設を中心に新規投資等が活発化する兆しも見えてきているものの、地区全体の不動産取引の動きに波及してきてはいない。そのため、将来の地価動向は、当面横ばいと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | A ※ 当地区での取引は、前期と同様少ない状況が続いている。当地区に対する首都圏等の不動産投資家による取得検討の動きが引き続き見られ、観光需要に着目したホテル等の取引が散見されるようになってきている。地区全体としては、前期と比較して大きな変動要因はないため、当地区の取引価格は横ばいが続いている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 高い空室率を抱えているなど投資適格性を有するオフィスビル等が少ないため、引き続き取引利回りは高位で推移している。買い手が少ない状況に大きな変化はなく、取引利回りは横ばいである。平成27年度末に控える北海道新幹線の開業や首都圏及び札幌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きているが、その動きは未だ限定的である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 函館市内で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である。企業リストラによる営業店舗の閉鎖などが続き、賃貸需要が弱い状況は変わらない。オフィス賃料は長期の調整過程が続いていたが、空室を多く抱えた状態での需給の均衡状態が定着している。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向が続いている。 F ※ 当地区では飲食業を中心とした路面店舗への出店意欲は強いが、空き店舗も相当数存在している。一方、高層の店舗ビルでは、上層階に対する需要は引き続き弱く、郊外の大型店舗への顧客流出が続いており、空室率も高止まりの状況にある。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で推移している。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・住宅地に関しては、更地に対する市場の動きが悪く、取引は低い価格の物件が中心である。平成26年4月の消費増税に伴う反動減が続いている。個人の中古住宅の取引への影響はないものの、物件の状況と価格次第では売れ残るケースも見られる。また、マンション素地に対する需要は建築費の高騰により停滞気味となっている。再開発等により2棟のマンション供給が予定されていることもあり様子見となっている。(売買仲介業者) ・大手企業が所有する事務所ビルや社宅跡地等の入札が引き続き行われており、比較的堅調に応札されている。(売買仲介業者) ・平成26年4月の消費増税後は住宅ローンの貸出に停滞感がある。引き続きハウスメーカーを中心に住宅販売は苦戦しており、増税後の資金の貸出しは総じて伸び悩んでいる。(金融機関) ・北海道新幹線の開業を控え、本州の資本等を中心にホテル売買等の動きについての話も聞かれ函館は今後活性化する期待感がある。(不動産鑑定業者) ・北海道新幹線開業をにらんだ動きについての話も聞かれるが、現実のものにはなっていない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。今後、当地区及び函館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と良くなると考える。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | | | | | | | 当地区を含む盛岡市の既存商業地の不動産取引は特に見られなかったが、事業所や店舗の撤退や賃料の下落といったマイナス要素も見られず、総じて需給が安定していることから、地価動向は横ばい傾向で推移している。 当地区は熟成した商業地域であるため、もともと土地取引は少ないが、店舗・事務所とも高稼働であり、テナントの入替えもすぐ行われるなど需要は底堅く、競争力も高い。そのため、将来の地価動向は当面の間横ばい傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | | □ | □ | ▽ | ▽ | □ | □ | △ | □ | | A 当地区を含む中心商業地での取引は見られなかったものの、出回っている物件が少ないだけで、総額が1億円以下の物件には多くの引き合いがあるなど需要は依然として底堅い。県内景気の回復基調に足踏み感も見られることを勧告すると、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横ばい傾向であり、買い手の要求利回りに特に変化は見られず、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E 旧耐震や賃貸規模が大きい区画に対する需要は必ずしも強くないが、当地区の主要ビルはほぼ満室状態であるほか、全体的な空室率は低下傾向で募集賃料に大きな変化もない。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | F 一部にテナント退去の動きがあるものの、消費増税以降の客足の流れに大きな変化もなく、当地区の店舗の市内における相対的な競争力は高いことから、店舗賃料は安定しており、横ばいで推移している。 | | |
| | | | | |  0% 横ばい | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 県内沿岸部の復興関連事業に伴う工事は災害公営住宅・区画整理事業・高台団地造成・道路等の公共工事はもとより、民間の新築・建替え工事についても依然として高い水準で続いている。しかし、当地区のような県内内陸部では特に大きな動きは見られない。また資材価格の高止まりや人手不足についても依然として続いている。(大手建設業者) ・ 中心商業地の不動産取引に大きな動きは見られなかったが、当地区は盛岡駅前の熟成した商業地域であり店舗・オフィスビルとも高い稼働率を維持している。一方で賃料水準は変化が見られず、地価は反転する状況にない。(不動産開発業者) ・ 市中心部の分譲マンションは、既に分譲中の物件と平成27年早々から新規分譲予定の物件を併せて約200戸程度供給が残っており、依然として供給の過剰感がある。ただし、分譲マンションの売れ行きが大きく落ち込んでいる状況ではないようである。(金融機関) ・ 当地区はもともと土地取引が少ないが、店舗・オフィスとも高い稼働率であり、テナントの入替えもすぐ行われるなど、競争力も高い。したがって、当面の間地価も横ばいで推移すると予測する。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | △ | <p>比較的品等の高い住宅街が形成されているとともに、中心市街地への接近性も良好なことから、マンションの賃料水準及び稼働率は安定しており、実需と収益目的の需要がともに強い。さらに、高い販売価格が見込める地区であるため、まとまった規模のマンション素地であれば、マンションデベロッパーからの需要も見込まれる。供給物件の少なさも相俟って、取引価格はやや上昇傾向にあり、地価動向についてもやや上昇している。</p> <p>実需や収益目的など潜在的な需要者を数多く抱える当地区においては、今後ある程度の供給量があったとしても、容易に吸収できるものと見込まれることから、今後も引き続き将来の地価動向はやや上昇することが予想される。</p> <p>A※ 文教地区として住環境が良好なエリアであることから、実需に基づく自己使用目的、開発又は賃貸を前提とした収益目的等の各種需要が想定でき、潜在的な需要者は多く控えている。一方、当地区では相続等の特別な理由のない限り土地が売りに出されることはなく、上記需要に見合う供給はない。このため、一般的に取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B※ 募集賃料の水準は高止まりしているが、住環境の良好な当地区内に存する競争力のある物件については、引き続き高稼働率を維持しており、収益は安定している。規模の大小により需要者層は若干異なるものの、富裕層の個人・地元不動産会社・在京資本の投資家等からの需要は強い。今が売却のタイミングと考え、物件の入替えを行っているオーナーもいるが、供給数は限られる。そのため、取引価格はやや上昇傾向にあり、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G※ 市内全体の供給物件が少ないことから、当地区における分譲事例は見あたらないが、分譲予定物件に対するエンドユーザーからの反応は良好である。周辺地域における分譲マンションの売れ行きは好調で、高水準の契約率となっており、高騰した建築費が転嫁された分譲価格であってもエンドユーザーの購買意欲が追いついている。このような旺盛な需要を背景に、マンション分譲価格はやや上昇で推移している。</p> <p>H※ 築浅で競争力のある物件については、引き続き高稼働率を維持しているが、東日本大震災以降しばらく続いていた募集賃料の上昇傾向は落ち着いた印象がある。ただし、震災以前に入居した居住者の賃料水準は現在の募集賃料の水準と比べて割安であるため、全体的な賃料水準は前者の居住者が入替わる際にマンション賃料はやや上昇で推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|----|--|
| 宮城県 | 仙台市 | 青葉区 | 住宅 | 錦町 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一棟貸しの収益物件に対する需要に強さを感じる。県内のみならず、東日本に渡る広い範囲からの問い合わせが非常に多い。その一方で供給は限られるため、公表した当日に取引が決まってしまった物件もあった。築20年程度でも鉄筋コンクリート建てであれば、粗利7%程度で取引が成立することもあるようだ。(売買仲介業者) ・ 当地区などのマンション販売価格が特に高額となることが見込まれるエリアにおいてはマンションの販売価格が市内において過去にない水準に達しているため、デベロッパーは各社とも苦慮していると思う。各社とも他社物件の販売価格設定に敏感になっており、他社の価格設定状況を見て自社の価格設定への参考になっている。(大手不動産業者) ・ 市内中心部でマンション素地が不足していることから、まとまった規模の開発適地であればデベロッパーからの需要が十分見込まれ高値での取引となることが予測される。個人の地権者は相続等の特別な事情がない限り売却しないケースも多いとのことである。このような状況がさらにマンション素地の供給不足の原因の一つとなっているようだ。(大手建設業者) ・ 地価がこのまま一本調子で上がり続けることはないと思うが、現在の需給バランスも早期に崩れることはないと思う。したがって地価は引き続き緩やかな上昇曲線を描き、当期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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 地方への投資意欲が強い在京資本の投資家を中心とした需要は引き続き強い。特に収益物件については供給が少なく、売り主の要求に歩み寄らなければ取引成立が難しい状況となっている。現在仙台駅周辺で進行している複数の開発動向への期待感も相俟って、地価動向はやや上昇している。 仙台駅構内の東西自由通路拡幅と商業・鉄道・ホテル等の複合施設の建設のほか、仙台駅の東西において大規模開発が複数進行しており、駅前集客力の増大による繁華性の向上が期待されている。このため、引き続き当地区への投資意欲が喚起されやすい状況となっていることから、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。 ※ 供給物件が限られ、取引がいくつも成立するような状況ではないが、在京資本の投資家等を中心とした需要者の当地区への投資意欲は強い。投資適格性を有する物件に限られるため、現在複数の開発が進行している仙台駅周辺において投資基準を満たす物件が供給されれば、高額取引になる可能性は高い。このため、潜在的な需要を考慮した当期の取引価格はやや上昇で推移している。 ※ 店舗及びオフィスにおいて一部強気の賃料設定を行っている物件があるものの、全体の賃料水準に大きな変動はない。一方で、在京資本の投資家等による当地区への投資意欲は引き続き強いことから、取引価格は上昇傾向にあり、このような投資意欲の高まりを受けて取引利回りは低下傾向にある。 ※ 全体的な空室率は緩やかな改善傾向にあり、特に仙台駅周辺の築浅大規模ビルについては募集賃料を引き上げる動きが見られる。しかしながら、募集賃料の見直しができる物件は一部に限られ、相対的に競争力の劣る中小規模及び築年の経過したビル等への影響は限定的である。そのため、全体的なオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 ※ 仙台駅前及びアーケード街等の繁華性の高い地区では、オーナーによる強気の賃料設定が一部見られるが、いわゆる復興特需の剥落した近時においては、テナント側に受け入れられにくい状況となっている。しかしながら、当地区は東北随一の繁華性のあるエリアであることから、一定のテナント需要は常に控えている状況は変わらず、賃料相場に大きな動きはない。そのため、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 一番町 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | △ | △ | <p>幹線道路沿いやアーケード街等の繁華性の高いエリアに位置する投資適格性を備えた収益物件については、需要者の物件取得意欲が強く、投資先を地方に求める在京資本の投資家からの引き合いが強い。仙台駅前エリアと同様に、安定的な賃料水準及び資金調達環境を背景に、このような投資家がマーケット価格を牽引するかたちで、地価動向はやや上昇している。</p> <p>平成27年12月に開業が決定した市営地下鉄東西線青葉通一番町駅開業による新たな人の流入が予測され、当該新駅と直結する百貨店別館の計画とともに繁華性向上への期待が高まっている。高度商業集積地域への投資を求める需要の強まりの影響も見込まれ、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。</p> <p>A ※ 大型取引は確認できなかったが、仙台駅前エリアと並んで高い繁華性及び業務集積度を誇っている当地区においても、投資先を地方に求める在京資本の投資家による需要が強い。投資適格性を備えた物件であれば、地元の見線と乖離した高位の価格水準で取引されることは珍しくなく、前期に引き続き取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 店舗賃料及びオフィス賃料は概ね安定的に推移している一方、資金調達環境は良好なことから、当地区のアーケード街や目抜き通り沿いに代表される高度商業地の物件への投資意欲は特に強い。供給物件が少ないなかで、取引となれば複数の投資家の需要が競合する状況にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区の周辺において徐々にオフィスビルが新規供給された。市内においては、一年以上もの間新規供給はストップしていたため、今回の新規供給による二次空室の発生等の影響が懸念されていたが、供給床面積が僅少だったこともあり、当該影響は限定的であった。今後もしばらく新規供給はないと見込まれるとともに、市内のオフィス空室率は安定的に推移しているため、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で推移している。</p> <p>F ※ いわゆる復興特需が剥落しており、優勝セールやパレードに湧いた昨年度同時期との比較においても、売上高は落ち着いた印象がある。ただし、アーケード街に代表される路面店など繁華性の高いエリアではテナントの引き合いは堅調であり、強気な賃料設定を提示している物件が一部に残っているものの、全体として賃料水準は安定しているため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | |
| | | | | | 中央1丁目、一番町 | <ul style="list-style-type: none"> 市営地下鉄東西線の開通を控え、仙台駅周辺の東西において大規模開発が複数進行している。それぞれの場所で工事が始まっていることから目に見える形で事業が進捗しており、駅前エリアの集客が今後高まることに対する期待感が膨らんでいる。これを契機に、水面下で進行している開発計画に新たな動きが出てくる可能性もあると思う。(大手建設業者) オフィス市況は緩やかな回復傾向にある。特に仙台駅周辺に位置する築浅の大規模ビルは空室率が低く募集賃料は徐々に上がってきている。しかしながら、市内全体のオフィス空室率は他の主要都市との比較において未だ高水準なため、募集賃料の引き上げが可能なビルは一部に限られ、市内全体のオフィス賃料を押し上げるほどの力強さは感じられない。(賃貸仲介業者) 仙台駅前エリアにおいては複数の開発が進行しており、集客力の高まりが予測される。一方、一番町地区のアーケード街等においては、駅前エリアの吸引力増加により、相対的に集客力が劣ってしまうことが危惧されていると共に、エリア間の格差が拡大することに危機感を持っている。(中小不動産業者等) 近い将来見込まれる仙台駅周辺の開発や市営地下鉄東西線開通による効果への期待が高まっている。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 五橋周辺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | △ | △ | <p>市内中心部からの接近性に優れる当地区のマンションの賃料水準及び空室率は安定しており、各種収益指標は安定しているため収益物件に対する需要は強い。また、マンション供給戸数が不足している状況下において、周辺地域の取引状況から、まとまった土地が供給された場合にはデベロッパーによる需要が競合する可能性が高い。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。</p> <p>マンション市場において建築費高騰の影響により分譲価格に上昇圧力が掛かっているが、近時の販売初月の契約率は高水準となっており、今後も販売は堅調に推移することが予想される。また、賃貸市場においても、需給の逼迫感は無くなったが、仙台駅徒歩圏に位置する当地区においては賃料及び空室率等の収益指標は安定推移することが見込まれる。当面地区内に大規模な供給は見込まれないことから、分譲及び賃貸双方の需給関係に影響を与えるような要因はなく、引き続き将来の地価動向はやや上昇することが予想される。</p> <p>A ※ 当地区においては確認できる取引自体が少ないが、周辺地域の取引動向から推察すると、ある程度まとまった規模の開発可能な土地であれば、マンションデベロッパーの取得需要は強く、取引価格の上昇を牽引する可能性は高い。当地区のように建築費高騰によるコストアップ分を分譲価格に転嫁しても販売価格に転嫁することが可能と見込まれるエリアは市内全域でも広くはなく、マンション供給戸数が過去にない程の低水準となっているなか、当地区の取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 具体的な取引は確認できなかったが、首都圏における投資物件の品薄感から在京資本の投資家は地方へも投資先を求めており、投資対象として仙台駅徒歩圏に位置している当地区の物件についても関心を持っている投資家は多い。近時においては募集賃料に高止まり停滞感が認められるが、競争力のある物件については、安定した収益性を維持している。このため、在京資本等の投資基準を満たした物件の取引価格は高騰する可能性があることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ リーマンショック前には少なくとも市内全体で1,500戸以上供給されていたマンション戸数は、平成26年に1,000戸を下回る模様となっており、人口が微増している市内において、供給は極端に不足している。建築費が高止まりしているため、デベロッパー側の事情により販売価格への転嫁をせざるを得ない状況となっているほか、エンドユーザー側の選択肢は限られ、現在の低金利水準も相俟って購買力は旺盛である。特に当地区のような市内中心部周辺では分譲価格の上昇が喚起され易い状況となっている。このため、当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移している。</p> <p>H ※ マンション賃貸市場全体については、東日本大震災直後しばらく継続していた需給の逼迫感はなく、当時との比較において緩和傾向が続いている。一部募集賃料を見直している物件もある模様であるが、市内中心部周辺に位置する当地区においては、引き続き競争力のある物件は高稼働率を維持しており、震災前の入居者が入替わる際に賃料が上昇する状況は続いている。このため、全体としてはマンション賃料は緩やかにやや上昇している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|------|---|
| 宮城県 | 仙台市 | 青葉区 | 住宅 | 五橋周辺 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費の動向について、近時は材料費の動きに落ち着きが見られるようになってきたが、労務費はまだ高止まりしている。復興関係事業に多くの技術工が従事しており、人手が不足している。復興関連の建設事業は来年度にピークを迎える予定となっていることから、建築費はその後にある程度落ち着くかもしれない。(大手建設業者) ・ 築古物件やアクセスに難のある物件などの競争力の劣る物件を除けば、賃貸物件は概ね高い稼働率を維持しているようだ。しかしながら、災害救助法に基づいて県が応急仮設住宅として一括借り上げをしている物件は未だに多くのものが市場に供給されないままとなっている。現在建築中の災害公営住宅の完成とともに被災者の移転が一気に進めば、空室率を押し上げてしまう可能性が高い。(中小不動産業者等) ・ 新築物件の分譲価格とともに、中古物件の成約価格も上昇していることから、エンドユーザーの支払可能額は上昇していると考えられる。しかし、このまま上昇し続けることは考え難く、いつかは調整局面を迎えると思っている。調整局面を迎えるなら、しばらく供給不足が続いていたマンション供給戸数にも変化があるかもしれない。(大手不動産業者) ・ 今後も物件の動きは少ないことが予測されるが、開発適地であればマンションデベロッパーからの需要は強い状態が続くと思う。したがって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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 福島県 | 郡山市 | | 商業 | 郡山駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>地区内の優良オフィスは高稼働を維持し、小売・飲食業の売上も概ね堅調である。収益物件の供給はほとんどなく、取得需要も見られなくなっている。取引事例が全く見られないが、市内住宅地を中心とする地価上昇傾向等を反映して取引利回りはやや低下傾向と認識されている。このような需給動向から、地価動向はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>駅前大型商業施設建設に対する期待があることに加え、オフィスの高稼働が続く中、地区内の収益物件の新規供給は見られないことから、優良物件の供給不足も懸念される。ただし、さらなる建築費の高騰が懸念されることから供給は極めて限定的であり、具体的な需要も見受けられなくなっている。そのため、将来の地価動向は、周辺地域の地価動向を反映して、やや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 駅前大型商業施設跡地に建設される建物は、中層以上を200室程度のビジネスホテル、下層階を金融機関、飲食店舗、物販店舗とする13階建て、平成28年夏の開業を目指して着工準備の段階にある。この計画により、客足の流れの変化などに伴う商業繁華性の向上が期待されるが、入居する具体的な業種等が明らかになるまでは、周辺の土地等に関しても動きは生じないと見られている。低層の賃貸物件が当地区周辺で新築され、賃貸募集されたが、業種を理由として成約に至らなかった場合があるなど、一部賃貸区画での空きが続いている。当期、当地区内で目立った取引等は確認できなかったものの、当地区周辺では平成25年前半に複数、平成25年末頃にも収益物件の取引が確認され、東日本大震災からの復興需要と景気回復に対する期待を背景として、震災前の地価水準を一定の目安として価格調整が継続していることが窺える。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 平成25年前半及び平成25年末頃に、当地区周辺で収益物件の取引を確認したが、当期において当地区内で収益物件の取引は確認できなかった。既存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働を維持しているものの、当期において収益用不動産の新規供給はほとんどない。建築費高騰の影響により、まとまった規模の土地については、時間貸し駐車場として暫定利用されるなど、様子見の様相を見せている。そのため、収益物件の供給が少なく、売り手市場の状況にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>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が見られるものの、オフィスビルの新規供給は認められない。駅に近い一部の中小規模事務所ビルで複数の空室が生じたが、フロア貸しなど、まとまった規模の需要に対しては、依然として賃貸可能なオフィス床の不足感が認められる。生・損保系のオフィスは概ね満室で飽和状態にあり、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。</p> <p>F ※ 雇用環境の改善などを背景に、個人消費は堅調であり、小売業等の売上も概ね堅調である。また、福島第一原子力発電所事故対応や東日本大震災の復興関連企業を中心とするビジネス客の流入を背景に飲食業等についても堅調であり、繁華街の飲食店舗等は盛況である。駅前に小規模飲食ビルの建設が計画されているが、賃貸市況に大きな影響はなく、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|-------|--|
| 福島県 | 郡山市 | | 商業 | 郡山駅周辺 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前の大型商業施設跡地に建設されるホテルを併設する商業施設の開業効果に期待している。平成27年に着工が計画されているが、人通りへの影響は進出するテナント次第であることから様子見のムードが広がっており、周辺での開発計画は聞かず、収益物件の問い合わせも少なくなった。(中小不動産業者等) ・ 当地区周辺の住宅地の需要は秋口に想定していたほどは弱まらなかった。年末の繁忙状況は東日本大震災後で最も忙しかった昨年に近い。良質な物件は広告を出した当日に複数の問い合わせが来る状況となっている。なお、福島第一原子力発電所事故に関する損害賠償が行われた被災者は全体の3割程度である。(中小不動産業者等) ・ 商業施設適地の取引は郊外エリアが中心となっているが、地元の有力小売業者が競合店出店抑制の目的で土地を取得していると見られ、具体的な出店計画は聞こえない。また、福島県では大規模小売店舗の規模に関する規制が厳しく、郊外型の大型ショッピングセンターの立地は難しい。(大手建設業者) ・ 前期と同様に震災前の水準を一定の目安とした市場回復への期待はあるが、取引事例が極めて少ないため、その傾向を把握することが現在では困難になっている。但し駅前に建設される商業施設の開業までの間は開業効果への期待と周辺住宅地の地価上昇に後押しされると考える。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>前期は分譲マンション需要が底堅く、景気の回復基調が継続していることから地価は引き続きやや上昇傾向となった。当期もエンドユーザーの物件購入に対する姿勢が比較的積極的な傾向は継続し、分譲マンション需要も底堅い傾向にある。このため、地価動向はやや上昇傾向を続けている。</p> <p>当地区は生活利便施設が整っている等、良好な住環境を有することから富裕者層からの底堅い分譲マンション需要があり、景気の回復基調が継続するなか、当面は当地区の土地及び住宅に対する需要が強い状況が継続することが見込まれる。そのため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区はさいたま新都心、北与野の2駅が利用可能で都心へのアクセスと住環境が良好な住宅地域であり、特に富裕者層によるマンション需要が底堅い。新しい住宅街であることから生活利便施設が整っており、ファミリー層を主な対象とするマンション分譲が多く、開発素地に対するデベロッパーからの相応の需要がある。また、景気の回復基調が継続していること等も相俟って、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 金融機関の不動産に対する融資姿勢は積極的で、不動産投資ファンド等による投資意欲は依然として旺盛である。その一方で投資適格性を有する物件が市場に出ることが少なくなっているため、投資家からは低い利回りでも物件取得を目指そうとする動きがある。このため、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 当地区は良好な住環境を有することからエンドユーザーの選好性が高く、富裕層からの新築または築浅の高級分譲マンションの需要は相応にある。一方で、さいたま新都心駅を中心として幹線道路に挟まれた生活利便性の高いエリアは人気があるが、同駅から距離のあるエリアはエンドユーザーから敬遠される傾向があり、物件に応じて二極化が進んでいる。そのため、当地区全体としてはマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 新築または築浅の物件を中心に賃貸需要が認められるが、需給はほぼ均衡している。当地区は賃貸需要よりも戸建住宅や分譲マンションに対する選好性が強いいため、分譲市場と賃貸市場とでは直接的な相関関係は認められない。なお、マンション賃料は需給関係や賃料の粘性性等から横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 商業 | 新都心 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | さいたま新都心駅西口では病院や医療センターの工事が順調に進んでいる。また、地区内にホームセンターが平成26年12月に開店した。さらに複合ビルの建設が決定し、一層の発展が期待されている。同駅東口では大規模商業施設の開発、造幣局等の移転計画が進行中である。オフィス・店舗の賃料に大きな変動は見られないものの、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高まっているが、開発素地の供給は限定的である。このため、開発計画の多い当地区の商業地は、中長期的には需要超過の状況が続くことが見込まれることから、将来の地価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、さいたま新都心駅西口には国の出先機関等の官公庁が多く立地していることから、オフィス需要は比較的強い。背後人口も多いことから、さいたま新都心駅周辺では店舗用地の需要も底堅い。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平成27年春の開業を予定して大規模商業施設の開発が進められている。また、さいたまスーパーアリーナ付近に地上20階程度のホテル・オフィス・飲食店等が入居する複合ビルの建設が予定されており、一層の発展が期待されている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 当地区は売買・賃貸いずれの市場においても大宮地区と代替・競合の関係にある。昨今、不動産に対する金融機関の融資姿勢が積極的であることから、当地区においても良好な資金調達環境から投資家による旺盛な投資需要が認められるため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 当地区は県内全体をカバーする営業拠点に適しており、代替・競合性がある大宮地区に比べて駐車場が確保しやすいこと等から、一定のグレードを有するオフィスビルについては賃料水準及び稼働状況ともに安定している。特に、当地区のランドマーク的なオフィスビルの稼働状況は良好であり、当該ビルの賃料は横ばいからやや上昇傾向にある。その他のビルについても、当期は新規に契約するテナントが増加し、空室率の低下が見られる。当地区においては目立った新規供給の予定もなく、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。 |
| | | | | |  前期 0～3% 上昇 | | | | | | | | | ※ F 駅前の商業地域とさいたま新都心駅東口駅前を走る県道沿いの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、新規の供給を受け入れる余力はある。テナントの売上状況等は前期と同様に概ね良好であるものの、賃料を引き上げるには至らず、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 | | | | | | | | | | | | | | |
| ・大宮の影響を受けてはいるものの、当地区のオフィスの賃料水準は横ばいからやや上昇の傾向にあり、地価もやや上昇の傾向にある。(賃貸仲介業者) ・当地区のランドマーク的なオフィスビルの稼働状況は良好であり、一時期空室率改善のため行われたテナント募集キャンペーンは終了し、賃料は横ばいからやや上昇の傾向にある。(賃貸仲介業者) ・条件の良い物件については富裕者層から今後も安定した需要が期待できる。一方で、中取得者層からの一定の需要があるが、立地・設備・価格等の条件があわず、なかなか取引までには至らない。そのため、取引量の二極化が継続している。(売買仲介業者) ・富裕者層からの需要が引き続き底堅く、人気のある地区である。このため、優良物件を中心に需要の強さが地価を押し上げると考えられる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 大宮区 | 商業 | 大宮駅西口 |  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。オフィス市況は今後一時的に空室率が上昇する懸念を有するものの、高稼働の状態が続いている。依然として投資用不動産の購入需要は底堅い。そのため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 大型の新規供給による二次空室の様子見が続くと予想されるものの、当該新規供給が賃料水準に与える影響は小さい。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が開始され、徐々に賑わいが出てきていることから、将来の地価動向はやや上昇が継続すると予想される。 ※ A 金融機関の融資姿勢は積極的であることに変化はない。新規の売り物件は少なく、取引がほとんどないものの、県内個人投資家を中心として根強い投資需要が見られることから、優良物件が出れば高値水準で取引されることが推定される。したがって、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。3億円程度の物件を中心に購入を検討する個人投資家の投資意欲も強いエリアであるが、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の供給が不足する状況が続いている。そのため、取引利回りはやや低下傾向である。 ※ E 平成26年8月に竣工した大宮駅西口の大型オフィスビルの稼働状況は良好のようで、賃料は周辺のAクラスビルと同程度である。今後、競合ビルの二次空室が顕在化する可能性を有するものの、当地区の空室率は全国平均に比べて低水準で、ビルオーナーの運用姿勢は安定しており、募集賃料水準に変化は見られない。したがって、オフィス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と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、そのなかに大型商業施設が立地している。低層階については引き続き根強い賃貸需要が存し、空室もほとんど見られない。テナントの入替えは少なく、需給は概ね均衡しているため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 | | | | |
| | | | | | | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | | | | | |
| | | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 大型オフィスビルの竣工に伴い二次空室が発生し、平成27年の年明け以降に当地区の空室率は瞬間的に上昇する可能性がある。しかし当地区の空室率は全国的に低いため、既存テナントのオーナーは折り込み済みの予測であり、空室率の上昇を不安視するという声は聞かない。一方、募集賃料は様子見の横ばいと推測する。(賃貸仲介業者) 建築費の上昇は落ち着いた感があるが高騰した状態が続いており、エンドユーザー価格が伸びていない中で立地条件が相対的に劣る物件は苦戦しているようだ。(売買仲介業者) 当期は当地区で目立った取引はなかった。オフィスビルに対する潜在的な需要はあるものの、売り手と買い手の希望価格に差があり、なかなか成約にまで至らない。(売買仲介業者) 大宮駅周辺エリアは従来より取引が少ないため具体的な事例に欠けるが、仮に優良物件が市場に出れば取引は過熱すると思われる。(売買仲介業者) 大型オフィスビルの竣工により二次空室が生じた競合ビルも、現時点では募集賃料水準に変化はない。全国的に見ても空室率が低い地区であり、オーナーは二次空室に対する影響は小さいと考えていることから、賃料水準に変化をもたらす影響は小さいと考える。したがって、地価も概ね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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 浦和区 | 商業 | 浦和駅周辺 |  0～3% 上昇 | | | | | | | | | 事業用不動産の供給が少ないため、物件の供給があれば強含みのやや上昇傾向の価格で取引される。消費増税による取引の様子見状態が続いているが、駅周辺に限っては需給が引き締まった状態にある。オフィス賃料は横ばい状態であるが、店舗賃料は一部路面店舗等で上昇する動きがある。収益不動産の投資需要は少しずつ強まっている。そのため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 浦和駅の相対的な地位の向上を受け、文教都市として県を代表する住宅地域である当地区の人気は当高まった状態で推移するものと予想される。平成27年3月頃にJR高崎線・JR宇都宮線の東京駅停車化が実現する見通しで、浦和駅の高架下開発や駅ビルの建設が約1年から3年後に整備されるなど、より魅力的な街への変貌が期待されている。したがって、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 | |
| | | | | | | △ | ▽ | □ | □ | □ | △ | — | — | A ※ JR湘南新宿ラインの浦和駅停車化に加え、本年3月のJR高崎線やJR宇都宮線の延伸による東京駅停車化が現実的となり、投資家の当地区への投資意欲が強まった。特に駅近くの分譲マンション素地の需要が強く、業者間での激しい取得競争が見られるようになった。したがって、取引価格はやや上昇で推移している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ オフィス賃料は概ね横ばいが続いており、1階店舗賃料は強含みのやや上昇傾向にある。本年3月のJR高崎線やJR宇都宮線の東京駅停車化が現実的となり、事業用不動産への需要は強い一方で供給が少ないため、需給は引き続き引き締まった状態にある。投資家は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引き続き見られることから、取引利回りはやや低下傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 当地区は大宮駅地区と比較するとオフィス需要そのものが弱い地区であり、東京都内への集約化等の動きから、ここ数年、賃料の下落傾向及び空室率の上昇傾向が見られた。需給状況は現在改善し、賃料水準に底値感が広がっていることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ JR湘南新宿ラインの浦和駅停車化により、浦和駅の乗車人数が対前年比約5%増加した。この影響から飲食店舗を中心とした出店意欲は強い。1階の路面店舗に対する需要は非常に強く、相当割高な水準で成約された事例が見られた。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向で推移している。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・平成27年3月に上野東京ラインが開業するため、これを当て込んだ分譲マンション用地に対する需要が強まっている。(売買仲介業者) ・指定容積率400%の土地は稀少価値があるため、取得価格が釣り上がる事例が見られる。(売買仲介業者) ・東京都心に近いため支社・支店の配置メリットは小さく、事務所需要は弱まる傾向が続いている。(売買仲介業者) ・駅近くの路面店舗に対する需要が高く高い価格水準で契約される状況である。また、大型店の背後で飲食店ビルの新築が見られる。(売買仲介業者) ・地元の裕福な個人投資家からの1億円から3億円程度の投資物件に対する引き合いは相変わらず続いている。(売買仲介業者) ・県内の法人投資家及び個人資産家から投資用不動産の照会を受ける状況は続いており、投資用不動産に対する需要は引き続き堅調である。(売買仲介業者) ・平成26年4月の消費増税に伴う駆けこみ需要に対する反動はなお続き、取引件数は低下すると考えられるが、駅近くの物件は立地条件等が良く、需要の二極化の中で影響は小さいと考えられる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 川口市 | | 商業 | 川口駅東口 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 賃料動向については概して横ばいであるが、空室率については改善傾向が見られ、一部では過去の低下の反動からの賃料の回復傾向も見られる。また、取引利回りについても概して横ばいであるが、一部に低下傾向も見られる。従来からの根強い不動産需要を背景に、売買市場はやや売り手市場となっており、地価動向は横ばいからやや上昇に転じている。 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、店舗用地・マンション用地等には根強い需要がある。金融機関の本店ビルの建替えが進むほか、駅前広場での頻繁なイベント等により人通りが増えるなど、賑わいを取り戻しつつあるため、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ オフィスビル・店舗ビルの新規供給が少ないこともあり、当期は新築・既存物件とも目立った売買取引は見られなかった。しかし、従来より市内の中心商業地として地元投資家を中心に根強い不動産需要がある中、新規供給が少ないことにより、売買市場はやや売り手優位となっている。そのため、取引価格はやや上昇に転じている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 機関投資家等の投資に見合う地区内の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、新規の取引利回りは確認できない。その他のオフィス・店舗ビルの取引は低調で、一部では利回りの低下傾向も見られるが、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。以上の状況から、取引利回りはほぼ横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 東京都心と埼玉県の商業中心地である大宮駅周辺地区の間に位置するため、支店需要等が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は、徐々に空室が減り稼働が安定しつつあり、一部では賃料の回復傾向も見られるが、概して賃料の上昇には至っていない。そのため、オフィス賃料は横ばいである。 |
| | | | | |  0% (横ばい) | | | | | | | F ※ 周辺人口は増加基調で商圏人口に恵まれるが、広域的な集客力に欠けている。商圏に変動はなく、需要にも大きな変動がない。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。路面店舗の一部で高額賃料での契約も見られるが、概して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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・当期は土地や商業ビルの売買事例が目立って増えているわけではない。しかし、駅前広場での頻繁なイベント開催等により人通りが増えており、また商店街内で再開発計画の進行が噂されるなど、駅周辺全体に活気が見られる。従来より地元投資家からの根強い不動産需要があるため、地価はやや上昇する傾向にある。(売買仲介業者) ・金融機関の本店ビルの建替え工事が進むなど、駅周辺全体に活気が戻りつつある。商業ビルの1階路面店では、ピンポイントではあるが高値の賃料での成約が見られた。商業用途の取引が大幅に増えているわけではないが、地価水準はやや上昇する傾向になっている。(売買仲介業者) ・当地区のランドマーク的なオフィスビルの稼働状況はほぼ満室に近い状態に改善している。しかし、当地区のオフィス需要は限定的であるため需給が逼迫するに至らずその他のオフィスビルも含め賃料が高騰するような状況にはなっていない。したがって、地価も概ね横ばいの傾向にある。(賃貸仲介業者) ・駅周辺全体に活気が見られる状況は当面続くと予想される。したがって、今後の景気動向に大きな変化がなければ、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | プロペ通り沿い及び駅前周辺地域の一部では商業繁華性が高いものの、商業地としての面的な広がりには乏しく商圏は狭い。また、当地区内には旧来から所在する中小の飲食店舗及び小売店舗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、店舗の安定した需要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。 所沢駅西口周辺では、大規模商業施設の開発事業が予定されており、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が、具体的な事業計画についての決定はされていない。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を見込まれるため、将来の地価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、立地条件が優れる物件や低層階の需要は安定している。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非常に少なく、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、当期も前期に引き続き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、オフィス賃料は当期も前期に引き続き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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 所沢駅西口土地区画整理事業の具体的な進捗状況がアナウンスされ、所沢駅西口地区の街づくりが多方面から注目されていると実感している。当地区はネガティブな話もなく安定した需給環境が形成されているが、地価の上昇が顕在化しているとまでは言えないため、当期の地価は横ばい傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 平成26年4月の消費増税後に一旦需要が落ち着いたが、現在はさらに需要が弱まったと感じている。将来の税制改正に対する見通しが不安定なため様子見している人も多いのではないと思う。そのため、当期の地価はほぼ横ばいの傾向にある。また、商業エリアでも物件に関する大きな動きはなかったが、相変わらず人通りは多く、商業繁華性は高い。テナントの入替えもスムーズに行われている。(売買仲介業者) ・ 当期は不動産取引市場において大きな取引はなかったが、都心へのアクセスが良好であり、商業エリアおよびその周辺でもマンション開発等がよく行われている。駅前周辺では再開発事業が進められているため、今後も地価動向に対してプラスとなる話題が提供されていくと考えられる。(中小不動産業者等) ・ 相続税の増税が控えているため、今後は市場に供給される物件が増えていくと考える。その一方で需要が強まる要因は見当たらない。したがって、地価は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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 千葉市 | 中央区 | 住宅 | 千葉港 |  0% 横ばい | | | | | — | — | | | JR千葉駅西側の住宅系の用途地域には駅徒歩圏の優良物件が多く、戸建住宅に対する根強い需要が見られ、比較的規模の大きな宅地は分割利用が主で、土地価格は横ばいあるいはやや上昇の傾向を示す。一方、JR千葉駅から京成千葉中央駅周辺の容積率の高い地域では、複数のデベロッパーによる宅地需要が認められるものの、建築費等の高騰をエンドユーザーに転嫁することが困難な状況にあることを考慮すると地価動向は横ばいである。 当地区はエンドユーザーから相当の需要が見込まれる地区で、駅徒歩圏内の不動産に対する根強い需要は今後も続く可能性が強い。ただし、建築費の高騰、経済状況を踏まえると、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ことは期待しにくいいため、将来の地価動向は横ばいと予想される。 |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A ※ JR千葉駅から京成千葉中央駅周辺の容積率の高い地域は、マンション用地としてデベロッパーによる取得意欲が特に強い。当地区はマンションを中心とする住宅地域として成熟しており、マンション素地の供給は極めて少なく、当期においても素地の取引は見られなかった。しかし、マンション素地に対する需要は旺盛であり、当地区においてマンション素地の入札があればデベロッパー間での競合が予想される状況が続いている。ただし、建築費等の上昇を踏まえると既に高水準にある素地価格のこれ以上の上昇は見込みにくい。そのため、当期の取引価格は前期に引き続き横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 駅徒歩圏で小規模な賃貸マンションの取引が散見されるが、利回り水準に特段の変動は見られない。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大型の賃貸マンションや商業施設等もないため、取得競争による利回り低下も見られない。そのため、取引利回りは引き続き横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | G ※ JR総武線千葉駅徒歩圏での新築マンションについては、竣工前に完売になる等販売状況は引き続き好調である。一方、千葉駅から徒歩圏外の新築マンションについては、好調とは言えず分譲価格の引き下げ等が検討されている。そのため、全体としてはマンション分譲価格は横ばいである。 H ※ JR千葉駅周辺や内陸部の賃貸物件は単身者向けの1ルームが多い。当期も京成千葉駅周辺では1ルームマンションの建築が多く見られ、やや供給過剰であるが、新規物件に対するマンション需要は比較的旺盛で、賃料は安定的に推移している。また、JR千葉みなと駅周辺や湾岸部において中心となるファミリータイプのマンションについては、中古の分譲物件の賃貸が中心であるため特段の変動要因はなく、マンション賃料は総じて横ばい状態にある。 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅の供給数はやや減少の傾向であるが、当地区に対する需要は根強いことから、成約件数は一定数認められた。ただし、需要者の購入予算の上限は変わらなかったため、成約価格帯も前期と変わらなかった。(売買仲介業者) 京成千葉線千葉中央駅を最寄り駅とする駅徒歩圏内で現在建築・分譲中のマンションは、苦戦している。一方、千葉駅徒歩圏での住宅地に対する需要は引き続き根強く、高値での取引が見られる等好調が持続している。条件の悪い物件は市場滞留期間が長期に渡っており、需要者の物件に対する選別はより厳しくなっている。(売買仲介業者) 当地区におけるマンションの分譲はやや低迷しており、マンションの建築費とそれに伴う人件費の高騰を考えると、売り手にとってマンション素地の取引は厳しい状況が続いていると考えられる。一方、戸建住宅に対する需要は引き続き旺盛である。したがって、今後も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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 千葉市 | 中央区 | 商業 | 千葉駅前 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 投資家や地元不動産業者は当地区での物件取得に対して未だ消極的であり、現在のところ地価反転の兆しは見出しにくい状況である。しかし、前期に引き続き店舗やオフィスの賃貸市況は比較的安定して推移しており、ここ数年続いた地価下落にも一服感が出ていることから、当地区の地価動向は横ばいである。 東京都心部の一等地にある優良な物件は、需要の競合から利回りの低下が顕著であることから、地方への分散投資が進んでいる。今後東京方面の投資家が当地区に参入してくることも予想されるが、投資適格物件の少なさ等から積極的な需要を十分に取り込めるかは疑問である。現在の引き合い状況や投資家等の水面下での動きから、今しばらくは地価が上昇する気配は認められず、将来の地価動向は引き続き横ばいと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ A 首都圏を中心とした不動産投資市場は引き続き好調であるが、当地区を含む千葉駅周辺の高度商業地において投資家は物件取得に対して慎重な姿勢を崩しておらず、目立った成約取引も見られない。しかし、ここ数年地価の下落幅は縮小傾向にあり、既に底値に近い水準まで落ち込んでいるとの見方も強いため、取引価格はほぼ横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 不動産投資市場の活況を受け、今が売り時と考える売り手も多い。強気な価格設定の売り物件も見受けられるが、買い手との目線乖離から取引が成立しにくい状況が続いており、当地区では利回りの低下が顕在化していない。一方、相場並みの価格であれば地元不動産業者から引き合いもあり、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 平成25年10月の竣工以来空室が目立っていた千葉駅西口再開発ビルではようやく満室近くまで稼働が改善した。駅から離れた立地条件の劣るビルでは空室率の上昇が認められるが、当地区を含む千葉駅周辺のオフィス市況は比較的安定して推移しており、当期は大型テナント退去や募集賃料の引き下げ等の動きは見られなかった。当期のオフィス賃料はほぼ横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ F 当地区内に新しい店舗ビルが竣工したが、居酒屋やカラオケ店などが入居し満室稼働でのオープンとなった。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、当期も比較的安定した状況にある。人通りが多い路面店舗の賃貸需要は特に堅調であり、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏の不動産投資市場は活発化しているが、当地区においては投資家や不動産業者等が投資に対して慎重な姿勢を崩していない。地価は下落する傾向にある。(売買仲介業者) ・千葉駅西口市街地再開発事業のランドマークビルでは竣工後1年が経過し、ようやく満室近くまで稼働率が上昇した。駅周辺のオフィスビルでは当期も募集賃料の引き下げ等の目立った動きはなく、オフィス市況が安定期に入ったことが窺える。但し、テナントによる需要が駅近に集中する傾向があり、駅から離れた立地条件の悪いビルでは空室率がやや上昇している。(賃貸仲介業者) ・都心部における不動産投資市場の活況と物件の不足等を背景に地方へ投資の分散が進んでいるが、オフィス空室率の高さ、賃料水準の低さ、投資適格物件の少なさ等を理由に、東京方面の投資家は当地区でのオフィスビルの投資に対して消極的な姿勢である。(売買仲介業者) ・ランドマークとなるビルでは、1階に証券会社、その他のフロアも大手の信用調査会社の入居が決まり、概ね満室の稼働に近い状態である。入居企業はいずれも市内のビルからの移転で、市外からの新規出店需要は依然として弱い。(賃貸仲介業者) ・駅周辺の高度商業地は依然として取引がほとんどない。地価は底値に近い水準にまで落ち込んでいるが、市況が回復し地価が反転する兆しは見出し難い。したがって、地価は当面の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 千葉市 | 美浜区 | 商業 | 海浜幕張 |  0% 横ばい | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区はオフィス街区としてはほぼ完成しているため、オフィス建設のための大規模用地が市場に出回らず、中心商業地の成約事例は見受けられないが、東京へのアクセスの良さや建物グレードの高さの割に賃料が割安であることから、当地区のオフィス賃貸需要は県内の企業を中心に、県外や外資系企業等に一定の需要はある。潜在的な需要に大きな変化はなく、その他特段の価格変動要因はないため、地価動向は引き続き横ばいである。 東京都心部等ではオフィス賃貸市場は回復し、不動産投資市場の活況が伝えられるものの、当地区の中心商業地域及びその周辺地域は高層事務所地域として熟成し、供給可能な土地が限定されることもあり、特段の法人投資家等の動きは見受けられず、潜在的な需要は顕在化していない。また、地区全体としての稼働率や賃料水準は安定しているが、明確な地価上昇傾向が認められないため、将来の地価動向は、横ばいが続く予想される。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | A※ JR京葉線海浜幕張駅周辺の中心商業地及び周辺地区における商業地の目立った成約取引は見受けられない。当地区には超高層オフィスビルが集積しているが、地区計画によりオフィス用地として新規供給が可能となる地域が限られていることなどから土地供給は限定的である。また、潜在的な需要に変化は見られず、当期において特段の価格変動要因はないため、取引価格は引き続き横ばいである。 B※ 当地区には大規模画地に超高層ビル等が存し、取引の対象となる場合には証券化対象取引として成立するケースがある。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、当地区では法人投資家等の動きが見受けられないため、潜在的な取引価格に変化はなく、稼働率も比較的安定しているため賃料水準にも変化は見られない。そのため、複合不動産としての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の企業を中心に、県外企業や外資系企業にも底堅い。最近では、比較的小規模な床面積の賃貸需要も増えており、このような需要に対応するため、まとまった区画を小割りして賃貸する等、柔軟に対応しているオフィスビルもあり、当地区全体としての稼働率は安定している。賃料水準も変化はなく、オフィス賃料は横ばいである。 F※ 1年前に隣接地区で大型ショッピングモールが開業しJR京葉線海浜幕張駅利用者が増えたことや、同駅前に大型アウトレットモールの新棟の建設が予定されているなど当地区では商業環境の整備が進んでいるが、店舗供給の過剰感もあり、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。当期はテナントの大きな入替は見られず、賃料水準に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は、前期同様概ね横ばいである。 |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|------|--|
| 千葉県 | 千葉市 | 美浜区 | 商業 | 海浜幕張 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区を代表する大規模オフィスビルでは直近1年以上の間、稼働率が85%前後の値を続けている。今後稼働率を上昇させるためには賃料を減額せざるを得ず、当地区全体に影響を与える可能性が懸念されている。なお、その他のビルの稼働率・賃料水準は安定している。(賃貸仲介業者) ・ 当期も前期同様に当地区内において土地の取引は行われていない。賃貸市場においても館内増床・減床の他は、小規模区画の成約が散見される程度であり、賃料・空室率に特段の変化は認められない。したがって、地価は横ばいの傾向にある。(不動産開発業者) ・ 今後はサービス系テナントの賃貸需要が期待できると見ている。一方、公的テナントの事業縮小が公表されており、減床または退去の可能性が高いと見ている。(不動産開発業者) ・ 東京都心部のオフィス賃貸市場は回復しており不動産投資市場の活況が伝えられているが、当地区では投資家の動きは見受けられず、潜在的な需要は顕在化していない。オフィス市場でも地価を上昇させる明確な要因は見受けられず、未だ不透明感がある。したがって、しばらくの間地価の上昇はなく横ばい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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | 新浦安 | 住宅 |  0% 横ばい 前期  0% 横ばい | | | △ | □ | — | — | □ | □ | <p>市内居住者または地縁者を主たる需要者とする中古マンションの取引は概ね堅調で、取引件数は東日本大震災前の水準に戻りつつある。一方で、震災以前は当地区の需要を牽引していた東京都区部を中心とする市外からの需要は低迷したままである。当地区全体の不動産取引市場は回復傾向で推移しているが、地価が上昇する局面には至っておらず、地価動向は横ばいである。</p> <p>日の出地区の大型建売分譲販売において都心部からの顧客が散見されるものの、当地区においては県外からの需要の回復は当期期待できない状況が続いている。一方、市内居住者を中心とする不動産取引は堅調に推移していることから、将来の地価動向は当面横ばいと予想される。なお、隣接地区である弁天1丁目において新築分譲マンションの販売が来年春に予定されており、今後の売れ行きが注目されるとともに当地区の不動産市場への波及効果が期待される。</p> | | |
| | | | | | | | □ | □ | △ | □ | — | — | □ | □ | <p>A ※ 不動産業者によって好不調の差は認められるものの、全体としては、当地区では市内居住者または地縁者を主たる需要者とする中古マンション取引は前期に引き続き概ね堅調である。東日本大震災後は低迷していた中古戸建住宅の取引も回復傾向にある。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引き続き好調である。ただし、今のところマンション素地の取引価格が上昇する局面には至っておらず、地区全体としては取引価格は横ばいである。</p> | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | <p>B ※ 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ない。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見方に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っていない。一方で、マンション賃料は概ね横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいである。</p> |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | <p>G ※ 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。取引価格の中心は3,500万円から4,000万円程度であるが、一部の大型住戸で5,000万円を超える取引も稀に見られる。都心における地価上昇等を背景とする値上がり期待から中古マンションを売り控えるオーナーが一部に見られるが、当地区においては上記取引価格水準で概ね需給が均衡した状態にある。したがって、マンション分譲価格は概ね横ばいである。</p> |
| | | | | | | | | | | | | | <p>H ※ 単身者や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物件の賃貸についても、賃料相場下落による値頃感から賃貸需要は概ね安定している。したがって、マンション賃料は横ばいで推移している。</p> | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 取引件数は増加傾向で推移し、市場は好調である。市内居住者を中心に買換えの相談が増加している。ただし、取引価格は横ばいの傾向にある。(売買仲介業者) 中古マンション・中古戸建住宅ともに取引は前期よりも低調だった。購入希望の問い合わせ等が減っている。したがって、地価水準は弱含みの横ばいであると考えられる。(売買仲介業者) 戸建住宅の売却の見積依頼は増えているが、見積額が期待より低いために売却を見合わせるケースが多い。元々の区画面積が150㎡以上と大きいために総額が高みがちになることも売却しない一因になっている。(売買仲介業者) 取引件数はほぼ東日本大震災前の水準まで戻っており、今後も堅調に推移すると予想される。また、中古マンション価格はやや強含みではあるが、地価が上昇する状況には至っていない。したがって、地価は引き続き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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 市川市 | | 商業 | 本八幡駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | △ | □ | □ | <p>周辺地区は市川市随一の商業繁華性を有する商業集積エリアであり、駅周辺を中心とする中高層の店舗ビル、店舗事務所ビル等が建ち並び、旧来から市民のショッピング地区として賑わっており、駅北口側の再開発事業の伸展により街の品等も徐々に向上しつつある。元来から土地の品薄感が強く、市場に土地が供給されると直ちに成約される傾向が強いため、潜在的な地価上昇圧力は高い。以上より、地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>東京都区部等での市況回復の影響及び物件の品薄感を受けて、一定の投資適格物件が市場に公開された場合に堅調な需要が期待できる。また北口再開発事業は平成27年8月の商業棟の完成により事業が完了する予定となっており、市川市庁舎建替え計画等も控えており、都市としての更新が着実に進みつつある。これらの要因が地価を上昇させる方向に影響することが期待される。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向であると予想される。</p> <p>A ※ 当地区における商業地の売買取引事例は少なく、存在しても個別の商業地の価格形成要因の相違が大きい。取引価格の動向を把握することは難しいが、投資用不動産に対する需要は安定的に存在している。当地区は東京都に隣接して鉄道3路線が利用可能な立地条件を有し、投資用及び自己の事業用不動産に対する一定の需要は根強いことを考慮すると当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。</p> <p>B ※ 事業用不動産と投資用不動産の募集事例における期待利回りについて大きな変化は見られない。物件の品薄感や東京都を中心とする投資意欲の高まりの当地区への波及が利回りの下落要因として作用する可能性はあるが、不動産市場全般の回復に足踏み感があり、投資需要の強さに若干陰りが認められ、市場参加者は様子見の状態である。以上より、当地区の取引利回りは総じて横ばい傾向である。</p> <p>G H ※ 駅前の商業地域の背後には住宅地が広がり、小学校や日用品店舗等の便民施設も充実している。住宅地に関しては、近年、駐車場等の空地にマンションを建設する開発が見られるなど住宅の需要は堅調である。区分所有建物など個人投資家の投資用物件として取引される事例も見られるが、価格・賃料の上昇には至らず、当地区のマンション賃料及びマンション分譲価格は横ばい傾向である。</p> <p>E F ※ 当地区は東京のベッドタウンとしての地域的機能を基盤としており、本八幡駅周辺の商業地は周辺住宅地居住者の飲食、物販、サービス提供店舗等の集積により成り立ち、1階店舗物件はほとんど空室がない状況で、空けば直ぐに埋まるなど、店舗需要は旺盛である。一方、オフィスは雑居ビルの古い小規模な物件等が多く、まとまった規模の床需要も少ない。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向で、オフィス賃料は横ばいである。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|--------|--|
| 千葉県 | 市川市 | | 商業 | 本八幡駅周辺 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 東京方面における不動産市況の好況感の余波が直接的に表れる地区ではなく、店舗・事務所ともに賃貸市場に大きな動きはない。駅前には業務用物件に対する堅調な需要が見られ、オフィスの稼働率も高いが、古いビルは空室が目立つ状況にある。全体として大きな変化はなく、地価動向は概ね横ばいである。(賃貸仲介業者) ・ 当地区は東京都心への通勤者層をターゲットとした飲食・物販・サービス店舗等に対する需要が強く、文教地区的特徴もあることから塾・予備校等に対する需要も強い。当地区内の1階路面店舗では空室が出てもすぐに成約する傾向が強い。一方、企業等が千葉県内に営業拠点を設置するケースは少なく、まとまった規模のオフィスビル等もほとんど見られない。店舗・オフィス、いずれの賃料水準等も変動は見られない。(賃貸仲介業者) ・ 当地区は本八幡北口再開発事業を機に整備されつつある。平成27年に商業施設等が完成することにより再開発事業が完了を迎えるので、商業地としての都市機能の更新は進んでいるといえる。しかし、当地区は古い物件も多く、テナントの希望と離れている物件は空室があり、郊外型の大規模商業施設等との競合においてはやや苦戦を強いられている。(賃貸仲介業者) ・ 経済の回復が遅れており、不動産市況は特段の変動要因はほとんど認められない。したがって、当面の間地価は横ばい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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | 船橋駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区は県内随一の営業拠点としての機能があると考えられ、投資家、事業者等の需要は安定して存在する。建築費高騰、消費増税の影響、マクロ経済の不安定性といった懸念材料等が見られることと連動するように、需要面の若干の弱体化傾向が認められる。しかしながら需要は総じて底堅い。そのため、地価動向はやや上昇している。 現在は投資家が投資機会を窺っている状態であるといえる。今後は企業の設備投資や個人消費に影響する各種要因の動向、相続税課税対象拡大に起因する節税行動等が不動産取引に与える影響等についても注視する必要がある。底堅い需要を背景に、緩やかな景気回復が確かさを見せ始めれば、これに歩調を合わせて需給関係が刺激されて将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 当地区は駅前の幹線道路沿いに雑居店舗ビル・オフィスビル等が立地し、それらの背後に小規模店舗、分譲・賃貸マンション、戸建住宅等が雑然と混在し、いずれの用途においても県内他地区と比較して相対的に競争力を有しているため引き合いは根強く、潜在的需要があるが、供給数が極めて限定されることから成約数は極めて少ない。そのため、供給されると競争原理が働いて取引価格は高額となる傾向があり、取引価格はやや上昇している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 賃料水準は概ね横ばい傾向にあるが、東京都心方面の投資適格物件の品薄傾向から外縁部の投資対象物件の需要が増す傾向が当地区の需要増に結びついている。金融機関の融資姿勢は積極的であり、不動産投資の優位性が金利面でも維持されていることから、投資家が期待する純利益に対して取引価格水準は高額となる傾向にある。したがって、取引利回りはやや低下に転じている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況が継続しており、空室が発生しても既存テナントの借り増しや地区外からのテナント流入によって短期に埋まる状態が続いており、需要が底堅いことからオフィス賃料の水準は安定的に推移している。しかし、当期においては引き合いの件数の減少という形で賃貸需要面の若干の退潮傾向が観察され、大型成約の実態も少なく、オフィス賃料は横ばいに転じている。 F ※ 駅前商業地域は様々な業種の店舗で賑わっており、特に1階部分は常に強い需要が存在し、空室になると次のテナントが直ぐに決まる。駅南口から南方へ至る目抜き通り沿い地域の繁華性は非常に高いが、比較的築年の経過したビルが多いことから、スペック的に更新が求められる物件が増えていく。そのため、当地区の店舗賃料は総じて横ばいの状態にある。 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・当地区では底堅い需要と限られた供給という関係が継続している。また、賃料の下落等はないが平成26年後半になって賃貸に関する引き合いが減退傾向にあると感じられる。そのため、地価はやや力強さを弱めながらもやや上昇する傾向にある。(賃貸仲介業者) ・JR船橋駅南口の店舗・ホテル等を併設する駅ビルの建替えについて、建築費等の経済的条件や施工業者決定の不調等が原因であると考えられる工事の未着工状態が続いていたが、12月になってようやく工事が再開された模様である。また、駅南口の駅前の土地が入札により取引され、高額での取引が成立したとの情報があるが、詳細は不明である。しかし、稀少な土地が市場に出た場合には即座に高額での取引が成立するという傾向は窺える。(売買仲介業者) ・当地区のオフィス市場は駅前周辺のビルを中心に高い稼働状態を継続している。空室はほとんど無く、テナントが空けば即座に決まる。店舗も一定の収益性が確保でき、背後の賃貸マンション等についても投資目的の需要が強い。当地区における各用途の物件は、需要者が供給を待っている状態が継続している。(賃貸仲介業者) ・経済回復の足取りは徐々に力強さを失っており、さらなる消費増税の延期等の政策効果も限定的と予想される。そのため当分の間は不動産市況の好転が顕在化することはないと考えられる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 柏市 | | 住宅 | 柏の葉 |  0% 横ばい | □ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | <p>駅前商業施設の大規模リニューアルが実施され、マンション・ホテル・商業施設等の複合施設がオープンし、地区内に新たに高層マンションが建築中であるなど、地域の熟成度は徐々に高まっているが、地域全体では未利用地も多い。また、土地区画整理地域内の高額な戸建住宅地の取引が以前より停滞しているなど需要は限定的で、当期も地価上昇が明確に確認できる取引等もない。したがって、地価動向は横ばいである。</p> <p>当地区においては、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。しかし、現時点では地域の熟成度は低く、柏市及び周辺地域の中では高額な物件価格設定であることから、需要者は限定的である。また、特に東京都心部等からの新規需要も見られないことから需要の厚みに欠け、そのため将来の地価動向はしばらくは横ばいと予想される。</p> <p>A ※ 現在販売中である大規模分譲マンションの売れ行きは比較的好調であるが、地域内に新たな高層マンションが建築中であり、供給過剰が懸念される。また、昨年度に土地区画整理事業区域内の保留地売却による取引が数件確認でき、売却された保留地の一部において戸建住宅地の分譲が継続しているが、販売価格が高額であることもあり、当期の販売はやや停滞している。一方、当地区の開発は徐々に進んでおり、当期において、価格水準に顕著な変化があるような取引も見られないことから、取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 分譲マンションの取引は比較的好調を維持しているものの、新築・中古とも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、賃貸物件に対する需給は概ね均衡の状態が継続しており、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。</p> <p>G ※ 大規模分譲マンションの販売は比較的好調であり、先に販売完了した駅前大規模分譲マンションの中古価格が新築販売と変わらない水準で取引も見られるなど堅調に推移している。土地供給の中心となっている土地区画整理事業は徐々に進捗しているものの、未だ地域の熟成度は低く、特に東京都区部からの需要は限定的で需要全体の厚みにやや欠ける。そのため、マンション分譲価格は上昇するほどには至っておらず、概ね横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 駅前の大規模分譲マンションが賃貸物件として市場に供給されるケースがあるが、これらの物件は駅からの接近性に優れる等利便性が高く、設備も充実し、ブランドイメージを有していることから需要は安定的である。しかし、賃料総額が市内においても高水準を維持していることから、需要が限定的で、賃料上昇には至っていないため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-----|--|
| 千葉県 | 柏市 | | 住宅 | 柏の葉 | <ul style="list-style-type: none"> 東京都区部からの問い合わせがある程度見られ、問い合わせ全体に対する割合も増えてきているように思う。つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅徒歩圏内において戸建住宅用地の取引量は少なく価格相場は捉えにくい、需要は堅調であるため価格は安定的である。しかし、割高感のある物件は成約に至らないことがあり、顕著に地価が上昇しているとは言い難い。(売買仲介業者) マンション市場については、柏の葉キャンパス駅前で販売中の新規大規模分譲マンションの売れ行きが比較的好調を維持している。また、販売完了した他街区分譲マンションの中古販売価格は、マンションのグレードが高いこともあり、新築時の価格と同じ価格水準で取引される事例が見られる。これらの分譲マンションはブランドイメージを有していることから、価格は引き続き堅調に推移すると思われる。(売買仲介業者) 土地区画整理事業区域内において戸建住宅用地の分譲が続いており、1坪70万円後半から80万円台の高値で取引されている。これは地域のブランドイメージを保つために戦略的に価格を設定していることが背景にある。販売状況としては、総額の割高感から需要者は限定的であるため、取引が停滞している状況が当期も継続している。(売買仲介業者) 今後も柏の葉一帯の更なる熟成により地価上昇への期待が高まるが、当地区内で新たに2棟の高層マンションが建築中であり、住宅供給量が増加するため、供給過多により需給バランスが崩れることが懸念される。したがって、暫くの間は地価は横ばいの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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | 新築分譲マンション、中古マンション共に販売が好調である一方で、マンション開発素地の供給は限定的である。そのため、建築費の上昇等の懸念材料はあるものの、本地区全体としては、地価動向は依然としてやや上昇傾向にある。 本地区は国内有数の高級住宅地であることから、相続税対策を目的とした個人及び海外からの投資家によるマンション購入は引き続き堅調に続くと考えられる。やや足踏み感のある経済動向や建築費の上昇といった懸念材料もあるものの、国内有数の高級住宅地である本地区への需要は底堅く、マンション開発素地等の取得競争も続くと考えられる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | A 本地区は国内有数の高級住宅地域であり、本地区の分譲マンションは高級分譲マンションに属する。本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、新築分譲マンションに対する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、マンション開発素地は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 賃料水準については概ね横ばいであるが、相続税対策を目的とした個人及び投資を目的とした外国人によるマンション購入意欲が引き続き強く、販売価格は上昇傾向にある。このため、マンションの取引利回りは当期やや低下に転じている。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | G 本地区は成熟した高級住宅地域であり、高所得者層からの需要は強い一方、供給戸数は限定的である。当期は、相続税対策等の要因から本地区における新築分譲マンションの需要は引き続き旺盛であり、販売も好調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 | | | | | | | |
| | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・中古マンションの売れ行きは引き続き好調である。また、ファミリー向けのマンションの利回りは引き続き低下する傾向にある。(売買仲介業者) ・当期は特に相続税対策で物件を購入される方が多く、利回りは低めでも築年数の浅い物件が好まれる傾向にある。また、不動産に対する融資環境は引き続き良好であり、外国人の投資家等からの問い合わせも増加する傾向にある。しかし、マンションの賃料は横ばいであり上昇する傾向は見られない。(中小不動産業者等) ・経済環境が悪化する要因は現時点では見られない。したがって、地価は引き続き上昇すると予測するが、上昇幅については縮小していくと考える。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 丸の内 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 当地区及び周辺地区における土地取引は多くはないため、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。とはいえ、当地区及び周辺地区の空室率は低下傾向で推移しており、オフィスを中心に賃料水準も回復が続いている。また、投資適格物件の供給が少ないことから、取引利回りは引き続き低下傾向で推移している。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 大型物件が相応の価格で取引されており、強い需要が継続している。また、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、空室率が低下傾向で推移する中、賃料は回復しつつある。今後も良好な融資環境が継続すると考えられるなか、わが国を代表するオフィスエリアである当地区では売却対象となる投資適格物件の供給が限定的な状況も継続すると考えられる。そのため、強い不動産投資意欲を背景としたさらなる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当地区において大型物件が取引された。当該物件の入札にあたっては複数者が応札しており、購入価格も強い不動産投資意欲が窺える水準であった。また、投資家等へのヒアリング調査からも引き続き強い投資意欲は継続していることが窺える。そのため、当地区において優良物件が供給された場合には、複数の買い手が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 ※ 良好な融資環境を背景として、投資家の不動産投資意欲は引き続き強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引き続き少ない状況であり、物件の取得競争が続いている状況である。また、オフィス賃貸市況が回復傾向にあることも投資家の積極姿勢を後押ししている。そのため、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。 E ※ テナントの増床ニーズや新規賃貸需要を背景としてオフィスの空室率は低下傾向にある。このような状況下において、オーナー側は過去の賃料水準からの上昇を図っている状況であり、テナント側も移転先確保の困難性等から賃料の増額改定を受け入れつつある。そのため、従来よりも高い水準の成約賃料も確認できる状況となっていることから、オフィス賃料はやや上昇傾向で推移している。 F ※ 当地区は、東京駅周辺及び丸の内仲通り沿いを中心に隣接地区と一体となって商業施設の整備が進められており、オフィスワーカーのみならず観光客も多く訪れ、高い集客力を持続している。店舗の売上は前年度比でも堅調に推移しており、消費増税の影響は大きくない。そのため、当地区の店舗賃料は引き続き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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 当地区及び周辺地区における土地取引は少なく、取引事例による地価動向の把握は困難である。ただし、空室率の低下に伴い、オフィスの賃料水準は上昇しており、また活況な不動産取引市場を背景として取引利回りは低下傾向にある。そのため、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、空室率が低下し、賃料水準は上昇傾向が続いている。また良好な融資環境も当面は継続すると考えられ、さらに今後も売却対象となる投資適格物件の供給は限定的な状況が継続すると考えられる。そのため、強い不動産投資意欲を背景としたさらなる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 隣接する丸の内地区において1,000億円を超える大型物件の取引が成立するなど、引き続き不動産取引市場は活況である。このような状況において、都心部でも有数のオフィス街である当地区において優良物件が供給された場合には、複数の買い手が競合して価格が上昇する傾向にある。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B ※ 融資環境は依然良好であり、投資家の不動産投資意欲は強い状況が継続している。一方で、売却対象となる投資適格物件の供給は少なく、物件の取得競争が過熱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傾向で推移している。 E ※ 当地区は集約移転のニーズに応えられる規模のオフィスビルが多く、また景気回復に伴う増床ニーズも強まっていることから、オフィスの空室率は低下傾向にあり、新規賃料は上昇傾向で推移している。また、既存のテナントについても、オーナー側から賃料の増額改定が要請され、移転の困難性等からこれを受け入れるケースが散見される。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向で推移している。 F ※ 隣接する丸の内地区には広域的に集客ができる相応の規模の商業施設が存するが、当地区に現在存する商業施設は広域的な集客力に欠ける。ただし、オフィスワーカーによる飲食需要等は底堅く、当地区内の飲食店舗は一定の売上げが見込める。そのため、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 有楽町・日比谷 |  0～3% 上昇 | | | | | | | | | 当地区及び周辺地区においては土地の取引件数が少なく、地価動向を直接把握することは困難である。しかし、賃貸市況がやや上昇傾向にあること、取引市場において投資家は積極的な投資スタンスを継続していること等から、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、利回りは低下傾向にある。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 不動産に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは投資家の投資対象となっている。オフィス賃料についても賃料負担力の高いテナントの誘致が可能な地区であることから、今後さらなる上昇が期待され、投資リスクの小ささから利回りも低下傾向が続く可能性が高い。そのため、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇基調と予想される。 | | |
| | | | | | | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | | ※ A 取引事例が少ないエリアであるが、前期から当期にかけて小規模ではあるが地区内での取引が確認でき、また、隣接する周辺の地区においては大型の取引も見られ、不動産投資家等を中心に不動産取得に前向きな姿勢が継続している状況が窺える。地区内及び周辺地区で建替え計画が進行して街の機能更新が進んでおり、これらが需要・価格の強い下支えとなっている。以上のような状況を背景に当地区において優良物件の取引が行われる場合には従来の相場を上回る水準で取引される状況は当期も変わりなく、取引価格は引き続き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、また、当地区は物件供給が稀である一方で、取得需要層は厚みがある地区であることから、期待利回りは低下傾向にある。このような状況を背景に、優良物件が供給された場合には競合して一層、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傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | ※ E 当地区及び周辺地区は東京駅に近い優良な立地であり、公表資料等からもAクラスビルの空室率は明確に回復傾向にあり、新規賃料についても緩やかな上昇傾向にある。また、契約更新時において賃料が増額改定されるケースや賃貸人から増額改定を求められるケースが多くなっている。また、テナント増床ニーズの増加等を背景に、隣接する地区において満室稼働となるビルが見られる等、賃貸需要は強まっている。そのため、オフィス賃料はやや上昇で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | ※ F 当期において集客力や賃料水準に大きな影響を及ぼす商業施設の開業等は見られない。また、当地区の店舗は主にビル街に勤務するオフィスワーカー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が、これらの店舗の営業は引き続き堅調に推移しており、前期と比較して大きな変動はない。そのため、店舗賃料は安定的であり、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 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 丸の内地区・大手町地区に大手法律事務所や外資系の金融機関が他の地区から移転してきており、これらの地区の市況は引き続き良い。(大手不動産業者) 有楽町地区の築古ビルから品川に移転したテナントがあった。丸の内地区・大手町地区・有楽町地区等の賃料相場が上昇してくると、賃料の負担力がないテナントが他の地区へと転出する事例が増える可能性がある。(大手不動産業者) 日比谷地区は前期と同様に堅調なオフィス賃貸市況が続いており、テナント移動が少ない。(賃貸仲業者) オフィスビルの取引利回り水準は低下しすぎている感があるが、不動産市場に対する懸念材料は少ない。したがって、地価は当面の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 秋葉原 |  0～3% 上昇 | | | | | | | | | | まとまった規模の空室を抱えるビルが残るなど、本格的な賃貸市場の回復には至っていない。しかし、将来における賃料上昇を見込むなど先行きについては楽観的な市場参加者が多い。また、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ことから、取引利回りは低下傾向にある。そのため、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。 不動産会社や法人投資家等による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。当地区においては一時的に空室率の悪化が見られるものの、将来の賃貸市場については楽観的な見方をする市場参加者が多く、東京都心部の他の地区同様に今後はオフィス空室率の改善に伴って新規賃料が上昇することが期待されている。そのため、当地区の将来の地価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。依然として当地区において優良物件が市場に出回することは少ないが、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、周辺地区においては当期も店舗付事務所等の取引が確認された。まとまった規模の空室が見られることから事務所賃料に明確な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が引き続き良好であることから、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り、投資家が期待する利回りは低下傾向が続いている。それに対して優良物件の供給は少ないことから、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、需要者間における強い競合が予想される。この場合、従来より低い利回りで取引される可能性が高いことから、取引利回りは引き続きやや低下している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 都心部の空室率は全般的に改善傾向にあるが、当地区はまとまった規模の空室を抱えるオフィスが見られるなど、本格的な賃貸市場の回復には至っていない。そのため、将来の賃貸市場に関して楽観的な見方をする市場参加者が多いものの、現時点においては賃料上昇を実現できる環境にはなく、当地区のオフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。 | |
| | | | | |  前期 0～3% 上昇 | | | | | | | | ※ 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、店舗立地としての競争力は高い。業種や立地条件によって状況は異なり一様ではないが、外国人観光客の増加などにより売上を伸ばす店舗も見られる。そのため、賃貸市場は安定的であり、賃料水準も高位を維持しているため、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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 東京都心部ではオフィス賃貸市況の回復が進んでいるが、当地区においてはまとまった床の募集があることから、賃料の上昇が抑えられると考えられる。実際、前期にも情報が出ていた秋葉原駅近にある複数の中・大型ビルからまとまった床の募集が出ていたが、未だに後継テナントは決まっていないようである。また、来年の春に竣工する中規模ビルについてもテナントはまだ決まっていないようである。(賃貸仲介業者) これまでは秋葉原駅近の大規模ビルであれば空室が発生してもすぐに解消していたが、最近ではフリーレントによる調整を必要とするなど、募集条件を柔軟に対応する必要に迫られている。ターミナル駅である秋葉原駅の優位性はあると考えているが、都心部で1フロアあたりの床が大きい物件の供給が続いたことも影響しているかもしれない。なお、商業施設の来客数は増えており、売上も伸びている。不動産投資市場は引き続き積極的な状況を維持している。(不動産開発業者) 都心部のオフィス空室率は低下傾向にあるため、当地区についても空室が順調に解消することが予想される。不動産投資市場も積極的な状況を今後も持続すると見られる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>いわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては東京五輪の開催決定以降、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。当地区を含む湾岸地区は立地条件等から需要は依然として根強く、分譲マンションの販売は好調であり、マンション分譲価格は今後とも上昇が期待できる。そのため、建築費の上昇等の懸念材料がありデベロッパーによる採算性の検証が従来にも増してシビアになっているものの、デベロッパーによる素地の取得意欲は強く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区は都心部への良好な接近性等の面で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根強い。昨今の景気動向等を背景に需要者、供給者双方に新築、中古ともマンション価格の先高感がある。東京五輪の開催決定以降、湾岸部におけるマンション市況が急速に好転したが、現在は売り手側の売り惜しみにより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。また、マンション素地についても、デベロッパー等による取得意欲はあるものの、建築費等の懸念材料もあり採算性の検証がシビアになっていること、取引の対象となる適当な物件がないこと等から目立った動きはない。今後は分譲価格の先高感や五輪開催の影響等のほか、景気回復基調も窺われることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 都心部への良好な接近性を有することから分譲マンション需要が強い地区である。当地区は従来より立地等の稀少性が高く取得を検討しているデベロッパーが多く見られた。東京五輪の開催決定以降は特に、豊洲、晴海を中心とした湾岸部のマンション市況全体が好調であり分譲価格の上昇が認められる。近時の建築費の高騰等を受け、デベロッパーは採算性をよりシビアに検証するようになっているが、エンドユーザーの需要が底堅い当地区においては素地の取得意欲は衰えておらず、取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 都心部への接近性等の良好な立地条件を背景に、比較的賃料水準が高く安定的な運用が可能なことから、従来より実需のみならず投資需要も認められる地区である。特に単身者や小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強い。昨今の好調な不動産市況を背景に都心部全般で利回りが低下傾向にある中、当地区においても投資家の取得意欲は強いことから取引利回りは低下傾向である。</p> <p>G ※ 都心部への良好な接近性等の立地の優位性から、分譲マンションに対する潜在需要は底堅い。また、東京五輪開催の決定以降は周辺部において分譲価格の上昇が認められた。高額物件については不動産市況だけではなく金融マーケットの動きとも関連性は強い。そのため、金融マーケットの動向にもよる影響をうけつつも、当地区及び周辺において予定されている新規分譲マンションの分譲価格の先高感が、エンドユーザーの購買意欲を後押ししていることから、当地区のマンション分譲価格は依然として上昇傾向が認められる。</p> <p>H ※ 都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に、当地区をはじめとする湾岸地区の賃貸マンションについては、単身者・小家族向けのみならずファミリー向けの物件に対しても賃貸需要は根強いものがある。そのため、賃貸マンションの稼働率は高い水準を安定的に維持している。マンション賃料については、住戸規模にかかわらず上昇機運もあるものの、未だ目立った上昇はなく概ね横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|------|--|
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 住宅 | 佃・月島 | <ul style="list-style-type: none"> 市況感は良好である。現在は、主に売り主が長期間市場に滞留していることを許容できる物件のみ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。しかし、在庫物件は前期までと同様に強気な希望価格が設定されており、売買はやや閑散としている。また、勝どき地区中心に今後行われる新規物件の供給や平成25年からの相場上昇を踏まえ、物件の売却を希望する者も散見された。なお、東京五輪開催は豊洲・有明地区等と比べると、弱いながらも当地区の新築マンションの市況感に影響を与えている。(売買仲介業者) 中古マンションの市況回復後に売り物件が一掃されたため、現時点では取引は少ない。東京五輪の開催決定以降、近隣の勝どき地区においても新築マンションの成約が順調である。また、当地区の買換えの需要層の購入先も湾岸エリアの新築マンションが多い。当期は季節要因もあり取引件数は少ないが、売り主の希望価格が高止まりしている。中古マンションの最も取引の多い価格帯の物件が新築物件に対して割安感が薄れている。そのため、取引は停滞気味であり、特に7千万円を超える高価格帯の物件は動きが鈍い。なお、さらなる消費増税に対する駆け込み需要に関する動きはとくに見られない。(売買仲介業者) 政府の経済政策等のほか、東京五輪の開催等により景気回復への期待も相変わらず強く、売り主・買い主ともに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が堅調に推移している。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) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>好調な高額消費や外国人観光客の増加傾向に支えられて、我が国有数の商業地である当地区は引き続き賑わっており、主要通りのみならず裏通り沿いにおいても、築年の経過したビルを建替える動きが続いている。一方、前期までの当地区の地価上昇を支えてきた取引利回りの低下傾向や賃料水準の上昇傾向については、ともに相当程度の水準まで達したことを受けてやや落ち着きを見せており、当地区の不動産市場はやや踊り場的な状況にある。しかしながら、現時点では物件を売り急ぐ動きは見られず、さらに中長期的な物件価格は上昇していくと考える市場参加者が多数を占めることから、当地区の地価動向は上昇ピッチをやや弱めつつも、やや上昇を続けている。</p> <p>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、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、主要通り沿いで複数の大型開発事業が進捗中であり、こうした開発の動きが地区全体の中長期的な集客力にプラスの影響を及ぼしていく可能性が高いほか、外国人観光客の増加傾向も、国際的な知名度を有する当地区にとって追い風である。直近では前期までと比較すると地価上昇の勢いはやや落ち着きつつあるものの、当地区の不動産に対する需要者は依然として多く、需要者は引き続き価格の先高感を感じていることから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇を続けると予想される。</p> <p>A ※ 前期まで取引価格の上昇局面が続いてきたことを受けて、売り手側は強気の姿勢を崩しておらず、高額売却希望価格を設定する傾向が続いている。一方、従来の価格水準を度外視してまで積極的に買い進む需要者は少ないことから、売買当事者の希望価格には乖離があり、取引が成立しづらい状況となっている。しかしながら、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いうえ、中小規模の物件についても個人投資家や中小の不動産会社の需要が強い状況が続いていることから、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 将来的な収益性や資産価値を見込みやすいことから、当地区の不動産に対しては引き続き積極的な資金供給が行われている。直近では、これ以上の取引利回りの低下を許容できないと考える需要者も増加しているものの、特に優良物件については需要が競合する傾向が続いており、結果として取引利回りの低下を許容しないと物件を取得できない状況が継続している。こうした状況から、当地区の取引利回りは引き続きやや低下傾向である。</p> <p>E ※ 築年の浅い優良オフィスビルを中心としてテナント需要は回復してきているが、オフィスの新設・拡張に対する意欲にはテナント間でも強弱があり、さらに当地区が純然たるオフィスエリアでないこともあって、テナント需要はやや厚みを欠いている。加えて、当地区に多く見られる築古の中小ビルでは引き続き需要の回復が遅れていることから、当地区におけるオフィス賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 主要通り沿いや地区中心部の路面店については、引き続き国内外のブランドショップ等の引き合いが強いほか、従来低迷していた高層階の店舗についても底堅い需要が見られる。こうしたなか、賃料水準は比較的高位で安定しているが、テナントの出店の動きはやや落ち着いてきており、前期までに見られたような賃料上昇は収まりつつある。さらに、立地条件等が劣る物件や、従来の賃料相場を超えた高額賃料でテナント募集を行っている物件では空室がやや長期化しているケースもある。そのため、総じて当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>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引き続き強い。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。</p> <p>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、平成26年9月には駅前広場も供用開始された。今後当地区へ徐々に波及効果が及ぶ可能性がある。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可能性もある。そのため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 消費増税に伴う景気のもたつき感はあるが、経済は緩やかな改善を続けており、J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般法人企業も前向きな不動産取得姿勢を継続している。当期においては価格水準の指標となる取引は確認されなかったが、平成26年以降、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。東京駅に近接し競争力が強い当地区の物件に対する需要が強まっている状況は当期も変わりはないことから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ J-REITや不動産投資ファンド、一般法人企業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強い。買い手の立場としては、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ニーズが強いものの、当地区及び周辺地区において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。そのため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ オフィス市況の回復によりビルオーナーは賃料値上げの意向を強く持ちつつある。東京駅に近接するビジネスゾーンである当地区へのオフィス需要は強まっており、空室率は低下傾向である。また、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、現状では賃貸募集は順調に進んでおり、供給増による悪影響は顕在化していない。そのため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>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、いずれについても当期は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までには至っていないことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% (上昇) | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 日本橋 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | △ | △ | — | — | 当地区では、不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、投資適格物件に対する需要は強く、積極的な投資スタンスが持続している。また、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。さらには国家戦略特区に位置づけられていることから製薬関連企業の積極的な用地取得が見られる。そのため、地価動向はやや上昇している。 進捗中又は計画中の複数の大規模な再開発の影響により、当地区の相対的地位は向上している。当地区が国家戦略特区になったことから、今後再開発事業が迅速に進むことが見込まれる。また、新規供給物件の賃貸募集状況等が良好であることから当地区の賃料帯の上限値も上昇しつつある。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A※ 一部で開発を目的とする用地取得が見られたが、当地区が国家戦略特区に位置づけられていることを反映する特徴的な事例である。また、広域的に見た都心3区内の取引内容及び投資家の動向並びに当期における隣接地区での高額の取引から、引き続き当地区への投資意欲は強い状況である。また、地区内での再開発事業等の建替え計画の進行などにより街の機能更新が進んでいる状況等から、当地区の相対的地位は向上している。そのため、取引価格は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、大型優良ビルが不動産市場に供給されることは少ないものの、隣接地区での大型物件の取引では、取引利回りに将来の賃料上昇が織り込まれ、取引利回りの低下傾向が顕著である。また、当地区では多数の大型物件の開発が進捗しており、新規供給物件の賃貸募集は比較的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、取引利回りは低下傾向が続いている。 E※ 景気回復に伴う業容拡大移転または館内増床需要を背景にオフィスの稼働率は引き続き改善傾向にある。その結果、オーナーは過去の賃料水準からの上昇を図っている状況であり、テナントも再契約時または契約更新時に賃料の増額改定を受け入れつつある。また、現在開発中の新規供給物件についての賃貸募集も比較的堅調に推移している。そのため、オフィス賃料は引き続きやや上昇傾向にある。 F※ 当地区は、銀行、証券会社、老舗の商業施設が見られるほか、前期は商業施設等も開業し、相対的地位が向上している。このため店舗に対する需要は低層階を中心に堅調である。また、現在開発中の新規供給物件についての賃貸募集も堅調である。オーナー側は当地区の開発動向の先行きを期待して賃料に対して強気であることから、店舗賃料はやや上昇傾向にある。 |

