

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第14回】平成23年第1四半期（平成23年1月1日～平成23年4月1日）の動向

平成23年6月

国土交通省土地・水資源局地価調査課

調査の概要

1. 調査目的

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

2. 調査内容

鑑定評価員（不動産鑑定士）が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する（鑑定評価員135名）。

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（42地区） 商業系地区・・・店舗、事務所等が高度に集積している地区（108地区）

なお、今期は東日本大震災により直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた4地区（仙台市3地区及び浦安市1地区）を除く146地区で実施した。

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（※注1）で記載

※注1  : 上昇(6%以上)、  : 上昇(3%以上 6%未満)、  : 上昇(0%超 3%未満)、  : 横ばい(0%)、
 : 下落(0%超 3%未満)、  : 下落(3%以上 6%未満)、  : 下落(6%以上 9%未満)、  : 下落(9%以上 12%未満)、  : 下落(12%以上)

詳細項目・・・対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因を鑑定評価員が判断し記載

取引価格・・・対象地区の不動産（土地又は土地建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

取引利回り・・・対象地区の不動産（土地、又は土地建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

取引件数・・・対象地区の不動産（土地、又は土地建物の複合不動産）の取引件数の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

投資用不動産の供給・・・投資用不動産の供給件数の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

オフィス賃料・・・商業系地区においてオフィス賃料の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

店舗賃料・・・商業系地区において店舗賃料の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

マンション分譲価格・・・住宅系地区において新築マンションの分譲価格の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

マンション賃料・・・住宅系地区において賃貸マンションの賃料の四半期の動向により3区分（※注2）で記載

※注2 Δ : 上昇、増加、 \square : 横ばい、 ∇ : 下落、減少

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

ヒアリングに応じて頂いた地元関係者の声の一例（※注3）・・・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

※注3 東日本大震災前に頂いたコメントを掲載

調査結果の概要

1. 概況

平成 23 年第 1 四半期（1/1～4/1）の主要都市の高度利用地の地価動向は、東日本大震災により直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた 4 地区（仙台市 3 地区及び浦安市 1 地区）を除いた 146 地区について調査を行った。

調査地区のうち上昇地区は 2 地区と前回調査の 16 地区から減少し、横ばい地区も 46 地区と前回 53 地区から 7 地区減った。この結果、全 146 地区のうち 98 地区（67%）が下落（前回 77 地区）、48 地区（33%）が上昇・横ばい（前回 69 地区）となり、前回に比べて下落地区が増加した。

不動産市場は、前回まで住宅系地区を中心に地価下落基調からの転換傾向を示していたが、今回は、東日本大震災の影響もあり全体として弱い動きとなっている。

2. 用途別

住宅系地区（40 地区）では、上昇地区が 2 地区、横ばい地区が 22 地区となり、上昇・横ばいの地区（24 地区）が下落地区（16 地区）を上回ったものの、上昇地区が前回の 11 地区と比べて減少し、下落地区が前回 6 地区より増加した。今回上昇を示した住宅系の 2 地区は、いずれも人気が高い兵庫県の住宅地エリアである。

商業系地区（106 地区）では、上昇地区が 0（前回 5 地区）、横ばい地区が 24 地区（前回 30 地区）、下落地区が 82 地区（前回 71 地区）となり、下落地区が 77%（前回 67%）を占める結果となった。消費の自粛、外国人客の減少等により店舗の売り上げが減少した店舗系地区で地価の軟調な動きがみられた。

3. 圏域別

三大都市圏（117 地区）では、上昇地区が前回の 15 地区から 2 地区（大阪圏）となった。東京圏では、6 地区あった上昇地区がなくなり、横ばい地区が 19 地区（前回 27 地区）、下落地区が 45 地区（前回 31 地区）となり、下落地区が 70%を占める結果となった。

地方圏（29 地区）では、前は 1 地区あった上昇地区が今回は 0 となった。

※上記の記述においては、前回の地区数についても仙台市 3 地区及び浦安市 1 地区を除く 146 地区として比較を行っている。

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
					0%						
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)	
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	

(注)

※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

(注) 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。

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上		
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	146 (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) 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。

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
					0%						
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)	
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)	
全地区	19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注)	

※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

(注) 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。

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

前回	今回	上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%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%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	9 (6.2%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (10.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (24.0%)	17 (11.6%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (36.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	70 (47.9%)	2 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	73 (50.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	2 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.1%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (1.4%)	31 (21.2%)
同じ(太枠部分)	110 (75.3%)	105 (71.9%)
マイナス方向	34 (23.3%)	10 (6.8%)
計	146 (100.0%)	146 (100.0%)

(注)

(注)

三大都市圏

前回	今回	上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%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%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	8 (6.8%)	4 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (12.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	27 (23.1%)	17 (14.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (38.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	52 (44.4%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	55 (47.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.7%)	37 (31.6%)	74 (63.2%)	4 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	117 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (1.7%)	28 (23.9%)
同じ(太枠部分)	82 (70.1%)	81 (69.2%)
マイナス方向	33 (28.2%)	8 (6.8%)
計	117 (100.0%)	117 (100.0%)

(注)

(注)

地方圏

前回	今回	上昇			横ばい	下落				横計	
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満		12%以上
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (27.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (27.6%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (62.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (62.1%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.4%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	0 (0.0%)	3 (10.3%)
同じ(太枠部分)	28 (96.6%)	24 (82.8%)
マイナス方向	1 (3.4%)	2 (6.9%)
計	29 (100.0%)	29 (100.0%)

(注)

(注) 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。

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	9 (6.2%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (10.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (24.0%)	17 (11.6%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (36.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	70 (47.9%)	2 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	73 (50.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	2 (1.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.1%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (1.4%)	31 (21.2%)
同じ(太枠部分)	110 (75.3%)	105 (71.9%)
マイナス方向	34 (23.3%)	10 (6.8%)
計	146 (100.0%)	146 (100.0%)

(注)

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%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	6 (15.0%)	3 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (27.5%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (40.0%)	6 (15.0%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (57.5%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.0%)
	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%)	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%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	0 (0.0%)	13 (32.5%)
同じ(太枠部分)	24 (16.4%)	26 (65.0%)
マイナス方向	16 (11.0%)	1 (2.5%)
計	40 (27.4%)	40 (100.0%)

(注)

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%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (17.9%)	11 (10.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (28.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	64 (60.4%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (63.2%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	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	2 (1.4%)	18 (17.0%)
同じ(太枠部分)	86 (58.9%)	79 (74.5%)
マイナス方向	18 (12.3%)	9 (8.5%)
計	106 (72.6%)	106 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 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。

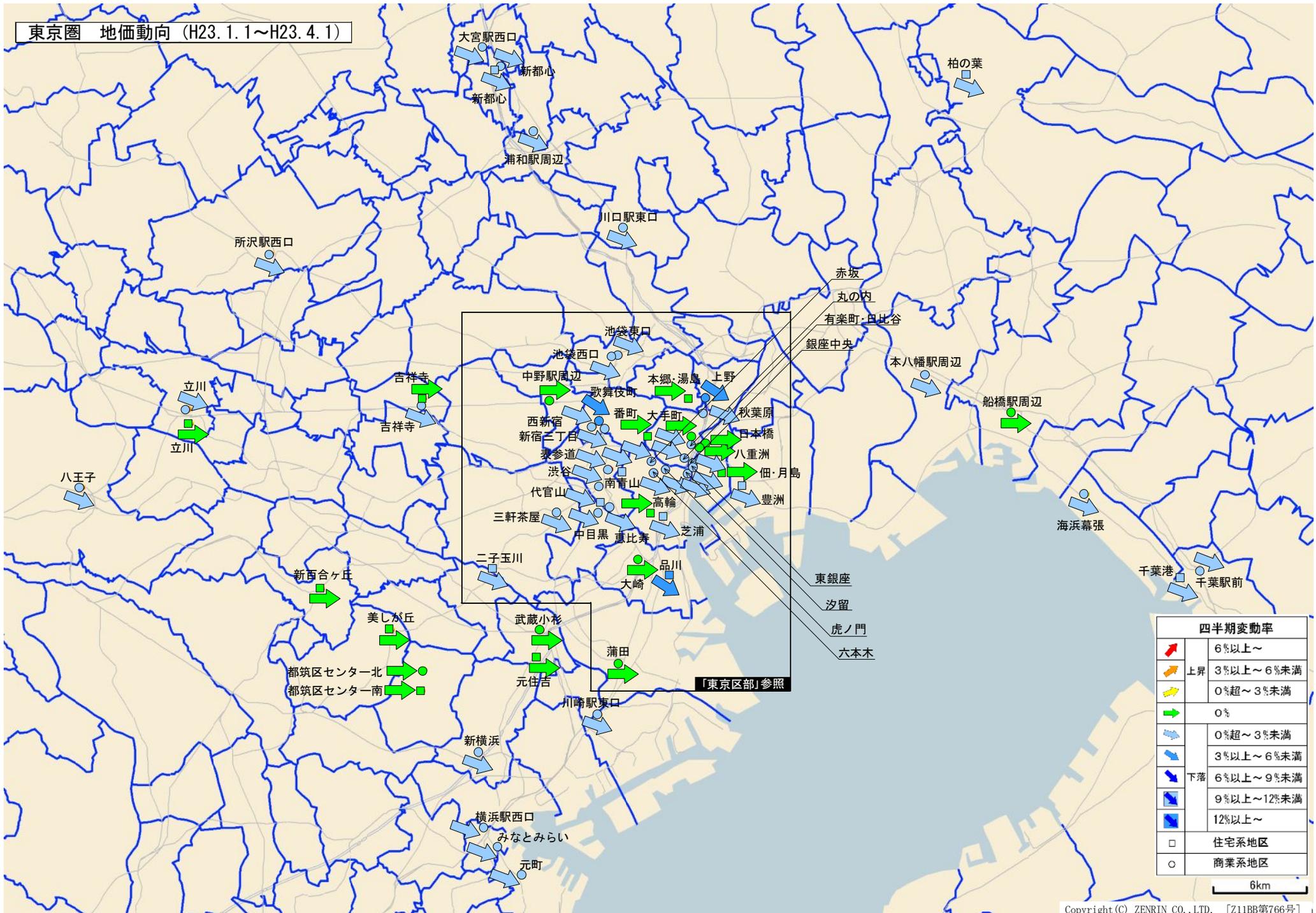
各期の総合評価(変動率)一覧

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	↔	➡	➡	↔
	札幌市	中央区	商業	駅前通	↔	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	秋葉原	➡	➡	↔	↔
	札幌市	中央区	商業	大通公園	↔	↔	↔	↔		区部	中央区	住宅	佃・月島	↗	↗	➡	➡
	函館市		商業	函館本町	↔	↔	↘	↘		区部	中央区	商業	銀座中央	↔	➡	➡	↔
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	↔	↔	↔	—		区部	中央区	商業	東銀座	↔	↔	↔	↔
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	↔	↔	↔	—		区部	中央区	商業	八重洲	↔	↔	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	一番町	↔	↔	↔	—		区部	中央区	商業	日本橋	↔	↔	➡	➡
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	↔	↔	↔	↔		区部	港区	住宅	南青山	↔	↔	↔	↔
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	↔	↔	↔	↔		区部	港区	住宅	高輪	➡	➡	↗	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	↔	➡	➡	↔		区部	港区	住宅	芝浦	➡	➡	↗	↔
	さいたま市	中央区	商業	新都心	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	六本木	↔	↔	➡	↔
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	赤坂	↔	↔	↔	↔
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	虎ノ門	↔	↔	↔	↔
	川口市		商業	川口駅東口	↔	↔	↔	↔		区部	港区	商業	汐留	↔	↔	↔	↔
	所沢市		商業	所沢駅西口	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	西新宿	↔	↔	↔	↔
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	↔	↔	↔	↔
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	↔	↔	↔	↔		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	↔	↔	↔	↔
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	↔	↔	↔	↔		区部	渋谷区	住宅	代官山	↔	↔	↔	↔
	浦安市		住宅	新浦安	➡	➡	➡	—		区部	渋谷区	商業	渋谷	↔	↔	↔	↔
	市川市		商業	本八幡駅周辺	➡	➡	➡	↔		区部	渋谷区	商業	表参道	↔	↔	↔	↔
	船橋市		商業	船橋駅周辺	↔	↔	➡	➡	区部	渋谷区	商業	恵比寿	➡	↔	↔	↔	
	柏市		住宅	柏の葉	➡	➡	➡	↔	区部	豊島区	商業	池袋東口	➡	↔	➡	↔	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	➡	➡	➡	➡	区部	豊島区	商業	池袋西口	↔	↔	➡	↔	
	区部	千代田区	商業	丸の内	➡	➡	➡	↔	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	↔	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	大手町	↔	➡	➡	➡	区部	台東区	商業	上野	↔	↔	↔	↔	

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川	➡	➡	➡	➡	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	商業	大崎	➡	➡	➡	➡	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	➡	➡	➡	➡
	区部	目黒区	商業	中目黒	➡	➡	➡	➡	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	豊洲	➡	➡	➡	➡	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	➡	➡	➡	➡
	区部	大田区	商業	蒲田	➡	➡	➡	➡		浜松市	中区	商業	浜松駅北	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	➡	➡	➡	➡	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中村区	商業	太閤口	➡	➡	➡	➡
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	西区	商業	名駅北	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄北	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄南	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	住宅	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	丸の内	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	伏見	➡	➡	➡	➡
	多摩	八王子市	商業	八王子	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	住宅	大曾根	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	➡	➡	➡	➡
多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡	名古屋市		千種区	住宅	覚王山	➡	➡	➡	➡	
多摩	立川市	商業	立川	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	池下	➡	➡	➡	➡		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	今池	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	➡	➡	➡	➡	名古屋市	千種区	商業	今池	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	中区	商業	元町	➡	➡	➡	➡	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	港北区	商業	新横浜	➡	➡	➡	➡	名古屋市	熱田区	商業	金山	➡	➡	➡	➡	
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	➡	➡	➡	➡	岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	➡	➡	➡	➡
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	➡	➡	➡	➡		滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	➡	➡	➡
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	➡	➡	➡	➡	草津市			住宅	南草津駅周辺	➡	➡	➡	➡
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	➡	➡	➡	➡	京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡	➡	➡	➡
	川崎市	中原区	住宅	元住吉	➡	➡	➡	➡		京都市	中京区	住宅	二条	➡	➡	➡	➡
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	➡	➡	➡	➡		京都市	中京区	商業	河原町	➡	➡	➡	➡
川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	➡	➡	➡	➡										
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	➡	➡	➡	➡									

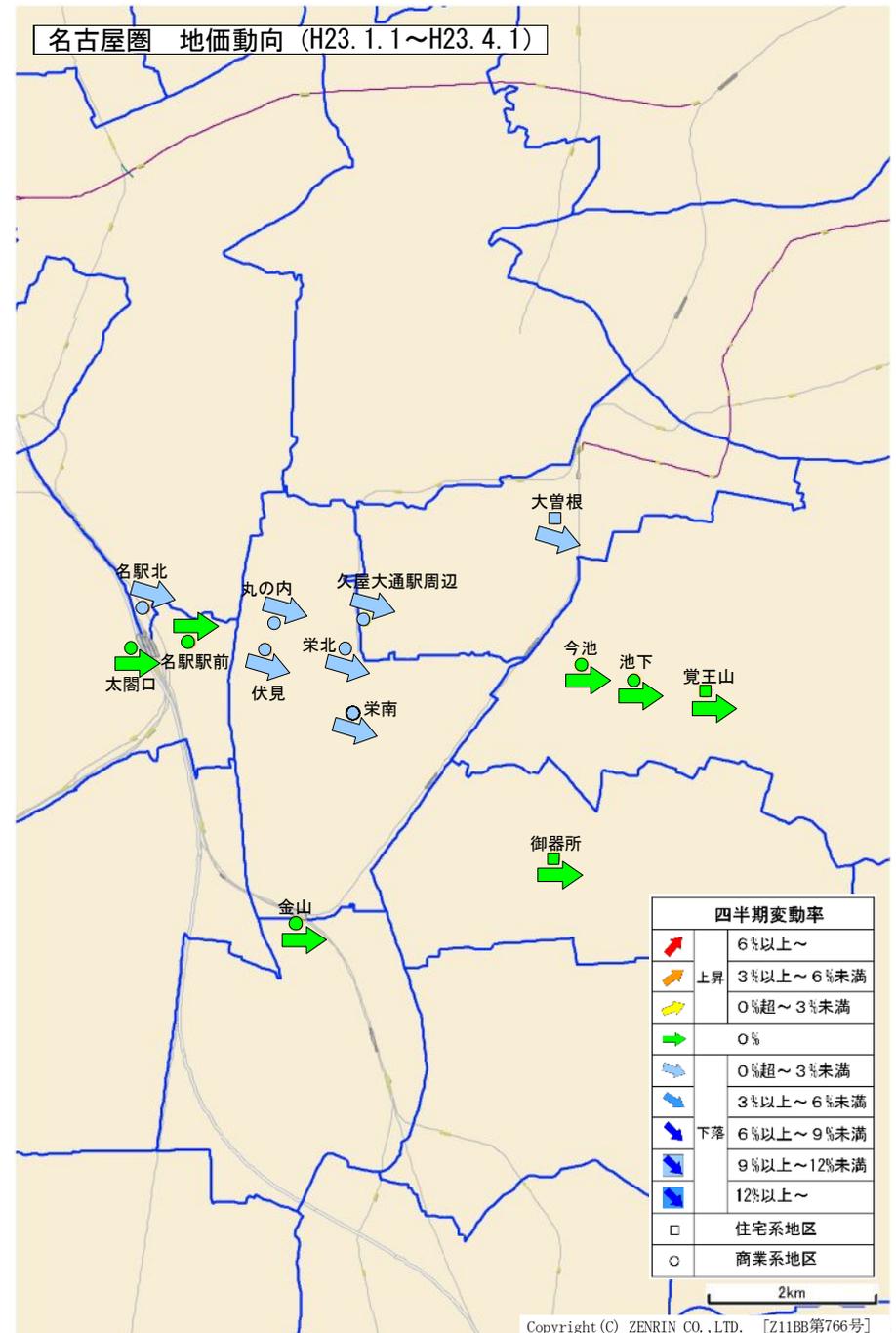
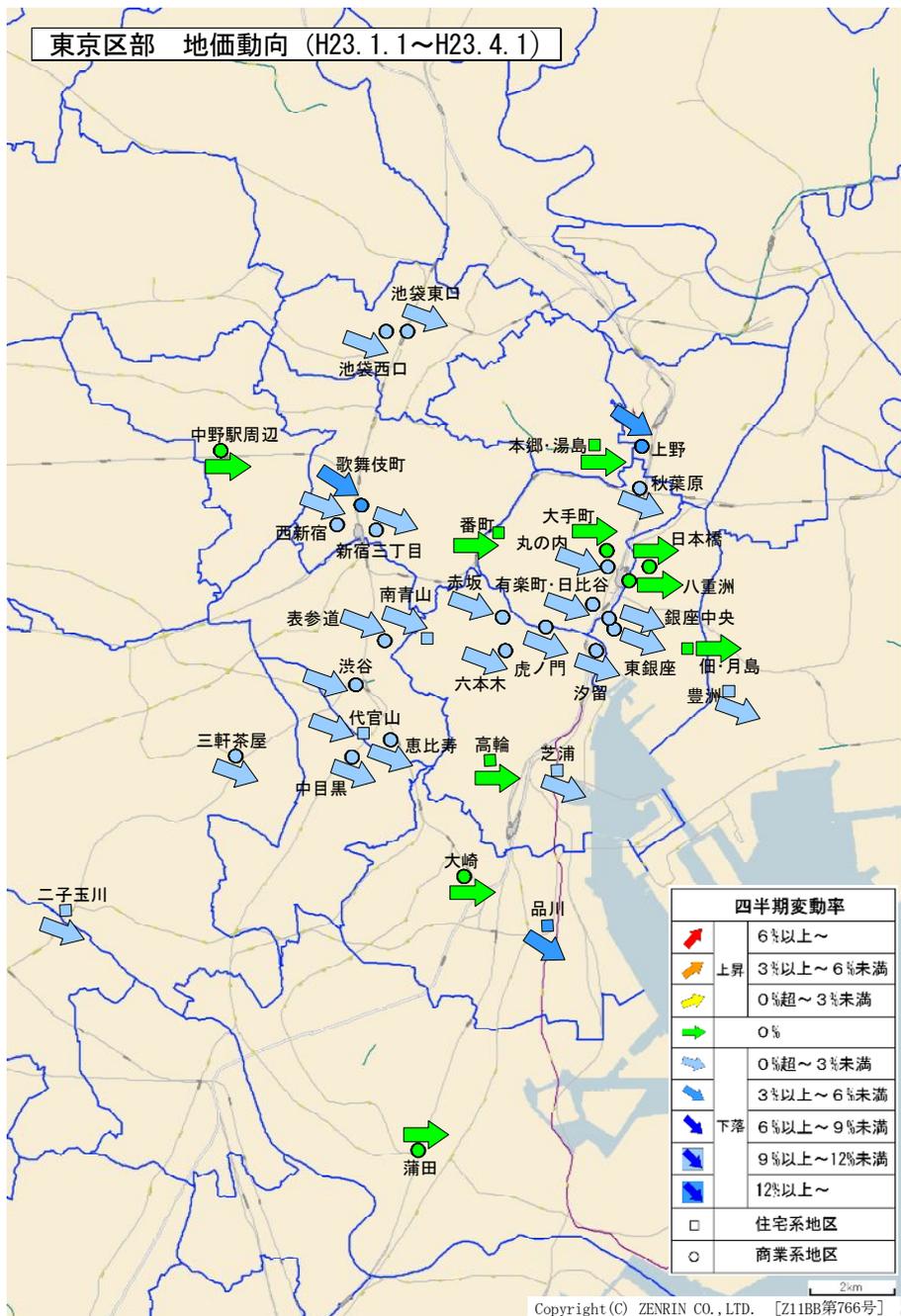
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	H22.4/1～ H22.7/1 総合評価	H22.7/1～ H22.10/1 総合評価	H22.10/1～ H23.1/1 総合評価	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	商業	御池	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	市役所周辺	➡	➡	➡	➡	
	京都市	中京区	商業	丸太町	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	元町	➡	➡	➡	➡	
	京都市	左京区	住宅	下鴨	➡	➡	➡	➡		神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	➡	➡	➡	➡	
	京都市	西京区	住宅	桂	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	➡	➡	➡	➡	
	京都市	伏見区	住宅	桃山	➡	➡	➡	➡		神戸市	東灘区	住宅	岡本	➡	➡	➡	➡	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	西梅田	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	茶屋町	➡	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R芦屋駅周辺	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	北区	商業	中之島西	➡	➡	➡	➡		尼崎市		住宅	武庫之荘	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	北浜	➡	➡	➡	➡		奈良市	奈良市	住宅	奈良登美ヶ丘	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	船場	➡	➡	➡	➡		岡山市		商業	岡山駅周辺	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	長堀	➡	➡	➡	➡		広島県	広島市	中区	住宅	白島	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	➡	➡	➡	➡			広島市	中区	商業	紙屋町	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	なんば	➡	➡	➡	➡	広島市		南区	商業	広島駅南	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	中央区	商業	O B P	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	福島区	住宅	福島	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	天神	➡	➡	➡	➡	
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	➡	➡	➡	➡		福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	➡	➡	➡	➡	
	堺市	堺区	商業	堺東	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	➡	➡	➡	➡	
	豊中市		住宅	豊中	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市		商業	下通周辺	➡	➡	➡	➡	
	吹田市		住宅	江坂周辺	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	➡	➡	➡	➡	
	吹田市		商業	江坂	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	➡	➡	➡	➡	
	高槻市		商業	高槻駅周辺	➡	➡	➡	➡		那覇市		商業	那覇新都心	➡	➡	➡	➡	

東京圏 地価動向 (H23. 1. 1~H23. 4. 1)

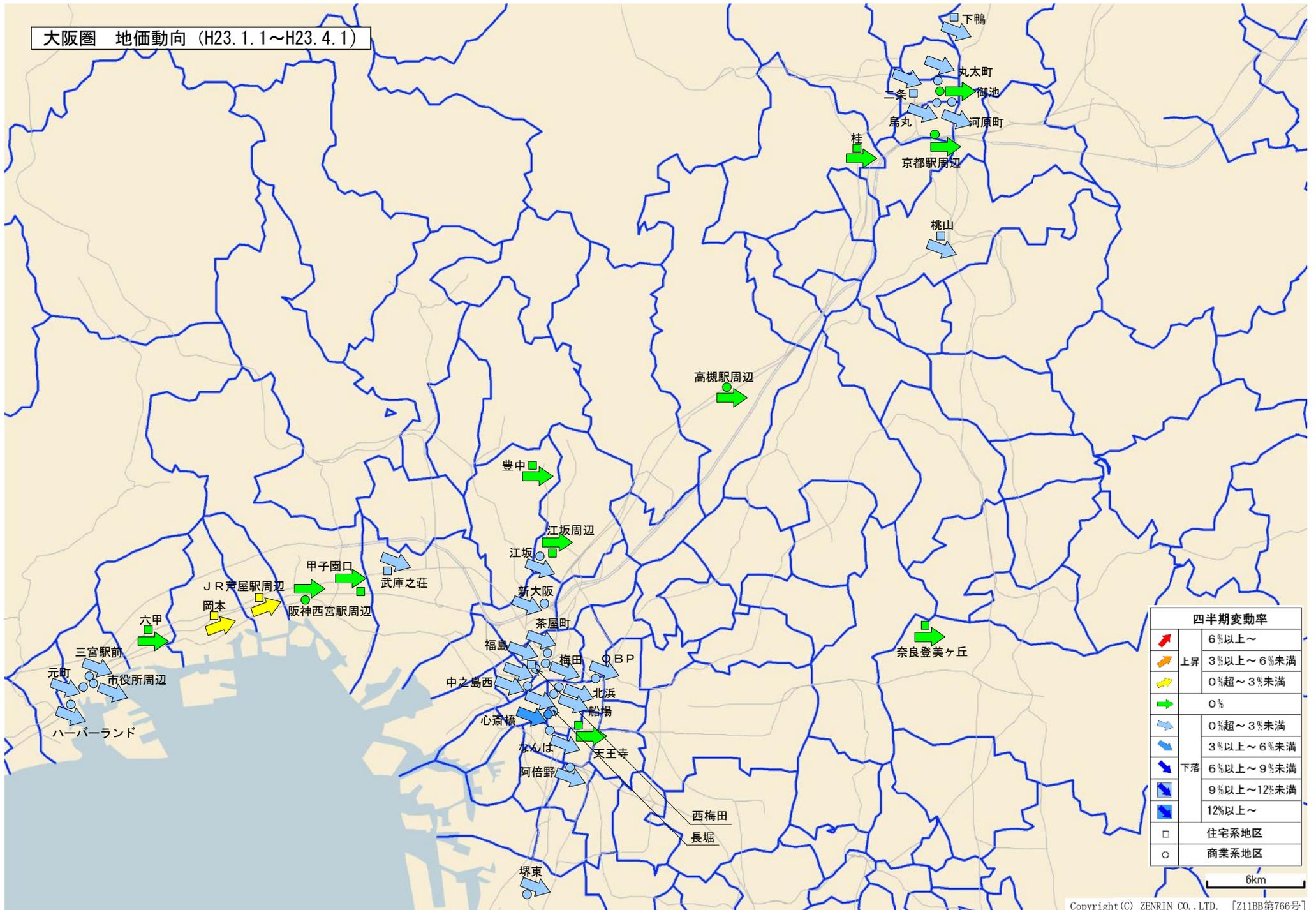


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km



大阪圏 地価動向 (H23. 1. 1~H23. 4. 1)



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

地方圏 地価動向 (H23. 1. 1~H23. 4. 1)



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

100km

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	▽	△	<ul style="list-style-type: none"> 調査地区においては取引件数の少ない状況が続いており、取引価格は引き続き高安ばらついている。しかし、取引価格の高低開差は縮小しつつあり、平均的な水準としては前期とほぼ同様で、取引価格は横ばい傾向である。 投資家は融資条件との関連で高水準の利回りを望んでいるため、利回りは常に上昇圧力を受けている。しかし、周辺の賃料相場より高い賃料を実現するためには不動産価格に跳ね返る改装等の投資を必要とするほか、経年に伴う賃料水準の低下もある。これらを総合すると、取引利回りは前期と特に差がみられないまま比較的高めの水準を維持しつつ横ばい傾向で推移している。 調査地区には分譲中のマンションがみられないため、札幌市内及び調査地区周辺における新築マンションを調査したところ、当期の分譲単価は前期に比べて水準が低下している。調査地区においても同様の傾向が当てはまるため、マンション分譲価格は下落傾向で推移している。 前期は季節的な調整によって下落したが、当期は異動時期と重なったことで成約が進み、値下げ競争の市場圧力が緩和された結果、マンション賃料は緩やかに上昇している。 * 近隣地域は地下鉄駅に徒歩圏で、大規模小売店舗にも近く、幹線街路の裏手にあって比較的閑静な環境を保っているため、容積率との関連でマンション立地の性格が弱まりつつあるとはいえ、潜在的な需要は前期に引き続いてほぼ堅調に推移しており、地価動向は横ばい傾向である。なお、マンションは東日本大震災に伴う資材不足の影響で建設・分譲に遅れが出ているものの、現在のところ、土地価格には特に影響が出ていない。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> マンションについては、在庫が2月末時点で500戸程度まで減ってきていることもあり、今年は2,000～3,000戸程度の供給が行われるのではないかと見られる。(大手建設業者) 札幌市内でも人気の高い札幌駅周辺、大通公園、当地区の周辺の3箇所ですべてタワーマンション建築の動きが出てきており、市内のマンション市況のムードが上がってきている。(不動産調査業者) マンション用地については、前期に引き続き、一部の有力業者が積極的に土地の仕入に動いているようである。特に低価格帯の物件を手掛ける地元業者は、売り手が強気になってきていることもあり、仕入れに苦労しているとの話が聞かれる。(大手不動産業者) 住宅用地に関しては、それほど地価が高い訳ではないが、西18丁目付近から宮の森にかけての市場ニーズが高まっていることから横ばいから強含みで推移することが見込まれる。(不動産調査業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地元資本による中心商業地の取引が見られる他、駅前通地下歩行空間事業の完了により地下道が開通したことから、様子見で売り控えていた売主側の動きが注目されている。潜在的需要も強いこと及び地下道との利便性を考慮した建て替え等の再開発事業の動きも出始めていることから、取引価格はほぼ横ばいである。 ・ 本州企業を主としたオフィス縮小の勢いが弱まったことと、値頃感のある好条件のビルに成約や入居が進んだことにより、空室率が低下した。今春は新規供給ビルの予定が無いため、既存ビル間でのテナント誘致競争が激化しているものの、平均賃料の下落傾向はやや緩やかになってきている。大通沿いの大型複合ビルの募集が好調であることから取引利回りはほぼ横ばいである。 ・ 新規大型複合ビルのテナント募集が好調で高稼働している他、オフィス縮小の勢いが弱まり平均空室率が低下している。既存ビルについては値頃感のあるビルに成約や入居が進んできており、平均賃料の下落傾向も緩やかになってきたがテナント誘致競争は依然として厳しいことから、オフィス賃料は下落傾向である。 ・ 札幌駅前地下歩行空間完成に伴い地下道に歩行者が流れ地上の歩行者の減少が顕著に現れた。1階路面店のテナント確保には厳しさを残すものの、今後地上と地下の縦の連携が進むことが期待されている。地下道を考慮した商業ビル等の建て替え等の話も出ているが店舗賃料は下落傾向にある。 * 地下道の開通に伴い、売主側の動きが注目視されている。地上と地下の縦の連携を考慮したビルの建て替えや取引の話が出てきていることから取引需要は上向き傾向にあるものの、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。尚、東日本大震災の影響に関しては建築資材の不足等が報じられているが、現在のところは土地価格に影響は出ていない。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前通に面している事務所系のテナントビルでは、事務所スペースのニーズが高く、入居率も上がってきている。ただし、賃料については、下げてもテナントを引き止めたいと考えるビルオーナーが多いため、多少は下がってきているとみられる。(売買仲介業者) ・ 札幌駅北口で2012年春の竣工が予定されているオフィスビルについては、すでにテナントの5～6割程度が埋まっていると聞いている。競争環境が厳しくなることで、今後は駅前通地区内のオフィスビルからもテナントの移動が出てくる可能性がある。(大手建設業者) ・ 駅前通では、地下歩行空間の開業をビジネスチャンスと捉え、駅前から大通公園にかけての区間で、小売業者が地上路面店のテナント物件を探す動きがみられる。特にファッション系の業者の動きが活発である。(銀行) ・ 駅前通の地下歩行空間が開通し、開通初日に11万人の通行量があったと聞いている。日銀の調査では平日も4～5万人の通行量が見込まれるとのことであり、商業のみならず、オフィスの利便性が高まるとみられる。地場企業が駅前通沿いのビルを取得する動きもみられており、今後、状況は良くなってくるとみられる。(不動産鑑定業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・東日本大震災の直接の影響は見られないものの経済不況により雇用・所得環境の悪化が継続している。道外の機関投資家が去った中で、今年に入り札幌駅北口近くで、賃貸用ビルが本州の投資法人により取得された。立地条件に恵まれた駅周辺および駅前通りには地元企業を中心に一部道外投資法人が現れ始めたので当該地区の取引価格は下落傾向にあるものの下落幅は縮小している。 ・政府系・生損保・金融機関のビルや築年の古いビルが多く見られる当地区は、駅前通りに比べてテナント確保が厳しく、募集賃料も下落傾向にある。取引価格も下落傾向にあり、その影響から取引利回りは上昇傾向にある。 ・札幌駅・駅前通り沿いの新規大型複合ビルや築浅のビルは、立地条件・宣伝効果等もありテナントとの目線が合うが、大通公園地区は古いビルが多いため、テナント確保が厳しく、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・札幌駅から大通駅に通じる駅地下歩行空間が3月に開通した影響はまだ見られないものの、依然として札幌駅周辺及び駅前通沿いの店舗に顧客を奪われて、賃料の支払原資となる売上が低迷していることを反映して店舗賃料は下落傾向にある。 * オフィス賃料の下落が続き、空室率はやや縮小したものの取引件数が少なく、取引は収益重視で行われているため、地価動向は前期と同様にやや下落傾向にある。				
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					・テナント需要については、賃料が下がってきている中で、需給バランスが取れており、結果的に動きが落ち着いている状態にある。(不動産鑑定業者) ・地下鉄の駅と直結するオフィスビルや、そこと隣接するオフィスビルについては、稼働が良いようであるが、それ以外のオフィスビルについては厳しい状況にある。(大手不動産業者) ・駅前通の地下歩行空間の開通に合わせて、大通公園周辺では、百貨店や商業施設等が記念イベントを行うなど、人を呼び込むための工夫が取られていることから、集客力が高まっており、東西方面にも人の流れが生じつつある。そのため、今後、当地区にも波及効果が出てくることが期待される。(不動産鑑定業者)													

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 6~9%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・消費の中心は郊外部の大型量販店及び複合店等に移動しており、中心商店街の空洞化傾向が見られる。又、経営者は、東日本大震災以降の経済動向に悲観的で、設備投資には消極的である。このため、中心商店街における不動産取引は殆ど見られない状況で、取引価格は依然として下落している。 ・中心商店街においては、事務所及び店舗ともに空室が多く見られる中で、東北新幹線の全線開業及び北海道新幹線工事の本格化等の明るさも見られた。しかしながら、東日本大震災以降は地域経済に対する不安感が強まっている。このため、取引利回りは弱含みながら表面上横ばいで推移している。 ・地域経済はデフレ傾向が継続しており、公共事業も北海道新幹線工事が増加しているのみである。このため、事業所の道央圏への統合及び廃業する企業も見られ、中心商店街におけるオフィスビルには空室も多く、事務所は供給過剰の状況にあり、オフィス賃料は下落している。 ・観光客の入り込みは増加傾向にあったが、客足は観光スポットの周辺に限定されており、東日本大震災後は入り込み数が減少している。又、個人消費についても高額商品の購入が手控えられているため中心商店街の集客力は低下しており、商店主は設備投資に消極的で、店舗賃料は下落している。 * 新幹線効果等によって観光客は増加傾向にあったが、東日本大震災以降は先行き不安感が広がっており、個人消費についても郊外部又は中心商店街周辺の量販店又はスーパー等へ流出している。このため、中心商店街は空洞化傾向も見られ、地価動向はやや大幅な下落となった。
					 6~9%下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ビルのテナントが空いたまま、埋まらない状況はまだまだ続いているものの、テナントの減少傾向については歯止めがかかってきている。(その他不動産業者) 土地取引の際の買い手側からみた不動産の評価額が大きく下がっている一方で、売値はそれほど下がらない傾向にある。大地主が所有したままで、価格を下げてまで売りたいと考え、売り物件が少なく取引件数自体が少ないことが影響している。(銀行) ハウスメーカーでは、街中で土地を買う動きが一部で見られる一方、住宅用地の郊外への広がりが止まってきている傾向がうかがえる。全体としては、土地の仕入れに対してかなり慎重な姿勢を取っている。(その他不動産業者) マンション計画用地で既存建物の解体が始まっている。価格帯を2,500万円程度と考えているため、まずまず売れるのではないかとみられる。(不動産鑑定業者) 東日本大震災によりマイナスの影響が生じることが懸念される。市内では、東北新幹線の新青森駅の開業を受けて、観光客数が増えていたが、東北との交流が途絶えることで、観光関連の業種が大打撃を受けることになるのではないかとみられる。(銀行) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	—  0~3%下落	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の影響により建築資材の流通が途絶え、設備機器類の発注も困難な状況となり、分譲・賃貸共にマンション用地取得の動きは3月下旬に至っても見られなかった。比較的ライフラインの回復が早かった市中心部の免震構造(マンション)高額物件を富裕者層が購入する動きが見られる。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										<ul style="list-style-type: none"> ちょうど新大学生のマンション・アパートへの入居時期であるが、多くの物件ではオーナーの希望の水準に近い賃料で入居してもらえそうである。オーナーの考えている賃料水準は今年の同時期の賃料とほぼ変わりはなく、その意味では賃貸マンションなどの賃料レベルは昨年から大きくは変わらないものと考えられる。(賃貸仲介業者) マンション用地の情報は現在4~5社に集中している模様である。これら4~5社は土地の仕入れを行っていることが広く知られており、仲介業者や用地の売却を検討している企業は取引の可能性が高いデベロッパーに情報を持ち込んでいる。デベロッパー側は以前のように競って高値で土地を仕入れるという状況ではなく、ソロリソロリと買い始めているという印象だ。ただし、上杉・錦町地区でマンション用地の取引があったという話は今期は聞かなかった。(不動産調査業者) 上杉地区では戸建住宅が主流で、土地建物全体で8,000万円という価格帯のものが多い。敷地は建築協定などの規制がかかっているわけではないが、分割すると売りにくくなるようだ。中途半端な所得層の人が住むエリアではない。(上杉・錦町地区) (マンションデベロッパー)
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	—  0~3%下落	—	—	—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 事業用不動産については、東日本大震災直後の取引は皆無に等しく、市場の空白期間が生まれている。一定期間経過後に再開された中古ビルの取引では、震災前と比較して値引かれた取引も見られる。また、東日本大震災の影響によって消費が大きく落ち込み、商業地の収益性も低下しているが、3月後半から一部の大型店でその反動も現れつつある。 	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										<ul style="list-style-type: none"> 仙台駅前では飲食店の出店希望が多い。特に、居抜きで借りることを想定している居酒屋などが活況である。また、ナショナルチェーンのドラッグストアなどもさらに店舗を増やしている。(賃貸仲介業者) ビルのイメージやオーナーサイドの意向もあって同じビルに同業種のテナントを入れないケースが多い。勢いのある業種がたくさんあるわけではないので、そのような条件が付くと空室を解消するのは難しくなる。(賃貸仲介業者) 不動産ファンドについては物件の売り手、買い手どちらについてもほとんど名前を聞かなくなった。だいぶ不良資産の整理がついてきたのか。(賃貸仲介業者) ハピナ名掛丁やクリスロードの1階店舗は空室が発生しても、なんとか決まるようになってきた。中央1丁目には比較的活気がある。通行量調査を見ると、一番町からはやや人が減っているが、仙台駅東口の人の流れは増えているようだ。(銀行) 土日にアーケードを歩いている人は県外からの来仙者がほとんどである。特に山形県のナンバーの車が周辺を走っているのが目立つ。(銀行) 中央1丁目、一番町などの主要なビルでは、昨年くらいまでの間にほとんどの建物で耐震補強が行われている。オーナー側はテナントを確保するために建物の価値の維持に気を配っていることが感じられる。(銀行)

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	—  3~6% 下落	—	—	—	—	—	—	—	—	<p>・ 東日本大震災の影響によって、仙台中心部の事務所ビル、マンション等の中高層建物等で亀裂、天井落下等の被害が生じた物件も見られる。築年数の古いビルは構造体に被害が及んでいる可能性があり、不安となったテナントが築年数の新しいビルに急遽転居する動きが一部に見られ、賃料に強含みの気配が窺える。中心部の店舗については大部分が営業を再開しているが、いまだ閉鎖店もあり一部には撤退の可能性もある。</p> <p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ アークード街の店舗の1階部分の賃料は、3万円/坪後半ならばテナントは入居を検討するようである。4万円/坪台だとなかなか決まらない。面積の広い物件の場合は更に成約する賃料水準が下がってしまう。(賃貸仲介業者) ・ オーナーとしては1、2階をまとめて貸したいが、テナント側は1階部分のみの賃借を希望するというギャップがあるケースが多い。店舗の構造上1階部分と2階部分の入り口を分けられない場合もあり、そのときはオーナーは1階部分だけの賃料で賃貸するか、まとめて借りてくれるテナントが現れるまで待つかの選択を迫られる。(賃貸仲介業者) ・ 「ホテル仙台プラザ」は以前から経営上の問題点が指摘されていた。幾度となくホテルを閉めることが取り沙汰されていたが、突然の閉鎖には驚かされた。仙台市のホテルは今では供給過剰ではないか。ビジネスホテルの営業環境も良くない。(銀行) ・ 以前は地価が高過ぎてマンション分譲事業が成立しなかった一番町2丁目あたりでも、価格の調整が進んだ結果、現在ではマンション開発が可能になっている。(銀行)

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	 0~3% 下落  0~3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年末から年初にかけて小規模な売買が2～3件見られたが、取引価格はまちまちで実勢価格水準の把握が難しくなっている。西口方面では通町、南町、八島町での取引が見られた。一方、東口方面は供給量が少なく取引は依然として低調である。また、震災による直接的な影響は東日本大震災直後を除いてあまり出ていないが、買い控えや先行き不透明感から取引価格はやや下落傾向で推移している。 ・ オフィス、店舗とも供給過剰の状態が続いており需給ギャップは解消されていない。賃料は空室率が改善していないことを反映して下落している。また、不動産の取引は極めて少なく、東日本大震災の影響から買い控えも見られるなど低調で、取引価格も同様に下落しており取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ テナント需要に大きな変化は見られないが、東日本大震災直後から3月中はオフィス需要が激減した。これは震災による一過性の現象と見られる。4月以降は平常に戻りつつあるが需給動向は前期と同様に低調である。よって、空室率は改善されておらずオフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 ・ 駅ナカ施設のオープンにより駅周辺の集客が増加した影響から、今年に入り店舗需要にやや回復の兆しがあるものの大きな変化は見られない。また、東日本大震災の影響から業者への問い合わせが激減したが、3月下旬から持ち直しの傾向にある。しかし、需給動向は依然低調で店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 <p>* 駅東口の大型商業施設北側で11階建の市街地再開発ビルが着工し、西口駅前でも商業ビルの建設が検討されている。今後、駅周辺では高度利用がさらに高まることが予測されるが、東日本大震災の影響による買い控えもあり、取引動向は低調で地価動向は引き続いてやや下落傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅から徒歩圏内に立地する生保系ビルを事業会社が実需で購入する動きが見られた。6割程度を自社で使用し、残りの4割については賃貸床として運用するようである。(その他不動産業者) ・ オフィスの解約が見られなくなった中で、前橋をはじめ域外からの移転需要が散見されるなど、需給バランスはやや改善傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ オフィス賃料に割安感があり、ビルスペック(個別空調整備)に優位性のある駅至近のビルでは引き合いが多く、順調に空室消化が進んでいる。他方、それ以外のビルでは空室消化に苦戦しているビルが散見されるなど、立地や設備に優れるビルとの稼働率の格差が広がっている。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> つくば駅周辺は公共用地等の土地利用の進展による再活性化の期待もあり、商業背後地の熟成も見込まれるため、住宅地需要は比較的堅調である。しかし、大型店間の競合のほか市内のIC周辺への大型店進出(計画)による顧客の流出拡大が予想され、消費者心理の冷え込み等東日本大震災の影響も存し、顧客単価の低額化指向に拍車がかかる可能性もあるため、取引価格は下落傾向が続いている。 オフィス、店舗の撤退がある一方で進出も見られる。また、大型店のリニューアルによる顧客増加がみられる反面、東日本大震災の経済に与える影響、客層の変化、低額化指向のマイナス要因もあり、テナント賃料の下落等、リスクが増加しており、取引利回りは上昇傾向にある。 オフィス撤退、縮小、テナント入替えにより賃料低下傾向の中、市外からの引合いも減少傾向にある等、需要は少なく、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 駅前広場の整備が進み、大型店の大幅テナント入替えによるリニューアル効果から再活性化も見られる。しかし、東日本大震災の影響による経済の先行き不安、購買層の変化(中堅層、高齢層、若年層の割合が増加)等のため、購入額が減少し、つくばエクスプレスによる東京への顧客流出によるテナントの収益性への影響もあり、店舗賃料の下落傾向は続いている。 * つくば駅周辺の住宅需要は比較的堅調であるが、その外周部の住宅地の需要は減少傾向にあり、供給も少なく、高額物件の需要も少ない。短期売買可能な中小マンション用地等の需要が見られていたが、それも減少傾向にある。公共用地の民間への供給期待もある。供給が少ない住宅地の地価変動は小さいが、空室の見られるオフィス、店舗等の顧客の流出もあり当地区の地価動向は下落傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルに対するテナントニーズが変化してきており、従来は車での利便性が重要視されていたが、駅からの利便性を重視する企業が増えているように思われる。(賃貸仲介業者) 駅近の当該エリアを代表する大型オフィスビルでは、大手メーカーの館内増床や駅からやや離れたオフィスビルからのテナント移転により、空室消化が進んでいる。この一方で、駅から離れたオフィスビルについては、引き合いに乏しく空室が長期化している。(賃貸仲介業者) 駐車場が完備された中小規模のオフィスビルでは、前期までは空室が多く、それが長期化する物件も少なくない状況であった。しかし今期になり、駅近の大型ビルの空室が僅少となったため、当該ビルに需要が流入しており、小規模面積ではあるが地元事業者からの問い合わせや移転の動きが出始めている。(その他不動産業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 1月から東日本大震災までは不動産の取引量も例年通り、取引価格も横ばいであったが、震災以降は土地の売買は激減し、取引価格は下落している。買い手は今後の景気動向が不透明になる事により買い控え、一方、売り手も売れない事により売却を諦め、売り手、買い手とも様子見状況になっている。現在売却されるのは資金的に行き詰まった場合に限られ、このような場合安い売買事例も見られる。 東日本大震災の影響はあるものの、賃料の値下げは見られず横ばいであり、取引利回りも横ばいである。さいたま新都心地区の高層マンションの取引利回り水準は7.0%程度と考えられ、取引利回りの変化はない。 東日本大震災によっても賃料に変化は見られず、横ばいのままである。さいたま新都心の分譲マンションは、需要は根強いものがあるが、最近売り出している大型マンションは、低価格帯に人気があり、また、高層階は震災の影響で売れにくくなっているものの、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 東日本大震災以前は賃料は横ばいであったが、震災後も引続き賃貸マンションの供給が少なく需要は根強い事に変化はない。業者ヒアリング、賃貸事例を見ても賃料水準の変化は認められず、マンション賃料の変化は認められず、賃料水準は横ばいである。 * 1月から東日本大震災までは、地価動向は横ばいで推移したが、震災以降の土地の動きは様子見状態でほぼ止まっている。しかし、売り急ぎの土地については、かなり低い価格で売却される等によって、地価は横ばいからやや下落に転じている。
				新都心	 0% (横ばい)	▽	△	□	□	□	□	—	—	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅・商業	新都心	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該地区に立地する新築マンションが今期販売開始になった。当該マンションへの需要は確認されるものの、当該地区周辺のマンションに比べてやや高額であるため、完売までには時間を要することが予想される。(売買仲介業者) ・ 前期に大型オフィスビルで空室が大幅に消化されたため、地区全体の空室率は低下していると思われる。ただ、依然個人オーナー所有のビルでは空室が長期化するなど、全てのオフィスビルにおいて市況が改善しているわけではない。(賃貸仲介業者)

