




主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 下落   前期 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区では近年再開発事業等が活発に行われてきたこともあり、潜在的需要は見られる。また、東日本大震災の影響による需給動向の停滞感は回復しているが、オフィス、店舗賃料は依然として下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向はやや下落傾向にある。
						※	A 不動産市場は落ち着きを取り戻しており、希少性による潜在需要は認められるものの、テナントの新規需要は少なく、空室率の改善は見られない。そのためオフィス、店舗共に賃料は依然として低調に推移していることから、取引価格はやや下落で推移している。							
						※	B 取引価格は下落傾向、賃料も下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。							
						※	E 大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れており、引き合いは乏しい状況が続いている。また、企業の統廃合等が進み事務所の空室率が高くなったが、依然として改善の兆しが見られない。そのためオフィス賃料は下落傾向で推移している。							
						※	F 当地区は商店街の面的広がり小さく物件にも限りがあるため、人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、裏通りや上層階の店舗ではテナントの入居が見込めず、空き店舗が多い。また、新規募集賃料は全体的に従来の賃料を下回っていることから、店舗賃料はやや下落傾向にある。							
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション・戸建の住宅地需要は強い。浦和駅の高架化事業の進展等を見越したマンションの建設ラッシュが続いている。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 個人投資家では1億円、法人投資家では3億円程度の賃貸マンションへの投資が多い。（売買仲介業者）</li> <li>・ オフィスは相変わらず需要が弱い。東京都区部への統廃合が相変わらず続いており、家賃の値下げが続いている。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 店舗は相変わらず需要が弱い。浦和駅周辺に所在する大規模商業施設に至近の地域以外は店舗の需要が極端に悪く、空洞化が一層進んでいる。（賃貸仲介業者）</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0%横ばい  (前期)  0～3%下落										当期において、徐々に消費は回復しつつある。東日本大震災による不安も落ち着きを取り戻し、マンション建設も復活し始め、取引価格はほぼ横ばい傾向となったため、地価動向もほぼ横ばい傾向にある。周辺駅(西川口、蕨)は繁華性にかげりがあるが、川口市の中心市街地、中心駅(川口)に人、物、投資が集中している。
						□	□	□	▽	▽	▽	—	—	A ※ 売り物件は少なく、取引事例も少ないが、昨年、駅前商店街で高額での取引があり、その後も高い価格での取引が見られる。大規模再開発が見込まれる周辺地区で、取引が活発化する気配があるが、一般的には取引価格はほぼ横ばい傾向にある。	
															B ※ 取引価格、賃料ともほぼ横ばい傾向のため、取引利回りもほぼ横ばい傾向にある。
															E ※ オフィス賃料については、優良オフィスについては、ほぼ横ばいから若干の下落傾向。通常のオフィスは需要は弱く、賃料は下落傾向にある。
															F ※ 店舗賃料は、選別化が更に進んでおり、立地に恵まれた1階店舗は良いものの、2～3階部分、古い建物等の物件は成約が困難である。飲食需要が強いが、店舗賃料は若干の下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小規模な土地の売買事例は散見されるが、全体の地価を押し上げるほどの影響は見られない。商店街に出店したディスカウントストアの影響により、夜間も人出が増える効果があった。（売買仲介業者）</li> <li>・ 駅至近の築浅の事務所ビルでも空室が散見される。エリア自体が東京都心へ比較的近いため大手企業の支店需要等が弱く、地場オーナー系のビルについては、無理に募集賃料を下げていないため、空室率の改善が依然として見られない。その他目立った変化はなく、今後も現状を維持すると予想する。（売買仲介業者）</li> <li>・ オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心である。賃料の成約実績がなく傾向は不明であるが、当面現状を維持すると予想される。（賃貸仲介業者）</li> </ul>															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0～3% 下落  (前期)  0～3% (下落)	▽	□	△	□	▽	▽	—	—	当地区は範囲が狭いため、新たな供給は少なく、店舗・オフィス賃料は若干下落傾向にある。希少性はあり潜在的需要はあるものの、経済の先行き不透明なところから、地価動向は当期もやや下落傾向にある。昨年3月の東日本大震災の影響はほとんどみられない。 A ※ 対象地のあるプロペ通りは、一日21万人の乗降客が利用し、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗入れターミナル駅化の工事が順調に進む所沢駅前に位置し、市内商業地域で最も集客力があるものの、範囲が狭く当期は商業ビルの取引事例が1件確認された。一方当地区内の店舗・オフィス賃料はやや下落傾向にあり、収益性も低下傾向にあることから、取引価格はやや下落で推移している。 B ※ 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め、全体的に賃料はやや下落傾向であるが、総体的に見れば取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。 E ※ 当地区の店舗・オフィスビルは空室が少なく募集事例も少ない。募集賃料は全体的には従来の賃料とほぼ同水準のものが多いが、新規募集事例において低賃料の新規募集も見られるため、オフィス賃料は若干下落傾向で推移している。 F ※ 当地区及び周辺地域においては、全体的に募集賃料で成約されている。募集賃料においては以前の募集賃料とほぼ同水準であるが、当地区内においても低い賃料水準で新規募集している商業ビルの事例も見られるようになる等、店舗賃料は若干下落傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災に伴う市況悪化からはほぼ回復したが、10月以降、お客の動きは急激に減少している。前期と比較して景況は悪化しており、不動産需要も弱く全般的には販売しづらい。（売買仲介業者）</li> <li>市長交代により経済振興策重視へと転換することが予想され、町の活性化、基盤整備等、不動産に関する事業が動き出すとともに、土地の流動化が期待される。（売買仲介業者）</li> <li>総じて、所沢市内人口の高齢化、生産労働人口の減少傾向から、郊外住宅地の取引が不振で、市中心部等の利便性の高い地区に人気が集まっている。（中小不動産業者等）</li> <li>今年初めにプロペ通りで投資用ビルの売買が1件あり、大きく値を崩しているわけではなかった（希少性があり通常相場にて売買されている）。1階のテナントはよく入れ替わるが、路面店に関しては賃料が安いதாகためかすぐ埋まる。（売買仲介業者）</li> </ul>										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落  前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	以前より、地区内ではデベロッパーの開発用地仕入れに関連する取引需要は乏しかったが、東日本大震災以降、その改善の見通しは一段と厳しい状況になったといえ、地価動向は下落傾向を示している。 A ※ 東日本大震災の影響により、湾岸エリアのマンション販売は不調であり、そのため、デベロッパーによる開発意欲は非常に乏しい。JR千葉みなと駅に10月にスーパーマーケットがオープンして利便性が向上したものの、臨海部のマンションに対するエンドユーザーの需要改善には至っていないため、マンション開発業者の需要改善も遠く、取引価格は下落傾向を示している。 B ※ 当地区内において、投資用不動産の新規供給は特に見られなかったが、取引価格は下落傾向を示しており、同時に賃料も下落傾向が見られるため、取引利回りは横ばいである。 G ※ 内陸部の駅徒歩圏のマンションの需要は比較的安定しているものの、東日本大震災の影響により海に近いエリアのマンションに対するエンドユーザーの需要は大きく減少している。当地区は震災被害の大きかった美浜区に比べると需要減少の割合は少ないが、海に近いマンションを中心に総じて湾岸エリア内の取引件数は少なくなっており、成約までの期間も長く、マンション分譲価格は下落傾向にある。 H ※ 賃料については東日本大震災の影響はほとんどなく、法人契約や通勤族需要により2DK以上のDINKS・ファミリー向け物件は需給バランスが比較的安定的であるが、ワンルーム物件は学生の自宅からの通学が多くなってきていることなどにより供給に対して需要が少なくなっているため、空室が多く、家賃が減額交渉されるなど総じてマンション賃料は下落傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・今期もマンションデベロッパーによる目立った土地取得の動きは見られない。東日本大震災以降、埋立地を敬遠するエンドユーザの心理も影響していると思われる。（売買仲介業者）</li> <li>・ファミリータイプの分譲マンションが平成24年1月下旬より販売予定である。当該高層マンションは海岸部にある免震構造ビルであり、震災以降、エンド需要者に敬遠される傾向にあった海岸部のマンションとして売れ行きが目される。（売買仲介業者）</li> <li>・千葉港地区のエンドの需要者は、30代～40代で、都内への通勤者も多いが、都内通勤圏としてはやや距離があるため、JR総武線の船橋駅や津田沼駅周辺等と比較して引き合いの程度が弱い。（売買仲介業者）</li> </ul>										
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落  (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修が進むにつれて収束方向に向かっているが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、県内他地区に対する一定のアドバンテージを維持するにとどまり、需要が弱含みである状態が継続しており、地価動向はやや下落傾向である。 A ※ 当地区においては土地取引が発生しておらず、周辺地域でも活発な取引は見られない。不動産市況の趨勢は下落基調から反転の兆しが不透明であるため、取引価格は下落傾向が継続している。 B ※ 取引利回りについては、オフィス賃料は耐震性能、危機管理体制を有するビルに関しては優位性があり、売買対象としても価値を維持できるため、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。しかし、需要者の要求性能に答えられない物件は、取引利回りが上昇する可能性がある。 E ※ 大型テナント撤退に伴う地区内のオフィス余剰感が継続するなか、東日本大震災の被害がさらに大きかった地区外からのテナントの移転はほとんど無くなり、当地区においては地区内の移転にほぼ限られ、地区外への転出事例も少数存在し、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 F ※ 商業店舗については、特に被害が顕在化した駅前地区等において、一部の店舗で液状化、地盤沈下の影響が認められ客足にも若干の影響があったものの、駅前地区の改修工事が進み商業環境は改善されつつある。ただし、全面的な改修の進捗は遅く、店舗構成の変化による顧客流動性にも若干の影響があるが、広範な商業エリア全体としての店舗賃料は概ね横ばいである。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区内の土地取引の動きは全くなく、直接的な地価動向の把握はできないが、当地区内の事務所・店舗需給状況は弛緩したままの状態が続いている。テナント争奪等の劇的な動きはないが、賃料等の下落圧力は解消されていないことから、地価は継続的に下落傾向であると考えられる。（賃貸仲介業者）</li> <li>・東日本大震災の影響は、直後の混乱は終息したものの、オフィスビル等周辺の道路等の補修計画はようやく実施される段階であり、今後の工事完了が待たれる。（不動産開発業者）</li> <li>・オフィス需給は、以前から同傾向であったが、当地区内の物件間移動が主で、外部への転出は入居企業の経済社会的理由により、また、外部からの転入はグループ企業間の事情等が反映されているなど、やや自由市場としては脆弱な需給基盤に立脚していることが特徴といえる。（賃貸仲介業者）</li> <li>・当地区内に本社を置く企業グループが取得したビルへの関連企業の移転等が顕在化しており、当地区内及び地区外からのテナント移動が賃貸市場に与える影響があるため、注視が必要な状況である。（不動産開発業者）</li> </ul>										
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。										





