

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第24回】平成25年第3四半期（平成25年7月1日～平成25年10月1日）の動向

平成25年11月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	10
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	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	27
宮城県	28
福島県	32
埼玉県	34
千葉県	40
東京都	51
神奈川県	103
長野県	116
新潟県	118
富山県	120
石川県	121
静岡県	122
愛知県	123
岐阜県	138
滋賀県	139
京都府	143
大阪府	155
兵庫県	175
奈良県	185
岡山県	186
広島県	187
香川県	192
愛媛県	193
福岡県	194
熊本県	198
鹿児島県	200
沖縄県	201
各地区の位置、利用状況等	203
その他の地価動向を注視すべき地区	207
注視地区の地価動向(地図)	212
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	213
参考資料	214

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。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）。

※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区（商業系地区）を軽井沢から長野駅前に変更した。

4. 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 25 年第 3 四半期(7/1～10/1)の主要都市・高度利用地 150 地区における地価動向は、上昇が 107 地区(前回 99)、横ばいが 34 地区(前回 41)、下落が 9 地区(前回 10)となり、上昇地区が 8 地区増え、全体の約 7 割を超えた。
- 上昇地区が全体の約 7 割を超えたのは、不動産投資意欲の回復、住宅需要の増加等により三大都市圏の大半の地区において引続き上昇となったことのほか、京都市や仙台市の利便性の高い地区等における需要増により上昇に転じた地区が生じたことによる。
- このように、今回の地価動向は、前回に引続き三大都市圏の大半の地区で上昇(0-3%)を示すなど、従来の上昇・横ばい基調から上昇基調への転換が引続き広範に見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(118)のうち、東京圏(65)では上昇地区が 46(前回 45)、横ばい地区が 15(前回 16)、下落地区が 4(前回 4)と約 7 割が上昇となった。また、大阪圏(39)では、上昇地区が 28(前回 25)、横ばい地区が 11(前回 14)と約 7 割が上昇となった。さらに、名古屋圏(14)では、前回に引続き、すべての地区で上昇となった。
- 地方圏(32)では、上昇地区数が 19(15)、横ばい地区数が 8(11)、下落地区数が 5(6)と上昇が過半数を超えた。

3. 用途別

- 住宅系地区(44)では、上昇地区が 35(前回 31)、横ばい地区が 7(前回 11)、下落地区が 2(前回 2)と約 8 割が上昇となった。特徴的な地区を見ると、京都市中京区の「二条」、西京区の「桂」で平成 19 年第 4 四半期(10/1～1/1)の調査開始以来初めて上昇に転じたのを始め、5 地区で上昇に転じた。
- 商業系地区(106)では、上昇地区が 72(前回 68)、横ばい地区が 27(前回 30)、下落地区が 7(前回 8)と約 3 分の 2 が上昇となった。特徴的な地区を見ると、仙台市青葉区の「一番町」で平成 19 年第 4 四半期(10/1～1/1)以来 5 年 9 ヶ月ぶりに上昇に転じたのを始め 8 地区で上昇に転じた。

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%)	
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)	
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(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%)	
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)	

※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%)	
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)	

※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%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	

※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%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)

	四半期	上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
住宅系地区	19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
	20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
	23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
	24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)
	24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)	

※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%)	
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)	
25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)	
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)	

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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

総合評価 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	
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%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	92 (61.3%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	97 (64.7%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)	28 (18.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (27.3%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (6.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	14 (9.3%)	30 (20.0%)
同じ(太枠部分)	130 (86.7%)	118 (78.7%)
マイナス方向	6 (4.0%)	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	
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%)	1 (0.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.8%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (66.1%)	5 (4.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	83 (70.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (7.6%)	21 (17.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (25.4%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (3.4%)
	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%)	88 (74.6%)	26 (22.0%)	4 (3.4%)	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	9 (7.6%)	19 (16.1%)
同じ(太枠部分)	103 (87.3%)	97 (82.2%)
マイナス方向	6 (5.1%)	2 (1.7%)
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	
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 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

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 (15.6%)	11 (34.4%)
同じ(太枠部分)	27 (84.4%)	21 (65.6%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

		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	
前回	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	92 (61.3%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	97 (64.7%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (8.7%)	28 (18.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	41 (27.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (6.7%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	14 (9.3%)	30 (20.0%)
同じ(太枠部分)	130 (86.7%)	118 (78.7%)
マイナス方向	6 (4.0%)	2 (1.3%)
計	150 (100.0%)	150 (100.0%)

住宅系地区

		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	
前回	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (2.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (65.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (68.2%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.4%)	6 (13.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (25.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.5%)
今回	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	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%)	7 (15.9%)
同じ(太枠部分)	38 (86.4%)	37 (84.1%)
マイナス方向	1 (2.3%)	0 (0.0%)
計	44 (100.0%)	44 (100.0%)

商業系地区

		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	
前回	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	63 (59.4%)	4 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	67 (63.2%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (7.5%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (28.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (7.5%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	9 (8.5%)	23 (21.7%)
同じ(太枠部分)	92 (86.8%)	81 (76.4%)
マイナス方向	5 (4.7%)	2 (1.9%)
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

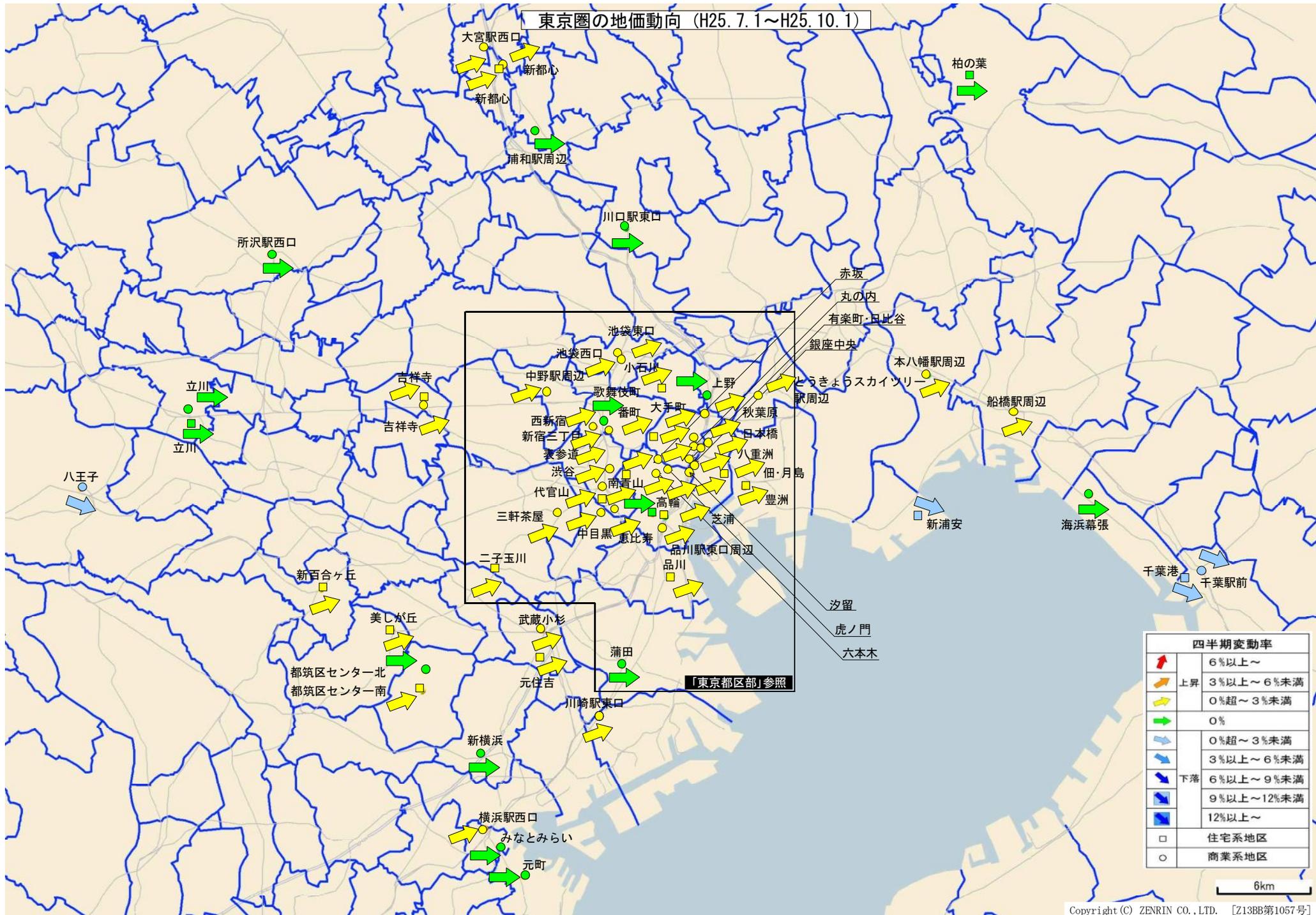
- 平成25年第1四半期から : 長野駅前(長野県) 計1地区
- 上記に伴い廃止した対象地区 : 軽井沢(長野県) 計1地区

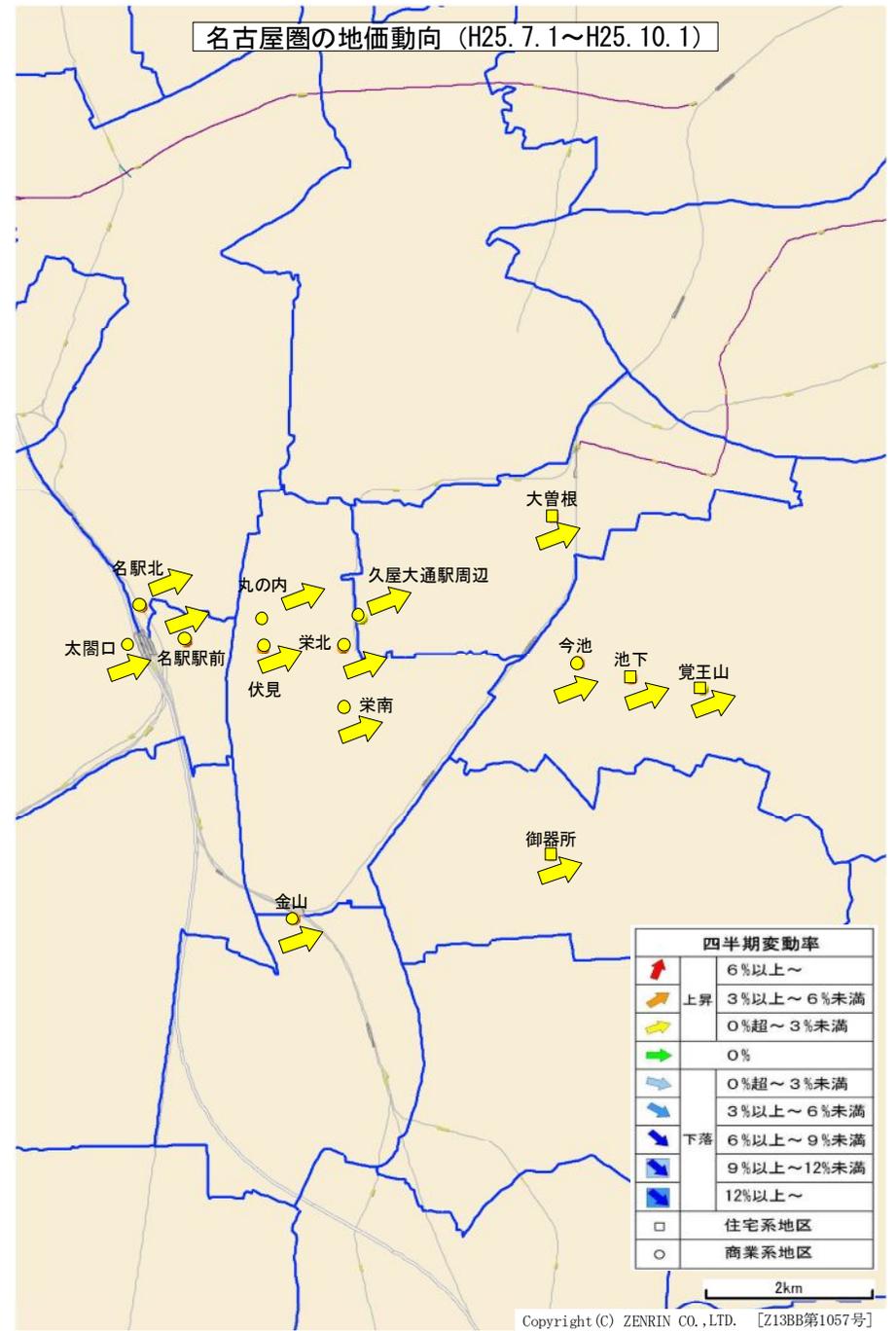
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	千葉県	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		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	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	H25.7/1～ H25.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.10/1～ H25.1/1 総合評価	H25.1/1～ H25.4/1 総合評価	H25.4/1～ H25.7/1 総合評価	H25.7/1～ H25.10/1 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	長野市		商業	長野駅前	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	大曾根	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	➡	➡	➡	➡

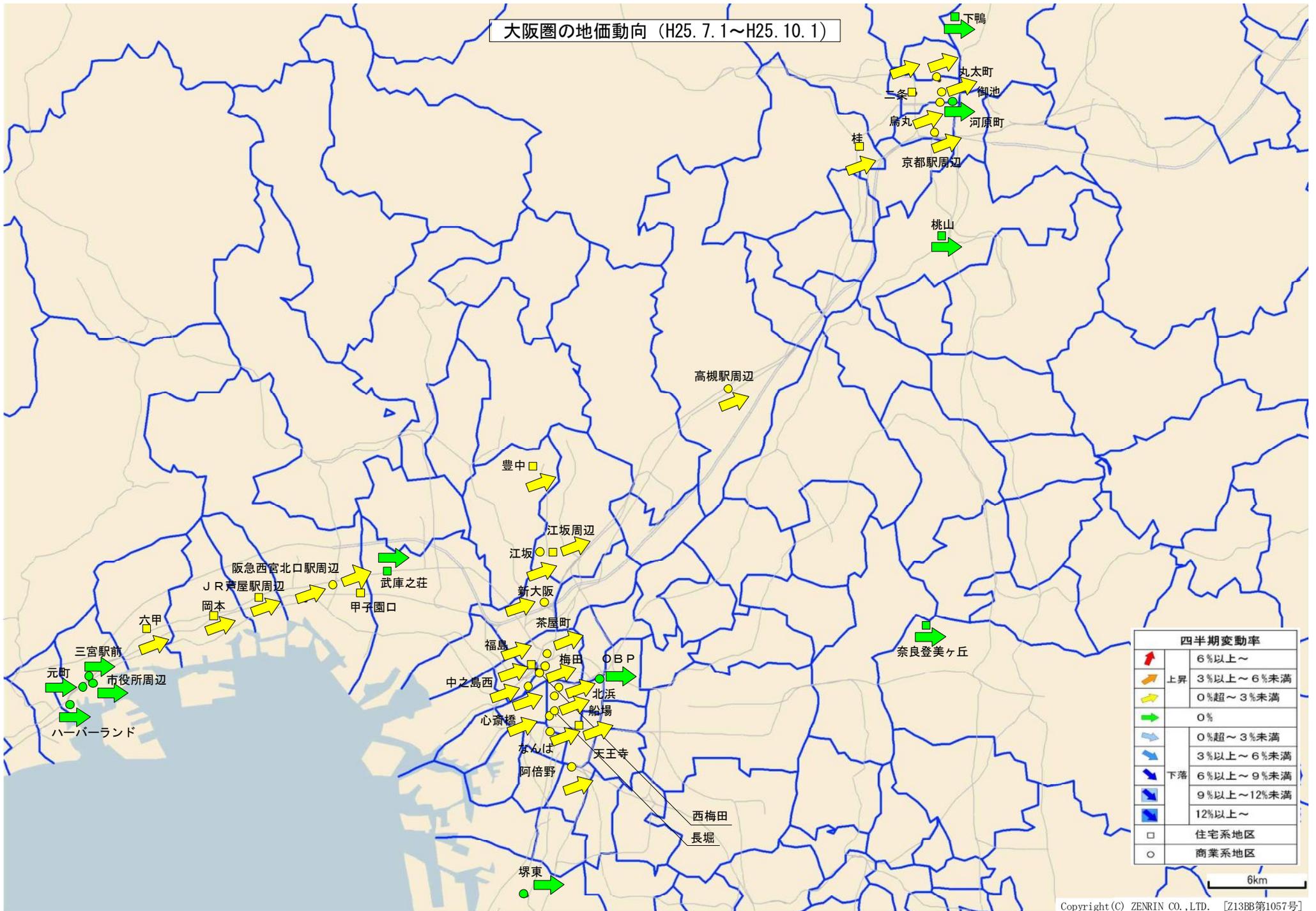
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H24.10/1~ H25.1/1 総合評価	H25.1/1~ H25.4/1 総合評価	H25.4/1~ H25.7/1 総合評価	H25.7/1~ H25.10/1 総合評価	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方					大阪府	吹田市		住宅	江坂周辺	大阪					
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	地方						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					
												尼崎市		住宅	武庫之荘	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	北区	商業	中之島西	大阪						広島市	中区	商業	紙屋町	地方					
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪						広島市	南区	商業	広島駅南	地方					
	大阪市	中央区	商業	船場	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	長堀	大阪					愛媛県	松山市		商業	一番町	地方					
	大阪市	中央区	商業	心斎橋	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	なんば	大阪						福岡市	中央区	商業	天神	地方					
	大阪市	中央区	商業	OBP	大阪						福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	地方					
	大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪						福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方					
	大阪市	福島区	住宅	福島	大阪						熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方				
	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪					鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方					
	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪					沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方					
	堺市	堺区	商業	堺東	大阪						那覇市		商業	那覇新都心	地方					
	豊中市		住宅	豊中	大阪															

東京圏の地価動向 (H25. 7. 1~H25. 10. 1)





大阪圏の地価動向 (H25. 7. 1~H25. 10. 1)



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

6km

地方圏の地価動向 (H25. 7. 1~H25. 10. 1)



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

100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、鑑定評価員が不動産鑑定評価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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>当地区の地価は上昇傾向が鮮明になっている。特に戸建住宅地の取引は、物件の供給が限定される中、高値で取引される物件が多く見られる。当地区のマンション分譲販売は前期同様好調な状況であり、分譲マンション販売数は回復し、成約率は高い。札幌市内の新築マンションの完成在庫戸数は1桁台が続いており、実需となるエンドユーザーは中古マンション取得か、新築・中古を問わず戸建住宅に流れており、需要が競合している。</p> <p>当地区の戸建住宅(用地を含む)は販売が好調であり、消費増税による駆け込み需要は概ね一巡したと思われるが、景況感の改善や金利の先高感もあり、地価は上昇傾向が続いている。分譲マンションの完成在庫は極めて少ない状況が続いており、新築物件の成約率から考えると、しばらくはこの状況が続くと思われる。但し、札幌市内の新築着工戸数は減少しており、マンション等については、建築費の高騰を受けて着工できない状況も見受けられる。そのため、地価の将来動向は、やや上昇傾向にはあるものの上値がやや重くなりつつある状況である。</p> <p>A ※ マンション市場の活況を受けて、中央区内のマンション適地は需要が競合する傾向にあるが、当期においてマンション素地としての目立った取引は観測されていない。一方、当地区の戸建住宅地については、取引がやや過熱気味であり、敷地の規模に関わらずこれまでの相場感から乖離した価格水準での取引が観測されている。これらの状況から、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 賃貸マンションの賃料は、概ね横ばい傾向にあり、稼働率もほぼ横ばいの状況にある。投資適格性を有する一定規模の賃貸マンションについては、首都圏における取引の加熱から、札幌市内の物件に対してJ-REIT等の東京資本の投資家等による取得検討が進んでおり、投資物件の取引価格は上昇傾向が見られ始めている。これらの点から、取引利回りは低下に転じている。</p> <p>G ※ 新規分譲マンションの価格は、前期と同様やや上昇傾向にある。札幌市内の新規分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、これまでも単価は上昇傾向が見られ、この傾向は変わっていない。マンション供給が増えてきたことにより一時ほどの過熱感はないが、成約戸数のほとんどが平成25年の新規販売物件が占める状況が続いている。当地区では供給が限定されているため人気が高く、分譲マンション価格の上昇傾向が続いている。</p> <p>H ※ 当地区の賃貸市場は、賃貸物件が比較的多く竣工したこと等を受けて、新築マンション・アパート等の賃料と比較して高止まりしていた既存物件に賃料の下落傾向が見られ、一部の賃料が高額なマンションでは稼働率の低下が見られるが、前期と同様、賃料の下げ圧力は賃料水準を押し下げるほど強くはなく、募集賃料水準で成約しており、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション素地が旺盛に取引された結果、新たに売りに出されている物件が少なくなり優良物件に需要が集中している。従来の価格水準を大きく上回る取引も一部で見られ、市場に過熱感が出てきた。(金融機関) ニーズは依然として強い。良い売却物件があれば、真っ先に大手からの引き合いがあるほど注目されている。引き続き地価は上昇している。(大手不動産業者) 当地区では高グレードのマンションを分譲する大手デベロッパーが優勢であり、地元企業が参入しづらいエリアである。優良な素地物件が出れば、その豊富な資金力を活かして高値で取得するケースも見られる。(不動産鑑定業者) 今後も地価は上昇すると予測するが、一方で素地取引、分譲マンションの販売いずれにおいても実態経済が追いついていない雰囲気があり、在庫急増による販売価格の急落等、極端な下落リスクについても注意する必要がある。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇										地下歩行空間の開通以降、利便性の高いオフィスビルを中心に収益性が安定している。新築ビルの空室が消化されない状況にあるものの、既存ビルに関しては改善を続けている。駅前通沿いの地域では大型オフィスビルの建替えや再開発等の動きが見られ、オフィス街としての集積度が高まっていくことが見込まれる。札幌駅北口では大型のオフィスビル取引が行われるなど、取引価格も上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 当地区の賃料は二極化しているが、いずれの賃料水準も概ね横ばいで推移している。大型ビルの建替えや再開発機運の高まりから取引価格の上昇傾向が見られるなど地価の上昇は明確になっている。新築ビルの空室が影響し、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、既存ビルの稼働に影響はない。東京・地元資本を問わず取得意欲は強く、外部環境の変動が無い限り、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ 地下歩行空間の開通以降、札幌市内の投資対象として最も注目される地域であり、前期には立て続けに取引が行われていたが、当期は目立った取引がなく、やや沈静化している状況にある。このような中でも、首都圏の資本を中心に物件取得のため物色されている状況にあり、取引価格はやや上昇傾向が続いている。	
															※ 投資用不動産としての売り物件が少なく、成約事例による取引利回りの把握が困難であることに変わりはないが、当地区への取得意欲は依然として強い。賃料水準は概ね横ばいで、稼働率も駅前通沿いを中心に高稼働が続いていることから、各ビルの収益性は安定的に推移しており、これらのことから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
															※ 当地区のオフィス賃料は前期と同じく横ばいとなっている。地下歩行空間と直結している一部ビルについては、募集賃料の上昇も視野に入れた動きが見られる。一方、相対的に条件の劣るビルについては、募集賃料は横ばいとしているものの、成約賃料はやや低下傾向も見られるなど、当地区内においても二極化傾向にある。
															※ 路面店の出店余地が少ない状態が続いており、1階店舗の賃料は概ね横ばいとなっている。一方、地下歩行空間と接続しているビルの地下店舗については集客力が高まっており、賃料も上昇傾向が見られるようになってきている。一部では賃料が上昇するケースも見られるものの、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・再開発エリア周辺の不動産に関する問い合わせが増えており、将来的な期待感も含め、市場から良い反応が見られる。(金融機関) ・東京の企業や個人投資家が災害リスクの比較的小さい北海道の物件に興味を持っており、物件購入に関する問い合わせも増えている。(大手不動産業者) ・郊外の自社ビルから中心部への拡張移転とその逆の退去が交錯しており、直近の空室率は足踏み状態が続いている。ただし、全体を通して空室率は、緩やかな改善傾向にある。(賃貸仲介業者) ・年度初めほどの動きは見られないものの、取引は活発化している。特に駅前通以東のエリアでホテル用地の需要があると聞いている。(不動産鑑定業者) ・駅前通り沿いでは、建替えや再開発など大型事業が着実に進捗しており、これらが周辺の取引や開発意欲を刺激することが予想される。地価は当面やや上昇すると予測する。(大手建設業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィス賃料は横ばいであり、稼働率も安定的となっていることから、投資対象としての安全性が見直され、東京・地元資本を問わず、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は根強い。当地区の優良な投資物件に対しては稀少性が認められる。駅前通地区の投資意欲の高まりの影響を受けて、当地区の物件に対する投資需要が強まったことから、当期の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 投資適格性を有する優良な物件が少ないことから、取引件数が増加する地域ではないものの、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は引き続き強まっている。駅前通地区のオフィスビルへの投資意欲が強まっているが物件が少ないことから、当地区にも投資家の目が向けられる状況にあり、外部環境の変動がない限り、当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														※ A 前期と同様当期においても、当地区において確認できた取引は少ないものの、東京資本を中心にオフィス・店舗ビル等の物件に対する積極的な検討が行われている。当地区は底値圏の横ばい状況が続いていたが、駅前通地区や大通地区の西側の地区でも不動産取引が活発化していることから、当地区に対する不動産需要も強まった。私募ファンド等の動きも見られており、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 当地区は築年のやや古いビルが多く、賃料水準や稼働率にバラツキが見られるものの、収支は安定的に推移している。新築や築浅のビルが少なく、取引の総額は概ね一定水準のものが多く、高稼働を維持している物件等では、取引価格の上昇が見られる。このような取引価格の上昇を受けて、取引利回りはやや低下している。
														※ E 築年のやや古いビルが多く、駅前通地区等と比較してビルのスペックがやや劣り、新規需要やオフィス移転需要も多くはない地域であるため、オフィス賃料の下落傾向が続いていたが、賃料相場は底値圏にあり、オフィス賃料及び稼働率とも横ばい傾向で推移している。当地区の東西方については、オフィス需要が弱く、マンションや専門学校等の需要が強くなってきており、用途の混在化が見られる。
					※ F 店舗賃料は、1階の空き店舗が少なくなってきたことから、引き続き概ね横ばいとなっている。上層階の店舗賃料は下落圧力が強く、成約賃料ベースで下げてきており、調整の終わったテナントビルでは稼働率の改善も見られる。ただし、立地条件の劣るビルでは未だ多くの空室を抱えており、当地区内でも二極化の傾向が見られる。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス物件では引き続き目立った動きがないが、再び、マンション用地取得に関する問い合わせが出ており、地価は上昇しつつある。(金融機関) ・ 物件の購入ニーズは強いが、実際の取引等に関して目立った動きはなく、地価は横ばいの状況が続いている。(大手不動産業者) ・ 最近路面店舗の成約が進み、優良物件の稀少価値が高まりつつある。また、既存物件の建替えや再開発など、市街地の活性化につながる動きが出てきているが、現時点の賃料は下落が続いており、地価は横ばいと考える。(賃貸仲介業者) ・ 9月の札幌市都市計画審議会で、南2西3南西地区再開発の事前説明が行われた。商業施設再生に向けて、再開発事業の着実な進捗が窺われる。(大手建設業者) ・ 売却物件は少ないが、潜在的な需要は強く地価は上昇している。(不動産鑑定業者) ・ 市場が大きく動くエリアでは無いが、駅前通地区の上昇傾向を受けて、本地区でも取引が続く地価は上昇していくと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	当地区の取引は未だ停滞しており、観測される取引価格もバラツキが見られる。オフィス賃料は新規需要が少ないものの低位横ばい、店舗賃料はやや下落の状況となっている。中心市街地活性化策や駅前商業施設の再開発事業等が進展してきており、土地利用に関する期待感が見られ始めている。中心部での地価下落に伴い、マンション・高齢者施設等の用途の混在による価格調整が進んだことから、地価はやや下落となっている。 中心市街地の商業地としての地位は相対的に低下し、未利用地の増加や用途の混在化が進んだことによる価格調整が進み、地価は低位で横ばい圏に近づいている。新幹線の開業を控え、函館市による中心市街地活性化等の諸施策が動いているが、民間の動きは未だ鈍く、積極的な不動産投資にまでつながっていない。建築費の上昇に伴い、着工が遅れるなど土地利用に影響が出てくることも予想され、下落圧力が意識されており、状況に変化が無い限り、地価の将来動向はやや下落傾向が続くと予想される。
					(前期  0~3% 下落)								※ 当地区内で行われている閉鎖中の商業施設の建替構想や駅前商業施設の再開発の動きが進展しており、これらに関連した取引が見られたが、中心部での取引は前期と同様少ない状況が続いている。但し、電車通り沿いで規模のまとまった土地の取引は堅調で、積極的な取得検討も見られるなど、明るい兆しも見られ、過年度と比較すると取引価格の下落幅は縮小しているが、当期も下落傾向が続いている。 ※ 投資用不動産に対する選別の目が厳しい状況に変わりはなく、事務所・店舗等の賃料は底値圏ないし、ほぼ底値圏に近づきつつあり、一方で空室率は高止まりが続くなど、投資家の要求する利回りは高止まっている。取引利回りを観測できるような不動産取引が少ない状況に変化はなく、買い手不在の状況にあることから、取引利回りは横ばいである。 ※ オフィスビルの新規供給は見られず、既存オフィスビルの抱える空室率は一部を除いて高い水準が続いている。当地区におけるオフィス、営業所の統合・閉鎖は長期にわたり続いており、オフィスの新規需要が限定されるため、供給過剰な状態が続いている。オフィス賃料はやや下落の傾向が続いていたが、すでに底値圏で概ね横ばい傾向にある。 ※ 本町地区では路面店の空き店舗が残されており、店舗の出店意欲は郊外の幹線道路沿いに向いている。函館駅前地区は観光客等をターゲットとした飲食店舗の出店や再開発に関連した店舗移転が見られる。高層店舗ビルの上層階への需要は弱い状況が続いており、郊外的大型店舗への顧客流出が続くなか空室率も高止まりの状況にある。当地区の店舗賃料はやや下落傾向にある。	

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
北海道	函館市		商業	函館本町	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの貸出件数は横ばいで変わらないが、個人住宅の動きは堅調であり、ハウスメーカーを中心に土地の取得意欲は引き続き見られる。駅前地区の再開発は順調に進んでおり、テナントの移転が進んでいる。(金融機関) 住宅地の動きが堅調である。消費増税や金利の影響もあると思う。購入者の予算に応じて選定され、市内のどこであっても取引がある。ただし、人口減少が続き、高齢化も進んでおり、消費増税の影響で取引があるのはよいが、駆け込み需要が終わった後が心配である。中心商業地における動きは見られない。動きがあるのは郊外部である。(売買仲介業者) 住宅地の取引は堅調で、仲介件数は増えている。中心部でテナントとしてコンビニ出店等が見られ、飲食店舗の出店もあるが、不動産取引が見られない。(売買仲介業者) 中心市街地活性化等の施策は打ち出されているが、今のところ先行きが明るくなるような情報は聞こえてきていない。地価の下落幅は縮小しているが、下げ止まってはならず当面はやや下落と予測する。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	△	□	中心商業地のオフィス、店舗の需給状況は依然厳しい状態が続いているが、当地区の取引価格や賃料は反転するには至っていないものの落ちつきを取り戻しつつあり、長年続いた地価下落による相対的な割安感も出始めていることから、地価動向はやや下落しつつも底値を探る展開となっている。 建築資材の高騰、人手不足、消費増税といった不安材料はあるものの、新規の戸建住宅、分譲マンションの取引も好調であるなど県内景気は回復傾向が続いており、これらの影響に加え駅前立地という利便性、集客力の高さを勘案すると、地価の将来動向は近いうちに横ばい傾向に転じるものと予想される。
						※	A 当地区では、当期比較的大規模なオフィスビルの持分取引が見られたが、共有者間売買であり積極的な不動産投資に基づく取引ではない。また、中心市街地では再開発の動きがあるなど一部明るい材料が見られるものの、本格的な回復基調には至っていない。したがって、取引価格は引き続きやや下落傾向にある。ただし、勢いのある盛南地区、熟成しつつある盛岡駅西口の影響を受けて当地区の相対的ポテンシャルは高まりつつある。							
						※	B オフィス賃料、店舗賃料ともに概ね横ばい傾向であり、投資家等の要求利回りにも特に変化は見られないため、取引価格はやや下落傾向であるものの、引き続き取引利回りは概ね横ばい傾向にある。							
						※	E オフィスについては、築年の経過したビルでは空室も多く賃料についても依然厳しい状況が続いているが、比較的築浅物件に対しては旧耐震ビルからの移転や小規模面積での引き合いが見られるなど、空室率は改善傾向にあるため、オフィス賃料も横ばいに転じている。							
						F 店舗については、当地区において特に目立った動きはないものの、景気の回復傾向も相まって、駅前立地という特性から通勤、通学、観光客、出張客を中心に客足の流れは回復傾向にある。ただし、盛南地区等の郊外型店舗との競争は激化していることから、新規出店が続くような積極的な動きには転じておらず店舗需要が上向く顕著な動向は見られないため、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区については特に目立った動きはないが、県内景気は回復基調が顕著になってきている。当地区は、通勤、通学、出張客を中心とした盛岡駅利用者によって市内における相対的なポテンシャルは高いことから、地価の下落幅は縮小し底値を探る展開になっていると思われる。(金融機関) ・中心部のオフィスについては、小規模区画への引き合いや、旧耐震建物からの移転需要も見られ、空室はやや改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい傾向にある。また、新規分譲マンションの売行きは好調であり、来年の新規分譲も複数棟予定されているが、建築費の高騰が続いており、販売価格への影響を心配している。(不動産開発業者) ・県の建築工事では約4割が入札取り止めになるなど、建築工事費の上昇は依然続いている。特に、鉄筋工や型枠工等の職人が絶対的に不足しており、工期延長などの懸念が増大している。盛岡市内では分譲マンションの販売が好調であるが、今後の工事費の高騰と販売価格との兼ね合いが不安材料である。オフィスや店舗などの民間開発についても同様である。(大手建設業者) ・県内の景気判断指数は、加工業や震災特需の続く建設業を中心に大幅な改善傾向を見せており、原材料や建築資材価格の高騰といった懸念材料も見受けられるものの、総じて、長年下落を続けてきた不動産価格についても近々横ばい傾向になると予測する。(金融機関) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	富裕層による住宅需要が堅調であるほか、地方銀行等による個人への融資姿勢の積極さが住宅需要を押し上げている。当地区のような品等の良い住宅エリアは限られていることから、慢性的な供給不足も相俟って、当期においても売り手市場である状況に変化はなく、地価動向はやや上昇で推移している。品等名声による当地区のポテンシャルは高く、富裕者層を中心とした需要の底堅さを下支えとして、金融機関の居住用不動産への融資の積極性も考慮すると、建築費上昇による取引価格への影響もある程度吸収できることが予測される。このため地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。
						※	A 当地区は住環境の良好な地区であり、慢性的な供給不足に対して潜在的な需要は底堅い。中心部全域にかけて住宅市場は活況を呈しているなか、当地区についても引き続き売り手市場となっており、売り手は従前よりも高い価格を希望する傾向にあるため、取引が成立するとすれば成約価格はやや上昇する状況にある。したがって取引価格はやや上昇傾向にある。							
						※	B 築浅の賃貸物件を中心に引き続き満室状態が続いており、稼働率は高い水準で推移している。新規賃料の上昇は鈍くなってきているものの、テナントの入れ替わりに際して、賃料が引き上げられるため、平均賃料は上昇している。住宅系収益用不動産の投資対象としての魅力が増してきており、在京投資法人等の引き合いも増えていることから、取引利回りはやや低下している。							
						※	G 当地区は従来より仙台市内有数の居住快適性及び品等を備えた地区であり、エンドユーザーからの需要、特に富裕層からの需要が底堅い。開発素地の供給は限定的なため、マンション適地の物件は依然として不足しているものの、デベロッパーは厳しく物件を峻別をしている。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。							
						H 市中心部への接近性に優れていることから、高水準の賃料で推移する満室稼働の物件は依然として多い。良好な居住環境を背景に東日本大震災以前から他地区と比較して、賃料は比較的高位な水準であったが、震災後のマンション賃料上昇が続く状況は当期においても持続しており、借り手の物件選びは困難なままとなっている。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 消費増税前の駆け込み需要について、当地区は実需に基づく購入者が多く、消費税よりもむしろ将来の地価の動向に関心が強かったように感じられる。東京圏等との比較において、消費増税前の駆け込み需要は穏やかであった。(売買仲介業者) マンションの建築費が引き続き上昇しており、エンドユーザーの予算が限られたなかで当地区を含む中心市街地では事業採算に見合う素地がなく、各マンションデベロッパーは苦慮しているようだ。復興公営住宅の建築が動き出しており、建築資材及び人手が当該事業に向けられるため、今後2年ほどは建築費の高騰が続く可能性がある。(大手不動産業者) 当地区は住環境の良好な地区で地価水準も高いことから、従来より高額所得者による取引が多かった。しかし、最近の土地価格上昇の影響で、近時においてはさらにその傾向が強まった感があり、市内だけではなく、県内外に在住する富裕層からの引き合いが目につく。(大手建設業者) 今後急激な地価上昇は考えにくい、下がる要因も見あたらないので、まだしばらくは現状のままで穏やかな地価の上昇が続くと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	東京圏の景気動向の影響から、直近においては不動産投資環境の改善が見られ、東京圏での投資適格物件が不足するなか、在京の投資法人等の関心は地方にも向けられている。このような状況から、成約には至っていないものの、地価の上昇機運は高まっており、地価動向はやや上昇して推移している。地価は底値を打ったとの見方が多勢を占めてきている。全国的な経済動向の影響により、当地区の不動産に対する投資環境は改善しつつあることから、東北地方随一の繁华性を誇る当地区に存する物件の存在感が強まり在京資本の流入が期待できるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移することが予想される。 ※ 目立った取引はなかったが、在京の法人又は投資法人、復興需要により業況が好調な地元企業等からの引き合いは強い。特に資本力のある在京の投資法人は全国の政令指定都市を対象に物件を探していることから、入札では資本力のある法人が高値で落札する状況にあるため、取引価格はやや上昇に転じている。 ※ 前期同様当期の取引件数も少なく、継続的に取引利回りの動向を把握するのは困難であるが、東北地方最大都市の中核エリアである当地区への需要は底堅く、取引条件を緩めない売り手に対して、需要者の側が期待する利回りを下ざるを得ない状況であることから、取引利回りは低下に転じている。 ※ 東日本大震災後の復興需要によって、売上増が続いていた当地区の物販・飲食は落ち着きを取り戻しつつある。しかしながら、周辺アーケード街の路面店の入居率は引き続き高水準で推移しており、また、当期地区内において新たな供給もなかったことから、店舗賃料は横ばいで推移している。 ※ オフィス賃料について、拡張移転・館内増床等に伴う稼働率の改善と支店の統廃合等に伴う解約が断続的に続いている。空室率は依然として10%を超えているが、東日本大震災後の着実な改善傾向は当期も持続しており、需給バランスは概ね安定しているため、オフィス賃料は横ばいの状態で推移している。

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	△	繁華街背後の少額物件は、富裕層及び復興事業等で業況を伸ばした地元企業を中心として、比較的活発に取引が行われているが、表通り沿いに立地する高額物件の取引は増えていない。しかし、在京資本の流入により、需要が強まっていることから、地価はこれまでの横ばいからやや上昇に転じた。 当地区の取引の件数は増えておらず、購入希望者が厳しく競り合うような状況には至っていないが、昨今の景気回復傾向を背景として、今後は在京資本を中心とした購入希望者が増えていくことが予測される。在京資本は資本力がある場合が多く、取引価格を押し上げる可能性が高いことから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 当地区は取引自体が少ないものの、東北地域最大の繁華性及び業務集積度を誇る中央一丁目と並ぶ地区である。このため、中央一丁目と同様に資金力のある在京資本の流入により取引価格は大きく影響を受け特徴を有している。このため、在京資本からの引き合いが続いているなか、成約に至った件数は少ないものの、需要の強まりから取引価格はやや上昇で推移している。 ※ B 在京投資法人による大規模商業施設の取引があった6月以降も、引き続き投資用物件を物色する動きが認められることから、繁華性の高いエリアに存する投資用物件については、前期との比較において取引利回りの低下が認められた。また、レジデンスについても引き続き高稼働率を維持しており、賃料収入の上昇も見込まれるため、取引利回りは低下に転じている。 ※ F 当地区におけるアーケード街への物販を中心とした各種業者の進出が持続し、路面店であれば短期間の内に成約に至っている。しかしながら、一時加熱していた東日本大震災後の復興需要に関連した特需は落ち着きを見せており、客足及び売上高は頭打ち状態となってきていることから、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。 ※ E 東日本大震災以降の復興需要を背景にオフィスの空室率は徐々に改善してきたが、次第に落ち着きを見せ始めている。地区内において新たな供給もないことからオフィスの賃貸市場は安定的に推移しており、賃料水準に大きな影響を及ぼす変動要因もほとんどないことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。								
				中央1丁目、一番町	 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り手と買い手が共に東京資本で、地元業者が知らないうちに取引されている場合もある。このような買い手は資本力があり全国の政令指定都市を対象に手広く物件を探しているためか、取引額が地元目線を逸脱する場合もあり、当該市場の動向は東京圏の影響を強く受けていると感じる。(賃貸仲介業者) ・ アーケード街において店舗の建替えも見受けられるが、建替えをするような物件は、新規テナントがあらかじめ決まることが多く、新規テナントの賃料が確保されることで、建替えの意志決定がされていると言える。(中小不動産業者等) ・ 当地区では取引の対象となる物件の供給が限られている一方、需要者の中心は地場の企業などで、最近の取引当事者の属性は、東日本大震災によって体力を付けた地元企業等が目立つ。一方、東京圏のマーケットの影響を強く受けることも特徴の一つに挙げられ、投資用不動産の取引等では東京圏の企業が目立つ。(大手建設業者) ・ 賃料水準はオフィス及び店舗とも安定的に推移しており、さらなる上昇は考えにくいことから、収益性の観点から見て当地区の土地価格の動向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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい	△	▽	□	□	□	□	△	△	建築資材及び人件費の高騰によりデベロッパーは開発目的の土地取得には未だに慎重な姿勢が見られるが、新興や新参のデベロッパー等を中心とする開発素地を確保する必要がある業者等が、ひとたび物件が売りに出れば高値で取引する環境にあるため、地価動向はやや上昇に転じている。 建築費の高騰により事業採算性は悪化しているが、マンションの分譲価格及び中古マンション価格は上昇している。供給に限られる中でエンドユーザーの購入意欲は旺盛であるため、今後景気回復の影響や消費増税に対する経過措置の効果により、上昇した価格でも市場に受け入れられる兆しが現れば、デベロッパーによる開発素地の取得に積極性が大型、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														※ A 東二番丁通りなどの幹線道路沿いでは大型取引はなく、幹線道路背後の小規模物件の取引が見られた。また、引き続き賃貸需要は旺盛で高稼働率を維持しているため、収益用不動産である賃貸マンション等の多い当地区においては、引き合いも多いことから、取引が成立となれば、高値で成約される可能性が高いことから、取引価格はやや上昇に転じている。
														※ B 市内中心全域における居住用賃貸物件の不足及び建築費高騰に起因する供給不足が続く賃貸市場の状況から、オーナーサイドは稼働中の賃貸物件を売買する好機と捉えて要求する利回りを低下させており、売り控えの状態となっている。このような状況のもと、景気回復を背景とした投資環境の改善により、買い手が歩み寄るかたちで取引利回りは低下傾向にある。
														※ G 当地区は市内中心部の便利施設等への接近性に優れていることから、マンション需要は底堅い。一方、デベロッパーは人件費及び建築資材の高騰によって事業採算に見合ったマンション適地の確保に苦慮していることから、当地区においてはマンションの新築分譲がなかった。しかし、需要超過の状態は今後も続くことが予想されるため、当地区におけるマンション分譲価格は上昇傾向にある。
														※ H 市内中心部の他地区と同様、当地区においても賃貸マンションは満室稼働の物件が多く、マンション賃料は上昇を続けている。このため、東日本大震災前に入居者と震災後の入居者との賃料の開差が拡大しており、新築物件もなく供給不足による需要超過のために募集賃料が高騰しているなか、入居者が入れ替わるタイミングで賃料を引き上げる動きが続いている。
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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築費の上昇が続き、仙台の建築費相場は大阪、名古屋等の水準を追い越した。災害公営住宅の建築等が始まり、建築資材及び技術者の慢性的な不足が続くなか、東京オリンピック向けの事業が動きが生まれれば、当地区の建築費にも大きく影響を及ぼすことが予測される。(大手建設業者) ・ 当地区では大規模開発の素地になりうる物件の取引はなかったが、賃貸物件の供給不足を背景として、駐車場等の小規模な土地に賃貸住宅を建設する事例が目についた。当地区の利便性及び市中心部への接近性に着目した土地活用となっており、当地区における昨今の賃貸需要の底堅さを感じた。(大手不動産業者) ・ 新築マンションはもとより中古マンションの売れ行きは活況であり、新築マンションの分譲価格の上昇を背景にして、中古マンションの価格は上昇したままで推移している。立地条件の良い築浅の中古物件の中には、新築分譲時と価格が変わらないと目される物件もあるようだ。(中小不動産業者等) ・ 建築費は上昇を続けているが、家賃の上昇、空室率の改善等で、土地価格が下がる要因は見あたらない。現在の状況が当面は続くことが予測されるので、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0% 横ばい										<p>地区内の事務所稼働率は比較的グレードの高い生・損保系のオフィスビルを中心に高稼働率を維持し、小売・飲食業での売上高は堅調を維持している。こうしたことから当地区内での収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向が続いている。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、復興需要の持続期間等に対する判断の困難性等に加え、建築費の高騰等が足かせとなり、新規投資に慎重となる投資家等も依然として多い。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が大きくなっている。以上のような市場環境を背景に、地価動向は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>駅前大型商業施設の解体工事が進んでおり、当該事業地の跡地利用についての期待感が高まっている。復興関連事業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が、地区内の事務所床は被災ビル解体後、新設の動きが見られないことから供給不足も懸念される。加えて、放射能除染作業の進捗に応じた放射線量の低減について市場で十分に認知されることによって需要は喚起されることが予想されることから、地価の将来動向は僅かながら上昇に転じていくと予想される。</p>
					 前期 0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 景気回復に対する期待感から市場は回復への動きを見せている。その一方で、東日本大震災の復興需要の経済的波及効果やその持続期間等に対する見極めに慎重となる地権者・投資家等も依然として多く、加えて建築費の高騰が足かせとなって新規投資に対する慎重姿勢は変わらない。震災前後を通じて相当程度に下落した当地区内の土地価格に対して割安感も認められることから需要者サイドの引き合いも見られるが、供給サイドの価格感との間に比較的大きなギャップも見られる。震災後の復興需要を背景に、県内の雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加等を背景とした商業地の収益指標は好調を維持している。以上のことから取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 当期において地区内での収益物件の取引は見られなかったが、地区内のビジネスホテルや生・損保系の比較的グレードの高いオフィスビル等については高稼働を維持し、小売店舗等の売上は堅調を保っている。事業用不動産の収益性を左右する賃料・稼働率等の収益指標は前期と比較して大きな相違がないことから、当期の取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスビルの新規供給は認められない。一方で、耐震性能やセキュリティ機能が充実した生・損保系のオフィスビルを中心に引き合いは強い。被災したオフィスビル等の解体が進み地区内の事務所床は減少していることから、全体的に事務所床供給の不足感も見られる。家賃交渉時においてはオーナーサイドの強気姿勢も見られるものの、賃料の上昇までには至っていない。したがってオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>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、小売業等は堅調を維持している。原発事故対応や復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等について堅調である。被災ビルの解体が概ね終了した地区内の店舗床は減少したことから飲食店舗等の稼働率は改善傾向にある。しかしながら、空室も一部に見られることから、賃料の上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の優良事務所ビル・商業ビルの稼働は依然好調で、優良ビルの家賃は、東日本大震災前のような値下げ交渉ができない状況である。郡山駅周辺のビジネスホテルは依然として高稼働が続いている。被災ビルの解体は概ね終わった。(中小不動産業者等) ・ 当地区内の商業地が取引された話は聞いていないが、周辺では生保会社所有ビルが売買されたことは、市場に大きなインパクトを与えている。飲食・物販店舗の稼働率も高まっている。被災ビルが解体された後に店舗・事務所の新設がないことから不足感があり、家賃交渉にあたってオーナーサイドは強気になりつつある。(中小不動産業者等) ・ 解体工事が進む百貨店の跡地利用については、当該地背後の病院跡地(再開発事業中断中)とセットで開発されるという噂も聞こえる等、皆の関心が高い。高稼働の優良賃貸ビルは利回りが高くなったことから、県内外の投資家等から引き合いが来るようになったが、売買の希望価格が合う物件はほとんどない。解体後の土地利用については、駐車場等の暫定利用が中心であり、建築費の高騰が事業化を阻害する要因となっている。(大手建設業者) ・ 景気回復に対する期待感や消費増税等を背景に市場は動きを見せ始めた。一方で建築コストの上昇が、新規投資に対する足かせとなっている。総じて地価動向は短期的には概ね横ばいから上昇傾向に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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>土地の取引件数に目立った増減は見られず、また、これまでの土地の実勢価格から大きく乖離した取引事例等も確認されなかったが、物価の先高感や消費増税の動向等から、戸建住宅地を中心に需要の顕在化が見られ、前期に比べて住宅地の需給がややタイトになっていることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。</p> <p>社会的・経済的要因を背景に、エンドユーザーの住宅需要は喚起され、当地区の地価動向はやや上昇に転じている。今後の住宅地の地価動向については、エンドユーザー層の所得環境等にかかる部分大きい、当面は住宅需給の好転は続くと思料されることから、当地区の地価の将来動向は上昇が継続すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えた住宅地域に存し、旧来から安定した土地需要が認められる。特に、戸建住宅地については需要に対して好条件の物件の供給は限定的であり、当期においては景気回復による物価の先高感や消費増税等の動向を背景に、エンドユーザーの取得意欲は以前に比べて高まっていることから、当地区の取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 当地区では、賃貸に比べて住宅の自己所有に対する選好が強いことから、賃貸用物件数及び取引は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難であった。良好な住宅地域であることから、稼働中の物件における賃料水準・稼働率は安定しているものの、取引利回りの低下は明確に把握されていないため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区周辺のJR京浜東北線・埼京線沿線の分譲マンションは、都心へのアクセスに優れることから人気は高いが、その分供給量も多く、現在の需給状況は概ね均衡している。中古マンションで一部成約価格が上昇した事例が見られたが、新築のマンション分譲価格の明確な上昇傾向は見受けられず、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 良好な住環境・利便性を兼ね備えた住宅地域として賃貸需要は堅調であり、築浅で比較的品等の良い物件を中心に総じて、マンション賃料は横ばいで推移している。ただし、築年が古い又は品等が劣る等建物条件で競争劣後する物件については、前期に引き続きマンション賃料はやや下落している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	取引・賃貸市場ともに目立った動きは見られなかったが、さいたま新都心駅西口の医療施設の事業計画、同駅東口の大規模商業施設の開発や造幣局・警察署の移転計画が進行するなか、将来の発展期待が一層高まっており、取引価格はやや上昇していることから、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 駅周辺商業地域における開発・事業計画等の進捗により、商業地域としての発展期待性が徐々に高まっている。開発素地の供給が限定的であることから商業地に対する良好な需給状況は当面続くと思料され、上記事業計画の進展も相まって、地価の将来動向は前期に引き続きやや上昇すると予想される。
														A ※ 当地区は埼玉県のほぼ中心に位置し、オフィスとしては県内の営業拠点として位置付けられており、駅至近の立地ではオフィス用地の需要が認められる。また、周辺には豊富な背後人口が形成されており、店舗用地としての需要も比較的強い。開発素地に限られるなか、さいたま新都心駅東口側の商業地帯において商業開発計画が現在進行中であり、地域の発展期待が高いことも相俟って、取引価格は前期に引き続いてやや上昇している。 B ※ 当地区は、相対的に投資物件数及び取引が少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難であるが、稼働中の物件については、賃料水準・稼働率ともに安定しており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 当地区は、県内をカバーする営業拠点に適していること、近接する大宮地区に比べて駐車場が確保しやすいことなどが選好されており、競争条件の良いオフィスビルについては、賃料水準及び稼働状況ともに安定している。目立った新規供給もなく、需給は安定しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 駅前の高度商業地域や路線商業地域等に店舗が建ち並んでいるが、背後の人口ボリュームを考慮すると現状において店舗の飽和感はない。背後地の顧客の質は比較的高いことから、テナントの売上状況等も安定しており、店舗賃料は横ばいで推移している。
					 前期 0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						・ 賃貸マーケットの需給関係に変化は見られず、大・中・小規模いずれのクラスのオフィスについても賃料水準は横ばいで推移しており、地価についても横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 物価・金利の先高感や消費増税リスク等を背景に、駆け込み需要が顕著に現れ、需給はややタイトになっており、地価はやや上昇基調にある。(売買仲介業者) ・ 昨年に比べればマーケット環境は好転しているものの、大宮に比べて立地面での弱さから、大口テナントがすぐに決まるほどの需要の強さはまだ見られない。(賃貸仲介業者) ・ 8・9月は、駆け込み需要の顧客からの問い合わせが顕著に増え、築浅の中古マンションについては、去年に比べて上限のもので1割程度高く成約した事例が散見された。(売買仲介業者) ・ 物価の上昇トレンド継続により、住宅地に対する需要は当面強い状況が続くと思料され、地価はやや上昇傾向で推移していくと予測する。(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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇									当地区は埼玉県を代表する商業地であり、県内個人投資家を中心として根強い需要が存する。オフィス市況についても、賃料水準を押し上げる程ではないものの、需要が底堅く、大型優良ビルの空室率は低い状態が続いている。また、西口駅前背後の大宮駅西口第四地区土地区画整理事業も街区整備が進捗し店舗・事務所等の建築も散見されるようになってきているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、北関東・上信越・東北エリアの玄関口として支店や営業拠点としてのオフィス需要が依然として根強く、大型優良ビルについては今後も良好な稼働が期待される。また、大宮駅西口第四地区土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了したエリアから順次使用収益の開始が図られており、地価の将来動向はやや上昇が継続すると予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	A 数億円程度の投資用不動産については、県内個人投資家を中心として引き続き根強い需要が存する。 ※ 成約事例は少なく、目立った高値取引は把握できないが、もともと高値で取得した所有者が多い中、今後の地価上昇期待を背景として、売り希望は少なく、特に優良物件については買い手よりも売り手が強い傾向が続いている。以上から、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
														B 証券化の対象となるような築年の浅い大型または中型ビルについては、投資意欲が増しており、期待利回りの低下圧力がやや認められるが、その他のビルについては期待利回りに変化はなく、全般的な取引利回りを押し下げる程ではない。更地から取得する開発物件も依然として少ない。以上から、取引利回りが変化する要因は見られないため前期に続き横ばいである。
														E 中小規模の床のテナント需要は存するものの、大口テナントの引き合いは従来より少ないエリアであり、新規の床需要が思ったよりも増えなかったため、強めの募集条件を見直すオーナーも見られるようになってきている。ただし、大型オフィスビルについてはフル稼働の状況が続いており、成約ベースでの賃料水準に変化はない。以上からオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F 当地区は大宮駅西口第一地区、大宮駅西口第二地区の土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区が形成され、大型商業施設が立地する街並みとなっている。低層階については根強い賃貸需要が存し、空室も見られないものの、需給は概ね均衡しているため、店舗賃料は前期に続き横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 供給に大きな変化はなく、相変わらず空室は少ないものの、新たな床の需要もない。したがって、前期は西口のオフィス需要が東口に流れている感があったが、当期は特に当該動きは感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 賃貸市況・売買市況ともに取引件数が増えている。東京圏のマンション素地・投資物件等を落札できないため、埼玉県でも大宮あたりまで素地仕入れの対象範囲を広げる業者も出てきたようである。売り手の方が買い手よりも立場が強い傾向は続いているが、需要が競合する程ではなく、地価水準に大きな変化は感じていない。(売買仲介業者) ・ 景気回復に期待し、強めの価格設定をする売り主に対して、買い主の方は高い価格を支払ってまで取得を希望するわけではなく、地価が上昇したという感はない。年間を通じてならば、地価は上昇しているのかもしれないが、四半期ベースでは横ばいという感覚である。(売買仲介業者) ・ 地価が上がる要素はあるが、目に見えて所得が上がっているわけでもなく、建築費の上昇予測等、土地価格を圧迫する要素もあり、見通しとしては横ばいと予測した。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0% 横ばい  (前期) 0~3% 上昇							—	—	中山道沿いのシティホテル近辺に投資用不動産の事例が1件あったものの、10月の消費増税の判断待ちの姿勢が大勢を示め、売り手・買い手ともに取引の様子見する動きがあり、当期は低調な動向が続いた。以上より、当地区の当期の地価動向は横ばいとなった。 マンションの完成による背後人口及び県内北部からの来客の増加、約4年後に完成する西口の駅ビル、駅北口の開設予定、高砂地区の再開発ビルの完成等のプラス要因が消費増税等のマイナス要因をやや上回る見込みである。そのため、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
												※	JR浦和駅の整備と湘南新宿ラインの停車駅化によって市場での位置づけが向上し、現在、分譲マンションの建設が多く、浦和駅近辺の背後人口は増加が見込まれる。ただし、当期は取引が少なく、売り手・買い手ともに模様眺めの状態が続いたため、当地区の取引価格は横ばいとなった。	
												※	引き続きオフィス賃料は概ね横ばい傾向であり、また1階店舗賃料も横ばい基調で推移している。収益物件の取引価格は概ね安定しており、横ばい状態である。投資家の態度に大きな変化はないため、取引利回りの動向に大きな変化は見られず、取引利回りは横ばいで推移している。	
												※	浦和駅は都心に近いため、大宮駅やさいたま新都心駅と比較して、フロア規模が小さい営業所レベルのオフィス需要が認められる程度である。ここ数年の賃料値下げにより、市場において賃料水準に底感感が広がっているものの、依然として需要は限定的であるため、オフィス賃料は横ばいが続いている。	
													浦和駅及び大型店周辺の店舗は人通りが多いため、低層階の路面店舗需要は強い。一部賃料もやや上昇しているが、駅及び大型店から離れた集客力の劣る裏通り等では、空き店舗が相変わらず多く、賃料は下落している。その結果、当地区においては、総じて店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションは、相変わらず大手不動産会社による販売が続いている。今後も供給が増える見込みであり、高価格帯の物件は、購入者の姿勢により慎重さが増すことも考えられる。(売買仲介業者) 賃貸オフィスは、東京都心に近い立地のため需要は低調である。空室率は安定してきたものの、その原因は家賃を下げてきた結果である。(売買仲介業者) 東京都心に近いため、川口駅近辺と同様に支社・支店の配置メリットは小さい。(売買仲介業者) 店舗については、浦和駅近隣の大型店の近辺に所在する飲食店舗は強い需要を示しているが、駅から離れるに従い、需要は弱くなっている。投資対象となる不動産がないのが現状である。(売買仲介業者) 商業地域のマンション用地は相変わらず過熱気味である。(売買仲介業者) 地価の二極化により、人気の高い浦和駅周辺の不動産はマンション用地を中心に需要の強まりが見込まれるが、店舗需要は限定的で、かつ、オフィス需要は低調のため、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者) 良い面と悪い面が共存し、結果としての地価見通しは横ばいと予測した。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0% 横ばい							—	—	投資適格物件の多くは、既に機関投資家等の所有となっており、新たな大規模物件の供給は見られない。また、小規模な取引を含めても地価に影響を与えるような事象は確認されない。前期には、商店街内の小規模ビルで、県外資本による転売目的の取得も見られたが、同様の取引が継続的には確認されない。そのため、地価動向は当期横ばい傾向にある。 東京都心への接近性、周辺人口の多さ等から潜在的な地価上昇の可能性はあるが、新たな開発計画等に乏しく、目立った変動要因がなく、取引市場・賃貸市場とも均衡を保っており、地価の将来動向は当面横ばい傾向が予想される。
														※ A 小規模ビルの店舗の一室の売買取引などは確認されるものの、価格水準に大きな変動はない。大型オフィスビル・店舗ビルの新規供給はなく、大規模な不動産取引は確認されない。従来より地元投資家を中心とした一定の不動産需要があるが、不動産の需給に影響を与えるようなイベントもなく、取引価格は横ばい傾向にある。
														※ B 小規模ビルの取引はあるが、新たな取引利回り水準を形成するほどの件数は確認されない。機関投資家等の投資に適格な大規模優良物件の数は限定的で、既に機関投資家の所有となっているものも多いため、新たな取引は確認できず、取引利回りを変化させる要因も見当たらない。そのため、取引利回りは前期に引き続き横ばいで推移している。
														※ E 東京都内に近接すること等から、大企業の支店需要等が弱く、オフィスの需要は面積的にも業種的にも限定的である。一方、新規のビルの供給も少ないため、需給はバランスしている。従来空室率の高かったオフィスビルの空室率も改善傾向にあるが、賃料上昇までには至っておらず、オフィス賃料は横ばいである。
					 (前期) 0~3% 上昇							※ F 商業店舗に関しては、周辺のマンション開発等による後背人口には恵まれているものの広域的な集客力には欠けており、限定的な商圏となっているため、その需要に大きな変動がない。一方、新規店舗ビルの供給も少ないため需給は安定している。したがって、店舗賃料については横ばい傾向にある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地における売買は、地元法人間での中小規模の土地やビルの取引が中心であり、大規模な土地やビルの取引はない。東京都心より高利回りを期待できる収益物件をターゲットとした、東京等の投資家の動きもあるが、具体的な成約までは至っていない模様である。(売買仲介業者) ・ オフィスのストック・需要ともに限定された小さいマーケットであり、目立った新規供給もなく、既存ビルにおけるテナントの退出も少ないことから、需給は概ね均衡している。(賃貸仲介業者) ・ オフィス賃貸市況に変化はなく、賃料水準は概ね横ばいで推移しており、地価についても概ね横ばいと思われる。(賃貸仲介業者) ・ 商業地における取引の中心が、地元法人間の中小規模の土地やビルの売買であるという状況に変化は見られず、マンション素地としての高値による土地取引も期待できないため、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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	所沢市			所沢駅西口	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>前期 → 0% (横ばい)</p>							—	—	<p>商業地としての面的な広がり乏しく、また当地区内には飲食店を中心とした雑居ビルが多く、投資適格性を十分に備える不動産が少ないこともあって目立った不動産取引が見られない。賃貸についても同様の状況にあるが、市内中心商業地としての地位は堅持しており、当地区及び周辺の店舗・オフィス賃料は横ばいで推移している。前期以上に不動産取引を活性化させる要因が当地区内に見当たらないため、地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>多数の地権者が存するため、まとまった規模の土地取引は少ない。しかし、当地区において現在再開発事業が検討されつつある。ただし、具体の計画には至っておらず、単独開発が見られる等、事業の実現には当分時間を要する状況にある。他に現状の不動産市場に変化を与える要因が見られないことから地価の将来動向は継続して当面横ばいで推移すると予想される。</p>
						□	□	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 店舗ビルやオフィスビルの新規供給はないが、プロペ通り沿いの飲食店等の既存テナントビルについては、市内の中心商業地としての高い集客力を背景に賃貸需要は底堅く推移し、店舗賃料は横ばいで推移している。一方、主だった土地取引はなく、当地区内の不動産の需給への変動要因は見られないことから取引価格は引き続き横ばいで推移している。</p>
														<p>B ※ 店舗・オフィスビルの新規供給がなく、既存商業地内でもマンションの開発が見られ始めているなかで、機関投資家等による投資対象となる物件が少ないため、前期に引き続き、投資用物件の取引は見られない。また店舗賃料水準も引き続き横ばいで推移していることから、取引利回りについても大きな変化はなく横ばいで推移している。</p>
														<p>E ※ 当地区は面的な広がり欠けるものの、市内随一の商業地域であるため店舗・オフィスビルがひしめき合っており、空室は依然少ない。当地区内でのオフィス募集事例は前期に引き続き少ないものの、市内では良好な立地条件を背景にテナントの入れ替わりは比較的スムーズに行われている。したがって新規募集賃料に変化はなく、入替えに際しても従来の賃料水準が概ね維持される傾向にあるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p>
													<p>F ※ 当地区内の店舗構成は飲食店が主体であり、渋谷方面からの鉄道網が充実したものの、プロペ通りの人通りに特段の変化は見られず、当地区内の商業特性に変化は見られない。一方、所沢市内の商業中心エリアの位置づけは変わらず、新築店舗ビルの供給もないため賃貸需給は安定し、従来の賃料水準が概ね維持される傾向にあるため、店舗賃料は横ばいで推移している。</p>	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・まとまった面積の土地取引が見られないため、地価が上がったという実感はなく、当期は横ばいと判断する。(中小不動産業者等) ・当地区の中心となるプロペ通りで主だった土地取引はない。店舗1階は空室が埋まってきており、商業ニーズが高まってきたと受け止めているが、賃料水準に変化は見られず、当期の地価は横ばいと判断する。(売買仲介業者) ・当地区は商業地でありながら住宅用途に供されている範囲が広く、日吉町・東町の既存市街地については今後も住宅開発がメインと考えられる。(中小不動産業者等) ・当地区を含む駅前商業地の背後地域で新たな住宅開発の話がある。詳細は不明であるが、広大な開発になることから、将来的には背後人口の増大により当地区が活性化することが期待される。(中小不動産業者等) ・当地区の外周で道路整備の話が動き始めている。自動車交通網の改善と住宅地開発によって商業も活性化すれば、相乗効果による地価の上昇があると考えますが、具体的な整備計画が公表されるまでは、地価は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	内陸部は需要が安定しており地価に変化は見られないものの、湾岸エリアでは東日本大震災の影響が色濃く状況改善には至っていない。千葉駅西口の再開発も来る10月にA街区の竣工を迎えるが、この事業による影響は小さく、地価動向は前期同様にやや下落傾向にある。 当地区ではエンドユーザーの需要回復が見られず、マンション素地取引もないことから、当面地価はやや下落傾向で推移すると予想される。なお当地区では、旅客船ターミナル機能を有する複合集客施設の計画があり、また当地区南部には食品スーパーの開店が予定され、利便性の向上及びエンドユーザーの需要の回復が期待されるが、当面は地価の将来動向は下落傾向が続くと予想される。
														A ※ 千葉駅周辺の住宅エリアは、比較的画地規模の小さい取引が中心で、潜在的な宅地需要は旺盛である。一方湾岸部では、東日本大震災以来、エンドユーザーによるマンション需要は回復しておらず、マンション素地の取引も内陸部に一部見られる程度で、湾岸部では限定的である。このような実態を背景として、取引価格は依然やや下落傾向にある。
														B ※ 当地区では投資用不動産自体が少なく、投資不動産の取引は限定的である。当地区ではインカムゲインを目的とした投資取引より、資産価値に着目した取引が多いため、景気変動による賃料収入の増減や融資環境の変化等が取引利回りに与える影響は限定的であるため、取引利回りは引き続き横ばい傾向にある。
														G ※ 内陸部では近年新築マンションの分譲が見られ、販売状況は概ね良好である。東日本大震災の影響が未だ残る当地区においては千葉市外からの需要は前期同様見込めない状況にあり、千葉市内の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。売在庫は徐々に減少しているものの、未だ買手市場が継続しているため、総額が高むマンションを中心に値下げ圧力は強い。そのため、マンション分譲価格はやや下落傾向にある。
													H ※ 当地区において中心となるファミリータイプについては平成20年前後に建築された分譲賃貸が中心で、経過年数に応じた下落はあるものの、総じて横ばい傾向にある。なお、1K・1DKの単身者向け物件については、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区は、エンド需要者から見て、都内への通勤圏としてはやや遠く、JR総武線船橋駅等ほど積極的な需要が見込めない。取引動向をみても需要減退が続き、改善の兆しが見られない。(売買仲介業者) ・内陸部では、戸建住宅地(200㎡以下)の取引が増加したものの単価の低い取引が中心で、引き続き地価は下落傾向にある。また、新規マンション分譲(60㎡程度)では比較的売行きが好調な物件も見られたが、中古物件は総じて低調である。デベロッパーが市場参加者となるような大規模地の取引は当期も見られなかった。(売買仲介業者) ・千葉みなと駅南東方徒歩約13分に、地下1階、地上15階の2LDK+S・3LDKタイプ、88戸のマンションが竣工し、9月末入居が開始された。当マンションの南側街区に食品スーパーが10月末にオープン予定である。(売買仲介業者) ・千葉中央区湾岸エリアに対するエンド需要は低調なままである。千葉駅周辺の再開発等により、地域活性化が期待されるものの、湾岸エリアまで波及するかは不透明であり、当面はマンションデベロッパーによる素地需要が回復する目処は立たない。地価はやや下落傾向が継続すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	再開発ビルの竣工をきっかけに千葉駅周辺の地域活性化が期待されるが、店舗・事務所ビルなど投資不動産に対する需要は依然として弱く、地元の不動産業者や企業、投資家の動きは鈍いままである。県内でも東京寄りの船橋などでは投資需要の高まりが認められるものの、その影響は千葉駅周辺の中心商業地までは及んでおらず、需要回復の目処が立たない中で地価動向はやや下落傾向にある。 再開発ビルの竣工や千葉駅ビル等の建替工事の進捗により千葉駅周辺の地域活性化が期待される一方、周辺の商業地域では繁華性の衰退に繋がることも懸念される。竣工したばかりの再開発ビルでは空室が目立っていることから、今後は既存ビルとの間でテナント獲得競争が激化し、オフィス市況の先行きに不安定要素も認められることから、地価の将来動向は当面やや下落傾向が続くと予想される。
						※	A 米国のサブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱以降、取引価格は下落傾向で推移していたが、景気回復を背景に最近では下落幅の縮小が見られる。しかし、オフィス等の賃貸市況が長期に及ぶ低迷から脱しきれておらず、投資対象としての魅力に乏しいエリアであることから需要は依然として弱含み、取引価格はやや下落傾向にある。							
						※	B 当地区内にはバブル期に供給された築年の古いビルが多く、ビルグレード、賃料水準等において投資適格性を有する物件が少ない。景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場の活況が伝えられるが、その影響は千葉駅周辺の中心商業地には波及しておらず、不動産業者や投資家の動きは鈍いままである。前期と比較して取引利回りに影響を与える要因も特段ないことから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。							
						※	E 当地区のオフィス賃貸需要は拠点統合など地区内での移転需要が中心で、地区外からの新規参入はほとんどなく、未だ需要は弱いことからオフィス賃料はやや下落している。平成25年10月のJR千葉駅西口再開発ビル竣工を控え、新規供給によるテナント獲得競争の激化が懸念されたが、市場を混乱させるほどの目立った動きはなく、現在のところその影響は限定的と見られる。							
						※	F 当地区の店舗需要は、立地や階層により若干の違いは認められるものの、比較的安定した状況にある。JR千葉駅東口の駅至近では、金融機関が退去後、1階路面店に飲食店や旅行代理店が入居する等相応の需要は見込まれ、空室期間も比較的短いことから、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の中心商業地においては、成約取引がほとんど見られず、市場滞留期間が長い売り物件も多く見られる。店舗・事務所など商業用不動産に対する引き合いは特に少なく、買い手不在の状況が続く中、地価は引き続き下落傾向にある。(売買仲介業者) ・東京都心部における不動産投資市場の活況は千葉駅周辺の中心商業地には及んでおらず、不動産業者や投資家の動きは依然として鈍いままである。店舗やオフィスの賃貸市況は依然として弱含みで推移しているものの、前期と比較してやや落ち着いた状況にある。(賃貸仲介業者) ・千葉駅西口再開発ビルの竣工(平成25年10月)によりテナント獲得競争の激化が懸念されたが、市場を混乱させるほどの目立った動きはなく、現在のところその影響は限定的と見られる。(売買仲介業者) ・千葉駅西口再開発ビルは竣工を間近に控え、金融機関をはじめ、学習塾及び会計事務所等の入居が決定しているが、上層階の事務所を中心に空室が目立っている。事務所基準階の募集賃料は14,000円から15,000円(共益費込の月坪賃料単価)程度である。(賃貸仲介業者) ・賃貸市況は安定してきたものの、投資需要は弱いままで市況改善の兆しが見えない。再開発ビル竣工を契機に周辺活性化が期待されるが、需要は弱いことから地価は当面やや下落すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	米国のサブプライムローン問題に端を発する金融市場の混乱以降、東京都心の賃料下落により当地区のテナントも流出傾向にあったが、景気回復による東京都心の賃料安定化に伴い、都心へのアクセスの良さ等の立地条件を活かし、千葉事業所新設目的や経費削減等を目的とした需要も回復傾向にある。相対的な割安感のある当地区では、需要は安定しつつあるが、現状においては限定的なため、地価動向は横ばいである。 平成25年4月に地区内で通信販売企業の自社ビルが竣工し、一部のビルでテナントが徐々に移転し稼働率低下が続くなどの変化があるが、平成25年12月オープン予定の隣接地区における大規模複合商業施設に対する期待感もある。立地条件を活かしたオフィス需要の安定化や現在の店舗需要の動向を踏まえると、地価の将来動向に急激な反転の兆しは予想されず、今後しばらくは横ばいの調整局面が続くと予想される。
						※	A 前期同様、当地区において土地取引はほとんど見られない。JR京葉線海浜幕張駅から北東側の公共団体所有地が更地となっているが売却先は未定であり、また一部の自社ビルで売却を検討していたが不調に終わっている。一般経済が回復傾向にあるなか、当地区や周辺地区の需要喚起の可能性はわずかに高まりつつあるが、当期においては特段の価格変動要因はないため、取引価格は横ばいである。							
						※	B 当地区内には大規模画地に超高層ビル等が存し、取引の対象となる場合には証券化物件の取引か、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。景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場の活況が伝えられ、その影響は当地区にも徐々に波及しているものの、現時点では特段の投資家の動きはなく、賃料の大幅な変化もないため、複合不動産としての取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。							
						※	E 東日本大震災以後取引が停滞していたが、今年に入って賃貸需要は回復しつつある。相対的な賃料の割安感もあって、当地区のオフィス賃貸需要は県内外の企業、外資系企業を中心に底堅く、千葉市における企業誘致のための補助金等の効果もあり、引き合いも安定している。一部のビルで既存テナントの館内減床により稼働率がやや低下したものの、影響は限定的であること等を考慮すると、オフィス賃料は横ばいである。							
						※	F JR京葉線海浜幕張駅改修工事により、駅ナカ店舗が整備・開業したほか、駅前商業施設ビルのテナント入れ替え等が散見された。そのため、当地区は店舗供給の過剰感もあり、競争激化により収益力がない店舗の撤退や既存店舗の売上低迷等が見受けられる。このように、一部店舗の供給過多が懸念されるものの、ビル内店舗等では当ビル就労者による底堅い需要もあるため、店舗賃料は前期同様概ね横ばいである。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大手企業の営業支店としての移転需要があった一方、既存テナントの館内減床等もあり、当地区全体の稼働率はほとんど変化していない。賃料水準は安定してきており、その他、前期と比較して大きな変動要因はない。(賃貸仲介業者) ・ 駅からやや距離がある賃貸ビルは、駅距離が劣り、店舗等のインフラが整備されていないこと等から、リーシングに苦戦している。(賃貸仲介業者) ・ JR京葉線海浜幕張周辺の中心商業地では、成約取引がほとんど見られない。東京都心部における不動産投資市場の活況は徐々に波及しているものの、不動産業者や投資家の動きは見受けられず、地価動向は横ばいである。(不動産開発業者) ・ 拡大地区における大型ショッピングモール開発に伴う関連企業の問い合わせは散見される。都心への接近性に優れ、インフラも整備されている当地区では、相対的な割安感から需要は底堅い。(不動産開発業者) ・ 東京都内において賃料が安定しつつあることに伴い、都心への接近性を活かした当地区にも都内からテナント流入が散見され始めている。また、大型ショッピングモールが今年中に完成することなどの改善要因があり、中長期的には地価の上昇局面も視野に入るが、短期的には調整局面が続き、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	浦安市の人口は転出人口が転入人口を上回る状況が継続しており、東京都心部を中心とする市外からの需要は引き続き低迷している。一方で、東日本大震災からの復興が徐々に進んでいること及び景気が回復傾向にあることを背景に、中古マンションの取引が概ね堅調であること及び戸建住宅の取引がまだ少ないながらも見られることから、不動産売買市場は回復の兆しはある。また、賃貸市場における需要は概ね安定的に推移している。以上より、地価動向は引き続きやや下落傾向であるものの、下落幅は縮小しつつある。 東京都心部を中心とする外部からの需要の回復は当分期待できないものの、不動産売買市場に回復の兆しがあること等から、地価の将来動向はやや下落傾向が続くものの、下落幅はさらに縮小すると予想する。なお、10月以降に東日本大震災後初の戸建大量分譲が開始されることから、当該物件の売行きが当地区の今後の不動産市況を測る1つの指標になる。
					(前期)  0～3% 下落								A ※ 中古マンションの取引は3,000万円程度の価格帯を中心に概ね堅調であること、中古戸建住宅についても弱含みながら取引が見られるようになってきていることから、当地区の不動産市況は徐々に回復している。しかし、東日本大震災前には見られた高価格帯の取引は未だ見られず、成約価格もやや下がっていることから、取引価格は依然やや下落傾向である。 B ※ 投資用不動産としては、築浅の賃貸マンションを検討する投資家の動きが中心であるが、取引利回りの水準を客観的に把握できるほどの取引は乏しい。また、売主・買主間の価格に対する目線に乖離が見られること等から収益物件の価格水準は高止まりしている一方、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。以上から、取引利回りは横ばいである。 G ※ 長期に亘って新築分譲マンションの供給がない中、中古マンション取引は概ね堅調に推移している。但し、東日本大震災前に見られた、5,000万円程度の総額の張る物件に需要がなく、3,000万円程度の物件が取引の中心である。なお、最近の景気回復期待から値上がりを狙って中古マンションを売り控えるオーナーが見られるが、売買価格の上昇圧力とまではなっていない。以上から、マンション分譲価格はやや下落傾向である。 H ※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸マンションの賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料も概ね横ばいで推移している。また、富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションは賃料相場下落による値頃感から、賃貸需要は概ね安定している。なお、中古マンションを売り控える動きが一部あるものの、現在のところ賃貸需給市場への影響は見られない。以上より、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	<ul style="list-style-type: none"> ・取引件数は一定程度はあるものの、成約単価はやや下落傾向にある。(売買仲介業者) ・中古マンションは3,000万円台の物件の動きが良く、一次取得者層の賃貸からのシフトが多い。一方、5,000万円以上の高価格帯は動きが鈍い。また、最近は供給量が落ちており、景気が回復傾向にあること等を背景にオーナーが値上がりを期待して物件を出し控えているようである。中古戸建住宅についても取引は概ね堅調に推移しており、4,000万円台が中心である。ただし、購入者は地元地縁者が中心で、外部からの需要は限定的である。(売買仲介業者) ・取引の状況は前期に引き続き回復傾向にあり、地価下落も一服感があるものの、東日本大震災前に見られた高価格帯での取引は少なく、地価水準は未だ弱含んでいる。(売買仲介業者) ・中古マンションについては政府の経済対策の効果やオリンピックの東京開催決定を背景に、値上がり期待をして売り控える動きが続いており、供給量が減少している。ただし、高値での成約は難しい状況であり、需給間の価格ギャップが拡大している。(売買仲介業者) ・地価は当面やや下落で推移すると予測する。なお、日の出地区における130区画の大型戸建分譲が10月以降にスタートするが、地元からの買い換え需要が多い場合、中古マンションの供給が急増することにより中古マンション価格水準の下落を招く可能性がある。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	市川市			本八幡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	□	△	□	□	<p>当地区および周辺地区では、オフィス及び店舗の需要は堅調で、当地区の商業地としての収益性はやや上昇している。また、住宅については一定の供給があり、業務用用途に利用されるケースも見られる。さらに、不動産に対する投資意欲の高まり、都心部における品薄感、価格上昇に伴う当地区等の需要の増大などが期待できる。以上より、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>当地区および周辺地区では、大型分譲マンション開発により、人口増による集客性および収益性の向上が見込まれる。物件の稀少性、市況回復の影響を受けて、需要は堅調であり、都心を中心とする景気の緩やかな回復基調の波及が今後注目される。また、予定される大型複合施設再開発による地価への影響は一定の地価上昇効果を見せるものの限定的で当地区の地価の将来動向は横ばい傾向であると予想される。</p>		
						※	△	□	△	□	□	△	□	□	<p>A 当地区における商業地の売買取引事例は少ないが比較的小規模な取引などが見られる。当地区で大型の成約事例はないものの、物件が供給されればエリア内の移転需要に限らず広域的な需要がもたらされ、成約価格が市場のリーディングプライスとなることが期待できる。立地の稀少性、市況回復の影響を受け、堅調な需要が潜在していることを考慮すると当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。</p>	
						※										<p>B 投資用不動産の募集事例における期待利回りについて大きな変化は見られない。また、都心を中心とする投資意欲の高まりから、東京近隣市域への波及が期待される状況にあるものの、築年数や立地環境等の条件に応じて投資対象としての評価が利回りに格差を生じさせている。以上より、当地区の取引利回りは横ばい傾向である。</p>
						※										<p>G 小学校や日用品店舗も充実しているため住環境は整っている。一般住宅のほか、社宅の需要も見られる。オーナーの管理や修繕等に要する費用負担の削減のため賃貸借契約の満了とともに物件を売り出す動きが見られる。老人介護施設などに供する賃貸需要もあり、物件によっては投資対象として検討される状況である。価格・賃料に特段の変化は見られず、当地区のマンション賃料及びマンション分譲価格は横ばい傾向である。</p>
													<p>E 当地区は、商業施設を中心に構成されるエリアであり、駅周辺には飲食店舗、銀行、集客系の事務所兼店舗などが多く集積している。事務所は古い施設が多く、大型テナントの動向は少ない。店舗の需要は堅調に強まっており、特に駅前には空室がない状態が続く。以上より、当地区のオフィス賃料は横ばい、店舗賃料はやや上昇傾向である。</p>			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業用賃貸物件は、立地環境が優れる物件は人気が高く空室は少ない状況にある。また、解約予告が出ても、管理会社が期間満了前に誘致を行うなどの結果市場に供給されないことが多い。一方で、立地、施設面等で劣化する物件は市場滞留期間が長く、値下げ交渉が多く見られる。(売買仲介業者) ・ 駅周辺には飲食店舗、銀行、事務所兼店舗などが多く集積している。標準的な事務所の賃料相場は、月額坪9,000円から10,000円程度で、店舗の賃料相場は月額坪10,000円台前半が中心である。事務所は古い施設が多く、電鉄会社の本社移転の動きなどがあるものの、大型テナントの動向は少ない。(賃貸仲介業者) ・ 駅北口の築浅駅直結タワーマンション物件で、大手企業所有の区分所有部分が売却されるなどの取引が見られた。北口の再開発に伴い、近隣の事務所から再開発ビルへの移転を検討するなどの動きが見られる。駅徒歩圏内の物件であっても、やや中心部から離れると、事務所などは空室が多く新しいテナントの入居が決まらない状況にある。店舗に関しては相変わらず好調で、特に駅近物件など条件が良いと空室率は低い。(賃貸仲介業者) ・ 外環道の整備により今後首都圏の道路交通網の発達・効率化が期待されるが、短期的には地域の商業エリアとしての地位の向上や価格上昇への影響は限定的と見られ、地価は当面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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	当地区は、千葉県の中でも最も地価変動の兆しが早く反映される地域の一つであり、都心の不動産市況の回復は当地区にも及んでいる。投資家は投資適格の賃貸マンション等を求め、またデベロッパーはマンション素地を求めているが、市場に出てくる物件が少なく成約取引が少ないため力強い地価上昇は見られないが、相場を上回る高値の更地取引も散見され始め、賃貸市場も安定感が増していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の回復基調、当地区における需要の底堅さを踏まえると、引き続き市況は改善傾向で推移すると見込まれる。今後、地価上昇の期待感が高まるにつれて、売り手側の売り控え傾向が増加する懸念もあるが、当地区の不動産市場の安定性に魅力を感じる需要者層に更なる厚みが出てくることによって、価格競争原理が機能して、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区の高度商業地では、前期に続き投資用不動産やマンション開発素地などの潜在的な需要は旺盛であるが、売り物件が少ないため成約する取引が少ない状況で、今後の更なる市況回復を見込んだ売り控え等も見られるようになってきている。投資家の買い希望熱はより高まっていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 景気回復を受けて都心部を中心に不動産投資市場は活発化しており、その波及効果は当地区にも及んでいる。強気な売値を設定する売手と買手の間には目線の乖離が認められるケースが多く、相場を下回る利回りで買い進む投資家は多くなかったが、今後の経済・不動産市況の回復が進むと取引市場が活発化し、利回り低下傾向が顕在化する可能性が高いが、現状では複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。 E ※ 景気回復を背景にオフィス市況は堅調に推移しており、当地区では前期に続き好調な稼働を維持しているビルが多い。ここにきて地区外からの新規需要も増えてきており、駅周辺ではまとまった規模の賃貸区画が不足し、需要が周辺地区に流出する動きが前期同様に継続し、駅から遠い地区においても空室率が改善しており、オーナー優位の市況から募集賃料を引き上げる動きが見られること等から、オフィス賃料はやや上昇である。 F ※ 当地区の表通りでは飲食店、物販店等の路面店舗への出店需要が旺盛で、空店舗が出て比較的短期間に消化される傾向にあり、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいである。一方、裏通りの小規模な店舗ビルでは多少テナントの入れ替えに時間を要し、空き店舗も点在している。駅前南口目抜き通りには築年が古い店舗ビルが多く、緊急輸送道路沿いの建物耐震化の対応が開始されつつあり、今後中長期的には、改修工事、建替え、店舗入替等から、賃料水準の変化等の影響があると考えられる。

