



主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要								
						A	B	C	D	E	F	G	H									
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料									
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅前	0～3% 上昇	▲	□	▲	□	□	□	—	—	既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィス稼働率も安定しており、上昇局面には至っていないが今後は賃料の上昇も期待され、地価動向はやや上昇に転じた。なお、当地区については賃貸市場・売買市場ともに東日本大震災による直接的な影響は認められなかった。									
													※ A 地区内において投資法人によるオフィスビルの取得が認められたが、比較的高額な取引であった。また周辺においても売買の成約事例が散見され、取引価格はやや上昇傾向にある。									
													※ B 収益物件の取引事例は認められるものの件数が少ないこともあり、実態を反映した取引利回りの把握は困難であるが、投資家の利回り感から前期に引き続き取引利回りは横ばい傾向にある。									
													※ E 周辺ビルの建替えに伴って、当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定しつつあるが、賃料の上昇には未だ至っていない状況である。新規供給の動きも落ち着きを見せ始めていることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。									
													※ F 飲食店舗については賑わいもみられるが、店舗賃料は概ね横ばいである。また、名駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば金融機関等による需要が競合する傾向にある。									
													※ H 当地区において取引は少ないため明確な傾向は見出し難いが、名駅前地区に比べ需要は劣るものの、潜在需要はやや増加しており、地価に対する底値感も継続していることから、地価動向は前期に比べ横ばい傾向にある。東日本大震災による地価動向への影響は特に見られないが、取引件数は依然として少ない。									
			大閘口	0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	—	—	当地区は繁華性が高く新幹線等の利便性も高いが、地区内における取引は少ない。投資用不動産に対する投資家の様子見姿勢に大きな変化が見られない現状においては、潜在需要はやや増加傾向にあるものの、取引価格は前期に比べ横ばい傾向にある。							
															※ B 当地区における取引事例に取引利回りを把握できる収益物件はほとんどないが、取引価格及び賃料の動向が概ね横ばいである現状において、投資家の様子見姿勢に変化は見られないことから、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。							
															※ E オフィスの空室在庫の解消が進み、平均空室率に改善傾向が見られており、名駅前地区を補完する位置づけである当地区においても、オフィス賃料は低位ではあるが横ばい傾向にある。なお、当地区には純粋な事務所ビルは少なく、人気の高いエリアではないため、需要が競合する状況にはない。							
															※ F 当地区は繁華性が高く、人の流れが多いため、小規模物件については居酒屋や飲食店等の出店需要は比較的旺盛である。大規模な路面店についても希少性から電気店等の物販店の需要が見込めるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。							
															ヒ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>・名駅前地区は、南エリアにおいて入札による物件取得の動きが出てきている。安定的に収益を見込める物件、自社用地として利用できる物件については相場を超える水準での取引も認められる。オフィスについては賃料が底に達したため、既存ビルの空室率も解消傾向にある。（大手不動産業者）</li> <li>・名駅前地区は、エリア内で久しぶりに投資法人による大型取引が認められたほか、周辺ビルの建替えの影響による空室消化が進んでいる。今後も当地区は投資エリアとしては最優先して検討されるエリアである。（中小不動産業者等）</li> <li>・名駅前地区は中部圏随一の成熟したオフィスエリアで、高いターミナル性から安定的な需要が見込まれる。一方で、多くの建替え、再開発案件が控えていることから嵐の前の静けさという見方もある。（大手不動産業者）</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			