主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	浦安市			新浦安	住宅	 0～3% 下落									東日本大震災により埋立地の液状化リスクが顕在化し、浦安市に対するイメージが悪化した。被害がほとんど認められない物件や価格面で条件の良好な物件などに浦安市内居住者を中心とした需要が認められるものの、取引数は低水準で推移しており、イメージ回復に長期間を要すると予測され、当面、まとまった住宅需要が見込めないことから、地価動向はやや下落傾向にある。	
							▽	△	□	□	—	—	▽	▽	A ※ 浦安市内の埋立地については、東日本大震災による広範囲な液状化によるイメージの悪化により、浦安市外からの需要はほぼ皆無であること等、当面、まとまった住宅需要が見込めないことから、新規開発及び新規開発のための住宅用地取得の動きはほとんど見られない。このような動きは今後しばらく続くものと予測されるため、取引価格は下落傾向にある。	
																B ※ 需給の中心を占めていた低・中層の賃貸アパートや賃貸マンションなどについては、東日本大震災後、戸建住宅と同様に液状化による不同沈下等のリスクが認められること、浦安人気の低下で将来の賃料下落リスクや空室リスクが高まっていることから、取引価格が下落し、取引利回りは上昇傾向にある。
													H ※ 液状化の被害が大きかった地域内にある物件について、現借家人の退去が新規入居を上回るペースで増加している。液状化の被害が小さかった地域、見られなかった地域については、目立った借家人の退去、賃料の下落は見られないものの、浦安市全体で特に市外からの転入者などの需要が減ってきているため、マンション賃料は下落傾向にある。			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 昨年1年の動きとして、東日本大震災後の6月までは取引等の動きが止まった後、7月から10月にかけて回復基調にあり、問い合わせ件数や取引件数が増加した。（売買仲介業者）</li> <li>・ 新浦安地区の都心へのアクセシビリティ、良好な住環境によって需要が戻りつつあるが、以前のような市外からの問い合わせはなく、現在当地区内に賃貸中である、実家が地区内にあるなど地縁者が中心である。（売買仲介業者）</li> <li>・ 中央区晴海、江東区東雲、港区など東京都の湾岸エリアのタワー型マンションが総額5,000万円程度に価格設定されているため、当地区のマンションの競争力はやや弱い。（売買仲介業者）</li> <li>・ 震災の被害を受けた戸建住宅の中で築浅物件はジャッキアップで対応する一方、古い物件は建替か売却かの検討に入り、今年は動きが活発化する見込みである。ただし、地盤改良などの対応が必要な場合も多い。（売買仲介業者）</li> </ul>																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	前期に続いて、中古マンション売買や、新築マンション分譲は活発な動きがみられ、店舗、オフィス賃料は堅調に推移したが、一方で、投資用不動産の売買については動きがみられない。但し、新たに賃貸用建物の建設が着工されており、投資意欲は持ち直し基調にある。また、賃貸マンション需給は小康状態となっているが、人口および世帯数の減少が続いていることが懸念される。このように当地区では前期から市場に大きな変化は見られず、東日本大震災の直接的影響は概ね収束していることから、当期の地価動向は横ばいで推移した。
														A ※ 当期も前期に続いて商業用地や投資用不動産の取引が確認されず、売り希望物件もほとんど見られないことから、取引市場に動きがなく、取引価格は横ばいである。中古マンションの取引件数は、前期比、前年同期比とも増加し、二期連続で増加となったが、中古マンションの取引価格は築年数が古く、比較的小型物件が多かったことから、前期比で下落している。中古マンションの売り希望件数は増加している。周辺の新築分譲物件価格との比較から、特に5千万円を超える高額物件の動きが鈍い。
														B ※ 需要サイドの様子見ないし厳しい指値傾向に変化はなく、一方、供給サイドも売り急ぐ様子が見受けられないことから、投資用不動産の取引が確認されておらず、前期に続いて取引利回りは横ばいである。
														E 店舗、オフィスとも堅調に推移したため、賃料水準は、店舗賃料、オフィス賃料とも横ばいで推移した。新築分譲マンションは、南口商業地域内で新たに予告広告が出されたが、販売価格は次期公表予定となっている。現在分譲中の2棟については販売価格に変化は見られず、マンション分譲価格は横ばいである。
					前期  0% 横ばい								H ※ 当期中の賃貸マンションは、成約件数は前期比ではほぼ横ばい、前年比では久しぶりに増加に転じた。マンション賃料はほぼ横ばいである。当地区での人口および世帯数の前年割れは5期連続となり、また、前期比でも5期連続で減少した。賃貸マンションの供給量は、当期中はほぼ横ばいで推移した。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅市況は、問い合わせ・成約が減少しており、賃料の下落傾向、空室率の上昇が窺える。東日本大震災等の影響で、転勤が減少しており、法人契約が減っている模様である。個人契約は少ないものの動きはある。（売買仲介業者）</li> <li>・事務所に関しては、需要が弱くテナントが退去するとなかなか成約しないことも多い。当地区に限定して事務所物件を探しているケースはそれほど多くない模様である。東京都とも近接しているが他のエリアとの結びつきも強くない。（賃貸仲介業者）</li> <li>・本八幡駅北口の新築マンションが建設中であるほか、ビルの建て替え工事などが散見される。駅周辺は飲食店・クリニック・学習塾など雑多な商業エリアであり、店舗の賃貸市況は堅調である。（賃貸仲介業者）</li> <li>・銀行の貸し渋りなどの懸念材料は特段見られず、今後人口の増加や活気が増していくことが予想されるが、そのほかに大きな動きはなく、当面は現状を維持すると予測する。（売買仲介業者）</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>（前期） → 0% 横ばい</p>							—	—	東日本大震災の影響はなく、現在のところマーケット全体が落ち着いた状況にある。当地区は駅前商業地として熟成しており、優良なマンション適地や投資用不動産に関する物件情報は少なく、成約取引も少ないことから地価上昇を観察することができないが、各市場参加者による水面下での動きを踏まえると駅前立地の稀少性を有する当地区の潜在的な需要は底堅さが認められ、総じて地価動向は横ばいで推移している。
														※ A 駅前商業地である当地区では、駅前広場及び駅前通り沿いでの高額な取引は確認できず、繁華性の劣る裏通りの小規模な取引が散見される程度である。しかし、マンションデベロッパーによる開発素地仕入れの動きや投資家による取得意欲は引き続き旺盛で、潜在的な需要は堅調であることから、取引価格はほぼ横ばいである。
						□	□	□	□	□	□	—	—	※ B 東日本大震災後、様子見していた投資家の動きが本格的に再開され、当地区内でも優良な投資用不動産を物色している模様であるが、優良な投資適格物件が少なく、成約取引はみられない。しかし、当地区の需要は底堅く、オフィス・店舗とも賃料水準、稼働状況は落ち着いた推移を示していることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。
														※ E 東日本大震災による経済活動の停滞、円高や欧州債務危機を背景とした景気の先行き不透明感等から、船橋市内でも経費節減に伴う減床、移転などオフィス市況の後退を示す動きが一部で見られたが、駅前立地の稀少性を有する当地区内では需給ともに概ね均衡状態にあり、テナントに目立った動きはなく、オフィス賃料は概ね横ばいである。
														※ F 当地区の店舗ビルでは裏通りで空き店舗が若干見られ、立地によってはかなりリーシングに苦戦している物件も散見されるが、駅前通りの路面店舗、低層階では需要は旺盛で空店舗自体がほとんどなく、店舗賃料はほぼ横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 問い合わせ、取引件数ともに例年並みの水準で推移している。大手マンションデベロッパーによる用地仕入れの動きに加え、東日本大震災以降様子見をしていた投資家の動きも本格化しており、需要の底堅さが認められる。（売買仲介業者）</li> <li>・ 投資家の動きは震災前の状況に戻っており、個人投資家をはじめ、法人投資家による投資物件を物色する動きが見られるが、売り物件が少ない中で取引件数は増えていない。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 隣接する新船橋駅での大型プロジェクト（商業・戸建住宅・マンション）の進捗は、当地区でのマンションデベロッパーの動きにも少なからず影響を与えるのではないかと。また、同プロジェクトの売り出し価格次第では、船橋駅周辺の中古マンションや戸建住宅市況にも影響を与えるのではないかと。（売買仲介業者）</li> <li>・ 当地区のオフィス市況は安定的であり、テナントに目立った動きはなく、賃貸需要は堅調である。（賃貸仲介業者）</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
千葉県	柏市			柏の葉	 0～3% 下落  (前期)  0～3% (下落)	▽	△	▽	□	—	—	□	□	当地区の分譲マンションは、一昨年は好調な売れ行きであったため、地価動向はほぼ横ばいで推移した。しかし、昨年3月の東日本大震災や、原発事故に伴い柏市の放射線数値が高いエリアが確認されたことにより、特にファミリー層のマンションに対する取得及び賃貸需要の減退が見られており、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 ※ A 当地区は交通利便性に優れるため本来は需要が強い地区であるが、昨年3月に発生した東日本大震災や原発事故に伴い、放射線数値が高いエリアが確認されたことによる駅前高層マンションに対する需要の減退や、新築マンションの供給過多により、取引価格は引き続き下落傾向にある。 ※ B 取引価格は下落傾向にあるが、賃料水準が引き続き概ね横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。 ※ G 駅前の高層マンション分譲価格は概ね横ばいで推移しているが、柏市外からのファミリー層の需要減退により、今後マンション分譲価格が下落傾向に向かうことが懸念される。 ※ H 駅前の高層マンション内の成約賃料水準は、ここ数年変化がなくマンション賃料は概ね横ばいで推移しているが、柏市外からのファミリー層の需要減退により、今後賃料が下落に向かうことが懸念される。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区において、戸建住宅は4,000万円を超える高額物件でも優良な物件であれば取引される傾向にある。（売買仲介業者）</li> <li>・駅から徒歩15分以上の建売戸建住宅は2,000万円を切る物件も販売されており、これらの物件の売れ行きは好調である。需要者層は、比較的安い物件、あるいは高い物件に区分され、中間価格帯物件の動きが鈍くなる傾向が継続している。（売買仲介業者）</li> <li>・昨年6月以降、柏市は、福島第一原子力発電所事故に伴う放射線量の数値が高いことから、地域外からの顧客の減少が継続、価格は引き続き下落傾向を示している。（売買仲介業者）</li> <li>・マンションについては、駅前に大規模分譲マンションが販売中であるが、先行して開発販売された駅反対側の分譲マンションの売れ行きが好調であったのに対し、当地区の売れ行きは伸び悩んだ。これは、当該マンションは高額で、かつ、供給過多が原因と考えられる。一方で中古マンションの売れ行き、販売価格は比較的堅調に推移している。（売買仲介業者）</li> </ul>										
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0% 横ばい  (前期  0% 横ばい)									取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるため、地価の変動を明確に把握することは困難であるものの、エリア全体に特段の動きはみられない。マンションのエンドユーザーである富裕層の東日本大震災後における購買心理は落ち着きを取り戻しており、地価動向は横ばいで推移している。
														※ A デベロッパーによるマンション用地取得意欲に衰えはみられないが、用地仕入れ価格を上向かせるほどの勢いは認められない。土地供給が僅少であるため取引に関する詳細な情報は顕在化しない。マンション開発業者、地元住民などによる底堅い土地需要が存しており、東日本大震災によるマイナスの市場心理は改善していることから取引価格は横ばいで推移している。
						□	□	□	□	▽	▽	□	□	※ B 住宅用途については、投資向けの物件が少なくファミリータイプの物件需要が中心である。外資系企業関係者や富裕層などの賃借需要が低迷しているものの、自己利用を目的とした需要者が市場の中心となるため、利回りの動きが価格に及ぼす影響が限定的である。このような地域の特性を反映して取引利回りは横ばいで推移している。
														※ G 東日本大震災の影響により落ち込んだ不動産需要者のマインドは概ね落ち着いてきた。優良な新築もしくは築浅物件を求める需要は引き続き堅調である。ただし、規模の大きい新規物件の供給が予定されていることから、一部に買い控えの動きは認められる。これらの動向を総合的にとらえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
														※ H 賃貸マンションのリーシングで、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借が常態化している。しかしながら、自己利用目的でのマンション所有者が多いものとみられ、賃料の急激な変動が生じにくい地域である。成約ベースでのマンション賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円半ばから400万円前半（総額で8,000万円から1億2,000万円程度）の取引が多い。人気の高い地区であり、マンション需要が堅調であることから、前期までと同様に当該水準感に大きな変化はない。しかしながら、2011年の後半から1億5,000万円を超える物件については動きが弱くなっており、経済環境の悪化が、当該価格帯の需要者の取得意欲に影響を与えている。（売買仲介業者）</li> <li>・賃貸市場においては、事務所賃料、住宅賃料共に回復の兆しが見えてこない。売買市場においては、グレードが高く需要が競合するようなマンションが稀に高額な価格で取引されることもあるが、売出し価格の設定に失敗して市場滞留期間が長期化する物件も見られる。なお、マクロ的な観点からは欧州債務危機、資産デフレ等から経済環境の不透明感は増しており、不動産市況の先行きについても楽観視できない状況である。（中小不動産業者等）</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0%横ばい							—	—	東日本大震災に伴う一時的な混乱は収束し、日本を代表するオフィス街に立地する優良物件へのテナント需要は堅調である。当地区及びその周辺地区では大規模な再開発が行われているため、他地区に対して競争力が増しており、厳しい景気状況下でも投資家の投資意欲は堅調で取引利回り及びオフィス賃料が横ばいで、地価動向は横ばいで推移している。			
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区内の取引事例は確認できていないものの、オフィス賃料は底値圏にあり地域的優位性・希少性があるため、投資家の購入意欲は高い地区である。東日本大震災の影響は軽微であり、直近の国際経済の影響が懸念されるものの、前述の地域的特性を有するオフィス街であることから、取引価格は横ばい傾向で推移している。			
														B ※ 当地区では従来から取引自体が少ないものの、日本の金融・経済の中心という立地条件に加え、総じて耐震性・免震性等に優れた優良物件が多く、投資家の投資ニーズに当てはまる地区である。取引利回りは相対的に低位にあり、取引利回りは引き続き横ばいで推移している。			
														E ※ 東日本大震災を契機にテナントの様子見傾向など賃貸市場はやや軟化した。しかし、その後は事業継続性（BCP）への関心が高まった結果、耐震性・免震性等に優れる優良物件への移転ニーズが顕在化し、オフィス賃料に底入れ感が広がり横ばいで推移し、空室率も改善傾向で推移している。			
				大手町	 0%横ばい (前期)											F ※ 東日本大震災による自粛ムードは払拭され、消費動向は概ね堅調であり、外国人観光客も徐々に回復しつつある。地区内の店舗・商業施設は大規模ビルの下層階に設けられているものがほとんどで希少性が高く、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。	
																	東日本大震災の影響はなく、マーケット全体は落ち着いた状況となっている。取引はないものの、取引価格は当地区の立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して、底堅い水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 新築ビルや築浅ビルなどの優良物件を中心に徐々に空室率が低下し安定しつつある。当地区内の再開発計画が新たに発表されるなど、今後街の機能更新がより一層進んでいく状況となっている。稀少性を反映して取引はないものの、収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的な需要もあり、取引価格については底堅い水準を維持し、概ね横ばいで推移している。			
														B ※ 当地区は都内屈指のステータスシンボルとしての性格を有する稀少な立地であり、取引に際しては需要者の競合が予想されることから取引利回りは概ね横ばい傾向で、安定的に推移している。投資適格性を有し、安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。			
												E ※ 耐震性の高い新築ビル・築浅ビルの引き合いが引き続きみられる。各企業のコスト意識は総じて高いものの、企業のオフィス集約のニーズなどから大規模な空室を抱えるビルは徐々に減少してきており、オフィスの新規賃料は概ね下げ止まりの状況となっている。オフィス賃料は概ね横ばい、継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にある。					
												F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。					