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・投資用不動産としては、駅に近い築浅の賃貸マンションの引き合いが多く、需要者層は地元の不動産業者、個人投資家を中心である。都内を中心に不動産投資市場が活発化しており、不動産投資家が駅周辺の賃貸マンション等の適地を探す動きはあるものの、売り物件がほとんどないことから実際の売買成約が多いとは言えない。(売買仲介業者) ・当地区のオフィス市況は引き続き好調で、満室に近い状態で稼働を続けるビルも多く、空きが出るとすぐに成約する状況にある。(賃貸仲介業者) ・消費増税前の駆け込み需要はさほど大きいとは言えず、むしろ不動産所有者の相続税対策や金利上昇気配を背景とした土地取引、建物建築が多くなっていると感じる。(売買仲介業者) ・船橋駅南口ロータリーのAクラスビルでは坪当たり1.8万円から1.9万円(共益費込、以下同様)、北口ロータリー周辺のB・Cクラスビルで1.4万円から1.5万円程度で、前期と比較して大きな変化はないが、南口徒歩5分圏のB・Cクラスビルでは1.4万円程度まで上昇しており、全体の賃料が上昇するというより、需要が広範囲に拡大する傾向にあるといえる。(賃貸仲介業者) ・経済状況等から企業の進出意向が強くなりつつあり、新規のオフィス需要が増えている。今後もオフィス市況が大きく崩れることはなく、景気回復の後押しを受けて改善傾向が続くため、地価はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	柏市			柏の葉	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>〔前期〕 → 0% (横ばい)</p>					—	—			<p>放射性物質問題により特にファミリー層の需要減退の影響を受け、地価下落傾向が継続していたが、最近はこの問題が話題に上ることは少なくなったことや、駅前商業施設の大規模リニューアルが実施されたこと、今後、駅前開発において新たに共同住宅、ホテル、商業施設等が来年春に竣工予定であることなどを背景にさらなる需要の高まりが期待されるが、現在においては需給動向は安定していることから、地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>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。駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により地域熟成度が徐々に高まりつつあることに加え、昨今の景気回復への期待感から将来は地価上昇も見込まれるが、特に東京都区部等からの需要が回復しておらず、需要の厚みに欠けることから、当面、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。</p>	
						□	□	□	□	—	—	□	□	<p>A ※ ここ最近では放射性物質問題が話題に上ることは少なくなり、駅前大規模分譲マンションの売れ行きも堅調に推移していることから取引需要の回復が見られる。また、土地区画整理事業の進捗による地域の熟成が期待されるものの、需要は柏市内及び周辺都市の居住者等が中心で東京都区部等からの需要はまだ少なく、取引価格を押し上げるには至っておらず、当期も引き続き横ばいで推移している。</p>	
															<p>B ※ 分譲マンションの取引価格は横ばいで推移しており、大きな変動がない。マンション賃料も引き続き横ばいで安定的に推移していることから、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</p>
															<p>G ※ 好立地でブランドイメージを持つ駅前大規模マンションの需要は安定的であり、取引量も堅調に推移している。しかし、柏市及びその周辺市以外、特に東京都区部等からのファミリー層の需要は未だ少なく、需要の厚みに欠けることから価格上昇には至っておらず、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。</p>
															<p>H ※ 駅前の大規模分譲マンションが分譲賃貸物件として賃貸市場に提供されることがあり、これらの物件は駅からの接近性に優れる等利便性の高い、設備も充実したマンションであることから、需要は安定的であり、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京都心部等からの需要は引き続き鈍く、市内及び周辺地域からの需要が中心である。消費増税に伴う土地取引が見られたものの全体的な取引件数は昨年度と同じくらいであり、地価は安定的に推移している。(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大規模分譲マンションの売れ行きが、駅至近であることやマンションブランドイメージから引き続き堅調に推移しているようである。中古マンションの価格も安定的に推移しており、新築分譲時からの価格下落は比較的小さい。(売買仲介業者) ・ 放射性物質問題は話題にならなくなりつつあるものの、取引量は前年度同時期と同じくらいである。景気回復への期待感による価格上昇を見こした売り渋りはそれほど見られなくなり、供給量は比較的安定している。一方、消費増税を前にした需要増は顕著には見られず、また、需要者の物件選別の目は厳しく、見合った価格でないと成約に至らない状況は継続している。(売買仲介業者) ・ ここ最近の取引件数は安定的であり、今後の景気回復の期待から、需要の増加や一部利便性の高い地域の価格上昇が見込まれる。一方で、条件の劣る物件の価格は下落傾向にあるので、総じて地価は横ばい傾向が継続すると予測する。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	<p>マンション開発を目的に取得されたと推察される築年の古いオフィスの取引が確認できた。実際の取引に加えて、新築分譲マンションに対する需要が旺盛であること等を背景に、開発素地を探しているデベロッパーが増加傾向にある。こうした状況から、開発適地が市場に供給された場合には、取得が競合することが考えられ、地価動向は当期やや上昇している。</p> <p>日本国内においては、消費増税の影響が現れる可能性はあるが、企業に対する投資減税・法人税減税、個人所得上昇促進等の政策も予定されており、財政再建を含めた日本経済の本格的な回復が期待されている。今後の日本経済の回復や地区内におけるマンション開発の活発化に伴って当地区のマンション市場は更に活性化することが予測される。こうした状況から将来の地価動向はやや上昇すると予想される。</p>				
						※	A	当期における新築マンション市場は、分譲価格・契約率ともに非常に好調であり、高額帯の物件についての需要も旺盛であった。当地区においては、マンション開発適地と考えられる土地の供給は少ないものの、このような新築分譲マンション市況を反映して、開発を目的とした土地・建物一体での取引件数は増加傾向にあり、取引価格は当期やや上昇している。										
						※	B	前期に引き続き、法人投資家等による投資用マンションへの需要は旺盛であるが、さらに取引利回りの目線を引き下げて取得しているケースは少ない。また、当地区は自己使用目的のマンションが需要の中心であり、ファイナンス環境が取引利回りに与える影響は限定的である点についても、前期から大きな変化はない。また、賃料水準についても概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。										
						※	G	当地区では新築マンションの供給が続いているが、当期においては、立地面での稀少性はあるものの、周辺相場に比べて高い価格水準で売り出された物件が完売していることや販売開始した物件における契約率が100%であったことが確認されており、新築分譲マンションに対する需要は強まっている。以上より、マンション分譲価格は当期やや上昇している。										
						※	H	当地区のマンション賃料について、日本経済にやや回復の兆しが見え始めたこと等からオーナー側に賃料上昇期待はあるが、需給関係について前期と大きな変化はなく、賃料水準についても大きく変動していない。賃料水準の上昇については、賃金のベースアップ等実体経済の更なる回復が待たれる。以上より、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																		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 当期、大手不動産業者が分譲した新築分譲マンションは周辺相場と大きく乖離した価格で完売した。もっとも、皇居が一望できる立地であり、国内のみならず海外の富裕層等をターゲットにした物件であったことが完売した理由の1つと考えられ、当物件の分譲価格が当地区全体の相場を大幅に押し上げるには至っていない。(中小不動産業者等) ・ 土地の取引は把握していない。中古マンションに対する問い合わせは増えているが、前期と比較して価格帯は、大きく変わっていない。(売買仲介業者) ・ 不動産価格の上昇期待は前期に比べて高まっており、実体経済の回復に伴って地価は上昇傾向で推移すると予測する。(中小不動産業者等) 																		

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇										賃貸市場は明確な回復には至っていないものの、隣接地区においてはオフィスビルの一次竣工や街区単位での開発計画が明らかになるなど、機能更新や競争力の向上が進んでいる。このような状況下、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であり、取引価格の動向から地価動向はやや上昇している。 オフィス空室率の改善が進んでおり、今後は、新規賃料についても徐々に上昇へと転じていくことが期待される。また、大手町地区等隣接地区の開発事業も順調に進んでいることから、大手町・丸の内・有楽町地区一体としてのさらなる地位向上が期待される。そのため、当地区についても引き続き高い競争力を維持して推移することが予想され、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ A 物件供給が少ない地区であり、当期も取引は確認できなかった。しかし、明確な回復には至っていないものの賃貸市場は概ね安定しており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的な状況を持続している。東京都心部の他の地区では高額取引も散見される状況にあり、当地区についても引き続き需要は旺盛であることから、取引価格は当期やや上昇している。	
														※ B 当地区は足元の賃料水準に大きく左右されることなく、中長期的な観点から価格形成が行われる地区であるが、不動産投資意欲は引き続き積極的であり、優良物件が供給された場合には、高額取引となる可能性がある。このような状況を勘案すると、取引利回りはやや低下している。	
														※ E 隣接する大手町地区を含めて、昨年度竣工したオフィスビルについても順調に空室の消化が進んでおり、大規模な空室を抱えるオフィスビルは減少している。しかし、従来から賃料水準の高い地区であるため、さらにオフィス賃料が上昇しているという状況には至っておらず、オフィス賃料は横ばいで推移している。	
														※ F 平成25年3月に東京駅前に開業した商業施設では、総来館者数が開業5ヶ月で1,000万人を超えたほか、八重洲側では、当期(平成25年9月)に新たな商業施設が開業しており、東京駅を中心とした商業集積の高まりに対して、当地区は高い集客力を維持している。このような状況から、店舗賃料は安定的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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区及び周辺地区における売買取引は多くはないため、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区である。しかし、当地区及び周辺地区においては、新規賃料は底値圏で横ばいで推移しており、空室率も低下傾向で推移している。また、取引利回りは投資適格物件の供給の少なさから、引き続き低下傾向で推移しているため、地価については引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>都心部においては今後とも大規模オフィスビルを建築する計画が順次発表されているものの、当地区におけるスペックの高いオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、引き続き安定した賃貸需要の維持が予測される。また不動産投資意欲についても引き続き高い状況が継続することが予測されることも考慮すると、今後の更なる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区において当期具体の取引事例を把握することは困難であった。しかし、売却対象となる投資適格物件が少ないことから、周辺地区において物件が供給された場合には取得競争による価格上昇が見られる状況にある。このような状況を考慮すると、当地区において優良物件が供給された場合には競合して価格がやや上昇する傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 良好な融資環境を背景として、投資家の不動産投資意欲は引き続き高い状況が継続しており、物件取得意欲は旺盛である。一方で、売却対象となる投資適格物件の供給は少なく、物件の取得競争が続いている状況であり、オフィス賃貸市況の回復期待も相俟って、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。</p> <p>E ※ 建物スペックの高いビルを中心に強いオフィス賃貸需要が継続的に認められ、増床などの賃貸需要の増加も見られる状況になってきている。またテナント側もオフィスの新規賃料水準は底値圏にあるという認識が広がってきている。引き続き大型オフィスの新規供給が続いており、足下で新規賃料の上昇を見込める状況にはないが、オフィス賃料は底値圏において横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区に存する店舗はオフィスビルの低層階に設けられた平日中心のオフィスワーカー向けの飲食店舗やサービス店舗が中心である。そのため店舗賃料の源泉である店舗売上はオフィスの稼働率に依存する傾向にあるが、当地区のオフィス稼働率は比較的安定していることから、店舗の売上げも安定的に推移しており、当地区の店舗の新規賃料は引き続き概ね横ばい傾向で推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>賃貸市況は底値圏にあり、本格回復に至っていないものの、J-REIT等の投資市場は引き続き活発で投資意欲は高い。また、地区内で計画中及び進行中の建替計画等の大規模投資が見られ、不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であり、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>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られ、投資対象となる物件も多い。良好な資金調達環境等を背景に不動産に対する投資需要も強まっており、また、オフィス賃料についても上昇期待が高まっていることから、投資適格性を有する物件が多く立地する当地区の地価の将来動向としては今後更なる利回りの低下傾向が続く可能性が高く、当面やや上昇基調で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 取引事例が少ないエリアであるが、前期から当期にかけて有楽町エリアで取引が数件確認され、取引需要が強いことが裏付けられた。価格動向も把握しにくい状況ではあるが、地区内で高額の取引が確認された。また、地区内及び周辺地区で建替計画が進行しており、街の機能更新が進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、こうした特性が需要・価格の強い下支えとなっている。賃貸市場も概ね安定しており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的な状況を持続していること、取引における利回りがやや低下傾向にあること等から、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、また当地区内の物件供給も稀であるが、取得需要層に厚みがある地区であり、当期は高額の取引も確認され、当地区に対する投資意欲が高いことが裏付けられた。不動産投資意欲は引き続き積極的であり、このような状況を勘案すると、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 企業業績に回復の傾向も見られ、東京駅に近い優良な土地に位置する当地区のAクラスビルの空室率は、徐々に改善しつつあり、公表資料等からも空室率が明確に回復傾向にあるが、高額な賃料水準を負担可能なテナント層が厚くなるまでには暫く時間を要すると見られ、値上げを窺っている状況で、本格的なオフィス賃貸市況の回復には時間を要する。オフィス賃料は、底値圏にあり、概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 企業業績も回復傾向が見られ、上向きの経済情勢を背景に、消費動向は引き続き改善傾向にあるものの、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。当地区の店舗は主にビル街に勤務するビジネスマン等をターゲットとしたビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗が多い。これらの店舗については引き続き堅調に推移しており、前期と比較して大きな変動は見られない。当地区における店舗賃料は底値感があり、安定的に推移していることから、店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内・大手町・有楽町・日比谷	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年竣工したビルの空室は順調に消化しているが、もともと賃料水準が高額な地区であるため明確な賃料の上昇には至っておらず、地価についても横ばいで推移している。(不動産開発業者) ・ テナントがオフィスビルを賃借するに当たっての予算が増えているわけではなく、賃料が明確に上昇している状況ではないが、空室率が低下傾向で推移しているほか、既存テナントとの賃料交渉において減額改定が減少するなど、賃貸市場は回復傾向にある。テナント側においても、今後これ以上賃料が下がらないであろうという意識が根付いてきているように感じる。(大手不動産業者) ・ 丸の内・大手町・有楽町地区は、昨年竣工したビルの空室がまだ残っているものの、順調に空室が減少しており、地区全体の空室率が年末以降は急速に低下している。日比谷地区は、大手企業の退去により全体が空室となるビルもあるが、地区全体では大規模な空室を抱えているビルは少ない。(賃貸仲介業者) ・ 今後も賃貸市場の回復が続くと見られるが、丸の内等の地区の地価は一定程度の賃貸市場の回復が織り込まれて形成されていることから、格段の変動はないと予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区における賃料は引き続き横ばいで推移しており、本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要すると見られるものの、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的で、都心部の収益物件に対する取引利回りは低下傾向にあることから、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 企業業績の回復傾向が見られるなかで、将来的な賃貸需要の増加・賃料の上昇を期待するなど、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。賃料反転には至っていないものの、旺盛な不動産投資意欲を背景に取引利回りの低下傾向は今後も続く可能性が高いことから、当地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 優良物件が市場に出回ることは少ないが、賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の事務所や中央通り沿いの店舗に対する需要は強い。明確な回復には至っていないものの賃貸市場は概ね安定しており、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は積極的な状況を持続している。東京都心部では高額取引も散見される状況にあり、当地区についても優良物件が市場に出た場合には高値の取引となることと予想される。このような状況を勘案すると取引価格は当期やや上昇している。 B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好で、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的である。売り物件が少ない中、賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の大型事務所ビルや中央通り沿いの店舗等が取引市場に出た場合には、需要者間においてより激しい競合が予想されることから取引利回りは引き続きやや低下している。 E 一部で拠点集約等を理由とするテナント退去による空室率上昇が見られるが、ややスペックの劣る物件についても相応の賃料水準を確保できており、当地区の賃貸需要は堅調である。ただし、募集賃料の引き上げなど明確な賃料上昇は確認されておらず、本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要すると見られるため、当地区のオフィス賃料は引き続き横ばい傾向にある。 F 繁華性の極めて高い中央通り沿いの店舗を中心に、飲食店舗及び物販店舗に対する需要は旺盛で、賃料も高水準を維持している。景気回復による消費需要の回復を受け、賃料負担力は改善傾向にある業種もあるが、一部家電店舗等については売上が芳しくない状況が続くなど苦戦を強いられている店舗も存することから、店舗賃料は総じて引き続き横ばい傾向にある。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 都心部のオフィスビルは順調に空室率が減少しているものの、当地区の明確な賃料の反転は確認できない。当地区のランドマークビルでまとまった床を募集しているが、まだ、後継テナントは決まっていないようである。当地区に隣接する神田地区は、新築のオフィスビルのリーシングが順調だったこともあり、老朽化した中小規模のビルを除けば良好な稼動状況となっている。(賃貸仲介業者) 駅至近の大型ビルについては、引き続き需要は堅調である。ただし、まとまった規模の賃貸募集の場合は、多少柔軟な条件を提示せざるを得ない状況にあり、本格的に賃料が反転しているとは言い難い。売却物件として持ち込まれる案件は多くないが、最近の取引を見ると、入札の最高額が突出するような事例が多いように感じる。(不動産開発業者) 事務所賃貸需要は安定しており、一部の賃料指標では上昇傾向を示すものも出ている。しかし、当面は明確な上昇には至らず、地価についても現状の水準で安定的に推移すると予測する。(不動産開発業者) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	<p>当地区及びその周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においてはオリンピックの招致決定以降、新築分譲マンションの在庫の売却が進み、今後は分譲マンションの新規供給が数多く予定されている。一方、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。その結果として、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば用地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、周辺エリアにおいても分譲マンションの販売は好調で成約率が高まっており今後のマンション分譲価格の上昇が期待できるため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>良好な都心部への接近性等の立地のポテンシャルは高く、分譲、賃貸ともマンションの需要は従来より底堅い地域である。昨今の景気動向を背景に需要者に新築、中古ともマンション価格の先高感が見られる。また、オリンピック招致決定以降、新築マンションの内覧数の増加、在庫状況の好転等マンション市況の好転が実感されている。従来より、デベロッパーも取得意向を示していたことから、デベロッパー等による素地の取得価格も上昇機運が認められる。消費増税等の景気下振れリスク、労務費の上昇による建築コストの上昇も一部に懸念されるが、オリンピック招致等のほか、景気回復基調も窺われることから、今後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。</p> <p>A ※ 当地区は都心部への良好な接近性を背景に、分譲マンションの潜在需要が旺盛であり立地等の稀少性から、取得を検討しているデベロッパーは従来より存する。一方で、当地区を含めた湾岸部は、新規供給が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見られる。オリンピックの招致決定以降、豊洲、晴海を中心に湾岸部のマンション市況が好転しており分譲価格の先高感から取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 主として単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強い。当地区は従来より実需のほかに投資需要も認められる。当地区は都心部への良好な接近性を背景に比較的賃料単価が高い。従来懸念されていたタワーマンションのような賃料総額が嵩む物件についても、今後賃料の上昇も期待できることから、投資家の取得意欲は上昇気味で取引利回りは低下している。オリンピック招致決定による取引利回りへの影響は今のところ特に見られない。</p> <p>G ※ 新築マンションの分譲価格は概ね横ばいで推移している。都心部への良好なアクセス性等の立地の優位性からマンションに対する潜在需要は底堅く、また、オリンピック招致の決定以降、分譲価格の上昇期待が認められる。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が、周辺部のマンションの分譲価格に先高感があり、上昇気運が顕在化してきているものの過熱感はない。消費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。高額物件は金融マーケットの動きと相関が認められる。</p> <p>H ※ 都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に当地区に存する賃貸マンションは単身者、小家族向けのみならずファミリー向けに対しても底堅い需要が認められる。その立地性から賃貸マンションの稼働率も高い水準を安定的に維持している。このような傾向を受けてマンション賃料は上昇機運はあるものの当期においては横ばいで推移している。オリンピック招致決定による賃料への大きな影響は今のところ特に見られない。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	<ul style="list-style-type: none"> 市況感は良好である。一時期、売り物件がないために成約が見られない時期もあったが、近時買換のための売却の増加に伴い、売り物件の供給が増加し、中古マンションの売買の成約件数も増加傾向にある。買換のための売り物件の供給であるため概ね相場圏の売り希望価格であり、急激な相場の上昇は見られない。有明、豊洲地区等に比べると弱いながらもオリンピックの開催が新築マンションの市況感に良い影響を与えている。(売買仲介業者) 中古マンションの市況の回復に伴い、潜在的な買換需要が掘り起こされ、売り物件の供給が増加し、売買の成約件数が増加傾向にある。政府の経済対策により不動産市況に明るさが見え始めていた中、オリンピック招致が正式に決まり、マンション市況全体に好影響を与えている。具体的には、当地区内に現在新築マンションの在庫はないが、近隣の勝どき地区においても新築在庫の成約が順調である。また、当地区で買換を目的として売却する層の取得先も湾岸部の新築マンションが多い。(売買仲介業者) 成約件数は増加傾向にあるが、相場の動きは比較的落ち着いており、過熱感はない。マーケットの雰囲気は良いといえる。今後の価格の上昇期待から需要も引き続き強く、地価はやや上昇傾向と予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>株高による資産効果等を背景とした好調な高額消費、さらには外国人観光客の増加傾向により、我が国有数の商業地域である当地区の商況は引き続き好調である。経済情勢の好転に伴い、当地区で物件を取得したいという引き合いは強まっている一方、売り手が売り急ぐケースは減少している状況を踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>我が国有数の商業地である当地区の不動産については、ステイタス性が強いことから、当面、我が国の経済が好調に推移するようであれば、引き続き需要は強いと予測する。また、当地区のメインストリート沿いでは、大型の開発事業が進捗しており、中長期的にみて地区全体の集客力上昇に寄与する可能性が高い。好調な足下の経済情勢も勘案すると、地価の将来動向は引き続きやや上昇を続けると予想される。</p> <p>A ※ 我が国有数の商業地である当地区の物件に対する引き合いは、景況感の改善を受けて強まっている。J-REITや不動産ファンドのほか、一般事業会社や会社経営者等による大型物件の取得も散見されており、なかには従来の価格相場を明らかに上回る高額取引も見られた。こうした一部の強い動きが全体に波及していくかについては今後の動向を注視する必要があるものの、個人投資家や中小規模の不動産会社が需要者となる中小型の物件についても需要は全般的に旺盛であり、こうした状況を受け、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ J-REITや不動産投資ファンドについては、引き続き一定の利回りを確保しようという意識が強いものの、当地区の店舗・オフィスの賃料が安定してきたことや、優良物件の不足により、結果的に多少の取引利回りの低下を許容せざるを得ない状況にある。また、それ以外の法人投資家や個人投資家についても、物件取得に向けた動きは強まっているが、これに対する優良物件の供給は相対的に少ない。こうした状況を受け、当地区の取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 一般的な企業業績の回復傾向や当地区の景況感の回復を背景に、築年の浅い優良ビルに対する引き合いはやや強まっているが、当地区が純然たるオフィスエリアでないこともあり、オフィス賃料水準が上昇に転じるまでには至っていない。さらに、当地区に多く見られる築年の経過した中小ビルについては需要の回復が遅れており、総じて、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ メインストリート沿いや地区中心部の路面店については需要が引き続き強く、空室が発生した場合においても一般に募集される前に後継テナントが決定してしまうことがほとんどであり、賃料水準は高位で安定している。また、従来需要の弱かった上層階の店舗やエリア周辺部の店舗についても、徐々に引き合いが強まっている。足下の好調な消費環境を受け、成約条件に回復の動きも見られるものの、消費増税等も控え、今後も同様の動きが続いていくかについては不透明感もあり、以上の点を踏まえると、総じて当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	好調な資金調達環境や実体経済を受け、不動産投資ファンドや不動産会社などの物件取得意欲は高く、東京駅に近接するという恵まれた立地条件を有している当地区への需要は強い。さらに、当地区の周辺では東京駅八重洲口の開発事業のほか、大型ビルの開発事業が複数進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 東京駅八重洲口では、今年9月には歩行者デッキや大屋根が竣工しており、さらに来年秋には駅前広場も整備される予定で、今後、当地区へ徐々に波及効果を及ぼしていく可能性も期待される。また、当地区の周辺地区では今後も大型のビル供給が続く予定であり、これら開発事業の進捗に伴い、東京駅東側エリアの相対的な地位が高まっていく可能性も期待される。以上により、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 好調な経済環境が続いていることから、J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般法人企業についても不動産取得に前向きになっており、こうしたなか、東京駅に近接する当地区の物件に対する需要は強い。当期において指標となるような取引は確認できなかったものの、周辺地区における取引や、当地区の前期までの取引の動向等を総合すると、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲は高い。買手側の立場としては、一定の利回りを確保したうえで物件取得を行いたいという意識が強いものの、当地区及び周辺地区においては優良物件の供給は少なく、結果的に若干の利回り低下を甘受しないと物件取得は難しい状況にあることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 E ※ 企業業績が回復傾向にあるなか、東京駅に近接するビジネスゾーンである当地区へのオフィス需要は底堅く推移している。また、東京駅の東側エリアでは、昨年から大型ビルの竣工が相次いだり、現状、これらのビルのリーシングは概ね順調に進んでおり、供給増による悪影響は顕在化していない。以上のような状況下において、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 当地区においては、銀行や証券会社などの金融機関の店舗や、飲食・物販店舗が存するが、いずれも大きな動きは見られない。東京駅八重洲口では、今年9月に歩行者デッキや大屋根が竣工しており、これにあわせ店舗施設が整備され駅周辺の店舗集積は厚みを増している。しかしながら、現段階では、当地区全体へ波及効果を及ぼすかは不透明であり、当期、当地区の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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区では、不動産取引も復調傾向にあり、投資法人・ファンド等による不動産取得も見られたことから、依然として不動産投資家の新規投資意欲に変わりはなく、積極的なスタンスが続いている。今後も大規模な再開発が複数計画されており、競争力のさらなる向上が期待されることから、地価動向はやや上昇している。 当地区では、今後も大規模な再開発が複数計画されており、また周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、当地区のポテンシャルは高まっている。当地区の賃料水準は底値圏にあり、今後大規模な再開発ビルが竣工することにより、賃料レンジの上限値も上昇していくと予想されることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇すると予想される。		
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	A 当地区では、昨今の金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることから、不動産取引も復調傾向にあり、投資法人・ファンド等による不動産取得も見られた。このような不動産取引の復調傾向を反映し、また取引における利回りがやや低下傾向にあることから、取引価格は引き続きやや上昇している。	
						※										B 投資法人・ファンド等の購入意欲が高まっていることもあり、当地区においても投資適格物件に対する需要は強く、取引利回りは低下傾向が続いている。ただし、今後、現在進捗中の大型開発物件が竣工した場合、周辺の事務所ビルとの間で競合が生じ、取引利回りに影響する可能性がある。
						※										
					前期  0～3% 上昇								F 当地区は、飲食店舗、物販店舗のほか、銀行や証券会社の店舗が見られる地域で、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、店舗賃料も安定化傾向にあるが、消費者の先行き不安から節約・低価格志向が継続していることから、店舗賃料の水準を上昇させるまでには至っておらず、店舗賃料は横ばいで推移している。			
			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												
				<ul style="list-style-type: none"> 銀座中央地区は、買い手側の問い合わせは増加しており、買い希望価格も徐々に上昇しつつあるが、売り物件が少なく、また売り希望価格が高いこともあり、成約はさほど増えていない。とりわけ、従来の価格相場を大きく超えた高い価格で成約したという事例は把握していない。店舗賃料は、上昇する期待感はあるが、目に見えて上昇しているとは感じない。年末に向け、バー、クラブに開店の動きが見られるが、今のところ概ね例年どおりの件数である。(中小不動産業者等) 八重洲・日本橋地区については、今年竣工した大規模ビルは、依然として3割程度の空室が残っているようである。日本橋地区のランドマークビルの一つから、珍しくまとまった床の募集が出ている。当地区の空室率は今年に入り上昇しているが、上記の大規模ビルの影響であり、全体的には築浅のビルを中心に稼働状況は良好であり、根強い需要がある。(賃貸仲介業者) 銀座中央地区は、店舗賃貸市場が全般的に安定していることから、地価はやや上昇していくと予測する。(中小不動産業者等) 八重洲・日本橋地区は、堅調な経済情勢の下、暫くオフィスビルの供給が減少することから、今後も空室率が順調に低下することが予測され、それに伴い賃料及び地価が上昇に転ずると予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	<p>マンションの賃貸市場の需要が堅調であるとともに、分譲マンションについても分譲価格が上昇していることから、開発業者の事業環境は改善している。建築費等の上昇が懸念材料ではあるものの、大企業を中心に企業収益が改善し、雇用情勢も改善するなど、景気は緩やかに回復しており、更なる事業環境の改善が期待されることから、都内でも有数の優良住宅地域である当地区における地価動向は、引き続きやや上昇している。</p> <p>当地区は、国立競技場に近接する。当期はオリンピック招致の決定による目立った影響はなく、取引市場は落ち着いているが、今後は地域全体の話題性の向上によるマンション分譲価格の更なる上昇や、外資系企業の誘致推進に伴う賃貸需要の増加が期待される。加えて当地区は、景気の好転に伴って早期に地価が上昇しやすい地区であることから、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。</p> <p>A ※ 当地区は、都内でも有数の優良住宅地域として成熟しており、マンションの建設が可能な大規模地については活発なマンション開発が行われている。当期は、地価の上昇期待を抱く売手と、今のうちに割安に買っておきたいと考える買手との間で目線が合わず、取引自体は成約しにくい状況にはあるが、景気は緩やかに回復しており、マンション事業者の事業環境は改善していることから、取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区は都内でも有数の住宅地域であることから、完成後の高級賃貸マンションに対するJ-REITや私募基金の取得意欲は非常に強い。当期は、長期金利が落ち着きを取り戻して低下傾向にあるなど、開発業者の資金調達環境は依然として良好であり、周辺地区における取引を見ても取引利回りは低位で安定している。したがって、当地区の当期の取引利回りは引き続き横ばいである。</p> <p>G ※ 当地区及びその周辺は、3A(青山、赤坂、麻布)の一角をなす分譲マンションの人気エリアであり、新規供給も活発に行われている。主たる需要者は企業経営者や弁護士・医師等の富裕層である。当期は、中古物件の在庫調整が進んだことから取引自体は少ないものの、相対的に需要は力強さを増している。周辺地区で当期に販売された物件を見ても、高額にも拘わらず販売は好調であり、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>H ※ 当地区の高級賃貸マンションの主たる需要者は、外資系企業の経営者や社員などの日本に駐在する外国人である。歴史的な円高や、東日本大震災の影響により長らく需要は減退していたが、最近の円安により支払能力が改善し、外国人需要は回復している。当期もこうした需給状況に目立った変化はなく、賃貸市場は堅調に推移していることから、当地区のマンション賃料は引き続き横ばいである。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい (前期)  0~3% 上昇	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	当地区の分譲マンション素地の取引価格は横ばいである。投資用の賃貸マンション需要は旺盛であるが、取引利回り及び賃料とも引き続き横ばいである。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需要は底堅い。以上により地価動向は横ばいである。 当地区は、オリンピック効果が期待できる立地になく、新築分譲マンションの価格が高位の水準にあることから今後の建築費の上昇を分譲価格に転嫁することは困難であり、分譲マンション用地の価格は横ばいである。当地区は高級賃貸マンションが多く、今後の取引利回りの低下、マンション賃料の上昇は困難であり、賃貸マンション用地の価格は横ばいで推移する可能性が高い。以上により地価の将来動向は、横ばいであると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 投資用の賃貸マンション及び販売用の分譲マンションの需要は旺盛であるが、マンション用地の供給は限定的であり、当期は取引を確認できなかった。当地区のマンション需要は賃貸用よりも分譲用が多く、都心部の高級住宅地の分譲マンション用地の購入意欲は引き続き強いが、当地区は高級住宅地のなかでも最上位ではないことから超高額マンションの分譲は難しく、建築費の上昇を考慮すると当期の土地の取引価格は横ばいに転じている。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 安定した収益力が認められる優良物件を中心として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、市場全体としての取引利回りは低下傾向にあるが、利回り水準が十分低位となっている都心部の高級住宅地域に位置する当地区については、取引は活発であるもののさらなる取引利回りの低下は見られず、取引利回りは横ばいである。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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マンション供給が続いており、当期隣接地区で分譲を開始した大規模タワーマンションが好調であるなど引き続き堅調で、マンション分譲価格は横ばいである。中古分譲マンションは、売主と買主の目線が合わずに成約件数が減少傾向にあるが、価格は横ばいである。 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増加した国内の需要は堅調で稼働率は概ね回復した。月額20万円未満の物件については单身または小家族向けの実需を反映して底堅く、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っているため、当期のマンション賃料は引き続き横ばいである。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	▽	▽	—	—	△	△	当地区の超高層中古マンションの賃料は当期上昇に転じており、取引利回りは当期横ばいで推移し、取引価格は当期やや上昇している。現在の不動産市況が回復傾向にあり、売り手の目線が上昇していること等から供給量は減少傾向であるが、港区の湾岸エリアを選好する需要は底堅いこと等を勘案すると、当期の地価動向については、前期と同様にやや上昇している。 当地区の地価については、売り手の目線が上昇していること等から供給量が減少しており、取引件数は減少傾向で推移している。今後は当期と同様に景気回復の傾向が続き、需給関係についても堅調に推移すれば、供給を上回る需要が存する当地区の特性に鑑みるとさらなる価格上昇等が考えられるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区については、湾岸エリアという地域の特性から、複数の新築マンションの販売等が継続して行われている。また、地区内の取引価格については、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より一層高まっており、都心近接の湾岸エリアに存する素地の需要は特に強いこと等から、取引価格は当期もやや上昇している。 B 当地区の超高層中古マンションの賃料については、空室消化が進んだこと等から当期上昇に転じている。また、取引価格についても、当地区が港区の湾岸エリアとして知名度が高いこと等から、旺盛な素地需要が見込めるため、前期と同様にやや上昇していること等を勘案すると、当期の取引利回りは、横ばいである。 C 当地区の超高層中古マンションについては、地価上昇等の影響を受けて売り手が将来の価格上昇等を見込んで物件供給を踏みとどまる等、供給量は前期と比較して減少しており、取引件数もやや減少傾向にある。当地区におけるマンション分譲価格については、供給を上回る需要が存在することから、高額帯についても成約があり、マンション分譲価格については当期もやや上昇している。 H 当地区の超高層マンション賃料については、平均募集賃料の下方修正等によって空室消化が進み、地価上昇等で借り手のマインドも回復していること等から当期やや上昇に転じている。今後についても、港区の湾岸エリアを選好する需要者層が多数存在することから、マンション賃料はやや上昇傾向が続くと予想される。
				南青山、高輪、芝浦	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・南青山地区は、新築マンションの完成在庫がない。新築マンションを検討した者が、中古マンションも検討することが多いので、中古マンションの売れ行きは堅調であるが、期待した程、価格は上昇していない。(売買仲介業者) ・高輪地区は、中古マンションの価格は横ばいだが、ここにきて契約がまとまらなくなってきた。売主は、オリンピック効果等を見込んで強気になっているが、買主の買い意欲が弱く、両者の希望価格が合わない。(売買仲介業者) ・芝浦地区は、港区の湾岸地区を好む購買層が多く、中古マンションは売り物件が出れば成約に至るまでの期間は短く、販売価格も上昇傾向である。以前は成約が少なかった高額価格帯の取引が増加している。(売買仲介業者) ・建築費の上昇・消費税等から、今後は新築マンション価格が上昇し、好条件の中古マンション価格についても上昇が見込まれることから、地価はやや上昇していくと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期は、投資法人がSクラスビルを相応の価格で追加取得しており、賃料は横ばいであるが、当該取引の利回りは前回取得時から低下しているなど当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛で、利回りはやや低下傾向にある。当期は大型複合ビルが竣工するなど当地区は優良なオフィスエリアとして発展しつつあり、地価動向は当期やや上昇している。 当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展しつつある。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を有するものの、都心部の大型の優良なオフィスの賃貸需要は強く、一方で大型物件の新規供給が今後しばらくは多くないことから、当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当期は、投資法人がSクラスビルの区分所有権を相応の価格で追加取得しており、当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。当地区は複数の再開発事業が進捗中で、9月に竣工した大型複合ビルではオフィス部分のテナントが相応の割合で内定しているなど優良なオフィスエリアとして発展しつつあり、取引価格はやや上昇している。 B ※ J-REITの資金調達環境は引き続き良好で、優良なオフィスの取得意欲は旺盛であるが、依然供給は限定的であり、取引利回りはやや低下傾向にある。当地区は、近年再開発事業により大型の優良なオフィスビルが複数立地しており、市場に供給された場合には、高値の取引も多く見られた。さらに、当期のSクラスビルの取引利回りは同ビルの昨年同期の取引よりかなり低下しているなど、当地区の取引利回りもやや低下傾向にある。 E ※ 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は引き続き強く、都心部の大型物件の新規供給は減少している。当地区では一部で大口テナントが撤退して高い空室状況が続いている物件が見られるものの、大型物件の空室率は低位安定していることからS・Aクラスのオフィス賃料は総じて横ばいである。 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大きな変化はないが、ここに来てクラブ・高級飲食店などの出店が増えるなど一部で明るい兆しが見え始めている。集客力は回復傾向で、一部のエリアでは空室が減少しており、立地条件の良い店舗の賃料は上昇しているが、全体としては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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	高度商業地としての当地区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。当期においては、賃料の明確な上昇は見られないものの、空室率に改善が見られ収益性が改善傾向にある。また、全体的に不動産投資意欲は旺盛で取引利回りはやや低下傾向である。このような状況の下、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 堅調な経済情勢の下、空室率の減少とともに賃料の上昇が期待され、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状況にある。そのため、投資適格性を有する物件については、不動産の投資需要は強い。当地区において、現時点では市場感が大きく上昇する特別な要因は見られないが、昨今の経済情勢を勘案すると、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当期は、当地区において投資法人等によるオフィスビル、店舗ビルの取引が確認された。好調な経済環境を受け、特に投資法人・ファンド等による不動産取得意欲が高まっており、当地区においても立地条件や視認性に優れ、安定した運用が見込める物件について取引が行われている。投資適格性を有する物件の取引においては需要が増加しており、取引価格は引き続きやや上昇している。 B ※ 政府による金融緩和政策の中、不動産市場において、投資法人・ファンド等による投資意欲に変わりはなく、依然として積極的なスタンスが続いている。当地区においても投資適格物件に対する需要は強く、物件によっては買主が競合する状況が見られる。このような状況において、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。 E ※ 当期においては、当地区内でオフィス賃料に影響を与える目立った動向はなかった。しかし、堅調な経済情勢の下、都心部のオフィスビルの供給が暫く減少するようになってきており、当地区においても空室率は低下傾向にある。ただし、商業色が強く、地下鉄が交通アクセスの手段となる当地区は、周辺地区との競合関係において苦戦することもあり、オフィス賃料は明確な上昇には至っておらず、横ばいで推移している。 F ※ 当地区は、飲食店舗が多数存在しており、全体的な消費マインドが回復傾向にあるものの、売上は引き続き伸び悩んでいる状況にある。特に、深夜営業を行う飲食店舗の多くでは、客入りが大きく改善するには至っておらず、家賃負担力の改善までは見られない。このような背景から、当地区の店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の不動産取引件数に大きな変化は見られないが、開発用地に対する不動産開発会社を中心とした積極的な投資姿勢に変化は見られず、また、法人投資家等による投資用不動産に対する需要も引き続き強いことから、複合不動産・開発用地を中心とした需要の増大を背景として、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は築年数の経過したビルの建替や環状二号線と一体となった大規模複合不動産の建築工事等が進捗しており、徐々に地区の機能更新が図られ、将来的に事務所環境を大きく変える要因も有している。このような中、緩やかながら地価は上昇傾向を示しており、地価の将来動向も当面は現状のままやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当期は前期に引き続き当地区及び周辺地区で事務所ビルの取引事例が数例確認された。当該取引事例は規模・築年・取得目的等は様々であるが、多様な物件の取引があったことで、当地区においても確実な需要があることが確認された。金利や物価の先高感等を背景として不動産に対する需要が旺盛な中、物件の供給も少なくなってきたり、取引価格は引き続きやや上昇で推移している。 B ※ J-REIT等法人投資家の購入意欲は依然として高く、当地区においても投資適格物件に対する需要は強い。また、中小規模の物件についても旧耐震の物件や立地の劣る物件等を除くと中規模不動産会社・個人(富裕層)・資産管理会社等の積極的な需要が見られる。このような状況において、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 E ※ 当地区のオフィス市況は、空室率は緩やかではあるが改善傾向にあり、賃料水準についても底打ち感が出始めてきている。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、また、賃料が上昇に転じるほどに需給が逼迫してはいないことから、オフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。 F ※ 当地区は昼間就業人口が多いことから、周辺就業者をターゲットとして飲食・物販を問わず新規出店需要が見られるエリアである。一方、店舗の新規供給は少ないことから、店舗需給は従来から堅調に推移している。ただし、店舗売上に大きな変化は認められないため店舗の賃料水準を上昇させるには至っておらず、店舗賃料は前期と同様に引き続き概ね横ばいで推移している。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃貸市況は回復の兆しを見せているものの、未だ底値圏にあり、本格的な回復には至っていない。一方、不動産投資ファンド等を中心とする需要者による投資意欲は引き続き高く、需要競合により取引利回りは低下傾向にある。このような市況下において、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向で推移している。 投資適格性の高い大規模・高グレードビルが多い当地区の将来地価動向としては、J-REITや不動産投資ファンド等による高い投資意欲を背景とした取引利回りの低下傾向、本格的な回復には至っていないものの徐々に回復基調にある賃貸市場等に後押しされ、地価の将来動向は当面、やや上昇基調で推移すると予想される。
						※ A 当期においては、当地区における取引は確認できなかった。しかし、前期に引き続き資金調達環境は良好であり、不動産投資ファンド等による新規投資意欲は依然として高く、主要投資対象であるオフィスビルに対する需要も強い。投資適格性の高い優良物件が多い当地区において、物件が供給された場合には需要者による競合が予測され、このような市況下において、当地区の取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 ※ B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は引き続き非常に良好であり、投資適格物件に対する需要は強い。当地区における物件供給は稀であるものの、投資的確性の高い物件が多い地区であることから、当地区において物件が供給された場合には需要が競合することが予測され、このような市況下において、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向で推移している。 ※ E 企業業績及び景況感の回復を背景として、大規模でグレードの高いオフィスビルの多い当地区は、空室率は低下傾向、賃料は下げ止まり、賃貸市場は徐々に回復基調にある。ただし、本格的なオフィス賃貸市況の回復には至っておらず、このような状況下において、当地区のオフィス賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 ※ F 前期と比較して大きな変動は見られず、好調な実体経済等の影響から消費動向は引き続き改善傾向にあるものの、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。当地区の店舗は主に周辺に勤務するビジネスマン等をターゲットとしたビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗が多く、このような店舗に係る賃料水準は引き続き堅調に推移している。以上から、当地区の店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。								
六本木、赤坂、虎ノ門、汐留	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ 安定的な事務所需要が認められる地区であるが、依然としてフリーレントの設定は無くならず、明確な賃料上昇は見られないことから地価は横ばいと判断した。(不動産開発業者) ・ 需給バランスについては、需要が供給を上回っており、物件によっては買主が競合する状況にあり、価格水準は上昇傾向にある。また、取扱物件の賃料も下げ止まっており、空室率も改善傾向が見られる中、収益性の観点から見て、地価は若干ではあるが上昇している。(大手不動産業者) ・ 都心部のオフィスビルは順調に空室率が低下しているものの、明確な賃料の反転は確認できない。汐留地区のうち、東街区は自社ビル、本社ビル等として一棟借りされているビルが多いことから、特段変化はない。西街区はまとまった床の空室が発生した大規模ビルがあり、まだ後継テナントは決まっていないようである。六本木・赤坂・虎ノ門地区は、新築ビルの稼働が上がってきていることもあり、空室率は地区全体で低下傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 景気の回復期待等から不動産投資意欲が高まってきており、賃料の下げ止まり・空室率の改善等の市場の実態を見ながら、地価は若干ではあるが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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃料調整による賃料の割安感や、企業の事業拡大等によりオフィスの空室率は低下傾向にある。また、店舗についても当地区及びその周辺で働くビジネスマンや若年層をターゲットとした飲食店等を中心に需要は底堅い。その結果として、賃料も概ね横ばいで推移している。当地区の賃料は引き続き横ばいで推移しているが、空室率の低下や投資家等の旺盛な投資意欲を背景に取引利回りは低下しており、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 政府の経済政策による効果が表面化し、企業等による旺盛な土地の取得意欲や事業拡大に伴う増床の動きは今後も続く予測される。また、今後は大規模なオフィスビルの竣工等は当地区内では予定されていないことから、今後オフィスの賃貸市場は賃料水準の安定的推移と空室率の低下、土地の稀少価値の増大により、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)									A ※ 政府の経済政策の効果により景況感が改善したことから、投資家等の投資意欲は回復し、依然として旺盛な状況にある。しかし、当地区は従来から供給が少ないこともあり、土地の取引件数は低位横ばいで推移している。このような需給バランスから、超過需要の状況となっており取引価格については依然としてやや上昇傾向にある。 B ※ オフィス賃貸市場の供給が一段落したことや賃料調整等により賃料は概ね横ばい傾向ではあるものの、空室率については賃料調整に伴う割安感や、企業の事業拡大に伴う増床の動き等から低下傾向にある。当地区は従来から売物件が少ないことや、企業が事業拡大に備え不動産に先行投資していること及び飲食・小売り業の賃貸需要は底堅いことから取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。 E ※ 立地条件や建物のグレードや築年による二極化は依然としてあるものの、立地条件等の優れたオフィスの賃料については、引き続き低位横ばいで推移している。空室率については賃料水準の割安感や、企業の事業拡大に伴う増床の動きから低下傾向にあるが、賃料の上昇につながるほどではない。また、立地条件等の劣る物件であっても賃料の割安感から稼働率は改善傾向にあることからオフィス賃料は横ばい傾向である。 F ※ 当地区の店舗は超高層事務所ビル周辺に存する店舗は、平日の昼は主にビル街に勤務するビジネスマン等、夜や土日などの休日は、ビジネスマン等のほかに若年層を加えた利用客が見込めることから低価格を売りとするチェーン店系の居酒屋やファストフード店の出店意欲が非常に強い地域であり、店舗需要は底堅い。しかし、明確な売上高の増加は認められないため店舗賃料は横ばい傾向である。

