

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第21回】 平成24年第4四半期（平成24年10月1日～平成25年1月1日）の動向

平成25年2月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目 次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	10
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	15
東京都区部の地価動向(地図)	16
名古屋圏の地価動向(地図)	16
大阪圏の地価動向(地図)	17
地方圏の地価動向(地図)	18
各地区の詳細情報	19
北海道	21
岩手県	25
宮城県	26
福島県	31
埼玉県	33
千葉県	39
東京都	47
神奈川県	90
長野県	103
新潟県	104
富山県	105
石川県	106
静岡県	107
愛知県	108
岐阜県	122
滋賀県	123
京都府	125
大阪府	134
兵庫県	152
奈良県	162
岡山県	163
広島県	165
香川県	168
愛媛県	169
福岡県	170
熊本県	174
鹿児島県	175
沖縄県	176
各地区の位置、利用状況等	178
その他の地価動向を注視すべき地区	182
注視地区の地価動向(地図)	187
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	188
参考資料	189

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 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 4 四半期(10/1～1/1)の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 51 地区(前回 34)、横ばいが 74 地区(前回 87)、下落が 25 地区(前回 29)となり、上昇地区が全体の約 34%(前回 23%)を占めた。前回からさらに上昇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商業系地区で再開発等による賃料の上昇等又はマンション需要等の増加、②住宅系地区で従来から人気の高い地区において需要の増加による取引価格の上昇等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、東京圏でも上昇地区数が下落地区数を上回るなど、三大都市圏の全てにおいて上昇地区数が下落地区数を上回り、地価の下落基調からの転換の動きがより明らかに見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)では、全ての圏域で上昇地区が前回よりも増加し、名古屋圏では前回に引き続き 3%未満の上昇が最も多い変動率区分となった。また、大阪圏では、上昇地区数(18)と横ばい地区数(19)がほぼ拮抗する結果となった。3%以上の上昇地区は前回、東京圏の 1 地区だけだったが、2 地区増加(東京圏、大阪圏でそれぞれ 1 地区)し 3 地区となった。
- 地方圏では、上昇地区数(10)と下落地区数(11)が拮抗し、さらに横ばい地区数(11)も拮抗する結果となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が 20(前回 16)、横ばい地区が 21(前回 24)、下落地区が 3(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り、さらに上昇地区数と横ばい地区数が拮抗する結果となった。特徴的な地区を見ると、武蔵野市の「吉祥寺」及び兵庫県西宮市の「甲子園口」が平成 19 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 4 年 9 月ぶりに、大阪府豊中市の「豊中」が平成 22 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 1 年 9 月ぶりに上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が 31(前回 18)、横ばい地区が 53(前回 63)、下落地区が 22(前回 25)となり、上昇地区数が下落地区数を上回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、川崎市中原区の「武蔵小杉」及び大阪市阿倍野区の「阿倍野」が 3%以上の上昇を示した。また、大阪市淀川区の「新大阪」及び那覇市の「県庁前」が調査開始以来始めて上昇に転じた。

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%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) 

※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%)
	24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) 

※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%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)

※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%)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1～4/1、第2:4/1～7/1、第3:7/1～10/1、第4:10/1～1/1

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)

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

※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%)
	24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) 

※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%)
	24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) 

※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%)	2 (1.3%)	31 (20.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (22.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (11.3%)	69 (46.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	87 (58.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.3%)	24 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (19.3%)
	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%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	24 (16.0%)	9 (6.0%)
同じ(太枠部分)	125 (83.3%)	139 (92.7%)
マイナス方向	1 (0.7%)	2 (1.3%)
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%)	2 (1.7%)	24 (20.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (22.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (11.9%)	58 (49.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (61.0%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (4.2%)	14 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (16.1%)
	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%)	3 (2.5%)	38 (32.2%)	63 (53.4%)	14 (11.9%)	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	21 (17.8%)	6 (5.1%)
同じ(太枠部分)	97 (82.2%)	111 (94.1%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (0.8%)
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%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	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%)	3 (9.4%)	11 (34.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (46.9%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)
	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%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

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%)	3 (9.4%)
同じ(太枠部分)	28 (87.5%)	28 (87.5%)
マイナス方向	1 (3.1%)	1 (3.1%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	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%)	2 (1.3%)	31 (20.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (22.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (11.3%)	69 (46.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	87 (58.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (3.3%)	24 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (19.3%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

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	24 (16.0%)	9 (6.0%)
同じ(太枠部分)	125 (83.3%)	139 (92.7%)
マイナス方向	1 (0.7%)	2 (1.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.1%)	20 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (54.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.1%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	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%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	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	5 (11.4%)	2 (4.5%)
同じ(太枠部分)	39 (88.6%)	41 (93.2%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (2.3%)
計	44 (100.0%)	44 (100.0%)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	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%)	2 (1.9%)	15 (14.2%)	0 (0.0%)	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%)	13 (12.3%)	49 (46.2%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (59.4%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.8%)	21 (19.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (23.6%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	縦計	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	19 (17.9%)	7 (6.6%)
同じ(太枠部分)	86 (81.1%)	98 (92.5%)
マイナス方向	1 (0.9%)	1 (0.9%)
計	106 (100.0%)	106 (100.0%)

※数字は地区数、() 内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

※ はプラス方向
 は同じ(太枠部分)
 はマイナス方向

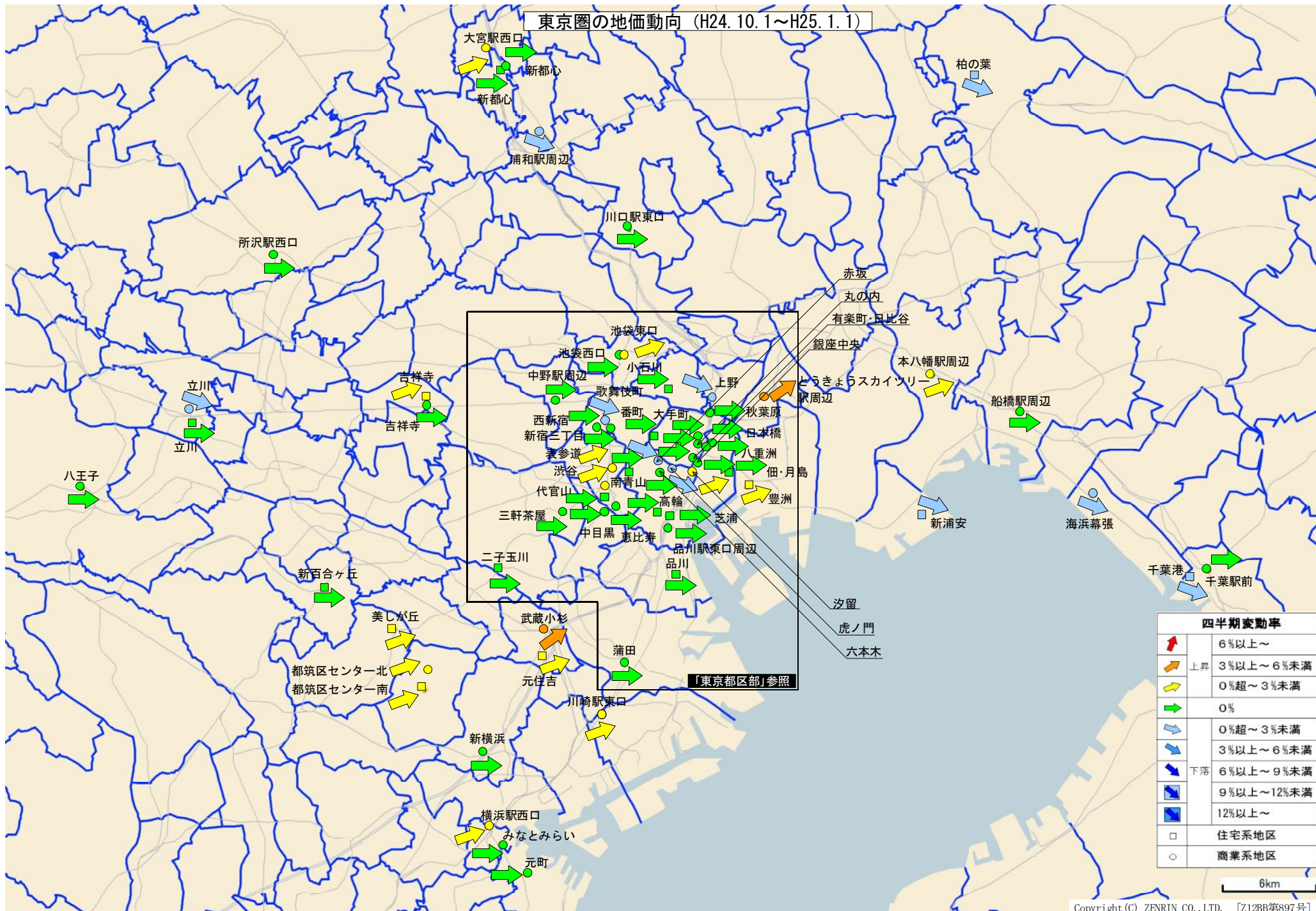
地区毎の総合評価(変動率)推移

- 平成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

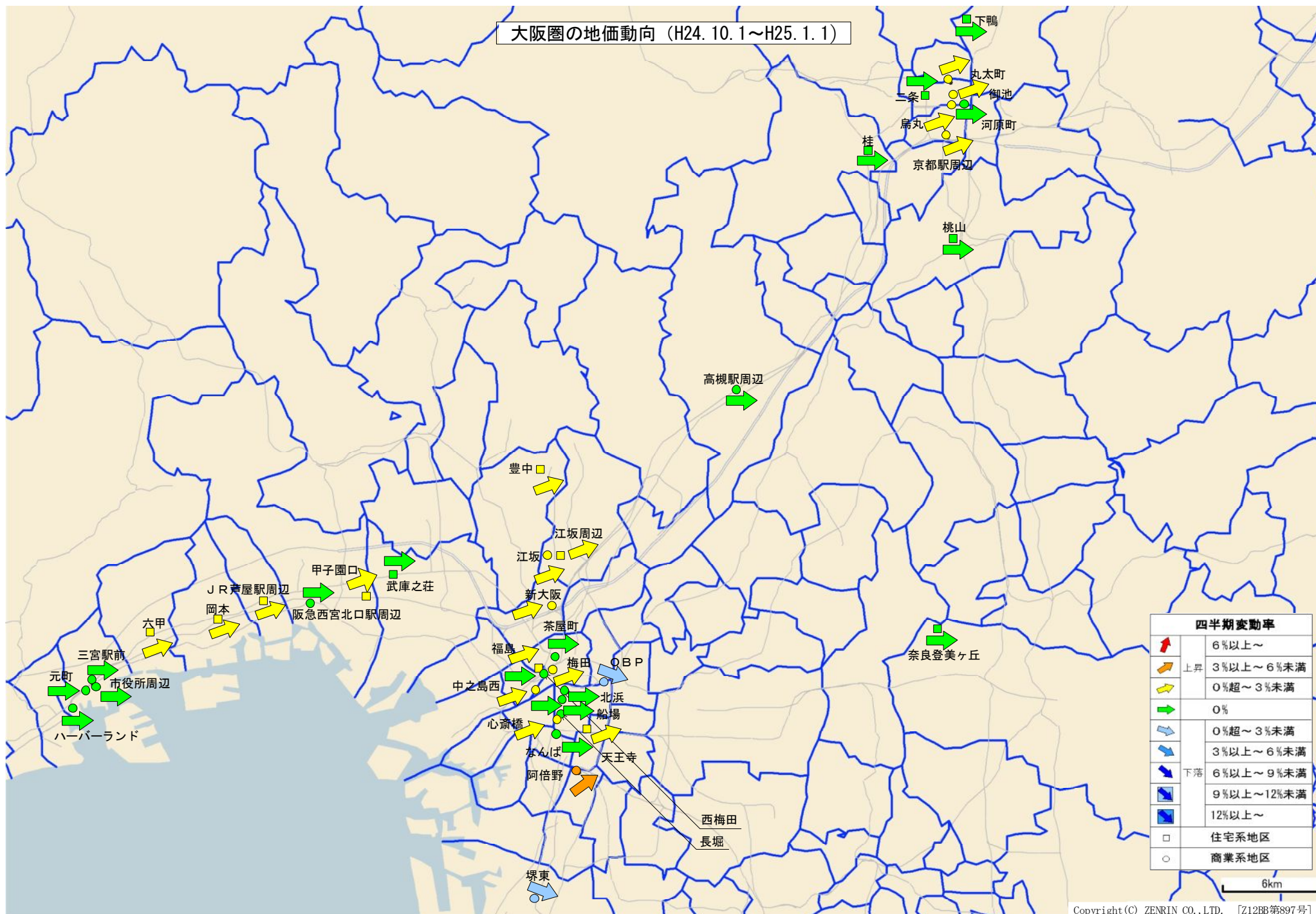
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.1/1～ H24.4/1 総合評価	H24.4/1～ H24.7/1 総合評価	H24.7/1～ H24.10/1 総合評価	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		市川市		商業	本八幡駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	大通公園	地方	➡	➡	➡	➡		船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	函館市		商業	函館本町	地方	➡	➡	➡	➡		柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	大手町	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	千代田区	商業	秋葉原	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	中央区	商業	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡
	川口市		商業	川口駅東口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	高輪	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	住宅	芝浦	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	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	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	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価
東京都	区部	港区	商業	汐留	東京	➡	➡	➡	➡	神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	西新宿	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	港北区	商業	新横浜	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	住宅	代官山	東京	➡	➡	➡	➡		横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	川崎市	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	住宅	元住吉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	渋谷区	商業	恵比寿	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡		川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	豊島区	商業	池袋西口	東京	➡	➡	➡	➡	長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	文京区	住宅	小石川	東京	➡	➡	➡	➡	新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡	富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡	石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡	静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡	愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	目黒区	商業	中目黒	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	西区	商業	名駅北	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	大田区	商業	蒲田	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄北	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	丸の内	名古屋	➡	➡	➡	➡
	区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	住宅	大曽根	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	住宅	池下	名古屋	➡	➡	➡	➡
	多摩	八王子市	商業	八王子	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	千種区	商業	今池	名古屋	➡	➡	➡	➡
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡
	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡		名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方					大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪					
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方						吹田市		商業	江坂	大阪					
	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方						高槻市		商業	高槻駅周辺	大阪					
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪					兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪					
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪						神戸市	中央区	商業	市役所周辺	大阪					
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪						神戸市	中央区	商業	元町	大阪					
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪						神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	大阪					
	京都市	中京区	商業	御池	大阪						神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪					
	京都市	中京区	商業	丸太町	大阪						神戸市	東灘区	住宅	岡本	大阪					
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪						西宮市		住宅	甲子園口	大阪					
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪						西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪					
	京都市	伏見区	住宅	桃山	大阪						芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪					
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	大阪					奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪					
	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪						岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方				
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪						広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方				
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪					広島市		中区	商業	紙屋町	地方					
	大阪市	中央区	商業	船場	大阪					広島市		南区	商業	広島駅南	地方					
	大阪市	中央区	商業	長堀	大阪					香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方					
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪					愛媛県	松山市		商業	一番町	地方					
	大阪市	中央区	商業	なんば	大阪					福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方					
	大阪市	中央区	商業	O B P	大阪						福岡市	中央区	商業	天神	地方					
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪						福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方					
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方					
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪					熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方					
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方					
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方					
	豊中市		住宅	豊中	大阪						那覇市		商業	那覇新都心	地方					



大阪圏の地価動向 (H24. 10. 1～H25. 1. 1)



