





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		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)										京都駅前という相対的希少性を持つ当地区は、全国展開の広域的な需要が見込まれ、当地区及びその周辺エリアの開発動向と相俟って集客力は増加傾向にあり、地価動向はやや上昇している。東日本大震災による地価動向への影響は明確に表れていないが、観光都市の玄関口としての性格等から依然として注視が必要である。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	A 取引件数が少ないなか優良物件であれば高額な取引も出始めており、さらに周辺の開発動向に対する※期待感もあることから、取引価格は前期より若干上昇傾向にある。	
														B 取引価格がやや上昇しつつあるなかで、賃料はオフィスと店舗で異なる動きがあるものの全体的な実※質賃料としてはほぼ横ばいで、取引利回りは前期と比較してやや下落傾向である。	
														E オフィス需要は他の地域と比較して概ね安定的で、空室率が低下傾向にあるなかで賃貸市場は概ね落※ち着いた動きとなっており、オフィス賃料はほぼ横ばいである。	
														F 駅前の物販・飲食店舗としての需要が中心で、大型店舗間による顧客回遊性の高まりとともに路面店※舗の引き合いが強く、前期同様店舗賃料は若干の上昇傾向である。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 京都駅北側の店舗事務所ビルを地元企業が落札し、30億円弱程度（推定利回り5%）で契約したと聞いている。20億円を超える最低落札価格でも高めの水準と考えていたので、落札価格をみると地価は上昇基調にあると考えている。（信託銀行） 事務所は募集賃料14千円/坪から15千円/坪で成約賃料は13千円/坪程度、京都駅北側の主要ビルは空室が埋まりつつある状況で、空室率は低下傾向にあり、地価水準も下げ止まっている。（売買仲介業者） 京都駅南側の八条通から一本中に入ったエリアでは、売主希望価格300万円/坪程度で土地の売買交渉をしていたが、買主の希望価格より高く成約には至らなかった。京都駅北側と比較して南側は軟調な動きを示しており、立地条件等によって価格動向は二極化の動きを示している。（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		
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0%横ばい (前期)  0%横ばい									駅徒歩圏でのマンション用地の需要は旺盛ながら供給がない。マンション分譲価格は経済の先行きとの関連では、ほぼ天井にきている。二条駅近辺での新規量販店のオープン等もあり、地価動向は前期から横ばいで推移している。なお東日本大震災の影響は見られない。	
						□	□	▽	□	—	—	△	□	A C ※ 取引価格は、前期との比較では変動要因はなく、横ばい基調である。取引件数は減少傾向にある。	
															B ※ 取引価格が横ばいで、賃料水準も前期及びそれ以前から引き続き安定しているため、取引利回りも横ばいで安定している。
															G ※ マンション分譲価格は、JR二条駅から徒歩8分の分譲マンションの売出し価格でみると、従来の価格水準を上回っている。従って、マンション分譲価格は上昇傾向にある。
															H ※ マンション賃料水準については、駅徒歩圏での賃貸需要は旺盛である。よってマンション賃料は高値安定的で、前期から引き続き横ばい基調にある。ただし敷金、礼金等の一時金については一部で圧縮の動きがある。
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"> ・供給が少ないが、需要は堅調なエリアであるため、物件取得に当たっては高値での取引もみられる。二条駅東側で20坪古家付の戸建住宅の取引がみられ、坪90万円から100万円程度の相場感であったが、結果的には坪110万円程度で取引された。二条駅東側に比べ、西側の価格水準は1割程度落ちる。二条駅周辺であれば、戸建物件を3,000万円から4,000万円で売却可能である。(売買仲介業者) ・物件の供給は限定的であるが、潜在的な土地需要が認められる。二条駅東側地区の人気は高く、相場としてはある程度の街路条件前提で坪120万円前後ではないか。二条駅西側地区については東側地区に比べるとやや人気は劣り、相場としては坪100万円弱位ではないか。少数ではあるが、二条駅周辺の最近の更地取引をみると、坪100万円弱であった。また、新築戸建物件の取引については、総額で2,000万円後半から3,000万円後半程度であった。(住宅販売業者) 															





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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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				
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい							—	—	個人消費は概ね横ばいで推移し、東日本大震災後の外国人観光客の減少も国内観光客の増加によりカバーされている。地域経済における先行き不透明感があり、物件の良し悪し等による選別化は強まっているものの、全般的には地価動向は横ばい傾向を示している。			
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 国内観光客数は高水準に回復しており、原発事故による外国人観光客数の減少も回復傾向にある。市内主要ホテルの稼働率も東日本大震災以前の水準に戻っている。取引価格についても下落傾向から横ばい傾向へと転じている。			
						□	□	□	□	□	□	—	—	B ※ 賃料収入は横ばい傾向にある。取引価格も概ね横ばいで推移しており、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。			
						□	□	□	□	□	□	—	—	E ※ オフィスの賃貸需要に大きな変化は見られない。周辺での新規ビル開業に伴いオフィスの供給量が増加したため、背後の一部の老朽ビルでは賃料の引き下げも行われているが、当地区においてオフィス賃料は概ね横ばいの傾向が継続している。			
				烏丸	(前期)  0～3%下落												F ※ 店舗賃料については、一般経済の先行き不透明感等の影響は強く、テナント側の賃料負担を抑える傾向は続いているが、条件が合致すれば高家賃の可能性もある。1階路面店は稀少性を有し引き続き堅調、2階以上は今のところ横ばい傾向であるが、店舗賃料は総じて横ばいで推移しており、今後の動向には注視すべきである。
																	米国の二番底懸念は後退しつつあり、また東日本大震災による影響も特に見られないが、依然ユーロ圏を中心とした海外の景気動向に対する不透明要素は強く、当地区への投資意欲も弱いため、地価動向は横ばいで推移した。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ マンション用地に対する需要が堅調な反面、依然業務用地に対する需要は弱く取引件数も少ない。また取引規模・総額ともに小型なものを中心としているが、取引動向に改善傾向は見られず、取引価格は横ばいで推移した。			
						□	□	▽	□	□	□	—	—	B ※ 賃料動向に前期からの変動要因は見られないなかで取引価格も横ばいで推移しており、今後の投資リスクに不透明感はあるものの取引利回りは横ばいで推移した。			
烏丸	(前期)  0%横ばい												E ※ 依然オフィス賃料は低迷しているものの、空室率の悪化傾向もない。今後の新規供給も予定されていない事から将来の悪化懸念も少なく、オフィス賃料は横ばいで推移した。				
														F ※ 観光については国内を中心とした観光客が夏場以降堅調に推移する傾向にあるため、外国人観光客減少による影響を緩和させており、ホテル稼働率も夏場以降横ばい程度で推移している。消費動向は百貨店売上高は依然厳しいものの、全国平均よりは京都地区の減少額は少ないなかで横ばい程度で推移し、総じて店舗賃料は前期から横ばいで推移した。			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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					
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇							—	—	既に取得・確保されたマンション用地が多くなってきており、事務所ビル用地としての需要も減退したままであるが、マンション用地としての需要がなお衰えず、稀少性も顕在化し始めたことから、地価動向は若干上昇しながら推移した。 A ※ 事務所ビル用地としての需要は弱含みであるものの、マンションデベロッパーの取得意欲は依然衰えず地価をリードしており、これが前期に比し取引価格上昇の要因となっているが、既に確保された用地も多くなってきており、取引価格の上昇は微増にとどまる。 B ※ 東日本大震災により低調であったオフィス移転・賃貸ニーズは回復傾向にあり、新規供給も一段落して需給関係も落ち着き始めており、取引利回りはほぼ横ばいにて推移している。 E ※ 新規供給や比較的規模の大きい物件は少なくなってきており、空室率は改善されているが、中古ビル等の賃料水準は回復していないため、総じてオフィス賃料は横ばいである。 F ※ 店舗は、競合他地区で供給、新規開店が見られ、また建築中のマンション1階店舗部分の供給も予定されている。東日本大震災による消費マインドの低下も相俟って当地区では大型店の進出はないが、小スペースの需要がみられ需要の程度は不変で店舗賃料は横ばい傾向である。				
																景気動向に対する海外からのマイナスの影響は強く、依然、業務用途については悲観的観測が多いが、周辺背後地のマンション市況は底堅く推移しており、東日本大震災による影響は特に見られないものの、当地区の地価動向は前期から横ばいで推移した。 A ※ オフィス需要は依然低調であるが、ホテル稼働率は夏場以降横ばい程度で推移している。御池通を中心にマンション素地に関しては強気な取引動向にあるが取引量自身は少なく、取引規模も小さく、取引価格としては横ばいで推移した。 B ※ オフィス賃料は軟調であるが、居住用賃料等は横ばい傾向にあり、取引価格が前期から横ばい程度であることから、取引利回りとしては前期から横ばいで推移した。 E ※ マンション賃料は当地区内は比較的安定した傾向にあるが、オフィスについては優位性を有した周辺部が空室率改善に動かなかで、競争力に劣る当地区内は弱含み傾向にあり、オフィス賃料はやや下落で推移した。 F ※ ホテル稼働率は国内観光客が好調で外国人観光客減の影響を緩和させ、前期からは横ばい程度で推移する傾向にある。消費動向も一部の高額品や嗜好品などが堅調であるが、全体としては低調で、総じて店舗賃料としては強さが見られないなかで、横ばいで推移した。		
							丸太町	 0% 横ばい (前期)  0～3% 上昇										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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
京都府	京都市	中央区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> 河原町地区では、四条河原町交差点西側の四条通で従来であれば商業店舗地として引き合いが非常に強かったが、東日本大震災の影響もあり小売業者の出店意欲は減退している様子だ。賃料相場としては四条通の1階で4万円/坪から5万円/坪、河原町通の1階で2万円/坪程度で、2階以上は1階の半値程度になる。(賃貸仲介業者) 烏丸地区では、烏丸通沿いの地区計画によりマンション建設ができないため、好調なマンション業者による取得競争は見られず、地区計画のない高辻通以南であればマンション用地として地価が上昇する傾向にある。エンドユーザーによる事務所需要が少ないためオフィス賃料は下落基調で、四条烏丸北西角の新築オフィスビルは2万円/坪では入居が決まらない状況にあり、今後下落すると思う。(売買仲介業者) 御池地区では、烏丸御池交差点付近のオフィスビルについて、京都市郊外部に事務所を構えていた企業を中心に新規入居がみられ、空室が徐々に埋まってきている。四条烏丸と比較すると営業車を使用する企業や利便性の割に低い賃料設定であることを評価して入居する企業が多い。賃料は12千円/坪前後が水準として定着しており、空室率が低下していることから、これ以上は賃料は下がらないと思う。(賃貸仲介業者) 丸太町地区のなかでも人気がある御所南学区は烏丸通西側の一部を含むが、烏丸通東側地区が人気があり、価格も高い。収益物件の購入を検討している需要者も多く、築浅物件の人気が高い。特に安定稼働が期待できる住居系の需要が強く、ファミリータイプの賃貸マンションは安定しているため人気があるが、店舗・事務所ビルは敬遠される傾向が強い。(金融機関)