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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


主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい							—	—	自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあり、テナントの入退去もあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持であり、一方、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回ることは少ない。東日本大震災から10カ月が経過するが取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており、地価動向は横ばい傾向にある。	
															※ A 東日本大震災から10カ月が経過するが前期とほぼ同様に優良ビルに関する物件情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており横ばい傾向にある。
															※ B 取引価格は総じて横ばい傾向で、前期と同様に優良ビルの賃料・空室率は、オフィス・店舗等を総合するとほぼ現状維持と認められるため、前期と同様に優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。
															※ E 自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあり、テナントの入退去もあるが、概ねオフィス賃料は横ばいの現状維持となった。ただし、今後大手町等に供給される大型ビルの動向次第では賃料の値下がり懸念される。一方、老朽化したビルの賃料は依然軟調である。
															※ F 飲食店舗及び物販店舗に関して、東日本大震災の影響によって減少した外国人購買層は戻りつつあるが、前期と同様に店舗賃料あるいは空室率ともにほぼ横ばい傾向にあり特段の変化はない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 秋葉原から浅草橋のエリアで収益マンション2件の取得、自社の収益ビルの売却等、売買自体は安定的に発生している。再開発のための種地の取引があり、開発事業を円滑に進めるためでもあるが、かなりの高値で取引された。（売買仲介業者）</li> <li>・ 前期同様、駅周辺の大規模ビルは引き続き堅調であり大規模な空室は出ていない。50坪程度の空室が出て内部増床の需要がない場合には、安値で外部から誘致しようとならないので賃料水準は変わっていない。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 土地取引については、前回から引き続き、供給そのものがほとんど無い状況にある。しかし、物件取得においては、秋葉原駅に近いことが必須条件であり、駅から距離があるなど立地条件が劣る物件は取得を見送ることになる。（不動産開発業者）</li> </ul>															

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




主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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




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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	中央区	商業	東銀座	 0～3% 下落  前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>売り手と買い手との価格のギャップが生じて取引に至らないケースがあるが、小規模な物件を中心に取引がある。東日本大震災以降、一部の耐震性の高いビルについては引き合いが相対的に強い。国内外の今後の景気動向には、先行きは不透明な要素が多く、企業のコスト意識の高さや売上減少等の影響からオフィス賃料・店舗賃料はいずれも下落傾向であり、こうした状況を受けて地価動向は緩やかではあるがやや下落傾向で推移している。</p> <p>A ※ 小規模な物件を中心に取引はみられるが、売り手と買い手との価格のギャップが生じて取引に至らないケースもある。店舗は厳しい売上が影響して飲食店舗を中心にテナント側の家賃負担が厳しく、オフィスは古いビルを中心に空室率が高い状況が続いている。店舗・オフィスいずれも賃貸需要に十分な回復は見られず、賃料は下落傾向で推移している。このように足下の賃貸市況が弱いことから取得需要も低迷しており、取引価格は下落傾向で推移している。</p> <p>B ※ 店舗・オフィスともに賃料減額やテナントの退去が一部のビルで見られる状況は継続しており、大きな需要の改善はみられない。店舗・オフィス賃料は下落傾向で、一部の高い賃料水準のテナントについては賃料減額リスクやテナントの退去リスク等が見られるが、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。投資適格性を有し、安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。</p> <p>E ※ 一部の耐震性が高いハイスペックなビルについては一定の賃貸需要があるが、当地区内は中小規模の古いビルが中心であるため、総じてリーシングの苦戦が継続している。テナント側のコスト意識が高く、テナント確保のためオーナー側は借主にとって有利な契約条件を提示せざるを得ないケースが多い。空室率は高水準で推移しており、オフィス賃料は下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 客足の鈍い裏通りや上層階に位置するテナントを中心に売上の厳しい状況が継続しており、特に飲食店舗はリーシングに際して苦戦するケースが多く長期間空室となっている物件も散見される。高い賃料水準となっている既存テナントについてはオーナーに賃料減額を要求するケースもみられる。こうした状況から店舗賃料は下落傾向で推移してきている。</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(H23.10.1～H24.1.1)



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

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央、東銀座、八重洲、日本橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>銀座中央地区の中央通り、銀座4丁目交差点付近の晴海通りは根強い需要がある。また、中央通り以西については、徐々にテナントが埋まってきている。ただしメインストリート以外の賃料は低迷している。(不動産調査業者)</li> <li>東銀座地区は、銀座中央通りと比較すると商況が落ち、売主と買主とで土地利用の前提とする用途が異なるため、価格の目線が合わないことがある。また、銀座の裏通りの土地建物一体の物件は、現在の市況やテナントの立退き等のコストを考慮すると、積極的に開発目的で取得しようとは思わない。(不動産開発業者)</li> <li>日本橋・八重洲地区は多くの再開発事業が進んでおり、これらの事業により地域が活性化することが期待されており、外縁部の地区から当地区に事業所を移転しようとする動きが見られる。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	△	□	当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、東日本大震災等の影響が弱まり、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響はあるものの、やや上昇傾向に転じている。また、賃貸マンションの空室率が低下し、賃料が横ばい傾向にあることから、当期の地価動向は前期のやや下落から横ばい傾向に転じている。 A ※ 当地区周辺の土地の取引は、前期は東日本大震災の影響で鈍い動きであったが、当期は震災の影響が弱まった。EUの金融問題等による株価の低迷等の影響はあるものの、当地区の取引価格は前期と比較すると概ね横ばい傾向に転じている。 B ※ 不動産価格は前期と比較すると概ね横ばい傾向に転じ、また、賃貸住宅の賃料が横ばいで、空室率が低下しているものの、その変動幅が小さいことから、当期の取引利回りは、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 G ※ 当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの売出価格は、東日本大震災等の影響が薄れ、当期は前期と比較するとやや上昇傾向に転じているため、マンション分譲価格は上昇傾向で推移している。 H ※ 当地区内の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は前期とほぼ同水準であるが、空室率は前期より低下している。また、前年同期と比較しても空室率は低い水準であり、東日本大震災等の影響が弱まり、前期に引続きマンション賃料は横ばいで推移している。
				南青山、高輪、芝浦	 前期 0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> <li>・南青山地区は、所得水準の高い需要層が買いのタイミングと考えているようであり、件数は多くないものの取引に繋がっている。（売買仲介業者）</li> <li>・南青山地区は、下落傾向にあった賃料水準が前期から変動なく安定しており、稼働率も前期同様の水準で推移している。その一方で、築年数の浅い投資適格物件が市場に出た場合は、需要が競合し取引利回りが低下する傾向にある。（賃貸仲介業者）</li> <li>・高輪地区は、取引件数にあまり変化がなく、取引された単価に特段の変化も見られないことから、地価は横ばいである。（売買仲介業者）</li> <li>・芝浦地区は、前期と比較して特段変化が見られないことから、横ばいと考えている。現在取引は相応に行われており、東日本大震災による影響はほとんどなく、特に中古マンションでは5,000万円から6,000万円までが需要の中心となり、この需要層の動きは良い。（売買仲介業者）</li> </ul>								

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落									大規模な希少性の高い物件については投資法人を中心に底堅い需要があり、東日本大震災の影響はない。オフィス用途を主とする既存の大規模物件については空室率の目立った上昇もなく、賃料水準も弱含みながらも安定してきている。これらを背景に価格の下ぶれ懸念が解消されつつあるため、取引利回りは横ばいで推移しているが、オフィス賃料がやや弱含んでいるため、地価はやや下落で推移している。	
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 今期は地区内で大型の取引は確認されなかったが、港区内の他のエリアで大型取引が数件確認された。欧州債務問題による先行き懸念はあるものの、今のところ資金調達環境に大きな変化は無く、利便性の高い優良ビルの空室率、賃料が底入れしてきたことから、投資需要も底堅い状況にある。このため、優良な既存大型物件の取引価格は下落しているものの下落の程度は縮小している。	
														B ※ 優良ビルでは空室率も落ち着き、オフィス賃料は弱含みながらも安定してきている。大型物件に対する投資需要は底堅く、資金調達環境も安定していることから、取引利回りは横ばいで推移している。	
														E ※ 優良ビルでは空室率も落ち着き、賃料の下落も緩やかになっているが、立地条件や建物スペック等に劣る既存ビルについては依然厳しい状況が続いている。また、現在建設中の大型ビルについては具体的な募集条件は定まっておらず、周辺状況を見極めたうえでの対応となるようである。立地条件が劣るビル、あるいは耐震性が低いビル等ではテナント退出後の二次空室が解消されず空室が長期化、オフィス賃料も下落傾向が続いており、エリア全体としてみると、依然厳しい状況が続いている。	
					 前期 0～3% 下落							F ※ ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店は、引き続き概ね堅調に推移している。したがって、店舗賃料は横ばいで推移している。			
				六本木、赤坂、虎ノ門	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大手不動産開発業者が、六本木交差点の有名物件を取得した。かなり強気な取引と思われるが、資金力が豊富な大手不動産開発業者は、土地価格は今が底であると判断して取引を行っているようである。また、虎ノ門地区において、駐車場として長らく更地であった土地が、オフィスビル用地として開発される予定である。（不動産開発業者）</li> <li>・ 虎ノ門地区のオフィスエリアについては、小規模ビルでも需要が認められ、地価は横ばいから緩やかな上昇傾向にあると思われるが、赤坂・六本木地区の飲食店街については相変わらず需要が低迷しており、地価が回復している印象はない。（売買仲介業者）</li> <li>・ 六本木・赤坂・虎ノ門地区内のSクラス・Aクラスビルの賃料水準は概ね横ばいの状態が続いており、一部のビルを除けば当面は現在の賃料水準が続くのではないかと。（賃貸仲介業者）</li> </ul>										