※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|--------------|--|
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 商業 | 銀座中央、八重洲、日本橋 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本橋地区で開発中の物件については、引き続き賃貸需要は際立って旺盛なほか、取得の引き合いも見られる。また、銀座地区は特にホテルに対する市場の過熱感が見られ、収益性からは説明しづらいほど高い価格水準となる事例も見られる。(不動産開発業者) ・銀座中央地区は依然として売買当事者間の希望価格に乖離があるため、売買が成約しづらい状況にある。しかし、売り主が売り急ぐ要因は見当たらず、中長期的に価格は上がっていくと考える市場参加者が多数派である。そのため、足もとでは価格上昇の速度は緩やかではあるものの引き続き成約見込価格の水準は上昇する傾向にある。(中小不動産業者等) ・銀座中央地区は高級ブランドショップをはじめとして多様な業種による店舗需要が見込まれ、かつ訪日外国人観光客にも人気の高い地区である。そのため、現在は、好立地の物件を中心に出店需要が強い状況が続いている。(不動産調査業者) ・八重洲地区・日本橋地区で直近に竣工、または今後竣工するビルのうち、新規賃料が共益費込みで坪3万円を超える水準のビルについては、テナントリーシングがやや遅れているようである。一方、坪2万円台のビルについては順調にテナントが決まっている。(賃貸仲介業者) ・当地区の不動産投資市場は引き続き積極的な状況を持続すると考えられるほか、賃貸市場も好調な動きをみせると考えられる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 住宅 | 南青山 |  0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇) | △ | ▽ | △ | □ | — | — | △ | □ | 当地区においては富裕層等による旺盛な需要があり、東京五輪の開催による経済効果等への期待が高まっていることから地価上昇の予測を織り込んだ高値での取引が見受けられる。特に高級分譲マンション市場が好調であるため、開発素地については需要が強い。なお、建築費の上昇が懸念材料となるものの高級分譲マンション開発の利益率は高いことから地価への影響は相対的に小さい。そのため、地価動向は引き続きやや上昇している。 高値での取引価格が定着し、今後の更なる値上がりを予測する市場参加者によるキャピタルゲイン目的の取引が散見されることから、将来の地価動向は今後もやや上昇すると予想される。一方で、国内景気に対する悲観論や賃料水準の回復の遅れ及び既に取引利回りが相当程度低位であること等を考慮すると、上昇の程度はやや緩やかになると予想される。 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、高級住宅地域として実需および投資目的の需要が共に見られる地域である。当期も引き続き、富裕層等による旺盛な不動産購入意欲を背景に、分譲マンションや小規模な収益物件等の不動産価格は上昇している。さらに、当地区では素地の供給が非常に少なく売り手優位の市場で価格が形成されているため、取引価格はやや上昇している。 B ※ 良好な資金調達環境により不動産投資ファンド等による物件取得の動きは活発であり、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等の取得意欲は非常に強く、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。そのため、賃料は横ばいのまま取引価格は上昇しており、取引利回りはやや低下している。 G ※ 当地区では開発素地の供給不足により新築分譲マンションの供給が少なく、旺盛な不動産投資意欲を背景に、限られた供給に需要が集まるため、新築分譲マンション価格は上昇しており、売れ行きも好調である。また、稀少性の高さから中古マンションが新築分譲時より高値で売却可能となるケースも見られ、築年数の比較的新しい中古マンションの価格も上昇している。 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であり、リーマンショック以降の需要減退からは回復したものの、賃料の上昇には至っていない。中級・高級タイプ共に空室率が改善してきているとの声も聞かれることから、今後の社会経済動向により当地区におけるマンション賃料も上昇が見込まれるが、当期のマンション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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 住宅 | 高輪 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | ▽ | □ | — | — | △ | △ | 当地区における土地の取引件数は減少傾向であるが、分譲マンションについては供給量が減少したが、需要は引き続き安定しているため前期同様、価格はやや上昇している。また、投資用の賃貸マンションも賃貸の需給関係が堅調に推移していること等から賃料はやや上昇し、これを受けて取引需要も堅調で取引利回りは横ばいである。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量が限定的で取引件数は少ない。しかし、当期は前期に引き続き、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高値で成約した事例があったほか、土地の取引も若干見られた。そのため、現段階で地価の上昇傾向を抑制する特段の要因は見あたらず、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | A 当地区では賃貸及び分譲マンションの需要は前期同様旺盛であり、未だ中古マンションの高値取引が散見されるなど販売状況は引き続き良好である。当期については建築費の上昇は引き続き懸念されるものの前期に比べて土地の供給が減少する一方で、強いエンドユーザーの需要を反映し、分譲マンション素地の購入意欲は引き続き強い。そのため、当期の取引価格はやや上昇している。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | B 都心部では前期同様安定した収益力が認められる優良物件を中心にJ-REITや国内外の私募ファンドなどの取得意欲は引き続き旺盛で、取引利回りは低下傾向で推移している。しかし、高級住宅地域に位置付けられる当地区は、利回り水準がすでに十分低位となっており、さらなる低下については投資家等もやや慎重な姿勢である。そのため、当期も前期同様、取引利回りは横ばいである。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | G 当地区周辺では大手・中堅デベロッパーによりマンションが定期的に供給され、その販売状況等は依然として好調である。前期に比べてマンションの供給量が減少したが、売り物件があれば高値、かつ短期で成約する事例が見られた。また、買い主の中には海外の買い主も散見されるようになり、成約単価も上昇傾向が続いていることから、当期マンション分譲価格はやや上昇している。 | | | | | | | |
| | | | | | | H ※ 月額20万円未満の物件については、単身または小家族向けの実需を反映して賃料は底堅い。月額20万円以上の物件についても概ね賃料の下方修正を終えたといえる。高級賃貸マンションへの外国人の賃貸需要は回復してきており、国内富裕層の賃貸需要も引き続き堅調で空室率も低下傾向で推移している。そのため、当期のマンション賃料は前期同様やや上昇している。 | | | | | | | | |
| | | | | 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 ・南青山地区の売り物件は比較的豊富である。数期前のエンドユーザー価格の水準で業者が仕入れた物件が市場に出て来ているが、買い主もこのような高値の価格水準を受け容れつつある。ただし、1億円以下の中古マンションは引き合いがやや弱い。(売買仲介業者) ・高輪地区で前期に見られたような土地の取引は当期は見られなかったが、売り物件が出れば早期に成約する状況に変わりはないと思われる。土地単価も物件の供給量が限定的である現在の状況を勘案すると、成約価格水準は高いと考えられ、地価はやや上昇していると思われる。(売買仲介業者) ・南青山地区における需要は堅調であり、開発の話題も豊富で東京五輪の開催に伴う発展の期待もある。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・高輪地区では当期のような売り物件が少ない状況は今後も大きな変化は見られないと考える。一方で買い主は売り主の売却希望価格を受け容れつつあるため、今後も需給関係は引き続き堅調に推移すると考えられる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | △ | △ | — | — | 周辺地区の今後の開発計画の影響もあり、当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。また、Aクラス以上のオフィスビルの成約賃料が上昇傾向で、Bクラスオフィスビルも賃料上昇の兆しが窺われることから、将来の賃料上昇が利回りに織り込まれ利回りは低下傾向にある。さらに、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ていることから、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ている。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オフィスビルの賃貸需要は引き続き強く、隣接地区の今後の開発動向と相まって当地区の投資物件に対する取得意欲は当面旺盛であると予想される。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 A ※ 当期は、当地区及び周辺地区において規範性の高い大規模ビルに係る取引は確認できなかった。しかし、周辺地区には前々期の大規模再開発ビル開業以降も新駅開設等の開発計画が多数あり、これらの影響により取引が活発化しているなど、投資物件に対する取得意欲は引き続き旺盛である。当地区も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ている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。 B ※ 当地区は、近年再開発事業により大型の優良オフィスビルが複数立地している。また、J-REITの資金調達環境は引き続き良好で、優良オフィスビルに対する取得意欲は依然として旺盛である。また、当地区及び周辺地区は今後の開発による発展期待が強い。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 ※ 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。当地区の一部大型ビルに見られたまとまった空室は解消され、空室率は低下傾向にある。引き続きS・Aクラスオフィスビルの推定成約賃料は上昇しており、Sクラスビルの小割区画では上昇率が高くなっている。Bクラスビル等についても賃料上昇の兆しが窺われる。そのため、地区全体としてのオフィス賃料は上昇に転じている。 F ※ 客単価が高い店舗の接待需要は堅調であり、規模の大きい接待用店舗の出店需要は強いものの、供給が限定的なことから新規出店は少ない状況に変わりはない。大幅に進んだ円安の影響により外国人観光客の増加が顕著で、大型商業施設のイベント等の影響もあり深夜に限らず全般的に人出が増加している。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向にある。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 国内総生産のマイナス成長など一部景気回復への先行きに不安感が存する。しかし、不動産価格の先高感 は継続しており、特に、優良オフィスについては賃料水準の回復傾向が見られることから、投資適格性を有する物件 に対しての投資意欲は強い状態にある。そのため、優良なオフィス環境を備えた当地区の地価動向は継続してやや 上昇している。 当地区及び周辺エリアにおいて、当期、大型物件の取引は確認出来なかった。しかし、一部、景気の先行き不安は あるものの不動産価格の先高感 は継続しており、個人、法人及び海外の投資家の投資意欲は継続して強い状態にある。したがって優良物件は高い 価格水準での取引成立が見込まれており、引き続き将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | A | ※ 市場への物件の供給が少なく、当地区での大型物件の取引は見られなかったが、個人、法人の投資家は依然投資意欲が強い状況にある。消費動向、国内総生産のマイナス成長から景気回復への先行き不安はあるものの、東京五輪開催などの影響を受けた不動産価格の先高感による根強い需要に支えられており、取引利回りは低下傾向が続いている。そのため、取引価格はやや上昇している。 | | | | | | | |
| | | | | | | B | ※ J-REIT・私募ファンドのほか、円安の進展に伴い海外投資家の取得意欲も強く、優良物件には需要が競合する状況が継続している。この結果、売り希望価格が上昇し、売り希望価格と買い希望価格の乖離が縮小する傾向が見られる。そのため、想定以上の売買価格が成立することもあり、取引利回りは継続してやや低下傾向にある。 | | | | | | | |
| | | | | | | E | ※ 景気回復の先行きについて、やや不安感はあるものの、東京都心部のオフィス賃貸市況は回復が進んでおり、東京五輪開催に向けた都心のオフィス需要の強まりもあり、当地区の空室率は堅調に低下している。その結果、一部の優良オフィスビルでは賃料上昇の傾向が現れており、オフィス賃料は当期やや上昇に転じている。 | | | | | | | |
| | | | | | | F | ※ 景気回復、企業による交際費の増加及び個人消費の拡大が期待されたが、当地区においては消費増税に伴う個人消費の落ち込みなどから明確な商況の回復には至らず、停滞感が続いている。今後の先行きに期待感はあるものの現時点では賃料が上昇する気配は窺えず、当地区に多く存する飲食店をはじめとする店舗賃料は全体と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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 |  3～6% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | △ | □ | — | — | <p>環状2号線(新虎通り)開通及び大規模再開発ビルの開業は当地区の今後の変貌を予測するに十分な情報を提供した。当地区は霞ヶ関官庁街至近に位置し、交通の便にも恵まれ、かつ江戸時代からの歴史を背景に有し、本来的にポテンシャルの高いエリアである。土地利用が細分化されていることから従来はその効用を十分に発揮できていないきらいがあったが、昨秋以降、東京五輪に向けて当地区に係る国、東京都の各種計画が公表されたことを受け、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が継続している。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。そのため、地価動向は上昇傾向で推移している。</p> <p>環状2号線(新虎通り)の開通及び大規模再開発ビルの開業以降、開発機運が高まった。10月に、東京都心臨海地域(環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区)整備計画において虎ノ門駅前地区市街地再開発事業等の都市の国際競争力の強化のため必要な都市開発事業が11件、都市の国際競争力の強化のため必要な公共公益施設の整備に関する事業として日比谷線新駅整備事業等の6件が位置づけられた。供給される延床面積は計画が未定の地区を除き143haにのぼる。各開発地区は地区計画、事業の都市計画決定に向け動きが本格化し虎ノ門地区は大きく変貌を遂げようとしている。そのため、将来の地価動向も当面は上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当期は当地区でJ-REITによるオフィスビル及び土地の取引が確認された。土地取得にあたり、虎ノ門エリアの成長性として、環状2号線開通、東京都長期ビジョンに記された日比谷線新駅、再開発地区のマスターミナル計画の進展等、当地区の高い成長期待性を挙げている。10月に公表された特定都市再生緊急整備地域に係る整備計画に挙げられたプロジェクトは、当地区内のほぼ全域に及び、今後、急速に当地区は変貌を遂げる期待性が高まりつつある。これらに伴い、供給者側は将来の値上がりを意識して物件供給を減らしている。そのため、取引価格は上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当期もJ-REIT等法人投資家の購入意欲は依然として強い。また、昨秋以降、当地区への国家戦略特区に係る国家戦略都市計画建築物等整備事業の認定を目的とした虎ノ門南地区(6.6ha)の地区計画原案が公表された。その他、足踏み状態であった大規模業務施設跡地計画について、都市再生特区指定へ向けて動きが見られる等地区全体が大きく動き始めている。そのため、これらの当地区の将来性を見込み、取引利回りは低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 東京五輪に向けて新たな再開発、交通インフラの計画が公表されたオフィスエリアの評価が高まっており、当地区も丸の内、品川と並び高い評価を得ている。しかし、今後、平成29年頃までは大規模オフィスビルの竣工は予定されていない。昨年6月に開業した新虎通りの大規模再開発ビル、昨夏に開業した西新橋交差点の大規模オフィスビルは満室稼働での竣工となり、BCP対応の大規模オフィスビルの好調さを物語っている。丸の内・大手町エリアのグレードAクラスの空室率が1.6%まで低下している中、当地区への高い評価から大型優良オフィスビルへの需要は堅調である。そのため、これらのビルではオフィス賃料は上昇に転じている。</p> <p>F ※ 当地区は昼間就業人口が多いことから、周辺オフィスワーカー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。特に幹線道路沿い及び駅近物件への需要が強い地区であり、大手チェーン店の入居で空室が解消されるなど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。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 汐留 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | オフィス賃料の明確な上昇には至っていない。しかし、不動産会社や法人投資家等は不動産投資に対して、引き続き積極的であり、周辺地区の取引からも取引利回りの低下傾向が窺える。そのため、本地区においても物件が供給されると前期と比較して低い利回りで取引されると見られることから、地価動向もやや上昇している。 不動産投資市場に特段の懸念材料がないことから、不動産会社や法人投資家等による積極的な不動産投資は今後も継続すると見られる。一方、周辺地区のみならず都心部全般について、大型物件は順調に空室を解消しているため、本地区についても今後賃料が上昇へと転換することが予想される。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 本地区は供給物件が限られており、取引自体が少ない地区であるため、当期も本地区内での取引を確認することはできなかったが、周辺隣接地区において投資法人が売買主体となった大型物件の高額取引を確認することができた。周辺隣接地区との競合関係を考慮すると、本地区においても優良物件が供給された場合、利回りの低下傾向を反映して高額取引となる可能性が高い。そのため、取引価格はやや上昇している。 B 本地区内での取引は限られているが、周辺隣接地区では、投資法人が売買主体となった大型物件の取引が確認でき、当該取引はこれまでより低い水準の利回りであった。また、投資家へのアンケートでは、周辺地区同様に、本地区も投資家が期待する利回りは低下しており、投資家は引き続き不動産投資に積極であることが確認できる。そのため、本地区の取引利回りはやや低下している。 E 周辺地区において最近竣工した大型物件やリニューアルを終え募集を開始した大型物件では、順調に賃貸募集が進んでいる。そのため、本地区においても需要は十分に見込まれることから、公表資料の中には新規賃料の上昇を示すものも見られる。しかし、これは募集戦略上、募集賃料を下げていることが影響している。また、核テナントの退去後大規模な空室を持続しているビルもある。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 本地区の店舗は、本地区及び周辺地区のオフィスワーカー向けの飲食店舗や物販店舗が中心であり、当期は特に集客力に大きな変動を与える事象は認められず、賃料負担の原資となる売上についても前期から大きな変動はない。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 | | | | | | | | ・本地区では複数の開発が計画・進捗中である。開発期待もあってか、販売希望価格は引き続き高い状態にある。(不動産開発業者) ・虎ノ門地区は、大規模再開発ビルの竣工以降、注目の地区となっている。大規模再開発ビルの竣工に伴うテナント移転も一部では見られるが、まだそれ程大きな動きにはなっていない。(賃貸仲介業者) ・六本木地区・赤坂地区では現時点でまとまった空室はなく、賃貸市況は安定している。平成28年に竣工予定の大規模ビルは竣工はまだまだ先のためテナントはまだ決定していないが、引き合いは多いようである。(賃貸仲介業者) ・汐留地区の大規模ビルのまとまった空室は解消されていない。(賃貸仲介業者) ・本地区で行われる開発計画は当面続くため、引き続き開発効果を期待した取引があると考えられる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 西新宿 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 投資家の不動産投資意欲は引き続き強い状況が継続しており、取引利回りは低下傾向にある。また、賃貸市場についても当地区のオフィス賃料の割安感に着目したテナント需要の増加等から、空室率が改善傾向にあり、オフィス賃料もやや上昇傾向にある。そのため、当期の地価動向はやや上昇傾向である。賃貸市場の回復が遅れていた当地区も賃料は上昇傾向にあり、今後も当該傾向は続くと思われる。ただし、利回りの低下傾向を注視する投資家等も散見されるため、今後はやや一服感が見られ利回り低下の程度は小さいと予想される。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当地区は従来から不動産取引の動きが少ないものの、物件の供給も少なく、物件が市場に供給された際には取引が短期間で成立する傾向が強い。このため、需給関係は需要超過の様相を呈しており、取引価格はやや上昇傾向にある。ただし、利回りの低下傾向を受けており、売り主は強気の価格設定をするものの、状況を注視して買い急がない買い主もいるため、売り手と買い手の希望価格が合わないケースも散見される。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 投資家の不動産投資意欲は引き続き強い状況が継続しており、物件取得意欲は旺盛である。当地区は稀少性がある立地であることから、需要超過の様相を呈しており、取引利回りは低下傾向にある。ただし、投資家の一部には利回りの低下傾向が見られる昨今の市場を冷静に捉え、今後もこの動向が続くかを注視する傾向も見られる。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 当地区の賃料には割安感があり、特に超高層の大型オフィスビルでは、前期に引き続き企業の本社移転が見られる等、賃貸需要が増え空室率は低下している。また、募集賃料を上昇させて、契約が成立するケースも見られる。立地条件及びスペックの劣る築古のオフィスビルの賃料は上昇するには至っておらず、二極化が見られるものの、全体としてオフィス賃料はやや上昇傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F ※ 超高層オフィスビル周辺に存する店舗に対するオフィスワーカーを中心とした需要は堅調で、新規のオフィス需要の増加から潜在的な利用者数は増えており、ファーストフード店や居酒屋チェーン店等の業種の需要が強い。しかし、昼間の利用が中心となるため売上可能な時間帯が制約される。そのため、賃料水準が上昇するには至っておらず、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | △ | △ | — | — | 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。店舗賃料は上昇傾向にあり、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が、近年の取引利回りの低下により取引が成立しづらい状況にあり、不動産市場は様子見状態となりつつある。しかしながら、当地区の稀少性により取引価格は依然上昇し、取引利回りも依然低下しているため、地価動向は上昇率を弱めつつも、やや上昇傾向にある。 当地区は近年の取引利回りの低下により、取引を控える投資家も見受けられ、不動産市場は様子見状態となりつつあるものの、当地区の稀少性により需要が逼迫した状態が今後も続く予想される。また、当地区は日本屈指の商業繁華性を有しており、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等による街並みの更新も相俟って、今後も店舗賃料の上昇傾向は続く予想される。そのため、将来の地価動向は上昇率を弱めつつも今後もやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ A 景況感の改善や外国人観光客の増加により店舗の売上は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、稀少性が高く、一方で不動産投資意欲は依然旺盛であるため、土地に対する需要は非常に強いが供給の少ない需要超過の状況にある。ただし、近年の取引利回りの低下により、取引が成立しづらい状況になっており投資家もやや様子見の状況にある。そのため、取引価格はやや上昇傾向に留まっている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 不動産投資意欲は依然として強く、優良物件が供給された場合には競合により低い取引利回りとなる可能性が高い。当地区の店舗の賃料水準は引き続き上昇しており、新規取得を企図する投資法人等も見受けられる。しかし、近年、取引利回りの低下が続いてきたため、取引利回りは下限に近づきつつある。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 当地区は地区内に所在する店舗の事務・管理部門のためのオフィスとして一定の需要が見込まれる地区であり、また、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も依然として強く、地区の競争力も増しつつある。そのため、当地区への賃貸需要は増加しており、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。 |
| | | | | |  前期 3～6% 上昇 | | | | | | | | ※ 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の下落リスクは低い。当地区は顧客誘因力が非常に強い大規模百貨店が立地し、交通利便性の良さから商業背後地も広域である。また、当地区では高級ブランド店がオープンし、今後も複数の高級ブランド店の出店が予定されるなど高級ブランド店の集積が進んでいるほか、老朽ビルの建替え等による街並みの更新も進んでいる。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向にある。 | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 歌舞伎町 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | △ | — | — | 中核商業施設の再開発事業は順調に進捗し、開業予定まであと4カ月と迫り、当地区への出店需要がさらに強まってきた。店舗賃料はやや上昇しており、取引利回りもやや低下傾向にある。供給は限定的であることから、当地区の取引市場及び賃貸市場はともに需要超過の状況で、地価動向は引き続きやや上昇している。 再開発による中核商業施設の他にも、当該施設の周辺においてホテル等の建設が順調に進捗している。今後、これらの施設の利用客等をターゲットとした飲食業を中心とした需要がますます強まり、商業環境の好転が見込まれる。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | |  前期 0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | △ | — | — |
| | | | | 西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・西新宿地区の超高層ビル街区は一部のリニューアルが遅れているビルを除いて空室率が低下しており、新規賃料が上昇すると共に更新期における増額改定も増えている。東京都心部の各オフィス地区のなかでも、特に賃貸市場が好調な地区と考える。(賃貸仲介業者) ・新宿三丁目地区は立地条件やその繁華性の強さから土地に対する需要は非常に強く、一方で供給が非常に少ないため、高値での物件購入を希望する需要者が多い。しかし、近年取引利回りの低下が進んだことにより、取引が成立しない事例が見られる。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区において再開発中の中核商業施設は竣工を平成27年4月に控えており、飲食業を中心に需要は引き続き強いが、見合う物件の供給が少ないためなかなか成約には至らない。なお、この中核商業施設の開業に合わせてこの施設と周辺の飲食店舗との連携を企画するような地域ぐるみでの動きがあり、地域としての活性化が期待できる状況にある。(中小不動産業者等) ・東京都心部でオフィスビルの空室率の低下が続くなか、西新宿地区は床の供給が限定的であることから、賃料は上昇すると予測する。したがって、西新宿地区の地価はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) ・新宿三丁目地区は街並みの変化により一層繁華性が高まる期待感があり、賃料も上昇傾向にある。しかし、取引利回りが下限に近づきつつあり、市場も様子見の状態にある。したがって、この地区の地価の上昇は止まり、横ばいに転じると予測する。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区では、再開発による中核商業施設の開業により飲食業を中心に出店希望が今後ますます増えていくと考えられる。したがって、この地区の地価は当面の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | □ | ▽ | ▽ | — | — | □ | □ | <p>当地区では物件の供給が非常に少なくなってきたことにより、それに伴い需要の競合が激しくなったことによる価格上昇が続いている。価格水準は既に高止まりの状態になりつつあるが、優良物件に対しては投資採算性を上回ると想定される金額での売買も行われることがある。そのため、根強い需要に支えられて地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区の価格水準は高止まりの状態にあり、また、消費の落ち込み、国内総生産のマイナス成長など景気の先行き不安などから需給ともに一部様子見の動きが認められる。しかし、東京五輪の開催決定に伴う不動産価格の先高感も継続しており、特に都内有数の高級住宅地である当地区は根強い需要者の物件取得意欲に支えられていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 売り手、買い手とも価格水準は上限に近いと考える者が多く、今後の売買市場の動向についてやや慎重な意見もある。しかし、都内でも限られた優良な住環境を備えた高級住宅地であることから、根強い需要に支えられており、優良な物件には高い水準での取引が行われる状況が続いている。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 賃貸需要は堅調であるものの、賃料は高水準で横ばいである。個人、法人及び海外の投資家の投資意欲は依然強いものの、賃料が上昇しない状況下では投資採算性を上回る価格水準に入りつつあり、景気の先行き不安から様子見をしている投資家も出始めている。全体として取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区におけるマンション分譲は自用、投資用ともに強い需要があるものの、新築、中古ともに供給量が少なく、立地次第によっては従来投資対象とはならなかった築年の物件にも一定の需要が認められる。優良な物件が供給された場合には需要の競合から価格上昇も考えられるが、価格水準は既に高く、高止まり感も見られる。そのため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 当地区は都内有数の高級住宅地であることから、マンションへの賃貸需要は堅調に推移している。そのため、賃料は高い水準で推移しており、景気の回復に伴う今後の賃料上昇に対する期待も認められる。しかし、国内総生産のマイナス成長、消費の落ち込みなどから景気の先行きに対する不安感も一部で認められ、上昇までには至らないことから、前期と同様にマンション賃料は横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 駅周辺街区一帯における再開発建物の配置・動線計画の具体化が進んだこと等から当地区に対する注目度は引き続き高く、取引需要は旺盛である。将来の開発を見越した古ビルの取引が見られる等、再開発地域以外でも開発の機運が高まっている。オフィス賃貸市場の好調を受けて収益物件に対する需要も旺盛であり、開発効果も期待されることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 旺盛なテナント需要を反映したオフィス賃貸市場の好調な経営環境や複数の再開発事業等の進捗により、当地区における不動産取得意欲は依然として強い。また、今後はさらなる地域の発展に伴い需要の増加が期待される。そのため、当地区の将来の地価動向は、当面の間はやや上昇傾向と予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 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を中心に需要の強さは顕著である。さらに、近年の景気回復の影響により需要者の不動産取得意欲が強いものに対して、当地区は物件供給が限定的という性格を有する。そのため、取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区におけるオフィス賃貸市場は良好で、賃料の上昇期待が色濃くなっている。そのため、適切な維持管理により安定的な事業採算が可能であれば、規模・立地・築年でやや劣る収益物件であっても需要者の取得意欲は旺盛で、低い取引利回りでの取引が散見される。また、ファイナンス環境も好調であることから、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 ※ 当地区におけるオフィスビルの新規供給は少なく、空室率は低い水準で推移している。都心部全体においても景気回復を受けて企業の移転が進んだ結果、空室率が5%台となるなど賃貸市場は良好であるが、当地区は都心部の中でも強い需要に支えられ特に好調である。低い空室率を受けて賃料の増額改定や強気の賃料設定が可能となってきている。そのため、オフィス賃料はやや上昇している。 F ※ 国内消費者の消費の動向は伸び悩んでいるが、円安を受けて海外からの買い物客が増加しており小売業を下支えしている。ただし、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客足が流出したことなどから、駅から離れた路面店等の小売店舗はやや苦戦を強いられ、賃料負担力の上昇に至っていない。そのため、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 表参道 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | △ | — | — | 当地区の商業不動産に対する取得意欲は以前より旺盛であり、投資適格性を有する物件が市場に供給された場合には、需要が競合し、取引利回りは低下することが予想される。また、路面店を中心に新規賃料はやや上昇傾向にあり、賃貸市場は好調であることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。当地区は、日本を代表する商業地域で高いブランド力を有しており、引き続き高い繁华性を維持していくものと予想される。今後は、上層階に所在する店舗の賃貸市場の回復も期待されており、当地区に対する旺盛な取得需要は継続することから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。 |
| | | | | | |  (前期) 0～3% 上昇 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ |
| | | | 住宅、商業 | 代官山、渋谷、表参道 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 代官山地区は物件の市場への供給がほとんど見られない状態にある。売り手・買い手ともに希望価格が高い水準に留まったままである中で売り手が今後の経済情勢を窺っていることがその理由である。取引は停滞し、地価は横ばいである。(売買仲介業者) 渋谷地区のオフィスビルの空室率は低い状態が続いている。そのため、賃貸借契約の更新期において増額改定となる事例も増えている。(賃貸仲介業者) 渋谷地区は不動産業者や投資家を中心に需要は旺盛であり、低い利回りであっても将来の値上がりの期待から高値での取引が成立している。そのため、地価はやや上昇している。(売買仲介業者) 表参道地区において富裕層向けの高額マンションや小規模なビル等の物件が売りに出れば、低い利回り水準で売買が成立している。高額で売買された事例の情報が浸透したことにより売り手の希望価格も上昇しており、旺盛な需要から地価はやや上昇している。(売買仲介業者) 表参道地区では市場に物件が増えてきたため物件の選別が進み、高値は定着したものの条件の劣る物件については値下げ交渉が行われるようになる。したがって、地価の大幅な上昇は考えづらく高止まりしたまま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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | ▽ | ▽ | □ | □ | — | — | <p>取引が少ない状況が続いているが、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、特にスペックに優れる物件は賃料も堅調である。また、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の効果を受けて店舗の顧客数は堅調を維持している。今後も複数の開発計画があり、さらに顧客誘因力が高まることが予想され、店舗賃料も依然として堅調である。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。</p> <p>当地区では平成24年暮れから複数の商業施設が開業しており、平成26年春に続き、9月にも商業ビルが開業するなど、顧客の通行量は多く、回遊性は非常に高い。また区役所跡地の開発計画や西武池袋駅の改造計画もあり、今後も通行量の増加、回遊性、流動性の変化等を通じて商業集積が高まっていくことが期待される。昨年からの複数の取引や投資物件需要の増加、利回りの低下等に加え、鉄道の相互乗り入れ、JR池袋駅の乗降客数の増加等もあることから、引き続き将来の地価動向はやや上昇基調と予想される。</p> <p>A※ 当地区においては平成26年春に新たな商業施設が、さらに9月には別の商業施設が開業した。開発された商業施設周辺の顧客の通行量は多く、回遊性も高い。そのため、当地区内での取引はほとんど見られないものの、市場に売り物件が供給されれば高額で取引されること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、サブカルチャー関連店舗の出店や、当該店舗の関連需要も出てきている。そのため、取引価格はやや上昇傾向である。</p> <p>B※ 当地区では大規模オフィスビルの新規供給は平成23年暮以降ないが、当該ビルの稼働状況は良好である。また、駅に近いスペックに優れるオフィスビルの賃料は堅調であり、平均賃料は横ばいながら一部に増床需要も見られる。また、近時のJ-REIT保有物件に係る取引は少数であるが堅調で、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。</p> <p>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、地区全体のオフィス空室率にも改善の傾向が見られる。また、スペックに優れるビルでは、増床の需要が見られるなど明るい動きが出てきている。ただしオフィス賃料はすでに高い水準にあることから、これらの要因が賃料を更に押し上げる状況にはない。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。</p> <p>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9月に新たに商業施設が開業したことにより、若年層を中心に顧客の通行量は非常に多い。また、地区内は繁華性が高く、通行量の増加を反映して当地区及び周辺では立地条件により差はあるものの、路面店を中心に店舗施設に対する需要は堅調である。しかし、店舗賃料水準は既に高位であることから、店舗賃料は横ばいで高水準を維持している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 池袋西口 |  0% 横ばい | □ | □ | ▽ | ▽ | □ | □ | — | — | 消費増税の影響もあり当期の取引件数は減少している。平成26年3月及び9月にはJ-REITの高値での取引が見られたが、その後は不動産業者等への引き合い等もほとんど見られない状況である。政府の経済政策等による良好な資金環境は継続しているが、取引には一服感が見られる。当地区は築古のオフィスビルが多数所在し、投資用不動産としての取得優先度は高くはなく、地価動向は横ばいとなっている。当地区は、築古のオフィスビルが多いエリアであり、立地等の面で稀少性がなく、優位性のある物件が供給されることは少ない。そのため、投資先としての人気は高くなく、需要はあるものの投資の優先度は低い。また、今後、新たな開発等の予定も見られず地域的变化に乏しいエリアでもあることから、投資家は様子見の状況であり、将来の地価動向は横ばいと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0~3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当地区における実際の取引は少なく、平成26年3月及び9月には、立地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が、その後の取引は見られない。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はない。政府の経済政策等により生じた良好な資金調達環境は継続しているが、取引がほとんど見られない状況であり、一定の需要はあるものの、当期の取引価格は横ばいに転じている。 B ※ 前期までは、少数ながら優良な物件及び数億円程度の取引が見られ、利回りは低下傾向で推移していた。しかし、地区全体に築古のオフィスビルが多いという当地区の特性に変化はなく、政府の金融緩和政策等による良好な資金調達環境は継続しているものの、取引はほとんどなく、引き合いも少ない状況である。そのため、取引利回りは横ばいに転じている。 E ※ 築古のオフィスビルが多い当地区の状況に変化はないものの、オフィス賃料は地区全体としては、底打ち感からほぼ横ばい傾向となっている。一部のビルで稼働率が改善するなどの動きも見られたが、大きな需要の変化は見られない。そのため、オフィス賃料は引き続き横ばいとなっている。 F ※ 池袋駅西口に近い駅前通りや、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、賃貸需要は底堅く、店舗賃料は引き続き横ばいである。ただし、駅からやや距離のある地域など、立地に劣る地域の店舗賃料は依然として下落傾向にある。繁華街における店舗需要は、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るがその他は弱い状況である。このように立地条件に応じて方向性に差はあるものの、店舗賃料は総じて横ばいとなっている。 |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|-----------|--|
| 東京都 | 区部 | 豊島区 | 商業 | 池袋東口、池袋西口 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 池袋東口地区の収益物件に対する需要は依然として強く、買い主が取得物件に対して求める条件も緩和する傾向である。そのため、池袋駅近辺では売り物件がほとんど市場に出ないものの売り物件があれば相応の利回り水準で売買が成立する状況にある。機能性に優れるオフィスの賃料はやや上昇する傾向であるが、築年の古いビルが多く、賃料水準は概ね横ばいの傾向にある。利回り水準は低下傾向であり、強気の投資需要が見られる。(売買仲介業者) 池袋西口地区は変化に乏しく、取引もほとんどない状態が続いている。築古のオフィスビルが多いことから、賃料水準・空室率とも変化がなく横ばいの傾向にある。その一方で円安による割安感から、外国人(アジア関連)の投資需要が見られるようになり、1億円から2億円程度の投資物件に対する売れ行きが良好である。(売買仲介業者) 池袋駅からやや距離のある戸建住宅の価格はやや下落する傾向である。(売買仲介業者) 池袋東口地区では取引が少ない状況は続いているが、需要は引き続き堅調である。良好な融資環境は持続しており、収益物件に対する需要も強い。強まっている需要に対して供給が少ないことから利回りは低下する傾向であり、不動産価格はやや上昇する傾向である。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) 池袋西口地区は開発案件も少なく、築古のビルが多いことから、オフィスの賃料水準・空室率とも変化が見られない。現在計画されている再開発の予定が顕在化してくれば将来的に地価に影響がでてくるとも考えられるが、現状では特に変化を与える要因は見当たらない。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) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 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域である。マンション素地の取引は把握できなかったものの、引き続きエンドユーザーに対する新築分譲マンションの売行きが好調である。エンドユーザーの底堅い需要があるため、マンション適地の供給があればその稀少性からデベロッパーの需要が競合する状況が続いている。したがって、当地区の地価動向は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。エンドユーザーの所得環境や国内景気の動向等を含めて、先行きは引き続きやや不透明な状況ではあるが、当地区におけるエンドユーザー向けの住宅地は供給過少な状況にあることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | A | ※ マンションデベロッパーは、エンドユーザーに対する分譲価格や高騰する建築費等を勘案し、引き続き慎重に土地の仕入れ価格を検討している。当地区はマンション適地の供給が少ない一方で、エンドユーザーの底堅い需要があるため、素地に対する引き合いは強い。また、エンドユーザー向けの戸建住宅地等については、前期よりも取引件数が増えており、引き続き底堅い需要がある。そのため、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旺盛であり、引き続き市場へ供給される物件も少ないものの、個人投資家を中心に利回りは下限にあるとの認識が強く、一般的に投資家が期待する利回り水準は下がっていない。したがって、当地区においては投資用不動産への旺盛な需要から、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引き続き上昇傾向にあるため、マンションデベロッパーは新築マンションの販売価格に一部コストを転嫁している。当地区は全般的にエンドユーザーからの人気が高い地域であるが個別の立地によって人気や価格水準には差がある。当期においては販売中の分譲マンションが少ないものの、販売状況は好調であり、全般的に安定した市況となっている。そのため、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 | ※ 当地区は中・高所得者層から人気がある地域であり、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引き続き堅調である。ただし、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、全般的に見て当期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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-----|--|
| 東京都 | 区部 | 文京区 | 住宅 | 小石川 | <ul style="list-style-type: none"> ・ エンドユーザー向け住宅地の供給量・問い合わせ・成約数は前期と同程度である。売り手の販売希望価格が前期からさらに上がっており、業者の用地仕入れ価格も同様に上昇している。また、中古マンションの販売希望価格が、新築時の売り出し価格よりも高い事例も見られる。このほか、投資用物件の表面利回りは区分所有マンションで6%から7%、一棟アパートで7%、築古の物件だと8%から9%程度であり、前期から水準には変化がない。(中小不動産業者等) ・ 物件の供給量は前期よりは増加したものの、未だに売り物件は少ない状況である。需要が底堅く成約率は前期と同程度である。供給が少ないことから、売り手は引き続き強気の販売希望価格を設定しているため、業者の仕入れ価格は上昇しており、エンドユーザー向けの売り出し価格もやや上昇している。また、住宅地では、立地・画地条件が良好であれば1億円を超える価格でも需要者が見られる。なお、金融機関の貸し出し姿勢は前期と同様であり、当地区の需要者は審査に通りやすい。(売買仲介業者) ・ エンドユーザーからの需要が旺盛で供給量が少ないため業者の仕入れ価格が上昇している。また、需要者の所得水準が高く、高額物件に対する引き合いも引き続き見られる。したがって、地価はやや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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | ▽ | □ | □ | □ | — | — | 融資環境が良好な中、外部成長を目指す投資家によって取引が実行されており、優良物件を中心に取引利回りはやや低下し、地価動向は引き続きやや上昇している。当地区縁辺部では、商業地エリアが縮小し、マンション化が進行しているが、これらのマンションも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。 将来の地価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、賃料上昇等を通じて、不動産価格を引き続き上昇させる可能性がある。なお、長期的な価格の上昇には、賃料が好転する実態面での下支えが必要であるが、そのためには、都心の優良立地における賃料上昇の当地区への波及や、再開発などを通じた地域の活性化が必要となる。 |
| | | | | | | A | ※ 取引価格はやや上昇している。景気にはもたつき感があるが、円安、原油安で大企業の設備投資・景況感が改善しつつあり、今後割安感から海外からの不動産投資が進む可能性もある。当地区では当期も取引が確認され、都心5区外にも関わらず、J-REIT等による投資により、立地に優れる優良物件を中心に取引価格は引き続きやや上昇している。 | | | | | | | |
| | | | | | | B | ※ 当地区は上野公園、アメ横等を誘引施設とする繁華性の高さと、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性の高さを併せ持ち、店舗・オフィス等について安定的な事業収益が期待できることから、投資用不動産への需要がある地区である。大企業の設備投資、景況感は改善傾向で、将来の地価上昇への期待が持続している。当地区では取引数が減少する中、当期も取引が確認され、取引利回りは引き続きやや低下している。 | | | | | | | |
| | | | | | | 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いる。ただし、当地区は利便性の高さから一定水準の需要はあるものの、隣接する秋葉原地区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水準を形成している。ただし、円安により外国人客は増加傾向にあるが、店舗の売上増による賃料の上昇には未だ至っていない。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 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・店舗賃料は横ばいであるが、需給逼迫の状況のもと、買い手は利回りを下げても取得に動いており、取引価格はやや上昇している。また、エンドユーザーからの需要が十分に見込まれる当地区においては、マンションデベロッパーの素地取得姿勢も引き続き積極的である。そのため、当地区の不動産市況は堅調であり、地価動向はやや上昇している。 当地区周辺の郊外物件に対しては、個人・マンションデベロッパー等の買い手の取得姿勢は慎重になっており、取引市場は以前から比べるとやや一服感があるが、当地区に関してはいまだ需要は旺盛である。そのため、当地区における買い手の積極的な取得姿勢は当面続き、将来の地価動向もやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 自用・投資用ともに供給が少なく、取引件数は減少している。もともと供給が少ない地区であるが、さらなる地価上昇を見込む地権者が売り控えることなどから、需給逼迫の状況が続いている。 C そのため、売り手の値付けは強気で売り出し価格は上昇しているが、築浅・駅近のマンション・戸建等の優良物件に関しては買い手も追従していることから、取引価格はやや上昇している。 B 駅から遠く、築年の古いワンルームマンションの在庫は増加している一方、駅近・築浅のワンルームマンション・事務所等の投資需要は旺盛である。二極化傾向は強まっているが、東京スカイツリーというランドマークを有する当地区に対する投資需要は強いことから、取引利回りはやや低下している。 E 当地区のオフィス賃貸需要は引き続き弱く、稼働率の改善は見られない。ただし、現在のオフィス賃料水準を下限と見るオーナーも多く、募集賃料の下落や成約賃料の大幅な値引きも見られない。一方、契約更新期に賃料が増額されるケースもいまだ見られないことから、当地区の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を目当てに、当地区に対する店舗出店需要は強く、駅周辺等の店舗ビルの稼働率は高い。ただし、東京スカイツリーの観光客が足を伸ばす地区は駅周辺等に限定されており、当地区の大部分を占めるその他のエリアへの店舗出店需要は引き続き弱い。したがって、全般的な当地区の店舗賃料は横ばいである。 |
| | | | | 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 ・ 上野地区をターゲットとする投資家は様子見の状態であり、飛び抜けた取引価格も見られない。前期まで地価は上昇する傾向にあったが、横ばいに転じている。なお、建築費は未だ上昇しており、大手建設業者は受注する案件を選んでいる状態にある。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区では、自用中古マンション(ファミリータイプ)の販売価格の上昇が続いている。現在の売り出し価格は以前の価格水準と比べるとかなり割高感があるが、駅近等の優良物件の供給が極めて少ないため、物件が供給された際は需要が集中し売り出し価格のまま取引されるケースも見られる。一方、投資用ワンルームマンションは売り主の設定価格も強気であるが、買い手の取得姿勢は慎重であり、在庫は多い。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区では、自用・投資用ともに供給が少なく取引件数は減少している。取引価格についても以前までの上昇は見られず、不動産市場においては一服感がある。(売買仲介業者) ・ 上野地区ではエンドユーザーの購買意欲は低下しているが、投資家は様子見をしているだけであり、地価が下落する局面にならないと考える。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺の不動産市場においては価格の頭打ち感があり、以前より買い手の勢いも感じられない。したがって、地価の上昇は止まり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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 品川区 | 住宅 | 品川 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | 当地区は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ため、住宅需要は堅調である。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新築・中古ともにマンション販売が好調であることから、デベロッパーは開発適地があれば積極的に用地取得を進めている。そのため、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、住宅市場は引き続き改善傾向にある。今後は、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。そのため、マンション開発事業環境が良好な当地区の将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当地区は湾岸エリアに位置し、少ないものの新築マンションの供給はあり、需要は堅調である。ただし、当地区では大規模な土地の開発は概ね一巡していることから、マンション素地となり得る大規模地の新たな供給は少ない。当期において、手頃な価格の中古物件を中心にマンション販売が好調であることから、マンション開発用地の需要は強く、当地区の取引価格はやや上昇している。 B ※ 資金調達環境は良好な状況が続いており、賃貸マンションに対する投資意欲は旺盛で、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。当期は賃貸市場の需給に目立った変化はないが、投資物件の供給があれば複数の購入希望者で競合する状況にある。また、シンガポール、台湾等の個人投資家は、本国との比較において割安感があるため、購入意欲を強めている。そのため、取引利回りはやや低下している。 G ※ 建築費高騰の影響を受け、新築マンションの分譲戸数がやや減少するとともに、マンション分譲価格は建築費の上昇分を転嫁して上昇傾向にある。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。東京五輪開催への期待もあり、湾岸部のマンション人気は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。当地区において需要者の所得環境は本格的な回復には至っていないことから、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 品川駅東口周辺 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>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の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、取引価格はやや上昇している。また、取引利回りも、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。そのため、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>山手線の新駅設置や羽田空港への新線に対する期待等を受けてオフィスの需要増大が見込まれており、耐震性能等が優れた、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れ替わりもあるが、空室率は低下傾向にある。高い交通利便性等立地の稀少性、旺盛な不動産投資意欲等から、当地区における将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 田町と品川駅の間に山手線の新駅を設置し、品川車両基地で街づくりを進めることがJR東日本から公表されている。また、御殿山や北品川で大型のオフィスビルの取引があり、当地区及び周辺エリアでのオフィス需要は強い。当地区での開発への期待や周辺地区における取引価格の動向、テナント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需要は強い。そのため、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 旺盛な不動産投資意欲を背景に、港南地区、御殿山、北品川等でオフィスビルが取引され、これらの取引において取引利回りの低下傾向が続いている。そのため、当期に、これらの地区より立地が優る当地区において投資物件が供給されれば需要者間においてより激しい競争が生じること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。</p> <p>E ※ 当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好であり、耐震性や安全性、事業継続性等も備わっている当地区の大規模オフィスビルに対する引き合いは強く、大型の移転需要も見られた。そのため、一部でオフィスの募集賃料が上昇し、フリーレント期間の短縮も見られる。しかし、総じて賃料が上昇するまでには至っていないことから、オフィス賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区に存する店舗は平日のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多い。新規出店需要は強く、空き店舗が少ない状態が続いているが、売り上げが急増する要素はなく、一方で大型店舗の出店等の開発も当面はないことから、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。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 目黒区 | 商業 | 中目黒 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | — | — | <p>当期に当地区で確認できた取引からは、当地区における不動産への投資需要は優良な複合不動産を中心に引き続き強まっていることが確認できた。また、当地区及び区内において確認できた取引件数からは、取引市場は前期に増して活発になっていることも窺える。また、賃貸市場においても、賃料は未だ明確な上昇には至っていないものの、安定的に推移していることが確認できた。そのため、地価動向は前期同様やや上昇傾向にある。</p> <p>建築費の高騰等、建築発注にあたっての厳しい状況は継続しているものの、当期に確認できた取引からは当地区の複合不動産に対する取得需要は依然として強いことが確認できる。一時の過熱状況と比較すると、市場は総じてやや鈍化の様相を呈してきている。しかし、当地区における不動産需要は依然として底堅いことを踏まえると、将来の地価動向は前期同様にやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当期は当地区において事業会社が賃貸用オフィスを取得した取引と、投資法人による共同住宅の取得が確認できたほか、区内全体で複数の取引を確認することができ、取引市場が活発であることが窺える。判明している取引価格は、引き続き優良物件には強い需要が継続していることを示唆していることから、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。</p> <p>B ※ 当期は当地区において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。投資法人が公表した利回りの水準からは、引き続き利回りは低位にあることが示されている。また、当地区において事業会社がオフィスビルを取得した取引も、収益性を重視した取引である。賃料水準に変化がない中、需要者の投資意欲は引き続き旺盛であることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区の需要の中心である中小規模のビルについては、賃料及び空室率の水準に特段の変化はなく、安定稼働が継続している状況にある。大型オフィスビルについては、供給が少ないこともあり、需要は底堅く、空室率も低位に推移している。しかしながら、いずれのオフィスビルクラスにおいても賃料上昇には至っていないことから、オフィス賃料は前期同様に横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は従来から店舗需要が旺盛な地区であり、好立地物件を中心に長期間、営業を続けている店舗が多く、入替えが少ないこともあり、稼働は安定している。賃料水準については、一部で上昇の期待はあるものの、成約賃料水準が明確に上昇するには至っていない。また、条件の劣る物件がテナント募集にやや時間を要する状況も見られることから、総じて店舗賃料は前期同様に横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|------------|-------|----------------|--|
| 東京都 | 区部 | 品川区、港区、目黒区 | 住宅・商業 | 品川、品川駅東口周辺、中目黒 | <ul style="list-style-type: none"> 品川地区では、泉岳寺駅周辺におけるJRの新駅設置や都心と羽田空港を結ぶ新線構想に関する期待等からマンションの取得需要は旺盛であるが、品薄の状態は以前から変わらないため、取引件数は減少している。一方、耐震性に問題のあるマンションは人気がなく、他のエリアの新築マンション等へ需要が流出している。この地区の収益物件は個人投資家による1ルームマンションに対する需要が強く、粗利回りは7%程度であれば成約する見込であり、利回り水準は低下している。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺地区では、オフィス市場の活況を受けて、大規模オフィスビルの空室率は低下している。賃料は一部反転傾向にあるほか、中小のビル内のオフィスワーカー向けの店舗や飲食店等への出店希望は依然多い。(売買仲介業者) 品川地区では優良な開発素地の供給が不足し、また、建築費が高騰していることから、新築マンションの供給が減少し、中古マンションの価格は上昇している。(売買仲介業者) 中目黒地区では販売希望価格は高止まり傾向が継続しているが、買い主もこの価格を受け容れつつあるため、成約希望価格との乖離は縮小している。そのため、物件にもよるが1割程度の取引価格の上昇が見られる。マンション1棟または1戸の収益用不動産に対する引き合いは継続してあるが、当地区においては供給が少ないため、成約件数は増えていない。(売買仲介業者) 品川地区では土地の供給が少ないが、物件取得需要は底堅い。また、開発素地についても建築費の高騰を一定程度は販売価格に転嫁することが可能であり、地価への影響は限定的である。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) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 豊洲 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | △ | □ | 竣工した大型タワーマンションへの買換えのために所有マンションを売却する動きがあり、一時的に中古マンションが供給され、今までの中古マンションの品薄状態は緩和されている。しかし、建築費上昇などの影響による新築マンション分譲価格の上昇に伴い中古マンション価格も上昇したため、中古マンションの取引量は増えていない。一方、地価動向については分譲マンション素地の稀少性は高いため、依然として、やや上昇傾向を続けている。 前期までは新築、中古マンションともに価格上昇期待があったため、品薄状態であったが、中古については供給が増えたために、供給者優位の価格形成から需要者優位になりつつある。また湾岸部のマンション価格が上がったことにより価格がピークアウトするのではないかと懸念があり、今後も中古マンションの売却は増加すると予想される。ただし、湾岸地区の中でも生活利便性の高い当地区の事業性に対するデベロッパー期待は大きくマンション素地の稀少性に変化はないため、将来の地価動向は、引き続きやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 建築費の上昇に伴い新築マンションの分譲価格は上昇し、これに伴い中古マンションの価格も上昇したものの、取引件数は前期に比べるとやや減少し売値を下げる動きも見られた。一方マンション素地価格については大規模マンション用地の稀少性から、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依然として強い。そのため取引価格は、前期と同様にやや上昇している。 B ※ 東京五輪開催決定後に見られた外国人による投資目的の取得は減少したものの、自用を中心に外国人需要は堅調である。また、当地区はもともと国内の投資家から投資物件として注目されている地区ではないものの、賃貸需要が安定しているため国内の法人及び個人投資家の取得意欲も安定している。取引価格がやや上昇する中、賃料については変動がないことから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。 G ※ 当地区ではこれまで中古マンションの供給が少なく、品薄状態が続いていたが、大型タワーマンションの竣工によって買換えのために中古マンションが売却され、品薄感が解消されている。今後も大型新築マンションの供給が予定されているため、中古マンションはさらに市場に供給されると予想される。しかし、交通、生活利便性の高い当地区に需要が回帰する傾向も見られ、建築費の上昇もありマンション分譲価格は上昇が続いている。 H ※ 当地区は交通、生活利便性が優るためマンションの賃貸需要も堅調であるが、主として分譲マンションが供給される地域であるため、賃貸マンションとしてはやや広く、賃料総額が大きくなるため、やや入居者が決まりにくい傾向にある。マンション分譲価格と異なりこれらの状況に特段の変化はなく、マンション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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 (前期)  0~3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | △ | □ | 当地区のマンションは、近年の価格上昇により湾岸エリア内での相対的な割安感が薄れており、エンドユーザーの需要は都心への接近性等が優る豊洲エリア等へシフトする動きも見られる。しかし、依然としてマンション需要は堅調であり、都心部全体で素地の供給が限定的である中、当地区のマンション素地の稀少性も高い。そのため、前期同様に地価動向はやや上昇傾向にある。 周辺エリアを含め分譲マンションの大量供給が予定されており、販売価格についても頭打ち感が見られつつあるものの、今後も堅調な需要を維持することが予想される。また、東京五輪関連施設の建築や地区計画による市街地整備が予定される等の発展期待もあることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くことが予想される。 A ※ 東京五輪開催決定等に伴う過熱感は落ち着きを見せつつあるものの、分譲マンション市場は依然として好調である。当期、当地区において新規の取引は確認できなかったが、堅調なマンション需要及び素地の稀少性からデベロッパーの用地取得意欲は衰えていない。そのため、当地区の取引価格は前期と同様にやや上昇している。 B ※ 東京五輪開催決定後に見られた外国人による投資目的での取得は減少し、現在の外国人需要は自用にシフトしている。当地区は、もともと投資物件としての国内需要は強くないが、賃貸需要が安定しているため投資不動産に対する法人及び個人投資家の取得意欲は堅調である。取引価格がやや上昇する中、賃料については変動がないことから、取引利回りは前期と同様にやや低下している。 C ※ 東京五輪開催決定に伴う過熱感が沈静化し、価格上昇により割安感が薄まったことにより、今後、価格調整局面を迎える懸念がある。また、湾岸エリア内の他地区において大量供給があったことから、買換えのために中古マンションの売却が増えつつある。しかし、新築分譲マンション市場は依然として堅調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇し、取引件数は増加している。 H ※ 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少ない。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。そのため、賃貸の需給バランスは引き続き概ね均衡しており、当地区内のマンション賃料は横ばいである。 |
| | | | | | | ヒ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26年5月以降、マンションの取引件数は増加し、取引価格は上昇を続けてきたが、割安感がなくなったため価格のピークを迎えたという懸念が生じている。大型タワーマンションの完成により、買換えのために一時的に中古マンションが市場に供給されている。しかし、取引件数が増加していないため今までのような高値での取引が少なくなっている。また、前期までは有明地区・東雲地区・辰巳地区から交通アクセスに優る豊洲地区へ需要が戻る傾向が見られたが、当期は豊洲地区でも上昇感が一服し、取引件数・取引価格とも横ばいに転じた。その一方で当地区はマンション用地としての稀少性がある。したがって、地価は上昇する傾向を保っている。(売買仲介業者) ・価格にピーク感が見られ、買換えのための中古マンションの供給があることから今後一時的に中古市場の需給が緩む可能性がある。また建築費の上昇から新築マンションについても割高感が生じているが、マンション素地については稀少性がある。したがって、地価は当面の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 不動産投資ファンド等の物件取得意欲は、好調な資金調達環境や実体経済を背景に引き続き強く、取引利回りの低下傾向が見られる。また、オフィスの空室率は緩やかではあるが改善傾向を示し、当地区の投資用不動産の収益性の上昇に寄与している。そのため、これらの要因が反映される当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 投資用不動産市場における不動産開発会社や法人投資家等の投資意欲は引き続き強い状況が継続すると見られる。また、当地区を含む東京都区部の取引利回り低下や賃貸市場の緩やかな回復傾向、今後の当地区における東京五輪関連やMICE・IR関連の開発可能性から、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇基調と予想される。 | | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区は投資適格性を有する規模の大きなオフィスビルや商業施設が多い。都心部において投資適格性の高い不動産の供給が限定的な一方、このような不動産に対する不動産投資ファンドなどの需要は引き続き根強い。そのため、当地区内でこのような不動産が供給された場合、需要者による競合が予想される。そのため、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引き続き良好であり、優良な投資用不動産に対する需給が逼迫する中、期待利回りは低下傾向を示している。当地区は投資適格性の高い大規模オフィスビルや商業施設が多く、このような不動産が供給された場合、低い取引利回りでの成約する可能性が高く、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。 E 当地区は交通利便性がやや劣る都心部のサブマーケット的位置づけの地区のため、都心部と比較するとオフィス需要は相対的に弱い。そのため、空室率は都心部と同様に低下傾向を示しているものの、賃料は引き続き横ばいに留まっている。このような状況下において、賃料が上昇へ転じるまでは相当の期間を要することが見込まれることから、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 当地区は都心部のウォーターフロントエリアに位置し、都内有数の観光スポットとして訪日外国人旅行者を含めた地区内訪問者数の増加が期待できることなどから、将来に亘り店舗売上高の改善が見込める地区である。ただし、当期においてはこれら要因が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 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 当地区周辺では大型マンションの供給が増加する傾向にあるが、当地区は非日常的な観光・レジャーに対する需要が強い商業地区であるため、背後人口の増加による店舗等の売上げの増加はさほど見込めないと思われる。そのような状況であるため、現在は、店舗賃料に影響を与えるような売上げの変化は、見られない。(不動産調査業者) 当地区は前期からまとまった空室が減らないビルもあり、賃貸市況に大きな変化はない。コールセンター等で突発的に大規模な空室が解消することもあるが、継続的な需要の増加には至っていない状況である。(賃貸仲介業者) 東京都心部のオフィス賃貸市況の回復に伴い、当地区も徐々に回復基調になると考えられる。しかし、都心部でオフィスの需給が逼迫した状況にならないと、賃料は上昇に転じないと予測する。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | ▽ | □ | □ | — | — | <p>オフィス賃料・店舗賃料ともに空室率の改善や賃料の値頃感等から横ばいの傾向となっている。また、都心部におけるオフィスビルの品薄感等から都心の周辺部である当地区においても需給の逼迫が生じており、取引利回りは低下傾向にある。こうした状況下において当地区における土地の供給は極めて少なく、取引は少ないが、立地条件の優る一定の規模の土地は開発素地として複数の不動産業者等が競合し、より一層高値で取引され得る状況である。したがって、当地区の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や東京五輪開催決定の影響で景気を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。当地区においては売り惜しみ等は少なくなっているものの、供給が極めて少ない状況は続くことから、今後も需給が逼迫した状況は続くと思われる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 一定規模のビルや開発素地が市場に供給されるケースは極めて少ないが、当期は当地区において、特定目的会社による事務所ビルの取得や、事業法人による店舗ビルの取得等の動きが見られた。土地についても、都心部における開発素地の品薄感等から、都心の周辺部である当地区においても大手又は中堅の不動産業者等の開発素地に対する需要は強まっている状況にある。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区において投資物件の取引は少ないが、駅前商業地における特定目的会社による事務所ビルの取得等から、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ことがわかる。さらに、都心部におけるオフィスビルの品薄感等から、都心の周辺部である当地区においても需給の逼迫が生じており、投資家としては期待する利回りをさらに下げざるを得ない状況となっている。そのため、取引利回りは低下傾向にある。</p> <p>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、中小規模のオフィスビルは、賃料水準・空室率ともに安定している。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ものの、全体的にオフィス賃料に値上げ等の動きは見られない状況にある。そのため、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 需給面から見ると、当地区は大手チェーンの居酒屋やファストフード店等の飲食店舗需要が路面店舗を中心に旺盛で、空室の減少等により出店に適した物件の供給が乏しくなっているものの、賃料の上昇に至る程の供給不足の状況にはない。また、店舗の売上面から見ると、平日の集客が少ないこと等から、物販店舗・飲食店舗ともに売上が伸び悩んでいるものの、賃料を引き下げる圧力には乏しい。したがって、店舗賃料は横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|----|---|
| 東京都 | 区部 | 大田区 | 商業 | 蒲田 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の商業地は物件の供給が少ない。そのため、もし供給された場合には比較的短い市場滞留期間で買い手はつく。しかし、好立地の物件以外は高値で取引されるような状況にはなく、市場の過熱感等は見られない。ただし、マンション素地については競合が起こり価格が上昇する傾向が継続している。(売買仲介業者) ・ 適正価格で物件が供給されればすぐに成約する不動産市況であるが、売り主側の希望価格等が厳しくなっており、取引がやや滞っている。立地条件が優れていれば、相場を上回る金額での成約もあり得る。また、収益物件の利回りが明らかに低下していることや、マンションデベロッパーによる用地取得意欲が依然として旺盛であること等から、開発素地の価格も上昇している。(売買仲介業者) ・ 投資目的の資金力のある不動産業者等が、都心部で対象となる物件がないために当地区での物件取得を検討する場合には、従来水準より高い価格で取引される可能性はある。ただし、商業地に関しては都心と市場が異なるため、高い価格での取引は稀であり、立地条件の優れた物件のみが投資対象となる。なお、マンション素地の価格は競合により上昇する傾向が続いている。(中小不動産業者等) ・ 当地区では今後、供給が大幅に増加する可能性は低い。現在の経済情勢が継続すれば、需要は現状を維持する可能性が高い。したがって、地価は上昇が止まり、横ばいに転じると予測する。(中小不動産業者等) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | — | — | 当地区では売り希望価格を引き上げる動きが出てきており、高額物件を中心に取引価格はやや上昇傾向で、取引も活発な状況にある。また、賃料水準は横ばいで推移しているものの、住宅系・商業系ともに優良な投資物件については、期待する利回りを引き下げて取得する事例も増えてきている。そのため、地価動向はやや上昇が続いている。 当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的であるため、優良な物件については売り希望価格を引き上げる動きが出てきている。一方で需要者サイドも、不動産業者や個人投資家等を中心として、物件取得に積極的な姿勢が継続している。そのため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% (上昇) | | | | | | | | ※ A 不動産業者及び個人投資家を中心として優良な物件に対する買い姿勢が継続しており、売り希望価格を引き上げる動きが出てきている。取引件数は増加しており、取引価格はやや上昇傾向で推移している。ただし、立地の劣る物件に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、不動産業者及び個人投資家を中心として、期待する利回りを引き下げて取得する事例が増加しており、取引利回りはやや低下傾向にある。ただし、取引利回りの低下については、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、物件間での需要の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については従来から比較的空室期間が短く、オフィスの空室率は概ね横ばいである。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、駅距離等の立地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、日曜日には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2万円台程度で変化はない。オーナーに賃料の上昇期待はあるものの、依然としてテナントの賃料負担力の向上には至っておらず、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 住宅 | 二子玉川 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | ▽ | — | — | △ | □ | 当地区は来年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い。再開発の完成を待つ売り手の売り惜みが継続しており、供給件数は非常に限定的であるが、一度、物件がマーケットに流通すると、需要者間での競争により高値での取引も認められている。そのため、地価動向はやや上昇している。 大型再開発施設の開業とともに、大量のオフィスワーカーが発生することを見越した店舗(飲食店や物販)、クリニック等の引き合いが水面下であり、歩行者通行量の多い優良立地以外の裏通りでも高値での取引も行われている。再開発事業は現在も進捗中であるため、将来の地価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。 |
| | | | |  前期 0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | ▽ | — | — | △ | □ | A ※ 土地については、再開発による資産価値の向上及び不動産市況の先行きを期待して売り手が手放さない状況が続いており、供給量が非常に少ない。エンドユーザー向けの販売価格は高い水準で推移しており、引き続き、マンションデベロッパーや不動産会社等による素地に対する需要も強い。そのため、当地区の土地の取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区における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。そのため、取引利回りを需要者、供給者の動向から把握すると、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は売り物件が非常に少なく、優良物件が市場に供給されると、国内富裕層、台湾、中国などの海外富裕層の競合となり、粗利回りで6%台に低下すると見られる。そのため、取引利回りはやや低下している。 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、同じ東急田園都市沿線の新築マンションにおいては、建築費上昇の影響等により、販売価格を1割程度上昇させる動きが認められる。また、当地区の中古マンションが新築時の分譲価格から2割程度高い水準で売れたケースもあり、新築・中古マンションともマンション分譲価格は総じてやや上昇している。 H ※ マンション賃貸にあたり礼金は収受できない状況にあるが、当地区はブランド力のある住宅地であるほか、多摩川沿いには緑も多く残っているため、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い。最寄り駅から徒歩10分以上を要するエリアと徒歩10分圏内のエリアでは賃料水準に大きな開きがあることが当地区の特徴であるが、人気の高い徒歩10分圏内は高い賃料水準にもかかわらず従来からあまり値崩れしておらず、マンション賃料は横ばいで推移している。 | |
| | | | 商業・住宅 | 三軒茶屋、二子玉川 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 三軒茶屋地区のオフィス・店舗は売買市場への供給は少ないが、仮に供給があれば高値で売買されると予想される。また、賃貸市況は、高額な賃料で募集される物件が増加している。直近では太子堂中央街の店舗が高値で成約されている。また、住宅は物件間の優劣による二極化はあるが、総じて地価は上昇する傾向にあり、今後も当面の間地価は上昇すると予測する。(売買仲介業者) 二子玉川地区の居住用不動産は、販売希望価格が上昇傾向にあり買い手もこの価格水準についてきているため、販売希望価格に近い水準で成約している模様である。また、中古物件に対する取引も比較的好調であり、在庫は少なくなってきた。一方、一部の業者はエンドユーザー価格の水準で仕入れを行わざるを得ず、売り手優位の市況となっている。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区は販売希望価格を引き上げる動きが出てきており、不動産業者や個人投資家等は物件の取得に積極的な姿勢を継続している。したがって、地価は、上昇すると予測する。(売買仲介業者) 二子玉川地区の売り手の希望価格は上昇する傾向にある。また、建築費は高騰しつつあるが、分譲マンションに対する取得需要が旺盛であり、一定の利益率の確保が見込まれるため買い手も積極的である。したがって、地価は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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 中野区 | 商業 | 中野駅周辺 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | △ | — | — | <p>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。稀少性が高く、取引は少ない地域であるが、当期は高値の取引が散見された。当地区西部に所在する大規模複合開発ビルの効果により、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せていることから、繁華性が高い地区の飲食店舗等の店舗賃料はやや上昇しており、売却にあたっては売り主は強気な価格を設定しているケースが見られる。その結果、売り手と買い手の交渉により取引が成立しないケースや、売値を下げて取引が成立するケースも見られる。ただし、交渉の妥結点は従来より高値となっており、地価動向はやや上昇している。</p> <p>短期的には、大規模複合開発ビルの効果により、繁華性による強弱はあるが、飲食店を中心に店舗賃料は引き続きやや上昇することが期待できる。また、都心部の同じ沿線沿い等から店舗の建替え等で移転してくる動きもある。長期的には、東京五輪までに中野駅の駅ビル・西口改札・西口南北通路等の整備が行われる予定であり、さらに中野駅南口・北口で再開発事業の動きが見られる等、中野駅周辺では今後相乗的な地域発展が期待され、地価の先高感が浸透している。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。</p> <p>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い。取引が少ない地域ではあるが、高値の取引が散見されており、依然需要に対して供給が少ない状況が続いている。加えて、繁華性が高い地区の飲食店を中心に店舗賃料もやや上昇傾向にあることから、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区は比較的小規模な不動産が多いことから、1階店舗の賃貸条件が物件全体の価値に大きなインパクトを与える。繁華性がやや劣る地区ではやや空きが出てくるなど物件による需要の強弱は見られるが、繁華性の高い地区における1階店舗の賃貸需要は引き続き根強く、飲食店を中心に賃料はやや上昇傾向にある。加えて、引き続き低金利が持続していることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区のオフィスビルの中心は中小ビルであり、周辺の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いことから、当該複合開発ビルの当地区のオフィス賃貸市場への影響は限定的である。旧来からのオフィスビルは老朽化した物件が多く、周辺の大規模複合開発ビルのテナントにサービスを提供する業種の需要は一部見られるが、総じて需要は弱い。しかしながら、賃貸条件は既に調整が進み、賃料も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。</p> <p>F ※ 繁華性がやや劣る地区ではやや空きが出てきており、需要は繁華性が高い地区の飲食店舗が中心となっている。中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、1階店舗に空きがほとんどなく、空いた場合でも後継テナントがすぐに見つかる状況である。大通り沿いの新築ビルは依然上層階に空きがあるが、入居は進んでいる。また、駅近の飲食店舗については引き続き高値で成約するケースも見られる。以上のとおり賃貸市況は概ね良好であることから、繁華性が高い地区の飲食店舗を中心に店舗賃料はやや上昇している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|-------|--|
| | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
| 東京都 | 区部 | 中野区 | 商業 | 中野駅周辺 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 飲食業を中心に店舗に対する賃貸需要は底堅いが、繁華性がやや劣るエリアでは空室も出てきた。しかしながら、駅近の繁華性が高い物件であれば、テナントの入替え時も空室期間は短く、賃料も入替え前と同じ水準で成約できている。したがって、地価はやや上昇している。駅北口の商店街の店舗もほぼ空室がなく、空室が出ても入替え前と同じ水準の賃料ですぐに後継テナントが見つかる状況である。中野通り沿いの新築ビルの上層階については依然として空室があるが、徐々にテナントが決まってきている。駅近の店舗は飲食業に対する引き合いが依然根強く賃料水準も高い。また、一部で都心部の中央線沿線等の店舗の建替え等に伴う移転需要も見られる。その一方で、やや繁華性が劣るエリアについては、入居テナント探しに苦戦している。(中小不動産業者等) ・ 住宅に対する取得需要は引き続き強いままであり、従来よりは高値の水準で取引されている。地価はやや上昇している。(売買仲介業者) ・ 当地区は昼時の人通りは多く、かなりの賑わいを見せており、都心部から当地区への飲食店舗の移転需要も見られる。また、今後東京五輪開催までに中野駅ビル・駅西口改札・駅西口南北通路等の整備が予定されており、駅南口・北口でも再開発の動きがある。したがって、地価はやや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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 多摩 | 武蔵野市 | 住宅 | 吉祥寺 |  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、エンドユーザーからの強い需要を受け開発業者の取得意欲は引き続き旺盛で、また、開発適地となる土地供給が限定されていることから開発事業者間の競合は依然として激しい。継続的な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、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。 エンドユーザーに係る住宅市場は戸建・マンションともに引き続き好調である。従来からのブランド価値や、JR吉祥寺駅周辺の再開発による利便性の向上もあり、今後も需要は底堅く、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。景気全般に関わる外部要因如何ではあるものの、マンション開発用地を主とした将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当地区ではエンドユーザーの需要が、依然として供給を上回っている状況にある。また、エンドユーザーによる需要を背景に開発業者の取得需要も引き続き強いが、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は依然として少ないことから競合は激しい。そのため、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 ※ 投資法人等の取得対象となりうる賃貸マンションの取引利回り依然としては低下傾向にあり、投資対象エリアは拡大傾向にある。当地区における投資用物件の供給は少ないものの、都区部優良立地にも劣らない当地区の優位性から、取引利回りは前期と同様にやや低下基調で推移している。 G ※ JR吉祥寺駅周辺地域におけるマンション取得需要は底堅く、特に、富裕層の購入意欲は引き続き強く、高額優良物件の取引も引き続き散見される。しかし、立地等の面で劣る物件はやや苦戦をしており、二極化が進んでいる。そのため、立地に優れる物件は価格に上昇機運が見られるものの、立地に劣る物件は厳しさを増しており、総合的には成約価格にほとんど変化はないことから、マンション分譲価格は前期から横ばいである。 H ※ 吉祥寺駅徒歩圏の住環境・利便性等の優る地域における賃貸住宅は、当地区のブランド価値と相俟って若者を中心に底堅い需要に支えられている状況に変わりはない。1ルームタイプは、供給過剰感から、築年の古い物件や立地の劣る物件については低迷状態が続いている。しかし、当地区における需要の中心であるファミリータイプの需給に大きな変動は見られないことから、マンション賃料は総じて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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 多摩 | 武蔵野市 | 商業 | 吉祥寺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | JR吉祥寺駅改良工事による南北自由通路開通によって駅周辺における回遊性が向上したことや、駅周辺における商業ビル建替えの進行により、商業活性化が期待できる状況にある。賃貸市場は賃料の上昇までには至っていないが徐々に回復の傾向にあり、開発業者等の土地の取得意欲は引き続き強い。したがって、当期の地価動向は、これらの影響を受け前期同様にやや上昇基調にある。 売買市場・賃貸市場の両面において、優良物件には底堅い需要が存在し、投資家及び開発業者の投資意欲は強い状況が継続している。加えて賃貸市場は徐々に回復の傾向にあり、駅や周辺商業ビルの更新も進んでいる。そのため、当該更新事業の動向や景気全般に関わる外部要因如何ではあるものの、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 投資法人が投資対象とするような優良物件の取引価格は、都区部を中心に上昇基調で推移していることから、都区部にも劣らないブランド力を持ち、賃料も安定しつつある当地区に対する投資家及び開発業者から取得需要は依然として強いと認められる。そのため、取引価格は前期と同様にやや強含みの傾向にある。 B ※ 投資法人が投資対象とするような優良物件の取引利回りは都区部を中心に低下基調で推移していることから、都区部にも劣らないブランド力を持ち、賃料下落リスクも減少した当地区に対する投資家及び開発業者から取得需要は依然として強いと認められる。そのため、取引利回りは前期と同様にやや低下傾向にある。 E ※ 当期のオフィス賃貸市況は、成約賃料の上昇までには至っていないが、昨今における景況感の改善傾向を受け、小規模なスペースを中心に需要は微増傾向にある。また、賃料を落とさずとも問い合わせ数や入居数は安定的に推移していることから、オフィス賃貸市場は回復の傾向を見せている。そのため、オフィス賃料は横ばいに転じている。 F ※ 当期の店舗賃貸市況は、JR吉祥寺駅周辺のメインストリート沿いに位置する路面店の需要が強く、空室は少ない状態が続き賃料も安定している。最近では駅から多少距離があるエリアでも賃料を落とさずに入居が進むなど、店舗賃貸市場は回復の傾向を見せている。そのため上昇には至っていないものの、店舗賃料は横ばいに転じている。 |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|------|-------|-----|---|
| 東京都 | 多摩 | 武蔵野市 | 住宅・商業 | 吉祥寺 | <ul style="list-style-type: none"> ・特に当期は高額な住宅物件が多く取引された。また、マンションの新規供給がないことから築浅の中古マンションへの需要が強まっている。以前と比較し、やや高値での取引も徐々に増加している。駅近で利便性が高いエリアと駅から遠く利便性が低いエリアの間で需要の格差が大きくなっており、二極化が進んでいるという印象を受ける。(売買仲介業者) ・稀少性が高い物件と低い物件で二極化が進んでいる。駅近くで稀少性が高い物件については高値での取引も増えてきたが、駅から遠く稀少性が劣る物件については値下げをしても買い手がつかないなど、厳しい状況に置かれている。なお、相続税絡みの取引は平成26年よりもその前年の方が多かった印象を受ける。(売買仲介業者) ・一階店舗に対する賃貸需要は相変わらず強いが、賃料の上昇までには至っていない。駅近の物件は空きが出にくいこともあり、駅から多少距離がある一階店舗でも入居するテナントが徐々に始めている。その一方で入居期間が長く高い賃料を支払っているテナントから減額要請が出されるといったことは依然として多く、退去を恐れるオーナーが減額要請を受け入れる事例も見られる。(中小不動産業者等) ・たとえ住宅物件の総額が上がっても、需要者は予算を増加させることはなく予算内で他の地区の物件をさがす。したがって総額を上げることはできず、地価は今後も横ばいの動向で推移すると予測する。(売買仲介業者) ・需要が強い状況は引き続き継続するものの、賃料の上昇を引き起こすような要因はなく、今後も賃料は横ばいの動向で推移すると予測する。したがって、賃料の動向につられて地価も横ばいの傾向で推移すると予測する。(中小不動産業者等) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 多摩 | 立川市 | 住宅 | 立川 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | ▽ | □ | — | — | △ | □ | <p>駅徒歩圏の好立地・好環境の住宅地は供給が少なく、市場に供給されれば高額取得者が従来の水準を上回る価格で購入するケースが見受けられる。一方、郊外の住宅地については、在庫調整が進まず、販売価格を見直しても成約に結びつかない物件も見られる。マンション開発業者は、建築費の高騰や地価の上昇から物件選定に慎重な姿勢を続けているが、駅周辺のマンション用地は稀少性が高く、新築分譲マンションの販売が好調なことから、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>景気は緩やかな回復基調を継続しているが、個人消費に弱さが見られる。不動産取引においても、引き合いや相談件数が減少気味で、郊外の住宅地では在庫調整が続いている。一方、好立地・好環境の新築マンションは販売状況が好調で、駅周辺では新規分譲マンションの供給も少なく、需要は強い。そのため、マンション用地の将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 前期はJR立川駅徒歩圏内の住居系の地域において、私募ファンドによる賃貸マンションの信託受益権(匿名組合出資持分)の取引があったが、当期はマンション素地及び大型の収益物件の取引事例を把握することはできなかった。しかし、立川駅から徒歩圏内の優良な住宅地の供給が少ないことは継続しており、好立地の物件は高値の取引が期待できることから、取引価格は前期と同様にやや上昇している。</p> <p>B ※ 投資用の収益物件の供給は少ないが、資金的に余裕のある富裕層や相続対策を目的とした個人投資家が収益物件を求める傾向は続いている。立川駅周辺の好立地、築浅の物件は需要も強く、賃貸市場は比較的安定的に推移しており、周辺の取引価格はやや上昇の傾向にある。そのため、賃料が横ばい傾向にある中、取引利回りは前期と同様にやや低下している。</p> <p>G ※ 駅至近の利便性が良好な新築マンションは、その稀少性から需要が強く、成約率は高い。販売が終了した駅近接の新築分譲マンションは、当地区の分譲価格水準を上回る強気の価格設定であったが、即日完売となった。中古マンションについても、駅徒歩圏内で、比較的築年が浅い物件であればすぐに成約する傾向にある。そのため、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。</p> <p>H ※ 駅周辺の新築賃貸物件は比較的高稼働で推移しており、強気の賃料設定で成約するケースも見られる。また、ファミリー向け賃貸物件の賃料水準は概ね安定的に推移している。単身者向け賃貸物件は供給が多く、特に中古アパートの需要は弱くなっている。そのため、当地区のマンション賃料は総じて前期と同様に横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 多摩 | 立川市 | 商業 | 立川 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>オフィス賃料については、空室床の解消に伴い稼働率が改善し、大幅な値下げによる募集は少なくなっている。賃料が上昇に転じる気配はないが、安定感が出ている。契約条件の柔軟な対応は見られるが、稼働率・賃料とも安定した結果、需給バランスは改善し、投資環境が整いつつある。そのため、投資適格物件が供給されれば投資法人による高値での取引が予想され、地価動向はやや上昇している。</p> <p>当地区は、規模が大きい敷地が整然と並ぶ街区に、設備水準の優る高品等の高層オフィスビルが連たんとするオフィス街である。平成26年4月に大型の家具販売店が新規出店するとともに、今後は立川駅を南北に結ぶ自由通路の開設や商業棟を建設する再開発計画等が予定され、駅周辺の一部商業エリアを中心に開発期待感がある。加えて、ファイナンス環境を背景に投資法人の強い需要があることと賃料が安定しつつあることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 前期は私募ファンドによる賃貸マンションの取引を把握できたが、当期は価格の指標となる収益物件の取引は見られなかった。また、中心商業地は物件供給が少なく、高価額帯の取引は把握できなかった。しかし、当地区は、投資法人等が投資対象と考える事務所環境の良好なオフィスビル街であり、稼働率や賃料は安定している。そのため、ファイナンス環境が良好な中、投資法人の取得意欲は強く、取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 当地区は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。空室率の低下により賃料は比較的安定しており、収益物件としてのリスク低下から投資家が取得しやすい環境が整いつつある。また、最近のファイナンス環境から、潤沢な資金を持つ投資家は、郊外の物件も取得している。そのため、投資適格性を有するオフィスビルが建ち並ぶ当地区における取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区内のオフィス賃料は、募集賃料の大幅な値引きが少なくなり、成約賃料は比較的安定感を帯びて推移している。契約更新時の賃料減額率も縮小し、減額改定する件数も少なくなっている。新規契約時ではオーナー側の柔軟な賃料設定が見られるものの、フリーレント等の期間も短縮している傾向である。そのため、オフィス賃料は横ばいに転じている。</p> <p>F ※ 商業地域が駅前の限られたエリアのため、供給物件は少なく店舗需要が強い傾向に変化はない。1階の飲食店舗を中心に引き合いがあり、高い賃料でも立地条件が良ければ契約に至るケースが見られる。築年が古いビルでも貸し手優位にあり大幅な下落は見られず、更新時に賃料を上昇させたケースも一部見られる。一方、上層階の店舗は引き続き厳しい状況にあり、総じて店舗賃料は横ばいである。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|-------|----|---|
| 東京都 | 多摩 | 立川市 | 住宅・商業 | 立川 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の新築分譲マンションや利便性のよい住宅地に対する需要がある。しかし、取引件数は少なく、特に地価が上昇している事例は見られない。そのため、地価は横ばいの傾向にある。(売買仲介業者) ・ 駅に近い分譲マンションは需要層も医療関係者・会社経営者などの高額所得者が見込めるため、開発業者は素地取得にあたりある程度高い金額で取得できる。その一方でバスが必要な郊外部の住宅地は、実需要者が消費増税後に急いで購入する必然性がなくなり、物件を選別している状態である。そのため、取引にまで至らないケースが多い。(売買仲介業者) ・ 駅周辺の商業地は供給が無く、取引はほとんど見られない。(売買仲介業者) ・ 立川駅前周辺の商業ビルは築年の古いビルが多く、賃料が上昇する要因は見あたらない。その一方で商業ビル自体の数は少なく一定の需要者は存在するため、貸し手優位である状況に変化はなく賃料の大幅な下落も見られない。そのため、地価は横ばいである。(売買仲介業者) ・ 駅前の好立地の物件に対する需要はあるが、郊外の戸建物件は在庫調整のため、値下げして販売する傾向が続く。そのため地価が上昇する材料が見あたらない。したがって、地価は横ばいの傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 当地区を拠点とする企業が少ないため、高層オフィスビルに対する需要は限定的である。また、駅周辺の商業ビルは貸し手優位のマーケットであるため賃料が下落することは考えにくく、賃料・空室率とも安定的に推移すると思われる。したがって、地価は概ね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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 多摩 | 八王子市 | 商業 | 八王子 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | | 立川等の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、当地区は多摩地区の拠点都市であり、八王子駅周辺の繁華性の高い地域の需要は堅調である。また、好立地な物件の供給は少ないため、優良な物件が市場に供給された際には、高値での取引が予想される状況は続いている。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向である。 当地区では、立地条件等により物件需要の二極化が進むと予想される。しかし、好立地の物件の供給が少なく、多摩地区の拠点である当地区内の需要は強い状況は今後も続くと思われる。また、好調な経済環境を背景に投資家等の投資意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りも引き続き低下傾向であることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | ※ 当地区の中心商業地において売り物件の供給は少なく、当期において具体的な取引事例を確認することはできなかった。八王子駅から徒歩圏内の好立地な物件については引き続き需要が堅調である一方、供給は少ない。そのため、優良物件が供給された際には、需要が競合すると予想されることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 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都心部に比べてやや弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。しかし、当地区の好立地な物件についての需要は堅調であり、資金調達環境が良好な状況下において、投資物件が市場に供給された際には、需要者間での競合が予想される。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 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は厳しい状況であり、空室率に変化は見られない。しかし、オフィス賃料に底打ち感が見られる状況は変わらず、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ことから、オフィス賃料は横ばいである。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 百貨店のある立川等の商業地や、開業した豊田駅前の大型商業施設に顧客が流出している状況は続いているが、八王子駅周辺の商況に前期と比較して、大きな変化はない。引き続き繁華性が優る通り沿いの店舗については一定の需要が認められ、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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ JR八王子駅からバス便の住宅地及び八王子市内の私鉄沿線の住宅地は問い合わせも少なく厳しい状況となっている。消費増税後の平成26年4月以降の状況よりも、秋頃からはより一層厳しい状況となっており、八王子市内の住宅地が全体的に弱い。買い主と売り主の希望価格が離れており、値段を下げて成約に至らない状況である。(売買仲介業者) ・ JR八王子駅から甲州街道までの商業地に対する需要は堅調であり、売りに供される物件が少ない状況が続いている。地価はやや上昇する傾向である。(売買仲介業者) ・ 投資用のワンルームマンションは、高い表面利回りが確保できれば引き合いがある。また、JR八王子駅を中心とした商業地では、法人の事務所用地としての需要が見られる。しかし、優良物件の供給は少ない状況である。(売買仲介業者) ・ 引き続き住宅地に対する需要が弱く、厳しい状況が続くと予測されるが、その一方でJR八王子駅から徒歩圏内の商業地は、今後も需要がある中で供給が少ない状況は続くと思われる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 西区 | 商業 | 横浜駅西口 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 大型投資物件の取引価格は上昇しているが、中長期的な賃料上昇を見越しているものであり、特にテナントの契約賃料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する傾向が一段と強まっている。収益性向上に対する期待感を反映して取引価格は引き続きやや上昇しているため、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は東京五輪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。これらに追従した再開発やリニューアル等の計画も前倒しで進められることが予想される。引き続き収益上昇に対する期待が顕在化していることから、賃料の上昇や稼働率の改善を通じて、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 平成26年12月にJ-REITによる27.5億円の物件の取得があった。また、同年10月には当地区と代替競争等の関係にある横浜駅東口においてJ-REITによる約72億円の物件の取得があった。想定NOI利回りはそれぞれ5.5%、5.9%であり、引き続き活発な投資意欲が窺える。また、横浜駅西口において、大型投資物件に関する引き合いの情報があり、需要が競合し、成約価格が上昇する可能性がある。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 ※ 取引価格は引き続き上昇傾向にあり、オフィス賃料及び店舗賃料は築浅物件を中心にやや強含みの上昇傾向である。空室率もやや改善傾向にある。東京都心部を中心として物件取得競争がさらに過熱してきており、当地区の取引にも同様の状況が現れてきていることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。 E ※ 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、募集賃料の値上げが顕在化してきており、賃料水準には底打ち感が漂う状況にある。ただし、既存ビルを中心に空室率は依然として高止まりの状態が続いているなど二極化傾向は強まっているため、総じてオフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 F ※ 計画段階にあった西口駅前再開発が徐々に動き出していることから、中長期的に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、築浅物件では上昇も見られるものの、全体としては概ね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始め、西口再開発との競合関係には引き続き留意が必要である。 | |

