

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第17回】 平成23年第4四半期（平成23年10月1日～平成24年1月1日）の動向

平成24年2月

国土交通省土地・建設産業局地価調査課

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、不動産鑑定評価手法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する（鑑定評価員135名）。また、各地区の不動産関連企業、金融機関等の地元不動産関係者にヒアリングを行った結果を掲載する。

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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）

※ 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏：愛知県

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手法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間）に調査し、変動率を9区分（※注）で記載

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

調査結果

1. 概況

- 平成 23 年第 4 四半期(10/1～1/1)の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇は 16 地区(前回 11)、横ばいは 70 地区(前回 61)、下落は 64 地区(前回 78)となり、上昇または横ばいを示す地区が 86 と全体の 57%(前回 48%)を占めた。上昇または横ばいが過半を占めたのは、平成 20 年第 2 四半期(4/1～7/1)以来 3 年半ぶりであり、また横ばいが最多の変動率区分となったのも 3 年半ぶりである。
- 上昇または横ばいを示す地区が増えたのは、①東京都・湾岸部の住宅地で東日本大震災の影響が薄れたこと等により東京圏で上昇または横ばいを示す地区が増えたこと、②マンション需要、駅周辺の大規模商業施設の開業等により地方圏で上昇または横ばいを示す地区が現れたこと等による。
- 今回の地価動向は、全体としては緩やかな下落が続いているものの、三大都市圏、地方圏とも上昇または横ばいを示す地区が前回より増加し、地価の下落基調からの転換に向けた動きが見られる。一方、円高や世界景気の後退懸念等による先行き不透明感の地価への影響も見られる。

2. 用途別

- 住宅系地区(42)では、上昇地区が 9(前回 5)、横ばい地区が 22(前回 23)、下落地区が 11(前回 14)となった。上昇を示した特徴的な地区を見ると、東京都・湾岸部の「豊洲」が東日本大震災前の平成 22 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 1 年ぶりに上昇に転じ、札幌市の「宮の森」がマンション需要により平成 19 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 4 年ぶりに上昇を示した。
- 商業系地区(108)では、上昇地区が 7(前回 6)、横ばい地区が 48(前回 38)、下落地区が 53(前回 64)となった。特徴的な地区を見ると、名古屋駅周辺の商業地 3 地区が上昇または横ばいを示し、このうち「名駅駅前」はビル建て替え・再開発等を背景に平成 20 年第 1 四半期(1/1～4/1)以来約 4 年ぶりに上昇を示している。

3. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、各圏域とも上昇または横ばいを示す地区が前回よりも増加した。東京圏では、横ばいが平成 20 年第 2 四半期(4/1～7/1)以来 3 年半ぶりに最多の変動率区分となった。名古屋圏では「上昇」と「下落」の地区数がほぼ拮抗していること等から圏域全体として地価の底打ちの動きが見られる。
- 地方圏(32)では、上昇、横ばい地区のいずれも前回より増加した。一方、前回に 14 期(3 年半)ぶりにゼロとなった 3%以上下落の地区が 1 地区現れた。

総合評価(変動率)地区数一覧

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
東京圏	19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	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%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
大阪圏	19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)

※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	
名古屋圏	19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
地方圏	19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

※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	
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%)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

※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	
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)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
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)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)

※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%	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%)	9 (6.0%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (4.0%)	50 (33.3%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	61 (40.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	18 (12.0%)	58 (38.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (52.0%)
	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%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	25 (16.7%)	26 (17.8%)
同じ(太枠部分)	117 (78.0%)	111 (76.0%)
マイナス方向	8 (5.3%)	9 (6.2%)
計	150 (100.0%)	146 (100.0%)

(注)

三大都市圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (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%)	7 (5.9%)	2 (1.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (7.6%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (4.2%)	43 (36.4%)	5 (4.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (44.9%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)	13 (11.0%)	42 (35.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (47.5%)
	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%)	13 (11.0%)	58 (49.2%)	47 (39.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	118 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	19 (16.1%)	23 (19.7%)
同じ(太枠部分)	92 (78.0%)	89 (76.1%)
マイナス方向	7 (5.9%)	5 (4.3%)
計	118 (100.0%)	117 (100.0%)

(注)

地方圏

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	6 (18.8%)	3 (10.3%)
同じ(太枠部分)	25 (78.1%)	22 (75.9%)
マイナス方向	1 (3.1%)	4 (13.8%)
計	32 (100.0%)	29 (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) 東日本大震災の影響により調査を休止した地区を除いて集計している

総合評価における変動率区分の前回からの移行状況

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	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%)	9 (6.0%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (4.0%)	50 (33.3%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	61 (40.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	18 (12.0%)	58 (38.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (52.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	25 (16.7%)	26 (17.8%)
同じ(太枠部分)	117 (78.0%)	111 (76.0%)
マイナス方向	8 (5.3%)	9 (6.2%)
計	150 (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%)	4 (9.5%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.5%)	18 (42.9%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (54.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.4%)	3 (7.1%)	10 (23.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (33.3%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	8 (19.0%)	7 (17.5%)
同じ(太枠部分)	32 (76.2%)	28 (70.0%)
マイナス方向	2 (4.8%)	5 (12.5%)
計	42 (100.0%)	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%)	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%)	5 (4.6%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	38 (35.2%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (13.9%)	48 (44.4%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (59.3%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	17 (15.7%)	19 (17.9%)
同じ(太枠部分)	85 (78.7%)	83 (78.3%)
マイナス方向	6 (5.6%)	4 (3.8%)
計	108 (100.0%)	106 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

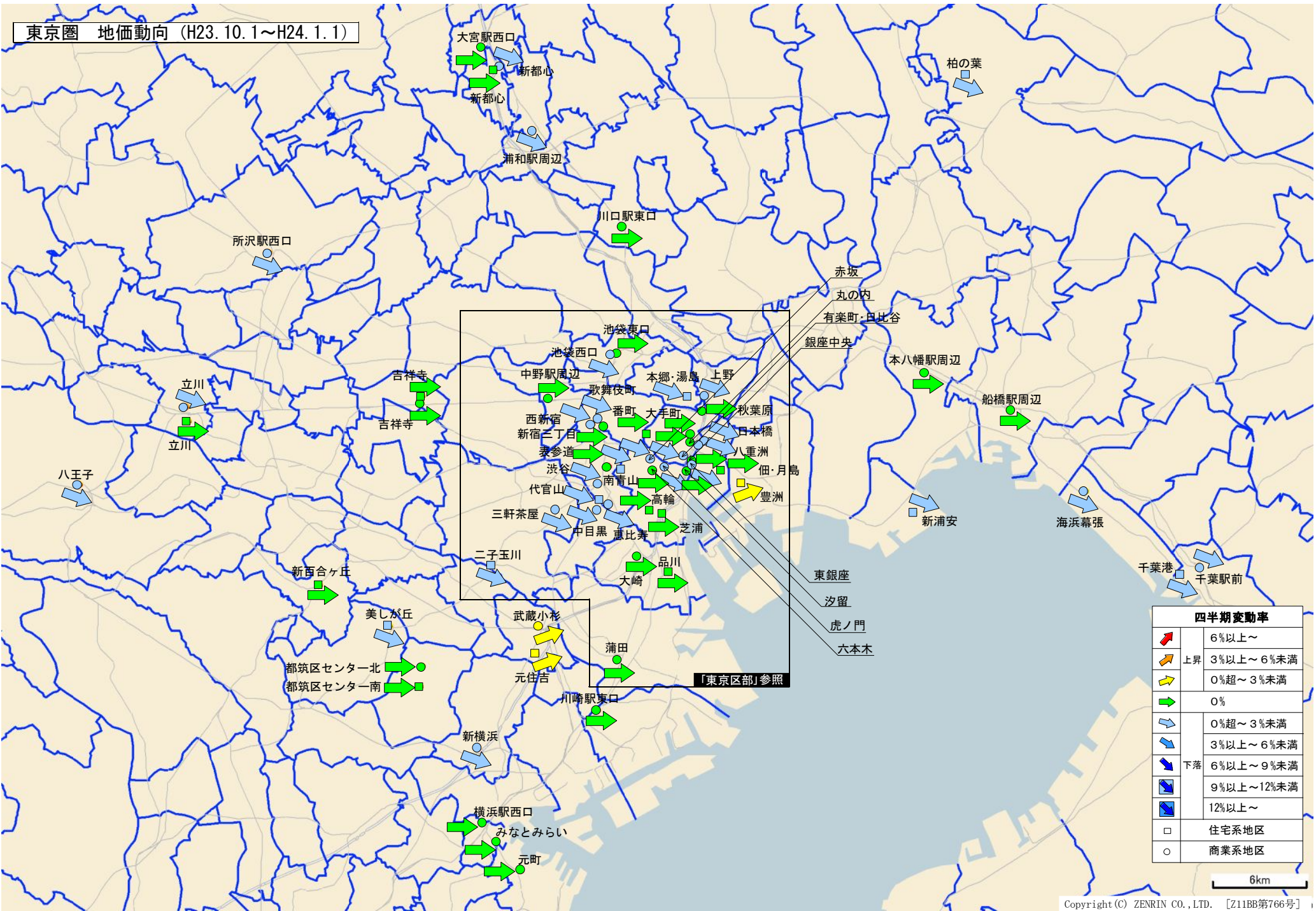
(注) 東日本大震災の影響により調査を休止した地区を除いて集計している

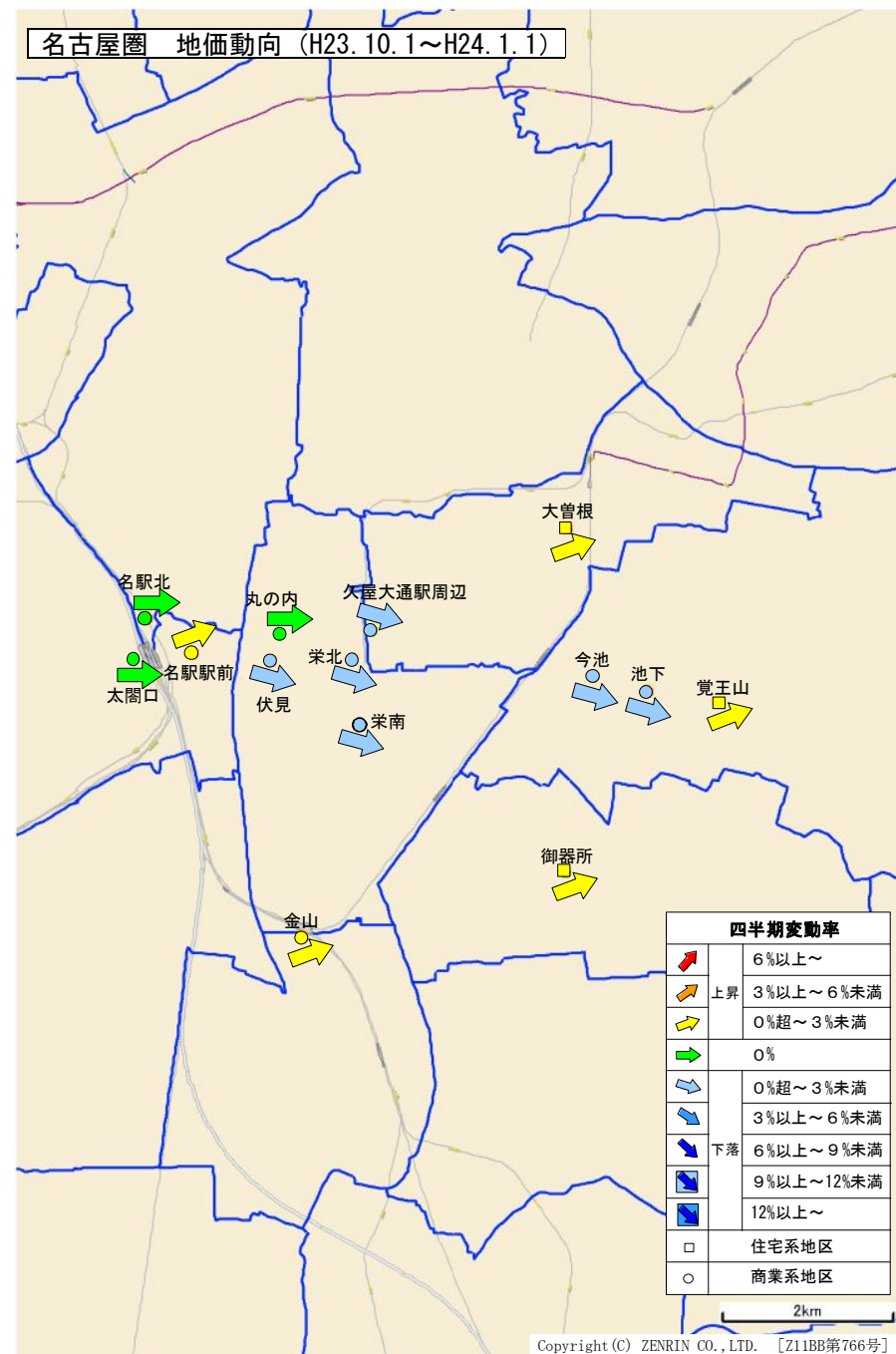
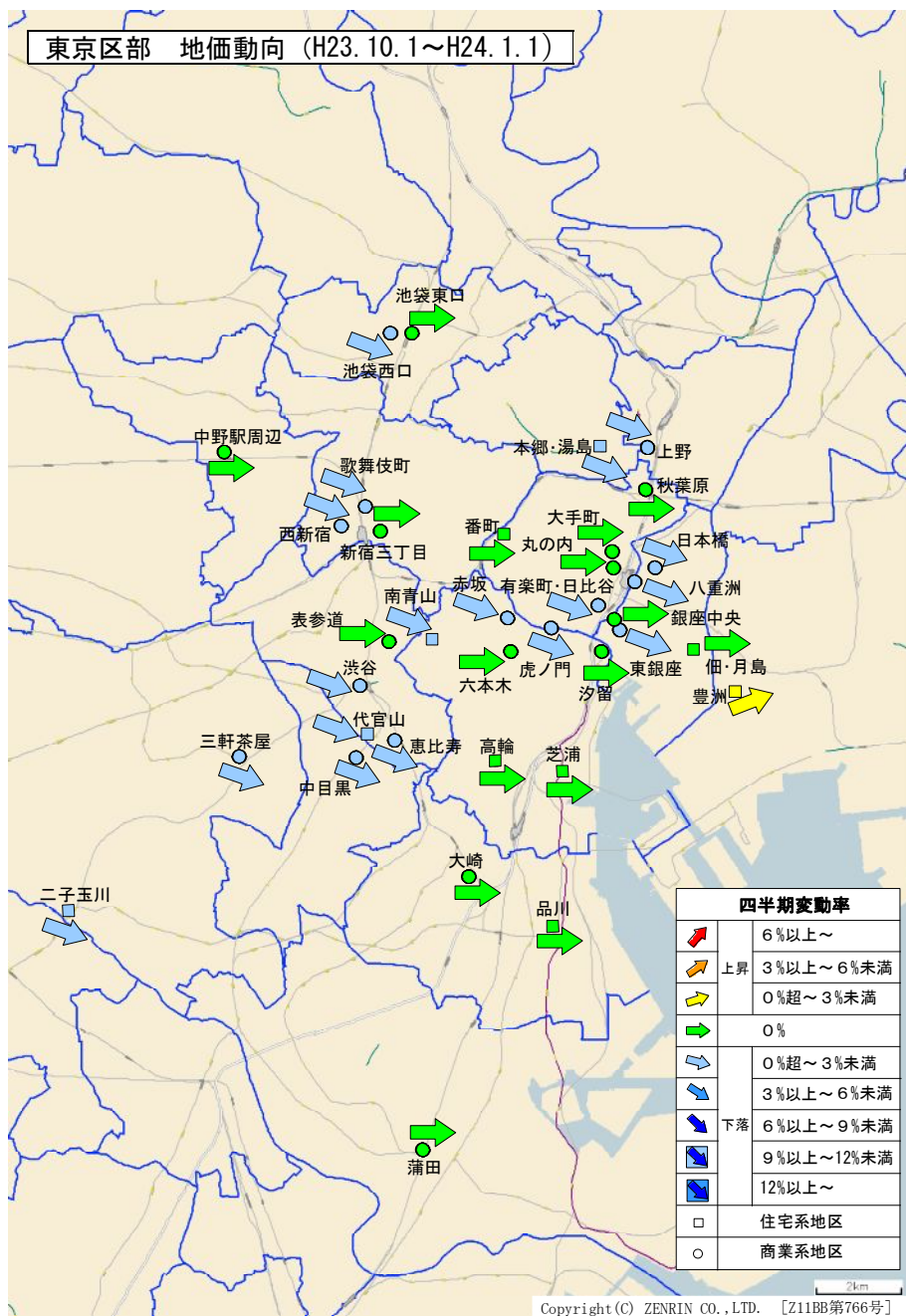
各期の総合評価(変動率)一覧

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡
	函館市		商業	函館本町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	—	—	➡	➡		区部	中央区	商業	東銀座	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	—	—	➡	➡		区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	—	—	➡	➡		区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	高輪	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	芝浦	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	川口市		商業	川口駅東口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	—	—	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	恵比寿	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		区部	文京区	住宅	本郷・湯島	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	大手町	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡

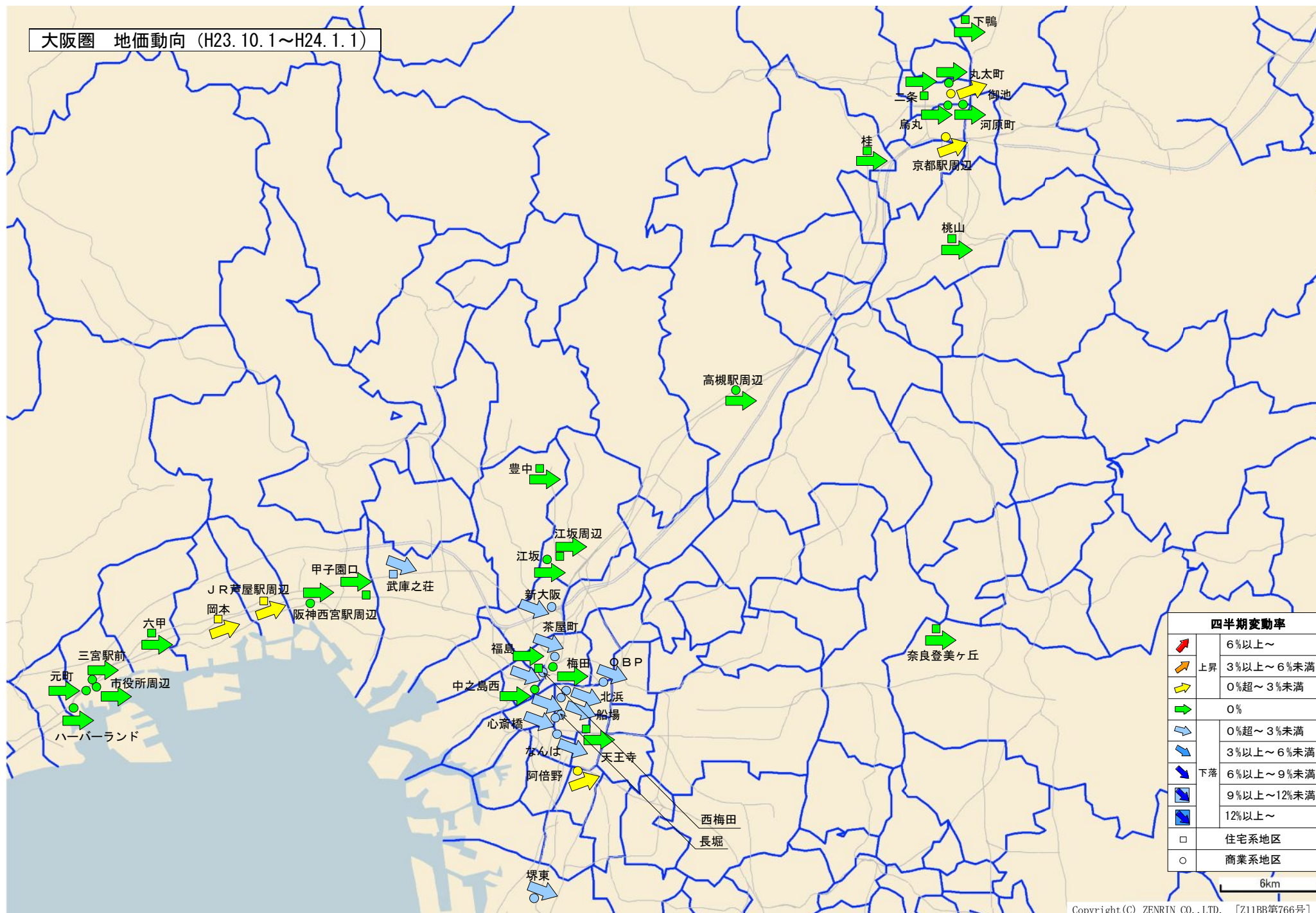
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価
東京都	区部	品川区	住宅	品川	東京					新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方				
	区部	品川区	商業	大崎	東京					富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方				
	区部	目黒区	商業	中目黒	東京					石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方				
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京					静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方				
	区部	大田区	商業	蒲田	東京						浜松市	中区	商業	浜松駅北	地方				
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	東京					愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋				
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京						名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋				
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京						名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋				
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京						名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋				
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京						名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋				
	多摩	立川市	住宅	立川	東京						名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋				
	多摩	立川市	商業	立川	東京						名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋				
	多摩	八王子市	商業	八王子	東京						名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋				
	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京						名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋				
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京						名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋				
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京						名古屋市	千種区	商業	池下	名古屋				
	横浜市	港北区	商業	新横浜	東京						名古屋市	千種区	商業	今池	名古屋				
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京						名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋				
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京						名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋				
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京					岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方				
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京					滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方				
	川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京						草津市		住宅	南草津駅周辺	地方				
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京					京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪				
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京						京都市	中京区	住宅	二条	大阪				
	長野県	軽井沢町	商業	軽井沢	地方						京都市	中京区	商業	河原町	大阪				

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.1/1～ H23.4/1 総合評価	H23.4/1～ H23.7/1 総合評価	H23.7/1～ H23.10/1 総合評価	H23.10/1～ H24.1/1 総合評価
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪				
	京都市	中京区	商業	御池	大阪						神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪				
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪						神戸市	中央区	商業	元町	大阪				
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪						神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪				
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪						神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪				
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪						神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪				
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪						西宮市		住宅	甲子園口	大阪				
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪						西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	大阪				
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪						芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪				
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪						尼崎市		住宅	武庫之荘	大阪				
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪					奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪				
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪					岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	地方				
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪					広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方				
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪						広島市	中区	商業	紙屋町	地方				
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪						広島市	南区	商業	広島駅南	地方				
	大阪市	中央区	商業	O B P	大阪					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方				
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪					愛媛県	松山市		商業	一番町	地方				
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方				
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪						福岡市	中央区	商業	天神	地方				
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪						福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方				
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方				
	豊中市		住宅	豊中	大阪					熊本県	熊本市		商業	下通周辺	地方				
	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方				
	吹田市		商業	江坂	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方				
	高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪						那覇市		商業	那覇新都心	地方				





大阪圏 地価動向 (H23. 10. 1～H24. 1. 1)

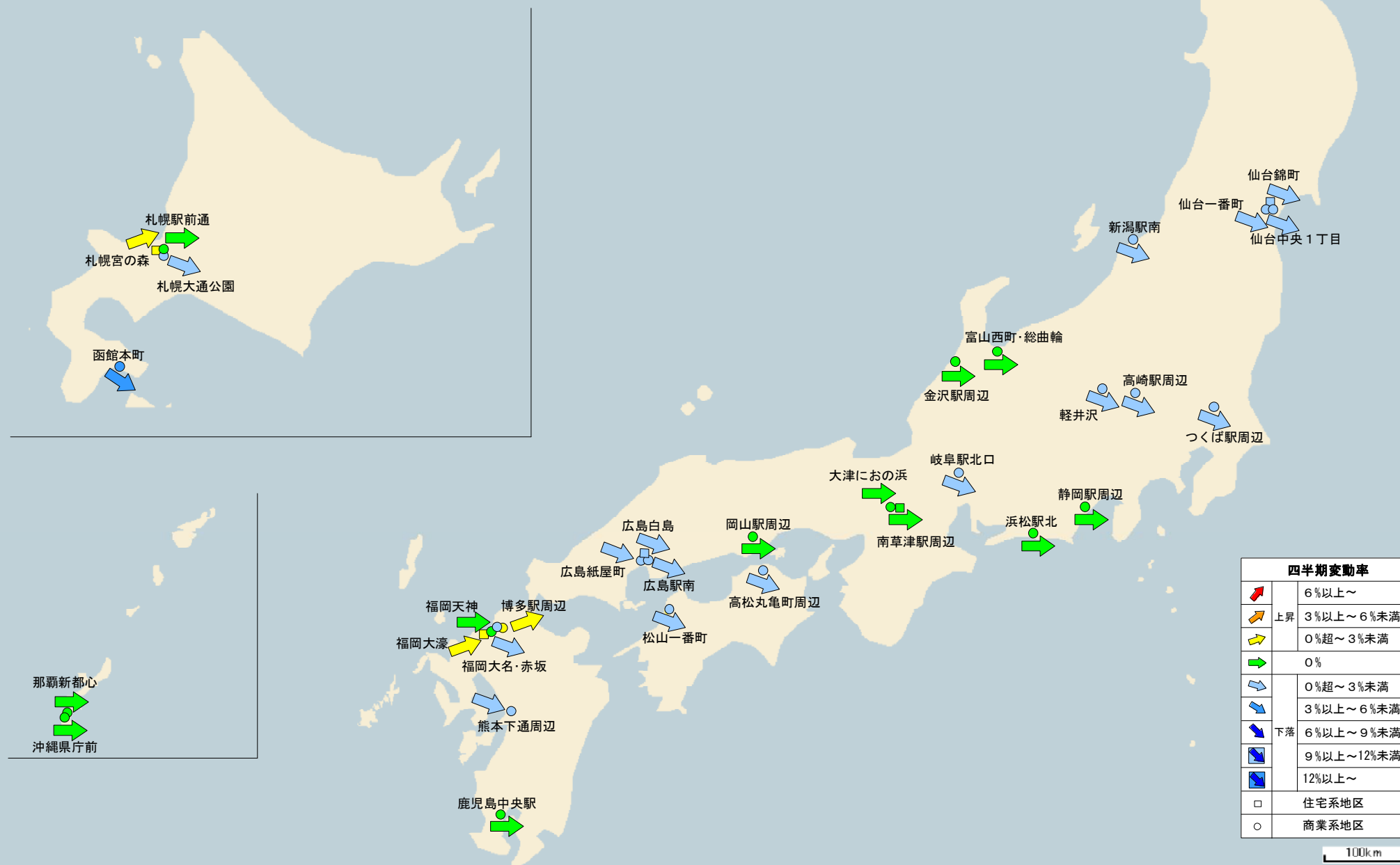


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km

Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z11BB第766号]

地方圏 地価動向 (H23.10.1~H24.1.1)



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	▽	当地区における戸建住宅地の需要は東日本大震災の直接的な影響もみられないまま堅調に推移し、取引価格の上昇傾向、駅周辺マンション用地の高値取引等が昨年春先から徐々に既存のマンション用地にも影響を及ぼし続け、今期の地価動向は上昇傾向に転じた。ただし、容積率200%の大規模画地については、マンションより戸建向け分割分譲の動きが一般的であるため、上昇の度合いは相対的に小さい。	
														A※	近隣周辺において老朽中層社宅付きの土地が取引された。大規模画地は容積率との関連で戸建て向けの分割分譲が一般的で、素地価格は分割が有利か否か等によって価格差が生じる傾向がある。分割後の一戸建分譲と一般的な一戸建取引価格は堅調に推移している。マンション用地を含む容積率200%の大規模画地についても戸建取引価格の影響が及び、今期の取引価格は若干の上昇が認められる。
														B※	取引価格が上昇傾向で、賃料が低下傾向であるが、現状は、古いマンションが多い当地区では取引自体が少ないこと、融資の際の利回り条件に大きな変動がみられないこと、分譲マンションの賃貸向け取引における利回りはある程度の幅を維持して推移していること等により、取引利回りは前期に引き続き横ばい傾向にある。
														G※	周辺地区を含め、物件ごと、地区ごとの価格差があるものの、マンション分譲はグレードの競争とあっていい状況を呈しており、円山エリアでは分譲価格が上昇期に入ってきたとみられる。当地区で建築されていた2棟のうち1棟20戸が10月に分譲され、坪単価約130万円で即日完売となった。市内の他地区の状況も勘案して検討すると、当該成約単価等は上昇傾向を示しており、マンション分譲価格はこれまでの横ばいから緩い上昇に転じた。
					H※	前期までは概ね夏場の水準を維持していたが、昨秋以降、次第に賃料の値引きを行って空き部屋を埋める動きが本格化し当期の賃料は下落傾向の推移となった。									
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															
・ マンション業者、戸建業者ともに、1年前より、明らかに状況がよくなっている。当地区であれば、高額物件でも買う者は多い。各種経済指標に不安要素はあるものの、底は脱したと感じる。都心回帰の需要もある。（金融機関） ・ 社宅跡地等をマンションデベロッパーが購入したようで、取引価格も回復傾向にあると聞いている。（売買仲介業者） ・ 良い物件が出れば宮の森には根強い人気がある。マンション適地は少ないため、売りに出れば業者による競合となる。（大手建設業者） ・ マンションデベロッパーが分譲マンション素地の用地確保に動いている。分譲マンション素地であれば、好条件で売買が行われている。（賃貸仲介業者） ・ 300坪以上の土地のオーダーは多いが、売り物件が無い状況が続いている。好条件で土地を集める企業も出てきている。需要が旺盛で供給が追いついていない状態。宮の森地区だけではなく、大通西12丁目～18丁目までのマンション需要は高く、土地価格は上昇していると考える。（不動産鑑定業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0%横ばい									札幌駅から大通までのオフィス街の物件については、本州及び地元資本によるビル取得需要が根強い。今春に着工予定の大型ビルもあるが、駅前ゾーンの大型商業施設の開発が様子見であることから、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響に関しては、現在のところは見られない。
						□	□	□	□	□	▽	—	—	※ A 札幌駅前通の地下歩行空間開通に伴い、地下と地上の連携を視野に入れたビル改修工事や建替え等の再開発事業が計画されている。札幌駅周辺では、本州資本による高額物件のビル取得も見られる。リーマン・ショック以前から当地区に計画されていた大型ビルが今春着工する予定である。潜在的需要が強い地区であることから、取引価格はほぼ横ばいである。
														※ B 地下歩行空間開通により駅前通周辺には優良な企業や店舗が集中してきているが、一方ではコスト削減や立地改善による支店の閉鎖も一部で見られる。件数は少ないものの、最近では本州資本によるビル取得や、値頃感のあるビルには地元資本による成約の動きも見られる。平均的な賃料水準は概ね横ばい傾向で推移していることから、取引利回りはほぼ横ばいである。
														※ E 札幌市中心部の平均空室率は、地下歩行空間開通に伴いオフィス・店舗等の需要が発生したこともあり低下していたが、最近ではそれらの動きも一巡した。賃料の下落傾向も地区によっては解消しつつあることから、オフィス賃料は横ばい傾向である。
					（前期）  0%横ばい								※ F 地下歩行空間が開通したことに伴い、地下道に歩行者が流れ、地上の歩行者が減少している。その結果、駅前通路面店の売上高減少という事態も生じ、既存店舗の賃料見直し等が見られる。今後は地上と地下との縦の連携を保った商業ビルの建替えが期待されているが、現状では既存ビルの店舗賃料は下落傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間に直結したビル以外に、現状では大きな変動要因はない。駅前通りのビルの賃料アップに繋がってはいない。（金融機関） ・ 大手不動産業者が駅前通り沿いで今春に建築着工する等の好材料もあること、大通・札幌駅間の地下歩行空間に接続するビルは賃料が比較的安定していることから、今後上昇に向かうと考える。（大手仲介業者） ・ 北海道新幹線の着工がほぼ確実になったことが、投資家の長期的展望を上向きにするとと思われる。大手家電量販店の取得地は数年間は青空駐車場利用と公表されており、方針が急変する情報は得ていない。今後、駅前周辺の景観がどのような雰囲気となるかが注目される。（大手不動産業者） ・ 地価は横ばい傾向にあるものの、駅前地区に新築された事務所ビルは満床で稼働を始めている。また、大手不動産業者が保有する土地の開発が動き始めた模様で、今後地価は横ばいからやや上昇に向かうと考える。（不動産鑑定業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 下落									オフィス賃料の下落が続き、取引利回りも高止まりしている。駅前通りと大通公園との角地に商業ビルが来春にオープン予定であるものの、当地区は駅前通りに比べて需要が弱く、取引価格は下落傾向にある。空室率はやや改善したものの、取引件数は依然として少なく、地価動向も前期と同様にやや下落傾向にある。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ A 東日本大震災による地価への直接の影響は見られないものの、日本経済は円高・株安等の影響で経済不況が続く投資マインドは冷え込んでいる。そのような中で、札幌駅周辺では地元及び本州資本による取引が見られものの依然として取引件数は少ない。当地区は札幌駅周辺及び駅前通りに比べて相対的に需要が弱く、取引が少ないため取引価格は下落傾向である。
														※ B 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、札幌駅周辺地区や駅前通りに比べて取引件数が少なく、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高止まりの横ばい傾向にある。
														※ E 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・宣伝効果等もあり人気があるが、当地区は築年が古いビルが多いため、テナントの新規需要や事務所移転需要も弱く、オフィス賃料は下落傾向にある。
					 前期 0～3% （下落）								※ F 札幌駅から大通駅に通じる駅地下歩行空間が昨年3月に開通したことに伴い、通行量は開通前の約2.5倍に増えているが、当地区の賃料に反映するほどの影響はない。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、客足が伸びず売上が低迷しているため、店舗賃料は下落傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間ができ、駅前通に比較して劣勢である状況に変わりはなく、地価は弱含みの横ばい傾向と判断している。（金融機関） ・ 2011年3月に開通した駅前通地下歩行空間は冬季に入り歩行者の評価がますます高くなり、地下通路への接続の重要性が高く認識されている。地下通路に接続していない大通西5丁目以西のビル需要が鈍る一因となると思われる。オフィス・商業に関しては、解体・建設が中断されたままとなっている大通西3丁目の生保ビル建て替え工事の再開が、大通への投資が活性化するとつるの目安になるとと思われる。大通西9丁目および10丁目に建設中の分譲マンションの販売は好調であり、今後西11丁目周辺はオフィス需要よりもマンション需要が強まると予想される。（大手建設業者） ・ 大通西5丁目から西にかけて1階が空室となっているところが多い。1階はモデルルームのような形態で募集しているところが多い。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 3～6% 下落									地域経済は、東日本大震災以降の観光業における急速な回復等の明るさが見られたが最近では期待感が収縮しており、経営者の先行き判断は悪化して悲観的である。又、中心商店街周辺で見られたマンション供給も、現在は収束傾向にある。以上の要因が複合して、今期における地価はやや大幅な下落となった。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 東日本大震災以降に落ち込んでいた観光客の入り込みは持ち直しの動きが見られ、地域経済には一部に明るさも見られる。しかしながら、デフレ基調が継続している状況下において、消費は引き続き力強さに欠ける状況にある。このため、商業地における設備投資は小規模なものに止まっており、不動産市況は不活発で取引価格は下落している。
														B ※ 函館市の全域において賃貸ビルには空室が多く見られ、中心商店街においても同様である。これら空室の原因となる供給圧力によって新規募集賃料が低下する動きも見られ、投資家は賃貸用不動産の経営に慎重である。しかしながら、既存ビルの賃料は表面上堅調であり、既存ビルの賃貸経営は低水準ながら安定的である。このため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ 東日本大震災以降の経済活動は回復傾向にあるとはいえ未だ厳しい状況にあり、北海道新幹線工事についても波及効果は限定的である。このため、企業は設備投資を手控える傾向にあり、法人の設立件数も昨年は大幅に落ち込んでいる。このように企業活動が低迷している状況下において賃貸ビルの空室は成約にならない状況が続いており、これらが供給圧力となってオフィス賃料は下落している。
					 前期 0～3% 下落								F ※ 消費の場は郊外部の大型量販店又は複合店舗へ移行しており、消費者の節約志向が常態化する状況の下で買回品の購入も減少している。このため、中心商店街においては空洞化が進行している。以上のような状況の下で経営者は中心商店街における不動産投資には消極的で、店舗賃料も下落している。	
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														
・ 中心商業地での取引が見られない状況に変化はない。本町地区で閉鎖された大型店舗跡は利用方法が決まっていないが、函館市が中心となった再開発の動きが見られる。東日本大震災以降、昨年秋口から国内観光客が戻ってきている。水産加工業等の設備投資の動きが見られる。住宅ローンの貸出は総体として横ばい傾向である。（金融機関） ・ 中心部での取引が見られない。函館市内（中心部を除く）や周辺の市町では、沿道型店舗等の出店の話が聞かれ、商業中心は郊外へ移行している。（中小不動産業者等） ・ 中心部では、店舗の空室率が高水準を維持しており、店舗等の新規出店需要もみられない。中心部の店舗賃料は募集賃料の下落傾向が見られる。また成約水準も低下している。北海道新幹線の函館延伸に関連した取引動向に関しては、現在のところ特に目立った動きに至っていない。（中小不動産業者等）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	0～3% 下落 									