※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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では収益不動産の取引が中心となり、特に店舗としての利用が一般的である。収益の原資となる店舗賃料は一部で上昇が見られるものの依然として横ばい傾向にある。しかし、好調な消費者の消費意欲や国外からの観光客の増加等により、収益の増加を見込んだ需要者の取引意欲や出店意欲の向上と物件の過少供給も相俟って取引価格はやや上昇し、取引利回りはやや低下しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 政府の経済政策の効果により、好調な消費者の消費意欲や外国人観光客の増加は今後も継続し、また老朽化ビルの建替えによる新たなビルの竣工等から、今後店舗の賃料は横ばいから上昇傾向に転換すると予測する。また、これに伴って土地の需要はさらに強まるため、土地の稀少価値は増大し、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	※ 政府の経済政策の効果により景況感が改善したことから、百貨店及び飲食店舗等の売上は好調を維持している。特に当地区は交通利便性の良さと、日本屈指の商業繁華性の高さを有し、さらに昨今の外国人観光客の増加により顧客誘因力が非常に強く、土地の需要も非常に高いが、当地区は従来から供給の少ない地区であることから売手主導の市場となっており取引価格は前期同様やや上昇傾向にある。							
						B	※ 長期金利は前期と比較すると下落基調にあり、当地区は商業地域としての繁華性が極めて高いという立地優位性、過少供給による需給ギャップから投資家の期待利回りは低下の動きにある。店舗の賃料水準は横ばいから上昇基調に転換しつつあることや本年においてファンド会社による新規取得も見受けられるとおり、投資意欲が高まっていることから、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。							
						E	※ 当地区のオフィスの需要は店舗のバックオフィスとしての需要が中心となっており、一般的なオフィス需要は引き続き減退している。しかし、当地区は老朽化したビルの建替えが進んでおり、建替えに伴う賃貸需要は依然として見受けられる。オフィス賃料は底値感が浸透するなか横ばい傾向にあり、上昇に転じる兆候も特に見受けられない。							
						F	※ 当地区は日本屈指の商業繁華性の高さから賃料水準は高く、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。顧客誘因力が非常に強い大規模百貨店や交通利便性の良さによる商業背後地の広域化、さらには外国人観光客の増加により、表通りのみならず裏通りについても人通りが多い地域であり、通行量の多い路面店等の立地条件の良い物件については店舗賃料の上昇も見られるが、当地区全体では概ね横ばい傾向にある。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区への不動産投資は散見されるが、賃料は底値圏で横ばい傾向が続いており、取引利回りも横ばい傾向が続く中、商業環境は厳しい状況に変わりはない。当地区の取引市場及び賃貸市場は下落局面を脱したとは言えるものの需要は限定的であり、反転するほどの勢いは依然見られないことから、地価動向は横ばい傾向にある。 政府の経済政策等と連動して、不動産市場には潤沢な資金が流れる傾向にある。しかし、当地区においては、依然商業環境が改善する兆しは見えない。中核商業施設が竣工し、周辺ホテルの建築・既存建物の建替えが進み、当地区の街並みの将来像がある程度ははっきりするまでは新たな需要喚起により資金が流入する可能性は乏しく、取引利回りの低下や賃料の上昇は見込めないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						A	※ 中核商業施設の再開発事業は順調に進捗しており事業の輪郭も徐々にはっきりしてきている中、ファンド会社によるターミナル駅をターゲットにした不動産投資、西武新宿駅北口前のオフィスビルの取引のほか、9月にはセントラルロードに面する更地も取引されている。このように当地区に対する安定的な不動産取得姿勢が市場において顕示されるようになってきているが、反転するまでには至っておらず取引価格は横ばい傾向にある。							
						B	※ ファンド会社による不動産取引等、最近の取引を見ると、取引利回りの水準に大きな変化は見られない。再開発事業、新たなホテル及び既存建物の建替え等の完成までには相当の期間があるため先行きの期待感に伴う利回りの低下までは見られず、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因も見あたらないため、取引利回りは横ばい傾向にある。							
						E	※ 店舗中心の街並みと歓楽街の特性としてオフィス物件は需要者の業種が限られるため、JR新宿駅周辺での競争力は弱い。都心へのアクセスの利便性は高いためベンチャー企業の立上げや、店舗のバックオフィス等特定の需要は期待できるが、需要は限定的であるため依然空室率は高く、オフィス賃料は底値圏で横ばい傾向にある。							
						F	※ 居酒屋チェーンの新規出店はあったものの飲食店の店舗収益は依然として低迷しており、また風俗営業では一部店舗の撤退等も散見される等需給環境は厳しい状況が続いている。地域の特性として築年が経過したビルが多く、中でもワンフロアの規模が大きい物件の需要は弱く市場滞留期間も依然長期化している。空室率は高止まりしているものの店舗賃料水準は底値圏にあるため、店舗賃料は横ばい傾向にある。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	<ul style="list-style-type: none"> ・西新宿地区のオフィスの賃料水準は概ね横ばいであり、稼働率自体はやや上昇基調と思われるが、賃料水準の明確な変動までは確認出来ない。(売買仲介業者) ・西新宿地区の超高層の大規模ビルは、安定した状態が続いているものの、賃料は上昇していない。駅から遠い物件でも、賃料に割安感があれば成約できており、需要自体は堅調であるといえる。(賃貸仲介業者) ・新宿三丁目地区は、店舗に対する引き合いは非常に強い地域である。また、裏通りについても引き合いが非常に強く、空物件が出ると早い段階で成約に至り、需要超過の様相を呈してきている。(中小不動産業者等) ・新宿三丁目地区は、土地に対する需要も非常に強く、売主側が強気の価格を提示しても成約するケースが見られる。また、新宿通り沿いでは、規模の小さいビルの建替えが進んできており、移転に伴う需要もあり、店舗の賃料水準は上昇傾向にある。(売買仲介業者) ・歌舞伎町1丁目については、景気回復への期待感に加え、当期は年内出店・オープン等を目指すテナントの需要が出てきており、店舗の引き合いは引き続き増えている。(中小不動産業者等) ・西新宿地区は、賃料水準の上昇までは時期尚早であるため、地価についても概ね横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・新宿三丁目地区は、その稀少性等から、地価はやや上昇と予測する。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区は、店舗を取り巻く商業環境は依然として厳しいため、地価は横ばいと予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	<p>当地区は稀少性の高いブランド力によってマンション需要は極めて旺盛なため、売り物が出ると高額取引となりやすい。東日本大震災の復興需要などにより建築費が引き続き上昇しており、デベロッパーの素地取得の阻害要因となる可能性もあるが、開発適地に対するデベロッパーの取得意欲は旺盛で今のところ陰りは見られない。以上より、地価動向はやや上昇している。</p> <p>政府による景気回復策と2020年の東京オリンピック開催が追い風となり、本格的な景気回復が期待されている。東日本大震災の復興需要とオリンピック特需による建築費の上昇及び消費税増税後の反動が懸念されるものの、このまま順調に景気が回復すればマンション分譲価格の上昇が期待できる等、地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 前期に引き続き取引需要は旺盛であるが、ここへ来て品薄感が目立つようになった。売手市場であり、特に規模のまとまった土地は稀少価値がある。当地区は東急東横線沿線で、都心に近く閑静な住環境を有することからマンションの需要が非常に強い。地域の名称のついた分譲マンションはブランドが確立されているため、中古物件を中心に分譲マンションの売れ行きが良好である。そのため、当地区では規模のまとまったマンション用地は稀少性が高まり、取引価格は前期に引き続きやや上昇を維持している。</p> <p>B ※ 不動産投資を行う投資家の期待する利回りは前期に引き続き低下傾向にある。年明け以降高額帯のマンションの取引需要が高まったために取引利回りが低下傾向にある。このような状況にあつて、当地区は新規供給が少ない地域であるため、中古マンションの需要が引き続き高く、取引利回りは依然として低下傾向にある。</p> <p>G ※ 中古マンションに対する需要が引き続き強く、高額帯マンションに対する買受需要も目立つようになった。在庫は新築、中古共に引き続き減少傾向にある。新築の供給が少ないため常に新築マンションに対する一定の需要は存在するが、目立った価格上昇の傾向は捉えられず、マンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>H ※ 代官山ブランドが確立されていることから単身者、ファミリーともに底堅い需要が認められる。当地区の賃料は需給ギャップの解消が見られ、空室率は改善傾向にある。しかしながら取引価格に比べ賃料自体には目立った変動は見られず、マンション賃料は総じて横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	△	□	—	—	渋谷駅街区基盤整備事業等の都市計画決定を受け、複数のプロジェクトが今年度中の工事着工に向け動き始めていることから、当地区への注目度は高い。また、地下鉄直通運転による当地区の交通アクセス向上や、バスの24時間運行計画など注目要素は多く、有効需要の増加に繋がっている。したがって、これらを反映して地価動向はやや上昇傾向にある。 今後の再開発事業等による一体的な地域開発により、顧客流動性・回遊性が高まり、商業地域としてのポテンシャルが一段と高まることが予想される。また、これら開発による商圈の拡大も期待され、地域の更なる発展が見込まれる。したがって、これら要因を反映して当地区の地価の将来動向は、やや上昇傾向が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 年明け以降の景気回復等の影響を受け、当地区の不動産取引市場は引き続き堅調に推移している。特に渋谷駅周辺の不動産需要は旺盛であり、供給物件も相対的に少ないことから、既存ビル等の投資用不動産が相次いで取引され、取引価格はやや上昇傾向にある。また、平成25年6月に渋谷駅を中心とした複数の渋谷地区再開発等プロジェクトが都市計画決定されたことも、市場の活性化に一役買っている。 B 当地区における既存のオフィスビルの稼働率は、旺盛なテナント需要を背景に回復傾向にあり、満室稼働の物件も散見される。築年が古くとも、適切に機能更新が図られている中小ビルの稼働率は高いため、賃貸事業収益の改善に伴い、物件間の取得競争が激化しており、取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。 E 当地区はIT関連企業を中心としたオフィスニーズが堅調に推移しており、空室率は低下傾向で推移している。築年を相当経たオフィスビルであっても、立地・規模等に優れた物件については、稼働率の改善に伴い募集賃料を引き上げた物件も見られる。当地区では新規供給が少ないことから、これら旺盛な需要を反映して、当期のオフィス賃料は上昇に転じた。 F 景気回復による消費需要の回復を受け、百貨店等の売上高は高額商品を中心に堅調に推移している。また、路面店等に代表される小売店舗の売上も回復基調で推移しており、賃料負担力は改善傾向にある。ただし、一部の百貨店ではテナント退去により空室のままになっているほか、渋谷駅周辺以外の店舗は未だ集客に苦戦を強いられていることから、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	□	<p>商業不動産の取得意欲は回復しており、優良物件に対する需要は根強い。目抜き通りでは外資系カジュアル店を中心に店舗需要は旺盛で、賃料水準も高位である。今後の開発案件も見受けられ、土地取得意欲は相当に強いことから、当地区の地価動向はやや上昇している。表通りの大規模商業施設の開業による波及効果もあり、裏通りについては徐々にではあるがテナント需要の回復が確認されており、地価動向は横ばいである。</p> <p>昨年4月に開業した大規模商業施設による周辺エリアへの波及効果が見られ、当地区では顧客誘因力が強い状況が継続していることから、今後も効果の拡大が期待される。経済状況の安定化に伴い空室率の低下や賃料負担力の上昇が見込まれることから、老朽建物の建替えや共同ビルの建築が促進され、地価の将来動向はやや上昇する傾向が継続すると予想される。</p> <p>A ※ 高額消費の活性化や外国人観光客の増加により賑わっており、当地区の物件に対する引き合いは強く、高級ブランドイメージの強いメイン通り沿いでは、店舗需要は堅調である。大規模商業施設が昨年4月に開業したこともあって繁華性が高まってきており、優良物件に対する需要者の土地取得意欲は相当に強い。また、周辺エリアでも大型物件が取引に至るケースも散見され、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。一方、裏通りでは小規模店舗を中心に取引が見られ、取引価格は強含みの横ばいとなっている。</p> <p>B ※ 政府による大規模な金融緩和政策もあり、J-REITや不動産投資ファンドの資金調達状況は継続して良好であり、商業用不動産への取得意欲は強まっているが、優良物件の供給は相対的に少ない。また、一定の利回りを確保しようという意識が強いものの、賃料が安定してきたことや優良物件の不足により、多少の取引利回りの低下を許容せざるを得ない状況にある。こうした状況を受けて、当地区の取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>E ※ 背後地を含めた表参道エリア全体の事務所の選好性は低いため、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ていたが、企業業績の回復や当地区の景況感の回復を背景に、全般的にオフィス需要は改善し、オフィス賃料は下げ止まり横ばいに転じた。築年の浅い優良ビルに対しては品薄感から引き合いが強まっている。</p> <p>F ※ 店舗賃料は、メインストリートを中心に需要が強く底打ち感が出ており、総じて横ばい傾向である。当地区は全国的に著名な商業地域であり、高い集客力を確保できるエリアにおいては、テナントの出店意欲が高く、また、他テナントとの競合も想定されることから賃料は高水準で推移している。一方、上層階の店舗や裏通りに面する店舗は弱含みの下落傾向で推移しているが、一部の裏通りのように繁華性が高い場所については横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 代官山地区における取引は活発化しており需要は旺盛だが、売り物件が少なく品薄感がある。消費増税の駆け込み需要の要因もあるが、全般的に景気回復による需要の増加が主要因となっている。高額帯の需要も見られるようになり、今後建築費の増加リスクをエンドユーザー向けの分譲価格の上昇で吸収できる可能性もある。(売買仲介業者) ・ 渋谷地区を代表する大規模オフィスビルには、ほとんど空室がない。中小規模のビルであっても稼働率は高く、空室が出ても、館内増床や周辺ビルからの借り増しにより、再入店は早い。(賃貸仲介業者) ・ 表参道地区の竹下通りでは、大型商業施設が平成25年9月にオープンしたほか、平成27年にも若者向けのファッション店舗の進出が決定するなど、商業施設の建設が相次いでいる。また、近年当地区では、高級ブランド店の出店が相次いでおり、小売店舗の市況は活況を呈している。(売買仲介業者) ・ 総じて供給が少ないため、現在の相対的に旺盛な需要により、地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の地価動向について、恵比寿駅前という物件の稀少性、恵比寿駅周辺における建替え等を含めた開発の動向、依然として供給過少の状況にあること、オフィス賃料や店舗賃料が安定的に推移していること及び取引利回りがやや低下していること等を総合的に勘案すると、地価動向は前期と同様にやや上昇傾向にある。 オリンピック開催決定による地価上昇の期待感、建築費の更なる高騰、消費増税による景気への影響及び長期金利の上昇懸念等、先行きはやや不透明感が漂っているものの、当地区と競合関係にある大型・優良物件の取引利回りが依然として低下していること、当地区においては供給過少であること、オフィス賃料の上昇期待等が見られること及び賃貸市場における需給バランスに変化はなく安定していること等から、駅前一等地を主とした当地区の地価の将来動向は、しばらくの間やや上昇傾向が続くと予想される。	
						前期  0～3% 上昇									A ※ 事業用・住宅用の取引については、物件の供給がかなり少なくなっており、取引件数は前期と同程度と件数の増加には歯止めがかかった。前期よりも供給量が減少しているが、需要量は同程度と依然として供給過少の状況にある。そのような状況下において、依然として富裕層の自用目的での取引、資産家の相続税対策による投資用不動産の取得が見られること、今後の期待感から売主側が強気の価格設定をしていることから、事業用・住宅用ともに全般的な取引価格はやや上昇している。 B ※ 当地区の個人・法人投資家向けの小・中型物件に対する投資利回りは、既にリーマンショック前の水準まで低下している。大型・優良物件に対する取引利回りは、当地区と競合関係にある周辺地区においてJ-REIT、不動産投資ファンド等の需要が引き続き強い状況にあり、供給が需要を上回っており、取引利回りは依然として低下傾向にある。供給過少な当該地区は低い空室率を維持しており、今後の賃料上昇期待等も見られることから、現時点における当地区の取引利回りは、依然としてやや低下傾向にある。 E ※ 当地区のオフィスについては、駅から離れたエリア、築古で小規模なオフィスの上層階では依然としてテナントリーシングに苦戦するビルも見られるものの、総じて当地区のオフィスは一定の需要量に支えられて、低い空室率を維持している。需給バランスに変化はなく、未だオフィス賃料の上昇が顕在化している状況にはないため、地区内のオフィス賃料は依然として横ばい傾向が続いている。 F ※ 店舗については比較的商圏が狭いものの、幅広い年齢層をターゲットとしており、依然として集客力が高いことから、大手・地元業者を問わず出店意欲が強い地区である。立地による賃料負担水準の差異はあるものの、依然として需給バランスに変化はないため、店舗賃料は安定的に横ばい傾向が続いている。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	<ul style="list-style-type: none"> 市場における取引量は前期と同程度であるが、市場に供給される物件が品薄であること、売主側が今後の期待感も込めて強気な価格設定を行っていることから、地価の上昇傾向は継続している。投資用不動産については、郊外の資産家が相続対策のために購入するケースが多いが、キャッシュリッチな投資家は利回りが低いいため、手を出していない。(売買仲介業者) 東京都内の他のオフィスエリアと比較して空室率の低い状態が続いているが、明確な賃料反転は確認できない。当地区のランドマークビルから金融機関が退去するが、後継テナントはまだ決まっていないようである。堅調な需要があり空室率が低い状態が続いていることから、後継テナントが決まらずに空室が実際に発生したとしても市場に与える影響は限定的となる可能性がある。(賃貸仲介業者) 今後の期待感も込めて強気な価格設定を行う売手主導の市場になっていることから、地価は当面上昇すると予測する。(売買仲介業者) 現時点では明確な賃料上昇は生じていないものの、空室率の低い状態が続いており、賃料及び地価がやや上昇に転じると予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	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地区のオフィスビルの賃料はほぼ横ばいながらビルスペックに優れるビルは賃料も改善傾向にあり、地下鉄及び私鉄の相互乗り入れによる池袋駅の乗降客数の増加により、客足は堅調を維持している。堅調な需要に支えられて店舗賃料はやや上昇していることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。 昨年末開業した複合商業施設のほか、本地区周辺において来春開業の商業ビルなど複数の商業ビルが建築中であり、今後も客足の増加、回遊性、流動性の変化等による収益力の向上等が期待される。今年になってからの複数の取引や投資物件需要の増加、利回りの低下等、また鉄道の相互乗り入れによる乗降客数の増加の効果等もあり、引き続き将来の地価動向はやや上昇基調で推移するものと予想される。
				(前期)  0～3% 上昇									A ※ 池袋駅東口の高度商業地域における取引数は従来から少ない。今年池袋駅東口地区の高度商業地において開発された商業施設が証券化され高値で取引され、またサンシャイン60階通りの店舗・事務所ビルなど複数の取引が成立したが、さらにこのような取得に対する活況な市場が周辺エリアに拡大している。開発された商業施設周辺の顧客流動性は高く、隣接する商業施設開発等の期待性もあることから、取引価格はやや上昇している。 B ※ 本地区では平成23年に竣工した大規模オフィスビル以降は新規ビルの供給はないが、当該ビルの稼働状況は良好である。周辺の平均賃料はほぼ横ばいで推移しており安定している。また周辺のJ-REIT保有物件においては還元利回りの低下が見られ、投資物件に対する利回り感低下してきている。そのため、ビルによって差があるものの取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 平成23年竣工した大規模オフィスビル以降は大規模オフィスビルの供給はない。一方オフィス需要は一定程度を維持し安定しており、需給に変化はなく、地区全体のオフィス空室率は前期と同水準で推移している。そのため、本地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 F ※ 本地区及び周辺では商業ビル建築が複数進捗中である。昨年末に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。繁華性が増し、客足の増加を反映して本地区及び周辺では路面店を中心に需要が強くなり空き店舗は少なく、店舗は空けばすぐ後継テナントが決まる状況が続いている。立地条件により差はあるものの店舗施設に対する堅調な需要から店舗賃料はやや上昇傾向となっている。	

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋西口	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	▽	□	□	▽	□	—	—	<p>オフィス賃料水準、店舗賃料水準を上昇させる状況にまでは至っていないものの、売買取引においては価格の上昇、利回りの低下が見られる。需要は旺盛であるが、供給が少ないエリアであるため、取引市場に物件が供給された場合には、高値の取引も見られる。地域の変化に乏しく、築古のビルが多いものの需要の増加等の下支えがあり、良好な融資環境から地価動向は当期上昇に転じている。</p> <p>物販店舗については立地条件、稀少性などを勘案した際、安定した収益性により需要は堅調に推移していくと予想される。需要回復による地価の上昇が見られ、地域の変化に乏しいものの、一部ではビルの建替えの動きもある等、若干ではあるがやや明るい兆しが見られる。このため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 当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も少ない。ただし、需要が回復しつつあることから、立地面が良好な物件が市場に供給された際には高値の取引も見られる状況である。1億円～3億円程度の収益物件については成約されやすい状況が続き、買い希望については引き合いが増加している。潜在的な需要がやや回復していることを背景として、取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 周辺地区におけるJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは、前期において一部は低下傾向が見られたが、当期においては低下した利回りが定着しつつある。一般の市場においても以前の利回り水準では取得できない状況にある。地区の特性により、取引件数は少数であるものの、需要増を背景として、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>E ※ 当地区には築古のビルが多く存するため、設備水準の劣るビルについては、賃料は下落傾向にある。築年が新しいオフィスビルについては賃料水準は横ばいである。当地区の空室率は高水準のまま推移しており、改善の兆しは見られず、需要を増加させる目立った要因もないことから、総じてオフィス賃料は下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 駅前の路面店舗及び立教通り沿い等は地域の特性及び立地の稀少性により、相応の需要が見られるため堅調に賃料水準を維持している。立地条件が良好な一部の地域においては新規商業テナントの出店等明るい兆しが見られる。一方、繁華街の弱含みの衰退状態も見られるため、地区全体としては店舗賃料は概ね横ばいである。</p>
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
				池袋東口、池袋西口		<ul style="list-style-type: none"> 池袋東口は、以前より取引利回りが低下している。投資物件に対する需要は引き続き強く、利回り7%台の取引となっている。以前の利回りでは取引が成立しない状況である。また自社利用物件の需要が堅調である。店舗のテナント需要は引き続き強く、グリーン通りで事務所の取引が成立している。引き続き活発な動きが見られ不動産価格は上昇している。そのほか、オリンピックの影響はなく、また消費増税の影響も、特に見られない。(売買仲介業者) 池袋西口は、前期と同じような状況で推移しており、既存の古いオフィスビルの空室率は高く、依然として賃料水準は回復していない。店舗ビルの取引水準は以前と比較し、高値の取引も見られ、一部においてはやや回復傾向にあるが、全体としては動きが少なく、横ばいの傾向が見られる。オリンピックの影響は今のところ見られず、消費増税の影響も池袋地区の商業地については、現時点では見られない。(売買仲介業者) 池袋東口は、特に店舗需要が強い。また、事務所は投資用も自社用も需要が強く、エリアとしてもこの傾向が拡大していることから地価は引き続き上昇傾向と予測する。(売買仲介業者) 池袋西口の事務所賃料は今後も弱含みで推移すると予測する。店舗賃料は横ばい傾向であるが、場所によっては一部上昇傾向も見られる。強気な高値の取引も散見されるようになり、以前の需要者が要求したような高い利回りでは購入ができない状態が定着しつつあるため、地価はやや上昇傾向と予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	当地区は都心への交通利便性、生活利便性や子育て環境にも優れた住宅地であり、マンションの価格・賃料は高水準で推移している。当期は、マンション素地の目立った取引は見受けられなかったものの、地区内で高値で供給された分譲マンションの売れ行きが好調であることから、マンション適地の供給があれば取引価格は高騰する可能性が高い。そのため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。当地区の住宅は、エンドユーザーに根強い人気があり、需要が強いことから、開発事業者の事業環境は比較的良好である。今後は、建築費の高騰や消費増税による影響などの懸念材料はあるものの、景気回復の影響が個人にも波及すれば、エンドユーザーの所得環境が改善し、さらに事業環境が良くなっていくと予測されることから、当地区の地価の将来動向はやや上昇と予想される。	
						※	A 大手を中心にマンションデベロッパーは素地の積極的な取得を進めており、当地区の存する文京区では総じて素地供給が少ないことから入札により高値の取引となる傾向がある。当地区においては、マンション素地の具体的な取引は見受けられなかったものの、高価格の分譲マンションの供給が行われており、売れ行きも好調であることから、当地区の素地の取引価格は、引き続きやや上昇している。								
						※	B 都心部を中心に、J-REITや私募ファンドなどによる完成後の賃貸マンションの取得意欲は旺盛である。当地区は、良好な交通利便性や教育環境を背景として根強い人気があり、開発事業者にとっては安定的な収益が見込めることから、従来から取引利回りは低位な水準にある。当期においても良好なファイナンス環境は続いていることから、取引利回りは低位安定的であり、引き続き横ばいで推移している。								
						※	G 旧来からの優良住宅地である当地区では、素地の供給が少ないため供給数自体は多くないものの、大手マンションデベロッパーが比較的グレードの高いマンションを供給しており、分譲価格は高水準で推移している。特に学校区の優れるエリアの需要は強く、当期に地区内で販売された分譲マンションを見ると、強気の価格設定にも拘わらず売れ行きは好調であることから、マンション分譲価格は当期やや上昇に転じている。								
H 当地区の賃貸マンションについては中・高所得者層から根強い人気がある。当地区の賃貸物件は、中小規模の物件や老朽化した物件が多い一方で、マンション開発が可能な大規模地は少なく、新規供給は小規模な物件に限られる。したがって、賃貸市場は活発とまでは言えないが、当期においても需要が堅調であることから、マンション賃料は引き続き横ばいで推移している。															
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 近接する他地区において、戸建住宅向けの更地や建物付の戸建住宅の取引があったが、取引価格が上昇したということはない。賃貸市場は動きはある、という程度であるが、もともと閑散期であることを考慮すると市況は悪くない。投資用のワンルームマンションや、一棟売りのマンションが売れている。日本に住む中国や台湾の投資家が購入している。(中小不動産業者等) ・ 当地区内で戸建住宅の高値の取引があった。もともと戸建住宅地の取引は多くないが、取引件数は横ばいで、価格は上昇している。賃料は上がっていない。成約は少ないものの閑散期であり、例年通りである。中古の分譲マンションの動きはいい。もともと学校区の良いエリアは良く売れていたが、その後も売れ始めた。価格も上昇している。(売買仲介業者) ・ 消費増税による景気の腰折れが心配だが、順調に景気が回復するなら地価は横ばいと予測する。(中小不動産業者等) ・ 現在の地価が上昇傾向にあるので、金融危機等のアクシデントがない限り、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0% 横ばい			▽	▽			—	—	地価動向は横ばいである。オフィス、店舗ともに賃料水準が安定する中、取引利回りは横ばいで推移している。先高感があるなか、供給者側の様子見が続き、取引はやや低調な状態にある。同地区縁辺部では、商業地エリアが縮小し、マンション化が進行しており、物件の選別が進行しているが、これらのマンション用地が前期に引き続き高額で落札されており、同地区のポテンシャルの高さを裏付ける証左となっている。 地価の将来動向はやや上昇すると予想される。当地区でも、円安株高などの経済状況の今後の動向等が、売買当事者の先高感を通じて不動産価格を上昇させる可能性も持っている。また、長期的な上昇には、売上高上昇等から賃料・空室率が好転する実態面での下支えが必要であり、大型百貨店の建替えなどを通じた地域の活性化が期待される。
					前期  0～3% 上昇	□	□	▽	▽	□	□	—	—	A ※ 取引価格は前期の上昇傾向から、当期は横ばいに転じている。金融緩和政策が実行され経済状況が変化しつつある中、オリンピック招致に成功する好材料を得て将来の地価動向に更に自信を得た所有者が、取引市場に出さず先送りにする傾向が強まり、一時様子見の状態に入っている。8月など元来取引市場の動きの鈍い時期とも重なっていることも、横ばいの理由の一つである。 B ※ 取引利回りは当期横ばいである。当地区は、上野公園、アメ横等を誘引施設とする繁華性、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性から、店舗・オフィス等について安定的な事業収益が期待でき、投資用不動産への需要があるが、金融緩和政策の中、オリンピックの誘致が決まる好材料を得て、当地区でも将来の地価動向に上昇期待が高まっているものの、取引価格への反映には至っていない。当期はJ-REITの取引も確認されたが、利回り低下を裏付ける材料とまではならず、市場は様子見の状態、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ オフィス賃料は概ね横ばいである。大型ビルの中にもオフィス賃料の若干の下落があったが、空室率は低下し、賃料は総じて安定してきている。利便性の高さから一定水準の需要はあるものの、隣接する秋葉原などに比較すると安定感に欠ける。縁辺部のオフィスにおいては厳しい状況が続いており、同じ地区内においても、優良立地とは異なる状況にある。 F ※ 店舗賃料は横ばいで推移している。当地区の店舗賃料は、繁華性の高い場所では、1階店舗賃料は裏通りでも高額な賃料を形成している。特に、アメ横商店街などでは、数坪程度の小規模店舗で高額の賃料水準を形成する場合がある。同地区での店舗売上は、高額消費というより、若年層向けのカジュアル商品が中心であるが大きな変化はない。なお、当地区内の百貨店の売上は微減の状態にある。

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要											
						A	B	C	D	E	F	G	H												
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料												
東京都	墨田区	区部	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	▽	□	—	—	オフィス賃料は下落し店舗賃料は横ばいであるが、法人・個人からの収益物件に対する旺盛な需要を反映して取引利回りは低下し、取引価格は上昇傾向にある。収益物件のほかにも、マンション用地・自用の住宅用地等の高額取引が見られ、取引市場は好調な状況が続いており、地価動向はやや上昇している。景況感の改善を背景に、当地区の不動産に対する需要は収益用・自用ともに高まっており、取引件数は増加し、取引価格は上昇している。現在の市場は、需要増による品薄状態にあり、当面、売り手主導の状態が続くと予想される。したがって、地価の将来動向もやや上昇すると予想される。											
						A※	収益物件・自用物件に対する需要が法人・個人ともに旺盛で、取引件数は増加している。需給逼迫の状況下において売り希望価格の上昇に対して、買い手が追従して取引が成立しており、取引価格はやや上昇している。また、市場においては収益物件が特に不足しており、収益物件の市場滞留期間は短く、取引市場は活況を呈している。																		
						B※	当地区の収益物件は、都心においては総額が比較的低い水準にあることから、従来から法人・個人からの取得意欲は高い。賃貸マンションが需要の中心であるが、供給量が少ないことから、オフィス・店舗等投資対象の広がりが見られる。当期においては、地場の資産家等の取得姿勢が強まるなか、需要はさらに強まっており、取引利回りはやや低下している。																		
						E※	当地区のオフィス立地としての地位は低く、オフィス需要は依然として乏しく、長期の空室を抱えたビルが目立つ。築浅物件についてもリーシングは苦戦しており、募集賃料の急激な下落は見られないものの緩やかな下落傾向にある。借り手優位の状況が続いており、オフィス賃料はやや下落している。																		
														F※	東京スカイツリーの集客力は持続しており、観光客数は堅調に推移している。ただし、観光客が足を伸ばすエリアは駅周辺や浅草までの歩行コース等限定的であり、当エリアから外れると繁华性はさほど高まっておらず、空室の店舗も一部見られる。したがって、当地区の店舗賃料は横ばいで推移している。										
															ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
															<ul style="list-style-type: none"> 上野地区は、取引価格、募集価格ともに横ばいで、当期は地価が上がった印象はない。参院選の結果や、オリンピックが決まるなど、市場は明るいムードにある。しかし、売り主の地価上昇期待から、物件は売却が停止されて、契約が成立しにくい状況にあり、地価が上昇していると言える状況にはない。消費税の関連では、建築請負契約をまとめる仕事が多かった。9月末までの契約分は、竣工が来年4月以降になっても、消費増税とならないことが影響した。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、売り手が価格を上げてきているが買い手がついてきており、取引価格はやや上昇している。東京オリンピック開催決定後1週間から2週間は、売り手が地価上昇を見込んで売却を停止する動きも見られた。その後このような動きはないものの、現在の好調な取引市場において、オリンピックの開催決定は取引当事者にとって心理的にプラスに働いていると思われる。(売買仲介業者) 上野地区の将来的な地価はやや上昇と予測する。プライスリーダーになるような取引が出てくれば動くと思う。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、景気は緩やかに回復し、買い手の積極的な動きも当面続くと思われ、地価上昇は続くと思われ。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	□	□	—	—	△	□	<p>当地区は、山手線内の住宅地等と比較すると需要は相対的に弱いものの、都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、生活利便施設も充実している。当期は、賃貸マンション市場には目立った変化がないものの、分譲マンション市場についてはやや明るさが見られ、素地の取得を検討する開発事業者の事業環境が改善傾向にあることから、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。</p> <p>当地区は、賃貸市場が堅調であるとともに、分譲マンションについては新築・中古とも明るい兆しが見られるなど、当地区の住宅市場は改善傾向にある。今後は、消費増税による景気への影響や建築資材の先高感等の不安材料はあるものの、所得環境が本格的・持続的に改善するなど景気回復の影響がエンドユーザーにも波及すれば、開発事業者の需要増大の喚起につながることから、当地区の地価の将来動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、大規模な土地は多いものの開発は概ね一巡しており、マンション素地となり得る大規模地の供給は少ないことから、ひとたびマンション素地の供給があれば価格が高騰する可能性がある。当期は、地区内では目立った素地取引は見受けられなかったものの、高額物件を中心にマンション販売が好調であることから、開発業者にとっての事業環境は改善傾向にあり、当地区の取引価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 良好なファイナンス環境により、資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには低下圧力が見られる。当期は、景気が緩やかに回復し、長期金利が安定的な低下傾向にあるものの、当地区の賃貸市場の需給に目立った変化はなく、開発事業者は相応のリスクを見込む必要があることから、取引利回りは低下には至っておらず、引き続き横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 金利の先高感や景気回復への期待を背景として、エンドユーザーの住宅取得意欲は強く、新築マンションの問い合わせは増加している。中古マンションについても高額物件を中心に売れ行きは改善傾向にある。周辺地区で供給された新築の高額物件を見ても、やや高額であるものの売れ行きは好調であるとともに、東日本大震災の影響が薄れて湾岸部の人気が回復していることから、当地区のマンション分譲価格は当期やや上昇に転じている。</p> <p>H ※ 当地区は、都心部への接近性の良さなどから相応の賃貸需要があるが、賃料水準が比較的高いため、需要者は一部の中・高所得者層に限られる。当期は景気が緩やかに回復し、大企業を中心に企業収益が改善しているが、需要者の所得環境は本格的な回復には至っておらず、当地区の賃貸市場においても目立った変化はない。当期のマンション賃料は前期に引き続き、横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格の動向は当地区の有する高い交通利便性等立地の稀少性やオフィス需要増大による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映してやや上昇している。一方、取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を要因としてやや低下している。このような状況から地価動向は引き続きやや上昇している。 景気回復を背景とするオフィス需要増大が見込まれ、耐震性等の優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料の上昇期待が高い。一方、一時的には、大型テナントの退出移転も複数のビルで予定されており、立地、オフィスグレード等に関してテナントニーズの多様化が進んでいる。当地区は、高い交通利便性等立地の稀少性や周辺地域での大型オフィスの開発動向、旺盛な不動産投資意欲等を踏まえると、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														※ 当地区の大規模なオフィスビルは、東海道新幹線及び羽田空港への優良なアクセス等交通利便性を反映して空室率は低い水準で推移している。品川駅はリニア新幹線の新駅が予定されているが、今のところ、不動産取引への影響は出ていない。周辺地区における取引価格の動向やオフィス需要の増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待を背景に、取引価格は引き続きやや上昇している。
														※ 当地区は高い交通利便性を反映してオフィス需要の増加が見込まれ、賃料の上昇期待も高まっている。一方、売り物件が少ない中、旺盛な不動産投資意欲を背景に、周辺地区では活発な取引活動が行われている。そのため、投資物件が市場に出れば需要者間においてより激しい競合が予想されることから取引利回りは引き続きやや低下している。
														※ 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が、製造業のテナント需要の回復力は総じて弱い状況にある。企業のコスト意識は高いもののオフィスの新規賃料は下げ止まっている。一部で募集賃料の上昇が見られるものの、総じて上昇するまでには至っていない。継続賃料は下げ止まっており横ばいで推移している。そのためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					(前期)  0～3% 上昇								※ 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、空き店舗が少ない状態が続いている。そのため、店舗賃料は引き続き概ね横ばい傾向で安定的に推移している。大型店舗の出店等の開発は当面はなく、店舗の需給は均衡状態が続く。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区は住宅、オフィスとも根強い人気がある地域であり、景気回復の影響等を背景に需要が高まりつつある。オフィスについては、規模が大きいオフィスが稀少で、10坪程度の小規模な物件と市場は二極化している地域である。当期は駅から徒歩4分の駒沢通り沿いのオフィスビルを収益物件を扱う不動産業者が取得したことが確認された。成約までの期間の短縮、売り手・買い手の希望価格の乖離が相対的に高水準で縮小することにより地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は供給が多い地域ではないが、住宅を中心としてオフィスも底堅い需要のある地域であり、取得意欲の強さを感じられる。不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲は引き続き積極的であることを勘案すると、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くものと予想される。
						 前期 0～3% 上昇	A ※ 当期においては、目立った取引はなかったが、前期に大手不動産開発業者が中目黒駅から徒歩4分の立地に開発用地を取得した事例が確認できた。賃貸マンションを建築する予定であると公表されている。市場では売り出し価格が一部上昇しつつあるという情報もあるほか、値引き幅が減少傾向にあり、中には値引きすることなく成約に至るケースも散見されるようになっている。取引価格は当期やや上昇している。 B ※ 当期において当地区内で目立ったオフィスの取引はない。しかし、住宅の投資物件については、市場に出れば多少利回りが低くても成約に至るケースが見られるようになっており、こういった状況の中でオフィスについても同様に好立地に存する物件が供給された場合には、競合して低い取引利回りとなる可能性が高いことから、取引利回りはやや低下している。 E ※ 当地区では大型のオフィスビルは稀少で競合物件が少なく、中目黒駅前の大規模なオフィスビルは満室稼働している状態である。中目黒は10坪～20坪のオフィスビルが多く、中には貸し手側が高額な賃料を見直さず、空室が続いている物件も見られたが、こうした物件は次第に調整が進んでいる。全体としてはオフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。 F ※ 中目黒駅周辺は店舗の供給が少なく、動きが少ない地域であるため、適正賃料であれば、2階以上の店舗でも順調に成約が見られる。長年中目黒で営業している店舗が多いため、空室がでることが少なく、空室率は低い。ただし、賃料の上昇は認められず、市況は以前から変わっていない。地域の顧客増大を喚起するような要因はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・品川地区は、東京でのオリンピック開催が決定した影響で、顧客からの引き合いは増えており、マンション需要が増加している。また、高額物件については、消費税増税の駆け込み需要が見受けられる。品川地区のタワーマンションは人気に戻っている。一部の売り主は、価格上昇期待から売り値を上げる物件もあり、人気のある立地、物件であれば買い手は付いている。(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、新規賃料は下げ止まっている。当地区の中小の事務所及び店舗は供給が少なく、空室が出ればすぐに埋まる状況で賃料は横ばいが多い。(売買仲介業者) ・中目黒地区の個人向けのマンション、戸建住宅とも需要は増加しており、1億円を超える物件も動いている。中目黒地区の収益物件は中国人投資家からの引き合いが増加しているが、希望価格を譲らないため、成約には至っていない。(売買仲介業者) ・土地価格の上昇期待は強くなりつつあるが、今のところ優良立地等一部の土地が上昇する程度であり、地価は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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>政府の景気対策の実施等により、景気好転への期待感が高まり、オリンピック誘致決定による高揚感・消費増税を控えた駆け込み需要も相俟って、本地区でのマンション需要は増加している。マンション賃料に大きな変動は認められないが、新築マンション販売は依然として好調で、かつ中古マンション市場も回復しており、素地の供給も少ないことから、供給があった場合には需要が競合し、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが積極的に素地取得に乗り出す条件が整っている。そのため、地価動向は前期同様、やや上昇傾向にある。</p> <p>エンドユーザーのマンション需要は堅調に推移すると予測するものの、湾岸部においては、相当数のタワーマンションの供給が相次いで予定されている。大量供給を吸収しうだけの需要は期待できるが、同時にかかなりの供給戸数であることから、物件間の競合が激化することも見込まれるため、需要増が販売価格の大きな上昇をもたらすほど強いとは現時点では明言しがたい。安定したマンション需要に裏付けされた現下の好調な市況はしばらく継続し、地価の将来動向はやや上昇傾向と予想するものの、建築費の高騰が強い懸念材料であり、価格への転嫁にも限界があること等に鑑みれば、地価上昇は急激なものとはならず、地価の将来動向は小幅の上昇基調と予想される。</p> <p>A ※ 景気回復が本格化しつつあり、オリンピック誘致の決定と共に湾岸部への注目度が急速に高まるなか、本地区におけるマンション需要は増加し、新築分譲マンションの販売も好調な状態が続いており、昨年低迷を続けた中古マンション価格も回復している。当期における地区内での土地取引は見られなかったが、周辺地域における土地取引や地区内におけるマンション需要の回復・安定化傾向から、デベロッパー等の用地取得の意欲は衰えておらず、もともと優良なマンション素地の供給が限定的なエリアであるため、マンション素地に対する需要は強まっている。したがって、本地区の取引価格は前期と同様に、やや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 高層・超高層マンションの賃貸需要は堅調に推移しているが、賃料水準は概ね前期と同水準で推移しており、目立った上昇は確認できない。また、投資家の不動産投資意欲は引き続き旺盛で、依然として少ない投資適格物件の供給を巡って需要の競合も生じていることから、投資用不動産の価格はやや上昇している。収支が比較的安定している中で元本価格が上昇しているため、取引利回りは前期と同様、やや低下している。</p> <p>G ※ 本地区の新築分譲マンションの売行きは引き続き好調であるが、地区内及び周辺における超高層マンションの建築も相次いでおり、今後も大量供給が見込まれることから、販売価格の目立った上昇は確認されていない。一方、中古のタワーマンション価格は相次ぐ新築マンションの供給の影響を受けて、下落が続いていたが、価格調整が行われたこと及び本地区への需要が本格的に回復したことから、価格の上昇が見られた。したがって、マンション分譲価格は前期と同様にやや上昇している。</p> <p>H ※ 本地区における賃貸マンション需要は依然として堅調である。マンション取引は増えているが、実需に基づくものが中心で賃貸に供するマンションの供給が増えた訳ではなく、また、賃料の上昇までは確認されていない。したがって、需給バランスは概ね均衡しており、高層・超高層マンション賃料は前期と同様に横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	<ul style="list-style-type: none"> 隣接する新豊洲地区内の大型分譲マンション及び有明地区の大型分譲マンションの販売は、即日完売若しくはそれに近い状況で、好調である。前期においては、これら大型プロジェクトの価格や立地条件を検討した結果、豊洲駅周辺の中古マンションを再評価する需要もあったが、オリンピック誘致の決定以来、有明・晴海等の隣接地区での需要が高まっている。相対的に当地区への需要がやや弱まることが懸念される。(売買仲介業者) 8月末に有明地区で行われた大規模地の入札において、従来の価格水準を大きく上回る応札が行われたことを見ても、湾岸部における大規模地は稀少であり、競争が起こった場合は相応の高値での取引が見込まれる。オリンピックの誘致決定で湾岸部への注目度は格段に増加し、新築マンションを中心に好調な売れ行きが続いている。来年の消費増税を見据えた駆け込み需要も顕在化しつつあり、継続する供給不足からやや売り手有利な局面となっている。未利用地の活用が進むことにより、利便性等が向上することへの期待が高まっている。(不動産鑑定業者) 新築の販売は好調、中古市場も回復し、マンション素地に対する需要は根強く、地価は上昇傾向にある。しかし、建築費の上昇が懸念材料であり、価格に転嫁し得るかは不透明なため、小幅な上昇に留まると予測する。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0%横ばい							—	—	<p>地区内の取引は少ない状況に変わりはなく、また、取引価格に目立った変化もない。総額数億円程度の小規模オフィスや雑居ビル用地のほか、マンション素地等を中心として底堅い需要が見られる。地区内の不動産マーケットは概ね前期と同様の状況が続いている。オフィス賃料は空室率の改善に伴い概ね横ばい傾向にあり、店舗賃料も横ばい状況にある。取引利回りについても横ばい傾向で推移している。このような状況下、地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>不動産マーケットにおける需要は底堅く、経済等の政策効果の影響で景気を持ち直しの動きが見られる中、不動産市況についても引き続き回復傾向にある。取引価格、取引利回り、賃料は概ね横ばい傾向で推移しており、地価の底打ち感はまだ広がっていないものの、積極的な投資需要を獲得するまでには至っていないため、地価が反転する状況は今のところ見られない。以上から、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。</p>
					(前期)  0%横ばい	※ 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供給されるケースは少なく、取引事例もほとんどない状況にある。なお、隣駅のJR大森駅前J-REITによるオフィスビルの売却事例(約44億円)が見られたが、築年・品等から地区内の取引価格水準に変化を与えるような取引にはならない。また、駅周辺では安定的に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、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因は見当たらない。なお、隣駅のJR大森駅前J-REITによるオフィスビルの売却事例(NOI利回りは6%程度)があったが、築年・品等から相応の利回り水準である。不動産投資の需要については比較的小規模な物件を中心に堅調であるが、特段の変化は見受けられず、取引価格、賃料水準についても引き続き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 大型の優良ビルは少ないものの賃料水準に底値感が見られ、空室率も安定している。中小規模のビルについても賃料の調整が進んだことにより、空室率の改善が見られる。ビルの立地や築年数等によっては住宅の賃料水準を下回る物件も見られるが、全体的にオフィス賃料に底打ち感が見られる状況にある。したがって、オフィス賃料は概ね横ばいである。	※ F 大手チェーンの居酒屋やファストフード店等の店舗需要は依然認められるものの、家賃負担力自体に大きな変化は見られないため店舗賃料を上昇させるほどではない。週末は賑わうが平日はそれほどではないため、物販店舗については売上は伸び悩んでいる。継続賃料は減額改定が行われるケースは少なくなっており横ばい傾向である。したがって、店舗賃料は横ばいを維持している。					