地方圏の地価動向（H24. 10. 1～H25. 1. 1）



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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									新規マンションの分譲が好調で、分譲マンション素地の需要は堅調に推移している。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、3～4階建、15戸～20戸の比較的小振りな物件に対する需要が継続して安定し、投資用不動産の供給はやや増加傾向を示している。また、コンビニ等の業務用地に対する新たな需要が出始め、場所的限定要素はあるものの資本力に基づく割高取引が見られる。このような状況から、当期の地価動向は上昇傾向で推移している。 当地区および円山、桑園地区ではマンション需要が根強く、新規マンション分譲の売行きは好調で、戸建住宅用地、収益物件用地、コンビニ等の業務用地に関しても需要が上向いているため将来の地価動向は緩やかに上昇するものと予想される。		
						△	□	△	△	—	—	△	□		A ※	分譲マンション用地、建売住宅用地、収益物件用地、コンビニ向け業務用地、建売住宅等の取引は、何れも高値を指向しており、これらの影響によって当期の取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。
															B ※	取引利回りは需要者の属性、金融機関・仲介業者・管理業者との信頼関係、物件取得の継続性と保持件数、物件の性格等によってやや差を生じているが、当期の取引利回りはほぼ横ばい傾向で推移している。居住系収益投資物件の取引価格は利回りを前提に決まることが多い。
															G ※	立地、グレード、階層等による差はあるが、地区の名声や良好な利便性等によって、マンション分譲は引き続き好調に推移しており、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は物件の状況によって相違があり、一概には判断しにくい。年度当初の春に需要が回復し夏秋を乗り越え、多少の上下はあってもほぼそのままの状況で推移していることから、当期のマンション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																
・ 2棟の新規分譲マンションの動きに注目している。円山地区のタワーマンションは売れておりいい風は吹いている。土地は売却物件がなく動きはない。(金融機関) ・ 大手不動産業者が取得した程度でその後の売買はない。取得ニーズがたまっており、売却物件があれば売れる状況は変わらない。(大手不動産業者) ・ 海外ファンドが流入しており、値段が手ごろな地方物件を取得している。人気はあり売却物件があれば必ず売れる。(不動産鑑定業者) ・ 中小企業金融円滑化法に絡んだ銀行からの売却価格の査定依頼はある。消費税増税前の駆け込み需要もあるのではないかと考える。需要は強く、現状は適正価格である。地価は当面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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区を含む周辺地区では地下歩行空間を念頭に古いビルの取得意欲や開発の需要が高まっている。2014年には大型複合ビルの竣工も予定されており既存ビルの建替え予定もあることから、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築後間もないビルは供給も少なく高稼働であり、大型複合ビルも2014年竣工予定である。また平均空室率がやや低下してきているほか、店舗・オフィス賃料も下げ止まった模様であり、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※ 当地区では大手企業によるオフィス・店舗からなる大型複合ビル工事が着工し、2014年8月に竣工予定となっている。地下歩行空間開通の影響は大きく、将来的な再開発を見越した古いビルの取得意欲が盛んになってきた。地元ビルオーナーや一般事業法人等のビル取得の動きが見られる他、ビル建替えの意欲が一層高まっており、取引価格は上昇傾向にある。
														B※ 当地区周辺では、地下歩行空間の通行量が多くなって来たことから、地下街をイメージした将来的な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による土地やビル取得の動きが見られる。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、周辺部から築浅ビルに増床や拡張移転するテナント需要も見られる。最近の平均賃料は概ね横ばい傾向が続いている事から、取引利回りはほぼ横ばいである。
														E※ 地下歩行空間の通行量が増加してきていることから、地下歩行空間に直結したビルの人気が高まっている。新規ビルはないことから築浅のオフィスビルに他地区から増床や拡張移転が見られ、空室がほぼない状況である。既存の古いビルについては引き合いが弱いものの空室率が低下してきている。平均賃料相場は概ね下げ止まって来たことから、オフィス賃料は横ばい傾向である。
														F※ 札幌駅前通の地上路面店は地下歩行空間の通行量が多くなったことにより集客力が減少し、既存店舗の賃料見直し等が行われてきたが、最近では賃料の下落基調も収まりつつある。地下歩行空間と直結するビルのテナント需要は高まっており、ビル建替えや再開発により店舗スペースが地下に増加すると、路面と地下店舗の賃料水準に変化が生じることも予想されるが、当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														
・市場に動きはないが取得意欲はある。狸小路くらいまでの地域ではニーズはあるが売却物件がない。（大手不動産業者） ・オフィスの在庫は少し減少し、空室率は下がっている。新規や拡張移転が増えている。賃料の割安感でテナントが集まっており、特に地下歩行空間直結のビルは入居が進んだ。今後は建設業界の需要が増えそうである。賃貸状況も今後は微増と予測する。（賃貸仲介業者） ・融資案件は少ないが、路面店は空きがなくなっている印象を受けており、市況の改善は上層階にも波及していると考え。ただし動きは鈍く、ちょっと落ち着いた状態である。（金融機関） ・ポテンシャルがあり容積も使えるので、途切れずに建替えが続けば安泰な地域である。今後は当地区南部の開発の機運も高まると考える。地価は当面やや上昇で推移すると予測する。（不動産鑑定業者）														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	0%横ばい									オフィス賃料の下落が前期まで続き、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、前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り、当地区へも投資の目が向けられていることから、当期の地価動向は横ばいである。当地区へも投資の目が向けられ始めており、前期に見られた比較的高値での取引や、当地区の優良な投資物件を考慮すると、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が、当期において当地区では目立った動きはなかった。当地区では、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及んでいる。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、賃料水準の下げ幅も縮小し概ね横ばいで推移している。前期に比較的高値での取引が見受けられたことなどからやや低下に転じた取引利回りも当期は概ね横ばいである。
														E※札幌駅・駅前通り沿いの新規大型複合ビルや築浅のビルは、立地条件・宣伝効果等もあり、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、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マンションや専門学校等の需要が強くなっている。
					前期 0%横ばい									F※札幌駅から大通駅に通じる地下歩行空間の開通により、札幌駅からすすきの駅にかけての南北方向の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、店舗賃料への影響は小さい。駅前通り周辺で飲食店を中心に店舗需要も見られるが、当地区の店舗賃料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														
・市場に動きはない。賃貸の潜在需要が減っていると考える。物件の動きは見られず、賃料も横ばい、場所によっては微減している。（金融機関） ・市場に動きはない。当地区に人が戻る傾向は拡大しているとも感じるが、地価の上昇までは至らない。（大手不動産業者） ・市場に動きはない。状況は変わらず、価格を下げない物件は成約しない。オフィスの新規供給が少なくなり雑多な感じになっている。（賃貸仲介業者） ・売却物件はない。物件が大きく動く地区ではないが良いビルが市場に出れば取得する者はおり、悲観することはない。テナントの確保が問題であるが、自社ビルがメインの地域であり、賃料を下げてテナントを確保するビルは多くない。（不動産鑑定業者） ・中心部に近く、地下鉄の便も良いことから地価が大きく下がることはない。今春竣工予定のビルも事務所が中心で人の集まる施設ではなく、地価への影響は少ない。地価は当面横ばいと予測する。（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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
北海道	函館市			函館本町	商業	0～3% 下落 前期 0～3% 下落									大型スーパー及び量販店等は引き続き郊外部へ出店しており、人口もこれら店舗の背後地に流出している。このため、中心市街地は空洞化の傾向も見られる。また、生産活動は概ね堅調であるが個人消費は引き続き低水準であり、不動産市況は低迷して中心市街地である地区における地価は商業地、住宅地共に下落している。一方、郊外部についても大規模分譲団地の供給圧力を受けて地価は下落している。中心市街地の空洞化傾向及び郊外部の大規模分譲団地による供給圧力等によって、地価は引き続き下落している。一方、平成27年開業予定の北海道新幹線は、工事による経済効果は限定的に止まっているものの、駅前商店街における再開発事業及び観光関連施設建設等の波及効果が生じている。又、中心商店街背後において老人福祉施設の建設等が見られ、将来の地価は引き続き下落するが、下落率は縮小するものと予想される。	
							▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※	平成27年の新幹線開業に向けて、駅前地区において再開発事業及び観光関連施設の建設計画が進行しており、一部には高額な取引も見られたが、このような動向は限定的であり、郊外的大型店へ顧客が流出しているため、経営者は当地区における設備投資に消極的である。また、賃貸ビルの空室率は依然として高止まりの傾向にあるため投資家は不動産投資に慎重であり、当地区等の中心商店街の取引価格は下落している。
															B ※	商業用不動産の賃貸需要は自動車が駐車可能な物件が主であり、郊外部又は中心商店街周辺の駐車スペースの多いビルが好まれる傾向にある。このため中心商店街の賃貸ビルは需要が低下しており、空室率は高止まり状況にある。しかしながら、駐車スペースの確保可能な賃貸不動産の賃料は低水準ながら堅調に推移しており、取引利回りは総合的に横ばいである。
															E ※	北海道新幹線の工事向け需要等に支えられて生産活動は堅調であるが、企業の資金需要は低調である。このように、経営者は将来の動向に慎重であり、設備投資は低迷している。このため、中心商店街における賃貸ビルは空室率が高止まりする傾向が続いており、賃貸用オフィスは供給過剰傾向にある。このため、オフィス賃料は引き続き下落している。
															F ※	当地区においては中核的商業施設であった大型小売店舗が閉鎖され、その利活用が課題となっていたが、函館市の主導によって活用計画が策定されつつある。しかしながら、未だ具体的な姿は見えない状況であり、依然として不安材料となっている。また、消費は郊外部の大型量販店等へ流出しており、経営者は当地区における不動産投資に消極的である。このため、店舗の需要は減少しており、店舗賃料は引き続き下落している。
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																
・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、取引は増加している。駅前ビルの再開発に関しては、進んでいるらしいが具体的な話が聞こえてこない。建て替えとなれば、テナントの移転費用だけでも多額である。当地区のショッピングセンター跡も具体的な計画は聞こえてこない。(金融機関) ・駅前の駐車場に地元菓子メーカーが工場見学可能な菓子製造施設と商業施設による複合施設を前提として出店することが決まった。低層利用のため駅前としては寂しい。駅前の電車通り沿いで土地の取引が見られる。駅前ビルの再開発や当地区のショッピングセンター跡地の再建築の計画等があり、市況は改善傾向と思われる。(不動産鑑定業者) ・駅前ビルの再開発に関しては、話が進んでいるように聞くと、当地区のショッピングセンター跡地の再建築については、進捗の情報が錯綜している。大門横丁周辺に飲食店舗が増えている。観光客相手の出店が中心とみられる。住宅及び住宅地の取引は堅調に推移している。(売買仲介業者) ・当地区内の地価水準は既に底値圏にあり新たな開発等の動きが見られるようになれば、地価は横ばいになると予測する。不動産業界の動向を含め、明るい兆しが見えつつある。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			盛岡駅周辺	0～3%下落 前期0～3%下落									近年、市中心部の大通地区において老舗店舗の閉店が相次ぎ飲食店化が進み昼間の繁華性が劣ってきており、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。当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、地価動向は下落しているものの縮小傾向にある。 東日本大震災による復興需要により事務所の空室率・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が高く、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 ※ 当地区での取引は見られなかったが、中央通・大通・開運橋通等の表通りでの取引が見られた。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た。取引価格の下落は縮小傾向にあるが、下げ止まっではない。
														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は継続して認められる。
														G ※ 盛岡駅前で建築中の免震構造の分譲マンション(21階建)は、2,600万(2～3LDK)が中心価格帯で、売れ行きは好調であった。立地条件に優るマンションの分譲価格の下落は認められず、概ね横ばいである。
														E ※ 東日本大震災による動きは一段落したもののオフィス拠点としての復興需要が継続して認められ、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、オフィス需要の二極化の傾向が強まっている。
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														
・平成24年は盛岡市内における震災復興関連の融資は少なかったが、公共の復興関連事業が本格化し始め、平成25年は大きく増える予想している。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。(金融機関) ・盛岡駅周辺を含む商業地については、復興関連で駅東口方面の立地条件の良い物件の需要が増え、空室率がやや改善している。全般に地価の値頃感があることから下落幅は縮小傾向にある。沿岸部からの移転需要を含めて飲食店舗の需要があったが、今は落ち着いている。震災後は賃貸市場やマンションを含めた中古住宅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) ・震災後は建設コンサルタント等の引き合いが見られ、空室率はやや改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい乃至やや下落傾向にある。今後復興事業の本格化に伴い、建築コストは一層上昇すると思われる。盛岡市内の開発に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、地価には影響しておらず、当地区の地価は、やや下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者)														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	△	△	市中心部は、東日本大震災における本震・余震共に被害が少なく、戸建住宅地・共同住宅用地共に需要は堅調である。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、取引も成立し始めている。新築マンションの即日完売の物件が出始めるなど、住宅需要は底堅く、マンション用地としての地価動向は緩やかながらも上昇傾向にある。しかし、建築費の上昇傾向及び建築工期の長期化等、不透明な要因は否定できず、建築計画から引き渡しに至るまでの期間において建築費の上昇リスク等が見えにくいいため、急激な地価上昇は難しい。 需要増が顕著で供給を上回り、建築費上昇分等は新規販売価格に転嫁され、マンション用地の素地価格は緩やかな上昇傾向にあるものの、今後の建築費上昇リスク等は払拭されておらず、当分の間、地価の将来動向は緩やかな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しているが、上昇傾向は一段落しつつある。マンション需要については、被災者需要が落ち着きつつあるものの、富裕層及び市内郊外からの買換え需要は継続している。新築・中古とも分譲マンションの販売は堅調で、即日完売の物件も多く見られる。復興関連工事の単価見直しによる建設コストの上昇傾向が継続している。建設コストが販売価格へ転嫁された結果、マンションの分譲価格も上昇し、マンション用地の取引価格も上昇に転じたが、急激な上昇局面には至っていない。
														※ B 県内外の投資家からの引き合いは増加傾向である。入居率の改善傾向が続いており、市中心部においては、90%から100%近い入居率が続いているとも言われている。既存の投資用物件については、築浅のものは取引価格が緩やかに上昇し、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、建築費の上昇を踏まえながらも、他府県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。ただし、今後の相場上昇を意識した売り出し価格の高騰化等もあり、取引件数は総じて横ばいである。
														※ 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を中心として、分譲価格は高止まりになりつつある。上杉・宮町地区においてはマンションの分譲予定が複数見られ、仙台駅東口周辺では複数の新築マンションの分譲が開始された。新規販売物件については、価格設定を未定のまま販促を開始している物件もあるなど、分譲単価の新規設定については上昇傾向にあり、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不足は顕著で、賃料は上限値に近づいている。空室の募集もあまりなく、退去予定の物件が既に入居募集されており、建物等現地を見ずに契約せざるを得ない状況が常態化しつつある。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が、高止まり感も否めない状態になりつつある。東日本大震災前との比較で、賃料は全体的に20%程度は上昇したという見方もある。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	・マンションの販売市況は、一時期と違ってやや落ち着いてきた感があるが、地下鉄駅から至近であるなど立地条件が良好な物件の売れ行きはまだまだ良い。（大手不動産業者） ・首都圏などから来ていた業者が引き上げ、仕入れからエンドユーザーへの販売までを地元の業者が今まで通り出来るようになってきたので、これから価格が乱高下することはないと考える。しかし一般の売主は地価が上がり続けているという認識なので、高値で売りたいがる傾向にある。（売買仲介業者） ・ファミリータイプのマンションの1住戸当たりの建築費は、仕様によるので一概には言えないが、東日本大震災の前は概ね1,500万円程度であったが、今では高騰して2,000万円程度であり、免震構造を採用すれば更に100万円程度増える。（大手不動産業者） ・今の土地価格の水準は、駐車場収入でもある程度の利回りとなる水準であり、それも物件が売買されない要因だと思う。（大手建設業者） ・一時と比べて需要は落ち着いてきたが、仕入れの場面ではまだ震災前より高値なので、今後の地価動向は震災後の上がった価格のまま横ばいと予想する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	地元・隣県等の企業が総額数億円程度の取引を断続的に繰り返しているが、依然、高価格帯の都心一等地まで広がりは見られない。県内大型小売店販売額・市内百貨店売上高等の前年割れが続く中で、復興景気も息切れの感があり、需要者サイドの慎重姿勢が強まっているため、都心中枢エリアの地価は再び下落傾向へと転じている。 東日本大震災以降、地元経済は、復興政策の影響を強く受ける建設・土木分野に牽引されており、政府による経済の景気対策・復興対策への期待感が高まる中で、幾分足踏み状態にあった地元資本等による不動産投資は、再度、回復の兆しを見せている。そのため、地価の将来動向としては、当面は横ばい傾向で推移すると予想される。
														A ※ 地元経済は東日本大震災以降の好調を持続しつつ、一進一退で多少の減速感も認められる。地元企業・地方圏の業績好調企業が、中・高価格帯の水準にある不動産市場まで参入し、公示価格水準の取引も散見される状況にあるが、駅前や幹線街路沿いの都心一等地では、資金力旺盛な中央資本の動きが依然鈍く、市場の停滞感がより深まっているため、取引価格は徐々に低下傾向を強めている。
														B ※ 居住用不動産やコインパーキング等の収益物件は、東日本大震災以降高稼働を維持しており、手頃な価格帯の投資用不動産に対しては需要者間で競争が発生することで、取引利回りの低下が進んでいる。しかし、その一方で、都心中枢エリアの高額物件に対しては、買手側に積極姿勢は見られず、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 ※ 制震構造等、高スペックの大規模築浅ビルで成約が進んだこともあり、ビジネス地区内のオフィス稼働率は緩やかな改善傾向を示しているが、それでも平均空室率は14%前後の高水準にあり、東日本大震災以降の大型需要にも終息感が認められるため、オフィス賃料に大きな変化は見られず、横ばい傾向で推移している。
														F ※ 大型商業ビルや都心エリアの専門店街に対して、飲食店等の出店希望が多い状態が続いているが、東日本大震災以降の復興特需に翳りが生じる中で、各テナントの売上げも落ち着いてきているため店舗賃料は頭打ちの状態になっており、横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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										東日本大震災後の復興、移転需要が継続しており、住居系の需要は旺盛であるが、店舗系は落ち着き感があり横ばいとなっている。オフィス系は空室率が依然として高めであり供給過多が解消されていない。これが商業地の価格帯別に反映され、低価格帯が上昇、高価格帯が横ばいもしくは下落、中価格帯が下落となっており、総じて横ばいで推移している。 震災の影響によって建築関係が未だ未処理工事を抱えており、今後1、2年は高めの受注が見込まれる。さらに被災地の道路等の土木工事に5年以上の長期が予想される。住居系の不足感は仮設住宅との関連で増加を見込む意見もあるが、大勢としては暫時落ち着いて行くと言われている。店舗系、オフィス系は全国的な景気回復がない限り、現状がピークと見なされる。そのため、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。
													A※	商店街通りで高価格帯の取引が3件判明し、水準的には公示価格並でありほぼ横ばいで推移している。商業地外周部の低価格帯は旺盛なマンション需要により、建築費の上昇を加味しても販売可能との予測によりデベロッパーが積極的に素地仕入れの意向を示しており上昇が見込まれる。但し、主要価格帯となる中価格帯の事務所系の需要が乏しく、全体としては取引価格は横ばいである。	
													B※	投資資金に限らず個人投資家も住居系の築浅物件を物色しているが、市場に売り物件が少なく取引はやや高めの水準で成立しており、住居系物件に限って取引利回りは下落傾向にある。但し、店舗系の取引価格は横ばい、オフィス系は下落と見込まれ、全体としての取引利回りは横ばいである。	
													E※	オフィスの空室率は14%台で若干の改善を示したが、依然として高水準であり、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、その分既存ビルの空室率が増した。	
														F※	県内景気は復旧事業の増勢、鉱工業生産の増加等を背景に依然として好調な動きを示しているが、消費動向は低下している。小売店販売額が前年を下回り、飲食店舗の来店客数も減少に転じている。但し、水準的には高めを維持していることから、撤退、閉鎖の動きはなく、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									
						・ 高額物件の取引は東京資本同士のやりとりが中心である。地元では在仙の不動産会社が事務所ビルとホテルの2物件を合計31億円程度で購入したのが目立つ。(賃貸仲介業者) ・ Aクラスビルにおける成約賃料の水準が共益費込で坪14,000円程度になるとともに、長期のフリーレントはつけないとなっている。(大手建設業者) ・ 中心商業地の百貨店の売上げは、東日本大震災前よりは良いが去年の今頃と比べると落ちていると感じる。感覚では、お歳暮に被災地の商品を買って復興を支援するような動きが随分弱くなったと思う。(賃貸仲介業者) ・ 新規ホテルの開業については慎重な見方が多い。復興需要は一過性のものであり、震災前の一定の需要の中で顧客を奪い合う状況に戻ると考えているようだ。(大手建設業者) ・ 平成24年の後半になって取引が減少している。売買交渉の場面で買手側に売主の売却希望価格とのギャップを埋めようとする姿勢があまり感じられない。しばらくの間、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	→ 0% 横ばい （前期） → 0% 横ばい									当地区より立地条件の優る高価格帯の地価は微減傾向、当地区より低価格で賃貸用共同住宅等の利用が主体となる地区の地価は上昇傾向にあり、総じて当地区の地価は横ばい傾向である。 高度商業地の賃貸オフィスの市場はやや改善傾向にあり、マンション賃料や中古マンション価格も上昇していることから、レジデンスの取引価格は高水準である。しかし建築費の高騰の影響から土地の取引が大幅に増えることはなく、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においてAクラスオフィスビルの大型取引がいくつか見られたが、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 ※ 前期までの間に周辺の類似地域において取引されたいくつかの収益用レジデンスの売却額は従来の価格水準を上回り取引利回りが低下したが、その後取引が減少しており、取引利回りは横ばいとなった。
														G ※ 当地区では分譲マンションの新規供給が無く、東日本大震災前から売りに出されていた最上階の大規模物件等の特別な物件を販売している程度であり、当該販売中の分譲マンションの価格は横ばいである。周辺地域の後発物件は、分譲価格がやや上昇しても売れ行きが好調であった。
														H ※ マンション賃料は、東日本大震災後の極端な需給不均衡が続いており、新規物件の供給もないことからファミリータイプ・単身者向けともに賃料上昇傾向が続いている。また、従前の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														
・ 賃貸物件、分譲マンション、中古マンションのいずれにおいても需要が供給を上回っている。（大手建設業者） ・ ファミリータイプの住宅は当地区に限らず家賃が上がっている。（賃貸仲介業者） ・ 仲介業者が賃貸市場に出す物件がないので、インターネットなどの広告媒体に物件情報が掲載されない。借りたい人は管理している不動産業者に直接出向いていかなないと物件が探せず、えり好みが出るような状況ではない。（賃貸仲介業者） ・ 東日本大震災前に坪140万円くらいだった中心部のマンション分譲単価は、今では坪150万円台くらいである。高層のタワー型物件では、坪170から180万円くらいの住戸もある。（大手不動産業者） ・ 一番町で複合開発されたレジデンス棟の分譲物件は、最上階の億ションが一住戸残っているだけになった。（大手不動産業者） ・ 賃貸マンションの立地する地域では、キャッシュフローの改善が寄与して、引き続き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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									事務所稼働率は改善傾向にあり、小売・飲食業での売上高は堅調を維持していることから収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向にある。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、潜在的な需要は十分に認められるものの、除染作業の遅延による環境リスクの高まりや、復興需要の持続期間等に対する判断の困難性等から新規投資に慎重となる投資家も多くなっている。一方、供給サイドでは地価下落による売り惜しみや、買い上がりに対する期待感も否めない。以上のような市場環境を背景として、取引は依然として極めて低調であり、投資需要の本格的な回復には至っておらず、地価動向は下落幅を縮小しつつも、下落が継続している。 東日本大震災復興関連の公共投資は拡大傾向にあり、復興関連企業による新規オフィス需要の拡大も予想される。また、本格化する放射能除染作業の進捗と放射線量の低減について市場で十分に認識されることで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 ※ 被災ビル解体後も新規建物の建設や不動産を売却する動きは極めて少なく駐車場等の暫定的な土地利用が多くなっている。東日本大震災後急激に地価下落した当地区の商業地に対する潜在需要は十分に認められるものの、除染作業の遅延や除染の効果に対する判断が難しく、また復興需要の経済的波及効果やその持続期間についての見極めに対して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。震災後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収益指標は良好さを維持していることから取引価格の下落幅は縮小傾向にある。
														B ※ 取引価格は下落幅を縮小させながらも下落傾向にあるが影響は僅少である。事務所・店舗の賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであることから取引利回りは概ね横ばいで推移している。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改善傾向にあるが、被災ビルの解体等に伴う移転需要は頭打ちの状況となっている。
														E ※ 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、オフィスとしての引き合いが強い物件は生・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オフィスビルなどに限定されている。オフィス賃料は全体としてやや弱気な側面を窺わせているものの、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、小売業等は堅調である。また原発事故対応や復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等についても堅調であるが、飲食店舗の空室は比較的多く店舗賃料は弱気な側面を窺わせているものの、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	・ 商業地の成約事例の話を受けない。郡山駅前商業ビルに大型電気量販店が入居し、年末年始には多くの客が見られた。郡山駅周辺の優良事務所ビル・商業ビルの稼働率は改善傾向にあるが、賃料はやや弱気であると感じる。(中小不動産業者等) ・ 地区内の大型商業ビル跡地の利用方針が依然不明である。除染作業の遅れ等から地権者や投資家は新規投資に慎重になっていると思う。(中小不動産業者等) ・ 被災ビルの解体が進んでいるが、感覚的には2～3割が手つかずだと思う。解体後の土地利用は、駐車場等の暫定利用が中心であることに変化はない。現在のテナント需要は、復興事業が中心であり長期的なテナント確保についての不安定性が新規投資に至らない理由だと思う。中心部での除染作業が進まず環境リスクに対する意識が高まっているようで、市場での安心感を出し、投資家等に対する健全性をアピールするためには除染作業の早急な実施が必要だと思う。(大手建設業者) ・ 政府による経済対策により復旧事業への取り組み姿勢の変化が期待されるものの、除染作業が一向に進まない現状では、投資家等による積極的な投資は増加しないことから、地価はやや下落で推移すると予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—			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、地価上昇に転じるまでには至っておらず、当期の、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、大宮駅西口の商業地には値上がりが見られるなど市場の回復傾向も見られるため、当地区は将来的には緩やかながら上昇に転ずると予想される。
						□	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 当地区は、潜在的に需要の強いエリアであり、取引は活発である。地元精通者によれば、北与野駅に近いエリアの売り物が少なく、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。土地取引の件数は例年並みであり、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 ※ 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始めているため、今のところ大きな影響はないものの、値崩れの可能性も出て来ており今後の価格の変化が注視される。
														H ※ 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多く、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	0% 横ばい 前期 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	さいたま新都心駅西口では医療施設の事業計画、同駅東口では大規模商業施設の開発や造幣局・警察署の移転が計画され、発展期待性が高まっているが、前期同様、売買市場、賃貸市場共に大きな動きは見られない。従って、地価動向は横ばいで推移している。 新規事業計画が立て続けに動きはじめたことにより、当地区の発展イメージが強まり、実際に法人・企業の事業所用地等の引き合いが増える等、地区全体の土地需要は高まりつつある。従って、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※
														B※	事業計画が連続して動き出しており、地区全般に対する発展期待性が高まり、取引価格は横ばい基調にある。また、オフィス・店舗賃料いずれも横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばい傾向にある。
														E※	受け皿となるグレードの高い大規模オフィスビルの計画も今のところ見られず、当地区外から新たに賃借を希望する需要は少なく、全般的には目立った動きは見られない。景気の先行き不透明感から、様子見姿勢のテナントが多く、オフィス賃料は横ばい基調にある。
														F※	医療施設計画に関連した調剤薬局等の進出意欲は依然強いが、部分的な動きに留まっている。オフィス賃料同様、特に大きな動きはなく、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									
							・ オフィスの賃貸マーケットの需給環境は良好であり、地価動向も横ばいと判断する。（賃貸仲介業者） ・ 大型オフィスビルで、来春に向け一部の大口入居テナントの減床希望が出ているほかは、特段目立った入退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の住宅については、比較的良好な需給環境が維持されており、地価は概ね横ばいである。（売買仲介業者） ・ 条件の劣る住宅物件については、エンドユーザーの買希望価格と業者の売希望価格に乖離が見られ、成約に至らないケースが多く、在庫は増加基調が続いている。（売買仲介業者） ・ 駅徒歩圏内の物件は引き続き、安定した需要が期待され、需給関係に特段変化は見られないことから、当面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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	□	□	—	—	海外の景気先行きに懸念はあるが、国内景気の回復期待等から、取引及び賃貸の需要は根強いものがある。賃料、取引利回りは横ばい傾向であるが、景気回復期待、需要の強さ等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の景気下支え等により、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が期待される。さらに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見られない。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※	前回と同様に大型物件の動きは見られないが、総額1～3億の小型物件は個人投資家を中心とした需要が底堅い。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。空室率は低位にあり、特に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く、すぐに決まる状況にある。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り、空き待ちの状況が続いている。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、こしばらく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															
・ Aクラスオフィスビルについては空きが見られず、Bクラスオフィスビルにも需要が波及し、空物件が少なくなっている。賃料を増額改定した実績はないが、オーナー優位の状況にあり、新規の募集賃料は上昇傾向にある。秋頃からの景気低迷の影響は、特に感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 中小企業金融円滑化法の終了によるオーナーチェンジ等の見込みはなく、金融機関の融資姿勢に変化はないと感じている。(売買仲介業者) ・ オフィス需要については、150坪以上の大型物件は空室がなく稀少価値があるものの、駅距離で劣る物件の引き合いが少なくなっている等、商圏が狭くなったと感じる。(売買仲介業者) ・ 次期は年間で一番取引が多くなる時期のため期待したいが、地価について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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、駅ビル等の高架化等開発計画にも動きが見られる。また、湘南新宿ラインの停車駅化することにより利便性が向上することもあり、マンション素地としての需要は強く、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。 浦和駅高架化事業の進展、高砂地区の再開発事業など発展期待性は高いものの、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狭く、供給量が少ないことから稀少性による潜在需要が認められる。また、賃料の減額を行うこと等により空室率に若干の改善は見られるものの基本的にテナントの新規需要は弱く、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基調で推移している。そのため、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※	フロア規模が小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流出しており、引き合いは乏しい状況が続いている。また、法務局の移転や企業の統廃合により悪化したオフィスの需給動向に改善は見られず、優良ビルにおいても賃料の下落が見られるなど、オフィス賃料は下落傾向で推移している。
														F※	当地区は商店街の面的広がり狭く物件数にも限りがある。そのため浦和駅に新設される駅北口に近い商店街など、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、継続賃料も更新時に賃料を減額する動きも見られることから、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															
・住宅は相変わらず需要が強い。浦和駅東口の本太・前地地区まで需要がある地区が広がっている。(売買仲介業者) ・マンション・戸建住宅とも消費税改正の駆け込み需要が前期同様に見られ、力強い動きを示している。(売買仲介業者) ・企業のオフィスは東京都内への廃統合の動きが相変わらず続いており、家賃の値下げが続いている。(売買仲介業者) ・店舗市況は基本的には悪化の傾向に変化はない。浦和駅に開設が見込まれている駅ビルや駅ナカ施設は駅の集客力を高めるが、反面地元商店街への波及効果が全くないケースも考えられ、地元のためになるかどうか意見の分かれるところである。(売買仲介業者) ・金融機関が個人の富裕層にアパート購入の営業をかけている。1億から3億円程度の物件が中心である。(売買仲介業者) ・さいたま市では建築物の高さ制限の施行(平成25年8月)が検討されており、容積率が400%である駅周辺の需要が一層強まる動きが見られる。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									本年後半には景気が上昇する見込みもあり、建設業者、不動産業者の不動産取得が増加しつつある。しかし、選別化傾向が進み、特定のエリアへの需要が集中している状況にあり、総じて当期の地価動向は横ばい傾向である。 本年後半にかけて、上昇気運あり、また、駅周辺においては人口が集中し、繁華性が増しているものの賃料の上昇に結び付く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と予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—		A ※ 当期は高価格帯での取引は少ない。また、価格水準に大きな価格変動はなく、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。
															B ※ 取引価格、賃料ともにほぼ横ばいのため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。なお、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 ※ 規模の大きいオフィスについては、割安な賃料設定も見られるが、標準的な規模はほぼ横ばい傾向にある。新たなオフィスビルの供給は見られない。そのためオフィス賃料はほぼ横ばい傾向にある。
					前期0%横ばい									F ※ 物販、飲食とも過剰気味であるが、好立地の店舗については需要が強く、店舗賃料は横ばい傾向である。また、立地に恵まれない店舗にも底値感がある。	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
・ 中小規模の土地や商業ビルの売買事例は見られるが、商業地全体の地価を押し上げるほどの影響はない。買手は地元の個人資産家や法人が中心で東京資本の取引はマンション用地を除いて少ない。(売買仲介業者) ・ 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、分譲マンションを建築中である。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傾向が強くなっている。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区は範囲が狭く供給が無いため売買事例が見られない。一方当地区及び周辺の店舗・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が進む駅前で所沢市内の中心的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傾向で推移している。 当地区は所沢市内の中心的商業地域として最も繁華性と集客力を有し、今後もその地位を維持していくものと思われる。地価は景気の不透明さにも関わらず根強い需要があることから、地価の将来動向は当面は横ばいで推移していくものと予想される。	
						※						—	—		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及び駅へのアクセス道路整備等が順調に進んでいる所沢駅前に位置し、市内の中心的商業地域として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ほとんど動きが無く横ばい状態であり、当地区に対する根強い需要もあることから、取引価格は引き続きほぼ横ばい状態で推移している。
						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推移しているため、総体的に取引利回りも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。新規募集賃料に変化は見られず、再募集・継続募集賃料においても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 当地区及び周辺の店舗賃貸成約状況は概ね募集賃料で成約されている。店舗賃料においては以前の募集賃料とほぼ同水準であり募集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										
前期 0% (横ばい) </															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	—	▽	□	千葉駅西口地区の再開発は着実に進捗し、平成24年10月10日に京成電鉄千葉線の立体交差(アンダーパス)を含む区間が開通し、内陸部から湾岸部へのアクセス性も向上したが、これによる湾岸部の目立った変化はなく、価格上昇要因とはなっていない。湾岸部に対するエンドユーザーの購買意欲が改善しておらず、地価は下落傾向にある。 開発用地に限らず、マンション・戸建住宅地ともに需要は依然として弱い。復旧がなされたものの、また来るであろう震災への不安感・再液状化への懸念等埋立地に対するネガティブな印象は払拭されていない。そのため、今後も地価は下落傾向が継続するものと予想される。
														A ※ 湾岸部の埋立地については、マンション素地となりうる大規模画地の取引が見られない。マンション、戸建住宅地の両方について需要が弱い傾向は継続しており、復旧はしたエリアでも需要は東日本大震災前の水準には戻っていない。そのため、取引価格は下落傾向である。
														B ※ 投資用不動産の取引は停滞しており、需要はなく、供給についても新規供給の話題を含め目立った事例は見られない。そのため、前期からの取引利回りを変動させる要因は見られず、横ばい傾向である。
														G ※ 湾岸部に対する需要が弱いなかで、美浜区の大規模開発地内に建設された分譲マンションの分譲価格が比較的低かったことから、湾岸部のマンション分譲価格は下落傾向にあり、さらに、稲毛駅徒歩圏に大規模マンションが建設中で内陸部で大規模な供給が見込まれていることから、湾岸部のマンション販売は苦戦している状況である。
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	H ※ 2DK以上のファミリー向き物件は需要供給ともに大きな変化はなくマンション賃料は横ばい傾向にある。ワンルームについては、学生等の若い世代の入居が伸び悩んでおり、空室が目立つ傾向も見られるが、空き程度は前期と同程度であるため、マンション賃料は横ばい傾向にある。
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 - 湾岸部のマンションは東日本大震災以降、エンドユーザーに敬遠され、震災から2年近く経過した現在でも、その傾向は継続している。このような状況の中で、当地区ではマンションデベロッパーによる用地仕入れの動きも停滞しており、需要が回復していないため、地価は引き続き、やや下落傾向である。(売買仲介業者) - 都市計画道路(千葉港黒砂台線)が平成24年10月10日に開通し、JR千葉駅西口から国道14号までの自動車走行距離が約400m(走行時間約6分)短縮された。今後は臨海部への玄関口として利便性向上が期待される。そのほか、千葉駅西口・東口再開発や駅ビル建て替えによる地域活性化が湾岸部まで波及することが望まれるが、これらが完成するのはまだ先であり、当面の間需要が上向く明るい材料はない。(売買仲介業者) - JR京葉線より内陸側で賃貸マンション建築が行われているほか、不動産業者等による小規模な土地取引は散見されるものの、取引価格は半期前と比較して下落傾向にある。(売買仲介業者) - 国内景気の先行きに明るい材料は見受けられず、さらに湾岸部に位置する当地区においてはエンドユーザーが敬遠する傾向にもあるため、不動産業者・マンションデベロッパーによる取引が活発化する要素はなく、引き続き地価は下落が続くと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	前期と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、ファンド等による不動産需要が見られ、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・オフィスが存する中心商業地である。地価の将来動向は横ばいで推移するものと見られるが、円安、株高に加え金融緩和が一段と進行すると、景気回復の期待感から、不動産需要が拡大、地価の上振れも見込まれる。 ※A 取引事情、建物状況、地域的・用途的等諸要因により取引価格にバラツキが目立つが、総じて商業地の取引価格は堅調に推移している。近隣及び周辺の高度商業地における成約事例は捕捉できなかったが、千葉市における中心的商業地であり、潜在的需要は底堅く取引価格は横ばい傾向である。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、賃料ともに底値感が見られる中で推移しており、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の水準は高い。オフィスの新規支払賃料は底値感があるためほぼ横ばいで、保証金の割引、フリーレント期間延長等で調整されている。店舗賃料は、周辺部で長期の空家が見られ下落の傾向が続いているが、当地区では堅調に推移し、横ばいにある。 ※F 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れ替えは見られるが、他の商業地と比較して空室は少ない状況にあり、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								
						・ 大手生命保険会社所有ビル複数棟が賃料を大幅に減額した影響は地区全体に波及し、海浜幕張や市原市等の外部及び当地区内からテナント移転が散見された。これにより、周辺地区に所在する立地条件・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た。（売買仲介業者） ・ 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業が進行中であり、駅至近にオフィスビルが新規供給されるが、西口のオフィスとしての立地条件は東口と比較しても遜色ないため、相応の需要は見込まれると考えられる。但し、下層階部分の店舗については、西口は人の流動性・繁華性が劣るため、積極的な需要が見込まれるか現時点では不透明である。（賃貸仲介業者） ・ ビル1階の金融会社等が、賃料の安い上層階へ移転する動きが見受けられる。空室となった1階部分にはコンビニエンスストアが入店するケースが散見される。（売買仲介業者） ・ 当地区は特にJR千葉駅西口・東口再開発や駅ビル改修等、地域活性化策が実現され、今後の動向が注目されるものの、これらが完了するのはまだしばらく先であり、当面の間、需要が上向く明るい材料はない。よって、地価はやや下落傾向が継続すると予測する。（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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、今後は商業地域としての実力比較勝負の段階に至ると考えるが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、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、平成25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現在の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。県内、市内の商業環境の優れる地域で地価の底打ち、持ち直しの気配が散見されるようになったが、当地区の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、空室率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、フリーレントの慣行的な定着も見られ、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、物理的な商業環境は平常時の状態に戻っているが、活況を呈するような市場環境の変化はない。また商業エリア全体でみると、地区内に存するアウトレット施設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														
・ 地区内において土地取引は見られず、賃貸市場においてもオフィス賃貸市場は小さな規模のテナントの転出・転入が若干認められる程度であり、地価が下げ止まる状況にはない。(不動産開発業者) ・ オフィス賃貸市場に大きな動きはないが、外部地域からの転入よりも他の地域への転出の方が多く、空室率が上昇する傾向が改善する兆しは見られない。フリーレントの設定が定着しつつあり、6カ月のフリーレント設定が常態的に行われている。(賃貸仲介業者) ・ 現在は非常に賃貸取引が少ない状態といえ、表面的には賃料水準の大幅な下落は見受けられないが、このところフリーレントが当たり前の賃貸条件として定着していることから、実質的な賃料水準は低下していると考え。(不動産開発業者) ・ 賃料水準に関して、過去にも大規模床の成約時にディスカウントさ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。(賃貸仲介業者) ・ アウトレット施設の継続運営が予定され、長期的には豊砂地区の開発事業の効果が期待されるが、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	—	▽	□	エンドユーザー向けの住宅物件については、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、取引価格は下落傾向にあることから、地価動向は下落傾向にある。大型収益物件及び大型事業用地の取引等の動きが見られるものの、エンドユーザー向けの物件については、市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られ、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、将来地価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 東日本大震災後停止していた大型住宅分譲予定地で宅地造成等工事が始まり、戸建のミニ開発や埋立地内の大型収益物件及び大型事業用地の取引等の動きが見られるものの、エンドユーザー向けの物件については、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ず、このような動きは今後とも続くものと予想されるため、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、市場に供給されている物件は満室若しくは空室が数戸程度と、稼働率は概ね安定している物件が多い。また、売在庫は引き続き多いものの、収益物件の価格は高止まりしていることから、取引利回りは横ばい傾向にある。								
						※ G 中古住宅については、浦安市外からの需要は引き続きほとんどなく、価格に敏感な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中している。売在庫が増加し、買手市場が継続しているため、特に総額の張るマンション、敷地が50坪以上の戸建物件を中心に、値下げ圧力は強い。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、賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料も横ばいで推移している。一方、富裕層及び法人契約向けの総額の張る賃貸分譲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														
・ 3,000万円から4,000万円の中古マンションはあい変わらず人気がある。需要者層は30代から40代の1次取得者である。浦安は土地が出ないので2,000万円台の物件は少なく、中古市場は堅調である。(売買仲介業者) ・ 売買は夏よりも市況が良くなっている。但し、売り希望価格と実際の成約価格に開差が出ることが多い。中古マンションの値段は弱含んでいる。市場に残留する売り物件の数は減っている。戸建住宅は比較的手頃な値段になっているので修繕済みの物件に限るが、取引されやすいようだ。(売買仲介業者) ・ 高層マンションは、眺望・海が見える等の理由で人気があるが、需要者のニーズに合わない仕様の物件は別である。(売買仲介業者) ・ 長谷工アーベストWEBアンケートの住んでみたい街ランキングで、千葉県内は新浦安が柏に続いて第2位という結果だったが、来年はどうなるかわからない。マスコミの影響でイメージが左右されている。(売買仲介業者) ・ 昭和55年頃に分譲された、美浜、富岡、弁天地区の戸建住宅は、購入者が高齢化する頃であり、手放される物件がある。物件所有者は、一方でマンションや都内の物件を所有していたり、不動産の代わりに現金を保有している事が多い。地価はやや下落すると予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇									前期と比較すると、オフィス及び店舗賃料が下げ止まり、また、マンションについては中古物件の価格上昇も見られ始めるようになった。さらに、不動産に対する投資意欲の高まりも反映して、地価動向は若干上昇傾向で推移した。 当地区および周辺地区では、大型分譲マンションが竣工予定であり、人口増による収益性の向上が見込まれる。また、再開発エリアで商業施設が開業するタイミングが、一般経済情勢の改善と軌を同一にすると予想されるため、将来の地価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数は、前期から概ね横ばいで推移した。成約事例は当地区では確認されなかったが、市内では複数確認され、1億円を超える投資用不動産の取引も確認された。これら取引では比較的強気な価格で成約している。中古マンションの取引件数は、前年比、前期比とも減少に転じたが、取引価格は平均値、中央値、補正值とも上昇した。中古マンションの募集件数は前期から転じて増加傾向となり、募集価格は平均値で下落、中央値で上昇、補正值で横ばいとなった。以上より、当地区の取引価格は上昇傾向で推移した。
						△	▽	▽	□	□	□	□	□	B 売り希望投資用不動産の満室想定利回りについて変化は見られない。当期は、投資用不動産の価格調整や、収益物件の賃料調整も見られなかった。一方で、当期の当地区の人口、世帯数はともに2期連続で前期比増加となり、また、前年比ではほぼ2年ぶりに人口、世帯数とも増加に転じた。賃貸マンションの需給ギャップは前期から縮小傾向にあると推察されるが、賃料上昇となるまでの影響には至っていない。しかしながら、市内の投資用不動産の取引価格については強気な傾向が見られるため、取引利回りはやや下落している。
														E 当期の店舗、オフィス需要は堅調に推移した。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。前期に募集賃料を下落調整した上層階の店舗・オフィスでは当期中に成約した事例もあり、店舗賃料、オフィス賃料は横ばいで推移した。新築マンションの新規物件は見受けられない。竣工後分譲を予告している一棟を除き、前期に募集中であった物件についても完売したようである。当期中のマンション分譲価格に大きな変動は見られず、売れ行きは好調に推移した。
														H 当期の賃貸マンション成約件数は、前期比、前年比とも大幅な増加となった。当地区での人口及び世帯数の推移と併せて、回復傾向は継続している。賃貸マンション供給量は、平成25年早々に竣工予定の賃貸マンションで募集が開始されたこと等により、前期より増加したが、需給ギャップは縮小傾向で推移している。賃貸マンションの成約賃料は平均値、中央値、補正值とも横ばいで推移した。募集賃料は新築物件の供給により平均値、中央値では上昇したが、補正值では下落傾向が続いている。以上より、当地区のマンション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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	・前期と比較し、大きな変化はない。駅周辺の店舗需要は強く空室は少ない。特に駅前1階店舗の需要は強い。当地区の特性として、最も多いのは飲食店の需要である。(売買仲介業者) ・平成25年、私鉄本社が本八幡駅北口開発事業の業務棟に移転する。関連企業の移転計画は聞かないが、人通りが増えるなど街の活性化が期待され、特に店舗は賃料値上げを要望するオーナーが増えている。(売買仲介業者) ・従来、本八幡駅周辺は、事務所よりも商業施設の集積が多いエリアである。事務所需要は、駅周辺エリア内での移転が見られる。純然たる事務所以外に集客を伴う店舗事務所目的での利用が散見される。(賃貸仲介業者) ・事務所にしても値段次第で一定の需要が認められるため、条件によっては空室が長期化しないで成約しているようである。ただし、テナント入替に伴い賃料減額、フリーレント付与などの条件が設定されることも多いようだ。(賃貸仲介業者) ・私鉄本社が平成25年に本八幡A地区市街地開発事業の業務棟に移転する。私鉄関連の子会社など移転してくることも予想され、今後の動きに注視が必要である。地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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。 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ありうる。オフィス市場も需要が供給をやや上回る状況にあり、今後も市況が大きく崩れることはない。しかし、景気の先行き不透明感が漂う中で、地価を上昇させるほどの力強さはなく、地価は当面横ばいで推移すると予想される。
							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に変化はない。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※								投資用不動産としては築浅の賃貸マンション、オフィスを探し求める投資家の動きが中心であるが、当地区では投資適格性を有する売り物件が少ない。堅調な需要を背景に売主が相当強気な価格設定をしている売り物件が見受けられるが、買主との目線の乖離から成約しないケースも多く、未だ利回りが低下する局面には至っていない。複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。
							E※								オフィス賃貸市場では需要が供給をやや上回っている状況で、当地区では満室に近い稼働を維持しているビルも多い。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。
							F※								立地や階層により若干の違いは認められるものの、駅周辺の店舗需要は安定的である。特に駅前通りの路面店舗、低層階での需要は旺盛で空き店舗自体がほとんどなく、空室が発生しても比較的短期間で後継テナントが決まるため、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									
0%横ばい ・当地区において投資家、マンションデベロッパーの取得意欲は旺盛である。投資適格性の高い賃貸マンションやマンション開発適地を探し求める動きは活発であるが、物件の供給が少なく、成約した取引もほとんどないため、地価上昇を実感できる状況にはない。(売買仲介業者) ・船橋駅周辺のオフィス需要は堅調であり、空室が発生しても短期間で消化され、満室に近い状態で稼働を続けているビルも多い。こうした市況を反映して、オフィス需要は駅から離れた国道14号沿いの生保ビルにまで及んでおり、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) ・船橋駅南口で電鉄会社が駅ビルを開発予定(平成25年1月着工、地上11階建、店舗・ホテルなどの複合用途を計画)で、当該事業の進捗に伴い周辺地域の活性化が期待される。しかし、一方で商業床の新規供給により需給バランスが悪化する懸念もある。(売買仲介業者) ・駅近エリアで空室が少なくなったことを受け、利便性が劣る国道14号沿いの生保ビル群にまでテナントは流入している。1年前まで悪化していた稼働は改善傾向にあり、賃料の下げ止まりが認められる。(賃貸仲介業者) ・实体经济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、当地区で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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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、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。最近では放射能問題の影響も薄らぎつつあり、需要回復の兆しが見られる。本格的な回復には至らず地価は下落傾向にあるものの下げ止まりへと推移しつつある。ファミリー層の需要減退傾向は回復しつつあり、本来の需要を取り戻しつつある。しかし、柏市外、特に東京都心部からの需要は未だ回復しておらず、本格的な需要の回復とは言えないため、地価の将来動向は地価下落が継続するものの、地域の熟成度が増していくことにより地価下落幅はさらに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、今年度に入る頃から需要の回復傾向が見られた。その後の需要は本格的な回復に至っておらず、取引価格は引き続き下落しているものの、概ね底打ち感がある。
														B 取引価格の下落が継続しているものの、下げ止まり傾向にあり、マンション賃料は引き続き横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移しつつある。
														G ※ 柏市外、特に東京都心部からのファミリー層の需要は回復していないが、市内の顧客によるマンション、戸建住宅の取引量は堅調に推移しており、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、需要に底堅さがあることから、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ 昨年6月以降、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、需要減退による地価の下落傾向が見られた。今年度より需要にやや回復の兆しが見られるが、市外からの需要は引き続き鈍く、地価下落傾向に歯止めがかかっていない。（売買仲介業者） ・ マンション市場については、販売中の柏の葉キャンパス駅前の大規模分譲マンションの売れ行きはホットスポット等による需要の減退が和らぎ、やや回復の兆しが見えてきている。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から、引き続き好調に推移している。（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。一方、柏の葉キャンパス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、また、立地条件が優る地域でも建売業者の素地仕入価格は低く抑えられており、低価格化傾向が続いている。全体的な需要は、市内居住者間での取引が多く、市外からの需要が少ないため需要に底堅さはなく、本格的な回復は未だ見られない。（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は収束の兆しが見られたが、現状は市内居住者間での取引が多く、未だ他地域からの需要の回復が見られず、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい									取引事例によると直近の地価動向は横ばいで推移している。マンション用地と見られる土地の取引については安定した需要を背景として地価の動きも安定しているものの、規模が小さい物件や街路条件に劣る物件については比較的安値での成約事例が認められた。地区において標準的な規模の土地については、売出情報が一般的な不動産流通市場に流れることが稀であるが、需要者も限られた市場であり、そのなかでの取引成約価格水準は安定している。 優良中古マンションの動きは安定しており、新築マンションについても供給が続いているものの販売動向は安定している。当地区の不動産を嗜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、特に新築ファミリータイプのマンションの売れ行きは順調である。このような市場環境を背景として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には回復の兆しが認められる。ただし、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。新築物件の売出情報と販売動向をにらみながら、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。新築マンションについては、面積と分譲単価をやや抑えた物件が人気となっているものの、分譲対象が富裕層であることに変化はない。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。
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい									H ※ 賃貸マンションのリーシングで、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借が常態化している。しかしながら、自己利用目的でのマンション所有者が多いため、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、回復の兆しは認められる。このような状況からマンション賃料は横ばいで推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 土地取引では、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見られ、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いが、売り出し中の物件数がやや減少している印象を受ける。マンションの賃貸市場については、月額賃料が20万円台の物件は空きが少なく需要は堅調であるが、月額賃料30万円を超える物件は需要が弱い。(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見られない。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400万円台前半となっている。総額で8,000万円から1億2,000万円程度の取引が多い。また、大手マンションデベロッパーにより新築マンションが相次いで供給されたが、中古マンション市場への影響は限定的であった。(売買仲介業者) - 経済の見通しについて明るくはないが、不動産価格は概ね下げ止まっている印象があるので、これ以上、下がることは考えにくく、地価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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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										当地区には、東京駅のリニューアルオープン、連鎖型再開発事業の継続による一段の優位性の向上などのプラス要因があるが、大規模オフィスビルの新規供給を消化する途上であること、国際経済環境に不透明感が強いことなどのマイナス要因が影響していることから、プラス要因とマイナス要因が相殺し、当期の地価動向は横ばいで推移している。 不安定な国際経済環境は暫く続くと思われるが、連鎖型再開発事業の継続に伴い我国の中枢機能の集積が進行し、他地区に対する競争力を一段と強める傾向にある。また、今後は大規模オフィスビルの新規供給が安定化することから、中長期的には地価は上昇すると予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期の取引事例は確認できなかった。前期までに発生した取引事例には再開発等に伴うものが含まれているが、総じて当地区の不動産市況の堅調さを窺わせた。国際経済環境の不透明感という懸念材料があるが、我国の中枢機能が集積するエリアとして根強い需要があり、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 当地区は大規模オフィスビルの新規供給を順調に消化しており、賃料は概ね横ばいを維持している。この様な状況下で、各種資料の動向等も踏まえ、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ 当地区は、耐震性等に優れた高スペックビルが多く、我国において随一のブランド力を誇るなどから、内外の有力企業からの賃貸需要が根強い。昨年の中半に集中した大規模オフィスビルの新規供給を順調に消化しており、空室率は昨年の中半にピークアウトした。この様な状況下で、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 東京駅周辺は、東京駅のリニューアルオープンに伴い観光客を中心に集客力を高めている。しかし、この影響は飲食店の来店客の増加に限定されており、物販店の売上高増加に繋がっていないとの指摘がある。したがって現状では、店舗賃料への影響は限定的と思われ、全般的な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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									需給調整が進み、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。当地区は当期における取引はないが、周辺地区での取引等を鑑みると、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に達したとの見方をする需要者は多く、今後も大規模な連鎖型再開発が進行し、国際競争力の強化を目指した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動・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 ※ 地区内では大規模な連鎖型再開発が進行中で、周辺地区でも新たな建替計画の発表がされるなど、国際競争力の強化を目指した街の機能更新の動きが着々と進んでいる。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・価格の強い下支えとなっている。当期における地区内での取引は見られなかったが、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と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 ※ 市場全体で優良物件が供給されることが少なく、また当地区内の物件供給も極めて稀で、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も十分に予想され、さらに取得需要層に厚みが見られることから、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需給が徐々に改善しつつあり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、テナント側の物件選択の幅は徐々にではあるが狭まってきている。オフィス賃料は中長期的にみて底堅い水準に達したとの見方が支配的で、概ね横ばい傾向で推移している状況にあり、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集客力の高い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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい 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。最近では国際的な経済状況、金融市況の影響を大きく受け、不動産市況はやや下落の傾向が続いていたが、底値感を持つ需要者が増えつつあり、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区の不動産は、地域的な信頼性、安定感、将来性等により、市場においては底堅い需要が見受けられる。そのため、経済状況の影響等による一時的な要因に関わらず、常に需要者の注目を集めており、投資対象となる物件も多い。地価の将来動向としては、当面、横ばいで推移すると考えられるが、政府の景気対策等への期待感から、若干ながら上昇傾向に転ずると予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—		A※取引事例が少なく、価格動向が把握しにくい状況ではあるが、政府の景気対策等への期待感が円安、株価にプラス要因として影響している。不動産市況への波及効果も期待され、実需の動きが注目される。取引価格はしばらく横ばい傾向にあり、好材料が出れば動き出すという緊張感の中にある。
															B※長く続いている閉塞感から脱却したいという国民感情が徐々に表面化してきている。株式市況や為替相場の反応に加え、外資系企業の動向によっては取引利回りが低下していく可能性もある。しかし、国際的な金融・経済動向にまだ改善の兆しが見えず、しばらくは模様眺めの状況が続いたため、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。
															E※Aクラスビルの空室率は、大型ビルの大量供給の影響による一時的な変動はあったが、立地や稀少性、利便性等の好条件により、回復基調に戻っている。オフィス賃料は前期に引き続きほぼ横ばい傾向にある。
														F※国内経済の見通しについてプラス要因が見られるが、一方で実態経済に不安要因も見られる。まだ具体的な購買力の上昇は見られず、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									
						・新築ビルのリーシング状況は、フリーレントを設定しつつも賃料の額面は一定の額を維持している状況にある。引き合いは多いが、なかなか高稼働が実現しない状況が続いている。（不動産開発業者） ・築年が経過した物件の稼働率は高く、取壊物件のテナントに提供する代替床を考慮すると、ほとんど空室がない状態である。そのため、募集賃料を値上げする方針であり、現テナントに対しても極端に割安な賃料で入居している場合には値上げ交渉をしたいと考えている。（大手不動産業者） ・新築ビル、築浅ビルは賃料水準が高くテナントが限定されるため、安定稼働に至るまでに時間を要している。一方で築年が経過したビルの稼働は良好であり、以前のような割安な賃料では入居できなくなっている。（賃貸仲介業者） ・現在のフリーレントの設定状況などを考えると、賃料の本格的な上昇にはもう暫くの時間を要すると考えられるため、地価についても当面横ばいと予測する。（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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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賃料は緩やかな下落傾向で、需要は回復しつつあるものの前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回することは少ない。そのため取引価格の趨勢に大きな変動は認められず、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が及んでいるため、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。
						□	▽	▽	▽	▽	□	—	—	A ※ 僅かであるが周辺地区に取引、入札が認められ不動産市況は回復しつつあるが、当地区の優良ビルに関する取引情報は依然少ない。賃料は緩やかな下落傾向にあるが、物件が市場に出回ることも少なく、反面、需要は回復しつつあるため、結果的に取引価格は横ばい傾向にある。
					 0% 横ばい								B ※ 取引価格は横ばい傾向で、優良ビルの賃料は緩やかな下落傾向を示しているものの、供給が少ないなかで需要が回復しつつあるため、当地区の優良ビルの取引利回りは下落傾向にある。	
													E ※ 当地区の優良ビルに対する引き合いはあるが、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オフィス賃料は緩やかな下落傾向にある。また、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、東日本大震災で減少した外国人購買層は一時震災前の状態に回復し、昨年8月後半から国際的な諸問題を背景に中国人、韓国人観光客は減少したが店舗としての賑わいは依然として維持しており、空室率を含め当期の店舗賃料は横ばい傾向にある。	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
・ 駅周辺の大規模ビルを中心に稼働状況は良好であるが、賃料が反転するまでには至っていない。秋葉原地区の賃貸市場に影響を与える神田地区で、来年竣工予定のビルのテナント募集は順調に進んでいるようである。(賃貸仲介業者) ・ 店舗賃料水準は前期と比較して変動がなく、これを裏付けとして商業地の地価は横ばいで推移しているものと思われる。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おり、他の地区と比較しても賃料は下落していない。(不動産調査業者) ・ 供給が少なく成約事例はあまりないが、需要はある。また、入札案件では、想定以上の高値で落札された駐車場の事案があった。当地区の需要は引き続き堅調であり、供給があれば成約する可能性は高い。(売買仲介業者) ・ 駅至近の大規模ビルについては、賃貸需要が安定しており、空室がほとんどない状態が続いている。(不動産開発業者) ・ 平成25年は新規供給が減少することから、空室率が低下することが見込まれるが、景気の悪化懸念から需要面では伸び悩む可能性があり、賃料反転には不確実性が残るため、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい									当地区周辺においては分譲マンションの新規供給(豊洲、月島、晴海)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、当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。また、消費税増税等の景気下振れリスクも懸念されるが、大型補正予算や金融緩和による円高是正・株高等の動きも見受けられ、景気も回復基調も窺われることから、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、エンドユーザーの震災に対する不安感も薄れており、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・中古共に取引件数は概ね横ばいで推移している。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。
					前期  0% (横ばい)									ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 - 中古マンションは総額が5,000万円から7,000万円の価格帯が中心となっている。問い合わせもあり、成約に至っていないものもあるが、マーケットの雰囲気は悪くない。過去からの価格推移を見ると、水準的には低位にあり、地価も底堅いと考えられる。(売買仲介業者) - 地区内の不動産取引は活発とはいえないが、悪い状況でもない。ボリュームゾーンに変化はなく、底ばいの状況が続いている。価格水準も高くなく、在庫も適量である。選挙結果を受けて平成25年以降の不動産マーケットに期待する向きが強くなっている。消費税増税の駆け込み需要は現在のところ見られない。(売買仲介業者) - 衆議院議員選挙以降、景気回復への期待もより強くなり、今後マーケットが良くなるのではないかとという雰囲気が出てきている。現在の価格が底値圏にあることを考えると、地価はやや上昇傾向となると予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区全体の活気は盛んで、客足は多い。中国人観光客については依然として少ないが、日本人やその他の外国人の観光客数は回復した。優良物件に対する物件取得意欲やメインストリート沿いの路面店に対する出店意欲は強く、これに見合う供給が見られない状態が続いている。経済情勢に明るさが見え始め、上昇気配は高まっているが、地価上昇を裏付ける取引は確認されず、地価動向は横ばいで推移した。当地区では複数の大型商業施設の建替予定があり、注目される開発計画が継続的に進んでいる。街としての集客力は高く、国内随一の商業地としての地位は揺るぎない。政府による経済情勢の好転もあり、地価上昇、賃料上昇の兆しもある中で、優良不動産が市場に供給されれば、地価上昇を裏付けるような高値での取引が期待され、将来の地価動向は上昇傾向を示すものと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期は年末にあたったこともあり、当地区への日本人や中国人以外の外国人観光客は多く、地区全体に活気がある。株式市場の回復等と相俟って経済環境にも明るさが見え始め、一部では、近い将来の不動産価格の上昇を目論んだ売り控えの動きも出てきている。しなしながら、価格上昇を裏付ける明確な取引事例は把握できず、総じて、取引価格は横ばい傾向にある。