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落	▽	□	△	△	□	□	—	—	復興景気を先取りした地元・地方圏の企業の一部が、都心又はその近郊で中低位の価格帯にある収益物件等を購入し始めたことにより、商業地域の中でも地価が底打ち感を示すエリアが現れているが、面的な広がりには欠けている。特に当地区のような高価格帯のエリアに関しては、地元企業の資金力には上限があるため、地価動向も下落基調から脱し切れていない状況にある。
														※ A 東日本大震災以降、被災地仙台的不動産投資市場に対し、首都圏等の大手資本による参入は見られませんが、復興事業によって地域経済が活性化していることもあり、高額物件を対象に地元資本が思い切った投資に踏み出すケースが散見されつつある。総額的に手頃感のある価格帯を中心に、買手優位の市場状況は改善されており、下落基調ながら取引価格の底打ち感は強まっている。
														※ B 東日本大震災以降、住居・事務所・リテール系の各収益用不動産の稼働率は全般的に改善傾向にあり、今後も復興景気が続く限りは堅調に推移する見込みであるが、需要者側の慎重姿勢が続いているため、震災直後に一時的に上昇した利回り水準が以前と同じ水準に戻るまでには至っておらず、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
														※ E オフィス賃貸市場は、復旧・復興関連の企業進出が続いているほか、通信大手の契約センター開設の動きもあり、引き続き改善傾向で推移しているが、引き合いが強いのは免震・制震構造の大型ビルで、全体としては昨年12月末時点での空室率は15%前後の水準にあり、オフィス賃料は当期も概ね横ばい傾向にある。
														※ F 昨年秋季以降も被災地仙台での個人消費は回復傾向が続いており、仙台市中心部の商況は上向いているため、県外からの飲食・物販系テナント進出も増加傾向にある。但し、活況を呈しながらも、中心商店街ですえ一定数の空店舗を抱えたままの状態にあり、個々の店舗の売上げが賃料上昇にまでは結びついておらず、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。
														復興需要が多く業種に広がっており、地元経済には好転の兆候がある。特に住居系の供給不足が解消されていないことから、一部に高めの取引もある。商業地においても大型取引が成約しており下落率の縮小が鮮明となっているが、投資需要が回復するまでには至っていない。中心商業地においては底打ちまで至らず、地価動向は僅かに下落となっている。
	一番町	0～3% 下落	□	□	□	□	▽	□	□	△	※ A 地元資本による大型商業地物件取得の事例が市場に与えた安心感は大きなものであるが、県外資本が新たに流入する動きはなく、ファンド等は処分意向が優先している。買い先としては地元資本に限られるため、価格、量ともに増加する基調にはないが、復興景気の下支えもあり、取引価格は横ばいとなっている。			
											※ B 商業地は地元資本による取得に限られ、県外資本を含めた投資需要が回復するには至ってはいないが、復興需要による持ち直し感が鮮明となっており、取引利回りは横ばいである。入居が見込める住居系の賃貸マンションは、潜在的な取得需要が高まっていると見込まれるが、売り物件がなく取引が成立していない。			
											※ E 平成23年12月時点の仙台市内オフィスの平均空室率は15.1%と9ヶ月連続して改善しており、前年同月比では4.36%改善した。東日本大震災による借り換え需要のほか、県外からの新規需要もあったためである。オフィス賃料は一部で上昇も見られるが、総じて安定して推移しているが僅かながら下落となっている。			
											※ F 東日本大震災の復興需要により店舗収益は改善しているものの、賃料が上昇するには至ってはいない。閉鎖店舗は解消されつつあるが、新規の店舗供給が見込まれており、新規募集に長期間を要しているケースもあることから、店舗賃料は横ばいである。			
											前期 0～3% 下落			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目、一番町	・制震・免震のAクラスビルはほとんど埋まっていると思われる。賃料水準については仙台駅西口のAクラスビルなら共込坪13,500円程度である。復興需要は今後7年程度続くと感じはじめたが、一方で10年後の反動が大きくでるのではと気がかりである。（大手建設業者） ・オフィス賃貸は、仙台駅前の10～20坪程度の引き合いが多い。解約予告込みの空室率は15%半ばで、回復ペースがややダウンしている。稼働状況は回復しているが投資家は先のことを考えて躊躇している感じた。（賃貸仲介業者） ・建物の安全性や災害に対するオーナーの対応等への関心が高まり、テナントが熟慮のうえ移転する動きがある。アーケード街の賃料水準が下がってきたことでコンビニが出店するようになった。サンモール一番町商店街はかつての賑わいがなく、再開発ビルが開業してもあまり効果がないのではないか。客に紹介できる物件が無い不動産屋は営業が厳しいのではないか。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
群馬県	高崎市			高崎駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落									駅東口方面では大規模集客施設整備計画のほか、東口ロータリーの整備や高層の市街地再開発ビル(店舗・ホテル)の建設、用途地域の見直しに伴う容積率の変更など、当地区は変動の過程にある。10月以降、局地的に取引が見られたものの、取引動向は前期に引き続いて低調で、地価動向はやや下落傾向にある。なお、東日本大震災による当地区への影響はほとんど見られない。 A ※ 景気回復の遅れや円高、欧州財政危機などから不動産市場は停滞している。駅周辺の取引も極めて低調であるが、西口方面で公示価格に沿った取引が見られた。また、東口方面では総額において高額取引も見られるなど取引動向に変化の兆しが見受けられる。しかし、景気に先行き不透明感が漂うなか、企業や投資家は不動産購入に慎重姿勢で、取引価格は総じて下落傾向にある。 B ※ 昨年の4月から夏頃に見られた県内外からのオフィスの移転需要も一段落し、テナントの需給動向は厳しい状況が続いている。西口方面では飲食店舗の需要が回復しているが、賃料はやや下落傾向にあることから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ オフィスビルは建物の階層やグレードにより入居状況に差があり、築年数が経過したビルや駐車場が不足しているビルは空室率が高い。県外からの需要も増加していない現状からテナントの確保は厳しい状況で、オフィス需要は引き続いて低迷している。このため、オフィスは供給過剰の状態でオフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 F ※ 一服感のあった飲食店舗の需要が回復傾向にあり、西口至近の低層小規模店舗ビルでは空室率が改善されている。しかし、床面積が大きい店舗は空室が目立つ状況である。このため、テナント需要は総じて低迷しており店舗賃料はやや下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 高崎駅徒歩圏における住宅需要は戸建、マンションともに底堅い。マンションの売れ行きが好調であったことから、再びマンション素地を物色する業者が増えていく。戸建素地については、なかなか用地を取得できないと嘆く業者がいるとのことである。（中小不動産業者等） - 住宅需要に対し商業地の需要は弱く、高崎駅前広場に接面する一部のエリアを除けば、動きが鈍い。但し、高崎駅東口エリアにおいてパチンコ店の新規出店が見られる等、一定の動きは見られる。（中小不動産業者等） - オフィスの賃貸市況については昨年のお盆以降、動きを感じており、ある程度まとまった面積が成約予定である。ただし、新規需要ではなく、営業所の統合・郊外からの移転が中心であり、現時点で賃料水準に大きな変化は感じられない。高崎駅から10分前後のエリアとなると依然として空室率が高く厳しい状況にあるが、駅近のオフィス物件が埋まり始めている傾向も見られることから、今後同駅周辺エリアにも需要が波及していく可能性もある。（賃貸仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
茨城県	つくば市			つくば駅周辺	商業	0～3% 下落										当地区はつくば市を代表する商業地であり、同等の不動産を供給するエリアがほとんど存しないことから希少性が生じており、地価動向はやや下落傾向にあるものの一定の底堅さがある。東日本大震災の影響も直接的には存しないが、円高、欧州通貨危機などと共に消費者マインドの低迷を通じて影響を及ぼす可能性がある。
							▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	※ A 茨城県内において商業地の取引はほとんどみられず、つくば市においても同様である。当地区は希少性のある一等地であり、供給があれば高水準での取引が成立する可能性もある。しかし、つくばエクスプレスを通じての首都圏への顧客の流出、研究学園駅周辺等への大型商業施設進出もあり、繁華性にはやや問題がある。住宅地の価格下落は徐々に進んでおり、事務所等の空室率も拡大しているため、取引価格は下落傾向である。	
															※ B 茨城県内における事業所、営業所等の再編により、県南の事務所がつくば市に集積され、一時的に存した事務所需要も一回りし、当地区への店舗等の進出も一段落したことから需要は減少した。さらに、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のリスクが増加し、取引利回りは上昇傾向にある。	
															※ E つくば市全体としてはオフィス撤退、営業拠点の縮小、テナント入替えによる賃料低下傾向の中、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が続く。当地区はつくば市内の一等地であり、供給が少ないことから取引については一定水準が期待しうるが、賃料の下落は続いている。	
															※ F 購買層の変化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が原因となったテナントの収益性の低下もあり、店舗賃料の下落傾向は続いている。また、つくばエクスプレス駅周辺開発地域はそれぞれが商業ブロックを有して徐々に熟成が進み、当地区の商業背後地の需要の一部を奪う可能性もある。	
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																
・ つくば駅徒歩圏内は供給物件が少なく、潜在的需要はあるものの地価は横ばい状態である。（売買仲介業者） ・ オフィス、マンションの賃貸状況は、東日本大震災直後に離れた外資系会社及び外国人が徐々に戻りつつあり、改善されている。（売買仲介業者） ・ 当地区の地価動向は、需給関係に大きな変動がないことから、今後1年間は安定的に推移する見込みである。（売買仲介業者）																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	➡ 0%横ばい 前期➡ 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	取引件数、取引価格ともに安定し、ともに横ばいであるため、地価動向は横ばい傾向で推移している。しかし、今後の不況、経済不安（ユーロ危機、円高、産業の海外移転、消費税値上げの可能性、国の財政危機等々）が多く、今後の経済動向が注目される。東日本大震災により3、4月は様子見状況で不動産の売買は止まり、地価の下落が見られたが、昨年5月頃より回復の兆しが見えはじめ、夏以降、地価は横ばい状態が続いている。		
						※	A 土地取引価格は前期と同程度であり、ほぼ横ばいである。土地売買の件数はやや減少したが、季節的な事もあり昨年とほぼ同じである。単価当たりの売買価格差は比較的少なく、落ち着いた取引となっている。									
						※	B 土地取引価格は横ばいであり不動産市場も安定化しているため、今期の取引利回りの変化は見られず、横ばい傾向である。さいたま新都心の高層マンションの利回りは7.0%程度。									
						※	G マンション分譲価格は値下がりは見られず、横ばい傾向であるが、1月下旬に分譲する新規マンション419戸の分譲価格が注目されている。									
			商業	新都心	➡ 0～3%下落 前期➡ 0%横ばい	▽	△	□	□	□	□	—	—	医療施設の立地が具体化しつつあるが、当地区内の周辺商業地の需要を喚起しているわけではない。景気の先行き不透明感が根強く、売買、賃貸共に市況に停滞感が認められ、地価動向は小幅な下落基調で推移している。		
						※	A 規模が大きい土地が大部分を占め流動性が低い為、依然として取引の動きが認められないが、稀少な立地に対する潜在需要が認められるため、取引価格は若干の下落傾向で推移している。新規事業計画（医療施設）の具体化の動きが徐々にみられるが、周囲への波及効果が少ないと目されるため地区全体の土地需要が大きく高まっている様子はない。									
						※	B 新規にビルを建てて事業化する動き等は見られず、土地需要の顕在化が見られないなか、取引価格は小幅な下落基調にある。一方、オフィス賃料及び店舗賃料は共に横ばいで推移していることから、取引利回りは上昇基調にある。									
						※	E 東日本大震災以降、経費削減を目的とした縮小移転需要が主となっているが、強い下落圧力はみられず、オフィス賃料は横ばいで推移している。但し、元々官公庁街としての性格が強い上、医療関連の需要が見込まれることから、今後、医療関係の需要が地区外からの新規オフィス需要に取って代わるのではという懸念も一部みられる。									
			住宅・商業	新都心		F 前期には医療施設の立地を見越した調剤薬局の出店意欲が高まったが、当期も同様の状況にある。但し、局地的且つ一時的な動きに留まり、地区全体ではオフィス賃料同様、東日本大震災後は大きな動きがなく、店舗賃料は横ばいで推移している。										
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						・ 駅に近いエリアは安定した賃貸需要が継続して認められることから、地価も概ね横ばいと判断する。（賃貸仲介業者） ・ 関東地区におけるオフィスの営業拠点としての位置付けとしては、当地区は大宮地区に比べ劣っているが、大宮地区で高スペックのオフィス床の需要に改善傾向が見られ始めており、代替需要として当地区への波及効果が幾分期待される。（賃貸仲介業者） ・ 需給緩和による買手優位の状況が以前に増して強まっており、地価は弱含みで推移している。（売買仲介業者） ・ 新築マンションの価格帯の低下につられて、中古物件の価格下落が大きい。特に、京浜東北線沿線に比べ埼京線沿線が厳しい。将来不安等から、ローンを極力敬遠する需要者が増えており、価格に対して一層シビアになっている。（売買仲介業者）										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0% 横ばい									県内の景気は緩やかな持ち直しが見られ、オフィスビルの空室率は僅かに改善されたが、不動産投資法人の動き等は未だ鈍く、企業の直接的な土地取得も少ない。なお、当地区から撤退する動きは見られず、不動産市場は活力に欠ける中、個人投資家、学校法人の進出、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」に基づく公共事業もあり、地価動向は横ばいで推移している。東日本大震災は投資家に心理的影響は与えたが、当地区では直接的影響はほとんど見られない。
												—	—	A ※ 東日本大震災の直接的被害は免れ、復興需要関連の設備投資増への期待も高まる半面、欧州債務危機、歴史的円高、イラン情勢等の外圧を受けて景気の先行き不透明感はぬぐえない。不動産市場は活力に乏しいが、取引価格は概ね横ばいで推移している。震災後の復旧、復興が徐々に進んでおり、短期的には下落に転じる要素は少ない。
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	B ※ 東日本大震災直後の生産活動の低下や売り上げの減少等によって、企業はしばらく様子見傾向を強め、オフィス移転等の動きは停滞したが、移転ニーズが少しずつ増え始めている。但し、賃料水準には直接反映されることはなく、取引価格、賃料水準ともに横ばい傾向で推移しており、結果として取引利回りは横ばいとなっている。
														E ※ オフィス賃料は築年数、グレード、立地条件等によってやや二極化が進む傾向が見られる。良好な物件については引き合いも増えている反面、企業のコスト意識も高く、賃料上昇材料となっていない。また、立地条件等から募集に苦戦するビルも見受けられ、オフィス賃料は全体としては横ばいで推移している。
													F ※ 店舗賃料はオフィスより一層立地条件等による選別が厳しいが、個人消費は弱さがあるものの底堅い。消費税増税等先行きに対する懸念はあるが、当地区への店舗ニーズも徐々に回復してきており、当面は売り上げ増への期待も相俟って店舗賃料は全体としては横ばいで推移している。	
（前期  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														
・ 9月以降、動きが少ない。大宮駅前商業地については、投資に見合う水準以上、すなわち希少価値による付加価値の上乗せ分が大きく、地主の売り希望価格と需要者の買い希望価格とのミスマッチにより、中々成約に至らない。このような状況下、どちらかと言えば地価は弱含みではあるが、目立った取引事例もないため、横ばいと判断する。（売買仲介業者） ・ 金融機関の融資状況は、担保物件・資金力を有する資産家に対して積極的な融資を行う姿勢に変わりはない。収益物件は、1億円台の物件が取引の中心であり、3億円を超えると需要者がいない。（売買仲介業者） ・ 10月頃まで大きな空室を抱えていたAクラスビルについて、大幅な空室率改善が見込まれているが、当該要因が今後の賃料水準に与える影響はまだ不明である。なお、入居予定テナントは市内からの移転であり、新たに営業所を設けるため等、新規需要によるものではない。また、成約賃料水準についても、下落・上昇ともに変化はない。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3%下落 前期  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区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、潜在的需要は見られる。また、東日本大震災の影響による需給動向の停滞感は回復しているが、オフィス、店舗賃料は依然として下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向はやや下落傾向にある。 A ※ 不動産市場は落ち着きを取り戻しており、希少性による潜在需要は認められるものの、テナントの新規需要は少なく、空室率の改善は見られない。そのためオフィス、店舗共に賃料は依然として低調に推移していることから、取引価格はやや下落で推移している。 B ※ 取引価格は下落傾向、賃料も下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ 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、引き合いは乏しい状況が続いている。また、企業の統廃合等が進み事務所の空室率が高くなったが、依然として改善の兆しが見られない。そのためオフィス賃料は下落傾向で推移している。 F ※ 当地区は商店街の面的広がり小さく物件にも限りがあるため、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テナントの入居が見込めず、空き店舗が多い。また、新規募集賃料は全体的に従来の賃料を下回っていることから、店舗賃料はやや下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・ マンション・戸建の住宅地需要は強い。浦和駅の高架化事業の進展等を見越したマンションの建設ラッシュが続いている。（賃貸仲介業者） ・ 個人投資家では1億円、法人投資家では3億円程度の賃貸マンションへの投資が多い。（売買仲介業者） ・ オフィスは相変わらず需要が弱い。東京都区部への統廃合が相変わらず続いており、家賃の値下げが続いている。（賃貸仲介業者） ・ 店舗は相変わらず需要が弱い。浦和駅周辺に所在する大規模商業施設に至近の地域以外は店舗の需要が極端に悪く、空洞化が一層進んでいる。（賃貸仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	➡ 0%横ばい （前期） ➡ 0～3%下落									当期において、徐々に消費は回復しつつある。東日本大震災による不安も落ち着きを取り戻し、マンション建設も復活し始め、取引価格はほぼ横ばい傾向となったため、地価動向もほぼ横ばい傾向にある。周辺駅（西川口、蕨）は繁華性にかげりがあるが、川口市の中心市街地、中心駅（川口）に人、物、投資が集中している。
						□	□	□	▽	▽	▽	—	—	A ※ 売り物件は少なく、取引事例も少ないが、昨年、駅前商店街で高額での取引があり、その後も高い価格での取引が見られる。大規模再開発が見込まれる周辺地区で、取引が活発化する気配があるが、一般的には取引価格はほぼ横ばい傾向にある。
														B ※ 取引価格、賃料ともほぼ横ばい傾向のため、取引利回りもほぼ横ばい傾向にある。
														E ※ オフィス賃料については、優良オフィスについては、ほぼ横ばいから若干の下落傾向。通常のオフィスは需要は弱く、賃料は下落傾向にある。
														F ※ 店舗賃料は、選別化が更に進んでおり、立地に恵まれた1階店舗は良いものの、2～3階部分、古い建物等の物件は成約が困難である。飲食需要が強いが、店舗賃料は若干の下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 小規模な土地の売買事例は散見されるが、全体の地価を押し上げるほどの影響は見られない。商店街に出店したディスカウントストアの影響により、夜間も人出が増える効果があった。（売買仲介業者） ・ 駅至近の築浅の事務所ビルでも空室が散見される。エリア自体が東京都心へ比較的近いため大手企業の支店需要等が弱く、地場オーナー系のビルについては、無理に募集賃料を下げていないため、空室率の改善が依然として見られない。その他目立った変化はなく、今後も現状を維持すると予想する。（売買仲介業者） ・ オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心である。賃料の成約実績がなく傾向は不明であるが、当面現状を維持すると予想される。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 下落									当地区は範囲が狭いため、新たな供給は少なく、店舗・オフィス賃料は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なところから、地価動向は当期もやや下落傾向にある。昨年3月の東日本大震災の影響はほとんどみられない。
						▽	□	△	□	▽	▽	—	—	A ※ 対象地のあるプロペ通りは、一日21万人の乗降客が利用し、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗入れターミナル駅化する工事が順調に進む所沢駅前に位置し、市内商業地域で最も集客力があるものの、範囲が狭く当期は商業ビルの取引事例が1件確認された。一方当地区内の店舗・オフィス賃料はやや下落傾向にあり、収益性も低下傾向にあることから、取引価格はやや下落で推移している。
														B ※ 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め、全体的に賃料はやや下落傾向であるが、総体的に見れば取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。
														E ※ 当地区の店舗・オフィスビルは空室が少なく募集事例も少ない。募集賃料は全体的には従来の賃料とほぼ同水準のものが多く、新規募集事例において低賃料の新規募集も見られるため、オフィス賃料は若干下落傾向で推移している。
					 （前期） 0～3% （下落）									F ※ 当地区及び周辺地域においては、全体的に募集賃料で成約されている。募集賃料においては以前の募集賃料とほぼ同水準であるが、当地区内においても低い賃料水準で新規募集している商業ビルの事例も見られるようになる等、店舗賃料は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														
・ 東日本大震災に伴う市況悪化からはほぼ回復したが、10月以降、お客の動きは急激に減少している。前期と比較して景況は悪化しており、不動産需要も弱く全般的には販売しづらい。（売買仲介業者） ・ 市長交代により経済振興策重視へと転換することが予想され、町の活性化、基盤整備等、不動産に関する事業が動き出すとともに、土地の流動化が期待される。（売買仲介業者） ・ 総じて、所沢市内人口の高齢化、生産労働人口の減少傾向から、郊外住宅地の取引が不振で、市中心部等の利便性の高い地区に人気が集まっている。（中小不動産業者等） ・ 今年初めにプロペ通りで投資用ビルの売買が1件あり、大きく値を崩しているわけではなかった（希少性があり通常相場にて売買されている）。1階のテナントはよく入れ替わるが、路面店に関しては賃料が安いதாகためかすぐ埋まる。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	以前より、地区内ではデベロッパーの開発用地仕入れに関連する取引需要は乏しかったが、東日本大震災以降、その改善の見通しは一段と厳しい状況になったといえ、地価動向は下落傾向を示している。	
														A※	東日本大震災の影響により、湾岸エリアのマンション販売は不調であり、そのため、デベロッパーによる開発意欲は非常に乏しい。JR千葉みなと駅に10月にスーパーマーケットがオープンして利便性が向上したものの、臨海部のマンションに対するエンドユーザーの需要改善には至っていないため、マンション開発業者の需要改善も遠く、取引価格は下落傾向を示している。
														B※	当地区内において、投資用不動産の新規供給は特に見られなかったが、取引価格は下落傾向を示しており、同時に賃料も下落傾向が見られるため、取引利回りは横ばいである。
														G※	内陸部の駅徒歩圏のマンションの需要は比較的安定しているものの、東日本大震災の影響により海に近いエリアのマンションに対するエンドユーザーの需要は大きく減少している。当地区は震災被害の大きかった美浜区に比べると需要減少の割合は少ないが、海に近いマンションを中心に総じて湾岸エリア内の取引件数は少なくなっており、成約までの期間も長く、マンション分譲価格は下落傾向にある。
					H※	賃料については東日本大震災の影響はほとんどなく、法人契約や転勤族需要により2DK以上のDINKS・ファミリー向け物件は需給バランスが比較的安定的であるが、ワンルーム物件は学生の自宅からの通学が多くなってきていることなどにより供給に対して需要が少なくなっているため、空室が多く、家賃が減額交渉されるなど総じてマンション賃料は下落傾向にある。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 今期もマンションデベロッパーによる目立った土地取得の動きは見られない。東日本大震災以降、埋立地を敬遠するエンドユーザの心理も影響していると思われる。（売買仲介業者） ・ ファミリータイプの分譲マンションが平成24年1月下旬より販売予定である。当該高層マンションは海岸部にある免震構造ビルであり、震災以降、エンド需要者に敬遠される傾向にあった海岸部のマンションとして売れ行きが注目される。（売買仲介業者） ・ 千葉港地区のエンドの需要者は、30代～40代で、都内への通勤者も多いが、都内通勤圏としてはやや距離があるため、JR総武線の船橋駅や津田沼駅周辺等と比較して引き合いの程度が弱い。（売買仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3%下落	▽	□	△	□	▽	□	—	—	当地区は中古ビルの密集する高度商業地域であるが、消費の低迷等一般的要因の影響を受けて、地価動向はやや下落している。今後も急速な収益の改善は期待できないが、東日本大震災の復興需要による間接的な影響が見られるようになり、商業地需要の緩やかな回復とともに地価の下落率の縮小が見込まれる。	
														A※	商業地の主な需要者は、地元の法人、不動産業者、個人であり、県外法人では隣地併合による高値買受けのほかは目立った取引はない。物販店、飲食店の業況は横ばい、一部に業態の変化がみられ、1億円未満の需要は中心部で回復傾向にあるが、取引価格は下落傾向が続いている。
														B※	取引価格、賃料はともに低位に推移しており、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く横ばい傾向である。
														E※	オフィスの需給に特に改善は見られず、空室率は高水準のまま推移している。オフィスの新規の支払賃料は底値感があってほぼ横ばいで推移しており、一時金の減額やフリーレント期間の延長等により実質ベースでやや下落している。継続賃料は更新時に値下げ要求が強く、オフィス賃料は全般的に下落している。
					F※	客足の比較的多い地域であるため、1階の飲食店、物販店の賃貸需要は比較的安定的に推移しており、店舗賃料もほぼ横ばいで推移しているが、客足の回遊性が劣る2階以上の階層で賃料はやや下落の傾向が続いている。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 今期も千葉駅前地区では、投資家による引き合いの程度も弱く、売り希望価格も下落傾向にある。外部からの積極的な需要もなく、需要減退の状態が続いている。比較的小規模（200㎡未満）の取引が散見される程度であり、売出し中の物件も売れ残るケースが多い。（売買仲介業者） ・ 典型的な市場参加者は地元の不動産業者・中小企業等がほとんどであり、千葉市外部からの需要はない。JR千葉駅舎・駅ビルの建替工事、千葉駅西口再開発事業による地域活性化が期待されるが、千葉市外からの積極的な需要は見込めないであろう。（売買仲介業者） ・ 東日本大震災による様子見の状態が続いたが、9月～10月以降、比較的規模の小さな土地の取引は散見された。また不動産投資家によるビルの取得も複数見受けられた。但し、千葉駅前の商業地域は投資適格性のあるオフィスビルが少なく、全般的に投資家の需要は弱い地域である。（賃貸仲介業者） ・ JR千葉駅舎・駅ビルの建替工事、千葉駅西口再開発事業による地域活性化が期待されるが、千葉市外からの積極的な需要は見込めず、周辺のオフィスビル等の空室率上昇が懸念される。西口再開発事業のうち某棟については、某保険会社が取得し、募集賃料は14,000円/㎡～15,000円/㎡程度の見込である。（賃貸仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	0～3%下落 前期0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修が進むにつれて収束方向に向かっているが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、県内他地区に対する一定のアドバンテージを維持するにとどまり、需要が弱含みである状態が継続しており、地価動向はやや下落傾向である。
						A 当地区においては土地取引が発生しておらず、周辺地域でも活発な取引は見られない。不動産市況の ※ 趨勢は下落基調から反転の兆しが不透明であるため、取引価格は下落傾向が継続している。								
						B 取引利回りについては、オフィス賃料は耐震性能、危機管理体制を有するビルに関しては優位性があり、売買対象としても価値を維持できるため、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。しかし、需要者の要求性能に応えられない物件は、取引利回りが上昇する可能性がある。								
						E 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、東日本大震災の被害がさらに大きかった地区外からのテナントの移転はほとんど無くなり、当地区においては地区内の移転にほぼ限られ、地区外への転出事例も少数存在し、オフィス賃料は下落傾向が続いている。								
						F 商業店舗については、特に被害が顕在化した駅前地区等において、一部の店舗で液状化、地盤沈下の影響が認められ客足にも若干の影響があったものの、駅前地区の改修工事が進み商業環境は改善されつつある。ただし、全面的な改修の進捗は遅く、店舗構成の変化による顧客流動性にも若干の影響があるが、広範な商業エリア全体としての店舗賃料は概ね横ばいである。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 当地区内の土地取引の動きは全くなく、直接的な地価動向の把握はできないが、当地区内の事務所・店舗需給状況は弛緩したままの状態が続いている。テナント争奪等の劇的な動きはないが、賃料等の下落圧力は解消されていないことから、地価は継続的に下落傾向であると考えられる。（賃貸仲介業者） ・ 東日本大震災の影響は、直後の混乱は終息したものの、オフィスビル等周辺の道路等の補修計画はようやく実施される段階であり、今後の工事完了が待たれる。（不動産開発業者） ・ オフィス需給は、以前から同傾向であったが、当地区内の物件間移動が主で、外部への転出は入居企業の経済社会的理由により、また、外部からの転入はグループ企業間の事情等が反映されているなど、やや自由市場としては脆弱な需給基盤に立脚していることが特徴といえる。（賃貸仲介業者） ・ 当地区内に本社を置く企業グループが取得したビルへの関連企業の移転等が顕在化しており、当地区内及び地区外からのテナント移動が賃貸市場に与える影響があるため、注視が必要な状況である。（不動産開発業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	△	□	□	—	—	▽	▽	東日本大震災により埋立地の液状化リスクが顕在化し、浦安市に対するイメージが悪化した。被害がほとんど認められない物件や価格面で条件の良好な物件などに浦安市内居住者を中心とした需要が認められるものの、取引数は低水準で推移しており、イメージ回復に長期間を要すると予測され、当面、まとまった住宅需要が見込めないことから、地価動向はやや下落傾向にある。	
						※	A 浦安市内の埋立地については、東日本大震災による広範囲な液状化によるイメージの悪化により、浦安市外からの需要はほぼ皆無であること等、当面、まとまった住宅需要が見込めないことから、新規開発及び新規開発のための住宅用地取得の動きはほとんど見られない。このような動きは今後しばらく続くものと予測されるため、取引価格は下落傾向にある。								
						※	B 需給の中心を占めていた低・中層の賃貸アパートや賃貸マンションなどについては、東日本大震災後、戸建住宅と同様に液状化による不同沈下等のリスクが認められること、浦安人気の低下で将来の賃料下落リスクや空室リスクが高まっていることから、取引価格が下落し、取引利回りは上昇傾向にある。								
						※	G 東日本大震災後、価格面などで良い条件の中古マンションの取引が市内居住者を中心に徐々に増え始めているものの、取引数は未だ震災前の数分の一程度に留まっている。需要は少ないが、売り手の目立った値下げも認められず、売り手と買い手の目線が乖離している状態が続いている。以上より、当面、まとまった住宅需要は見込めず、当分新規分譲需要が見込めないことから、マンション分譲価格は下落傾向にある。								
						※	H 液状化の被害が大きかった地域内にある物件について、現借家人の退去が新規入居を上回るペースで増加している。液状化の被害が小さかった地域、見られなかった地域については、目立った借家人の退去、賃料の下落は見られないものの、浦安市全体で特に市外からの転入者などの需要が減ってきているため、マンション賃料は下落傾向にある。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 昨年1年の動きとして、東日本大震災後の6月までは取引等の動きが止まった後、7月から10月にかけて回復基調にあり、問い合わせ件数や取引件数が増加した。（売買仲介業者） ・ 新浦安地区の都心へのアクセシビリティ、良好な住環境によって需要が戻りつつあるが、以前のような市外からの問い合わせはなく、現在当地区内に賃貸中である、実家が地区内にあるなど地縁者が中心である。（売買仲介業者） ・ 中央区晴海、江東区東雲、港区など東京都の湾岸エリアのタワー型マンションが総額5,000万円程度に価格設定されているため、当地区のマンションの競争力はやや弱い。（売買仲介業者） ・ 震災の被害を受けた戸建住宅の中で築浅物件はジャッキアップで対応する一方、古い物件は建替か売却かの検討に入り、今年は動きが活発化する見込みである。ただし、地盤改良などの対応が必要な場合も多い。（売買仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	➡ 0%横ばい （前期）➡ 0%横ばい									前期に続いて、中古マンション売買や、新築マンション分譲は活発な動きがみられ、店舗、オフィス賃貸は堅調に推移したが、一方で、投資用不動産の売買については動きがみられない。但し、新たに賃貸用建物の建設が着工されており、投資意欲は持ち直し基調にある。また、賃貸マンション需給は小康状態となっているが、人口および世帯数の減少が続いていることが懸念される。このように当地区では前期から市場に大きな変化は見られず、東日本大震災の直接的影響は概ね収束していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。
						※								A 当期も前期に続いて商業用地や投資用不動産の取引が確認されず、売り希望物件もほとんど見られないことから、取引市場に動きがなく、取引価格は横ばいである。中古マンションの取引件数は、前期比、前年同期比とも増加し、二期連続で増加となったが、中古マンションの取引価格は築年数が古く、比較的小型物件が多かったことから、前期比で下落している。中古マンションの売り希望件数は増加している。周辺の新築分譲物件価格との比較から、特に5千万円を超える高額物件の動きが鈍い。
						※								B 需要サイドの様子見ないし厳しい指値傾向に変化はなく、一方、供給サイドも売り急ぐ様子が見受けられないことから、投資用不動産の取引が確認されておらず、前期に続いて取引利回りは横ばいである。
						※								E 店舗、オフィスとも堅調に推移したため、賃料水準は、店舗賃料、オフィス賃料とも横ばいで推移した。新築分譲マンションは、南口商業地域内で新たに予告広告が出されたが、販売価格は次期公表予定となっている。現在分譲中の2棟については販売価格に変化は見られず、マンション分譲価格は横ばいである。
														H 当期中の賃貸マンションは、成約件数は前期比ではほぼ横ばい、前年比では久しぶりに増加に転じた。マンション賃料はほぼ横ばいである。当地区での人口および世帯数の前年割れは5期連続となり、また、前期比でも5期連続で減少した。賃貸マンションの供給量は、当期中はほぼ横ばいで推移した。
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														
・賃貸住宅市況は、問い合わせ・成約が減少しており、賃料の下落傾向、空室率の上昇が窺える。東日本大震災等の影響で、転勤が減少しており、法人契約が減っている模様である。個人契約は少ないものの動きはある。（売買仲介業者） ・事務所に限っては、需要が弱くテナントが退去するとなかなか成約しないことも多い。当地区に限定して事務所物件を探しているケースはそれほど多くない模様である。東京都とも近接しているが他のエリアとの結びつきも強くはない。（賃貸仲介業者） ・本八幡駅北口の新築マンションが建設中であるほか、ビルの建て替え工事などが散見される。駅周辺は飲食店・クリニック・学習塾など雑多な商業エリアであり、店舗の賃貸市況は堅調である。（賃貸仲介業者） ・銀行の貸し渋りなどの懸念材料は特段見られず、今後人口の増加や活気が増していくことが予想されるが、そのほかに大きな動きはなく、当面は現状を維持すると予測する。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	商業	→ 0% 横ばい （前期） → 0% 横ばい							—	—	東日本大震災の影響はなく、現在のところマーケット全体が落ち着いた状況にある。当地区は駅前商業地として熟成しており、優良なマンション適地や投資用不動産に関する物件情報は少なく、成約取引も少ないことから地価上昇を観察することができないが、各市場参加者による水面下での動きを踏まえると駅前立地の稀少性を有する当地区の潜在的な需要は底堅さが認められ、総じて地価動向は横ばいで推移している。			
							※	A	駅前商業地である当地区では、駅前広場及び駅前通り沿いでの高額な取引は確認できず、繁華性の劣る裏通りの小規模な取引が散見される程度である。しかし、マンションデベロッパーによる開発素地仕入れの動きや投資家による取得意欲は引き続き旺盛で、潜在的な需要は堅調であることから、取引価格はほぼ横ばいである。									
							※	B	東日本大震災後、様子見していた投資家の動きが本格的に再開され、当地区内でも優良な投資用不動産を物色している模様であるが、優良な投資適格物件が少なく、成約取引はみられない。しかし、当地区の需要は底堅く、オフィス・店舗とも賃料水準、稼働状況は落ち着いた推移を示していることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。									
							※	E	東日本大震災による経済活動の停滞、円高や欧州債務危機を背景とした景気の先行き不透明感等から、船橋市内でも経費節減に伴う減床、移転などオフィス市況の後退を示す動きが一部で見られたが、駅前立地の稀少性を有する当地区内では需給ともに概ね均衡状態にあり、テナントに目立った動きはなく、オフィス賃料は概ね横ばいである。									
							※	F	当地区の店舗ビルでは裏通りで空き店舗が若干見られ、立地によってはかなりリーシングに苦戦している物件も散見されるが、駅前通りの路面店舗、低層階では需要は旺盛で空店舗自体がほとんどなく、店舗賃料はほぼ横ばいである。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																		
・ 問い合わせ、取引件数ともに例年並みの水準で推移している。大手マンションデベロッパーによる用地仕入れの動きに加え、東日本大震災以降様子見をしていた投資家の動きも本格化しており、需要の底堅さが認められる。（売買仲介業者） ・ 投資家の動きは震災前の状況に戻っており、個人投資家をはじめ、法人投資家による投資物件を物色する動きが見られるが、売り物件が少ない中で取引件数は増えていない。（賃貸仲介業者） ・ 隣接する新船橋駅での大型プロジェクト（商業・戸建住宅・マンション）の進捗は、当地区でのマンションデベロッパーの動きにも少なからず影響を与えるのではないかと。また、同プロジェクトの売り出し価格次第では、船橋駅周辺の中古マンションや戸建住宅市況にも影響を与えるのではないかと。（売買仲介業者） ・ 当地区のオフィス市況は安定的であり、テナントに目立った動きはなく、賃貸需要は堅調である。（賃貸仲介業者）																		

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	➡ 0～3% 下落 前期➡ 0～3% 下落	▽	△	▽	□	—	—	□	□	当地区の分譲マンションは、一昨年は好調な売れ行きであったため、地価動向はほぼ横ばいで推移した。しかし、昨年3月の東日本大震災や、原発事故に伴い柏市の放射線数値が高いエリアが確認されたことにより、特にファミリー層のマンションに対する取得及び賃貸需要の減退が見られており、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。
						A ※ 当地区は交通利便性に優れるため本来は需要が強い地区であるが、昨年3月に発生した東日本大震災や原発事故に伴い、放射線数値が高いエリアが確認されたことによる駅前高層マンションに対する需要の減退や、新築マンションの供給過多により、取引価格は引き続き下落傾向にある。								
						B ※ 取引価格は下落傾向にあるが、賃料水準が引き続き概ね横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。								
						G ※ 駅前の高層マンション分譲価格は概ね横ばいで推移しているが、柏市外からのファミリー層の需要減退により、今後マンション分譲価格が下落傾向に向かうことが懸念される。								
						H ※ 駅前の高層マンション内の成約賃料水準は、ここ数年変化がなくマンション賃料は概ね横ばいで推移しているが、柏市外からのファミリー層の需要減退により、今後賃料が下落に向かうことが懸念される。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 当地区において、戸建住宅は4,000万円を超える高額物件でも優良な物件であれば取引される傾向にある。（売買仲介業者） ・ 駅から徒歩15分以上の建売戸建住宅は2,000万円を切る物件も販売されており、これらの物件の売れ行きは好調である。需要者層は、比較的安い物件、あるいは高い物件に区分され、中間価格帯物件の動きが鈍くなる傾向が継続している。（売買仲介業者） ・ 昨年6月以降、柏市は、福島第一原子力発電所事故に伴う放射線量の数値が高いことから、地域外からの顧客の減少が継続、価格は引き続き下落傾向を示している。（売買仲介業者） ・ マンションについては、駅前に大規模分譲マンションが販売中であるが、先行して開発販売された駅反対側の分譲マンションの売れ行きが好調であったのに対し、当地区の売れ行きは伸び悩んだ。これは、当該マンションは高額で、かつ、供給過多が原因と考えられる。一方で中古マンションの売れ行き、販売価格は比較的堅調に推移している。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	➡ 0% 横ばい									取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるため、地価の変動を明確に把握することは困難であるものの、エリア全体に特段の動きはみられない。マンションのエンドユーザーである富裕層の東日本大震災後における購買心理は落ち着きを取り戻しており、地価動向は横ばいで推移している。
						□	□	□	□	▽	▽	□	□	A※ 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、用地仕入れ価格を上向かせるほどの勢いは認められない。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しており、東日本大震災によるマイナスの市場心理は改善していることから取引価格は横ばいで推移している。
														B※ 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借需要が低迷しているものの、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。
														G※ 東日本大震災の影響により落ち込んだ不動産需要者のマインドは概ね落ち着いてきた。優良な新築もしくは築浅物件を求める需要は引き続き堅調である。ただし、規模の大きい新規物件の供給が予定されていることから、一部に買い控えの動きは認められる。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。
					（前期）➡ 0% 横ばい									H※ 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、賃料の急激な変動が生じにくい地域である。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。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円半ばから400万円前半（総額で8,000万円から1億2,000万円程度）の取引が多い。人気の高い地区であり、マンション需要が堅調であることから、前期までと同様に当該水準感に大きな変化はない。しかしながら、2011年の後半から1億5,000万円を超える物件については動きが弱くなっており、経済環境の悪化が、当該価格帯の需要者の取得意欲に影響を与えている。（売買仲介業者） ・賃貸市場においては、事務所賃料、住宅賃料共に回復の兆しが見えてこない。売買市場においては、グレードが高く需要が競合するようなマンションが稀に高額な価格で取引されることもあるが、売出し価格の設定に失敗して市場滞留期間が長期化する物件も見られる。なお、マクロ的な観点からは欧州債務危機、資産デフレ等から経済環境の不透明感は増しており、不動産市況の先行きについても楽観視できない状況である。（中小不動産業者等）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0%横ばい							—	—	東日本大震災に伴う一時的な混乱は収束し、日本を代表するオフィス街に立地する優良物件へのテナント需要は堅調である。当地区及びその周辺地区では大規模な再開発が行われているため、他地区に対して競争力が増しており、厳しい景気状況下でも投資家の投資意欲は堅調で取引利回り及びオフィス賃料が横ばいで、地価動向は横ばいで推移している。 A ※ 当地区内の取引事例は確認できていないものの、オフィス賃料は底値圏にあり地域的優位性・希少性があるため、投資家の購入意欲は高い地区である。東日本大震災の影響は軽微であり、直近の国際経済の影響が懸念されるものの、前述の地域的特性を有するオフィス街であることから、取引価格は横ばい傾向で推移している。 B ※ 当地区では従来から取引自体が少ないものの、日本の金融・経済の中心という立地条件に加え、総じて耐震性・免震性等に優れた優良物件が多く、投資家の投資ニーズに当てはまる地区である。取引利回りは相対的に低位にあり、取引利回りは引き続き横ばいで推移している。 E ※ 東日本大震災を契機にテナントの様子見傾向など賃貸市場はやや軟化した。しかし、その後は事業継続性（BCP）への関心が高まった結果、耐震性・免震性等に優れた優良物件への移転ニーズが顕在化し、オフィス賃料に底入れ感が広がり横ばいで推移し、空室率も改善傾向で推移している。 F ※ 東日本大震災による自粛ムードは払拭され、消費動向は概ね堅調であり、外国人観光客も徐々に回復しつつある。地区内の店舗・商業施設は大規模ビルの下層階に設けられているものがほとんどで希少性が高く、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	
					(前期)  0%横ばい							—	—	
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	
				大手町	 0%横ばい							—	—	
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	
					(前期)  0%横ばい							—	—	
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災が当地区不動産市場に及ぼすマイナスの影響はほぼ払拭されているが、継続する国内景気低迷、金融不安、企業業績の先行き不安、加えて新規供給圧力によるオフィス賃料調整懸念等が投資家心理及び当地区の不動産市場にマイナスに作用しており、地価動向はやや下落傾向で推移している。 A ※ 大規模ビルが建ち並ぶ希少性、選好性の高い地区であるため供給も限定的で取引は確認されなかった。潜在的な不動産需要は高い地区であるものの、オフィス賃料が依然下落基調で反転気配が見られず、取引価格は下落傾向である。 B ※ 今後周辺エリア一帯で大型ビルの完成が相次ぎ、それによってオフィスの供給圧力が高まり賃料の調整局面が暫く続くことが予測されるが、プライムエリアの大規模ビルに対する投資家の期待利回りには変動はなく、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。 E ※ 東日本大震災以降の耐震ビル等への借り換え需要は一巡しつつあるが、企業業績不安を背景に分散オフィス統合等による新規オフィスニーズは継続している。よって、当地区の大半を占める大規模ビルの空室率は漸次改善されているが、新築ビルの空室率は依然高止まりしており、賃料の下落余地要因は払拭されておらず、当地区のオフィス賃料はやや下落傾向となっている。 F ※ 原発事故の影響による顧客減少が回復しつつあるなかで、有楽町駅周辺に大規模複合店舗の開業が相次ぎ来店者の増加とともに駅前中心地域は活況を呈しており、当地区全体にも顧客の回遊が見込まれる。希少性と相俟って路面店舗への出店意欲は根強く、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 丸の内・大手町地区のプライムエリアに立地する大規模オフィスビルの賃料水準は今は底であると思う。また、再開発による新築オフィスビルの供給が今後増加するので、既存ビルの現行賃料が割高なテナントを狙って、引き抜き等が行われているようだ。（不動産開発業者） - 丸の内・大手町・有楽町地区では、足下の賃料水準だけでなく中長期的な賃料水準の見通しに基づいた投資採算性により取引価格が決定されるので、短期的に価格は変動しない。欧州危機や株価の低迷等が続き、マクロ経済に関する好材料に乏しいが、賃料水準は過去の推移から見て底にあると考えており、これ以上の下落はないと予測している。（大手不動産業者） - 大手町地区で大口テナントが退去する比較的築浅のビルがあるが、後継のテナント名が既に挙がっている。丸の内地区で今年、竣工するビルは、大部分の床についてテナントが決まっていないが、貸主の希望賃料が下がる気配はない。（賃貸仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	→ 0%横ばい （前期）→ 0%横ばい							—	—	自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあり、テナントの入退去もあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持であり、一方、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回することは少ない。東日本大震災から10カ月が経過するが取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており、地価動向は横ばい傾向にある。
														A ※ 東日本大震災から10カ月が経過するが前期とほぼ同様に優良ビルに関する物件情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており横ばい傾向にある。
														B ※ 取引価格は総じて横ばい傾向で、前期と同様に優良ビルの賃料・空室率は、オフィス・店舗等を総合するとほぼ現状維持と認められるため、前期と同様に優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあり、テナントの入退去もあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持となった。ただし、今後大手町等に供給される大型ビルの動向次第では賃料の値下がりが懸念される。一方、老朽化したビルの賃料は依然軟調である。
														F ※ 飲食店舗及び物販店舗に関して、東日本大震災の影響によって減少した外国人購買層は戻りつつあるが、前期と同様に店舗賃料あるいは空室率ともにほぼ横ばい傾向にあり特段の変化はない。
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														
・ 秋葉原から浅草橋のエリアで収益マンション2件の取得、自社の収益ビルの売却等、売買自体は安定的に発生している。再開発のための種地の取引があり、開発事業を円滑に進めるためでもあるが、かなりの高値で取引された。（売買仲介業者） ・ 前期同様、駅周辺の大規模ビルは引き続き堅調であり大規模な空室は出ていない。50坪程度の空室が出て内部増床の需要がない場合には、安値で外部から誘致しようとなないので賃料水準は変わっていない。（賃貸仲介業者） ・ 土地取引については、前回から引き続き、供給そのものがほとんど無い状況にある。しかし、物件取得においては、秋葉原駅に近いことが必須条件であり、駅から距離があるなど立地条件が劣る物件は取得を見送ることになる。（不動産開発業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい					—	—			当地区においては分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されるなど、やや供給過多となる懸念も否めないことから、東雲エリアにおける分譲マンションの即日完売等一部好調な動きも見受けられるものの、各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、全般的には今後の情勢を見極めているような状況である。しかしながら、震災・防災に対する備えをセールスポイントとすることで、分譲マンションマーケットにおいては東日本大震災による影響から少しずつ脱しつつあり、当地区のような立地の優位性を有するエリアへの需要は依然として根強い。以上より、今期における地価動向は、横ばいで推移した。		
						※					—	—			A ※	小規模な戸建用地としての取引は散見されたが、大規模なマンション用地に係る取引は見受けられない。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されていることから、用地取得に対して一部様子見をする姿勢も窺われるものの、当地区は、立地の優位性・希少性から需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。
						※									B ※	不動産投資法人においては物件取得や物件取得に向けての増資等も見受けられるなど、少しずつ不動産市場への投資を進めている。DINKS又はファミリー向けの住宅収益物件に対する需要は旺盛となりつつあるが、東日本大震災による海外投資家の様子見感も存在するため、住宅収益物件に対する取引利回りは横ばいで推移している。
						※									G ※	都心へのアクセス等の立地の優位性から当地区のマンションに対する需要者は依然として存するため、マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、当地区の分譲マンション新規供給が今後多数予定されていることから、需要との兼ね合いで先行きの価格に対する懸念も存在する。
					※									H ※	当地区に存する賃貸マンションは、都心へのアクセスに優れ、立地の優位性・希少性を有することから、タワーマンションの稼働率も依然として高く、マンション賃料は横ばいで推移している。	
前期  0～3% 下落																
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
・ 9月末頃から取引が増え始めている。購入価格帯としては、4,000万円から7,000万円までのボリュームゾーンから、億ションまで幅広く取引が見られる。東日本大震災直後は他地域から購入する需要者は少なかったが、現状では中央区以外からの購入者も確認される。タワーマンションの上層階は、震災直後は苦戦していたが、現状では特段の影響はないように思われる。当地区内での土地取引は、出物も少なく、取引は確認されていない。（売買仲介業者） ・ 月島地区は、売主も買主も独自の投資スタンスを持っており、売却、購入の動機も他の地区と異なるため、景気に左右されにくい特殊なマーケットが形成されている。今後も立地のポテンシャルが高いことから地価は安定的に推移していくと予測される。（売買仲介業者）																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい									年末商戦期を含むこともあって当地区の客足は好調であり、消費動向は回復傾向にある。特に銀座の中心エリアとなるメインストリート沿いには活気が戻っている。しかしながら、地価の上昇を惹起するような物件取得競争は認められず、周辺において把握される取引価格は横ばい傾向にあるため、地価動向は横ばいで推移している。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 前期と比較し取引価格について大きな変化はみられない。立地、規模に優れる稀少物件が市場に出されれば、高値で取引される気配は出てきたが、把握できる成約事例が少なく、取引価格の明確な上昇は確認できない。また、東日本大震災以降の消費の持ち直しもあり、通常の取引において、安価で売却するような取引もみられず、総じて、取引価格は横ばい傾向にある。
														B ※ 東日本大震災に対する復興需要も見込まれており、将来動向には明るさが見えてきたが、投資用不動産の供給はほとんどなく、不動産取得競争に伴う利回りの低下はみられない。また、このような状況下において、価格を引き下げ、利回りを上昇させて売却する動きも把握されず、不動産取引は停滞傾向にあるが、銀座ブランドとしての資産性は安定しており、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 築浅物件、高スペックビルが少ない状況に変化はなく、他地区との比較においてオフィス競争力は低位にある。そのため、テナントリーシングの苦戦が続いており、公表されている賃料水準、空室率に変化はみられないものの、フリーレントの対象に共益費を含める等、実質的に賃料下落と把握されるような特約条項を付与するケースが生じており、オフィス賃料は下落傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)									F ※ 有楽町駅至近の大型店舗の開業、中央通り6丁目新築ビルへの大手ファストファッション旗艦店の出店公表等があり、また今期が年末商戦期を含むこと等から、銀座エリアの客足は上々で、街の雰囲気にも明るさが戻ってきた。メインストリートの2丁目から6丁目にかけての路面店への出店需要は比較的旺盛であるが、新規供給（空き店舗）はほとんどない。したがって、中心地区の賃料に上昇気配は見られるが、当地区からはずれた立地においては特に上層階において集客に苦戦している店舗も少なくなく、出店需要は低調であり、総じて店舗賃料は横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	東銀座	 0～3%下落									売り手と買い手との価格のギャップが生じて取引に至らないケースがあるが、小規模な物件を中心に取引がある。東日本大震災以降、一部の耐震性の高いビルについては引き合いが相対的に強い。国内外の今後の景気動向には、先行きは不透明な要素が多く、企業のコスト意識の高さや売上減少等の影響からオフィス賃料・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やや下落傾向で推移している。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A※ 小規模な物件を中心に取引はみられるが、売り手と買い手との価格のギャップが生じて取引に至らないケースもある。店舗は厳しい売上が影響して飲食店舗を中心にテナント側の家賃負担が厳しく、オフィスは古いビルを中心に空室率が高い状況が続いている。店舗・オフィスいずれも賃貸需要に十分な回復は見られず、賃料は下落傾向で推移している。このように足下の賃貸市況が弱いことから取得需要も低迷しており、取引価格は下落傾向で推移している。
														B※ 店舗・オフィスともに賃料減額やテナントの退去が一部のビルでみられる状況は継続しており、大きな需要の改善はみられない。店舗・オフィス賃料は下落傾向で、一部の高い賃料水準のテナントについては賃料減額リスクやテナントの退去リスク等がみられるが、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。投資適格性を有し、安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。
														E※ 一部の耐震性が高いハイスペックなビルについては一定の賃貸需要があるが、当地区内は中小規模の古いビルが中心であるため、総じてリーシングの苦戦が継続している。テナント側のコスト意識が高く、テナント確保のためオーナー側は借主にとって有利な契約条件を提示せざるを得ないケースが多い。空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。
														F※ 客足の鈍い裏通りや上層階に位置するテナントを中心に売上の厳しい状況が継続しており、特に飲食店舗はリーシングに際して苦戦するケースが多く長期間空室となっている物件も散見される。高い賃料水準となっている既存テナントについてはオーナーに賃料減額を要求するケースもみられる。こうした状況から店舗賃料は下落傾向で推移してきている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	東日本大震災のマーケットへの影響は比較的軽微に留まり、不動産投資意欲の回復とともに、一部優良物件については不動産市場に回復の兆しが見られる。一方で円高や欧州を中心とした世界的な経済不安等の一般的要因が不動産市場に与える影響は否めず、当地区内における全般的な地価動向は下落幅を縮小しつつも依然としてやや下落基調にある。
														※ A 当地区内における主だった取引は確認できないが、東京駅八重洲口開発計画や、当地区及び周辺エリアでの再開発計画が進捗し、東京駅に近接する丸の内・大手町・有楽町地区に並ぶ有数のビジネスエリアとして、優位な立地条件や希少性から投資家サイドの需要は底堅い。一方で依然として不透明な経済情勢の中、取引価格はやや下落が続いている。
														※ B 依然として続く賃料下落に伴う収益性の低下が認めらるものの、投資物件の供給が少なく希少性が高い当地区では、優良な投資物件情報が出ると多数の投資家との競合が生じることにより、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														※ E 一定のフロア規模・高いスペックを有するビルを中心に、空室率は下げ止まりの動きが見られる。しかしながら世界的な経済情勢の低迷の影響等に伴う需要面での不透明感や、今後相次いで大型開発が竣工を迎え、大量供給されることによる需給ギャップが懸念され、オフィス賃料の下落基調は続いている。
				※ F 当地区の店舗は、賃料面で比較的安定的な銀行や証券会社等の金融関係の店舗のほかは飲食や物販店舗等が多く、これらの店舗賃料は底打ち感が見られ、横ばい傾向である。										
				日本橋	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災後の一時停滞からマーケットに回復基調が認められ、オフィス市場における需給バランスも改善傾向にあり、優良ビルについて底値感がみられるが、賃料は引続きやや弱含み基調が継続している。また不動産取引市場においても資産規模や価格目線の合う投資適格性が高く取得の対象となり得るオフィスビルの市場流通量が少ない状況が続いており、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移しているものの、取引価格の弱含み基調等と相俟って地価動向は緩やかながらやや下落傾向で推移している。
※ A 当地区では複合施設の再開発等が進捗しており、立地やグレード、規模等に優れる物件への投資需要は堅調であり、資金調達環境も改善傾向にあるものの、投資適格性の高い物件が少ないこと等から不動産取引の停滞感も継続している。東日本大震災後も景気の先行き不透明感が認められ、賃料水準のやや弱含み傾向も継続しており、取引価格は引続きやや下落傾向で推移している。														
※ B 耐震性・スペック等において優位性を有するビルに対する需要は根強く、また東日本大震災の影響が限定的で、不動産投資市場における震災の影響に対する早期改善の見通し等に伴う投資ファンド等の取得意欲は比較的堅調であり、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。														
※ E オフィス市場においては賃料調整、空室率の安定化基調に伴い需要が高まりつつあり、立地改善及びグレードアップを目的とした移転も活発化しているものの、テナント誘致競争の厳しさ等も継続しており、新規供給に伴う解約の影響等を反映して賃料水準もやや弱含みの状況が継続している。今後、大規模供給、東日本大震災に伴い耐震性に優れたビルへの選好に伴うテナントの移転動向、BCP（事業継続計画）対応需要が注目される中、オフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移している。														
※ F 当地区内の立地条件に優れた低層階店舗に対する需要は根強く、賃料も安定化傾向にあり、また低価格志向等の消費構造変化への対応が進捗しつつある。東日本大震災後の個人消費も概ね堅調に推移しているが、販売形態の変化、フリーレントや一定期間賃料の割引も認められ、エリア全体として店舗賃料は下落基調が継続している。														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央、東銀座、八重洲、日本橋	- 銀座中央地区の中央通り、銀座4丁目交差点付近の晴海通りは根強い需要がある。また、中央通り以西については、徐々にテナントが埋まってきている。ただしメインストリート以外の賃料は低迷している。（不動産調査業者） - 東銀座地区は、銀座中央通りと比較すると商況が落ち、売主と買主とで土地利用の前提とする用途が異なるため、価格の目線が合わないことがある。また、銀座の裏通りの土地建物一体の物件は、現在の市況やテナントの立退き等のコストを考慮すると、積極的に開発目的で取得しようとは思わない。（不動産開発業者） - 日本橋・八重洲地区は多くの再開発事業が進んでおり、これらの事業により地域が活性化することが期待されており、外縁部の地区から当地区に事業所を移転しようとする動きが見られる。（売買仲介業者）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都				南青山	 0～3%下落	▽	□	△	□	—	—	▽	▽	取引利回りや投資家の求める期待利回りは横ばいで推移しており、また、東日本大震災の影響等によりマンション分譲価格とマンション賃料がともに下落していること等から、地価動向は引き続き緩やかな下落傾向にある。
														A ※
					 前期 0～3%下落	B ※	平成20年頃から地価下落が続いた結果底値感が生じており投資家の買い意欲は高まっているものの、景気先行きの不透明感が払拭できないこと等から、取引利回りや投資家の求める期待利回りは横ばいで推移している。							
						G ※	景気先行きの不透明感等から富裕層層による高級住宅の買受け意思決定が慎重であること、当地区周辺において従前より小さい専有面積で分譲単価も低く設定した新築物件が供給されていること等から、マンション分譲価格は下落している。中古マンション価格にも同様の傾向が認められる。							
						H ※	個人所得が減少していること、社宅向け高級住宅の借受け需要が伸び悩んでいること等から、マンション賃料は引き続き下落している。ただし、底値感が生じており、下落幅は緩和している。							
							マンショソ素地、戸建住宅用地の取引価格は横ばい、利回り、賃料とも横ばいであり、当地区の取引は実需が中心であることから地価動向は横ばいである。高級賃貸マンションの外国人需要への影響のほかは、東日本大震災の影響は見られない。							
高輪	 0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	A ※	底打ち感から戸建住宅地の取引が見られるようになっており、高値で取引されるケースも見られ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、投資用の賃貸マンションの需要は引き続き堅調である。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が高値取引により地価を上昇させる程ではない。以上により取引価格は横ばいである。			
										B ※	REITの資金調達環境は引き続き良好で、収益性の安定度が高いことからREITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は旺盛であるが、依然として欧州の債務問題が懸念されることから慎重な姿勢が見え始めており、取引利回りは横ばい傾向にある。			
										G ※	東京メトロ南北線沿線で大手・中堅デベロッパーにより中小規模のマンション供給が続いており、販売状況も概ね堅調でマンション分譲価格は概ね横ばいである。隣接地区において当地区からも徒歩圏にある大型物件の販売が夏に予定されており、定期借地権であることから今後周辺地区のマンション開発に与える影響が注目される。			
										H ※	東日本大震災により減退した高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、賃料の下落による割安感から日本人の需要が見られる。総額20万円未満の物件については单身または小家族向けの実需を反映して底堅く、総額20万円以上の物件についても概ね調整が終わり、マンション賃料は横ばいである。			