※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 西区 | 商業 | みなとみらい |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | △ | □ | □ | □ | □ | <p>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、今までの落札者が現れなかった時期と比較すると、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は積極的に取得を検討する引き合いがあり、その価格水準についても引き続き過熱感を帯びている。したがって、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>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が完了したこと、優良な投資不動産の供給が限定的であること等から、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 前期においてはリース会社が取得した大型複合施設は持分が予定どおり平成26年9月に投資法人へ売却された。当期においては目立った取引はなかった模様である。一部の大型収益物件について、依然として、積極的に取得を検討する引き合いがある。また、長らく見送られてきた46街区のオフィスビル開発事業が再始動する等、当地区の商業地域としての成熟度が着実に増してきており、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区のオフィス賃料は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続くなど、優良な投資用不動産に対する需要がさらに競合しており、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区のオフィス空室率は引き続き改善傾向にある。今年度初めに竣工したオフィスビルのテナント募集状況についても順調に成約しているとの情報があるものの、代替競争等の関係にある周辺オフィス地区の空室率は高止まりの状況が続いている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 大規模ビルの店舗では自社でリーシングを行っていることから、仲介会社を介した賃料水準の把握は困難であるものの、引き合い物件の賃貸借内容を踏まえると、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による賑わいはやや落ち着きを見せており、依然として店舗賃料は横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | | 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 | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 中区 | 商業 | 元町 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区は日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、集客力が優れるため、1階店舗に対する需要は依然として強く、空き区画はあるものの稀少性が高い。久しぶりに取引が把握できたほか、さらに投資物件に対する引き合いの情報が確認されるなど、やや前向きな情報が増えつつある。そのため、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注目度は高く、潜在的な需要は常にあるため、当地区単独での地価上昇も見込める状況になっている。依然として好調な中華街の集客力や、みなとみらい地区への商業施設立地の進展の波及効果により、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 取引時点は平成26年3月であるが、当期、久しぶりに元町メインストリート沿いの取引事例が把握できた。価格水準については、従来把握してきたものと相違ない。元町商店街については、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、引き続き買手の投資意欲が強い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 私鉄と地下鉄の相互直通運転の影響等から増加した当地区への来訪者及び店舗の売上額は安定してきている。しかし、依然として賃料に転嫁できるレベルではなく、1階店舗の賃料は前期と同様に横ばいで推移している。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。取引価格は引き続きやや上昇傾向にあるが、その変動は僅かで取引利回りの明確な低下にまでは至っていない。そのため、収益物件の取引利回りは横ばいで推移している。 E 当地区は日本でも有数の店舗中心の商業地域のため、オフィスの賃貸市場は小さく、供給は限られており、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い。そのため、オフィス賃料は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域であり、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。当期の新規出店については目立った動きはない。平成25年3月の私鉄と地下鉄の相互直通運転の効果は安定してきており、特に賃料に大きな影響を与えるものではない。そのため、当期の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 | | | | | | | | |
| | | | | | | ・ 当地区はもともと売り物件及び取引量が少ない。一方、周辺では一定の取引があるが、価格が上昇しているという印象はない。(売買仲介業者) ・ 繁華性の高いエリアなどは人気があるが、裏通りや関内エリアになると需要が弱く、二極化している。また、商業地というよりは1ルームマンション用地としての需要が強まっているという特徴もある。(売買仲介業者) ・ 元町通りなどは売り物件が少ないため取引が少ないが、関内エリアなどの当地区の周辺では1ルームマンション用地や中古オフィスビルなどの取引が散見される。(売買仲介業者) ・ 元町通りでは稼働中の投資用店舗ビルが1件売却に出ている以外はほとんど取引がない。需要も比較的落ち着いていることから、この状態が続くのではないかと考える。(売買仲介業者) ・ 今後も土地取引が少なく、一定の実需に基づく売買・賃貸が行われると考えられる。したがって、地価は横ばいの傾向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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | | | | | | | | 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、積極的な取得検討の引き合いも増加しており、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。また、旺盛な不動産投資意欲を背景に取引利回りの低下傾向の継続が見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇基調が続くと予想される。 |
| | | | | | | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | A ※ 法人投資家による20億円前後の取引が複数見られた。良好な資金調達環境は継続しており、主要な市場参加者である法人投資家等の期待利回りが引き続き低下傾向にあること等を背景に、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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。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り、取引価格はやや上昇している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 良好な資金調達環境は継続しており、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。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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。周辺地区における優良物件の不足から、当地区の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、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。しかし、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ものの顕在化していない。そのため、継続賃料も横ばいで推移している。周辺地区においては、築浅オフィスビルへの需要が強まり、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、当地区においては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。 | | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-----|---|
| 神奈川県 | 横浜市 | 港北区 | 商業 | 新横浜 | <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスの稼働率が回復するなど一時期より不動産市況は改善しているが、賃料が明らかに上昇するところまでは到達していない。取引が少なく、川崎・横浜エリアなどと比較すると利便性が劣るため、需要が強まらない。(売買仲介業者) ・ 当地区に自社ビルを所有する法人による投資用不動産に対する取得需要が強まっている。テナントの増床や集約化への動きより、オフィスの稼働率が回復している。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況は低位の横ばいの状態が続き、未だに回復材料がない。そのため、物件の売買及び開発素地等の仕入れは引き続き慎重になっていると考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 依然として他地区からのテナント移転は少なく、総じて地区内の移転が中心である。また、空室率は横ばいであり、未だに改善には至っていない。その一方で、機関投資家による20億円前後の物件の売買が複数見られた。(賃貸仲介業者) ・ 回復材料はなく、オフィス賃貸市況は低位の横ばい傾向が続くと考えられる。そのため、物件売買及び開発素地等の仕入れは今後もなお慎重であると考えられる。したがって、地価は引き続き横ばいの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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 都筑区 | 住宅 | 都筑区センター南 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | □ | □ | <p>当期も前期と同様、当地区のマンション素地の新規供給は見られなかった。強い需要が見込まれる地域であるが、マンションの分譲単価は上限に近いなど素地価格のこれ以上の上昇は困難な状況になりつつある。これらの状況を踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。</p> <p>センター南駅やセンター北駅の周辺地域で商業施設のオープンや店舗の新規開業の計画等があり、地域の利便性の向上が期待されている。一方で、現状で既にマンション素地価格は相当に高い水準に達しつつあり、上昇幅の縮小が見込まれる。当面は将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p> |
| | | | | | | ※ | <p>A 当期、当地区においてマンション素地の取引は確認できなかった。当地区は住宅地として人気が高い。商業施設が昨年オープンしたことで利便性が高まっている。区内の人口も増加傾向にあり、マンションに対するエンドユーザーの底堅い需要が見込まれる。しかし既にマンション素地の価格水準は上限に達しつつあることから、上昇幅は縮小傾向にある。そのため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | <p>B 中古マンションの取引価格については、センター北駅及びセンター南駅周辺の立地条件が優れる一部の物件に対しての需要は堅調であることから、成約価格は強含みである。供給は限られているものの、賃料について上昇には至っていないことから、駅至近の物件を中心に取引利回りはやや低下している。</p> | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | <p>G 当地区は住宅地としての人気は高いが、需要者は一般所得者層が主であり、既にマンション分譲価格は一般所得者層の許容できる水準の上限に達していることから、上昇は見込みにくい状況である。需要は堅調であり、近隣でも複数の新築分譲マンションが販売中である。このように需要は見られるが、価格面では上限に近く更なる上昇は見込めず、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> | | | | | | | |
| ※ | <p>H 当地区は住宅地として人気が高い地域である。緑が多く良好な住環境や利便性を背景として、子育て世代の人気が高く相応の賃貸需要が見込まれる。一方で新規供給はほとんどなく、賃貸物件は公的賃貸住宅が多い。特に賃料に影響を与える変動要因もないことから、マンション賃料は横ばいで推移している。</p> | | | | | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 都筑区 | 商業 | 都筑区センター北 |  0～3% 上昇 | | | | | | | | | | 当期参考となる取引事例は把握できなかった。当地区は港北ニュータウンに存し、背後の住宅地域で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、商業地としての発展の期待感はあるものの、現時点では取引価格及び賃料に顕在化していない。しかし、取引利回りは低下に転じていることから、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おり、また、商圏内人口は増加傾向にある。店舗需要は底堅く、商業地の発展への期待感があり、商業施設の集積度は高まりつつある。当地区は不動産投資市場の活況の影響が波及しつつあり、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、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 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。当地区は港北ニュータウンに存し、取引価格については収益性、事業採算性に着目して形成される傾向にある。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いることから商業地の発展に対する期待感があり、前期末には大手デベロッパーの特別目的会社がセンター北駅に直結する大型商業施設を取得した。このように土地に対する需要の増加は顕在化しつつあり、まとまった土地が供給された場合には高水準の価格で取引される可能性は十分にあるため、取引価格はやや上昇に転じている。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 良好な資金調達環境は継続しており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資姿勢は引き続き積極的である。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傾向にあり、積極的に取得を検討する引き合いも増加している。当地区においても、前期末に大手不動産会社の特別目的会社が駅直結の大型商業施設を取得するなど、不動産投資市場の活況が波及しつつある。そのため、取引利回りは当期低下に転じている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 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り、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いる。当期のオフィス賃貸市況については、需給関係は固定的であり、新規供給等もないことから、前期と同様にオフィス賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | | | 前期  0% 横ばい | | | | | | | | 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いており、テナントの出店意欲も高い。平成25年秋に大規模商業施設が開業しており、当地区における売上げは比較的安定して推移している。需給も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。 | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|-------|------------|---|
| 神奈川県 | 横浜市 | 都筑区 | 住宅・商業 | 都筑区センター南・北 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅の供給数は前期と同様にやや減少の傾向だが、実需に基づいた取引が一定数認められた。成約価格水準は概ね横ばいとなった。(売買仲介業者) センター北駅及びセンター南駅周辺等の立地条件が優れる一部の中古マンションに対する需要は堅調であることから成約価格は強含みであるが、供給数は引き続き限定的である。そのほかの成約価格帯は前期同様横ばいで推移している。(売買仲介業者) センター南及び北駅周辺において、平成25年後半にオープンした商業施設の影響により、利便性は増している。フィットネスクラブ等の入る店舗がセンター南駅に隣接した区画に来年竣工予定であるほか、センター北駅に直結する大規模商業施設の取引も見られる。商業施設の集積度が高まっていると考えられる。(賃貸仲介業者) 住宅用物件の供給数・問い合わせ数ともにやや減少の傾向ではあるが、実需による取引により成約価格は安定的に推移している。しかし、その他に地価を変動させる特段の要因は認められない。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) 商業用地の供給は限定的であり、今後も取引が活発化するとは考えにくい。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、今後大きな変動は見込まれない。一方で背後人口が多いため、特に店舗床ニーズは底堅いと考えられる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 青葉区 | | 美しが丘 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 当期には当地区におけるマンション素地の取引は確認できなかった。依然として取引は非常に少ない。エンドユーザー向けの土地については売り出し物件が少なく、成約に至らない状況が続いている。土地価格の上昇を期待する売り手側が売却を見合わせていることが主な原因である。エンドユーザーの購入可能な予算に変化はない。そのため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 当地区は県内有数の住宅地として人気のエリアであり、マンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は強い。しかし限られた供給を巡る激しい競合の結果、マンション素地価格の水準は上限に達しつつあり、今後は上昇幅の縮小が見込まれる。そのため、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向と予想される。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | A マンション素地について目立った動きはなく、当期における当地区内での取引は確認できていない。県内でマンション素地の供給が少ない状態が続いている一方、需要は引き続き強い。以前と比較すると売り物件に対する競合は落ち着いてきており、マンション素地価格の上昇幅は縮小傾向にある。当期における取引価格はやや上昇している。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | B 当地区では投資物件として検討し易い1棟アパートや1ルーム等の収益用不動産が少ない。個人投資家が1棟の投資用マンションを広域的に探す動きが見られるが、当地区にはこういった物件の供給が非常に少なく、取引には至っていない。需要は底堅いが、取引利回りは低水準であることから、これ以上の取引価格の上昇は予想し難い。取引価格はやや上昇しているが上昇幅は僅少であり、賃料水準にも特段の変動がないため、当期取引利回りは横ばいに転じている。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | G 当地区におけるエンドユーザーの取得需要は強いが、分譲価格が購入可能価格の上限に達している。新築分譲マンションの価格水準は高止まりしており目立った変動は見られない。中古マンションの取得需要も強含みで推移しており、新築分譲マンションの影響を受けて価格水準は高い。新築マンションの分譲価格は既に上限に達しているため、当期におけるマンション分譲価格は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | H 当地区はファミリー層向けを中心とした賃貸マンションの供給がほとんどである。従来から賃料水準の変動は少なく、当期においても、賃料の変動に影響を与える要因は特段ないため、賃貸マンションの成約水準も安定して推移しており、この傾向に変化は見られない。したがって、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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 当期の物件に対する問い合わせは例年並であったものの、前期に引き続き売り出し物件が少ない状況である。売り物件が少ない要因として、平成26年12月の衆議院議員選挙後の経済情勢を見定めるために様子見をする者や、今後の地価上昇を予測して売却を急がない者がいることがあげられる。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅の売り出し物件の中には強気な設定価格も見られるが、購入検討者の予算は変化がないため、売り主が価格を見直さない場合には市場に滞留することが多い。また、当地区周辺のバスが必要なエリアの新築建売物件は価格が下落している。(売買仲介業者) ・ 周辺新築マンションの販売価格が高止まりしている影響から、中古マンション販売価格も高水準で推移している。(売買仲介業者) ・ 投資用の一棟アパートを広域的に探している個人が見られたが、当地区では物件が少ない。(売買仲介業者) ・ 売り物件が増加しないと成約数が増えないが、現状で需給バランスが大きく崩れているわけではない。その他、地価を変動させる要因も特段見当たらない。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 川崎区 | 商業 | 川崎駅東口 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | — | — | 当期においてJ-REITによる商業施設の取得事例が確認できた。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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。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。良好な資金調達環境から優良物件を中心に取引利回りは低下しており、オフィス賃料はやや上昇が続いている。そのため、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区においては、就業人口や背後商圏人口の増加及び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る。また、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い。さらに、企業業績の回復傾向が見られるなかで、今後も賃貸需要の増加及び賃料の上昇を期待できることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当期においてJ-REITによる商業施設の取得事例が確認できた。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、積極的な取得検討の引き合いも増加しており、取引価格はやや上昇している。関連企業の移転等による就業人口の増加及び平成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ビル計画等の駅周辺部における開発との相乗効果や地域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、安定したキャッシュフローを見込める当地区の優良物件に対する投資家の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ようになる可能性を有している。取引利回りは引き続きやや低下している。 E ※ 当期のオフィス賃貸市況は、川崎駅西口の大手総合電機メーカーの本社オフィスの開設や川崎市庁舎の建替えのための仮移転の影響等により、空室率は引き続き改善傾向にある。また、臨海部における企業進出によるオフィス需要が増大する可能性もある。当期においては、空室の消化により、オフィス賃貸市況は底打ち感が広がって回復に向かっており、オフィス賃料は引き続きやや上昇している。 F ※ 当期の店舗賃料は、前期と同様に、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が、川崎駅西口を中心とす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ている。しかしながら、これまでのところ売上げの大幅な増加には至っておらず安定した状況で推移していることから、前期と同様に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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-------|---|
| 神奈川県 | 川崎市 | 川崎区 | 商業 | 川崎駅東口 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料水準は横ばいの状態にあるが、空室率は引き続き回復傾向にあり、収益性は高まっていると見られる。商業集積の高さや良好な売り物件の稀少性なども相まって、地価水準も上昇傾向にあると考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 川崎駅周辺のオフィスビルの空室解消が緩やかに進んでいる。平成27来年上半年に賃料の上昇が本格化する可能性があることが地価上昇に対して良い影響を与えると期待される。(賃貸仲介業者) ・ 川崎競輪場の再整備や殿町国際戦略拠点の開発動向により当地区の周辺においては地価の上昇期待があるが、需要は弱い。川崎西口地区の相対的な地位の向上も相まって、当地区の地価動向は横ばいと考えられる。(売買仲介業者) ・ 需要・供給共に旺盛なエリアではなく、裏通りなどで数件取引がある程度である。平成27年5月に閉店する駅前の大型商業施設では再開発の動きもあるが話題性が乏しい。やや風紀が良くないエリアに囲まれているため、積極的な需要が弱いエリアである。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況は底を脱し、空室率は改善しているため、賃料も上向きに転じていくと考えられる。したがって、今後も地価は引き続き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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 当地区では当期もマンション素地の取引は確認できなかった。既に街が出来上がっており大規模な土地の供給が見込み難い地域である。エンドユーザー向けの土地については価格の変動はない。マンション素地については立地に優れる土地が供給された場合には、デベロッパーが競合することにより価格は上昇すると考えられる。しかし、地価は高い水準にあり、上昇幅は徐々に縮小しているものの、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 当期も引き続き当地区周辺では市況は好調であった。マンション素地については以前から建築費の高騰を販売価格に転嫁することは困難な状況が続いている。ただし、上昇幅は縮小しつつもマンション素地の稀少性から市場に供給された場合には取引価格はやや上ぶれることが見込まれる。したがって、将来の地価動向としてはやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当期においても当地区内でのマンション素地に係る取引事例は確認できなかった。マンション素地になりうる規模の土地がほとんどないので、取引価格の動向はつかみ難い。隣接する武蔵小杉駅周辺の開発が好調に進んでいるため、当地区へもある程度の影響があると推察される。既にマンション分譲価格は高止まりであるが、デベロッパーの需要が競合してマンション素地の取引価格は上振れする可能性はある。したがって、当期における取引価格はやや上昇している。 B ※ 中古マンションの取引価格については武蔵小杉地区のタワーマンションについては強含みで上昇傾向にあるが、それ以外の物件については横ばいである。また、マンションの賃料水準についても、単身、ファミリー向け物件ともに特に賃料の上昇につながる要因は認められないため概ね前期と同水準で推移している。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 ※ 当地区においては分譲マンションの供給が少ないため分譲価格の動向は把握しがたい。今後分譲予定の物件はあるが価格は発表されてない。隣接する武蔵小杉地区では分譲マンションの販売が進んでいるが、市況全体としては価格水準が既に高位に達していることから、当地区において大きな分譲価格の変動は認められない。そのため、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 ※ 当地区は武蔵小杉駅から一駅であり、利便性の高さから安定した需要がある地域である。特に駅至近の優良立地については新規供給が少ない地域であり、需給が均衡しているため市場は堅調に推移している。当期において特に賃料が変動する要因は見られなかった。そのため、全体としてはマンション賃料は上昇には至っておらず、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | | | | | | | 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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。当地区は発展中であり、物件取得意欲は依然として強いが、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。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いる。オフィス賃料は横ばいの一方、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。このような状況の中、当地区における地価動向はやや上昇傾向にある。 良好な資金調達環境から優良物件を中心に取引利回りは低下しており、また、当地区は発展中であることから物件取得意欲は依然として強い。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が、地価はやや上昇している。堅調な新築分譲マンション市況が今後は供給過剰により需給バランスが不均衡となる等の事業リスクを懸念する向きも出てきている一方で、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした強い需要は今後も続く可能性が高い。このような状況の中、将来の地価動向については、変動幅は縮小しながら、やや上昇すると予想される。 | |
| | | | | | | △ | ▽ | ▽ | □ | □ | △ | — | — | A ※ 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が、前期においては投資法人による物件取得が見られ、取引価格の上昇が見られた。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、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、積極的な取得検討の引き合いも増加している。当地区は再開発事業が進行しており、人口増加に伴い商圏の厚みも増しているが、反面、供給物件の小規模化や優良物件の減少等の影響で取引件数は減少している。このような状況の中、取引価格は引き続きやや上昇している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 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、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。当地区においては目立った物件の取得が見られなかったが、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、実現性をもった取得検討の引き合いも増加している。東京都心部を中心とする物件取得競争は過熱しており、その余波は当地区にも及んでいることから、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である来店型オフィスの需要は引き続き底堅い。平成25年に店舗付オフィスの竣工により賃貸市場への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、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で推移している。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | F ※ 当地区で再開発事業が進行し発展中であり、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り、就業者が増加し商圏の厚みが増している。また、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年及び平成26年4月に大型商業施設、平成26年11月には当地区最大規模となる商業施設がそれぞれ開業し、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|-------|----------|---|
| 神奈川県 | 川崎市 | 中原区 | 住宅・商業 | 元住吉、武蔵小杉 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 武蔵小杉地区にある中古タワーマンションは前期と同様に成約価格は上昇し、総額1億円前後となる高価格帯での取引が見られた。また、元住吉地区にある中古低層マンションについても前期と同様に需要は堅調であった。ただし、平成26年10月及び11月は問い合わせ数・成約件数ともに多かったが、12月に入るといわずれも鈍化している。(売買仲介業者) ・ 武蔵小杉地区の商業地は、周辺エリアのマンション開発に伴う人口増加により収益性は高まっている。広域的に集客できる商業施設の開業も相まって、地価は前期に引き続き、上昇傾向にあると考える。(賃貸仲介業者) ・ 今後も住宅の大量供給が見込まれるため、サービス業・学習塾などに対する引き合いは強く、賃料も堅調を維持するなど、地区の発展期待と共に地価は堅調に推移すると考えられる。大手不動産業者の価格設定も引き続き強気であり、今後も継続して面的に発展していくと考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 武蔵小杉地区のタワーマンションの成約価格の強含み傾向を受け、売り出し価格の上昇が見られるが、成約価格は上限に近い水準である。また、戸建住宅の需給は引き続き均衡している。したがって、地価水準は横ばいと予測する。(売買仲介業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 麻生区 | | 新百合ヶ丘 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 当期、当地区におけるマンション素地の取引は確認できなかった。マンション素地の供給は依然として少ないため、地価動向を把握することは困難であるが、全県的なマンション素地の供給不足のなかデベロッパーによる取得競争は激しい状況が続いている。一方で、新築マンションの分譲価格の高止まりは続いている。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は住宅地として人気が高い地域であるが、マンション素地の供給が見られない状況が続いている。このような状況下で仮にマンション素地が供給された場合には、デベロッパー間で競合することが予想されるものの、既に素地価格の上ぶれ余地は縮小しつつある。そのため、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向で推移すると予想される。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当期も当地区におけるマンション素地の取引は見られなかった。県内ではマンション素地の供給不足が続いており、エンドユーザー需要は引き続き強いが、用地費等の上昇分の販売価格への転嫁は困難な状況が続いており、素地価格の水準は上限に達しつつある。このような状況に鑑みると、取引価格はやや上昇しているものの、上昇幅は縮小している。したがって、当期の取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当期目立った投資物件の取引の情報は確認できなかった。元々ファミリー向け住宅を中心に成熟している地域で、投資用の物件はほとんど見られない。駅前の中古マンションの取引価格は強含みで上昇傾向にあるが、自己利用目的が主である。前期から大きな変動要因はなく、収益物件の取引価格は概ね横ばいで推移し、賃料も横ばいであることから、当期における取引利回りは横ばいである。 G ※ 当地区内及び周辺地区で最近分譲されたマンションは完売しており、当期は新たな供給は見られない。戸建住宅についての需要は堅調であるが、価格に関してはエンドユーザーはシビアに見ている様子が窺える。これらを踏まえると、マンションの分譲価格は高止まりの状況であり、当地区におけるマンション分譲価格は横ばいである。 H ※ 当地区は住宅地として人気が高い地域である。賃貸物件については特に駅周辺地域の需要が強く、駅から遠いなど条件が劣る物件との二極化が進んでいる。当地区では賃貸マンションに対する需給が均衡している状態が続いており、空室が生じた場合も順調に入居が決まっている状況である。当期において、賃料の変動に影響を与える要因は特に見られず、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-------|--|
| 神奈川県 | 川崎市 | 麻生区 | 住宅 | 新百合ヶ丘 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年12月の問い合わせ数は減少し、物件購入意欲の減退懸念がある。しかし、市場は年末に入り、新年に向けて様子見の状態に入ったものと考えられる。(大手不動産業者) 条件の良い一部の戸建住宅の取引は強含みである。しかし、その他の物件については実需に起因する取引であり、成約価格は前期同様横ばいである。(大手不動産業者) 前期に引き続き物件の供給はやや減少する傾向にある。また、当期は問い合わせ数・成約件数ともに減少したが、実需に基づく取引が一定数認められた。そのため、成約価格帯は概ね横ばいとなった。(売買仲介業者) 一部の条件の良い中古マンションの供給は限定的であるが、前期と同様に供給された場合にはやや強含みな価格での成約が見られる。(売買仲介業者) 需要者の購入予算に対する考え方は依然として厳しく、予算総額はやや下落する傾向にある印象を受ける。また、当期は新百合ヶ丘駅からバスを要するエリアにある比較的低価格帯の物件の成約件数が多かったものの、当地区全体としての成約価格水準は概ね横ばいである。(売買仲介業者) 実需に基づいた一定数の取引がある状況に変化はない。成約価格水準は引き続き横ばいである。したがって、地価は当面の間横ばいの傾向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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 長野県 | 長野市 | | 商業 | 長野駅前 |  0% 横ばい | | | | | ▽ | — | — | <p>空中階の店舗やオフィス需要が弱いほか、売上が減少して家賃負担力が低下していること等から、賃料を下げてテナントを誘致したり継続家賃を減額改定する動きも見られる。このような収益性の低下やリスクの増大等から買い手の姿勢は慎重であるが、新幹線の金沢延伸や新駅ビルの建設による期待感から、既存のホテルや店舗等を取得する新たな投資が見られ、店舗用地等としての一定の需要は存在する。そのため、地価動向は横ばい傾向で推移している。</p> <p>平成27年3月の北陸新幹線金沢延伸までの完成を目的に長野駅前広場の整備と新駅ビルの建設が進められており、駅周辺の活性化や観光客等の増加に期待する向きは多い。その一方で、新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われる等の懸念もあり、新駅ビル開業後の周辺への影響は不透明であるものの、この期待感や投資が増えてきたこと及び稀少性等を反映した需要の存在等により、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。</p> | |
| | | | | 前期  0% (横ばい) | | | | | | | | | <p>A ※ 平成27年3月の北陸新幹線の金沢延伸に合わせて駅前広場の整備と新駅ビルの建設工事が進められており、平成26年11月21日には新駅ビルの一部46店舗がプレオープンして賑わった。来年3月のグランドオープンには営業店舗が100を超える予定で、駅前の利便性の向上や活性化への期待は大きい。このような状況の中で、最近では既存ホテルの取引、ビジネスホテルの建設、商業施設等への投資も見られるようになってきた。当地区での供給は少ないが、一定の需要は存在することから、取引価格は横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ 空中階の店舗やオフィスに対する需要は弱い状態が続いているが、駅周辺の店舗賃料はほぼ下げ止まっている。投資家は店舗ビルの建築といった本格的な投資には慎重であるが、ホテルの建設や既存のホテル・店舗の取得等の投資は見られるようになってきた。店舗の家賃収入や投資へのリスク及び取引価格に特に変動がないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスの新規供給はほとんどないが、オフィスの縮小移転や撤退の動きも多く、空室率は高止まりしている。このような状況の中で、既存テナントからの家賃の減額要求や、立地条件やスペックの劣るオフィスで賃料を大幅に下げてテナントを誘致する動きが見られることから、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区は飲食店や美容院等の需要が中心で、1階店舗の需要は安定しており、空きはほとんどない。2階以上の空中階は需要が弱く、空き店舗も見られるが、店舗床の稼働率に特段の変化は見られない。物販需要は弱く、最近ではパーティールームやビストロ系の需要が多いが、家賃総額を抑えた需要が増えている。1階を除き店舗需要は弱い状態が続いているが、賃料全体としてはほぼ下げ止まっており、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。</p> | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|------|--|
| 長野県 | 長野市 | | 商業 | 長野駅前 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の店舗需要は飲食が中心となっている。オーナーは物販店舗へのこだわりが強いためテナント決定に時間がかかる場合もあるが、1階はほとんど空きがない。2階以上については需要が弱い状態が続いているが、オーナーがテナントを選別しなければ賃料を下げる必要はないため、当地区の家賃も概ね下げ止まっている。(中小不動産業者等) ・ 平成27年3月の北陸新幹線金沢延伸に向け駅前広場の整備や新駅ビルの建設工事が進められており、駅周辺が賑わうことへの期待感は大い。4年前に閉鎖したホテルが取引されたり、ビジネスホテルの建設や再開発計画が浮上する等の新たな動きも見られるようになってきた。(中小不動産業者等) ・ マンション市場が堅調であり、デベロッパー等は駅に近い高い容積率の指定を受けている商業地等で用地を探しているが、マンション建設が可能な用地は少ない。駅周辺においては取得可能な物件がないだけであり、実際に物件が市場に出たらずぐに知らせてほしいという業者が複数いる。したがって一定の需要はあるものと考えられる。(中小不動産業者等) ・ 北陸新幹線の金沢延伸に伴い、駅前の活性化に期待する向きは多い。また、このような期待感を背景に、投資需要も少しずつ強まっている。したがって、地価は当面の間横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 新潟県 | 新潟市 | 中央区 | 商業 | 新潟駅南 |  0% 横ばい | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 政府の経済政策等の地方経済への影響は限定的で、新潟市内経済は北陸の他の都市と比較して弱い。また、国内外からの観光客が少ないという需要面のほか、老朽化ビルの再開発等も進んでいないという供給面から、駅万代口周辺や古町といった衰退しつつある商業地は、全般的に地価が弱含みである。一方で、駅周辺の主要街路背後等では、アパート用地として比較的高値での取引も見られる。このような状況下で、当地区については、物件不足の一方で、地元業者を中心に高値警戒感も出てきており、地価動向は横ばいに転じている。 中長期的には、駅の高架化、それに合わせた駅万代口周辺の再開発等、発展期待が大きい。しかし、短期的には東京等県外資本による購入意欲と物件不足から来る需給の逼迫がある一方で、市内経済の力強さに欠けるといった実需の弱さや、地元業者による高値警戒感から、地価が大きく上昇する局面にはない。そのため、当面の間、将来の地価動向は当期と同様に横ばいが続く予想される。 |
| | | | | |  前期 0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当地区は比較的新しく開発されたことから、立地するビルはスペックが良好な物件が多く、投資対象として検討される傾向があり、東京等の外部資本を中心に高額落札等が行われてきたが、やや高値警戒感から地元業者を中心に買い控えの動きが出始めている。景気回復もやや鈍化し始めており、取引価格の上昇も一服感が強い。しかし、売り物件が極端に少ないことから、取引価格も当面は下落することなく、高値安定的に推移しており、取引価格はやや上昇から横ばいに転じている。 B ※ これまで、東京等の大都市での物件不足から、多彩な属性の需要者が地方へと投資物件を物色する動きが見られ、相対的に高い利回りを見込める新潟市の物件に食指を伸ばす動きが見られたが、取引価格の高値警戒感、地元経済の停滞と商業物件に対する実需の弱さから、取引利回りの低下に歯止めが掛かっている。広く新潟市中心商業地を見ると、出物がない一方で、旧来からの商業地である古町周辺や駅万代口はもとより、一昨年末頃に開店した商業ビルで賑わっていた万代地区においても、投資需要がやや収まり始めており、取引利回りは低下から横ばいに転じている。 G ※ 新潟市内においては比較的堅調だった戸建住宅・マンション分譲について、豊富な供給量と消費増税の余波により、需要も落ち着き安定しつつある。消費税のかからない個人間の中古マンション売買は比較的堅調であり、消費税が取引に与える影響の大きさが分かる。賃料・分譲価格とも需要を満たす供給がなされており、前期同様需給均衡により、マンション分譲価格及びマンション賃料は横ばい状態にある。 E ※ 老朽化等の進む駅前周辺及び旧来からの商業地である古町界限のみならず、万代地区においても、F 想定されたほどまでは商業売上げが伸びていない。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が比較的良好であり、他に出物がないため、高稼働率を維持している。市内景気の回復に力強さが見られないことから実需面が弱く、店舗・オフィス賃料は上昇には至らず、前期と同様にいずれも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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|------|--|
| 新潟県 | 新潟市 | 中央区 | 商業 | 新潟駅南 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 売却される物件は相変わらずないが、投資をしても採算が合わなくなりつつあると認識されるようになり、需要も少ない。値段をこれ以上つり上げてでも買いたいと考える事業者がいなくなった。(金融機関) ・ 新潟駅周辺で物件を探している県外投資家等の話はよく聞く。物件の購入需要や市場参入者の多さに変化はない。物件がないため成約には至らないが、問い合わせは相変わらず多く、引き続き根強い投資需要がある。(売買仲介業者) ・ 万代エリアといえども、どのような業種でも商業がうまくいく訳ではないとの考えが出始めた。このエリアは話題性もあり集客力も高いが、収益性から見ると商業地の取得意欲は一服感がある。(大手建設業者・金融機関) ・ 市内の中心商業地に対する東京資本からの問い合わせは少なくなってきている。金沢との相対的な比較で、商業地に対する需要が弱まっているのかもしれない。この動きが一時的なものか見極める必要があるが、当地区の現状の地価水準は十分に高値となっている。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | |
| 富山県 | 富山市 | | 商業 | 西町・総曲輪 |  0% 横ばい | | | | | | | | | | <p>当地区及びその周辺エリアでは再開発事業やマンションの建設が行われており、今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれるため、当地区一帯の不動産需要は採算性等を重視する地元投資家を中心に堅調に推移している。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業で観光客の増加等が予想される富山駅周辺の不動産についてはある程度関心を持っているが、富山駅から離れ新幹線効果がそれほど期待できない当地区に対してはあまり関心がない。このため、当地区の需要者はこれまでと同様に地元投資家が中心であり、需要層に広がりが見られない状況から、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。</p> <p>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人通り等が増加し当地区がより発展するという見通しを持っている。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるストロー現象への危惧等から富山市に対する投資をあまり行っていないが、その中でも当地区は地元住民を対象とする商店街であり北陸新幹線が開業しても大きな変化はないという見通しから投資はより少ない状況が続いている。このため、今後も地元投資家を中心に堅実な取引が続くことが想定されるので、将来の地価動向は前期に引き続き概ね横ばい傾向が続くと予想される。</p> |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | □ | □ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | <p>A ※ 当地区で地元企業による店舗の取引が見られた。当地区を含む周辺一帯ではコインパーキング用地等を地元投資家が取得することが多く、また都心回帰等から分譲マンションの需要も堅調なため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ある。上記店舗の取引価格はこれまでの地価水準と概ね均衡していること、また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堅実な取引を行うことが多いことから不動産市場に大きな加熱感は見られない。このため、取引価格は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 当地区にある大型店舗の売上高は前年同期より若干減ったものの概ね堅調に推移している。店舗の収支状況は総じて安定しており、店舗賃料についても横ばい傾向にある。また取引価格も横ばい傾向にある。このため、取引利回りは前期と同じく概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 賃貸用のオフィスビルの建築が長期間ないことからオフィス床の供給量はほぼ一定で推移している。オフィス床は県外企業の進出が少なく新規需要が低迷しているため引き続き供給過剰な状況にある。テナント募集では低廉な賃料や長期のフリーレントの提示が行われ、また既存テナントに対しては賃料の値下げによる退去防止が見られる。このため、オフィスの賃貸市場は引き続きテナント優位の状況にあり、オフィス賃料は前期に続いてやや下落傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区の中心商店街である総曲輪通りのテナントの入退去に関しては、前期から大きな変動はなく賃貸状況は概ね安定している。当地区の大型店舗の売上高は概ね順調である。また当地区は専門店や大型店舗等が建ち並ぶ県内有数の商店街のため比較的の出店希望者が存在する。このため、店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p> | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|--------|--|
| 富山県 | 富山市 | | 商業 | 西町・総曲輪 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・富山駅周辺エリアは店舗や飲食店に係る出店希望が多く、用地の取得需要・賃貸需要とも旺盛である。ただこのエリアには売却・賃貸に係る物件の供給がほとんどない。そのため、駅から離れた当地区周辺で物件を探す動きが見られる。(売買仲介業者) ・市の中心部で建物の解体工事が増えているように感じる。解体工事の増加は、景気が良くなってきたことや新幹線開業効果による地域の発展期待等から土地を有効活用しようとする頭れの一つだと思う。(大手建設業者) ・県外資本から、富山もしくは金沢に立地する事務所ビル等の収益物件を取得したいとの問い合わせがあった。北陸新幹線の開業が間近になったことから、富山の不動産に対しても関心が出てきたのかもしれない。また、県内資本は新幹線開業効果が見込まれる富山駅周辺エリアに目を向けており、多くの問い合わせが来ている。その一方、新幹線開業効果があまり見込まれない当地区に対する関心は低く、問い合わせは少ない。(金融機関) ・現在は新幹線開業効果が見込まれる富山駅周辺エリアに対する関心が高い。その一方で当地区への関心は低く、不動産に対する需要は富山駅周辺エリアに比べて弱い。したがって、当地区の地価は当分の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 石川県 | 金沢市 | | 商業 | 金沢駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | △ | — | — | 平成26年11月25日に地元金融機関の新店が金沢駅西口に移転開設されたほか、金沢駅周辺では店舗、ホテル等の工事が進んでいる。一方、需要に合致する500坪超の開発適地は僅少である。このような需給の逼迫を受け、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 JRは平成26年12月19日、平成27年3月14日に開業する北陸新幹線のダイヤを発表した。また、全国情報誌の平成27年ヒット予想で北陸新幹線が1位となった。このような新幹線開業への期待感も相まって、金沢駅周辺地区での物件取得への関心は依然として高い。このため、強い需要に反する僅少な供給状態から売り手市場が続いており、将来の地価動向はやや上昇と予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 金沢駅の東口に位置する当地区及び周辺ではホテル、マンションの開発需要に合致する500坪超の開発適地が僅少なため、取引価格の上昇は顕在化しにくい。しかし、高まる観光需要を背景に、ホテルグループによる開発素地取得の動きは加熱している。このような需給の逼迫を受けて、取引価格は引き続きやや上昇している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 取引価格が上昇傾向にあると同時に、店舗賃料も上昇しているため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。なお、マンションについては、投資適格範囲及び投資額が増大していることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 金沢市のオフィス空室率は、前期同様10%程度で推移している。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需要も徐々に増加しつつあり、当地区内においてオフィスの募集賃料を引き上げる物件も見られる。そのため、オフィス賃料は全体的には上昇には至るほどの勢いはなく、概ね横ばいに転じている。 F ※ 大型商業施設を中心に店舗売上げが堅調に推移する中、外国人観光客を中心に観光客数も順調に増加している。このような商業環境を背景に、店舗需要はより増大しており、JR金沢駅東口では、飲食店の新規営業許可件数が増加している。そのため、店舗賃料はやや上昇傾向で推移している。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区への興味・関心は相変わらず強い。ただし、建築費の高騰もありマンションデベロッパーの動きは落ち着きを見せている。また分譲マンションの販売状況については物件毎に相当の差が窺える。立地・価格・デベロッパー等のうち何が差を生じた主たる要因であるかを今後注視していく必要があると同時に、開発にあたっては十分に検討の上、計画を策定することが重要だと感じる。(不動産調査業者) ・ 当地区の低層店舗を探す飲食業者の数は県内外を問わず非常に多く、店舗賃料の上昇傾向は続いている。しかし、開発適地の在庫がほとんど見当たらず、需給が逼迫した状況が続いている。(大手建設業者) ・ 観光需要の高まりから、観光地として有名な東山・橋場エリアに関する問い合わせが多い。供給が極めて限定的であるため、いったん物件が供給されれば高値で取引されることになると考えられる。(投資運用業者) ・ 北陸新幹線開業まで3カ月程になり、そのインパクトがこれまで以上に身近になっている。市場関係者も実感として新幹線開業を捉えるようになり、ビジネスチャンスを逃すまいと敏感になっていると思われる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | |
| 静岡県 | 静岡市 | 葵区 | 商業 | 静岡駅周辺 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | △ | □ | □ | □ | <p>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からの集客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、売上げは安定している。また、支店、営業所等のオフィス需要を背景に賃料水準、空室率は改善傾向にある。投資適格性を備える物件については高値で取引される傾向にあることから、当地区の地価動向は前期と比べて微少であるがやや上昇傾向で推移している。</p> <p>静岡駅北口周辺の商業施設への堅実な需要の存在、オフィスの賃料水準の一部上昇、空室率の低下など市場は安定している。また、地元投資家のほか、首都圏資本等の投資家の物件取得意欲も引き続き強いことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 呉服町再開発事業による商業施設付マンションが平成26年3月に竣工したことや、現在建設中の静岡駅南口再開発事業のマンション部分が竣工前に完売したことにより、市街地での新たな再開発事業の気運が高まっている。また、首都圏では物件高騰によって取得が困難となっているため、投資家が静岡駅周辺で事業用地を探す動きもあり、従来の地元投資家以外の需要者も出現し、当地区の取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 静岡駅北口のオフィス空室率は順調に低下してきており、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。また、新規賃料の値上げも一部で見られ、収益不動産の収支は改善傾向にある。したがって、当地区の取引利回りは前期横ばいから当期はやや低下に転じている。</p> <p>E ※ 築浅の大規模オフィスビルでは企業業績の回復等による事業拡大に伴うオフィススペースの新たな需要等により空室率は低下しており、100%稼働に近づきつつあるビルも見られ、新規契約については一部であるが賃料が上昇しており、将来的にも既存テナントの賃料改定時での上昇等も期待できる状況である。したがって、当地区のオフィス賃料は当期はやや上昇に転じている。</p> <p>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、全国的に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、小売店舗の売上げの鈍化から地域相場を上回る賃料水準での契約も見られなくなり、店舗賃料については概ね横ばいで推移している。</p> | | |
| | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 静岡市内の戸建住宅地についての実需は弱く、特に10月以降は厳しい状況が続いている。一方、地元個人投資家からの資産買い換えに関する相談や、市内に不動産を所有する東京を中心とした県外居住者からの相続をはじめとした資産処分に関する問い合わせが増えている。(売買仲介業者) ・ オフィス市況は改善傾向にあり、大企業が入居する立地の優れた大規模オフィスビルは高い稼働率となっている。また、個人事業者等の小規模オフィスが市街地中心部へ移転する動き等が見られるようになり、当地区は中小規模のオフィスビルの稼働率も改善傾向にある。(売買仲介業者) ・ 平成26年秋以降から相続税対策に関する相談が増えており、相続税対策セミナーも人気が高い。とりわけ節税対策が有効と言われる新築マンションの購入に関する相談が多く、市街地の高層マンションで安定した賃貸収入も期待できる物件については、相続税対策を考えている需要層からの人気が高い。(不動産開発業者) ・ 消費税率変更の延期、政府による住宅関連の政策への期待、円安等による建築コスト低下への期待から、将来的な不動産市況の好転が期待されている。したが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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 名駅前 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 現在、当地区のオフィスは空室率が低水準かつ低下傾向で推移し、築浅の大型ビルについてはほとんど空室在庫がない状態である。名古屋駅周辺の開発がますます進展しており、当地区の土地需要が強まっている。中心商業地については、土地所有者の間で入札すれば高値で売れるとの認識が広がっており、売り手の価格に対する上昇期待も高く、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 平成27年秋に大型ビル2棟が竣工予定で、オフィスの大量供給について不透明な部分はあるが、不動産市況に特段影響は見られない。鉄道会社や大手不動産会社が名古屋駅に大型複合ビルを建設することが明らかとなるなど、名古屋駅周辺の開発はますます進展しているため、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。そのため、当面将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 | |
| | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 中心商業地については土地の取得意欲は強い状態が続いており、土地の取引価格は強含みの状態で推移している。特に当地区については買い手の取得意欲は非常に強いが、売却物件がほとんどないため取引自体は少ない。取引事例からの価格の把握は出来ないものの、昨今の不動産市場の活発化や名古屋駅周辺の開発の進展もあり、需要は強い状態が続いている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区及び周辺地区における取引は少ないため、事例による取引利回りの把握は困難であるが、名古屋駅周辺の開発がますます進展しており、当地区の土地需要が強まっている。金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いており、需要は強含みである。オフィス賃料は概ね横ばい傾向の中、地価の上昇が続いており、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 館内増床が多く見られるなどオフィス需要は堅調である。当地区のオフィス空室率は低水準かつ低下傾向で推移し、築浅の大型ビルについてはほとんど空室在庫がない状態であるが、賃料は強含みと言える。一方、古く設備水準の劣るビルについては依然苦戦しており、二極化傾向が続いている。このようなことから、オフィス賃料は全体として概ね横ばいで推移している。 F ※ 当地区で建築中の大型ビルのうち2棟が今秋竣工予定で、今後オフィス人口の増加が見込まれることもあり、飲食店舗については一定の需要が見込まれる。ただし、賃料水準を引き上げるほどの勢いはなく、賃貸市況は安定的で、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。なお、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 太閤口 | 0~3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区においては取引が少なく、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のほか、近接する名駅駅前地区を中心に、名古屋駅周辺の開発等は計画も含めますます進展している。このような状況において、当地区の地価動向についてもやや上昇傾向にある。 金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いているため、収益用不動産に対する需要は継続している。名古屋駅周辺の開発の進展もあり、しばらくは地価の上昇傾向が続く可能性が高い。当地区ではリニア中央新幹線の開業を見据え、将来的な開発等への期待感もあることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 | |
| | | | | | | | | | | | | | A ※ | リニア中央新幹線の名古屋駅についてJR東海の自社用地以外では掘削工事を平成29年度から始める方針が明らかとなった。名古屋駅周辺の開発はますます進展しているため、駅予定地周辺では将来的な開発等への期待感から土地需要の高まりが見られる。当地区では不動産に対する投資意欲が強い状態が続いており、堅調な需要が継続していることが窺える。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | B ※ | 収益物件の取引は少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。名古屋駅周辺では、将来的な開発等への期待感から土地需要が強まっており、取引価格はやや上昇傾向にある。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、店舗については飲食店の出店需要は相応に見込まれるものの、賃料の上昇には至っていない。このような中で、取引利回りは引き続きやや低下している。 |
| | | | | | | | | | | | | | E ※ | 名駅駅前地区では近年オフィスの新規供給が少ない中で、拡張移転が多く見られるなどオフィス需要が堅調なため、空室率が低水準かつ低下傾向で推移し、築浅の大型ビルについてはほとんど空室在庫がない状態である。しかし、当地区は飲食店舗等が多く、純粋なオフィスエリアではないため、その影響は当地区まで波及しておらず、オフィス賃料は横ばい傾向にある。 |
| F ※ | 名古屋駅周辺では開発によりオフィス人口の増加が見込まれることもあり、飲食店需要は底堅い。当地区の小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が相応に見込まれるが、現在のところ需給バランスに特段の変化はなく、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。なお、大規模な路面店については稀少性が高く、物販店舗等としての需要は安定している。 | | | | | | | | | | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・名古屋駅周辺エリアは館内増床が見られるなどテナントの需要が旺盛で、オフィス市況は回復傾向が続いている。名駅駅前地区のオフィス空室率は低い水準でかつさらなる低下傾向で推移しており、優良ビルはほとんど空室がない状態である。(大手不動産業者) ・名古屋駅周辺エリアは不動産ファンドや地元企業の資産管理会社からの収益物件に対する需要が引き続き強い。しかし、地価が上昇していることから、独自の相場観を持つ地元投資家はあまり物件を取得していない。物件の価格が上昇している時は東京の投資家が物件を取得している。(大手不動産業者) ・東京での建設需要などの影響から職人は人手不足となっており、新規の工事はままならない状態であり、新築ほど人手が足りない改修工事でも人手が集まらない。また、金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いている。投資物件については、ここ最近のオフィス床の大量供給の影響が不透明なこともあり、レジデンスの方が引き合いは強い。(大手不動産業者) ・名駅駅前地区の大型ビル2棟についてテナントの成約は比較的順調のようである。オフィス市況の回復傾向は続いている。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 西区 | 商業 | 名駅北 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 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に対する需要はやや弱いものの、金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いていることや、名古屋駅周辺の開発が計画も含めますます進展していることから、周辺地域においても需要は強含み傾向にあり、地価動向はやや上昇している。 平成27年秋に大規模業務施設が完成予定であり、当地区の業務環境がやや向上すると考えられる。名古屋駅周辺の開発の進展により、将来の地価動向は引き続き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、将来的には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見られなかったが、名古屋駅周辺の開発は計画も含めますます進展しており、土地需要の高まりが見られる。不動産投資は活発な状態が続いており、名駅駅前地区を中心に不動産価格の上昇が継続している。そのため、当地区においても取引価格はやや上昇傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | B※ | 収益物件の取引が少ないため、事例による取引利回りの把握は困難である。近接する名駅駅前地区において平成27年秋に大型ビル2棟が竣工予定で、名駅駅前地区と比較して名古屋駅への接近性が劣る当地区では空室発生等の影響が懸念されるが、現在のところ既存ビルの賃料等に特段の変化は見られない。このような中で、取引価格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※ | オフィス需要は引き続き堅調であるが、平成27年秋の名駅駅前地区におけるオフィスの大量供給に対する警戒感があり、当地区においては以前よりも賃料交渉の下限を引き下げたビルも見られる。成約賃料自体は現在のところ特段の変動は見られず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | F※ | 名駅駅前地区では既存ビルの建替えが複数進行しており、今後オフィス人口の増加が見込まれる。名古屋駅周辺の幹線道路背後地などでは飲食店舗に対する需要が見られ、周辺においても需要が波及する可能性はあるが、現在のところ当地区の店舗需給には特段の変動は認められない。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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・当地区のオフィス市況は名駅駅前地区での大量供給に対する警戒感が見られるが、現在のところ賃料については目立った影響は見られない。(大手不動産業者) ・名古屋駅周辺エリアでは手間のかからない収益物件として、底地、ホテル、マスターリース契約のある物件の需要が強まっている。(大手不動産業者) ・名駅駅前地区に建設中の大規模オフィスビル2棟が完成すれば、当地区との地域の連続性が良くなると思われる。(大手不動産業者) ・賃料は横ばいと予測するが、郊外からの市中心部へのテナント移転需要等により、市中心部のオフィスビル需要は強まった状態が続くと考えられる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>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が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が劣り、築古のオフィスビルが多いため、オフィス賃貸需要は名古屋駅周辺に比較して弱い。最近の賃料水準はほぼ横ばいとなっている。周辺地域の店舗付オフィスビル取引や更地取引からは、堅調な不動産取得需要が窺える。名駅地区における取引需要の増加や売り希望価格の上昇が周辺地区に波及したこともあり、地価動向は引き続きやや上昇している。</p> <p>リニア開業に向けて名駅周辺の顧客吸引力の増大が見込まれ、栄地区からの顧客流出等の影響が懸念される。一方で、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オフィスビル等については取得需要の競合が見られる。したがって、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。</p> <p>A ※ 周辺地区も含め当期において把握できた取引事例から推測すると、市内中心商業地の土地価格は全体的に上昇しており、特に入札による売却では従来より高値で落札される傾向にある。名駅地区からの波及効果もあり、当地区の売り希望価格及び成約価格はやや上昇している。そのため、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区内では収益物件の取引が少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。オフィス賃料は概ね横ばいで推移しているが、東京圏の利回り低下の影響を受けて、投資家等の期待利回りは低下傾向にある。そのため、当地区における取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区の賃貸オフィスの平均募集賃料は前期からほぼ横ばいで、空室率は若干改善傾向にある。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。店舗併設のオフィスや営業所などの賃貸需要は安定している。最近では募集賃料の大幅な引き下げや長期間のフリーレントの設定はほとんど見られなくなった。このような状況において、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。</p> <p>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いる。低層階に対する需要は立地の稀少性から堅調であり、大津通沿いの1階店舗では募集賃料の引き上げも行われている。一方、商業ビルの2階以上にある店舗や裏通りの1階店舗に対するテナント需要の増加は見られない。そのため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。なお、大津通り沿いと周辺エリアとの店舗賃料に開差が見られる状況は継続している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 栄南 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、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、最近賃料水準は概ね横ばいで、空室率は若干改善傾向で推移している。当地区付近において、平成26年10月に中規模商業施設が新規オープンし、店舗間の競争が激化するおそれがある一方で、回遊性の高まりによってエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与することが期待される。このような状況にあつて、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>名古屋駅前の大規模開発による百貨店の増床や出店決定など、リニア開業に向けて名駅周辺の顧客吸引力の増大が見込まれ、これと競合関係にある栄地区への影響が懸念される。ただし、路面店を出店できるエリアは栄の大津通沿いにはほぼ限定されるため、今後も名古屋の中心商業地としての地位は維持されると考えられる。賃料水準の大幅な上昇は見込めないものの、昨今、資金に余力のある法人等が投資適格の不動産を積極的に探している状況であり、将来の地価動向は今後もやや上昇傾向が続くものと予想される。</p> <p>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が多く立地しているが、ここ数年はファストファッションの出店が続いている。当期においては、J-REITによる専門店テナントビルの取得事例等が見られ、堅調な不動産取得需要が窺える。したがって、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区での収益物件の取引は少なく、成約事例による取引利回り推移の把握は困難である。店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、名古屋中心部の大型商業施設等への投資意欲は強まっており、東京圏の利回り低下の影響を受けて投資家等の期待利回りは低下傾向にある。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>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、店舗併設のオフィスや営業所などの賃貸需要は安定している。最近募集賃料の大幅な引き下げや長期間のフリーレントの設定等はほとんど見られなくなった。このような状況において、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。</p> <p>F ※ 大津通沿いの1階を中心に店舗需要は根強く、最近ファストファッション等の出店が多い。若年層向け店舗等の新規出店により、南北方向の大津通のほか東西方向の顧客回遊性の向上が期待される。低層階に対する需要は立地の稀少性から堅調であり、一部では募集賃料の増額改定も行われているが、現時点では1階以外の店舗や裏通りの1階店舗に対するテナント需要の増加は見られない。そのため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|------|-----|----|-----------|---|
| 愛知県 | 名古屋市 | 中区 | 商業 | 栄北、 栄南 | <ul style="list-style-type: none"> • 当期の大型物件の取引情報は得られなかったが、売買の引き合い状況や周辺エリアの取引価格等から判断して、地価はやや上昇している。J-REIT・私募リートなど不動産投資法人による物件の取得需要は強まっている。オフィス賃料は今後の上昇が見込めないため、地価の上昇は名駅地区と比較して緩やかなものに留まると予測する。賃貸オフィスは、1フロアの規模を確保できて駐車台数に余裕のあるビルに需要が集中している。(大手不動産業者) • 当地区は大通り沿いの路面店舗に対する需要は強い。地区内に古いビルが多いこともあり、当地区のオフィス賃貸需要は名駅駅前地区に比べると依然として弱い。名駅駅前地区に条件の合うオフィスが見つからなかった場合、当地区よりも丸の内・伏見地区でオフィスを探す法人が増えている。なお、栄北地区で募集賃料を適正水準まで減額した結果、満室となった築古オフィスビルがある。(大手不動産業者) • 名古屋圏外からの名古屋の物件に対する需要は増えているが、当地区に限定して物件を探すケースはほとんどない。また、入札形式による土地売却が増えており、成約価格も従来の相場よりやや高くなっている印象がある。(大手不動産業者) • 当地区は名駅駅前地区ほど需要が強くないが、資金に余力のある法人等が投資適格物件を積極的に探している。したがって、今後も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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いている。リートや法人によるオフィスビルの取引が見られるが、収益性の高い物件については強気の取引が見られ、賃料が横ばいの中で利回りは低下傾向である。また、裏通り沿いの土地についても、マンション建設が可能な土地については高値で取引される傾向がある。そのため、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あり、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圏外の投資家を呼び込みやすい条件を備えている。収益性の高い物件については強気の取引が見られるなど、取引価格はやや上昇している。金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いているため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当期は特徴的な取引は見られなかったが、周辺においてリートや法人によるオフィスビルの取引や取得検討の動きは継続している。また、裏通り沿いの比較的築年が古い中小ビルや駐車場等の取引も見られる。裏通り沿いでまとまった規模の土地については、マンション建設目的の取引も見られる。収益性の高い物件については強気の取引が見られるなど、地価上昇の傾向は継続しており取引価格はやや上昇している。 B ※ 高品等の大型オフィスビルの稼働率は比較的安定的に推移しており、オフィス賃料は概ね横ばいが続いている。一方、取引価格は売り主の売り希望価格が高く、収益性の高い物件については強気の取引が見られるなど、取引価格はやや上昇している。そのため、当地区の取引利回りはやや低下している。 E ※ 名古屋市内のオフィス市況は、需要面では館内増床や拡張移転等の動きが多く見られる一方で、近年オフィスビルの新規供給が少ないことから、空室率は低下傾向となっている。当地区は当期目立った動きはなかったが、高品等の大型オフィスビルの稼働率は比較的安定的に推移しており、オフィス賃料は概ね横ばいである。 F ※ 館内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階店舗に対して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での出店が目立つ。しかしながら、休日及び夜間の集客が見込めないため、コンビニエンスストア以外では目立った需要はなく、店舗の新規出店需要は総じて弱い状況が続いている。店舗の需給状況に特段の変化はなく、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いている。当地区は名古屋の商業地の中でもニーズが高く、リートや法人によるオフィスビルの取引や取得検討の動きは継続している。オフィス需要は回復傾向で空室率は低下傾向であるが、オフィス賃料は上昇には至っていない。そのような中で取引価格は上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇している。 立地に優れる物件については強気の取引が見られるなど、地価上昇の傾向が続いている。オフィス需要は回復傾向で、オフィスの空室率は中長期的に低下傾向となっている。リートや法人によるオフィスビルの取引や取得検討の動きは継続しており、金融緩和政策により不動産投資が活発な状態が続いているため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | A 当期は特徴的な取引は見られなかったが、周辺においてリートや法人によるオフィスビルの取引や取得検討の動きは継続しているほか、裏通り沿いの比較的築年が古い中小ビル等の取引も見られる。オフィスの空室率は中長期的に低下傾向にあるが、賃料上昇には至っていない。立地に優れる物件については強気の取引が見られるなど、地価上昇の傾向は継続しており取引価格はやや上昇している。 B 収益物件の取引は少なく、事例による取引利回りの把握は困難であるが、オフィスビル等の取得検討において想定される利回りは低下傾向にある。また、立地に優れる物件については強気の取引が見られるなど、取引価格はやや上昇しているものの、賃料上昇には至っていない。したがって、当地区の取引利回りはやや低下している。 E オフィスは中小規模の物件での成約や郊外からの移転需要が見られた。空室率は中長期的に低下傾向となっているなど、市況は回復傾向にある。オフィスの賃料については一部ビルで募集賃料をやや強気で設定する例が見られるが、当地区全体としては特段の変動は認められない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 F 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、大通り沿いの1階店舗に関してはコンビニエンスストア等の需要があるものの空室はほとんど見られない。また、上層階の店舗は1階と比較すると需要が弱い、居酒屋等の需要は見込まれる。店舗の需給状況はほぼ均衡しており、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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 自社利用等の目的での取引は高値で成約しており、売買の引き合い状況や周辺エリアの取引価格等から判断しても、地価はやや上昇している。(大手不動産業者) ・ 競争力のある賃貸オフィスでは空室が少ない状況が続き、期待利回りの低下により地価はやや上昇している。郊外からのテナント移転では、オフィスの賃料水準とともに駐車台数を確保できるか否かも、成約を左右している。ただし、丸の内地区は伏見地区と比較すると、やや賃貸オフィスエリアとしての競争力は弱い。(大手不動産業者) ・ 当地区は築古のオフィスビルの売却相談が多い。建築費が高騰しておりマンションデベロッパーの希望価格と売り主の希望価格が合わず、売り急ぐ事情もないため、なかなか成約まで至らない。優良物件に対しては利回り5%台半ばでの取引が見られるようになってきているが、東京と比較すると高い利回りであるため、名古屋圏外からの購入需要は増えている印象がある。(大手不動産業者) ・ 建築費の高騰が続いており開発型案件の着手が困難な状況にあるが、土地取得需要は堅調であり、資金に余力のある法人等が投資適格物件を積極的に探している。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 大曾根 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>マンションの販売状況については、消費増税前に比べると立地条件に劣る物件や価格が割高な物件などを中心に販売が低調な物件がやや増えている印象がある。しかし、マンションデベロッパーは優良物件を選別しつつも依然として積極的に素地取得に動いているため、地価動向はやや上昇している。</p> <p>住宅を中心とする投資物件については、賃貸市況が安定しているため、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、足もとのマンション販売市況がやや悪化していることは懸念材料であるが、デベロッパーは今後販売するマンション用地を十分確保できておらず、素地取得の動きにすぐにブレーキがかかることは考え難い。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では目立った取引はなく、直近において周辺地区で開発素地の入札があり、立地条件があまりよくなかったため落札額はそれほど高くはなかったようである。しかし、開発素地の供給は依然として限られている状況が続いている一方で、各デベロッパーは素地取得に積極的に動いているため、入札案件を中心に高値の成約が続いている状況に大きな変化はない。したがって、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 賃貸マンション等の物件については、投資適格物件の品薄状態が続いており、賃料及び稼働率が安定的に推移しているため、他の用途の物件よりも選好される傾向が続いている。当地区における住宅物件は、都心に近い割に住環境が良好であるなど投資適格性を備える優良な物件が多く、賃料も安定しているため、相応の需要が期待できる。このような状況から、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ マンションデベロッパーは近年の建築費高騰を受け、販売総額が極端に増加しないよう設備・仕様を見直しているが、それでも直近に販売されたマンションはそれまでの価格水準より分譲価格が高めになっているものが増えている。マンションの販売状況もそれほど極端に悪化していないため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>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のマンションにも底堅い需要があり、高水準の稼働率を維持している物件が多い。賃貸マンションの供給はそれほど増えておらず、需給は均衡している。そのため、マンション賃料は概ね横ばいである。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% (上昇) | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 商業 | 久屋大通駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | △ | □ | 昨年の消費増税以降、マンションの成約がやや鈍くなっている物件もあるが、当地区においては販売中のタワーマンションが竣工前早々に完売するなどマンション販売状況は引き続き堅調であり、デベロッパーの素地取得意欲は強い。収益物件についても、賃貸市況が改善しており、実際に高値の事例も散見されるようになってきている。したがって、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。 好調な分譲マンション市況を背景に、近年の建築費高騰等によるコスト増加分を販売価格に転嫁する動きが本格化しているが、当地区においては今のところマンションの売れ行きへの影響はほとんど見られないため、デベロッパーが素地を積極的に取得する動きが続くことが見込まれる。収益物件についても金融機関の融資姿勢が積極的であり、地価の先高観等を背景に物件取得競争が激しい状況が続いていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 当地区において、J-REITが大規模オフィスビルを取得した事例では高値での取引となっているなど、優良なオフィスビル等の投資適格物件を中心に取引は過熱気味である。マンション開発素地については、大手マンションデベロッパーを中心に名古屋都心部に需要が集中しており、取得競争は過熱状態が続いている。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 投資物件の取引件数は多くはないが、限られた取引事例から見ても利回りは低下傾向にある。特に築浅でまとまった規模を有するビルについては、賃料の上昇も視野に入れた利回りが定着しつつあるように見受けられる。レジデンス物件についても、都心への接近性に優れた利便性の高さから需給は逼迫している。そのため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。 E ※ 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稼働率が回復しており、その波及が周辺ビルにも見られるが、賃料が上昇するまでには至っておらず、オフィス賃料は総じて横ばいとなっている。近年、高品等のタワーマンションが相次いで供給されており、また建築費の高騰が販売価格に転嫁され始めているため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 F ※ 店舗の新規出店需要は全般的に回復傾向にあり、空き物件は減少しつつあるため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。マンションについては、都心に近い立地の優位性から、単身者向け・ファミリー向けいずれも需要は底堅く、分譲仕様の賃貸マンション等の高級物件も需要は回復してきている。しかしながら、賃料の上昇には至っていないため、マンション賃料は横ばい傾向にある。 |
| | | | | 大曾根、久屋大通駅周辺 |  前期 0～3% 上昇 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | ・ マンション素地の仕入れは競争が激しいため、各マンションデベロッパーとも利益を削ってでも素地取得を試みているが、それでも取得できていないのが現状である。しかし、当地区において現在販売中のマンションはないが周辺地域で販売しているマンションの中に販売状況があまり良くない物件も見られるようになった。(マンションデベロッパー) ・ マンション素地の仕入れが進んでいないのはやや深刻な問題となっている。そのため当地区より郊外においては、マンション分譲だけでなく戸建分譲にも事業を拡大している不動産会社が見られるようになった。(大手不動産業者) ・ タワーマンションは竣工前早々に完売するなど盛況が続いているので、久屋大通駅周辺地区はマンション分譲事業を検討するに当たり是非事業化したい地区として位置付けられている。一方、大曾根地区は都心から近く利便性には優れているが、場所によっては住宅地として特に優良な地区ではないため、マンション供給量や立地条件を気にして仕入れをする必要が出ている。(不動産開発業者) ・ 当地区における今後のマンション供給量はやや少なくなると思われる。そのような中で、需給のバランスを考えると積極的に素地取得を目論むデベロッパーが出てくると考えられる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>直近では名古屋市内全体としてマンション適地となる土地の供給が少ない上に、供給があっても入札のケースが多く、高値での落札が散見される。当地区も同じ状況にあるが、当地区のマンションは名古屋市内でもトップクラスの人気を誇ることから、マンション開発素地に対するデベロッパーの注目度は高い。そのため、マンション素地が供給された場合には激しい取得競争が起こることが見込まれ、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>建築費は引き続き上昇し続けており、マンションデベロッパーは事業利益を抑える等の対策を講じても、その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。当地区は名古屋市内でもマンション需要の強い地域であるため、マンションデベロッパーは建築費の上昇分を販売価格に転嫁することが可能で、他の郊外等の地区に比べ事業化が比較的容易である。したがって、当地区の開発素地に対するマンションデベロッパーの取得意欲は強い。また、当地区でのマンション開発素地の供給は従来より限定的である。そのため、将来の地価動向は、引き続きやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は名古屋市内でも高級住宅街として認知されており、県内外及び大企業勤務の通勤族等のエンドユーザーから人気のあるエリアで、エンドユーザーの所得も高い。そのため、マンションデベロッパーは当地区のマンション開発素地の取得に積極的な姿勢を見せている。しかし、当地区ではマンション開発適地の供給は非常に限定的で、取引も総じてあまり見られないため、供給があると高値での取引となっている。したがって、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 政府の経済政策等による好況感や賃貸市場の回復期待から、投資適格物件への需要は強い。そのため、投資物件が品薄状態にある東京や大阪で物件取得を考えていた法人投資家が名古屋市内の投資物件にも注目している。また、地元投資家の投資意欲も強く、物件取得に積極的である。当地区はファミリー層の需要が中心であるものの、大企業等の法人需要もあるため賃貸市場は底堅く、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 全国的に建築費が高騰していることや、当地区ではマンション人気が高い反面、素地の供給が限定的であることから、素地取得競争が過熱しており、マンションデベロッパーの素地取得費も上昇している。したがって、マンションデベロッパーはそれらの費用上昇分を分譲価格へ転嫁せざるを得なくなっているが、当地区は比較的高所得層からのマンション人気が高く、売れ行きも好調であるため、上記の費用上昇分の転嫁が可能な状況にある。したがって、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 当地区は市内中心部へのアクセスの良さと良好な住環境を備えているため、ファミリー層だけでなく、大企業勤務の単身者や周辺大学の学生からの需要もあり、賃貸市場は底堅い。当地区の賃貸マンションは供給が相応にあるが、需要を着実に吸収していることから需給状況は安定している。当期もこのような状況に特段の変動はないため、マンション賃料は引き続き横ばい傾向にある。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 池下 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>池下駅前のタワーマンションが比較的高値の販売価格で竣工前に完売しており、当地区におけるマンション需要は底堅い。このような需要を背景にマンションデベロッパーによる当地区の開発素地に対する取得意欲は旺盛である。また、池下駅から少し離れたマンション適地ではない土地についても戸建住宅地としての需要があり、戸建開発業者による素地取得需要も強含みである。一方、開発素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であり、入札になると高値が付く状況にある。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は良好な住環境を備え、都心へのアクセスも良く、また、区役所、金融機関、店舗等が建ち並ぶなど利便性に優れているため、市内通勤者からのマンション需要が強い。実際、当地区で分譲されるマンションの販売状況は概ね好調で、マンション需要の底堅さが確認されている。このような状況を背景に当地区のマンション開発素地へのマンションデベロッパーの取得意欲は高い。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。そのため、将来の地価動向はやや上昇が続くことが予想される。</p> <p>A ※ 当地区の西側には旧来からの歓楽街である今池地区があり、東側には良好な住環境を備える覚王山地区があることから、西側と東側とで住環境が若干異なっていたが、近年西側でも大規模マンション開発が行われるなど良好な住環境が形成されてきており、当地区全体のマンション需要は強くなっている。今春竣工した駅前のタワーマンションも比較的高値の販売価格で竣工前に完売した。このような旺盛なマンション需要を背景に、大手デベロッパー等によるマンション開発素地への需要は強含んでいる。一方で、開発素地の供給は極めて限定的であり、当期においても目立った取引は見受けられないものの、マンション素地の供給があれば需要が集中し高値がつく可能性がある。そのため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 賃貸オフィス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、取引も総じて少ないため、成約事例による取引利回りの把握は困難である。しかし、賃貸市場に関しては、市内中心部へのアクセスの良さや良好な住環境からファミリー層だけでなく単身者層からも入居需要がある。また、名古屋市中心部における投資用のレジデンス物件に対する需要も強含みであることから、当地区の賃貸マンションに関しても中心部からの波及効果が認められ、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 当地区は大手マンションデベロッパー等による大規模な物件の開発が多く、良好な住環境が形成されていることから、エンドユーザーのマンション需要は強い。駅前のタワーマンションが竣工前に完売しているほか、当地区の分譲予定マンションに対する問い合わせ状況は概ね好調のようである。このような旺盛なマンション需要を背景に、マンションデベロッパーは建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と判断している。そのため、引き続きマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 池下駅周辺は地下鉄東山線沿線に位置し市内中心部へのアクセスも良好で、区役所、金融機関、店舗等が建ち並ぶなど利便性が高く、ファミリー層だけでなく単身者層からも人気があり、賃貸マンション需要は総じて底堅い。一方、供給については、駅徒歩圏内に店舗兼共同住宅や共同住宅が多く建ち並び需要を十分に吸収している。したがって、賃貸市場は需給が安定しており、マンション賃料は概ね横ばい傾向である。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 商業 | 今池 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>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安定的な収益が見込み難いため、投資法人等の投資対象からは外れるものの、市内中心部のオフィス投資需要拡大を受け、今池駅周辺で投資適格物件が売りに出されれば、地元投資家等からの引き合いが期待できる。一方、店舗物件の取得需要は依然として弱い。平成26年春に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し、駅周辺の繁華性向上が期待されるなど明るい兆しはある。また、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ことから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>今池駅前から外れた古くからの歓楽街や商店街の店舗に対する需要は依然として回復する兆しが見られないものの、平成26年春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、集客も堅調とのことから、今後繁華性の回復が期待される。一方、今池駅周辺の幹線道路沿いや駅至近の商業地では、名古屋市中心部への投資需要の波及や良好なファイナンス環境から地元投資家の関心が高い。そのため、今後も将来の地価動向はやや上昇が予想される。</p> <p>※ A 当地区には地下鉄のターミナル駅が存するなか、幹線道路が交差する等交通の要所で利便性の高い商業地域を形成しているが、オフィスビル等の収益物件については名古屋市中心部と比べて賃料及び稼働率の安定性が劣る。需要者の中心は投資法人等の広域的に投資を行う投資家よりも地元投資家等が中心であるが、最近では中心部での投資物件への需要増大の波及や良好なファイナンス環境を背景に、当地区での需要者の期待利回りもやや低下傾向にある。そのため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>※ B 当地区においては投資物件の取引はあまり見受けられず、取引利回りの直接的な把握は難しいが、東京や大阪での投資物件の品薄感から、名古屋市中心部の投資物件への投資需要が引き続き強まっており、当地区にも投資需要拡大の波及が認められる。また、ファイナンス面での追い風を受けて投資家の投資意欲は強い。当地区でも良好な立地条件等を備えた投資適格物件に対しては需要者である地元投資家等の注目が集まっている。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>※ E 当地区のオフィスは中小規模で比較的築古のビルの割合が高く、地元企業や生損保等の所有する標準的な仕様のものが中心であるが、交通便利性の高さから地元企業の拠点や大企業の営業所としての利用を目的とした需要があり、オフィスの需給状況は底堅い。最近では企業業績も回復の兆しが見えていることから、テナントの退去リスクは低下している。その他にオフィス賃貸市場に影響を及ぼす特段の要因は見られないため、当地区のオフィス賃料は概ね横ばい傾向となっている。</p> <p>※ F 古くから繁華街・歓楽街が形成されており、小規模店舗が密集する中に大型店舗の出店も見られるが、平成26年春に今池駅前に24時間営業の大型総合ディスカウントストアが新規出店し話題となった。その開店効果で周辺では深夜の時間帯にも人の流れが生じており、既存の飲食店舗が営業時間を延長する等かつての活況が戻ることが期待されている。しかし、当地区の賃貸店舗物件の需要量を押し上げる効果はまだ現れておらず、空室も見られるため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p> |
| | | | | |  前期 0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|------|-----|-------|-----------|--|
| 愛知県 | 名古屋市 | 千種区 | 住宅・商業 | 覚王山、池下、今池 | <ul style="list-style-type: none"> ・市営地下鉄東山線沿線におけるマンション需要は底堅く、特に池下駅から星ヶ丘駅までのエリアはエンドユーザーの属性も良いため、マンションデベロッパー各社とも積極的な用地取得に動いている。(マンションデベロッパー) ・当地区におけるマンション分譲価格は過去最高の水準まで上昇している。その価格で売れるのか正直不安なところもあるが、高値で取得した素地のコスト分・建築費の上昇分を積み上げていき、利益を出すために止む無く価格を上げなければならないというのが正直なところである。(大手不動産業者) ・建築費は直近においてもまだ少し上がっている印象がある。そのため、原価の中で建物価格の占める割合が、中心部より相対的に高い郊外のマンション事業は成立が難しくなっており、一方で、当地区を含む都心部の素地に需要が集中するという二極化の傾向が顕著になっている。(不動産開発業者) ・当地区はマンションの需要が旺盛なため、マンションの供給量をそれほど気にせず素地を仕入れることができる。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | 当地区は都心への接近性と良好な住環境を備えているため、分譲マンション地としての人気は高いが、現在マンションの供給が重なっており、一時的に需給がやや緩んでいる。それでもデベロッパーの素地取得意欲はさほど衰えてはおらず、まとまった土地や立地条件に優る物件を中心に地価は強含みの状況にあり、地価動向としては総じてやや上昇している。 事業所や店舗利用を目的とした取引は活発化していないが、賃貸マンションを中心とする投資物件については賃貸市況の回復を背景に高値の取引が予想される。マンション開発素地については、依然として高止まりしている建築費の問題や当地区における分譲マンションの大量供給による市況悪化が懸念材料になっているが、素地の仕入れが進んでないデベロッパーを中心に引き続き積極的な素地取得に動くと思われる。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区においては目立った取引は見受けられない。景気回復や低水準の住宅ローン金利等により分譲マンションに対するエンドユーザーの需要は底堅く、デベロッパーは依然として積極的に素地の仕入れに動いており、入札案件を中心に高値の事例が散見される状況が続いている。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 投資物件については、法人投資家だけでなく、個人投資家も小規模な物件を中心に取得の動きが顕在化しており、需要者の裾野が広がっている。また、名古屋市中心部において投資物件の品薄感が広がるなか取引価格は上昇傾向にある。一方、当地区における住宅の賃料及び稼働率は安定しているため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。 G 建築費の高騰や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により、エンドユーザーの所得水準が比較的高い当地区においてもマンション販売価格を引き上げる動きが顕著になっており、現在販売中の御器所駅周辺のマンション販売価格は過去最高水準となっている。このように、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。 H 当地区及び隣接地区では好調な分譲マンション市場を背景とした分譲マンションの開発が優先されるため、賃貸マンションの開発はそれほど多くない。名古屋駅方面への交通利便性の高さから、少人数世帯向け・ファミリー向けタイプを中心に需要は底堅く、稼働率も安定している。このように需給は均衡しており大きな変動はないことから、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 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 供給が重なっていることもあり、当地区におけるマンションの販売状況は、あまり良くない物件もあると聞いている。当地区におけるマンション取得は、一般的な給与所得者による1次取得が中心であり、賃料があまり上昇していないことが不安材料として挙げられる。(マンションデベロッパー) 自社で販売している当地区のマンションは概ね好調な売れ行きであるが、周辺の八事地区と比べると市況はやや悪い。当地区は住宅地としては決して悪くはないエリアであるが、地下鉄東山線沿線エリアや八事地区と比べると名声で劣ることもあり、マンション販売価格の更なる上昇はあまり期待できない。(大手不動産業者) マンション素地の供給が限られているなかで、不動産業者及びマンションデベロッパーの中にはかなり積極的に素地取得に動いている業者がある。特に入札案件では採算性を考えると当社は落札できない状況にある。(不動産開発業者) 足もとのマンション販売市況はやや鈍化しているが、全般的にマンション用地の供給が減っていることを考えると、素地取得の激しい競争状況は当面続くと考えられる。したがって、地価もやや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー) | | | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 熱田区 | 商業 | 金山 |  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働率は安定している。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。名駅地区の地価上昇の波及効果は認められるが、取引の過熱感は見られない。このような状況にあつて、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。東京における利回り低下の影響を受け、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。名駅地区等の波及効果による地価上昇もあり、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | | | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 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、金山駅はJR・私鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、築浅の投資用賃貸マンションを中心に取得需要は堅調である。当地区に限らず最近では資金に余力のある法人等が市内の投資適格不動産を積極的に探しており、当地区よりも利便性が劣る周辺地域の成約状況から推測すると、当地区で取引が成立すれば高値となる可能性が高い。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。東京の利回り低下の影響を受け、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、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。名駅地区において新築賃貸オフィスの大量供給が予定されているが、当地区の賃料水準は名駅地区より低位であり、立地的にもやや距離があるため、新規供給により直接的なマイナスの影響は生じないという見方が強い。当地区のオフィス賃料は、引き続き横ばい傾向である。 F 当地区は鉄道交通の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、現状においては当地区内の店舗賃料はほぼ横ばいである。 | | | | |
| | | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 金山駅の利便性は高く、駅徒歩圏内の物件については賃貸・分譲ともにマンション需要が強い地区である。当地区は当期ほとんど動きが見られなかった。しかし、名古屋市中心部は地価がやや上昇しており、その波及効果を受け当地区の地価もやや上昇している。(大手不動産業者) 当地区の賃貸オフィスビルはそれほど多くないため、需給のバランスは良好である。当期は賃貸オフィスの需要に変化はなく、新規オフィス床の供給の予定もないが、名古屋市全体の傾向を受けて地価は引き続きやや上昇していると思われる。名駅駅前地区より賃料水準が低いため、条件次第では三河方面の企業が入居する可能性がある。(大手不動産業者) 当地区はオフィスエリアとして好みの分かれるエリアで、三河方面へのアクセス等、利便性を志向する業種からの需要はある。(大手不動産業者) 当地区のオフィスエリアは狭いが需給バランスがとれており、地区内の主要な賃貸オフィスは稼働が安定している。今後も名古屋市中心部における地価上昇の波及効果を受けるため、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | | |
| 岐阜県 | 岐阜市 | | | 岐阜駅北口 | 商業 |  0%横ばい | | | | | | | — | — | 当地区はエリアが狭い範囲に限定されるため、規模のまとまった物件の取引はほぼ見られない。しかし、仮に規模のまとまった物件が売りに出た場合には購入を検討する需要者は多い。その一方で、駅前のオフィスビルは未だに空室率が高く、市況感の全般的な好転は見られない。当地区内の不動産は稀少性のある優良物件として期待性、将来性は認められるが、不安要因も内包するため、総じて需要者はしばらくは様子見の状況である。以上のことから、地価動向は横ばいに転じている。 岐阜県内における平成26年7月～10月の建築着工戸数は前年同期を約25%下回っているほか個人消費、鉱工業生産指数等前年比マイナスを示す景気動向指数が散見される。その一方で公共工事、雇用情勢等は対前年比プラスとなっている。今後の政治経済の状況次第で変化する不安定な状態であり、市況全般としては悪くはなっていないものの良くもなっていないという状態である。そのため、将来の地価動向は今後しばらくは様子見の状態が横ばいと予想される。 | | |
| | | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | ※ 当地区内において過去3カ月間で主な土地取引は確認できなかった。平成25年初頭よりJR岐阜駅周辺では繁華性の高い商業地の取引が確認できるようになり、徐々に不動産市況は活発になってきたが、県内景気がやや足踏み状態となったことを反映し、現在の不動産市況はやや減速気味となっている。今後の政治、経済の動向の様子を見てからと態度を保留する取引当事者が増えており、取引価格については下落までは至らないものの上昇もしていない状態で、取引価格は横ばいに転じている。 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | ※ 現在の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で月坪1万円程度の水準で下げ止まっている。取引価格も横ばいに転じていることから、取引利回りについても横ばいに転じている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | ※ 当地区におけるオフィス需要は供給過多の状況が続いており、空室率も10%台後半の高い水準で推移している。このため、賃料値下げ、フリーレントの設定等借り主主導で成約される場合が多かったが、長らく続いた賃料下落を経て需給調整が進んだ結果、最近はやや賃料の下落が収まっている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | ※ 当地区のエリアは店舗の連たん性がやや劣り、JR岐阜駅からペDESTリアンデッキを利用して直接駅北方の玉宮地区、柳ヶ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が多いため、賃貸用店舗の需要はやや弱い。しかし、長らく続いた賃料下落によりテナントが負担可能な水準に賃料が近づいたことから、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 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 企業向けの設備投資等に関する融資は前期と変わらず横ばいである。現在、医療関係・アパート建築関係が主要な融資先になっている。先行きの不透明感から設備投資が足踏みしており、全般的に不動産市況が好転するには時間がかかると予想される。(金融機関) ・ 明るい材料が少なく不透明感がある。岐阜環状線(県道77号)内の優良物件は今後引き合いが期待出来るが、優良とまではいえない物件はさらに厳しくなっている。今後は相続税法の改正により売り物件が増加することが見込まれ、供給の増加が需給状況に影響を与える恐れがある。(中小不動産業者等) ・ 物件は一定量流通しているが横ばい状態で好転しておらず、経済を取り巻く状況を見てると今後は不安である。その中で当地区内にある中古マンションの需給はほぼ均衡しており、投資目的の購入者が利益確保のために売却する一方で、条件次第で購入を検討する一定の需要がある。(中小不動産業者等) ・ 景気の回復感が乏しく、建築費の上昇や人手不足等のマイナス要因もあるため、不動産市況は良くはならないと考える。ただ、一定の取引量もあるため悪化もしていないと思う。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 滋賀県 | 大津市 | | 商業 | 大津におの浜 |  0% 横ばい | □ | □ | □ | □ | □ | □ | △ | □ | <p>当地区を含めた湖南エリアでは、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にあるものの、高水準の建築費が重荷となることから、マンション分譲市場の減速を危惧するデベロッパーも見られるようになった。当地区の不動産取引は、好調なマンション市場が牽引していたが、マンション開発における事業採算性の向上が期待できない状況であるため、マンションデベロッパーの取得態度が慎重になっている。このような状況から、地価動向は前期に引き続き横ばい状況にある。</p> <p>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が、建築費の高止まりに加え、増税後の分譲マンション販売がやや減速しつつあることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。</p> <p>A ※ 前年に当地区周辺でマンション開発素地の取引が数件見られたが、当期は有力な取引が見られない。当地区周辺で2棟の分譲マンションが竣工間近であるが、販売中の住戸が若干残っており、消費税増税後販売が減速している。また、建築費が高止まりする中、当地区周辺には着工を延期していると思われる分譲マンション計画があり、当地区に関連する地区では白紙となったと思われる事業もある。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いることに変わりはないが、建築費の高止まり、建設作業員の人手不足とマンション販売の減速は、マンションデベロッパーの取得態度に影響を与えている。そのため、前期に引き続き取引価格は横ばいである。</p> <p>B ※ 投資用不動産の取引は少なく直接取引利回りを把握することは困難である。土地の取引価格が横ばい状況となる一方で、中心商業地の1階賃料もほぼ横ばいで変化がなく、基準階のオフィス賃料は需要が乏しく低位で安定的に推移する状況が継続している。このような状況から取引利回りは前期に引き続き横ばいである。</p> <p>G ※ 当期新たなマンション分譲はないが、建築費が高止まりしており、今後価格への転嫁が避けられない状況に変わりはない。また当地区周辺エリアにおける中古マンションが値上がりしていることを踏まえると、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。</p> <p>E ※ 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。オフィスFについては、エリア内における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、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。</p> |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|--------|--|
| 滋賀県 | 大津市 | | 商業 | 大津におの浜 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区及びその周辺でマンション分譲事業がとぎれることなく行われており今までにない活況を呈しているが、一部では建築費の高騰が事業の延期・中止等を招き深刻な状況になっている。マンションデベロッパーからも慎重な姿勢が窺える。(売買仲介業者) ・ 建築費が労務費を中心に高止まりの状況にある。その一方で諸費用まで含めた総額を考えると分譲価格の設定には限界がある。現時点の状況だけで見ると投資採算上の土地価格はゼロに等しい。建築費はいつまでも高いわけではないと考え、住戸面積を小さくして総額を抑えることや着工・販売時期をずらすなど種々の対策を検討しているが、建築費の動きは落ち着く気配を見せない。(マンションデベロッパー) ・ 顧客の動きが鈍く分譲中のマンションの売れ行きも以前の勢いが無い。消費税率10%への増税が延期されたことで、消費者には物件を選択する余裕が生まれたように見受けられる。開発適地が少ないため物件が出れば買い進まざるを得ない状況に変わりはないが、顧客の動きや建築費の状況から買入れ素地はより慎重に選別せざるを得ない。(マンションデベロッパー) ・ 消費増税後の販売不振から脱しきれておらず、深刻な状況とまでは言えないものの販売中の分譲マンションの売れ行きが減速している。建築費の高騰と熟練工の不足からマンションデベロッパーにとって積極的には動きづらい状況が窺える。このような状況から、地価は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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | |
| 滋賀県 | 草津市 | | | 南草津駅周辺 | 住宅 |  0% 横ばい | | | | | — | — | △ | | <p>消費増税後、不動産市場がやや低迷する中、駅周辺の新築分譲マンションや新規開発された住宅団地の新築建売住宅は概ね順調に販売を終えている。駅徒歩圏域における従来からの根強い需要を裏付けているが、高額な建築費が投資採算性に影響を与え、地価動向は前期に引き続き横ばい状態にある。</p> <p>当地区は、エンドユーザーの相当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、建築費が高水準であること、消費増税後の市場に若干不透明感があることから、デベロッパーサイドでは、建築費及び販売市場の状況によっては着工・販売時期を遅らせる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、将来の地価動向は当面横ばい傾向が続くと予想される。</p> | |
| | | | | | | | □ | □ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>A ※ 当期、当地区周辺でマンション開発素地の有力な取引は見られない。草津市内で3棟の分譲マンションが竣工前に販売を終えており、また、JR草津駅周辺で分譲されていた高額な住宅地も昨年末に販売を終えており、消費増税後も草津市の不動産需要は強い。しかし、建築費の高止まりによる投資採算性の悪化は、マンションデベロッパーの取得態度に変化を与えている。そのため、前期に引き続き取引価格は横ばいで推移している。</p> | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | <p>B ※ 前期に引き続き、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。駅徒歩圏で稼働率の高い物件についてもマンション賃料と取引価格は前期に引き続き横ばいである。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | | | | | | | | | | | | <p>G ※ 当期新たなマンション分譲があった。販売開始直後で全体の概要は不明であるが、価格水準はこれまでを上回る。そのため、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。建築費が高止まりしていることから価格へ転嫁されたためである。なお、当地区周辺エリアでは中古マンションも値上がりしている。</p> |
| | | | | | | | | | | | | | <p>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、新快速停車駅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。相続増税対策で個人が分譲マンションの住戸を収益用不動産として取得するケースや自己の所有地に賃貸マンションを建築する動きがあるが、全体への影響は小さい。</p> | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 3棟同時に販売開始された新築分譲マンションの販売が完了し、また駅近くの高価格帯の戸建住宅団地の販売も終わりつつあることで、平成26年4月の消費増税を乗り切ったと受け止めている。草津の評価の高さを改めて認識している。(売買仲介業者) ・ 分譲中であった3棟あわせて330戸のマンションが竣工前に完売したことで、当地区を含む草津の事業成立性は県内一であると改めて高く評価している。素地の仕入れは継続するものの、建築費が高止まりしている状況では、買入れ素地は慎重に選択せざるを得ない。ただし、土地価格が下がっているイメージはない。(マンションデベロッパー) ・ 相続増税対策で個人が投資目的で居住用中古マンションを購入する動きが続いている。草津のマーケットの堅調さから、買いに対する安心感が広く認識されているようである。これに関連して、引き続き個人が自己所有の未利用地に共同住宅を建築している例も見受けられる。(売買仲介業者) ・ 分譲マンションの供給量が多いものの竣工前に完売するといった事例が続いており、草津の事業成立性は県内一であると高く評価している。しかし売れ行きは減速気味であり、建築費の高止まりにより今後についての不透明感も増大している。このような状況から、地価は横ばいと予測する。(マンションデベロッパー) | | | | | | | | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 下京区 | 商業 | 京都駅周辺 |  0～3% 上昇 | | | | | | | | | | 国内外の観光客の増加と、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を背景に、物販・飲食店舗とも売上げは好調を維持している。オフィス賃料も明確な上昇は見られないものの、空室率は低い水準を維持している。このようなことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区及びその周辺において、各種整備・開発計画が進捗中である。昨年5月、京都駅周辺が高度利用地区に指定され、現時点において当該要因を契機とした建替え計画等は見られないものの、今後、開発機運は高まっていくものと考えられる。さらに、京都駅南口駅前広場整備事業の進捗に伴い、機能性の向上が期待されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | △ | □ | □ | □ | □ | △ | — | — | A ※ 当地区では当期も目立った取引がほとんどなく、店舗・オフィス・ホテルのいずれの用途においても潜在的な需要が見込まれるものの、供給量は極めて少ない状況である。立地条件等の物件の優劣により取引価格の幅が広がる傾向にあるなか、当地区及びその周辺は整備事業等に伴い商業集積が高まりつつあることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 前期同様、取引利回りが把握できる成約事例が当地区及びその周辺になく、事例から取引利回りの変化は確認できない。投資用不動産については取引価格・賃料水準ともに大きな動きは見られず、取引利回りは前期からほぼ横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 前期同様、目立った新規供給はなく、比較的築年の古い物件が多いなか、賃貸需要は概ね安定的である。満室稼働のビルについて、空室発生の場合に募集賃料を以前よりも高値に設定することを検討する賃貸人も散見されるようになったが、全般的に賃料水準は安定的である。空室率に大きな変動もなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | F ※ 観光都市京都の玄関口として、国内外の観光客の増加を背景に、特に路面店舗の売上げは好調を維持している。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、1階以外の飲食店舗も比較的好調である。このようなことから、店舗賃料は前期同様引き続き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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスの空室率は1%台であり、ほとんど空室が無い。物件を探している人は多いが、紹介できる物件が無い状況が続いている。今のところ賃料の上昇は見られないが、今後、空き物件が出た場合の賃料水準には注視する必要がある。空室率は改善傾向にあり、地価は上昇傾向である。(賃貸仲介業者) ・ ホテル用地に対する需要は堅調である。京都駅南のビジネスホテルは好調と聞いている。また、外国人観光客が増加し部屋数が不足しており、市もホテル誘致に積極的である。また、従来型のオフィス賃貸だけでなく土地を購入して事業を行う業者も散見される。坪1万円を超えるオフィス賃料水準であるが、オフィスビルは生保ビルが多いが立地が良いため売り物件は無く、取引が顕在化することは少ない。潜在的な需要は強く不動産価格はやや上昇する傾向にある。(金融機関) ・ 中央郵便局の機能が城陽市へ移転されるという報道があった。電車よりも自動車による輸送が中心となるなかで、交通網が整備されていく城陽市への移転は必然的であると考える。移転後の郵便局跡地には東京の中央郵便局建替え後にできた複合施設と同じようなものができるかもしれない。また、観光客増加を見込んだホテル用地の引き合いは多い。国内外問わず、東京五輪観戦後に京都観光をし大阪で食事をするなどのルートが定番化されるかもしれない。但し、5,000㎡以上かつ3階以上のホテル・百貨店・病院・学校などは平成27年12月末までに改正耐震改修促進法に伴う耐震診断結果の報告が義務化されており、この診断結果が今後公表される予定なので影響は大きいと思う。この報告義務は幹線道路沿いの建物で倒壊時に道路の半分までを被う可能性のあるものについても対象となっている。(大手建設業者) ・ 需要が強まっている傾向は継続している。したがって地価は当面の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 住宅 | 二条 |  0% 横ばい (前期)  0% 横ばい | □ | □ | ▽ | □ | — | — | □ | □ | 当地区は、利便性の高さから強い住宅需要が認められるが、市内中心部のように他府県からの富裕者層の流入は期待できず、需要の中心は一般所得者層となる。当該需要者層の所得環境は依然として改善しておらず、現在の住宅価格水準は当該需要者が負担できる上限に達していることから、当期の地価動向は横ばいである。 取引が活性化するか否かは主たる需要者層である一般所得者層の所得環境による点が高い。また、供給が少ない状態が継続するが、大型商業施設の開発や新駅開業等により利便性が改善した他地域へ需要が流出することも懸念される。今後の経済情勢が不透明であることも踏まえ、将来の地価動向も横ばいと予想される。 |
| | | | | | | □ | □ | ▽ | □ | — | — | □ | □ | A ※ 当地区は、京都駅及び市内中心部の両方面へのアクセスが可能で、商店街をはじめ商業施設が充実しており、利便性の高さから強い住宅需要が認められる。しかし、市内中心部の不動産価格高騰の影響から高値を希望する売り主と、依然として所得環境の改善しない購入層との間で売買希望価格水準が合わず成約に至らず市場に滞留する物件が目立つ。したがって、取引件数は減少し、取引価格も引き続き横ばいである。 |
| | | | | | | □ | □ | ▽ | □ | — | — | □ | □ | B ※ 駅前土地区画整理事業地内では複数の大学、医療施設、商業施設等が開設されたが、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、取引利回りは引き続き横ばいである。 |
| | | | | | | □ | □ | ▽ | □ | — | — | □ | □ | G ※ 神社跡地に売れ残りを多く抱えて竣工した分譲マンションは、その後も売れ行きは低調で未だ完売には至っていない。また、後院通沿いの一般所得者層向けの分譲マンションも未だ完売には至っていない。今後は後院通西側背後において大手デベロッパーによる分譲マンション開発(全49戸)の予定があるが、分譲価格等の詳細は未定である。当地区における新築マンションの売れ行きは芳しくないが、マンション分譲価格を引き下げる局面には至っておらず、引き続き横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | H ※ 京都駅及び市内中心部への通勤者や学生を主たる需要者として、利便性の高さを反映してファミリー・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が中心となるが、賃貸供給に特段の変化はない。賃貸市場における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。 | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 当地区での戸建住宅の上限価格は4,000万円であり、3,300万円から3,800万円が中心価格帯となっている。地価が高いため敷地を小さくせざるを得ず、どうしても3階建となってしまうが、3階建の戸建住宅に対する引き合いは弱い。二条の強みは地下鉄とJRを使えるという利便性にあるが、円町・西大路御池付近も地下鉄とJRが両方使えるほか、桂川・洛西口付近も大規模商業施設が開業し、利便性がキーワードとなる地区が増えている。そのため当地区の相対的な優位性は落ちてきていると感じている。(住宅販売業者) 当地区は利便性が高い立地であり、マンション・戸建てともに需要は安定しているが価格は上限まで達しており買い手がついてこれない。二条駅近くの分譲マンションは多くの売れ残りを抱えたまま竣工した。当マンションの売れ残りの悪さが当地区における富裕者層のセカンドハウスに対する需要の弱さを表している。(売買仲介業者) 当地区の一般的な住宅需要者層にとって現在の価格水準は上限にある。したがって、当面の間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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区内ではかつてのような幹線立地の優位性は失われ、その相対的な地位は低下しつつある。また、当地区内では賃料収入に依然変化がないため、大手法人による大規模な投資需要はほとんど見られず地元業者による小規模な投資が散見される程度であり、実際の取引事例は少ない。しかし、今後の出店予定や四条通歩道拡幅により集客力向上が期待でき、計画等の進捗に応じてその潜在的な価値はやや上昇傾向にある。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傾向にある。 今後の出店予定や四条通歩道拡幅により集客力向上等が期待できる状況にある。ただし、中長期的には購買層の所得増加が見込めないと、不動産市場の活性化に対する効果は限定的であると予想する声が大いことは前期から変化はない。したがって、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当地区内ではかつてのような幹線立地の優位性は失われその相対的な地位は低下しつつある。しかし、今後の出店予定や四条通歩道拡幅により集客力向上が期待できる状況が継続しており、その潜在的な価値はやや上昇傾向にある。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ある。 B ※ 当地区内では賃料収入には依然変化がないため、大手法人による大規模な投資需要はほとんど見られず地元業者による小規模な投資が散見される程度であり、実際の取引事例は少ない。しかし、今後の出店予定や四条通歩道拡幅が当地区全体へ好影響を与えるという期待感が芽生えつつあり、前期に引き続き投資需要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からやや低下傾向にある。 E ※ 当地区は従来から店舗需要を中心とするエリアであり、オフィス需要は相対的に弱く限定的である。また、オフィス賃貸需給はそれぞれ弱いが概ね均衡しており、賃料水準を押し上げるほどの需要は認められない。このような状況は前期から変化はない。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 ※ 今後の出店予定や四条通歩道拡幅が当地区全体へ好影響を与えるという期待感が芽生えつつあるものの、現状で供給されている物件のスペックはテナントの希望条件に合わないために成約に至らないケースも多く賃料水準を押し上げるほどの需要は認められない。このような状況は前期から変化はない。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 烏丸 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区内ではオフィス用地及びオフィス賃貸に関する需要は依然限定的であり、また、当地区内の賃料収入には依然変化がないため、大手法人による大規模な投資需要はほとんど見られず地元業者による小規模な投資が散見される程度であり、実際の取引事例は少ない。しかし、利便性の高い市営地下鉄烏丸線と阪急京都線のターミナル駅周辺エリアとしてその選好性は比較的高く、マンション・ホテル用地需要は比較的堅調を維持している。また、今後の四条通歩道拡幅による集客数向上に対する一定の期待感も認められる。このような状況を背景に、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向である。 観光需要を背景としたホテル開発需要は今後も堅調であると考えられる。その一方で、中長期的には企業収益の改善が見込めないと、不動産市場の活性化に対する効果は限定的となる。また、マンション開発では、一般的には分譲価格の上昇に対する頭打ち感とともに、建築費の上昇が継続しており、今後の市場環境は注視することが必要である。このような状況を背景に、将来の地価動向は当面やや上昇傾向で継続しつつも上昇の程度はやや弱含みと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当地区内ではオフィス用地の取得需要及びオフィスの賃貸需要は依然限定的であるが、利便性の高い市営地下鉄烏丸線と阪急京都線のターミナル駅周辺エリアとしてその選好性は比較的高く、マンション・ホテル用地としての取引需要は比較的堅調である。そのため、当地区の取引価格は前期からやや上昇傾向である。 B ※ 当地区内では賃料収入には依然変化がないため、大手法人による大規模な投資需要はほとんど見られず地元業者による小規模な投資が散見される程度であり、実際の取引事例は少ない。しかし、利便性の高いターミナル駅周辺エリアとしての強み、四条通歩道拡幅による集客数向上に対する一定の期待感も認められる。このような状況を背景に、当地区の取引利回りは前期からやや低下傾向である。 E ※ 新耐震基準やある程度のスペックを備えたビルでは順調に空室が解消しており、オフィス空室率は緩やかに改善している。一方で、新耐震基準を満たさない、グレードの劣るビルではテナント誘致に苦戦しており、全体的に賃料水準を押し上げるほどの需要は認められない。このような状況には前期から変化はない。したがって、当地区のオフィス賃料は総じて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賃貸需要を維持できているものの、全体的に賃料水準を押し上げるほどの需要は認められない。また、1階以外の上層階の市況に大きな変化は見られない。このような状況は前期から変化はない。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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% 横ばい | | | | | | | | | 当地区はオフィスや店舗が建ち並ぶ駅近接の高度商業地域であるが、賃料水準の上昇が見られないため、オフィスに対する大規模な投資需要はほとんど見られず、幹線背後で小規模な投資が散見される程度である。また、以前に比べてマンションデベロッパーの用地取得態度は慎重になっており、当地区の地価水準を牽引するほどの強さは見られない。他にオフィス立地として特段要因に変化が見られないため、当地区における全般的な地価動向は、前期から横ばい傾向で推移している。 当地区のオフィスの空室率は烏丸御池交差点を中心に改善傾向にあるものの、中長期的には企業収益が改善し、オフィス賃料が上昇する状況にならないと更なる不動産市場の活性化は見込めない。また法人投資家等の目立った動きは見受けられない。そのため、将来の地価動向は当面横ばいが続く予想される。 | |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A ※ 当地区はオフィスや店舗が建ち並ぶ駅近接の高度商業地域であるが、依然として賃料水準に変化がないため、周辺地域を含めオフィスに対する大規模な投資需要はほとんど見られない。また、以前は散見された高値によるマンション用地取得も減少し、当期において特段の価格変動要因はないため、取引価格は全般的に横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 当地区内ではオフィス及び店舗の賃料水準は、依然として変化がなく概ね横ばいである。また、特に立地条件の良好な物件に対する需要は堅調であるものの、周辺地域を含めて大規模な投資需要はほとんど見られず、取引価格は全般的に横ばい傾向にある。そのため、当地区の取引利回りは横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 新設や立地改善を目的とした集約移転のための賃貸需要が目立つ。新耐震基準に適合し、一定水準のスペックを備えたビルに対する引き合いは強い。当地区のオフィス空室率は烏丸御池交差点を中心に引き続き改善傾向にある。満室稼働のビルも見られるが、オフィス賃料は依然として上昇には至っていない。そのため、オフィス賃料は前期から概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | F ※ 観光客の増加に伴い、当地区の背後にある三条通などで店舗需要は増大しているが、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争にもさらされる環境に変化はない。そのため、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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% 横ばい | □ | □ | □ | □ | □ | □ | □ | △ | <p>当地区は住環境が良好で地域の名声も高いため、富裕層を中心に背後地も含めて底堅い住宅地需要が認められるが、以前まで当地区の地価上昇を牽引していたマンション用地需要は、マンション分譲単価が購入者の負担可能な上限水準にあること及び建築費の高騰により、当地区の地価を牽引するほどの強さは見られない。また、周辺地区を中心にホテル用地需要が増加しつつあるものの、当地区の地価への影響は見られず、当期における全般的な地価動向は、前期から横ばい傾向で推移している。</p> <p>当地区はホテル用地としての需要も期待でき、多様な需要が認められる。しかし、建築費の上昇に伴い、以前に比べて需要者の中心となるマンションデベロッパーの用地取得態度は慎重になっており、これ以上のマンション素地価格の上昇可能性は低く、今後もマンション素地価格は高止まりの状況が続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は横ばい傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は人気のある小学校区で富裕層を中心に依然として底堅い住宅需要があるものの、建築費の高騰等の影響により、以前と比較してマンションデベロッパーの用地取得態度は慎重になっている。また、外国人客を中心とする観光客の増加に伴い、周辺地区を中心にホテル用地需要が増加しつつあるものの、当地区の取引価格への影響は見られない。そのため、取引価格は全般的に前期から横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区内ではマンション賃貸市場は単身用、ファミリー用ともに堅調であるが、オフィス及び店舗の賃料水準は、依然として変化がなく概ね横ばいであり、総じて賃貸市況に大きな変動はない。一方、取引価格は前期から横ばい傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 京都市内中心部のオフィスは、新設や立地改善を目的とした集約移転が見られ、空室率は改善傾向にあるが、賃料水準は依然として変化がなく概ね横ばいである。当地区及び周辺地域は立地や建物品等による格差はあるものの、府庁、裁判所、法務局等の官公庁が多く、空室状況が徐々に改善しているが、オフィス賃料は依然として横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 外国人客が引き続き大幅に増加していることから、ホテルの客室稼働率は高水準を維持している。また個人消費は駆け込み需要の反動が徐々に和らぎ、総じて緩やかに持ち直しているため、店舗は一定の賃貸需要を維持できているものの、賃料水準を押し上げるほどの勢いは見られない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0% 横ばい | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|---------------|--|
| 京都府 | 京都市 | 中京区 | 商業 | 河原町、烏丸、御池、丸太町 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 烏丸地区の地価水準は坪1,000万円程度であり、オフィスビル賃料は坪1万円を切る水準である。御池地区ではマンション用地に対する需要が中心である。大手不動産業者の物件は東京でもモデルルームを展開し集客を図っている。また、坪800万円の高値で取引された事務所ビルは大手不動産業者が分譲マンションを建築予定である。ただし、マンションの売れ行きは1年前ほどではない。丸太町地区では一相続税対策で賃貸マンションの戸数をまとめて取得する動きや、学生賃貸マンションに対する需要を背景に個人投資家が数億円規模で取得する動きが見られる。法人投資家には手を出せない6%から7%程度の低い表面利回りが投資の中心である。河原町地区は新規開店などが予定され、まちの活性化が期待されているが、店舗賃料の水準は上層階で坪8,000円と低水準である。それでも、目玉になるようなものがあれば坪1,000万円の売り値が付くと思う。なお、丸太町通そばの鴨川沿いの大手法人社員寮は13億円から14億円でマンションデベロッパーが取得した。また、四条通エリアの地価は坪1,500万円の水準である。(金融機関) ・ 当地区では価格が高い物件は売れ残るが適正な価格水準のものは売れている傾向がある。河原町地区では北欧ブランドの物販店の集客が順調である。今後の大型商業施設改装も考慮すると、地価の底打ち感はある。しかし、賃料水準に上昇が見られないため依然として地価は横ばいの傾向であると思う。建築費とともに建物のメンテナンス費用も上昇していることは物件に対するマイナス要因である。(売買仲介業者) ・ 四条烏丸の主要オフィスビルでは賃料の増額を試みたが、空室が増加したので元の水準に戻した。烏丸地区では店舗賃貸も含めて賃料上昇は聞かない。また、立地改善理由の賃貸需要が目立つ。最近のオフィス賃貸の需要者はソフトウェア会社や人材派遣会社などが多い。河原町地区・烏丸地区では、四条通の歩道拡幅によって歩行者が増加した。四条通から御池通の間のエリアにも集客は波及すると思われ、店舗収益の改善が期待されている。また、丸太町通りの御所東エリアで大手不動産会社が200坪程度のマンション素地を取得した。(大手不動産業者) ・ マンション用地に対する需要が見られ、ホテル用地に対する潜在的需要も強い。したがって、当面の間地価はやや上昇すると予測する。(金融機関) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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% 横ばい (前期)  0% 横ばい | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>富裕層を中心として北山駅徒歩圏内の住宅地需要は底堅い。需要に比べて宅地供給は非常に少ないことから、取引も少ない状況が続いている。売出値は安定しており、高めの価格設定の売出物件についても価格調整を経て取引されていることから、取引価格は横ばいで推移している。北山通等の幹線沿いの物件の取引は少なく、取引から地価動向を把握することは難しいが、把握可能な情報等から判断すると、幹線背後の住宅地と同様に地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>幹線道路沿いの物件供給は背後の住宅地以上に限定的であるが、土地需要も住宅地に比べると弱い。また、幹線道路沿いの地価も幹線道路背後の住宅地と同様に、横ばいで推移している。今後も価格形成要因に大きな変動は見られないことから、同様の状況が続く可能性が高く、そのため将来の地価動向は横ばいが続く予想される。</p> |
| | | | | | | ※ | <p>A 市場に供給される物件は全般的に少ないが、中でも規模のまとまったマンション素地の供給はほとんど見られない状況が続いている。地下鉄烏丸線北山駅徒歩圏内の住宅地は富裕層を中心に需要が安定しており、供給待ちの状況である。売り希望価格が上昇した時期もあるが、最近では安定している。供給が少ない中、取引を概観すると、取引価格は横ばいで推移している。</p> | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | <p>B 物件数が少ないうえに、需要者の希望に沿う適当な物件も非常に少ないため、取引としては目立っていないが、富裕層を中心に小型投資物件への投資意欲は相変わらず旺盛である。取引件数は少ないため取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばい、賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。</p> | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | <p>G マンション適地の供給は限定的であるため、当地区においてマンション供給は久しく行われていなかったが、現在、当地区で新規のマンション分譲が行われている。中京区等の市中心部のマンション価格は高止まっているため、当地区の分譲価格も少なからず影響を受けているが、需給バランスに変動はないことから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。</p> | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | <p>H 住環境及び利便性が良好な地域が多い地下鉄烏丸線沿線の住宅地域については、賃貸需要は安定している。マンション建設が可能な規模や行政的条件を備えた土地は非常に少ないことから、新規の賃貸マンション供給も少ない。賃貸需給は安定しており、賃料変動はあまり見られないことから、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・当地区の不動産供給は相変わらず少ない。各社で抱えている顧客に対して優先的に物件を紹介するため、市場に出回る物件も少ないともいえる。物件の売り出し価格も落ち着いてきており横ばいで推移している。明らかに価格水準が高いため市場に長期間滞留していた物件は、ここ最近になって売値を下げてきている。その結果、適正な価格水準まで売値が下がった物件は成約しているようである。したがって、全体的に見ても成約価格水準に変動は見られない。成約件数は少ないが、エンドユーザーの物件取得意欲は以前と変わらないため、単に物件が枯渇したことが主な要因と考えている。(売買仲介業者) ・上賀茂地区では物件の供給が目立つものの、当地区は供給が少なく、特に平成26年夏以降減少している印象がある。上賀茂地区の最近供給された物件はやや強気の価格設定と思われ、エンドユーザーの反応も鈍い気がする。北山駅以南の住宅地については物件の新規供給はほとんど見られないが、市場に供給された場合には坪100万円台中盤から後半の水準で成約しているようである。富裕層の需要は根強いいため、物件の個別性に問題がなければ早期に成約する。一方、市場に長期間滞留している物件は売り出し価格を高く設定している物件であるが、売り主の希望価格は下がっていないため、成約に至っていない状況である。(住宅販売業者) ・当地区は価格形成要因が大きく変動するエリアではなく、価格水準も一定の相場が形成されている。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 西京区 | 住宅 | 桂 |  0% 横ばい  0% 横ばい | | | ▽ | □ | — | — | ▽ | □ | <p>当地区を含め桂駅前に形成される高級住宅地域では、購入希望者は散見されるものの売り主が強気姿勢を崩しておらず、なかなか成約に至らない状況が続いている。ただし、マンション賃料は横ばいで推移し、取引利回りにも特段の変化はないことから収益性に大きな変動はなく、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>短期的には、大量のマンション供給が続く洛西口駅及び桂川駅界隈の複合開発地区への住宅需要の流出が懸念される。しかし、当地区は交通利便性と住環境に優る熟成した住宅地域で、複合開発地区における大規模商業施設の開業により生活利便性は大幅に向上している。したがって、長期的観点からは将来の地価動向は横ばいと予想される。</p> <p>A ※ 阪急電鉄桂駅及び上桂駅を最寄り駅とする平坦部に広がる桂圏全体においては、南方の洛西口駅及び桂川駅界隈における大規模商業施設を中心とした複合開発地区への住宅需要の流出が顕著で、一般所得者層を対象とする物件の取引件数は減少している。当地区を含め桂駅前に形成される高級住宅地域においては、供給が少なく成約に至ることは稀であるが、売り主が強気姿勢を崩しておらず、取引価格は横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 小規模な賃貸マンションの取引が散見されるが、機関投資家等が競合して取得するような大型の賃貸マンションや商業施設等がないため、取得競争による利回り低下は見られない。また、京都市郊外に位置する桂圏においては、他府県の個人投資家が積極的に物件を取得するケースも見られない。そのため、当地区の取引利回りは引き続き横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 南方の洛西口駅及び桂川駅界隈における大規模商業施設を中心とした複合開発地区への住宅需要の流出により、利便性で劣後する当地区北方の分譲マンションの売れ行きは依然として低調に推移している。複合開発地区においては今後もマンションの大量供給が予定されており、供給過多と相対的地位の低下からマンション分譲価格はやや下落傾向にある。</p> <p>H ※ 桂駅は特急停車駅で、京都及び大阪の両都市への通勤可能な立地と良好な居住環境からファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は安定している。複合開発地区におけるマンション開発は分譲マンションが中心で賃貸需要の流出は限定的であるため、当地区の賃貸需給に特段の影響は見られず、マンション賃料は横ばいで推移している。</p> | | |
| | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 阪急桂駅周辺の高額物件に対する動きはない。桂圏全般では問い合わせ件数は増加しており、桂川・洛西口エリアの大規模商業施設の開業効果と推定される。特に阪急嵐山線の上桂駅・松尾大社駅徒歩圏に対する物件の取得意欲は改善していると感じる。(住宅販売業者) ・ 阪急洛西口駅前における新築分譲マンションの購入層は、西京区25%・長岡京市及び向日市25%で全体の約半数を占める。所得が400万円から600万円の世帯が中心で、桂から長岡京までの広い範囲にある需要がこぞって桂川・洛西口エリアに流れたと考えている。(売買仲介業者) ・ 住宅の契約率は前期より改善しているが、好調時に比べればまだまだ低い。4,000万円以上の物件に対する動きが特に弱い。優良住宅地とされている駅西口エリアでも購入希望者はいるが、予算総額は5,000万円から6,000万円程度までと買い手の希望価格に見合う物件はない。(売買仲介業者) ・ 投資市場には地場の投資家しか需要者がいない。これらの投資家の期待利回り水準は粗利回りで10%程度である。(大手不動産業者) ・ 桂川・洛西口エリアにおける大量の新築マンションの供給により当地区にある需要が同エリアに流れることが懸念されるが、同エリアで大規模商業施設が開業したことによる利便性の改善の効果は桂圏全体に波及しており当地区の需要は安定すると考えられる。したがって、当面の間地価は横ばいで推移すると予測する。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | ワイフ賃料 | 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 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 土地需要は安定的に推移しているが、成約価格水準に大きな変動はない。一般的に認識されている地域の価格水準から大きく乖離しておらず、物件の個別性に特段問題がなければ、短い市場滞留期間で、売買が成立する傾向にある。ただし、明らかに価格設定が高い物件については、エンドユーザーの反応も鈍い。全般的に見ると、地価動向は横ばいで推移している。 地域要因に大きな変動は見られず、今後も地域要因の変動はあまりないと予想される。住宅地の成約価格水準を概観すると極端な動きはない状況である。富裕層を中心に需要は底堅いことや、今後も地域要因の変動は特段ないことから、将来の地価動向は概ね横ばいが続く予想される。 | | | | | | | |
| | | | | | | A※ | 丹波橋駅や桃山御陵駅周辺の住宅地については、伏見区の中でも人気の高い学区であり、大手筋商店街のほか各種生活利便施設も適度に分布している。また、鉄道各線が利用可能で、京都方面、大阪方面へのアクセスも良好であることから、比較的高所得な需要層を中心に住宅地需要は安定している。取引は多くはないが、取引価格は安定的に横ばいで推移している。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | B※ | 富裕層を中心に投資用物件に対する取得意欲は相変わらず強いが、供給物件が少ないというのに、需要者の要求水準に合致する物件も少ないため、取引はあまり見られない。取引が少なく、取引利回りの把握は難しいが、賃料は横ばいで推移しており、取引価格の変動も少ないことから、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | G※ | 周辺地域で新規マンション分譲が見られるが、各物件とも売れ行きは比較的好調のようである。中古マンションについては、桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内を中心に需要は非常に強く、成約までの期間も早く、成約価格も安定している。中古マンション市場は活発であるが、新築マンション市場に与える影響は小さい。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※ | 鉄道各線の利用が可能であることから、学生、社会人を問わず、幅広い層の賃貸需要を取り込める地域である。そのため、賃貸住宅需要は安定的に推移している。築浅で最寄駅徒歩圏内のマンション賃料は概ね横ばいで推移し、稼働も安定している。なお、築後相当年数を経過したような物件や、最寄り駅からの距離が遠い物件については空室率が高い。 | | | | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 以前と同様に物件の供給は少ないままであり、大きく変動している状況にはない。特に中古住宅の供給が少ないように感じる。物件の売り出し価格は、丹波橋駅や桃山御陵前駅徒歩圏内の利便性の高い住宅地域では、やや強気な価格設定が見られるが、全般的には売り出し価格の水準に大きな変動は見られない。概ね適正水準の価格がついており物件の個別性に特段の問題がなければ、比較的早期に成約する。現在市場に滞留している物件の多くは、価格設定が高い物件や規模が大きいため総額が嵩む物件が大半ではないかと思う。このような物件は少々価格を下げてでもなかなか問い合わせが増えてこない。中古マンション市場は相変わらず好調である。駅徒歩圏内の物件は少々価格が高くても売れやすい。価格の値崩れもなく、新築当時の価格と比較しても経過年数に比べて価格はほとんど下落していない。(売買仲介業者) ・ 物件供給量は依然として少ない状況である。丹波橋駅や桃山御陵前駅周辺の住宅地の物件は強気の価格設定が散見される。物件供給量が少ないこともあり、このエリアでどうしても住宅を購入したいという高所得者層を中心に、高い価格設定でも物件は売れている状況である。ただし、一時期に比べると成約件数は減少傾向である。また、一般的な需要者が選好する3,000万円から4,000万円前後の物件の動きが非常に鈍い。加えてエンドユーザーとの取引は非常に少なく、業者間による取引が多い。高所得者層以外の消費性向はかなり冷え込んでいると感じている。(売買仲介業者) ・ 需要を大きく喚起するような要因は乏しく、不動産市場が好転していく気配は感じられない。したがって、当面の間地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、高所得者層の動きが今後鈍るようであれば、地価が下落する危険性がある。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 梅田 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区及び周辺地区は、複数の百貨店が集積する大阪市内でも最も繁華性の高い商業地区の一つである。また、当地区内では、大型商業施設が、大規模改装して来春に開業する等、今後とも商業地としての発展性が期待されている。資金調達環境が良好な中、地価上昇期待等もあり、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への投資意欲は旺盛である。そのため、大阪市内でも最も繁華性の高い商業地区の一つである当地区への投資需要も旺盛で、投資物件が限定的なため、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。</p> <p>当地区及び周辺地区の北側で隣接するうめきた地区の2期開発は今年度中にまちづくり方針が決定される予定で、開発に向けての準備が進行中である。また、当地区における百貨店を核とした大規模ビルの建替え工事も平成26年10月に着手され、平成34年春頃全体竣工の予定である。以上のように、当地区及び周辺地区では、大規模な開発が今後も予定されており、商業地としての更なる発展が期待されること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では大型オフィスビルの入札が実施されているようで、競合により取引価格が高額となることが見込まれる。また、当地区に隣接する周辺地区においても、取引価格等の詳細は不明であるが、前期に不動産会社による店舗ビルの取得が見られた。大阪市内でも最も繁華性の高い商業地区の一つである当地区及び周辺地区への投資需要は旺盛で、投資物件が限定的なため、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区では、大型オフィスビルの入札が実施されているようで、競合により相当に低い利回りでの取引が見込まれる。また、周辺地区において、前期に不動産会社による店舗ビルの取得があった。資金調達環境が良好な中、有力な商業地への投資需要は旺盛で、大阪市内でも有数の商業地区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。</p> <p>E ※ 隣接地区内の大規模再開発ビルのオフィス稼働率は70%程度まで上昇しており、当地区及び周辺地区においても、移転需要、内部増床等により、大型オフィスビルの稼働率は上昇傾向で推移している。稼働率が上昇傾向で推移する中、今後、空室率が更に改善されることによって、賃料が上昇することも期待される。ただし、当期においては、明確な賃料上昇までは見られないため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区内で営業中の百貨店の売上高は、営業を休止している店舗があることや、訪日外国人の増加等により、当期間は概ね好調であった。一方で、大阪・梅田ターミナル周辺地区は日本でも有数の商業施設の集積地区で、店舗間競争は他地区以上に激化しており、当初目標の売上高を達成できない施設も数多く見られる。以上のように当地区及び周辺地区における商業施設を取り巻く環境は厳しい状況にあるものの、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。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 西梅田 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 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があり、中心部への移転需要等もあり、当地区における既存ビルは、賃料・稼働ともに安定的に推移している。当地区周辺で当期に竣工した大型ビルも満室で稼働しており、新築の大型ビルの供給が限定的な中、将来的な空室リスクも限定的である。良好な投資環境を背景に、主要地方都市への投資需要は強まっており、J-REITのみならず、大手不動産会社等による積極的な不動産投資も見受けられる中、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。 新築の大型ビル供給が限定的で、既存の大型ビルの稼働率も概ね安定的に推移する中、当地区のオフィス賃貸市場は、将来的にも安定的に推移することが見込まれる。良好な資金調達環境を背景として、良質なオフィスビルについては今後も旺盛な投資需要が期待されるため、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 当地区及び周辺地区と近接する地区で、当期に不動産投資法人の資産運用会社がSPCによりオフィスビルを取得した。取引価格は95億円で、取引利回り(NCFベース)は5.0%程度である。また、当地区及び周辺地区では、大型オフィスビルの入札も実施されているようで、機関投資家等の競合により、高額な取引価格となることが見込まれる。また、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ており、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がある。当地区周辺で当期に竣工した大型ビルも満室で稼働しており、新築の大型ビルの供給も限定的な中、当地区のオフィスは概ね高稼働率を維持している。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず大阪市中心部への投資需要は強まっており、当地区の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と近接する地区で、当期に不動産投資法人の資産運用会社がSPCによりオフィスビルを取得し、取引利回り(NCFベース)は5.0%程度である。また、当地区及び周辺地区では、大型オフィスビルの入札も実施されているようで、機関投資家等の競合により、相対的に低い利回りでの取引が見込まれる。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、J-REITのみならず、大手不動産会社等も積極的な不動産投資を進めており、投資対象として良質なオフィスビルが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 ※ 大阪市内中心部では、BCP対策や集約を目的とした移転、内部増床等により、大型ビル等を中心に空室率が改善しており、うめきた地区の大規模開発ビルに、大手企業の関西支社が当期に移転し、また、当地区周辺で当期に竣工した大型ビルも満室で稼働している。そのような中、当地区及び周辺地区でも、築年が比較的浅い大型のビルを中心に空室率は改善傾向にあり、新築の大型ビルの供給も限定的であることから、当地区のオフィス賃貸市場は、将来的にも安定的に推移することが見込まれる。ただし、賃料水準が反転するまでには至っておらず、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り、地下や低層階等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が中心であるものの、梅田地区と近接するエリアを中心に、スーパーブランドショップ、文化施設等も見られる。周辺地区で大規模商業施設の開業が相次ぐ中、当地区においても、他地区の店舗との競合が厳しくなっており、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区は、他地区とは一線を画し、若年層を主たるターゲットとした商業地域であり、当期においても地区内に、有名カジュアルブランドの旗艦店が出店する等、若年層を主たるターゲットとしたまちづくりの成熟度合いが増している。店舗以外では、優れた交通利便性を活かして、大学キャンパスの開設も予定されており、大阪市内でも有数の商業地としての地位を確立している。資金調達環境が良好な中、J-REIT、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市都心部への投資需要が強まっていることから、大阪市内でも有数の商業地である当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区内では、現在、土地区画整理事業が行われており、道路の拡幅等、公共施設の整備が行われている。また、平成29年4月には学校跡地に大学キャンパスの開設が予定されており、さらには、周辺地区でも大学の教育・研究機能の一部移転が計画される等、今後も若年層を主たるターゲットとした商業地としての発展が期待される。良好な資金調達環境を背景に、大阪市中心部への積極的な投資も引き続き期待される中、今後も商業地としての発展が期待される当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区において、当期に、地下2階付12階建、延べ床面積約21千㎡の企業本社ビルが竣工した。地下2階から4階は商業フロアで、有名カジュアルブランドの旗艦店も入居している。隣接地においては、平成29年4月に大学キャンパスの開設も予定されており、当地区は、若年層を主たるターゲットとした商業地としての熟成度を一層深めている。良好な投資環境を背景に、大阪市中心部への投資需要は旺盛で、今後とも商業地としての発展が期待される当地区における投資需要も旺盛であり、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 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。ただし、当地区では、他の周辺地区よりも若い顧客層を中心とした店舗需要が認められる。また、当期においても地区内に、有名カジュアルブランドの旗艦店が出店する等、若年層を主たるターゲットとしたまちづくりが進んできており、大阪市内でも有数の商業地としての地位を確立している。資金調達環境が良好な中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資が続いていることから、大阪市内でも有数の商業地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。</p> <p>E ※ 当地区は、ターミナル駅である阪急梅田駅に近接しており、交通利便性を重視した来訪型のオフィス、営業所等の安定した需要が見込まれる。当地区のオフィスビルに求められるニーズは、高機能のオフィススペックよりも利便性等であり、周辺の大型のオフィスビル等とは一定の差別化が図られており、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>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広がるエリアで、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。当地区では、当期に、有名カジュアルブランドの旗艦店も開業し、平成29年4月には大学キャンパスの開設も予定されている等、若年層を主たるターゲットとした商業地として今後とも発展することが期待されている。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、店舗間での競争が激化している。しかし、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に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。</p> |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 中之島西 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区が存する中之島と、その北方の梅田周辺から南方の淀屋橋周辺には優良企業が多く、オフィス立地として選好性が高いため、オフィスの稼働率は改善が進んでいる。加えて、良好な融資環境が継続しており、投資意欲は一層強まっている。そのため、資金の投資先を求めて投資適格物件の取引では競合が発生するケースが多い。労務費や資材価格等の更なるコスト上昇に対する懸念は薄れつつあり、投資適格物件の不足もあり、依然として需要は強いことから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は多くの優良企業が定着しており、オフィス立地としての地位が急激に低下する可能性は低い。したがって、今後も十分なスペックを有したオフィスへの賃貸需要は強い。周辺地区で竣工を控えたビルへのテナント移転等で一時的に賃貸需給が悪化する懸念もあるが、建築コスト等の一層の上昇懸念は薄れつつある。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 大阪最大のターミナルである梅田・大阪駅周辺は近年大型オフィスの建設が進んでおり、当地区はその南に連なる代表的なオフィスエリアの一つである。旧財閥系・電鉄系の優良企業が多い地区であり、テナントの信頼性も高いことから取引に当たって投資家の選好性が強い。当地区には大型オフィスが多く建ち並び、オフィスの賃貸需給は改善が進んでおり、良好な資金調達環境を背景に投資家の取得姿勢は積極的であるため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 資金調達環境は良好で物件売却の必要性が低くなっていることから、当地区の物件供給は限定的である。一方で、オフィスの賃貸需要は比較的安定しており、かつ優良な投資物件が多いことから、資金の投資先を求めて物件の取引は競合することが多く、その結果、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 当地区は、優良企業が多く、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移転や自社ビルの建設に伴う移転等が見られる。大型オフィスや築年の浅いオフィスの賃貸需要は堅調で稼働率は改善傾向にある。中小ビルや築年を経たビル等についても、高い賃料から適正水準に下落調整が進み、賃料水準には値頃感がある。しかし、他地区の竣工を控えたビルへの移転の影響等から、一時的に賃貸需給は悪化する懸念がある。そのため、オフィス賃料は上昇には至らず横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 1階の路面店舗には、オフィスワーカーをターゲットにした物販・飲食店の賃貸需要がある。近年、梅田・大阪駅周辺で大型オフィスの建設が相次いだり、日常利用にはやや距離があるため、競合には至らない。オフィスの大量供給が一段落し、その他に地域要因に大きな変化はなく売上等を上昇させる期待要因も少ないため、店舗賃貸の需給に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|-----------------|--|
| 大阪府 | 大阪市 | 北区 | 商業 | 梅田、西梅田、茶屋町、中之島西 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 梅田地区の大型複合ビルのオフィスの稼働率は70%程度まで上昇している。その他の大型事務所ビルについても安定した稼働率を維持しており、この地区における大型事務所ビルの空室率は低下傾向にある。(大手建設業者) ・ 西梅田地区及びその周辺のビジネスホテルの稼働状況が非常に好調とのことである。元来のビジネス顧客のみならず外国人観光客の需要も旺盛で、この1年間で客室平均単価が大きく上昇しているビジネスホテルも見られる。(大手建設業者) ・ 堂島エリアにおいて供給予定の大型事務所ビルについては、既に安定した稼働率に収斂しているとのことである。中之島西地区における大型事務所ビルの目立った空室も顕在化していないことから、今後もこれらのエリアにおける賃貸市場は安定的に推移していくと思われる。(投資運用業者) ・ 茶屋町地区の大型事務所ビルについては、前期と変わらず高い稼働率を維持している。また、今後も目立った空室が顕在化する気配もない。この地区に開業した大型複合ビルの低層階商業施設には日本を代表するカジュアルブランドの大型店が出店する等、繁華性の向上が強く期待される。(投資運用業者) ・ 物件の稀少性から取引価格が高騰しており、当面は物件取得が難しい状態が継続する様相を呈している。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) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 北浜 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、テナントニーズを満たしたオフィスビルでは賃貸市況の改善が進んでいる。また、融資環境の緩和により投資意欲は一層強まっていることから、オフィスビル適地の取引価格はやや上昇傾向にある。また、オフィス需要がやや弱い背後地等でも、まとまった規模の土地であればマンション素地として需要があり、物件供給が限定的なため取引は競合する傾向にある。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>近年、大阪市内では大型オフィスの開発が進み、オフィスエリアとして当地区の地位は相対的には低下している。しかし、現在でも代表的なオフィスエリアの一つに数えられ、テナントニーズを満たしたオフィスビルであれば相応の賃貸需要が見込まれる。また、利便性が高く、当地区のマンション需要は今後も底堅い。労務費や資材価格等の更なるコスト上昇に対する懸念は薄れつつあるが、依然として事業採算性は厳しい状況にある。しかし、当地区のような優れた立地の物件では、単独の投資採算性ではなく、将来の開発を見据えた用地確保なども継続して見受けられることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、立地企業は金融関連や製薬関連の会社を中心に構成されている。幹線道路沿いに位置する中型以上のオフィスは、賃貸需要が改善傾向にあり、投資家の取得姿勢はより積極的になっていることから、取引価格はやや上昇している。また、賃貸需要がやや弱い背後地のオフィスでも、利便性が高くマンション立地としては良好であるため、建替えを念頭に取引されるケースもある。</p> <p>B ※ 優良な投資適格物件の多い梅田・中之島等ほどではないが、資金調達環境の改善が換金目的による早期売却の必要性を低下させたため、当地区の物件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るため、資金の投資先を求めて物件取引が競合することも多いことから、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>E ※ 代表的なオフィスエリアであるため、テナントニーズを満たしたオフィスビルであれば、相応の賃貸需要が見込まれ、稼働率は改善傾向で賃料水準は概ね横ばいで推移している。小型のビルや築年を経たオフィスビルでは、需給改善の足取りは少し遅れているものの、賃料水準の調整は着実に進んでおり、現行の賃料水準で概ね落ち着いている。そのため、オフィス賃料は上昇には至っていないが総じて横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 1階の路面店舗には、オフィスワーカーをターゲットにした物販・飲食店の賃貸需要がある。また、背後地におけるマンションの増加により、生活利便施設の賃貸需要も見込まれる。ただし、地域要因に大きな変化はなく売上等の上昇期待も小さいため、店舗賃貸の需給に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、テナントニーズを満たしたオフィスビルの賃貸需給は改善が進んでいる。また、良好な資金調達環境を背景に投資意欲は一層強まっており、オフィスビルの敷地となり得る土地は取引価格が上昇傾向にある。視認性の高い幹線道路沿い以外は、オフィス賃料は未だ低位にあるが、相応の規模を有する土地はマンション素地としての需要も認められ、物件供給が限定的なことから取引は競合する傾向にある。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、オフィスに対する潜在的な賃貸需要は強い。また、利便性の高さ等からマンション需要は底堅い。労務費や資材価格等の更なるコスト上昇に対する懸念は薄れつつあるが、オフィス開発の事業採算性は今も厳しい状況にある。しかし、当地区のようなマンション立地に優れた物件は、単独の投資採算性ではなく、将来の開発を見据えた用地確保なども見受けられることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は繊維問屋等の多い古くからの商業地区であるが、近年はやや活気が失われている。しかし、現在も大阪の代表的なオフィスエリアの一つであり、潜在的な賃貸需要は底堅い。大型オフィスの賃料水準は概ね調整が済んでおり、良好な資金調達環境を背景に機関投資家等は物件取得に一層積極的な態度を見せており、取引価格はやや上昇している。中小オフィスの需要も改善しつつある。しかし、賃料水準は未だ低位のため、利便性が高い当地区では、敷地が相応の規模を有していれば分譲マンション等への建替えを前提に取引されるケースもある。したがって、中小オフィスでも、建物を取り壊してマンション等へ建替えることを前提に高値で取引されるケースが見受けられる。</p> <p>B ※ 資金調達環境が良好なため、物件売却の必要性は低く、物件供給は多くない。大阪の代表的なオフィスエリアで潜在的なオフィス需要がある一方、優れた利便性と高い容積率のためマンション適地であることも多い。したがって、マンション素地としての需要も見込まれることから、総じて物件の取引では競合する傾向にあり、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>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・築浅オフィスビルの賃貸需要は堅調で稼働率は改善傾向にある。中小ビルや築年を経たビル等も賃料調整は進んでおり、賃料水準には底値感が漂う状況にある。一方で周辺地区では竣工を控えたビルもあり、一時的には需給が悪化する懸念もある。そのため、オフィス賃料は上昇には至らず概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 1階の路面店舗には、オフィスワーカーをターゲットにした物販・飲食店の賃貸需要がある。また、近年は高い容積率と優れた利便性からマンションが増えており、生活利便施設の賃貸需要も見込まれる。ただし、当地区に特段の変動要因はなく売上等の上昇期待も少ないため、賃貸需給に大きな変化はない。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 長堀 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | 近年の政府の経済対策等の影響を受け、機関投資家等が潤沢な不動産マネーの投資先を求めて物件を取得する動きが活発化しており、旺盛な需要を背景に依然地価動向はやや上昇傾向で推移している。一方、地区内の堺筋に面した大規模地において超高層マンションの建設が着工され、従来オフィスや物販等の商業地区として推移してきたが、マンション地区としての性格も併せ持つ等、地区内に用途の多様性が生じている。 今後、近時における建築費の高騰が長期化するとマンション事業の収支が圧迫され、マンション素地に対する需要が減退し、市場に悪影響を及ぼすことが懸念される。しかし、实体经济についてはやや不透明感があるものの、不動産投資マネーが投資先を求める動きに変動はなく、投資条件を緩和しつつ投資先を更に広げることが予想される。そのため、当地区の状況に特段の変動がない限り当地区における将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。 |
| | | | | | | ※ A 当地区に限らず大阪市内中心部において市場に供給される投資適格物件の数が限定的で、旺盛な需要に対して需給は逼迫状況にある。当地区は隣接する心斎橋地区に比べ商業集積度は低く繁華性も劣っているものの、隣接地区で物件を取得できない投資家の需要が当地区へも波及し、結果的に当地区の取引価格を押し上げている。以上より、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。 | ※ B 当地区のオフィス賃貸市場は隣接地区と競合しており、下落傾向にある。一方、店舗賃料は隣接する心斎橋地区からの波及効果があり一定の顧客流動性が確保できることから引き続き概ね安定している。売買市場については、依然過熱しており当地区についても取引価格はやや上昇傾向で推移している。以上より賃料は下落ないしは横ばいで推移しているが、取引価格の上昇傾向がより強く作用し、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、大阪市内中心部におけるオフィスの大量供給により、好条件のオフィスへの移転等オフィス移転の流動性が高まった。当地区はオフィス環境やオフィスのグレードが総じて劣ることから空室率は大幅に上昇し、賃料も下落基調で推移している。最近は新規に供給されたオフィスへの入居が進んでいるものの、当地区については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 当地区における商況は隣接する心斎橋地区や難波地区等の影響を大きく受ける。一時期減少していた東アジアを中心とした外国人観光客の来訪数が円安やLCC等の影響で一昨年辺りから急増したことから、当地区においても物販・飲食等を中心とした店舗の売上上昇につながっている。ただし、これらの影響は賃料水準を上昇させるほどの勢いはなく、当地区内の景気動向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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 心齋橋 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | ▽ | □ | — | — | <p>当地区では物販を中心とした高い顧客集客力を背景にテナント需要は相当に層が厚い。そのため根強いテナント需要を背景とした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。また、オフィスについても依然、賃料下落圧力等のリスクを有するものの、賃貸市場の環境は好転しつつあり、不動産需要の更なる強まりによる先高感を期待した投資家による相応の需要が見込まれる。以上より地価動向は依然やや上昇傾向にある。</p> <p>競合地区での再開発により当地区の相対的な地位低下が危惧されたが、物販を中心とする顧客集客力は依然相当に高い水準であり、昨年4月の消費増税の影響も当地区においては限定的であった。当地区においては安定的な商業収益性から、オフィスビルについても相応の需要を喚起し、今後も投資家を引きつけるものと考えられる。そのため、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から、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 当期、当地区において投資ファンドを買い主とする商業施設の取引が見られる等、前期に引き続きC 売買市場がやや活発な状況が窺われる。限定的な供給に対して需要は旺盛で、需給はやや逼迫状態にあり、取引価格は売り主主導で形成されている。取引は底堅いテナント需要を有する商業ビルを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、価格上昇の期待感から投資適格物件については需要の競合が見込まれている。そのため、取引件数はやや増加し、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 関西有数の商業エリアである当地区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、賃貸市場については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段の下落圧力が認められる。以上より、当地区の取引利回りは総じてやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ ここ数年、市内中心部での大量新規供給により、築年を経たオフィスビルから、割安感のある築年の浅いビルへのオフィス移転が常態化した影響で、当地区及び周辺地区ではオフィスの空室率が上昇し、賃料の下落圧力に拍車がかかった。その後追加の新規供給はなく、過年度供給されたオフィスの稼働率は徐々に上昇しており、周辺地区においても総じて空室率は緩やかに改善している。しかし、当地区において稼働率はなお調整過程にあり、回復にはもう少しばかり時間を要する。そのため、オフィス賃料については変動幅は縮小しつつも前期同様やや下落している。</p> <p>F ※ 一時減少していた東アジアを中心とした外国からの旅行客数が、円安やLCC等の影響で一昨年以降急激に増加している。格安のドラッグストア・家電量販店・人気飲食店を中心に外国人旅行者の来訪が多く、昨年の消費増税による国内消費の減少分を補って、安定的な商業収益の牽引役となっている。また、若者に人気が高い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ことから当地区の商業テナント需要は依然底堅い。そのため御堂筋や心齋橋筋商店街等、繁華性が極めて高い地域については、店舗賃料は上昇圧力が高まっているが、現時点では概ね横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | なんば |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | ▽ | ▽ | □ | □ | — | — | <p>当地区のオフィス賃料は横ばいで上昇に至っていないが、周辺地区の投資適格性を有する売却物件には、商業収益等に着眼して、大手不動産会社や機関投資家等からの複数の引き合いが見られるケースが多い。しかし、当地区及びその周辺地区では投資適格物件が少なく、売り物件が減少しており取引価格がやや上昇している。そのため、地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は築年数が相当経過するビルが多く、投資適格性にやや欠けるものの、大阪市の中心部に位置する稀少性から需要者は広域的に存する。また、景気回復の動きに伴い大阪中心部の地価上昇に対する期待感もあり、当地区を含めた大阪中心部の不動産需要は強い。また、売り物件の供給不足から、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当期当地区において目立った取引はないものの、当地区は大阪市の主要ターミナルの駅前に立地し、地元有力企業の店舗、営業所等のほか、全国展開する企業など、幅広い賃貸需要が見込まれる。一方、当地区内における投資適格物件の供給はやや減少している。そのため、当地区の取引価格は当期やや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区は大阪を代表する商業エリアの一つであり、御堂筋の背後地についても店舗等の集積が進んでおり、店舗については安定した集客力を有している。また、オフィス賃料についても安定している。しかし、投資需要が根強い反面、売り物件が減少して取引価格がやや上昇傾向にあることから、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区はオフィス街としての広がりには欠ける面があり、また、当地区のオフィス賃貸市場では近年目立った新規投資が見られず供給が少ないことから、梅田地区等と比較してオフィスビル需要に対する受け皿が限定的である。そのため、空室率はやや低下傾向にある。オフィス新規賃料についても梅田地区等との比較による割高感が解消されつつあるため、オフィス賃料は横ばい傾向である。</p> <p>F ※ 当地区における店舗間の厳しい顧客獲得状況に変化はないものの、一時減少していた外国人旅行者の流入が再び増加し、家電量販店やドラッグストア等の一部の店舗では売上げが上昇している。また、外国人観光客の大阪及び奈良方面への観光拠点として当地区及びその周辺地区のホテル宿泊数も比較的好調に推移している。さらに、梅田地区や阿倍野地区の大規模開発による当地区の賃料水準や空室率等への大きな影響は見られない。そのため、総じて店舗売上げは安定していることから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>用途拡大に向けた建築協定の見直しが検討されているが、当地区は成熟したオフィス街で、現在のところまとまった規模の土地はオフィスビル開発を前提に取りされるのが通常である。当地区においては、大阪中心部ほどではないが、オフィスの稼働率は着実に改善しつつある。また、新規建設や建替え事業の計画等の積極的な動きが見られる。このような状況を背景として、地価動向は当期横ばいからやや上昇に転じた。</p> <p>当地区は環境配慮や防災の観点からまちづくりされており、相対的に災害リスクが抑制されているため、事業継続性の観点から一定の評価を受けている。変化の少ない地区であるが、今後、建替え事業が予定される等、開発への動きが見受けられる。大阪市内各所の大規模開発によって相対的な地位の低下が懸念されているが、用途拡大に向けた建築協定の見直しが検討される等、当地区の魅力を高める活動も行われている。当地区全体における不動産事業に対する投資姿勢は稼働率の改善などを背景に若干ではあるが積極的な方向への変化が認められる。そのため、将来の地価動向は緩やかながらもやや上昇傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、大阪に本社をおく企業等が大阪城公園に隣接するエリアを商業・経済の拠点とすることを目的に共同開発してできたオフィス街で、大手企業が社屋を設けている。相応の築年を経ているがオフィス環境の良好なビルが多い。大阪市中心部と比較すると立地面でやや劣っているが、一定の賃貸需要が見込まれ、オフィスの稼働率の改善が少しずつではあるが着実に進んでいることから、取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 融資環境の緩和と空室率の改善・賃料の底打ち感から、大阪市中心部では投資家がより積極的な物件取得姿勢を見せている。しかし、オフィスとしての相対的な立地条件が劣る当地区では、オフィスの稼働率は改善しているものの、大阪市中心部ほどには進んでいないため、投資家も慎重な態度から完全には脱却しきれず、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 当地区は仕様の良好なオフィスビルが多く一定の賃貸需要がある一方で、立地条件に優れたビルへ移転するテナントも見受けられる。競合する他地区の大型オフィスの賃貸床の大量供給が一段落したことから、当地区内のオフィスの空室率は改善しつつある。オフィス賃料の調整は進んでいるが、賃料を上昇させるほどの需要はない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区はオフィス街で昼間の就業人口は多く、オフィスワーカーの利用を目的とした物販・飲食店等においては、一定の賃貸需要が見込まれる。ただし、オフィス賃貸需要は増大しつつも大きな改善には至らず、利用者数・売上単価に影響を与える要因に変化はない。このようなオフィス賃貸市場の影響を受けて、店舗需要は限定的で店舗賃料は横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 淀川区 | 商業 | 新大阪 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域である。大阪市中心部及び新幹線による他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがあり、全国展開企業の支店や営業所、地域の営業拠点等のニーズがあり、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。また、単身者向けを中心とした賃貸マンションの需要も見られる等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められる。良好な投資環境を背景に、首都圏のみならず、大阪市中心部への投資需要は強まっており、投資物件が限定的な中、良質なオフィスが集積する当地区の地価動向もやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域である。交通利便性に優れ、移転需要等も見られることから、当地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にあり、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今後も概ね安定的に推移すると予想される。また、単身者向けを中心とした賃貸マンション需要については、今後も底堅い。また、良好な投資環境の中、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の積極的な投資が引き続き期待されるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区及び周辺地区において、前期に上場企業による自社ビルの取引が見られた。当該取引は、同社の大阪支店の移転及び集約を目的としたもので、取引価格等の詳細は不明である。当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域で、大阪市中心部及び新幹線による他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがある。新築の大型ビルの供給が限定的な中、地区内のオフィスは大型ビルを中心に空室率が低下傾向で推移している。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が続く中、当地区への投資需要も旺盛で、投資物件も限定的なため、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区及び周辺地区において、前期に上場企業による自社ビルの取引が見られたが、取引価格等の詳細は不明である。当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域であり、大阪市中心部のみならず、新幹線による他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがある。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が続く中、投資物件も限定的であり、投資対象としての良質なオフィスビルが集積する当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区は、新大阪駅に近接し、大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域であり、新幹線による他の主要都市へのアクセスに優れるという他のオフィス地区にはない強みがある。大阪市中心部では、近年、BCP対策、集約移転等の需要があり、当地区においても、高スペックで大型のオフィスビル等を中心に、集約移転等の受け皿となっている。移転需要等も見られる中、大型のオフィスビルを中心に、オフィス賃貸市場は概ね安定した状況にある。そのため、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。</p> <p>F ※ 当地区の最寄り駅であるJR新大阪駅構内に、平成27年3月以降3期に分けて商業施設の一部が開業することが発表され、今後、駅の更なる利便性向上が期待される。また、大阪市内の中心商業地等と比較すると、外部からの流入が見込めず、当地区の店舗賃貸市場は周辺のオフィスワーカーを顧客とした飲食店舗、利便施設等に限定されており、顧客の大幅な増加も見込めないため、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|---------|----|--------------------------|---|
| 大阪府 | 大阪市 | 中央区、淀川区 | 商業 | 北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 心斎橋・なんば地区の不動産取引は物販店舗ビルが中心だったが、昨今は不動産市況の回復傾向から物販店舗ビルの売り物件が少なくなっており、代わりに飲食店舗ビルが目立つようになってきた。物件が市場に出れば競合し、売買価格は強含んでいる。(賃貸仲介業者) OBP地区については大規模の機能性が高いビルが多く、かつ賃料も安い。そのため、昨今の景気回復傾向に伴う企業の拡張移転や新規移転の動きにより空室は順調に減少しており、賃料も安定的に推移している。(賃貸仲介業者) 大阪市内のオフィスはこれまで景気回復傾向により順調に空室率が低下してきたが、当期は平成26年4月の消費増税による景気の落ち込みにより収益の落ち込みを懸念した企業がオフィスの新規移転などを見合わせるなどの事案も見られ、やや需給が悪化し市場は停滞している。当地区のオフィスエリアは、今後の景気動向を注視する必要があると思う。(賃貸仲介業者) 不動産市況が良好である。そのため、良い条件で売却できるタイミングであると考え、売りに出されている中小オフィスビルが北浜・船場・長堀地区で目に付くようになってきている。売り主は強気な希望価格を提示しているが、買い主もこれに応えている状況である。したがって地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者) 新大阪地区は新幹線の利用もでき、単身者用の賃貸住宅に対する需要も安定していることから、J-REITによる賃貸共同住宅の高額取引も見られた。したがって、不動産価格はやや上昇し、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 福島区 | 住宅 | 福島 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | □ | □ | 企業の業種による差異は見られるが、全般的には景気回復による雇用情勢の改善が見られ、マンション需要者の資金環境も良くなっている。当地区は、居住地域として利便性が高く、マンション需要者の嗜好性も高いことから、供給側のデベロッパーの開発素地取得意欲も旺盛である。また、人気地区であるため、機関投資家等の賃貸物件に対する投資需要も引き続き強い。そのため、当期においては、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、居住地域として、分譲・賃貸物件を問わずマンション開発の素地取得条件に適合した立地である。また、新築・中古を問わず賃貸物件に対する機関投資家等の投資需要も強い人気の地区であり、空地等が少なく供給が限定的であるため、今後も需要が衰えることはないと考えられる。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | A※ | 機関投資家を中心に当地区及び周辺地区の投資物件に対する需要は強く、マンションデベロッパーや建設業者等の開発素地に対する取得意欲も依然として旺盛である。また、大阪市中心部におけるマンション開発素地の入札案件において、落札価格が高騰しているケースも見られた。したがって、建築費上昇による懸念材料はあるものの、当地区は人気が高く需要も強いいため、取引価格はやや上昇傾向にある。 | | | | | | | |
| | | | | | | B※ | 1ルーム、ファミリータイプとも賃貸物件は多いが、新築・中古物件ともに稼働率は高く、賃料水準は安定している。また、機関投資家を中心に投資対象としての需要は旺盛で、不動産開発業者等の取得意欲も強いため取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、取引利回りはやや低下傾向で推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | G※ | 当地区は、福島・梅田の商業エリア背後の居住地区として利便性が高く、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依然高い。新規分譲マンションの建築にあたって、建設会社が建築資材等価格の上昇によって採算がとれないため、請け負わないケースやデベロッパーが分譲計画を見直すケースもあるが、今のところ分譲価格に大きな変化はない。そのため、マンション分譲価格はほぼ横ばいで推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | H※ 当地区は、人気の飲食店等が多い福島駅周辺の商業エリアや大阪駅にもアクセス可能であり、1ルーム、ファミリータイプとも需要は底堅く、ともに稼働率も高い。賃貸物件は多いものの、需給はほぼ均衡していることから、マンション賃料は引き続き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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 海老江地区に所在する大規模地の取引が成立した。買い主は事業会社で、取引価格は94.5億円とのことである。マンションデベロッパーを中心に複数の業者が取得を検討していたことから、高額な取引となった模様である。(マンションデベロッパー) 当地区を中心とする市内中心部においては、マンション素地に係る入札にあたり価格が非常に高騰していると思われる。適正な価格は容積率100%当たり坪50万円程度と考えられるが、昨今入札案件ではこの水準を大きく上回っており、市場の過熱感がある。(マンションデベロッパー) 当地区は機関投資家を中心に需要が旺盛な地区であり、賃貸マンションは5%前半以下の取引利回りでないと思われず、取得できないと思われる。(マンションデベロッパー) 建築コストの上昇は懸念を要するが、当地区の投資物件に対する取得需要は非常に旺盛であるので、当面は現在の市況感が継続すると思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー) | | | | | | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>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。供給が限定的であるなかで、周辺地区の取引状況を見ると、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が高く、引き続き需要の競合が見られる。そのため、建築費の高騰により需給はやや緩和してきているものの、地価動向はやや上昇傾向で推移した。</p> <p>開発業者等は素地取得の際に建築費等の高騰を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別が進み、地価上昇の圧力は落ち着きつつある。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。建築費の高騰は先行きの不透明感が解消されつつあり、当地区においては建築費の高騰を販売価格に転嫁した事例も出はじめているが、採算ベースでは地価上昇余力が限界に近く、今後の分譲マンションの売れ行き状況に留意する必要がある。しかし、マンション素地の需給バランスから、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。</p> <p>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。当該状況を背景として、開発業者等の開発素地の取得意欲は依然として強いが、前期から引き続き、民間による供給は少なく、目立った取引はない。建築費の高騰の影響により、取引価格の過熱感は落ち着きを見せているが、周辺地域の取引状況を見ると、立地条件等が良好な物件には需要が競合しており、高値取引が見られる。そのため、当地区における取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>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た物件については投資対象としての需要は根強く、J-REIT等による取得意欲も依然として旺盛で、買い希望が増加傾向で推移している。一方で、優良物件の供給は少ないことから、引き続き需給が逼迫状況にある。そのため、投資家の期待する利回り水準は低下しており、取引利回りは依然としてやや低下傾向が続いている。</p> <p>G ※ 当地区では、新規供給はなく、また、周辺では70㎡から80㎡程度の新築のファミリータイプの分譲価格が180～230万円/坪程度で推移してきたが、当期は立地条件・環境条件が当地区と同等の地区で250万円/坪程度の販売物件も見られ、売れ行きは概ね好調である。また、築浅の中古物件の価格は140～170万円/坪程度が中心である状況に変わりはないが、新築物件の供給が少ないことから当地区及び周辺地区の稀少性のある築浅の中古物件に対する需要は旺盛であり、200万円/坪程度の取引も見られるようになってきた。そのため、当地区ではマンション分譲価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>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、底堅い賃貸需要が継続している。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物件が中心であるが、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。</p> |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|------|----|-----|---|
| 大阪府 | 大阪市 | 天王寺区 | 住宅 | 天王寺 | <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地を取得したにも関わらず、建築費の上昇等により事業収支計画が合わなくなったため、マンション建設に着手できないという事例が出始めている。地価は高値水準で横ばいの傾向にある。(大手不動産業者) ・ 平成27年の年明けから春頃にかけて建築費の上昇分を転嫁した新価格帯のマンションの販売が始まる。これに対してエンドユーザーがどのように反応するのか注視が必要であると考え。不動産業者は利益を確保するために、ある程度の規模がある現場で建築費の割合を下げるよう努力している。一方、規模の小さい土地は採算が合わず厳しい。なお、企業利益や株価が好調なことから、年末にかけての企業用地の売却案件はあまり見られなかった。(大手不動産業者) ・ 投資用不動産としてタワーマンションの売れ行きが好調のようである。相続税対策としての購入のほか、最近ではアジア系外国人による取引も目立っている。また、賃貸マンション等の投資用物件に対する需要は強く、建築費の上昇や入居者募集等のリスクが高い更地から新規に開発する案件も見受けられる。一方、戸建住宅地に対する需要が弱く30歳代から40歳代の一次取得者層の動きが悪い。(大手不動産業者) ・ 投資用不動産に対する需要は強いものの、エンドユーザーによる実需が弱く、地価の上昇というには力強さが欠けている。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 阿倍野区 | 商業 | 阿倍野 |  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、当地区の集客力が向上しており、活気を帯びた状況が続いている。これらの開業効果により駅の乗降客数も増加し、地域の活性化が着実に進み、当地区の大阪市南部のエリア拠点としての注目度が向上している。そのため、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成約率は90%を超えており、オフィスの稼働開始に伴う売上げ増加の効果が現れており、今後も店舗顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圈の拡大と相まって当地区の相対的地位が向上し、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | 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月には百貨店、オフィス、ホテル及び美術館を併設した超高層複合商業ビルが全面開業したことから商圈が拡大し、地区内の収益力が向上している。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を増しており、潜在的需要は旺盛である。当期は、当地区の近接地区で、国による専門学校跡地の一般競争入札があり、最低売却価格の75%増で商業施設開発目的の事業会社が落札した。このような状況から、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から取引利回りを把握することは困難であるが、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な状況が続いており、売り希望価格も上昇傾向にある。そのため、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、当地区における投資用物件の稀少性を反映して、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が高いが、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の成約率は90%を超えている。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んでいる。地区内の移転により既存ビルに空室が生じているが、地区外への移転はなく地区外からの移転と併せてオフィスの需給バランスは概ね均衡しており、賃料水準は相対的に高いものの概ね現状の水準を維持している。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 F ※ 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依然として旺盛であり、あべの筋の路面店の需要は特に強い。超高層複合商業ビルの開業により4千人～5千人とも言われるオフィスワーカーの出現や観光客の増加に伴い、当地区の集客力は向上している。しかし、一方で超高層複合商業ビルの百貨店部門の売上げが伸び悩む等、明確な消費の回復がないなかで、地区内の需要を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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|------|----|-----|--|
| 大阪府 | 大阪市 | 阿倍野区 | 商業 | 阿倍野 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪阿部野橋駅・天王寺駅周辺の大規模複合施設や天王寺動物園等の観光施設の影響か、大きなスーツケースを抱えたアジア系・欧米系の外国人観光客が目立つようになり、人通りは明らかに増えている。週末になると喫茶店が満員で入店するための列ができるなど、あべの筋の路面店の集客力がさらに高まっている。(中小不動産業者等) ・ 大規模オフィスビルの床が供給されたため既存ビルの空室率が増加したが、新規テナントの成約事例も出始め、入居の引き合いも確実に増えている。(中小不動産業者等) ・ 最近投資用物件に対する需要が強い一方で物件の供給が限定的なことから、大阪市内の投資適格物件に対する需給は逼迫している。当地区は梅田エリアや心斎橋エリア等と比較すると魅力は劣るが、最近の市況感からすると、投資用物件の供給があった場合には複数者の競合が生じ、高値での取引となる可能性がある。(投資運用業者) ・ 旭町の国有財産の売却には10社が応札した模様であり、落札金額は高値が予想される。稀少性が高いまとまった土地等に対する需要は引き続き堅調なことが予想される。したがって、地価はやや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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 堺市 | 堺区 | 商業 | 堺東 |  0% 横ばい (前期  0% 横ばい) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | 当地区及び周辺の商業地に対する需要者は地元企業が中心であり、景気の回復もあって、堺東駅を中心とする当地区から市役所周辺地区の店舗ビルの需要は底堅い。しかし、取引の規模は小さく、周辺の地価上昇を誘引するまでには至っていない。したがって、地価動向は横ばい傾向にある。 当地区及び周辺地区を含め、中心市街地の活性化が進んでいないため、郊外や大阪市内の大規模商業施設への顧客流出に歯止めがかかっている。また、商業地に対する需要者も地元の企業や個人で限定的であり、土地の需給動向に大きな変化は見られない。堺東駅南地区第1種市街地再開発事業にも大きな進展がないため、当地区における将来の地価動向は横ばいと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 当期においても、地元の有力企業の不動産に対する取得意欲は衰えていないが、売り物件は少なく、目立った取引はない。店舗ビルやオフィスビルに対する潜在的需要は強いが、小規模な物件が多く、流通量も少ないため、今後も企業のニーズに合った比較的規模の大きな物件の取引が成約する可能性は低い。地価に影響を及ぼす開発・投資等の事案もないため、取引価格は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 景気の回復により、大阪府南部の拠点としてのオフィス需要は回復しつつある。しかし、企業のオフィス需要は設備の整った規模を確保できる物件に集中する傾向にあり、需要に合ったオフィスビルが少ないため、成約に至らない場合も多い。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 ※ 当地区及び周辺地区は、景気の回復とともに大阪府南部の拠点として、営業所等のオフィス需要が回復傾向にある。しかし、まとまった規模の貸室を提供できる賃貸ビルが少なく、小規模なビルが多い。そのため、小規模物件は学習塾等としての需要は認められるものの、需要は限定的であり、一般的にはオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F ※ 当地区を含む周辺地区は市役所に近いため客足も多く、飲食店や日用品等を販売する店舗適地に所在する物件について需要は根強い。しかし、需要者は地元の個人経営者が中心で限定的であるため、賃料水準に大きな変化は見られない。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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 以前は地元の有力企業の不動産取得意欲が旺盛であったが、直近においては市場の不服感もあり取引は把握していない。新規投資を行う投資家は引き続き現れないため、当面は個人主体の取引がほとんどではないかと思う。また、商業需要・住宅需要は共に北区の地下鉄御堂筋線沿線エリアにシフトしていると考えられる。(売買仲介業者) ・ 相続税制の変更に先駆けて、これを契機とした対策目的の賃貸マンションの取引および問い合わせが数件あったが、件数はそれほど多くない状況である。また、商店街については引き続き供給が少ない状態にある。供給があったとしても売り手の希望価格が高く取引が成立しない状況は現在も変わっていない。(売買仲介業者) ・ 当地区において実体経済の回復は感じられず、相変わらず新規の投資・開発等の話も聞かない。したがって、当面の間地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 当地区においてあまり明るい話題は聞こえてこないため、地価は横ばいで推移すると予測する。ただし、まだ先の話ではあるが南海本線七道駅において大規模商業施設の開発が進んでおり、この施設の動向が当地区の小売店舗にどのような影響を与えるか注目している。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | | | — | — | △ | □ | 千里中央地区は千里中央駅付近に大型商業施設が整備されており、知名度も高いため住環境を重視する需要者に特に人気が高く、近畿圏外からの転入も多い。ただし、既存の開発地区のため、開発余地は少ない。マンション素地の供給も建替事業等に限定され、長期的に供給不足の状況が続く。そのため、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区は新大阪駅や大阪空港との連絡に便利であり、賃貸マンションも東京企業等の法人契約が多く、今後も近畿圏外を含めて広域的な需要が見込まれる。したがって、建築費の上昇により分譲マンションの事業採算性は悪化しているものの、供給不足からマンション分譲価格の値上げが可能な状況にある。そのため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | △ | □ | □ | □ | — | — | △ | □ | A ※ 千里中央地区はニュータウン開発事業により造成された地区であるため、空地等がほとんどなく、マンション素地の取引は建替え事業の入札等に限定される。そのため、供給物件は少ないが、住宅地域として知名度が高く広域的に人気の高い当地区は長期的に安定した需要が見込まれ、建築費の上昇分の価格転嫁も可能であることから、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マンションが賃貸に供されるケースが多く、賃貸マンション自体はほとんどない。そのため、マンション素地の価格はマンションの分譲価格の影響を受ける要素が強く、当地区における数少ない分譲マンション素地の取引事例の価格が取引利回りに与える影響は小さい。そのため、当期の取引利回りは前期同様概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | 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なり、供給不足の状態になりつつある。そのため、築年が浅い中古マンションの価格水準が上昇していることから、この影響を受けて、新築マンションが供給された場合には、分譲価格は価格転嫁が可能な状況になりつつある。そのため、マンション分譲価格は当期やや上昇で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | H ※ 千里中央地区内は賃貸マンションが少ないため、ファミリータイプの分譲マンションが賃貸されるケースが中心である。駅から遠い築年数が相当経過した中古マンション等を除き、マンション賃料は概ね横ばい傾向である。千里中央地区の築年数の浅いマンション賃料は、70㎡の分譲貸しで月額16～17万円と、比較的高額であるが、法人契約が多く、入居者も高額所得者が多いことから需要は安定している。 |