														B ※ 価格の上昇若しくは下落を示すような明確な取引は確認されず、利回りの変動は見られない。しかしながら、一般経済環境や、オフィス賃貸市場、店舗賃貸市場に好転の兆しが見られることから、優良不動産が市場に供給されれば、物件取得競争により利回りが低下する可能性はある。当地区の宣伝効果や資産価値は前期から変わりがなく、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 周辺地区における新築ビル、ハイスペックビルの空室消化が進み、オフィス需要の矛先が既存ビル、築古ビルにまで浸透してきた結果、地区内の空室率は低下し、オフィスリーシング環境には好転の兆しが見られ始めた。もっとも、敷金月数、フリーレント月数等の契約条件についても前期から特段の変化はなく、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強く、わずかながら把握していた路面の募集店舗についてもテナントが決まった。当期までに、賃料水準に変動は見られないが、メインストリート沿いの空き店舗がほとんど存しないため、今後の需給動向によっては賃料上昇に結び付く可能性がある。上層階の店舗についても特段の変化は見られず、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									国内のみならず世界経済の不安要素は依然残っているが、優良物件に対する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。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により、当地区での不動産市場は楽観的とはいき切れないものの、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強く、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の投資需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※ 金融政策等による投資環境、不動産市況の回復への期待感が高まりつつある中、国内でも有数のビジネスエリアとしての希少な立地性を反映し、再開発等の投資意欲は堅調である。全般的な取引利回りの水準は概ね現状では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。経済情勢の不透明感が依然残る中、下振れ懸念は拭えないものの、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、現状ではオフィス賃料は概ね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・物販の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。また、東京駅丸の内口駅舎の開業や八重洲口の商業施設増床による集客の影響は、当地区全体に波及するに至っておらず、店舗賃料等への影響は見られない。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当地区の不動産取引市場は回復基調にあり、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。ビルグレードや築年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、当地区内への移転の潜在需要も底堅い。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に縮小傾向が認められ、オフィス賃料水準も底値感が認められ、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上昇に転じる可能性もあるものの、当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。
							☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	※ A 当地区では物件の供給が少ない状況が継続しているが、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。資金調達環境の改善等を背景に不動産取引も復調傾向にあり、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。当地区でも不動産市場の改善傾向が取引価格に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。
							前期 0% 横ばい								※ B 不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得は活発化しており、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。
															※ 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									
						・銀座中央地区では、プライムエリア(中央通り・晴海通り沿い)の低層階店舗の賃料水準は引き続き堅調であるが、上層の基準階は、事務所・店舗ともに厳しい状況が続いており、これにより価格は若干の下落傾向にあると考える。周辺エリア(昭和通り以東など)では賃料下落が継続しており、空室リスクも高いことから、価格の下落感はある。 (中小不動産業者等) ・東京駅のリニューアル等の波及効果により、東京駅周辺の商圈に話題がさらわれ、銀座中央地区は盛り上がりがいまひとつ欠けている印象がある。 (不動産調査業者) ・八重洲・日本橋地区は、丸の内・大手町地区と比較して敷居が高くないこともあり、幅広い業種のテナントを集めることができ賃貸需要は底堅い。築浅の大規模ビルは当地区において稀少性が高いこともあり、稼働状況は良好である。 (賃貸仲介業者) ・八重洲・日本橋地区において目立った取引はないが、周辺地区における取引状況等をみると取引価格は総じて堅調で、需要の強さを感じる。 (売買仲介業者) ・銀座中央地区では、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、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。 (不動産調査業者) ・八重洲・日本橋地区では、平成25年は新規供給が減少し、空室率が低下することが見込まれるが、景気の悪化懸念から需要面では伸び悩む可能性があり賃料反転には不確実性が残るため、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									高級マンション賃料は引き続き下落しているが、取引利回りや投資家の求める期待利回りが下落したうえ、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。高級マンションの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は堅調で大きく変化する端緒は見られないこと等から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	▽	□	□	—	—	□	▽	A ※ 景気の回復が期待されること、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。
														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。これに加え、景気の回復が期待されること等から、取引利回りや投資家の求める期待利回りはやや下落した。
														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、これらの価格は引き続き下落している。
														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低調であること等から、高級マンションの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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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、日本人の需要により稼働率が概ね回復するなど、底堅い需要に支えられ、地価動向は横ばいである。 新築・中古マンションの高額物件の取引が増加するなど一部で明るい兆しが見られ、政府の経済対策による不動産市場の活性化が期待されるなどによって、地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。
						□	□	△	□	—	—	□	□	A 戸建住宅地は、立地条件の良い物件の高額な取引が見られ、高額所得者層の需要は堅調である。売却希望と買希望の価格にやや開きがあったが、最近では価格の目線が合うことも多くなり取引件数はやや増加傾向にある。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概ね横ばい傾向にある。
														B ※ 海外経済の回復力の弱さや外交に関する諸問題などから、日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、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、来期は大規模な高級タワーマンション2棟が販売されるほか、4月には隣接する三田地区でもマンション2棟が販売される予定である。
														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に回復の兆しは見られないが、賃料下落による割安感で日本人の需要が増加したため稼働率は概ね回復している。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一部の高額物件を除き概ね調整が終わり、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0% 横ばい					—	—			当地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、前期と比較して若干下落しているが、賃貸マンションの空室率が低下し、一部で賃料上昇の兆しが見られるなど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、インフラ関連会社の売却予定物件があることや複数の新築マンションの販売が行われていること等から、売買の状況については留意する必要があるが、現段階では地価動向に関する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 ※ 当地区では、複数の新築マンションの販売が行われている。当地区の取引価格は、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依然として強いものの、素地の需給動向等を勘案すると取引件数は少ないが比較的安定していることから、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。
														B ※ 賃貸住宅の賃料は、一部上昇の兆しも見られるが、その上昇幅は小さいため、概ね横ばいで推移している。不動産価格も前期と同様に概ね横ばい傾向で推移していることから、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については、供給量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価格が下落しているため、当地区の価格にも下落圧力が働いており、当期の中古マンション分譲価格は若干下落しているものの総じて当地区のマンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。
														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、一部上昇の兆しも見られるが、その上昇幅は小さいため、全体としては概ね横ばいの状況が続いている。今後については、市況回復等に伴う賃料上昇等も予想されるが、現段階では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	前期  0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・南青山地区は、依然として買い主の希望価格と売り主の希望価格がやや合っていない。両者ともに焦っておらず取引が成立しないため、土地価格は横ばいである。(売買仲介業者) ・高輪地区は、住宅地の取引件数が増えており、良い物件は相応の価格で取引されている。中古マンションは、同一物件に複数の買い希望が見られる状況である。法人向け収益物件の仕入れも動いている。(売買仲介業者) ・芝浦地区は、夏以降隣接する港南地区の中古マンション価格が値下がりした影響で中古マンション価格がジリジリと下がっている。昨年同期と比較して成約件数が少ない。(売買仲介業者) ・南青山地区は、現在の不動産を取り巻く要因だけを見れば、過去の例からは地価が上がってもよいはずであるが、経済情勢等の一般的な要因がマイナスであり、不動産の先行きに対して期待できないと考えている市場参加者が多いため、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・高輪・芝浦地区は、経済環境の見通しはつかないものの、政府によるさらなる金融緩和が見込まれることから、当面は地価上昇への期待が先行しており、やや上昇と予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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。 当地区では複数の再開発事業が進捗中でありオフィスエリアとして発展しつつあるが、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、当地区で投資法人及び生命保険会社が昨年夏に竣工したSクラスビルの信託受益権が取引され、隣接地区では来期に投資法人がSクラスビルを取得予定であり、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※ 海外経済の回復力の弱さや日中関係の悪化といった日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、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、新築ビルは一部を除きテナントの確保が順調に進んでいる。既存のS・Aクラスのタイムラグによる二次空室が懸念されたが、顕在化することなく後継テナントが決定しており、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									高度商業地としての赤坂で土地を取得する際は、主として投資採算性に着目される。純収益はやや低下しているものの取引利回りが低下傾向にあること、また需要者にとっては値頃感が出てきていることから、地価は依然下落基調にあるものの、その程度は相当緩やかになっている。 競合となる大規模オフィスビルの供給が一段落し、優良物件については需給バランスが改善していることに加え、政府による経済対策を契機に円高水準が修正され、企業業績改善が期待されている。当期では不動産運用による純収益改善までは及ばないものの、不動産市場の先行きに明るい見方をするプレーヤーが増加しているため、地価の安定という点でやや遅れを取っていた同地区も下げ止まり将来動向は横ばいで維持すると予想される。
						▽	▽	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当期当地区では目立った取引は確認できなかったが、六本木地区で大規模新築ビルの一部(区分所有権の持分)が取引された。積極的な金融機関の貸出姿勢もあって取引利回りが低下傾向を示してきている。平成24年夏に総合商社の本社が移転したため一時的に昼間就業人口が減少しているが、商業集積度が高くポテンシャルは維持している。ただし賃料がまだ下げ止まらず、取引価格はわずかながら下落傾向である。
														B ※ 店舗(特に飲食)を中心に賃料の下落圧力が厳しく、その影響で大規模ビルと言えども純収益はやや低下しているものの、投資適格物件に対しては金融機関の貸出姿勢が非常に積極的なこともあり、取引利回りは低下傾向を示している。
														E ※ 競合する周辺地区における大規模ビル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。特に最近ではテナントがJR線の駅付近のビルを好む傾向が出ており、赤坂駅ないし赤坂見附駅と地下鉄の駅のみが最寄りの当地区では、テナント誘致にあたっても苦戦している。
														F ※ 当地区では、本社移転による昼間就業人口が減少したことに加え、厳しい個人消費を反映して特に飲食店舗は売上が伸び悩んでいる。また当地区は深夜営業を行う飲食店舗が多数存在するが、これら店舗の多くで深夜の客入りが悪化している。これらを背景として家賃負担力が低下しているため、店舗賃料は下落基調にある。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									土地取引件数に大きな変化は見られないが、金融機関も案件によっては開発案件にも融資を前向きに検討するようになってきており、開発リスクに対する許容度が上昇している。しかし、収益力がわずかながら低下している影響もあって地価はわずかながら下落基調が続いている。 環状二号線の整備・完成が近づくにつれて、地域の発展が期待されるため各プロジェクト完成が近づく将来には地価が強含むことも考えられるが、今なお当地区全体への波及効果や収益力の改善に不透明感が残るため、当面はやや下落傾向で推移すると予想される。
						▽	▽	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区に隣接する六本木一丁目地区で大規模新築ビルの一部(区分所有権の持分)が取引された。環状二号線の道路整備が進んでおり将来的には街の活性化が期待できるが、現時点では将来期待を織り込んで価格が反転する兆しは見られず、既存ビルにおける賃料は下落傾向が続いている。ただし積極的な金融機関の貸出姿勢を背景に取引利回りが低下傾向を示しているため取引価格はわずかながら下落傾向である。
														B ※ 築浅・中古を問わず当地区ではオフィス賃料の下落傾向が続いているが、以前に比べると水準に値頃感が出てきているため、下落の程度は緩やかになっている。大規模ビルと言えども賃料収入の低下等により純収益がやや低下しているものの、投資適格物件に対する金融機関の貸出姿勢は非常に積極的なこともあり、取引利回りは低下傾向を示している。
														E ※ 開発中の環状二号線プロジェクト(仮称)に企業の本社移転との報があるものの、今なお周辺地区との競争が続いている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。ただし、以前に比べると値頃感も出ているため、老朽化したスペックの劣るビルや駅から離れたビルを除けば賃料下落は限定的になっている。
														F ※ 当地区は昼間就業人口が多いにもかかわらず飲食店舗や物販店舗の出店数が少ないため、供給に比べて需要が堅調に推移している。また店舗の入れ替わりも限定的なこともあり、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	土地取引件数に大きな変化は見られないが、金融機関も案件によっては開発案件にも融資を前向きに検討するようになってきている。オフィス賃料の先行きに対しては見方が分かれるものの、東京における代表的なオフィス街の一つである当地区については取引利回りが低下傾向を見せる中、建付地の価格がやや上昇傾向であり、このため地価はやや上昇傾向で推移している。 政府の景気対策に対する期待が高まっており、不動産に対する投資需要も高まってきている。非常に良好な資金調達環境を背景に投資適格物件が連たんする汐留地区に所在する不動産についても同様に、賃料下落懸念が小さくなり安定したキャッシュフローの実現可能性が高まるとの判断から、地価の将来動向はやや上昇傾向で当面推移すると予想される。
														A ※ 成約取引は確認されていないが、積極的な金融機関の貸出姿勢もあって投資適格物件については取引利回りがBの通り低下傾向を示している。丸の内・大手町地区における大規模ビルの成約賃料水準が安定しており、近隣の当地区についても賃料引き下げの動きは見られない。純収益の水準に変化がなく、取引利回りが低下傾向にあるため、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 当地区は丸の内・大手町・有楽町地区と同等レベルの大規模ビルが連たんし、多数の上場企業、外資系企業がオフィスを構えている。この地区にある投資適格物件の取得を検討するのは豊富で高い資金調達力を背景に世界的・全国的なレベルで投資を行う機関投資家が考えられるが、彼らに対する金融機関の貸出姿勢が非常に積極的となってきた。資金調達コストの低下もあって取引利回りは低下傾向を示している。
														E ※ まだ中長期的に見て一般的な在庫(空室)レベルよりは高い水準であるものの、東京都心における新築大規模ビルの大量供給が一段落し、徐々に空室消化が進んだため、実質的な賃料引き下げによるテナント誘致の動きは限定的になってきている。賃料交渉においても借り手優位という状況ではなくっており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
東京都	区部	港区	商業	六本木、赤坂、虎ノ門、汐留	 0% 横ばい									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、客単価を高めに設定している飲食店については個人消費の低迷や企業の経費圧縮等の影響もあって依然売上が伸びず、厳しい家賃負担となっているようである。ただし全般的にみると、当地区における店舗賃料は底値感があり、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい  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で下げ止まり、空室率は目立った変動はなくほぼ横ばい傾向である。相当調整された当地区の地価は金融緩和策による下支えもあり、下げ止まり横ばいで推移している。 経済再生、金融緩和策への期待感から投資適格物件に対する需要は認められ、相当調整された地価は下げ止まり横ばいで推移し、地価の将来動向はビルの老朽化による競争力の低下が懸念されるが、底値横ばいで推移するものと予想される。
						□	□	□	□	□	▽	—	—	A ※ 企業収益の悪化が懸念されるなか、政府による経済再生、金融緩和策への期待感から円安・株高の基調変化、投資家の投資意欲の回復、東証リート指数の上昇が見られる。超高層ビルの竣工が相次ぎ供給過剰による玉突き転出も一巡し、既存Aクラスビルの空室率・オフィス賃料は改善傾向にあり、賃料調整の影響から取引価格も調整され下げ止まり横ばいで推移している。
														B ※ 既存Aクラスビルは賃料調整によりオフィス需要は安定的に推移し、空室率はほぼ横ばいであり、賃料は低位横ばいで推移して回復の兆しが見られる。投資適格物件に対する需要は認められるが、取引利回りは依然横ばいで推移している。
														E ※ 立地により二極化が進み、新宿駅至近の既存Aクラスビルでは賃料調整により小規模ビルからの統合及び本部機構の移転も加わり、空室率はほぼ横ばいで推移しており、オフィス賃料は低位横ばいから回復の兆し、一部賃料値上げが見られた。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。そのため、当地区においては総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。
														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を中心に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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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、店舗賃料は総じて横ばいで推移しており、取引利回りも同様であることから、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 国内全体の景況感は悪化しているものの、当地区では顧客誘因力が強い状況が続いており、収益物件の原資となる店舗賃料の上昇期待は見込めないものの、その立地稀少性から地価は現状の水準を継続し、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
												—	—	A ※ 当地区の商業地としてのポテンシャルは高く、百貨店、その他物販店舗を中心に売上高は堅調に推移しており、顧客誘因力が強いいため、取引価格及び取引件数はほぼ横ばいで推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	B ※ 銀行の融資環境は国内機関投資家等にとって有利な状況が継続しており、当地区の商業地域としての立地優位性、稀少性から投資家の期待利回りは低下の動きもあるものの、賃料水準及び地価は横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ 当地区のオフィスは老朽化した中小規模の物件が多く、需要は店舗のバックオフィスなどが中心で、一般的なオフィスとしての需要は減退しているが、直近では新宿三丁目駅周辺地区(出口直結または近接する地区)を中心に来店型オフィス、サービス店舗の出店需要が増加してきたことから、これらの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 ※ 当地区は商業繁華性の高さから賃料水準は高いが、デフレ傾向の継続や個人消費が慎重な動きを見せ始めていることから、新宿通り背後の地区では一部賃料の下落が見られる。新宿通りにおい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ていない。当地区全体としては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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	0～3% 下落 前期 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	年末には飲食店舗を中心に客足がやや回復する様子が見られたものの継続的な商況の好転と判じられる程度ではなく、地区内の集客力に変化をもたらす要因は見あたらなかった。取引市場、賃貸市場ともに停滞した状況に変わりはなく収益環境は低迷を続けていることから、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。 当地区の客足の一角を担っていた外国人観光客が減少しているなど商業環境改善に明るい要素が見あたらず、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 中核商業施設の再開発工事が進行しているほか大手ホテルグループの地区内進出が発表されたが、いずれも完成までには相当の期間があり現下の商況に直接影響する段階にはなく、地区内の不動産取引価格水準に影響を及ぼすには至っていない。賃貸需要および空室率に改善は見られず地区内物件の収益力は低迷が続いており、取引市場は停滞、取引価格はごく緩やかな下落傾向で推移している。									
						※	B 地区中心の広場が地域冷暖房配管工事で一時的に閉鎖されるなど集客・賑わい創出のための核を欠いた状況にあるものの、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因は見あたらず、取引価格、賃料水準は底をほう状況にあり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。									
						※	E 店舗中心の街並みと歓楽街ゆえの選好性もあって大通り沿いと2丁目の一部に見られるオフィス物件は需要者の業種が限られるため、JR新宿駅エリア内での競争力は弱い。小規模な物件を中心に成約が見られるものの、前期に引き続いて空室率は高止まりしており、オフィス賃料は底値横ばいが続いている。 F 10坪程度までの小規模物件、特に初期投資を抑えられる居抜き物件及び造作付きリース物件でわずかに需要者が見られるが、20坪以上の物件の引き合いが弱く市場滞留期間が長期化している。年末から年明けにかけての新規契約・入客は奮わず、空室率は高止まりしており店舗賃料は底値感があるもののわずかな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、市況が安定しており、築年が経過した物件であってもリニューアルされている物件の賃料水準は安定し、賃料は横ばい傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・西新宿地区の新宿駅西口周辺の商業地域は、賃貸需要が強いことから収益物件の購入希望者が多い。飲食・小売業の売上げが堅調であることから賃貸需要は底堅く、地価は横ばいで推移しているものと思われる。(売買仲介業者) ・新宿三丁目地区の新宿通り及びその背後地(甲州街道側)の取得意欲・出店意欲は引き続き強い状況にある。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区は、出店の主流はホストクラブ及び居酒屋で、一部に大型店舗の需要がみられるが、全体としては秋以降市況が悪化し、平成24年内で撤退する店舗がある等、前年同時期よりも市況が悪化している。(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、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。(不動産調査業者) ・歌舞伎町地区は集客力が低下しており、賃料も下落傾向にあるため、地価はやや下落すると予測する。(中小不動産業者等)										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									景気の先行きについて不透明感はあるものの当地区の中高層住宅用地は稀少性が高く需要が比較的強い ため、地価動向は横ばい傾向である。なおマンション賃料等は一部回復の兆しが見られるが依然として 借り手市場が継続しており、やや下落傾向にある。 当地区において賃貸借市場は借り手に有利な状況が継続しており収益はやや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。しかしながら特別に地価 が上向く要因等はなく、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 ※ 全般的に販売中の優良なものは一部高めなものも見受けられる。また、稀少性が高い中高層住宅用地 は現時点において底値感があるため需要は比較的強く、取引価格は横ばいで推移している。なお、低 層住宅用地は減税などの施策により住宅需要は堅調に推移しており取引価格は安定感がある。
														B ※ 不動産投資を行う投資家の期待する利回りには特に大きな変化が無いことから取引利回りは引き続き ほぼ横ばいで推移している。主に大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率の増加に一定の歯 止めが見られるが、賃貸借条件は幾分借り手市場である。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相変わらず弱いが大幅な需給バランスの崩れはほとんど見られないた め、特に値頃感のある実需物件は底堅くマンション分譲価格は、横ばいで推移している。
														H ※ 需給ギャップにも一部回復の兆しが見られ、マンション賃料及び空室率も一部改善傾向を示してい る。但し賃貸借条件は引き続き借り手に有利な状況もあり、マンション賃料はやや下落傾向で推移し ている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									渋谷駅街区基盤整備事業等の具体化及び複数の再開発事業の進捗及び大型高層複合施設の開業後、先端の情報が集まる渋谷にIT関連産業をはじめ多様な業種のオフィスの移転・拡張需要が増えており、投資対象として有効需要が強まっており、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いことから、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 大型高層複合施設の開発効果等の影響により不動産市場・不動産投資市場において投資対象としての有効需要が強まっている。また、駅周辺のAクラスのオフィス等の賃貸事業収益も安定的に推移している。今後、先端の情報が集まる渋谷は、発展傾向で推移するものと期待されることから、地価の将来動向は当期と同様に上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 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も、大型高層複合施設の開業による開発効果及び渋谷駅を中心とした再開発事業・駅ビル構想、長期的な基盤整備事業などの開発動向の進捗に伴う相乗効果により徐々に回復しており、これらを反映して実需を伴う有効需要も回復しつつあり、渋谷駅東口周辺の取引価格は上昇傾向にある。
						△	▽	△	△	□	□	—	—	B ※ 大型高層複合施設等の開業による波及効果により、Aクラスのオフィスビルについては、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からわずかながら低下傾向で推移している。ただし、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 ※ IT関連企業をはじめ、多様化したオフィスの需要が大型高層複合施設の開業以降増えている。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空室消化が可能であり、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、または築年・耐震性の劣るオフィスは空室率が高止まりし、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 ※ 大型高層複合施設等の顧客を誘引する集客効果の影響を受ける駅周辺の地域、特に働く世代の女性を対象とした店舗及び若者向けのファッション店舗等が競争力を高めている表通り沿いの地域では路面店舗等の店舗賃料は横ばい傾向にある。ただし、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、成約期間長期化の影響を受け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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇									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、賃料も高水準である。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当地区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、地価は横ばい傾向にある。 大規模商業施設が昨年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。昨年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、昨年メインストリート沿いで複数の大型物件の取引が見ら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、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 ※ 海外経済の回復力の弱さや外交に関する諸問題などから、日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、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は徐々に回復しつつある。依然として物件の選別に関しては慎重な姿勢はあるものの、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。
東京都	区部	渋谷区	住宅・商業	代官山、渋谷、表参道	 0～3% 上昇									E ※ 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 ※ 店舗賃料は総じて横ばいであり、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賃料は高水準である。上層階の店舗及び裏通り沿いの店舗は緩やかな下落傾向にあるものの、繁華性が高い一部の裏通りで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 ・代官山地区のマンション市場については、新築マンションの在庫がやや増加したため、中古マンションも影響を受け、価格はやや下落傾向にある。特に5,000万円から7,000万円台の売れ行きは厳しい状況である。(売買仲介業者) ・渋谷地区においては、マンション、戸建住宅、事業用物件ともに10月前半に一旦落ち着いたが、10月後半から再び好調で市況は回復基調に転じている印象がある。最近では事業用物件、居住用物件ともに取引が見られる。取引利回りは、築浅物件で粗利回り6%前半で取引が成立するようになっており、相続対策の影響から新築の投資物件(一棟)で粗利回り5%後半で売買が決まったものもある。(売買仲介業者) ・渋谷地区におけるオフィスビルは、IT系等の勢いのある企業が積極的に増床を行っており、優良な物件の空室はほとんどなくなっている。そのため、一部の物件は、値上げした募集賃料で成約する場合もあり、賃料が反転しつつある。(賃貸仲介業者) ・表参道地区において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。裏通りでもエリアによって市況は回復傾向にある。(不動産調査業者) ・代官山地区は、今後の経済情勢の影響如何だが、当面の間は需給に大きな変化はなく、地価は横ばいで推移すると予測する。渋谷地区は、市況は回復基調にあり、地価もやや上昇が続くと予測する。(売買仲介業者) ・表参道地区は、総じて価格水準は弱含みである。ゴールデンウィークまでは現状を維持すると思われるが、その後、政府による経済対策の影響が良い方向に作用すれば上昇に転じると予測する。(売買仲介業者)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	当地区の商業地価動向は、恵比寿駅前立地の稀少性、オフィス・店舗賃料の安定性、及び取引利回りの横ばい傾向から取引価格に大きな変化は見られず、前期より横ばい傾向が続いている。 当期の取引価格は横ばい傾向で推移しているが、当地区周辺で大型物件の取引が散見されること、J-REIT、不動産投資ファンドの需要回帰により大型・優良物件の取引利回りが低下しつつあること等から、駅前一等地である当地区の将来の地価は、一定のタイムラグを置いて上昇に転じることが予想される。
						※								A J-REITによる大型店舗ビルの取得等、単発であるが大型物件の取引が見られるようになったが、取引の中心は依然個人・法人向けの中・小型物件でこれらの取引が地価形成に大きなウェイトを占めている。J-REITや不動産投資ファンド等が購入しうる優良投資物件についても取引が成立する環境が整いつつあるが、未だ購入目線が合わず市場に長期間滞留する物件も多く、取引市場自体は低調に推移していることから、取引価格が上昇するには至っておらず、前期から横ばい傾向が続いている。
						※								B J-REITや不動産投資ファンド等が選好する大型・優良物件の取引利回りは低下傾向にあるが、周辺地区において当該取引は稀であることから、市場全体として取引利回りを低下させるには至っていない。個人・法人投資家向けの中・小型物件の投資利回りは既に一定の水準で安定していることから、当地区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、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、オフィス需要は既に回復しており、オフィスビルの稼働率も一頃に比べてかなり改善されている。駅から離れたエリアでは引き続きテナントリーシングに苦戦する老朽化ビルも見られるが、市場全体の市況は既に底打ち感があり、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、背後に広がる歓楽街は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														
・ 不動産取引件数は10月・11月は好調であったが、12月に入ってやや減少している。需給は一進一退を繰り返しているが、中古マンションのエンドユーザーの中心所得が600万円から1,000万円程度とやや上昇した印象がある。また、渋谷地区の旺盛な需要が当地区に波及するまでには至っておらず、今のところ市況に大きな変化はないが、恵比寿周辺では小規模な店舗ビルを開発のうえ、テナント誘致後に一括して売却するなどの動きも見られる。(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予定であるが、オーナー側は退去を機にリニューアルを行う予定であり、テナント募集を焦っていないようである。(賃貸仲介業者) ・ 例年1月から2月の取引は鈍く、また今後の政治経済等の動向等の不確定要素も大きいため、地価も現状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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇	□	□	□	□	□	△	—	—	従来から取引自体は少ないが高度商業地としての稀少性、収益力から潜在的な需要は底堅い。また本地区及び周辺のオフィスビルの賃料はほぼ横ばいながら空室率は徐々に改善傾向にあること、客足はやや増加傾向で推移しており堅調な需要に支えられ店舗賃料はやや上昇していることから、成約取引には表れていないものの地価動向はやや上昇している。 昨年未開業した複合商業施設の他、本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、流動性の変化等による収益力の向上等から地価の将来動向は上昇基調にて推移するものと予想される。
														A ※ 本地区は池袋駅東口の稀少性の高い高度商業地に位置しており、従来から本地区の取引の数は少ない。昨年池袋駅東西地区において把握された高度商業地での取引は、いずれも適正水準であり潜在的な需要は底堅く推移しており、確認できている取引の取引価格は横ばいである。
														B ※ 本地区で近年竣工した大規模オフィスビルの稼働状況は比較的好調であり、周辺での平均的賃料はほぼ横ばいにて推移している。従って、周辺地域のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは徐々に低下しているものも見られるものの、取引利回りについてはほぼ横ばいで推移している。
														E ※ 当期の大規模オフィスビルの供給はないが、周辺地区からの移転需要もあって地区全体のオフィスビル空室率はやや改善傾向にあり、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。
				池袋西口	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	F ※ 本地区及び周辺では現在進行中の商業ビル建築計画が複数見られる状況にあり、昨年未開業した複合商業施設周辺では若年層を中心に客足は増加している。また客足の多い繁華な商業地域である本地区及び周辺では路面店を中心として空店舗は少なく店舗施設に対する需要は堅調であり、店舗賃料はやや上昇している。
														A ※ 本地区は高度商業地に位置し稀少性が高いことから従来から取引は少ないが、昨年把握された西口高度商業地での取引は適正な水準であり潜在的な需要は底堅いことから、取引価格はほぼ横ばい傾向である。
														B ※ 本地区及び周辺ではオフィス環境の劣る中小の中古オフィスビルが多く、これらのオフィスの平均的な稼働状況はやや低迷している。また周辺地区のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは徐々に低下しているものも一部に見られるが、取引利回りについてはほぼ横ばいである。
														E ※ 本地区及び周辺では目立ったオフィスビル供給はなく、オフィス空室率は高水準を維持しつつ推移している。テナントのコスト削減や統合等による移転を契機とするオフィス需要が見られるが周辺地区からの移転需要も少なく、地区全体のオフィス賃料はやや下落している。
					 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	F ※ 地区内での店舗の入れ替え等も見られるが本地区での飲食店を中心とした路面店舗に対するテナント需要は底堅く推移している。一部の物販店舗等が東口地区等の外部へ流出するケースも有るが、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口、池袋西口	- 池袋東口の好立地の物件は相変わらず需要が強く、特にグリーン通りの北側からサンシャイン通りを中心としたエリアの立地であれば相応の価格での取引が見込まれる。7月から9月は一般的に取引も多かったが、その後はあまり変化がない。良い物件が市場に供給され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。今は物件がなかなかない状態である。賃貸事務所は新築であれば相応の需要があると思われるが、既存の古いビルは引き続き空室があり、賃料も回復していない状況である。（売買仲介業者） - 以前より売り急ぎ等による売買は少なくなっているが、好転には至っていない。サンシャイン通りの商業施設の完成により人通りはさらに増すと考えられる。（売買仲介業者） - 今のところ売り急ぎ等による売買が減少しており、政治の影響も現れれば、地価は横ばいとなると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	0% 横ばい					—	—			景気の先行きに対する不透明感はいまだ払拭できないものの、政府による財政・金融政策への期待から、市場心理は好転しつつあり、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つて、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。 前期と同様に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見られ、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、当期の取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
														G ※ 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、前期と同様にフリーレント期間を設定したり、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おり、価格は概ね横ばいである。中古マンション(ファミリータイプ)の価格は概ね横ばいである。高額物件も、消費税率上昇懸念の影響もあつてか富裕層の自宅買換え等による取引件数が増加しているが、価格は概ね横ばいである。また小石川地区は安全性や通勤利便性、子供の教育環境を確保できることにより住宅地として人気がある地区であるため、旧耐震建物の取引も徐々に増加している。(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り、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。また、消費税増税前の駆け込み需要を狙った分譲業者による戸建分譲素地の仕入れが多く見られる。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4,000万円半ばから4,000万円後半を中心に成約している。賃貸マンションの件数自体は徐々に増加しているものの賃料水準は概ね横ばいである。また、入居日や礼金等で柔軟な対応をすることが多くなり、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り、消費税率上昇懸念の影響もあつて取引件数等は増加しているが、地価の将来動向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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落									当地区の土地取得者は規模や立地により異なるが、収益性の高い高額物件が多いため主に資力ある不動産業者や大手企業、機関投資家等である。上野・御徒町エリアに存する店舗用地は、近年他地区との競争力がやや弱まっている中で、特に小売店にあつては景気動向に大きく左右されるため、市場に参入する土地需要者の姿勢は全般に慎重である。但し、周辺では好立地の店舗ビル建設など小規模開発が進められ、条件の良い土地については前向きに取得を検討する需要者も潜在すること等を総合し、地価動向は依然として緩やかに下落基調にある。 国内外の金融資本市場においては依然として不透明感が拭いきれず、景気の先行き不安が残るため、当地区の不動産市況が回復するには今しばらくの時間を要すると見られるが、当地区の収益性に照らせば、特段の要因変化がない限り今後、地価が大きく下落するとは考えにくく、当面は僅かながらに下落基調で推移すると予想される。
						▽	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 投資用不動産などの目立った取引について当期は確認されなかったが、収益用複合不動産の価格については特段の変動は見られない。また、賃料水準は全般に概ね横ばいで推移しているが、土地取引価格は需要者の姿勢を反映し、僅かながらに下落の傾向にあることを総合して、当期も若干ではあるが取引価格は下落基調で推移している。
														B ※ 当地区の店舗・オフィスともに、当期においてその賃料水準に大きな変動もなく概ね横ばいで推移しており、また、収益不動産の取引価格についても、前期と同程度の水準で横ばいである。したがって、当期の取引利回りに関しても特段の変動は見られず、前期と概ね同水準で推移し、横ばいである。
														E ※ 築年の経過したビルが多い当地区オフィスの賃貸市場においては、中長期的な空き状態を避けるため、一部で賃料を若干下方調整してその稼働状況を改善させた旧設備のオフィスビルも少々見られたが、全体としてはオフィス賃料は横ばいで、前期と同様、相応の空室を抱えながらも従来の需給バランスを維持して推移している。
														F ※ 当地区の百貨店については、例年より早い気温低下で冬物衣料などの一部に需要の高まりが見られ、売上増に繋がった商品目もあったが、全体的な売上としては特段の増減はなく、また、小売店に関しても外国人観光客等の減少が一時期懸念されたが現在は目立った客足の減少もなく、歳末の商況も例年並みであったと見られる。店舗賃料については、大型店、小売店とも前期と概ね同程度の水準と見受けられ、当期の店舗賃料は横ばいの推移である。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都			墨田区	商業	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。マンションデベロッパーからの需要が旺盛で、高額が取引が続いており、地価は上昇傾向にある。 スカイツリーの集客力は当面続くと思われる。これに伴い周辺地区の発展も見込まれ、地価は当面上昇すると予想される。ただし、過熱気味であった市況がやや落ち着きを見せており、今後上昇幅は縮小すると予想される。
							△	□	□	□	▽	△	—	—	A ※ 市況が過熱気味であったスカイツリー開業時から平成24年秋頃までと比べるとやや落ち着きを見せているが、旺盛な需要は続いており、高額が取引も見られ、取引価格は上昇傾向にある。
															B ※ 資金調達環境は依然として良好であり、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市況は厳しく、長期の空室が目立ち、オフィス賃料の下落も依然として続いている。特に築年を経た物件に対する需要は乏しく、大幅な値下げを行っている物件も見られる。
															F ※ スカイツリーの影響で繁華性が高まった地区は限定的であるが、当地区に対する飲食店舗等の出店意欲は高く、当期において高額賃料の成約もあり、店舗賃料は上昇傾向にある。
				台東区、墨田区	上野、とうきょうスカイツリー駅周辺		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
							・ 上野地区では、10月から12月期において、目立った取引はないが、中央通り沿いに関しては、物件が供給されると相応の価格で取引されると思われる。上野広小路駅や御徒町駅付近の店舗ビルの需要はあるが、売り希望価格が買い希望価格を上回っており、取引が成立しないケースが多い。また、これらの駅から離れたオフィスは、長期の空室が多く、賃貸需要・買い需要ともに弱い。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、良好な資金調達環境を背景に買い手が積極的に動いており、取引価格は上昇し、物件が市場に出てから契約成立までの期間が短くなっている。また、規模が小さい土地にも競合が生じ、これまでは見られなかった高値の取引もあった。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区では、前期までの過熱気味な状況から、市場はやや落ち着いた感がある。買い手が市況を冷静に見始めたと思われる。(売買仲介業者) ・ 上野地区は、消費税増税など景気に係る懸念事項はあるものの、不動産市場への影響はまだ顕在化しておらず、当面、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、消費税増税・建築費上昇など懸念要因はあるが、金融緩和は当面続くと思われ、地価上昇は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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0% 横ばい				▽	—	—			当地区を含め周辺では、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。住居系賃料は低位安定傾向、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、当地区のマンション需要に大きな変化はない。低金利の継続、需要者の所得動向、生活利便性の向上、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される。 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。当期における当地区内でのマンション素地と考えられる取引は認められないが、周辺類似地域における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、金利の低位安定、居住用物件の需要、投資市場も底堅く推移し、取引価格はほぼ横ばいであり、賃料も低位安定傾向になりつつあることから、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ほぼ横ばい傾向であるものの、売り買いの希望価格にギャップが出始めている。 H ※ 賃貸に供されるマンションの増加、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にあったが、ほぼ低位安定と概ね横ばいで推移している。当地区の中・大規模な賃貸マンション等に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。
						□	□	□				□	□	
		港区	商業	品川駅東口周辺	 0% 横ばい									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、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て、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目的のため、これらが備わっている当地区の大規模オフィスビルの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高いものの、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0% 横ばい									当期においては当地区での大型の取引は見られなかったものの、当地区の収益性、利便性を反映して取引需要は依然として底堅い。また、優良オフィスビルに対する引合いも依然として多く、賃料も底入れの兆しを見せている。従って、当期においては特に大きな地域要因の変動は認められず、地価動向は横ばいで推移している。 当地区の周辺地区において、新規の大型オフィスビル等の稼働、居住用不動産の継続的な新規供給が予定されており、引合いも良好であることから、当地区への波及効果が期待される。今後、当地区における不動産市場、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、将来的に地価は横ばいから上昇に転じるものと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	□	A 当地区においては特徴的な大型の取引は認められず、新規の供給もなかったが、J-REIT市場の活性化※を受け、取引需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。 B 優良物件についての底値感や値頃感、ファイナンス環境の改善傾向等により、投資家の投資意欲は強く、当期における新規供給は見られないものの、既存の賃貸物件の需要も堅調さを見せていることから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E 当地区の地域特性等から、オフィスの需給状況に特段の変化はない。大型の優良物件については特に、その稀少性からも需要は底堅く、賃料の底入れの兆しが認められる一方で、中小規模のオフィスビルの賃料は改善を見ず、全体としてオフィス賃料は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、今後の当地区周辺の居住用不動産市場の活性化等に伴い、好立地条件での店舗需要も底堅いと判断されるが、好立地エリアを除くとテナントの引合いも乏しく、当地区における店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
		品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	 前期 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						- 品川地区は、ブランド力のある戸建住宅地では、坪300万円を超える高値の分譲地の売買も見られた。(売買仲介業者) - 品川地区のタワーマンションでは、東日本大震災の影響は薄れ、人気に戻りつつある。開発業者は積極的に住宅用の開発素地を取得しているが、購入価格は慎重になっている。(売買仲介業者) - 品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸マーケットは引き続き堅調さが見られ、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。一方、中小ビルの賃料は下落傾向が続いている。(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るが、やや弱含みであり、1億円を超える高額物件の動きは悪い。(売買仲介業者) - 中目黒地区では、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。1次取得者が購入できる価格帯の物件は限定的で、中古で3,500万円から5,000万円が取引の中心である。(売買仲介業者) - 品川・品川駅東口周辺は、買い手の物件に対する選別は厳しく、住宅地、商業地とも需要は堅調であるものの、待てば地価は下がるという期待があり、地価はやや下落で推移すると予測する。(売買仲介業者) - 中目黒地区は、特段の変動要因はなく、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	立地の良いマンション適地にあつては、大手不動産会社や資力あるデベロッパーが積極的に素地取得に乗り出す動きが見られる。一部には高値で取引された開発素地も見られ、確実に地価は上昇傾向にある。但し、前期と同様、市況が完全に回復したと見るには至っておらず、当期の地価動向としてその上げ幅は前期と同程度と見られ、小幅の上昇である。 エンドユーザーのマンション需要は高まっているものの、景気動向に依然として不透明感が残ることから土地需要者である事業者の市場行動は基本的に慎重である。したがって、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※	超高層マンションに対する需要は当地区を含む湾岸エリアにおいて回復し、その安全性が確認されたことや都心部への接近性が良いことを背景に選好性はより高まっている。不動産投資市場においては国内外の金融資本市場の動向に大きく左右されるため、依然として投資家等の基本姿勢は慎重で収益不動産の取引価格に特段の変化はないが、当地区の分譲マンション需要の高まりからデベロッパー等の動きは前向きでありマンション素地価格は上昇傾向にある。したがって、当地区の取引価格は小幅ながら上昇基調である。
														B※	高層・超高層マンションの賃料水準は全般に前期と概ね同水準で推移しており、また投資用マンションの価格についても特段の変動はなく横ばいで推移している。元本価格と収益の関係においても前期と同様、目立った変動は見受けられないことなどから、当期の取引利回りについても前期とほぼ同値で横ばいで推移している。
														G※	当地区の新築分譲マンションの売行きは引続き好調であり、広範な客層を捉えているが、現在進行中の超高層マンション開発も各所で見受けられ、供給量過多も懸念されるため、供給者サイドとしては実質的な値上げはしづらい。したがって、現在の価格水準を維持して推移し、マンション分譲価格については横ばいである。
					H※	当地区における賃料水準については特段の変動もなく、従来より比較的高い水準を維持しながら推移している。したがって、高層・超高層マンション賃料は前期と同様、横ばいであるが、総額の張る賃貸住戸については成約までに少々時間を要するものもある。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 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、比較的好調と聞いている。同じ豊洲地区における別の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売も比較的好調と聞いている。今後隣接地区において大型プロジェクトが控えており、需要者は豊洲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、どのマンションを購入するかを検討する考えが定着しており、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、一定の成約数が見られる。土地については、10月に隣接の晴海地区において都有地が1㎡当たり百万円を超える価格で落札された。2番札も同様に1㎡当たり百万円に近い高値で応札しており、湾岸エリア内のニーズに対する供給の少なさから、素地取得の際は競合が起これと推察され、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、地価は概ね横ばいと予測する。（不動産鑑定業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									不動産市況は安定しており、不動産デベロッパーの需要は底堅く、取引価格の趨勢に大きな変化は認められない。オフィス賃料は軟調であるが空室率は安定的になっており、店舗賃料も横ばい状況である。取引利回りも横ばい傾向で推移している。こうした状況を受けて地価動向は横ばいで推移している。経済状況によって変化が生じることもあるが、不動産市場における需要は底堅く不動産市況は回復しつつある。取引価格、取引利回り、賃料は横ばいで推移しており、地価を上昇させるような特段の要因は認められない。したがって、将来の地価動向は横ばい傾向が続くものと予想される。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—		A ※ 取引価格に大きな影響を与えるようなビル等の物件が市場に出回ることなく、取引事例も確認できなかったが、駅周辺ではマンションデベロッパーの需要があり、地元法人の不動産投資需要もあり地区内で取引対象物件があった場合には取引価格は相応の水準になると予想されることから、取引価格は概ね横ばいで推移している。
															B ※ 投資物件の取引はほとんど見られず、当期において利回りに特段の変動をもたらす要因は見当たらない。不動産投資需要も変化がなく、取引価格、賃料水準も横ばい傾向にあるため、取引利回りは安定的に横ばい傾向が続いている。
															E ※ 優良ビルについては賃料水準に底値感が見られ空室率も安定してきたが、中小ビルでは依然として賃料は軟調であり賃貸住宅の賃料水準を下回るものも見られ、賃料調整は進んでいるが稼働率上昇には至っていない。したがって、オフィス賃料は下落傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)								F ※ 低価格飲食チェーン店の店舗需要はあるが、一定の売上以上には至っていないため店舗賃料を上昇させるほどではない。物販店については売上は伸び悩んでいる。継続賃料は減額更新は少なくなってきたが横ばい傾向である。したがって、店舗賃料は横ばいを維持している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
- ある程度まとまった土地は稀少性により、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、需要は堅調である。しかしながら、消費税の増税を見据えた需要の増加等の動きは見られず、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によって、事務所や雑居ビルを建築する目的の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引き続き見られるが、市場に供給される物件が少なく取引は少ない。価格次第ではあるが、市場に供給されれば成約までの期間はそれほど長くかからない。なお、ある程度まとまった土地は稀少性から需要が強く、やや売り手市場の様相を呈している。ただし、駅周辺の商業地でもマンションが建設されるケースが増えており、住宅用途への移行が進んでいる。（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。今後の経済状況次第では需要者の様子見傾向にも改善が見られる可能性もあるが、しばらくは地価の横ばい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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									ここへきて経済動向はやや弱含みであるものの住宅投資は持ち直し傾向にあり、最近の円安・株価上昇等景気回復への期待感も高まりつつあるなかで、本地区のオフィス・店舗需要は特に空室率の悪化は見られず地価動向は前期から概ね横ばいで推移しており、ほぼ下げ止まりの状況にあるといえる。本地区では一般投資家等の利回り動向等に当期も特に目立った動きはなく、オフィス・店舗賃料は当期も底堅い水準で推移している。ここへきて経済動向はやや弱含みの状況であるが最近の株価傾向をはじめ先行き経済動向改善への期待が高まりつつある中で、地価はほぼ下げ止まり傾向にあり、地価の将来動向は、暫時横ばい動向が継続するものと予想される。 A ※ 経済動向はここへきてやや弱含みとなっているが住宅投資は持ち直し傾向にある中で、本地区の収益物件の取引市場は全体として当期も前期とほぼ同様の状況で推移している。最寄駅前至近のスポーツ施設店舗ビルについてJ-REITによる取得があったほかは特筆すべき大型収益物件取引等はないが、ここへきて小規模ワンルームマンション等への一般個人投資家等による引き合い件数がやや増加してきている。最近の株価動向をはじめ先行き経済動向への期待感も増す中で、取引価格は当期も全般に横ばい傾向が継続しており、ほぼ下げ止まりの動向にあるといえる。 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横ばい傾向で推移し、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は前期と同様であるが、ワンルームマンション等手ごろな投資物件への引き合いや購入意欲はやや回復気味にある。売出し価格との差異が大きい等で個人投資家等が躊躇することも多く収益物件の供給自体は前期からほぼ横ばいで推移しているが、年末時期的な要因を含め取引件数は若干ながら増加傾向といえる。 E ※ 三軒茶屋駅から徒歩10分以内が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。最近は利便性や設備等に優る築浅優良物件と年数を経た既存物件との賃料格差等がやや目立つ傾向にあり、賃料調整も全体にほぼ完了している状況のもとで、古い賃貸オフィスビル等では入居者の要望で貸主がインフラ対応をするケースも多くなっている。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、オフィス賃料全般は前期からほぼ横ばいで推移している。 F ※ 三軒茶屋駅から徒歩数分以内という立地条件が店舗賃貸需要の中心であることに変わりはないが、テナント募集業種の緩和等により入居開店した店舗において、営業リスク回避・安全性確保のため飲食店系をはじめ現在と同業種で全国チェーン店舗系列へ切り替えるケース等も出てきている。本地区の店舗賃料全体としては前期から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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—			約2年後に迫った二子玉川駅東口再開発第Ⅱ期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。昨年中の土地取引に関し、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いない。また、隣接する瀬田地区では、富裕な中堅層以上の住宅地への引き合いが見られるようになり、近い時点での取引件数増加や地価上昇への転換気配にあるが、当地区では土地取引は膠着状態にあって、地価動向は横ばいで推移している。 大手ネット通販業者の本社が二子玉川駅東口再開発事業地区内のオフィス棟へ2015年6月に移転する計画がある。現状では、直接の不動産賃貸や売買に直結する表面化した影響は見られないものの、今後の不動産取引には好影響をもたらすことが見込まれる。消費税率アップの影響による駆け込み需要は、当地区では新規のマンション分譲案件が無く、個人間の中古マンション売買が中心であることから顕在化していない。当地区の不動産市場は依然様子見の状態にあり、供給が限られていることもあり、当地区の地価動向はⅡ期事業完成効果の影響が顕在化してくる段階で上昇に転ずる可能性が見込まれるが、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。
						□	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 欧米財政債務危機の懸念が消えたわけではなく、先行きには依然不透明感が残っているが、海外経済危機回避の動きや政府の経済政策への期待から直近の内外経済動向には持ち直しの動きが見られる。こうした情勢下、不動産価格も値下がりの懸念が和らぎ当地区でも中古マンション需要を中心に来店客が増えてきた。土地については、所有者は再開発の事業進捗効果を見極める動きがあり、売価を下げて売急ぐ等の動きは少なく、物件の動きも少ない。当地区における成約件数は少ないが、隣接する瀬田地区等では中堅層以上の安定した需要が見られ、引き合いが増えてきている。中古マンションについては、価格に底打ち感がでてきており、成約件数の増加が期待できる。そのため取引価格は総じて横ばいで推移している。
														B ※ 当地区の取引の主体はファミリータイプの中古マンションで投資用1ルームマンションの人気はもともと低く、売出し物件も少ない。戸建・マンションとも実質成約賃料は、店舗・事務所等に比べて従前から低く設定されてはいるが、下げ止まって横ばいとなっている。投資元本となる中古マンションの床面積の比較的大きいファミリータイプが主流なこともあって、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G ※ 当地区において老朽化した既存物件建替えによる新規供給(平成27年4月竣工予定)の計画があり、既存建物の取壊しが完了し、12月に着工が開始された。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の中心となっているが供給は限れており、相場上昇の気配はあるが横ばいで推移している。新築マンションについて現在分譲中物件はないが、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ヵ月といった基本ベースの条件では一時金が徴収できない状況にはあるが、支払賃料ベースでは下げ止まり感が出てきており、空室率も春先の入れ替え需要期に向かい改善が見込まれ、賃貸条件の改善も見込まれる。現状、マンションの支払賃料及び実質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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	・ 二子玉川地区の住宅地は全体的に動きが見られない。ただし、駅から離れた物件については従来、土地建物の総額5千万円台が価格の中心帯であったが、エンドユーザーの動きが鈍いため、パワービルダーによっては利幅を削り、値引きしている物件も認められる。中古物件については、在庫ストックも多くなってきており、好立地や割安感がないと売れにくい状況に変わりはない。（売買仲介業者） ・ 三軒茶屋地区の商業地域は三軒茶屋周辺の茶沢通りと世田谷通り沿いであり、歩行者交通も当該範囲内で回遊する狭い商業地である。投資物件については1億円から3億円前後の物件は個人が購入しており、立地条件等が良好であれば、引き合いは多い。取引利回りの目安は表面利回りで8%であるが、物件によっては8%を割り込む水準での取引も認められる。選好されるアセットタイプとしては、一棟の共同住宅、事務所、店舗の順であり、特に共同住宅に対する人気が高い。なお、マンション用地は入札時に高値となる取引も認められる。（売買仲介業者） ・ 三軒茶屋地区は、商業地としては手堅い地区であり、店舗賃料、オフィス賃料とも底を打ったと感じるが、買主と売主との取引希望価格には乖離し、不動産市況の回復にはまだ時間がかかると思われることから、地価は横ばいと判断した。（売買仲介業者） ・ 二子玉川地区は、消費税増税による駆け込み需要の期待感がある一方、マクロ経済の不透明感が払拭されておらず、様子見の需要者が多いことから、不動産市況の本格的な回復までにはまだ時間を要するため、地価は横ばいと予測した。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									景気回復期待による昨年末からの株価等の上昇が当地区の地価水準へ及ぼす影響について、今後見極める必要が出てくる可能性があるものの、顕著化には至っていない。また、当地区には根強い有効需要が存在し、賃料水準も底値感が見られるため、当期の地価は堅調に推移しており、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期整備事業(北口駅前広場及び東西連絡路)が完了し、歩行者中心の広場に再整備され、環境が改善している。また、大規模複合開発事業における商業施設がオープンし、オフィスのリーシングも進んでいる。今春には大学のキャンパスがオープンし、学生や教職員などの流入はこれから本格化し、賑わいのある街並みへ変貌することが予想される。今期の不動産市場への影響は認められないが、今春以降の顧客流入の増加が予想されることから、将来の地価動向は上昇に転じるものと予想される。
						☐	☐	☐	☐	☐	☐	—	—	A ※ 当地区の売買市場では従来から売り物件が少ないこともあり、不動産に対する有効需要は根強い。オーナーの当地区の地価水準及び賃料水準に対する認識にも変化はなく、需要者には希少性等を評価する向きもある。取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 当地区の不動産では1階店舗の賃貸条件が投資用不動産市場に最も大きなインパクトを与えるものの、その賃料水準に大きな変化が見られず、賃貸需要も底堅いことから、需要者が当地区の投資用不動産に求める利回りは従来から大きく変化しておらず、オーナーも安値での売却は避けている。取引利回りは概ね横ばいである。
														E ※ 賃貸条件は相当に調整が進み、当地区のオフィスとして中心となる中小型ビルについては高止まりしていた空室率が改善する傾向である。賃料水準には従来から底値感が見られており、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の1階店舗でも空室が残り、賃貸市場における滞留期間の長期化が見られるものの、同商店街の1階店舗に対しては根強い出店希望も併存した状態にあるため、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北口のアーケード商店街が中心であり、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。再開発ビルは竣工間もなく、テナントの実際の入居は未だ少ないが、入居したテナントは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する。(中小不動産業者等) ・ 不動産業者の中には、現在の地価が概ね底と見て、積極的に物件仕入れに動いている業者も見られる。近隣で中野新規出店のテナントも見られる。このようなテナントは中野の開発の影響に期待して出店したものと考えられる。(中小不動産業者等) ・ 再開発ビルに入居するテナントの質は良好であり、開発による波及効果も今後期待されるが現時点では特に現れていない。また、波及効果が現れるとしても、相当先になると思われる。(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する。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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)									雇用、所得環境は依然引き締まっている状況にあるが、地価の底値感が市場に浸透し、最近是一部に高値の取引が見られるようになってきたため、当期の地価動向は上昇に転じた。 回復軌道に乗れない景気の低迷を反映して需要マインドは停滞傾向が強かったが、消費増税やアジア諸国との関係悪化という不安材料を抱えながらも、今後の景気回復を期待して中堅以上の需要者層は回復している。そのため、地価の将来動向は徐々に上昇していくと予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 交通利便性や生活利便性等に優れた立地特性をもつ当地区の取引価格は、当地区を選好する需要に支えられながら、この1年概ね横ばいの動きを続けてきたが、最近是一部に高値の取引も見られてきた。総額が嵩む高額な取引はあまり顕在化していないが、その周辺のエリアは値頃感があって需要は堅調である。経済の先行きに不安定要因もあるが、取引価格は徐々ながら上昇に転じている。
														B ※ 根強い人気がある当地区に存する収益物件は、取引価格が横ばいによって取引利回りは前期同様横ばい傾向にある。賃料にやや翳りの見られるワンルームマンションも取引は比較的活発であり、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ある。
														G ※ 昨年初、御殿山地区で分譲された大型マンションは早期に完売し需要を押し上げたが、利便性と企画が好結果に繋がった形である。駅から離れた場合はやや苦戦している物件も見られ、総体的にはマンション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、新耐震基準以前の老朽化した物件を手放そうという動きが続いてこれまで減退傾向にあったが、値頃感が需要を取戻しており、現在次第に回復している。
														H ※ 当地区は吉祥寺駅圏の住環境・交通・生活利便性に恵まれた地域であり、各層からの賃貸需要は強い。1LDK～3LDKのファミリータイプの賃料は秋口以降、上昇している。反対にワンルームと3LDK以上の物件は秋以降、区部の物件と競合して低迷が続いている。以上2つの局面が混在しているが、両者相殺されてマンション賃料は総じて横ばいにある。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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大型ビルの建替え計画2件が進んでいるなど、当地区において商業ビル投資が活発化している。これらの増床による店舗・事務所のさらなる需給悪化も懸念されるが、反面、当地区の集客力の向上等の商業活性化も期待できる。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。 依然として3階以上の店舗・事務所の需要は低調状況が続いているが、当期から空室率に改善の傾向が出てきている。また、条件の良い売物件ができれば高値で取引される傾向に変わりはない。当地区に格別な地域要因等の変化は認められないが、企業業績及び個人消費等の低調傾向が続いているものの、政府の新たな経済対策への期待により明るい機運が出てきており、地価の将来動向は横ばいから若干の上昇に移行するものと予想される。
						□	▽	□	□	▽	▽	—	—	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、前期以前に高値取引の事例が見られたように、条件の良い物件については高額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 ※ 当期は吉祥寺駅周辺の商業ビルの空室率にやや改善傾向が出てきたが、依然として空室が目立つ3階以上のテナント需要が不振であり賃料の下落基調が続いている。そのため、前期同様にビル事業者は投資利回りに対して上昇期待があるが、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にあり、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はなく、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散見される。しかし前期と比較して空室募集件数は減り始めており、前期より空室率はやや改善傾向にあるが、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続いている。
														F ※ 店舗売上は、前期と比べてやや回復しつつも、一部の店舗を除き飲食店を中心に前期に引き続き当期も客足の動きが足踏み状態にあり、売上不振が依然として続いている。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店舗需要のある低層階（地下1階・1階・2階）を除いて、基準階以上の店舗賃料は引き続き下落基調にある。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	・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の需要が弱い。ただし、土地購入希望者は引き続き多く、10・11月の成約は堅調であり、ボリュームゾーンの上値もやや上昇していることから、全体としては横ばい程度と思われる。（売買仲介業者） ・駅周辺の地域は売り物件も少ないことから需要は引き続きあるものの、総額の大きい物件を中心に単価の値下げ傾向は継続している。消費税の増税を理由とした需要はほとんど見られない。（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、空室が発生した場合でも、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。10・11月は年間を通して物件が動きやすい期間であるが、今年は例年より物件が動いている感じがあり、長期間空室だった物件等が成約に至っているケースもある。なお、当地区は従来より事務所需要が弱い地区であり、事務所の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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—			分譲マンションの開発用地は、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、開発業者の用地取得に対する慎重な姿勢に変化はなく、開発用地の取引価格に力強さは見られないため、当地区の当期の地価動向は横ばいで推移した。なお、戸建住宅地については、供給が少ない地域であることから依然需要が強く、地価は緩やかな上昇基調にあり、また取引価格もこれまでの地価水準を超える高目の事例が複数出てきている。 一般の住宅地では、地価の底打ち又は上昇気配となってきたことから、新築マンションの販売状況も好転して行くことが期待されるため、マンション開発用地の地価の将来動向は上昇に向かうものと予想される。但し、マンション立地として見劣りする地域では横ばい基調が続く。 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。近隣の日野市や八王子市でマンション開発用地の取引が幾つか見られたが、いずれも採算性を重視した需要者サイドの売買であり、当期の取引価格は横ばいで推移した。 B ※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が安定しているため、多摩地区の個人資産家が投資用不動産を求める動きが強まっている。しかし、供給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等、売り手が強気となれない特殊事情を抱えた物件が多いことから、投資採算や将来リスクを懸念する需要者の意向が反映され価格上昇には至らず、取引利回りも変化がないため、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、竣工後1年を経過しても2割前後の売れ残りを抱えている物件が多く見られる。これらの物件は駅からやや遠く、且つ環境条件も見劣りする地域に立地するためである。一方、築浅の中古マンションの取引価格は、利便性及び環境条件が比較的良好な地域で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 ※ 立川駅徒歩圏の利便性が優れる物件では空室率が低い、徒歩圏外や日照通風などが劣る物件や老朽物件を中心に空室率は依然高く、入居者確保のためにフリーレントなどでの実質的な家賃の値引きも行われている。ただし、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ことから、当期のマンション賃料は総じて横ばいで推移した。
						□	□	□	□	—	—	□	□	

