




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				
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇									当地区における戸建住宅地の需要は東日本大震災の直接的な影響もみられないまま堅調に推移し、取引価格の上昇傾向、駅周辺マンション用地の高値取引等が昨年春先から徐々に既存のマンション用地にも影響を及ぼし続け、今期の地価動向は上昇傾向に転じた。ただし、容積率200%の大規模画地については、マンションより戸建向け分割分譲の動きが一般的であるため、上昇の度合いは相対的に小さい。 ※ A 近隣周辺において老朽中層社宅付きの土地が取引された。大規模画地は容積率との関連で戸建て向けの分割分譲が一般的で、素地価格は分割が有利か否か等によって価格差が生じる傾向がある。分割後の一戸建分譲と一般的な一戸建取引価格は堅調に推移している。マンション用地を含む容積率200%の大規模画地についても戸建取引価格の影響が及び、今期の取引価格は若干の上昇が認められる。 ※ B 取引価格が上昇傾向で、賃料が低下傾向であるが、現状は、古いマンションが多い当地区では取引自体が少ないこと、融資の際の利回り条件に大きな変動がみられないこと、分譲マンションの賃貸向け取引における利回りはある程度の幅を維持して推移していること等により、取引利回りは前期に引き続き横ばい傾向にある。 ※ G 周辺地区を含め、物件ごと、地区ごとの価格差があるものの、マンション分譲はグレードの競争とあっていい状況を呈しており、円山エリアでは分譲価格が上昇期に入ってきたとみられる。当地区で建築されていた2棟のうち1棟20戸が10月に分譲され、坪単価約130万円で即日完売となった。市内の他地区の状況も勘案して検討すると、当該成約単価等は上昇傾向を示しており、マンション分譲価格はこれまでの横ばいから緩い上昇に転じた。 ※ H 前期までは概ね夏場の水準を維持していたが、昨年秋以降、次第に賃料の値引きを行って空き部屋を埋める動きが本格化し当期の賃料は下落傾向の推移となった。			
						△	□	□	□	—	—	△	▽				
						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"> ・ マンション業者、戸建業者ともに、1年前より、明らかに状況がよくなっている。当地区であれば、高額物件でも買う者は多い。各種経済指標に不安要素はあるものの、底は脱したとを感じる。都心回帰の需要もある。（金融機関） ・ 社宅跡地等をマンションデベロッパーが購入したようで、取引価格も回復傾向にあると聞いている。（売買仲介業者） ・ 良い物件が出れば宮の森には根強い人気がある。マンション適地は少ないため、売りに出れば業者による競合となる。（大手建設業者） ・ マンションデベロッパーが分譲マンション素地の用地確保に動いている。分譲マンション素地であれば、好条件で売買が行われている。（賃貸仲介業者） ・ 300坪以上の土地のオーダーは多いが、売り物件が無い状況が続いている。好条件で土地を集める企業も出てきている。需要が旺盛で供給が追いついていない状態。宮の森地区だけではなく、大通西12丁目～18丁目までのマンション需要は高く、土地価格は上昇していると考える。（不動産鑑定業者） 											
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。											

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0% 横ばい									札幌駅から大通までのオフィス街の物件については、本州及び地元資本によるビル取得需要が根強い。今春に着工予定の大型ビルもあるが、駅前ゾーンの大型商業施設の開発が様子見であることから、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の地価動向への影響に関しては、現在のところは見られない。	
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	—	—	※ A 札幌駅前通の地下歩行空間開通に伴い、地下と地上の連携を視野に入れたビル改修工事や建替え等の再開発事業が計画されている。札幌駅周辺では、本州資本による高額物件のビル取得も見られる。リーマン・ショック以前から当地区に計画されていた大型ビルが今春着工する予定である。潜在的需要が強い地区であることから、取引価格はほぼ横ばいである。
															※ B 地下歩行空間開通により駅前通周辺には優良な企業や店舗が集中してきているが、一方ではコスト削減や立地改善による支店の閉鎖も一部で見られる。件数は少ないものの、最近では本州資本によるビル取得や、値頃感のあるビルには地元資本による成約の動きも見られる。平均的な賃料水準は概ね横ばい傾向で推移していることから、取引利回りはほぼ横ばいである。
					(前期)  0% (横ばい)								※ F 地下歩行空間が開通したことに伴い、地下道に歩行者が流れ、地上の歩行者が減少している。その結果、駅前通路面店の売上高減少という事態も生じ、既存店舗の賃料見直し等が見られる。今後は地上と地下との縦の連携を保った商業ビルの建替えが期待されているが、現状では既存ビルの店舗賃料は下落傾向にある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間に直結したビル以外に、現状では大きな変動要因はない。駅前通りのビルの賃料アップに繋がっていない。（金融機関） ・ 大手不動産業者が駅前通り沿いで今春に建築着工する等の好材料もあること、大通・札幌駅間の地下歩行空間に接続するビルは賃料が比較的安定していることから、今後上昇に向かうと考える。（大手仲介業者） ・ 北海道新幹線の着工がほぼ確実になったことが、投資家の長期的展望を上向きにするとと思われる。大手家電量販店の取得地は数年間は青空駐車場利用と公表されており、方針が急変する情報は得ていない。今後、駅前周辺の景観がどのような雰囲気となるかが注目される。（大手不動産業者） ・ 地価は横ばい傾向にあるものの、駅前地区に新築された事務所ビルは満床で稼働を始めている。また、大手不動産業者が保有する土地の開発が動き始めた模様で、今後地価は横ばいからやや上昇に向かうと考える。（不動産鑑定業者） 															



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

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			
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	オフィス賃料の下落が続き、取引利回りも高止まりしている。駅前通りと大通公園との角地に商業ビルが来春にオープン予定であるものの、当地区は駅前通りに比べて需要が弱く、取引価格は下落傾向にある。空室率はやや改善したものの、取引件数は依然として少なく、地価動向も前期と同様にやや下落傾向にある。 ※ 東日本大震災による地価への直接の影響は見られないものの、日本経済は円高・株安等の影響で経済不況が続く投資マインドは冷え込んでいる。そのような中で、札幌駅周辺では地元及び本州資本による取引が見られものの依然として取引件数は少ない。当地区は札幌駅周辺及び駅前通りに比べて相対的に需要が弱く、取引が少ないため取引価格は下落傾向である。 ※ 政府系・生損保・金融機関のビルや築年の古いビルが多く見られる当地区は、札幌駅周辺地区や駅前通りに比べて取引件数が少なく、募集賃料も下落傾向にある。取引価格も下落傾向にあり、その影響から取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。 ※ 札幌駅・駅前通り沿いの新規大型複合ビルや築浅のビルは、立地条件・宣伝効果等もあり人気があるが、当地区は築年が古いビルが多いため、テナントの新規需要や事務所移転需要も弱く、オフィス賃料は下落傾向にある。 ※ 札幌駅から大通駅に通じる駅地下歩行空間が昨年3月に開通したことに伴い、通行量は開通前の約2.5倍に増えているが、当地区の賃料に反映するほどの影響はない。依然として札幌駅周辺及び駅前通り沿いの店舗に顧客を奪われ、客足が伸びず売上が低迷しているため、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"> ・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間ができ、駅前通に比較して劣勢である状況に変わりはなく、地価は弱含みの横ばい傾向と判断している。（金融機関） ・ 2011年3月に開通した駅前通地下歩行空間は冬季に入り歩行者の評価がますます高くなり、地下通路への接続の重要性が高く認識されている。地下通路に接続していない大通西5丁目以西のビル需要が鈍る一因となると思われる。オフィス・商業に関しては、解体・建設が中断されたままとなっている大通西3丁目の生保ビル建て替え工事の再開が、大通への投資が活性化するひとつの目安になると思われる。大通西9丁目および10丁目に建設中の分譲マンションの販売は好調であり、今後西11丁目周辺はオフィス需要よりもマンション需要が強まると予想される。（大手建設業者） ・ 大通西5丁目から西にかけて1階が空室となっているところが多い。1階はモデルルームのような形態で募集しているところが多い。（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			