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0% 横ばい  (前期)  0% 横ばい							—	—	名駅地区はエリアが狭く物件供給が少ないこともあって、取引が少ない状況が続いている。今期は70億円を超える高額物件の取引も見られたが、需要の中心は10億円規模で単価ベースでは安定的な水準にあることや、当地区のオフィス市場は本格的な回復に至っていないことから、地価動向は横ばい傾向にある。		
																A ※ 当地区において取引は少ないものの、周辺の名駅地区ではJ-REITによる物件取得等が見られ、公示価格に近い水準で取引された。当地区は将来においても発展性があることから地元投資家の対象となる優良物件では供給不足感があり、取引価格は横ばいである。
																B ※ 名古屋ターミナルビル跡地の新ビル（平成28年度完成予定）で新規出店テナントが発表される等、当地区では中長期的には潜在的な投資意欲は強いものの、オフィス市場が本格的な回復傾向に至っていない状況の中では、投資意欲に大きな変化は見られず、取引利回りは前期から横ばい傾向にある。但し、期待利回りは若干低下傾向が見られる。
																E ※ 大型ビルの建替えによる移転需要があることから、オフィス賃貸市場の平均空室率は約9%に低下し改善傾向が見られ、オフィス市場の供給過剰感は改善されつつある。東日本大震災の影響により耐震性・安全性の高いオフィスビルへの需要が相対的に高まっている反面、それ以外のビルでは依然空室が多く、オフィス賃料は横ばい傾向にある。
													F ※ 1階や地階では飲食店等が需要の中心である。好立地な店舗は稀少性があり高水準の賃料を維持しているが、集客力の期待できるエリアやビルは限定的で範囲が狭い状況に変化はなく、テナントの入退去の状況も考慮し、店舗賃料は横ばい傾向にある。			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区内のオフィスの稼働率は改善したが、当該傾向は現在では一段落したため、今後は横ばいで推移すると思われる。取引については前期まで小規模～中規模の事務所ビルに動きが認められたものの、今期は鈍化しており、取引件数が減っているという印象である。（大手不動産業者）</li> <li>・オフィス立地としては名駅南には劣るものの、利便性が高いため底堅い需要は認められる。しかし、最近ではオフィスとしての需要より、分譲マンション用地としての需要が強い。（中小不動産業者等）</li> <li>・当地区はエリアが狭く、オフィス街として十分に整備されていないものの、今後、周辺の建替え計画の進行によっては名駅駅前地区と接続することによる相乗効果が期待できる。（大手不動産業者）</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					
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	東日本大震災の影響は見られないものの、欧州債務危機等による景気の下振れ懸念が拡大し、投資家は投資物件の選別に慎重になっていることから、発展性が劣る当地区よりも名駅地区を選好する傾向が以前よりも強くなっており、当地区の需要減退が続き、地価動向は引き続き緩やかに下落している。					
					※	A 名駅地区の好立地の物件には投資が戻りつつあるが、大規模再開発計画等が見られない当地区には投資が戻っていない。また、欧州債務危機等の景気の下振れ懸念があることも投資マインドを冷え込ませ、需要を減退させていることから、取引価格は引き続き下落している。												
					※	B 錦三地区の歓楽街は店舗賃料の下落、空室率の上昇によりリスクの拡大が続いているもの、大津通沿いについては店舗需要は堅調であり、また、オフィスの賃料、空室率はほぼ横ばいであることから、全体として当地区の投資リスクに大きな変動はなく、取引利回りは横ばいである。												
					※	E オフィス需要は依然弱く、空室率は高止まりしているが、オフィスの新規供給、大規模転出等の大きな変動要因は見られないため、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいである。												
					※	F 大津通沿いの1階店舗はもともと供給量が少ないことから、ほぼすべての店舗が満室となり、店舗賃料は横ばいとなっている。他方、錦三地区の歓楽街は店舗売上の低迷が続き、前期から引き続き空室率は上昇し、店舗賃料は下落している。テナント募集の際の権利金を大幅に減額する物件も出てきている。総じて当地区の店舗賃料は下落傾向である。												
					栄南	0～3%下落 前期 0～3%下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	歴史的な円高やタイの部品減産などが、製造業を中心とする当地区の経済に対して与えるマイナス影響は大きく、さらに名古屋駅エリアへ商業業務機能が移りつつある。景気を持ち直し気配があり、地価動向は下落幅がやや縮小しているものの、依然下落傾向である。			