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 3月11日に発生した東日本大震災までは景気の回復傾向もうかがわれ、散発的ではあるが高値取引も見られて不動産市場にも回復を期待するムードがあったが、震災による消費者心理の冷え込み、企業収益の先行不安等が生じて高価格帯の商業地に対する投資は活力に欠け、取引価格も弱含みの下落傾向で推移している。 地価は下落が継続する中、オフィスの移転や撤退の動きは小康状態にあるものの賃料の減額交渉などは相変わらず見られて賃料は僅かに下落し、取引利回りは若干上昇した。 大宮駅周辺の高価格帯の商業地は、大規模なオフィス供給がない。やや人気落ちであった中型ビルの需給バランス回復も期待されるが、東日本大震災が消費者心理に与える影響や实体经济の先行不安などから新規オフィスへの進出は目立たず、オフィス賃料水準は小幅下落が継続している。 東日本大震災による消費マインドの冷え込みは物販や飲食中心の繁華街に影響を及ぼしているが、現在のところ店舗の閉鎖、移転等の動きは目立たず、店舗賃料は若干の下落の状況にとどまっている。 <p>* 東日本大震災によって回復傾向にあった景気が遅れると予想される反面、安定してきた為替相場や復興需要への期待もあるものの、いずれも地価動向に顕著な影響を及ぼすには至っておらず、賃料とともに若干の下落が継続している。</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"> オフィス需要動向としてはテナントの解約が落ち着きを見せる中で、市内からの住替需要など需要増につながる動きが増えてきたように感じる。(賃貸仲介業者) オフィスビルの中でも立地、設備条件に優位性があり、賃料に割安感があるオフィスビルへのニーズが高く、引き合いが増加している。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	▽	▽	—	—	・テナントの新規需要は少なく、空室率は依然として高い。そのため賃料も低調に推移していることから、取引価格は下落している。また東日本大震災の影響により、不動産業者が仕入れを控えるなど需給動向が停滞しているため、下落幅は若干拡大傾向にある。 ・オフィス、店舗賃料はやや下落し、取引価格も依然として低水準にあることから、取引利回りはやや上昇傾向で推移している。 ・浦和駅周辺はフロア規模の小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れており、新規の契約は少ない。そのため裏通りのみならず大通り沿いの上層階もやや空室が目立っており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、裏通りや上層階の店舗では空室も見られる。また、大震災の影響を受け個人消費も冷え込んでいるため店舗は売り上げが伸びていない。そのため、店舗賃料はやや下落傾向にある。 * 浦和駅周辺では近年再開発事業等が活発に行われてきたこともあり潜在需要はあるものの、各賃料は共に下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向はやや下落傾向にある。また、土地取得意欲に改善の兆しが見られていたが、東日本大震災の影響から、需給動向が停滞している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・オフィス需要は引き合いに乏しい状況が継続している。目立った解約は見られないものの、ビルの規模に関わらず小規模の空室が顕在化しているなど、オフィス需要が緩やかに減少しているように感じる。(賃貸仲介業者) ・融資環境が改善していることから、当該地区の収益ビルに対するニーズは実需(法人)を主体に見られるが、売り物件自体がない状況が継続している。(売買仲介業者)									
埼玉県	川口市	商業	川口駅東口	 0~3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	・具体的な事例は少なく、判断は難しいが、景気の低迷、将来の不安感もあり、取引価格の下落傾向は変わらない。駅前商業地需要も強いが、価格は弱含み。 ・取引価格は下落傾向、賃料は下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばい。 ・当地区は都心に近く、支店立地も少なく、オフィス需要の小さいエリアであり、供給も少なく、賃料水準は底堅い地区であるが、景気低迷によって品等が高いビルの賃料も下落する等、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・東日本大震災後の外食店、娯楽店、物販店等の売上減少により、立地、建物性能の劣る店舗賃料は下落傾向にあり、優良物件も弱含みの下落傾向にある。 * 東日本大震災という大きな変動要因があり、不動産に対する見方も大きく変化する可能性があるが、現在の所は小康状態であり、景気の下落を受けて地価動向はやや下落傾向にある。	
				 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				・駅から徒歩圏内の商業地で土地取引が見られた。取引価格は坪単価100万円程度で総額が2,000万円台であった。買い手はエンドユーザーで、自宅用地としての購入と見られる。(売買仲介業者) ・オフィス需要は引き合いに乏しい状況にある。元来オフィスビルのストックが限定的かつ業務系の需要が少ない地区であるため、テナントの動きも限定される。(賃貸仲介業者)										

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 所沢市内の商業地の中で最も集客力があるものの、当該地域は範囲が狭く供給が無い。一方当該地域内の店舗、オフィス賃料はほぼ横ばいないしやや下落傾向から、収益性も低下傾向にあり、取引価格はやや下落で推移している。 投資用不動産は殆ど見られない。新規テナント賃料も含め、全体的に賃料は横ばいないしやや下落傾向であるが、取引利回りは大きな変化が見られず、横ばいで推移している。 当該地域の店舗・オフィスは5月入居開始の新築テナントビルも含め空室が少ない。新規の募集賃料は従来の賃料とほぼ同水準のものが多く、オフィス賃料は若干下落傾向で推移している。 当該地域及び周辺地域においては全般的に募集賃料で成約している。新規募集賃料は以前の募集賃料と同水準であるが、店舗賃料は若干下落傾向にある。 * 当該地域は範囲が狭く供給が無い為売買事例は無い。一方当該地域内の店舗・オフィス賃料は依然横ばいないし若干下落傾向にある。希少性があり潜在的需要はあるものの、経済の先行き不透明さから、地価動向はやや下落傾向にある。今回の東日本大震災の顕著な影響は今のところみられない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 現在、収益ビル(事務所、店舗)の売り物件はあるが、引き合いはあるものの物件の価格が買い手の価格目線とギャップが大きく取引に至っていない。なお、売り物件の価格は10億円を上回り、表面利回りが6%程度である。(売買仲介業者) プロペ通り沿いの路面店は1階であれば空室が見られない。ただ、上層階も含めるとプロペ通りでも駅至近の物件と駅から距離がある物件とでは稼働率に差が生じている。(売買仲介業者) 駅周辺の賃貸オフィスビルの建替えに伴って、300坪程度の教育関連企業が近隣ビルへ移転する動きが見受けられた。オフィスビルの移転に関する問い合わせ件数は前期と同程度となっている。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	・ 東日本大震災以前からマンション開発需要は県内資本・県外資本ともに乏しかったが、震災後の新規の開発用地取得の動きも鈍い。スーパーマーケットなどの商業利便施設が少ないなかで、新たな生活利便性の向上の要素が求められており、需要改善途上になく、取引価格は下落傾向にある。 ・ 当期の投資用不動産の取引は、震災前後問わず特に目立ったものではなく、複合不動産としての投資物件への需給環境は需要・供給ともにほとんどないなかで前期と比べて大きな変化は見られず、取引利回りは横ばいである。 ・ 新築マンションは在庫の調整が着実に進行したことから供給が少なくなってきたおり、中古マンションに対する需要は価格調整などもあり比較的堅調であったが、震災の影響により取引件数は大幅に減少。その結果、価格を押し上げるほどではなく、マンション分譲価格は横ばいである。 ・ 異動及び入学シーズンにより、賃貸需要は前期に比べ増加傾向にあるが、供給を充足するまでの水準にはない。東日本大震災の影響は賃料には大きな影響を与えておらず、マンション賃料は横ばい傾向である。特に学生・単身者向けのワンルームの空室が目立っており、2DK以上のファミリー向け物件は比較的安定している。 * 経済状況が好転せず、地区内の生活環境の向上も目立ったものがないなかで、震災の影響もあり、開発需要に伴う用地取得が依然として活発化してこないことから、地価動向はやや下落傾向で推移している。
					0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 中古マンションの取引においては築浅で割安感のある物件は前期同様動いているが、その他築年数、立地などの条件に劣る物件についてはやや動きが鈍っている。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの価格は前期から横ばいで推移している。取引はある程度見られるものの、中古マンションの価格が上昇する気配はない。適正な価格水準でなければ需要が顕在化しないと思われる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの取引は例年並みで一定程度取引が見られる。買い手の主体は一次取得者で、築浅かつ割安感のある物件が動いている。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地取引が少なく、県内の不動産業者、個人投資家の需要は若干見られるが、県外のパンド、大手不動産業者、個人投資家の需要が回復しておらず、需要が弱いため、取引価格は下落傾向で推移している。 取引価格、賃料ともに低位にあって、需給状況は前期と特に変化は見られない。したがって、取引利回りに特に変動はない。 東日本大震災以降、オフィスは液状化、旧耐震建物等を懸念したテナントの移転需要が見られたが、まだ、賃料等への影響は顕在化していない。オフィス空室率は依然として高水準で推移しているため、オフィス賃料は全般的にやや下落している。 地区内の賃貸ビルでは2階以上の上層階でテナントの移動が見られる。人の流れが多い地域で、1階部分の飲食店、物販店の需要は比較的旺盛であるが、店舗賃料はほぼ横ばいの状況にある。 * 景気の回復による地価の持ち直しが期待されていたが、東日本大震災による景気の先行き不透明感から不動産取引が停滞し、地価動向はやや下落傾向で推移しているが、長期的には下落率は緩和傾向にある。
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 栄町や中央区で駐車場などが売りに出されているが、引き合いは見られない。価格は調整しているようだが収益を出せる用途が見当たらないため、買い手を見出すことが難しくなっている。(売買仲介業者) 駅からやや離れた賃貸オフィスビルにおいて、企業の撤退に伴う解約の動きが見られた。こうした駅からやや距離のあるビルについては、駅近のビルとの賃料格差が僅少であるため、需要を吸引できず空室は長期化している。(賃貸仲介業者) 駅至近の大型オフィスビルにおいて、150坪前後の移転需要が数件見られた。いずれも移転元のビル内で館内増床を検討していたが、それが叶わなかったため、まとまった面積の確保が可能であった当該大型ビルへ拡張移転したものである。(賃貸仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格については、周辺地域においては、マンション用地等の取引が回復傾向にあるが、商業地取引市場においては、事情を含む取引が多く、高額取引事例はほとんど見られないため、取引価格は下落傾向にある。周辺地区において大震災発生以降にマンション用地の高額取引が成立したが、地震による定量的影響は観察できなかった。 オフィス賃料と取引価格の下落傾向は概ね僅少で、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。 大型テナント撤退に伴う地区内のオフィス余剰感が継続するなか、テナントの地区内移動の兆しも見受けられ、小規模オフィス需要も減少傾向が見られ、オフィス賃料は下落傾向となった。 当地区隣接の豊砂地区への大規模商業施設の進出決定の影響により、既存地区との相乗効果あるいは競合関係等の影響の発現が予測されるが、店舗賃料は前期と概ね同水準の横ばいで推移している。 * 地区内の事務所環境は、需要の減退による賃料下落局面から脱しておらず、地価下落傾向が継続し、今期後半の東日本大震災の影響が懸念されたが、戸建住宅地の甚大な被害と比較して商業地の直接的影響は小さく、結果的には地価動向は下落傾向が若干強まった。 			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					<ul style="list-style-type: none"> 今期の賃貸オフィスビルの移転動向について見ると、駅からやや離れた賃貸オフィスビルにおいて300坪弱のテナント移転が見られ、ほぼ満室稼働となった。その他のビルについても、千葉駅周辺からの立地改善移転やエリア内での拡張移転など、100坪前後のテナント移転の動きが多数見受けられた。(賃貸仲介業者) 駅至近の賃貸オフィスビルで2フロアの解約が出された。この解約面積に現在空室となっている面積を加えると、当該エリア内のオフィスビルが抱える空室は1万坪超まで増加している。(賃貸仲介業者) 都心や千葉県内の事務所の集約、当該エリア内での小規模オフィス(30~50坪程度)移転などといった賃貸オフィスビルに対する問い合わせは前期と同等程度あるものの、なかなか成約に至っていない。(大手不動産業者) 												
千葉県	浦安市	住宅	新浦安	0% 横ばい	—	—	—	—	—	—	—	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションについては、市内居住者を中心に取引が認められる。一方、戸建住宅や住宅用地については、需要者と供給者の価格目線が乖離しているため、取引が認められず、地価の動きは不透明である。ただ、東日本大震災により埋立地の液化化リスクが顕在化し、ライフライン、道路等の完全復旧まで長期間を要し、浦安市のイメージも悪化しているため、今後震災による地価下落が顕在化していく可能性がある。 			
				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"> 今期、千葉県企業庁の分譲地(一般住宅地)が入札により売却されたが、その売却価格は予定価格を15億円上回る価格で業者が落札した。今後、当該地において戸建住宅が供給されるが、販売価格次第では、中古マンションの動向にも影響が出てくるものと思われる。(売買仲介業者) 中古マンション価格の高騰や新築マンションへの需要の流出を要因として、中古マンションの取引の動きが鈍くなっている。そのため、これまで人気物件として取引までに時間を要していなかったオーシャンビューの中古マンションにおいても、取引の動きが停滞している。(売買仲介業者) 中古マンションの売り出し価格は、前期同様、買主の価格目線と10%程度の乖離が生じている。取引に至るには中古マンションの価格調整が必要だと思われるが、売主の多くが売却できなくても収益物件(分譲賃貸)として運用していくことを考えているため、買い手の価格目線まで価格調整が進まない。(売買仲介業者) 													

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	□	△	▽	△	▽	▽	□	△	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当期中は、中古マンション以外の目立った取引事例は確認されず、取引価格は横ばいである。なお、東日本大震災後（3月末まで）は中古マンションの取引すら確認されなかった。中古マンション売り希望価格に対する震災の影響は特に見受けられない。 ・ 当期中は、東日本大震災以前でも金利水準が上昇傾向にあったため、取引利回りは上昇した。震災の影響は、不動産への物的被害、賃借人の被害状況および商住環境の変化による契約継続性、賃料改定の可能性などの不確実性を売り手も買い手も的確に把握できていないため不明であるが、今のところ売り希望価格への影響は見られない。 ・ オフィス賃料は、前期まで改善の兆しもみられた空室が増加に転じており、やや下落している。店舗賃料は、路面店の空室が目立っており、やや下落している。震災後（3月末まで）に成約した事例もあり、震災の影響は特に見受けられない。新築分譲マンション（3棟）はいずれも価格未定のため、マンション分譲価格は横ばいである。 ・ 賃貸マンションは新築物件が複数竣工して堅調に消化したため、マンション賃料としてはやや上昇した。一方、転居シーズンにも関わらず、成約数の勢いが弱く、空室の増加傾向が続いている。 * 当期中の当調査地区は、震災以前においても足踏み感が強まっていた。震災による直接的被害は特段確認されなかったが、需要者の耐震性等の安心感から新築物件に対する関心が強まっている。当調査地区では、昨年後半より前年同期比での人口減少傾向が確認されている。新築分譲マンションの竣工により回復する期待はあるが、賃貸マンションの空室率や商業環境への影響が懸念され、地価動向はやや下落傾向で推移した。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 今期も収益不動産（アパート）に対する需要は顕在化している。近隣エリア（船橋市内）ではあるが、ファミリータイプのアパート用地として地元個人が売り土地を購入する事例が見られた。（売買仲介業者）									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該地区は駅前通りに位置する繁华性の高い商業地域で、売り物件が少ないことに起因して取引件数は少ないものの、立地の稀少性等により潜在的な需要は底堅いことに加え、昨年までの地価下落により底値感が出ており、取引価格はほぼ横ばいである。今期後半に発生した東日本大震災により直後は取引が一時停止する状況にあったが、地区内の被害は軽微であり取引価格への直接的な影響は認められない。 オフィス、店舗とも賃料水準、稼働状況は比較的落ち着いた推移を示しており、取引価格も優良物件を中心として底値感があることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。 オフィス需要全般には本格的な回復基調にはないが、学習塾などの来客型テナントを中心に動きが見られる。駅近に位置する当該地区のオフィス需要は安定的であり、オフィス賃料はほぼ横ばいである。 当該地区の表通りでは飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要が旺盛で、空店舗が出ても比較的短期間に消化される傾向にあり、店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 景気全般は足踏み状態にあり、東日本大震災の影響による先行き不透明感等から本格的な回復傾向には至っていないものの、当該地区内の不動産市況は停滞期を脱しつつあり、地価動向は前期同様横ばいである。					
					 0% 横ばい									
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> 収益不動産に対するニーズは見られるが、売り物件自体がない状況が継続している。買い手の利回り目線は個人投資家で表面利回り10%以上（収益マンションを対象）、法人（実需）で表面利回り8%程度（事務所、社宅など）となり、前期から変化していない。（売買仲介業者） 前期に見られたベンチャー企業等による小口テナントの移転の動きには一服感が見られる。全般的に当該地区のオフィスビルに対する需要は前期に比べやや減少しているように思われる。（賃貸仲介業者） 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	・ 交通利便性に優れるため需要は強い。地区内の高層マンションの分譲は、当初の「一番街」から「二番街」に移った。土地の取引価格は昨年後半は横ばいになった。本年3月11日の東日本大震災により、高層マンションに対する需要の減退により、売買は不成立が多くなってきて、取引価格は下落となった。 ・ 取引価格が下落傾向にあり、賃料水準が横ばいのため、取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 駅前高層マンションは、@167万円から@174万円であり、マンション分譲価格はほぼ横ばいである。 ・ 当該マンション内の成約賃料水準は、@2,111円/㎡～@2,350円/㎡とここ数年変化がないのでマンション賃料は横ばいである。 * 当地区の分譲マンションは、去年は好調な売れ行きであったため、ほぼ地価動向は横ばいで推移していた。しかし、本年3月の東日本大震災以降、余震が多い等の影響が見られたため、高層マンションに対する需要はかなり落ち込んでいて、地価動向はやや下落となった。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 販売を開始した新築マンションの集客状況は好調で、都心へのアクセス性の良いTX線の特徴を活かし、東京、埼玉、神奈川、つくばなど広域圏から客を集めているようである。なお、新築マンションの価格水準は3,000万円台後半が主体となる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは前期取引が活発だったこともあり、在庫が3戸まで減少している。需給バランスは逼迫していると言えるが、取引価格が上昇していく気配は見られない。(売買仲介業者) ・ 現在売りに出されている中古マンションは売り手が強気の価格を設定していることもあり、取引が停滞している。中古マンションの売り出し価格が上昇し取引が鈍化する傾向は、2年前より変化していない。(売買仲介業者)									

【凡例】※総合評価

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	▽	□	▽	▽	□	□	<ul style="list-style-type: none"> デベロッパーによるマンション用地取得意欲に衰えはみられないが、土地供給は限定的である。土地供給が僅少であるため取引に関する詳細な情報は顕在化しない。マンション開発業者、地元住民などによる底堅い土地需要が存すること、一方で地価上昇を牽引する物件取得競争はみられないことから、取引価格は横ばいで推移している。 住宅用途については、投資向けの物件が少なくファミリータイプの物件需要が中心である。外資系企業関係者や富裕層などの賃貸需要が減少しているものの、自己利用を目的とした需要者が市場の中心となるため、利回りの動きが価格に及ぼす影響が限定的である。このような地域の特性を反映して取引利回りは横ばいで推移している。 東日本大震災の影響により、不動産需要者のマインドが冷え込んでいる。新築マンション、中古マンションとも売れ行きは一時的に落ち込んだものとみられる。しかしながら、優良物件の供給が少ないため、優良な築浅物件を求める需要は比較的堅調である。これらの動向を総合的にとらえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 賃貸マンションのリーシングで、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借慣行が常態化している。しかしながら、自己利用目的でのマンション所有者が多いものとみられ、賃料の急激な変動は起きづらい地域である。成約ベースでのマンション賃料は横ばいで推移している。 * 取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるため、地価の変動を明確に把握することは困難であるものの、エリア全体に特段の動きはみられず、マンション開発業者、地元住民などによる需要は底堅く、地価動向は横ばいで推移している。なお、東日本大震災以降、4月1日までの期間において震災の影響による地価変動は認められない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションへの需要は堅調であり、総額で1億円前後の物件を中心に取引が活発となっている。今期は2億円を超えるような中古マンションにおいても成約が見られており、特に築浅でエリアのシンボルとなるような優良中古マンションに対する需要が高まっている。(売買仲介業者) 番町の新築マンションは売れ行きが堅調で、総額が4億円を超えるような一部の高額物件を除けば、現状ではほぼ完売となっている。周辺の麹町や平河町などの新築マンションではやや苦戦しているものがあり、物件によって売れ行きがやや異なっている。(売買仲介業者) エリア内の高級賃貸マンションは入居者確保にやや苦戦しており、賃料は弱含みの状態が続いている。住宅ローン金利の低下が、今まで賃貸マンションに住んでいた層のマンション購入を後押ししている。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 地区内で徐々に取引が確認できたが、将来的な再開発を睨んだ取引の様相で公的評価と比べ高い水準。オフィス賃料は底値圏にあり、エリアの優位性・希少性が高く、投資家の投資意欲も回復傾向にあったものの、東日本大震災の影響を受け外資系企業を中心に警戒感が広がり、取引価格はやや下落傾向に転じた。 東日本大震災等の影響からオフィス市場の本格的な回復には至っていないものの、日本の金融・経済の中心という立地条件から優良物件の取引利回りは相対的に低位にあり、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 賃料水準の調整が進み僅かながらも空室率の改善が見られ徐々にであるがテナントの移転マインドは回復の兆しを見せていたが、東日本大震災の影響を受け外資系企業を中心に警戒感が広がり、移転計画を見直す動きも一部で散見されるなど、オフィス賃料はやや下落傾向に転じた。 個人消費に若干の回復の兆しが見受けられていたものの、東日本大震災の影響を受け自粛ムード・海外からの旅行客数の激減等により、店舗賃料についてもオフィス賃料と同様にやや下落傾向に転じた。 * 実態経済、個人消費には持ち直しの兆しを感じられたものの、東日本大震災の影響を受け、日本経済・不動産市況に停滞感が広がり、日本の金融・経済の中心という当地区においても、地価動向はやや下落傾向に転じた。
				大手町	 0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 賃料調整が進み、空室率は徐々に改善してきていたが、東日本大震災の影響を受けて空室率改善のスピードは緩やかになるとみられる。東京一極集中のリスク分散として各社の本社機能移転等の動きについて今後注視する必要がある。直近の取引価格は、稀少な立地条件を反映して底堅い水準の横ばいで推移している。 安定的な収入・稼働率を維持している投資適格性を有する物件については取引利回りは概ね横ばい傾向で推移しており、東日本大震災による現時点での影響はみられない。 オフィス賃料は賃料調整が進んだが、東日本大震災の影響で空室率改善のスピードが緩やかになるとみられる。震災により耐震性の高いビルの引き合いが増加する等の動きがみられる。新規賃料は概ね横ばい、継続賃料は遅行性を反映して下落傾向にある。 オフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、東日本大震災前後での店舗賃料水準に大きな変化はなく、賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 * 我が国を代表するオフィスエリアで、空室率の改善がみられてきたが、東日本大震災によりそのスピードは緩やかになるとみられる。震災前後での賃料水準は概ね変化はなく、横ばいで推移している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、取引価格は物件の希少性等を反映して底堅い水準となっている。地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落  0% (横ばい)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区内の取引は確認できないが、立地の優位性、希少性がベースにあるため地区内不動産需要は根強く価格は横ばいで推移してきたが、東日本大震災以降は賃料・空室の改善が緩慢となっており、一部賃料下落、空室率上昇とともに地区の取引価格は下落に転じている。 路面店舗の賃料は横ばいであるが、上階オフィス賃料はやや下落している。取引価格に若干の下落が認められるが、投資適格物件に対する購入意欲は相応に根強いことから取引利回りは横ばいで推移している。 前期以降、賃料の底打ち感、空室率の低下等によりオフィス賃料は引続き改善傾向にあったが、東日本大震災以降の企業マインドの収縮、顕在化した各種リスク対応による需要の選別化、様子見等により、オフィス賃料はやや下落傾向となっている。 新たなプレイヤーの登場、域内における店舗移転等により路面店舗の賃貸需要は根強い。加えて、地区内の店舗スペースの供給が限定的であるため空スペースの市場滞留期間は比較的短く、東日本大震災以降も店舗賃料は前期比横ばい傾向で推移している。 <p>* 店舗賃料は概ね堅調であるが、大半を占めるオフィス賃料が若干下落していることに加え、東日本大震災以降の経済成長率の低下が予測されており収益環境は厳しい。投資家の期待利回りも上昇しており、地価動向はやや下落傾向に転じている。</p>
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 収益不動産の売却が限定的なエリアであり、主だった取引は見られないが、東京の中心部であり立地の希少性や優位性から国内外の機関投資家を中心として需要が依然として底堅い。投資家などの期待利回りは前期比で横ばいに推移しているものと思われる。(売買仲介業者) 丸の内・大手町地区の賃貸オフィスでは震災後テナントの動きが止まっている。海外や関西へ機能移転を検討している企業は散見されるが、当該地区内のトップクラスに入居するテナントが移転する例は現状見られない。(大手不動産業者) 丸の内、大手町地区では、駅近の賃貸オフィスの建替え時期が迫ってきたこともあり、前期に引き続き地区内のオフィスビルへの移転の動きが散見された。既存の築浅ビルにおいては、フロア単位で空室が消化されてきており、空室は減少してきている。(賃貸仲介業者) 有楽町・日比谷地区を代表する駅近の築浅オフィスビルでは、まとまった空室がほとんど消化されてきているため、当該エリアへのオフィス需要は他エリアへ流出している。賃料については、前期とほぼ横ばいで推移しているものと思われる。(賃貸仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災前から取引価格は下落基調にあり、震災後においても取引価格の趨勢は下落傾向で大きく変わらないが、優良ビルに対する需要が多いため、下落幅は大きくない。 取引価格の下落傾向は前期より緩和傾向にあり、オフィス・店舗等の賃料を総合するとほぼ現状維持と認められるので、優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。 自家発電設備及び制震・免震設備を有する当地区の優良ビルの東日本大震災による被害がなく需要は好調で、一部に賃料上昇の気配も認められるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持と認められる。一方、老朽化したビルには解約・退去が発生し、耐震性を有するビルに移転している。 飲食店舗及び物販店舗に関しては、東日本大震災の影響による外国人購買層の減少のほか、消費自粛により、店舗賃料は下落傾向にある。 * 東日本大震災による被害がなかった、自家発電設備及び制震・免震設備を有する当地区の優良ビルに対する需要は好調で、一部に賃料上昇傾向も認められる。取引価格の下落傾向は前期より緩和傾向にあり、賃料はほぼ横ばいの現状維持と認められるものの、震災前から地価動向は下落基調にあり、震災後においても取引件数あるいは地価動向の趨勢は大きく変わらない。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> オフィスビルについては、駅近の中小規模ビルにおいて150坪程度の空室消化が見られるなど、小規模面積を使用するテナントの移転が活発になってきている。なお、成約に至っているビルの賃料は、共益費込1.4～1.5万円/坪程度の物件が多くなっている。(賃貸仲介業者) 店舗賃料、空室状況に大きな変化は見られないが、今後、震災の影響により中国人観光客等の減少が顕在化している中で、店舗の売り上げ減少がどの程度マーケットに影響するか注意する必要がある。(賃貸仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	・ 小規模な戸建用地としての取引は散見されたものの、大規模なマンション用地に係る取引は見受けられない。当該エリアは、立地の優位性・希少性から需要は根強く、東日本大震災後の各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしても、一部様子見するデベロッパーも存在するが、取引価格は横ばいで推移している。 ・ 住宅取得支援策等の政策効果や日銀のJ-REIT買入れの影響もあり、取引利回りは下落傾向に転じつつあったが、東日本大震災により、海外投資家を含む投資家が様子見に入っていることから、買い進む傾向は見られない一方で、売り急ぐ傾向も見られず取引利回りは横ばいで推移している。 ・ 当該エリアは、臨海地区ではあるが、液状化等はほとんど見受けられない。また、タワー型のマンションやオール電化のマンションを敬遠する動きや、広域的にマンションを探している需要者の購入マインドやモデルルームへの来客者数の低下等が生じたが、当該エリアのような都内へのアクセスに優れ、立地の優位性・希少性を有するエリアのマンションに対する需要者は依然として存在するため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 ・ 当該エリアに存する賃貸マンションは、上記分譲マンションと同様に需要は底堅く、周辺地域のタワーマンションの稼働率も依然として高い。一方で、東日本大震災の影響により、外資系企業の外国人従業者を対象とするような専用面積の広い高級賃貸マンションにおいては、帰国等に伴い一部解約する動きも見られるものの、マンション賃料は横ばいで推移している。 * 当該エリアは、立地の優位性・希少性から需要は根強く、東日本大震災後の各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしても、一部様子見するデベロッパーも存在する。さらに、エンドユーザーにおいても、一部タワー型のマンションやオール電化マンションを敬遠するような動きが見られたり、モデルルームに訪れる来客者数が一時的に減少した。しかしながら、当該エリアに対する需要は底堅く、分譲価格の低下につながるような要因はない。以上より、地価がダウンサイドに動くような要因は顕在化していないが、アップサイドに働くような要因も見込めないため、地価動向は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 前期に220万円/坪程度で売りに出されていた築年の古い戸建が今期215万円/坪で成約に至っている。当該地区における売り物件はほとんど市場に出回っていないため、売り物が市場に出てくれば買い手は顕在化するものと思われる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの売れ行きが前年同期比で減少している。特に、4,500～6,000万円程度の中古マンションについては、地区内の新築マンションや日本橋や勝どきといった近隣エリアの中古マンションと競合しており、取引の動きが鈍くなっている。(売買仲介業者)														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落  0% 横ばい	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 銀座地区における店舗・事務所賃料は下落傾向にあり、収益価格は低下基調にある。東日本大震災後の取引事例はほとんど観察されないが、銀座中心エリアの稀少性を評価する潜在的な需要が存すること等をも踏まえると、取引価格は下落傾向にあるもののその幅は小さい。 昨年後半より資金調達環境に改善がみられ、不動産投資の活性化への気配があったが、東日本大震災により状況が変わり、市場参加者には様子見感があり、不動産投資は停滞している。一方で銀座中心エリアに対しては長期的な利回り感による投資があり、取引利回りは横ばい傾向にある。 東京都心部では、オフィス賃料の下落、東日本大震災による影響等により、築浅の高スペックビルについての需要が高まっており、一部では賃料の上昇がみられる。しかし、当地区では築浅物件、高スペックビルが少なく、築浅物件等を求めて京橋、日本橋、八重洲、新橋地区等へ転移する需要者も存する等、オフィス需要は低迷しており、オフィス賃料は下落している。 東日本大震災、原発事故による影響により、中国人を始めとする外国人観光客等が減少しており、昨年大手百貨店新館オープン後にみられた客数は激減した。そのため、多くの店舗で収益獲得に苦戦しており、店舗賃料も下落基調にある。 * 銀座中央エリアの稀少性に対する評価は継続しており、立地の優れる物件であれば、収益性よりも資産性を重視した高値での取引も考えられるが、大手百貨店新館オープン後にみられた客足の減少、賃料の下落、市場参加者の減少等がみられることから、地価動向は僅かながら下落傾向にある。
				東銀座	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災前は取得需要も徐々に増え回復の兆しがみられていたが、震災後は取引が中止・延期を余儀なくされるケースがみられ、模様眺めの様相となっている。消費者の買い控えや電力供給制限による営業時間の短縮などの影響を受けて賃貸市場は厳しい状況が継続しており、取引価格は下落傾向で推移している。 空室率は依然高水準で、店舗・オフィス賃料は下落傾向にあり、賃料減額リスクやテナントの退去リスク等がみられるが、東日本大震災後は取引が皆無であることから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 オフィス賃料はオーナー側の募集賃料とテナント側の希望賃料とに開きがあり、成約に至らないケースもある。耐震性が高いビルには一定の需要がみられるものの総じてリーシングの苦戦が継続しているため、オーナーによってはテナント確保のためにフリーレントをはじめテナント側の希望に応じる傾向も強く、テナント側優位な契約条件となる傾向にある。空室率の水準も高く、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 消費低迷により賃料調整が進んできたが、震災により消費者の買い控えや電力供給制限が影響して、テナント側の家賃負担の厳しい状況が継続している。客足が鈍い裏通りや上層階に位置する店舗は依然空室率が高く、総じて店舗賃料は下落傾向で推移してきている。 * 価格調整が進んだため取得需要あるいは取得を検討する動きがみられたが、東日本大震災により取引はほぼ皆無で模様眺めの様相にある。今後は福島第1原発の収束時期の如何でマーケットの動向が左右されるとみられる。オフィス賃料・店舗賃料はいずれも下落傾向であり、こうした状況を受けて地価動向は緩やかではあるが下落傾向で推移している。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

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、東銀座	ヒ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"> ・銀座中央通り沿いにある商業ビルは投資家などの需要が根強く、期待利回りはNOI利回りベースで4.5～5.0%程度と安定的に推移している。(売買仲介業者) ・銀座中央通地区におけるテナント需要は堅調で、徐々にではあるが空室消化が面的に広がりを見せている。この底堅いテナント需要を背景に店舗賃料は全般的に横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・東銀座地区の賃貸オフィスビルについては、築浅で賃料が割安なオフィスビルから順に成約に至っており、空室はやや減少している。賃料については、共益費込2.5万円/坪程度であれば引き合いは見られるものの、それ以上の賃料を提示しているビルではテナント誘致に苦戦を強いられている。(賃貸仲介業者) ・東銀座地区の賃貸店舗については歌舞伎座の閉場による影響が大きく、厳しいマーケット環境が継続している。歌舞伎座がリニューアルする2013年春ごろまではこのマーケット環境が継続するのではないか。(賃貸仲介業者)

【凡例】※総合評価

	: 上昇(6%以上)		: 上昇(3%以上6%未満)		: 上昇(0%超3%未満)		: 横ばい(0%)
	: 下落(0%超3%未満)		: 下落(3%以上6%未満)		: 下落(6%以上9%未満)		: 下落(9%以上12%未満)
(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価							
※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区での取引は少ないものの立地条件の優位性や希少性を有することから需要は底堅い。しかしながら震災の影響により取引の延期や中断する事例も見られるなど一時的な市場の停滞に伴い取引価格としてはおおむね横ばいで推移している。 優良な投資適格物件の供給が少なく供給されれば多数の投資家との競合が生じることにより取引利回りは低下傾向であったものの、震災の影響による一時的な市場停滞に伴い、結果的に取引利回りは横ばいで推移している。 Aクラスビルの空室率については調整が進みつつある。賃料水準については、テナントからの賃料減額改定要求も一巡し賃料調整も進んでおり、オフィス賃料の水準は概ね横ばいで推移している。ただし東日本大震災の直接的な影響のほか、電力供給不足等の二次的な影響による企業業績の低下に伴う賃貸需要への影響が懸念される。 当地区の店舗としては賃料面では比較的安定的な銀行や証券等の金融関係の店舗等のほかは主として飲食店舗需要が中心であり、これらの店舗賃料としてはやや下落傾向にある。 * 資金調達環境の改善や賃料調整も進んできたことから、不動産市場全体としてのマーケット環境は回復傾向にあり、地価動向については横ばいから上昇基調へと転ずる局面にあった。しかしながら東日本大震災の影響により一時的に市場の停滞が生じ、不動産市場への影響が懸念される中で、立地条件の優位性や希少性の高い当地区については今のところその影響は限定的であり、結果として地価動向は概ね横ばいで推移している。ただし今後の動向には注視を要する。
			商業	日本橋	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	▽	—	—	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲、日本橋	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 八重洲地区においては、オフィスビルの買い需要が増えている。特に自社ビルとしての利用を目的とした取得を検討する地方企業が目立つ。ただし、当エリアの収益物件の価格水準が想定よりも高いため、取得先を他エリアに変更するケースも多い。(大手不動産会社) ・ 八重洲地区を代表する築浅の大型賃貸オフィスビルについては、テナント誘致が進んでおり、目立った空室は見られなくなってきている。一方、小規模ビルについては引き合いに乏しく、空室が長期化しているものも少なくない。(賃貸仲介業者) ・ 日本橋地区の築浅賃貸オフィスビルについては、賃料が共益費込2.5万円/坪程度まで賃料調整が行われたことから空室が埋まってきている。この一方で、2,000坪程度の大型空室が発生したビルも見られており、空室は前期に比べてやや増加している。(賃貸仲介業者) ・ 日本橋地区では現在、大規模商業施設の道路を挟んだ向かい側で大規模な解体作業が進んでいる。解体後の施設は不明であるが、大規模商業施設と同程度の大規模再開発事業となるため、当該地区における活性化への期待感がある。(賃貸仲介業者)

【凡例】※総合評価

	: 上昇(6%以上)		: 上昇(3%以上6%未満)		: 上昇(0%超3%未満)		: 横ばい(0%)
	: 下落(0%超3%未満)		: 下落(3%以上6%未満)		: 下落(6%以上9%未満)		: 下落(9%以上12%未満)
(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価							
※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	・本年1月以降、取引価格は、堅調な実需に支えられて横ばいとなっていた。しかし、東日本大震災の影響により景気先行きの不透明感が生じていること、外国人エンドユーザーによる高級住宅の買受け・借受け需要が急減したこと、建築資材の値上りや工期の遅れが生じていること等から、再び下落に転じた。 ・これまで取引利回りや投資家の求める期待利回りは、低下する傾向にあった。しかし、東日本大震災の影響により景気先行きの不透明感が生じていること等から、横ばいとなった。 ・これまでマンション分譲価格は、横ばいで推移してきた。しかし、東日本大震災の影響により購入意思決定の見送り機運が高まっている上に外国人エンドユーザーによる買受け需要が急減したこと、南青山の周辺地区において従前より小さい専有面積で単価も低く設定した新築物件が供給されたこと等から、下落となった。 ・これまでマンション賃料は、下落しているものの底値感が生じていた。しかし、個人所得の減少の影響に加え、東日本大震災により外国人エンドユーザーによる借受け需要が急減したこと等から、引き続き下落している。 * マンション分譲価格と賃料がともに下落している上、投資家の求める期待利回りが低下から横ばいへ転じたこと等から、地価動向は、引き続きやや下落傾向にある。
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・住宅地においては、年末に富裕層を取引主体とした動きが見られたが、今年に入ってから取引の動きが鈍化し、買い手は様子見傾向になっている。現状において売主サイドの価格設定が強気になっていることが不動産取引を鈍化させている一因といえる。(売買仲介業者) ・住宅地の需給バランスは逼迫していると言えるが、相場を上回る価格の物件に対して買い手が付かない状況を踏まえると、価格が上昇している局面ではないと思われる。(売買仲介業者) ・収益マンションに対しては需要が底堅く、今期においてもいくつか取引事例が見られた。買い手の利回り目線は前期比でそれほど変化なく、取引価格も概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸建住宅地では取引が散見されるようになっており、景気動向に左右されつつも高額所得者層の需要は概ね堅調である。賃貸マンション用地の取引は少ないが、投資用不動産の需要意欲は堅調であり、優良な分譲マンション用地については引き続き購入意欲が強いものの、東日本大震災の影響により取引市場は、総じて様子見の状況にある。以上より、取引価格は横ばいで推移している。 ・ REITを中心として住宅物件に対する投資家の需要は堅調であり、ある程度の賃料下落を織り込みつつ取引が成約しており、取引利回りは横ばいである。 ・ 東京メトロ南北線沿線で大手・中堅ディベロッパーにより中小規模のマンション供給が見られるようになってきており、販売状況も概ね堅調である。マンション分譲価格は概ね横ばいである。 ・ 礼金0キャンペーンやフリーレントが常態化しており、20万～30万円程度の物件を中心にマンション賃料は若干の下落傾向にある。20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅い動きとなっている。東日本大震災の影響により高級賃貸マンションの外国人需要は減退している。 * 賃料は引き続き若干の下落傾向で、利回りは横ばいである。マンション素地、戸建住宅用地の取引価格は横ばいであることから、全体として地価動向は横ばいである。
					 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地については売り物件が少ないため取引自体があまり見られないが、戸建業者やマンションデベロッパーなどの需要は堅調に見られる。取引価格については、前期比で概ね横ばいで推移しているものと思われる。(売買仲介業者) ・ 新築マンションについては、5,000～6,000万円程度の物件の売れ行きが好調である。一方で、総額の張る物件や相場よりも価格が高い一部の物件では販売に苦戦している。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは7,000万円程度までの物件がよく取引されている。取引の件数や価格については前期とほぼ同様であり、年度末に向けての需要増はそれほど見られなかった。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 当地区及び周辺地区の中古マンション売出価格は前期と比較して下落しており、東日本大震災の影響により超高層マンション高層階の下落が特に大きい。しかし、現在のところ全体としては下落は小幅である。当地区周辺の前期の土地の取引価格は需要の回復を受けて上昇傾向に転じていたが、現在は動きが止まっており、取引価格の変動は明確でないものの下落傾向で推移している。 不動産価格は東日本大震災の影響により下落傾向に転じたと思われるものの、未だ模様見の状況である。賃貸住宅の空室率には多少の上昇がみられるものの賃料の下落幅が小さいことから、前期と比較して期待利回りの大きな上昇は見られず、取引利回りも現在のところ横ばい傾向で推移している。 当期の超高層分譲住宅の中古売出し住戸数は前期と同程度である。平均売出し価格は前期と比較すると下落しており、特に高層階は下落幅が大きいものが目立つものの、現在のところ全体としてマンション分譲価格の下落は小幅である。 当地区内の超高層賃貸住宅の当期の平均募集賃料は、前期とほぼ同水準であり、マンション賃料は横ばいで推移している。しかし、当期の空室率は前期よりも若干上昇がみられる。 * 当地区には土地の取引はなく、周辺地区も動きが少なく土地価格の変動は把握しづらいが、中古マンションの当期の売出し価格はやや下落しており、特に高層階に投売りのな売出もみられ、また、賃貸住宅の賃料の変動は少ないものの、空室率がやや上昇しており、地価動向は前期の上昇から東日本大震災の影響により一転してやや下落傾向に転じている。
					 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションについては、前期同様5,000～7,000万円の物件を主力として堅調な需要が見られ、前期と同等程度の取引が成立している。しかしながら、8,000万円以上の総額の張る物件については、今期も決まりづらい状況にある。(売買仲介業者) 収益物件としてワンルームのオーナーチェンジ物件が出てきているが、実需が取引の大半を占める地区であるため、個人投資家の反響は鈍く、成約事例は見られない。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0~3% 下落  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> REIT、国内外の私募ファンド、不動産投資を行う事業法人等による物件取得などが堅調で、優良物件に対しては需要者が競合する場合も現れており、取引価格はSクラスビルの取引価格は横ばい傾向にあったが、東日本大震災の影響により取引が中止や延期となり、取引市場は様子見の状況にある。 資金調達の緩和や投資口価格の安定等によりREITや国内系の私募ファンド、アジアのファンドなどの取得意欲は堅調で、Sクラス以外のビルについては賃料の下落傾向を反映して取引利回りは横ばい傾向にある。 Sクラスビルについては空室率が下落に転じ、オフィス賃料は横ばい傾向である。Sクラス以下のビルについては空室率が依然として高く、賃料は引き続き下落傾向にある。 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食・交際需要は乏しい。特に、客単価が高い店舗については引き続き売上げが低迷している状況にある。1階店舗賃料は概ね横ばい傾向にあるが、基準階店舗賃料は下落している。東日本大震災の影響により売上高が減少し、賃料が下落することが懸念されている。 * オフィス賃料はSクラスビルについては横ばい傾向で、取引利回りはREIT等を中心とする物件取得意欲が堅調で、賃料下落を反映しつつ横ばい傾向にあったが、東日本大震災の影響により経済活動の停滞が懸念され、地価動向はやや弱含みの下落傾向である。
				赤坂	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 今期は当該エリアで大型物件の取引が確認された。この取引は東日本大震災後のものであるが、その高い相対的希少性を反映した価格形成が認められ、立地・規模に優れる物件への潜在的な投資意欲は依然衰えていない。賃料は依然下落基調であるが、優良ビルの賃料・空室率に底入れの兆しがみられることから取引価格はやや下落で推移している。 店舗賃料は厳しい状況であるが、オフィス賃料・空室率は好立地の優良ビルに底入れの兆しがみられる。希少性の高い物件については潜在的な投資意欲は衰えておらず、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。 経済の先行き不透明感から、企業による移転・拡張等の需要は限定的であるが、赤坂地区では大規模な床の供給が少なく、在庫調整が進んだ結果、オフィス賃料の下落は緩やかな状況が続いている。 店舗は景気が伸び悩む中、特に飲食店舗を中心に売上が伸びず退店を余儀なくされるテナントも散見された。これに東日本大震災の影響による計画停電、自粛ムードが相俟って、飲食店は一時的に大打撃を受けた。当該エリアは特に飲食店が多く他地区よりも震災の影響を大きく受けていることから、店舗賃料は下落基調にある。 * 優良ビルのオフィス賃料・空室率に底入れの兆しがみられるが、依然としてオフィス賃料がやや下落基調にあり、店舗賃料については東日本大震災の影響を大きく受けたことから下落傾向で推移している。このような状況にはあるものの、高い希少性を有する物件への投資意欲は衰えていないことから、地価動向は依然下落基調にあるものの下落幅は緩やかに推移している。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期は主立った取引は確認されなかったが、好立地の優良ビルについてはオフィス賃料・空室率とも底入れの兆しがみられ、また希少性の高い優良物件への潜在的な投資意欲は底堅い。オフィス賃料は依然下落基調にあるものの下落の程度は緩やかであり、取引価格の下落も緩やかな状況が続いている。 ・ 好立地の優良ビルでは在庫調整が進み、また周辺地区と比較しても賃料に割高感がなくなったことから賃料にも底入れの兆しがみられる。東日本大震災後も優良物件については売買が確認されており、当該エリアにおいても駅近で希少性の高い物件への潜在的な投資意欲は堅調である。このような状況から、取引利回りはおおむね横ばいで推移している。 ・ 昨年竣工したビル2棟が高稼働になり、一部の大型ビルでも移転需要を吸引する等在庫調整が進み、好立地の優良ビルではオフィス賃料の下落は緩やかな状況が続いている。ただ、既存ビルの中には苦戦している物件も多く、立地条件や建物スペック等による物件峻別は一層厳しくなると考えられる。以上から、一部の優良ビルでは賃料・空室率に底入れの兆しがみられるものの、全般的には厳しい状況が続いている。 ・ 東日本大震災の影響による計画停電、自粛ムードが相俟って一時的に飲食店を中心として打撃を受けたが、もともとオフィスワーカー向けの飲食・物販店が多いため、影響は比較的小さい。ただ、依然消費者の低価格志向が継続しており、サービス価格を上げにくいいため売上の伸びは鈍く、店舗賃料は横ばいで推移している。 * 駅近の優良ビルでは在庫調整が進んだ結果、賃料・空室率とも底入れの兆しがみられるが、依然緩やかな下落基調にある。ただ、東日本大震災後も希少性の高い物件への潜在的な投資意欲は衰えておらず、不動産価格にも底入れ感がでてきていることから、地価動向は下落幅の縮小傾向が続いている。
				六本木、赤坂、虎ノ門	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・ REIT、デベロッパー、国内外の機関投資家などによる不動産の取得意欲は堅調である。特に大型優良物件においては、賃料が横ばいに転じつつあることから潜在的な買い手が増加している。一方で、中小規模のオフィスビルで競争力に劣る物件に限ると、収益の先行き不安があることから、買い手は少ない。(売買仲介業者) ・ 六本木地区を代表する大型賃貸オフィスビルでは、前期までに空室消化が進んでおり、まとまった空室が残っていないため、テナント移転の動きは落ち着きつつある。(賃貸仲介業者) ・ 建替えが予定されている赤坂地区の賃貸オフィスビルにおいて、賃料を大幅に下げ定期借家契約とすることでテナント誘致を行う動きが見られた。そのため、周辺のオフィスビルについても、この賃料水準に引きずられるように賃料の下げ圧力が強まっている。(賃貸仲介業者) ・ 虎ノ門地区の築浅オフィスビルについては、前期までに空室が順調に消化されたため、需要を吸引できるようなまとまった空室は残っていない状況である。その他のオフィスビルも、テナントの入れ替わりは少なく、解約の動きもほとんど見られない。(賃貸仲介業者) 	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 店舗賃料は売上の低迷が続いているため引き続き下落基調にある。オフィス賃料・空室率は周辺地区の競合する大規模ビルに底入れの兆しがみられ、当該エリアにおいても落ち着きがみられるようになっている。今期は主だった取引は確認されなかったが優良ビルへの需要は底堅く、取引価格の下落は緩やかに推移している。 店舗賃料は厳しい状況が続いているが、オフィス賃料・空室率は優良ビルを中心に底入れの兆しがみられる。好立地の優良ビルは今後も高い競争力を期待できること、また、その価格にも底入れの兆しがみられること等から、潜在的な投資意欲は衰えておらず実際に東日本大震災後においても大型取引が実現している。ただ、先行きに不透明感が残ることから取引利回りはおおむね横ばいで推移している。 前期に続き、好立地の優良ビルでは集約・移転の動きもみられ、引き続き周辺地区の大規模ビルの賃料・空室率に底入れの兆しがみられる。同地区においても空室率に底入れの兆しがみられ、オフィス賃料は依然下落基調にあるものの、その程度は緩やかな状態が続いている。 店舗は東日本大震災の影響による計画停電、自粛ムードが相俟って一時的に飲食店を中心として打撃を受け、特に高い客単価を目指す高層階のテナントについてはインパクトが大きいものとなった。継続的な売上の伸び悩みと大震災による売上の落ち込みから、依然家賃負担は厳しく店舗賃料は下落基調にある。 * 店舗賃料は引き続き下落基調にあるが、オフィス賃料の下落は緩やかな状態が続いており、空室率とも底入れの兆しがみられる。当該エリアは優良ビルの建設が可能な大規模画地が多く、潜在的な需要は底堅いといえ、依然地価動向はやや下落基調で推移しているものの、下落の程度はより緩やかになりつつある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> 今期竣工を迎えた新築オフィスビルに文京区から情報通信業者が移転するようである。賃料については、坪あたり共益費込2.0万円前半～半ば程度であると思われる。(賃貸仲介業者) 当該エリアの賃貸オフィスビルにおけるテナントの新たな解約等は見られず、空室は前期とほぼ横ばいで推移している。大企業の本社が集積するエリアであることから、テナント移転の動きは少なく、安定的に稼働している。(賃貸仲介業者) 汐留地区における賃貸店舗の新規需要はほとんど見られず、引き合いもない。主要商業施設内においては一部クリニックやうどん屋の出店が見られるものの、依然空室が長期化しているスペースが散見される。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・大手電鉄会社や大手家電量販店による新宿駅近接の大型ビルの取得があったが、東日本大震災・東電福島原発の影響が不安材料となり、直近では当エリアでの取引は見られない。実需要の回復の兆しが見られず取引価格は弱含みの下落傾向で推移している。 ・割安感のある都心区への転出、コスト削減による規模縮小により空室率は高止まりにあったが、賃料値下げにより空室は減少傾向にある。安定的な収益性を指向する取引利回りは、弱含み横ばいで推移している。 ・新宿副都心のビル街は建替え等の機能更新が難しく、さらに北新宿第二種市街地再開発事業、西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業の再開ビルのほか、新宿駅南口駅舎上に高層の賃貸オフィス・商業ビルが平成28年に竣工予定で供給過剰感がある。一部Aクラスビルでは賃料の値下げにより企業の拠点集約化の受け皿として空室率が回復しつつあり、オフィス賃料は調整局面にある。一方、新宿駅から離れた立地のAクラスビルは依然として空室率は高止まりの状態にあり、賃料は下落傾向である。 ・東日本大震災・原発の影響により電力消費の大幅な制約、計画停電等の不安心理の増幅による顧客の減少から、飲食店舗系の売上高は減少している。また、家電量販店の新宿東口店オープン進出もあり、西口家電量販店等は販売競争が激化し、店舗賃料は軟調下落傾向で推移している。 * テナント獲得競争が激化する中でオフィス賃料は値引きを含めた調整局面に入っており、空室率の回復等により地価動向については不動産市況の回復の兆しが見られたが、東日本大震災・原発の影響によるテナント入居の停滞のほか景気動向により一段の下落も排除できないため、地価動向はやや下落傾向で推移している。			
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・2010年9月頃からの活発なテナント移転の動きにより、駅近の優良ビルの空室消化が進んでいる。そのため、現状において空室が残っているのは駅からやや距離のあるオフィスビルのみであるため、需要を拾いきれず、今期のテナント移転の動きはやや停滞している。(賃貸仲介業者) ・当該エリアの賃貸オフィスビルに移転してくるテナントは、一部で神谷町や神田などの外部エリアから移転してくるテナントが見られたが、多くは中野坂上などといった周辺エリアからの移転需要である。(賃貸仲介業者) ・西新宿地区では百貨店の地下街でも店舗の空室が見られるなど、店舗需要がやや弱含んでおり、店舗賃料についても弱含み傾向で推移している。(賃貸仲介業者)												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	▽	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 新宿駅周辺地区、新宿通り及び明治通り沿い等の地区中心部においては、その立地稀少性及び安定した高い集客力等を反映して比較的底堅い需要動向がみられる。地区内では継続的に高額取引がみられる等、価格動向は底入れしつつあるが、地区全体では取引価格はやや弱含み緩やかな下落傾向にある。取引件数は概ね横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の影響から一部に様子見の状況もみられる。 不動産投資等に係る資金調達環境は概ね安定的に推移していたが、東日本大震災の影響から物件取得及び公募増資の中止等もみられた。REIT購入枠の拡大ほかの震災対応等もあり、その後は全体としてやや落ち着いた状態とみられる。新宿三丁目地区内では、比較的安定した需要動向から取引利回りは概ね横ばい傾向にあり、震災の影響は特にはみられない。 新宿三丁目地区内の新宿駅周辺、新宿通り及び明治通り沿い等では、その立地稀少性及び安定した高い集客力からファストファッション店舗及び大型家電量販店の新規出店が継続してみられるほか、多様な業種からの底堅い店舗需要を反映して、店舗賃料は概ね堅調に推移している。一部、出店立地の二極化傾向もみられるが、総じて店舗賃料は横ばい基調にあり、東日本大震災の影響は特にはみられない。 地区内のオフィス賃料は、テナントの賃料引き下げ圧力、東日本大震災による取引の停滞状況等から需要減退傾向が継続している。空室率の改善はみられず賃料軟化傾向が継続しており、オフィス賃料は下落基調にある。震災による取引の停滞状況等からの影響もみられる。 * 取引価格は地区中心部、新宿駅周辺地区等においては底入れしつつあるが、地区内全体では総じてやや弱含みの下落基調にある。店舗賃料、取引利回りは概ね横ばい基調にある。オフィス賃料は需要減退傾向から下落基調が継続している。以上より、地価動向は総じてやや弱含みの下落傾向にある。
				歌舞伎町	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 前期から引き続きテナント需要は低調、売り手と買い手で希望価格の乖離が大きい。加えて、東日本大震災・原子力発電所事故問題により顧客の減少が顕著となり、新規出店需要はさらに低下し、取引価格は下落傾向にあり、下落幅は拡大した。 震災後に、それまで進行していた売買契約が破談、新規テナント出店の計画が見直しになるなど売買・賃貸ともに不動産市場は停滞・萎縮の色を濃くしており、取引利回りは横ばいの状況にある。 新規店舗賃料はこれまでの低位横ばいからさらに一段下がる下落傾向となっている。特に大型店舗の新規需要が弱く、契約途中の大型店舗による賃料の減額要請も見られる。 大通り沿いを中心に見られる事務所ビルは、震災の影響から事業計画の見直し、関西圏への需要流出等により引き合いが減少、オフィス賃料は下落傾向を強め、空室率は高止まりが続いている。 * 集客の核となる施設を失っている状況は変わらず、今後の計画も具体化していない。地価動向は昨年後半において下落傾向に歯止めが覗かれたものの、東日本大震災・原発問題による商業環境悪化から再度幅を拡大させ、下落傾向で推移している。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目、歌舞伎町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 新宿三丁目地区の賃貸オフィスビルにおいて、新たな解約の動きは見られず、まとまった面積を確保できるオフィスビルもないため、移転需要は減退傾向にあるものと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 新宿三丁目地区では目抜き通りを中心に店舗需要が旺盛で空き物件がほとんどない状況が継続している。仮に空き物件がでたとしても複数のテナントが出店を希望するだろう。(賃貸仲介業者) ・ 歌舞伎町地区のオフィス及び商業ビルにおいては、需要者が限られていることや地区内の店舗に対する集客が低迷していることもあり、賃料水準は弱含みで推移している。また、このような賃貸マーケットの低迷から、収益不動産を取得するような動きはほとんど見られない。(売買仲介業者)