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	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期)  0%横ばい					—				背後の住宅地において下落から横ばいに転じた感があり、マンション適地については引き続き需要は強い。地域経済には先行きの不透明感があるものの今のところは東日本大震災の直接的影響もみられず、当地区の地価動向は横ばいで推移している。
														A ※ 店舗付共同住宅の売り物件はないが、市内中心部のマンションの旺盛な需要の影響により、当地区に対する進出意欲も強い。取引価格は横ばいで推移しているが、立地条件等によっては割高な価格も期待される。周辺背後の戸建住宅地の需要も回復し、安定的に推移している。
														B ※ マンション賃料、店舗賃料とも概ね横ばいが継続している。老朽化したビルでは一部にテナントの入替え時に賃料の引き下げ等が行われる場合もなくはないが、全般的に賃料の大きな下落は認められない。取引価格も横ばいで推移しており、取引利回りも横ばい傾向である。
														G ※ マンション分譲価格は今のところ横ばいで推移している。京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地では、競争が激化しており業者の仕入れ値も割高で、分譲価格も上昇する可能性がある。今後このような市内中心部の販売価格の動向により影響を受ける可能性がある。 H ※ 利便性、居住環境が良好なため若年世帯を中心に人気が高く、底堅い需要に下支えされ、マンション賃料は横ばいで推移している。また新規の供給もなく大きな変化は見られない。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 40坪から60坪で坪100万円以上の価格にはなる地区であり、画地規模が大きい物件は総額が嵩むため、一部の高所得者層以外の需要をあまり期待できない。最近の傾向としては土地を再分割し、総額を抑えて売却している。最近取引された更地の取引事例でみると、北山駅北側の住宅地においては坪100万円強のものが中心で、北山駅南側の住宅地については140万円から150万円程度のもが多いが、街路条件や接面方位等の物件の個性により価格は大きく変わる。（信託銀行） 京都市内のマンションやグレードの比較的高い戸建住宅の市況は好調である。大手デベロッパーでも小規模のマンション開発も手がけるようになってきている。下鴨地区ならば、マンション分譲を行えば、坪200万円程度に分譲価格は可能。（売買仲介業者） 幹線道路沿いの店舗で空室が目立つ。基本的には戸建住宅エリアであるため、背後人口はそれ程増えず、そのため店舗出店意欲は低く、駐車場確保の困難性、事業収益的にも苦戦が予想されることもあり、店舗賃料は弱含みである。駅近で坪1.5万円程度と思われる。（賃貸仲介業者） 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい									人気の高い地区であるため地価動向は安定的な横ばいで推移している。もともと供給が不足気味な地域ながら、最近は希少な売り物件でも動きが鈍く、長く市場にとどまる傾向にあり、力強さに欠ける。なお、東日本大震災の影響は特に認められない。
								▽	□	—	—	△	□	A 取引価格は取引事例や売出価格からみると、前期と同水準で推移しており、変化は見られず、横ばい傾向にある。ただし取引件数は、減少傾向にあることと、物件の小型化と総額の低額化が同時進行している。
						□	□							B 取引利回りは、取引価格が横ばいで賃料も安定的に推移しているため、前期に続き横ばい基調にある。
														G ※ マンション分譲価格は、分譲マンションが数年単位の中で散発的なため、連続的な傾向はつかみにくいが、最新の桂駅西口で平成24年1月竣工のマンションの分譲価格はこれまでの分譲価格を上回っているため、マンション分譲価格は上昇傾向にある。
														H ※ 賃貸マンションについては、駅徒歩圏の賃貸物件は底堅い需要がある。また空室率も他の地区と比べると低い。よって総じてマンション賃料は横ばい傾向にある。ただし空室率は古い物件から徐々に上昇傾向にある。
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"> 桂駅東口で3区画から4区画の新築建売住宅が売り出され、総額で4,000万円前後、4ヶ月程度で売却できた模様であるが、完売までの期間は以前に比べると長期化している。中古住宅については全体的に売れ行きが悪い。昨年は4,000万円前後で売却できていたような物件が、価格水準を落としているにもかかわらず売れ行きは良くない。（売買仲介業者） マンションについては物件自体が非常に少ないため、中古マンションが市場に出れば直ぐに買い手が見つかる状況にある。駅至近の築10年程度、80㎡の中古マンションが3,500万円程度で売却されており、駅近物件については3,000万円程度の水準でも売却可能。駅からやや遠い物件についても、供給数が少ないため2,000万円台でも早期売却可能である。（売買仲介業者） 桂駅周辺の住宅地域の最近の取引事例については、西口で駅から近い物件については坪110万円から130万円程度、駅からやや離れると坪90万円から100万円程度で、東口では坪90万円から110万円程度で取引されている。需要の底堅い駅西口に近い品等の良好な住宅地であっても、売出値が坪150万円を超えるような物件は引き合いも少なく、長期間市場に滞留しているように、地域の相場感を超えるような物件は売りづらい状況である。（売買仲介業者） 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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				
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0%横ばい (前期)  0%横ばい		△	□	□	□	▽	□	▽	東日本大震災による影響は見られないなかで、低層住宅の価格動向は画地条件によって差があるものの比較的安定している。一方賃料動向は軟調に推移する傾向にあり、今後の景気動向に不透明さが増すなか、当地区の地価動向としては前期から横ばいで推移した。			
						※	※	※	※	A 低層住宅に対する需要は比較的安定しているが、マンション分譲価格については中心部のような強気な価格設定は難しく、横ばい程度であり、総じて取引価格としては前期から横ばいで推移した。							
						B マンション賃料は依然軟調である一方、取引価格に強さはなく、横ばい程度で推移している事、また国内の投資環境リスクの高まりからも、取引利回りはやや上昇傾向にある。											
						G 当地区内に新規供給は見られないが、マンション市況は好調を維持しつつも、今後については選別化が進む傾向も見られ不透明要素もあるため、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。											
						F 供給過剰感のある賃貸マンションは空室率が高いなかで軟調に推移しており、マンション賃料は前期からやや下落傾向が継続している。店舗の出店状況も立地条件が優位にあるものを除けば依然弱く、回復は難しいことから、店舗賃料は前期から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"> 景気の先行不透明感が増大し、全体的には不動産市況は冷え込んでいる状況であるが、伏見エリアの中でも一等地といわれる住宅地は高所得者層が需要の中心となるため比較的堅調に推移しているという二極化の様相を呈している。JR桃山駅周辺の高価格帯の住宅地域において新規分譲が行われ、坪100万、40坪程度の物件であったが、供給が少なく、需要は底堅いエリアのため、早期に成約に至っている。（売買仲介業者） 伏見エリアでは新築物件で2,700万円から2,800万円が需要の中心となる価格帯である。最近の傾向として間口の狭い物件（2間程度）、道路幅員の狭い物件、画地規模が小さく間口2間程度の3階建物等の需要の落ち込みが顕著となっている。3,000万円から4,000万円の戸建物件に手が出しづらい需要層は中古マンション市場に流れているため、中古マンションの需要は堅調で、築浅物件の価格については新築当時と比較して大差ない値付けでも早期売却可能である。（売買仲介業者） 数年前に一時期マンション供給が盛んに行われたが、現時点ではそれらの物件はほぼ売却済となったため、素地さえあれば取得を考えるデベロッパーは多い。地元業者に限らず、全国規模の不動産開発業者でも検討に値するエリアである。マンション分譲が行われれば、ファミリータイプで3,000万円から3,500万円での販売想定ではないか。（大手不動産業者） 塾やサテライトオフィスとしての需要が目立つ。サテライトオフィスの場合は、ある程度の台数の駐車場を確保できる立地が人気のため、駅前よりも油小路あたりに需要がみられる。数は多くはないが、駅前出店のオフィスの場合は、宇治大久保との比較や、利便性重視であれば竹田（坪7～8千円）に立地する機会が多い。（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	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	2013年春竣工予定のうめきた先行開発区域に対する動向を注視しつつ、周辺地区においてはその期待感も交錯しており、強気な取引が見られる。また、ここにきて大型築浅ビルの空室消化が進む一方で賃料の底値感が醸成されつつあり、結果として、これまで軟弱であった地価動向もこのところ底値圏で推移しており、ほぼ横ばいにある。また、東日本大震災による取引への影響は確認されておらず、直接的な影響は無い。 A ※ 昨年11月に周辺地区において1件の大型取引が確認されている。これは売却予定価格や地価公示価格を上回る価格であることから、当該取引のみならず強気な取引が多く見られるなど市況の変化が感じられる。また大型築浅ビルの空室改善やオフィス賃料等が横ばい傾向にあることも投資家等には好材料となっている。しかしながら2013年春竣工予定の周辺地区における大型商業施設の影響への懸念は払拭されておらず、なお慎重姿勢は崩れていないのが現状であることから、上昇局面をうかがうまでには至らず、取引価格はこのところ横ばい基調にある。 B ※ 市場においては依然として利回り重視の姿勢に変わりなく、厳しい査定が行われている一方で、良質かつ希少性のある不動産については強気の取引が一段と目立つようになってきている。大型築浅ビルの明らかな空室改善やオフィス賃料の下げ止まり、店舗賃料も横ばい傾向にあって、取引価格は下げ止まり基調にあることから、取引利回りも横ばいとなっている。 E ※ 周辺地区にて昨年11月に約5,000㎡規模のテナントビルが完成した程度で、新規供給がほとんど見られなかった。またグレードの高いビルの仕様を求めた動きや、まとまった面積が確保できる大型ビルへの需要が増加していることなどから空室消化が進み、明らかに空室率の改善が見られる。こうしたことから、オフィス賃料にも一服感が始始め、従来の下げ基調の局面は脱しており、底入れの兆しも見られることから、今期のオフィス賃料は横ばい傾向にある。 F ※ 東日本大震災による自粛ムードの反動もあり、また周辺地区における商業施設の集客力も相俟って、個人消費の回復が顕著である。こうしたことから好立地な店舗賃料、特に1階部分は堅調に推移し、また飲食店を中心として出店意欲が潜在的に有り、このような店舗賃料にあっては現状維持が定着してきていることから、総じて横ばいである。
					(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	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	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災の影響については、一部外資系金融機関等のバックアップ機能を目的とした需要がみられたが、賃貸市場に大きなインパクトを与えるまでには至っていない。関西電力管内は冬期も「10%以上」の節電目標が掲げられており、地価動向への影響が注目される。オフィス・店舗ともに成約賃料水準が下がっていることから地価動向は緩やかな下落基調にある。 A ※ 当地区のオフィスビルは、梅田中心部の新築ビルのリーシングの影響等でテナントの移転の動きがみられ、退去後のリーシングは従前の賃料を下回らざるを得ない状況にあることから、賃料水準は下落しており、引き続き取引価格は下落している。 B ※ 前期は底値買いを狙うREITや私募ファンドが取得を検討する動きがみられたが、欧州債務危機やこれに伴うREITの投資口価格の下落傾向等もあり、今期は総じて様子見の状況にあったといえ、当地区の取引利回りは横ばいとなっている。 E ※ 当地区においては一部の大型オフィスビルのテナントの退去等により生じていた空室は解消されたが、成約賃料水準は低下している。梅田地区の既存オフィスビルの空室率は解消されているものの、大阪駅北側の大型開発事業によるオフィス床供給を控えている中、賃料の下落基調に歯止めがかかっておらず、オフィス賃料は引き続き下落している。 F ※ 店舗については、当地区を含む大阪市北部の商業エリアはオーバーストアの状態にあり、当地区内の商業店舗は、大阪駅の至近の商業施設や同駅北側の大型開発事業の商業店舗との相対的關係によって競争力は低下しており、店舗賃料は下落している。