北海道	函館市		商業	函館本町	 3～6% 下落 前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	地域経済は、東日本大震災以降の観光業における急速な回復等の明るさが見られたが最近では期待感が収縮しており、経営者の先行き判断は悪化して悲観的である。又、中心商店街周辺で見られたマンション供給も、現在は収束傾向にある。以上の要因が複合して、今期における地価はやや大幅な下落となった。 A ※ 東日本大震災以降に落ち込んでいた観光客の入り込みは持ち直しの動きが見られ、地域経済には一部に明るさも見られる。しかしながら、デフレ基調が継続している状況下において、消費は引き続き力強さに欠ける状況にある。このため、商業地における設備投資は小規模なものに止まっており、不動産市場は不活発で取引価格は下落している。 B ※ 函館市の全域において賃貸ビルには空室が多く見られ、中心商店街においても同様である。これら空室の原因となる供給圧力によって新規募集賃料が低下する動きも見られ、投資家は賃貸用不動産の経営に慎重である。しかしながら、既存ビルの賃料は表面上堅調であり、既存ビルの賃貸経営は低水準ながら安定的である。このため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 東日本大震災以降の経済活動は回復傾向にあるとはいえ未だ厳しい状況にあり、北海道新幹線工事についても波及効果は限定的である。このため、企業は設備投資を手控える傾向にあり、法人の設立件数も昨年は大幅に落ち込んでいる。このように企業活動が低迷している状況下において賃貸ビルの空室は成約にならない状況が続いており、これらが供給圧力となってオフィス賃料は下落している。 F ※ 消費の場は郊外部の大型量販店又は複合店舗へ移行しており、消費者の節約志向が常態化する状況の下で買回品の購入も減少している。このため、中心商店街においては空洞化が進行している。以上のような状況の下で経営者は中心商店街における不動産投資には消極的で、店舗賃料も下落している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 中心商業地での取引が見られない状況に変化はない。本町地区で閉鎖された大型店舗跡は利用方法が決まっていないが、函館市が中心となった再開発の動きが見られる。東日本大震災以降、昨年秋口から国内観光客が戻ってきている。水産加工業等の設備投資の動きが見られる。住宅ローンの貸出は総体として横ばい傾向である。（金融機関） ・ 中心部での取引が見られない。函館市内（中心部を除く）や周辺の市町では、沿道型店舗等の出店の話が聞かれ、商業中心は郊外へ移行している。（中小不動産業者等） ・ 中心部では、店舗の空室率が高水準を維持しており、店舗等の新規出店需要もみられない。中心部の店舗賃料は募集賃料の下落傾向が見られる。また成約水準も低下している。北海道新幹線の函館延伸に関連した取引動向に関しては、現在のところ特に目立った動きに至っていない。（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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	△	△	—	—	△	△	東日本大震災以降、分譲マンションは富裕層等による免震構造の物件を中心とした取得及び今期以降完成物件の引き合い等が見られ、分譲価格の下落の底打ち感を受け、中心部のみならず地下鉄沿線において、分譲マンション用地需要も上向いてきている。また、賃貸マンションの賃料は、被災者需要等による物件不足も影響し、ほぼ横ばいないしは一部反転し始め、市中心部及び地下鉄沿線において賃貸マンション用地取得の動きも見られ始めた。しかし、震災後の復興需要の高まりと共に人出不足による建築コストの上昇が特に顕著であり、建築着工時期の遅延及び工期の長期化も懸念されるため、マンション素地に対する需要回復への期待は高まっているものの地価動向を反転させるまでには至らず、今期の地価動向は若干の下落傾向にある。
														A ※ 東日本大震災後の被災者需要の増加は落ち着きつつあり、一般需要の回復が鮮明になってきた。中心部の分譲マンションは完成在庫の調整が進んで概ね完売状態にあり、来春完成・入居物件も好調な動きを見せており、新築・中古共に販売の回復基調が顕著である。しかし、用地取得については、大手・新規参入のデベロッパー等が積極的であるものの建築費の高騰が顕著であるため、マンション素地としての取引価格は下落している。
														B ※ 被災者の借り上げ需要が一巡しつつあるものの、特にファミリータイプの賃貸マンションは沿岸部周辺を中心に賃料の上昇傾向にある。投資家から求められる利回りに極端な変化は無いが、県内外の投資家からの引き合いは増加しており、東日本大震災による被害が少ない物件については、既に活発な取引が見られる。空室不足が常態化しており、一部では成約価格の上昇が見込まれ、取引利回りはほぼ横ばい状態にあり、物件によっては若干の低下が見え始めている。
														G ※ 中古マンション市場は被災者需要が一段落しつつあるものの、一般需要も加わり、築浅の物件を中心に引き合いは堅調である。新築の分譲マンションは、免震構造物件等の引き合いが強だけでなく、今期以降の建築費上昇分の販売価格への転嫁が見越されていることも関係し、約1年後の完成物件についても相当な引き合いが見られる。以上から、当地区のマンション分譲価格は下落の底打ち感を反映して横ばいから上昇に転じ始めた。
													H ※ 賃貸マンションの新規供給はまだ限定的であり、被災者の借り上げ需要等により、沿岸部のみならず市内中心部においてもファミリータイプを中心に空室は減少傾向が継続している。沿岸部からの需要以外に、仙台市泉区・太白区においても、本震・余震により建物被害が見られ、需要が徐々に市中心部へとシフトしたことも起因している。需要に裏打ちされた中心部の賃料の下落は底打ち感があり、当地区のマンション賃料も横ばい状態から上昇に転じ始めた。	
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"> ・ 人件費の高騰等で建築費が上昇しており、大量に受注している建売業者も採算の面では厳しいものがある。（売買仲介業者） ・ 住宅向けの新規貸し付けは潤沢だが、一方でローン債務者の相談件数が増えているようで、今後はローン破綻者が増えるのではないかと。（売買仲介業者） ・ 賃貸物件は出尽くして他業者に紹介できない状態が続いている。（売買仲介業者） ・ 分譲マンションの売れ行きが上向いてきたところで震災需要が重なった。今は完成在庫が無くなり新規物件の竣工前売売が続いている。とはいえ各社とも今から在庫の素地に建築をしても販売は2013年になるので、今年の供給は新規参入デベロッパーの分を含めても1,000戸を越える程度なのではないかと。融資のエンドユーザーへの姿勢が変わりはないが、オールキャッシュでの購入者が増えている。購入者は一時期ほど制震・免震にこだわらなくなってきた。（大手不動産業者） ・ 古い賃貸物件や東日本大震災で損壊した共同住宅等の建て替え需要が新たに出てきている。今は後になればなるほど工事費が割高になっていて、これから受ける仕事は費用面で信頼を得られるか不安である。（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			
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落									復興景気を先取りした地元・地方圏の企業の一部が、都心又はその近郊で中低位の価格帯にある収益物件等を購入し始めたことにより、商業地域の中でも地価が底打ち感を示すエリアが現れているが、面的な広がりには欠けている。特に当地区のような高価格帯のエリアに関しては、地元企業の資金力には上限があるため、地価動向も下落基調から脱し切れていない状況にある。		
						▽	□	△	△	□	□	—	—	※ A 東日本大震災以降、被災地仙台の不動産投資市場に対し、首都圏等の大手資本による参入は見られないが、復興事業によって地域経済が活性化していることもあり、高額物件を対象に地元資本が思い切った投資に踏み出すケースが散見されつつある。総額的に手頃感のある価格帯を中心に、買手優位の市場状況は改善されており、下落基調ながら取引価格の底打ち感は強まっている。		
															※ B 東日本大震災以降、住居・事務所・リテール系の各収益用不動産の稼働率は全般的に改善傾向にあり、今後も復興景気が続く限りは堅調に推移する見込みであるが、需要者側の慎重姿勢が続いているため、震災直後に一時的に上昇した利回り水準が以前と同じ水準に戻るまでには至っておらず、取引利回りは横ばい傾向で推移している。	
															※ E オフィス賃貸市場は、復旧・復興関連の企業進出が続いているほか、通信大手の契約センター開設の動きもあり、引き続き改善傾向で推移しているが、引き合いが強いのは免震・制震構造の大型ビルで、全体としては昨年12月末時点での空室率は15%前後の水準にあり、オフィス賃料は当期も概ね横ばい傾向にある。	
				一番町	 前期 0～3% 下落											※ F 昨年秋以降も被災地仙台での個人消費は回復傾向が続いており、仙台市中心部の商況は上向いているため、県外からの飲食・物販系テナント進出も増加傾向にある。但し、活況を呈しながらも、中心商店街でさえ一定数の空店舗を抱えたままの状態にあり、個々の店舗の売上が賃料上昇にまでは結びついておらず、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。
																復興需要が多く業種に広がっており、地元経済には好転の兆候がある。特に住居系の供給不足が解消されていないことから、一部に高めの取引もある。商業地においても大型取引が成約しており下落率の縮小が鮮明となっているが、投資需要が回復するまでには至っていない。中心商業地においては底打ちまで至らず、地価動向は僅かに下落となっている。
						□	□	□	□	▽	□	□	△	※ A 地元資本による大型商業地物件取得の事例が市場に与えた安心感は大きなものであるが、県外資本が新たに流入する動きはなく、ファンド等は処分意向が優先している。買い先としては地元資本に限られるため、価格、量ともに増加する基調にはないが、復興景気の下支えもあり、取引価格は横ばいとなっている。		
															※ B 商業地は地元資本による取得に限られ、県外資本を含めた投資需要が回復するには至っていないが、復興需要による持ち直し感が鮮明となっており、取引利回りは横ばいである。入居が見込める住居系の賃貸マンションは、潜在的な取得需要が高まっていると見込まれるが、売り物件がなく取引が成立していない。	
											※ E 平成23年12月時点の仙台市内オフィスの平均空室率は15.1%と9ヶ月連続して改善しており、前年同月比では4.36%改善した。東日本大震災による借り換え需要のほか、県外からの新規需要もあったためである。オフィス賃料は一部で上昇も見られるが、総じて安定して推移しているが僅かながら下落となっている。					
												※ F 東日本大震災の復興需要により店舗収益は改善しているものの、賃料が上昇するには至っていない。閉鎖店舗は解消されつつあるが、新規の店舗供給が見込まれており、新規募集に長期間を要しているケースもあることから、店舗賃料は横ばいである。				

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目、一番町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 制震・免震のAクラスビルはほとんど埋まっていると思われる。賃料水準については仙台駅西口のAクラスビルなら共込坪13,500円程度である。復興需要は今後7年程度続くと感じはじめたが、一方で10年後の反動が大きくでるのではと気がかりである。(大手建設業者) ・ オフィス賃貸は、仙台駅前の10～20坪程度の引き合いが多い。解約予告込みの空室率は15%半ばで、回復ペースがややダウンしている。稼働状況は回復しているが投資家は先のことを考えて躊躇している感じた。(賃貸仲介業者) ・ 建物の安全性や災害に対するオーナーの対応等への関心が高まり、テナントが熟慮のうえ移転する動きがある。アーケード街の賃料水準が下がってきたことでコンビニが出店するようになった。サンモール一番町商店街はかつての賑わいがなく、再開発ビルが開業してもあまり効果がないのではないか。客に紹介できる物件が無い不動産屋は営業が厳しいのではないか。(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			