※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | 江坂周辺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | ▽ | — | — | △ | □ | 当地区は東京の法人企業を中心とした単身者用マンションの賃貸需要が強い。そのため、当地区及びその周辺地区への転入者は多いが、不動産の供給は限定的であるため、取引価格は引き続き上昇している。建築費の上昇等が事業採算性の確保にあたって抑制要因となっているが、価格転嫁が可能なため、マンション用地を高額で取得する動きがある。そのため、地価動向はやや上昇が続いている。 当地区は新大阪駅や大阪市の中心部との行き来に便利なことから地元以外からの需要も強く、賃貸マンションを中心に従来から東京企業等の他地域の企業の法人契約が多い。管理職向けの社宅を中心に一部の法人契約は大阪市内のマンションに移転する傾向もあるが依然転入者は多く、需要は安定している。また、マンション分譲価格の上昇も見込まれることから、全体的に将来の地価動向は上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | 住宅 |  前期 0～3% 上昇 | | | | | | | | | | A ※ 建築費の上昇が続いているが、新築分譲マンションの供給不足から建築費の上昇分の一部を価格転嫁できる状況にある。そのため、水面下でデベロッパーがマンション用地を高額で取得する動きがある。当地区は従来からの地元土地所有者が多く、供給は限定的であることから、自社ビル用地等の需要を含めて地価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 ※ 当地区では地価や建築費の上昇から、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やや低下している。ただし、収益物件の供給が少ないうえ、地価は上昇しても投資家は比較的高い取引利回りの物件を求める傾向が強いことから、取引利回りはやや低下に留まる。 G ※ 建築費等が上昇している反面、購入者の所得が上昇していないことから、新築マンションの建築が減少している。そのため、新築マンションが供給不足の状況になりつつあり、中古マンションの価格が上昇しているため、新築マンション分譲価格は一部価格転嫁が可能な状況にあり、やや上昇で推移している。 H ※ 当地区における賃貸マンションの建築は減少しているため、築年数の浅いマンションの入居率は高く、一時金を含めたマンション賃料は横ばい傾向である。当地区の比較的築年数の浅いマンションは25～30㎡の単身者用で家賃8万円・礼金3カ月分程度で、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、前期と比べて変化はない。なお、築年数が相当程度経過した賃貸マンションについてはファミリータイプはまだ比較的堅調であるが、単身者タイプは供給過剰状態で入居率が低下しつつある。 |
| | 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 ・ 豊中市の中でも当地区のような北大阪急行(国道423号新御堂筋)沿線圏では、販売見込み価格・成約率共に堅調である。建築費及び人件費の上昇で中堅のゼネコンやデベロッパーの収支は厳しい状況が続いているが、物件を取得せざるを得ない状況になりつつあるのか素地価格は上昇傾向にある。一方で建築費そのものについては、板状型のマンション限定ではあるが上昇傾向から脱する見込みだとデベロッパーから聞いている。(大手不動産業者) ・ 江坂周辺地区において新築のマンション供給はないが、地下鉄御堂筋線・北大阪急行(国道423号新御堂筋)沿線は需要が強い。沿線は異なるが、最近、大阪市内の優良地区や尼崎市などで従来の水準を大幅に上回る販売価格のマンションが供給されており、販売状況も概ね良好である。そのため、マンション販売価格の上昇は進むと考える。(大手不動産業者) ・ 建築費の上昇が継続している。建築費の水準が高いうちは土地価格が上昇することは考えられない。したがって、地価は横ばい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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | ▽ | □ | □ | — | — | 当地区は、店舗・オフィスビル用地に対する値上がり期待が強いが、特にオフィスエリアの範囲が狭く供給が少ないため、オフィス移転が少ない。このような状況から当地区においては、オフィス賃料や店舗賃料に変化はないものの、供給不足から取引価格は依然上昇している。ただし、不動産賃貸事業に係る収益性は、建築費の上昇による制約を受けるため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 画地規模500㎡以上で高度利用可能な物件が少なく、オフィス賃料も上昇するには至っていない。しかし、大阪市中心部の投資適格物件が不足気味で、投資家は投資の対象を大阪市郊外の主要駅周辺に広げつつある。そのため、当地区内の投資適格物件は限定的ではあるが、大阪市中心部の地価上昇により当地区の割安感が増すことにより、将来の地価動向は今後もやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 消費増税後も大阪市中心部の地価は上昇を続けており、大阪市中心部の地価と比較して比較的安価な当地区の取引価格に対する上昇圧力は引き続き強い。一方、江坂駅周辺の空地等の所有者は売却する必要に迫られていない地主が多いため、売り惜しみにより供給量は少ない。ただし、建築費の上昇により採算性が悪化して地価の上昇圧力を弱めているため、取引価格はやや上昇で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 大阪市中心部で投資物件に対する需要が強くなっている影響から、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、収益物件の取引利回りはやや低下傾向にある。しかし、地価上昇がやや鈍化し、投資家のリスク許容度に限界があることから、取引利回りはやや低下に留まる。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 近畿圏外から大阪に進出する企業は大阪市中心部以外では新大阪地区、大阪市内の企業が郊外に進出する場合は千里中央地区が選ばれるケースが多く、当地区のオフィス需要は新大阪地区や千里中央地区ほどには強くない。ただし、当地区はオフィス地区の範囲が狭く、入居テナントの入退室が少ないこともあって、前期と比較して当地区の空室率に変化はない。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | F ※ 当地区にはファミリー層を対象とした中規模商業施設以外では飲食店や医薬品店、クリーニング店等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店舗が多い。このような店舗は中高層ビルやマンションの1階に集中しており、当期も入替えが少なく、需給に大きな変化はない。当地区の1階部分の賃料は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、店舗賃料は横ばい傾向のままである。 | | | | | | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 当地区にある大手予備校が所有する物件の売却相談があり、物件の供給が増加している。また、売り主の希望価格は徐々に高くなっているものの、買い主の希望価格は中小の事業者の考える水準を超えており、結果として買い主が大手事業者に限定されている。そのため、成約情報は減少している。(投資運用業者) 当地区のオフィスは、賃料水準・空室率ともに大きな変動はない。しかし、取引市場においては江坂駅の南方で大規模物件の売却情報があるなど、供給物件は増加している。(大手不動産業者) 当地区の取引成約件数は減少しているが、資金調達はしやすい状況にある。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 高槻市 | | 商業 | 高槻駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | <p>当地区は高槻市における中心商業地域であり、旧来からの駅前商店街に見られる中小規模店舗を中心に専門店街や百貨店等が集積した新旧両方の形態を有した商業地域を形成している。昨年完了したJR高槻駅北側再開発事業の後、当地区には大規模地の供給余地は極めて限定的で、まとまった土地については高値で取引がなされ、当地区の地価を押し上げる要因となっている。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。</p> <p>当地区の商業活動は以前はやや停滞気味であったが、再開発事業を契機により商業集積度を高めたことから店舗の出店や不動産開発業者等の投資意欲がより強まったと見られる。更に昨年竣工した超高層マンションにより地域人口は更に増加し、今後は更に地区の繁華性が高まることが予想される。そのため、当地区での店舗出店・開発意欲は引き続き堅調に推移し、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区はJR高槻駅と阪急高槻市駅の両駅を含んだ地域で、JR高槻駅周辺は百貨店や専門店街等の大規模商業施設と駅前商店街等の小売店舗を中心に、阪急高槻駅周辺は駅周辺から延びる商店街等の小売店舗を中心にそれぞれ商業集積がなされている。更に近年は高層分譲マンション等の開発も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、様々な用途の開発が可能で、開発事業者による需要は相当強い。開発に適した物件については需給が逼迫した状況が続いており、一部では相当に割高な取引がなされることもあり、引き続き取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区では従来よりオフィスの賃貸需要は限定的で、近年まとまった規模のオフィスの新規供給は見られない。そのためオフィスの賃貸市場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弱い。一方、取引価格はやや上昇傾向にあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ オフィスの賃貸需要については営業所、医院や学習塾等が利用目的の中心であるが、まとまった規模の貸オフィスの新規供給はない。近年交通手段の発達による営業エリアの広域化に伴い、大阪府郊外に位置する高槻市においては営業所等の需要はやや減少傾向にある。最近の政府の経済・財政政策により企業の設備投資意欲は強まっているとされるが、当地区については顕著な需要の増加はない。そのため、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 近年、地域の中心駅や郊外の幹線道路沿いへの家電・ホームセンター・家具等の大型量販店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街等に立地する中小零細小売店舗は総じて衰退傾向にある。当地区は従来より地域の中心駅前に立地し一定の商業集積度を有していたが、平成16年以降の駅前再開発事業により、開発事業地内の商業施設は集約再生され地域全体の商業集積度をより高めた。そのため当地区の商業繁華性は高い水準で維持されており、地域の賃貸店舗の需給も概ね均衡を維持しており、店舗賃料は引き続き横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|-------|---|
| 大阪府 | 高槻市 | | 商業 | 高槻駅周辺 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ JR高槻駅と阪急高槻市駅間の商店街は活気がある。特に中心の商店街においては風俗店やゲームセンター等が進出しないように規制し、万人が利用しやすい環境が整っている。同商店街は需給が逼迫しているため、供給された場合は坪300万円から500万円の高値で取引される可能性がある。(中小不動産業者等) ・ 現在、JR高槻駅で新快速専用ホームの新設工事が行われている。同駅は利用者が多いことから整備後は安全性が高まるが、地価に対してはほぼ影響はないと考える。(賃貸仲介業者) ・ 阪急高槻市駅から徒歩圏のホテルが平成27年1月中旬に閉鎖し、跡地にはマンションが建設されるようである。駅周辺の開発用地の供給は限定的なことから、高値で売りに出される可能性もある。(賃貸仲介業者) ・ 平成26年4月の消費増税の影響からか、前年同期と比べて来店数や問い合わせは減少している。加えて、建築費が上がっていることも懸念材料である。ただし、JR高槻駅・阪急高槻市駅ともに駅前の地価は商業地・住宅地ともに上昇傾向にある。したがって、今後も地価はやや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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 三宮駅前 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | — | — | 当地区及びその周辺においては、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、高額な更地及びオフィスビルの取引が見られた。前期に引き続き投資市場が過熱しているなか、売り物件は少なく、売り手の売り希望価格はやや上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 利回りの低下が継続しているため、一部では金融機関の融資姿勢がやや落ち着きつつあるという声も聞かれるが、当分の間は積極的な融資姿勢が持続すると予想される。高額取引が前期より増加していること及び売り希望価格がやや上昇傾向にあり、買い手の引き合いも増えていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当地区内の地域要因に特段の変動はないが、東京・大阪の収益物件の価格が上昇し、取得が難しい状況を受けて、当地区において物件を探す法人投資家も増加傾向にある。需要者の積極的な取得意欲を受けて、売り主は強気な姿勢を示している。高額取引は少ないものの、前期より増加しており、想定を上回る割高な水準で買い進まれる事例も見られる。そのため、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積極的な姿勢が続いているなか、高額取引は少ないものの、前期より増加しており、取引価格はやや上昇傾向にある。一方、オフィス及び店舗の賃料は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 ※ 当地区では平成27年にJR三ノ宮駅前でオフィスビルが一棟竣工予定であるが、その他近年オフィスビルの供給はなく、平成12年以前に竣工したものが大半を占める。景気の緩やかな回復を受け、空室率は改善傾向が続いており、現在は8%台まで低下している。しかし、オフィス賃料は依然横ばいで推移しており、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い。 F ※ 元町方面の三宮センター街、トアロード等では上層階に若干空室が見られるが、三ノ宮駅方面のセンター街1丁目では、ほとんど空室が無い状態が継続している。ハーバーランドに平成25年に開業した大規模商業施設は依然として好調であり、広域的エリアから集客し、当地区の客足にも好影響を与えている。しかし、当地区への影響は限定的であり、また、当地区内に大きな価格変動要因は見られない。そのため、店舗賃料は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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | — | — | 店舗・オフィスの賃貸市場においては賃料水準・空室率ともに大きな変動がないが、法人事業者・個人投資家等の投資意欲は引き続き強く、優良投資物件を中心に取引が行われている。また、高額物件(10億円超のオフィスビル)の高値取引も散見されることから、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 良好な融資環境が続いているなかで高額物件が動き出し、中小の優良物件も取引が活発で、立地条件等が優る一部のオフィスで空室率が改善している。また大阪等での優良物件の減少により一部の法人投資家等が、神戸市内で物件を探している動きも見られることから、将来的な地価動向は当分の間強含みでやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 10億円までの優良収益物件に対する法人事業者・個人投資家等の投資意欲は引き続き強い。優良物件が少ないことから成約件数は少ないが、10億円超のオフィスビルの高値取引も散見されることから、取引価格は引き続き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、権利関係が複雑で個性が強い物件及び築年が古い物件の市場滞留期間は長い。 B ※ 一部ではオフィスの空室率が改善されているものの、全般的には店舗・オフィスとも概ね安定している。10億円までの優良収益物件については引き続き取引が活発で、10億円超の高額物件についても法人投資家等の一定の需要があることから、取引価格は前期と同様にやや上昇傾向が続いている。そのため、取引利回りは前期と同様にやや低下傾向にある。 E ※ 駅に近く、グレードの高い一部のオフィスでは拡張移転等で空室率がさらに改善しているが、総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。なお、利便性が劣る物件及び築年数が古い物件は依然として空室率が高く、地区全体としては引き続き弱含みである。募集賃料は1坪当たり10,000円を中心に7,000円から15,000円程度で、前期とほぼ同水準である。 F ※ 店舗需要は低層階を中心に強く、立地及び建物のレイアウト等が良ければ上層階も飲食店舗等として一定の需要がある。店舗賃料及び空室率ともに大きな変動はなく、募集賃料は12,000円/坪から20,000円/坪程度で、店舗賃料は概ね横ばいである。ハーバーランド地区の商業施設は好調が持続しているが、当地区の店舗需給に大きな影響はない。 |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 良好な融資状況が続き、需要者の投資意欲は依然として強い。また、オフィス賃料及び空室率は前期と大きな変動はなく、店舗賃料も需給バランスが安定している。さらに中小の優良収益物件については高値取引も見られる。そのため、地価動向はこれらを反映して前期と同様にやや上昇傾向が続いている。店舗・オフィスの賃料水準や空室率が安定的に推移しており、大型物件の取引は少ないものの一定の需要があり、中小の優良収益物件の取引は今後も活発化すると予想される。また、大阪等での優良物件の減少により一部の法人投資家等が、神戸市内で物件を探している動きも見られることから、将来の地価動向は当分の間は強含みでやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 10億円超の大型物件が少なく、1億円から10億円までの中小物件が法人投資家及び個人投資家を中心に取引されている。優良物件が少ないことから取引件数は増えていないが、依然として需要者の投資意欲は強く、優良収益物件が市場に出ると高値で取引される場合が多いことから、取引価格はこれを反映してやや上昇傾向にある。 B ※ 法人投資家及び個人投資家の投資意欲は強く、取引価格は上昇傾向にあり、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いることから、取引利回りは前期よりやや低下している。ただし、権利関係が複雑な個性の強い物件及び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 ※ グレードの高い一部のオフィスでは空室率が改善しているところも見られるが、全般的に需要は弱含みで、空室率は依然として高水準が続いている。しかし、当地区では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。そのため、オフィス賃料及び空室率は概ね横ばいである。募集賃料は1坪当たり7,000円から10,000円程度で、前期と比較して変動はない。 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。近接するハーバーランド地区内の商業施設は好調を持続しているが、当地区の賃料水準に与える影響は小さい。店舗の募集賃料は15,000円/坪から25,000円/坪程度で、前期と比較して変動がない。以上のことから、当期の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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 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、現在申込受付中のタワーマンションの申込み状況も概ね良好で、地区全体の店舗事業環境は引き続き良くなっている。成約に至る取引はほとんどないが、法人投資家等のなかには、将来の地区全体の店舗事業環境の向上を考慮して取引を検討する動きもあるため、地価動向はやや上昇傾向にある。 地区全体の店舗事業環境が整いつつあり、法人投資家等も動き出しつつある。また、金融機関の融資状況が引き続き良好であり、周辺の市役所周辺地区や元町地区の地価動向も上昇傾向にあることから、当地区の将来の地価動向は、大型商業施設の来客数の影響を受けるものの、これまでの状況を踏まえてしばらくの間は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は開業後2年目に入っているが、リピーターが定着し、安定した来客数を維持している。また、当地区内の第2期申込受付中のタワーマンションについても申込状況に第1期ほどの勢いはないが、概ね良好である。土地については取引がほとんどないが、商業施設の賃貸需要の安定性などを背景に、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 周辺の市役所周辺地区や元町地区では10億円超の大型物件の取引も見られる。また、10億円程度までの優良収益物件(賃貸マンション等)は少なく、市場に出ると高値で取引される場合が多い。取引利回りは立地・築年により異なるが、前期に比べてやや低下傾向にある。当地区においては取引はほとんどないが、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 不動産仲介業者への問い合わせ等において比較的床面積の広い物件を求める声が増えており、また成約件数も少しずつ増えていることから、オフィスの空室率は改善傾向にある。新規供給物件はなく、賃料水準は依然として底値である。募集賃料は1坪当たり6,000円から9,000円程度である。そのため、オフィス賃料は前期と同様概ね横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | ※ F 店舗については大型商業施設への来客数が安定し、店舗事業環境が整いつつあり、成約件数も少しずつ増えていることから、空室率は改善傾向にある。現状では現行賃料を押し上げるほどの強い需要はなく、賃料水準に変化はない。そのため、店舗賃料は横ばいである。今後、商業地としての地位が向上し、店舗需要がさらに強まれば、賃料水準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 | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 三宮駅前地区・市役所周辺地区・元町地区の需要者は前期と同様に積極的である。取引件数は増えていないが、高値での取引も見られる。地価は引き続きやや上昇の傾向にある。(中小不動産業者等) 三宮駅前地区・元町地区の需要者は賃貸マンション・店舗等の優良物件を中心に取得しており、積極的な姿勢は前期と変化はなく、中には坪1,000万円を超える高値の取引も見られる。地価は前期と同様にやや上昇している。(大手不動産業者) ハーバーランド地区の大型商業施設は開業後2年目に入っているが、来場者数の減少はなく好調を持続している。地価は前期と同様にやや上昇の傾向にある。店舗も引き続き好調であり、事務所についても40坪程度の床については少しずつ成約が増えており空室率が前期より低下傾向にある。(不動産開発業者) 優良物件を中心に需要者は物件の取得に対して引き続き積極的であるため、今後も同様の傾向が続くと考えられる。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | △ | □ | 更地や戸建分譲では1戸当たりの敷地面積を小さくすることにより販売総額の上昇率を抑えているが、販売単価の上昇率は高い。また、駅徒歩圏や特定の小学校区を中心に需要が集中する地域では相対による高値取引も見られるようになっている。したがって、当地区全体では、地価動向はやや上昇傾向にある。 不動産仲介業者の保有在庫数は前期よりも減少しており、キャンペーン等による顧客の囲い込みや相対取引の増加が継続している。売り手市場となっているが、居住用・投資用不動産ともに購入希望意欲は強い。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。 A※ 自然災害に対する警戒心から傾斜地の住宅地から阪急六甲駅・JR六甲道駅周辺等の平坦地への転居需要が見られる。また、4月の学校の入学等に合わせて不動産を取得する動きが見られる。阪急・JR駅周辺の利便性に優れた地域や特定の小学校区に需要が集中し、やや高値での取引が行われたことから、当地区全体で取引価格はやや上昇となった。 B※ 当地区は大阪・神戸方面への通勤圏内にあり、特にJR六甲道駅は周辺に店舗が多く、利便性に優れることから、賃貸マンションが多い。相続増税を契機として、個人投資家による投資用不動産の取得意欲は強まっている。また、地場企業による1棟マンションや店舗等の投資用不動産の取得の動きもあることから、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。 G※ 当期は平成27年12月に竣工予定のマンションの販売が開始された。開発素地や建築費の高騰により、当地区で競合となる新築マンションの供給がないことなどから、直近3年間で最も強気な販売価格が設定されている。物件の個別性はあるものの、マンション分譲価格はやや上昇傾向に転じている。 H※ 当地区は居住環境が良好で、近隣に大学が存することもあり、ファミリータイプ、単身用のコンパクトタイプともにマンションの賃貸需要は堅調である。需給が安定していることから、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 東灘区 | 住宅 | 岡本 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | □ | □ | 当期は居住用・投資用不動産ともに購入希望者が多く、また、不動産開発業者による開発素地の取得意欲も強い。しかし、当地区では不動産の在庫が減少傾向にあり、供給が少ない。そのため、稀少性から高値取引される事案が散見されたことにより、当地区の地価が牽引され、地価動向はやや上昇傾向にある。 売り希望者が今後の地価上昇期待から、売却時期を延期したり、不動産市場の様子見する状態となっている。そのため、不動産の在庫の減少を避けるために、不動産仲介業者による情報の囲い込みの動きが見られ、現金取引が増加している。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向を継続すると予想される。 |
| | | | | | |  前期 0～3% 上昇 | A ※ 当地区は著名な学校区が存在することから、当期は4月に地区内の学校への転入を目的とした不動産購入の動きが多かった。昨今の自然災害への警戒から傾斜地が敬遠されており、阪急岡本駅以南の地域に人気がある。供給物件が少ないため、市場では売り手が強気となっており、買い希望者の価格交渉は困難となりつつある。このような状況を踏まえると、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 相続税対策として投資用不動産を取得しようとする個人投資家にとって、当地区は大阪・神戸方面への通勤者、阪急沿線の大学等への通学者による賃貸需要が安定的であり、神戸市中心部と比較して高い利回りを期待することができる。そのため、特に駅徒歩圏の利便性の高い地域に需要が集中し、取引利回りはやや低下傾向にある。 G ※ 前期に販売を開始した新築マンションの中心販売価格帯は1億円前後であるが、阪急岡本駅周辺には同価格帯の中古マンションも存在しており、高価格帯の物件についての分譲価格は横ばいで推移している。当期は一般所得者層向けの新築マンションの供給はないが、駅周辺のファミリータイプの中古マンション成約価格は安定的に推移している。したがって、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 当地区は阪急線・JR線の2路線の利用が可能な駅徒歩圏に位置し、利便性に優れており、他地区からの転勤による需要、阪急沿線の大学等に通学する学生の需要が堅調であるため、需給のバランスが均衡している。そのため、マンション賃料は横ばいで推移している。 | | | | | | | |
| | | 灘区・東灘区 | 住宅 | 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 ・ 相続税の増税時期が目前となったことから、当地区では駆け込みで投資用不動産を取得する動きが加速し、期待利回りが低下する傾向にある。(売買仲介業者) ・ 岡本地区は人気の小学校区であり、来年度の入学・転校を見据えて住み替えを希望する個人が多く、居住用不動産も購入希望が多い。傾斜地は敬遠されているため、JR摂津本山駅と阪急岡本駅間のエリアの新築戸建や中古マンションに人気集中し、ほぼ売り出し価格での成約が続いている。(売買仲介業者) ・ 当地区は相続税対策のための投資用不動産として、マンション1棟、店舗付共同住宅1棟など総額で数億円となるような物件に人気集中している。また、一般所得者層による居住用・投資用不動産の取得の動きも多く、阪急六甲駅・岡本駅徒歩圏内の総額3千万円までの中古マンションの取引が活発で、売り出し価格から価格交渉が入らず成約するケースが多い。(売買仲介業者) ・ 不動産価格の上昇により、物件の売却希望者が今後の値上がり期待して売り出し時期を延期する傾向にあり、供給物件の減少傾向が継続している。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | 甲子園口 住宅 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | △ | □ | — | — | △ | □ | 当地区の住宅需要は西宮市内の居住者を中心に、底堅い需要が認められる。建築費が上昇しているが、当地区で販売された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、大型物件の新規供給が少ないことから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。また、マンション用地の供給が限定的であることから売り手市場が続いている。そのため、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増加傾向にある中、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。そのため、今後も将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区は大阪方面への通勤圏内に位置し利便性が高いことからJR沿線の中でも人気のエリアであり、西宮市内の居住者を中心に、分譲マンションに底堅い需要が認められる。建築費は上昇しているが、新築マンションの分譲価格に転嫁が可能であり、需要に対して新規供給が少なく売れ残りリスクが小さいことから、マンションデベロッパーの事業環境は依然として良好で、取得意欲は旺盛である。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B 空室率が低く投資環境が良好であることから、駅徒歩圏のマンションを中心に投資需要が認められるものの、投資適格となる築浅の物件の供給量が限定的であり、収益物件の取引は少ない。賃料は安定的に推移しており、取引価格にも特段の変動は見られない。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 G 当地区でのファミリータイプの分譲マンションの価格水準としては4,000万円後半が中心であったが、5,000万円を超える価格の分譲マンションも供給されるようになっており、新築分譲マンションに対する需要は強い。中古マンションの取引も活発で市場滞留期間が短く、成約価格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、当地区ではマンションの所有志向は強いが、一定水準以上の賃料を許容する人は少ないことから賃料上昇の動きは見られない。そのため、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 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 年配者を中心に津波に対するリスク等を理由に挙げて海側を敬遠する人がいるため、JR沿線の南側よりも北側の方が価格水準は高めとなっている。土砂災害に対するリスクを理由に山の手から当地区に引っ越してきたという話は聞かない。(売買仲介業者) ・ 賃貸物件について初期投資額を抑えようとする人が増加しており、礼金は減少傾向にある。また、一定の初期投資額を超えるとマンションの保有を選択する人が増えるようである。(売買仲介業者) ・ 70㎡台で5,000万円を超える新築マンションが出るなど、販売価格は上昇している。建築費が上昇している影響があると思う。(売買仲介業者) ・ 世帯所得で700万円から1,000万円程度が需要者の中心である。当地区は富裕層が多く住むというイメージはないが、価格水準が高い地域として認知されていると思う。また、取引は地元住民が移り住むケースがほとんどである。戸建住宅・マンションのいずれも需要が強いが、マンションを購入する場合でも、予算の制約よりもライフスタイルの観点から物件を選択する人が多い。(売買仲介業者) ・ マンション用地の供給は限定的であり、値崩れするリスクは低い。価格は高止まりした水準で推移している。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | 阪急西宮北口駅周辺 |  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、当地区の背後地では開発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・美容室等のサービス提供型の業種の賃貸需要が増加しているエリアであり、かつ背後の住宅地についても人気がある当地区については、立地の稀少性から地価動向はやや上昇傾向にある。西宮北口駅徒歩圏において大型の分譲マンションの供給が行われており、今後も背後人口の増加傾向が続き、当地区は西宮市の商業中心として、消費顧客の増加傾向が続くと予想される。一方で、当地区は供給が限定的であり、売り手市場が継続するため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 当地区の土地需要及びテナント需要は引き続き旺盛である。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。また、当地区は範囲が狭く、土地を手放す人も少ないため土地の供給も限られている。当地区の背後では住環境が良好なため、居住人口が増加しており、消費顧客も増加している。そのため、当地区の取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 当地区の店舗及びオフィスの賃料水準並びに空室率については安定的に推移している。当地区は範囲が狭く、供給も限定的であるが、法人投資家・個人投資家の投資意欲は強く、取引価格はやや上昇している。そのため、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は人通りが多いことから、オフィス需要よりも店舗需要が中心となっている。オフィス需要は少ないが供給も限定的であることから賃料は安定しつつある。当地区が存する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いる。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいである。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | F ※ 西宮北口駅の北西方の地域は旧来からの商業地域であり、小規模ビルにおいて物販系の業種に退店する動きが見られるが、サービス提供型の業種の賃貸需要が伸びてきていることから、需給バランスが均衡しており、店舗賃料は概ね横ばいである。西宮北口駅の南側駅前については、比較的新しく開発・整備された商業地域で、サービス提供型の業種を中心に賃貸需要が伸びている。ただし、一部の優良立地を除いては賃料が上昇するまでには至っておらず、当地区の店舗賃料は総じて概ね横ばいである。 | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 消費増税の影響や大型商業施設との競合等により、まとまった面積を確保できない雑居ビルで小売業を続けることは難しくなっている。しかし、サービス提供型の業種については賃貸需要が強まっている。(売買仲介業者) 今後相続税が増税されるが、地主等の資産家は継続的に増税への対策をおこなってきているため、不動産市場への影響はほとんどない。(売買仲介業者) 商業エリアは限定的であり、収益物件のオーナーは収支に満足していることが多いため、物件の供給が少ない。販売希望価格では利回りが十分に確保できないため、収益物件に厚みのある大阪で物件を探す人が多い。(売買仲介業者) 以前は学習塾の出店需要が強かったが、現在は、美容室等の新規需要が強まっている。新築マンションの売れ行きが堅調であり、背後人口が増加していることが影響していると思う。(売買仲介業者) 商業エリアの範囲は限定的で物件の供給も少ない。しかし価格水準は高く地区として成熟している。したがって、地価はほぼ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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 芦屋市 | | | 住宅 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | △ | □ | — | — | □ | □ | <p>市内での住み替え需要のほか市外からの転入需要も見込める地域で、需要は堅調に推移している一方で、供給件数は増加の見込みがないため、慢性的に需要に対し供給が不足している。このような需給状況を背景に、比較的規模のまとまった開発適地等の稀少性の高い物件や立地条件の優れる物件についてはデベロッパーにより高値で取引されている状況であり、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>エンドユーザーによる住宅取得意欲の増加を背景に、JR芦屋駅以北の一部人気が集まっているエリアに留まらず、市内全域で不動産取引件数が増加傾向にある。一方で、供給が増える見込みはないことから引き続き売り手市場が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は阪神間で最も人気の高い住宅地の一つであり、広域的に知名度も高い。主な需要者は中小企業のオーナーや医師等の富裕層が中心で、需要者の十分な資金調達力を背景に取引は堅調である。特に、JR芦屋駅北側の駅徒歩圏の住宅地域に需要が集中し供給不足の状態が続いており、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区は良好な居住環境を背景に地価水準が高く、当該地価水準に見合った賃料水準が形成されていないため、高級賃貸マンションなど一部の物件を除き投資採算性は低い。立地条件がやや劣る周辺のエリアにおいては投資目的取引が散見されるが、市場が過熱している様子はなく、取引利回りには変化は見られない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 立地条件等の優れた新築分譲マンションの供給は件数が限られているため、高額であってもそれほど期間を経ることなく完売に至るケースが多い。一方、駅接近性や居住の快適性が劣るなど立地条件・環境条件のやや劣る新築分譲マンションは相応の販売額であっても完売まである程度の期間を要している。以上のことから、総じてマンション分譲価格は横ばいに転じている。</p> <p>H ※ 当地区の新築賃貸マンションの供給は限定的で、分譲マンションを賃貸するケースが中心である。そのため、急な供給増はなく、賃貸市場の需給状況は安定的に推移している。主な需要者はファミリー層で、希望する間取りや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。</p> | | |
| | | | | | | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 専有面積が100㎡前後ある大きめの中古マンションは需要に対し供給が不足しており稀少性が認められるため、立地等の条件も揃っていれば発売時とほぼ変わらない価格での成約も見られる。当地区のみならず、阪神芦屋駅周辺でも中古マンションの取引が堅調に推移している。(売買仲介業者) ・ JR芦屋駅南側で大手デベロッパーによる新築分譲マンションの販売が始まった。JR芦屋駅徒歩5分以内の新築分譲マンションの供給は少なく、駅近の立地で探している需要者は多いので、この程度の戸数であれば早いうちに完売するのではないかと思います。(売買仲介業者) ・ 芦屋では自然災害に対する警戒から山の手需要が下がっているという事実はない。神戸市では平成26年8月の台風11号などで被害があったため、その影響から山の手に対する需要に陰りが見られたのではないかと思います。芦屋市では芦有ドライブウェイの一部区間で台風11号による通行止めが続いているが、被害はその程度に留まり、住宅地域への影響はほぼなかった。そのため、需要者は自然災害についてそれほど意識していない。(売買仲介業者) ・ 売れ筋の中心であるファミリータイプの中古マンションや新築分譲マンションの供給が限られており、今後も需要が供給を上回る状況が続くと見込まれる。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 尼崎市 | | | 武庫之荘 | 住宅 |  0% 横ばい (前期  0% 横ばい) | □ | □ | □ | □ | □ | ▽ | □ | □ | 建築費が高騰するなか、最寄り駅に近接する当地区においては高い利便性と良好な住環境を背景に、安定的な住宅需要が認められ、マンション素地の取引価格の水準に大きな変動はない。そのため、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安定的に推移している。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、経済状況を踏まえると、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ことを期待させる要因は乏しいため、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ A 当地区は尼崎市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。ただし、比較的規模が大きな画地の新規供給は少なく、駅に近い物件に需要が集中する傾向にあることから取引価格水準は安定している。当期、地域要因の特段の変動は見られない。そのため、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、成約事例から取引利回りを把握することは困難である。取引価格は特に変動がない一方、当地区の店舗賃料は下落に傾きつつあるが、その程度は僅かである。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ G 当地区において当期は特段新築マンションの供給はなかった。しかし、周辺地区を含めて最近の傾向として、駅に近いが築年が古いことにより安くなったマンションを購入して、リニューアルを施してから居住することを考える購入者が増えている。そのため、立地による選別が強いものの、中古マンションに対する安定した需要を下支えとして、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | ※ H 当地区は尼崎市市内でも住環境が良好であることにより、従来から人気は高く、駅前立地の優位性が認められるため、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、最寄り駅からやや離れた周辺地区においては需要に比べて供給が過多になりつつあること及び急行停車駅である阪急塚口駅へ人気移行しつつあることから、マンション賃料はやや下落に転じている。 | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ JR尼崎駅前で行われた面的な再開発事業は、駅前全体が良くなったことに加え尼崎市以外からも顧客を呼べたことから事業が成功し、尼崎市内の不動産市場に与える影響は大きかった。しかしJR塚口駅前で行われている当地区の不動産市場にそこまでの影響は及ぼさないと考える。(売買仲介業者) ・ 規模が70㎡から80㎡の中古マンションは、築10年以内なら3千万円前後で売れている。しかし、4千万円台になるとなかなか売れない。また、駅から徒歩20分程度にある、築5年の70㎡台の3LDKの中古マンションが3,200万円ですぐに売れた。(売買仲介業者) ・ 平成26年4月の消費増税のあと、駆け込み需要の反動で不動産市場は冷え込んでいたが、ゴールデンウィーク頃から物件が動き出した。そのため、不動産市場は徐々に回復していき、地価も今後はほぼ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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | 奈良登美ヶ丘 | <p>0～3% 上昇</p> <p>前期 0～3% 上昇</p> | △ | ▽ | □ | □ | — | — | □ | □ | <p>当期においても、当地区及び周辺エリアでマンション素地等の取引は確認できなかったが、周辺エリアで販売中の新規分譲マンションは完売した。また、取引が少ない周辺エリアの大規模高級住宅地においても取引が成立し、土地需要が強くなっている。したがって、供給が限定的であり、デベロッパーの需要が依然として強いため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>今後、建築費の上昇による分譲価格の上昇も見込まれるが、利便性の高い当地区の人气が衰えるとは考えられない。そのため、デベロッパーの当地区及び周辺地区における開発適地に対する需要は引き続き強く、周辺地区において次期マンション計画も予定されていることから、新規・中古を問わずマンション需要の強さも変わらない。そのため、当地区における将来の地価動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、大阪市内への通勤等の便も良く、ファミリー層を中心に新築・中古を問わずマンション・戸建住宅ともに人気が高い。そのため、デベロッパーの開発素地に対する需要も根強い地区であるが、大手デベロッパーの所有地も多く供給が限定的であり相対的に取引は少ない。周辺には大型商業施設や飲食店が建ち並び、利便性が良好でベッドタウンとしての人気は衰えない地区である。したがって、デベロッパーの需要が強く、供給が限定的なことから、当地区における取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区の賃貸物件は少なく、相続や転勤等に伴い分譲マンションが賃貸されるケースが中心である。周辺エリアの大規模住宅団地内の賃貸物件などの賃料に変動はなく、当地区の賃料にも大きな変動は認められない。そのため、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。</p> <p>G ※ 当地区及び周辺に分譲マンションは大手デベロッパーにより計画的に供給されており、今後、建築費の上昇による分譲価格の上昇は考えられるが、今のところ大きな変化はない。周辺の開発が古い戸建住宅地域からの住替えによるマンション需要もほぼ一定している。そのため、マンション分譲価格は横ばい傾向で推移している。</p> <p>H ※ 当地区においては、民間の賃貸物件が少なく、マンション賃料は周辺エリアの大規模住宅団地内の賃貸物件の賃料相場の影響を受ける。大阪市内への通勤等の便が良いためファミリータイプを中心に賃貸物件に対する需要は強いが、特別な事情がない限り分譲マンションを貸す場合の賃料水準に大きな変動はなく、当該住宅団地内の賃貸物件についても賃料に変動はない。そのため、当地区のマンション賃料は横ばいで推移している。</p> |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 県内企業等の投資動向に大きな変化は見られず、設備投資の相談もほとんどない。しかし、県内においても高齢化が進んでいるため、医院や介護施設等の開設のための融資案件は引き続き多い。(金融機関) ・ 当地区の周辺エリアで販売中の新築分譲マンションは完売し、当地区の次期計画が未定だったマンションについても新たな分譲が決定した。具体的計画の公表は平成27年春の予定で、分譲開始は夏頃になる予定である。一方、周辺エリアの建売り住宅は当期に入ってやや苦戦しており、値引きも視野に入っている模様である。(大手不動産業者) ・ 国内外からの観光客は引き続き多く、奈良市を中心に業務用地への需要は根強い。1月に近鉄奈良駅前に、3月末にJR奈良駅前に、それぞれビジネスホテルが開業予定であり、旧来型の旅館を除いて、各ホテルの稼働率は上昇している。(売買仲介業者) ・ 当地区及び周辺エリアの人气は引き続き高い。マンション・戸建住宅ともに建築費が上昇しているが、販売価格の値付けを間違えなければ、人気の高さから今後も需要が落ち込むことはないと考える。したがって、地価はほぼ横ばいの傾向が続くと予測する。(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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 岡山県 | 岡山市 | 北区 | 商業 | 岡山駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>当地区内の大型駐車場跡地での都市型高層大型店舗(売り場面積9.2ha、鉄骨造地上8階地下2階)が平成26年12月に開店し、年間集客目標2,000万人で開店から1カ月で集客数は230万人と発表され、地方都市にあって順調に集客を伸ばしている。至近で系列の旧商業施設は、現在跡地利用が検討され、今後は土地利用の具体化が進んでくると見込まれる。大型店舗との連絡橋が新設され、新たな顧客の流動性が生まれているが、主要な客の流れはJR岡山駅を利用した地下道からの誘導である。現在は、大型店舗の開業の影響を見守っている段階であるが、県外も含めた集客の広域化が着実に進み、顧客の流動性は開店以前に比べて高まっている。土地に対する需要は、大幅な金融緩和の持続も手伝って、堅調であり、地価動向は依然やや上昇基調である。</p> <p>岡山県経済は円安や原油安の外部環境の変化の影響が目立たないが、県内経済は総じて順調である。とりわけ県南経済、岡山市経済に係る各種企業活動は、業種による個別性はあるものの雇用等好調が続いており、全般に良好で推移している。今後もこの景気の持続が見込まれている。市内の建設投資は、公共、民間とも依然順調で推移し、経済環境は総じて良好と言える。中心街区では開業効果を見据えてエリアは限定的ではあるが不動産需要は堅調で推移し、幾分減速感はあるが、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は供給物件が限定されていることから成約事例は少ない。当地区内の過去の取引事例の推移から見ると、大型店出店決定以後、不動産市場は上昇基調が続いている。一方で、供給側は先高感を強めており物件供給は抑制的である。そのため、取引価格は前期同様やや上昇が続いている。</p> <p>B ※ 当期も、前期同様に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。賃貸市場において空室率の改善が進み、一部ではオフィス賃料の見直し、改定の動きが出てきた。店舗については、空き店舗がほとんど無い状況が続いているが、一方で過当競争を敬遠する動きもあり賃料は横ばい状況が依然として続いている。ただし、取引利回りに変化を与えるほどの勢いはない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスについては、旧耐震ビルでも空室率の改善が進んだことから市街地中心部での空室率は全体的に改善が進んでいる。今後は、景気回復に伴い、個別ビルで現行賃料の増額改定の動きが次第に広がってくるものと見込まれる。ただし、大阪や広島などの都市間競争によって、オフィスの総需要量は増大するには至らず需給は均衡している。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区内に大規模商業施設が平成26年12月に開業し、特に岡山駅から当施設までの間では顧客流動性が高まった。しかし、その影響が周辺地域にどのように及ぶか慎重に見極めようとする店舗需要者が多い。そのため、当期の店舗賃料は前期に引き続き横ばいで推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-------|---|
| 岡山県 | 岡山市 | 北区 | 商業 | 岡山駅周辺 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 錦町・本町周辺は取引価格が高値で安定した状態が続いており、地域的優位性が出てきている。投資資金に余裕があるため土地への需要は堅調で続いている。しかし、売り主優位で言い値での成約が当然であるという雰囲気があり、具体的な成約は限られている。分譲マンションは前期以降において物件の流動性がやや落ちている傾向が窺える。(売買仲介業者) ・ 投資のターゲットは岡山駅の周囲あるいは岡山市に限定され他市へは広がっていない。県外からの投資需要はマンションへの投資意欲が散発的に見られる程度で落ち着いてきた。また、市役所筋で検討されていた1棟ビルの売却は、周辺の顧客の流動人口の増大で見送られた。(金融機関) ・ 平成26年9月期における市中心部の空室率はさらに改善し、主要ビルでは空室の消化が進み、賃料は底を打ち、一部で賃料がアップした物件も散見されるようになった。大型商業施設が開店したが、当初懸念された渋滞の影響はほとんど見られない。鉄道利用が大きく伸びたためである。(賃貸仲介業者) ・ 熟練工不足に端を発して高騰した建築費が高止まりしている。入札が不調に終わった工事が出たり、応札自体が減っている工事もある。今後も一部では資材費が上昇することから建築費の先高感が継続すると見られている。(大手建設業者) ・ 職人の不足は幾分解消されてきているが、建築費は高止まりの感覚がある。県外からの不動産投資の動きはなくなっている。マンション需要は前期の中だるみから幾分流動性が出てきている。マンション素地への入札参加は積極的だが採算性があわず落札数は減少している。(不動産開発業者) ・ 平成26年のうちは人件費の高止まりが続くと見られるが、用地の取得コストの上昇は収まると考えられる。景気は今後も悪くはならないが、投資コストは上がるとともに不動産への需要も弱まり、さらに大型商業施設の開業効果は終わると考えられる。したがって、地価は横ばいに転じると予測する。(大手建設業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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大幅に増加するような変動要因はない。平成27年春の新駅開業を間近に迎え、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、取引価格はやや上昇している。そのため、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平成27年の春に新駅が開業する予定であり、利便性の向上が期待される。そのため、ブランド力がある当地区では、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強いまま推移すると予想される。マンション業者や富裕層等からの需要は根強く、取引価格も上昇傾向が続いているため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | 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強い。各デベロッパーは建築費が高止まりしているため、素地取得には慎重な姿勢を崩していないが、当期、市内一等地で行われた入札案件は予想を上回る高値で落札された。当地区及び周辺地区の一等地で開発素地の入札が間近に迫っており、新駅の開業期待も相俟って価格水準はやや上昇している。そのため、取引価格はやや上昇している。 B 個人投資家向けの投資対象物件は3億円から4億円程度の物件が中心で、条件が良い物件であれば5億円以上でも取得意欲を見せる投資家が多い状況に変化はない。築浅の投資物件は少ないが、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。また、完成在庫数は11月末時点のエリア全体で約270戸であり在庫は減少傾向にある。当地区周辺における販売価格は平成25年度平均と比較して3%弱上昇しているが、成約率も高水準を維持しており、マンション販売は好調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。 H 新築の賃貸マンションが数棟建築中である。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もない。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 | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費の上昇等により市場全体のマンション供給量が減少している。しかし、マンション市況が好調な状況での物件数の減少は販売価格の上昇をもたらし、販売価格の上昇により建築費上昇の勢いに押され気味であった土地値も上昇傾向にある。(大手不動産業者) ・ 市内一等地でマンション供給が続いているが、当地区はブランド力があるため販売価格を上昇させても完売が期待でき、事業採算性を見込めることから、マンション素地への需要は底堅い。また、JR山陽本線とアストラムラインの結節駅となる新白島駅が開業することにより1日約2万人の乗降客が発生し新たな人の流れが創出されるため、住宅を中心とした土地需要の強まりが期待できる。(大手建設業者) ・ 加古町で高額の入札案件があった影響で、当地区及びその周辺でも入札案件はこれまで以上に過熱しており、予定価格を大幅に超える価格での落札が予想される。(売買仲介業者) ・ 当地区はブランド力があり、マンション開発素地に対する需要も強いが、新白島駅が開業することによりJR山陽本線とアストラムラインが結ばれることで、利便性の向上や新たな人の流れが創出されるため、新駅周辺の土地に対する需要がより強まることが予想される。よって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 商業 | 紙屋町 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | □ | △ | □ | △ | □ | — | — | 相生通沿いの共同ビルの建替え計画公表後、相生・鯉城・中央通沿いのオフィスビルはほぼ満室で稼動しており、競争力の優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇する等賃料は底上げが感じられており、本格的な回復基調に向かうことが期待される。また、当地区及び八丁堀周辺では、小規模物件を中心に相場を上回る価格の取引が増加しており、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇している。 競争力の優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇する等賃料は底上げが感じられる状況にある。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、オフィス市況全体は改善傾向にある。今後は賃料水準、空室率ともに本格的な回復基調に向かうことが予想され、取引需要も増大傾向にあることを考慮すると、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。 | | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区は、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。当地区内における需要の中心は1億円から5億円程度の物件であるが、当地区のブランド力を認識している地元企業等を中心に取引が行われている。当期は中央通沿い等でオフィスビル等の取引を数件確認できた。当地区及び周辺地区における取引の価格水準はやや上昇している。そのため、当地区の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。当期は数件のオフィスビル等の取引を確認したが、取引利回りに影響を及ぼすような取引ではない。その他、取引利回りの水準に影響を与える要因も特段見られないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E 中規模以上のオフィスビルはほぼ満室状態で稼動しており、当地区においても空室率は総じて改善傾向が続いている。また、競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇しており、数年前に入居したテナントとの間で現在の市場賃料並みに賃料改定された事例も見られ、賃料は底上げが感じられる状況にある。そのため、オフィス賃料は当期やや上昇に転じている。 F 主要街路沿いにおける1階の店舗賃料は、一部で若干の上昇が見られるものの概ね横ばいである。2階以上のテナント募集に苦戦しており、一棟貸しの成約賃料で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。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 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスは、フリーレント期間が概ね3カ月程度に収束しつつあり、契約更新時に増額改定に成功する事例が見られる等、賃料も底上げが感じられるようになってきた。一方、本通を中心とする店舗では1階であれば賃料はやや上昇する傾向にあるが、2階以上はテナントリーシングも賃料も苦戦が続いている。(大手不動産業者) ・ オフィス賃貸成約までの交渉は比較的スムーズに行えている。賃貸契約更新時、それまで比較的低い賃料だった契約は値上げすることも可能となった。また、立地・環境改善、増床のための動きが増えている。100坪程度の物件に対する需要も見られた。しかし、築年の古いオフィスに係る需要は依然弱く厳しい状況が続いている。オフィス賃料相場の下限値は8千円/坪程度で継続している。(不動産開発業者) ・ 賃料水準が共益費込みで1万円/坪程度の事務所ビルは、ほぼ満室の稼働状況にある。比較的安めの賃料で入居していたテナントには、契約更新において賃料増額交渉をするケースが見られるようになった。(賃貸仲介業者) ・ 建築費の上昇が今後も継続することが予想されるが、オフィス・店舗等の賃料がようやく底からの回復基調に入ったことから、物件価格の上昇を期待できる状況になった。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | △ | □ | □ | □ | △ | □ | — | — | 当期は大規模な取引は見られなかったが、駅周辺の大規模地は、過去の取引においても、周辺相場価格より割高なケースが見られ、その稀少性から需要は強く、売物件に関する不動産仲介業者への問い合わせは増えている。駅周辺の再開発に係るマンションは高額であるが、販売は好調である。オフィス市況は良好で、概ね満室稼働にあり、オフィス賃料は若干ではあるが上昇傾向に転じている。不動産需要は回復傾向にあり取引価格は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。 オフィス市況については、築浅大規模ビルは満室稼働の状態、オフィス賃料は上昇傾向に転じている。駅周辺は再開発ビルの建築が進んでおり、商業集積度が高まる期待感が増し、マンション販売も好調である。その他、学校法人、ホテル、オフィス等幅広い業種からの需要が見込まれる。このような状況を背景として、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | A ※ 当期は大規模な取引は見られなかった。二葉の里及び駅前再開発地区における事業計画の全容が明らかとなり、賑わい創出も具体化されてきていることから期待感が増し、不動産投資物件に関する不動産仲介業者への問い合わせは前期から引き続き多くなっている。駅周辺の開発に伴うマンション販売は高額であるが好調である。他の小規模な物件を含めて、取引価格はやや上昇している。特に、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する。 B ※ 都心部に比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルは概ね満室状態で、需要は強い。将来的にもオフィスの供給過多が懸念される状況にはない。新規賃料、取引価格共に、緩やかに上昇しており、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 駅周辺の大型オフィスビルは、築年の古いビルでも空室率が改善しており、築浅の大規模ビルでは、概ね満室状態にある。立地や、オフィス環境の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。そのため、概ね横ばいで安定していたオフィス賃料はやや上昇傾向に転じている。なお、契約更新時に増額改定するケースも一部見られる。 F ※ 中心市街地と比較すると、店舗集積度及び繁華性はやや低いが、車両交通量は多い。店舗の主な顧客層は、駅を利用する通勤客等である。そのため、店舗賃貸の需要はある程度認められる。客足の流れは安定しており、駅前再開発による影響は特にない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られない。そのため、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|------|--|
| 広島県 | 広島市 | 南区 | 商業 | 広島駅南 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 広島市のオフィス空室率は、平成26年9月末の6.0%からやや低下する傾向にある。また、中心市街地からやや遠い立地にあるオフィスビルの空室も改善傾向にある。現在空室を抱えているビルは立地が悪く旧耐震で設計されたものが大半を占める。(賃貸仲介業者) ・ 駅周辺では賃料及び駐車場料金が八丁堀地区・紙屋町地区と比較して割安であるため、JRを利用するような広範囲の営業を必要とする企業からの需要が強い。広島駅南口市街地再開発事業は、メインテナントとなる大手家電量販店の集客はやや期待できるが、各店舗を繋ぐ回遊性がやや弱いため、賑わいの創出までにはやや期間を要すると思われる。(大手不動産業者) ・ 当地区およびその周辺の主要なオフィスビルはほぼ満室の状態稼働しているため、以前は敬遠されていた立地条件が劣るオフィスビルであってもテナントが入居した事例が見られる。当地区と広島駅新幹線口地区で、ホテルの計画が進行中である。広島市のホテル稼働率はやや高めで推移しており、物件が少ないこともあって、大通り沿いや駅周辺に対してホテル業者の需要は根強い。また、前期は大手予備校の撤退報道があったが、それでもなお学校法人や塾等の駅周辺への出店需要も根強い。(大手建設業者) ・ 広島駅南口市街地再開発事業の進捗や、二葉の里のまちづくり計画もほぼ全容が明らかになり、まちの賑わい創出が具体化してきた。そのため、今後も駅周辺の発展が期待されている。したがって、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | |
| 香川県 | 高松市 | | 商業 | 丸亀町周辺 |  0% 横ばい | | | | | | | | | | <p>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、丸亀町商店街全体の通行量は安定的に推移し、最近では若干増えている。また、築年が古いオフィスの賃料水準も下落幅が縮小しており、安定的に稼動する比較的新しいビルを中心にオフィス賃料は横ばい傾向にある。さらに、これまで下落傾向で推移していた取引価格も底値感から横ばい傾向が続いている。このような状況から、当地区の地価動向は、前期と同様に横ばい傾向にある。</p> <p>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平成24年に誕生し、イベント等が行われ活性化が見られる。また、瓦町駅の百貨店は平成26年3月末で撤退したが、当該百貨店に入居していたテナントが丸亀町商店街に移っている。このような状況の中、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、底値感が出てきたが、残るD・E街区の事業は見通しが立たず、地価上昇を見込めるほどの要因はないため、将来の地価動向は当期と同様に横ばいが続く予想される。</p> |
| | | | | | (前期)  0% 横ばい | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | — | — | <p>A ※ 当地区を含む中心商業地においては、当地区周辺の丸亀町商店街で小規模店舗ビルが4件程度、周辺の古馬場町で2件程度取引されたことが確認されたものの、依然として取引件数は少ない。また、当地区周辺におけるマンション用地は高値で取引されており、さらに、当地区周辺において取引された事例の価格水準を踏まえると、当地区の取引価格には、底値感が市場に浸透している。したがって、取引価格は前期と同様に横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区及び周辺では、投資物件に対する需要はあるものの、依然として物件は少ない。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おり、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、状況に変化はないことから、求める期待利回りに大きな変化がない。このような状況の中、取引利回りは横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 中心部におけるオフィスの空室率は低下基調にあったが、最近では横ばい傾向になっている。ただし、オフィス需要は比較的堅調である。大型のオフィスビル等の新規供給は最近なく、また予定もないため、総じて動きは鈍い。小規模なオフィスの新設や同一ビル内の増床等は見られ、比較的新しいビルはほぼ満室状態でまとまった空室はないため、大きな動きはない。したがって、比較的新しいビルを中心にオフィス賃料の横ばい傾向は続いている。</p> <p>F ※ 当地区周辺の丸亀町商店街については根強い需要があるため、1階店舗の空きは少なく、空室率及び賃料とも横ばい傾向にある。再開発事業区域及び周辺を除く商店街では、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、空室率が高止まりし、店舗賃料も依然としてやや下落基調にある。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が、当地区の店舗賃料は底値感が出てきたため、総じて横ばいに転じている。</p> | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-------|---|
| 香川県 | 高松市 | | 商業 | 丸亀町周辺 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 前期に引き続き融資の審査条件は変わらず積極的であり、融資額も変化はない。土木・建設業は耐震補強工事等の依頼もあり、他業種に比べて好調である。ビジネスホテルも稼働率が好調で業績は良いが、対照的に観光ホテルの業績は不調であるという二極化が進んでいる。介護・医療関係の業種も好調である。(金融機関) ・ 高松市のオフィスビル(延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠)の平成26年3期(9月末)の空室率は、前期より1.5ポイント改善され11.1%になった。今回の空室率の低下は、まとまった空室を抱えていた事務所ビルが売却され、取得企業の関連企業が郊外から市内へと移転したことによるものが大きい。その他、小規模なオフィスビルの新設や同一ビル内の増床も見られた。(賃貸仲介業者) ・ 9月から11月の取引件数は6%程度増えたが、事業用案件が1件しかなかったため売上高は9%程度減った。また、物件単価も落ちている。問い合わせ等は1割程度増えている。(売買仲介業者) ・ 分譲マンション等への問い合わせ・需要はあるものの、物件がまだ十分に量があるとはいえ、取引成立までには至っていない。したがって、地価は横ばいの傾向が継続すると予測する。(売買仲介業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 愛媛県 | 松山市 | | 商業 | 一番町 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 住宅着工は都心型分譲マンションの建設が活発化しているものの、持ち家を中心に前年を下回り、個人消費も本格的な回復傾向になく、県内経済は横ばいの状況である。一部に弱い動きもあるが、生産活動も少しずつ回復している一方で雇用情勢は好調を維持している。当地区においては不動産投資が集中してきており、今夏の複合型商業ビルオープンへの期待感から周辺地域においてやや買い進んだ取引も出てきていることから地価動向は当期やや上昇に転じてきている。 都心型分譲マンション用地への需要の強まりを牽引役として中心商業地の地価も局地的に上昇する兆しが出てきているなかで、当地区に限定すると活発な不動産投資が集中してきている。本格的な賃貸市場への回復にはしばらく時間を要するものの、将来的な賃貸需要の増加、賃料上昇への期待感と活発な不動産投資を背景に、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。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇していくと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | A ※ 当地区は松山市中心部の顔とも言える最も繁華な地区で、店舗・オフィス・ホテル等のいずれの用途も根強い需要があり固定化していることから、取引自体はほとんど出にくい傾向が把握しづらい地区である。しかし、周辺地域においてやや買い進んだ取引も見られるようになり、物件の優劣により価格差が広がる傾向のなか、総じて取引価格は当期やや上昇傾向に転じている。 B ※ 取引利回りを把握できるような取引事例は当地区には見られない。オフィスの空室率も改善しており、賃料も下げ止まり、横ばいの状況にある。店舗も当地区での1階の空店舗はほとんどなくなり、新規の店舗賃料はやや強気で設定されるなど、店舗賃料を押し上げる機運は出てきている。ただし、投資の利回りに変化が出るまでには至っておらず、取引利回りは概ね横ばいのままである。 E ※ オフィス空室率は引き続き改善傾向にある。品等の高い築浅優良ビルの新規供給がここ数年少ないことから、ここ5年間で供給された2棟のテナントビルはほぼ満室の状態が続いており、新規ビルへの需要は強まっているものの、オフィス賃料が値上げされるまでの勢いは出ていない。一方、築古ビルでの賃料の値下げ圧力もほぼ収まり底打ち感が見られ、空室もほぼ安定した状態である。そのため、全体的にオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 元々当地区はオフィスより店舗需要の強いエリアであり、特に1階店舗の需要は強く、空店舗はほとんどない状態にある。新規複合型商業ビルのテナント募集にも数倍のテナント応募があるなど、新規商業ビルの店舗賃料に限定すると今後は値上がりする可能性が出てきているものの、全体的には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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-----|---|
| 愛媛県 | 松山市 | | 商業 | 一番町 | <ul style="list-style-type: none"> 平成26年4月の消費税率引き上げに伴い消費や生産活動は低調となったが、雇用は好調で県内経済は全体的に緩やかな回復基調にある。しかし、不動産投資に積極的な動きが出ていないため、地価は横ばいの傾向にある。(金融機関) 中心商業地では、割安感のある今のうちに取得したいと考えているが、売り主は地価上昇が間近に迫っていると見ている。このような売り手市場の中で当地区のような不動産投資が集中している地区では地価が上昇してきている。(不動産関係団体) 事業所の統合により市内の事業所数が減少しているが、逆に事業所が統合したことによって平日でもビジネス客を中心に宿泊者が増加し、ホテルの稼働率が高くなっている。今後、一番町電車通り(国道11号)の南北に2つのホテルが相次いで開業し、客室が400室ほど増えるが、さらなるホテル用地への引き合いがきており、中心商業地の活性化が期待される。(売買仲介業者) 平成27年夏にかけて存在した商業施設の跡地に建替えられる複合型商業ビルの開業に向け、周辺エリアで商業ビルの建設が相次ぐなど、まちの活性化への期待感が高まっている。それとともに地価も、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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 住宅 | 大濠 |  3～6% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | — | — | △ | □ | <p>当期は市内中高級マンションエリアで複数のマンション開発素地の入札が行われ、落札額の単価水準は従前の地価水準を大幅に上回り、次に行われる他地区の入札に強く影響を及ぼして落札額の上昇を招いている。こうした市場環境下において、ここ数年当地区ではマンション供給量が少なく、従来より高めのマンション販売価格設定であっても需要者を想定可能な状況であり、銀行もマンション開発への融資に前向きであることから幅広い需要者が市場に参加している。そのため、当地区の地価動向は上昇している。</p> <p>市場ではマンション販売価格は一部既に上限に達しているという認識が広がり始めており、また、今後市内では、高価格帯の分譲マンションが大量に供給されることになるため、いずれかの物件が販売に失敗するのではないかと警戒感を強めているデベロッパーもある。しかし、マンション素地取得に依然前向きな姿勢を崩していないデベロッパーも多く、銀行もマンション開発への融資に前向きである。そのため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 当地区内で取引はなかった。しかし、市内中高級マンションエリアでは入札によるマンション開発素地の高値取引が相次いでいる。注目されている物件は応札者も多く、落札額は従前価格水準との乖離が拡大している。市内全般ではマンション販売は落ち着いている状態にあるが、ここ数年当地区ではマンションの供給量が少なく、デベロッパーは一定量のマンション需要者を想定し易い状況となっている。そのため、当地区の取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区内で賃貸マンションの取引はなかった。市内の賃貸マンションは様々な需要者から幅広い引き合いがあるものの、特に優良物件の不足が顕著なため、賃貸マンション全体の取引利回りの低下傾向は依然として続いている。そのため、優れた住環境を有している当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 現在、当地区内で販売中の物件はないが、市内中高級マンションエリアでは、高騰した土地価格や建築費を織り込んだ、従前の販売価格水準を大幅に上回る価格の物件が販売されている。また、市内中高級マンションエリアで複数行われた入札の落札額から想定される販売価格水準は、いずれも従前の水準と比較して大幅に上昇し、福岡市でも最上位の立地と認識されている当地区と変わらない水準となっている物件もある。ただし、販売価格は従来から上昇を続けており当地区の販売価格には上限感も出ていることから、マンション分譲価格が大幅に上昇する状況にはなく、やや上昇である。</p> <p>H ※ 市内全般的に賃貸市況は概ね堅調を維持している。一方、当地区では、築浅の分譲マンションを賃貸に供した物件や、大濠公園沿いの一部の物件等を除き、賃貸マンションに対する需要は、分譲マンションに対する需要ほど強くはない。その結果、賃貸マンションとして開発され、高額の賃料設定を行って需要とミスマッチを起し、長期空室となっている物件があるほか、一般給与所得者も負担可能な価格帯の物件であっても空室が散見される。そのため、当期もマンション賃料は横ばいが続いている。</p> |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|----|--|
| 福岡県 | 福岡市 | 中央区 | 住宅 | 大濠 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区周辺の西新地区で入札に基づく高値での土地取引が行われたことから、供給が少ない当地区でマンション素地が売りに出された場合でも、非常に高い価格での取引がなされることは十分に考えられる。1種(容積率100%)当たりの単価は以前まで概ね坪100万円程度であったが、現在の相場ではさらに上昇していると思われる。(金融機関) ・ 当地区の取引は把握していないが、市場は非常に混沌としてきている。最近行われたいくつかの優良マンション開発素地の入札では、非常に高額で落札されており、応札者の入札金額も非常に高い。(住宅販売業者) ・ 市営地下鉄空港線の唐人町駅・西新駅周辺の住宅地における不動産市場は活況である。特に新築マンションの供給が限られているなか中古マンションに対する需要が強まっており、中古マンション価格の上昇傾向は顕著である。(賃貸仲介業者) ・ 市営地下鉄空港線沿線でこれまでの価格水準よりも高い価格で販売されベンチマークとして注目されていた物件の売れ行きが比較的好調である。そのため、優良マンションの開発素地取得の競合はまだ今後も続くと思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 天神 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区では、不動産投資需要が旺盛なほか、大規模商業施設の建築が進むなど発展要因がある。また、天神西通りの地価上昇が牽引力になって当地区一帯の地価が徐々に上昇している。天神2丁目に大型専門店ビルが11月にオープンしたため集客力が増加しており、そのため当地区の地価動向はやや上昇している。 消費増税に伴う消費の落ち込みは解消されつつある。店舗の売上は横ばい乃至プラスになっており、店舗売上を原資とする店舗賃料は最低でも横ばいと予想される。一方、不動産投資市場を見ると当地区は売却物件が少なく品薄状態である一方で、買い手の需要が旺盛であるため、今後も収益用不動産の価格は上昇すると予想される。そのため、当地区の将来の地価動向も引き続きやや上昇と予想されるものの、建築費高騰を受けて更地を開発するデベロッパーが躊躇していることから、その上昇テンポはやや鈍化すると予想される。 |
| | | | | | | A※ | 当期は都心部でのビルの取引は確認されなかった。しかし、投資市場は活況であり、特に福岡市でも有数のオフィス立地とされる当地区において、稼働中の事務所ビル等の売却があった場合は、中古ビルでも多数の買い手が競合すると予想される。そのため、当期の取引価格はやや上昇傾向にある。 | | | | | | | |
| | | | | | | B※ | 前々期に、博多駅周辺の中古ビルで利回りが4%台に低下した取引が複数見られた。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築年を問わず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5%を割る水準でなお低下傾向にある。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、明治通りの一般的な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。昭和通り沿いで坪16,500円で募集している新築オフィスビルがあるが、稼働状況は停滞している。当地区の空室率は1年間に3%以上改善して、前期より更に低い6%台に低下しており、募集賃料を引き上げるタイミングに来ている。ただし、消費増税で景気の先行きに不透明感があつたため容易に値上げができない状態が続いてきた。そのため、当期の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。天神西通りに出店したい店舗はまだ多く、百貨店に入っているプレステージブランドが天神西通りに高額賃料で出店するなど、店舗賃貸市場は持ち直している。しかし、一方で消費増税に伴う先行き不透明感も漂っていたため、オーナーも前期と比較して賃料を上げられる環境にはなかつた。そのため、当期の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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|----|--|
| 福岡県 | 福岡市 | 中央区 | 商業 | 天神 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本地区の中心からやや離れたエリアで不動産取引が数件行われたのを確認しており、それぞれ取引利回りは5%前後であった。したがって本地区の中心部で物件が売りに出されれば、取引利回りは4%台であっても驚くような利回り水準ではなくなっている。(金融機関) ・ 本地区はまとまった規模の空室を抱えたビルがあるとの情報はなく、オフィス空室率は低下している。しかし、賃料の値上げ交渉に踏み切っても据え置き賃料で合意に至ることが多く、オフィス賃料の回復の動きは限定的な印象を受ける。(金融機関) ・ 本地区に立地する百貨店の新館が平成26年11月に開業し、天神西通り沿いでも数棟の店舗ビルが建築されるなど、商業集積が増している。平成26年4月の消費増税後における個人消費の落ち込みは元に戻りつつあり、本地区の開発は活発化している。(投資運用業者) ・ 店舗ビルの竣工や再開発事業の進捗など明るい話題が多く、投資市場も活発な状況が続くと思われる。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) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区は、商業地域としての発展的要因は少ないが、天神地区等の地価の上昇に伴う波及効果があるほか、市内における投資適格物件が不足したことから、投資家は投資エリアを当地区に拡大している。また、都心に隣接し利便性が良好であり、平成26年4月に当地区で市立小中一貫校が開校したことから、分譲マンション開発適地としても人気上昇している。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。 当地区は都心である天神地区に隣接しており、投資エリアの拡大の影響を直接的に受ける状況にある。天神地区等における需要過多の状況は今後も進むことから、当地区においても投資法人及びマンション開発業者等による積極的な売買が今後も見込まれる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。 | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区では、平成26年11月、明治通り沿いの自社ビルの入札が行われ、坪500万円を超える高値で大手マンション開発業者が落札したほか、同月、舞鶴3丁目の総合病院跡地関連の入札も行われ、坪100万円程度の高値で地場のマンション開発業者が落札した。そのため、地価上昇は複数の高値での取引で裏付けられており、当地区の取引価格はやや上昇している。 B 当地区は、新しいビルが少なく、また、警固断層の問題に加え、建築費高騰の影響等の懸念される要因もある。しかし、天神地区及び博多駅前地区を中心に市内全域で投資適格物件が品薄で、また、それらの地区と比較すると、投資物件の総額が投資対象として適度であることから、当地区の取引利回りはやや低下している。 E 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、中長期的にオフィス需要が強まる可能性は低い。しかし、新築ビルの供給がないなか、オフィスの空室率はここ1年で約2.5%低下し引き続き改善傾向にあり、また、募集賃料も1年間に0.4%の上昇とほぼ横ばいとなった。そのため、当期のオフィス賃料は、前期に引き続き横ばい傾向にある。 F 当地区に隣接する天神西通りエリアにおいて、若者を中心とした顧客吸引力のある各種物販店舗の集積が進んでいるので、それらの顧客をターゲットとする飲食店舗等の出店が天神西通りに近い大名地区で相次いでいる。店舗賃料は個別性が強く、ばらつきがあるが、路面店で共益費込み月額坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から11,000円程度と前期と同水準であり上昇には至っておらず、店舗賃料は、前期に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 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 連日多くの歩行者で賑わう天神西通りからの波及効果によって、大名地区でも流行の店舗を出店する動きが見られる。また空室を抱えた商業ビルも少なくなっている印象を受ける。(金融機関) ・ ハローワーク福岡中央の周辺では、高齢者支援の職業施設等ハローワーク関連のオフィスの進出が複数あった。市営地下鉄赤坂駅にも近く交通の便も良いので、同業種のオフィスがさらに集積すると思う。(不動産管理業者) ・ 中央区役所向かいのオフィスビル(自社ビル)の入札が行われた。事前説明に100社、応札は4社であり、分譲マンション業者が落札した。現状有姿の引渡しのため、取り壊し費用を考慮すると土地価格は相続税路線価の約1.4倍程度と見込まれる。(投資運用業者) ・ 大型入札を経て建てられたマンションの販売動向が注目されるが、マンション素地の需要や投資意欲は引き続き旺盛である。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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 博多区 | 商業 | 博多駅周辺 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | <p>ここ数年は、優良オフィスビルの入札等において高額取引が続いており、取引利回りも低下傾向で推移している。JR博多駅前の大型再開発事業の進捗やオフィス賃料の上昇期待から、当地区に対する投資意欲は引き続き強い。また、外国人観光客の増加等により、当地区に所在するホテルの宿泊稼働率も上昇している。建築費の高止まりにより、駐車場等の遊休地にホテルやオフィスビルを開発する動きは鈍いものの、取引市場の過熱感から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区ではJR博多駅前の大型再開発事業が順調に進捗しており、平成28年春に竣工予定の複合オフィスビルは賃貸の募集を始めている。共益費込みで月額坪2万円を超える賃料水準で成約するか注目を集めており、周辺ビルオーナーの期待も大きい。当地区は新博多駅ビルの開業から続く駅前再開発事業等により、更なるオフィス需要の拡大や地域の活性化が期待されることから、J-REITや不動産投資ファンド等の当地区に対する積極的な投資姿勢は今後も続くと思定される。そのため、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 前期から取引が少ない状況が続いており、当期も当地区における大型取引は確認できなかった。しかし、投資家の物件取得意欲は旺盛であり、都心部における優良物件の売買は、高額取引となる状況が続いている。今後は複数の大型オフィスビルの入札が予定されているが、売り主側の価格設定は強気であり、水面下での物件取得の動きも活発化している。当地区のオフィス賃料は明確な上昇が見られていないが、取引利回りは引き続き低下傾向にあることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区ではJR博多駅前の再開発事業が進捗しており、将来的な発展や賃料上昇が期待できるエリアである。金融機関の融資姿勢は積極的であり、J-REITや不動産投資ファンドのほか、地場の事業会社や法人投資家など多くの投資家が市場に参入している。一方で、優良物件の供給は限定的であり、大型オフィスビル等が売りに出された場合、激しい競合が予想される。買い主側も利回りの低下を甘受しないと物件取得は難しい状況となっていることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区を含め、福岡ビジネス地区における新築オフィスビルの供給は極めて少ない状況が続いている。一方で、需要面では新設・拡張・館内増床など積極的な動きが続いており、大型区画を中心に移転の受け皿不足が深刻になりつつある。ここ数年、当地区で竣工した新築オフィスビルはいずれも竣工時にほぼ満室であり、駅前再開発が続いている当地区に対するテナント需要は旺盛である。ただし、既存ビルについては、一部の優良ビルでリーマンショック前の賃料水準での成約が確認されているが、当地区全体として、増額改定やテナント入替えに伴うオフィス賃料の上昇は見られていない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区の中心的な商業施設は新博多駅ビルである。平成23年の開業以降、売上増加が続いており、平成25年度的全館売上高は941億円と過去最高を更新した。しかし、顧客の回遊性は駅ビル内に留まっており、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。空き店舗は少なく、出店需要は根強いが、需給は概ね均衡している。その他、前期と比較して大きな変動はなく、一般的な店舗賃料は横ばい傾向で推移している。</p> |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | |
|------|-----|-----|----|-------|---|
| 福岡県 | 福岡市 | 博多区 | 商業 | 博多駅周辺 | <p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当地区のビジネスホテルは引き続き好調な稼働状況となっている。特に博多駅に近いホテルでは大きなイベントのない週末でも予約を取るのが困難な状況にあり、最近では宿泊単価も上昇していると聞いている。(金融機関) ・建築費の上昇は落ち着いてきたと聞いている。ただし、建築着工を延期した物件があることや未利用地の開発が進んでいない状況を考慮すると、とても採算が取れるような建設費の水準ではない。暫くは建築費の高止まりが続き、これが足かせとなって建築を控える状況が続くと思う。(賃貸仲介業者) ・博多駅東地区の大規模オフィスビルで入札の予定がある。売り主の希望価格が高い水準にあるにもかかわらず、各方面からの問い合わせが殺到している。一般事業会社や在京の私募リートも積極的に物件を探している。(投資運用業者) ・幅広い投資家層からの需要が旺盛であり、入札等による高値での取引が今後も続くと考えられる。また再開発事業も進んでいる。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) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 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、拠点性の高まりによるコールセンターや小規模物件の需要の増加など、オフィス市場を中心にプラス効果を顕在化させつつある反面、市役所職員の配置が新設された区役所に分散したため、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。一方で、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い。そのため、飲食店を中心とした新規出店が見られ、加えて地区周辺の開発動向と相まって地価動向は引き続き概ね横ばい傾向にある。 当地区はアーケード商店街であるが繁華性が高く、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、物件の問い合わせ等が増えており、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。そのため、将来の地価動向は引き続き横ばい基調で推移していくと予想される。 |
| | | | | | | A※ | 当地区の西方に位置する桜町地区の再開発事業は本年8月から建物を解体し本格的に始動する予定で、また下通沿いの大型商業施設の再開発事業も平成28年秋の竣工にむけて事業が進捗中である。不動産市況は当該事業の進捗を見守っている状況で動きに乏しいが、下通沿いに新規出店が見られる等当該通り沿いの再開発への期待感が徐々に顕在化してきている。土地取引そのものは相変わらず少ないが、熊本市の中心商業地である当地区の潜在的な需要の強さから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依然厳しい反面、引き続き投資対象物件が絶対的に少なく、売物件があれば取得希望が競合するケースが多い。店舗賃料が若干下落している状況に変わりはなく、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※ | コールセンター等への賃貸需要はあり、需要を満たす物件が少ないなか、損害保険会社が本年7月にコールセンターを開設することが発表された。また、小規模物件に対する需要は堅調で、募集賃料の持ち直しや空室率の改善の動きが継続している。ただし、地区全体の賃料を上昇させるほどではなく、オフィス賃料は横ばい基調にある。 | | | | | | | |
| | | | | | | F※ | 店舗向けの需要は底堅く、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階以上になると極端に借り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。当地区内には築年の古い建物が比較的多く、これらが成約に至るケースは少ないことから、賃料を上昇又は維持することが困難である。そのため、問い合わせは徐々に増えつつあるものの、店舗賃料は引き続きやや下落している。 | | | | | | | |