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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月の完成を目指して本格的に動き始めており、建物の取壊しも進んでいるが、現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、先行き不透明な経済状況の影響が強く、地価の将来動向は依然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。市内で高価格帯の取引を把握することはできなかったが、最近、立川駅南側の幹線沿いで取引が見られ、概ね適正な取引水準である。外周部の幹線沿いにマンション用地向きの取引が若干見られる。また、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やや下落である。
														B ※ 小規模事務所ビルの賃貸需要はやや増加の傾向にあるものの、中大規模程度の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前提となっている。新規の成約に至るには募集賃料より下げた契約及びフリーレント契約が常態化している。共益費が高いビルはやや苦戦している様子であり、成約までの時間を要する傾向にある。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やや下落である。
														F ※ 店舗については、立川駅前周辺の立地の優る1階飲食関連を中心とした小規模店舗の需要は相変わらず強く、また、新規供給もほとんどない。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傾向は前期と変わらない。特に規模が大きく総額の嵩む物件の市場滞留期間は長く、1年以上も空室の物件も見られる。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、店舗賃料は前期と同様に一部の地域を除いてやや下落基調である。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	・商業地については、駅前商業地内での取引はなく、また売り物件もない。事務所家賃の負担を減らす傾向は変わりなく、特に、中小規模の法人はその傾向が顕著となっている。駅前周辺の飲食店舗は空きがないが、物販系の店舗の需要は弱い。（売買仲介業者） ・ここ3カ月は前期と比較して取引件数は低調である。立地の良い飲食店舗の需要は強いが、物品販売関連の収益は悪くなっていると思う。富裕層等からの買いの打診もなく、様子見の状態が続いていると思われる。また、八王子からの百貨店の撤退及び立川の大型雑貨店の出店により人通りが増えた様子である。（売買仲介業者） ・住宅地については、10月から11月の取引件数はやや減少しており、消費税増税前の駆け込み需要は少なく、一次取得者の購入意欲が弱い。様子見の状態である。（売買仲介業者） ・商業地については、飲食関連の1階店舗の需要は強く、空室はないが、事務所需要は相変わらず弱い状態が続いている。今後の国内景気の先行き不透明感も払拭できないので、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、判断材料に乏しく、政府による施策のほか今後の景気動向、消費税等の問題もあり、一次取得者の動向にもよるが、概ね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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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%横ばい 前期0~3%下落									百貨店撤退の影響により、立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出、当地区の地盤沈下は否めない状況であるが、八王子駅ビルのリニューアルオープンにより当期は賑わいを見せており、地価動向は前期の下落から下げ止まり、おおむね横ばい傾向にある。 八王子駅ビルのリニューアルオープンにより当期は賑わいを見せているが、起爆剤となりうるほどのインパクトはなく、当地区の商況への影響は限定的、短期的であるため、地価の将来動向は下落に転ずると予想される。
						□	△	▽	▽	▽	▽	—	—	A 高価格帯の取引、売り物件はともに見られないが、小規模画地やマンション用地など中価格帯の物件は比較的安定的に高値で取引されており、取引価格は概ね横ばい傾向にある。
														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はおおむね横ばいであるが、賃料は下落しており、取引利回りはやや上昇している。
														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、立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出しており店舗需要に影響している。10月の八王子駅ビル・リニューアルオープンにより賑わいを見せているが影響は限定的で、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														
・ 売り希望と買い希望の価格差がある状況が継続しており、売主によって買主が求める水準にまで価格を下げることはなく、八王子駅周辺の成約事例は見られない。八王子駅周辺の事務所・店舗の撤退が散見されるも、後継テナントが決まらないケースが多く、空室の長期化、シャッター通り化が進行している。八王子市内や隣接市(日野市)において、大規模商業施設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) ・ 平成24年10月25日、八王子駅内商業施設跡地に商業施設がオープンしたが、市況への影響は見受けられない。上半期に比べ、全体的な取引件数及び成約水準の下落の傾向がうかがえ、上半期に特に動いていた富裕層を中心とした高価格帯の物件も一巡した状況である。また、全般的に物件の市場滞留期間の長期化の様子がうかがえる。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子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) ・ トピックとなるような取引も見受けられず、消費税増税に伴う、駆け込み需要の動きも来期以降であると判断されるため、当面の地価水準はやや下落で推移し、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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。このため地価動向は、地価の底打ち感や取引価格の微騰傾向、駅ビル建替えへの期待感等からやや微騰傾向である。 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傾向で推移す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あるほか、横浜駅ビルの建替等に対する期待感等から取引価格は引き続き微騰傾向である。 ※ 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引き続き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、引き続き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	 前期 0～3% 上昇									MM地区内の画地規模が大きいことから取引は限定され、当期も土地取引はないものの、既述の59街区の開発事業者の決定、本社、支社機能の移転及び周辺高度商業地域の地価動向等を総合的に勘案すると、当期の地価動向は横ばいで推移している。 上記の開発事業者の決定、46街区でのオフィスビル建設等、JR桜木町駅舎リニューアルの正式決定(2014年夏開業)など、MM21地区内での開発動向等により、将来的には地価は上昇するものと予想される。 ※ A 当期も取引は見られなかった。しかし、横浜市による59街区の開発事業予定者が平成24年12月10日に決定された。また、MM21地区内への本社又は支社機能の移転、そして東日本大震災後では初めてのオフィスビルの建設(46街区)が決定されるなど、MM地区の熟成度が一段と進んでい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平成24年12月にやや改善したが、賃料はこのところ横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばいで推移している。 ※ E 支社等の移転によりオフィスの空室率は若干改善されたものの、賃料水準に影響を与える程度の変化ではないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 店舗に対する潜在的需要はあるものの、前期同様、大型商業複合商業ビルが競合しているため、店舗賃料は弱めで推移しており、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口、みなとみらい	- 横浜駅西口において、ここ最近売買市況は活発ではなく、売り物件が少ないが、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はない。また、買い希望なども一定程度存在するので、取引は活発ではないが、潜在的には地価動向は改善していると考ええる。（売買仲介業者） - みなとみらい地区は、今後大型商業施設の建設・開業が続き、街の魅力は高まると考えるが、熟成度で考えると西口に比べてまだまだこれからという印象である。（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、マンションが建設できるエリアに規制があるため、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） - 少ないながらも良好な売り物件については、買い希望は堅調である。賃貸市場に反転の兆しがみえないため、本格的な活況にまでは至らないが、潜在的には地価はやや上昇すると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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。地価の底入れ感はあるが、明らかに地価が上昇する要因がまだ見当たらず、現状においては地価動向は概ね横ばい傾向にある。地価は下落傾向が止まり、現在横ばいで推移している。当地区は県内の商業地としてのポテンシャルは高く潜在的な需要は常にあるため、景気が回復し消費がさらに改善し商店街の売上増加が明らかになれば、地価の将来動向は横ばいから上昇に転じることも考えられるが、地価上昇の要因が定かでないため、当分の間、地価の将来動向は横ばいが続く予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—		A※元町メインストリートに限らず当地区の取引はほとんどないが、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い。周辺の商業地の取引価格は横ばいで推移しており、当地区の地価も横ばい傾向で推移している。
															B※賃料については、1階店舗は横ばいで推移している。上層階には空室があるものの、オフィス、住宅とも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※店舗中心の商業地のためオフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、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。なお、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※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															
・ 前期に引き続き売り物件が少ない。（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見られる。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。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） ・ 細分化された地域の二極化、物件の個性に伴う二極化がさらに進展するが、地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。（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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	当地区外からの移動、増床移転、及び拡張移転は当期においてまったく認められなかった。2003年までに竣工された既存ビルの賃料水準はまったく変化なく、値頃感から横ばいのままである。取引価格も横ばいと考えられるため、当期の地価動向は横ばいで推移した。 昨年末の賃貸業者への引き合いは多少あったが、成約には至らなかった。堅調なオフィス需要を見込める展望がないことから、投資家サイドに対する収益物件としての魅力は弱いまま推移している。当地区の市場動向を変化させる要因は見あたらないことから、将来の地価動向は横ばい基調と予想される。
												—	—	A※前期の空室率と顕著な差はなく、横浜ビジネスエリア全体での同時期の空室率と比較すると、高止まりの状況にある。当地区内で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。マーケットに対する回復の兆しが見られない一方、オフィス賃料は底値感から前期と同様に横ばいであり、取引価格も横ばいで推移している。
												—	—	B※既存ビル賃料は、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルに関しては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当期は負担なしとする物件が少なくない状況にある。オーナーサイドはこれ以上、実質的な賃料を下げられない状況に至っている。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、他方、取引価格はほぼ横ばいのため、取引利回りは横ばい基調を呈したままである。
												—	—	E※既存ビルについて共益費込みで坪7千円程度で、また築浅ビルについては共益費込みで坪9～11千円のレンジで募集している。当地区において新築賃貸物件はない。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、できる限りの譲歩を提示し、需要動向を静観する現況にある。そのため、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。
											—	—	F※1階店舗部分は基準階賃料の約3割増し程度であり、3階以上の飲食店舗賃料はオフィス賃料とほぼ同水準である。当該相場に変化はなく、他のエリアからの目立った進出はなく、当期の店舗賃料は横ばい基調のまま推移している。そもそも当地区はオフィス街としての色彩が強く、内外からの集客を担う商業施設は極めて限定される。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ オフィス(特にバブル期に建築された等年が経過したビル)などの需要は無いが、新横浜周辺のロードサイドにおいては、将来的に第3京浜へのアクセスがよくなることを期待した倉庫や飲食店舗需要も見られる。(売買仲介業者) ・ 一般的にオフィス需要は依然として弱く、入居理由は総じて地区内の移転であり、空室率改善には至っていない。地区の水準からみて下限値に近い賃料水準になっていると考えられるが、今後回復の兆しは見られない。従来30坪から40坪の需要が多いエリアだが、最近は10坪から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苦労がみられる。(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) ・ 地価水準も相当下落してさすがに底に近いのではないと思うが、上昇する兆しは見られず、地価はしばらくは横ばいが続くと予測する。(売買仲介業者)														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	東日本大震災後、高額、贅沢な新築物件は手控えられていたが、震災前にもどりつつあり、駅に近いマンションに対する需要は底堅く港北ニュータウンの中で一段と二極化が進んでいる。将来の消費増税に伴う駆け込み需要、昨年暮れの政府による円安、株高、金融緩和策は、景気に明るい兆しをもたらしており、地価は上昇基調にある。 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おり、駅前の商業施設も建築中で利便性の向上が期待される。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 ※ ニュータウン内のマンション用地の取引は少ない。ただし、新築マンションに対する需要者は、持続的な低金利政策により賃貸との比較で購入しており、区内では依然として人口増加が続いており、潜在的需要は底堅い。特にセンター南・同北駅は市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが平行して走る区間で、駅周辺は若い家族連れで休日は賑わっており、取引価格は前期に比べやや上昇で推移している。
														B ※ 地主の有効活用により建られた築15年を過ぎた数億円程度の1棟売りマンションやビルなどが区内で数件市場に出ている。取引利回りに特段の変化は見られず、取引利回りは横ばいで推移している。ただし、駅から遠い路線商業施設にテナントが入りにくくなっており、取引利回りは物件によりまちまちである。
														G ※ 分譲面積を縮小し、販売価格を抑えた物件に人気が集まる。子育て世代にとってセンター南駅周辺は、役所・病院・商業施設・映画館・公園等生活利便施設が充実し、港北ニュータウンの中でもセンター北駅と並んで人気があり、乗降客数も依然として増えている。分譲価格も安定した価格設定であれば需要は強い、マンション分譲価格は引き続き横ばいで推移している。
														H ※ ワンルームマンションが少なく、ファミリー層を中心とした3DKタイプの賃貸マンションやテラスハウスが多い。旧来からの土地所有者による有効活用による賃貸物件が多い。一部、路線商業地沿いの賃貸マンションにやや募集の広告看板が見られるが、駅に近いエリアにおいては人気は依然高く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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要														
						A	B	C	D	E	F	G	H															
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料															
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	▽	□	□	△	—	—	センター北の商業施設の充実度は確実に増しており駅乗客数も増えている。当期においても他の大型店舗との競合に備えて、内装のリニューアルを実施している大型店舗が多く見られ、今後も集客が見込めることから地価は上昇傾向にある。 政府の金融緩和策など不動産市場に明るい兆しが見られ、区内では駅周辺の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、当分の間、地価の将来動向は当期と同様に上昇基調で推移するものと予想される。														
						※A	港北ニュータウン内の商業地は稀少性が高く、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビル及び大企業による大型商業施設が主であり、売り物件は少なく価格が一様でない。物件ごとの個別性に着目した取引が主で、収益性・事業採算性に着目した価格を形成しており、周辺の駅前商業施設の増加と相俟って、取引価格は前期に比べてやや上昇した。																					
						※B	当地区では、投資用物件が極端に少なく、相続案件などの比較的築浅で、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビルが一部取引されており、センター北、南駅周辺の将来性が見込まれることから、賃料は底堅く取引利回りは横ばい推移している。																					
														※E	港北ニュータウン内の商業地は、商業ビル及び店舗兼共同住宅ビルが多く、大規模なオフィスはなく供給量も少ないことから、オフィス賃料は堅調に推移しており、マンション賃料とほぼ同じ動きを示している。当地区のオフィス賃料は前期に比べて横ばいで推移している。													
															※F	区内の路線商業地沿いの店舗に依然として空室が見られるものの、昨年開店した駅前商業ビルと、大型商業施設(延17,000㎡)が予定通り着工されていることから、区内の人口増加と相俟って大型店舗需要は強く堅実に推移している。比較的新しい建物が多く、1階店舗の空室は少ない。そのため、当期の店舗賃料は上昇傾向で推移している。												
															ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
															・住宅については、戸建住宅地の来場者数は例年の同期と概ね同じで、物件数及び成約までの期間も概ね例年通りである。駅から近く日当たりの良い物件は動きがよいが、駅徒歩17分から20分程度の物件の動きが鈍い。(売買仲介業者) ・中古マンションについて、築浅の中古物件は近時の新築物件より立地条件が優良な物件が多く、4,000万円台の物件の売れ行きが良い。価格は横ばいである。(売買仲介業者) ・消費税増税について、少しずつ顧客の心理に影響し始めているが、年明け以降影響が強くなるのではないかと感じる。(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、地価動向に大きな変動は見られない。(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、人気エリアで、来街者の推移が堅調であるため、地価変動はないと予測した。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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の一般住宅地の需要は堅調で、平成24年後半の成約価格水準を踏まえると、地価動向は上昇基調が続いている。容積率が相対的に大きい土地も、最新の事例から上昇傾向にあることが読み取れる。 たまプラーザ駅徒歩圏における最新のマンション分譲価額に上昇している状況は特に見られないことから、エンドユーザー需要に対応した価格設定がなされているものと思料される。従って、人気の地区とはいえデベロッパーも仕入価格について慎重にならざるを得ないため、将来の地価動向は上昇基調にあるものの、上昇率は小幅で推移すると予想される。
						△	▽	△	□	—	—	□	□	A ※ 当期、たまプラーザ駅徒歩圏内のマンション適地の土地の成約価格は、高目であり当地区の需要の強さが読み取れる。たまプラーザ駅徒歩圏内は、一般住宅地成約価格も上昇しており全般に取引価格は上昇している。
														B ※ 当期、当地区周辺の収益用不動産の取引は確認できないが、期待利回りに特に変化はなく賃料にも変動状況は見られないが取引価格が上昇しているため、取引利回りは下落傾向にある。
														G ※ たまプラーザ駅徒歩8分美しが丘2丁目で12月中旬第1期販売された分譲マンションの平均単価は260万/坪前後であり以前の水準と同等である。また、青葉区内の数期に分割分譲中マンション価格にも変動状況は見られない。そのため、マンション分譲価格は横ばいである。
														H ※ たまプラーザ駅及びあざみ野駅を最寄り駅とする新築賃貸マンションの募集がなされている。どちらも駅から遠い立地条件と建物品等を加味すると双方とも概ね妥当な賃料水準で従来と同水準である。そのため、マンション賃料は横ばい状態が続いている。
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														
・ 例年の同期と比較すると、来場・成約ともに堅調で、概ね例年どおりの状況である。売り物件数も例年と概ね同じである。（売買仲介業者） ・ 高額物件の売却相談では相続関連、高齢者の住み替えがやや目に付いた。高額物件は立地条件により物件の優劣についての差別化が厳格になっており、たまプラーザ駅徒歩圏のうち青葉区内では、仲介業者の査定額より高い水準で成約する事例が散見され、立地条件に優れる物件は強含みであった。（売買仲介業者） ・ 中古マンションは全般的に堅調であるが、築15年から20年程度の物件の動きが停滞している。（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） ・ 高額物件の需要者の職種では、コンサルタントや証券関係者が減少し、景気の影響を受けにくい医者、弁護士の割合が少し増えているように感じる。（売買仲介業者） ・ 売り物件の状況、在庫数等を勘案すると、来期も当期と同様に堅調に推移すると予測する。駅近の優良物件が出てきた場合には若干の上昇も考えられるが、全般的には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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	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、駅周辺に限っては稀少性もあり店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く、賃料収益の将来に対する不透明感が若干後退し、将来リスクも低下していると推察されることから、地価動向は若干の上昇傾向にある。 景気の先行き不透明感があるが、駅周辺での再開発や新規事業による波及効果に対する期待もあり、地価の将来動向は当面上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 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)が昨年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。また川崎駅西口においては、電機メーカー本社ビルの2013年開業、改札口が現在の1か所から3か所に増える川崎駅北口自由通路の新設工事着手(駅ナカ商業施設の整備もあり)や西口再開発計画の始動など川崎駅を取り巻く商業地域全体での商業集積の強化を背景に、川崎駅東口商業地域の需要も比較的堅調なため、成約自体は確認されていないが、取引価格は若干上昇している。
														B ※ 川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売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、規模が小さく古いオフィス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。
					前期  0% 横ばい									F ※ 駅周辺での店舗需要は依然旺盛で、再開発ビルも飲食店を中心に店舗は埋まった。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たが、徐々に入居が進む見込みであり、底を脱した感はある。(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見られるなど、市況は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市況の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、取引市場は活況を呈しているとは言えないが、買い希望は一定程度存在しており、雰囲気自体は悪くない。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。(売買仲介業者) ・良好な売り物件が少ないことにより、取引が少ない状況は続くと考えられるが、買い希望は一定程度あることが予測されるため、地価水準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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇									元住吉駅周辺は賃貸・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 ※ 隣接する武蔵小杉駅で大規模マンション低層階の商業施設及び駅ビルに隣接する商業ビルが今年春に開業予定で、このほかにも複数の再開発事業や開発計画が進んでいる。また当地区周辺における現在の土地購入者は、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが多く、まとまった土地を比較的高値で取引するケースも見られる。このように当地区に対する需要には景気の波にかかわらず値強いものがあり、取引価格はこの一年半ほど上昇傾向にある。
														B ※ ワンルーム、ファミリータイプのマンションの賃料水準は概ね前期と同水準で推移している。またマンションの価格についてもほぼ横ばいで推移している。そのため取引利回りについては横ばいで推移している。
														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%以上成約しており、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。総じて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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 3～6% 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。更に本年3月には、東急東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転が開始され、更に交通利便性が向上する。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ショッピングセンターや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高値の取引も見られ、かつ、賃料収入増加の期待も上昇していることから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、大型ショッピングセンター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ともに工場建物の解体工事は終わり、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は大型ショッピングセンターが建設予定で、また、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中の超高層のツインタワービル内には大規模なコンベンション施設が整備され、同ビルは駅方面とペデストリアンデッキで接続することが計画されている。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、今後も人口・世帯数の増加が見込めるので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、当地区に新たなオフィスビルの供給はなく、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・オフィスビルの建設が進んでいるが、完成予定は本年5月であり、未だ現在のオフィス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いため、賃料が高めとなる事例も確認できていることから、店舗賃料は上昇傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	・元住吉地区では、中古マンションの価格が下落しているものの、戸建住宅は需給が均衡しており、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区はタワーマンションで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が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、単身者も見られる。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）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			▽	△	—	—	□	▽	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需要は低迷しており、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横ばい傾向で推移している。このような状況下、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。市内の分譲マンション価格は下落傾向で推移しているが、立地が良好で稀少性のあるマンション素地については、高値の取引も未だ見られる。しかし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、さらに株価の上昇等回復期待はあるものの、景気の現状は厳しい。プラスマイナス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2事例収集された。東急田園都市線宮崎台駅徒歩圏内の規模のまとまった稀少性のある土地が、高値で売買された。デベロッパーは慎重な購入姿勢を崩していないが、稀少性のある物件は積極的に購入している。これらの状況より、駅に近接し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、同一沿線の読売ランド前駅徒歩圏内で2つの投資用不動産の取引事例が収集され、粗利回り約7%から約10%で、立地、築年数、賃貸タイプを考慮するとほぼ妥当な利回り水準と判断され、取引利回り等に大きな変動は見られない。当期における投資用不動産の動向については、成約件数、新規の供給件数ともに増えた。東日本大震災以降、需要者に建築構造(耐震性)等を踏まえた慎重な購入姿勢が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されたが完売した。上昇を続けてきた分譲価格の反動、昨年秋以降の諸外国との関係悪化に始まる景気後退に伴う買い控えから、川崎市全域でのマンション平均分譲価格は下落に転じている。しかし、新百合ヶ丘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く、利便性及び品等良好なマンションについての需要が根強いことから、当地区のマンション分譲価格は横ばいで推移している。
					前期  0% (横ばい)									H 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需要は総じて低迷している。当期は数件成約が見られたが、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	・ 町田駅周辺は町田市、相模原市問わず好調である。総額で3千万円前後の低価格帯が中心である。(売買仲介業者) ・ 前期にやや動きのあった高価格帯の物件は、ほとんど動かない。(売買仲介業者) ・ 高台の物件は人气が低迷している。坂道と擁壁が不人気の一因となっている。(売買仲介業者) ・ 町田駅を除く小田急線沿線(特に多摩川以西)の土地取引は、停滞している。新百合ヶ丘は多摩川以西では高価格帯となるため関心は高いが、売買に結びつかない。(不動産開発業者) ・ 素地は値上がりしていると感じるが、分譲開始が増税の前か後かで仕入れ値が変わってきている。(不動産開発業者) ・ 分譲価格が値下がりしており、住宅ローン減税の延長等もあるため、賃貸物件と競合する物件も出てきていることから、買い希望者の中にも「まだ賃貸でいいか」との気持ちが芽生えてきている。(売買仲介業者) ・ ハウスメーカーと、エンドユーザーが土地を取得する前に建物を建築する契約を結び、ハウスメーカー側が建物を建てる土地を探すという契約(空中契約)をするところも出始めた。消費税増税に係る駆け込み需要の取り込みのためとも考えられるが、需要の先食いとも考えられる。(不動産開発業者) ・ 東日本大震災前年よりも買い希望が増えてきていること、低価格帯は比較的好調であること、消費税増税前の駆け込み需要が期待できること、来期(1から3月期)は需要が強い時期であること等から、地価も来期はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	—	▽	—	—	秋以降の国際問題の当地区の観光客数、不動産市況への影響はほとんどない模様であるが、店舗売上は概して客単価減少傾向の影響等があって停滞している。全国的に観光地の土産品などが均質化しつつあるとともに関東一円各所に大型商業施設がオープンし、軽井沢というだけでは店舗展開が難しい状況となってきた。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傾向にある。 個々には集客力の高い店舗はあるものの、長期的に店舗売上が減少していることから、軽井沢という地名を活かすことは今後一層困難になっていくと思われる。店舗賃料は値下げ圧力にさらされ、地価の将来動向もなだらかな下落傾向が続くものと予想される。
						A ※ 駅前から旧軽井沢銀座に到る商業地に対する引き合いは乏しい。店舗売上が伸びない中、付近の取引価格はなだらかな下落を続けている。付近の業者間において売買があった模様であるが、資金繰りに窮した業者が売り手となっているとのことで取引価格は相当の安値である。								
						B ※ 撤退する店舗もあり、店舗賃料は基調として下落傾向にある。一方、投資需要も後退しており、取引価格は下落している。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。								
						F ※ 付近においては年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多い。前年の契約状況では賃料8割方横ばい、約2割は減額であったが、当年は横ばいがほとんどの模様である。ただし、テナント側からの値下げ希望は多く、撤退する店舗も見られるなど店舗賃料は基調として弱含みで下落傾向にある。								
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														
・ 年内の成約が見込まれた旧軽銀座商店街近くの2千坪の建物付商業用地の取引が不調に終わり、その他商業地の高額取引はなく、動きも乏しい。(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率は、シーズンオフのため体感で30%程度であるが、旧軽ロータリー付近の建物付商業用地で50坪・8千万円の成約があり、軽井沢本通りでは飲食店の新規出店も見られる。(売買仲介業者) ・ 3棟のマンション計画のうち2棟が着工しており、来夏竣工予定である。(売買仲介業者) ・ 駅近3千万円台の中古マンションの成約があり、マンション需要は新築・中古共に底堅い。(売買仲介業者) ・ 家電量販店が軽井沢バイパスにオープンし、近隣のスーパー、ホームセンター等とあわせて定住者向けの生活環境が整備されつつある。(売買仲介業者) ・ 中小企業金融円滑化法の終了を見越した売却依頼が増えつつある。(売買仲介業者) ・ 別荘地・商業地ともに1月以降はシーズンオフのため例年動きが少なく、昨年より仲介件数も少ないことから、地価はやや下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者)														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要											
						A	B	C	D	E	F	G	H												
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	□	□	駅北口については県内の個人投資家、不動産業者による売買がそれなりに見受けられるが、駅南口については地主、ビルオーナー等の売却動機に乏しいこともあり、売買は非常に少ない。景気の回復感に乏しく、オフィス賃料、店舗賃料共に弱含んでいる状況下で不動産取得に向けた動きも限られており、地価動向は前期同様、若干の下落である。 競合する商業地区である万代では、本年4月にオープンする地元新聞社の新社屋や、本年秋の開業を目指す商業ビル建設等で活気があるが、今後駅南地区との間でテナント誘致競争の激化も考えられる。景気動向次第と思われるが、JR新潟駅連続立体交差事業の工期遅れ等の懸念材料もあるため、当地区の将来の地価動向は短期的には若干の下落基調で推移するものと予想される。											
						※	A マンション在庫の消化が進んだことにより、デベロッパーによるマンション用地取得が散見される状況にあるが、商業施設用地取得需要に回復感は見られない。地区内の取引は非常に少ない状況が続いており、全体として取引価格は若干下落傾向で推移している。																		
					 前期 0～3% 下落									※	B 収益不動産の取引は少ないが、オフィス賃料、店舗賃料共に若干下落傾向で推移しており、取引価格も同様に下落していることから、取引利回りに大きな変化は見られず、ほぼ横ばいの状況である。										
															※	E もともとオフィスエリアは狭い地域であり、オフィス需要は限られ、しかも縮小傾向にあることから、ビルオーナーが募集賃料を下げて成約するケースが多く、空室率については改善の基調にあるものの、オフィス賃料はやや下落傾向にある。									
															※	F 中央区の郊外部で、住宅地の大量供給に向けた土地区画整理事業が進捗中であり、今後の店舗進出も郊外を軸に進むことが予想され、駅南地区への出店需要は縮小傾向にあり、成約ベースでの店舗賃料は下落傾向にある。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																									
・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。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。新潟駅南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(平成25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(平成25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。古町地区の歩行者通行量調査結果が新たに発表され、前年比12%増となり、4年ぶりに前年を上回ったことと、榎谷小路のアーケード改修工事が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は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) ・新潟市が平成26年度の導入を計画しているBRT(バス高速輸送システム)の運行予定事業者が新潟交通となり、新潟駅と西区青山地区を結ぶ区間を前提に検討が進められることとなったが、新潟駅南地区にどのような影響があるかは不透明である。(大手建設業者) ・建設中の新潟駅南口のJRのホテルが完成し人通りの量や流れが変われば地価の上昇が期待できるが、完成するまでは地価は横ばいと予測する。(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が実施されれば地価の上昇が期待できるが、不透明な間は地価は横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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			西町・総曲輪	商業	→ 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開発が続き居住者が増加していることに加え、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12月末までの年間売上げは対前年比でやや微増で推移しており、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り、良質な小規模物件に対する潜在的な需要は引き続き旺盛である。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。賃貸面積や位置、階層等により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が強い。一方、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しており、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として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く、成約賃料が低位安定化しており、全体としてオフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。
															F ※ 小規模空き店舗10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年第3四半期における売上げは概ね前年並み(やや微増)で推移し、周辺マンション入居者の増加により背後地人口も増加していることから、業種によりバラツキがあるが、店舗経営も安定化傾向にあり、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															
・ シネコンやホテル等を核とする複合ビルの建設が予定されている総曲輪西地区の再開発事業は、平成25年春に組合設立、平成27年秋に竣工の予定である。シネコンの完成でこれまで郊外店舗で映画を見ていた高校生等の若年層が中心部に集まることにより、地域のさらなるにぎわいが期待される。（大手建設業者） ・ 富山市の図書館・ガラス美術館や地元銀行等が入居する西町南地区市街地再開発事業の工事が始まったこと、また総曲輪地区の隣接の中央通り地区背後で分譲マンションが建設される予定であることから、中心部へのさらなる人口流入が見込まれる。（売買仲介業者） ・ 総曲輪通り地区周辺で美術館の建設計画がある。1つは上記のガラス美術館、もう1つは地元企業による刀剣展示の美術館(平成26年頃に完成予定)である。また平成24年夏には中央通り地区に地元銀行保有の絵画を展示した美術館がオープンしている。人が中心部に集まってきていることが美術館新設の背景と考える。（金融機関） ・ 店舗等の賃料は横ばいもしくはやや下落模様であるが、西町南地区市街地再開発事業が始まり、今後も幾つかの再開発事業の実施が予定されているため、地価は横ばいと予測する。（売買仲介業者）															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
石川県	金沢市			金沢駅周辺	商業	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格は売手市場が広がる中、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他地区からの移転需要が堅調であり、エリア全体としても収益環境の改善が進み、賃料は概ね横ばいで推移している。駅西口側では西口広場再整備の進捗をはじめ、民間もマンションの新規建設や凍結していた開発事業の再開等で投資家等の関心を集めている。エリア全体としては総じて地価動向は前期に引き続き緩やかに上昇している。 2年後に迫った北陸新幹線金沢駅開業(2014年度末)及び終着駅効果を最大限に享受できるエリアとして、県内外の事業者、投資家の耳目が集まっているが、好条件の売物件は少ないため売手市場が広がっている。金沢駅周辺商業施設の集客や賃貸市場の環境が順調に推移すれば、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※	金沢駅の東口側では目立った取引はなく、裏通りで小口の収益物件や小規模住宅地で高目の成約が見られた。一方、駅西口側では収益物件等に動きが出てきており、地元資本による高値の取引が複数見られた。好立地の売物件が少なく、売手市場が広がる中、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広がりつつある。北陸新幹線金沢駅開業を2年後に控え、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引き続き上昇している。									
							B※	比較的小口の収益物件が中心ではあるが、表面利回りは前期比では幾分低下している。レジデンス系でも入居や管理状況が良好な物件は駅から少し離れた立地でも取引利回りの低下傾向が出ている。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から投資の安全性を確保する慎重な動きが市場で見られ、需要者の要求利回りは依然高水準ではあるが、直近では円安や株価高が追い風となって市場マインドは改善している。取引価格は上昇し賃料も横ばい傾向が続いており、取引利回りは前期比では低下している。									
							E※	拠点統合の動きから他エリアから当地区への移転需要が根強く、優良ビルを中心に空室消化が進んでいる。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・品等により選別されている。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※	消費は大型店を中心に底堅い動きを示したが、後半は天候不順の影響からやや伸び悩んだ。ホテルは外国人観光客では牽引役だった中国人客は減少したままであるが、新幹線開業後を睨んだりリニューアルへの動きが広がっている。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																	
・これまで駅東エリアに偏っていたオフィステナントの需要が駅西エリアに伸長している。空室率の大幅な改善がみられたビルもある。(大手建設業者) ・複数のマンション開発業者の用地取得の動きが活発化している。周辺地区にまとまった土地があれば、すぐにでも問い合わせがある状況にある。(不動産調査業者) ・大手マンション開発業者による用地取得が数件みられるが、商業用途での用地開発計画等はみられない、具体化が見込まれるような低未利用地が見当たらない。(投資運用業者) ・新幹線開業を見据えた駅周辺街区の整備が進捗している。地元最大の金融機関である銀行本店の西口への移転計画が新聞紙上で具体的に発表されるなど、機運が高まりつつあり地価の将来動向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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									一昨年10月鷹匠地区に大型複合商業施設が開店してからは客足の流れが保たれており、良好な商環境が維持され店舗需要は堅調である。反面オフィス需要は回復力に欠けることから、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあって地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。 消費者の所得環境に改善気配が窺えないことから個人消費は横ばい傾向で推移し、4月に東静岡駅北西側に開店予定の大型商業施設への進出テナント警戒感から新規の出店姿勢は慎重で、賃料は横ばいでの推移が予想される。オフィス需要の回復期待感があるものの、不動産収益性は総じて横ばい傾向、地価についても将来横ばいでの推移が予想される。
						□	□	□	□	▽	□	□	□	A※ 中心商業地の取引はほとんど見られないが、一昨年の大型複合商業施設開店以降は周辺商業地域における取引価格は概ね横ばい傾向となっている。店舗需要は堅調であるものの、オフィス需要については回復力に欠け、商業地の不動産収益性は総じて横ばい傾向にある。このことから取引価格は横ばいで推移している。
														B※ 店舗の需要は堅調であるもののオフィスの需要は依然として回復力に欠ける。総じて賃料水準は横ばいで、不動産の収益性も横ばい傾向にある。収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られず、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 ※ オフィス需要は回復力に欠け、特に耐震性・機能性の劣る建物は空室の長期化が続いており、賃料の値下げによる顧客獲得競争から、オフィス賃料は下落傾向にある。但し駅前等の交通至便なエリアにおける賃料は安定傾向にある。分譲マンションは交通便利性の優れた物件が中心となり、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※ 繁華性は維持され、低層階を中心として店舗需要は堅調であるが、出店の慎重感もあって需給バランスは保たれている。但し賃料の値上げには至っていないため店舗賃料は横ばいで、耐震性の劣る建物については敬遠傾向がみられ空室の長期化や賃料の値下げ傾向は改善していない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・市街地の賃貸オフィス市場は縮小傾向にあり、賃貸店舗市場についても、総額が張らない10坪前後の小規模なものが人気である。エリア的には、特に、駅ビル型複合商業施設背後の鷹匠地区を中心とした地域が人気で、飲食店・美容院等からの賃貸需要が旺盛である。(売買仲介業者) ・高齢者による中心部でのマンション需要が強く呉服町の再開発事業によるマンションのほか、東静岡駅至近の利便性の良い大型マンションに人気があり、今後もある程度の需要が期待できる。また、2千万円台後半の郊外戸建住宅を希望する若い世代の需要も見え始めている。一方、静岡市内の本来の市場の先導役である、4～5千万円の戸建住宅を求める中間層の動きが鈍く、不動産市況の本格的な回復は、この中間層の動きに左右される。(売買仲介業者) ・呉服町通り北側や、七間町通りの衰退が危惧されていたが、呉服町の再開発事業によるマンション建設の進捗や、人宿町での専門学校、マンション建設などによる空地の有効利用が明らかになり、今後の動きが期待できる。(売買仲介業者) ・政府による政策転換の影響等から不動産市況も徐々に回復する期待感があるものの、東静岡駅至近で建設中の商業施設による静岡駅周辺商業地への影響は不明であり、当面の間は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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、当地区内のオフィスエリアは他のエリア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 ※ 当期においては投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られた。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、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。世界経済や中国経済の変調、日中関係の政治的悪化で景気は減速し、景気に対する不安材料があったものの、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 ※ 周辺ビルの建替えに伴って当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定している。移転需要はほぼ収束したが、競合による賃料上昇には未だ至っていない。また、新規供給の動きも落ち着いており、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数が少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想されるため、店舗賃料は横ばいで推移している。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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口		 0～3% 上昇							—	—	当期地区内において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、名駅駅前地区及び周辺地区における取引事例にはやや高値で取引された事例が見受けられ、当地区の供給は限られており、また、背後地において取引が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。 昨年4月に周辺地区において私立大学が開校し、また、当地区内において昨年12月に予備校の新校舎の開設され、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将来的な開発期待により、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、当期地区内において取引事例は見られなかった。リニア中央新幹線の開業を見据え将来的に開発が期待され、また、地区内において予備校の新校舎の開設による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、オフィス市況の低迷は続いているものの、賃料水準は底打ち感があり、平均空室率は徐々に改善しており、国内投資家の利回り感にも大きな変化は見られないことから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口		 0～3% 上昇									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り、オフィス賃料は底打ち感があるが、反転には至っておらず、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が開設されたことなどから、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が見込まれ、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。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。
														ヒ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	名古屋市中村区	商業	名駅駅前、太閤口			・新築ビルや設備水準の高いビルは稼働率を上げており、賃料水準も堅調であるが、築年が古いビルについては賃料、稼働率ともやや低調である。取引が多い地区ではないが、潜在的な需要者は多く、今後も有力な投資エリアとして注目されている。名古屋駅前の建替えの影響が依然として不透明であるが、現状としては地価は堅調である。(大手不動産業者) ・新築ビルも徐々に稼働率を上げつつあり、賃料水準も比較的堅調である。数年後にオフィスの大量供給が控えており、地域活性化への期待感と空室増加の懸念とが入り混じっており、しばらくの間は市場参加者は手探りの状態で取引に参加すると思われる。(賃貸仲介業者) ・東京の資本のみならず、地元投資家も物件を取得するなら名駅地区という意識が強く、最近では投資法人によるオフィスビルの取得があった。桜通を中心にオフィス需要は引き続き堅調であり、今後もこの傾向は持続すると考える。太閤口については依然として投資対象としての需要は弱く、実需中心となっている。(大手不動産業者) ・オフィスの需給が安定しつつあるものの、将来の建替えに対する期待あるいは不安が顕在化しておらず、先が読めない状況である。現状としては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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	名駅北地区は、再開発等で誕生する超高層ビル建設予定地に近接しており、計画が具現化していくにつれて、将来に対する期待性が高くなってきている。当地区では投資用不動産に対する潜在的な需要は根強く、また、背後地においても飲食店舗等の集積が進んできていることから、地価の上昇傾向を示してきた名駅駅前地区の波及効果が期待されることから、地価動向は上昇に転じた。 当地区は計画されている3棟の超高層ビルの完成によって、将来的には店舗、事務所ビル等の連坦性が強化される。また、背後地においては飲食店舗の新規出店が見られたほか、周辺地でも賃貸用共同住宅が建設されるなど、名駅地区周辺の動きが活性化してきていることから、地価の将来動向は緩やかながら上昇していくものと予想される。
														A ※ 名駅地区周辺では、投資法人(J-REIT)による事務所ビル、賃貸用共同住宅の取得が見られたが、当地区においては供給が限定的で、把握できた事例は少なかった。ただし、名駅駅前地区に近接し、計画されている超高層ビル建設の影響を享受しうる地域では、土地に対する稀少性が高く、市場に出れば需要の競合が考えられることから、成約事例から判断するものではないが、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 投資法人による事務所ビル、賃貸用共同住宅の取得が見受けられるなか、安定収益が見込まれる賃貸用共同住宅の利回りは低下していることが観察されるが、事務所ビルに対する利回りに大きな変動は認められなかった。賃料水準は底打ち感が見られるものの、収益安定性を考慮すると、事務所ビルの取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ 名駅地区周辺では、大型テナントの動きはなかったが、中小規模の館内増床や立地改善に向けた移転が認められ、事務所ビルの稼働は安定してきている。他方、コスト削減目的による移転や将来の大型供給に備えて柔軟に対応する姿勢も見られることから、賃料が上昇する環境にはなく、事務所ビルの賃料は横ばいで推移している。
				名駅北	前期  0% (横ばい)									F ※ 名駅地区周辺の幹線道路沿いの路面店については、潜在的な出店意欲が高いものの、その範囲は限定的である。また背後地でも、新規出店及び出店計画の動きが見られるなど小規模飲食店舗を中心に需要が強く、集積度も徐々に高まりつつある。しかし、賃貸市場への影響は限定的なため、店舗賃料については大きな変化は見られず、横ばいで推移している。
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・オフィスエリアとしては範囲が限定的であるため、四半期での大きな動きは認められない。地区内及び周辺のオフィス大量供給に伴い、労働人口の増加が期待されていることから、当地区及びその周辺においては単身者用マンションの需要が高まりつつある。(大手不動産業者) ・地区内の代表的なオフィスビルは稼働が安定しており、賃料についても横ばい傾向が続いている。今後、再開発ビルの賃料動向が明らかになっていくにつれて、賃貸募集活動が活発化することが期待されるが、現状は手探りの状態であり、市場に特別な動きは認められない。(賃貸仲介業者) ・オフィスエリアというイメージは定着していないが、名古屋においては優れた立地条件を備えているため、名駅駅前地区に次ぐ地位を確立しつつある。周辺の飲食店も依然として好調であり、路面店でなくとも安定した集客を維持している。(大手不動産業者) ・オフィスエリアとしては範囲が限定的であり、イメージも定着していないが、名駅近くの立地条件を活かした単身者用マンションや飲食店の需要も見込め、地価は当面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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	 0～3%下落	 0～3%下落 (前期)									当地区にはAクラスビル、大型商業施設等が少なく、大規模再開発計画等もないことから、不動産需要は弱く、地価動向は引き続き下落傾向にある。しかし、底打ち感が増し、オフィス賃料、幹線道路沿いの路面店舗の賃料は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、商業地区のいずれとしても競争力は弱く、不動産取引が少ないため、地価の将来動向は当面は引き続き下落傾向が続くと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A※ 当地区は中規模ビル、小規模な店舗主体の地区であり、大規模再開発計画等もないことから、不動産の新規需要は弱く、取引価格は引き続き下落傾向にある。ただし、底打ち感が増していることから、前期から下落幅は縮小した。
														B※ 当地区の幹線道路沿いの路面店舗の賃貸需要は前期から引き続き堅調である。また、オフィスの空室率は、前期からほぼ横ばいであり、賃料は微落した程度であることから、当地区の投資リスクに大きな変化はないため、当期の取引利回りは横ばいである。
														E※ オフィスの空室率は前期からほぼ横ばいであるが、依然高止まりしている。他方、オフィス賃料は依然下落傾向にあるものの、下落幅は縮小しており、前期から微落した程度である。
			栄南	 0%横ばい	 0%横ばい (前期)									F※ 大津通、久屋大通沿いの路面店舗はほぼ満室であり、店舗賃料は前期から横ばいである。他方、錦三地区等の歓楽街は依然として空室率が高いため、当地区の店舗賃料の下落が続いている。
						□	□	□	□	□	□	—	—	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。近隣及び周辺で高額な土地取引が散見されるようになり、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。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。周辺の百貨店等商業施設の売上は堅調であり、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区であり、高額な土地取引が2件見られた。周辺の錦地区でも2件高額な土地取引が発生している。取引価格は底打ち感があるため横ばいで推移している。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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北、栄南		- 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。平成24年秋に栄北地区でビジネスホテル用地の取引があった。その他はマンション、オフィスとも小ぶりの取引のみと考える。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则认为られる。(大手不動産業者) - 栄北・栄南地区は、大通り沿いの路面店に対するニーズは堅調である。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。周辺地域のホテルの稼働率は良好なようで、調査地点からやや離れた場所ではあるが、ビジネスホテルの取引事例が複数あった。(賃貸仲介業者) - 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。最近では地元の購入者も名駅地区志向である。最近の取引は、地元法人・個人等による比較的小規模な事務所ビルの売買等である。(大手不動産業者) - 栄北地区については、地域内の再開発・建替計画等により、中期的に地価が上昇に転ずる可能性もあるが、現時点ではその兆候は認められず、当面地価は横ばい傾向が続くと予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	前期 0% 横ばい	0% 横ばい							—	—	当地区の桜通沿いで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きた。直近における隣接する高度商業地の取引事例を見ると、比較的高値での取引も見られるようになってきているが、当地区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、投資家を比較的回り込みやすい状況にあると言える。しかし賃料水準は依然として低位安定で、まだ改善というには遠い状況であるため、地価の将来動向はまだ上昇するとまでは言えず、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底値感が出ており、下落はしていないとのことである。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稼働率が改善しており、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、優良物件のオーナーは従来より強気に転じつつあり、賃貸条件等では以前のようなテナント側への譲歩はしなくなっている。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るが、全体としては横ばいである。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。賃料がかなり低位になっているため、利便性が高い優良物件は、値頃感があり、オフィス床需要が出てきている。
														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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要						
						A	B	C	D	E	F	G	H							
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	売買市場、賃貸市場とも積極的な動きには至らない。築浅で高品等の一部のオフィスビルの稼働率は改善傾向にあるが、賃料上昇は見られない。旧耐震基準のオフィスビルの新規賃貸需要は弱く、引続き賃料は下落している。こうした状況を踏まえ、地価は引き続き下落傾向にある。 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。名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の移転需要があるもののオフィスビルの賃料上昇は見られず、賃料についても引続き下落傾向にある。こうした状況を踏まえ、地価は将来当面の間下落傾向で推移すると予想される。							
													※ A 当期においては投資法人によるオフィスビル取得が見られた。稼働率の改善が見られるが、築浅で高品等の一部のオフィスビルに限定される。稼働率が改善しないビルについては賃料の下落傾向が続いている。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、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。							
													※ 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。世界経済や中国経済の変調、日中関係の政治的悪化で景気は減速し、景気に対する不安材料があったものの、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。							
			丸の内、伏見	前期 0～3% 下落									※ E 築年が古い旧耐震基準のオフィスビルの空室を埋めることは難しい。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あり、稼働率は改善している。しかし、賃料上昇には至っておらず、全般的にオフィス賃料の下落傾向は続いている。 ※ 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、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。							
													ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例							
													- 賃貸市況については、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など、名古屋のマーケット内部での動きにとどまっている。地区内のオフィスの賃料水準・空室率は変わらず、改善はしていない。複数のテナント移転情報があり、今後まとまった規模の空室が発生する見込みである。土地取引については、売主の希望価格が下がらず価格の折り合いがつきづらい。(大手不動産業者) - 引き続き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需要が見込まれる。(賃貸仲介業者) - 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おり、伏見・丸の内地区の需要は相対的に弱い。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。土地価格は、下げ止まりか、まだ少し下がるかという印象である。(大手不動産業者) - 伏見通り沿いを中心に競合物件の非常に多いオフィスエリアとなっており、地区内の賃料水準・空室率が改善される見込みは薄く、地価は当面やや下落傾向が続くと予測する。(大手不動産業者)							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション適地の供給が少ないため適合物件には再々高値取引が見られる。平成25年初めには大曾根駅前のマンション適地のほか、矢田南4丁目で大型複合用途向き物件の高値入札が予測され、当地区の地価動向は上昇傾向にある。また賃料は需給関係のバランスが取れつつあることから安定的している。当地区東方の大型工場跡地で平成24年末の入札が平成25年に延期予定されており、商業、住宅、学校系等の用途転換を前提とした応札があると噂される。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く平成25年2月に入札予定の大曾根駅前(北区約250坪)の都銀所有地には早くもマンションデベロッパーを主に10社程度が参加予定しており、価格も路線価の2～3倍と予想される。マンション適地は不足しており取引価格は前期比より大きく上昇した。
														B※ 築浅の賃貸物件のJ-REIT組み入れ目的での売買が芳野、矢田南で見られたが取引利回りは比較的安定している。また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地元デベロッパーの中規模物件を東京の業者にホールセールしたマンション(北区大曾根)も見られる。しかし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少なくかつほとんどが実需であるため、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戸数が少なくかつエリアとして人気があり高値安定している。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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	商業	久屋大通駅周辺	0%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引き続き需要は底堅いことから、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、マンション用地は不足しており、立地性に優る当地区のマンション適地に対する潜在的な需要は引き続き高いと認められる。したがって、当地区の地価の将来動向は、総体的には横ばいと予想される。
														A※マンション適地に対する潜在的な需要は底堅く、また、投資適格マンションに対するファンド等による取得の動きも引き続き堅調である。しかしながら、それ以外に対する需要は依然として弱く、取引価格としては総じて横ばいにて推移している。
														B※オフィスについては、厳しい賃貸市況が続いていることから、投資家の期待利回りに変化は見受けられない。レジデンスについては個人富裕層のほかファンド等の取得も活発化している状況にあるが、取引価格が上昇基調にあるとは認められず、賃料水準も概ね安定的であることから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E※当地区は、オフィス選好性が弱く、需要は限定的であることから、空室となった場合のテナント付けには柔軟な賃料設定が必要となる。また、当地区周辺で大型解約の可能性があり、2次空室を避けるため賃料の減額を検討するビルも見受けられるなど、オフィス賃料はやや下落基調にある。マンション分譲価格については、当地区及び周辺では、大型マンションの新規販売が開始され、さらに新たな開発計画が存するなど供給が盛んである。販売状況については、好調不調とが混在している状況であるが、マンション分譲価格は総体的には横ばいである。
														H※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飲食店舗を中心に相応の需要が認められ、前期から賃料が下落しているとまでは言えない。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については賃料調整を余儀なくされるものの、その立地性から単身者を中心とした需要は底固く、総体的には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事務所ビルは賃料の底入れ感は見られるものの、依然として賃貸募集には苦戦している物件が多いと聞く。一方で都心の分譲マンションはタワー物件を中心に販売は概ね順調のようであるが、建築費の上昇が顕著で、今後の販売価格に転嫁せざるを得ない状況にあるのが懸念材料となっている。（大手不動産業者） ・東日本大震災で縮小した消費者マインドは回復傾向にあり、販売は好調を維持している。素地の供給が減っているためデベロッパー間での競争は激しさを増しており、入札物件になると驚くほどの高値も散見されるが、建築費の上昇も考えるとあまり無理はできない状況にある。久屋大通駅周辺は、背後の住宅地は良いが、商業地の地価はまだ弱含みの状況にある。（不動産開発業者） ・マンションの販売は概ね順調だが、購入者の所得は上がっていないため入札等で高値で仕入れた物件でも分譲価格には転嫁できない状況にあるため地価が上がっているという感覚まではない。消費税増税の駆け込み需要はまだなく、仮に今後出てきたとしても増税後の落ち込みの反動も考えられるため楽観はできない。（マンションデベロッパー） ・都心のマンション需要は底堅いものがあるため、地価が大きく下がることは当面は考えにくい。ただし、近年ややマンション供給が多く、あまり市況も楽観視できないため地価は横ばいが続く予想する。（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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中千種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	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る。富裕層を中心に広い潜在的な需要がある。ほとんど物件が出回らない地域であるが、このところ取引量が増えているように感じる。取引価格は高く、近年は高額な取引もあって、当地区の地価は上昇過程にある。これまで富裕層が自宅建設のために購入することがほとんどであったが、近年は不動産業者による土地購入も見られる。消費増税前の駆け込み需要が見られ、マンション用地については昨年秋から冬まで過熱感があった。今はやや落ち着きを取り戻しているが、なおも素地を求める動きはある。戸建住宅用地については本年夏から秋頃まで底堅い需要が続くものと予想される。覚王山地区の地価は短期的には上昇傾向で推移するものと予想される。
														A 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 覚王山駅周辺は居住エリアとして人気があり、賃貸需要は底堅い。近隣地域では収益物件(ファミリータイプ)の引き合いは多いが物件数は少ない。また、当地区は資産価値の毀損が少なく安定的な収益が見込めるため、取引利回りはやや下落している。なお、ワンルームマンションについては供給量が比較的多く、取引利回りはファミリータイプより高めである。
														G 千種区・名東区内でのマンション新規分譲は多く、さらに今後も大型のマンション分譲が予定されている。供給量は多いが、それに見合う需要がある。最終分譲で割り引きした例も一部にあるが、総じて見れば千種区内のマンションの売れ行きは良く、ほとんどの物件では計画通りに完売している。需要と供給がほぼ拮抗しており、現在のところマンション分譲価格は前期から横ばいである。
														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る。周辺で分譲マンションは多いが、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の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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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% 横ばい									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。マンション分譲単価には上限があるため、素地価格は高止まりの状況にある。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給はおおむねかみあっているが、上昇にはいたっておらず、地価動向は総じて横ばい傾向である。商業用地についてはオフィス需要が低迷しているが、供給が抑えられていること、マンション素地価格が下支えとなっていることから横ばい傾向である。 当地区に対するマンション需要は衰えることなく、マンション適地については販売力の強い大手デベロッパーが需要者の中心にあり競争が激しい中で、供給が相変わらず限定される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る。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ない一方で、大型物件の新規供給もなく、エリアとしては概ね均衡がとれているが、ここに来て企業の景況判断は下方修正されていることから、企業拠点の集約化傾向に拍車がかかれば当地区に対する影響も懸念されるが、以上により地価の将来動向は総じて横ばいで推移するものと予想される。
						□	□	▽	□	□	□	□	□	A ※ 居住エリアとして人気の高い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一方、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、素地価格は高止まりである。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低迷しているが、新規供給もほとんどないことから取引価格は低位安定の横ばい傾向である。
														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、賃料水準は需要が低迷している一方で、新規供給も抑えられていることから目立った下落傾向はなく、取引価格も一旦横ばい傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。
														G ※ 地下鉄駅に近く、利便性と住環境を兼ね備えていることから、居住エリアとしては人気の高い当地区において、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、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、名古屋市内において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、販売力、ブランド力のある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、賃貸住宅エリアとしても人気があるため、居住用物件に対する需要は堅調であるが、賃貸マンションの供給は安定しているため、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	千種区	商業	今池	 0% 横ばい									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。一方で小規模な投資物件の取引が価格水準の下支えをしている感もあり、いずれの用途を前提とした場合においても需要は低位安定といった状況であり、現状において地価動向は横ばいである。 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。一方で供給も落ち着いているため目立った価格の下落もないものと認められるが、企業の景況感が悪化しつつあるため、拠点の集約化傾向がさらに強まれば、当地区に対する影響が現れ、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 ※ 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については条件次第で成約に至る。オフィス向け等の中規模以上の物件の取引はほとんどなく、一般的に投資需要は低調である。また、このところの景況感の悪化を反映して自用物件についても引き合いは引き続き少ない。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いるが、供給も落ち着いているため、取引価格は横ばい傾向である。
														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、賃料水準、取引価格ともにやや落ち着いた感があり、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名古屋市中村区等の中心部に吸収されており、当地区に対する新規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、中心部との牽連性もやや薄いことから、オフィス賃料に目立った変動はなく、横ばいで推移している。 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	 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								
						- 地下鉄東山沿線は近年マンション供給が多いが、販売状況は概ね良い状況が続いていると聞く。洗練された土地に魅力的な物件が建ち、相対的な価値が高まっていると見られる。(大手不動産業者) - 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が地価水準の安定に寄与しているものと思われる。今池地区も分譲マンションの建築が可能な立地であれば相応の需要が見込まれる。(不動産開発業者) - 分譲マンションは、地下鉄東山線沿線及び名古屋中心部の物件を中心に販売状況は堅調であるが、建築費の上昇が顕著で、今後販売価格へ転嫁した場合に需要が追いついてこれるかは不透明である。最近のマンション開発では、企画・設計に訴求ポイントがないとエンドユーザーは購入しなくなっており、ニーズにあった商品企画が問われている。(マンションデベロッパー) - 分譲マンションは、一次取得者の需要は底堅い状況が続いているが、エンドユーザーの所得はまだ回復しておらず、地価は当面横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	1年近く売れ残っていた総額の大きい物件も10月以降に売れている例が見られ、ステイタスの高い高級住宅地を中心に宅地需要は強まりつつある。昭和区の持家の新設住宅着工戸数も年間200戸で安定しており、地盤が強固な地域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、富裕層が選好する高級住宅地を中心に今後の地価動向は引き続き上昇するものと予想される。	
						※	A 大手業者を中心にマンション用地の取得意欲は依然として高く、取引価格も高めに推移している。地場業者も大手が手を出さない600㎡程度の小規模なマンション用地を中心に取得事例が散見され、共同住宅地域だけではなく、マンションに適する商業地の取引価格も上昇に転じている。								
						※	B 賃貸需要は強い地域であるため、収益目的の取引も見られる。土地のみで1億円以下、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 新築マンションの供給が急激に増加しており、必ずしも販売が好調なわけではない。そのため、地場業者の小規模なマンションでは販売に苦戦している物件もあるが、ブランド力の優る大手マンション業者の物件は比較的好調のようである。そのため、当期のマンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。								
														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、一時期は郊外を中心に下落の傾向が見られたが、最近はまだ持ち直してきているようである。	
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															
・ マンション素地はやや高めの取引事例が散見されているが、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ため、素地の取引事例だけをもって地価が上がっているとは判断しにくい。(大手不動産業者) ・ 近年マンションの供給が少ない状況が続いているが、だからといって当地区の人氣が落ちているということではなく、たまたまマンション素地の供給がないだけだと思われる。土地の利用状況からみてまとまった土地の供給が現れにくいという背景もあると思われ、地価の水準感がつかみにくい地区とも言える。(不動産開発業者) ・ 御器所地区は、近年分譲マンションの供給は少ないが、他の地域と比較しても需要は底堅いという印象がある。デベロッパーは特に入札になると個別の事情から高値で入札することもあるが、社内的には当地区におけるマンションの販売単価水準は特に変わっていないと認識している。(マンションデベロッパー) ・ 目立った取引がなく、判断材料に乏しいが、少なくとも地価が下落するような状況にはないと思われるので、地価は当面は横ばいが続くと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中	熱田区	商業	金山	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇									国際情勢の悪化が解消されない中、輸出産業を主体とする中部経済には不安定要素が多く、企業の景況感も一進一退を繰り返しているが、昨今の円安基調により経済の活性化が見え始めた。周辺地域においては、地元投資家を中心とする不動産投資にも前向きな動きが見られ、収益物件のみならず更地の高値取引も見られるようになったことから、地価動向は上昇傾向で推移している。 当駅周辺の商業集積度は中区側の店舗形成の熟成や大規模店舗の建替等により年々高まりの気配を見せている。熱田区側でも金山南口に近接する地区に所在する大型オフィスビルが地元学校法人により取得されたことにより、多くの学生が当駅を利用する可能性から地域の繁華性の更なる高まりが期待されるため、地価は今後も上昇傾向で推移することが予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A※当地区は金山総合駅南口駅前の稀少性の高い商業地域であることから、投資家やデベロッパーによる潜在的な需要は底堅く、マーケットポテンシャルの高さから優良物件ができれば高値で成約されている。当期においても当地区裏地の商業地域において、地区の価格水準を相当に上回る更地の成約があり、当地区の取引価格は上昇している。
														B※金山総合駅周辺の準高度商業地域においては売り物件は少なく、成約事例も少ない状況が続いているが、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が堅調であり、成約価格は上昇傾向にあることから、取引利回りは下落している。
														E※当地区の賃料、空室率ともに市内の類似商業地域に比較して良好な賃貸市場が形成され、特にオフィス賃貸市場は概ね需給が均衡の状態にあるため、オフィス賃料は安定的に横ばいで推移している。但し、一方で築年の古いテナントビルでは退出後の入居に困難を伴うケースが見られ、成約賃料の下落を余儀なくされている。
														F※現時点では、当地区で新たな供給圧力となるような新規テナントビルの建設計画もないため、賃貸市場に大きな変動はないが、駅前通の路面店舗等の収益性が比較的高いことから、需要は旺盛であるが、テナントの撤退は少なく、長期に渡る営業の継続から、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・当地区は物件の希少性からオフィス・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、以前ほどの取得熱は見られない。投資用賃貸マンションに対する購入需要は引き続き堅調である。地区全体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。(賃貸仲介業者) ・金山駅は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地区である。オフィスエリアとしては好みが分かれるが、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) ・もともとオフィスの新規供給が少ないエリアであるため賃料および空室率は安定している。投資用賃貸マンションについても買い手、借り手とも安定した需要がある。今後も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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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等により、地区としては発展的であるものの、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、引き続き地価動向はやや下落傾向である。 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、金融機関や、全国展開の一部店舗支店を除き、地元資本の撤退が相次ぐ。郊外の大規模店舗や、名古屋駅への顧客シフトから、駅前の商業地需要は弱く、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・事務所需要は弱く収益力が低迷し、更地及び築年の古い土地建物の取引の成立が困難な状況となっており、取引価格は下落基調が続いている。
														B 中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるが、取引価格、賃料ともに下落しており、取引利回りは横ばい傾向である。
														E 岐阜駅周辺において、37階建の複合ビルが完成したがマンションが主である。事務所部分は金融機関等のテナントを確保するものの、店舗スペースは苦戦模様にある。築年の古い物件を中心に空室率が高い状況が続いており、事務所、店舗ともに賃料は低迷しており、下落傾向にある。
														F JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所は比較的堅調であり、又、これら背後に位置する旧アパレル系小規模店舗も交通至便から、夜間飲食店に賃貸するケースが増加している。しかし、これらの動向は局所的であり、駅前中心部一帯の高水準な賃料を上昇させる力はなく、店舗賃料は総じて下落傾向にある。
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														
・ 外交問題等の影響により企業の資金需要が若干弱くなった。融資先は輸出企業が多いため先行きの不透明感を感じる。個人の住宅ローン融資件数・融資額はほぼ横ばいである。景気の回復は足踏み状態と判断する。(金融機関) ・ JR岐阜駅前から徒歩圏内の新築・中古物件は人気があり底堅い。平成24年の下半期については、尖閣諸島問題等の影響から上半期ほどの勢いが無い。消費税増税に関する駆け込み需要は平成25年に入ってから影響が出ると推測する。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) ・ 不動産市況がやや悪化しており、顧客からの問い合わせも減少している。全般的に足踏状態で、先行きが読みづらい状況下にある。潜在的な需要は確実に存在しているので、今後の景気の状況次第である。(賃貸仲介業者) ・ 景気回復がやや鈍化しており、消費税増税を見越した駆け込み需要は未だ見られず、岐阜駅徒歩圏等の優良物件の需要は底堅いが全般的な回復に至っていないことから、地価は当面横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	□	□	商業地に限らず利便性に優れる中心部市街地では地価が上昇に転じており、強気の価格設定の売り物件も見られるようになった。接道や形状といった個別性による選別がシビアに行われる中で、商品化可能な物件を物色する動きが出ている。このような状況から、地価動向は緩やかに上昇している。調整局面を経て賃料相場は落ち着いており、収益性に大きな変動はないと考える。膳所駅周辺整備事業は予定通り進捗している。マンション用地は、供給戸数や販売状況を見ながら採算ベースでの需要が継続すると思われる。消費増税をにらんだ分譲用地取得の動きもあり、現下の地価動向はまだ流動的な側面がある。このような状況から、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 マンション用地の取得が牽引役となって商業地取引が顕在化しており、取引価格は緩やかに上昇している。調整された相場感が定着し、売り手と買い手の価格ミスマッチが解消されているが、条件が適合する土地に限られており、広がりを見せるまでには至っていない。
														※ B 中心部商業地の取引価格は緩やかに上昇している。中心部商業地の1階賃料は落ち着いており横ばいで推移している。2階以上は募集ベースでは横ばいであるが、需要が乏しく弱含んでいる。このような状況から取引利回りは下落しつつある。
														※ G マンション分譲価格は概ね横ばいで中心価格帯に変動は見られない。特にJR駅近接の高層マンションは好調な販売で推移している。デベロッパーは利便性・環境(眺望)・値頃感のある物件供給に腐心している。価格高位の住戸では、資金に余裕のあるシニア層の戸建からの買換需要が見られる。
													※ F 店舗賃料は横ばい状態で変動はなく安定している。飲食系テナントは初期投資の少ない居抜き物件を希望し、リスクを下げている。物販系テナントは薄利で家賃総額低位の物件を希望する。事務所系テナントは借手市場であるが駐車場確保を要件とする。賃料の水準変動がない中で、物件の個別性により成約が左右されている。	
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														
・ 地区周辺商業地域の1階賃料は概ね安定しており、空室が出ても市場滞留期間は短い。ただし、核となる商業施設が精彩を欠いており、地区全体の競争力は低下している。一方、地区周辺商業地域の土地の売買市場は、取得希望者が多いのに対して売物件が出ない地区であることから、売手市場が続いていると感じている。(大手建設業者) ・ 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。消費税増税との関連で、好条件の建売住宅事業用地は即座に売買契約が成立する状況である。(売買仲介業者) ・ 大津駅前の高層マンションは昨年末に分譲が開始され、年末にはすべて売却されたと聞いている。平均床単価が坪160万円を超える物件であったが反響の大きさに驚いている。(大手建設業者) ・ 土地がなく、市況も良いので、消費税増税との関係で売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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	△	□	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、塾が建築中であり、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、当地区は選好性が高い。区画整理地内では駐車場や空地も依然多いため、塾の競合も見られるものの土地利用の進展はやや小康状態の感が強い。当地区は地価の緩やかな上昇が継続する基本的な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 駅東口でマンションが2棟建築中である。駅西口で昨年3月に取引された素地は未だ未着工であるが、他に塾や賃貸マンションが建築中である。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のいずれも前期に比べてほぼ横ばい傾向にあり、賃料の横ばい感も継続し、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 平成23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。当地区では駅東口徒歩圏に15階建・50戸分譲、及び14階建・91戸分譲の新規分譲案件が建築中であり、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。
						 前期 0～3% 上昇								※ 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。西口区画整理地内で5階建中規模賃貸マンションが1棟建設中であるが、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															
・新築分譲マンションはいずれも順調と聞いている。新築が続々と出てくるので中古マンションは若干売りにくくなっているが、値下げするほどではなく、供給過剰感はない。また、周辺都市と比較して草津の物件が最も処分しやすい状況に変わりはなく、改めて需要の強さを感じている。(売買仲介業者) ・需要に対して、中古分譲マンションの供給が少なく、他のエリアと比較して築年による価格下落が小さいことが特筆される。(大手不動産業者) ・近年販売店への来客数が減少しているが、不景気だけが理由ではない。本来有力な1次取得層であるはずの30歳代の社会人の正社員割合が以前と比して少なく、収入の安定した有力な1次取得層が減少していると感じている。利便性が重視される原因として、夫婦共稼ぎが不動産取得に欠かせないことが大きいと考えている。(大手不動産業者) ・現在販売中の分譲マンション以外に今春販売開始のものがあ供給過多が懸念されるが、消費税増税の追い風があり、順調に販売されそうである。このような状況から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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	▲ 0～3% 上昇 （前期 0% 横ばい）									京都駅前という立地条件から需要は底堅いものがあり、地価水準は従来横ばい傾向にあったが、京都駅周辺の商業施設等の集積を受けて、オフィスの空室の減少、店舗賃料の若干の上昇もあることから、地価の動向は僅かながら上昇傾向にある。 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、先行きに不透明感はあるが京都駅周辺での商業集積は徐々に進んでおり、地価の将来動向は引き続き若干の上昇傾向で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	A※ 当地区では目立った取引がほとんどないが京都市内における高度商業地域である四条烏丸周辺や、これに準ずる高度商業地域である烏丸御池周辺では従来の水準よりも高い水準での取引が散見され、これらの地区とも代替性を有すると思料される。京都では稀少な商業集積が高まりつつある当地区では、僅かながら取引価格は上昇傾向にある。
														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、鑑定評価機関の不動産投資家調査によると、四条烏丸周辺のAクラスビルの取引利回りが0.1%低下し、6.4%となった。このような状況から、当地区の取引利回りは下落傾向にある。
														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、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中間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														
・ 九条烏丸北西角の土地は、ビジネスホテル用地として取引され建築着工している。京都駅南側大規模商業施設北側の土地60坪についてもビジネスホテル用地として取引されており、当地区は相変わらずホテル需要が旺盛な状況が続いている。（大手不動産業者） ・ 油小路、塩小路付近の土地60坪が坪400万円程度で売り出されて1カ月程度経過したが、未だ取引されない状況にあるようだ。烏丸七条付近では一棟借りの飲食店舗ビルが粗利回り10%程度で売り出されているが、購入検討者は将来賃料が下がるのではないかと不安視しており、売却先が決まらない状況にある。（売買仲介業者） ・ 当地区では目立った取引は見られないが、京都駅北側駅前広場付近で土地単価は坪500万円から坪600万円、京都駅南側の八条通沿いで坪300万円程度が取引水準として妥当だと思う。（信託銀行） ・ 烏丸塩小路付近のパチンコ店が営業終了しテナントビルに建替えられるようだ。ファーストフード店とカラオケ店が入ると聞いている。2階以上の区画については坪1万5千円から2万円程度が成約水準かと思う。また、烏丸塩小路付近のオフィスビルで共益費込坪1万7千円でテナントが入居したと聞いているが、当地区のなかでは高い賃料水準だと思う。（賃貸仲介業者） ・ ビジネスホテルの新設やシティホテルのリニューアルが活発でホテルについては供給過多のようにも見えるが、旅館業が苦戦し廃業するところも多いため宿泊施設に関する需給バランスは崩れておらず、今後もホテル需要を中心に地価は横ばいを維持すると予測する。（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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、取引価格から見ると、積極的取引と穏やかな取引が入り交じり、分散傾向のまま前期から目立った変化は見られないため横ばいで推移している。分譲マンションの売れ行きに一時の勢いがなくなり、需要者の慎重姿勢がうかがわれる。マンション事業者は消費税増税までの完売をにらんだ価格設定をするために、より慎重にならざるを得ない。 将来地価動向は、政府による今後の住宅政策に対する期待感が見られ、マンション事業者は、京都のマンション需要は長期持続性があると見込んでおり、駅徒歩圏では一定の地価水準は維持されるため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						A 当地区内に直接的に指標となる取引事例は見られないが、やや広域的に取引価格を見ると高低入り交じっており、傾向として上昇感、下落感ともなく、総じて前期と同じ横ばい基調にある。取引件数も ※ 前期と同様の動きを示しており、横ばい基調にある。								
						B 取引価格が横ばい基調にあり、賃料水準も賃貸市場に変化がなく横ばい基調にあるので、取引利回りも ※ も前期から変化がなく、7.0%～7.5%を標準として横ばいで推移している。								
						G JR二条駅徒歩10分圏内で消費税増税までの駆け込み分譲マンション開発が散見されるが、分譲価格はまだ公開されておらず不明である。ただし当地区の周辺では、総額が5千万円を超えると極端に売行きは鈍い。最高価格帯で65万円/㎡～75万円/㎡は前期から変わらないため、マンション分譲価格は横ばい基調にある。								
						H 賃貸市場に変化はなく、マンション賃料は、前期から横ばい基調にある。JR二条駅徒歩5分圏内で ※ 2,600/㎡～3,000円/㎡、徒歩10分圏内で2,200円/㎡～2,600円/㎡でマンション賃料は概ね前期と同じく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														
・ 二条駅周辺は相変わらず物件供給が少なく、取引も少ない状況に変わりはない。地下鉄とJRが利用可能で、利便性良好な地区であることから、需要は底堅い。10月くらいまでは顧客の動きも比較的活発であったが、衆議院の解散発表後は顧客の動きはやや鈍った印象である。12月に入って、少し持ち直していると考え。西大路御池で中古住宅の取引があり、総額で2,500万円程度、土地価格としては坪100万円程度で、売り出しから2週間程度で売却できた。当該物件は、街路条件・画地条件ともに問題無かったため、早期売却が可能となった。中古マンションについては、物件供給が限定的なため、売れ行きも良く、価格も安定している。建築資材の価格は上昇基調であり、特に職人不足が問題となっているが、商品への価格転嫁は厳しい状況にある。（住宅販売業者） ・ 御池通り沿いは、賃貸マンション等の収益物件が多く、以前売買があった土地も現在賃貸マンションが建築中である。建物付きの物件が供給されたが、1カ月程度で成約している。価格は不明だが、恐らく坪100万円前半程度と考える。（売買仲介業者） ・ 夏以降は動きが少ない。二条地区の住宅については、地縁のある人が物件を購入する傾向が強いが、駅近の物件供給はほとんどない状況である。エンドユーザーの物件総額に対する希望は厳しくなっている。二条地区の最近の取引としては、主税町で坪110万円程度の住宅用地が成約に至っている。（売買仲介業者） ・ 駅に近く、利便性良好な地区については、地価変動はなく、格別の変動要因もないことから、当分の間は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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0% 横ばい									地域経済や海外経済情勢は先行き不透明であり、個人消費も足下では若干弱めの動きが認められるが、今のところ土地需要は安定しており地価動向は横ばい傾向を示している。買手によ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、売り物件は少なく稀少性の高い地区であり、潜在的な需要は強い。経済動向の影響は受け易いが、周辺ではホテル利用など用途に多様化も見られ需要は底堅く、地価の将来動向は緩やかながら上昇傾向で推移するものと予想される。依然としてマンション適地に対する需要も旺盛で、これも地価を押し上げる一因となっている。 A※ 市内中心部や観光地を中心に需要は堅調に推移しており、当地区も取引価格は概ね横ばいの傾向にある。同一地区内でも立地条件等によっては価格差が生じ易く、買手の選別化は強まっており、河原町通の中でも立地や規模、形状等によって引合いの強さが異なる。幹線道路沿い等の駅近で高容積地域ではマンション適地としての引合いも強く、規模や立地条件等によっては割高に取引されることもある。 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。オフィスの新規供給はないが新規需要も少なくオフィスの空室率の回復は鈍化しており、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※ 企業の組織再編等によりオフィスの空室率の回復は鈍化しているが、オフィス賃料が下落に転じるまでには至ってはならず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。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見られる。今後も経済情勢の動向等による影響を受け易い。 F※ 店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、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設定となる可能性はある。一方で景気の先行き不透明感等の影響は強くテナント側の賃料負担を抑える傾向は続いており、賃料設定も借手主導の傾向が認められる。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今後も経済情勢の動向による影響等を受け易いため注視を要する。
						□	□	□	□	□	□	—	—	