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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0%横ばい   (前期) 0~3% (下落)							—	—	地区内で目立った取引は確認されなかったが、他地区で東日本大震災以降に成立した大型取引をみると、希少性の高い優良物件については、震災による価格への影響はない。当地区ではオフィス賃料、空室率とも底入れし、店舗賃料も概ね横ばい、取引利回りが横ばいであることから、地価は横ばいで推移している。		
																A ※ 今期は周辺地区で数件の取引がみられたが、主だった大型取引は確認されなかった。当地区は競争力の高い大規模ビルが多く、投資需要も底堅いエリアである。空室率が落ち着き、オフィス賃料が底値圏にあること、店舗賃料も底入れしつつあり、概ね横ばいで推移していること、また、取引利回りに変化はみられないことから、取引価格は概ね横ばいで推移している。
																B ※ 投資対象としての不動産の諸属性からみて、豊富な資金力を有し国際的、全国的に広く投資活動を展開する機関投資家等が需要の中心になるが、このような投資家の需要はエリア内の賃料、空室率等の推移からして底堅い状況である。現時点ではリスク要因の変化はみられないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
																E ※ 立地条件が良く建物スペックに優るオフィスビルでは賃料が底値圏で推移し、空室率にも落ち着きが見られる。当地区と競合する周辺エリアの大規模ビルで賃料、空室率が底入れしており、当地区の優良ビルにおいてもオフィス賃料は底値圏にあり、横ばいで推移している。
																F ※ ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店は、前期同様、概ね堅調に推移している。高層階の飲食店については依然苦戦しているが、店舗賃料は底入れしつつあり、概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 汐留地区では取引情報はほとんどなく、隣接する新橋地区で土地取引があったようであるが詳細は不明である。再開発エリアであり取引が少ないことから地価を把握することは難しいが、賃貸動向等を勘案すると概ね横ばいである。（不動産開発業者）</li> <li>・ 最近注目を浴びている六本木地区の大規模ビルと比較して、同じ再開発地区でも街づくりという観点から見ると若干劣る印象があり、このことは事務所賃料にも多少の影響があるのではないかと。（賃貸仲介業者）</li> </ul>																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0~3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	オフィス賃料は弱含み横ばい傾向であり、予想された東日本大震災・原発の影響によるテナント入居の停滞もなく、空室率の回復等により不動産市況の回復の兆しが見られたが、欧州の債務問題・超円高・株価の低迷等景気の先行きの不透明感により地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。 ※ A 世界的な金融不安・円高・株安等景気先行きの不透明感から売買市場は停滞、直近では当地区での投資用不動産取引・実需売買は見られない。欧州の債務問題や超円高・株価の低迷等の影響が見極めきれず取引価格は弱含みの下落傾向で推移している。シティホテル・ビジネスホテル業界は外国人観光客が回復しつつあるが、中堅ビジネスホテルの稼働率は東日本大震災前の水準まで回復していない。 ※ B 割安感のある都心区への転出、コスト削減目的の規模縮小等による空室率の高止まりを受けて、賃料値下げやフリーレントの対応を行ったことから他区からの情報関連企業の拠点集約化目的の移転も見られ、空室率は改善し、横ばい傾向にある。取引利回りは、投資家が安定的な収益性を指向するため、弱含みであるが横ばいで推移している。 ※ E 北新宿地区第二種市街地再開発事業（1街区）の業務棟が竣工、西新宿八丁目成子地区第一種市街地再開発事業の再開発ビルが平成23年12月オープンのほか、新宿駅南口駅舎上に高層の賃貸オフィス・商業ビルが平成28年に竣工予定で供給過剰感がある。またAクラスビルでは賃料の値下げやフリーレントにより企業の拠点集約化の受け皿として空室率が回復しつつあるものの、オフィス賃料は弱含み横ばい傾向である。 ※ F 景気先行きの不安感が払拭できず年末の忘年会シーズンも飲食店舗の売上高は前年を大幅に下回った。また、甲州街道沿いに家電量販店の新宿西口店がオープンし、また、東口百貨店跡の家電量販店の出店に加え、外国人観光客の減少の影響もあり、その結果販売競争が激化し、店舗賃料は下落傾向		
				新宿三丁目	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	取引は新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区内一等地では概ね堅調であり、地区内全体としても総じて取引価格は横ばい傾向にある。店舗賃料、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。オフィス賃料はコスト削減傾向等を反映した需要減退から下落傾向が継続している。東日本大震災の影響はみられない。以上より、地価動向は総じて横ばい傾向にある。 ※ A 新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区内一等地では、国内有数の商業集積性、集客力及び販売力を背景に、家電量販店、ファストファッション店舗等を中心に出店需要は堅調である。当地区が有する立地稀少性を反映して高額取引も継続的にみられる等、概ね堅調な価格動向にあるため、取引価格は概ね横ばい傾向、取引件数も概ね横ばい傾向にある。 ※ B 不動産投資等に係る資金調達環境に大きな変化は認められない。円高の長期化、欧州債務危機からの世界景気の減速懸念等、先行き不透明感も認められるが、当地区内における比較的安定した需要動向から取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 ※ E 当地区内におけるオフィスニーズは弱含み傾向が継続している。景気の減速から、テナントからの賃料引き下げ圧力等の需要減退傾向が継続しており、空室率も高止まり状態にある。賃料軟化傾向からオフィス賃料は下落基調にある。 ※ F 新宿駅周辺地区、新宿通り沿い等では、家電量販店、ファストファッション店舗等の出店が継続しており、今年夏にはアジア最大級のファストファッション店舗が開業予定である。今後のさらなる集客効果も期待され、国内有数の小売業販売額を有する当地区の実売力を反映した多様な業種からの店舗需要により賃料動向は概ね堅調に推移している。一部、出店立地の二極化傾向もあるが、店舗賃料は総じて横ばい傾向にある。		
				前期	 0~3% 下落											
				前期	 0% 横ばい											





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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 下落  (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	客足低迷が続いている状況ながら当地区の商業環境は落ち着きを取り戻した。再開発による中核商業施設の完成を見越した売り控えの気配もあり、売り手、買い手の希望する価格水準の乖離が大きく市場は停滞が続いている。賃貸市場動向から賃料低下に多少の歯止めがかかったものの取引価格水準は依然として下落傾向が続いており、その程度は前期と同様からわずかに下落幅縮小で推移しているため、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 A ※ 東日本大震災以降、需要の中心である国内事業者は以前に増して慎重な姿勢を強めており成約には相当の割安感が求められる市況にある。商業環境・賃貸市場の低迷とあいまって取引価格は依然下落傾向で推移している。隣接する大久保エリアでは外国人事業者・投資家によって局地的に事業用物件の需要が増大しているものの、顧客層の異なる当地区への波及は見られない。 B ※ 中核商業施設の再開発による工事が進行しているものの完成にはまだ遠く、地域の不動産市場へ直接影響を及ぼす段階には至っておらず、他に特段の変動をもたらす要因は見あたらない。取引価格、賃料共に下落傾向にあり取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 新宿駅圏内のオフィス需要は一部優良ビルを除いて厳しさが続く中、歓楽街中心の土地利用にあって借り手の業種も限られる。また、当地区の事務用途物件は特に市場競争力に劣り、小規模フロアで新規契約が散見される程度で空室率は高止まっているため、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 F ※ 賃貸店舗物件は、東日本大震災以降増加していた既存テナントの退出が一段落した一方、様子見をしていた事業者等による新規契約が前期に続いてやや回復しているが、借り手市場は変わらず空室率が上昇しており、店舗賃料は下落傾向にあるがわずかながら下落傾向の改善が見られる。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> <li>西新宿地区は、7月に甲州街道沿いで家電量販店がオープンしたが、集客はあまり芳しくない模様である。飲食店舗はわざわざ東口まで行かないスーパー街区の会社員を取り込めるので商況は安定している。（不動産調査業者）</li> <li>新宿三丁目地区は、売買物件は少ないが、全くないわけではなく、区分所有建物となっている中型ビルの1フロアで総額が1億円前後となる小規模物件が動いている。賃貸市場は活気があり、多少無理してでも空き店舗が出れば入居を決定するケースもみられる。靖国通り沿いでは消費者金融会社が閉店し、飲食店が入居するケースもでてきており、新宿三丁目周辺の買い物客が靖国通り沿いまで飲食利用で流れてきている。（中小不動産業者等）</li> <li>歌舞伎町地区は、コマ劇場周辺において解体工事中のため人通りが減り、周辺の飲食店の閉店が相次ぎ、空き店舗への入居がなかなか決まらない状況にある。韓国系法人、中国系法人のいずれも当地区から撤退した模様。個人投資家も銀行融資が厳しいため、買希望が出てこない。（中小不動産業者等）</li> </ul>														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0% 横ばい									メインストリートでは、外資系高級ブランド店にかわり外資系カジュアル店の店舗需要が旺盛であり、家賃も高水準である。商業不動産の取得意欲は回復しつつあり、優良な物件に対する需要は底堅く、今後開発が続くことから当地区のメインストリート沿いの地価は横ばいである。裏通りでは、取引は増えているもののテナント需要は回復していないことから地価は下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。なお、当地区においては東日本大震災の影響は見られない。	
						□	□	△	□	▽	□	—	□	A マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は強い。今期は大型の取引は確認されなかったが、過去1年間にメインストリート沿いで複数の取引が見られたように優良物件に対する需要者の土地取得意欲は底堅い。裏通り沿いでは、今期も複数の取引があり、一昨年末から多数の取引が確認されており取引件数が増えている模様である。以上により取引価格は横ばいである。	
															B 欧州の債務問題が懸念されるもののREITの資金調達環境は引き続き良好であり、商業用不動産は依然慎重な姿勢ではあるものの物件購入意欲は徐々に回復しつつある。稀少性のある物件については低い利回りで取引されるケースも見られるが、取引利回りは横ばい傾向にある。
															E 表参道背後地での事務所需要は低迷しており、稼働率も低位である。新規成約は散見されるものの、賃料総額の低位な物件への借り換えが主であり、オフィス賃料は未だ下落傾向にある。
															F 店舗賃料は横ばいであり、メインストリート沿いは新規出店を計画するテナントの引き合いが多い。メインストリートから離れた裏通りは依然として下落傾向であり、空室率は高止まりの横ばい傾向にある。
			住宅・商業	代官山、渋谷、表参道		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
						<ul style="list-style-type: none"> <li>代官山における小売店舗の売上げは、微減で推移している様子であり、オーナー側も強気なリーシングができない状況にある。店舗賃料は表通りであれば横ばいもしくは微減で、裏通りは依然として下落傾向にある。マンション需要は代官山というイメージから問い合わせはあるが、売希望価格と買希望価格のギャップが大きく、成約にはなかなか至っていない。（売買仲介業者）</li> <li>渋谷地区は、売手・買手の希望価格に未だ乖離があるが、その地域的な立地条件等から売手が希望価格を見直すことは少なく、成約に至らないケースが多い。当該傾向は近年継続しており、大きな変化は見られないが、渋谷駅東口に今春竣工予定の大型複合商業施設により宮益坂通りの顧客流動性が減退する可能性も指摘されており、これを懸念したオーナーがやや希望価格を下げて物件を売却する動きも一部で見られた。（売買仲介業者）</li> <li>表参道地区では、目抜き通りで自社ビル用地としてやや高値での取引が成立したとのことである。ただし、個人投資家への金融機関の融資態度は依然厳しい状況にあるため、総じて今後とも取引件数は低水準で推移することが予想される。（売買仲介業者）</li> </ul>									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 下落  (前期)  0～3% 下落										東日本大震災による影響は収束しつつあるため、商業ビル開発業者、不動産業者、各種投資家等の需要は回復しているが、物件取得に対する目線が依然厳しいため、不動産取引市場が本格回復するには至っていない。取引利回り、賃料水準は安定化しつつあるが、取引価格は未だ下落圧力があるため、地価動向は前期に続きやや下落傾向となっている。
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 主たる需要者である商業ビル開発業者、不動産業者、不動産投資ファンド等の需要が回復しつつあるが、東日本大震災による不動産市場の後退を完全に払拭するには至っておらず、取引価格は前期と比較して若干の下落となった。但し、小規模物件を中心に個人・法人投資家等による積極的な投資が見られるため、下落幅は前期より縮小している。	
														B ※ オフィスビル等、投資用物件の取引市場は、景気の先行き不透明感を払拭できないため様子見の傾向があり、取引件数も依然として低水準にあるが、希少性の高い物件については、商業ビル開発業者、不動産業者、各種投資家等の潜在的需要が高まっている。このような状況から、取引利回りは横ばい傾向で推移している。	
														E ※ 恵比寿駅周辺に立地する優良オフィスビルの稼働率は安定しており、賃料も概ね横ばい傾向で推移している。一方、立地条件やビルグレードの劣るオフィスビルは、テナント誘致競争が厳しく、募集賃料の引き下げも今だ見られる。恵比寿駅勢圏全体で見ると、借り手優位の状況が続いており、オフィス賃料も弱含みの下落傾向にあるが、前期と比較すれば下落幅は縮小している。	
													F ※ 駅前広場及び駒沢通り沿いを中心とした恵比寿駅周辺の商業エリアは、東日本大震災の影響はほとんど顕在化しておらず、場所的希少性から飲食店等の引き合いが強く、店舗賃料は安定し、横ばい傾向で推移している。一方、駅から離れた商業エリアでは、一度テナントが退出すると長期間借り手が見つからないビルも散見され、スポット的に賃料の下落傾向が続いている。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>表通りの事務所賃料は、概ね横ばいで推移している様子であるが、裏通りの事務所賃料はやや下落している。店舗賃料に関しては、概ね横ばいである。取引については、裏通りの小規模な事務所ビルのオーナーは値引きに応じやすい状況にある。中古マンションは、一部で募集価格を1割程度下げるケースが増えており、売物件自体も増えているが、銀行のローン審査が厳しいことなどから、成約には至らないことが多い。（売買仲介業者）</li> <li>地区内のランドマーク性のあるビルは募集賃料を下げないので成約に至らないことが多い。また、こうしたビルの一つから核テナントが退去するという話があるが、真偽の程は分からない。（賃貸仲介業者）</li> <li>飲食業が中心の街で平成21年以降低迷した状況が続いているが、賃料は下がり切った感があり、最近落ち着いている。（不動産調査業者）</li> </ul>															

