主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価ＬＯＯＫレポート～

【第20回】 平成24年第3四半期 （平成24年7月1日～平成24年10月1日）の動向

平成２４年１１月

国土交通省 土地･建設産業局 地価調査課

目　次

調査の概要 …… 1

調査結果 …… 2

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（全地区） …… 3

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別） …… 4

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別） …… 8

総合評価　変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧） …… 10

地区毎の総合評価（変動率）推移 …… 12

東京圏の地価動向（地図） …… 16

東京都区部の地価動向（地図） …… 17

名古屋圏の地価動向（地図） …… 17

大阪圏の地価動向（地図） …… 18

地方圏の地価動向（地図） …… 19

各地区の詳細情報 …… 20

北海道	22	岐阜県	121
岩手県	26	滋賀県	122
宮城県	27	京都府	124
福島県	32	大阪府	132
埼玉県	33	兵庫県	150
千葉県	39	奈良県	159
東京都	47	岡山県	160
神奈川県	90	広島県	161
長野県	102	香川県	164
新潟県	103	愛媛県	165
富山県	104	福岡県	166
石川県	105	熊本県	170
静岡県	106	鹿児島県	171
愛知県	107	沖縄県	172

各地区の位置、利用状況等 …… 174

その他の地価動向を注視すべき地区 …… 178

注視地区の地価動向（地図） …… 183

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表 …… 184

参考資料 …… 185

調査の概要

１．調査目的

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

２．調査内容

鑑定評価員（不動産鑑定士）が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する（鑑定評価員１３３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（　４４地区）

商業系地区　－　店舗、事務所等が高度に集積している地区（１０６地区）

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

※２　前々回（平成２４年第１四半期）から、新たな対象地区として盛岡、郡山など７地区を設定し、従来の対象地区７地区を廃止した。また、１地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した（P.　９参照）。

４．調査時点

毎年１月１日、４月１日、７月１日、１０月１日の計４回実施。

５．調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

６．調査項目の説明

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

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

：下落(0%超 3%未満)、　：下落(3%以上 6%未満)、　：下落(6%以上 9%未満)、　：下落(9%以上 12%未満)、

：下落(12%以上)

調査結果

１．概況

○ 平成24年第3四半期(7/1～10/1)の主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が34地区(前回33)、横ばいが87地区(前回82)、下落が29地区(前回35)となり、上昇または横ばいを示す地区が121と全体の約80%(前回77%)を占めた。前回からさらに上昇または横ばいを示す地区が増加し、引き続き、横ばいが最多の変動率区分となった。

○ 上昇を示す地区が増えたのは、①仙台市中心部の住宅系地区の住宅需要の増加、②大阪圏の商業系並びに住宅系地区の堅調なマンション市況、により地価が上昇に転じたことによる。

○ 今回の地価動向は、全体として上昇地区数が下落地区数を上回り、特に、大阪圏、名古屋圏では前回に引き続き上昇地区が下落地区を数で上回るなど、地価の下落基調からの転換の動きが見られる。

２．圏域別

○ 三大都市圏(118)では、大阪圏では上昇地区が前回よりも増加し、東京圏では減少したものの、全体では増加した。個別の圏域では、東京圏では、前回に引き続き横ばいが41と最多の変動率区分となり、上昇地区数(11)と下落地区数(13)がほぼ拮抗する結果となった。また、大阪圏、名古屋圏では、前回に引き続き上昇地区数が下落地区数をそれぞれ上回り、名古屋圏では3%未満の上昇が最も多い変動率区分となった。

○ 地方圏では、前回に引き続き下落地区が上昇地区を上回ったが、上昇地区数は変わらないものの、下落地区数が減少した。

３．用途別

○ 住宅系地区(44)では、上昇地区が16(前回15)、横ばい地区が24(前回25)、下落地区が4(前回4)となり、前回に引き続き、上昇地区数が下落地区数を上回った。特徴的な地区を見ると、仙台市の「錦町」が東日本大震災後初めて、「江坂駅周辺」が平成23年第3四半期(7/1～10/1)以来9月ぶりに上昇に転じた。

○ 商業系地区(106)では、上昇地区が18(前回18)、横ばい地区が63(前回57)、下落地区が25（前回31）となり、前回に引き続き横ばいが最多の変動率区分となった。特徴的な地区を見ると、前回同様「とうきょうスカイツリー駅周辺」が3%以上の上昇を示した。また、マンション市況が堅調で取引価格が上昇した「丸太町」が平成23年第3四半期(7/1～10/1)以来9月ぶりに上昇に転じた。

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

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

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

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別）

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

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

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（圏域別）

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

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

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

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

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

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

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

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

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別）

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

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

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

総合評価　上昇・横ばい・下落の地区数一覧（用途別）

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

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

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

総合評価　変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	1 （0.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.7%）
	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	30 （20.0%）	2 （1.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （21.3%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	3 （2.0%）	79 （52.7%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	82 （54.7%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （4.0%）	29 （19.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	35 （23.3%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	6%以上9%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	9%以上12%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	12%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
縦計		0 （0.0%）	1 （0.7%）	33 （22.0%）	87 （58.0%）	29 （19.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	150 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	9 （6.0%）	27 （18.0%）
同じ（太枠部分）	139 （92.7%）	120 （80.0%）
マイナス方向	2 （1.3%）	3 （2.0%）
計	150 （100.0%）	150 （100.0%）

三大都市圏

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	1 （0.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （0.8%）
	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	24 （20.3%）	1 （0.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	25 （21.2%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （1.7%）	67 （56.8%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	69 （58.5%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	4 （3.4%）	19 （16.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	23 （19.5%）
	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%）	1 （0.8%）	26 （22.0%）	72 （61.0%）	19 （16.1%）	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	6 （5.1%）	22 （18.6%）
同じ（太枠部分）	111 （94.1%）	93 （78.8%）
マイナス方向	1 （0.8%）	3 （2.5%）
計	118 （100.0%）	118 （100.0%）

地方圏

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	3%以上6%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）
	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	6 （18.8%）	1 （3.1%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	7 （21.9%）
横ばい	0%	0 （0.0%）	0 （0.0%）	1 （3.1%）	12 （37.5%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	13 （40.6%）
下落	0%超3%未満	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	2 （6.3%）	10 （31.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	12 （37.5%）
	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%）	7 （21.9%）	15 （46.9%）	10 （31.3%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	0 （0.0%）	32 （100.0%）

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	3 （9.4%）	5 （15.6%）
同じ（太枠部分）	28 （87.5%）	27 （84.4%）
マイナス方向	1 （3.1%）	0 （0.0%）
計	32 （100.0%）	32 （100.0%）

※数字は地区数、（　）内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある
※ □ はプラス方向
□ は同じ（太枠部分）
■ はマイナス方向

総合評価　変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (20.0%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (21.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	79 (52.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	82 (54.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (4.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (23.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	9 (6.0%)	27 (18.0%)
同じ(太枠部分)	139 (92.7%)	120 (80.0%)
マイナス方向	2 (1.3%)	3 (2.0%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (31.8%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.5%)	23 (52.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (56.8%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.1%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (4.5%)	9 (20.5%)
同じ(太枠部分)	41 (93.2%)	35 (79.5%)
マイナス方向	1 (2.3%)	0 (0.0%)
計	44 (100.0%)	44 (100.0%)

商業系地区

前回＼今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (15.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (16.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	56 (52.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (53.8%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.7%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (29.2%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	7 (6.6%)	18 (17.0%)
同じ(太枠部分)	98 (92.5%)	85 (80.2%)
マイナス方向	1 (0.9%)	3 (2.8%)
計	106 (100.0%)	106 (100.0%)

※数字は地区数、（　）内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。
※ □ はプラス方向
□ は同じ(太枠部分)
■ はマイナス方向

地区毎の総合評価（変動率）推移

○ 平成24年第１四半期から設定した対象地区	：	盛岡駅周辺（岩手県）、五橋周辺（宮城県）、郡山駅周辺（福島県）、小石川（東京都）、とうきょうスカイツリー駅周辺（東京都）、品川駅東口周辺（東京都）、阪急西宮北口駅周辺（兵庫県）	計7地区
○ 上記に伴い廃止した対象地区	：	高崎駅周辺（群馬県）、つくば駅周辺（茨城県）、東銀座（東京都）、本郷・湯島（東京都）、大崎（東京都）、浜松駅北（静岡県）、阪神西宮駅周辺（兵庫県）	計7地区
○ 平成24年第１四半期から用途区分を変更した対象地区	：	池下（愛知県）	計1地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	↗	↗	↗	↗
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	→	↗	↗	↗
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	↘	↘	↘	→
	函館市		商業	函館本町	地方	↘	↘	↘	↘
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	－	↘	↘	↘
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	↘	→	→	↗
	仙台市	青葉区	商業	中央１丁目	地方	↘	→	→	→
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	↘	↘	↘	→
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	－	↘	→	→
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	－	↘	↘	↘
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	→	→	→	→
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	↘	→	→	→
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	→	→	↗	↗
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	↘	↘	↘	↘
	川口市		商業	川口駅東口	東京	→	↘	↘	→
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	↘	→	→	→
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	↘	↘	↘	↘
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	↘	↘	→	→
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	↘	↘	↘	↘

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	↘	↘	↘	↘
	市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	→	→	↗	→
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	→	→	→	→
	柏市		住宅	柏の葉	東京	↘	↘	↘	↘
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	大手町	東京	→	→	→	→
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	→	→	→	→
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	→	↗	→	→
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	↘	→	→	→
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	↘	→	→	→
	区部	港区	住宅	南青山	東京	↘	↘	→	→
	区部	港区	住宅	高輪	東京	→	→	→	→
	区部	港区	住宅	芝浦	東京	→	→	→	→
	区部	港区	商業	六本木	東京	→	→	→	→
	区部	港区	商業	赤坂	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	↘	↘	↘	↘

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	→	→	→	→
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	→	→	→	→
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	↘	↘	→	→
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	↘	↗	↗	↗
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	→	→	↗	↗
	区部	渋谷区	商業	恵比寿	東京	↘	→	→	→
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	→	→	→	→
	区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	↘	↘	→	→
	区部	文京区	住宅	小石川	東京	－	→	→	→
	区部	台東区	商業	上野	東京	↘	↘	↘	↘
	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	東京	－	↑	↑	↑
	区部	品川区	住宅	品川	東京	→	→	→	→
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	－	→	→	→
	区部	目黒区	商業	中目黒	東京	↘	→	→	→
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	↗	↗	↗	↗
	区部	大田区	商業	蒲田	東京	→	→	→	→
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	東京	↘	→	→	→
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	↘	→	→	→
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	→	→	→	→
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	→	→	→	→
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	→	→	→	→
	多摩	立川市	住宅	立川	東京	→	→	→	→
	多摩	立川市	商業	立川	東京	↘	↘	↘	↘
	多摩	八王子市	商業	八王子	東京	↘	↘	↘	↘
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	→	→	↗	↗
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	→	→	→	→

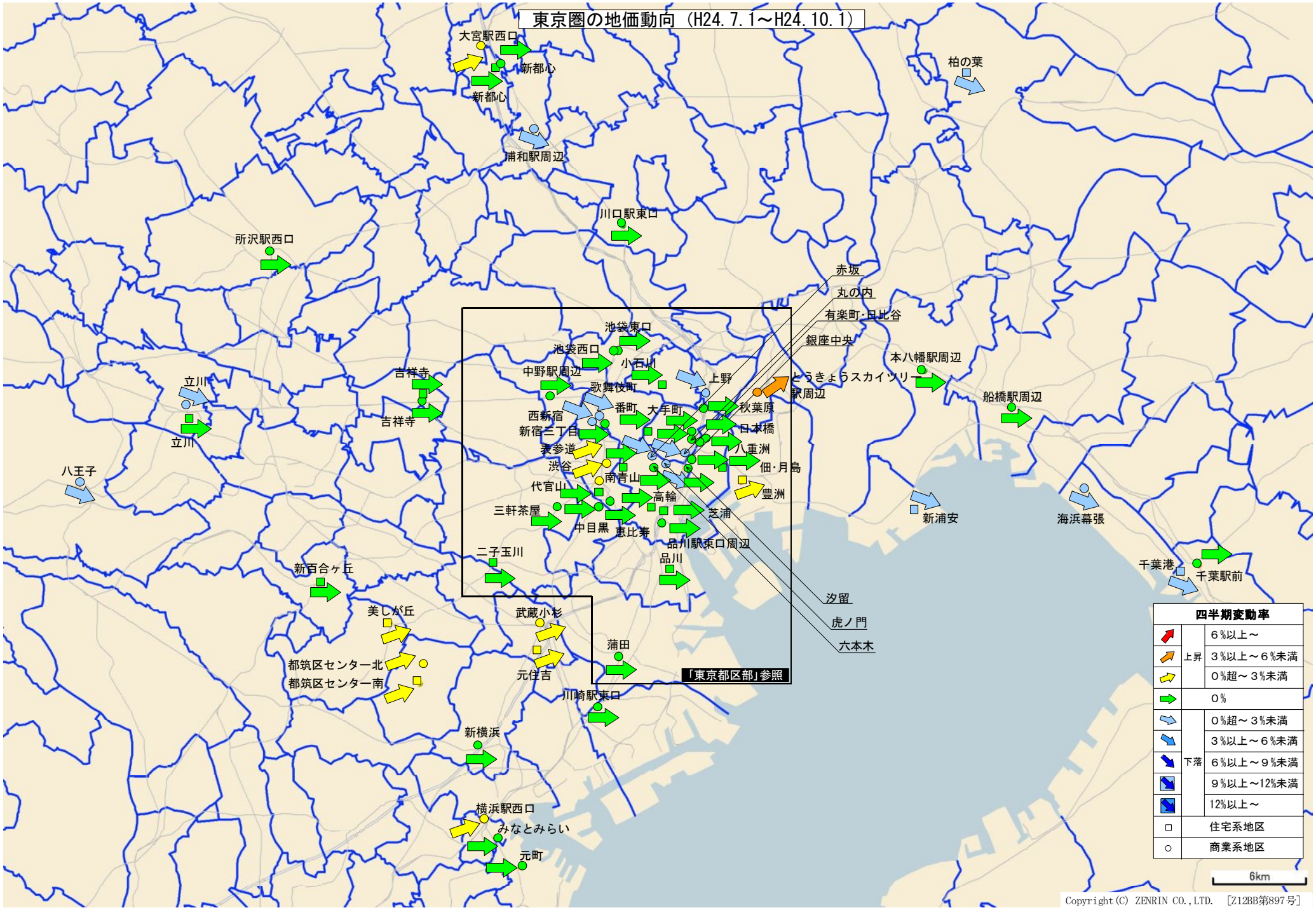
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	→	→	→	→
	横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	↘	↘	→	→
	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	→	→	↗	↗
	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	→	↗	↗	↗
	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	↘	→	↗	↗
	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	→	→	→	→
	川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	↗	↗	↗	↗
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	→	→	→	→
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	地方	↘	↘	↘	↘
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	↘	↘	↘	↘
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	→	→	→	→
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	→	↗	↗	↗
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	→	→	→	→
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	→	↗	↗	↗
	名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋	→	→	→	→
	名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋	↘	↘	↘	↘
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	↘	↘	→	→
	名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋	→	→	→	→
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	↘	↘	↘	↘
	名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	↗	→	↗	↗
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	↘	↘	→	→
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	↗	↗	↗	↗
	名古屋市	千種区	住宅	池下（H24年第1四半期より区分変更のため参	名古屋	↘	↘	↘	↘
	名古屋市	千種区	商業	今池	名古屋	↘	↘	↘	↘
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	↗	→	↗	↗
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	↗	↗	↗	↗

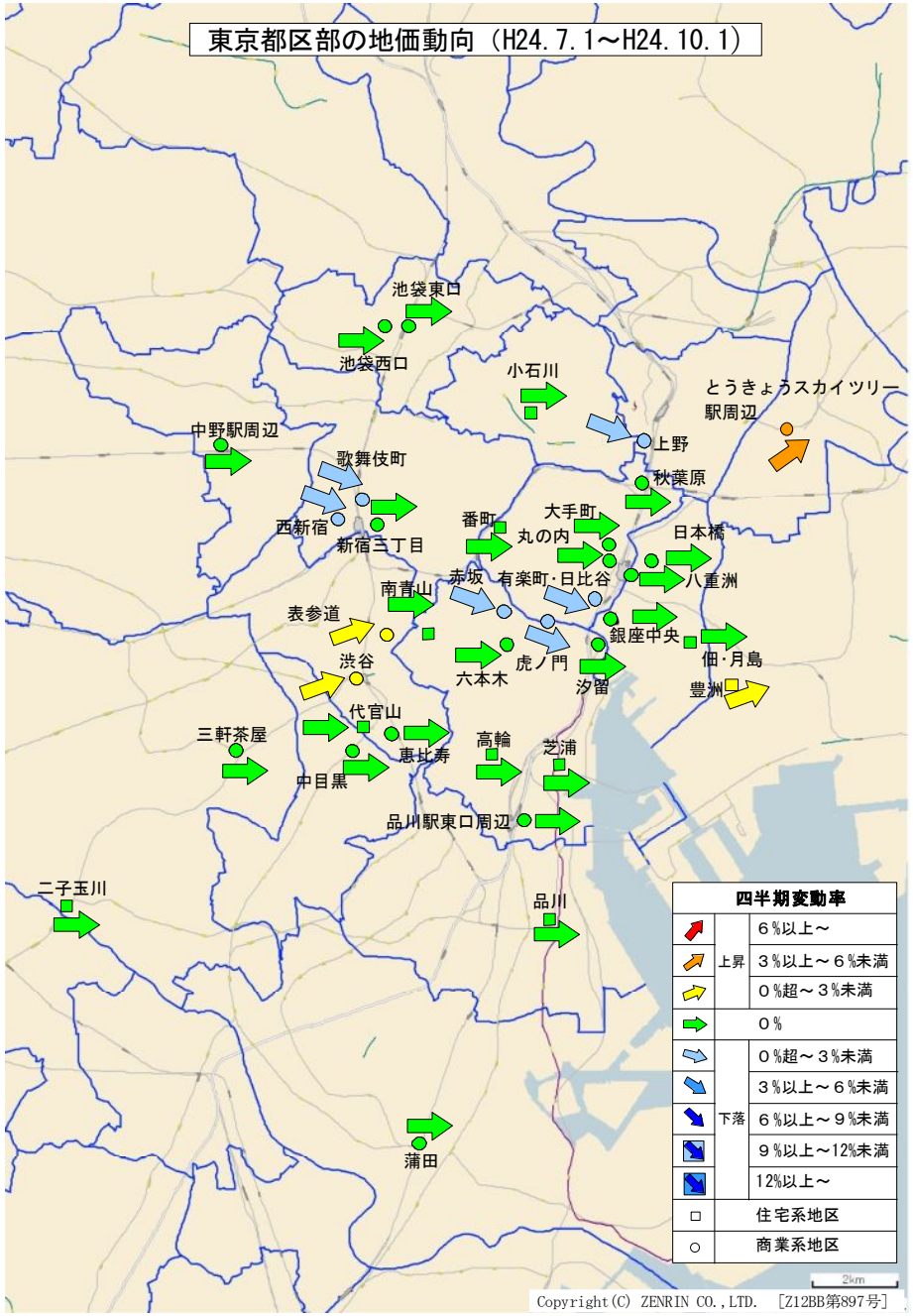
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	↘	↘	↘	↘
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方	→	→	↗	↗
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	→	→	↗	↗
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	↗	→	→	→
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	→	→	→	→
	京都市	中京区	商業	御池	大阪	↗	↗	→	→
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪	→	→	→	↗
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	→	→	→	→
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	→	→	→	→
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪	→	→	→	→
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪	→	→	↗	↗
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	↘	↘	→	→
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	↘	→	→	→
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	→	→	↗	↗
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	↘	↘	↘	→
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪	↘	↘	→	→
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪	↘	↘	→	→
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	↘	↘	→	→
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	↘	↘	↘	→
	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	大阪	↘	↘	↘	↘
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	↘	→	↘	→
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	→	↗	↗	↗
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	→	↗	↗	↗
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	↗	↗	↗	↗
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪	↘	↘	↘	↘
	豊中市		住宅	豊中	大阪	→	→	→	→

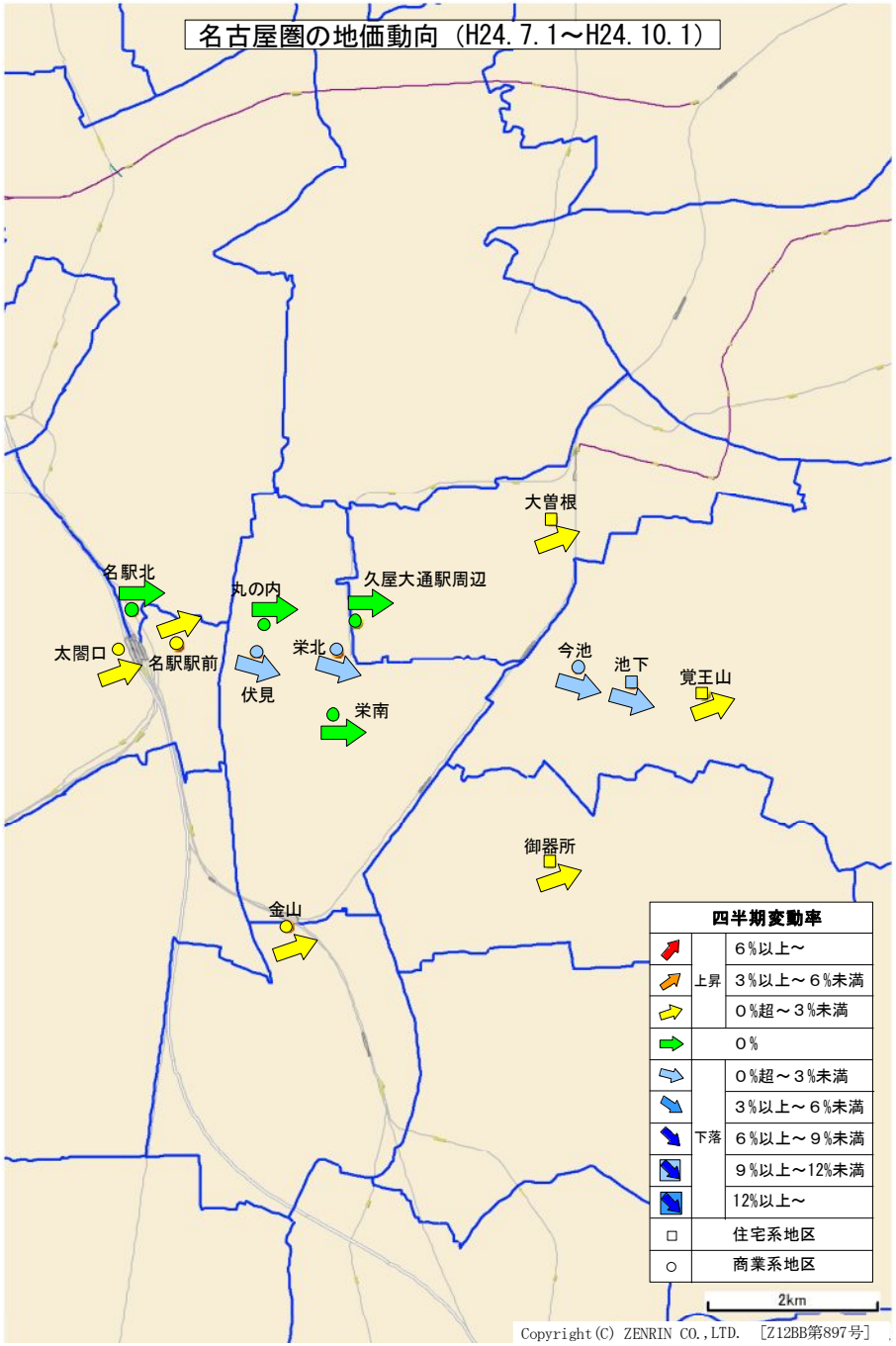
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪	→	→	→	↗
	吹田市		商業	江坂	大阪	→	→	→	→
	高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪	→	→	→	→
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	→	→	→	→
	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪	→	→	→	→
	神戸市	中央区	商業	元町	大阪	→	→	→	→
	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪	→	→	→	→
	神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	→	→	↗	↗
	神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪	↗	↗	↗	↗
	西宮市		住宅	甲子園口	大阪	→	→	→	→
	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	－	→	→	→
	芦屋市		住宅	ＪＲ芦屋駅周辺	大阪	↗	↗	↗	↗
	尼崎市		住宅	武庫之荘	大阪	↘	→	→	→
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	→	→	→	→
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	→	→	→	→
広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	↘	→	→	→
	広島市	中区	商業	紙屋町	地方	↘	↘	→	→
	広島市	南区	商業	広島駅南	地方	↘	↘	→	→
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	↘	↘	↘	↘
愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	↘	↘	↘	↘
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	↗	↗	↗	→
	福岡市	中央区	商業	天神	地方	→	→	→	→
	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方	↘	↘	↘	↘
	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	↗	↗	↗	↗
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	↘	↘	↘	↘
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	→	→	→	→
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	→	→	→	→
	那覇市		商業	那覇新都心	地方	→	→	→	→

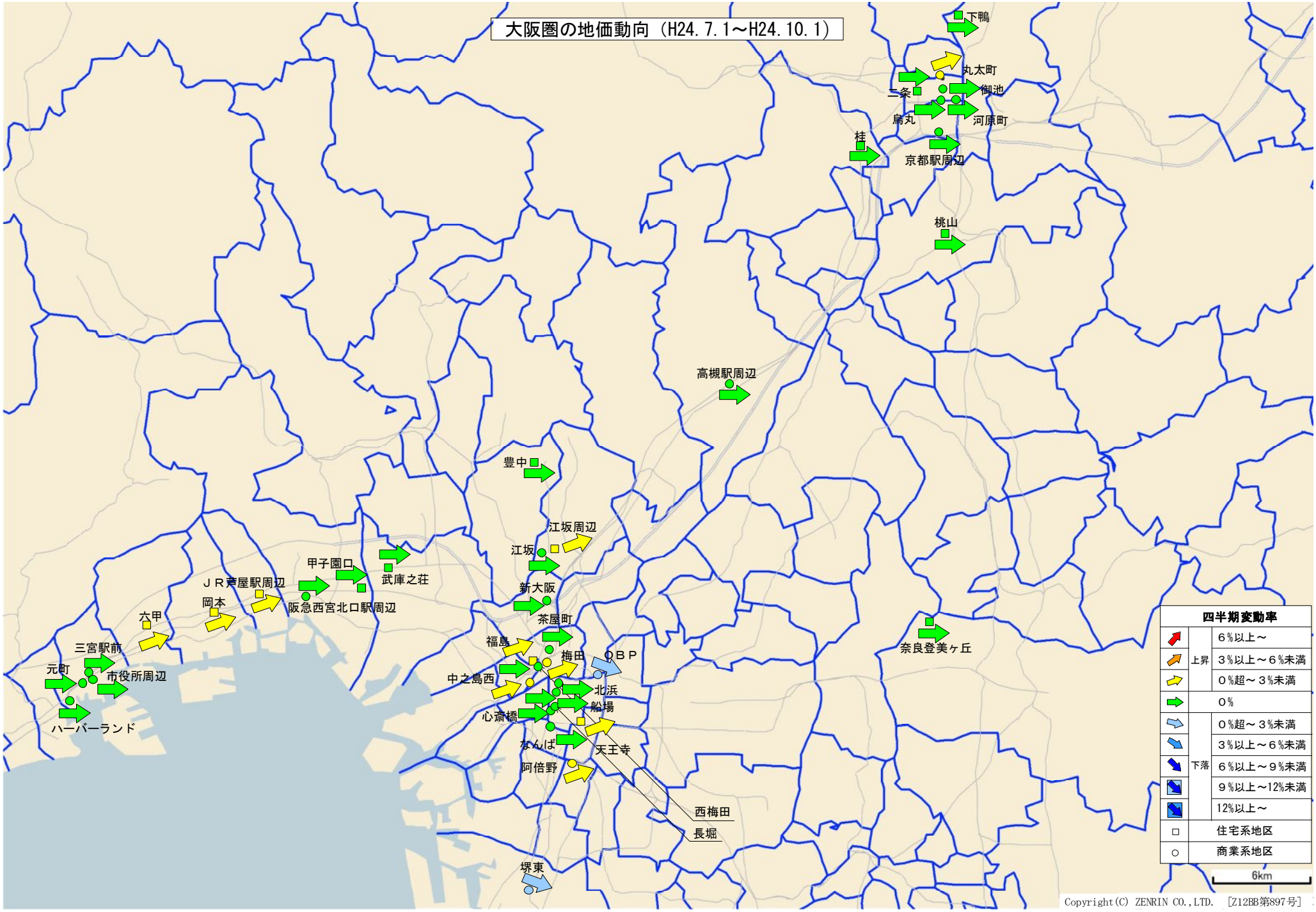
廃止した地区の総合評価（変動率推移）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H23.10/1～H24.1/1 総合評価	H24.1/1～H24.4/1 総合評価	H24.4/1～H24.7/1 総合評価	H24.7/1～H24.10/1 総合評価
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	地方	↘	－	－	－	東京都	区部	品川区	商業	大崎	東京	➡	－	－	－
茨城県	つくば市		商業	つくば駅周辺	地方	↘	－	－	－	静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	地方	➡	－	－	－
東京都	区部	中央区	商業	東銀座	東京	↘	－	－	－	兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	大阪	➡	－	－	－
	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	東京	↘	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

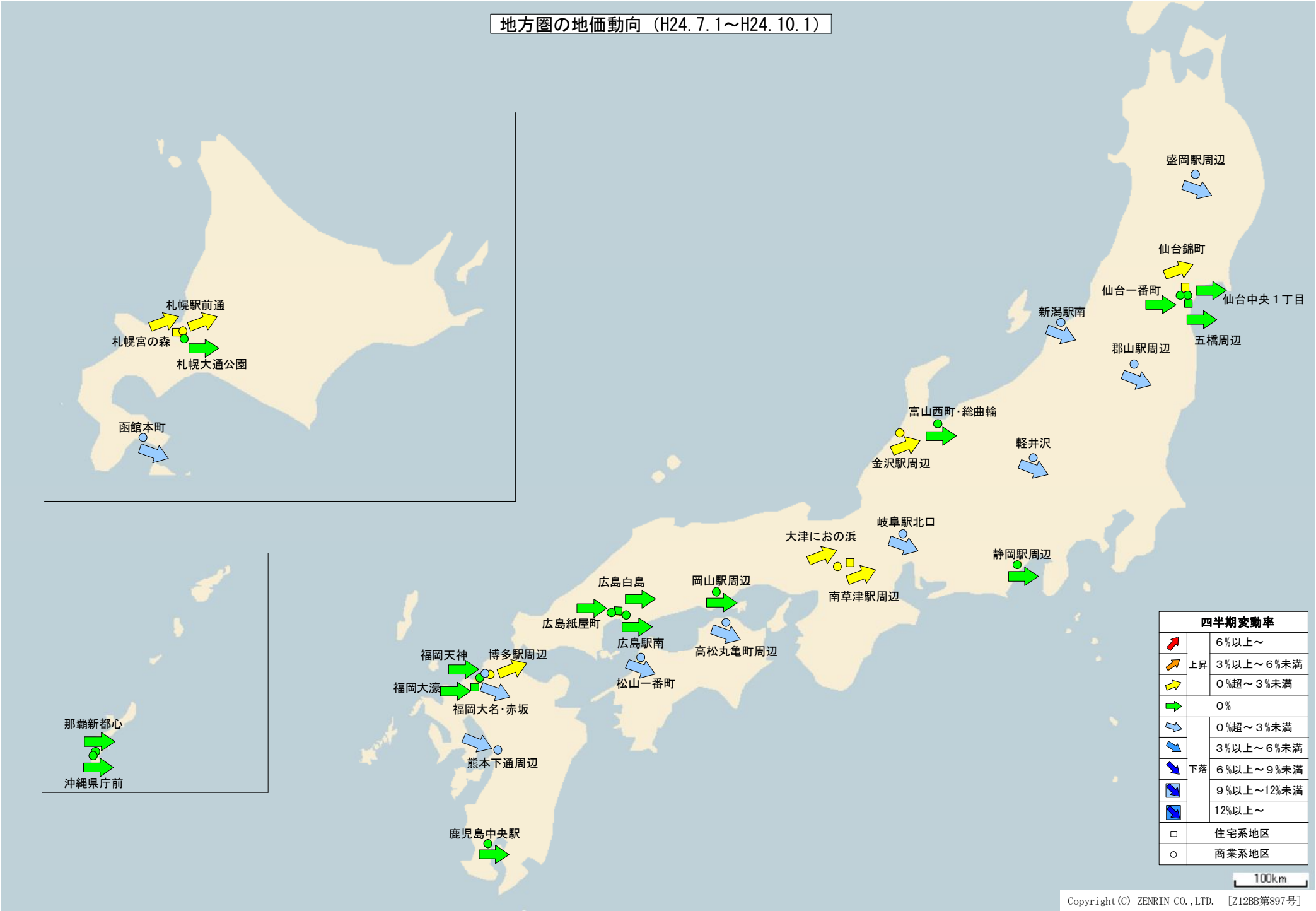

東京圏の地価動向（H24.7.1～H24.10.1）
大宮駅西口
新都心
新都心
浦和駅周辺
柏の葉
川口駅東口
所沢駅西口
赤坂
丸の内
有楽町・日比谷
銀座中央
池袋東口
池袋西口
中野駅周辺
小石川
上野
歌舞伎町
番町
大手町
秋葉原
日本橋
八重洲
佃・月島
豊洲
西新宿
新宿三丁目
表参道
渋谷
南青山
代官山
高輪
三軒茶屋
中目黒
恵比寿
芝浦
品川駅東口周辺
品川
二子玉川
吉祥寺
吉祥寺
立川
立川
八王子
新百合ヶ丘
美しが丘
武蔵小杉
蒲田
都筑区センター北
都筑区センター南
元住吉
川崎駅東口
新横浜
横浜駅西口
みなとみらい
元町
「東京都区部」参照
汐留
虎ノ門
六本木
とうきょうスカイツリー駅周辺
本八幡駅周辺
船橋駅周辺
新浦安
海浜幕張
千葉港
千葉駅前
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z12BB第897号］


東京都区部の地価動向（H24.7.1～H24.10.1）
池袋東口
池袋西口
小石川
とうきょうスカイツリー駅周辺
上野
中野駅周辺
歌舞伎町
秋葉原
西新宿
新宿三丁目
番町
大手町
丸の内
日本橋
赤坂
有楽町・日比谷
八重洲
南青山
表参道
銀座中央
佃・月島
渋谷
六本木
虎ノ門
汐留
豊洲
代官山
三軒茶屋
恵比寿
高輪
芝浦
中目黒
品川駅東口周辺
二子玉川
品川
蒲田
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z12BB第897号］


名古屋圏の地価動向（H24.7.1～H24.10.1）
大曽根
名駅北
丸の内
久屋大通駅周辺
太閤口
名駅駅前
栄北
今池
池下
覚王山
伏見
栄南
御器所
金山
四半期変動率
上昇
６%以上～
３%以上～６%未満
０%超～３%未満
０%
下落
０%超～３%未満
３%以上～６%未満
６%以上～９%未満
９%以上～12%未満
12%以上～
住宅系地区
商業系地区
2km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z12BB第897号］


大阪圏の地価動向（H24.7.1～H24.10.1）
下鴨
丸太町
御池
二条
烏丸
河原町
桂
京都駅周辺
桃山
高槻駅周辺
豊中
江坂周辺
江坂
新大阪
茶屋町
武庫之荘
甲子園口
ＪＲ芦屋駅周辺
阪急西宮北口駅周辺
岡本
六甲
三宮駅前
元町
市役所周辺
ハーバーランド
福島
梅田
ＯＢＰ
中之島西
北浜
船場
心斎橋
なんば
天王寺
阿倍野
西梅田
長堀
堺東
奈良登美ヶ丘
四半期変動率
上昇
６％以上～
３％以上～６％未満
０％超～３％未満
０％
下落
０％超～３％未満
３％以上～６％未満
６％以上～９％未満
９％以上～12％未満
12％以上～
住宅系地区
商業系地区
6km
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z12BB第897号］

地方圏の地価動向（H24.7.1～H24.10.1）



Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z12BB第897号］

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

１．調査項目の説明（再掲）

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

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

２．詳細項目の動向

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

３区分の凡例　△　：上昇・増加、　□　：横ばい、　▽　：下落・減少

（A）**取引価格**　対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分）の取引価格
（B）**取引利回り**　対象地区の不動産（土地又は土地・建物の複合不動産）の取引に関する利回り（純収益を取引価格で除した値）
（C）**取引件数**　対象地区の不動産（土地又は土地建物の複合不動産）の取引件数
（D）**投資用不動産の供給**　投資用不動産（賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど）の供給件数
（E）**オフィス賃料**　商業系地区におけるオフィス賃料
（F）**店舗賃料**　商業系地区における店舗賃料
（G）**マンション分譲価格**　住宅系地区における新築マンションの分譲価格
（H）**マンション賃料**　住宅系地区における賃貸マンションの賃料

３．鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要

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

４．ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	⇨ 0～3% 上昇 前期 ⇨ 0～3% 上昇	△	□	□	△	—	—	△	□	全市的な中古マンション不足と関連して新規マンションの分譲は好調に推移している。取引利回りは横ばい傾向であるが、投資家、特に個人投資家は投資利回りの水準を概ね肯定的に受け入れており、投資用不動産の供給はやや増加傾向を示している。また、個人投資家は３階建、一棟15戸～20戸程度の物件をターゲットにしているため、比較的小振りな画地に対する需要も生じている。このような状況から、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区はマンション需要が根強く、新規マンションが分譲されれば売行きは好調であろうと推測され、周辺地区を含めて戸建住宅用地も値上がりしているため、今後、大幅な価格形成要因の変動がない限り、地価の将来動向は緩やかな上昇が続くものと予想される。
														A ※ 中央区においては、本州資本の大手マンション業者や地場のマンション業者が、事業継続のため機会を見てマンション用地を手当てする状況が続いている。地下鉄駅周辺から市電周辺等へのマンション適地の拡大、更地の減少に伴う取壊しを要する中古建物付き物件等への需要の拡大、直売買や民間競争入札等の取引形態の多様化が見られる。当地区の取引価格は、これらの影響によって緩やかな上昇傾向で推移している。
														B ※ 投資用収益物件の取引利回りについては、需要者の属性、金融機関・仲介業者・管理業者との信頼関係、物件の継続的取得の有無と保持件数、物件の性格等によってやや差を生じているが、市場において標準的な取引利回りはほぼ安定的に横ばいで推移している。
														G ※ 立地、グレード、タワー型か否か等によって差はあるものの、当地区のマンション分譲市場については地区の名声や優れた利便性等を背景に需要は引き続き旺盛で、売れ行きも好調に推移している。特に高スペック・グレードの新築マンションは高水準価格で短期間に成約する傾向がある。このような状況から当期のマンション分譲価格は上昇傾向で推移している。
														H ※ マンションの賃料相場の動きは部屋の広さ等によって一定しないが、新年度に入って需要が回復して夏場を乗り越え、多少の上下はあっても、ほぼそのままの状況で変化がないため、マンション賃料は横ばいで推移している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・相続がらみ以外で売却物件はなく、動きがない。相続もここ１年で１件くらいと少ない。マンション用地の売却物件もない。（金融機関） ・特別な動きはない。道外資本のデベロッパーの動きが出ているが、地下鉄沿線には土地がない。ローン金利はさらに下げており過去最低水準だが、消費者の反応は見られない。（金融機関） ・ある程度供給があったため、デベロッパーの購入意欲は落ち着いている。建築費が上がっており、無理してまでは事業を行わない状況である。（大手不動産業者） ・人件費・資材の高騰で建築費が上がり、採算が合わない状況のためデベロッパーの購入意欲は落ち着いている。エリアのポテンシャルが下がってはいないため、地価は横ばいと予測する（大手不動産業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区では地下歩行空間を中心としたビル取得や開発の需要が高まっている。オフィスビルの竣工、既存ビルの建替えも予定されていることから、今後もオフィス街として商業集積度が高まっていくことが見込まれる。取引価格が若干上昇していることから、地価動向は前期と同様に緩やかな上昇傾向である。 当地区及び周辺地区では昨年秋開業した地下鉄駅直結のビル及び今春開業したJR駅直結のビルは何れも高稼働であり、大型テナントビルの着工も見られる。平均空室率がやや低下してきているほか、店舗・オフィス賃料も落ち着きを見せていることから、地価の将来動向は前期と同様に緩やかな上昇傾向で推移すると予想される。 A※ 当地区は大手企業による大型テナントビル工事が始まり、地下歩行空間の開通による賑わいが出てきたことのほか、ビル建築に当たっては一定の条件下において容積率の緩和等があることから、地元ビルオーナーなどの間ではビル建替えの意欲が高まっている。取引は少ないものの周辺地区では高額物件の取引もあり、潜在的需要が高い地区であることから、取引価格は上昇傾向にある。 B※ 当地区周辺では、今後のビル建替え等の再開発の動きをにらみ、地元資本や本州資本のビル取得の動きが見られる。札幌駅前通に面したオフィスビルは、地下歩行空間の開通によって利便性が高まったことから、周辺のビルから移転するテナント需要も底堅く、順調に空室消化が進んでいる。最近の平均賃料は概ね横ばいで推移して取引価格の上昇は緩やかであることから、取引利回りはほぼ横ばいである。 E※ 地下歩行空間により都心部の回遊性が向上したことから、地下歩行空間に直結したビルの人気が高まっている。利便性の高い駅前通に他地区からのテナント移転や館内増床により平均空室率が低下してきている。平均賃料相場は地区によって若干の違いはあるが、総じてオフィス賃料は横ばい傾向である。 F※ 札幌駅から大通公園までの１階路面店は地下歩行空間の影響から集客力が減少し、駅前通の路面店という優位性が薄れ既存店舗の賃料見直し等が行われてきたが、最近ではこれらの動きも一巡し落ち着きを見せ始めた。地上と地下との連携を考慮したビルの建替えが活発化しつつあることから、今期の店舗賃料は横ばい傾向である。

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

- 賃料が動いている様子はない。空室率も動いていない。局地的に上昇の兆しはあるが、基本は横ばいである。（金融機関）
- 空室率は改善しつつある。賃料は下げ止まっていないが、割安感があるため当地区にテナントが集まっている。２次空室も早い段階で後継テナントが決まっている。（賃貸仲介業者）
- ビルテナントは札幌駅近傍か地下歩行空間直結を求める需要が多い。当地区では売買対象物件が少なく、仮に売却が発生すれば希少性が高い。（大手建設業者）
- 飲食店の出店は今後しばらくは続きそう。再開発の話も良い影響を与えるだろう。明るい兆しがあり、地価はやや上昇と予測する。（金融機関）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0～3% 下落）	□	▽	□	□	□	▽	—	—	前期まで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たが、地価・賃料水準とも底値に近く、当期は比較的高値での取引が見られた。当地区は駅前通りに比べて需要が弱いものの、優良な投資物件に稀少性があることから、当地区へも投資の目が向けられ始めており、当期の地価動向は横ばいとなった。 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た当地区へも投資の目が向けられ始めており、比較的高値での取引が見られるようになった。当地区は駅前通りに比べて需要が弱いものの、優良な投資物件が少なくなる中、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 A ※ ここ数年、札幌駅周辺では本州資本によるビルの取得や大型ビルの竣工が見られたものの、当地区では目立った動きがなかった。地価下落が続き、地価水準が底値に近づいているため、東京圏の投資用不動産の需要が当地区にも及び始めた。当期は本州及び地元企業からの需要が見られ、比較的大型の取引が行われた。このような状況から取引価格は概ね横ばいで推移している。 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、札幌駅周辺や駅前通りに比べて取引件数が少ない。新築ビル、築浅ビルは少ないが、不動産価格の下落が続き底値に近く、需要の回復傾向も見られ、賃料水準の下げ幅も縮小している。比較的高値での取引が見受けられたことなどから、高止まっていた取引利回りはやや低下に転じた。 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、根強い需要がある。当地区は築年が古いビルが多いため新規需要やオフィス移転需要も弱く、オフィス賃料の下落が続いていたが、需要の回復傾向も見られ、下落幅は縮小し、概ね横ばい傾向となった。オフィス需要が弱いため分譲マンションや専門学校等の需要が出始めている。 F ※ 札幌駅から大通駅に通じる地下歩行空間が昨年３月に開通したことに伴って、通行量は増えているが、依然として当地区の東西方向の回遊性の強化にはつながらず、店舗賃料に影響するほどではない。駅前通り周辺で飲食店を中心に店舗需要も見られるようになっているが、当地区での下落傾向は続いている。

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

- 物件の動きはない。地価の動向は横ばいだが注視している。市電のループ化、駅前通り角のビルの建設、生保ビルの取り壊し、狸小路付近の再開発等もこれからどうなるか注視している状況である。（金融機関）
- 最近は物件の動きを聞かない。地価が下がっていることはないが上がっている状況も見られない。（大手不動産業者）
- 賃貸市場はこれといって活発には動いていない。賃料を下げた物件は成約している。古い物件は外装を綺麗にしても階高が低く、設備も古いので高い賃料では貸せない。旧耐震の建物の需要は地場企業に限られてしまう。（賃貸仲介業者）
- 動きがあるのは当地区よりも駅前通りだが、当地区も東京・大阪資本の流入で売主の売却希望価格との差が埋まりつつあり、地価は横ばいと予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
北海道	函館市		商業	函館本町	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	個人消費及び生産活動等の経済活動は比較的堅調であるものの低水準であり、経営者の設備投資意欲は消極的である。このため、函館市全般に地価は下落傾向にあり、中心商業地については空洞化の影響も受けて当地区の地価動向も下落傾向が継続している。 平成27年の開業に向けて整備が進行する北海道新幹線の経済効果は当期において限定的であるが、開業に向けて設備投資を模索する動きが見られる。又、当地区に長期間空家のまま放置されていた大型小売店舗に、函館市の主導による活用計画が浮上しており、今後の進展が注目されている。このため、地価の将来動向は依然として下落傾向にあるが、下落幅は縮小するものと予想される。 A※ 本年春より来年の初めにかけて、郊外部の幹線道路沿線において中規模のロードサイドショップが複数出店する予定であり、郊外における商業集積が進行している。このため、中心商店街から顧客が流出しており、当地区の経営者は設備投資に消極的である。又、投資家も賃貸ビルの経営には慎重であるため高額な不動産取引はほとんど見られることはなく、取引価格は下落している。 B※ 個人消費が郊外部へ流出しており、当地区においては小売店舗の閉鎖及びテナントの退去等が見られ、空洞化の傾向も認められる。このため、賃貸ビルには空室が多く稼働率は低下しており、投資家は賃貸ビルの経営に消極的であるが、郊外のロードサイドショップ等については安定的な収益が得られることから積極的である。これらを総合して、取引利回りは高水準ながら安定的であり、横ばいで推移している。 E※ 小売店舗を中心とする商業施設の郊外部移転と平行してオフィスも中心商店街より流出しており、当地区においても賃貸ビルの空室率は上昇する傾向にある。又、生産活動は堅調に推移しているが低水準で力強さに欠けており、経営者は設備投資に慎重である。このような賃貸ビルにおける空室等の上昇及び経営者の慎重姿勢による需要の低下によって、オフィス賃料は下落している。 F※ 小売店舗の郊外部流出と平行して人口も郊外部の新興商店街の背後に造成された住宅団地へ流出しており、中心商店街の背後についても空洞化の傾向が見られ、商店街の売上は継続的に減少傾向にある。このため、郊外部における店舗の賃料は堅調に推移しているが、当地区における店舗賃料は下落しており、高額物件についてその傾向は顕著である。

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

- 住宅ローンの貸し出しは横ばい傾向である。個人住宅の動きは見られる。JR函館駅周辺の再開発に関しては、その後動きがない。当地区の再開発に関しても具体化の話は聞こえてこない。新幹線効果については、当面手探りである。工事が進行している現在は建設業を中心に忙しくしているが、完成した後には厳しくなると予想されている。（金融機関）
- ホテルの進出が検討されている模様。新幹線の開業を目指しての動きであり、具体性が高い。取引の動きとしては、住宅地は堅調である。商業地は条件の整った土地の売り情報が少ないが、コンビニやケータイショップ等の出店意欲が強い状況に変化はない。（売買仲介業者）
- JR函館駅周辺にも飲食店舗が増えているが、当地区と函館駅周辺との力関係は変わらず、当地区が強い。（売買仲介業者）
- 当地区を中心に各業種で購入希望はみられるが、条件の整った土地の売り情報が無いため、成約に至っていない。取引が無いため何とも言えないが、地価の将来動向はやや下落と予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	⇨ 0～3%下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	近年、市中心部の大通地区において老舗物販店舗の閉店が相次ぎ居酒屋等への転用が進み昼間の繁華性がやや劣ってきており、建物の集積が進む駅前方面に商業中心は徐々にシフトしている。駅前地区を含め周辺背後地では正常な水準での取引が増えており、地価動向は下落傾向が継続しているものの下落幅は縮小傾向にある。 東日本大震災による復興需要によりオフィスの空室率・賃料水準は概ね横ばい傾向にあり、駅東口地区におけるマンション素地等のまとまった土地は品薄状態で需要回復の期待感は高く、周辺背後地では、地価下落による値頃感から正常な水準での取引が増えているため、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落幅はさらに縮小すると予想される。 A※ 駅前通で１件高値取引が見られたが、小規模な建付地の取引であり、それ以外の取引は見られなかった。周辺背後地を含め、数年来の地価下落による値頃感から、成約事例において売急ぎ等は少なくなってきている。取引価格の下落は縮小傾向にあるが、下げ止まってはいない。 B※ 取引価格は下落傾向で推移しているが影響は微少であり、賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。東日本大震災の影響により建設関連事業等のテナント需要があるが、やや頭打ちの状況になっている。 G※ 盛岡駅前で建築中の免震構造の超高層分譲マンションは、2,600万（２～３LDK）が中心価格帯で、前期に引き続き売れ行きは好調である。立地条件に優るマンションの分譲価格は横ばいである。 E※ 東日本大震災による動きは一段落したものの事務所拠点としての復興需要が一部認められ、オフィス賃料並びに空室率は概ね横ばいで推移している。但し、立地条件・規模・設備水準の劣るビルについては、賃料の下落圧力が強まる等、事務所需要の二極化の傾向が強まっている。
					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

- 震災復興に関連し、沿岸部の中小事業者への融資が増えると期待したが、多くはない。盛岡駅周辺にあまり発展的な材料や動きはないが、東日本大震災前より良くなっている印象はある。今後、復興に係る沿岸部の公共事業等が本格化することが見込まれ、回復基調にあると思われるが、当面の地価動向は今の状況のとおりやや下落が続くと考える。（金融機関）
- 地価は全般に値頃感がでてきたことから下落幅が縮小傾向にある。市内中心部の商業地の需要は、沿岸部からの移転需要を含めて飲食店が多く、物販店等の需要は乏しい。震災後は賃貸市場やマンションを含めた中古住宅市場が改善しており、これらの物件の価格下落は認められない。不動産リスクに関しては耐震性への関心が強まっている。（売買仲介業者）
- 震災後、復興関連企業の事務所需要などで空室率はやや改善傾向にあったが、現在は頭打ちの状況で、賃料水準はほぼ横ばいである。また、人件費や資材価格等の建設コストは上昇傾向にある。震災復興に係る需要は一過性の動きなので、盛岡市内の建設需要には大きな動きは見られず、地価は当面下落傾向で推移すると思われる。（大手建設業者）
- 震災前と比較して賃貸市場や中古住宅市場で改善の動きがあったものの地価にはあまり影響していない。地価下落により、全般に地価の値頃感ができたことから、地価の下落幅は縮小傾向にあり、将来動向はやや下落で推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	⇨ 0～3% 上昇 前期 ➡ 0% 横ばい	△	▽	△	△	—	—	△	△	市中心部は、昨年３月の東日本大震災における本震・４月の余震共に被害が少なく、戸建住宅地・共同住宅用地共に引き続き需要は堅調である。市中心部及びその近郊において、マンションの販売状況は好調を持続しており、大手デベロッパーを中心に積極的な用地取得の動きが見られ、件数は多くはないが取引も成立し始めている。建築に携わる人手不足は解消の目処が立っておらず、建築費の上昇要因となっており、建築費の上昇傾向及び建築工期の長期化等、不透明な材料はあるものの、即日完売の物件が出始めるなど底堅い住宅需要等により、上昇傾向にあるマンション用地の取得価格は分譲マンションの販売価格及び賃貸マンションの賃料へ転嫁されはじめ、マンション用地としての地価動向は横ばい状態から反転し緩やかながらも上昇傾向にある。 今後の建築費上昇懸念は払拭されていないが、建築費上昇分等が新規販売価格に転嫁され、供給を上回る勢いでの需要増が顕著であること等から、マンション用地の取引価格は上昇傾向が継続し、不透明感はあるものの、緩やかではあるが地価の将来動向は上昇傾向が続くと予想される。 A ※ 富裕層等の需要の影響により、東日本大震災の被害が少ない市中心部等の住宅用地の地価は反転に転じているが、上昇率が少し落ち着いてきているとの見方がある。マンション需要については、被災者需要が一段落しているものの、富裕層及び市内郊外からの買換え需要の高まりは依然として継続しており、引続き分譲マンションの販売は新築・中古とも堅調である。新築マンションでは短期間での完売や即日完売の物件が多く見られるなど、需要の増加が顕著である。建築費の上昇懸念は払拭されていないなか、増加する建設コストが販売価格へ転嫁されてきているものの、旺盛な需要の増加を反映し、市中心部等でマンション用地の取引が散見され始めており、マンション用地としての取引価格も底打ち感が強く、ほぼ横ばい状態から上昇に転じ、緩やかかではあるが、取引価格も上昇してきている。 B ※ 市中心部において、市場にはファミリータイプの賃貸マンション等の物件が少なく、入居率も高止まりの状況にあるが、空室不足はいよいよワンルームタイプにまで及んできており、春以降は入居率の改善スピードが上がっている。県内外の投資家からの引き合いは依然として増加傾向にある。既存の投資用物件につては、築浅のものは取引価格が上昇傾向であり、取引利回りについては若干の低下が見られる。また、市場の賃貸物件の枯渇を受け、県外の投資家による賃貸マンション用地の取引も増加傾向にある。 G ※ 中古マンション市場では、東日本大震災後、富裕層のみならず郊外からの買換え需要等の影響により、オール電化・免震工法の築浅物件が新築販売価格並みの価格で取引される等、築浅の物件を中心に中古マンション価格は上昇傾向にある。上杉・宮町地区、仙台駅東口周辺に新築マンションの分譲予定が複数見られる。新規販売物件についても、価格設定を未定のまま販促を開始している物件も多く、供給が少ない中、分譲単価の新規設定については引き続き上昇傾向にあり、当地区のマンション分譲価格も上昇傾向にある。 H ※ ファミリータイプを中心にマンション賃貸物件の空室は減少傾向が継続しており、市中心部等において空室不足は深刻な問題となっている。市場の空室不足等を反映し、マンション賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。新規賃貸物件の建築が始まりつつあるものの、供給不足は当分の間今後も継続すると見られるため、来春完成物件についても、マンション賃料は緩やかな上昇が予想されるが、賃料は上限値に近づきつつある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	・物件の供給が限られる中で業者が仕入れ競争をせざるを得ないため、品等の良い地域の道路付が良い物件等の価格はやや上昇している。ただし、学区や町丁目等でやや不人気な物件は引き合いが弱くなったと感じる。（売買仲介業者） ・市場全体としてマンション分譲は非常に好調である。東日本大震災後、販売を再開してから分譲価格が徐々に上がり、建築費の高騰をある程度カバーすることが出来たが、これから新規参入するデベロッパーが増えたりすれば競争となり、価格を上げるのが難しくなるだろう。半年先には今よりも１割くらい上がるかもしれない。（大手不動産業者） ・当地区等で分譲マンションの用地取得をいくつか検討したが、建築費を考慮すると売主の希望価格と合わず購入に至らない。（大手不動産業者） ・市況全体として取引に占める被災者の割合はこれまで30%を切ることがなかったが、最近は18%程度まで下がってきた。（売買仲介業者） ・市況は以前より落ち着いてきた感じがするが、新規物件の供給が少なく売り物件が不足した状況はまだしばらく続きそうなため、当面は地価はやや上昇すると予想する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	□	□	□	—	—	資金力のある県外資本を買手とする大型取引が散見されるものの、高価格帯の都心一等地まで広がりは見られない。東日本大震災以降、マンション需給が逼迫する中、大手デベロッパーによる開発計画が次々と発表されているが、建築費の高騰もあり、新規の用地取得は限定的である。オフィス・商業ビル用地に対しては、購入を見送る買手企業が多く、地価は横ばいで推移しているが、時間の経過とともに、下落圧力は相対的に高まりつつある。 建設・土木関連企業は、津波被災地周辺等の公共事業等を優先しており、仙台市中心部に開発適地が存する場合であっても、建物建築の請負価格が高騰しているため、需要者側で取得を先送りする傾向が強まっている。復興景気は続いているが、手頃な売物件に対しても、買手が付かない状態が続いているため、当地区の地価は、緩やかな下落傾向に転じると予想される。	
														A ※	東日本大震災の復興特需により地域経済は活性化しているが、不動産市場に関しては、建設関連の資材・人件費の高騰が暗い影を落とし始めており、開発用地を中心に停滞感が強まりつつある。高値取引は依然として限定的であり、駅前地区では取引価格の横ばい傾向が続いている。
														B ※	居住用賃貸物件は東日本大震災以降、高稼働を維持しており、取引利回りは低い水準で推移している。しかし、仙台駅前を含むオフィス街・中心商業地では、売希望物件が多い一方で、買手側に積極姿勢は見られず、底値買いを狙う傾向が続いているため、当地区の取引利回りは横ばい傾向から変化していない。
														E ※	復興特需を睨んだ企業進出が一巡している一方で、東日本大震災以降、稼働を停止していたビルの募集再開もあり、オフィスビルの稼働率は一進一退の状態が続いている。業績好調の企業は多いが、ビジネス地区全体の空室率は15%前後の高水準で推移しているため、オフィス賃料に大きな変化は見られず、横ばいで推移している。
														F ※	復興景気に潤う地元企業も多く、個人消費が活発な状態が続いている。仙台商圏の中核となる中心商業地域でも、東日本大震災前と比べて通行量が増加し、今後も海外大手のファストファッションの進出や、一部地区の再開発等で発展傾向が見込まれ、貸主側も安易な賃料交渉に応じない姿勢を続けているため、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0～3% 下落）	□	□	□	□	□	□	△	△	沿岸部の土木工事を中心とする復興事業が本格的に開始しつつあり、復興需要は底堅く、地価動向は堅調に推移している。住居系とオフィス系で需要面での格差が大きく、地価動向に大きく影響している。高価格帯商業地もオフィス系は軟調であるが、店舗、ホテル系は復興需要により底打ち感がある。このような状況から地価動向は横ばいで推移している。 東日本大震災後対応は復旧から本格的復興に移行しており、地元経済への波及状況に変化がある。不動産市場の面からは、依然として住宅に対する不足感が強く、商業地にあっても低価格帯の住宅可能地域は上昇の可能性が高い。店舗系は勢いが弱まる可能性が窺え、オフィス系は当面軟調が続くと予想される。このような状況を踏まえると、総じて地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	前期に引き続き中心商業地における取引は少ないものの、分譲マンション供給可能素地を物色する動きが強まっている。東日本大震災による住宅需要が依然として根強く、建築費の上昇を加味しても販売価格の上昇により吸収可能である。店舗関連用地も堅調な消費を背景に下げ止まりとなっており、取引価格は概ね横ばいとなっている。ただし、オフィスビル用地は空室率の高止まりにより下落が続いている。
														B ※	住居系の築浅物件に対する潜在的な需要はあるものの、市場に売り物件が少なく取引は成立していない。投資意向として年初に成約された水準を上回って買い取り交渉を進めるほどには強気となってはおらず、取引利回りは横ばいとなっている。
														E ※	オフィスの空室率は15%前後で推移しており、増床、撤退ともに動きは少ない。東日本大震災後の建設業を中心とした県外からの進出も落ち着き、オフィス賃料は横ばいとなっている。新築ビルの入居率は震災直後は耐震性への需要増を背景に急回復したが、当期は落ち着きオフィス賃料の改善には至っていない。
														F ※	県内景気は復旧事業の増勢、買替需要の継続等を背景に回復の動きを示しているが、消費動向は低下に転じている。小売店販売額が前年を下回り、飲食店舗の新規出店も止まり、ピークは過ぎた感がある。但し、水準的には高めを維持しており、これらを背景に店舗賃料は横ばいとなっている。
				中央1丁目、一番町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・商店街の人の流れが減った。復興の進みがゆっくりで、仮設住まいの方々も今の生活に慣れて落ち着いてしまったことも要因なのではないかと考える。（賃貸仲介業者） ・融資が出やすいので、地元のほか隣県や中央資本から総額２から20億程度まで様々な物件の引き合いが続いているが、買い手の希望はオフィスについては従来から利回り10%、最近ではレジデンスも10%くらいなのでなかなか成約しない。売り手は８%ぐらいでないと手放さないだろう。（賃貸仲介業者） ・東日本大震災後に入居した臨時オフィスの撤退と館内増床等が打ち消し合っているような感じで、空室率にあまり変化がない。新規のオフィス需要は減退しており、例年ある年末の駆け込み入居が年度末まで続くくらいでないと空室率が改善しない。（賃貸仲介業者） ・ゼネコンは社員・職人が不足しており、加えて復興事業で使用する資材の不足が本格化するのはこれからで、受注しても利益確保が難しい。（大手建設業者） ・売り手側、買い手側のいずれにおいても今の需給バランスを変化させる要因に乏しいので、地価は横ばい傾向が続くと予測する。（賃貸仲介業者）										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E ｵﾌｨｽ賃料	F 店舗賃料	G ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	H ﾏﾝｼｮﾝ賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	▽	□	□	□	□	△	△	マンションについては分譲市場･賃貸市場ともに回復基調にあるものの、土地の取引動向に過熱感及び低迷感のいずれも見られないため、東日本大震災前の価格水準には及ばないものの、地価は下げ止まり横ばい傾向が続いている。 賃貸オフィスや大規模店舗が立地する高度商業地の回復スピードが遅く力強さを欠いているが、マンション賃料は当期も上昇したことから、当該収益性に着目した賃貸マンションの取引価格は上昇した。しかし建築費の高騰が足かせとなり土地の取引需要は今後一層強まるという状況にはないため、将来の地価動向は横ばいであると予想される。 A ※ 当地区を含む仙台市内の高度商業地の取引件数がこれまでと比べて弱含みの横ばい傾向であるが、取引市場においては価格水準が総じて横ばいだった前期と同じ状況が続いていることから、当期の取引価格の動向は横ばいである。 B ※ マンション賃料は上昇傾向にあるものの、それ以上に周辺の類似地域において最近取引されたいくつかの賃貸マンションの取引額は上昇を続けているため、引き続き取引利回りは低下傾向にある。 G ※ 当地区では分譲マンションの新規供給が無く、販売中の物件は東日本大震災前から売りに出されていたマンション最上階の大規模物件等の特別な物件が中心である。周辺地区で最近売り出された物件は売れ行きが好調であるため、分譲価格はやや上昇している。 H ※ 賃貸マンションは東日本大震災後の物件不足が続いており、新規物件の供給がないことからファミリータイプ・単身者向けともにマンション賃料の上昇傾向が続いている。また、家賃が割安な物件では、契約更新時に増額改定しようとする動きも見受けられる。