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィスの募集賃料に強さはないが、空室率は改善傾向が継続しており、今後の上昇要因となる可能性を有している。取引的には総額的に高額な取引も聞かれるようになったなかで、総じて地価動向は前期からやや上昇で推移した。 足元では、追加の金融緩和を始めとする経済対策は株価上昇・円安となって、その変化は著しい。投資家の期待値が上がる一方、企業業績へ移行していくかは不確定要素もあるものの、その期待感が出てきている。しかしながら企業業績又は所得環境の変化までには依然時間を要し、地価の将来動向は短期的には横ばいで推移するものと予想される。
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい	△	□	□	▽	□	□	△	□	マンション用地としての需要は周辺もしくは背後地域も含め依然堅調であり、当地区で販売中のマンションも完売していることから、地価動向は規模、価格面での選別を強めつつ、若干上昇している。 消費税の増税時期前の分譲に合わせたマンション建築時期が迫ってきており、また3月末に切れる金融円滑化法の融資緩和処置如何では中小企業所有の物件放出も予想される等、不安定・不透明な要因は払拭できないため地価の将来動向は当面の間は横ばいで推移するものと予想される。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	0～3% 上昇 前期 0～3% 上昇	△	□	□	△	□	□	△	△	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が継続している。 政府による経済対策への期待感から株価や為替は大きく変化し、投資家の期待値を上げており、今後、企業の業績や個人の所得環境の変化へと循環していくかは未知数ではあるが、その期待感が出てきている。しかしながら実現までには依然時間を要し、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 背後の住宅地の取引動向は堅調で、商業地に関しても高額取引が聞かれるようになり、その前提として、依然マンション用地やホテル用地が取引の中心となっているが、その立地エリアはやや拡大している傾向も窺え、取引価格は上昇している。									
						※	B オフィス賃料の動きは依然低調ではあるが悪化傾向でもなく、一方、住居系賃料は堅調であり、総じて賃料市況はやや上昇傾向と把握される。これに対し取引価格も上昇傾向にあるなかで、投資リスクとしては変化はなく、取引利回りは横ばいで推移している。									
京都府	京都市	中京区、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町		E 京都市内中心部のオフィスの空室率は改善傾向にあり、当地区内でも立地や建物品等による格差はあるものの、徐々に空室状況が改善している。今後の賃料上昇要因も整いつつあるなか、現時点においてはオフィス賃料は横ばいで推移している。										
						F 2012年のホテル稼働率は東日本大震災前まで回復しており、日中関係の悪化による影響も国内、また中国・韓国以外の外国人により緩和され、観光施設等への客数は比較的堅調さを維持していることから、店舗賃料は横ばいで推移している。										
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
京都府	京都市	中京区、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町		・ 四条河原町南側の土地約2,000坪のうち南側半分程度を地元建設業者が取得しマンション分譲を予定しているようだ。北側半分程度は百貨店の駐車場として活用されるのではないかと聞いている。十数年間、低利用であった土地なので適切な開発により河原町地区の繁栄に寄与してくれることを期待している。(大手不動産業者) ・ 四条通沿いの商店街は土地価格坪100万円が取引水準として妥当な価格だと思う。烏丸通は坪500万円から坪600万円くらいだと思う。四条通沿いを中心に収益ビルの取引が見られるが、最近の取引価格は2・3年前より上昇しており、地元の投資家は割高と感じている。(信託銀行) ・ 御池地区ではマンション需要が旺盛で、烏丸二条付近のマンション用地が容積率100%当たり坪110万円程度で取引されたと聞いている。御所南学区では分譲単価坪260万円から270万円を上限にマンション業者が用地取得を引き続き積極的に検討しており、土地価格は高値安定的に推移している。丸太町地区ではマンション用地の需要が旺盛で容積率100%当たり坪100万円から坪110万円が取引水準として妥当だと思う。烏丸通から堀川通に近づくにつれて需要は弱まるが、堀川丸太町付近においても容積率100%当たり坪90万円程度で取得を検討する業者も多いと思う。(売買仲介業者) ・ 河原町通沿いの大規模商業施設は隣地を併合して建て替えるので、既存のテナントに加え新規で誘致されるテナントによっては河原町通の繁華性が向上するのではないかと期待している。1階店舗の成約賃料は坪2万円から2万5千円、2階以上の店舗・事務所は坪1万円から1万2千円程度で、現在の賃料水準に大きな変化はない。(賃貸仲介業者) ・ マンション用地の需要は引き続き旺盛で、分譲戸数30戸程度の規模でもマンションデベロッパーは積極的に検討する姿勢が続いている。ただし、新築マンションの供給戸数は増加傾向にあり分譲単価は坪250万円程度で頭打ちの状態にあるため、マンションデベロッパーの販売計画は慎重になりつつあり、地価はこれ以上上昇せず横ばいと予測する。(信託銀行)										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 横ばい 前期  0% 横ばい					—				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い。周辺背後の住宅地の安定的な根強い需要や賃貸マンションの安定した需要にも支えられ、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。周辺背後に広がる住宅地においても徐々に物件供給は少なくなっており、このような供給過小傾向と底堅いマンション需要により将来の地価動向は緩やかながら上昇傾向に転じるものと予想される。
														A ※ 店舗付共同住宅としての適地は少なくマンション素地の土地取引は見受けられないが、周辺背後の戸建住宅地は人気のエリアで需給は安定的に推移しており、特に駅近の物件を中心に選好性は高い。取引価格は総じて横ばいで推移しているが、市内中心部におけるマンション適地に対する需要は依然旺盛であり、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。
														B ※ マンション適地の目立った取引が認められないため取引利回りは把握し難いが、住宅を中心とした賃料は横ばい傾向にあり、周辺地区での取引価格も概ね安定的に推移していることから、当地区における取引利回りは引き続き横ばい傾向にある。
														G ※ 当地区内におけるマンションの新規分譲は見られないが、周辺背後の住宅地における市場動向等に鑑みれば、マンション分譲価格は横ばいで推移している。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依然として強く、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、これら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。需要が増加傾向にあるわけではないが、マンション適地が少なく新規の供給も見られないため、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。但し、店舗賃料については幹線道路背後や老朽化したビル等において一部賃料の引き下げ等が見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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	・北山駅南側の北山通・下鴨中通・下鴨本通・北泉通で囲まれた地区については、依然として物件供給がほとんどない状況にある。最近坪165万円(150坪程度)の物件が供給されたが、人気のある地区といえども総額が嵩むことから売却には手間取ると考える。北茶ノ木町で坪120万円程度(約74坪)の物件が、市場に滞留することなく売買が成立しているように、物件供給の少なさから相場より若干高い水準であっても条件さえ合えば販売可能な状況が続いている。地下鉄沿線で徒歩圏内の物件であれば、坪120万円から130万円の水準であれば売り易い。(住宅販売業者) ・全般的に物件供給が少なく、建売業者も仕入れができない状況にあるため、業者間での競合がみられ、高値で取引されるケースもみられるようになっている。また、物件が少なく、業務に支障を来している売買仲介業者もみられることから、売買仲介業者自らが物件を仕入れるという動きもみられるようになっている。収益物件を探している需要者は多いと考える。大阪方面からの問い合わせもある。買い主の希望は、築10年程度の物件で、価格としては1億円前後、表面利回りとしては8%程度である。下鴨本通沿いの物件が、45坪、坪130万円程度で1年程度の市場滞留期間を経て売買成立した。裏の住宅地と変わらない水準であるが、商業用途単一での利用は難しいため、業務用途兼住宅での利用が最適と考える。その他下鴨地区においては、坪100万円から140万円程度での売買事例がみられた。(売買仲介業者) ・社宅2物件の入札が行われ、複数の応募者がいた模様である。松ヶ崎西桜木町の約300坪の物件については、大手不動産業者が坪110万円超の水準で落札し、戸建住宅地として販売する予定と聞いている。また、高野川沿いの下鴨東森ヶ前町の約600坪の物件については、大手不動産業者が坪140万円超の水準で落札し、マンション分譲を行う予定と聞いている。(金融機関) ・物件供給は少ないが、特段の価格形成要因の変動は無く、経済状況の改善も見込まれない状況下においては、現状と同様、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐	地価動向は、指標となる取引事例は極めて少ないものの、取引があれば当地区の地価水準を維持したものであって、下落感はない。賃料水準も一定の高位で維持されているため、安定した状態が維持されている。そのため、地価動向は横ばいである。 将来地価動向は、政府による今後の住宅政策等への期待感は見られるものの、地価動向を変化させる新たな要因は生じていないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 A 取引価格は横ばい基調にある。近隣地域に指標となる取引事例はなかったが、やや広域(桂駅徒歩10分前後)の建売住宅の取引価格の動向を見ても、上昇感や下落感はなく、一定水準(坪90万前後)が維持されているため、取引価格は横ばい基調を示している。取引件数は前期に減少したまま当期に至っているため、横ばい基調にある。 B 取引利回りは、取引価格が横ばい基調にあり、また賃料水準も賃貸市場に変化がなく安定しているため、前期と同様6%～7%で横ばいで推移している。 G マンション分譲価格は、桂駅徒歩15分とやや離れた立地に平成25年1月下旬分譲開始の案件があり、この価格は立地を反映して36万円/㎡～38万円/㎡と穏当な水準にある。これと比較すれば当地区付近ではより高い分譲価格となるが、総じて上昇感はないので、前期からマンション分譲価格は引き続き横ばい基調にある。 H マンション賃貸市場が安定的であるので、マンション賃料は前期から引き続き横ばい基調にある。桂駅徒歩5分圏内で1,800円/㎡～2,300円/㎡で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・ 物件供給は非常に少ない状況であり、10月以降特に全般的に動きが鈍化した印象である。高級住宅地である桂駅西口については高所得者層を中心に一定の需要が認められるが、坪160万円と坪140万円の物件供給があったものの、いまだ成約には至っていない。また、桂駅東口でも1年程前に坪160万円で売りに出されている物件があったが、これも成約に至らず、現在は坪110万円まで下落してきている。相場より高い水準の物件は成約しにくい状況は変わらない。桂駅徒歩圏内の物件について、総額で4,000万円を超えると売れ残るリスクが認められるようになってきている。桂駅徒歩圏内において2,800万円程度の物件供給があり、業者感覚としては早期に売却可能な物件との認識であったが、成約に至っておらず、この辺りの価格水準の購買層の動きが鈍っているという印象である。エンドユーザーは、景気の先行不安等から不動産購入に消極的になっていると考える。(売買仲介業者) ・ 10月まではそれなりに動きはあったが、11月に入ってから動きが止まった印象を受けている。桂駅徒歩圏内の物件について、4,000万円を超えると売却しづらい状況になっていると思う。中古物件については3,000万円を切らないと厳しいと思われる。依然として、街路条件や画地条件等の良好な物件は価格設定さえ間違わなければ売却し易く、これに該当しない物件は価格を下げてでも売却困難な二極化の状況が継続している。(住宅販売業者) ・ 桂駅西側の地区では、あまり成約事例はみられない。区画整然とした高級住宅地の地区において、坪120万円程度で総額1億円強の物件が売りに出されているが、現在のところ成約には至っていないと考える。桂駅東側の地区では、成約半分、売れ残り半分といった印象である。売れ残り物件は新築戸建住宅と思われる。建物付きの物件よりも更地物件の方が売れている。桂に限った話ではないが、建売で住宅を購入するよりも、自分の好みに合った住宅を建築したいというエンドユーザーの需要が高まっていると思う。(売買仲介業者) ・ 元来、地価変動が小さい地区で、変動要因もないことから、桂駅徒歩圏内では地価は横ばいで推移と予測する。桂駅徒歩圏外の物件については、需要も弱く、地価の下落傾向が継続すると予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	□	□	△	一部の投資家や富裕層を対象とする不動産には動きが見られるが、平均的な所得層に関しては、所得環境に依然変化の兆候は見られず、土地需要者に二極化傾向が見られる。当地区の地価動向に下落傾向は見られないものの不動産市況に強さはなく、横ばいで推移した。 追加の金融緩和期待などから、株価などは上昇傾向にあるが、足元で円安方向に振れた為替動向が定着するか、また今後の企業業績は見極めにくい。このため所得環境の改善を前提とした土地需要には未だ時間を要するものと見られるなかで、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※	富裕者層を対象とする品等の高い住宅地については堅調な状況であるが、本来の住宅取得者層の30代から40代に関する所得環境は依然厳しく、低金利下ではあるが住宅取得は容易ではない状況のなか、取引価格は横ばいで推移した。
														B※	取引価格動向は横ばい程度で推移している一方、賃料は単身者向けを中心としてやや上昇基調であり、足元の株価上昇に見るように他の投資資産も含めリスク許容度が高まる中で取引利回りは低下の兆しがあるものの、不透明な経済状況を反映し不動産市況に強さはないため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。
														G※	中古市場でのマンション価格は比較的好調で、周辺地区での新築マンションには販売状況が好調なものも見られる。このため当地区に関しても潜在的需要はあるものと認められるが、価格帯としては、所得環境が厳しいなかでマンション分譲価格は横ばいで推移した。
					→ 0% 横ばい								H※	立地状況等の悪い物件に対する空室状況は依然厳しく、店舗賃料に関しても前期と同様に変化は見られないが、単身者向けのマンション賃料に関しては比較的確調に推移し、前期に比しやや上昇で推移した。	
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															
・ 物件の供給が少ない状況に変わりはないが、物件さえ出れば動くと思う。ただし、11月以降は全体的に動きは少し弱まっていると考える。売れ筋としては、土地で2,000万円から3,000万円、建物込みで4,000万円から5,000万円ではないか。3,000万円台の新築物件は売れている印象がある。中古マンションの売れ行きは良く、2,000万円前後が中心価格帯であるが、3,000万円以内であれば十分売却可能である。(売買仲介業者) ・ 9月から10月頃は物件の動きは比較的活発であったが、11月に入ると物件の動きは一気に鈍ったという感覚である。動きの鈍化の原因として物件供給がないことが考えられ、駅徒歩圏内の利便性良好な物件を中心に、潜在的需要は認められる地区であるため、物件さえあれば動くと考える。ただし、総額で2,500万円から4,500万円程度の物件の動きは以前に比べると鈍くなっている印象である。この価格帯については需給ギャップは500万円程度あると考える。丹波橋駅徒歩圏内の角地の物件が坪85万円程度で売りに出されているが、引き合いは弱い状況である。道路条件等から判断しても価格水準として高くはなく、早期に売却できる物件という認識である。この価格水準なら売れないとおかしいという物件が売れなくなっている状況が継続している。中古マンション市場は堅調である。物件供給は少ないが、駅徒歩圏内の物件で、品等の比較的良好な物件であれば2,000万円台で早期に売却可能である。(売買仲介業者) ・ 大手筋直背後で坪110万円程度の取引がみられたが、坪150万円の物件は成約には至っていない。大手筋背後地域において、坪90万円程度の売物件があるが、価格水準や商業用途可のため、早期に売却されるのではないかと考える。国道24号沿いで坪80万円弱の物件が供給されているが、商業系用途及び住居系用途としても使いたい地区だと思う。(売買仲介業者) ・ 近鉄丹波橋駅東方の銀行寮の入札が行われた。桃山地区でも人気のある立地条件のため20社以上が応札し、坪70万円程度(土地面積は約300坪)で落札されたと考える。落札者は分譲住宅として開発する予定と聞いている。(大手不動産業者) ・ 物件間の優劣、需要の強弱が明確になっている状況に変わりはないが、特段変動要因は認められないので、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	□	□	—	—	日本経済の見通しは改善されつつあるが、当地区及び周辺地区の需給環境は楽観視できず、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緩やかな上昇傾向で推移している。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を維持すると予想される。
														A ※ 当地区で大規模商業複合ビルの売買が8月にあったことが確認されたが価格は不明である(信託受益権売買)。既存ビルの空室率の低下傾向は一段落している。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緩やかな上昇傾向で推移している。
														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、築浅物件の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、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。しかし今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く。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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当期は取引として顕在化していないが、同地区の土地の需給動向はほぼ均衡していると推察される。大阪府下の経済の回復には時間を要すると見られるが、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によって優先的な資本投下が行われることが期待されており、地価は概ね横ばい傾向にある。平成25年ゴールデンウィーク前にまち開きが予定されているうめきた地区の新築ビル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り店舗部分についてはほぼテナントの目処が立ったようである。オフィス部分についてはまだリーシング中であることから、周辺地区である同地区からのテナントの引き抜き等も懸念されるが、俯瞰すれば梅田及びその周辺の一人勝ちの構造に変わりはなく、地価の将来動向は緩やかな上昇になると予想される。 A ※ 不動産市場においては総じて投資適格物件の不足感が継続しており、当期地区内では取引は見られなかった。しかしながら、梅田周辺地区での取引においては、賃料の底打ち感と取引意欲の回復が見られ、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で推移している。 B ※ 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いる。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、うめきた地区の新築ビルのリースアップ後には利回り低下及び取引価格上昇が期待されるが、現在は取引利回りは横ばい傾向で推移している。 E ※ 梅田地区及びその周辺地区の空室は順調に消化されており、一部のビルで大型テナントの退去後の空室があるほかは、ほとんど空室がない状況となっている。既存テナントからの賃料下げ圧力は残るものの、当地区内のオフィスの新規賃料はほぼ横ばいとなっている。 F ※ 隣接する梅田地区が商業集積度を高めていく中で、まとまった面積が確保できる路面店へのニーズと梅田地下街に直結しているビルに対してのニーズは引き続き底堅いものがあり、同地区内の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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0% 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、地域ブランド力は高まり商圈はさらに広域化した。今春の大型開発事業のオープンはその成熟度をさらに高めるが、一方で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、中小規模ビル、立地水準の違いにより賃料水準には差異があり、また店舗賃料水準も集客力の多寡や地区により傾向は異なることなどから、地域全体としての地価動向はほぼ横ばい傾向で推移した。 今春のうめきた地区の新築ビル竣工などにより、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の進捗状況や茶屋町全体の今後の開発の行方やその内容、さらに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 ※ JR大阪駅や梅田駅地区での複数の大型商業施設がオープンし、今春のうめきた開業を控え、当地区の商業集積度はさらに高まりつつある。反面、当地区は梅田周辺において相対的な位置づけがやや劣る感があるものの、約1年前の当地区南部での大規模入札案件や中小規模の取引が見られ始めた。これらの成約価格水準や相場水準などに基づく取引価格はほぼ横ばい傾向にある。
														B ※ 1階路面店舗に対する需要は依然底堅いものの、基準階や背後地の店舗賃料などは梅田地区に比べて劣る。また、オフィス賃料については強気で交渉するビルと交渉により賃料を下げるビル、賃料改定の際に柔軟に対応するビルが混在しているものの以前と比べると底打ち感が出てきた。これらを踏まえ、取引価格がほぼ横ばいであること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オフィスビルは空室が少なくなり賃料水準は反転している。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。ただしうめきた地区は開業半年前で半分に満たない内定状況で、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オフィス賃料は総じて横ばい傾向である。
														F ※ 1階路面店舗賃料については引き続き堅調な賃料水準を持続しており空室はほとんど見られない。一方、基準階や背後地に所在する店舗賃料は概ね横ばい傾向を示しているが、テナントの退去後は空室滞留期間が長引く場合もあり、その際の成約賃料水準は一部下落傾向を示している。梅田中心と異なり、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るが、地域全体としての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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	□	□	—	—	大規模商業施設の開業により中之島地区全体のポテンシャルが向上し、当地区ではマンション用地としての需要が顕在化しており、当期の地価動向は僅かながら上昇傾向にある。 中之島地区のオフィスについては、高い稼働率と安定的な賃料が見込まれており、利便性の優れたハイグレードマンション適地としてのニーズが認められるため、当地区の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大型オフィスビルについては高い稼働率を確保しており、大型商業施設の開業に伴い地域全体のポテンシャルが向上している。当地区においてはマンション用地としての需要が見られるなど、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集約、耐震性が優れた物件への移転需要を満たす大型オフィスビルが多く、高い稼働率と安定的な賃料を維持しているため、当地区の取引利回りはほぼ横ばいとなっている。		
														E※	昨年秋に開業した大型オフィスビルについては、高い稼働率で竣工を迎えたほか、今春に開業予定の大型オフィスビルについても高稼働での竣工が見込まれるなど、当地区におけるオフィス需要の高さは今後も継続することから、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※	大規模オフィスビルの低層階には商業ゾーンが配され、飲食店を中心とした店舗需要が見込まれるが、当地区においては開発が遅れていることもあり、店舗需要は未だ顕在化しておらず、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												
					- 梅田地区の百貨店本店は、リニューアルオープンにより売上が好調で、さらには、周辺の大規模商業施設の客数も伸びたとのことであり、梅田地区の独り勝ちの様相を呈している。(投資運用業者) - 茶屋町地区は、梅田地区とは客層等が異なるので大きな影響はないと思料する。当地区は、依然として1階路面店への出店需要が旺盛である。(投資運用業者) - 大阪駅北地区(先行開発区域)の商業施設は入居予定のテナントが概ね決定したとのことであるが、西梅田地区に存する大規模商業施設からの引き抜きがあったと考える。今後、大阪駅北地区(先行開発区域)が注目される中で、西梅田地区の店舗賃貸市場は非常に厳しい状況になると考える。(賃貸仲介業者) - 梅田地区については、大阪駅北地区(先行開発区域)のオフィスの賃貸募集がかなり苦戦しているとのことである。現在、30～35%程度の入居率と考える。(賃貸仲介業者) - 中之島地区については、大型ビルの稼働率は依然として軒並み90%程度を確保している状況下であり、空室率の大きな上昇は見られない。平成24年11月に竣工した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。但し、大阪駅北地区(先行開発区域)の入居率が厳しい現状では、テナントの引き抜き等による空室リスクを潜在的に内包していると考ええる。(賃貸仲介業者) - 大阪駅北地区(先行開発区域)の竣工がマーケットに大きな影響を与えると考える。大阪駅北地区(先行開発区域)の商業施設に出店するテナントのうち、梅田界隈に既存店を置いているテナントは少なくないとのことである。今後は成長が見込めない既存店が退去する可能性を有することから、注視が必要である。地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									投資目的の取引も見られるが取引は依然少ない。梅田地区への都市機能集中の影響を受けてオフィス賃料は下落傾向が続いていたが、賃料水準が低水準でほぼ底値に近く、稼働率も落ち着きつつあることから、地価は横ばいの状況にある。 投資用不動産市場は、依然として物件の選別は厳しいものの、資金調達環境は良好な状態が続いており、当地区のオフィス市況はほぼ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 当地区周辺では取引事例は少なく、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底値に近いことから取引価格は概ね横ばい傾向にある。
														B 賃料水準はほぼ底値に近いこと、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 オフィス賃料は底値に近く、ほぼ下げ止まっており、空室率とともにほぼ安定的に横ばい傾向にある。賃料相場は坪1.0万円～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 店舗賃料については、オフィスワーカー等をメインターゲットとする地域特性から比較的安定した需要があるため、大きな変化はなく、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									前期同様、取引として顕在化しているものは自社利用・外部賃貸併用で、募集案件もオフィスが多い。商業ビルの取引は小規模のものが若干ある程度で、マンションは、都心回帰の賃貸需要に呼応して一部一棟収益の高値案件が見られるが、供給過少で顕在化していない。比較的規模が小さい一棟オフィス取引が堅調で、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。また、若干ではあるが、利回りの相対的な優位性を求めて地域外部の投資法人が需要者として登場している情報もあり、総じて、地価動向は横ばいである。 当期の取引については、一棟オフィスは一定程度あり、店舗も小規模で存在し、マンションの潜在需要は底堅い。また賃貸は、路面店舗需要の旺盛さの継続及びオフィス賃料の底値感から安定している。オフィス高空室率の継続、取引総額の若干の抑制強化は依然残るものの、外部経済の若干の安定傾向、政府の経済対策への期待感等の一般的要因を踏まえると、地価の将来動向は当面の間現状のまま横ばいと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 取引件数は、前期同様供給が少ないが需要は一定程度あり横ばいである。用途別には、マンション適地は依然少なく、出れば高い価格での成約が見られる。一方、オフィスの一棟取引事例もあり、有効需要及び用途として総額1～3億円程度の自社利用・外部賃貸併用が散見されるが、前期比較で若干総額が抑えられている。ただし、地域外部の投資目的法人などが優良立地・建物を求めて市場参加している情報もあり、個別案件の取引価格は二極化しつつある。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7.5～8.5%、中古で9.5～11%、非常に古いものでも12～14%程度で、前期から優良立地・建物に関するものが若干改善した。オフィスは自社利用・外部賃貸併用で10%から上(ただし、総額抑制強め)で、特に築年が長く仕様の劣る案件はなかなか動かない。接近性に優るフロア30坪程度まで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。ただし、立地面の規模・建物に稀少性があると高値入札もある。当該状況は前期と変わらず、案件個別性が高いが、総じて取引利回りは横ばいである。
														E ※ オフィス賃料は、フリーレントを含め底値圏では募集賃料で共益費込坪7千円、成約賃料で共益費込坪5千円台であり、前期と変わらず横ばいである。ただし、立地・建物仕様条件に劣る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坪を超えるとかなり厳しい。
														F ※ 店舗賃料は、前期から継続して30坪以下の路面店舗需要が強く、回転率は高めである。ただし、業種的には客単価の低い飲食中心で存続期間が短く、物販業種はコンビニ・ドラッグストアなどに限定され、賃料が上昇する傾向は依然見られない。また、上層階の需要は弱く、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい									梅田地区・阿倍野地区ほどの話題性はないものの、テナントの出店意欲、法人投資家の投資意欲とも根強く、賃貸市場、売買市場ともに安定的に横ばいで推移していることから、地価動向も概ね横ばいで推移している。 平成25年春に心斎橋地区と道頓堀地区で大型アパレルの新規出店が計画されており、同地区も商業集積度を高めていくと予測されるが、外交問題の悪化によって売上全体の3割程度を占めるといわれるアジア系外国人の団体旅行客数は完全には回復しておらず、地価上昇の足枷となっている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 ※ 当期は地区内において特段の取引は認められなかった。既存テナントの値下げ圧力は認められるものの、新規賃料はオフィス、店舗とも安定してきており、取引利回りも横ばいで推移していることから取引価格もほぼ横ばいとなっている。
														B ※ 大阪市内の投資用の都心型商業施設の新規投資や新規出店においては最寄り駅のターミナル性を重視する傾向が強まっているが、既存テナントの賃料が市場賃料と大きく乖離していない物件については、資金調達環境の後押しもあって法人投資家の投資意欲は旺盛であり、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 当地区のオフィスの空室率は大阪市平均を大きく上回る水準であるが、新規供給がないため緩やかな回復傾向がみられ、募集賃料、一時金、フリーレントなどの諸条件も総じて特段の変化は認められないことからことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 賃料水準の下落が新規出店需要を喚起したため当地区内の店舗の空室消化は進んでいるが、既存テナントからの賃料値下げ圧力は強く、J-REIT保有物件などで賃料減額訴訟事案なども見られた。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やや下落の傾向は継続しており、引き続き二極化の様相が窺えるものの、総じて新規の店舗賃料は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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい	△	□	□	□	□	□	—	—	繁華性の高い心斎橋筋商店街においては強い取得需要が認められる。御堂筋沿いの大型物件も取引こそ成立していないものの潜在的な需要は常にある。金融緩和や株高、円安等の経済環境の改善傾向を背景に高値取引も認められるため、地価はやや上昇に転じつつある。 大型オフィスビルの新規供給の予定はないが、心斎橋筋商店街等には新たな商業施設が近時開業予定である。賃料、取引利回りに底打ち感があり、良好な資金調達環境が続いていることから、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 ※ 御堂筋沿いの大型物件については当期において目立った取引は確認されていないが、潜在的な需要は常にある。心斎橋商店街における買いニーズは依然として強く、高値の取引も認められる。1～2階店舗の賃貸需要は安定しており、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当期において大型物件の取引は確認されていない。しかし、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。投資家の取得需要も安定していることから、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当地区はオフィスとしての立地条件が劣る。目立った大型オフィスの新規供給はない。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いる。地階の店舗はやや弱い。心斎橋筋商店街は稀少性が高いことから出店需要が強く、1～2階の店舗賃料は高水準で推移している。店舗賃料はほぼ横ばいの傾向にある。
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0% 横ばい 前期  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	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ており、金融環境も良好で不動産プレーヤーの物件取得意欲は旺盛である。そのため、梅田エリア等との競合影響があるものの、当期の地価動向は横ばい傾向を維持している。 政府の経済政策に対する期待感からマインドは良好であるが、欧州問題の長期化や、北ヤードほかの梅田エリアとの競合懸念もあり、将来の地価動向に関しては横ばいで推移するものと予想される。 A ※ オフィス賃料の下振れの可能性、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(2012年11月)の影響などマイナス要因が存在している。一方で不動産売買市場の回復が明確になってきており、当地区でも新規出店が続くなど、当地区の取引価格は底堅さを見せており、横ばい傾向を維持している。 B ※ 関西圏の複数のターミナル立地においては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の影響は前期で弱まり、当期においても比較的落ち着いて推移している。訪日客の下支えが大きい当地区においては諸外国との関係悪化による売上減少が懸念されるところであるが、店舗賃料に関して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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	▽	□	□	□	▽	□	—	—	大規模なテナントが退去した物件については再度テナントリーシングを行う際に大幅な賃料減額を余儀なくされるため、オフィス賃料の下落を主要因として地価は下落傾向で推移している。 当地区は地震・津波・浸水リスクに対し優れた災害対応力を持つことが明らかになっており、外資系金融機関や領事館等の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下落幅は縮小するが、うめきた地区のオフィスのリーシングが一段落するまでは地価の緩やかな下落傾向を継続すると予想される。
														A※ 当期は一棟借りをしていた大手企業が解約通知を出したことがプレス発表されるなど、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いることから、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、取引価格は下落傾向にある。
														B※ 大阪市内の賃貸オフィスビルは空室率の低下及び賃料の底打ち感が広がってきたことにより投資意欲は回復傾向を見せている。しかしながら、大規模なテナントが多い当地区の物件においては、既存テナントの賃料下落リスクや退去リスクが高く、法人投資家の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※ 平成24年10月末に同地区内のオフィスビルを一棟借りしていた大手企業が解約通知を出したことがプレス発表された。これによって、当地区内のオフィス空室率は上昇し、募集賃料の引き下げ等がされることから、オフィス賃料は下落傾向にある。
														F※ オフィスワーカー向けの利便施設としての店舗が多く、将来的には大型テナントの退去による売上減少、賃料の下落懸念もあるものの、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、現時点では賃貸市場の需給バランスは維持されており、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇									オフィスの収益性は横ばいまで回復したが、反転までの力強さが認められない。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。一方、金融面から投資対象としての見直しの動きが見られ、投資需要が若干高まったため地価動向は弱いながらも上昇傾向にある。 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改善傾向が認められ、さらに投資資金の流入が期待されるため、将来の地価動向は緩やかながら上昇傾向が続くものと予想される。
						△	▽	□	□	□	▽	—	—	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、賃料は概ね横ばい傾向であるものの、空室率については若干の改善傾向が続いている。このため、賃料の底打ち感が強まって投資資金の流入の兆しが期待される。これにより将来予測に明るさが見えてきたため、取引価格は緩やかな上昇傾向に転じた。
														B ※ 取引市場での価格の緩やかな上昇と、賃料の横ばい傾向から、なお若干高めではあるが取引利回りは下落傾向にある。
大阪府	大阪市	淀川区	商業	中央区、淀川区	(前期)  0% (横ばい)									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。オフィス賃料は底値感が見られ上昇期待も混じり始めているものの、反転に力強さがいないため当期のオフィス賃料は横ばい傾向にある。
														F ※ 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。消費景気に明るさがないため、小規模資本での店舗開設が難しくなっており、又、顧客の増加も特に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。
														ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・大阪駅北地区(先行開発区域)の竣工を控え、梅田地区のS・Aクラスビルは比較的堅調かも知れないが、昔からのオフィスエリアである北浜・船場・長堀地区については賃料は上昇せず、稼働率も悪い。売りたいという話はあるが、現状の大阪市内のオフィスマーケットを勘案すると賃料の減額リスク・退去リスクが高く、かつ買主の希望価格とも合わない。(売買仲介業者) ・心斎橋・なんば地区については、外交問題でインバウンドの観光客が減ったことや、梅田エリア、阿倍野エリアの大規模開発の影響を受け、売り上げが厳しい商業テナントが多く、大規模商業施設の賃料減額要請もあり、オーナー、テナント共に厳しい状況である。今後もしばらくは同じ状況が続くと考え。(売買仲介業者) ・OBP地区については、グレードの高いオフィスビルが集積しているものの、交通の利便性が悪く、空室が発生するとなかなか後継テナントが決まらず苦戦しているビルが多いようである。なお、OBP地区内にある大規模オフィスビルのテナントが平成25年5月末をもって全て退去することが決まった。(売買仲介業者) ・新大阪地区は駅直結の複合用途ビルが完成し、駅周辺の動線も以前よりも改善した。周辺オフィスビルの稼働率や賃料は依然厳しい状況であるが、東京へのアクセス性が良く、また繊維卸問屋街を中心とした複合商業施設の開発の話も聞かれ、今後の発展が期待される。(賃貸仲介業者) ・オフィス賃料や稼働率の悪化傾向が続いていることや、需供バランスを崩しかねない数多くの商業施設の開発などにより、大阪エリアでの投資等はリスクが高く不動産投資家の興味が大阪エリアに向いていないように感じる。今後もしばらくはこの状況が続くと考えており、地価はやや下落すると予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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が少ない反面、開発業者の用地取得意欲が依然として高いことから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内で新規販売中の2棟の分譲マンションの分譲価格や販売状況からは、大きな地価上昇に繋がる要因は見受けられない。ただし、開発業者の用地取得意欲は、今後も高い水準で推移するものと予想され、マンション用地の稀少性も相俟って、将来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が横ばいで推移し、エンドユーザーの需要も堅調であることから、開発業者の開発リスクは低く、用地取得意欲は依然として高い。しかし、好立地のマンション用地は供給が少ないことから稀少性が高く、マンション用地の取引価格は上昇傾向で推移している。
														B※	全体的に、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。ただし、ワンルームタイプを中心に個人の投資も増加傾向にあり、一棟マンションも含め、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。
														G※	在庫を抱えていた数棟の竣工済タワーマンションも、完売または在庫調整が進んでいる。一部の分譲価格が高めの竣工済マンションについては、値下げ等が行われている模様であるが、新規販売物件については分譲価格水準に変動はなく、マンション分譲価格は横ばいである。新規販売物件の売れ行きはやや控えめであるが、竣工済マンションの在庫調整が進んだため、全体的な販売状況は比較的好調である。
														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である。需要者層の拡がりを実感しており、今後は需給が逼迫し、物件の取得が困難になると思料する。(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の稼働率は90%以上で維持している。賃料水準は堅調に推移しており、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率が高いものの、堅調な需要が存在する。(中小不動産業者等) ・マンションデベロッパーの取得姿勢は依然旺盛であるものの、マンション素地の供給が乏しい。仕入れ相場は容積率100%当たり坪40万円から50万円程度であり、当該水準が限界値と考える。また、賃貸マンションの取引市場も好調である。質の高い物件は必ず需要が競合するため、買い進みの市場となっている。(売買仲介業者) ・平成24年の分譲マンション販売は、低金利・底値感といった要因が牽引して底堅い需要があったほか、消費税増税に伴う駆け込み需要が存在した。(売買仲介業者) ・主たる需要者は在京REIT・外資ファンド等であり、10億円から20億円規模の賃貸マンションの取得を検討しているとのことである。需給が逼迫していることから、今後は築年の浅い賃貸マンションの取得が一層困難になり、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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が、供給が限定的であるため需給が逼迫していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。なお、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、同一需給圏内の類似地区においてはマンション素地として路線価の2倍強での取引も複数確認されている。 上記のように、住宅用地については継続して安定的な需要が見込めるエリアであることに加え、夏頃までは段階的消費税増税前の住宅駆け込み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測される。現時点で景気動向にマイナス影響を与える特段の要因も見られないことから、地価の将来動向は現状同様のやや上昇傾向で推移するものと予想される。	
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 当地区は居住選好性に優れたエリアであり、マンション・戸建住宅のいずれについても需要は安定的であり、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る。直近においては、平成26年4月に迫った段階的消費税増税前の住宅駆け込み需要に対応するための先行的用地取得需要も見られ、需要に拍車をかけている状況が窺える。一方、土地供給は依然として限定的で需給が逼迫していることから、取引価格はやや上昇傾向にある。	
														B ※ 当地区は賃貸需要が底堅く、賃貸マンションについては、賃料・稼働率はいずれも概ね安定的に推移している。このような状況を背景に、安定的な収益性が好感されて投資対象としての引き合いは総じて多い。特に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㎡程度ファミリータイプは、新築物件が180～200万円/坪程度、中古物件は140～160万円/坪程度の水準となっている。当地区における分譲マンションについては、底堅い需要を背景に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駆け込み需要に関して、昨年12月頃よりエンドユーザーからの問い合わせが増加しつつあるものの、現時点では成約件数が増加するところまでは至っていない様子である。	
														H ※ 賃貸マンションについては、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸需要は底堅く、賃料に大きな変動は見られず、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															
・ マンションは、ファミリー層よりも熟年層(70歳以上)の需要が強く、特に駅近の中古物件のなかには新築分譲時価格とほぼ同額から1割減程度で取引引きされている物件もある。立地さえ良ければ造ればすぐ売れる状況にあるため、マンション素地価格は上昇傾向で、坪200万円前後を中心に取引引きされている。(大手不動産業者) ・ 12月の公売で四天王寺(天王寺警察の近く)の土地が通常の相場の2倍近い容積率100%当たり坪90万円の高値でデベロッパーにより落札された。採算ベースからは厳しい価格だが、駅近マンション素地の供給が極端に少ないため高値の入札となったと思われる。30歳代及び50歳から60歳代の安定したマンション需要があるため、分譲価格は坪200万円前後でも完売可能である。(大手不動産業者) ・ 供給が少ないため、立地条件が良い物件は需要が競合する傾向にあり、今後優良物件を中心に地価は上昇すると予測する。(大手不動産業者)															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	3~6% 上昇									2011年に開業した大型商業施設がもたらした集客効果は開業後1年半以上経過した現在も持続性が見られ、依然活気を帯びた状況が見られる。当地区内において2013年春に複合商業ビルの開業を控えているほか、2014年竣工予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルが、竣工に向け概況が明らかになってきたことにより、マーケットにおける注目度が更に上昇しており、この地域の収益期待は高まっており、地価も前期を上回る上昇傾向を示している。 2014年竣工予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの開発が進む中、事業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、地価の将来動向は今後も上昇傾向を維持すると予想される。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	A ※ 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。立地条件の稀少性は高く、また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ることから、取引価格は上昇傾向にある。
														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、立地条件の稀少性を有し、市場における需要の競合状況を踏まえると、取引利回りはやや下落傾向にある。
														E ※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高く、近時、大型商業施設の開業に伴うエリアポテンシャルの向上を受け、全般的に需要は概ね堅調である。但し、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ものの、その他のビルについては依然空室率は高く、賃料は下落傾向にあり二極化が見られるため、総じてオフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 2011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。当地区内での成約事例は認められなかったが、現在進行中の大型開発事業に基づく当地区の商業集積性の向上に対する期待感等を背景に、堅調な需要が継続するものと見られ、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														
・ 今後超高層複合施設ができ、人の流れが増えることを考えて店舗及びサービス系の需要は強まっているが、さらに本格化するのは当該超高層複合施設が竣工する前後と思われる。今後は表通りだけでなく、裏通りの古い低層の建物にも新しいセンスを持った事業者が参入し、魅力ある店舗等に変えていくのではないかと考える。店舗・サービス系の賃料水準は1階で坪5万円、中層階で坪2万円前後で、需要が強まっているため上昇傾向である。(中小不動産業者等) ・ 大型商業施設は安定したリピーターのほか新規客も順調に増え、全体としての来店者数は昨年と比較して8%程度増加している。平成25年4月には地下鉄の通路沿いにコンビニ、アパレル系、雑貨等の物販を中心とした20店舗がオープンする予定であり、これにより賑わいが増し、地下鉄等からの客足の流れが大きく変わるのではないかと考える。阿倍野の交差点の歩道橋が4月に供用開始されるので、天王寺駅と阿倍野地区との回遊性が向上すると思う。(大手不動産業者) ・ 今年の百貨店のオープンが第一の波であり、地区全体の集客力がアップすることから、地価はしばらくの間上昇傾向が続くと予測する。(大手不動産業者)														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成25年に大阪市阿倍野区内において超高層複合ビルの百貨店部分が先行して開業する予定であり、当地区から更なる顧客の流出が予測され、当地区の地価動向は下落基調が続いている。 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するものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 一昨年以降、大阪市内商業中心地(梅田、難波、阿倍野地区)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 当期においても当地区では取引事例が少なく、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、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若干改善したが、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。またオフィス需要も学習塾、エステ等、変化が出てきている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	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、物販店舗は減少し、サービス、飲食店舗に変化している。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														
・堺東地区は表通りの空室は少ない。背後の商店街でも1階店舗の退去による供給は少なく、空室が出ても新たな入居者がすぐに決まる傾向にある。賃料水準は表通りの1階店舗(概ね30坪以上の物件)で1坪当たり1万5千円という水準に変化はない。2階以上の事務所等では空室が目立っている。賃料水準は坪8千円から9千円で、需要者からは大阪市内の家賃等と比較して割高との指摘も出ていて下落傾向である。事務所については今後も厳しい状況が続くと予測される。(賃貸仲介業者) ・堺市全体に加え大阪市南部にも、大手家電メーカーの経営悪化の影響が広がっている。堺東地区周辺で当該企業の従業員の入居が多かったワンルームマンションを中心に稼働率が悪化しており、賃料水準も低下傾向にある。比較的所得の高い大手家電メーカー関連企業に勤務する従業員の減少は堺東地区を中心とした堺市の商業地域の商況に影響を与えている。したがって、堺東地区及びその周辺地区の不動産事業は、当面苦戦が予想される。(大手不動産業者) ・堺東地区における築年の経過したオフィスビルを純利回り10%以上で取得した。当地区はやや下落傾向であるものの、オフィス市場は比較的堅調に推移しているので、安定的に利回りを確保できと思う。(中小不動産業者等) ・堺東地区でも表通りは稀少性があるため、大阪市中心部の地価上昇の影響から、売主側が強気になることも考えられるが、今後も地価はやや下落傾向と予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	前期と同様、マンション素地取引については、公的機関の建替事業地以外の用地取得は困難である。未だ先行きについては経済情勢の不安定な状態が続いているが、当地区の用地取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向等から依然需要は強く、今後も期待される良好な住宅地であり、地価の動向は緩やかではあるが上昇傾向で推移している。 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はやや供給過剰気味になりつつある。しかし、当地区は大阪府下でも人気の高い地域であり、マンション素地の仕入れ値もやや上昇しているため、地価の将来動向はやや緩やかな上昇傾向で推移していくと予想される。
														A ※ ニュータウン内でのマンション素地の取引はほとんどが建替事業のための入札物件であり、一定の価格水準で取引されている。また、当地区においては一般市場での取引はほとんど見られない。千里中央駅周辺エリアにおいては立地により取引価格に大きな水準格差があるが、駅前の人気エリアでない周辺エリアでも他の地域と比べると取引価格の上昇傾向が強い。開発場所や面積条件等で違いはあるが、当地区の強い需要を反映して、概ね取引価格はやや上昇傾向にある。
														B 前期同様、当期の取引価格はやや上昇するに留まり、賃料水準も概ね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 ※ 千里中央駅徒歩5分圏内の新築マンションの需要は特に強く、中古マンションにおいても高額な取引が成立している。しかし、千里中央地区内でも人気マンションやエリア以外においては、販売状況の鈍化が進んでいる。全体的にはマンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。
														H ※ 地区内は分譲マンションが中心に建ち並ぶ地域であるため、分譲貸しがメインである。駅徒歩圏内の物件は人気があることから、賃料も周辺地域と比べると、やや高めである。賃貸需要は減少傾向にあるが、依然として人気は高く、マンション賃料は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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	徒歩圏の高容積率地区については、賃貸マンション業者を中心に需要が強くなっており、駅から遠い低容積率の地区については建売業者の需要が強く地価動向は上昇傾向にある。 当地区の賃貸マンション需要は強く、従来は法人契約が多かったが、企業の経費節減により、法人契約から個人契約に替わっており、将来、賃料の下落が予想される。更に、新築賃貸マンションの供給が続けば、空室率の上昇も予想される。そのため当面、地価の将来動向は上昇傾向にあるが、将来に向け不透明感はある。
					前期 0～3% 上昇	※A 当地区の物件に対する需要は強く、需要者としては賃貸マンション業者を中心に、マンションデベロッパー、投資法人、自社ビル取得のための地元事業者、相続対策で収益物件を取得する個人資産家、さらに転売目的で取得する不動産業者等が認められる。供給が限定されており、入札で売却する場合、高値の取引事例も認められ、取引価格は上昇傾向にある。	※B 賃貸マンションの空室率、賃料は現状安定しており、単身者用の賃貸マンションを中心に収益物件に対する投資法人、個人資産家の需要は強く、取引利回りは低下している。	※G 江坂駅徒歩圏のマンション販売は好調であるが、駅から遠いマンションについては苦戦している。マンション分譲価格は前期から横ばいで推移している。消費税引き上げは販売促進に影響を及ぼしていない。現在建築費が上昇傾向にあり、今後分譲価格の上昇も予想されるが、購入者の購入可能額に限界があり、当面は横ばいで推移するものと予想される。	※H 大阪都心へのアクセスの良さから、単身者用の1ルームタイプを中心として、ファミリータイプ及び役員社宅タイプとも需要は堅調である。新築物件の供給もあるが、空室率は概ね横ばいで推移しており、一時金等を含めたマンション賃料は横ばい傾向にある。					
	豊中市・吹田市			豊中、江坂周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									