群馬県	高崎市		商業	高崎駅周辺	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	駅東口方面では大規模集客施設整備計画のほか、東口ロータリーの整備や高層の市街地再開発ビル(店舗・ホテル)の建設、用途地域の見直しに伴う容積率の変更など、当地区は変動の過程にある。10月以降、局地的に取引が見られたものの、取引動向は前期に引き続いて低調で、地価動向はやや下落傾向にある。なお、東日本大震災による当地区への影響はほとんど見られない。 A ※ 景気回復の遅れや円高、欧州財政危機などから不動産市場は停滞している。駅周辺の取引も極めて低調であるが、西口方面で公示価格に沿った取引が見られた。また、東口方面では総額において高額取引も見られるなど取引動向に変化の兆しが見受けられる。しかし、景気に先行き不透明感が漂うなか、企業や投資家は不動産購入に慎重姿勢で、取引価格は総じて下落傾向にある。 B ※ 昨年の4月から夏頃に見られた県内外からのオフィスの移転需要も一段落し、テナントの需給動向は厳しい状況が続いている。西口方面では飲食店舗の需要が回復しているが、賃料はやや下落傾向にあることから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ オフィスビルは建物の階層やグレードにより入居状況に差があり、築年数が経過したビルや駐車場が不足しているビルは空室率が高い。県外からの需要も増加していない現状からテナントの確保は厳しい状況で、オフィス需要は引き続いて低迷している。このため、オフィスは供給過剰の状態オフィス賃料はやや下落傾向で推移している。 F ※ 一服感のあった飲食店舗の需要が回復傾向にあり、西口至近の低層小規模店舗ビルでは空室率が改善されている。しかし、床面積が大きい店舗は空室が目立つ状況である。このため、テナント需要は総じて低迷しており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"> 高崎駅徒歩圏における住宅需要は戸建、マンションともに底堅い。マンションの売れ行きが好調であったことから、再びマンション素地を物色する業者が増えている。戸建素地については、なかなか用地を取得できないと嘆く業者がいるとのことである。（中小不動産業者等） 住宅需要に対し商業地の需要は弱く、高崎駅前広場に接面する一部のエリアを除けば、動きが鈍い。但し、高崎駅東口エリアにおいてパチンコ店の新規出店が見られる等、一定の動きは見られる。（中小不動産業者等） オフィスの賃貸市況については昨年のお盆以降、動きを感じており、ある程度まとまった面積が成約予定である。ただし、新規需要ではなく、営業所の統合・郊外からの移転が中心であり、現時点で賃料水準に大きな変化は感じられない。高崎駅から10分前後のエリアとなると依然として空室率が高く厳しい状況にあるが、駅近のオフィス物件が埋まり始めている傾向も見られることから、今後同駅周辺エリアにも需要が波及していく可能性もある。（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	
茨城県	つくば市			つくば駅周辺	 0～3% 下落	▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	当地区はつくば市を代表する商業地であり、同等の不動産を供給するエリアがほとんど存しないことから希少性が生じており、地価動向はやや下落傾向にあるものの一定の底堅さがある。東日本大震災の影響も直接的には存しないが、円高、欧州通貨危機などと共に消費者マインドの低迷を通じて影響を及ぼす可能性がある。
														A 茨城県内において商業地の取引はほとんどみられず、つくば市においても同様である。当地区は希少性のある一等地であり、供給があれば高水準での取引が成立する可能性もある。しかし、つくばエクスプレスを通じての首都圏への顧客の流出、研究学園駅周辺等への大型商業施設進出もあり、繁華性にはやや問題がある。住宅地の価格下落は徐々に進んでおり、事務所等の空室率も拡大しているため、取引価格は下落傾向である。
														B 茨城県内における事業所、営業所等の再編により、県南の事務所がつくば市に集積され、一時的に存した事務所需要も一回りし、当地区への店舗等の進出も一段落したことから需要は減少した。さらに、客層の変化、低額化指向のマイナス要因もあり、テナント賃料の下落等のリスクが増加し、取引利回りは上昇傾向にある。
														E つくば市全体としてはオフィス撤退、営業拠点の縮小、テナント入替えによる賃料低下傾向の中、市外からの引合いも減少傾向にある等需要は少なく、オフィス賃料は下落傾向が続く。当地区はつくば市内の一等地であり、供給が少ないことから取引については一定水準が期待しうるが、賃料の下落は続いている。
					F ※ 購買層の変化等のため購入額が減少し、つくばエクスプレスによる東京への顧客流出が原因となったテナントの収益性の低下もあり、店舗賃料の下落傾向は続いている。また、つくばエクスプレス駅周辺開発地域はそれぞれが商業ブロックを有して徐々に熟成が進み、当地区の商業背後地の需要の一部を奪う可能性もある。									
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"> つくば駅徒歩圏内は供給物件が少なく、潜在的需要はあるものの地価は横ばい状態である。（売買仲介業者） オフィス、マンションの賃貸状況は、東日本大震災直後に離れた外資系会社及び外国人が徐々に戻りつつあり、改善されている。（売買仲介業者） 当地区の地価動向は、需給関係に大きな変動がないことから、今後1年間は安定的に推移する見込みである。（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			
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	当地区の商業地は、近隣の大規模商業施設との競争で厳しい。客単価減少傾向の影響もあって店舗売上は停滞している。若者を引きつける魅力がある店舗が少なく、更に介在する空き店舗は集客の足かせ要因となっている。駅からロータリー、旧軽井沢銀座にかけての商業地に対する引き合いは乏しく、当地区の地価動向はこの四半期も引き続きなだらかな下落局面にある。東日本大震災の影響は特に見られない。 A ※ 1年前、旧軽井沢銀座通りに位置する一団の商業施設が低価格にて競落された。その後、当地区周辺の商業地での取引は見られなかったが、当期は取引の動きが見られた。しかし、商業地に対する引き合いは依然乏しく地価は調整局面にあり、別荘地は堅調な動きを見せているものの商業地は低迷したままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格は当期もなだらかな下落を続けている。 B ※ 店舗賃料は緩慢ながら見直しの動きが続いている。一方、投資需要も後退しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 F ※ 平成23年上半年期における町全体の観光客数は、前年同期比で95.7%となっている。これは、3月に東日本大震災の影響があつて急減したためで、GWには持ち直している。昨年夏期シーズン（7・8月）における町全体の観光客数も昨年比プラス1.0%で、秋も堅調に推移した。年末は降雪がほとんどなかったこととクリスマスが連休になったことによって付近の商業地は例年より賑わった。ロータリー以北の旧軽井沢銀座通り沿いの1階部分には空き店舗がほとんど見られないものの、2階部分、通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が多い。賃料は見直しの動きが続いており、一円の店舗賃料は下落傾向にある。年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多い。賃料は8割方横ばいながら2割程は減額されて更新となっている。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・旧軽銀座の商業地を探している需要者はいるが、買主と売主で価格のミスマッチがあり、成約に至るケースはほとんどない。（売買仲介業者） ・10月から12月の取引事例では、万平通りの別荘地で3千坪・総額6億5千万円の取引があつたが、商業地の引き合いはない状況が続いている。12月から3月にかけては例年成約は少なく、現状は落ち着いている。（売買仲介業者） ・大賀ホール付近で新規の分譲マンションが建築中である。（売買仲介業者） ・旧軽銀座商店街及び軽井沢本通の店舗の空室は体感で30%を超えている。軽井沢駅前店舗は成約するケースが多く、人気エリアがシフトしてきている。（売買仲介業者） ・低所得者層がセカンドハウスを購入する動きは依然続いている。当該需要者は1千万円台の物件を探しており、規模の小さい中古別荘等をリフォーム前提で購入している。この変化により、人気のない物件を当該需要者に合わせて値下げしており、地価は下落しているが、反面、取引件数は増加傾向にあり、今後もこの状況が継続すると予測される。（売買仲介業者） 										


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)									低金利を背景とし、県内の投資家を中心に、駅周辺での高利回り商業ビル、賃貸マンション等の中古物件を物色する動きは前期同様続いているが、買い希望価格と売り希望価格のギャップが大きく成約は少ない。一方、商業ビル建設用地に対する需要は低調であり、全体として見れば地価動向は若干の下落傾向にある。なお、東日本大震災による地価への直接的な影響は見られない。	
						▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	A ※ 土地を所有する法人、個人の財務状況等から売却動機に乏しく、売物件の供給がないことから取引も非常に少ない状況が続いている。経済の先行き不透明感から、買い手側の購入予算が縮減傾向にあり、取引価格は前期同様若干下落している。	
															B 賃料は、飲食店舗を中心に若干の下落傾向にあるが、取引価格についても同様に若干の下落傾向にある。前期に比べて特段の変化はなく、取引利回りは概ね横ばいである。
															E ※ 複合商業ビルの開業や、新潟駅周辺整備事業等によるポテンシャルが評価され、オフィス空室率は依然として高めの水準にはあるものの、幾分改善が見られる。但し、長期的趨勢となり得るか今しばらく様子を見る必要がある。募集賃料にも幾分回復の兆候が窺えるが、成約ベースでオフィス賃料は概ね横ばいである。