【凡例】※総合評価

	: 上昇(6%以上)		: 上昇(3%以上6%未満)		: 上昇(0%超3%未満)		: 横ばい(0%)
	: 下落(0%超3%未満)		: 下落(3%以上6%未満)		: 下落(6%以上9%未満)		: 下落(9%以上12%未満)
(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価							
※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 当該地区の中高層住宅用地は、供給が少なく希少性が高いが、賃料等の下落により収益性が軟調であるためやや需要が弱く、取引価格はやや下落傾向を維持している。また、低層住宅用地は住宅ローン等の優遇税制により、需要は堅調でありその取引価格は値頃安定感が認められる。なお、東日本大震災後の影響は、今のところ取引価格には具現化されていないが建築工期延長等によりその価格に影響が生じる模様である。 店舗等の賃料の下落傾向により空室率は多少改善しているものの収益物件の収益性は未だ低下している。また、優良物件の取引価格には底値感があるがやや下落傾向で取引利回りは横ばい傾向にある。 当該地区のマンションの市況は富裕層の買受需要は一段落しているその需要は若干弱く、高額なマンション分譲価格は下落傾向である。 高級賃貸マンションの賃料は下落傾向にあり空室率も継続している。一般的に賃貸マンション賃料は安定しているが、借手市場に変わりはなく、またデフレ景気による全般的な所得の減少に伴いマンション賃料は下落傾向にある。 * 高級賃貸マンションの賃料は下落傾向にあり空室率も継続している状況からして、地価動向はやや下落傾向にある。また、開発事業者のマンション素地取得需要は現下の経済状況では全般的には慎重になっている。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションは、立地が良い物件や総額が6,000万円台以下の物件の売れ行きが堅調である。中古マンションについては、エンドユーザーの他に、買い取り業者や転売会社の取得意欲が高まってきており、やや売り物件が少なくなってきた。 (売買仲介業者) 当該エリア内の鶯谷町は、大規模な新築マンションや高級賃貸マンションの供給により街の景観が良い意味で変わりつつある。鶯谷町の新築マンションは億ションであるにも関わらず売れ行きは堅調であり、高級賃貸マンションについても入居者に欧米系の外国人などが見られ一定の稼働率は保っていると聞いている。 (その他不動産業者) 賃貸店舗の賃料水準は、当エリアの主要テナントであるアパレル系企業の売上が低迷していることもあり、弱含んだままである。また、空室物件に対し新たな入居者を見つけるのは難しく、収益物件としてはやや厳しい状況である。 (その他不動産業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の直接的な被害はなかったが、震災後、企業や家計の景況感は急速に減少しており、取引価格の下落幅が縮小してようやく改善傾向にあった取引市場は様子見の状態にあることから、依然として取引価格は下落している。 今のところ、特に震災の影響は確認できないが、事務所賃料の下落・稼働率の低下による賃貸事業収益の減少等により取引利回りは横ばい傾向にある。 オフィス賃料は引き続き下落し、空室率も高止まりしているが、賃料の下落幅は縮小し、Aクラスのビルは空室率が改善している。さらに、今回の東日本大震災を受けて、耐震性の高いビルと旧耐震構造の耐震性能の劣るビルは、より選別化が進み市場の二極化が加速する傾向にある。 表通り沿いは、空室が目立たないが、背後の裏通り沿いは空室が目立ち、成約までの期間も長期化している。また、テナントの誘致競争も激しく、店舗賃料も引き続き下落している。 * 利回り向上目的の取引が増えていたが、東日本大震災後は様子見の状態にある。したがって、不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズの回復が先送りになっており、依然として地価動向はやや下落の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"> 大型収益ビルに対する投資家などの買い意欲は、都心3区(千代田区、港区、中央区)に比べるとやや劣っているが、売り物件が出てくれば間違いなく取引が成立する環境下にある。(大手不動産会社) 商業中心地では、1年程度空室であったビルでテナントが決まるなど、テナント需要が堅調に推移している。他方、駅から距離のあるエリアでは解約が増えてきているなど、立地の二極化傾向が進んでいる。(賃貸仲介業者) 												
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	▽	<ul style="list-style-type: none"> マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は高い。商業地に対する需要者の土地取得意欲は未だ弱く取引価格は下落傾向にある。東日本大震災の影響により取引市場は、様子見の状況にある。 現下の不動産市況を反映し商業不動産の取得意欲は弱い。一部に投資対象物件の取引が散見されるものの、取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。 表参道背後地での事務所需要は低迷しており、稼働率も低位である。新規成約は散見されるものの、より賃料総額の低位な物件への借り換えが主であり、オフィス賃料は未だ下落傾向にある。 家賃負担力の高いブランドの出店意欲が激減し、借手優位の市場となっている状況は変わらない。メインストリート沿いの1階では募集家賃の上昇が見られるものの、その他は依然として下落傾向にあり、店舗賃料は未だ下落傾向にある。東日本大震災の影響により売上高が減少し、賃料が下落することが懸念されている。 * 昨今の不動産市況の影響を受け「表参道」のブランド力が低下しており、商業施設に対する投資家の選別が厳しくなっていること等から、地価動向はやや下落傾向にあり、回復にはなお時間を要する。 			
					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"> 表参道地区における賃貸店舗の空室は1階であれば見られないが、地階や上層階において空室が発生した物件では空室消化に苦戦するケースも見られる。また、裏通りでは徐々に空室が増えている印象がある。(賃貸仲介業者) 当該エリアを好むアパレル関連企業の業績が未だ回復していないこともあり、移転の動きは鈍くなっている。割安感のある小規模ビルについては空室が埋まるケースが見られるものの、大型オフィスビルでは目立った移転、解約の動きは見受けられない。(賃貸仲介業者) 不動産投資において買い手の利回り目線は4%半ばであるが、売り手の目線は4%からとなっている。過去のピークは3.5~4.0%であり、4%は一つの壁になるだろう。(投資運用業者) 												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 融資環境の改善等により不動産取引市場で需要回復が認められたが、直近においては、東日本大震災を契機とした日本経済の先行き不透明感により需要者サイドの取引意思決定が鈍化している。主たる需要者である不動産投資ファンド、法人投資家等の価格目線は厳しさを増していることから、取引価格は若干の下落となった。 不動産投資ファンド、法人投資家等による物件取得の動きが見られるものの、東日本大震災の影響により取引件数自体は減少している。全体的には投資用物件に対して慎重な姿勢をとる傾向にあるが、対象エリアは場所的希少性が高いことから取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 駅周辺や駒沢通り沿いのオフィス賃料は、場所的希少性を背景に横ばいで推移していたが、東日本大震災を契機に一部の空室在庫の募集賃料を引き下げるケースも増加している。また、立地条件が劣り相対的に競争力の弱いオフィスビルについては、依然として空室消化が進んでおらず、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 恵比寿駅周辺の商業エリアは、店舗立地としての優位性が高いことから特に飲食店出店希望者による需要が高く、東日本大震災後も上記要因により、店舗賃料は安定的に横ばいで推移している。一方、駅から離れた地域では、テナントの誘致に苦戦していることから、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 東日本大震災を契機とした日本経済の先行き不透明感により投資用物件に対する需要が徐々に後退している状況が観察される。取引利回りに大きな変化は見られないものの、オフィス賃料が更にもう一段下方調整される懸念が高まっていることから、地価動向は前期に続きやや下落傾向となっている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 賃貸オフィスビルに入居していた企業が、会社統合に伴うオフィスの集約移転により大型解約が出てきていることから、空室は前期に比べてやや増加している。(賃貸仲介業者) 収益ビルについては、賃料がやや下がっていることもあり個人投資家等のニーズが少ない。また、個人投資家等が収益ビルを購入する際の銀行の貸し出し姿勢も依然として厳しく、自己資金が3割程度必要となるため、取引が活発になりにくい環境にある。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0~3% 下落  0% 横ばい	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ファッション関連店舗の新規出店、事務所ビルの建築等も行われている外、リート関連の取引も見られるが、東日本大震災の影響により一時的と思われるが取引は減少しており、当該地区の取引価格はやや下落している。 当該地区での投資用不動産の取引は少なく、東日本大震災後様子見感もあり、取引価格はやや下落、オフィス賃料もやや下落傾向にあり、取引利回りはほぼ横ばいにて推移している。 当該地区のオフィスビルでは空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料はやや下落傾向であるが、東日本大震災後需要者の耐震基準への関心の高まりから新耐震基準のビルへの移転検討も見られる。 地区全般的に上層階を含め店舗施設の需要はあるが、東日本大震災に伴う先行き経済の不透明感もあり出店意欲はやや弱めで店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 景気回復に伴って不動産市況には一部底打ち感も見られていたが、東日本大震災の影響による先行き経済の不透明感が増し、また自粛ムードもあって客足は減少した。オフィス賃料とともに地価動向はやや下落にて推移している。
				池袋西口	 0~3% 下落  0% 横ばい	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 3月11日に起きた東日本大震災の影響により、一時的と思われるが取引はなくなり、駅一体型商業施設の出店によって地域的変化はあったものの、景気低迷と自粛ムードにより客足は減少した。取引価格は下落傾向で推移している。 当該地区での投資用不動産の取引はほとんどない。さらに東日本大震災の影響により取引価格も下落している。オフィス賃料、店舗賃料も下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいのまま推移している。 駅西口周辺では店舗が標準的使用であり、事務所の供給は少ない。下落傾向の店舗賃料はまだ高目。空室率は前期同様に比較的高目である。西口一帯のオフィス賃料は下落傾向にある。 飲食店を中心に低層階への需要は堅調であったが、東日本大震災による自粛ムードが高まり客足も減少したため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 景気回復傾向にとともにない今期は不動産市況も底打ち感が見えていたが、東日本大震災の影響により、経済の先行き不安や自粛ムード等によって客足は減少し、補助172号線の開通の影響もさほどみられないため、横ばいだった地価動向はふたたびやや下落傾向に転じた。
			池袋東口、池袋西口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> 池袋エリア全般において2億円前後のオフィスビル、店舗ビルの需要は実需を主体に底堅い。このため、買い手のニーズにマッチする物件が供給されれば需要が顕在化され、買い手も複数社現れると思われる。(売買仲介業者) 池袋東口地区では昨年2月に閉店したキンカ堂跡地で、アパレル及びパチンコ屋が出店するようである。当初老朽化した施設であったことから建て替えが想定されたが、リニューアルして施設利用を行うようだ。(売買仲介業者) 池袋東口地区における賃貸オフィスビルの賃料水準については、代表的な大型オフィスビルで共益費込2.0万円/坪、その他駅近のオフィスビルで共益費込1.5～1.8万円/坪程度であり、前期からほぼ横ばいで推移しているものと思われる。(賃貸仲介業者) 池袋西口地区の駅近接エリアであれば店舗の需要は底堅いが、駅から離れるにつれ需要が弱まる傾向は依然として見られる。店舗賃料及び空室状況については大きな変化が見られず、前期から横ばいで推移しているものと思われる。(賃貸仲介業者) 										

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	→ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 文京区は住宅地としてのブランド力があり、特にマンションデベロッパーの需要回復が実感されてきた。ただし、東日本大震災の影響から、昨年頃から見られ始めた海外資本は本国での承認が下りないこと等があって、3月中は不動産取引件数の大幅な減少となった。取引価格に関しては、まだまとまったデータ等が出てこないが、震災の影響と不動産市況の若干の持ち直しによって、横ばいで推移している。 当地周辺において、中規模オフィスビルの取引が見られた。また、この他にも中規模オフィスビルの引き合いがあり、大手ファンド等から需要は回復し始めているが、取引利回りについては明確な変動はなく横ばいで推移している。 分譲マンションに関しては、販売価格の値ごろ感が出て来ており、これまで買い控えていた層が自己使用目的でマンションを購入する動きがある。但し、東日本大震災により3月中はマンション取引件数は大幅に減少しているが、契約先送りというケースが多くマンション分譲価格そのものは概ね横ばい傾向にある。 マンション賃料は人事異動・卒入学シーズンに伴い弱い動きも見られるものの、概ね横ばい傾向で推移している。 <p>* 文京区は住宅地としてのブランド力があり、また本郷地区は高台であり震災リスクも低いことから、購入の候補地として改めて見直す人も多い。マンションデベロッパーの需要は回復傾向にあつて長らく続いてきた厳しい不動産不況は緩み始めているものの、今期地価動向は横ばい傾向にある。</p>
					→ 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"> 戸建業者による用地仕入れ価格が徐々に上昇している。半年から1年前に戸建業者がやや高値で仕入れた用地の戸建物件に対して、エンドユーザーの買い手が実際についていることがその背景にあると思われる。(売買仲介業者) 中古マンションは、今期が引越しシーズンという季節要因もあり、総額が6,000万円以下の物件を中心に取引が活発となっている。成約価格については、前期比及び前年同期比でもやや上昇している。(売買仲介業者) 文京区内の住宅エリアはブランド力もあることから需要が堅調である。収益マンションにおいても同様の需要が見られるが、利回りの高い物件はマーケットにはほとんど残っていないため、現時点で実際に売りに出ている物件の利回りと個人投資家の求める利回りに乖離が生じている。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3~6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 景気は緩やかに回復しつつあったが、東日本大震災の影響による自粛ムード・海外からの旅行客数の激減等により、消費動向は落ち込み、不動産市況は停滞を続けている。上野の中心地域である中央通り及び背後のアメ横地区における高額な土地の積極的な取引は殆ど見られず、取引価格は下落傾向で推移している。 新規の投資物件の取得は見られなかったものの、REIT保有の不動産の還元利回りは横ばいで推移しており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 当地区には純粋な事務所ビルは少ないことからテナントの入れ替わりも少なく、一定の稼働率で推移しており、賃料は概ね安定傾向にある。但し、その周辺地域においては、昨秋完成した大規模事務所ビルによる供給過剰感が強く空室率の拡大傾向が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 東日本大震災の影響による自粛ムード・海外からの旅行客数の激減等により、消費動向は落ち込み、特に上層階を中心にテナント付けに苦戦しているビルも見られ、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。 * 上記より取引利回りは概ね横ばいになっているものの、賃料はやや下落傾向で推移している。また、東日本大震災の影響を受け、地価動向は下落傾向をやや強めて推移している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 上野地区では、新築オフィスビルの空室消化が進んでいるが、移転してきたテナントの多くは同じ台東区内からの移転であり、移転元のビルに二次空室が発生していることから、エリア全体の空室減少にはつながっていない。(賃貸仲介業者) 上野地区における5,000万円～1億円程度の収益ビルについては、中国人投資家などからの買い需要が増加しており、価格についてもやや上昇する気配が見られる。長期化している売り物件は未だに売れないものも多いが、買い手が集まる物件もあり、昨年よりも取引件数は増加傾向にある。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 3~6% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 競合地域内で店舗オフィスビル敷地が公示ベースを大幅に上回る水準で投資法人が取得しているが、東日本大震災前の契約であり、かつ投資適格物件としてプレミアムが認められる取引である。震災後、当地区内の賃貸住宅の空室率に上昇傾向が見られること、資材不足による建築費上昇、工期の長期化等の開発リスクが高まっていること等から、収益性、採算性が不動産価格の主要な指標となっている当地区の取引価格は下落に転じている。 賃貸住宅の賃料水準は横ばいで推移しているが、東日本大震災後、当地区内を始めとする臨海部における空室率リスクが高まっていることから取引利回りは上昇している。 当地区内において当期新規分譲はなかったが、築浅の中古マンション市場は東日本大震災後も前期並みの相場で推移しており、それらの価格水準からみてマンション分譲価格は前期並みの横ばいで推移している。 賃貸マンション市場の調査によれば賃料水準は前期から横ばいで推移しており、臨海部から移転する動きが見られることから空室率の上昇傾向が長期化した場合は賃料の下げ圧力となるものと予測されるが、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。 * 賃料水準、分譲価格は前期並みであるが、東日本大震災の影響による空室率の上昇、建築費の上昇等のリスクを反映して投資利回りが上昇傾向にあるため、地価動向は下落に転じている。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 周辺では土地取引については動きが出てきており、坪単価はやや上昇しているように思われる。ただ、総額6,000万円台を超える物件については動きが鈍く、8,000万円以上の物件は動いていない。(売買仲業者) りんかい線沿線の賃貸マンションの家賃が上昇しているため、品川シーサイド駅周辺を含め、この沿線上で賃貸を検討する方が減少している。なお、当該エリアで賃貸マンションへの入居を検討していた方の多くは、大井町駅周辺などへ検討エリアを変更している。(売買仲業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	商業	大崎	 0% 横ばい	□	□	□	△	□	▽	□	▽	・ 大型の再開発ビルが多いため取引が少ない地区であるが、今期はREITによる物件取得等が見られ、再開発事業が進行中の地区計画区域内では高値の用地取得が認められるものの、取引価格はほぼ横ばい状況にある。 ・ 投資リスクはやや高止まりしているものの、空室率が改善、賃料も安定してきており、取引価格も横ばい傾向であることから、取引利回りは横ばい状況にある。 ・ 築浅大型ビルでは空室がなく、当初賃料からの賃料変動もなく、築年のやや古い大型ビルでも昨年末頃を底に空室率は改善し、賃料も安定傾向になっているため、オフィス賃料は横ばい状況にある。又、東日本大震災後は、当地区の耐震性の優れた大型ビルには入居希望テナントの打診等が増加しているが、賃料等に変化はない状況である。 ・ オフィスビル内の低層階や地階にある店舗が主であり、ビル内の社員、従業員、周辺のマンション住民を顧客とするが、夜間、休日等の利用客が少なく、店舗の縮小、撤退、店舗賃料の減額申し入れ等があり、店舗賃料は下落傾向にある。 * 当地区は、築浅の大型優良ビルを中心に、再開発事業が進行中の地区があり、投資・開発資金も流入しているが、投資リスク等も反映し、地価動向は横ばい傾向にある。また、東日本大震災による影響はほとんどない状況である。
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 当該エリアを代表する賃貸オフィスビルが、約2,500坪の大口テナントの移転により満室稼働となった。その他のビルにおいても、館内増床の動きや小規模面積でのテナント移転が見られるなど、前期に比べ空室はやや減少してきている。(賃貸仲介業者) ・ 大型オフィスビルでは、空室がやや減少しており、賃貸マーケットに改善の兆しが見られ始めている。エリア内の大型収益ビルにおいて売買取引は見られないものの、隣駅の品川駅周辺で大型収益ビルが取引されるなどREITや国内機関投資家を中心に需要の底堅さが見られる。(大手不動産会社) ・ 収益不動産においては売り物件が少ないため取引もあまり見られないが、築浅の収益マンション(アパート含む)に対する個人投資家等の需要は旺盛である。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション用地に対する需要の回復や中断していた開発計画が再開されるなど不動産市場に回復の兆しが見られ、取引件数も横ばいから若干ではあるが増加傾向にあった。しかしながら、東日本大震災による日本経済の混乱により、一部で不動産売買等の取引の中止・延期が見られ、さらに店舗等を中心として大幅に売上が落ち込むなど収益性が低下したことから、取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 売上低迷による店舗賃料の下落等により投資採算性が悪化しており、投資家は慎重になっているが、不動産市場の底値感やファイナンス環境の改善、さらに優良物件に対する需要は根強いことから、取引利回りは横ばいで推移している。 ・ 山手通り沿いの優良物件等は、賃料調整が進み、空室率も正常な範囲内であるが、渋谷地区のオフィス需要の回復が遅れていることなどから、サブマーケットである中目黒地区においては、空室率は高水準で推移し、フリーレントの常態化や賃料減額改定が散見されるなど、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ・ 駅周辺の日用品を扱う店舗や飲食店を中心に需要は底堅く、店舗賃料は横ばいで推移してきた。しかしながら、東日本大震災の発生による消費の低迷や節電による営業時間の短縮等により、売上が大幅に落ち込むなど、テナントの賃料負担力が低下していることから、店舗賃料は下落傾向で推移している。 * 優良物件や開発用地に対する需要は回復傾向にあり、賃料の下落にも歯止めがかかり始め、地価は回復の兆しが見られていたが、東日本大震災の発生により、店舗賃料は下落に転じ、オフィス賃料の下落傾向も継続していることから、地価動向はやや下落傾向で推移している。 	
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益不動産を中目黒エリア限定で探すプレーヤーはいないが、仮に優良な物件が売りに出されれば引き合いはあると思われる。ただ、買い手となる個人投資家の価格目線は相変わらず厳しく、表面利回りで7%程度を要求しているため、買い手のニーズにマッチする物件を見出すことが難しいと思われる。(売買仲介業者) ・ 当該エリアについては、賃貸オフィスビルに対する需要が旺盛なエリアではないため、今期も移転の動きはほとんど見られず、空室についても概ね横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 人の回遊性や繁華性が隣接する渋谷地区と比べ劣っていることや、渋谷地区で一部に割安な物件も見られることから、当エリア内の賃貸店舗への需要はやや低迷している。(その他不動産業者) 										

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 下落  0～3% 上昇	▽	△	▽	□	—	—	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 回復傾向にあった当地区の分譲マンション市場も東日本大震災発生後は臨海部の液状化問題が表面化したことで、地区の選好性の低下からエンドユーザーの大幅な需要減が懸念されるため、デベロッパー等の用地取得に対する市場行動は慎重な姿勢を呈している。また、投資用不動産についても機関投資家等の市場撤退の動きが明らかで市況は一変したため、取引価格は全般に下落傾向に転じている。 賃料水準は当期において大きな変動はなく、横ばいでの推移と見られるが、当地区のマンション投資市場を前向きに注視していた機関投資家等も東日本大震災後は市場より撤退の動きが見られ、今後の動向を窺っていることから投資用不動産の価格は下落に転じた。よって、当期の取引利回りはその分上昇傾向にある。 臨海部の液状化等による安全性、居住性への懸念から、当地区分譲マンションのエンド需要は東日本大震災後、その様相が一変し、減少し始めている。また、新築分譲マンションの販売会社も販売計画の見直しを余儀なくされている。これを受け、マンション分譲価格について表面的な価格調整には至っていないが、在庫販売等に関しては実質的な値下げの動きがあるため、マンション分譲価格は下落傾向にある。 当地区のマンション賃料は以前より比較的高い水準を維持しながら推移しており、東日本大震災後も半月程度の経過であることからマンション賃貸の需給関係については明確な影響を示すところまでには至っておらず、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 当地区においては、東日本大震災による液状化被害が生じたところがあったなどその影響が大きかったため、分譲マンションのエンド需要が減退し始めている。これにより当地区の主な土地取得者である大手不動産会社や資金あるデベロッパー等も震災前のマンション素地取得の動きから一転、購入計画に慎重になるなど土地需要の減少が見られる。したがって、震災前の地価は僅かながら上昇傾向にあったが、震災後下落に転じたことから前期に比し地価動向は若干の下落傾向となった。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 当該地区に立地する従来から人気のある海沿いの中古マンションでは、売り手の売却希望価格が上昇してきており、現状では買い手の購入希望価格よりも5%程度上回っている。その中で、売り手が前期の成約価格水準(270～280万円/坪程度)まで価格を調整した物件に限れば、成約に至っている。(売買仲介業者) 豊洲4丁目の中古マンションについては、複数の売り手が売却希望価格を下方調整したこともあり、成約件数が増加している。買主が取引に応じた価格が、新築分譲時に購入した価格を上回っていたことが、売主が価格の下方調整に応じた一因と考えられる。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	・東日本大震災の影響から不動産取引は様子見模様の状態にある。周辺地区で主だった取引は認められない。オフィス賃料は依然として下落傾向にあるが、店舗賃料は底値圏にあると考えられ横ばい状況にあり、取引利回りも横ばい傾向にあり、収益の安定した投資用不動産の需要はあるため、取引価格は横ばい傾向で推移している。 ・東日本大震災の影響もあり景気の先行きの不透明感が増しており、オフィス市場の回復には至っていないものの、安定的な収入・稼働率を維持している投資適格性を有する不動産については取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ・オフィス賃料については、当該地区に多い雑居ビルの空室率は依然として高水準のままであり、また地区外部からの移転等の新規需要はほとんどないことから賃料調整だけでは新規成約も望めないため、一般的に下落傾向にある。 ・店舗賃料については、事業者の売上の伸びは鈍いままであり地域内の消費動向は回復基調には至っていないが、店舗の継続賃料の減額改定もなくなってきており、飲食業を中心とした客単価の低い大手チェーン店の店舗需要は堅調であるため、店舗賃料は横ばい傾向が続いている。 * 事務所ビルの需要は弱い、店舗兼マンションの需要は強く新規開発物件も見られる。オフィス賃料は下落しているが店舗賃料は横ばいで推移しており、安定的な収入が得られる投資用不動産の取引利回りも横ばい状態である。東日本大震災の影響もいまだに不透明なことから、地価動向は横ばい傾向である。		
					 0% (横ばい)											
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
														・商業地内の土地および収益ビルは売り物件が出てこないため取引は見られないが、駅から徒歩圏内であれば地元事業会社などの自社ビルとしての利用を前提としたニーズがあるため、物件価格を下支えするものと思われる。(売買仲介業者) ・収益マンションについては、需要が堅調な中で売り物件が少ないこともあり、買い手の求める表面利回りも1年前に比べ下がってきている。一方で、収益ビルについては、長期的に空室となっているビルがあるなど賃貸マーケットが依然としてやや低調なため、買い手の求める表面利回りに変化は見られない。(売買仲介業者) ・大型空室を抱える賃貸オフィスビルでは、今期になり賃料の下方調整を行ったが、それでもテナントが決まっていない。その他のビルにおいても、解約は見られないものの、新たなテナントの入居も見受けられず、引き続き厳しい状況が続いている。(賃貸仲介業者)		

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の影響により当面生産面等を中心に下押し圧力が強い状態が続くもとで、全般的に先行き不透明感や地価回復の遅れ等の影響が懸念される中で、当地区の収益物件取引市場動向には現在のところ震災の直接的な影響による特筆すべき変動はみられない。しかし、店舗の実質賃料水準がなおやや下落が継続し需要回復の先行きが見えにくい等の状況にあり、当地区全般の取引価格は若干下落傾向が続いている。 当地区に多いやや築年数を経過したやや小規模収益物件を中心に、取引利回りは前期からほぼ横ばいの動向で推移している。ほぼ金融機関の融資が付くことを前提とする比較的小規模物件の取引が中心となっており、ここへきて利便性に優る物件を中心に若干引き合いは増加している感もあるが成約には至っておらず、取引件数はほぼ横ばいの状況にある。 オフィス物件については、比較的築年数を経た雑居ビル型中古物件を中心に前期からの保証金等での賃貸条件調整はじめ実質賃料下げへの動きの中で賃貸需要は概ねほぼ横ばいの動向となっており、前期との比較では空室率の悪化はなく、オフィス賃料は横ばいで推移している。しかし、最寄駅徒歩10分程度を超える中古物件では前期同様に募集賃料の設定が難しい面はある。 店舗需要については新規進出や立地選定の厳しさに変わりはなく、いまだなお賃貸需要全体の回復の先行きが見えない中で、店舗賃料はなお若干の下落傾向が継続している。最寄駅徒歩数分を超えるようなあまり条件の良くない中古物件では賃料設定が厳しい状況は前期と同様である。 * 景気の先行きは、東日本大震災の影響により生産面を中心に当面の下押し圧力が続いた後に全般的にしだいに緩やかな回復経路に復するものと予想されるが、今後の生産供給・消費面での動向・影響や先行き不透明感が懸念される中、店舗需要の回復もいまだ先が見えにくい状況のもとで、全体として当地区の地価動向はなお若干の下落傾向が継続している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 収益マンションに対するニーズは当該地区周辺で売り出されている物件の反響を見ても底堅いと思われる。ただ、買い手のニーズにマッチする物件が市場に供給されれば需要が顕在化するだろうが、そのような売却物件がないのが現状である。(売買仲介業者) 現在、国道246号線沿いに立地する老朽化したビルが売りに出されているが、売却価格が相場より高いことから、長期(1年半程度)に渡って動きが見られない。マンション用地としての需要はあると思われるが、売却価格を調整しなければ取引に至らないだろう。(売買仲介業者) 当該エリアの賃貸オフィスビルについては、渋谷の賃貸オフィスビルとの賃料格差がほとんど見られないため引き合いに乏しく、テナントの流入は見られない。なお、新たな解約も出てきていないため、空室は前期比で概ね横ばいに推移している。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0~3% 下落  0% 横ばい	▽	□	□	▽	—	—	□	▽	・土地について、東日本大震災前も景気回復感が鈍く地価は横ばい傾向にあった。震災後も、地区内で再開発が進捗中なので地主は様子見の姿勢で、売価を下げて売り急ぐ等の動きも少なく取引価格は下落しているものの下落幅はさほど大きくない。マンションについては、震災後、中低層中古マンションへ臨海部居住者等からの引き合いが見られるようになった。総額の嵩む新築高層マンション成約の動きは震災後も依然として鈍く分譲価格への影響は顕在化していない。 ・一般住宅及びマンションとも実質成約賃料は弱含み傾向であるが、全体としては取引利回りへの影響は少なく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。また、利便性の劣る駅距離の遠い中古物件の利回りは徒歩10分圏内の利便性の高い物件に比較して、取引利回りが1~2%程度高い。 ・新築マンション分譲は、50~60百万円台の物件の成約は好調であったが、総額80百万円を超える高額物件については成約の動きが依然鈍い。中古マンションについては利便性が高い駅近の物件のマンション分譲価格はほぼ横ばいで成約も早い。 ・マンション賃料は、立地条件の良好な物件でも賃貸条件が緩んできており実質賃料はやや下落傾向にある。利便性が劣り駅から距離のあるマンション賃料については募集賃料額そのものを引き下げる例も散見される。 * 二子玉川駅東口再開発事業の進捗に伴う今後の値上がり期待から売り物件の供給が少なく、東日本大震災の影響が土地取引に顕在化しておらず、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅は僅小である。一方マンションについては、地元不動産業者によると、当地区の取引にも震災の影響が出はじめており、江東区等の沿岸地域を避けようとする顧客から当地区の比較的築浅で利便性の高い中低層中古マンションへの引き合いが増えている。
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														
・世田谷区内ではマンションデベロッパー及び戸建業者による用地仕入れ競争は激化しており、前年同期と比べて仕入れ価格は上昇している。ただし、エンドユーザーの住宅に対する買い希望価格は横ばいで推移しており、業者の仕入れ価格を販売価格に転嫁するには厳しい状況である。(売買仲介業者) ・中古マンションは、相場に見合った価格の物件を中心に取引が堅調である。エリア内での買い替えニーズなどから中古マンションの売り物件もマーケットに出てきており、流通量はやや増加している。ただし、高額の物件については需要に限られており、成約件数は依然として少ない。(売買仲介業者) ・中古戸建については、前期と同様に、適正価格で売りに出されている物件には買い手がついている。なお、今まで需要が見られなかった総額の張る物件であっても価格を下方調整した物件に対しては需要が見られ始め、実際に成約に至る物件もあった。(売買仲介業者)														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	・調査対象期間内における新たな売物件の供給や取引は把握されなかったが、当該地区では常に物件の供給自体ほとんどない。東日本大震災の発生直後からは当該地区でも購入意欲の減退がみられたものの、需要は潜在的なものも含めれば根強く、値崩れは確認されていない。取引価格は横ばいである。 ・根強い需要に支えられ、横ばいで推移している取引価格に対してもっとも大きなインパクトを与える1階店舗の賃料水準にも変化はみられない。当該地区の投資用不動産に対して要求される利回り水準に変化はなく、取引利回りは横ばいである。 ・駅前の複合オフィスビルが竣工したものの、当該地区ではまとまった規模のオフィス需要は弱いため、規模の大きなオフィスの空室率は高まっている。しかし、オフィスの賃料水準自体は底値圏内での推移が続いており、オフィス賃料は横ばいである。 ・繁华性の高い商店街の1階でもテナントの入れ替えが見受けられるものの、より良い立地への移転など前向きなもので、移転後の後継テナントも水面下で決まってしまうことがほとんどである。1階店舗に空きはほとんど見受けられず、需要は根強く、店舗賃料は横ばいである。 * 東日本大震災とそれに伴って発生した東京電力の福島第一原子力発電所の深刻な事故の後も、当該地区では計画停電などの混乱はなく、今回の震災が地価動向に及ぼす影響は認められない。買主の様子見姿勢は一時的なもので、地価は既に底値圏に達していたことから、地価動向は横ばいでの推移が続いている。							
					 0% (横ばい)											
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
・新築マンション及び戸建住宅の売れ行きは好調であり、中古マンションの取引も活発となっている。今まで売れていなかったような物件に対しても買い手が付くようになってきていることから、以前よりも少し高めの成約価格を望める可能性が出てきたと言える。(売買仲介業者) ・2007年に老朽化の為に閉店した南口駅前の商業ビルが1月に再オープンしたことは、地域経済にプラス材料として働いている。また、駅近の商店街については、一部でテナントの入れ替えが見られるものの需要が堅調であることから、賃料は前期比横ばいで推移していると思われる。(売買仲介業者) ・今期、駅前に複合オフィスビルが竣工したが、賃貸マーケットが全般的に低迷している現状においては、中野エリアにあまりオフィス需要が集まらないこともあり、1,000坪程度の空室を抱えての竣工となった。(賃貸仲介業者)																

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 交通利便性や生活利便性等に優れた立地特性をもつ当該地区は、昨年末前後から景気の回復とともに上昇の気運を見せていた。需要者は富裕層が多く、東日本大震災と景気の減退による影響は小さいエリアであるが、中堅以上の世帯が対象の小振りの物件は、先行き不安から取引が多少停滞している。震災の影響による景気の不透明感は否めず、需要マインドは引き締まっている状態にあることから、取引価格は横ばいにある。 当該地区は立地条件に恵まれているため、取引価格が横ばいであり、賃料も堅調な需要に支えられていることから、取引利回りは前期同様横ばい傾向にある。しかし東日本大震災以降、建物に対する投資家の選別基準が厳しくなっており、現時点で実数は把握できていないが、取引利回りはリスクが加味されてやや上昇に移行する懸念もある。 マンション新規分譲価格、中古マンションの取引平均単価ともに堅調に推移しており、マンション分譲価格は横ばいにある。但し新耐震基準以前の老朽化した住宅やマンションを、手放そうという動きがやや顕在化している。 当該地区は吉祥寺駅圏の住環境・交通・生活利便性に恵まれた地域であり、単身者を含め各層からの賃貸需要は堅調に推移している。東日本大震災の有無に係らず、マンション賃料は前期同様横ばいにある。 * 実需価格はやや上昇傾向にあるものの、東日本大震災により日本経済全体の動向が不透明でそれを反映した需要マインドは低下傾向にあり、雇用、所得環境が引き締まっている状況にあることから、需給動向は一進一退で、前期に続き地価動向は横ばい傾向にある。
				吉祥寺	 0% 横ばい	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅地においては、8,000万円以上の高額物件についてはやや動きが鈍いものの、当エリアに対する需要は依然として多く、取引件数も堅調に推移している。駅ビルの改装等で街としての魅力も向上してきており、住宅地の地価は安定的に横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは、新築マンションの供給がそれほど多くないこともあり、前期に引き続き需要が安定している。今期は、年度末という季節要因もあり買い手の意思決定のスピードが速く、特に1～2月において取引が多く見られた。取引価格については前期比で概ね横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 季節的な要因もあり、前期に引き続き学習塾等の教育関連企業の新規開設が見られていたが、こうした動きは3月になり落ち着きを見せ始めている。昨年と同時期と比べるとテナントの動きは全般的にやや増えているように思われる。(賃貸仲介業者) ・ 吉祥寺地区の店舗需要は底堅い状況が継続しているが、物件によっては空室が長期化しているビルも見られるなど、優良な物件とそうでない物件とで稼働率の格差が拡大している。(賃貸仲介業者)

【凡例】※総合評価

 : 上昇(6%以上)	 : 上昇(3%以上6%未満)	 : 上昇(0%超3%未満)	 : 横ばい(0%)
 : 下落(0%超3%未満)	 : 下落(3%以上6%未満)	 : 下落(6%以上9%未満)	 : 下落(9%以上12%未満)
(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価			
※詳細項目  : 上昇、増加	 : 横ばい	 : 下落、減少	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	0%横ばい 0%横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 錦町、柴崎町や高松町などでの最近の取引事例は、1平方メートル30万円前半の価格の取引が多く、3月の東日本大震災までは底割れすることなく安定的に推移している。震災後の取引価格は、自粛ムードで取引件数は減少したが、目立った値下がりは見られず、取引価格は横ばい傾向である。 需要者は10%以上の取引利回りを希望しているが、地価の下落リスクが無くなったことや、投資用不動産の品薄から、この利回りを確保することは現状では無理で、最終的に7～8%台に落ち着いて横ばいの状態にある。東日本大震災後も投資用不動産に対する需要は特に衰えてはいない。 錦町5丁目では新築マンションの分譲が予定されており、また2千万円台の中古マンションの動きも良くなってきていることから、マンション分譲価格は横ばい状態が続いている。なお、竣工後数年経過しているにもかかわらず売売していない分譲マンションがまだまだ見られる。 マンション賃料は上限が15万円程度であるため、新築物件でも上昇は殆ど認められず横ばい傾向にある。古い賃貸物件では、空室が目立つ物件も見られる他、新規賃借人確保までの期間は依然長い。東日本大震災による自粛ムードで飲食店や小売店の営業時間が短縮され、店舗従業員の雇用不安が高まったため、若年勤労者向けの賃貸マンション需要が一時的に落ち込んだ。 * 東日本大震災により一時的に取引件数は減少したが、その影響を受けた安値取引事例は見られず、又小規模建売住宅用地の積極的な購入なども見受けられることなどから、地価動向は横ばいで推移している。
				立川	0～3%下落 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 立川駅北口周辺のオフィス用地の土地取引はなく、幹線沿いにマンション用地の取引が一部見られる。市場は底値感が見られるものの、未だ回復基調になく、投資需要は依然として弱く、取引価格は依然として下落である。 土地需要は未だ回復しておらず、既存ビルの契約更新に伴い賃料の下落傾向も一部見られるが、20～30坪の事務所需要は堅調である。賃貸市場の需要状況は前期とほぼ同じであり、取引利回りは概ね横ばいの状態である。 地区の賃料は立地・事務所環境等から一定の水準で形成されている。賃料の下落調整が進んだビルの空室率は改善されている。事務所の縮小・移転及び更新時の賃料の下落傾向は一部認められ、50坪以上の事務所の成約に時間を要する傾向にある。東日本大震災と福島第一原子力発電所事故の発生による国内景気の先行き不透明感が懸念されているが、現時点においては顕在化しておらず、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。 駅前の飲食店舗の需要は好立地の1階店舗を含め、それ以外の店舗についても、計画停電の影響と消費マインドの低下から売上げの減少が見られ、特に立地の劣る飲食店舗はその傾向が強く表れており賃料は下げ基調が強い。店舗賃料は前期よりやや強め下落である。 * 東日本大震災と福島第一原子力発電所事故の発生で、国内景気について先行き不透明感が懸念されているが、現時点では地価動向について特徴的な事象はなく、顕在化していない。投資物件の需要を含め、土地需要は前期と同様に低調であり、商業地域内のオフィス・店舗の取引事例は少なく、地価動向は前期に引き続きやや下落基調である。

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	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"> ・ 中古マンションに対するエンドユーザーからの問い合わせは前期と同等程度でやや低迷している。駅徒歩圏内の中古マンションで2,000～3,000万円程度であれば需要は見られるものの、3,000万円以上の物件についてはエンドユーザーでは手が出せず、引き合いに乏しい。(売買仲介業者) ・ 建売業者の土地仕入れの動きは活発に見られる。分譲地が少ないこともあり、昨年同期よりも2～3割程度高値で仕入れを行っていることから、戸建の販売価格が400～500万円程度上昇している。そのためエンドユーザーの購入の動きは鈍く、新築戸建については販売物件が滞留している。(売買仲介業者) ・ 立川駅北口の賃貸オフィスビルに市役所関連業務を扱う企業をはじめとするテナントの新規開設の動きが見られた。賃料については、共益費込1.4～1.6万円/坪程度であったと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 立川駅北口至近の賃貸オフィスビルについては、需要は堅調に推移しており、空室が出てもすぐに後継テナントが決まる状況にある。しかしながら、駅からやや離れたオフィスビルは引き合いに乏しく、空室は長期化している。(賃貸仲介業者)