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都		区部	港区	住宅	芝浦	0%横ばい					—	—	△	□	当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、東日本大震災等の影響が弱まり、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響はあるものの、やや上昇傾向に転じている。また、賃貸マンションの空室率が低下し、賃料が横ばい傾向にあることから、当期の地価動向は前期のやや下落から横ばい傾向に転じている。
							※	A 当地区周辺の土地の取引は、前期は東日本大震災の影響で鈍い動きであったが、当期は震災の影響が弱まった。EUの金融問題等による株価の低迷等の影響はあるものの、当地区の取引価格は前期と比較すると概ね横ばい傾向に転じている。							
							※	B 不動産価格は前期と比較すると概ね横ばい傾向に転じ、また、賃貸住宅の賃料が横ばいで、空室率が低下しているものの、その変動幅が小さいことから、当期の取引利回りは、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。							
							※	G 当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの売出価格は、東日本大震災等の影響が薄れ、当期は前期と比較するとやや上昇傾向に転じているため、マンション分譲価格は上昇傾向で推移している。							
						前期0~3%下落									H 当地区内の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は前期とほぼ同水準であるが、空室率は前期より低下している。また、前年同期と比較しても空室率は低い水準であり、東日本大震災等の影響が弱まり、前期に引続きマンション賃料は横ばいで推移している。
				南青山、高輪、芝浦	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					・南青山地区は、所得水準の高い需要者層が買いのタイミングと考えているようであり、件数は多くないものの取引に繋がっている。（売買仲介業者） ・南青山地区は、下落傾向にあった賃料水準が前期から変動なく安定しており、稼働率も前期同様の水準で推移している。その一方で、築年数の浅い投資適格物件が市場に出た場合は、需要が競合し取引利回りが低下する傾向にある。（賃貸仲介業者） ・高輪地区は、取引件数にあまり変化がなく、取引された単価に特段の変化も見られないことから、地価は横ばいである。（売買仲介業者） ・芝浦地区は、前期と比較して特段変化が見られないことから、横ばいと考えている。現在取引は相応に行われており、東日本大震災による影響はほとんどなく、特に中古マンションでは5,000万円から6,000万円までが需要の中心となり、この需要層の動きは良い。（売買仲介業者）										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0%横ばい									優良物件に対する需要は底堅く、店舗賃料は下落傾向にあるものの、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あることから横ばいであり、全体として地価動向は横ばいである。店舗賃料の動向及び災害対応力のあるビルの需要動向のほかは、東日本大震災の影響は見られない。
						□	□	□	□	□	▽	—	—	※ A 今期は隣接地区で投資法人によるSクラスビルの大型の取引があり、前期に投資法人が資産入れ替えのため当地区及び隣接地区のS・Aクラスビルの信託受益権を相応の価格で売却及び取得したように、REIT、国内外の私募ファンド等による物件取得などは引き続き堅調である。当地区及びその周辺では複数の再開発事業が進捗中であり、優良物件に対する需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														※ B 依然として欧州の債務問題は懸念されるもののREITの資金調達環境は引き続き良好であり、REITや国内外の私募ファンドなどのオフィスビル取得意欲は一部でやや慎重な姿勢が見られるものの大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。
														※ E 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は強く、これらの対応は本社移転で重視されることが一般的となりつつある。Sクラスビルは空室率が低下し、成約ベースのオフィス賃料は横ばい傾向であるが、築年の浅いビルでは賃貸条件改善の兆しも見られる。Sクラス以外のビルは空室率が依然として高いものの改善傾向にあり、一部ではAクラス以上のビル賃料がわずかながら上昇に転じたとの見方がでてきている。
				赤坂	(前期)  0%横ばい									※ F 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食等の需要は乏しく、特に、客単価が高い店舗については売上げが低迷している状況に変化はない。一部客単価が低い店舗に回復の兆しが見られるものの、集客力は低下したままであり店舗賃料は未だ下落傾向にある。
														大規模な希少性の高い物件については投資法人を中心に底堅い需要があり、東日本大震災の影響はない。オフィス用途を主とする既存の大規模物件については空室率の目立った上昇もなく、下落傾向にあるものの賃料水準も安定してきている。これらを背景に価格の下ぶれ懸念が解消されてきているため、取引利回りは横ばいで推移しているが、店舗賃料は今なお弱含んでいるため、地価はやや下落で推移している。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ A 今期は当地区で投資法人による大型物件の取得が確認された。希少性の高い物件であり、規範性を有する事例のひとつである。希少性の高い既存大型物件への需要は依然底堅く、投資家の取得目線に大きな変化はない。優良物件のオフィス賃料は底入れしつつあり、空室率も適正水準まで低下してきているが、依然店舗の家賃負担力は弱く、賃料も下落基調にあることから、取引価格はやや下落で推移している。
														※ B 立地に優れる優良ビルについてはオフィス賃料が底入れしつつあり、空室率も安定してきているものの、店舗需要は依然厳しく賃料は下落基調にある。ただ、希少性の高い物件への投資需要は底堅く、資金調達環境も安定している。不動産投資の収益見通しに不透明感に残るものの、今のところリスク要因の変化はみられず、取引利回りは横ばいで推移している。
					(前期)  0～3%下落									※ E 当地区は立地や建物スペックに優れる大型既存ビルが少なく、また大規模な床の供給も少ないため、空室増加は限定的で目立った賃料下落の傾向は見られない。しかし、エリア全体ではもともと中小規模の物件が多いエリアであり、テナント企業も中小の企業が多く企業収益も厳しいため、オフィス賃料は下落傾向にある。また赤坂見附地区で今年1月に竣工した大型ビルは未だテナントが埋まらず苦戦を強いられている。
														※ F 当地区は相対的に料亭やクラブ等客単価の高い飲食店が多いエリアで、消費者の低価格志向から依然苦戦している。また、景気浮揚の方向性が見えないため来店客も伸びず、家賃負担力は弱いままである。一般飲食店も含めてテナントの出入りが多く、店舗賃料は下落基調が続いている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	大規模な希少性の高い物件については投資法人を中心に底堅い需要があり、東日本大震災の影響はない。オフィス用途を主とする既存の大規模物件については空室率の目立った上昇もなく、賃料水準も弱含みながらも安定してきている。これらを背景に価格の下ぶれ懸念が解消されつつあるため、取引利回りは横ばいで推移しているが、オフィス賃料がやや弱含んでいるため、地価はやや下落で推移している。
														A※ 今期は地区内で大型の取引は確認されなかったが、港区内の他のエリアで大型取引が数件確認された。欧州債務問題による先行き懸念はあるものの、今のところ資金調達環境に大きな変化は無く、利便性の高い優良ビルの空室率、賃料が底入れしてきたことから、投資需要も底堅い状況にある。このため、優良な既存大型物件の取引価格は下落しているものの下落の程度は縮小している。
														B※ 優良ビルでは空室率も落ち着き、オフィス賃料は弱含みながらも安定してきている。大型物件に対する投資需要は底堅く、資金調達環境も安定していることから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E※ 優良ビルでは空室率も落ち着き、賃料の下落も緩やかになっているが、立地条件や建物スペック等に劣る既存ビルについては依然厳しい状況が続いている。また、現在建設中の大型ビルについては具体的な募集条件は定まっておらず、周辺状況を見極めたうえでの対応となるようである。立地条件が劣るビル、あるいは耐震性が低いビル等ではテナント退出後の二次空室が解消されず空室が長期化、オフィス賃料も下落傾向が続いており、エリア全体としてみると、依然厳しい状況が続いている。
				六本木、赤坂、虎ノ門	 0～3%下落									F※ ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店は、引き続き概ね堅調に推移している。したがって、店舗賃料は横ばいで推移している。
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 大手不動産開発業者が、六本木交差点の有名物件を取得した。かなり強気な取引と思われるが、資金力が豊富な大手不動産開発業者は、土地価格は今が底であると判断して取引を行っているようである。また、虎ノ門地区において、駐車場として長らく更地であった土地が、オフィスビル用地として開発される予定である。（不動産開発業者） ・ 虎ノ門地区のオフィスエリアについては、小規模ビルでも需要が認められ、地価は横ばいから緩やかな上昇傾向にあると思われるが、赤坂・六本木地区の飲食店街については相変わらず需要が低迷しており、地価が回復している印象はない。（売買仲介業者） ・ 六本木・赤坂・虎ノ門地区内のSクラス・Aクラスビルの賃料水準は概ね横ばいの状態が続いており、一部のビルを除けば当面は現在の賃料水準が続くのではない。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0%横ばい									地区内で目立った取引は確認されなかったが、他地区で東日本大震災以降に成立した大型取引をみると、希少性の高い優良物件については、震災による価格への影響はない。当地区ではオフィス賃料、空室率とも底入れし、店舗賃料も概ね横ばい、取引利回りが横ばいであることから、地価は横ばいで推移している。
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	A※ 今期は周辺地区で数件の取引がみられたが、主だった大型取引は確認されなかった。当地区は競争力の高い大規模ビルが多く、投資需要も底堅いエリアである。空室率が落ち着き、オフィス賃料が底値圏にあること、店舗賃料も底入れしつつあり、概ね横ばいで推移していること、また、取引利回りに変化はみられないことから、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B※ 投資対象としての不動産の諸属性からみて、豊富な資金力を有し国際的、全国的に広く投資活動を展開する機関投資家等が必要の中心になるが、このような投資家の需要はエリア内の賃料、空室率等の推移からして底堅い状況である。現時点ではリスク要因の変化はみられないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E※ 立地条件が良く建物スペックに優るオフィスビルでは賃料が底値圏で推移し、空室率にも落ち着きがみられる。当地区と競合する周辺エリアの大規模ビルで賃料、空室率が底入れしており、当地区の優良ビルにおいてもオフィス賃料は底値圏にあり、横ばいで推移している。
					 （前期） 0～3%下落								F※ ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店は、前期同様、概ね堅調に推移している。高層階の飲食店については依然苦戦しているが、店舗賃料は底入れしつつあり、概ね横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 汐留地区では取引情報はほとんどなく、隣接する新橋地区で土地取引があったようであるが詳細は不明である。再開発エリアであり取引が少ないことから地価を把握することは難しいが、賃貸動向等を勘案すると概ね横ばいである。（不動産開発業者） ・ 最近注目を浴びている六本木地区の大規模ビルと比較して、同じ再開発地区でも街づくりという観点から見ると若干劣る印象があり、このことは事務所賃料にも多少の影響があるのではない。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3%下落									オフィス賃料は弱含み横ばい傾向であり、予想された東日本大震災・原発の影響によるテナント入居の停滞もなく、空室率の回復等により不動産市況の回復の兆しが見られたが、欧州の債務問題・超円高・株価の低迷等景気の先行きの不透明感により地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。 ※ A 世界的な金融不安・円高・株安等景気先行きの不透明感から売買市場は停滞、直近では当地区での投資用不動産取引・実需売買は見られない。欧州の債務問題や超円高・株価の低迷等の影響が見極めきれず取引価格は弱含みの下落傾向で推移している。シティホテル・ビジネスホテル業界は外国人観光客が回復しつつあるが、中堅ビジネスホテルの稼働率は東日本大震災前の水準まで回復していない。 ※ B 割安感のある都心区への転出、コスト削減目的の規模縮小等による空室率の高止まりを受けて、賃料値下げやフリーレントの対応を行ったことから他区からの情報関連企業の拠点集約化目的の移転も見られ、空室率は改善し、横ばい傾向にある。取引利回りは、投資家が安定的な収益性を指向するため、弱含みであるが横ばいで推移している。 ※ E 北新宿地区第二種市街地再開発事業（1街区）の業務棟が竣工、西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業の再開発ビルが平成23年12月オープンのほか、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。またAクラスビルでは賃料の値下げやフリーレント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るものの、オフィス賃料は弱含み横ばい傾向である。 ※ F 景気先行きの不安感が払拭できず年末の忘年会シーズンも飲食店舗の売上高は前年を大幅に下回った。また、甲州街道沿いに家電量販店の新宿西口店がオープンし、また、東口百貨店跡の家電量販店の出店に加え、外国人観光客の減少の影響もあり、その結果販売競争が激化し、店舗賃料は下落傾向
						▽	□	□	□	□	▽	—	—	
					前期  0～3%下落									
				新宿三丁目	 0%横ばい									取引は新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区内一等地では概ね堅調であり、地区内全体としても総じて取引価格は横ばい傾向にある。店舗賃料、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。オフィス賃料はコスト削減傾向等を反映した需要減退から下落傾向が継続している。東日本大震災の影響はみられない。以上より、地価動向は総じて横ばい傾向にある。 ※ A 新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区内一等地では、国内有数の商業集積性、集客力及び販売力を背景に、家電量販店、ファストファッション店舗等を中心に出店需要は堅調である。当地区が有する立地稀少性を反映して高額取引も継続的にみられる等、概ね堅調な価格動向にあるため、取引価格は概ね横ばい傾向、取引件数も概ね横ばい傾向にある。 ※ B 不動産投資等に係る資金調達環境に大きな変化は認められない。円高の長期化、欧州債務危機からの世界景気の減速懸念等、先行き不透明感も認められるが、当地区内における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る。 ※ E 当地区内におけるオフィスニーズは弱含み傾向が継続している。景気の減速から、テナントからの賃料引き下げ圧力等の需要減退傾向が継続しており、空室率も高止まり状態にある。賃料軟化傾向からオフィス賃料は下落基調にある。 ※ F 新宿駅周辺地区、新宿通り沿い等では、家電量販店、ファストファッション店舗等の出店が継続しており、今年夏にはアジア最大級のファストファッション店舗が開業予定である。今後のさらなる集客効果も期待され、国内有数の小売業販売額を有する当地区の実売力を反映した多様な業種からの店舗需要により賃料動向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あるが、店舗賃料は総じて横ばい傾向にある。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	
					前期  0%横ばい									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落									客足低迷が続いている状況ながら当地区の商業環境は落ち着きを取り戻した。再開発による中核商業施設の完成を見越した売り控えの気配もあり、売り手、買い手の希望する価格水準の乖離が大きく市場は停滞が続いている。賃貸市場動向から賃料低下に多少の歯止めがかかったものの取引価格水準は依然として下落傾向が続いており、その程度は前期と同様からわずかに下落幅縮小で推移しているため、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 A※ 東日本大震災以降、需要の中心である国内事業者は以前に増して慎重な姿勢を強めており成約には相応の割安感が求められる市況にある。商業環境・賃貸市場の低迷とあいまって取引価格は依然下落傾向で推移している。隣接する大久保エリアでは外国人事業者・投資家によって局地的に事業用物件の需要が増大しているものの、顧客層の異なる当地区への波及は見られない。 B※ 中核商業施設の再開発による工事が進行しているものの完成にはまだ遠く、地域の不動産市場へ直接影響を及ぼす段階には至っておらず、他に特段の変動をもたらす要因は見あたらない。取引価格、賃料共に下落傾向にあり取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E※ 新宿駅圏内のオフィス需要は一部優良ビルを除いて厳しさが続く中、歓楽街中心の土地利用にあって借り手の業種も限られる。また、当地区の事務用途物件は特に市場競争力に劣り、小規模フロアで新規契約が散見される程度で空室率は高止まっているため、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 F※ 賃貸店舗物件は、東日本大震災以降増加していた既存テナントの退出が一段落した一方、様子見をしていた事業者等による新規契約が前期に続いてやや回復しているが、借り手市場は変わらず空室率が上昇しており、店舗賃料は下落傾向にあるがわずかながら下落傾向の改善が見られる。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	
														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
														・西新宿地区は、7月に甲州街道沿いで家電量販店がオープンしたが、集客はあまり芳しくない模様である。飲食店舗はわざわざ東口まで行かないスーパー街区の会社員を取り込めるので商況は安定している。（不動産調査業者） ・新宿三丁目地区は、売買物件は少ないが、全くないわけではなく、区分所有建物となっている中型ビルの1フロアで総額が1億円前後となる小規模物件が動いている。賃貸市場は活気があり、多少無理してでも空き店舗が出れば入居を決定するケースもみられる。靖国通り沿いでは消費者金融会社が閉店し、飲食店が入居するケースもでてきており、新宿三丁目周辺の買い物客が靖国通り沿いまで飲食利用で流れてきている。（中小不動産業者等） ・歌舞伎町地区は、コマ劇場周辺において解体工事中のため人通りが減り、周辺の飲食店の閉店が相次ぎ、空き店舗への入居がなかなか決まらない状況にある。韓国系法人、中国系法人のいずれも当地区から撤退した模様。個人投資家も銀行融資が厳しいため、買希望が出てこない。（中小不動産業者等）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	賃料は下落傾向にあり空室率も改善されていないため収益性は軟調であり、引き続き地価動向はやや下落傾向にある。東日本大震災後、物件の格差拡大と選別が厳しく需要は弱含みである。
														A ※ 中高層住宅用地は、優良物件を中心に枯渇しており、希少性が高いが、賃料は下落傾向で収益性が軟調であり、また経済の先行き不透明感が増幅されているため取引価格はやや下落傾向を維持している。なお、低層住宅用地は優遇税制により需要は堅調であり、その取引価格は安定感が認められる。
														B ※ 大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率の上昇傾向に一定の歯止めがみられるが、地区全般の店舗賃料等は引き続き下落傾向である。そのため、収益物件の需要は底堅いが取引利回りは横ばい傾向にある。
														G ※ 高額マンションの買受需要は弱く、マンション分譲価格は下落傾向にある。
			商業	渋谷	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	取引価格は依然として下落基調であり、賃料も下落傾向にあるが、立地や築年等による二極化傾向にある。また、流動性のリスクが低い物件の取引及びポートフォリオ改善目的の信託受益権の取引も増え、当面この傾向が継続する可能性が高く、徐々に不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズが回復していくものと期待されるため、当期の地価動向は緩やかな下落傾向で推移した。
														A ※ 東日本大震災の影響により、企業や家計の景況感が下押しされている状況が続いていることから、不動産市場・不動産投資市場に投資を積極化させる姿勢は感じられず、様子見の状態にあり、取引価格は依然として下落しているが、下落率は縮小している。
														B ※ 当期の取引利回りは、横ばい状態にあり、投資家の多くが東日本大震災以降、今までの投資の基本的なスタンスは変えておらず、中長期的リスクを上乗せして織り込む必要があるとは考えていない模様で、市場は様子見の状態にあり、当面この傾向が継続する可能性がある。
														E ※ 渋谷駅周辺に立地するオフィスビルは東日本大震災の影響も限定的で、オフィス賃料はやや下落基調で推移している。一方渋谷駅から離れて立地条件や築年数・耐震性等の競争力の劣るビルは、依然として空室率が高止まりし、賃料の下落傾向が進んでおり、当面この傾向が続く可能性がある。
														F ※ 渋谷駅に比較的近いエリアでは、ファッション店舗が出店し競争力を高めている地域があり、繁華性の高い表通り沿いは空室が目立たないが、渋谷駅から離れたエリア及び裏通りの小規模の店舗等は空室が目立ち、成約までの期間も長期化しており、テナント誘致の競争も激しく、当地区の店舗賃料は総じて引き続き下落している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0% 横ばい									メインストリートでは、外資系高級ブランド店にかわり外資系カジュアル店の店舗需要が旺盛であり、家賃も高水準である。商業不動産の取得意欲は回復しつつあり、優良な物件に対する需要は底堅く、今後開発が続くことから当地区のメインストリート沿いの地価は横ばいである。裏通りでは、取引は増えているもののテナント需要は回復していないことから地価は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。なお、当地区においては東日本大震災の影響は見られない。
						□	□	△	□	▽	□	—	□	A マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は強い。今期は大型の取引は確認されなかったが、過去1年間にメインストリート沿いで複数の取引が見られたように優良物件に対する需要者の土地取得意欲は底堅い。裏通り沿いでは、今期も複数の取引があり、一昨年末から多数の取引が確認されており取引件数が増えている模様である。以上により取引価格は横ばいである。
														B 欧州の債務問題が懸念されるもののREITの資金調達環境は引き続き良好であり、商業用不動産は依然慎重な姿勢ではあるものの物件購入意欲は徐々に回復しつつある。稀少性のある物件については低い利回りで取引されるケースも見られるが、取引利回りは横ばい傾向にある。
				代官山、渋谷、表参道	(前期)  0% 横ばい									E 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、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。
														F 店舗賃料は横ばいであり、メインストリート沿いは新規出店を計画するテナントの引き合いが多い。メインストリートから離れた裏通りは依然として下落傾向であり、空室率は高止まりの横ばい傾向にある。
														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 ・代官山における小売店舗の売上げは、微減で推移している様子であり、オーナー側も強気なリーシングができない状況にある。店舗賃料は表通りであれば横ばいもしくは微減で、裏通りは依然として下落傾向にある。マンション需要は代官山というイメージから問い合わせはあるが、売希望価格と買希望価格のギャップが大きく、成約にはなかなか至っていない。（売買仲介業者） ・渋谷地区は、売手・買手の希望価格に未だ乖離があるが、その地域的な立地条件等から売手が希望価格を見直すことは少なく、成約に至らないケースが多い。当該傾向は近年継続しており、大きな変化は見られないが、渋谷駅東口に今春竣工予定の大型複合商業施設により宮益坂通りの顧客流動性が減退する可能性も指摘されており、これを懸念したオーナーがやや希望価格を下げて物件を売却する動きも一部で見られた。（売買仲介業者） ・表参道地区では、目抜き通りで自社ビル用地としてやや高値での取引が成立したとのことである。ただし、個人投資家への金融機関の融資態度は依然厳しい状況にあるため、総じて今後とも取引件数は低水準で推移することが予想される。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災による影響は収束しつつあるため、商業ビル開発業者、不動産業者、各種投資家等の需要は回復しているが、物件取得に対する目線が依然厳しいため、不動産取引市場が本格回復するには至っていない。取引利回り、賃料水準は安定化しつつあるが、取引価格は未だ下落圧力があるため、地価動向は前期に続きやや下落傾向となっている。
														※ A 主たる需要者である商業ビル開発業者、不動産業者、不動産投資ファンド等の需要が回復しつつあるが、東日本大震災による不動産市場の後退を完全に払拭するには至っておらず、取引価格は前期と比較して若干の下落となった。但し、小規模物件を中心に個人・法人投資家等による積極的な投資が見られるため、下落幅は前期より縮小している。
														※ B オフィスビル等、投資用物件の取引市場は、景気の先行き不透明感を払拭できないため様子見の傾向があり、取引件数も依然として低水準にあるが、希少性の高い物件については、商業ビル開発業者、不動産業者、各種投資家等の潜在的需要が高まっている。このような状況から、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
														※ E 恵比寿駅周辺に立地する優良オフィスビルの稼働率は安定しており、賃料も概ね横ばい傾向で推移している。一方、立地条件やビルグレードの劣るオフィスビルは、テナント誘致競争が厳しく、募集賃料の引き下げも今だ見られる。恵比寿駅勢圏全体で見ると、借り手優位の状況が続いており、オフィス賃料も弱含みの下落傾向にあるが、前期と比較すれば下落幅は縮小している。
					前期  0～3%下落								※ F 駅前広場及び駒沢通り沿いを中心とした恵比寿駅周辺の商業エリアは、東日本大震災の影響はほとんど顕在化しておらず、場所的希少性から飲食店等の引き合いが強く、店舗賃料は安定し、横ばい傾向で推移している。一方、駅から離れた商業エリアでは、一度テナントが退出すると長期間借り手が見つからないビルも散見され、スポット的に賃料の下落傾向が続いている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 表通りの事務所賃料は、概ね横ばいで推移している様子であるが、裏通りの事務所賃料はやや下落している。店舗賃料に関しては、概ね横ばいである。取引については、裏通りの小規模な事務所ビルのオーナーは値引きに応じやすい状況にある。中古マンションは、一部で募集価格を1割程度下げるケースが増えており、売物件自体も増えているが、銀行のローン審査が厳しいことなどから、成約には至らないことが多い。（売買仲介業者） ・ 地区内のランドマーク性のあるビルは募集賃料を下げないので成約に至らないことが多い。また、こうしたビルの一つから核テナントが退去するという話があるが、真偽の程は分からない。（賃貸仲介業者） ・ 飲食業が中心の街で平成21年以降低迷した状況が続いているが、賃料は下がり切った感があり、最近落ち着いている。（不動産調査業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	0%横ばい 前期0～3%下落							—	—	東日本大震災後客足は安定的に推移しているほか、大型オフィスビル竣工による人の流れの変化、複合商業施設の開発計画等もあり、不動産市況には動きが戻りつつあるため、当地区の地価動向はほぼ横ばいにて推移している。		
						※	A 大型オフィスビルの竣工があったほか、複合商業施設の開発も継続中であり、客足は安定的に推移している。景気先行きに対する不透明感もあるが、従来から当地区の取引自体は少なく希少性による潜在需要から取引価格に大きな変動はなく、取引価格はほぼ横ばいで推移している。									
						※	B リート物件を含め当地区での取引は近時少ない。今期の新たな取引は見られなかったが周辺地域でのリート保有物件にみられる還元利回りはほぼ横ばいで推移している。オフィス賃料も近時概ね横ばいであり、取引利回りについてもほぼ横ばいにて推移している。									
						※	E 東日本大震災後、需要者による建物耐震性能への関心の高まりが見られる中、大型オフィスビルが近時竣工しており、オフィス空室率は概ね横ばいにて推移している。コスト削減に伴う集約等の移転需要が見られ先行き不透明感が強まりつつあるが、オフィス賃料についても概ね横ばい傾向で推移している。									
						※	F 当地区では従来より店舗施設の需要は上層階を含めて堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばいである。景気先行きに対する不透明感もあるが、東日本大震災後の客足回復もあり、店舗出店意欲は回復しつつある。									
				池袋西口	0～3%下落 前期0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災による影響は落ち着きを取り戻し、不動産取引市況も動きがみえはじめつつあるが、経済の先行き不安や景気回復の不安定感は払拭できないため、地価動向は若干緩和したもの、なお緩やかな下落傾向にある。		
						※	A 駅一体型商業施設の一部や百貨店にあるレストランのリニューアルオープン、大型テナント誘致（家電量販店・大型衣料品専門店）など、集客力を高めるテナントの入れ替えがあり客足は増加したが、世界的な金融不安や円高、株安等景気の先行き不透明でまだ需要者は様子見であり、当地区は東口ほどの人気もないため、取引価格は若干の下落傾向にある。									
						※	B 当地区での取引は少ないが、周辺部では店舗、事務所付きのビルの取引が若干みられた。西口一帯における投資用不動産の取引価格は依然として下落しており、オフィス賃料も下落傾向にあり、空室率は依然として高止まりしているため、取引利回りは横ばいで推移している。									
						※	E 駅西口周辺は店舗が主体であり、事務所の供給は少ない。オフィス賃料はやや高めでテナントのコスト削減、賃料引き下げ等により、需要も弱い。空室も目立つため、当地区のオフィス賃料は下落傾向にある。									
						※	F 東日本大震災後の自粛ムード等によって減少していた客足も回復し、飲食店を中心に低層階へのテナント需要は堅調であるため、店舗賃料は前期に続き概ね横ばいで推移している。									
			池袋東口、池袋西口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
				- 東口で商業性が高いエリアは非常に人気が高く、募集があればすぐに成約することが多い。西口に関しては東口に比べると需要は弱いものの、西口駅ロータリー至近の物件等、商業性の高いエリアについては需要が強く、複数の購入希望者が競う事例がみられた。（売買仲介業者） - 東日本大震災から9ヵ月が経過し、市況は大分落ち着きを取り戻し、賃貸需要は回復傾向にある。しかし、賃料水準は下落傾向が弱まる程度にとどまり、従前の水準に戻るほどではない。（売買仲介業者） - 最近竣工したビルの成約賃料水準は割高感があるが、テナントの誘致に成功したといえる。当ビルの核テナントは、企業努力をしていることを印象付けるために都心中心部から移転してきた。（賃貸仲介業者）												