- ・ 桃山台駅周辺の分譲マンションは時間がかかったが徐々に完売した物件が出てきている。今後は複数のマンション開発が行われている上新田2丁目のほか、豊中地区の駅至近で新規開発プロジェクトの動きがある千里中央駅周辺が激戦区になると考える。（賃貸仲介業者）
- ・ 大阪府下の中でも家賃8万円程度の単身者向け賃貸マンションで20万円から30万円の礼金が取れるのは江坂周辺地区くらいであり、大阪府下の中でも随一の競争力のある地区と考えている。最近では個人向けの投資用マンションも増えている。（賃貸仲介業者）
- ・ 江坂周辺地区については、賃貸マンションデベロッパーとしては容積率100%当たり坪35万円から40万円で購入したいところではあるが、取引価格水準はこれよりもかなり高いのが実態である。マンション適地の売却物件は減ってきており、11月の中旬から物件情報が入らなくなった。（不動産開発業者）
- ・ 江坂周辺地区の住宅地の地価上昇は継続しているが、住宅地の価格としては限界に迫っており、今後の伸びしろはないため、地価は横ばいと予測する。（不動産開発業者）

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい	△	□	□	□	▽	□	—	—	従来からの分譲マンション用地における旺盛な需要が続き当期は投資用賃貸マンション、自社ビル用地もやや高値で取引されており、それぞれの取引目的における需要も旺盛であり、土地の底値感の強まりとともに供給物件に限られることから、地価は僅かな上昇傾向を示しつつある状況になっている。大阪市内及び新大阪駅への利便性に富む地区として単身者用賃貸マンションを中心にレジデンス系の旺盛な需要は続くものと見られ、分譲マンション用地については建築単価の上昇が見られることから用地取得費についてはやや慎重になっていく可能性がある。オフィスビル需要は弱い、自社ビル用地等の引合は続くと考えられるため、地価の将来動向は僅かな上昇傾向で推移していくものと予想される。 ※ A 事務所ビルの需要は低調であるが、当期見られた投資用賃貸マンション、自社ビル用地としての目的の取引によると、成約価格は上昇している。分譲マンション用地に対する需要も含めて、相対的に供給物件が少なく、また取引目的に多様性が見られるなど、地価は僅かな上昇圧力がみられるようになってきている。なお、直近には転売目的での土地取得需要も見られてる状況である。このような状況から、取引価格は上昇傾向にある。 ※ B 取引利回りに大きな変化はなく、オフィスビルの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、また賃貸マンションの賃料は単身者用マンションの需要が依然大きく、総じて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 オフィス賃貸需要は依然弱く、またテナントの移動など大きな変化は見られない状況で、空室率も優良物件で10～12%前後とオフィス需要が回復していない傾向は変わらず、オフィス賃料は僅かな下落傾向にある。 ※ F 店舗賃貸ニーズは、背後地に単身者用賃貸マンション等の増加も見られることから、テナントの種類としてクリーニング店、飲食店、医療薬店等の需要は比較的堅調であるが、賃料水準の相場は大きな動きはなく、また集客力のある店舗出店もほとんど見られない状況が続いているため、総じて店舗賃料は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								
						- 江坂地区の賃貸オフィスビルは全般的に稼働率が低下している。ローンの返済期日がきてリファイナンスができないものを中心に売却物件が多いが、買い手が少なく、価格は低調で横ばいである。商業施設については当地区内にチェーン展開している大型物販店も商況は厳しいと聞いている。(賃貸仲介業者) - 事務所ビルについては、そもそも投資を検討する地域と考えていない。スーパーマーケットなど近隣型の商業施設が売却物件になれば投資の検討対象となりうるが、当期は特に情報はなかった。(投資運用業者) - 中心ビジネス地区である御堂筋線新大阪駅から本町駅までの間に賃料も手頃で良い物件が多くあるので、江坂地区のオフィスビルに対する新規需要はほとんどない。当地区のビルに対する需要が生じるのは、新大阪地区で物件を探して予算が合わない、駐車場がもっと欲しいなどの条件のミスマッチが生じた場合に限定されている。(賃貸仲介業者) - 近隣型の商業施設であれば十分に投資対象になるが、事務所についてはネガティブな見方が多い。背後の住宅地の価格が上昇しているものの、商業地についてはその兆しはなく地価は横ばいと予測する。(投資運用業者)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	高槻市			高槻駅周辺	商業	→ 0% 横ばい 前期 → 0% 横ばい									当地区は北摂地域でも比較的商业集積が高く、不動産業者・デベロッパーを中心に不動産の取得意欲は強い。ただし、周辺部を含めた商業地の取引事例では、公示価格水準以上での成約も散見されるが、取引自体は非常に限定的であり、地価上昇を裏付けるとは言い難い状況にある。全般的に需要は安定的で底堅い状況が続いているなかで、地価動向に大きな変化は見られず、横ばいの状態にある。 JR高槻駅北東地区開発事業の進捗により、当地区の街並みも整備されつつあり、移転需要も散見されて、人の流れも変化が見られてきた。一般経済・景気の動向にもよるが、大きな変化は見込まれないものの、当該商業地としての潜在需要の安定性により横ばいから緩やかに上昇へと向かうことが予想される。
							□	□	□	□	▽	□	—	—	A 当地区では、デベロッパーを中心に取得意欲は強いものの、引き続き供給がほとんどない状態が続いている。目立った中心部の取引は少なく、低調な状態が続いているが、取引価格・取引件数とも、大きな変動は見られず、横ばいで推移している。
															B 前期と同様に収益用不動産へのニーズは、地元資本、富裕層を中心に比較的強いが売り物件が少ない状態が続いている。当地区の要求利回りはグロス10%前後で推移しており、概ね取引利回りは横ばいの状態である。
															E 当地区は純粋なオフィス街を形成していないこともあり、地元資本等がオフィス需要の中心となり、全体として動きは鈍い状態が続いている。築年数・階数等で比較的優位な物件については大きな変化は見られないが、全般的にはオフィス賃料は若干の下落基調にある。
															F 顧客回遊性の高いJR高槻駅・阪急高槻市駅間の店舗については、テナントの交代も散見されるが、空き店舗が発生しても次がすぐに決まるケースが多く、需要は安定している。立地条件の劣る周辺部では空室が長引くケースもあるが、全般的に店舗賃料は横ばいの状態が続いている。
							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								
・高槻駅周辺の商業地域は、店舗が飽和している。開発するのであれば、賃貸マンションが主になると考えられる。駅から5分圏内であれば1LDK・40㎡程度、5分を超えれば2LDK・50から60㎡程度が有効活用案として考えられる。(売買仲介業者) ・高槻駅周辺の商業地域に大きな変動はない。駅周辺の賃貸需要は旺盛で、地主の遊休土地活用を目的とした賃貸マンションが供給されており、徒歩圏内においては単身者向けが多く、ファミリータイプは品薄感がある。主な需要者としては大阪又は京都へ通勤する社会人、あるいは周辺の学生等が考えられる。(賃貸仲介業者) ・投資物件として賃貸マンションの取得を検討しているが、高槻市内では優良物件が少ない。平成24年に城西町で食品スーパーが社宅跡地に開業し、周辺複合商業施設内の食料スーパーと競合しているものの活況を呈しており、時間帯によっては道路の混雑が生じている。駅前の大規模分譲マンションの販売状況は、丘陵部の戸建住宅からの住み替え等、市内での転居者も多く好調であるが、駅への接近性等がやや劣る物件については割高感から、厳しい物件もある。(不動産管理業者) ・高槻市内においては多数のマンション開発が進んでおり、人口増加が見込まれる。しかし、小売店の売上は厳しい状況にあり、地価動向は横ばいと予測する。(不動産管理業者)															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									当期も地価の上昇又は下落を象徴するような特徴的な取引は見受けられなかったが、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。また、オフィス・店舗とも賃料の値下げ基調に一服感が見られる。したがって、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 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おり、当地区との東西方向の回遊性の改善が期待されるが、賃貸市場の本格的な回復には相当の期間を要するものと思料され、今後当面の間地価の将来動向は現状維持で推移するものと予想される。 A※ 県下屈指の繁華街にあって、周辺地区を含めて供給の絶対数が少ないため取引価格動向が顕著化しづらい。場所的稀少性から買い進んだ事例も見られるが、一方で大型案件については成約に至るまでに相当の期間を要するなど、依然として慎重な動きが残っており、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、取引価格が概ね横ばいであるとともに、オフィス・店舗の賃料についても概ね前期と同水準で推移していることから、当期の取引利回りは横ばいである。 F※ 当地区周辺では旭通4丁目における市街地再開発事業が進捗しているほか、阪神三宮の改修工事等が順次進行しているが、客足の流動性等に大きな変化を与えるには至っていない。大阪駅周辺の活性化により顧客を吸引されて当面は厳しい商況が続くものの、小規模ではあるが比較的高水準の成約事例も散見されるため、店舗賃料については概ね横ばいである。 E※ 当地区及び周辺では、緩やかではあるが空室消化の動きが続いてきているが、フリーレントや賃料に割安感を持たせた契約に伴うものも見られることから、本格的な市況回復には相当の期間を要する。そのため、オフィス賃料水準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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい									賃料に下落傾向が見られる一方空室率の改善傾向が見られ、地価は概ね横ばいで推移している。取引事例として把握されるのは商業立地等環境に優れた物件で、場所的限定から買い進まれたものがほとんどである。また、優位性に欠ける事例の中には路線価を下回るものも見受けられ、物件の優劣による価格差はますます拡大傾向にある。 梅田北ヤード等他圏域への顧客流出の懸念も聞かれるところであるが、当地区を含む三宮地区中心商業地においては、物件の稀少性から実需は底堅く、価格が下振れする可能性は相対的小さく、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 ※ 当期において、三宮中心部オフィス街及びその周辺で若干の成約事例が得られ、一部高値での取引が見受けられたが、その取引価格から全般的な価格水準の変化は窺がわれず、また併せて当地区の商業地としての地位に大きな変化はないため、取引価格は引き続き横ばい傾向にある。
														B ※ オフィス賃貸スペースに新規供給がない中で、旧居留地のオフィス街では賃貸面積の集約等稼働床面積拡大に繋がる動きが散見された外、賃料調整も進展、募集賃料の低下も相俟って、近時空室率は10%台と低下傾向にある。賃料が下落傾向にある反面空室率の低下が見られる中、取引価格が横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ オフィス賃貸市場に大きな動きが見られない当地区において、賃貸スペースの集約等稼働床面積の拡大に繋がる動きが散見され、近時空室率は10%台と低下傾向にある反面、賃料調整が進展し、募集賃料の下落とも相俟ってオフィス賃料は下落傾向で推移している。
														F ※ 旧居留地の店舗賃貸スペースは、近時テナントの入れ替えが見受けられ空室は消化されつつあり、一部集客の順調なスーパーブランドショップの存する区域においては賃料の上昇傾向が見られるが、そのような動きは限定的であり、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0%横ばい									店舗賃料・オフィス賃料は、前期と同様、概ね横ばい傾向にあり、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、県内屈指の高度商業地内であり集客力は強く需要は底堅い。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の取引は、商業ビル・オフィスビル等の取引は散見されたものの、中小規模の収益物件に係るものが多く、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一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、オフィスビルや店舗等の新規供給は見られない。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ず、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、賃料の値頃感に変わりはない。また、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からの賃料値下げ圧力は高く、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、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、店舗賃料についても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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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							—	—	取引価格、取引件数ともに前期とほぼ変わりなく、また収益用不動産については、一部店舗の一時休業により客足がやや遠のいているものの、賃料をはじめ当地区における収益環境に大きな変化は認められないことから、地価動向は横ばい状態である。 旧百貨店と隣接する店舗ビル等を併せた一体的な再開発については、商業施設の新名称、一部の入居施設が公表され、当地区の活性化が期待される一方で、リニューアルオープンした梅田地区デパートへの顧客の流出が懸念され、地価の将来動向は横ばい状態と予想される。
						※						—	—	A 大型物件を中心とする当地区においては供給量が少なく、平成24年3月に行われた公売以来、取引は確認できない。平成25年春には大型ショッピングセンターのグランドオープンを控えているものの、これに誘発される新規投資案件及び売買予定物件の話はなく、取引価格は横ばい状態である。
						※								B 三宮、元町周辺の商業地域では、値嵩の張らない中小規模の収益物件に対する投資意欲はあるものの、取引量は前期と変わらない。価格、賃料に関しても前期より大きな変化はなく、当地区においても同様の傾向にあると認められることから、取引利回りは横ばいである。
														E ここ1年の空室率は20%前後で依然として高水準でありながらも、新規供給物件はなく、賃料、稼働率とも比較的安定的な状態にあり、オフィス賃料は横ばいである。今後については、テナントのコスト意識が根強く、景気動向如何によっては、事業所の集約、撤退等、市況の悪化も懸念される。
														F 店舗中心の商業施設では大半の店舗が閉鎖したが、来春オープンのショッピングセンターとの一体整備による一時的なもので、改修後、家電量販店が一部フロアに出店する予定である。また閉鎖していた施設では、インテリア店、カフェ等を誘致し平成24年12月に再開した。ただし、低価格志向、客単価の伸び悩みにより賃料上昇は望めず、店舗賃料は横ばいである。
				三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・三宮町の三宮中央通り沿いにある既存ビルの4階・約60坪が空き予定だが、募集をかけたところサービス系・美容系業種からの問い合わせがかなり多い。このような状況から賃料は共益費込み坪1万円超で決まると思われ、半年前に共益費込み坪1万円あるいはこれを下回る賃料でも6階空室のテナントがなかなか決まらなかった状況と比較して、賃貸市況の持ち直しの動きを感じている。（大手不動産業者） ・三宮駅前・市役所周辺・元町地区のような中心部での物件の動きはほとんどなく、賃料水準についても大きな変動がないので、地価は概ね横ばいである。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、平成25年3月中旬竣工予定である。商業・ホテル棟の開業により客足の流れが変わり、繁華性の向上が期待される。住宅部分は順調に販売されており、今後も期を分けて小区分ごとに順次販売予定である。（大手建設業者） ・ハーバーランド地区では、平成25年の春以降、様々な施設がオープンする予定であり、当地区全体の活性化が期待される。特に4月開業予定のキャラクターをテーマとしたミュージアムと店舗の複合施設は、年間250万人とかなりの来場者が予想されており、当施設での関連グッズ等の販売収入のほか、周辺の商業施設の売上げへの波及効果が見込まれる。一方、オフィス市況は停滞が続いており、総じて地価は横ばいと考える。（不動産開発業者） ・売買・賃貸ともに物件情報は増えており、停滞していた状況を脱し、ようやく不動産市況に動きを感じるようになった。ただし、売り手と買い手・貸し手と借り手双方の希望価格等に未だ乖離があり、しばらくはこの状況が続くと予測されるため、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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	□	□	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、阪急六甲駅徒歩圏のマンション用地に対するデベロッパー等の需要は底堅く安定しており、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おり、隣接する東灘区等で一部高値取引も認められることから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前期と同様、全般的にやや上昇しており、戸建住宅地を中心に取引価格は引き続き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り、空室率もやや高い。
		東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	住環境、生活利便性で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。優良物件ほど高値安定傾向が見られ、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、地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。	
														A※	特に前期と大きな変動もなく、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、中でも阪急および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はやや上昇気味である。このような状況から、マンション分譲価格は上昇に転じている。
														H※	一部の御影、当地区の小中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続いている。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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	- 六甲・岡本地区では収益物件・マンション・戸建のいずれも物件が不足しており、駅近の立地であれば競合が激しく高値で取引され、山手についても価格設定を間違えなければ必ず買い手は見つかる。前期よりもさらにその傾向が強まっていると感じる。（中小不動産業者等） - 岡本地区は、従来から人気の高い住宅地であり、マンション・戸建住宅ともにエンドユーザーの需要は底堅い。築10年以内の中古マンションであれば、新築時の分譲価格よりも高い価格で取引されることがよくあり、西岡本や岡本に所在する築7年から10年の3棟は、当期にそのような価格で取引された。（大手不動産業者） - 六甲地区は、住宅地として人気のある地区であり、マンション・戸建住宅ともに市場に出ればほぼ1カ月以内に成約するという状況は前期と変わらない。ただし、ここ1年から2年という長めの期間でみると、以前は総額5,000万円を超すかどうか、エンドユーザーの予算の目安であったが、最近は4,500万円程度に下がってきていると感じる。（売買仲介業者） - 六甲地区では、収益物件・マンション・戸建住宅のすべてにおいて、需要に対して供給が不足している感が強く、今後も同様の状況は続くと思われるため、地価は横ばいで推移すると予測する。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	数は少ないものの西宮市内の主要駅近接物件が売りに出れば、高値で購入する動きは取引事例で実証されている。供給が相対的に少ないことが取引価格に反映されている。したがって、賃料や利回りの面で投資採算性や収益性が見込める段階には至っておらず、駅近接地という限定的なエリアでの地価の僅かな上昇に留まっている。 阪急西宮北口駅勢圏では駅から徒歩10分程度の範囲まで分譲マンションの新規供給エリアが広がっている一方、駅近接地では用地の確保が困難となっている。JR甲子園口駅北側エリアへの影響は需要の波及効果と吸引効果の2面性があり一概に言えないが、甲子園口駅北側エリアでは波及効果が若干上回っており、地価の将来動向は若干の上昇と予想される。	
															A※	数は少ないが西宮市内の鉄道各線主要駅に近い物件の取引価格を見るに、稀少性を反映して適正水準に比べてやや高値の事例も散見される状況となっている。こうした事象をもって地価上昇と速断することはできないが、当地区を含む主要駅近接地に対する根強い需要の存在が認められる。このような実態から、取引価格は上昇している。
															B※	取引価格は上昇しているものの若干程度であり、賃料水準が概ね横ばいで推移する中、空室率等も目立った動きはないため、取引利回りが変動する程度には至っていない。利回りには遅行性があることや株価以外の経済指標は改善されていないこと等をも考慮し、当期の取引利回りは概ね横ばいである。
															G※	当地区を含む西宮市内の鉄道各線主要駅を最寄り駅とする分譲マンションの新規供給は、大手デベロッパー等の有力な不動産開発業者が中心で顧客ターゲットを絞り込んだ販売戦略が採られている。プロジェクトごとに分譲戸数や分譲価格はまちまちであるが、標準的な物件の分譲価格は概ね横ばいである。このようなことから、当地区のマンション分譲価格は横ばいである。
															H※	賃貸マンションの需給状況に特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横ばいで推移している。法人の借上需要が低迷している状況も変わっていない。ユーザー側は利便性や住環境に加え、築年数が浅く諸設備の充実した物件を好む需要が増えている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
・ 天道町に位置する築年の新しい中古マンションが、平成24年春に3,000万円後半の水準で取引されたが、同じ階層で平成24年秋に4,000万円前半で取引された事例もあり、当地区の中古マンションは依然として根強い人気があると考える。（売買仲介業者） ・ 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、マンション市況は安定しており、竣工までにその多くは完売している。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マンションは、駅からやや遠いこととブランドの弱さから、まだ若干売れ残っており、今までの特典(100万円分プレゼント)から、平成24年末頃に200万円の値下げに切り替えて分譲している。また、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マンションも、現在1戸売れ残っているなど、数戸が売れ残っている物件も散見される。（売買仲介業者） ・ マンション用地の売買市場は比較的落ち着いており、一時期のようにデベロッパー間で競合する状況にはなく、地価は概ね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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、当地区は広範囲に背後地を有する人気エリアの商業地域であり、かつ供給が限られる地区であるため、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、西宮市の商業中心としての位置にあると言える。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、当面の地価の将来動向は横ばい傾向で安定的に推移すると予想される。
						※						—	—	A 当地区の人気は商業系・住宅系を問わず依然高く、土地需要及びテナント需要も旺盛で順番待ちの状態である。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、その周辺における商業施設やマンションの開発の動向からも当地区のポテンシャルは依然堅調であることから、取引価格は横ばいである。
						※								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、街自体が比較的新しく開発・整備された商業地域であり、供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。
						※								F 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて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、店舗の稀少性が非常に高く、常に誰かが空室が出るのを待っている状況が続いている。12月に駅前商業ビル2階の小規模店舗(10坪以下)が、月額15万円を超える家賃で成約した。空き店舗の情報が出るとすぐに借り希望者が殺到するため、賃料水準は規模や階層にかかわらず安定している。(賃貸仲介業者) ・ 最近、西宮市有地の入札があったが、北口町・高木東町・高木西町において入札価格はほぼ一定で推移している。また、駅北側で家賃を値上げた物件の情報は入手していないが、賃料水準に変わりはない。神祇官町の約2haの土地に大手不動産業者が414戸の新築マンションを開発分譲する。阪急西宮北口駅及びJR西宮駅からいずれも徒歩約9分であり、利便性から順調な売却が予想される。駅南側の人口はますます増え、商業施設の売上げにはプラスに影響すると考える。(売買仲介業者) ・ 西宮北口駅の北東方に位置する西宮市立小学校は生徒数が非常に多く、分校をつくることが昨年発表された。当地区は特に学習塾が多いのが特徴として挙げられることなどを勘案すると、今後も賃貸市況は安定的に推移し、地価も横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	芦屋市			住宅	JR芦屋駅周辺	0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的な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、地価動向はやや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、特別な変動要因はない。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と同様上昇傾向を維持するものと予想される。	
															A※	JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町エリアは住環境及び利便性が優れ、地価の二極化が進む局面においても人気が高い。また、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。
															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で横ばい傾向が続いている。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、高水準で横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
・ 当地区の土地需要者(主に1億円以上の資金力を有する医師や会社経営者や地主等)の資金力や需要者数(来店客数)に変動は無く、地価は安定的に推移している。実際の取引でも松ノ内町の土地(約90坪)が、平成23年4月に坪220万円で取引され、平成24年の11月にも坪220万円で取引されている事例などからも、地価は安定的に推移している。また、JR芦屋駅から徒歩圏内での中古マンションは活発に取引されている。当地区及び周辺地域にて坪210万円程度で、かつ90㎡前後の住戸面積であれば、値引きをせずに短期間で取引されている。実際の取引状況として、松ノ内町の中古マンション(築15年程度で専有面積約95㎡)が11月末に坪約210万円(約5,900万円)で取引された。当該取引は物件の公表後2週間以内に成約しており、さらに、2・3件の買い申込みがあった中で取引された。(売買仲介業者) ・ 高級住宅地である芦屋市山手町の物件(約95坪)は、多数の問い合わせを受けた中、10月に約9千万円で会社経営者が購入したが、同物件における他の問い合わせは医師等であり、1億円以上の資金力を有する個人は総じて多い。(売買仲介業者) ・ 芦屋市内の住宅市場全般として、不整形な土地や幹線道路に面する土地について、景気の悪化が鮮明となった10月から12月以降売れ行きが鈍くなっている。これは、需要者が不動産を慎重に吟味し市場に参加しているためであり、物件間の二極化が進みつつある今後は地価の上昇は考えにく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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									駅前広場に面するエリアを除き、商業地としての需要は弱含みの下落傾向であり、全体的にエリアは縮小しつつある。一方、住宅地としてはブランド力を有し、地価の底打ち感が認められるものの、スポット的な需要に留まっており、全体的な力強さはなく、地価動向は横ばいで推移している。梅田に大型商業施設が集積しつつあるため、駅前商業地としての繁華性は徐々に弱まり、店舗賃料水準は下落傾向にある。一方、住宅地としては、JR尼崎駅周辺のマンション大量供給の影響を若干受けつつも、ブランド力を有するためその影響は僅かであり、需要は強い。将来動向として地価は、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、尼崎市市内では最も選好性の高い住宅地の一つである。需給関係は安定している。但し新規供給が限られており、地域要因としても特段目立つ変化はないため、周辺ではやや高めの取引も出始めているが、取引価格は概ね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。中古の収益物件では、かなり収益性が悪くなった物件、小規模なものが散見される程度である。需要には底堅さが見られるものの、優良物件の供給が少ないため、取引価格に特に変動はなく、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 G※ マンション開発素地の引き合いが強いエリアであるが、供給が無く、現在新築分譲マンションは見受けられない。中古マンションについては、値頃感があり需給関係は安定しており、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※ 尼崎市市内でも阪急沿線として従来人気の高い地区である。シングル、ファミリータイプ共に需給関係は安定しており、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														
・ 前期と比べて不動産市況に目立った変化はないため、地価は概ね横ばいである。特に阪急神戸本線の北側はもともと地縁のある需要者が大半を占める戸建住宅地域であるため、需要者数や需要者層に大きな変化が起きにくい。(大手不動産業者) ・ 供給・需要とも横ばいであり、賃料も横ばいである。企業による借り上げ住宅需要について、長引く不景気の影響で家賃にかかる経費が長期的に下落を続けており、社宅家賃の上限が下がりつつある。また、敷金・礼金等について、関東と比較して高いという企業側の認識があり、下げ交渉がしばしばある。(賃貸仲介業者) ・ 物件の動き及び地価に変化はない。前期と変わらず、ファミリー向け分譲マンションも新築戸建住宅も総額3,000万円前後が取引の中心である。当期、築40年程度、1,000万円以下のファミリー向け中古マンションが駅南側で4件成約した。例年は、通年で5件程度であるので異例である。家賃と住宅ローンを比較し、毎月の支払いを少しでも減らしたい需要者に選ばれていることから、不況の影響といえる。(売買仲介業者) ・ 1月から5月までは例年繁忙期である。良い物件が集まる時期でもあり、相場で売り抜こうと考えている。武庫之荘地区の不動産市場自体にプラス又はマイナス要因があるわけではないので、地価の上昇は全く期待しておらず横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—			消費増税法案可決後、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たが、分譲適地の減少もあって現在は落ち着いている。当地区では近隣において宅地、マンションの大量供給(戸建400区画・マンション120戸)が予定されており、やや供給過剰感が始まっていることが懸念されるが、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引き続き需要は堅調である。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ている。 平成24年下期は経済低迷から景気後退期に入ったのではないかと観測もあったが、政府によるデフレ脱却に向けた経済対策への期待から円安、株高が進んでおり消費者マインドはやや好転している。また、消費増税前の駆け込み需要も始めているが、国民の可処分所得増加には時間を要すること、近隣では宅地、マンションの大量供給が予定されていることから、マンション素地需要が加熱する程ではなく、当面地価の将来動向はほぼ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一部高価格帯物件が苦戦していたがここに来て完売予定である。同一需給圏内で同一業者の分譲マンション2棟が今春竣工予定で、平成26年春竣工予定の生駒駅前分譲マンション販売が昨年末に始まった。マンションの供給過剰感が出ていること、建築費が上昇傾向にあること等が懸念されるが、当地区の駅接近性・商業施設の充実度、マンションに消費増税前の駆け込み需要が出始めていること等から取引価格は横ばいとなった。
															B※	北西方で建築中の分譲マンションの影響により競合する築浅中古物件価格がやや下落傾向にあるが、マンション分譲価格、素地取引価格、分譲貸し賃料等はいずれも横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
															G※	今春竣工予定の上記業者の分譲マンション3棟(学研奈良登美ヶ丘駅、学園前駅、高の原駅)、平成26年1月に生駒駅前で竣工予定の1棟はいずれも好立地物件で、販売状況は概ね好調である。市場は二極化傾向を強めており、エンドユーザーの好立地物件に対する需要は依然旺盛である。建築費上昇もあって分譲価格はやや上昇傾向を示していたが、先行き供給過剰感が始まっており、マンション分譲価格はほぼ横ばいである。
															H※	当地区に民間の賃貸物件はほとんど立地しておらず、周辺に公的賃貸物件が存する程度である。分譲貸し物件については、利便性の良さから問い合わせは多く、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																
・不動産融資は、前期と同様に新規融資の件数が伸びていない。また、住宅ローンの申込者は30代が中心であるが、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。当地区は富裕な年配層の需要者も多く、借入需要が少ないため、あまり景気動向に左右されないことから、地価も安定的と考える。(金融機関) ・当地区で分譲中の新築マンション(総戸数120戸)は、分譲当初はやや伸び悩んだが、現在は完売に近く、需要の根強さが窺える。駅前に立地する当地区の築浅中古マンションの売り希望、買い希望ともほとんどなく、動きが少ない。(大手不動産業者) ・奈良県の市況は、駅から徒歩圏の物件を中心に物件は動いているが、全般的には弱含みであり、条件が劣るバス圏の比較的地価規模が大きい中古住宅等は、中間所得者層の需要が少なく値下げしないと成約しない。当地区は立地条件が優るため、地価は横ばいと判断した。(売買仲介業者) ・今後、当地区では戸建住宅が5千万円台で供給されることが予想され、周辺の需給動向からすると総額の観点からやや割高感がある。しかし、当地区および周辺地区でのマンション販売が概ね順調に進んだことから、需要は底堅いものがあり、地価は横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0% 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、平成26年11月オープンを予定し都市型高層のショッピングセンター(売り場面積8.8ha 鉄骨造地上7階地下1階)が基礎工事段階に進んでいる。また、駅西地区では、駅前に高層ホテル物販商業ビルが平成24年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、競合の影響を懸念して対策が始まり、注視が必要であるが、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階での空きテナントはほとんどなくなっている。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欲も顕在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。背後地域では飲食系を中心に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 ※ 中心商業地域に進出したビルの空室はほぼ解消されつつある。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いるものの下落幅は小さい。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。
					前期  0% (横ばい)									F ※ 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。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	・岡山市の平成24年9月期の空室率は11.6%で対前期比0.5ポイント低下し、4期連続で改善した。市役所筋、桃太郎筋共に改善している。(賃貸仲介業者) ・桃太郎大通りのオフィスビルとマンション2棟がバルクで売買され、京都の投資会社が取得した。また、岡山表町のオフィスビルを広島の宗教団体が取得した。(賃貸仲介業者) ・百貨店の東側の駅周辺ブロックは飲食店舗主体で、需要は強く、強気相場である。供給物件はほとんどない。その他の地区でも関西圏からの投資による有望物件の買い圧力が強い。(売買仲介業者) ・オフィス家賃は下げ止まり傾向であるが、フリーレントが増え、長いものでは、18カ月もある。県外企業は本社推奨により新耐震ビルが標準である。一方、地場企業は、安さ優先で選択している。(不動産開発業者) ・天瀬で11階建の倉庫兼事務所を建設予定で、自社使用目的である。(大手建設業者) ・現在のところ、倒産件数は僅かであるが、予備軍は増加している。金融庁の方針で、再生ファンドを各県に作るように指導されている。金、人、口を出し、銀行本体での融資に難しい物件を対象に再生を勧める心づもりである。(金融機関) ・投資意欲は高まりつつあると感じている。取引があった場合は、相場水準よりも高い価格で売れることが多い。しかし、土地の供給は限定的で、目立った取引がないことから地価は横ばいと予測した。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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					—	—			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。将来的には白島新駅の建設によりさらなる利便性の向上が見込まれる地域であり、地価動向は横ばい傾向である。 当地区では都心型マンションの供給数は依然高水準を維持している。ただし、消費税アップ前の駆け込み需要を狙って建築を急いだ感もあり、今後のマンション用地需要についてはやや落ち着くことも予測され、将来地価動向については弱含みな面も見られる。プラス材料として白島新駅の建設が平成27年春開業を目指して開始された。このような状況から、当地区の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 当地区では大型マンション事業の2棟目が始動するなか、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。幹線道路近接の住宅地域で戸建住宅及び共同住宅の取引、幹線沿いの商業地域で事業用地の取引が把握できたが、全体としては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 東白島地区では大型マンション1棟が竣工前に完売となり、新たな大型マンション計画(232戸)が平成27年5月下旬竣工予定で始動した。その他上幟地区で総戸数55戸のマンションが平成26年1月竣工予定で建築中である。大量供給による競争激化、調達コストの高騰や消費税のアップなど、中長期的には懸念材料があるものの、当期においては、周辺でのマンション販売は概ね堅調であり、マンション分譲価格は横ばい傾向である。
					前期  0% 横ばい									※ H 前期は当地区において新築の賃貸マンションの供給が見られたが、当期においては目新しい動きはなかった。前期からの継続募集の物件は30～40㎡程度の単身者向けの供給が主となったが、周辺地域における新規賃料水準に大きな変動はなく、当地区における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								・消費税の税率引き上げ時期までの販売目標戸数を達成するためのマンション素地需要は概ね落ち着き、現状は様子見の感がある。マンションの供給過多は予測できるが、当地区は売出分譲価額が多少上昇しても需要があると期待できる。(不動産開発業者) ・マンション供給過多で、売出分譲価額の設定も慎重とならざるを得ない状況下であるが、ブランド力のある当地区は需要が底堅い。JR山陽本線とアストラムラインの結節駅となる白島新駅の開業時期がもっと近づくと期待感が増えると思われるが、現状の不動産取引には表れていない。(大手不動産業者) ・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ため、マンション素地需要は一層弱くなる。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であるため、今後も人気は不変だと思われる。(大手不動産業者) ・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ため、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、売れ残りリスクも軽減されることから需要が集中するため、地価は当面やや上昇と予測する。(不動産建設業者)