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	・当該地区は立地条件に優る駅前の商業地域であり、需要は底堅いものがあるが、このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、裏通りの低価格帯の取引が一部みられる程度で、取引価格は下落傾向にある。 ・全体として取引価格、賃料ともに下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。利便性に優る駅前の事務所ビルや八王子駅南口再開発ビルも空室があるなど、オフィス需要がやや低調で、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要がありテナントの入替えや空室は少ないが、八王子駅南口の再開発ビルが完了したことによる客足の流れの変化や大型店舗の撤退計画、さらには東日本大震災による自粛ムードなどから、八王子駅北口商業地の店舗の売上は低迷しており、賃料の値下げ圧力が顕著で、店舗賃料は下落傾向にある。 * 各賃料、取引価格ともに下落であり、地価動向は全体として下落傾向にある。立地条件、繁華性に優る当該地区だが、八王子駅南口再開発ビルの竣工による客足の流れの変化や大型店舗の撤退計画、さらに東日本大震災による自粛ムードなど、八王子駅北口商業地の地盤沈下は否めない状況で地価動向はやや下落傾向にある。
					 0~3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・不動産ファンド保有の一棟マンションが今期売りに出されたものの、総額が7億円であり個人が買うにはやや高い価格であったため、取引は成立していない。総額が3億円を超える収益物件については、価格が折り合わず成約するのは厳しい状況となっている。(売買仲介業者) ・八王子駅南口の再開発ビルに立川からテナントが移転してきている。600~700坪程度のまとまった面積が確保できるビルを移転先として探していたため、当該ビルが移転先として選ばれたものと思われる。(賃貸仲介業者) ・八王子駅北口の既存オフィスビルに対する需要はほとんど見られず、今期も取引は見られない。不動産ファンド保有のオフィスビルでは、期間限定で賃料の値下げを行いテナント誘致に努めているようであるが、反響は鈍いようである。(賃貸仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 繁華性に優れ需要が底堅い当地区は、年初には取引価格が横ばい方向へ転換しつつあった。しかし東日本大震災以降の消費低迷等により、商業地の需要は弱含みで推移したため、取引価格は前期に比較しやや下落傾向で推移した。 ・ 取引価格、賃料の下落傾向により取引利回りは横ばいである。東日本大震災の直接の影響はない。 ・ 大規模ビルのオフィス賃料は前期に比べやや下落した。空室率はやや改善した。中小ビルの空室率の改善はなく、賃料交渉が長引く傾向にあるなど、需要者優位の傾向が持続している。東日本大震災による直接的な影響はない。 ・ 店舗賃料は前期と変化は見られず横ばい傾向である。飲食店舗など新規出店需要は継続して存し、それに対する供給は限られているが均衡状況が続いている。但し、東日本大震災による消費低迷により今後賃料の下げ圧力が強まる可能性は否定できない。 * 大規模ビルのオフィス賃料は前期比やや下落傾向であるが、空室率は僅かながら低下し改善傾向も見られる。地価動向は震災の影響により横ばいから微減へと転じた。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 横浜の商業地では、開発素地を取得するような土地取引はあまり見られないものの、収益ビルへの需要は堅調であり取引が活発となっている。需要が堅調な要因としては、オフィスビルの空室が埋まってきていることや賃料に底打ち感が見られることなどが挙げられる。(売買仲介業者) ・ 賃貸オフィスビルについては、季節的な要因もあるが、3月になり30～50坪程度の小規模面積に対する問い合わせが増加してきている。賃料水準については、前期から変化は見られず横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 総額20億円程度までの収益ビルに対しては、個人投資家や事業会社を中心に買い手が多く見られ、取引は成立している。不動産向け融資も、担保物件や借り手によって差はあるものの、回復してきている。収益物件に対するリファイナンスも積極的に行なっており、レンダー間での貸し出し競争がやや激しくなっている。(銀行) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	□	□	・MM地区内の空室率(1月～3月)は、13%台と高く、オフィス賃料は下落基調にある。また、市内百貨店の3月の売上高は、△22.8%と過去最大の下落、加えて東日本大震災の影響により個人消費は冷え小売店舗の売上も減少している。土地への需要はまだ改善されておらず、取引価格は前期とほぼ同様の下落傾向にある。 ・取引価格及びオフィス・店舗賃料が前期同様下落傾向にあるなか、取引利回りは多少上昇している。 ・昨年の大型複合商業ビルの供給、高位の空室率等からオフィス賃料はやや下落基調にある。なお、各高層オフィスビル等は、計画的節電によりエスカレーター等の計画的運行を行っている。 ・大型複合商業ビルの店舗間競争と百貨店の売上減少、加えて東日本大震災による消費の低迷等から、店舗賃料は下落基調にある。 * MM地区内の土地需要の低迷、オフィス・店舗賃料の下落基調等と諸要因はまだ改善されておらず、地価動向はやや下落傾向にある。しかし、昨年のMM地区への来街者は、5800万人と最高を更新、また、34街区での新規商業施設の着工もあり、当該地区の潜在的優位性の顕在化も見られる。			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					・エリア内の収益ビルは大型物件が多く、売り物件として出てくることは非常に稀であるが、潜在的な買い手が多いため前期比で価格はそれほど下がっていないものと思われる。(売買仲介業者) ・来期竣工予定の新築オフィスビルへの問い合わせは旺盛とは言えず、未だ多くの空室が残っている。このまま空室消化が進まなければ、2万坪程度の空室が顕在化することとなり、空室率が大幅に上昇することになる。(賃貸仲介業者) ・賃貸オフィスビルに対するまとまった面積での移転需要は一段落しつつあり、今期は大規模面積での成約は見られない。しかしながら、100坪程度の内部増床や新規出店の動きが複数見受けられた。(賃貸仲介業者)												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・ 繁华性に優る立地のため、需要は底堅く、年明け以降は取引価格は横ばい方向へ転換しつつあった。東日本大震災以降は高級品等の消費が減少し、投資意欲も減退して、商業地に対する需要は全般的には弱含みで推移している。店舗賃料等は概ね横ばい傾向で推移しているものの、取引価格は前期と同様にやや下落しているものと判定される。なお元町メインストリートの取引は殆どない。 ・ 1棟全体としての賃料については一部に空室があるものの概ね横ばい傾向で推移している。地価水準は全般にはやや下落傾向で推移しているなかで、商業立地の優位性等の要因もあり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ・ ブランド店舗を中心とした著名店の建ち並ぶ商店街のイメージが強く、オフィス需要については、小規模事務所への需要が存する程度であるが、利便性に優れているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見あたらない。 ・ 休日を中心に顧客量が多いため、1階店舗は撤退が殆どなく空室は少ない。他階では一部に空室はあるものの、立地や諸条件により賃料水準に差異があり、空室期間が長い区画も顕在化している。各種業種により出店投資額も異なるが、店舗賃料は全般には横ばい傾向にある。 * 当地区では積極的な不動産取引は見あらず、概ね横ばい傾向の賃料水準や元町地区の商業立地の優位性等から、商業地の地価動向が全般的に下落傾向で推移している中で、東日本大震災による直接的な影響はなく、下落幅は他地区と比較して縮小傾向にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 元町エリアの収益不動産については、優良物件が売り物件としてなかなか出てこないため取引は殆ど見られないが、個人投資家や宝石業及び飲食関連の実需層の需要がある程度見られることから、不動産価格に底打ち感が出てきている。(売買仲介業者) ・ 元町ショッピングストリート沿いは以前よりもやや人通りが増えてきているように感じる。ただし、収益ビル(一棟)としては価格が高い割に上層階で空室が見られるなど収益性が低いため、投資家にとってはやや魅力が低いようで、不動産取引はあまり見られない。(銀行) ・ 高級ブランド店の撤退が決定するなど、賃貸店舗の空室は増加傾向にある。また、エリア内で地元企業などが店舗ビルを現在建設中であるが、テナントの引き合いが乏しく、空室が更に増えることも懸念されている。(賃貸仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 下落	▽	△	△	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災後は需要サイドも供給サイドもとりわけ経済情勢等に対して様子見状態となり、安定した収益獲得が見込めない収益物件等への需要の回復は認められず、弱含みで推移しており、取引価格は下落し続けている。 オーナーサイドが提示していた借主有利なフリーレント月数及び賃料は限界に達しており、一方で潜在的な価格水準は逡減しているため、結果としての取引利回りは上昇傾向にある。 昨年末、東京の品川エリアでは新築大型物件に対するかなり旺盛な需要が認められ始め、新横浜エリアにおけるオフィス需要の好転が期待されていた。しかし東日本大震災により契約等は早急に見送られ、引き合いも途絶えた。賃貸市場では今後の経済情勢等を横目に様子見状態である。既存ビルのオフィス賃料は横ばいで推移している。 昨年末、店舗賃料相場が多少下落した感もあったが、横ばいで推移している。当該エリアはオフィス街としての色彩が濃く、元来店舗適地が限られており、テナント側の経営も難しい状況である。しかし、店舗賃料は下限に近いため横ばいで推移している。 * フリーレントを含め、店舗賃料もオフィス賃料もその水準は下限に達している。賃貸市場に対する旺盛な需要は見込めない現況で賃料水準も下限であり、収益物件の魅力が弱い為、地価動向はやや下落基調にある。
					 0～3% (下落)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 収益ビルの取引はほとんど見られないが、駅から徒歩2～3分の立地であれば希少性などから買い手がつくと想定される。一方で、駅から5分以上ある立地の収益ビルについては、買い手があまり見込めないこともあり、価格は未だ下落基調にあると思われる。(売買仲業者) 賃貸オフィスビルの空室が少しずつではあるが埋まってきており、市況はやや改善してきているようだ。ただし、収益物件に対しては潜在需要に回復は見られず、売買取引はあまり見られない。(銀行) 賃貸オフィスビルにおけるテナントの解約の動きは一巡しており、新たに解約するテナントの動きはほとんど見られない。一部、近隣エリアから移転するテナントが見られたが、その他のビルについては空室消化は進んでいない。(賃貸仲業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	・東日本大震災以降、取引件数は減少している。特に大規模画地の取引は少なく、取引価格は様子見の色彩が強く、横ばいで推移している。マンションの販売価格も物件次第で、値ごろ感のある価格帯であれば実需に基づく取引は堅調である。比較的新築マンションの供給が多いため、選別により一部バス便など立地条件、環境が悪い物件は指値交渉に柔軟に応じており、前期に比べやや下落している。 ・実物不動産の賃貸用不動産の売物件はあまり多くなく、利回りも横ばいである。また、研究所などに利用されている不動産の信託受益権の売買が今年3月に成立しているが、NOI利回りは標準的であり特段の変化はない。 ・東日本大震災後に売り出した分譲マンションも比較的堅調に売れている。駅徒歩圏内の利便性の良好な物件及び販売価格設定に無理がない物件については需要は高く、震災の影響は見られず、マンション分譲価格は横ばいで推移している。この地域は計画停電も実施されず、オール電化仕様のマンションの売行きにもあまり影響は見られない。 ・子育て世代が多い住宅地であって、賃貸マンションはファミリータイプの賃貸物件が主流で築後10～20年前後の耐震構造の建物が大半を占め、東日本大震災の影響は見られず、賃料は横ばいで推移している。 * 東日本大震災における当区内の不動産市場においては、取引は減少しているものの、大きな変動は見られず、地価動向は横ばいで推移している。山を造成した大規模開発の港北ニュータウン内にあり、比較的築浅な駅徒歩圏のマンション用地は需要は引き続き高いと判断される。ただ、総額が嵩む一戸建住宅については、取引は軟調であり駅から遠いバス便を中心に前期に比べやや下落している。
				都筑区センター北	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

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"> 都筑区センター北地区における駅前の大型商業施設は、土日は賑わうものの平日の客足はいまひとつといった状況である。今期は閉店するテナントが見られる一方で、新規出店するテナントも複数見られるなど、テナントの入れ替えが進んでいる。(賃貸仲介業者) 都筑区センター南地区の新築ビルに、周辺ビルからサービス系テナントが移転する動きが見られた。その他のオフィスビルについては、問い合わせもほとんど見られず動きは停滞している。(賃貸仲介業者) 戸建業者による用地取得意欲は堅調であるものの、売り物件が少ないこともあり、土地の取引はあまり見られない。収益マンションやアパートについては、賃料が安定していることから潜在的な需要はあるものの、土地と同様に売り物件がマーケットに出てくることはほとんどない。(売買仲介業者) 今期中古マンションに対する需要は全体的に低迷しており、取引件数も前期比でやや減少している。特に総額が張る物件に対して需要が少なく、マーケットが軟調となっている。(売買仲介業者)

【凡例】※総合評価

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

(※1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> ・たまプラーザ駅徒歩圏のマンション用地売り物件は引き続き見られないが、稀少性と駅前大型商業施設の昨年10月全店開業で需要は強く徒歩圏内住宅地価格は上昇基調にあった。しかし、東日本大震災により消費マインドが若干冷え込み状態にあることは否めず、取引価格は横ばい傾向にある。 ・元来、収益用不動産の取引は少ない地域であるが、住居系収益用不動産の取引利回りは概ね10%前後で推移してきており、今期も取引利回りに影響を及ぼす経済的要因及び地域要因の変化は見られず取引利回りは横ばい傾向にある。 ・たまプラーザ駅利用圏内の新築分譲マンションは、青葉区地域所在のものはほぼ完売、川崎市宮前区地域所在のものは売れ残りが出ている。マンション分譲価格は横ばいで推移し前期との変動はない。 ・新築ファミリータイプマンション賃料は2,700円/㎡前後、ワンルームや1Kタイプの小規模は2,900円～3,000円/㎡と変動は見られない。異動や入学時期にもかかわらず昨年同時期同様に需要は数年前に比し減少している。 * 周辺地域マンション分譲価格に変動はなく、たまプラーザ駅徒歩圏内の需要は強いが新規供給がないこと。マンション用地も需要は強いが売物件が極めて少ない状態が続いていること。駅徒歩圏内戸建住宅地価格は上昇基調にあったこと。これらの状況からマンション用地価格も東日本大震災発生以前までは若干の上昇基調にあったものと判定される。当地区は高台地が多く震災による被害がないため地価への影響は極めて小さいものの震災による消費マインドの冷え込みは否定できず、結果として対前期からの地価動向は横ばい状態に留まった。 		
					 0% (横ばい)											
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅近の物件に限れば、売り物件が少ない中で需要が堅調なことや多少強気な売却希望価格でも買い手が見られることから、住宅地の地価は前期比でやや上昇しているものと思われる。バス便の立地では、前期とそれほど変化がないため、地価は横ばいで推移している。(売買仲介業者) ・ 新築マンションについては、駅から徒歩圏内などの立地の良い物件を中心に売れ行きが堅調であり、一部では即日完売に近い物件も見られた。来期に、駅近において新築マンションの販売が予定されているが、希少性の高い立地であることから好調な売れ行きが予想されている。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは、新築マンションと価格面で競合する5,000万円以上の物件において売れ行きが停滞している。一方で、4,000万円以下の中古マンションは堅調な売れ行きとなっている。なお、駅近の希少性のある物件に限れば、やや高い価格でも取引が成立しており、優良物件に対する需要の底堅さが見られる。(売買仲介業者) 																

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	・景気改善の動きが一進一退しているなか今回の東日本大震災の発生により、不動産市況はさらに上昇のきっかけが掴めずにいる。このような状況下において川崎の中心商業地域である当地区は積極的な取引は見られず、取引価格は依然下落傾向にある。 ・オフィス賃料は横ばい傾向にあり、店舗賃料も需要が堅実であり引き続き横ばいである。取引価格は下落傾向にあるものの取引利回りが上昇するまでには至っていないため取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 ・古い事務所ビル等の賃料は下がっているが、比較的新しいビルは概ね横ばいで推移する等、全般的にオフィス賃料は横ばい傾向を示している。現在川崎駅周辺では2棟のテナントビルが建築中で、新たな供給圧力となっている。 ・物販・外食ともに景気低迷による収益の伸び悩みはあるものの、駅周辺での店舗需要は根強く、駅周辺での空室は見られず年末に1階で坪4万円台の賃料も出るなど店舗賃料は全体に横ばいで推移している。 * 景気は一進一退を続け昨年後半以降ようやく持ち直しの動きが見られたが、東日本大震災以降再び下落傾向に戻り、商業地域の地価は依然先行き不透明である。川崎駅前では現在2棟の再開発ビルが建設中と当該地域にとっては大きなプラス要因はあるものの、地価動向は若干の下落傾向にある。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・当該地区内における賃貸オフィスビルの賃料については、駅周辺のビルで1.3～1.5万円/坪程度となっているが、引き合いはほとんど見られず空室は前期から横ばいで推移している。都内との賃料格差を見出しにくく、テナント誘致に苦戦している状況にある。(賃貸仲介業者) ・大手メーカーによる当エリアへの本社機能移転発表や同じ川崎市内にある武蔵小杉エリアの発展もあり、川崎のポテンシャルが高まっている。住宅に関しても需要が強く、中古マンションなどの売れ行きも堅調である。(売買仲介業者) ・駅から徒歩圏内の収益ビル及び収益マンションに対する需要は堅調で、やや強含みのマーケット環境になっている。今期も取引はいくつか見られたが、特に駅近の物件に対しては個人投資家などから旺盛な需要がみられた。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	・ 昨年末からマンション素地の高額取引が見られるなどマンション用地をはじめとした不動産の動きが活性化するように見られたが、東日本大震災以降取引が一時的に止まった。しかしこの動きも短期的なもので土地やマンション等の安値売却は見られず、取引は堅調に推移しているため、取引価格は横ばいで推移している。 ・ 住宅の賃料及び不動産の取引価格の横ばい傾向により、取引利回りも横ばい傾向となっている。 ・ 新規販売物件は当該地域には無かったが、周辺地域の分譲状況は条件の良い物件は売れ行きも良いが、条件の劣る物件は苦戦を強いられるなど二極化している。ただ中古物件の販売は比較的良好でマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 ・ 景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさがあるものの、交通利便性に優れた当該地域内の賃貸マンションの需要には依然根強いものがあり、マンション賃料は横ばい基調で推移している。 * 武蔵小杉駅周辺の開発が今後も大規模かつ継続的に進行していくことから、元住吉駅周辺のマンション素地価格は将来の住環境・利便性向上への期待が高く地価は上昇傾向を示していたが、東日本大震災の直後、不動産取引は一時停止した状態にあった。しかし当地区はマンションの被害もほとんど無かったことから、現在は持ち直してきており地価動向は概ね横ばい傾向にある。
					 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 当該地区及びその周辺エリアにおける新築マンションの売れ行きは順調である。昨年の「武蔵小杉」新駅開設に伴う利便性の向上もあり、戸建用の土地やマンションに対する需要は堅調であり、デベロッパー及び戸建業者による新たな用地取得意欲も堅調に見られる。(売買仲介業者) ・ 新築マンションと価格帯や立地で競合する中古マンションの売れ行きが依然として低迷している。エリア内の新築マンションと中古マンションの価格差がそれほどないためか、新築マンションの購入を選択するエンドユーザーが多く見られる。(売買仲介業者)									

【凡例】※総合評価

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  0~3% 上昇	□	□	□	□	□	△	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区では東日本大震災による直接的な被害はない。震災直後は、震災・原発問題に対する先行き不透明感・自粛ムードにより取引はストップし、需要は一時的に減退したが、大きな需要減とはなっておらず、取引価格は横ばいで推移している。 東日本大震災後も事務所賃料に変動なく、取引価格も概ね横ばいで、取引利回りは概ね横ばいとなっている。 事務所賃料に東日本大震災の影響はない。新たな事務所ビルの供給はなく、中小のオフィスビルでは空室率が改善している。事務所の募集賃料は変動がなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 店舗賃料に東日本大震災の影響はない。店舗の供給が少ないなか、店舗の引き合いが多く店舗需要は高まっており、店舗賃料は上昇傾向にある。 * 武蔵小杉地区では数多くの再開発事業が進行中で計画中のものも多く、地域的发展の余地が大きく、東日本大震災直後は、震災・原発問題に対する先行き不透明感・自粛ムードにより取引はストップし、需要は一時的に減退したが、大きな需要減とはなっておらず、地価動向は概ね横ばいで推移している。本年3月16日には、JR武蔵小杉駅の横須賀線口から羽田空港への直行リムジンバスの運行が開始され、更に交通利便性が向上している。
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"> 賃貸オフィスビルについては、武蔵小杉駅からの視認性に優れた賃貸オフィスビルについては、不動産販売会社が新規出店を希望し、50坪程度の小規模面積を探す動きが見られるなど、サービス系テナントからの需要が引き続き旺盛である。(賃貸仲介業者) 賃貸オフィスビルにおいては、内部増床やエリア外からの移転により空室消化が進むビルが見られる一方で、1フロア700坪の空室を抱え、引き合いがほとんど見られないために賃料調整を余儀なくされるビルが見られるなど、個別のビルによってもテナント需要に差が出てきている。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0% 横ばい	□	□	△	▽	—	—	□	□	<p>分譲マンション市況の回復を踏まえて、大手デベロッパーはマンション用地を積極的に購入してきたが、急激な供給計画戸数の増加、さらには東日本大震災の影響もあり、用地購入に慎重になりつつある。当該査定期間内において、対象地区内、及び同一需給圏内で代替競争関係にある地域において、積極的な用地購入の事例は収集確認できなかったが、これらの動きより、当該地区の取引価格は横ばい傾向にある。</p> <p>麻生区内で築17年の投資用不動産の取引事例が確認され、底固い利回りが確認された。同一需給圏内で代替競争関係にある地域において、東日本大震災の影響により、一部の鉄骨造共同住宅等に外壁のひび割れが見られた物件もあったが、現時点で、投資家の期待利回りに大きな変動は見られない。取引利回りは横ばい傾向で推移している。</p> <p>新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充等)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。駅周辺の新築分譲マンションについてはほぼ完売しており、駅徒歩16分の立地で新規分譲マンションが供給されている。当該地区においては分譲中の新築マンションは無いが、利便性及び品等良好なマンションについての需要が根強く、中古マンション価格についても概ね横ばいで推移している。新百合ヶ丘駅周辺で供給されているマンションは地区計画による高さ制限から、1.5階建程度が上限となっており、超高層のタワーマンションは見られない。また東日本大震災による液状化現象も見られなかった。従って、新築分譲マンションについても横ばい傾向で推移している。</p> <p>当該査定期間は移動時期でもあり、マンション賃貸成約件数が多い。企業のコスト意識も続いているが、社宅需要を反映する高額賃貸物件の成約件数も増えている。当該査定期間内において、駅利便性・品等良好な未入居物件(新築分譲マンション)で、高めの賃貸成約事例が見られたが、総じて、マンション賃料は横ばいで推移している。なお現時点において、東日本大震災による賃料への大きな影響は見られない。</p> <p>* 供給計画戸数の増加でデベロッパーは用地購入に慎重になりつつあり、取引価格は横ばい傾向で推移している。取引利回りは横ばい傾向で推移している。賃貸マンションは、移動時期でもあることから、成約件数も増加した。一部に高めの賃貸事例も見られたが、総じて賃料は横ばいで推移している。利便性及び品等良好な中古マンションの価格は根強い需要に支えられ、概ね横ばいで推移している。分譲マンション市況の回復過程にあるが、東日本大震災の影響、業者の慎重姿勢等から、地価動向は横ばい傾向で推移している。</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														
<p>・ 今期成約の見られた売り土地については、坪単価が70万円程度であり、こうした安価な土地であればエンドユーザーが購入するケースも見られる。ただし、区画割りが大きく総額の張る土地については買い手が見られず動きは鈍い。(売買仲介業者)</p> <p>・ 中古戸建の売れ行きについても今期は堅調であった。中古マンションと同様に住宅ローン金利の低下を背景とした需要増が要因と考えられる。今期の取引件数は前期に比べやや増加している。(売買仲介業者)</p> <p>・ 前期まで動きの鈍かった高額帯(5,000万円前後)の中古マンションの成約件数が増加している。この要因としては、3月という季節的な要因や金利優遇政策(フラット35など)の終了時期を見越した買い急ぎが考えられる。(売買仲介業者)</p>														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0~3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	・ 至近の競売物件は本年1月特別売却にて決済。価格は相当に低位。背後至近に存する一昨年からの売り地は駐車場のまま継続管理されている。商業地に対する引き合いは乏しく、地価は調整局面。周囲一円の別荘地には動きが見られるものの、商業地は低迷したままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格はなだらかな下落を続けている。 ・ 店舗賃料は見直しの動きが続いている。一方、投資需要も後退しているため、取引利回りは概ね横ばい。 ・ 本年に入ってから観光客数は例年並みに推移していたが、3月は東日本大震災の影響で急減している。客単価の減少傾向にある中、3月の売上高は例年の1~2割だったとの声もある。ロータリー以北のメイン通り沿いの1階に空き店舗はほとんどないが、2階部分、メイン通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が散見される。賃料は見直しの動きが続いており、メイン通りを含む一円の店舗賃料は下落傾向にある。 * 昨年からの周辺別荘地に動きが出てきているが、成約価格は高いもの安いものばらついている。店舗売上は東日本大震災が響いて3月は落ち込んでいる。駅からロータリー付近にかけての商業地に対する引き合いはほとんどなく、当地区の地価動向はこの四半期もなだらかな下落局面にある。なお、震災による入り込み客の状況及び店舗売上の減少は今後の懸念材料であるが、当四半期において地価に震災の影響はほとんど及んでいない。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 軽井沢駅～旧軽井沢間に立地する店舗の売り物件があるが、店舗需要が弱含んでいること、価格が相場よりも高いこと等から、買い手を見出すのに苦労すると思われる。(その他不動産業者) ・ 軽井沢駅と旧軽井沢間に立地するホテルと旧軽井沢エリア内に立地するホテル(両ホテルのオーナーは同一)が競売に付された。このうち、旧軽井沢エリア内に立地するホテルの経営は厳しい様子であった。(その他不動産業者) ・ 賃貸店舗の空室状況に改善の兆しは見られない。こうした中で空室が長期化している物件も散見されるなど、依然店舗需要は弱含んでいる。(その他不動産業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	▽	▽	<ul style="list-style-type: none"> 景気の回復感が乏しいところに、今回の東日本大震災による先行き不透明感が重なり、市場は停滞感を強めている。売物件の不足を背景とした需給バランスから大きく下落する状況にはないものの、前期同様、取引価格は若干下落している。なお、震災の取引価格への影響は、現段階では顕在化していない。 オフィス、店舗共にテナント誘致は厳しい状況にあり、オフィス賃料、店舗賃料共に下落しているが、取引価格も同様に下落していることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 オフィスの新規供給がないことから、空室率の悪化に歯止めがかかりつつある傾向も見られるが、不況による企業の撤退、支出抑制の傾向は変わらず、オフィス賃料は下落している。 東日本大震災による自粛ムードから飲食店来客数が激減、飲食店舗の経営環境が悪化している。新たな出店需要も大きく減退し、借手の予算不足から、成約に至らないケースも多く、店舗賃料は下落している。 * オフィス、店舗ビル用地取得需要は見込めないが、賃貸マンション用地への需要は、県内の投資家を中心に引き続き見られる。売物件は相変わらず少ないが、東日本大震災によるマインド低下から、市況回復は期待薄であり、地価動向は前期に引き続き若干の下落傾向にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 新潟駅北口で駅至近に立地するオフィスビルが売りに出されているが、総額が高いため、オフィス市況が弱弱していること等を考えると、売却は容易でないとと思われる。(銀行) 収益物件に対する需要は引き続き強く、買い手のニーズにマッチする物件が供給されれば、需要が顕在化すると思われる。買い手には地元の個人投資家が多く、買い手が望む価格目線は表面利回りで15%程度となる。(売買仲介業者) 新潟全般で賃貸オフィスビルの引き合いを見た場合、駅北・古町地区よりも駅南地区が主となっており、拡張移転など前向きな移転も見られるようになってきた。(不動産開発業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	□	—	—	・ 近隣地域において取引引きはないが、小規模物件2件が現在交渉中である。当地区で大多数を占める小規模物件は総額が小さいため、地元投資家による投資物件としての需要が見られるが、大型店舗用地に対する需要は乏しく全体として取引価格は下落傾向で推移している。 ・ 消費の低迷によりテナントが決まらない空店舗が見られ、小規模店舗の募集賃料が値下げされている。一方、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しているが、大型画地に対する取得需要は乏しく、地価が依然下落傾向にあることから、取引利回りはやや上昇している。 ・ 当地区の中核である大型店舗の2月期の売上高は前期を上回っており(通期で+0.1%、下半期で+1.4%)、大型店の店舗賃料も横ばいで推移している。市の店舗出店への助成制度の再開によって、小規模店の新規出店(2階部分や飲食店舗に適した横町への出店が多い)もあるが、ファッション系の店舗の多い当該地域全体では売上げが低調であり、採算の取れないテナントの撤退後、空店舗が埋まらない状況にある。 ・ JR富山駅北口の一部優良ビルの空室率に改善が見られ、賃料も安定化しているが、富山市街地全体のオフィス床は依然供給過剰で、設備の劣る古い貸しビルを中心に空室が埋まらない状況が続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。 * 消費の低迷により店舗の収益性が低下しており、小規模店舗で募集賃料の下落も見られるが、低位になっても比較的安定した賃料に着目する地元投資家等による需要があり、小規模画地の地価は概ね下げ止まっている。一方、大型画地については、周辺で複数の再開発事業が進捗しているものの影響は見られず、大口の投資筋もないため、地価動向はやや下落傾向にある。なお、調査時点においては東日本大震災の影響は殆ど見られない。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 富山駅周辺の相場を知りたいという業者が多くなってきた。まだ取引事例はないが、自社利用を前提で不動産を購入したいという企業がみられ、良い立地で売り物件が出れば成立しやすい状況になってきている。(銀行) ・ 中央通り地区fブロックの市街地再開発事業の分譲マンションの販売が好調である。モデルルームも予約制でなかなか予約が取れない状況にあると聞いている。(大手建設業者) ・ 総曲輪では、飲食を中心に新規出店が増加している。継続賃料の値下げ要求の話はほとんどなくなっており、店舗賃料は底を打った印象がある。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0~3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・地元資本が中心であった市場により、県外資本の参入が増えてきており、3月には高額物件がほぼ売値で成約した。需給ともに新幹線開業を3年後に控えて思惑が交錯する中、好立地の売物件は少なく取引件数は低水準のままである。裏通りで高値の売物件もみられるが、買希望との目線が合わず、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 ・収益物件に対する要求利回りは依然高止まっているが、好立地物件では利回りが多少低くても成約するケースも出ている。取引価格、賃料ともに下げ止まりつつあり、取引利回りは僅かながら下落傾向に振れていたが、直近では東日本大震災の影響からリスクを再び織り込む動きもみられ、前期比では総じて横ばいで推移している。 ・オフィスの空室率は4期連続の改善で、オフィス賃料は下落傾向にあるものの成約賃料もようやく下げ止まりの状況にあり、賃貸条件にも改善の方向が出ている。特に駅周辺の大型ビルの改善が大きく、周辺の中小ビルにも波及しつつある。募集賃料の一段の見直しが進んだことから、成約賃料との開差は縮小している。 ・消費は景気回復に併せ堅調に推移する中、金沢駅中のファッション専門店街が3月初旬にリニューアルオープンし集客力がアップしたが、東日本大震災後は買控えムード一色となり、ホテルも予約キャンセルが相次いだ。立地、業態等による格差はあるものの、飲食店を中心に店舗需要は持ち直しており、店舗賃料は下落傾向ながら歯止めがかかりつつある。 * 順調に回復していた消費も東日本大震災直後は買い控えや自粛ムードが広がり、市場マインドは一時的に後退した。こうした状況下で取引価格は比較的底堅く推移し、賃料もようやく下げ止まりつつある。地元資本が買い支えていた市場に県外資本の参入が着実に増えてきているが、地価動向については震災の影響からごく弱い下落傾向で推移している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・金沢駅西側で低層の事務所物件の取引が成立した。一定の利回りが確保できることと売り物件が少ない駅西に立地する用地であるため、将来の新幹線開通を見越した投資として購入したようである。(銀行) ・金沢駅周辺で20坪前後の新規出店を中心としたオフィスの引き合いが増加してきている。金沢市内での拡張移転もみられるようになってきており、オフィス需要が徐々にではあるが回復してきている。(賃貸仲介業者) ・駅西に立地するファンドが所有するオフィスビルが売却されたようである。駅東口のファンドが所有するオフィスについても引き合いが出てきている。オフィスビルの稼働率が上がったことにより、ビルの収益性が向上し、買い希望価格水準が上がり、オフィスビルの売買取引が成立するようになってきた。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地の取引は殆ど見られないが、周辺商業地における取引水準の動向から依然として下落傾向にあるものと判断される。テナント入居率に改善が見られず、依然として空室の長期化、賃料の低下傾向が伺え、不動産収益性も回復していないことから取引価格は下落傾向にある。 オフィス等の需要は減退傾向にあり、店舗の入居率も一部を除き改善傾向が伺えないことから、空室は長期化傾向にあって不動産収益性は回復していない。空室リスクなどから収益用不動産に対する敬遠傾向は依然として強いが、取引価格も下落傾向にあることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 昨年見られた駅前大型再開発ビルへのテナント移転による影響は一段落し、周辺の築浅商業ビルの入居率は回復傾向にあるが、反面耐震性や機能性の劣る建物では、東日本大震災後の需要減退も加わって空室の長期化傾向が強く、賃料競争からオフィス賃料は下落傾向にある。またマンション価格は立地性の良好な築浅物件は横ばい傾向にあるが、賃料については供給過剰感があり下落傾向にある。 小規模店舗を中心に飲食店舗の進出がみられるようになり、空室の増加傾向に歯止傾向も伺えるが、空室の長期化傾向が強く好転には至っていない。東日本大震災後の消費低迷懸念から店舗の新規出店需要は減退しており、耐震性や立地性の劣るビルは空室の長期化に改善が見られず、テナント獲得は依然厳しい状況にあり、店舗賃料は下落傾向にある。 * 店舗については空室率の拡大に歯止傾向も伺えるが、空室率の改善までには至っていない。更に東日本大震災の影響による景気の先行き不透明感拡大から店舗、オフィス需要とも減退している。また消費者の買い控え傾向が強いことから商業繁華性も減退傾向にあり、前期に比べ地価の下落傾向はやや強まっている。
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 平成22年末の入札で応札者がいなかった保険会社所有のオフィスビルを再度の入札で不動産業者が落札した。希望価格よりも大幅に低い価格であるが、路線価をやや下回る水準であり、現在の市況から見て妥当な金額だと思われる。(マンションデベロッパー) 伝馬町に竣工予定のタワーマンションのモデルルームが現在、建設中である。呉服町で計画されている再開発による供給を含め、中心部における分譲マンション供給には過剰感がある。静岡駅周辺地区からやや離れたエリアでは土地価格が安く、戸建住宅とマンションが競合してしまうため、マンション開発用地として購入できるエリアは限定される。(不動産開発業者) 大型テナントの移転により所有オフィスビルにまとまった空室が発生していたが、1年振りに静岡市内企業の入居が決まった。現在のような市況では県外からのオフィス開設ニーズはなく、既存のテナントが条件の良いビルを求めて玉突きのような形で移転している。賃料水準を下げテテナント誘致を図るビルが多く、賃料は下げ止まったとは言いがたい。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	▽	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浜松駅前の一等地で大型物件の取引が成立するなど中心部での需要が顕在化してきている。一部に割高な取引もみられ、底値感も出てきているが、賃貸市場に改善が見られないこともあって本格的な需要回復には至らず、取引価格は僅かながら下落傾向で推移している。 ・ 空室率は高止まりしており、店舗賃料・オフィス賃料ともに下落基調である。取引価格も僅かながら下落していることから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 ・ 駅前の大型高層マンションが完成し、供給量は増加している。販売戸数が多いため完売には至っていないが、今のところ分譲価格に変化はなく、マンション分譲価格は横ばいで推移している。一方、賃貸マンション市場には供給過剰感があり、マンション賃料は下落傾向で推移している。 ・ オフィス賃料は、事務所縮小や移転の動きは一段落したものの新規需要は少なく、僅かながら下落傾向で推移している。店舗賃料は、消費低迷により売上げが伸びない中借主側からの値下げ圧力が依然強く、下落傾向にある。 <p>* 大通り沿いに大型ホテルが完成するなど停滞していた中心街に新しい動きが出てきているが、面的な広がりには乏しく、本格的な需要増には至っていない。東日本大震災の中心商業地への影響は今のところ軽微であるが、中心部の空室率は依然として高く、店舗賃料は下落傾向で推移しており、地価も僅かながら下落傾向が続いている。</p>
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前のタワーマンションは販売が進捗しているが、投資目的のマンション購入自体が減少していることもありマンション販売は厳しい状況である。販売価格の総額が高いマンションは売れにくくなっており、駅周辺で新規マンションを計画したいが、土地単価が高く、マンションの販売価格を考えると新規のマンション用地取得が難しい状況にある。(不動産開発業者) ・ 市街地再開発事業で開発された大型複合ビルの商業・駐車場部分の入札は最低入札価格に近い価格で地元不動産会社が落札した。割安な価格ではあると思うが、諸費用に相当な金額が必要となるため、その部分を考慮する必要がある。(売買仲介業者) ・ 浜松駅周辺では、飲食店、物販店の撤退が進んでいる一方で大手予備校や専門学校等の教育関連産業が進出しており、車をもつ人を対象とした店舗は郊外へ、車を持たない人を対象とした予備校や学校が中心部の公共交通機関の利便性が高いエリアに集積してきている。(シンクタンク) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区における土地の取引は少なく、大型物件の取引事例は認められないが、前期同様、オフィス・店舗賃料の下落に歯止めがかかっていることから、取引価格についても横ばい傾向にある。東日本大震災後の取引は顕在化していないが、当地区については影響はない。 地域内において収益物件の取引事例は認められないため、取引利回りの把握は困難であるが、オフィス賃料が底値に達し、空室率も若干改善されつつあることから、取引価格も横ばい傾向で推移しており、取引利回りは横ばいとなっている。 優良ビルのオフィス賃料については概ね底値で推移しており、値頃感がでてきたため館内増床の動きも認められる。また、競合ビルの空室率も落ち着きつつあるため、賃料、空室率とも、横ばい傾向で推移している。 店舗賃料については、名駅駅前、桜通沿いの路面店については稀少性があり、特に金融機関に適する大規模物件については高位の賃料での需要が見込まれる。条件の劣る物件についても、飲食店を中心に成約の動きが認められ、店舗賃料は底値感が出てきており、横ばいで推移している。 * オフィス賃料については底値に達したことから、土地価格の下落に歯止めがかかったため、地価動向は横ばい傾向で推移している。今後は地域内の再開発・建替えの動きにより、オフィス・店舗とも短期的な賃貸需要が発生する可能性がある。なお、当地区については賃貸市場・売買市場ともに東日本大震災による直接的な影響は認められなかった。 	
				0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				<ul style="list-style-type: none"> 名駅駅前地区において50億～100億円クラスのオフィスビルを取得したいという投資ニーズはあるものの、現状ではそれに見合った売り物件がない。(信託銀行) 平成23年春に竣工予定の大型オフィスビルについてはテナント誘致が順調に推移している。ほぼ満室で竣工する見通しであり、名駅駅前地区における需要の底堅さを感じている。名駅駅前地区におけるAクラスビル以上のオフィスストックは少なく、優良なビルに入居したいというニーズは潜在的に存在すると考えている。(大手不動産業者) 大型の取引は行われておらず、売り物件の情報も少ない状況が続いている。小規模な取引としては、名駅3丁目の背後地に立地する雑居ビルが表面利回り10%程度で取引されたようだ。(売買仲介業者) 										

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	大閘口		 0% 横ばい  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	・ 当地区における取引は少なく、大型物件の取引は見られないが、地価に対する底値感が出てきたことから、取引価格は前期に比べ横ばい傾向にある。東日本大震災による直接的な影響は今回は見られないが、次期以降不動産投資へのマイナスの影響が懸念される。 ・ 東日本大震災により不動産投資へのマイナスの影響が懸念されるが、オフィス賃料及び空室率等に大きな影響を与える段階にまでは至っておらず、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。 ・ オフィス賃貸市場に改善の兆しが見られるが、オフィス需要は総じて弱く、依然テナントの誘致競争に厳しさが残っていることから、オフィス賃料は引き続き僅かながら下落傾向で推移している。 ・ 当地区内は繁華性が高く、人の流れが多いため、飲食店等の出店ニーズは比較的旺盛であり、好立地の路面店については空き店舗が出にくく希少性があるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。 * オフィス賃貸市場に改善の兆しが見られ、また、地価に対する底値感が出てきたが、東日本大震災により不動産投資へのマイナスの影響が懸念されるため、当地区でも積極的な不動産投資は見られず、地価動向は横ばい傾向にある。			
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					・ 大閘口地区に対するオフィスニーズは引き続き少ない。純然たる事務所利用ではなく、集客型など20坪程度の小規模な新設ニーズは見られるものの、面積や賃料条件が合う物件がなく、入居には至っていないのが現状である。(賃貸仲介業者) ・ 大閘口駅前に立地する複合ビルの基準階に入居していたコンタクトレンズ販売店が退去したが、後継テナントは決まっていない。飲食店舗については賃貸需要があるが、物販店舗の需要は少なく、テナントの新規入居が見られるのは主に飲食店舗である。(賃貸仲介業者) ・ 地区内では、不良債権処理に伴う物件売却の動きがみられるが、まだ実際に取引が行われる状況には至っていない。(売買仲介業者)												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	・当地区において取引は少ないものの、地元投資家の対象となる優良物件では供給不足感があることから、前期と同様に底値を探る動きになっている。当地区の取引価格は目立った動きがなく前期から横ばい傾向にある。 ・今後も大型開発が続く名駅地区は中長期的には潜在的な投資意欲は強いものの、一方でオフィス市場が依然厳しい状況に変化はなく投資家の利回り感に大きな変化はみられず、取引利回りは前期から横ばい傾向にある。 ・新規の供給がストップしているため新築ビルを中心に名駅地区の空室率は落ち着きつつあるが、平均空室率は約10%～11%と依然高水準であり、オフィス賃貸市場の競争環境は厳しく賃料の値下げ圧力も続いているため、当地区のオフィス賃料は若干の下落傾向にある。 ・1階や地階では飲食店等が需要の中心である。名駅地区周辺に顧客が集まる流れの中で好立地な店舗は稀少性があり高水準の賃料を維持しているが、立地条件等が劣る店舗では空室が長期化しており、全体として当地区の店舗賃料は前期から若干の下落傾向にある。 * 名古屋駅周辺については、今後も発展が見込まれ勢いがあることから取引価格に底値感が出てきている状況に変化は見られないが、当地区のオフィス賃料が依然下落傾向にあることに加えて、3月に起きた東日本大震災により当地域の柱である自動車産業の生産が大幅に低下する等一般的要因の悪化により、当地区の地価動向は若干の下落傾向にある。
					0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・名古屋駅からやや距離のある築浅の大型オフィスビルは地区外から大型テナントの集約移転があり、まとまった空室を消化した。フロア当たりの面積が大きいビルは大型テナントの集約や統合移転の受け皿となるため、一部のオフィスビルを除いて空室は少なくなっている。(賃貸仲介業者) ・高校生を対象とした進学塾がオフィスビルに入居した。また、専門学校が用地を探しているというニーズも引き続き見られるが、地区内は細分化された土地が多く、用地を確保することが難しい状況である。(売買仲介業者) ・コインパーキングやワンルームタイプの賃貸マンションに対する投資ニーズが見受けられる。コインパーキングについては、表面利回り3%程度が売買取引が成立する水準となっている。(不動産管理業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	総合評価	0~3% 下落	▽	□	▽	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 前期には幹線道路背後の歓楽街において一部に高値の取引も見られたが、今期は東日本大震災の影響による先行きの不透明感から新規の不動産投資に慎重になり、取引価格はやや下落している。 店舗賃料は全体として下落しているものの、好立地の店舗の空室は解消しつつある。また、オフィスの賃料、空室率はほぼ横ばいである。前期から投資リスクに大きな変化はなく、また、東日本大震災の影響も現状では見られず、取引利回りは横ばいである。 東日本大震災による影響は現状では見られず、オフィス賃料は前期から引き続きほぼ横ばいである。オフィス需要は弱く、空室率は高止まりしているが、新規供給が見られないことから、状況に大きな変化はない。 東日本大震災による直接的な影響は現状では見られず、大津通沿いで、栄交差点に近い1階店舗はほぼ空室が埋まりつつある。しかし、久屋大通沿い、幹線道路背後の歓楽街は依然空室率が高く、店舗賃料の下落が続いている。 <p>* オフィス賃料、店舗賃料、空室率には東日本大震災による直接的な影響は現状では見られないものの、先行きの不透明が増したことにより投資マインドはさらに減退し、地価動向の下落率は前期より若干拡大した。</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"> 久屋大通沿いに立地するビルの商業床部分にブライダル施設の入居が決まった。商業集積は栄南地区の方が高いものの、栄北地区の桜通や久屋大通沿いはブライダル関連の出店ニーズが高い。(不動産開発業者) 駅からやや離れた大型のオフィスビルは、賃料水準を大幅に下げて誘致を行った結果、郊外からのテナント入居も進み、高い稼働となった。(賃貸仲介業者) 収益物件については、オフィスビル、収益マンションとも地下鉄東山線沿線を中心に幅広く探しているという買い手のニーズが見られる。しかし、買い手の利回りに合う売り物件がなく、取引成立には至っていない。(売買仲介業者) 													

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	総合評価	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 栄南エリアは百貨店やブランドショップが立地する地域であり、近隣地域では具体的な取引は見られない。このほど広小路に面する老舗百貨店が廃業を検討中との報道が流れたとおり、百貨店の売り上げ減少傾向は続いている。一方、大津通沿いの路面店に紳士服量販店や若者向けの雑貨店が出店し、商業施設の核テナントとして総合中古販売店が出店するなど、活気を取り戻しつつも従来の高級イメージとは大きく方向を変えつつある。東日本大震災後の消費自粛により景況は低下し、ムードとして取引価格の下落幅は前期よりやや拡大傾向にある。 ・ 名駅エリアへの一極集中気運が高まるなか、路面店には堅調な需要があるもののオフィスの空室率は高止まりで賃料水準は回復していない。実取引は観測されていないが、新耐震物件の取引利回りは概ね横ばいである。一方、震災の影響で耐震性能が劣るビルの取引利回りは上昇したと見られる。 ・ 大津通背後の栄三丁目エリアのオフィスの平均空室率は高止まっている。オフィス賃料は地元の大手資本が所有する優良オフィスビルは賃料を維持しており、賃料水準は横ばいであるが、中小ビルのオフィス賃料は下落している。東日本大震災により、オフィスを他エリアに移転する動きには歯止めがかかっている様子。賃料相場に対する直接的な影響は、今のところ観測されない。 ・ 百貨店の業績は低下傾向にある。一方、大津通沿いの路面店には若年向けのブランドや雑貨店などの新規出店がみられる。路面店の賃料は堅調であるため、店舗賃料は横ばいであるが、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しく、客単価の低い中古販売店などの誘致に頼らざるを得ない。 * オフィスの空室率は高止まりしている。東日本大震災後の消費自粛により景況は低下し、地価動向の下落傾向は前期よりやや拡大した。東日本からのオフィス移転等の動きは見られない。
				取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
				ヒ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"> ・ 大型テナントの退去によってまとまった空室を抱えていた既存大型オフィスビルは、割安な水準まで賃料を下げた結果、経費削減や立地改善のために中心部以外のエリアから入居するテナントが見られるようになった。(賃貸仲介業者) ・ 大津通りに面する商業ビルに入居する大型書店が退去することとなり、後継テナントに大型中古本販売店が入居することが決定した。(賃貸仲介業者) ・ 地区の西側でファンドが保有していた収益マンションが売却されたようだ。機関投資家が物件購入に動くというより、10億円程度の物件を取得できる投資家が本業に影響が出ない範囲の余剰資金で長期保有を前提に収益物件を取得する動きがみられる。(不動産管理業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 一旦増加傾向になっていた取引件数は、東日本大震災後、不動産需要者が様子見の姿勢に転じているため、減少に転じている。但し、取引価格自体は従来の趨勢から大きく変動している気配はなく、緩やかに下落している。 収益性は回復しているとはいえない状態が続いており、需要者が要求する利回りは高い水準で推移しており、取引利回りは高い水準で安定していると言える。 賃料水準を引き下げた結果、幹線道路に面する大型オフィスビルの稼働率は向上してきており、オフィス賃料下落もほぼ底を打ち横ばいとなった。但し、周辺の中小規模のオフィスビルは大量の空室を抱えていることから、これらのビルの稼働率の回復にはまだかなりの時間がかかると見られる。 オフィスビルの1階店舗は、新規出店の動きは鈍く、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料自体はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。 <p>* 取引の趨勢として、東日本大震災前までは徐々に回復の兆しが見えつつあったが、震災以降は需要者が様子見の姿勢に転じているため、取引自体が減少している状況になっている。したがって、地価動向は依然として緩やかな下落傾向で推移している。</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"> 大通り背後地に立地するビルや3億円以下のコインパーキングを地元の事業法人が取得に動いている。価格さえ合えば、取得を検討する買い手が増えてきている。(信託銀行) 桜通沿いの築浅のオフィスビルは、経費削減を目的とするテナントの入居によって空室が残りわずかとなっている。周辺ビルに先駆けて賃料水準を下げてテナント誘致を行ったことによって、コスト削減を図ろうとするテナントを確保し、高稼働となった。(賃貸仲介業者) 桜通沿いの大型ビルでは賃料コストの削減を図ろうとする入居テナントの退去が続いている。稼働率が低下した当該ビルでは賃料水準を下げて新規テナントの募集を行っているが、後継テナントはまだ決まっていないようである。(投資運用業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> • 今期は大通り沿いの取引事例がいくつか見られた。このうち、取引価格の水準がやや低いものが見られるため、取引価格は下落傾向が継続している。 • 当地区において成約した事例のうち取引利回りの把握できる事例は少なく、利回りの変化を把握しにくい状況は続いている。名古屋市中心部全体で成約した事例を見ると取引利回りが前期と比較し大きく変化しているとは考えにくく、横ばいで推移している。 • オフィス賃料は下落傾向である。空室率は依然として高い水準で推移している。東日本大震災による直接的な影響はないものの、新耐震基準後のオフィスビルの空室部分が埋まらない中で、新耐震基準前のオフィスビルの空室部分にあつては、賃料の多少の値下げ等では空室を埋めることはできない状況となっている。 • 店舗賃料は引き続き下落傾向である。大通り沿いの1F店舗に関しては前期同様に空室は殆ど見当たらないが、背後地における2Fや地階の店舗等の条件の悪い場所では空室がなかなか埋まらない状況は続いている。 * 当地区においては、景気低迷による需要減退と近年の新規床の供給過剰に伴う賃料下落の構図がまだ継続している。また東日本大震災の影響は直接的にはないものの、新耐震基準前のオフィスビルの需要は低くなるなど、地価動向としては下落傾向が続いている。 	
				0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
				0~3% 下落	<ul style="list-style-type: none"> • 投資目的で不動産購入を検討する買い手が増えてきている。地区内の事業法人がコインパーキングを3億円程度で取得を検討中である。(信託銀行) • 栄2丁目で分譲中のマンションは、竣工までまだ1年程度の期間があるが、契約率が高く、販売が好調である。伏見地区内でも白川公園に近接したエリアは、都心部でありながら住環境が良好であり、また、栄の商業中心地に近いことが好調の要因だと思われる。今後も栄2丁目周辺でマンション適地の売り物件があれば、積極的に取得を検討していきたい。(不動産開発業者) • 伏見駅至近の築浅の大型オフィスビルでまとまった空室を消化した。入居したテナントは同地区の築年数が経過したビルから集約目的で移転している。集約によってコストアップしていると思われるが、現在の賃料水準が割安と判断して移転を決めたと考えられる。(賃貸仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災前は大手、地元デベロッパーとも好条件の物件に積極的で競争、競合が見られた。特に昨年は地元マンション業者による都心部周辺地域の買いが目立ち反面大手デベロッパーの取得遅れの反動から一部高値でのマンション取引が見られる。しかし東日本大震災後は先行き不透明感から一時見送り姿勢が見られこの投資マインドの影響から取引価格は若干の下落となった。 ファミリー向けマンション賃料は概ね安定し、空室率は横ばいである。新規供給は限られ空室率の上昇の懸念は消えつつある。取引価格は若干の下落であるが取引利回りを左右するまでの影響は見られず、取引利回りは結果横ばいで推移した。 マンション分譲価格は景気動向を勘案し各デベロッパーとも固めに設定しており、住宅取得優遇策等の恩恵もあって契約率は高い。マンション分譲価格は幅広い価格帯設定で顧客ニーズに対応しており、前期比概ね横ばいである。また東日本大震災による用地取得、販売等マンション業界への影響は軽微と思われる。 マンション賃料のうちファミリータイプは供給も限られ底打ち感から比較的安定しており特に東日本大震災の影響はなく大きな賃料変動は見られない。また単身者、ディンクスタイルの賃料はやや下落するも一時期より下落幅は縮小した。以上タイプ別で差は見られるも総じてマンション賃料については横ばいである。 <p>* 地価動向は昨年後半からやや明るさが見え始め各デベロッパーは、特に都心とその周辺部の物件に対し積極的な購入姿勢を続け取引価格についても上昇してきたが、3月の東日本大震災の影響で不透明感から投資マインドが冷え各社一時的に様子見状況となり地価は若干であるが下落となった。</p>				
					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"> 大曾根地区は、名古屋市内のマンション需要が増加し、大手デベロッパーが地下鉄東山線沿線などで用地確保ができない状況になって初めて取得を検討する地区である。現在はそのままでマンション需要が回復しておらず、大手デベロッパーによる取得の動きはみられない。(不動産開発業者) 地元マンションデベロッパーがマンション用地取得を再開しており、大手デベロッパーと用地取得で競合することが少ない大曾根地区では、地元デベロッパーが用地の取得がしやすく、用地確保の動きがみられるようになってきた。(不動産開発業者) 半年前に大きく賃料水準を引き上げた賃貸マンションが多い。賃料を2割程度引き下げた物件もあるが、それでも決まっていない。春の住宅需要が多い時期に入居者が決まらなければ、もう一段賃料を引き下げる必要があるかもしれない。(賃貸仲介業者) 													