※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			
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 下落									<p>前々期における各種開発の開業集客効果により梅田地区の成熟度はアップした。しかし、今後の大型開発の竣工を控え、さらなる供給過剰感や先行きへの不透明感は払拭されていない。また、オフィス賃料水準は大型ビルを中心に底打ち感がみられるものの、立地水準や市場性に劣るビルは依然下落傾向で底打ち感は認められず、当地区の地価動向は僅かであるが緩やかな下落傾向にある。なお、東日本大震災の地価への影響はほぼない。</p> <p>A ※ 当地区の周辺において、一昨年から前々期に至り複数の大型開発がオープンしたこと、及び潜在ニーズが引合い増加などの動きにつながり始めるなど徐々に底打ち感が見られる。しかし、梅田地区全体の成熟度が上がりつつある中で、当地区は相対的な位置づけがやや劣る感があり、前期に引き続き当期は取引がほぼ見られないなど本格的な回復傾向とは言い難い。その結果、取引価格はごく緩やかな下落傾向にある。</p> <p>B ※ 1階路面店舗は依然強い引合いがあり収益性での落ち込みはみられない。ただし、周辺地に関しては商業施設の集積性が強まりつつあるため店舗出店に関しては相対的に競合化が高まりつつあることや、オフィス賃料は依然下落傾向を示しているなど、収益性は物件により異なる。ただし、収益不動産はオフィス系以外を中心に底打ち感があるなどの傾向が見られるため、取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ この1年半ほどに梅田地区に竣工した3棟の大型ビルは入居率が高くなっており、大型オフィスビルの賃料水準は底打ちから反転するものもみられる。ただし、梅田地区及び当地区などの周辺地区における中小規模のビルにおいては依然として空室を抱えた状況がみられ、当地区の既存ビルオフィス賃料については、全体的には未だ本格的な回復傾向にあるとは言い難く、依然やや下落傾向である。</p> <p>F ※ 店舗賃料は、1階路面店舗を中心に引き合いが堅調で賃料水準は安定している。一方、上層階や背後地に所在する店舗などの賃料水準はほぼ横ばいで一部はやや下落傾向を示しているが、店舗賃料は総じて横ばいである。なお、前々期におけるJR大阪駅周辺の商業施設のオープンにより梅田地区の成熟度は上昇したものの、当地区では前期に引き続き一部客層の流出などのやや不安定感があり、競合性の高い店舗については賃料改定交渉に影響がみられる。</p>		
						▽	□	□	□	▽	□	—	—			
				中之島西	 0～3% 下落											<p>当地区は大阪都心部において大規模開発が見込まれる希少性の高い地域であり、地価動向は横ばい傾向にある。東日本大震災の影響により耐震性のみならず災害時に主要機能が維持される新築ビル、マンションへの需要が高まっている。</p> <p>A ※ 中之島地区は東部地区において大型移転に対応できるSクラスビルが建ち並び、西部地区ではマンション開発素地としての潜在的ポテンシャルが高いことから、取引価格は横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ オフィス縮小の動きが落ち着き、築年数の浅い好条件のビルを中心に空室の解消が進んでいる。賃料は底打ち感からほぼ横ばい傾向にあり、徐々に空室率が改善していることから、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。</p> <p>E ※ 中之島地区では部門統合や自社ビルからの移転に伴う大型需要を吸収しうる優良ビルが多く立地しており、竣工前に大部分のテナントの成約が見られるなどオフィス需要は堅調に推移していることから、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区内の大型ホテルは10年後を目途に建替えが予定されているが、集客力の向上が顕在化するまでにはなお時間を要し、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。</p>
						□	□	□	□	□	□	—	—			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田、西梅田、茶屋町、中之島西	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ファイナンス環境は現状でも良好であるようだが、取引状況は旺盛ではなく、各社慎重な姿勢が窺える。梅田地区のランドマークビルの稼働率も概ね安定しており、今後成約賃料水準は上昇に転じるのではないかと。大阪駅北口で建設中の大型複合施設も賃貸需要の引き合いが比較的旺盛であり、梅田地区への一極集中化が継続していると思料する。(大手不動産業者) ・大阪駅北口で建設中の商業施設に周辺のテナントビルから7ブランドが移転予定である。今後は周辺のテナントビル等からも続々とテナントの引き抜き等が行われるのではないかと。テナント争奪戦が繰り広げられることが予想されるなか、西梅田・茶屋町地区のテナントビルは益々厳しい状況になるのではないかと。(賃貸仲介業者) ・茶屋町地区の梅田東小学校跡地は、入札を検討してみたものの、最低入札価格(約66億円)が高く入札を断念。超高層店舗マンションを検討していたが、競合物件も多く、当該立地では厳しい開発計画になると予測していた。(大手不動産業者) ・西梅田地区については、梅田3丁目のSクラスビルにおけるメインテナントが退去したことにより、大きな空室を抱えていたが、大型の2テナントの入居が決まり空室は解消された。その他高稼働を維持している物件も多く、賃貸市場は堅調に推移している。(賃貸仲介業者) ・中之島地区については、大型ビルの稼働率は軒並み90%程度を確保している状況下にある。成約賃料も底値水準にあり、今後は大きく崩れることはないのではないかと。(賃貸仲介業者)

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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	オフィス賃料の下落傾向を受け地価動向も下落基調にあるものの、徐々に賃料の底値感が現れてきつつあることから、地価動向の下落幅は縮小の兆しをみせている。なお、東日本大震災の直接的な影響は見られない。 ※ A 大阪市内では散発的に投資法人によるオフィスの売買も聞かれるが、全般的には市場環境は厳しく、古いビルが取り壊されたあと駐車場となっているところも見られる。当地区も相対的に競争力が劣っていることから需要は弱く、また、オフィス賃料の下落傾向が続いていることから取引価格も下落している。 ※ B 賃料は下げ基調にはあるものの一部に底値感もみられること、また、金融機関は不動産融資に積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないことなどを背景に取引利回りは横ばいになっている。 ※ E 梅田地区でのオフィス大量供給を背景に、大阪市内のオフィスは利便性に優る梅田地区がオフィス需要の中心となってきており、他地区では空室も目立つなど賃料も下落傾向にある。当地区も同様でありリーシングで坪1万円を割り込む物件も見られ、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 ※ F 店舗賃料については大きな変化はみられず、概ね横ばいの状況である。
					(前期)  0～3% (下落)									
				船場	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	□	▽	—	—	取引価格はやや下落傾向にあり、また店舗系の賃料の下落もあり、前期に底値安定傾向に入ったと見られた地価動向は底割れが懸念され、やや下落となった。東日本大震災の直接的な影響は、特にはみられない。 ※ A 取引件数もやや回復し、取引価格も安定又はやや上昇基調に入ったと見られた前期から、当期は一転して需要は急激に弱く、供給は様子見状態となり、取引件数は減少しており、取引価格は下落傾向にある。 ※ B 取引価格はやや下落傾向にあるが、店舗等の賃料収入等の水準が下落し、収益性もやや低下しており、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。また金融市場における不動産向け融資の貸出は、総量的にも少ない状態が続き、不動産投資性向も低調傾向が継続しており、投資に関する期待利回りにも変化はないため、取引利回りに多大な影響を与える状態にはない。 ※ E 空室率は前期初め頃にピークとなり、その後横ばい状態である。オフィス賃料も横ばい傾向で安定している。梅田地区等の新規大型ビルへの移転も止まっている状態である。一時見られた長期フリーレントを条件とした賃貸借契約、継続家賃減額請求も表面化していない。 ※ F 梅田、大阪駅周辺地区の商業施設集積・物販等の売上増傾向が顕著となり、当地区からの顧客離れが表面化してきた。また飲食関係店舗の顧客数減少、収入減少が見られ、店舗賃料は下落傾向である。
					(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		
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 下落									中国人等の外国人観光客が回復し、東日本大震災前の売上水準に回復しているテナントも一部みられるものの、地区全体ではオフィス・店舗ともテナントを取り巻く環境は厳しく、賃料は弱含みで推移していることから地価動向は緩やかに下落している。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A 取引利回りはほぼ横ばいで推移しているが、オフィス、店舗とも当地区のテナントを取り巻く状況は厳しく、賃料の下落が継続していることから、取引価格は下落している。	
														B ※ 今期は心齋橋地区で外資系金融機関による商業施設の取引がみられるなど、投資家の新規投資意欲、金融機関の融資姿勢とも依然として積極的であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	
														E ※ 当地区のオフィス需要の中心である貴金属や貿易関連のテナントの状況は厳しく、募集賃料を下げても空室が埋められていないビルが散見される。当地区のオフィスの空室率は大阪市内平均よりもかなり高く、募集賃料も弱含みで推移していることからオフィス賃料は引き続き下落している。	
															F ※ 梅田、阿倍野での大型商業施設の開業の影響は当地区内の大型商業施設の売上にも影響しており、心齋橋地区や当地区を牽引していたファストファッション店舗を含めたエリア全体の相対的競争力は低下している。今期は11月に地区内のREIT保有物件でテナントからの賃料減額請求があったことが公表され、上層階、路面店とも店舗賃料は下落している。
															市況の回復感はまだ乏しく、心齋橋筋商店街の限られたエリア以外は、地価下落を反転させる材料は見出せない。顧客層の低価格志向が依然として浸透しており、かかる需要をターゲットとした商業展開が今後も続くと考えられる。路面店の賃料は下落圧力が徐々に強まっており、キタ、あべのなどの大型商業ゾーンに比べポテンシャルは弱体化しつつある。地価動向は、前期とほぼ同様の下落傾向にある。さきの、東日本大震災の直接的な影響は見られない。
															A ※ 取引件数は依然少なく、様子見的な傾向が持続。不動産を取り巻く金融環境は物件毎に大きく異なり、気配値のばらつきは大きい。路面店の賃料下落圧力に加え、上層階の需要が安定しないこともあり、取引価格は下落基調にある。潜在的な需要はあるため、融資環境や需給目線が整えば相応の取引が成立する可能性は常にある。
															B ※ 建物のグレードにより差はあるものの、特に上層階オフィスにおける空室率の悪化や継続賃料引き下げ要求等により、物件自体の収益性は低下しているものが多い。先行きは依然不透明であり、規範性ある取引は見られない。取引利回りは、概ね横ばい圏内を維持している。
												E ※ 中層階から上層階のオフィス需要は、需要動機が経費削減を目的とした撤退・規模縮小が中心であり、空室率が10%を超える物件も多い。他の低廉エリアへの移転も多く見られる。募集賃料の下落圧力が強まっており、オフィス賃料は依然下落基調を脱していない。			
													F ※ ブランド店の出店が顕著な視認性の高い御堂筋に面した店舗賃料は、希少性もあって横ばい圏内で推移してきたが、客足の鈍化から下落傾向にある。心齋橋筋商店街もカジュアルブランド等の出店意欲が旺盛で、相応の水準を維持しているが、低廉な商品が大勢を占めるため、賃料負担能力に限界があり、値崩れが懸念される。大型店舗の賃料減額請求も散見されている。		