※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(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|------|---|
| 熊本県 | 熊本市 | 中央区 | 商業 | 下通周辺 | <ul style="list-style-type: none"> 下通アーケード沿いの大型商業施設跡地が再開発され店舗付事務所ビルが建築されることへの期待感もあり、売り主の希望価格が以前より上昇しているが、結果として相場と同価格帯にて取引されている。まだ様子見の状況が続けている売り主も依然としているため、市場に供給される物件数が少なく地価の上昇までには至っていない。(売買仲介業者) 下通アーケード沿いへの若者の流入量は相変わらず堅調である。空店舗に全国展開の寿司チェーン店が進出して以来、新しい専門店の新規出店はないが、パチンコホールとなっているビルの上層階にシェアオフィスが展開するなど賑わいに結びつく新たな試みが始まっている。(シンクタンク) 下通アーケード沿いの大型商業施設跡地の再開発及び桜町地区の再開発により、周辺エリアの開発機運は高まっている。既存のビルオーナーが高齢化したことや再開発の必要性に乏しかったことからビルのリニューアル等が進んでいなかったが、2つの再開発の動向を見ながら所有ビルの今後について相談を受けるケースが出てきている。また、耐震診断の義務化の時期が近くなりリニューアルの動きを加速させる可能性があるため、将来少なからず地価への影響はでてくる。(大手建設業者) 増加傾向にある若者向け店舗はカラオケボックスや漫画喫茶等であり、回遊性が悪く周辺店舗の収益性上昇には寄与しにくい。また下通アーケード沿いの再開発の影響はまだ顕在化していない。したがって、当面地価は横ばい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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | |
| 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 | | | | | | | — | — | 当地区では、地区内において突出している駅ビルの集客力があまり周辺へと波及しない状況が続いている。また、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は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、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画は当地区の地価に影響を与える可能性があるが、完成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要因に当面大きな変化はない。そのため、将来の地価動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向と予想される。 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ | 当期も当地区が所在する駅東口に面する一等地及びその周辺では取引が見られない。また、当地区より繁華性が劣る裏通り沿いでも取引はほとんど見られない。当地区では供給物件がないため売り物件が供給されれば高値で取引される可能性はあるが、取引がない中で成約事例から取引価格の動向を判断することは困難である。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から、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、政府の経済政策等の影響による投資資金の流入の動きも当地区では見られず、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。そのため、当期の取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ | 駅東口の大型再開発ビル2棟と代替競争関係にある築浅の物件が皆無であることから、当該ビルに需要が集中している。そのため、当該ビルはほぼ満室稼働であり、賃料水準も周辺相場と比較して非常に高い状況が続いている。その他のオフィスビルについても引き続き需給状況に大きな変化はない。そのため、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 ※ | 店舗は引き続き開業と廃業のいずれも動きが少なく需給はほぼ安定している。店舗賃料については、好調を維持している駅ビル内の賃料水準のみが引き続き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も、全般的に需給状況に大きな変化はない。そのため、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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・当地区は低利用地も散見される状況であり土地利用としてももったいないと思われるが、民間主体で再開発などをしようとする意欲は弱い。地方公共団体などが主導しないと、再開発はなかなか進まないと考える。(金融機関) ・駅ビルの新館が開業したことによって駅全体の集客力が一層強くなった。駅ビルのみで買物・レジャー等の目的が達成しやすくなったことで、駅周辺施設への買物客の回遊は減ったように思われる。当地区の賃貸物件に対する問い合わせも以前に比べて減少しており、商業事業者にとっても興味が薄れてきていると思われる。これに対して天文館地区では新しい店舗のオープンなどが見られるほか、メインストリートに面する区画の市街地再開発計画なども具体化しつつあり、現状では当地区よりも天文館地区の方に注目が集まりつつある。(賃貸仲介業者) ・当地区については、駅前再開発ビル2棟の竣工、九州新幹線全線開業、駅前屋台村のオープン、駅ビル新館のオープン及び本館のリニューアルなどの開発案件が終わり一段落した状況である。今後しばらくの間、大きな変化はないと思われる。(売買仲介業者) ・中央町19・20番街区再開発事業の原案公表や駅前に立地する大型商業施設の今後のあり方が発表されるまで、当地区では特段の変化はないと思われる。したがって、地価は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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | |
| 沖縄県 | 那覇市 | | 商業 | 県庁前 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | □ | □ | — | — | 金融機関の融資姿勢の積極化等を背景に当地区において投資物件を探している国内外の投資家は多い。市中心部においてはマンション販売も好調で、マンション事業者はマンション適地の土地を探しているが当地区において売り物件はほとんどない。物件供給が限定的にもかかわらず不動産取得需要は旺盛であるため需給バランスは逼迫している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。 県内景気が堅調であることや観光客の増加等から成長が見込める沖縄への投資意欲は根強く、不動産価格には先高感がある。建築現場の人手不足等が開発リスクを高めているが、ファイナンス環境が良好であるため、土地需要者はある程度のリスクを受忍できている。オフィス市況やホテルの稼働率の堅調さにより、これらの収益物件のパフォーマンスも良好である。そのため、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | A 堅調な県内景気や観光客の増加等を背景に当地区に対する投資家の不動産取得意欲は依然として強い。旺盛な不動産取得需要に対して売り物件はほとんどなく、投資物件の供給は限定的である。売り主も価格については妥協しないため、取引市場は売り手市場となっており、取引が成立する場合は、売り主の売り希望価格に近い水準で取引される傾向が続いている。そのため取引価格はやや上昇している。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | B 円安やエアラインの増便等により入域観光客数は、毎月、過去最高を記録しており、特にアジア諸国の外国人客の増加が顕著となっている。好調な観光需要を背景に県内外の投資家によるホテル等の投資用不動産に対する取得需要は旺盛である。そのため、買い主は買い希望価格をあげないと物件取得ができないため、取引利回りはやや低下している。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | E 県外企業による沖縄への進出の動きが見られるほか、県内景気が堅調であることなどから県内企業による人員増に伴う増床の動きもあり、オフィス需要は堅調に推移している。オフィス需要の増加を受けて当エリアのオフィスの空室率は低下傾向にあるが、需要者も賃料に対する希望は厳しいことからオーナーも賃料を上昇させる動きには至っていない。そのためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | F 観光客の増加などから国際通り沿い及びその周辺の飲食店は比較的好調であるが、土産物を中心とする物販店は同業者が多く、収益性も低いいため店舗の入れ替わり等も見られる。当地区では再開発やホテル建設の動き、また、高級外資系ホテルの開業が来夏予定されていることなどから街の機能更新が期待されている。しかし、現時点では、テナントの賃料負担力に顕著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。 | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 観光関連業や公共事業が堅調であることから沖縄経済は好調であるが、これをビジネスチャンスとして捉えている企業が増えている。そのため県内外の企業による床需要がやや強まっている。資材の仕入れ値の高騰や人手不足により、内装等の工事期間の長期化や入居時期の遅延などが生じてテナントの入退去に影響が出る可能性がある。(不動産管理業者) 大手企業による不動産取得需要は強い。中小企業も同様に取得需要は強いが、不動産価格が高いため手を出せない状況にある。そのため、地価は上昇しているがそろそろ落ち着くのではないかとと思われる。消費増税が延期されたため増税前の駆け込み需要がなくなることも相まって、地価は一層安定的に推移すると考えられる。(金融機関) 国際通り周辺の店舗需要は少し動きが鈍い感じがあり、テナントの空室も出てきている。収益物件や更地についての引き合いは依然として強い。しかし売り物件は少なく、取引が成立する場合でも売り主の意向に沿う形での成約であるため、不動産価格は緩やかな上昇傾向にある。(中小不動産業者等) 県内外の投資家からの不動産取得需要は堅調である。したがって、今後も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(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | | | |
| 沖縄県 | 那覇市 | | 商業 | 那覇新都心 |  0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 県内外の投資家による収益用不動産の取得意欲は旺盛であるため、収益性が安定している当地区の物件に対する取得需要は堅調である。地区内の土地は個人の富裕層が保有していることが多いこともあり、物件供給は限定的であるが、街の熟成度や商圏人口の増加等を背景に商業収益がさらに安定することが期待できる。そのため土地価格に先高感があり、地価動向はやや上昇傾向にある。 県内外の投資家からは高い賃料と安定した収益性から人気のエリアであるため当地区における不動産投資は今後も好調を維持すると予想される。建築現場の人手不足等が懸念材料で物件開発の難易度は高まっているが、良好なファンナンス環境が投資を後押ししている。今後もこの傾向は続く予想されるため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。 | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当地区は区画整理が終了してから約10年以上経過し、県内外の投資家から県内でも名声のある地区として認知されている。当地区の物件を探している投資家は県内外を含め多く、不動産の取得需要は堅調である。売り物件は少なく、取引が行われる場合は水面下でなされることが多いが、その場合は従来よりも高値で取引される傾向がある。そのため、土地の取引地価はやや上昇している。 B 当地区内の店舗ビルはテナントの入れ替えも見られるが空室期間は短く、収益性も概ね安定している。居住用賃貸物件についても県内では高い賃料水準と空室率の低さから安定した収益を実現している。当地区の物件に対して県内外の投資家からの引き合いは多く、取引価格は売り希望価格に近い水準で成約している。安定した収益性に対して取引価格はやや上昇傾向にあるため、当地区の物件の取引利回りはやや低下傾向にある。 E 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対する需要に集中しており、小規模オフィスビルに対する需要はそれほど強くないため小規模オフィスビルには空室も散見される。大型オフィスの賃料水準は坪当たり月額11,000円から13,000円と特段の変化は見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 当地区の大型商業施設が売場の増床工事に着手し、東京資本のテナントの誘致を公表するなど施設の競争力強化に動いている。当施設の増床工事が完了すれば、当地区の商業地としての魅力はさらに高まり、地元客や観光客の増加等が見込める状況にある。周辺店舗については、現時点ではテナントの賃料負担力に変化はない。そのため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 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 県内外の富裕層が個人投資目的で当地区を指定して物件を探している。物件の価格も高まっており賃料も安定しているため、当地区の収益物件に狙い目をつけている人は多い。売り物件はほとんどなく、不動産取得需要は旺盛であるため、地価は依然として上昇する傾向が続いている。(金融機関) ・ 当地区はまちとして成熟しつつあるため、当地区の物件を取得したいと考える投資家は依然として多い。売買される時は売り主の希望価格で取引され、売り手市場となっている。売り物件が少ないが、県内外から当地区への土地需要は依然として根強い。そのため地価は引き続き上昇する傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 地元金融機関による低利融資制度を背景に不動産取得意欲は根強いが、売り物件はほとんどない。優良物件の取引は水面下で行われ、売り手主導の価格で取引される。そのため地価は上昇する傾向にある。建築資材価格の高騰や消費増税の延期により取引を急ぐ必要性がなくなったため、不動産取得の時期について様子見する人も出てきた。(賃貸仲介業者) ・ 不動産の需要と供給のバランスを考慮すれば、強い需要に対して供給は限定的である。したがって、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。