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

- ファミリー向け、単身者・少人数世帯向け共に物件が不足している。とりわけファミリー向けは在庫がない状態が続いている。みなし仮設の延長が決まって、今すぐに移転先を探す人だけではなく、将来を見越して物件を探すことにした人もいるのではないかと考える。（賃貸仲介業者）
- 当地区を含む市況全体として、数十戸程度のマンション分譲は即日完売しており、これから販売する物件も、分譲で抽選にもれた購入希望者のバックオーダーを抱えている。（大手不動産業者）
- 消費税の増税が決まったが、仙台の購入者はまだあまり意識していないようだ。消費税のアップ分を分譲価格に転嫁できるかは今後の市況次第であり、その動向がまた素地の取得価格にも影響すると考える。（大手不動産業者）
- 割安の賃料で貸しているマンションオーナーの中には、更新の際に家賃を適正な水準まで上げたいと言う人も出てきた。（賃貸仲介業者）
- 売り急ぐ様子は無いので取引になれば高値になると思うが、当面は状況の変化を感じさせる要因が出てくるとは思えないため、地価は横ばいと予測する。（大手建設業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	□	□	—	—	原発・東日本大震災による急激な地価下落から市場での割安感が認められ、空室率の改善・小売業や飲食業での売上増等の収益指標の改善傾向が続いており、収益性から見た地価は改善傾向にある。その反面、除染作業の遅延による環境リスクの高まりや、被災ビルの解体工事の遅延等により取引は依然極めて低調で、投資需要の本格的な回復には至っていない。以上のことから、地価動向は下落幅を縮小しつつも下落が継続している。 復興特区制度や新設工場に対する補助金制度等により工場誘致が進められていることから、関連企業による新規事務所需要の拡大も予想される。また、本格化する放射能除染作業等の復興需要の拡大により、商業地の需要は喚起されるため、地価の将来動向は下落傾向が継続するものの下落幅はさらに縮小すると予想される。 A ※ 東日本大震災の被災ビルの解体後も不動産を売却する地権者は少ない。一方、相当程度に地価下落した当地区の商業地に対する潜在的な需要は認められるが、除染作業の遅延等を背景とした環境リスクの高まりから新規投資に慎重となる投資家も多く取引は極めて低調で成約事例はほとんど見られない。震災の復興需要を背景に雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加による収益指標の改善が継続していることから、取引価格は下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。 B ※ 原発事故対応や復興需要に支えられ生・損保系の事務所ビルを中心に事務所稼働率は引き続き改善傾向にある。また、被災ビルの解体等に伴う移転需要から店舗稼働率も改善傾向にある。一方で、需要者側の不動産投資に対する慎重な姿勢が続いている。以上のことから、取引利回りは弱含みではあるが横ばい傾向で推移している。 E ※ 前期と同様、原発事故対応や復興関連企業の進出が一部に見られるものの、事務所としての引き合いが強いのは生・損保系の大型ビルのほか、耐震性能やセキュリティ機能の充実した事務所ビルなどに限定されるため、全体としてのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。 F ※ 雇用環境の改善を背景とした堅調な個人消費に支えられ、小売業等では売上増となっている。また原発事故対応や復興関連企業の流入により飲食業についても改善傾向が続いているものの、依然として当地区での空店舗も多いことから、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。 **ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例** ・ 郡山駅前商業ビルに大型電気量販店が入居し、駅前地区の商業地の活性化が期待されているが、現状ではその効果が見えない。（中小不動産業者等） ・ 郡山駅周辺の事務所・商業ビルの稼働率は概ね９割程度となり改善傾向にある。店舗・事務所家賃はほとんど変化がない。（中小不動産業者等） ・ 当地区内の大型商業ビル跡地の利用計画が依然として不明確であり、除染作業の遅れ等から投資家は新規投資に慎重になっている。（中小不動産業者等） ・ 被災ビルの解体作業が進められているが、現状では全体の半分程度だと思う。解体後の土地利用は前期同様、暫定的な土地利用として月極又は時間貸し駐車場利用が中心であるが、当地区の周辺ではコンビニ等としての利用も見られる。（大手建設業者） ・ 解体後の土地利用に関して、現在のテナント需要が除染事業等の復興事業が中心であり、長期かつ安定的なテナントを安定して確保できないことが新規投資に至らない理由の一つだと思う。（大手建設業者） ・ 当面、解体ビルからの移転需要及び解体後の土地利用のあり方を注視していく必要があるが、商業地の価格指標となる収益性の各種諸元（家賃や稼働率）にマイナス要素は少ないことから、地価は横ばいと予測する。（大手建設業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	土地の取引は活性化しつつあり、高めの取引価格も見られるものの、地価は上昇には転じておらず、今のところ、地価動向は横ばいで推移している。しかし、経済の不安定要素が多く先行不透明である。 当地区は通勤の利便性から人気が高く、土地、マンション需要は強い。取引も堅調であるものの、中古のマンション、アパートの賃料には下落傾向が見られる。また、景気は低迷したままで、不動産市場の先行きは不透明である。しかし当地区は潜在的に需要の強いエリアであり、高値取引も散見されるため当期の地価動向は横ばいであったが、将来的には緩やかながら上昇に転ずると予想される。	
														A ※	潜在的に需要の強いエリアであるが、取引が過熱するまでには至っていない。地元精通者によれば、北与野駅に近い場所の売り物が少なく、出ればすぐ売れるという状況にあり、取引価格水準の幅はやや広いものの、高価格による取引も散見される。また、新規戸建用地の取引も堅調であるが、土地取引の件数は例年並みであり、景気低迷状況に変化はないため、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
														B ※	土地取引価格は横ばいであり、当地区の投資用不動産の満室想定利回りに大きな変動は見られない。不動産市場も安定しており、利回りの変化もなく、取引利回りは横ばいである。
														G ※	当期のマンションの分譲価格は横ばいで推移している。分譲マンションは当地区を含め、浦和、南浦和、武蔵浦和で大量に供給されることが予想されているため、今のところ大きな影響はないものの、今後の価格の変化が注視される。
														H ※	当地区の賃貸マンション需要は根強い。しかし、供給量も増えつつあるため、新築・築浅のマンション賃料は横ばいである。一方、周辺の相当の築年を経たマンション、アパートには空室が見られるため、このような物件のマンション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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	売買市場では医療・大規模商業施設の事業計画に加え、更に造幣局と警察署の移転計画が発表され、当地区の発展に対する期待度が高まり需要は上向きつつあるが、具体の取引までには至っていない。又、賃貸市場では各賃料共に横ばい傾向にあることから、地価動向は横ばいで推移している。 連続して新規事業計画が動きはじめたことによって当地区の発展期待性が高まり、地区全体の土地需要が喚起されつつある。将来動向としては事業計画の具体化及び進捗に伴い地価の将来動向は緩やかに上昇するものと予想される。 A ※ 前期にさいたま新都心駅東口において大規模商業施設の計画が発表されたことに加え、当期は更に造幣局と警察署の移転計画が発表された。又、同西口でも新規事業計画（医療施設）が進捗している。以上より地区全般において将来的な発展期待性が高まりつつあることを背景に、法人・企業が事業所等の用地を物色する動きが出始めているが、今のところ具体の取引はない。従って、取引価格は横ばい基調で推移している。 B ※ 複数の事業計画が駅周辺で発表され、地区全体の発展期待性が高まり、取引価格は横ばい傾向にある。一方、オフィス賃料、店舗賃料が共に横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばい基調にある。 E ※ 依然として地区外からの新規の賃貸需要は少なく、景気の先行き不透明感から家賃減額交渉を行うテナントも一部で見られるが、全般的には大きな動きは見られず、オフィス賃料は横ばいの状況が続いている。 F ※ 駅西口では新規事業計画（医療施設）を見据えた調剤薬局等の賃貸需要は引き続き高いものの局地的な動きに留まっており、地区全体の店舗賃料への影響は小さい。オフィス賃料同様に特に目立った動きはなく、店舗賃料は横ばいで推移している。
			住宅・商業	新都心	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									・ オフィスの賃貸市況は安定しており、地価動向も横ばいと判断する。（賃貸仲介業者） ・ 旧中山道沿いの賃貸用オフィスで数区画が成約したほかは、特段目立った入退出の動きは見られなかった。（賃貸仲介業者） ・ さいたま新都心駅徒歩圏内については、開発業者並びにエンドユーザーによる安定した需要が認められ、地価は概ね横ばいである。（売買仲介業者） ・ 駅徒歩圏外の物件について、供給サイドの値付けがエンドユーザーの要求する水準に追いついておらず、在庫増加が顕著である。（売買仲介業者） ・ 徒歩圏内は引き続き安定した需要が期待され、需給関係は変化せず、地価も概ね横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	景気の先行きに懸念はあるが、県内景気の持ち直し等によって、賃料、取引利回りに大きな変化は見られないものの、取引及び賃貸の需要は根強いものがある。これらを背景に取引価格は上昇していること等から、地価動向は若干の上昇傾向で推移している。 東日本大震災の復興需要により、穏やかに景気が回復する見込みから、企業収益の改善や消費の拡大等により、オフィス・店舗賃料の上昇期待及び空室率の低下等に伴う不動産市況の回復及び大宮駅西口の土地区画整理事業の進捗により地価の将来動向は緩やかに上昇すると予想される。 A ※ 当地区の物件供給量は少なく、特に大型物件の動きは弱く、取引事例も少ない状況にあるが、埼玉県を代表する商業地域であり店舗を中心に潜在的な需要は認められる。店舗賃料及びオフィス賃料は横ばいで推移しているが、空室率が低位にとどまっていること、需要は強いこと等から取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 前期と同様に大型物件の動きは見られないが、総額３億までの小型物件は個人投資家を中心に需要が底堅い。オフィス賃料及び店舗賃料が横ばいで推移していること、投資家の期待利回りにも変化がないこと等から取引利回りは全体として概ね横ばいであるが、駅前通り沿いなど一部の優良物件に関してはやや上昇気味である。 E ※ 当地区は、土地区画整理事業等により整備され、東口地区よりも大型のオフィスビルが多く集積している。オフィスの集約化、移転に伴うオフィス需要は一服している。空室率は低位にあり、大型の物件が少ない状況であるが、企業のコスト意識も高く、オフィス賃料は上昇にまでは至らないため、横ばいで推移している。 F ※ 店舗は、供給はあっても少ないため、賃貸物件の募集が出ると、すぐに成約される状況にある。特に大宮駅西口徒歩５分圏で幹線道路沿いの１階店舗物件は供給量が少なく稀少性がある。ただし、店舗経営の採算性等から店舗賃料は上昇にまでは至らないため、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									
					・西口Ａクラスオフィスビルは現在フル稼働である。Ｂクラスオフィスビルについても、空室が少なくなってきており、賃料水準が上昇する気配を感じている。（賃貸仲介業者） ・開発物件・複合不動産ともに潜在需要があり、取引の照会件数も増えつつあるものの、金額面で売主の希望水準と合わず取引に至らない状況が続いている。今は、買手が金額を下げると買えない状況にある。なお、開発物件については、素地価格が投資採算性に合わないため、投資用ではなく自用としての実需が多い。（売買仲介業者） ・オフィスの賃貸市況については、Ａクラスビルについては空室が改善しているものの、賃料水準の変化は感じていない。また、小規模物件については新規需要がそもそも少なく、空室が多いものの、オーナーの積極的な家賃値下げは認められない。（売買仲介業者） ・土地取引の照会件数は増えつつあることから、先行きに多少期待しているが、取引に繋がるケースが少なく判断が難しいため、地価は概ね横ばいと予測する。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	⇨ 0～3%下落 前期 ⇨ 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	浦和駅の高架化事業は着実に進んでおり、来年には湘南新宿ラインの停車が予定されるとともに、駅ビル等の高架化等開発計画にも動きが見られる。また、マンション素地としての需要も強く、撤退した商業施設跡地等へのマンション建設が活発に行われている。一方でオフィス、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。 景気の先行き不透明感から、オフィス、店舗共に賃料は低調に推移しており、今後も急速な収益の改善は期待できない。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移していくものと予想される。 A※ 当地区は面的広がりが狭く、供給量が少ないことから稀少性による潜在需要は認められる。しかし、テナントの新規需要は弱く、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※ オフィス、店舗ともに賃料はやや下落傾向であるが、取引価格も小幅な下落傾向で推移しているため、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※ 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オフィス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※ 人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、集客力の劣る裏通りや上層階の店舗では空室も見られる。また、新規募集賃料は全体的に従来の賃料を下回っており、継続賃料も店舗の業績の悪化が続いているため依然として更新時に賃料を減額する動きが見られることから、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

- 中小企業金融円滑化法が来年３月で失効予定で、大手財閥系の仲介不動産業者が法人企業へ購入検討の営業を行っている。（売買仲介業者）
- マンション・戸建とも消費税改正の駆け込み需要が見られ、力強い動きを示している。オフィスは法務局の移転及び廃統合の動きから相変わらず空室に歯止めがかからない。（売買仲介業者）
- 店舗は基本的には悪化の傾向に変化はない。浦和駅に新設される駅北口に近い一部店舗街は人気上昇が見られる。（売買仲介業者）
- 金融機関が個人の富裕層に投資用不動産の購入営業を行っている。１億から３億円程度の物件が中心である。（売買仲介業者）
- 浦和駅ビル・北口改札の設置、湘南新宿ラインの停車駅化等々、駅周辺が大きく変わる可能性が考えられ、地価はやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	消費も安定化し、周辺部ではマンション建設が進み、人口も増加している。引き続き安定した需要が見込まれ駅周辺の地価動向はほぼ横ばいの傾向にある。 将来の高齢化を見据えて、病院、老人施設の建設が進んでいる。郊外の戸建住宅を処分して駅近のマンションに移る傾向もあり、駅周辺は大きな陰りもなく、地価の将来動向はほぼ現状の価格水準で推移するものと予想される。
														A ※ 売買物件は少ない。更地売り物件はほとんどなく稀少性があり、需要は強い。一部で買い進みと見られる割高の事例も見られるが、大きな価格変動はなく、取引価格はほぼ横ばいである。
														B ※ 取引価格、賃料ともほぼ横ばいのため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。築浅の賃貸マンションを中心に物件を探す投資家が増加しつつある。
														E ※ 当地区はオフィス需要の弱いエリアであるが供給も少ないため、オフィス賃料はほぼ安定的に横ばいで推移している。中小の築年数の古いビルは若干の下落傾向にあったが、時間をかければ成約につながる傾向にある。
														F ※ 店舗賃料は、優良ビルについてはほぼ横ばいである。繁華性の弱いエリアのビルについても、テナント募集について強気なオーナーも柔軟に対処するようになってきており、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

- 小規模な土地や商業ビルについて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。買手は地元の法人等が中心である。商業地内で数年間空家のままであった旧大型書店ビルについて、大手マンションデベロッパーが購入した模様である。商業地域内でもまとまった土地については、住宅用地に転換していく可能性がある。（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。傾向としては、前期と変化はないと思料する。（賃貸仲介業者）
- 商業地に対する一定の需要は見込めるため、今後も現状程度の地価水準を維持するものと予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は範囲が狭く供給がないため売買事例が見られない。一方、当地区及び周辺地区の店舗・オフィス賃料は概ね横ばい状態で推移している。営団地下鉄相互乗り入れターミナル駅化工事の進む駅前商業地域という立地条件の良さから稀少性があり、潜在的需要はあるものの、経済の不透明さもあり、地価動向は引き続き横ばいで推移している。 当地区は、市内の中心的商業地域として根強い需要があることから地価の将来動向は、景気の不透明感はあるものの当面横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 当地区が存するプロペ通りは、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗り入れ駅化工事が商業施設も含め一部完成し併用開始した所沢駅前に位置し、市内商業地域で最も集客力があるものの、範囲が狭く取引物件が見られない。一方当地区内の店舗・オフィス賃料は新規募集賃料も含め従来とほとんど動きが無くほぼ横ばい状態であり、当地区に対する根強い需要もあることから、取引価格は引続きほぼ横ばいで推移している。 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ほぼ横ばいであるため、総体的に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 ※ 当地区は立地条件が良いことから、店舗・オフィスビルの空室が少なく募集事例も少ない。新規募集賃料も含め募集賃料は従来からの募集賃料並みであり、オフィス賃料は概ね横ばい状態で推移している。 F ※ 当地区及び周辺地区の店舗においては、ほぼ募集賃料で成約されている。店舗賃料においては前期とほぼ同水準であり、店舗賃料は総体的に概ね横ばい傾向で推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- プロペ通りはチェーン店が多く、テナントの売上は落ちてないが、活力ある商店形成に必要な地元店舗の出店が少ないため、顧客の需要を掘り起こす力はなく、地価を上昇させる力はない。（中小不動産業者等）
- プロペ通りに代表される所沢の商業地は戸割店舗を中心とするストリート型が多く大型商業集積施設が少ない。テナントとしてはむしろ大型店舗内への出店意欲が高い。（中小不動産業者等）
- 当地区の面整備は半年のスパンで動く訳ではないが、都市計画が決定されれば、それに先んじて動きは出てきてもおかしくはない。（中小不動産業者等）
- プロペ通りの状況はここ半年において特に変動は見られず、地域的特性がこれまでと大きく変わりつつあるという訳ではない。（売買仲介業者）
- 短期的にはこれまでの地価推移と大きく変わるものではなく、地価はやや下落と予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	—	—	▽	□	湾岸エリアは需要が弱く在庫が積み増し状態で、内陸部は需要が安定しており横ばい傾向にある状況は前期と変わっておらず、状況改善には至ってない。千葉駅西口の再開発も徐々に進んできているが、この事業による影響もまだ目立った形では見えてきていない。そのため、地価は前期同様に緩やかな下落傾向にある。 湾岸エリアの敬遠傾向は根強く、改善の兆しは見えない。千葉駅西口の再開発も湾岸エリアにまで影響を及ぼすことは現段階では期待できず、地価を横ばい傾向まで回復させることは期待できない。したがって、地価の将来動向は当面は緩やかな下落傾向が継続するものと予想される。 A※ 湾岸エリアの埋立地でも一部の大規模開発された分譲住宅地及びマンションなどで順調な売れ行きが見られたものの、取引価格が比較的割安であったことが影響して需要が安定したものである。エンドユーザーの湾岸エリアに求める希望価格は、マンション・戸建ともに厳しく、総じて需要が弱い状況にも目立った改善が見られないことから、開発用地の仕入れもなく、取引価格は下落傾向にある。 B※ 投資物件にかかわる目立った取引は当期も認められなかった。需要・供給ともに低調な状態が続いており、新規供給の話題もないため、取引利回りを変動させる要因も特に認められず、横ばい傾向で推移した。 G※ 東日本大震災の影響は根強く、いまだに湾岸エリアのマンションについては需要が少なく在庫が多い状況が続いているため、マンション分譲価格の下落傾向が続いている。一方、内陸部については、需要増までは至らないが、比較的需要は安定している。 H※ 法人の異動の時期に合わせた一時的な賃料の減額やフリーレントはあるものの、マンション賃料は概ね横ばい傾向にある。また、湾岸エリアについても賃貸物件が少ないことから、内陸部に比べて敬遠される等の傾向は見られない。

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

- 企業のオフィスビル取得が複数件あったほか、大手生命保険会社所有ビルで賃料減額に伴う新規テナント入居が複数件見受けられた。但し、基本的に当地区に外部からの積極的な需要は見受けられず、全体として空室率は改善していない。需要減退の状態が当期も継続し、引き続き地価は下落傾向にある。（売買仲介業者）
- 大手生命保険会社所有ビルの複数棟が賃料を減額したため、当該ビルには地区外（海浜幕張や市原市等）からテナントが流入した。当該生保会社は、全国的に賃料減額、フリーレント（６カ月は賃料・共益費なし、６～12カ月は共益費のみ）等でテナントを誘致し、稼働率を上昇させる方針と見られる。なお、現在のところ当該影響は限定的で、地区全体には波及していない。（売買仲介業者）
- 築年の経過したビル等、売却に苦戦しているビルも散見され、投資家からの積極的な需要はない。また、立地条件・設備水準等が劣りテナントに選好されないビルの空室率は上昇し、二極化がさらに進行しており、全体的には空室率は改善していない。以上を勘案すると地価は当期も弱含みである。（賃貸仲介業者）
- 千葉駅ビル改修及び駅西口再開発が進行中であり、駅東口も再開発が計画されている等、千葉駅周辺の地域活性化が望まれるものの、西口再開発ビルの大規模な床供給に、地区外からのテナント需要が見込まれるか否か等の不安要素もある等、実体経済の回復は不透明であり、当面地価は下落傾向が続くと思われる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区の商況に変化はないが、千葉市の中心的な高度商業地として、県内外の不動産業者、投資家、ファンド等による需要が見られ、地価動向は横ばいで推移している。 不動産投資に係る金融緩和の中で、当地区は収益性を期待できる店舗・オフィス系で構成される中心商業地であり、需要も底堅いため地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想されるが、円高等による景気の悪化で、不動産需要の縮小、地価の下振れが懸念される。 A ※ 取引価格は、取引事情、建物状況、地域的・用途的等の諸要因の違いによってバラツキが目立つが、総じて千葉市中心商業地の土地価格は堅調に推移しており、当地区の取引価格も前期から横ばいで推移した。主な需要者は、地元の不動産業者・個人投資家及び県外法人である。 B ※ 取引価格、賃料ともに底値水準で推移しており、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 ※ オフィスの需給事情について特に改善は見られず、中古ビルを中心に空室率は高水準のまま推移している。更新時に値下げ要求されるケースが多いが、オフィス賃料は底値感があるためほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区は千葉駅近接の繁華街であるため、１階の飲食店、物販店の賃貸需要は安定しており、店舗賃料はほぼ横ばい、２階以上の階層でもテナントの入替えは見られるが、他の商業地と比較して空室は少ない状況にあり、２階以上の店舗賃料も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** ・東日本大震災以降、湾岸部のマンションはエンド需要者に敬遠されるため、マンションデベロッパーによる新規供給はない。なお、用地仕入れの動きも停滞しており、回復の目処はたっていない。したがって、地価は下落傾向が続いている。（売買仲介業者） ・湾岸部より千葉駅側の少し内陸部になれば、小規模マンション用地の取引は散見される。これらの地区については、取引価格が下落（感覚的に前年比10％程度減）したことが理由で、取引件数は前年比でやや増加した。（売買仲介業者） ・湾岸部に参入する不動産業者は見られないが、千葉駅側の内陸部では、中規模開発があり、参入する不動産業者としては、地元の中堅業者が多く、大手業者は参入を控えている傾向にある。その理由として、これらの地区の代表的な分譲マンションのエンドへの販売が苦戦していることが考えられる。（売買仲介業者） ・実体経済の早期回復が見込めず、当面厳しい状況が続くと思われる。エンド需要が低減していくなかで、マンションデベロッパーによる新規供給の計画もないことから、地域内に特段の価格変動要因はない。したがって、地価は下落傾向が続くと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	⇨ 0～3%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、地区の改修の完了により収束したといえる。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、総武線沿いの地価の横ばい傾向が顕在化してきた影響は当地区に波及しておらず、地価動向はやや下落傾向である。 長期的には現在造成工事が進捗している拡大地区への大規模商業施設の立地に対する期待感があり、また、地区内に通信販売企業の自社ビル建設も進み、来年４月のオープンが決まるなどの変化があるが、顕在化したオフィス需要減や店舗需要の動向を考慮すると、地価の将来動向に反転の兆しは予想されず、今後とも緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。 A※ 当地区において、当期は公益施設跡地の入札があったほかは土地取引がほとんど見られず、周辺地域も活発な取引が見られる状態ではない。不動産市況の趨勢は下落基調から反転する兆しは見られず、取引価格は下落傾向が継続している。 B※ 当地区の不動産は、大規模画地に超高層ビル等が存するため、取引の対象となる場合には証券化物件の取引か、あるいは企業オーナー側の事情等により売買が成立するケースが多いが、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。 E※ 当地区のオフィス需要においては元来から地区内のテナント移転にほぼ限られ、東日本大震災以後取引が停滞しているため、目立った値引き引き抜き合戦も見られないが、若干空室が上昇傾向となっていることから、水面下での賃料下落圧力は高まっており、オフィス賃料は下落傾向となった。 F※ 商業店舗については、駅前地区の改修工事が完了し、駅舎周辺の改修が残る状態である。また商業エリア全体でみると、アウトレット幕張の継続運営が決定されて商業環境が衰退するのではという観測に対して安心感が漂ったが、それ以外に好材料はほとんどなく、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

- 厚生労働省が雇用能力開発機構から引き継いだ国際能力開発センター跡地は、この９月に社団法人が数十億円で落札したとのことである。なお、詳細は不明であり、その他に地価が底を打つような情報はない。（不動産開発業者）
- 土地取引の実態は不明であるが、オフィステナントの動きは少なく、過去にあったような賃料引き下げ競争はないものの、ややオフィスの空室率に上昇傾向が認められ、地価に反転の兆しはない。（賃貸仲介業者）
- 賃料水準に関して、過去には大規模床の成約時にディスカウントが見られる傾向があったが、最近では小さなロットの成約においても低水準の賃料設定が見られるように変化してきたといえる。（賃貸仲介業者）
- 大手家電メーカーの超高層ビルの売却方針が発表された。自社グループ利用であったことから直接的な賃貸需給の変動は少ないと考えられるが、地区内の大手小売りグループ等が購入するなどのケースでは、関連企業の動きが生じる可能性もあり、動向を注視する必要がある。（不動産開発業者）
- 海浜幕張駅のリニューアル改修の進捗、アウトレットモールの継続運営が予定され、長期的には豊砂地区の開発利益が期待されるが、直近の不動産市況からは力強い回復力は見受けられず、地価は当面下落すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	△	□	△	―	―	▽	□	値頃感のある中古マンション、中古戸建住宅の取引が比較的安定しているほか、東日本大震災後動きが止まっていた大規模住宅分譲予定地で宅地造成・液状化対策工事が始まるなどの動きが見られるものの、引き続き地元以外からの引合いはなく、市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られる。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めないことから、地価動向は下落傾向にある。 液状化のイメージが影響し、浦安市外からの需要は当分期待できず、本格的な需要の回復には長期間を要することから、地価の将来動向は引き続き下落傾向で推移するものと予想される。 A※ 値頃感のある中古マンション、中古戸建住宅の取引が比較的安定しているほか、東日本大震災後動きが止まっていた大規模住宅分譲予定地で宅地造成・液状化対策工事が始まるなどの動きが見られるものの、依然地元以外からの引合いはなく、市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られる。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めず、このような動きは今後も続くものと見られるため、取引価格は下落傾向で推移している。 B※ 賃貸アパート、賃貸マンションなどの収益物件については、賃貸需要が比較的安定しており、市場に供給されているものについては、稼働率も概ね安定している物件が多いが、在庫物件が増加し、収益物件の価格が下落していることから、取引利回りは上昇傾向にある。 G※ 中古マンション、中古戸建住宅については、浦安市外からの需要は引き続きほとんどなく、浦安市内居住者及び居住者の親族中心の需要が値頃感のある物件に集まっている。在庫物件が増加し、買手市場が継続しているため、特に総額の張る物件を中心に値下げ圧力は強い。取引数は未だ低水準であり、まとまった住宅需要は見込めず、当分新規分譲需要もないことから、マンション分譲価格は下落傾向にある。 H※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸アパート・マンションについては、新規の入居者が増え始めており、一時期落ち込んだ賃貸需要は回復基調にある。富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションについても、賃料相場下落による値頃感から、賃貸需要は比較的安定してきており、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									
					・売買取引の動きはよくなっている。東日本大震災のイメージが薄らいでいるのか、問い合わせ件数が増えている。ただし、１年前と比較すると成約までに時間がかかる。需要者は今後の値下がりを予想し、今が購入時期か考えているためだいぶ慎重になっている。（売買仲介業者） ・賃貸市況は停滞している。転勤時期に向けた夏の賃貸物件の反響は少なかった。大手企業の社宅需要が少なくなったのが特徴的だ。外部からの転入は少なくなり、住み替え需要もより安い物件への動きが多い。（売買仲介業者） ・売買物件の反響で多くなっているのが、若年の低所得者層であり、浦安エリアの価格下落によって増えてきている模様である。（売買仲介業者） ・比較的震災の被害が少なかった中町エリアのうち、富士見地区、東野地区では建売物件が震災前の価格水準で売れている状況で、建売業者も当該エリアに関しては積極的に事業を考えている。ただし、市場の本格的な回復には至っていない。（売買仲介業者） ・市場滞留期間が長期化している。８月頃から取引が動き始めているものの供給過多の状態で、地価は横ばい、または下落傾向で、弱含み傾向は今後も続く見込みである。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0～3% 上昇）	□	□	△	△	▽	▽	□	□	前期と比較すると、新築・中古ともマンション取引は好調となっている。投資用不動産の供給は続いているが需要者の目線は緩んでいない。低位ではあるが安定していた店舗、オフィスの募集賃料について当期は下落改定が目立った。賃貸マンション需給・賃料水準は改善傾向が続いている。このように当期は店舗・オフィス賃料について下方修正の動きが強くなったため、当期の地価動向は横ばいで推移した。 当期は、店舗・オフィスの募集賃料の動向が下押し材料となったものの、当地区および周辺地区では、今後複数の分譲マンションが竣工し、人口増による収益性の向上が見込まれ、長期的には再開発エリアで商業施設が開業するため、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区の投資用不動産の売り希望物件は、前期に引き続き増加傾向にある。成約事例は当地区では確認されなかったが、隣駅の周辺では確認された。当該事例の成約価格は募集価格を大きく下回ったが、路線価から推定される価格水準は上回っており、投資用不動産の取引価格は横ばいである。中古マンションの取引件数は、前年比、前期比とも増加しており、取引価格は、当期は比較的築浅物件の取引が多かったため平均としては上昇したが、補正してみればほぼ横ばいである。中古マンションの募集件数は減少傾向にあるが、募集価格は緩やかな下落傾向が続いている。 B ※ 売り希望投資用不動産の満室想定利回りについて、居住用物件の変化は見られないが、商業・業務用物件の売り希望価格を下落調整した事例が見られた。また、商業・業務用物件の募集賃料は当期は下落調整が目立ったため、募集利回りは概ね横ばいである。当期の当地区の人口、世帯数はともに前期に続いて前期比増加となった。前年比では人口、世帯数はともにやや減少しているが、減少幅は縮小傾向が続いている。賃貸マンションの需給ギャップは前期から概ね変化がないため、取引利回りは横ばいである。 E F G ※ 当期の店舗、オフィス需要は軟調に推移した。路面店など条件の良好な物件は募集賃料で成約しているが、上層階の店舗・オフィスでは募集賃料を下落させる事例が多く、２桁を超える下落調整も見られ、募集物件も増加しているため、店舗賃料、オフィス賃料とも下落傾向で推移した。３棟の新築分譲マンションのうち、１棟は完売して竣工、１棟は竣工前募集は終了して竣工後の分譲を予告している。募集中の１棟は価格水準に大きな変動は見られず、売れ行きは安定している。 H ※ 当期の賃貸マンション成約件数は、前期比では横ばいとなったが、前年比での増加傾向は続いている。当地区での人口及び世帯数は前期比では連続で増加し、前年同期比では減少が続いているものの、減少幅は縮小傾向が続いており、回復傾向は継続している。賃貸マンション供給量は概ね横ばいで推移したため、需給ギャップに変化はない。マンション賃料は２期連続上昇の後当期は横ばいとなった。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	市川市		商業	**本八幡駅周辺**	・駅周辺の店舗需要は高く空室は少ない状況である。地区特性から、最も多いのは飲食店の需要である。契約更新においても、継続利用が多く見られる。ただし、駅から遠い物件など不便な立地などでは空室を抱える物件もある。（売買仲介業者） ・商業施設・業務施設に関しては、駅周辺は比較的古い雑居ビルが多いのが特徴である。地下鉄本八幡駅前再開発は、時間を要するが、徐々に街が活気付くと思われる。そのほかに大きな動きは無く、前期と比較して大きな変化はない。（売買仲介業者） ・本八幡駅周辺の事務所は、100坪や200坪といった比較的まとまったロットを確保できるビルが限られている。事務所よりも商業施設の需要が強いエリアで、事務所需要においても駅周辺の利用状況と同様に店舗系の事務所の需要が多いようである。（賃貸仲介業者） ・北口の本八幡Ａ地区第一種市街地再開発事業は民間デベロッパー３社が参加組合員となった。住宅棟、商業棟、業務棟からなる複合施設で平成27年に完成予定である。（賃貸仲介業者） ・JR総武線の隣接駅である市川駅周辺でも事務所賃貸成約の動きがあり、賃貸市況に関しては一定の需要が見込める。また、駅北口の再開発事業によって、地域の活性化が予想され、地価は横ばいで推移すると予測する。（賃貸仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	売り物件情報、成約取引ともに少なく、地価上昇を実感できる状況には至っていないが、当地区は駅前商業地として稀少性が高く、マンションデベロッパーや投資家による潜在的な需要は底堅いため、総じて地価動向は横ばいである。 現在のところ、地価を上昇させる程の力強さはなく、地価は当面横ばいで推移すると予想される。但し、マンションデベロッパーや投資家の水面下での動きを踏まえると、今後優良物件が売りに出れば需要の競合も予想され、高値での取引が成立する下地はある。 A ※ 当地区を含む駅周辺の高度商業地においては売り物件は少なく、成約した取引も少ない状況が常態化している。しかし、マンションデベロッパーによる開発素地の仕入れ、投資家による投資用不動産の取得意欲は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 ※ 当地区は築年の古いビルが多く、投資用不動産としては築浅の賃貸マンションを探し求める投資家の動きが中心である。しかし、投資適格性を有する売り物件が少なく、現在のところ需要が競合する場面も見られないことから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。 E ※ オフィス市場は概ね需給が均衡しており、賃料、稼働率ともに安定した推移が認められることからオフィス賃料は概ね横ばいである。今後、駅前のＡクラスオフィスビルで空室が発生する模様であるが、昨今のオフィス市況を踏まえると比較的短期間に後継テナントが決まる見込みである。 F ※ 立地によって差はあるものの当地区の店舗需要は総じて底堅く、駅前通りの路面店舗、低層階での需要は旺盛で空店舗自体がほとんどないため、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

- 当地区内における投資家、マンションデベロッパーの取得意欲は旺盛で、投資適格性の高い築浅の賃貸マンションやマンション開発適地を探し求める水面下での動きは活発さを増している。（売買仲介業者）
- 当地区のオフィス市況は、前期に引き続き好調で現在のところほぼ満室に近い状況である。中心部で空室が少なくなったことを受け、需要は駅から離れた国道14号沿いの生保ビルへも広がりを見せており、船橋市全体をみてもオフィス市況は回復傾向にある。（賃貸仲介業者）
- 賃貸マンションなどの収益用不動産に対し、収益価格ベースで担保価値を把握してもらえない等金融機関の審査が厳しく、契約直前に融資がつかなくなり、破談になった取引も散見された。（売買仲介業者）
- 船橋駅南口ロータリーのＡクラスビルでは坪当たり1.8万円（共益費込、以下同様）、北口ロータリー周辺のＢ・Ｃクラスビルで1.4～1.5万円程度で前期と比較して特段の変化は認められない。（賃貸仲介業者）
- 実体経済の早期回復が見込めず、先行きの不透明感も漂う中で厳しい状況が続くと思われるが、当地区は安定した需要を背景に、地価は当面横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	△	▽	□	―	―	□	□	柏市内で放射線数値の高いエリアが確認されたこと等により、当地区の分譲マンションは、特にファミリー層の需要減退の影響を受け、販売が伸び悩んだ。最近はやや需要回復の兆しが見られるものの、本格的な回復には至っておらず、地価動向は下落傾向が継続している。 ファミリー層の需要減退傾向は収束に向かいつつあるものの、柏市外からの需要は回復しておらず、しばらくは地価下落傾向は継続すると予想する。しかし、需要の回復や、地域の熟成度が増すことによって地価下落幅は小さくなると予想される。
														A ※ 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や、新築マンションの供給過多により、取引価格は下落していたが、今年度に入る頃より需要の回復傾向が見られた。しかし、その後の需要は本格的回復に至っておらず、取引価格の下落傾向が継続している。
														B ※ 取引価格の下落が継続しているものの、マンション賃料水準へは影響しておらず、賃料は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 ※ 柏市外からのファミリー層の需要は回復していないが、市内顧客によるマンション、戸建住宅の取引量はやや増加傾向が見られており、駅前の大規模マンション分譲価格についても概ね横ばいで推移している。
														H ※ 駅前の大規模分譲マンションの賃料は、概ね横ばいで推移している。最近はやや住宅需要に回復が見られており、今後も需要の安定が見込まれることから賃料水準は概ね横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 昨年６月以降、福島原発事故に伴う放射線量の数値が高い地点のいわゆるホットスポットが発生し、特に市外からの顧客の減少、地価の下落傾向が見られたが、今年度より需要にやや回復の兆しが見られるようになった。現在においては、引き続き市外からの需要回復は鈍く、前期と比較して取引量はそれほど増加していない。（売買仲介業者）
- マンション市場においては、販売中の柏の葉キャンパス駅前の大規模分譲マンションが、ここ最近は売れ行きが好調さを取り戻しつつある。理由としては、ホットスポット問題による需要減退にやや回復の兆しが見えてきていること、また区画整理事業の進捗により地域の熟成、生活利便施設等の充実が見込まれること等が挙げられる。（売買仲介業者）
- 戸建住宅の販売価格は2,000万円台から3,000万円台が中心であり、4,000万円を超える高額物件の供給、需要は少ない。また、駅からの接近性が劣る建売住宅では1,000万円台の物件も散見され、低価格化傾向が見られる。全体的な需要は、回復傾向にあるものの、市外からの需要が少ないため底堅さはなく、本格的な回復には至っていない状況である。（売買仲介業者）
- いわゆるホットスポットの影響による需要の減退に収束の兆しが見られたが、現在は市内居住者間での取引が多く、未だ他地域からの需要回復が見られず、地価はやや下落傾向が継続すると見込まれる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	▽	□	□	取引件数が少ないうえ、取引価格が顕在化することは稀であるが、取引事例によると直近の地価動向は横ばいで推移している。富裕層の中でも景気動向に左右されにくい層が不動産需要の中心となる地区のため、不動産市況は安定しており特段の変化は認められない。 優良中古マンションの動きは安定し、当地区の不動産を選好する富裕層は景気変動の影響を比較的受けにくい層が中心と見られることから、地価の将来動向は当面安定して横ばいで推移すると予想される。 A ※ 新築、築浅のマンション需要は堅調であり、マンション用地の取引価格は横ばいで推移している。単独で高度利用が可能な土地ばかりではなく、複数の土地を併合して利用することを想定したと見られる取引も確認されるが、いずれの取引価格も極端な安値、高値での取引は見あたらない。 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の賃借需要が引き続き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は限定的である。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 ※ 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。計画が公表済みのものを含む新規物件の販売情報をにらみながら、一方で中古の優良物件を物色する動きも続いている。需要者の購買希望価格帯は、総額によりいくつかのグループに分かれているが、いずれの価格帯についても一定数の需要者が存在していると見られる。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。 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ため、賃料の急激な変動が生じにくい地域である。賃貸市場の低迷は続いているものの、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