※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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	□	—	—	<p>オフィス賃料以外は概ね底打ちしており、7月過ぎから東日本大震災の影響から脱却した法人の本格的な動きが始まるという期待もあったが、相対的な競争力の低下と、景気動向の不透明感などから、積極的な動きはまだ見られない。一方で良好な物件取得に意欲的な投資家が徐々に増えてきているため、賃料先安観があるものの取引価格に関しては高額取引も散見されている。当地区の地価動向は依然として下落基調にあるものの、一時のような深刻な下落トレンドからは抜け出したとの見方が支配的であり、前期同様、小幅の下落傾向に留まっている。</p> <p>A ※ オフィス賃料の下落は続いているものの、店舗賃料については落ち着きが見られている。当地区の百貨店に関しては増床効果が続いており、売上高は好調であるが、梅田エリアに竣工するオフィスビルや、梅田地区・天王寺地区での大型商業施設との競合関係が激しさを増している。一部に高額な取引が見られるものの、これらの影響から取引価格は依然として下落している。但し、下落幅は前期同様、小幅に留まっている。東日本大震災以降、大阪圏への人口流入や企業の機能分散などの話題はあるものの、取引価格に顕著な影響を及ぼすほどの動きには至っていない。</p> <p>B ※ 収益性の低下が落ち着きつつあることから、前期同様、取引利回りは横ばい傾向にある。高額取引が散見されているが、取引利回りは総じて安定している。</p> <p>E ※ オフィス賃料は落ち着きつつあるとはいえ、下落が続いている。大阪都心部の新規需要の中心は梅田・中之島エリアの築浅大型ビルへの集約移転が中心であり、空室率はこれらのエリアと比較すると高い水準にあるが、緩やかに改善してきている。東日本大震災による首都圏等からの移転需要の動きは、当地区にはみられていない。</p> <p>F ※ 隣接する心齋橋筋商店街においては若年層をターゲットとした新規出店が多くみられ、賃料水準も比較的高額な水準で安定的である。前々期においては梅田地区・天王寺地区の新店開業の影響を受けたが、開業後半年以上を経て客足がかなり戻ってきている。ただし心齋橋地区にある百貨店などは苦戦する状況が続いている。東日本大震災後海外の観光客は大幅に減少したが、地元商業振興会へのヒアリングなどではほぼ回復してきており、前期と比較して店舗賃料はほぼ横ばいの状況にある。</p>

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	O B P	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	当地区内ではここしばらく実際の取引はなく、東日本大震災の影響も特段みられなかった。今期は大阪市が当地区の緊急整備地域指定を検討している旨がニュースとなったが、取引市場への影響は今のところみられず、地価動向は下落傾向で推移している。
						※	A 当地区内は大手企業の本社及びその関連企業等が大部分を占めており、今期実際に取引成立となった事例は確認されていないが、当地区内の大型テナントは常時大阪市中心部の新築オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されていることから、緩やかながらもオフィス賃料の下落基調には歯止めがかかっておらず、取引価格は下落傾向にある。							
						※	B 欧州債務危機懸念やこれに伴うREITの投資口価格の下落傾向等もあり、今期は総じて様子見の状況にあった。当地区の物件取得検討の動きも特段みられなかったが、資金調達環境に特段の変動要因はみられなかったことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。							
						※	E 大型テナントは市内中心部からの引き抜きの対象になっており、梅田地区への集約移転の流れから既存の大型テナントの減額賃料要望等にはある程度は柔軟に対応する必要に迫られている。大型テナントの退去、募集賃料の引き下げ、代替テナントの入居のサイクルの中で、緩やかではあるがオフィス賃料の下落は継続している。							
	※	F 店舗はオフィスワーカー向けの便利施設としての位置づけのものが多く、賃貸市場の需給バランスは概ね維持されていることから、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。												
	淀川区	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区や大阪中心部の賃貸市場の動向及び市内中心部オフィス用地の取引動向から判断し、地価動向は前期に引き続きゆるやかな下落傾向にある。なお、東日本大震災直後は成約に至らないながら震災に起因するとみられる引き合いが多かったが、現在はほとんど見られない。		
				※	A リーマンショック・東日本大震災と続いた変動も一段落し、通常の市場の動きに戻つつある。当地区は、近年熟成期に達した市街地であるため、地区内の土地取引はほとんど無い。賃貸市場でも改善の兆しは認められるが、空室率がなお高いため収益性の改善には至っていない。土地需要を強める他の要因がないため、現状の収益性を反映して取引価格はなお若干下落傾向にある。									
				※	B 取引市場での価格変動と、賃料に基づく収益変動は、穏やかな変動であるもののほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。									
※				E 当地区の賃貸市況は、市内中心部より平均賃料・空室率ともやや低めで、空室率は低下しつつあるもののなお高く、また賃料の下落は僅かであるがなお一段の賃料減額圧力がある。このためオフィス賃料はなお下落傾向にある。										
※	F 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。不況により小規模資本での店舗開設がより難しくなっており、又、顧客の増加も多く見込めないため店舗需要も弱い。このため店舗賃料は下落傾向にある。													

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

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	
大阪府	大阪市	中央区・淀川区	商業	北浜、船場、長堀、心齋橋、なんば、O B P、新大阪	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪市内のオフィスは、利便性に優る梅田一極集中の流れにあり、他の地域は空室も目立ち、賃料も下落基調である。最近竣工した北浜地区の大型ビルは、坪1万程度(共益費込)で、稼働は半分程度である。船場地区の大型ビルはほとんど埋まらず、いずれのリーシングも大変厳しい状況である。(賃貸仲介業者) ・ 梅田エリアは開発により、人も多く、地下街なども複雑となってしまったことから、昔から変わらない街並みで、かつ賃料は安い北浜・船場・長堀エリアを検討している需要者も見られるものの、賃料は坪8千円程度、フリーレントも半年から場合によっては1年程度付けないと成約までには至らず依然厳しい状況である。(大手不動産業者) ・ なんば地区の小学校跡地は、2012年3月頃までには入札が行われるとみている。不動産市況が悪く、商業開発を行ってもリーシングが厳しいことから、なかなか開発が進捗せず、今後も当面は同様の傾向が続くと予想される。(賃貸仲介業者) ・ 今期は心齋橋筋商店街の大型店舗ビルをドイツのREITが購入したが、かなりの高値取引だったと聞いている。前期から韓国人観光客は戻っていたが、11月頃から中国人観光客も戻りつつある。(不動産管理業者) ・ 大手商社の梅田への移転により、本町周辺では賃料滞納に陥っている飲食店舗も多い。小売店が中国、ベトナム、タイなどと直取引をしている影響で卸売業も厳しい。最近は結納をすることが珍しくなり、呉服店も虫の息である。(不動産管理業者) ・ 新大阪地区に2012年秋竣工予定の大規模ビルのリーシングは順調に進んでいるものの、築年の経過した中小のビルは依然厳しい状況である。(賃貸仲介業者) ・ OBP地区については、立地するビルのスペックは総じて高いものの、利便性が悪いことから賃料、空室率共に弱含みで推移している。一方で、特定都市再生緊急整備地域として指定される見通しが高まったことから、今後の地域の活性化に期待したい。(賃貸仲介業者)