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	—	—	□	▽	当地区では東日本大震災による直接的な影響は見られない。円高や株安等の投資環境に影響する諸条件により、先行きへの不透明感はいまだ払拭できないものの、一部大手不動産会社には強気な姿勢も見られる。駅至近の規模の大きいマンション用地は、その希少性から需要が旺盛であるが、需要者は大手デベロッパー等に限定されていることから、総じてみると、今期の地価動向は若干の下落傾向で推移した。	
														A※	分譲マンションの好調な売り上げを背景に、マンション用地についての需要は大手マンションデベロッパーや大手投資法人等を中心に強く、積極的な取得が見られる。ただし、需要者は大手企業が中心となっており、需要が極めて限定的であることや、売主・買主の希望価格の相違等から、取引件数は減少しており、今期、取引価格は微減となった。
														B※	当地区周辺において、大手マンション販売業者によるマンション用地の取引が見られた。また、文京区内の幹線道路沿いを中心に、マンション用地の取得が散見されることから、取引利回りは回復に向かい始める兆しがあるものの、当期の取引利回りは横ばいの状態に止まった。
														G※	長引く地価低迷による分譲価格の底値感と、住宅ローン減税やフラット35等の利用によりマンション販売は好調である。なお、本郷三丁目周辺は、比較的高級住宅街であることから、新築マンションについては、比較的グレードの高いものが計画され、マンション分譲価格そのものは、高水準の横ばい傾向である。
					H※	賃貸マンションの賃料は支払賃料ベースでは前期水準を維持しているが、空室期間が長期化傾向にあり、また、フリーレント期間を設けたり、敷金・礼金を下げる等の対応が行われている物件が見られる。そのため、当期のマンション賃料はやや下落傾向で推移した。									
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															
・新築マンションの売出し物件数は少ないが、デベロッパーが利益を抑えて販売していると思われるため、例年に比べて割安感がある。投資用物件については、売物件は市場に供給されているが、売手の目線と買手の目線が合わず、取引は成立しない状況にある。買手は利回りが高いだけでなくキャピタルゲインが見込める物件（新築・駅近物件）を探している。（売買仲介業者） ・新築マンション（ファミリータイプ）は6,000万円前後、中古マンションは5,000万円前後を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は横ばいとなっている。現在は供給過剰であるが、1月から3月のシーズンでその過剰感は薄まるだろう。売買とは異なり賃貸では旧耐震の建物であるかを気にする人はほとんど見られない。戸建住宅地は建物込みで約6,000万円までが売れ筋であるが、高額物件に対する動きは鈍い。（中小不動産業者等）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	台東区	商業	上野	0～3%下落 前期0～3%下落										取引利回りは概ね横ばいで推移しているものの、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は一段落し、下落率は弱まっているものの地価動向は依然としてやや下落傾向で推移している。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A※ 東日本大震災直後に激減した海外からの旅行者や消費需要は持ち直しているものの、不動産市況は依然として停滞を続けている。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投資目的とした積極的な土地の取引はほとんど見られず、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。	
														B※ 今期は新たな取引は見られなかったものの、前々期のREITによる新規取得のNOI（純利益）利回りはここ1年程度の標準的な数値となっている。また、REIT保有の不動産の還元利回りもほぼ横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
														E※ 当地区には純粋な事務所ビルが少ないことからテナントの入れ替わりもほとんどなく、一定の稼働率で推移しており、賃料は概ね安定化する傾向が見られる。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で徐々に空室が解消されているものの苦戦しているなど、供給過剰感が否めないことから空室率は高止まりしており、オフィス賃料は総じてやや下落傾向で推移している。	
														F※ 東日本大震災直後の自粛ムードは概ね解消され、海外からの旅行者数や消費動向は持ち直しているものの、上層階を中心にテナント付けに苦戦しているビルが見られる。また、目立った開発が見られず他地区との競争力が低下しており、店舗賃料はやや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															
・ 今期、中央通り沿いで借地権付きの店舗ビルの買い手の募集があり、募集価格・成約の有無はわからないが、動きが出てきたと実感している。また、東日本大震災以降、動きがなかった外国人による自己使用物件に対する需要が戻ってきた。（売買仲介業者） ・ 商業地において目立った取引はない。売物（小規模の雑居ビルやオフィスビル）は前期より増えているが、やや戻っていた中国人投資家による投資が再度減っているなど、買手からの問い合わせが少ない。また、周辺の住宅地についても前期より需要が弱くなっている。（売買仲介業者） ・ 賃料水準は一部のビルを除くと、共益費込み月額坪2万円を超えることはほとんどない。基本的に地区内での移転需要が中心であり、需要に大きな変化はない。（賃貸仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0%横ばい （前期）  0%横ばい									東日本大震災の影響による高層階の賃料等の調整も済み、当期に入って不動産市場は安定的に推移している。賃料水準は横ばいであり、取引利回りにも変化が見られないことから、地価動向は前期から横ばいで推移している。
						□	□	▽	▽	—	—	□	□	A ※ 当地区において、当期は規範性が認められる取引は把握できなかったが、区部全域を見ると投資市場は堅調である。社会経済情勢にも大きな変化は認められないことから当地区における取引市場にも格段の変化はなく、取引価格は前期から横ばいで推移している。
														B ※ 前期以降、東日本大震災後の混乱も収束し、賃貸市場を含む湾岸部における不動産市場への影響も調整された。投資市場も堅調であり、長期金利も低水準で安定していることから取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 当期は当地区において新規のマンション分譲はない。築4年になろうとする駅近のマンションは現在も分譲中であり、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
			商業	大崎	 0%横ばい （前期）  0%横ばい									H ※ 前期にマンション賃料水準が調整されたことから空室率は若干改善しており、成約賃料の動向を見ても大きな変動はなく、マンション賃料は横ばいで推移している。
						□	□	□	△	□	▽	□	▽	当地区は、駅に近接する築浅の大型優良ビルを中心に、新築ビル、再開発事業が進行中の地区があり、投資・開発資金等が流入しているが、投資リスク、賃料動向等も反映し、地価動向はほぼ横ばい傾向にある。また、東日本大震災による地価への影響はほとんどない。
														A ※ 当地区は大型の再開発ビルがほとんどを占め、取引が少ない地区である。当期の地区内の取引として、築浅の再開発事務所ビルの区分所有権を投資法人が取得を決定したが、地域的特性等に特段の変化がないことから、取引価格はほぼ横ばい状況にある。
														B ※ 大崎駅周辺の再開発事務所ビルは、地区内の高層事務所ビルの完成・テナントの移動等に伴い、事務所ビルの一部で賃料・賃貸条件の見直し等があるものの、総じて事務所賃料がやや安定的であり、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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	0～3%下落 前期0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	□	不動産取引市場は東日本大震災後の混乱から脱したものの、景気の先行き不透明感は払拭できず、賃料は依然として緩やかな下落傾向が続き、投資家の姿勢は厳しいことなどから、地価動向はやや下落傾向で推移している。
						A ※ REITにおける取引等一部で優良物件等の売買が見られるようになったが、東日本大震災後の景気低迷、EUの経済危機、円高等を背景として、不動産取引市場は低調に推移しており、取引価格は下落傾向で推移している。								
						B ※ 優良物件については底値感があり、またファイナンス環境も改善されつつあるが、景気低迷により賃料は下落基調にあり、投資リスクはなお高いことから、投資家は慎重な姿勢を崩しておらず、取引利回りは横ばいで推移している。								
						E ※ 山手通り沿いの優良物件等については空室率の改善が進むとともに賃料の下げ止まり傾向が見られるが、中小規模の事務所ビルについては空室率は高水準で推移し、フリーレントの長期化や賃料減額改定が散見されるなど、全体としてはオフィス賃料は下落傾向で推移している。								
F ※ 東日本大震災後の店舗の売上低迷等に伴う店舗賃料の下落傾向は一段落した。生活利便性の高いエリアであることから、駅周辺の日用品を扱う店舗や飲食店を中心に需要は依然として底堅く、店舗賃料はほぼ横ばい傾向で推移している。														
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・中古マンションを中心に売主と買主との目線のギャップは未だ解消されてはならず、特にタワーマンションで1億円以上の物件などでは顕著なギャップが見られるケースがある。その一方で5,000万円程度だとギャップは生じにくい。（売買仲介業者） ・中国・韓国等のアジアマネーによるワンルーム投資の引き合いは強い。日本の金融機関と異なり築年数の経過した不動産でも海外の金融機関は融資することが多く、直近において古いビルの契約が成立した。（売買仲介業者） ・実需層の動きが鈍くなっているが、一方で1,000万円以下の投資用マンションは好調である。主な購入者は、年金問題に不安を抱える50歳代以上の層である。平成築の表面利回り8～9％程度が人気であり、2,000万円を超えると動きは鈍くなる。（売買仲介業者） ・目黒区全体で取引件数は減少傾向であり、4,000万円から6,000万円程度の実需層の動きが特に鈍い。一方で、高級住宅エリアの2億円から3億円程度の物件が以前よりも取引されている。会社経営者が事業の失敗により売却を迫られるケース等が増加し、市場の流通量が増加している。最近では、競売物件でもこういった高級住宅地の物件が増加している。（売買仲介業者） ・大崎地区の戸建住宅で、東日本大震災前に1億800万円で売りに出していた物件が、なかなか買手が付かず、最近になって7,400万円で成約した。また、五反田駅徒歩5分の店舗付住宅物件（敷地面積約15坪）は、8,000万円程度で売りに出していたが、3カ月買手が付かず7,380万円に値下げして成約した。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	当地区においては東日本大震災による混乱も収まりを見せ、現在では都心部への接近性に加え、安全な埋立地として再び注目されている。前期より大手デベロッパー等は素地取得に対して前向きで水面下での動きは見られたが、当期はそれが表面化し、先行した形で積極的な素地取得に乗り出していることから、当期の地価動向としては継続的な下落傾向から底を打ち、若干の上昇基調に転じている。	
														A※	当地区は、目立った液状化被害がなかったことや都内主要部との良好な接近性などからその選好性が徐々に回復し、エンドユーザーの需要が東日本大震災前の状態に戻りつつあると見て都心部エリアを手掛ける大手デベロッパーによる用地取得が表面化しており、前期まで若干の下落傾向にあった取引価格は僅かながら上昇に転じている。また、先行き不安は払拭されていないが、機関投資家等においては優良物件に対して積極的に取得する姿勢を見せており、投資用不動産の価格についても下落傾向から概ね横ばいで推移している。
														B※	当期のマンション賃料水準は概ね横ばいで推移しており、当マンション市場の投資用不動産の価格についても横ばいである。前期は賃料水準及び投資用不動産の価格とも同じ程度の若干の下落傾向にあったことから、当期の取引利回りについても前期とほぼ同水準の横ばい傾向で推移している。
														G※	当地区及び隣接する湾岸エリアでは、デベロッパーが耐震性・安全性をより強く打ち出したこともあって、高層マンションの新築販売が好調で、臨海部を選好するエンドユーザーの需要も東日本大震災前の状態に戻りつつあるが、一方で震災前に竣工し、その後売れ残った在庫も少なくなく、これらの処分が完全に落ち着くまで実質的なマンション分譲価格の上昇はなく横ばい傾向である。当期においても、高層マンションの分譲価格を見ると概ね前期と同価格で推移している。
					H※	当地区の賃貸マンションの稼働状況は改善傾向にあり、これに伴い東日本大震災後、前期まで若干の下落基調にあったマンション賃料は当期に入って着着きを取り戻し、比較的高い水準を維持しながら、概ね横ばいで推移している。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 隣接地区で11月に大手デベロッパーによる分譲マンションの第1期販売があったが、即日完売で湾岸地域への需要を再認識する形となった。ここにきて取引件数が停滞気味である理由は、豊洲の中古価格と隣接地区の新築販売価格を比較し、販売状況を勘案のうえマンション購入を考える需要者が増え、現時点では様子見の状況であるためと考える。今後、隣接の晴海や東雲地区で続く新築マンションの供給価格如何によっては、豊洲の中古マンションのもう一段階の価格調整が必要となる可能性がある。（売買仲介業者） ・ 依然としてやや買手有利の市況が続いていると認識するが、取引は堅調である。取引物件の特徴として、タワーマンションではなく、従来、価格調整の進んでいなかった大型板状マンションの取引が増加したことが挙げられる。成約価格が新築時価格を下回る事例が増えていると聞いており、キャピタルゲインを追求する市場から、売却損を抑える市場への変化がみられる。（不動産鑑定業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	0%横ばい									東日本大震災の影響による自粛ムードは見られなくなり、客足は戻っているが、経済の先行きの不透明感は払拭されておらず、不動産投資意欲は投資適格物件の供給が少ないこともあり大きな変動はない。立地条件の良い物件は賃料も安定的に推移し、取引利回りも横ばいであることから、地価動向もこうした状況を受けて横ばいで推移している。	
															A※取引が少ない地区であり、地区内の当期の取引は見受けられない。景気の先行きについての不透明感や企業の経費削減等からオフィス賃料の下落も認められる。その一方で駅周辺の場所的稀少性から収益物件は少ないなか、地元事業者を中心とした不動産投資需要も認められることから、取引価格は横ばいで推移している。
															B※当地区の最寄駅周辺の優良な物件は少ないため、地区外からの需要は弱いものの、地元不動産会社や個人投資家の相応の需要が認められる。また、取引利回りは横ばいで推移しているが、取引利回りは都心部に比べると相対的に高位にある。
															E※大規模ビルのオフィスについては目立った空室増加は見られず安定しているが、駅前裏通りに立地する中小ビルについては依然として空室がうまらない状態が続いており、その空室率は高水準である。したがって、賃料は軟調になっているため、オフィス賃料は下落している。
					（前期） 0～3%下落									F※東日本大震災後に遠のいた客足は戻ってきているものの、物販店では売上減少の回復には至っていない。消費者の低価格志向に合わせることでできる店舗や飲食チェーン店などの需要は底堅く、繁華性の高いエリアにおける賃料は安定しているが、テナントの賃料負担力の回復までには至っておらず、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 物件の供給が少ないため買手は比較的見つけやすいが、賃料が弱含んでいるなか高値買いをする状況は見られず、相応の価格で取引されている。ある程度まとまった土地については入札になり、デベロッパー等による取得意欲は比較的強いが、エンドユーザーの需要に大きな変化はないことから、価格の上昇余地は限られている。（売買仲介業者） ・ 投資用の物件は少なく、価格次第ではあるが、市場に出れば成約するまでそれほど長くかからない。需要者は地元の不動産会社や個人業者が中心で、雑居ビルや雑居ビル用地を探している。ただし、地元中心であるため需要の厚みはない。また、賃貸市場は家賃負担力の低下から店舗・事務所ともやや下落傾向にあり、依然として低迷している。（中小不動産業者等）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	□	□	—	—	当地区の収益物件に係る市場全般では前期と同様に特に東日本大震災による目立った影響等は見られない。最近の円高や株価の動向等をはじめ経済的状況から投資家の購買力等収益物件取引市場に影響する先行き不安要因が継続しているといえ、地価動向は前期からやや下落傾向となっている。今後の経済的不安要因等から需要の弱含み、地価回復の遅れが懸念される。
														A※ 全体の先行き経済動向は当面の海外経済の減速や円高株安等の影響で改善の動きが鈍化し横ばい傾向にあり、不安要因による影響が続く中で当地区の収益物件取引市場は前期と同様に低調に推移している。収益物件の引き合い及び取引件数もやや減少傾向にあり、取引価格は前回からさらに若干の下落傾向にある。
														B※ 収益物件の取引件数が少ない状況のもとで取引利回りは前期と概ね同様の水準で横ばい傾向で推移しているが、築年数の経過した比較的小規模で手ごろな個人投資家等向けの中古収益物件については、現在の建築関連法令規定では再建築不可となるものも少なくなく、法令順守の面から銀行系融資が厳しい状況が続いている。また最近の株安傾向等で個人投資家等の資金力及び購買力が低下していることが取引需要に影響している。
														E※ オフィス物件については当期も全般に特に目立った空室率の悪化等はなく、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移しているものの、一部では受領保証金額等で前期よりもさらに若干の賃貸条件調整等の動きが見受けられる。前期と同様に、最寄三軒茶屋駅徒歩10分以内が当地区オフィス賃貸需要の目安である状況は変わっていない。
					前期  0～3% 下落									F※ 前期と同様に築年数を経た店舗物件を中心として賃貸条件の調整等が継続する等の比較的弱い需要のもとで、店舗賃料は前期から概ね横ばいで推移している。最寄駅への交通利便性に優る徒歩数分程度の1階店舗が需要の中心である状況に変化はないが、最近の経済状況等の影響から店舗進出に慎重になる傾向が継続しており、前期から特筆すべき新規店舗開設等はない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	二子玉川駅東口再開発の事業効果を見極めたいとの様子見で売り物件の供給が少なく、東日本大震災の影響は見られないが先行き不透明な景況感が土地取引に顕在化し、地価動向は下落傾向で推移してい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、震災の影響で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一時増えたものの、成約件数は依然として横ばいで停滞傾向にある。
														A ※ 当面の国内経済動向は欧州債務危機による海外経済の減速や円高株安等の影響で景況改善の動きが鈍化し横ばいの動きになっており、先行きも不透明である。こうした情勢の下、当地区でも不動産市場における客足は依然鈍い。土地については、所有者は再開発効果を期待して、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が、下落幅は小さい。その為、取引は停滞傾向にあり、市場滞留期間が長期化する傾向がある。マンションについても、土地と同様に市場滞留期間は長い、土地に比べれば引き下げ要請に対応する価格弾力性が認められる。
														B ※ 一般住宅及びマンションとも実質成約賃料は依然として弱含みの下落傾向であるが、全体としては取引利回りへの影響は軽微で、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただし、利便性の劣る駅距離の遠い中古物件は空室リスクが高いため取引利回りは徒歩10分圏内の利便性の高い物件に比較して高く、取引利回りに1％程度以上の開差が見られる。
					(前期)  0～3% 下落									G ※ 新築マンション分譲価格は、動きは総じて弱含みの横ばいで、駅徒歩10分圏内、3LDK（70㎡以上）、6千万円程度までの価格が売れ筋である。中古マンションについても、再開発後の値上がり期待を待つ物件の市場滞留の長期化がみられるが、売主が価格を引き下げると、築10年以内で、5000万円までの価格帯であれば需給ギャップが解消して成約につながっている。
														H ※ マンション賃料は、立地条件の良好な物件でも敷金・礼金等の賃貸条件が緩和されており、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については空室率が上昇しており、募集賃料を引き下げる動きが引き続き見られる。
														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 ・三軒茶屋地区及びその周辺地区の売買・賃貸とも成約件数は少ないが、商業施設・共同住宅を問わず1棟で総額3～5億円前後の物件に個人投資家等が食指を動かしており、投資意欲の改善を感じる動きが見られ、市況の回復の兆しを伺うことができる。（売買仲介業者） ・二子玉川地区の売希望価格と、買希望価格との乖離が収斂傾向で、再開発による過熱感を帯びた価格水準から、周辺相場との比較による適正価格水準での取引へと市場は落ち着きを戻しつつあり、市場滞留期間も短期化傾向にある。（売買仲介業者） ・東京都の「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた新たな規制誘導策」の導入による耐震改修費の問題等から、耐震性に問題がありそうな世田谷通り等の主要幹線道路（「特定緊急輸送道路」の指定）沿いの中古マンションは、市場で敬遠される傾向にあり、当該制度が、中古マンション市場に大きな影響を及ぼしている。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	→ 0% 横ばい									東日本大震災が当地区の地価動向に及ぼす影響は認められない。取引価格は概ね安定しており、賃料も一定水準を維持し、地価は底値での推移が続いている。地価動向は概ね横ばいである。
														A 当地区では、常時売り物件が不足し、物件が出たとしても売主の地価水準の認識に対する強気の姿勢※もあって、取引はほとんど成立せず、取引価格は概ね横ばいでの推移が続いている。
												—	—	B 売買に当たっての売主の姿勢に変化はなく、取引価格は概ね横ばいで推移しており、賃貸における成約賃料も当地区の賃料水準を維持した事例が多く認められる。取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E 当地区はオフィス需要が決して強い市場ではないが、成約賃料は一定の水準を維持しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。なお、駅前の大規模複合開発事業における高層オフィスビルの竣工が迫ってきているが、規模やテナントの属性が異なるため、当地区のオフィス賃料水準への影響は認められない。
														F 繁華性の高い商業地における店舗で空室募集の広告が出るなど、今までに見られなかった動きも観察されるが、賃料の設定は強気であり、当地区の賃貸店舗における貸主の姿勢に大きな変化は見られない。当地区における店舗需要には根強いものがあり、店舗賃料は概ね横ばいである。
					前期 → 0% 横ばい									ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
・ 中野警察大学校跡地の再開発事業に関して、オフィスのテナントが決まったとの話が聞こえてこない。当該案件に関係のあるSPCが減損処理を行っており、相当苦戦してるのではないかと。（不動産開発業者） ・ 中野警察大学校跡地の再開発事業は、当初高めに設定していた賃料水準が徐々に下がっている印象を受ける。開発事業者が減損処理をしたことが、賃料水準の目標設定を下げた要因かもしれない。（賃貸仲介業者） ・ 中野警察大学校跡地の再開発事業は、業務施設2棟・住居棟が平成24年春頃に竣工予定であり、オフィス完成によりホテル需要が増えるかもしれないが、中野駅周辺にはホテルが少なすぎる。（中小不動産業者等） ・ 中野警察大学校跡地の再開発事業では、オフィステナントの引き合いが多い模様。店舗は床が少ない。（不動産調査業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい					—	—			吉祥寺駅徒歩圏内の住宅地は人気が高く、需要者には高所得層が比較的多いことでも知られている。元々需要の強い圏域であるが、諸外国の景気の低迷に連動して、日本経済全体の動向が不透明であり、一部に取引を手控える動きもある。今後調整局面を迎えることも予測されるが、前期同様、需給動向は一進一退という状況にあり、地価動向は横ばいで推移している。 A ※ 東日本大震災により昨年上半期の取引は多少停滞したが、総額、単価とも大きな影響は受けず、また昨年夏前後は一部エリアで上昇の兆しも見られた。昨年秋以降の取引状況も概ね良好ではあるが、現在の経済状況を反映して全体的な需要マインドは引き締まった状態にあり、区部の優良住宅に比べて高止まりしていることに警戒感を示す動きもある。表面化する取引価格は現在、若干の高値・安値が混在しているが、総じて取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ 当地区は多少割高でも吉祥寺というステイタスが影響し、取引利回り如何に係わらずマンションなどの投資物件に対する取引は堅調に推移している。取引利回り上昇リスクとしては耐震性などの要素が加味されるが、賃料も下支えされ取引利回りは前期と同様横ばいの状態にある。 G ※ 新築物件は、都内の他地域同様、若干の需要の減速傾向が伺え、当地区でも利便性に劣るエリアでは苦戦しているものもある。好条件が揃っていれば、新規物件が出にくい吉祥寺駅周辺ならば高値で成約する可能性が高く、新規のマンション分譲価格は概ね横ばいという状況にある。但し中古マンションについては、駅に近く比較的築浅の物件でも若干の陰が見られ、取引価格はやや下落傾向にある。 H ※ 当地区は若者を中心に住宅需要の高いエリアであり、東日本大震災以降、一時落ち込んだが、ワンルームに対する需要は堅調である。ファミリータイプも、一部に区部の賃料下落による都心回帰の影響で空室が出たが、吉祥寺駅の駅勢圏内にある物件は、住環境・交通・生活利便性に恵まれているため入居率も改善されている。しばらくは様子見の状況にはあるが、前期同様マンション賃料は横ばいである。
						□	□	□	□	—	—	□	□	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	0% 横ばい	□	□	□	□	▽	▽	—	—	吉祥寺駅ビルのリニューアルオープン等によって吉祥寺駅周辺商業地全体の集客効果が引き続き効を奏し、当地区の商況は回復傾向にある。飲食店の中には東日本大震災以前の売上高水準に未だ回復していない店があるものの、全体的に商況は前期に引続き回復基調にあり、地価動向は前期と同様に当期も横ばいとなった。	
														A※	従来から吉祥寺駅周辺の商業地域は、商業ビル及びビル用地の需要に対し、土地所有権付きの売物件不足が常態化している地域である。昨年7月に大手家電量販店が入居している大型ビルが高額にて売買されたほか、昨年8月に駅徒歩3分の商業ビルが高額にて取引された。中小ビルを中心とした一部の需要者については様子見の状態にあるものの、条件の良い物件については高値で取引される傾向は変わらないため、当地区の取引価格は前期と同様に横ばいである。
														B※	吉祥寺駅周辺商業ビルは、1階以外のテナント需要の不振が続いているために賃料の下落基調と空室の増加傾向に変わりはなく、ビル事業者が期待する投資利回りはやや上昇の気配があるが、1階の強い需要を中心とした安定的な収益性と取引価格の横ばい傾向から現状の取引利回りはほぼ一定水準を維持しており、前期と比較して取引利回りは横ばいで推移している。
														E※	前期と同様に、古い中小ビルの基準階に空室が目立っている。前期は大手生保等が所有するグレードの比較的高いビルにも空室が再び目立ってきたが、当期はビルの大小を問わずビル基準階を中心に空室が目立っており、空室率は改善の目途が立たず、やや上昇傾向にある。これは東日本大震災の影響ではなく、不況による廃業や事業統廃合による既存事務所の閉鎖、事務所移転の取りやめ等による新規需要の減少によるところが大きい。空室率の改善には長期を要するものと予測され、引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。
														F※	以前からの店舗売上の不振に加えて東日本大震災の打撃を受けて、店舗売上が低下していた。前期に引続き当期も客足が回復しつつあるが、飲食店の中には東日本大震災前の売上高水準に未だ回復していない店もある。事務所賃料ほどではないものの、テナント売上不振の影響により店舗賃料は引き続き弱含みの下落傾向が継続している。但し、相変わらず1階の需要は強く、空き店舗はほとんど見られない。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						・ 駅徒歩圏の住宅の人气が高く、供給が慢性的に不足しており、需要が底堅い。一方で、駅から遠い外縁部の物件は、景気動向に影響を受けた買い控えが起こりつつあり、取引件数のペースダウンが認められる。（売買仲介業者） ・ 住宅は景気動向の悪化に伴い、買手が様子見をしており、成約までの期間の長期化傾向が感じられる。特に、買い換え目的の富裕層が減少しており、総額の嵩む物件が停滞している。一方で、一次取得者が好む総額の小さい値頃な物件は、比較的活発に動いている。（売買仲介業者） ・ 事務所需要は引き続き低迷しており、空室率も高止まりしている。このため、募集条件を緩和し、業種・業態等を限定した店舗または店舗に準じる使用を例外的に認める事例も出てきている。2階以上の店舗については、路面からのアプローチが良好な場合を除き、リーシングに苦戦する傾向が続いている。しかしながら、これらの店舗についても、ネイルサロン・フットケア・学習塾等の問い合わせが増えてきており、通常の物販店舗と入れ替わるケースも散見されるようになった。（中小不動産業者等）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい					—	—			錦町・柴崎町地区で販売されている建売分譲の売れ行きは好調で、これらの地区では地価の底打ち感が認められ、地価動向は横ばいで推移している。但し、地積がやや大きい住宅地を専用住宅敷地として購入する需要は、最近の株価低迷や経済の不透明感を反映し弱い。需要者は単価より総額を重視するため、専用住宅地の規模により価格の変動状況に違いが見られる。 A※ 四半期ごとの土地取引件数の推移は昨年1月から3月期にやや減少がみられたものの、同年4月～6月期及び7月から9月期とも平年並みの350件前後まで回復し、取引件数の面からも東日本大震災による市内不動産市場への影響は軽微であったことが認められる。錦町、柴崎町地区での最近の取引では値下がりやうかがわせる取引は少なく、これまでの価格帯での安定した取引が多く、取引価格は横ばいである。 B※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が相対的に安定しているため、多摩地区各地の資産家が投資用不動産を求める動きが強まっていて需要は底堅い。しかし、需要者は投資採算や将来リスクを十分検討して慎重に購入しているため、取引利回りは7%から8%台に落ち着いており横ばいの状態にある。 G※ 年初から春にかけて完成する新築分譲マンションの販売が6物件ほど始まっており、マンション分譲価格は横ばいである。しかし、立川駅から10分以上離れた立地条件や駅に近くても敷地規模が小さいコンパクトマンションのため、いずれの物件も竣工時迄に完売することは難しく、販売はやや苦戦している。 H※ 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ほとん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など、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影響はほぼみられない。
			商業	立川	前期  0% 横ばい									
					 0～3% 下落									東日本大震災等の地価への影響は見られないが、金融資本市場の不安定と円高・株安の進行により、国内経済は依然厳しいことから、オフィス賃料は下落傾向にあり、投資物件の需要を含め、取引は様子見の状態が続いている。特に商業地域内のオフィス需要は低調であり、また、店舗の取引事例も少なく、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。 A※ 立川駅南口の土地区画整理事業内に取引が若干見られる程度であり、立川駅周辺の中心商業地域内の土地取引はほとんどない。旧市役所周辺の幹線沿いの商業地についても目立った動きはない。国内経済の回復の遅れから、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱く、取引価格は前期と同様に下落である。 B※ 既存のAクラスビルについては比較的高い稼働率を維持しているものの、更新及び増床等の契約時には賃料の下落傾向が見られる。新規投資需要は依然として弱く、土地需要は未だ回復基調にないため、取引利回りは前期とほぼ同じであり、概ね横ばいの状態である。 E※ 当地区は、当市でも設備水準の優る品等上位の事務所ビル街で、稼働率は比較的高い水準である。更新時には値下げ交渉、新規物件についてはフリーレントが前提となっている。最近の増床による賃貸借契約についても総額の嵩む物件については、家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約している。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんど無く、設備水準等の劣る中古ビルは募集賃料の値下げにより成約に至った事例も見られ、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。 F※ 店舗賃料については、東日本大震災等の影響はほとんど見られず、特に、立地の優る1階の小規模店舗（飲食関連）の需要は比較強い。しかし規模が大きくなると進出店舗も少なく、また、テナント側との交渉に時間を要している。特に2から3番立地の物件、物品販売店舗及び劣化物件等についての成約は厳しくなっており、オーナー側の弱気傾向がみられ、店舗賃料の下落基調は変わらない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	・ 駅前商業地は取引がほとんど確認できないが、賃貸事務所の空室も長期化しており、テナントサイドからの減額交渉等も見られる状況である。立川市に進出する企業もほとんどなく、市内のオフィス需要は低迷している。（売買仲介業者） ・ 住宅地全般にいえることだが、一時期に比べ東日本大震災後の立川断層があることによる影響はかなり和らいだ。立川地区は取引の8割から9割が地区内の需要者によることも関係していると思われる。価格も震災前の水準に大分近づいてきた。（売買仲介業者） ・ 中央線沿線における高額帯の客の動きが鈍いのが気に掛かる。これは震災の影響ではなく、世界的な経済不安によるものと思われるが、今後は経済情勢次第で、この傾向が広がってくることも予想され、結果的に土地価格の下落に繋がる可能性もあるとみている。（売買仲介業者） ・ 経済情勢が不安定なので、住宅地のエンドユーザーは、今は動くときではないとの判断をし、しばらく様子をみている模様。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	0～3%下落 前期 0～3%下落									賃料、取引価格はともに下落傾向にあるが、高めの取引も見られており、地価動向に回復の兆しが見られる。八王子駅南口再開発による客足の流れの変化や百貨店の撤退予定など、八王子駅北口商業地の地盤沈下は否めない状況であるが、7月の大型店舗リニューアルオープン、百貨店の後継テナントの決定など、明るい兆しもみられ、地価動向は若干の下落傾向にある。
						▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	A ※ 当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。このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られないが、マンション用地など中価格帯の取引は比較的高めで取引されている。全体として取引価格は若干の下落傾向にある。
														B ※ 収益用不動産の取引はこのところ少なく、全体として取引価格、賃料ともに横ばいから若干の下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ 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、立地条件の優る一部の地域を除き、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。
														F ※ 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による客足の流れの変化や百貨店の撤退予定など、八王子駅北口商業地は低迷している。店舗賃料は下落傾向にあるが、9月に旭町で竣工した店舗ビルは比較的高い水準で成約されており、回復の兆しも見られる。
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														
・ 八王子駅周辺は、直近では大きな取引は認められなかったが、2～3億円程度の収益物件に対する根強い需要が認められ、また、マンション素地を中心として、住宅地に対する需要も底堅い。一方、スーパーの退居後に入居したディスカウントストアの影響により、店舗周辺の駐輪マナーの悪化等が目立ち、雰囲気、景観は損なわれている。また大手飲食チェーン店の撤退などもあり、今後の街の衰退に繋がる懸念される。（売買仲介業者） ・ 八王子駅内商業施設の撤退後、JR系の商業施設の入居が決まったが、起爆剤となるほどのインパクトはないと考えられる。八王子南口再開発ビルのマンション分譲は、値下げを行っていないにも関わらず売行きは順調で、残戸数は僅かとなっている。平成23年4月に上記再開発ビル内に市民会館が開業したが、命名権を取得した企業の不祥事により、街のイメージダウンとなることが懸念される。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	0%横ばい 前期0～3%下落									周辺部に取引が若干あるほか取引は少ないが当地区の需要は底堅く、取引価格は横ばいとなっているため、オフィス賃料はやや下落しているものの、当期の地価動向はほぼ横ばい傾向となった。東日本大震災の直接的な被害や影響はない。
													※ A 需要は底堅く、周辺の繁華街での取引価格はやや高目の取引も見られるものの、当地区の取引価格はほぼ横ばい傾向である。周辺のビジネス地区の取引はほとんど確認できないが、需給動向等からは微減乃至横ばい傾向である。	
													※ B 取引価格がほぼ横ばい傾向の中、オフィス賃料は下落傾向にあるものの緩やかであるため、取引利回りは横ばい傾向である。一昨年末に不動産証券化関連の取引が行われた以降は当地区では証券化関連の取引はない。	
													※ E 新築事務所ビルへの選好が強まり、既存ビルが比較的多い横浜駅周辺では空室率は若干高まる等オフィス賃料はやや下落傾向にあったが、テナント企業の増床や地区内での借り換え移転が進み空室率はやや改善した。	
													※ F 東日本大震災後の飲食店舗等の売り上げは概ね下落傾向であるが、繁華性の高い当地区の店舗賃料はほぼ横ばい傾向である。周辺ビジネス地区ではやや改善されたものの、空室率の高止まりが続いている。	
				みなとみらい	0%横ばい 前期0%横ばい									羽田空港の国際線化の影響等で、地区内新築大型ビル等への移転が進み、従前からの潜在需要がオフィスビル等で顕在化している。当地区の熟成化が徐々に進んでおり、地価動向は横ばいで推移している。なお、東日本大震災の影響については、一時需要の減退傾向はあったが、現在は解消され影響はほとんど見られない。
														※ A 横浜市の公募売却が行われているが、今期の土地取引はない。羽田空港の国際線化等により既設ないし平成24年5月完成のテナントビルへの企業の移転が多く見られ、需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。
													※ B 取引価格は横ばいで推移しており、オフィス空室率の改善が見られオフィス賃料等も横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばい傾向である。	
													※ E IT関連企業の平成24年5月完成の新築ビル等への移転、羽田空港の国際化等の利点から需要は堅調で、空室率は0.8ポイント改善している。オフィス賃料は、従来の賃料水準を維持し、横ばい傾向で推移している。	
													※ F 平成23年11月の県内百貨店売上高は、2カ月ぶりにマイナスとなった。当地区内においても同傾向であるが、大型商業ビルのテナント事情は前期と変わらず、店舗賃料は横ばいで推移している。	
				横浜駅西口、みなとみらい		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・ 売買市況は、ここ2～3カ月くらい動きが鈍く、活発になる気配もない。欧州経済問題や円高等による景気不透明感が影響しているのではないかと。事業用物件に係る開発素地は回復に時間を要すると見込まれるが、横浜駅からやや離れた立地であっても、相応の競争力を有するマンション開発素地は希少性もあり、売り物件として出れば高値での取引となる。（売買仲介業者）								
						・ 取引量は未だ回復するに至っていない。みなとみらいのマンションに関しては、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、今後規制が変わらない限りは同地区にマンション供給がないため、底堅い需要が認められる。（売買仲介業者）								
						・ 横浜駅西口・みなとみらい・元町・新横浜全体として、投資用物件について、金融機関としての取り組み姿勢に変化はないが、先行きは必ずしも楽観できない状況にあり、物件価値はフラットもしくはダウンする（二極化が進行する）と考えている。秋以降は賃貸マンション等の開発資金需要も回復傾向にあるが、建物スペックや立地による選別が厳しくなっている。（金融機関）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	0%横ばい 前期 0～3%下落							—	—	当地区では不動産取引は見あたらず、集客力に優る当地区の商業立地の優位性等から1階店舗の賃料水準も堅調であり、他の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、地価動向は概ね横ばい傾向にある。
														A 昨年の東日本大震災直後の需要は全般的には弱含みで推移してきたが、集客力のある店舗が集積し、※ 商業立地に恵まれていることもあって、消費・飲食等の来店者（他県の消費者も含む）は持ち直している。1階部分は堅調であるため賃料等は概ね横ばいで推移しており、取引価格は概ね横ばいで推移している。なお元町メインストリートの取引はほとんどない。
														B 1階部分の賃料については概ね横ばいで推移し、取引価格は全般にはやや下落傾向から横ばいに転じており、商業立地の優位性等の要因もあって、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E 高級宝飾、衣料等の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、駅等への接近性から、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ぬ。
													F 土日祭日を中心に顧客が多く、1階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ないが、空店舗には物販あるいは飲食店が進出しており、店舗賃料は横ばいで推移している。他階では一部に空室はあるものの、立地や規模等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。各業種により出店投資額も異なるが、他階での店舗賃料の一部ではやや下落している傾向にある。	
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														
・ 売買については、売り希望、買い希望ともに見られなく、活発ではない。賃貸についても動きはないものの、1階部分の賃貸需要は依然強いと思われる。元町地区は現在も知名度及びブランド力を維持しているため、賃貸のほか、自社ビルとしての実需が見込まれる。（売買仲介業者） ・ 売り物件が出てこないため、取引量は相変わらず少ない。価格の方向性の判断は難しいが、概ね横ばいから弱含みで推移していると思料され、耐震性等のリスク要因による選別により、築古の建物は弱含みである。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	賃貸市場において改善の兆しが見られない。一般に10～12月における顧客からの問い合わせや事務所移転は少なく、昨年も例年通りであった。表面的な賃料水準は横ばいであるが、既存ビルの契約内容は借り手優位でオフィス賃料は下落している。当地区の収益物件の収益性に回復の兆しは見られず、地価動向は下落基調で推移している。
														A ※ 空室率は昨年12月末で13.5%前後である。当地区は地区内での移転が目立ち、地区外からの新規の移転はあまりない。解約6ヵ月前に退去通知する場合、数ヶ月間は新・旧両ビルを占有しているため、表面的な空室率の改善にすぎない。収益物件に対する安定した収益獲得が見込めず、取引需要は弱含みで推移しており、取引価格は下落し続けている。
														B ※ 既存ビルは前期と同様、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルにおいては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとする物件が出てきた。実質的な平均値としてはオフィス賃料は下落基調にある。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、取引価格は通減し、それにより取引利回りは横ばい基調で推移している。
														E ※ 既存ビルの賃料は共益費込みで坪7千円程度に下落している。他方、築浅ビルは坪1万2千円程度のまま横ばいで推移している。既存ビルへの需要は極めて稀薄であり、半年から1年程度のフリーレント、段階賃料（下げた賃料を1年毎に通増させ最終的に募集賃料に戻す）を組み合わせた内容を提示している。総じてオフィス賃料は下落基調にある。
					 前期 0～3% 下落									F ※ 当地区の店舗適地は限られており、賃料に関して強気なオーナーが多い。1階店舗はオフィス基準階賃料の約1.3倍前後であり、3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同額である。総じて店舗賃料は横ばいで推移している。駅前ビルのテナントについて入れ替えはほとんどないが、集客は以前と同様に芳しくない。
														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 ・取引先との位置的關係から自社ビルを探す例がかなり稀にあったが、売主との価格目線の乖離で折り合わなかった。駅から比較的近いゾーンに立地する投資用マンションの需要は底堅いが、駅から離れたゾーンの物件は競争力が弱くなっている。（売買仲介業者） ・全般的にオフィス需要は依然として弱含みで、入居事例は総じてエリア内の移転であり、空室率改善には至っていない。下限値に近い賃料水準まできている物件もみられるが、今後回復の兆しはみられない。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0%横ばい					—	—			東日本大震災の物理的な影響はないものの、心理面に影響を与え、高額、贅沢な新築物件は手控えられ、かつ欧州経済の不安定、日本の株式市場の低迷、復興増税等先行不透明感が強い中、戸建の取引件数は減少しているが、駅に近い小規模建売住宅、総額を抑えた物件が取引の中心となっている。駅に近いマンションに対する需要は底堅く地域の中で一段と二極化がすすんでおり、地価動向は横ばいで推移している。 A※ 先行き不透明感があり、マンション用地の取引は少ない。しかし、新築マンションに対する1次取得層は、持続的低金利政策により賃貸との比較で購入し、区内では依然として人口増加が続いており、潜在的需要は底堅い。特にセンター南・同北駅は市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが平行して走る区間であり、駅周辺は若い家族連れで休日は賑わっており、取引価格は前期に比べ横ばいで推移している。 B※ 投資用物件は、旧来からの有効活用により建てた築15年を過ぎた数億円程度の1棟売りマンションやビル、店舗付ビルが区内で数棟市場で見られる。取引利回りに特段の変化は見られず、駅から遠い路線商業地のテナントが入りにくくなっており、物件によりまちまちではあるが、当地区の取引利回りは前期に比べ横ばいで推移している。 G※ 全体的に分譲面積を縮小し、販売価格を抑えた物件に人気が集まるが、総額が嵩む物件については動きが悪い。子育て世代にとってセンター南駅周辺は、役所・病院・商業施設・映画館・公園等が整備されて充実しているため、港北ニュータウンの中でもセンター北駅と並んで人気のあるところで、乗降客数も増えている。1次取得層で給与所得者が需要の中心であり、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H※ 他区に比べワンルームマンションが少なく、ファミリー層を中心とした賃貸マンションやテラスハウスが多い。また、昔からの土地所有者による有効活用による賃貸形式が多い。一部、路線商業地沿いの賃貸マンションに、募集広告・看板がみられるが、駅に近いエリアにおいては人気が高くマンション賃料は横ばいで推移している。
				都筑区センター北	 前期 0～3%下落									センター北、南駅周辺の顧客の流れは大型店舗を中心に順調に推移している。東日本大震災の物理的な影響は無かったこともあり、地盤強固な高台に存することの認識が強まり、当地区の地価動向は横ばいで推移している。 A※ センター北、南駅周辺では平成23年9月頃までの取引は見られ、価格は1㎡70万円～100万円程度であった。今期における取引は把握されていないが、取引価格の動向に影響を与える要因が見られないため前期と同様取引価格は横ばいである。 B※ 当地区ではこのところ収益物件の取引は見られない。センター北、南駅周辺に生ずる空室はすぐに埋まるものの、駅への接近性が劣るものについては空室期間が長引く傾向が見られる。賃料は横ばい傾向にあるため、取引利回りは横ばい傾向にある。 E※ もともとオフィス需要は少ない地域であるが、供給されているオフィスビルでは長期に渡る空室が存する状態が続いている。継続賃料においては更新時賃料が据え置きになるケースが多くなってきている。オフィス賃料は横ばいで推移している。 F※ 店舗については空室は少ないものの、新規の需要はやや弱く、業種も偏る傾向がある。既存の賃料については賃料改定時に前回と同水準で合意するケースが増えている。顧客の流れは順調で、商業地の活性化の動きもあり、商業地の賃料は現状を維持し、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅・商業	都筑区センター南・北	(住宅) - 戸建住宅地の需要が堅調なエリアで、土地価格は概ね横ばいであり、売り希望の物件数、来場者数、取引量も概ね例年並みである。成約期間が若干延び、売り希望価格と成約価格の乖離がやや広がる物件も出て来ており、今後の不安要素となっている。また、今後の景気動向の不透明感が懸念材料である。(売買仲介業者) - 中古マンションは、当期の価格の変動はないが、地域内では新築の販売が多く、今後、新築と競合する高額物件(5,000万円以上)の動きが悪くなることが懸念される。(売買仲介業者) (商業) - オフィス自体がエリア内に少なく、他エリア同様に動きは少ない。賃料動向は新横浜エリアに連動するので、昨今の新横浜エリアの状況(賃料が弱含みで推移)から、交渉で減額される事例も認められる。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価はやや弱含み傾向であるが、十分低位であり、大きな変動はみられない。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	経済状況の先行き不透明感が続いているため、一般住宅地は駅南口に近い新石川地区を除き全般的に総額縮小傾向にあり、地価動向は引き続き若干ながら下落基調である。一方、マンション用地は好立地の売り物件が極めて少なく品不足状態になっているため、下落状態を脱しつつある。
						A ※ 駅徒歩圏内一般住宅地の取引は、経済状況悪化懸念により年後半になってから駅南口の再開発地域に近い新石川地区を除き若干ながら下落傾向にある。当地区周辺におけるマンション用地の当期内取引は確認できないが、当地区は駅前再開発の直接的影響は弱い地域であること及びマンションエンドユーザー需要回復の兆しは見られるものの未だ売れ残りも見られる状況下から取引価格も若干ながら下落している。しかし、良好なマンション用地物件の供給が極めて少ない状況下になっていることから下落幅は縮小しており、下落を脱しつつある。								
						B ※ 利便性の良い地域であり、賃料水準は横ばいで地価は僅かながら下落しているため、取引利回りは僅かではあるが上昇している。								
						G ※ 販売中の藤が丘駅徒歩7分専有坪単価200万円から210万円や青葉台駅4分専有坪単価220万円～230万円のマンションは完成直後になっても売れ残りが見られるなど、平成23年後半になってからの市場の冷え込み状況が未だ影を落としているが、マンション分譲価格は横ばいである。								
						H ※ 新築、築浅のマンション賃料に変動はなく、横ばい傾向である。しかし、一部の築年の古いマンションでは空室も多く敷金や礼金の減額など実質賃料は下落傾向にある。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 当地区駅前に開業した商業施設は、広域的に若年層が訪れる商業施設であり、地区の魅力付けにつながり、当地区戸建住宅地の購入検討者が広域化し、若年層もみられるようになった。ただし、地価を上昇させるまでには至っていない。（売買仲介業者） ・ 価格水準については、今期は概ね横ばいであったものの、来場者が例年と比較して減少しており、物件の優劣に応じた売れ行きの差異が大きく、二極化がみられることが不安材料となっている。景気動向の不透明感と相俟って、今後の動向が懸念される。（売買仲介業者） ・ 中古マンションについては、当期では成約価格の変動はないが、今後、東急田園都市線鷺沼からあざみ野間では新築の販売が多く、一時的に築浅物件の価格下落が懸念される。（売買仲介業者） ・ 開発素地については、戸建・マンションともに今期は目立った取引は把握されなかった。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	0%横ばい 前期0%横ばい							—	—	川崎駅周辺は全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、駅前再開発事業の進展、電機メーカー本社ビル川崎移転計画等により商業施設は年々増加傾向にある。東日本大震災の影響は見られず、店舗賃料も安定するなど価格・賃料とも底堅いため、地価は安定的に推移しており地価動向は横ばい傾向が続いている。	
						※	川崎駅周辺では土地の取引は確認できず、土地価格の変動は把握しづらいが、周辺では北口再開発により商業ビル2棟の建築が進行中（1棟は昨年完成）で、また電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転（2013年予定）等商業集積は進行するため、当地区の取引価格は横ばい基調となっている。								
						※	川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売り上げ歩合制を採用しているところはやや下落傾向のところもあるが、1階店舗や事務所の安定した収益性と堅調な価格動向は前期と大きな変動は無く、取引利回りは横ばい傾向にある。								
						※	川崎駅周辺では駅前立地の比較的新しく、管理の良好な事務所ビルの賃料はほぼ横ばいで推移しているが、規模が小さく古い事務所ビル等の賃料は下落傾向にある。このように物件により二極化しているが、当地区のオフィス賃料は総じて横ばい傾向にある。								
						※	駅周辺での店舗需要は依然旺盛で、昨年オープンした再開発ビルも飲食業を中心に店舗はすべて埋った。また電機メーカー本社ビルの2013年移転予定等今後も駅周辺における顧客量の増加が見込めることもあり、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ オフィス賃貸市況は比較的堅調であるが、駅反対側の西口地区で空室があまり改善されていないほか、東京の賃料が下落しているため、東京から流入が見込まれない状況が続いており、今後注視が必要である。（賃貸仲介業者） ・ JRと京急の駅周辺に立地するオフィスの需要は底堅いが、少し離れたエリアになると賃料水準は低位安定の状況にある。（賃貸仲介業者） ・ 西口に数年前にオープンした大規模商業施設の影響で、その後は東口の商業マーケットに大きな影響が出たが、ここ最近では落ちつきつつある。（売買仲介業者） ・ 現在本社を東京に置く電機メーカーが、川崎駅西口で2013年完成予定の大規模ビルに本社移転を検討しており、周辺ビルに入居している関連企業の移転も考えられる。（賃貸仲介業者） ・ 現段階では売り主目線と買い主目線が乖離していることなどから、優良な売り物件は市場に出ておらず、全般的に売り希望、買い希望ともに少なく、取引市場は停滞している。（売買仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	元住吉駅周辺はもともと需要の強い人気エリアであり、将来の住環境・利便性向上への期待が高く、武蔵小杉駅周辺の開発が今後も複数地点で大規模かつ継続的に進行していくことから、東日本大震災の影響もほとんど無く地価は安定しており、駅に近い一部の物件は上昇も認められ、地価動向は前期同様若干の上昇傾向にある。
														A ※ 交通利便性に優れた当地区の取引は比較的堅調で、東日本大震災による影響は震災直後のみで、取引価格に大きな影響はなかった。駅からの接近性が劣る地域では苦戦を強いられている物件も見られるが、駅徒歩圏の物件では若干ながら取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ 一部の高額物件や割高な募集賃料も見られるが雇用情勢や景気の低迷から住宅の賃料は総じて横ばい傾向にあり、不動産の取引価格は若干の上昇傾向にあることから、取引利回りはわずかながら下落傾向となっている。
														G ※ 中原区内では昨年後半からマンションの新規販売が相次いでおり、特に武蔵小杉駅徒歩圏の物件は販売時に90%以上の成約率となっているものが多かったが、現在工事中の駅に隣接する武蔵小杉駅南口再開発ビルの平均分譲価格は6千万円台を超え、かつての売り出し物件のように即日完売とまではなっていない。当地区の特徴は隣接する東京と比べての割安感であり、地区全体の開発が中盤にさしかかった現在、高額物件の売却が課題といえ、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
					前期  0～3% 上昇									H ※ 交通利便性に優れた当地区内の賃貸マンション需要はワンルーム、ファミリータイプともに根強いものがあり、景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさ等下落圧力要因はあるものの、マンション賃料は概ね横ばい基調で推移している。なお当地区は開発のスピードが速く、人口の増加率も国内トップクラスにあるが、人口増に比べ賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近い人気賃貸物件の中にはやや割高な賃料も見られる。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—	—	当地区では東日本大震災による直接的な被害はない。当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、発展の余地が大きい。震災直後は、震災・原発問題に対する先行き不透明感・自粛ムード等により取引はストップし、需要は一時的に減退したが、現在では概ね震災前の状況に戻っており、地域的発展の期待もあり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。				
														※ A 東急東横線武蔵小杉駅の駅ビル再開発事業も着工され、数多くの再開発事業が進行中である。また、同駅に近接する広大な工場跡地における再開発事業計画の公表、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中の高層ビル内に大規模なコンベンション施設が整備されるとの発表等があった。これらを背景に、数は多くはないが、駅周辺でも高額な取引が見られるようになり、取引価格は上昇傾向にある。				
														※ B オフィス賃料に概ね変動はないが、飲食業を中心に店舗賃料は上昇傾向にある。取引価格はやや上昇しており、取引利回りは下落している。				
														※ E 大型ビルの一部に空室があり、既存ビルの一部の供給はあるが、当地区に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。事務所の募集賃料に変動がなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。				
														※ F 店舗の供給が少ないなか、再開発事業による人口・世帯数の増加等により飲食業・サービス業・教育産業を中心に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。				
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
					・元住吉地区は、新築マンションの供給により中古マンションの価格が下落しているものの、戸建住宅については需給が均衡しており、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区のタワーマンションのうち、高額物件は依然として動かないものの、5,000万円台までの物件の販売状況は概ね順調であり、地価は横ばいと考える。武蔵小杉地区は、元々地元の客が中心であったが、直近では、都内（大田区・品川区等の沿線）から物件を検討する客が増えている。（売買仲介業者） ・周辺人口の増加が続いているため、塾や営業所としての事務所需要が多い。また、純粋なオフィス需要の引き合いは多くないが、供給も限定的であるため、賃料は堅調である。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、店舗賃料も堅調さを維持すると考えられる。（賃貸仲介業者）													