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。J R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。J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R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 | J R中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。 |
| | 区部 | 千代田区 | 丸の内 | 商業 | 東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。 |
| | 区部 | 千代田区 | 大手町 | 商業 | 東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。 |
| | 区部 | 千代田区 | 有楽町・日比谷 | 商業 | J R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 | J R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本日本橋駅周辺。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 | J R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 | J R山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 区部 | 新宿区 | 新宿三丁目 | 商業 | 東京メトロ丸の内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。 |
| | 区部 | 新宿区 | 歌舞伎町 | 商業 | J R山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。 |
| | 区部 | 渋谷区 | 代官山 | 住宅 | 東急東横線の代官山駅（渋谷駅まで東急線で約3分）からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 区部 | 渋谷区 | 渋谷 | 商業 | J R山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 区部 | 渋谷区 | 表参道 | 商業 | 東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 区部 | 豊島区 | 池袋東口 | 商業 | J R山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 区部 | 豊島区 | 池袋西口 | 商業 | J R山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心として中高層の店舗、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 | 東京メトロ丸の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J R山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 区部 | 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 | J R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 | J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 区部 | 世田谷区 | 三軒茶屋 | 商業 | 東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。 |
| 区部 | 世田谷区 | 二子玉川 | 住宅 | 東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。 | |
| 区部 | 中野区 | 中野駅周辺 | 商業 | J R中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。 | |
| 多摩 | 武蔵野市 | 吉祥寺 | 住宅 | J R中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。 | |
| 多摩 | 武蔵野市 | 吉祥寺 | 商業 | J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。 | |
| 多摩 | 立川市 | 立川 | 住宅 | J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。 | |
| 多摩 | 立川市 | 立川 | 商業 | J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 | |
| 多摩 | 八王子市 | 八王子 | 商業 | J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 西区 | 横浜駅西口 | 商業 | J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 横浜市 | 西区 | みなとみらい | 商業 | J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。 |
| | 横浜市 | 中区 | 元町 | 商業 | J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。 |
| | 横浜市 | 港北区 | 新横浜 | 商業 | J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 横浜市 | 都筑区 | 都筑区センター南 | 住宅 | 横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 横浜市 | 都筑区 | 都筑区センター北 | 商業 | 横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。 |
| | 横浜市 | 青葉区 | 美しが丘 | 住宅 | 東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 川崎市 | 川崎区 | 川崎駅東口 | 商業 | J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| 川崎市 | 中原区 | 元住吉 | 住宅 | 東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。 | |
| 川崎市 | 中原区 | 武蔵小杉 | 商業 | J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 | |
| 川崎市 | 麻生区 | 新百合ヶ丘 | 住宅 | 小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。 | |
| 長野県 | 長野市 | | 長野駅前 | 商業 | J R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 | J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| 富山県 | 富山市 | | 西町・総曲輪 | 商業 | J R富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。 |
| 石川県 | 金沢市 | | 金沢駅周辺 | 商業 | J R金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。 |
| 静岡県 | 静岡市 | 葵区 | 静岡駅周辺 | 商業 | J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| 愛知県 | 名古屋市 | 中村区 | 名駅駅前 | 商業 | 名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅東側に位置し、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 | J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 名古屋市 | 西区 | 名駅北 | 商業 | 名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 名古屋市 | 中区 | 栄北 | 商業 | 名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。 |
| | 名古屋市 | 中区 | 栄南 | 商業 | 名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 名古屋市 | 中区 | 丸の内 | 商業 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通（国道19号線）や伏見通（国道22号線）沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。 |
| | 名古屋市 | 中区 | 伏見 | 商業 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 名古屋市 | 東区 | 大曾根 | 住宅 | J R中央線の大曾根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 名古屋市 | 東区 | 久屋大通駅周辺 | 商業 | 名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 名古屋市 | 千種区 | 覚王山 | 住宅 | 名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 名古屋市 | 千種区 | 池下 | 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 | J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。 | |
| 岐阜県 | 岐阜市 | | 岐阜駅北口 | 商業 | 名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。 |
| 滋賀県 | 大津市 | | 大津におの浜 | 商業 | J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。 |
| | 草津市 | | 南草津駅周辺 | 住宅 | J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| 京都府 | 京都市 | 下京区 | 京都駅周辺 | 商業 | J R京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。 |
| | 京都市 | 中京区 | 二条 | 住宅 | J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。 |
| | 京都市 | 中京区 | 河原町 | 商業 | 阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 京都市 | 中京区 | 烏丸 | 商業 | 阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 京都市 | 中京区 | 御池 | 商業 | 京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 京都市 | 中京区 | 丸太町 | 商業 | 京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 京都市 | 左京区 | 下鴨 | 住宅 | 京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。 |
| | 京都市 | 西京区 | 桂 | 住宅 | 阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。 |
| 京都市 | 伏見区 | 桃山 | 住宅 | 京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。 | |
| 大阪府 | 大阪市 | 北区 | 梅田 | 商業 | J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 大阪市 | 北区 | 西梅田 | 商業 | J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。 |
| | 大阪市 | 北区 | 茶屋町 | 商業 | 阪急梅田駅北東側一帯。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J R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。 |
| | 大阪市 | 中央区 | 北浜 | 商業 | 大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 大阪市 | 中央区 | 船場 | 商業 | 大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| 大阪市 | 中央区 | 長堀 | 商業 | 大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 | |