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	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0% 横ばい					—	—			分譲マンションの販売が好調に推移しており、開発業者の用地取得意欲も強く、好立地のマンション用地は不足感も見られている。ただし、地価上昇につながるマンション販売価格水準の上昇は見られず、今後もマンション供給が増加傾向にあることを考えると、高値でのマンション用地取得はリスクが高く、慎重な姿勢を示す開発業者も多い。したがって、地価水準の反転までは明確に認められず、地価動向は横ばいで推移している。なお、東日本大震災の直接的な地価への影響は見られていない。 A ※ 梅田への接近性から、住居系を中心に人気のあるエリアである。エンドユーザーの居宅の購入、賃借需要は安定しており、分譲マンション、投資用賃貸マンション及びマンション用地について、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 取引価格、賃料が横ばいで推移しており、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの取引利回りは横ばいで推移している。ただし、築浅の優良物件については、供給が少なく、取引利回りが下がりつつある。 G ※ マンション分譲価格は横ばいで推移している。販売価格水準が高く、値下げも難しい竣工後の物件を除き、新規物件の売れ行きは好調であるが、競合物件の供給が増加しており、エンドユーザーの選択肢が広がっていることから、割高と感じる物件については販売が苦戦しつつある。梅田周辺の高額マンションの影響を受け、地区内の販売価格水準が上昇する可能性もあるが、現在のところその動きは見られていない。 H ※ 単身者向けを中心とするマンションについては、梅田周辺をはじめ競合物件が多く、引き続き厳しい状況が続いているが、ファミリー、ワンルームタイプともに需要は安定しており、マンション賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 福島地区においては、新築マンション・新築戸建のうち、3,000万円台の物件の売れ行きは堅調である。一方、4,000万円以上の比較的高額物件の動きがやや鈍くなってきている。今後の日本経済の動向が不透明な中、高額物件に係るエンドユーザーは慎重な姿勢に転じているのではないかと。（売買仲介業者） 福島区におけるタワーマンションの稼働率は90%台前半。入れ替わりが多い感はあるが、家賃総額20万円以下の住戸は引き合いが多数あり、福島区の人気が見える。一方で家賃総額が20万円超の住戸は、やや動きが鈍る。入居者の主たる属性としては、DINKS・単身者・セカンドハウスとしてのニーズ（震災特需とは関係のない）等が挙げられる。福島区では、レジデンス物件の取得を検討している投資家が多数いるが、築浅物件の供給が少ない。需給バランスが整えば、取引事例も散見されることになるであろう。（中小不動産業者等） 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい					—	—			当地区では分譲マンションや戸建住宅の需要は相対的に強く、需要に変わりはない。土地の売り物件は、少ない状態が続いている。久しぶりにタワー型マンションの分譲が始まり注目を浴びているが、他に大型の開発等はなく、地価に底打ち感はあるが、当地区の地価動向は概ね横ばいである。なお、昨年の東日本大震災の影響は認められない。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 幹線道路沿いや、街区内でも接面道路幅の広いエリアにある規模のまとまった土地はマンション用地として需要が強く、売り物件も少ないことから取引価格は維持されており、規模が小さい戸建住宅向きの土地も需要はあるため、取引価格は安定的である。以上から、取引価格は横ばいである。
														B ※ 取引価格・賃貸マンションの賃料共に横ばいであることから、取引利回りは横ばいである。
														G ※ 分譲中のマンションは少なく、最新の分譲事例はタワー型で分譲価格の比較はしにくい状況であるが、需要が安定していることもあり、大きな変動はなく、マンション分譲価格は横ばいである。
														H ※ 賃貸マンションは建築時期やグレードにより賃料にバラツキがあるが、供給は比較的多い。需要は経済状況を反映し、拡大状況にはない。動きはやや硬直的で、マンション賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 現時点の分譲床単価は、タワー型マンションなら坪200万円を超えてもいいが、従来型のマンションでは坪200万円を超えると売りにくく、坪185万円から190万円が限界と思う。また、容積率100%当たりの土地価格は坪60万円が上限で、坪70万円になると売りにくい。（大手不動産業者） ここ最近、仲介業務が非常に忙しい。夏頃までは東日本大震災後の心理的な影響もあってかタワーマンションなど動きがなかったが、今は購入を手控えていた需要層が動いている。建売業者は用地を探しており、銀行の融資が受けやすいからか非常に活発だ。エンドの反応がよいかは不明だが、そこそこさばけているのではないかと。マンションデベロッパーも土地を探しているが、規模や形状などマンション適地として良い用地が少なく、持ち込み案件も100坪から200坪くらいが多い。（売買仲介業者） 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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			
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区内の2014年春開業予定の大型商業施設は、隣接する既存の大型商業施設と同様、若年女性向けや飲食店を重視した構成で順調に建設が進んでいる。開業予定の大型商業施設は2年程先の開業ではあるが、活況を呈している既存商業施設とともに当地区内での収益性や商業地としてのブランド力の底上げに貢献しており、地価動向は前期の上昇傾向を維持している。東日本大震災の影響は無く、被災地からの移転の動きもほとんど認められない。 A ※ 今期も、当地区においては取引事例は、確認できなかった。しかし、当地区とその隣接の商業地域では、商業施設の集積の度合いとともにその多様性を増し、市内における商業地域としての地位を上昇させつつある。このような要因により、隣接商業地域での成約価格及び背後商業地域での募集価格は、強含みで推移している。取引価格は前期の上昇傾向を維持している。 B ※ 当地区においては、今期も収益物件の成約事例及び投資を誘引する物件の供給は確認できなかった。背後の東側隣接商業地域においても、賃貸マンション適地の売り物件は認められるものの成約には至っていない。当地区においては、収益性の不透明さに伴う需要者側のリスクは前期からほぼ変化していない。取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 当地区では2012年末に新規に中規模の商業等の複合施設の開業が予定されており、当該オフィス床の成約状況は好調である。しかし、既存オフィスビルでは、依然として空室が多い。このことから、当地区全体のオフィス需要が増しているとは言い難い。オフィス賃料は横ばい傾向にある。 F ※ 隣接地区で2011年4月に開業した大型商業施設の売上高は、依然として好調を維持している。店舗内の飲食店は、大阪市内の他の繁華街に比べて店舗数が少ないため活況を呈しており、店舗賃料は上昇傾向にある。しかし、上記大型店舗の影響によって売上げ減の店舗や既存店舗の撤退動向も認められ、地域全体の上昇傾向には至っていない。したがって、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"> 現時点の家賃水準は、路面店で坪単価5万円は超える。ただし1階から2階抱き合わせの場合が多い。上層階では物販は難しく、塾や音楽教室のような来店型オフィスである。坪単価15,000円から16,000円、場合によっては2万円もある。大型商業施設開業後半年が経ち周辺も落ち着きを取り戻しつつあるが、駅南側の既存ファッションビル東側などに小さな店が少しずつオープンするなど、従来住宅だったのが店舗に変わっている。それほど大きな変化ではないが、徐々に商業地が広がっている感じがする。（中小不動産業者等） 春の連休中に開業した大型商業施設の影響を受け、競合店を中心に売上が減少していたが、合併により効率的な運営を図っている施設もある。最近では大型商業施設の開店効果も一巡し徐々に売上も戻りつつある。（大手不動産業者） 平成23年に開業した大型商業施設と平成26年開業予定の超高層複合ビルの客層は直接かぶらないのではないかと。ただ、後者の売りは超高層ビルであるが、多層階での店舗配置が難しいと思うのと、売場面積が前者6万㎡、後者10万㎡となるので、オーバーストアになるのが気になっている。（大手不動産業者） 										

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

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			
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 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。大阪市南部の大型商業施設の新設や増床等により、当地区の集客力、商業上の地位が低下し続けていること等により、地価動向は下落傾向が継続している。しかし、地価下落による値頃感からマンション需要が活発化し、地価を下支えしていることから地価下落率は縮小傾向にある。 A※ 大阪市、特になんば地区やあべの地区での大型商業施設の新設や増床により、堺東駅の商業上の地位が低下しており需要が弱く、当地区及び周辺の類似地域等では取引件数が極めて少ない。取引価格は下落している。 B※ 市場における取引利回りは事例による把握が困難であるが、大阪市内南部における顧客吸引力に優れた大型商業施設の新設や増床が、当地区の顧客離れを引き起こしており、投資家の当地区の店舗・オフィスに対する投資意欲が低くなったため、市場に動きがみられない。オフィスに対する投資家の期待利回りは前期調査と変化がなく、取引利回りも横ばいが続いている。 E※ 堺東駅周辺のオフィス需要は弱く空室率は前期に比べて微増傾向にある。前期と比較するとオフィス募集賃料はほぼ横ばいであるが、成約賃料・一時金では下落傾向にあり、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。 F※ 大阪市内南部の大型商業施設が相次いで開業したため顧客の市外流出が著しく、当地区の商業上の地位は低下している。募集賃料は概ね横ばいであるが成約賃料・一時金は下落傾向にあり、総じて店舗賃料は下落傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 堺東駅周辺の分譲マンションの売れ行きは厳しい状況にある。最近の厳しい新築マンション市況は、中古マンションの価格下落にもつながっている。買い換え需要が縮小している。（売買仲介業者） ・ 堺東駅前（南花田口2丁・北河原町2丁・中瓦町2丁のうち、大阪府道30号沿いの地域）の賃貸事務所については、新規供給がないため稼働率は概ね良好で、賃料は概ね横ばいである。また、大阪府南部エリアの拠点としての性格が強まっている。ただし、当該地域以外の需要は小さく、堺市役所北側の大小路筋等の中小事務所は、空室が見られる。（賃貸仲介業者） ・ 堺東駅前の再開発ビルの建て替え計画がある。大型テナントが12月末で退出したが、平成24年度も営業は継続する。駅前の稀少性のある立地であるが、大規模商業施設との競争を踏まえば、全て商業施設は難しい。マンション・賃貸事務所等を絡めるのが面白いのではないかと。（賃貸仲介業者） ・ 新金岡駅前の商業施設が平成24年3月31日で営業を終了する。競合店舗に加え、周辺居住者の高齢化、施設内にスーパーがないこと、駐車場の有料であったこと等が原因と考えられる。（賃貸仲介業者） 										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
大阪府	豊中市			豊中	 0%横ばい					—	—			取引価格及び賃料ともに横ばいで推移している。分譲価格・販売とも厳しい状態は続いており周辺地域の価格に影響される傾向にはあるが、他地域と比べ特別な人気を有している。先行きについては経済状況が良くないことから不安定な状態は続いているが、当地区での用地取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向等から需要は依然強く、今後も期待される状況であり、地価動向は横ばいで推移している。	
														A ※ 建替え事業の新築マンションが中心であるニュータウン内では、土地取引はほとんど見られないものの、駅徒歩圏内の千里ニュータウン内の中古マンション取引は依然良好であるため、取引価格も横ばいである。周辺地域での新築マンション販売は動きがやや鈍く価格も値下げ販売されている。東日本大震災の影響については目下のところ特に見られない。	
														B ※ 今期の取引価格が横ばいで、賃料も同様に横ばいで推移していることから、今期の取引利回りはほとんど動きがなく、概ね横ばいで推移している。	
														G ※ 北摂地域の中でも中心的な駅である千里中央駅を最寄り駅とする駅周辺の分譲マンション需要は強く人気がある。周辺地域のマンション分譲価格は下落傾向にあるが、当地区でのマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。なお千里中央駅周辺でも立地並びに利便性や築年数、グレード等により不動産としての人気の優劣が大きく分かれている。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。	
	吹田市				江坂周辺	(前期)  0%横ばい								H ※ 千里中央駅徒歩圏内の物件は安定的な人気があることから家賃もやや高めである。賃貸需要は減少傾向ではあるものの依然として人気は集中しており供給不足気味であることから、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。東日本大震災の影響は目下のところ特に見られない。	
															住宅ローンの金利低下を背景に、賃貸マンションから分譲マンションへの住み替えが増えているが、購入者の所得が伸びない状況において、分譲価格の上昇が期待出来ず、マンション用地の取得価格も採算性の範囲内での取得に留まり、地価動向は横ばい傾向で推移している。なお、東日本大震災の地価動向への影響はない。
															A ※ 大阪都心部への接近性の良好な都市型住宅地区として人気が高く、マンション等の購入需要、賃借需要があり、分譲マンション用地、投資用賃貸マンション用地の需要は強くなっているが、マンション分譲価格が横ばい状態にある中、建築費の上昇傾向が見られ、取引価格は横ばい傾向にある。
															B ※ 投資用賃貸マンションの需要は根強いが、供給が少ない。賃貸マンションの賃料は下落傾向にあるが、投資リスクが上昇し取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
											G ※ 新規分譲マンションの販売は好調であるが、江坂駅周辺での新規供給が増えており、さらに北摂地区において今春新規物件の大量供給が予定されており分譲価格は横ばいで推移している。				
											H ※ 賃貸マンションの供給増により、ファミリー、ワンルームタイプともに稼働率は低下し、それに伴いマンション賃料も下落傾向にある。江坂地区の賃貸マンションは法人契約が多く、家具付の高級賃貸マンションも供給されているが、法人の経費削減を背景に稼働率は低下している。特に築年数の古いマンションについては、賃料の下落傾向が大きい。				