							※	A 当地区は百貨店やブランドショップが立地する地域であるが、近隣地域では具体的な取引は見られず、取引価格は前期同様下落傾向である。百貨店の売り上げ減少傾向は続く一方で、大津通沿いの路面店に紳士服量販店や若者向けの雑貨店が出店し、ランドマーク性の高い一等地ビルがリユースショップで占められるなど、ブランドショップから低価格ショップ等の店舗が混在する街に変貌しつつある。										
							※	B 大津通から広小路にかけての路面店には堅調な需要があるものの、オフィスの空室率は高止まりで賃料水準は回復していない。投資家の関心は名古屋駅エリアへ向いており、取引利回りは概ね横ばいである。										
							※	E オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィスの増床意欲が低いなか、名古屋駅エリアで複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、オフィス賃料は大手資本が所有する優良物件では持ちこたえており、横ばい傾向で推移している。										
					栄北、栄南	前期 0～3%下落	F 大津通沿いの路面店には若年向けのブランドや雑貨店などの新規出店がみられる一方、商業施設にリユースショップが進出するなど、扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は希少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しい。店舗賃料は総じて横ばい傾向である。											
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																		
<ul style="list-style-type: none"> <li>10月頃までは不動産市場に動きが出はじめていたが、長引く円高や欧州金融危機に対する懸念からやや腰が引け停滞した。賃貸マーケットは改善傾向にあるが、しばらくは先行き不透明感が強く停滞傾向が続く可能性がある。（大手不動産業者）</li> <li>不動産に対する投資意欲は改善しつつあるが、地主も底値という意識があり売り物が出てこないため、取引は少ない状況。地価は底値であり、更なる下落リスクは限定的である（中小不動産業者等）</li> <li>名駅エリアにおける建て替えによる移転や、耐震基準を満たしていないビルからの移転の動きにより、築浅ビルについては空室消化が進んでいる。ただし、名古屋市のマーケット内での移転が中心で、全体で需要が増えたわけではない。（中小不動産業者等）</li> <li>商業地としてはやはり栄が名古屋一であり、一号店の出店は先ず栄エリアで検討するなど、需要は底堅いと思われる。ただし、オフィスマーケットとしては小振りなテナントが多く、大型供給が出た場合に消化出来るかどうか不透明である。（大手不動産業者）</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			
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	0%横ばい	 0%横ばい (前期)  0~3%下落	□	□	▽	□	□	□	—	—	オフィス賃料が低い水準とはいえ、横ばいで推移している状況であり、当地区の周辺で取引される物件の価格は比較的安定しており、地価動向は横ばいで推移している。 A ※ 当地区に所在する不動産の収益性は改善されたとは言えないものの、賃料下落も底打ち感があり、収益性も徐々に安定してきている。直近の取引は把握できていないが、東日本大震災後の取引を見る限り、取引価格は比較的安定的に推移しており、横ばい傾向である。 B ※ 賃貸オフィス市場は依然として回復しているとは言えないが、新築ビルを中心に徐々に稼働率も改善の方向に向かいつつあり、賃料も底値感がある。当地区の収益不動産に対する需要が強まったとは言えないが、収益性が徐々に安定してきているため、取引利回りの水準も安定的に推移し横ばい傾向である。 E ※ 幹線道路沿いの新築オフィスビルの稼働率は改善している。ここ数年は新築されるオフィスビルが多かったため、エリアのオフィスの標準的なスペックが向上しており、賃料水準が低下したことから、周辺の中小規模のビルや築年数の古いビルからの移転需要を吸収している。そのため、賃料は底打ち感があり、横ばいで推移している。但し、中小規模のビルの空室率は依然として低迷している。 F ※ オフィスビルの1階店舗は新規出店の動きは鈍く、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。		