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益物件については事業法人による取得の動きが見られる。特に商業地は物件の供給が少ないため、供給された場合には買い手はいるが、好立地の物件以外は高値で取引される状況は特段見られない。一定の規模の土地は開発用地として複数のデベロッパーが競合し、立地によっては高値で取引されるケースもあるようである。業者等の取得意欲はあるものの供給される物件が少ないため取引も少ない状況にある。なお、相続税対策で一部の富裕層によるマンション需要が堅調であるが、一般的なエンドユーザーの需要には大きな改善傾向は見られないことから、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る事務所や雑居ビル用地として、総額が嵩まない比較的小規模な土地やビル等の買い希望は引き続き見られるが、市場に供給される物件がほとんどなく取引は少ない。また、市場に供給される場合には入札によるものが増えている。価格次第ではあるが、売り出しから成約までの市場滞留期間は比較的短い。なお、ある程度まとまった土地については稀少性から需要は強く、引き続き売手市場の状況にある。(中小不動産業者等) ・ 政府の経済対策の影響で景気は持ち直してはいるが、現下の不動産取引に大きな変化は見られない。地価は概ね底打ちの状態にあるが、一方で物件の選別化・二極化が見られるため、地価は横ばい傾向が続くと予測される。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	<p>当地区は商業エリアが狭く、市場規模も小さいことから物件供給量が限定的である。当期においては、賃料水準は横ばいで推移しているものの、買い希望が増加し、高額物件の取引や優良な投資物件について利回り目線を引き下げて取得する事例等が顕在化した。このような状況から、地価動向は当期上昇に転じている。</p> <p>不動産業者や個人投資家による買い希望が増加しており、需要は堅調であるものの、優良な物件については供給が限定的である。不動産業者は開発素地の取得に引き続き積極的な姿勢を継続しており、また投資物件については利回り目線は低下傾向にあることに加え、賃料については、一部で反転を予想する声も多くなってきている。そのため、地価の将来動向は、やや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 売り希望価格には特に変化はないが、買い希望が増加してきている。銀行の積極的な融資姿勢もあり、不動産業者が大規模な開発素地を取得した事例、個人投資家が2億台の投資物件を取得する事例が複数顕在化する等、優良な物件を中心に積極的な買い姿勢が見られる。物件の供給量が限定的な状況のもと、優良物件を中心に、当期の取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 個人投資家が2億台の投資物件を取得する事例や1,000万円前後の共同住宅を海外の個人投資家が取得する事例等が複数が見られる。取引利回りについては、これまで粗利回り8%前後の水準が一つの目安となっていたが、築年や駅距離等の優れる物件については、利回り目線を引き下げて取得する例が顕在化していることから、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>E ※ オフィス賃料については、最寄り駅からのアクセスが良好な物件と、最寄り駅からのアクセスが劣る物件や近時のテナントニーズに対応できていない設備水準の物件では、テナント需要の二極化が鮮明となっている状況に変化はないが、全体的に下げ止まり感が出てきており、テナントニーズを満たす物件については、今後反転も期待されるものの、未だ具体の動きには至っておらず、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗賃料については、三軒茶屋駅から徒歩数分圏内が店舗需要の中心で、特に、駅前、茶沢通り、世田谷通りに店舗が集積し、当地区の店舗の賃料相場は店舗の視認性によって大きな格差があるものの、駅から近い物件では1階で坪3万円前後、2階及び地下1階で坪2万円台程度であることに変化はなく、当期の店舗賃料は横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	<p>当地区は約2年後に迫った二子玉川東地区の再開発事業(敷地面積約3.1ha、延床面積約156,400㎡)の完成に対する期待性が強く、売り主も特殊事情がない限り、物件を供給しないため、明確な高値取引は認められない。しかし、優良立地におけるマンション素地の供給が少ない一方、同じ東急田園都市線沿線の桜新町駅や用賀駅周辺ではマンション販売は非常に好調であり、これらの市況動向や当地区の立地ブランド力を勘案すると地価はやや上昇している。</p> <p>再開発による資産価値の向上を期待する売り主と、消費税増税や建築費の高騰を睨んでやや慎重になる実需層が増えつつある。また、2年後に大型再開発施設が完成予定であり、一部入居者も決まりつつあるが、現在のところ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。一方、消費税増税やローン金利が低い現時点で購入したいという実需層も一定数存在しており、優良物件については積極的な値付けを行ってケースもあるため、地価の将来動向は当期同様にやや上昇が継続することが予想される。</p> <p>A ※ 土地については、再開発による資産価値の向上を期待して売主が売り止めを行う動きが続いている。当地区は土地の供給が少ないが、同じ東急田園都市線沿線で相対的に当地区よりも最寄り駅の接近性やブランド力が劣るエリアにおいても新築分譲マンションの販売価格は上昇傾向にあり、これらの要因を考慮すると当地区の取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ アパートや小規模な店舗ビル、事務所ビルの投資用不動産に対して期待する粗利回りは、従来8%程度であった。7%台でも検討する個人投資家や法人投資家も出てきているが、当地区の主な取引はファミリータイプの中古マンションで、1棟の収益用不動産の取引は少ないため、取引利回りの動きはやや不透明である。しかし、最寄り駅から10分圏内のエリアにおけるマンションの賃料相場は値崩れしておらず、また極端に低い利回りで購入する投資家もほとんどいないため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 玉川3丁目において老朽マンションの建替えに伴う新規供給(平成27年4月竣工予定)の計画があり、着工が開始された。従前所有者がいるため、販売用住戸の戸数は多くはないが、二子玉川駅からの接近性も良好で、販売されれば非常に高値設定が見込まれる。当期も新築分譲マンションの供給はないが、住宅ローン金利の上昇や平成26年4月以降の消費税増税、建築費の高騰に伴い今後供給されるマンションの値上がりを見越し、一定の実需層に係る取引件数、引き合いは同程度を維持している。中古マンションについては、供給は限られているが、売れ筋の価格帯はやや上昇傾向にあり、新築・中古ともマンション分譲価格は総じてやや上昇している。</p> <p>H ※ 依然として、一時金のうち礼金は収受できていない状況に変化はないが、当地区はブランド力があるほか、急行停車駅であることから、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い。また、玉川地区などの最寄り駅から徒歩10分圏内のエリアと鎌田地区などの徒歩10分以上のエリアでは賃料水準に大きな開きがあるが、人気の高い徒歩10分圏内のマンション賃料は従来から安定しているため、横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 二子玉川地区は、居住用不動産については、今まで買い控えしてきたサラリーマン層による実需層が積極的に物件を探しているため、中古住宅、中古マンションを中心に在庫は減少している。需要が堅調なため、売り希望価格も上昇傾向にあり、成約価格は売り希望価格と比較してほぼ同じか若干低い程度となっており、買い手の希望価格がやや上がっている。一方、立地の劣る地域に所在する物件は未だ需要が回復しておらず、二極化の傾向が鮮明となっている。(売買仲介業者) ・ 三軒茶屋地区は、売り希望価格に変化はないが、買い希望が増えてきており、高額物件や個人投資家による投資物件の売買があった。銀行の融資姿勢も積極的であり、不動産業者等の買値も上昇傾向が認められる。また、立地や築年の浅い投資物件については、利回り水準の低下も認められ、地価はやや上昇で推移している。(売買仲介業者) ・ 二子玉川地区の地価は今後も上昇傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 三軒茶屋地区は、今後も買い希望を減退させるような要因も特段見当たらないことから、地価はやや上昇と予想する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	<p>当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。当地区東部で大規模複合開発ビルが開業し稼働率も上昇しており、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せていることから、飲食店等の店舗賃料はやや上昇している。また、老朽化したビルの建替えやテナントの入替えも見られる等動きが出てきており、景気回復期待とも相まって地価動向はやや上昇している。</p> <p>当地区では中野駅地区整備事業のうち北口駅前広場及び東西連絡路が完了して、歩行者中心の広場に整備され、環境が改善した。今後もさらに、西側南北通路・橋上駅舎等の整備が予定されている。また、周辺において大規模複合開発ビルが開業し、オフィスの稼働率も高まっている。同地区において4月に大学のキャンパスがオープンし、来春にも他の大学のキャンパスがオープンする予定である。同地区の事業の進捗・熟成に併せて、就業者や学生等の増加が考えられ、周辺地域である当地区においても顧客流入の増加が予想されるため、飲食店等の店舗賃料は引き続きやや上昇傾向が継続することが期待できる。さらに、国内の景況感は回復傾向にあることから、富裕層を中心とした消費者マインドは改善しており、強気な価格設定の売り物件等についてもある程度は市場で受け入れられる可能性があるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇が続くものと予想される。</p> <p>A ※ 当地区の中野駅北側商業地域においては、繁華性・稀少性等が高いことから、不動産に対する有効需要は根強い。価格の先高感から売り主も無理はしないため、取引自体は成立しないケースが多く、取引は少ない。しかしながら、景気回復の期待感と需要に対して供給が少ないことから強気な価格設定の売り物件が増えてきており、店舗家賃もやや強含んで上昇傾向にあるため、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区の不動産は、比較的小規模なものが多いことから、1階店舗の賃貸条件が投資用不動産の価値に大きなインパクトを与える。繁華性の高い地域における1階店舗の賃貸需要は元々根強く、築古でも高値で成約するケースも見られる。また、周辺大規模複合開発ビルの開業・稼働率上昇による就業人口の増加により、昼食時の客足の流れが増えてきており、飲食等を中心に賃貸需要は厚みを増し、1階店舗の賃料水準についてはやや強含んで上昇傾向にある。しかしながら、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いないため、取引利回りは横ばいである。</p> <p>E ※ 当地区のオフィスの中心は中小ビルであり、周辺大規模複合開発ビルとは、規模・グレード共に一線を画すため競合関係になく当地区への影響は限定的である。メインストリート沿い等のオフィスについては、好立地でも未だ空室は見られるが、賃貸条件は相当に調整が進み底値感が漂うため、駅近の当地区のオフィス賃料は横ばいである。</p> <p>F ※ 中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、1階店舗について空きはほとんどない。同商店街の1階店舗の賃貸需要は元々根強いが、周辺大規模複合開発ビルの開業・稼働率上昇による就業人口の増加により昼時は賑わいを増したため、飲食等を中心に賃貸需要が厚くなった。したがって、退店リスクや空店舗が減少してきたため、周辺の駅近物件についても高値の家賃設定が見られる等、総合的に見て当地区の店舗賃料はやや上昇している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 強気な価格設定がなされている売り物件が増えており、価格の先高感から売り主は希望価格を落とさないため、取引成立には至っていないケースが多い。しかしながら、駅近物件等について、今まで決まらなかった賃貸物件が成約する等動きが出てきており地価はやや上昇している。北口の駅前商店街はほぼ空室がない状態である。店舗賃料は上昇傾向であるが、最高値である1階店舗の賃料水準はこれまでの水準と変化はなく坪10万円程度である。中野通りにおいては、ビルの建替えやテナントの入れ替わりが散見され、1階店舗の賃料も比較的安定している。再開発ビルの稼働率も高まってきており、テナントの従業員で昼時は飲食店が非常に賑わっている。(中小不動産業者等) 当地区周辺の住宅地は需要に対して供給が少なく、相談もかなり増えてきており、3カ月前に比べて5%程度は上昇している。商業地は売り物件が少ないが、仮に売りに出た場合には高値での取引が見込めるため価格はやや上昇している。(売買仲介業者) 再開発ビルの影響は限定的であるが、稼働率が高まっており、昼時の飲食店の売り上げに貢献している。引き続き景気が良くなる期待感があり、また市場に動きも出てきているため、地価はやや上昇と予測すると考える。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>JR吉祥寺駅周辺のマンション開発用地については、開発適地となる土地供給が少ないことに加え、エンドユーザーの需要が堅調であることから、開発業者の取得意欲は引き続き強い。景況感の改善を背景に買手側にやや強気の傾向が続いている状況に変わりはなく、マンション開発素地の地価動向は前期と同様にやや上昇基調にある。</p> <p>環境良好な好立地物件を中心に高額物件にも動きが出てきており、エンドユーザーの住宅需要は総じて増加基調が継続している。当期における今後の動向は、一部で様子見の動きもあるものの、中期的には需要は底堅く、開発業者の旺盛な取得需要が継続することが予測されることから、マンション開発用地を主とした地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向にあると予想される。</p> <p>A ※ 当地区においては、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は少なく、開発業者の取得需要は引き続き強い。また、景況感の改善を背景にエンドユーザーの住宅需要が堅調であり、高額物件の成約も見られるようになってきている。一部で様子見の動きも見られるものの、市況の好転をより確認できるようになっており、マンション適地の取引価格は前期と同程度にやや上昇基調にある。</p> <p>B 根強い人気がある当地区に存する収益物件は、好立地の1ルームマンションを中心に引き合いは増加しているが、供給物件自体が少ないこともあり、取引件数は前期と同水準にある。ファミリータイプの取引価格はやや上昇の気配があるものの、取引利回りに大きな変化を与える程度ではなく、総じて、取引利回りは前期同様に横ばいである。</p> <p>C ※</p> <p>G ※ JR吉祥寺駅周辺地域におけるマンションは新築及び中古ともに需要の底堅さが窺えるが、立地面で劣る物件は完売までにやや時間を要する状況に変わりはない。富裕層の買需要も強く、前期以前に比べ高額優良物件の取引が成約するようになっており、分譲価格には上昇機運が見られるが、需要の中心は一定の相場内で形成されていることから、総じてマンション分譲価格は前期から横ばいである。</p> <p>H ※ 吉祥寺ブランドの人気は高く、吉祥寺駅徒歩圏の住環境・利便性等の優る地域はファミリー層を中心に底堅い需要に支えられ堅調である。単身者からの需要も強いものの、1ルームタイプは慢性的な供給過剰感から、築年の古い物件や立地の劣る物件を中心に低迷状態が続いている。新築物件には高めの成約賃料も見られるものの、マンション賃料に大きな変動はなく、総じて前期から横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	▽	—	—	当地区では、現在建築中の吉祥寺駅ビルのほか、駅周辺においても商業ビルの建替えが進んでいる。また、賃貸市場は一部を除いて弱含んで下落しているものの、当地区の集客力の向上等の商業活性化が期待できることから、開発業者等の土地の取得需要は依然として強い。当期の地価動向において、これらの総合的な影響が顕在化してきた気運が窺え、よって前期から地価動向はやや上昇に転じている。賃貸市場における明確な実需の回復は未だ確認できないが、売買市場及び賃貸市場の両面において、優良物件には底堅い需要が継続しており、投資家及び開発業者の投資意欲は高い。加えて国内の景況感が回復傾向にあり、駅や周辺商業ビルの更新も進んでいることから、当該更新事業の動向や景気全般に関する外部要因如何ではあるものの、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
						(前期)  0% (横ばい)	※ A 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえると、やや割高な取引も散見されるようになってきており、投資法人の投資対象となる優良物件については取引価格はやや上昇基調で推移している。投資家及び開発業者の当地区における取得意欲は高まっていること等を考慮すると、取引価格は総じて前期から上昇に転じている。	※ B 当地区及び周辺地区において当期までに確認できた取引事例等を踏まえ、当地区における土地所有権付き物件への強い需要と、それに対する供給不足は継続していることを加味すると、投資法人が対象とするような一部の優良物件の強い需要を背景に、取引利回りは前期同様やや低下傾向にある。	※ E 当地区のオフィスビル市況は、ここ数年は新規供給が少ないこともあり、前期には空室率及び新規賃料水準に回復の兆候が見られたものの、当期において明確な実需の回復までには至っていない。従って、当地区のオフィス賃貸市場が総じて厳しい状況にあることは前期同様であり、引き続きオフィス賃料はやや下落基調である。	※ F JR吉祥寺駅周辺のメインストリートの1階店舗や地下1階、地上2階の店舗需要は強く、物件には常に動きがあり、空室は少ない状態が続き、賃料は安定して推移している。しかし、吉祥寺駅からやや離れた立地や上層階の部分については、需要が弱く苦戦をしていることから、店舗賃料は前期と同様に総じてやや下落基調である。				
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅への需要は一部で様子見の姿勢も見られるものの、全体的には景況感の改善を背景に堅調である。主要な購買層である一次取得者層は、足元の景気動向にあまり左右されず冷静な姿勢を保持している。そのため、相場から大きく逸脱するような取引はなく、一定の相場が形成されている状況に変わりはない。(売買仲介業者) ・以前は、優良物件であっても高額帯は成約しづらかったが、最近では成約する動きが見られるようになってきた。(売買仲介業者) ・駅前商業地域等の商業立地に優る地域における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る。なお、当地区は事務所需要が従来から少ないこともあり、空室期間は長期化する傾向にあり、当期においても引き続き下落傾向が継続している。(中小不動産業者等) ・住宅は、消費増税による影響が懸念されるものの、底堅い需要に支えられている状況に変わりはないことから、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) ・商業は、地区内の開発物件及び入居テナントの動向如何にもよるが、地価は当面は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>JR立川駅至近の戸建住宅地については、戸建需要を中心に富裕層による買い意欲が高まっており、地価もやや上昇傾向にあるが、容積率のやや低い住居系のマンション用地については、好立地物件の分譲価格は概ね横ばいの状態である。建築工事費は上昇の傾向を続けており、開発業者の慎重な姿勢に変化はなく、地価動向は前期に引き続き横ばいである。</p> <p>国内景況感の回復気運と実体経済の緩やかな回復が見られるものの、立地及び居住環境の劣るマンションの販売状況は芳しくない。戸建住宅地の価格の底値感等から環境の良い好立地物件を中心に高値の取引事例も一部見られるが、マンション用地については、販売状況、マンション販売予定計画及び今後の建築工事費の上昇等から、開発業者の用地取得に対する慎重な姿勢に変わりはないため、マンション開発用地の地価の将来動向は横ばいと予想される。</p> <p>A ※ JR立川駅周辺の高容積率の地域を除いてマンション建設目的での取引は少なく適切な事例は収集できなかった。JR立川駅から徒歩圏内の好立地で優良な戸建住宅地を見ると供給が少なく、一部高値の取引も認められる。また、開発業者の戸建素地購入価格も高めの傾向にある。しかし、大規模地については価格水準に特段変動はないことから、取引価格は前期と同様に横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 前期と同様に、資金的に余裕のある富裕層、個人投資家が投資用収益物件を求めるケースはやや増加している。立川駅周辺は諸施設に恵まれ、好立地、築浅の物件については賃料下落のリスクが小さく、賃貸市場は比較的安定的に推移している。また、投資用の収益物件の供給が少なくなっているが、取引価格に大きな変化が見られないことから、取引利回りは前期とほぼ同様、概ね横ばいで推移している。</p> <p>G ※ JR立川駅の周辺には現在4棟の中小規模のマンションが建築工事中であるが、立川通り沿いでJR立川駅まで徒歩8分程度の中規模マンション(総戸数100戸)は、当初計画通りに平成26年春の竣工時期までには完売予定と見込まれる。JR立川駅までの徒歩圏内には完成済みのマンションを含め数棟の新規分譲マンションが供給されているが、利便性の良い中規模マンションについては、市内の需要者を中心に販売状況は良好に推移しており、総じて当地区においてはマンション分譲価格は前期と同様に横ばいである。</p> <p>H ※ 単身者向け賃貸物件の需要は弱く、特に、設備水準の劣る中古アパートについてはオーナー側の弱気の姿勢は変わらない。ファミリータイプでは、立地、築年数及び設備水準等にもよるが、JR立川駅周辺地域の築浅物件は比較的高稼働率で推移しており、賃料水準は安定的である。そのため、当地区のマンション賃料は前期に引き続き横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0% (横ばい)									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0% 横ばい					▽	▽	—	—	現在、立川駅北口側には北口西地区再開発事業による建物建築工事が進展しているほか、大型家具量販店舗が平成26年春頃の完成を目指して現在工事中であるが、現時点で当地区内の地価に与える影響はほとんどない。現在の駅周辺のオフィス需要は弱く、賃料はやや下落傾向にあるが、最近のファイナンス環境を背景に、投資法人向けの優良物件に対する需要が安定的に形成されるようになってきたため、地価動向は前期と同様に横ばいとなっている。 国内の景況感は回復傾向にあるほか、立川駅周辺の再開発事業が進捗しており、また、立川駅を南北に結ぶ自由通路を開設し、商業棟を建設する計画等も予定されており、立川駅北口方面を中心に開発期待感があるが、当地区内の地価形成に特徴的な変動となる影響要因は予想されないため、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。
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 立川市内からは参考となる最近の取引事例を収集できなかった。当地区内の取引は把握できなかったが、最近では周辺の住商混在地域内の収益物件の取引件数はやや増加の傾向にある。個人投資家による投資用商業物件のほか、土地の有効活用等の相談も増加している。国内の景況感はやや回復しており、投資法人向けの優良物件の取引価格は横ばいである。 B ※ 最近では、学習塾等の需要が増加しているほか、小規模事務所のテナント需要は堅調であるが、事務所賃貸の供給が多く賃料は依然としてやや下落傾向である。当地区内のオフィスビルについては、更新等の契約時には賃料等の値下げ交渉が見られるものの、市内では品等上位のビル街であり、解約のケースも少なく、高い稼働率を維持しており、最近のファイナンス環境を背景に投資法人向けの優良物件の取引利回りは概ね横ばいである。 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解約も少なく、稼働率の高い水準を維持しているが、更新時には共益費を含めて値下げ交渉が前提となっており、最近、規模の大きな物件について、契約更新に伴い減額したケースも見られた。一般的にオフィス賃料の下げ基調は変化なく、募集賃料と成約賃料の乖離は認められ、フリーレント期間も長期に亘るケースも見られる。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料は前期並にやや下落傾向である。 F ※ JR立川駅前通りの限られた地域は、飲食関連を中心に美容、エステ関連業種の需要も多く、立地条件の優劣、階層、業種及び経年等についての二極化が顕著に見られる傾向は前期と変わらない。最近、立川駅からやや離れた1階路面店で、退去に伴う再募集賃料をやや下げたケースも見られ、規模が大きく総額の蓄む物件及び上層階の物件の市場滞留期間は相変わらず長く、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地については、事務所需要は30坪程度までの引き合いは多いが、供給が多いため空室も多く、フリーレントが6カ月の物件も見られる。最近、人材派遣、学習塾等の需要が多くなっているが、賃料は上昇していない。JR立川駅前通りの限られた地域は、店舗供給が少なく相変わらず賃貸の需要は強い。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、JR立川駅徒歩圏内で富裕層向けの高額物件については、需要は強い。最近の傾向として、相談件数は増加しているが、地価の上向き傾向に基づく地主の強気な姿勢が窺われ、売物件が少なくなっている。(売買仲介業者) ・ 商業地については、事務所需要は総額の張る物件の成約は厳しいが、最近、投資用収益物件の取引も見られるほか、国内景気の景況感は改善していること等から地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、好立地の物件の需要は底堅く、今後の経済対策にもよるが、好立地の物件について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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落	▽	△	□	▽	▽	▽	—	—	百貨店撤退の影響により、立川等百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出し、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、八王子駅ビルのリニューアルオープンによる商況への影響は限定的である。取引が旺盛な都心エリアからの波及効果も及んでおらず、売買における当事者は八王子市内で完結するため、地価動向はやや下落しているが、底打ち感も垣間見える。 大型店の撤退等により商業販売額は減少し、立川市への事務所統合等の影響によって空室も増加していることから、商業地に対する需要は減少傾向にあるが、値頃感があれば一定の需要は見受けられる。八王子駅ビルのリニューアルオープンは話題となったものの、需要喚起につながるほどの影響はなく、当地区の商況への影響は限定的であると判断される。しかし、人口の減少には至っておらず、最寄り品については八王子市内で完結していることから一定の需要を有し、地価の将来動向はやや下落し、下落幅は収束すると予想される。
						※	高価格帯の取引、売り物件ともにほとんど見受けられず、小規模画地やマンション用地など中価格帯の物件取引が散見される程度で、取引価格はやや下落傾向にあるが、取引件数の減少に歯止めがかかり、落ち着きを見せ始めている。売り希望価格と買い希望価格が歩み寄る形で成約しているケースが多くなってきている。物件による二極化及び市場滞留期間の長期化の様相に変更はないが、水準に応じた一定の需要は見受けられる。							
						※	不動産投資法人・ファンド等の投資需要は弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。また、八王子駅周辺の事務所・店舗の撤退後のテナントが決まらないケースが多く、シャッター化及び空室が長期化している。したがって、取引価格、賃料ともに下落傾向にあり、取引利回りはやや上昇している。							
						※	駅接近性に劣り立地条件の悪いビル、築年の経過したCクラスビルの空室率は高位で、その期間も長期化している。企業の撤退・移転等により市内のオフィス需要は縮小傾向が続き、オフィス賃料は依然として下落しており、オフィス賃料を引き下げても後継テナントがなかなか決まらない状況である。							
					 前期 0～3% 下落								※ テナントの入替えや空室は少ないが、買い回り品の顧客は、立川・聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ流出して、店舗需要に影響し、繁华性に優れる1階路面店舗においても例外ではない。昨年10月に八王子駅ビル北館がリニューアルオープンしたが、波及効果は限定的で店舗賃料は下落傾向にある。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り希望価格と買い希望価格が接近しつつあり、地価は安定して推移している。八王子市の人口減少には歯止めがかかっており、市内で交通利便性の悪いところから駅への接近性に優れた立地エリアへの移転需要は底堅いが、絶対的な供給が少ないため、八王子駅至近の土地取引はほぼ見受けられない。八王子駅周辺で店舗・事務所の撤退が見受けられるが、優良立地で視認性に優れた路面店舗でも後継テナントの誘致に苦戦しており、中間階においてはさらに厳しい状況である。消費増税に伴う駆け込み需要は現時点では見られない。(売買仲介業者) ・ 売買における需要者は八王子市内で完結しているケースが多いことから、取引が旺盛である都心エリアの波及効果は及んでおらず、地価の下落基調並びに物件による二極化は継続している。ただし、優良立地の物件については、下げ止まりの兆しも垣間見える。八王子駅南口再開発ビル内の中古マンションについては、別の動きを示しており、市場に出た場合でも開口方位に優れ、価格帯の高いものから成約しており、成約価格も新築時とほぼ同額で成約しているケースが多い。(売買仲介業者) ・ 八王子市滝山町で複合施設の出店等を見込んだ土地区画整理事業が開始され、隣接市で大型店舗の出店計画があるが、地価への波及効果は限定的と判断され、地価は当面やや下落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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	前期と同様に、周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いており、オフィス賃料については横ばいではあるものの、そろそろ底入れ感も聞こえるようになってきている。また、空室の少なくなってきたビルについては、募集賃料の値上げも検討されている模様である。これらの収益性の向上が徐々に見え始め取引価格は上昇に転じたため、地価動向はやや上昇傾向である。 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。また、これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も徐々に見え始めている。さらに、収益上昇期待に力強さが増してきていることなどから、賃料の回復、稼働率の改善を通じて、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 当地区は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、徐々にではあるが、当地区内の収益物件に対する引き合いも散見されるようになってきた。なお、前期においては、横浜駅ビルの建替えに対する期待感も落ち着いたことから、取引価格は横ばいであったが、景気回復について堅実な動きが見られること等から当地区の需要も強まり、取引価格は再び上昇傾向に転じている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 前期と比較して、取引価格が横ばい傾向から上昇に転じたが、オフィス賃料及び店舗賃料は、依然として横ばい傾向で推移している。さらに空室率についても横ばいであるため、取引利回りは再び横ばい傾向から低下に転じている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 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が、築浅オフィスビルへの需要は強まっていることから、一部のビルの募集賃料については、値上げの声も聞こえるようになってきており、当地区のオフィス市況はやや改善傾向が見られるが、依然として強い動きはない。周辺のビジネス地区では、引き続き厳しい状況が続いているが、当地区では駅前立地の優位性から、オフィス賃料は総じてほぼ横ばい傾向である。 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。ただし、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。大型商業施設やアミューズメント施設等が次々とオープンしているみなとみらい地区については、かなりの集客と賑わいを見せているが、依然として当地区の優位性に変化はない。ただし、今後の競合関係には留意が必要である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0% 横ばい 前期  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	過去数期の主な取引事例は入札によるものであるが、今まで落札者が現れなかった時期と比較すると、徐々にではあるが前向きな動きが顕在化しつつある。また、一部の大型収益物件について、取得検討の引き合いが見られるようになってきた。ただし、依然として明確に地価を上昇させるほどの力強さは認められず、当期の地価動向も概ね横ばいで推移している。 前向きな動きが出始めていることのほか、大型商業施設の開業や、暫定利用していた敷地を本格的に開発する動き等が見られること、最寄り駅の1つであるJR桜木町駅のリニューアル工事が順調に進捗していることなどから、長期的には地価は上昇する可能性があるものの、当面は地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						※ A	当地区において、高さ165メートルの超高層ビルの建築(37街区)が発表され、新会社の本社が置かれる予定であるほか、オフィスビルの建設(46街区)が進捗しているなど、MM地区の熟成度が一段と進んでいる。また、一部の大型収益物件について、取得検討の引き合いも見られるようになってきた。しかしながら、需給関係に大きな変化はないため、取引価格は引き続き横ばいで推移している。							
						※ B	MM地区の賃料・空室率については、概ね横ばいで推移している。稼働中の収益物件の取引事例はない。一部の大型収益物件の取得検討事例を見ても、投資家の求める期待利回りに大きな変化は認められないことから、取引利回りは概ね横ばいである。							
						※ E	MM地区のオフィス空室率については、概ね横ばい傾向である。現在建築中のビルについても、順調にテナントが内定しているようであるが、代替競争等の関係にある周辺オフィスエリアの空室率は高止まりしていることから、賃料水準を上昇させるほど力強いものではない。このため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。							
													※ F 大規模ビルの店舗については、自社リーシングを行っていることから、仲介会社を通じた賃料水準の把握が困難であるが、ヒアリング調査を踏まえるとこの3ヶ月間における店舗賃料水準に大きな変動は認められない。大型商業施設の開業に伴う観光客等の賑わいについては、数ヶ月経過した現時点においても陰りは見られないが、依然として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 ・横浜駅西口地区は、マーケットに大きな影響を及ぼす大型の売り物件の少なさから、売買市況は本格的な活況を呈しているとは言えない。しかし、県内全般の取引は去年末頃から引き続き活発であるため、駅近くに投資適格性を有する売り物件が出れば高値での取引が容易に想像され、潜在的には地価は上昇していると考えられる。(売買仲介業者) ・みなとみらい地区について、大型商業施設が開業したことにより、集積度及び熟成度の向上に寄与したと思われるが、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) ・横浜駅西口地区周辺の取引は相変わらず少ないが、横浜市内の取引は去年末頃から増加している。不動産や建設業は景気がよく横浜・川崎に事務所を新設するケースが増えている。地価の動向については、横ばい又は下がっていないというイメージを持っている。(売買仲介業者) ・数億円程度の収益用不動産を個人が購入する例が出てきている。需要者はインフレ期待や相続対策、供給者は資産の入替の好機と見ている。富裕層には消費増税に伴う駆け込み需要などは無かった。(売買仲介業者) ・インフレ期待や東京オリンピック開催決定など、市況が上向く要因はあるが、横浜市内においては現状を見る限り横ばい又は下がっていないという状況であり、地価は当面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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は集客力に優れ1階店舗の賃料水準も、空き区画はあるものの依然として堅調であり、相対的に稀少性が高いといえる。私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始され、地価の底入れ感はあるが、それ以上の地価上昇効果は認められず、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。当地区は日本でも有数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が、中華街とは異なりやや落ち着いた動きとなっており、特に地価に影響を与えるようなイベントも予定されていないため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
														A ※ 当地区については、元町メインストリートに限らず取引は引き続きほとんどない。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、投資意欲は底堅い。ただし、参考となる周辺の商業地の取引価格は横ばいで推移していることなどを踏まえると、当地区の取引価格も依然として横ばい傾向で推移している。中華街の急激な上昇と比較すると、落ち着いた動きとなっている。
														B ※ 店舗については、平成25年3月に私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始されたことに伴い、売上額は増加しているものの、中長期的な売上増を確信するほどの実績はないため、出店意欲の向上までには至っていない。1階店舗は前期同様横ばいで、上層階には空室があるものの、オフィス、住宅とも賃料はほぼ前期と同水準である。取引価格は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推移している。
														E ※ 当地区は日本でも有数の店舗中心の商業地のため、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ある。新築オフィスビルへの選好性も低位安定しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。ここ数年、大きな動きはない。 F ※ 日本でも有数の知名度の高い商業地であり、旧来からブランド力を活かして、卓越した地位を維持し続けてきた。3月16日に東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が開始されたが、賃料上昇への効果は限定的で、やや空き区画が目立ってきたという声までである。また、出店業種等に関するまちづくり等のルールがあるため、やや需要増大の抑制になるという懸念材料もある。以上より、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売り物件自体が少なく、売り物件情報すら入ってこない。(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、売買により取得をしていると思われる。このような新規参入者には地元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。(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) ・ もともと売り物件及び取引量が少ない地区であり、価格の方向性に大きな変動はない。売り物件が少し出てきたが所有期間が短い所有者が好調な不動産市況を見て売りに出しているだけである。相変わらず取引量が少ない。(売買仲介業者) ・ 商業地に動きは少ないが、背後の元町や山下町の住宅エリアでは1億円を超えるマンションが売れるなど、マンション市況は好調であり、中古マンションの取引も多くなってきている。(売買仲介業者) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、地価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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0% 横ばい							—	—	当地区における地価水準は収益性によって大きく左右される。賃料は底値圏で横ばい、空室率は高止まり、主たる市場参加者である法人投資家等の期待利回りにも大きな変化はないことから、当期における地価動向は横ばいで推移している。 経済の回復基調が鮮明となり、企業業績も回復してきていることから、今後のオフィス需要の回復への期待はあるものの、近年の大規模ビルへの集約・移転の流れは今後とも継続すると予想される。中小規模のビルが多い当地区には、集約・移転等のテナントニーズに対応可能なオフィスビルは少なく、今後とも堅調なオフィス需要を見込める材料は少ない。以上から、格別の変動要因はないため、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。
														A ※ 当地区の地価は駅からの距離及び建物を含む収益力等に影響される。景気が回復基調となり、企業業績も回復してきていることから、空室率が高止まりしているものの、賃料水準は底打ち感が漂い始めている。以上から、当期も取引価格は横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 前期以前と同様、大きな変化はなく、既存ビルのオフィス賃料は底値圏で横ばい、空室率は高止まりの状況が続いている。収益性にほとんど変化はなく、取引価格も横ばいであるため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 前期同様、大きな変化はない。中規模のオフィスビルの基準階賃料は共益費込で坪当たり7～8千円、築浅の物件で同10千円前後と、横ばいで推移している。駅からやや離れた中規模ビルの一部で6ヶ月程度のフリーレントをつけて契約している事例も見られるものの、フリーレントなしの契約も増加している。賃料上昇への期待はあるものの、当期におけるオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					前期  0% (横ばい)								F ※ 当地区の店舗は、集客力の高い商業施設がほとんどなく、オフィスビルの1階部分の飲食・小売店舗が中心である。駅からやや離れたところでは、1階部分を改装してオフィスに変更する等の事例も一部見られ、駅からの距離の影響が非常に強い。その代わりに、駅から近いビルについては、比較的出店意欲も高く、短期間で後継店舗も決まるケースも少なくない。以上から、当期における店舗賃料は概ね横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・他の地区と比較しても好んで選ばれる地区ではないため、他地区での取引が活発になったとしても、当地区に好況が波及するのはまだまだ先で、本格的な回復には未だ時間を要すると見込まれる。(売買仲介業者) ・オフィス(特にバブル期の築古ビル)などの需要は無く、個人向け住戸(マンション)の取引がある程度だと思われる。(売買仲介業者) ・空室が改善し成約賃料単価もやや上昇しているケースも散見されるが、依然として全般的にオフィス需要は少なく、本格的なオフィス市況の改善には至っていない。(賃貸仲介業者) ・従来30坪から40坪の需要が多い地区だが、最近では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見られる。(賃貸仲介業者) ・地価水準もだいぶ下落してさすがに底に近いのではないかと思うが、上昇する兆しは見られず、しばらくは横ばいが続くとも予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	前期と同様、ニュータウン内のマンション素地の取引は少ないが、生活利便性が高く人気のあるエリアであり、分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができ、マンション素地が売り出された場合、デベロッパー間で競合することから、地価動向については前期同様やや上昇傾向で推移している。 前期と同様、当地区内でマンション素地の取引は把握されなかったが、生活利便性が高く人気のあるエリアであり、新築分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができることから、マンション素地が売り出された場合、デベロッパー間で競合することが予想される。また、周辺私鉄沿線の素地価格と比較すると従前から低位であるため、デベロッパーの利益の上積みが可能であることから、地価の将来動向は引き続き上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 前期と同様、当地区内でマンション素地の取引は把握されなかった。ただし、当地区は住環境が良好であるため子育て世代を中心に人気定着しているエリアで、駅周辺の商業施設も充実している。都筑区内では依然として人口増加が続いており、マンションに対する需要は底堅く、駅近くの分譲マンションの発売が少ないため、中古マンション市場が堅調である。したがって、マンション素地が売りに出た場合の競合は激しさを増すことが見込まれるため、取引価格は前期に比べやや上昇している。
														B ※ 当地区はファミリー向けマンションを中心としたエリアであり、従来から投資物件が取引されることは稀である。ニュータウン開発当初に個人地主により建築された数億円程度の賃貸マンションの供給が散見される状況が続いている。物件の個別性によってその取引利回り水準にはばらつきがあるが、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G ※ 当地区は従来から子育て世代を中心に人気の高いエリアであり、分譲価格も安定的に推移している。最近の傾向としては、分譲面積をやや小さめにして、販売総額を抑えて単価を維持する販売努力も見られる。需要と供給のバランスも保たれており、マンション分譲価格は前期に引き続き横ばい傾向である。
													H ※ 地区では公的賃貸住宅が賃貸市場に占める割合が高く、従来から賃料水準が比較的安定的に推移している。民間供給物件では、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など、ニュータウン開発当初に地主の土地有効活用により建築された物件が多い。駅に近いエリアは依然として人気が高く、需給は均衡しているため、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0% 横ばい (前期  0~3% 上昇)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	前期同様、エリア内における取引はほとんどないが、収益性・事業採算性に着目して価格形成がなされる地域であり、店舗賃料は概ね横ばい、空室率も横ばいで、法人投資家等の取引利回りも強含みであるものの概ね横ばいと、特段の変化は見られないため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 景気は回復基調にあり、不動産市場も活況を呈するなか、当地区は平成25年10月に大型の商業施設がオープンする等、集積度・熟成度ともに高まってきているが、エリア内での競争激化や消費増税等の影響が懸念される。一時的な買い控え等のために、収益性がやや落ちる可能性もあるが、商圏内人口の動向やテナントの出店意欲等から、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 取引については、前期同様、件数は少ない。当期は裏通りに面する土地の取引も少ない。また、当地区及びその周辺においてはマンション需要が底堅く推移しており、立地条件が良好なマンション素地については、供給が限定的であることから、比較的高値で取引が成立する場合も散見される。概ね収益性・事業採算性に着目した価格形成がなされている。当期については、前期から大きな変化はないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B 当地区を含む港北ニュータウン内においては投資用物件の取引が少ないため、取引利回りの事例は不明であるが、収益性・事業採算性に着目した価格形成がなされていることから、商業施設の空室率、店舗賃料ともに概ね横ばい、取引価格も概ね横ばいの傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E 港北ニュータウンエリア内のオフィスは少なく、店舗等のバックオフィスのものが多い。また、自社工場内にオフィスを併設している企業も多く、オフィスの賃貸市場は大きくはない。賃料水準は前期と同様、特に大きな動きはないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 当地区周辺については、大型の商業施設が集積し、横浜市北西部及び川崎市西部を中心に広域な商圏を有している。エンドテナントの出店意欲も強いことから、店舗賃料は強含みであるものの、概ね横ばいで推移している。
				都筑区センター南・北		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
				住宅・商業		<ul style="list-style-type: none"> 住宅については、センター北・南駅の徒歩圏を中心に取引は堅調である。来場者の数は例年同期と比較して若干増加している。売出し物件数及び成約までの期間は概ね例年どおりである。仲介業者の査定値を上回る成約事例も見受けられる。(売買仲介業者) 中古マンションについて、80から90㎡で4,000万円台の物件が中心に動いている。価格は一部上昇しているものもあるが、概ね横ばいである。(売買仲介業者) 消費増税について、顧客の心理に明らかに影響が出ていると感じる。来場者増加の一因になっていると思われる。(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、背後の住宅ターゲットの企業入居が多く、近隣の新横浜より賃料水準が高い。オフィス需要より来店型店舗兼事務所の需要に応えるエリアと考える。(賃貸仲介業者) 住宅は、販売センター等の来場者数が堅調に推移しているが、消費増税後の買い控え等を考慮すると先行きは不透明であり、地価は若干の上昇期待のある横ばいと予測する。(売買仲介業者) 商業は、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当期には、マンション素地の取引は把握されなかったが、たまプラーザ駅徒歩圏の一般住宅地の需要は引き続き堅調で、地価動向はやや上昇基調が続いている。同一沿線バス便エリアでは戸建開発素地の取引が多く、取引価格が高い事例も散見される。また、マンション素地についても、同一沿線の他の駅圏の事例もやや上昇傾向にある。 マンション素地が供給された場合のデベロッパー間の競合は引き続き激しいと予想するが、現時点において、当地区におけるマンション分譲価格は上限に近く、概ね横ばいであることから、地価上昇に歯止めがかかりつつあるため、地価の将来動向は横ばいと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は生活利便施設及び住環境が良好であり、高額分譲マンションの開発が可能であるが、駅徒歩圏内は既成市街地として成熟しているため、マンション素地の供給は少なく、マンション素地が売り出された場合には競合が激しくなることが確実である。また、当地区内の一般住宅地の成約価格も上昇傾向にあることから、マンション素地の取引価格はやや上昇している。 B 当地区の特性から、従来より賃貸物件はファミリー向けが中心となっており、一棟アパート、1ルーム等の収益用不動産の取引は稀である。当地区では地価と家賃水準との関係から取引利回りは低水準となる特性がある。取引価格はやや上昇しているものの賃料に特段の変動がなく、利回り水準に大きな影響を与えるほどではないため、取引利回りは概ね横ばいである。 G たまプラーザ駅徒歩7分の美しが丘5丁目7月分から第1期の販売が始まった分譲マンションの平均単価は260万円/坪台である。同駅至近で電鉄会社が完売した定期借地権付マンションの平均単価が約250万円/坪であったが、土地が所有権である場合には300万円/坪超と換算され、駅近物件の価格としてはこれまでの価格水準と概ね同じである。また、青葉区内で分譲中のマンションの価格水準にも大きな変動は見られないため、マンション分譲価格は横ばいである。 H ファミリー向けの物件が多い地区であり、従来より賃料水準は安定的で変動が小さい。当地区内で把握されたファミリー向け賃貸マンションの成約賃料水準に変動は見られないことから、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										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 高額物件については、当期は景気の先行きに不透明感を持って様子見に回る購入検討者が多かった。サラリーマン層が需要者となる物件については、9月に土地を取得してハウスメーカーと建築請負契約を締結し、新築建物の消費税を5%に抑える駆け込み需要が一部に見られたものの、平成26年4月以降の減税待ちで様子見に回る顧客の方が多い。(売買仲介業者) ・ 当地区の買い換えによる売り希望者は、資金力があるため、従前資産の売却代金を見込まずに新住居を購入後、余裕を持って従前資産を整理するケースが比較的多く、売り急ぎが少ない。(売買仲介業者) ・ 中古マンションについては、駅徒歩圏の物件を中心に動きは堅調で、価格は横ばいである。(売買仲介業者) ・ 自己利用目的の取引が多く、転売目的の取引はない。(売買仲介業者) ・ 来場者及び売り物件の状況等を勘案すると、成約状況は来期も当期と同様に堅調に推移すると予測する。売り希望物件数と買い希望物件数のバランスにも特段の変動がないことから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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	都心部を中心とした土地価格の上昇傾向や川崎駅周辺に係る種々の発展的要因を背景に、昼間人口の増加が見込まれる状況下において店舗の賃料や稼働率が底堅いと判断が市場に浸透しつつあり、他都市との比較における値頃感、優良物件に対する稀少性、取得意欲は高水準を維持するとの見方が強まり、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区においてはとりわけ商業施設に対する需要が堅調であり、今後においても就業人口や背後人口の増加が見込まれていることから、商業施設が当地区の土地利用及び地価水準を牽引している状況が窺える。また、西口エリアにおいては、川崎市と民間企業の連携による展示、イベントスペースの開所が今秋に予定されているなど商況の向上が具現化している。すなわち、商業施設の集積や周辺利便施設の整備が進捗中であることを考慮すれば、地域として発展の過程にあるとの判断、期待感等を反映して、当地区の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 ※ 川崎駅周辺における商業施設の開業が相次いだり、今後においても種々の予定、計画が顕在化している。当面は店舗集積の進展により商況の向上が見込まれている。また、西口における大手メーカーの本社ビルの竣工、使用開始に伴い平成25年度中に7千人規模の従業員が就業する見込みで、さらに、平成29年度には駅北口に自由通路と駅改札の新設が予定されているなど、道路整備等の公共事業の進捗や商業施設を中心とする相乗効果や期待感が需要を喚起することにより、取引価格はやや上昇している。	
															B ※ 投資家による川崎駅周辺のオフィスビルに対する取得意欲は回復傾向にあり、また、賃料は概ね横ばいの傾向であることから、今後取引利回りは低下する可能性があるものの、商業施設の立地やインフラの整備等が実現していない現時点においては取引利回りの明確な低下を示す実績、動きは認められないため、取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※ 築年や建物水準、立地や品等々の劣る物件についてはやや弱い動きで推移しているが、西口エリアを中心とした就業人口の増加に伴う相乗効果や地区周辺における一体的な道路等のインフラ整備、開発による利便性の向上、川崎港輸出入額の大幅増加等を背景に安定的な需要が見込まれている。以上を総合すれば、新規供給に対応した相応の需要が見込まれていることから総じてオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
					(前期)  0～3% 上昇								F ※ 前述の大手メーカー本社ビルの使用開始等により、今後も駅周辺地域全体の就業人口、顧客量の増加が具現化しつつある。また、当地区における商況の現状と発展傾向に起因して相応の店舗需要が認められるが、現時点においては需給のバランスに特段の変化はなく、目立った上昇の動きもないため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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス賃貸市況は空室率・賃料に改善傾向が伺えるが、本格的な回復には至っていない。一部オフィスにおいて空室が改善してきたこともあり、賃貸募集においてやや募集賃料単価・成約賃料単価が上昇するケースが散見される。(賃貸仲介業者) ・ 川崎駅周辺の取引は相変わらず少ないが、県内全般の取引は去年末頃から増加している。不動産や建設業は景気がよく、横浜・川崎に事務所を新設するケースが増えている。地価の動向については、横ばい又は下がっていないというイメージを持っている。(売買仲介業者) ・ 数億円程度の収益用不動産を個人が購入する例が出てきている。需要者はインフレ期待や相続対策、供給者は資産の入替の好機と見ている。富裕層は消費増税に伴う駆け込み需要などはなかった。(売買仲介業者) ・ インフレ期待や東京オリンピック開催決定など、市況が上向く要因はあるが、川崎駅東口地区においては現状を見る限りは横ばい又は下がっていないという状況であり、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>当地区は賃貸・取引いずれも安定的な需要が見込まれる人気の高いエリアであるが、売り物件は少なく駅周辺若しくは開発適地などの売り出し物件があれば競合が予想される。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安定的に推移している。さらに、最寄り駅から徒歩10分を超える外縁部についても、戸建住宅需要が堅調であり、やや高めの取引が散見されるなど、やや上昇傾向にある地価の動向は面的かつ広域的に把握される状況にある。</p> <p>武蔵小杉駅周辺の再開発を中心に種々の用途にわたる開発計画が進捗しているが、当地区もその影響から土地利用の高度化、人口の増加が見込まれており、賃貸・取引需要も依然として堅調なほか、外縁部の住宅地需要も旺盛であることから、当分の間地価の将来動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。</p> <p>A ※ 隣接する武蔵小杉駅周辺における大規模開発の進捗に特段の変化はないが、大型商業施設の計画が具体化するなど、武蔵小杉地区に近接するエリアを中心とする開発適地に対する旺盛な需要は継続しており、高値での取引も散見される状況にある。当地区においても開発適地を中心に戸建住宅地等に対する需要も底堅く推移しており、取引価格はやや上昇傾向が継続している。</p> <p>B ※ マンションの賃料水準については、単身、ファミリータイプともに概ね前期と同水準で推移しており、また、分譲マンションの取引価格についても概ね横ばいで推移している。当地区において大規模な開発素地が供給される蓋然性はそれほど大きくはないこと等を反映して、マンションに係る需給バランスに大きな変化をもたらすような大規模な新規供給等も見られず、取引市場及び賃貸市場は安定的であることから、当地区における取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当地区の分譲マンション市場は、概ね最寄り駅から徒歩10分圏内の物件が需給の中心となるが、圏外縁部かつ住環境の優位性にやや乏しい幹線道路沿いの最寄り駅から徒歩10分程度の立地で5,000万円程度で完売していること等を考慮すれば、当地区の需要が堅調であることが窺える。なお、東京都内との比較においては販売価格に割安感が認められるが、神奈川県内においては価格水準が十分に高位に位置することから、分譲価格の引き上げは困難であるため、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。</p> <p>H ※ 当地区における賃貸マンション需要は、利便性及び住環境についての優位性を背景に単身からファミリー向けの各タイプにおいてその需要は底堅い。新築の物件や駅至近の物件など、稀少性が高い物件についてはやや高めの賃料設定で制約するケースも見られるが、周辺地区等の状況をも踏まえると、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—	—	武蔵小杉駅周辺においてはマンション、商業施設、オフィス等の建設が継続しており、昼夜人口の増加が確実視される状況にあるため、物件取得に係る意欲は依然として旺盛な状態が続いている。また、武蔵小杉駅外縁部の普通住宅地においても、戸建住宅の高値取引が散見されるなど地価がやや上昇する傾向は面的に拡大している。 今後、マンション、店舗等の建設が継続的に行われ、相当の床面積が供給される見込みであるが、需給バランス等の観点から今後の事業リスクを指摘する声もある。このような状況下において、今後の開発事業に係る計画はやや慎重な姿勢となる可能性があるため、事業の採算性に基づく価格を保守的に試算する向きもあるなど、地価の将来動向としては上昇傾向は示すものの、変動は小幅で推移すると予想される。
														A ※ 武蔵小杉駅周辺は再開発事業が進捗中で、小杉町二丁目開発計画地区で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センターが、大学キャンパス移転による校舎跡地には市立小学校の新設計画が公表され、各種便益施設の配置が計画されているほか、大規模小売店舗立地法に基づく新設届出が6月、7月に相次いだ。当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向にあるものの、投資採算性の観点から地価上昇に沈静化の動きも見られ、取引価格上昇の程度は小幅になりつつある。
														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まれること、大規模商業施設の出店が予定されていること、さらに、これらの相乗効果により商況の更なる改善が見込まれていること等を反映して店舗賃料は上昇傾向にある。投資適格性の高い規模の大きい物件に係る取引利回りは概ね横ばいであるものの、比較的小規模の店舗ビル等にあつては賃料の上昇を越えて取引価格が上昇しているため、総じて取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ JR武蔵小杉駅に隣接する地下1階地上11階建の店舗・オフィスビルが開業したこと等により需給緩和が進んだものの賃料水準を押し下げるほどではなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。ただし、地区内の新築物件において未だ空室が解消していないこと等を考慮すれば、今後の空室の増加及び成約賃料の悪化が懸念される。
					(前期)  0～3% (上昇)							F ※ 当地区及び周辺地区の再開発事業が進捗するなか、継続してマンションが建設されており、これらの供給に伴って人口・世帯数の増加が見込まれているため、足元商圏内の厚みが増すことが確実視されている。また、店舗面積30,000㎡超の大型店舗の出店も予定されていることから、商業地としての熟成、集積による商圏の拡大等を期待する飲食業・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依然として強い。現時点においては店舗の供給は限定的であるため、需給バランスから店舗賃料は引き続きやや上昇傾向にある。		

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	川崎市	中原区	住宅・商業	元住吉、武蔵小杉	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅については、いわゆるミニ開発とよばれる3階建の建売住宅(土地15坪程度)が取引の中心で、価格は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・マンションについては、再開発によるタワーマンションの新規供給の継続により供給過剰となる懸念があるが、売れ行きは堅調であり、新築への需要を一部取り込む形で、中古マンションの成約価格水準も安定的に推移している。(売買仲介業者) ・消費増税による影響は引き続き限定的で表面化していない。(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、上記のような状況のほか、賃料も堅調さを維持するなど、地区の発展期待とともに堅調に推移すると考えられるが、今まで上昇してきたこともあり横ばいで推移すると思料する。(賃貸仲介業者) ・現時点では需給は概ね均衡している。比較的、好んで選ばれる地区であり、一定数の需要が見込めるため、地価は引き続き安定的に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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
神奈川県	川崎市	麻生区		住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	建築費の高止まり傾向、今後の消費増税によるエンド購入者への心理的影響、金利上昇予測等の懸念材料はあるものの、本地区におけるマンション素地の稀少性及びデベロッパー間での競合状況を背景に、取引価格は比較的高水準で推移しているため、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 本地区においてはマンション素地が稀少であることから、デベロッパー間の競合が激しく、また、景気動向にも明るさが見られるものの、現時点において、マンション分譲価格の水準は上限に近く、概ね横ばいであることから、地価上昇に歯止めがかかりつつあり、地価の将来動向は横ばいと予想される。			
							※	※	※	※	※	※	※	※		※	※	A 本地区はマンションを中心とした住宅地域として既に成熟しており、未開発のエリアが稀少であるため、本地区内のマンション素地の取引は把握されなかった。マンション素地に対する需要は引き続き強く、本地区においてマンション素地の入札があればデベロッパー間での競合が予想される。前期以前に周辺駅圏でマンション素地の取引事例が把握された。同一沿線では新百合ヶ丘駅周辺の住環境が突出しているため価格水準は大きく異なるものの、素地需要の強さが確認された。また、沿線は異なるが同一需給圏である東急田園都市線沿線では引き続き高額取引が散見された。そのため、当期の取引価格は前期に引き続きやや上昇している。
							※	※	※	※	※	※	※	※		※	※	B 本地区はファミリー向けの住宅を中心に成熟しており、投資用の物件はほとんど見られないが、同一沿線で当期以前にアパートの一棟売りや投資用のマンション1室の取引が見られ、個人投資家や地場の不動産業者等が需要者となっている。取引利回りは個別性が強いが、粗利回りで7～10%程度が中心となっており、状況に変化がないことから、取引利回りは概ね横ばいである。
							※	※	※	※	※	※	※	※		※	※	G デベロッパーへのヒアリングによれば、本地区の分譲マンションの価格水準については、前期同様駅徒歩5分以内の駅近接エリアで250万円/坪、徒歩10分圏内で200万円/坪程度が価格設定の上限となっており、変化はない。発売物件の所在は隣接駅圏が多いため、地域性及び個別性による分譲単価及び総額の差異が大きいものの、本地区におけるマンション分譲価格は総じて横ばいである。
															H 本地区においては、新築賃貸物件の竣工は少なく、需給がバランスしている。したがって、物件の競合関係に大きな変動は見られず、当期においても、マンション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																		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 上昇地区と下落地区があるものの、全体的に成約価格に大きな変化はない。ただし、販売期間が短くなってきていることから価格は上昇傾向で推移している。(大手不動産業者) ・ 当期については、駆け込み的な需要はほとんどなく、来場者は夏の暑い時期はやや減少したものの、9月の中旬以降、徐々に増加している。(大手不動産業者) ・ 買い替え需要が主で、当期についてはあまり駆け込み的なものは見られなかった。(大手不動産業者) ・ 中古マンションについては、本地区に限らず、周辺地区も地区ナンバー1及びナンバー2人気の物件については、価格が高止まり傾向である。ナンバー3以下との格差が大きい。(大手不動産業者) ・ 素地の取引は、戸建を中心に活発である。売り主の強気な値付けが目立つことから、仕入れ値はやや上昇していると思われるが、エンドユーザーの価格に変化はない。(大手不動産業者) ・ 新百合ヶ丘駅徒歩圏外の王禅寺等の地区は相変わらず動きは良くない。価格も下落傾向である。(大手不動産業者) ・ 多摩線は栗平までは需要はあるが、はるひ野、黒川辺りはやや中途半端な印象である。(大手不動産業者) ・ 今後、上昇傾向で推移することは間違いないと思われるが、以前に比べて早期売却希望が増加していることから、大きく変化することはなく、地価は概ね横ばいと予測する。なお、増税後の価格下落を狙って、買い控えが起こる可能性もある。(大手不動産業者) 																		