															F ※ 募集賃料で目立った動きはなく、表面的には横ばいの動きであるが、飲食店客の減少に伴う商況停滞、借り手不足から、飲食店を中心に成約ベースで店舗賃料は、若干下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 動きが活発な地区ではなく、特に目立った変動要因が無いため成約事例・売り物件・買い物件ともに把握できていない。希少性のある地区と考えるが、売物件が出ないため、成約事例は把握できないが、買い希望の引き合いはそこそこある。（金融機関・売買仲介業者・大手建設業者） 新潟駅の南北を結ぶ都市計画道路の計画、また新潟駅南口のホテル建設計画があり、それぞれ完成すれば市況の回復が期待できるが、それまでは横ばいと予測される。（金融機関・売買仲介業者・大手建設業者） 賃貸ではビル等のグレードにもよるが、テナント募集が出れば埋まるという状況。背後の戸建住宅・マンションの取引はちらほら見られ、賃貸需要も多い。（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	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0%横ばい							—	—	利回りは低くとも安定した賃料と、複数の再開発計画が具体化しており、当地区への将来性に着目する地元の小口投資家が存在するところから需要は安定し、地価動向は横ばいで推移している。なお、当地区周辺では高利回りの期待できるコインパーキング用地の需要が増加しており、地価の下支え効果が見られる。
														※ A 当地区及び周辺類似地域において、再開発事業の進展等を見込んだ比較的高値での取り引きも見られたが、今期においては、地元投資筋の小規模物件に対する買い希望はあるものの、売り希望物件がなく、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 小規模小売り店舗の空きは見られるものの、総曲輪通り周辺における再開発事業の進展に対する期待感もあって、募集賃料に大きな変動はない。また、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しており、かつ、取引価格が横ばいで推移しているところから取引利回りも横ばいで推移している。
														※ E JR富山駅北口の優良ビルの空室率は、北陸新幹線（富山駅周辺整備）の影響もあって、やや改善傾向にあり、賃料も安定化している。しかし、富山市街地全体のオフィス床は依然供給過剰の状態にあり、設備の劣る古いオフィスビルで高い空室率を示し、オフィス賃料は低位安定化傾向が続いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														※ F 当地区の中核である大型店の売上げ（平成23年第3四半期末、累計期間：3月～11月）が前年同期を若干（+1.1%）ではあるが上回り、当該大型店に入居するテナントの売上げも概ね横ばいで推移しており、店舗賃料に影響を及ぼす要因の変化は認められず、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"> ・ 総曲輪通りには衣料品等を販売する小売店舗が多いが、最近は飲食店の出店が見られるようになっており地域性に変化を感じる。路面電車の環状線化（セントラム）等により中心部に人が集まりだしている感がある。富山駅周辺の飲食店の賃貸需要は旺盛である。（売買仲介業者） ・ シネコン・ホテル・共同住宅・自走式駐車場等から構成される総曲輪西地区の再開発事業は、都市計画決定が行われた。事業に参画する企業も内定しており平成26年度に完成予定である。（大手建設業者） ・ 中心部で事務所ビルの売り物件が数件あるが問い合わせはあまりない。買手・売手とも北陸新幹線の開業によるストロー現象を危惧しているようである。売手はリスク回避から開業前の売却を望み、一方買手は開業による影響を見定めてから行動を起こそうとの意向が見られる。（金融機関） 														



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

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	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0% 横ばい							—	—	東日本大震災後の影響は払拭され、消費は県外客の伸びにより引き続き好調である。またオフィスビル市況も優良ビルでは安定している。こうした状況下で取引価格は引き続き底堅く推移し、賃料も概ね下げ止まっている。マンションの新規着工はじめ、凍結していた開発事業も再開される等、市場マインドに改善がみられるが、景気先行きの不透明感が拭えない中で、地価動向は横ばいで推移している。
														※ A 裏通りでは比較的小規模ながら地元資本による高値の取引が複数みられ、好立地の売物件が少ない中、当地区のポテンシャルの高さを伺わせる。また市場に滞留していた破綻物件等にも動きが出ている。一方、売希望価格に対し、買手は慎重な姿勢を変えておらず、北陸新幹線開業を3年後に控えて需給ともに思惑が交錯している。このため成約が難しい状況が続いており、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	※ B 収益物件に対する要求利回りは依然高水準であるが、賃貸マンション等の好立地物件では利回りが多少低くても商談に乗るケースもみられる。取引価格、賃料ともに下げ止まっており、東日本大震災の影響は払拭されたが、円高や欧州発信用収縮等の懸念材料から状況を見極める慎重な動きが市場に出ており、取引利回りは前期比では総じて横ばいで推移している。
														※ E オフィスビルの空室率は総じて改善傾向にあり、特に当地区の大型ビルの改善が進んでいる。新規の供給がないことから中小ビルでも引き合いが増えているが、既存テナントの属性等により温度差がある。募集賃料と成約賃料との開差は縮小しており、個別格差はあるが、募集賃料は横ばい、成約賃料も優良ビルでは下げ止まっており、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
					(前期)  0% (横ばい)							※ F 消費は引続き堅調に推移している。9月に人気ブランド店のオープン等で県外客を中心に賑いが戻った香林坊地区との相乗効果で集客はアップした。反面、香林坊や堅町に出店を変更する動きもある。ホテルは頼みの外国人観光客では台湾客以外の戻りが遅いほか、新幹線開業後の利用客層の変化を先取りした大規模改装に着手する動きもみられる。こうした状況下で、立地、業態等による格差はあるものの、飲食店を中心に店舗需要は引続き堅調であり、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"> 金融機関の貸し付けの姿勢は厳格化が進んでいるようで、融資が受けられず契約が流れるケースもある。ただし、駅周辺で一定規模（500坪超）の問い合わせがみられるようになった。（売買仲介業者） 飲食店によるテナント需要は旺盛。路面店舗やオフィスビル1階貸室への問合せが多い。ただし、土地購入を伴う取引にはなっておらず、地価が上昇機運に転じる程ではない。（大手建設会社） 金沢駅西口の近接地での専門学校建築は、駅周辺地区に賑わいをもたらすものとする。（不動産調査業者） 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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			
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0%横ばい  前期 0～3%下落					▽			▽	昨年10月鷹匠地区に私鉄駅を併設する大型複合商業施設が開店し、客足の流れに変化がみられ当地区及び周辺の商業繁華性は向上している。静岡駅ビル内の商業施設もリニューアルされたことにより集客性は高まっており店舗の商業環境は向上している。反面、オフィス需要は低調で空室の改善傾向が見られないものの、商業収益性は全般としては横ばいであることから、地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。 A ※ 中心商業地の取引はほとんどないが、商業繁華性に回復気配があり、周辺商業地の取引価格も横ばい傾向にある。店舗の空室率拡大には歯止め傾向が伺え、オフィス需要は依然として低調であるものの、空室の長期化傾向や賃料の下落傾向に歯止めがかかりつつあり、不動産収益性は横ばい、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 店舗需要に回復傾向が伺えるものの、オフィス需要は弱いことから全般的な空室の長期化傾向は解消していない。鷹匠地区に開店した私鉄駅を併設する大型複合商業施設により、客足は増加しており商業環境は改善している。収益不動産に対する需要に大きな変化は見られないが、商業収益性は横ばい傾向にあつて取引価格も横ばいであることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 E オフィス需要は弱く、空室長期化によるテナント獲得競争が依然としてみられオフィス賃料は下落しており、耐震・機能性の劣る建物においてはテナント獲得が厳しく空室の長期化傾向は続いている。 G ※ 分譲マンションは立地性の優れた物件が中心でマンション分譲価格は横ばい傾向にあるが、賃貸物件は供給過剰感があつてマンション賃料は下落傾向にある。 F ※ 鷹匠地区に開店した大型商業施設の波及効果から、周辺地区においても店舗のテナント需要が堅調で、店舗賃料は横ばい傾向にある。但し耐震性の劣る建物については依然として敬遠傾向がみられ、空室率は改善していない。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・新静岡駅で大型商業施設が10月にオープンし、周辺の人通りは多くなっている。周辺での事業用物件の取引もあり、売り出し後早い時期に売買が決まっている。（売買仲介業者） ・七間町地区では、大型商業施設の開業に伴い映画館の多くが閉館し、周辺で空店舗も目立ってきているが、百貨店周辺についてはその影響は小さいと推定される。呉服町の再開発の着手による周辺への波及効果は現時点では小さい状態に止まっている。（売買仲介業者） ・売値の高止まりにより需要者の割高感強く、買い控えから地価はまだまだ下落すると思われる。（住宅販売業者） ・オフィスビルについては、空室になった後、新規テナントがなかなか見つけられない状況にある。店舗の閉店も目立っている。（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		