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	景気の先行き不透明感が強く、売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。東日本大震災の直接的な影響はなく、空室率も改善傾向がみられるものの、新耐震基準前のオフィスビルの新規需要は少なく、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 A ※ 空室率がゆっくりと改善しているものの、まだ高水準にあつて、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いているが、前期との比較で大きな下落は見られない。 B ※ 当地区において成約した事例のうち取引利回りが把握できる事例は少なく、取引利回りの変化を把握しにくい状況は続いている。名古屋市中心又は中心部全体で成約した事例を見ると、取引利回りは前期と比較し大きく変化しておらず、当地区も概ね横ばいで推移している。 E ※ 東日本大震災による直接的な影響はないものの、新耐震基準前のオフィスビルの空室を埋めることは難しい。このような状況のもとで、ゆっくり空室率は改善しているが、オフィス賃料の下落傾向は継続している。 F ※ 大通り沿いの1F店舗に関しては前期同様に空室はほとんど見当たらないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。		
						ヒ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>・ 築浅ビルや表通りでグレード感のあるビルについては稼働率の改善が進んでいる。しかし、マーケット全体からみればパイの増加には至っておらず需給緩和状態にあり、築浅ビルの賃貸条件も柔軟であるため、耐震基準を満たしていても築年を経過したビルに移転する例は少なく、これらのビルは相当苦戦している。（大手不動産業者）</li> <li>・ 欧州の金融危機や円高の影響により、レンダーを含めこの3ヵ月は慎重になり停滞したため、取引は小規模なものが中心であった。依然として経済情勢の先行きは不透明であり、しばらくは停滞傾向が続く可能性がある。（大手不動産業者）</li> <li>・ 地価は底値圏であり、更なる地価下落リスクは限定的であると捉えている。なお、当地区はインフラが整備されており地盤も安定しているため、裏通りでまとまった土地ができれば分譲マンション用地として需要が競合する可能性もある。（中小不動産業者等）</li> <li>・ 名駅エリアと比較すると当地区はオフィスエリアとしての歴史があり、また名駅と栄の両中心地をつなぐエリアとして重要な位置づけではあるが、今後も更に名駅エリアが優位性を高めていくことが予想されるため、賃料水準の大幅な上昇は困難であると思われる。（大手不動産業者）</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		
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇									大手デベロッパーは都心部や高級住宅地、地元デベロッパーは都心周辺の中小規模物件を積極的に購入し始め取引価格は上昇している。優良物件不足、希少性による競合で、マンション適地を中心に、当地区の地価動向は横ばいからやや上昇に転じた。	
						△	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 東日本大震災後の不動産市況が心配されたが、当地区はその影響が見られない。マンション適地は希少性からかなりの競合が見られ高値取引が散見される。当地区は大規模な適地が少なく地元デベロッパーによる取得が中心であり、希少性から取引価格は高値圏で推移し前期比で大きく上昇した。	
															B ※ 昨年夏以降今期までマンション賃料は比較的安定し、空室率は概ね横ばいで推移している。供給過剰気味であったシングルタイプのマンション賃料も底打ち感から下落幅は小さい。その結果複合不動産の価格は安定しており、取引利回りは横ばいである。
															G ※ マンション分譲価格は景気動向とロケーション等を考慮し、特に地元デベロッパーは大手デベロッパーとの競争力を高めるため顧客ニーズにあった価格帯で対応している。住宅取得優遇策等の継続があり契約率は比較的順調である。マンション分譲価格は、前期比で概ね横ばいである。また東日本大震災から半年以上経つが、販売状況等マンション市況への影響はほとんど見られない。
													H ※ マンション賃料は底打ち感から安定し、東日本大震災の影響もなく大きな賃料変動は見られない。またシングル、コンパクトタイプの賃料は新規供給が激減し、需給バランスから下落幅はかなり縮小している。以上からマンション賃料は横ばいである。		
			商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 下落										マンション適地を除く商業地の需要は限定的であり、取引価格は下落傾向にある。また、オフィス賃料市況は依然低迷しているなど、地価動向は緩やかな下落傾向が続いている。なお、当地区において東日本大震災による直接的な影響は認められない。
						▽	□	□	□	▽	□	□	□	A ※ マンション適地に対する需要は底堅いが、それ以外の商業地に対する需要は依然として弱く、取引価格は概ね下落傾向にある。また、中小規模の収益物件に対する需要が散見されるが、成約価格は当初の売出し価格を下回ってまとまることが多い。なお、マンション素地については、不足感は認められるものの、仕入れ値としては一定の上限值が見受けられ、採算性・業界動向等によって上振れ・下振れいずれの可能性も認められる。	