※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	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
大阪府	豊中市・吹田市		住宅	豊中、江坂周辺	<ul style="list-style-type: none"> 豊中市を含む北摂エリアでは、南千里駅前前で供給される800戸近い住戸数の新築分譲マンションの竣工が契機となって、供給過剰感が顕著になっている。本来であれば坪170万円から180万円のところが坪160万円を下回る価格での売り出しであったため価格破壊が生じており、マンション販売価格、地価ともやや下落傾向にある。他の団地の建て替えも進んでおり、供給がいったん途切れないと元の相場には戻らないとみている。(大手不動産業者) 江坂周辺地区では平成24年3月竣工予定の分譲マンションはまもなく完売の見込みである。江坂地区は24時間スーパーなどの利便施設が整っており、住居専有面積を60㎡から70㎡とやや小さめにして販売総額を3,500万円以下に抑えた値付けをすれば十分に需要が見込まれるが、広芝町を中心に開発業者が相次いで土地を仕入れており、今年は分譲マンションの供給数が増加することが見込まれるため、需給動向を注視している。(不動産開発業者) 江坂周辺地区の投資用賃貸物件は、法人契約の単身者をターゲットにして大阪市内中心部と遜色ない賃料が収受できるが、大阪市内の賃貸マンションの供給が増加傾向にあり、東日本大震災で職住近接がより重視される傾向にあるので、長期的にはやや不安視している。(不動産開発業者)

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	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0% 横ばい									前期、江坂駅に近接する商業地区内で、5億円前後の事業所の取引事例が認められ、さらに背後地でデベロッパーのマンション用地の取引がある等、需要は当期も堅調で、地価動向は横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響はない。
						□	□	△	□	▽	▽	—	—	A ※ 江坂駅周辺では、賃貸マンション用地、分譲マンション用地の需要を中心に、地元事業者の自社ビル用地の需要が強く、取引価格は前期に続き横ばい傾向で推移している。
														B ※ レジデンス系を中心にオフィス系の賃貸物件に対する投資家の購入意欲は依然として強く、オフィス賃料は下落傾向にあるものの、底値感があり、空室率もほぼ安定しており、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 地下鉄御堂筋沿線のオフィス地区として一定の需要があり、空室率は高止まりながら安定しているが、比較的規模の大きなビルの空室率は当期12%と若干下落した。オフィス賃料は前期まで横ばいで推移していたが、今期は下落傾向にある。
														F ※ 新規店舗の投資額軽減の為、居抜き賃貸店舗の需要が大手チェーン店も含め多くなっている。江坂駅中心部の店舗賃料は1階で月額坪当たり2万円程度であるが、2階以上になると1万円程度である。新規の店舗ビルの供給はないが、当地区の事業所の減少と共に来店客は減少し、さらに景気の減退により客単価も低下し、店舗売り上げも減少し、店舗賃料についても下落傾向にある。
					(前期)  0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
					<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期はテナントの入居・退去とも特段の動きはみられず、賃料は底ばいの状態が継続している。大阪市中心部の賃料下落により、従来よりも江坂地区の割安感が弱まり、各テナントの退去リスクが高まっている地区である。エリア内の大規模ビルでまとまった面積を賃借しているテナントは、今後他の地区から引き抜きの対象になる可能性が高く、予断を許さない状況である。（賃貸仲介業者） ・ 江坂地区よりも千里中央地区で規模の大きいビルが揃っているため、大手投資法人の投資対象として千里中央地区が優位となる傾向にある。江坂地区内の製薬会社や医療機器メーカーの自社ビルは全般に老朽化がみられるため、いずれは売却されるとみている。（賃貸仲介業者） ・ 千里中央地区のビルでは、一部のテナントが新大阪地区に流出し空室を抱えていたが、平成23年に入って江坂地区の比較的規模の小さいテナントを誘致することでカバーし、空室を解消することができた。今後も新大阪、千里中央、江坂の序列は変わらないとみられ、千里中央地区の空室は江坂地区のテナントを引き抜くことでカバーされると考えている。（大手不動産業者） 									








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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい					▽		—	—	一般経済の先行き不透明感、賃料下落や空室率上昇の可能性など、収益性の観点からはリスク要因も残り、需要者の物件選別は厳しい。二極化傾向にはあるが、JR高槻駅および阪急高槻市駅が半径500mに位置するエリア特性から、土地の潜在需要は根強く、総じて地価動向は横ばいである。なお、当地区に対する東日本大震災の直接的な影響は認められない。
														A ※ 駅前タワーマンションの契約率は90%を超え、竣工前の完売がほぼ確実な状況にある。また、JR高槻駅南側の新築マンションも1期分譲が抽選のうえ即日完売するなど駅徒歩圏のマンション需要は根強く、開発適地に対する関心は強い。旧来の商店街など、選好性の劣る商業用地は弱含みの状況が続いているが、旺盛なマンション素地需要が地価を底支えし、全般的には、当地区の取引価格は横ばいを維持している。
														B ※ 当地区については、東日本大震災の直接的な影響はなく、投資マインドに復調の兆しが認められる。ただし、震災後における一般経済へのマイナス影響を通じた間接的な投資リスクも残り、要求利回りは高止まりしている。したがって、前期同様、やや高い水準で取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 立地性や設備水準に劣る建物においては、一時金や募集賃料の減額も散見され、依然として、オフィス賃料は下落傾向で推移している。ただし、地元法人等による一定の需要が認められ、新規供給もほとんどないことから、僅かな下落に留まる。
														F ※ 当地区はJR・阪急双方の利用者を顧客とするため、飲食関係を中心としたニーズは高く、1階店舗の空室は希少である。もっとも、個人経営者の割合が高いことから、総額の嵩む物件の動きはやや鈍い。顧客流動性の劣る地域にあっては、長期間の空室も認められるが、エリア全般としてのテナント需要は根強く、総じて店舗賃料は横ばいを維持している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 高槻駅周辺の商業地の取引は、ここ3ヶ月ではあまり見られないものの、取引需要は十分にある。賃貸需要も引き続き旺盛で、センター街及び本通りの1階・30坪程度の店舗で20千円/坪から30千円/坪程度、中通りで20千円/坪程度が相場だと思う。駅前商業施設では、2階の収益物件が坪115万円程度で最近取引されたが、妥当な水準の範囲だと思う。また、中通りのビルの1階は、坪18千円程度で決まりそうである。（売買仲介業者） 新築マンションは従来どおり好調で、駅周辺の高額物件も順調のようである。一方、北部住宅地では、駅周辺の新築マンション等への買い換えを目的とした中古住宅の供給が増えており、供給過剰で値崩れが起こってきている。（不動産開発業者） JR高槻駅北東地区の開発については、平成24年3月末には地域内のデッキの工事が完了し、3月末もしくは4月にまち開きを行う予定である。駅前タワーマンションは概ね9割以上は売れているようである。駅周辺では、病院、大学関係者をターゲットとした、賃貸マンションの建て替え等に着手するようである。（大手建設業者） 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向は横ばいで推移している。参考となる取引事例の件数は前期同様少ないものの、欧州経済等経済情勢が不安定ながらも取引価格は横ばいで推移し、東日本大震災の復興需要も期待されるため、当期の地価動向は横ばいで推移している。 ※ A 取引事例件数・投資用不動産の需給状況等はほぼ前期並みに低調であるため、取引価格は横ばいで推移している。 ※ C 移している。 ※ D
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	※ B 土地取引価格、店舗・オフィス賃料ともにほぼ前期並みで推移し、空室率もほぼ横ばいで推移しているところから、取引利回りは横ばいで推移している。 ※ E 大規模な新規供給も需要もなく需給バランスに大きな変動はないところから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 三宮地区では、昨年下半年期でのファッション関連テナントだけでなく、セレクトショップの出店も目立ち、特に1階店舗への需要が堅調であるため、店舗賃料は横ばいで推移している。
					 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	▽	—	—	稼働率の高いオフィスビル等優良物件の取引が散見され、価格に大きな下落はなく、地価動向は横ばいで推移している。なお、優良物件とそれ以外の物件の価格格差は大きい。また、当期において、東日本大震災の当地区に対する影響は、特段認められない。 ※ A 三宮中心部(三宮中央通を中心にフラワーロードから鯉川筋にかけての帯状の地域)はゾーンも狭く、売りに出れば買い手は現れるが、資金的な裏付けのある有力資本に限られる。稼働率の高い複合不動産は不動産投資ファンドが組み入れ、中心部一等地の物件は場所的限定等から地元有力資本が買い進む可能性を秘めているが、取引は少なく取引価格は横ばいである。 ※ B オフィス賃貸スペースは新規供給がない反面、中心部のビルの空室増加と、それに伴う賃料調整の進展により、コストを優先しつつも、立地やスペックの改善を目的とした移転事例が見られる。オフィス成約賃料は引き続き軟調であるが、概ね横ばいで推移し、取引価格が横ばいで推移している中、取引利回りも横ばい傾向にある。 ※ E 空室率は概ね14%台で高位安定的に推移し、需要喚起要因が見当たらない当地区において、今後大幅な需要伸長は考えにくく、しばらくは一進一退のマーケット状況が継続するものと考えられ、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。一方で、近時外資系銀行の移転及び新規出店が相次ぐといった明るい話題も聞かれる。 ※ F オフィス賃貸スペースの新規供給は見当たらないが、空室率は依然高く賃料相場が下落した状態が継続し、コスト削減移転を検討する企業は増えている。空室の消化をいち早く進めるため、フリーレント等の付帯条件、賃料や共益費の設定見直し等、ビルオーナーにとって引き続き厳しい状況が続く。一方、店舗賃料についても引き下げ要求が強くなり、水準維持が困難であり店舗賃料は下落傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	▽	□	□	▽	—	—	
				市役所周辺	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	▽	—	—	
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	▽	□	□	▽	—	—	
					 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				
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい							—	—	店舗賃料・オフィス賃料は、横ばい傾向にあり、オフィス賃料については、依然として下ぶれリスクが懸念されるものの、店舗需要は底堅く、前期と同様、地価動向は概ね横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の影響による先行き不透明感は依然としてあるものの、直接的な影響は見受けられない。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区における商業地の取引は、前期に引き続き、商業ビル、オフィスビル等の取引が停滞している。依然として、積極的な市場への供給及び買い需要に乏しく、周辺部商業地ではやや弱含みとの感があり、全般的には取引価格は概ね横ばいにある。	
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	B 当地区において、前期に引き続きオフィス需要の需要喚起要因が見あたらず、賃料の一部値下げも表面化するなど、賃料は概ね弱含みの横ばいである。また、同様に、空室率の大きな改善も見られない状況であることから、取引利回りについても概ね横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	E 神戸市中心部のオフィス需要は、撤退や縮小の動きも一巡して、空室率の上昇にも歯止めがかかりつつあるものの、依然として需要喚起要因が見あたらぬ当地区においては、大きな需要伸長は見込みにくい状況であり、オフィス賃料は前期と比較して弱含みの横ばい傾向である。
				※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	F 当地区は、前期同様、新規テナントの進出は見られないものの、県内屈指の高度商業地内であることから、集客力は強く需要は底堅い。しかしながら、依然として市場における不透明感があり、テナントのコスト削減意識は高く、前期と比較して店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。	
				ハーバーランド	 0% 横ばい			▽	▽	▽		—	—	街開き20周年を迎え、ハーバーランド再生に向けた、市や民間による様々な計画が予定されているが、現時点においてこれに誘発される新規出店等の計画、投資行動は見られない。各事業が具体化し成否を見極めるまでの模様眺めの状態にあり、地価動向は横ばい傾向である。東日本大震災による影響はない。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区及び周辺商業地においても目立った取引はない。昨年は立地条件の極めて良好ないわゆる一等地の物件に関しては並外れた高値で成約する事例が見られた反面、取引の中心は総額の張らない手頃な物件であった。引き続き同様な状況にあり、当地区における取引価格は横ばい傾向にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※
※	※	※	※			※	※	※	※	※	※	※	※	E 昨年夏、テナントのまとまった入居により空室消化が一気に進んだものの、それ以降目立った成約はない。依然として空室率は高止まりしていることから賃貸市況は必ずしも好転しているとは言えず、オフィス賃料は下落傾向にある。			
※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	F 秋の行楽シーズン、年末年始の買物客で賑わった。顧客の流れが一樣でなく店舗立地による優劣があるものの、地区内のオフィス勤務者や近年周辺で増えているマンション居住者の来店を見込んだ賃貸需要が期待できることから、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	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド	<ul style="list-style-type: none"> 三宮駅前・市役所周辺地区でのオフィス市況は相変わらず停滞しているが、取引・賃貸市場とも前期と比べて大きな変化はない。築年数の経過したビルはさらに弱い、比較的新しく、規模・価格とも手頃感のある物件については、取引が散見されるようになった。特に居留地内は、築年の浅い物件に限らず、取引が継続して見られることから、根強い人気を感じる。元町地区の三宮町3丁目（鯉川筋沿い）で収益ビルが売りに出ており、売り主の売却希望価格は強気で、希望価格を下回る価格では取引に応じない。収益価格が積算価格を大きく上回っていることから、強気の売り主が出始めたものの、銀行が融資に慎重になっていることもあり、資金調達が容易になったとは言えないため地価水準が直ちに上向いているとはいえない。（中小不動産業者等） 神戸市中央区の旭通4丁目地区第一種市街地再開発事業の住宅約600戸は販売価格の値崩れを回避するため竣工時完売を目指さず、竣工後1年から1年半の間をかけて販売していく予定である。三宮駅前・市役所周辺地区において、神戸を本拠地とする個人事業主は、新規建設によるテナント確保のリスクを避けるために、テナントの移動を伴わず現状の家賃水準が維持できる既存ビルの改修に力を注ぐ傾向にある。（大手建設業者） ハーバーランド地区において、煉瓦倉庫東隣の三菱地所開発予定地（分譲マンション）は、施工業者は決まっているものの未だ建築に着手していない。これは、同社がトア・ロード沿いに建設中の分譲マンションの売れ行きと全国的な市況を考慮しているためで、これを見極めたうえで着手するものと思われる。（不動産開発業者）