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0%横ばい							—	—	東日本大震災後客足は安定的に推移しているほか、大型オフィスビル竣工による人の流れの変化、複合商業施設の開発計画等もあり、不動産市況には動きが戻りつつあるため、当地区の地価動向はほぼ横ばいにて推移している。
														A ※ 大型オフィスビルの竣工があったほか、複合商業施設の開発も継続中であり、客足は安定的に推移している。景気先行きに対する不透明感もあるが、従来から当地区の取引自体は少なく希少性による潜在需要から取引価格に大きな変動はなく、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	B ※ リート物件を含め当地区での取引は近時少ない。今期の新たな取引は見られなかったが周辺地域でのリート保有物件にみられる還元利回りはほぼ横ばいで推移している。オフィス賃料も近時概ね横ばいであり、取引利回りについてもほぼ横ばいにて推移している。
														E ※ 東日本大震災後、需要者による建物耐震性能への関心の高まりが見られる中、大型オフィスビルが近時竣工しており、オフィス空室率は概ね横ばいにて推移している。コスト削減に伴う集約等の移転需要が見られ先行き不透明感が強まりつつあるが、オフィス賃料についても概ね横ばい傾向で推移している。
														F ※ 当地区では従来より店舗施設の需要は上層階を含めて堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばいである。景気先行きに対する不透明感もあるが、東日本大震災後の客足回復もあり、店舗出店意欲は回復しつつある。
				池袋西口	 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災による影響は落ち着きを取り戻し、不動産取引市況も動きがみえはじめつつあるが、経済の先行き不安や景気回復の不安定感は払拭できないため、地価動向は若干緩和したものの、なお緩やかな下落傾向にある。
														A ※ 駅一体型商業施設の一部や百貨店にあるレストランのリニューアルオープン、大型テナント誘致（家電量販店・大型衣料品専門店）など、集客力を高めるテナントの入れ替えがあり客足は増加したが、世界的な金融不安や円高、株安等景気の先行き不透明でまだ需要者は様子見であり、当地区は東口ほどの人気もないため、取引価格は若干の下落傾向にある。
														B ※ 当地区での取引は少ないが、周辺部では店舗、事務所付きのビルの取引が若干みられた。西口一帯における投資用不動産の取引価格は依然として下落しており、オフィス賃料も下落傾向にあり、空室率は依然として高止まりしているため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 駅西口周辺は店舗が主体であり、事務所の供給は少ない。オフィス賃料はやや高めでテナントのコスト削減、賃料引き下げ等により、需要も弱い。空室も目立つため、当地区のオフィス賃料は下落傾向にある。
														F ※ 東日本大震災後の自粛ムード等によって減少していた客足も回復し、飲食店を中心に低層階へのテナント需要は堅調であるため、店舗賃料は前期に続き概ね横ばいで推移している。
池袋東口、池袋西口	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>東口で商業性が高いエリアは非常に人気が高く、募集があればすぐに成約することが多い。西口に関しては東口に比べると需要は弱いものの、西口駅ロータリー至近の物件等、商業性の高いエリアについては需要が強く、複数の購入希望者が競う事例がみられた。（売買仲介業者）</li> <li>東日本大震災から9ヶ月が経過し、市況は大分落ち着きを取り戻し、賃貸需要は回復傾向にある。しかし、賃料水準は下落傾向が弱まる程度にとどまり、従前の水準に戻るほどではない。（売買仲介業者）</li> <li>最近竣工したビルの成約賃料水準は割高感があるが、テナントの誘致に成功したといえる。当ビルの核テナントは、企業努力をしていることを印象付けるために都心中心部から移転してきた。（賃貸仲介業者）</li> </ul>													