- 土地取引市場で、立地条件及び形状が悪い土地について、オフィスにするかマンションにするか建物建築後の用途を明確に決めにくく、現在も買い手がつかないものもみられ、物件間の優劣が明確になっている。中古マンションの売買市場において、前期に比べ特段大きな変化はなく、前期の水準からはやや割高な価格で取引される物件もあったが、需要が競合した結果として価格が上昇したわけではなく、単発の取引であった。総額で7,000万円が１つの節目で、１億円を超えるような物件以外は、概ね価格は底値圏と考えられる。（中小不動産業者等）
- 土地の供給が少ない地区でもあり、目立った土地取引はみられない。中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円台半ばから400万円台前半（総額で8,000万円から１億2,000万円程度）の取引が多い。７月から９月については高額物件の動きが少なく、１億円前後の取引が多かったが、前期までと同様に当該水準感に大きな変化はない。今後は大手マンションデベロッパーによる新築マンションの供給が予定されているため、その価格帯や取引動向について注視が必要である。（売買仲介業者）
- 今後の経済の見通しは依然不透明感が漂っており、不動産需要が競合するような状況に至るとは言い難いため、将来の地価動向は横ばいと予測した。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は再開発等が続きオフィス街としての集積度を増し、その優位性を一段と高めつつあるが、当面はオフィスの新規需要が近時の大量供給によって発生した空室の消化に吸収されていることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 再開発等によって他地区と比べ競争力が一段と増し、空室率もピークアウトしたとの情報があり、中長期的には上昇に転ずる可能性があるものの、暫くは大規模オフィスビルの供給が続くこと及び国際経済が一層不安定化している状況から、地価の将来動向は横ばいで当面は推移すると予想される。 A ※ 当期は取引事例を確認できなかったが、前々期に発生した複数の取引事例は、再開発等の事情を含んでいると思われるが、総じて不動産市場の堅調さを窺わせるものであった。国際経済の不安定化の懸念があるものの、我国随一のブランド力を有するオフィス街として、強固な需要が引続き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 ※ 当地区では近時のオフィスの大量供給を順調に消化しつつあり、賃料も横ばいを維持していることから、取引利回りは引続き低位横ばいで推移している。 E ※ 地区内では、大規模再開発等によるオフィスビルの大量供給が続いているが、地区内には耐震性等に優れた高スペックビルが多く随一のブランド力を有するオフィス街として需要は根強く、順調に新規の賃貸床の供給を消化している。今夏、空室率がピークアウトしたとの情報があり、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区の店舗は大規模オフィスビルの下層階に設けられる商業施設がほとんどで、利便性・稀少性が高く、売上げが安定していることから店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	賃料調整が進んだ結果、賃料は底堅い水準まで達してきており、企業の移転集約ニーズを受けてスペックの高い物件を中心に引き合いは続いている。当地区は当期に取引はなく、高いポテンシャルを有する立地条件、物件の稀少性、潜在的な取得需要の強さ等を反映して地価は安定的な水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。 当地区における現在の賃料水準は中長期的な賃料トレンドの中で底の水準との見方をする需要者も多く、今後も大規模な連鎖型再開発が進行し、街の機能更新が進んでいくことを考慮すると、我が国を代表するオフィス街としての地位は不変で、売買・賃貸マーケットは今後も同様に底堅く推移していくと見られるため、将来の地価動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。 A ※ 大規模な連鎖型再開発が進行中で、国際競争力の強化を目指した街の機能更新が着実に進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的なニーズも認められ、こうした特性が需要の強い下支えとなっている。当期における取引はみられなかったが、地域の名声や需要の強さから地区内で実際に取引となった場合には価格は底堅い水準になると考えられることから、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ 当地区において市場に物件が供給されることは稀で、取引となった際には収益目的の需要者のみならず、自社利用目的の需要者も競合することが十分に予想され、取得需要層に厚みがみられることから、取引利回りは安定的で概ね横ばいで推移している。安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。 E ※ 新築あるいは築浅ビル等の建物スペックの高いビルのほか、現在開発中の物件への引き合いが継続している。業務効率を目的とした企業の移転集約ニーズを背景に賃料調整が進んだ結果、大規模なオフィススペースについては確保が難しい状況が見られ、オフィス賃料は底堅い水準に達してきている。このようにオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移しているが、継続賃料については遅行性から若干の下落傾向が続いている。 F ※ 当地区に存する店舗は東京駅周辺とは異なり、平日中心のオフィスワーカー向けの飲食やサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。継続賃料は横ばいないし若干の下落傾向にある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区は計画中及び進行中の大規模投資が少なくない。しかし、国際的な経済状況、金融市況の影響を大きく受けて当期の不動産市況は停滞が続き、地価動向は依然としてやや下落傾向で推移している。 当地区の不動産は、経済状況の影響を受けて一定の変動はあるものの、地域的な信頼性、安定感、将来性等によって、市場における需要は底堅く、常に一定の投資対象となる物件が需要される地区である。そのため当面地価の将来動向はやや下落傾向が続くと予想されるが、ほぼ底値感を持つ需要者が増えつつある。 A※ 取引事例が少なく、価格動向が把握しにくい状況にある。一般的要因として、中国、韓国、台湾等との領土問題が引き金になって経済的不安要素となりつつあり、不動産市況にもマイナス要因となりかねない状況で、市場は模様眺めの感がある。このような状況を背景として、取引価格は前期に引き続きやや下落傾向が続いている。 B※ 国内有数の高度商業地域でステイタス性があり、また優良物件も多いため投資家の需要は底堅い。Aクラスビルの取引利回りはほぼ横ばいの傾向にあるが、国際的な金融・経済環境などが安定しないため、一時的には上昇気配となる可能性もある。 E※ Aクラスビルの空室率は大型ビルの大量供給の影響もあって一時的な上昇も見られるが、立地条件や稀少性に優れ、根強い需要があるエリアであるため、賃料への影響はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ横ばい状態である。 F※ 安定した需要のあるエリアであるが、経済状況等の影響から各店舗は集客に苦戦しており、利便性や独自性を追求する厳しい競争が続いている。店舗賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 丸の内・大手町・有楽町地区を本拠地とする大手不動産業者は、丸の内・大手町地区の開発が順調に進んできていることから、今後は有楽町地区の開発を進めたい模様である。（不動産開発業者） ・ 丸の内・大手町・有楽町地区の事務所ビルの空室率は減少傾向であり、空室部分への問い合わせも増加していることから、賃貸市況は緩やかながら回復している感がある。なお、賃料水準が低い築古のビルと比較して、築浅の事務所ビルの方が、高額な賃料を負担できる企業が少ないこともあり苦戦している。（大手不動産業者） ・ 日比谷・有楽町地区では、既存ビルの賃料を下げたことで稼働率が上昇したビルもあり、募集賃料を上方に見直しているビルもある。（賃貸仲介業者） ・ 丸の内・大手町・有楽町・日比谷地区のいずれの地区においても、今後の地価上昇は賃料動向次第と考えている。当面は、現状の水準を持続して安定的に推移すると考えられるため、地価は横ばいで推移すると予測する。（不動産開発業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区の優良ビルに対する引き合いはあるが、周辺地区に大量供給されている大型ビルの影響により依然賃料の値下がりが懸念されるが、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回ることは少なく、取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められないため、当期の地価動向は横ばい傾向で推移した。 不動産市況はやや回復しつつあるが、周辺地区に大量供給されている大型ビルの影響は未だ不透明であるため、地価の将来動向は横ばいと予想される。 A ※ 周辺地区では取引、入札が確認され不動産市況はやや回復しつつあるが、当地区の優良ビルに関する取引情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。前期とほぼ同様に取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 取引価格は横ばい傾向で、優良ビルの賃料及び空室率も横ばい傾向にあるので、前期とほぼ同様に当地区の優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 当地区の優良ビルに対する引き合いはあるが空室が少なく、その他の変動要因も見られないためオフィス賃料は横ばい傾向にある。ただし、周辺地区に大量供給されている大型ビルの需要動向により依然賃料の値下がりが懸念され、老朽化したビルの賃料は軟調である。 F ※ 飲食店舗及び物販店舗に関して、減少した外国人購買層は東日本大震災前の状態に回復したものの、８月後半から尖閣問題を背景に中国人観光客は激減しており、当期の店舗賃料は横ばい傾向にあるものの、今後空室率も含めて先行きが不透明な状況にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 秋葉原駅周辺の中大規模ビルは、空室が埋まっていないビルもあるが、概ね堅調な稼動状況であり、前期から賃料水準に大きな変動はない。（賃貸仲介業者）
- 秋葉原と隣接する神田地区では、竣工間近のビルのリーシングが順調に進んでいるようである。（賃貸仲介業者）
- 当地区を高く評価する声もある一方で、依然として雑然としたイメージを強く持つ声もあり、市場参加者の見方は二極化しているが、駅至近の大規模ビルは空室もほとんどなく、賃料も比較的高い水準を維持している。（不動産開発業者）
- 物件の持ち込みが数件あり、売り手の希望価格と合えば積極的に取得したい地区である。（不動産開発業者）
- 中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料は高い水準で推移している。外国人観光客は東日本大震災前の水準に戻っており、アジア諸国との国境問題による影響は一過性なものと思われる。（不動産調査業者）
- 企業のコスト意識等を考慮すると賃料の本格的な回復にはもう暫く時間を要すると思われるため、地価は横ばいと予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	□	—	—	□	□	当地区周辺においては分譲マンションの新規供給が数多く、やや供給過多となる懸念は否めない。さらに、今後も労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念材料として残る。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、依然として今後の情勢を慎重に見極めているものの、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいとするデベロッパーが存する状況である。当地区は立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺エリア（東雲・晴海エリア）における分譲マンションの販売動向等好調な動きも認められるため、今期における地価動向は横ばいで推移している。 労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念されるものの、立地等によるポテンシャルは高く、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば、デベロッパーも取得意向を示しているため、今後も地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	当地区で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デベロッパーの用地取得に対するスタンスは依然として慎重な姿勢も一部に窺われる一方で、立地等の稀少性からポテンシャルは高く、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいというデベロッパーも存するため、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※	DINKS又はファミリー向け住宅の収益物件に対する需要は旺盛になりつつあるが、当地区は元来より賃料単価が高く、特にタワーマンションのような賃料総額が嵩む物件は、賃料下落リスクも内在しているため、取引利回りは全体的に横ばいで推移している。
														G ※	新築・中古共に取引件数自体は減少傾向にあるが、都心へのアクセス性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底堅く、取引市場において見受けられるマンション分譲価格は横ばい傾向である。ただし、当地区周辺における分譲マンションの新規供給が今後も多数予定されていることから、需要との兼ね合いで今後の価格下落に対する懸念も存在する。消費税増税の影響については、駆け込み需要等の影響は不透明であることから、分譲価格の動向には今後も注視が必要である。
														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、立地の優位性を有することから底堅い需要が認められるため、賃貸マンションの稼働率も高い水準を維持していることから、マンション賃料は横ばいで推移している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					・７月から９月期は総じて取引が停滞状況にある。需要者層は地区内の居住者が中心で、総額4,000万円から5,000万円の物件は比較的良く、ボリュームゾーンとしてはやや下がる傾向がある。8,000万円以上の高額物件等や50㎡程度のDINKS向き物件は動きがない。土地取引や中古戸建の取引は依然として少ない。（売買仲介業者） ・現在の売買マーケットは例年の夏場の低迷を引きずっており、様子見の状況にあるものの、地区内ではニーズに合った物件が供給されれば成約に至る向きがあり、購入のタイミングを窺っている需要者もいる。（売買仲介業者） ・前期に感じられた秋口からの上昇見通しに反して、今期も景気停滞を反映して取引は鈍い。中古マンションの総額は4,000万円から6,000万円程度で、ボリュームゾーンがやや低下傾向にある。高価格帯の物件は相変わらず事例が少ない。土地の取引は少ないものの、相場に見合っていれば成約に至るケースもある。（売買仲介業者） ・現在の売買マーケットは、一部の投資用不動産等を除き、取引は停滞しており、様子見の状況が続いている。景気回復等が見られるまでは、当面地価は横ばい傾向が継続すると予測する。（売買仲介業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	△	□	□	□	—	—	国際的な諸問題の拡大から外国人観光客の減少が認められるが、日本人を中心とする客足は好調を維持しており、メインストリート沿いの店舗に対する需要は依然として強い。取引件数に増加傾向が見られる他、物件取得需要も強く、価格上昇気配は認められる。しかしながら、取引価格の上昇を示す明確な取引は把握できず、経済環境にも大きな変化がないことから、地価動向は横ばいで推移した。 当地区内における今後の建替、開発等の計画は比較的多く、価格上昇気配があることからも、地価の将来動向は、ゆるやかながら上昇傾向を示すものと予想される。店舗賃料についても新築の稀少物件であれば、既存賃料から上昇する見込みもある。当地区は、証券化取引等が相対的に少ないが、価格に底値感がある中で、取得後の利回り上昇を期待した取引も予想される。	
														A ※	供給側の売り希望価格と需要側の買い希望価格の開差が縮まりつつあり、取引が成約に至るケースが増えてきている。物件取得需要も強い。一部、高値での取引が予想される取引もあり、上昇気配はあるが、価格上昇を裏付ける明確な取引は確認されない。国際問題等の懸念から外国人観光客は減少しており、将来動向の見通しに脆弱さもあるが、総じて、取引価格は横ばい傾向にある。
														B ※	取引件数は増加しているが、個人や一般事業法人が自用で取得するケースも多く、収益目的の取引とはやや異なるものについては、取引利回りの傾向を把握することは困難である。当地区は、従来から、収益目的の取引よりも、銀座に所有することによる宣伝効果や資産価値に着目した取引が多く、これらの影響力は維持されていることから、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※	オフィス需要は高くないが、オフィスの新規供給がほとんどない状況下で、比較的スペックの優れるビルを中心に空室が埋まり出したため、空室率は若干低下傾向にある。一方、賃料水準の上昇、フリーレントの月数、一時金の月数の増加等は見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※	メインストリート沿いの店舗に対する出店需要は依然として強く、上層階についても空室消化が進んでいる。路面店については特に需要が強く、賃料の上昇気配も認められるが、メインストリート沿いの路面店に空室がほとんどないことから、上昇傾向を示すような事例もなく、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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	全般的に投資家による不動産投資意欲が上向いており、また当地区の不動産市場は回復基調にある中、主な市場参加者はJ-REITや不動産ファンド、不動産開発業者等が中心であるため、これらの底堅い投資需要の下支えにより、当地区内の地価は横ばいで推移している。 新築ビルの相次ぐ竣工に伴う需給ギャップの懸念や今後の経済情勢の動向のほか、不動産市場の不透明感は拭えないが、東京駅周辺の大手町・丸の内地区に並ぶ優位な立地ポテンシャルと、今後の再開発による効果への期待は高く、将来的には緩やかに上昇に転じていくものと予想される。	
														A ※	当地区内では大型物件の取引は少ないものの、東京駅八重洲口開発計画や当地区及び周辺地区での再開発計画が進行し、当地区の優位な立地条件や稀少性からデベロッパーや投資家サイドの需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※	投資環境、不動産市況の回復への期待感が高まりつつある中、不動産投資信託やファンド、再開発等の投資意欲は堅調で、全般的な取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※	フロア規模・高いスペックを有する既存ビルにおけるオフィス賃料は底打ち感を呈している。今後の経済情勢の動向に左右される懸念は拭えないものの、一時の低迷期を脱しつつあり、回復基調にあるテナント需要や再開発等に伴う移転需要に支えられ、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※	当地区の店舗は、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、飲食店や物販店舗等が多い。飲食・物販店舗については店舗賃料は概ね横ばいで推移しており、目立った変化は見られない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	不動産取引市場においては回復基調が認められ、また優良ビルに対する需要は底堅く、底値感も認められる。賃料調整の進捗に伴いオフィス市場における需給バランスは改善傾向にあり、空室率も低下基調にある。ビルグレード重視の前向きな需要が認められ、増床や拡張移転の動きも見られる。不動産投資の活発化傾向に伴い取引利回りは横ばい傾向で推移しており、取引価格も安定化基調にあることから、地価動向は横ばい傾向で推移している。 当地区では新規供給に伴う需給ギャップも縮小に向うことが予想され、オフィス賃料水準も概ね底値圏にあり、横ばい傾向が継続している。また大規模な複合施設の再開発等による機能更新も進捗している。したがって地価の将来動向は、当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 当地区では優良物件の供給が少ない状況が継続しており、不動産売買市場には需給ギャップが認められるが、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る。金融緩和に伴う資金調達環境の改善傾向を背景に、不動産取引にも復調傾向が認められ、上場企業等による不動産取得も増加傾向で推移している。不動産市場の改善傾向が取引価格にも反映されてきており、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
														B ※ 不動産投資市場において投資法人・ファンド等の物件取得は活発化の傾向にあり、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底堅く、また不動産市況回復の見通し等に伴い新規投資需要も堅調であり、当期の取引利回りは横ばい傾向で推移している。
														E ※ オフィス市場においては、調整された賃料水準、空室率の低下傾向に伴い需要に底堅さが見られ始めている。BCP対応需要、立地改善による業務効率化、耐震性能向上及びグレードアップを目的とした動きも多く見られるようになってきており、賃料水準の安定化基調も認められる。今後、需給ギャップが縮小に向う可能性も認められ、オフィス賃料は底入れの傾向にあり、概ね横ばい傾向で推移している。
														F ※ 当地区内の立地条件に優れた店舗に対する需要は低層階を中心に堅調であり、店舗賃料も安定化傾向にあり、空室率にも改善の兆しが認められる。また、低価格志向等の消費構造、販売形態の変化への対応が進捗しつつあり、店舗賃料は横ばい傾向にある。
				銀座中央、八重洲、日本橋	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・銀座中央地区はプライムエリア（中央通り・晴海通り沿い）の低層階店舗の需要が引き続き堅調だが、上層の基準階は相変わらず厳しい状況で、特に飲食店の業況は厳しい。（中小不動産業者等） ・東銀座地区など裏手立地は引き続き厳しい状況だが、賃料下落に伴い出店のハードルが低くなったことで新規出店もみられる。（不動産調査業者） ・八重洲・日本橋地区は供給が多いのが懸念されるものの、立地的には大手町に準ずるポテンシャルを持っていておかしくない。日本橋の新規開発物件であれば、最低坪３万円の水準は確保したいエリアである。（不動産開発業者） ・築浅の中大規模ビルの需要は底堅く、賃料設定次第ではあるが、中央通り沿いだけでなく、昭和通り沿いでもリーシングは行いやすくなっている。ただし、京橋において建築中の大規模ビルは、設定賃料の水準が高いためか、未だにテナントが決まったとの情報は流れてこない。（賃貸仲介業者） ・銀座中央地区では地価の先行きは依然不透明であるものの、銀座地区のネームバリューは健在で、投資意欲は盛んなため、地価は概ね横ばいと予測される。（中小不動産業者等） ・八重洲・日本橋地区は賃料上昇の動きが見られず、当面は現在の賃料水準が続くと考えられることから、地価は横ばい傾向が続くと予測した。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	▽	マンション賃料は引き続き下落しているうえ、賃貸用の低層共同住宅の取引価格も下落している。しかし、新築マンションの分譲価格が横ばいで推移し、マンションデベロッパーの素地需要が堅調であることから、地価動向は横ばいである。 当地区の地価の将来動向は、高級住宅の買受け需要や借受け需要に大きく左右される。高級住宅のマンション賃料は下落傾向が続いているものの、値頃感のある新築分譲マンションに対する個人需要や、マンション素地に対するデベロッパーの需要が変化する要因は見られないことから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	景気は回復の動きに足踏みが見られるものの、値頃感のある新築分譲マンションに対する個人の需要が堅調であること、マンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であること等から、土地の取引価格は横ばいで推移している。ただし、高級住宅の借受け需要は低調であること等から、賃貸用の低層共同住宅の取引価格は引き続き下落している。
														B ※	平成20年頃から地価下落が続いた結果値頃感が生じており、投資家の買い意欲は高まっている。しかし、景気回復の動きに足踏みがみられること等から、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 ※	専有面積が小さく分譲単価を低く設定した新築マンションの供給が増えており、これらに対する個人の需要は堅調である。このため、新築マンションの分譲価格は横ばいで推移している。ただし、専有面積が大きく分譲時の単価の高かった中古マンションに対する需要は低調で、これらの価格は下落している。
														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、値頃感が生じており、下落傾向は緩やかである。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	マンション素地、戸建住宅用地の取引価格、取引利回り及び賃料とも引き続き横ばいであり、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、日本人の需要が見られ稼働率も持ち直すなど、底堅い需要に支えられ、地価動向は横ばいである。 当地区の取引は実需が中心であり、地価が上昇傾向を示すような特段の要因は引き続き認められないことから、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。 A ※ 土地価格の底打ち感から戸建住宅地の取引が見られ、高額所得者層の需要は概ね堅調であるが、売希望と買希望の価格にやや開きがあり、取引件数は少ない。投資用の賃貸マンションの需要は引き続き堅調であるが、賃貸マンション用地の供給は限定的である。優良な分譲マンション用地は、引き続き購入意欲が強いものの、マンション分譲価格の値上げは難しく、建築費の上昇もあり、高値で仕入れ難い状況に変化はない。以上により取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念はあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好である。収益性の安定度が高いことからJ-REITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は引き続き旺盛であり、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は、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、販売状況も堅調でマンション分譲価格は概ね横ばいである。都営浅草線高輪台駅周辺ではタワーマンションの供給が続いているが、来期には大規模な高級タワーマンションが販売される予定であり注目されている。 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稼働率は持ち直している。月額20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅く、月額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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	欧州の債務危機等による株価の低迷等の影響は落ち着きを見せており、当地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、前期と比較して概ね横ばい傾向で推移し、また、賃貸マンションの空室率が低下し、賃料が全体的には概ね横ばい傾向にあること等から、当期の地価動向は前期と同様横ばい傾向で推移している。 当地区に関しては、JR沿線の品川と田町間の新駅関連の影響は未だ限定的であるが、インフラ関連会社の平成24年度売却予定リストに当地区の複数の不動産が挙がっていることから、売買の状況については留意する必要がある。ただし、現段階では特徴的な取引等は見られないため、当地区の地価の将来動向は、現在と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
														A ※ 欧州の債務危機等による株価の低迷等の影響は落ち着きを見せており、停滞していた大手不動産会社の開発物件についても販売開始になる等、当地区のマンション需要は底堅いことが窺える。立地条件の良好な大規模分譲マンション用地に対するデベロッパーの購入意欲は強く、当地区の取引価格は、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。
														B ※ 不動産価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。また、賃貸住宅の賃料は若干上昇の兆しがみられるが全体的には概ね横ばいであり、空室率は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 ※ 当地区の超高層中古マンションの供給は前期と概ね同程度であるが、隣接する湾岸地区において中古マンションの供給が増加しているため、当地区の価格にも下落圧力が働いているものの、当期のマンション分譲価格は概ね横ばいである。
														H ※ 当地区の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は、賃料の調整及び空室の解消が進んだ結果、前期から若干上昇の兆しが見られるが、その上昇幅は小さいため全体的には概ね横ばいである。一部では値上げの動きも見られるようであるが、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、台湾や中国本土から土地、マンションを仕込みに来るケースが散見される。これらの外国人の動きは、２年から３年後に東京の地価が再上昇することを見込んで、自国の投資家向けに仕込んでいるものと見ている。（売買仲介業者） ・南青山地区の投資物件は、大型で高額な物件より、個人投資家が手が出せる小型で手頃な総額のものの動きがよい。地方の富裕層がリスクヘッジに買うケースが多くなっている。（売買仲介業者） ・高輪地区は、中古マンションは売り希望価格と買い希望価格にやや開きがあって取引が成立しない状況に変化はなく、取引件数が増えることもなく、価格は横ばいである。戸建住宅地も同様である。（売買仲介業者） ・隣接する港南地区は、７月から８月に中古マンションの売りが多く出て、値崩れしている。芝浦地区の中古マンションの売り出し価格は変わらないため、港南地区の影響を受け売れ行きが鈍い。（売買仲介業者） ・南青山地区は、一般的な経済情勢等を考えると地価は今後も下落傾向だと思うが、消費税の増税のアナウンス効果により、下落せずに底を打ったまま横ばいが続くと予測する。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	六本木	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	▽	―	―	Ｓ・Ａクラスビルのオフィス賃料及び立地条件等の良好な店舗の賃料は概ね横ばいであり、優良物件に対する需要は底堅い。取引利回りはJ-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。 当地区は複数の再開発事業が進捗中でありオフィスエリアとして発展しつつあるが、再開発事業の完成に伴い順次オフィス等の供給が過剰となる可能性も残されており、地価の将来動向は当面は横ばい傾向が続くと予想される。	
														A ※	当期は、周辺地区で敷地規模のまとまった老朽化したビルが入札により高値で取引された。前期は、当地区及び隣接地区で投資法人がＳ・Ａクラスビルの信託受益権を資産入替えのため相応の価格で取引しており、J-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 ※	欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念はあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、J-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に大きな変化はなく、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引き続き強く、拡張移転による需要も増加傾向にある等、新築ビルの空室率は回復傾向にある。既存のＳ・Ａクラスの空室率は低下傾向にあるもののタイムラグによる二次空室が懸念されるが、成約ベースのオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。Ｓ・Ａクラス以外のビルは空室率が依然として高く、物件の二極化が進んでいる。
														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。集客力は回復傾向で、立地条件のよい店舗の賃料は概ね横ばいであるが、全体としては店舗賃料は若干の下落傾向にある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	赤坂	⇨ 0～3%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が、競合地区における大型ビルの大量供給による需給緩和の影響でオフィス賃料が下落傾向にあること、また店舗賃料も引続き下落基調にあることから、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 競合する周辺地区の大型オフィスビルの供給が一段落し、優良物件については賃料の下げ圧力は弱まると予想されるが、企業の収益環境は今後も厳しい状況が継続すると予想され不動産経費の削減は今後も続くことから、周辺地区で空室消化が進まない限り当地区における賃料水準の上昇期待は低いと予想される。また、店舗についても就業人口の回復や所得水準の伸び悩みが解消されない限り、下落基調に歯止めがかからない懸念もある。従って、当面の間は地価の将来動向は下落基調が継続すると予想される。	
														A ※	当期は主だった取引は確認できなかったが、周辺地区の大型ビルによる需給緩和の影響や店舗の収益環境が厳しいことから取引価格は下落基調が続いている。ただし、当地区は商業集積度が高く、潜在的なポテンシャルを有していることから、一部の優良な物件については取引価格は底堅い水準を維持すると考えられる。
														B ※	オフィス賃料、店舗賃料とも依然下落基調であるものの、値頃感のある水準まで下がっていることから、好立地の物件については大幅な下落リスクは限定的である。賃料水準が底値圏にあり、将来の回復期待や資金調達環境も安定しており取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただし、店舗を主体とした小規模な物件や築年が古いビル、駅から遠いビル等、競争力に劣る物件については、横ばいか、一部上昇しているものもある。
														E ※	競合する周辺地区における大型ビルの大量供給の影響で当地区に所在する大型ビルにおいてもオフィス賃料は下落基調にある。中小規模のビルについてもテナントとなる企業の収益環境が厳しいことから引続き下落している。ただし、駅近の中小規模のビルでは賃料水準に値頃感が出ていることから、空室消化が進んでいるビルも見られるようになっている。
														F ※	当地区は料亭やクラブ等客単価の高い飲食店が比較的多く、所得水準が伸び悩んでいることから客単価の伸びが鈍く、経営は厳しい状況が続いている。今年７月には大型ビルで主要なテナント企業の退去があったため就業人口が減少し、経営環境は厳しさを増しているようである。こうしたことから店舗賃料は依然下落傾向が継続している。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	▽	□		—	不動産市場の底入れ期待や安定した資金調達環境に支えられ、投資需要は底堅く推移している。取引利回りは概ね横ばいで推移しているが、オフィス賃料が下落傾向にあるため、地価動向はやや下落で推移している。 オフィス賃料については、周辺地区の大型ビルの大量供給は一段落したものの、企業業績や経済動向の先行き不透明感が依然払拭できていないことから当面は下落基調が継続すると考えられる。マッカーサー道路の完成による地域の成長期待も現段階では限定的であるため、地価の将来動向はしばらくの間、やや下落傾向で推移すると予想される。 A ※ 競合する周辺地区で大型ビルの大量供給が続いたため需給が緩和し、当地区の賃料は下落傾向で推移している。ただし、賃料水準自体が低水準で下振れリスクが限定的であること、また資金調達も安定していること等から取引利回りは横ばいで推移している。当期は主だった取引は確認されなかったが、オフィス賃料が弱含んでいるため取引価格はやや下落で推移している。 B ※ 周辺地区における大型ビルの大量供給の影響でオフィス賃料、空室率とも弱含みの下落傾向であるが、不動産価格、賃料とも概ね値頃感が出てきており、資金調達環境も安定していることから投資需要は底堅く推移しており、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 競合する周辺地区で大型ビルの新規供給が続き、移転需要もコスト削減を目的としたものが多いことから当地区のオフィス賃料は下落傾向で推移している。駅近の優良物件の賃料水準は概ね落ち着いているが、駅から遠いビルや耐震性に劣るビル等では空室の常態化が続きフリーレントの設定等により実質的な賃料は依然下落基調にある。 F ※ ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は引続き堅調に推移しており、店舗の入れ替わりも限定的である。従って、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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	７月に確認された取引水準をみると取引価格は底堅く、優良な物件への需要の堅調さを伺わせる。当地区においてはオフィス賃料、店舗賃料ともに横ばいで、取引利回りも底堅い需要を背景に横ばいで推移していることから、地価動向は横ばいとなっている。 当地区は画地規模が大きく、所在する物件も投資適格性の高い優良ビルが多い。需給調整が進んだ結果、現状、賃料水準は底値圏にあり横ばいで推移しているが、企業の収益環境は当面は厳しい状況が続くと予想されることから、実質的な賃料上昇にはもうしばらく時間を要すると思料する。従って、地価の将来動向は当面の間、横ばいで推移するものと予想される。 A ※ ７月に大型物件の取得が確認され、取引価格、取引利回りとも底堅い水準であった。競合地区で大型ビルの大量供給があったものの、概ね一段落し今後は空室消化が期待されている。当地区のオフィス賃料は既に底値圏であり、また店舗賃料も概ね横ばいで推移している。投資適格性の高いビルが多く、立地条件も良好なことから当該地区に所在する優良ビルへの需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 欧州債務危機の影響は限定的で資金調達環境は引続き安定している。大型ビルの大量供給が一段落したことで空室消化が期待されており、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 今年前半に当地区と競合する地区において大型ビルの大量供給があったが、今後は供給量が減少することから需給調整が進むものと期待されている。当地区はもともと大規模優良ビルが多く、既に賃料水準も底値圏にあることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は、引き続き堅調に推移しているが、眺望等を売りに客単価を高めに設定している高層階の飲食店については依然、売上の戻りは鈍いようである。ただし全般的にみると、当地区における店舗賃料は底値圏にあり、概ね横ばいで推移している。
				六本木、赤坂、虎ノ門、汐留	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 引き続き潜在的な需要の強い地区であるが、取引が過熱する程には至っていない。（不動産開発業者） ・ 前期と比較して、赤坂地区の飲食店舗需要が回復傾向にあり、虎ノ門・汐留地区のオフィス需要も見られるようになってきた。７月から９月期において、虎ノ門地区でオフィスビルの取引が１件、赤坂地区で店舗ビルの取引が１件あったが、以前と比較すると高水準での取引であった。引き合いは増えており、需要が競合することもある。（売買仲介業者） ・ 東京都心部においては、統合集約の動きだけではなく、拡張移転の動きも出てきており需要は増加傾向にあるが、企業のコスト意識は高く、賃料は引き続き底値圏にある。六本木・赤坂地区は、大規模ビルの稼動は回復傾向にあるが、中小規模ビルは前期から引き続き厳しい状況が続いている。（賃貸仲介業者） ・ 今後の地価動向については、賃料動向次第と考える。当面は現在の賃料水準で推移すると考えられるため、地価は横ばいで推移すると予測する。（不動産開発業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	**西新宿**	➡ 0～3%下落 （前期 ➡ 0～3%下落）	▽	□	□	□	□	▽	―	―	賃料調整によりオフィス賃料は低位横ばい下げ止まりの傾向が見られ、空室率も目立った変動はなくほぼ横ばい傾向であるが、供給過剰による賃料調整の影響から下落要因は払拭できない。景気先行きの不透明感から取引は停滞し地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移しているが、下げ止まりの兆しが見られる。 企業収益の悪化が懸念され、今後の経済状況の不透明感が残るものの、投資適格物件に対する需要は認められ地価は下げ止まりの兆しが見られるため、地価の将来動向は底値横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 尖閣問題による企業収益の悪化が懸念されるなか、円高・株安等も経済の先行きに不透明感を与え、売買市場は依然として停滞している。直近では当地区での不動産取引は見られない。既存Ａクラスビルについては空室率・オフィス賃料は横ばい傾向にあるものの、超高層ビルの竣工が相次ぎ供給過剰による賃料調整の影響から取引価格は下落要因が払拭できず弱含みの下落傾向で推移しているが、下げ止まりの兆しが見られる。 B ※ 既存Ａクラスビルは賃料調整によりオフィス需要は比較的安定的に推移し、空室率はほぼ横ばいにあり、オフィス賃料は低位横ばいで推移し下げ止まりの傾向が見られる。投資適格物件に対する需要は認められ、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 立地により二極化が見られ、新宿駅至近の既存Ａクラスビルでは賃料調整により空室率はほぼ横ばいで推移しており、オフィス賃料は継続賃料と新規賃料の逆転が見られるなか、低位横ばいで下げ止まりの傾向が見られる。ただし、その他のオフィスビルについては、依然として賃料の下落傾向が見られる。当地区の新築Ｓクラスオフィスビルは、賃料の値下げにより入居率が改善しつつあるが、供給過剰からオフィス賃料の下落要因は払拭できていない。 F ※ オフィスビルの竣工とともにオープンしたビル内の店舗は既存店舗との競合はなく、当地区のオフィスビル内の店舗は周辺ビジネスマン等が顧客の中心で、週末には利用客が少ない。顧客の低価格志向は依然として強く、客単価の低い飲食チェーン店が軒を連ね、集客力は戻っているが売上高の減少、経費削減等から店舗賃料は弱含み下落傾向である。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	取引件数及び取引価格は横ばいで推移している。また、当地区では自社利用と収益不動産の取引が中心となるが、収益不動産の収益の原資となるオフィス賃料、店舗賃料は横ばいで推移しており、取引利回りも同様である。以上から、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 ファッション系のテナント・百貨店の売上は堅調に推移し、また、建替や大型店舗の新規出店等により当地区の顧客誘因力は強い状況が続いている。しかし、飲食店舗では競争の激化によりさらにデフレが進み、また、国内経済の景況感の悪化による個人消費への影響、中国人観光客の減少等、収益物件の原資となる店舗賃料に不安材料を抱えていることから、地価の将来動向はやや弱含みながら下落に転じることが予想される。	
														A C ※	当地区の商業地としてのポテンシャルは高く、百貨店の売上高は堅調に推移しており、ファッション系のテナントを中心に新規出店が続き、顧客誘因力が強いため、取引価格及び取引件数はほぼ横ばいで推移している。
														B ※	欧州や中国の経済が低迷しているが、銀行の融資環境は依然として国内機関投資家等にとって有利な状況にあり、立地等の優位性を有する当地区に対する選好性は継続して堅調で、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※	当地区のオフィス需要は店舗のバックオフィスなどが中心であるが、直近では新宿駅周辺の老朽化したビルの建替に伴う移転需要も見られる。空室率は依然高い水準にあるが、移転需要やバックオフィスは立地がそのほかの賃貸条件よりも重視されることもあることから、このような成約物件における賃料が当地区の賃料を牽引し、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※	夏期ボーナスの減少等により個人消費は鈍化しているが、当地区の百貨店は銀座地区を凌ぐ店舗収益を獲得しており、また、ファッションを中心に新規出店が見られ、客足は好調であった。一方、飲食店は客単価の下落により一部収益の悪化も散見される。そのため、当地区全体としては店舗賃料の裏付けとなる売上の大きな変動は確認できず、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	➡ 0～3%下落 （前期 ➡ 0～3%下落）	▽	□	□	□	□	▽	—	—	前期に引き続いて売買・賃貸とも不動産市場は停滞の色が濃く、賃料水準の下落傾向には一応の落ち着きが見られるものの需要の希薄さは深刻であり、今後もう一段崩れる可能性がある。地価動向はごく緩やかな下落傾向にあり、下落幅は前期と概ね同程度で推移している。 中核商業施設は建築計画確認済で現況は工事が進行しているものの完成にはまだ遠く、地域の商業環境及び不動産市場動向に直接影響する段階にはない。地価の将来動向は、当面の間は当期と同程度の下落傾向が継続するものと予想される。
														A ※ 当地区の客足が減少しているため、現況の収益力に基づく買い手の目線と、中核商業施設完成による商業環境向上を見越した売り手の目線とのギャップが大きく取引市場は停滞が続いている。水面下の交渉は僅かに聞かれるものの成約に至った主な事例は当期において見られなかった。賃貸需要の低迷と空室率の高止まりから、取引価格はごく緩やかな下落傾向で推移している。
														B ※ 再開発事業の建築確認申請が行われ現地は工事作業が進行しているものの、完成には相当の期間があり地域の不動産市場に影響を及ぼす段階にはない。当期において利回りに特段の変動をもたらす要因は見あたらず、取引価格、賃料水準ともに底値水準の状況にあり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ オフィス物件は区内の供給過剰傾向とあいまって新規契約は低迷が続いている。築年数の経過した物件は耐震性能に対する不安もあって、特に競争力は弱い。前期に引き続き空室率は高止まりしており、オフィス賃料は底値横ばいで推移している。
														F ※ 小規模店舗物件を中心に新規の成約が見られたものの件数は少なく、空室率は概ね高止まりの横ばいで推移した。空室率の高さと出店需要の弱さから借り手市場が続いており、賃料水準はほぼ底値水準にあると見られ、若干の下落で推移している。
				西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・西新宿地区のビル街区は、昨年竣工した大規模ビルの稼動率が徐々に上がってきており、当地区のビルと中野・東新宿の大規模ビルのリーシングに目処が立てば、都心部の需給バランスが安定し、市況の回復が見えてくると思われる。（賃貸仲介業者） ・西新宿地区の新宿駅西口周辺の商業地域の店舗賃料は底値圏で横ばいで、投資用の小規模物件の取引が増加している。（売買仲介業者） ・新宿三丁目地区の新宿通りは引き続き堅調に推移している。背後の中央通りでは場所によって一部賃料の減額傾向が認められるが、地区全体としては限定的で、地価は横ばいと思われる。（中小不動産業者等） ・歌舞伎町地区は風俗業が低調で、売買・賃貸市場ともに動きが少ない。歌舞伎町１丁目では飲食の一部が他地域に動いており、歌舞伎町２丁目では駐車場需要が強く、暫定的な土地利用が常態化するなど、地域の空洞化が進み始めた。（中小不動産業者等） ・西新宿・新宿三丁目地区は、店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準の将来動向は横ばいの状態が続くと思われる。（不動産調査業者） ・歌舞伎町地区は、厳しい経営状況の店舗が多く、地価を下支えする収益を見込めなくなってきているため、地価はやや下落と予測する。（中小不動産業者等）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	▽	▽	□	▽	中高層住宅用地は稀少性が高く需要が比較的強いので地価動向は横ばい傾向である。なおマンション賃料は借り手市場が継続しており空室率の改善はあるが賃料等は下落傾向で推移している。また東日本大震災後は物件の選別が厳しく、耐震性の有無や環境条件の優劣について市場の二極化は顕著である。 賃貸借市場は借り手市場の状況で収益は縮小傾向で推移しているが、中大型の中高層住宅用地については稀少性が高く投資家の需要は堅調であることから、将来の地価動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 中高層住宅用地は稀少性が高く底値感もあり有効需要は比較的強いため取引価格は横ばいで推移している。なお、低層住宅用地は住宅優遇税制により需要は堅調で取引価格は安定感がある。
														B ※ 取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率に一定の歯止めがあるが、賃貸借条件は借り手市場で全般的に収益はやや縮小傾向である。なお、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要は底堅く需要は顕在である。
														G ※ 高額マンションの買受需要は弱いが大幅な需給バランスの崩れは見られないため、値頃感のあるマンション分譲価格は横ばいで推移している。
														H ※ マンション賃料及び空室率は回復傾向が見られ一部改善されている。但し賃貸借条件は引き続き借り手市場であるのでマンション賃料は下落傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	△	△	□	□	—	—	大型高層複合施設の開業以降、先端の情報等が集まる渋谷にIT関連企業をはじめ多様な業種のオフィス移転・拡張需要が増えている。さらに、渋谷駅街区基盤整備事業等の開発、再開発事業が進捗することによって、投資対象として有効需要がさらに高まっており、不動産市場・不動産投資市場においては当面この傾向が続く可能性が高く、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 大型高度複合施設の開発による波及効果等の影響により取引価格は上昇し、駅周辺のＡクラスのオフィス等の賃料は安定的に推移することが予想される。したがって、地価の将来動向は当期同様上昇傾向で推移するものと予想される。 A※ 渋谷駅街区基盤整備事業計画の進展に伴い、渋谷駅を中心とした再開発事業等の開発動向が徐々に具体化している。景況感に下押しされていた不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズは、大型高層複合施設の開業による効果及び基盤整備事業計画等の進捗に伴い徐々に回復しており、これらを反映して渋谷駅東口周辺の取引価格は上昇傾向にある。 B※ Ａクラスのオフィスビルについては、大型高層複合施設等の波及効果により、賃料・稼働率・賃貸事業収益が安定的に推移しており、取引利回りは横ばい傾向にある。但し、オフィス環境の劣る地域や築年・耐震性の劣る中小規模のオフィスは空室率の高止まり、有効需要の減少、稼働率の低下等により賃貸事業収益の減少等のリスクを反映して取引利回りは上昇傾向にある。 E※ 大型高層複合施設の開業以降、IT関連企業をはじめ、多様化したオフィスの需要も増えている。駅周辺のＡクラスのオフィスは需給バランスが改善され順調な消化が可能であり、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。しかし、オフィス環境の劣る地域に所在し、または築年・耐震性の劣るオフィスは、空室率が高止まりする等によって、賃料は依然として下落傾向にあり、オフィス賃料の二極化が常態化している。 F※ 顧客を誘引する大型高層複合施設等の集客効果の影響を受ける駅周辺及び働く世代の女性を対象とした店舗及びファッション店舗等が立地する表通り沿いの地域では、路面店舗等の賃料は大きな変化は無く横ばい傾向にある。駅から離れた地域及び裏通りの小規模の路面店舗等は依然として空室が目立ち、テナント誘致の競争も激しく、成約に要する期間が長期化する等により、店舗賃料は依然として下落傾向にある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	▽	□	—	□	メインストリートでは、外資系カジュアル店を中心に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強い。今後開発が続くことからメインストリート沿いの地価はやや上昇傾向にある。裏通りはテナント需要の回復が遅れていたものの、表通りの大規模商業施設の開業による波及効果が認められ、徐々にテナント需要が回復しつつあり、地価は緩やかな下落傾向が継続するものの横ばいに近づきつつある。 大規模商業施設が平成24年４月に開業し、周辺エリアへの波及効果が見られ、今後も効果の拡大が期待される。現状では店舗収益の明確な上昇はないものの、徐々に賃料負担力の上昇が見込まれることから、将来賃料及び地価水準は緩やかな上昇が続くと予想される。 A※ 立地条件の優れたメイン通り沿いでは、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。今年４月に大型商業施設が開業したこともあって繁華性が高まっており、前期メインストリート沿いで大型物件の取引が見られ、来期もメインストリート沿いで物件の取引が予定されるなど優良物件に対する需要者の土地取得意欲は相当に強く、取引価格は上昇傾向にある。裏通りでは、昨年より小規模店舗を中心に取引が見られ、取引価格は概ね横ばいである。 B※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念はあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、商業用不動産に対する購入意欲の回復は継続している。依然として物件の選別に関しては慎重な姿勢であるものの、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、取引利回りは横ばい傾向にある。 E※ 表参道背後地での事務所需要は引き続き低迷しており、稼働率も低位なままである。新規成約は散見されるものの、より賃料総額の低位な物件への借換えが主であり、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の低層階は新規出店を計画するブランドショップ等の引き合いが多く高水準である。一方で、上層階の店舗及び裏通り沿いの店舗は依然として下落傾向にある。
			住宅・商業	代官山、渋谷、表参道	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・代官山地区のマンション市場については、価格競争により徐々に新築分譲マンションの価格が下がってきており、中古マンションの価格もこれに応じて下落傾向となっている。一方、消費税増税前の駆け込み需要に対応するため、開発業者によるマンション素地の需要が増加している。（売買仲介業者） ・渋谷地区においては、マンション、戸建、事業用とも動きが活発であり、５月までの低調な水準での取引の反動もあるが、市況は回復基調に転じ始めている印象がある。特に投資用物件の取引利回りは、築浅物件で粗利回り６％後半で取引が成立するようになっている。（売買仲介業者） ・渋谷地区におけるオフィスビルにおいては、東京都心部の他地区と比較すると賃貸市況は好調であり、新築・築古問わず、大規模ビルに対する需要は底堅い。（賃貸仲介業者） ・表参道地区の立地条件の優れたメイン通り沿いでは、マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は高い。今年４月に大型商業施設が開業したこともあって繁華性が高まりつつあり、不動産市況は低迷期を脱しつつあるといえる。ただし、裏通り沿いでは、引き続き店舗需要は低迷している。（不動産調査業者） ・市況は総じて底ばいから、上昇への機運が高まりつつある。今後、特段の外部要因がなければ、需給関係により秋から冬頃には地価はやや上昇に転じる気配が感じられる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	恵比寿駅前の商業地価動向は、駅前立地の稀少性、オフィス・店舗賃料の安定化傾向、及び取引利回りの横ばい傾向から取引価格に変化は見られず、前期より横ばい傾向が続いている。 賃料、取引利回り等の安定化に伴い取引価格は横ばいで推移しているが、駅前一等地でありながら地価を上昇させる要因も見当たらないことから、地価の将来動向は、当面、横ばい傾向が続くものと予想される。 A ※ 中・小型物件を中心に一定の取引が存在するものの、市場にインパクトを与えるような大型物件の取引はほとんど見られず、取引市場自体は引き続き低調に推移している。需給ギャップが解消できず市場に滞留する物件が多い中、取得意欲の高い個人・法人投資家向けの中・小型物件は取引が成立し易く、その価格水準も賃料及び取引利回りの安定化傾向等に伴い取引価格は前期より横ばい傾向となっている。 B ※ 投資用物件の取引状況は、J-REITや不動産投資ファンド等が選好する大型・優良物件の取引はほとんど見られず、個人・法人投資家向けの中・小型物件が中心となっている。中・小型物件の取引利回りは、比較的良好な融資環境が続いていること、個人・法人投資家の投資意欲が強いこと等から横ばい傾向が続いており、大型・優良物件についても周辺地域の取引動向から横ばいで推移している。このような状況から、恵比寿駅周辺の取引利回りは全体として横ばい傾向で推移している。 E ※ 恵比寿駅周辺は、オフィス立地としてはファッション・広告出版・芸能業界等に根強い人気があるため、昨年度のオフィス賃料の調整局面を通じて空室消化が進み稼働率もかなり改善されている。オフィス需給も、駅から離れた老朽化ビルを除けば概ね安定しており、賃料の底打ち感が広がる中、オフィス賃料は前期より横ばい傾向が続いている。 F ※ 駅前及び駒沢通り沿い等を軸に、面的に広がる歓楽街は20～40代の幅広い層に支持されて集客力・収益力が高いことから、供給サイドの飲食業界も大手･地元業者を問わず出店意欲が強い。飲食店舗等の入れ替えは見られるものの、厚い需要ボリュームに支えられて引き合いは多く、店舗賃料は、安定的に横ばい傾向が続いている。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・今夏以降は、消費税増税前の駆け込み需要等の影響により需要が高まってきており、特に城南エリアにおいて商業地、住宅地ともに取引件数が増加している。供給側については、特に急いで取引する要因がないことから出物が少なく、需要に供給が追いつかない状況も出始めている。（売買仲介業者） ・当地区のランドマークビルから外資系金融機関が退去するのがほぼ決定的であるが、実際に退去するまでには時間があるためか募集条件に今のところ変更はない。賃借面積が１万坪程度あると見られ、地区の需給バランスに大きな影響を与えるため注目している。（賃貸仲介業者） ・店舗等の賃貸需要については、飲食業が中心の街でリーマンショック以降低迷した状況が続いている。（不動産調査業者） ・今夏以降は、消費税増税等の影響による駆け込み需要に対し、供給が追いつかない状況も出始めており、今後は価格水準を押し上げる要因となることから地価はやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	▽	□	□	—	—	大規模な複合商業施設が年末竣工予定である他にも商業ビルの建築計画がある等不動産市況にも動きが見られつつある。当地区及びその周辺の客足は安定的に推移しており、また当地区内の取引価格及び賃料は横ばいであることから、地価動向はほぼ横ばいである。 当地区周辺においても商業ビル建築が複数予定されており、客足の増加、回遊性、流動性の変化等、地域要因の変化に対する期待感から地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。
														A ※ 稀少性の高い高度商業地であり、従来から当地区の取引は少ないが、池袋駅東西地区において前期把握された高度商業地域での取引はいずれも概ね適正な水準である。潜在的な需要は底堅く推移しており、取引価格は横ばいである。
														B ※ 昨年末に竣工した稀少性の高いオフィスビルは好調であり、周辺での平均的賃料はほぼ横ばいとなっている。周辺地域のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りはほぼ横ばいで推移しており、取引利回りについてもほぼ横ばいである。
														E ※ 当期に入ってからの大規模オフィスビル供給はなく、地区全体のオフィスビル空室率は概ね横ばいで推移している。昨年末竣工した稀少性のある大型オフィスビルは周辺地区からの移転需要を受け好調であり、地区全体のオフィス賃料も横ばいで推移している。
														F ※ 年末竣工予定の複合商業施設の他にも周辺地区では商業ビル建築計画が複数見られ、路面店舗に対する店舗施設の需要は引き続き堅調である。景気動向に対する不透明感はあるが、当地区は客足の多い繁華な商業地であり堅調な店舗需要に支えられて店舗賃料はほぼ横ばいである。
				池袋西口	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	□	▽	□	—	—	当地区は建替え等による地域的な変化は乏しいものの、高度商業地のポテンシャルに基づく潜在的需要が見込まれ、取引価格は横ばいであり、取引利回りも横ばいであることから地価動向は横ばいである。 低層階店舗需要については堅調であるが、駅直結型百貨店の低層階リニューアル、芸術文化施設のリニューアルが見られる他に客足の流動性・増加に影響する地域的変化が見られず収益性の改善には限界があることから、地価の将来動向は横ばいからやや下落傾向に転じると予想される。
														A ※ 当期駅直結型の百貨店内では低層階へ若年層を対象とするファッション関連店舗を誘致し、リニューアルオープンによって集客力の向上が期待されている。また周辺地区では芸術文化施設のリニューアルオープンがあり、客足の流動性に若干の変化が見られた。高度商業地に存することから取引は少ないが、前期把握された西口高度商業地域内での取引は適正な水準であり潜在的な需要が見られることから、取引価格はほぼ横ばい傾向である。
														B ※ 前期把握された取引価格は概ね適正な水準であったこと、周辺地区におけるオフィス賃料はやや下落しているが、当地区の店舗賃料については横ばいにて推移しており取引利回りはほぼ横ばいである。
														E ※ 当地区のオフィス空室率は、賃料調整もあって高水準ながらも若干改善している。オフィス需要はテナントのコスト削減等による移転需要が多くオフィス賃料はやや下落している。
														F ※ 一部の物販店舗等が東口地区等の外部へ流出する等池袋駅東西の格差が広がりつつあるが、当地区の飲食店を中心とした低層階に対するテナント需要は堅調である。当地区内での店舗の入れ替え等も見られ店舗賃料は概ね横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

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	豊島区	商業	**池袋東口、池袋西口**	・４月から６月は一般的に取引が少なく低調であったが、７月から９月は東日本大震災以前くらいに多かった。良い物件があれば需要はあると思われる。投資用も１億円から３億円くらいであれば需要は多い。今は売物件がなかなかない状態である。事務所は新築であれば相応の賃貸需要があると思われるが、既存の古いビルは引き続き空きがあり、賃料も回復していない状況である。（売買仲介業者） ・事務所の賃貸需要については、空室が多く賃料水準の回復には至っていない。また、成約事例についてもフリーレント付の事例が散見される。店舗の賃貸需要については、特にグリーン通りからサンシャイン通りを中心に路面店の需要は変わらず旺盛であると思うが、市場にはなかなか出てこない。サンシャイン通りで現在建築中の商業店舗は、竣工すれば顧客吸引力もあり周辺地域の賑わいをもたらすと思われる。また、池袋東口の角地に現在建築中のビルのテナント入居状況にも注目している。久しぶりの新規の供給である。（売買仲介業者） ・池袋東口については引き続き好立地の物件の需要は強いと思われ地価はやや上昇傾向である。池袋西口についても池袋東口と比較すると相対的に需要は弱く注視が必要であるが、相応の需要はあり地価はやや上昇と思われる。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	円高や株安等の投資環境に影響する諸要因により、先行きの不透明感はいまだ払拭できないものの、一部大手デベロッパー等には積極展開の兆しも見られる。当地区のような人口回復が見られる都市部にあって、居住環境が良好なマンション用地はデベロッパーを中心に選好されるが、需要者は大手企業等に限定されていることから、総じてみると、当期の地価動向は横ばいにある。 ここのところ、文京区内において新築分譲マンションの売り出しが目立つ。当地区は文京区の中でも高台に属しており、地震や大雨等にも強い地域であることは大きな売り要素となっている。茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業の影響による地域活性化と、好立地を選好するデベロッパーによる高めの土地取引が目立ち始め、ひいてはマンション分譲価格の上昇にもつながり、地価の将来動向は上昇に転じると予想される。 A ※ 大手マンションデベロッパー等を中心に、マンション用地の積極的な取得が見られる。しかし、当地区を含む文京区においては、マンション用地の供給量が僅少のため、需要者は体力のある大手企業が中心となり、割高な価格での土地取得事例も散見される。このように、局地的には地価上昇の気配も感じられるが、取引価格は需要者の属性や土地利用計画に応じて幅があり、総じて見ると取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 当地区の最寄駅である茗荷谷駅を中心とする茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業により、高層の新築マンションの建設が行われる等、当地区周辺はやや活気づいている。当地区を含む文京区小石川・大塚エリア等において、大手デベロッパーによるマンション用地の取得が目立つようになっており、取引利回りは下落に向かう兆しがある。但し、地域全体における取引利回りの変動というよりも、需要者の属性に応じた限定的なものであり、当期は概ね横ばいで推移している。 G ※ 住宅ローンの低金利、消費税増税前にマンション購入を検討する世帯の増加等によりマンション販売は好調である。なお、当地区は、播磨坂を中心とする比較的高級な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、また、デベロッパーによるやや高めの用地取得状況も反映してマンション分譲価格は、高水準の横ばい傾向にある。 H ※ マンションの支払賃料は前期水準を維持しているため、マンション賃料は横ばい傾向である。但し、ここ暫くは、フリーレント期間を設ける、敷金・礼金を下げる等の対応が行われる物件も見られる。

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

- 新築マンションの売出物件数は増えてきており、価格としては概ね横ばいである。中古マンション（ファミリータイプ）は5,000万円程度を中心に成約している。高額物件になると売出価格より価格を下げないと成約しない。また小石川地区は住宅地として人気の地区であり、東日本大震災の影響や文京区に断層があるとの報道による影響等もほとんどないことから、敬遠されていた旧耐震建物が徐々に取引されるようになってきている。（売買仲介業者）
- 新築戸建住宅は建物込みで6,000万円程度が売れ筋であるが、高額物件に対する動きは鈍い。数自体は多くないが借地権付の新築戸建住宅の取引も行われている。新築マンション（ファミリータイプ）は5,000万円前半から6,000万円程度、中古マンションは5,000万円程度を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は概ね横ばいとなっている。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。また、入居日や礼金等で柔軟な対応が多くなり、賃貸人の立場が弱い傾向が続いている。（中小不動産業者等）
- 小石川地区は、従来から住宅地として人気のある地域で底堅い需要があるため、現在の不況下等でも格別の変動はみられず、地価の先行きについては横ばいで推移すると思われる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	台東区	商業	上野	⇨ 0～3% 下落 （前期 ⇨ 0～3% 下落）	▽	□	□	□	□	□	—	—	周辺における開発も進みつつあるが、当地区における不動産市場はその商況について特段の変化は見られず、また、土地取得者についても収益性の高い高額物件が多いことから、市場参加者は従来より資力ある不動産会社や大手企業、機関投資家等に変わりはない。依然として経済情勢の先行きに不安が残る中、景気動向に左右される当地区では、店舗等の用地取得に対し市場参加者の行動は慎重になっている。したがって、当期の地価動向としては小幅ながらも前期と同程度の下げ幅をもって下落傾向で推移している。 金融資本市場における問題に加え、隣国との領土問題から生ずる外国人観光客の減少は、少なからず当地区においても今後は影響があるものと予想され、不動産市場の先行きについて不透明感が払拭できない限り、地価の将来動向はしばらくは小幅ながらも下落基調で推移すると予想される。 A ※ 当地区周辺で投資用不動産の取引は確認されたが、収益不動産の価格は概ね横ばいで推移している。また、賃料水準も総じて横ばいで推移しているが、土地取引価格については依然として小幅ながらも下落傾向であることを総合し、当地区の取引価格は前期と同様、僅かながらに下落基調である。 B ※ 収益用複合不動産の取引価格は概ね横ばいで推移し、店舗需要を主体とする当地区の賃料水準も概ね横ばいで推移しており、また、オフィスの賃料水準についても大きな増減は見られない。したがって、当期の取引利回りについて特段の変動はなく、概ね前期と同水準で推移し横ばいである。 E ※ 当地区のオフィスについては築年の経過した旧設備のビルが多く、前期と同様、相応の空室を抱えているが、一方で一時見られた賃料の下方調整も現在は落ち着いており、その需給バランスは概ね保たれた形で推移している。したがって、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区の百貨店については、今夏の記録的な猛暑で出足が鈍るなど売上の減少も心配されたが特段の増減はなく、また、小売店に関しても外国人観光客等の減少が懸念される中、概ね東日本大震災前と同程度の状態にあり、当期においてはその商況に大きな変化はない。このような状況の下、大型店、小売店ともその賃料水準は前期と同水準と見受けられ、当期の店舗賃料は概ね横ばいの推移である。
		墨田区		とうきょうスカイツリー駅周辺	↗ 3～6% 上昇 （前期 ↗ 3～6% 上昇）	△	□	□	□	▽	△	—	—	オフィス賃料は下落しているものの、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。当地区はマンション素地を中心に高値の取引が続いているため、地価は上昇傾向にある。 スカイツリーの客足は好調で、当地区の賑わいも当面続くことが予想される。これに伴い旺盛な土地需要も続き、需給逼迫による地価の上昇傾向は当面続くと予想される。 A ※ 地価上昇を意識した地権者が多いため供給が少なく、取引数は少ない。一方、需要は旺盛であるため、市場に物件が供給された際は競合が生じ、取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 景気の先行き不透明感等懸念要因はあるものの、資金調達環境は引き続き良好であり、J-REITや国内外の私募ファンドなどの投資物件の取得意欲に大きな変化もなく、取引価格上昇の影響も小さいことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 当地区におけるオフィス賃貸需要は少なく、いまだ需要が喚起される状況にはなく、空室率は改善されていないためオフィス賃料の下落傾向は続いている。 F ※ 人通りの多い表通りに立地した観光客向けの飲食店舗等の売り上げは好調で、店舗賃料は上昇傾向にある。ただし、観光客の流れには偏りが見られ、商況が好調なエリアは限定的である。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

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	台東区、墨田区	商業	上野、とうきょうスカイツリー駅周辺	・上野地区は４月から６月期において、中央通り沿いで取引は確認していない。店舗ビル需要は底堅く、市場に出れば相応の価格で取引されると思われる。事務所賃貸需要は弱く、中央通り沿いの事務所の空室が目立つ。同通り沿い背後の小規模事務所の空室はさらに多く、リーシングも厳しい。（売買仲介業者） ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区はさらなる地価上昇を見込んだ様子見の地権者が多く取引数は少ないが、需要は旺盛で、高値の取引を確認している。地権者からは地代増額の相談や土地評価の依頼があり、借地権者からは底地の買い取りの相談がある。地価上昇に伴って、これまでには見られなかった不動産への権利意識の高まりを感じている。また、スカイツリーの開業により街が若返り、訪れやすくなっており、観光地としてだけではなく居住エリアとしても認識されるようになった。（売買仲介業者） ・上野地区は中小企業金融円滑化法の期限切れ、消費税増税など懸念要因はあるが、当面、地価に対して大きな影響はなく横ばいと予測する。（売買仲介業者） ・とうきょうスカイツリー駅周辺地区はスカイツリー効果による土地需要が当面続き、相応の価格で取引されると思われることから、地価はやや上昇と予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	品川区	住宅	品川	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	△	▽	—	—	□	▽	周辺を含め当地区では、マンション素地を中心とした土地需要は底堅いが、供給物件が少なく、良好物件の価格は安定している。住居系賃料は下落傾向にあるものの、マンション分譲価格は横ばいでほぼ安定的に推移しており、地価動向は前期から横ばいで推移している。 分譲マンションの売り買いの希望価格にギャップが出始めているが、東京直下型地震の予測や賃料の下落の影響等はあるものの、マンション需要に大きな変化はない。低金利の継続、将来の増税、良好な物件が少ないこと等から、当面、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向で推移すると予想する。 A※ 当地区の立地、インフラ整備状況、価格水準等から、マンション素地としての需要は堅調で価格はほぼ安定している。当期において、当地区内でマンション素地と考えられる事業所及び敷地の取引が成立したが、成約価格は従前とほぼ同水準にあり、取引価格は横ばいで推移している。 B※ マンションの開発意欲は堅調で、かつ、長期金利が低位安定、投資市場も底堅く推移し、取引価格はほぼ横ばいであるため、賃料の若干の下落傾向はあるものの取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 G※ 近年、当地区において新規の大型マンション分譲はない。築５～９年の大型中古マンションが価格の指標で、当該中古マンションの成約専有単価は200万円/坪程度でほぼ安定していることから、マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、売り希望価格と買い希望価格にギャップが出始めている。 H※ 家賃補助の廃止、需要者の減少や低金利等から空室が解消せず、マンション賃料はやや下落傾向が継続している。特にファミリーマンションの賃料の下落が大きく、当地区の中・大規模な賃貸マンションは多くの空室を抱えており、改善の動きは見られない状況にある。
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	取引自体はないものの、取引価格は当地区の有する立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して底堅い水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。 オフィス賃料水準及び需給状況に大きな変化は見られず、オフィス賃貸市場は当分の間現状を維持すると考えられるため、地価の将来動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。 A※ 当地区の大規模なオフィスビルはその高い交通利便性等を反映し、空室率は低い水準で推移している。稀少性を反映して取引自体は見られないものの、取引価格は横ばいで底堅い水準を維持している。 B※ 当地区は高い交通利便性等を反映し、取引に際しては需要者の競合が予想されることから取引利回りは概ね横ばい傾向で、安定的に推移している。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※ 集約ニーズのみならず、耐震性や安全性、事業継続性等の向上の観点から、これらが備わっている当地区の大規模オフィスビルへの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高く、オフィスの新規賃料は下げ止まっているが、反転し上昇するまでには至っていない。継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にあるものの、オフィス賃料は総じて横ばいである。 F※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	□	当地区においては、オフィスビルの取引など不動産投資市場の活性化を反映した動きが見られた。地価は下げ止まり傾向が認められ、今後も市況の上昇傾向を受けて地価の安定的な推移が期待されるものの、未だ地価は上昇反転の兆しは乏しく、地価動向は横ばい傾向を維持している。 当地区においては、今後駅近辺に大型の新築マンションの供給が予定されており、人口増加による消費需要の増加、収益性の向上が期待される。不動産市況も徐々に回復の傾向にあり、経済状況の改善とともに賃料の上昇、空室率の低下が認められれば、将来的には横ばいから上昇に転じるものと予想される。 A ※ 投資法人によるオフィスビルの取引が行われ、J-REIT市場の活性化の影響が見られた。他に主だった大型の取引は見られなかったが、当地区における潜在的な取引需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 店舗、オフィスとも賃料は下げ止まり傾向が認められ、取引価格も横ばい傾向である。取引市場は底堅さが窺えるものの、賃料、価格とも上昇見通しの材料は乏しく、取引利回りは概ね横ばい傾向を示している。 E ※ オフィスの需給環境については目立った動きはなく、優良物件に対する需要は堅調であり、グレード・性能が劣る物件に対しては賃料の下落傾向も認められるが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 駅至近エリアやメインストリートでの需要は堅調であり、今後の駅近辺の新築マンションの稼働、または建築中の大型マンションの完成に伴う当地区における消費者人口の増加を見込んで、好立地条件での店舗需要は底堅いため、当地区における店舗賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、好立地エリアを除くと店舗賃貸市場は厳しい状況にあり、空室率は改善されにくい状況にある。
		品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・品川地区は、消費税増税を見越して、住宅用の開発素地の取得動向が積極的になっている。（売買仲介業者） ・品川地区の中古マンション市場は、4,000万円から5,000万円の物件が好調であり、タワーマンションでは、東日本大震災の教訓から低層階に人気がある。１LDKの物件は動きが悪い。（売買仲介業者） ・品川駅東口周辺地区の大規模ビルは引き続き堅調であるが、国内外の景気不安による移転需要の減退が懸念される。依然としてフリーレントはあるが、新規賃料は概ね下げ止まってきている。（売買仲介業者） ・中目黒地区は、そろそろ不動産価格は底値圏にあると考える顧客が増えてきたが、景気の不透明感からマンションの購入を控える動きがある。（売買仲介業者） ・中目黒地区の新築マンションは、現在は坪当たり350万円程度が主流であり、１億円を越える高額物件の動きは悪い。（売買仲介業者） ・需給バランスは均衡しており、今期と比較して、上昇又は下落するとは考えられないことから、地価は横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	➡ 0～3%上昇 前期 ➡ 0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	依然として景気動向に先行き不安が残る中、当地区のマンション素地を取得するために市場参入する現在の土地購入者は、大手不動産会社や資力あるデベロッパー等が多く比較的高値で取引される事例も見られ、当期の地価は上昇基調で推移している。但し、当地区の市況が全般に回復するには中堅デベロッパー等の市場参入も必要であり、それまで少々時間がかかるものと考えられるため、地価水準としては前期と同様、小幅での上昇である。 当地区の大手不動産会社やデベロッパー等はマンション用地取得に対して前向きであることに変わりなく、今後、消費税増税前の駆け込み需要も考えればエンドユーザーのマンション需要はより高まるが、経済情勢が短期的に好転するとは考えにくいため、土地需要者たる事業者の市場行動の慎重さは継続し、当面は大幅な地価上昇はなく、小幅での上昇基調と予想される。 A※ 当地区を含む湾岸エリアの超高層マンションに対する選好性は東日本大震災前の状態に戻っており、また、大震災を機に都心部との良好な接近性も見直され、エンドユーザーのマンション需要は確実に高まっている。投資用不動産の価格については特段の変動はないが、マンション素地等にかかる当地区の土地価格は小幅ながらも上昇傾向で推移していることから、取引価格は僅かながらに上昇基調である。 B※ 高層・超高層マンションの賃料水準は前期と概ね同水準で推移している。また、投資用マンションの価格についてもほぼ横ばいでの推移と見られ、元本価格と収益の関係において特段の変動は見られない。したがって、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で推移している。 G※ 当地区を含む周辺エリアの高層・超高層の新築マンションは各販売期において即日完売しており、前期と同様、その売行きは好調である。したがって、新築の分譲販売にあっては計画通りの価格で販売されているため実質的な価格調整もなく、マンション分譲価格は前期と同様横ばいで推移している。 H※ 当地区の分譲マンションと同様、賃貸についても高層マンションは防災設備が充実していることや都心部との接近性が良いことなども再認されて、現在の稼働状況は概ね良好である。規模の大きい住戸については多少の賃料調整が見られたが、全般にマンション賃料は比較的高い水準を維持しながら大きな変動もなく、横ばいで当期も推移している。

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

- 隣接地区の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売状況は、即日完売ではないものの、比較的好調と聞いている。豊洲地区で別の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売も始まったが、こちらも比較的好調と聞いている。豊洲地区の中古価格と、隣接地区の新築販売価格及び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ており、当面はこの傾向が続くと考える。（売買仲介業者）
- 前期同様、買手有利の市況が続いていると認識するが、豊洲２丁目及び３丁目の物件については、依然として高い人気があり、売り主がもう一段階の価格調整に踏みきった物件においては、一定の成約数がみられる。本年の豊洲及びその周辺地区におけるマンション素地取引において、相続税路線価の水準を大幅に上回る高値が付いた取引がみられた。地区内の需要に対する供給の少なさから、素地取得の際は競合が起こると推察され、当地区のマンション素地については、根強い需要があると思料する。（不動産鑑定業者）
- 新築・中古ともマンション市場に一時期の勢いはないが、豊洲地区全体の注目度とマンション素地に対する需要は根強く、地価は概ね横ばい傾向と考える。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	▽	□	—	—	国内外に経済的要因の不透明感があるものの、デベロッパーによる不動産開発需要もあり取引価格は安定的な水準を維持している。ただし、地価を上昇させる程の動きではなく、取引利回りも変動がないため、このような状況下で地価動向は概ね横ばいで推移している。 京急蒲田駅西口に駅前広場を設けるため現在のアーケード商店街の一部に再開発事業が予定されているがまだ事業化の目処が立っていない。したがって地価の将来動向に影響を与える要因は現在の土地実需を中心としたものになり、開発用地については需要が堅調であることから、地価の将来動向は横ばい傾向で推移すると予想される。 A ※ 前期はデベロッパーによる用地仕入の取引が見受けられ、開発用地の土地需要は底堅いが、経済環境には不透明感があり賃料上昇の気配はなく空室率も高止まりしたままである。取引利回りも横ばい状態であることから、取引価格を上昇させるまでには至らず取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 投資物件の供給が少ない当地区において、国内外の経済的な要因に関する懸念があるものの、投資物件の稀少性から地元業者や個人の投資需要が認められる。資金調達環境に変化はなく、特段の変動をもたらす要因はないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 現在のオフィス賃貸需要を加味すると賃料が回復するまでには時間を要するとみられる。オフィス供給に大きな変化はなく、空室率も高止まり状態にある。貸主側で賃料等の条件を下げて稼働率を上げようとする動きもみられ、オフィス賃料はさらに低下する状況にあるため、オフィス賃料は下落している。 F ※ 客単価が低い店舗が多いため消費需要はあるが、給与所得等が伸び悩んでいる状況下では客単価が伸びないため、各店舗の経営は厳しいままである。このため店舗収益に大きな変動はなく、店舗需要はあるものの、賃料負担力の上昇は見込めないことから、店舗賃料は横ばいの状態である。