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P. 153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	0%横ばい 前期0%横ばい									供給計画戸数の増加、需要者の慎重な購入姿勢から、デベロッパーは用地購入に慎重になっているが、取引価格は横ばい傾向で推移し、取引利回りも横ばい傾向で推移している。高額賃貸マンションの成約件数は少なく、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。利便性及び品等良好な中古マンション価格については根強い需要に支えられ、概ね横ばい傾向で推移している。東日本大震災の影響を脱し、新築分譲マンション市況は回復過程にあるが、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。
						□	□	△	▽	—	—	□	▽	A※デベロッパーは急激な供給計画戸数の増加、需要者の慎重な購入姿勢を受けて、用地購入に慎重になっている。当該調査期間内ではないが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション適地の事例が収集された。東急田園都市線宮前平駅徒歩圏内の事例であり、稀少性がある。価格は底堅く、これらの動きより、当地区の取引価格は横ばい傾向にある。
														B※今期において、当地区内で参考となる投資用不動産の取引事例は見られなかった。東日本大震災以降、需要者に建築構造（耐震性）等を踏まえた慎重な購入姿勢が見られるものの、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。
														G※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）等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で定期借地権付分譲マンションが計画（総戸数85戸）されている。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、中古マンション価格についても概ね横ばい傾向で推移している。従って、新築マンション分譲価格についても横ばい傾向で推移している。
														H※当地区内の賃貸マンション成約件数はほぼ横ばいで推移しているが、企業のコスト意識が影響し、住宅需要を反映する高額賃貸物件の成約は少ない。利便性及び品等良好なマンションの需要は根強いものの、マンション賃料はやや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														
・ 成約価格に顕著な下落は認められないが、成約の数が減ってきており、実勢は下がっている（弱含み）と認識している。パワービルダー系の新築戸建はかなり大胆に下げるところがみられ（特に完成後）、他業者がそれに追随している。（売買仲介業者） ・ 5千万円以上の高価格帯の物件は動きが少ない。低価格帯の物件については、更に5から10%下がれば購入するという顧客も多く、需要はあると考えられる。最近では、駅から若干遠方ではあるが、30坪から35坪程度の新築戸建で3千万円台後半が売れ筋となっている。（売買仲介業者） ・ 実需はあるが、価格を下げなければ売れない状況が続いている。今後の経済状況にもよるが、販売数（客数）は減少していくと予想される。（売買仲介業者） ・ パワービルダー等は値段を下げて売り切るため、完成後の建売住宅等は割安となっている。その他の業者は完成在庫を抱えている様子であり、素地の取引については比較的慎重な姿勢が目立っている。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	当地区の商業地は、近隣の大規模商業施設との競争で厳しい。客単価減少傾向の影響もあって店舗売上は停滞している。若者を引きつける魅力がある店舗が少なく、更に介在する空き店舗は集客の足かせ要因となっている。駅からロータリー、旧軽井沢銀座にかけての商業地に対する引き合いは乏しく、当地区の地価動向はこの四半期も引き続きなだらかな下落局面にある。東日本大震災の影響は特に見られない。	
														A※	1年前、旧軽井沢銀座通りに位置する一団の商業施設が低価格にて競落された。その後、当地区周辺の商業地での取引は見られなかったが、当期は取引の動きが見られた。しかし、商業地に対する引き合いは依然乏しく地価は調整局面にあり、別荘地は堅調な動きを見せてい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、付近の取引価格は当期もなだらかな下落を続けている。
														B※	店舗賃料は緩慢ながら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で推移した。
														F※	平成23年上半期における町全体の観光客数は、前年同期比で95.7%となっている。これは、3月に東日本大震災の影響があって急減したためで、GWには持ち直している。昨年夏期シーズン（7・8月）における町全体の観光客数も昨年比プラス1.0%で、秋も堅調に推移した。年末は降雪がほとんどなかったこととクリスマスが連休になったことによって付近の商業地は例年より賑わった。ロータリー以北の旧軽井沢銀座通り沿いの1階部分には空き店舗がほとんど見られないものの、2階部分、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多い。賃料は見直しの動きが続いており、一円の店舗賃料は下落傾向にある。年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多い。賃料は8割方横ばいながら2割程は減額されて更新となっている。
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															
・旧軽銀座の商業地を探している需要者はいるが、買主と売主で価格のミスマッチがあり、成約に至るケースはほとんどない。（売買仲介業者） ・10月から12月の取引事例では、万平通りの別荘地で3千坪・総額6億5千万円の取引があったが、商業地の引き合いはない状況が続いている。12月から3月にかけては例年成約は少なく、現状は落ち着いている。（売買仲介業者） ・大賀ホール付近で新規の分譲マンションが建築中である。（売買仲介業者） ・旧軽銀座商店街及び軽井沢本通の店舗の空室は体感で30%を超えている。軽井沢駅前の店舗は成約するケースが多く、人気エリアがシフトしてきている。（売買仲介業者） ・低所得者層がセカンドハウスを購入する動きは依然続いている。当該需要者は1千万円台の物件を探しており、規模の小さい中古別荘等をリフォーム前提で購入している。この変化により、人気のない物件を当該需要者に合わせて値下げしており、地価は下落しているが、反面、取引件数は増加傾向にあり、今後もこの状況が継続すると予測される。（売買仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	0～3% 下落 前期 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	低金利を背景とし、県内の投資家を中心に、駅周辺での高利回り商業ビル、賃貸マンション等の中古物件を物色する動きは前期同様続いているが、買い希望価格と売り希望価格のギャップが大きく成約は少ない。一方、商業ビル建設用地に対する需要は低調であり、全体として見れば地価動向は若干の下落傾向にある。なお、東日本大震災による地価への直接的な影響は見られない。
						※ A 土地を所有する法人、個人の財務状況等から売却動機に乏しく、売物件の供給がないことから取引も非常に少ない状況が続いている。経済の先行き不透明感から、買い手側の購入予算が縮減傾向にあり、取引価格は前期同様若干下落している。								
						※ B 賃料は、飲食店舗を中心に若干の下落傾向にあるが、取引価格についても同様に若干の下落傾向にある。前期に比べて特段の変化はなく、取引利回りは概ね横ばいである。								
						※ E 複合商業ビルの開業や、新潟駅周辺整備事業等によるポテンシャルが評価され、オフィス空室率は依然として高めの水準にはあるものの、幾分改善が見られる。但し、長期的趨勢となり得るか今しばらく様子を見る必要がある。募集賃料にも幾分回復の兆候が窺えるが、成約ベースでオフィス賃料は概ね横ばいである。								
						※ F 募集賃料で目立った動きはなく、表面的には横ばいの動きであるが、飲食店客の減少に伴う商況停滞、借り手不足から、飲食店を中心に成約ベースで店舗賃料は、若干下落している。								
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														
・動きが活発な地区ではなく、特に目立った変動要因が無いため成約事例・売り物件・買い物件ともに把握できていない。希少性のある地区と考えるが、売物件が出ないため、成約事例は把握できないが、買い希望の引き合いはそこそこある。（金融機関・売買仲介業者・大手建設業者） ・新潟駅の南北を結ぶ都市計画道路の計画、また新潟駅南口のホテル建設計画があり、それぞれ完成すれば市況の回復が期待できるが、それまでは横ばいと予測される。（金融機関・売買仲介業者・大手建設業者） ・賃貸ではビル等のグレードにもよるが、テナント募集が出れば埋まるという状況。背後の戸建住宅・マンションの取引はちらほら見られ、賃貸需要も多い。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0%横ばい									利回りは低くとも安定した賃料と、複数の再開発計画が具体化しており、当地区への将来性に着目する地元の小口投資家が存在するところから需要は安定し、地価動向は横ばいで推移している。なお、当地区周辺では高利回りの期待できるコインパーキング用地の需要が増加しており、地価の下支え効果が見られる。
														A ※ 当地区及び周辺類似地域において、再開発事業の進展等を見込んだ比較的高値での取引引きも見られたが、今期においては、地元投資筋の小規模物件に対する買い希望はあるものの、売り希望物件がなく、取引価格は横ばいで推移している。
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	B ※ 小規模小売り店舗の空きは見られるものの、総曲輪通り周辺における再開発事業の進展に対する期待感もあって、募集賃料に大きな変動はない。また、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おり、かつ、取引価格が横ばいで推移しているところから取引利回りも横ばいで推移している。
														E ※ JR富山駅北口の優良ビルの空室率は、北陸新幹線（富山駅周辺整備）の影響もあって、やや改善傾向にあり、賃料も安定化している。しかし、富山市街地全体のオフィス床は依然供給過剰の状態にあり、設備の劣る古いオフィスビルで高い空室率を示し、オフィス賃料は低位安定化傾向が続いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					前期0%横ばい								F ※ 当地区の中核である大型店の売上げ（平成23年第3四半期末、累計期間：3月～11月）が前年同期を若干（+1.1%）ではあるが上回り、当該大型店に入居するテナントの売上げも概ね横ばいで推移しており、店舗賃料に影響を及ぼす要因の変化は認められず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 総曲輪通りには衣料品等を販売する小売店舗が多いが、最近は飲食店の出店が見られるようになっており地域性に変化を感じる。路面電車の環状線化（セントラム）等により中心部に人が集まりだしている感がある。富山駅周辺の飲食店の賃貸需要は旺盛である。（売買仲介業者） ・ シネコン・ホテル・共同住宅・自走式駐車場等から構成される総曲輪西地区の再開発事業は、都市計画決定が行われた。事業に参画する企業も内定しており平成26年度に完成予定である。（大手建設業者） ・ 中心部で事務所ビルの売り物件が数件あるが問い合わせはあまりない。買手・売手とも北陸新幹線の開業によるストロー現象を危惧しているようである。売手はリスク回避から開業前の売却を望み、一方買手は開業による影響を見定めてから行動を起こそうとの意向が見られる。（金融機関）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0% 横ばい									東日本大震災後の影響は払拭され、消費は県外客の伸びにより引き続き好調である。またオフィスビル市況も優良ビルでは安定している。こうした状況下で取引価格は引き続き底堅く推移し、賃料も概ね下げ止まっている。マンションの新規着工はじめ、凍結していた開発事業も再開される等、市場マインドに改善がみられるが、景気先行きの不透明感が拭えない中で、地価動向は横ばいで推移している。
														A※裏通りでは比較的小規模ながら地元資本による高値の取引が複数みられ、好立地の売物件が少ない中、当地区のポテンシャルの高さを伺わせる。また市場に滞留していた破綻物件等にも動きが出ている。一方、売希望価格に対し、買手は慎重な姿勢を変えておらず、北陸新幹線開業を3年後に控えて需給ともに思惑が交錯している。このため成約が難しい状況が続いており、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	B※収益物件に対する要求利回りは依然高水準であるが、賃貸マンション等の好立地物件では利回りが多少低くても商談に乗るケースもみられる。取引価格、賃料ともに下げ止まっており、東日本大震災の影響は払拭されたが、円高や欧州発信用収縮等の懸念材料から状況を見極める慎重な動きが市場に出ており、取引利回りは前期比では総じて横ばいで推移している。
														E※オフィスビルの空室率は総じて改善傾向にあり、特に当地区の大型ビルの改善が進んでいる。新規の供給がないことから中小ビルでも引き合いが増えているが、既存テナントの属性等により温度差がある。募集賃料と成約賃料との開差は縮小しており、個別格差はあるが、募集賃料は横ばい、成約賃料も優良ビルでは下げ止まっており、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
					 前期 0% 横ばい									F※消費は引続き堅調に推移している。9月に人気ブランド店のオープン等で県外客を中心に賑いが戻った香林坊地区との相乗効果で集客はアップした。反面、香林坊や堅町に出店を変更する動きもある。ホテルは頼みの外国人観光客では台湾客以外の戻りが遅いほか、新幹線開業後の利用客層の変化を先取りした大規模改装に着手する動きもみられる。こうした状況下で、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引続き堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・金融機関の貸し付けの姿勢は厳格化が進んでいるようで、融資が受けられず契約が流れるケースもある。ただし、駅周辺で一定規模（500坪超）の問い合わせがみられるようになった。（売買仲介業者） ・飲食店によるテナント需要は旺盛。路面店舗やオフィスビル1階貸室への問合せが多い。ただし、土地購入を伴う取引にはなっておらず、地価が上昇機運に転じる程ではない。（大手建設会社） ・金沢駅西口の近接地での専門学校建築は、駅周辺地区に賑わいをもたらすものとする。（不動産調査業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	0%横ばい 前期0~3%下落									昨年10月鷹匠地区に私鉄駅を併設する大型複合商業施設が開店し、客足の流れに変化がみられ当地区及び周辺の商業繁華性は向上している。静岡駅ビル内の商業施設もリニューアルされたことにより集客性は高まっており店舗の商業環境は向上している。反面、オフィス需要は低調で空室の改善傾向が見られないものの、商業収益性は全般としては横ばいであることから、地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。
						□	□	□	□	▽	□	□	▽	A※中心商業地の取引はほとんどないが、商業繁華性に回復気配があり、周辺商業地の取引価格も横ばい傾向にある。店舗の空室率拡大には歯止め傾向が伺え、オフィス需要は依然として低調であるものの、空室の長期化傾向や賃料の下落傾向に歯止めがかかりつつあり、不動産収益性は横ばい、取引価格は横ばい傾向にある。
														B※店舗需要に回復傾向が伺えるものの、オフィス需要は弱いことから全般的な空室の長期化傾向は解消していない。鷹匠地区に開店した私鉄駅を併設する大型複合商業施設により、客足は増加しており商業環境は改善している。収益不動産に対する需要に大きな変化は見られないが、商業収益性は横ばい傾向にあつて取引価格も横ばいであることから、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E G H※オフィス需要は弱く、空室長期化によるテナント獲得競争が依然としてみられオフィス賃料は下落しており、耐震・機能性の劣る建物においてはテナント獲得が厳しく空室の長期化傾向は続いている。分譲マンションは立地性の優れた物件が中心でマンション分譲価格は横ばい傾向にあるが、賃貸物件は供給過剰感があつてマンション賃料は下落傾向にある。
														F※鷹匠地区に開店した大型商業施設の波及効果から、周辺地区においても店舗のテナント需要が堅調で、店舗賃料は横ばい傾向にある。但し耐震性の劣る建物については依然として敬遠傾向がみられ、空室率は改善していない。
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														
・新静岡駅で大型商業施設が10月にオープンし、周辺の人通りは多くなっている。周辺での事業用物件の取引もあり、売り出し後早い時期に売買が決まっている。（売買仲介業者） ・七間町地区では、大型商業施設の開業に伴い映画館の多くが閉館し、周辺で空店舗も目立ってきているが、百貨店周辺についてはその影響は小さいと推定される。呉服町の再開発の着手による周辺への波及効果は現時点では小さい状態に止まっている。（売買仲介業者） ・売値の高止まりにより需要者の割高感は強く、買い控えから地価はまだまだ下落すると思われる。（住宅販売業者） ・オフィスビルについては、空室になった後、新規テナントがなかなか見つけられない状況にある。店舗の閉店も目立っている。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	0%横ばい （前期） 0～3%下落									昨年11月初旬に駅前大型店舗が開業し駅前一帯の人通りは増加している。客足が駅前に集中する傾向が見られるが、年末からは鍛冶町通り方面への人の流れも増えており、中心部の商況はやや改善している。賃料動向は依然として軟調に推移しているものの、取引価格には底打ち感が認められることから、地価動向は横ばいで推移している。
														※ 昨年11月に地元百貨店の新館が開業し、駅前一帯の客足は増加傾向にある。取引件数は依然として少ないが、マンション用地や収益物件に一定の需要があり、高値の取引も見られる。一方、安値の取引は減少傾向にあり、特に駅周辺の一等地については底打ち感が見られることから、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														※ 取引価格には底値感が見られるが、オフィス賃料、店舗賃料はともにやや下落傾向で推移している。地元投資家の収益不動産に対する目線は厳しくなっているものの、平均的な取引利回りには大きな変化はなく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														※ 浜松駅前、東街区をはじめとする中心部のマンション需要には根強いものがあり、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。一方、賃貸マンション市場は供給の増加とともに需給バランスが悪化しており、マンション賃料は下落傾向で推移している。
														※ 新築ビルに事務所を移転する動きが見られ、その反動で周辺部の事務所ビルは空室率がやや上昇しており、オフィス賃料は下落基調で推移している。店舗は複数のテナント移転があり、駅からやや離れた商業ビルは空室が長期化する傾向にある。中心部の中でも立地により差があるが、全体としては借り手優位の状況が続いており、店舗賃料はやや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														
・ 現時点では様子見傾向という印象がある。客足が増えているということではなく、事務所や店舗の賃貸需要も少ない。浜松駅前の新商業ビルの竣工に伴い、空室率が上昇傾向にあるが、明るい話題としては当地区の店舗が4月頃リニューアルし、テナントの入れ替えを行うため、今後賃貸需要がどのように変化していくかについて注視が必要である。（賃貸仲介業者） ・ テナントの入れ替わりによる家賃下落傾向が継続しているほか、金融機関からの借入金の返済延滞も増加傾向にある。消費者の財布のひもも堅く、中心部での消費は増えていない。従って、地価は依然として弱含み傾向。（金融機関） ・ 浜松駅前で百貨店の新館がオープンしたが、特に客足の流れが変わったということはない。現在の地価は底値であり、横ばい傾向にあると考える（不動産開発業者） ・ 賃貸物件に関する問い合わせは増えており、賃料及び一時金も横ばいで推移していることから、地価は横ばいであるとする。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3%上昇 （前期）  0%横ばい	△	□	△	□	□	□	—	—	既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィス稼働率も安定しており、上昇局面には至っていないが今後は賃料の上昇も期待され、地価動向はやや上昇に転じた。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。	
					※ A 地区内において投資法人によるオフィスビルの取得が認められたが、比較的高額な取引であった。また周辺においても売買の成約事例が散見され、取引価格はやや上昇傾向にある。									
					※ B 収益物件の取引事例は認められるものの件数が少ないこともあり、実態を反映した取引利回りの把握は困難であるが、投資家の利回り感から前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。									
					※ E 周辺ビルの建替えに伴って、当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定しつつあるが、賃料の上昇には未だ至っていない状況である。新規供給の動きも落ち着きを見せ始めていることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。									
				※ F 飲食店舗については賑わいもみられるが、店舗賃料は概ね横ばいである。また、名駅駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば金融機関等による需要が競合する傾向にある。										
				※ A 当地区は繁華性が高く新幹線等の利便性も高いが、地区内における取引は少ない。投資用不動産に対する投資家の様子見姿勢に大きな変化が見られない現状においては、潜在需要はやや増加傾向にあるものの、取引価格は前期に比べ横ばい傾向にある。										
				※ B 当地区における取引事例に取引利回りを把握できる収益物件はほとんどないが、取引価格及び賃料の動向が概ね横ばいである現状において、投資家の様子見姿勢に変化は見られないことから、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。										
				※ E オフィスの空室在庫の解消が進み、平均空室率に改善傾向が見られており、名駅駅前地区を補完する位置づけである当地区においても、オフィス賃料は低位ではあるが横ばい傾向にある。なお、当地区には純粋な事務所ビルは少なく、人気の高いエリアではないため、需要が競合する状況にはない。										
			※ F 当地区は繁華性が高く、人の流れが多いため、小規模物件については居酒屋や飲食店等の出店需要は比較的旺盛である。大規模な路面店についても希少性から電気店等の物販店の需要が見込めるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。											
			・名駅駅前地区は、南エリアにおいて入札による物件取得の動きが出てきている。安定的に収益を見込める物件、自社用地として利用できる物件については相場を超える水準での取引も認められる。オフィスについては賃料が底に達したため、既存ビルの空室率も解消傾向にある。（大手不動産業者） ・名駅駅前地区は、エリア内で久しぶりに投資法人による大型取引が認められたほか、周辺ビルの建替えの影響による空室消化が進んでいる。今後も当地区は投資エリアとしては最優先して検討されるエリアである。（中小不動産業者等） ・名駅駅前地区は中部圏随一の成熟したオフィスエリアで、高いターミナル性から安定的な需要が見込まれる。一方で、多くの建替え、再開発案件が控えていることから嵐の前の静けさという見方もある。（大手不動産業者）											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中区	西区	商業	名駅北	➡ 0%横ばい									名駅地区はエリアが狭く物件供給が少ないこともあって、取引が少ない状況が続いている。今期は70億円を超える高額物件の取引も見られたが、需要の中心は10億円規模で単価ベースでは安定的な水準にあることや、当地区のオフィス市場は本格的な回復に至っていないことから、地価動向は横ばい傾向にある。	
						※									A 当地区において取引は少ないものの、周辺の名駅地区ではJ-REITによる物件取得等が見られ、公示価格に近い水準で取引された。当地区は将来においても発展性があることから地元投資家の対象となる優良物件では供給不足感があり、取引価格は横ばいである。
						※	□	□	□	□	□	—	—		B 名古屋ターミナルビル跡地の新ビル（平成28年度完成予定）で新規出店テナントが発表される等、当地区では中長期的には潜在的な投資意欲は強いものの、オフィス市場が本格的な回復傾向に至っていない状況の中では、投資意欲に大きな変化は見られず、取引利回りは前期から横ばい傾向にある。但し、期待利回りは若干低下傾向が見られる。
						※									E 大型ビルの建替えによる移転需要があることから、オフィス賃貸市場の平均空室率は約9%に低下し改善傾向が見られ、オフィス市場の供給過剰感は改善されつつある。東日本大震災の影響により耐震性・安全性の高いオフィスビルへの需要が相対的に高まっている反面、それ以外のビルでは依然空室が多く、オフィス賃料は横ばい傾向にある。
					（前期）➡ 0%横ばい									F 1階や地階では飲食店等が需要の中心である。好立地な店舗は稀少性があり高水準の賃料を維持しているが、集客力の期待できるエリアやビルは限定的で範囲が狭い状況に変化はなく、テナントの入退去の状況も考慮し、店舗賃料は横ばい傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 当地区内のオフィスの稼働率は改善したが、当該傾向は現在では一段落したため、今後は横ばいで推移すると思われる。取引については前期まで小規模～中規模の事務所ビルに動きが認められたものの、今期は鈍化しており、取引件数が減っているという印象である。（大手不動産業者） ・ オフィス立地としては名駅南には劣るものの、利便性が高いため底堅い需要は認められる。しかし、最近ではオフィスとしての需要より、分譲マンション用地としての需要が強い。（中小不動産業者等） ・ 当地区はエリアが狭く、オフィス街として十分に整備されていないものの、今後、周辺の建替え計画の進行によっては名駅駅前地区と接続することによる相乗効果が期待できる。（大手不動産業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	栄北	 0～3%下落 （前期）  0～3%下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	東日本大震災の影響は見られないものの、欧州債務危機等による景気の下振れ懸念が拡大し、投資家は投資物件の選別に慎重になっていることから、発展性が劣る当地区よりも名駅地区を選好する傾向が以前よりも強くなっており、当地区の需要減退が続き、地価動向は引き続き緩やかに下落している。
														A ※ 名駅地区の好立地の物件には投資が戻りつつあるが、大規模再開発計画等が見られない当地区には投資が戻っていない。また、欧州債務危機等の景気の下振れ懸念があることも投資マインドを冷え込ませ、需要を減退させていることから、取引価格は引き続き下落している。
														B ※ 錦三地区の歓楽街は店舗賃料の下落、空室率の上昇によりリスクの拡大が続いているもの、大津通沿いについては店舗需要は堅調であり、また、オフィスの賃料、空室率はほぼ横ばいであることから、全体として当地区の投資リスクに大きな変動はなく、取引利回りは横ばいである。
														E ※ オフィス需要は依然弱く、空室率は高止まりしているが、オフィスの新規供給、大規模転出等の大きな変動要因は見られないため、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいである。
				栄南	 0～3%下落 （前期）  0～3%下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	F ※ 大津通沿いの1階店舗はもとも供給量が少ないことから、ほぼすべての店舗が満室となり、店舗賃料は横ばいとなっている。他方、錦三地区の歓楽街は店舗売上の低迷が続き、前期から引き続き空室率は上昇し、店舗賃料は下落している。テナント募集の際の権利金を大幅に減額する物件も出てきている。総じて当地区の店舗賃料は下落傾向である。
														歴史的な円高やタイの部品減産などが、製造業を中心とする当地区の経済に対して与えるマイナス影響は大きく、さらに名古屋駅エリアへ商業業務機能が移りつつある。景気を持ち直し気配があり、地価動向は下落幅がやや縮小しているものの、依然下落傾向である。
														A ※ 当地区は百貨店やブランドショップが立地する地域であるが、近隣地域では具体的な取引は見られず、取引価格は前期同様下落傾向である。百貨店の売り上げ減少傾向は続く一方で、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、ランドマーク性の高い一等地ビルがリユースショップで占められるなど、ブランドショップから低価格ショップ等の店舗が混在する街に変貌しつつある。
														B ※ 大津通から広小路にかけての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。投資家の関心は名古屋駅エリアへ向いており、取引利回りは概ね横ばいである。
			栄北、栄南											E ※ オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィスの増床意欲が低いなか、名古屋駅エリアで複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、オフィス賃料は大手資本が所有する優良物件では持ちこたえており、横ばい傾向で推移している。
														F ※ 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一方、商業施設にリユースショップが進出するなど、扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は希少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しい。店舗賃料は総じて横ばい傾向である。
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
			栄北、栄南											・10月頃までは不動産市場に動きが出はじめていたが、長引く円高や欧州金融危機に対する懸念からやや腰が引け停滞した。賃貸マーケットは改善傾向にあるが、しばらくは先行き不透明感が強く停滞傾向が続く可能性がある。（大手不動産業者） ・不動産に対する投資意欲は改善しつつあるが、地主も底値という意識があり売り物が出てこないため、取引は少ない状況。地価は底値であり、更なる下落リスクは限定的である（中小不動産業者等） ・名駅エリアにおける建て替えによる移転や、耐震基準を満たしていないビルからの移転の動きにより、築浅ビルについては空室消化が進んでいる。ただし、名古屋市のマーケット内での移転が中心で、全体で需要が増えたわけではない。（中小不動産業者等） ・商業地としてはやはり栄が名古屋一であり、一号店の出店は先ず栄エリアで検討するなど、需要は底堅いと思われる。ただし、オフィスマーケットとしては小振りなテナントが多く、大型供給が出た場合に消化出来るかどうか不透明である。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	伏見	 0% 横ばい  前期 0～3% 下落									オフィス賃料が低い水準とはいえ、横ばいで推移している状況であり、当地区の周辺で取引される物件の価格は比較的安定しており、地価動向は横ばいで推移している。 A ※ 当地区に所在する不動産の収益性は改善されたとは言いがたいものの、賃料下落も底打ち感があり、収益性も徐々に安定してきている。直近の取引は把握できていないが、東日本大震災後の取引を見る限り、取引価格は比較的安定的に推移しており、横ばい傾向である。 B ※ 賃貸オフィス市場は依然として回復しているとは言いがたいが、新築ビルを中心に徐々に稼働率も改善の方向に向かいつつあり、賃料も底値感がある。当地区の収益不動産に対する需要が強まったとは言いがたいが、収益性が徐々に安定してきているため、取引利回りの水準も安定的に推移し横ばい傾向である。 E ※ 幹線道路沿いの新築オフィスビルの稼働率は改善している。ここ数年は新築されるオフィスビルが多かったため、エリアのオフィスの標準的なスペックが向上しており、賃料水準が低下したことから、周辺の中小規模のビルや築年数の古いビルからの移転需要を吸収している。そのため、賃料は底打ち感があり、横ばいで推移している。但し、中小規模のビルの空室率は依然として低迷している。 F ※ 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。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	景気の先行き不透明感が強く、売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。東日本大震災の直接的な影響はなく、空室率も改善傾向がみられるものの、新耐震基準前のオフィスビルの新規需要は少なく、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 A ※ 空室率がゆっくりと改善しているものの、まだ高水準にあつて、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いているが、前期との比較で大きな下落は見られない。 B ※ 当地区において成約した事例のうち取引利回りが把握できる事例は少なく、取引利回りの変化を把握しにくい状況は続いている。名古屋市中心又は中心部全体で成約した事例を見ると、取引利回りは前期と比較し大きく変化しておらず、当地区も概ね横ばいで推移している。 E ※ 東日本大震災による直接的な影響はないものの、新耐震基準前のオフィスビルの空室を埋めることは難しい。このような状況のもとで、ゆっくり空室率は改善しているが、オフィス賃料の下落傾向は継続している。 F ※ 大通り沿いの1F店舗に関しては前期同様に空室はほとんど見当たらないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	
			丸の内、伏見	伏見	 0～3% 下落  前期 0～3% 下落									ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 築浅ビルや表通りでグレード感のあるビルについては稼働率の改善が進んでいる。しかし、マーケット全体からみればパイの増加には至っておらず需給緩和状態にあり、築浅ビルの賃貸条件も柔軟であるため、耐震基準を満たしていても築年を経過したビルに移転する例は少なく、これらのビルは相当苦戦している。（大手不動産業者） ・ 欧州の金融危機や円高の影響により、レンダーを含めこの3ヵ月は慎重になり停滞したため、取引は小規模なものが中心であった。依然として経済情勢の先行き是不透明であり、しばらくは停滞傾向が続く可能性がある。（大手不動産業者） ・ 地価は底値圏であり、更なる地価下落リスクは限定的であると捉えている。なお、当地区はインフラが整備されており地盤も安定しているため、裏通りでまとまった土地ができれば分譲マンション用地として需要が競合する可能性もある。（中小不動産業者等） ・ 名駅エリアと比較すると当地区はオフィスエリアとしての歴史があり、また名駅と栄の両中心地をつなぐエリアとして重要な位置づけではあるが、今後も更に名駅エリアが優位性を高めていくことが予想されるため、賃料水準の大幅な上昇は困難であると思われる。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曽根	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	大手デベロッパーは都心部や高級住宅地、地元デベロッパーは都心周辺の中小規模物件を積極的に購入し始め取引価格は上昇している。優良物件不足、希少性による競合で、マンション適地を中心に、当地区の地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。
														A ※ 東日本大震災後の不動産市況が心配されたが、当地区はその影響が見られない。マンション適地は希少性からかなりの競合が見られ高値取引が散見される。当地区は大規模な適地が少なく地元デベロッパーによる取得が中心であり、希少性から取引価格は高値圏で推移し前期比で大きく上昇した。
														B ※ 昨年夏以降今期までマンション賃料は比較的安定し、空室率は概ね横ばいで推移している。供給過剰気味であったシングルタイプのマンション賃料も底打ち感から下落幅は小さい。その結果複合不動産の価格は安定しており、取引利回りは横ばいである。
														G ※ マンション分譲価格は景気動向とロケーション等を考慮し、特に地元デベロッパーは大手デベロッパーとの競争力を高めるため顧客ニーズにあった価格帯で対応している。住宅取得優遇策等の継続があり契約率は比較的順調である。マンション分譲価格は、前期比で概ね横ばいである。また東日本大震災から半年以上経つが、販売状況等マンション市況への影響はほとんど見られない。
			商業	久屋大通駅周辺	 0% 横ばい	▽	□	□	▽	□	□	□	□	H ※ マンション賃料は底打ち感から安定し、東日本大震災の影響もなく大きな賃料変動は見られない。またシングル、コンパクトタイプの賃料は新規供給が激減し、需給バランスから下落幅はかなり縮小している。以上からマンション賃料は横ばいである。
														マンション適地を除く商業地の需要は限定的であり、取引価格は下落傾向にある。また、オフィス賃料市況は依然低迷しているなど、地価動向は緩やかな下落傾向が続いている。なお、当地区において東日本大震災による直接的な影響は認められない。
														A ※ マンション適地に対する需要は底堅いが、それ以外の商業地に対する需要は依然として弱く、取引価格は概ね下落傾向にある。また、中小規模の収益物件に対する需要が散見されるが、成約価格は当初の売出し価格を下回ってまとまることが多い。なお、マンション素地については、不足感は認められるものの、仕入れ値としては一定の上限値が見受けられ、採算性・業界動向等によって上振れ・下振れいずれの可能性も認められる。
														B ※ 投資市場において、利回り水準に影響を与える程の要因は認められず、また、買い手と売り手が求める利回りの乖離は依然認めらるものの、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
					 0～3% 下落									E ※ 当地区は選好性の高い名駅地区に比べ、オフィスとしての立地性にやや劣るため需要に乏しく、また、近接エリアにおいて新築予定ビルがあるほか、退去が見込まれる大型ビルが存するなど、オフィス賃料は下落傾向にある。マンション分譲価格については、当地区及び周辺で販売されている新築マンションは概ね好調な売れ行きであり、規模・立地により異なるが、単価・総額ともに概ね横ばいにて推移している。
														F ※ 当地区内店舗は、中心繁華街からやや距離があり、顧客の中心がオフィスワーカーであるため、休日の集客力が弱いことに変化はない。久屋大通沿い店舗ではスポット的に高値での成約も認められ、店舗賃料については、概ね横ばい傾向にて推移している。賃貸マンションについては、新規供給が近年抑えられていることもあって稼働率は概ね堅調であるため、マンション賃料はほぼ横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋	東区	住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	・大曾根駅周辺ではマンション開発素地の取引はコンスタントにみられる。取引水準は概ね妥当な水準と思われる。（中小不動産業者等） ・販売中のマンションの販売単価に大きな変化はないため、素地の水準も当面は概ね横ばいの見込み。ただし、一部のマンションでは販売状況が芳しくない物件もあるようで、今後注視が必要。久屋大通駅周辺の商業地は賃料がまだ弱含みであり、今のところ反転の兆しは見えていない。（中小不動産業者等） ・マンション素地の仕入れは競合が厳しくなっており、高値での取引も見られるが、仮に高値で仕入れてもエンドユーザーへの販売単価に転嫁できるようなエリアは限られているため、今後も地価の水準が飛躍的に上がることはないだろう。（マンションデベロッパー） ・久屋大通駅周辺ではマンションの供給が増えているが、それなりの潜在需要はあるエリアである。オフィス市況がよくないため、マンションが建たないような規模の物件は、取引が敬遠されるだろう。逆に、マンション開発が可能な立地であれば、それなりの価格がつく可能性は高い。（大手不動産業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3%上昇 (前期)  0%横ばい									千種区の東山線沿線の戸建住宅地の価格は横ばいないし緩やかな上昇基調にある。既成住宅地や郊外住宅地などの戸建住宅地価格は横ばいであって、上昇の兆しは見られない。区内の戸建住宅地の価格は地域格差、個別格差が増大している。なお、マンション素地については大幅に価格が上昇しており、総じて当地区の地価動向は上昇に転じた。
						△	▽	▽	△	—	—	□	□	A 戸建住宅用地の取引価格水準は僅かながら上昇に転じた。覚王山駅周辺の優良な住宅地域での成約件数※は減少しているが、取引価格は前期よりもやや高めの水準が多く、取引価格は上昇傾向にある。
														B 収益不動産の取引件数は増加している。取引利回りは商業利用と住宅利用では明暗が分かれ、商業利用では上昇傾向、住宅利用ではやや下落傾向にある。前期までは総額2～3億円程度が投資の上限であったが、より高額な投資も見られるようになった。総じて取引利回りは下落傾向にある。
														G 千種区、名東区の東山線沿線にて、新築マンション分譲価格は前期比ほぼ横ばいである。現在分譲中のマンションは約1～2年前に用地取得したものであって、昨今の土地価格はまだ反映されていない。需要者の購入意欲は旺盛であり、売却に要する期間も比較的短めである。現在の分譲価格は安定的だが、今後も大型マンションの分譲予定が多く、将来的な価格動向は不透明である。
			商業	池下	 0～3%下落 (前期)  0%横ばい									H 賃貸マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。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が、供給が限られているため、賃料は高止まりしている。
						▽	□	▽	□	□	□	—	▽	東日本大震災により、液状化や津波が懸念される地域では心理的なマイナス要因が見られたが、当地区はその影響はなかった。景気は緩やかに持ち直しているものの、円高や海外経済の減速により下振れするリスクが存在している。そのため、商業地に対する投資意欲が冷え込み需要が減少したため、地価動向は下落傾向に転じた。
														A 分譲マンションの素地は需要が堅調で、業者間の競争により高値で取引される物件もある。当地区の幹線背後の住宅地域は、分譲マンション素地の需要が認められるものの、幹線沿いの商業地域については、住環境が劣るため純然たる商業系もしくは賃貸マンションの需要が見られる程度である。千種区全体の取引件数が減少しており、当地区の取引価格は下落傾向となっている。
														B 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が、取引価格は下落傾向にあり、賃料も住居系が若干下落しているため、取引利回りは前期と比べ概ね横ばいとなった。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	千種区	商業	今池	0～3%下落 （前期） 0%横ばい	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	商業地全般の取引件数は減少傾向にあり、収益物件の売買も見られない。賃貸も売買も低調であるため、本地区の地価動向は前期に比較してやや下落している。
														A 当期においては千種区商業地の取引事例件数が減少した。本地区の広小路通り沿いで更地の取引事例が1件確認できたが、若干低目である。取引価格は全般にやや下落している。
														B 当期においては取引価格が下落し、賃料水準も下落したことから、取引利回りは横ばい傾向である。
														E 本地区は築年数の古いオフィスビルが多く、空室が目立ち、賃料の下落が認められ、オフィス賃料はやや下落基調にある。
														F 今池駅至近は相応の店舗ニーズがあるが、商業施設の閉店に伴い顧客の通行量が減少し、近隣では店舗の空室が散見される。店舗賃料についてもやや下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
住宅・商業	覚王山、今池、池下	・地下鉄東山線沿線は、マンション需要が旺盛なエリアであるが、開発ラッシュの影響でやや供給過剰気味の感はある。今池周辺は目立った開発がなく、隣の池下と比べて盛り上がり欠ける状況が続いている。（中小不動産業者等） ・最近では目立った取引はなく、マンション市況に特段の変化はない。近年のマンション開発では、覚王山は別格としても、池下周辺も優良住宅地として認知されるようになってきており、今後地価水準が上がっていく可能性はあるかもしれない。（マンションデベロッパー） ・震災復興で職人の数が不足している関係で建築費はやや上がってきている。素地の仕入れは当社に限っては順調だが、他社では少ない出ものに需要が集中し、苦戦しているデベロッパーも多いと聞く。都心と郊外物件との価格差が縮小しており、都心物件に需要が集まっている傾向がある。（大手不動産業者）												