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>物販店舗やオフィスの需要が弱い状態が続いていることや売上の減少により家賃負担力が低下していること等により、賃料を下げてテナントを誘致したり継続家賃を減額改定する動きも見られる。このような収益性の低下等により、買い手は新たな投資に対して慎重であり、取引は極めて少ない状態が続いており、地価動向はやや下落傾向で推移している。</p> <p>平成27年3月の新幹線金沢延伸までの完成を目途に長野駅前広場の整備や新駅ビルの建設が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上等が期待される一方で、延伸後は通過点となってしまうことによる観光需要の落ち込みの懸念もある。今後の賃貸市場は現在と同様で、新規投資が少ない状態が続くと見込まれるため、地価の将来動向は引き続きやや下落傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、長野市で最も繁華な商業地域であるが、店舗の郊外化による顧客の流出や賃料の削減を目的とした他地域への移転等により、当地区の集客力は引き続き減少傾向にある。上層階の店舗やオフィスの撤退の動きは以前に比べると減少しているが、需要が弱いなか空室率は高水準が続いている。このような当地区の不動産市場の状況を受けて、新規投資、取引は極めて少ない状態が続いているため、取引価格はやや下落傾向で推移している。</p> <p>B ※ 1階店舗の需要はあるが、上層階の店舗やオフィスの空室率は高止まりしており、需要が弱いことから、家賃はやや下落傾向で推移している。一方取引市場においては、ビルを建築してもテナントの確保が難しいことから、コインパーキング等で一時利用するケースが多い。このような収益性の低下や投資リスクの増大等を背景に取引価格、賃料はともに下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスは、新規の供給はほとんどないが、需要自体が少ないことから、空室率は高止まりしている。以前に比べるとコスト削減を目的とした縮小移転や閉鎖の動きは減少しているが、需給に特段の変化はなく、オフィス市場に底入れ感は見られない。このように需給ギャップが埋まらないなか、借り手が要求する賃料水準はさらに下落していることから、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 駅ビルの建替えにより、飲食店舗の需要は周辺に拡散しているが、当地区内の需要が増大するような状況にはない。また、物販需要は少なく、居酒屋等の飲食店舗も競争が激化していることから、閉鎖する店舗も見られ、需要は弱い状態が続いている。最近は、一度空くと次のテナントが決まるまで以前より時間がかかるようになり、駅周辺店舗の需給が緩んでいることから店舗賃料はやや下落している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
長野県	長野市		商業	長野駅前	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 中央通り沿いの店舗は、家賃を下げたことから大分入居が進んできた。飲食店舗等の需要はあるが、大家は借金がない高齢者が多く、夜間を中心とした飲食系の店舗を嫌うので、なかなか貸さない等、需要と供給のミスマッチがある。2年前くらいに比べると駅周辺の週末の人通りは増えているように感じるが、お金を落とさない若年層が多いので、店の売上への影響は軽微である。店舗の賃貸市場の最近の状況は、良くもなっていないが、悪くもなっておらず概ね横ばい傾向である。(中小不動産業者等) マンションの売行きが好調で、権堂再開発の第1次や吉田の分譲はほぼ完売の状態、リタイア組等の年配者の需要も多い。今後長野駅東口で1棟計画があるが、業者はその後に向けて、駅周辺の好立地で容積率を活用できる用地の取得に積極的である。しかし、現在は消費税の上昇や金利の先高感等を見越した需要の先食的な要素も強いので、以前に比べると事業化には慎重である。(中小不動産業者等) 現在の関心事は、平成27年3月の北陸新幹線の金沢延伸が長野市の観光や商業に与える影響である。延伸当初は若干観光客は減少するかもしれないが、半年程度で通常の状態に戻るのではないかと考えている。オリンピックの開催は地方都市にはほとんど影響がない。(中小不動産業者等) 長野市においては、政府の経済対策による経済効果は今のところ見られず、取引市場や賃貸市場の改善は見込めない、地価はやや下落の傾向が継続すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0% 横ばい								△	△	<p>県内における経済は持ち直しを見せ、企業収益にも改善の動きが見られる。また個人消費についても底堅く、全般的に県内景気は改善している。設備投資に伴う実需や、収益物件等の投資案件も増え始め、全般的には投資需要は回復しつつある。万代地区の商業地においては、投資案件を中心に一部優良立地で取引価格の上昇が見られるようになってきたが、全般的には優良物件が少ないためなかなか取引が成立しておらず、地価上昇が顕在化しづらい。このような好調な万代地区の影響を受けて、隣接する当地区においても地価は底打感が認識されている。そのため、当期の地価動向は前期に引き続き横ばいを維持している。</p> <p>当地区の北方に位置する万代地区においては、既に取引価格の上昇が見られる。当地区を含め駅周辺は橋上化とそれに合わせた駅万代口周辺の再開発構想が進展すれば、長期的には高スペックビルを中心とするのオフィス街に生まれ変わる可能性もあり、潜在的なポテンシャルの高い駅周辺の地価を押し上げる効果が見込めるが、短期的には特段大きな変動要因とはならず、今後の賃貸需要の伸びは限定的であるため、当分の間、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 11月2日にグランドオープンする再開発ビル等話題性の多い万代地区や、駅舎高架による南北間の動線の改善が期待される当地区においては、全国的な不動産投資市場の活況から東京方面からも不動産を物色する動きが出てきている。万代地区を中心として当地区までのエリアは商業地としての立地ポテンシャルが高く、特に一等地を中心に潜在需要が顕在化しつつある。また、駅周辺に限定すれば、当地区と反対側の万代口周辺においては、ポテンシャル的には高いものの、既存ビルの老朽化が著しくスペック的に見劣りしている。一方、当地区は比較的最近において開発されたことから、立地するビルはスペック的に良好なものが多く、投資対象として検討される傾向があるが、全般的に投資適格物件は限定的であり、供給が不足している一方、投資条件を安易に緩める状況にはないため、前期と同様に取引価格は横ばいを維持している。</p> <p>B ※ 全国的な景気回復基調及び県内経済の回復等を背景として、新潟市を代表する万代地区周辺の商業地においては依然として需給逼迫が継続し、一部の優良物件については引き続き取引利回りに低下が見られる。しかし、万代地区ほどの集客性が認められない当地区においては、中長期的な観点からの顧客流動性向上に対する期待は高まっているものの、短期的には将来のインフラ整備による影響が顕在化することもなく、依然として賃貸市場への影響が認められない。また、当地区においては投資適格物件が少ないため、投資家による明らかな投資需要が認められる状況には至っていない。そのため、取引利回りは前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>G H ※ マンションについては在庫調整が進んだ結果、賃貸マンションのみならず分譲マンションについても需給が逼迫している。供給不足から新築・中古物件ともにマンション分譲価格は上昇している。賃貸マンションも旺盛な需要に支えられて賃料・空室率ともに前期に引き続き改善傾向にある。したがって、マンション分譲価格及びマンション賃料はそれぞれやや上昇傾向で推移しているが、ここ、数ヶ月のマンション分譲の動きを見ると、新築マンションについては割安感がなくなりつつある。</p> <p>E F ※ 当地区においては、駅至近に位置する住商業等複合の再開発ビルが、そのスペックの高さからオフィス需要も良好で高稼働率を維持し、安定的な賃料を維持している。また、店舗についても、一部需給関係を逸脱した賃料設定のために空室率が高止まりしている物件が存するものの、総じて物件の供給数が少ないこと、また、バイパスへの交通の便が良く、営業所的な店舗需要が強いことから需給は底堅く、概ね需給は均衡しており、店舗賃料及びオフィス賃料はともに前期と同様に横ばいを維持している。</p>
					前期  0% 横ばい										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 設備投資や収益物件に対する投資等の需要は拡大しており、これらに係る需要者のマインドは改善している。背中を押しているのは政府の経済対策であると考えられる。(金融機関) ・ 賃貸については、Aクラスのオフィスビルがないため、優良なスペックの築浅物件の空室率が低い。今後景気が上向くことによって地価が上昇する可能性は高いが、短期的には設備投資も含め、そこまでの強い需要はないので地価は横ばいと考える。(売買仲介業者) ・ これまで地価の安い時代が続いてきたが、多少戻した程度である。今後は駅の橋上化等に合わせた再開発により駅周辺が活性化するのは確実である。ただし、世界経済の情勢いかんによっては日本経済が冷え込む可能性もなくはない。マインドが冷えるだけで地価も下落してしまうかも知れない。(金融機関) ・ オリンピックの影響を受ける前から、東日本大震災の復興事業等のために鉄骨等の価格が上昇している。今後はオリンピックの影響で、さらに建材・人件費が上昇すると予測する。(大手建設業者) ・ 市内での需要は築浅の高スペック物件が中心であり、駅南の高スペックビルの需要は底堅い。今後実需が強くなれば、取引価格は高騰する可能性もあるが、地価は当面はやや上昇と予測する。(都市銀行・売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
富山県	富山市			西町・総曲輪	商業	 0% 横ばい										周辺地区でのマンションの増加により中心部の定住人口が伸びていることや、当地区及びその周辺での再開発事業の進捗により当地区一帯の発展が予想されることから、当地区の不動産需要は地元投資家を中心にして堅調に推移している。ただし県外投資家の需要意欲は弱く依然様子見の状態にあるため需要の拡大には至っていない。このため地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区で塩漬け状態にあったデパート跡地が再開発事業によりマンションや店舗等からなる高層複合施設になることや、周辺地区における図書館や銀行等が入居する再開発事業の進捗等から、今後当地区では人口や繁華性の増大が予想される。この材料を地元投資家はプラスと判断しているが、県外投資家は北陸新幹線の開業で終着駅効果が見込まれる金沢市での需要が中心であり、ストロー現象が危惧される富山市での需要に変化は見られない。景気の好転や再開発事業等の進展から県外投資家による需要が期待されるが、当分の間は地元投資家という限られた層による厚みのない取引が続くことが想定されるため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
							□	□	□	□	▽	□	—	—	※ 前期は中心部で地元企業による大規模なオフィスビルの取得があったが、当期は中心部周辺で小規模な営業所の取引が見られる程度であった。当地区では地元投資家の購入意欲は強く特に資金の手当てが容易な中小規模の物件に人気があるが、良質な売り物件がないため強い需要が認められる。ただし地元投資家は収益性を見極めた無理のない姿勢のもと取引を行っているため、不動産市場に取引価格を上昇させるほどの大きな加熱感は見られない。このため取引価格は概ね横ばい傾向にある。	
																※ 当地区の核である大型店舗の売上高は概ね堅調に推移している。また、大型店舗に併存する専門店街の管理会社の平成25年3月決算も堅調だった。店舗の収益状況は概ね安定しており、取引価格も横ばい傾向にあることから引き続き取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
																※ オフィスの統廃合が続いていること等からオフィス床は供給過剰な状況にある。このため供給側は募集賃料の値下げや長期間フリーレントの導入による他社ビルからのテナントの引き抜き、あるいは既存テナントの賃料の引き下げにより退去防止等に努めている。このためオフィスの賃貸市場はテナント優位の状況にあるため、オフィス賃料は引き続きやや下落している。
																※ 当期は飲食店舗が1店撤退したがその他に大きな入退去の動きはなく入居状況は比較的安定している。成約賃料は賃貸面積等によりバラツキがあるが、前期に飲食店舗等の出店が続き空き店舗の解消が進んだことや、再開発事業の進展により当地区の発展が見込まれるが、売上げの回復には至っていないことから店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 総曲輪西地区市街地再開発事業(映画館やホテル等が入居予定)の計画スケジュールが数カ月延びた模様である。当施設は総曲輪通り地区等に賑わいをもたらす核施設になると想定されるので、今後の事業の行方が気になる。(売買仲介業者) ・ 総曲輪通り地区に隣接する中央通り地区背後で建設中のマンション(65戸、平成26年夏頃完成)は、販売開始から半年程度であるが、完売に近いとのことである。富山市中心部で近年販売されたマンションはすべて竣工前に完売しており、マンションブームが続いている。(大手建設業者) ・ 当地区周辺で路線価の1.3から1.5倍程度での土地取引や県外企業による不動産の引き合いが見られる。ただ県外の個人や企業による不動産の問い合わせは全体的には少なく、依然県内の個人や企業が県外企業等の所有する不動産を購入している状況にある。(金融機関) ・ 景気の好転やオリンピック開催の決定で消費者マインドが改善しているため、不動産投資に関する問い合わせが多くなっている。ただ、高くてもいいから必ず購入しようとの雰囲気は感じられないので、地価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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市			金沢駅周辺	<p>商業</p> <p>前期 0～3% 上昇</p> <p>0～3% 上昇</p>	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>取引価格は売手市場が広がるなか、引き続き上昇基調で推移している。また当地区のオフィスビル市況は、県外需要及び他地区からの移転需要が堅調なため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。一方駅西側では、マンションやオフィスの建設工事が進んでおり、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やや上昇している。</p> <p>平成27年春の北陸新幹線長野～金沢駅間開業に向けて金沢市内では各種開発等が進んでいるほか、観光面では、首都圏や長野・富山などとの連携を図ることにより集客の向上を目指すなど、北陸地区の観光玄関口として、県内外の事業者、投資家等の注目が集まっている。しかし、好条件の売物件は少なく売手市場となっており、今後、当地区商業施設の集客や賃貸市場の環境が順調に推移すれば、地価の将来動向は引き続き上昇傾向が予想される。</p>
						※								<p>A 金沢駅東側の表通り沿いでは売買対象となる物件が少なく取引は見られない。北陸新幹線の路線名称の決定や運行形態の発表など、いよいよ新幹線開業が具体化してきたことから期待感も高まりつつある。そのため、当地区では、立地条件が良い物件について開発目的の土地購入も見られ、また、金沢駅周辺へのオフィス需要の高まりなどを背景に、取引価格は全般として引き続きやや上昇している。</p>
						※								<p>B 取引価格は上昇傾向にある一方で、賃料は横ばい傾向が続いていることから、取引利回りは低下傾向で推移している。また、共同住宅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高値で売買されることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p>
						※								<p>E 金沢市のオフィス需要の中心である金沢駅周辺では、相変わらず人気は高いことから空室率は10%弱で推移している。北陸新幹線開業を控え県外事業者の新規賃貸も徐々に増加しつつあるなか、このような需要は空室率の低下に転嫁され当地区の需給の安定に寄与するため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
						※								<p>F 消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、また高額商品の売れ行きに動きが見られるなど回復傾向にある。また、外国人観光客も増加傾向にある。こうした状況下で、当地区への店舗出店が好まれる傾向にあり、飲食店を中心に店舗需要は引き続き堅調であるが賃料水準を押し上げるほどの力はないため、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 金沢駅西地区において、既存オフィスビルの、募集家賃と成約家賃に乖離がなくなると聞いている。新幹線開業を見越して、金沢の物件を取得したいとの問い合わせが多く、マンション業者からの素地仕入れの希望も多い。需要は旺盛である。(投資運用業者) ・ オフィスビルの賃料は横ばいであるが、金沢駅前地区のオフィスビルがほぼ満床である。現在、これまで不人気であった南町地区にまで物件問い合わせが出てきており、この状況が続けば、賃料の上昇を検討する者も出てくると考える。(大手建設業者) ・ 7月中旬に金沢駅東口で数少ない大型用地の一つである病院跡地の入札が行われた。街路条件及び画地条件に恵まれない敷地であるにもかかわらず、大手マンション開発業者が相応の価格で落札したと聞いている。(不動産調査業者) ・ これまでに実績のある2社のほか、過去に撤退した業者やこれまで参入したことがなかったマンション開発業者も金沢市をターゲットとして、用地取得の動きを見せている。金沢駅の東西を問わず、周辺地区にまとまった土地があれば、すぐにも取得したい複数の業者がいる状況である。新幹線開業への期待感は大きく、しばらくは、地価はやや上昇と予測する。(不動産調査業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要										
						A	B	C	D	E	F	G	H											
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料											
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	静岡駅北口周辺には、若者をターゲットとする複数の商業施設が集積していることから、県内をはじめ、山梨県方面等を含む広域的な商圈を背景とした売上げが確保されており、良好な商環境が維持され店舗需要は堅調である。また、支店、営業所等の統廃合も一巡し、オフィス需要、賃料水準も安定していることから、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため地価動向は前期に続き横ばいで推移している。4月に東静岡駅至近に開店した大型商業施設の当地区に対する影響は、半年近く経過した現在も限定的で、当地区の店舗賃料への影響は今のところ見られない。また、オフィスについては、支店・営業所の統廃合の一巡により空室率の改善や賃料の下げ止まりから横ばい傾向へと安定感のある動きが見られる。したがって、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため、当分の間当地区の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。										
						A ※	中心商業地の成約はあまり見られないものの、地元投資家や事業用地の取得を目的とした事業者からの問い合わせ等需要者の幅は広がりつつあり、成約に至るケースは少ないものの潜在的な需要は安定しており、店舗・オフィスの賃料水準も総じて横ばい傾向にあることから取引価格は横ばいで推移している。																	
						B ※	呉服町商店街を中心とした店舗の需要は比較的安定的に推移し、オフィス需要についても、空室率の改善が見られるようになり、賃料水準についても横ばいで推移している。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、取引利回りも引き続き横ばいで推移している。																	
						E ※	オフィス賃料は、支店・営業所の統廃合が一巡し概ね横ばいで推移しており、空室率も改善傾向にある。しかし、耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準は下落しており、空室率も高い状態が継続している。一方、老朽化ビルのうち耐震フレーム等の設置、設備の更新をした再生ビルの賃料については、安定した賃料が確保できている。以上のことからオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。																	
													F ※	店舗の需要については、呉服町通り商店街を中心として、全国チェーン展開を行っている飲食小売店舗による需要は堅調である。4月に東静岡駅至近に大型商業施設が開店した影響で、新規出店については慎重な傾向が見られるものの、好立地の空き店舗に対する市場滞留期間も大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																								
<ul style="list-style-type: none"> 消費増税前の駆け込み需要を期待して、春先以降に住宅素地を高値で仕入れた不動産開発業者も見られたが、現段階では、静岡市内の住宅地に関してはその動きが見られず、住宅需要層は従来通りの堅実な行動をしている。(売買仲介業者) 静岡市が3月に公布した「商業環境条例」により、郊外大規模店舗出店は難しくなった。既存商店街の賃貸需要の後押しになり、商業地の稀少性も向上することが予測されるが、現段階では静岡駅周辺の既存商業地の優位性は感じられない。(売買仲介業者) 富士山の世界文化遺産登録以降、静岡駅周辺の高層マンションからの富士山眺望を期待した県外からの需要層が見られるようになった。また、静岡市清水区の三保の松原も文化遺産構成要素に編入されたことから、三保周辺での問い合わせ件数が増加し、地価下落に歯止めがかかる等清水区全体の地価動向にも良い影響を及ぼしている。(売買仲介業者) 市場滞留期間が全般的に短くなり、売り手と買い手の価格差も縮小傾向にあるなど、不動産市況は改善傾向にあるが、現段階では、将来的な地価上昇に対する期待ができる程の力強さは感じられず、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	近年、オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。2年後にオフィスの大量供給を控えており、その影響はやや不透明であるが、売り希望価格が上昇するなか、買い手もそれに応じている状況が見られ、地価動向は上昇傾向で推移している。 既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場でのオフィスエリアとしての地位の向上が見込まれ、当地区における土地需要は今後も引き続き堅調な状況が継続すると考えられる。建築費高騰というマイナスの影響はあるものの、当面地価の将来動向は上昇傾向が続くと予想される。	
A ※ 新築や築浅ビルの賃料は堅調であり、フリーレントも減っている。収益用不動産の需要はあるが、建築費の上昇から開発利益が圧迫される傾向にあるため、土地を取得して開発するよりも、稼働中の収益物件を取得する方が選好される。土地や収益物件について、売主の希望価格に近い水準での成約が増えていることから、取引価格はやや上昇傾向にある。														
B ※ 収益物件について需要は強いが、実際の取引は少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。2年後に名駅前地区の大型ビル3棟が竣工予定で、オフィス市場はやや先行き不透明感があるものの、賃料がほぼ横ばいのなかで地価は上昇傾向にある。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。														
E ※ オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、空室率は低下傾向が続いている。賃料も比較的堅調で安定しており、名駅地区では強気なリーシングも見られる状況である。一方、立地や設備水準が劣るビルについては厳しい状況にある。このような状況の中で、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。														
F ※ オフィス人口が増えているため、幹線道路背後等において飲食店舗の出店が増えている。客は増えているが、近年の景気の影響による低価格志向が続いており、客単価は以前よりも下がっているようである。飲食店舗については需要は安定しており、店舗賃料は横ばいで推移している。なお、名駅前、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	大閘口	前期 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当期地区内における取引は極めて少ないため、取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、当地区を含めた名駅周辺地区の動きが活性化している中で、優良物件を中心に買い手の投資条件が緩むことにより取引価格が上昇したことから、当地区においても地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工予定であるが、当地区は大規模なオフィスが集積する地域ではないため、オフィス市場に直接的な影響はないと考えられる。また、建築費高騰というマイナスの影響はあるものの、収益物件に対する投資意欲が高まっていることから、当面地価の将来動向はやや上昇傾向と予想される。</p>	
													<p>A ※ 当地区では土地の取引件数は少ないが、当地区を含めた名駅周辺地区の動きが活性化している中で売り希望価格が上昇し、買い手もこれに追随する状況になっており、土地の取引価格は強含みの状態にある。このような取引価格の上昇傾向の現状から、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。当地区は、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域で、オフィス賃料、店舗賃料とも横ばい傾向であるが、土地の取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下した。</p> <p>E ※ オフィスの新規供給が少ない状態が続いていることから平均空室率は改善傾向にあるが、賃料については立地、グレードによる二極化傾向が見られる。名駅地区ではオフィス市場は堅調で、一部で強気のリーシングも見られるが、純粋なオフィスビルエリアではない当地区にその影響はなく、オフィス需要も限定的であるため、オフィス賃料は低位のまま横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 店舗について特に出店の増加は見られない。当地区は名古屋駅に近接するため、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るほか、大規模な路面店については稀少性が高く、物販店舗等の需要は安定しているが、地区内において店舗の需給バランス及び商況に特段の変化はないため、店舗賃料は引き続き横ばい傾向にある。</p>	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・新築や築浅ビルの賃料は堅調であり、フリーレントも減っている。2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工予定である。うち2棟の賃貸募集は比較的順調とのことであるが、あと1棟については不明である。(大手不動産業者) ・土地の取引価格は強含みである。土地や収益物件についても、売り主の希望価格に近い水準での成約が増えているようである。2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工予定である。小規模ビル・小規模貸室(10から20坪等)は当該ビルの竣工の影響を受けないと思われるが、高グレードビルの50から100坪以上の貸室は競合することが考えられ、空室率の上昇が懸念される。ただし、名駅以外の地域とは賃料単価のギャップが大きいため、すぐにテナント移転が起こるかは分からない。(不動産管理業者) ・近年はオフィスの新規供給が少ないため空室率は低下しており、賃料も比較的堅調である。名駅地区では強気な賃貸募集も見られる。2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工予定であり、こうしたオフィスの大量供給により、オフィスエリアが面的に広がるプラスの影響が期待される一方で、空室率の上昇・賃料の下落が懸念され、その収束に一定の時間を要すると予測される。(賃貸仲介業者) ・建築費の上昇が懸念材料であるものの、土地の取引価格は上昇傾向となっている。地価の上昇傾向のためか、土地の需要者は増加している。景気は持ち直しており、当面地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	売り希望価格が上昇しているが、それに応じる買い手もいる状況が見られ、取引価格は上昇傾向である。当地区はマンション素地としての需要もあるが、取引価格が上昇しているうえに、建築費も上昇しているため、現在においては新規開発は難しい。しかし、今後も重要性が増していく名駅駅前地区の影響も受けるため、地価動向はやや上昇傾向にある。 名駅地区の開発の進行に伴い、オフィスのみならずマンション素地としての需要も強まると考えられる。但し、賃料の上昇等は見られない。また、建築費の高騰が地価に対してマイナス要因となっている。地価の将来動向は、建築費高騰というマイナスの影響を受けながら、やや上昇すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 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ものの、売り希望価格が上昇し、それに応じる買い手もいる状況という周辺地価の上昇傾向が当地区にも影響を与えている。建築費の高騰がマイナス要因であるものの、土地の取引価格は強含みのやや上昇傾向にある。 B 収益物件の取引件数が少なく、事例による取引利回りの把握は困難である。しかしながら、収益物件の供給が少ない中で需要は強く、賃料が横ばい傾向のなか、取引価格が上昇傾向にあるため、取引利回りはやや低下した。 E オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、地区内の代表的なオフィスビルについては稼動が安定しており、オフィス賃料についても横ばい傾向が続いている。2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工すると、オフィスエリアが面的に広がるというプラスの影響はあるが、一方、空室率の上昇が危惧され、一定の時間をかけて賃料、空室率が収束すると考えられる。 F 名駅地区周辺の幹線道路背後地などは、小規模飲食店舗を中心に需要が強い。オフィス人口が増えているため、飲食店舗の出店は増えており、客も増えているが、消費者の低価格指向が続いているため客単価は以前よりも下がっているようである。しかし、飲食店舗に対する需要は安定している。このような状況の中で、店舗賃料は横ばいで推移している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。店舗についても大きな動きは認められない。2年後に名駅駅前地区の大型ビル3棟が竣工予定である。当該大型ビル3棟の竣工後、競合する地区内の高グレードビルの空室率が上昇すると考えられる。(大手不動産業者) ・ オフィス人口が増えているため、飲食店舗の出店が増えている。客は増えているが客単価は以前よりも下がっているようである。(不動産管理業者) ・ 当地区内の代表的なオフィスビルについては稼動が安定しており、賃料についても横ばい傾向が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 建築費が高騰しており、建築費の動向によって土地価格に影響を受けると考えられるものの、収益用不動産に対する需要は続いており、地価は当面やや上昇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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>栄地区は名古屋市の代表的な繁華街であるとともに、古くからオフィスビルの集積する中心商業地域である。市外への交通アクセスや築年を経過したオフィスビルが多い等の理由により、オフィス賃貸需要は名駅周辺に比較してやや弱い状況が続いているが、最近底を打ち、稼働率・賃料水準ともにほぼ横ばいとなっている。将来への期待から、売り希望価格の上昇が顕著であり、地価は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>当地区のオフィスエリアとしての競争力は名駅地区ほど強くはなく、今後も同様と考えられるが、賃貸オフィス市況は概ね落ち着いてきており、安定した収益力を維持しているオフィスビル等に対しては、地元資本等の取得需要が競合している。景気回復に伴い需要が一層強まることへの期待感から、地価の将来動向は今後もやや上昇傾向となると予想される。</p> <p>※ A 当地区は築年の古いビルが多く、ここ数年は名駅・伏見など地区外でのオフィス新規供給の影響を受けて取引価格の下落が続いていたが、半年ほど前から底打ち感が強まり、取引価格は回復傾向にある。周辺地域を含め、当期に把握できた取引事例は少なかった。地区外であるが、当期、大通沿いの築浅オフィスビルを投資法人が売却した取引が見られた。将来への期待感から需要は強まり、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>※ B 地区内で収益物件の取引件数が少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。地元法人や個人による実需に基づいた比較的小規模な物件の売買取引においては、特段利回り感に変化は見られないが、市内中心商業地では投資法人等による大型収益物件の取得需要が増加しているため、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。</p> <p>※ E 当地区の賃貸オフィスの空室率は前期からほぼ横ばいであり、平均募集賃料は前期からわずかに上昇している。オフィスの賃貸需要は、従来どおり名駅地区に比較するとやや弱い。最近募集賃料の大幅な引下げや長期間のフリーレント設定等による成約事例は減少している。成約賃料は、ビルグレードや築年等により様々であるが、全体的にオフィス賃料は横ばい傾向となっている。次期において、関連会社の集約移転により、まとまった規模の空室が発生する可能性がある。</p> <p>※ F 大津通、久屋大通沿いの路面店舗は当期もほぼ満室状態が続いており、店舗賃料は横ばいで推移している。当地区周辺では、大型ディスカウントショップが建設中であるが、当期においては賃貸市場に影響を与えるような状況にはない。今後、オフィスビルの増加に伴い、名駅周辺で飲食店の出店需要の高まりが推測されるが、栄地区の繁華性にそれほど影響を及ぼさないと見方が大半である。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	栄南	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的繁華街であり、特に大津通沿いの店舗需要は旺盛である。オフィスの賃貸市場についてもほぼ底を打ち、反転には至っていないものの、最近概ね横ばいで推移している。建築費が高騰しており新規開発への着手が躊躇される状況ではあるが、取引価格の上昇傾向等から、地価は前期に引き続きやや上昇している。 当地区の中心商業地としての地位は、今後も維持されると考えられる。地区内において中規模商業施設の新規開店が予定されており、店舗間競争を引き起こすおそれもあるが、回遊性が高まることからエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与する面が認められる。また県内企業の景況感は一層改善され、安定的な消費が見込まれる。そのため、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	※ A 当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、百貨店やブランドショップのほか、最近ではファストファッションの出店が増加している。当期に把握できた取引事例はあまり多くない。しかし、安定した収益力を維持している店舗付事務所ビル等に対しては取得需要が競合しており、売り希望価格は上昇傾向にあることから、取引価格は前期に引き続きやや上昇している。	※ B 地区内で収益物件の取引件数は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。全国的な傾向もあり、当地区においても都心型大型商業施設への投資意欲は比較的高く、取引利回りは前期に引き続きやや低下している。	※ E 当地区の賃貸オフィスの空室率及び募集賃料は前期からはほぼ横ばいである。当地区のオフィスの賃貸需要は、名駅地区に比較すると弱い。最近では募集賃料の大幅な引下げや長期間のフリーレント設定等は減少している。ビルグレードや築年等により異なるが、全体的にオフィス賃料は横ばい傾向である。	※ F 大津通沿いを中心に店舗需要は根強い。最近ではファストファッション等の出店が多く周辺地区で大型ディスカウントストアの開店が予定されるなど取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘引は難しいため、店舗賃料は全体としては横ばい傾向である。ただし、当地区周辺の限られたエリアに対する路面店の出店ニーズは強まっている。					
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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大通り沿いの路面店に対する需要は堅調である。百貨店の再開発計画等の話題もあり、将来的には良くなると考える。事務所賃貸需要は、地区内に古いビルが多いこともあり名駅地区に比べて弱めである。ビルそのもののグレードによって、高い賃料水準と高稼働率を維持している賃貸事務所もある。賃料水準は、築後10年前後の事務所ビルで坪1.2から1.3万円程度が多い。(賃貸仲介業者) ・ 安定的に稼働しているオフィスビルに対しては取得需要が堅調であり、不動産投資法人等のほか一般事業法人からの引き合いも増えている。店舗の出店需要は、物販店舗を中心に増加している。金融機関の融資姿勢は、各行とも若干緩んだように感じられる。消費増税前の駆け込み需要の影響は、少しはあるが、建築コストの高騰による需要減の影響のほうが大きい。(不動産管理業者) ・ 建築費の上昇と消費増税が予測されるなか、既に取得していた土地について地上建物の建築着工を急ぐ動きが見られる。ただし、開発型案件は動きづらい状況であり、土地の新規取得は活発化していない。栄エリアのオフィス賃貸需要については、最近はやや弱含みである。収益物件の取得需要は堅調である。(大手不動産業者) ・ 栄北地区の再開発・建替え計画等は、実現までにかかなりの期間を要する見込みであり、名駅・伏見等と比較してオフィス需要は弱含みであるため、地価はしばらく緩やかな上昇に止まると予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	<p>桜通沿いでは規模の大きい画地が多く、また、所有者が大手企業のため極端に安い価格での取引は見られず、錦通・広小路通沿いに比べて地価は安定的に推移してきた。オフィス空室率は改善しているが、賃料は上昇基調には至っていない。ただし、売買市場においては、前期から引き続き当期も大型案件の成約が見られ、将来の期待感から需要は強まり地価は上昇している。</p> <p>当地区を東西に走る桜通は名古屋駅から真っ直ぐ東方に延びる幹線道路で視認性が良好で、大型ビルの占める割合が相対的に高いためオフィスエリアの中でも地元より圏外の投資家を呼び込みやすい投資環境にある。賃貸市場では、賃料水準は大幅な賃料引き下げは見られず、短期的に安定的であり、また、空室率も改善傾向にある。売買市場では、将来の期待感から地価の将来動向は今後も上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、入居テナントの退出後も賃料を下げることなく稼働率を維持している。前期はエリアは異なるが投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られ、また、事業会社取得による大型案件の成約も見られた。当期は投資法人によるオフィスビル売却の取引が見られた。将来の期待感から需要は強まり、取引価格はやや上昇している。</p> <p>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。当地区は比較的築浅で、高品等の大型オフィスビルが多いため、特に東京資本の投資が呼び込みやすい環境にある。築浅で高品等のオフィスビルについては賃料が安定的に推移し、オフィス賃料は底打ち感が出始めているが、上昇までには至っていない。景気回復に伴う不動産価格上昇への期待感から取引価格は上昇しており、取引利回りはやや低下している。</p> <p>E ※ 比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、テナントの入替えが多いものの大型ビルの稼働率は比較的安定的に推移している。全般的に賃料水準は短期的に乱高下しているが、大幅な賃料引下げは見られず踊り場的な状況にあり、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから店舗の新規出店需要は弱い状態にある。上層階のオフィスワーカーをターゲットにできる高層オフィスビル1階店舗はコンビニエンスストアの入居ニーズが高いが、視認性が良好な桜通沿いに限定されている。このような店舗ニーズの程度に変化はないため、総じて店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</p>	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	伏見	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	▽	—	—	<p>当期売買市場では一服感が見られ、売買取引件数は減少した。一方、賃貸市場は館内増床や中小規模の新規移転ニーズから空室率が徐々に改善傾向にある。オフィス賃料についても、以前見られた大幅な賃料引下げは少なくなり、全般的にオフィス賃料は底打ち感が出始めている。こうした状況と将来の期待感から地価は上昇している。</p> <p>一部のオフィスビルでは空室率は高水準で推移しているが、全般的にオフィス空室率は徐々に改善している。オフィス賃料についても、今後の変動の可能性を含みつつ、現状は踊り場の状況にあるが、以前のような空室消化のための大幅な賃料引下げが少なくなり、賃料の底打ち感が出始めている。賃貸市場回復の動きと将来の期待感から、地価の将来動向は今後も上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 前期は、エリアは異なるが名古屋オフィスエリアにおいて投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られたが、当期は特に見られず、売買取引件数も前期と比べて減少している。築浅で高品等のオフィスビルは契約条件や稼働率の改善により、稼働率及び賃料に安定感が出ている。オフィス賃貸市場において、賃料の底打ち感が出始めている。売買市場では、将来の期待感から需要の回復傾向が続き取引価格は引き続きやや上昇している。</p> <p>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。商業ビルを中心とした売買取引に過熱感は見られない。オフィス賃料は底打ち感が出始めているが、短期的には乱高下しており踊り場の状況にある。取引価格は景気回復に伴う不動産価格の上昇に対する期待感から上昇している。そのため、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等移転需要はほぼ収束したが、代替となる新たなオフィス需要は見られない。館内増床や中小規模の新規開設など新規需要も増加しているが、オフィス賃料は上昇基調には至っていない。築浅で高品等のオフィスビルは品薄感から賃料に安定感が出ており、オフィス賃料に底打ち感がある。オフィス賃貸市場全般において、賃料は踊り場的な状況を呈し、オフィス賃料は総じて横ばいにある。</p> <p>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。条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続くが、1階店舗はコンビニエンスストアや飲食店舗の新規出店等で徐々にテナントが決定している。上層階の店舗は引き続き厳しい状況にあり、総じて店舗賃料の下落傾向は継続している。</p>	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋	中区	商業	丸の内、伏見	<ul style="list-style-type: none"> ・ 伏見地区の稼働率と募集賃料水準は若干改善している。まとまった規模のテナント需要を名駅より安い賃料水準で吸収できることから、一定数の引き合いはある。一方、丸の内地区は比較的安定しており、今後も大きく変動することはないと考えられ、投資対象としては、オフィスよりも賃貸マンションの需要が見込まれる。(賃貸仲介業者) ・ 市場全体として取得熱の高まりを受けて期待利回りが低下し、地価は上昇していると感じる。ただし、2年後に名駅地区でのオフィス床の大量供給を控え、実需増加が追いついていないことから、今後さらに取引が過熱することはないと予測する。丸の内地区では、市内オフィス市況が将来的に予測しづらいため、投資対象としてマンションが好んで選ばれるケースも見られる。(不動産管理業者) ・ 建築費の上昇と消費増税が予測されるなか、既に取得していた土地について地上建物の建築着工を急ぐ動きが見られる。ただし、土地の新規取得は活発化していない。賃料水準が上昇に転ずるのはしばらく先と考えられ、現状ほぼ横ばいである。最近の建築費の高騰は顕著であり、昨年1.5倍ほどに上昇している。(大手不動産業者) ・ 市場全体として取得熱の高まりを受けて期待利回りが低下し、地価はやや上昇すると予測する。ただし、賃料収入の増加等を伴っていないため、取引が過熱することは当面ないと考えられる。(不動産管理業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	好調なマンション販売市況を背景に、各デベロッパーとも積極的に素地取得に動いている。その一方で開発素地の供給は限られているため競争は一段と厳しくなっている。当地区においては消費増税前の駆け込み需要や今後の地価の先高感を見越しての買い進みも見られるため、地価はやや上昇傾向にある。投資物件の取引もコンスタントに見られるようになったが、今のところ取引に過熱感はない。マンション開発素地については限られた供給の中での素地取得が激しさを増している。建築費が上昇しており、それが今後も続く素地取得にブレーキがかかる恐れはあるが、今のところそこまでの状況にはないため、今後もマンション開発素地を中心に地価の将来動向はやや上昇が予想される。
					前期  0～3% 上昇									A ※ マンション開発素地を中心に高めの取引事例が散見され、投資用不動産及び戸建住宅の中には一部取引が活発化している物件も見られるが、総じて取引件数は前期から大きな変化はない。周辺では分譲マンション供給が増え、販売が重なっているが、そのような中でもマンションの販売状況は良いため、各デベロッパーとも積極的にマンション開発素地の取得に動いている。したがって取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区は都心への接近性に優れ、比較的良好な住環境にあるため、当期においてはコンスタントに賃貸マンションの投資物件が供給されるようになった。投資物件はこれまで中区及び東区の都心寄りエリアを中心に取引が集中してきたが、当地区においてもその波及を受けて、物件の引き合いが増え、レジデンス物件を中心に競争が激しくなっているため、取引利回りはやや低下傾向である。 G ※ 建築費が上昇傾向にはあるが、当地区は分譲マンションの供給が重なっており、販売各社ともマンションの分譲価格の値上げには慎重な姿勢を続けており、一戸当たりの分譲面積を減らし総額を抑えたり、利益を削るなどして対応している。今後も建築費が上がるようであれば分譲価格への転嫁も見られるかもしれないが、今のところマンション分譲価格は横ばいである。 H ※ 当地区は都心への接近性に優れているため、底堅い賃貸需要が認められる。そのような地区の特性を背景に、賃貸マンションの稼働率は回復傾向にあり、単身者向け、ファミリー向けいずれも高稼働を維持している物件が多い。需給関係が安定していることから、マンション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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	分譲マンションはタワー物件など高額物件が順調に販売された。オフィスビルは名駅地区等と比べると取引は低調であったが、ここに来て賃料の底打ち感が漂い始めており、オフィスの賃貸市況は回復の兆しが見られるようになった。目立った取引はまだ見受けられないが、良好なオフィス環境を背景に投資需要は強まっているため、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 マンションはタワー物件を中心に強い需要が認められるエリアであるため、資金力のある大手マンションデベロッパーを中心に今後も高値での素地取得が期待できる。一方、オフィスの賃貸市況も回復傾向にあるため、投資適格性を有するオフィス物件の取引も過熱していくことが予測され、今後地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期においては目立った取引は見受けられないが、小規模の投資用不動産及び事業用地を中心に高値の取引事例が散見されるようになってきた。マンション開発素地についても大手のマンションデベロッパーを中心に用地取得に積極的に動いており、マンション開発適地の供給があればかなりの高値の取引が期待できる状況にあるため、取引価格はやや上昇傾向にある。 B オフィスビルの目立った取引は見受けられないが、投資適格物件については引き合いが増えてきている。レジデンスについては引き続き安定した賃料を背景に取引はコンスタントに見られ、数億程度の物件については個人投資家の参入も散見されるようになってきた。このような状況の中、機関投資家の利回り目線も下げざるを得なくなってきているため、取引利回りはやや低下傾向にある。 E オフィスについては、一部築年数が経過しているビルや立地条件に劣るビルは賃料が弱含みのところも見受けられるが、当地区全般的には稼働率の下げ止まりが見られ、オフィス賃料は横ばいとなっている。マンションの分譲価格については、当地区を含む都心部はタワー物件が増えたことや、共用部の施設が充実した大規模マンションが相次ぎ、また、これらのマンションの販売も好調なため、マンション分譲価格は前期に比べ上昇に転じている。 F 店舗については、オフィスワーカー向けの飲食店が需要の中心であり、また、店舗売上も回復傾向が窺えるため、当地区においては店舗出店の需要が強まっている。ただし、現時点において賃料への転嫁にまでは至っていないため、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。マンション賃料も、好調な企業業績により高額賃貸物件についても法人契約の増加が認められるため、マンション賃料は横ばい傾向である。
				大曾根、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 ・ 当地区周辺でまとまった土地の入札があり、これまでの相場よりも高い取引となった。入札案件の競争は激しくなっており、地価はやや上昇傾向にある。また、久屋大通駅周辺の商業地においてもオフィス賃料の下げ止まり、空室率の回復等、オフィスの賃貸市況の改善の兆しが見え始めている。(マンションデベロッパー) ・ 相対取引においては、地価が大きく上昇しているという印象はないが、入札になると相変わらず投資採算性を度外視した取引事例が続いている。懸念材料としては、建築費の上昇が著しく、今後どこまで販売価格に転嫁できるかという検討が必要となることが挙げられる。それによっては地価の回復にブレーキが掛かる可能性はある。(不動産開発業者) ・ 都心部においては、特に大規模マンション、高層タワーマンションの売れ行きの良さが目立っており、マンション素地取得においても大手マンションデベロッパーを中心に都心部では特に競争が激しくなっている。(不動産開発業者) ・ 好調なマンション市況を背景に販売価格の上昇も見込める地区であり、素地の仕入れも積極的に行われることが期待できることから、当面は地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。(マンションデベロッパー)								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>覚王山駅周辺は大手マンションデベロッパーによる高級感のあるマンションが建ち並び洗練された雰囲気があるため、直近においてもマンションの供給は多いエリアであり、消費増税前の駆け込み需要や金利の先高感を背景に高額マンションにおいても販売状況は堅調である。マンションデベロッパーを中心に積極的な素地取得の動きを背景に、地価はやや上昇傾向にある。</p> <p>事業用地や収益物件の取引はそれほど活発ではなく、また物件が豊富にあるエリアではないため、今後も目立った動きは想定しづらい。一方、マンション開発適地については好調なマンション販売市況を背景に、当面は需要が競合する状況が続くと予測されることから、今後もマンション開発素地を中心に地価の将来動向ははやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、まとまった土地の供給は従来より少ない地域であるが、名古屋市内でも屈指の人気を誇る住宅地域であり、土地の供給があれば稀少性の高さから、かなりの高値が付くことが多い。直近でもマンション開発素地の入札ではこれまでの相場感を大きく超える事例が見受けられたことから、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 市内においては、投資物件の対象として相対的にレジデンスへの投資が多くなってきており、これまで投資物件として選好性の高い地域であった、中区・東区の都心物件に取引が集中することが多かった。最近、レジデンス市況の良さから当地区を含む二番手立地の利回り水準も下がってきており、当地区においても取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ マンション開発素地については、物件取得の競争が激しくなっており、特に入札案件については、これまでの相場を超える取引も散見されるようになった。当地区の分譲マンション価格は市内でもトップクラスの水準であり、マンション需要者の属性から見ても販売価格を値上げできると判断する買い手の動きが背景にある。既に販売中のマンションにおいても、これまでのエリア価格帯よりも高めに設定する物件が見られることからマンション分譲価格は上昇傾向に転じている。</p> <p>H ※ 賃貸マンションは単身者向けからファミリー向けまで幅広い需要がある地域であるが、需給のバランスは保たれており、いずれのタイプも賃料水準は安定している。また、当地区においては高級賃貸マンションも点在するが、法人契約を中心に需要は回復しており、空室率も改善傾向にあるため、マンション賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	池下	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>マンション開発適地については、供給が限られているなかで、デベロッパーの素地取得の需要は依然として強い。駅前のタワーマンションが竣工前に完売したことから、当地区でのマンションに対する底堅い需要も確認できたことから、引き続きデベロッパーは当地区で積極的に素地獲得に向けた動きをしている。また、戸建住宅地についても幹線道路背後の住宅地を中心に人気が高く、成約件数も増え、成約のスピードも早まっている。以上のことから、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。</p> <p>マンションデベロッパーの素地取得は、好調なマンション販売状況からも当分は需要が競合する状況が続くと思われる。建築費の上昇が顕著で、マンションデベロッパーとしては建物に資金が取られるために、土地の取得に回せる資金は減ることになるが、当地区はマンション購入者の所得水準が高いためマンション分譲価格への転嫁もある程度は許容され、地価へのマイナスの影響は限定的である。したがって、今後も地価の将来動向はやや上昇が予想される。</p> <p>A ※ 目立った取引は見受けられないが、マンション開発素地については大手マンションデベロッパーを中心に、取得意欲は旺盛である。当地区は直近においてマンションの供給が多く、しかも高価格帯の住戸が数多く販売されたが、概ね販売状況は好調で、このような安定したマンション需要を背景に取引価格もやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区の幹線道路の背後地は住宅地域が広がっているため、投資用不動産の取引は総じてあまり見られない地域であり、成約事例による取引利回りの把握は困難である。しかし、住宅の賃料水準は安定しており、レジデンス物件を中心に投資用不動産の取得の動きは当地区でも見られるため、取引利回りは低下傾向にある。</p> <p>G ※ 近年、大手マンションデベロッパーを中心に大規模物件やタワー物件など、付加価値が付いたマンションが当地区において多く販売されるようになり、良好な住宅地として認知されるようになった。建築費の上昇に関して、当地区においてはマンション需要者の所得水準も高いため、マンション価格に転嫁する動きも出始めていることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 地下鉄東山線沿線には良好な住宅地が多く、幅広い世代から人気のあるエリアであり、賃貸マンションに対する需要は底堅い。近年、分譲マンションの供給は多いが、賃貸マンションの供給は落ち着いているため、需給のバランスは崩れておらず、マンション賃料は概ね横ばいである。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長	千種区	商業	今池	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィスビルは、今池駅至近の立地など限られた好立地の投資適格物件については徐々に投資意欲が高まっている。一方、自用物件や店舗物件に対する需要は依然として弱いが、賃貸マンションを含めた比較的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ため、総じて地価動向はやや上昇傾向にある。 駅前の好立地から外れた古くからの歓楽街や商店街では、特段のプラス要因はないため、このような地区では地価は弱含んで下落する可能性もあるが、大通り沿いや、駅至近の商業地ではオフィスビルや店舗ビルの賃貸市況の回復により、投資家の関心も高まっており、このような物件が牽引となり今後も地価の将来動向はやや上昇が予想される。
						 (前期) 0～3% 上昇	※	※	※	※	※	※	※	A オフィスビルを中心とする収益物件については目立った取引は見受けられないが、オフィス賃料も底を打ち、稼働率も改善傾向が見られるビルが増えてきたことから、今後、投資適格物件の供給があれば、引き合いが強まることは期待できる。当地区周辺の住宅地は高値の取引事例も散見されるようになったことから、当地区においても取引価格はやや上昇傾向にある。 B 投資物件の取引が依然として低調であるため、成約事例による取引利回りの把握は難しいが、良好なファイナンス環境やオフィス賃料の底打ち感から、都心部でオフィスの投資物件については需要が回復してきており、その波及の影響が当地区においても今後見られる可能性はある。当該影響に加えて、賃料水準の下落は落ち着いてきているため、取引利回りは総じてやや低下傾向にある。 E 当地区は小規模な築年の比較的古いビルの割合が高く、テナントも地場の企業や車でのアクセスの良さから営業所の支店などが多い。近年、賃料は減少傾向にあったが、賃料調整が進み、割安感も出てきたことと、企業業績も回復の兆しが見えてきたことから当地区のオフィス賃料は概ね横ばいとなっている。 F 当地区は、築年が古い物件が多く、その中には慢性的な空室も散見され、また、大型スーパーの閉店などもあり店舗賃料は下落傾向にあったが、周辺の住宅地の人口の増加や、オフィス需要の回復により、飲食店を中心に新規の店舗出店に関する問い合わせも増えているため、店舗賃料は概ね横ばい傾向に転じている。
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの販売市況は良いが、直近で建築費が急激に上昇しており、当面は建築費が下がることは考え難いため、デベロッパーとしては今後、ある程度販売価格に転嫁していかざるを得ないと考えている。(マンションデベロッパー) ・ マンション素地については入札物件が増えていることもあり、落札価格は驚くような高値の価格で決まっている物件が相変わらず多い。近年、特に池下周辺ではマンションが大量供給されているが、需要も旺盛なため、需給バランスを気にして素地の仕入れを調整するようなことはあまりない。(不動産開発業者) ・ 建築費も上昇しているため、事業化できる場所(建築費の上昇を販売価格に転嫁できる場所)が限られてくる。そのため、素地の取引においても立地条件に優る物件に需要が集中する傾向があり、地価は二極化の傾向がより鮮明になっている。(不動産開発業者) ・ デベロッパーにとって建築費の上昇は素地の仕入れにおいてはマイナス要因だが、当地区の旺盛なマンション需要により今後も地価はやや上昇傾向が続くと予測する。(マンションデベロッパー) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市長古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	—	—	□	□	これまで取引は低調な状況が続いたが、近年、マンションの供給が少なかったこともあって、ここに来て比較的規模のまとまったマンション開発素地を中心に素地取得に競争が生じ始めている。商業地については事業用地、収益物件の取引の動きはまだあまり見られないが、当地区の底堅いマンション需要を背景に、規模のまとまった土地の取得は競争が必至のため、地価動向はやや上昇傾向にある。当地区におけるマンションの販売市況は安定しているが、競争力が劣る物件等一部では販売に苦戦している物件もある。地価は都心部ほどの過熱感は見られないため、今後大幅に地価が上昇することは考えにくい。当地区は従来より住宅地として根強い人気があるため、当面地価の将来動向は強含みで推移し、やや上昇傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例							
						・ エリア的に都心部から当地区あたりまでであれば、昨今の建築費の上昇を販売価格に転嫁することができるので、当地区においても今後販売されるマンションの価格はこれまでより多少上昇することが予測される。しかし、今のところ周辺で販売中のマンションの売れ行きは悪くはない。当地区より郊外になると需給のバランスやマンション価格上限の制約が出てくることから、素地の仕入れも慎重になっている。(マンションデベロッパー)											
						・ デベロッパーから見たマンション販売価格の想定に大きな変化はなく、事業化すれば安定した需要が見込まれる地区ではあるが、建築費の上昇分を販売価格に転嫁するか、利益を削って対応するか判断が難しい局面となっている。(不動産開発業者)											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市長久手市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	愛知県の景況感が改善傾向にあることに加えて、金山地区は賃貸オフィスの新規供給が少ないため需給が均衡し、オフィス賃料及び稼働率は安定している。当地区は、投資用賃貸マンションを除けば、投資法人等が積極的に取得を検討するエリアではない。しかし、鉄道交通の要衝にある商業地域として一定の地位を維持しており、地元資本を中心に需要は堅調で、地価は前期に引き続きやや上昇している。金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセスが良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されると考えられる。当地区のオフィス市況は製造業の本社が多数立地する三河方面との関連が比較的強い。県内企業による景況感は一層改善される見込みであり、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。		
						※	△	▽	□	□	□	□	—	—	A 金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、投資家等による需要は以前から堅調である。当地区における物件供給は限定的で当期把握できた取引事例は少なかったが、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。最近、自社使用目的で不動産取得を検討する法人(製造業等)がやや増加している。	
						※	△	▽	□	□	□	□	□	—	—	B 当地区における収益物件の取引件数は少なく、成約事例による取引利回りの把握は困難である。投資用不動産への取得意欲は前期に引き続き高まっているため、当地区においても取引利回りはやや低下傾向にある。
						※	△	▽	□	□	□	□	□	—	—	E 当地区はオフィスエリアとしての市場規模がそれほど大きくなく、築浅の賃貸オフィスについては需給がほぼ均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向である。ただし、募集賃料の引き下げや長期間のフリーレント設定は、以前に比べて少なくなっている。
					 前期 0～3% 上昇								F 当地区は鉄道交通利便性が良好であるため、飲食店等の店舗需要が堅調である。金山駅北側の主に若年層をターゲットとした各種専門店から成る商業施設では、今年秋に開業以来約8年ぶりの大幅なテナント入れ替えを行い、集客力の向上が期待される。ただし、現状においては特段変化はないため、地区内の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																
<ul style="list-style-type: none"> 金山はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が良いため、最近では景気の回復傾向を反映して、製造業の本社が多く立地する三河方面からのアクセスを重視する業種(製造業・人材派遣業等)からの需要が増加している。刈谷市・豊田市に賃貸事務所が少ないため、金山の賃貸事務所需要が維持されている。(賃貸仲介業者) 金山はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、徒歩圏内の物件については賃貸・分譲ともマンション需要が高いエリアである。賃貸オフィスは、三河方面へのアクセスを重視する製造業・サービス業等の需要が見込まれるが、エリアが狭く特に変化はない。最近では自社ビル需要も見込まれる。(不動産管理業者) 賃貸オフィスは多くなく募集賃料の動向は分かりづらいが、事務所の賃料水準はほぼ横ばいである。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。金山・上前津・東別院などでは一棟当たり5から6億円程度の賃貸マンションの取引が活発である。ここ最近の変化は特にない。(大手不動産業者) オフィスエリアは狭いが需給バランスがとれている。大型の新規供給等がなければ、今後も堅調に推移すると予測する。周辺の投資用賃貸マンションの引合いから推測すれば、地価はやや上昇傾向と予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)					▽	▽	—	—	住宅地に関する消費増税前の駆け込み需要は、7月～8月頃に盛況であった販売イベントも終了し、勢いは収まった状況である。商業地についても同様の傾向が認められ、岐阜市内の比較的優良物件の商業地の取引価格は、概ね横ばいで推移している。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 駆け込み需要の反動によるマイナス面が今後顕在化すると推定するが、一方で、岐阜市全体の土地取引件数、建築着工戸数等は横ばいから増加に転じており、景気回復による地域経済の発展というプラス面も見込まれる。しかし、将来の見通しの判断が難しい局面であるため、地価の将来動向はしばらくの間は現状維持で横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 当地区は従来からエリアが狭く不動産取引件数が少ない地区であり、当期においても、直近3ヶ月に当地区内での取引は確認できなかった。しかし、不動産市況が好転しつつある中で、特に外資系企業、大都市資本からの照会、引合い等が増加している。大都市部で未投資の余剰資金が、遅ればせながら当地区に波及しつつある傾向がある。しかし、価格水準を上昇させるほどの勢いはないため、当期の取引価格は横ばい傾向である。
														B ※ 元本価格が下げ止まる一方で、賃料の下落も僅少であり、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。今後は、元本価値の下げ止まりや上昇が見込まれることから、取引利回りは低下する可能性もあるが、当期においては取引利回りに大きな変化はない。
														E ※ オフィス賃料はオフィス供給が一定量確保されているにも拘わらず、支店経済の低迷等によりオフィス需要が減退しているため、約10%代後半の高空室率状態が続き下げ止まりには至っていない。当地区は、大手損保ビルも立地する接近条件良好なエリアであるが、現在も供給過多であり、テナント確保のため賃料の値下げが常態化傾向にある。そのため、オフィス賃料は引き続き下落傾向である。 F ※ JR岐阜駅前のエリアは店舗の連たん性が弱く、また、JR岐阜駅からはペDESTリアンデッキを利用して直接、玉宮地区、柳ヶ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が大半であることから店舗需要は依然として弱い。特に1階店舗の衰退傾向が顕著である。そのため、店舗賃料は引き続き下落傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小企業向け融資は増加しておらず、新規融資もほぼ横ばいで、景気回復の実感がない。大企業が少なく、準大手、下請けが大半を占める岐阜特有の理由にもよるが、実態経済が変化するまでには今しばらく時間を要すると考える。アパートローン、住宅ローンの融資件数・融資額は若干増加している。(金融機関) ・ 市内の新築分譲マンションについては、即日完売はないものの順調に成約が進んでいる。消費増税前の駆け込み需要は短期間で収束し、今後はその反動が心配である。ひと頃の景気回復の勢いは見られず、現状維持で推移すると予測する。(大手不動産業者) ・ 人気物件と人気のない物件の差別化、二極化が顕著である。消費増税前の駆け込み需要も短期間で一段落し、年内は特段の発展要因も見込めないため、しばらくは現状維持もしくは微減で推移すると予測する。(大手不動産業者) ・ 政府の経済対策のアナウンス効果も一段落し、年内は様子見の需要者が多い。年明けからは、再度消費増税前の駆け込み需要が見込まれるが、年内は格別の変動要因がなく地価は現状維持と予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>賃料が横ばいで推移する中、政府の経済政策等への期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れるJR駅周辺の地価がやや上昇している。マンションデベロッパーは積極姿勢を続けており、こうした分譲マンション素地の高額取引が影響して、中小規模の商業地についても強気の価格設定の売り物件が見られる状況に変化はなく、件数は少ないものの高価格水準の取引が成立している。このような状況から、地価動向はやや上昇傾向を続けている。</p> <p>湖南エリアを中心に人口が増加傾向にあることから、食料品販売を中心とした大型商業施設が用地物色を続けているが、商業施設は中心市街地を離れ、郊外に集積立地する傾向にあり、駅周辺の商業業務用途の土地需要の拡大に大きな期待はできない。今後もマンション素地需要が相場をリードする展開が予想される。当面は消費増税をにらんで用地取得を進めるマンションデベロッパーの積極姿勢に変化がないことから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ マンション開発素地の取引が商業地価格をリードする展開が続いていることは前期と同様であり、取引価格はやや上昇している。当地区周辺でマンション開発素地の取引が見られ、3棟のマンションが建築中又は建築予定で、近年にない建築ラッシュとなっている。同一需給圏であるJR駅周辺では、公有地の入札、企画提案型土地売却で高額取引が相次いでおり、地価上昇が商業地全体に及びつつある。そのため、当期の取引価格はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>B ※ 投資用不動産の取引は少ないが、土地の取引価格がやや上昇している一方で、中心部商業地の1階賃料はほぼ横ばいで推移している。基準階のオフィス賃料は、需要が乏しく低位で推移する状況が続いている。このような状況から取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 個別性が強い個々の分譲価格によって価格変動を判断するのは困難であるが、好調な分譲マンション市場を背景に土地の仕入価格や建築費等のコスト上昇分が販売価格に転嫁されつつある。近く竣工するJR駅近接の高層マンションの分譲価格は地域の水準を上回る設定であったが早期に販売を終えている実態を踏まえると、マンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>E ※ 店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなくほぼ安定していることは前期と同様である。オフィスについて、エリア内での借換えが中心で新規需要が乏しいことから一度生じた空室が長引く傾向にあり、稼働率を重視した供給側が限られた需要を取り合っている状況が続いている。公的機関が多数入居していた建物が閉鎖され、入居テナントの借換需要が発生したが、賃料水準を押し上げるには至っていない。賃料交渉において貸手が柔軟な対応を取るケースが多い状況に変わりはなく、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内及びその近くで3件の分譲マンション計画が進行しており、今までにない活況を呈している。マンションデベロッパー、建売業者ともに、前期と同様に積極的に土地を探している。(売買仲介業者) ・ 県内でのネームバリューが高くマンション適地としての評価に変わりはないが、南草津駅周辺と比較すると県外からの反響の面でやや劣る。土地取引に関して当期目立った動きはない。地区及びその周辺で複数の分譲マンション計画があるが、供給量に問題はないと考えている。(マンションデベロッパー) ・ 震災復興事業が本格化しており、建築費は、その4割を占めると言われる労務費を中心に上昇(震災前と比べて20%程度上昇の印象)している。円安傾向にあることから建築資材、燃料費等も上昇基調にある。用地取得にあたり選別は必要であるが、取得したデベロッパーしか把握していない情報もあり、積極的に買いに行かざるを得ない状況にある。(マンションデベロッパー) ・ 地主サイドに先高感がある一方で、土地がなく市況も良いので、物件が市場に出れば競合が起こる状況に変わりはない。日に日に競争が厳しくなっており、地価は当面やや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>新築分譲マンション、新築建売住宅が相場をリードしており、駅徒歩圏については従来からの根強い需要に加えて、消費増税も相俟って、地価動向は引き続きやや上昇している。ただし、消費増税の影響を受けない中古物件を取り扱う仲介業者によると、本年度に入って顧客の来店が昨年同期と比較してやや減少している状況は前期と同様である。</p> <p>当地区は開発販売業者にとっては市場のパイが大きく、過去の成功体験も豊富であることから、前期に引き続き県内でも事業成立性が最も高い地区の一つとして位置づけられている。昨今やや大量の供給をすべて消化していることに加え、現在販売中の物件も好調に推移していることから更に一段と高く評価する意見が聞かれる。また、分譲マンションの購入者も当地区の将来の高い発展性に対する期待が強いため、底堅い需要があることに変化はない。また、当地区及びその周辺には、大規模な未利用地が見られる。これらの土地にマンションや利便施設が新たに立地することによって街の発展が今後も継続することが期待できることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 駅西口徒歩圏で当期販売開始された分譲マンションの売れ行きは好調である。また、今年3月に完成した1Kを主体とする5階建の賃貸マンションは、満室稼働が続いている。県内他都市及び県外からの継続的な人口流入もあり、分譲・賃貸ともに良好な市場の状態にあることから、当地区及びその周辺の大規模地の取得に対して市場参入者は引き続き積極的である。1年以内で当地区周辺に有力な取引はないが、事業用地が市場に出れば競合することが予想され、また、当市及び隣接市のJR駅周辺における取引価格を加味すると、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ JR南草津駅周辺の1ルーム・1Kを主体とする投資用不動産の不動産広告の新聞掲載が増えている。駅徒歩圏の物件が中心であるが、地元投資家にとって低水準の利回りもJ-REIT等の東京の機関投資家、個人投資家には魅力的に映り、関心を持っている模様である。住宅家賃はほぼ横ばいであることから見て、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 平成23年3月に南草津駅が新快速電車停車駅となって以降、マンション立地としてのポテンシャルを高めている。個別性が強い個々の分譲価格によって価格変動を判断するのは困難であるが、好調な分譲マンション市場を背景に土地の仕入価格や建築費のコスト上昇分が販売価格に転嫁されつつある。当地区周辺及び隣のJR駅周辺で販売中の分譲マンションの価格はやや高額な設定であったが販売状況は好調と見られる実態を踏まえると、マンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H ※ リーマンショック以降、大手企業の家賃補助が減額・廃止される傾向にあり、ファミリータイプの賃料は下落してきたが、新快速停車となったことも影響して、平成24年頃からマンション賃料は横ばい傾向で推移している。単身者向けについて、西口徒歩圏で5階建中規模マンションが今年3月に完成したが、満室稼働している。但し、平成27年に私立大学の学部一部移転に伴う学生数減少が予定されていることから、今後の動向が注目される。</p>
				住宅	 前期 0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築マンションが続々と出てくるが、売れ行きが鈍っているようには感じられず、供給過剰感はない。消費増税との関係で新築市場が強く、4月以降中古マンションの取引はやや細まっているが、相場前後の価格で売れている。(売買仲介業者) ・分譲マンションについて過去の実績を上回る供給が続いているが、順調に販売が進んでおり、市場に過剰な在庫はない。当地区の事業成立性について他業者の評価が上がっており、過去の取得価格に引きずられては用地取得で取り残される状況にあり、土地価格は上昇していると認識している。(マンションデベロッパー) ・草津市内で相当量のマンション供給が続いているが、JR草津駅周辺で、あるマンションデベロッパーが3箇所同時に販売を開始しており驚いている。過去の事業実績で市場のパイの大きさを実感してのことと思われ、草津の優位性を物語っていると思う。(売買仲介業者) ・過去に草津市内のJR駅周辺で不動産市場が停滞した経験はない。現在販売中の分譲マンションの売れ行きからみて、商圈が広がっていることを実感しており、今後、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅前周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	オフィスの賃料上昇は見られないものの、京都駅前という稀少性や観光需要の順調な推移を反映して店舗賃料は引き続き上昇傾向にあり、オフィス空室率の改善傾向、ホテルを中心とする取引利回りの低下傾向を受けて、地価動向はやや上昇傾向にある。 観光客数は回復基調にあるため、今後も店舗売り上げの上昇から店舗賃料の一層の上昇が期待できる。また、オフィスについても、空室率が改善傾向にあることから賃料の上昇反転の兆しが見られる。ただし、今後の建築費の高騰や消費増税等の将来に対する不透明なリスクが地価上昇の抑制要因として働くおそれがある。そのため、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 京都駅八条口でホテルの売買契約があり、ホテルの収益性に注目されて取引されており、従来の価格水準よりはかなり高い取引となっている。ホテルの稼働率が高く、駅前立地であることを反映したものと考えられる。京都駅背後の店舗用地もかなりの高水準で取引されていることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ ホテルの取引事例を見ると、還元利回りは5.2%となっており、従来のホテルの還元利回りと比較するとかなり低い水準となっている。オフィスの取引は見られないが、店舗、ホテル用地に対する取得意欲が引き続き強まっていることから、取引価格はやや上昇傾向にあり、取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ オフィス集積がそもそも少ないこともあり、当地区の空室率は引き続き低下傾向にある。企業による新規需要、拡大意欲も増してきていることのほか、従来からの賃料が比較的割安であったことも一つの要因であると考えられる。現段階ではオフィス賃料は概ね横ばい傾向にあるが、値上げ方向に転じる可能性もある。
					 (前期) 0～3% 上昇								F ※ 店舗ビル賃料については、観光客や周辺ビル等の勤務者をターゲットとしていずれも堅調である。京都駅北側の塩小路通周辺を始めとして物販・飲食関連の路面店舗の引き合いが強く、カラオケ店・居酒屋ビルなど娯楽関係の店舗の集積が進んでおり、前期同様店舗賃料はやや上昇傾向である。	
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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 京都駅前のオフィスビルの空室率は改善傾向が継続している。成約賃料水準は坪1万3千円程度であり、今後はどのタイミングで賃料上昇局面に移行するかという段階にあると考える。店舗需要については、引き続き引き合いは多く、路面店で坪5万円程度は期待できると考える。(賃貸仲介業者) ・ 京都駅八条口前のホテル一棟で、ホテルに特化した投資法人による取引が予定されている。土地は坪1,400万円程度の高額取引となることである。(売買仲介業者) ・ 京都駅北側では、烏丸沿いで坪400万円から坪500万円の水準であり、東洞院通までのエリアでは、坪250万円から260万円の水準である。塩小路町に飲食店舗開業が散見されるのは、向かいの材木町に宿泊施設が検討されていることを見込んだものだと思う。(売買仲介業者) ・ 京都駅北側はホテル用地需要が中心である。七条警察署跡地はまだ業者は決まっていない。5階以上は建たないため用途はホテルではないかと思う。また、駅前立地条件からオフィス需要も高まってきている。2020年の夏のオリンピック開催期間には、京都では祇園祭や五山送り火の開催期間でもあるので、府市共同の文化祭典による観光強化が検討されている。今後も観光客を見込んだ開発はあると思う。八条口整備は議会での予算措置がなされてこれから動くのではないかと思う。(大手不動産業者) ・ ホテルや事務所需要があるが物件がない状況であり、需要の割に供給は限定的であるので、地価水準は上昇傾向である。2020年の東京オリンピックにあたってついでに京都へ訪れる外国人観光客は増えると思うが、京都の不動産市場においてオリンピックの話題は今のところほとんど聞かない。(金融機関) ・ ホテル需要に加えて、オフィス需要も見られるようになった。駅前立地の強みを活かして、地価は上昇傾向を継続すると予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>当該地区でのエンドユーザーは、市内中心部では高額で購入できず外延部に流出した一般所得者層を中心とするため、市内中心部のように高額取引が続発する状況にはない。しかし、マンション及び戸建分譲開発を行う素地もほとんど残っていない状況から、市場は過小供給の状況となっており、稀少性から地価動向はやや上昇した。</p> <p>利便性及び住環境に優れることから、売買・賃貸ともに安定した需要が期待できる一方で、供給は今後とも少ないと予測されるため、将来地価は引き続きやや上昇すると予測する。ただし、市内中心部のように富裕層や東京方面からの需要流入は望めない地域性に加え、一般所得者層をとりまく経済環境は厳しく、現在以上の不動産価格の上昇を許容できない状況にないため、小幅な上昇に留まると予測する。</p> <p>A ※ 市内中心部のように富裕層や東京方面からの需要流入はほとんどなく、一般所得者層が主たるエンドユーザーとなるが、JR山陰本線及び市営地下鉄東西線の両線を利用可能な立地から、京都駅及び市内中心部へのアクセスは良好で、二条城近くで住環境も優れることから住宅需要は根強い。その一方で、当地区における新規マンションの分譲は一巡し、当地区における流通物件が減少したため、稀少性から取引価格はやや上昇に転じている。</p> <p>B ※ 収益物件に対する引き合いは相変わらず強いが、当地区における供給の大半は小規模な賃貸マンションであり、主たる需要者は個人投資家や地場の不動産業者である点に変わりはない。また、当地区ではオフィスビルや商業施設といった他のアセットも少なく、J-REITや私募ファンド等が競合して取得するような物件は流通しておらず、取引価格上昇の影響は小さいため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ ここ数年は大手及び地場デベロッパーによる複数のマンション供給が見られたが、現時点で全て完売し、分譲中の物件はない。分譲価格はファミリータイプで3,500万円～4,500万円程度が中心で、好評な売れ行きであったが、分譲価格を値上げするまでは至っていないため、マンション分譲価格は総じて横ばいである。なお、出世稲荷神社跡地のマンションは10月頃から分譲を開始するほか、壬生坊城町の後院通沿いで大手デベロッパーによる新規マンション計画がある。</p> <p>H ※ JR山陰本線及び市営地下鉄東西線の両線を利用可能な立地から、京都駅及び市内中心部へのアクセスは良好で、二条城近くで住環境も優れることから、ファミリー・シングルタイプともに賃貸需要は強い。しかし、近年は御池通沿い及び千本通沿い等に複数の新築物件が供給されるなど、地区内に物件が多く供給されていることから、一定のスペックを備えた賃貸物件に対する需要と供給は均衡しており、マンション賃料は横ばいである。</p>
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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 二条城周辺の環境は良好で、市内中心部への接近性も優れる人気エリアであるが、物件数が少ない。ただし、駅近の築浅中古マンションは300万円値下げしたが売れておらず、購入層の価格に対するシビアな姿勢は変わっていない。(住宅販売業者) ・ 堀川通り以西であるが、利便性が高く人気は高い。もともと、物件があまり出ないエリアであったが、最近では更に減っている。市内中心部の地価上昇につられ上昇局面とみる強気の売り手が多く見られるが、買い手がついて行けず成約に至らないケースが多くなってきた。(住宅販売業者) ・ 御池地区や丸太町地区よりは落ちるが、分譲マンション用地の需要が中心となる地区である。中心部の影響を受けて地価はやや上昇傾向である。出世稲荷神社跡地の分譲マンションは10月から販売開始を予定している。(大手不動産業者) ・ 消費税増税は給付金や住宅ローン減税で補填できても、防火法改正(サッシ)や建築コスト全般の上昇による価格増を購入層が許容してくれるかわからない。今後の経済状況(所得環境)次第と考えている。ただ、今の状況では供給は少ないものの、需要は均衡しており地価は概ね横ばいと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	河原町通沿いでは、アミューズメント施設立地や若年層化で収益性は低下し、また、京都駅前から御池通に至る烏丸通方面への商業集積や店舗立地の分散化で、その相対的な地位は低下しつつある。一方で、河原町通沿いでも四条通寄りでは、ブランド力を維持する四条通沿いの堅調な価格水準の影響を受け、比較的価格を維持できている。したがって、河原町通沿いでも四条通寄りの当地区の地価動向は前期から概ね横ばい傾向で推移している。 河原町沿いでは一般的には、大型商業施設のリニューアルによるプラス効果に対する期待感はあるものの、店舗賃貸市場は未だ一進一退の状況である。一方で、河原町通沿いでも当地区の存する四条通寄りでは、ブランド店舗出店などの好調な四条通沿いの影響を受けて、今後も当面現状を維持すると予想されるため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0%横ばい									A ※ 京都ではファンド投資基準に見合う規模の物件が少ないので取引はもともと少ないが、平成25年10月にJ-REITによる商業施設の取引があった。河原町通沿いでは、売手と買手の希望価格が大きく乖離しており取引が成立しないことが多く、実勢は公的評価地点の水準よりも低い。アミューズメント施設立地や若年層化で収益性は低下し、また、京都駅前から御池通に至る烏丸通方面への商業集積や店舗立地の分散化で、その相対的な地位は低下しつつある。一方で、河原町通沿いでも四条通寄りでは、ブランド力を維持する四条通沿いの堅調な価格水準の影響を受けて、比較的価格を維持できている。また、百貨店南側のマンション分譲は好調である。したがって、河原町通沿いでも四条通寄りの当地区の取引価格は全般的に前期から概ね横ばい傾向で推移している。 B ※ 取引価格及びオフィス・店舗の賃料水準は横ばい傾向である。また、烏丸通と比較して、画地規模が小さく商業集積が進みにくいエリアであるため、将来的なリスクがやや大きい。このような状況は前期から変化がない。したがって、当地区の取引利回りは前期から概ね横ばい傾向で推移している。 E ※ 当地区は従来から店舗需要を中心とするエリアである。アミューズメント施設の集積によって、オフィス環境の悪化が懸念され、オフィス需要も相対的に弱い。このような状況は前期から変化がない。したがって、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。 F ※ 大型商業施設のリニューアルは期待感はある一方で、かつてのような店舗立地の優位性は無くなり、御幸町通や三条通に店舗立地は分散している。エステ、美容、ネイルサロン等の需要は相変わらず認められるが、条件に合致する物件が無いため成約に至らないことが多い。このような状況は前期から変化がない。したがって、当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	従来からの強いホテル需要に加えて、市内企業の移転を中心にオフィス賃貸需要も見られるようになってきた。また、最近では富裕層を中心に投資意欲は高まりつつあり、需要全体を下支えしている。このような状況を受けて、取引価格は上昇傾向にあって取引利回りは低下しているため、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向にある。 今後もホテル業者やマンション業者の需要は見込めることに加えて、最近ではオフィス賃貸需要の回復の兆しも見られることから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想する。ただし、周辺のマンション分譲単価は上限にあり、かつ、建築費も上昇傾向にあるため、過熱する用地取得に対する購入余力は小さくなっていくことが予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									※ A ホテル事業者からの引き合いは強く、また、市内企業の移転を中心にオフィス賃貸需要も見られるようになってきた。京都ではファンド投資基準に見合う規模の物件が少ないので取引はもともと少ないなかで、平成25年9月に四条烏丸交差点背後ではJ-REITによる事務所ビルの取引があった。周辺地域では、これまでは他地域資本からの投資が目立っていて地元資本は様子見が多かったが、最近では富裕層を中心に投資物件の需要は高まってきている。このような取引も下支えとなって、当地区の取引価格は前期からやや上昇傾向にある。 ※ B オフィス賃貸では空室消化が進んでいるものの、賃料上昇には至っていない一方で、地元法人や富裕層の個人投資家等による投資意欲は高まってきている。したがって、当地区の取引利回りは前期に引き続きやや低下傾向にある。 ※ E 市外からの需要は乏しいが市内企業の集約化や増床の需要は増えてきており、空室消化は進んでいるもののオフィスの賃料水準については上昇局面には至っていない。したがって、当地区のオフィス賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。 ※ F 路面店舗は観光需要等を背景に一定の需要を維持できているものの、空中階は借り手がつかない状況である。このような状況は前期から変化がない。したがって、当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばい傾向で推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区における分譲マンションの売れ行きは、供給の増加に伴い即日完売の状況にはないものの好調に推移しており、マンション用地としての需要は依然として強い。マンションデベロッパーの素地取得意欲は強く、今後も複数のマンション建築が予定されている。こうした状況を受けて取引価格がやや上昇する等によって、当地区における全般的な地価動向は、やや上昇傾向で推移している。 マンション分譲単価はほぼ上限にあり、また建築費も上昇傾向にあるため、将来的にはマンション用地取得に対してプレーキがかかってくることが予想されるが、河原町御池北東の鴨川沿いで平成26年2月にホテルが開業予定であるなど、マンション用地需要だけでなく、ホテル用地需要も期待できる地区であり、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 分譲マンションの売れ行きは、以前に比べるとやや勢いが落ちてきているものの、当地区が市内で最もマンション用地としての需要が強い地域であることに変わりはなく、現在販売中のマンションについても間取りや日照の良い物件は短期間で成約しており、全体的に売れ行きは好調である。周辺幹線街路沿いや背後地では高値の取引が見られるなど、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ これまでは他地域資本からの投資が多かったが、ここにきて地元資本からの投資が増加してきている。オフィス及び店舗の賃料水準は概ね横ばいであるものの、当地区でも御池通背後で収益物件の取引が見られるなど、特に立地条件の良好な物件への需要が増加しており、取引価格は若干ではあるが上昇傾向にあるため、当地区の取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ オフィスについては、市内企業の増床や事務所集約化に伴う需要により、立地条件が良く割安感のあるビルを中心に空室在庫の消化が一段と進み、満室稼働のビルも見られるなど空室率は改善傾向にあるが、オフィス賃料の上昇はまだ見られず、前期から概ね横ばいで推移している。 F ※ 河原町地区が衰退傾向にあることに伴い、三条通など当地区の背後地域における店舗需要はやや増加しつつあるが、当地区全体で見ると、集客力のある中心部に近い近接地区との競合にさらされ、また物販店の需要者や顧客の範囲も限定されることに変わりはなく、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0～3% 上昇	△	□	□	△	□	□	△	△	オフィスや店舗賃料は依然として上昇傾向は見られないものの、都心に近く便利な地区で、かつ居住環境も良好であるため、住居系賃料はやや上昇傾向にある。当地区における分譲マンションの売れ行きは、即日完売とはいかないものの好調に推移しており、また、御所東の神社境内でマンション開発が計画され話題となるなど、マンション用地としての需要は依然として堅調である。また、背後地についても閑静な住宅地として人気があり、高値取引が散見される。当地区における全般的な地価動向はやや上昇傾向で推移している。 底堅い住宅需要を背景にマンション用地としての需要が堅調であり、またホテル用地としての需要も認められるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)								A ※ 当地区はマンション用地としての需要が強く、現在販売中のマンションの売れ行きが良いことや稀少性も相まって、特に京都御所周辺等の名声の高い地域や人気のある小学校区で高値の取引が見られるなど、取引価格は依然としてやや上昇傾向にある。 B ※ オフィス賃料は概ね横ばいであるが、住居系賃料は根強い住宅需要と私立大学のキャンパス移転の影響により堅調に推移しており、総じて賃貸市況は大きな変動はない。これに対して取引価格が若干ではあるが上昇傾向にあるものの影響は小さいため、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 京都市内中心部のオフィスの空室率は改善傾向にある。当地区及び周辺には府庁、裁判所、法務局等の官公庁が多く存する。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が、オフィス賃料は依然として横ばいで推移している。 F ※ ホテル客室稼働率は、国内客の動きは弱いものの、円安等を背景に外国人観光客が大幅に増加していることから過去最高に迫る水準にある。しかし、個人消費は堅実な動きであるものの、店舗賃料については強気な声は聞かれず、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 富裕層を中心に投資物件への需要が強まっている。最近では、御池通背後や堀川通背後で収益物件(マンション)が取引されており、築後年数は一定程度経過しているが、粗利回りで8%台の水準である。烏丸地区においても、京都駅周辺地区と同様に、ホテル需要が強い。四条通り沿いの土地についてはホテルから土地賃貸借の打診が相次いでいると聞いている。烏丸通り沿いのビルが売却されるという噂である。立地条件から最低でも坪600万円の値はつくと考える。(売買仲介業者) ・ 中心部では、御池通沿いが最も市況が良く、マンション用地で坪700万円から坪1,000万円程度と考える。特に、烏丸御池が最も良いが、河原町御池も大手外資系ホテルの開業があるので良くなるかと考える。中心部のマンション購入者層は50代から60代の郊外からの移住者が多く、一方で、岩倉などの物件価格は下がっている。(売買仲介業者) ・ 御池地区では、マンション用地が取引の中心である。マンションの売れ行きは好調であるが、即日完売ではない。理由は、需要層は限定的だが、供給は増加してきていることが考えられる。一部の富裕層などのセカンドハウス需要(利回りは低いので投資用ではなく、また、買い換えは少ない)が中心で、また、消費税の駆け込みは全国的にも見られない。特に中心部での需要者は消費税に左右されにくく、また、良く勉強をして行動は全般的に冷静であると思う。丸太町地区では、マンション用地需要が中心である。御所東の神社境内では定期借地によるマンション開発が予定されている。(大手不動産業者) ・ 烏丸地区では、賃料は上がっていないが、空室は減っている。京都以外からの需要はほとんどないが、市内企業の市内周辺部から四条烏丸への事務所移転は増えていると思う。河原町地区では、百貨店南のマンションは売れると思う。御池地区では、マンション需要中心である。全戸即日完売は無くなったが、間取りや日照の良い物件はすぐに売れている。時間がかかっているのは、条件の劣る物件である。地価は容積率100%当たり110万円から120万円で、上昇傾向である。震災対応で東京から東北への人材の流れがあり、東京での人手不足を補う意味で、関西からの東京への人材の流れがある。建築業界では、円安による資材価格高騰もあるが、これ以上に人材不足で人件費が高騰している。(金融機関) ・ マンション分譲単価はすでに上限にきていて、かつ、建築費も上昇傾向であり、将来的には用地価格にもブレーキがかかってくると思うが、当面はやや上昇と予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい  前期 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	背後の高級住宅地を中心に、富裕層等からの土地需要は安定している地域である。戸建住宅地については、最近になって売却価格が幾分上昇している。ただし、当地区が位置する北山通等の幹線沿いの物件については、需要は弱く、取引も少ない状況が続いている。幹線道路背後の住宅地と同じような価格動向にはないため地価動向は概ね横ばいで推移している。 幹線道路背後の住宅地については、土地需要は安定した地域であるが、幹線道路沿いの物件については住宅に比べると需要は弱い。価格形成要因に大きな変動は認められず、地価、賃料、取引利回り、分譲価格についても概ね横ばいで推移していることから、地価の将来動向は今後も横ばいで推移と予想される。今後の経済情勢、不動産業者やエンドユーザーの動き如何によっては、地価変動の可能性もある。
						※	A	地下鉄烏丸線沿線の住宅地の需要は強く、特に北山駅南の住宅地は、富裕層からの需要は根強い地域である。元来より物件供給は少ない地域であるが、最近も相変わらず物件供給は非常に少ない。安定した需要があるため、相場から逸脱しない限りは早期に取引が成立する傾向にある。マンション建築が可能な規模の土地供給についても非常に少ない。したがって取引価格は概ね横ばいである。						
						※	B	投資家が求める物件に合致する物件が少なく、取引としては目立たないが一部富裕層を中心に、マンション等への投資意欲が上昇しつつある。取引件数は少ないため取引利回りの把握は難しいが、取引価格及び賃料は横ばいで推移していることから、取引利回りも概ね横ばいで推移している。						
						※	G	高野川沿いでマンション計画があるが、当地区内におけるマンションの新規分譲はほとんど見られない。市中心部に比べるとマンションは少ないが、居住環境が良好であり、地下鉄烏丸線沿線に位置することから、当地区においても新規のマンション分譲が行われると相応の需要が見込まれる。マンションの需給状況に変化はなく、需給バランスを維持していることから、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。						
						※	H	地下鉄線沿線の賃貸需要は底堅く、当地区は人気の高いエリアであることから、賃貸需要は安定している。マンション適地が少なく、新規マンション供給が少ないが、需要は安定しているため、賃料の変動は認められない。したがって、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														
<ul style="list-style-type: none"> 相変わらず物件の供給が少ない状況が続いている。したがって、物件が供給されると、価格設定さえ間違っていなければ売却可能である。以前は、総額が嵩む物件の動きがやや鈍かったが、最近になって動きが見られるようになってきた。北山通沿いで長期に渡り売れ残っていた3億円超の物件が、ようやく成約にこぎつたと聞いている。また、高野川沿いの150坪程度の物件についても、2億円程度の売出値であったが、話がまとまりそうだと聞いている。これら高額の物件は、ロケーション等が希望条件に合致すれば購入に向かう富裕層をターゲットとしており、前記の取引は、最近の景気動向により動きの軽くなった富裕層が不動産を購入しているという一例と考える。(住宅販売業者) 相変わらず物件供給は少ないが、売出価格は上昇している。物件と価格とのバランスを考慮した時、明らかに均衡を欠いていると思われるものが成約する一方で、均衡していると思われる物件が未成約となる等、物件の売れ行きはばらばらで、読みづらい市場動向である。その中で、北山駅南の住宅地において、今まで市場に滞留していた高額物件がここにきて成約しているように、高価格帯の物件の動きが出てきたように思う。松ヶ崎駅周辺の住宅地についても、以前に比べると1割程度物件の売出価格は上昇しているが、成約している状況である。比較的高所得である需要者が好んで選ぶ住宅地に限っては、地価が上昇しているように思えるが、その他の土地については地価は変動していないと考える。(売買仲介業者) 一次取得者の収入増はあまり感じられず、消費増税も現実的なものとなり、今後の動向は読みづらい面はあるが、地価に大きな変動はないと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	桂駅西口及び東口の優良物件については稀少性から高額取引も散見されており、地価はやや上昇している。ただし、上昇は駅近の一部の物件に限られ、所得環境の改善しない一般所得者層向けの物件にまでは及んではない。また、洛西口駅付近で行われている更地分譲が好調で、当地区からの洛西口駅方面へ需要流出が一部認められる。 駅近の優良物件に対しては、稀少性が高いことから取引は堅調に推移し、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。しかし、阪急洛西口における大規模ショッピングモールの開発が進捗しており、また同開発地の隣接地では大手デベロッパーが大規模なマンション開発を行う蓋然性が高いことから、当地区から洛西口駅方面への需要流出は今後も避けられず、桂駅の相対的地位の低下が懸念される。
					(前期)  0% 横ばい									A ※ 当地区は特急停車駅である桂駅を中心に広域的に形成される住宅地域の中にあり、京都及び大阪の両都市への通勤可能なことから潜在的な住宅需要は強い。桂駅西口及び東口の優良物件に対して高額取引も散見されており、取引価格はやや上昇している。ただし、上昇は駅近の一部の物件に限られ、所得環境の改善しない一般所得者層向けの物件の取引価格は横ばいである。 B ※ 桂駅周辺は成熟した住宅地域が形成されており、住宅に対する賃貸需要は安定しているが、市内中心部から離れた郊外であること及び収益物件の供給自体がもともと少ないことから、J-REITや私募ファンド等による競合により取引利回りが低下するような状況にはなく、取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 桂駅周辺で現在分譲を行っている新築マンションはない。今後は桂御所町で大手デベロッパーによる分譲マンション開発が、川島野田町にて地場のデベロッパーによる分譲マンション開発が予定されているが、予定価格等はいずれも発表されていない。中古マンションの取引は堅調に推移しているが、駅近の築浅マンションにおいても一定額を超えると成約は難しい状況にある。そのため、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 ※ 当地区は市内中心部から離れるが、京都及び大阪の両都市への通勤可能なことから、ファミリー・シングルタイプともに賃貸住宅は多く供給されている。賃料水準は駅距離・築年数等によって異なるが、ファミリータイプであれば月額支払賃料(共益費込み)90,000～110,000円程度が中心となり、シングルタイプであれば月額支払賃料(同)50,000～70,000円程度が中心で、賃料水準に特段の変化はないため、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一時は買い希望も増えたが、最近の建築コストの上昇を受けて新規取得に慎重な傾向にある。なお、当社では工務店から建築費を坪当たり5万円程度上昇したい旨の要請を受けており、建築コストを住宅価格に転嫁せざるを得ない状況にある。台風18号による豪雨で桂川の一部が氾濫した影響が懸念される。(住宅販売業者) ・ 7月・8月と動きがほとんどない状態で、特に買い希望が弱い。こここのところ好調だった上桂・山田エリアでの取引がばたっと止まった。上桂駅徒歩圏で新規に3区画分譲を行っているが、全く問い合わせがない状況で、同エリアの潜在的需要が出し切って一巡した段階と見ている。(売買仲介業者) ・ 6月の給付金の話が出て以降、取引は低調のままである。桂地区の物件は、土地・戸建ともに価格設定が高くなっているが、これに購入層がついていけない状況であると認識している。桂地区では素地不足から戸建素地の仕入れ競争が激しくなっており、仕入れ価格が上昇している。さらに、建築コストの上昇もあり、どうしても価格設定は割高にせざるを得ないのが本音である。(住宅販売業者) ・ 経済の回復により徐々に波及効果があると期待しているが、当面の建築コストの上昇が購入意欲を削いでしまう可能性が懸念され、地価は当面横ばいと予測する。(住宅販売業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>現在のところ取引価格に大きな変動はない。物件供給はそれ程多くはないが、市場価格から逸脱した価格で売り出さない限りは、相応の期間で売却可能な状況にある。高めの価格では売却がスムーズに行われていない。賃料についても、物件間の差異はあるものの、全般的に変動は見られない。以上のことから、地価動向は概ね横ばいで推移している。</p> <p>エンドユーザーの雇用環境や所得への経済効果の波及を肌で感じる状況にはない。今後は消費増税も現実的なものとなり、エンドユーザーの購入姿勢にどのような影響が出るのか予測が難しい状況にある。エリアの特性から、地域要因の変動は見られず、これまでも大きな地価変動はなく、今後も大きな変動は予測し難いことから、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は近鉄線、京阪線の最寄駅から徒歩圏内にあり、伏見区最大の商店街である大手筋が控えていることから、利便性は良好で、比較的所得が高い層を中心に住宅地需要は安定している。ある程度規模のまとまった土地の供給は少ない状況が続いていたが、最近になってマンション素地の取引があり、現在工事中である。住宅地全般の取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 景気回復の影響により、富裕層を中心に投資用物件に対する需要が強まりつつある。投資家の求める条件に合致する物件が少ないこともあり、投資用物件の取引は顕在化している状況になく、成約事例からの取引利回りの把握は難しい。全般的に賃料は横ばい、取引価格も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばい傾向にある。今後の不動産市況の動向如何によっては、取引利回りの変動に注視すべきである。</p> <p>G ※ 最近まで新規のマンション分譲は見られなかったが、伏見桃山駅や丹波橋駅徒歩圏内でマンション素地取引があり、マンション開発計画が2件ある。現在のところ分譲価格等については未定である。駅徒歩圏内を中心に、中古マンションに対する需要は強いが、需要に供給が追いついていない状況にある。ただし、中古マンション市場の盛り上がり、新築マンション市場に与える影響は限定的で、マンション分譲価格は概ね横ばいである。</p> <p>H ※ 大阪方面、京都方面へのアクセス、利便施設の配置等利便性の良好なエリアに位置するため、住宅賃貸需要は安定している。エリアの中でも、築10年以内で最寄り駅徒歩圏内の物件の需要は強い。このような物件の稼働は安定しており、賃料も安定的に推移している。一方、最寄り駅への接近性等が劣る物件については、稼働状況は不安定である。賃料水準は低位であるが大きな変動はない。全般的にマンション賃料は横ばいで推移している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	<ul style="list-style-type: none"> ・ エンドユーザーの購入姿勢を観察すると、以前は3,000万円台で探していたエンドユーザーが2,000万円台の物件で手を打つといった事例が多く、総額を伸ばしたくないという心理から、やや総額を抑えて物件を購入しているようである。したがって、3,000から4,000万円台の物件が非常に動きが鈍くなっているという印象である。伏見桃山駅、桃山御陵駅の周辺では最近見られなかったマンション開発事業が2件見られる。土地の取引価格については聞いていない。分譲価格等については聞こえてこないが、当物件の価格設定や売れ行き等が、当地区の不動産市場に影響を及ぼす可能性があると考え。マンション供給が一時中断していたこともあって、中古マンション市場は活気がある。特に駅から徒歩圏内であれば即売却可能な状況であるが、物件は枯渇している。(売買仲介業者) ・ 顧客からの問い合わせの多い状況は継続しているが、供給物件が少ない。気に入った物件であれば、少し高くても購入したいというエンドユーザーも散見され、伏見桃山駅を中心とした比較的土単価の高い住宅地の価格は、以前より高値でも通用していると考え。(売買仲介業者) ・ 取引をしている感覚からすると、7月までは好調であったように感じているが、それ以降はやや低調になったようだ。特に売物件の数が急に減小し、個人的な感覚では3分の1程度になったように感じる。原因についてはよくわからない。(売買仲介業者) ・ 住宅地に関しては二極化傾向が続くが、若干ではあるが地価が上昇傾向にある住宅地は少なく、大半は横ばいで推移と予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、日本でも有数の商業集積エリアとして、西日本の商業地区の中でも地価水準の高い地区の一つである。うめきた地区の大規模開発ビルが竣工し、3ヶ月で1000万人を超える来場者を集める中、当地区及び周辺地区の商業地としての優位性は大幅に高まっており、資金調達環境が良好な中、各プレイヤーは積極的な投資を進めており、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向で推移している。 資金調達環境が良好な中、各プレイヤーの大阪への積極的な投資は、今後とも続くことが予想される。商業集積度合いで他地区を圧倒する当地区及び周辺地区の優位性は今後とも続くことが予想される中、さらに、当地区は都市再生特別地区として、平成35年を目指して大規模な建替えの計画があり、商業地として更なる発展が期待されること等から、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。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区及び周辺地区では、近年、大型商業施設の新規開業等が相次いでおり、売場面積、売上高等について、大阪の他の主要商業地区を大きく上回っている。当期において当地区で目立った取引は観察されておらず、既存ビルの賃料及び空室率に大きな変化もなく、資金調達環境が良好な中、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区は、周辺地区の中でも最も交通利便性の高い地区で、周辺地区に対する商業地としての優位性が高く、現時点では賃料及び空室率に大きな変化はない。資金調達環境が良好な中、各プレイヤーは首都圏のみならず、他の主要地方都市への積極的な投資を進めており、投資物件も限定的な中、優良な投資物件が集積する当地区の取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ うめきた地区の大規模開発ビルが今年4月に竣工し、事務所床が大量に供給されたものの、現時点では既存ビルに大きな影響はない。当地区における将来的な空室リスクは存在するものの、当地区は大阪駅周辺地区の中でも最も交通利便性の高い地区として周辺地区に対する優位性が高く、現時点では、既存ビルの賃料及び空室率に大きな影響はないことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 近年における当地区及び周辺地区での大規模商業施設の開業により、当地区及びその周辺は日本でも有数の商業集積エリアとなっている。エリア内での競合は激化しており、多くの施設の売場効率が下がる中、施設による好不調の差が広がっている。一方で、当地区は、同一エリア内の他地区に対して、商業繁華性で優位性が高く、需要は安定しているため店舗賃料は総じて横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>うめきた地区の大規模開発ビルが今年4月に竣工し、大量のオフィス床が供給されたものの、現時点では当地区における既存ビルへの特段の影響は見られず、他地区からの本社機能移転が見られる等安定した需要を確保している。将来的な事務所床の空室リスク及び、店舗賃貸市場への影響も懸念されるものの、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢も見受けられるなか、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する同地区における取引利回りはやや低下傾向にあり、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区は大阪オフィスゾーンの中でも、良質なオフィス集積地として人気のあるエリアであり、オフィスゾーンとして安定した需要を確保している。周辺地区におけるオフィス床の大量供給により、将来的な事務所床の空室リスク及び店舗賃貸市場への影響等の懸念材料があるものの、不動産投資が拡大し、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢も見受けられる中、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する同地区への投資需要は今後も期待されることから、地価の将来動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、超高層の店舗事務所ビルが建ち並ぶ梅田地区の中でも特に良質なオフィス集積エリアである。周辺地区における事務所床の大量供給による目立った影響もなく、地区内のオフィスは現時点では概ね高稼働状況を維持している。良好な投資環境を背景に、当期取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当期において当地区で目立った取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。資金調達環境が良好な中、海外及び国内の不動産ファンド等からの投資は拡大しており、各プレイヤーの大阪都心部への積極的な投資姿勢も見受けられる中、投資対象としての良質なオフィスビルが集積する同地区における取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区は西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されたエリアで、大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。当期においては同地区の代表的なビルの内一つに他地区から企業の本社が移転する等、当地区の大型オフィスビルへの需要は安定しており、総じて高稼働率を維持している。オフィス床の大量供給による大きな影響も現時点では見られず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区及び周辺地区では大規模商業施設の開業が相次ぎ、大阪・梅田ターミナル周辺地区においても店舗間での競争が厳しくなっており、賃貸市場も厳しい状況になることが予想される。そのような中、当地区においても対抗策として大幅な店舗改装を行う商業施設も見られる。このような現況において賃貸需給に大きな変化はないため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	大規模な商業施設が平成17年に開業し、それ以降も再開発事業の進捗により、商業・業務を中心に住宅も混在する複合的な開発が進んだ結果、当地区は大阪圏でも有数の商業地としての地位を確立している。投資環境が良好な中、有数の商業地である当地区への積極的な投資姿勢が見られることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区では、現在、土地区画整理事業が進捗中で、企業の本社ビルの建替えや学校跡地の開発も予定されており、今後とも地区が発展することが期待されている。周辺開発の影響により店舗間での競合が激化しているものの、引き続き投資環境が良好な中、今後も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。
						※	当地区は梅田地区及び周辺地区の中では稀少な路面商業が広がるエリアであり、学生や若いサラリーマンを中心に安定した顧客需要が認められる。また、現在都市開発事業が進捗しており、ビルの建替えや公共用地の跡地開発が予定されている。そのため、今後も地区の発展が期待されている。投資環境が良好な中、投資意欲は高まっており、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。							
						※	当地区では、現在、土地区画整理事業が進捗中で、企業の本社ビルの建替えや学校跡地の開発も予定されており、企業の本社ビルの低層階に計画されている店舗についても引き合いが多い。投資環境が良好な中、内外の投資家は大阪圏への積極的な投資を進めており、取引利回りはやや低下傾向で推移している。							
						※	自社物件からの移転需要等も含めて不動産市況は上向きになってきており、当地区及び周辺地区においては、大型ビル等を中心に概ね安定的な需要が見られる。当地区は周辺地区と比較して大型のオフィスビルは少ないものの、阪急梅田駅等に近いことから、その交通利便性に着目した来訪型のオフィス・営業所の安定した需要があり、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。							
						※	当地区は大阪駅周辺の中でも有数の路面商業が広がるエリアで、ターゲットも若年層を中心とした店舗が多い等、他地区とは異なる商業地域を形成している。平成23年の大阪駅の駅ビル、今年のうちめきた地区の大規模開発等、近年、周辺地区において大規模商業施設の大量供給が続き、店舗間での競合が激化する中、当地区においても一部の商業施設に影響が出ているが、他地区と一線を画した商業地域を形成する当地区には安定した賃貸需要があり、賃料水準の下落までには至っていないことから、総じて店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は、良好な資金調達環境を受けて、優良物件については需要が競合する状況にある。大阪市中心部は高容積率を活かしたマンション素地としての需要も堅調であり、当地区においてもマンション素地としての価格が下支えになっている。このような状況から、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、オフィス立地として優位性を有する地区である。また、都心回帰によるマンション需要も堅調であり、高容積率を活用したタワー型マンション等の素地としての需要も見込まれる。当地区の地価の将来動向については、実体経済の回復に伴う賃料上昇等が期待されるため、やや上昇傾向が継続すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
				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									
						<ul style="list-style-type: none"> 梅田地区については、自社物件からの移転需要も含めて堅調な引き合いはある。平成25年に竣工した大阪駅北地区(先行開発区域)事務所ビルについては、安定的な稼働率に到達するには多少の時間を要するが、オフィス床の大量供給があった平成21・22年当時と比較して、不動産市況は上向きになっているので、悲観はしていない。(不動産開発業者) 中之島地区の大型ビルについても目立った空室は顕在化しておらず、中之島地区のオフィスマーケットは堅調に推移していると考えられる。当地区に存する大型事務所ビルに自社ビルからの移転需要があったが、賃料も相場並みで成約されたとのことである。(賃貸仲介業者) 西梅田地区については、当初は大阪駅北地区(先行開発区域)事務所ビル等の影響を受けて地盤沈下すると考えていたが、目立った退去は相次いでおらず、堅調に推移している。当地区に存する大型商業施設も夏にリニューアルを実施しており、積極的に当地区の活性化に貢献している。(賃貸仲介業者) 茶屋町地区については、平成25年2月に大阪市北区豊崎3丁目の高層事務所等ビルを地元企業が取得した。取引価格は30億円程度と聞いているが、マンションデベロッパーは取引価格が高く、また一部テナントが残っていたため、取得を断念したとのことである。(不動産開発業者) 大阪市内の賃料相場は今年と来年が底値で、再来年以降は目立った供給がないため、賃料は反転すると考えるため、今後も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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は、良好な資金調達環境下において、優良物件については需要が競合する状況にある。また、周辺においては企業の本社ビル建築目的と考えられる高額での素地取引もあった。当地区の地価動向は引き続きやや上昇基調にある。 大阪駅への集中・大規模開発の影響を受けて、オフィス賃料は下落傾向が続いていたが、底値感が顕在化する状況になっている。土佐堀通り沿いでは賃貸オフィスビルの計画があるほか、周辺においても既存の大型ビルの取引が行われている。今後については、実体経済の回復に伴う売上・賃料上昇への期待が市場において強いため、地価の将来動向については、やや上昇傾向で推移すると予想される。
						※	当地区は大阪を代表するオフィスエリアの一つで金融街として知られる。当地区ではホテルの取引や、南方の堺筋本町駅周辺でオフィスビルの取引が行われる等、取引は活発化している。また、幹線道路背後では賃貸共同住宅の取引需要も堅調である。不動産市況の回復に伴い、当地区の需要は回復しつつあり、取引価格はやや上昇傾向にある。							
						※	当地区においては、良好な資金調達環境を背景に、取引利回りはやや低下基調にある。堺筋背後において投資法人が東高麗橋2丁目に所在する賃貸共同住宅を取得した。開示資料による利回りからも取引利回り低下が窺われる。							
						※	オフィス賃料は梅田地区、淀屋橋地区等と比較すれば、需要は弱いものの底値圏にある。また、空室率も改善傾向にある。また、堺筋沿いと背後のオフィスの賃料格差は小さくなっている。周辺賃料相場は坪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。オフィスの賃料は全体的にはほぼ横ばいで推移している。							
						※	店舗賃料については、平日の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、飲食を中心にした需要がある。築浅ビル内の飲食・物販店舗のうち売上に対する家賃の比率が高くなっているテナントについては、賃料の下落リスクがある。近年は、背後人口が増加していることから、日用品関連の店舗需要も見込まれる。そのため需要は安定し、店舗賃料は全体的にはほぼ横ばいで推移している。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>市内中心部の土地需要は堅調であり、投資用不動産市場は良好な資金調達環境を背景に、需要が競合する状況にある。また、利便性を重視したマンションの素地需要も堅調であり、公共団体の入札でも競合が生じた。優良素地を中心に取引価格はやや上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。当地区は、オフィスエリアとして歴史がある地区であるが、近年の住宅需要からマンション素地としてのニーズも認められ、マンション素地としての価格が下支えとなっている。今後についても、実体経済の回復に伴い取引等の需要が強まり、地価の将来動向については、やや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 本町駅周辺及び御堂筋沿いにおいては、オフィスビルの取引が成立し始めている。御堂筋背後に所在する当地区においては、投資法人による賃貸向共同住宅の取得のほか、自社の事務所建築を目的とする取得、将来の建替え前提の老朽化ビルの取引等が中心となっている。市内中心部の不動産市況は回復基調にあり、取引価格はやや上昇傾向にある。また、周辺ではタワー型マンションの素地と考えられる土地取引も見られ、取引価格の下支えとなっている。</p> <p>B ※ 当地区は、歴史がある中小企業が多く立地するオフィス街の一つである。人口の都心回帰及びオフィス賃料の低下もあり、近年は共同住宅の建築や自社ビルの建築が多い。市内中心部の需要は堅調であり、競合することも多い。需要の高まりを受けて、当地区の取引利回りはやや低下基調にある。</p> <p>E ※ 空室が続いていたオフィスビルにテナントが入居する等、オフィス市況は回復の兆しを見せつつあるが、市内中心部のテナントの奪い合い状態は続いており、本格的な回復には至っていない。企業の集約・移転需要の受け皿となり得る築浅物件等については、オフィス賃料は横ばいで推移している。また、築年を経たオフィスについても賃料調整が進んでおり、オフィス賃料は底値圏にあることから横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 店舗については、飲食を中心とした需要があり、1階を中心に面的に広がっている。都心回帰により市内中心部の人口は増加しており、日用品関連の店舗需要も見込まれる。ただし、休日の人通りは少なく、1階以外の店舗需要は弱い。その他、格別の変動はないため、概ね店舗賃料は横ばいである。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	<p>オフィスや大規模素地の取引が見られるようになり、当地区においても市場は活発になっている。さらに、長堀通に面して現在分譲マンションの開発が進行中で、大手開発業者によるマンション開発計画も発表されるなど、地域性の移行・拡大が生じ、需要層の拡大が当地区の市場を活発にしている。このため、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>近接する心斎橋地区の繁華性の上昇は、当地区の繁華性にもプラスの影響を与え、地域の活性化を進める要因になる。また、マンション開発による人口の増加は、新規出店の呼び水となる。そのため、地価の将来動向はやや上昇に止まって推移すると予想される。しかし、梅田地区や阿倍野地区とのエリア間競争に拍車がかかり、当地区及びその周辺の相対的地位の低下が不安材料となる。</p> <p>A ※ 当地区長堀通沿いにおいてオフィスビルの取引が見られるようになった。梅田・阿倍野地区のオフィス新規供給の影響により、当地区のオフィス賃料はやや下落傾向にある。また、空室率は他地区に比べて回復がやや遅れている。しかし、近年投資対象としての需要がやや弱かった当地区において、最近ではオフィスや大規模素地の取引が散見され、大阪市中心部における良好な投資環境を背景に当地区の不動産取得需要が強まっていることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区は心斎橋地区に隣接しているものの、当地区よりも商業立地として高いポテンシャルを有するエリアが大阪市内に多く存し、長堀通の繁華性の減退等により近年目立った投資は見られなかった。しかし、市中の投資適格物件が供給不足となるなか、当地区においてはオフィスを中心に取引が行われるようになり、地価の上昇圧力は強まっている。当期オフィス賃料がやや下落に転じたものの地価上昇圧力により、取引利回りは引き続きやや低下基調にある。</p> <p>E ※ オフィスの空室率は、ここ暫く周辺でオフィス賃貸物件の新規供給が見られないこともあり、徐々に回復傾向にあったが、梅田・阿倍野地区の新規供給の影響で、先行きが懸念される。また、築年が古くグレードの劣るオフィスについてはテナントの移転等により空室率の上昇、賃料の下落を招いており、全体として当地区のオフィス賃料はやや下落傾向となった。</p> <p>F ※ 当地区の店舗については、1階にテナント需要が集中する反面、1階以外の階の需要は乏しいという二極化の状態に変化は見られない。梅田・阿倍野両地区の大規模商業施設開業の影響からエリア間競争で埋没する懸念があるが、現時点では表面化していない。地区内の賃貸市場に大きな影響を与えるような物件の供給もないため、需給は安定的に均衡している。そのため、店舗賃料は総じて横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	店舗を中心に安定したテナントの需要があり、不動産需要が強まっており、不動産に対するリスクが受け入れられやすくなっている。また、当地区は梅田地区等で吸収できない土地需要の受け皿となっていたが、優良物件は品薄となり築年の古い物件も投資検討対象になっており、地価動向はやや上昇している。 政府の経済政策に対して投資家を含めた経済界は大きな期待感をもっている。当地区の不動産投資は梅田周辺同様に過熱感を増しており、取引利回りを下げつつ当面の地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。しかし、梅田地区や阿倍野地区とのエリア間競争により、当地区及び周辺地区の相対的地位の低下が不安材料となる。
					(前期)  0～3% 上昇								※ A J-REITの資産入れ替えや、法人投資家の新規投資等、商業ビルの取引が散見された。当地区においては、オフィスの新規賃料はやや下落傾向にあるものの、店舗については安定しており、空室率も全体の流れとしては回復基調にある。大きな影響があると懸念されていた外国人観光客の客足も確実に戻ってきており、不動産に対する取得意欲はより強くなっているなかで、投資適格性を有する築浅の優良物件が品薄なため、取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 良好な融資環境を背景に、投資家の不動産需要が強まっている。特に立地条件に優れ、高い知名度を持ち、まとまった規模を有する物件が比較的多く集積する当地区においては、広域から強い投資需要を呼び込んでいる。用途によっては賃料下落の動きも見られるが、過熱気味な投資熱に加え、一部に売り控えの動きが見られるなど、当期の取引利回りは引続きやや低下基調にある。 ※ E 梅田・阿倍野地区の大量供給が今後当地区の空室率や賃料水準に与える影響の拡大が懸念される。当地区においては築年が古くグレードの劣るオフィスについてはテナントの移転等により空室率の上昇、賃料の下落を招いているが、一定以上のグレードを有するオフィスについても募集賃料、一時金の額、フリーレント期間等の諸条件についてやや市況悪化の状況が生じており、オフィス賃料は総じてやや下落に転じている。 ※ F 心齋橋筋を中心にファストファッション関連の新規出店が活発で、当地区の商業集積を高めている。また、7月には御堂筋沿いで高級有名ブランドのテナント出店も見られ、主要ブランドの集積がより高まった。一部の路面商業施設においては賃料の上昇気配も見られるが、テナントの出店意欲は今なお安定している。しかし、商業経営が激化するなか、テナントの家賃負担力は全般的には改善には至っていない。また、大型物販店でも、梅田・阿倍野地区に顧客を奪われる形で、売上を落としている店舗も見られる。そのため、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	▽	□	—	—	大阪市中心部における売買市場に回復の兆しが現れ始めている。オフィス賃貸市場はまだ回復には至っていないものの、商業施設に対しては法人投資家の投資意欲が旺盛であり、売り控えの動きも見られることから取引価格が上昇している。また、一時減少傾向にあった外国人観光客の客足も回復傾向にあり、関西国際空港にアクセスの良い当地区では買い物をする外国人の姿が目立つようになってきた。以上の状況を踏まえて、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 投資適格性を有する売り物件が少なく、投資家が投資対象を広げるなどしており、土地取得圧力は相当に高いため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。しかし、梅田地区での百貨店の売り場面積大幅増床や、既に開業または開業を控える梅田・阿倍野両地区の大規模商業施設との競合により、当地区の商業ポテンシャルの低下が懸念される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 既存テナントの賃料値下げの圧力は未だ認められるが、新規賃料はオフィス、店舗ともに概ね安定途上にあり、空室率も回復基調にある。市内中心部で投資適格物件が品薄状態になりつつあり、築年の古い物件も取得の検討がなされるほどで、当地区でも収益物件に対する需要がより強くなったことから取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 近年、都心型商業施設については新規投資に当たり、最寄駅のターミナル性を重視する傾向が一段と高まっている。また、主に築年数が浅く既存テナントの賃料と新規賃料との開差が小さい物件については特に投資需要を集めているが、ここに来て売り控えの動きも見られる。このような状況から、総じて取引利回りはやや低下基調にある。 E ※ 当地区のオフィス空室率は顕著な新規供給がないため徐々に回復が進み、大阪市の平均水準を下回った。また、当地区の築浅物件への拠点集約の動きも見られ空室率低下を後押ししている。しかし、梅田地区と比べて未だ割高感があり、梅田地区との競合が継続しているなかで、今しばらくは更なる下落が懸念される。そのため、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。 F ※ 新規賃料の下落が新規出店を促したことから、当地区の店舗空室率は引き続き回復基調にあるが、まだ需給は軟調で反転の気配は見られない。逆に梅田や阿倍野地区の集客力が高まる一方、当地区の商業繁華性は相対的に弱まっており、既存テナントからの賃料値下げ圧力は強い。ただし、依然路面店を中心に1階部分の賃料は上昇しており、他階の賃料はやや下落しているため、全体として店舗賃料は横ばいで推移している。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	投資用不動産市場は良好な資金調達環境を受け、大阪市の優良物件については需要が競合する状況にある。ただし、当地区は契約更改時の賃料下落リスク、テナント退出リスクを抱える物件もあり、未だ需要は回復途上にある。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区は都市再生緊急整備地域に指定されており、環境配慮や災害に強いまちづくりを進めている。当地区の災害リスクは、他地域と比較して相対的に小さいため、オフィス需要者等から一定の評価を受けている。事業継続のためのバックアップオフィス需要を取り込むことが期待されるが、現状では需要の増大には至らない。そのため地価の将来動向は当期同様横ばいで推移すると予想される。
						※	当地区は寝屋川及び第二寝屋川に挟まれ、また、大阪城公園があることから、市内の中心商業地域から独立している。大阪市内においては、オフィスビル取引も増加しつつあり、不動産市況は回復しつつある地区も存する。ただし、当地区は大阪中心部からの交通アクセスがやや劣り、出遅れ感がある。そのため、取引価格はほぼ横ばいである。							
						※	当地区周辺においては平成25年5月に大型オフィスビルの取引が行われたが、それ以降、大きな動きはない。大阪市内の賃貸オフィスビルは、投資環境の改善、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回復傾向を見せている。ただし、当地区は、既存テナントの賃料下落リスクや退去リスクもあり、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。							
						※	当地区のテナントは、より利便性の高い梅田地区に所在する新築・築浅オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されている。大型テナント退出の動きがあるほか、テナント退出後、空室が長期化しつつある物件も見られる。オフィス賃料については、調整が進んだ多くの物件については概ね横ばいで推移しているが、一部の割高感がある既存の契約については賃料の減額交渉がなされている。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。							
						※	当地区には、オフィスワーカー向けの利便施設としての店舗が多い。当地区は立地特性もあり他地区から独立しているが、休日にはイベント開催により集客を図っている。また、周辺施設の音楽イベント等による顧客の流入があるが影響は限定的である。そのため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。							