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

- ある程度まとまった土地は稀少性があることから、入札等が行われると複数のデベロッパーが競合することが多く、共同住宅の専用面積を25㎡以上としなければならないとする区条例（ワンルーム型式住戸の住戸専用面積条例）の改正後も需要は継続している。しかしながら、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と思われる。（売買仲介業者）
- 地元の不動産会社や個人業者から、事務所や雑居ビル用地として総額が嵩まない比較的小規模な土地やビル等の買い希望はあるが、市場に供給される物件が少ないことから取引が成立しないことが多い。そのため、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と予測される。なお、ある程度まとまった土地については稀少性から需要は高く、やや売り手市場の様相を呈している。（中小不動産業者等）
- 先行き不透明の中であるが、良くも悪くもならないで今後も今の状況が続くと思われる。引き続き需要者の様子見傾向が続き、地価も横ばい傾向が続くと予測される。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	個人消費の底堅い推移や住宅投資の持ち直し傾向は継続しているものの、ここへきて経済先行き動向は当面横ばい圏内とみられる。当地区のオフィス・店舗需要は特に空室率の悪化は見られない中でほぼ横ばい動向であり、地価動向は前期から概ね横ばいで推移している。 当地区では一般投資家等による取引件数や利回り動向等特に目立った動きはなく、オフィス・店舗賃料は当面底堅い水準であり、ここへきて景気持ち直しの動きが一服する等の不安定要素の増加による地価水準の回復の遅れ等がまた懸念されるものの、地価の将来動向は概ね横ばいで推移するものと予想される。	
														A ※	住宅投資は持ち直し傾向にあるが、景気動向は持ち直しの動きが一服し横ばい圏内といえる中で、当地区の収益物件取引市場は全体としてはいまだ低調ながら当期もほぼ横ばいの状況で推移している。最寄駅前至便のスポーツ施設店舗ビルについてJ-REITによる取得（不動産信託受益権）が発表されているが、一般の引き合い件数等は前期から特に目立った増減等はなく、取引価格は当期も全般にほぼ横ばい傾向が継続している。
														B ※	収益物件の取引利回りは中古物件を中心に当期も概ね前期と同水準で横ばい傾向で推移しており、収益物件一棟買いでは昨年より投資家が若干高い利回りを求める傾向にあることやワンルームタイプマンション等への個人投資志向がやや目立ってきていることも前期と同様だが、新規募集賃料設定・投資採算性の面で個人投資家等がやや躊躇するケースも出ている。収益物件の供給自体は基本的に少ないベースのもとで概ね横ばいの推移となっており、一般の引き合い件数も前期からほぼ横ばいの動向にある。
														E ※	最寄三軒茶屋駅から徒歩10分以内が当地区オフィス賃貸需要の目安となる状況や立地条件に優る設備水準の高い物件が比較的短期で埋まる傾向は変わっていない。最近は当地区内の居住用マンション等において、いわゆるSOHOの住居兼事務所や小規模事務所として比較的居住用に近い賃料・保証金水準のもとで賃貸するケースも増加してきているが、オフィスビル物件全般の空室率は前期から概ね横ばいで特に悪化はなく、オフィス賃料水準は賃料調整による下げ止まり感が出ているなかで前期からほぼ横ばいで推移している。
														F ※	当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばいで推移しているが、前期に見られた一部の飲食店関係チェーン店舗等の進出等からその後特に目立った新規開設等の動きはない。最寄駅から数分以内程度の立地条件で、需要の強いまとまった空き店舗スペースは少ない。比較的築年数を経た小規模物件等では引き続き募集業種条件等を緩和する店舗も見られる。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	▽	２年後の二子玉川駅東口再開発事業の効果を見極めるための様子見の状態にあるため売り物件の供給が少なく、特に土地取引にこの傾向が強い。土地取引に関し、立地条件が特殊な稀少物件で高値取引が見られたが、地価動向に影響を与えるまでには至っておらず、地価動向は横ばいで推移しているものと思われる。 大手ネット通販業者が2015年６月を目処に、本社を二子玉川駅東口再開発事業地区内のオフイス棟に移転を計画しているが、強気筋の地主により、取引件数の少ない市場は依然様子見の状態にあるため、供給が限られていることもあり、突発的な変動要因が発生しない限り、当地区の地価動向は当面横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 欧州財政危機再燃等の海外要因による下振れ懸念があり、内需にも一服感があって国内景気の先行きに依然不透明感が残っている。こうした情勢下、８・９月における当地区の中古マンションなど不動産の引き合いの件数・客足は春先に比較して減少した。土地については、所有者は２年後の再開発事業の完成効果を見極める動きにあり、売価を下げて売り急ぐ等の気配は見られず、物件の動きも少なく、概ね取引価格はこう着状態の横ばい傾向となっている。
														B ※ 当地区の取引の主体は自用の中古マンションで、投資用ワンルームマンションの人気はもともと低く、供給物件も少ない。戸建・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にある。賃貸物件の空室改善が進まず、一時金の減少による実質賃料の低下だけでなく、駅距離のある物件では支払賃料も引き下げられる傾向にある。ただし、投資元本となる中古マンションの取引価格が弱含みであるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G ※ 当地区に新規分譲物件は無いが、当地区周辺の瀬田の販売物件は当初価格を引き下げることはなく完売した。その他に、老朽化した既存物件建替えによる新規供給計画（平成27年以降竣工予定）の動きがあり、事業主体となるデベロッパーも内定して準備段階にある。中古マンションについては、売れ筋の徒歩10分圏内・築10年以内で、5,000万円～6,000万円程度の物件が市場に出てきておらず価格弱含みの一因となっている。ただし、新築マンションについて現在分譲中物件がないが、売れ筋となる分譲物件が販売されれば、新規分譲価格は従前価格と同水準の価格で販売可能と思われる。したがって、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
														H ※ マンション等の住宅賃料は、以前のように敷金２ヵ月、礼金２ヵ月といった条件では成約しにくい状況にあり、礼金無し・敷金１カ月などのケースが主流となっており、依然賃貸条件が緩む傾向にある。従って、環境・交通アクセスなどの立地条件の良い物件でも実質賃料ベースで見ると、マンション賃料は弱含みで引き続き下落傾向にある。また、上記の通り、駅までの距離が比較的遠い物件では、支払賃料そのものが引き下げられるケースもある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	・三軒茶屋地区内の投資物件（中古）については、個人投資家であれば、商業施設・共同住宅を問わず１棟で総額２億円から３億円前後、表面利回り８％が目安であるが、売買希望価格との乖離は依然としてあり、成約数は少ない。なお、旧耐震などの古い建物は表面利回り10％を超えると成約に至るケースもあるとのことである。（売買仲介業者） ・二子玉川地区では再開発による上昇期待を含む売希望価格と、堅実冷静な買主による買希望価格との乖離が依然として大きく、市場の動きが硬直化している。一次取得者層が都心中心部や湾岸エリアなどの新築物件に目を向けていることもあり、中古マンションの取引も鈍い。富裕層がローンを控える動きも一部見られており、新築マンションの取引もやや低迷している。中古戸建や新築戸建も在庫ストックは増加傾向にある。（売買仲介業者） ・消費税増税による駆け込み需要が期待される一方で、景気の先行き不透明感は依然として強く、また住宅ローン控除の延長や拡大等の検討も行われているため、様子見の需要者が多い。不動産市況の本格回復にはまだ時間を要し、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	潜在的なものも含め有効需要は底堅く、賃料水準にも目立った崩れはないため、地価は安定的に推移した状態を維持している。地価水準に変化は認められず、地価動向は横ばいである。 当地区では、中野駅地区整備事業のうち、第１期事業の連絡路（歩道橋）が開通した。大規模複合開発事業では飲食店や診療所などの商業テナントがオープンし、オフィスのテナントも埋まり始め、当地区における店舗の客層にはこれらオフィスからの客層が加わっているのが見受けられる。テナントの入居は今後も続き、来年春には大学のキャンパスもオープンし、ビジネス・パーソンや学生などの流入はこれから本格化する。こうした近い将来に不動産市場への影響はまだ顕在化するほどではないが、当地区は活性化する可能性が高いため、将来地価動向は上昇に転じるものと予想される。 A ※ 繁華性の高い商店街では賃貸市場に空き店舗が見られ、市場滞留期間も長めになりつつあるが、売買市場では潜在的なニーズが認められるため、当地区の物件取得に対する有効需要は根強い。また、当地区におけるオーナーの地価水準及び賃料水準（特にインパクトの強い１階店舗）に対する認識にも変化はないため、取引価格は横ばいである。 B ※ 当地区におけるオーナーの地価水準及び賃料水準に対する認識に変化はなく、取引価格は横ばいである。賃料（特に１階店舗）は市場滞留期間にやや変化が見られるようになったが、水準自体は維持されている。投資用不動産に対する需給も均衡が続いていることから、取引利回りも概ね横ばいである。 E ※ 当地区のオフィスにはワンルームタイプの小規模な中古物件が多く、中小規模のオフィスの空室率は高止まりの状態が続いている。しかし、成約内容をみると、賃貸条件に大きな変化はないことから、オフィス賃料は概ね横ばいである。 F ※ 繁華性の高い商店街に空き店舗が見られるようになり、後継テナントが決まるまでの市場滞留期間も長めになってきているが、貸主の同商店街１階店舗の賃料に対する認識に変化はなく、賃料水準では強気な姿勢が維持されていることから、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

- 売買取引は少ないが、賃貸市況に大きな変化もなく、特段地価が変動している印象もないため、地価は概ね横ばい傾向と判断する。（中小不動産業者等）
- 中野駅周辺の店舗集積地はサンモールが中心であり、中野通りはオフィスとしての色合いが強い通りであったが、最近では中野通り沿いに大型店舗のテナントが入居したり、店舗ビルの建設計画が進んでいるなど、中野通り沿いの繁華性が高くなっている印象がある。再開発ビルは竣工したてで、テナントの実際の入居は未だ少ないが、中野通りが当該再開発ビルに近い幹線道路であることから、今後の集客増加を見込んだものと考える。不動産業者の中には、現在の地価が概ね底とみて、積極的に物件を仕入れに動いている業者もみられる。（中小不動産業者等）
- 再開発ビルのリーシングは順調に進んでおり、東新宿の再開発ビルから移転を検討する企業の評判が良いようである。（賃貸仲介業者）
- 再開発ビルが平成24年６月に竣工したが、地価に与える影響は限定的であると考える。そのほか特段地価が上下するような要因も少ないと考えられるため、地価は当面は横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	▽	高所得層の一部に取引を手控えたり、ステイタスを重視しながらも無理のない範囲で住宅を購入する動きも見られるが、需要が強い状態は変わらない。前期同様、需給動向は一進一退という状況であり、地価動向は概ね横ばいで推移している。 景気の低迷、消費増税やヨーロッパの金融不安、アジア諸国との関係悪化に対する警戒感、賃貸需要の減退感などが強くなっている。中堅以上の需要者層が購入するエリアでは、この夏まで比較的堅調に推移してきたが、地価の将来動向は再び若干の下落に転じる可能性がある。	
														A ※	当地区ではやや取引価格が下落している側面も一部に認められるが、取引価格は概ね横ばいで推移している。当地区内の住宅地の最低地積は100～120㎡と隣接区部に比べて大きいため、総額を抑えた物件も目立つ。当地区の需要者には高所得層が比較的多いが、総額１億円を超える取引にはやや停滞感があり、高額な取引はあまり顕在化していない。当地区を希望する需要に支えられながらも、経済の先行きにかなり不安定要因があり、しばらく様子見の状況が続く。
														B ※	吉祥寺というステイタスから根強い人気があるため、投資物件に対する引合いは強いが、ワンルームマンションの賃料は低下気味である。新耐震基準以前のマンションの取引も比較的活発な面もあり、取引金額がやや軟調な部分を補完して、取引利回りは前期と同様横ばいで推移している。
														G ※	御殿山地区の大型マンション分譲は、売り出し早々に完売した。最寄駅から徒歩10分で住環境等が良好であるため、売出価格は戸当たり１億円半ばを最高に最多価格帯7,000万円前後ながら、需要を押し上げる形となった。東京圏全体では、マンション価格が低下傾向にあるが、吉祥寺駅周辺においては新築物件の供給が少ないことも有利に働いて、当地区の新築マンションの分譲価格は横ばいで推移している。中古マンション価格は、景気を反映した需要の減速傾向により前期同様やや下落傾向にあり、比較的築浅の物件でもやや苦戦が続いている。
														H ※	吉祥寺駅の駅勢圏内にある物件は、住環境ほか生活利便性に恵まれているため、若者を中心に需要が強い。しかし都心回帰の影響から区部の物件に割安感があり、ワンルームに対する賃貸需要の低迷が続いている。ファミリータイプの賃料に悪化は見られないが、反対に戸建住宅と競合する規模にある物件には、一部翳りも見られる。そのためマンション賃料は総じて下落傾向にある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	▽	□	□	▽	▽	―	―	当地区では土地所有権付き物件への需要に対し、同物件の供給不足が常態化しており、特殊な需給関係が土地取引市場において認められる。また、現在進行中の吉祥寺駅ビルの建替えの他に駅周辺において複数の既存ビルの建替え計画が進んでいるなど、当地区において商業ビル投資が活発化しているが、これらのビル開業は平成26年以降であり、これらの計画が当地区の地価に与える影響は今のところは見られない。地価動向は前期と同様に当期も横ばいである。 ３階以上の店舗・事務所の賃貸市場は厳しい状況が続いているものの、売物件がでれば高値で取引される傾向に変わりはない。また、企業業績及び個人消費等の回復の動きに足踏みが見られるものの、当地区に格別な地域要因等の変化も認められないため、地価の将来動向は当面は横ばいが続くものと予想される。	
														A ※	当地区の吉祥寺駅周辺の商業地域は従来から借地が多く、商業ビル及びビル用地の強い需要に対し、土地所有権付きの売物件不足が常態化している。当期は高価格帯の商業地の取引は確認していないが、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 ※	吉祥寺駅周辺の商業ビルは、３階以上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が続いている。そのため、ビル事業者は投資利回りに対して若干の上昇期待があるが、このような状況下、２階以下の低層階の安定的な収益性はあるものの、取引価格の横ばい傾向から現状の取引利回りはやや低下傾向を示しており、前期と比較して取引利回りはやや低下している。
														E ※	前期と同様に、築年数の経つ中小ビルだけでなく、大手生命保険等が所有するグレードの比較的高い大型ビルでも３階以上の階に空室がある。前期より空き室はやや増加しており、ビルの大小を問わず吉祥寺駅周辺のオフィス賃貸借市場は依然として厳しく、前期に引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。これは廃業や事業統廃合による既存オフィスの閉鎖、オフィス移転の中止等による新規のオフィス需要の減少による影響が大きい。
														F ※	東日本大震災以降、店舗売上は回復基調にあったが、当期は客足の動きが足踏み状態にある。特に飲食店は一部を除き売上不振が依然として続いており、オフィス賃料ほどの下落ではないが、空き店舗がほとんど見られないほどの強い需要のある１階を除いて、店舗賃料は引き続き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。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	**吉祥寺**	・住宅については引き続き総額が大きい物件や立地等が劣る物件は需要が弱くなっている。ただし、消費税増税の影響か、土地購入希望者は増加傾向にあり、ボリュームゾーンの上値がやや上昇していることから、全体としては従来のやや下落基調から横ばい傾向になったと思われる。（売買仲介業者） ・８月前半は例年と比較して購入希望者が減少したが、消費税増税の影響もあるのか、８月後半からは徐々に回復しており、９月以降は例年より需要は増加した。（売買仲介業者） ・商業については駅前商業地域等の立地に優る地域において、１階部分の店舗需要は依然として強く、空室がほとんどない状態が続いている。既存テナントが退去した場合でも、早期に新しいテナントが決まっているようであり、条件の良い立地であれば高値でも成約に至っている。ただし、１階部分以外の店舗需要は弱い。また、当地区は事務所需要が従来より少ない地区でもあり、空室期間は長期化する傾向にある。（中小不動産業者等） ・住宅地については需給動向に変化はほとんどないと考えられるため、地価は引き続き横ばい程度で推移すると予測する。（売買仲介業者） ・商業地については地区内及び地区周辺において地価動向に影響を与える要因は特段見あたらないことから、現状程度の横ばいで推移すると予測する。（中小不動産業者等）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	取引は堅調であり、また小規模住宅地を中心に住宅地の地価は底打ち感があり、利便性及び環境が良い住宅地では上昇の兆しも見られる。一方、新築分譲マンションは販売価格の上昇が見込めず、建築費も上昇していることから開発業者は開発用地の取得に慎重で、開発用地の取引価格に力強さは見られないため、地価動向は横ばいで推移した。 地価の底打ち感が出てきており、一部の住宅地域の地価は上昇傾向を示しつつある。しかし、マンション用地については新築マンションの販売状況が改善されず、開発用地の需要は当分の間現状を維持すると予想されるため、地価の将来動向は上昇に転じず当面は横ばいが続くものと予想される。 A ※ 立川駅周辺の住宅地域ではマンションよりも戸建住宅に対する需要が強く、また商業地域を除き総体的に容積率も低いため、マンション開発目的での取引は少なく、当期もマンション開発用地となる事例は収集できなかった。一方、画地規模が120㎡前後の小規模地を中心に１㎡当たり300千円を超える取引が今年に入って多く見られ地価の底堅さが窺えるものの、規模が200㎡を超える画地は250千円前後の価格帯で取引されており需要はやや弱く、更に規模の大きいマンション用地の地価は横ばいである。 B ※ 良好な物件に対する需要は底堅いが、売却となる物件は事業資金の返済や相続など早期の資金化を必要とする特殊事情を抱えたものが多く、取引は内々に行われている。需要者は投資の安全性を重視した取引利回りを要求するため、需要は強くなっても直ちに取引利回りの低下に結びつかない。そのため取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 立川駅を最寄りとする新築分譲マンションは、駅からやや遠く環境条件が見劣りする地域での立地が多いため、既に竣工していても完売に至らず現在も販売が続いていて苦戦を強いられている物件が多い。駅から比較的近く、環境条件も比較的良好な地域では、築浅の中古マンションの取引価格は堅調に推移していることから、新築マンションの分譲価格は横ばい状態にある。 H ※ 老朽物件を中心に空室率は徐々に高まっている。築浅で利便性の良い賃貸物件のマンション賃料は横ばいで推移しているが、築古で利便性の劣るマンションでは今後、賃料の値下がりが進むことも予想される。なお、築古でも設備や間取りをリノベーションした物件では家賃の現状維持や入居率の回復が見られる。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	現在、立川駅北口側には立川駅北口西地区再開発事業計画が進展し、平成27年11月の完成を目指し本格的に動き始めているが、具体的な工事等は見られず、現在時点で地価に与える影響はほとんどない。現在のオフィス需要は依然弱く、賃料はやや下落傾向にあるほか、１階の店舗を除いて店舗需要は弱く、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。 前期と比べて特に地価形成に特徴的な変動となる要因は見あたらず、立川駅周辺の再開発事業計画等への期待はあるものの、不安定な経済状況の影響が強く、地価の将来動向はやや下落の傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 立川駅周辺の中心商業地域内の取引及び売り物件はほとんどないが、最近、立川駅南口の土地区画整理事業地内の立川通り沿いに、小規模であるが取引が見られた。周辺商業地域内の取引も少なく、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 ※ 賃貸規模が20坪程度の小規模事務所ビルについては比較的需要はあるものの、中規模程度の賃貸需要は依然として弱い。土地需要は前期と同様に未だ回復基調にない。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、更新等の契約時には賃料の値下げ交渉が見られる。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 ※ 当地区は設備水準の優る品等上位のオフィスビル街で、稼働率は比較的高い水準を維持しているが、賃料が高止まり傾向にあるため、更新時には共益費を含めて値下げ交渉が行われることもあり、新規の成約に至るには募集賃料より下げて契約に至るケースが見られる。新規物件についてはフリーレント契約も見られ、テナントの家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約しており、中古事務所ビルオーナーの弱気の傾向が窺える。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。
														F ※ 店舗については、立川駅前周辺の立地の優る１階小規模店舗（飲食関連）の需要は相変わらず強く、空きはほとんど見られない状態が続いているが、立地条件の優劣、階層、業種及び築年等について二極化が顕著に見られる。特に規模の大きい物件については市場滞留期間が長く、オーナー側の弱気傾向が見られ、成約は厳しくなっている。したがって、店舗賃料は前期同様下落基調である。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

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	・商業については駅前商業地での売り物もなく、取引はほとんどない。事務所の家賃負担を減らす傾向は変わりなく、契約途中でも賃料減額要請のケースも見られた。賃貸規模の大きなオフィスの新規需要はない。駅前通りの路面店は空きがなく、飲食関連は強気な姿勢もみられる。（売買仲介業者） ・店舗については立地の良い物件の需要は強いが、これ以外の物件になると稼働率が悪くなっている。最近、物品販売系の店舗賃貸の話が数件ある。（売買仲介業者） ・住宅については立川断層の影響を気にする顧客は少なくなった。売却物件の総額が抑えられ、購入しやすくなっているため、購入を希望する一次取得者は増加しているが、ローン審査が通らないケースが目立っている。全般的に中間層の購入が減少している。（売買仲介業者） ・商業については、１階店舗の需要は強いが、中大規模の事務所需要は相変わらず弱い。マクロ経済が好転しないと、事務所環境の好転は期待できず、地価は当面やや下落と予測する。（売買仲介業者） ・住宅については、概ね現状と同様に推移し、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	➡ 0～3%下落 （前期 ➡ 0～3%下落）	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	大規模ディスカウントストアの好調、八王子駅ビルリニューアルオープン間近など明るい兆しも見られるが、百貨店撤退の影響は未だに大きく、立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地への顧客流出は顕著で、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、地価動向は前期と同様下落傾向にある。 八王子駅ビルリニューアルオープンが間近であるが、商業売上げの低迷、空室の増加等の現状を踏まえると、起爆剤となりうるほどのインパクトはなく、地価の将来動向は下落傾向が続くものと予想される。 A ※ 高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、小規模画地やマンション用地など中価格帯の取引が一部見られる程度であり、取引価格は依然として下落傾向にある。 B ※ 当地区の商業地域の投資需要は弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。全体として取引価格、賃料ともに下落傾向にあり、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。近年の値下がりによりオフィス賃料には底値感があるが、企業の撤退・移転等市内のオフィス需要は低調で、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。 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、百貨店の撤退により買い物客が立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ流出しており、店舗需要に影響している。半年以上も空室が埋まらない駅近の新築店舗ビルもあるなど、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

- 八王子駅内商業施設跡地に商業事業者の入居が決まり、2012年10月下旬のオープンに向けて準備を進めているが、現状では市況への影響は見受けられない。八王子駅南口再開発ビルのマンション分譲は完売し、数戸が中古として市場に供されているが、南向きの売行きが好調である一方、それ以外の方位の売行きは鈍いとのことである。圏央道のアクセス道路として八王子市を東西につなぐ八王寺南バイパスが事業中（一部整備済）であるが、それに伴う波及効果は不透明である。（売買仲介業者）
- 直近においては、目立った取引は認められなかったが、需要が比較的安定しており、直近でも良好な成約状況がうかがえる。マンション素地を中心として、住宅に対する需要は底堅いものがある。今後は圏央道の開通による周辺地区への影響が考えられるが、八王子駅周辺地区まで波及するかは不透明の域を出ない。また、八王子市内や隣接市内において、大規模商業施設の建築が計画されているが、八王子エリアへの影響は未知数である。（売買仲介業者）
- 成約水準、取引件数に格別の変動要因はなく、今後も地価は同様の水準で安定的に推移すると考えられるが、立地による二極化はさらに進行すると予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	⇨ 0～3% 上昇 （前期 ⇨ 0～3% 上昇）	△	▽	□	□	▽	□	—	—	周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いているものの、店舗需要は比較的堅調な動きを示している。地価動向は、地価の底打ち感や取引価格の微増傾向、駅ビル建替えへの期待感からやや微増傾向である。横浜駅西口の駅ビルが昨春取り壊され、平成31年に高層の複合商業施設に生まれ変わる予定である。この波及効果をねらった需要も高まりつつあるため、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。 A ※ 県内随一の繁華性を有することと、駅前立地の稀少性から需要は底堅い。当地区周辺の繁華街では高位の価格での取引も散見されるが、当地区内での取引はほとんど見られない。しかし、東京エリアに比べて割安感がでてきているほか、横浜駅ビルの建替等に対する期待感等から取引価格は微増傾向である。 B ※ 取引価格はやや上昇傾向にあるが、オフィス賃料は微落、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。このため取引利回りは微落傾向で推移している。 E ※ 築浅事務所ビルへの選好は相変わらず強いが既存ビルの多いオフィス街の空室率は依然として高止まりの状態である。周辺のビジネス地区では、近接するMM21地区等で大規模供給があったこと等から、依然として厳しい状況が続いている。当地区では駅前立地の優位性から、オフィス賃料は微減傾向に止まっている。 F ※ 飲食店舗、物販店舗の新規出店需要は相変わらず強く空室は少ない。店舗賃料は空室や店舗売上・客足に変化がないことから、ほぼ横ばい傾向で推移している。
				みなとみらい	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	□	□	横浜市は４街区の公募を行っているが、画地規模、条件等から応募は少ない状況である。しかし、当地区内での大型商業ビルの建設、複合商業ビルへの本社機能移転等の本社機能の集積化と熟成が進行し、総じて地価動向は横ばいで推移している。 土地取引は少ないが、地区内の大型複合商業ビルへの本社機能の集積、テナントの出店等があり、地価の将来動向は当分の間は横ばい傾向で推移すると予想される。 A ※ 当期の取引は見られなかった。しかし、34街区の大型商業ビルの建設、或いは新築大型ビルへの本社機能移転が進み、潜在的需要は存することから、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 当地区内の空室率はやや改善しているが、賃料は過去３ヶ月横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。 E F ※ 当地区内のオフィス賃料及び空室率は上記のとおりほぼ横ばいである。また、店舗賃料は複合商業施設の競合関係からやや弱めに推移しており、総じて横ばい傾向である。 G ※ 新築マンションの分譲はないものの、中古マンションの取引価格の横ばい動向を加味すると、マンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

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	西区	商業	横浜駅西口、みなとみらい	・新しいビルが少ないこともあり、売却物件が少ないが、投資適格性を有する大型物件が高値で取引されるなど、売買市況の雰囲気自体は一時期ほど悪くない。（売買仲介業者） ・横浜駅前は変わらず強い集客力により祝日等は活況を見せている。また、駅前の再開発に対する期待もある。（売買仲介業者） ・みなとみらい地区はマンション需要が強く、街全体の活況がマンションの魅力を高めているといえる。武蔵小杉も同様だ。（売買仲介業者） ・マンション等の住宅は一定程度動いているが、商業地の取引が相変わらず少ない。地価はもう底だと考えられるが、商業地の賃貸及び取引市場は、根本的には経済の回復がなければ、本格的な回復はないと考える。（売買仲介業者） ・みなとみらい地区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当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。少し価格水準を下げると売買が早期に成立する状況である。（売買仲介業者） ・製造業を中心に、資金需要は依然として弱い状況が継続している。（金融機関） ・オフィス、店舗等の開発案件は、賃貸市場が厳しく、全体的には今後もしばらく地価は底値横ばいで推移すると見込まれる。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は集客力に優れ１階店舗の賃料水準も堅調であり相対的に稀少性が高いものの、地価が上昇する要因は特段なく地価動向は概ね横ばい傾向にある。 消費は回復してきているが持ち直しの動きは弱まっており、大きな伸びは期待できず、店舗賃料は横ばい傾向が継続すると見込まれるため、地価の将来動向も横ばい傾向が継続するものと予想される。 A ※ 今年に入り高級品等を含め全般的に消費が回復してきていたが、勢いは弱まっている。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあり、商業地に対する投資意欲は底堅く、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 ※ 賃料については一部の上層階には空室があるものの、１階店舗をはじめ上層階のオフィス、住宅ともほぼ前期と同水準である。取引価格は全般的に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 ※ ステイタスの高い商店街のイメージが強く、オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、小規模オフィスへの需要が見込まれる程度で、新築オフィスビルへの選好性もさほど強くなく、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オフィス専用ビルは見当たらない。 F ※ 今年の９月のセール期間は例年より長く、休日を中心に顧客量が多く賑わいを見せている。メインストリートに限らず裏通りも１階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ない。空き店舗には新規の物販、飲食の店が進出している。１階以外には一部空室が見られるが、賃料の値下げが常態化するには至らず、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

- 売り物件自体少ない。（売買仲介業者）
- 一部で外資系アパレルなどの出店があるが、この場合は賃貸ではなく、売買により取得していると思われる。このような新規参入者には地元商業者の組合から新規出店を認めてもらう必要があるらしく、組合の存在が雑多な業種の参入を防いでいるとのことである。（売買仲介業者）
- 賃貸についても、もともと地元で営業していた店舗で固められていた感があり、無名ブランドだと苦戦するため、一部エリアでは断続的な入替がみられる。ただし、路面店（１階）以外はテナント付きが悪い。（売買仲介業者）
- 投資用物件及び事業用物件のうち、エンドユーザー向けの不動産開発プロジェクトに係る物件については、価格面で回復基調にあるため、金融機関間で金利競争はあるものの融資案件は堅調に推移している。個人が購入する収益物件向け融資についても、比較的堅調に推移している。（金融機関）
- 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、地価に大きな変動はないと考えられ横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	築浅ビルの賃料は共益費込みで坪９～11千円のまま推移している。当地区は東京エリアに比べ競争力が劣るため、東京エリア等からの移転需要は見られず、取引価格、オフィス賃料とも横ばいであるため、当期の地価動向は横ばい基調にある。 当期は季節要因もあって目立った引き合い等はなく、マクロ的経済要因が不透明ななか、オフィス需要が変化する展望が見込めないことから、地価の将来動向は横ばい基調と予想される。 A E ※ 当地区内の移転はあるものの、他のエリアからの移転がほとんどないため、当地区の空室率に変化は見られない。マーケットに対する回復の兆しが見られず、オフィス賃料は値頃感から横ばいのまま推移している状況に変化はなく、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 当地区内において今期竣工したオフィスビルはなく、竣工予定の物件も存在しない。公租公課及び維持管理費負担等を考慮した場合、オフィス賃料には底値感があり、取引価格は横ばいのままであることから、取引利回りは横ばい基調で推移している。 E ※ 既存ビルについて共益費込みで７千円/坪程度で募集している市況に変化はない。相対取引において契約締結に至るべく、オーナーサイドは既存ビルについて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して最大限の努力を続けている姿勢に変わりはない。日本経済のマクロ的要因のリスクが顕著となり始め、オーナーサイドは需要動向を静かに静観している現況にあるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 前期に出店が決まった横浜３丁目のコンビニ店舗の賃料は基準階賃料の約1.5倍程度であるが、立地条件が極めて良好で、角地という個別的要因も備えているため、やや高めの店舗賃料となった。当地区はオフィス街としての色彩が濃く、店舗需要の弱さに変化がないため、店舗賃料は横ばいで推移している。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・オフィスなどの需要は少ないが、新横浜周辺では倉庫需要もみられ、将来的に第三京浜へのアクセスがよくなることを期待した倉庫需要の可能性がある。（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、入居理由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となっている物件もみられるが、今後回復の兆しはみられない。従来30から40坪の需要が多いエリアだが、最近は10から20坪程度にも対応するなど、テナント需要を幅広く取り込もうというオーナー側の対応がみられる。ここ１から２カ月で半導体や家電メーカー関連の退去が目立った。今後、更に空室が増える可能性がある。（賃貸仲介業者） ・投資用物件及び事業用物件のうち、エンドユーザー向けの不動産開発プロジェクトについては、元町地区と同様に価格面で回復基調にあるため、金融機関間の金利競争はあるものの融資案件は堅調に推移している。（金融機関） ・製造業を中心に、資金需要は依然として弱い状況が継続している。（金融機関） ・今後のマクロ経済の動向次第ではあるが、地価及び賃料が上昇する兆しはみられずやや下落と予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	―	―	□	□	取引事例が少なく価格水準の把握が困難なエリアであるが、マンション分譲価格、賃料ともに安定しており、区内の人口増加、駅乗降客の上昇基調に変化がないことから、潜在的な需要は強く、地価動向は前期と同様緩やかに上昇している。 都築区内人口の上昇、駅の乗降客数の上昇率は依然として続いているものの、隣駅のセンター北駅の商業施設の充実により、周辺の商業集積度は高水準にある。また、当地区の地価動向に急激な変化を与える要因は考えられず、当分の間、地価の将来動向は緩やかに上昇基調で推移するものと予想される。	
														A ※	マンション用地の需要は依然として高いものの、まとまった広大地は少なく稀に相続物件が出る程度である。消費税の増税前の駆け込み需要も見られ、前期に比べ取引価格は緩やかに上昇した。
														B ※	投資用物件の供給は少ないものの、賃料は比較的安定しており、ファミリータイプのマンションが多いことから空室率も大きな変化は見られず、取引利回りは安定しており、前期に比べて横ばいで推移している。
														G ※	２年後の消費税増税を見越した１次取得層を中心とする購入層が増加しているものの、先行きの給与所得の上昇は期待できず、また、田園都市線沿線の新築マンションの供給が多いが、分譲価格に変化は見られないため、マンション分譲価格は前期に比べ横ばいで推移している。
														H ※	ファミリータイプの賃料は安定している。周辺商業施設の充実、駅前商業施設の建設などにより子育て世帯を中心に需要は高く、前期に比べてマンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	大型商業施設間の競争が激しく、かつ東京への顧客流出を防ぐ横浜地区の商業施設の改装が相次ぎ実施されており、店舗賃料は堅調に推移している。取引利回りも底堅いことから、当期の地価動向は緩やかながら上昇した。 駅周辺の商業施設、マンション建設、大型商業施設の改装等活発に行われており、加えて人口上昇、駅乗降客の増加を勘案すると、やや景況感に悪化が見られるものの、当分の間、地価の将来動向は今期と同様にやや上昇基調で推移するものと予想される。 A※ 価格水準を直接的に把握できる取引事例は少ないものの、背後地の商業地や、小規模画地、相続による土地持分売却などの事例が散見される。割高な単価の取引も見られ、駅前商業施設が建設中であることから需要は強く、取引価格は前期と同様にやや上昇した。 B※ 大型商業施設の土地は、旧来からの土地所有者による所有地が多く、投資用物件になることは少ない。周辺の一棟売マンション、商業ビルの利回りに変化はなく、取引利回りは横ばいで推移している。 F※ 大型商業施設は改装に着手し、家族客や30代女性をターゲットにした専門店を拡充するほか、百貨店区域は従来の顧客層である40代女性向け商品に特化した施設に更新し、地元の顧客の囲い込みを図っており、店舗賃料は前期に比べやや上昇で推移している。 E※ 当地区は、一棟全体が事務所仕様の建物は少なく、店舗併用または共同住宅併用の小規模事務所が多い。このような特徴を背景に、当地区のオフィス賃料は、マンション賃料とほぼ同水準程度で前期と同様横ばいで推移している。
			住宅・商業	都筑区センター南・北	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									・住宅については、来場者数は例年の同期と概ね同じで、成約までの期間も変動がない。仲介業者の査定値の水準で売り出した物件については堅調に成約しており、査定値にも大きなブレはない。ただし、駅徒歩17分程度の物件の動きが鈍い。（売買仲介業者） ・消費税増税の影響について、中古物件の個人間取引では建物消費税も課税されず、影響は仲介手数料に限定されるが、少しずつ顧客の心理に影響し始めていると感じる。（売買仲介業者） ・商業については、オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、大きな変動はみられない。（賃貸仲介業者） ・オフィス自体が地区内に少なく、他地区同様に動きは少ない。賃貸市場の動向としては、背後の住宅をターゲットとする住宅産業関連等の営業支店の入居が多く、近隣の新横浜より賃料水準が高い。センター北駅前の商業施設が改装され、今後の集客増加が期待される。（賃貸仲介業者） ・住宅地としては人気のあるエリアであり、来場者の推移が堅調であるため、地価は横ばいと予測した。（売買仲介業者） ・商業地としてはオフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、地価に今後大きな変動は見込まれず横ばいと予測した。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	▽	□	—	—	□	□	たまプラーザ駅徒歩圏内の一般住宅地は、駅前商業施設の充実により最近は若干の上昇基調に移行している。マンション用地も社有地利用などが主で徒歩圏内売り物件は皆無に近い状況が続いているため、需要とのミスマッチ状態は解消されず地価動向は上昇基調で推移している。 たまプラーザ駅徒歩圏内のマンション用地は、駅周辺商業施設が充実しているためデベロッパーの需要は強く売り物件が極めて少ない状態が続いているため地価の将来動向は上昇基調が続くと予想される。但し、マンション販売価格をアップさせるほどの市況にはないため、用地仕入れ価格には慎重さも見られることから大幅な上昇までには至らないと予想される。 A※ 当期内におけるたまプラーザ駅徒歩圏内のマンション用地取引は把握できないが、青葉区内の市が尾駅や緑区の中山駅徒歩圏内においてマンション用地が取引された。これらから当地区のマンション用地需要は強く、取引価格は上昇基調にある。 B※ 取引事例による取引利回りは、江田駅徒歩圏の店舗事務所で９％程度、市が尾駅徒歩圏の店舗付共同住宅で８％程度であり、従来と変わらぬ水準であった。しかし、一部たまプラーザ徒歩圏内などの地価は上昇基調にあるが賃料には変動状況が見られないため、たまプラーザ駅徒歩圏内の取引利回りは若干ながら低下している。 G※ 市が尾駅徒歩圏の完成済マンションや青葉台駅徒歩圏外の11月入居予定マンション、そのほか数次に分割販売中のマンション分譲価格に変動状況は見られない。以上から、マンションの分譲価格は横ばいで推移している。なお、今後供給予定のたまプラーザ駅やあざみの駅徒歩圏物件の売れ行きが注目される。 H※ たまプラーザ駅徒歩圏内の新築賃貸マンションは最近ないが、他駅類似物件の動向を見ると築浅のマンション賃料は横ばい状態が続いている。しかし、築年の古いものには空室も見られ、礼金なしの募集も増えつつある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 今期は年間で来場が少ない時期であるが、例年と同程度の来場であった。売り物件数についても大きな変動はないが、成約期間がやや長期化する物件がみられる。（売買仲介業者）
- 高額物件（徒歩圏の中古戸建で１億円以上、徒歩圏外で同6,000万円以上）の動きが悪く、地価は弱含みである。土地40坪、4,000万円程度の中古戸建は堅調に成約し、地価は横ばいである。（売買仲介業者）
- 築浅物件、古い物件それぞれ成約状況が堅調である。新築マンションの発売も多いが、たまプラーザ駅周辺の魅力付けと相俟って需要者層が厚い。（売買仲介業者）
- 開発素地については、駅徒歩圏外でミニ開発が散見されるが、目立った動きはない。（売買仲介業者）
- 消費税引き上げが決まったことを受け、若干ではあるが、購入に前向きになりつつある来場者がみられる。（売買仲介業者）
- 高額物件については価格がやや弱含みで、低価格帯の物件は価格が横ばいという地価動向の二極化傾向が継続するとみられる。全般的な地価推移としては、やや下落基調が継続すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	川崎駅周辺では全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、2013年の開業に向けて電機メーカー本社ビル建設工事、西口大宮町Ａ－２街区、川崎駅北口自由通路等の整備により、将来の発展期待や人口増加が見込まれる。このため、店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く、地価動向は横ばい傾向が続いている。 再開発や新規事業による波及効果に対する期待はあるものの、景気の先行き不透明感が影響して地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。 A※ 川崎駅周辺では当期新しい取引は確認できなかったが、川崎駅東口駅前ロータリーに面した川崎駅北口地区市街地再開発事業ビル１階店舗と京浜急行線高架下店舗（以前の駐輪場がスーパーに用途変更）が10月１日に同時開業し、両方の間にある道路の整備も合わせて実施されるなど、駅前商業地域の整備は漸次進行中である。そのため、景気低迷が続くなか、商業集積の強化を背景に土地等の需要は比較的堅調であることから、当地区の取引価格は概ね横ばいで推移している。 B※ 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店舗ではやや下落傾向のケースもあるが、１階店舗や事務所の安定した収益性と底堅い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。 E※ 駅前立地の比較的新しく管理が良好な事務所ビルのオフィス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オフィス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。 F※ 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店を中心に店舗はすべて埋まった。また電機メーカー本社ビルの2013年開業に向けた工事が進行中で、今後も駅周辺における就業人口、顧客量の増加が見込めることから、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- オフィス賃貸市況は、川崎駅西口地区で一時期大規模な空室が発生し、ここ最近では県内オフィス立地のうち一番空室が増加したエリアである。一部ビルでは空室が徐々に埋まる見込みであるが、賃料は弱含み傾向にある。（賃貸仲介業者）
- 東京との賃料格差があまりなくなったため、川崎駅周辺から東京都内に転出するテナントがみられるなど、東京との連動性が高く、東京のオフィス市況の回復なしには当地区の本格的な回復は見込まれない。（賃貸仲介業者）
- 現段階では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。しかし、投資適格性を有する大型で一棟の賃貸住宅が比較的高値で取引されるなど、優良な物件が売りに出た場合は買い手が相応に集まる気配はある。（売買仲介業者）
- 今後しばらくは取引が少ない状況は続きそうで、地価に大きな変動はなく横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	□	□	—	—	□	□	元住吉駅周辺は賃貸・取引いずれも需要の強い人気エリアであるが、将来の発展を見込み現在売り物件は少なく、駅周辺で取引があれば高値が予想される。また収益物件は新規供給が少ないためやや古い物件でも比較的賃料は強含みで推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向は若干の上昇傾向にある。 武蔵小杉駅周辺の再開発を中心に開発計画が目白押しの状態にあり、今後も地価の将来動向は若干の上昇傾向が続くものと予想される。 A ※ 当期は件数、取引価格で特に目立つ取引は見られなかった。当地区においては全般的に駅からの接近性が劣る地域で道路条件や住環境の劣る物件は業者の買値が優先しているようであるが、駅徒歩圏で好条件の売り物件があれば高値での取引成立の可能性は高い。取引価格は将来の期待も含まれ、若干の上昇傾向にある。 B ※ 駅に近い優良物件などには一部高額な賃料のものもあるが、雇用情勢や景気の先行き不透明感から住宅の賃料は総じて横ばい傾向にある。一方、不動産の取引価格は若干の上昇傾向にあるため、取引利回りはわずかながら下落傾向にある。 G ※ 元住吉駅から徒歩10分内外の数物件が売り出されており、駅から徒歩圏内で、住環境の良好な物件は平均価格5,500万円でも完売している。また武蔵小杉駅に近接した物件は販売時に完売又は90％以上の成約率となっており、依然として根強い人気がある。しかし交通利便性に優れ、隣接する東京と比べて割安感がある当地区においても、6,000万円台を超える高額物件の販売や、平均分譲価格の引き上げにはデフレ経済下の現状から抵抗が強い。そのためマンション分譲価格は横ばい傾向で推移している。 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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	□	△	—	—	武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュの状況にあり、当地区では数多くの再開発事業が進行中であり、計画中のものも多く、発展の余地が大きい。今後は超高層マンションの建設に加え、東急東横線武蔵小杉駅に近接する工場跡地に建設される大型商業施設やJR南武線北側の大規模な社宅跡地に建設予定のツインタワー等に複合される商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に地価動向は上昇傾向で推移している。 東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の開発が当地区に与える影響は大きく、大型商業施設が建設予定の北側街区、超高層タワーマンションが建設予定の南側街区ともに工場建物の解体工事は概ね終わり、今後、これら事業への期待が一層高まることから、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。 A ※ 武蔵小杉駅周辺はいたるところで建設工事が行われ、数多くの再開発事業が進行中である。同駅に近接する広大な工場跡地に大型商業施設が建設されること、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中のビル内には大規模なコンベンション施設が整備されることが発表されている。また、大学キャンパス移転による校舎跡地には、当地区及び周辺地域の人口・世帯数の急増に対応するため市立小学校の新設計画が公表されている。これらを背景に、駅周辺でも高額な取引が見られ、当地区の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、飲食業を中心に出店意欲は旺盛で店舗賃料は上昇傾向にある。それ以上に取引価格が上昇しているため、取引利回りは下落している。 E ※ 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。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。JR武蔵小杉駅に隣接する社宅跡地には、現在、地下１階地上11階建の店舗・事務所が建設中であるが、完成予定は平成25年５月であり、未だ現在の賃料に大きな影響は与えてはいない。 F ※ 当地区及び周辺地区の再開発事業による超高層マンションの建設に伴って人口・世帯数が増加しており、店舗の供給が少ないなか、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強いため、店舗賃料は上昇傾向にある。
			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は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は、6,000万円から8,000万円の高額物件も売買されており、地価は概ね横ばいと考える。（売買仲介業者） ・ 武蔵小杉地区では、中古タワーマンションの中心価格帯は5,000万円台であり、客層はファミリー層だけではなく、最近はDINKS層、単身者もみられる。通勤圏は東京駅、渋谷駅、品川駅、横浜駅等幅広い。武蔵小杉地区にオープン予定の大型商業施設に関する情報に変化はない。元住吉地区及びタワーマンションを除く武蔵小杉地区は、4,000万円台が需要の中心である。（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はないが、供給も限定的であるため賃料は前期同様、堅調である。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、賃料も堅調さを維持するなど、エリアの発展期待とともに賃貸需要は堅調に推移すると考えられる。（賃貸仲介業者） ・ 武蔵小杉地区において、タワーマンションの大量供給による供給過多の懸念があるものの、土地価格及びマンション価格は安定的に推移しており、地価は当面横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	△	□	―	―	△	▽	駅に近接するマンション用地については、その稀少性から需要は底堅く、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減少しており、マンション賃料は下落傾向で推移している。また利便性及び品等良好なマンションについては根強い需要に支えられ、マンション分譲価格は再び上昇傾向で推移している。このようにマンション市場における需給関係の変化を受けながら、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。 駅利便性及び品等が良好なマンション需要は底堅く、新規分譲マンションの供給も限られている。分譲マンション価格は再び上昇し始めており、立地が良好で稀少性のあるマンション素地については、高値の取引も今だ見られる。反面、先行指標となる中古マンション価格が下落に転じており、さらに景気の先行き懸念も強まっている。強弱の要因が拮抗しており、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 駅近接のマンション地域の範囲は狭く、取引は見られない。前期以前であるが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション用地の事例がJR南武線鹿島田駅徒歩圏内で１事例収集された。規模のまとまった稀少性のある土地で、競争入札により高値で入札された。デベロッパーは慎重な購入姿勢を崩していないが、稀少性のある物件については積極的に購入している。これらの状況より、駅利便性の良好なマンション用地については底堅く、取引価格は横ばいである。
														B ※ 当期において、百合ヶ丘駅徒歩13分のアパート（３Ｋタイプ４戸）の投資用不動産の取引事例が収集された。粗利回りは10%を切っており、築年数24年を加味するとほぼ妥当と判断され、取引利回り等に大きな変動は見られない。投資用不動産については、新規の供給も少なく、また在庫物件の成約も進んでいないことから、供給量に大きな変化はない。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引き続き見られるものの、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分譲中であったがほぼ完売した。駅周辺では他に分譲マンションの供給余地はほとんどない。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、マンション分譲価格は上昇傾向で推移している。
														H ※ 企業のコスト意識、景気の先行き懸念が影響し、社宅需要を反映する高額賃貸物件の成約件数は減少している。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、マンション賃料は下落傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	・高額帯（６千万円台）の物件に若干動きがみられた。ただし、これまでほとんど動かなかった反動と思われることから、今後、この動きが続くかは不透明である。（売買仲介業者） ・中古マンションと新築戸建の価格帯が同水準になっており、中古マンションを選ぶ需要者も多い。（不動産開発業者） ・売主と買主の希望価格のギャップが埋まらず、成約見送りが増えてきた。（不動産開発業者） ・素地の仕入れは比較的積極的に行われている。特に駅に近い等の条件が良い物件は、競合によりかなりの高値になる場合も散見される。（売買仲介業者） ・売り、買いの問い合わせは増えてきているが、成約件数は横ばいである。成約までの期間が長期化している傾向も変わらない。（売買仲介業者） ・地価に与える影響は小さいが、一部高額帯の物件の成約も出始めており、駅徒歩10分以内で、土地のみで９千万円（坪130万以上）の物件が売れている。（不動産開発業者） ・企業業績が回復すれば、もう少し良くなると思われるが、楽観的にみられる状況ではなく、短期的な将来動向としての地価は横ばいからやや下落と予測する。（不動産開発業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	➡ 0～3%下落 （前期 ➡ 0～3%下落）	▽	□	□	□	—	▽	—	—	今年の夏期（７～８月）における延利用者数は前年比マイナス0.3%程度とほぼ横ばいであるが、店舗売上は高額な買い物をする外国人の来訪が減るなど客単価減少傾向の影響があって停滞している。関東一円各地に大型商業施設が増えつつあり、軽井沢というだけでは人を惹きつけるのが難しい状況となりつつある。また、近辺に介在する空き店舗は繁華性阻害要因となっている。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需要は弱く、当地区の地価動向は当期もなだらかな下落局面にある。 空き店舗は年々増加傾向にあり、夏期シーズンも埋まらない店舗が駅前通りなどに散見された。店舗賃料はオーナーの意向で下方硬直的ながら一部で値下げの動きもある。店舗売上、賃料は今後も上昇に転じるような要因が見当たらないことから、地価もなだらかな下落傾向が続くものと予想される。 A※ 商業地に対する積極的な引き合いは乏しいままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格はなだらかな下落を続けている。今年になって銀座通りで200万円/坪弱の売り希望地が150万円/坪弱で動いたこともあり、価格に割安感があれば購入に動く買い手はある。 B※ 店舗賃料は下方硬直的ながら下落見直しの動きも散見される。一方、投資需要は後退し、取引価格は下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 F※ 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が、２階や通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が散見される。なかには夏期シーズン中も閉じられたままの店舗が見られた。賃料は硬直的ながら見直しの動きもあり、一円の店舗賃料はなだらかに下落している。年末に翌１年分の賃貸契約更新を行う店舗が多く、今後が注目される。なお、本年の賃料は８割方横ばい、約２割は減額されて更新されている。

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

- 旧軽銀座商店街近くの２千坪の建物付商業用地（募集総額20億円程度）は年内に成約が見込まれる。その他の商業地でも動きがみられ、過去数年間動きがなかった商業地で動きが活発化しつつある。（売買仲介業者）
- 旧軽銀座商店街背後及び新軽井沢エリア、国道18号付近で計３棟のマンション分譲の計画があり、マンション建設が増えつつある。（売買仲介業者）
- 平成26年までに軽井沢町全体に指定予定の土砂災害警戒区域の状況を注視している。急傾斜地の別荘所有者が売却依頼を出すケースが増えているが、指定予定の別荘地は値がつかず苦戦している。（売買仲介業者）
- 旧軽銀座商店街及び軽井沢本通りの店舗の空室は、観光シーズン中のため体感で15％程度であるが、シーズン終了と共に空室率悪化が見込まれる。（売買仲介業者）
- 中軽井沢・追分エリアで低額物件を中心に成約件数が増加しており、軽井沢町の別荘地全体の引き合いは昨年とほぼ同程度である。（売買仲介業者）
- 商業地については秋から冬にかけて成約件数が増加するとみられ、別荘地についても引き合いは昨年とほぼ同程度であるため、地価動向は横ばい傾向と予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	⇨ 0～3%下落 前期 ⇨ 0～3%下落	▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	県内の個人投資家、不動産業者による総額１億円～２億円程度の賃貸マンション等住居系投資物件に対する一定の需要はあるが、キーテナントや駐車場不足により、集客力向上が見込めない現状から、商業ビルや同用地取得に向けた需要は乏しく、地価動向は、前期同様若干の下落である。 消費税増税後の景気後退を睨んだ収益確保を目的に、個人投資家、不動産業者等による住居系投資物件に対する購入予算が従前よりやや上向いている傾向も窺えるが、市内中心部の発展の方向性が明確に示されない中、総じて地区内の商業地需要は盛り上がりに欠け、地価の将来動向は当面微下落で推移するものと予想される。 A ※ 売物件の供給が少なく、成約も非常に少ない状況が続いている。県内の個人投資家、不動産業者を中心に一定の需要があることから、大きく下落する状況にはないが、県内景気は下振れしており、数少ない取引の事例を見る限り、取引価格は若干下落傾向にある。 B ※ 投資物件の成約が非常に少なく実態は把握し難いが、投資家の収益物件に対する期待粗利回りは15%前後が目安で特に変化は見られない。取引価格、店舗賃料は、若干弱めの動きで推移しており、取引利回りは概ね横ばいである。 E ※ 大型複合商業ビルのオフィスフロアのテナント募集が難航しており、空室が埋まらない状況が続いている。オフィス需要に回復感が見られない中、地域全体のオフィス賃料は、低位安定の横ばいである。 F ※ 飲食店舗の多い地区であり、若年向け居酒屋等を中心に、来店客数回復の徴候も窺えるが、全体として見ると消費の停滞感は強く、商況は依然として厳しい。新規出店の話も聞かれなくなっており、成約店舗賃料は若干の下落傾向である。

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

- 動きが活発な地域ではなく、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。地価調査結果が発表され、北口駅前は下落率が若干拡大している。しかし、南口は稀少性があり横ばいと判断する。（金融機関）
- 買い希望の引き合いは根強いものの、売物件が出ない地域であるため、成約事例は把握できていない。当地区のけやき通り沿いは将来性があると考えている。南口駅前のマンションは売却物件が出れば、すぐ買手が付く状況で希少性がある。（売買仲介業者・大手建設業者）
- 万代地区の専門店複合型の商業施設の隣に商業ビルが建設中（来年秋開業）で、万代地区の活性化が期待されている。万代地区は地元新聞社の新社屋（来年４月オープン）などの再開発も進んでいる。万代地区の発展が新潟駅南地区に波及するかは不透明である。古町地区の人通りの減少傾向が継続しており、柾谷小路のアーケード改修工事が10月から来年３月まで行われることで中心市街地活性化が進むことに期待しているが、百貨店跡地再開発の方向性がはっきりするまでは地域経済の活性化は進まないだろう。（金融機関・売買仲介業者）
- 建設中の新潟駅南口のJRのホテルが完成すれば人通りが増えると予測するが、完成するまでは地価に影響はない。（金融機関・大手建設業者）
- 新潟駅の南北を結ぶ連続立体交差事業の計画が現実味を帯びるまでは地価は横ばいと予測される。（売買仲介業者・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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区で複数の再開発計画が進捗しており、当地区への将来性に着目する地元の小口投資家の存在により需要が安定しているため、地価動向は横ばいで推移している。なお、当地区周辺ではマンション居住者の増加やパーキング管理運営会社の収益改善に向けての積極的な働きかけ等の影響から高収益が期待出来るコインパーキング用地の需要が引き続き見られ、地価の下支え効果が見られる。 当地区の中核である大型店の売上げはほぼ横ばいで推移しており、また、周辺では複数の再開発事業の計画が進展している。さらに、周辺のマンション販売も好調で、今後とも居住者人口の増加が見込まれるものの、地価への影響は現時点では限定的なため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移することが予想される。 A※ 当地区及び周辺地区において複数の再開発事業が進捗しており、再開発事業を見越した取引も見られるが、商業地につ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い状態にある。また、周辺の幹線道路沿いで再開発事業による店舗付マンションが竣工前に完売した前期の勢いは当期においても顕在であり、良質な物件に対する潜在的需要は引続き旺盛である。このような状況から、取引価格は横ばいで推移している。 B※ 小規模小売店舗には10店舗弱の空きが見られる一方で新規出店意欲は比較的高い。小規模店舗の成約賃料の水準にはばらつきが見られるが、当地区及び周辺における再開発事業の進展に対する期待感もあることから、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※ 市街地のオフィス床は依然供給過剰の状態にあるものの、JR富山駅北地区周辺の比較的新しいオフィスビルでは北陸新幹線整備の影響もあって安定した需要がある。一方、中心部に多い設備の劣る古いオフィスビルでは空室が埋まらない状況が続き、オフィス賃料は低位安定化しており、全体としてオフィス賃料は横ばいで推移している。 F※ 小規模空き店舗の内、２店舗で新規入店が決まっている。当地区の中核である大型店の2012年３～８月の売上は、今夏の猛暑等の影響もあって若干の落ち込みが見られるものの概ね堅調に推移しており、また、周辺マンション入居者の増加により客足は伸びていることから、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

- 中心部の分譲マンションが完売していること、また２つの再開発計画（総曲輪西地区と西町南地区）の進展や、総曲輪西地区の隣接で新たに地元の金融機関や有力企業による共同ビルの建設が予定されていることから、中心部は発展基調にある。このため、地価は安定している。（大手建設業者）
- 再開発事業の進展や北陸新幹線への期待等から地元企業による購入意欲は強く、良好なものであれば高額物件でも取得しようとの姿勢が窺われる。ただ収益性を吟味して物件の取得を行っているため、買い進みといった傾向は見られない。このため、地価は横ばい傾向にあると考える。（金融機関）
- 総曲輪通りの核である地元百貨店に有名ブランドの直営店がオープンし、空き店舗には全国チェーンの紳士服店や婦人服店が進出していることから、当地区への期待の高さが窺える。（売買仲介業者）
- 需要者は地元企業等が中心であり県外の需要者は少ない。地元企業等は慎重な姿勢のもと取引を行う傾向が強いので、地価はしばらくは横ばいが続くと考える。（金融機関）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	□	□	—	—	売手市場が拡がりつつある中、取引価格は引き続き上昇基調で推移している。またオフィスビル市況も優良ビルでは改善が一段と進み、賃料は概ね横ばいで推移している。消費は引き続き堅調であるほか、駅西口側での新築マンションの建設等、凍結していた開発事業の再開や都心からの移転需要も見られる。中国経済の減速等、新たな懸念材料も出て景気の先行き不透明感は拭えないが、地価動向は前期に引き続き緩やかに上昇している。 ２年余後に迫った北陸新幹線金沢駅開業（2014年度末）効果を最大に享受できるエリアとして、当地区に県内外の事業者、投資家の耳目が集まっているが、好立地の売物件が少ないため、取引では売手市場が拡がっている。中国経済の減速はじめユーロ圏発の信用収縮の影響が懸念されるが、地元には特にマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が予想される。 A ※ 当地区では東口側の裏通りで小口の収益物件や旅館跡地を取得する動きが見られた。一方、駅西口側では地元資本による高値の取引が複数見られ、売手市場が拡がっており、好立地の売物件が少ない中、武蔵地区寄りのエリアや駅西地区に物件を求める動きが見られる。北陸新幹線金沢駅開業を２年余後に控え、需給ともに思惑が交錯する中、成約が難しい状況に変わりはないが、取引価格は全般としては引き続き上昇している。 B ※ 小口の収益物件が中心であり、当地区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見られるが、収益物件に対する要求利回りは依然高水準といえる。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から状勢を見極める慎重な動きが市場で見られるが、取引価格は上昇し賃料も下げ止まっており、取引利回りは前期比では若干下落している。 E ※ 当地区の優良ビルでは空室率が10％を切っているほか、フリーレントの解消等、賃貸条件の見直しと相俟って収益環境が引き続き改善している。新規供給がないことで中小ビルでも引合いが増えているが、既入居テナントの属性により選別が分かれる。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横ばいであり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 F ※ 消費は猛暑の影響はあったものの大型店を中心に底堅い動きを示した。ホテルは外国人観光客では牽引役だった中国人，韓国人客が直近で激減しているが、新幹線開業後を睨んだリニューアルに着手する動きも拡がっている。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き続き堅調であり、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