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	▲ 0～3% 上昇 前期 → 0% 横ばい	△	□	□	□	—	—	□	□	世界経済の不透明感による地元企業の業績の懸念や消費者マインドの冷え込みもあって、今後の全体的な市場の回復は望みがたいが、マンション素地市場においては取得競争も部分的に散見され、二極化の深化がさらに進んでいる状況にある。条件の良い駅接近性に優れる物件など、当地区の地価動向は若干の上昇に転じている。
						※ A 昭和区内の住宅地については、地盤の良い名古屋市東部へ市場の目が向いている状況もあるためか、条件の良い物件については部分的に上昇傾向が見られる。特にマンション好適地についてはデベロッパーの素地取得競争が顕在化し、今期の取引価格は若干上昇した。								
						※ B 収益物件の中でも3億円以下の物件については地元投資家の需要があり、都心での成約は散見されている。当地区ではREITの対象となるような大型物件はほとんどなく、多くが地元投資家向けの小規模物件であるため、市内中心部のような市場とは異なり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。								
						※ G 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依然横ばい。総額を抑えるために面積を70～80㎡とするなどの工夫が見られるが、分譲単価はそれほど下がっていない。利便性のよい物件の売れ行きは比較的堅調である。								
						※ H 比較的賃貸ニーズが高いエリアであるため、マンション賃料はほぼ横ばいである。但し、東日本大震災以降、新耐震以前の物件や総額が嵩む高額物件については市場から敬遠される傾向がある。								
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														
・ 建築費はやや上がってきているが、ゼネコン間の競争も一段と激しくなっており、競争の原理で相殺されているところもある。建築費が上がるとその分土地の取得に回せる資金が減るため地価へはマイナスの影響が出ることもあるが、今のところそのような状況には至っていない。（中小不動産業者等） ・ マンション購入者は近年、名古屋駅周辺の商業集積により、栄エリアより名駅エリアへのアクセスを重視する人が増えている。御器所駅は2路線あり、桜通線で名古屋駅まで一本で行けることは強みになっている。（マンションデベロッパー） ・ 目立った取引はない。近年新築マンションの供給がないため、できれば即日完売が期待できる状況にはある。特段のプラス要因もなければマイナス要因もないが、入札物件になると今の需給バランスから見て、かなりの値がつく可能性はある。（大手不動産業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市中	熱田区	商業	金山	▲ 0～3%上昇									昨年末から、熱田区側の準高度商業地域及び金山駅北口の中区側の周辺商業地域において公示価格水準を大きく上回る高値取引が散見されるようになり、地元企業及び地元の投資家等の実需要に基づく売買が活性化しており、地価動向はやや上昇している。	
						※A								※A 今期の地区内における取引は把握できなかったが、熱田区側の大津通沿線の商業地域及び金山駅北口周辺の中区エリアにおいて数件の公示価格水準を大きく上回った取引が確認された。当地区の築年が比較的新しい希少性の高い優良ビルへの投資需要は引き続き底堅い状況が続いており、取引価格は上昇傾向である。	
						※B	▲	▼	□	□	□	□	—	—	※B 円高の長期化、欧米景気の低迷等から先行き懸念が認められるが、金山駅周辺の商業地域に対する比較的安定した実需に基づく需要動向から、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、今期もほぼ横ばいにて推移している。当地区内の取引価格が前期と同様、上昇傾向が続いている状況下において取引利回りはやや下落傾向にある。
						※E									※E 繁華性に優る南口駅前通り沿線の1階店舗には根強い需要があり、テナントは長期の営業を継続し、入れ替えや空室はほとんど見られない。周辺地域が借手主導型の賃貸市場において、好立地の優良テナントビルでは賃料の下落は認められず、オフィス賃料は横ばい傾向である。但し、建物スペック等に劣る古いテナントビルではテナント退出後の入居に困難が伴う場合が多く見られ、オフィス賃料の下落を余儀なくされている。
						※F									※F 低層階を比較的客単価の低い飲食店関連の店舗が使用し、中上層階を事務所等により使用されているのが当地区のテナントビルの特性である。JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる金山駅の特性から飲食店への人気は高く低層階の空室はほとんど見当たらない状況にあり、店舗賃料は横ばいにて推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ オフィス市場としてのマーケットボリュームは小さいものの、JR・地下鉄・私鉄が利用可能であり、名古屋都心部のほか三河方面への交通の便も優れることから、拠点性を指向する企業の需要は高い。（中小不動産業者等） ・ 立地のポテンシャルから、レジデンスを中心に投資用物件の取得検討の動きが活発化してきている。マンション開発素地としても人気が高く、売り物が出れば取引価格は高騰することも考えられる。（大手不動産業者） ・ 名古屋・三河・中部国際空港を結ぶ非常に利便性の高いエリアであるため、多様な需要者層に人気が高く好調である。ただし、他のエリアと比較してマーケットが読みにくく、また、北口の複合商業施設が定期借地であり事業終了後の予測が困難といった側面もあり、これらはリスク要因として捉えられる。（大手不動産業者） ・ 他エリアの賃貸オフィス市場と比較して好調ではあるものの、名駅・伏見エリア等の中心部においても賃料水準に割安感が出ているため、今後大規模な開発へと結びつく可能性は低いと思われる。（大手不動産業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	0～3% 下落 （前期） 0～3% （下落）									JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜間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商業ビル（平成21年9月開店）により、地域発展性を強めているが、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ない。尚、東日本大震災の混乱は落ち着きを見せており、生産、消費は持ち直しつつあるが、景気を下押しするリスクは多く、引き続き地価は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。
						▽	□	▽	□	▽	□	—	—	A ※ 商業地は郊外の路線沿いへと分散し、店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、取引価格は下落基調が続いている。岐阜市中心商業地の土地需要は相当弱く、売却希望価格を値下げしても成約が困難な状態である。
														B ※ 当地区においては投資用不動産の取引件数及び新規賃貸件数が少ないが、取引価格、賃料水準ともに下落基調であるため、取引利回りは横ばい傾向である。
														E ※ 岐阜駅周辺において、37階建の複合ビルが一昨年4月着工し、現在建設が進んでいるが、分譲マンションが主である。オフィス賃貸市場は活発ではなく、空室率が高い状況が続いており、周辺地区でのオフィス賃料は共同住宅並の水準での成約も多く見られ、オフィス賃料は下落している。
														F ※ 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。しかし、これらの動向は局所的であり、駅前中心部一帯の高水準な賃料を上昇させる力はなく、店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 企業による融資額、融資件数は横ばいで推移している。設備投資は活発化していない。個人の住宅ローン融資件数・融資額も横ばいである。当面は現状維持と予測する。（金融機関） ・ JR岐阜駅前及び徒歩圏の中古マンションは人気があり需要は底堅い。新築物件についてはJR岐阜駅前の37階建のタワーマンションの分譲が始まっており、総戸数約270戸の大量供給であるが、徐々に売れ始めている。昨年は市況が悪化していたが復調を実感している。（売買仲介業者） ・ 住宅地については、30歳代の若者層を対象とした物件の流動性が高まりつつある。このほか、JR岐阜駅周辺地域、JR西岐阜駅周辺地域、長良地区等の人気の高い住宅地は取引件数も増え好転している。しかし、条件の劣る物件は引き続き低迷している。商業地については、県外からの投資が低迷しており苦戦している。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市			大津におの浜	0%横ばい 前期0~3%下落									マンション市場では完成在庫が解消し、新規着工のほかデベロッパーによる新たな用地取得が見られ始めている。賃貸市場ではいわゆる人気地区・手頃物件は堅調な需要に支えられているが、個別性の劣る物件は低迷が続いている。取引市場における需要の持ち直しや、賃貸市場における店舗賃料の推移からみて、地価動向は下落から横ばいに転じている。今期についても東日本大震災による地価への影響は認められない。
														A※調整局面を経て取引価格は落ち着きつつあり、横ばいに転じている。民間による商業地取引は少ない状態が続いているが、マンション用地取得事例が現れ始めている。事業規模に基づく総額によって取引され、土地単価は個々に形成されるため、単価による相場感が認識しにくい市場になっている。
														B※投資のリスク・リターン環境の変化から、低予算の個人投資家が不動産の収益物件を求める需要が存在する。また、少ないながら賃貸マンションの一棟売り成約事例がみられるが、いわゆる優良物件は市場で流通しておらず、業者間の取引をうかがわせる。商業地の取引価格は横ばい傾向に転じており、このような市場のもとで取引利回りはやや下落している。
														F※主要駅近傍では飲食店舗の成約事例が単発的にみられるが、店舗間の価格競争のもとで借主の賃料負担力は弱く、初期投資額が少なくてすむ居抜き物件や低家賃物件を中心とした小規模な需要に留まっている。ときめき坂地区はテナントの出退店が多い反面、小規模低家賃物件が多いため空室期間が短くなる特徴があるものの、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。商業系賃貸市場では消費の自粛期には弱気な姿勢のテナントも見られたが、総じて需要の弱い状況が続いている中で駅近やメイン通り物件（1階飲食系、2階美容系・健康系）で需要の盛り返しがみられる。
														H※当地区の住居系賃貸市場では、築浅の分譲賃貸や高位家賃物件で値下げに応じる貸主がみられたが、季節的な要因によるもので賃料水準の低下には至っておらず、マンション賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・当地区の核である大型商業施設の集客力が落ちており、周辺での事業性の改善傾向が見えてこない。草津等の周辺都市の近年の発展ぶりと比較して大津市の中心性が失われつつあると感じている。（金融機関） ・正月の賑わいを見る限り草津市内の競合商業施設と比較して地区内大型商業施設は苦戦しているように感じられる。地区周辺で大型家電量販店進出が計画されていると聞いており、地区の繁華性向上に期待している。マンション素地の引き合いはよくあり、近畿圏内での供給不足から県外業者の注目も高まっている。また、需要の高まりに対して供給者側の反応が出てきた感がある。（売買仲介業者） ・琵琶湖に臨み、湖岸にはなぎさ公園が続いているという他では得られない住環境を備えており、マンション適地として従来から高く評価している。価格設定さえ間違えなければ売れ残りリスクが小さく買い安心感がある。近畿圏全域でファミリー向けマンションにふさわしい素地供給が不足しており、競合が避けられない状況が続いている。（マンションデベロッパー）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	住宅	0%横ばい 前期0%横ばい					—	—			住宅地需給に関しては、新快速停車化による安定的な需給が見込まれ、個別化、二極化による差異はあるものの地価はほぼ横ばい傾向に落ち着いてきている。今後特にデベロッパーの動向、ファミリー型の賃貸動向が先行きの指標となるが、当期の地価動向はほぼ横ばい傾向で推移している。
															※しばらく落ち着いていたデベロッパーによる素地取得が駅南東方徒歩5分の立地で確認され、さらにその隣接でも共同住宅計画が予定される等、事業用地が市場に出れば十分対応出来るマンション需要の力強さが復活しつつある。これが一過性なのかどうか慎重に見極める必要があり、地価は落ち着いている状態からやや上昇機運を孕みつつあるが、取引価格のトレンドは大枠では依然横ばい傾向にある。
															※収益物件取引が依然少なく実態把握が難しいが、売買市場並びに賃貸市場いずれも昨年に比してやや改善傾向、前期に比して横ばい傾向にあり、賃料の底打ち感も継続し、取引利回りは結果的に大きな変動はなく、横ばいである。収益物件の供給も落ち着いてきている。
															※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。当地区では平成24年1月着工の15階建、50戸分譲の新規分譲案件等があり、マンション分譲価格はほぼ横ばい傾向にある。
															※新快速停車化の影響が浸透し、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、当地区では空室は引き続きほぼ解消されている。ただ、長期的には私立大学の学部一部移転に伴う学生の需要減が予定されていることから今後の動向が注目されている。ワンルームよりファミリー型の供給が需要と比して不足の傾向を示している。新築募集賃料による上昇圧力はあるもののマンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・低金利の追い風もあり事業シミュレーションがたてやすく、事業主の借入に係る審査は比較的通りやすい。ただし、ワンルームマンション等の収益物件は飽和状態にあると認識しており、駅から一定範囲を超えると事業環境は厳しいと考えている。（金融機関） ・JR東海道本線新快速停車が決まって以降、地主が強気で供給者寄りの市場が形成されており、買手もついてきている様子である。買い希望者からの相談を受けた限りでは、多少高くても買う意識が読み取れる。分譲マンションについて、建築中の物件も含め在庫がない状況にあり、良い立地の物件が出れば需要が殺到すると考えている。（売買仲介業者） ・JR新快速停車以降、市場の評価はとても高く、現在建築中の分譲マンションも草津、大津からの需要を中心に完売しており、客層に厚みがある。現在、市場に在庫が無いことから新規供給が待たれている状況にあり、販売価格もやや強気設定が可能であると考えている。現在の状況を見る限り、県内での事業成立性は最上位にあると感じている。（マンションデベロッパー）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)									京都駅前という相対的希少性を持つ当地区は、全国展開の広域的な需要が見込まれ、当地区及びその周辺エリアの開発動向と相俟って集客力は増加傾向にあり、地価動向はやや上昇している。東日本大震災による地価動向への影響は明確に表れていないが、観光都市の玄関口としての性格等から依然として注視が必要である。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	A 取引件数が少ないなか優良物件であれば高額な取引も出始めており、さらに周辺の開発動向に対する※ 期待感もあることから、取引価格は前期より若干上昇傾向にある。
														B 取引価格がやや上昇しつつあるなかで、賃料はオフィスと店舗で異なる動きがあるものの全体的な実質賃料としてはほぼ横ばいで、取引利回りは前期と比較してやや下落傾向である。
														E オフィス需要は他の地域と比較して概ね安定的で、空室率が低下傾向にあるなかで賃貸市場は概ね落ち着いた動きとなっており、オフィス賃料はほぼ横ばいである。
														F 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心で、大型店舗間による顧客回遊性の高まりとともに路面店※ 舗の引き合いが強く、前期同様店舗賃料は若干の上昇傾向である。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 京都駅北側の店舗事務所ビルを地元企業が落札し、30億円弱程度（推定利回り5%）で契約したと聞いている。20億円を超える最低落札価格でも高めの水準と考えていたので、落札価格をみると地価は上昇基調にあると考えている。（信託銀行） - 事務所は募集賃料14千円/坪から15千円/坪で成約賃料は13千円/坪程度、京都駅北側の主要ビルは空室が埋まりつつある状況で、空室率は低下傾向にあり、地価水準も下げ止まっている。（売買仲介業者） - 京都駅南側の八条通から一本中に入ったエリアでは、売主希望価格300万円/坪程度で土地の売買交渉をしていたが、買主の希望価格より高く成約には至らなかった。京都駅北側と比較して南側は軟調な動きを示しており、立地条件等によって価格動向は二極化の動きを示している。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	➡ 0% 横ばい （前期）➡ 0% 横ばい					—	—	△		駅徒歩圏でのマンション用地の需要は旺盛ながら供給がない。マンション分譲価格は経済の先行きとの関連では、ほぼ天井にきている。二条駅近辺での新規量販店のオープン等もあり、地価動向は前期から横ばいで推移している。なお東日本大震災の影響は見られない。
						□	□	▽	□				□	A C ※ 取引価格は、前期との比較では変動要因はなく、横ばい基調である。取引件数は減少傾向にある。
														B ※ 取引価格が横ばいで、賃料水準も前期及びそれ以前から引き続き安定しているため、取引利回りも横ばいで安定している。
														G ※ マンション分譲価格は、JR二条駅から徒歩8分の方譲マンションの売出し価格でみると、従来の価格水準を上回っている。従って、マンション分譲価格は上昇傾向にある。
														H ※ マンション賃料水準については、駅徒歩圏での賃貸需要は旺盛である。よってマンション賃料は高値安定的で、前期から引き続き横ばい基調にある。ただし敷金、礼金等の一時金については一部で圧縮の動きがある。
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														
・ 供給が少ないが、需要は堅調なエリアであるため、物件取得に当たっては高値での取引もみられる。二条駅東側で20坪古家付の戸建住宅の取引がみられ、坪90万円から100万円程度の相場感であったが、結果的には坪110万円程度で取引された。二条駅東側に比べ、西側の価格水準は1割程度落ちる。二条駅周辺であれば、戸建物件を3,000万円から4,000万円で売却可能である。（売買仲介業者） ・ 物件の供給は限定的であるが、潜在的な土地需要が認められる。二条駅東側地区の人気は高く、相場としてはある程度の街路条件前提で坪120万円前後ではないか。二条駅西側地区については東側地区に比べるとやや人気は劣り、相場としては坪100万円弱位ではないか。少数ではあるが、二条駅周辺の最近の更地取引をみると、坪100万円弱であった。また、新築戸建物件の取引については、総額で2,000万円後半から3,000万円後半程度であった。（住宅販売業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい 前期  0～3%下落									個人消費は概ね横ばいで推移し、東日本大震災後の外国人観光客の減少も国内観光客の増加によりカバーされている。地域経済における先行き不透明感があり、物件の良し悪し等による選別化は強まっているものの、全般的には地価動向は横ばい傾向を示している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 国内観光客数は高水準に回復しており、原発事故による外国人観光客数の減少も回復傾向にある。市内主要ホテルの稼働率も東日本大震災以前の水準に戻っている。取引価格についても下落傾向から横ばい傾向へと転じている。
														B ※ 賃料収入は横ばい傾向にある。取引価格も概ね横ばいで推移しており、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ オフィスの賃貸需要に大きな変化は見られない。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、背後の一部の老朽ビルでは賃料の引き下げも行われているが、当地区においてオフィス賃料は概ね横ばいの傾向が継続している。
														F ※ 店舗賃料については、一般経済の先行き不透明感等の影響は強く、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る。1階路面店は稀少性を有し引き続き堅調、2階以上は今のところ横ばい傾向であるが、店舗賃料は総じて横ばいで推移しており、今後の動向には注視すべきである。
				烏丸	 0%横ばい 前期  0%横ばい									米国の二番底懸念は後退しつつあり、また東日本大震災による影響も特に見られないが、依然ユーロ圏を中心とした海外の景気動向に対する不透明要素は強く、当地区への投資意欲も弱いため、地価動向は横ばいで推移した。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ マンション用地に対する需要が堅調な反面、依然業務用地に対する需要は弱く取引件数も少ない。また取引規模・総額ともに小型なものを中心としているが、取引動向に改善傾向は見られず、取引価格は横ばいで推移した。
														B ※ 賃料動向に前期からの変動要因は見られないなかで取引価格も横ばいで推移しており、今後の投資リスクに不透明感はあるものの取引利回りは横ばいで推移した。
														E ※ 依然オフィス賃料は低迷しているものの、空室率の悪化傾向もない。今後の新規供給も予定されていないことから将来の悪化懸念も少なく、オフィス賃料は横ばいで推移した。
														F ※ 観光については国内を中心とした観光客が夏場以降堅調に推移する傾向にあるため、外国人観光客減少による影響を緩和させており、ホテル稼働率も夏場以降横ばい程度で推移している。消費動向は百貨店売上高は依然厳しいものの、全国平均よりは京都地区の減少額は少ないなかで横ばい程度で推移し、総じて店舗賃料は前期から横ばいで推移した。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇	△	□	▽	□	□	□	—	—	既に取得・確保されたマンション用地が多くなってきており、事務所ビル用地としての需要も減退したままであるが、マンション用地としての需要がなお衰えず、稀少性も顕在化し始めたことから、地価動向は若干上昇しながら推移した。
														A 事務所ビル用地としての需要は弱含みであるものの、マンションデベロッパーの取得意欲は依然衰えず地価をリードしており、これが前期に比し取引価格上昇の要因となっているが、既に確保された用地も多くなってきており、取引価格の上昇は微増にとどまる。
														B 東日本大震災により低調であったオフィス移転・賃貸ニーズは回復傾向にあり、新規供給も一段落して需給関係も落ち着き始めており、取引利回りはほぼ横ばいにて推移している。
														E 新規供給や比較的規模の大きい物件は少なくなってきており、空室率は改善されているが、中古ビル等の賃料水準は回復していないため、総じてオフィス賃料は横ばいである。
				丸太町	(前期)  0～3% 上昇	□	□	□	□	▽	□	□	□	F 店舗は、競合他地区で供給、新規開店が見られ、また建築中のマンション1階店舗部分の供給も予定されている。東日本大震災による消費マインドの低下も相俟って当地区では大型店の進出はないが、小スペースの需要がみられ需要の程度は不変で店舗賃料は横ばい傾向である。
														景気動向に対する海外からのマイナスの影響は強く、依然、業務用途については悲観的観測が多いが、周辺背後地のマンション市況は底堅く推移しており、東日本大震災による影響は特に見られないものの、当地区の地価動向は前期から横ばいで推移した。
														A オフィス需要は依然低調であるが、ホテル稼働率は夏場以降横ばい程度で推移している。御池通を中心にマンション素地に関しては強気な取引動向にあるが取引量自身は少なく、取引規模も小さく、取引価格としては横ばいで推移した。
														B オフィス賃料は軟調であるが、居住用賃料等は横ばい傾向にあり、取引価格が前期から横ばい程度であることから、取引利回りとしては前期から横ばいで推移した。
					(前期)  0～3% 上昇	□	□	□	□	▽	□	□	□	E マンション賃料は当地区内は比較的安定した傾向にあるが、オフィスについては優位性を有した周辺部が空室率改善に動くなかで、競争力に劣る当地区内は弱含み傾向にあり、オフィス賃料はやや下落で推移した。
														F ホテル稼働率は国内観光客が好調で外国人観光客減の影響を緩和させ、前期からは横ばい程度で推移する傾向にある。消費動向も一部の高額品や嗜好品などが堅調であるが、全体としては低調で、総じて店舗賃料としては強さが見られないなかで、横ばいで推移した。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中央区	商業	河原町、 烏丸、 御池、 丸太町	- 河原町地区では、四条河原町交差点西側の四条通で従来であれば商業店舗地として引き合いが非常に強かったが、東日本大震災の影響もあり小売業者の出店意欲は減退している様子だ。賃料相場としては四条通の1階で4万円/坪から5万円/坪、河原町通の1階で2万円/坪程度で、2階以上は1階の半値程度になる。(賃貸仲介業者) - 烏丸地区では、烏丸通沿いの地区計画によりマンション建設ができないため、好調なマンション業者による取得競争は見られず、地区計画のない高辻通以南であればマンション用地として地価が上昇する傾向にある。エンドユーザーによる事務所需要が少ないためオフィス賃料は下落基調で、四条烏丸北西角の新築オフィスビルは2万円/坪では入居が決まらない状況にあり、今後下落すると思う。(売買仲介業者) - 御池地区では、烏丸御池交差点付近のオフィスビルについて、京都市郊外部に事務所を構えていた企業を中心に新規入居がみられ、空室が徐々に埋まってきている。四条烏丸と比較すると営業車を使用する企業や利便性の割に低い賃料設定であることを評価して入居する企業が多い。賃料は12千円/坪前後が水準として定着しており、空室率が低下していることから、これ以上は賃料は下がらないと思う。(賃貸仲介業者) - 丸太町地区のなかでも人気がある御所南学区は烏丸通西側の一部を含むが、烏丸通東側地区が人気があり、価格も高い。収益物件の購入を検討している需要者も多く、築浅物件の人气が高い。特に安定稼働が期待できる住居系の需要が強く、ファミリータイプの賃貸マンションは安定しているため人気があるが、店舗・事務所ビルは敬遠される傾向が強い。(金融機関)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	➡ 0% 横ばい （前期）➡ 0% 横ばい					—				背後の住宅地において下落から横ばいに転じた感があり、マンション適地については引き続き需要は強い。地域経済には先行きの不透明感があるものの今のところは東日本大震災の直接的影響もみられず、当地区の地価動向は横ばいで推移している。
						□	□	□	□		□	□	□	A ※ 店舗付共同住宅の売り物件はないが、市内中心部のマンションの旺盛な需要の影響により、当地区に対する進出意欲も強い。取引価格は横ばいで推移しているが、立地条件等によっては割高な価格も期待される。周辺背後の戸建住宅地の需要も回復し、安定的に推移している。
														B ※ マンション賃料、店舗賃料とも概ね横ばいが継続している。老朽化したビルでは一部にテナントの入れ替え時に賃料の引き下げ等が行われる場合もなくはないが、全般的に賃料の大きな下落は認められない。取引価格も横ばいで推移しており、取引利回りも横ばい傾向である。
														G ※ マンション分譲価格は今のところ横ばいで推移している。京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地では、競争が激化しており業者の仕入れ値も割高で、分譲価格も上昇する可能性がある。今後このような市内中心部の販売価格の動向により影響を受ける可能性がある。
														H ※ 利便性、居住環境が良好なため若年世帯を中心に人気が高く、底堅い需要に下支えされ、マンション賃料は横ばいで推移している。また新規の供給もなく大きな変化は見られない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 40坪から60坪で坪100万円以上の価格にはなる地区であり、画地規模が大きい物件は総額が嵩むため、一部の高所得者層以外の需要をあまり期待できない。最近の傾向としては土地を再分割し、総額を抑えて売却している。最近取引された更地の取引事例でみると、北山駅北側の住宅地においては坪100万円強のものが中心で、北山駅南側の住宅地については140万円から150万円程度のものが多いが、街路条件や接面方位等の物件の個別性により価格は大きく変わる。（信託銀行） ・ 京都市内のマンションやグレードの比較的高い戸建住宅の市況は好調である。大手デベロッパーでも小規模のマンション開発も手がけるようになってきている。下鴨地区ならば、マンション分譲を行えば、坪200万円程度の分譲価格は可能。（売買仲介業者） ・ 幹線道路沿いの店舗で空室が目立つ。基本的には戸建住宅エリアであるため、背後人口はそれ程増えず、そのため店舗出店意欲は低く、駐車場確保の困難性、事業収益的にも苦戦が予想されることもあり、店舗賃料は弱含みである。駅近で坪1.5万円程度と思われる。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	0%横ばい （前期）0%横ばい									人気の高い地区であるため地価動向は安定的な横ばいで推移している。もともと供給が不足気味な地域ながら、最近は希少な売り物件でも動きが鈍く、長く市場にとどまる傾向にあり、力強さに欠ける。なお、東日本大震災の影響は特に認められない。
						□	□	▽	□	—	—	△	□	A 取引価格は取引事例や売出価格からみると、前期と同水準で推移しており、変化は見られず、横ばい傾向にある。ただし取引件数は、減少傾向にあることと、物件の小型化と総額の低額化が同時進行している。
														B 取引利回りは、取引価格が横ばいで賃料も安定的に推移しているため、前期に続き横ばい基調にある。
														G ※ マンション分譲価格は、分譲マンションが数年単位の中で散発的なため、連続的な傾向はつかみにくい。最新の桂駅西口で平成24年1月竣工のマンションの分譲価格はこれまでの分譲価格を上回っているため、マンション分譲価格は上昇傾向にある。
														H ※ 賃貸マンションについては、駅徒歩圏の賃貸物件は底堅い需要がある。また空室率も他の地区と比べると低い。よって総じてマンション賃料は横ばい傾向にある。ただし空室率は古い物件から徐々に上昇傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・桂駅東口で3区画から4区画の新築建売住宅が売り出され、総額で4,000万円前後、4ヶ月程度で売却できた模様であるが、完売までの期間は以前に比べると長期化している。中古住宅については全体的に売れ行きが悪い。昨年は4,000万円前後で売却できていたような物件が、価格水準を落としているにもかかわらず売れ行きは良くない。（売買仲介業者） ・マンションについては物件自体が非常に少ないため、中古マンションが市場に出れば直ぐに買い手がつく状況にある。駅至近の築10年程度、80㎡の中古マンションが3,500万円程度で売却されており、駅近物件については3,000万円程度の水準でも売却可能。駅からやや遠い物件についても、供給数が少ないため2,000万円台でも早期売却可能である。（売買仲介業者） ・桂駅周辺の住宅地域の最近の取引事例については、西口で駅から近い物件については坪110万円から130万円程度、駅からやや離れると坪90万円から100万円程度で、東口では坪90万円から110万円程度で取引されている。需要の底堅い駅西口に近い品等の良好な住宅地であっても、売出値が坪150万円を超えるような物件は引き合いも少なく、長期間市場に滞留しているように、地域の相場感を超えるような物件は売りづらい状況である。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	0%横ばい （前期）0%横ばい									東日本大震災による影響は見られないなかで、低層住宅の価格動向は画地条件によって差があるものの比較的安定している。一方賃料動向は軟調に推移する傾向にあり、今後の景気動向に不透明さが増すなか、当地区の地価動向としては前期から横ばいで推移した。
						□	△	□	□	□	▽	□	▽	A 低層住宅に対する需要は比較的安定しているが、マンション分譲価格については中心部のような強気な価格設定は難しく、横ばい程度であり、総じて取引価格としては前期から横ばいで推移した。
														B マンション賃料は依然軟調である一方、取引価格に強さはなく、横ばい程度で推移している事、また国内の投資環境リスクの高まりからも、取引利回りはやや上昇傾向にある。
														G 当地区内に新規供給は見られないが、マンション市況は好調を維持しつつも、今後については選別化が進む傾向も見られ不透明要素もあるため、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。
														F 供給過剰感のある賃貸マンションは空室率が高いなかで軟調に推移しており、マンション賃料は前期からやや下落傾向が継続している。店舗の出店状況も立地条件が優位にあるものを除けば依然弱く、回復は難しいことから、店舗賃料は前期からやや下落傾向で推移した。
						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								
- 景気の先行不透明感が増大し、全体的には不動産市況は冷え込んでいる状況であるが、伏見エリアの中でも一等地といわれる住宅地は高所得者層が需要の中心となるため比較的堅調に推移しているという二極化の様相を呈している。JR桃山駅周辺の高価格帯の住宅地域において新規分譲が行われ、坪100万、40坪程度の物件であったが、供給が少なく、需要は底堅いエリアのため、早期に成約に至っている。（売買仲介業者） - 伏見エリアでは新築物件で2,700万円から2,800万円が需要の中心となる価格帯である。最近の傾向として間口の狭い物件（2間程度）、道路幅員の狭い物件、画地規模が小さく間口2間程度の3階建物等の需要の落ち込みが顕著となっている。3,000万円から4,000万円の戸建物件に手が出しづらい需要層は中古マンション市場に流れているため、中古マンションの需要は堅調で、築浅物件の価格については新築当時と比較して大差ない値付けでも早期売却可能である。（売買仲介業者） - 数年前に一時期マンション供給が盛んに行われたが、現時点ではそれらの物件はほぼ売却済となったため、素地さえあれば取得を考えるデベロッパーは多い。地元業者に限らず、全国規模の不動産開発業者でも検討に値するエリアである。マンション分譲が行われれば、ファミリータイプで3,000万円から3,500万円での販売想定ではないか。（大手不動産業者） - 塾やサテライトオフィスとしての需要が目立つ。サテライトオフィスの場合は、ある程度の台数の駐車場を確保できる立地が人気のため、駅前よりも油小路あたりに需要がみられる。数は多くはないが、駅前出店のオフィスの場合は、宇治大久保との比較や、利便性重視であれば竹田（坪7～8千円）に立地するケースが多い。（賃貸仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0%横ばい									2013年春竣工予定のうめきた先行開発区域に対する動向を注視しつつ、周辺地区においてはその期待感も交錯しており、強気な取引が見られる。また、ここにきて大型築浅ビルの空室消化が進む一方で賃料の底値感が醸成されつつあり、結果として、これまで軟弱であった地価動向もこのところ底値圏で推移しており、ほぼ横ばいにある。また、東日本大震災による取引への影響は確認されておらず、直接的な影響は無い。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A※ 昨年11月に周辺地区において1件の大型取引が確認されている。これは売却予定価格や地価公示価格を上回る価格であることから、当該取引のみならず強気な取引が多く見られるなど市況の変化が感じられる。また大型築浅ビルの空室改善やオフィス賃料等が横ばい傾向にあることも投資家等には好材料となっている。しかしながら2013年春竣工予定の周辺地区における大型商業施設の影響への懸念は払拭されておらず、なお慎重姿勢は崩れていないのが現状であることから、上昇局面をうかがうまでには至らず、取引価格はこのところ横ばい基調にある。
														B※ 市場においては依然として利回り重視の姿勢に変わりなく、厳しい査定が行われている一方で、良質かつ希少性のある不動産については強気の取引が一段と目立つようになってきている。大型築浅ビルの明らかな空室改善やオフィス賃料の下げ止まり、店舗賃料も横ばい傾向にあって、取引価格は下げ止まり基調にあることから、取引利回りも横ばいとなっている。
														E※ 周辺地区にて昨年11月に約5,000㎡規模のテナントビルが完成した程度で、新規供給がほとんど見られなかった。またグレードの高いビルの仕様を求めた動きや、まとまった面積が確保できる大型ビルへの需要が増加していることなどから空室消化が進み、明らかに空室率の改善が見られる。こうしたことから、オフィス賃料にも一服感が出始め、従来の下げ基調の局面は脱しており、底入れの兆しも見られることから、今期のオフィス賃料は横ばい傾向にある。
														F※ 東日本大震災による自粛ムードの反動もあり、また周辺地区における商業施設の集客力も相俟って、個人消費の回復が顕著である。こうしたことから好立地な店舗賃料、特に1階部分は堅調に推移し、また飲食店を中心として出店意欲が潜在的に有り、このような店舗賃料にあっては現状維持が定着してきていることから、総じて横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災の影響については、一部外資系金融機関等のバックアップ機能を目的とした需要がみられたが、賃貸市場に大きなインパクトを与えるまでには至っていない。関西電力管内は冬期も「10%以上」の節電目標が掲げられており、地価動向への影響が注目される。オフィス・店舗ともに成約賃料水準が下がっていることから地価動向は緩やかな下落基調にある。
														A※ 当地区のオフィスビルは、梅田中心部の新築ビルのリーシングの影響等でテナントの移転の動きがみられ、退去後のリーシングは従前の賃料を下回らざるを得ない状況にあることから、賃料水準は下落しており、引き続き取引価格は下落している。
														B※ 前期は底値買いを狙うREITや私募ファンドが取得を検討する動きがみられたが、欧州債務危機やこれに伴うREITの投資口価格の下落傾向等もあり、今期は総じて様子見の状況にあったといえ、当地区の取引利回りは横ばいとなっている。
														E※ 当地区においては一部の大型オフィスビルのテナントの退去等により生じていた空室は解消されたが、成約賃料水準は低下している。梅田地区の既存オフィスビルの空室率は解消されているものの、大阪駅北側の大型開発事業によるオフィス床供給を控えている中、賃料の下落基調に歯止めがかかっておらず、オフィス賃料は引き続き下落している。
					前期  0～3%下落									F※ 店舗については、当地区を含む大阪市北部の商業エリアはオーバーストアの状態にあり、当地区内の商業店舗は、大阪駅の至近の商業施設や同駅北側の大型開発事業の商業店舗との相対的關係によって競争力は低下しており、店舗賃料は下落している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3%下落									前々期における各種開発の開業集客効果により梅田地区の成熟度はアップした。しかし、今後の大型開発の竣工を控え、さらなる供給過剰感や先行きへの不透明感は払拭されていない。また、オフィス賃料水準は大型ビルを中心に底打ち感がみられるものの、立地水準や市場性に劣るビルは依然下落傾向で底打ち感は認められず、当地区の地価動向は僅かであるが緩やかな下落傾向にある。なお、東日本大震災の地価への影響はほぼない。 A ※ 当地区の周辺において、一昨年から前々期に至り複数の大型開発がオープンしたこと、及び潜在ニーズが引合い増加などの動きにつながり始めるなど徐々に底打ち感が見られる。しかし、梅田地区全体の成熟度が上がりつつある中で、当地区は相対的な位置づけがやや劣る感があり、前期に引き続き当期は取引がほぼ見られないなど本格的な回復傾向とは言い難い。その結果、取引価格はごく緩やかな下落傾向にある。 B ※ 1階路面店舗は依然強い引合いがあり収益性での落ち込みはみられない。ただし、周辺地に関しては商業施設の集積性が強まりつつあるため店舗出店に関しては相対的に競合化が高まりつつあることや、オフィス賃料は依然下落傾向を示しているなど、収益性は物件により異なる。ただし、収益不動産はオフィス系以外を中心に底打ち感があるなどの傾向が見られるため、取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。 E ※ この1年半ほどに梅田地区に竣工した3棟の大型ビルは入居率が高くなっており、大型オフィスビルの賃料水準は底打ちから反転するものもみられる。ただし、梅田地区及び当地区などの周辺地区における中小規模のビルにおいては依然として空室を抱えた状況がみられ、当地区の既存ビルオフィス賃料については、全体的には未だ本格的な回復傾向にあるとは言い難く、依然やや下落傾向である。 F ※ 店舗賃料は、1階路面店舗を中心に引き合いが堅調で賃料水準は安定している。一方、上層階や背後地に所在する店舗などの賃料水準はほぼ横ばいで一部はやや下落傾向を示しているが、店舗賃料は総じて横ばいである。なお、前々期におけるJR大阪駅周辺の商業施設のオープンにより梅田地区の成熟度は上昇したものの、当地区では前期に引き続き一部客層の流出などのやや不安定感があり、競合性の高い店舗については賃料改定交渉に影響がみられる。
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	
				中之島西	(前期)  0～3%下落									
				中之島西	 0%横ばい									当地区は大阪都心部において大規模開発が見込まれる希少性の高い地域であり、地価動向は横ばい傾向にある。東日本大震災の影響により耐震性のみならず災害時に主要機能が維持される新築ビル、マンションへの需要が高まっている。 A ※ 中之島地区は東部地区において大型移転に対応できるSクラスビルが建ち並び、西部地区ではマンション開発素地としての潜在的ポテンシャルが高いことから、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ オフィス縮小の動きが落ち着き、築年数の浅い好条件のビルを中心に空室の解消が進んでいる。賃料は底打ち感からほぼ横ばい傾向にあり、徐々に空室率が改善していることから、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 E ※ 中之島地区では部門統合や自社ビルからの移転に伴う大型需要を吸収しうる優良ビルが多く立地しており、竣工前に大部分のテナントの成約が見られるなどオフィス需要は堅調に推移していることから、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区内の大型ホテルは10年後を目途に建替えが予定されているが、集客力の向上が顕在化するまでにはなお時間を要し、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。
						□	□	□	□	□	□	—	—	
				中之島西	(前期)  0%横ばい									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	- ファイナンス環境は現状でも良好であるようだが、取引状況は旺盛ではなく、各社慎重な姿勢が窺える。梅田地区のランドマークビルの稼働率も概ね安定しており、今後成約賃料水準は上昇に転じるのではないかと。大阪駅北口で建設中の大型複合施設も賃貸需要の引き合いが比較的旺盛であり、梅田地区への一極集中化が継続していると思料する。（大手不動産業者） - 大阪駅北口で建設中の商業施設に周辺のテナントビルから7ブランドが移転予定である。今後は周辺のテナントビル等からも続々とテナントの引き抜き等が行われるのではないかと。テナント争奪戦が繰り広げられることが予想されるなか、西梅田・茶屋町地区のテナントビルは益々厳しい状況になるのではないかと。（賃貸仲介業者） - 茶屋町地区の梅田東小学校跡地は、入札を検討してみたものの、最低入札価格（約66億円）が高く入札を断念。超高層店舗マンションを検討していたが、競合物件も多く、当該立地では厳しい開発計画になると予測していた。（大手不動産業者） - 西梅田地区については、梅田3丁目のSクラスビルにおけるメインテナントが退去したことにより、大きな空室を抱えていたが、大型の2テナントの入居が決まり空室は解消された。その他高稼働を維持している物件も多く、賃貸市場は堅調に推移している。（賃貸仲介業者） - 中之島地区については、大型ビルの稼働率は軒並み90%程度を確保している状況下にある。成約賃料も底値水準にあり、今後は大きく崩れることはないのではないかと。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	オフィス賃料の下落傾向を受け地価動向も下落基調にあるものの、徐々に賃料の底値感が現れてきつつあることから、地価動向の下落幅は縮小の兆しをみせている。なお、東日本大震災の直接的な影響は見られない。
					 前期 0～3%下落	▽	□	□	▽	□	—	—	※ A 大阪市内では散発的に投資法人によるオフィスの売買も聞かれるが、全般的には市場環境は厳しく、古いビルが取り壊されたあと駐車場となっているところも見られる。当地区も相対的に競争力が劣っていることから需要は弱く、また、オフィス賃料の下落傾向が続いていることから取引価格も下落している。	
													※ B 賃料は下げ基調にはあるものの一部に底値感もみられること、また、金融機関は不動産融資に積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないことなどを背景に取引利回りは横ばいになっている。	
													※ E 梅田地区でのオフィス大量供給を背景に、大阪市内のオフィスは利便性に優る梅田地区がオフィス需要の中心となってきており、他地区では空室も目立つなど賃料も下落傾向にある。当地区も同様でありリーシングで坪1万円を割り込む物件も見られ、オフィス賃料は下落傾向で推移している。	
				※ F 店舗賃料については大きな変化はみられず、概ね横ばいの状況である。										
				船場	 0～3%下落	▽	□	▽	□	□	▽	—	—	取引価格はやや下落傾向にあり、また店舗系の賃料の下落もあり、前期に底値安定傾向に入ったと見られた地価動向は底割れが懸念され、やや下落となった。東日本大震災の直接的な影響は、特にはみられない。
※ A 取引件数もやや回復し、取引価格も安定又はやや上昇基調に入ったと見られた前期から、当期は一転して需要は急激に弱く、供給は様子見状態となり、取引件数は減少しており、取引価格は下落傾向にある。														
※ B 取引価格はやや下落傾向にあるが、店舗等の賃料収入等の水準が下落し、収益性もやや低下しており、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。また金融市場における不動産向け融資の貸出は、総量的にも少ない状態が続く、不動産投資性向も低調傾向が継続しており、投資に関する期待利回りにも変化はないため、取引利回りに多大な影響を与える状態にはない。														
※ E 空室率は前期初め頃にピークとなり、その後横ばい状態である。オフィス賃料も横ばい傾向で安定している。梅田地区等の新規大型ビルへの移転も止まっている状態である。一時見られた長期フリーレントを条件とした賃貸借契約、継続家賃減額請求も表面化していない。														
※ F 梅田、大阪駅周辺地区の商業施設集積・物販等の売上増傾向が顕著となり、当地区からの顧客離れが表面化してきた。また飲食関係店舗の顧客数減少、収入減少が見られ、店舗賃料は下落傾向である。														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	中国人等の外国人観光客が回復し、東日本大震災前の売上水準に回復しているテナントも一部みられるものの、地区全体ではオフィス・店舗ともテナントを取り巻く環境は厳しく、賃料は弱含みで推移していることから地価動向は緩やかに下落している。
														A 取引利回りはほぼ横ばいで推移しているが、オフィス、店舗とも当地区のテナントを取り巻く状況は厳しく、賃料の下落が継続していることから、取引価格は下落している。
														B 今期は心斎橋地区で外資系金融機関による商業施設の取引がみられるなど、投資家の新規投資意欲、金融機関の融資姿勢とも依然として積極的であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E 当地区のオフィス需要の中心である貴金属や貿易関連のテナントの状況は厳しく、募集賃料を下げても空室が埋められていないビルが散見される。当地区のオフィスの空室率は大阪市内平均よりもかなり高く、募集賃料も弱含みで推移していることからオフィス賃料は引き続き下落している。
				心斎橋	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	F 梅田、阿倍野での大型商業施設の開業の影響は当地区内の大型商業施設の売上にも影響しており、心斎橋地区や当地区を牽引していたファストファッション店舗を含めたエリア全体の相対的競争力は低下している。今期は11月に地区内のREIT保有物件でテナントからの賃料減額請求があったことが公表され、上層階、路面店とも店舗賃料は下落している。
														市況の回復感はまだ乏しく、心斎橋筋商店街の限られたエリア以外は、地価下落を反転させる材料は見出せない。顧客層の低価格志向が依然として浸透しており、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。路面店の賃料は下落圧力が徐々に強まっており、キタ、あべのなどの大型商業ゾーンに比べポテンシャルは弱体化しつつある。地価動向は、前期とほぼ同様の下落傾向にある。さきの、東日本大震災の直接的な影響は見られない。
														A 取引件数は依然少なく、様子見的な傾向が持続。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。路面店の賃料下落圧力に加え、上層階の需要が安定しないこともあり、取引価格は下落基調にある。潜在的な需要はあるため、融資環境や需給目線が整えば相応の取引が成立する可能性は常にある。
														B 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あり、規範性ある取引は見られない。取引利回りは、概ね横ばい圏内を維持している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	オフィス賃料以外は概ね底打ちしており、7月過ぎから東日本大震災の影響から脱却した法人の本格的な動きが始まるという期待もあったが、相対的な競争力の低下と、景気動向の不透明感などから、積極的な動きはまだ見られない。一方で良好な物件取得に意欲的な投資家が徐々に増えてきているため、賃料先安観があるものの取引価格に関しては高額取引も散見されている。当地区の地価動向は依然として下落基調にあるものの、一時のような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、小幅の下落傾向に留まっている。
														A※ オフィス賃料の下落は続いているものの、店舗賃料については落ち着きが見られている。当地区の百貨店に関しては増床効果が続いており、売上高は好調であるが、梅田エリアに竣工するオフィスビルや、梅田地区・天王寺地区での大型商業施設との競合関係が激しさを増している。一部に高額な取引が見られるものの、これらの影響から取引価格は依然として下落している。但し、下落幅は前期同様、小幅に留まっている。東日本大震災以降、大阪圏への人口流入や企業の機能分散などの話題はあるものの、取引価格に顕著な影響を及ぼすほどの動きには至っていない。
														B 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。高額取引が散見されているが、取引利回りは総じて安定している。
														E※ 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。大阪都心部の新規需要の中心は梅田・中之島エリアの築浅大型ビルへの集約移転が中心であり、空室率はこれらのエリアと比較すると高い水準にあるが、緩やかに改善してきている。東日本大震災による首都圏等からの移転需要の動きは、当地区にはみられていない。
					前期  0～3% 下落									F※ 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。前々期においては梅田地区・天王寺地区の新店開業の影響を受けたが、開業後半年以上を経て客足がかなり戻ってきている。ただし心斎橋地区にある百貨店などは苦戦する状況が続いている。東日本大震災後海外の観光客は大幅に減少したが、地元商業振興会へのヒアリングなどではほぼ回復してきており、前期と比較して店舗賃料はほぼ横ばいの状況にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	O B P	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	当地区内ではこしばらく実際の取引はなく、東日本大震災の影響も特段みられなかった。今期は大阪市が当地区の緊急整備地域指定を検討している旨がニュースとなったが、取引市場への影響は今のところみられず、地価動向は下落傾向で推移している。
														A ※ 当地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事例は確認されていないが、当地区内の大型テナントは常時大阪市中心部の新築オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されていることから、緩やかながらもオフィス賃料の下落基調には歯止めがかかっておらず、取引価格は下落傾向にある。
														B ※ 欧州債務危機懸念やこれに伴うREITの投資口価格の下落傾向等もあり、今期は総じて様子見の状況にあった。当地区の物件取得検討の動きも特段みられなかったが、資金調達環境に特段の変動要因はみられなかったことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														E ※ 大型テナントは市内中心部からの引き抜きの対象になっており、梅田地区への集約移転の流れから既存の大型テナントの減額賃料要望等にはある程度は柔軟に対応する必要に迫られている。大型テナントの退去、募集賃料の引き下げ、代替テナントの入居のサイクルの中で、緩やかではあるがオフィス賃料の下落は継続している。
		淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	F ※ 店舗はオフィスワーカー向けの便民施設としての位置づけのものが多く、賃貸市場の需給バランスは概ね維持されていることから、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。
														当地区や大阪中心部の賃貸市場の動向及び市内中心部オフィス用地の取引動向から判断し、地価動向は前期に引き続きゆるやかな下落傾向にある。なお、東日本大震災直後は成約に至らないながら震災に起因するとみられる引き合いが多かったが、現在はほとんど見られない。
														A ※ リーマンショック・東日本大震災と続いた変動も一段落し、通常の市場の動きに戻りつつある。当地区は、近年熟成期に達した市街地であるため、地区内の土地取引はほとんど無い。賃貸市場でも改善の兆しは認められるが、空室率がなお高いため収益性の改善には至っていない。土地需要を強める他の要因がないため、現状の収益性を反映して取引価格はなお若干下落傾向にある。
														B ※ 取引市場での価格変動と、賃料に基づく収益変動は、穏やかな変動であるもののほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	E ※ 当地区の賃貸市況は、市内中心部より平均賃料・空室率ともやや低めで、空室率は低下しつつあるもののなお高く、また賃料の下落は僅かであるがなお一段の賃料減額圧力がある。このためオフィス賃料はなお下落傾向にある。
														F ※ 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。不況により小規模資本での店舗開設がより難しくなっており、又、顧客の増加も多く見込めないため店舗需要も弱い。このため店舗賃料は下落傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	大阪市	中央区・淀川区	商業	北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪	・大阪市内のオフィスは、利便性に優る梅田一極集中の流れにあり、他の地域は空室も目立ち、賃料も下落基調である。最近竣工した北浜地区の大型ビルは、坪1万程度(共益費込)で、稼働は半分程度である。船場地区の大型ビルはほとんど埋まらず、いずれのリーシングも大変厳しい状況である。(賃貸仲介業者) ・梅田エリアは開発により、人も多く、地下街なども複雑となってしまったことから、昔から変わらない街並みで、かつ賃料は安い北浜・船場・長堀エリアを検討している需要者も見られるものの、賃料は坪8千円程度、フリーレントも半年から場合によっては1年程度付けないと成約までには至らず依然厳しい状況である。(大手不動産業者) ・なんば地区の小学校跡地は、2012年3月頃までには入札が行われるとみている。不動産市況が悪く、商業開発を行ってもリーシングが厳しいことから、なかなか開発が進捗せず、今後も当面は同様の傾向が続くと予想される。(賃貸仲介業者) ・今期は心斎橋筋商店街の大型店舗ビルをドイツのREITが購入したが、かなりの高値取引だったと聞いている。前期から韓国人観光客は戻っていたが、11月頃から中国人観光客も戻りつつある。(不動産管理業者) ・大手商社の梅田への移転により、本町周辺では賃料滞納に陥っている飲食店舗も多い。小売店が中国、ベトナム、タイなどと直取引をしている影響で卸売業も厳しい。最近は結納をすることが珍しくなり、呉服店も虫の息である。(不動産管理業者) ・新大阪地区に2012年秋竣工予定の大規模ビルのリーシングは順調に進んでいるものの、築年の経過した中小のビルは依然厳しい状況である。(賃貸仲介業者) ・OBP地区については、立地するビルのスペックは総じて高いものの、利便性が悪いことから賃料、空室率共に弱含みで推移している。一方で、特定都市再生緊急整備地域として指定される見通しが高まったことから、今後の地域の活性化に期待したい。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0% 横ばい									分譲マンションの販売が好調に推移しており、開発業者の用地取得意欲も強く、好立地のマンション用地は不足感も見られている。ただし、地価上昇につながるマンション販売価格水準の上昇は見られず、今後もマンション供給が増加傾向にあることを考えると、高値でのマンション用地取得はリスクが高く、慎重な姿勢を示す開発業者も多い。したがって、地価水準の反転までは明確に認められず、地価動向は横ばいで推移している。なお、東日本大震災の直接的な地価への影響は見られていない。
										—	—			A ※ 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。エンドユーザーの居宅の購入、賃借需要は安定しており、分譲マンション、投資用賃貸マンション及びマンション用地について、取引価格は横ばいで推移している。
						☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	B ※ 取引価格、賃料が横ばいで推移しており、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの取引利回りは横ばいで推移している。ただし、築浅の優良物件については、供給が少なく、取引利回りが下がりつつある。
														G ※ マンション分譲価格は横ばいで推移している。販売価格水準が高く、値下げも難しい竣工後の物件を除き、新規物件の売れ行きは好調であるが、競合物件の供給が増加しており、エンドユーザーの選択肢が広がっていることから、割高とを感じる物件については販売が苦戦しつつある。梅田周辺の高額マンションの影響を受け、地区内の販売価格水準が上昇する可能性もあるが、現在のところその動きは見られていない。
													H ※ 単身者向けを中心とするマンションについては、梅田周辺をはじめ競合物件が多く、引き続き厳しい状況が続いているが、ファミリー、ワンルームタイプともに需要は安定しており、マンション賃料は横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・福島地区においては、新築マンション・新築戸建のうち、3,000万円台の物件の売れ行きは堅調である。一方、4,000万円以上の比較的高額物件の動きがやや鈍くなってきている。今後の日本経済の動向が不透明な中、高額物件に係るエンドユーザーは慎重な姿勢に転じているのではないかと。（売買仲介業者） ・福島区におけるタワーマンションの稼働率は90%台前半。入れ替わりが多い感はあるが、家賃総額20万円以下の住戸は引き合いが多数あり、福島区の人気が窺える。一方で家賃総額が20万円超の住戸は、やや動きが鈍る。入居者の主たる属性としては、DINKS・単身者・セカンドハウスとしてのニーズ（震災特需とは関係のない）等が挙げられる。福島区では、レジデンス物件の取得を検討している投資家が多数いるが、築浅物件の供給が少ない。需給バランスを整えば、取引事例も散見されることになるであろう。（中小不動産業者等）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	➡ 0%横ばい （前期）➡ 0%横ばい					—	—			当地区では分譲マンションや戸建住宅の需要は相対的に強く、需要に変わりはない。土地の売り物件は、少ない状態が続いている。久しぶりにタワー型マンションの分譲が始まり注目を浴びているが、他に大型の開発等はなく、地価に底打ち感はあるが、当地区の地価動向は概ね横ばいである。なお、昨年の東日本大震災の影響は認められない。
						□	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 幹線道路沿いや、街区内でも接面道路幅の広いエリアにある規模のまとまった土地はマンション用地として需要が強く、売り物件も少ないことから取引価格は維持されており、規模が小さい戸建住宅向きの土地も需要はあるため、取引価格は安定的である。以上から、取引価格は横ばいである。
														B ※ 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。
														G ※ 分譲中のマンションは少なく、最新の分譲事例はタワー型で分譲価格の比較はしにくい状況であるが、需要が安定していることもあり、大きな変動はなく、マンション分譲価格は横ばいである。
														H ※ 賃貸マンションは建築時期やグレードにより賃料にバラツキがあるが、供給は比較的多い。需要は経済状況を反映し、拡大状況にはない。動きはやや硬直的で、マンション賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 現時点の分譲床単価は、タワー型マンションなら坪200万円を超えてもいいが、従来型のマンションでは坪200万円を超えると売りにくく、坪185万円から190万円が限界と思う。また、容積率100%当たりの土地価格は坪60万円が上限で、坪70万円になると売りにくい。（大手不動産業者） ・ ここ最近、仲介業務が非常に忙しい。夏頃までは東日本大震災後の心理的な影響もあってかタワーマンションなど動きがなかったが、今は購入を手控えていた需要層が動いている。建売業者は用地を探しており、銀行の融資が受けやすいから非常に活発だ。エンドの反応がよいかは不明だが、そこそこさばけているのではないかと。マンションデベロッパーも土地を探しているが、規模や形状などマンション適地として良い用地が少なく、持ち込み案件も100坪から200坪くらいが多い。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P. 153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	0～3% 上昇 <									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	0～3%下落 前期0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災の影響は見られない。大阪市南部の大型商業施設の新設や増床等により、当地区の集客力、商業上の地位が低下し続けていること等により、地価動向は下落傾向が継続している。しかし、地価下落による値頃感からマンション需要が活発化し、地価を下支えしていることから地価下落率は縮小傾向にある。	
														A※	大阪市、特になんば地区やあべの地区での大型商業施設の新設や増床により、堺東駅の商業上の地位が低下しており需要が弱く、当地区及び周辺の類似地域等では取引件数が極めて少ない。取引価格は下落している。
														B※	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、大阪市内南部における顧客吸引力に優れた大型商業施設の新設や増床が、当地区の顧客離れを引き起こしており、投資家の当地区の店舗・オフィスに対する投資意欲が低くなったため、市場に動きがみられない。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。
														E※	堺東駅周辺のオフィス需要は弱く空室率は前期に比べて微増傾向にある。前期と比較するとオフィス募集賃料はほぼ横ばいであるが、成約賃料・一時金では下落傾向にあり、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。
														F※	大阪市内南部の大型商業施設が相次いで開業したため顧客の市外流出が著しく、当地区の商業上の地位は低下している。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り、総じて店舗賃料は下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 堺東駅周辺に分譲マンションの売れ行きは厳しい状況にある。最近の厳しい新築マンション市況は、中古マンションの価格下落にもつながっている。買い換え需要が縮小している。（売買仲介業者） ・ 堺東駅前（南花田口2丁・北河原町2丁・中瓦町2丁のうち、大阪府道30号沿いの地域）の賃貸事務所については、新規供給がないため稼働率は概ね良好で、賃料は概ね横ばいである。また、大阪府南部エリアの拠点としての性格が強まっている。ただし、当該地域以外の需要は小さく、堺市役所北側の大小路筋等の中小事務所は、空室が見られる。（賃貸仲介業者） ・ 堺東駅前の再開発ビルの建て替え計画がある。大型テナントが12月末で退出したが、平成24年度も営業は継続する。駅前の稀少性のある立地であるが、大規模商業施設との競争を踏まえれば、全て商業施設は難しい。マンション・賃貸事務所等を絡めるのが面白いのではないかと。（賃貸仲介業者） ・ 新金岡駅前の商業施設が平成24年3月31日で営業を終了する。競合店舗に加え、周辺居住者の高齢化、施設内にスーパーがないこと、駐車場が有料であったこと等が原因と考えられる。（賃貸仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市	住宅	豊中	0%横ばい					—	—			取引価格及び賃料ともに横ばいで推移している。分譲価格・販売とも厳しい状態は続いており周辺地域の価格に影響される傾向にはあるが、他地域と比べ特別な人気を有している。先行きについては経済状況が良くないことから不安定な状態は続いているが、当地区での用地取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向等から需要は依然強く、今後も期待される状況であり、地価動向は横ばいで推移している。	
					※	A	建替え事業の新築マンションが中心であるニュータウン内では、土地取引はほとんど見られないものの、駅徒歩圏内の千里ニュータウン内の中古マンション取引は依然良好であるため、取引価格も横ばいである。周辺地域での新築マンション販売は動きがやや鈍く価格も値下げ販売されている。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。							
					※	B	今期の取引価格が横ばいで、賃料も同様に横ばいで推移していることから、今期の取引利回りはほとんど動きがなく、概ね横ばいで推移している。							
					※	G	北摂地域の中でも中心的な駅である千里中央駅を最寄り駅とする駅周辺の新築分譲マンション需要は強く人気がある。周辺地域のマンション分譲価格は下落傾向にあるが、当地区でのマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。なお千里中央駅周辺でも立地並びに利便性や築年数、グレード等により不動産としての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。							
	※		H	千里中央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やや高めである。賃貸需要は減少傾向ではあ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。										
	吹田市		江坂周辺	0%横ばい			△		—	—		▽	住宅ローンの金利低下を背景に、賃貸マンションから分譲マンションへの住み替えが増えているが、購入者の所得が伸びない状況において、分譲価格の上昇が期待出来ず、マンション用地の取得価格も採算性の範囲内での取得に留まり、地価動向は横ばい傾向で推移している。なお、東日本大震災の地価動向への影響はない。	
					※	A	大阪都心部への接近性の良好な都市型住宅地区として人気が高く、マンション等の購入需要、賃借需要があり、分譲マンション用地、投資用賃貸マンション用地の需要は強くなっているが、マンション分譲価格が横ばい状態にある中、建築費の上昇傾向が見られ、取引価格は横ばい傾向にある。							
					※	B	投資用賃貸マンションの需要は根強いが、供給が少ない。賃貸マンションの賃料は下落傾向にあるが、投資リスクが上昇し取引利回りは概ね横ばい傾向にある。							
※		G			新規分譲マンションの販売は好調であるが、江坂駅周辺での新規供給が増えており、さらに北摂地区において今春新規物件の大量供給が予定されており分譲価格は横ばいで推移している。									
※	H	賃貸マンションの供給増により、ファミリー、ワンルームタイプともに稼働率は低下し、それに伴いマンション賃料も下落傾向にある。江坂地区の賃貸マンションは法人契約が多く、家具付の高級賃貸マンションも供給されているが、法人の経費削減を背景に稼働率は低下している。特に築年数の古いマンションについては、賃料の下落傾向が大きい。												