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	
兵庫県	神戸市	灘区		六甲	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	戸建住宅・分譲マンション共に好立地の優良物件に対する不足感が高まりつつあるが、高額物件の動きはまだ鈍い。マンション適地については開発業者の強い取得意欲が見受けられるが、供給は少ない。取引価格、取引件数、賃料はいずれも安定的に推移していることから、今期の地価動向は前期と比較して横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響は見られない。 A ※ 当地区は選好性の高い住宅地域であるが、物件の供給が限定的であり、マンション用地等の取引事例は確認されなかった。周辺地域では、一部高額の取引事例が見られたものの、全体的には前期と同様の価格水準での取引が多く、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ マンション賃料は安定的に推移しており、取引価格も前期と比べて大きな動きが見られなかったことから、取引利回りは総じて横ばい基調が続いている。 G ※ 今期、当地区内での新規分譲マンション販売は確認されなかった。駅から遠い山手地区ではマンション販売に苦戦しているようだが、当地区は駅に近く潜在的な需要も高いため、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。 H ※ 駅から徒歩圏内の物件については、単身者向け、ファミリー向け共に賃貸需要に底堅さが見られ、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。分譲貸しの賃貸物件等も多く見られるが、高額賃貸マンションの動きは依然として鈍い。
				住宅 岡本	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	東日本大震災の影響は、発生から9カ月以上が経過し、地価に対してその影響はほとんど見受けられなくなった。ただし近時発表された津波被害想定の見直し結果の影響もあり、臨海部や埋立地等限定的な地域の土地需要への影響は認められる。当地区は海岸部から離れており、その影響はない。人気地区であるため土地需要が供給よりも多い状態が継続しており、地価動向は上昇率が低下しつつも継続している状態にある。 A ※ 当地区は古くから高所得者層に人気がある。特に駅に近く、道路幅員が広いなどの要件を満たすマンション適地の需要は供給が少ないため堅調であり、土地の取引価格は安定的に高い状態が続いている。中でも駅前等の一等地の土地需要は根強く、取引価格も優良物件ほど上昇傾向の継続が認められる。 B ※ 投資目的の賃貸マンションや賃貸オフィスビルは元々少ない地区であるため、依然としてその取引も少ない。収益用マンションの需要は強く、土地価格が安定的であるため、投資リスクが少なく、取引利回りは低い水準で横ばい状態にある。 G ※ 区内全体では供給もあるが、当地区周辺ではマンションの需要に比して供給が少ない状態が続いている。そのため、中古マンション市場も安定的である。マンション分譲価格については、新築と中古の価格水準の差が小さいのが近時の当地区の特徴であるが、総じて価格は横ばい状態にある。 H ※ 賃貸マンションは供給量が多く、分譲マンションや建売住宅への顧客のシフトも多いため、マンション賃料は下落及び上昇とも認められず、ほぼ横ばい状態が継続している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H23.10.1～H24.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 六甲地区では収益物件の売り物件が比較的多く、引き合いもコンスタントにあり、総額3億円前後、現況で粗利7%程度であれば成約に至る。一方、岡本地区では物件自体がほとんど出ない状況であるが、マンションは空室が出てもすぐに埋まるほどの人気を下支えに、収益物件が市場に出れば早い段階で成約することが多い。(売買仲介業者) 六甲・岡本地区はエンドユーザーの人気が高く、駅周辺でなくとも平地であれば手堅い需要が見込めるため、素地の入札があればかなり競合する。ただ、まとまった規模の土地は非常に希少性が高く、最近では国道2号沿いの商業施設(現行賃貸借中)の入札にもデベロッパーの注目が集まった。(大手不動産業者) 岡本地区には人気の高い中学校があり、周辺市区から住宅需要が認められる理由の一つである。近隣大学の学生について、地方出身者(兵庫県外からの出身者)の割合が少なくなっており、六甲・岡本地区のワンルームマンションの空室率は上昇傾向にある。(売買仲介業者) 新駅の摩耶駅について、その開業時期(2016年春)から最終需要者の関心が弱く、仲介業者としての手応えも弱いため、不動産市場への影響は現時点では限定的である。また、JR甲南山手駅と比べても市場への影響も小さいと考える。(売買仲介業者)

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		
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい					—	—			個人のエンドユーザーが求める規模・総額に合致するものは底堅く値崩れはないばかりか、利便性の優れるものは割高の取引もみられる。一方、デベロッパーが求めるマンション用地は適地が少なく、個々の事案により高低様々であり二極化の様相が垣間見える。地価動向は総じて横ばいである。
															A ※ 当地区において取引の中心となる土地の画地規模は100㎡から200㎡であるが、これらの土地の取引価格は前期と同様に、ほぼ横ばいで推移している。一方、1000㎡以上のマンション適地の土地の動きは鈍く動向は見極め難いが、周辺地域の動向等から横ばいで推移している。
															B ※ 経済情勢が不透明で好転する状況ではない中、収益物件の取引が散見される。取引価格をみるに地上建物の状態及び取引当事者の事情等でバラツキがあるが、賃料水準の動向等から取引利回りは概ね横ばいで推移している。
															G ※ 甲子園口北町の新築マンションは最終期分譲を迎えているが、第1期から好調な販売状態が続いている。一方、中堅デベロッパーによる甲子園口4丁目の新築マンションは駅から徒歩11分ということもあり、販売価格はやや低めの設定である。マンション分譲価格は横ばいで推移している。
															H ※ 前期と同様にマンション賃料は横ばいで推移している。一時金の額もファミリー向けには変動はみられないが、単身者向けには空室率を抑えるため減額に応じている物件も一部にみられる。
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"> ・ 阪神間での環境良好なエリアとしてブランド力がある地域であり、高額物件の取引は聞いていないが、大きな値崩れ感もない。また、賃貸状況についても、家賃を下げたり、家賃が下げられないから一時金の月数を減らすといった事象は把握していない。（売買仲介業者） ・ JR甲子園口駅北側において電鉄系デベロッパーがマンション販売を行っている。総戸数80戸というボリューム感から相応の品等を有するマンションとして、初月は売れ行きも好調であったが、10月の3期・最終期分譲ではやや契約率が落ちた模様。JR甲子園口駅南側において分譲マンション3棟が販売中であるが、販売状況は苦戦傾向にあるため、値下げを行ったマンションも見られる。（売買仲介業者） ・ JR甲子園口駅北は優良住宅エリアとして人気があり、売物件があれば需要は顕在化する。ただし、値段次第であるため、強気な値段設定は難しい。（売買仲介業者） 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
兵庫県	西宮市		商業	阪神西宮駅周辺	 0%横ばい (前期)  0～3%下落					▽		—	—	商業地としての需要は縮小しつつあり、成約件数も少ない状況が続いている。一方、利便性の良さからマンション素地として注視されているが、「教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱」いわゆるマンション開発規制があるため、開発が実質的に抑制され、静観状態が続いている。地価動向は概ね横ばいを維持している。商業地の中心は阪急西宮北口駅周辺にシフトしている。	
														※	西宮市における商業地の需要は全体的に低調である。また、賃貸業者による賃貸マンション用地、デベロッパーの分譲マンション用地の需要は根強いものがあるが、売り物件が少なく、成約件数も少ないため、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														※	当地区において、商業店舗・オフィスに対する投資意欲は低調ぎみである。また、東日本大震災後における景気動向の不透明性から、空室率の上昇、賃料の下落等のリスクも残る。但し投資用不動産の供給自体が少なく、顕在化しないため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※	オフィス需要は低調であり、既存ビルを中心に依然高い空室率が続いている。需要の中心は阪急西宮北口駅エリアにシフトしており、新たな需要喚起要因が見当たらず、目立った改善もなく、当地区におけるオフィス賃料は下落傾向にある。
														※	既存テナントの退去が見られるものの、低層階の飲食店舗等については底堅い需要が認められる。しかし、個人経営の飲食店需要者が多く、2階以上のロットの大きい物件については苦戦しており、総じて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"> ・ 駅への接近性等といった立地条件は悪くないため、土地がまとまれば相応の需要は顕在化するであろうが、間口が狭く小規模で使い勝手が悪い土地利用が中心となっており、当地区の魅力は低い。阪神西宮駅前の商業施設における食品関係部門の売上は堅調に推移しているようだが、西宮北口駅及び甲子園口駅付近の商業施設の影響から、物販関係部門はこれまでと変わらず苦戦している。（売買仲介業者） ・ 阪神本線のアーケード下の店舗（賃料2万円強/坪）及びその店舗に平行した立地にある店舗（賃料約1万8千円/坪）の賃料は一定水準を維持しており、空けばすぐにうまる状態である。賃貸需要が認められる場所の地価は横ばいと考える。（売買仲介業者） ・ 阪神西宮駅の南側徒歩圏内にある中古マンション（H16築・70㎡・3LDK）で同じ間取り・開口方位・近い階層のものが2年前は2,500万円強だったものが、最近3,100万円強で売買された。自己の居住用として購入されたが、値段が上がっても買う人が多いので、中古マンションはすぐに売れる。（売買仲介業者） 															