静岡県	浜松市	中区	商業	浜松駅北	 0% 横ばい									昨年11月初旬に駅前大型店舗が開業し駅前一人通りは増加している。客足が駅前に集中する傾向が見られるが、年末からは鍛冶町通り方面への人の流れも増えており、中心部の商況はやや改善している。賃料動向は依然として軟調に推移しているものの、取引価格には底打ち感が認められることから、地価動向は横ばいで推移している。	
						□	□	□	□	▽	▽	□	▽	A ※ 昨年11月に地元百貨店の新館が開業し、駅前一人通りの客足は増加傾向にある。取引件数は依然として少ないが、マンション用地や収益物件に一定の需要があり、高値の取引も見られる。一方、安値の取引は減少傾向にあり、特に駅周辺の一等地については底打ち感が見られることから、取引価格は概ね横ばいで推移している。	
															B ※ 取引価格には底値感が見られるが、オフィス賃料、店舗賃料はともにやや下落傾向で推移している。地元投資家の収益不動産に対する目線は厳しくなっているものの、平均的な取引利回りには大きな変化はなく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
															G ※ 浜松駅前、東街区をはじめとする中心部のマンション需要には根強いものがあり、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。一方、賃貸マンション市場は供給の増加とともに需給バランスが悪化しており、マンション賃料は下落傾向で推移している。
					 前期 0～3% 下落							E ※ 新築ビルに事務所を移転する動きが見られ、その反動で周辺部の事務所ビルは空室率がやや上昇しており、オフィス賃料は下落基調で推移している。店舗は複数のテナント移転があり、駅からやや離れた商業ビルは空室が長期化する傾向にある。中心部の中でも立地により差があるが、全体としては借り手優位の状況が続いており、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"> 現時点では様子見傾向という印象がある。客足が増えているということはなく、事務所や店舗の賃貸需要も少ない。浜松駅前の新商業ビルの竣工に伴い、空室率が上昇傾向にあるが、明るい話題としては当地区の店舗が4月頃リニューアルし、テナントの入れ替えを行うため、今後賃貸需要がどのように変化していくかについて注視が必要である。（賃貸仲介業者） テナントの入れ替わりによる家賃下落傾向が継続しているほか、金融機関からの借入金の返済延滞も増加傾向にある。消費者の財布のひもも堅く、中心部での消費は増えていない。従って、地価は依然として弱含み傾向。（金融機関） 浜松駅前百貨店の新館がオープンしたが、特に客足の流れが変わったということはない。現在の地価は底値であり、横ばい傾向にあると考える（不動産開発業者） 賃貸物件に関する問い合わせは増えており、賃料及び一時金も横ばいで推移していることから、地価は横ばいであると考え。（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		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)										JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業等の進捗及び名鉄岐阜駅の商業ビル（平成21年9月開店）により、地域発展性を強めているが、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効需要は依然として見込めない。尚、東日本大震災の混乱は落ち着きを見せており、生産、消費は持ち直しつつあるが、景気を下押しするリスクは多く、引き続き地価は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。
						▽	□	▽	□	▽	□	—	—	A ※ 商業地は郊外の路線沿いへと分散し、店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、取引価格は下落基調が続いている。岐阜市中心商業地の土地需要は相当弱く、売却希望価格を値下げしても成約が困難な状態である。	
														B ※ 当地区においては投資用不動産の取引件数及び新規賃貸件数が少ないが、取引価格、賃料水準ともに下落基調であるため、取引利回りは横ばい傾向である。	
														E ※ 岐阜駅周辺において、37階建の複合ビルが一昨年4月着工し、現在建設が進んでいるが、分譲マンションが主である。オフィス賃貸市場は活発ではなく、空室率は高い状況が続いており、周辺地区でのオフィス賃料は共同住宅並の水準での成約も多く見られ、オフィス賃料は下落している。	
													F ※ 名鉄岐阜駅の新商業ビル（低層複合商業施設）の開店により、JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所は比較的堅調であり、又、これら背後に位置する旧アパレル系小規模店舗も交通至便から、夜間飲食店に賃貸するケースが激増している。しかし、これらの動向は局所的であり、駅前中心部一帯の高水準な賃料を上昇させる力はなく、店舗賃料は横ばいである。		
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"> ・ 企業による融資額、融資件数は横ばいで推移している。設備投資は活発化していない。個人の住宅ローン融資件数・融資額も横ばいである。当面は現状維持と予測する。（金融機関） ・ JR岐阜駅前及び徒歩圏の中古マンションは人気があり需要は底堅い。新築物件についてはJR岐阜駅前の37階建のタワーマンションの分譲が始まっており、総戸数約270戸の大量供給であるが、徐々に売れ始めている。昨年は市況が悪化していたが復調を実感している。（売買仲介業者） ・ 住宅地については、30歳台の若者層を対象とした物件の流動性が高まりつつある。このほか、JR岐阜駅周辺地域、JR西岐阜駅周辺地域、長良地区等の人気の高い住宅地は取引件数も増え好転している。しかし、条件の劣る物件は引き続き低迷している。商業地については、県外からの投資が低迷しており苦戦している。（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		
滋賀県	大津市			大津におの浜	 0% 横ばい										マンション市場では完成在庫が解消し、新規着工のほかデベロッパーによる新たな用地取得が見られ始めている。賃貸市場ではいわゆる人気地区・手頃物件は堅調な需要に支えられているが、個別性の劣る物件は低迷が続いている。取引市場における需要の持ち直しや、賃貸市場における店舗賃料の推移からみて、地価動向は下落から横ばいに転じている。今期についても東日本大震災による地価への影響は認められない。 A ※ 調整局面を経て取引価格は落ち着きつつあり、横ばいに転じている。民間による商業地取引は少ない状態が続いているが、マンション用地取得事例が現れ始めている。事業規模に基づく総額によって取引され、土地単価は個々に形成されるため、単価による相場感が認識しにくい市場になっている。 B ※ 投資のリスク・リターン環境の変化から、低予算の個人投資家が不動産の収益物件を求め需要が存在する。また、少ないながら賃貸マンションの一棟売り成約事例がみられるが、いわゆる優良物件は市場で流通しておらず、業者間の取引をうかがわせる。商業地の取引価格は横ばい傾向に転じており、このような市場のもとで取引利回りはやや下落している。 F ※ 主要駅近傍では飲食店舗の成約事例が単発的にみられるが、店舗間の価格競争のもとで借主の賃料負担力は弱く、初期投資額が少なくてすむ居抜き物件や低家賃物件を中心とした小規模な需要に留まっている。ときめき坂地区はテナントの出退店が多い反面、小規模低家賃物件が多いため空室期間が短くなる特徴があるものの、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。商業系賃貸市場では消費の自粛期には弱気な姿勢のテナントも見られたが、総じて需要の弱い状況が続いている中で駅近やメイン通り物件（1階飲食系、2階美容系・健康系）で需要の盛り返しがみられる。 H ※ 当地区の住居系賃貸市場では、築浅の分譲賃貸や高位家賃物件で値下げに応じる貸主がみられたが、季節的な要因によるもので賃料水準の低下には至っておらず、マンション賃料は横ばいである。
						□	▽	□	□	▽	□	□	□		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の核である大型商業施設の集客力が落ちており、周辺での事業性の改善傾向が見えてこない。草津等の周辺都市の近年の発展ぶりと比較して大津市の中心性が失われつつあると感じている。（金融機関） ・正月の賑わいを見る限り草津市内の競合商業施設と比較して地区内大型商業施設は苦戦しているように感じられる。地区周辺で大型家電量販店進出が計画されていると聞いており、地区の繁華性向上に期待している。マンション素地の引き合いはよくあり、近畿圏内での供給不足から県外業者の注目も高まっている。また、需要の高まりに対して供給者側の反応が出てきた感がある。（売買仲介業者） ・琵琶湖に臨み、湖岸にはなぎさ公園が続いているという他では得られない住環境を備えており、マンション適地として従来から高く評価している。価格設定さえ間違えなければ売れ残りリスクが小さく買い安心感がある。近畿圏全域でファミリー向けマンションにふさわしい素地供給が不足しており、競合が避けられない状況が続いている。（マンションデベロッパー） 															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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			