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	豊中市・吹田市		住宅	豊中、江坂周辺	・豊中市を含む北摂エリアでは、南千里駅前で供給される800戸近い住戸数の新築分譲マンションの竣工が契機となって、供給過剰感が顕著になっている。本来であれば坪170万円から180万円のところが坪160万円を下回る価格での売り出しであったため価格破壊が生じており、マンション販売価格、地価ともやや下落傾向にある。他の団地の建て替えも進んでおり、供給がいったん途切れないと元の相場には戻らないとみている。（大手不動産業者） ・江坂周辺地区では平成24年3月竣工予定の分譲マンションはまもなく完売の見込みである。江坂地区は24時間スーパーなどの利便施設が整っており、住居専有面積を60㎡から70㎡とやや小さめにして販売総額を3,500万円以下に抑えた値付けをすれば十分に需要が見込まれるが、広芝町を中心に開発業者が相次いで土地を仕入れており、今年は分譲マンションの供給数が増加することが見込まれるため、需給動向を注視している。（不動産開発業者） ・江坂周辺地区の投資用賃貸物件は、法人契約の単身者をターゲットにして大阪市内中心部と遜色ない賃料が収受できるが、大阪市内の賃貸マンションの供給が増加傾向にあり、東日本大震災で職住近接がより重視される傾向にあるので、長期的にはやや不安視している。（不動産開発業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0% 横ばい									前期、江坂駅に近接する商業地区内で、5億円前後の事業所の取引事例が認められ、さらに背後地でデベロッパーのマンション用地の取引がある等、需要は当期も堅調で、地価動向は横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響はない。
														A ※ 江坂駅周辺では、賃貸マンション用地、分譲マンション用地の需要を中心に、地元事業者の自社ビル用地の需要が強く、取引価格は前期に続き横ばい傾向で推移している。
						□	□	△	□	▽	▽	—	—	B ※ レジデンス系を中心にオフィス系の賃貸物件に対する投資家の購入意欲は依然として強く、オフィス賃料は下落傾向にあるものの、底値感があり、空室率もほぼ安定しており、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 地下鉄御堂筋沿線のオフィス地区として一定の需要があり、空室率は高止まりながら安定しているが、比較的規模の大きなビルの空室率は当期12%と若干下落した。オフィス賃料は前期まで横ばいで推移していたが、当期は下落傾向にある。
					（前期）  0% （横ばい）									F ※ 新規店舗の投資額軽減の為、居抜き賃貸店舗の需要が大手チェーン店も含め多くなっている。江坂駅中心部の店舗賃料は1階で月額坪当たり2万円程度であるが、2階以上になると1万円程度である。新規の店舗ビルの供給はないが、当地区の事業所の減少と共に来店客は減少し、さらに景気の減退により客単価も低下し、店舗売り上げも減少し、店舗賃料についても下落傾向にある。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								・ 当期はテナントの入居・退去とも特段の動きはみられず、賃料は底ばいの状態が継続している。大阪市中心部の賃料下落により、従来よりも江坂地区の割安感が弱まり、各テナントの退去リスクが高まっている地区である。エリア内の大規模ビルでまとまった面積を賃借しているテナントは、今後他の地区から引き抜きの対象になる可能性が高く、予断を許さない状況である。（賃貸仲介業者） ・ 江坂地区よりも千里中央地区で規模の大きいビルが揃っているため、大手投資法人の投資対象として千里中央地区が優位となる傾向にある。江坂地区内の製薬会社や医療機器メーカーの自社ビルは全般に老朽化がみられるため、いずれは売却されるとみている。（賃貸仲介業者） ・ 千里中央地区のビルでは、一部のテナントが新大阪地区に流出し空室を抱えていたが、平成23年に入って江坂地区の比較的規模の小さいテナントを誘致することでカバーし、空室を解消することができた。今後も新大阪、千里中央、江坂の序列は変わらないとみられ、千里中央地区の空室は江坂地区のテナントを引き抜くことでカバーされると考えている。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	高槻市			高槻駅周辺	商業	0%横ばい 前期0%横ばい									一般経済の先行き不透明感、賃料下落や空室率上昇の可能性など、収益性の観点からはリスク要因も残り、需要者の物件選別は厳しい。二極化傾向にはあるが、JR高槻駅および阪急高槻市駅が半径500mに位置するエリア特性から、土地の潜在需要は根強く、総じて地価動向は横ばいである。なお、当地区に対する東日本大震災の直接的な影響は認められない。 ※ A 駅前タワーマンションの契約率は90%を超え、竣工前の完売がほぼ確実な状況にある。また、JR高槻駅南側の新築マンションも1期分譲が抽選のうえ即日完売するなど駅徒歩圏のマンション需要は根強く、開発適地に対する関心は強い。旧来の商店街など、選好性の劣る商業用地は弱含みの状況が続いているが、旺盛なマンション素地需要が地価を底支えし、全般的には、当地区の取引価格は横ばいを維持している。 ※ B 当地区については、東日本大震災の直接的な影響はなく、投資マインドに復調の兆しが認められる。ただし、震災後における一般経済へのマイナス影響を通じた間接的な投資リスクも残り、要求利回りは高止まりしている。したがって、前期同様、やや高い水準で取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E 立地性や設備水準に劣る建物においては、一時金や募集賃料の減額も散見され、依然として、オフィス賃料は下落傾向で推移している。ただし、地元法人等による一定の需要が認められ、新規供給もほとんどないことから、僅かな下落に留まる。 ※ F 当地区はJR・阪急双方の利用者を顧客とするため、飲食関係を中心としたニーズは高く、1階店舗の空室は希少である。もっとも、個人経営者の割合が高いことから、総額の嵩む物件の動きはやや鈍い。顧客流動性の劣る地域にあっては、長期間の空室も認められるが、エリア全般としてのテナント需要は根強く、総じて店舗賃料は横ばいを維持している。
							□	□	□	□	▽	□	—	—	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・高槻駅周辺の商業地の取引は、ここ3ヶ月ではあまり見られないものの、取引需要は十分にある。賃貸需要も引き続き旺盛で、センター街及び本通りの1階・30坪程度の店舗で20千円/坪から30千円/坪程度、中通りで20千円/坪程度が相場だと思う。駅前商業施設では、2階の収益物件が坪115万円程度で最近取引されたが、妥当な水準の範囲だと思う。また、中通りのビルの1階は、坪18千円程度で決まりそうである。（売買仲介業者） ・新築マンションは従来どおり好調で、駅周辺の高額物件も順調のようである。一方、北部住宅地では、駅周辺の新築マンション等への買い換えを目的とした中古住宅の供給が増えており、供給過剰で値崩れが起こってきている。（不動産開発業者） ・JR高槻駅北東地区の開発については、平成24年3月末には地域内のデッキの工事が完了し、3月末もしくは4月にまち開きを行う予定である。駅前タワーマンションは概ね9割以上は売れているようである。駅周辺では、病院、大学関係者をターゲットとした、賃貸マンションの建て替え等に着手するようである。（大手建設業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0% 横ばい (前期)							—	—	地価動向は横ばいで推移している。参考となる取引事例の件数は前期同様少ないものの、欧州経済等経済情勢が不安定ながらも取引価格は横ばいで推移し、東日本大震災の復興需要も期待されるため、当期の地価動向は横ばいで推移している。 A※ 取引事例件数・投資用不動産の需給状況等はほぼ前期並みに低調であるため、取引価格は横ばいで推移している。 C※ D※ B※ 土地取引価格、店舗・オフィス賃料ともにほぼ前期並みで推移し、空室率もほぼ横ばいで推移しているところから、取引利回りは横ばいで推移している。 E※ 大規模な新規供給も需要もなく需給バランスに大きな変動はないところから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F※ 三宮地区では、昨年下半年期でのファッション関連テナントだけでなく、セレクトショップの出店も目立ち、特に1階店舗への需要が堅調であるため、店舗賃料は横ばいで推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	
				市役所周辺	 0% 横ばい (前期)									稼働率の高いオフィスビル等優良物件の取引が散見され、価格に大きな下落はなく、地価動向は横ばいで推移している。なお、優良物件とそれ以外の物件の価格格差は大きい。また、当期において、東日本大震災の当地区に対する影響は、特段認められない。 A※ 三宮中心部(三宮中央通を中心にフラワーロードから鯉川筋にかけての帯状の地域)はゾーンも狭く、売りに出れば買い手は現れるが、資金的な裏付けのある有力資本に限られる。稼働率の高い複合不動産は不動産投資ファンドが組み入れ、中心部一等地の物件は場所的限定等から地元有力資本が買い進む可能性を秘めているが、取引は少なく取引価格は横ばいである。 B※ オフィス賃貸スペースは新規供給がない反面、中心部のビルの空室増加と、それに伴う賃料調整の進展により、コストを優先しつつも、立地やスペックの改善を目的とした移転事例が見られる。オフィス成約賃料は引き続き軟調であるが、概ね横ばいで推移し、取引価格が横ばいで推移している中、取引利回りも横ばい傾向にある。 E※ 空室率は概ね14%台で高位安定的に推移し、需要喚起要因が見当たらない当地区において、今後大幅な需要伸長は考えにくく、しばらくは一進一退のマーケット状況が継続するものと考えられ、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。一方で、近時外資系銀行の移転及び新規出店が相次ぐといった明るい話題も聞かれる。 F※ オフィス賃貸スペースの新規供給は見当たらないが、空室率は依然高く賃料相場が下落した状態が継続し、コスト削減移転を検討する企業は増えている。空室の消化をいち早く進めるため、フリーレント等の付帯条件、賃料や共益費の設定見直し等、ビルオーナーにとって引き続き厳しい状況が続く。一方、店舗賃料についても引き下げ要求が強く、水準維持が困難であり店舗賃料は下落傾向にある。
						□	□	▽	□	□	▽	—	—	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	➡ 0%横ばい							—	—	店舗賃料・オフィス賃料は、横ばい傾向にあり、オフィス賃料については、依然として下ぶれリスクが懸念されるものの、店舗需要は底堅く、前期と同様、地価動向は概ね横ばい傾向にある。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。
				（前期）➡ 0%横ばい							—	—	A ※ 当地区における商業地の取引は、前期に引き続き、商業ビル、オフィスビル等の取引が停滞している。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、全般的には取引価格は概ね横ばいにある。 B ※ 当地区において、前期に引き続きオフィス需要の需要喚起要因が見あたらず、賃料の一部値下げも表面化するなど、賃料は概ね弱含みの横ばいである。また、同様に、空室率の大きな改善も見られない状況であることから、取引利回りについても概ね横ばい傾向である。 E ※ 神戸市中心部のオフィス需要は、撤退や縮小の動きも一巡して、空室率の上昇にも歯止めがかかりつつあるものの、依然として需要喚起要因が見えない当地区においては、大きな需要伸長は見込みにくい状況であり、オフィス賃料は前期と比較して弱含みの横ばい傾向である。 F ※ 当地区は、前期同様、新規テナントの進出は見られないものの、県内屈指の高度商業地内であることから、集客力は強く需要は底堅い。しかしながら、依然として市場における不透明感があり、テナントのコスト削減意識は高く、前期と比較して店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。	
				ハーバーランド	➡ 0%横ばい			▽	▽	▽		—	—	街開き20周年を迎え、ハーバーランド再生に向けた、市や民間による様々な計画が予定されているが、現時点においてこれに誘発される新規出店等の計画、投資行動は見られない。各事業が具体化し成否を見極めるまでの模様眺めの状態にあり、地価動向は横ばい傾向である。東日本大震災による影響はない。 A ※ 当地区及び周辺商業地においても目立った取引はない。昨年は立地条件の極めて良好ないわゆる一等地の物件に関しては並外れた高値で成約する事例が見られた反面、取引の中心は総額の張らない手頃な物件であった。引き続き同様な状況にあり、当地区における取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ オフィス、店舗の新規供給、テナントの大きな移動はなく、賃貸状況の変化は認められないが、企業のコスト削減意識が強く賃下げ等による収益性の低下が懸念される。一方、ここ数ヶ月で市内ホテルの売却が相次ぎ、大型物件に対する投資機会を窺う契機になる可能性はある。総じて取引利回りは横ばい傾向である。 E ※ 昨年夏、テナントのまとまった入居により空室消化が一気に進んだものの、それ以降目立った成約はない。依然として空室率は高止まりしていることから賃貸市況は必ずしも好転しているとは言えず、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 秋の行楽シーズン、年末年始の買物客で賑わった。顧客の流れが一様でなく店舗立地による優劣があるものの、地区内のオフィス勤務者や近年周辺で増えているマンション居住者の来店を見込んだ賃貸需要が期待できることから、店舗賃料は横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド	- 三宮駅前・市役所周辺地区でのオフィス市況は相変わらず停滞しているが、取引・賃貸市場とも前期と比べて大きな変化はない。築年数の経過したビルはさらに弱い、比較的新しく、規模・価格とも手頃感のある物件については、取引が散見されるようになった。特に居留地内は、築年の浅い物件に限らず、取引が継続して見られることから、根強い人気を感じる。元町地区の三宮町3丁目（鯉川筋沿い）で収益ビルが売りに出ており、売り主の売却希望価格は強気で、希望価格を下回る価格では取引に応じない。収益価格が積算価格を大きく上回っていることから、強気の売り主が出始めたものの、銀行が融資に慎重になっていることもあり、資金調達が容易になったとは言えないため地価水準が直ちに上向いているとはいえない。（中小不動産業者等） - 神戸市中央区の旭通4丁目地区第一種市街地再開発事業の住宅約600戸は販売価格の値崩れを回避するため竣工時完売を目指さず、竣工後1年から1年半の期間をかけて販売していく予定である。三宮駅前・市役所周辺地区において、神戸を本拠地とする個人事業主は、新規建設によるテナント確保のリスクを避けるために、テナントの移動を伴わず現状の家賃水準が維持できる既存ビルの改修に力を注ぐ傾向にある。（大手建設業者） - ハーバーランド地区において、煉瓦倉庫東隣の三菱地所開発予定地（分譲マンション）は、施工業者は決まっているものの未だ建築に着手していない。これは、同社がトア・ロード沿いに建設中の分譲マンションの売れ行きと全国的な市況を考慮しているためで、これを見極めたうえで着手するものと思われる。（不動産開発業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区		六甲	 0%横ばい					—	—			戸建住宅・分譲マンション共に好立地の優良物件に対する不足感が高まりつつあるが、高額物件の動きはまだ鈍い。マンション適地については開発業者の強い取得意欲が見受けられるが、供給は少ない。取引価格、取引件数、賃料はいずれも安定的に推移していることから、今期の地価動向は前期と比較して横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響は見られない。 A ※ 当地区は選好性の高い住宅地域であるが、物件の供給が限定的であり、マンション用地等の取引事例は確認されなかった。周辺地域では、一部高額の取引事例が見られたものの、全体的には前期と同様の価格水準での取引が多く、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ マンション賃料は安定的に推移しており、取引価格も前期と比べて大きな動きが見られなかったことから、取引利回りは総じて横ばい基調が続いている。 G ※ 今期、当地区内での新規分譲マンション販売は確認されなかった。駅から遠い山手地区ではマンション販売に苦戦しているようだが、当地区は駅に近く潜在的な需要も高いため、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。 H ※ 駅から徒歩圏内の物件については、単身者向け、ファミリー向け共に賃貸需要に底堅さが見られ、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。分譲貸しの賃貸物件等も多く見られるが、高額賃貸マンションの動きは依然として鈍い。
						□	□	□	□	—	—	□	□	
		東灘区		岡本	 0～3%上昇					—	—			東日本大震災の影響は、発生から9カ月以上が経過し、地価に対してその影響はほとんど見受けられなくなった。ただし近時発表された津波被害想定の見直し結果の影響もあり、臨海部や埋立地等限定的な地域の土地需要への影響は認められる。当地区は海岸部から離れており、その影響はない。人気地区であるため土地需要が供給よりも多い状態が継続しており、地価動向は上昇率が低下しつつも継続している状態にある。 A ※ 当地区は古くから高所得者層に人気がある。特に駅に近く、道路幅員が広いなどの要件を満たすマンション適地の需要は供給が少ないため堅調であり、土地の取引価格は安定的に高い状態が続いている。中でも駅前等の一等地の土地需要は根強く、取引価格も優良物件ほど上昇傾向の継続が認められる。 B ※ 投資目的の賃貸マンションや賃貸オフィスビルは元々少ない地区であるため、依然としてその取引も少ない。収益用マンションの需要は強く、土地価格が安定的であるため、投資リスクが少なく、取引利回りは低い水準で横ばい状態にある。 G ※ 区内全体では供給もあるが、当地区周辺ではマンションの需要に比して供給が少ない状態が続いている。そのため、中古マンション市場も安定的である。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いのが近時の当地区の特徴であるが、総じて価格は横ばい状態にある。 H ※ 賃貸マンションは供給量が多く、分譲マンションや建売住宅への顧客のシフトも多いため、マンション賃料は下落及び上昇とも認められず、ほぼ横ばい状態が継続している。
						△	□	□	□	—	—	□	□	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	- 六甲地区では収益物件の売り物件が比較的多く、引き合いもコンスタントにあり、総額3億円前後、現況で粗利7%程度であれば成約に至る。一方、岡本地区では物件自体がほとんど出ない状況であるが、マンションは空室が出てもすぐに埋まるほどの人気を下支えに、収益物件が市場に出れば早い段階で成約することが多い。(売買仲介業者) - 六甲・岡本地区はエンドユーザーの人気が高く、駅周辺でなくとも平地であれば手堅い需要が見込めるため、素地の入札があればかなり競合する。ただ、まとまった規模の土地は非常に希少性が高く、最近では国道2号沿いの商業施設(現行賃貸借中)の入札にもデベロッパーの注目が集まった。(大手不動産業者) - 岡本地区には人気の高い中学校があり、周辺市区から住宅需要が認められる理由の一つである。近隣大学の学生について、地方出身者(兵庫県外からの出身者)の割合が少なくなっており、六甲・岡本地区のワンルームマンションの空室率は上昇傾向にある。(売買仲介業者) - 新駅の摩耶駅について、その開業時期(2016年春)から最終需要者の関心が弱く、仲介業者としての手応えも弱いため、不動産市場への影響は現時点では限定的である。また、JR甲南山手駅と比べても市場への影響も小さいと考える。(売買仲介業者)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0%横ばい (前期 0%横ばい)					—	—			個人のエンドユーザーが求める規模・総額に合致するものは底堅く値崩れはないばかりか、利便性の優れるものは割高の取引もみられる。一方、デベロッパーが求めるマンション用地は適地が少なく、個々の事案により高低様々であり二極化の様相が垣間見える。地価動向は総じて横ばいである。 A ※ 当地区において取引の中心となる土地の画地規模は100㎡から200㎡であるが、これらの土地の取引価格は前期と同様に、ほぼ横ばいで推移している。一方、1000㎡以上のマンション適地の土地の動きは鈍く動向は見極め難いが、周辺地域の動向等から横ばいで推移している。 B ※ 経済情勢が不透明で好転する状況ではない中、収益物件の取引が散見される。取引価格をみるに地上建物の状態及び取引当事者の事情等でバラツキがあるが、賃料水準の動向等から取引利回りは概ね横ばいで推移している。 G ※ 甲子園口北町の新築マンションは最終期分譲を迎えているが、第1期から好調な販売状態が続いている。一方、中堅デベロッパーによる甲子園口4丁目の新築マンションは駅から徒歩11分ということもあり、販売価格はやや低めの設定である。マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 前期と同様にマンション賃料は横ばいで推移している。一時金の額もファミリー向けには変動はみられないが、単身者向けには空室率を抑えるため減額に応じている物件も一部にみられる。	
						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									
						- 阪神間での環境良好なエリアとしてブランド力がある地域であり、高額物件の取引は聞いていないが、大きな値崩れ感もない。また、賃貸状況についても、家賃を下げたり、家賃が下げられないから一時金の月数を減らすといった事象は把握していない。（売買仲介業者） - JR甲子園口駅北側において電鉄系デベロッパーがマンション販売を行っている。総戸数80戸というボリューム感から相応の品等を有するマンションとして、初月は売れ行きも好調であったが、10月の3期・最終期分譲ではやや契約率が落ちた模様。JR甲子園口駅南側において分譲マンション3棟が販売中であるが、販売状況は苦戦傾向にあるため、値下げを行ったマンションも見られる。（売買仲介業者） - JR甲子園口駅北は優良住宅エリアとして人気があり、売物件があれば需要は顕在化する。ただし、値段次第であるため、強気な値段設定は難しい。（売買仲介業者）									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	➡ 0%横ばい （前期） ➡ 0～3%下落									商業地としての需要は縮小しつつあり、成約件数も少ない状況が続いている。一方、利便性の良さからマンション素地として注視されているが、「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」いわゆるマンション開発規制があるため、開発が実質的に抑制され、静観状態が続いている。地価動向は概ね横ばいを維持している。商業地の中心は阪急西宮北口駅周辺にシフトしている。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 西宮市における商業地の需要は全体的に低調である。また、賃貸業者による賃貸マンション用地、デベロッパーの分譲マンション用地の需要は根強いものがあるが、売り物件が少なく、成約件数も少ないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※ 当地区において、商業店舗・オフィスに対する投資意欲は低調ぎみである。また、東日本大震災後における景気動向の不透明性から、空室率の上昇、賃料の下落等のリスクも残る。但し投資用不動産の供給自体が少なく、顕在化しないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ オフィス需要は低調であり、既存ビルを中心に依然高い空室率が続いている。需要の中心は阪急西宮北口駅エリアにシフトしており、新たな需要喚起要因が見当たらず、目立った改善もなく、当地区におけるオフィス賃料は下落傾向にある。
														F ※ 既存テナントの退去が見られるものの、低層階の飲食店舗等については底堅い需要が認められる。しかし、個人経営の飲食店需要者が多く、2階以上のロットの大きい物件については苦戦しており、総じて店舗賃料は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 駅への接近性等といった立地条件は悪くないため、土地がまとまれば相応の需要は顕在化するであろうが、間口が狭く小規模で使い勝手が悪い土地利用が中心となっており、当地区の魅力は低い。阪神西宮駅前の商業施設における食品関係部門の売上は堅調に推移しているようだが、西宮北口駅及び甲子園口駅付近の商業施設の影響から、物販関係部門はこれまでと変わらず苦戦している。（売買仲介業者） ・ 阪神本線のアーケード下の店舗（賃料2万円強/坪）及びその店舗に平行した立地にある店舗（賃料約1万8千円/坪）の賃料は一定水準を維持しており、空けばすぐにうまる状態である。賃貸需要が認められる場所の地価は横ばいと考える。（売買仲介業者） ・ 阪神西宮駅の南側徒歩圏内にある中古マンション（H16築・70㎡・3LDK）で同じ間取り・開口方位・近い階層のものが2年前は2,500万円強だったものが、最近3,100万円強で売買された。自己の居住用として購入されたが、値段が上がっても買う人が多いので、中古マンションはすぐに売れる。（売買仲介業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	芦屋市			J R 芦屋駅周辺	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	芦屋市内等は、住環境が良く、比較的価格水準が高いエリアであるため、高額取引が散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の市場は高止まり感があり、地価動向は上昇傾向にあるものの上昇幅が縮小傾向にある。なお、現在は東日本大震災の影響は見られない。
														A※神戸市東灘区に存する岡本・御影地区、JR芦屋駅周辺のうち北側に位置する大原町・船戸町等の需要者は、総額の面からも富裕層が中心で、景気動向の影響は受けづらい。JR芦屋駅の北側の人気エリアは比較的範囲が狭く、需要に比較して供給が少ない。不動産市場の二極化の傾向が顕著になるなか、価格にばらつきがあり、人気エリアにおける取引価格は上昇傾向にあるものの上昇幅は縮小傾向にある。
														B※取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りの変動にまでは至らず、横ばい傾向が続いている。昨年の後半は、売主と買主の価格の折り合いがつかず、取引は確認できなかった。
														G※当地区の高額分譲マンションの需要者は県内外の富裕層が中心であり、景気の影響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。
														H※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。東日本大震災の影響で、当初は高級家具付き賃貸マンションの契約が見受けられたが、震災需要は全般的に落ち着きを取り戻しつつあり、東京からの入居者が撤退する例もある。
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														
・株価下落により、資金的に余裕がある個人や会社経営者等が、株式への投資から不動産投資へ移行する動きがみられる。収益物件の取引事例として粗利8%から9%程度での取引がみられた。買い主としては安定的な利回りを確保しつつ、運用後において転売可能な物件であるのかも重視しているとのことである。（売買仲介業者） ・JR芦屋駅前の再開発ビルの住宅部分について、10月から12月の間で売り出された3物件のうち2物件が既に成約（180万円/坪程度）しており、中古物件の取引量は増えている。当該再開発ビルは1986年10月に建築され（築後約25年）建築当時から1割程度の上落にて中古取引が行われているとのことである。（売買仲介業者） ・駅徒歩圏の物件は、マンション・戸建とも非常に人気が高く、最近、翠ヶ丘町において築6年の中古マンションの1室が、新築時の分譲価格より高値で取引された。間取りなどのタイプも大きく関連するが、やはり芦屋ブランドの強さを感じる。一方で、山手は利便性の悪さから弱含みの感がある。（大手不動産業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	0～3%下落 前期0～3%下落										当地区において東日本大震災の影響はほぼ認められず、地価の下落は概ね終息しつつあるが、経済情勢の悪化や円高等、景気停滞の影響を受け、地価動向は若干の下落傾向で推移している。
						▽	□	□	□	□	□	□	□	A※ 最寄駅に近く利便性及び住環境に優れ、尼崎市内では選好性の高い住宅地である。比較的安定した需要が認められるが、前期同様大規模地の供給はほとんど無く、取引は見受けられない。中規模画地の取引は散見されるものの取引価格に大きな変動は認められず、前期同様若干の下落基調にて推移している。	
														B※ 前期同様、新築の収益物件は少ないままである。中古の収益物件については築年数の古い物件程利回りは高い傾向にあるが、賃料が概ね横ばいであることから、取引利回りも概ね横ばいにて推移している。	
														G※ 前期同様、当地区において新規の新築分譲マンションは見受けられないが、変動要因は見あたらないため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。中古物件のマンション価格は売り希望価格と買い希望価格に若干の差異が見受けられ、買主にやや慎重な姿勢が伺える。	
														H※ 賃貸マンションの需給は比較的安定しており、全体的なマンション賃料は概ね横ばいにて推移しているが、新築物件の少ないエリアであることから築年数が浅い物件程人気が高く賃料は安定しており、設備等の旧式化が進んだ物件についてはやや下落基調にて推移している。	
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															
・戸建住宅市場においては、駅への距離等の立地条件が良く、道路の幅員や地形が良い物件は、供給量が限定的であり、相場より割高でも買える需要が存するためすぐに売買が成立する。南北を問わず駅周辺や武庫之荘エリアのなかでも良いと言われる地域（武庫之荘1～4丁目）の取引市場は堅調である。一方、道路幅員や地形が悪い物件の売買はなかなか成約しない。マンション市場においては、駅近の中古マンション（例えば昭和48年から50年頃築で規模は60㎡から70㎡程度、価格は2,000万円台前半）は出ればすぐに売れるが、築年の浅いマンションの売れ行きが鈍いことから、マンション市場の傾向として安価なものを好む傾向になったのではないかと。（住宅販売業者） ・武庫之荘地区のファミリータイプの賃貸住宅の需要者は社会人が主で、大阪方面への通勤者が多い。ワンルームの需要者も学生より社会人が多い。ファミリーの需要は堅調で、ワンルームも場所により様々で、築年の浅い物件が少ないものの、需要は概ね横ばいないしは一部減少している程度で推移している。（賃貸仲介業者） ・武庫之荘地区は、雰囲気のいい住環境の良好な街として、また、商業施設・駅等の交通機関への利便性から住みやすい街として人気がある。しかし、当地区の賃貸住宅を探す需要者の支払可能賃料総額が下がってきており、賃料水準の下落から土地価格もやや下がっていると判断する。（賃貸仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	→ 0%横ばい									区画整理事業の新規マンション分譲の影響により売主、買主ともに築浅マンションを中心に様子見状態にある。新規マンション分譲後は供給増から競合する築浅物件を中心に中古物件全体の値下がり懸念される。戸建分譲、注文用地分譲も予定されているため、周辺住宅地でも競合する更地などは今後影響が出ると思われる。但し、好立地分譲マンション価格は上昇気味であり、デベロッパーの素地取得意欲は衰えておらず需要は堅調である。全体として、マンション適地である当地区の地価はほぼ横ばいである。なお、東日本大震災の影響は当地区においてはほとんど見られない。
						□	□	△	□	—	—	△	□	A 当地区は大手不動産会社がほぼ単独所有しており、他社が土地を仕入れて新規供給をすることはない。築浅中古マンション購入を検討している顧客も現在は積極的に買う動きはなく、相当安ければ買うといった状況。一方、好立地の新規マンション分譲価格は上昇気味であり、マンション適地である当地区へのデベロッパーの素地取得意欲は衰えていない。当地区のマンション素地の取引価格は概ね横ばいである。なお、全体の取引件数は、前期からやや増加。
														B 区画整理事業の進捗に伴い、中古マンションの取引価格は築浅物件を中心に下落気味ではあるが、マンション適地である当地区のマンション素地価格はほぼ横ばい。一方、賃料水準も前期から大きな変化はなく横ばいである。よって、取引利回りは前期から引き続きほぼ横ばいである。
														G 学園前駅前の新規マンション分譲は学園前という立地からするとやや苦戦に見えるが、高価格設定、線路近等を考慮すると概ね好調である。一昨年のあやめ池の新規分譲マンションも高価格設定ではあったが販売状況は好調だった。近時、好立地マンション分譲価格は上昇傾向にある。区画整理地区内で建設予定の分譲マンションは今春に販売開始予定であり問い合わせも多く関心の高さが窺える。
					前期→ 0%横ばい								H 当地区に近接してUR賃貸住宅が存するものの民間の賃貸物件が少ないこと等から一定の賃貸需要は見込まれる。東日本大震災後、若年層を中心に所有リスクの高まりから賃貸物件への関心が高まったが、現在は以前の状態に戻った。マンション賃料は駅近接で月額13万円から15万円、当地区で月額10万円から12万円程度と前期からほぼ横ばい。	
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														
・ 学園前駅周辺では、UR鶴舞団地の建替え事業区域内のバス通りに面した土地を不動産開発業者が取得したとのことであり、マンション供給が予想され、当地区との競合関係が注目される。（金融機関） ・ 奈良県内全体では前期と同様に取引の動きが少なく、需要供給とも停滞しており、価格の把握が難しい。立地の悪い物件は相当安くしないと売れないが、当地区は始発駅で、駅前商業施設等が整備された好立地であり、他の地区と比較して需要者の選好性が相対的に強いと価格は安定的であり、横ばいと考えられる。（売買仲介業者） ・ 駅前のマンションは、築約4年の築浅物件で、3千万円台の物件が新築時の5%ダウン程度で成約していたが、最近では10%下げても売れにくい状況にある。しかし築10年程度で2千万円前後の中古マンションの価格は概ね安定的である。また、駅から比較的近い中古の戸建住宅も需要は根強い。平成24年度未完了予定の西側隣接の区画整理地区内でマンション120戸、戸建住宅420戸の新規供給が予定されている。駅前の中古マンション需要者は新規分譲マンションの価格との比較検討をするために様子見の状況にあると考えられ、供給側も売り控えていることが考えられる。（不動産開発業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	0%横ばい 前期0～3%下落									昨年2月に会社更生法の手続きを開始した企業が有する駅表側至近の大規模な駐車場（約5万平方メートル）が、9月に売却され、高層階のショッピングセンターが計画されており、コンベンションセンターの要望もある。駅前の大規模画地を細分化して処分される懸念が払拭され、開発次第で岡山市の商業地全体に大きな影響を与えることから、駅前商業地域の今後の期待されている。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。駅前商業地域の取引は少ないが、将来への期待感から下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。また、東日本大震災の直接的な影響も認められないが、県外資本を含めて駅前商業地の他の不動産に対する投資が活発に行われる状況ではない。
						□	□	□	□	▽	▽	—	—	A※岡山市の中心商業地域は、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、両幹線道路沿いの取引は極端に少ない。過去成立した取引も価格水準はばらついているが、岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要も認められ、背後商業地の下落圧力はあるものの当期における取引価格の下落は認められず、横ばい傾向にある。
														B※中心商業地域内の収益物件の取引はほとんど認められない。背後地域に1棟売りのマンションや小規模な収益物件が認められる程度である。背後地域においては、賃料水準の下落より価格の下落が大きく、高い利回りを示す売り物件も存在するが、中心商業地域内においては賃料水準が若干下落しているもののその程度が小さく、取引利回りに大きな変化は認められず、横ばい傾向にある。
														E※近年中心商業地域に進出したビルの空室率は未だ高い。既存ビルの空室率は概ね横ばいであるが高止まりしている。背後商業地域においては、極端に低い賃料設定も認められるが、幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は若干下落しているもののその程度は小さい。
														F※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														
・岡山市の空室率は、対前期比0.4ポイント上昇の14.5%で、3期連続の市況改善はストップしたが、移転後の二次空室や、自社ビルへの大型移転等が顕在化したため、実態としては改善傾向が続いている。賃料水準の二極化傾向は変わらず、グレードの高いビルについては、賃料は横ばいとなっている。（賃貸仲介業者） ・収益物件の問い合わせは増えているが、「ネットで10%超え」など実態に合わない強気の姿勢で探している者が多く、買い手市場が続いている状況。（金融機関） ・賃貸マンション需給の動向・利回りは、特段目立った変化はない。（賃貸仲介業者） ・駅前の駐車場に大規模商業施設の出店が決まったことから、駅周辺の400台強の月極駐車場の需要が高まっている。（売買仲介業者） ・建築工事現場における人材確保が難しくなっており、人件費は上昇しているが、工事請負価格に転嫁させることが難しく、工事価格自体はそれほど上昇していない。（大手建設業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	0～3%下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	□	代替性があり強い価格牽連性の認められるような不動産取引は少ない中、当期間における当地区での不動産取引件数は前期より若干減少した。尚、取引は戸建用地や戸建分譲を中心としたもので、マンション適地の取引は把握できなかった。広島都市圏では依然マンションの大量供給が続いており販売競争も激化していることから、マンション用地に関しては下振れ要因が増しており、当期の地価動向はやや下落傾向である。東日本大震災から1年弱が経過するが、その影響は見られない。
														※ A 当地区では大型マンションの販売が開始となるなか、代替性があり価格牽連性の高い取引は把握できなかったが、幹線街路背後の住宅地の販売価格の推移や状況類似地域の取引価格の動向等から、取引価格は規模の小さな住宅用地に関しては前期と同水準で横ばい傾向だが、マンション用地に関しては若干の下落傾向である。
														※ B 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、投資家の期待利回りの動向等にも大きな変化はみられない。地価や賃料の水準の推移動向等から、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。
														※ G 当地区での大型マンションが販売開始となり、総戸数が222戸と大型であることが影響しているものの、近年周辺で販売された他のマンションに比べると分譲単価はやや低めに設定されている。もう1棟の分譲期間も考慮すると販売には数年を要することが予測され、当期のマンション分譲価格はやや下落傾向である。
					（前期） 0～3%下落								※ H 近隣に官公署や学校、総合病院があり中心市街地に近い利便性から通勤者等を中心に相応の入居需要がある。当期は当地区での賃貸物件の供給量が少なかったこともあり、賃料水準に特段の変化は見られず横ばい傾向である。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・白島の新規大規模マンションの売れ行きは好調。需要者は2次取得者、郊外から市内中心部への移転、女性が通常より多いのが特徴で、高い方から売れている。素地購入価格を抑えることができたので、坪150万円程度と相場より安く提供が出来る。事業地の残り半分についても、現在建築中の住棟の完売を待たず、平成24年着工を予定している。現在建築中の場所よりロケーションが良いことから、既にこちらを待っている需要者もいる。（不動産開発業者） ・白島の新規大規模マンション分譲価格は坪150万円程度で、残地はロケーションも良いことから坪160万円程度で売り出せると思う。在庫調整はされてきており、今後新規供給が積極的に行われるだろう。（大手不動産業者） ・建設業者が低価格の工事単価では工事を請けられなくなっていることから、格安な分譲マンションの供給は難しくなっている。在庫が少ないことから、デベロッパーは強気となっているが、今後、新規供給計画が多くあることから、需要がいつまで続くか懸念される。（大手不動産業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	0～3% 下落 （前期） 0～3% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は底堅く、東日本大震災後の投資環境も改善されつつあるが、広島支店経済の縮小及び商圈の郊外化等から、賃料はオフィス・店舗いずれもやや下落傾向にあり、地価動向は前期同様に緩やかな下落傾向にある。
														A ※ 広島都心商業地域においては、耐震性の劣る築古ビル等の安値取引が見受けられる一方、築浅の投資適格物件に関しては公示価格程度の取引が見られるなど二極化傾向にあるが、景気の先行き不透明感等から取引価格はやや下落傾向にある。
														B ※ 広島都心部の投資環境は、東日本大震災後の西日本へのリスク分散傾向、土地の底値感、融資緩和等により若干改善されつつあるが、取引価格及び賃料がいずれもやや下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。
									E ※ 市内中心部の耐震性の優れたオフィスビルに対する移転需要は高まっているものの、広島支店経済の縮小傾向、広島を代表する大型複合ビルの今春完成に伴う2次空室の恐れがあること及び景気の先行き不透明感等から様子眺めの状況が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向にある。					
										F ※ 個人消費の持ち直し等により都心商店街の店舗需要は回復し空室はほぼ解消されたが、周辺部の大型ショッピングセンターへの顧客流出の影響等から慎重な選別を行なう出店姿勢が続いており、店舗賃料はやや下落傾向にある。				
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 広島市では大型倒産も無く、市場に大きな変化はない。不安定要素を抱えながらの現状維持。（金融機関） ・ 大手企業の事務所需要は、規模300坪程度が中心で、築浅・耐震基準を満たしているものであり、当該要件を満たしていないビルでは、今後更に収益の安定性を維持するのが厳しくなると予測される。広島での支店拡張需要はみられなかった。（不動産開発業者） ・ 本通りの出店状況については、一時出店の勢いが弱まっていたが、10月以降回復傾向がみられ、空室が長期にわたっていた店舗にも出店が決まった。しかし、新規賃料はやや下落傾向が見られる。（賃貸仲介業者） ・ 事務所の収益物件は、築年が古いものが多く賃料自体が他都市と比較すると低水準にあり、築年が古いものは積極的に改修しても賃料アップは望めないため、相生通り沿いであってもまだ更地の方が需要は底堅い。（賃貸仲介業者） ・ 生保ビルの売却が増加している。（大手建設業者） ・ 古い事務所ビルの建て替えは、あまり期待できない。新築ビルの賃料水準が他都市と比較して高水準ではないことから、物件の競争力を高めるために維持管理に注力しているオーナーが多い。（大手不動産業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	0～3%下落 前期0～3%下落									当地区において、事務所空室率は依然として高水準で、テナント誘致競争からオフィス賃料は下落傾向にある。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、やや地価動向の下落幅は縮小しているが、投資環境に大きな改善はなく、当期の地価動向は下落基調が継続している。地価動向に係る東日本大震災の影響は特にはない。都心部においては、百貨店が平成24年3月を目途に閉店する予定で、中心部への集客力低下が顕在化した。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。	
						※								A 広島駅周辺の開発計画進捗の期待感は窺えるものの、商業地の取引事例はほとんどない。当地区においては、稲荷町交差点付近にマンション建設が着工されている以外、オフィスビルや商業施設の新規供給はみられない。事務所等収益物件への投資意欲が減退しているなかで、取引価格は依然として下落傾向にある。	
						※	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	B 築古・旧耐震の収益物件は賃料水準が低いため、更地の需要の方が強い。当地区の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況には大きく影響していない。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、広島駅北口での大型事務所ビルとの競合も生じ、その賃料水準にも下落傾向がみられるとともに取引価格も下落しているため、取引利回りは横ばいで推移している。
						※									E 景気先行き不透明感がある中で、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、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、オフィス賃料はやや下落傾向にある。移転の動きは少ないが、東日本大震災の影響から、ビルの耐震性には一段と注意を払う企業が多くなった。広島駅北口で平成22年8月に竣工した大型ビルの空室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。
						※									F 当地区は店舗密度が低く、繁華性はやや劣るものの、店舗需要はある程度認められてきた。しかし、昨今の消費低迷でテナントの賃料負担力は低下しているため、店舗賃料も下落傾向にある。稲荷町交差点付近で、退去後の店舗空室状況が長期化している。
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															
・ 周辺の事務所市況は安定しており、開発動向に期待感はあるが、それに伴う需要は生じていない。駅前再開発、マツダスタジアム周辺の開発動向がまだ具体的な土地利用として現れていないので、取引は少なく、現状を維持するとみられる。（不動産開発業者） ・ 駅前再開発では、開発に対する期待感が高まっており、再開発ブロックの地権者からもクリニック等のテナント誘致等の動きが見られるようになった。（賃貸仲介業者） ・ 駅前周辺では、進学塾の出店需要は根強いものがある。（賃貸仲介業者） ・ 地元大手家電業者は、駅前Cブロックへの出店を優先し、紙屋町本店建て替えを2年延期し、商品展開を分けながら相乗効果を図っている。（大手不動産業者） ・ 都心とともに駅周辺でもホテル市況は厳しい状況となっている。（大手建設業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落									景気の先行き不透明感が依然強く、中心商業地の取引が少ない状況が続いており、不動産市場は依然停滞している。郊外大型店舗との競合も続いているが、丸亀町再開発地区の今春オープンを抑え、中心商業地の空洞化に改善の兆しも認められ、地価動向は前期より小幅ながらも緩やかな下落傾向で推移している。	
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—		A ※ 中心部の取引は需給関係が依然改善されていない中、取引自体が少ない状況が続いているが、取引価格が大きく下落する状況にはなく、取引価格は前期より小幅ながら下落傾向である。
															B ※ 空室率が依然高止まりしており、収益物件の収益性に対する投資家等の見方は厳しく、粗利回りは相対的に高くなる傾向が続いているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。
															E ※ 中央通りの空室率は概ね横ばいであるが、高止まりしており、その背後地域の既存ビルは借り手が付かず相当低い賃料設定も見られ、オフィス賃料は新規・継続賃料共に若干下落している。
					 前期 0～3% 下落									F ※ 空店舗は減少傾向にあるが、2階以上は極端に借り手が少なく、空室率も高い。商圏の郊外化も依然進んでいるため中心部への出店姿勢も慎重で、店舗賃料は若干下落している。	
						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									
・ 高松市のオフィスビルの空室率は、2011年9月期に19.2%となり、前期より1%程度改善した。12月期は、ほぼ横ばい傾向になる模様である。全体の空室率は変わらないものの古いビルから築浅のビルへの移転は進み、二極化が進んでいる。賃料水準も、横ばい傾向にある。（賃貸仲介業者） ・ 新規の融資量は変わらないが、設備投資関連の融資は減少している。業種別の融資量では製造業は低迷しており、福祉関連、環境関連の業種は比較的良い。医療関係の開業のニーズもあり、また高齢者向け賃貸住宅のコーディネーターの引き合いもある。（金融機関） ・ 中心部で都市銀行が売却した社宅用地では入札に3社参加するなど立地の良いマンション用地は人気が高く、需要は回復傾向にある。また、投資家が高松市中心部等のレジデンス3件（倉敷1件含む）を購入するなど、立地次第で収益物件のニーズは出てきている。（売買仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	➡ 0～3% 下落 前期 ➡ 0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	リーマンショック後、土地取引件数が3割程度減少し、この減少傾向が続いており、底値感が浸透しているものの底打ち感までには至っておらず、買い控え等から地価動向は小幅な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、当地区においては震災の影響は見られない。
						A ※ 中心部の土地取引件数は平成22年141件、平成23年1月～11月で106件と依然少ない状況にある。直近で大手投資ファンドが三番町のオフィスビルを買った事例は別として、依然取引価格は小幅ながら前期と同程度の下落傾向である。								
						B ※ オフィスビルの空室率は15.1%と依然高止まりである。若干改善されたが、これは大型のオフィスビルが満室になったことと、特に中古ビルの賃料の値下げによるところが大きく、投資のリスクは改善されておらず、取引利回りは小幅ながら上昇している。								
						E ※ 中古ビルで耐震化に問題がある等、設備投資の遅れているビルは賃料の値下げでしか対抗できず、悪循環から値下げ圧力が強まっており、全体的にオフィス賃料は下落傾向が続いている。								
						F ※ 郊外型SCの進出等で中心部からの顧客流出が続いていることから、特に1階での店舗の賃料の値下がり大きく、依然として店舗賃料も下落傾向が続いている。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 中央商店街のうち大街道は、飲食関連の店舗が多く空店舗が減少している。銀天街は松山市駅近くの入口付近は需要が底堅いものの、松山市駅から遠い湊町3丁目付近で空店舗がやや増加しており、大街道・銀天街の中にあつては賃料の下げ幅が一番大きい。（賃貸仲介業者） ・ 中心部付近の立地の良い地区においてはマンションの在庫調整が進んだことから、新規のマンション用地の取得へとデベロッパーが動き出しており、限定的であるが、マンション用地の需要の回復兆しが出てきた。（売買仲介業者） ・ 中心部の取引は、直近に譲渡が決まった三番町のオフィスビルは別として、小振りの土地取引が散見される程度と依然極端に少ない状況が続いている。賃貸住宅市場も賃料の値下げ圧力が強まっており、空室率の高まりと共に不動産投資リスクは高いままである。（不動産関係団体）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	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しており、高値でのマンション素地取引もみられ、地価動向はやや上昇傾向にある。マンション業者の潜在的な素地需要は強いが、良好なマンション素地に品薄感がある。東日本大震災による影響は終息している。	
														A※	当地区において取引事例が2件見られ、マンション業者が取得した事例は近隣の地価公示価格等の水準を2割程度上回っており、一般事業会社が取得した事例は概ね地価公示価格等の水準と同程度である。マンション販売が堅調であるため、マンション開発素地に対する需要は依然として高い地域であり、取引価格は僅かながら上昇している。
														B※	一般事業会社や個人投資家を対象とした総額数億円規模の住宅系収益用不動産の動きがあるが、築浅で優良な投資物件に品薄感がある。投資市場に品薄感はあるものの、投資家は投資対象に対して慎重な目線を維持しているため、投資市場に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。
														G※	完成在庫は適正水準にあり、新規物件の供給も継続的に行われているため、マンション分譲価格に変動はなく横ばいである。高級マンションについても完成在庫の販売に目途がつきつつある。
														H※	ファミリー向けの賃貸マンション賃料に変動はなく横ばいである。但し、総額が嵩む（7万円/月額から8万円/月額）シングル向けのマンション賃料は、幾分値下げする物件も見られる。
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															
・大濠地区における分譲マンションの開発素地の取引は、水面下ではいろいろな動きがあると思うが、目立った取引は把握していない。（金融機関） ・企業社宅等の売却が数件出てきており、不動産取引に動きが出てきた印象。大濠公園沿いで成立した土地取引があるものの、まだまだ取引数が限られているため、土地価格が上昇に転じたとは判断できない。（住宅販売業者） ・各社順調に在庫を減らしており、マンションの売れ行きは堅調。従って、大濠地区に限らず、優良マンション素地の需給は逼迫している。（不動産開発業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	➡ 0%横ばい									当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が見られ、売上高が減少した店舗が多いが、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか既存の商業施設も大幅な店舗入替を伴うリニューアルで攻勢に転じており、これらの要因を受けて当地区の一等地の商業地の地価動向は横ばいで推移している。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っている。
														A※取引価格は横ばいである。平成23年7月に国道道路沿いで20億円近い店舗ビルの売買が見られ、事務所ビル及び店舗ビルの売買は、平成23年7月以降だけでも6物件を数え、東日本大震災以降も売買は減少していないことが確認された。天神西通りと国道道路では高値の商業ビルの売買が見られたが、更地ではなく収益用不動産の取引事例である。
						□	□	□	□	□	□	—	—	B※天神西通りや国道道路の商業ビルの取引については、いずれも取引利回りはネットで5%台である。投資家の要求利回り（期待利回り）は天神地区で6%台であるが、低金利で不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、入札等で競合した結果、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。
														E※オフィスビルは、天神地区の一等地で共益費込み坪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。直近1年間で成約した一番高い賃料で坪1万6千円程度。また、天神地区の空室率は、今後、九州新幹線の全線開業等にもともなう拠点性の高まりにより徐々に改善傾向に向かうと見られるものの、引き続き13%台で推移している。東日本大震災の影響で本社機能の一部を福岡市に移す動きが見られたが、僅かな動きに止まっておりオフィス賃料に及ぼす影響は見られず、当地区のオフィス賃料は横ばいである。
					前期➡ 0%横ばい									F※当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、坪5万円も厳しいという時期が続いたが、外資系百貨店やファストファッションの出店が相次ぐ天神2丁目と天神西通りでは坪6万円オーバーも可能な状況である。ただし、天神西通り等を除けば店舗賃料は総じて横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・平成24年3月までに、天神地区に立地する大型物件の取引が成立する見込みで、取引自体が高値で成立すれば、今後の取引市場にも影響を及ぼすと思われる。（金融機関） ・天神地区の空室率は10%を超えているが、まとまった面積や品等が優れるオフィスは不足していると認識している。（不動産開発業者） ・天神地区の最近の特徴として、ブライダル産業に関連する動きが活発であり、ブライダル関連の店舗が相次いで新規立地しているほか、オフィスビルにテナントとして事務所を開設するような動きもみられる。（不動産管理業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	0～3% 下落 （前期） 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成23年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周辺へのオフィス需要が増加しつつある。当地区は、博多駅開業に伴うオフィス需要の波及効果が乏しく、新規の開発案件等が全くないことも影響し、地価動向は引き続き緩やかに下落している。地価動向については東日本大震災の影響は見られない。
						※ A 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なかったが、事務所ビルや賃貸マンション等の売買がいくつか見られた。高値の売買はないが格別安い取引も見られず、取引価格は依然下落傾向である。								
						※ B 不動産投資市場は比較的活発であるが、福岡市内の事務所ビルに対する投資家の要求利回りはこのところ変化なく、取引利回りは横ばいである。								
						※ E 当地区の明治通り沿いは、旧耐震の中小ビルが多く、賃料水準は共益費込みで坪1万円を割り込んでおり坪8,000円から9,500円程度である。オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に3%程度下落している。高等裁判所等が中央区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可能性が高くオフィス賃料は軟調である。東日本大震災による本社機能の移転など新規需要は当地区では見られない。								
						※ F 平成23年3月に博多駅地区にJR博多駅ビルがオープンし、天神地区でも9月に外資系高級百貨店がオープンするなど両都心の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力が低下すると見られていた。しかし、飲食店舗については、賃料水準の調整が進んだため飲食店舗ビルの入居率が徐々に改善しているものの、若者が多く客単価が安いことにより引き続き店舗賃料は下落基調で共益費込みで坪10,000円から14,000円程度である。								
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														
・ 六本松地区への法曹業界のテナント移転は、裁判所・弁護士会館等の移転の正式なスケジュールが公表されていないこともあり、いまのところはすぐに行うという動きはなく、様子見という状況にある。（金融機関） ・ 将来的に市況が回復すれば開発を行うことをも念頭に置きつつ、投資家が物件購入後に建物を解体したうえで、当面の間コインパーキングとして利用するような土地が増えている。（金融機関） ・ 当地区内には築年の古い中小規模のビルが多く、競争力のある新築ビルの供給もほとんどないことから、商業地域としては衰退傾向にあり、マンションを中心とした住宅地域への移行が緩やかに進みつつある。（不動産管理業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要					
						A	B	C	D	E	F	G	H						
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料						
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	—	—	JR博多駅ビルや周辺地区で増床した大型商業施設を中心に、入場者数・売上高ともに好調が続いており、その効果は、周辺の地価にまで影響を与えている。したがって、当地区を中心に地価動向は上昇傾向にある。平成23年9月に当地区に近接する大型商業施設がオープンし、博多駅から当該商業施設までのエリアに人の流れが新たにできたため、地区内の回遊性が高まり土地需要も当地区を中心に多く見られる。また、去年の東日本大震災の影響により、東京一極集中に対するリスク分散のため、福岡でのオフィス需要が多くなっている。今後は、土地需要にも影響を与える可能性がある。					
						※	取引価格については、博多駅を中心として上昇傾向が見られる。特に、博多駅前から当地区に近接する大型商業施設にかけて人の流れが多くなっており、ホテル用地の需要を中心に今だ上昇傾向にある。今後についても、博多駅の整備効果が続くと思われる。												
						※	取引利回りについては、概ね横ばいで推移している。ただし、今後さらなる価格上昇等変化が見られれば、取引利回りに影響を及ぼすため注意を要する。												
						※	オフィス賃料については、ほぼ横ばいで推移している。一方、オフィス空室率については、コールセンターやデータセンターなどの比較的大規模なオフィス需要を中心に回復しており、空室率は下落傾向にある。ただし、当該需要は、オフィス賃料に直結せず、賃料を引き上げるまでには至っていないのが現状である。												
						※	店舗賃料は、博多駅ビル内の売上・来店客数共に予想より上回っていること等により、駅ビル内の店舗については、賃料上昇傾向が見られる。一方、周辺の利便性の劣る店舗等では、売上減が続いている。したがって、店舗賃料全体としては、ほぼ横ばいで推移している。												
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																			
・ オフィス市況は底を脱した感があるが、成約賃料はほぼ横ばいである。博多駅周辺地区は小規模ビルが多く、現在も値引きの代わりにフリーレントが付いている状況にある。（賃貸仲介業者） ・ 駅ビル自体は引き続き好調であり、地下街も駅ビルの波及効果を受けているが、駅周辺はあまり波及効果が見られず良くない状況にあると把握している。（金融機関） ・ 新幹線延伸効果によって、本州（関西など）から観光客等の流入が確実に増えており、南九州（指宿など）では恩恵を受けている反面、期待されていた駅ビルへの入込客は福岡都市圏の客層がほとんどである。（不動産開発業者）																			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	0～3% 下落 前期 0～3% 下落									九州新幹線が全線開通し観光客は増加しているが、中心市街地の地価への目立った影響はない。全般的には消費低迷から商業地域に対する需要が回復するまでには至っていないため、地価動向は緩やかに下落している。なお、東日本大震災による影響はみられない。
														A ※ 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。九州新幹線の全線開通に伴い、特に関西方面からの観光客が増加し、熊本城への来場者も増えているが、中心市街地との回遊性に乏しくプラス効果は僅少である。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。
						□	△	□	□	▽	▽	—	—	B ※ 空室等のリスクに対する見方は厳しく、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への要望は高く、取引利回りは上昇傾向にある。
														E ※ 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が決定し、またタワーマンションは今年度中に分譲予定でほぼ完売している。中心部では、ニーズを満たす物件がないことや福岡方面との時短実現により撤退等が見受けられ、オフィス賃料は下落傾向にあるが、本年4月1日の政令指定都市移行の決定により拠点性がやや見直され、募集賃料は持ち直し傾向が出てきている。
														F ※ 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向にあり、空室率も依然として高止まりしている。空室が比較的多いことから店舗賃料の下落傾向が持続している。
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														
・ 老舗や旧来からの地場店舗は撤退するか、より家賃が安いところへ移転しているケースが相次いでいる。（売買仲介業者） ・ 外国人観光客、特にアジアからの旅行者が徐々に回復している。熊本城への来場者も増加しており、さらに中心市街地への回遊性を高める方策が必要であるなかで、中心部の再開発事業は花畑町地区から動き出す模様である。（シンクタンク） ・ 政令指定都市移行に伴い、市役所本庁から1,200人程度が区役所に移動するため、顧客の減少など中心街の飲食店等への影響は大きいと思う。（大手建設業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい									九州新幹線全線開通による乗降客、観光客の増加等、鹿児島中央駅の集客力が向上しているものの、東日本大震災の復興状況によっては、今後再び観光客が減少することも予想されること等から地価動向は足踏み状態の横ばい傾向である。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ 九州新幹線全線開通による予想を上回る利用客増の動向から更なる投資が期待されるが、東日本大震災の復興状況によっては観光客の減少も予想されること等から、今後の動向を注視する必要はあるが、今期の取引価格は横ばい傾向である。
														B ※ 鹿児島中央駅に面する街区等は店舗（テナント）需要が中心であり、オフィスとしての需要も根強いものの、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で、店舗賃料、取引価格も横ばい傾向であることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ 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おり、現在のところ新幹線効果は顕著に現れてはいない。
														F ※ 店舗賃料については新幹線開通による鹿児島中央駅の乗降客の増加等が周辺に影響し、1、2階部分の飲食店を中心に需要が高まっているが供給不足のため、賃料は高止まりの横ばい傾向である。
					(前期)  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 ・県内の観光客数は増加しているが、地元にお金落ちて、地場経済が潤ってきている実感はない。一部の観光地は賑わっているが、鹿児島という地域全体が浮揚しているとはいえない。（金融機関） ・鹿児島中央駅地区は天文館地区と比較して面的な広がりがなく、買い物客が回遊する街になっていない。（売買仲業者） ・屋台村に対する反響が大きい。屋台村とともに鹿児島中央駅前の再開発ビルの稼働によって、鹿児島中央駅地区の賑わいが期待される。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0%横ばい									那覇市内全体の商業地の地価は、下落傾向は続いているものの下落幅は小さくなっており、底値に近づいている。土地取引件数は増加傾向がみられ今後横ばいになる可能性が強いものの、国外、特に欧州危機の先行きが不透明なことから下振れの可能性も否定できない。当地区の地価動向は、空き地が無く、供給もないものの、希少性、ステイタス性から下落は見られず横ばいとなっており、東日本大震災の影響は引き続き小さい。	
												—	—		A ※ 全体的に商業地の取引は活発ではないが、取引価格は底値圏に到達しつつあるため下落幅が着実に小さくなりつつあり、横ばいの地域が着実に多くなりつつある。当地区については、供給が無いため取引事例は見られないものの高いステイタス性から下落傾向は見られず、直近3ヶ月において、取引価格は横ばいとなっている。
															B ※ 那覇市内の商業地の取引利回りは、大きな変化はなく横ばい傾向である。粗利回りは満室想定で10%程度、現状の空室を考慮すると8%程度となっている。当地区は、店舗賃料及び事務所賃料ともに概ね堅調であり、収益性が高く投資リスクが低いため粗利回りは8～9%、純利回りは6～7%程度で安定しており、取引利回りは横ばいである。
															E ※ 全国的な景気低迷により、県外企業の支店需要が弱いためオフィス需要は弱いものの、オフィス賃料は底値圏に達した感があり、直近3ヶ月においては横ばいである。空室率は、25%～30%程度と高止まりしている。当地区の空室率は周辺地区と比べやや低く、オフィス賃料も堅調に推移しているものの上がる要素は無く横ばいとなっている。
														F ※ 国際通りの店舗賃料は、空き店舗も少ないことから堅調に推移している。入域観光客が10月、11月と対前年比において増加に転じたため国際通りの観光客等の来街者数は回復してきている。当地区は、国際通りからの観光客の流れも多く、店舗賃料は堅調に推移しており、横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・夏場以降、飲食店等の業績については、最悪期は脱したようである。店舗ビルについては、オーナーによる管理が良好な物件の入居率が高いが、修繕・管理がおろそかになると入居率が低下し、優勝劣敗がはっきりしている。国際通りの1階は依然空室が少ないが、土産物店等の売上は不振である。（金融機関） ・商業地の土地取引はやや停滞している。単身者・震災自主避難者による住宅需要は継続して発生しており、マンスリーマンションや低価格賃貸住宅の需要は堅調である。国際通りについては、1階でも店舗入替が発生しているが、長期間にわたって空室が発生している等の状況にはない。（中小不動産業者等） ・一昨年末頃から秋口まで、賃貸オフィスの引合いは堅調であったが、ここに来てやや停滞している感がある。IT関係会社、コールセンターの需要が中心であるが、これらの業種の景況感がやや悪化していることが原因と考えられる。（不動産管理会社）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	0%横ばい 前期0%横ばい									東日本大震災による影響は見受けられない。オフィス賃料は概ね現状を維持しているものの、テナントが震災後地元へ戻るため撤退する可能性もあるほか、供給過多による下ぶれリスクを孕んでいる。反面、複合施設の開業や周辺区画整理地区の進捗、安里再開発地区との競合による地域活性化が見込まれ、その効果を注視する必要がある。店舗需要は底堅く、潜在的な需要は堅調であることから、地価動向は横ばいで推移している。 A※中心商業地区において業務用地需要及びマンション用地需要等引き合いはあるものの、取引は前期同様みられない。周辺商業地において総額の面で手頃と思われる物件の成約がみられ、当地区の住宅用地取引件数は減少したが数件の成約があり、それぞれ取引価格は希少性を反映した底堅いものとなっている。潜在的な需要は堅調であるが、売り物件不足、成約件数も少ないこともあり、取引価格は横ばいで推移している。 B※オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性があるものの現状を維持する状況となっている。店舗賃料は横ばいで、取引価格も底堅いものがあり、当地区の収益用不動産においては、収益性の悪化等のリスクはあるものの、前期同様売り急ぐ傾向はみられない。取引利回りは横ばいで推移している。 E※賃貸面積の縮小や、フリーレントによるテナント確保等が厳しい状況のなかで、周辺での新規ビル（ホテル一体型複合施設）開業によりオフィスの供給量が増加したこともあり、やや供給過剰となりつつあり、下ぶれリスクを孕む半面、新規供給による地域活性化の可能性も具有している。今期においては、その効果は顕在化していないが、賃料は概ね現状を維持し、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F※複合施設の開業により集客が期待されるが、その効果は顕在化していない。1階店舗及び飲食店としての需要は堅調であるが、上層階に空室を抱える店舗ビルも未だみられ、二極化傾向は続いているが、地区全体としては東日本大震災の影響も特に見受けられず、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 新都心地区の店舗・住宅の賃料水準に変化は見られない。土地取引件数は依然少なく、取引の中心は真嘉比地区へ移っている。店舗については市場に空室がないというほどではないが、相応の期間で後継テナントが入居しており、賃貸市場にも大きな変化はない。（中小不動産業者等） ・ 新都心地区の地価は、下がっている感も上がっている感もない。地区内では売買物件自体が少なく、取引の中心は真嘉比地区、牧志地区等に移行している。大規模マンションが着工されたが、当該物件が住宅市場にどのような影響を与えるかは、現時点での予測が難しい。（金融機関） ・ 新都心地区内では売り物件が非常に少なく、土地の売買がほとんどない。富裕層を中心に買希望は依然多く、土地が売りに出れば高額での取引も考えられる。賃貸店舗については空きがあるビルもあるが、好立地の物件や管理がよい物件では、飲食店舗を中心に賃貸需要も旺盛である。（中小不動産業者等）														