															B ※ 投資市場において、利回り水準に影響を与える程の要因は認められず、また、買い手と売り手が求める利回りの乖離は依然認められるものの、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
												E ※ 当地区は選好性の高い名駅地区に比べ、オフィスとしての立地性にやや劣るため需要に乏しく、また、近接エリアにおいて新築予定ビルがあるほか、退去が見込まれる大型ビルが存するなど、オフィス賃料は下落傾向にある。マンション分譲価格については、当地区及び周辺で販売されている新築マンションは概ね好調な売れ行きであり、規模・立地により異なるが、単価・総額ともに概ね横ばいにて推移している。			
											F ※ 当地区内店舗は、中心繁華街からやや距離があり、顧客の中心がオフィスワーカーであるため、休日の集客力が弱いことに変化はない。久屋大通沿い店舗ではスポット的に高値での成約も認められ、店舗賃料については、概ね横ばい傾向にて推移している。賃貸マンションについては、新規供給が近年抑えられていることもあって稼働率は概ね堅調であるため、マンション賃料はほぼ横ばいである。				

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市中	東区	住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>大曾根駅周辺ではマンション開発素地の取引はコンスタントにみられる。取引水準は概ね妥当な水準と思われる。(中小不動産業者等)</li> <li>販売中のマンションの販売単価に大きな変化はないため、素地の水準も当面は概ね横ばいの見込み。ただし、一部のマンションでは販売状況が芳しくない物件もあるようで、今後注視が必要。久屋大通駅周辺の商業地は賃料がまだ弱含みであり、今のところ反転の兆しは見えていない。(中小不動産業者等)</li> <li>マンション素地の仕入れは競合が厳しくなっており、高値での取引も見られるが、仮に高値で仕入れてもエンドユーザーへの販売単価に転嫁できるようなエリアは限られているため、今後も地価の水準が飛躍的に上がることはないだろう。(マンションデベロッパー)</li> <li>久屋大通駅周辺ではマンションの供給が増えているが、それなりの潜在需要はあるエリアである。オフィス市況がよくないため、マンションが建たないような規模の物件は、取引が敬遠されるだろう。逆に、マンション開発が可能な立地であれば、それなりの価格がつく可能性は高い。(大手不動産業者)</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	
愛知県	名古屋市中千種区	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇  (前期)  0% 横ばい	△	▽	▽	△	—	—	□	□	千種区の東山線沿線の戸建住宅地の価格は横ばいないし緩やかな上昇基調にある。既成住宅地や郊外住宅地などの戸建住宅地価格は横ばいであって、上昇の兆しは見られない。区内の戸建住宅地の価格は地域格差、個別格差が増大している。なお、マンション素地については大幅に価格が上昇しており、総じて当地区の地価動向は上昇に転じた。 A ※ 戸建住宅用地の取引価格水準は僅かながら上昇に転じた。覚王山駅周辺の優良な住宅地域での成約件数は減少しているが、取引価格は前期よりもやや高めの水準が多く、取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 収益不動産の取引件数は増加している。取引利回りは商業利用と住宅利用では明暗が分かれ、商業利用では上昇傾向、住宅利用ではやや下落傾向にある。前期までは総額2～3億円程度が投資の上限であったが、より高額な投資も見られるようになった。総じて取引利回りは下落傾向にある。 G ※ 千種区、名東区の東山線沿線にて、新築マンション分譲価格は前期比ほぼ横ばいである。現在分譲中のマンションは約1～2年前に用地取得したものであって、昨今の土地価格はまだ反映されていない。需要者の購入意欲は旺盛であり、売却に要する期間も比較的短めである。現在の分譲価格は安定的だが、今後も大型マンションの分譲予定が多く、将来的な価格動向は不透明である。 H ※ 賃貸マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。覚王山駅周辺はシングルおよびニューファミリー層に人気のエリアであるが、供給が限られているため、賃料は高止まりしている。