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

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	
兵庫県	芦屋市			J R 芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	芦屋市内等は、住環境が良く、比較的価格水準が高いエリアであるため、高額取引が散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の市場は高止まり感があり、地価動向は上昇傾向にあるものの上昇幅が縮小傾向にある。なお、現在は東日本大震災の影響は見られない。
														A ※ 神戸市東灘区に存する岡本・御影地区、JR芦屋駅周辺のうち北側に位置する大原町・船戸町等の需要者は、総額の面からも富裕層が中心で、景気動向の影響は受けづらい。JR芦屋駅の北側の人気エリアは比較的範囲が狭く、需要に比較して供給が少ない。不動産市場の二極化の傾向が顕著になるなか、価格にばらつきがあり、人気エリアにおける取引価格は上昇傾向にあるものの上昇幅は縮小傾向にある。
														B ※ 取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りの変動にまでは至らず、横ばい傾向が続いている。昨年の後半は、売主と買主の価格の折り合いがつかず、取引は確認できなかった。
														G ※ 当地区の高額分譲マンションの需要者は県内外の富裕層が中心であり、景気の影響にあまり左右されず、マンション分譲価格は高水準にて横ばい傾向にある。一方、同じ芦屋市においても二極化の傾向は進んでいる。
												H ※ 芦屋市は阪神間でも人気のエリアの一つであり、当地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は高水準にて横ばい傾向にある。東日本大震災の影響で、当初は高級家具付き賃貸マンションの契約が見受けられたが、震災需要は全般的に落ち着きを取り戻しつつあり、東京からの入居者が撤退する例もある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 株価下落により、資金的に余裕がある個人や会社経営者等が、株式への投資から不動産投資へ移行する動きがみられる。収益物件の取引事例として粗利8%から9%程度での取引がみられた。買い主としては安定的な利回りを確保しつつ、運用後において転売可能な物件であるのかも重視しているとのことである。（売買仲介業者） JR芦屋駅前の再開発ビルの住宅部分について、10月から12月の間で売り出された3物件のうち2物件が既に成約（180万円/坪程度）しており、中古物件の取引量は増えている。当該再開発ビルは1986年10月に建築され（築後約25年）建築当時から1割程度の上落にて中古取引が行われているとのことである。（売買仲介業者） 駅徒歩圏の物件は、マンション・戸建とも非常に人気が高く、最近、翠ヶ丘町において築6年の中古マンションの1室が、新築時の分譲価格より高値で取引された。間取りなどのタイプも大きく関連するが、やはり芦屋ブランドの強さを感じる。一方で、山手は利便性の悪さから弱含みの感がある。（大手不動産業者） 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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			
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落										当地区において東日本大震災の影響はほぼ認められず、地価の下落は概ね終息しつつあるが、経済情勢の悪化や円高等、景気停滞の影響を受け、地価動向は若干の下落傾向で推移している。 A ※ 最寄駅に近く利便性及び住環境に優れ、尼崎市内では選好性の高い住宅地である。比較的安定した需要が認められるが、前期同様大規模地の供給はほとんど無く、取引は見受けられない。中規模画地の取引は散見されるものの取引価格に大きな変動は認められず、前期同様若干の下落基調にて推移している。 B ※ 前期同様、新築の収益物件は少ないままである。中古の収益物件については築年数の古い物件程利回りは高い傾向にあるが、賃料が概ね横ばいであることから、取引利回りも概ね横ばいにて推移している。 G ※ 前期同様、当地区において新規の新築分譲マンションは見受けられないが、変動要因は見あたらないため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。中古物件のマンション価格は売り希望価格と買い希望価格に若干の差異が見受けられ、買主にやや慎重な姿勢が伺える。 H ※ 賃貸マンションの需給は比較的安定しており、全体的なマンション賃料は概ね横ばいにて推移しているが、新築物件の少ないエリアであることから築年数が浅い物件程人気が高く賃料は安定しており、設備等の旧式化が進んだ物件についてはやや下落基調にて推移している。	
						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"> 戸建住宅市場においては、駅への距離等の立地条件が良く、道路の幅員や地形が良い物件は、供給量が限定的であり、相場より割高でも買える需要が存するためすぐに売買が成立する。南北を問わず駅周辺や武庫之荘エリアのなかでも良いと言われる地域（武庫之荘1～4丁目）の取引市場は堅調である。一方、道路幅員や地形が悪い物件の売買はなかなか成約しない。マンション市場においては、駅近の中古マンション（例えば昭和48年から50年頃築で規模は60㎡から70㎡程度、価格は2,000万円台前半）は出ればすぐに売れるが、築年の浅いマンションの売れ行きが鈍いことから、マンション市場の傾向として安価なものを好む傾向になったのではないか。（住宅販売業者） 武庫之荘地区のファミリータイプの賃貸住宅の需要者は社会人が主で、大阪方面への通勤者が多い。ワンルームの需要者も学生より社会人が多い。ファミリーの需要は堅調で、ワンルームも場所により様々で、築年の浅い物件が少ないものの、需要は概ね横ばいないしは一部減少している程度で推移している。（賃貸仲介業者） 武庫之荘地区は、雰囲気の良い住環境の良好な街として、また、商業施設・駅等の交通機関への利便性から住みやすい街として人気がある。しかし、当地区の賃貸住宅を探す需要者の支払可能賃料総額が下がってきており、賃料水準の下落から土地価格もやや下がっていると判断する。（賃貸仲介業者） 										

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0%横ばい			△	□	—	—	△	□	区画整理事業の新規マンション分譲の影響により売主、買主ともに築浅マンションを中心に様子見状態にある。新規マンション分譲後は供給増から競合する築浅物件を中心に中古物件全体の値下がり懸念される。戸建分譲、注文用地分譲も予定されているため、周辺住宅地でも競合する更地などは今後影響が出ると思われる。但し、好立地分譲マンション価格は上昇気味であり、デベロッパーの素地取得意欲は衰えておらず需要は堅調である。全体として、マンション適地である当地区の地価はほぼ横ばいである。なお、東日本大震災の影響は当地区においてはほとんど見られない。 A ※ 当地区は大手不動産会社がほぼ単独所有しており、他社が土地を仕入れて新規供給をすることはない。築浅中古マンション購入を検討している顧客も現在は積極的に買う動きはなく、相当安ければ買うといった状況。一方、好立地の新規マンション分譲価格は上昇気味であり、マンション適地である当地区へのデベロッパーの素地取得意欲は衰えていない。当地区のマンション素地の取引価格は概ね横ばいである。なお、全体の取引件数は、前期からやや増加。 B ※ 区画整理事業の進捗に伴い、中古マンションの取引価格は築浅物件を中心に下落気味ではあるが、マンション適地である当地区のマンション素地価格はほぼ横ばい。一方、賃料水準も前期から大きな変化はなく横ばいである。よって、取引利回りは前期から引き続きほぼ横ばいである。 G ※ 学園前駅前の新規マンション分譲は学園前という立地からするとやや苦戦に見えるが、高価格設定、線路近等を考慮すると概ね好調である。一昨年のおやめ池の新規分譲マンションも高価格設定ではあったが販売状況は好調だった。近時、好立地マンション分譲価格は上昇傾向にある。区画整理地区内で建設予定の分譲マンションは今春に販売開始予定であり問い合わせも多く関心の高さが窺える。 H ※ 当地区に近接してUR賃貸住宅が存するものの民間の賃貸物件が少ないこと等から一定の賃貸需要は見込まれる。東日本大震災後、若年層を中心に所有リスクの高まりから賃貸物件への関心が高まったが、現在は以前の状態に戻った。マンション賃料は駅近接で月額13万円から15万円、当地区で月額10万円から12万円程度と前期からほぼ横ばい。
						□	□	△	□	—	—	△	□	
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"> 学園前駅周辺では、UR鶴舞団地の建替え事業区域内のバス通りに面した土地を不動産開発業者が取得したとのことであり、マンション供給が予想され、当地区との競合関係が注目される。（金融機関） 奈良県内全体では前期と同様に取引の動きが少なく、需要供給とも停滞しており、価格の把握が難しい。立地の悪い物件は相当安くしないと売れないが、当地区は始発駅で、駅前商業施設等が整備された好立地であり、他の地区と比較して需要者の選好性が相対的に強いと価格が安定的であり、横ばいと考えられる。（売買仲介業者） 駅前のマンションは、築約4年の築浅物件で、3千万円台の物件が新築時の5%ダウン程度で成約していたが、最近では10%下げても売れにくい状況にある。しかし築10年程度で2千万円前後の中古マンションの価格は概ね安定的である。また、駅から比較的近い中古の戸建住宅も需要は根強い。平成24年度末完了予定の西側隣接の区画整理地区内でマンション120戸、戸建住宅420戸の新規供給が予定されている。駅前の中古マンション需要者は新規分譲マンションの価格との比較検討をするために様子見の状況にあると考えられ、供給側も売り控えていることが考えられる。（不動産開発業者） 														

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