- 元来、戸建住宅の持ち家志向が強い都市であるため、金沢駅前でもまとまった土地の主たる需要者はマンション開発業者となっており、地価の下支えにも多くは望めない。（投資運用業者）
- 駅東側でのまとまった土地の供給があれば、相応の価格での取引となると考えるが、需給がマッチしていない状況である。（大手建設業者）
- 過去に撤退した複数のマンション開発業者について、金沢への再進出の動きがある。（不動産調査業者）
- 金沢駅下の店舗街は活況を呈していると聞く。駅周辺にも人の流れが拡大していけば、店舗需要が高まると思われるが、今のところ、具体的な動きは見られず地価は横ばいと予測する。（大手建設業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	□	□	昨年10月の大型複合商業施設の開店によって客足の流れが紺屋町方面から駅前・鷹匠地区にシフトし、その後も繁華性は保たれている。店舗の商業環境は維持されているが、オフィス需要は回復力に欠け、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあり、地価動向も前期と比較して横ばいで推移している。 個人消費は横ばいで推移し商業繁華性は維持されるものの、出店姿勢に慎重感もあり店舗賃料の上昇は見込めない。またオフィス需要も回復力に欠けることから、不動産収益性は横ばいで推移し、地価の将来動向も横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 中心商業地の取引は依然として少ないが、昨年の大型複合商業施設開店以降の周辺商業地域における取引価格は概ね横ばい傾向にて推移している。店舗需要は比較的堅調であるものの、オフィス需要は依然として回復力に欠けることから、商業地の不動産収益性は総じて横ばい傾向にあり、取引価格も横ばいで推移している。 B ※ 店舗需要は堅調に推移しているが、オフィス需要は回復力に欠け賃料水準は総じて横ばいである。このため不動産の収益性は横ばい傾向にあり、収益不動産に対する需要も大きな変化が見られず、取引価格は横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移している。 E G H ※ オフィス需要は全般的に回復力に欠け、特に耐震性・機能性の劣る建物は依然空室の長期化が見られ賃料値下げによる顧客の獲得競争が続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。但し交通至便な一部のエリアにおける賃料は安定している。分譲マンションは交通利便性の優れた物件が中心であり、マンション分譲価格は横ばい傾向、マンション賃料も横ばいで推移している。 F ※ 商業繁華性が維持されていることから低層階を中心として店舗需要は堅調であるが、出店への慎重感もあって需給バランスは保たれ、賃料の上昇には至っていないため店舗賃料は横ばいである。なお耐震性の劣る建物については依然敬遠傾向が見られ、空室の長期化や賃料の値下げ傾向は続いている。 **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** ・ 市街地のオフィス市場は縮小傾向にあり、オフィスの空室部分に全国チェーン展開している飲食店舗が入居する物件も見られるが、成約賃料は安くなる傾向にある。（売買仲介業者） ・ 新静岡駅の複合商業ビル開店から約１年が経過し、山梨県を含めた広域的な地域からの集客力を備える地域になりつつあり、開業効果は浸透しつつある。当該商業ビル周辺から駅周辺の繁華性・客足の流れ等が向上し、商業地として活性化しており、週末は若い女性客を中心に活況がある地域である。一方、映画館が撤退した七間町周辺については、空き店舗や空き地等が目立つなど、売買、賃貸ともに需要が弱く、厳しい状態が続いている。（売買仲介業者） ・ 市中心部のある程度まとまった規模の土地については、店舗等の商業施設としての需要は弱いものの、マンション業者を中心とした底堅い需要がある。中小企業金融円滑化法の期限の延長が解除された際に、従来から中小企業が多い静岡市内では、多数の不動産物件が供給される可能性がある。（売買仲介業者） ・ 静岡駅周辺の商業地に大きな動きは無く、地価は横ばいと予測するが、東静岡の商業施設のテナントが明らかになり、また、呉服町の再開発事業も進捗中であることから、駅周辺の商業地の買い物客の流れ等に注意を払う必要がある。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	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・賃料共に安定的に推移し、地価動向はやや上昇で推移している。 既存ビルの建替え・再開発等の影響で、当地区は他の地区に比べてオフィス空室率が唯一１桁台で推移し、稼働率が安定的に推移している。また、賃料についても上昇局面には至っていないが、グレードが高いオフィスビルにおいてはやや底打ち感が見えてきた。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向は上昇すると予想される。	
														A ※	当期においてはオフィスビルの取得など主立った取引は見られない。しかし、既存ビルの建替え・再開発等の進捗に伴って今後も市場での地位の向上が見込まれ、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は上昇傾向にある。
														B ※	収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。欧州信用不安や領土問題による経済への影響、エコポイント終了等景気に対する不安材料が残るものの、国内投資家の利回り感に変化が見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。
														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動が安定しつつあるが、競合による賃料上昇には未だ至っていない。また、新規供給の動きも見られず、当期も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、潜在的ニーズが強いもののエリアが限定され、需要に見合う物件は少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想されるため、店舗賃料は概ね横ばいである。特に、名駅駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	太閤口	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区内での取引事例は確認できておらず実勢価格の把握は困難であるが、背後地において複数の取引事例が確認され、背後地の取引事例には高値取引も見られ、かつ取引もやや増加していることから、当地区の地価動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 本年４月に周辺地区において私立大学が開校し、また、当地区内において予備校の新校舎の開設が予定されており、開校及び開設による集客効果が期待される。また、リニア中央新幹線の開業を見据えた潜在需要がやや増加していることから、地価の将来動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向を示すものと予想される。 A ※ 当地区は繁華性が高く新幹線等の利便性に優れているため稀少性が高いものの、地区内において取引事例は見られなかった。地区内において予備校の新校舎の開設が予定され集客効果が期待されるほか、背後地において取引がやや増加しつつあることから、取引価格は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 B ※ 当地区及び周辺地区において収益物件の取引事例はほとんどなく、実態を反映した取引利回りの把握は困難であるが、オフィス賃料は低位安定し、平均空室率も徐々に改善していることから、国内投資家の利回り感に大きな変化は見られず、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 E ※ 当地区には純粋なオフィスビルは少なく、オフィスとしての人気は高くないため、需要が競合する状況にはない。オフィスの空室在庫は徐々に解消し、平均空室率も改善する傾向にあるが、市況の好転には至っておらず、オフィス賃料は低位のまま横ばい傾向にある。 F ※ 当地区は繁華性が高いため人の流れが多く、また、地区内において予備校の新校舎の開設が予定されているため、小規模物件については飲食店等の出店需要が見込まれ、大規模な路面店についても稀少性が高く物販店等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、太閤口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・オフィス需要者にとって名古屋駅前は最優先に検討されるエリアだが、古いビルについては賃料、稼働率ともやや低調である。取引が多いエリアではないが、稀少性が高く、出物があれば高値での取引も期待できる。名古屋駅前の建替えの影響が不透明なことから、地価が上昇基調にあるとはいえないものの依然として堅調である。（大手不動産業者） ・駅前エリアの建替えに対する期待感もあり、名古屋全体のためにも伸びていかなくてはいけないエリアである。収益物件として捉えると利回りが低いが、開発可能な大規模物件についてはニーズが多い。太閤口地区は築浅のオフィス、店舗ビルについては購入のニーズがあるが、再開発されるエリアではないため地価は横ばい傾向である。（大手不動産業者） ・名駅駅前地区は、実需、投資目的等あらゆるニーズにおいて名古屋では格別の地域である。テナント需要としては桜通沿いは引き続き堅調であるものの、築年の古いビル、駅から遠いビルについてはやや低調である。建替えの影響はまだ顕在化していない。太閤口地区は需給が限定的であるが、駅徒歩圏内であれば賃貸マンション(学生用、単身者用、ウィークリーマンション等)についてはニーズがある。（大手不動産業者） ・大きな動きがなく、将来に対する期待と不安が入り混じっている状況であるため、今後は地価は横ばいで推移すると予測する。（大手不動産業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	名駅地区周辺においては、大型物件の取引が顕在化していないが、名古屋市内では投資法人による事務所ビル、商業施設の取得が見られることなど、投資用不動産に対する需要は増加傾向にある。西区内において、やや高値で取引された事例も見受けられることから、名駅地区に隣接し繁華性が認められる当地区では地価が下落する可能性は低く、地価動向は引き続き横ばいで推移している。 当地区は駅前地区に比べると商業集積度、顧客流動性にやや劣るものの、複合ビルの再開発・建替えの完成によって将来における事務所ビル等の連坦性が期待される地域であるため、土地取得、投資用不動産等に対する潜在的な需要は強く、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。	
														A ※	名駅地区周辺においては、取引件数は少なく特に目立った動きは見られなかったが、投資ファンド等による取得物件の選別、検討の動きは引き続き堅調に認められる。駅前地区に隣接し再開発・建替え等の影響を享受しうる地区は高い稀少性を維持していることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※	投資法人による事務所ビル、商業施設の取得が見受けられるなか、当該用途による利回りの水準に大きな変動は認められなかった。名駅地区周辺においては、特に目立った動きは見られなかったが、収益物件の潜在的な投資意欲は高まっているものと思われる。しかし、テナント負担力は本格的に回復していないため、収益の安定性を考慮すると、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※	築年が経過したビルや最寄駅から距離を有するビルなど競争力が劣る物件に対しては賃料の低下が認められるものの、伏見・栄地区と比較して空室率が低水準にあり、競争力を有する物件に対する需要は底堅く、当地区における事務所ビルの稼働状況は比較的安定している。大型ビルの再開発・建替えに伴う供給が落ち着いていることから、オフィス賃料水準は概ね横ばいで推移している。
														F ※	大型複合ビルの建設、建替えが進むなか、供給は限定的で路面店舗の動きに大きな変動は見られなかった。背後地においては顧客誘引可能な範囲は限られているが、小規模飲食店舗を中心に当地区の出店需要は根強く、店舗賃料水準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										
					・将来における建替えへの期待感から当地区をはじめとした名駅周辺エリアはマンション開発のニーズが高まりつつある。オフィスマーケットには特段の動きは見られない。（大手不動産業者） ・名駅駅前地区と比べるとオフィスエリアとしては劣るが、今後の開発により商業エリアとしての発展が期待できるエリアである。将来の就業者人口の増加への期待から投資用マンションに対する需要は比較的高い。（大手不動産業者） ・オフィスエリアとしては駅から遠いというイメージがあったが、最近ではそれも払拭されつつあり、名駅駅前地区に次ぐ地位を確立しつつある。周辺の飲食店は人気が高く、インターネット、スマートフォンの普及により路面店でなくとも集客が見込めるようになってきた。（大手不動産業者） ・将来におけるオフィス大量供給に対応した投資用マンション需要はあるものの、地価は当面は現状のまま推移すると予測する。（大手不動産業者）										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	⇨ 0～3% 下落 （前期 ⇨ 0～3% 下落）	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区は不動産需要が弱く、不動産取引は少ないため、地価動向は引き続き下落傾向にある。しかし、底打ち感が定着し、オフィス賃料も下げ止まりつつあることから、地価の下落幅は縮小している。 当地区はビジネス地区としての競争力が弱く、不動産需要が低調なため、当面は若干の下落傾向が続くと予想される。しかし、大津通沿いで大型ディスカウントストアの出店が計画されていることから、開店後には周辺の繁華性が上昇し、不動産需要がやや好転する可能性もある。 A ※ 当地区は中層の自社ビル主体の地区であり、Ａクラスビル、大型商業施設が少ないことから、不動産の新規需要は弱く、取引価格は依然下落している。しかし、底打ち感が定着してきたことから、下落幅は縮小している。 B ※ 当地区内のレジャービルへの投資リスクは引き続き高いが、幹線道路沿いの路面店舗の需要は堅調である。また、オフィス賃料は微落しているが、現段階では当地区の投資リスクに与える影響は小さいことから、当期の取引利回りは横ばいである。 E ※ 同一館内での増床等の動きがあったことから、オフィスの空室率は前期と比較して若干低下した。他方、オフィス賃料は依然下落しているものの、下落幅は非常に小さくなっている。 F ※ 大津通、久屋大通沿いの路面店舗はほぼ満室であり、賃料が下げ止まってきている。他方、錦三地区等の幹線道路背後の地域は引き続き空室率は上昇し、店舗賃料は下落している。全体として当地区の店舗賃料は引き続き下落している。
				栄南	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	大津通り沿いの店舗賃貸需要は旺盛であり、店舗建築のための土地需要は堅調である。但し、オフィス需要は名古屋駅前地区に集中しているため、新規に高層階のビル建築を目指す動きは少ない。リーマンショック以降、平成24年始めまで地価下落が継続していたため、総じて地価の底値感が広がりつつある。 前期に引き続き地価動向は横ばいである。 ４月に当地区内の百貨店でファストファッション店が開業し、多くの顧客を誘引し、周辺の百貨店で売上が増加した。また歩行者天国（春季と秋季の日曜日）の再開により、日曜日の集客量が以前の倍以上となり、来年以降も継続することがほぼ決まった。当地区への出店意欲を示す流通業関係者は多く、地価の反転期待も高まっている。一方、景気動向に慎重な見方もあり、地価の将来動向は横ばい傾向を示すものと予想される。 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り、高額の土地取引が２件見られた。取引価格は底打ち感があるため横ばいで推移している。当地区で歩行者天国が再開されたため、集客力が増加しており、土地の収益性改善の期待も高まっている。 B ※ 大津通沿いの路面店にはブランドショップ等の出店意欲が強く堅調な需要がある一方、供給はほとんどない。不動産投資家の関心は名古屋駅周辺へ向いており、当地区の取引利回りを変化させる要因は見られないため概ね横ばいである。 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中、名古屋駅周辺で複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、当地区のオフィスは大手資本が所有する優良物件で持ちこたえており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 F ※ 大津通沿いの路面店や当地区の百貨店にファストファッションが出店し、商業施設にリユースショップが進出するなど、取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀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く、店舗賃料は総じて横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北、栄南	・取引事例が少なく動きがわかりづらいが、概ね横ばい基調である。最近栄北地区でビジネスホテル用地の取引があった。栄南地区についてはオフィスとしてのニーズはほとんどなく、店舗が中心である。大津通沿いを中心に、路面店に対するニーズは今後も維持されると考えられる。名古屋市内で最近比較的取引が活発なマンション用地が少ないこともあり、特筆すべき動きはない。（大手不動産業者） ・栄北・栄南地区は、今年４月に大手ファストファッションブランドが出店し客足が増加しているなど、大通り沿いの路面店に対するニーズは堅調である。百貨店の再開発計画等の話題もあり、将来的には良くなると考える。オフィス需要は、地区内に古いビルが多いこともあり低調である。なお、周辺地域のホテルの稼働率が上がっている。（金融機関） ・栄北地区中心部の取引事例がないため動きが読みづらいが、売出し物件の引合い状況などから判断すると、今期特に変化はなく横ばいと考える。栄北地区は再開発の気運も徐々に高まりつつあるが、古くからの中心商業地であり権利調整等に期間を要することが予測される。計画は複数あるが、実際に街並みが新しくなり地価に影響を及ぼすのは相当先になると考える。（金融機関） ・地域内の再開発、建替えの影響から、地価は中期的には上昇に転ずる可能性が高いが、当面は横ばい傾向が続くことが予測される。（大手不動産業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	□	△	□	—	—	当地区の桜通沿いで取引される価格は、極端に安い価格での取引は見られず、錦通沿い、広小路通沿いに比べて比較的安定的に推移している。賃料水準としては大型ビルを中心に底打ち感があり、なかには、上昇する物件も見られ始めている状況であるため、当期の地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区を東西に走る桜通が名駅の中心であるJR名古屋駅から真っ直ぐに東方に延びている通りであり、地元以外の投資家から見ると、メインの幹線道路と認識されやすいうえ、大型ビルの占める割合が相対的に高いことから、中区のオフィスエリアの中では、投資家を比較的呼び込みやすい状況にあると言える。しかし一方で景気の先行きが不透明である。したがって、地価の将来動向は当面は横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	当地区では、直近に目立った取引は見られないが、不動産業者へのヒアリングでも不動産の取引価格には底値感が出ているとのことである。オフィス市況の低迷が長引き賃料水準が低い状態が続いているため、積極的な投資は見られないものの、低位安定の状況である。したがって当期の取引価格は横ばい傾向で推移している。
														B ※	オフィス市況の低迷が続いているものの、新築もしくは築浅の大型ビルを中心に徐々に稼働率が改善してきており、桜通沿いの大型ビルに関しては、賃料水準もほぼ底打ち感があり、ものによっては一時期よりも賃料が上昇している物件も出始めている。収益性も徐々に改善してきているため、取引利回りも安定的に推移し横ばい傾向である。
														E ※	オフィス賃料は、新築もしくは築年数がそれ程経過していない大型ビルに関しては、オーナーが無理をしてテナントを誘致する姿勢は見られなくなり、逆に成約賃料水準を上方修正する物件も見られ緩やかに上昇した。また空室が少なくなった物件では、オーナーが長期的視点でリーシングすれば良いという姿勢になってきている。但し、これはある程度まとまった規模の賃貸床を確保できる物件が少なくなっていることによるものであり、競合の多い小規模の床面積で、稼働率が低い物件では賃料は上昇していない。
														F ※	土日及び夜間の客足が見込めないことから、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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	⇨ 0～3%下落 前期 ⇨ 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	―	―	売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。空室率も築浅で高品等の一部のオフィスビルに改善傾向がみられるが、新耐震基準前のオフィスビルの新規賃貸需要は少ない。地価動向は底打ち感はなく、引き続きやや下落傾向にある。 築浅で高品等の一部のオフィスビルを除き、空室率は高水準で推移している。当地区は名古屋オフィスエリアの中でも、相対的に高い空室率で推移し、高止まりの傾向を呈している。また、賃料についても引続き弱含みで推移し、下落傾向に変化の兆しはない。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向は下落すると予想される。 A ※ 空室率の改善は見られるが、築浅で高品等の一部のオフィスビルに限定されるため、空室率は未だ高水準にあり、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。特に、契約更新時に賃料減額改定やテナント退出による賃料減額対応が見受けられ、取引が弱含みとなっているものの、下落幅は縮小している。 B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。欧州信用不安や領土問題による経済への影響、エコポイント終了等景気に対する不安材料が残るものの、国内投資家の利回り感から判断し、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。 E ※ 東日本大震災以降、築年が古い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。このような状況下、名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響により、当地区の築浅で高品等の一部のオフィスビルに移転需要が認められ空室率は改善しているが、全般的に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１階店舗に関しては空室はほとんど見受けられないが、人通りが少なく視認性が劣る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	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・賃貸オフィス市況は前期と変わらず低調であるものの、土地の取引状況や売物件に対する情報から判断すると、地価は底を打ち横ばい傾向であると考えられる。賃貸市況については、例年動きの少ない７～８月にやや活発であった。ただし、郊外から賃料が割安となった市中心部へのオフィス移転・集約、既存ビルから設備水準が優る築浅オフィスビルへの移転がほとんどで、名古屋のマーケット内部での動きにとどまっている。（大手不動産業者） ・伏見地区は空室率の高い状況が続いており、当分状況は良くならないと予測している。一方、丸の内地区は比較的安定しており、今後も大きく変動することはないと考えられる。投資対象としては、オフィスよりも３～７億程度の賃貸マンションのほうが需要が見込まれる。（金融機関） ・オフィスビルの売物件に対する引き合いは少なく、競合物件が多いためテナントも決まりづらい状況が続いている。オフィスビルの取得需要は、投資用・自社ビル需要ともに名駅エリアに集中している。錦２丁目・３丁目（伏見通から奥に入ったエリア）は、購入者が地元の法人にほぼ限定される。丸の内は、久屋大通近くではマンション需要が見込まれる。（金融機関） ・競合物件の多いオフィスエリアであり、新規供給も予定されていることから、地価は当面は横ばい乃至やや下落の傾向が続くと予測する。（金融機関）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
愛知県	名古屋市	東区	住宅	**大曽根**	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	取引が少ないため、マンション適地の売却には再々高値取引が見られ、周辺戸建用地の価格も上昇している。そのため、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 当地区東方の大型工場跡地で年末に入札が予定されており、今から商業、住宅、学校系等の用途転換を前提とした応札が噂されている。年々マンション適地が減少するなか各デベロッパーは用地取得に懸命で、今後も地価の将来動向は上昇が見込まれる。 A ※ 徳川町でマンション適地の高値入札事例が見られたように各デベロッパーの当地区に対する潜在需要は強い。中大規模マンション適地の市場はその稀少性から高値で取引されており、取引価格は前期比で上昇した。 B ※ 築浅のシングルタイプ等の賃貸物件の一棟売りが都心近くで見られはじめたが取引利回りは比較的安定している。また、ファミリータイプを主にマンション賃料は安定し、空室率は横ばいでその上昇懸念は見られない。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 ※ 地元デベロッパーが大手デベロッパーを意識し顧客ニーズにあった分譲価格で供給しているが小型物件は一部地域で苦戦している。住宅取得優遇策等の影響で総じて分譲マンションは順調であることから、マンション分譲価格は横ばいである。建築費の値上がりが依然懸念材料となっている。 H ※ マンション賃料はシングル、コンパクト、ファミリー各タイプとも新規供給がないため、既存の建物の賃料水準は安定している。特にファミリータイプは絶対戸数が少なく高値安定である。そのためマンション賃料は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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	□	□	当地区は実需に基づく取得需要にやや乏しいが、マンション適地及び投資用の賃貸マンションについては概ね堅調であることから、地価動向は横ばいとなっている。 オフィス賃貸市況が厳しい状況にあるなか、実需に根差した需要は引き続き弱いと考えられる。一方で、都心居住を望むエンドユーザーからの需要は依然として高く、マンション適地に対する素地取得需要には底堅さが認められることから、当面の地価の将来動向は総体的に横ばいで推移するものと予想される。 A※ マンション適地に対する潜在的な需要は底堅く、また、当期は特に目立った取引は認められないが、オフィスに比べて投資適格マンションに対するファンド等からの需要は相対的に高い。しかしながら、それ以外の商業地及び中小規模の収益ビル等については、オフィス・店舗としての立地条件が劣ることから、依然として需要に乏しい状況が続いている。取引価格としては、総じて横ばいで推移している。 B※ 当地区では目立った取引は見受けられず、取引利回りの実態の把握は困難である。なお、高グレードマンションに対する投資家の潜在的な需要は見込める一方、オフィスについてはその賃貸市況を受けて依然弱く、投資家の期待利回りに変化は見受けられない。また、取引価格及び賃料水準にも目立った動きはないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 EG※ 当地区は、オフィスとしての立地条件が相対的に劣るため需要にやや乏しいが、市内全般における新規供給が限定的である中で、オフィス賃料は前期から特に変化は見られず横ばいである。但し、当地区周辺で今後大型解約が生じる可能性もあり、賃貸市況の動向次第では、当地区のオフィス賃料の下げ圧力が増大する可能性がある。マンション分譲価格については、当地区及び周辺では、大型マンションの新規販売が開始されるなど供給が盛んであり、好調な物件とそうでない物件とが混在している状況にあるが、マンション分譲価格としては総体的には横ばいである。 FH※ 当地区においては休日の集客力がやや弱く、また栄方面からの回遊性にも乏しい。但し、当地区周辺では、マンション供給が盛んであり、居住人口の増加もあって店舗需要は概ね堅調であり、店舗賃料については概ね横ばいである。賃貸マンションについては、競合物件が多く、差別化できない物件は柔軟な賃料設定を要求されるが、エリアとしての立地性は良好であることから高稼働の物件も多く見受けられ、マンション賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
			住宅・商業	大曽根、久屋大通駅周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・久屋大通駅周辺地区の商業地は依然としてオフィス市況が良くないため、事務所ビルは苦戦している物件が多いと聞く。分譲マンションは、物件による好調不調の差が出てきていると認識している。また、大曽根地区周辺には東区と北区の２つのエリアがあるが、学区も異なることから２つのエリアには大きな違いがある。（不動産開発業者） ・久屋大通駅周辺地区及び大曽根地区周辺では、販売中のマンション及びこれから販売開始されるマンションが多くあり、近年でも希にみる供給水準となっている。ただ、販売単価が上がっているという印象はない。近年の供給増で、需給バランスを慎重に見極める必要がある。（不動産開発業者） ・全体的に供給が少なく、素地の取得が厳しくなっている。一方で、高く仕入れた分を販売価格に上乗せできるような状況ではない。建築費は上昇傾向にあり、建築費が上がると素地取得に回せる資金は減るので地価にはマイナスの影響が出るが、土地の価格が値下がりする状況にはなっていない。（マンションデベロッパー） ・現在販売中のマンションでは一部苦戦している物件もあると聞くが、地価の動向に大きな影響を及ぼす要因は今のところなく、地価は当面は横ばいで推移すると思われる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	▽	△	□	—	—	□	□	覚王山駅から徒歩10分圏内に存する戸建住宅用地の需要は堅調であり、当地区の地価動向は引き続き緩やかな上昇を示している。覚王山駅、本山駅周辺の画地の良い土地では強気の価格となっている。 成約件数の増加や好調なマンション販売状況を見ると、千種区および覚王山地区の潜在的な不動産需要は大きい。地盤が堅固で立地の良い千種区は東日本大震災以降人気がより高まった感がある。そのため地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。	
														A C ※	覚王山駅周辺の優良住宅地域の取引価格は引き続き上昇傾向にある。主たる需要者は個人富裕層であるが、建設業者による用地取得と見られる事例もある。覚王山駅周辺での成約件数はわずかながら増加した感がある。
														B ※	覚王山駅周辺ではシングルからファミリー向けマンションの需要が強く賃料も底堅い。リスクの低い不動産投資物件であるため需要は多いが供給は少ない。取引利回りは低めで推移しており、当期も微減で推移した。なお、ワンルームマンションについては供給量が多く取引利回りは横ばいである。
														G ※	大型物件が短期に完売となるなど、千種区内のマンション販売は概ね好調である。ただし、今後予定される供給戸数は多く、マンション分譲価格は横ばいとなっている。中古マンションの需要は今期も引き続き堅調である。
														H ※	覚王山駅周辺は、本山駅、星ヶ丘駅などと並び特に人気のある居住エリアであり、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。新規の賃貸マンションの供給は少なくマンション賃料は高止まりしている。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	池下	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	マンション適地に対するデベロッパーの需要は強く、また戸建住宅地についても地下鉄駅近くの稀少性が高いエリアについては人気が高いが、特にマンション用地については物件の供給が極めて限定的である。一方でロケーションが劣り、規模的な制約を受けてマンションに不適な小規模物件や駅から離れた物件等については需要はやや弱く、地価動向は総じて下落傾向である。 依然として旺盛な当地区に対するマンション需要を背景に、マンション適地については販売力の強い大手ディベロッパーが需要者の中心にあり競争が激しい中で、供給が限定されて状況は改善することが見込めないことから、マンション素地価格は当面高値で推移するものと予想され、従来の商業地域内においてもマンション素地として取引される可能性もある。一方でオフィスを中心とした商業地としてみた場合、中区、中村区等の中心部と比べて優位性がなく、中心部からの流入も見込まれず需要が低迷しているため、地価の将来動向は総じて緩やかな下落傾向で推移すると予想される。 A※ 当地区に対する堅調なマンション需要を背景に、大手デベロッパーを中心に取得意欲は依然旺盛であるのに対し、規模、ロケーションを備えたマンション適地の供給は極めて限定的であることから、一部高止まりの取引も見られる。一方で、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が依然として弱いことから、特に小型物件の収益性は低下しており、総じて取引価格はやや下落している。 B※ 投資用物件の供給は引き続き少なく、成約事例が少ないため利回りの把握は困難であるが、賃料水準は需要がやや低迷しているオフィスを中心にわずかな下落傾向にあるとともに、取引価格は下落傾向にあって、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。 G※ 地下鉄駅に近く、利便性が高い比較的高額なマンションの供給が豊富であるが、総じて売れ行きは好調であり、居住環境と生活利便性を兼ね備えた当地区におけるマンション需要は引き続き堅調である。特に当地区に対する住宅地需要は名古屋市内にあっても旺盛な部類に属する。売れ行きの好不調は物件次第であり、販売価格の行き過ぎを懸念する声も聞かれるが、大手デベロッパーを中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいである。 H※ 地下鉄駅への利便性が高く、賃貸住宅としても人気のあるエリアのため、居住用物件に対する需要は引き続き強いが、賃貸マンションの供給は引き続き豊富であるため、マンション賃料に目立った変動はなく、概ね横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	➡ 0～3%下落 （前期 ➡ 0～3%下落）	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	安定的な収益が見込みにくい当地区は、一般的なオフィス需要を背景とした投資対象エリアから外れた感がある。また自用物件や店舗物件に対する需要も引き続き弱い。いずれの用途を前提とした場合においても、需要は相対的に弱まっており、地価動向は緩やかな下落傾向にある。 当地区はオフィスビルと店舗が集積する千種区の代表的商業地域であるが、当地区に対するオフィス需要は低迷しており、衰退傾向にある古くからの歓楽街や商店街の店舗需要も依然として回復する兆しが見られない。店舗系、オフィス系、マンション系いずれをとっても需要と供給が不均衡なため、将来の地価動向は下落傾向で推移するものと予想される。 A※ 商業地の取引は引き続き少ない。個人投資家を中心として投資家のすそ野が広い数億円程度までの小規模な店舗付マンション等の投資物件であれば利回り次第で取引に至るが、全般的に投資需要は低調である。また、景気の状況を反映して自用物件についても引き合いは少ない。さらに商況の低迷を背景に商業用地に対する需要も低迷しており、取引価格は下落傾向にある。 B※ 投資物件の取引が依然低調であるため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料の下落傾向に伴って取引価格は下落傾向にあり、取引利回りは引き続き概ね横ばい傾向にある。 E※ 中区、中村区等中心部の既存ビル建替えに伴う移転需要や、企業の営業拠点の統廃合に伴う需要は依然として名古屋市中心部に吸収されており、当地区に対するオフィス需要は低調である。小規模な築年の比較的古いビルの割合も高く、オフィス賃料は全般的にやや下落傾向にある。 F※ 大規模商業施設の閉店や繁華街の衰退など、当地区全般の停滞状況が依然として続く中、地下鉄駅周辺においては一定の底堅い需要はあるものの、新規の出店例は少なく、背後地の築年が古い物件については空室もあり全体的に需要が低迷しているため、店舗賃料はやや下落傾向にある。
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・地下鉄東山沿線は近年でも例がないほどマンションの大量供給となったが、大規模案件が競合したことが、購入層の注目を引き、どの物件も概ね好調な売れ行きを確保している。覚王山地区・池下地区は名古屋市内では誰もが住みたいエリアであり、潜在的な需要は十分期待出るので今後も地価が下がることはあまり考えられない。大規模なマンションが多いなか、小規模のマンションはそれに埋没した。（不動産開発業者） ・地下鉄東山線沿線では大量のマンション供給があったが、マンションの販売状況は悪くない。池下地区周辺は近年良質なマンションの供給が増え、住宅地として知名度が上がっていることも地価水準の安定に寄与しているものと思われる。今池地区周辺は、商業地としての魅力は薄れている。（不動産開発業者） ・覚王山地区・池下地区といえども、素地のもつ条件によって価格水準が大きく異なってくる。その多くは駅からの距離と学区で、これが変わるだけで、販売価格は大きく異なってくる。また、エリア内の地価水準は覚王山地区から西へ行くほど水準が下がっていく印象がある。（マンションデベロッパー） ・東山線沿いで販売中のマンションは比較的好調な物件が多く、今後もマンション素地として安定した需要が見込まれることから、地価は横ばいで推移すると予測する。（大手不動産業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	戸建分譲の業者、マンション分譲業者とも消費税増税前の購入を顧客に勧めており、そのための素地購入が増加しつつある。特にマンション用地の取得競争が過熱化しており、マンション用地・戸建分譲用地を中心に地価動向は当期も上昇となった。 当地区は、名古屋の都心に比較的近く、住環境・教育環境とも良好であるため、従来から需要は安定している。地盤が固く、高台の地域が多いため、防災面で当地区の住宅地に対する選好は高まっており、今後の地価動向は緩やかに上昇するものと予想される。 A※ 新築マンションの販売が好調であることを背景に、マンション用地の取引価格が全般的に上昇している。特に八事周辺の地盤が固い高台のマンション用地は大手の業者が積極的に購入しており、高めの取引が多くなっている。 B※ 賃貸需要は依然として強く、収益目的の土地取得も見られるが、土地のみで１億円以下の小規模なものが多い。中古の収益物件も２億円前後の物件を中心に取引が増えている。取引利回りはファミリータイプで純利回り８％前後で安定しており、横ばいである。 G※ 駅から近く、住環境が優るマンションでは、即日完売の物件も多く見られる。最初の広告では分譲価格を公表せず、反応を見てから分譲価格を決定する業者も多い。販売は好調であるが、分譲価格が上昇しているとまでは言えないためマンション分譲価格は横ばいである。 H※ ファミリータイプのマンション賃料は、特に上昇も下落も見られず、引き続き横ばいである。単身用については、転勤や入学のシーズンが過ぎたこともあり、郊外を中心に下落の傾向が見られる。単身用は低層の小規模なアパートが多いため、マーケットに与える影響はそれほど大きくない。

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

- 近年、名古屋市内では一部でエリアの価格水準を大きく超過する取引が散見されたが、そのなかには販売に当たって評価損を計上する必要が出てきているものもある。素地取引が過熱感を持っても、販売価格に転化できなければ、実際のところ価格の水準は変わらないので、素地の取得実績だけで価格水準が上昇したというのはやや問題がある。（不動産開発業者）
- マンション素地の供給は少なく、現在販売されているマンションには苦戦しているところもあるが、だからといって当地区の人気が落ちているということではなく、そのマンション素地としての条件が悪いだけだと思われる。消費税増税に関しては、今のところ社内ではそれを見越した動きはない。将来的に一時的な駆け込み需要は考えられる。（不動産開発業者）
- 消費税増税に関しては、すでに８％が導入される前提で素地取得の検討を行っている。今のところ購入者層への影響はないように感じられる。また、名駅の再開発ラッシュなどで、2015年に職人が不足し建築費が高騰する可能性があり懸念材料として考えている。（マンションデベロッパー）
- 御器所地区は都心へのアクセスも良く、各デベロッパーとも是非買いたいエリアであると思うが、供給量は多くない。周辺ではやや苦戦しているマンションもあると聞くので、慎重に事業採算性を検討する必要があるが、地価は概ね横ばいと予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	持ち直しの動きが見られた中部経済の景気も国際状況の悪化から一進一退を繰り返しているため、県外資本による不動産投資は減退したものの、地元企業及び地元投資家の実需要に基づく売買が昨年来より活性化しており、地価動向は上昇傾向で推移している。 金山総合駅北口の中区側において大規模商業施設の建替えが計画されていることから、今後は金山総合駅の乗降客の増加が見込まれ当地区への客足の流動性がより改善されるため収益性の増大が期待され、地価の将来動向は上昇傾向にて推移することが予想される。 A ※ 金山駅はJR東海道本線・中央本線、地下鉄名城線・名港線、名鉄名古屋本線が乗り入れる県下では名古屋駅に次ぐターミナル駅として機能しており、交通の要衝であることによるマーケットポテンシャルの高さから需要は底堅い。当期における高額取引事例は把握していないが、周辺商業地域における売り物件は地価公示水準を大きく上回っており、当地区の取引価格も上昇している。 B ※ 名古屋市内の類似商業地域と比較すると、依然として空室率は低く、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、当期もほぼ横ばいで推移している。金山総合駅南口周辺地区の地価がやや上昇傾向にあることから、取引利回りはやや下落している。 E ※ 新たな供給圧力になるようなテナントビルの計画は当期においては見当たらず、地域のオフィスビル需給の状況に変動はない。利便性に優る駅南口至近のオフィスビル等の需要は名古屋市内の類似地区に比較して強く、オフィス需要は相変わらず堅実で、オフィス賃料はほぼ横ばい状態にある。但し、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 ※ 名古屋市南部地域の拠点商業地である金山総合駅南口駅前通り沿線に位置する１階店舗には根強い需要があり、テナントは長期にわたり営業を継続し、入れ替えや空室はほとんど見られない。そのため店舗賃料はほぼ横ばい状態にある。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・当地区は物件の稀少性からオフィス・店舗・マンション素地ともに需要が強かったが、名古屋市中心部の地価が下がったこともあり、最近は以前ほどの過熱感は見られない。駅前の優良物件については実需を中心とした需要が見られるものの、エリアとしての地価は横ばい傾向である。（大手不動産業者） ・オフィスの供給は限定的で、今期は大きな動きは見られなかった。賃貸マンションとしてのニーズは高く、賃料も底堅いため、まとまった土地があればマンション開発をはじめとした需要が競合する可能性がある。（大手不動産業者） ・電鉄各社乗り入れ可能な総合駅であり、利便性が高く、徒歩圏内の物件については賃貸、分譲ともマンション需要が高いエリアである。オフィスエリアとしては好みの分かれるエリアで、三河方面へのアクセス等、利便性を志向する業種にとっての人気は高い。（大手不動産業者） ・供給物件が少なく、名古屋市中心部の地価が下がったこともあり、最近は以前ほどの過熱感は見られない。駅前の優良物件については実需を中心とした需要が見られるものの、エリアとしての将来の地価は横ばいと予測する。（大手不動産業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
岐阜県	岐阜市		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、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業及び名鉄岐阜駅の商業ビルにより、地域の発展性は高まっているが、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。景気を下押しするリスクは多く、引き続き地価動向は下落傾向にある。 官民をあげて再開発等の整備事業に取り組み、JR岐阜駅周辺から柳ヶ瀬地区にかけての再開発計画が始動し、その中で一部が完成して地域経済の活性化に寄与しているが、郊外への店舗流出傾向、名古屋駅周辺の集客力強化も相俟って、依然として当地区における商業地需要は弱く、地価の将来動向は下落傾向にあると予想される。 A※ 岐阜駅周辺の商業地の取引件数は引き続き少なく、店舗需要の弱さが特に顕著であり、築年の古い建物の取引は成立が困難な状況となっている等により、取引価格は下落基調が続いている。 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は少ないが、取引価格、賃料水準ともに下落基調にあるため、取引利回りは横ばい傾向である。 E※ 中心部から郊外への店舗流出傾向の中、店舗賃貸市場は停滞しており、空室率は高い状況が続いている。又、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、オフィス賃料も低迷状態が続いており、全般に下落している。 F※ JR岐阜駅と名鉄岐阜駅への動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の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目立つ。しかし、これらの動向は局所的であり、商圏の郊外分散、建物の経年劣化等による値下げ圧力は強く、賃貸市場は総じて低迷傾向にあることから、店舗賃料は総じて下落傾向である。

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

- 企業による融資額、融資件数は、若干増加傾向にある。企業の設備投資、個人の住宅ローン融資件数・融資額はほぼ横ばいであるものの、景気の回復が本格的になったと感じる（金融機関）
- JR岐阜駅前から徒歩10分以内の新築・中古物件は人気があり底堅い。JR岐阜駅北口駅前のタワーマンションの分譲は完売した模様である。その他の地域のマンションは新築・中古とも苦戦が続いている。（賃貸仲介業者）
- 今後住宅地について、消費税増税の駆け込み需要が期待できる。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、多少価格が割高でも底堅い需要があり地価上昇地点も見られる。一方、郊外の条件の劣る物件は、引き続き地価が下落している。商業地については、定期借地の増加等による相対的な取得層の減少により、取引市場は低迷している。（賃貸仲介業者）
- 名古屋の景気回復が岐阜にも及んでおり、消費税増税を見据えた戸建住宅地の取引を手始めに、徐々に地価はやや上昇すると予測する。（金融機関・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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	▽	□	▽	□	□	□	ときめき坂沿いの商業賃貸物件は、２階以上で若干の空室がみられるものの１階は埋まっており、需給はほぼ均衡しているものと見られる。退去を検討しているテナントも潜在しているようであるが、引合いや問合せがコンスタントにあり、需要の根強さがうかがえる。マンションデベロッパーの用地取得意欲は依然旺盛であり、入札においても価格上昇圧が認められる。このような状況から、地価動向は上昇で推移している。 今後の地価の上昇圧力としてマンション用地需要の回復、市街地整備事業の進展、下落圧力として草津市域への需要シフトといった地域間・業種間の競争激化等があるが、当地区は店舗の需要が堅調であるため地価の将来動向は緩やかな上昇基調で推移すると予想される。
														A※ 取引価格は緩やかに上昇している。マンション用地として取得された土地の準備工事が着手されており、今後建設工事へと進捗していくことが見込まれる。当期については新たな用地取得は捕捉されていないが、大津市中心部をマンション適地と考えるデベロッパーは多く、条件の合う土地は限られているため用地取得が競合する例がある。一方、当地区においては収益性を重視したテナント居付物件の取引が顕在している。
														B※ 賃料水準は業種による差異が存するが、総合的にみると横ばいないし弱含みの下落傾向で推移している。いわゆる優良物件は強気の取引価格が提示されるが、物件間の格差は大きく、これが拡大する傾向にある。このような状況から、取引利回りは横ばいで推移している。
														GH※ 分譲マンションの中心価格帯に変動はなく、マンション分譲価格は横ばいで推移し、当初見込みよりも早期に成約しており、販売も順調に推移している。いわゆる分譲賃貸の賃料水準に変動は見られず需要も安定しており、マンション賃料は横ばいで推移している。一時金で敷金を下げ礼金を上げる慣行ができつつある。
														F※ 飲食系店舗では、テナントの入れ替わりがあっても賃料水準や一時金について変動は見られず、相場は定着してきており、店舗賃料は横ばいである。飲食以外では美容・健康系（マッサージ、エステなどのヒーリング）のほか、目新しい業種ではいわゆるバーの引合いが挙げられる。

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

- 震災復興需要の影響から、建築費は前期（以前と比べて12%～15%程度上昇の印象）からほぼ横ばいで、高止まりしていると感じている。年末までに土地売買契約を終え来年連休前に建築確認を終えると消費税値上げ（８%）前に販売時期を迎えることができるので、年末までが仕入れの一つのタイムリミットである。（マンションデベロッパー）
- マンションデベロッパーは、前期と同様に積極的に土地を探している。今年前半の土地取引は比較的多かった。地区周辺でショッピングセンターが工事中（大店法届出）で、その他にも商業施設等の建て替え計画を聞いている。（売買仲介業者）
- 当地区周辺で分譲していた物件、JR石山駅の大型物件が苦戦しながらも販売を終えた。マンション適地としての評価に変わりはなく、積極的に仕入れを継続している。建築費が高止まりしていることから、前回同様土地を買い進む状況には無く、地価は横ばいと判断した。（マンションデベロッパー）
- 土地がなく、市況も良いので、消費税値上げとの関係で物件が市場に出れば競合が起こる。厳しい事業環境が続いているが、各社とも仕入れは積極的で、地価は当面横ばいから強含みを続けると予測する。（マンションデベロッパー）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	△	□	住宅地に関しては、新快速停車駅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、現在も区画整理地域内では賃貸マンション、福祉施設が建築中ないし建築予定であり、周辺の市街化調整区域内農地でのデベロッパーの開発動向も引き続き見られるなど、地価動向は若干上昇傾向で推移している。 マンション素地需要、分譲マンションエンド需要、賃貸マンションエンド需要のいずれも底堅く、選好性の高い市場である。一般景況の足踏みや微かな回復状況のなか、当地区は地価の緩やかな上昇が継続するポテンシャルを有しており、マンションデベロッパーによる素地取得の動き等が契機となって地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。 A※ デベロッパーによる素地取得が昨年に２件確認され、いずれも工事着工予定を相当経過していたが、販売状況をにらみながら双方ともに着工した。駅西口では本年３月に素地取引が見られたが、未だ未着工である。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ため、地価はやや上昇機運を含み、取引価格はやや上昇傾向にある。 B※ 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前期に比してほぼ横ばい傾向にあり、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。収益物件の供給は現在ほとんど見られない。 G※ 昨年３月に南草津駅が新快速電車停車駅となり交通利便性が高まったことなどから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。当地区では徒歩圏に15階建・50戸分譲、及び14階建・91戸分譲の新規分譲案件があり、当マンション分譲価格等から推測するとマンション分譲価格はやや上昇している。 H※ 新快速停車駅化の影響が浸透し、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、当地区では賃貸マンションの空室はほぼ解消されている。但し、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想されることから、今後の動向が注目されている。南草津３丁目で賃貸マンションが新規建設中であるが、マンション賃貸市場においては大きな需給変化はなく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

- 分譲マンションは供給量が多く、今後予定されている物件もあり、これまで最上位に評価していた当地区の当地区の事業成立性を若干見直している。（マンションデベロッパー）
- 分譲中の２棟(50戸、91戸)はいずれも好調と聞いているが、今後供給が予定されている土地(100戸程度の計画可能)がある。過去の実績からみて年間100戸程度が供給量の適正水準と考えており、供給過多を懸念している。（マンションデベロッパー）
- 最近の分譲マンション市場の動きを見聞きしていると、戸建住宅から駅近物件への買換層に限らず、一次取得者も比較的広い住戸を選ぶ傾向にあり、草津駅、南草津駅周辺に限れば、マンション取得を戸建住宅へのステップとして捉えていない顧客が増えているように感じている。草津駅、南草津駅周辺が高く評価されている理由ではないかと考えている。（売買仲介業者）
- 消費税値上げとの関係で素地取得のタイムリミットが近づいているが、現在の分譲マンション供給量(潜在分含む)からみて買い進む状況にはなく、地価は当面横ばいで推移すると予測する。（マンションデベロッパー）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	△	—	—	京都駅前という立地条件から需要は底堅いものがあり、地価水準は従来から高値安定型である。経済の先行き不透明感から、市場において模様眺めの感があり、また物件の良し悪しによる選別化が強まっているものの、全般的には地価動向は横ばい傾向である。 店舗賃料水準は一部では上昇の動きが見られるものの限定的であり、先行き不透明感とも相俟って、市場においては模様眺めの感が強いため、地価の将来動向については今後当分の間は横ばい傾向と予想される。 A ※ 当地区では目立った取引がほとんどなく、模様眺めの感もあって全般的に低調である。優良物件であれば従来の相場かそれ以上で、条件の劣る画地等は以前よりさらに割安な価格で取引される傾向が強くなってきており、価格帯の幅が広がる傾向にあるが、全般的な傾向としては取引価格はほぼ横ばいである。 B ※ 取引利回りが把握できる成約事例が近隣周辺になく、事例から取引利回りの変化は確認できないが、投資用不動産についての取引価格・賃料動向ともに大きな動きは見られず、取引利回りは前期からほぼ横ばいである。 E ※ 既存オフィスビルの自用化による移転需要や郊外立地型企業の事務所部門の移転需要等に伴い、当地区の空室率は低下傾向にあるものの、全般的にはオフィス賃料は落ち着いた動きを見せており、概ね横ばいである。 F ※ 観光客をターゲットとする物販・飲食店舗としての需要が中心であり、近時、外国人観光客の減少が見られるものの、京都駅北側の塩小路通周辺を始めとして路面店舗の引き合いが強く、地域的にはやや限定的であるものの、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

- 物件が供給されれば需要者は多いが、注視すべき物件の供給がないため目立った取引は見られない。地価は横ばいだと思う。四条烏丸地区と並んで特にビジネスホテル用地の需要が多い。（大手不動産業者）
- オフィス賃貸市場において100坪を超える空室は１物件しか残っておらず、貸手市場になっている。賃料は高い水準で横ばいである。地元の法人が取得した京都駅前広場に立地する店舗ビルは、１階から５階まで入居者が決定し、残り６階・７階も交渉中で早々にテナントが決まりそうである。フロアによって契約内容が異なるため賃料水準は一律ではないだろうが、概ね月坪１万５千円から２万円程度が成約水準だと思う。（賃貸仲介業者）
- 水族館が開業して八条通の人通りが増えているが、今後も安定的に人通りが維持されるかは不明で１、２年は様子を見たいという不動産業者が多く、水族館の開業によって地価は大きな影響は受けていないと考える。（売買仲介業者）
- 取引が見られないため地価動向は見えづらいが、当地区は京都市内では需要の旺盛な地区であり、地価は今後も高値安定的に推移していくと思う。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向は、取引事例から見ても、前期から目立った変化は見られず、横ばい基調で推移した。また、分譲マンションの販売のスピードがにぶりつつあり、以前よりキャンセルが出るなど、完売に至る期間が長引く傾向にある。 消費税増税をにらんだ駆け込み需要は今のところ見られない。二条駅周辺の商業施設の新規オープンも一段落した。二条駅西側駅前に予定されている大学の新規学部開設は、埋蔵文化財の調査が長期化して未だ着工に至らない。このような状況下において当面は地価動向も安定的に推移すると予想される。
														A C ※ 注目すべき取引等はなく、取引価格は前期から横ばいで推移している。当地区周辺の取引価格は60万円/㎡前後の価格帯を維持している。取引件数も前期から大きな変化は無く、横ばい傾向にある。
														B ※ 取引価格が横ばい基調で、賃料水準も賃貸市場が動きの少ない時期で安定的なため、取引利回りも7.0%～7.5%を標準として、横ばい基調で安定している。
														G ※ マンション分譲価格は、60万円/㎡～75万円/㎡で前期と同様であり、新規分譲物件がさらに高水準で売り出される状況にはないため、マンション分譲価格は横ばい基調にある。
														H ※ マンション賃料は、需給状況に変化はなく、賃貸市場が安定的な時期にあり、一時金を含めても前期から変化は無いことから、横ばい基調にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 物件供給は非常に少ない状況にある。最新の物件情報としては、主税町の坪110万円程度の物件、押小路通の坪120万円の物件程度しか把握できていない。千本通沿いは、ある程度まとまった画地であれば、マンション敷地として利用されると考える。現在も駅前の千本通沿いで賃貸マンションが建築中であるが、土地価格は坪200万円が上限と思う。賃貸マンションは築浅物件であれば高稼働が期待できる。（売買仲介業者）
- 物件供給は少ない状況が続いているが、需要の減退は認められない。幹線背後の住宅地で道路条件が良好であれば坪120～130万円程度の水準であるが、道路幅員３m未満の土地であれば坪100万円程度まで価格は下落する。物件の供給は少ない状況ではあるが、街路条件や画地条件の良くない物件については、非常に売れ行きが悪く、物件間の二極化がより一層顕著である。中古マンションの供給は限定的であるが、利便性良好なエリアで需要は比較的強いことから、物件が市場に供給されれば、２から３か月以内には売却可能である。（住宅販売業者）
- 古くからの住宅が多く物件の動きはさほど活発なエリアではなく、特段の価格形成要因の変動もないことから、地価は横ばいで推移と予測する。（住宅販売業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	個人消費は概ね横ばいで推移し、東日本大震災以降、国内外の観光客は増加傾向にある。地域経済や海外経済情勢等の先行き不透明感はあるものの観光産業等を中心に景気は回復傾向にある。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。売り物件は少なく稀少性の高い地区であることから潜在的な需要は強い。 観光産業等の堅調さからホテル利用など用途に多様化が見られ需要は底堅く、優良物件であれば高値の取引も期待される。経済情勢の先行き不透明感等により経済動向の影響を受け易いが、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。 A※ 国内観光客数は高水準で推移しており、市内主要ホテルの稼働率も高水準で推移している。観光地を中心に需要は堅調であり、当地区周辺の高度商業地においても取引件数はやや増加、取引価格については横ばい傾向にあり安定的に推移している。原発事故により減少していた外国人観光客数も回復しているが、足下では中国人観光客の減少が見られる。 B※ 賃料収入及び取引価格ともに概ね横ばいで推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。オフィスの空室率は改善が認められるものの、今後のオフィス賃料や店舗賃料の動向については注視が必要である。 E※ 企業マインド等の市況回復や地区内での新規供給が一服したこともあり、当地区ではオフィスの空室率は回復基調にあるが、先行き不透明感は未だ強くオフィス賃料は上昇するには至らず概ね横ばいの傾向が継続している。周辺背後の一部の老朽ビル等では競争力も弱く賃料の引き下げが行われるケースもあり、今後の経済情勢の動向等による影響を受け易いと考えられる。 F※ 店舗賃料は、１階路面店の需要は堅調であり立地等の条件次第では相対的に高めの賃料となる可能性はある。一方で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おり、１階であっても立地条件の劣るビルや２階以上では、周辺背後のビルとともに経済情勢の動向による影響を受け易いため今後も注視を要する。店舗賃料は総じて横ばいである。
		下京区		烏丸	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	オフィスの空室率には改善傾向が見られるものの賃料推移は横ばいで、取引動向も弱く、一部に高額取引も見られるが総額的には低いため、総じて地価動向は前期から横ばいで推移した。 現状の価格に対しては過去の取引動向から需要者の存在は確認されるものの、景気動向等が依然不透明で、賃料動向からもさらなる積極的な不動産投資にはいまだ時間を要するものと思われ、地価の将来動向も横ばい程度で推移するものと予想される。 A※ 取引件数は依然少ないなかで、一部には単価的に割高な取引も見られるが、総額的には低額で取引価格に変化を与える要因も見られないことから、取引価格は横ばいで推移した。 B※ 空室率の改善傾向が継続しているがコスト抑制も依然として強く、募集賃料に強さはなく依然低調である。取引価格も横ばいで推移している状況から、取引利回りは横ばいで推移した。 E※ 空室率の改善傾向は当期でも確認されたが、募集賃料上昇にまで至っておらず、コスト抑制傾向は依然として強い状況にある。空室率の改善傾向は、需要者の選択範囲を狭めることとなるが、現状においてはオフィス賃料は横ばいで推移した。 F※ 足元では日中関係の悪化から中国人観光客の減少などマイナス要素が出てきているが、それ以前はホテル稼働率等は好調で、全般に観光客の持ち直し傾向が継続していた。しかしながら、店舗賃料は他地区に比べて高水準にあり、現状以上の力強さは見られないため店舗賃料は横ばいで推移した。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
京都府	京都市	中京区	商業	御池	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	▽	□	□	△	□	分譲マンション業者の用地取得意欲が強い状況が継続しており、周辺背後を含めたマンション販売単価も上昇傾向にあるが、用地の規模・価格面での選別化も強く、また、商業系収益物件の需要が限定的であることから、地価動向は横ばいで推移している。 短期的には日中関係の悪化が観光都市京都に与える影響は大きく、中小企業にも影響が出始めている。当地区では物件不足の点から需要が勝っているものの、このような状況の沈静化や経済情勢の先行きの不透明感もあるため、地価の将来動向は当面の間、横ばいで推移するものと予想される。	
														A ※	当地区の地価をリードする分譲マンション用地の需要は、現在販売中のマンションが完売したことや稀少性が増しつつあることにより根強いものがあるが、収益物件としての事務所ビルニーズが限定的で回復していないことから、総じて取引価格は横ばいである。
														B ※	賃料は下方修正が進み落ち着いているものの、国内外の経済環境は不透明さが払拭されず、企業のコスト抑制意識が強く、賃料水準は依然低調である。取引価格も横ばいで推移していることから取引利回りは横ばいで推移した。
														E ※	オフィスビル賃料の下落は、空室率の改善・低下と共に底値感があるが、依然として賃料の上昇傾向が見られない。これはテナントサイドが高いコスト抑制意識を有していることと需給バランスの点で需要喚起の要因が乏しいことによるもので、オフィス賃料は総じて横ばいである。
														F ※	店舗の需要はオフィスに比べやや強いが、常により集客力の強い近接地区との競合にさらされ、また需要者や顧客の範囲も限定的であるため、店舗賃料は横ばいで推移している。
				丸太町	↗ 0～3% 上昇 （前期 ➡ 0% 横ばい）	△	□	□	△	□	□	△	△	オフィスや店舗賃料の回復時期は不透明な状況が継続しているが、住居系賃料にはやや上昇傾向が窺え、依然堅調なマンション市況を反映し取引価格は上昇しているため、地価動向としてはやや上昇している。 日中関係の悪化による観光産業等への影響は一部の業種や地域に影響するものと予測されるが、当地区に関しては限定的で、地価の将来動向としては安定的に横ばいで推移するものと予想される。	
														A ※	業務用地などの取引は少なくこれらの価格動向は見極めにくいが、マンション市場は依然堅調で、高価格帯で販売されるエリアも拡大傾向にあるため、取引価格はやや上昇している。
														B ※	既存ビルのオフィス空室状況に大きな変化は見られないが、募集賃料の上昇にまでは至らず、いまだ需給関係の調整段階が継続している。一方、地価動向がマンション需要を支えとしてやや上昇傾向であるが、賃料も住居系に限定すれば同様の傾向であるため、取引利回りは前期から横ばいである。
														E ※	エリア内に小型ビルが竣工したため、新築の空室状況は変動している。全体としての既存ビルの空室状況率に大きな変化は見られないが、その推移からは一時期の悪化傾向とは異なり、改善傾向が見られる。しかしながらコストダウン要求は依然強く、オフィス賃料は前期から横ばいで推移している。
														F ※	ホテル客室稼働率は夏場までは順調であったが、その後の日中関係の悪化から、観光産業全体に対する影響が足元では危惧される。また竣工したビルには飲食店舗が開業しており、その賃料は予想内ではあるが需給状況は安定していることが確認されたため、店舗賃料について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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	・ 河原町通の土地価格は下落基調で推移しており、四条河原町から河原町蛸薬師までで坪600万円程度、河原町蛸薬師から三条河原町まで坪400万円から500万円程度だと思う。（売買仲介業者） ・ 烏丸地区では、四条西洞院交差点付近の土地約277坪が坪約812万円でホテル建設用地として取引されており、ホテル用地の需要を中心に地価は堅調に推移している。（賃貸仲介業者） ・ 御池地区では、旺盛な需要を見せていたマンションデベロッパーの用地取得意欲が弱っているように感じる。マンションのエンドユーザーの購入意欲に陰りがみられ、これ以上強気でマンション用地を仕入れることはできない状況になっている。（信託銀行） ・ 丸太町地区では、地下鉄沿線の住宅需要は非常に強く、御池通から丸太町通までの住宅地では坪200万円程度で取引されている。旺盛な需要に比して供給が少ない状況が続いており、住宅地としては高値で推移している。（大手不動産業者） ・ 収益物件の購入を検討している需要者は、京都駅周辺地区や烏丸地区は検討対象とするエリアだが、河原町地区は検討対象外とすることが多く、河原町地区の地価は今後も下落傾向が続くと思う。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	□	□	□	地域経済には先行きの不透明感があるものの、当地区はマンション適地であれば駅近を中心に引合いは強く、さらに周辺背後の住宅地の安定的な根強い需要にも支えられ、当期の地価動向は横ばいで推移している。 価格形成要因に大きな変化は見られず、需給は概ね安定している。店舗については賃料水準が下向きに推移する可能性は否定できないが、今のところ空店舗の増加は認められない。底堅いマンション需要に下支えされており、地価の将来動向は当面横ばい傾向が続くものと予想される。
														A ※ 市内中心部ではマンションの建設や新規分譲が盛んであり、住宅地として選好性の高い当地区に対する取得意欲は強いが、店舗付共同住宅としての適地は少ない。取引価格は横ばいで推移しているが、立地条件等の良好なマンション適地であれば割高な価格が予想される。周辺背後の戸建住宅地についても割高な取引は減少したものの需給は概ね安定的に推移しており、駅近の物件を中心に選好性は高い。
														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。交通利便性が良く住宅としての選好性の高さから全般的に住宅を中心として賃料は横ばいで推移、取引価格も概ね横ばいで推移しており、取引利回りは横ばい傾向である。店舗賃料については一部に老朽化したビル等でテナントの入替え時に賃料の引き下げ等が行われる場合もあり、今後の動向については注視すべきである。
														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。京都市内の駅近で高容積の地域ではマンションの素地価格も上昇しており、特に市内中心部の地下鉄沿線等の利便性の良い地域を中心にマンション適地の引合いは強い。市内中心部では業者の仕入れ値が割高になるに伴い分譲価格も上昇傾向が認められ、このような市内中心部の販売価格の動向により当地区のマンション分譲価格が影響を受ける可能性はある。
														H ※ 利便性、居住環境が良好なため賃貸マンションは若年世帯を中心に人気が高い。マンション適地が少ないため新規の供給は見られず、需給は安定的に推移している。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おり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

- 下鴨北園町の200坪の角地物件が市場に出ているが、坪186万円とやや高い水準である。物件としては上質なので、もう少し価格が下がれば決まると考える。このあたりは人気のエリアで、価格水準も高いが、過去の事例をみると、坪143万から160万円くらいの幅に収まる。西梅ノ木町で坪126万円の取引があった。ここまでくると、上記に比べると価格水準も少し下がってくる印象である。駅北側の南茶ノ木町も人気がある。坪130万円で売り出し、坪110万円程度で成約すると考える。この辺りは、通りが１本違うだけで、農地や古い共同住宅が介在し、景観が全く異なる。高級感のある住宅地としての景観が維持されている通り沿いであれば、価格水準も高い。（売買仲介業者）
- 北山通り以北では物件供給が少ない。夏以降で上賀茂小近くで４区画の分譲（道路幅員６ｍ、北向き）があり、２区画が売れた。土地建物一体で5,000万円弱と考える。豊田町でも４区画の分譲で4,000万円台半ばと考える。（住宅販売業者）
- 物件供給が少なく、成約事例も少ない。供給が少ない上に、お得意様に内々で紹介し成約する事例も相当数あるため、市場に出てくる物件が少ないことも成約事例が把握できない一因と考える。市場動向に大きな変化はないが、若干供給が少なくなっている印象がある。（売買仲介業者）
- 特段の価格形成要因の変動はみられないため、地価は概ね横ばいで推移と予測するが、価格水準の高いエリアは供給過少な状況にあり、価格がやや上昇する可能性もあると思われる。（住宅販売業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	□	—	—	□	□	当地区への需要は根強いものがあるが、同時に高い選別志向も併せ持つ需要層であるため、目立った変化としては現れず、前期から引き続き高値安定の地価動向が維持され横ばいで推移している。 将来の消費税増税までの駆け込み需要の動きは、今のところ見られない。供給が限られている中で、高い選好性と経済合理性をもつ需要が潜在しており、将来の地価動向はここ数期の地価水準が維持され、横ばいで推移すると予想される。 A C ※ 桂駅徒歩圏では供給が減少してきていることから、取引件数も前期からは減少してきている。従って、取引価格は顕在化し難いところではあるが、下落感や上昇感はなく、総じて30万円/㎡～40万円/㎡程度の水準が維持され横ばいで推移している。 B ※ 取引利回りは、取引価格が横ばいであり、また賃料も入居者の動きの少ない時期にあって安定して変化がないため、前期と同様６％～７％で横ばいで推移している。 G ※ 当地区では、用地不足のため新規の分譲マンションの動きは見られない。分譲価格については、上昇感や下落感はなく、平成24年１月の最終分譲事例からの変化もないため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 賃貸市場は需給状況に変化を与えるような動きが少なく安定的である。賃料についても安定しており、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