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住宅地需給に関しては、新快速停車化による安定的な需給が見込まれ、個別化、二極化による差異はあるものの地価はほぼ横ばい傾向に落ち着いてきている。今後特にデベロッパーの動向、ファミリー型の賃貸動向が先行きの指標となるが、当期の地価動向はほぼ横ばい傾向で推移している。 A ※ しばらく落ち着いていたデベロッパーによる素地取得が駅南東方徒歩5分の立地で確認され、さらにその隣接でも共同住宅計画が予定される等、事業用地が市場に出れば十分対応出来るマンション需要の力強さが復活しつつある。これが一過性なのかどうか慎重に見極める必要があり、地価は落ち着いている状態からやや上昇機運を孕みつつあるが、取引価格のトレンドは大枠では依然横ばい傾向にある。 B ※ 収益物件取引が依然少なく実態把握が難しいが、売買市場並びに賃貸市場いずれも昨年に比してやや改善傾向、前期に比して横ばい傾向にあり、賃料の底打ち感も継続し、取引利回りは結果的に大きな変動はなく、横ばいである。収益物件の供給も落ち着いてきている。 G ※ マンション立地のポテンシャルは上昇しており、今後の新規分譲価格が注目される。当地区では平成24年1月着工の15階建、50戸分譲の新規分譲案件等があり、マンション分譲価格はほぼ横ばい傾向にある。 H ※ 新快速停車化の影響が浸透し、事業会社の事業集約等の影響で社会人の賃借ニーズも増え、当地区では空室は引き続きほぼ解消されている。ただ、長期的には私立大学の学部一部移転に伴う学生の需要減が予定されていることから今後の動向が注目されている。ワンルームよりファミリー型の供給が需要と比して不足の傾向を示している。新築募集賃料による上昇圧力はあるもののマンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 低金利の追い風もあり事業シミュレーションがたてやすく、事業主の借入れに係る審査は比較的通りやすい。ただし、ワンルームマンション等の収益物件は飽和状態にあると認識しており、駅から一定範囲を超えると事業環境は厳しいと考えている。（金融機関） ・ JR東海道本線新快速停車が決まって以降、地主が強気で供給者寄りの市場が形成されており、買手もついてきている様子である。買い希望者からの相談を受けた限りでは、多少高くても買う意識が読み取れる。分譲マンションについて、建築中の物件も含め在庫がない状況にあり、良い立地の物件が出れば需要が殺到すると考えている。（売買仲介業者） ・ JR新快速停車以降、市場の評価はとて高く、現在建築中の分譲マンションも草津、大津からの需要を中心に完売しており、客層に厚みがある。現在、市場に在庫が無いことから新規供給が待たれている状況にあり、販売価格もやや強気設定が可能であると考える。現在の状況を見る限り、県内での事業成立性は最上位にあると感じている。（マンションデベロッパー） 										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
岡山県	岡山市		商業	岡山駅前周辺	 0%横ばい										昨年2月に会社更生法の手続きを開始した企業が有する駅表側至近の大規模な駐車場（約5万平方メートル）が、9月に売却され、高層階のショッピングセンターが計画されており、コンベンションセンターの要望もある。駅前の大規模画地を細分化して処分される懸念が払拭され、開発次第で岡山市の商業地全体に大きな影響を与えることから、駅前商業地域の今後の期待されている。駅西地区は、駅前に複合商業ビルが2012年春に開業予定されており、再開業事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての熟成度を増している。駅前商業地域の取引は少ないが、将来への期待感から下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。また、東日本大震災の直接的な影響も認められないが、県外資本を含めて駅前商業地の他の不動産に対する投資が活発に行われる状況ではない。
						□	□	□	□	▽	▽	—	—	※ 岡山市の中心商業地域は、市役所筋と桃太郎大通りの幹線道路沿いが高層事務所地として形成されているが、両幹線道路沿いの取引は極端に少ない。過去成立した取引も価格水準はばらばらについているが、岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要も認められ、背後商業地の下落圧力はあるものの当期における取引価格の下落は認められず、横ばい傾向にある。	
														※ 中心商業地域内の収益物件の取引はほとんど認められない。背後地域に1棟売りのマンションや小規模な収益物件が認められる程度である。背後地域においては、賃料水準の下落より価格の下落が大きく、高い利回りを示す売り物件も存在するが、中心商業地域内においては賃料水準が若干下落しているもののその程度が小さく、取引利回りに大きな変化は認められず、横ばい傾向にある。	
														※ 近年中心商業地域に進出したビルの空室率は未だ高い。既存ビルの空室率は概ね横ばいであるが高止まりしている。背後商業地域においては、極端に低い賃料設定も認められるが、幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は若干下落しているもののその程度は小さい。	
														※ 店舗賃料については、所在する位置、店舗としての用途及び規模等によって異なるが、事務所賃料の下落の影響を受け、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"> 岡山市の空室率は、対前期比0.4ポイント上昇の14.5%で、3期連続の市況改善はストップしたが、移転後の二次空室や、自社ビルへの大型移転等が顕在化したため、実態としては改善傾向が続いている。賃料水準の二極化傾向は変わらず、グレードの高いビルについては、賃料は横ばいとなっている。（賃貸仲介業者） 収益物件の問い合わせは増えているが、「ネットで10%超え」など実態に合わない強気の姿勢で探している者が多く、買い手市場が続いている状況。（金融機関） 賃貸マンション需給の動向・利回りは、特段目立った変化はない。（賃貸仲介業者） 駅前の駐車場に大規模商業施設の出店が決まったことから、駅周辺の400台強の月極駐車場の需要が高まっている。（売買仲介業者） 建築工事現場における人材確保が難しくなっており、人件費は上昇しているが、工事請負価格に転嫁させることが難しく、工事価格自体はそれほど上昇していない。（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	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	□	—	—	▽	□	代替性があり強い価格牽連性の認められるような不動産取引は少ない中、当期間における当地区での不動産取引件数は前期より若干減少した。尚、取引は戸建用地や戸建分譲を中心としたもので、マンション適地の取引は把握できなかった。広島都市圏では依然マンションの大量供給が続いており販売競争も激化していることから、マンション用地に関しては下振れ要因が増しており、当期の地価動向はやや下落傾向である。東日本大震災から1年弱が経過するが、その影響は見られない。
														A ※ 当地区では大型マンションの販売が開始となるなか、代替性があり価格牽連性の高い取引は把握できなかったが、幹線街路背後の住宅地の販売価格の推移や状況類似地域の取引価格の動向等から、取引価格は規模の小さな住宅用地に関しては前期と同水準で横ばい傾向だが、マンション用地に関しては若干の下落傾向である。
														B ※ 立地条件が良好で空室リスクの比較的小さい共同住宅に関しては取引利回りは安定しており、投資家の期待利回りの動向等にも大きな変化はみられない。地価や賃料の水準の推移動向等から、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。
														G ※ 当地区での大型マンションが販売開始となり、総戸数が222戸と大型であることが影響しているものの、近年周辺で販売された他のマンションに比べると分譲単価はやや低めに設定されている。もう1棟の分譲期間も考慮すると販売には数年を要することが予測され、当期のマンション分譲価格はやや下落傾向である。
													H ※ 近隣に官公署や学校、総合病院があり中心市街地に近い利便性から通勤者等を中心に相応の入居需要がある。当期は当地区での賃貸物件の供給量が少なかったこともあり、賃料水準に特段の変化は見られず横ばい傾向である。	
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"> ・ 白島の新規大規模マンションの売れ行きは好調。需要者は2次取得者、郊外から市内中心部への移転、女性が通常より多いのが特徴で、高い方から売れている。素地購入価格を抑えることができたので、坪150万円程度と相場より安く提供が出来る。事業地の残り半分についても、現在建築中の住棟の完売を待たず、平成24年着工を予定している。現在建築中の場所よりロケーションが良いことから、既にこちらを待っている需要者もいる。（不動産開発業者） ・ 白島の新規大規模マンション分譲価格は坪150万円程度で、残地はロケーションも良いことから坪160万円程度で売り出せると思う。在庫調整はされてきており、今後新規供給が積極的に行われるだろう。（大手不動産業者） ・ 建設業者が低価格の工事単価では工事を請けられなくなっていることから、格安な分譲マンションの供給は難しくなっている。在庫が少ないことから、デベロッパは強気となっているが、今後、新規供給計画が多くあることから、需要がいつまで続くか懸念される。（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		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 下落										広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は底堅く、東日本大震災後の投資環境も改善されつつあるが、広島支店経済の縮小及び商圏の郊外化等から、賃料はオフィス・店舗いずれもやや下落傾向にあり、地価動向は前期同様に緩やかな下落傾向にある。
						▽	□	△	△	▽	▽	—	—	A ※ 広島都心商業地域においては、耐震性の劣る築古ビル等の安値取引が見受けられる一方、築浅の投資適格物件に関しては公示価格程度の取引が見られるなど二極化傾向にあるが、景気の先行き不透明感等から取引価格はやや下落傾向にある。	
															B ※ 広島都心部の投資環境は、東日本大震災後の西日本へのリスク分散傾向、土地の底値感、融資緩和等により若干改善されつつあるが、取引価格及び賃料がいずれもやや下落傾向にあるため、取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※ 市内中心部の耐震性の優れたオフィスビルに対する移転需要は高まっているものの、広島支店経済の縮小傾向、広島を代表する大型複合ビルの今春完成に伴う2次空室の恐れがあること及び景気の先行き不透明感等から様子眺めの状況が続いており、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