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 下落  0～3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	▽	□	<ul style="list-style-type: none"> 目立った大型取引は認められない。投資目的のオフィスビル・マンションの取引が出始めているが、主たる需要者としては地元企業等が中心であり、ロットが小さく総額は5億程度が概ねの上限となっている。取引価格は、割安・割高ともにあるものの、前期と比較して概ね横ばいである。東日本大震災による影響については、売主が東京資本である場合、契約の延期が一部で見られたほかは、現段階では様子見の状態であり、取引件数については前回から大きな変動はない。 市内中心部において、対象地区は投資対象エリアとして次候補的な位置付けであることから、取引利回りの水準は把握し難いが、投資リスクについて前回からの変動は認められず、オフィス賃料はやや下落しているものの取引利回りを上昇させるまでにはいたっていないため、取引利回りは概ね横ばいである。なお、東日本大震災による影響は特に認められない。 市内における新規供給が一服し、新築ビルの空室率が賃料の柔軟な設定により改善するなど、マーケットは底打ち感が認められる。但し、空室が生じた既存ビルの賃料水準については下落を続けている。対象地区はオフィスとしての立地性にやや劣るエリアであるため需要に乏しく、オフィス賃料は依然下落傾向にある。販売中の分譲マンションについては、完成在庫を抱え苦戦している。東日本大震災による影響は特に認められない。 対象地区は中心繁華街からやや距離があり、オフィスワーカーが顧客の中心となるため、休日の集客力が弱い。そのため、駅接近性や接面街路等の立地性が良好な物件以外は出店ニーズが弱く、店舗賃料は引き続き下落傾向にある。賃貸マンションについては、ファンド物件が多いエリアであり、家賃の変動は小さい。高級賃貸物件の入居率も概ね堅調である。東日本大震災による影響は特に認められない。 <p>* 値頃感のある投資物件については取引の成立も認められるものの、取引件数が少ない地域であり、オフィス賃貸マーケットについても、依然厳しい状況にあることから、地価動向は前期と同程度にやや下落傾向で推移している。なお、地価動向について、特に東日本大震災の影響は認められない。</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"> 大型テナントの移転が予定されている築浅のオフィスビルは、賃料水準を大幅に下げて誘致を行っており、テナントが決まりつつある。しかし、比較的小規模なテナントが中心であるため、本格的な空室消化には至っていない。(賃貸仲介業者) 大通り背後地に立地する、築浅の収益マンションの信託受益権が約7億円で取引された。(不動産管理業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中	千種区	住宅	覚王山	 0% 横ばい  0~3% 上昇	□	□	▽	▽	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 当期の前半では、覚王山駅周辺の準高級住宅地域の不動産取引は比較的堅調であった。前期は成約価格の上昇が見られたが、当期の取引価格の上昇は鈍り、ほぼ横ばいで推移している。東日本大震災以降、千種区内の不動産売買の様相は一変し、需要・供給ともに停滞している。不動産取引市場は短期的な混乱の最中にある。 前期に引き続いて収益不動産の成約は一定量見られるが、取引利回りは横ばいである。近隣地域及び周辺地域での賃貸住宅への投資は、利回りが見込みづらい事もあってもともと低調であった。東日本大震災以降は投資家が一時不動産投資を差し控えたこと、建物に対する投資適格審査を厳格化した事などから、収益不動産の売買は一時的に停止している。 建設途中や着工前のマンションに対する今回の東日本大震災の影響は甚大であった。しかし、竣工済みマンションや中古マンションへの影響は限定的である。マンション分譲価格は前期と同水準であって、中古マンションも同様に前期と同水準の価格と判断している。 覚王山駅周辺はシングルおよびニューファミリー層に人気のエリアである。新規の賃貸マンションの建築は少なく、需要はおおむね堅調。完成した賃貸マンションについては東日本大震災の影響も少なく、マンション賃料は前期から横ばいで推移している。 * 東日本大震災前には土地取引は堅調であったが、震災後は需要・供給とも激減した。マンションデベロッパーも今後の建築費や需要の動向を見極められず、素地取得を一時ストップさせたと聞く。ただし、住宅の潜在的需要は旺盛であって、当区における不動産市場の混乱は比較的早期に収まりそうである。混乱の沈静後の動向を見込んで、当地区の地価動向は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄東山線沿線ではマンション供給は多いが、池下駅、本山駅周辺と比べると、覚王山駅周辺ではマンション用地となる売り物件がなく、供給の空白地帯となっている。開発適地が出れば、マンションデベロッパーは競って用地取得をすることとなり、土地価格はやや上昇すると思われる。(大手不動産業者) 地下鉄東山線沿線では、大規模な新築マンションの供給が相次ぐことから、その影響が懸念される。今後の用地取得については、マンション供給とその販売状況を見極めながら行っていく必要がある。(マンションデベロッパー) 平成23年春に竣工したマンションの販売が好調だった。開発余地があまりない地区であり、マンション開発適地の売り物件が出ればデベロッパーの競合になり、高値で取引されることが想定される。(不動産開発業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	池下	 0% 横ばい  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	・東日本大震災までは、マンション業者の積極的な素地取得など不動産市場には好材料が多く見られた。しかし、震災以後は換金売りなど特殊な取引を除いて動きが止まっている。当期は様子眺めの気配により、取引価格は横ばいとなった。 ・取引価格、賃料水準ともに目立った変化はなく、前期と比較して取引利回りは横ばいとなった。 ・住宅系の賃貸物件は時期的に動きが多く見られたが、中古賃貸物件の供給過剰は依然として続いている。地下鉄駅に近い好立地のため底堅さは見られるものの賃料の上昇圧力はなく、マンション賃料は横ばいとなった。 ・オフィスは都心部に需要が流出しているが、一方で相対的に賃料が安いいため経費削減を目的とした需要が認められる。店舗は東日本大震災による自粛ムードのため売り上げが落ち込んでいるが、今のところ賃料相場への影響は見られない。よって、当期はオフィス及び店舗賃料は横ばいとなった。 * 地価動向は、東日本大震災以前は改善傾向にあったが、震災以後は売り側も買い側も慎重になっており動きが止まっている。震災による地価への影響は来期以降に本格的に出始めると予測され、おしなべて当期は横ばいとなった。								
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
					・名古屋市内全体の不動産市場で、一番回復感があるのが地下鉄東山線沿線を中心としたマンション用地の取引であり、マンション開発適地であればマンションデベロッパーが積極的に用地取得をしている。(信託銀行) ・大型供給となる厚生年金会館跡地のタワーマンションの販売価格設定が注目される。高い水準でのマンション販売価格が需要者に受け入れられるようであれば、用地取得の際の土地価格水準も当面は強気で取得できるが、マンションの供給過剰感があれば用地価格も弱含みとなる。(不動産開発業者) ・池下地区はもともとオフィスニーズの少ないエリアではあるが、郊外からの移転ニーズも賃料水準が割安となっている伏見等の中心部の方が交通利便性もよく、オフィスビル自体も多い。そのため池下地区へのオフィスニーズはさらに少なくなっているのではないかと。(投資運用業者)												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加 : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市長	千種区	商業	今池	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 調査地点周辺の幹線街路沿いには取引事例は皆無。その背後地には300,000円/㎡未満の事例が時々見られる。本年3月の東日本大震災の影響は少なからずあると思われるが、地元不動産業者の意見は分かれる。取引価格は横ばいで推移している。 オフィス賃料は、前期と同様に変動は無く、取引価格も横ばい基調であるので、取引利回りも横ばいである。 今池駅から遠く離れるに従いオフィス賃料は下がり、空室率は上昇するが、今池駅至近のオフィスは希少性があり、需要が底堅いので前回調査時と比べ変動は無い。 店舗賃料については、「今池駅」至近では一定の需要があるので、ほとんど変動が無く横ばいである。 * 昨年は広小路通りなど幹線商業地の成約事例が複数件現われ、需要の回復傾向が見られたが、本年は同種の事例が皆無となった。周辺の売り物件情報及び東日本大震災による消費者マインドの低下などから、当地区の商業地の地価動向は底値圏のまま横ばい基調にある。 						
					 0% (横ばい)										
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
<ul style="list-style-type: none"> 今池地区は中心部よりも賃料水準が低いため、これまでオフィス需要を吸引してきたが、中心部の賃料水準が下がって今池地区の水準に近づいてきたため、現在、今池地区のビルに隣接する大通り沿いでビルが1億円程度で売りに出ているが、テナントが入居していない空きビルであり、引き合いは少ないようである。区内では売買取引はほとんど見られない。(売買仲介業者) 今池地区は駐車場ニーズが高く、周辺でも空きが見られない。オフィステナントの引き合いがあっても駐車場が確保できないため、決定に至らないケースも多い。(投資運用業者) 															

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	昭和区	住宅	御器所	 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	<p>・ 昭和区内の住宅地については、1月以降も成約価格については概ね横ばいの推移が見られ、実需を中心に、住宅需要は底堅く推移している。一方で、マンション好適地については取引価格は上昇傾向にあったが、東日本大震災以降1カ月程度はフリーズした状態が見られ、先行き不安もあって今期の取引価格は横ばいに転じた。</p> <p>・ 収益物件の中でも3億円くらいまでの物件については地元投資家の需要があるとのことであるが、成約数は少ない。市内において大型収益物件素地取得の情報もあり、優良物件への根強い需要の一端が見られたが、今のところ市場全体へ波及する様子は見られず、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>・ 新規供給が少なくなってきたため、完成在庫の消化も進み、一部に完成在庫の値下げなども聞かれる一方で、立地の良い物件は水準が下がっておらずマンション分譲価格は概ね横ばい。但し、東日本大震災の影響から地盤が軟弱な地域や超高層物件の人气が落ち込んできているとの情報もある。</p> <p>・ 比較的賃貸ニーズが高いため、マンション賃料はほぼ横ばい。但し、東日本大震災以降耐震性の観点から古い物件の成約が難しくなる傾向がみられる。</p> <p>* 取引市場は底打ち感が漂い、一部のマンション好適地を牽引役に地価反転への期待が見られたが、東日本大震災以降状況は一変し、地元企業業績の悪化などが予測されることから、市場は模様眺めの様相に転じている。但し、震災後においてマンション素地取引において高値成約が見られるなど、ショック状態からの脱却も部分的に観測され始めており、地価動向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"> 地下鉄桜通線沿線の御器所はマンション供給が活発化している東山線沿線と路線が違い、競合しないため、マンションデベロッパーが用地仕入れをしたい地区ではある。しかし、地区内で売りに出ているスーパーとして利用されている土地は、幹線道路に面すること等から分譲マンションとしての開発が難しく、まだ取引は成立していないようである。(不動産開発業者) 御器所周辺では2年前に拡充された「高度地区」による建物の高さ規制が強化された地域であり、マンション建設において容積率を全て消化できないことがある。売り物件自体が少ないが、土地の売りがあっても分譲マンションとして商品化が難しい土地が多い。(不動産開発業者) 单身向け賃貸マンションに対する需要は二極化している。築年が浅い物件については引き合い、成約状況とも悪くはないものの、築10年を超えるような物件に対する需要は弱い。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0% 横ばい  6%~ 上昇	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区に位置する賃貸商業ビルが平成22年末に取引され、価格は地価公示水準を大きく上回っていたが、当該事例のような高値水準の取引事例がある一方で、周辺商業地域での取引事例の中には公示価格水準を下回るものも散見されるため、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 金山総合駅周辺の地価は上昇傾向から横ばいの状態に移行しつつあり、取引利回りもほぼ横ばいで推移している。 金山駅南口では新たな賃貸商業ビルの供給はなく賃貸ビルの需給の状況に変化は見られないことから、依然として借り手主導型の状況にあり、企業のコスト削減やオフィス環境の改善を行う好機となっているのが現状である。しかしながら、将来においても金山駅南口の賃貸ビルの供給は極めて限定的であると予想されるため、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 当地区の地理的位置の優位性から店舗賃貸市場の需給は比較的安定しており、空き店舗は低層階に限らず中高層階においても殆ど見当たらない状況にある。また、オフィスの供給も限定的であることから名古屋市内の類似商業地域に比較して空室率は低く、店舗賃料もほぼ横ばいにて推移している。 <p>* 当地区における土地取引は少なく、当期における成約事例を把握することが出来なかったが、前期における取引事例から、当該地区の商業地に対する需要は潜在的に強いことが推測される。然しながら、調査地区における店舗及びオフィス賃料は横ばいであり、収益性の観点からは地価動向は安定的に推移し、地価動向は横ばいである。なお、東日本大震災の中部経済に与える影響が拡大することが懸念されている状況下にあるが、今のところ当地区の不動産市場では顕在化しておらず様子見的な状況下にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 一部でマンション用地をデベロッパーが高い価格で取得する取引が見られたが、現状では建築費が安いことから、その分を土地代に振り向けているとも考えられる。今後、建築費が上昇すれば、その分、土地代に投資できる額が減るとも考えられる。(信託銀行) 金山地区では現在、分譲マンションの建設が複数行われている。また、周辺での分譲マンション供給が増える予定である。今後、販売されるマンションは、比較的、用地を高く仕入れており、販売価格設定次第ではあるが、売れ行きについて楽観視はしていない。(不動産開発業者) 金山駅周辺の築浅のオフィスビルについてはまとまった空室はなく、稼働は安定している。一方で、金山駅近くの築年数の経過したオフィスビルではテナントの退去が続いており、これまで値下げしなかった賃料水準を下げてテナント誘致を行っている。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・岐阜駅周辺の商業地では高水準の取引は需給関係において成立し難い状況が続いている。店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷しているため、取引価格は下落基調が続いている。 ・中心商業地の賃貸用不動産の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるものの、取引価格は下落基調であり、賃料水準はやや下落しているため、取引利回りは横ばいである。 ・オフィスの新規供給はないがオフィス需要は低迷しており、築年の古い事務所を中心に空室率が高い状況が続いており、オフィス賃料はやや下落している。 ・名鉄岐阜駅の新商業ビル(低層複合商業施設)の開店により、JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所需要については比較的堅調であり、又、これら背後に位置する旧アパレル系小規模店舗も交通至便から、夜間飲食店に賃貸するケースが激増しているが、局所であり、駅前前面の高水準な賃料を上昇させる力はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 * JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業等の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルの平成21年9月の開店により、地域としては発展的であるものの、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、引き続き地価動向はやや下落傾向である。尚、東日本大震災については、罹災地以外にも影響が広がりつつあり、経済情勢、地価動向に影響を及ぼす可能性は否定できないが、今期末時点では顕在化していない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・郊外では工業用地に対する取引の動きが出始めており、戸建分譲・マンション分譲とも開発業者が用地を探しているという動きが徐々に見られるようになってきているものの、中心部に対する買いニーズは出てきていない。(銀行) ・旧大規模商業施設跡に東京資本のディスカウントショップが進出することになった。また、道路を挟んで南側に位置する旧大規模商業施設跡が売却され、地元の不動産業者が取得した。(売買仲介業者) ・名鉄岐阜駅近くの収益マンションが売りに出ており、満室稼働中で表面利回りは約10%である。問い合わせはあるが、案内まで至ったのは1件のみである。表面利回りが12%程度確保できないと取引成立は厳しいのではないかと。(売買仲介業者)														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	□	□	<p>・ 民間の商業地取引は、隣地取得や底地取得など特定の当事者間が多くを占め、新規建設や投資目的の取引はないといつてよい状態が続いている。また、個々の事情や総額により取引価格が左右され、単価に基づく水準認識や相場形成から変質してきている。市場では依然として商業地取引の少ない状態が続いており、取得気配も乏しいため、取引価格は下落基調で推移している。</p> <p>・ 収益物件のうちテナントビルが広告に現れる例はまれで、アパート・マンションの一棟売り広告も少なく、また捕捉できる収益物件は、市場滞留期間が長いものや競売等を通じて流通するものが中心であるため、相場を形成するに至っていない。取引価格は下落基調で賃料水準も下振れしており、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。</p> <p>・ 事務所賃料は水準調整局面を経ても需要の乏しい状態が継続し、持ち直しの兆しがみられない。特に2階以上のフロアや古いビル、中心地からはずれたビルでは依然として空室が埋まらず、問合せも減ってきている。また駅近傍の1階であっても賃料総額の高いフロアでは借り手がいない。他方、貸主にとって賃料水準引き下げに一定限度がある中で、成約を条件に値下げに応じるケースや空室のまま募集を続けるケースとが混在しており、オフィス賃料は下落が続いている。</p> <p>・ 飲食系店舗では23年に入って数件の成約があったが、成約賃料は募集賃料から1～2割低位である。テナント需要の大半は飲食系で、近時はエステ・整体等の美容・健康系がこれに加わってきたが、業種を問わず賃料支払能力は低く小規模な需要に支えられている。新規店と既存店との間で競争が激しく、撤退に追い込まれたテナント流出例も見られる。一時金(敷金・更新料)や管理費・共益費で貸主が歩み寄る傾向がみられ、店舗賃料は下落している。</p> <p>* 取引市場では商業地需要がなく、賃貸市場では実質賃料ベースで水準低下がみられ、募集後1～2年経過した空室や住居系の賃料水準で募集しているテナントビルも数多い。分譲マンションの新規着工が見られるようになったが、建築を見合わせていた物件が大半で新たな用地取得の動きはなく、用地市場の動きは鈍い。需要の持ち直し感乏しく、地価動向は緩やかな下落傾向が続いている。東日本大震災の影響は県内経済に減速感をもたらしているが、現在のところ地価動向への影響は顕在化していない。</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														
<p>・ 滋賀県内では自家用車での移動が多いことから、商業施設については、広い駐車場スペースを有し広域的な集客を可能とする草津市内の大型ショッピングセンターに人気が集まっており、当エリア内の顧客が流出していると思われる。(信託銀行)</p> <p>・ ここ数年動きが完全に止まっていたオフィスビルの需要について、今年に入ってからは、引き合いがはじめており、総額5億円弱の築古オフィスビルについての問い合わせがある。大津駅周辺のオフィスビルの表面利回りの水準は12～13%程度が妥当な水準と思われ、賃料水準も安定しており、一定の稼働率を維持している物件にあっては需要が顕在化しつつある。(その他不動産業者)</p> <p>・ 新快速停車駅となった南草津駅周辺エリアにエンドユーザーが流れている感がある。京都市内へのアクセス等は当エリアの方が優れるが、当エリアは成熟しきっており、南草津駅周辺の環境や将来発展性への期待感を背景として顧客が引っ張られているのではないかと。大津駅西側の再開発区域内で計画されているタワーマンションの低層階部分や、その周辺にネームバリューのある商業施設の進出が期待されるが、進出側にとってはそれほどの魅力はないのではないかと。(金融機関)</p>														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	0~3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 平成23年3月のJR南草津駅新快速停車化により、同駅勢圏の住宅地を中心に利便性向上を背景とする需要増、地価上昇期待が高まり、土地の供給サイドからも需要サイドからも熱い視線が投げかけられ、具体的に需要の顕在化・価格の下支えの様相も見られたが、一般景況の低迷感がこれを相殺する方向に働き、取引価格は結果的にやや下落傾向で推移した。東日本大震災の直接的な影響は住宅市場ではほとんど見られなかった。 収益物件取引が少ないが、売買市場並びに賃貸市場いずれも昨年比に比べてやや改善傾向にあり、特に駅周辺では賃料の底打ち感もみられ、取引利回りは結果的に大きな変動はない。 完成在庫を有していたマンションも、新快速停車化発表とほぼ同時に完売している。マンション立地のポテンシャルは上昇しており、今後の新規分譲価格が注目されるが今のところ相応の事例がなく、マンション分譲価格はほぼ横ばいとなった。 昨年は供給過剰感が蔓延し、駅近の賃貸マンションでも空室が目立ったが、新快速停車化の影響や事業会社の事業集約等の影響で社会人の賃借ニーズも増え、駅周辺では空室はほぼ解消されている。一部の人気エリアでは入れ替え時の賃料の上昇募集も見られる。事業会社関連のテナントニーズも見られる。以上からマンション賃料は横ばいとなった。 * 住宅地需給に関しては東日本大震災の影響はあまりなく、新快速停車化による需給へのインパクトが相対的に大きいことから地価は下落基調から横ばい方向へシフトしていく過程にあるものと考えられ、今後の駅周辺でのディベロッパーや法人テナント等の動向が注目されるが、当期の地価動向はやや下落傾向で推移した。 		
						0~3% 下落											
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
<ul style="list-style-type: none"> 南草津駅が新快速停車駅となったことから、明らかに市況は上向いている。草津駅や大津駅といった新快速停車駅と競合する形となるが、居住環境が良好であることから、引き合いは増え、大阪への通勤者からの需要も増えた。南草津駅西方近くの新築分譲マンションが年明けに売り切れたことで新規供給は一段落しているが、周辺の新築マンションで分譲時よりも少し上乗せした価格で売り出したところ、すぐに成約したという事例も既に出ているようだ。(売買仲介業者) 南草津駅周辺の学生向け賃貸マンションは、私立大学の学部統合による学生の流出が予測されているため、売却に苦戦していると聞いている。(信託銀行) 南草津駅周辺には未だ更地が残っているが、これらは従来からの地権者が区画整理による換地を受けたものが多いことから、市場に出にくいと考えている。その一方で、新快速停車駅となったことを背景に需要が増加していることから、駅周辺の地価は確実に上昇すると思われる。しかし、新築マンションの価格相場の上限は、現在の相場である120～130万円/坪と思われるので、結果としてマンションディベロッパーの採算確保が今後は難しくなっていくと思われる。JR南草津駅南西方の市街化調整区域内で戸建開発が行われるとの話を聞いている。戸建エリアは駅からやや離れた場所にしか存しないことから、実際に開発があった場合には、40万円/坪程度の設定であれば、確実に売り切れると思われる。(金融機関) 																	

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0%横ばい  0～3%上昇	□	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地域内の取引量は依然低調で、周辺の開発動向に対する期待感から上昇傾向にあった取引価格は、引き合いの少なさもあって、当期は横ばい傾向である。東北地方を中心に幅広い業種で経済活動が停滞しており、当該要因が当地区の不動産市況にも及ぶ可能性があることから、今後の動向には注視が必要であるものの、現時点において東日本大震災の影響による取引価格への影響は特に認められない。 ・ 取引価格、賃料ともほぼ落ち着いた動きの中で、取引利回りは概ね横ばいとなっている。東日本大震災による日本経済の先行き不透明感のなか、投資家等の様子見の感が強く、今のところ取引利回りに与える影響は認められない。 ・ オフィスの需給動向は前期と同様に目立った新規供給はなく、需要も概ね安定的ではあるものの、依然として空室率は高止まり傾向で、オフィス賃料は緩やかに下落している。東日本大震災による影響は、特に見られない。 ・ 観光客中心の物販・飲食店舗としての需要が中心であり、大型店舗出店による相乗効果への期待感があったが地域的には限定的であり、店舗賃料は全般的には横ばいである。東日本大震災による観光客(特に訪日外国人客)の落ち込みが激しく、一過性の感はあるものの、客足の減少が著しい。 * 日本経済全体の先行き不透明感のなか、周辺の開発動向や京都駅前地区の相対的優位性を考慮すると、地価動向は概ね横ばいである。東日本大震災による地価動向への影響は現時点では明確には認められない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 高止まりしていた事務所ビルの募集賃料が共益費込み18千円/坪から15千円/坪へとやや下落し、落ち着いてきていると思われる。京都駅南側エリアにおいては、平成22年6月にオープンした大型商業施設が集客に苦戦しており、客足が徐々に減ってきていることから当エリアへの新規出店の問い合わせが昨年未から無い。(賃貸仲介業者) ・ 京都駅北側で大手家電量販店がオープンしたが、当初の期待よりも集客に苦戦しており、テナントの退去が早くも見られる状況にある。(信託銀行) ・ 京都駅北側エリアにおいては、ホテルや事務所の需要は底堅く、特にホテルとしての立地については当社も大変興味を持っているエリアである。(不動産業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	0~3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	・取引件数が前期以上に減少しているだけでなく、高価格の取引が見られなくなっており、取引価格は下落基調で推移している。 ・取引利回りは、賃料水準が安定している中で不動産価格に下落感があるので、わずかながら上昇基調に転じた。 ・当地区内でのマンション分譲事例はわずかであるが、その価格には上昇感はなく、横ばい基調である。 ・当地区内での賃貸需要は旺盛であり、賃料水準に上昇感や下落感はないため、横ばい基調にある。 * ここしばらく横ばいの期間があったが、ここにきて価格に弱含み感が出てきた。東日本大震災や原発処理難航による先行きへの不安感から、新規投資を控える空気が強い。マンション事業への根強い需要はあるものの、駅近など需要者側の投資採算性への条件が厳しく、用地不足の状態にあって事業化に至るケースが少ない。以上から、地価動向はやや下落傾向で推移している。
					0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・二条駅周辺は市内中心部に隣接した比較的利便性の高い地域であることからマンションについての需要は底堅く、事業性の観点からも魅力があるエリアと思う。(不動産業者) ・千本通沿道については、大学の開校に伴い、人通りが増えることが見込まれることから、徐々にではあるが土地価格や店舗賃料の相場感についての問い合わせが増えてきている。仮に素地が供給されたとすれば二条駅前～出世稲荷神社前付近までが約200万円/坪程度、出世稲荷神社以北については、約150万円/坪程度と思われる。(売買仲介業者) ・学生の増加が今後見込まれる当エリアにおいて、千本通沿道にスーパーマーケットの開業が予定されており、地価への影響の程度は不明であるが地域の活性化には繋がると思う。(金融機関)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	▽	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格については、画地条件等によってバラつきはあるものの、やや下落傾向にある。近接地域に京都初の商業施設の進出も近く賑わいを増すものと予測されるが東日本大震災以降の消費マインドの冷え込みが大きく取引価格は弱含んでいる。 賃料収入は横ばい傾向にあり、取引の成立した事例は近隣周辺にはないが、取引利回りは横ばい傾向にある。 オフィスの賃貸需要は変化がない、オフィス賃料も概ね横ばい傾向が認められるが、周辺での新規ビル開業に伴いオフィスの供給量が増加したため、今後の動向に注目する必要がある。1階店舗の賃料は堅調であるが2階以上は横ばいである。 一般経済の先行き不透明感等の影響もあり、テナント側の賃料負担を抑える傾向は続いているが、条件が合致すれば高家賃の可能性もあり、店舗賃料は全般的に横ばい傾向が継続する。 * 地域経済には先行きの不透明感があるものの、希少性の高い当該地区では東京資本をはじめ全国的な広がりをもつ潜在需要がある。不動産向け融資も徐々に緩んできている等の状況を背景に、地価動向は優良物件を中心に横ばい傾向を示していたが東日本大震災以降の消費マインドの急速な冷え込みにより、やや下落傾向を示した。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 河原町通沿道では、1～3月は売買取引の成約がなかった。売主側も売却のタイミングと認識していないので当面動きがないものと思う。賃貸市場においては、服飾・雑貨関係の店舗や飲食店舗からの問い合わせが、やや見られるようになってきたが、共益費込みの募集賃料25～30千円/坪程度に対して、20千円/坪までの要望が多く、成約までは至っていない状況である。(売買仲介業者) 四条通沿い、河原町寄りの店舗ビルで1階店舗と2階以上の店舗との賃料格差が大きくなっている事例が見られる。1階店舗部分については共益費込み50千円/坪を維持しているが、2階以上の店舗については25千円/坪で入居していたテナントが退去した後、13千円/坪程度で募集をしているような状態である。(金融機関) 河原町境界においては、現在、四条通南側の老舗百貨店に客足が集中している。四条河原町交差点の大手百貨店跡に後継店舗の進出が決まっているが、エリアが画期的に変わるような感はない。京都は学生の街であり、アパレル系に関しては潜在的な購買需要はあるが、変化を好まない土地柄であること等から、他の都市で成功していても京都で必ずしも成功するわけではないという不透明感があるようだ。(賃貸仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落	□	△	▽	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・消費動向が大きく後退しているうえ、高層階に対する選好度など、今後消費者行動が変化する懸念もある。取引量は低調で、様子見の要素も拡大するなかで取引価格は横ばい。 ・資材の調達難など建築工期は長期化し、消費動向など後退要素が増加するなか投資環境は前期よりマイナスに推移しており、取引利回りは上昇。 ・既存ビルの空室率はやや上昇傾向であるが、今後新規供給は予定されておらず、今後一等地ビルに関しては空室状況の改善期待があるが、大阪圏の市況は依然厳しく、オフィス賃料の動向に強さはなく横ばい。 ・東日本大震災以降の消費支出は大きく後退しており、観光客の回復が何時になるかなど未だ不透明要素が強く、店舗賃料としては弱含み傾向が継続し、やや下落。 * 東日本大震災以降の外国人観光客の減少など影響を受ける業種が多いなかで、原発対策の遅れなど、その回復時期は不透明となっている。長期投資の好機と捉えられる一方で、様子見の要素は強く、地価動向は前期からやや下落に転じた。
					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"> ・当地区内には築年が経過しているビルが多いため、設備改善のための移転希望はあるが、賃料が折り合わず成約に至っていない。また、ワンフロア500坪クラスの大規模なオフィスビルについても、大きな床を借りるような新規の需要がなく、引き合いが少ない。そのため、当地区においては大きなテナントの動きが見られない状況となっている。(不動産開発業者) ・四条烏丸交差点の商業施設と四条烏丸駅の地下連絡通路内の商業スペースが相次いでオープンしているが、期待したほどの集客を維持できていない。後者については、看板の増設等がなされているが、依然として客足は伸びておらず苦戦を強いられていると思われる。(賃貸仲介業者) ・京都市内中心部の「田の字」地区内における新築マンションの市況については、依然として250万円/坪を超える相場での推移が続いているように思われる。以前からも素地供給が少なく、市場に出てきた場合は入札で競り上がることが多いが、新築分譲単価で280万円/坪で売れるのであれば、素地取得に当たっては容積率100%当たり100万円/坪を超えても投資採算が合うと思われる。(マンションデベロッパー) 									

【凡例】※総合評価

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	0% 横ばい	□	□	▽	□	□	▽	—	—	・ 前期に引続き、オフィスビル用地需要は依然停滞、マンション用地需要は旺盛という状況が続いており、取引価格は相対的に下げ止まり感があり、横ばい状況であるが、3月の東日本大震災の影響により先行き不透明となってきている。 ・ 大阪を含め他の競合する地区における供給過剰や企業のコスト削減の動きが鎮静化していないが、本年は新規供給が予定されていないことから、空室消化も進行し、取引利回りも横ばい状況にある。 ・ テナントのニーズに合致した優良ビルについては割安感も出始めているが、オフィス賃料の上昇にまでは至っておらず、横ばいのまま推移している。 ・ 店舗賃料は背後地を含め、他の競合地区の新築ビルへの店舗入居も影響して、前期までの勢いがややなくなってきており下落。 * 3月の東日本大震災の影響により建築費の高騰や工期の遅れにより投資タイミングを図るのが難しい状況となってきているものの、今期の地価動向は横ばい傾向である。
					0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ エリア内のオフィスビルでは、空室が目立つ状況にあり、御池通沿道では、竣工後、テナントが一度も入居していない状況が続いているビルも見られる。(売買仲介業者) ・ 店舗については、顧客は四条通に集中しており、御池通地下の商業ゾーンは、利用客が少なく入居テナントはかなり苦しい状況にあると思われる。(金融機関) ・ 分譲マンションのマーケットについては強含みの状況にあり、分譲単価は250万円/坪程度の設定が可能である。マンションデベロッパー各社は在庫処理が進んでいるため、用地取得に動いており、近隣での高値の入札結果については、供給者及び需要者共に注目している。(信託銀行)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0~3% 下落  0% (横ばい)	▽	△	▽	□	□	▽	□	□	・ 以前から商業地内の取引は少ないなかで、東日本大震災以降の消費マインドの冷え込みもあり取引量は減少傾向で取引価格もやや下落。 ・ オフィス賃料は低水準のなかで比較的安定しているが、調達資材の関係で建築工期が遅延傾向であり、既存ビルの耐震性の問題など投資リスクは拡大しており、取引利回りは上昇。 ・ 既存ビルの空室率は横ばい程度、募集賃料にも変化はなく依然低調な中で、オフィス賃料は前期から横ばい程度の推移であるが、耐震性の問題など中古ビルへの選好度がより厳しくなる傾向も伺える。 ・ 東日本大震災以降消費マインドは後退し、外国人観光客の減少等もあってホテル稼働率など影響の大きな業種もある。震災による影響は間接的にも受けており店舗賃料は前期から下落傾向が継続。 * 東日本大震災以降、ホテル稼働率の低迷など外国人観光客の減少による影響を受ける業種も多く、また建築資材の調達の問題など建築工期が長期化し、震災による間接的影響は受けており地価動向は、やや下落。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内中心部である四条烏丸エリアにおいて共益費込み10千円/坪以下でも成約可能であることから、当エリアに移転するメリットが無く、新たなオフィス需要はほとんど認められない。マンション需要は、依然として旺盛であり、中古マンションでも200万円/坪程度での成約が可能であることから、マンションデベロッパー各社は、御池エリアと並んで用地取得の機会を窺っている様子である。(売買仲介業者) ・ 分譲マンションに対する需要が旺盛なエリアであり、素地購入価格は容積率100%当たり100万円/坪程度とも言われている。在庫処理が進んだデベロッパーが用地取得にあたって、特に注目しているエリアである。(信託銀行) ・ 私立大学による市内中心部への学部集約化に伴い生徒数の増加が期待できることから、今後学生向け賃貸マンションが増える可能性があると思う。烏丸通背後地には町家が建ち並んでいるが、築年が古く、将来必要となる修繕費や維持費が不透明であることから、信託銀行で取扱える物件は少ない。(信託銀行) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	0~3% 下落	▽	□	▽	□	—	□	□	□	・ 店舗付賃貸マンションとして利用可能な売り物件はほとんどないが、市内中心部のマンション適地の需要増加により価格は横ばい傾向であったが東日本大震災以降のマインドの変化により様子見の傾向が強く、取引価格は全般的にやや下落傾向が認められる。 ・ マンション、店舗とも賃料は概ね横ばいが継続しており、取引価格はやや下落傾向が認められることから、取引利回りも概ね横ばい傾向である。 ・ 現在は業者による素地の仕入れ時期にあり、より条件の良いマンション適地には需要が多い状況にある。マンション分譲価格についても強含みの横ばい傾向であるが、東日本大震災によるマインドの変化を注視する必要がある。 ・ 利便性、居住環境が良好で単身者や若年世帯を中心に依然として賃貸需要は見込まれる。マンション賃料は今のところは底堅い需要に支えられ横ばいで推移しているが、所得・雇用環境に左右され易く、また市内中心部における賃料水準の変動にも影響を受ける可能性がある。 * 地価動向は背後の住宅地では引き続き買い控えも残るもののマンション適地を中心に概ね横ばい傾向で推移してきたが、東日本大震災以降マインドの急激な変化により様子見傾向が強く地価はやや下落傾向となった。
					0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 戸建敷地については、売り希望価格と買い希望価格の開差が若干縮まりつつあると思われる。北山通より南側の徒歩5分圏内においては、売り希望価格140～150万円/坪程度であるが、形状に特に問題がなければ当該価格での成約が可能である。また、北山駅より徒歩5分以上のエリアにおいては、売り希望価格120～130万円/坪程度に対し、成約の水準は120万円/坪程度である。(売買仲介業者) ・ エリア東方の松ヶ崎駅周辺にて供給されていたマンションが、ようやく完売に至った。最終的には総額2,000万円程度値引きしたような話を聞いている。単価も当初280～290万円/坪から最終的には200万円/坪を切っていたと思われる。完売まで2年を要したが、その間、特に後続物件の計画もなく、分譲マンションの供給が極端に少ない状況となっている。(その他不動産業者) ・ エリア東方で先日完売したマンションの売れ行きから、新築マンションについては、200万円/坪程度の分譲価格設定であれば売れると思われる。住宅需要は多いエリアであることから、デベロッパーも土地の供給さえあれば事業をしたいと考えている。しかし、周辺に田畑等の低未利用地が多い割には素地が一向に供給されない。(その他不動産業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は、当地区内に散見される取引事例から類推すると、前期と同水準が維持されている。下落感は見られない。 価格、賃料ともに現状維持状態にあるので、取引利回りは横ばい基調のままである。 マンション分譲価格は調査対象地区内ではまだ販売開始の事例が無くつかみがたいが、現在建築中の案件の土地取得水準から類推すると、これまでより高価格水準となる可能性は残るものの、東日本大震災以降の不透明感もあり、現状としては横ばいとみられる。 もともと賃料水準の高い地区であり、それ以上の上昇傾向は見られず、かつ強い潜在的需要に支えられて下落傾向も見られない。従って、マンション賃料は前期と同水準で推移している。 * 当地区内での用地不足が進行し、住宅分譲の件数は減少してきているが、売買が発生すると一定の地価水準は維持されており、上昇感、下落感ともなく、地価動向は前期と同水準が維持されている。需要の堅調な地区であるだけに、東日本大震災の影響は今のところ感じられない。
					 0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> 今年に入ってから、阪急桂駅徒歩10分圏内における総額4,000万円以上の高額帯の戸建物件が動かなくなっている。来店客数は増えているが、一次取得者層が多く、駅徒歩10分圏内では価格が合わずに駅から徒歩10分以上の2,500～3,000万円台までのものが売れ筋となっている。駅徒歩10分圏内の近年の土地の販売単価は120～130万円/坪で推移していたが、最近の感覚では100万円/坪程度が相場と思われる。(売買仲介業者) 阪急桂駅西口徒歩3分で建築中の分譲マンションについての問合せがある。近くにある築8年程度の中古マンションでも人気があり150万円/坪近くすることから、建築中の物件の分譲単価は200万円/坪を超えと思われる。それでも桂駅徒歩圏内の戸建住宅を購入するより安いと、売れるのではないかと。購入者は桂坂や洛西ニュータウンに住む買い替え層や京都市内の富裕層が中心になるとと思われる。(売買仲介業者) 新築物件の賃料設定の際に、更新料を設定しなくなっている。最近、ファミリー用で人気のある間取りは1LDKや2LDKであり、エリア内においては、2DKから1LDKに改装している物件もみられる。(賃貸仲介業者) JR桂川駅近くのビール工場跡地については、大型商業施設が進出する他に、マンションが1,000戸程度供給されるという話もある。周辺で戸建分譲開発された場合には、土地の販売単価は80万円/坪程度になるのではないかと。最近、大手不動産業者が、京都を含む関西圏でスタッフを増やす計画があり、不動産の動きが少しずつ活発になってくるのではと感じている。(売買仲介業者) 								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0~3% 下落  0% 横ばい	▽	△	▽	□	▽	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引量は減少傾向で、東日本大震災による消費マインドの冷え込みも伺え、取引価格としてもやや下落。 住居系賃料は比較的安定しているが、東日本大震災以降、建築工期が遅延傾向であるなど投資リスクは拡大しており、取引利回りは上昇。 マンションの成約率は比較的好調を維持しているため、マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、東日本大震災による影響から、耐震に対する関心の増大や高層階に対する選好度の低下など、従来とは異なる要素も出てきており、今後については不透明感が拡大。 長期的には所得環境の更なる悪化懸念もあり、下げ圧力となる可能性はあるものの、マンション賃料については比較的安定しているため、横ばい。 * 東日本大震災以降、消費マインドは冷え込み、建築資材の調達の問題など建築工期も読めない状態で、震災による間接的影響は受けており地価動向は不透明要素も残しつつ、やや下落。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの新規供給は少ない。仮に新築マンションが供給された場合の分譲単価としては、エリア東側の丘陵地及び大手筋商店街周辺に限っては、京都市内中心部の水準に近い180万円/坪程度でも通用すると思われる。中古マンションの相場としては、築10年程度で130～145万円/坪程度と思われるが、人気のマンションにおいては分譲時の水準を超える取引も散見される。(その他不動産業者) 土地価格は横ばいで推移している。戸建敷地の相場感としては近鉄桃山御稜前駅、京阪伏見桃山駅周辺で100～110万円/坪、駅徒歩5分圏内で90～100万円/坪、駅徒歩10分圏内で80～90万円/坪といったところである。周辺に地縁を有する需要者が大半であるが、供給が少ないことから、比較的高値で動き、キャッシュで取得する需要者も見られる。大手筋商店街周辺の商業地の土地価格としては150万円/坪程度のイメージであるが、先日、その1.5倍以上での高値の取引があった。個別性の強い物件ではあるが、人通りの多い大手筋商店街に面していれば、高値取引となることを再認識した。(売買仲介業者) 大手筋商店街は人通りが多く、学生から高齢者までと地元の客層の広いエリアであることから、物販店舗よりも、飲食店舗が出店し易く、賃料水準については、共益費込み20千円/坪程度で安定的に推移していると思う。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0~3% 下落	▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地区での商業施設の開業等を間近に控え、集客力(収益性)の向上への期待感もあって、市場においては底値を探る状況にあるものの、具体的な取引は把握されていない。そうした中で最近、高利回りを期待した取引があったとされる未確認情報等からすると、依然として地価の下げ圧力は存在するものと思われることから、緩やかとは言え取引価格は下落基調となった。東日本大震災による影響は今のところ受けておらず、今後の移転先として北ヤードへ視線が向けられているとの情報もある。 一部では最近においてより高い利回りを期待した取引も行われたとの事であるが、賃料は値下げによる空室率の改善等が行われている現況下において依然として好転せず、その一方で地価も下げ止まり状況に近づきつつあるものの、未だに緩やかながら下落基調にあり、結果的には取引利回りの横ばい傾向が見られる。 立地改善等による大型移転も一段落し目立った動きは余り見られない中、高止まりする空室率の改善がさほど進まずオフィス賃料は下落傾向となった。東日本大震災による一時貸しの問い合わせは当時多かったとのことであるが、今のところ契約に至ったケースはほとんど見られなかった。 周辺商業施設への移転等は余り聞かれなかったものの、相対的な競合要因としては意識されており、周辺商業施設は当地区の店舗賃料の上昇抑止力となっている。また一等地での賃料の変動はほとんど無いとされる一方で、立地条件に劣る店舗等は未だに下落しており、総じて店舗賃料は下落傾向にある。東日本大震災での影響はほとんど感じられず、周辺商業施設の新規開店等にかき消された感がある。 * 隣接する地区での代表的な商業施設の新規開業等による地域発展が期待される一方で、北ヤードの開業予定による大規模な増床を依然懸念材料としている向きもあり、不動産の取引を検討する上では相当に意識せざるを得ないとの声も聞かれる。そうした中で賃料の下落や空室率の高止まり等が相俟って、地価動向はわずかながらであるが継続して下落基調にある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> エリア北東方の大規模店舗付事務所ビルがNOI利回り5%前後で取引されたと聞いている。利回りから考えると、取引価格は相当高いと思われるが、当地区内でも一等地であることは間違いないので、将来の見方次第ではあり得る価格とも考えられる。(不動産開発業者) JR大阪駅北側に専門店ゾーンが新規オープンすることで繁華性が増し、波及効果により周辺エリアの商業店舗の状況は良くなると考えている。オフィス市況は、新規大型物件の空室を埋めきれないことから借手優位の状況が続くと思われ、回復する要素は依然として見られない。(投資運用業者) 百貨店のオープンラッシュにより、エリア全体の賑わいが増し、短期的には来店客数や売上高の増加が期待できると思われるが、需要としては新たな広がりが見込めないため、中長期的には競争激化により、百貨店間での明暗が出てくると思われる。(不動産業者) 昨年秋くらいから、リファイナンスがされやすくなっており、企業体力も回復していることもあって、一般法人からの売り物件は少なくなっている。特に大阪市中心部の賃貸マンションを探すものの、なかなか物件が見つからない状況である。大阪のオフィス市況は低迷しているが、東日本大震災の影響により、東京に一極集中されていたオフィス拠点が大阪中心部の梅田エリアへ一部流れる動きが出てくるかもしれない。(その他不動産業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する梅田地区で新築物件が供給されていることから、エリアとしての相対的な競争力は弱まっている。今期は同地区では大型テナントの退去もあり、オフィス賃料下落、フリーレントの長期化等を主要因として、取引価格は引き続き下落している。 金融機関は東日本大震災直後は一時的に慎重な姿勢もみせたがリファイナンスに対しては柔軟な対応をみせており大きな影響はない。投資家も震災後慎重になったものの意欲自体は薄れておらず、立地に優れる物件については利回りに高止まり感があることから取引利回りは横ばいになっている。 東日本大震災直後の移転は一時的なものが多く、東京の本社機能の一部を大阪に移転するなどの動きが顕在化するか否かは不透明な状況である。梅田地区の新築物件が徐々に稼働率を上げていくのとは対照的に、当地区では大型テナントの退去移転もみられるなど明るい材料に乏しく、オフィス賃料は引き続き下落している。 東日本大震災の影響は一時的にはみられたが「脱自粛ムード」も高まり、落ち着きを取り戻している。賃金動向調査によると関西企業の2011年の年間ボーナス支給額は対前年比約7.5%増加となっているなど、個人消費の下げ止まりの兆候は顕著であり、店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 賃料が底に近づいていることから物件購入の好機であり、稀少性の高い物件であればリーマンショック前の水準での成約もあり得るが、市場に投資適格物件が出ていない。また将来の北ヤードの竣工後のオフィス市況への影響が読めない中、建築費上昇懸念もあることから地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> エリア内での新規賃料の相場は、梅田3丁目のハイグレードビルを中心に共益費込み16千円/坪程度で意外と踏ん張っている感がある。梅田エリア周辺で高い賃料を支払っていたテナントのリストラ移転や周辺のビルからの建替え移転需要を引き込んでいるようだ。(賃貸仲介業者) 下落が続いてきた現在の賃料水準が底だと思われる。梅田地区より割安な賃料水準になってきており、グレードの高いビルが多いため、これ以上の賃料下落は考えにくい。(賃貸仲介業者) 商業店舗の先行きは、JR大阪駅北側に新規オープンする専門店ゾーンの動向次第と思われるが、当エリアへの波及効果については、予測し難い状況である。オフィス市況については、新築オフィス賃料は未だ下落基調であり、既存テナントの継続賃料も下げ基調である。物件によっては賃料10%下落で済めばよしとするオーナーもいる。周辺ビルからのテナント引き抜き合戦が続いているような状態であり、フリーレント1年以上の例も見られるようになってきている。(不動産管理業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当該地区は、繁華性が高く将来性を有するため、前期あたりから潜在ニーズが少しずつ顕在化するなどやや回復傾向にあると考えられるが、当期において地区内の大型取引はまだ顕在化しておらず、取引価格はほぼ同じ水準に近いごく緩やかな下落傾向にある。ただし、街区の熟成度が上がりつつある中で、引合いベースの段階ではあるものの興味を有する需要者が散見されはじめた。 1階店舗は依然として引合いが強いため収益性は前期並みで推移している。また、背後地に関しても低層店舗付マンションが竣工を間もなく迎えるなどその地域成熟度は上がりつつある。ただし、事務所賃料は依然として下落傾向を示し、全体的な収益性は建物毎に異なる。ただし、収益不動産は商業系・居住系を中心に底打ち感があるなど徐々に回復傾向が見られ、前期に引き続き、取引利回りは横ばい傾向にある。 平成22年5月と11月に梅田中心地区に竣工した2棟の超大型ビルは依然として空室を有し、同地区におけるオフィスビルの供給過剰感は根強く空室率は高い水準で推移している。その結果、既存ビルのオフィス賃料については、利便性が高い当該地区においてもやや下落傾向にある。 店舗賃料については、1階店舗及び視認性に優れるなど一部の上層階は依然として引き合いが堅調で空室があまりなく、店舗賃料は横ばいを維持している。一方、上層階の店舗や背後地に所在する店舗の賃料水準は個別には緩やかな下落傾向とほぼ同水準を維持しているものが混在する状況にある。今期に関しては特に前期末にオープンした大型書籍店の影響もあり、背後地への人の流れが相対的にアップしつつあることも要因の一つである。 * 周辺地区の開発による将来期待性と供給過剰等による不安感の両面が見られる。今期については競合化などといった供給過剰感よりも各種開発のオープンが間近でその期待感が大きい。しかし、今後の供給過剰感がマーケットに与える影響は依然として先行きへの不透明感を含んでいる。また、事務所賃料水準は空室を抱えるビルの多さから依然としてやや下落傾向にあり、地価動向は依然としてやや緩やかな下落傾向にある。
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 梅田地区で百貨店のオープンや増床等が相次いで予定されており、当地区の商業地としての存在価値が薄らいでいるように感じる。茶屋町1丁目内の大規模な更地の開発動向が気になる。この開発がうまく進まないと梅田地区の西側へ商業圏が移行してしまい当エリアの商業地としての価値は下がっていくと思われる。(不動産開発業者) 建築中の再開発商業ビルは、ゴールデンウィークにオープン予定であるが、12月にオープンした近隣の大型書店との相乗効果も見込まれ、顧客の流動性は増すと考える。梅田地区に商業の中心が一極集中している中で当該再開発商業ビルが竣工することは地域にとって良い方向である。(投資運用業者) 再開発区域内で建築中のタワーマンションは、290万円/坪程度で分譲しているが各期好調に完売の状態が続いているようだ。全戸190戸弱の内、140戸余りが既に完売している。北ヤードで供給されるマンション棟が350~400万円/坪になるであろうとの予測からの価格設定のようであるが、300万円/坪でも売れたのではないかとと思われる。(その他不動産業者) エリア北方の中津駅周辺は、オフィスエリアとしてではなく、今後は、北ヤードの開発により、開発区域内での勤務者の住宅需要を受ける住宅エリアとしての地位が高まっていくと思われる。街並みは変わるであろうが、将来性はある。(売買仲介業) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 : 上昇、増加 : 横ばい : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 不動産取引はほとんど認められないが、優良な大規模オフィスビルの建築が進行中であり、マンションデベロッパーの用地取得意欲も旺盛に認められることから、取引価格は下落しているものの下げ止まり傾向にある。東日本大震災の影響により取引市場が一時ペンディング状態となったが、価格への影響は顕在化していない。 新築のオフィス物件が取引市場に供給されていないが、優良な新築物件の需要は底固く、賃料の底打ち感や空室率の横ばい傾向から、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。東日本大震災の影響から新築物件へのシフトが進む傾向にある。 賃料の底値感から大規模なフロア面積を有する優良ビルに成約が認められるなど、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。梅田地区との競合はあるが、中之島地区のポテンシャルは高く、オフィス需要は底堅い。本社機能の関西圏への分散需要が顕在化しておらず、東日本大震災の影響による賃料の変動は認められない。 美術館の整備計画やホテルの全面改装が発表されているが、顧客を誘因するまでには至らず、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。東日本大震災の影響はない。 * オフィス取得の動きは低迷しており、東日本大震災の影響による関西圏への分散需要については不確定である。マンション市場は依然好調を維持しており、地価動向は下げ止まり傾向にあるものの緩やかに下落している。震災の影響により建設資材の不足や心理的な側面で不動産取引が停滞したが、いずれも一時的なものである。
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"> 中之島エリア東方においては、グレード感がある事務所ビルが多いが、現在はそのステイタスを求めている企業は少なく、また、北区という住所の割には梅田地区や西梅田地区に比べ中心部から遠いと感じられることが成約に結び付かない理由と考えられる。募集賃料の水準を梅田地区や西梅田地区より3千円/坪程度低く設定すれば成約できると思うが、オーナー側はそれはできないと考えているであろうから、当面の間、空室が消化されない状態が続くと思われる。(賃貸仲介業者) 現在区画整理中であること及び大阪市立近代美術館の整備動向がはっきりしないこと等から売買等の動きはほとんどない。長期的な視点から当地区に興味を示している買主はいるようであるが、地区内の不動産所有者は売却を考えている様子はなさそうであり、当面は大きな動きはないと思われる。(建設業者) 京阪中之島線のダイヤ改正による減便については、当初計画した程、乗降客数が伸びない現況に鑑みた合理的な措置と考えられる。当エリアの開発進度が緩やかであることから、先にインフラを整備し、将来の地域性の変化にも柔軟に対応できる態勢を作りつつ、長期的な観点での様子見の姿勢となりそうだ。(不動産開発業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災が発生した3月は取引の保留や延期の話も聞かれたが、その後落ち着きを取り戻していることから取引価格への影響は限定的であるものの、オフィス賃料は下落傾向にあることから取引価格もやや下落している。 東日本大震災直後は金融機関や投資家は慎重になったが、その後金融機関は借り換えには柔軟な姿勢をみせており、また投資家も投資意欲は減退しておらず、賃料に底値感もみられることから取引利回りは横ばいになっている。 東日本大震災直後の首都圏からの移転需要も期待されたが実際の需要は僅少であり、震災によるオフィス市況への影響は小さい。むしろ梅田地区におけるオフィスの大量供給の結果、周辺地区からのテナントの引き抜きがみられ、その影響により当地区のオフィス賃料は下落基調である。 東日本大震災の影響により3月は自粛ムードの高まりから、飲食関係は軒並み業績を悪化させたが、その後は徐々に落ち着きを取り戻しつつあり、店舗賃料はほぼ横ばいの状況である。 * オフィス賃料の下落傾向を受け地価も下落しているとみられるものの、賃料底値感から下落率は鈍化しており、地価動向の下落幅は縮小の兆しをみせている。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> 新築、築浅にも関わらず、全く埋まらないと言われていたオフィスビルが共益費込み9千円/坪程度の水準で埋まってきた。新築物件に関しては、一時のどうしようもない状況からは抜けた感があるが、裏通りの築古物件に関しては、事例もなく話題にも上らなくなっている。(不動産業者) 堺筋東側は、賃借人の言い値で賃料が決まっている状態である。自社ビルのニーズはあり、問い合わせも割とある。当地区の地価が安くなっているので、借りるより買ってしまおうという業績の良い企業があるようだ。(不動産業者) 堺筋背後のエリアにおいてはマンションデベロッパーによる素地取得の動きが見られるようになっており、1年前までは容積率100%当たり30~35万円/坪が相場と言われていたが、現在は50万円以上/坪でないと取得できない状況となっている。なお、建築コストが下落気味であるため、採算面からは土地に多少突っ込んで取得するといった流れになっている。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	・ 売買取引件数は依然として少ないものの、売り出し情報から取引価格は前期よりやや下落している。東日本大震災の影響は特には見られない。 ・ 取引価格水準の低下傾向は継続しており、空室率上昇、地区の賃貸市場の主体となるオフィス賃料は下落傾向により収益水準は下がっているため、取引利回りは総じて横ばい状態であり前期と変動はない。東日本大震災の影響は特にはみられない。 ・ オフィス賃貸市場において既存テナントからの値下げ要求は一般化しており、空室率上昇を避けるオーナー側が10~20%の値下げに応じる場合が多い。新規契約でのオフィス賃料は依然として下落傾向にあり、フリーレントも一般化している。借手市場にあるものの空室率の改善は遅々として進んでいないのが現状である。オフィス賃貸市場において、東日本大震災の影響はみられない。 ・ 店舗又はショールーム仕様で使われていたビル1階の物件が空室となって以来、なかなかテナントが決まらない。空きとなっていた部分(地下1階)に以前と別の居酒屋チェーンが入居した。既存テナントによる値下げ交渉、新規出店でのフリーレントは見られない。店舗等の賃料水準は前期水準と変わらず、横ばいである。飲食店の売上は東日本大震災後の自粛ブームの中やや停滞気味のようなが、店舗賃貸市場において賃料水準にその影響はみられない。 * 空室率の急上昇はなかったものの依然として上昇傾向にあることに変わりはなく、オフィス賃料水準も低下傾向にあるため収益価格は下落傾向が継続している。取引件数は少ないが、取引価格はやや下落傾向にあり、総合的に見て前期急落傾向にあった地価動向は、やや持ち直してきており、前期より小さな下落率となっている。なお、東日本大震災の影響は特にはみられない。
					 3~6% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ エリア内に拠点を置く大手商社の移転が迫ってきているが、その影響もあって、当エリアの市況は今後も下落基調が続くと思われる。当商社が入居するビルについては、リニューアルするか、そのままリーシングをするか、退去後の方針が決まっていないようだ。しかし、リニューアルしたとしても現在のオフィスマーケットでは収益性確保は困難と思われ、権利面からも動かしにくいようであり、今後についてはやや不透明な状況である。(賃貸仲介業者) ・ 年明けからは投資物件を探す需要者の動きが出始めているが、買主の目線では賃料下落リスクを見込んでの差し値となるため、成約件数は少ない状況にある。一方で土地の底値感から投資目的ではなく、自社ビルとしての需要も出始めており、既存ビルを改築して使用するケースが見られている。船場エリアで売り希望価格が10億円でスタートした築古ビル付土地が7億円を切る水準で成約した。業者目線では350万円/坪が市場価格とされていたが、成約水準は300万円/坪相当であった模様であり、成約するのは少なからず割安感を持たせた物件に限られている。(売買仲介業者) ・ 御堂筋沿いの事務所ビルの跡地について、買主を探すために多くの企業を当たってみたが、当地区の事務所の賃貸需要が冷え込んで回復の見込みがない中、更地からの開発は相当厳しいと考える企業が多く、買主はまだ決まっていない。(不動産業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災直後は売買、賃貸等における意思決定の保留や延期がみられたが、その後落ち着きを取り戻していることから取引価格に対しては大きな影響はなかった。取引市場は徐々に活性化の兆候をみせつつあるものの顕在化するには今しばらくの時間を要するとみられ、オフィス賃料の下落により取引価格はやや下落している。 都心型商業ビルについては今期も心齋橋筋商店街で取引がみられるなど投資機運は引き続き高く、オフィスについても売買検討の動きがみられるようになってきており、東日本大震災で投資家や金融機関は慎重になったが、投資、融資の意欲は減退しておらず、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 東日本大震災直後のテナントの移転は一時的なものも多く、同地区のテナントは店舗のバックオフィス需要等が中心であるため、オフィス市況に大きな変化はない。むしろ同地区においては梅田地区とその他の地区との格差が広がった影響が大きく、オフィス賃料は引き続き下落している。 震災直後は飲食業の売上は激減したが、「脱自粛ムード」の浸透により徐々に落ち着きを取り戻しつつある。今期は大阪市中心部で商業施設の新規開業や、百貨店のリニューアルオープンがあったため、小売業は回復の兆候をみせており店舗賃料はほぼ横ばいの状況である。 * 心齋橋筋商店街や長堀通沿いを中心に大手法人投資家等による売買や売買検討の動きもみられるがまだ本格化はしていない。また、今後の建築費の上昇や建築期間の長期化の懸念は地価下落要因であるため、緩やかではあるが当地区の地価は引き続きやや下落している。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 大規模で築年が浅いオフィスビルが少なく、さらに賃料の割安感もあまり感じられず、オフィスエリアとしての魅力がない。築年が古く、設備等が老朽化しているビルが多いことから、今後は、設備改善や立地改善を目論んで御堂筋や本町北側への移転が増えてくると想定される。(賃貸仲介業者) 長堀橋駅近くの大規模な開発用地が売りに出ているとの話があるが、当地区の店舗及びオフィスの賃貸需要は弱く、開発しづらいのではないかと考える。(建設業者) 長堀通りの北側背後、南船場2丁目で大手不動産業者が分譲マンションを計画しており、設定価格は未定だが、180万円/坪程度になると思われる。問い合わせは多いようであり、比較的堅調に売れるのではないかと予想している。当エリアでは、オフィスとしての収益性が見込めない昨今、市況が好調な分譲マンションの方が計画を立てやすく、オフィスしか使い道のない土地とマンション利用が考えられる土地では、明らかに引き合いに差があり、長堀通り沿道よりも北側背後地の方が土地の競争力があると思われる。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 3~6% 下落  3~6% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は依然少なく、様子見的な傾向が強まっている。不動産を取り巻く金融環境は物件毎に大きく異なり、気配値のばらつきは大きい。上層階の需要が安定しないこともあり、取引価格は基調としては下落傾向にある。東日本大震災前後で大きな変動は認められない。 建物のグレードにより差はあるものの、特に上層階オフィスにおける空室率の悪化や継続賃料引き下げ要求等により、物件自体の収益性は低下しているものが多い。先行きは依然不透明で取引利回りは、やや幅はあるが概ね横ばい傾向にある。 中層階から上層階のオフィス賃料は、需要動機が経費削減を目的とした撤退・規模縮小が中心であり、空室率が10%を超える物件も多いため、オフィス賃料は下落傾向にある。他の低廉エリアへの移転も目立つ。募集賃料と成約賃料との乖離が依然みられる。東日本大震災後、短期の賃貸需要が旺盛であったが、一時的なものに留まっている。 ブランド店の出店が顕著な視認性の高い御堂筋に面した店舗賃料は、希少性もあって概ね横ばい傾向。心斎橋筋商店街もカジュアルブランド等の出店意欲が旺盛で、相応の水準を維持しているが、競合エリア(梅田・あべの)の活況に対する反射的な影響が懸念される。 <p>* 市況の回復感はまだ乏しく、心斎橋筋商店街の極小エリア以外は、極端に地価下落を圧縮させる材料は見出せず、地価動向は下落傾向にある。顧客層の低価格志向が浸透しており、かかる需要をターゲットとした商業展開が今後も続くと考えられる。キタなどの大型商業ゾーンとの競争はさらに激化するものと予測され、不透明感強い。</p> <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"> 御堂筋沿い西側のビルでは地下1階の店舗でテナントの入れ替わりにより共益費込み賃料が10千円/坪半ばから8千円/坪程度まで下がったり、1階のブランド店舗についても最近減額改定があったりしたようだ。御堂筋の東側では、全般的にもう少し高めの水準で踏み留まれると思われる。西心斎橋のアメリカ村においても、1階店舗は20千円/坪の水準を何とか維持しているが、2階以上の店舗は10千円/坪を切らないと埋めることができず、以前よりも階層格差が拡大している。(金融機関) 心斎橋駅至近の事務所ビルの1階店舗の空室が埋まった。当初1階店舗と2階事務所部分をセットで募集していたが、事務所部分の需要はなかったため、1階のみで成約した模様である。以前は、1階～2階のセットでもすぐに決まったと思われるが、出店希望テナントの負担可能賃料の低下や御堂筋沿いの魅力の低下、事務所需要の弱さが表れている。(賃貸仲介業者) 秋口から年末にかけて大きな話題となったファストファッション系テナントが入居する店舗ビルの取引以降、大型取引は耳にしていなかった。後が続いて欲しいという期待があったが、心斎橋筋商店街内の店舗を所有する特別目的会社の持分をJ-REITが取得した話がある程度で、期待したほど成約には結び付いていない。現在のところ、成約に至ってはいないが、当エリア周辺の物件は、東京方面等のファンド組み入れの検討テーブルには乗っているようであり、今後上向きの取引が出てくることを期待している。(不動産業者) 最近、テナントの出店意欲についての調査を行ったが、ファストファッション系店舗の出店効果もあり、心斎橋筋を中心としたエリアへの出店ニーズは、予想以上に強く、特に長堀通りから戎橋北側までの低層階の角地については、共益費込み80～100千円/坪は確実に取れるような状況である。長堀通りから戎橋にかけては、買い物を目的として回遊する人が多く店舗にお金が落ちるが、戎橋南側～難波駅にかけては買い物目的ではなく回遊している人の割合が高くなるため、戎橋を境に商業地としての地位や商圈が異なってくる特徴がある。また、西心斎橋地区でビジネスホテル2棟の出店計画があるようだが、御堂筋沿いや東心斎橋に存する既存のホテルが料金設定を下げてきており、価格面で競合すると思われることから、集客には苦戦すると思われる。(不動産開発業者)