- ７から８月は全体的に広告に関する問い合わせも少なく、動きが悪かったという印象である。桂駅周辺では物件の供給もほとんどみられなかったと考える。物件によって需要の強弱があり、画地条件等の良好な物件については、ある程度高い価格水準でも売却可能である。画地条件等の良好な物件は、市場に出ることなく、内々で成約するケースも多い。住宅用途の収益物件に対する需要は堅調に推移している。需要者の購買意欲は旺盛であるが、融資は少し渋り気味の印象である。比較的グレードの高い１棟売りのマンションが成約したが、満室想定の利回りで11％程度であった。（売買仲介業者）
- 物件供給も少なかったこともあり、桂駅周辺の物件の動きは非常におとなしい印象である。最近の物件供給は、駅西口の坪150万円の更地物件、駅東口の築２年の3,000万円台前半の中古住宅くらいではないか。需要者にとって少しでも高いと感じる価格帯であると問い合わせは非常に少なくなる傾向が強い。桂駅西口の区画整然とした住宅地域を除くと、購入者の予算は新築で4,000万円程度、中古物件であれば3,000万円程度までと考える。（住宅販売業者）
- 桂駅徒歩圏内を中心に人気は高く、地価の変動は元来より非常に少ないエリアで、今後も極端に物件供給が少なくならない限りは、地価は横ばいで推移すると予測する。（住宅販売業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	□	□	取引価格、賃料水準ともに動きは見られず、低金利ではあるが様子見状況のなかで、購入者にとっては焦ることなく比較購買ができる状況にあり、住宅需要は安定しているが落ち着いているため、地価動向は前期から横ばいで推移した。 日中関係の悪化など、依然として景気動向は不透明な要因が多く、心理的にも法人・個人に影響しており、底値感はあるものの購入者は限定され、今後も取引動向は弱含み傾向と見られるなかで、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。 A※ 低層住宅のなかで品等の高いものについては一部動きも見られるが、画地条件が劣るものを中心に軟調であり、総じて取引動向に強さはない。低金利が継続しているが雇用環境等は依然厳しく、購入者層は限定されるなか、取引価格は横ばいで推移した。 B※ 単身者の居住用賃料が夏場以前に比較して安定し横ばい傾向にあり、概ね店舗賃料も含め横ばい程度の推移と把握されることから、地価動向が横ばい傾向であるなかで、取引利回りは横ばいで推移した。 G※ 中古市場でのマンション価格は比較的好調であるが、新規のマンション供給は見られないなか、周辺では素地取得も見られるため、今後の供給が予想される。しかしながら、周辺居住者の需要を中心としており、戸建価格と同様、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。 FH※ マンション賃料に関して依然は下落傾向にあったが、夏場以降の募集賃料は比較的安定している。但し空室状況の改善傾向は見られず、入居済みの賃料との比較で下げてまで空室改善しにくい事情もある。また店舗についても訴求力のある出店は見られず全般に動きは静態的で、マンション賃料、店舗賃料ともに前期から横ばいで推移した。

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

- 物件の動きは総じて鈍い状況にあるが、桃山小学校区等の人気エリアから外れるとより一層動きは鈍いと考える。伏見桃山駅周辺の取引事例としては、中油掛町の新規分譲住宅が坪120万円、平野町の18坪、築５年から６年の中古住宅の任意売却入札が行われ2,700万円で落札された。最近になって物件の売却スピードは落ち気味になってと考える。また、需要者の物件総額に対する感度は一層敏感になっていると考える。桃山南口の物件は坪60万円が水準と思われていたが、建築条件無しで坪70万、建売では坪60万を下回る事例がみられたように、自分の希望する家を建築したいというニーズが以前よりも高まっているように思われる。このような需要者の係わる取引については、一般的な価格水準以上の取引価格となることが多いと考える。（売買仲介業者）
- 商業系用途の土地需要は低調である。事業展開に際し、土地取得よりも、建物賃貸の需要が強い。工業系用途（物流等含む）の土地需要は一定数認められるが、需要者のニーズに合致した物件の供給が無いため、成約に至らない状況が続いている。需要者ニーズとしては、道路条件は８ｍの幅員を確保でき、規模は500坪程度、駅徒歩圏に立地していること（社員の通勤のための駐車場用地の確保が不要）といったものが最低条件として把握できる。規模に関しては1,000～2,000坪の広い土地を探している需要者も多い。取引の前提となる買主提示価格は、事業採算性から判断した負担可能価格となると思われるが、好条件の物件であれば、一般的な地価指標等に比べて高価格での取引が予想される。（売買仲介業者）
- 物件間の優劣、需要の強弱が一段と明確になりつつあるが、総じて物件の動きは鈍く、地価が上昇する要因は見当たらない。今後は地価は横ばいからやや下落気味に推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	日本経済の見通しは不透明であり、当地区及び周辺地区の需給環境も楽観視できず、賃料の中長期的な回復・上昇基調は不透明である。しかし金融緩和や空室率の改善に伴い取引価格がやや上昇したこと等から地価動向はやや上昇傾向が継続している。今後、大阪圏で最も高度な商業地であることから、資金が優先的に流入する可能性が高いことに留意する必要がある。 当地区の競争率は高まりつつあるが、北ヤードの大量供給が見込まれており、賃料等の動向の見通しは中・長期的には不透明である。しかし良好な資金調達環境が続いており、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向になると予想される。 A ※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引は観察されていない。既存ビルの空室率の低下傾向が続いており、賃料は底値からの反転をうかがいつつある。期待利回りは改善の兆しがある。大型再開発ビルのリーシングが一巡したため大規模ビルの中長期的な空室リスクが低下した一方、金融緩和のなか投資物件が限定的なため取引価格はやや上昇傾向に転じつつある。 B ※ 当地区で目立った当期の取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。しかし北ヤードの開発に伴い大阪圏で最も繁華な商業地の地歩を固めつつあり、築浅の物件取引利回りは横ばいから改善の方向をうかがいつつある。経年を経た競争力の劣る物件の取引利回りは現在のところ横ばい傾向にある。 E ※ 当期は、当地区及び周辺地区で目立ったオフィスの新規供給はなく、グレードの高い築浅の物件については引き合いも順調であり競争力が高まりつつある。これに伴い空室率の改善が明確になりつつあり、オフィス賃料は底値圏からの反転をうかがいつつあるが、概ね横ばいで推移している。しかし来春から北ヤードでの大量供給が見込まれており、中長期的な回復及び上昇基調は不透明である。 F ※ JR大阪駅のリニューアル、周辺百貨店の新築・増床等は成功し、これにより当地区及び周辺地区の一般商業繁華性は大阪圏で最も高度になり高い競争力を発揮・維持している。そのため各業種からの引き合いも多く、旧来のものも含めて大型の商業施設の需給関係は従来から貸し手市場のものが多い。その一方、消費環境は芳しくなく店舗賃料は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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	大手家電メーカーの不振など大阪府下の経済の状況は芳しくはないものの、隣接する梅田地区を中心に外資系や東京を中心とする投資家の新規投資の動きも見られるようになっており、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 大阪駅北地区の先行再開発ビルのオフィス部分のリーシングについては、各テナントの関心も高く引き合いも多い模様である。当地区は梅田地区の周辺地区としてテナントが引き抜かれる懸念もあるが、オフィス・店舗ともに賃貸市場は改善傾向にあり、地価の将来動向は横ばいと予想される。	
														A ※	店舗の供給過剰を不安視するプレイヤーも少なくはないが、梅田地区を中心として商業集積度は向上している。オフィスについても地区内の空室率は改善傾向にあり、賃料・取引利回りとも横ばいで推移していることから取引価格は概ね横ばいとなっている。
														B ※	利回り低下までは見られないものの、良好な資金調達環境を背景にJ-REITをはじめとする法人投資家の底値買いの動きも見られるようになってきており、投資対象は梅田地区とその周辺地区に集中していることから、引き続き取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※	一部のオフィスビルで募集賃料の引き下げの動きはあったものの、当地区内のビルの空室率は改善傾向にあり、ほとんどのビルが高水準で安定稼働していることからオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。
														F ※	梅田地区が商業集積度を高めていく中で当地区においても特に梅田地下街から接続しているビルについては来店型のテナントのニーズは底堅く、店舗賃料はほぼ横ばいとなっている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	▽	□	—	—	商業施設開発の集客効果などで梅田地区の商業成熟度は高まり、その商圏は広範囲に渡り、ブランド・名声が高まった。しかし、来春の大型開発オープンを控え、供給過剰感や先行き不透明感がある。また、オフィス賃料は大型ビルを中心に底を打ち反転しつつあるものの、立地条件や市場性が劣るビルは停滞感があり、また店舗賃料水準も地区により傾向は異なることなどから、総じて当地区の地価動向はほぼ横ばい傾向にある。 来春のうめきた地区の新築ビル竣工などにより、JR大阪駅周辺の業務・商業集積度が高まり、地域ポテンシャルはさらに上昇することが予測される反面、当地区の相対的な位置づけがやや低下することは否めない。当地区南部の小学校跡地などの開発の進捗状況や北ヤード地区との動線確保の時期及び内容により、当地区のポテンシャルアップの可能性はあるものの、当面、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向を示すと予想される。 A ※ 近時の梅田地区中心部での大型商業施設が複数開業し来春のうめきたオープンなど当地区の商業集積度は高まりつつある。一方、当地区は梅田周辺地区全体の中では相対的な位置づけがやや劣る感があるものの、昨年末頃において、当地区南部での入札案件で複数の応札者が見られ、また、梅田地区周辺における供給余地が少なくなっている状況などを踏まえると、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。 B ※ １階路面店舗は依然として引き合いは底堅いものの、基準階や背後地などは梅田地区の商業施設集積度の高まりも影響して相対的な位置づけが劣る。また、オフィス賃料は依然として交渉により賃料を下げるビルも見られるなど、収益性は物件により異なる。ただし、オフィス系以外の用途においては底打ち感があることなどから、取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。 E ※ 近時に梅田中心地区に竣工した複数の大型賃貸ビルは空室がほとんどなくなり、その賃料水準は昨年に比べ反転している。また、中小規模ビルのうち築浅ビルの賃料水準は下落していない。ただし、周辺地区の中小規模ビルにおいては依然として空室が見られるものがあり、個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なるものの概してオフィス賃料はやや下落傾向である。 F ※ 店舗賃料は、１階路面店舗については引き続き堅調な賃料水準を持続している。一方、上層階や背後地に所在する店舗は概ね横ばい傾向を示している。ただし、テナントが退去すると空室が暫く続くケースも見られ、その成約賃料水準は一部下落傾向を示しているものも認められる。梅田地区と異なり、賃料負担能力がやや低い業種などが需要の中心になりつつあり、地域全般的な店舗賃料は総じて横ばい傾向を示している。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	□	□	—	—	安定的な収益が見込まれる事業用物件の取得が増えつつあり、マンション用地の需要は引き続き堅調に推移していることから、当期の地価動向は僅かながら上昇傾向にある。 大規模商業施設の開業により中之島地区全体の活性化が見込まれ、当地区のマンション用地の潜在的需要と相俟って地価の上昇が期待されることから、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が継続するものと予想される。 A※ 中之島地区における耐震性能が優れた大規模オフィスビルについては高い稼働率を維持しており、当地区においては官民による開発プロジェクトが予定されているほか、マンション用地としての潜在的な需要が見込まれることから、取引価格は上昇傾向にある。 B※ 中之島地区においては企業の移転需要を満たすハイグレードビルが多く、空室率は改善傾向が続いており、取引利回りに与える取引価格上昇の影響は小さいことから当地区の取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 E※ 中之島地区で開発された大型オフィスビルについては、竣工前から順調にテナント誘致が進められており、当地区における安定した移転需要を背景に、オフィス賃料については前期からほぼ横ばいで推移している。 F※ 当地区における開発プロジェクトに伴う潜在的な期待感はあるものの、店舗の賃貸需要は未だ不透明な状況であり、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。
				梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・今期に入って、地場の不動産業者等のプレイヤーも積極的な姿勢を見せており、需要者層が広がっている。（売買仲介業者） ・梅田地区において、大型オフィスビルの取引（受益権売買）が成立した模様である。詳細は不明であるが、各プレイヤーの積極的な物件取得姿勢が窺える。（売買仲介業者） ・今期に入っても西梅田地区に存する大型オフィスビルは、BCP（事業継続計画）に関連したオフィス需要等もあって、高稼働率を維持している。賃料水準も昨年から下落はなく、安定した収益性を確保している。（大手不動産業者） ・中之島地区については、大型ビルの稼働率は依然として軒並み90％程度を確保している状況下にあり、空室率の大きな上昇は見られない。平成24年10月に竣工する大型オフィスビルは、現時点で95％程度のテナントを確保しているとのことである。（賃貸仲介業者） ・梅田地区の百貨店本店の開業効果に加えて、増床工事終了によってコンコースが解放され、茶屋町地区への顧客の流れが回復するため、テナントの売上回復が期待される。（投資運用業者） ・大阪駅北地区（先行開発区域）の竣工により来年はオフィス床の大量供給が予定されている。しかし、当該物件に係るテナントの内定の話も聞こえてきており、平成21年以降の急激な賃貸市場の悪化の再現とはならず、地価はやや上昇すると予測する。（賃貸仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	取引は少ないもののオフィス賃料水準がほぼ底値で下げ止まりの状況にあることから、地価動向は下落から横ばいに転じている。 梅田地区への一局集中傾向が続いているものの、当地区のオフィス市況は賃料がほぼ底値で落ち着きつつあることから、地価の将来動向は今後も横ばい傾向が続くと予想される。 A ※ 取引事例は少なく、当地区周辺で投資法人等によるオフィス等の取引が散発的にある程度である。梅田地区、淀屋橋地区等に比べて需要は弱いものの、オフィス賃料はほぼ下げ止まりであることから取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 賃料水準はほぼ底値感があること、また、金融機関の融資姿勢は引き続き積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないこと等から取引利回りは横ばいである。 E ※ 当地区の空室率は横ばいにあり、オフィス賃料もほぼ下げ止まりで横ばい傾向にある。賃料相場は坪１万円から坪１.2万円程度であるが、立地条件が劣り、築年が古い物件のなかには坪1万円を割り込むものも見られる。 F ※ 店舗はオフィスワーカー等をメインターゲットとするため売上げが比較的安定しており、店舗賃料については大きな変化は見られないため、概ね横ばいの状況である。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	取引として顕在化しているものは、自社・外部賃貸併用（以下、自社併用）で、募集案件もオフィスが多い。商業ビルの取引は少なく、マンションは供給過小で顕在化していない。比較的規模が小さいオフィス取引が堅調で、同フロア規模（20～30坪程度）の賃貸需要は一定程度あるため価格は安定している。総じて、地価動向は横ばいである。 当期の取引はオフィスを含めて一定程度あり、路面店舗需要の旺盛さはあるものの、総額の低下、中型オフィス案件の不成約の傾向は前期より強くなり、下落顕在化リスクが感じられる。分譲マンションの消費税増税前の駆け込み素地取得終盤や外的経済要因による景気悪化等の要因可能性を踏まえると、地価の将来動向は若干の下落傾向に転ずると予想される。 A C ※ 取引件数は、前期同様供給が少ないものの需要は底堅いため横ばいである。用途別に、マンション適地は既に少なく、供給が特に少ないため出れば高い価格での成約となる。一方、オフィスは、家主の売出価格が依然高めであるが折り合うことも多く、取引事例からは有効需要及び用途として、総額１～３億円程度の自社併用型が散見される。以上の取引動向はほぼ前期と同様であるため、取引価格は横ばいである。 B ※ 用途別取引利回りは、マンションは築浅で８～９％、中古で10～11％、非常に古いものでも13～14％程度で安定している。一方オフィスは上記自社併用で10％から上（ただし、総額３億円程度まで）で、特に築年が長く仕様の劣る規模大案件は買手がつかない。一部、最寄駅等から近いフロア30坪程度の物件については需要が認められるが、これに劣るものでは恒常的に高空室である。当該状況は前期と変わらず、取引利回りも横ばいである。 E ※ オフィス賃料は、底値圏で前期と変わらず横ばいである。ただし、立地条件が悪い劣位物件は募集賃料レベルで変化はなく、高い空室率が恒常化している。特にフロア50坪を超えると厳しい。 F ※ 店舗賃料は、前期と比較して30坪以下の路面店舗需要が活発化し、回転率が上がった。ただし、業種的には客単価の低い飲食中心で、存続期間も短く、目抜き通りではコンビニ・ドラッグストアなどに限定され、賃料が上昇する傾向は見られない。また、上層階の需要は依然弱く、路面単価の半値以下となる。総じて前期同様、店舗賃料は横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	△	□	□	□	—	—	オフィス、店舗とも賃貸市場は安定してきており、幹線道路の背後では賃貸マンション建設の動きや時間貸駐車場のニーズもあり地区内の地価を下支えしていることから、当地区の地価動向は横ばいとなっている。 日中、日韓の関係の悪化によってアジア系観光客数の減少が懸念されるが、外資系法人投資家、J-REITの都心型商業施設に対する投資意欲は引き続き高いことから、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 長堀通の背後で売却物件の入札があったが、自社利用を目的とする企業、賃貸マンション業者や貸駐車場利用を目的とした投資家などが競合し、比較的高い水準での取引となった模様であり、前期と同様に需要者の裾野の広さから取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※ 金融機関の貸し出し競争は激しく、都心型商業施設への融資は活発化してきていることから、信用力の高いシングルテナントとの長期契約が締結されている都心型商業施設に対する投資意欲は旺盛であるが、投資適格物件の供給は少なく、当地区の取引利回りも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、空室率は大阪市平均よりも高い。まとまった空室を抱えていた一部の築年の古いビルについては思い切った募集賃料の値下げも見られ、地区内の空室率は回復基調にあり、総じて募集賃料も下げ止まりの状況が窺えることからオフィス賃料は横ばいとなってきている。
														F ※ 長引く賃料水準の下落が新規出店需要を喚起したため、地区内の店舗の空室率は改善傾向にあると見られる。募集賃料の時系列データ等からは路面店はやや上昇、１階以外の店舗区画ははやや下落しており二極化の様相が窺えるものの、総じて店舗賃料は横ばいとなっている。
				心斎橋	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	店舗の出店ニーズが旺盛な心斎橋筋商店街においては取得需要は認められるが、その他の周辺地区はやや弱い。キタ、アベノの大型商業施設とのエリア間の競争激化も認められ、市況の回復感は感じられない。取得需要、オフィス賃料、店舗賃料に大きな変化はなく、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。賃料、取引利回りに底打ち感があるものの、地価を上昇させるような特別な変動要因は見当たらないことから、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 御堂筋沿いの大型物件については潜在的な需要はあるが、取引総額が大きくなる地区であるため取引は稀である。心斎橋商店街における取得需要は強く高値での取引も散見される。総じて当地区は１～２階店舗の賃貸需要は安定しているが、地下階及び中層階以上の賃貸需要は不安定である。取引価格は概ね横ばいの傾向にある。
														B ※ １～２階の店舗賃料は安定し、オフィス賃料も底打ち感が認められる。金融機関の融資姿勢も積極的であり、投資家の取得意欲も底堅いことから、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 梅田、淀屋橋地区と比較するとオフィスとしての需要が弱い。しかし、ここ数ヶ月間において成約賃料や一時金の額、フリーレントの期間に大きな変化は認められず、総じてオフィス賃料は横ばい傾向にある。
														F ※ 御堂筋沿いの１階ブランド店舗の賃貸需要は安定しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。地下階の店舗賃料は弱く空室も散見される。心斎橋筋商店街への出店需要は強く、賃料は高水準で横ばいである。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 下落	□	□	□	□	▽	□	—	—	優良不動産を中心に売買市場の回復が明確に現れはじめ、商業立地としての底堅さが認められる当地区の地価も回復の兆しが明確になってきている。したがって当期の地価動向はこれまでの下落傾向から底打ちし、横ばいに転じている。 欧州問題が長期化しており、中国の動向如何によっては大幅な訪日客の減少が懸念されることから、これから短期的には暫く様子見状態が続くものと予想され、将来の地価動向も横ばいで推移するものと予想される。 A ※ オフィス賃料は未だ下落の可能性があり、中国系訪日客の減少、梅田地区百貨店の増床リニューアルについて当地区への影響が注視されるところであるが、不動産売買市場の回復が明確になってきている中で、地区の路面店舗や百貨店売上げが引き続き好調に推移しており、商業立地として底堅さが認められる当地区の取引価格は下落から横ばいに転じている。 B ※ 関西圏の複数のターミナル周辺で大型の事業用不動産売買が見られ、同種の大型不動産が低位な利回りで取引される可能性がある。一方で、オフィス市況は停滞が続いており、地区内にグレードの高いオフィスビルが立地していない当地区の取引利回りは横ばい傾向で推移している。 E ※ オフィスの新規需要は引き続き梅田・中之島エリアへの集約移転が中心であり、当地区の空室率はこれらのエリアと比較して高い水準で、一進一退が続いている。新規賃料に底打ちの兆しが見られはじめているが、継続賃料にまだ下落の余地が残っており、オフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移している。 F ※ 梅田地区や阿倍野地区とのエリア間競争は前期に収束し、当期は比較的落ち着いて店舗市場は推移している。訪日客の下支えが大きい当地区においては中国系訪日客の減少が懸念されるところであるが、今のところ店舗賃料は路面部分を中心に横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
大阪府	大阪市	中央区	商業	ＯＢＰ	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	▽	□	—	—	都市再生緊急整備地域に追加指定されたことで一部に高まっていた開発機運も落ち着いてきている。大型のテナントを有するビルが多い同地区オフィスビルへの投資について投資姿勢は引き続き慎重であり、オフィス賃料の下落を主要因として地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 大阪市中心部からの引き抜き圧力の勢いは当分の間継続すると考えられるため、地価の将来動向は下落基調が続くと予想される。ただし、大阪市、大阪府が公表するハザードマップでは、同地区は地盤が高いため他のビジネスエリアと比較して浸水リスクが低いことが明らかになっており、外資系金融機関や領事館等から見込まれるBCP（事業継続計画）のためのバックアップオフィス需要を取り込めれば地価下落幅は縮小すると予想される。	
														A ※	当地区内の大型テナントは引き続き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おり、今期は大型テナントの梅田地区への移転も決定したことからオフィス賃料の下落基調に歯止めがかかっているとはいえず、取引価格は下落傾向にある。
														B ※	大阪市内中心部のオフィスビルに対する投資は再開されつつあるが、同地区のオフィスビルについては相対的にテナント移転リスクが高く、物件取得検討の動きも引き続き慎重であ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 ※	梅田地区を中心として同地区からの引き抜き圧力は継続しており、当期は同地区内のビルに入居していた大型テナントの梅田地区への移転も決定したことから賃貸市場は軟調であり、オフィス賃料は緩やかながら下落傾向が継続している。
														F ※	従来から店舗区画がオフィスに用途変更されるなど需給調整が図られてきた結果、賃貸市場の需給バランスは維持されている。オフィスワーカー向けの利便施設としての店舗が多く、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 下落	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	オフィスの収益性はなお下降傾向が続いており、反転するほどの要因は見当たらない。また、オフィスの新規供給も少ないため、賃貸市場に活気も乏しい。しかし、金融面から投資対象としての見直しがはじまっており、投資市場の動向が影響して地価動向は横ばい傾向にある。 当地区の賃貸市場は賃料・空室率等の各側面で、需要供給ともに弱い状態が続いているものの、投資資金の流入が見込まれるため、将来の地価動向は若干ではあるが上昇傾向に転じるものと予想される。 A ※ 景気に明るさが見えないものの取引市場は落ち着き、通常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少ない。賃貸市場では、賃料はなお下落傾向が続いているが空室率は改善傾向が続いている。このため、賃料の底打ち感が高まって投資資金の流入の兆しが認められ、将来予測に明るさが見えてきたため、取引価格は横ばいである。 B ※ 取引市場では概ね価格横ばい状態になった一方、賃貸市場では十分な改善に至っておらず、両市場の需給関係に若干の差が生じたため、当期の取引利回りはやや低下して推移した。 E ※ 当地区の賃貸オフィスの賃料水準は、市内中心部よりやや低めである。オフィス賃料はなかには上昇期待が混り始め、底値感が見られるものの、大勢はなお弱含みの下落傾向であるため当期のオフィス賃料は依然弱い下落傾向にある。 F ※ 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。小規模資本での店舗開設が難しくなっており、又、顧客の増加も見込めないため店舗需要も弱い。このため店舗賃料はなお下落傾向にある。
		中央区・淀川区		北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、ＯＢＰ、新大阪										**ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例** ・ 北浜・船場・長堀地区については、大通り沿いを含めて、住宅用地としては、売却しても賃貸に供しても、適正な価格及び賃料で成約できる。また、人気もあることから、ほとんどの事業者は開発素地を住宅素地として考えている。中央大通沿いの築３年程度のオフィスビルは成約賃料坪８千円、フリーレント15カ月であった。この状況が当地区のオフィス市況の厳しさを物語っている。（売買仲介業者） ・ OBP地区については、BCP対応の企業を主要なターゲットに打ち出しているビルもあるようであるが、他のエリアの築年の浅いオフィスビルは飽和状態であり、リーシングは相変わらず厳しい状況である。（賃貸仲介業者） ・ 心斎橋・なんば地区で、東日本大震災後戻りつつあったインバウンドの観光客が竹島や尖閣諸島問題によりここ最近確実に減少に転じている。梅田エリアと異なり、インバウンドの客層の比率が高い地域であるため、観光客の減少による店舗売上げの減少、空室率の上昇等のリスクが今後懸念される。（賃貸仲介業者） ・ なんば地区で、日本橋駅至近のオフィスビルを不動産業者が購入したが、テナントリーシングに大苦戦した。築年の経過したビルやオフィス立地として劣るものは、大変厳しい状況である。（売買仲介業者） ・ 新大阪地区で、竣工予定のオフィスビルはテナントが100％内定し、賃料も１万円後半のようであり、大阪市内のオフィス市況が厳しい中で、大変健闘した物件である。築年の浅い、立地に優れたビルについては、底固い需要があることが伺える。（賃貸仲介業者） ・ 来年がオフィス賃料の底と考えている。そうであるならば今のうちに物件を仕込むという話もあるだろうが、梅田、阿倍野地区のＳクラスビルが埋まらないことには、なかなか手を出しづらい状況であり、当面地価は、やや下落で推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向に影響を与えるマンション分譲価格は横ばいで推移しており、明確な地価上昇にはつながっていないが、マンション用地の供給の少なさと、開発業者の用地取得意欲の高さから稀少性は高まっており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内で、新規に販売開始された２棟の分譲マンションにおける今後の分譲価格や販売状況によっては、地区内のマンション分譲価格水準が上昇し、地価上昇はより顕著化する可能性がある。短期的には、マンション用地の稀少性と、消費税増税前の販売を目論む開発業者の用地取得意欲の高さから、地価はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 当地区は梅田への接近性、うめきたへの期待感から安定した居宅需要が存する。マンション分譲価格は横ばいで推移しており、高値でのマンション用地取得はリスクが高いが、好立地のマンション用地は供給が少なく、開発業者の積極的な用地取得意欲も見られることから、マンション用地の取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														B ※ 好立地、築浅の優良物件については、供給が少ない反面、投資需要が強いことから低い利回りでの取引も見られる。全般的には賃料、稼働率ともに安定的に推移しており、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。
														G ※ 一部の分譲価格が高く、値下げも難しい竣工後の物件を除き、売れ行きは引き続き好調である。関西エリアの今夏の節電の影響もあり、オール電化マンションの販売速度が鈍ったが、在庫調整は安定的に進むものと見られている。当地区内で、新規に販売開始された２棟のマンションについても、売れ行きは比較的好調である。竣工後物件の在庫調整状況、新規販売物件の分譲価格水準からは、現段階においてマンション分譲価格は横ばいで推移している。
														H ※ 梅田へのアクセスの良さから、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの需要は根強く、稼働率も安定的に推移しており、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

- 福島区の賃貸マンションは、個人・法人投資家に非常に人気がある。保有している賃貸マンションの売買の問い合わせが定期的に入る。（中小不動産業者等）
- 平成23年４月に取得した超高層タワーマンション（築３年、31階建）の稼働率は95％程度を維持している。賃料水準は堅調に推移してきており、賃料水準さえ誤りがなければ、需要は確実に存在する地区である。総額で20万円以下の住居は、入れ替わりの頻度は高いものの、堅調な需要が存在する。（中小不動産業者等）
- 福島区に所在する築年の古い賃貸マンションの取引が成立した。買主は地場の不動産業者であり、利回り（ネット）は10％程度で、買主は相当に割安で購入できたことに大変満足していたとのことである。比較的築年の浅いRC造の賃貸マンションならば、利回り（ネット）は６～７％程度と思料する。福島区においても、ファイナンス環境が好調な状況下で需要者層が拡がりを見せている。（売買仲介業者）
- 福島区（JR福島駅周辺）における低層階店舗の賃貸需要も堅調である。テナントが退去してもすぐに後継テナントが決まる状況である。（売買仲介業者）
- 大阪駅北地区（先行開発区域）の影響は、現在は未だ顕著に現れていないが、特に単身者に人気の高い福島区は、今後も梅田地区周辺エリアという利便性の高い点が注目されて、取引市場・賃貸市場ともに堅調に推移し、地価はやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区における直近のマンション素地等に係る土地取引は確認されなかったが、開発業者・不動産業者等による土地取得意欲は旺盛である一方、供給が限定的であることも相俟って、取引価格の上昇を通じて地価動向はやや上昇傾向にある。 上記のように、マンション用地を中心とした安定的な需要が見込めるエリアであることに加え、マンション用地については平成24年末頃まで、戸建住宅用地については来春～夏頃までは段階的消費税増税前の駆け込み住宅需要に対応するための先行的用地取得需要が継続するものと予想されることから、大きな景気変動等が発生しない限り、地価動向は現状同様やや上昇傾向で推移するものと予想される。	
														A ※	当地区では、マンション・戸建住宅等の居住用不動産に対する需要が強く、従来より開発業者・不動産業者等の土地取得意欲は旺盛であり、また平成26年４月に迫った段階的消費税増税前の駆け込み住宅需要に対応するための先行的用地取得需要も相俟って、総じて需要が強い状況にある。一方、土地供給は依然として限定的であることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※	賃貸マンションについては、賃料・稼働率共に概ね安定的に推移しており、投資対象としての引き合いは依然として多い状況が見受けられ、築浅で立地性に優れる物件等を中心に取引利回りはやや下落傾向にある。
														G ※	70㎡程度のファミリータイプマンションについて、新築物件は180～200万円/坪程度、中古物件は140～160万円/坪程度が一応の水準であり、底堅い需要を背景にマンション分譲価格は総じて横ばい傾向にあるが、立地性に優れる等一部の物件については高値での取引も見られる。なお、段階的消費税増税前のエンド物件に係る住宅駆け込み需要は、現時点ではさほど見られない状況にある。
														H ※	当地区は都心への接近性や学校区に優れる等を理由に選好性の高いエリアが形成されており、底堅い賃貸需要を背景に、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共にマンション賃料は横ばいで安定的に推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- マンション素地価格は坪200万円前後で、マンション分譲価格は坪200万円から220万円程度である。マンションについては、①学区に拘るファミリー層、②近鉄沿線等で戸建住宅等に住んでいた熟年層等の安定した需要者層があるため、価格は比較的安定しており、平成12年・13年築の駅近中古物件の中には分譲価格の１割減程度の価格で取引されているものもある。（大手不動産業者）
- 当地区のマンション市況は好調が続いており、分譲価格は坪200万円程度で推移している。素地の上昇を分譲価格に上乗せすることが難しいため、今までは建築コストのなかでやりくりしてきたが、建築コストが前期よりさらに上昇（震災復興の影響による人件費の上昇）しているため、事業の採算性が低下している。（大手不動産業者）
- 常に安定した需要があるので、地価は今後大きな上昇はないが、緩やかな上昇が続くと思われる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	▽	□	□	□	△	―	―	取引価格は上昇、取引利回りは下落傾向にあるほか、賃料も安定的に推移している。また、当地区においては現在も開発事業が進行中であり、商業集積度が増していることを踏まえると、地価動向は前期同様上昇傾向にある。 開発事業の進捗と共に、当地区の利便性及び商業集積性の更なる高まりが期待され、今後も天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上が予測されることから、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向を維持すると予想される。 A※ 天王寺・あべのターミナルエリアは昨年開業した大型商業施設の集客効果及び現在進行中の大型開発事業の期待感を反映し、市内主要商業エリアにおける相対的地位が向上している。当期も当地区内における取引は認められなかったものの、当地区の背後地域等では強含みの募集事例が見受けられる。今後の開発も踏まえたポテンシャルの更なる向上に着目した潜在的需要は旺盛であり、取引価格は上昇している。 B※ 当地区内での取引が認められないため、事例による取引利回りの観測は困難であるが、大型開発に伴う当地区の商業ポテンシャルの向上による取引価格の上昇及び店舗賃料の上昇等を考慮すると、取引利回りはやや下落傾向にある。 E※ 賃料水準に大きな動きは見られないが、2012年末に竣工予定の複合商業ビルは、立地・建物グレード・設備水準等の面でエリア内において稀少性を有しており、オフィス賃料も高水準で成約している。駅至近かつ幹線沿いの立地条件に優れたオフィスビルについては賃料は横ばい傾向にあるが、その他のビルについては依然空室も多く、賃料は下落傾向にあり、二極化が見られるものの、総じてオフィス賃料は横ばいである。 F※ 昨年の大型商業施設の開業以降、安定的な集客力を維持しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛である。前期に引き続きエリアの賃料相場を上回る成約賃料も認められ、店舗賃料は緩やかな上昇傾向を示している。

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

- 阿倍野地区は元々客層として若年層、熟年の女性が多い地域であったが、近時は周辺にマンションが増えたことからファミリー層が目立つようになってきた。今後、超高層複合施設ができればビジネスマン等が増え、その人々を受け入れる新たな施設（飲食店等）が増えてくると思われる。店舗経営者の中には商売を辞めて店舗の賃貸に切り替える事例も少しずつ増えている。賃貸については低層階の需要が強く、賃料水準は１階で坪５万円を中心に場所・建物等により上下幅がある。（中小不動産業者等）
- 大型商業施設に続き、来年以降は百貨店、超高層複合施設が次々にオープンする予定であるが、阿倍野地区は梅田・難波に比べて商業施設集積エリアが狭いので顧客の回遊性を作りやすい地域である。今後回遊性を創出する各種イベントを考えている。阿倍野地区の路面店（１階）の賃料水準は坪５万円までで、それを超えると厳しいのではないかと思う。来年の３・４月に、地下鉄に接続する通路沿いに物販店を中心とした店舗がオープン予定であるが、阿倍野地区にさらに賑わいを作り出す施設になると考えている。（大手不動産業者）
- 平成25年の百貨店、平成26年の超高層複合施設のオープンがこの地域の一つの転機と考えている。街全体の魅力がさらに増すことから、今後も地価は上昇していくと思う。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	⇨ 0～3% 下落 （前期 ⇨ 0～3% 下落）	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	堺市堺区鉄砲町における大規模小売店舗の出店計画により、堺東駅前の店舗需要については更に萎縮の傾向にあり、当地区の地価動向は下落基調が継続している。 堺東駅前の大型商業ビルの建替後は、商業機能を一部残した都市型住宅となり、平成24年度事業手法の検討、平成25年度から事業計画の作成に入る予定である。このように、当地区は商業地としての需要よりマンション需要が旺盛であり、当該マンション需要により地価下落の程度が緩和していくに伴い、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落率が縮小していくものと予想される。 A ※ 昨年以降の大阪市内商業中心地における大型商業施設の新設や増床により、当地区の商業地から顧客が流出し、商業的地位が低下し続けている。当地区及び周辺の類似地区等では取引件数は極めて少なく取引価格は下落している。取引の大半はマンション若しくは戸建向けである。 B ※ 当期においても取引事例が少なく、市場における取引利回りを事例によって把握することは困難であるが、当地区の店舗・オフィスに対する投資家の投資意欲は依然低いことから、前期と変わらず市場に動きが見られない。従って、オフィスに対する投資家の期待利回りも前期と変化がなく、取引利回りは横ばいが続いている。 E ※ 堺東駅周辺のオフィス空室率は15％台から14％台にやや改善したが依然高水準で推移しており、募集賃料、成約賃料、一時金についても下落傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 大阪市内商業中心地の大型商業施設の影響により顧客の市外流出が著しく、売上は減少が続き、当地区の商業地としての地位は低下しており、物販店舗は減少傾向にある。店舗の募集賃料について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

- 堺東地区は堺市役所等の官公庁施設があるが、堺市内の中心商業施設としての地位が、堺東駅前の百貨店や再開発ビルから郊外の大型店舗に移行したため、堺東地区に途中下車する魅力は乏しく、表通りを除けば空室率が高い。したがって、再開発ビルの建て替え計画は、立地条件・テナントの出店意欲等を勘案すると厳しく、駐車場附置の問題を考えると現在と同規模の建て替えは困難と思える。少子高齢化の現状を考えるなら、上層階を高齢者用の居住施設とし、下層階を店舗等にする等の工夫が必要と考える。（売買仲介業者）
- 堺市全体として大手家電メーカーの工場建設によって当該メーカーのみならず、関連企業の進出が期待されていた。しかし、リストラの影響により、堺東地区周辺でのワンルームマンションの空室率は増加しており、分譲マンション販売も売れ残りから価格の低下が認められる。地元購入者はマンション価格が戸建住宅とあまり差がなくなっていることもあって、建売住宅を選好する傾向が強く、マンション事業は今後とも苦戦が予想される。（大手不動産業者）
- 景気の低迷による企業の事務所の統廃合は事務所需要の低下等、堺東地区でより影響が大きく、将来の発展要因が少ない事から地価は今後ともやや下落と予測される。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
大阪府	豊中市		住宅	豊中	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	前期と同様、土地取引については公的機関の建替地以外のマンション用地取得は困難である。千里中央駅周辺の再整備の動向、地域の人気度等から潜在的な需要が強く認められ今後も期待される状況ではあるが、地価動向は今のところは横ばいで推移している。 団地建替に伴う土地取引によって建てられた新築分譲マンションによって供給過多になりつつあり、それに伴い中古マンションの取引価格がやや下落傾向になりつつある。しかし、当地区は駅徒歩圏でもあり、人気のある地域であるため、地価の将来動向は当面、横ばいで推移していくと予想される。 A ※ 建替事業による新築マンションが中心である千里ニュータウン内では、土地取引はほとんど見られない。新築マンションの供給過多により中古マンションの取引価格に影響が出つつあるが、駅徒歩圏内の千里ニュータウン内の中古マンションは依然人気があり、取引価格も横ばいである。 B ※ 前期同様、当期の取引価格が横ばいで、賃料水準も同様に横ばいで推移していることから、取引利回りはほとんど動きがなく概ね横ばいで推移している。 G ※ 周辺地域のマンション分譲価格はやや下落傾向にあるが、千里中央駅は北摂地区の中心的な駅であることから、新規分譲マンションの需要は強く、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。その中でも売れ行きの良し悪しは特に駅への接近性が影響する。 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、賃料もやや高めである。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。
	吹田市			江坂周辺	➡ 0～3% 上昇 （前期 ➡ 0% 横ばい）	△	▽	□	▽	—	—	□	□	新規の供給が少ない中、分譲マンション業者と賃貸マンション業者との競合状態により売り手市場になっており、地価動向は上昇に転じている。又、個人の投資家を対象に、区分所有マンションの１部屋を収益物件として売り出しているケースもあり、購入者は広域的である。 分譲マンションの購入者の購入可能価格に限界があり、マンション素地の取得価格についても上限があるものの、マンション業者等の堅調な需要を背景に地価の将来動向については、現状では上昇傾向にあるが、不透明感が残る。 A ※ 新規物件の供給が少ない中で、当地区は立地条件等が良好なためマンション適地として分譲マンション業者を中心に賃貸マンション業者・地元事業会社・投資法人等の需要が強くなっており、取引件数は少ないが取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 金融緩和による金融機関からの低利な融資条件を背景に、投資法人・事業会社の収益物件に対する需要が強くなっており、賃料も安定している状況の下、取引利回りは低下している。 G ※ 新築マンションの購入者は、地元の賃貸マンション居住者を中心に広域的な需要はあるが、立地条件等周辺環境によりマンションの売れ行きに差があり、今後差別化が進むものと考えられる。マンション分譲価格は前期と同様に、横ばいで推移している。 H ※ マンション賃料は、新規物件については安定した法人需要を背景にして、横ばい傾向にある。築年数を経た中古物件については、新築物件と比べ成約が難しいが、新築物件より賃料を下げることにより成約しており、総じて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（H24.7.1～H24.10.1）

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	・江坂周辺地区は賃貸マンション素地として福島区と並んで是非とも取得したいエリアと考えているが、今期の取引をみていると江坂駅から10分以上の立地でも容積率100％当たり坪40万円を超えるのが当たり前の状況であり、売買市場は高騰していることからなかなか購入できない状態にある。（不動産開発業者） ・江坂周辺地区は、以前より各プレイヤーから投資適格エリアとして認識されており、今後も底堅い賃貸需要を下支えに、賃貸市場は堅調に推移していくと予想される。そのため、質の高い物件については、必ず需要が競合し、買い進みの市場となっていくと考えている。（売買仲介業者） ・豊中地区では、千里中央駅から緑地公園駅周辺において今後5,000戸程度の供給が見込まれるため、供給過剰感が解消されるまでは新規投資は控えている状況である。江坂周辺地区で１住戸当たりの面積をコンパクトにしたディンクス向けのマンションであれば積極的に検討したいと考えている。（大手建設業者） ・街区も整備されており、駅からの距離で土地値が決まるわかりやすいマーケットである。分譲マンションも小規模な開発であれば消費税増税前の駆け込み需要期にまだ間に合うので、現在の地価上昇はしばらく続くと予測する。（不動産開発業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	▽	▽	▽	—	—	店舗オフィスビルの投資家による新規投資はほとんど見られない状況で、地元不動産業者や自社ビルとしての購入の動きが見られる程度である。一方分譲マンション業者の用地仕入れ価格には、競争もありやや高値取引となってきており、当地区内においても用途、テナントの種類等により価格形成が異なってきている。このような状況から、地価は概ね横ばいで推移している。 大阪市内との相対的関係からオフィスのテナント需要や店舗需要の回復が見られない状況であるが、土地の底値感は強くなってきており、中心商業地を僅かに外れるとレジデンス系の旺盛な需要がある中で、当面の地価の将来動向はほぼ横ばいで推移すると予想される。 A ※ 取引市場は二極化の傾向を呈している。分譲マンション用地や賃貸マンション用地、投資区分所有分譲マンションなどの市場は、需要が旺盛である一方供給が限られるため若干上昇圧力も見られるが、店舗付オフィスビル用地需要は、150～200坪程度の自社ビル需要を除いて需要は弱く、取引価格も総じて横ばいの状態が続いている。 B ※ 取引利回りは、比較的築年数の浅い優良テナントが入居する物件を中心として純利回り６～７％前後程度であり、またマンションの賃料も安定的に推移しており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ オフィスビルで築年数が比較的浅く中位から優良物件についての空室率は10～12%前後であるが、やや老朽化したビルにおいては20%前後の空室率になってきている物件も見られ、ビルの品等により異なるものの、総じてオフィス賃料は下落が見られる状況である。オフィスに対するテナント需要は弱い状態が続いている。 F ※ 昼間人口の減少に加え、低価格チェーン店等の出店はあったものの、集客力のある店舗出店はほとんどなく、店舗の客単価の下落傾向と相まって店舗賃料については下落傾向が継続している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- オフィスの新規投資に当たっては、御堂筋線なんば駅から新大阪駅周辺までが検討対象だが、それより北に位置する当地区は現在投資検討対象としていない。スーパーマーケットであれば検討対象になるが、最低でも純利回りで６％台中盤のリターンは欲しいところである。（投資運用業者）
- オフィスは売物件が多く出回ってきているが今期は特段のテナントの異動や取引はみられなかった。新大阪地区には独自のマーケットがあるが、江坂地区はオフィス賃貸市場が成熟しておらず業務集積度も低いことから、新大阪地区に取引先を多く有するテナントを除いては当地区に移転するメリットはない。（不動産開発業者）
- 江坂地区の店舗賃貸市場は、周辺背後地が住居系ということもあり、ドラッグストア・教室・飲食等のテナントニーズは堅調である。当地区内にチェーン展開している大型物販店は、梅田駅・天王寺駅至近にも出店したことからやや存在意義が乏しくなってきている。（賃貸仲介業者）
- 低位安定賃料だからこそオフィスエリアとしての江坂地区の存在意義があるともいえる。仮にマーケットが好転し賃料が反転したとしても、江坂地区の賃料水準は横ばいが上限とみられることから地価は当面下落すると予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	▽	□	—	—	マンション開発用地やたかつき本通りを中心とした繁華性の高い商業地の店舗など潜在的需要は底堅く、また利便性の高い中心部の新築分譲マンションの販売状況も好調である。ただし、経済情勢等の不安要素もあり、背後地や旧来の商店街など選好性の劣る物件の選別は厳しく二極化の傾向も見られるが、全般的な地価動向は比較的安定的で前期同様横ばい傾向にある。 当地区ではJR高槻駅北東地区開発事業が進捗中で、複合棟の商業施設が９月にオープンした。複合棟のマンション部分は竣工前に完売し、２棟目のタワーマンションが工事着工するなど平成26年の事業完了に向けまちづくりが進んでいる。景気の先行きに不透明感が見られるものの、当地区を中心に発展性・活性化が期待されることから、地価の将来動向も横ばいから緩やかな上昇傾向に向かうものと予想される。 A ※ 駅至近の利便性の高い新築分譲マンションの売行きは引続き好調であり、開発業者の土地取得意欲は強い。しかしながら、従来より供給は少なく、取引は限定的であり、取引価格の上昇を裏付ける要因が豊富にあると言えないことから、取引価格は概ね横ばいの状態にある。 B ※ 地元を中心に居住用の収益物件に対する投資意欲は底堅く、取引価格、賃料水準に大きな変化は見られない。商業系を含めた収益物件の資金調達環境は一部にやや厳しさが見られるなかで、投資家の希望する利回り（グロス）は10％前後で推移しており、取引利回りは前期同様、概ね横ばいで推移している。 E ※ 従来から事務所需要の強い地区でないことから、地元法人等による一定の需要が中心となる。立地条件の良好な物件は稼働状況も良好であるが、上層階ではやや空室が目立つケースも見られるなど、オフィス賃料は全般的に緩やかな下落基調にある。 F ※ JR高槻駅・阪急高槻市駅間の繁華性の高い商業地の飲食店舗等を中心とした賃貸需要は引続き根強く、賃料水準も安定的に推移している。立地条件が良好で稀少性の高い物件では貸主主導で条件が決まる一方で、上層階や背後地では苦戦するケースも見られるなど、一部二極化の傾向が続いているものの、全般的には店舗賃料は概ね横ばいの状態にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- JR高槻駅にデッキで直結する商業店舗が平成24年９月にオープンした。テナントは飲食・物販等、デイリー性が高い店舗を集めている。周辺マンションの竣工による人口増加により、客数は増加すると考えるが、現在は途上にある。駅前タワーマンション（坪180～200万円程度）が短期間で完売したが、単身女性をメインターゲットとしたマンション（坪170～180万円前後）も３月の売り出し後、６カ月程度で完売した。短期間での完売が可能になったのは、企画と立地が優れていたためと思われる。（投資運用業者）
- 現在、収益用不動産の取得を積極的に検討している。賃貸共同住宅の優良物件の持ち込みがあれば積極的に検討するが、商業施設への投資は考えていない。大阪市周辺都市への投資は、利回り等取得条件を若干厳しくするため、物件価格によっては地場富裕者との競合で取得できないことも考えられる。（大手建設業者）
- JR高槻駅周辺は開発可能な大規模地が少なく、また、現時点で商業施設は既に飽和している感がある。（大手不動産業者）
- 地価の将来動向について、開発素地の価格は上昇していくと考える。駅周辺商業地域は売上が上昇していくとは考えにくいので、横ばいと考える。（投資運用業者及び大手建設業者）

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	取引価格はほぼ横ばいで推移しているが、オフィス・店舗とも賃料の値下げ基調は続いている。一方で取引の個別性はあるものの高額物件の取引も見られるようになってきている。現状はプラスとマイナスの要素が混在する踊り場的な状態であるので、地価はほぼ横ばいで推移している。 現状では地価の上昇又は下落を反映するような象徴的な取引は見られないが、賃貸市場が堅調であるとはいえないこと及び旭通４丁目における市街地再開発事業が順調に進捗していること等を総合的に勘案すると、今後しばらくの間は現状維持で推移するものと予想される。 A ※ 絶対的な供給量が少ない地区であるため、個別の取引価格の動向を把握するのはやや困難である。場所的な稀少性等から極端に買い進んだものと思われるような取引も散見されるが、依然として慎重な動きが見られ、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ 当地区においては、取引市場が安定的に概ね横ばい状態にある一方、オフィス・店舗の賃貸市場において賃料水準に軟化傾向が生じたことから、当期の取引利回りはやや低下した。 E ※ 当地区においては、業績好調企業の新設・増床・拡張移転等の動きもあり、空室率の改善傾向が見られるようになってきているが、一方で減床や縮小移転等の動きも混在している。新規契約は一部にフリーレントを含むなど賃料に割安感を持たせたものも多く、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 本年３月には阪神三宮駅東口が開設されたほか、旭通４丁目における市街地再開発事業も進捗しているが、客足の流動性等については大きな変動はない。昨今は大阪駅周辺や阪急西宮ガーデンズに顧客を吸引され、中小の物販店舗に撤退が見られるなど商況は良好とはいえず、店舗賃料もやや弱含んで下落している。
				市役所周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	▽	▽	□	▽	—	□	賃料水準は弱含みながらも大きな下落もなく推移していることから、地価動向は横ばいで推移している。なお、限定的な立地で買進み事例が生じており、立地による価格差が拡大している。 地域経済、実体経済に一進一退の状況が続く中、当地区を含む三宮地区中心商業地において、売り物件に対する需要者は常に存するものの、大規模オフィスの新設に対しては慎重姿勢が続くと予想されるため、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 当期における三宮中心部オフィス街（八幡通、東町、京町）の成約事例は得られなかったが、周辺地区の事例価格から価格水準には大きな変化は窺がわれず、また当地区の商業地としての地位に大きな変化はないため、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ オフィス賃貸スペースに新規供給はなく、経費削減を目的に一部移転需要が見受けられるほか、以前は敬遠してきた塾、専門学校に積極的に賃貸するケースが見られ、空室率には若干の回復傾向が窺がわれる。しかしながら、賃料面では既存テナントに配慮し減額しない一方で、フリーレント等の要請が多く、実質的にオフィス成約賃料は引き続き軟調である。賃料に顕著な下落は窺がわれず、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 ※ マーケット活性化に繋がる起爆剤が見当たらない当地区において、オフィス空室率は13％を切った水準にやや改善したが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 店舗については、隣接する旧居留地内においてスーパーブランドショップの出店が予定され、来街者の増加、空室率の改善、賃料水準の維持が期待されるが、その範囲は限定的で、それ以外の地域の既在中小店舗の空室は長期化しており、店舗賃料は総じて下落傾向にある。

※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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	店舗賃料、オフィス賃料は値下げ圧力があるものの、概ね横ばい傾向にあり、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、対中国貿易の悪化への懸念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。 当地区においては、近隣周辺におけるマンション用地としての需要、また、県内屈指の高度商業地内であり集客力が高く需要はそれぞれ底堅い。しかしながら、不動産市場の低迷は引き続き継続しており、また、当地区の需要喚起要因は特に見られないことから、地価の将来動向は当面は横ばいで推移することが予想される。	
														A ※	当地区における商業地では、商業ビル・オフィスビル等の取引が散見され、一部にはやや規模の大きい取引が見られたものの、中小規模の収益物件が多く、依然として取引が活性化しているとは言えない。一方、地価に対する底値感は引き続き継続しているものの、積極的な市場への供給及び買い需要は未だ乏しく、取引価格は概ね横ばいである。
														B ※	当地区において、前期に引き続き目立ったオフィスビルや店舗等の新規供給はなく、また、当地区及び周辺地区の需給環境の大きな変化は見られないことから、全体的にテナントの動きは少ない。したがって、賃料及び空室率ともに概ね横ばいの状態が継続しており、取引利回りについても引き続き横ばいの傾向にある。
														E ※	当地区においては、前期に引き続き賃料の値頃感から、郊外からの需要流入や拡張移転等が一部見受けられ、空室率の上昇には概ね歯止めがかかりつつあるものの依然としてテナントの経費削減意識は高く、オフィス賃料は前期と同様に横ばい傾向である。
														F ※	当地区周辺では、百貨店の大改装等により集客の呼び込み効果が期待され、また、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、前期と同様、店舗賃料については概ね横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	▽	▽	□	□	—	—	当地区の中心的施設の１つであるシティホテルが開業して２ヶ月になるが、不動産市場への影響は今のところ現れていない。周辺商業地域においても、需給のミスマッチにより売買の成約は少ないものの、賃貸市場は比較的安定的な状態を維持していることから、地価動向は横ばい状態にある。 景気減速感から、更なるコスト削減、オフィス調整が不安視され、またアジア方面からの観光客が多い当地区にとって、対中問題の長期化は深刻である。反面、大型ショッピングセンター、アミューズメント施設のオープンを来春に控え、来街者の増加の可能性が高いことから、これら要因を総合的に勘案すると、地価の将来動向は僅かに上昇すると予想される。
														A ※ 当地区において取引は確認できず、周辺商業地域において高値の売買が散見されるが全体的に取引が少なく、地価を押し上げるには至らない。優良物件、マンション適地に対する需要は依然として底堅いものの、投資に適した物件に乏しく、取引量は低調で、取引価格は前期より横ばいで推移している。
														B ※ 市内商業地域においては、数億円程度の中小規模ビル、マンションに対しては個人、法人を問わず幅広い層からの引き合いがある。当地区のような大型商業施設に対する需要者は限定的であるが、取引価格、収益性等の投資判断に大きく影響を与えるような変化要因はなく、取引利回りは横ばい状態である。
														E ※ 欧州、中国の景気減速や内需の一服感により、今後のテナント動向が憂慮されるが、当期は大規模な入退去はなく、また再開発プロジェクトのオープンを見越した入居も見られなかった。新規供給、計画もなく、オフィス賃料は横ばい状態である。
														F ※ 飲食店、スーパーマーケットは平日、休日とも一定の来客数を維持しており、好立地にある店舗スペースの賃貸需要は堅調である。大型店舗ビルでファストファッション店の閉鎖が見られたが、各商業施設によって状況はまちまちで、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。
				三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・三宮駅前・市役所周辺・元町地区の店舗・事務所の賃料水準の市況感はほぼ横ばいである。店舗のテナント入れ替えについても特段の変化は無く、収益性の面から見れば余り変化はない。しかし、事務所の空室率は低下しており、一部業績好調企業の増床や拡張等に起因している。また、地区外での営業所の整理統合による当地区への移転による新設も空室率低下の主な理由の一つである。反面、コスト削減による賃貸床減少の動きが依然としてある。新規の賃貸事務所ビルを建設しても、賃料水準は現在の市況を考慮すると共益費込みで坪15千円程度までしかとれないので、建築コストを考慮すると投資採算割れである。そのため、中心部でもリスクの少ない売り切りを前提とした分譲マンションの建設が見られる。（賃貸仲介業者） ・ハーバーランド地区では、百貨店閉店後来場者数の減少を食い止めるため各種イベントを催行してきた。来春の同施設の再生オープンに向け今後も顧客の増加と売り上げ確保のため各種イベントを催行していきたいが、これらのイベントが地価に与える影響はあまりないと思われる。従って地価はほぼ横ばいの状況と思う。（不動産開発業者） ・三宮駅前・市役所周辺地区での新規の事務所建設計画はなく、既存ビルのメンテナンス・テナント入れ替えに伴う修繕・改修工事のみである。旭通４丁目地区第一種市街地再開発事業は順調に進んでおり、商業・ホテル棟には食品スーパー、ビジネスホテルが来春開業予定である。JR三ノ宮駅東地区は顧客の吸引力が従来から弱いため、ビジネスホテル開業により同地区内での顧客の増大による繁華性の向上が期待される。住宅部分は各販売期とも、ほぼ順調に売買契約が行われており、全戸数のほぼ６割を売り切っている。（大手建設業者） ・実体経済の早期回復が見込めず、当面厳しい状況が続くと思われるが、当地区では大型投資の動きは今までと同様今後も無いと思われるため、しばらくの間は現状維持で推移し、地価もほぼ横ばい傾向が続くものとみられる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	駅接近性、住環境等に優れた物件については需要は底堅く、供給不足もあって取引価格はやや上昇傾向にある。また、供給は少ないが、マンション用地に対するデベロッパー等の投資意欲、販売状況等も安定していることから、当期の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 供給不足等からマンション用地の取引、新規分譲等は認められていないが、駅接近条件に優れた選好性の高い地区として需要は強く、周辺における取引価格が全般的にやや上昇していることからも、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。 A※ 当地区は生活利便性等に優れており、神戸市の中でも選好性の高い住宅地域であるが、マンション用地等比較的規模の大きな物件は供給が少なく、取引は依然として少ない。しかしながら、周辺においては取引価格が全般的にやや上昇していることから、戸建住宅地を中心に全般的な取引価格はやや上昇傾向が続いている。 B※ 投資用物件の取引はほとんど見受けられない。地価水準は全般的にやや上昇傾向にあるものの大きな変動はなく、賃料水準、空室率も同様であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 G※ 当地区は駅接近条件等に優れているため人気が高く需要は底堅い。しかしながら、マンション用地は相変わらず供給不足であり、マンションの新規分譲はあまり見受けられず、マンション分譲価格については依然として横ばいである。 H※ 当地区の賃貸マンションはファミリータイプが比較的多く、神戸市の中でも選好性の高いエリアで需要は安定しており、マンション賃料は概ね横ばいである。また、一方で二極化が顕著になっており、駅からバス圏に位置する物件、築年数の古い物件等については賃料はやや下落傾向にある。
		東灘区		岡本	⇨ 0～3%上昇 （前期 ⇨ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	住環境、生活利便性が特に優れる当地区の需要は極めて根強いものがあり、優良物件を中心に需要が集中し、高値取引の事例も見られる。賃料も高値安定により、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 阪急御影駅周辺での区画整理後の保留地処分も最近は見られないが、高額物件以外にも総額7,000万円程度の引き合いは強く需要は堅調であるため、地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。 A※ 前期と比べて大きな変動もなく、阪神間で高額所得者の戸建住宅用地として人気が高い当地区は売り物も少なく、中でも阪急及びJR沿線徒歩圏内は特に需要が集中し、優良物件ほど取引価格の上昇傾向が認められる。 B※ 投資目的の賃貸マンションは元々少ない地区であるため、取引も少ない。収益用マンションの利回りの把握は困難であるが、取引利回りは他の地区との比較においても低位横ばいで推移している。 G※ 当地区におけるマンション需要は強いにもかかわらず、当期もマンション用地の取引は見られない。中古マンション価格も安定しており、駅から徒歩圏内の中古マンションの価格下落は見られない。以上から、マンション分譲価格は横ばいである。 H※ 当地区の小学校区の人気は以前から非常に高く、マンション賃料は高値安定でほぼ横ばい傾向が継続している。ただし、その他の地区に関しては、賃料の目立った下落は見られないが、一時金の額の低下が見られる。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