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




主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	文京区	住宅	本郷・湯島	 0～3% 下落  (前期)  0% (横ばい)	▽	□	▽	▽	—	—	□	▽	当地区では東日本大震災による直接的な影響は見られない。円高や株安等の投資環境に影響する諸条件により、先行きへの不透明感はいまだ払拭できないものの、一部大手不動産会社には強気な姿勢も見られる。駅至近の規模の大きいマンション用地は、その希少性から需要が旺盛であるが、需要者は大手デベロッパー等に限定されていることから、総じてみると、今期の地価動向は若干の下落傾向で推移した。 A ※ 分譲マンションの好調な売り上げを背景に、マンション用地についての需要は大手マンションデベロッパーや大手投資法人等を中心に強く、積極的な取得が見られる。ただし、需要者は大手企業が中心となっており、需要が極めて限定的であることや、売主・買主の希望価格の相違等から、取引件数は減少しており、今期、取引価格は微減となった。 B ※ 当地区周辺において、大手マンション販売業者によるマンション用地の取引が見られた。また、文京区内の幹線道路沿いを中心に、マンション用地の取得が散見されることから、取引利回りは回復に向かい始める兆しがあるものの、当期の取引利回りは横ばいの状態に止まった。 G ※ 長引く地価低迷による分譲価格の底値感と、住宅ローン減税やフラット35等の利用によりマンション販売は好調である。なお、本郷三丁目周辺は、比較的高級住宅街であることから、新築マンションについては、比較的グレードの高いものが計画され、マンション分譲価格そのものは、高水準の横ばい傾向である。 H ※ 賃貸マンションの賃料は支払賃料ベースでは前期水準を維持しているが、空室期間が長期化傾向にあり、また、フリーレント期間を設けたり、敷金・礼金を下げる等の対応が行われている物件が見られる。そのため、当期のマンション賃料はやや下落傾向で推移した。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>新築マンションの売出し物件数は少ないが、デベロッパーが利益を抑えて販売していると思われるため、例年に比べて割安感がある。投資用物件については、売物件は市場に供給されているが、売手の目線と買手の目線が合わず、取引は成立しない状況にある。買手は利回りが高いだけでなくキャピタルゲインが見込める物件（新築・駅近物件）を探している。（売買仲介業者）</li> <li>新築マンション（ファミリータイプ）は6,000万円前後、中古マンションは5,000万円前後を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は横ばいとなっている。現在は供給過剰であるが、1月から3月のシーズンでその過剰感は薄まるだろう。売買とは異なり賃貸では旧耐震の建物であるかを気にする人はほとんど見られない。戸建住宅地は建物込みで約6,000万円までが売れ筋であるが、高額物件に対する動きは鈍い。（中小不動産業者等）</li> </ul>										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3%下落  (前期)  0～3%下落										取引利回りは概ね横ばいで推移しているものの、賃料はやや下落傾向で推移している。東日本大震災の影響は一段落し、下落率は弱まっているものの地価動向は依然としてやや下落傾向で推移している。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 東日本大震災直後に激減した海外からの旅行者や消費需要は持ち直しているものの、不動産市況は依然として停滞を続けている。上野の中心地域である中央通り及び背後のアメ横地区における投資目的とした積極的な土地の取引はほとんど見られず、取引価格は引き続き下落傾向で推移している。		
																B ※ 今期は新たな取引は見られなかったものの、前々期のREITによる新規取得のNOI（純利益）利回りはここ1年程度の標準的な数値となっている。また、REIT保有の不動産の還元利回りもほぼ横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
																E ※ 当地区には純粋な事務所ビルが少ないことからテナントの入れ替わりもほとんどなく、一定の稼働率で推移しており、賃料は概ね安定化する傾向が見られる。但し、その周辺地域においては、昨秋完成した大規模事務所ビルで徐々に空室が解消されているものの苦戦しているなど、供給過剰感が否めないことから空室率は高止まりしており、オフィス賃料は総じてやや下落傾向で推移している。
																F ※ 東日本大震災直後の自粛ムードは概ね解消され、海外からの旅行者数や消費動向は持ち直しているものの、上層階を中心にテナント付けに苦戦しているビルが見られる。また、目立った開発が見られず他地区との競争力が低下しており、店舗賃料はやや下落傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今期、中央通り沿いで借地権付きの店舗ビルの買い手の募集があり、募集価格・成約の有無はわからないが、動きが出てきたと実感している。また、東日本大震災以降、動きがなかった外国人による自己使用物件に対する需要が戻ってきた。（売買仲介業者）</li> <li>・ 商業地において目立った取引はない。売物（小規模の雑居ビルやオフィスビル）は前期より増えているが、やや戻っていた中国人投資家による投資が再度減っているなど、買手からの問い合わせが少ない。また、周辺の住宅地についても前期より需要が弱くなっている。（売買仲介業者）</li> <li>・ 賃料水準は一部のビルを除くと、共益費込み月額坪2万円を超えることはほとんどない。基本的に区内での移転需要が中心であり、需要に大きな変化はない。（賃貸仲介業者）</li> </ul>																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
東京都	区部	品川区	住宅	品川	→ 0%横ばい			▽	▽	—	—	□	□	<p>東日本大震災の影響による高層階の賃料等の調整も済み、当期に入って不動産市場は安定的に推移している。賃料水準は横ばいであり、取引利回りにも変化が見られないことから、地価動向は前期から横ばいで推移している。</p> <p>A ※ 当地区において、当期は規範性が認められる取引は把握できなかったが、区部全域を見ると投資市場は堅調である。社会経済情勢にも大きな変化は認められないことから当地区における取引市場にも格段の変化はなく、取引価格は前期から横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 前期以降、東日本大震災後の混乱も収束し、賃貸市場を含む湾岸部における不動産市場への影響も調整された。投資市場も堅調であり、長期金利も低水準で安定していることから取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 当期は当地区において新規のマンション分譲はない。築4年になろうとする駅近のマンションは現在も分譲中であり、マンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 前期にマンション賃料水準が調整されたことから空室率は若干改善しており、成約賃料の動向を見ても大きな変動はなく、マンション賃料は横ばいで推移している。</p>		
					→ 0%横ばい	□	□	▽	▽	—	—	□	□			
					→ 0%横ばい											
					→ 0%横ばい											
			商業	大崎	→ 0%横ばい	□	□	□	△	□	▽	□	▽		<p>当地区は、駅に近接する築浅の大型優良ビルを中心に、新築ビル、再開発事業が進行中の地区があり、投資・開発資金等が流入しているが、投資リスク、賃料動向等も反映し、地価動向はほぼ横ばい傾向にある。また、東日本大震災による地価への影響はほとんどない。</p> <p>A ※ 当地区は大型の再開発ビルがほとんどを占め、取引が少ない地区である。当期の地区内の取引として、築浅の再開発事務所ビルの区分所有権を投資法人が取得を決定したが、地域的特性等に特段の変化がないことから、取引価格はほぼ横ばい状況にある。</p> <p>B ※ 大崎駅周辺の再開発事務所ビルは、地区内の高層事務所ビルの完成・テナントの移動等に伴い、事務所ビルの一部で賃料・賃貸条件の見直し等があるものの、総じて事務所賃料がやや安定的であり、取引価格も横ばい傾向であることから、取引利回りは横ばい状況にある。</p> <p>E ※ 築浅大型ビルは当初契約時からほぼ賃料に変動がない。地区内の高層事務所ビルの完成、テナントの移動等により、事務所ビルの一部で空室が増加し、地区内のテナント争奪が激しくなっており、限定的だが関連ビルで賃料等の下落が生じている。しかし、東日本大震災後に増加した耐震性の優れた大型ビルへのテナントの打診も安定して見られる等、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区の店舗は、マンション・オフィスビル内の低層階や地階にある店舗がほとんどで、ビル内の社員・従業員、周辺マンション住民を主とする固定顧客が多い。夜間、休日等の利用客が少なく、特に、飲食関連店舗の経営は苦しく、土・日に休業する店舗もある。店舗縮小・撤退等の検討があるほか、賃料の減額要求等はやや強く、店舗賃料は下落傾向にあり、歩合賃料も多くなっている。</p>	
					→ 0%横ばい	□	□	□	△	□	▽	□	▽			
					→ 0%横ばい											
					→ 0%横ばい											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 下落  (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	□	不動産取引市場は東日本大震災後の混乱から脱したものの、景気の先行き不透明感は払拭できず、賃料は依然として緩やかな下落傾向が続き、投資家の姿勢は厳しいことなどから、地価動向はやや下落傾向で推移している。 ※ REITにおける取引等一部で優良物件等の売買が見られるようになったが、東日本大震災後の景気低迷、EUの経済危機、円高等を背景として、不動産取引市場は低調に推移しており、取引価格は下落傾向で推移している。 ※ 優良物件については底値感があり、またファイナンス環境も改善されつつあるが、景気低迷により賃料は下落基調にあり、投資リスクはなおも高いことから、投資家は慎重な姿勢を崩しておらず、取引利回りは横ばいで推移している。 ※ 山手通り沿いの優良物件等については空室率の改善が進むとともに賃料の下げ止まり傾向が見られるが、中小規模の事務所ビルについては空室率は高水準で推移し、フリーレントの長期化や賃料減額改定が散見されるなど、全体としてはオフィス賃料は下落傾向で推移している。 ※ 東日本大震災後の店舗の売上低迷等に伴う店舗賃料の下落傾向は一段落した。生活利便性の高いエリアであることから、駅周辺の日用品を扱う店舗や飲食店を中心に需要は依然として底堅く、店舗賃料はほぼ横ばい傾向で推移している。
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> <li>中古マンションを中心に売主と買主との目線のギャップは未だ解消されてはならず、特にタワーマンションで1億円以上の物件などでは顕著なギャップが見られるケースがある。その一方で5,000万円程度だとギャップは生じにくい。（売買仲介業者）</li> <li>中国・韓国等のアジアマネーによるワンルーム投資の引き合いは強い。日本の金融機関と異なり築年数の経過した不動産でも海外の金融機関は融資することが多く、直近において古いビルの契約が成立した。（売買仲介業者）</li> <li>実需層の動きが鈍くなっているが、一方で1,000万円以下の投資用マンションは好調である。主な購入者は、年金問題に不安を抱える50歳代以上の層である。平成築の表面利回り8～9%程度が人気であり、2,000万円を超えると動きは鈍くなる。（売買仲介業者）</li> <li>目黒区全体で取引件数は減少傾向であり、4,000万円から6,000万円程度の実需層の動きが特に鈍い。一方で、高級住宅エリアの2億円から3億円程度の物件が以前よりも取引されている。会社経営者が事業の失敗により売却を迫られるケース等が増加し、市場の流通量が増加している。最近では、競売物件でもこういった高級住宅地の物件が増加している。（売買仲介業者）</li> <li>大崎地区の戸建住宅で、東日本大震災前に1億800万円ですりを出していた物件が、なかなか買手が付かず、最近になって7,400万円で成約した。また、五反田駅徒歩5分の店舗付住宅物件（敷地面積約15坪）は、8,000万円程度ですりを出していたが、3カ月買手が付かず、3,380万円に値下げして成約した。（売買仲介業者）</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇									当地区においては東日本大震災による混乱も収まりを見せ、現在では都心部への接近性に加え、安全な埋立地として再び注目されている。前期より大手デベロッパー等は素地取得に対して前向きで水面下での動きは見られたが、当期はそれが表面化し、先行した形で積極的な素地取得に乗り出していることから、当期の地価動向としては継続的な下落傾向から底を打ち、若干の上昇基調に転じている。	
						△	□	△	□	—	—	□	□	A ※ 当地区は、目立った液状化被害がなかったことや都内主要部との良好な接近性などからその選好性が徐々に回復し、エンドユーザーの需要が東日本大震災前の状態に戻りつつあると見て都心部エリアを手掛ける大手デベロッパーによる用地取得が表面化しており、前期まで若干の下落傾向にあった取引価格は僅かながら上昇に転じている。また、先行き不安は払拭されていないが、機関投資家等においては優良物件に対して積極的に取得する姿勢を見せており、投資用不動産の価格についても下落傾向から概ね横ばいで推移している。	
															B ※ 当期のマンション賃料水準は概ね横ばいで推移しており、当マンション市場の投資用不動産の価格についても横ばいである。前期は賃料水準及び投資用不動産の価格とも同じ程度の若干の下落傾向にあったことから、当期の取引利回りについても前期とほぼ同水準の横ばい傾向で推移している。
					 前期 0～3% 下落								H ※ 当地区の賃貸マンションの稼働状況は改善傾向にあり、これに伴い東日本大震災後、前期まで若干の下落基調にあったマンション賃料は当期に入って落ち着きを取り戻し、比較的高い水準を維持しながら、概ね横ばいで推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>隣接地区で11月に大手デベロッパーによる分譲マンションの第1期販売があったが、即日完売で湾岸地域への需要を再認識する形となった。ここにきて取引件数が停滞気味である理由は、豊洲の中古価格と隣接地区の新築販売価格を比較し、販売状況を勘案のうえマンション購入を考える需要者が増え、現時点では様子見の状況であるためと考える。今後、隣接の晴海や東雲地区で続く新築マンションの供給価格如何によっては、豊洲の中古マンションのもう一段階の価格調整が必要となる可能性がある。（売買仲介業者）</li> <li>依然としてやや買手有利の市況が続いていると認識するが、取引は堅調である。取引物件の特徴として、タワーマンションではなく、従来、価格調整の進んでいなかった大型板状マンションの取引が増加したことが挙げられる。成約価格が新築時価格を下回る事例が増えていると聞いており、キャピタルゲインを追求する市場から、売却損を抑える市場への変化がみられる。（不動産鑑定業者）</li> </ul>															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい					▽		—	—	東日本大震災の影響による自粛ムードは見られなくなり、客足は戻っているが、経済の先行きの不透明感や企業の経費削減等からオフィス賃料の下落も認められる。その一方で駅周辺の場所的稀少性から収益物件は少ないなか、地元事業者を中心とした不動産投資需要も認められることから、取引価格は横ばいで推移している。
														※ A 取引が少ない地区であり、地区内の当期の取引は見受けられない。景気の先行きについての不透明感や企業の経費削減等からオフィス賃料の下落も認められる。その一方で駅周辺の場所的稀少性から収益物件は少ないなか、地元事業者を中心とした不動産投資需要も認められることから、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 当地区の最寄駅周辺の優良な物件は少ないため、地区外からの需要は弱いものの、地元不動産会社や個人投資家の相応の需要が認められる。また、取引利回りは横ばいで推移しているが、取引利回りは都心部に比べると相対的に高位にある。
														※ E 大規模ビルのオフィスについては目立った空室増加は見られず安定しているが、駅前裏通りに立地する中小ビルについては依然として空室がうまらない状態が続いており、その空室率は高水準である。したがって、賃料は軟調になっているため、オフィス賃料は下落している。
					 0～3% (下落)								※ F 東日本大震災後に遠のいた客足は戻ってきているものの、物販店では売上減少の回復には至っていない。消費者の低価格志向に合わせることでできる店舗や飲食チェーン店などの需要は底堅く、繁華性の高いエリアにおける賃料は安定しているが、テナントの賃料負担力の回復までには至っておらず、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件の供給が少ないため買手は比較的見つけやすいが、賃料が弱含んでいるなか高値買いをする状況は見られず、相応の価格で取引されている。ある程度まとまった土地については入札になり、デベロッパー等による取得意欲は比較的強いが、エンドユーザーの需要に大きな変化はないことから、価格の上昇余地は限られている。（売買仲介業者）</li> <li>・ 投資用の物件は少なく、価格次第ではあるが、市場に出れば成約するまでそれほど長くかからない。需要者は地元の不動産会社や個人業者が中心で、雑居ビルや雑居ビル用地を探している。ただし、地元中心であるため需要の厚みはない。また、賃貸市場は家賃負担力の低下から店舗・事務所ともやや下落傾向にあり、依然として低迷している。（中小不動産業者等）</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	□	▽	二子玉川駅東口再開発の事業効果を見極めたいとの様子見で売り物件の供給が少なく、東日本大震災の影響は見られないが先行き不透明な景況感が土地取引に顕在化し、地価動向は下落傾向で推移しているものの下落幅は僅小である。一方マンションについては、震災の影響で当地区の比較的築浅で利便性の高い中低層中古マンションへの引き合いが一時増えたものの、成約件数は依然として横ばいで停滞傾向にある。 A ※ 当面の国内経済動向は欧州債務危機による海外経済の減速や円高株安等の影響で景況改善の動きが鈍化し横ばいの動きになっており、先行きも不透明である。こうした情勢の下、当地区でも不動産市場における客足は依然鈍い。土地については、所有者は再開発効果を期待して、売価を下げて売り急ぐ等の動きも少なく、取引価格は下落しているが、下落幅は小さい。その為、取引は停滞傾向にあり、市場滞留期間が長期化する傾向がある。マンションについても、土地と同様に市場滞留期間は長い。土地に比べれば引き下げ要請に対応する価格弾力性が認められる。 B ※ 一般住宅及びマンションとも実質成約賃料は依然として弱含みの下落傾向であるが、全体としては取引利回りへの影響は軽微で、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただし、利便性の劣る駅距離の遠い中古物件は空室リスクが高いため取引利回りは徒歩10分圏内の利便性の高い物件に比較して高く、取引利回りに1%程度以上の開差が見られる。 G ※ 新築マンション分譲価格は、動きは総じて弱含みの横ばいで、駅徒歩10分圏内、3LDK（70㎡以上）、6千万円程度までの価格が売れ筋である。中古マンションについても、再開発後の値上がり期待を待つ物件の市場滞留の長期化がみられるが、売主が価格を引き下げると、築10年以内で、5000万円までの価格帯であれば需給ギャップが解消して成約につながっている。 H ※ マンション賃料は、立地条件の良好な物件でも敷金・礼金等の賃貸条件が緩和されており、実質賃料はやや下落傾向にある。利便性が劣り駅から距離のあるマンションについては空室率が上昇しており、募集賃料を引き下げる動きが引き続き見られる。
				三軒茶屋、二子玉川	(前期)  0～3% 下落	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・三軒茶屋地区及びその周辺地区の売買・賃貸とも成約件数は少ないが、商業施設・共同住宅を問わず1棟で総額3～5億円前後の物件に個人投資家等が食指を動かしており、投資意欲の改善を感じる動きが見られ、市況の回復の兆しを伺うことができる。（売買仲介業者） ・二子玉川地区の売希望価格と、買希望価格との乖離が収斂傾向で、再開発による過熱感を帯びた価格水準から、周辺相場との比較による適正価格水準での取引へと市場は落ち着きを戻しつつあり、市場滞留期間も短期化傾向にある。（売買仲介業者） ・東京都の「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた新たな規制誘導策」の導入による耐震改修費の問題等から、耐震性に問題がありそうな世田谷通り等の主要幹線道路（「特定緊急輸送道路」の指定）沿いの中古マンションは、市場で敬遠される傾向にあり、当該制度が、中古マンション市場に大きな影響を及ぼしている。（売買仲介業者）								