															F ※ 個人消費の持ち直し等により都心商店街の店舗需要は回復し空室はほぼ解消されたが、周辺部の大型ショッピングセンターへの顧客流出の影響等から慎重な選別を行なう出店姿勢が続いており、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"> ・ 広島市では大型倒産も無く、市場に大きな変化はない。不安定要素を抱えながらの現状維持。（金融機関） ・ 大手企業の事務所需要は、規模300坪程度が中心で、築浅・耐震基準を満たしているものであり、当該要件を満たしていないビルでは、今後更に収益の安定性を維持するのが厳しくなると予測される。広島での支店拡張需要はみられなかった。（不動産開発業者） ・ 本通りの出店状況については、一時出店の勢いが弱まっていたが、10月以降回復傾向がみられ、空室が長期にわたっていた店舗にも出店が決まった。しかし、新規賃料はやや下落傾向が見られる。（賃貸仲介業者） ・ 事務所の収益物件は、築年が古いものが多く賃料自体が他都市と比較すると低水準にあり、築年が古いものは積極的に改修しても賃料アップは望めないため、相生通り沿いであってもまだ更地の方が需要は底堅い。（賃貸仲介業者） ・ 生保ビルの売却が増加している。（大手建設業者） ・ 古い事務所ビルの建て替えは、あまり期待できない。新築ビルの賃料水準が他都市と比較して高水準ではないことから、物件の競争力を高めるために維持管理に注力しているオーナーが多い。（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		
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落									当地区において、事務所空室率は依然として高水準で、テナント誘致競争からオフィス賃料は下落傾向にある。稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられ、やや地価動向の下落幅は縮小しているが、投資環境に大きな改善はなく、当期の地価動向は下落基調が継続している。地価動向に係る東日本大震災の影響は特にはない。都心部においては、百貨店が平成24年3月を目途に閉店する予定で、中心部への集客力低下が顕在化した。商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 広島駅周辺の開発計画進捗の期待感は窺えるものの、商業地の取引事例はほとんどない。当地区においては、稲荷町交差点付近にマンション建設が着工されている以外、オフィスビルや商業施設の新規供給はみられない。事務所等収益物件への投資意欲が減退しているなかで、取引価格は依然として下落傾向にある。	
															B ※ 築古・旧耐震の収益物件は賃料水準が低いため、更地の需要の方が強い。当地区の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況には大きく影響していない。都心部に比較して競合物件が比較的少なく、賃料水準・駐車場料金も比較的低いことから、築浅のビル需要は比較的安定していたが、広島駅北口での大型事務所ビルとの競合も生じ、その賃料水準にも下落傾向がみられるとともに取引価格も下落しているため、取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※ 景気先行き不透明感がある中で、拡張移転等の需要が増加することは期待しにくい。一般的に、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料の下方調整が進み、オフィス賃料はやや下落傾向にある。移転の動きは少ないが、東日本大震災の影響から、ビルの耐震性には一段と注意を払う企業が多くなった。広島駅北口で平成22年8月に竣工した大型ビルの空室率が改善された反面、供給過剰感と需要回復の鈍さから、需給緩和の状況にある。
												F ※ 当地区は店舗密度が低く、繁華性はやや劣るものの、店舗需要はある程度認められてきた。しかし、昨今の消費低迷でテナントの賃料負担力は低下しているため、店舗賃料も下落傾向にある。稲荷町交差点付近で、退去後の店舗空室状況が長期化している。			
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"> ・ 周辺の事務所市況は安定しており、開発動向に期待感はあるが、それに伴う需要は生じていない。駅前再開発、マツダスタジアム周辺の開発動向がまだ具体的な土地利用として現れていないので、取引は少なく、現状を維持するとみられる。（不動産開発業者） ・ 駅前再開発では、開発に対する期待感が高まっており、再開発ブロックの地権者からもクリニック等のテナント誘致等の動きが見られるようになった。（賃貸仲介業者） ・ 駅前周辺では、進学塾の出店需要は根強いものがある。（賃貸仲介業者） ・ 地元大手家電業者は、駅前Cブロックへの出店を優先し、紙屋町本店建て替えを2年延期し、商品展開を分けながら相乗効果を図っている。（大手不動産業者） ・ 都心とともに駅周辺でもホテル市況は厳しい状況となっている。（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		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落										景気の先行き不透明感が依然強く、中心商業地の取引が少ない状況が続いており、不動産市場は依然停滞している。郊外大型店舗との競合も続いているが、丸亀町再開発地区の今春オープンを控え、中心商業地の空洞化に改善の兆しも認められ、地価動向は前期より小幅ながらも緩やかな下落傾向で推移している。
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 中心部の取引は需給関係が依然改善されていない中、取引自体が少ない状況が続いているが、取引価格が大きく下落する状況にはなく、取引価格は前期より小幅ながら下落傾向である。	
														B ※ 空室率が依然高止まりしており、収益物件の収益性に対する投資家等の見方は厳しく、粗利回りは相対的に高くなる傾向が続いているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。	
														E ※ 中央通りの空室率は概ね横ばいであるが、高止まりしており、その背後地域の既存ビルは借り手が付かず相当低い賃料設定も見られ、オフィス賃料は新規・継続賃料共に若干下落している。	
														F ※ 空店舗は減少傾向にあるが、2階以上は極端に借り手が少なく、空室率も高い。商圏の郊外化も依然進んでいるため中心部への出店姿勢も慎重で、店舗賃料は若干下落している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 高松市のオフィスビルの空室率は、2011年9月期に19.2%となり、前期より1%程度改善した。12月期は、ほぼ横ばい傾向になる模様である。全体の空室率は変わらないものの古いビルから築浅のビルへの移転は進み、二極化が進んでいる。賃料水準も、横ばい傾向にある。（賃貸仲介業者） 新規の融資量は変わらないが、設備投資関連の融資は減少している。業種別の融資量では製造業は低迷しており、福祉関連、環境関連の業種は比較的良い。医療関係の開業のニーズもあり、また高齢者向け賃貸住宅のコーディネーターの引き合いもある。（金融機関） 中心部で都市銀行が売却した社宅用地では入札に3社参加するなど立地の良いマンション用地は人気が高く、需要は回復傾向にある。また、投資家が高松市中心部等のレジデンス3件（倉敷1件含む）を購入するなど、立地次第で収益物件のニーズは出てきている。（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		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)										リーマンショック後、土地取引件数が3割程度減少し、この減少傾向が続いており、底値感が浸透しているものの底打ち感までには至っておらず、買い控え等から地価動向は小幅な下落傾向が続いている。東日本大震災により、日本経済に与える悪影響等が不動産市況に及ぶ可能性はあるものの、当地区においては震災の影響は見られない。
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 中心部の土地取引件数は平成22年141件、平成23年1月～11月で106件と依然少ない状況にある。直近で大手投資ファンドが三番町のオフィスビルを買った事例は別として、依然取引価格は小幅ながら前期と同程度の下落傾向である。	
															B ※ オフィスビルの空室率は15.1%と依然高止まりである。若干改善されたが、これは大型のオフィスビルが満室になったことと、特に中古ビルの賃料の値下げによるところが大きく、投資のリスクは改善されておらず、取引利回りは小幅ながら上昇している。
															E ※ 中古ビルで耐震化に問題がある等、設備投資の遅れているビルは賃料の値下げでしか対抗できず、悪循環から値下げ圧力が強まっており、全体的にオフィス賃料は下落傾向が続いている。
															F ※ 郊外型SCの進出等で中心部からの顧客流出が続いていることから、特に1階での店舗の賃料の値下がりが大きく、依然として店舗賃料も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"> 中央商店街のうち大街道は、飲食関連の店舗が多く空店舗が減少している。銀天街は松山市駅近くの入口付近は需要が底堅いものの、松山市駅から遠い湊町3丁目付近で空店舗がやや増加しており、大街道・銀天街の中にあっては賃料の下げ幅が一番大きい。（賃貸仲介業者） 中心部付近の立地の良い地区においてはマンションの在庫調整が進んだことから、新規のマンション用地の取得へとデベロッパーが動き出しており、限定的であるが、マンション用地の需要の回復兆しが出てきた。（売買仲介業者） 中心部の取引は、直近に譲渡が決まった三番町のオフィスビルは別として、小振りの土地取引が散見される程度と依然極端に少ない状況が続いている。賃貸住宅市場も賃料の値下げ圧力が強まっており、空室率の高まりと共に不動産投資リスクは高いままである。（不動産関係団体） 															



※左上の「詳細項目の動向」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			