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0~3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	・賃料下落を中心とする収益性の低下が落ち着きつつあるとはいえ、梅田エリアに竣工するオフィスビルや百貨店競合の激化の中で、なんばエリアの相対的な競争力低下が懸念されること等から、取引価格は依然として下落傾向にある。但し、下落幅は前期同様、小幅に留まっている。東日本大震災直後の時期であるため、新規の不動産取得の余裕はまだなく、震災による取引価格への影響は見られない。 ・収益性の低下が落ち着きつつあることから、前期同様、取引利回りは横ばい傾向にある。東日本大震災が影響したと思われる取引利回りなども見られない。 ・オフィス賃料は落ち着きつつあるとはいえ、下落が続いている。空室率は梅田・本町エリア等と比較すると高い水準にあり、前期と同程度である。東日本大震災による首都圏等からの移転需要も顕著な動きとはなっていない。 ・隣接する心斎橋筋商店街においては若年層をターゲットとした新規出店が多くみられ、賃料水準も比較的高額な水準で安定的であるが、当エリアについては特段目立った動きは見られず、海外の観光客減少等の影響も今のところ顕在化していないことから、前期と比較して店舗賃料は概ね横ばいの状況にある。 * 各種賃料が概ね底打ちしているが、不動産購入への慎重な対応等が求められる中で、地価動向は依然として下落基調が続いている。但し、深刻な下落トレンドからは抜け出したとの見方が支配的であり、前期同様、小さ目の下落傾向に留まっている。			
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・当期においては既存テナントの退去もなければ新規テナントの入居も見られないが、御堂筋沿いの事務所ビルをはじめ、ミナミエリアに所在する事務所ビルにおいて賃料減額交渉の話が数件出てきており、その対応に追われている状況である。なお、減額要請の幅は現行賃料からマイナス5%程度からマイナス50%程度の極端なものもあるが、極端なものについては退去という選択肢しかないだろうと考える。(不動産管理者) ・戎橋南側にある商業ビルが解体されて売りに出ているようである。開発を考えた場合、1階～2階は共益費込み70～100千円/坪程度は取れるかもしれないが、上層階は20千円/坪を切らないと埋まらないと思われる。この状況を考えると容積率をすべて消化するような高度利用の建物の建築は経済的ではなくなり、必然的に土地価格は低くなっていくと考える。(建設業者) ・当エリアにおいては、南港からのライブハウスの移転や大手百貨店のリニューアルオープン、電鉄会社の本社ビル移転等、トピックが多かったが、その割には、それに対して何か動きがあるようなことは耳にしない。トピックが集まった当期においても良い動きが出てこないということは、当エリアのポテンシャルが相当沈んでしまっていることの裏付けになっているのではないかと。(金融機関)												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 自社ビルの多い同エリアでは今期も不動産取引は確認されていないが、オフィス賃料の下落が継続しているため取引価格も下落しているとみられる。賃料水準の下落により既存テナントの他地区への移転メリットは逓減しているため、投資用賃貸物件については運用上の安定度は向上しており、取引価格の下落幅も縮小しているとみられる。 東日本大震災で投資家や金融機関は慎重になったが、投資、融資の意欲は減退していない。投資対象エリアの選別が進む中、大規模物件が多く総額が高むOBPの物件に対しての投資優先度は依然として低いが、賃貸市場に底打ち感もみられることから取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 東日本大震災の影響は特段みられず、一部の大型ビルが募集賃料の大幅な引き下げを行った効果が出てきており、エリア内の空室率も低下傾向にあることから、オフィス賃料は下落しているがその下落幅は縮小している。 3月の歓送迎会需要等を見込んでいた飲食店舗にとっては東日本大震災直後の自粛ムードの影響は大きかったものの、その影響は一時的で、4月に入っての脱自粛ムードと相俟って落ち着きをみせており店舗賃料はほぼ横ばいである。 * 同エリア内ではここしばらく実際の土地取引がないため、実態を把握するのは困難であるが、オフィス賃料下落を主要因として地価も下落しているとみられるものの、賃料の下落率は鈍化しており、地価動向の下落幅は縮小の兆しをみせている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> エリア内の複合ビルに800坪程度の入居があったと聞いている。グループ企業内での動きであり、純粋なマーケット下での動きではないが、その影響でエリア全体の空室率は低下している。賃料水準としては、共益費込み12千円/坪を上限として推移している。(賃貸仲介業者) 現在の賃料水準は、競合する市内中心部の大規模なオフィスの賃料と比べても割高な水準ではないため、特別な理由が無ければ、あえて他の地域へと移転する必要はないと考えられる。そのため、今後は大きな解約引き留めによる賃料減額等の動きはないと思われる。(賃貸仲介業者) エリア内において、大手企業のオフィスビルが建築される予定であった敷地が現在公園として利用されている。現在は、地区計画等により最低敷地面積が5,000㎡以上、住宅・病院・学校等の建築ができないという用途制約等があるようだが、制約が緩和されるとすれば、ホテルやオフィスビル以外の物件が供給される可能性があるエリアだと思う。(建設業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0~3%下落  0~3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 近年にほぼ熟成し終わった地域であり、新規投資は現下の経済状況から見て活発ではない。このため取引も少なく、大阪市内類似地域の動向から推察して取引価格は若干下落傾向にある。 取引市場での価格変動と、賃料の変動がほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。 景気による需要の減少によりオフィス賃料は若干下落傾向にある。東日本大震災後一時緊急の引合が見られたが、一過性であった。現在は震災の影響は見られない。 この地域の店舗の賃貸借は少数である。景気悪化により店舗開設がより難しくなっており、需要の減少によって店舗賃料は下落傾向にある。 * 土地そのものの取引は少なく明瞭ではないが、賃料の収益動向や投資動向を勘案すると、地価動向はなお若干下落傾向にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> エリア内のランドマーク的なオフィスビルでは、テナント入れ替わりが続いており、それに伴い賃料水準は共益費込み14~15千円/坪程度の水準まで下がってきた。立地やグレードを勘案すると妥当な水準と思われる。周辺の既存ビルにおける水準は10千円/坪程度であり、賃料格差が縮小したことにより、当ビルへ移転するテナントの流れが見られるようになってきた。以前とは逆の流れであり、引き抜かれる側の周辺既存ビルにとっては厳しい市況になっていくかもしれない。なお、テナントの動きについては、東京からのアクセス等を理由に新大阪に拠点を展開しているテナントが多いことから、外部への流出はあまり見られず、賃料水準の上下によって、エリア内で動いている感が強い。(賃貸仲介業者) 西宮原付近で自社ビル用地として土地単価130~140万円/坪程度での取引があったようだ。東京からの利便性の良さから、新大阪駅周辺では一定の自社ビル用地需要が認められる。(金融機関) 江坂駅から千里中央駅周辺にかけての新築マンションの分譲ラッシュの影響は、地域特性が異なる当エリア周辺までは波及していない。新築マンションの供給が落ち着き、需要期であることも後押しとなって中古マンションは比較的良好に動いているが、概ね例年通りで、特段市況の回復等を感じさせるほどのものではない。転勤や周辺からの住替え等の潜在需要は多いことから、新大阪駅の西方徒歩10分圏内で分譲マンションの新規供給があれば売れると思われるが、最近では素地供給が見られず、供給予定も耳にしないため、しばらくは静態と思われる。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 梅田への接近性から、住居系を中心に人気のあるエリアである。競合物件の増加から、賃貸マンションについては、一段の賃料下落、空室率上昇リスクも存し、強気な用地取得の動きは少ない。分譲マンションについては客足が伸びているものの、大阪市中心部における同種マンションの供給量も増えていることから、販売価格水準の上昇には至っていない。取引価格は下落幅を縮小しつつ、下落傾向を続けている。 ファミリー、ワンルームタイプともに取引利回りは横ばいで推移している。築浅優良物件については引き合いが増えているが、競合物件の増加による空室率上昇リスク等から、需要者が期待する利回りと、供給物件の利回りとは開差が生じており、成約件数は増えていない。東日本大震災直後は、一時的に投資用不動産の取得の動きがストップしたが、その後も優良物件を中心に、引き合いや取引はあり、大きな震災の影響は見られていない。 マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。大阪駅ビルオープンへの注目等により、年末から年度末にかけて客足は伸びている。東日本大震災による、オール電化や高層マンションの需要動向が懸念されたが、震災後に新規販売された当該マンションの売れ行きも比較的好調であり、震災の影響は見られていない。 ファミリー、ワンルームタイプともに、安定した賃借需要が存し、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。梅田周辺をはじめ、単身者向けを中心とする競合物件は増加しており、利便性や築年数等において競争力に劣る物件については、一段の賃料値下げの動きもある。 * 梅田地区の分譲マンション価格の上昇と、大阪駅ビル及び梅田北ヤード開発への注目、期待等から、地区内におけるマンション需要の増加、販売価格の上昇等に繋がれば、用地取得の動きも増え、地価の反転も考えられる。ただし現況においては、大きな震災の影響は見られていないものの、景気の回復が弱い動きとなっており、地価動向はやや下落傾向で推移している。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> タワーマンションの建設が相次いで行われているが、売主目線から設定された分譲価格は高止まりしており、販売状況は苦戦を強いられている模様である。北ヤードの開発を期待する一方で、その期待感に反する状況を懸念して、買い控えられているものと考えられる。なお、既分譲戸の引き渡しからまだ間もないため、デベロッパーとしても分譲価格の値引き等は難しく、在庫を抱えたままであり、欠損補填目的の別事業を行うための素地の仕入れも出来ていない状況である。(売買仲介業者) 100坪程度の規模のマンション用地については、中堅のデベロッパーが競合するが、特段過熱しているとは思わない。当エリアにおける100坪程度の賃貸マンション用地の仕入れ相場は容積率100%当たり35～40万円/坪程度であり、今年に入ってから数件仕入れている。賃貸需要が比較的多いエリアであるため、個人投資家向けの商品として区分所有のワンルーム等、小振りなマンションを販売する予定である。(マンションデベロッパー) 住宅需要は底堅く、収益目的の賃貸マンションの利回りは下がってきている。買う側としては7%以上のNOI利回りが理想だが、6.5%～7%程度でないと成約しない状況になっている。今後、北ヤード開発の影響によって、活性化する可能性があり、投資対象として面白い地区である。(不動産開発業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 土地の需要は、マンション用地を主とするが、売り土地は少ない。一方、マンション自体の販売は比較的安定している。周辺では、タワー型の分譲物件もなくなり、一般的な中高層の新規分譲物件が販売されているが、短期間で販売完了になったものもあり、概ね順調に売れているといえる。このようなことから、用地の需要は根強く、土地の取引価格は安定的であり、前期に比し、横ばいになっている。 取引価格・賃貸マンションの賃料共に横ばいであることから、取引利回りは横ばいである。 マンション分譲価格は、地域の環境に影響を及ぼすような開発も特に見当たらないが、新規分譲物件の販売が安定していることから、前期に引き続き、横ばいである。 賃貸マンションの賃料については、厳しい状態ではあるが、需給に大きな変化はなく、ほぼ横ばいである。 * マンションの販売は比較的順調で安定しており、これを反映して、用地の需要も根強い。東日本大震災の影響については、一時的に心理的な影響はあったと思われるが、徐々に落ち着いてきているといえる。マンション供給側に先行き建築資材の不足等コストアップの懸念があるが、今のところ需給バランスが大きく崩れるような状態ではない。従って、地価についても震災の影響は現段階では、ほぼないといえる。このようなことから、地価動向は前期に引き続き、横ばいである。
					0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 2棟のタワーマンションが今秋から売り出し予定となっており、その販売動向が注目される。分譲価格は200万円/坪が一つのラインと思われ、上層階には総額1億円を超える部屋も検討されているようだが、ファミリー層をメインターゲットとした相応の価格設定がなされていくのではないかと見られる。賃貸マーケットについては、賃貸マンション及び分譲貸し物件の供給量が少なく、ファミリー向けマンションで共益費込み7.5千円/坪程度と市内ではやや割高な賃料水準となっている。当該エリアは市内屈指の文教エリアでもあり、ファミリー層には人気が高く、賃貸需要は堅調に推移している。また、敷金等については取りにくくはなっているものの、2～3ヶ月程度が標準的と思われる。(不動産開発業者) マンション用地の供給がないか常に注目している地区である。50戸程度のマンションを計画できる開発し易い用地が売りに出れば、土地単価240～250万円/坪程度で取引されると思われ、もう少し高くても買いに来る業者もあるかもしれない。但し、実際には、そのような物件は市場に出てきておらず、売買の動きはない。(不動産開発業者) 大阪上本町駅から徒歩圏の総額2億円弱の築浅賃貸マンションをNO1利回り6%を切る水準で個人投資家が取得した。これまでは表面利回り8～9%程度の物件が底堅く動いている印象があったが、以前よりも感覚的に低めの取引利回りでの成約事例が散見されるようになってきている。天王寺駅周辺の再開発の影響が、周辺地域へ少しずつ波及してきているのかもしれない。(不動産業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0~3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 長らく土地取引のない状態が続いている。再開発地区内の大型商業施設の開業が間近に迫り、今後の地域的发展を期待し供給は出し惜しみ状態にある。隣接地域でのマンション取引が活発化してきた中で、東日本大震災によって資材確保の困難性より販売延期の動きも見られる。需要者の動きは、キャッシュフロー要因が不透明な状況にあるため鈍い状態にある。市場は取引のない様子見状態が続いており、取引価格は横ばい傾向にある。 再開発地区内の大型商業施設の開業が間近に迫り、今後の地域的发展が期待される。しかし、同時期に「キタ」で大型商業施設の開業や「ミナミ」で既存商業施設の改装オープンが予定されており、大阪市内における商業地の競争激化の渦中にある。投資行動を誘引する収益物件の供給もなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 「キタ」に立地する5月開業予定の大型商業施設について、20,000㎡以上あるオフィスゾーンの契約率が100%に達したように、大阪市内のオフィス需要は「キタ」に向いている。当商業地は大阪市内の他の商業地である「キタ」や「ミナミ」と比較すると競争力に劣り、需要者が現れ難い状況となっている。また、東日本大震災の影響により関東圏から一時移転してきた“ソカイ企業”も、当地域では認められない。前期からオフィス空室率は上昇、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗については、1階床は「飲食」を中心に人気があり空室は皆無の状態にある。そして、隣接地域での近々オープン予定店舗については、東日本大震災による商品供給不足等の影響をほとんど受けておらず、予定通りの準備が進んでいる状況にある。ただ、集客性に劣る2階以上の床や1階床でも「飲食不可」の物件は需要が低く、一度既存テナントが退出すると長期間空室が続く物件も見受けられる。全体的に、店舗空室率は上昇、店舗賃料は下落傾向にある。 * 隣接の再開発地区内にある2012年春竣工予定の分譲マンションの最終分譲が短期間で完売したように、周辺のマンション需要の高まりは見られる。ただ、東日本大震災後金融機関の融資姿勢が厳しくなった気配も見受けられる。そして、隣接地域に立地する再開発ビルの店舗保留床は長らく応募者のない状態が続いており、値下げが検討されている。“隣接再開発地区内の大型商業施設の開業要因”による周辺の既存商業施設への波及効果は、「キタ」商業地等と競争の真っ只中にあり、不透明な状況にある。震災による需要マインドが低下している状況をも反映して、地価動向は前期より若干の下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 阿倍野エリアにおいては、再開発による大型ショッピングモールの影響等により、商業エリアが大幅に広がっているが、背後には既存の住宅地が広がっているため、これ以上の面的な広がりには難しいのではないかと。しかし、西宮北口駅前の大型商業施設のように核施設のオープンによりエリア全体が大変貌を遂げた実例もあるため、再開発区域内の大型ショッピングモールや建築中の日本一の超高層ビルの影響等により、面的には広がらなくても、集客力の上昇は期待できると思う。(不動産開発業者) 現在のオフィス市況は、大規模物件については需給バランスを保ちながら比較的高めの共益費込み14~16万円/坪程度の水準で静態的に推移している。建替え中の超高層ビルのリーシングが始まると需給バランスが一気に崩れるので、オフィス市況は将来悪化するものと思われる。(賃貸仲介業者) 平成22年秋口から再開発区域内において新築分譲マンションが260万円/坪の高値で分譲開始されたが、当初から好調な売れ行きを示し、当期全戸完売に至った。再開発への期待感からか想像以上の売れ行きであった。一方、阿倍野筋を南下したところで新築分譲マンションが200万円/坪程度で分譲されているが、苦戦を強いられている。さらに南方の松虫駅周辺では160万円/坪台での供給でも苦戦しており、再開発エリアから離れると、需要の減退が鮮明に表れている。(その他不動産業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	・当地区では東日本大震災直後は取引が停滞したが、震災影響により取引価格の下落は特になく、従来通りの需要の弱さにより取引価格は下落傾向にある。 ・市場における取引利回りは事例による把握が困難であるが、店舗・オフィスに対する投資意欲は低く、市場に動きがみられないためオフィスに対する投資家の期待利回りは前期調査と変化がなく、取引利回りも横ばいが続いている。 ・堺東駅周辺のオフィス需要は学習塾、各種スクール、エステ等が中心となりつつある。空室率は上昇しており、募集賃料は概ね横ばいであるが、成約賃料・一時金は下落が横行している。但し、前期調査に比すると下落率は縮小傾向にある。 ・1階路面店舗以外の基準階の店舗需要は低迷している。また、路面店舗も物販店から飲食店に移行している。東日本大震災で来街者が激減し商環境は悪化した。募集賃料は概ね横ばいであるが成約賃料・一時金は下落傾向にある。 * 店舗、オフィスの需要は引き続き弱く、地価動向は緩やかな下落傾向にある。特に店舗は東日本大震災の自粛モードを受けており、今後、地価を押し下げる懸念がある。また「天王寺」「大阪」駅前で大型商業施設が相次いでオープンすることによる商業地のポテンシャルの低下による地価下落の拡大懸念もある。
					 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・直近数ヶ月においてはオフィステナントの動きが比較的多かった。これまで強気だったオーナーが、空室の増加に耐えきれず、高止まりしていた募集条件を緩和させるようになってきたため、これまで基準となっていた共益費込み10千円弱/坪水準を大きく下回り、5千円/坪程度での成約も見られる状況である。但し、賃料を下げればレスポンスがあったことから、大阪府南部の拠点としての立地ポテンシャルは依然として認められると感じている。なお、金融機関の融資姿勢が厳しくなった感があり、フラット35の適用が出来ずに謝絶せざるを得ないケースが増え、適用基準が明らかに厳しくなったと感じている。ローンの焦げ付き等が出てきて、内部基準の見直し等がなされたのではないかと感じる。(売買仲介業者) ・中瓦町の再開発予定区域内のビルに入居していた再開発事務所が退去し、その後、すぐに飲食店の入居が決まったようである。再開発の中止を裏付けると同時に飲食店舗からの底堅い引き合いを感じさせる事象である。堺東駅西側の商店街内における飲食店舗の賃料水準は、共益費込み10千円/坪以上は取れていると思われる。路面に面する表通りでは、それを大幅に上回る水準になっていると聞く。一方、堺東駅併設の大手百貨店は、売場面積や商圏が狭く、近年では郊外型路線店舗の勢いに押され、売上は低迷していると聞いている。近年、駅前での自転車の取締りが厳しく、自転車で駅前に行きにくくなってしまった。地元密着型での繁華性維持が求められているのに、裏目に出てしまっているような気がする。但し、駅ビルの中にあるファストファッション系店舗だけは賑わっているようだ。(売買仲介業者) ・新築マンション市場においては、秋口から見られた広告上での総額1,000万円前後の値引きは依然として続いているが、それでも売れず、裏ではそれ以上の値引きもあるようであり、成約価格の下落に歯止めが利かない状況となっている。堺東駅から堺駅にかけてのエリアでは、築10年未満の中古物件が2,500万円程度の水準で推移してきたが、2,700万円程度で売り出している新築物件も見られるような状況となっており、新築物件と中古物件との価格差がなくなっていることから、中古物件についても売れなくなってしまう。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地域内では建て替え事業による新築マンションが中心であるため土地取引はほとんどなく取引件数は横ばいである。千里中央駅から徒歩圏内の中古マンション取引の市場は良好で、取引価格も横ばい傾向である。東日本大震災の影響については目下のところ特に見られない。 ・ 前期と比べ取引価格は横ばい傾向であり、賃料もまた横ばい傾向で推移していることから、取引利回りはほとんど動きがなく、概ね横ばい傾向で推移している。 ・ 大阪北部では集中的に多くの新規分譲マンションが供給されているためマンション分譲価格は下落傾向にあるが、千里中央駅周辺の新築分譲マンション販売の需要は多く、当地区のマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。千里中央駅周辺においても、立地並びに利便性のほか築年数やグレード等により人気の優劣が大きく分かれている。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。 ・ 当該地区内の賃貸物件は、主に分譲貸での賃貸物件または社宅であり、駅徒歩圏内の物件は安定的な人気があることから家賃も他の地域と比べやや高めである。賃貸需要は以前と比べ減少しているものの依然として人気は集中しており、供給不足気味であることからマンション賃料は横ばい傾向で推移している。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。 <p>* 取引価格・賃料とも横ばい傾向で推移している。経済状況等が良くないことから販売・価格とも不安定な状況は続いているが、先行きについては千里中央駅周辺での中古マンションの取引価格や賃料水準の動向、マンション用地(大規模地)取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向や人気の程度等を総合的に鑑みると、潜在的な需要が多く認められるなど期待される状況であるため、地価動向は横ばいで推移している。</p>				
					 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"> ・ 新築マンションのマーケットは、以前から分譲されていた竣工済みの新築マンションに大手不動産業者による新規2棟の分譲マンションの供給が重なり、激戦化している。分譲価格帯は総額4,500～4,600万円辺りが中心であるが、物件によっては、これまでの新築マンションの分譲価格の最低ラインであった200万円/坪を切っている。(売買仲介業者) ・ 新築マンションの供給が続いており、大手不動産業者の新築分譲マンションは価格設定も低く、すぐに売り切れた。そのため、中古物件の割高感が印象付けられ、中古物件は動きにくくなっており、成約水準も下がっている。中古マンションが新築分譲時以上の水準で当然のように動いていた当エリアにおいては、市況の悪化を感じている。(売買仲介業者) ・ 千里中央駅付近に関しては依然として特別の選好性とマーケットを維持しているが、その周辺エリアにおいては円状に市況悪化が明確になっている。特に、南千里方面での新築マンションの供給ラッシュを受け、同じ南千里エリア内や阪急千里線沿線における中古物件が全然売れなくなってしまった。打開策として築浅中古物件の売り出し価格を総額3,000万円以下にしたところ、新築物件との価格差により売ることができたが、成約価格としては直近数ヶ月だけで1割程度も下がってしまった。(売買仲介業者) 													

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市			住宅	 0% 横ばい  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・ 賃貸マンション等の収益物件の取引価格は下落しているが、当地区は利便性の高い都市型住宅地として人気は高く、分譲マンション用地、賃貸マンション用地の需要は強く、取引価格は横ばいで推移している。 ・ 投資家の期待する利回りは高く、特に築年数の古い賃貸マンション等の収益物件は利回りが高くても需要は少ない。取引利回りは高目ではあるが、横ばいで推移している。 ・ 江坂駅の徒歩圏内で新規マンションの供給が増えており、利便性が良い為人気は高く、江坂地区内で、賃貸マンションの入居者が分譲マンションを購入するケースも見られる。現在、阪急千里線沿線で競合する新規マンションの供給が増えており、マンションの分譲価格は横ばいで推移している。 ・ 当地区は企業の法人契約が多く、例年、年度末の転勤時期は、入居者の転入転出が多いが、最近では景気の後退の影響もあり異動が少なくなっており、総じて転入より転出が多くなっている。マンション賃料は築年数により異なるが、概ね緩やかな下落傾向にある。 * 賃貸マンションは供給過剰気味で、特に築年数の古い賃貸マンションは需要は弱い、デベロッパーの分譲マンション用地や新規賃貸マンション用地の需要は強い。賃料は下落傾向にあるが、地価動向は前期に続き横ばいで推移している。なお、東日本大震災の影響はない。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ エリア内での新築マンションの分譲ラッシュが本格化していく中、経済情勢が一向に好転しないことから、最近は様子見の需要者が多いが、立地に優れる新築物件は依然として良好な売れ行きを見せている。また、新規供給物件が分譲価格を抑えてきていることから、これまで高止まりしていた築浅中古マンションとの価格差が無くなっており、中古マンション需要は例年に比べ減速感が感じ取れる状況にある。なお、当エリアにおいては、比較的若年の単身者や少数世帯層からの需要が中心と思われがちであるが、最近では高齢者からの引き合いも多い。北方の緑地公園や桃山台駅周辺の方が環境で優れているものの、高齢者にとっては坂が多いのがネックになっているようであり、平地で生活施設の揃っている当エリアの人气が高まっている。(売買仲介業者) ・ 前期に江坂公園の北側に存する収益マンションの取引があったところであるが、依然として築浅の賃貸マンションに対する引き合いは強い。先日エリア内でJ-REITによる賃貸マンションの新規取得があったが、関西ではファンド等による新規取得の動きが少ない中であって、住宅用途に限っては、依然として江坂エリアが投資対象として検討できるエリアであることを示していると思う。良い条件の土地の仕入れ等が困難であることから、現在当エリア内で事業は行っていないが、立地条件や画地条件の揃った土地があれば事業を行いたいという意欲はある。なお、賃貸需要については、大阪のオフィス市況は弱含みの動きが続いているが、転勤者向けの社宅用途としての法人需要は底堅く推移していると聞く。(不動産業者) ・ 一時金については、敷金1ヶ月強、礼金2～3ヶ月で設定されている物件が多いが、特段大きな減額はなく、成約に至っている。但し、法人との間の社宅契約の場合、募集条件に関係なく、社内規定で設定されている一時金額を需要者から提示されることがあるが、一時金を減額する代わりに賃料を増額する等の柔軟な対応ができており、実質賃料ベースでは下がらず推移しているものと思われる。(賃貸仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加 : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	0~3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 新規の賃貸マンション用地や分譲マンション用地の需要は強いが、オフィスの需要は弱い。自社ビルの需要は一部あるが、賃貸ビルの需要は弱く取引価格は下落傾向にある。 当地区のオフィスの需要は弱く、空室率は高止まりで推移しており、オフィス賃料は下落傾向にあるため、取引利回りは上昇傾向にある。 地下鉄御堂筋沿線の新大阪駅、梅田駅のオフィス地区に比べオフィス需要は弱く、両地区での賃料の下落により、当地区の賃料の割安感も薄れ、新規需要も少ない。江坂駅周辺のオフィスビルは空室率が高止まりの状態にあり、オフィス賃料は下落傾向にある。 店舗需要は強いが、テナントの入居と退出のサイクルは早くなっており、相場賃料に比べ高目設定の店舗の入居率は低く、空室が目立つ。1階店舗の賃料は下げ止まっているが、上層階店舗の需要は弱く、店舗賃料は概ね下落傾向で推移している。 * 当地区のオフィス賃料は、依然として下落傾向にあり、空室率も高止まりしている。賃貸ビル等の収益物件の需要はあり、成約事例も見られるが、取引価格は下落しており、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。なお、東日本大震災の影響はない。
					0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> 江坂駅前においては車を駐車しにくい一方で、周辺の幹線道路沿いでは大型家電量販店やホームセンター等が進出してきている。また、梅田地区の商業集積度が高まってきていること等を考えると、当エリアの商業地域としての存在感が薄れてきており、江坂駅周辺での大型商業施設の開発やテナント誘致は難しくなっていると感じる。(不動産開発業者) オフィス市況の動きは完全に止まってしまっている。募集広告上は「応談」として表示し、需要者の問い合わせになるべく柔軟に対応しようという姿勢を取ってはいるものの、問い合わせ自体がないため、相場の把握が難しい状況となっている。エリアとしてのオフィスニーズが無くなってしまっていると思われる。江坂駅前の物件であっても、共益費込み10千円/坪以下でないともまず決まらないと思われる。(賃貸仲介業者) 当エリアの飲食店舗については入れ替わりが多い。住宅地として選好性が高いエリアであることが広域的に認知されており、特に遠方の事業者からは商業背後地が整っているように映るようだ。そのためか外部からの出店意欲は比較的強いが、実際にはオフィスの撤退が続き、夜間の飲食店の繁華性は低く、ランチタイムにおいても近隣のスーパーで300円程度の弁当も販売されている等から、顧客の確保が相当困難になっていると思われる。(売買仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			高槻駅周辺	 0%横ばい							—	—	<ul style="list-style-type: none"> J R高槻駅の徒歩圏の新築マンションは竣工を待たず売れ行きも好調である。この他にも、新規のマンション開発が計画されるなど、立地優位性あるマンション適地の取得意欲は強い。ただし、純粋な商業用地の需要は本格回復には至っておらず、地価上昇を示す客観的資料も乏しいため、取引価格はほぼ横ばいである。なお、東日本大震災後、一部で建設資材の流通が滞るなどの影響は認められるが、現在のところ、取引価格等への直接的な影響は顕在化していない。 レジデンス系の賃貸用不動産に対する投資姿勢には改善傾向が認められる。一方で、東日本大震災後における景気動向の不透明性や、賃料下落等のリスク要因も残ることから、投資家の要求利回りは10%(グロス)を超える水準で推移しており、取引利回りは前期同様、ほぼ横ばいである。 立地優位性のある事務所は、供給が少ないこともあり、地元法人等による需要に支えられ、稼働状況は比較的良好である。ただし、二極化傾向は継続しており、築年数を経過した設備水準の劣るビル等、選好性に劣る物件については、空室が長期化することもあり、オフィス賃料は全般的に緩やかな下落基調にある。 J Rと阪急を結ぶ高槻本通りを中心として、飲食関連等による店舗需要は根強い。立地条件に優れる1階店舗の空室が長期化する事はなく、賃料水準も安定的に推移している。ただし、店舗上層階や視認性に劣る物件等については、依然として下方推移しており、総じて店舗賃料はわずかながら下落基調にある。 * 東日本大震災の景気動向への悪影響が懸念されるが、現在のところ、地価動向への直接的な影響は限定的である。商業用途の需要回復がやや遅れる反面、駅周辺におけるマンション適地への関心は高く、確かな有効需要が認められるため、地価動向は前期同様、ほぼ横ばいとなっている。
					 0%横ばい	<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"> 高槻駅徒歩圏内の築浅中古マンションや周辺地域における戸建住宅、更地といった住宅系用途の物件に関しては、年明けからは比較的売れ行きが良く、まんべんなく動きが見られた。中でも、角地や角部屋等の付加価値のある物件については、仲介業者の査定価格よりも2割程度上回って成約した例もあり、成約までの時間も早かった。(売買仲介業者) エリア内における新築分譲マンションの価格相場は、駅前で200万円/坪、駅徒歩5～10分圏内で160～180万円/坪、その圏外においては140～160万円/坪程度の水準である。エリア内では、現在3棟が分譲中であるが、内1棟は先日売れ行きは良好である。私立大学の一部移転や良好な教育環境等の好材料が多く、関西圏の中でも良い成長を遂げている地区の1つであると感じている。(その他不動産業者) 年明けの1月から2月にかけては、取引は多かった。当エリアで事業をしている仲介業者は、いずれも好調だと口を揃えていたが、その矢先に東日本大震災が起こった。その影響はまだ大きく目に見えない状況であるが、発生以降、売り物件の査定依頼件数は少し減少した。また、これまでは北方の山手方面において、リフォーム前提で築古の戸建住宅を取得する動きが多く見られたが、震災によりこれらの動きが悪くなってしまうと思われる。旧耐震の物件は売れなくなり、取り壊しの流れとなっていくのではないかと。(売買仲介業者) 								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	0~3% 下落 0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は下落している。取引事例は三宮駅前地区内で1件、周辺で数件確認されたが、取引価格にはばらつきがあり、特に周辺での下落はより大きい。また、東日本大震災の影響による需給動向の変化は特に認められない。 取引利回りは横ばいで推移している。取引価格・オフィス賃料共に下落し取引利回りには影響を与えなかった。但し、今後は収益物件に対する需給動向を注視する必要がある。 オフィス賃料は下落している。募集賃料ベースでは横ばい、又はやや下落となっているが、成約賃料ベースでは下落している。東日本大震災による影響も特に認められない。 店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。テナントの入替は順調で、空き店舗の情報が出ても短期間で新テナントに引き継がれ、店舗賃料については値引き等はない。東日本大震災による影響も特に認められない。 * 地価動向は前期に比べやや下落している。特に三宮地区周辺での取引価格はその傾向が明らかで、今後ともこの傾向を持続しながら推移。当地区もこの影響を受けて下落はしているが、その程度は周辺地域より比較的緩く、東日本大震災による影響も現時点では見受けられない。 		
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					<ul style="list-style-type: none"> 三宮センター街の人通りは減っていると感じる。三宮センター街の中でも2丁目、3丁目では数件の空き店舗も見られる。募集賃料は下げているようであり、強気の姿勢ではあるが、成約には至らない状態である。1丁目で新規出店したブランド店舗も苦戦していると聞いている。(賃貸仲介業者) 三宮センター街の店舗の新規の賃料水準は共益費込み100千円/坪前後と言われている。中には150千円/坪超で賃借しているテナントもあったようであるが、高すぎる賃料負担が原因で退去する店舗が見られた。また、賃料の減額交渉も見られるが、テナント側とオーナー側との希望水準のギャップには30%以上の開きがある。オーナー側はテナント入替を希望しているが、新規テナントが見つからない状況が続いており、業者目線としてもテナント希望の賃料水準が妥当な水準と思われる。その一方で、賃貸床が比較的広い物件については、ゲームセンター等のアミューズメント系のテナントからの引き合いがあるようだ。(売買仲介業者) 当地区では今年に入ってから、テナントの動きが出ているように感じる。仲介業者へのヒアリングにおいても同じようなことを聞いており、稼働率は改善傾向にあるのではないかと。動きとしては大きくはないが、海側のオフィスビルからの立地改善での需要が多くなっているようだ。賃料水準は底ばいの状況にあり、フリーレントは半年程度が中心と聞いている。(不動産開発業者) エリア北東方の旗塚通でマンション用地の入札があったが、予想よりも1.5倍程度高い200万円/坪程度で落札されたと聞いている。マンション業者は、1~2年後に市場が上向くという想定を基に購入しているようであり、競争が激しくなっていると感じる。一方、売れ残りマンションについては、未だにダンピングが続いているようである。マンション業者による土地取得の動きは少し活発になっていると感じるが、エンドユーザーの買い意欲は未だ上向いていないと思う。(売買仲介業者) 											