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0% 横ばい									吉祥寺駅ビルのリニューアルオープン等によって吉祥寺駅周辺商業地全体の集客効果が引き続き効を奏し、当地区の商況は回復傾向にある。飲食店の中には東日本大震災以前の売上高水準に未だ回復していない店があるものの、全体的に商況は前期に引続き回復基調にあり、地価動向は前期と同様に当期も横ばいとなった。
						 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"> <li>・ 駅徒歩圏の住宅の人气が高く、供給が慢性的に不足しており、需要が底堅い。一方で、駅から遠い外縁部の物件は、景気動向に影響を受けた買い控えが起こりつつあり、取引件数のペースダウンが認められる。（売買仲介業者）</li> <li>・ 住宅は景気動向の悪化に伴い、買手が様子見をしており、成約までの期間の長期化傾向が感じられる。特に、買い換え目的の富裕層が減少しており、総額の嵩む物件が停滞している。一方で、一次取得者が好む総額の小さい値頃な物件は、比較的活発に動いている。（売買仲介業者）</li> <li>・ 事務所需要は引き続き低迷しており、空室率も高止まりしている。このため、募集条件を緩和し、業種・業態等を限定した店舗または店舗に準じる使用を例外的に認める事例も出てきている。2階以上の店舗については、路面からのアプローチが良好な場合を除き、リーシングに苦戦する傾向が続いている。しかしながら、これらの店舗についても、ネイルサロン・フットケア・学習塾等の問い合わせが増えてきており、通常物販店舗と入れ替わるケースも散見されるようになった。（中小不動産業者等）</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい					—	—			錦町・柴崎町地区で販売されている建売分譲の売れ行きは好調で、これらの地区では地価の底打ち感が認められ、地価動向は横ばいで推移している。但し、地積がやや大きい住宅地を専用住宅敷地として購入する需要は、最近の株価低迷や経済の不透明感を反映し弱い。需要者は単価より総額を重視するため、専用住宅地の規模により価格の変動状況に違いが見られる。	
														A ※ 四半期ごとの土地取引件数の推移は昨年1月から3月期にやや減少がみられたものの、同年4月～6月期及び7月から9月期とも平年並みの350件前後まで回復し、取引件数の面からも東日本大震災による市内不動産市場への影響は軽微であったことが認められる。錦町、柴崎町地区での最近の取引では値下がりやうかがわせる取引は少なく、これまでの価格帯での安定した取引が多く、取引価格は横ばいである。	
														B ※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が相対的に安定しているため、多摩地区各地の資産家が投資用不動産を求める動きが強まっていて需要は底堅い。しかし、需要者は投資採算や将来リスクを十分検討して慎重に購入しているため、取引利回りは7%から8%台に落ち着いており横ばいの状態にある。	
														G ※ 年初から春にかけて完成する新築分譲マンションの販売が6物件ほど始まっており、マンション分譲価格は横ばいである。しかし、立川駅から10分以上離れた立地条件や駅に近くても敷地規模が小さいコンパクトマンションのため、いずれの物件も竣工時迄に完売することは難しく、販売はやや苦戦している。	
													H ※ マンション賃料は上限が15万円程度であるため、新築物件でも上昇はほとんど認められず横ばい傾向にある。古い賃貸物件では、空室が目立つ物件も見られるなど、新規賃借人確保までの期間は依然長い。東日本大震災による影響はほぼみられない。		
			商業	立川	 0～3% 下落							—	—	東日本大震災等の地価への影響は見られないが、金融資本市場の不安定と円高・株安の進行により、国内経済は依然厳しいことから、オフィス賃料は下落傾向にあり、投資物件の需要を含め、取引は様子見の状態が続いている。特に商業地域内のオフィス需要は低調であり、また、店舗の取引事例も少なく、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。	
															A ※ 立川駅南口の土地区画整理事業内に取引が若干見られる程度であり、立川駅周辺を中心商業地域内の土地取引はほとんどない。旧市役所周辺の幹線沿いの商業地についても目立った動きはない。国内経済の回復の遅れから、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱く、取引価格は前期と同様に下落である。
													E ※ 当地区は、当局でも設備水準の優る品等上位の事務所ビル街で、稼働率は比較的高い水準である。更新時には値下げ交渉、新規物件についてはフリーレントが前提となっている。最近の増床による賃貸借契約についても総額の嵩む物件については、家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約している。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんど無く、設備水準等の劣る中古ビルは募集賃料の値下げにより成約に至った事例も見られ、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。		
											F ※ 店舗賃料については、東日本大震災等の影響はほとんど見られず、特に、立地の優る1階の小規模店舗（飲食関連）の需要は比較強い。しかし規模が大きくなると進出店舗も少なく、また、テナント側との交渉に時間を要している。特に2から3番立地の物件、物品販売店舗及び劣化物件等についての成約は厳しくなっており、オーナー側の弱気傾向がみられ、店舗賃料の下落基調は変わらない。				

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

## 主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落  (前期)  0～3% (下落)										賃料、取引価格はともに下落傾向にあるが、高めの取引も見られており、地価動向に回復の兆しが見られる。八王子駅南口再開発による客足の流れの変化や百貨店の撤退予定など、八王子駅北口商業地の地盤沈下は否めない状況であるが、7月の大型店舗リニューアルオープン、百貨店の後継テナントの決定など、明るい兆しもみられ、地価動向は若干の下落傾向にある。
						▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	A ※ 当地区は立地条件に優る駅前の商業地域であり、需要は底堅いものがある。このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られないが、マンション用地など中価格帯の取引は比較的高めで取引されている。全体として取引価格は若干の下落傾向にある。	
														B ※ 収益用不動産の取引はこのところ少なく、全体として取引価格、賃料ともに横ばいから若干の下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。	
														E ※ 築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。利便性に優る駅前の事務所ビルや八王子駅南口再開発ビルも空室があるなど、立地条件の優る一部の地域を除き、オフィス需要がやや低調で、オフィス賃料は下落傾向にある。	
													F ※ 繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要があり、テナントの入替えや空室は少ないが、八王子駅南口の再開発による客足の流れの変化や百貨店の撤退予定など、八王子駅北口商業地は低迷している。店舗賃料は下落傾向にあるが、9月に旭町で竣工した店舗ビルは比較的高い水準で成約されており、回復の兆しも見られる。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>八王子駅周辺は、直近では大きな取引は認められなかったが、2～3億円程度の収益物件に対する根強い需要が認められ、また、マンション素地を中心として、住宅地に対する需要も底堅い。一方、スーパーの退居後に入居したディスカウントストアの影響により、店舗周辺の駐輪マナーの悪化等が目立ち、雰囲気、景観は損なわれている。また大手飲食チェーン店の撤退などもあり、今後の街の衰退に繋がる懸念される。（売買仲介業者）</li> <li>八王子駅内商業施設の撤退後、JR系の商業施設の入居が決まったが、起爆剤となるほどのインパクトはないと考えられる。八王子南口再開発ビルのマンション分譲は、値下げを行っていないにも関わらず売行きは順調で、残戸数は僅かとなっている。平成23年4月に上記再開発ビル内に市民会館が開業したが、命名権を取得した企業の不祥事により、街のイメージダウンとなることが懸念される。（売買仲介業者）</li> </ul>															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0% 横ばい									周辺部に取引が若干あるほか取引は少ないが当地区の需要は底堅く、取引価格は横ばいとなっているため、オフィス賃料はやや下落しているものの、当期の地価動向はほぼ横ばい傾向となった。東日本大震災の直接的な被害や影響はない。
														※ A 需要は底堅く、周辺の繁華街での取引価格はやや高目の取引も見られるものの、当地区の取引価格はほぼ横ばい傾向である。周辺のビジネス地区の取引はほとんど確認できないが、需給動向等からは微減乃至横ばい傾向である。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	※ B 取引価格がほぼ横ばい傾向の中、オフィス賃料は下落傾向にあるものの緩やかであるため、取引利回りは横ばい傾向である。一昨年末に不動産証券化関連の取引が行われた以降は当地区では証券化関連の取引はない。
														※ E 新築事務所ビルへの選好が強まり、既存ビルが比較的多い横浜駅周辺では空室率は若干高まる等オフィス賃料はやや下落傾向にあったが、テナント企業の増床や地区内での借り換え移転が進み空室率はやや改善した。
														※ F 東日本大震災後の飲食店舗等の売り上げは概ね下落傾向であるが、繁華性の高い当地区の店舗賃料はほぼ横ばい傾向である。周辺ビジネス地区ではやや改善されたものの、空室率の高止まりが続いている。
													(前期)  0～3% (下落)	
				みなとみらい	 0% 横ばい									羽田空港の国際線化の影響等で、地区内新築大型ビル等への移転が進み、従前からの潜在需要がオフィスビル等で顕在化している。当地区の熟成化が徐々に進んでおり、地価動向は横ばいで推移している。なお、東日本大震災の影響については、一時需要の減退傾向はあったが、現在は解消され影響はほとんど見られない。
														※ A 横浜市の公募売却が行われているが、今期の土地取引はない。羽田空港の国際線化等により既設ないし平成24年5月完成のテナントビルへの企業の移転が多く見られ、需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 取引価格は横ばいで推移しており、オフィス空室率の改善が見られオフィス賃料等も横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばい傾向である。
														※ E IT関連企業の平成24年5月完成の新築ビル等への移転、羽田空港の国際化等の利点から需要は堅調で、空室率は0.8ポイント改善している。オフィス賃料は、従来の賃料水準を維持し、横ばい傾向で推移している。
										※ F 平成23年11月の県内百貨店売上高は、2カ月ぶりにマイナスとなった。当地区内においても同傾向であるが、大型商業ビルのテナント事情は前期と変わらず、店舗賃料は横ばいで推移している。				
										(前期)  0% (横ばい)				
横浜駅西口、みなとみらい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売買市況は、ここ2～3カ月くらい動きが鈍く、活発になる気配もない。欧州経済問題や円高等による景気不透明感が影響しているのではないかと、事業用物件に係る開発素地は回復に時間を要すると見込まれるが、横浜駅からやや離れた立地であっても、相応の競争力を有するマンション開発素地は希少性もあり、売り物件として出れば高値での取引となる。（売買仲介業者）</li> <li>・ 取引量は未だ回復するに至っていない。みなとみらいのマンションに関しては、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、今後規制が変わらない限りは同地区にマンション供給がないため、底堅い需要が認められる。（売買仲介業者）</li> <li>・ 横浜駅西口・みなとみらい・元町・新横浜全体として、投資用物件について、金融機関としての取り組み姿勢に変化はないが、先行きは必ずしも楽観できない状況にあり、物件価値はフラットもしくはダウンする（二極化が進行する）と考えている。秋以降は賃貸マンション等の開発資金需要も回復傾向にあるが、建物スペックや立地による選別が厳しくなっている。（金融機関）</li> </ul>													