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	昨年7月に周辺地区で大規模複合施設が完成し、周辺では大規模商業施設の建替えも進んでいることから、利便性等は向上している。また、当地区は新大阪駅から近い良質なオフィス集積地で、大阪市中心部のオフィスゾーンとはやや立地を異にすることもあり、オフィス市場は概ね需給関係が安定している。投資環境が良好な中、内外の不動産投資家等の大阪への積極的な投資姿勢も見受けられ、取引価格はやや上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当面大規模なオフィス床の供給の予定がなく、地区内のオフィス賃貸市場は今後も概ね安定的に推移すると予想される。また、周辺地区における商業施設の一部建替えも進み、当地区の利便性も向上しており、投資環境も引き続き良好に推移すると予想されるため、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区の周辺地区において当期に24億円で不動産投資法人による高層の店舗付住宅の取引があった。周辺では、平成25年11月開業に向け、商業施設の一部の建替えも進み、昨年7月に大規模複合施設が竣工したこともあり、利便性が向上している。また、周辺地区では不動産の取引が見られ、住宅地としての取引も存在する。当地区は新大阪駅から近い良質なオフィス集積地で、賃料・稼働率とも概ね安定しており、良好な投資環境を背景に、投資需要が増大する中、当期取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区の周辺地区において当期に24億円で不動産投資法人による高層の店舗付住宅の取引があり、取引利回りの低下を窺わせる。投資環境が良好で、内外の不動産投資家等の大阪への積極的な投資姿勢が見受けられる中、取引価格は上昇傾向にあるため、取引利回りは低下傾向で推移している。 E ※ 当地区は、新大阪駅周辺に位置し、大規模オフィスビルが集積するオフィス街である。当地区は、新大阪地区の中でも良質なオフィス集積地で、当面大規模なオフィス床の供給の予定もないことから、オフィス賃貸市場は概ね安定した状況にあり、当地区のオフィス賃料は、概ね横ばい傾向で推移している。 F ※ 当地区の周辺地区では、平成25年11月開業に向け、商業施設の一部の建替えが進み、昨年7月に大規模複合施設が竣工している。一方で、当地区の店舗は、周辺のオフィスワーカー等を主たるターゲットとした物件が多く、店舗賃貸市場は限定的で、需給関係に大きな変動はないことから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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	大阪市	中央区、淀川区	商業	北浜、船場、長堀、南森町、心斎橋、なんば、OBP、新大塚	<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 北浜・船場・長堀地区は、特に中小ビルの賃貸募集の状況は厳しく、売買市場も低調であるが、最近に入り地場の不動産業者の売買が見られるようになってきた。久々に南森町でリートの物件取得も見られ、少しずつであるが市場が動き出している。(大手不動産業者) 新大阪地区は、新幹線アクセスが良好で、北区、中央区などのオフィスとも直接競合せず、稼働率、賃料共に比較的堅調である。なお、最近はオフィスよりも賃貸住宅の売買の話題を良く耳にするようになった。(大手不動産業者) OBP地区は、高いスペックのビルが多いものの、空室率が総じて高く、賃貸募集は厳しい状況にある。また、更地について開発しようとしても地区計画が厳しく、買い手がなかなかつかない状況である。(大手建設業者) 心斎橋・なんば地区は、心斎橋筋や御堂筋沿いの現行賃料が割高である大規模商業施設に入居しているテナントの減賃要請の話が聞かれる一方で、地場の不動産会社による商業施設の取引が見られること、円安傾向により海外観光客も増加傾向にあることから、総じて明るい兆しが見えつつある。(賃貸仲介業者) 大阪市内のオフィス賃貸市況は未だ厳しい状況であるが、売買市場は徐々に動きも見られるようになっており、住宅については、売買、賃貸共に堅調に推移している。今後、オフィス賃料が下げ止まれば、地価は上昇していくと予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	JR大阪駅・福島駅等に徒歩圏で、梅田地区・福島地区の商業地域にも近く利便性が高いため、分譲や賃貸を問わずマンション需要の衰えない地域である。そのため、デベロッパーの開発適地等に対する取得意欲は依然旺盛であり、限定的な供給に対して需要が相対的に強いことから、地価動向はやや上昇で推移している。 単身者、ファミリーを問わずマンション需要は今後も衰えないと考えられる。しかし、建築費の高騰が顕著になってきており、デベロッパーは利益率を圧縮して、土地価格上昇局面においても取得してきたが、当地区では販売価格への転嫁が難しくなりつつある。このような状況から、やや不安面はあるものの、まだマンション需要、素地需要とも旺盛なため、地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。				
						※	※	※	※	A 売り主は売り希望価格について依然として強気であり、8月以降についてはよりその傾向を強めている。在京J-REITや外資ファンドの賃貸マンションに対する需要は強く、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 当地区における賃貸マンションは1ルーム、ファミリータイプとも稼働を維持しており、マンションデベロッパー等も取得意欲が旺盛である。このことから、やや高値の取引も見られ、相対的に取引利回りはやや低下傾向にある。 G 梅田地区への利便性や福島地区の賑わいから、単身者やファミリーの区別なく、分譲マンションに対する需要は堅調で、梅田地区からの土地価格上昇の影響もまだ小さく、マンション分譲価格に大きな変動は見られず、横ばいで推移している。 H 1ルーム、ファミリータイプとも稼働率は高く、周辺の超高層タワーマンションの賃貸状況も空室率は低く、90%以上の稼働率を維持している。人気の地区であるため、賃料の下げ圧力は少なく、賃料水準も維持されており、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												
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。一方で、ここ数年大量供給された分譲マンションの在庫整理が進み、堅調な需給バランスを確保している。仕入れ相場は、高騰している建築費等を勘案すると容積率100%当たり坪50万円程度が上限と考えるが、市場における取引価格は当該水準での取得が困難な水準になっている。(売買仲介業者) ・ 売り主は依然強気な姿勢を示しており、8月以降さらに売り希望価格を上げた感じがする。賃貸マンションの取引利回りは低下傾向で推移してきたが、今後は売り希望価格の上昇に買い主がついてくれるかが問題となる。(中小不動産業者等) ・ 福島区で管理している単身者向けの賃貸マンションの稼働率は高稼働を維持している。会社員を中心にワンルーム・ファミリーともに需要は旺盛である。(売買仲介業者) ・ 建築費の急激な高騰が顕著になっている。これまでは利益率を圧縮して土地価格が上昇している中でも素地を取得してきたが、福島区では販売価格に転嫁することが困難なため土地価格も上限に到達していると考えられる。そのため、今後は地価は横ばいで推移していくと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	当地区における直近のマンション素地等に係る土地取引は確認されなかったが、供給が限定的である一方、開発業者等による土地取得の優先順位は高く取得意欲は依然として旺盛であり、周辺地区におけるマンション取引を見ると立地条件の良好なマンション素地には複数の需要者が競合していることから需給の逼迫状況が続くと考えられ、建築費等が高騰しているなかでも、地価動向はやや上昇傾向にある。建築費・人件費等の高騰が顕著となっているなかで、開発業者等は素地取得の際に当該要因を織り込まざるを得ない状況になっているため、地価上昇の圧力は落ち着きつつある。マンション素地については、供給が限定的であるなかで継続して安定的な需要が見込める地区であり、建築費等の高騰要因をある程度販売価格に転嫁することが可能であることから先行的用地取得の需要が期待できるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は文教地区としての名声があり、マンション・戸建住宅ともに選好性が高い地域であり、富裕層を中心とした需要が根強いいため、開発業者等の素地の取得意欲は依然として旺盛である。前期から引き続き、経済政策等による地価上昇の期待感から供給者側が様子見の状況にあり、マンション素地の取引件数は減少傾向で推移しているものの、取引価格はやや上昇傾向が続いている。 B 当地区内では取引が把握できなかったが、周辺地区の賃貸マンションの取引を見ると、安定的な賃貸市場を背景に、前期と同様、立地条件や建物品等の優れる物件については投資対象としての需要は根強く、J-REIT等による取得意欲が依然として旺盛で、引き続き需給が逼迫状況にあるため、取引利回りは6%を下回り過熱感が見られるなかで、やや低下傾向が続いている。 G 70㎡から80㎡程度ファミリータイプについて、新築物件は180～200万円/坪程度・総額3千万円台～5千万円、中古物件は140～160万円/坪程度・総額2千万円台の水準で前期と同水準にある。当地区及び周辺地区におけるマンション市況は、金利の先高観や消費増税による駆け込み需要により、前期と同様に売れ行きは概ね好調であるため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 H 当地区は利便性・住環境が良好であり、ファミリータイプ・1ルームタイプ共に人気があり、底堅い賃貸需要が認められる。新規供給は1ルームタイプが多く、ファミリータイプは中古の供給が中心であるが、いずれも賃料水準に大きな変動は見られない。そのため、マンション賃料は前期と比較して横ばいで推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 7月から9月にかけてマンション素地の供給はなかった。建築費が大幅に上昇し、マンション素地の取得にも影響があるが、販売価格が高くともマンション需要が根強い地区なので、マンション用地取得にあたって競合は避けられない。(大手不動産業者) ・ 戸建住宅地の売出価格が1割から2割上昇している事例も見られるが、エンドユーザーの購入希望価格は横ばいで売出価格まで追いついていない。中古マンションは1,500万円以下の価格帯がよく取引されており、物件は少なめである。賃貸マンション等の収益物件は人気が高く、水面下で決まってしまうことが多い様である。(大手不動産業者) ・ 1年前と比較すると建築費が2から3割上昇しているが、マンション素地の入札が行われると1年前の水準を上回る水準での落札もあり、事業の採算性は厳しくなっている。当面は、タワー型等の大規模物件ではなく、回転の速い小規模物件を中心に用地を取得していきたい。(大手不動産業者) ・ 供給は少ないが、需要は引き続き堅調な地区なので、取得に当たっては、複数者の競合となることが予想され、引き続き地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者) 											
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。											

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇									平成23年に開業した大型商業施設は、来館者数及び売上高等が堅調に推移しており、これによる集客効果により依然活気を帯びた状況が続いている。当地区において平成25年1月に複合商業ビルが開業し、また、ターミナル直結の超高層複合商業ビルが平成25年6月に一部開業したことにより、開発の期待感による地価上昇はやや落ち着きを見せつつあるものの、取引価格の上昇傾向等によって地価動向はやや上昇傾向で推移した。 平成26年全面開業予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの事業進捗とともに、現在80%の入居が内定しているオフィスの稼働により収益性の向上と商業集積が強化されると予想され、背後地域の拡大と相まって今後も当地区の相対的地位の向上により、地価の将来動向は今後もやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期も当地区及び周辺において取引は認められなかった。当地区はターミナル駅に近接するため立地条件の稀少性は高く、また今後の開発による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顕在化していることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区内での取引が認められないため成約事例による取引利回りの観測は困難であるが、類似の都心型商業施設に対する投資家等の取得意欲は依然として旺盛であり、取引価格もやや上昇しており、立地条件が良好な物件に対する需要の競合状況を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
														E ※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高いが、平成23年4月に隣接地区で開業した大型商業施設の売上高は依然として好調さを維持しており、エリアポテンシャルが向上していることから、全般的に需要は概ね堅調であり、平成25年1月に竣工した複合商業ビルのオフィスも、一部空室が残るものの順調に入居が進んだ。当地区では立地条件に優れた新築オフィスの供給が少なく賃料水準は相対的に高いが、概ね現状の水準を維持しており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
					 前期 3～6% (上昇)							F ※ 平成23年の大型商業施設の開業以降集客力が向上しており、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。当地区内で平成25年6月に超高層複合商業ビルが一部先行開業し、集客力の向上が進んでおり、売上げが当初予想をやや下回ったものの、平成26年春のオフィス開業を含む全面開業による顧客の増大及び当地区の商業収益性の向上に対する期待感等を背景に堅調な需要が継続し、店舗賃料は一定の水準を維持したなかで横ばい傾向で推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 店舗需要は堅調で、募集をかけたところ十数者の応募があった物件もあった。また、個人が商売をたたみ、不動産賃貸業として他のテナントに貸出すケースも見られる。以前は公共施設の入札等があったが、一巡した感があり高度利用できるまとまった土地の供給がない。当時の入札でマンション業者が高値で落札したが、分譲マンションは完売しており、マンション需要の高いエリアでもある。(中小不動産業者等) 当地区は、大阪東部及び南部を主な商圈としており、梅田地区との競合は見られず、難波地区とも棲み分けが出来つつある。イベント開催等を効果的に行うなど来客数が着実に増加しており、売上は堅調に推移している。消費増税については、高額価格帯には影響があるが、実需に支えられた一般的な物件への影響は小さいと考える。(大手不動産業者) 来春の大規模商業施設の開業や阿倍野筋の道路拡幅工事が進捗中であることなど、街が更新されていることから、地価の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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)					▽		—	—	当地区を含む周辺地区では新規の大型商業施設の出店予定もなく、政令指定都市になったことによる庁舎分散や周辺社宅の撤退等により、当地区の集客力は落ちている。しかし、堺東駅に隣接するため一定の店舗需要は見られ、政府の経済政策等の影響もあって、全般的な不動産需要の落ち込みは小さい。これらのことから当地区の地価動向は横ばい傾向にある。 大阪市内の大型商業施設のオープンに伴い、顧客の流出が続いており、地区の活性化もほとんど見られないが、飲食や物販店の店舗需要は確実に存在し、一定の土地需要は今後も見込まれる。経済情勢の回復も徐々に進んでおり、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。	
														※	当地区を含む表通り沿いの商業地は取引がほとんどなく、売り物件が出た場合高値で取引されることも考えられるが、背後の商業地は衰退傾向が続いている。表通り沿いのビル需要についても、1階店舗の賃貸需要は強いものの、上層のオフィス需要は弱く、市役所や合同庁舎が立地することによるオフィス需要の高まりは認められない。全般的な土地需要に変化はなく、取引価格は総じて横ばい傾向にある。
														※	商業地に所在する賃貸ビル等の取引が少なく、賃貸需要についても店舗に対する需要は1階を中心に堅調であるが、オフィスに対する需要はビルオーナー等が賃料値下げに対して消極的であるため改善されていない。このような状況から取引利回りの把握は難しいが、取引市場及び賃貸市場ともに目立った変化はなく、取引利回りは横ばいで推移している。
														※	小規模な賃貸ビルを中心にオフィス賃料は高止まりしており空室率も高い。これは個人のオーナーが多く、空室解消のための賃料値下げに抵抗があるためであるが、企業の大阪中心部へのオフィス集約が進んでいることから、賃料の下げ圧力は強まっており、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
														※	周辺地区を含め店舗の賃貸需要は表通り沿いの1階を主として根強く、全般的に空室率も低い。周辺は飲食店等の集積度も高いが利用顧客は比較的固定的で安定していることから、店舗賃料については横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・小規模ビルの賃料は高止まりしている、そのため事務所ビルの空室は目立っている。理由としては、堺東の賃貸ビルのオーナーは個人が多く値下げに消極的であるからである。一方、一階部分の店舗需要は堅調である。(シンクタンク) ・表通では供給が少ないので、売り物件が出た場合、高値で取引される可能性がある。また、当地区では裏通りの需要が少なく、表通との価格差が3倍程度になることもある。(売買仲介業者) ・政府の景気刺激策により景気は改善傾向にあるが、当地区への影響は限定的である。(賃貸仲介業者) ・当地区では新規大型商業施設等の出店の予定がなく、地価はやや下落傾向と予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション素地取引は建替事業以外の取引が少ない状況にある。千里中央地区は知名度が高く、住環境を重視する需要者に人気が高く、今後も周辺の開発状況から利便性の向上も期待される地区である。そのため、取引価格はやや上昇傾向となっており、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 前期まで新築分譲マンションの建設により、やや供給過剰気味であったが、その後のマンション供給の鈍化で供給過剰は解消されている。千里中央地区は大阪府下でもマンション適地として人気が高く、新大阪駅や大阪空港との連絡にも便利な地域で、今後とも、広域的に需要が見込まれる地域であり、マンション素地の仕入れも競合するため、地価の将来動向はしばらくの間やや上昇傾向で推移していくと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 千里中央地区は近畿外でも知名度が高く、徒歩圏内ではマンション用地の需要が高い。ただし、千里ニュータウン内でのマンション素地の取引は建替事業の入札によるものが中心であり、一般市場での取引は少なく供給は限定的である。今後とも環境に優れた地区としてマンション需要が見込めるためマンション素地の取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区は分譲マンションを中心とした地区であるため賃貸物件は分譲貸が多い。そのため、マンション素地の価格は分譲マンションの分譲価格によって形成される要因が強く、マンション素地の取引価格の小さな動きがそのまま取引利回りに与える影響は少ない。したがって当期の投資利用者は概ね横ばいである。 G ※ 建築費の上昇等から分譲マンションの建築が減少して供給過剰状態が解消されたため、マンション分譲価格は前期と比較して横ばいを保っている。千里中央駅から徒歩5分圏内の新築マンションの需要は特に強く、中古マンションでも高額のもの取引が行われている。 H ※ 千里中央地区内は賃貸マンションが少ないため賃貸は分譲貸が中心である。賃貸は法人契約が中心で法人の負担割合は経費削減から減少傾向にあり、中古マンションの賃料はやや下落気味であるが、比較的新しい物件を中心としてマンション賃料は総じて横ばいのままである。

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市			江坂周辺	 0～3% 上昇	△	□	▽	□	—	—	△	□	当地区は容積率が高く大阪市中心部との行き来に便利なことから、店舗・事務所等よりも賃貸マンション業者を中心とした需要が強い。賃貸マンションはやや供給過剰気味で、建築費の上昇等から分譲マンションの立地も採算面から減少しているが、景気の回復傾向が鮮明になり、売主が前期からさらに強気になっており、素地の供給が少ないことから地価動向はやや上昇傾向のままで推移している。 当地区は大阪市中心部へのアクセスに便利なほか、新大阪駅地区にも近く、従来から東京企業等他地域の法人企業が多いが、一部の法人企業契約者に大阪市内のマンションにシフトする傾向が認められる。そのため、新築賃貸マンションの供給が続けば賃料の一時金等の下落に加え、空室率の上昇も予想される。しかし、素地の供給が少ないため、地価の将来動向はしばらくの間やや上昇傾向で推移していくものと予想される。
				住宅	前期  0～3% 上昇									※ 需要者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、自社ビルの取得を図る地元事業者、個人資産家等である。賃貸マンションはやや供給過剰気味で、分譲マンションも建築費の上昇等採算面から立地が困難になりつつあるが、素地の供給が少ないため取引価格はやや上昇のまま推移している。 ※ 賃料は比較的安定しており、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多いが、マンション用地の価格に対する天井感も出ているため、取引利回りは前期までは低下傾向にあったが、当期に入り横ばいに変化している。 ※ 建築費の上昇等から分譲マンションの建築が減少して供給過剰状態が解消されたため、マンション分譲価格は前期と比較して上昇傾向にある。ただし、取得者の購入可能額の上げ幅には限界があるため、マンション分譲価格の上昇は緩やかな推移に留まる。 ※ 単身者用の1ルームタイプを中心として、ファミリータイプや役員社宅タイプとも新築マンションの需要は比較的堅調で、新築マンションの一時金等を含めたマンション賃料は概ね横ばいである。ただし、中古物件については供給過剰になりつつあり、企業の経費削減による借上住宅負担割合の低下等からやや下落する物件も存する。
	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								
						<ul style="list-style-type: none"> 豊中地区では、企業の社宅等で遊休となっている物件を探しているが、企業の資産リストラも一巡していることから、物件がない。当地区では、民間マンションの建替計画や、公共住宅のPFI事業に伴いマンション素地が供給されている。地元需要以外にも転勤者の需要も相応に見込める集客力のある地域で、新築マンションの販売単価は坪180万円から坪200万円程度である。(大手不動産業者) 豊中地区でのマンション需要は強いいため、新築マンションの販売単価はグレードや仕様に付加価値をつけたもので坪180万円程度まで高騰している。(売買仲介業者) 江坂周辺地区では、分譲マンションを販売すれば1カ月から2カ月程度での完売が見込めるため、江坂駅から徒歩5分圏内のまとまった規模であれば、分譲マンションとなるケースが多い。江坂駅周辺は高度利用が可能で販売戸数が多くなるため、効率がよく、新築分譲単価は坪170万円程度だと思われる。(売買仲介業者) 豊中地区では、駅前等の好立地のマンション素地供給が限定的であることから、引き続き競合が生じ地価はやや上昇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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	▽	□	—	—	分譲マンションや賃貸マンション用地に対する需要は建築費の高騰等採算面から減少しているが、自社ビル用地等は件数は少ないものの高値で取引されることがあり、売主側の態度は従来より強気になっている。不足気味な供給状況を反映して地価動向はやや上昇傾向にある。 単身者用賃貸マンションを中心に住宅需要は強く、家賃は横ばい傾向のままであるが、一部法人契約者は大阪市内のマンションにシフトする傾向が出てきたため、今後は空室の増加等が懸念されている。オフィス需要は自社ビル用地等を除きやや弱い、供給が少ないため、地価の将来動向はしばらくの間やや上昇傾向で推移していくものと予想される。
														A ※ オフィス需要はまだ弱含みであるが、自社ビル用地等に対する一定の需要から売主が強気になっており前期と比較して売り希望価格はさらに上昇している。また、分譲マンション用地を含めて、相対的に供給物件が少ないが、投資目的等の多様な需要が見られ、地価の上昇圧力を強める要因になっている。このような多様な需要を背景として、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														B ※ 比較的築年数の浅い優良テナントが入居するオフィスビルの粗利回りは10%程度であるが、比較的築年数の経過する市場性のやや劣る物件の粗利回りはもう少し高くなる傾向にある。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強く、比較的安定的に推移しているが、地価の上昇を反映して、取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 近畿外から大阪に進出する企業は大阪市中心部以外では新大阪駅地区・千里中央地区周辺に立地する傾向が強く、当地区は製菓業等を除いてオフィス賃貸需要がやや弱い。空室率は優良物件で10～12%と厳しい状況に大きな変化はないため、オフィス賃料は依然やや下落傾向にある。
														F ※ 当地区及びその周辺は単身者用賃貸マンション等に居住する背後地人口が多いことから、近隣居住者を対象とした飲食店、医療薬店、クリーニング店等の需要が堅調である。また店舗は中高層ビルやマンションの1階に集中することから、空店舗が少ない状況に変わりはないため、店舗賃料は横ばい状態にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区のオフィスの需給状況としては、賃料水準及び空室率は概ね横ばいで推移しているが、売り物件は一時期に比べて増えている。(投資運用業者) ・銀行の融資は都銀、地銀ともに一時よりはブレーキがかかってきたものの、まだ積極的な姿勢で、その結果として、不動産の売り手市場も継続している。一方、リート、ファンド、外資系等のプレーヤーによる長期保有を目的とした物件取得が一巡しており、地価の上昇については一服感が出てきたと感じている。当地区においても、同様の傾向と思われる。(売買仲介業者) ・東京オリンピック、東北の復興需要に伴い建築費の上昇傾向が強まる見込みであり、地価の上昇は抑えられ当面は横ばいと予測する。(投資運用業者) ・東京オリンピックの影響はある程度大阪まで波及すると考えるが、建築費の上昇が懸念事項で、地価は概ね横ばいと予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当地区での大規模地の供給は再開発事業を除き総じて限定的であるが、当地区は商業集積が高く、テナントの出店意欲や、不動産業者・デベロッパー等の投資意欲はともに安定している。しかし、需給ひっ迫により取引価格は上昇し、地価動向はやや上昇に転じた。 政府の経済政策に対して投資家を含めた経済界は大きな期待感をもっている。また、再開発地区が稼働を始めると当地区の人口が増加し、商業集積度をより高めることにより地区の繁華性が増大し、テナントの出店意欲や、投資家の投資意欲を更に高めることが予想されるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。 A ※ 当地区北東部で進行中の再開発事業においては共同住宅、物販等の商業施設が計画の中心を占め、オフィスビルは計画に盛り込まれていないことから、当地区の土地需要は商業施設、共同住宅が中心となる。今年上期に当地区及びその周辺においてまとまった規模の土地取引が成立している。当該取引は繁華性の高い立地を反映して、従来の相場を踏越えた価格で成立しており、需給バランスが逼迫していることが窺える。再開発事業区域を除き旺盛な需要に見合った大規模の土地供給は限定的であることから、当地区で新規供給された場合は、相場と乖離した価格で取引されるケースが散見される。以上から供給の少なさが需給に影響を及ぼし、僅かではあるが取引価格は上昇に転じた。 B ※ マンションや店舗等の収益物件に対する需要は地元資本を中心に見られるものの、近年賃料水準が安定していることから既存賃料と市場賃料の開差は小さく、既存テナントによる下げ圧力は弱いが、地価が上昇に転じたことから取引利回りはやや低下基調に転じた。 E ※ オフィス賃料については、当地区は大阪市中心部に比較してオフィス需要は限定的で、地元資本や個人事業主等に限られることや、大阪や京都への交通(鉄道)アクセスが大きく改善されて以降、当地区への営業所や支店等の新規オフィス需要が減退したことから、全般的にオフィス賃料は引き続きやや下落基調で推移している。 F ※ 当地区はJRと阪急の地域の中心駅2駅を含むことからターミナル的な性格を有し、店舗集積度が比較的高く、日用品・買回り品共に顧客の回遊性が優り、空き店舗の待機期間も短く、店舗のテナント需要は安定している。また、平成16年の高槻駅北再開発事業以降、顧客誘引力を大きく高める要因となる商業施設の出店等は見られない。これらのことから、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 名神高速道路から北側における戸建住宅は、新築・中古関係なく売れ残っており、以前と比べて1割程度販売価格を下げないと売れない状況である。そのため、名神高速より北側の地価は5%から6%下落している。ただし、駅前の人通りが増え、さらに駅前のタワーマンションの売れ行きは好調である等、高槻市全体で見ると地価はやや上昇している。(大手不動産業者) ・ 東日本大震災等の影響により、労務費・建築原価が上昇し、建築費が上昇している。直近2年間において、戸建住宅の建築費は5%から10%、マンションの建築費は20%から30%高くなっている。なお、戸建住宅については、建築費の上昇は販売価格に上乗せしている。(大手不動産業者) ・ 高槻の山手には空き家が目立っている場所があるものの、持ち家を売らずに自己資金で駅前のマンションを購入した取得者がいる。また、高槻は常に需給バランスが安定しているエリアであり、当面の間は売れ行き好調に推移するだろう。(不動産開発業者) ・ 駅前マンションを中心に、マンション販売は今後も好調に推移していくと予測する。現在、高槻市にはまとまった規模のマンション用地が少なく、また、マンション開発業者のみでなく、病院、学校法人、宗教法人等の需要者も存在し、需要が旺盛である。したがって、マンション用地の仕入れ価格等を中心に地価はやや上昇傾向にあると予測する。(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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	周辺においてビジネスホテルやマンションの開発素地を買い進んで取得した事例は散見されるが、当地区においては、大規模商業施設や商業ビルの特徴的な取引は見受けられなかった。当地区における繁华性に大きな変化は認められず、全般的には地価水準に特段の変動はないため、地価動向は横ばいで推移している。 特段の地価変動要因がないため、当面の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。ただし、当地区では、三宮駅前において複数棟のビル建替計画が発表されており、事業の進捗に応じて、将来的には当地区の顧客吸引力が向上することが期待される。 ※ A 金融機関の不動産投資に対する融資姿勢が積極化しており、需要者の買い意欲は上向しているものの、近時は特に需要者ニーズに合致する優良な物件供給が少ないため、成約に至る事例は極めて少ない。したがって、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ※ B 神戸では百貨店売上高や家電販売が昨年をやや下回る水準で推移している中、当地区において大規模商業施設の新たな取引は確認されていない。収益環境に大きな変化は見られず、店舗賃料の水準は横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ※ F JR大阪駅や神戸ハーバーランドにおいて大規模商業施設が相次いで開業した影響を受け、当地区の客足は一時的に減少したが、現在は概ね回復している。周辺店舗の客足の流動性に大きな変化は見られず、センター街1丁目においては空店舗もほとんど見られない状況に変化はない。したがって、店舗賃料は引き続き横ばいに推移している。 ※ E 当地区においてオフィス集約移転の成約が見られたほか、比較的規模のまとまった賃貸オフィスを探している企業も見られ、オフィスの賃貸需要は比較的堅調であるが、賃貸需要の中心はコスト削減を目的とするものであり、長期のフリーレント契約も散見され、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。賃料は立地・築年により様々であるが、募集賃料は前期同様概ね1坪当たり1万円台半ばである。