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 地区 | 区分 | 路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 |
|------|------|------|-----------|----|---|
| 大阪府 | 大阪市 | 中央区 | 心齋橋 | 商業 | 大阪市営地下鉄御堂筋線の心齋橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 大阪市 | 中央区 | なんば | 商業 | 大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 大阪市 | 中央区 | O B P | 商業 | 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。 |
| | 大阪市 | 淀川区 | 新大阪 | 商業 | J R東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。 |
| | 大阪市 | 福島区 | 福島 | 住宅 | J R大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田までも徒歩圏に入る地域で、中高層事務所、マンションが建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 大阪市 | 天王寺区 | 天王寺 | 住宅 | 近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンションが建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 大阪市 | 阿倍野区 | 阿倍野 | 商業 | 近鉄南大阪線あべの橋駅周辺。J R天王寺駅の南側に位置し、近鉄百貨店阿倍野店等を中心とした中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。 |
| | 堺市 | 堺区 | 堺東 | 商業 | 南海電鉄高野線の堺東駅周辺。駅前広場を中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ駅前商業地区。 |
| | 豊中市 | | 豊中 | 住宅 | 北大阪急行電鉄の千里中央駅（新大阪駅まで約13分）からの徒歩圏。中高層のマンション、社宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 吹田市 | | 江坂周辺 | 住宅 | 大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）からの徒歩圏。中高層店舗付共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 吹田市 | | 江坂 | 商業 | 大阪市営地下鉄御堂筋線の江坂駅（新大阪駅まで約4分）周辺。中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。 |
| | 高槻市 | | 高槻駅周辺 | 商業 | J R東海道本線高槻駅及び阪急京都線高槻市駅の周辺。駅前広場を中心として中高層の店舗ビル等の建ち並ぶ商業地区。 |
| 兵庫県 | 神戸市 | 中央区 | 三宮駅前 | 商業 | J R三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店が建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 神戸市 | 中央区 | 市役所周辺 | 商業 | J R三ノ宮駅からの徒歩圏で、神戸市役所周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 神戸市 | 中央区 | 元町 | 商業 | J R東海道本線の元町駅南側周辺。元町通商店街（元町一番街）及び鯉川筋を中心として中高層の商業店舗ビル及び事務所ビルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。 |
| | 神戸市 | 中央区 | ハーバーランド | 商業 | J R神戸駅の東側（浜手）駅前に位置し、土地区画整理事業によって整備された高層店舗、事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 神戸市 | 灘区 | 六甲 | 住宅 | 阪急神戸本線六甲駅（三宮駅まで阪急線で約7分）から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 神戸市 | 東灘区 | 岡本 | 住宅 | J R東海道本線の摂津本山駅（三ノ宮駅まで約10分）からの徒歩圏。背後に名声の高い住宅地域がある店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 西宮市 | | 甲子園口 | 住宅 | J R東海道本線の甲子園口駅（大阪駅まで約14分）からの徒歩圏。店舗、マンションが混在する住宅地区。 |
| | 西宮市 | | 阪急西宮北口駅周辺 | 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 | | J R芦屋駅周辺 | 住宅 | J R東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。 |
| | 尼崎市 | | 武庫之荘 | 住宅 | 阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。 |
| 奈良県 | 奈良市 | | 奈良登美ヶ丘 | 住宅 | 近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。 |
| 岡山県 | 岡山市 | 北区 | 岡山駅周辺 | 商業 | J R岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。 |
| 広島県 | 広島市 | 中区 | 白島 | 住宅 | J R広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。 |
| | 広島市 | 中区 | 紙屋町 | 商業 | J R広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。 |
| | 広島市 | 南区 | 広島駅南 | 商業 | J R広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| 香川県 | 高松市 | | 丸亀町周辺 | 商業 | J R予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。 |
| 愛媛県 | 松山市 | | 一番町 | 商業 | 伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。 |
| 福岡県 | 福岡市 | 中央区 | 大濠 | 住宅 | 福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。 |
| | 福岡市 | 中央区 | 天神 | 商業 | 福岡市営地下鉄空港線天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。 |
| | 福岡市 | 中央区 | 大名・赤坂 | 商業 | 福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| | 福岡市 | 博多区 | 博多駅周辺 | 商業 | J R博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。 |
| 熊本県 | 熊本市 | 中央区 | 下通周辺 | 商業 | J R鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。 |
| 鹿児島県 | 鹿児島市 | | 鹿児島中央駅 | 商業 | 天文館の南西方約1.2km付近、J R鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。 |
| 沖縄県 | 那覇市 | | 県庁前 | 商業 | 沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。 |
| | 那覇市 | | 那覇新都心 | 商業 | 沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。 |