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区では不動産取引は見あたらず、集客力に優る当地区の商業立地の優位性等から1階店舗の賃料水準も堅調であり、他の商業地の地価動向が全般的に下落傾向で推移している中で、東日本大震災による直接的な影響はなく、地価動向は概ね横ばい傾向にある。
														A ※ 昨年の東日本大震災直後の需要は全般的には弱含みで推移してきたが、集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあって、消費・飲食等の来店者（他県の消費者も含む）は持ち直している。1階部分は堅調であるため賃料等は概ね横ばいで推移しており、取引価格は概ね横ばいで推移している。なお元町メインストリートの取引はほとんどない。
														B ※ 1階部分の賃料については概ね横ばいで推移し、取引価格は全般にはやや下落傾向から横ばいに転じており、商業立地の優位性等の要因もあって、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ 高級宝飾、衣料等のブランド店舗を中心とした著名店の建ち並ぶ商店街のイメージが強く、オフィス需要については小規模事務所への需要が存する程度であるが、駅等への接近性から、利便性に優れているため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見あたらぬ。
														F ※ 土日祭日を中心に顧客が多く、1階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ないが、空店舗には物販あるいは飲食店が進出しており、店舗賃料は横ばいで推移している。他階では一部に空室はあるものの、立地や規模等諸条件により賃料水準に差異があり、空室期間が長い区画も顕在化している。各業種により出店投資額も異なるが、他階での店舗賃料の一部ではやや下落している傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売買については、売り希望、買い希望ともに見られなく、活発ではない。賃貸についても動きはないものの、1階部分の賃貸需要は依然強いと思われる。元町地区は現在も知名度及びブランド力を維持しているため、賃貸のほか、自社ビルとしての実需が見込まれる。（売買仲介業者）</li> <li>・ 売り物件が出てこないため、取引量は相変わらず少ない。価格の方向性の判断は難しいが、概ね横ばいから弱含みで推移していると思料され、耐震性等のリスク要因による選別により、築古の建物は弱含みである。（売買仲介業者）</li> </ul>														

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







主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 下落  前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	賃貸市場において改善の兆しが見られない。一般に10～12月における顧客からの問い合わせや事務所移転は少なく、昨年も例年通りであった。表面的な賃料水準は横ばいであるが、既存ビルの契約内容は借り手優位でオフィス賃料は下落している。当地区の収益物件の収益性に回復の兆しは見られず、地価動向は下落基調で推移している。 A ※ 空室率は昨年12月末で13.5%前後である。当地区は地区内での移転が目立ち、地区外からの新規の移転はあまりない。解約6ヵ月前に退去通知する場合、数ヶ月間は新・旧両ビルを占有しているため、表面的な空室率の改善にすぎない。収益物件に対する安定した収益獲得が見込めず、取引需要は弱含みで推移しており、取引価格は下落し続けている。 B ※ 既存ビルは前期と同様、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルにおいては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとする物件が出てきた。実質的な平均値としてはオフィス賃料は下落基調にある。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、取引価格は通減し、それにより取引利回りは横ばい基調で推移している。 E ※ 既存ビルの賃料は共益費込みで坪7千円程度に下落している。他方、築浅ビルは坪1万2千円程度のまま横ばいで推移している。既存ビルへの需要は極めて稀薄であり、半年から1年程度のフリーレント、段階賃料（下げた賃料を1年毎に通増させ最終的に募集賃料に戻す）を組み合わせた内容を提示している。総じてオフィス賃料は下落基調にある。 F ※ 当地区の店舗適地は限られており、賃料に関して強気なオーナーが多い。1階店舗はオフィス基準階賃料の約1.3倍前後であり、3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同額である。総じて店舗賃料は横ばいで推移している。駅前ビルのテナントについて入れ替えはほとんどないが、集客は以前と同様に芳しくない。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						・取引先との位置的關係から自社ビルを探す例がかなり稀にあったが、売主との価格目線の乖離で折り合わなかった。駅から比較的近いゾーンに立地する投資用マンションの需要は底堅いが、駅から離れたゾーンの物件は競争力が弱くなっている。（売買仲介業者） ・一般的にオフィス需要は依然として弱含みで、入居事例は総じてエリア内の移転であり、空室率改善には至っていない。下限値に近い賃料水準まできている物件もみられるが、今後回復の兆しはみられない。（賃貸仲介業者）										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅・商業	都筑区センター南・北	<p>(住宅)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>戸建住宅地の需要が堅調なエリアで、土地価格は概ね横ばいであり、売り希望の物件数、来場者数、取引量も概ね例年並みである。成約期間が若干延び、売り希望価格と成約価格の乖離がやや広がる物件も出て来ており、今後の不安要素となっている。また、今後の景気動向の不透明感が懸念材料である。(売買仲介業者)</li> <li>中古マンションは、当期の価格の変動はないが、地域内では新築の販売が多く、今後、新築と競合する高額物件(5,000万円以上)の動きが悪くなることが懸念される。(売買仲介業者)</li> </ul> <p>(商業)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>オフィス自体がエリア内に少なく、他エリア同様に動きは少ない。賃料動向は新横浜エリアに連動するので、昨今の新横浜エリアの状況(賃料が弱含みで推移)から、交渉で減額される事例も認められる。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価はやや弱含み傾向であるが、十分低位であり、大きな変動はみられない。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0～3% 下落  前期  0～3% 下落	▽	△	□	□	—	—	□	□	経済状況の先行き不透明感が続いているため、一般住宅地は駅南口に近い新石川地区を除き全般的に総額縮小傾向にあり、地価動向は引き続き若干ながら下落基調である。一方、マンション用地は好立地の売り物件が極めて少なく品不足状態になっているため、下落状態を脱しつつある。 A ※ 駅徒歩圏内一般住宅地の取引は、経済状況悪化懸念により年後半になってから駅南口の再開発地域に近い新石川地区を除き若干ながら下落傾向にある。当地区周辺におけるマンション用地の当期内取引は確認できないが、当地区は駅前再開発の直接的影響は弱い地域であること及びマンションエンドユーザー需要回復の兆しは見られるものの未だ売れ残りも見られる状況下から取引価格も若干ながら下落している。しかし、良好なマンション用地物件の供給が極めて少ない状況下になっていることから下落幅は縮小しており、下落を脱しつつある。 B ※ 利便性の良い地域であり、賃料水準は横ばいで地価は僅かながら下落しているため、取引利回りは僅かではあるが上昇している。 G ※ 販売中の藤が丘駅徒歩7分専有坪単価200万円から210万円や青葉台駅4分専有坪単価220万円～230万円のマンションは完成直後になっても売れ残りが見られるなど、平成23年後半になってからの市場の冷え込み状況が未だ影を落としているが、マンション分譲価格は横ばいである。 H ※ 新築、築浅のマンション賃料に変動はなく、横ばい傾向である。しかし、一部の築年の古いマンションでは空室も多く敷金や礼金の減額など実質賃料は下落傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区駅前に開業した商業施設は、広域的に若年層が訪れる商業施設であり、地区の魅力付けにつながり、当地区戸建住宅地の購入検討者が広域化し、若年層もみられるようになった。ただし、地価を上昇させるまでには至っていない。（売買仲介業者）</li> <li>・価格水準については、今期は概ね横ばいであったものの、来場者が例年と比較して減少しており、物件の優劣に応じた売れ行きの違いが大きく、二極化がみられることが不安材料となっている。景気動向の不透明感と相俟って、今後の動向が懸念される。（売買仲介業者）</li> <li>・中古マンションについては、当期では成約価格の変動はないが、今後、東急田園都市線鷺沼からあざみ野間では新築の販売が多く、一時的に築浅物件の価格下落が懸念される。（売買仲介業者）</li> <li>・開発素地については、戸建・マンションともに今期は目立った取引は把握されなかった。（売買仲介業者）</li> </ul>										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい							—	—	川崎駅周辺は全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、駅前再開発事業の進展、電機メーカー本社ビル川崎移転計画等により商業施設は年々増加傾向にある。東日本大震災の影響は見られず、店舗賃料も安定するなど価格・賃料とも底堅いため、地価は安定的に推移しており地価動向は横ばい傾向が続いている。	
														A ※	川崎駅周辺では土地の取引は確認できず、土地価格の変動は把握しづらいが、周辺では北口再開発により商業ビル2棟の建築が進行中（1棟は昨年完成）で、また電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転（2013年予定）等商業集積は進行するため、当地区の取引価格は横ばい基調となっている。
														B ※	川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売り上げ歩合制を採用しているところはやや下落傾向のところもあるが、1階店舗や事務所の安定した収益性と堅調な価格動向は前期と大きな変動は無く、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※	川崎駅周辺では駅前立地の比較的新しく、管理の良好な事務所ビルの賃料はほぼ横ばいで推移しているが、規模が小さく古い事務所ビル等の賃料は下落傾向にある。このように物件により二極化しているが、当地区のオフィス賃料は総じて横ばい傾向にある。
														F ※	駅周辺での店舗需要は依然旺盛で、昨年オープンした再開発ビルも飲食業を中心に店舗はすべて埋った。また電機メーカー本社ビルの2013年移転予定等今後も駅周辺における顧客量の増加が見込めることもあり、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス賃貸市況は比較的堅調であるが、駅反対側の西口地区で空室があまり改善されていないほか、東京の賃料が下落しているため、東京から流入が見込まれない状況が続いており、今後注視が必要である。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ JRと京急の駅周辺に立地するオフィスの需要は底堅いが、少し離れたエリアになると賃料水準は低位安定の状況にある。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 西口に数年前にオープンした大規模商業施設の影響で、その後は東口の商業マーケットに大きな影響が出たが、ここ最近では落ちつきつつある。（売買仲介業者）</li> <li>・ 現在本社を東京に置く電機メーカーが、川崎駅西口で2013年完成予定の大規模ビルに本社移転を検討しており、周辺ビルに入居している関連企業の移転も考えられる。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 現段階では売り主目線と買い主目線が乖離していることなどから、優良な売り物件は市場に出ておらず、全般的に売り希望、買い希望ともに少なく、取引市場は停滞している。（売買仲介業者）</li> </ul>															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

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

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区		住宅	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい										供給計画戸数の増加、需要者の慎重な購入姿勢から、デベロッパーは用地購入に慎重になっているが、取引価格は横ばい傾向で推移し、取引利回りも横ばい傾向で推移している。高額賃貸マンションの成約件数は少なく、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。利便性及び品等良好な中古マンション価格については根強い需要に支えられ、概ね横ばい傾向で推移している。東日本大震災の影響を脱し、新築分譲マンション市況は回復過程にあるが、業者の慎重姿勢等から、地価動向は横ばい傾向で推移している。
						□	□	△	▽	—	—	□	▽	A ※ デベロッパーは急激な供給計画戸数の増加、需要者の慎重な購入姿勢を受けて、用地購入に慎重になっている。当該調査期間内ではないが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション適地の事例が収集された。東急田園都市線宮前平駅徒歩圏内の事例であり、稀少性がある。価格は底堅く、これらの動きより、当地区の取引価格は横ばい傾向にある。	
														B ※ 今期において、当地区内で参考となる投資用不動産の取引事例は見られなかった。東日本大震災以降、需要者に建築構造（耐震性）等を踏まえた慎重な購入姿勢が見られるものの、現時点で、投資家の期待利回りに大きな変動は見られない。取引利回りは横ばい傾向で推移している。	
														G ※ 新築マンション市場については、住宅取得支援策（住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充）等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で定期借地権付分譲マンションが計画（総戸数85戸）されている。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、中古マンション価格についても概ね横ばい傾向で推移している。従って、新築マンション分譲価格についても横ばい傾向で推移している。	
														H ※ 当地区内の賃貸マンション成約件数はほぼ横ばいで推移しているが、企業のコスト意識が影響し、住宅需要を反映する高額賃貸物件の成約は少ない。利便性及び品等良好なマンションの需要は根強いものの、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>成約価格に顕著な下落は認められないが、成約の数が減ってきており、実勢は下がっている（弱含み）と認識している。パワービルダー系の新築戸建はかなり大胆に下げるところがみられ（特に完成後）、他業者がそれに追従している。（売買仲介業者）</li> <li>5千万円以上の高価格帯の物件は動きが少ない。低価格帯の物件については、更に5から10%下がれば購入するという顧客も多く、需要はあると考えられる。最近、駅から若干遠方ではあるが、30坪から35坪程度の新築戸建て3千万円台後半が売れ筋となっている。（売買仲介業者）</li> <li>実需はあるが、価格を下げなければ売れない状況が続いている。今後の経済状況にもよるが、販売数（客数）は減少していくと予想される。（売買仲介業者）</li> <li>パワービルダー等は値段を下げて売り切るため、完成後の建売住宅等は割安となっている。その他の業者は完成在庫を抱えている様子であり、素地の取引については比較的慎重な姿勢が目立っている。（売買仲介業者）</li> </ul>															

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