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0~3% 下落	▽	△	□	□	□	□	—	—	・三宮中心部及び周辺商業地では中規模商業ビル等の成約事例が散見され、相当程度高値の事例もあるが、その一方で割安と目されるものも混在しており、総じて取引価格はやや下落と推定される。 ・オフィス賃貸スペースの目立った新規供給はないが、自社使用部分の賃貸スペース化等により実質増加傾向にあり、オフィス成約賃料はこれを受けて引き続き軟調で、取引価格が若干下落傾向で推移している中、取引利回りは若干上昇傾向にある。 ・既存ビルの空室率は引き続き実質15%前後と高く、20%に達する老舗ビルもあり、オフィス賃貸市場の急速な回復は望み薄と目される。募集・成約賃料に大きな変動はなくオフィス賃料は横ばいで推移する一方、貸主側ではフリーレント等の付帯条件により競合ビルとの差別化を図るなどの対策が目立つ。 ・目立った新規供給、建築計画のほか、大型店舗の新規開店も見当たらず、三宮センター街の路面店舗等ポテンシャルの高い物件を除き、店舗賃料は横ばい傾向にある。 * 三宮周辺商業地における中規模商業ビル等の成約事例価格から、中心部と周辺部との商業地としての二極化が見受けられる中、オフィスの空室率は依然高止まる等賃貸市場の不振が続いており、地価は若干下落傾向にある。なお当期において、東日本大震災の当地区に対する影響は、格別認められない。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・オフィス市場においては、空室が多く見られるが、オーナーとしても現在の共益費込み8~10千円/坪以下の水準には賃料を下げられない状態ではないかと思われる。このような中で、もし大口テナントが抜けるとなると波及して他のテナントも抜けていくのではないかとと思われる。(賃貸仲介業者) ・当エリア内で投資法人と不動産賃貸業者との間でオフィスビルの取引があった。総額30億円台後半で取引されると思っていたが、実際には46億円で、そこそ高値で取引されたと思う。取引のあったフラワーロード沿いのオフィスビルは集客系のテナントが多いが、共益費込み14千円/坪の現行賃料水準は高いと思う。周辺の賃料水準としては、三宮中央通り沿いで共益費込み11千円/坪、背後地になると9千円/坪程度である。(売買仲介業者) ・市役所周辺で募集されている店舗付事務所ビルの1階店舗においては、昨年9月末の退去以来、後継テナントが未だ決まっておらず、周辺においても新たに1階店舗テナントが退店した模様である。この他、フラワーロード沿いの店舗付事務所ビルの1階においてもテナント募集が行われており、路面店舗ですら空室率が上昇している状況にある。(売買仲介業者) ・旧居留地内では過去に2物件のマンションが供給された。220万円/坪弱と185万円/坪の設定であり、前者は完売まで20ヶ月を要したが、後者は3ヶ月で完売した。これらの経緯から、売り切るには設定単価としては200万円/坪を切らなければ難しいと思われていたところに200万円/坪超の水準で2棟のタワーマンションが近接し合って供給された。予想通り大苦戦しており、180万円/坪程度まで値下げをして、何とか在庫処理をしている状況である。(その他不動産業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0~3% 下落  0~3% 下落	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 当地区の取引は、前期に引き続き、稀少ながらも大規模、及び中小規模商業ビルの取引が散見された。依然として、積極的な市場への供給、及び買い需要に乏しく、周辺部商業地ではやや弱含みとの感があり、中心部商業地との格差が顕在化しつつある。全般的には取引価格は概ね横ばいにある。 当地区において、前期に引き続き、オフィス需要は需要喚起要因が見あたらず賃料の一部値下げも表面化している状況であり、賃料は弱含みである。取引利回りは、賃料がやや下落傾向、取引価格は概ね横ばいにあるため、やや弱含みではあるものの概ね横ばい傾向にある。 神戸地区におけるオフィス需要は、需要喚起要因が見あたらず賃料の一部値下げも表面化しており、賃料が下げ止まるには時間を要する状況である。オフィス賃料は前期と比してやや下落傾向にある。 当地区は、前期同様、新規テナントの進出は見られない。県内屈指の高度商業地内であることには変わりなく、依然として集客力が強く、需要は底堅い。しかしながら、長引く景気低迷の影響に加え、東日本大震災の影響により不透明感が増しており、店舗賃料は、弱含みで下落傾向にある。 <p>* 店舗需要は底堅いものの、店舗賃料の下落は、前期と同様に顕在化はしていないものの、下げ圧力は見られ、依然として下ぶれリスクを抱えている。地価動向はやや下落傾向にある。なお、東日本大震災の影響による先行き不透明感は依然としてあるものの、直接的な影響は見受けられない。</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"> 元町本通り商店街入口のファストファッション系店舗は依然として苦戦していると聞いている。また、商店街内では空き店舗が増えており、賃料も下落しているようである。売買市場については、いわゆる「叩き売り状態」である。商店街の中でも3丁目の土地はリーマンショック以前の水準では500~600万円/坪であったが、最近300万円/坪程度で取引された事例があると聞いている。(賃貸仲介業者) 元町高架下商店街がシャッター街のようになりつつある。高架下商店街はテナントの引き合いも弱い状況が続いているため、オーナーサイドも危機感を持っており、テナント誘致のためには募集条件面で柔軟な対応を行っていく方向に変わりつつある。(売買仲介業者) 元町駅の北西方で225万円/坪程度で分譲中のタワーマンションは、竣工在庫を抱えることとなったが、残り僅かとなっている。また、県庁前で2月に新規分譲開始されたタワーマンションも200万円/坪で当初売り出し分を完売し、比較的好調な売れ行きとなっている。これらは強い販売力を有する大手不動産業者による事業であるが、その点を差し引いても、若干好転の兆しが見えてきたと言えるかもしれない。(その他不動産業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0~3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	・ハーバーランド地区は大型商業施設が多く取引は極めて少ないが、周辺の栄町通で安値の取引があったことから、当地区においても取引価格は下落傾向にある。東日本大震災による影響は特にない。 ・大型商業施設を中心する地区で投資リスクが高く、期待利回りは高止まりしている。ホテルの閉鎖に伴い退去した店舗は空室のまま収益性が悪化し、取引価格も下落していることから取引利回りは横ばいで推移している。東日本大震災の影響はない。 ・空室率20%超のビルもあり、また積極的な需要がなく、当地区全体の空室率は依然として高水準であり、オフィス賃料は下落傾向にある。東日本大震災による代替オフィスの需要はない。 ・観光客の多い休日と平日の人の出入の差が激しくテナント誘致が難しい。相応の月額賃料で成約しても一時金が低廉で実質賃料ベースでは下落している事例もあり、店舗賃料については総じて下落傾向にある。東日本大震災の影響はない。 * 収益環境の改善がみられず地価動向は緩やかな下落傾向にある。平成21年末に閉鎖したホテルの後継が決まったこと、また来年秋百貨店撤退後、流通大手の進出が検討されていることが発表され同地区のイメージダウンは一段落、今のところこれを見越した動きはないが、集客が見込めるようであれば市況の回復が期待されることである。東日本大震災の影響はない。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・目立った観光需要の増加や人の流入は見られないものの、商業施設内の店舗売上は対前年比で5%程度伸びている。観光需要としては中国人観光客等を見込んでおり、中国の銀聯カードの導入が3月中旬からスタートするほか、エリア内の各商業施設では電光掲示板の設置が始まっており、商況回復に向けた様々な取り組みが行われている。また、住宅面においては、大手不動産業者によるマンション分譲が進むほか、新たなマンション計画も動きつつある。その他、エリア北東方のウォーターフロントにおいて、リーマンショック以降凍結していた商業施設、ホテル、住居の複合商業施設の計画が再開するという噂が浮上しているほか、エリア玄関口に位置する商業施設において、隣接するホテル跡との一体利用等が計画されている噂を耳にする。近年は退店等の寂しい動きが多かったが、今期においては、このように事業の再開、計画等が動きつつあり、良い意味で不動産市場が転換しているものと思われる。(不動産管理業者) ・ハーバーランド内の新築分譲マンションの売れ行きは、予想よりは良いと聞いている。分譲価格を下げているという話も聞かないが、残戸数については40戸を切っているという話を聞いた。需要者としては地元以外の転入者が多いのではないかとと思われる。(マンションデベロッパー) ・大手百貨店の撤退が懸念されているが、減床して営業を継続するという噂も流れている。また、当エリア内では新築マンションによる新規需要の創出や大型ホテル跡に新たなホテルが進出するという話もあるが、長期的な視点での商業収益性は厳しいものになるとと思われる。(売買仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・当地区を含む駅周辺の平坦地については、マンション・分譲宅地共に需要は高いものの、高値の取引事例が見られないことから、取引価格は前期と比較して概ね横ばい傾向で推移している。山手地区では、換金処分的な取引事例は減っているものの、面積が大きく総額が嵩むことから、値頃感のある物件を除くと引き合いに乏しい状況が続いている。 ・投資を目的とした中古マンションの取引が一部に散見される程度で、収益物件の取引は全般的に少ないが、賃料・取引価格共に横ばい傾向にあることから、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 ・新築・中古共に優良物件に対する需要は底堅く、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。 ・賃貸マンションの需給共に大きな変動はなく、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。 * 優良物件に対する需要は底堅いものの、高値の取引事例が見られず、取引価格・取引件数は共に安定的に推移している。賃料についても前期と比較して大きな変動が見られないことから、地価動向は総じて横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の当地区への影響については、今のところ見られない。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加 : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	・景気は厳しく、東日本大震災の影響が全国的に広がっているが、当地区は高所得階層に人気があり、マンション適地の需要も堅調であるため、現時点では東日本大震災による取引価格への影響はないと思われる。特に、稀少性が高い一等地の土地の取引需要は根強く取引価格も優良物件については上昇する傾向が継続している。 ・投資目的の賃貸マンションや賃貸オフィスビルは依然として少なく、その取引も少ない。よって利回りの把握は困難であるが、収益用マンションの取引利回りは、低いものの横ばいで安定している。 ・需要に比して新築マンションの供給が少ないため、中古マンションも品薄感が高い状態が続いており、高値傾向が継続している。マンション分譲価格については、新築と中古の価格水準の差が小さくなっているのが近時の特徴であるが、総じて上昇傾向が認められる。 ・賃貸用マンションは供給が多く、分譲マンションへのシフトも多いため、分譲ほど強い変動はなく、下落及び上昇とも認められず、マンション賃料はほぼ横ばい状態が継続している。住宅の賃料は安定的であるが、保証金の額等は下がってきている。 * マンション等の賃料に上昇は認められないが、取引価格は需要が供給よりも多い状態にあるため上昇傾向が継続しており、地価動向は若干上昇傾向にある。
					0~3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					0~3% 上昇	・JR線と阪急線との間で駅徒歩10分圏内のエリアが、利便性と教育環境を兼ね備えているとして、依然、高い人気を保っている。しかし、土地の供給については、個人の相続絡みによるもの等しか見られない状況が続いている。相場としては、戸建敷地で150万円/坪、土地建物総額7,000万円程度で横ばい推移していると思われる。土地の供給が少なく、買主には富裕者層が多いことから、土地の売主は、建売戸建を2~3戸作れる程度の規模の土地であれば、150万円/坪に近い単価設定で売り出すこともある。しかし、そのような水準での仕入れでは事業が成り立たないことから、建売事業者としては事業をやりにくい感がある。(不動産業者) ・当エリアでは学生からのニーズが多く、賃料水準としては共益費込み9千円/坪弱程度が相場と思われる。素地としては、容積率100%当たり50~60万円/坪以上出しても仕入れたいくらいである。ちなみにエンドユーザーに対する戸建用地は150万円/坪程度でも十分需要が見込まれる水準であり、売買市場においては販売リスクがほとんどないエリアである。摂津本山駅徒歩圏で大手不動産業者によるマンションが分譲されていたが、ファミリー層をターゲットとした70㎡程度の物件は好調な売れ行きであったと聞いている。40~50㎡程度の間取りの物件は、やや苦戦を強いられていたようであるが、竣工前に全戸完売した模様である。なお、分譲単価は190~200万円/坪程度と聞いている。(マンションデベロッパー) ・投資用不動産の利回りは低下傾向にあり、投資家目線での一棟の賃貸マンションの表面利回りは8%程度必要であるが、物件がないため実際には7%程度の利回りが確保できればいい方ではないか。また、金融機関の融資態度は、不動産プロジェクトに対してはやや緩和されつつあるほか、アパートローンも一時はセミプロレベルの投資家でないと融資されなくなっていたものが素人向けでも融資されるようになり、総じて緩和傾向にある。(その他不動産業者)								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・甲子園口駅周辺及び甲子園エリアではある程度の規模の土地を100㎡程度の住宅用地に分割した分譲事例や売り土地情報が散見される。これらの分譲価格等を見るに、総額面での買い易さもありほぼ横ばいで推移している。したがって、取引価格も概ね横ばいで推移している。 ・収益物件の取引は前期と同様で殆どない。東日本大震災の影響による経済動向が不透明な中、投資家の慎重な態度は昨年来、さほど変化はなく動き出す状況にはない。このため収益物件の取得意欲は総じて低調な状態が続いており、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 ・甲子園口駅周辺では、大手デベロッパーによるマンションの新規分譲が数件あり、このほか駅南側の甲子園口3丁目で地元不動産業者による小規模マンションの新規分譲がある。これらの分譲価格から、マンション分譲価格は概ね横ばいとなっている。 ・単身又は新婚向きの小規模物件及び家族向きの中規模物件とも、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。しかし、毎年春の転勤シーズンの法人の借り上げ住宅需要が徐々に減っており、設備不足や老朽化物件については賃料の値下げ圧力が強まっている。 * 前期に若干の下落からほぼ横ばいへと移行した地価であるが、上昇へと転じるには至っていない。規模の大きい土地の動きも鈍いままであり、地価は上昇への足掛かりを探りながら横ばいで推移している。現時点では、東日本大震災の当地区の地価への影響は特に認められない。	
					 0% (横ばい)										ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
					・駅徒歩圏内で分譲中の新築マンションは、総額4,000～5,000万円程度で当初の売り出し価格から値崩れしておらず、また、築浅中古マンションも3,500万円～4,000万円弱程度で値下がり幅は小さく、良い意味で新築・中古とも一定の価格水準が維持されている。仲介手数料等を考慮すると、新築と中古の価格差が小さくなるため、中古物件より新築物件が選好されるケースが目立ってきている。また、総額1億円クラスの住宅用地を求める需要者からの問い合わせが数件あるが、100万円/坪の買い希望価格に対し、売り希望価格は110～120万円/坪程度と開きがあるため、成約には至っていない。しかし、底値感から大口の需要者が土地を探す動きが活発化してきており、25～30坪程度の土地を求める需要者も見られるようになってきている。(売買仲介業者) ・景気が上向いてきたのか最近、物件を探している不動産業者はかなり多いようである。西宮北口駅周辺の住宅地の競売物件を最低売却価格の2倍で新興の不動産業者が落札したという話を聞いた。(金融機関) ・甲子園口駅と西宮北口駅の2ウェイアクセスが可能なエリアで100戸程度のマンションを計画できる開発素地の取得が見られた。高値での土地取得であった模様であるが、現在は建築コストを低く抑えられることから、エンドユーザーへ分譲単価としては180～190万円/坪程度になるのではないかと。(マンションデベロッパー)										

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 阪急西宮北口駅周辺を除き、当該商業地を含む西宮市の商業地の需要は弱含みである。但し、立地の良さから住宅地としての取引は活発化しつつあり、マンション用地として取得する動きが見られるようになってきた。取引価格は概ね横ばいで推移している。 ・ 商業店舗・オフィスに対する投資意欲は依然低調である。店舗・事務所共に、空室率の上昇、賃料の下落等貸主側の投資リスクは解消されていない。但し、投資用不動産の供給自体が少ないため、売買当事者間の希望する期待利回りに多少乖離があり、取引利回りは横ばいで推移している。 ・ オフィス需要はかなり低調であり、既存ビルを中心に依然高い空室率が続いている。経営合理化に伴う事務所の統合・縮小化は一段落しつつあるものの、需要の中心は阪急西宮北口駅エリアにシフトし、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・ 商業地の中心が阪急西宮北口駅にシフトしているため、集客力の劣る当該商業地では物販店舗を中心としたテナント需要は低調である。飲食店舗等については底堅い動きが見られるが、募集賃料を減額し成約しているケースが見られる。全般的に店舗賃料は下落傾向にある。 * 商業地としての繁華性は縮小しつつあり、成約件数も少ない状況が続いている。一方、立地の良さからマンション素地として注視されているが、開発が実質的に抑制されているため、静観状態が続いており、地価動向は横ばいで推移している。現時点で東日本大震災の影響はない。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅ビルの商業施設の売上は堅調と聞いており、テナントの入れ替わりも無いようである。但し、近年、臨港線沿いに飲食店舗の出店が多く見られた影響が表れ出し、一部の飲食店舗は売上を落としているかもしれない。物販店舗の売上は堅調なので、一部店舗においては、若干ではあるが賃料値上げがなされた例もあるようである。(不動産開発業者) ・ 新築マンションの供給が抑制されているエリアであるため、築浅中古物件は出ればすぐに捌ける状態である。駅南側の築浅物件は総額4,000万円弱で成約している。また、阪神なんば線の開通後も商業施設等への通行量は開通前とほとんど変わらないため、商業繁華性の高まりは期待できないが、既存の店舗は背後需要に支えられており、商圈は小さいながらも安定しているものと思われる。(売買仲介業者) ・ 阪神西宮駅の東方に位置する大規模工場跡地は、提案型の公募がなされており、その活用方法が注目されるが、大学を誘致することができなかったため、行政もその跡地の活用方法について模索中である。立地や周辺の新築マンション等の供給状況を考えると、マンション用地等としても厳しく、有効な活用方法が見当たらない。また、阪神間においては生産拠点の集約による大手食品メーカーの工場撤退等が相次いで発表されており、跡地の活用が注目される場所であるが、水面下では一部の工場について土地取引の噂が流れており、近々動きがあるものと思われる。(建設業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	JR芦屋駅周辺	0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	・阪神間において神戸市東灘区岡本・芦屋地区は需要に比較して供給が少なく、当地区において取引はより少ない。不動産市場の二極化がさらに顕著になり、人気エリアにおいては不動産市場は回復傾向にあり、取引価格は上昇傾向にある。 ・地価の上昇幅は小さく、取引利回りの変動までには至らない。買主の強気なスタンスと売主のもう少し待てばという期待感から、価格の折り合いはつきにくい状態である。 ・当地区は県内外の富裕層が需要者の中心であり、当該需要者は景気の動向にあまり左右されず、マンション分譲価格は高水準にて横ばい傾向にある。一方同じ芦屋市においても二極化の傾向は進んでいる。 ・芦屋市は阪神間でも人気のエリアの一つであり、当地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は高水準にて横ばい傾向にある。また、高級賃貸マンションの契約が見受けられるが、短期的なものであるという見方が一般的である。 * 芦屋市内及び周辺市の比較的住環境の良いエリアにおいて高値での取引が散見されるようになり、当地区のように潜在需要の根強い地区の地価動向は回復しており、価格は上昇傾向にある。なお、現在のところ東日本大震災の影響はない。
					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								
					0~3% 上昇	・2月に着工した船戸町分譲マンションは、300万円/坪程度、総額にすれば1億円を超える価格設定が多くなるようであるが、立地、地域性からすると順調に売れていくと思われる。(売買仲介業者) ・大手不動産業者によるマンション建設計画が景観法に基づき不認定となった事件のインパクトが強く、他の不動産業者が計画しているマンション事業もその影響を受け、近隣対策に時間を要した模様である。現在は、建築工事が平成23年11月の竣工に向けて進捗しており、ようやくその分譲が開始されている。(マンションデベロッパー) ・芦屋駅北側周辺では、ほとんど土地取引は見られないが、仮に戸建用地として供給された場合、180万円/坪以上は出さないと取得できないだろう。名声が高く、外部需要を誘引できる強いブランド力を有するため、マンションが供給された場合は200～250万円/坪程度での分譲が可能と思われる。しかし、エリア内においては、開発素地がほとんどなく、新規のマンション供給はなかなか出てこないものと思われる。なお、山手幹線が繋がったが、短い区間であったため、開通による大きな影響は認められない。(売買仲介業者)								

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			住宅	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格に特段大きな変動は見受けられず、依然としてやや下落基調で推移している。しかし、住宅地として利便性、快適性に優れ、尼崎市内では人気の高いエリアであることから、潜在的な需要は認められる。大規模な土地は供給がほとんどなく、取引も見受けられない。一般住宅用地としての小規模土地の取引は散見される。 新築収益物件の供給は依然少ないままで、前期同様取引利回りは把握し難いままである。中古の収益物件に関しては、取引価格に特段大きな変動は認められず、取引利回りも前期と比較してほぼ横ばいで推移している。 新築物件の供給は依然少ないままではあるが、現在販売中のマンションは比較的好調な売行きで、マンション分譲価格も横ばいで推移している。中古物件に関しては需要供給ともに安定して見受けられ、取引価格もほぼ横ばいで推移している。また東日本大震災の影響を受け、建築資材等の高騰からマンション分譲価格の上昇といった影響も今のところ見受けられない。 利便性や住環境に優れた地域であることから、シングル向け、ファミリー向け共に需要は多く、新築物件の少ないエリアであることから築浅の物件ほど人気が高い傾向にある。異動シーズンということもあり貸主優位での契約が見受けられるものの、マンション賃料は前期と比較して特に目立った変動は認められず、ほぼ横ばいで推移している。 * 依然として不安定な経済情勢や、東日本大震災後の先行きの不透明感が残るものの、当エリアにおいて震災による直接的な影響は無く、阪急沿線で利便性及び住環境に優れた人気の高い住宅地であることから、武庫之荘駅周辺の地価動向に特段大きな変動は見受けられず、若干の下落基調で推移している。 		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> 武庫之荘駅徒歩圏において新築マンションの分譲が開始された。150万円/坪、総額3,000万円弱程度からの需要し易い価格設定であることもあり、注目を浴びている模様である。3,000万円程度の築浅中古物件については新築物件と競合してしまい、新築物件に需要者が流れるという動きが目立っている。これまで築浅中古物件の価格は新築時から5%程度低い水準が相場であったが、10%程度低い水準にしないと売れなくなっている。それにも関わらず売却依頼される物件の売希望価格は高止まりしているため、築浅物件の在庫が一気に増えてきている。(売買仲介業者) 駅徒歩5分圏内の中古マンションは80㎡程度のもので総額2,700~2,800万円程度であり、75㎡程度のもので2,400~2,500万円程度となっている。単価としては概ね100万円/坪が相場である。駅徒歩圏外に位置する土地でも、当地区は平坦地であるため、約15分の自転車利用でも需要があり、また、バス便が充実していることから、他の地区に比べて敬遠されにくいと思われる。(売買仲介業者) 武庫之荘駅から徒歩圏外の物件でも、値頃感が認められる物件にあつては約75%の成約率を上げているものもある。地元潜在していた賃貸物件からの住替え需要が顕在化した模様であり、駅徒歩圏内の立地が絶対的条件ではないニーズもあることが立証された販売事例といえる。駅徒歩圏外であってもエリアによっては、120~140万円/坪程度の分譲単価であれば今後も需要を見出すことは可能と思われる。(マンションデベロッパー) 											

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	・ 商業施設に隣接、駅及び大規模商業施設にも近接しており、マンション適地で開発素地としての需要は根強いと思われる。但し、周辺に戸建住宅団地、UR賃貸団地が存する他、北西側で大規模宅地造成が進捗中で、今後供給量の増加が予測されることから、デベロッパーの開発素地取得の動きは活発とは言い難く、取引価格は引き続き横ばいで推移している。なお、今期における東日本大震災の影響は僅少であるが、来期以降は不透明な状況である。 ・ 周辺の戸建住宅取引価格は堅調、地区内のマンション取引価格はほぼ横ばい傾向、賃料は概ね横ばいであることから、取引利回りはほぼ横ばい傾向で推移している。なお、今期における東日本大震災の影響は僅少であるが、来期以降は不透明な状況である。 ・ 分譲マンション価格は、あやめ池駅前再開発等の駅近接、住環境良好な物件については一部強気の動きが見られたが、当地区は総じてほぼ横ばいと判断される。なお、今期における東日本大震災の影響は僅少であるが、震災以降、資材の不足、建築費の上昇が見られ、来期以降はマンション分譲価格への影響が懸念される。 ・ 当地区は数年前の鉄道開通以降、商業施設、学校等が完成し熟成度を増しているエリアであり、民間の賃貸物件が少ないこと、一定の賃貸需要は見込まれことから、マンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。なお、今期における東日本大震災の影響は僅少であるが、来期以降は不透明な状況である。 * 当地区はマンション適地で開発素地としての需要は根強いと思われるが、現在、築浅(築10年以内)中古マンションの売り物件が多く、価格が高いことから売れ行きは好調とは言い難い。なお、当期における東日本大震災の影響は僅少であり、地価はほぼ横ばいで推移しているが、今後、景気の冷え込み、建築費上昇等デベロッパーのリスク負担の上昇が予測され、来期以降の地価動向は不透明な状況である。
					 0% 横ばい									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 築3、4年の駅近中古マンションで新築分譲時よりも2～3%程度高い価格で売り出されている例も見られるが、当該物件のすぐ西隣で新規にマンション供給が予定されている。新築物件の売れ行きに対する不安はないが、競合により、これまで値下がり幅の小さかった中古マンションの価格下落が懸念される。(売買仲介業者) ・ エリア内の大型家電量販店がオープンから3年足らずで撤退したほか、周辺のスーパーについても、最近では客入りが少なく感じられ、駅前大型商業施設と競合する周辺店舗の経営環境は厳しい状態にあると思われる。また、学研奈良登美ヶ丘駅周辺の駐車場は、光台、精華町、木津川台等のエリアに居住するサラリーマン層が通勤に利用しているようであり、稼働状況は良いと聞く。(金融機関) ・ 学研奈良登美ヶ丘駅の周辺エリアでは新築マンションの供給がないが、駅周辺の土地を所有する大手開発業者が自社で供給調整を行うため、他社が素地を仕入れて新規供給することはできない。駅周辺では戸建需要が強く、駅東側の北登美ヶ丘エリアでは、総額3,000万円台後半までの物件が供給後1週間で成約した。しかし、当該物件よりも条件の良い4,500万円超の物件は約3年程度市場に滞留したままであり、総額の観点から売れ行きに差が見られる。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前商業地域内の取引はほとんど認められない。中心商業地域として市役所筋と桃太郎大通りの幹線道路沿いが高層事務所地として形成されているが、ビルの空室率は高く、賃料も下落している。また、背後地域は更に空室率が高く、取引価格は下落圧力が強い。 ・ 中心商業地域の収益物件の取引は少ない。背後地域に存在する1棟売りのマンションまたは小規模な収益物件が認められる程度であるが、賃料水準が下落しているのに対応して不動産の価格も下落していることから、取引利回りに大きな変化は認められない。 ・ 近年中心商業地域に進出したビルの空室率は高く、既存ビルは支店や営業所の撤退、営業スペースの減少等から空室率が拡大しており、新規賃料・継続賃料共にオフィス賃料は下落している。 ・ 店舗賃料については、所在する位置、店舗としての用途及び規模等によって異なるが、事務所賃料の下落の影響を受け、下落圧力が強い。 * 駅西地区は、駅前に複合商業ビルが2012年春に開業予定されており、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての熟成度を増しているが、駅東の岡山市中心商業地に所在する大規模空地(駐車場)を有する企業が、2月に会社更生法の手続きが開始され、不動産市場は停滞しており、幹線道路沿いの取引はほとんど認められず、オフィス賃料の下落傾向・空室率の増加傾向から、地価は下落傾向である。 東日本大震災の直接的な影響は認められないが、県外資本を含めて駅前商業地の不動産に対する投資が活発に行われる状況ではない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期は塾などの教育系テナントの新規進出が複数見られたことや、ビルの耐震性を向上させるためのテナント移転等が見られたことにより、岡山市の空室率は15.6%と、3ヶ月前と比較して0.6ポイント程度、改善する見込みである。(賃貸仲介業者) ・ 飲食店や個人投資家等が中心部で土地を取得しようというニーズが見られるが、桃太郎大通りの一本南側の通り等、極めてエリアが限定されているものが多い。(不動産開発業者) ・ 岡山駅周辺の分譲マンションの販売状況は、好調のようであり、マンションデベロッパーの用地購入意欲は高い。用地の取得を駅近くに限定していたデベロッパーが、ターゲットエリアを広げようという動きも見られる。(住宅販売業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> 大型マンションの着工待ちの状況から取引の少ない中、当地区内では代替性があり価格牽連性の高い事例は把握できなかったが、幹線街路背後の住宅地の取引価格や状況類似地域の取引価格の動向等をふまえると、取引価格は前期と同水準にある。当期においては東日本大震災が取引価格に影響を及ぼしているような事象は把握できなかった。 立地条件が良好で空室リスクの比較的小さい共同住宅に関しては取引利回りは安定しており、地価や賃料の水準も横ばいの状況にあることを考慮すると、取引利回りは前期と変わらない。当期においては東日本大震災の影響はない。 新築マンションは平成22年半ばで完売し、最近のマンション価格の実態が把握しにくい状況にあるが、翌期以降同地区で大型マンションのほかもう1棟の着工予定があり販売価格等も近々公表予定である。当地区の実績や周辺地域の動向等から現時点ではマンション分譲価格の変動は見受けられない状況である。なお、東日本大震災により建築資材の高騰や供給不足の情報もあり、次期以降に影響が懸念される。 近隣に国の合同庁舎、私立学校、総合病院が控え、中心市街地に近い利便性を備えていることから、相応の入居需要があり、転勤等の異動時期もあって動きは堅調であった。築年の古い低中層の共同住宅を除けば、マンション賃料に大きな変動は見受けられない。東日本大震災による影響は今のところない。 * 平成22年3月に取引された開発用地は、広島において数年ぶりの大型マンションとして平成23年6月に着工予定であり、この完成に先立って競合他社により30戸程度の分譲マンションも同地区で計画されている。市場は当面これらの分譲価格を中心に展開する模様であり、今期においては取引価格や賃料等に特に目立った動きもみられず、地価動向は前期と同様に横ばいの状況にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> マンション業者は積極的に土地の購入に動いており、地元デベロッパー等は、マンション用地を定期的に購入していると聞いている。(地域建設業者) 東日本大震災の直接的な影響はほとんどないが、関東地方から分譲マンション等の資材・建材を搬入していることもあり、徐々に影響が出る可能性は秘めている。(住宅販売業者) 大手デベロッパーが進める白島エリアでのマンション販売は、強気な価格設定にもかかわらず順調に売れている様子である。(大手建設業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加 : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0~3% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	・都心商業地幹線沿いで、築古ビルの売却、建替えを含む有効活用が図られているが、市内トップクラスの大型複合ビルの平成24年春の竣工を控え、賃貸市場が不安定な状況にあるため、取引価格はやや下落傾向にある。なお、当該大型複合ビルの竣工時期が、東日本大震災の影響で平成23年秋から平成24年春にずれ込んでいる。 ・都心部においては、投資用不動産の適格物件が少なく、供給・需要ともに限られるなか、賃料・取引価格いずれも微減傾向で推移しているため、取引利回りはほぼ横ばいである。 ・都心周辺部の大型ビルのテナント誘致が一段落し、低水準ながら空室率は横ばいで推移しているが、立地・グレード・賃料いずれも市内トップクラスの大型複合ビルのテナント募集が進行中で、テナントの流動性が高まっており、オフィス賃料は下落傾向にある。 ・オフィスビル(低層階)においては、大型の事務所系テナントの確保が困難である一方、都心商店街においては、テナント需要は底堅いが、リーマンショック後の新規出店は減少傾向にあり、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。さらに、東日本大震災による自粛ムード等の影響が懸念される。 * 広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は底堅いものの、竣工を控えている大型ビルの不安定要素等から、賃料はやや下落傾向にあり、地価動向の下落幅は縮小しているものの依然として緩やかな下落傾向にある。東日本大震災の地価動向に対する影響は、今期においては直接的には見受けられなかったものの、次期以降の影響に注視する必要がある。
					 0~3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・今期は、メイン通り沿いのビルを含む複数のビルの売買が見られる等、取引自体は若干増加傾向であった。(賃貸仲介業者) ・オフィス移転のニーズは増加傾向にある。ただし、賃料水準は依然として弱含みであり、立地水準やビルグレード、設備水準に不安を抱えるビルでは空室が長期化する傾向もうかがえる。(売買仲介業者) ・店舗テナントに関しては出店及び撤退が混在しているものの、動き自体は多くなってきている印象を受ける。ただし、賃料水準についてはテナント側の水準目線が低下傾向にあり、これまでの募集条件から更なる下方調整をしないと成約に至らない状況である。(賃貸仲介業者)									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0~3% 下落  0~3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 駅南においては、オフィスビルの新規供給はみられないが、駅前通り沿いで、事務所ビル取引がみられた。買主は地場のオフィスビル賃貸業者である。また同通り沿いで、大規模地を分割した土地取引がみられ、マンション建設が計画されている。これら事例から、稀少性のある立地条件・大規模地については底堅い需要が認められるものの、取引価格は下落傾向で推移している。駅北の二葉の里土地区画整理事業では、C地区(居住機能を主体に業務・商業の用途)の保留地を、地場スーパー最大手が取得し、スーパー出店が予定されている。 都心部に比較して競合物件が比較的少なく、賃料水準・駐車場料金も比較的低いことから、築浅のビル需要は比較的安定していたが、その賃料水準にも下落傾向がみられ、取引利回りは横ばいで推移している。一部、稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられる。 オフィス市況において、広島駅北口で、平成22年8月に竣工した大型ビルの空室消化が進み、稼働率が改善された反面、供給過剰感と需要回復の鈍さから、需給緩和の状況にある。当該エリアにおいても、空室率は改善されたが、景気先行き不透明感が強まる中で、継続的な拡張移転等の需要が増加することは期待しにくい。全般的に賃料は、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料の下方調整が進み、下落傾向にあって底打ち感は窺えない。なお、事務所需要における東日本大震災の影響は特にない。 店舗密度、繁華性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められるものの、消費低迷でテナントの賃料負担力は低下しており、撤退する店舗もみられるため、店舗賃料は下落傾向にある。 * 都心部においても賃料はやや下落傾向で推移しており、商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。駅南においても空室率は改善されたものの依然として高水準で、テナント誘致競争から賃料は下落傾向にある。地価動向は、一部稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられ、やや地価下落幅は緩和されているが、投資環境に大きな改善はなく緩やかな下落基調は継続傾向にある。
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"> 駅前(北側)の新築ビルのオフィス棟はテナント誘致がかなり進んでいるようである。また、同ビルのホテル棟は月末オープン予定であり、オープン当初は割安な価格設定をしているため、竣工当初の稼働状況は比較的高いのではないかと。(大手不動産業者) 駅前再開発事業であるB・Cブロックがようやく動き出しそうな状況である。また、二葉の里地区では事業者の公募がスタートし、開発が進行する気配があり、これらが滞りなく進行すると紙屋町から駅周辺へ需要がシフトする可能性も考えられる。(売買仲介業者) 複数のホテル事業者が市内で100戸程度の部屋を確保できる用地を探している様子であり、また、広島駅周辺で土地を探している教育系企業がみられる等、複数の土地取得ニーズが見られた。(銀行) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)							鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格		マンション賃料			
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0~3%下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	・ 中心商業地の取引は極めて少なく、需要は依然回復しておらず、東日本大震災により消費が振るわな い中、売上高が減少し、景気の先行き不透明感が強く、賃料下落とともに商業ビルの収益性は悪化し ており、取引価格は依然として下落傾向である。 ・ テナント需要が依然弱く、空室率は高止っており、賃料の値下げ圧力が強いいため、更に投資環境は悪 化し、投資リスクは高く、安定的な収益性を指向した取引利回りは上昇傾向にある。 ・ 賃料の割安感から新設・拡張移転も見られ始めたが、経費削減による撤退・縮小の動きもあり、空室 率は若干改善されつつも依然高止りしており、オフィス賃料は下落傾向である。 ・ 物販、飲食系ともに消費が低迷しており、売上高減少による賃料負担力の低下により賃料値下圧力が 強く、2階以上のフロアは空店舗も多いため、成約に時間を要し、店舗賃料は下落傾向である。 * 需要が回復しない中で、東日本大震災後の買い控えの傾向が強く、投資リスクが高まる中で、投資家 は様子見状態で、取引価格の低下とともに地価動向は前期より若干下落幅が拡大している。			
					 0~3%下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
					・ オフィスについては、入居依頼の件数は、例年どおりであり、動きが少なかった昨年よりは増加している。高松市の周辺部に立地する企業はまだ多く、周辺部からの移転ニーズが多い。企業業績の回復に伴う動きではないか。(賃貸仲介業者) ・ 年明け以降、例年よりも店舗の撤退が多く、空店舗が増加した。撤退した店舗の多くは、アーケード周辺の集客力の弱いエリアの個人経営店舗である。(賃貸仲介業者) ・ 分譲マンションの販売が好調であり、地元デベロッパーがマンション用地を探す動きが見られる。今期、香川県が廃止の方向を打ち出している職員住宅の入札があったが、地元デベロッパーが落札した。(不動産関係団体)												

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 下落  0~3% 下落	▽	△	□	□	□	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心商業地で500,000円/㎡以上の取引はここ1年間で1件しかなく、直近でも平成22年12月に389,000円/㎡の取引が最も高い事例であり高価格帯の価格動向は把握しがたいが、投げ売り等、売り急ぐ傾向も見られず、取引価格は前期と同程度の下落傾向となっている。 中小の中古ビルでの売り物件が中心であるが、20~30年経過し設備が劣ること等から特に空室率は高まり、賃料の値下げ圧力も強まっていることから、取引利回りは上昇傾向が続いている。 空室率は徐々に若干の改善を見せているが依然高止まりで、オフィス賃料も平成22年9月期を底に、下落幅が大きかった反動でやや持ち直しの傾向が見え始めたが、当期のオフィス賃料は横ばいで留まり、一方、中古ビルの賃料の下げ圧力は依然強い。 店舗賃料はアーケード商店街でも募集賃料からの値下げが当然との借り手市場が強まっており、通行量調査では平日はマイナス5.2%であるが、休日にはプラス10%と回復傾向が見えてきたものの、店舗賃料の需給関係の改善には至っておらず、引き続き下落傾向にある。 <p>* 不況の継続により地価の下落傾向が続く中であっても売り急ぎの取引は少なく、更に下落が強まるという状況ではなく、買い控えの中、同程度の下落傾向が続いている。東日本大震災により、日本経済に与える悪影響等が不動産市況に及ぶ可能性はあるものの、当地区においては今のところ震災の影響はない。</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"> オフィスについては、まとまったテナントの動きは依然として少ないが、今期はコールセンターの新設が複数見られた他、小規模テナントの新設等の動きも見られたため、松山市の空室率は1%程度改善し、15.4%程度になる見込みである。(賃貸仲介業者) 大街道商店街内では、今期、複数のテナント出店が見られた。賃料水準が下落したので、テナント出店の動きが見られるようになってきたと感じていた。しかし、すでに東日本大震災の影響により、出店を凍結するという話がきている。(賃貸仲介業者) 今期は、中心部で、複数の地元の事業者が不動産購入に動いたため、心理的には楽観的なムードが広がっていた。(その他不動産業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> ・「大濠」地区周辺で更地の取引があったが、近隣の公示価格と概ね同程度の水準であり、取引価格は横ばいである。各マンション分譲業者が素地として取得した事例はないが、マンション素地に対する需要は旺盛な地域である。 ・総額2～3億円の住宅系収益用不動産が個人投資家を中心に動きが見られる。プライベートファンドが保有し出口を迎えた物件が市場に放出されているものがあるが、売り希望価格等から推定される取引利回りに変動はなく横ばいである。 ・1億円を超える高級マンションの中には完成在庫を抱えている業者もあるが、中堅所得者層向けの分譲マンションの販売状況は安定している。購入者層の所得環境は改善したとは言えないが、大幅な値引きは見られず、マンション分譲価格は横ばいである。 ・賃借人の所得環境は改善したとは言えないが、ファミリー向け賃貸マンションの賃料に変動はなく横ばいである。但し、賃料の総額が嵩むシングル向けマンションについては、空室解消のため値下げして募集している物件も見られる。 * 分譲マンション及び戸建住宅(いずれも中古を含む)の販売はともに回復傾向にあるが、地価の上昇には至っておらず、地価動向は横ばいである。マンション業者の潜在的な素地需要は多いが、良好なマンション素地に品薄感がある。東日本大震災により鋼材等の入手が困難になっているとの話を聞くが、現在のところ、価格形成に大きな影響を及ぼすまでには至っていない。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・マンションデベロッパーが新規の開発用地取得に積極的である背景には、在庫調整が進んでいることがある。福岡都市圏でのマンション在庫は常時1,000戸程度であるが、現在は700戸程度まで減少している。建築工事中の分譲マンションも限定的であることから、短期的には供給不足となる可能性もある。(住宅販売業者) ・今後の分譲価格上昇を期待するのではなく、現在の価格水準を前提としたプランニングも検討する必要がある。そうすると、取得価格も相応に抑制する必要がある。このため、大手デベロッパーの中には価格引き上げにつながる入札参加に慎重な姿勢も見られる。(不動産開発業者) ・昨年まで新規の用地取得の動きが鈍かった中堅のマンションデベロッパーが積極的になってきている。金融機関の態度が前向きになってきていることが背景として考えられる。(賃貸仲介業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい  0% (横ばい)	□	□	△	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引価格は横ばい傾向である。平成22年末に天神の明治通りで総額40億円近い中型事務所ビルの売買が見られた。事務所ビルの売買は平成22年だけで10棟を数えるなど活発だったが、東日本大震災以降の動きはまだ不明である。また、天神2丁目で1月から3月までの間に商業施設の売買が2件見られ、うち1件は高値の売買だった。 天神地区の事務所ビルの売買は、明治通りの希少性を考慮のうえ、更地価格に換算して300万円/m²以上で売買されるケースが多い。投資家の要求利回りは天神地区で6%程度であるが、賃料水準が低下した割に物件の売買金額が高止まりしているため、実際の取引利回りはネットで5%台となることが多い。取引利回りは横ばいである。 オフィスビルは、天神地区で一番賃料水準が高いビルで共益費込みで坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は、共益費込みで坪1万円から1万4千円程度である。空室率はやや改善しており、九州新幹線の全線開業等によって拠点性が高まっているため改善傾向は続くと思われる。東日本大震災の影響で本社機能の一部を東京から福岡市に移す動きが見られるなど新規需要はあるものの、総じてオフィス賃料は横ばいである。 天神地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限と見ていたが、発展色の強い天神西通りでは物件によって坪6万円オーバーの賃料も徴求可能な状況である。一部、天神西通りについては底堅い動きが見られるものの、店舗賃料は総じて横ばいである。 * 天神2丁目では平成22年3月に大型ファッション店舗がオープンしたほか、外資系カジュアルファッションブランド店も平成22年11月にオープンし、米国高級百貨店が平成23年秋に進出予定であり、天神地区は引き続き出店ラッシュである。これらの発展要因を受けて天神地区の一等地の商業地の地価動向は横ばいで推移しており、天神の明治通りの事務所街についても、その希少性から地価は下げ止まりの感がある。
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"> オフィス市況は、最悪期は脱したと思われるが、需要が回復し拡大している状況ではない。賃料も反転する兆しがなく、既存ビルを中心として厳しい状況が続いている。(銀行) 当面は、博多駅ビルに注目が集まることはやむを得ないが、天神地区でも既存商業ビルでの組織的な集客への取り組みに加え、今夏の米系百貨店の開店、来年の西通りでのファストファッションの開店等の話題があるため、商業面での競争力は維持されるものと考えられる。(銀行) 九州他県を含め、通信販売会社をはじめとする地元事業会社の投資意欲は引き続き旺盛である。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 天神西通りでは継続的に高値の売買が見られるが、赤坂・大名地区では事務所や店舗の高値売買は見られない。赤坂・大名地区の全体的な取引価格は下落傾向である。 テナント賃料は引き続き下落しており、収益力自体は低下しているが、天神地区の補完的業務機能を分掌する大名・赤坂地区に対する評価目線は変わっておらず、取引利回りは横ばい傾向を示している。 大名・赤坂地区の事務所ビルについては、割安感のある大型ビル主導のもと空室率が改善傾向にある。地方及び高等裁判所、家庭裁判所が六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退すると見られており、オフィス賃料はここ暫く下落基調にある。東日本大震災による新規需要は見られない。 店舗賃料については、3月に博多駅ビルが新規オープンし、天神地区でも今秋に、米国ブランドの大型店舗の出店が予定されているなど、両都心がクローズアップされるなか、赤坂・大名地区の集客力はやや低下傾向にあり、春吉・西中洲地区の台頭もあいまって当地区への出店意欲(特に飲食店)はやや低下している。飲食店のボリュームは福岡市随一であるが、空店舗も多く店舗賃料はやや下落している。 * 3月に九州新幹線全線開通とともにJR博多駅ビルがオープンしたため拠点性の高まりにより、博多駅地区へのオフィス需要が増大すると期待されているが、当地区にあってはその影響は乏しく、地価動向は引き続き緩やかに下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 天神地区に空室が多く、賃料水準も廉価となっていることから赤坂地区へオフィス需要を呼び込むことが困難な状況である。(銀行) 大名・赤坂地区については適正用途がオフィスなのか、商業なのか、マンションなのかを判定するのが難しい地区であり、投資サイドからすると何れの用途についてもリスクを高く見てしまう。(投資運用業者) 天神地区への店舗移転の動きは今期も見られるほか、奥まったエリアでの停滞は総じて変わっていないが、今期は若干改善の動きもみられた。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数については、ほぼ横ばいの状態が続いており、取引価格についても、ほぼ横ばいで推移している。具体的には、新博多駅ビルのオープンや九州新幹線の全面開通に伴い、特に博多口側(西側)は賑わいを見せており、今後の取引価格に影響を与える可能性はある。ただし、3月に起こった東日本大震災の影響を受けて、九州経済等にも大きな影響を与え、今後は、流動的である。 オフィス賃料については、ほぼ横ばい、一方、オフィスの空室率については、需給調整が進み、若干、縮小傾向が見られる。ただ、商業収益の点で大きな影響は見られないことから、取引利回りは、ほぼ横ばいで推移している。ただ、博多駅の活性化は、今後、進むものと判断され、長期的には、取引利回りに影響を及ぼすものと思料する。 オフィス賃料については、ほぼ現状維持で推移しており、前回と比してあまり変化は見られない。また、オフィスの空室率は、現在需給調整が進み、若干空室率の縮小が見られる。 店舗賃料については、博多シティ内では、比較的高い賃料設定がなされており、空室率も低く、順調な滑り出しである。ただし、周辺ビルには、今のところ、あまり影響を与えておらず、現状維持で推移している。 <p>* 博多駅のリニューアルに伴い、駅周辺では顧客の流れが活発化しており、いずれは周辺のビル等にも影響を及ぼすものと予想される。オフィスビルや店舗ビルの需要よりもホテル需要が多く、今のところ、地価動向は横ばいで推移しているものの、東日本大震災が、九州経済にも影響を与えているため、今後は流動的になる可能性もある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 博多駅ビルは想定以上の集客実績を示した様子であるが、今後、周辺に波及効果があらわれるかは注意してみる必要がある。(投資運用業者) 取引価格を見る限り、博多駅周辺地区の地価動向は昨年と比較して上昇している。(賃貸仲介業者) 今期は、一般事業会社が博多駅周辺地区に移転する動きがみられた。従前からの計画が今期に具体化したと考えられ、新幹線の全通が契機であったとは必ずしもいえないが、昨年からの景気回復の動きが前向きなオフィス移転につながったものであると考えられる。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0～3% 下落	□	△	□	□	▽	▽	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 中心部の取引事例は、取引自体が少ない状況が持続している。平成23年3月12日に九州新幹線が開業したが、それに伴う市場の変化も今のところ見受けられない。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。 売上げ不振の影響等から収益不動産への投資リスクは依然として高いため、粗利回りは相対的に高くなる傾向が持続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りは高く、取引利回りは上昇傾向にある。 熊本駅前において、合同庁舎への移転が一部完了し、またタワーマンション等が建築中であるが、中心部ではほとんど動きはない。新幹線開業に伴って支社等の統廃合、駅前へのオフィス移転等が懸念されており、空室率も高水準を維持し、募集賃料は引き続き下落傾向にあり、オフィス賃料は下落が持続している。 店舗としての需要は根強く、また、熊本城近くに飲食店等が集積する城彩苑がオープン（平成23年3月5日）したが、今のところ中心部の人通りは改善しておらず、賃貸需要を喚起するまでには至っていない。空室も多いことから店舗賃料の下落傾向が持続している。 * 下通アーケード街の中程に海外ファッションブランドをテナントとする店舗ビルがオープンし、賑わいを見せているが、全般的には消費低迷から商業地域に対する需要は少なく、依然下げ圧力が強く、地価動向は緩やかに下落している。新幹線は開業したが、東日本大震災もあってその波及効果は不透明である。
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"> 下通商店街等では、店舗の入れ替えはあるが、入れ替えの度に賃料水準は下落している。(金融機関) 福岡のマンションデベロッパーを中心にマンション用地を仕入れようという動きが見られる。(不動産開発業者) 去年は、全体的にテナントの動きが少なかったが、今年に入りテナントの動きが出てきた感じがしている。景気が回復傾向にあったことに加え、新幹線の開業もプラスに働いたのだと思う。(賃貸仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価(*1)	詳細項目の動向(記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	▽	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・昨年末に近隣地域の背後の小規模飲食店街で取引があり、地域格差等から妥当な価格水準の取引である。また今年になって、近隣地域に隣接する電車通り沿い取引があった。取引価格は横ばいの水準となっている。 ・鹿児島中央駅に面する地域は店舗用(テナント)に対する需要が中心であるが、オフィスとしての需要も強く、オフィス賃料、店舗賃料も横ばい傾向で推移していることから、取引利回りも横ばい傾向にある。 ・当地区は新幹線全線開通への期待もあり、オフィスとしての需要は根強く、オフィス賃料は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。昨年9月にオープンした背後の再開発ビルの1、2階のテナントのうち未入居部分も一部残っているが、新幹線効果の期待が相対的に小さいためと思われる。 ・鹿児島中央駅に面する店舗では新幹線全線開通への期待もあり、前期と同様に店舗賃料等が概ね横ばい傾向で推移している。 * 祝賀ムードに盛り上がる九州新幹線全線開通ではあったが、前日に発生した東日本大震災により一転し、旅行自粛もあり乗降客は期待したほどではなかった。さらに福島原子力発電所放射能漏れの風評被害からアジアからの観光客のキャンセルも相次ぎ新幹線の利用客も伸びなかった。震災による景気後退も懸念されるが、一時的なものと判断し、地価動向は、将来の期待を反映し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"> ・2月以降、小さな案件(15坪程度)の依頼件数が増加している。鹿児島中央駅前を希望するテナントが多いが、鹿児島中央駅付近にはオフィスビルがなく、希望に見合う物件を紹介できない。依頼件数が増加している理由には、新幹線の効果もあると思う。(賃貸仲介業者) ・大手コンビニエンスストアが鹿児島で出店の準備を行っており、今後、中心部を含めて、多数の出店を行う予定である。(売買仲介業者) ・鹿児島中央駅前の開発は、現在、建築中の再開発ビルで一段落であり、さらに開発できるような土地がなく、今後、当面動きはないだろう。(売買仲介業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目 △ : 上昇、増加 □ : 横ばい ▽ : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益用物件の供給は引き続き多いが、取引の成立に至るものは少ない。那覇市内全体の商業地の地価は下落傾向にあるものの、下落率の縮小傾向が認められる。当地区については、希少性が高く、当期の取引価格は横ばいとなっている。東日本大震災の影響による取引価格の変化は見られない。 ・ 那覇市内の商業地の取引利回りは、粗利は10%以上であり、純利回りは8～9%程度であるが、当地区はそれぞれ0.5%～1.5%程度低い。当期の取引利回りに変化は見られず、東日本大震災の影響は顕在化していない。 ・ 国際通りの店舗賃料は、横ばいで推移しており特にこの3ヶ月間の動きは見られない。当地区においても当期の店舗賃料は横ばいであり、空き店舗は見られない。また、東日本大震災の影響はとくに認められない。 ・ 県外企業の支店需要が低迷しているため、那覇市内のオフィスの賃料は全般的に下落傾向がみられる。空室率は25%程度になりやや上昇している。当地区についてはオフィス賃料及び駐車場賃料は概ね横ばいであり東日本大震災の影響は特に見られない。 * 那覇市の商業地は、全般的に地価は下落しているが、当地区については、希少性、ステイタス性が顕著であり、供給がほとんどなく地価動向は横ばいで推移している。東日本大震災の影響は特に見られない。
					 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 築古ビルの有効活用が図られているが、賃貸市場が不安定で建替えリスクも伴うため、固定資産税等の対策で減築リノベーションが行われている。(賃貸仲介業者) ・ 航空機の提供座席数の減少等により観光客は再び減少傾向にあるが、土産品店は増加傾向にあり一店舗当たりの売り上げは落ちてくると予想される。(売買仲介業者) ・ 県庁前の地元デパートは、那覇市庁舎移転が響き平成21年度売上高は前期比9・9%減の大幅減で経常損失を出し、22年度も引き続き売り上げは減少傾向にある。(地域建設業者) 									