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

各地区の説明

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

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

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
新潟県	新潟市	中央区	新潟駅南	商業	J R新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	J R富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	J R金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	J R静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	浜松市	中区	浜松駅北	商業	J R東海道本線浜松駅北側、鍛冶町通りを中心に中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ準高度商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。J R名古屋駅西側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	J R名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。J R名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通（国道19号線）や伏見通（国道22号線）沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	J R中央線の大曽根駅（名古屋駅までJ Rで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	商業	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
	名古屋市	熱田区	金山	商業	J R東海道本線の金山駅（名古屋駅までJ Rで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。J R岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	J R東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	J R東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	J R京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	J R山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	J R大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	J R大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北西側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではJ R東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

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

調査項目の補足説明

1. 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

(1) 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）で記載

(2) 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）で記載

(3) 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）で記載

(4) 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）で記載

(5) 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）で記載

(6) 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）で記載

(7) 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）で記載

(8) 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）で記載

※注 △：上昇、増加、 □：横ばい、 ▽：下落、減少

2. 鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要

不動産市場の動向に関して、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

3. ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

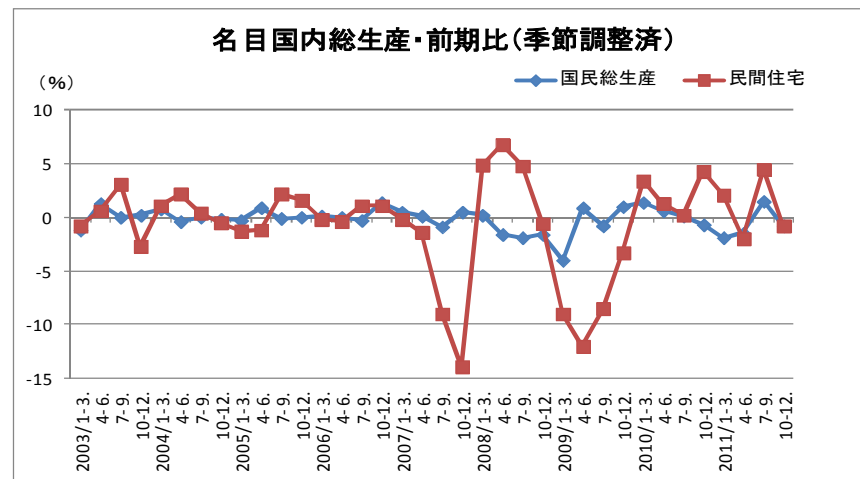
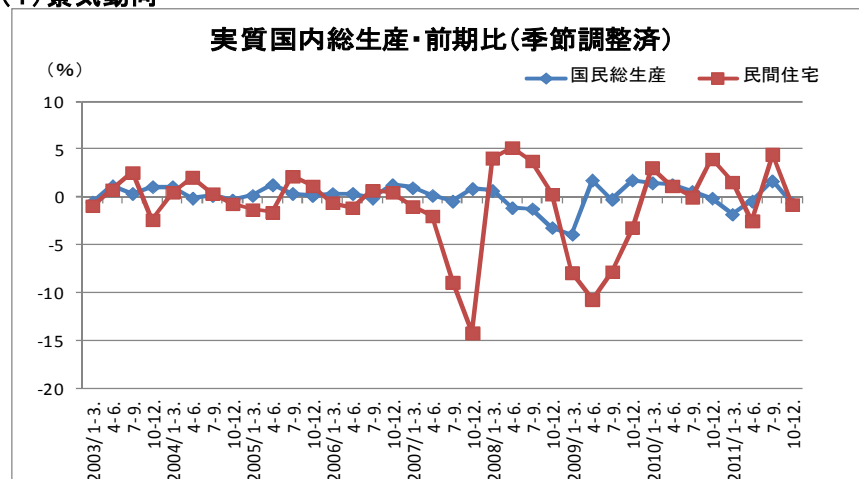
対象地区内の不動産市場の動向に関して、国土交通省各地方整備局等が各地区の不動産業者、金融機関等の地元不動産関係者に、ヒアリングして収集した声の一部を掲載

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

項 目	主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）	地価公示	都道府県地価調査
目 的	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする	・一般土地取引の指標 ・不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・公共事業用地の取得価格の算定の規準 等	・国土利用計画法による価格審査の規準 ・国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・その他、地価公示とほぼ同等の役割
実 施 機 関	国土交通省土地・建設産業局地価調査課	国土交通省土地鑑定委員会	都道府県
対 象 地 点	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（法第十二条第一項の規定により指定された規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地
地 区 ・ 地 点 数	150地区	標準地26,000地点（H23年地価公示）	基準地22,460地点（H23年都道府県地価調査）
主たるアウトプット	対象地区の四半期（1月1日、4月1日、7月1日、10月1日）毎の変動率（9区分）	対象地点の1月1日時点の公示価格	対象地点の7月1日時点の標準価格
対 象 地 域	三大都市圏、地方中心都市等	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47都道府県の全区域
判 定 方 法	対象地区について、1人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価手法によ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、都道府県知事がある結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定
公 表 方 法	対象地区について、四半期毎の変動率を9区分で表す。併せて、不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等	対象地点についての1㎡あたりの価格、地積、形状等
根 拠 法	—	地価公示法	国土利用計画法

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～ 【第17回】平成23年第4四半期(平成23年10月1日～平成24年1月1日) 参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2011年10-12月期は一次速報値をもとに作成

○内閣府「月例経済報告」(10年6月～12年1月)

2010年

- 6月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 7月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 8月「景気は、着実に持ち直してきており、自律的回復への基盤が整いつつあるが、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 9月「景気は、引き続き持ち直してきており、自律的回復に向けた動きもみられるが、このところ環境の厳しさは増している。また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 10月「景気は、このところ足踏み状態となっている。
また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 11月「景気は、このところ足踏み状態となっている。
また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」
- 12月「景気は、このところ足踏み状態となっている。
また、失業率が高水準にあるなど厳しい状況にある。」

2011年

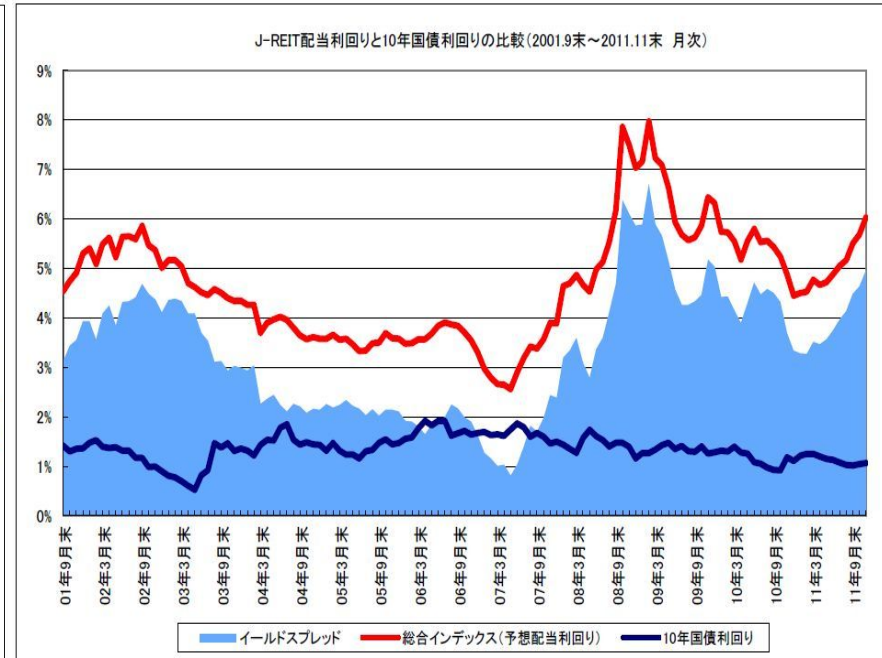
- 1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。
ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
- 2月「景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。
ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」

- 3月「景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震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。」
- 7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。」
- 8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ものの、持ち直している。」
- 9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ものの、持ち直している。」
- 10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、引き続き持ち直しているものの、そのテンポは緩やかになっている。」
- 11月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 12月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」

2012年

- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」

(2) 投資環境

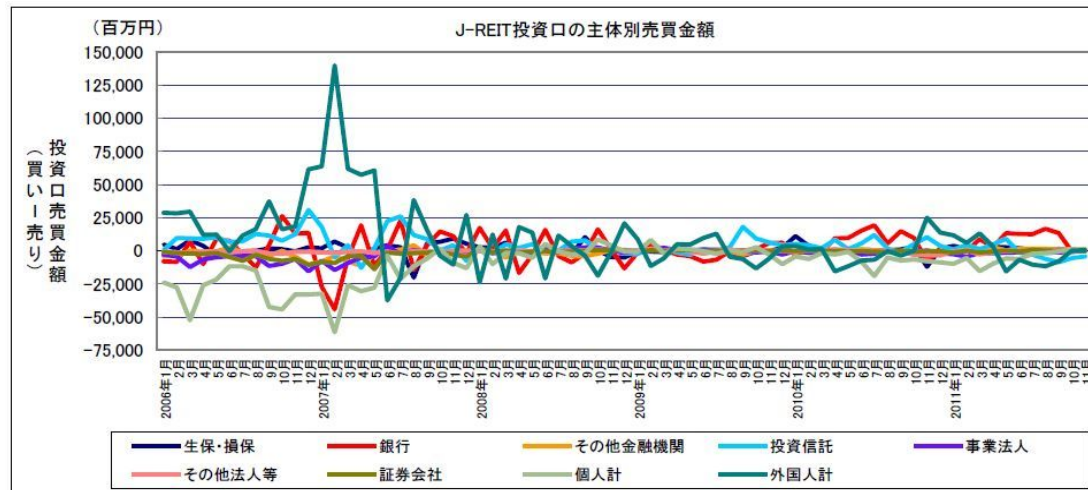


出典: (株)東京証券取引所, Bloomberg L.P.

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。

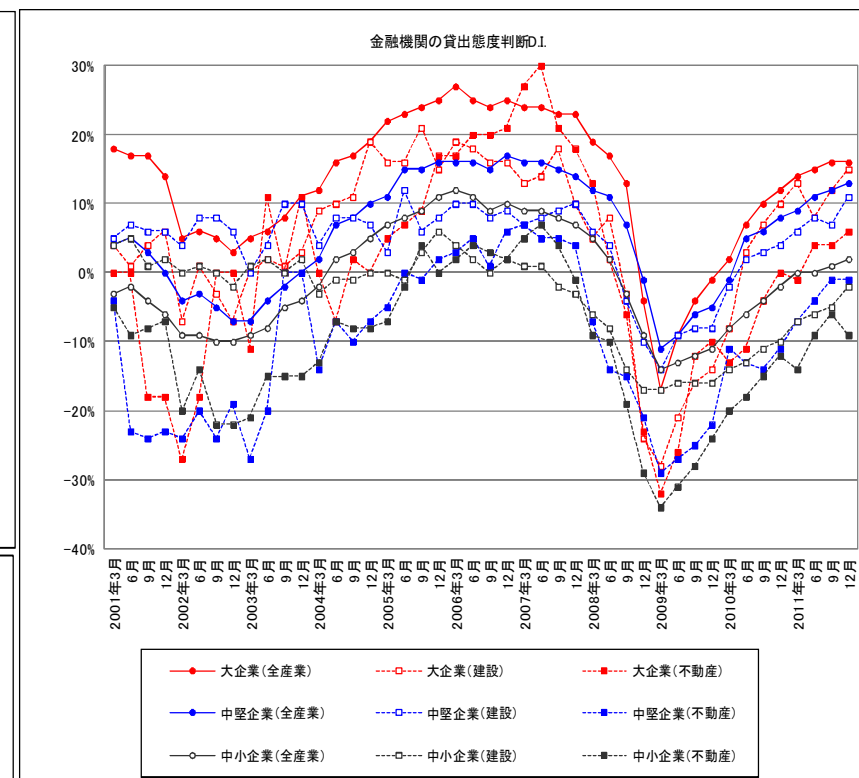
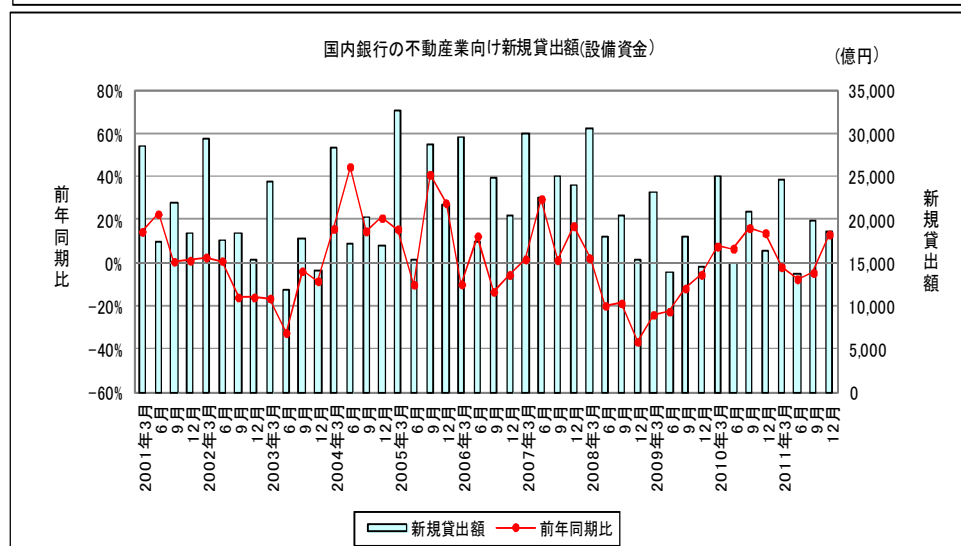
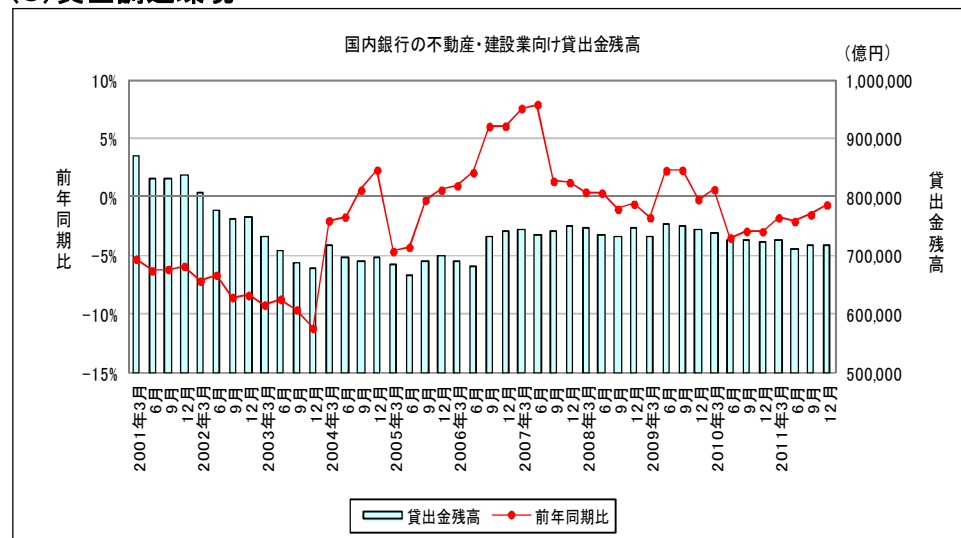
出典: 「STBRI J-REIT Index」: (株)住信基礎研究所、10年国債利回り: 日本相互証券(株)

注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典: (株)東京証券取引所

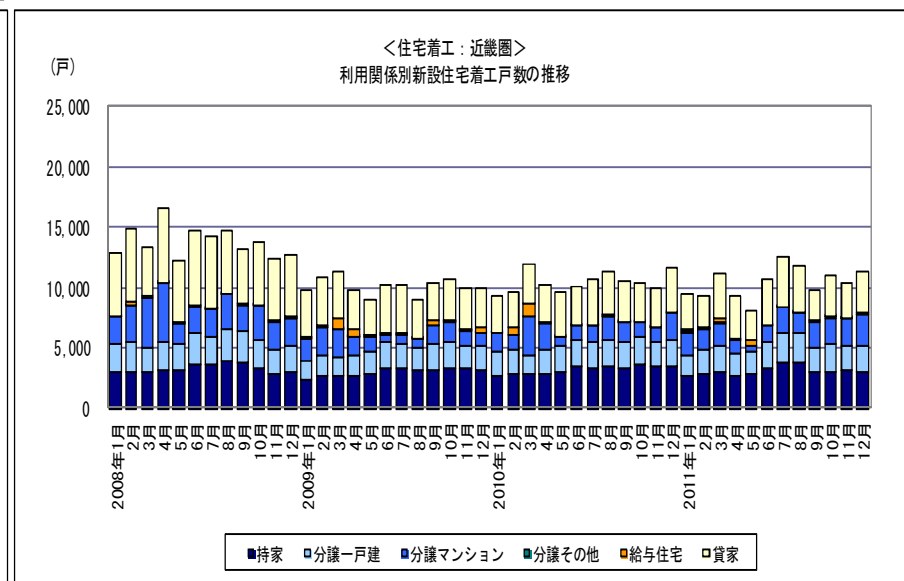
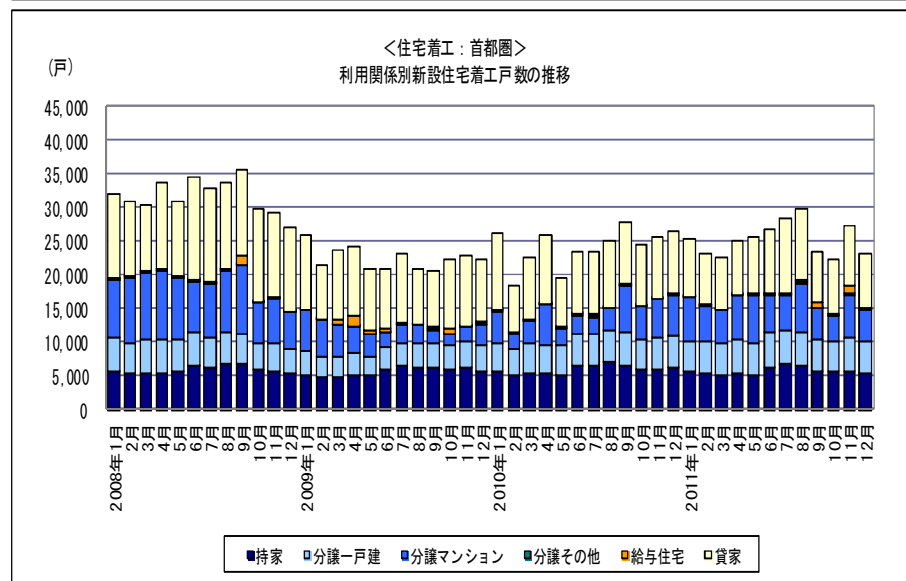
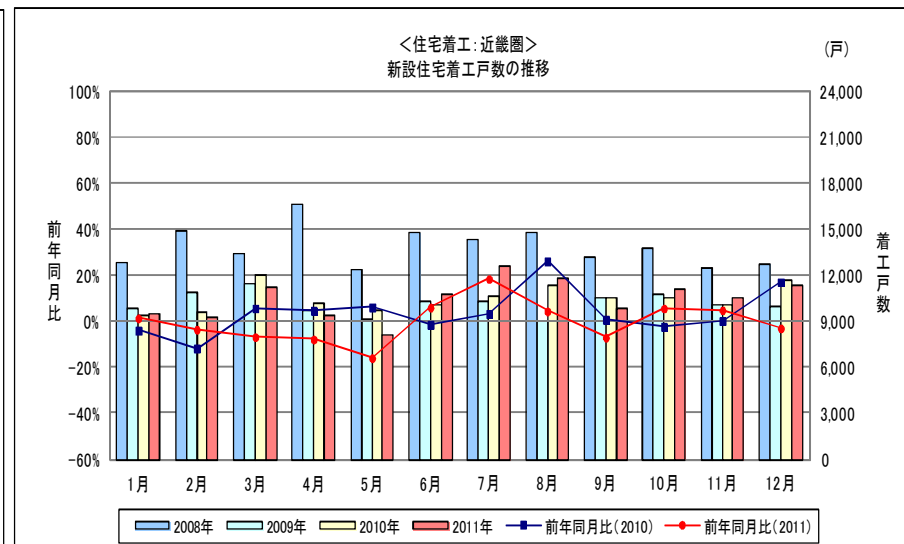
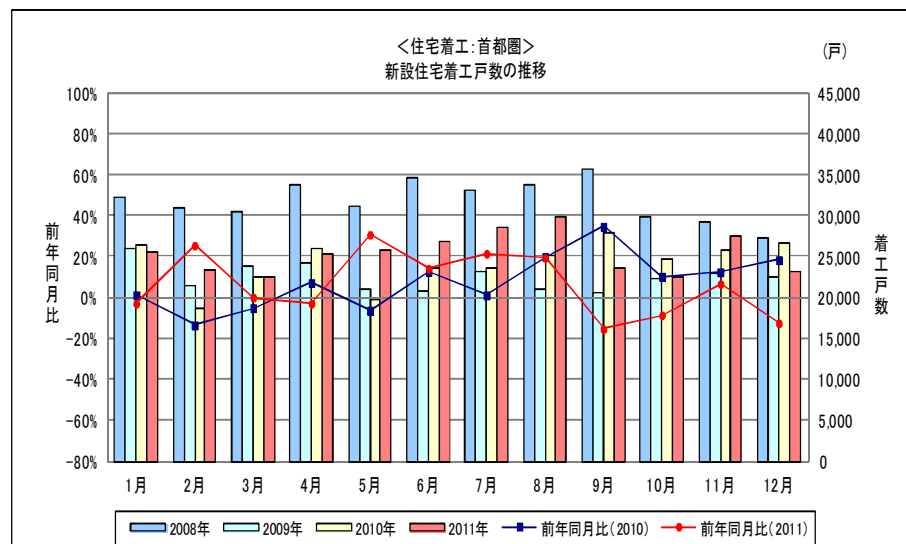
(3) 資金調達環境



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

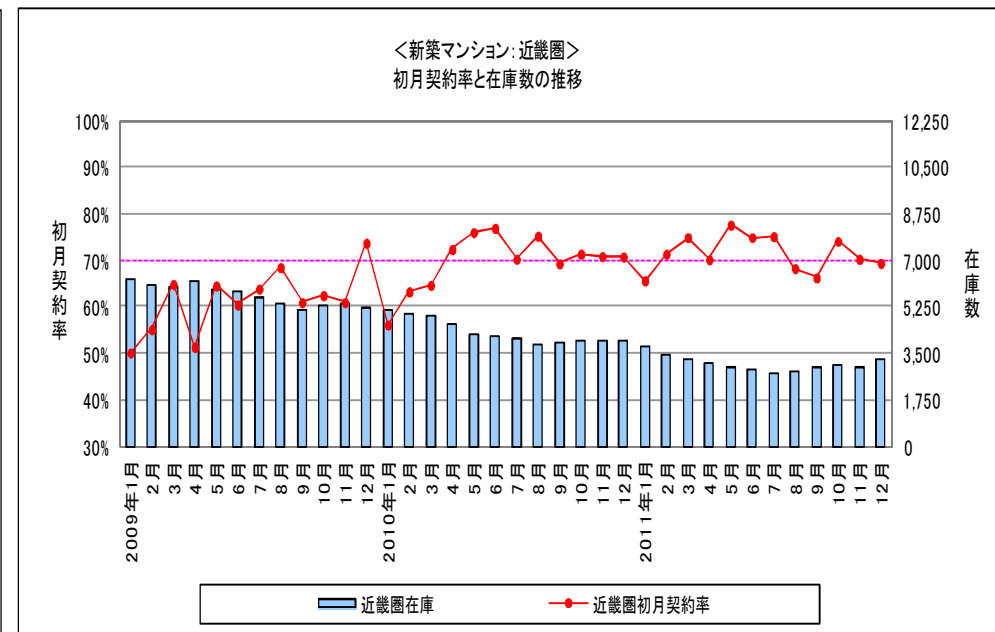
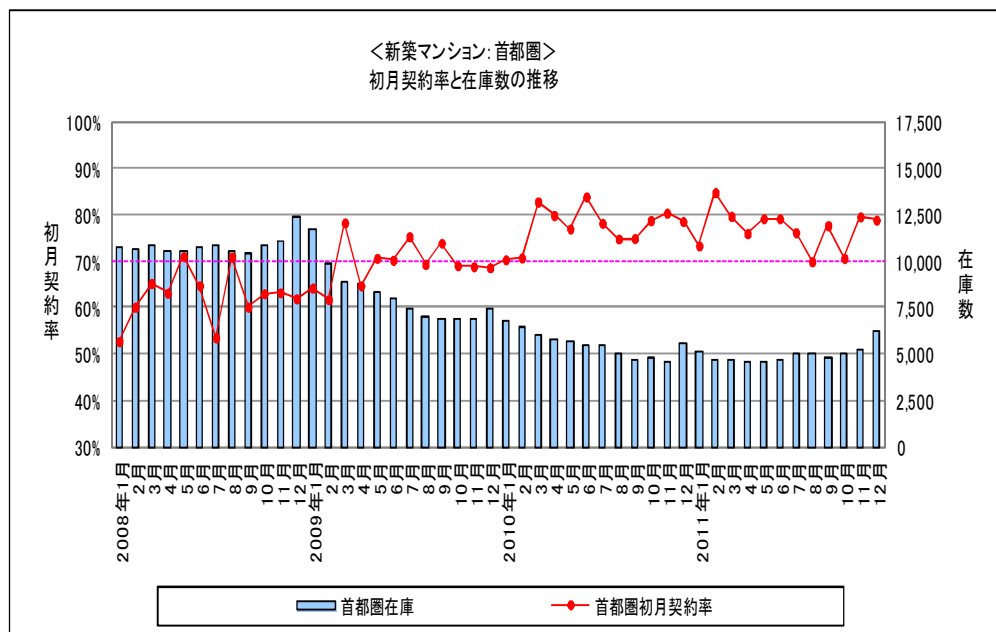
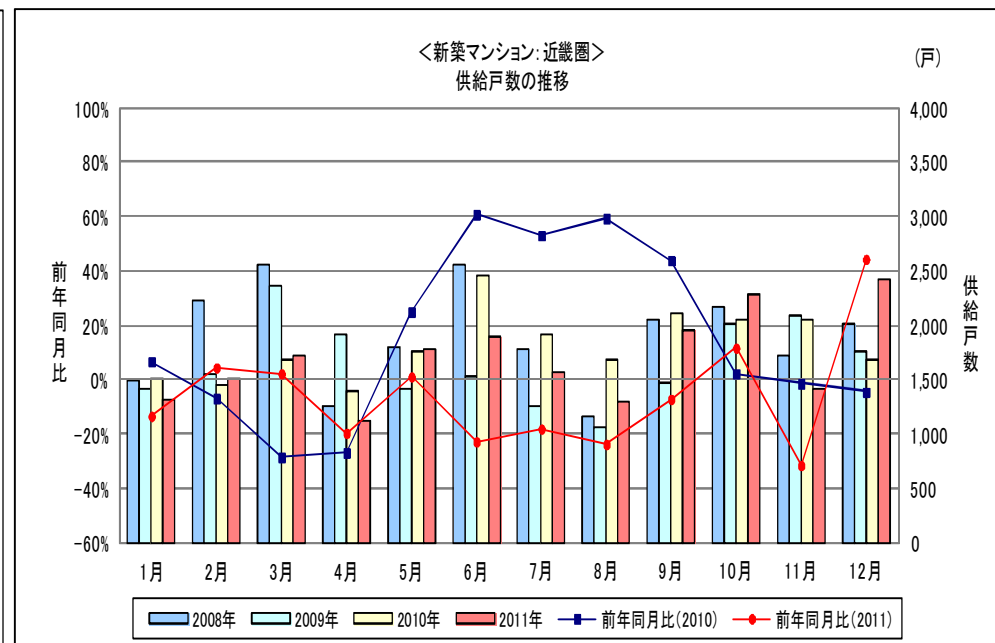
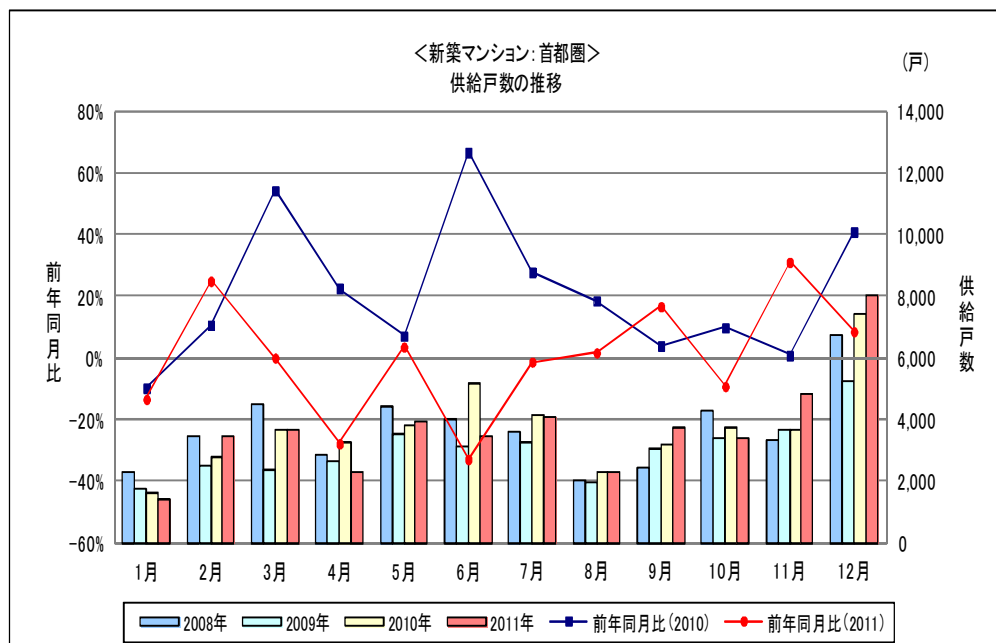
出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

(4) 住宅着工の動向



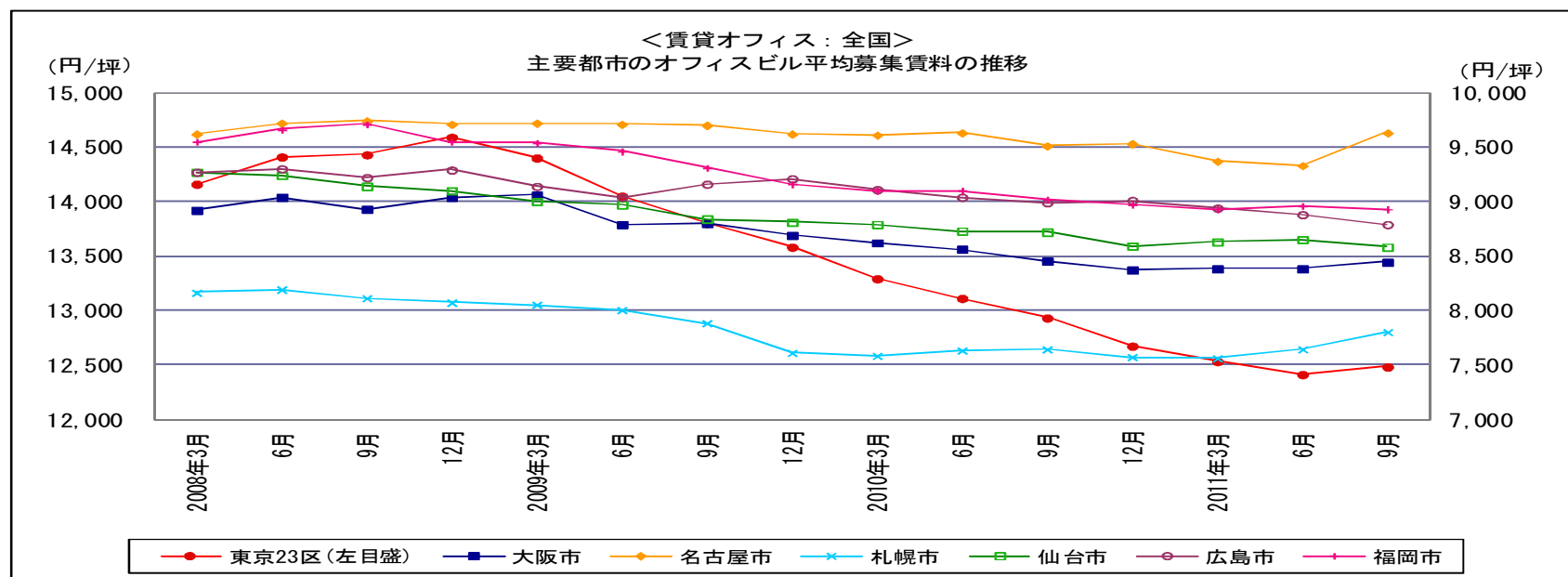
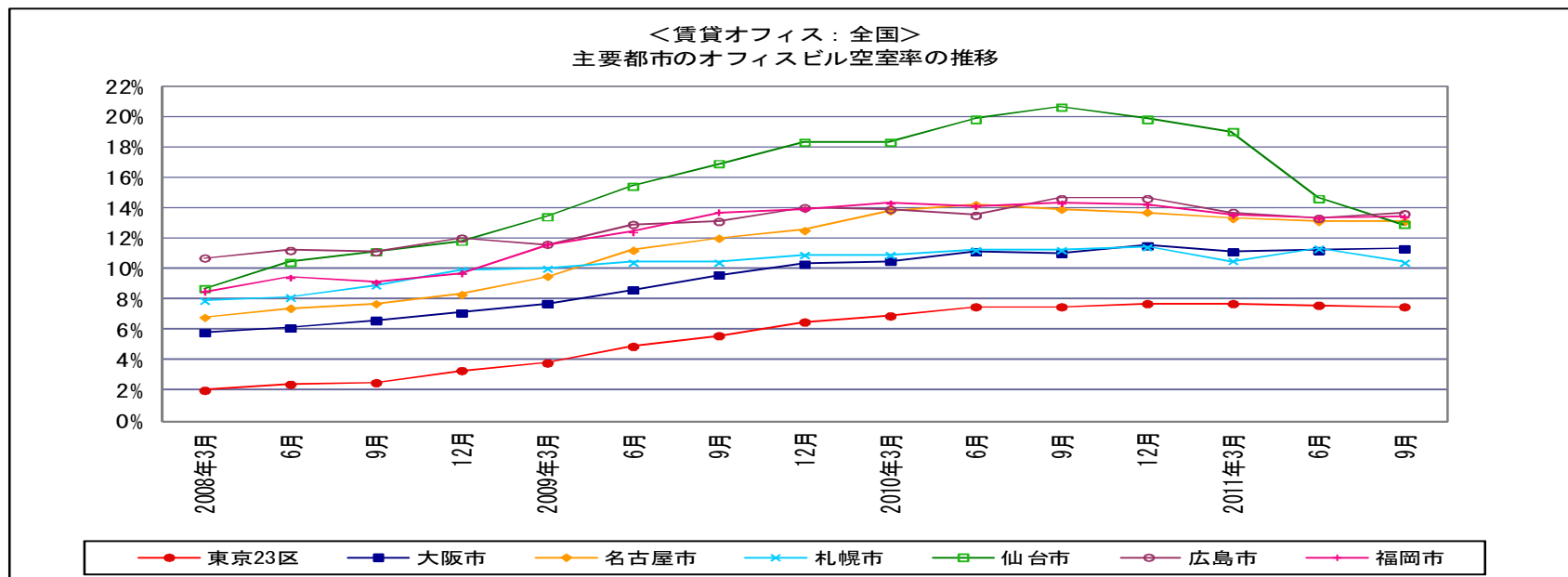
出典：国土交通省「建築着工統計」

(5) マンション市場

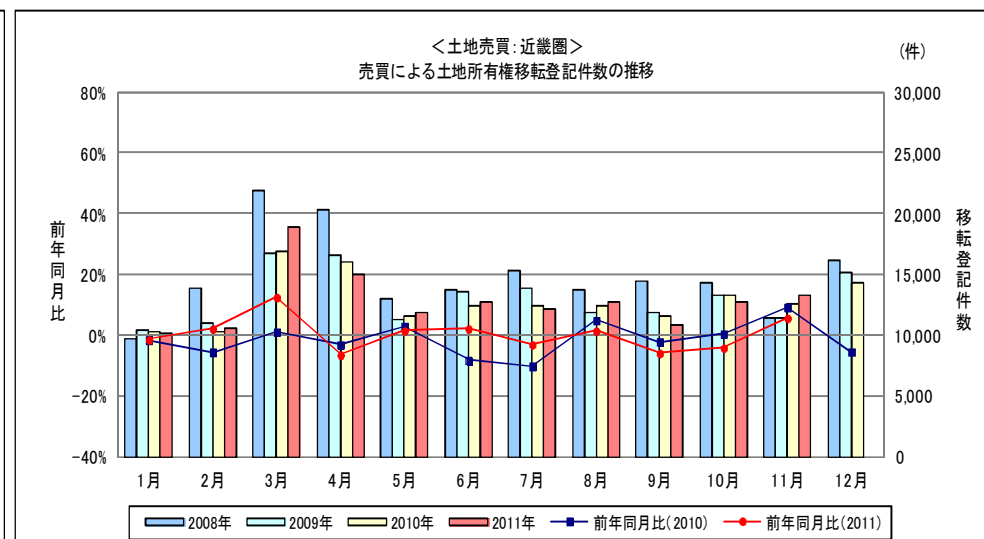
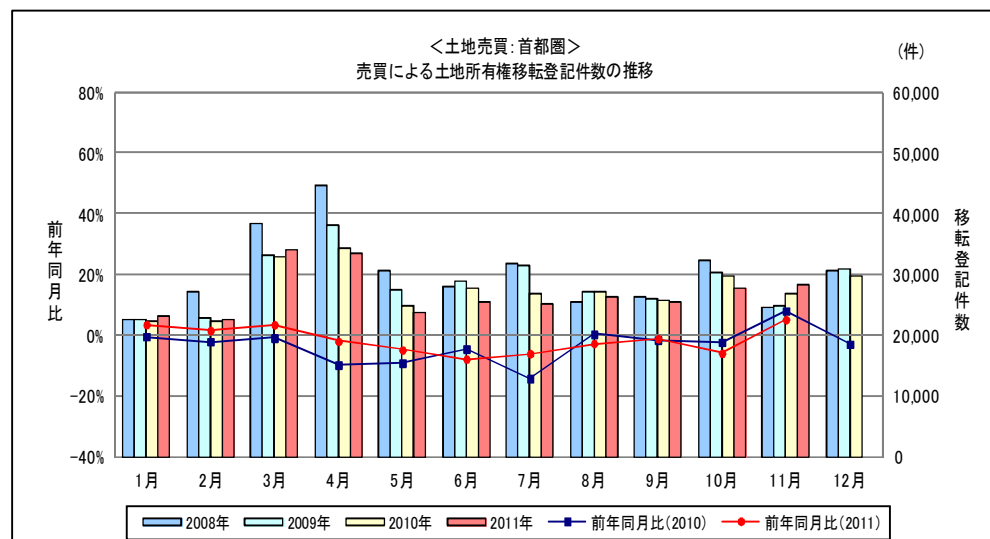


出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(6) オフィス市場



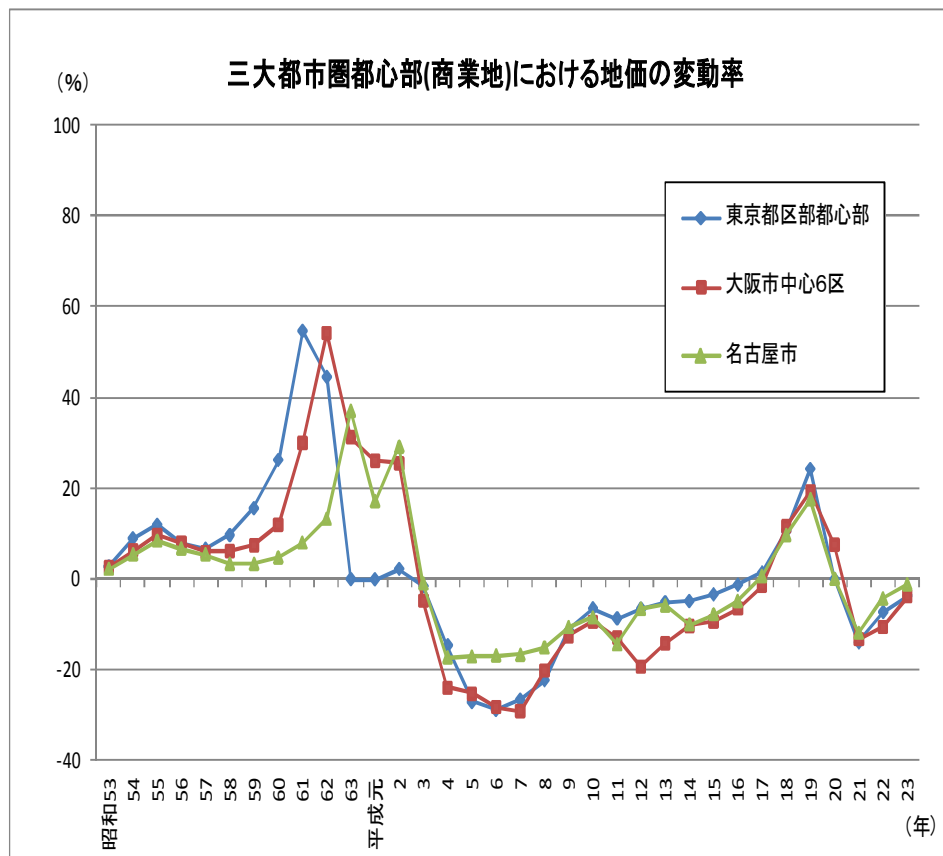
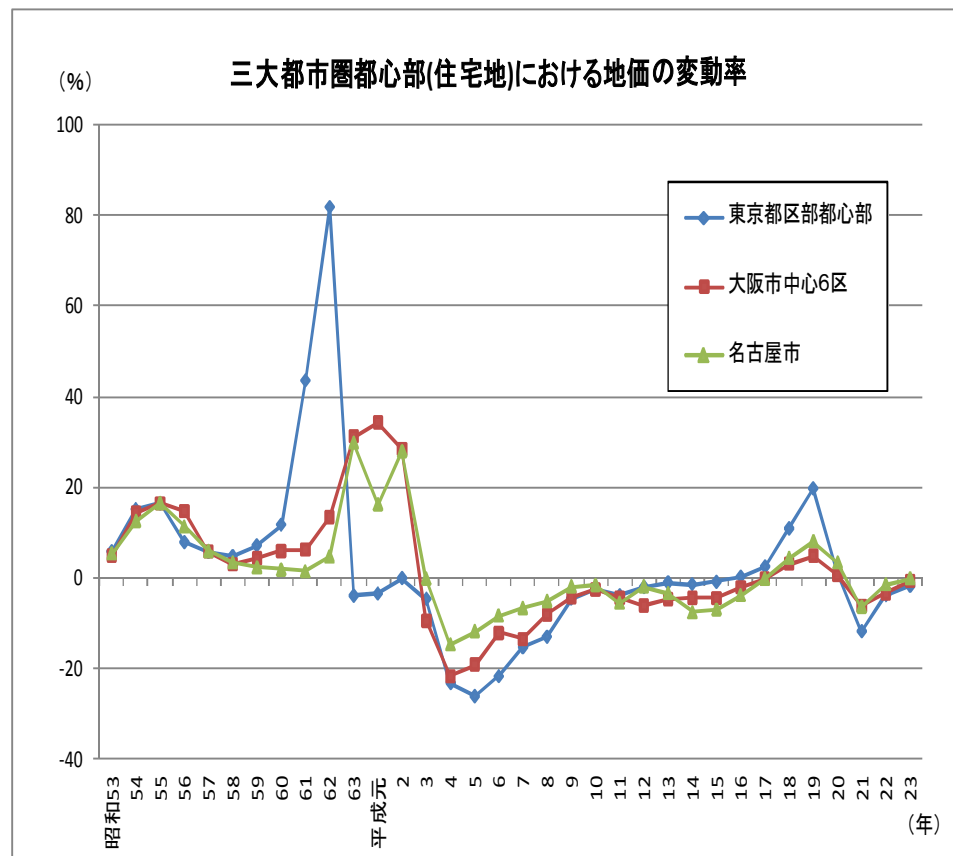
(7)土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(8)地価動向

都道府県地価調査にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移



※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。