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい	□	□	△	□	□	□	—	—	一部には高値の転売取引も見られるが、総じて取引事例には大きな変動はない。政府の経済政策及び金融機関の融資環境が引き続き良好である等から需要者のマインドは高まっているが、物件に対する選別は依然厳しく、成約価格の上昇までは言い難い。また、賃貸市場においても賃料水準及び空室率が横ばいである。よって、地価は前期と同様に横ばいである。 長期的観点では経済政策により景気が上向きつつあることから、金融機関の融資環境等不動産を取り巻く環境がさらに良くなれば需要が活発化し、地価が上昇に転じることも考えられるが、短期的には融資環境等が今よりさらに良くなるとは考えづらく、現時点と大きく変動することはないため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% 横ばい									※ A 需要者の投資意欲は前期より高まっており、問い合わせ等が増えているが、需要者の目線と合致する適格物件が少ないため成約件数は増加傾向にあるがそれほど増えていない。また、稀少性を有する物件及び総額が小さい物件の中には一部高値の取引も見られるが、全般的には前期と比較して取引価格に大きな変動はなく、取引価格が上昇に転じる新たな要因は見られない。したがって、取引価格は前期と同様にほぼ横ばいである。 ※ B 1億円から10億円までの中小物件については個人投資等を中心に取引がなされているが、取引利回りは5%・6%程度が中心である。10億円を超える物件には法人投資家もしくは一部富裕層の個人投資家等の需要があるが、取引は少ない。取引価格及び賃料水準等が概ね横ばいであることから取引利回りに大きな変動がなく、前期と同様にほぼ横ばいである。 ※ F 旧居留地内のイタリア高級ファッションブランド店が近時オープンしたが、賃料水準は不詳である。低層階・特に1階店舗の需要は安定しており、店舗賃料及び空室率ともに前期と比較して横ばいである。ハーバーランド地区に4月オープンした商業施設は引き続き好調であり、人の流れが若干変わったためオープン当初程ではないが、今でも当地区に対する下圧力の影響はある。 ※ E 当地区への積極的なオフィス進出需要は少なく、ほとんどがコスト削減を目的とした移転による需要である。オフィス需要は店舗と比較して弱く、オフィス賃料は底値圏で低位安定的に横ばい状況が続いている。募集賃料は立地・築年により様々であるが、1坪当たり10,000円を中心に7,000円～15,000円(上限)程度である。近時は半年程度のフリーレントを伴う契約も散見される。

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	オフィス賃料は需要が弱いものの底値水準であり、空室率も大きな変動がない。また、店舗賃料も安定している。金融機関の融資状況が良好なことから需要者の投資意欲は高まっているが、需要に合致する物件が少ないため取引が活発化するまでには至っていない。取引事例には一部高値の取引があるが、大部分は中小の投資用物件が中心で、価格水準に大きな変動が見られないことから、地価動向は概ね横ばいである。 現時点ではハーバーランド地区の商業施設の影響は少し残るが、時間の経過とともに解消されると考える。大型物件の需要は少ないが、個人投資家等を中心に中小物件への需要は安定しており、また店舗、オフィスの賃料水準及び空室率も比較的安定していることから、地価の将来動向は当分の間は現状と同じ横ばい状況が続くと予想される。
														A ※ 需要者からの問い合わせは増えているが、比較的築年が古い物件が多いため成約に至る件数は少ない。当地区では大型物件の取引は少なく、1億円から5億円程度の中小の収益物件が大部分であり、個人投資家等を中心に一定の需要がある。賃料については水準は底値で、空室率も高水準ではあるがほぼ安定していることから取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 中小収益物件については5%～6%程度の利回りを中心に取引されているが、築年が古い物件は高めの利回りで取引されている。大型物件については取引は少ないが、商業ビル等を中心に法人投資家等による一定の需要がある。取引価格は概ね横ばいで、店舗及びオフィスの賃料水準及び空室率についても概ね安定していることから、取引利回りは前期と同様にほぼ横ばいである。 E ※ オフィスは相対的に需要が弱く、賃料はほぼ底値の水準にあり、空室率も引き続き高水準である。テナントの下げ圧力があるものの、当地区では新規供給物件がないため、底値水準で安定している。募集賃料は立地・築年により異なるが、1坪当たり7,000円～10,000円程度であり、前期から大きな変化はない。そのため、オフィス賃料はほぼ横ばいである。 F ※ 当地区は三宮駅前地区とともに神戸市の中心商業地域であり、ファッション・飲食関係の店舗需要が強く、特に1階に対する需要は安定している。4月にハーバーランド地区にオープンした商業施設は引き続き好調であり、人の流れが若干変わったためオープン当初程ではないが、影響は残っている。しかし、当該影響は極めて小さく、当地区内の店舗需給状況に変化をもたらすほどではない。店舗賃料は需供バランスがとれている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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	街の状況が良くなり、店舗需要が強まっていることから、本来であれば取引が活発化し、また店舗賃料が上昇するところであるが、現時点では需要者等は中長期的観点から安定するか否かを判断するのが難しく、様子見の状況であるため取引はなく、売り物件もほとんどない。よって、地価水準に大きな変動はなく、地価動向は前期に引き続き概ね横ばいである。 半年後または1年後までの間のイベント開催等によりリピーター等を増やし、現在の来場者数を維持することができれば、商業地としての地位が向上し、地価は上昇に転じる可能性がある。ただし、オフィス市況は依然として厳しい状況にあるため、安定した来場者数の維持が確認されるまで、当分の間は地価の将来動向が横ばい傾向で続く予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 市役所周辺地区においては前期よりも需要者の勢いが増しているが、投資適格物件が少ないことから成約に到る物件は少ない。また、賃料水準は底で概ね横ばいである。地価については上昇に転じたと見ることができず、全般的に横ばいである。1億円から5億円までの物件については、金融機関の融資条件が緩和傾向(建物の検査済証がない場合でも代替書類で可能な場合もある等)にあることから、個人投資家等からの問い合わせが前期よりも増えている。(中小不動産業者等) 三宮駅前地区・元町地区においては金融機関の融資環境が良好なため、需要者のマインドは前期よりも上向いていると思うが、需要に合致する物件が少ないため成約に至る件数はそれほど増えていない。地価は全般的に大きな変動がなく、横ばい傾向である。(大手不動産業者) 4月、ハーバーランド地区にオープンした商業施設は好調で、来場者数は予想を上回っているが、半年後・1年後までこれを維持できるかどうかは現時点ではわからない。また、オフィス市況は引き続き停滞傾向であるため、地価は概ね横ばいである。(不動産開発業者) 今後の景気動向にも左右されるが、長期的には地価は横ばいから上向いていくと思う。しかし、短期的には大きな変動はなく概ね横ばいと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区では分譲マンションを中心に新築物件の販売価格がやや上昇しており、この動きを受けて開発素地の取得もやや過熱気味であり、さらに投資用不動産の取引状況も堅調であることから、地区全体として地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の不動産の需要は強く、購入希望価格帯は上昇しているが、需要者の中心は給与所得者であるため、購入可能な価格帯である5,000万円を大きく上回る上昇には至らず、価格の上昇幅には一定の限度がある。そのため、不動産業者によっては、開発素地を高値で仕入れたものの、販売価格に転嫁できずに失敗した事例も散見される。したがって、地価の将来動向は上昇傾向を継続するものの、上昇圧力は若干弱まると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 居住用不動産の買い換えや賃貸不動産居住者による新築物件の購入の動きは前期よりも活発化しており、JR線・阪急線徒歩圏内を中心に不動産業者・最終需要者からの需要が集中し、取引価格はやや上昇する傾向が継続している。 B ※ 三宮・西宮地区や大阪エリアなどでの投資用物件の品薄感や取引利回りの低下等により、住宅エリアとして安定した人気がある当地区の投資用物件に需要が流れ始め、JR線六甲道駅周辺の物件についても取引利回りは低下に転じている。 G ※ 当地区では前期までの一部の強気な分譲価格の設定がその後の新築マンション分譲価格に影響を及ぼしており、また、建築費の上昇や建築期間の長期化の影響が出始めていることもあり、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にある。 H ※ 阪急六甲駅、JR線六甲道駅周辺のファミリータイプのマンションの需要は堅調で、駅徒歩圏のマンション賃料は横ばいで推移している。なお、夏から秋にかけての自然災害の影響もあり、急斜面地等の災害に弱い地域や駅からバスを利用するなど条件の悪い物件では、賃料を下げても空室を埋められない状況にあり、賃料の下落と空室期間の長期化が継続している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は住宅地として人気エリアであるが、物件の供給が少ないため、その稀少性から高値で取引された事例が当地区全体の価格水準に影響を与えており、また、投資用不動産の取引も増加してきたため、地価動向はやや上昇傾向にある。 物件の稀少性から高値で取引された事例が見られる一方で、傾斜地や河川に近い土地や中古の戸建住宅は売却までの期間が長期化していることから、物件の二極化傾向が顕著である。したがって、当地区全体としては地価の将来動向はやや上昇傾向にあるものの、条件が不利な物件の取引状況の影響を考慮すると、上昇圧力は弱まりつつある。
						前期  0～3% 上昇	A ※ 阪急岡本駅北側の斜面地には旧来から規模の大きな住宅が多かったが、前期・当期とそのような物件が市場に開発素地として供給されている。大手デベロッパーによる駅周辺での高値での開発素地の取得の動きが最終需要者への販売価格にも影響を及ぼし、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 当地区では、地場不動産業者や法人による区分所有物件や一棟建物などを対象とした投資用物件の買い希望が増加してきたが、投資用不動産が少ないことから、駅徒歩圏の物件を中心に当地区全体の取引利回りは低下に転じている。 G ※ 当地区では当期新築マンションの供給はなかったが、周辺エリアでの新築マンションの販売価格が上昇傾向にあり、また当地区では中古マンションであっても新築時と比較して値崩れせず、いわゆる億ションといわれる高級マンションも取引されていることから、マンション分譲価格は依然やや上昇傾向にある。 H ※ 当地区ではこれまで賃料が下落傾向にあったが、すでに賃料水準は底値感が漂っており、8月の転居シーズンの時期に空室率が多少改善したが、賃料水準の反転には至らず、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														
<ul style="list-style-type: none"> 六甲地区は新築分譲マンションの人気の高い地区であるが、開発素地の供給が少ないため、開発素地の仕入れに際して強気なデベロッパーが多い。この動きが六甲地区の地価に影響し、地価は上昇傾向にある。(売買仲介業者) 六甲道駅の近くで分譲されたマンションは販売途中で販売価格を上方修正(最終販売価格は坪単価220万円)したが、2カ月でほぼ完売となり、新築マンションに対する需要は強い。(売買仲介業者) 岡本地区において販売物件の在庫が少なくなっており、昨年まで需要が少なかった駅からバスを利用する物件でも成約するようになってきた。(売買仲介業者) 六甲・岡本地区の新築分譲マンションと更地分譲で、成約価格が2年間継続して上昇しており、成約に要する期間も短期化の傾向にある。(売買仲介業者) 岡本地区において、昨年は敬遠されていた高額物件の取引に動きがでてきており、この取引が市場を牽引している。そのため、中古マンション市場全体としての平均成約価格は上昇傾向にある。(売買仲介業者) 取引件数は増加しているが、建築費が上昇している。そのため、更地分譲の場合は建物を含めた価格から考えると、地価は上限に近づいており、やや上昇するものの、総額の観点から今までよりも上昇の速度は弱まると予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区の住宅需要は西宮市内のみならず、他市からも見られ、底堅い需要が認められる。新築マンションの販売は当地区周辺において、新規事業が絶えず進められているものの、好調な販売率を維持しており、マンションデベロッパーとしての用地取得は旺盛であり、好調な販売価格・販売率を背景に地価動向はやや上昇傾向にある。 当期は不動産市場を減退させる要因は見られず、新築・中古マンションの販売は安定的に良好な状況にあり、不動産の取引件数・取引価格ともにやや上昇傾向にある。また、当地区は継続的に新築マンションの供給が行われ、地区全体として人口が増加傾向にあり、JR甲子園口駅周辺の商業施設・教育施設が充実していること等からも、今後も地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
															※ A 当地区は旧来より熟成した住宅地で人気のエリアであることから、西宮市内のみならず、他市からもマンション需要を吸引できる地域である。当地区周辺において、近年新築マンションの販売が集中しているエリアでの販売価格・販売率は好調に推移し、さらに新たなマンション建築が予定されているほど当地区におけるマンションデベロッパーの事業採算性は良好であるため、取引需要は強く、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
															※ B 低金利により融資環境は良好であるものの、当地区には築年を経過した物件が多いため、既存入居者の賃料の増額改定及び新規入居時における賃料増額での募集及び成約の動きは見られないため、取引利回りは横ばいである。
															※ G 当地区周辺において、現在建築中の新築マンションが前期から当期にかけて販売され、販売価格は一昨年に販売されたより立地条件の優る新築マンションに比べて高い価格で販売された。当該新築マンションの販売率は好調である等から、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
※ H 賃貸市場においては、築年を経た物件が多く新築物件の供給は限定的である。そのため、供給戸数や物件間の競争関係に変化がないため、既存入居者の賃料の増額改定及び新規入居時における賃料増額での募集及び成約の動きは見られない。また、築年の新しい物件は賃料総額が嵩むため、マンション購入におけるローンの返済額と比較考量され、賃料が上昇すると、マンション取得を検討する需要者もでてくることから、景気回復期待に伴う賃料上昇は限定的である。したがってマンション賃料は総じて横ばいである。															
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 中古マンションの価格は、築年の浅い物件は横ばいであるが、築年の古い物件はやや上昇傾向にある。甲子園口北町の築8年の物件が7月に坪150万円台で取引され、甲子園口3丁目の築16年の物件が8月に坪110万円台で取引され、いずれも相場どおりの水準であった。一方、松並町の築37年の物件が坪80万円台で7月に取引されたほか、同じ松並町の築36年の物件も坪80万円台で取引されており、いずれも相場である坪70万円台を上回る水準であった。(売買仲介業者) マンション素地の取引は聞いていないが、平成26年2月に熊野町に竣工予定の分譲マンションの売れ行きは比較的好調で、当期の在庫は残り数戸と聞いている。また、同じ熊野町において不動産開発業者が今後新たに分譲マンションを開発する予定である。(売買仲介業者) 消費増税が後押しとなり、一部で相場よりやや高めの取引も見られた。増税前に土地を購入して注文住宅を発注したいという買主の希望から、甲子園口4丁目の34坪の土地を8月に取引した事例があったが、相場で坪当たり110万円のところ、120万円の取引価格であった。(売買仲介業者) 売り物件が少ない一方、買い希望は依然として多いため、これまでは成約件数の増加傾向が続いていたが、消費増税の駆け込み需要が一服することから、今後は地価は横ばいに推移すると予測する。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇										<p>西宮市内の他の商業エリアでは、消費不況等の影響により収益性の低下の懸念があるものの住宅への用途転換が可能な場合には、住宅需要の下支えにより、地価は下げ止まりつつある。一方、本地区のように広範囲に背後人口を有し、飲食・物販店舗のほか学習塾等の安定的な需要を有する人気エリアの商業地域で、かつ住宅としての人気がある地区については、立地の稀少性から地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は、西宮北口駅エリアとしての人気も相俟って堅調な売買及び賃貸需要が見られ、西宮市の商業中心として位置する。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く、投資適格物件が市場において少ないことから、当面地価の将来動向はやや上昇傾向で安定的に推移すると予想される。</p>
						△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 当地区の土地需要及びテナント需要は旺盛である。近接の大型商業施設は、阪神間における優位性を名実ともに確立しており、西宮北口駅周辺の人気は、商業・住宅ともに高い。一方、人気エリアは限定的なため土地の供給も限られている。西宮市内では当地区の住環境が良好であることにより土地需要は旺盛であり、上昇傾向の住宅地価格の下支えもあり、駅周辺の商業地の取引価格は全般的にやや上昇傾向にある。</p>	
															<p>B ※ 当地区は範囲が狭く、供給も限定的で、取引利回りの変動を明示する具体的な取引は収集できなかったが、取引価格はやや上昇している一方、賃料等の収益面での変動要因は見られないため、当期の取引利回りはやや低下傾向にある。</p>
															<p>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、空きは依然少ない。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。</p>
															<p>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、総じて当地区の店舗賃料は横ばいである。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・西宮北口駅周辺の店舗はすぐ借主が決まるので、賃料が下がることはない。駅前再開発ビルの路面店で月額賃料が坪当たり1万3千円で成約された。西宮北口駅北西側の雑居ビルは空室がでない。(賃貸仲介業者) ・西宮北口駅周辺の新築マンション(2LDK・40から50㎡)が貸しに出されているが、借主が決まるのに1週間はかからない。相場は物件によるが、8万円後半から10万円ぐらい。(賃貸仲介業者) ・西宮北口駅徒歩約9分のマンション(総住戸数400戸強)は、価格の設定が低いという面があるが、比較的順調に売却出来ており、収益物件としての購入者より、実際に住む購入者が圧倒的に多い。昨年完成し分譲された西宮北口駅周辺の新築マンションは、収益物件として貸しに出されている。(売買仲介業者) ・西宮北口駅徒歩約13分のマンションは、高層階の角部屋4LDK約90㎡で4,200から4,300万円が相場であったが、今は低層階でも4,000万円後半で売りに出されている。中には2階の住戸で5,000万円台の物件もあり、売り主が強気であることが窺える。(売買仲介業者) ・価格は大きくは上がらないが、多少の伸びしろはあると思う。土地についても道路付きがいい物件は比較的高値で売れており、地価はやや上昇と予測する。ただし、購入者は賢く、価格を大きく引き上げて購入することはない。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は、阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅エリアである。また、そのエリアが狭く供給が限定的であることから、物件が供給された場合には短期間かつ高値で取引が成約するケースが多い。また、当地区周辺における新築マンション及び中古マンションの販売価格が上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 芦屋市は周辺市に比べ市域は東西に狭いうえ、熟成した住宅地であるため、大規模商業施設の出店や大規模マンションの建築等の不動産市場に大きな影響を与える外部的な変動要因は限定的である。景気回復に伴う個人の住宅需要の回復を背景に当地区のみならず周辺地区においても取引価格は上昇傾向を示しており不動産市場の底堅い上昇傾向が維持されると予想されるため、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。	
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町エリアは阪神間及び芦屋市内でも最も人気の高い住宅エリアであり、主な需要者は富裕層である。景気回復に伴い、富裕層の資金調達力は旺盛であり、当地区周辺における高級住宅地の取引価格も緩やかな上昇に転じていることから、当地区の取引価格はやや上昇傾向を維持している。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	富裕層である投資家の投資意欲は旺盛で投資を検討している富裕層は存するものの、当地区及びその周辺地区においては投資用不動産の供給は限定的である。安定的な賃料収入が期待でき最寄り駅への接近性に優れる投資適格物件に対しては需要が競合する傾向にあるため、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	当期販売された新築マンションの販売価格は周辺の築年の浅い中古物件及び近年販売された新築物件に比べて強気な値段設定ながらも販売状況は良好である。芦屋市は熟成した住宅地であり比較的規模の大きなマンション開発は少なく、物件の供給が限定的であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
						※	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区の賃貸マンションは高額な物件が多く、人気の高い地域であり賃貸人の賃料上昇期待も見られ始めたものの、賃借人の賃料負担力に変化は見られないためマンション賃料は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 当期発売された新築分譲マンションの値段設定はやや強気であるが、一部抽選での販売となっている。抽選に漏れた場合を想定し、中古マンションや戸建住宅の購入を検討している顧客がいるほどであり、販売は好調であると考え。(売買仲介業者) ・ 芦屋市山手地区(当地区の北側にある高級住宅地)にて物件が動き始めており、昨年まで坪100万円を下回っていた相場が坪100万円を上回る水準で取引され始めている。また、平成23年に売り出された物件が平成24年に値下げ後、当期7月に約25%値上げされ売り出されている等、売り主の強気な姿勢が見られ始めている。そのため、当地区周辺エリアにおいても地価は上昇傾向にあると考える。(売買仲介業者) ・ 高額物件や小額物件についてやや割高な取引は増えているものの、3千万円台から4千万円台の中間層の不動産における取引件数は少ない。そのため成約価格だけを捉えると地価は上昇していると感じられるが、中間層の不動産取引件数及び取引価格は増加及び上昇していないため、不動産市場全体として上昇傾向にあるとは言えないと感じる。(売買仲介業者) ・ 奥池地区の取扱物件について、昨年までは年数件程度の問い合わせが当期だけで5件以上あり、成約に至った。取得需要としてはセカンドハウスとしての問い合わせが多く、富裕層向けの不動産に対する資金流入の動きが感じられる。(売買仲介業者) ・ 地価が下がることは考えられないが、買い手の購買力や購買意欲に影響を与える大きな経済的要因がないことから、今後も地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	<p style="text-align: center;">→ 0% 横ばい</p> <p style="text-align: center;">(前期) → 0% (横ばい)</p>						▽			<p>駅に近接した物件では、従来の相場と比較してやや高値の取引が見受けられるものの、地価動向は全般的に横ばいである。鋼材等の資材価格や人件費が上昇するなか、今のところ当地区内のマンション素地取得にあたって地価水準を下落させるほどの要因にはなっていない。</p> <p>当地区の住宅地としての人気とその有効需要に支えられて、尼崎市内の周辺エリアと異なり、当地区の賃料水準は維持されている。同様に土地取引においても根強い需要は今後もしばらくは続くものの、均衡している需給状況に変化を与えるほどではないため、地価の将来動向は当分の間横ばいで推移すると予想される。</p>		
						□	□	□	□	□	▽	□	□	<p>A ※ 当地区は尼崎市市内でも利便性が高く、良好な住環境の住宅地として人気が高い。比較的規模が大きな画地の新規供給は少なく、駅に近い物件には需要が集中するものの具体的な取引は件数も少なく、成約事例による取引価格の動向の把握は困難である。地域要因として特段の変動はなく、取引価格は概ね横ばいで推移している。</p>		
																<p>B ※ 新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、成約事例からの取引利回りの把握は困難である。当地区のマンション賃料及び取引価格に特に変動はない。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p>
																<p>G ※ 利便性の高いJR尼崎駅北側の分譲マンションの供給が大量であり、その影響でJR立花駅周辺の新築マンションは値崩れしている。他地区では新築マンションの値崩れが、中古マンションにも影響を及ぼしているものの、今のところ当地区まで影響は及んでいない。そのため、マンション分譲価格は概ね横ばいである。ただし、今後の当地区の中古を含めたマンションの分譲価格は横ばいを維持できるか動向の見極めが必要な状況にある。</p>
																<p>H ※ 当地区は尼崎市市内でも住環境が良好であることにより、従来から人気は高い。また、西宮市内において賃料水準の合わなかった需要者が流れてくる地区であり、需要は十分あるため、周辺地区では下落動向にあるものの当地区のマンション賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築物件は賃料水準を維持出来ているが、それ以外は下がっている。築15年以上の物件は特にその傾向が強い。現在の月額家賃水準は、ワンルーム(風呂・トイレ一緒)で4万円・一時金なし、ワンルーム(風呂・トイレ別)で5万円(礼金10万円)、ファミリー(3LDK・60㎡)で8から9万円(礼金10から20万円)。供給が増え、今後この水準を維持出来ないと思う。また、10万円を超えると賃貸から購入に移行する者が多い。(賃貸仲介業者) ・ 武庫之荘駅に近い物件は、需要が強く、価格は下がっていない。売り主は周辺において実際に売買された値段を最低ラインと考えて物件を出してくるので、下がることはない。(売買仲介業者) ・ 武庫之荘駅前の価格は、横ばいから少し上昇すると予測する。武庫之荘駅及び立花駅周辺の売り主は、地価が上がっていると認識しているため、値段を下げての成約はしばらくしないと考える。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>← 0% 横ばい</p>					—	—			<p>当地区周辺のマンション販売は比較的好調であるが、一部消費増税前の駆け込み需要も含まれており、一般的な需要に大きな変化はない。マンション開発や戸建開発に適した土地に対しては、デベロッパー等の引き合いも多いが、開発利益を度外視した取引はなく、実需に基づいている。需給は均衡しており、市場の状況に変化はないため、当期の地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>政府の経済政策等の影響もあって不動産市場は活発化しているが、本格的な不動産市場の回復はまだ見られない。当地区は大阪のベッドタウンであり、住宅地としての選好性も高く需要も底堅いが、今後も住宅供給が計画的に行われると考えられ、需要者層の世帯収入が伸びないなかで、取得価格は上昇に対して硬直的なため、需給バランスに変化はなく、地価の将来動向は横ばいと予想される。</p>
														<p>A ※ 周辺地区で、7月に販売を開始した分譲マンション(総戸数117戸・平成26年10月完成予定)の成約状況は比較的順調であるが、消費増税前の駆け込み需要を勘案すると、予想を下回っている。また、近隣の分譲戸建住宅の成約状況もマンションと比較して総額が張るものの、需要は安定している。デベロッパーの開発適地に対する需要も大きな変化はなく、実需中心であり、取引価格は横ばいで推移している。</p>
														<p>B ※ 新たな分譲マンションの販売も開始されたことから、築年の浅い中古物件に対する需要の減少も見られるが、現状では、新築及び中古マンション価格や賃貸されている分譲マンションの賃料に変化はないため、取引利回りも概ね横ばいで推移している。</p>
														<p>G ※ 大規模住宅団地の賃貸物件からの住み替えによる需要も常時存在するため、分譲マンションに対する需要は根強いが、周辺地区で分譲が開始されたマンションの販売価格については、既販売のマンションと同水準の価格帯であり、変動はないため、マンション分譲価格は横ばい傾向である。</p>
													<p>H ※ 周辺の大規模住宅団地内に公的な賃貸物件が多数存在するが、築年が古い。そのため、転勤等により賃貸に供される、比較的築年の浅い分譲マンション等を中心に需要は強い。しかし、他の類似した地域に存する分譲貸しとの比較から賃料に上昇傾向は見られないため、マンション賃料は横ばいで推移している。</p>	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 融資件数が、例年は、増加する傾向にある期間ではあるが、今年も消費増税の影響もあってやや増加している。周辺地区は大手不動産会社が所有する土地が多く、マンション、戸建住宅とも計画的に供給されているため、大きな価格変動は見られない。しかし、やや離れた古い時期に開発された住宅団地のなかには中古物件の価格下落が著しい地域も見られる。(金融機関) 学研奈良登美ヶ丘駅徒歩圏の分譲マンションが販売を開始し、売れ行きも比較的順調であるが、やや予想を下回っている。西方の戸建住宅地区も含めて、消費増税の駆け込み需要は見られるものの、大きな変化は見られない。景気が回復傾向にあるが、40歳代・50歳代の動きは鈍く、需要の中心は30歳代の一次取得者が多い。(大手不動産業者) 地域経済は停滞したままで回復の兆しはない。大阪からの地価上昇の波及効果により、今後、優良住宅地を中心に地価は上昇傾向を示すと考えられるが、過去の経験から、1から3年のタイムラグがある。消費増税により消費が冷え込み、実体経済の完全な回復や給与水準の改善が見られなければ、波及効果が出る前に再び地価は下落傾向を示すと考える。(売買仲介業者) 物件の動きは活発化しているが、消費増税の影響は予測が難しく、不動産市場の回復はまだ先であると考え。当地区は、住宅地として好んで選ばれる地区で、需要は底堅く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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	▽	—	—	当地区内の旧大型駐車場に、平成26年11月開業予定で、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8階地下2階)建設が進んでいる。10月に新規ビルが開店するなど周辺を含めて新たな街並み形成が進んでおり、発展性向の波及とともに不動産需要は依然堅調な状態が続き供給は硬直的である。顕在化した取引は把握できていないものの、水面下での動きが次第に明らかになるなど、周辺取引動向等を踏まえると地価動向は引き続きやや上昇が続いている。 金融緩和や諸施策の経済効果による各種経済指標の向上に伴い、新規投資や雇用に改善が見られるなど経済環境の好転は続いている。経済環境の好循環の浸透と発展性向が主な原因となって諸建設が一層進展していくことで、周辺への波及効果が強まり、これを受けた人出の増加などにより、地価の将来動向は当面やや上昇が続くと予想される。			
						※	※	※	※	A 前期に比べて新たに直接比較可能な事例は捕捉できていないが、周辺地区では比較的高水準の取引も成約している。依然として、市場が上向きで推移しており、地区内の供給側も先高感を持っている。また、当地区内において新規商業ビルの開店、建設などが順調に進んでおり、かつてほとんど新規着工が見られなかった状況から大きく変化し、今後への発展期待が続いている。このような状況から取引価格はやや上昇が続いている。 B 当地区において販売中の収益ビルはあるものの収益物件の成約は依然としてなく、利回りを事例で明確に把握できる状況にはない。賃貸市場のオフィス賃料はほぼ下げ止まっており、店舗も空き店舗が減少し、収益の改善気配は感じられるものの利回り変化を示す事象はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 F 店舗については、店舗の競合化と売上げ低迷による収益性の低下傾向が続いている。昨今幾分空室率の改善が見られるものの、都市型高層ショッピングセンターの進出計画の進展による競争激化が予想されるため不透明な将来性は否定できない。一部の大規模商業施設への出店需要は見られるものの、新規出店意欲は総じて弱い。そのため、店舗賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。 E 進出企業の事務所集約、大阪への移転傾向が長く続き、オフィス需要量の減少が続いてきた。近年、郊外からの移動や新規の進出需要でようやくこの傾向に歯止めがかかっている。オフィス賃料はテナントの入居優先で、テナントの退出も部分的にあり、入居条件を緩和してでも空室率の低下が優先されており、ようやく賃料低下に歯止めがかかっているため、依然オフィス賃料は横ばい基調にある。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 依然として前期と同様に、中心部では買い需要が旺盛であるものの、売り物件がほとんどない状態が続いているが幾分成約の動きが出てきた。売り物件は、中心部ではなく、幾分当地区の外側のエリアで出ているが取得需要は低い。駅周辺の幹線背後でも料飲系店舗を中心に立地意欲は強まっている。(売買仲介業者) 駅周辺に注目が移っている。建築コストが上昇している。再生がらみの物件処分は、円滑に進んでいる。不動産関連は好調であるが、他の業種は盛況とはなっていない。(金融機関) 岡山駅周辺における店舗・オフィスの賃料は下落に歯止めがかかっている。稼働率の改善は進んでいるが、多様であり、賃料をアップするまでの段階ではない。(賃貸仲介業者) 建築投資は、順調に進んでいる。ただし、現在でも、熟練工を主とする建築工事のための人材を四国方面から採用しており、各種大型工事が本格化してくる今後は、さらなる熟練工不足の影響と労務費の上昇が懸念されている。(大手建設業者) 周辺での開発効果の波及と景気回復の浸透、建物新築の進展による期待感の高まりから地価はやや上昇が続くと予測する。(売買仲介業者、賃貸仲介業者、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	平成27年春の新駅開業により、利便性の向上が期待される地区である。当地区を含む周辺では、マンション素地を中心に取引件数及び取引価格とも緩やかに増加・上昇しており、なかには相場以上の高値の取引もある。当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであり、投資対象となる賃貸物件の供給が増加するような変動要因はないが、取引件数及び取引価格の変動を背景として、地価はやや上昇している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新駅が平成27年の春に開業が予定され、利便性の向上が期待されることや白島ブランドが浸透する地域であることから、分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地に対する需要は底堅く推移すると予想される。取引件数及び取引価格とも緩やかな増加・上昇傾向が続いているため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移することが予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A 当地区は職住が近接した人気エリアで開発素地に対する需要は底堅い。マンション業者の素地需要は引き続き旺盛であるが、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁せざるを得ない状況になってきており、開発素地取得を抑える傾向にあったが、好調な販売市況もあって取引価格は高値で落札されるケースが増加している。取引件数も緩やかに増加しており、取引価格はやや上昇している。 B 個人投資家向けの投資対象物件は1～5億円程度の物件が中心で、利回りが良い物件であれば5億以上でも取得意欲を見せている個人投資家も増加している。築浅の投資対象用物件は少ないが、投資物件の取引は散見される程度で、市場に出回っている物件はあまり多くない。当期中に取引利回りに影響を及ぼすような取引はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 G 当地区では、広島都市圏最大級の大型高層免震タワーマンションが竣工前に完売した。また、建築費の上昇分が分譲価格に転嫁されており、周辺マンションの販売価格は上昇傾向にある。完成在庫数が7月末で300戸程度と少ない状況が続いていることや、当地区周辺における半年間の供給量が昨年1年分と同水準となったが、平均販売価格で昨年度比700万円の上昇、成約率も昨年よりも上昇する等マンション市況は好調を維持している。したがって、マンション分譲価格は当期上昇に転じている。 H 当期における新築賃貸マンション(単身者向け)の供給を数件確認した。また、当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い。需給のバランスを崩すような新規物件の大量供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因はないため、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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	中区	住宅	白島	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション素地需要は底堅いが、建築費(労務費・資材価格)上昇分が販売価格に転嫁され始めており、販売価格は上昇している。資材費の高騰及び長期間の職人確保が困難な状況が続き、建築費が高止まりしているため、事業化のスピードが遅くなっている。マンション販売は好調であり、完成在庫が積み上がらない状況が続いている。(大手不動産業者) ・マンション販売は新築・中古問わず好調を維持している。市中心部(上幟・白島等)における新築の販売単価は坪200万円前後で概ね上限に到達した感じはするが、建築費の上昇に伴い中心部からやや外れる物件や郊外に位置する物件の販売単価の上昇も顕著となっている。消費増税前の駆け込み需要もあまり見られず、増税後の反動も特に気にしていない。(大手不動産業者) ・建築費は労務費・資材費が上昇しており、東京オリンピック招致が決まり建築コストは高止まりすることが予測される。そのため、土地の売買により物件が動いても建築工事費の高騰により事業化までのスピードが今以上に遅くなることが懸念される。市中心部周辺のマンション供給が増加しており、全体的な供給過多が懸念されるが、ブランド力のある当地区の需要は底堅い。(大手開発業者) ・マンション開発素地は、高値で入札するデベロッパーが増えてきており、地価上昇が顕著となっている。当地区における土地需要は底堅いことや新駅開業への期待感から、地価はやや上昇と予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	—	—	大規模商業施設のほか、中規模オフィスビルの取引も見られた。八丁堀周辺に集中していた取引も当地区周辺にまで広がりを見せ始めており、当地区の需要の回復を感じさせる取引を数件確認できた。賃料水準は横ばいで推移しているが、オフィスの空室率は改善傾向が続いており、市況回復の期待感から高値の取引も見られる等、地価動向は当期上昇に転じている。 築浅・大規模オフィスビルはほぼ満室状態で稼働しており、オフィスビルの新規賃料水準は底打ち感があるが賃料上昇にまでには至っていない。旧耐震・小規模オフィスビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、築年が古くても耐震基準を満たした大型オフィスビルへの移転も散見される等オフィス需要が根強い地区である。賃料水準は横ばいであるが、空室率が改善傾向で推移しており、八丁堀周辺に集中していた取引が当地区周辺にまで波及し始めてきており、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、築20年を越える物件が多い地区である。当地区内における需要の中心は1～5億円程度の小規模物件であるが、オフィスビルや商業施設の取引が増加している。当期は大規模商業施設の取引がある等市況の回復が感じられる取引を数件確認できた。特に、相生通において中規模オフィスビルが高値で取引される等、取引価格は当期やや上昇に転じている。 B ※ 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少ない。当期は、中規模オフィスビル及び大規模商業施設の取引を確認し、高値の取引もあったが、取引利回りに影響を及ぼすような取引ではなく市況の過熱感も見られないことから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 築浅の大規模オフィスビルはほぼ満室状態で稼働しているため、新規賃料に底打感のある物件もあるが、新築オフィスビルの供給がなく、総じて賃料上昇までには至っていない。また、築年が古く、旧耐震の小規模オフィスビルへの移転需要は極端に弱く、賃料及び空室率の改善は困難な状況にある。したがって、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 本通りでは、大型商業施設がオープンしたが、周辺の賃料相場への影響は限定的であった。1階の店舗賃料は横ばいかやや上昇傾向にあるが、2階以上のリーシングが苦戦しているため1棟全体の成約賃料はやや下落傾向にある。間口が広く規模が大きい等稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店希望がある状況に変化はない。当期における店舗賃料に影響を与える新たな変動要因はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	<ul style="list-style-type: none"> 相生通りで事務所ビルの売買が見られ、また大規模な時間貸し駐車場に係る建築計画も具体化している。人材派遣業による新規出店が増えてきている。築10年以内の事務所ビル賃料は底を打ち、空室率も改善している。築30年以上の古い事務所に係る需要は依然弱く、坪6から7千円程度を賃料の下限値として、維持しているビルが多い。本通り店舗賃料相場は間口が広く、規模にまとまりがある稀少物件は1階で坪5万円程度。出店希望は多い。(賃貸仲介業者) 5億円以内の投資物件に係る需要はある。共同住宅の需要もあるが、事務所ビルの需要は総じて弱い。生・損保ビルの売却も一段落しており、物件の動きは落ち着いている。相生通沿いのビルで建替計画がある物件の取引があったが、所有者移転に伴い建替え計画は白紙になった模様である。当地区はオフィス需要よりも店舗需要が強く、本通りの1階賃料は横ばいから上昇傾向にある。(大手建設業者) 50坪以上を中心とした規模のテナント需要が伸びてきている。満室稼働の築浅・大規模ビルに入居希望の問い合わせは継続しており、築浅・耐震ビルへの移転需要が根強い状況に変化はない。5億程度までの投資対象用物件を探している個人投資家の需要は継続して認められる。本通りに新規大型店が出店したが、周辺の店舗賃料への影響は限定的であり、新規店舗賃料が上昇している状況にはない。(大手不動産業者) 事務所の空室率は、改善すると思われる。投資物件に係る需要の強さを感じ、地価はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) 八丁堀エリアでの新規店舗オープンが続いており、地価も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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当期は大規模な取引は見られなかったが、駅周辺の大規模地は、過去の取引事例においても、周辺相場価格より割高なものが見られ、その稀少性から需要は強く、売物件に係る問い合わせは増えている。新規供給のマンションも需要が強く、完売している物件が見られる。賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、オフィス空室率は改善傾向にある。不動産需要は回復傾向にあり取引価格は上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇している。 オフィス市況は、賃料は安定的で空室も改善されている。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され、マンションの売れ行きは好調で、その素地需要も強い。地価の将来動向はやや上昇で推移するものと予想される。			
						※	※	※	※	A 当期は大規模な取引は見られなかった。平成25年6月に二葉の里再開発地区で行われた一般競争入札が、予定価格を上回る価格で落札されたことから、駅周辺の開発計画の進捗に伴う期待感が増し、不動産投資物件に係る問い合わせは前期から引き続き多くなっている。小規模な物件を含め、取引価格はやや上昇している。駅周辺の大規模地で稀少性の認められる物件については強い需要が存する。 B 都心部に比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定しており、空室率も比較的小さく安定している。将来的にもオフィスの供給過多が懸念される状況にはない。新規賃料の大幅な上昇は見られず、取引価格上昇の影響も微少である。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。 E 駅周辺の大型オフィスビルは、新築に限らず築年の古いビルの空室も改善されており、安定的に稼働している。立地、オフィス環境改善を目的とする移転等、企業の積極的な移転の動きが見られる。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、空室率は改善傾向にある。 F 中心市街と比較すると、店舗集積度は低く繁華性もやや低いが、車両交通量は多く駅が近いことから、店舗の主な顧客層は通勤客等である。そのため、店舗賃料の需要はある程度認められる。客足の流れは安定しており、特に大きな変動はない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られず、賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の事務所市況は安定しており、駅近くの立地を最優先するテナント需要も存するが、物件が少ない。大型事務所ビルに係る空室はない状況にある。駅周辺で、本社を駅北に移転する企業があり、それに伴い関連企業も駅南から北へ、事務所を移転する動きが見られる。駅南では12月頃空室が増えるかもしれないが、一時的なものとしている。フリーレントは3から6カ月が多く、6カ月を超えるものは見られない。築浅の大型ビルの空室は改善傾向にあり、当地区の空室率も改善傾向にある。しかし募集賃料は上昇していない。(賃貸仲介業者) ・ 広島駅南口に本社がある大企業が駅北口に移転予定であることに伴い、関連会社の駅南口から駅北口への移転が続いた影響もあって、駅北口のオフィスビル数棟は満室稼働となっている。また、空室となった駅南口のオフィスビルへも新規テナントの入居が決まる等、駅周辺を好んで選ぶテナントが多い状況に変化はない。(売買仲介業者) ・ 20から30坪を中心に概ね50坪以下の需要が根強い。特に、広島に支店機能を置かず、広範囲を担当する営業所の需要が強い。これらの企業は、JRを利用することで広範囲の商圈をカバーすることが可能になることや、社用車の保有比率が高いため、賃料及び駐車場料金が八丁堀・紙屋町と比較して割安な駅周辺を好んで選ぶ傾向にある。(大手不動産業者) ・ 新幹線口隣接の土地区画整理地区に係る開発動向に期待感もて、塾やホテル等の駅への接近条件に左右される需要も強いので、地価はやや上昇と予測する。(売買仲介業者) ・ 新幹線口隣接の土地区画整理事業の計画が進捗したことや、今後の駅前再開発等の期待感が高いことから、地価はやや上昇と予測する。(大手建設会社) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市			丸亀町周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成24年に丸亀町G街区にオープンした複合商業施設により、丸亀町商店街全体については客足が戻っており、活気も出てきた。しかし、当地区及び周辺地区における取引はほとんどなく、今のところ地価に対するプラス効果は見られていない。景気は緩やかに持ち直しつつあり、取引価格、賃料とも下落幅が縮小してきており底値感が出てきたが、需要の減退傾向は続いており、地価動向は前期と同様にやや下落傾向にある。 丸亀町商店街再開発事業によりG街区に複合商業施設が誕生し、商店街の通行量は増え、また、イベント等も行われ活性化も見られるが、店舗売上の上昇、さらには地価の上昇につながるほどの勢いはない。郊外型大型店舗のリニューアルも進み、競争も激化している中、丸亀町商店街D・E街区の再開発の進捗に期待がかかるが、具体的な動きには至っていないため、地価の将来動向は前期と同様にやや下落すると予想される。
														A 中心部の取引は、中央通り沿いで9月に更地(現況駐車場の敷地)の取引が1件成立した程度である。 ※ 当地区及び周辺部は売り物件も少なく、取引は依然として低調である。底値感も出てきているため、大きく下落する状況にはないが、需要は依然として低調で、当期の取引価格は、前期と同様にやや下落傾向で推移している。
														B 当地区及び周辺地区では投資物件は少なく、また、収益物件があっても、築年が古いビルで空室率は依然として高水準で推移している。したがって、空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しく、取引価格、賃料とも若干の下落傾向にあるものの取引価格に底値感が出てきているため、取引利回りは横ばいに転じている。
														E 中心部のオフィスの空室率は、依然として高水準傾向が続いており、テナント需要は依然として弱い状態にある。大型ビル等の新規供給もなく、既存の比較的新しいビルにまとまった空室がないため、企業の大型移転もない。旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルの需要は特に弱く、オフィス賃料はやや下落傾向が続いている。 F 周辺部の丸亀町商店街については相応の需要があり、1階店舗はほとんどが空きがなかったが、小売店舗が近隣に進出したため空店舗が生じた。再開発区域及び周辺地区を除き、業種も日用品店舗・小売店から飲食店へ変わってきており、2階以上では空室率も高いため、全般的には店舗賃料はやや下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 投資用不動産として供給される1億円程度の賃貸物件で、建物が築浅の場合は利回り10%程度である。(売買仲介業者) 高松市のオフィスビル(延床面積500坪以上)の2013年6月末の空室率は、前期17.8%から0.8ポイント改善し、17.0%であった。2期連続で低下している。大型テナントの新設があったためである。2013年9月末は、自社物件から賃貸に変更する物件があり供給が増えるため、空室率は若干上がる模様である。(賃貸仲介業者) 融資量は全体的に減っている。特に製造業向けの融資は大幅に減っており、建設業、医療関連も減っている。不動産業は、分譲業者を中心に増えており、全業種の中では良い方である。融資の姿勢に変化はなく、取引先企業の状況も変わらない。政府の経済対策の影響は、株価があがっているほかはなく、円安で原材料のコストが高騰している。(金融機関) 引き合いが増えており、景気も回復基調であるため、地価は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ことを示すもの。

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	都心型分譲マンション用地への需要が特に強まり、また優良物件への需要が根強く、地価が底値圏のうちに買っておきたいという買い希望は増えているものの、中心商業地への不動産投資が本格的な回復には至っておらず底値圏を窺いながら、地価動向はやや下落傾向が続いている。 当地区での複合商業ビルの建設にもほぼ目処が立ち、早ければ今秋にも既存建物の解体に着手する方針で、ほかにも百貨店が3カ年計画でリニューアルするなどの前向きな動きも出てきて、市内で最も繁華な地区の一つである当地区への期待感が高まってきており、地価の将来動向はやや下落で推移するものの、下落幅の縮小から下げ止まりに近づくと予想される。
														A 都心型分譲マンション用地で特に需要が強まっているが、中心商業地では引き続き土地取引は極端に少ない状況が続いている。投資用不動産として賃貸マンション用地等の買い希望は増えているが、底値感の浸透から売り手が売り惜しみしており取引が成立しがたく、膠着状態のまま小幅ながら取引価格はやや下落が続いている。
														B 中古の投資用不動産の取引利回りは築後15年までで飲食店舗ビルが8～10%、賃貸マンションで10%程度を求める投資家が多いが、中心商業地では築年が古いビルが多く空室率が高いため、空室対策としての賃料の下げ圧力は強く、取引価格及び賃料とも若干の下落が続いているため、取引利回りは横ばいの状況である。
														E 今年新規に供給された複合ビルは共益費込みで坪15,000円と周辺相場と比べかなり高いが、1階を除きほぼ満室となりつつある。築浅ビル、優良ビル、大型ビルに需要が集中してきており、既存の古いビルとの賃料格差が大きくなりつつあり、既存の古いビルの値下げ圧力が強いいため、オフィス賃料は全体的にはやや下落が続いている。
														F 当地区は市内で最も繁華性の高い地域であり、また至近のデパートを中心とするアーケード商店街の西側裏地区は飲食関連を中心に店舗需要が高まっている人気地区であり、このような繁華性の高い地区の店舗賃料は下げ止まっているが、繁華性の低い地区での店舗賃料の値下がりが続いており、全般的にやや下落傾向が続いている。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 県内中小企業が中長期の運転資金を確保するための私募債の人气が高まっている。景気のパロメーターともいえ、今後新規事業、設備投資等が増える可能性が出てきている。また、サービス付き高齢者向け住宅が、松山市を中心に県内で急増している。平成23年10月の制度化から平成25年9月3日現在72棟1,966戸(うち松山市41棟1,213戸)となっており、融資額も増加している。(金融機関) ・ 松山市歩行町の公売土地が路線価の3.6倍でマンション業者に落札された。市内中心部では分譲マンション用地の需要が特に高まってきている。その他の投資物件への引き合いは着実に増えてきているものの、売り手と買い手が希望する価格差はまだ大きく、取引が成立しがたいため、土地取引が少ない状況が続いている。(不動産関係団体) ・ 中心商業地で土地70から80坪に賃貸マンションを建設し投資用不動産とする引き合いが多くなってきている。ただし、地価は底値感が浸透しているものの、売り手と買い手で開差が大きく成約に至らず、土地取引は少ないままである。中古の投資用不動産としての利回りは、飲食店舗ビルが8から10%、賃貸マンションで10%程度を求める投資家が多い。(売買仲介業者) ・ 中央商店街にあった商業施設は近く建物の解体が始まり、跡地利用の期待感が高まっているものの、中心商業地での本格的な不動産需要の回復までには至っておらず、地価は底固めの状況で横ばい傾向が続くと予測する。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区内の優良な立地にある物件の取得にあたって、未だ強気の取得姿勢を崩さないデベロッパーも存在している。一方、デベロッパーが想定するエンドユーザーへのマンション販売価格水準は、バブル崩壊以降最も高い水準に達しており、既にマンション販売価格は上昇余地がほとんどなくなっていることから、地価動向はやや上昇に留まる。 用地取得について、強気の取得姿勢を維持するデベロッパーが存在する一方で、現行の地価水準では既に投資採算が取れないとして、慎重姿勢に転じているデベロッパーも増えつつある。今後、他地区で消費増税前の駆け込み需要による反動減等の現象が顕著になれば、こうした動きは益々拡大する可能性が高いため、地価の将来動向は横ばいになると予想される。
						※	A 当地区内で入札が行われ、落札額は高値水準となった模様である。そのほか、当地区で優勢に事業を展開する有力デベロッパーは依然として用地取得に前向きであることや、福岡市内優良立地での開発を希望している在京大手デベロッパーが、まだ土地を手当てできておらず、こうしたデベロッパーが強気の取得姿勢を崩していないため、取引価格はやや上昇傾向にある。							
						※	B 当地区は賃貸マンションが少なく、新規開発のほとんどが分譲マンションであることから、賃貸マンションの取引自体が少なく取引利回りの観測は困難である。一方で、福岡市内では優良な賃貸マンションの不足と、様々な需要者の市場への参入によって、投資物件市場の過熱が継続しており、一時の勢いはないものの取引利回りの低下傾向が続いている。こうした状況を踏まえると、住環境に優れた当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。							
						※	G 当地区では分譲マンションの新規供給はなかったが、市内優良住宅地の分譲マンション販売は消費増税前の駆け込み需要もあって総じて好調である。しかし、一部物件では売行きに陰りも見られ始めている。ただし、当地区では、ここしばらく新規供給がなかったことから、マンション素地価格や建築費の上昇を反映した分譲価格を、まだエンドユーザーが容認する環境にあるため、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。							
						H 富裕層のニーズを満たすいわゆる分譲賃貸マンションについては、供給量が少ないため賃料に一部上昇傾向も認められる。しかし、地区内には築年の経過したマンションも多く、こうしたマンションの需要者の中心である一般給与所得者は、当地区にこだわらず、他地区との比較で物件を選択する傾向にある。比較の対象となる他地区では、特段賃料の上昇傾向も見られないことから、地区全体のマンション賃料は横ばいである。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の湖面を眺望できる稀少性の高い土地において、先日非公式入札が行われ、まだ成約になったかどうかは不明であるが、在京大手デベロッパーが落札し、落札額は相当な金額であった。(不動産開発業者) ・当地区に立地する築浅の分譲マンションが賃貸物件(いわゆる分譲賃貸)として募集されたが、非常に高い賃料設定であったにもかかわらず、すぐに入居が決まった。(賃貸仲介業者) ・当地区ではないが、当社販売物件について、9月の駆け込み需要は相当なものであった。10月以降は住宅ローン減税の拡充があるので、著しい反動減は心配していないが、実際に消費税がアップする来年4月以降、消費者のマインドが急激に冷やされるのではないかと心配している。当地区の購入者層は、欲しいと思った瞬間に買われる方が多いとはいえ、消費増税の影響はゼロではない。(住宅販売業者) ・優良立地物件の入札では、参加の意向を示していた会社が実際に入札に参加しなかったといった状況も散見され始めている。地価は今後横ばい傾向で推移すると予測する。(住宅販売業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	△	□	□	—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業で一時的に博多駅への消費流出が見られたが現在は徐々に回復している。また、今後、大規模商業施設の建築や既存施設のコンバージョンによる店舗増床など発展要因が見込めることから、投資市場が活発で購入意欲の旺盛な需要者が多く、取引価格はやや上昇し取引利回りは低下しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 ファンドバブル期に開発された大型オフィスビルが相次いで売買されており、低金利が継続しているため潤沢な投資マネーにより不動産投資市場は堅調に推移すると予測する。一方、賃料市場については店舗売上は資産効果や政府の経済政策等に対する期待感が好転に寄与しているものの歩合賃料が収受できる状況までには至っておらず横ばいである。ただし、賃料は横ばいでも投資需要が堅調なため、地価の将来動向は取引利回りの低下によりやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ 博多区祇園地区でオフィスビルの売買が2棟見られた。このうち築浅物件の方はファンドやJ-REIT、地場の事業会社、私募リート等が競合した結果、100億円を超える高値の取引価格となった。築年が古い物件も比較的高値で売却されており、築年の差による価格の違いが薄れてきている。出物が少ないこともあり、都心部の収益用不動産の売買については高値売買に繋がる傾向が強い。このような市場状況を背景として、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 祇園の築浅物件の取引利回りはネットで4%台と言われる。築年が古い物件も5%台と見られる。低金利と金融政策等により不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、投資適格物件については買手が多数競合して取引利回りは5%台前半ではあるものの、より5%に近い水準にシフトしている。そのため、取引利回りは前期よりやや低下している。
														E ※ オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪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い。新築物件で坪1万6,500円で募集している事務所ビルが見られるが、成約したテナントはいない。ただし、当地区の空室率は1年間に1%以上改善しており新規供給が少ないことも手伝って現在は10%程度となっており、前期と同水準にある。以上の状況を背景として、オフィス賃料は横ばいである。
													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。国体道路沿いで坪45,000円の成約事例が見られ店舗需要が堅調であることを窺わせた。百貨店を中心に商業ビルの売上げは若干増加しているが、顧客獲得競争も熾烈なため賃料負担力が増大している状況にはまだない。天神2丁目と天神西通りでは物件によっては坪5万円から上限で坪7万円まで収受可能だが、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、店舗賃料は総じて横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業については百貨店等の増床(駐車場から店舗への用途変更)のほか、天神駅に直結するシティホテルのロビーを店舗に変更する計画等もあり、商業施設を取り巻く環境は非常に好調である。(金融機関) ・ 大規模ビルは空室が少ないので賃料の値引きには応じなくなっている。テナント入替によってじわじわ全体の平均賃料が上昇している印象。ただし、直近の成約賃料が前回と比較して明確に上昇しているかどうかは微妙な状況である。(不動産開発業者) ・ オフィス賃貸市況については、当地区に出店を希望するコールセンターや人材派遣会社の引き合いが増加してきた。300から500坪程度のみとまった床を必要としているが、受け皿がない。一時期ブームだった健康食品会社系は動きがない。(投資運用業者) ・ 福岡の都心商業地に対する投資意欲が全般的に過熱しており、百貨店の増床やリニューアル、明治通り沿いの再開発も控えていることから、地価はしばらくはやや上昇と予測する。(賃貸仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	当地区は、他の都心地区と比較してオフィス需要、店舗需要とも弱く、地価の下落が続いていたが、投資法人による高値の売買が散見されること及び天神地区等周辺の地価の上昇に伴う波及効果により、前期から地価動向は横ばい傾向で推移している。 当地区に地価を押し上げる発展的要因は少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在するが、周辺地区の地価上昇に伴う地価のバランス調整及び都心である天神地区に隣接し、引き続き投資法人による売買が見込まれることにより、地価の将来動向についても、横ばい傾向で推移すると予想される。
						※	A 当地区舞鶴1丁目の店舗付大規模賃貸マンションが高値で取引されたが、位置的に天神地区に近接し、やや限定的な取引である。当地区は代替・競争関係にある他の都心地区と比較して発展的要因が少ないが、隣接の天神地区や博多駅周辺地区での取引価格上昇の波及効果及び一部で投資不動産需要の増加が認められるものの限定的なため、当期の取引価格は前期に引き続き横ばい傾向にある。							
						※	B 当地区は、投資適格性を有するビルが少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在するが、天神地区や博多駅周辺地区での投資物件の品薄感から、投資家は立地条件が優る物件のみならず、投資エリアを拡大して投資物件を探しており、その影響が当地区にも拡大していることから、取引利回りは前期に引き続き当期についてもやや低下している。							
						※	E オフィスの空室率はここ1年で約2%低下し改善傾向にあるが、当地区はオフィス需要が弱く、また、旧耐震のビルが多く新築のオフィスビルの供給もないので、オフィス賃料は1年間に3%程度の上落となり、当期のオフィス賃料はやや下落傾向が続いている。今後についても、裁判所等の六本松地区への移転が決定していること等から、オフィス需要が強まる可能性は低い。							
													※ F 店舗ビルの新築、改築の動きがある他の都心地区と比較して、当地区は発展的要因が少なく、飲食店、居酒屋については、春吉地区や住吉地区等に流出する傾向が認められることから、店舗賃料は路面店で共益費込み坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から13,000円程度となっており、やや下落傾向で推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・天神西通り周辺地域は好調だが、西通り以西の当地区や今泉地区までは人が流れてこない状況にある。新規開発については、マンションが中心となっている。(金融機関) ・当地区の店舗市況はまだ苦しい。1階はまだいいが、2階以上が苦戦している。テナントの入替期間も早まっている印象がある。(賃貸仲介業者) ・当地区が良くなったというわけではないが、J-REITやファンド投資家が投資対象の範囲を広げ、当地区も検討対象に入りつつある。(金融機関) ・当地区について状況が改善するような新規開発等の話は聞かないが、周辺地域の好況を受けて地価は横ばい傾向で推移していくと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	政府の経済政策等により、潤沢な資金が不動産市場に流入しており、投資意欲が活発化している。当期は大型オフィスビルの高値落札が見られ、一段と過熱した状況が確認された。賃貸マンションについても、J-REIT・事業会社・個人富裕層など幅広い層が市場に参入しており、取引市場は引き続き活況を呈している。オフィス・商業ビル開発を目的とした素地取引は見られないが、前期同様に地価動向はやや上昇傾向である。 博多駅前の一等地においては、複数の建替え・再開発事業が本格的に動き出している。新駅ビルの開業以降も大型開発が続いており、当地区の地価上昇を牽引している。オフィス市況の回復のスピード感はまだ弱い、全国的に福岡都心部に対する投資意欲が増大しており、投資適格物件も品薄状態にあるため、地価の将来動向もやや上昇傾向が続くと予想される。	
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	A 当期は大型オフィスビルの取引があった。博多駅前の一等地からやや離れているが、築浅優良ビルであり、複数の買手が競合し、高値での落札となった。また、投資法人等による賃貸マンションやビジネスホテルの取引も見られ、取引市場は引き続き活発である。現に稼働している複合不動産の取引が中心であるが、取引価格は全般的にやや上昇傾向である。
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	B 当期取引された大型オフィスビルの取引利回りは、現状収支を前提とすると確実に5%を下回る水準である。賃料上昇を見込んだ場合でも5%前後の水準と想定され、これまでのエリア水準と比較すると、相対的に低い利回りである。また、大型商業施設の一次入札も行われており、応札価格から見るとかなり低い利回りが見込まれるため、優良物件に対する取引利回りはやや低下している。
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	E 当地区において、オフィスビルの新規供給がほとんどない状況が続いており、近・新・大の既存ビルを中心に空室率は順調に回復している。特に、大規模区画については品薄感が強まっており、オーナー側も強気目線に転じている。ただし、テナント側の減額圧力が根強い、成約賃料が上昇している状況には至っておらず、オフィス賃料は横ばいである。
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	F 新駅ビル開業後、駅ビル内テナントの売上高は総じて好調に推移しているが、客足は駅ビル内に留まっており、周辺への波及効果は明確には見られていない。百貨店売上高は回復傾向が鮮明となっており、消費マインドは好転しつつあるが、当地区において新規出店の動きはまだ鈍い。したがって、当地区の店舗賃料は全般的に横ばい基調である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィステナントの動きは、問い合わせが増えており活発化している印象である。ただし、県外等からの新規需要はあまりなく、館内増床や他地区からの移転需要が中心である。オーナー側も市況回復傾向に伴い、やや強気に転じており、成約賃料を下げたくない意向であるが、テナント側の減額圧力が引き続き根強く、成約賃料ベースとしては横ばい基調である。(賃貸仲介業者) ・ 住宅に関する相談も引き続き多く、特に博多駅前・博多駅南などの駅周辺並びに住吉等で開発を考えている業者が多い。元々マンションに対するニーズが強い地域ではあるが、博多駅の再開発により更に労働人口の増加が見込まれ、当地区に対するニーズが更に強まるのは間違いない。(金融機関) ・ 取引・投資市場は全般的に過熱気味となっているが、オフィス・商業系の開発型案件は下火である。最近の土地価格上昇と建築費の上昇で初期投資額が嵩み、現状の賃料水準では投資効果が期待できず、素地取得に踏み切れない状況となっている。(投資運用業者) ・ 優良物件の品薄感が強い中で、投資市場の過熱はしばらく続くと予想される。博多郵便局等の再開発も進捗していることから、地価はしばらくはやや上昇と予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0%横ばい (前期)  0~3%下落	□	▽	□	□	□	▽	—	—	<p>政令指定都市への移行による拠点性の高まりからコールセンターや小規模物件のニーズが増加している等オフィス市場等を中心にプラス効果が顕在化しつつある反面、市役所職員の区役所への分散から特に飲食店を中心に売上げに影響が出ている。郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているが、相応の人通りが見込める当地区に対する潜在的な需要は根強く、地価はやや下落から概ね横ばい傾向にある。当地区は繁华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、人通り等に大きな変動は今のところ見られないが、景気回復への期待感が現実味を帯びつつあることから、地価の将来動向は今後横ばい基調に移行していくと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では、取引自体が少ない状況が継続しているものの九州新幹線の全線開業以降、観光客数は堅調に推移している。桜町地区や下通沿いの再開発事業は具体的な動きに乏しい状況ではあるが、景気回復への期待感が増すなか、引き合いは増加している模様であり、潜在的な需要を考慮すると取引価格は概ね横ばいである。</p> <p>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ものの、引き合いは多くなりつつある。元本価格が概ね横ばいであるため、賃料の若干の下落は否めない状況の中、粗利回りは相対的に低くなりつつある。したがって、取引利回りは低下に転じている。</p> <p>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おり、完売したマンションもある。中心部では、コールセンター等への賃貸需要はあるもののニーズを満たす物件が少ない状況に変化はない。また、小規模物件の需要は見られ募集賃料は持ち直し傾向が持続しているが、全体的に賃料を上昇させるほどではなく、前期と同様オフィス賃料は横ばい基調にある。</p> <p>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、1階以外の空室率は相対的に高止まり傾向が持続している。賃貸人にはリスクを冒してまでリニューアルする意欲は乏しく、古い建物も比較的多い中で、成約までには至るケースは少ない等、店舗賃料はやや下落している。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・若者向けの店舗が多くなっており、人通りは多いものの収益性は必ずしも改善していない。オフィスビルは以前と比較すると入居率等は改善されているが、市場でのニーズを満たす物件は少ない。(金融機関) ・カラオケ店の出店が続いたため、下通・上通・新市街はカラオケ店の看板が立ち並ぶ異様な光景になっている。このような状況に対して、中心商業地区に熊本らしい個性がなくなった、という意見もあるが、仲介業者の視点からは、相応の賃料負担力がある大手業者の出店意欲の強さと、郊外型店舗に集客を奪われているとはいえ、依然として中心商業地区の集客力の強さを窺うことができ、中心商店街の新陳代謝を促進していると思われる。(賃貸仲介業者) ・下通アーケード街南端に接続する各商店街では空店舗が目立ち始めている。一方、下通アーケード街においても一階店舗のテナントの入れ替えにあたり比較的スムーズであるが、上層階は苦戦している。テナントの入れ替えにあたり業態が従来からの専門店から飲食店等へシフトし、賃料負担力が低下することが収益性を悪化させる要因となっている。(シンクタンク) ・中心部の再開発等の計画はあるが、いずれも具体性に乏しい。カラオケ店等若者向けの業種が多く立地するようになってきており、人通りが多い割には収益性はあまり改善されていない。地価については横ばい傾向が続くと予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい 前期  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	大型再開発ビルや屋台村などの商業施設の整備が進みつつあるが、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較してエリアとしての広がりには乏しい。今のところ駅ビルの集客力が周辺へと波及する効果に乏しい状況であり、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることから、地価動向は概ね横ばい傾向である。 駅ビルの商業施設の増築工事が始まったが、オープン予定は平成26年秋である。また、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画も進められているが、完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、地価の将来動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。
														※ A 駅東口に面する一等地及びその周辺では取引が見られない。売り物件が出れば高値取引になる可能性はあるが、供給がない中で成約事例による取引価格の動向に関する判断は困難である。繁華性が劣る駅周辺の裏通りなどの立地では多少の取引が見られるが、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。当地区の取引価格に影響を与える要因に特段の変化がないことを踏まえると、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
														※ B 商業ビルでは駅東口の大型再開発ビル2棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが投資適格物件であるが、これらが取引市場に供給される可能性は極めて低い。当地区の外縁部では、投資用不動産として1DKなどの間取りを中心とした小規模賃貸マンションの取引が一定程度認められる。今のところ需給はほぼ安定しているため、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、鹿児島中央駅東口の大型再開発ビル2棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは他に代替競争関係にある築浅の物件が皆無であること等により需要が集中したこと起因している。その他のオフィスビルについては需給状況に特段の変化はないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ※ F 店舗の開・廃業の動きは少なくほぼ安定している。店舗賃料については、駅ビル内の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。その他は飲食・サービス系の店舗需要が認められる。ただし、県下最大の繁華街である天文館地区の賃料水準が借り手の希望水準近くまで下落してきたことから、当地区の優位性はやや弱まっているものの、一般的に店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の賃料水準について、オーナー側では底値水準であるとの意識が強いので、これ以上賃料相場が下がる可能性は低い。なお、天文館地区より当地区の物件の方が引き合いが強い。(賃貸仲介業者) ・鹿児島市外を含めた広域的な集客を考えた場合、JRのターミナル駅を擁し、かつ、各高速道路等が集まる鹿児島インターからのアクセスにも優る当地区については、駐車場の整備次第では十分な競争力を発揮できる可能性がある。(金融機関) ・駅前の再開発ビル2棟が稼働したことにより、当地区の昼間人口が増えた。また、九州新幹線全線開業による観光客の増加もあり、当地区に滞留する来街者は増えている。こうした影響から、飲食店に対する需要も着実に増えており、駅前商店街などへの飲食店出店につながっていると思われる。(不動産開発業者) ・当地区における再開発等の計画が実現していくと、将来的には地価の上昇が予想される。しかし、当面の間は大きな動きがない予定であることから、現状どおり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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	地元投資家の投資意欲が高いうえに、金融機関は不動産融資に積極的な姿勢を示しているため、収益物件の建設が可能な土地への需要は増加している。一方、物件所有者も不動産価格に先高感を持っているため物件売却に消極的であり、物件の供給は少ない状態が続いている。結果として、地価はやや上昇傾向にあるが、急激な上昇には至っていない。 現時点で来年着工予定の土地取引も活発であり、消費増税前の駆け込み需要に対する反動としての需要減は、回避できるとの見方が支配的になってきており、地価の将来動向は引き続き上昇すると予想される。但し、建設業者が繁忙で建築費が上昇しており、マンション販売については分譲価格等への転嫁にも限界があるため、建築費が将来的な地価上昇に水を差す可能性もある。
														※ A 地元投資家(不動産業者・個人等)の収益物件に対する取得意欲は依然強く、アパート・店舗ビルに対する取得需要が強まったため需要者間で価格競争が生じ、物件価格の高騰傾向が見られる。全国的な投資家についても、大都市圏における物件供給が限定的であるため、沖縄県内の大規模物件への投資を検討しており、J-REIT・私募ファンドによる大規模物件の取得が見られており、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														※ B 築浅アパートの取引利回りは既に低く大きな変化は見られないが、従来投資対象になりにくかった築古物件・低稼働物件・店舗ビル等を検討する投資家が増加しており、これらの取引利回りがやや低下している。全国的な市場で検討される大型物件については、他都市での供給不足から物件供給が生じれば複数での競合となるケースが多く、取引利回りはやや低下している。
														※ E 当期のオフィス賃料に変動は見られず横ばいである。IT企業・コールセンター等が立地可能なオフィスビルの空室は引き続き減少している。一方、県外企業による支店設置需要に回復傾向が見られるが、小規模な需要がほとんどで需要量としては依然低迷している。そのため、大規模な築浅ビルに需要が集中しており、小型の築古ビルの稼働は低迷している。 ※ F 国際通り沿いの店舗は、従来収益性が高かった土産物中心のビジネスモデルに限界が生じつつあり、相対的に収益性が低めの飲食業等への転換が進んでいる。その結果、観光客の増加による客数の増加傾向にも関わらず、テナントの賃料負担能力は向上していないため、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 例年夏場は引合が少ない時期であるが、今年は多い。今までほとんどつきあいが無かった地元の中小賃貸仲介業者から紹介を受ける案件が出てくる等、貸ビルを取り巻く状況は確実に好転している。周辺ビルについても、昨年と比較して稼働状況が改善しているビルが多いようだが、賃料相場には大きな変化は見られない。(不動産管理業者) ・ 市内の繁華街で、収益物件の取引が活発化している印象がある。今までなかなか取引が成立しなかった築古物件も成約に至っており、取引市況が変化したことを感じる。金融物件も、ほとんどが任意売却での処理が進んでおり、競売に至るケースは少なくなっている。(金融機関) ・ 那覇市中心部の店舗の賃貸需要に目立って回復の動きが見られる。需要者は県外企業が多く、県内企業による需要は少し回復が遅れている印象がある。地価は確実に上昇しているが、年間何割単位で上昇している訳ではなく、売手の売出し価格が半年前から数%上昇している程度である。(中小不動産業者等) ・ 地価の上昇は続くと予測する。消費増税等の駆け込み需要は見られるが、一方で増税後の建築費下落を待っている個人投資家も見られ、増税後の反動はそれほど大きくないのではないか。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0～3% 上昇 前期  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	県内投資家による収益用不動産の取得意欲は引き続き堅調であるうえ、県外投資家による需要も出始めているため、商業地に対する取得需要は増加傾向にある。一方、物件所有者は売却に消極的であり、結果として商業地の価格はやや上昇傾向にある。但し、オフィス・店舗の賃料水準は上昇しているとまでは言えないため、徐々に価格が上昇している状況である。 沖縄一括交付金の創設、景気回復の本格化等の状況を背景として、今後も当地区における不動産投資は好調を維持すると予想される。また、超高層マンションの分譲と真嘉比地区の発展により、商圏人口の増加を背景とした商業収益のさらなる安定化が期待できるため、短期的には地価の将来動向はやや上昇することが予想される。
														※ A 地区内の商業地は個人所有が多いが、これらの土地所有者は土地価格に先高感を持っており、一般に相続等特段の事情がない限り現在は土地を保有することが得策と考えている。一方、新都心地区の県内における求心力は向上を続け、地区内の収益物件に対する県内投資家による需要は安定しているため、商業地の市場は供給不足が慢性化している。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 景気拡大により県外からの企業進出も増加傾向にあり、将来的には賃料上昇に転じる可能性もある。現時点では地区内の賃料水準は既に県内では最高レベルにあり、入居する店舗・事務所による家賃負担力にも限度があるため、賃料上昇までには至っていない。一方、収益物件に対する取得需要は堅調で、売買の際は複数の投資家が競合するケースも多いため、結果として取引利回りはやや低下傾向にある。
														※ E オフィス賃料は大規模ビルで坪当たり11,000～13,000円と横ばい傾向であり、現時点では賃料変動は認められない。賃貸需要はコールセンター等による高スペックの大規模床に集中しており、このような物件の空室が非常に少なくなっている一方で、小規模オフィスビルに対する需要は未だ回復していない。
														※ F 店舗は飲食店による需要が中心であり、新規需要も多いが店舗の退出も高水準となっており、店舗の入れ替わりが非常に激しい状況が続いている。市役所仮庁舎の移転に伴い、その周辺では店舗賃貸需要の減退もあるものの、地区全体としては潜在的な賃貸需要は底堅いため、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														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者の地価に対する先高感が根強く、土地がほとんど売りに出していないため、土地の成約は少ない状況が続いている。分譲中のタワーマンションも販売は終了しつつあるが、問い合わせは依然多い。気配としては上昇していると思うが、確たる取引実例がなく、どの程度上昇しているかは判断しづらい状況にある。(金融機関) ・ アパート・店舗ビル等の投資物件の取引が見られるが、買希望者が複数で競合が生じ、完全な売手市場となっている。取引利回りは低下傾向であり、築浅物件では粗利で6%程度まで低下している。店舗に対する賃貸需要も堅調で、県外大手飲食チェーンの進出に係る引き合いも見られ、一部の優良物件で高額の賃料設定も見られる。(中小不動産業者等) ・ 賃貸市場は、オフィスの需要はまだだが、店舗需要の回復が目立つようになってきた。収益物件(アパート・店舗ビル)用地に対する問合せは依然多く、取引が活発化してきた印象は強い。ただし、賃貸物件の供給も多かったため、供給後空室消化までの期間は若干延びた印象もある。(賃貸仲介業者) ・ 現在の流れが止まるような要素は見あらず、当面地価はやや上昇すると予測する。ただし、那覇市内から郊外へ若年層が流出する流れは変わらず、市内でも地価上昇しない地域もあると考える。(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ことを示すもの。