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	0～3% 上昇									広島都心商業地域においては、オフィス賃料・取引利回りともに大きな変動は認められないが、店舗賃料は上昇傾向にある。当地区は広島を代表する高度商業地という稀少性等から取引は少ないものの潜在的需要は根強く、地価動向は横ばいからやや上昇に転じている。 当地区の紙屋町交差点周辺から八丁堀交差点周辺の間は、今後も中国地方随一の高度商業地域として商業施設の集積が進むと予測され、脱デフレ政策・金融緩和等に対する期待感とあいまって、将来的に地価は上昇傾向で推移すると予想される。	
						△	□	□	□	□	△	—	—		A ※ 当地区において取引は少ないものの、昨年春に広島を代表する大型複合ビル竣工、前々期の家電量販店ビルの竣工、当期の家電量販店改装オープン等により商業施設の集積が進み、地下街・アーケード街を含めた回遊性が増して来ており、当地区の土地の収益性の上昇に伴い、取引価格はやや上昇傾向にある。
															B ※ 広島都心部においてオフィス系の賃貸需要は低調であるが、住居系・店舗系の賃貸需要は好調である。当地区内では築浅の投資適格物件が少ないこともあり、投資家の期待利回りには大きな変化が見受けられず、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。
															E ※ 広島支店経済の縮小傾向及び当地区には金融機関・保険会社等の築古ビルが多いことにより、オフィス空室率は前期同様10%前後で推移している。一方で、東日本大震災後の耐震性の優れたビルへの移転需要も引き続き見受けられ、都心部のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。
					前期 0% 横ばい									F ※ 個人消費の持ち直し・商業施設の集積等により、当地区の紙屋町交差点周辺から八丁堀交差点周辺を結ぶ本通商店街の1 F 路面店の賃料は坪当たり30,000円から40,000円程度の水準にあり、需要が多い割には供給が少ないため、優良物件の店舗賃料は前期と比較して上昇する傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 5億円以内の投資物件に係る需要はあるが、築浅・耐震ビル等投資要件を満たすビルが少ない。(大手建設業者) ・ 本通背後の店舗に係る売買取引については、当初の売り希望価額はかなり高額であったが、周辺相場価格に落ち着いたものとなっており、市場実態より高い買込み等の取引は少ない。(売買仲介業者) ・ 郊外に所在する事業者が自社ビルを売却し、拠点を市街地中心部に移転する動きがみられる。新規賃料の下落傾向にも底値感がみられるが、上昇までは期待できない状況である。投資需要自体はあるが、投資適格物件がない状況である。メーカー、医療関係からの需要もある。(賃貸仲介業者) ・ 築浅ビルにおいても、高い水準の賃料が望めない。本通りの新規店舗賃料もやや下落傾向にある。地価は当面横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)									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。商業地の取引事例は少なく、投資環境に大きな改善も見られず、取引総額は少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。 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。マンション開発に係る素地需要は、緩和傾向にある。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想できるが、当地区への波及効果が顕在化するまでは長期間を要すると思われる。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 駅周辺では立地条件が優れる大規模地で稀少性の認められる物件については強い需要が認められ駅北の光町で取引が見られたが、当期は大規模な取引は見られない。駅周辺は開発計画が進捗しており、期待感はあるものの商業地の取引事例は少ない。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 ※ 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まだ大きく影響していない。当地区への影響は、駅前大橋を隔てることから、さらに弱まる。再開発におけるオフィス供給は少なく、将来的にもオフィスの供給過多が懸念される状況にはない。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。取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 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選好性が強い。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。築浅大型ビルは、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おり、空室率はやや改善傾向にある。駅北口の大型新築オフィスビルの空室は消化され安定的に稼働しており、自走式駐車場に底堅い需要が見られた。
														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								
						・ 駅南の再開発ビルが竣工しても事務所供給過多の状況までには至らず、現在の事務所市況に大きく影響しない。(大手建設業者) ・ 駅北の光町では、二葉の里再開発と広島高速5号線計画に伴う期待感による取引がみられるようになった。(売買仲介業者) ・ JR駅及びICへの接近性を優先する需要層がある程度認められる。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。さらにJR駅の南北通路が完成されると、需要に弾みがつくと期待できる。(賃貸仲介業者) ・ 球場東側の開発が進んでいるが、商業施設が竣工、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。会員制倉庫型店については、他県での出店例をみても周辺への波及効果はあまり期待できない。(大手不動産業者) ・ 駅前再開発により地価上昇も期待されるが、効果が現れるには長期間を要すると思われる。市況は横ばいで、地価も横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									中心商業地の賑わいも商店街内の複合商業施設のオープン等により一部改善されたが、その周辺部に影響を及ぼすまでには至っていない。中心商業地に対する需要は減退したままで、依然取引が少ない中、地価動向は前期と同様に緩やかな下落傾向で推移している。 丸亀町再開発地区による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、さらに競争が激化する中で、当地区の地価の将来動向は値頃感も出てきており、下落傾向は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引き続き少なく、売り、買いの価格差が縮まらないまま取引が成立せず、様子見状態が続いている。底値感も出てきているが需要は依然弱く、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※ 築年が古い中古ビルに対する投資家等の見方は依然厳しく、投資向きの不動産市場も改善されないまま、空室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※ テナント需要は引き続き弱い状態で、空室率も改善されていないが大きく悪化する状況ではない。築年の古いビルや、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・継続賃料は若干下落している。
														F※ 郊外型大型店舗との競争も依然厳しく消費、売上高とも弱含みの下落傾向で、再開発地区を除き郊外への移転流出傾向が続く中、中心部の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														
・丸亀町商店街の店舗は、1階の空きがほとんどなくなっている。賃料もあまり下がっていない。(売買仲介業者) ・融資の条件及びスタンスは変わっていない。新規の運転資金、設備投資等への融資は依然として少ない。老健施設、医院等の融資は増えている。資金需要として、太陽光パネル、住宅のリフォーム等は伸びるであろう。(金融機関) ・中心部のマンション用地の需要はあるが、売却される用地が少ない。取引された場合は高値がついている。(売買仲介業者) ・中心部の取引はほとんどなく、また、長引く景気の低迷により不動産の需要は低迷しているため、しばらくは地価はやや下落傾向にあると予測する。(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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									郊外型大型SCへの客足の流出は歯止めがかかっていないが、都心型コンパクトマンションへの需要の高まり及び店舗・オフィス・マンションの複合型ビル開発への期待等中心商業地活性化の動きも少しずつ出てきており、地価動向は底値感の浸透から、下落が継続しているものの下落幅の縮小傾向が続いている。 当地区は市駅前と並び中心商業地の代表的地区であり、潜在的需要は強いものの、地方経済の落ち込みの中、不動産投資意欲は減退したままであり、地価の将来動向は下落幅の縮小傾向のまま引き続き下落すると予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 中心商業地においては取引件数は依然極端に少ない状況が続いている。当地区は市内随一の繁華な地区であり、売り手も買い手も様子見の膠着状態が続いているが、売り値を1割程度下げないと取引が成立しづらい状況にあることから、取引価格は小幅ながら下落傾向にある。
														B ※ 空室率はやや改善しているものの、特に中古ビルでの空室リスクの高まりから投資家の見方は厳しく、不動産投資市場は冷え込んだままで変化はなく取引利回りは横ばいである。
														E ※ 中心部で徐々に複合ビルでのオフィス供給が予定されており、新規ビルの賃料は値下げすることなく決まりつつあるが、中古ビルが賃料の値下げで空室率を維持する方向にあり、全体的にはオフィス賃料は下落傾向が続いている。
														F ※ 中心部での賃貸市場は店舗需要がオフィス需要を上回っているものの、客単価の低い業態の店舗が主流となってきたため、依然、店舗賃料も小幅ながら下落傾向にある。
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														
・ 県内経済は昨年前半は消費を中心に持ち直しが続いたが、後半は、生産活動や消費で動きが弱くなって足踏み状態となり、大きな変化のないまま地価も横ばい状況が続いている。(金融機関) ・ 中心商業地の土地取引は極端に少なくなっており、売り手と買い手の希望価格差が埋まらない状況で膠着状態が続いている。(不動産関係団体) ・ 中心商業地での都心型マンションの需要は高まっているが、マンション用地の確保が難しく、そこから外のエリアでのマンション分譲を今後とも展開していく。中心商業地は底値感が浸透してきており、地価は横ばいの状況にある。(マンションデベロッパー) ・ 当地区への飲食関係店舗の進出が活発化し1階店舗はほとんど埋まってきた。ネイルサロン等の健康美容関係店舗の進出も見受けられるが、賃料は下落した現状のままで今後も全体的に横ばいの見込みである。地価の将来動向も概ね横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	▲ 0～3% 上昇 前期 0% 横ばい	△	□	□	□	—	—	□	□	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。特に来年秋の消費税増税に伴う駆け込み需要に応えるため、現段階でのデベロッパーの取得需要は強まっている様子である。従って、現在のマンション開発適地は売り手市場の状況となり、地価動向は上昇に転じている。当期はマンション素地の取引が確認できたが、マンション販売の好調さを反映してやや高値での取引であった。マンション業者は素地取得に積極的な姿勢を維持しており、マンション販売が好調である間は、将来の地価動向は緩やかな上昇を迎えると予想される。
														※ A 1,000㎡程度のマンション開発素地の取引が確認されたが、取引価格は周辺相場をやや上回る水準であった。このほか、戸建住宅用地の取引が数件確認されたが、周辺相場と同水準ないしやや同水準を上回っていたことから、取引価格は上昇に転じている。
														※ 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（専有坪単価200万円超）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供給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、法人契約の借上げ社宅については、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														
・株価が上がっているなどの理由から、大濠地区のマンションのメインターゲットである富裕層が購入しやすい状況にあり、もうしばらくマンション販売は堅調に推移すると見ている。（不動産開発業者） ・大濠地区の土地売買はほとんどないが、デベロッパー各社の土地購入意欲はまだあり、最終需要者への販売状況も堅調なため、高い価格での土地取引が成約する可能性はまだあると見ている。（住宅販売業者） ・大濠地区における賃貸市況については、供給面では新築及び築浅物件が少ない一方で、需要面では底堅いニーズがあることから、物件によっては賃料の上昇傾向も見受けられ、入居者の退去後に入居者募集をかける際、従前の賃料よりも高い賃料水準で募集するような物件も出てきている。（賃貸仲介業者） ・消費税増税時期が流動的になり、需要者はやや冷静になっているものの、やはり増税前が売りやすいため、増税前のマンション適地であれば、地価は現状同様にやや上昇傾向が続くと予測する。（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。

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい									当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が続き、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平成24年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。賃貸市場はやや停滞気味だが、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。 ファンドバブル期に開発された大型事務所ビルが相次いで売買されており、低金利が持続しているため不動産投資市場は引き続き堅調に推移すると見られる。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。同11月にも中洲で100億円近い事務所ビルの取引があった。売買については当期も活発である。引き続き、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、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														B ※ 中州5丁目の事務所ビルの大型取引について、取引利回りはネットで5%台であった。天神地区の要求利回り(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。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ オフィス賃料は、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、オフィス賃料は横ばいが続いている。ただし、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10%台となっている。
													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状況に変化はない。そのため、店舗賃料は横ばいである。	
					 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					・ 明治通り沿いのオフィスのビルのうち築浅のビルは稼働率・成約賃料とも安定しているが、旧耐震のビルは苦戦しているビルも多く、全般的には回復基調とまではいえない状況である。(賃貸仲介業者) ・ オフィス市況では、成約に至る条件としてフリーレントが定着しているものの、空室消化に伴って、低廉な賃料等で入居しているテナントの更新や入替のタイミングで賃料を上げている事例も散見される。既にまとまった面積が確保しづらいつつ状況となってきたため、緩やかではあるが、オフィス市況は改善方向へ進んでいくと思料する。(不動産開発業者) ・ 天神地区における店舗市況については、天神西通りを中心とした不動産開発が一段落している状況で、その他目立った動き等もなく、市況としては落ち着いた状況にある。(金融機関) ・ 天神西通り境界は元気な印象であるが、本格的な市況の回復は明治通りの再開発が具体化してからと考えている。したがって、今後も地価は横ばいと予測する。(投資運用業者)									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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、裁判所等の移転と警固断層問題から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やや下落で推移した。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(1㎡当たり1,000,000円位)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地位は、裁判所等の移転と警固断層の問題からやや低下しており、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、天神に近い明治通り沿いで高値の事務所ビルの売買が見られた。当地区は代替・競争関係にある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く、投資適格となる築浅のAクラスビルが少なく、また、警固断層を抱えていることから、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1万円以下まで下落している。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0.3%程度下落している。高等裁判所等が中央区六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退する可能性が高く、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は以前よりやや改善しているものの、デフレによる客単価の下落と春日地区等との競争により居酒屋・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・赤坂地区の地価が全般的に下落基調にあることは変わらない。建物を建てても採算がとれないため、駐車場として利用されている土地が増加している印象がある。(不動産開発業者) ・大名地区の店舗の市況は良くなっていない。貸主側と借主側の希望賃料に隔たりが大きく、なかなか決まらない状況が続いている。成約したとしても低い賃料水準とならざるを得ず、市況感は悪い。2階以上の店舗はさらに厳しい状況である。(賃貸仲介業者) ・赤坂・大名地区ともにオフィスや店舗より、住宅市況が活発な印象である。(投資運用業者) ・大名・赤坂地区ともにオフィスや店舗に関する賃料の下落が続いており、この下落基調は当面続くことが予測されるため、地価はやや下落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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区の利便性の高い商業地域を中心に地価の上昇傾向が続いている。博多駅リニューアル効果により、博多駅にビジネスだけでなく、ショッピング客も大幅に増大したことから、駅周辺においても人の流れが多い。この傾向は、今後しばらく続くものと思料する。 九州新幹線の開通等による当地区での土地需要は、依然強く、取引価格も上昇傾向にある。特に、ホテル用地の需要は強く、引き合いも多い。以上から、今後もしばらくは、地価の将来動向は上昇傾向にあるものと予想される。	
														A ※	取引価格については、前期と同様に路線価を大きく上回る取引が増えており、上昇傾向にある。特に、商業利便性に優れる稀少性の高い大型物件については、高値で取引される傾向がある。取引件数については、前期とほぼ同じ程度である。
														B ※	取引利回りは、概ね前期と同傾向下にあり、横ばいで推移している。ただし、今後の不動産市場に対する経済政策等如何によっては、大きく利回りが変動する可能性がある。
														E ※	博多駅周辺のオフィス賃料は、前期と変わらず、ほぼ同水準の横ばいで推移している。同地区において、新築ビルの建設はないため、賃料水準を上昇させる要因は見られない。一方、オフィスビルの空室率については、前期に比べて若干改善されている。理由は、解約がない中、新規分室や拡張移転などの大型需要が見られたためである。
					F ※	店舗賃料については、前期と同程度の賃料水準を維持し、横ばいである。依然として、博多シティビル内の店舗賃料水準は、周辺賃料と比べて割高であるものの、周辺店舗賃料に影響をあまり与えていない。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
・ 当地区の空室率は改善傾向であるが、成約しているのは築浅のビルが中心である。耐震性に対するテナントの関心が強く、旧耐震で耐震補強工事を行っていても敬遠されるため、古いビルはいずれも苦戦している。（賃貸仲介業者） ・ 博多駅周辺の取引は、小中規模のものが中心であるが、取引が活発化している印象はない。事務所ビルの売買は少数で、投資用ワンルームマンション又は賃貸マンション用地として、駐車場が取引されるケースが多い。（投資運用業者） ・ ビジネスホテルは、筑紫口及び博多口でそれぞれ不動産開発業者等による新規参入があるが、それらの他にもビジネスホテル用地の引き合いが依然として多い。（不動産管理業者） ・ 博多郵便局及び隣接するオフィスビルの建替え計画が具体化していることから、期待感が大きくなっており、取引自体も活発化していくと予測されるため、地価について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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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。週末を中心に相応の人通りがあるが、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おり、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2年弱が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、桜町地区の再開発事業も具体的な動きに乏しく、また地元地方銀行本店が移転中であるが、現在のところ影響はない。賃料下落に伴う需要減や取引利回りが上昇していることから下げ圧力は強く取引価格は下落基調にある。
														※ 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、コールセンター等への賃貸需要はあるが、ニーズを満たす物件が少ないことから当地区のオフィス賃料は下落傾向にある。募集賃料は若干持ち直しつつあるものの、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。空室が比較的多く、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														
・取引そのものは多くないが、取引に際しては相場どおりの価格で成約することが多く、需給は均衡していると思われる。(売買仲介業者) ・店舗・オフィスに関しては、老朽化したビルが多く、これらの物件は収益物件としての市場性がない。建て替え時期にある物件も、賃料下落や空室率の高止まりから、建て替え費用を賄えずそのままになっている。(大手建設業者) ・政令指定都市となったことの効果については、コールセンター需要やコンベンション等の問い合わせは増加していると聞いているため、やはりプラスの効果があったと思う。ただし、これらのニーズに合致した物件がないのが問題である。(シンクタンク) ・再開発の機運はまだ高まっておらず、それ以外には地価に影響を与えるような開発等がないため、地価は当面横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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									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たが、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、新幹線効果も薄らいできていることや、駅前に面する地域には目立った売り希望物件もなく、土地取引の動きも表立って見られないため、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、市街地再開発準備組合が公募していた協力事業者に、東口の大型再開発ビルを手懸けた企業が決定し、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。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に現れない状況等であり、近隣地域の隣接地域である電車通りや背後地域の最近の事例価格等から見ても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は新幹線効果も特に顕著でなくオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。飲食店を中心とする店舗には需要があり、地元有名居酒屋が東口の電車通りにテナントとしてオープンしたが、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、市と立地協定を結んだ企業の入居も決定し、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・利便性を求めている入居が見られるが、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。
					前期0%横ばい								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、駅東口は西口に比べて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														
・ 需要があるのは空店舗のない駅前一等地のみという状態が続いている。一等地の外側に位置する周辺部には空店舗が見られるものの、周辺部は商業地としての広がりが少ないため、店舗需要は弱く、小規模の飲食店等がポツポツと開店している程度である。(賃貸仲介業者) ・ 当地区や鹿児島市南部郊外(東開町・宇宿等)の主な商業集積は、いずれも鹿児島県外資本の進出であり、地元の事業者が潤っている実感は乏しい。(金融機関) ・ オフィスについては、コールセンター等を除けば、駅前であっても駐車場を必要とするテナントが多く、希望条件に合うビルが少ないため、成約に至らないケースが多い。(売買仲介業者) ・ 新幹線開業や駅前の開発により以前より良くなっているのは確かであるが、変化の程度は穏やかであり、今のところ周辺にまで波及効果を及ぼすような施設が少ないことから、地価の動向についても大きな変化はなく横ばい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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	△	—	—	那覇市内全体の商業地の地価は、市内で活発に行われている再開発事業や道路整備事業等の影響から上昇傾向に転じている場所が多く見られる。那覇市内の土地取引件数も、把握している8月時点件数を年に換算すると対前年比で増加しており、取引が活発化していることを示している。当地区は、更地が無く、供給が少なく土地の成約事例はほとんど無いが、新都心地区に仮移転していた那覇市役所本庁舎が泉崎に戻ることや、久茂地交差点に県内大手新聞社本社ビルが竣工したこと等が、当地区の収益性に寄与することが見込まれ地価は上昇で推移している。 那覇市内の土地取引件数がやや上昇傾向にあること、県内の景気が回復してきていることなどから、当地区の地価の将来動向は上昇傾向で推移すると予想される。この動きは、店舗・飲食店の収益性が安定的に推移することが見込まれるため、当分続く可能性が高い。しかし、外国人観光客の減少リスクに注視する必要がある。
														※ A 中心商業地の取引価格については実例を見ると、若干の上昇傾向が認められる。億単位の大きな取引の成立も見られる。県内の景気指数が回復傾向にあることから、収益性が回復し、取引価格が上昇傾向に変化している。那覇市内において、牧志・安里第1種市街地再開発事業、モノレール旭橋駅周辺地区市街地再開発事業等の事業が進捗しており、市内中心部の収益性は向上している。
														※ B 当地区の取引利回りは、前期と比べて特に変化はなく横ばい傾向である。中心商業地の利回りは周辺部の商業地に比べると低くなっており、純利回りで6.0%～6.5%程度である。周辺部の商業地になると、築年が5年程度の物件で、粗利で8.5%～10%、純利回りで7.5～9.0%程度となっている。
														※ E 業者取材によると、県外企業の支店需要に力強さは見られず、相変わらず問い合わせは少ない。全体的に、オフィス賃料は、前期と同様であり、変化は見られず、低位安定である。業者間で、オフィス賃料はこれ以上下落しない底値に達したという意見と、景気の動向によってはまだ下がる可能性があるとの二者の意見に分かれている。当地区については、周辺に比べ空室率が低く、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、空き店舗が少なく規模の小さな店舗の単価はやや上昇も見られるなど堅調に推移している。入域観光客数は順調に対前年比で増加を続けており、10月に一時的に減少した外国人観光客も、11月にはプラスに転じている。景気及び観光入域客等の状況を背景に、当期の店舗賃料は上昇傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
・ オフィスに対する賃貸需要に目立った変化はなく、比較的安定している印象である。既存テナント退出の動きもそれほど見られず、大規模ビルの新規供給が一巡すれば、マーケットは落ち着きを取り戻すと考える。店舗については、飲食系企業からの需要は依然堅調であるが、物販・サービス系企業による需要は低調である。(不動産管理業者) ・ 那覇市中心部は既に過密で空地が非常に少ないため、商業地の新規の土地取引は非常に少なく、建築・改築に伴う資金需要も低調である。融資需要の中心はアパート建設・マンション建設が活況である郊外部にシフトしている。(金融機関) ・ 国際通りで大規模商業施設売上のニュースがあったが、全般的には那覇市中心部における商業用地の土地取引は低調である。賃貸店舗の引合いについても、平成24年前半は好調であったが、後半はやや減速したとを感じる。ただし、直近で土地価格・賃料水準が大きく変動したとは感じない。(中小不動産業者等) ・ オフィスはIT系企業等による需要によって堅調であり、今後もこれらの需要が中心になると思われる。店舗は、那覇市役所・新聞社ビルが稼働すれば就労人口も増加し、需要は増加すると考える。地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(不動産管理業者)														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)							—	—	外延部では取引や引き合いが増加するなか、当地区においても地価の上昇気配は含んでいるが土地取引に価格上昇を示す動きはなく、店舗賃料及びオフィス賃料は下振れリスクを含むものの横ばいで推移しており、総じて当期の地価動向は横ばいで推移している。 市役所の移転や隣接する真嘉比地区との競合及び周辺街路への需要の移動から、店舗・オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性もあるが、複合商業施設に隣接する高層マンションの分譲が開始されたこともあり当地区の地域活性化も見込まれ、その効果を注視する必要がある。当地区の供給物件において稀少性を反映した取引はなく、当地区の地価の将来動向はしばらくは横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—	A※ 当地区住宅地域や周辺幹線街路においては需要の増加から地価は上昇傾向にあるが、当地区においては取引が少なく稀少性は高いものの取引される価格はやや控えめな価格となっている。取引価格の上昇が認めれる取引はないため、当期の取引価格は横ばいで推移している。	
														B※ オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性があるものの、店舗賃料ともに現状を維持する状況で、取引価格も横ばいとなっている。投資用不動産に動きは見られず、今後の景気先行きを見据えて慎重な姿勢は崩れていない。また、売り急ぐ傾向も見られない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。	
														E※ 新都心地区と真嘉比地区とを結ぶ幹線街路が開通し、両地区との競合が活発化しつつあるほか、那覇市役所の移転に伴う久茂地地区への需要移動が懸念され、下振れリスクを孕んでいるが、現時点では顕在化していない。今後の需給動向を注視する必要がある。賃料は概ね現状を維持し、オフィス賃料は横ばいで推移している。	
														F※ 1階店舗及び低層階においての需要は堅調であるが、上層階は引き続き空室が残る。上層階及び立地の劣る地区との二極化が続いているなか、天久地区や安謝地区幹線街路沿い路面店への需要の分散などもあり、オフィス賃料同様下振れリスクを含みつつも、現状では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															
・ 商業地は坪100万円台前半の相場観で取引されているが、売物件が非常に少ないため、徐々に売手市場の傾向が強まっており、地価上昇の気配も見え始めている。住宅需要も堅調に推移しており、各銀行とも今まで以上に住宅ローンの営業に力を入れている。(金融機関) ・ 住宅地では取引もみられるが、商業地の売買成立は少なく、土地価格相場にも大きな変化はみられない。当地区に隣接する真嘉比地区では、新規出店等のために商業地を物色する動きがみられるが、土地所有者が売り時でないと考えている様子であり、成約件数は低調である。(中小不動産業者等) ・ 賃貸需要については、住宅に関する問い合わせは依然多いが、店舗に関しては市役所仮庁舎の移転等により商業地としての魅力が低下した地区もあり、問い合わせが減少している印象がある。売物件が少ないため、土地取引の成約件数自体は低調に推移している。(賃貸仲介業者) ・ 市役所仮庁舎跡地は当面は駐車場で利用することが決定しているが、売却されれば高値での取引が予想される。今後も地価は安定傾向で推移し、県内の景気動向によっては地価はやや上昇に転じると予測する。(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。

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

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

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

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.10.1～H25.1.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
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	やや下落
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月に当地区に所在する商業施設について道内企業が取得した程度であるが、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。駅直結の大型商業施設の進出による既存百貨店の動向が注目される。			

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			
				事務所は、賃貸の募集を中止するビルが出るほど空室率が改善しているが、需要はAクラスビルが中心で、事務所の賃料の水準は微騰にとどまっており、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(H24.10.1～H25.1.1)