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	・岡本３丁目の公営住宅跡地に建築中の６階建新築マンション（全39戸）が坪270万円から290万円で分譲中である。阪急岡本駅から徒歩６分、JR摂津本山駅から徒歩８分と利便性が良好なことから、かなり強気の価格設定である。マンション用地が少ないため、稀少性から素地価格も高めで競合するのが必至である。（売買仲介業者） ・六甲地区では、まとまった規模の土地の供給がほとんどないため、新築分譲マンションは少なく、よって、中古マンションの供給も限定される。築15年程度までの中古マンションで70㎡弱から80㎡半ばの住戸は、稀少性から相場の坪140万円から150万円より坪10万円ほど高値で決まることが多い。桜口町に所在しているJR六甲道駅から徒歩４分と徒歩５分の中古マンション２住戸が、ここ３カ月以内に相場の坪140万円から150万円より坪10万円程度高い価格で取引された。（売買仲介業者） ・六甲地区の賃貸マンション市況は前期と変わらず、成約件数は例年より若干減っている。企業のリストラにより高額物件・法人契約が減少していること、不況の影響から六甲地区より賃料水準の低い地区へ転出していること等が考えられる。しかし、周辺には大学があり、学生向けマンションの需要は底堅く、また一般的ファミリー層の人気は変わらず高い。（賃貸仲介業者） ・六甲地区は人気の住宅エリアであり、利便性の良い駅徒歩圏の物件は、マンション・戸建ともに活発に取引が行われており、今後も同様の傾向が続くと思われることから、地価はしばらく横ばいと予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区における不動産の取引価格・賃料水準は概ね安定した状態が続いているが、その要因としては住宅地域として熟成し落ち着いた住環境を好む一定の需要者層の存在や転入者と転出者の割合が概ね均衡していること等が挙げられる。このような状況から地価動向は概ね横ばいである。 分譲マンションの新規供給や商業施設の新規出店が相次いでいる阪急西宮北口駅勢圏は活況を呈している。そのため、これに比較的近い当地区を含むJR甲子園駅北側エリアの需要が西宮北口駅勢圏に吸引される一方、波及効果を受けることにより、地価水準に影響を与えるほどの大きな需給状態の変化は生じないと考えられるため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 当地区においては特筆すべき地域要因の変化はなく需給状態も大きな変化は見られない。当地区及びその周辺地区において、マンション用地の供給源となっていた社宅跡地は少なくなり、開発適地を巡る不動産業者間の競争も阪急西宮北口駅勢圏へとシフトしている。このような状況から取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 取引価格及び賃料水準が概ね横ばいで推移する中、空室率が改善する気配もなく収益物件の取引は低調な状態が続いている。ユーザーである勤労者の所得が伸び悩んでいることもあり、利回りの変動要因は特に見当たらない。取引利回りは概ね横ばいで推移している。 G ※ 分譲マンションの新規供給はピーク時に比べて少ない状態が続いている。分譲価格の動きを見ると、専有面積80㎡程度の当地区の標準的な規模の分譲価格に目立った変動はなく、売れ残り住戸の垂れ幕やチラシ等の広告も散見されるが、マンション分譲価格は概ね横ばいである。 H ※ 賃貸マンションの需給状況に目立った変動はなく、マンション賃料はファミリータイプ及びワンルームタイプとも総じて横ばいで推移している。ただし、設備不足や老朽化等の競争力が劣る物件で入居時の一時金の減額が見受けられる。

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

- 当地区の近年の分譲マンションの相場は坪170万円から190万円程度である。新規供給が多いものの、竣工までにはほとんど完売もしくはそれに近い状況であり、数戸の売れ残りについても、多少の値引きで売れていることから、マンション市況は安定的といえる。甲子園口北町の総戸数80戸・大手不動産業者分譲の新築マンションは、順調な売行きを見せ、平成24年３月の竣工時にはほぼ完売した。一方、甲子園口３丁目の総戸数49戸・地元不動産業者分譲の新築マンションは、平成24年３月に竣工したものの、分譲価格が坪190万円とやや高めのため若干苦戦していたが、最近完売した。平成24年２月に竣工した甲子園口１丁目の総戸数33戸・大手不動産業者分譲の新築マンション、平成24年９月に竣工した甲子園口４丁目の総戸数15戸・地元不動産業者分譲の新築マンションは、ともに若干売れ残っている。（売買仲介業者）
- 利便性や住環境から人気の住宅エリアであり、マンション用地・戸建用地ともに地価水準は安定的である。平成24年夏に甲子園口４丁目において戸建用地が相場通りの坪110万円から120万円台で取引されている。（売買仲介業者）
- 当地区は特に悲観的な話題はなく、新築分譲マンション及び建売住宅の売れ行きは良好であるため、マンション用地及び戸建用地ともに地価は当面は横ばいで推移すると見られる。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	西宮市内の他のエリアでは、消費不況等の影響でテナントによる賃料下げ圧力が強く、収益性の低下により地価も下落傾向にある。一方、当地区のような広範囲に背後地を有する人気エリアの商業地域、かつ供給が限られる地区の地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、西宮北口駅エリアの人気も相俟って堅調な需要が見られる。西宮市の商業中心としての位置づけも強化されつつある。地価の将来動向は、大型商業施設の動向に影響される側面を有するが、周辺に競合施設の進出等の予定はないため、しばらくは地価の将来動向は横ばい傾向で安定的と予想される。 A ※ 当地区の人気は商業・住宅を問わず依然高く、土地需要及びテナント需要も旺盛である。近接の大型商業施設は、阪神間における優位性を名実ともに築いた感があり、その周辺におけるマンション開発の動向からも当地区の商業地域としてのポテンシャルは上昇傾向にあり、取引価格は横ばいであるものの堅調さも窺える。 B ※ 取引価格は横ばいで推移しており、取引利回りの変動要因は見られないため、引き続き当期の取引利回りは横ばい傾向が続いている。当期も取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。 E ※ 西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、西宮北口駅の南側は比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ当期も供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。 F ※ 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、引き続き店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて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

- 当地区では、従来から店舗は非常に稀少性があり、常に空くのを待っている状況で、空きが出ると募集を行う前に水面下で決まる傾向にある。駅前商業ビルの１階店舗は７月末に退去後、８月には次テナントが入り、規模が小ぶりなこともあり、その成約賃料は坪当たり３万円弱と高めの水準である。大規模商業施設ができた頃から店舗の賃料水準は上がってきている。テナントは学習塾や飲食店、美容系の店舗が多い。事務所ビルも純粋なオフィスというよりは、学習塾や美容・サービス系のテナントが混在しており、よほど築年が古いビルや、中心からはずれた雑居ビル以外は、空室が少ない。（賃貸仲介業者）
- 西宮北口駅南側の地価水準がやや高くなった。市街地の開発余地は小さいので、現状が続くと考えられ、地価は今が上限と考える。当地区の需要者規模を勘案すると、下落は全く考えられない。当地区の地価に大きな影響を与えている駅前の大型商業施設は、オープン当時の予想を上回る黒字経営と聞いている。テナントの入れ替わりはあるが、出店希望も多く、空くと同時に次のテナントが決まっている。（売買仲介業者）
- 市場に出回る商業系の賃貸物件が少ないことから、特に店舗については貸し手市場といえる。当面はこのような状況が続くと思われるため、地価も安定的に横ばいで推移すると予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	➡ 0～3%上昇 （前期 ➡ 0～3%上昇）	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的名声及び良好な住環境を求める需要者により比較的高い取引価格が維持され、中には高額取引も散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の不動産市場は堅調さが維持されており、地価動向は緩やかな上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大には至っていない。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少な人気エリアであり、供給が今後も限定的であると予測されることから、地価の将来動向は今期同様緩やかな上昇傾向を維持するものと予想される。 A※ 神戸市東灘区の岡本地区・御影地区及びJR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町は住環境及び利便性の面で人気が高い。需要者の中心は富裕層で、一般的な消費動向の影響を受けづらい。JR芦屋駅北側の人気エリアは範囲が狭く、供給が限られているため、当地区の取引価格は依然上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大までには至っていない。 B※ 取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りは横ばい傾向がしばらく続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の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。中古マンションも比較的高い価格水準で取引されている。一方、同じ芦屋市においても他のエリアとの間には二極化の傾向があり、その程度は進んでいる。 H※ 芦屋市は阪神間でも住宅地として有名かつ人気のある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、マンション賃料は供給が限定的であることもあり、高水準にて横ばい傾向にある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 需要に比べ物件の供給量が少ないため、ここ３カ月は地価は高いまま動いていない。また、当地区の周辺においても、地価は安定（親王塚町：坪約150万円、翠ケ丘町：坪約110万円）しており、JR芦屋駅周辺において最も住宅需要が認められる当地区の地価水準は、高めの水準が続いている。当地区においては築10年前後の中古マンションであれば、坪当たり200万円を超えても２週間から３週間程度で売買が成立する市況下にあり、７月から９月においても、築10年のマンション（88.94㎡）が5,660万円（坪210万円）で取引された。中古マンションの価格水準は高位で維持されている。（売買仲介業者）
- 大原町において戸建住宅（土地面積約230㎡、建物面積約200㎡）が、９月に１週間から２週間で売買（取引価格約18,000万円）が成立した。高額物件が短期間で成約していることや、供給量が総じて限定的であることから、地価動向は安定している。（売買仲介業者）
- JR芦屋駅周辺では新築マンションの供給量は増えているが、中古マンションについての需要者（個人）から問い合わせは多く、供給物件が少ないため販売価格の下落は見られない。（売買仲介業者）
- 高齢化に伴い、芦屋山手の富裕層による当地区への住み替え需要が新たに見られ始めるなど、当地区の需要は堅調であり、実体経済に大きな変調が見られないため、今後も地価は安定的に推移すると予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
兵庫県	尼崎市		住宅	武庫之荘	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	▽	□	□	駅至近のところを除き、全体的に商業地としての需要は低調気味で縮小しつつある。一方、住宅地としては利便性等のほかブランド力も有することから、マンション素地としての需要は強い。このような状況から地価は底打ち感はあるものの、反転するほどの力強さはなく、地価動向は横ばいで推移している。当地区はバスターミナルとしての機能も有するものの、駅前商業地としての規模は小さく繁華性も弱まっており、店舗賃料水準は下落傾向にある。これに反し、住宅地として利便性もよく、需要は強い。地価は値頃感は認められるため、将来動向としては地価は今暫く横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 交通利便性と良好な住環境を備えた住宅地として、尼崎市内では最も選好性の高い住宅地の一つである。需要は安定している。人気はあるが、供給が少なく、地域要因としても特段目立つ変化はないため、取引価格は横ばいを維持している。 B ※ 新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、事例から取引利回りの把握は難しい。中古の収益物件については、小規模な物件が散見される程度である。需要は根強いものがあるが、優良物件の供給が少なく、取引に至るケースは少ない。取引価格に変動はなく、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 G ※ 駅周辺におけるマンション需要は強いものがあるが、新築分譲マンションはあまり見受けられない。中古マンションについては、値頃感があり需給は安定しており、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。但し、駅からの徒歩圏外の物件、及び旧耐震基準の物件などは下落傾向が見られる。 H ※ 当地区は阪急沿線として従来人気の高い地区であることから、シングル、ファミリータイプ共に根強い需要が認められる。一方相応の供給もあり、全体的にマンション賃料は概ね横ばいで推移している。但し、駅から徒歩圏外、築年数が古い物件等については、一部賃料の下げ圧力が強く弱含みである。

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

- 阪急武庫之荘・塚口駅周辺ではマンション開発の動きは認められない。住宅地では邸宅跡地で規模の大きな土地が売却に出るケースが多いが、分割できない土地はなかなか売れにくい。一方、分割可能な土地には需要が強く、高値が付いている。阪急武庫之荘駅周辺で35坪程度で坪130万円程度が相場である。（大手不動産業者）
- 当地区では、今期取引価格・取引件数ともに横ばいである。９月に物件の問い合わせが増えたが、シーズン的なものだと思われる。JR尼崎駅前で総戸数883戸の大規模マンションが分譲中であるが、当地区の需要者は阪急沿線で物件を探しているため、あまり競合せず、影響は見られない。（売買仲介業者）
- 店舗への来客数が減っており、住宅市況は少し下向きであると考える。当地区は津波や洪水等に関して安全性への懸念があることから、顧客は購入を控え、賃貸を選択する傾向にあると考える。（売買仲介業者）
- 消費税増税前の駆け込み需要については、目立った動きはない。ただし、賃貸で成約直前まで検討していた顧客が、増税を見込んで購入したほうが良いかも、と考え直されたことがあり、気に掛けられてはいると感じる。需要の底堅い地区であり、地価の下落はないと思うが、上がる要因もないため、今後３カ月も横ばいであると考える。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	△	□	―	―	□	□	８月に消費増税法案が可決し、駆け込み需要を見込んだ分譲業者、建売業者の土地仕入れが活発化しているが、当地区は近隣の土地区画整理地区において宅地、マンションの大量供給（戸建用地400区画・マンション120戸）が予定されており、やや供給過剰感が見られることもあって現時点では価格への影響は見られない。なお、周辺地区の中古戸建物件については、需要は比較的堅調であり、一部高額物件取引も見られる。このような状況から、当期の地価は引き続き横ばいで推移した。 消費増税前の駆け込み需要を見込んだ建売、分譲業者等の土地取得が活発化して地価にも影響を与えると考えられるが、当地区の同一需給圏内ではマンションが大量供給されていることから供給過剰感が見られ、経済の先行きに不透明感も増していることから、マンション素地の需要が加熱する程ではなく、当面地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 当地区は大手不動産業者がほぼ単独所有しており、他業者が土地を仕入れて新規供給することはほとんどない。近隣で建築中の分譲マンション販売は概ね好調だが高価格帯物件はやや苦戦している。同一需給圏内で同一業者の分譲マンション２棟が平成25年春に竣工予定で供給過剰感が出てくること、建築費が上昇傾向にあることが懸念されるが、当地区の駅接近性、商業施設の充実度からデベロッパーの素地取得意欲は堅調であり、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 建築中の分譲マンションの影響で一時期は競合する築浅中古物件価格が下落したが、現在は概ね横這いの状況にあり、素地価格も前期からほぼ横ばいで推移している。賃貸市場は分譲貸し物件にやや過剰感は認められるものの、現時点では賃料水準に大きな変動は見られない。そのため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														G ※ 上記の大手不動産業者の分譲マンションが来春に高の原駅前、学園前駅徒歩圏、平成26年１月に生駒駅前で竣工予定である。立地の良さから反響は上々であるが、一部高価格帯物件の販売がやや苦戦している。エンドユーザーの好立地物件に対する需要は旺盛であり、建築費が上昇していることもあって、分譲価格は上昇傾向を示していたが、ここにきて供給量の多さからやや過剰感が生じており、マンション分譲価格の現状はほぼ横ばいである。
														H ※ 当地区は周辺に公的賃貸物件が存するものの民間の賃貸物件はほとんど立地していない。分譲貸し物件については、利便性の良さから適正賃料であれば借り手は見つかる状況であり、マンション賃料は引き続き横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 不動産融資の件数は、前期と同様に新規融資が伸びていない。また、住宅ローンの申込者数は現状維持であり、消費税増税前の駆け込み需要増は特にない。学園前駅近くの社宅用地がマンション素地として取引されたようであり、立地条件が優る住宅地の人気は衰えていないことが伺える。11月には近鉄生駒駅前でマンション分譲が開始され、分譲価格は当地区より高めに設定されると予想するが、大阪へのアクセスに優ることから、問い合わせも多いとのことであり、当地区のマンション分譲の売れ行きに影響を及ぼしているようである。（金融機関）
- 当地区で新築マンションの販売が始まったが、学園前・高の原での新規供給と需要者が競合し、客の出足はやや鈍い。需要者は30歳代が中心であり、買換需要は少ない。また、４千万円台前後の高額物件は一部を除き苦戦している。（大手不動産業者）
- 奈良県内の市況は、全般的に低迷しており、今後の先行きの見通しも厳しい。物件の選別化・需要の二極化が進んでおり、当地区については、マンション、戸建住宅の大量供給の影響は読みにくいものの、選好性が高い地区であると考えられるため、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）
- 新築マンション分譲の影響で、地区内の中古マンションの動きは少なく、当面はこのまま続く見込みである。また、来年の春には新築戸建住宅の大量供給が開始されるが、分譲価格は５千万円程度と考える。当地区に対する住宅需要は根強く、地価は横ばいと予測する。（大手不動産業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	▽	▽	—	—	下石井１丁目の駅至近の旧大型駐車場が、平成24年１月大手資本に売却引渡され、都市型高層のショッピングセンターの建築が進められている。また、駅西地区では、駅前に高層ホテル物販商業ビルが10月３日オープンし、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての成熟度を高めている。このような開発動向による当地区の将来への期待感から地価の下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。 下石井１丁目の駅至近の都市型高層のショッピングセンター建設は、今後当地区の集客力向上に大きな影響を及ぼすものと考えられるが、現状において影響の兆しは見られないため、当面の間、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 A ※ 岡山市の中心商業地域では、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なっているが、選好性の変化によって、市役所筋の優位性が鮮明となってきた。１階の空きテナントの入居例が出るなど変化がある。両幹線道路沿いの取引は極端に少ないが、当地区は岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要は認められ、背後商業地の下落圧力はあるものの市役所筋への不動産保有意欲も顕著化していることから、取引価格は横ばい傾向にある。 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。背後地域では新築店舗や新規店舗の立地が進んでいる。背後地においては、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、当地区の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は次第に充足が進んでいる。既存ビルの空室率は概ね横ばいで高止まりしているが、県外大手資本のビルでは空室率の高止まりを防ぐために入居優先での賃料設定によりその後空室率の改善が進み、幾分賃料の下げ止まり感も認められる。背後商業地域においては、極端に低い賃料設定も見られるが、当地区等の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おり、下落幅は小さい。入替えテナントは地場が中心となるため苦戦している物件も散見される。 E ※ 駅周辺の集客性の優位が明瞭になっている。所在する位置、用途及び規模等によって異なるが、オフィス賃料の下落の影響を受け当期の店舗賃料も依然下落傾向にある。

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

- 岡山市の平成24年６月末のオフィスの空室率は12.1％で、対前期比0.4ポイント低下、前年同期比では2.0ポイントの低下となった。また、平成23年９月期の14.5％から、３期連続で改善した。前回同様、駅南の駐車場跡地に近接する事務所ビルの稼働率は好調である。桃太郎大通り沿いのビルの１階に表町の献血センターが移転し、賑わいの創出が期待されている。一方、表町は逆に地盤沈下が進む可能性がある。（売買仲介業者）
- 本町の駐車場跡地が売りに出され、売値は周辺相場よりもかなり高い金額であったと聞いている。（金融機関）
- 建築費は下がっておらず、今後、岡山市では病院の建設ラッシュが続く予定で、時期が重なれば人件費が高騰する可能性がある。（大手建設業者）
- 中山下１丁目のマンションデベロッパーがマンション建設中である。随分前に購入されていた土地だった。現在、岡山中心部のマンション用地はほとんど出尽くした状況にある。（売買仲介業者）
- 事務所需要はあるが競合他社との関係で価格面での折り合いがつかなかった。水面下では賃料の下落が進んでいるのではないかと感じている。（不動産開発業者）
- 駅南の駐車場跡地の計画が具体化したことが一因で、駅前周辺の土地需要が増加しつつあると感じている。しかし、土地の供給が少なく、取引がない状況から地価は当面は横ばいと判断した。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区でのマンション素地となる取引価格は把握できなかったが、比較的小規模な戸建住宅用地及び共同住宅敷地の地価動向は概ね横ばい傾向である。広島都市圏での分譲マンションの供給は多く、販売も概ね好調を維持している。将来的には新駅の開発によりさらなる利便性の向上が見込まれる地域でもあり、地価動向は横ばい傾向である。 当地区での大型マンションの販売が好調であることもあり、他業者がすでに分譲マンションを１棟着工済みであるほか、大型マンション２棟目の着工も比較的早い時期に実施されることが予測され、都心型マンション用地の需要を担う当地区の将来の地価動向は横ばい傾向を維持するものと予想される。ただし、中長期的には白島新駅整備事業の進捗により上昇の可能性もある。 A※ 当地区では大型マンションの販売が概ね完売となるなか、代替性があるマンション用地の取引は把握できなかった。幹線道路背後の住宅地域で更地、混在地域で共同住宅・事務所敷地、幹線沿いの商業地域で事務所敷地の取引が把握できたが、商業系の取引価格がやや低調である一方、住宅系の取引価格は概ね堅調であった。広島都市圏でのマンション供給は依然として高水準をキープしており、取引価格は横ばい傾向である。 B※ 投資家の期待利回りの動向等に大きな変動はなく、市場に供給されている投資用不動産の利回りにも特筆すべき変動要因はない。地価動向や賃料水準の推移動向等より、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。 G※ 当地区での地元業者による大型マンションが概ね完売となり、販売状況は好調である。数年前に同地区で販売された東京の大手マンション業者による分譲価格に比べると値頃感のある価格設定が好調の要因の１つであるが、広島都市圏で現在販売若しくは販売予定の他の物件の分譲価格に大きな変動はなく、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 H※ 前期では売れ残った分譲マンションを賃貸したものが市場に多く供給されたが、当期では新築賃貸マンション１棟が供給された。募集賃料は高水準を維持しており、築後数年経過した物件の賃料水準は下落傾向である一方、新築の新規賃料水準については大きな変動は見られない。そのため総じてマンション賃料は横ばい傾向である。

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

- 国等の公共団体による官舎跡地の売却が予測され、マンション開発素地の供給が増える。平和大通り、広島駅南の開発地、さらに中心市街地に近い大学跡地にもマンション開発が予想され、平成27・28年頃のマンション供給過多に拍車をかけることが懸念される。マンションデベロッパーも消費税の税率引き上げまでに完売を目指し在庫を減らしておきたいという想いが強い。消費税の税率引き上げまでに売却が可能なマンション開発素地に係る需要が強いが、一方、地元大手の開発業者がマンション開発を控える動向もみられる。建築コスト・人件費は上昇傾向にあり、一方、需要者の所得減も加わり、売出分譲価額を上げられない状況が今後も続くとみられる。（大手不動産業者）
- 都心回帰の動きは続いており、白島は幅広い層に人気のあるブランドエリアなので、今後も人気は不変だと思われる。（大手不動産業者）
- 白島の新規大規模分譲マンションに係る第２期については、平成24年内着工を予定している。工事における人件費は上昇しており、人の確保自体も厳しい状況にあるので、工期延期のリスク回避には留意している。売出時期に他地区の多くの競合物件の売出が集中するが、当地区は、売出分譲価額が多少上昇しても需要がつくと期待できる。（不動産開発業者）
- 実体経済の回復が見込めず、可処分所得の上昇も望めないので、売出分譲価額を上げることは困難で、厳しい状況が続くと思われる。このような状況下で、ブランド力のある白島地区は売れ残りリスクが軽減されることから素地の需要が集中するため、地価は当面は、やや上昇と予測する。（大手建設業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	△	△	□	□	—	—	広島都心商業地域においては、広島支店需要の縮小及び商圏の郊外化等から以前はオフィス・店舗いずれの賃料も低迷していたが、東日本大震災後の景気の持ち直し等から横ばい傾向が継続しており、地価動向についても広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は根強く、横ばいで推移している。 広島支店経済の縮小により、オフィス系不動産の需要は今後も期待できないが、新規供給の計画もなく安定的に推移すると予想される。これに対して、店舗系・住宅系の需要は増大しつつあり、当地区の地価動向は近い将来上昇に転ずる気配がある。 A ※ 広島都心商業地域において、東日本大震災後の景気の持ち直し及び土地の底値感が出てきたことから、築浅の投資適格物件について公示価格程度での地元不動産業者及びJ-REIT等による取引事例が見受けられ、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 広島都心部の投資環境は、東日本大震災の西日本へのリスク分散傾向、土地の底値感、金融緩和等により改善されつつあり、取引価格及び賃料がほぼ横ばい傾向にあるため、取引利回りも横ばいで推移している。 E ※ 広島支店経済は縮小傾向にあるものの、広島を代表する大型複合ビルが今春満室でオープンし、中心部オフィス市場における２次空室の恐れも解消しており、耐震性の優れたビルへの移転需要もあって空室率は上昇せず、都心部のオフィス賃料は横ばい傾向で推移している。 F ※ 個人消費の持ち直し等により、都心商業地では家電量販店・海外ファッションブランド大型店等の進出計画が相次いで発表され、慎重な出店姿勢から積極的展開へと変化しつつあるが、郊外の大型店舗との競合や選別化が進んでいることもあり、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

- 築浅の大型ビルの空室は改善傾向にあり、当地区の空室率は、今後大きな変動はないと思われる。テナント移転については、規模縮小、経費削減を理由とするケースは少なくなってきている。郊外に所在する事業者が、自社ビルを売却して、拠点を市街地中心部に移転する動きがみられる。（賃貸仲介業者）
- 自走式駐車場の需要は強い。郊外から市街地中心部への移転に関しては、相生通りより賃料・駐車場が比較的安い、駅周辺エリアの方が需要が強い。築20年を越え、旧耐震の小規模ビルは、極端に需要が弱く、空室率の改善は困難な状況である。（大手不動産業者）
- 地元大手自動車会社に係る業績も、不安定要素は抱えるが、大きく悪化している状況はみられない。融資状況についても大きな変動はない。（金融機関）
- 20坪程度の小規模事務所床には需要がみられ、それに特化した事務所ビルは、一定の稼働率を確保している。（大手建設業者）
- 事務所市況に係る大きな改善は期待できないが、人材派遣・サービス業による需要は根強く、郊外からの移転等の動きもみられる。空室率も現状を維持すると思われる。地価は当面横ばいと予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	全般的に商業地の取引事例は少ない。投資環境に大きな改善は見られず、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。当地区において、オフィス空室率はやや改善傾向にあり、賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、当期の地価動向は横ばいで推移している。 広島駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想できるが、当地区の波及効果が顕著化するまで長期間を要すると思われる。オフィス市況は需要回復までには至っていないため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 稲荷町交差点付近でマンション建設が行われているが、オフィスビルや店舗施設の新規供給は見られない。広島駅周辺は開発計画が進捗しており、期待感は窺えるものの、商業地の取引事例は少ない。駅周辺では稀少性のある立地条件・大規模地については強い需要が認められるが、今期は大規模な取引は見られない。オフィス等収益物件への投資意欲は回復までには至らず、取引価格は概ね横ばい傾向にある。
														B ※ 都心部に比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定している。広島駅北口での大型オフィスビルも概ね満室となり市況は安定しており、取引利回りは横ばいで推移している。駅前の再開発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。当該再開発におけるオフィス供給は少なく、供給過多が懸念される状況にはない。
														E ※ 東日本大震災の影響から、築浅の耐震性に優れたビルに対する需要は安定的に存する。郊外から市街地中心部への移転が見られ、相生通りより、オフィス・駐車場賃料の安い当地区への移転が多い。規模縮小・経費削減を理由に移転するケースは少なくなった。好立地の築浅大型ビルでもオフィス賃料は下方調整が終了し、現状は概ね横ばいで安定してきている。
														F ※ 店舗密度、繁華性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められる。店舗賃料も下方調整が行われた結果、現状は概ね横ばいで安定している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 駅前の新築大型事務所ビルは概ね満室で、賃料は満室に近づくにつれてやや上昇し回復した。当地区の空室率は改善傾向にある。郊外に所在する事業者が、自社ビルを売却して、拠点を市街地中心部に移転する動きがみられるが、当該需要に関しては、相生通りよりも駅周辺に係る需要の方が強い。JR・ICへの接近性を優先する需要層が認められる。駅周辺の事務所市況は安定している。自走式駐車場に係る需要も根強い。（賃貸仲介業者）
- 駅南の開発事業に伴う工事現場事務所等の賃貸物件の需要がみられる。駅周辺の地価動向は、長期では上昇するかもしれないが、現状は、地元不動産業者が物件を継続的に探しているものの高値での大規模取引はみられない。（売買仲介業者）
- 球場東側の開発が進んでいるが、商業施設が稼働しても、車利用の客層が多いことから、回遊性はあまり期待できない。駐車場台数を多く確保する必要性のある事業者は、駐車場賃料も安い駅周辺エリアを選ぶ。駅南北通路が完成し、市内電車が駅前大通りを通るようになれば、地域の発展への影響は大きいが、急激な地価上昇までは望めない。一方、駅までの所要時間が短縮すると、相生通りでも需要が強くなると期待できる。（大手不動産業者）
- Ｂ・Ｃブロックの再開発では大きな事務所供給はなく、供給過多にはならない。今後も市況は安定していくと思われる。学校法人の需要は依然根強いものがある。地価は横ばいと予測する。（賃貸仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	△	□	□	▽	▽	―	―	丸亀町グリーン（G街区）がオープンしたことにより中心商業地のにぎわいも一部改善されたが、景気の先行き不透明感は強く、依然取引が少ない中で、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。 中心商業地の活性化も一部に見られるが、郊外型大型店舗のリニューアルも進み一進一退の状況で、地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続するものの小幅ながら下落幅が縮小していくものと予想される。 A ※ 中心商業地の取引は少なく様子見状態が続いており、不動産市場は低調である。取引総額も小額に留まり大きく値崩れする状況にはないが、取引価格は前期と同様に小幅ながら下落傾向である。 B ※ 空室率はやや上昇しており投資家等の見方は依然厳しく、投資向きの不動産市場も冷え込んだままで、リスクの高まりから取引利回りは小幅ながら上昇している。 E ※ 中央通りの空室率は大きく悪化する状況ではないがやや上昇しており、依然テナント需要は弱い。経年の古いビルや、背後地域の既存ビルは借り手が付かない状態で、オフィスの新規・継続賃料ともに若干下落している。 F ※ 空店舗は減少傾向にあるが、消費、売上高とも弱含みで、郊外型大型店舗との競争も激化しており、店舗のテナント需要も減退しているため、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

- マンション用地の需要はあり、デベロッパーは中心部及び区画整理地区内の物件を探している。ただ、物件が少ないので取引が成立した時は、高値がついている。（売買仲介業者）
- 融資のスタンスに変化はなく、融資量はあまり変わらない。メガソーラー関係の融資の話があるほか、老健施設関係、収益物件関係等の融資は順調である。堅調だった介護関係の融資は一段落した。（金融機関）
- 丸亀町商店街の店舗は、賃料の変動はないものの空きが少なくなっている。再開発で整備された複合商業施設への出店の影響で周辺部は空室率が上昇してきている。（売買仲介業者）
- 中心部では、収益性が低く築年が古い物件は売りに出ているが、取引は成立していない。売り希望価格と市場価格との乖離があるためである。（売買仲介業者）
- 土地の動きも少なく、景気の低迷が続いているため、地価は、やや下落傾向で推移すると予測する。（金融機関）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	中心商業地で都心型コンパクトマンションの需要が根強く、分譲マンション用地への不動産投資意欲が高まっており、底値感の浸透から地価は緩やかに下落しているものの下落傾向が縮小してきている。 中心部で店舗・オフィス・マンションからなる賃貸ビルの建設が進むなど、店舗・オフィス賃料に比べて賃貸マンションの賃料が底堅いことから今後は賃貸マンション併設のビルの開発が徐々に増えることが予想され、地価の将来動向も緩やかな下落傾向が継続し下落幅の縮小傾向も続くと予想される。 A ※ 売り手と買い手の間で希望価格差が縮小せず、取引が成立しづらく、取引件数が極端に少ないものの底値感は浸透しており優良物件はすぐに買い手がつくなど、取引価格は緩やかに下落しているものの下落に縮小傾向がでてきた。 B ※ 投資用不動産の取引件数も新規の賃貸物件の供給等も激減しており、取引利回りの把握は困難であるが、取引価格も賃料も値下がり傾向にあることから取引利回りは横ばいである。 E ※ オフィスの新規供給はほとんど見られず、中古の20～30年経過のオフィスビルは空室率も高止まりで賃料の値下げで対応せざるを得ず、引き続きオフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 当地区の店舗賃貸需要は１階の飲食関係が主で、最近は健康美容系店舗の需要も見られるが、家賃負担能力が低いことから店舗賃料の下落が続いている。

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

- 売り手と買い手の希望価格の差が縮小していないものの優良物件はすぐに買い手がつくなど、底値感があり大きな変化のないまま地価は横ばい傾向にある。（賃貸仲介業者）
- 取引は処分が主で中心部の土地を買うための融資という話はほとんどなく、これまでは半年で数件はあった市中心部の土地取引についても、ここ半年で任意売却による成約物件は１件もない。太陽光発電事業への融資の相談が増えてきている程度で、大きな変化はない。（金融機関）
- 郊外住宅地では、マンションに戸建住宅との価格競争力がないため、都心型のマンション需要のみ回復傾向にあるものの、中心商業地は大きな変化のないまま地価は横ばいの状況にある。（マンションデベロッパー）
- シルバー世代をターゲットとした都心型コンパクトマンションの需要は出てきているが消費税増税のかけ込み需要はほとんど見られず、大きな変化はないまま地価は横ばいの状況が続くと予測する。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0～3% 上昇	□	□	□	□	—	—	□	□	マンション業者の素地取得に積極的な姿勢に変化はないが、開発素地として成約した取引はなく、取引件数も横ばいである。画地規模の小さな土地の取引は散見されるが、いずれも横ばい圏内の成約水準である。以上より、地価動向は横ばいである。 当期もマンション素地の取引は確認できなかったが、マンション販売が依然として好調であることから、マンション業者は素地取得に積極的な姿勢を維持している。従って、マンション販売が好調である間は、将来の地価動向としては緩やかな上昇を辿ると予想される。 A ※ マンション開発素地の取引は確認できなかったが、規模の小さいアパート用地の取引が数件あり、いずれの取引も周辺相場と同水準であることを踏まえると、取引価格は横ばいである。 B ※ 新規の投資用不動産の開発はなく、取引の中心は築10年程度の中古賃貸用マンションである。個人投資家層向けの総額２～３億円程度の物件が需要の中心であるが、投資市場に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。 G ※ マンション分譲価格は横ばいである。一部に高額マンションの供給が見られるが、前期と同様に総じて一次取得者向けの３千万円台後半から４千万円台が中心的な価格帯となっている。 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、法人契約の社宅については、法人各社の経費節減もあり、契約件数が減少している模様である。
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					・大濠地区は物件供給が少なく、１物件あたりの販売戸数も少ないため需給バランスが崩れにくい。（住宅販売業者） ・今年初めに一気に素地価格が上昇し高止まりしている印象で、マンション販売価格があまり上昇していない現状では、もうこれ以上素地価格は上昇しないと判断している。ただし、大濠公園湖面眺望可で良いプランニングができる一等地であればまだ上昇の可能性はある。（不動産開発業者） ・マンション用地・戸建用地ともに、市場に物件がなかなか出て来ないという状況は相変わらずではあるが、売り物件が市場に出てくればすぐに成約してしまうような状況は依然として続いている。（賃貸仲介業者） ・消費税増税前の駆け込み需要の増加がいつまで続くかはわからないが、少なくとも今年いっぱいは地価の上昇傾向が続くと予測する。（金融機関）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 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続き、売上高が減少した商業施設が多い。一方、平成23年９月に外資系高級百貨店がオープンしたほか４月には外資系ファストファッションが２店舗出店し当地区の商況は回復した。賃貸市場はやや低調だが、投資市場が活発なため当地区の地価動向は横ばいとなった。 大型事務所ビルの売買が相次いでおり、不動産投資市場は低金利を反映して引き続き堅調に推移すると考えられる。一方、店舗はデフレによる高額衣料品の販売不振等から売上高が伸びない状況が続いている。このため賃料負担力から類推すると、地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。 A ※ 平成24年７月に天神と薬院で相次いで事務所ビルが売買され、売買価格は約110億円と約69億円であった。事務所ビル及び店舗ビルの取引は、当期も非常に活発である。更地の売買はなく収益用不動産の取引事例が大半であるが、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 天神２丁目と薬院１丁目の事務所ビルの大型取引については、いずれも取引利回りはネットで５％台後半であった。投資家の要求利回り（期待利回り）は前期と同様天神地区で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当期もネットで５％台となる。取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ オフィスビルは、当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１万４千円程度で変わりはなく、オフィス賃料は概ね横ばいが続いている。また、当地区の空室率は引き続き改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して11％台を維持した。 F ※ 当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪５万円が上限である。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物件によっては坪５万円オーバーも可能であるが、総じて坪５万円が上限となっている。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									
					・依然として天神地区を中心にブライダル系の店舗の出店が目立つ。福岡は若い人が多いため全国的に注目されており、水面下で物件を探している業者も存在し、ブライダル系の店舗は高額な賃料を払っているところが多い。（金融機関） ・オフィスマーケットは空室消化が進み、緩やかな回復基調にある。ただし、条件を緩和して空室を埋めてきた影響で、成約賃料はまだ回復とはいえない。（賃貸仲介業者） ・天神西通りをはじめとする新規出店の反響については、期待に反しやや空振りと捉えられている。リニューアルにより前年からの持ち直しが見られる一方、売上を戻すために引き続き対応を迫られている商業施設もあり、大型物件に係る取引が一段落したことも手伝って、様子見の市況感にある。（不動産開発業者） ・オフィス市況は、空室消化が一段落し、今後は回復基調が強くなると予測されることや、再開発の進捗も期待されることから、地価はやや上昇と予測する。（賃貸仲介業者）								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	⇨ 0～3%下落 （前期 ⇨ 0～3%下落）	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	天神の隣駅で、博多駅や福岡空港へも乗り換えなく行けるため交通利便性が高いが、裁判所等の移転を控えて新規のオフィスビル用地の需要が乏しいため地価動向は下落基調である。高容積を活かしたマンション適地として採算が取れる地価水準まで下落する可能性もある。 超低金利を反映して投資用不動産の取引は引き続き堅調に推移すると思われるが、一方で当地区のオフィスマーケット市場における相対的な地位の低下からオフィス賃料は下落傾向であるため、地価の将来動向は緩やかな下落傾向で推移すると予想される。 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、類似地区である薬院地区では高値の事務所ビルの売買が見られた。当地区は薬院地区や祇園地区と比較すると発展要因が少なく、取引価格は依然下落傾向である。 B※ 福岡市におけるオフィスビル等への不動産投資は活発であるが、当地区については賃貸需要がやや弱いことに加え、投資適格となる築浅のＡクラスビルが少ないため、投資家の要求利回りに変化はなく、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いる。オフィスの空室率はここ１年改善しておらず、オフィス賃料は引き続き下落基調で１年間に１％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、需要減からオフィス賃料は引き続き下落傾向である。 F※ 博多駅と天神の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力は低下している。当地区の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以前より改善しているものの、客単価の下落により居酒屋・カラオケ店等の売上減少が続いている。店舗賃料は引き続き下落基調であり、路面店で共益費込み20,000円程度、２階以上では坪10,000円から13,500円程度となっている。
					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									
					・大名地区は未だに空き店舗が多く、需要が弱い状態にある。赤坂地区もテナントが抜けると次のテナントが入居せず、空室が長期化している物件が見られるなど好材料がない。（金融機関） ・大名地区は賃料が下がってきたことから、ユニークなテナントが戻り、地価も下がれば、再浮上の可能性もあるとは思う。（不動産開発業者） ・赤坂地区ではオフィス需要の減退が続いており、賃料水準は共同住宅とほとんど変わらなくなってきている。建て替えの話になった時にオフィスと住宅どちらが良いかの判断が難しく、動きが取りづらい状況だ。また、旧耐震のビルが多く耐震性に問題があることから取引の対象になりづらく、オーナーが悩んでいる。（金融機関） ・今後も良くなる材料が乏しく、当分は現状維持と想定されるため、地価はやや下落傾向で推移すると予測する。（賃貸仲介業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	⇨ 0～3%上昇 前期 ⇨ 0～3%上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区の地価は、博多駅から博多駅前地区を中心に価格上昇が見られており、当地区の地価動向は上昇している。特に、店舗用地の需要よりもホテル用地需要が依然強い。ただし、今後は、天神地区の巻き返しや経済動向さらには周辺諸外国の需要動向に留意する必要がある。 博多駅の南側一帯（博多郵便局周辺）では再開発が本格化し、新ホテル建設等の動きもあり、当地区における土地需要の活性化は、今後もしばらく継続する。以上により、地価の将来動向は今後も上昇傾向が続くものと予想される。 A ※ 取引事例は、前期に続き路線価を大きく上回る高値の取引が散見しており、取引価格は上昇している。引き合い情報も多く、今後も稀少性の高い土地においては、高値で取引される。特に、ホテルを中心とする収益物件の需要が強く、引き続き注視していく必要がある。 B ※ 取引利回りは前期と同じく概ね横ばいで推移している。取引価格は上昇しているものの、全体的に投資家はリスクを慎重に考慮しており、その結果、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ オフィスの空室率は、前期と同じく、概ね横ばいで推移している。新規の需要は多く見られたものの借換えや縮小に伴う解約も見られたため、総じて同水準で推移している。また、オフィス賃料についても概ね横ばいで推移している。博多駅リニューアル効果に伴うオフィス需要の増大はそれほど顕在化していない。 F ※ 博多駅ビルの店舗水準は依然高水準の賃料水準を維持しており、店舗賃料は横ばいで推移している。ただし、博多駅周辺の店舗への波及効果はあまり見られない。今後は、博多駅周辺の再開発等の動向に留意する必要がある。
					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									
					・博多駅ビルの開業による影響については、開業直前が最も物件取得等への引き合いが多かった。博多駅周辺地区の不動産市況については依然としてやや過熱感はあるものの、博多駅ビルの開業前後の状況と比較すると、今は落ち着いた状況にある。（金融機関） ・オフィスは全般的に空室消化が進み、新築ビルがほぼ満室稼働で竣工するなど、やや回復している。ただし、旧耐震や設備が劣るビルは引き続き苦戦している。（賃貸仲介業者） ・博多駅ビルは、周辺地域への波及効果がいまひとつ見られなかった状況であるが、雇用が爆発的に増大したことで、周辺の賃貸マンションの入居率が良くなってきていると聞いている。（投資運用業者） ・博多郵便局や博多駅ビルの建て替えが具体化してきているが、竣工はまだ先であり、取引市場やオフィス市況は不透明な状況であることから、地価は当面は横ばい基調と予測する。（投資運用業者）									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	➡ 0～3% 下落 （前期 ➡ 0～3% 下落）	□	△	□	□	▽	▽	—	—	九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は、現時点では見られない。市役所職員の区役所への分散から、特に飲食店を中心に売上げに影響が出ているとの声もあり、商業地域に対する需要は低迷し、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。 当地区は繁華性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域であるが、人通り等に大きな変動はなく、また現在の経済情勢等から市場は低迷している。再開発計画の進捗に期待がかかるが、具体的な動きに乏しく、地価の将来動向は今後暫くは若干の下落基調が持続すると予想される。 A※ 当地区では、取引自体が少ない状況が継続している。九州新幹線の開通から１年半経過し、観光客数は堅調に推移しているが、中心市街地への人通りに大きな変化はなく、回遊性に乏しい状況が継続している。また、花畑・桜町両地区の再開発事業も具体的な動きに乏しく、現在のところ影響はない。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。 B※ 投資対象物件が絶対的に少なく、また収益物件があっても空室等が高止まりしているケースが多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然として厳しい。粗利回りは相対的に高くなる傾向が継続しており、安定的な収益性を指向するため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棟の建築が開始され、また、その周辺では新規マンション開発が行われている。中心部では、ニーズを満たす物件が少ないことからオフィス賃料は下落傾向にあるが、政令指定都市移行により拠点性がやや見直され、募集賃料は若干持ち直しつつある。ただし、オフィス需要は脆弱な状況が持続している。 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変わりはなく、空室率も高止まり傾向にある。空室が比較的多いが、需要が弱いことから、総じて店舗賃料の下落傾向が継続している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 取引件数が少なく地価はあまり動いていない印象がある。買い手が安く買おうとしても、売り手には資金的に余裕のある人が多いため、安値では売却しない。上通りアーケード沿いのマンション用地は、これまでの商業地の地価水準からするとかなり安く、相場を崩すおそれがあるが、この動きがすぐに広がるとは思えない。（売買仲介業者）
- 下通周辺地区におけるオフィスビル、店舗ビルとも老朽化しており、建替え時期になっているが、賃料が下落している状況から採算が合わないためそのままになっており、現在のテナントニーズにかなうビルがなかなかない。（大手建設業者）
- 大規模投資はないが、都市型ホームセンターの進出は明るい材料である。また、政令指定都市になって以降、事業所の進出は増加傾向にあると聞いている。また、再開発の進捗により人の流れや商業の中心となるエリアが移動する可能性があり、その内容次第では投資等が誘発されると考える。（シンクタンク）
- 熊本県全体では2015年が世帯数のピークと聞いており、少子・高齢化が進む中、人口・世帯数とも減少する時期を迎えることになる。したがって、今後は不動産需要の減少は避けられず、一部地域を除いて地価は長期的な下落傾向が持続すると思われる。（シンクタンク）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	鹿児島中央駅東口の再開発ビル、屋台村及び駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビルがオープンし、当地区は次第に熟成度を増しているが、地域に対する波及効果は広域的に顕在化するまでには至っていない。また駅東口広場の南側に位置する19・20番街区の再開発が始動し期待が膨らむが、観光客の減少も次第に明らかになっており、新幹線効果も薄らいできていること等から地価動向は横ばい傾向である。 鹿児島中央駅周辺では九州新幹線全線開業を契機に、再開発ビル、屋台村、複合ビル等の商業施設が次々にオープンし、さらに平成29年の再開発ビル完成を目指し19・20番街区の再開発事業が動き出し、これらの地域の変化や動きに対し地域経済から見た期待も大きいため、当期は横ばい傾向であったが、地価の将来の動向はやや上昇に転じると予想される。 A※ 九州新幹線全線開業による効果や鹿児島中央駅東口広場の南側にある19・20番街区の再開発始動等による更なる投資が期待されるが、観光客の減少傾向が明らかになり、新幹線効果がやや薄らいできたことや駅周辺の新規商業施設の面的波及効果が未だ顕著ではない状況等から、取引価格は横ばい傾向である。 B※ 鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビルの賃料水準は周辺相場より高いものの、駅周辺の既存のオフィス賃料は新幹線効果も特に顕著でなく概ね横ばい傾向、飲食店を中心とする店舗は需要はあるものの店舗賃料は全体としては概ね横ばい傾向であり、取引価格も横ばいであることから、取引利回りは概ね横ばい傾向である。 E※ オフィス賃料については、大型再開発ビルの賃料は周辺既存ビルとはやや乖離して高いが、需要はあり入居率は高い。既存ビルでは鹿児島中央駅への接近性・利便性を求めての入居が見られるが、新幹線効果は特に顕著ではなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。 F※ 店舗賃料については鹿児島中央駅周辺の新規商業施設の波及効果が期待される中、九州新幹線全線開業による乗降客増加で、電車利用者、ホテルの宿泊客等を目当てにした飲食店を中心とする需要を背景として空室率の改善も見られるものの、賃料水準を押し上げるほどの力強さはなく、店舗賃料は横ばい傾向である。

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

- 今春に開業した鹿児島中央駅前の再開発ビルはホテル・オフィスが中心となっており、物販店舗・飲食店舗部分はビル全体面積のうちの僅かである。よって、周辺地域の賑わい創出にはあまり大きな効果は発揮していない。屋台村などの飲食店舗や物販店舗の方が賑わい創出効果が大きいことから、今後は駅ビル増床や駅前商店街再開発の核に大型商業施設を誘致できるかどうかが地価に影響を及ぼすと思われる。（不動産開発業者）
- 賃料相場と比較して相対的に土地価格相場が高止まりしており、新規に土地を取得して指定容積率を全て使用したビルを建築しても、投資額に見合う賃貸収益が得られるかどうかは不透明である。（売買仲介業者）
- テナント動向については、目立った動きは見受けられなかった。そもそも需要のある駅前の一等地には既存店舗の閉店等がなく、空店舗がほとんどない状態が続いている。（賃貸仲介業者）
- 駅前一等地については、土地取引自体がないうえ、目立った売り希望もなく、落ち着いた状況が続いており、今のところこのような状態が持続し、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照） A 取引価格	B 取引利回り	C 取引件数	D 投資用不動産の供給	E オフィス賃料	F 店舗賃料	G マンション分譲価格	H マンション賃料	鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	➡ 0% 横ばい 前期 ➡ 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	那覇市内全体の商業地の地価は下落率が縮小し、ほぼ横ばいに移行しつつある。土地取引も堅調である。 当地区のオフィス・店舗賃料は堅調に横ばいで推移しているため、地価動向も同様に横ばいとなっている。当地区は、更地の供給が全く無いため、土地取引が活発になりにくい要素を抱える。 不動産取引が堅調に推移していることから、将来の地価動向は当分の間横ばいで推移するものと予想される。しかし、先行きは、沖縄県の基幹産業である観光に下振れの懸念（外国人観光客の減少）が生じたため、不透明感が増しており、注視する必要がある。 A ※ 不動産の取引については、前期と同様であり特に変化は無い。中古戸建及び中古マンションの取引は活発であり、新築マンションも売れ行きが良好である。共同住宅、店舗兼共同住宅、テナントビル等の収益用物件も徐々に動き出しているものの、大型物件の取引は制約に至る件数は少ない。当地区については、価格水準及び総額が嵩むため取引がほとんどなく価格動向の把握は困難であるものの、周辺の動向及び業者ヒアリングから取引価格は横ばいとなっている。 B ※ 当地区の取引利回りは、前期と比べ特に変化はなく横ばい傾向である。当地区は、店舗賃料及びオフィス賃料が前期同様横ばいであり、収益が安定しており、ステイタス性が高く投資リスクが低いため、粗利回り及び取引利回りは他の商業地域よりも低く安定している。 E ※ 県外企業の支店需要は相変わらず弱いものの若干は見られ、昨年に比べれば回復している。全体的に、オフィス賃料は、前期と同様変化は見られず低位安定である。当地区については、周辺に比べて空室率がやや低く、オフィス賃料も堅調であり横ばいとなっている。 F ※ 国際通りの店舗賃料は、前期と比べて横ばいであり空き店舗が少ない。入域観光者数は昨年10月から11ヵ月連続で対前年比で増加を続けているものの、国内の入域観光客の伸びは鈍化している。国内観光客の滞在中の消費金額が低下し、客単価が下がってきているが、外国人観光客（中国人）の購買力は高く、国内観光客の低位に止まる消費額を補っている。外国人の入域観光客は、７月は対前年比87%増、８月も34%増であったが、９月以降は、尖閣諸島の問題から先行きが不透明になっているため、店舗の家賃負担能力が低下する可能性がある。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- オフィスは既存ビル間のテナントの激しい奪い合いが続いている。支店・営業所のためのオフィスの賃貸需要は依然縮小を続けており、需要の中心はIT企業・コールセンター設置のための大規模な需要と、アンテナショップ、サテライトオフィス等の小規模な需要に二分されつつある。（不動産管理業者）
- 店舗ビルについては、売希望者・買希望者は存在するが、双方の価格が折り合わないケースが多く、成約物件数は少ない。地価が大きく変動しているようには感じられず、現時点では上昇するような気配も感じられない。（金融機関）
- ７月は土地・賃貸とも動きは少なかったが、８月以降、飲食業を中心に、賃貸店舗に関する問合せが増えてきた。売買物件については、アパート用地の取引が増加しており、設計事務所はアパートのプランニングで繁忙のようだ。事務所も築浅であれば、時間をかければテナントは見つかる状況である。（中小不動産業者等）
- 市役所が当地区に戻ってくれば、店舗の需要は回復することが見込まれるが、古い建物の更新は一気には進んでおらず、個別の建物更新は土地価格に大きな影響を与える程ではない。地価は当面、大きな変動はないと考える。（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（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	ｵﾌｨｽ賃料	店舗賃料	ﾏﾝｼｮﾝ分譲価格	ﾏﾝｼｮﾝ賃料		
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	➡ 0% 横ばい （前期 ➡ 0% 横ばい）	□	□	□	□	□	□	—	—	県内においては経済状況の回復期待感や、周辺地区においての緩やかな地価上昇も認められるが、地域的優位性、稀少性を伴った当地区において目立った動きはなく、オフィス賃料、店舗賃料ともに横ばいで安定的な水準を維持しており、地価動向は前期同様横ばいで推移している。 周辺地区の値動きや近接する区画整理事業地区の進捗による競合もあり、当地区への根強い需要もあることから土地取引の活性化が期待されるが、その稀少性から供給される物件は少なく、需給ギャップが続いている。県内の景況感は明るい兆しを見せているものの、当地区においては当面地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。	
														A ※	周辺では小学校の開設による住宅地需要や幹線街路における需要の増加から地価はやや上昇しつつあるが、当地区においては取引の動きは認められない。問合せ等引き合いはあるものの供給される物件がなく、稀少性を反映した取引もないため取引価格は横ばいで推移している。
														B ※	市場へ投入される物件はほとんどなく、オフィス賃料、店舗賃料もほぼ横ばいで安定している。取引価格も変動はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※	隣接する真嘉比地区との競合や新規オフィスビルの供給などもありやや供給過多となりつつあるが、店舗併用を伴ったビルは収益性を維持している。テナント確保の状況は依然厳しいが、賃料水準は概ね現状を維持しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※	おもろまち地区では１階路面店及び２階部分においては根強い人気で、中・上層階への需要は弱く、入居希望者は周辺幹線街路沿い路面店を選択しており賃料の下落は認められない。立地条件による格差は見られるものの前期に引き続き店舗の需給動向は堅調に推移しており、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。

ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例

- 地価に大きな変動は見られない。理由としては、売物件が極めて少ない状況ではあるが、需要者も当地区にこだわりを持っている者は少なく、予算が合わなければ隣接地区等へ流出するため、地価が高騰する状況には至っていないと思われる。（金融機関）
- 那覇新都心地区内では、土地所有者による売却意欲が低調であるため、商業地・住宅地とも土地取引の成約は少ない。店舗については、潜在的な借希望者は多いものの、地域内の賃料がやや割高であり、賃料を負担できるテナントが付いてこない状況になっている。地価については、全般的に変動しているような印象はない。（中小不動産業者等）
- 地区内での土地の取引は依然低調であり、取引の話はあまり聞かない。賃貸については、住宅は相変わらず需要が根強いが、店舗については入れ替わりが激しく、長期の空室もみられるようになってきた。原因は、賃料が高すぎてテナントの負担力が追いつかないためと考えられる。（賃貸仲介業者）
- いままでのように建物を建てればすぐに借り手が決まる状況では無くなってきており、建物の設計・意匠に工夫を加えたり、ビル全体のイメージを高めていかないと良質なテナントの獲得は難しい。地価は当面横ばいと予測する。（中小不動産業者等）