						▽	□	▽	□	□	□	—	▽	東日本大震災により、液状化や津波が懸念される地域では心理的なマイナス要因が見られたが、当地区はその影響はなかった。景気は緩やかに持ち直しているものの、円高や海外経済の減速により下振れするリスクが存在している。そのため、商業地に対する投資意欲が冷え込み需要が減少したため、地価動向は下落傾向に転じた。 A ※ 分譲マンションの素地は需要が堅調で、業者間の競争により高値で取引される物件もある。当地区の幹線背後の住宅地域は、分譲マンション素地の需要が認められるものの、幹線沿いの商業地域については、住環境が劣るため純然たる商業系もしくは賃貸マンションの需要が見られる程度である。千種区全体の取引件数が減少しており、当地区の取引価格は下落傾向となっている。 B ※ 賃貸用不動産の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるが、取引価格は下落傾向にあり、賃料も住居系が若干下落しているため、取引利回りは前期と比べ概ね横ばいとなった。 E ※ 都心部のオフィスは飽和状態にあるため空室率が高く賃料の下落が顕著となっているが、当地区は物件数が少ないため都心部の様な値崩れはなく、オフィス賃料は概ね横ばいとなっている。店舗は、昨今の経済情勢により新規出店はほとんどなく空室が常態化している物件もあるが、賃料水準は底値感があるため、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 H ※ 住宅系の賃貸物件は、季節的に動きが少ない時期のため需要がやや減少し、一方で、中古賃貸物件の供給過剰は依然として続いている。地下鉄駅に近く好立地のため底堅さが見られるが、弱含みな傾向にあるためマンション賃料は前期と比べ若干の下落傾向となっている。
						▽	□	▽	□	□	□	—	▽	

※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(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向（記号は凡例解説（P.153）を参照）								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中	千種区	商業	今池	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	商業地全般の取引件数は減少傾向にあり、収益物件の売買も見られない。賃貸も売買も低調であるため、本地区の地価動向は前期に比較してやや下落している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期においては千種区商業地の取引事例件数が減少した。本地区の広小路通り沿いで更地の取引事例が1件確認できたが、若干低目である。取引価格は全般にやや下落している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 当期においては取引価格が下落し、賃料水準も下落したことから、取引利回りは横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 本地区は築年数の古いオフィスビルが多く、空室が目立ち、賃料の下落が認められ、オフィス賃料はやや下落基調にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	F 今池駅至近は相応の店舗ニーズがあるが、商業施設の閉店に伴い顧客の通行量が減少し、近隣では店舗の空室が散見される。店舗賃料についてもやや下落傾向にある。
			住宅・商業	覚王山、今池、池下		ヒ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>地下鉄東山線沿線は、マンション需要が旺盛なエリアであるが、開発ラッシュの影響でやや供給過剰気味の感はある。今池周辺は目立った開発がなく、隣の池下と比べて盛り上がり欠ける状況が続いている。（中小不動産業者等）</li> <li>最近目立った取引はなく、マンション市況に特段の変化はない。近年のマンション開発では、覚王山は別格としても、池下周辺も優良住宅地として認知されるようになってきており、今後地価水準が上がっていく可能性はあるかもしれない。（マンションデベロッパー）</li> <li>震災復興で職人の数が不足している関係で建築費はやや上がってきている。素地の仕入れは当社に限っては順調だが、他社では少ない出ものに需要が集中し、苦戦しているデベロッパーも多いと聞く。都心と郊外物件との価格差が縮小しており、都心物件に需要が集まっている傾向がある。（大手不動産業者）</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	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇  (前期)  0% 横ばい									世界経済の不透明感による地元企業の業績の懸念や消費者マインドの冷え込みもあって、今後の全体的な市場の回復は望みがたいが、マンション素地市場においては取得競争も部分的に散見され、二極化の深化がさらに進んでいる状況にある。条件の良い駅接近性に優れる物件など、当地区の地価動向は若干の上昇に転じている。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 昭和区内の住宅地については、地盤の良い名古屋市東部へ市場の目が向いている状況もあるためか、条件の良い物件については部分的に上昇傾向が見られる。特にマンション好適地についてはデベロッパーの素地取得競争が顕在化し、今期の取引価格は若干上昇した。