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			
				東日本大震災及び原発事故による混乱から着実に回復しているものの、環境リスクに対する意識の高まりが窺われ、除染作業の遅延等のため中心部の売買市場は低調である。一方、原発・震災復興事業の拠点として当地区の賃貸需要は高まりを見せつつあり、事務所等の稼働率の改善により商業地の地価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			
				被災ビル等の跡地利用は暫定的な土地利用が多く、新規投資に慎重となっているため商業地の取引は総じて低調である。一方、復興事業が本格化する中、ビジネスホテル等の稼働率は引き続き高く、飲食店舗等の売上高も増加傾向にあり収益性が改善していることから、商業地の地価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、駅前は中高層の店舗・オフィス・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。店舗やオフィスの需要が少ない状態が続いていることから、家賃を大幅に下げてテナントを誘致する等、地区やビル間の競争は激化しており、このような賃貸市場の状況等を受けて新たな投資は極めて少ない状況が続いている。以上から地価動向は引き続きやや下落傾向で推移している。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地 区	宇都宮市馬場通り地区	地 価 動 向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
				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中心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。郊外型の大規模商業施設やロードサイド型店舗の出店等により、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(H24.10.1～H25.1.1)

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や隣接ブロックで県庁及び市役所の建替えが進捗しているため、新規の店舗・事務所床需要が見られるようになり、地価は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			
				駅前商業地域は地価上昇の兆しが見えつつあるものの、依然として取引が少ないため顕在化していない。路線商業地は引き続き人気が高く、上昇基調にある。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、やや上昇傾向にあり、従来に比べてやや規模が小さい住宅を志向する傾向が認められる。			

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	概ね横ばい
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スペックの良好な築浅物件を中心に需要が回復しつつあり、店舗も1階を中心に空室が埋まってきているなど、不動産市況は回復傾向にある。また、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いる。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るほか、建築中のオフィスビルで一棟貸しのテナント入居が決定するなど、需要は回復傾向にある。以上から、地価は概ね横ばいであると判断する。			

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るほかドラッグストアも散見され、J-REITを中心とした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(H24.10.1～H25.1.1)

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			
				鳥取駅前に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、大規模店舗の郊外進出は近時では少ない。大工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取市での事務所需要は縮小しており、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強めの下落傾向にあり、地価下落に歯止めがかかっていない状況にある。			

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	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			
				山口市との合併により喚起された事務所需要は減少し、店舗、事務所の家賃水準は停滞している。その他、駅前整備の期待感はあるものの、南方に位置する小郡都市計画事業小郡駅前第3土地区画整理事業地区内の商業地や北方の国道9号沿いの土地の価格水準と比較して立地条件を勘案しても割高感が認められる。			

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、郊外の大規模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。昨年の市立図書館のエリア内への移転オープン、ホテルのリニューアルなど、徳島駅前地区への集客対策が進んでいるものの、景気低迷・消費の落ち込みに打開策はなく、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(H24.10.1～H25.1.1)

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り、地価水準は下落している。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招き、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、前期と同様に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周辺の街路工事が進み、専門学校ビルやマンション等が建設中であるなど街並みが整いつつあり、地価動向は横ば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			
				尖閣問題等による外国人観光客の減少による影響は大きく、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入れ替えは進んだが、商店街中心部の核店舗の一つであった百貨店が撤退し、跡地が長期に渡って未利用であることは、商店街の吸引力を大きく弱めている。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みのやや下落で推移している。			

注視地区の地価動向 (H24.10.1~H25.1.1)

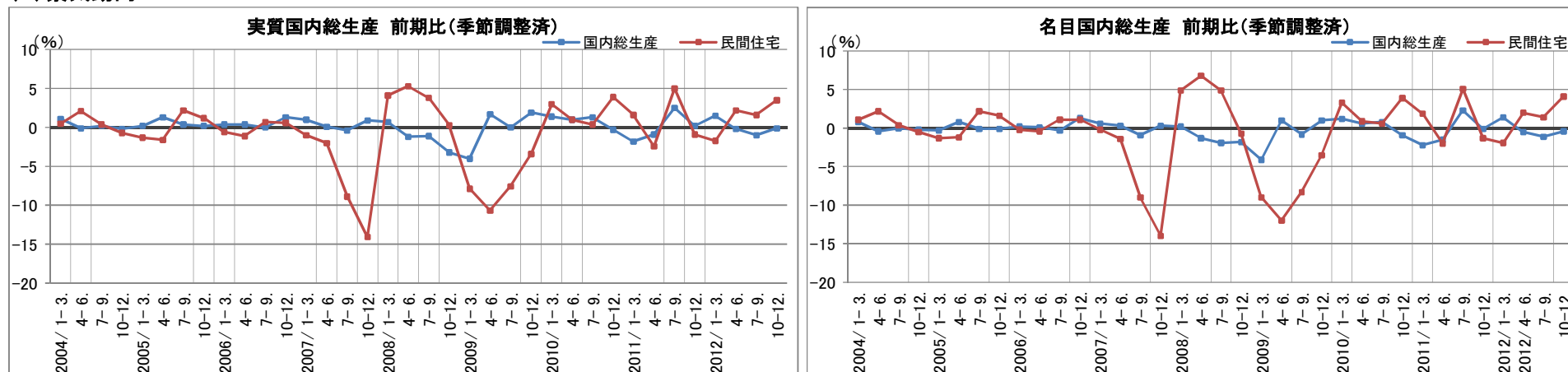


地価公示・都道府県地価調査と地価ＬＯＯＫレポートの制度比較表

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 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。	・ 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21回】平成24年第4四半期(平成24年10月1日～平成25年1月1日)
参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2012年10-12月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2011年1月～2012年12月)

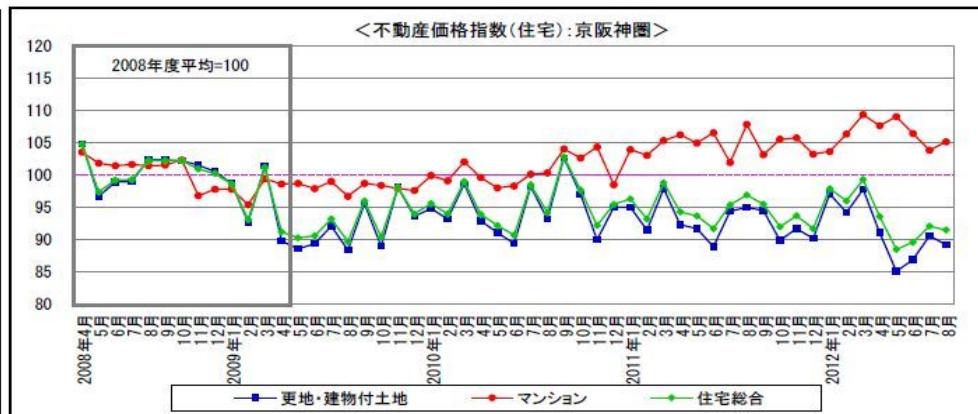
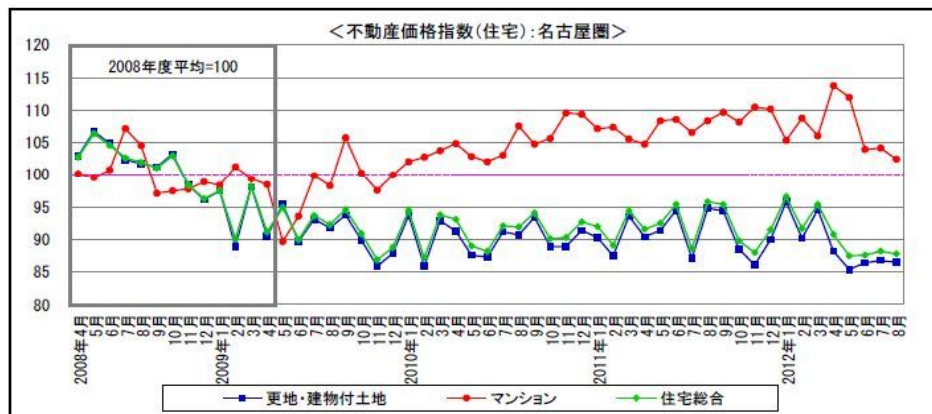
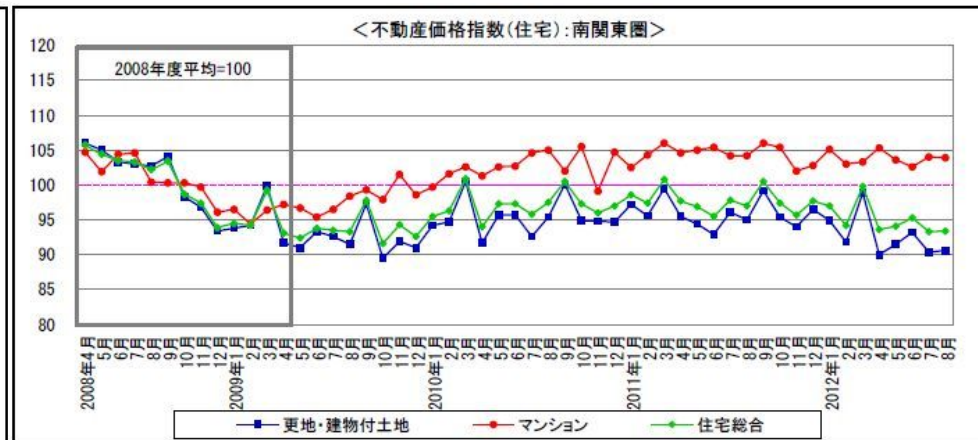
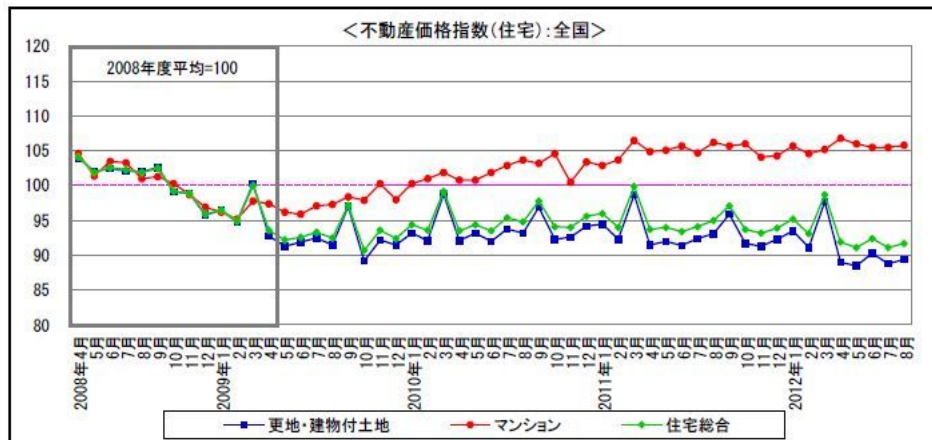
2011年

- 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。」
- 11月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」
- 12月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)



出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

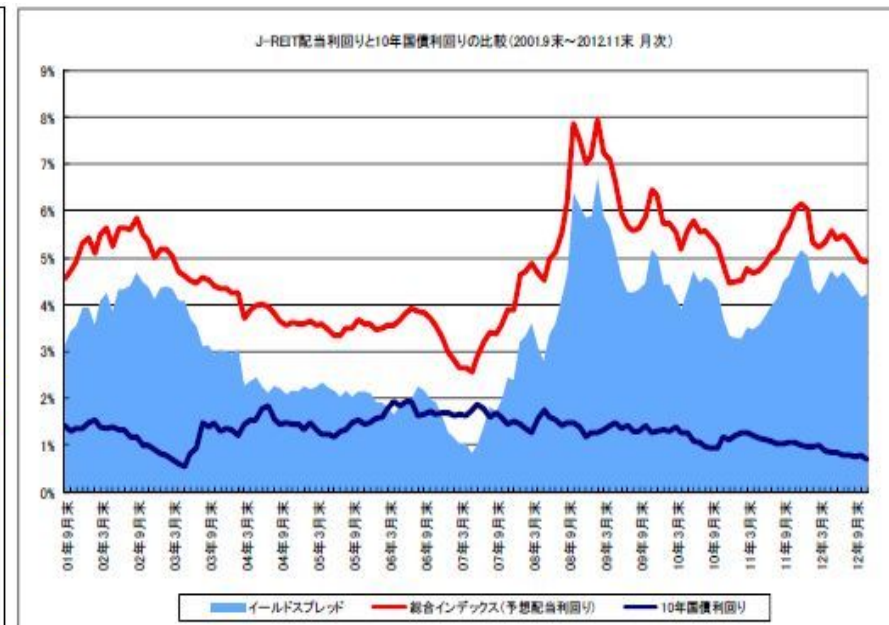
注1)2008年度平均=100とした指数である。

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

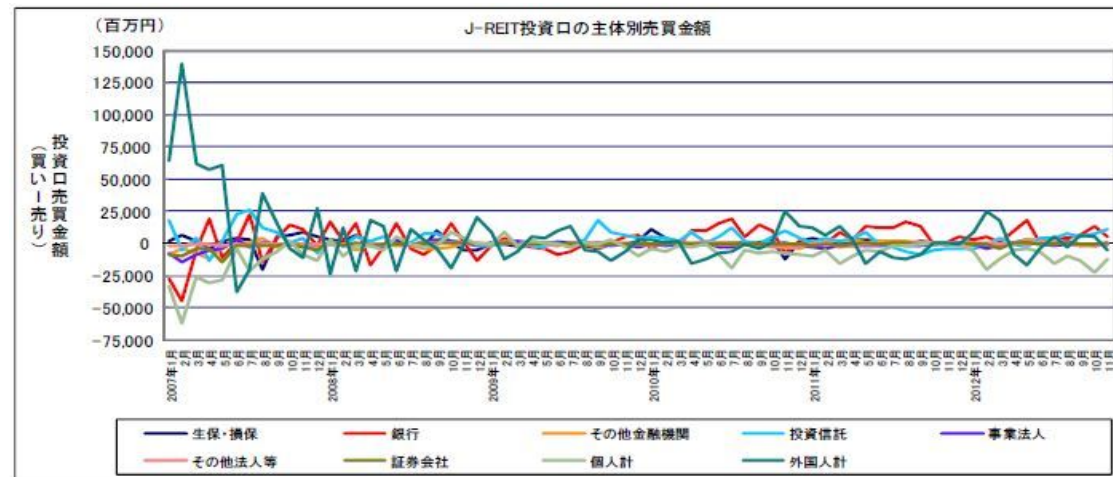
(3) 投資環境



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

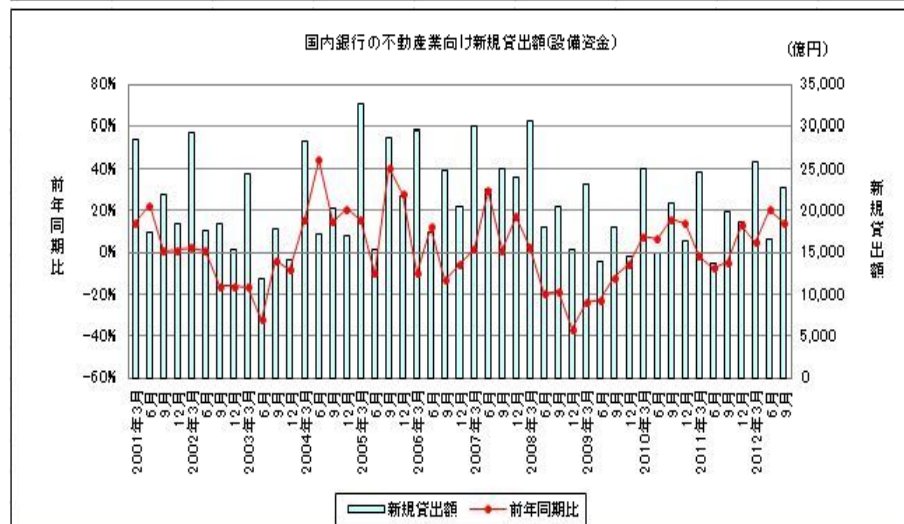


出典：「STBRI J-REIT Index」：(株)住信基礎研究所、10年国債利回り：日本相互証券(株)
注) イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

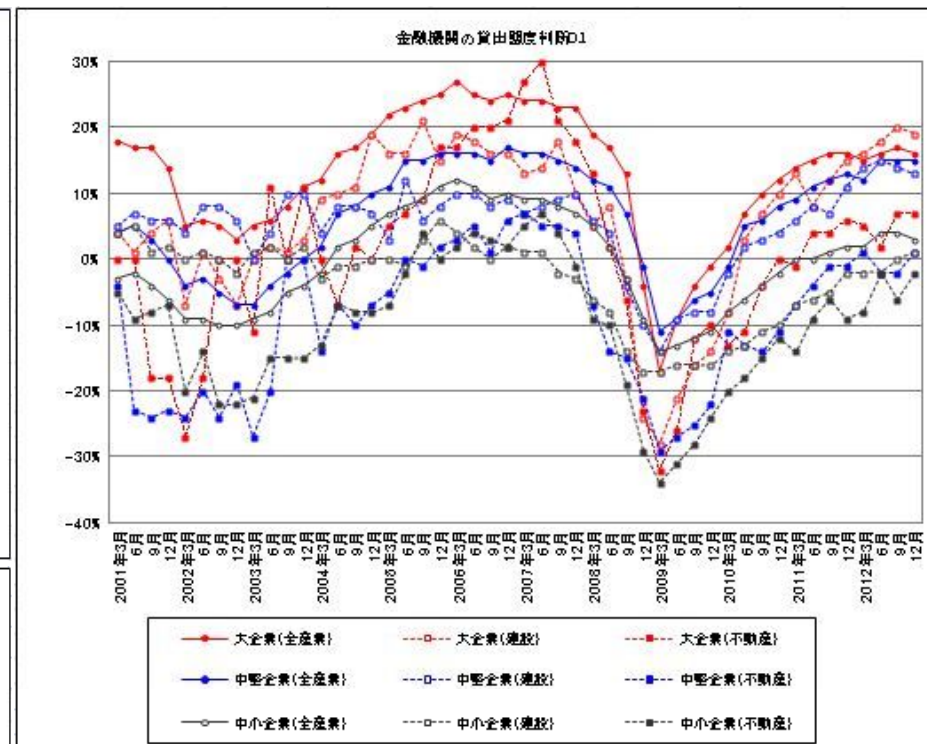


出典：(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

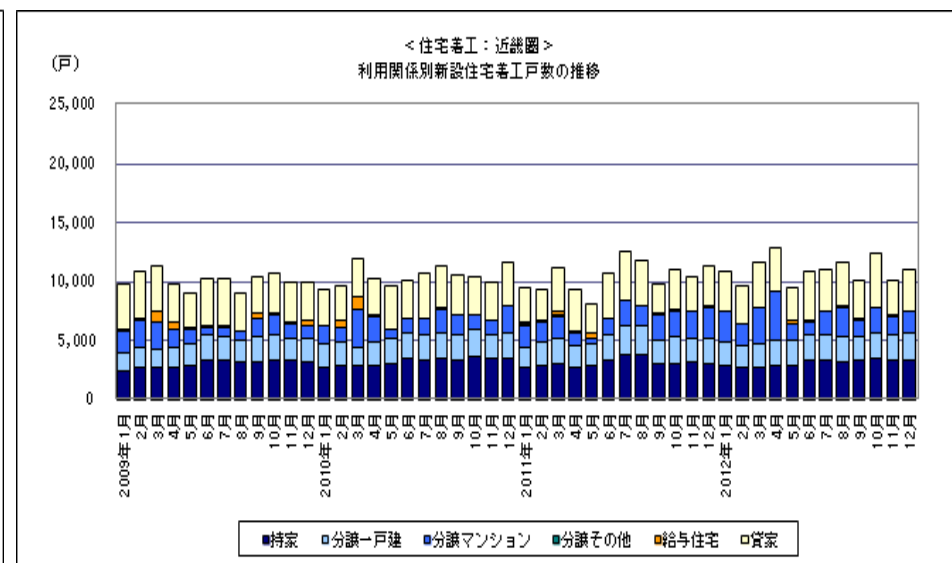
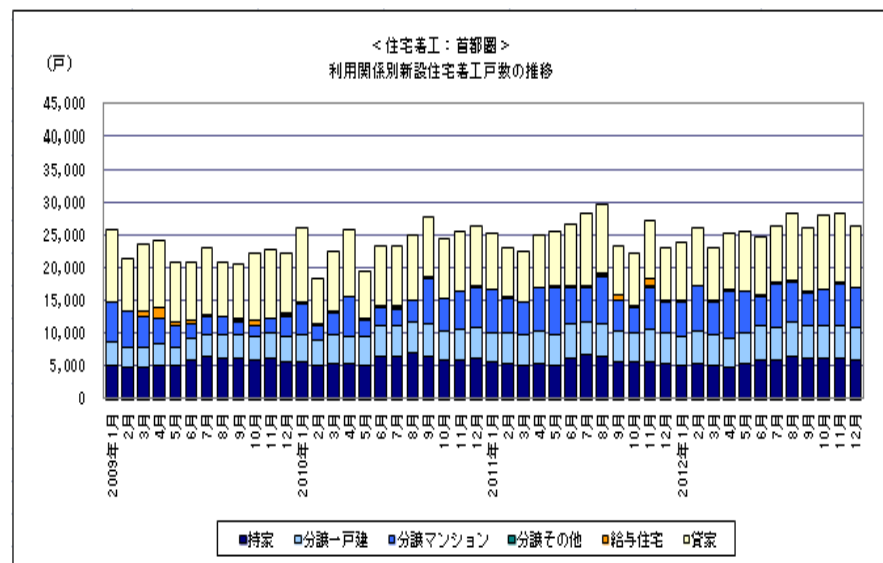
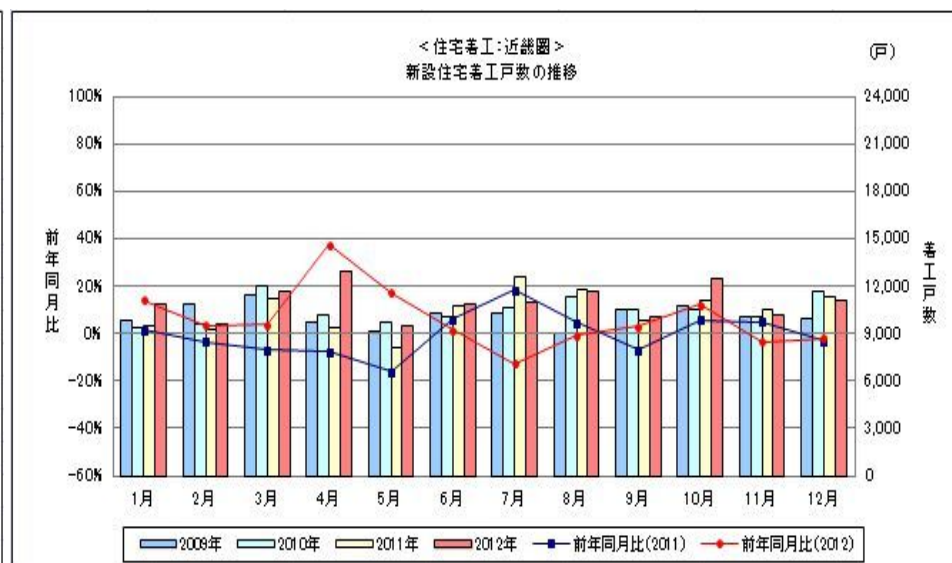
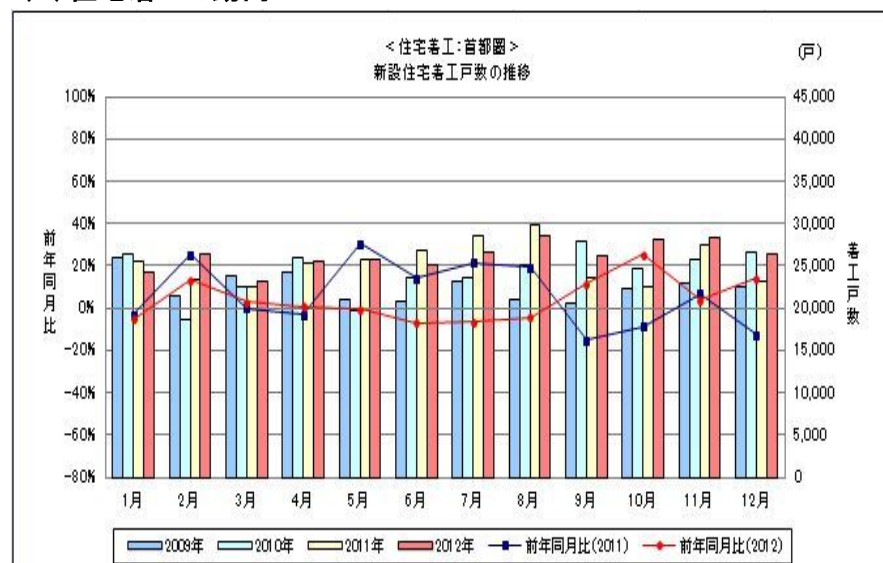


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



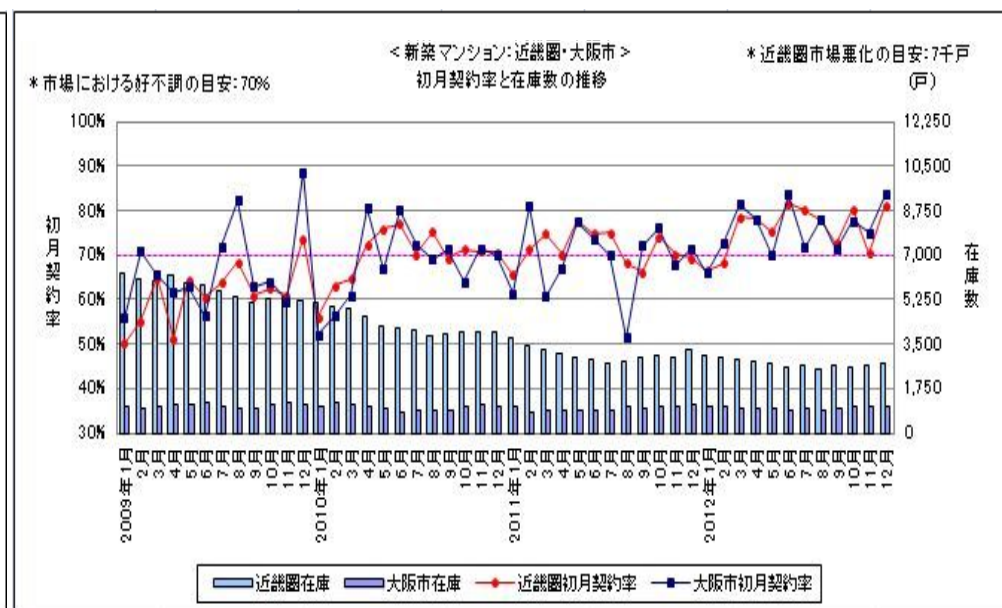
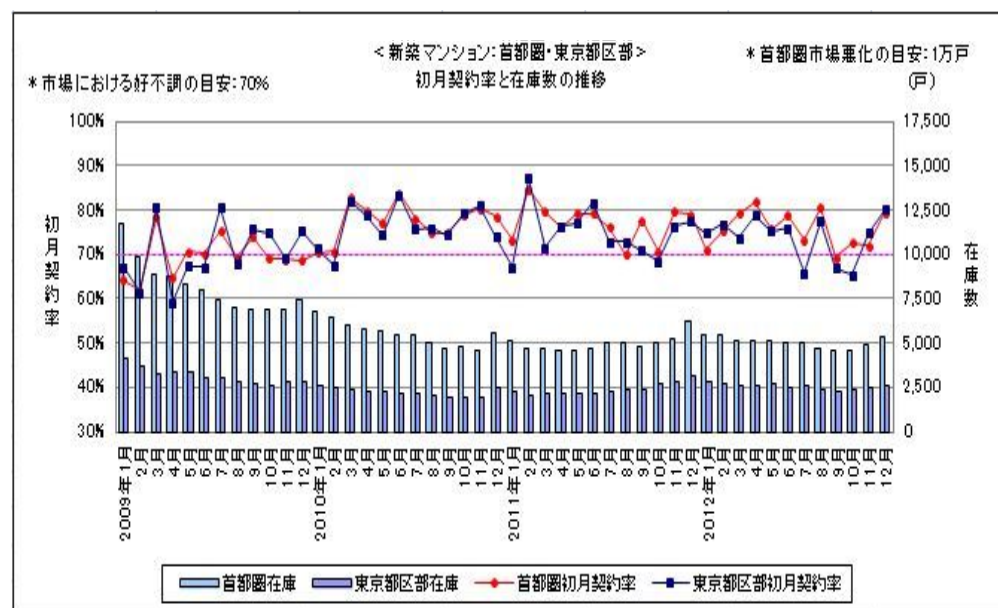
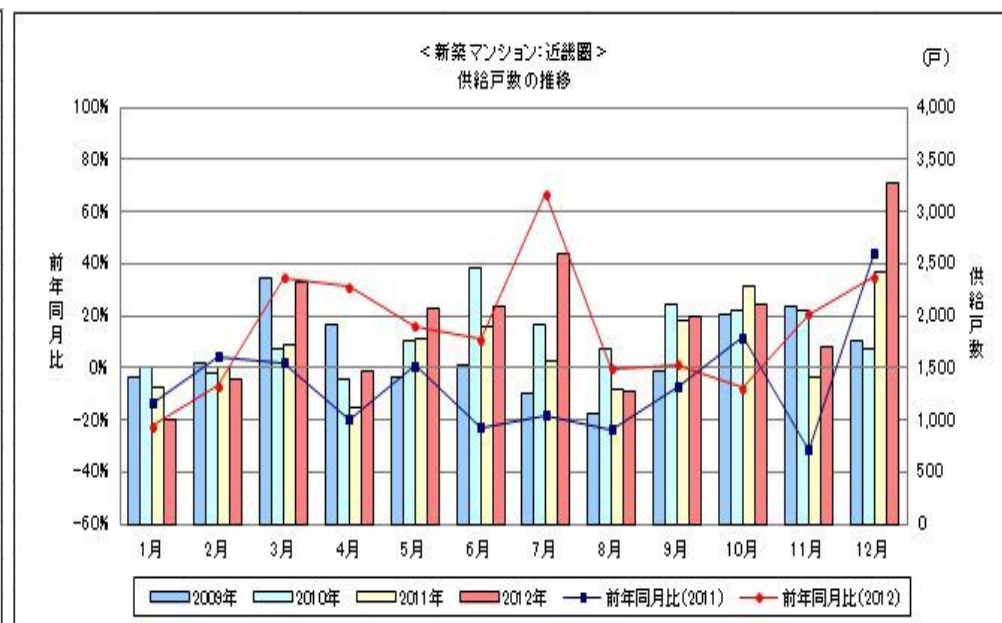
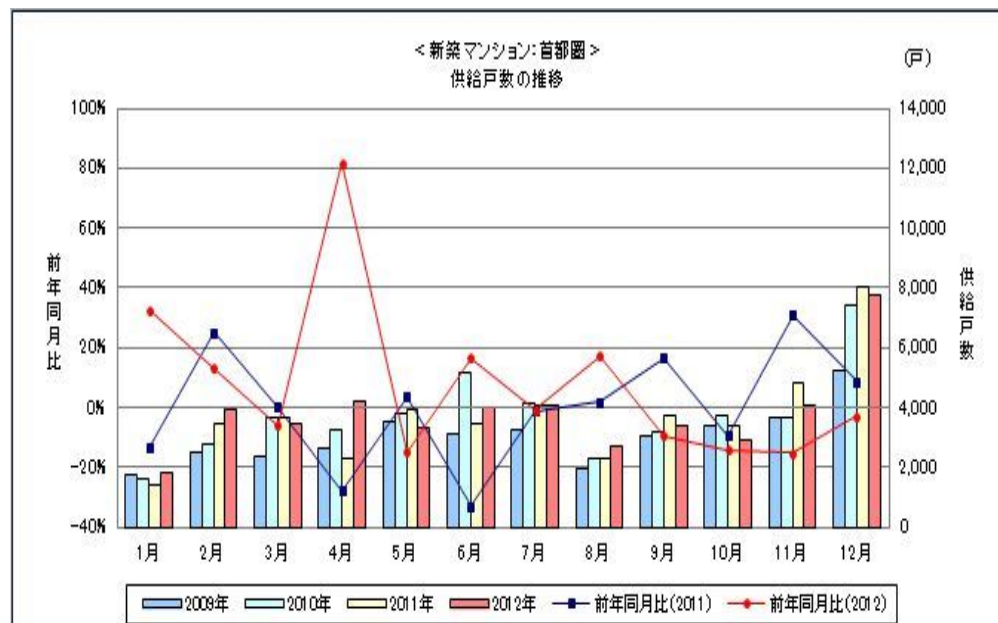
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向

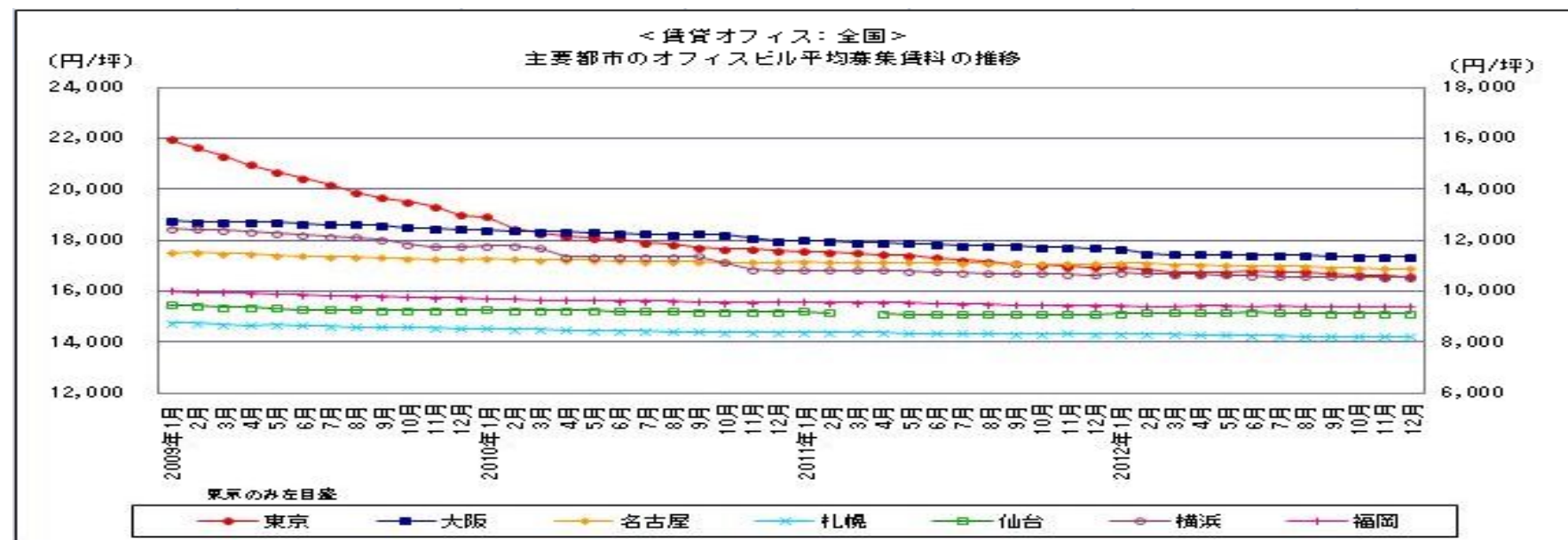
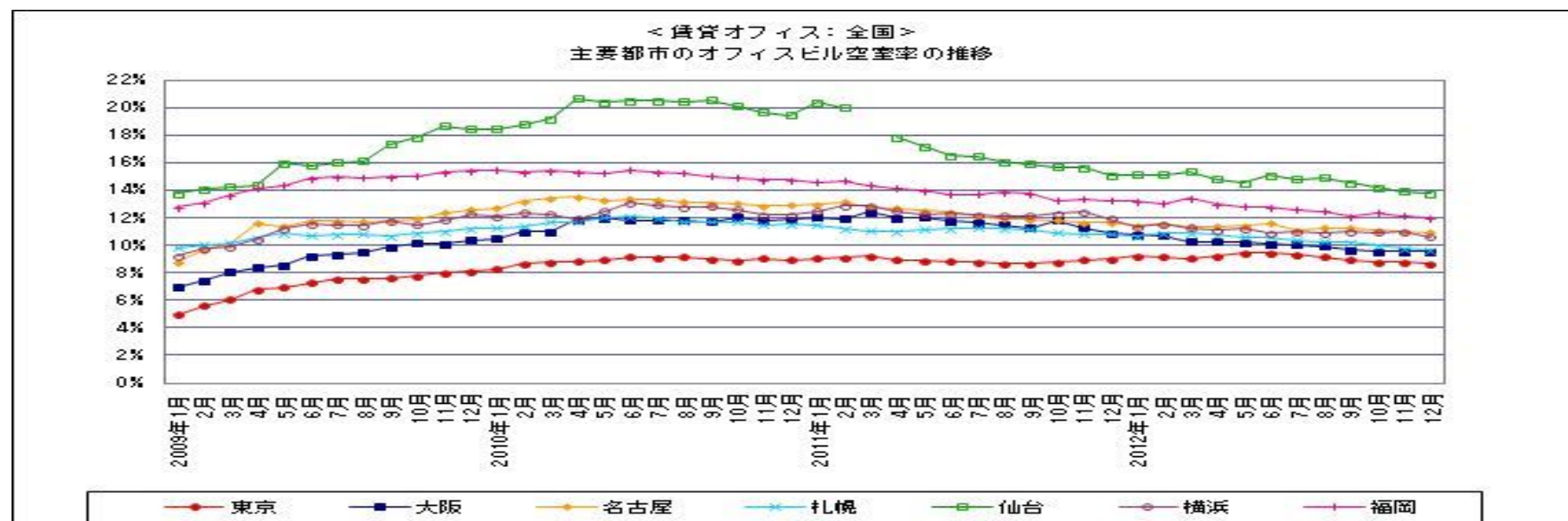


出典：国土交通省「建築着工統計」

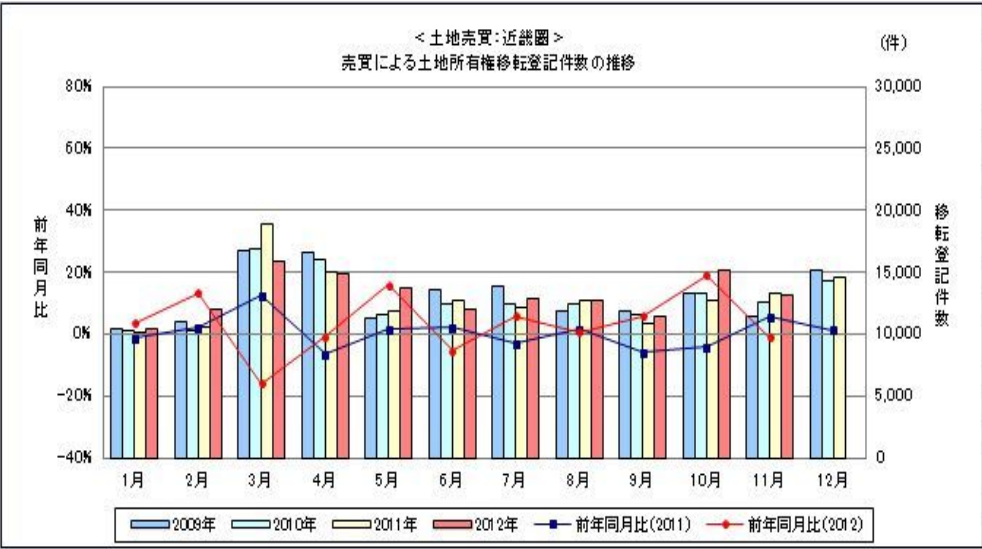
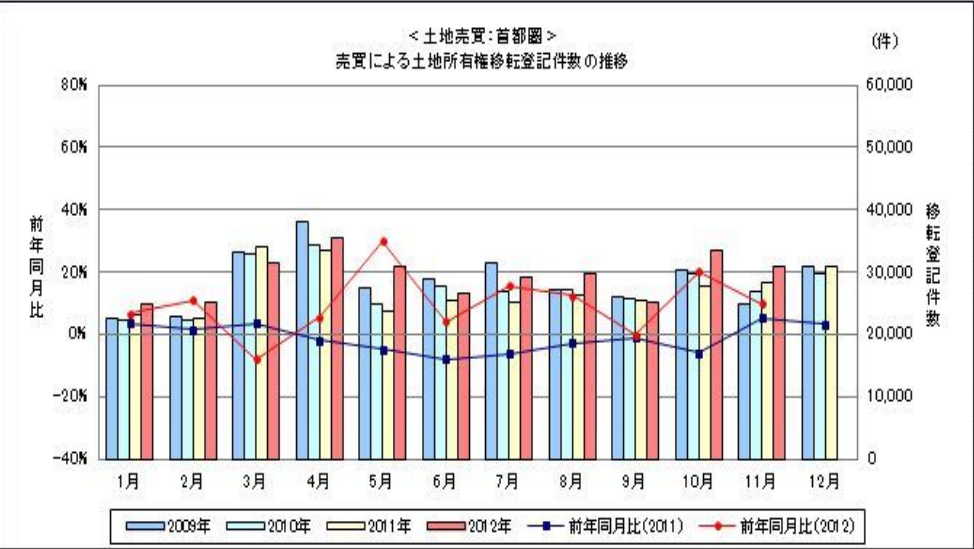
(6) マンション市場



(7) オフィス市場



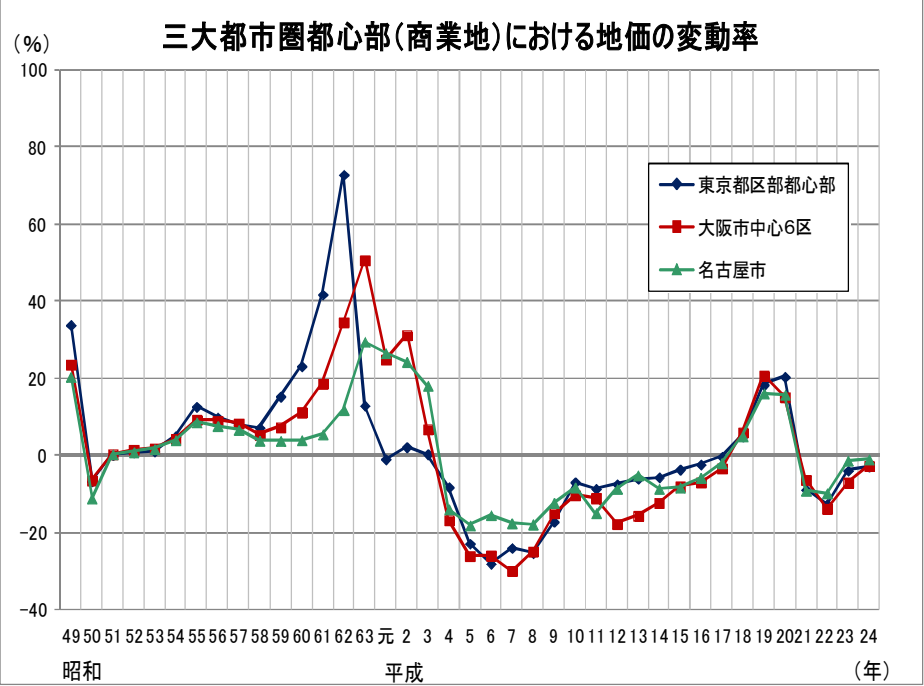
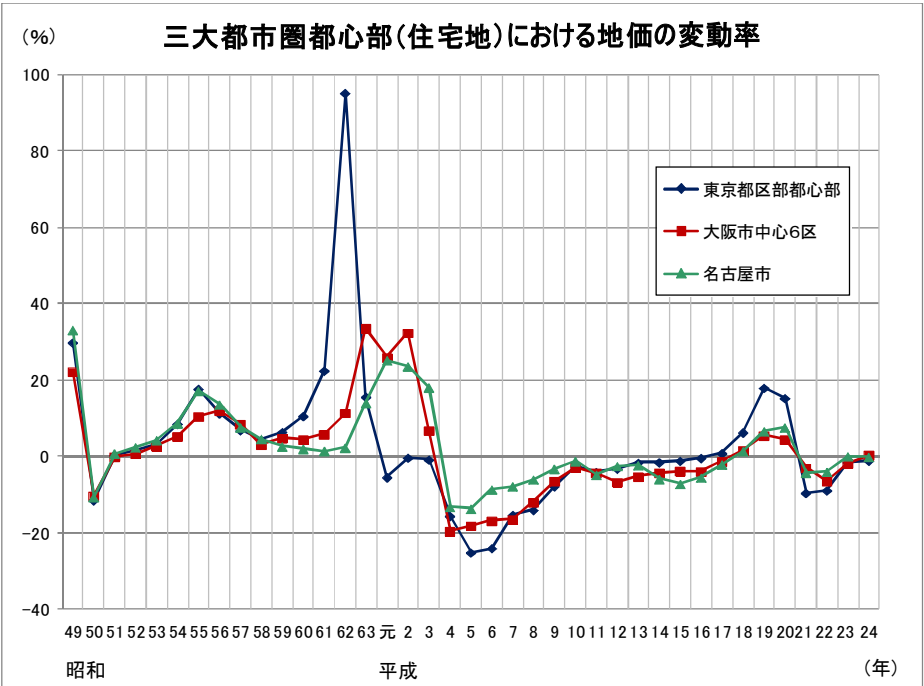
(8)土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(9)地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移



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

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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