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.1.1～H23.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価 (*1)	詳細項目の動向 (記号は凡例解説を参照)								鑑定評価員のコメント(主な項目の概要)
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—	<ul style="list-style-type: none"> 商業用地としての取引は前期同様殆どないが、優良物件に対する潜在的な需要はあり、成約には至らないが引き合いも徐々に増加している。取引価格は、地域的な優位性の高さを反映した根強いものとなっているが、上昇圧力及び下落圧力は均衡しつつあり、横ばいで推移している。東日本大震災による当該地区への直接的な影響は、現時点では伺えない。 中心地域においての取引が殆どない状態であるが取引価格は希少性を反映した底堅いものとなり、各賃料においては現状を維持する状況であるが、賃料動向は不透明な状況にあり収益物件の供給がみられない中、投資家は慎重な姿勢を保持しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 同規模で賃料のやや割安な外延部への移転は未だみられるほか、地区内の規模の小さいオフィスへの転換などによる新規契約がみられる。今後のテナント確保状況により賃料は下落する可能性はあるが、今期のオフィス賃料は横ばいで推移している。 オフィス用から店舗用への転換により店舗用物件はやや供給過剰気味であるが、1、2階路面店舗においては需要は堅調に推移しており店舗供給を牽引している。3階以上の上層階及び立地のやや劣る店舗地は未だ空室も目立つなか、賃料は現状を維持している状況であり、店舗賃料は前期同様横ばいで推移している。 * 店舗・オフィス賃料ともに横ばいで推移しているが、中心地区から外延部への移転、賃貸面積の縮小による家賃負担の軽減がみられる。当地区においては住宅用地の需要が戻りつつあり、今期は取引件数の増加となっている。商業用地においては底値感から引合いはみられるものの成約に至っていない状況であるが、地域的な希少性から取引価格に変動はない。地価動向は前期に引続き横ばいで推移している。					
					 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	—	—						
					ヒ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"> 2月はプロ野球キャンプ効果が期待されたが、観光客は減少しており、3月も大幅な落ち込みが予想される。そのため夏に開業するセンタービルのホテルも苦戦するのではないか。(不動産調査業者) 東日本大震災の原発事故の影響などから逃れるため、ファミリー向けのマンスリーマンションが、避難者の一時利用として問い合わせが殺到している。(その他不動産業者) 新都心に現在新築中のマンションは来年の春に完成予定であるが、6割以上は成約しており、売れ行きは順調なようである。(その他不動産業者) 														

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

(*1) 上段は当期の総合評価、下段〔 〕書きは前期の総合評価

※詳細項目  : 上昇、増加  : 横ばい  : 下落、減少

各地区の説明

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅（札幌市中心部まで地下鉄で約8分）からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。JR札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央1丁目	商業	JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
群馬県	高崎市		高崎駅周辺	商業	JR高崎線の高崎駅周辺。駅前に中高層の大規模店舗、事務所ビルやマンションが立地する商業地区。
茨城県	つくば市		つくば駅周辺	商業	つくばエクスプレスつくば駅（秋葉原駅まで約45分）周辺。大型小売店舗を中心として、店舗や事務所ビル等が立地する商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	JR京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	JR京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	JR京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロベ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	JR京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	JR京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	JR総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	JR山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	東銀座	商業	東京メトロ日比谷線の東銀座駅周辺。概ね、銀座1～8丁目、中央通りから東側で昭和通り周辺までの地域内に集積した高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	高輪	住宅	東京メトロ南北線の白金高輪駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	芝浦	住宅	JR山手線の田町駅からの徒歩圏。超高層共同住宅が建ち並ぶ海岸沿いの住宅地区。
	区部	港区	六本木	商業	東京メトロ日比谷線の六本木駅周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
区部	港区	赤坂	商業	東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
東京都	区部	港区	虎ノ門	商業	東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号（桜田通り）沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	J R山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	J R山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅（渋谷駅まで東急線で約3分）からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	J R山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	J R山手線の恵比寿駅周辺。駅前に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	豊島区	池袋東口	商業	J R山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	J R山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	本郷・湯島	住宅	都営大江戸線・東京メトロ丸の内線の本郷三丁目駅周辺。中高層の店舗兼共同住宅のほか事務所ビル等が混在する幹線道路沿いを中心とする住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたJ R山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	品川区	大崎	商業	J R山手線の大崎駅周辺。大規模工場敷地を、事務所・共同住宅等に転換する民間主体の大規模再開発事業が相次ぎ変貌が著しい商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	J R京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
区部	中野区	中野駅周辺	商業	J R中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	J R中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。	
多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	J R中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。	
多摩	立川市	立川	住宅	J R中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。	
多摩	立川市	立川	商業	J R中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
多摩	八王子市	八王子	商業	J R中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	J R東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	J R根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	J R根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	J R横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のとまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎市	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
長野県	軽井沢町	軽井沢	商業	J R新幹線、しなの鉄道線軽井沢駅の北方約1.5km付近の、軽井沢銀座商店街の南西入り口周辺。低層の店舗が並ぶ繁華な商業地区。	

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	浜松市	中区	浜松駅北	商業	J R東海道本線浜松駅北側、鍛冶町通りを中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ準高度商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅西側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	大閘口	商業	J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	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	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。	
名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。	
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界限。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

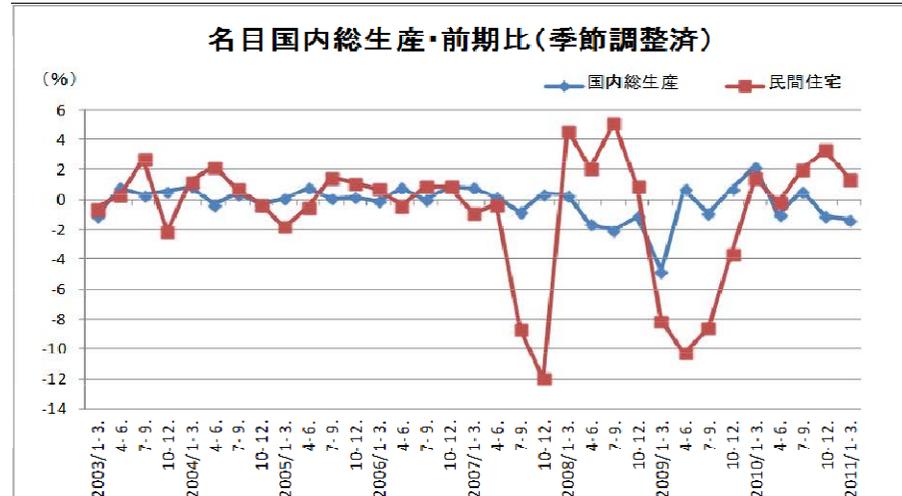
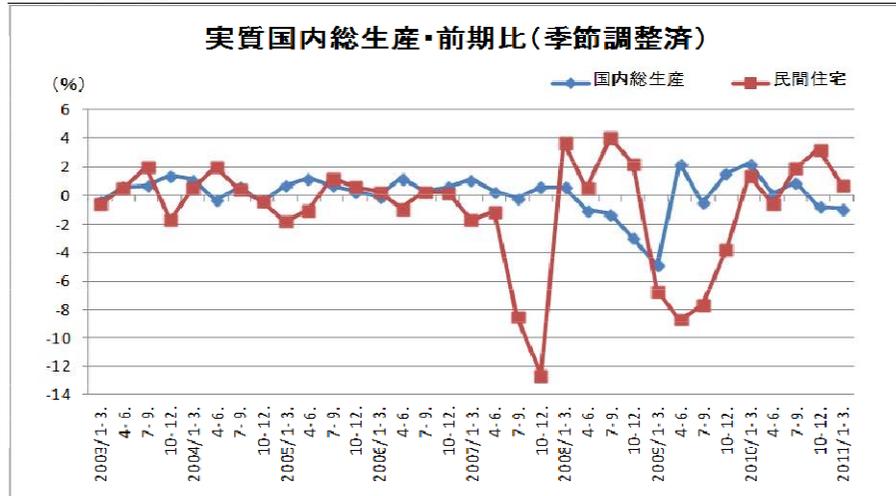
都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等も集積し、高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	なんば	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線のなんば駅周辺。高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	中央区	O B P	商業	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	大阪市	淀川区	新大阪	商業	J R 東海道本線・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御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		阪神西宮駅周辺	商業	阪神電鉄本線の西宮駅周辺。飲食店舗、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
	芦屋市		J R 芦屋駅周辺	住宅	J R 東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	尼崎市		武庫之荘	住宅	阪急神戸本線の武庫之荘駅（梅田駅まで阪急線で約14分）周辺。中高層共同住宅、店舗兼共同住宅、各種小売店舗等が混在する駅前の住宅地区。
奈良県	奈良市		奈良登美ヶ丘	住宅	近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅（本町駅まで近鉄線・地下鉄線で約33分）からの徒歩圏。高層共同住宅、店舗等が混在する住宅地区。
岡山県	岡山市		岡山駅周辺	商業	J R 岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。
広島県	広島市	中区	白島	住宅	J R 広島駅の北西方約1.6km、広島電鉄白島駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。
	広島市	中区	紙屋町	商業	J R 広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町西駅周辺。中高層事務所、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	広島市	南区	広島駅南	商業	J R 広島駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
香川県	高松市		丸亀町周辺	商業	J R 予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。
愛媛県	松山市		一番町	商業	伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ松山市中心の商業地区。
福岡県	福岡市	中央区	大濠	住宅	福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅（天神駅まで約6分）からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。
	福岡市	中央区	天神	商業	福岡市営地下鉄空港線の天神駅周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ福岡市中心の高度商業地区。
	福岡市	中央区	大名・赤坂	商業	福岡市営地下鉄空港線の赤坂駅（天神駅まで地下鉄で約2分）からの徒歩圏。明治通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	福岡市	博多区	博多駅周辺	商業	J R 博多駅周辺。博多駅博多口（西側）を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
熊本県	熊本市		下通周辺	商業	J R 鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅（熊本駅前まで市電で約14分）の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。
鹿児島県	鹿児島市		鹿児島中央駅	商業	天文館の南西方向約1.2km付近、J R 鹿児島中央駅周辺。東口駅前の県道鹿児島中央停車場線の沿道を中心に中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
沖縄県	那覇市		県庁前	商業	沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。
	那覇市		那覇新都心	商業	沖縄都市モノレール線のおもろまち駅（県庁前駅まで約7分）からの徒歩圏。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ再開発による新商業地区。

主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)と地価公示・都道府県地価調査との制度比較

項目	主要都市の高度利用地地価動向報告(地価LOOKレポート)	地価公示	都道府県地価調査
目的	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする	<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 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
実施機関	国土交通省土地・水資源局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
対象地点	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域(法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。)において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地
地区・地点数	146地区(東日本大震災の影響により調査を休止した4地区を除く)	標準地26,000地点(H23年地価公示)	基準地22,701地点(H22年都道府県地価調査)
主たるアウトプット	対象地区の四半期(1月1日、4月1日、7月1日、10月1日)毎の変動率(9区分)	対象地点の1月1日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格
対象地域	三大都市圏、地方中心都市等	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47都道府県の全区域
判定方法	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握	対象地点について、2人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定	対象地点について、1人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定
公表方法	対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表す。併せて、不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等
根拠法	—	地価公示法	国土利用計画法

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第14回】平成23年第1四半期(平成23年1月1日～平成23年4月1日)
 参考資料

(1) 景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」

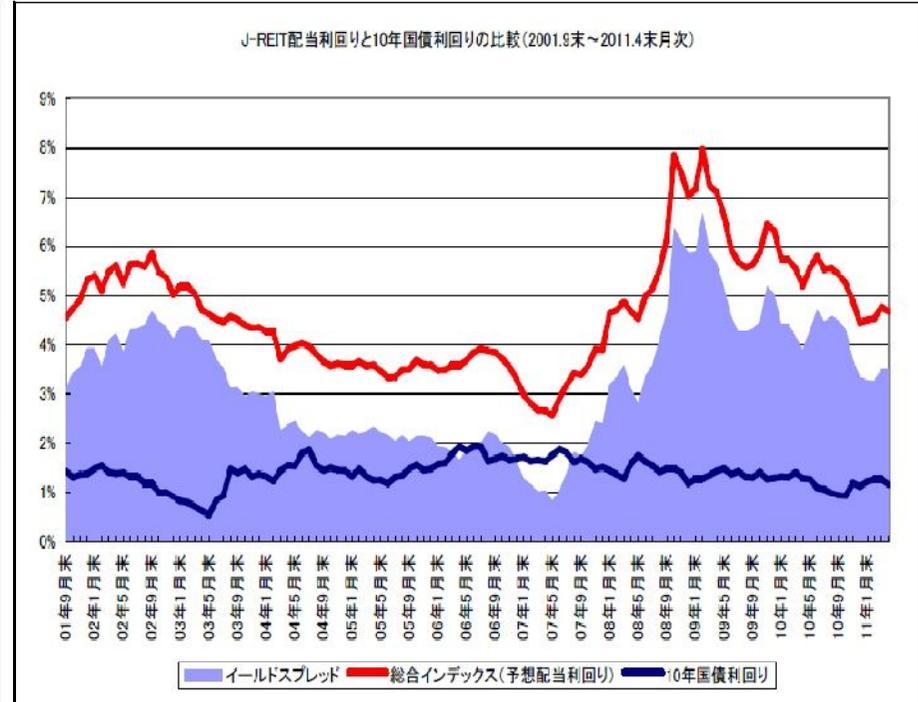
○内閣府「月例経済報告」(10年4月～11年6月)

2010年

- 4月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 5月「景気は、着実に持ち直してきているが、なお自律性は弱く、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 6月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 7月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 8月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 9月「景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、この環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況」
- 10月「景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

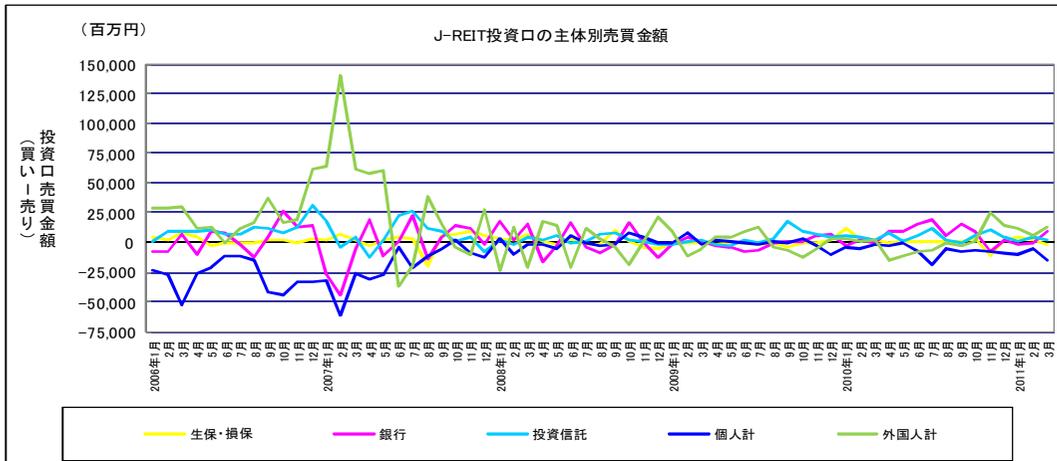
- 11月「景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
 - 12月「景気は、このところ足踏み状態となっている。また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 2011年
- 1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
 - 2月「景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
 - 3月「景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東日本大震災の影響が懸念される。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
 - 4月「景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
 - 5月「景気は、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
 - 6月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、このところ上向きの動きがみられる。」

(2) 投資環境



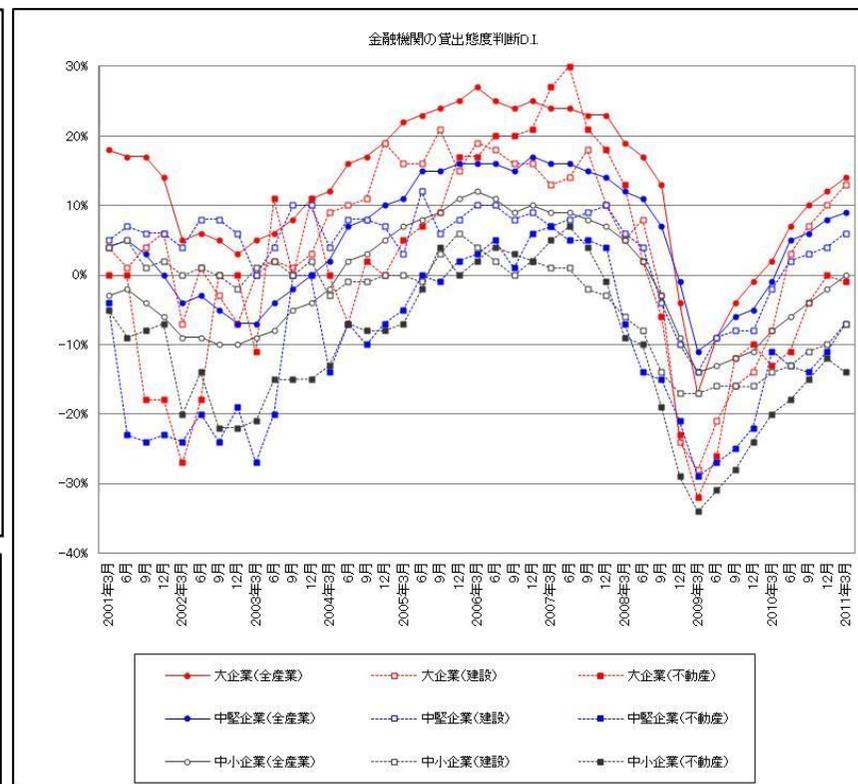
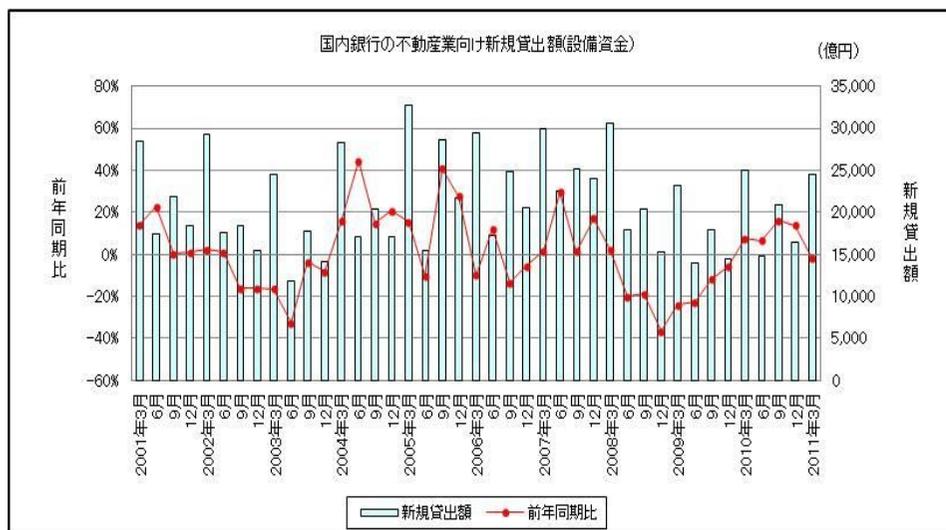
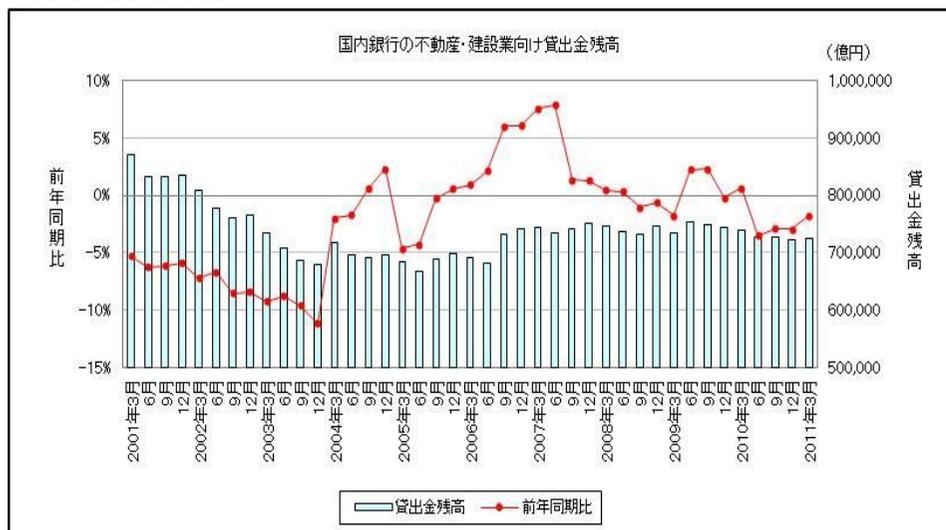
出典:(株)東京証券取引所、Bloomberg L.P.
 注)TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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



出典:(株)東京証券取引所

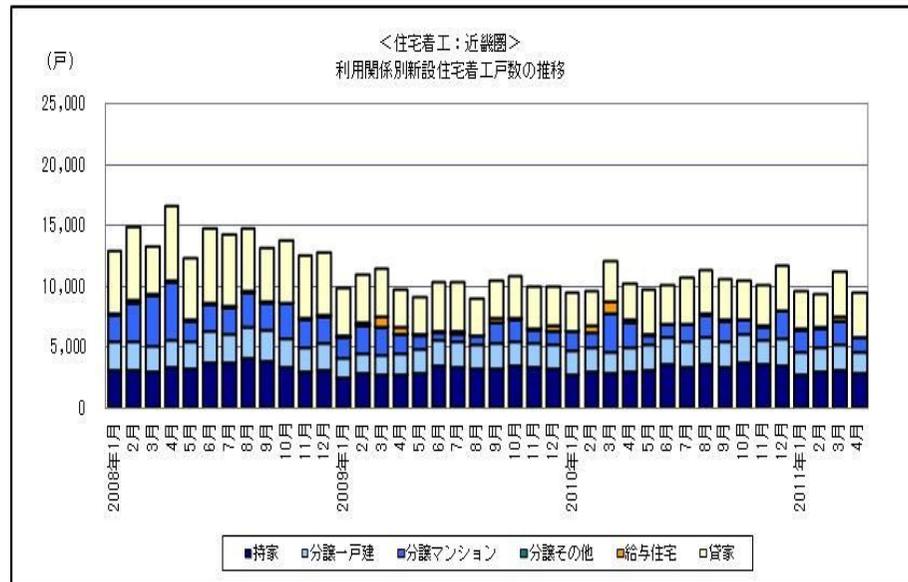
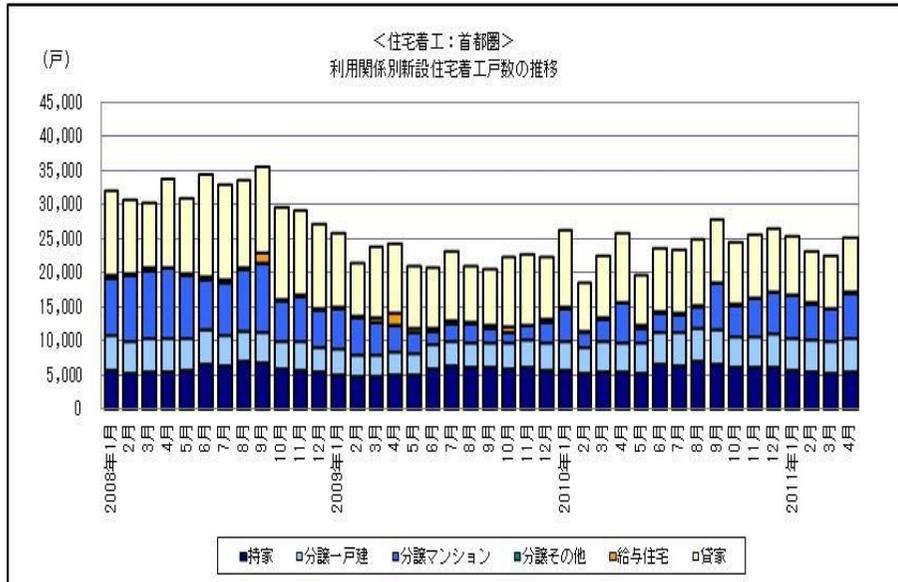
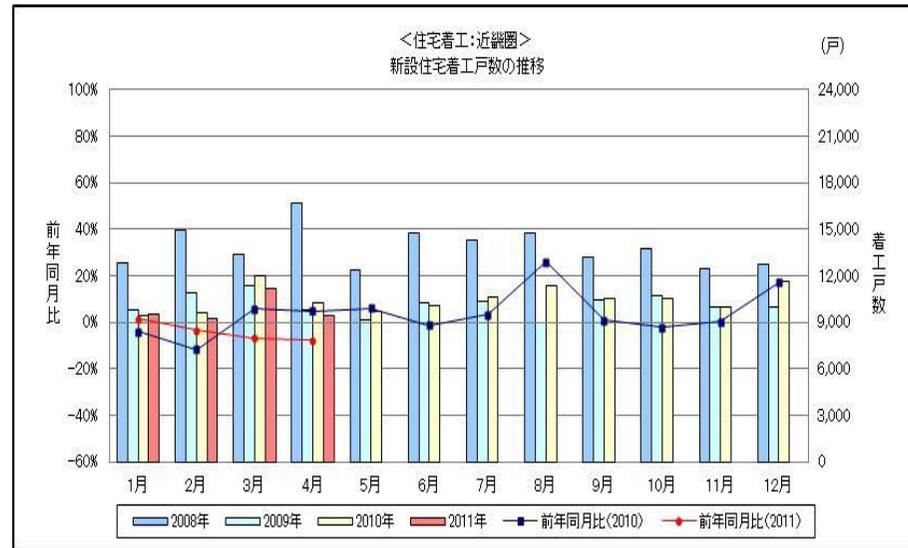
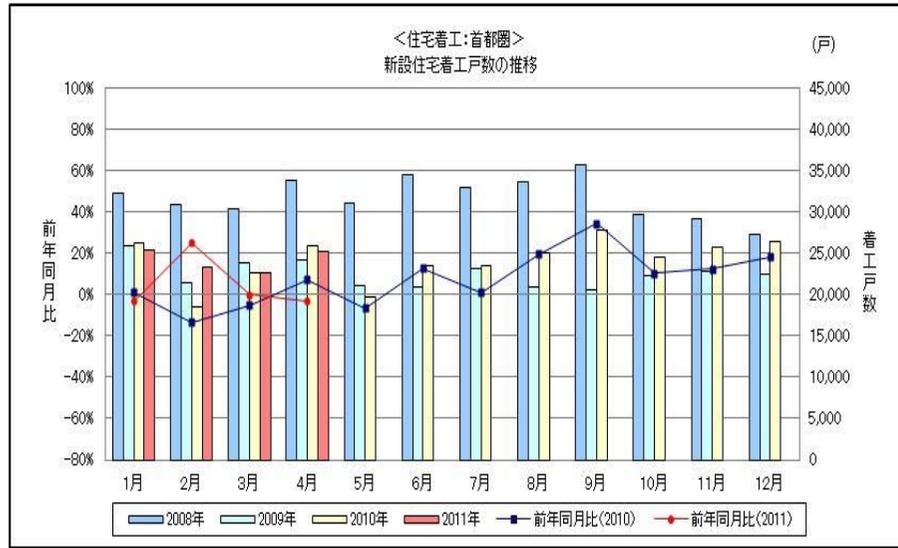
(3) 資金調達環境



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

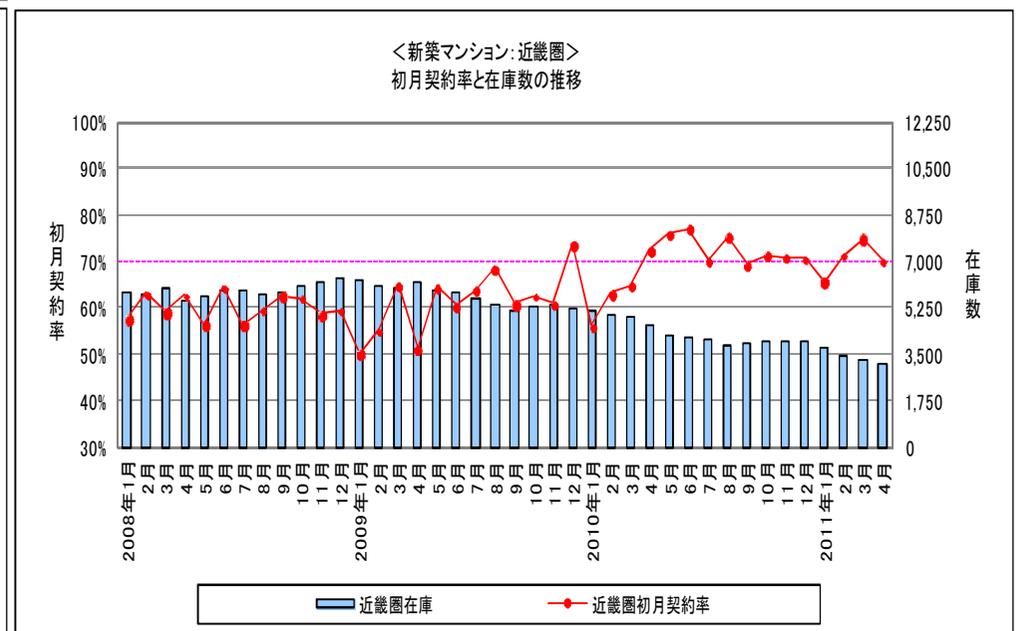
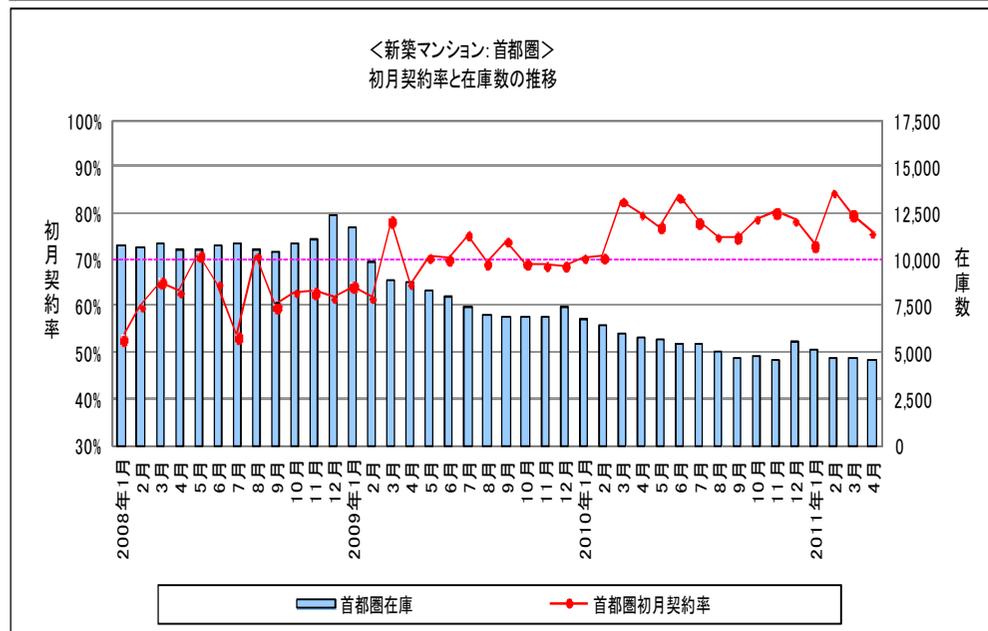
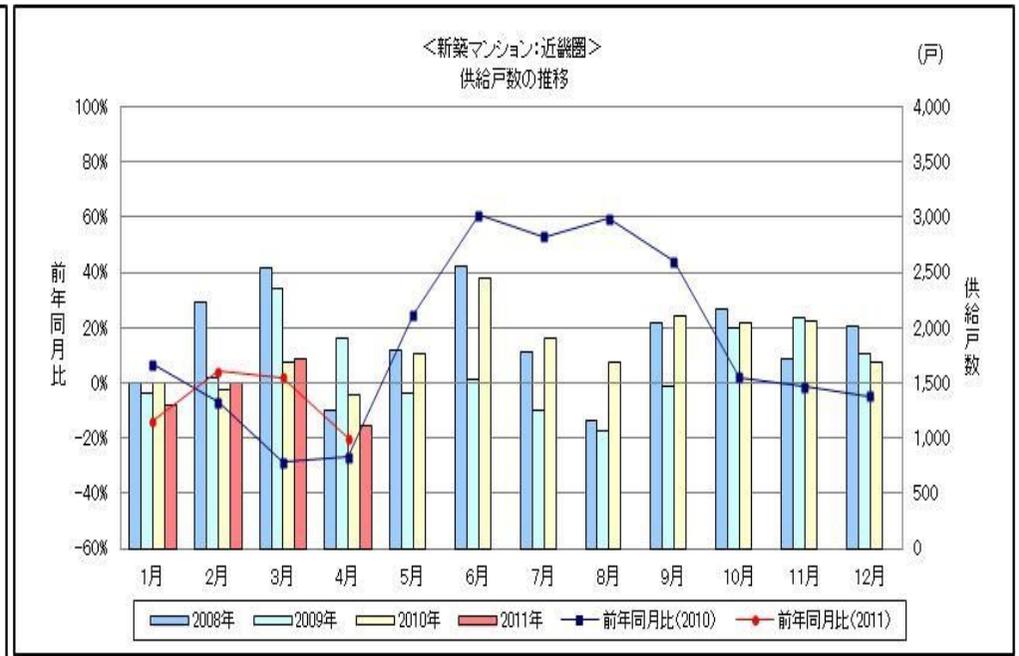
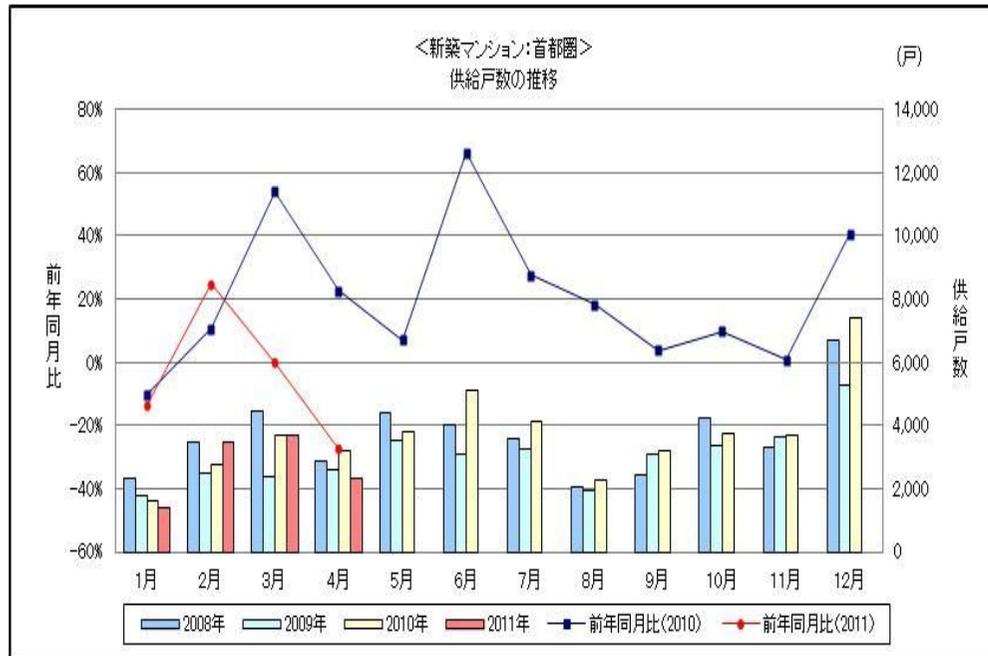
出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

(4)住宅着工の動向



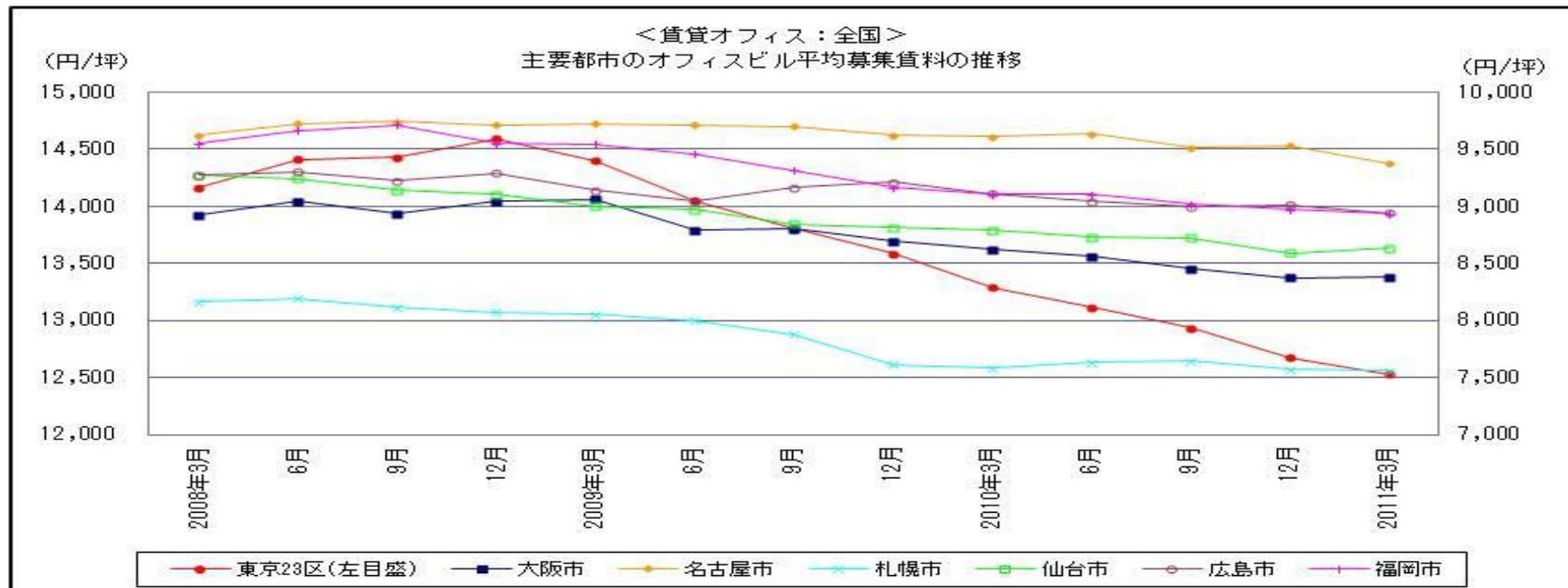
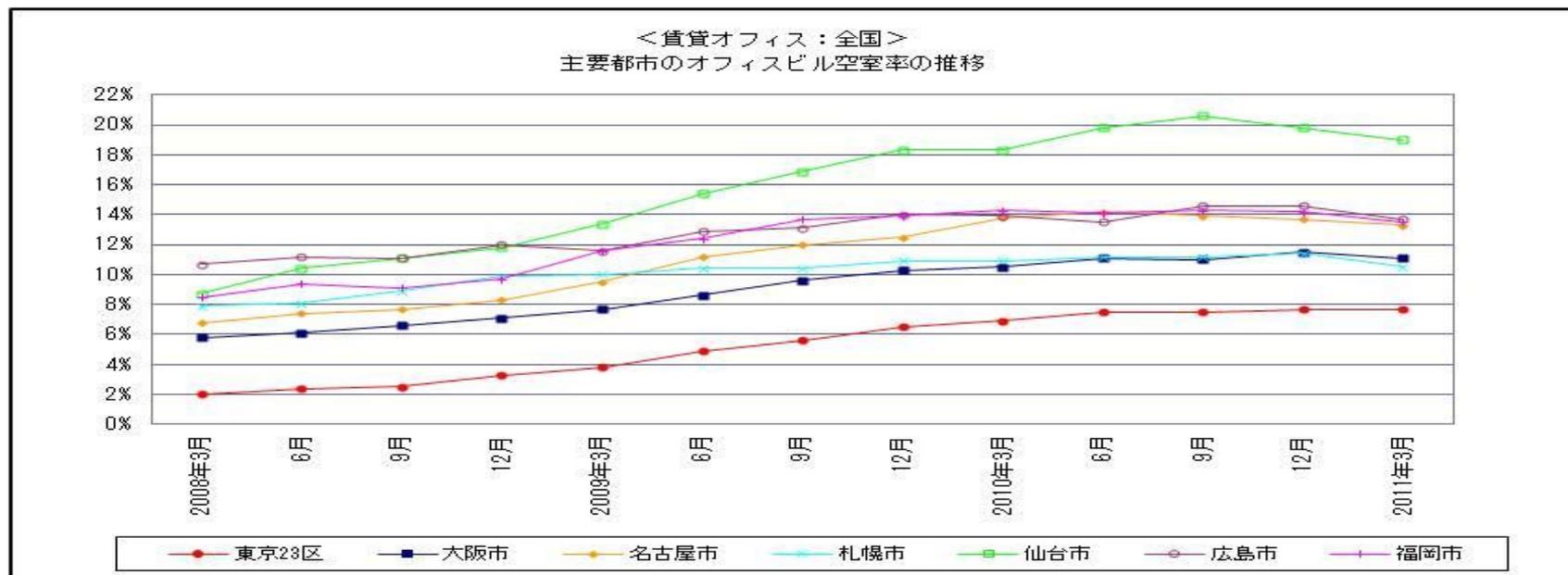
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場



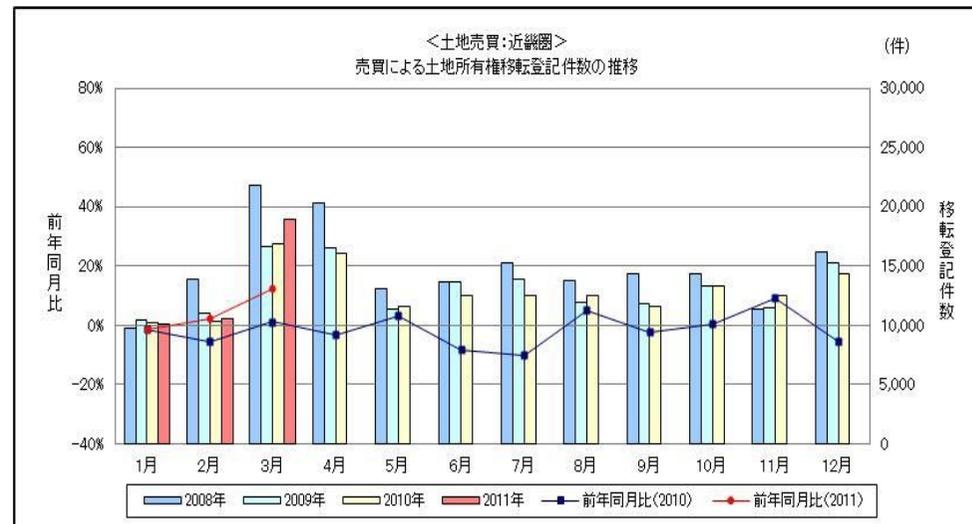
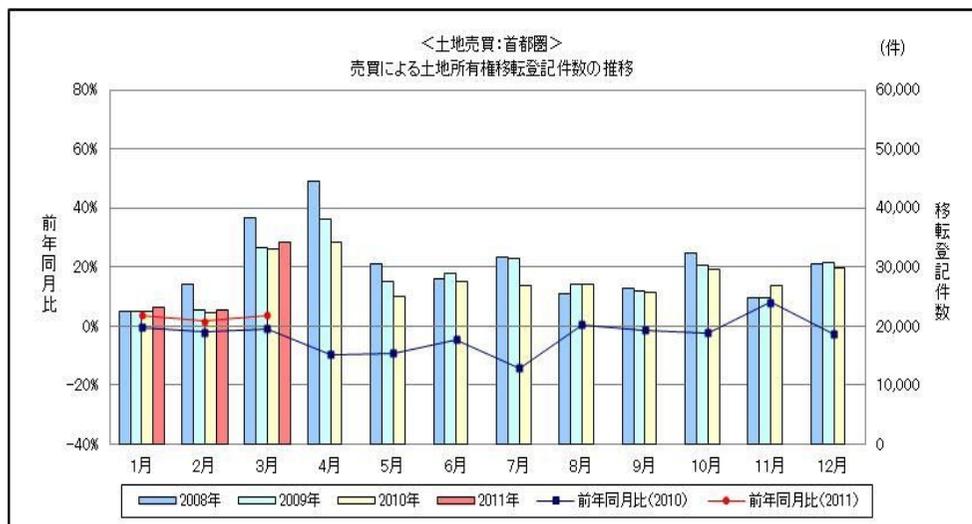
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(6) オフィス市場



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

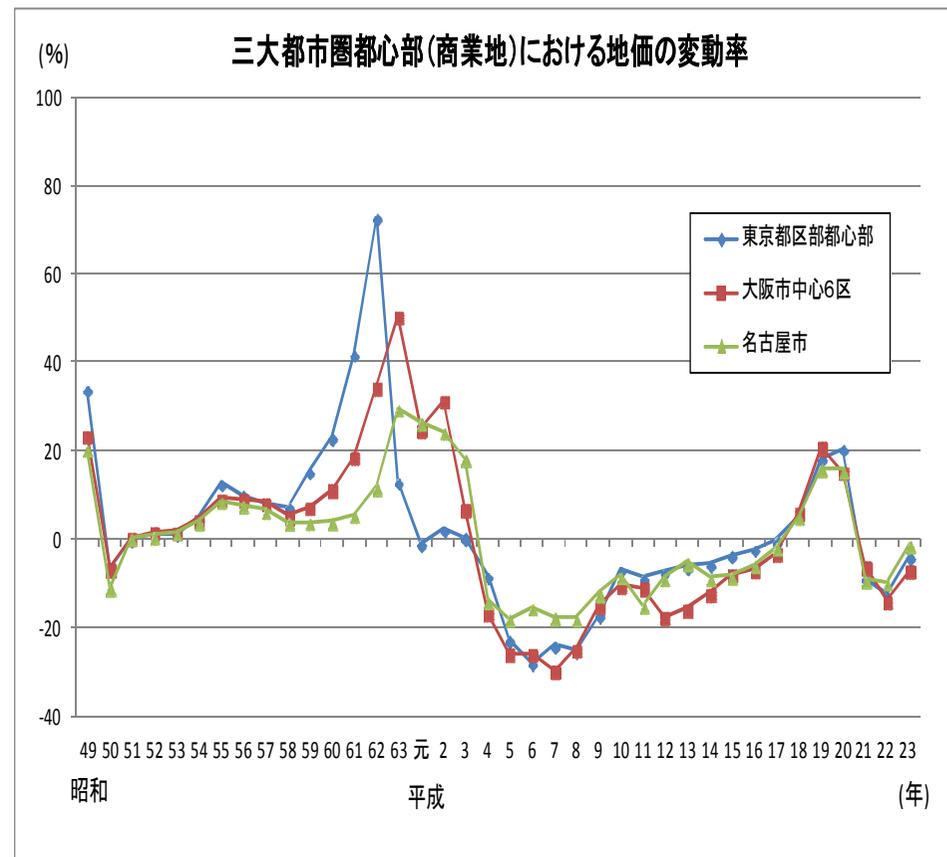
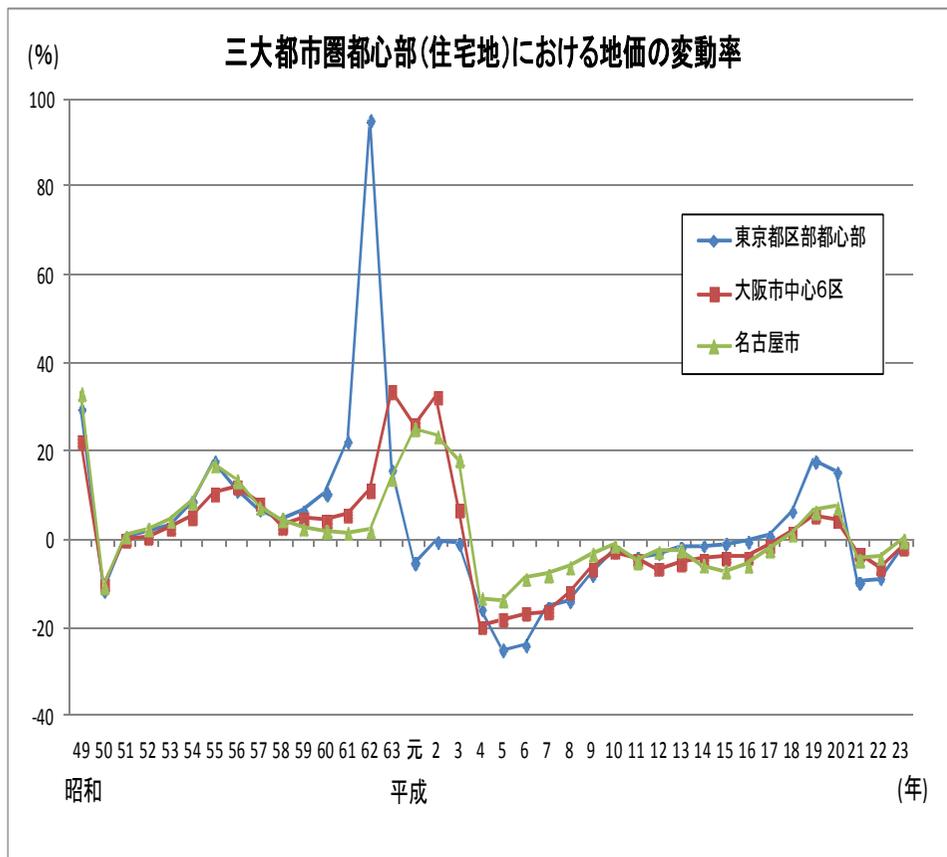
(7) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8) 地価動向

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
 大阪市中心6区とは、福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区の各区である。