														B ※ 収益物件の中でも3億円以下の物件については地元投資家の需要があり、都心での成約は散見されている。当地区ではREITの対象となるような大型物件はほとんどなく、多くが地元投資家向けの小規模物件であるため、市内中心部のような市場とは異なり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G ※ 立地の良い物件は水準が下がっておらずマンション分譲価格は依然横ばい。総額を抑えるために面積を70～80㎡とするなどの工夫が見られるが、分譲単価はそれほど下がっていない。利便性のよい物件の売れ行きは比較的堅調である。
														H ※ 比較的賃貸ニーズが高いエリアであるため、マンション賃料はほぼ横ばいである。但し、東日本大震災以降、新耐震以前の物件や総額が嵩む高額物件については市場から敬遠される傾向がある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築費はやや上がってきているが、ゼネコン間の競争も一段と激しくなっており、競争の原理で相殺されているところもある。建築費が上がるとその分土地の取得に回せる資金が減るため地価へはマイナスの影響が出ることもあるが、今のところそのような状況には至っていない。（中小不動産業者等）</li> <li>・ マンション購入者は近年、名古屋駅周辺の商業集積により、栄エリアより名駅エリアへのアクセスを重視する人が増えている。御器所駅は2路線あり、桜通線で名古屋駅まで一本で行けることは強みになっている。（マンションデベロッパー）</li> <li>・ 目立った取引はない。近年新築マンションの供給がないため、できれば即日完売が期待できる状況にはある。特段のプラス要因もなければマイナス要因もないが、入札物件になると今の需給バランスから見て、かなりの値がつく可能性はある。（大手不動産業者）</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			
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	昨年末から、熱田区側の準高度商業地域及び金山駅北口の中区側の周辺商業地域において公示価格水準を大きく上回る高値取引が散見されるようになり、地元企業及び地元の投資家等の実需要に基づく売買が活性化しており、地価動向はやや上昇している。 ※ A 今期の地区内における取引は把握できなかったが、熱田区側の大津通沿線の商業地域及び金山駅北口周辺の中区エリアにおいて数件の公示価格水準を大きく上回った取引が確認された。当地区の築年が比較的新しい希少性の高い優良ビルへの投資需要は引き続き底堅い状況が続いており、取引価格は上昇傾向である。 ※ B 円高の長期化、欧米景気の低迷等から先行き懸念が認められるが、金山駅周辺の商業地域に対する比較的安定した実需に基づく需要動向から、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、今期もほぼ横ばいにて推移している。当地区内の取引価格が前期と同様、上昇傾向が続いている状況下において取引利回りはやや下落傾向にある。 ※ E 繁華性に優る南口駅前通り沿線の1階店舗には根強い需要があり、テナントは長期の営業を継続し、入れ替えや空室はほとんど見られない。周辺地域が借手主導型の賃貸市場において、好立地の優良テナントビルでは賃料の下落は認められず、オフィス賃料は横ばい傾向である。但し、建物スペック等に劣る古いテナントビルではテナント退出後の入居に困難が伴う場合が多く見られ、オフィス賃料の下落を余儀なくされている。 ※ F 低層階を比較的客単価の低い飲食店関連の店舗が使用し、中上層階を事務所等により使用されているのが当地区のテナントビルの特性である。JR、地下鉄、名鉄が乗り入れる金山駅の特性から飲食店への人気は高く低層階の空室はほとんど見当たらない状況にあり、店舗賃料は横ばいにて推移している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス市場としてのマーケットボリュームは小さいものの、JR・地下鉄・私鉄が利用可能であり、名古屋都心部のほか三河方面への交通の便も優れることから、拠点性を指向する企業の需要は高い。（中小不動産業者等）</li> <li>・ 立地のポテンシャルから、レジデンスを中心に投資用物件の取得検討の動きが活発化してきている。マンション開発素地としても人気が高く、売り物が出れば取引価格は高騰することも考えられる。（大手不動産業者）</li> <li>・ 名古屋・三河・中部国際空港を結ぶ非常に利便性の高いエリアであるため、多様な需要層に人気が高く好調である。ただし、他のエリアと比較してマーケットが読みにくく、また、北口の複合商業施設が定期借地であり事業終了後の予測が困難といった側面もあり、これらはリスク要因として捉えられる。（大手不動産業者）</li> <li>・ 他エリアの賃貸オフィス市場と比較して好調ではあるものの、名駅・伏見エリア等の中心部においても賃料水準に割安感が出ているため、今後大規模な開発へと結びつく可能性は低いと思われる。（大手不動産業者）</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。