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.10.1～H27.1.1)

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 | やや上昇 |
|------|-----|-----|----|--|--------------|------|------|
| 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 道内観光客の増加を受け、旭川市においても外国人観光客が増えており、既存ホテルの稼働も良好である。また、これら観光客の増加によって旭川平和通買物公園の人通りに活気が戻り、周辺商業店舗の売上げ回復にも寄与している。また、JR旭川駅前の大型商業施設が平成27年春に開業することで市中心部の集客力が向上する期待感が強い。また、隣接する北彩都地区では分譲マンションの計画が明らかになり、市中心部への人口集中が考えられる。したがって、当地区の地価はやや上昇している。 | | | |

| 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 当地区の優良オフィスビルやビジネスホテルは、東日本大震災及び福島第一原子力発電所事故の復興事業の拠点として高い稼働率を維持している。また、復興関連企業等以外でも市中心部に事業拠点を求める動きがあるが、優良な賃貸オフィス床の新規供給がなくニーズに応えられていない。また、浜通りを投資対象にしていた投資家等が当地区の小規模な収益物件を探している。そのため地価はやや上昇している。なお当地区の周辺で行われている総合病院移転事業は、移転先の建物解体及び権利調整等の目途が付き、新規着工の見通しが立つ段階になった。 | | | |

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.10.1～H27.1.1)

| | | | | | | | |
|------|------|-----|----|--|-------------|------|-------|
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | いわき駅南地区 | 地価動向 | やや上昇 |
| 福島県 | いわき市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区の周辺でマンション開発が行われているほかに新規開発は特に見当たらないが、東日本大震災の復興関連企業等による市内の不動産に対する需要は強まったままである。当地区は商業収益性も高水準を維持しており、周辺エリアでも小規模商業地が高値で取引されている。そのため当地区の地価はやや上昇する傾向が継続している。また移転需要等の影響で住宅の需給が逼迫する地域が郊外にまで広がっており、小名浜地区や広野地区では人口の増加に伴い商業施設の開発計画が立ち上がっている。 | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 宇都宮市馬場通り地区 | 地価動向 | やや下落 |
| 栃木県 | 宇都宮市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 大型賃貸オフィスビル等の優良な投資物件や、市街地外周部等における主要幹線道路沿いの商業地については、需要に持ち直しの傾向が見られ、全般的には商業地の取引市場に回復傾向が見られるようになった。しかし、物件の優劣に応じて需要は二極化しているため、当地区の商況は依然として低迷しており、市街地空洞化は依然として解消されているとはいえない。また、今後において市街地再開事業の施行等により活性化が期待されているが、現時点において特別な変動要因はない。したがって、地価は前期と同様に、やや下落している。 | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 勝どき・豊海地区 | 地価動向 | やや上昇 |
| 東京都 | 中央区 | | 住宅 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 政府の経済政策等の実施及び東京五輪の開催決定以降、当地区及びその周辺、すなわち湾岸エリアのうち特に豊洲・月島・晴海等においては新築マンションの分譲価格が上昇した。当期も、立地の優位性から当地区のマンション需要は根強い。周辺エリアにおいても分譲マンションの販売は好調であり成約率が高い。事業の採算性が厳しくなっており、デベロッパーは建築費の高騰等による費用増分を分譲価格へ転嫁することについて、過度な期待ができなくなっているが、素地に対する取得意欲は強い。地価はやや上昇する傾向にある。 | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 甲府駅南口平和通り地区 | 地価動向 | 概ね横ばい |
| 山梨県 | 甲府市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区は複合ビルの建設や駅ビルのリニューアルなどが予定されており、観光客数の増加も相まって、徐々に賑わいを取り戻す兆しが見られる。また、都心部における投資適格物件の不足感から、駅周辺の収益物件の取得を検討する動きもある。しかし、昨今の建築費高騰の影響もあり、開発素地の売買や新規建設は少ない状態が続いている。なお賃貸市場は店舗に対しては一定の需要があるが、事務所に対する需要は景気回復の不透明感などから依然として弱まったままである。 | | | |

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.10.1～H27.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 豊田市駅前地区 | 地価動向 | 概ね横ばい |
|------|------|-----|----|---|-----------|------|-------|
| 愛知県 | 豊田市 | | 商業 | <p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>豊田市駅前通り北地区市街地再開発事業の事業計画の変更が認可された。この再開発事業が完了すれば、商業施設やマンションが整備されることにより、中心商業地が活性化され人の流れが増えると思われる。現在は仮店舗や仮住居、代替地への移転が進んでいるが、店舗賃料に特段の影響はなく中心商業地に目立った変化はない。また、周辺エリアの路線商業地についても需要が強い割には借地での出店が多く、売買が見られない。したがって、地価は概ね横ばいの傾向となっている。</p> | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 近鉄四日市駅前地区 | 地価動向 | やや上昇 |
| 三重県 | 四日市市 | | 商業 | <p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区は支店経済として一定の賃貸オフィス需要がある他、駅前には高い繁華性を維持しており、店舗は1階を中心に空室が埋まってきている。また、当地区では名古屋等のデベロッパーが分譲マンション用地をさがす動きが見られる。これに加え、東京や名古屋の投資物件に手を出せなくなった法人投資家等が当地区の賃貸共同住宅を取得しようという動きがあり、取引利回りは低下傾向にある。土地の供給が少ないなか投資意欲は強まっており地価はやや上昇しているが、景気動向が地価に与える影響をより慎重に考慮する必要がある。</p> | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 鳥取駅前地区 | 地価動向 | 下落 |
| 鳥取県 | 鳥取市 | | 商業 | <p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>鳥取では全国的な景気回復感を感じられず、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。店舗も駅南口地区や郊外へ商業機能が広域的に分散しているため、駅北口にあたる当地区は県内一の商業中心地であるにもかかわらず需要は弱い。駅南口地区の分譲マンションは供給が少なかったこともあって竣工前に完売し、市の中心商業地の地価は適正な価格水準に近づいているなどの話題もあるが、地価は引き続き下落しており、中心部の空洞化が一層進んでいる。</p> | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 松江駅前地区 | 地価動向 | 下落 |
| 島根県 | 松江市 | | 商業 | <p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区は設備・築年の古いオフィスビルを中心に空室率が高い状態が続いているが、金融機関が入るビルが着工したほか、取引が乏しい中で公示価格に見合う水準での複合不動産の取引も顕在化しており、底堅い商業地需要が見られる。また、出雲市の出雲大社で行われている平成の大遷宮は、平成25年の主要な行事を終え経済波及効果が薄れてきているが、多くの観光客等の流入を背景に当地区および周辺の飲食街の地価は底値の圏域に入っている。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。</p> | | | |

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.10.1～H27.1.1)

| | | | | | | | |
|------|-----|-----|----|---|------------|------|------|
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 新山口駅新幹線口地区 | 地価動向 | やや下落 |
| 山口県 | 山口市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区はこれまで新幹線停車駅前ということでオフィスビルの駐車場スペースの確保が限定的であった。しかし現在は駐車場の有無が価格に大きな影響を与えている。そのため、周辺の駐車場が充足している商業地域とのバランスがとられ、地価はやや下落した。また、当地区内の自社物件も、建替え時により広い駐車場を確保しようとする等の傾向である。そのほか、反対側の在来線口エリアでも駐車場を借り急ぐ傾向が見られるようになった。 | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 徳島駅前地区 | 地価動向 | やや下落 |
| 徳島県 | 徳島市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区はここ最近、全国チェーンホテルの新規開業や改装が進み飲食店の新規出店も見られるなど、繁華性が徐々に高まっており、これに伴い、徳島のまちの重心が当地区へと移行しつつある。しかし、事務所ビルについてこれまでテナントが様子見の状態であったが、政府の経済政策等が徳島まで波及せず、テナントは更なる縮小移転を余儀なくされ、空室率も上がってしまった。したがって、地価は以前としてやや下落のままであり、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 | 高知市本町地区 | 地価動向 | やや下落 |
| 高知県 | 高知市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 経常的な人口減少等による地域経済の縮小及び中心市街地の地位の低下に加え、景気回復の足音が遠ざかっていることもあり将来的な収益性の向上が見込めないため、地価はやや下落する傾向が続いている。しかし、平成26年4月の消費増税の前に起きた駆け込み需要が目立たなかったことから、増税後の反動も大きな影響を与えなかった。中心市街地に街並み更新の動きがあり、オフィス需要は弱いが生産も少なく市場規模は現状を維持している。したがって、地価の下落率はやや緩和する傾向にある。 | | | |
| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 大分駅周辺地区 | 地価動向 | やや下落 |
| 大分県 | 大分市 | | 商業 | 地価動向の背景となった不動産市場の概況 建設中のJR大分駅ビルを中心に集客力の向上が期待されている。しかし、国道10号の北側に位置するエリアでは、物件の売買がほとんどなくオフィスビルの需給も大きな変化がないため地価はやや下落しているが、中央町のアーケード街に大手コーヒー店が入店するなどの動きがあり、下落幅は縮小している。一方、駅と国道10号に挟まれたエリアでは、駅前のロータリーの整備や駅ビル建設工事の進捗と相まって、低層のテナントビルが中層のテナントビルに建替わるなど、駅ビル建設による波及効果が起こり、地価が上昇に転じている。 | | | |

その他の地価動向を注視すべき地区(H26.10.1～H27.1.1)

| 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 | 概ね横ばい |
|------|-----|-----|----|---|---------|------|-------|
| 長崎県 | 長崎市 | | 商業 | <p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>これまで取引が活発だったJR長崎駅周辺に代わり、分譲マンション建設や投資を目的とした当地区の物件取得が増えた。当地区の中心部に平成26年9月オープンしたホテル併設の複合商業施設のほか、ディスカウントショップ・ドラッグストアなどで、クルーズ船の乗客をはじめとする外国人客の来店が目立ち、客足の増加に一定の効果が見られた。また、地元商店街の振興組合が着手時期は未定ながら中心部アーケード街一帯の再開発構想を発表した。周辺での高価格水準での取引の影響も受け、アーケード街内の地価は下げ止まり、横ばいに転じた。</p> | | | |

注視地区の地価動向 (H26. 10. 1~H27. 1. 1)



| 四半期変動率 | |
|--------|-------|
| 上昇 | 上昇 |
| | やや上昇 |
| 下落 | 概ね横ばい |
| | やや下落 |
| | 下落 |
| □ | 住宅系地区 |
| ○ | 商業系地区 |
| △ | 工業系地区 |

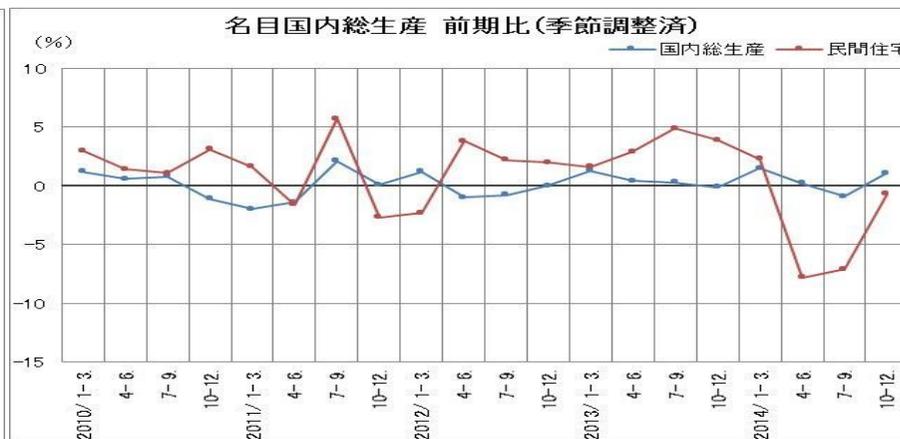
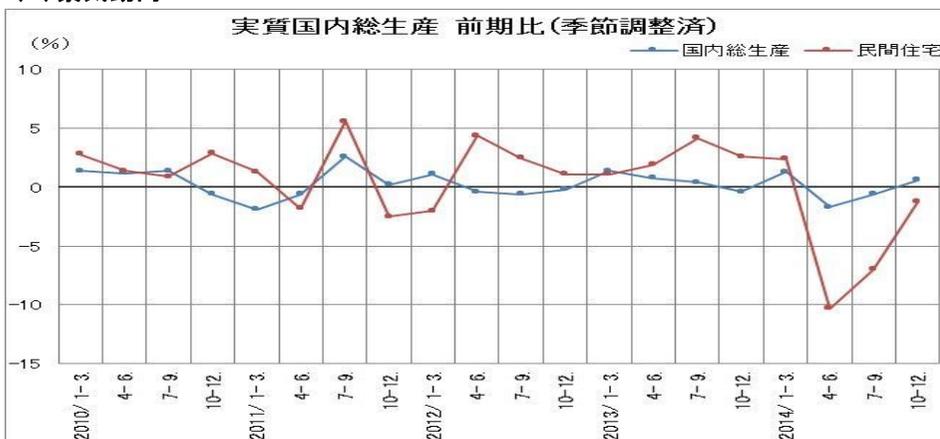
100km

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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 | <p>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</p> |
| 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） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 17 地点は調査を休止 | 基準地 21,740 地点（平成 26 年都道府県地価調査） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 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 m ² 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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²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。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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29回】平成26年第4四半期(平成26年10月1日～平成27年1月1日)
 参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2014年10-12月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2012年7月～2015年1月)

2012年

- 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。」

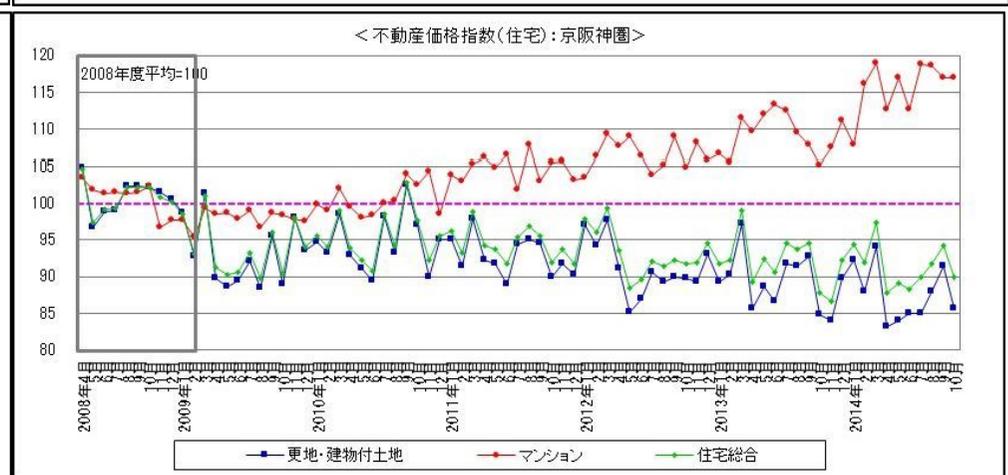
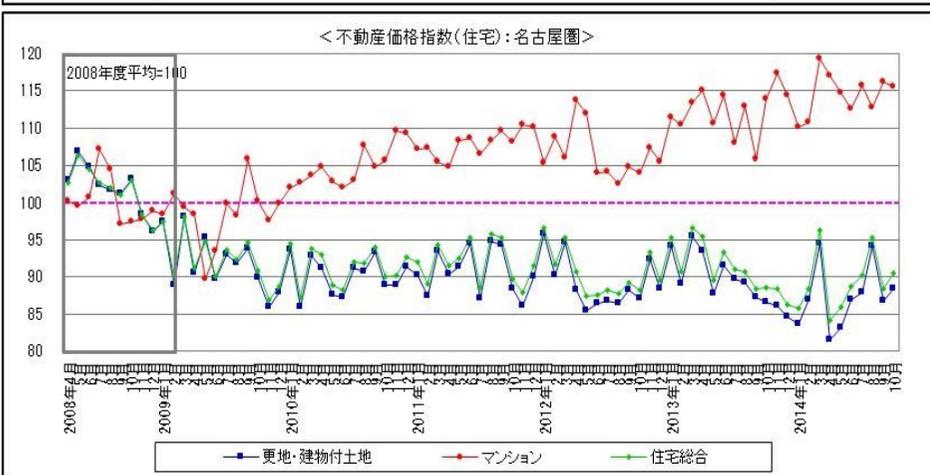
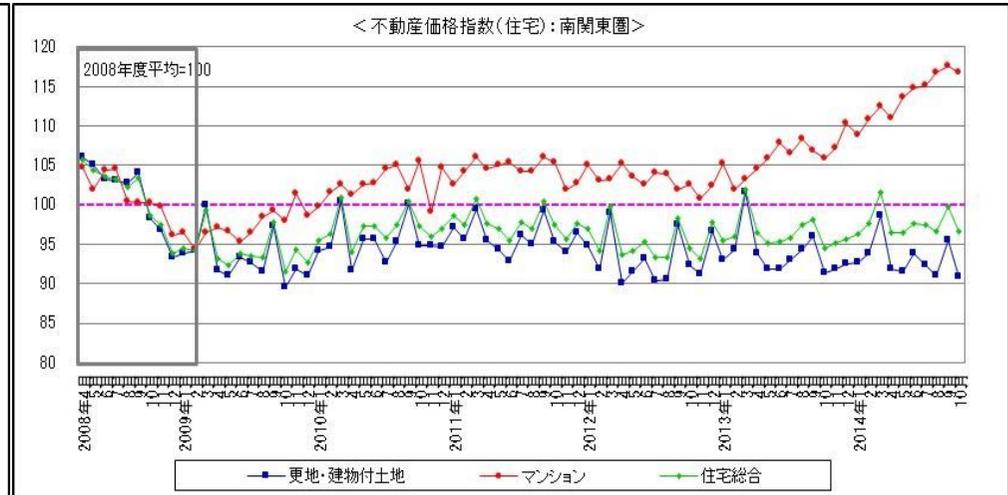
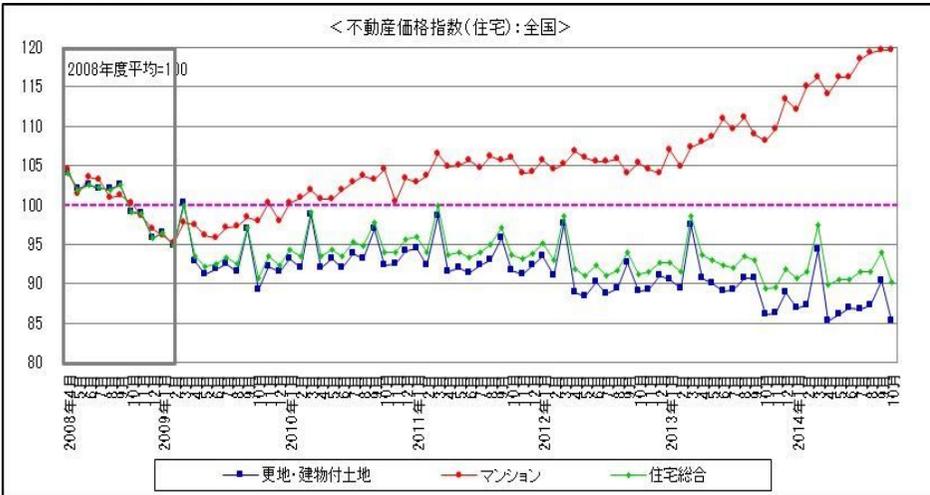
2014年

- 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。」
- 5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。」
- 6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。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 8月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 9月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2015年

- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

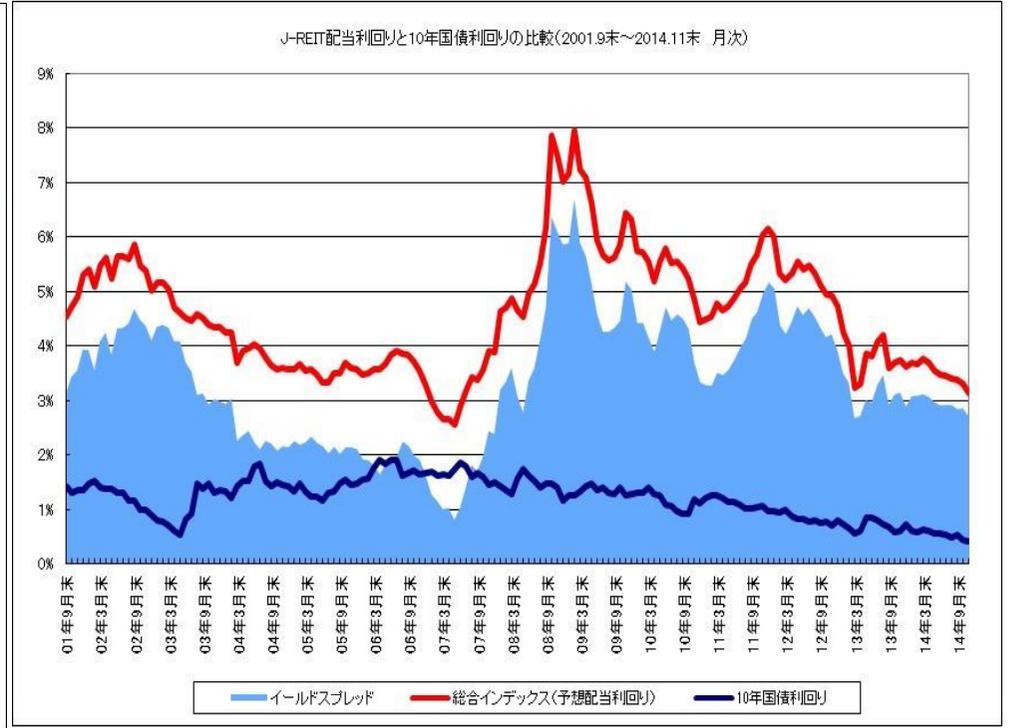


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

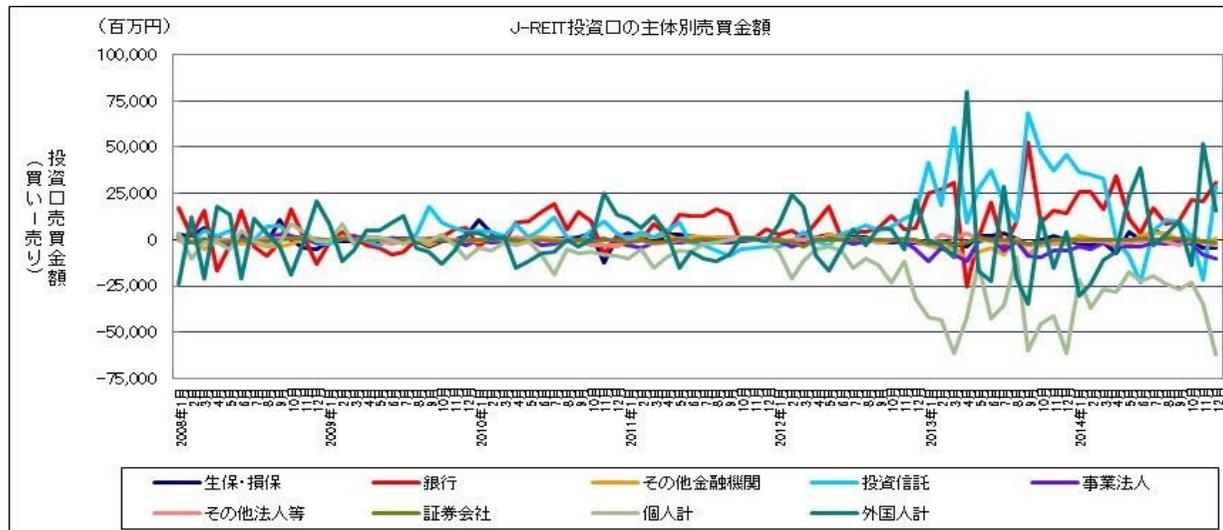
注1) 2008年度平均=100とした指数である。

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(ヘッドニック法による)している。

(3) 投資環境

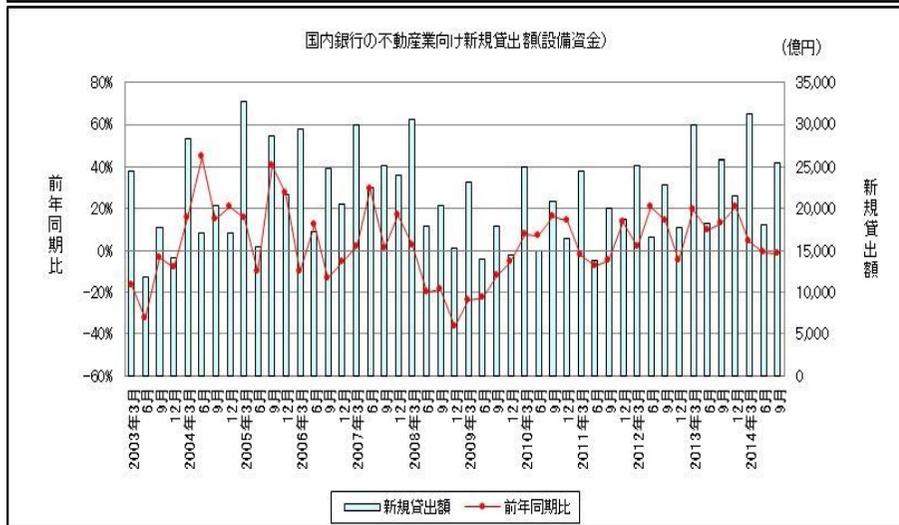
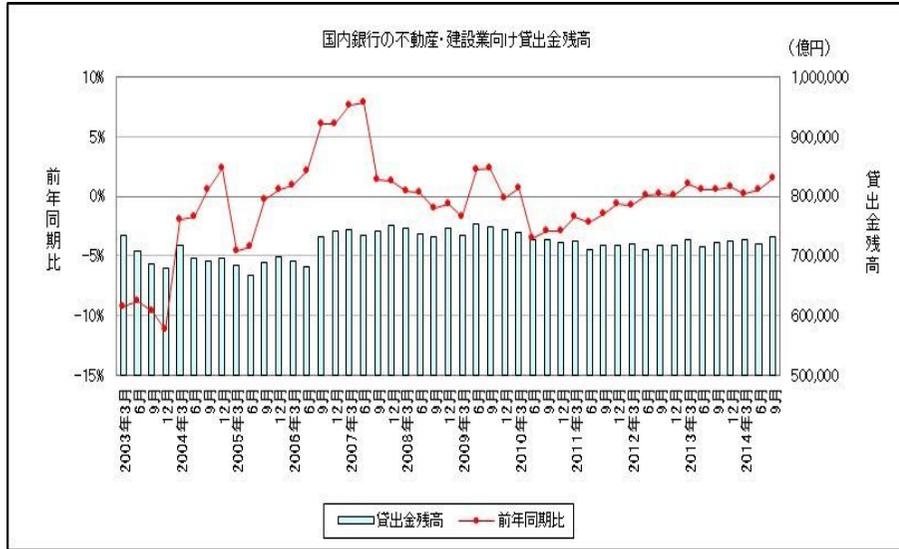


出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

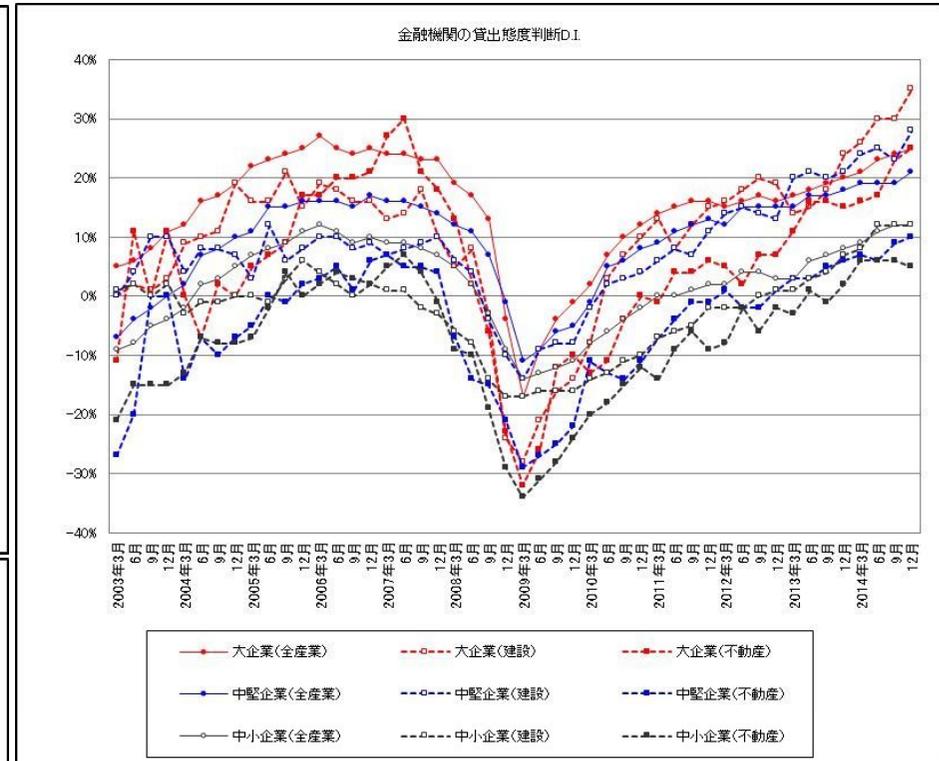


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

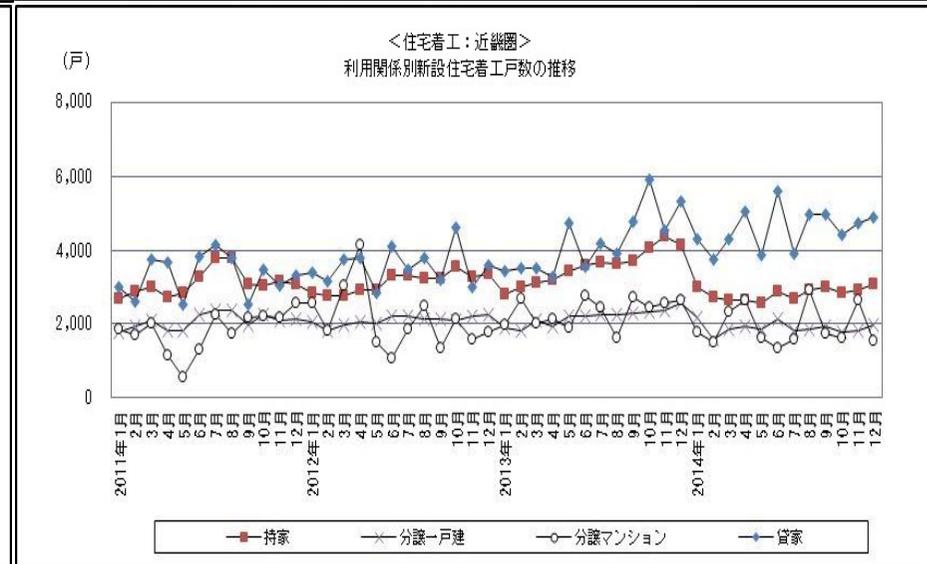
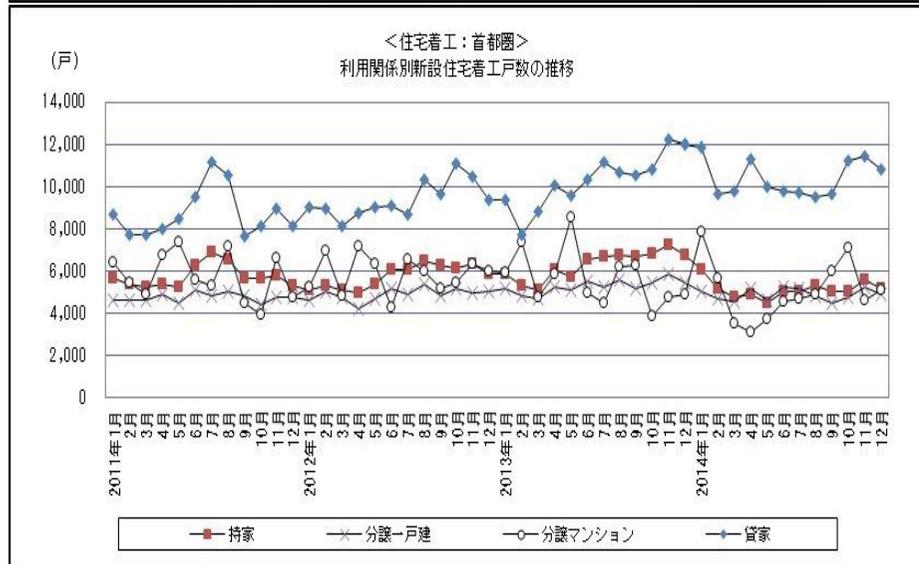
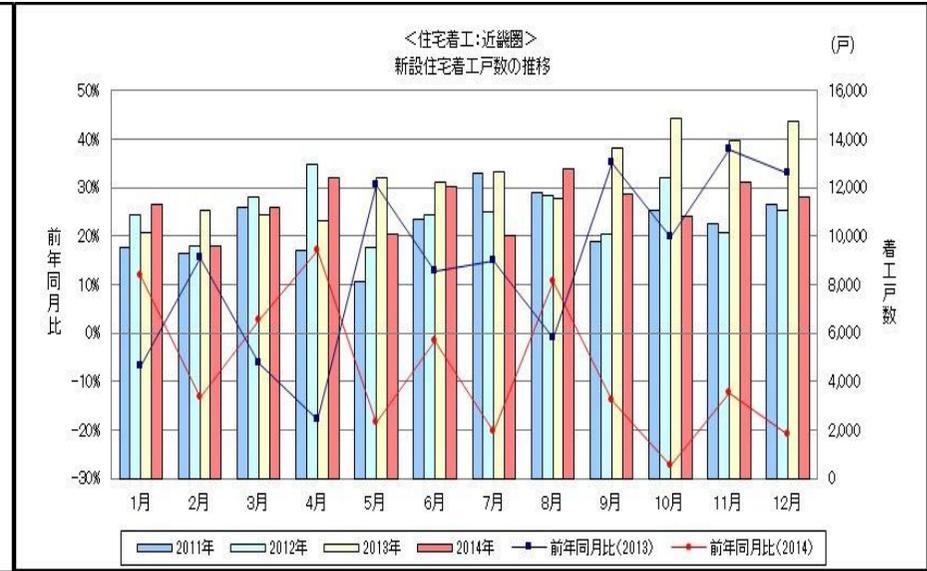
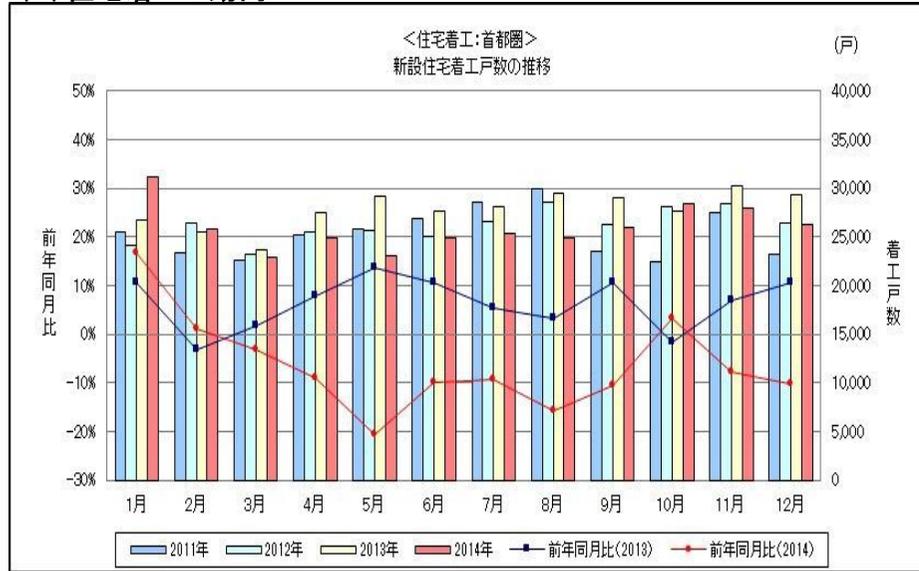


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



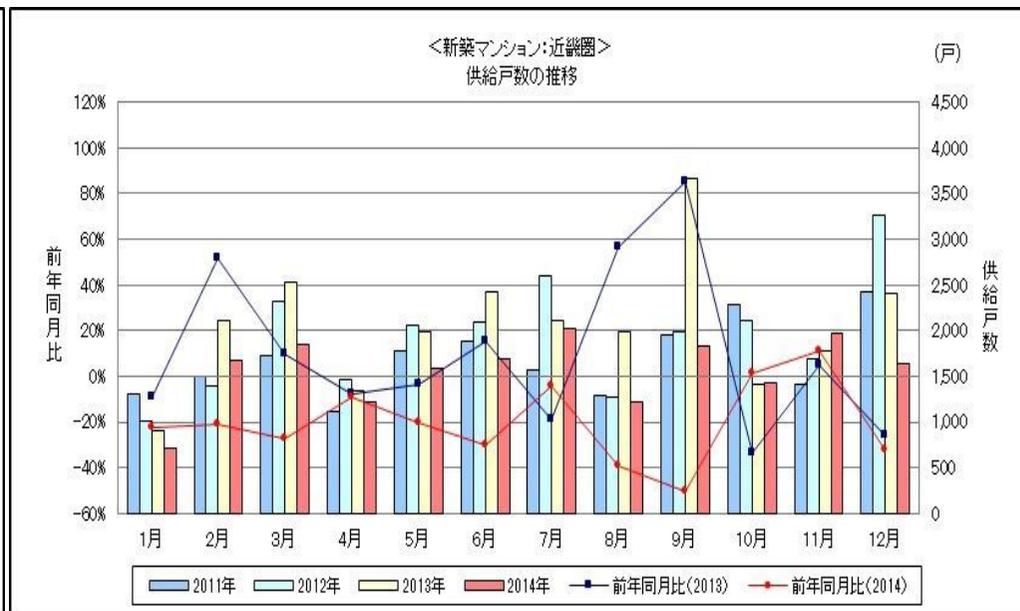
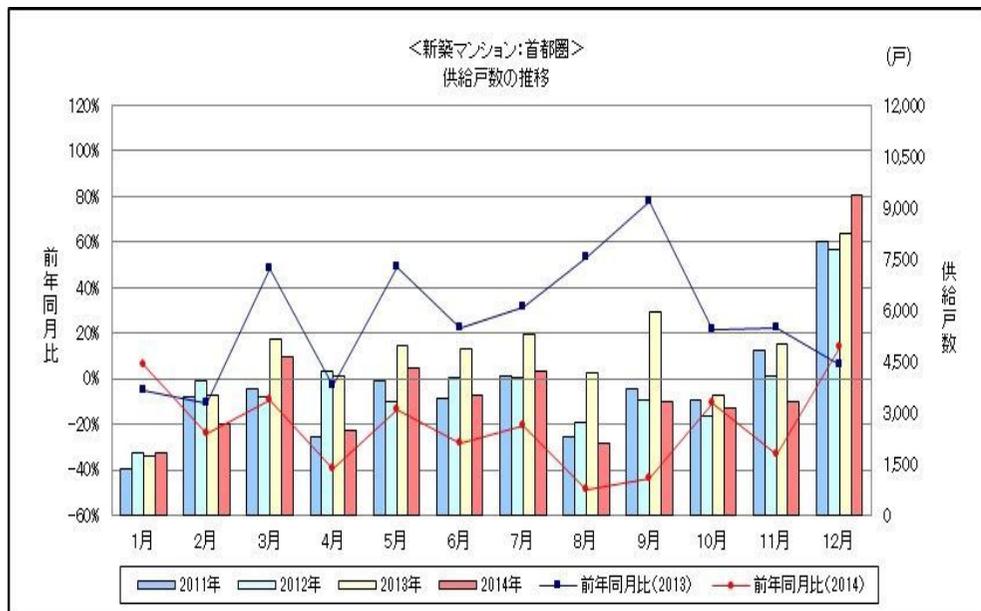
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



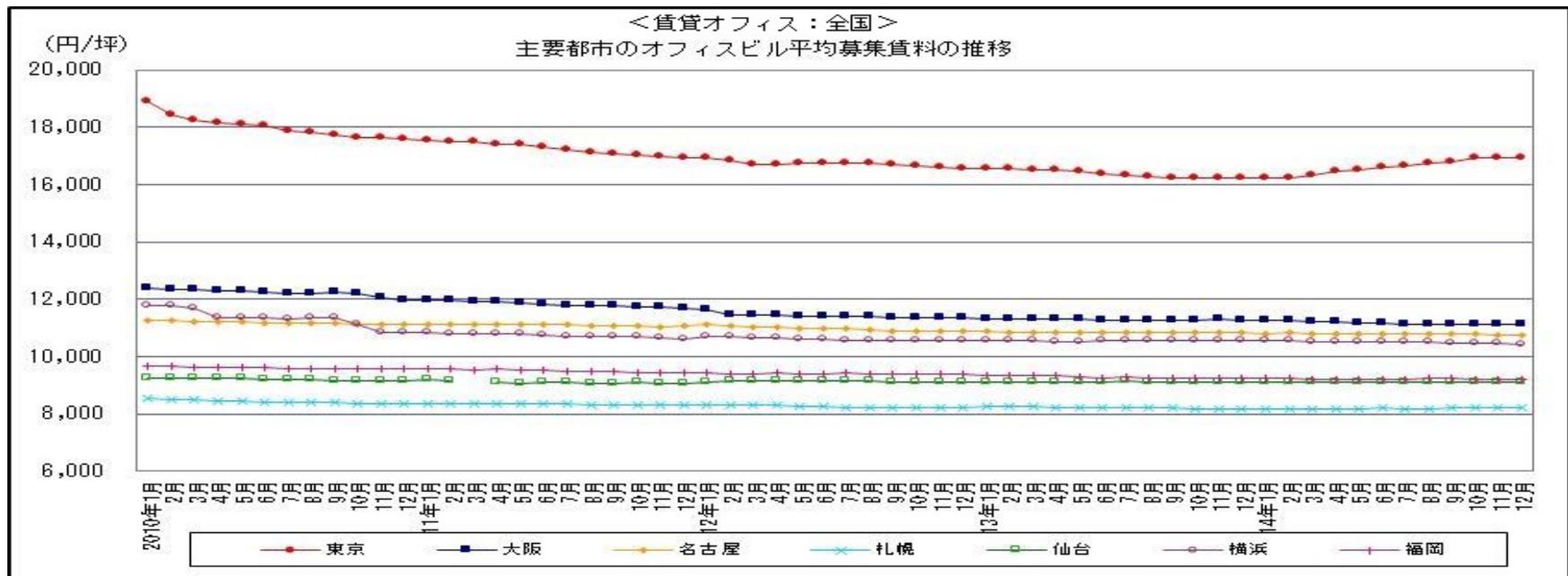
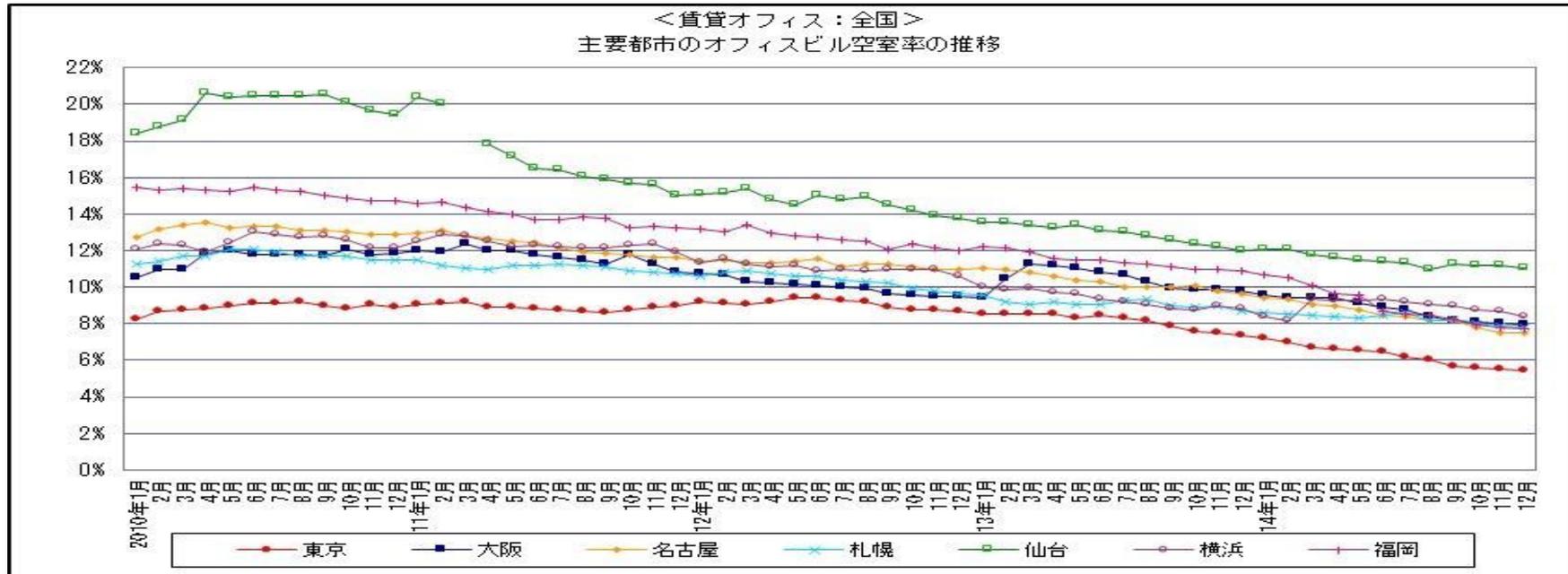
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



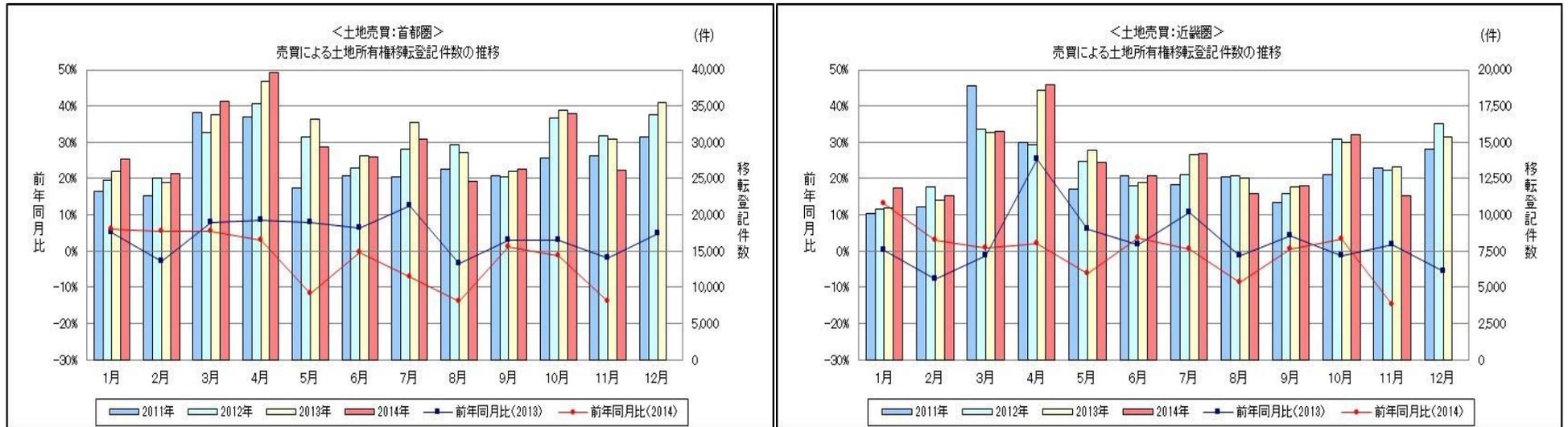
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7)オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

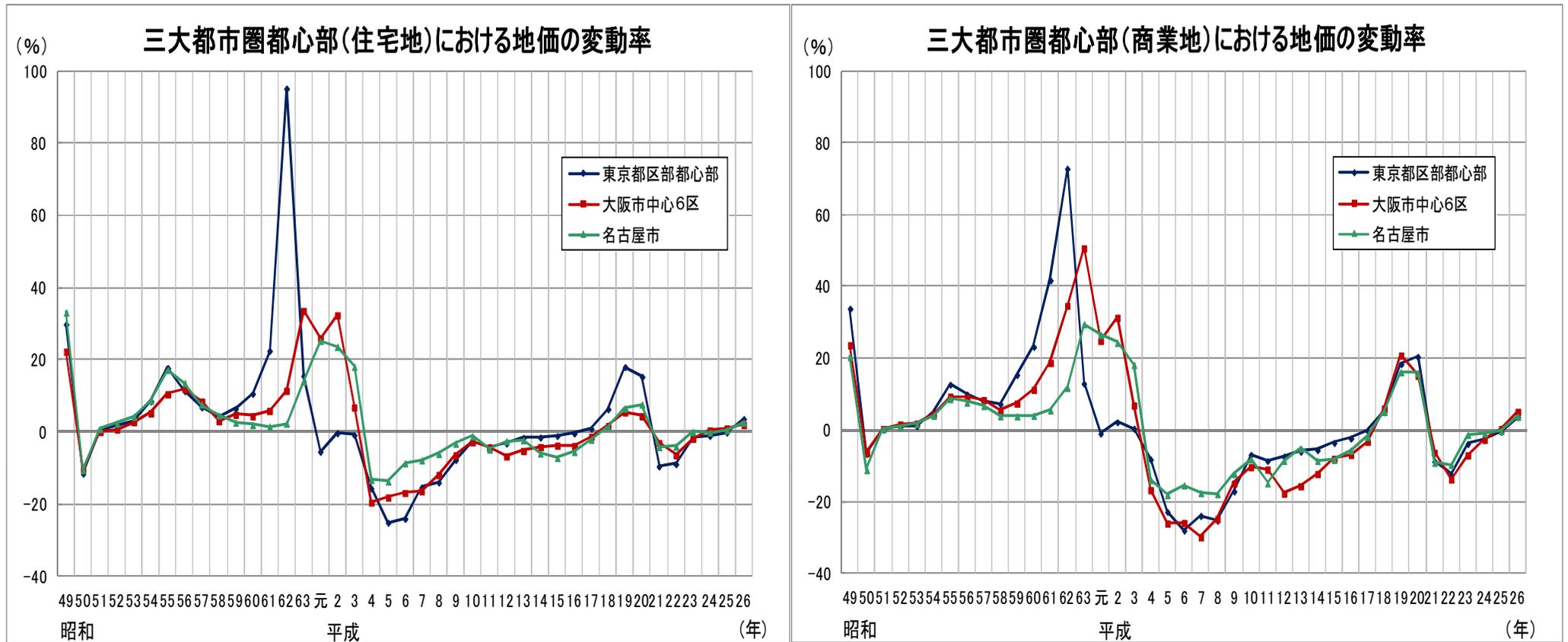
(8) 土地所有権移転の動向



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。