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本日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ高度商業地区。
	区部	港区	南青山	住宅	東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。
	区部	港区	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	横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅（横浜駅まで地下鉄で約21分）からの徒歩圏。マンションが建ち並ぶ住宅地区。
	横浜市	都筑区	都筑区センター北	商業	横浜市営地下鉄3号線のセンター北駅（横浜駅まで地下鉄で約23分）周辺。百貨店や店舗の中にマンションも混在する商業地区。
	横浜市	青葉区	美しが丘	住宅	東急田園都市線のたまプラーザ駅（渋谷駅まで東急線で約19分）からの徒歩圏。中層共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。
	川崎市	川崎区	川崎駅東口	商業	J R東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。
	川崎市	中原区	元住吉	住宅	東急東横線の元住吉駅（横浜駅まで東急線で約20分、渋谷駅まで東急線で約21分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。
川崎市	中原区	武蔵小杉	商業	J R南武線の武蔵小杉駅（横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分）周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	
川崎市	麻生区	新百合ヶ丘	住宅	小田急小田原線の新百合ヶ丘駅（新宿駅まで小田急線で約27分）からの徒歩圏。中高層のマンションが建ち並ぶ地区。	
長野県	長野市		長野駅前	商業	J R長野駅の善光寺口周辺。中高層の商業ビルが建ち並ぶ駅前周辺の商業地区。

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

都道府県	都市名	行政区	地区	区分	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴
大阪府	大阪市	中央区	心斎橋	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、市電通町筋線（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(H25.7.1～H25.10.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
仙台駅東地区(宮城県)、福島駅東地区(福島県)、いわき駅南地区(福島県)
- ② 今後予定される消費税変更に伴う地価変動への影響を注視すべき地区
鶴見中央地区(神奈川県)、西新地区(福岡県)
- ③ 物流施設の集積による地価動向への影響を注視すべき地区
市川塩浜地区(千葉県)
- ④ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区
旭川市平和通買物公園地区(北海道)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、
近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、
高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)、長崎市浜町地区(長崎県)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	概ね横ばい
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			
当地区で、取引が見られるようになった。また、路面店の空室も改善傾向にあり、百貨店のテナントの営業等の状況も安定していることなどから、地価は下げ止まっている。駅直結の大型商業施設の進出計画が正式に決まり、事業が具体化するなかで、これを好機として、周辺不動産に対する引き合いも出始めるなど、不動産市場に動きが出始めている。一方で、既存百貨店の今後の動向に注視する必要もある。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	やや上昇
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			
市内中心部と同様に引き続きマンション分譲が好調で、マンションデベロッパーによる用地取得需要も旺盛である。仙台駅東西自由通路の拡幅・商業施設の整備事業、地下鉄東西線事業の進捗等を見据えた需要も喚起され、地価はやや上昇で推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>除染作業が市内中心部でも進み、環境リスクの軽減が認められる。また、周辺地区で行われている総合病院移転事業は、商業地の取引を刺激する要因となりつつある。東日本大震災・原発復興事業の拠点としての地位を担う当地区では、賃貸需要が強まりを見せており、事務所等の稼働率は高水準を維持している。以上のことから、地価の下落幅は縮小した。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	いわき駅南地区	地価動向	やや上昇
福島県	いわき市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>「仮の町」(町外コミュニティー)構想の策定が進められ、東日本大震災・原発事故からの復興事業が本格化しつつあり、このような社会的・経済的要因を背景に商業地の取引が増えつつある。優良事務所ビルを中心に賃貸向けの事務所は高稼働を維持し、飲食店舗等の売上高も堅調であり、商業地に対する収益性の改善が進んでいる。一方で、建築費・人件費の高騰等が、当地区の活性化に対する足かせとなっている。</p>			
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	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区では、高層分譲マンション等を建設する市街地再開発事業の計画があり、今後、都市居住の促進等の市街地活性化が期待されるが、現況は老朽化した店舗・事務所ビル等が多く、建替え等による新規供給は見られない。市内中心部の商業地に係る取引市場に持ち直しの傾向が見られるが、物件の優劣に応じて需要の強弱は二極化している。店舗・事務所の賃貸市況も未だ低迷傾向にあり、地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	市川塩浜地区	地価動向	やや上昇
千葉県	市川市		工業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>近年において物流施設に対するニーズが高まり、高速道路などの交通機関への利便性など、物流拠点としての優位性を有する当地区は引き続き注目されており、閉鎖された工場跡地などで大規模物流施設の開発が進んでいる。J-REITの上場、大手不動産業者の新規参入など国内の投資家層に厚みが生じ、海外を含む多くの投資家の資金は、比較的収益性が安定している物流投資に向かっている。投資家・レンダーとも投融資に対する姿勢は積極的になっており、当地区の物流施設に対する利回りは低下、地価は上昇傾向で推移している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向	
神奈川県	横浜市	鶴見区	住宅	鶴見中央地区	地価動向	やや上昇
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区は、従来から交通利便性に優れ、公共施設や生活利便施設が揃っていたが、当期も駅前再開発等により利便施設の集積も進んでいること等を背景に、新築分譲マンション市場は概ね堅調である。建築費の高止まり及び消費増税がエンドユーザーに与える心理的影響等の懸念材料はあるものの、横浜市及び川崎市ではマンション素地の需要は依然として強く、デベロッパー間での競争が見られる。したがって、地価は当期も若干の上昇傾向で推移している。</p>						
山梨県	甲府市		商業	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	やや下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>平成25年5月に完成した甲府市役所新庁舎に続き、9月末に山梨県防災新館がオープンし、街の景観は向上しつつある。しかし、事務所需要は低迷が続いており、賃料も弱含みで推移している。駅至近の平和通り1階路面店には一定の飲食店舗の需要があり、空き店舗も比較的早く埋まるが客足は郊外大型店舗へ流出しており、中心市街地における商業地需要は低迷している。</p>						
愛知県	豊田市		商業	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>自動車メーカーの業績は依然好調で、関連企業の従業員の所得は安定している。住宅の取得意欲も高く、住宅地は地価が上昇している。豊田市駅北東側の市街地再開発事業で中心商業地の活性化が期待されるが、現在のところ中心商業地は目立った需要の増加はなく、地価は概ね横ばい傾向となっている。</p>						
三重県	四日市市		商業	近鉄四日市駅前地区	地価動向	やや上昇
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区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の需要が回復しつつある。店舗は1階を中心に空室が埋まってきている。建築中の分譲マンションが完売したこともあり、分譲マンション用地を探る動きがより活発化している。近時は法人投資家等による投資意欲の高まりが当地区を含む一部の地方圏にも及んでおり、取引利回りはやや低下傾向にある。以上から、地価はやや上昇傾向となっている。</p>						

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向	
鳥取県	鳥取市		商業	鳥取駅前地区	地価動向	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況						
鳥取駅前の県内第一の商業中心地である。全国的な景気回復は鳥取では感じられない。駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散化しているが、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、事務所の空室も多く、人通りも減少している。店舗も郊外に分散しており中心部への需要は少ない。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。						
島根県	松江市		商業	松江駅前地区	地価動向	下落
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。小規模な事務所ビルの建替えや飲食店舗の増加が見られるようになったが、成約に至る商業地の取引は見当たらない状態が続いている。また、設備や築年が古く、空室率の高いオフィスビルも見られるなどテナント募集期間の長期化も目立っている。このことから地方都市の投資用不動産への需要の減退が長引いており、政府の経済対策による不動産市場への影響も見られない。						
山口県	山口市		商業	新山口駅新幹線口地区	地価動向	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況						
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、及び北方の国道9号沿いの価格水準と比較して、立地条件を勘案しても当地区は割高感が認められる。したがって、オフィス街として熟成した当地区は新山口駅の北側の在来線周辺地域に比べて市況は停滞している。						
徳島県	徳島市		商業	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況						
県内一の中心市街地エリアである当地区であるが、吉野川北岸エリアの大型商業施設へ顧客流出が定常化している。当地区では、市立図書館の移転やホテルのリニューアルなどの集客対策が終わった後は複数の老舗商業ビルの解体やテナントの退出などが続き、地位の低下は当期も続いている。景気回復の兆しは認められず、地方経済の低迷は以前と同様もしくはより深刻な状況となっており、地価は依然として下落基調である。また、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 経常的な人口の減少、現役世代の転出等による地域経済の縮小傾向が、新規投資の低下、延いては地価水準の下落を招いている。商業地については中心商業地としての地位の低下による顧客吸収力の減退及び情報通信・高速道路等交通網の発達によるオフィス需要の縮小により商業地域の需要が減少している。住宅地は人口減少と津波の浸水懸念による戸建需要の減少により、全体的に価格は低下傾向にあるが、一方で、分譲マンションに対する需要は強く、大規模地は需要が競合する状態にある。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	西新地区	地価動向	やや上昇
福岡県	福岡市	早良区	住宅	地価動向の背景となった不動産市場の概況 不動産売買等において特徴的な動きはなかったが、当地区は、分譲マンションに対する人気が高いのみではなく、投資用マンションなどの収益物件に対する人気も高い状況にある。当地区の不動産市況が悪化する要因は見られなく、地価についてはやや上昇基調が続くと予測する。			
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	やや下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 駅前幹線道路沿いの商業地域では、商業施設への投資の機運はなく、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大分駅ビル開業による波及効果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。			
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 世界新三大夜景の認定効果などで観光客数等が堅調に推移している。スーパーやショッピングセンターを中心に売上げが前年を上回っており、企業経営者のマインドも明るくなってきている。ディスカウントショップ等の新たな店舗の進出により、アーケード街内の客足も休日を中心に回復傾向にある。地価は幹線街路沿いのマンション適地を中心に、高価格水準での取引が増え、浜町アーケード街内は下落率は縮小傾向、周辺は底値圏を脱し上昇傾向で推移している。			

注視地区の地価動向 (H25. 7. 1~H25. 10. 1)

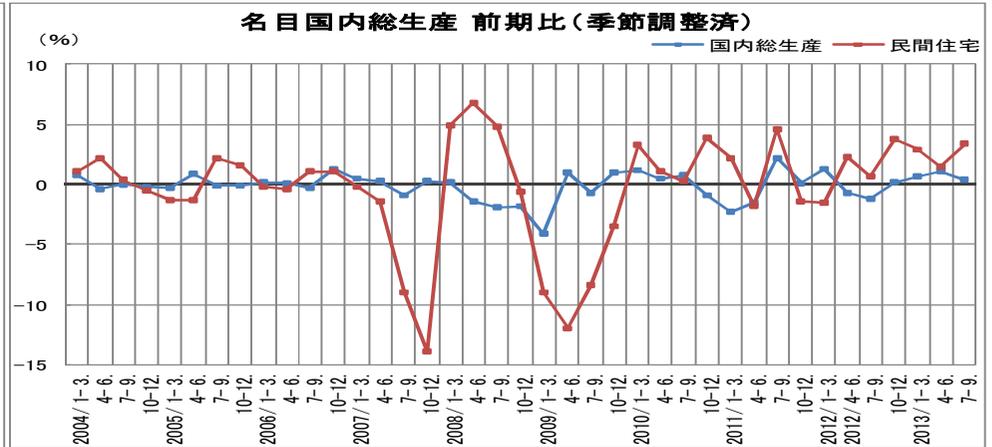
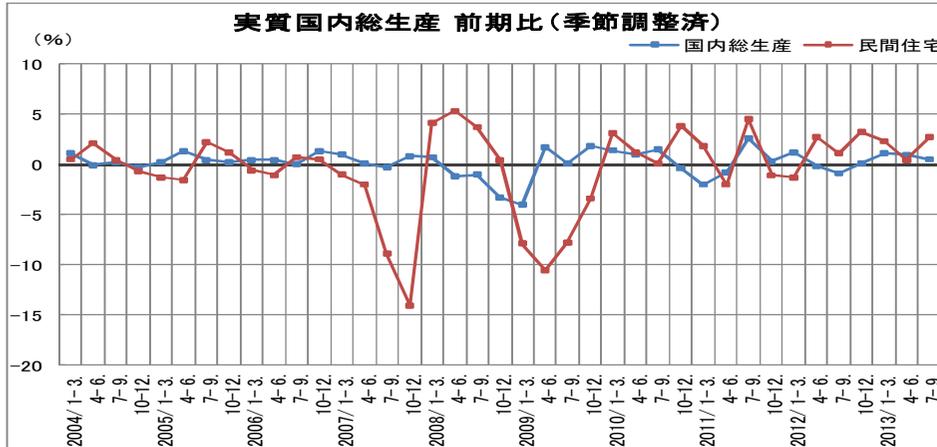


地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	<p>主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする</p>
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 26,000 地点（平成 25 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 21,989 地点（平成 25 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。 ・ 不動産鑑定士が収集した不動産市場の動向に関する情報や地方整備局等で実施した各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からのヒアリング結果を公表。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第24回】平成25年第3四半期(平成25年7月1日～平成25年10月1日)
参考資料

(1) 景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2013年7-9月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2011年7月～2013年10月)

2011年

- 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

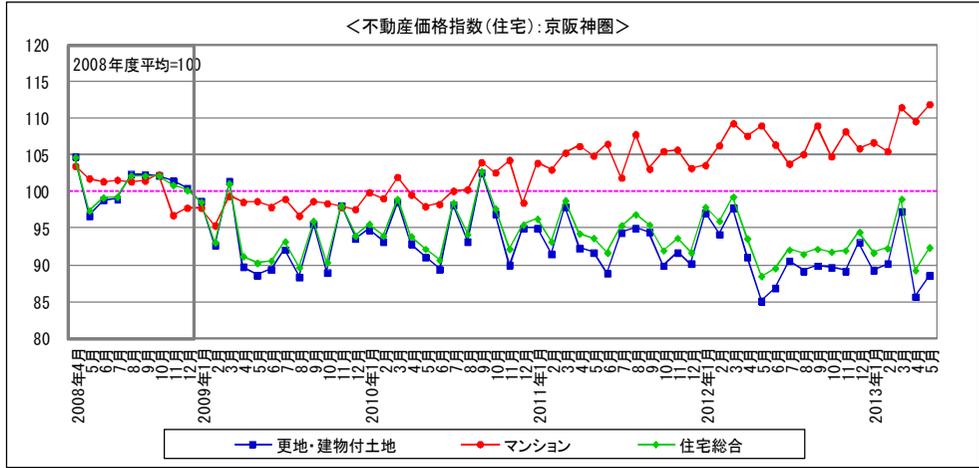
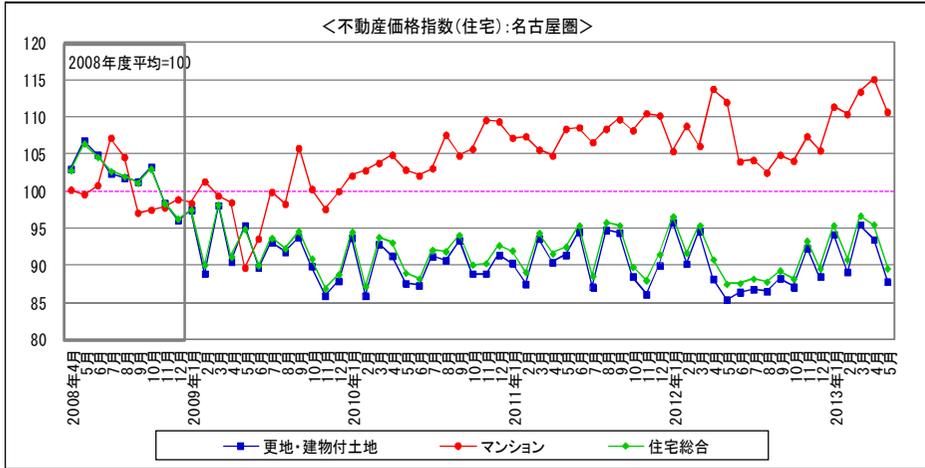
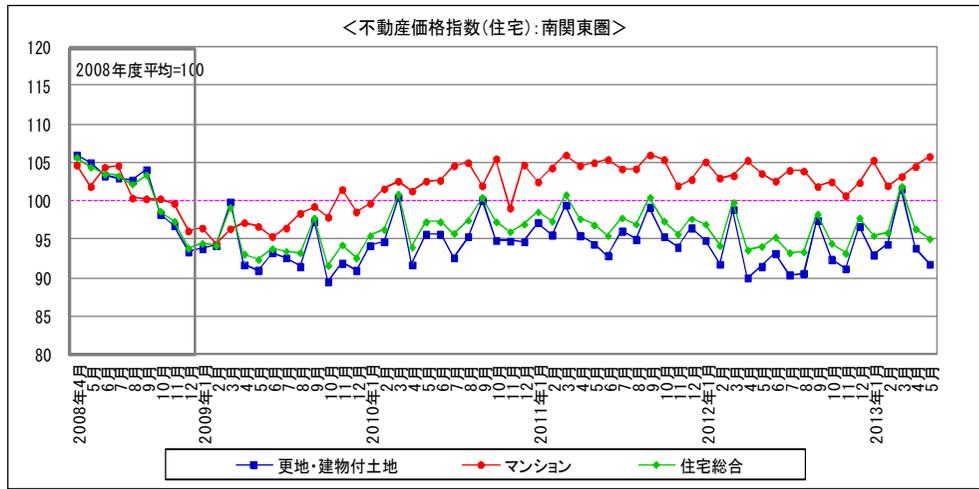
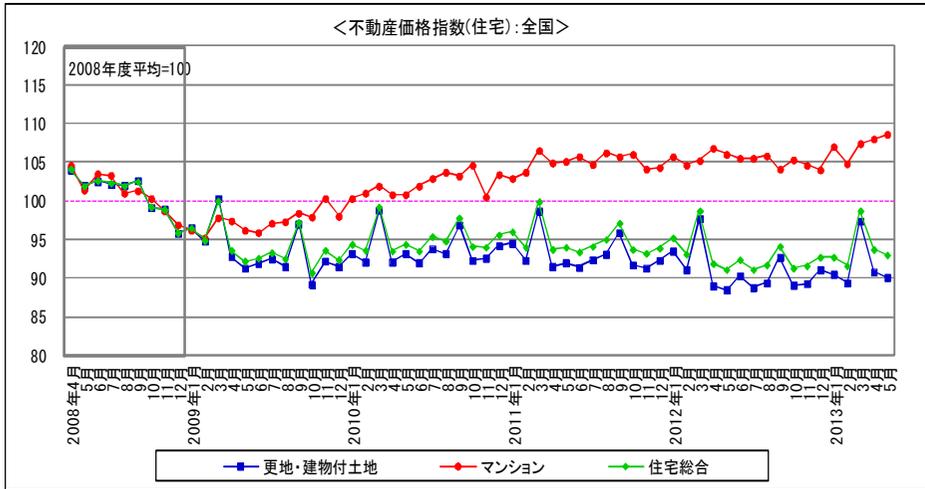
- 1月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 2月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 3月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 4月「景気は、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。」
- 5月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 6月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩や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。」

2013年

- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 8月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 9月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 10月「景気は、緩やかに回復しつつある。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

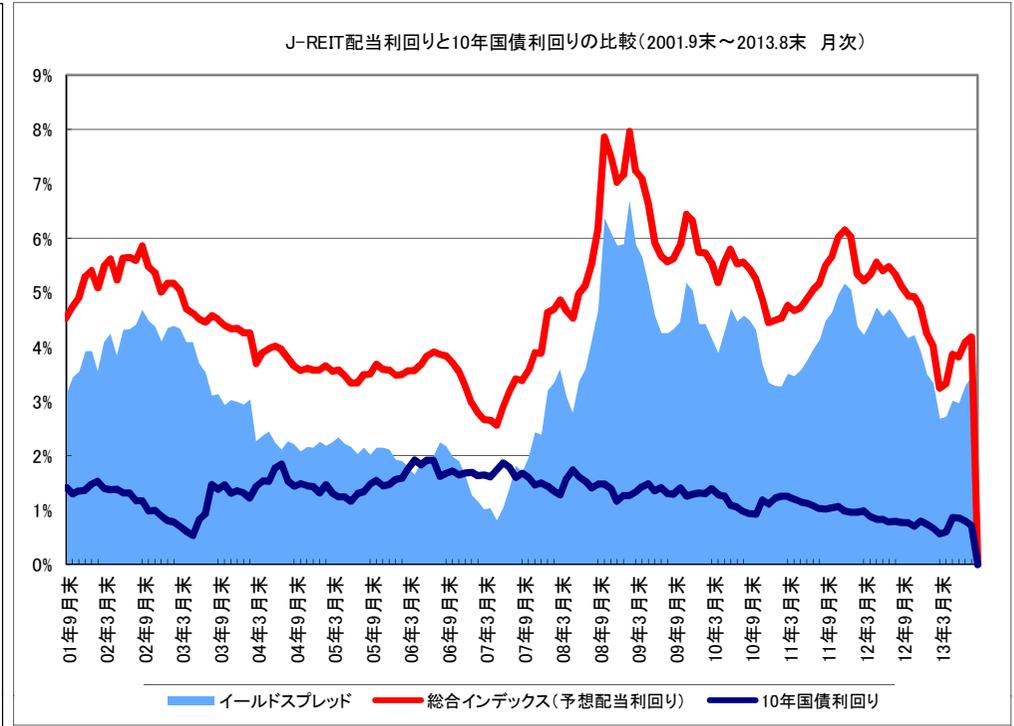


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2008年度平均=100とした指数である。

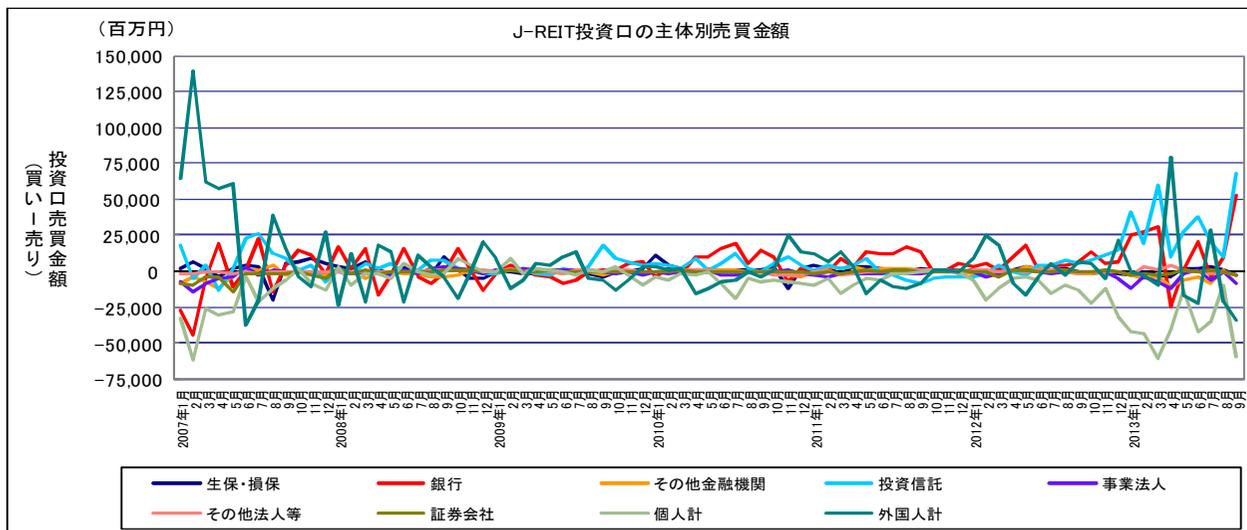
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。

(3) 投資環境



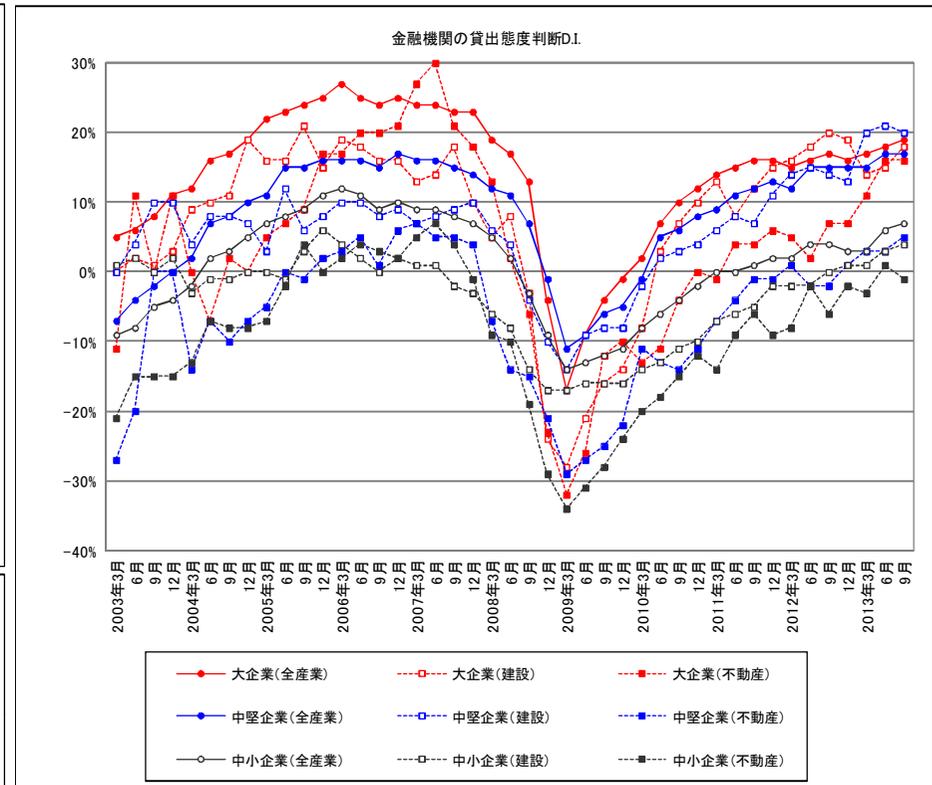
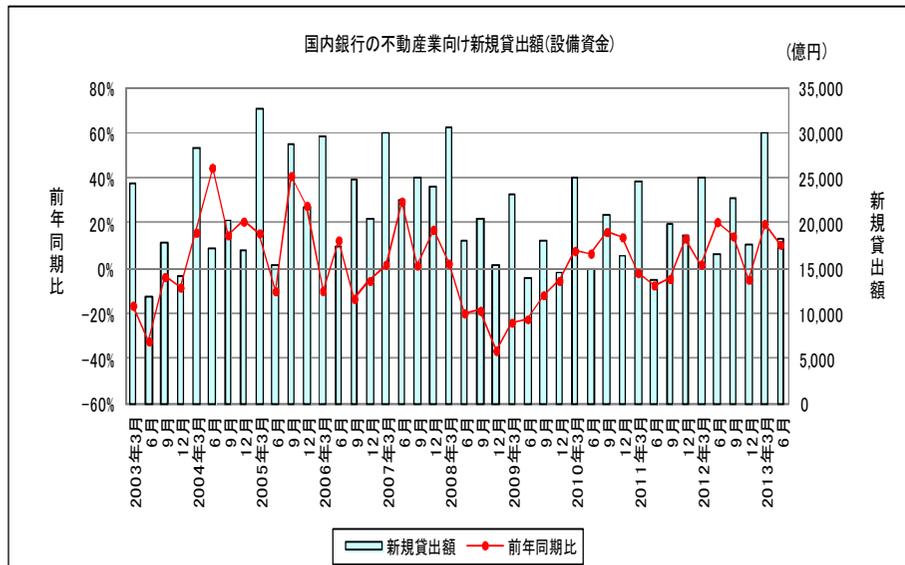
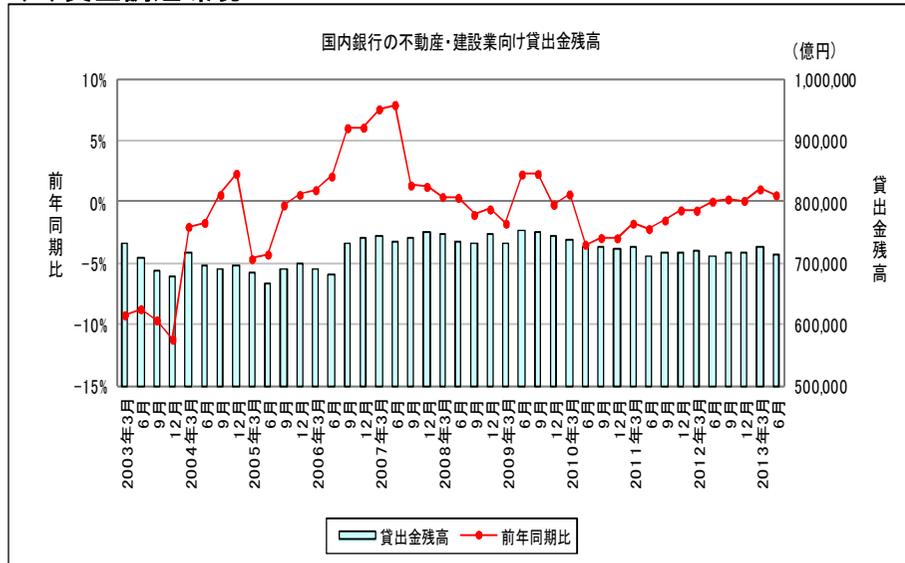
出典：(株)東京証券取引所、Bloomberg L.P.
 注) TOPIXと東証業種別株価指数(不動産業)はREIT Indexの基準日である2003年3月31日で再指数化している。

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



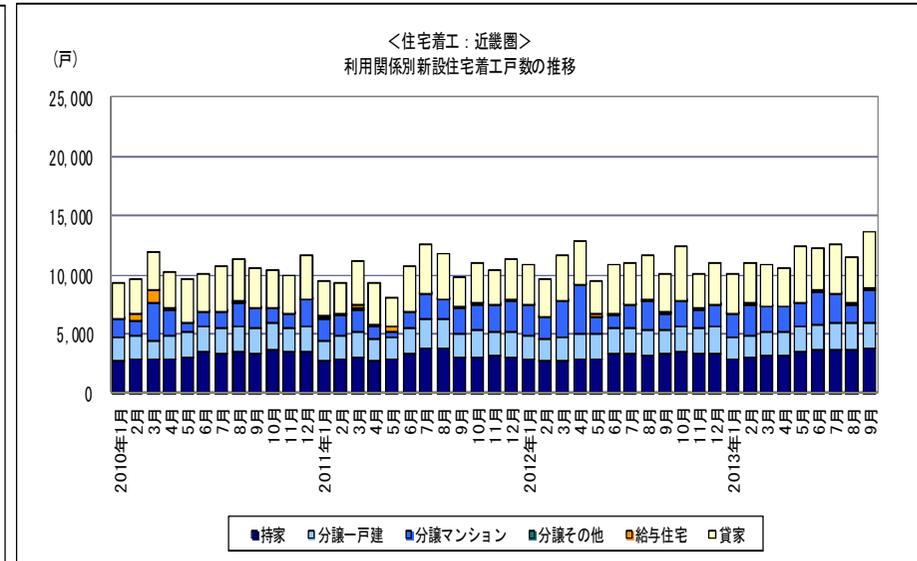
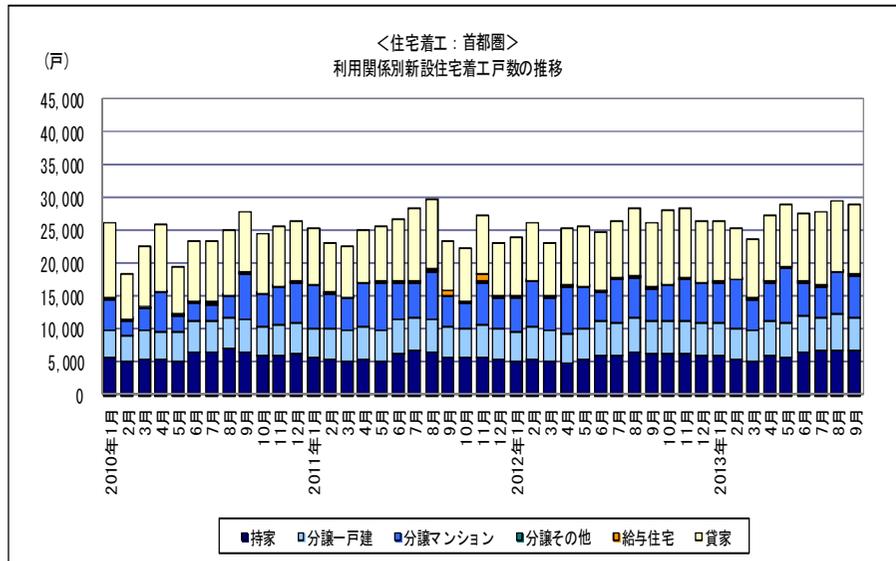
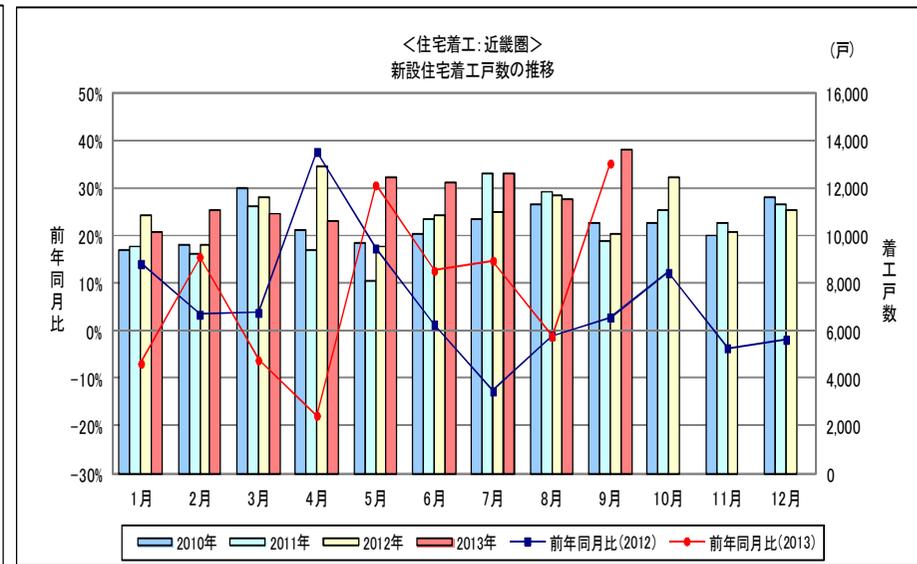
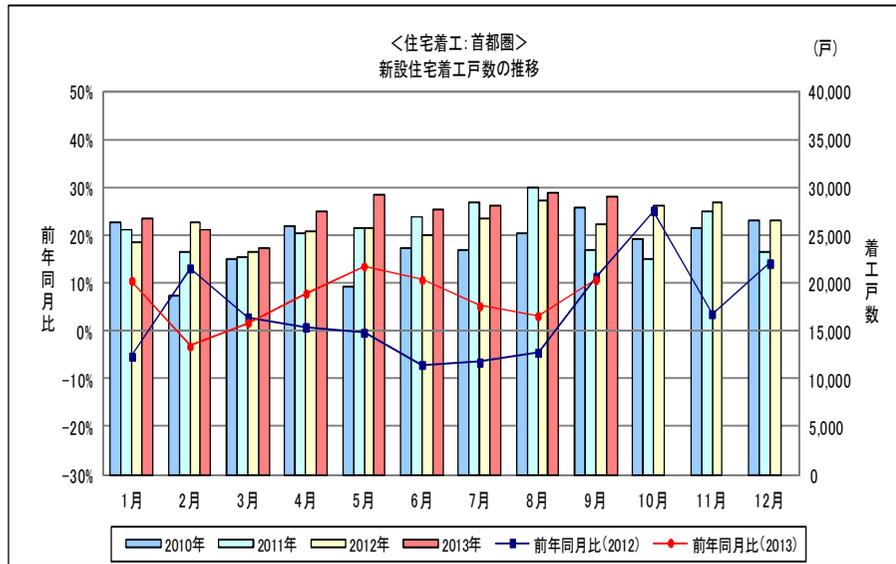
出典：(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境



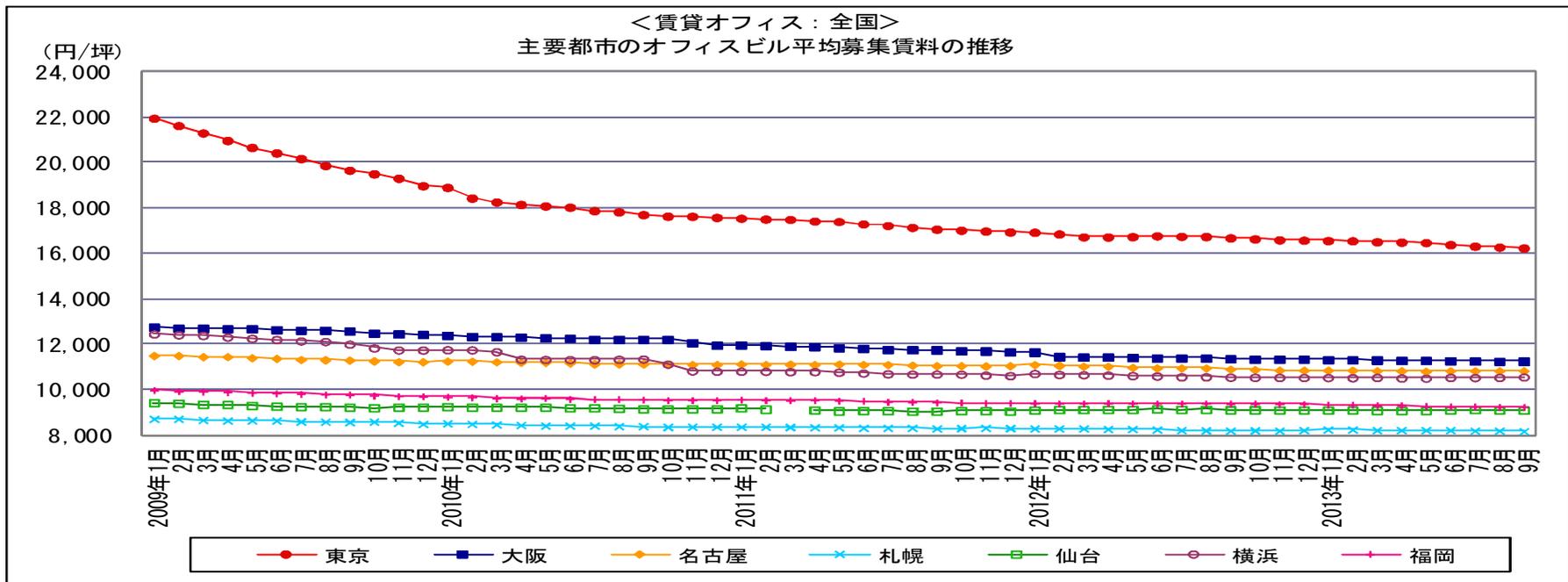
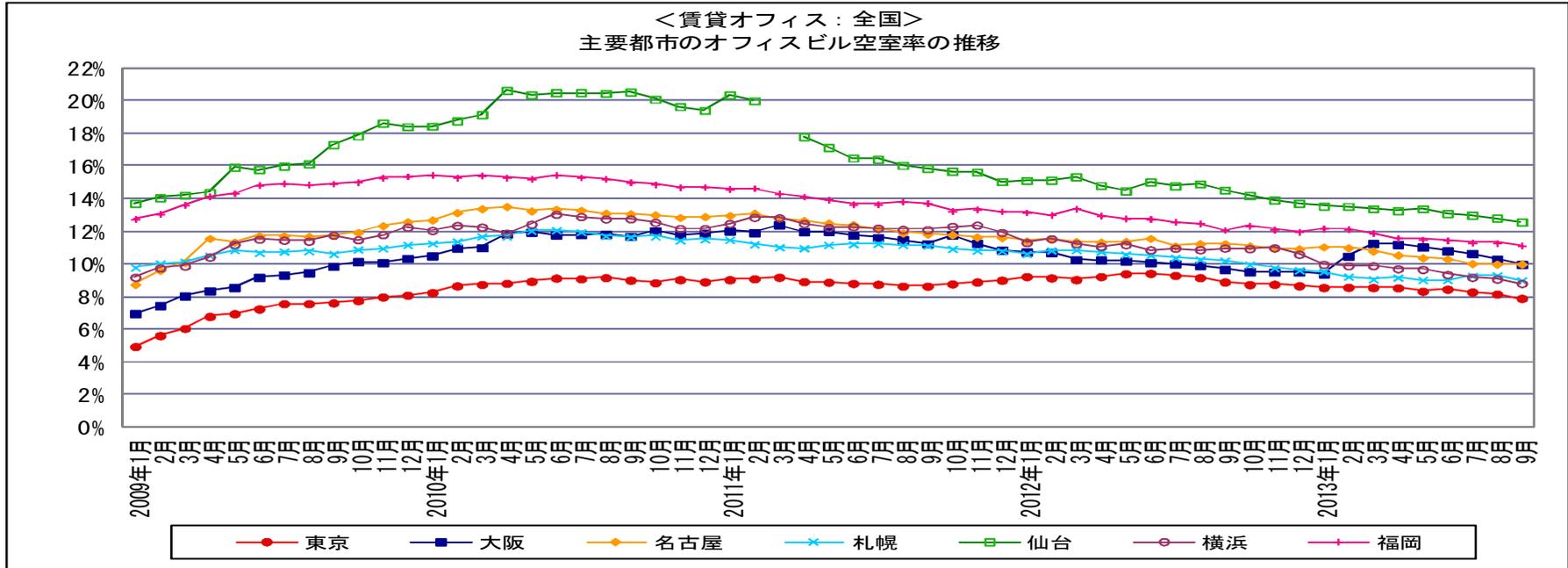
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



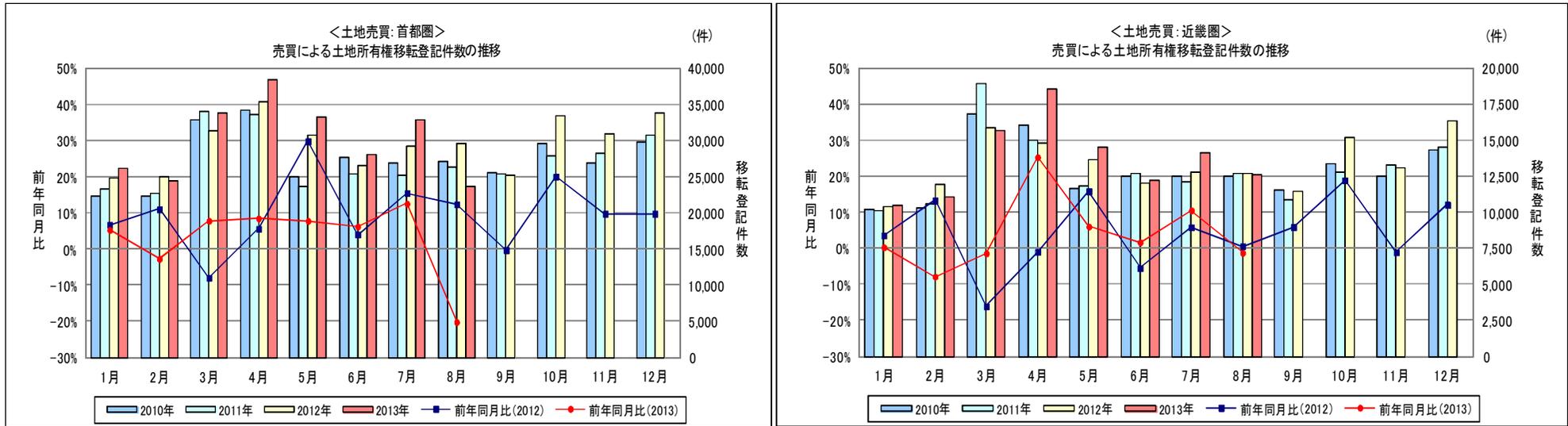
出典：国土交通省「建築着工統計」

(7) オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

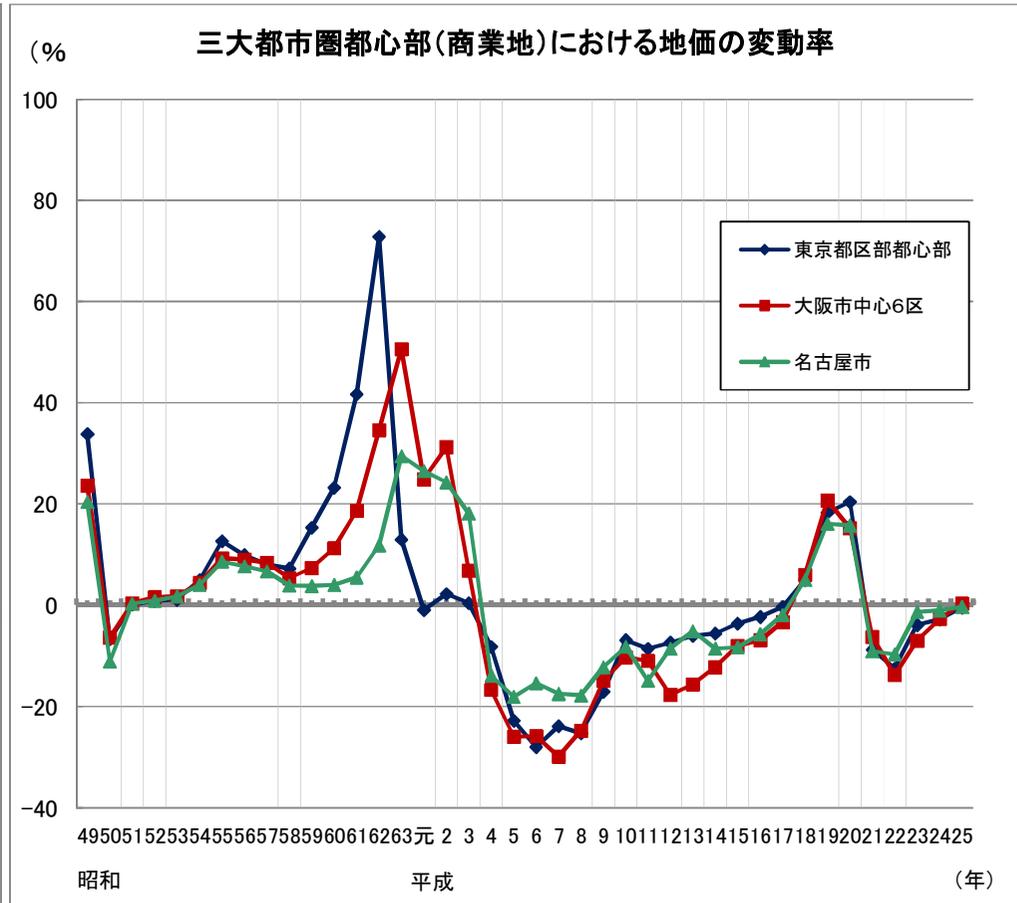
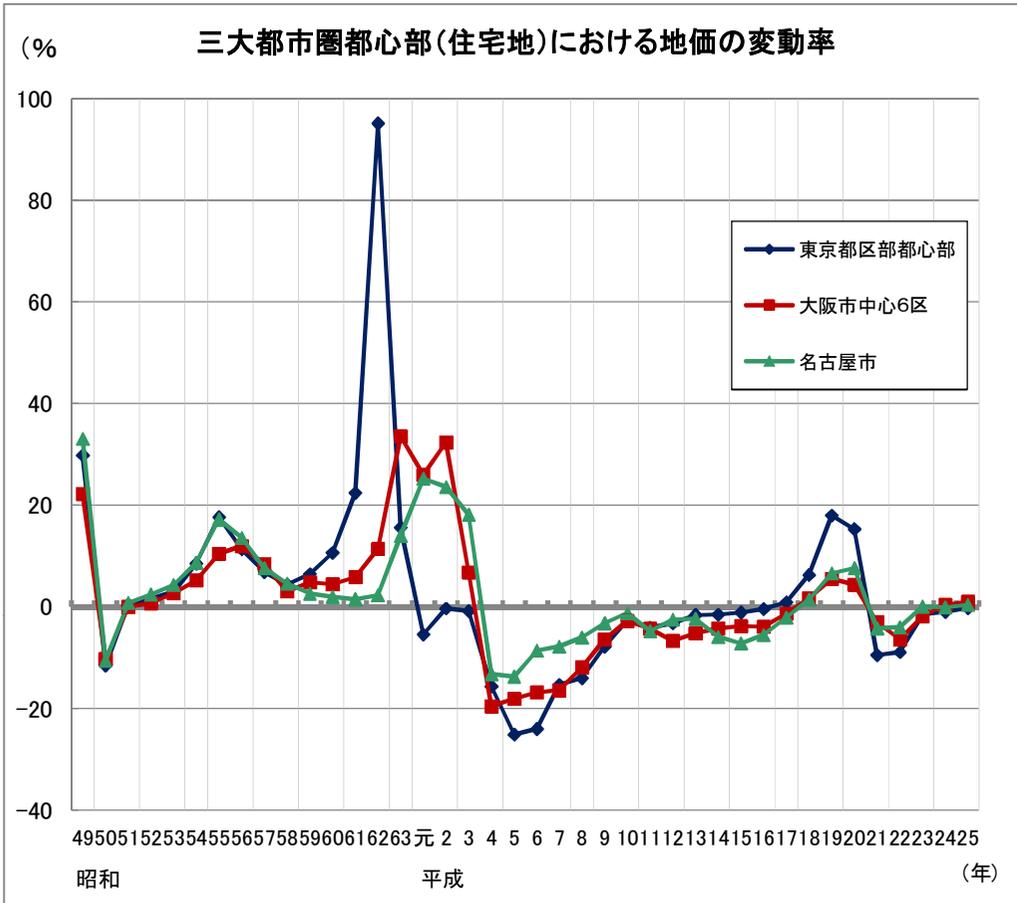
(8) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

(9) 地価動向

地価公示にみる三大都市圏都心部における地価の変動率の推移



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

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

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