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

各地区の位置、利用状況等

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
北海道	札幌市	中央区	宮の森	住宅	札幌市営地下鉄東西線の西28丁目駅からの徒歩圏。高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。
	札幌市	中央区	駅前通	商業	札幌市営地下鉄南北線のさっぽろ駅周辺。ＪＲ札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	札幌市	中央区	大通公園	商業	札幌市営地下鉄南北線の大通駅周辺。ＪＲ札幌駅の南方約1kmに位置し、中高層事務所ビルが集積する高度商業地区。
	函館市		函館本町	商業	函館市電線の五稜郭公園前駅（函館駅前まで市電で約18分）周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
岩手県	盛岡市		盛岡駅周辺	商業	ＪＲ盛岡駅東口周辺。中高層の店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
宮城県	仙台市	青葉区	錦町	住宅	ＪＲ仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。
	仙台市	青葉区	中央１丁目	商業	ＪＲ仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。
	仙台市	青葉区	一番町	商業	仙台市営地下鉄南北線の広瀬通駅からの徒歩圏。仙台駅の西方約1kmに位置し、アーケード街を中心に店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ高度商業地区。
	仙台市	青葉区	五橋周辺	住宅	ＪＲ仙台駅西口から徒歩圏。高層事務所ビルや高層マンションが建ち並ぶ高度商業地区。
福島県	郡山市		郡山駅周辺	商業	ＪＲ郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。
埼玉県	さいたま市	中央区	新都心	住宅	ＪＲ埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんする住宅地区。
	さいたま市	中央区	新都心	商業	ＪＲ京浜東北線のさいたま新都心駅からの徒歩圏。官公署を中心とした業務系の商業地域で、高層ビルが連たんするさいたま新都心内の業務高度商業地区。
	さいたま市	大宮区	大宮駅西口	商業	ＪＲ京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	さいたま市	浦和区	浦和駅周辺	商業	ＪＲ京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川口市		川口駅東口	商業	ＪＲ京浜東北線の川口駅東口周辺。駅前に高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	所沢市		所沢駅西口	商業	西武池袋線の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。
千葉県	千葉市	中央区	千葉港	住宅	ＪＲ京葉線の千葉みなと駅からの徒歩圏。高層マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	千葉市	中央区	千葉駅前	商業	ＪＲ総武線の千葉駅東口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	千葉市	美浜区	海浜幕張	商業	ＪＲ京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。
	浦安市		新浦安	住宅	ＪＲ京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	市川市		本八幡駅周辺	商業	ＪＲ総武線の本八幡駅周辺。店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	船橋市		船橋駅周辺	商業	ＪＲ総武線の船橋駅周辺。店舗ビルや銀行等が建ち並ぶ商業地区。
	柏市		柏の葉	住宅	つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅（秋葉原駅まで約33分）周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
東京都	区部	千代田区	番町	住宅	ＪＲ中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町の線麹町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。
	区部	千代田区	丸の内	商業	東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	大手町	商業	東京メトロ各線の大手町駅周辺。丸の内地区に隣接し、再開発も進行中の、高層の事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	千代田区	有楽町・日比谷	商業	ＪＲ山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。
	区部	千代田区	秋葉原	商業	ＪＲ山手線の秋葉原駅周辺。中高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	佃・月島	住宅	東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅が混在する住宅地区。
	区部	中央区	銀座中央	商業	銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、銀行等の高層ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	八重洲	商業	東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	中央区	日本橋	商業	東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	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。都道301号（愛宕通り）沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。
	区部	港区	汐留	商業	都営地下鉄大江戸線の汐留駅からの徒歩圏。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ汐留シオサイト内の高度商業地区。
	区部	新宿区	西新宿	商業	ＪＲ山手線の新宿駅西口、都営地下鉄大江戸線の都庁前駅周辺一帯。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	新宿区	新宿三丁目	商業	東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。
	区部	新宿区	歌舞伎町	商業	ＪＲ山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。
	区部	渋谷区	代官山	住宅	東急東横線の代官山駅（渋谷駅まで東急線で約3分）からの徒歩圏。中高層の店舗施設併用の共同住宅等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	渋谷区	渋谷	商業	ＪＲ山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	表参道	商業	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	渋谷区	恵比寿	商業	ＪＲ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	ＪＲ山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	豊島区	池袋西口	商業	ＪＲ山手線の池袋駅西口及び副都心線の池袋駅周辺。駅前通りを中心に中高層の店舗、銀行、事務所等が建ち並ぶ比較的高度な商業地区。
	区部	文京区	小石川	住宅	東京メトロ丸ノ内線茗荷谷駅徒歩圏。中高層の共同住宅が多くみられる住宅地区。
	区部	台東区	上野	商業	中央通り（上野公園通り）を中心としたＪＲ山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	墨田区	とうきょうスカイツリー駅周辺	商業	東武伊勢崎線のとうきょうスカイツリー駅周辺。中層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	品川区	品川	住宅	東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。
	区部	港区	品川駅東口周辺	商業	ＪＲ山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	目黒区	中目黒	商業	東急東横線・東京メトロ日比谷線の中目黒駅（渋谷駅まで東急線で約4分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商業地区。
	区部	江東区	豊洲	住宅	東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	大田区	蒲田	商業	ＪＲ京浜東北線の蒲田駅周辺。駅前ロータリーを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	区部	世田谷区	三軒茶屋	商業	東急田園都市線・世田谷線の三軒茶屋駅（渋谷駅まで東急線で約5分）周辺。店舗・事務所等商業施設のほか劇場等文化施設もある繁華性の高い商業地区。
	区部	世田谷区	二子玉川	住宅	東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅（渋谷駅まで東急線で約15分）から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	区部	中野区	中野駅周辺	商業	ＪＲ中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。
	多摩	武蔵野市	吉祥寺	住宅	ＪＲ中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗もみられる住宅地区。
	多摩	武蔵野市	吉祥寺	商業	ＪＲ中央線の吉祥寺駅周辺。中層の店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ高度商業地区。
	多摩	立川市	立川	住宅	ＪＲ中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多くみられる住宅地区。
	多摩	立川市	立川	商業	ＪＲ中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	多摩	八王子市	八王子	商業	ＪＲ中央線の八王子駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
神奈川県	横浜市	西区	横浜駅西口	商業	ＪＲ東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	横浜市	西区	みなとみらい	商業	ＪＲ根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。
	横浜市	中区	元町	商業	ＪＲ根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	港北区	新横浜	商業	ＪＲ横浜線の新横浜駅前。高層の事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター南	住宅	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎区	川崎駅東口	商業	ＪＲ東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	ＪＲ南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。
長野県	軽井沢町		軽井沢	商業	ＪＲ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	ＪＲ新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
富山県	富山市		西町・総曲輪	商業	ＪＲ富山駅の南方約1.4km、市内軌道西町電停の西方周辺の総曲輪商店街を中心とする富山市の中心的商店街で、小売店舗が建ち並ぶ商業地区。
石川県	金沢市		金沢駅周辺	商業	ＪＲ金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。
静岡県	静岡市	葵区	静岡駅周辺	商業	ＪＲ静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
愛知県	名古屋市	中村区	名駅駅前	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。ＪＲ名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中村区	太閤口	商業	ＪＲ名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	西区	名駅北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅からの徒歩圏。ＪＲ名古屋駅北側に位置し、高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	中区	栄北	商業	名古屋市営地下鉄東山線の栄駅周辺。中高層の事務所、店舗等が建ち並ぶ名古屋市中心部の高度商業地区。
	名古屋市	中区	栄南	商業	名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅（栄駅の南側近接）周辺。栄地区の南寄りで、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	中区	丸の内	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線の丸の内駅周辺。桜通(国道19号線)や伏見通(国道22号線)沿いを中心として中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ業務高度商業地区。
	名古屋市	中区	伏見	商業	名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	東区	大曽根	住宅	ＪＲ中央線の大曽根駅（名古屋駅までＪＲで約11分）からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	東区	久屋大通駅周辺	商業	名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅（栄駅の北側近接）周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	名古屋市	千種区	覚王山	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅（名古屋駅まで地下鉄で約12分）からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	池下	住宅	名古屋市営地下鉄東山線の池下駅（名古屋駅まで地下鉄で約11分）周辺。中高層の店舗兼共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	名古屋市	千種区	今池	商業	名古屋市営地下鉄東山線の今池駅（名古屋駅まで地下鉄で約9分）周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	名古屋市	昭和区	御器所	住宅	名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅（名古屋駅まで地下鉄で約14分）からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。
	名古屋市	熱田区	金山	商業	ＪＲ東海道本線の金山駅（名古屋駅までＪＲで約8分）周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。
岐阜県	岐阜市		岐阜駅北口	商業	名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。ＪＲ岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。
滋賀県	大津市		大津におの浜	商業	ＪＲ東海道本線の膳所駅及び大津駅からの徒歩圏。琵琶湖岸に位置する店舗ビルや飲食店が建ち並ぶ商業地区。
	草津市		南草津駅周辺	住宅	ＪＲ東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
京都府	京都市	下京区	京都駅周辺	商業	ＪＲ京都駅周辺。京都駅烏丸口（北側）周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	二条	住宅	ＪＲ山陰本線の二条駅（京都駅まで約7分）からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	中京区	河原町	商業	阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	烏丸	商業	阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。
	京都市	中京区	御池	商業	京都市営地下鉄烏丸線の烏丸御池駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	中京区	丸太町	商業	京都市営地下鉄烏丸線の丸太町駅周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	京都市	左京区	下鴨	住宅	京都市営地下鉄烏丸線の北山駅（京都駅まで地下鉄で約16分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	西京区	桂	住宅	阪急京都線の桂駅（河原町駅まで約8分）からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。
	京都市	伏見区	桃山	住宅	京阪本線伏見桃山駅周辺。大手筋商店街の背後地を中心に、高度規制のため中層利用を中心とした住宅地区。
大阪府	大阪市	北区	梅田	商業	ＪＲ大阪駅、阪急・阪神梅田駅、大阪市営地下鉄3線の梅田、東梅田、西梅田駅界隈。阪急・阪神百貨店を中心として商業ビル・事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	大阪市	北区	西梅田	商業	ＪＲ大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。
	大阪市	北区	茶屋町	商業	阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。
	大阪市	北区	中之島西	商業	京阪中之島線中之島駅周辺（平成20年10月開業。10月1日時点ではＪＲ東西線新福島駅が最寄）。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。
	大阪市	中央区	北浜	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅からの徒歩圏。堺筋通りを中心に中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	船場	商業	大阪市営地下鉄御堂筋線の本町駅周辺。御堂筋、本町通りを中心として、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。
	大阪市	中央区	長堀	商業	大阪市営地下鉄堺筋線の長堀橋駅から御堂筋線の心斎橋駅周辺。長堀通りを中心に、中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。

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

その他の地価動向を注視すべき地区（H24.7.1～H24.10.1）

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

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

② 外国人観光客の増加等による地価動向への影響を注視すべき地区
心斎橋筋地区（大阪府）、長崎市浜町地区（長崎県）

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	下落
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 成約物件は皆無に近く、平成23年12月に当地区に面する商業施設について道内企業が取得したくらいであるが、当該施設も建物解体後、再建築の動きはなく駐車場利用が続いている。取引件数が極めて少なく、地価動向が顕在化し難い状態であるが、当地区は、郊外店に顧客を奪われ衰退傾向が続いている。		

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	概ね横ばい
宮城県	仙台市	青葉区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 東日本大震災後の事務所移転需要及び復興関連事業者等による需要の増加から、事務所は高品等のビルを中心に空室率が改善し、付近で大型開発事業が進むなどしているが、事務所の賃料の水準はあまり上昇しておらず、土地取引が活発化していないことから、足元の地価動向は概ね横ばいで推移している。		

その他の地価動向を注視すべき地区（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 前期同様、除染活動の遅延等から環境リスクを払拭出来ないため、商業地を中心とした不動産市況は低調である。一方、原発事故対応・震災復興事業の拠点として位置づけられる福島市内での事務所需要は高まりを見せつつあり、地価の下落幅は縮小傾向にある。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	いわき駅南地区	地価動向	やや下落
福島県	いわき市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 東日本大震災から約１年半を経過し、原発事故対応、津波被災地の復興事業が本格化するなか、ビジネスホテルは高い稼働率を保持し、飲食店舗を中心に売上高の増加が窺え、収益指標の改善が続いている。一方、商業地の取引は総じて低調であることから地価の底打ちとは言えないが、下落幅は縮小傾向にある。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長野駅前地区	地価動向	やや下落
長野県	長野市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 長野駅は年間約1,000万人が訪れる善光寺を中心とした観光の玄関で、駅前には中高層の店舗・事務所・ホテル等が建ち並ぶ長野市では最も繁華な商業地域である。全国展開するファミリーレストランや居酒屋等の飲食店の進出がある一方で、アパレル系店舗や上層階の飲食店の撤退が見られ、不動産市場に底入れ感はみられない。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区では、高層マンションと商業ビルを建設する市街地再開発事業の構想があり、今後、都市居住の促進等の市街地活性化が期待されるが、現況は空き店舗やオフィスの空室が目立ち、賃貸市況は低迷している。また、駅ビルのリニューアル等が行われ、大規模マンションの建設計画等があるJR宇都宮駅周辺と比較して、当地区の相対的な地位は低下傾向にあり、引き続き取引市場は停滞している。以上から地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。			

その他の地価動向を注視すべき地区（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	やや下落
山梨県	甲府市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域であるが、第三次産業就業人口の減少・中心市街地の衰退・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価はやや下落傾向で推移している。JR甲府駅周辺部での基盤整備事業が進捗し、年々熟成度を高めているため、一部に新規の店舗･事務所床需要がみられ、底値を探る展開が続いている。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 駅前商業地域は取引が少なく、概ね横ばい傾向と推察されるが、一部、地価の上昇が認められた。また路線商業地は引き続き人気が高く、上昇基調にあると判断する。住宅地についても、駅徒歩圏内の利便性の高いエリアの地価については、やや上昇傾向にある。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	やや下落
三重県	四日市市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区における駅前のオフィスビルは空室が多くみられ、中央大通りの人通りもまばらであるなど、全体的な不動産市況は低調である。ただし、当地区では分譲マンションやオフィスビルの建築が相次いでおり、最近では分譲マンション用地を探る動きが活発にみられ、また、建築中のオフィスビルでは一棟貸しでテナント入居が決定するなど、需要回復の端緒が見受けられる。以上から、地価はやや下落傾向で推移しているが、底を探っている状況であると判断する。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	心斎橋筋地区	地価動向	やや上昇
大阪府	大阪市	中央区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 平成22年10月に外国銀行のグループがファストファッションが入居するビルを取得した大型取引以降も、平成23年９月にJ-REITがスーツショップが入居するビルを取得し、平成23年12月には上記の外国銀行グループが別のファストファッションの入居するビルを取得するなど、取引市場は活発である。当地区は繁華性が高く、カジュアルブランドを中心にテナントの需要も旺盛であり、J-REITを中心とした東京の法人投資家は当地区における物件取得に積極的な姿勢を見せている。			

その他の地価動向を注視すべき地区（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鳥取駅前地区	地価動向	下落
鳥取県	鳥取市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 鳥取駅前は県内第一の商業中心地である。駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散しつつあるが、平成19年に中心市街地活性化策として特別用途地区が定められ、床面積の広い大規模店舗の郊外進出は近時では少ない。工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取市での事務所需要は縮小しており、事務所の空きも多く、人通りも減少している。行政の活性化策にもかかわらず中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	松江駅前地区	地価動向	下落
島根県	松江市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 幹線道路沿いに主として中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ホテル・駐車場も混在する。商業地の取引は見当たらなくなっており、テナント募集期間・売物件の市場滞留期間の長期化等も続いているため、地価動向は依然として下落拡大の傾向にあり、地価下落の歯止めがかかっていない。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	やや下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 支店機能の広島への集約や企業の統廃合により地価はやや下落基調で推移しており、地価を押し上げるには至っていない。なお、平成28年度終了予定の新山口駅ターミナルパーク事業(南北自由通路・在来線口駅前広場拡張など)が進捗中である。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 徳島県内一の商業等の拠点性を有する中心市街地エリアであるが、郊外の大型商業施設を主とした吉野川北岸エリアへの顧客流出の影響を受け、相対的な地位の低下が進んでいる。本年４月には市立図書館のエリア内への移転オープン、８月には駅隣接のホテル１階のリニューアルオープンがあり、駅前地区への集客対策が進んでいるものの、景気低迷・消費の落ち込みの影響も重なり、地価は依然として緩やかな下落基調である。また、このような状況から、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。			

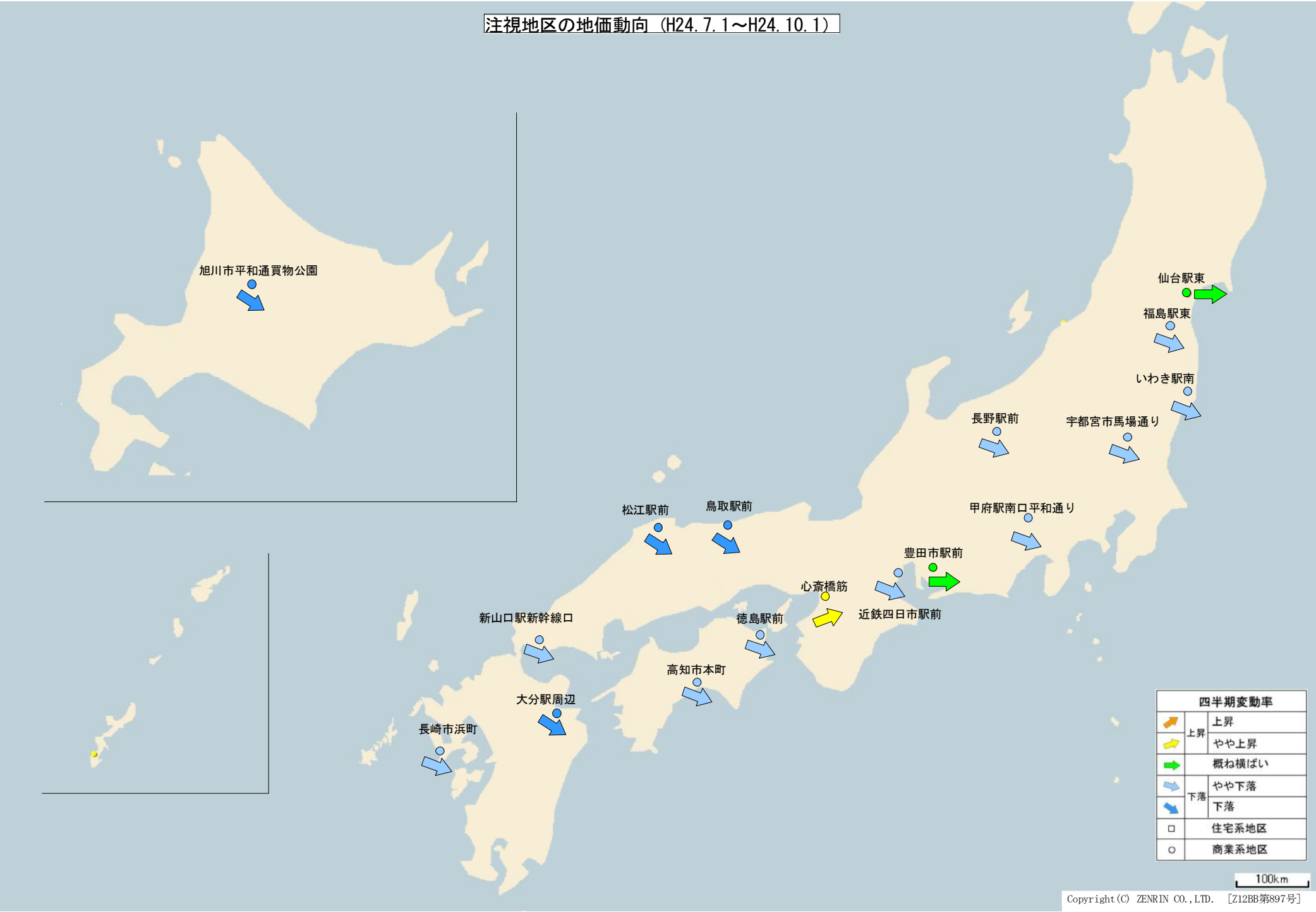
その他の地価動向を注視すべき地区（H24.7.1～H24.10.1）

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 高知市は、長期的な高齢化等による人口減少が影響して地域経済が衰退する等によって、地価水準の下落を招いている。商業地については店舗や支店の撤退による事業所数の減少が店舗・オフィス需要の減少を、住宅地については人口減少と高齢化が直接的に住宅需要の減少をそれぞれ招いている。南海トラフの巨大地震による津波に備え、オフィスや工場の高台移転の動きが見られ、今後これらの動きが顕著になれば、高知市内の経済活動や不動産需給へも影響する。		

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	大分駅周辺地区	地価動向	下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 駅前幹線道路沿いの商業地域では、一等地が病院予定地となって、集客力回復の可能性が不透明であるため、地価は依然として下落傾向で推移しているが、大分駅前の商業地区についてはJR大分駅ビル開業の期待感も相俟って、前期と比較すると下落の傾向はやや弱まっている。一方、駅南の土地区画整理地区の商業地域は当該事業の進捗に伴い熟成しつつあり、地価動向は横這い傾向が続いている。		

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長崎市浜町地区	地価動向	やや下落
長崎県	長崎市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 尖閣問題等から中国人を中心に外国人観光客が減少してきており、アーケード街内の客足は足踏み状態にある。アーケード街内のテナントも出店が進んでいるものの、核店舗の一つであった百貨店が解体中で、工事が長期間続くことから、商店街の吸引力も弱く、全国チェーン店舗の進出など好材料もあったものの、売上高・客足は足踏み状態で本格的な回復までには至っていない。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みで推移している。		

注視地区の地価動向（H24.7.1～H24.10.1）



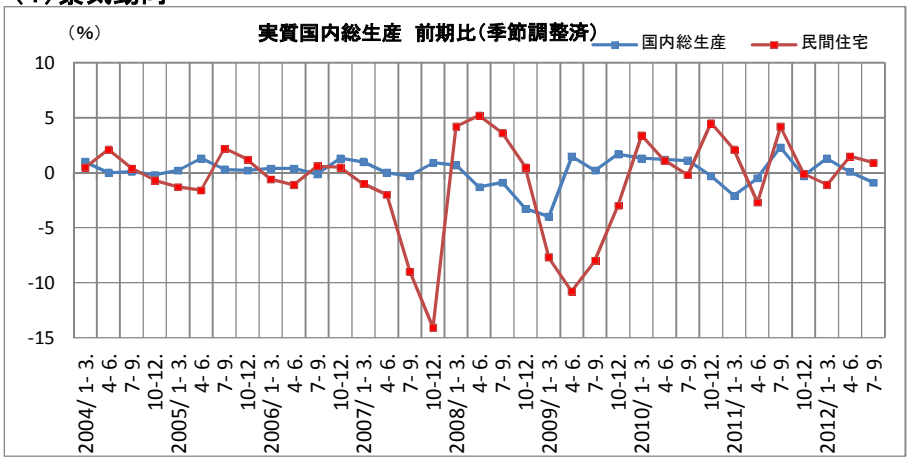
Copyright(C) ZENRIN CO.,LTD. ［Z12BB第897号］

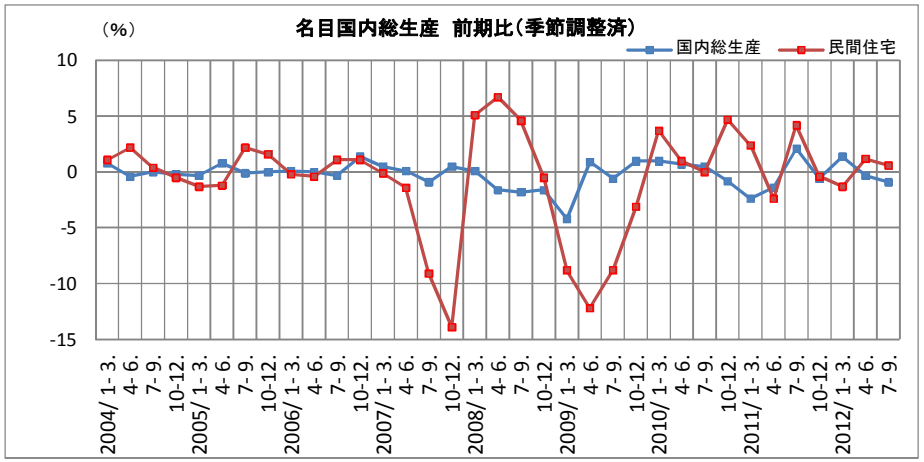
地価公示・都道府県地価調査と地価ＬＯＯＫレポートの制度比較表

項　　目	地　価　公　示	都　道　府　県　地　価　調　査	主要都市の高度利用地地価動向報告 （地価ＬＯＯＫレポート）
目　　的	・　一般土地取引の指標 ・　不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・　公共事業用地の取得価格の算定の規準　等	・　国土利用計画法による価格審査の規準 ・　国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準　等 ・　その他、地価公示とほぼ同等の役割	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実　施　機　関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対　象　地　点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 24 年地価公示） ※　東日本大震災の影響により 17 地点で調査を休止	基準地 22,264 地点（平成 24 年都道府県地価調査） ※　うち、原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等の３１地点は調査を休止	150 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対　象　地　域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判　定　方　法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公　表　方　法	対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	・　対象地点についての 1 ㎡あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・　国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・　対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 ・　不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。
根　拠　法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第20回】平成24年第3四半期（平成24年7月1日～平成24年10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」　※2012年7－9月期は一次速報値をもとに作成

○　内閣府「月例経済報告」（2011年1月～2012年11月）

2011年

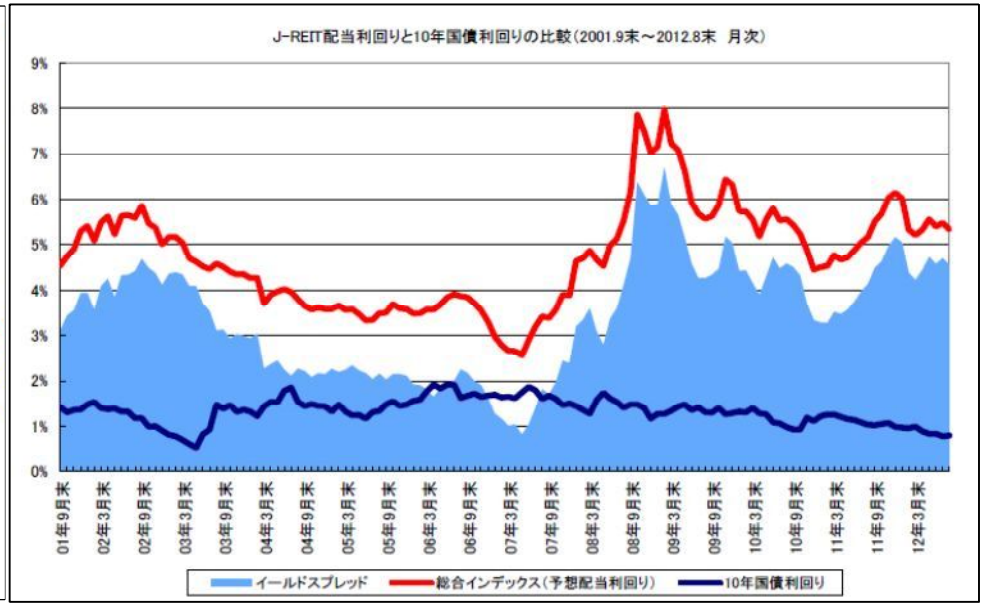
1月「景気は、足踏み状態にあるが、一部に持ち直しに向けた動きがみられる。
ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
2月「景気は、持ち直しに向けた動きがみられ、足踏み状態を脱しつつある。
ただし、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
3月「景気は、持ち直しに転じているが、自律性は弱く、東北地方太平洋沖地震の影響が懸念される
また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
4月「景気は、持ち直していたが、東日本大震災の影響により、このところ弱い動きとなっている。
また、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」
5月「景気は、東日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

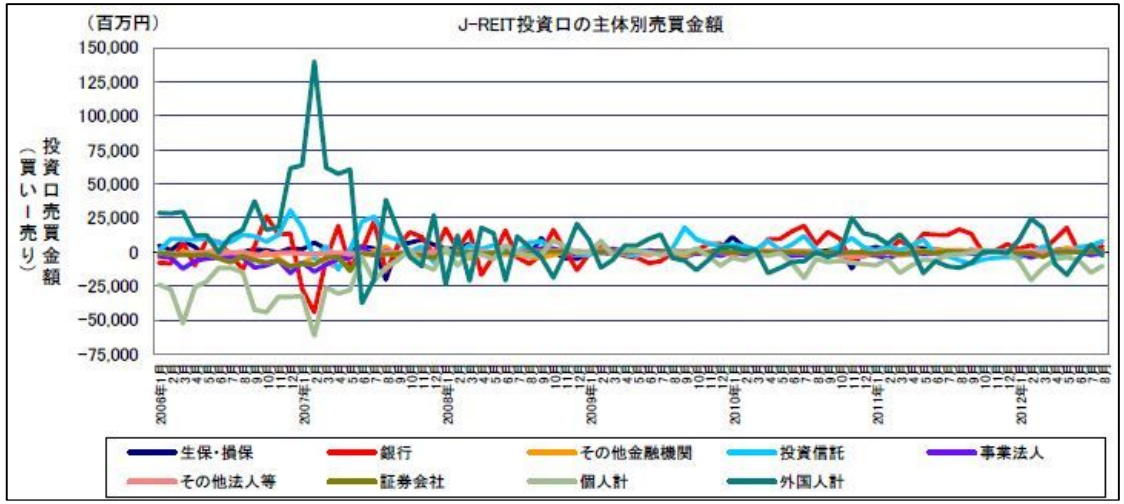
1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、
緩やかに持ち直している。」
2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、
緩やかに持ち直している。」
3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、
緩やかに持ち直している。」
4月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、
緩やかに持ち直している。」
5月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、
緩やかに回復しつつある。」
6月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、
緩やかに回復しつ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

(2)投資環境

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

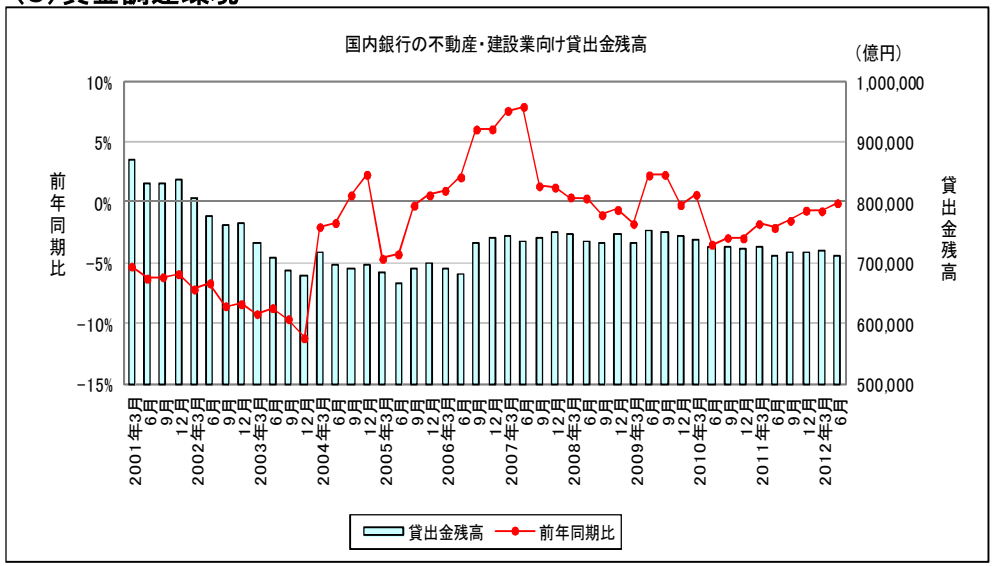


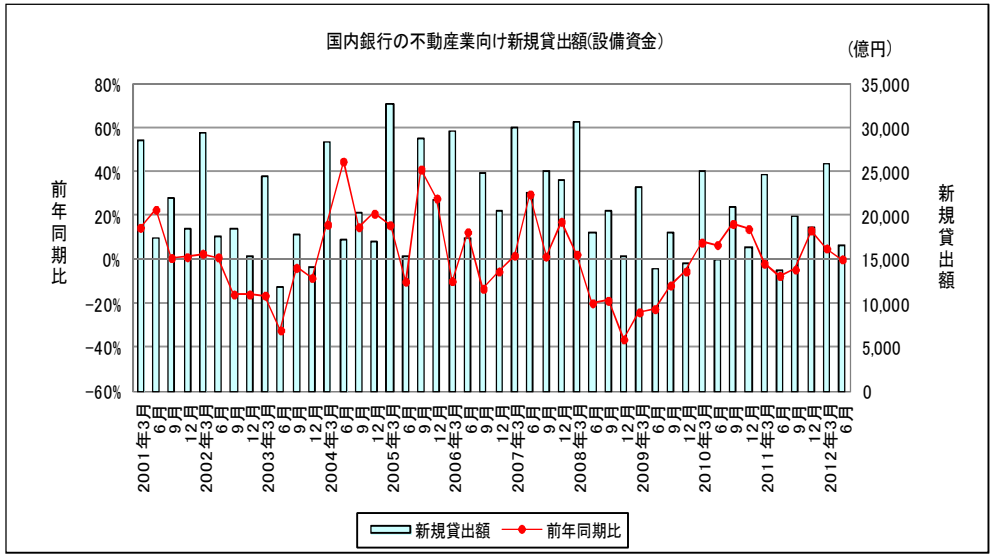
出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)住信基礎研究所 、10年国債利回り:日本相互証券(株)
注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



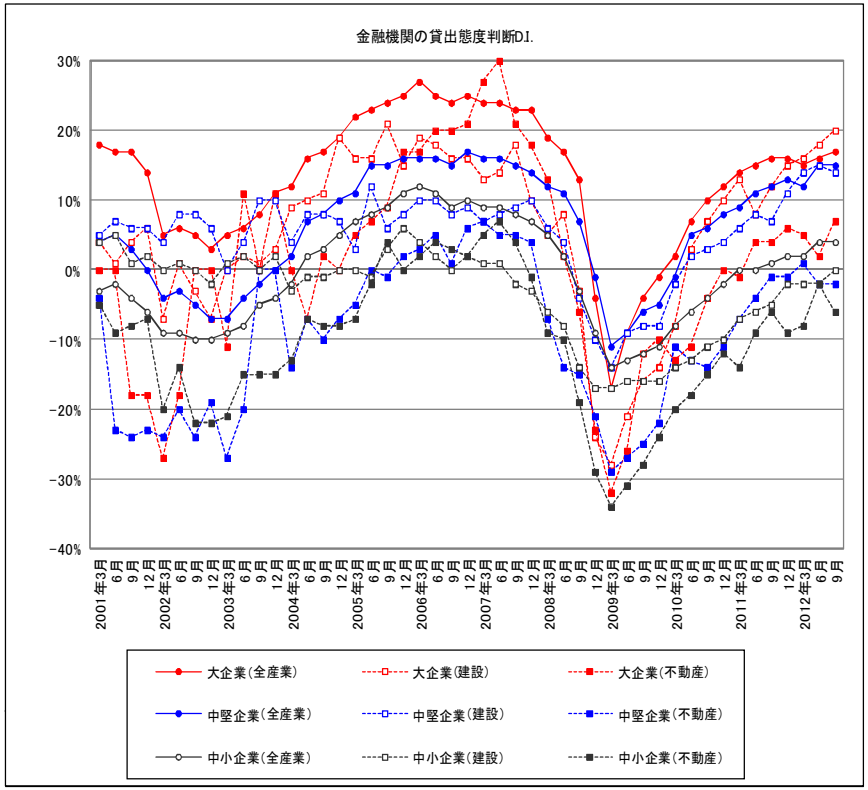
出典:(株)東京証券取引所

(3)資金調達環境



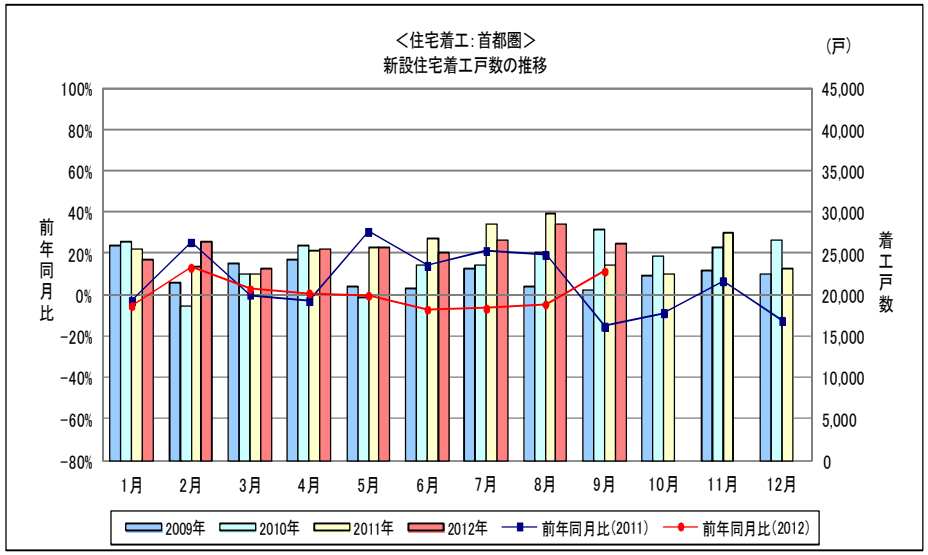


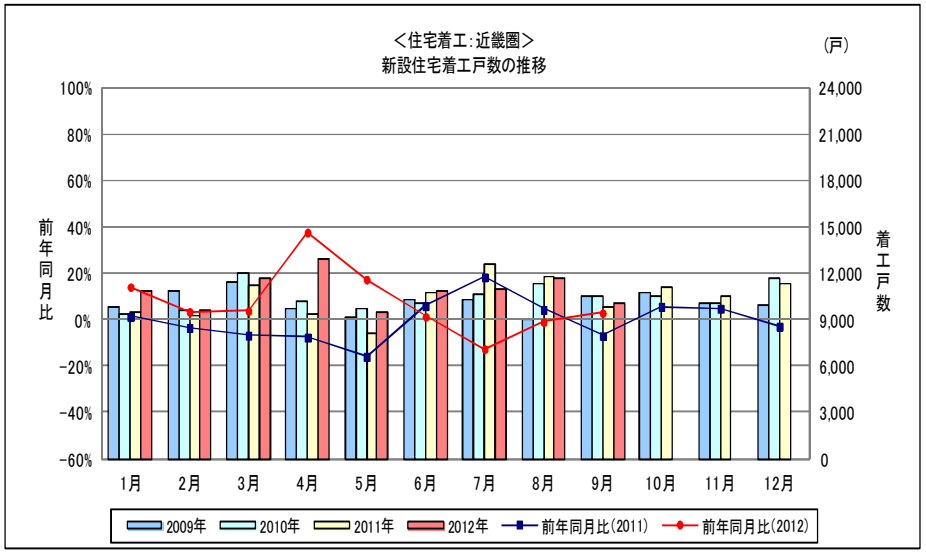
出典 ： 日本銀行「貸出先別貸出金」

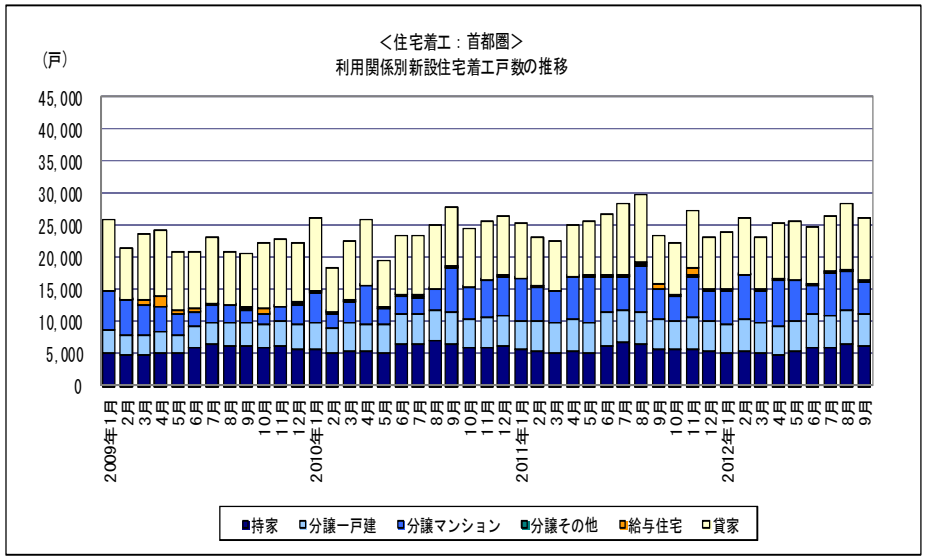


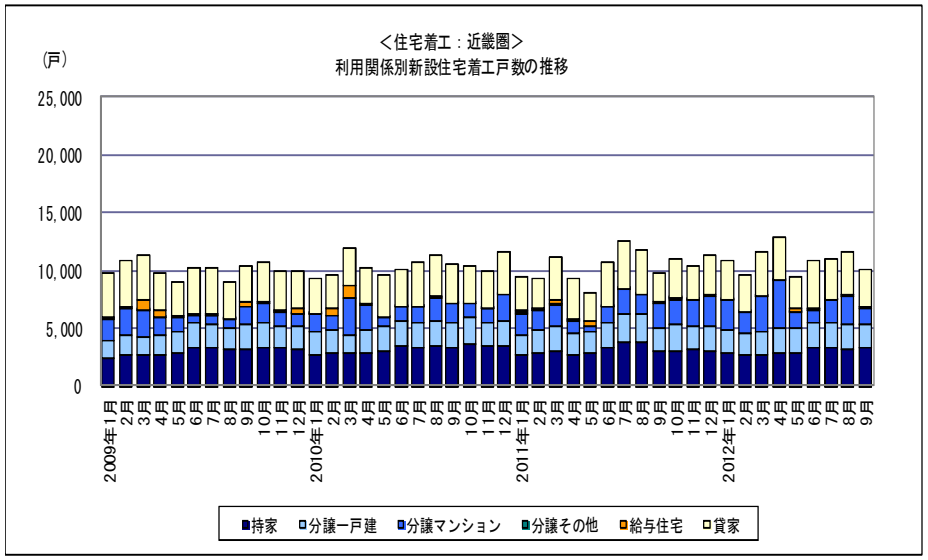
出典 ： 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(4)住宅着工の動向



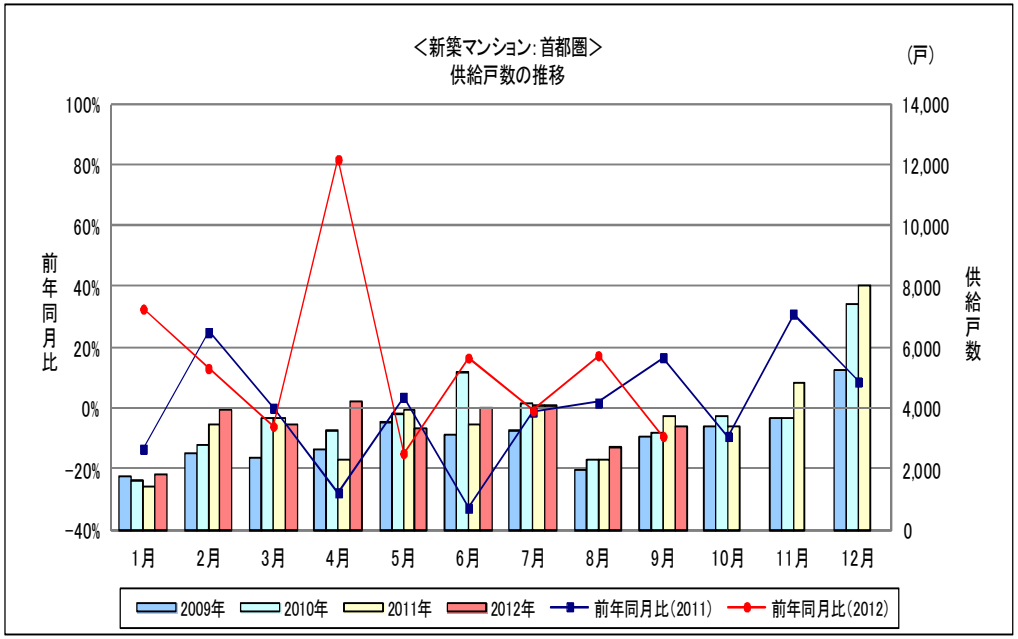


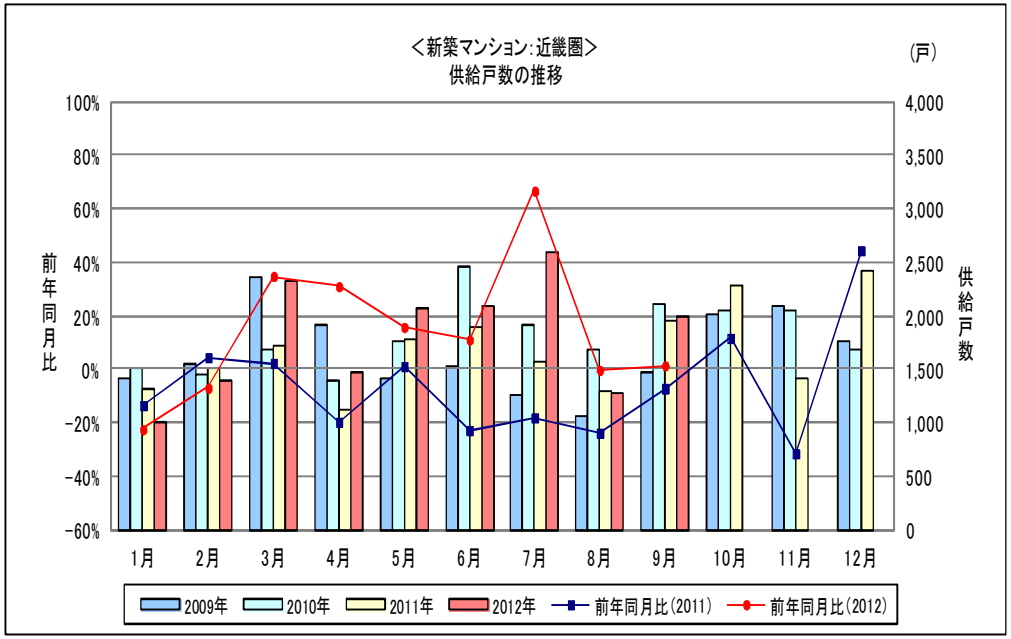


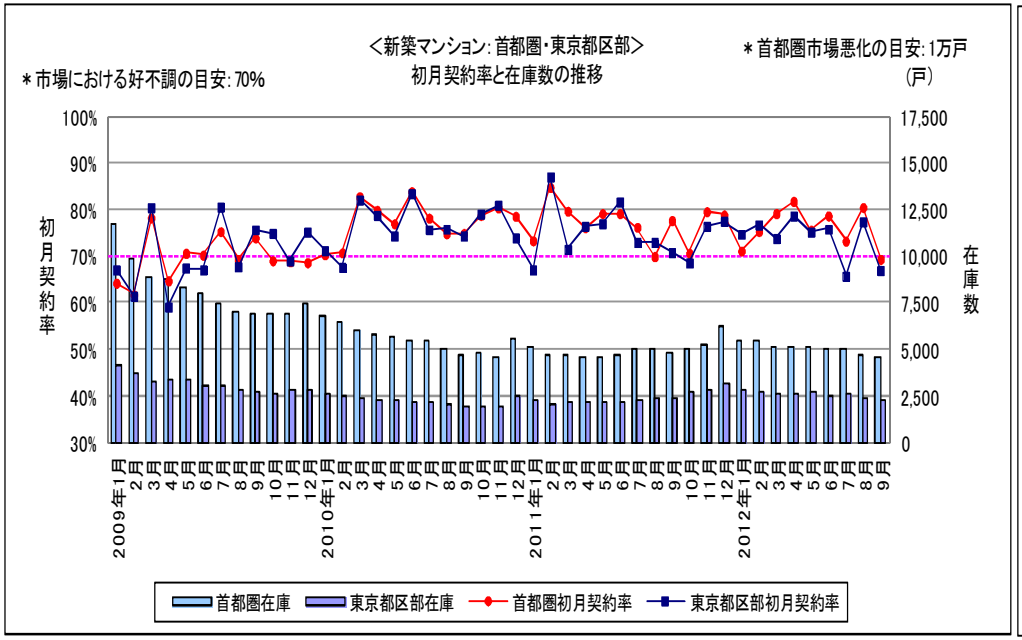


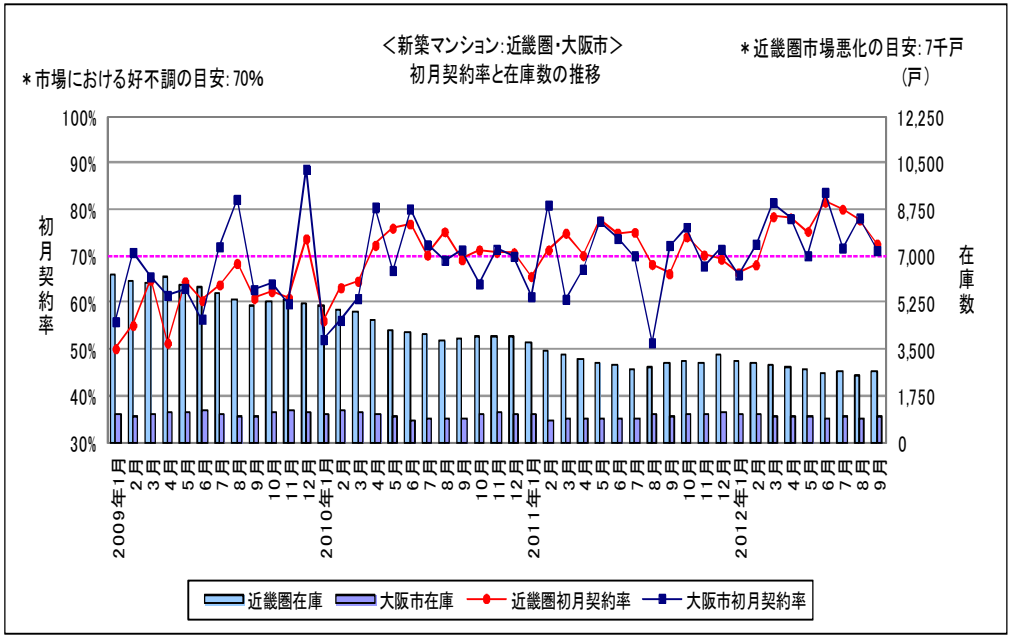
出典:国土交通省「建築着工統計」

（5）マンション市場



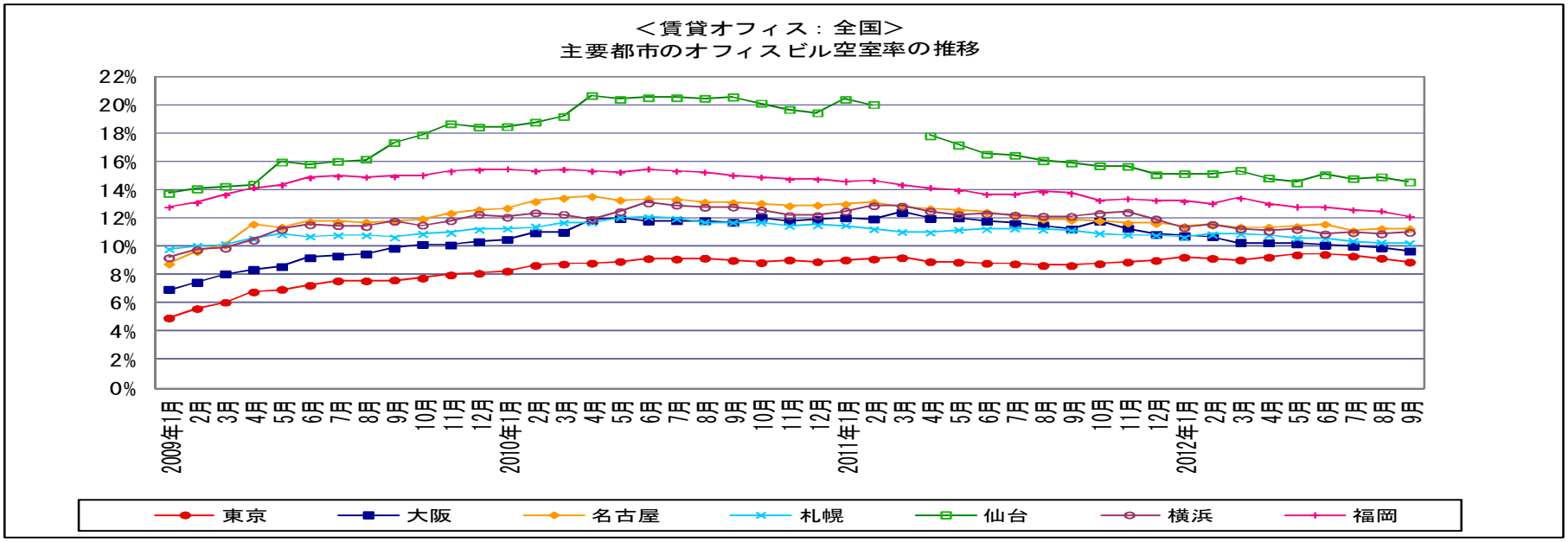


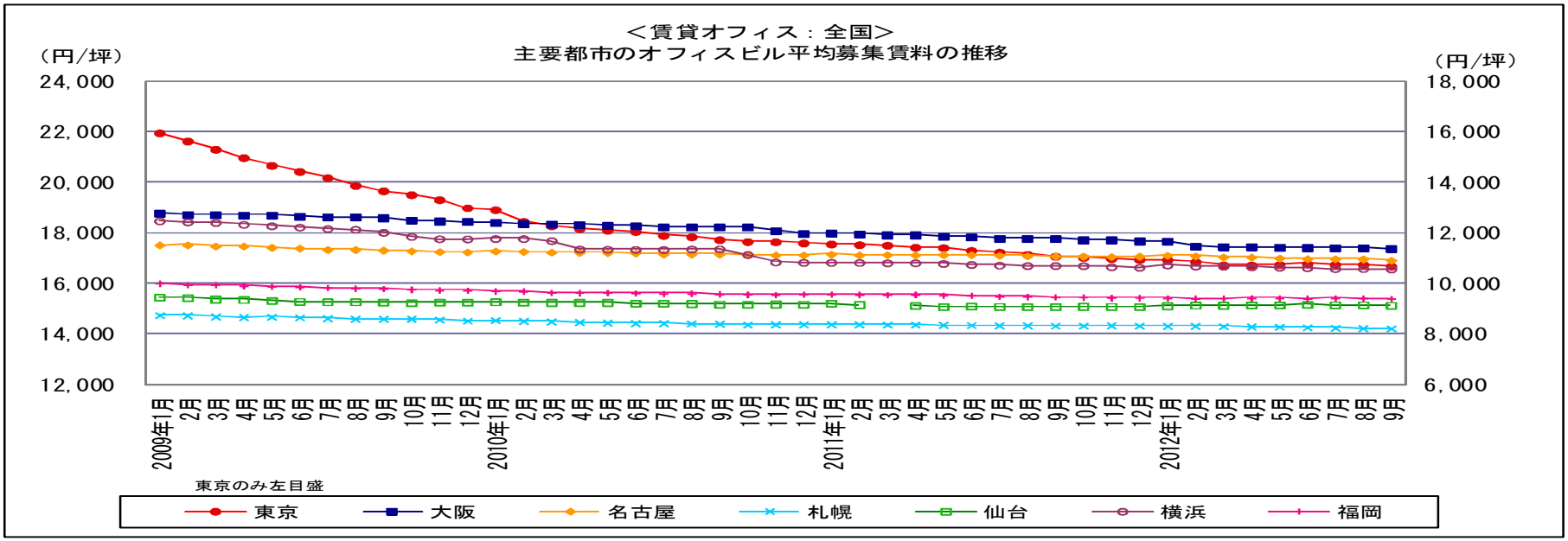




出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

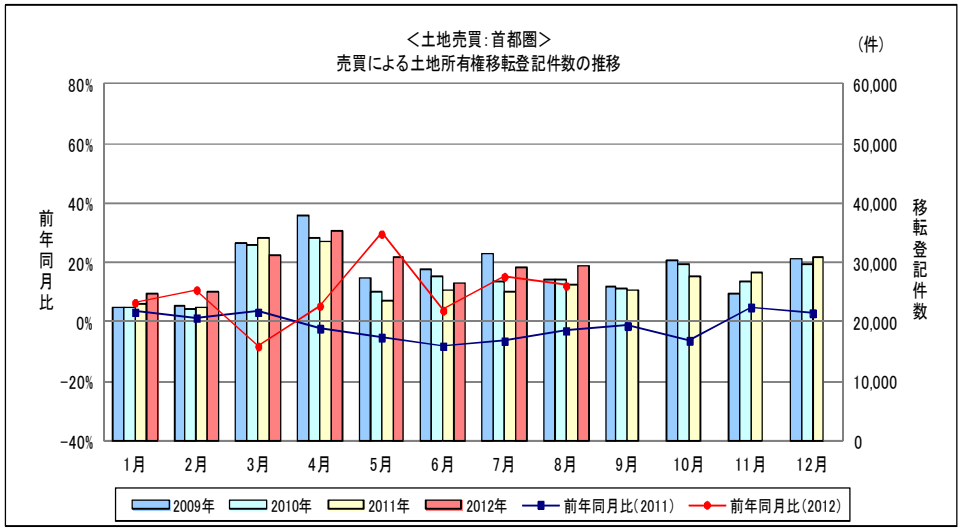
(6)オフィス市場

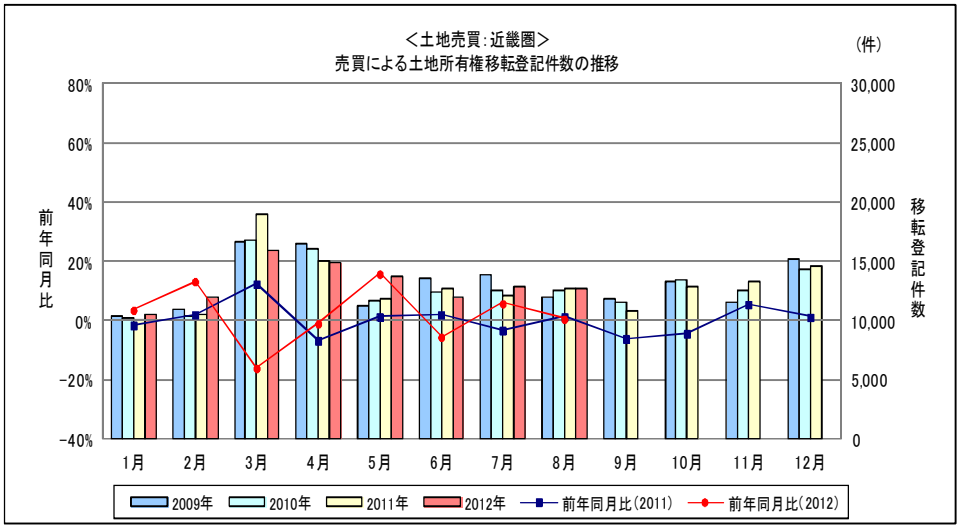




出典:三鬼商事(株)

(7)土地所有権移転の動向

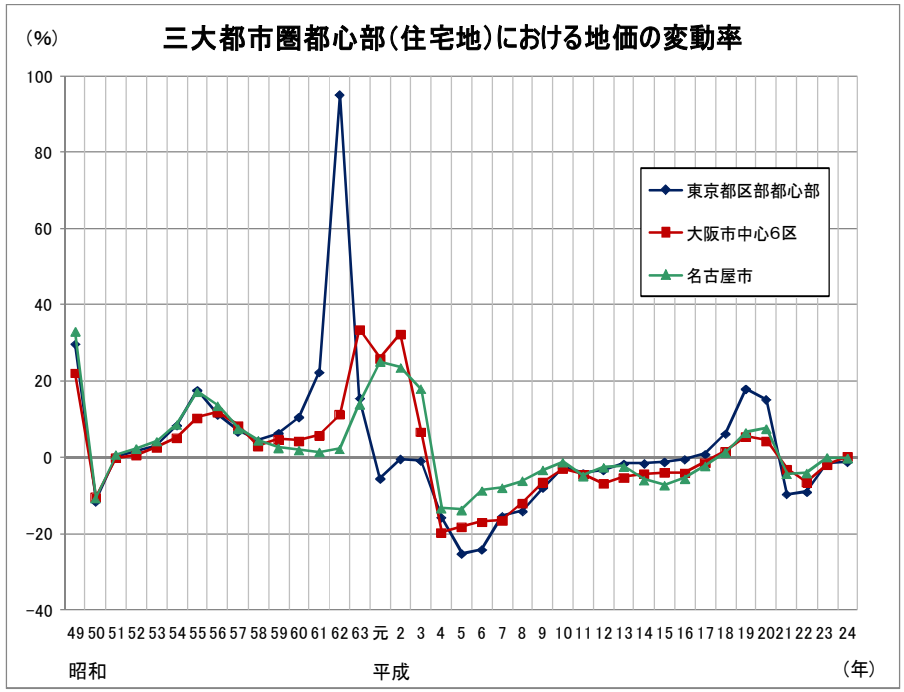


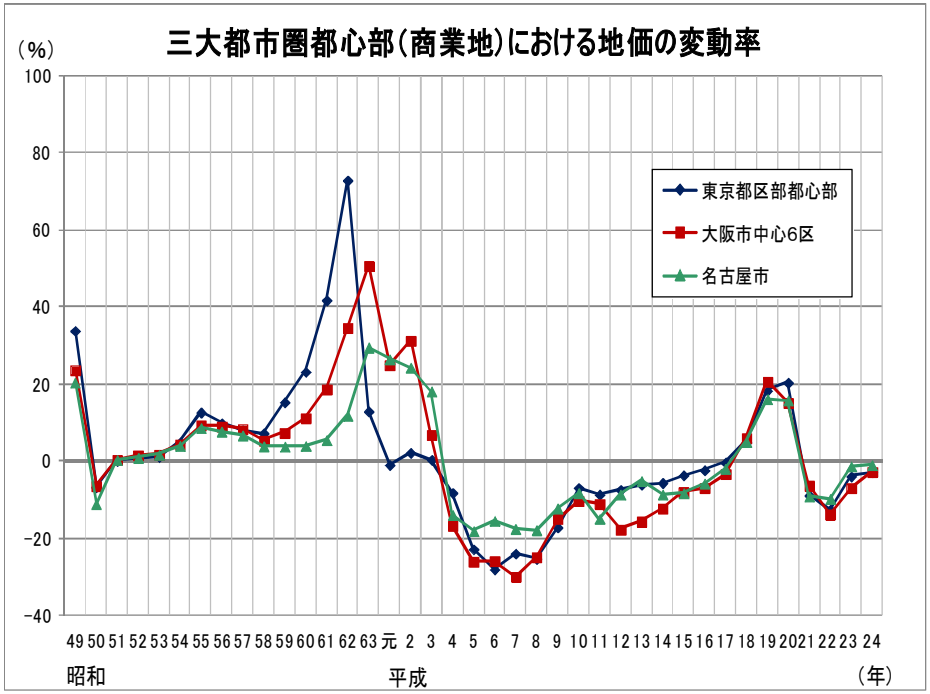


出典:法務省「法務統計月報」

（8）地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移





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

地価ＬＯＯＫレポートご利用にあたっての注意事項

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