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	分譲マンション及び戸建住宅（いずれも中古を含む）の販売はともに回復しており、高値でのマンション素地取引もみられ、地価動向はやや上昇傾向にある。マンション業者の潜在的な素地需要は強いが、良好なマンション素地に品薄感がある。東日本大震災による影響は終息している。 ※ A 当地区において取引事例が2件見られ、マンション業者が取得した事例は近隣の地価公示価格等の水準を2割程度上回っており、一般事業会社が取得した事例は概ね地価公示価格等の水準と同程度である。マンション販売が堅調であるため、マンション開発素地に対する需要は依然として高い地域であり、取引価格は僅かながら上昇している。 ※ B 一般事業会社や個人投資家を対象とした総額数億円規模の住宅系収益用不動産の動きがあるが、築浅で優良な投資物件に品薄感がある。投資市場に品薄感はあるものの、投資家は投資対象に対して慎重な目線を維持しているため、投資市場に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。 ※ G 完成在庫は適正水準にあり、新規物件の供給も継続的に行われているため、マンション分譲価格に変動はなく横ばいである。高級マンションについても完成在庫の販売に目途がつきつつある。 ※ H ファミリー向けの賃貸マンション賃料に変動はなく横ばいである。但し、総額が嵩む（7万円/月額から8万円/月額）シングル向けのマンション賃料は、幾分値下げする物件も見られる。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 大濠地区における分譲マンションの開発素地の取引は、水面下ではいろいろな動きがあると思うが、目立った取引は把握していない。（金融機関） ・ 企業社宅等の売却が数件出てきており、不動産取引に動きが出てきた印象。大濠公園沿いで成立した土地取引があるものの、まだまだ取引数が限られているため、土地価格が上昇に転じたとは判断できない。（住宅販売業者） ・ 各社順調に在庫を減らしており、マンションの売れ行きは堅調。従って、大濠地区に限らず、優良マンション素地の需給は逼迫している。（不動産開発業者） 										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)							—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が見られ、売上高が減少した店舗が多いが、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか既存の商業施設も大幅な店舗入替を伴うリニューアルで攻勢に転じており、これらの要因を受けて当地区の一等地の商業地の地価動向は横ばいで推移している。天神の明治通りの事務所街についても、その希少性から地価は下げ止まっている。
														A ※ 取引価格は横ばいである。平成23年7月に国道道路沿いで20億円近い店舗ビルの売買が見られ、事務所ビル及び店舗ビルの売買は、平成23年7月以降だけでも6物件を数え、東日本大震災以降も売買は減少していないことが確認された。天神西通りと国道道路では高値の商業ビルの売買が見られたが、更地ではなく収益用不動産の取引事例である。
														B ※ 天神西通りや国道道路の商業ビルの取引については、いずれも取引利回りはネットで5%台である。投資家の要求利回り（期待利回り）は天神地区で6%台であるが、低金利で不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、入札等で競合した結果、実際の取引利回りはネットで5%台となることが多い。取引利回りは横ばいである。
														E ※ オフィスビルは、天神地区の一等地で共益費込み坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は、共益費込みで坪1万円から1万4千円程度である。直近1年間で成約した一番高い賃料で坪1万6千円程度。また、天神地区の空室率は、今後、九州新幹線の全線開業等にもなう拠点性の高まりにより徐々に改善傾向に向かうと見られるものの、引き続き13%台で推移している。東日本大震災の影響で本社機能の一部を福岡市に移す動きが見られたが、僅かな動きに止まっておりオフィス賃料に及ぼす影響は見られず、当地区のオフィス賃料は横ばいである。
													F ※ 当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限、坪5万円も厳しいという時期が続いたが、外資系百貨店やファストファッションの出店が相次ぐ天神2丁目と天神西通りでは坪6万円オーバーも可能な状況である。ただし、天神西通り等を除けば店舗賃料は総じて横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 平成24年3月までに、天神地区に立地する大型物件の取引が成立する見込みで、取引自体が高値で成立すれば、今後の取引市場にも影響を及ぼすと思われる。（金融機関） 天神地区の空室率は10%を超えているが、まとまった面積や品等が優れるオフィスは不足していると認識している。（不動産開発業者） 天神地区の最近の特徴として、ブライダル産業に関連する動きが活発であり、ブライダル関連の店舗が相次いで新規立地しているほか、オフィスビルにテナントとして事務所を開設するような動きもみられる。（不動産管理業者） 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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			
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成23年3月に九州新幹線全線開通とともにJR博多駅ビルがオープンしたため、拠点性の高まりにより博多駅周辺へのオフィス需要が増加しつつある。当地区は、博多駅開業に伴うオフィス需要の波及効果が乏しく、新規の開発案件等が全くないことも影響し、地価動向は引き続き緩やかに下落している。地価動向については東日本大震災の影響は見られない。 A ※ 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なかったが、事務所ビルや賃貸マンション等の売買がいくつか見られた。高値の売買はないが格別安い取引も見られず、取引価格は依然下落傾向である。 B ※ 不動産投資市場は比較的活発であるが、福岡市内の事務所ビルに対する投資家の要求利回りはこのところ変化なく、取引利回りは横ばいである。 E ※ 当地区の明治通り沿いは、旧耐震の中小ビルが多く、賃料水準は共益費込みで坪1万円を割り込んでおり坪8,000円から9,500円程度である。オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に3%程度下落している。高等裁判所等が中央区六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退する可能性が高くオフィス賃料は軟調である。東日本大震災による本社機能の移転など新規需要は当地区では見られない。 F ※ 平成23年3月に博多駅地区にJR博多駅ビルがオープンし、天神地区でも9月に外資系高級百貨店がオープンするなど両都心の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力が低下すると見られていた。しかし、飲食店舗については、賃料水準の調整が進んだため飲食店舗ビルの入居率が徐々に改善しているものの、若者が多く客単価が安いいため引き続き店舗賃料は下落基調で共益費込みで坪10,000円から14,000円程度である。		
						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"> 六本松地区への法曹業界のテナント移転は、裁判所・弁護士会館等の移転の正式なスケジュールが公表されていないこともあり、いまのところはすぐに行うという動きはなく、様子見という状況にある。（金融機関） 将来的に市況が回復すれば開発を行うことをも念頭に置きつつ、投資家が物件購入後に建物を解体したうえで、当面の間コインパーキングとして利用するような土地が増えている。（金融機関） 当地区内には築年の古い中小規模のビルが多く、競争力のある新築ビルの供給もほとんどないことから、商業地域としては衰退傾向にあり、マンションを中心とした住宅地域への移行が緩やかに進みつつある。（不動産管理業者） 										



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

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			
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇										JR博多駅ビルや周辺地区で増床した大型商業施設を中心に、入場者数・売上高ともに好調が続いており、その効果は、周辺の地価にまで影響を与えている。したがって、当地区を中心に地価動向は上昇傾向にある。平成23年9月に当地区に近接する大型商業施設がオープンし、博多駅から当該商業施設までのエリアに人の流れが新たにできたため、地区内の回遊性が高まり土地需要も当地区を中心に多く見られる。また、去年の東日本大震災の影響により、東京一極集中に対するリスク分散のため、福岡でのオフィス需要が多くなっている。今後は、土地需要にも影響を与える可能性がある。 A ※ 取引価格については、博多駅を中心として上昇傾向が見られる。特に、博多駅前から当地区に近接する大型商業施設にかけて人の流れが多くなっており、ホテル用地の需要を中心に今だ上昇傾向にある。今後についても、博多駅の整備効果が続くと思われる。 B ※ 取引利回りについては、概ね横ばいで推移している。ただし、今後さらなる価格上昇等変化が見られれば、取引利回りに影響を及ぼすため注意を要する。 E ※ オフィス賃料については、ほぼ横ばいで推移している。一方、オフィス空室率については、コールセンターやデータセンターなどの比較的大規模なオフィス需要を中心に回復しており、空室率は下落傾向にある。ただし、当該需要は、オフィス賃料に直結せず、賃料を引き上げるまでには至っていないのが現状である。 F ※ 店舗賃料は、博多駅ビル内の売上・来店客数共に予想より上回っていること等により、駅ビル内の店舗については、賃料上昇傾向が見られる。一方、周辺の利便性の劣る店舗等では、売上減が続いている。したがって、店舗賃料全体としては、ほぼ横ばいで推移している。	
						△	□	△	□	□	□	—	—			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス市況は底を脱した感があるが、成約賃料はほぼ横ばいである。博多駅周辺地区は小規模ビルが多く、現在も値引きの代わりにフリーレントが付いている状況にある。（賃貸仲介業者） ・ 駅ビル自体は引き続き好調であり、地下街も駅ビルの波及効果を受けているが、駅周辺はあまり波及効果が見られず良くない状況にあると把握している。（金融機関） ・ 新幹線延伸効果によって、本州（関西など）から観光客等の流入が確実に増えており、南九州（指宿など）では恩恵を受けている反面、期待されていた駅ビルへの入込客は福岡都市圏の客層がほとんどである。（不動産開発業者） 										
						(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	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			
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	□	△	□	□	▽	▽	—	—	九州新幹線が全線開通し観光客は増加しているが、中心市街地の地価への目立った影響はない。全般的には消費低迷から商業地域に対する需要が回復するまでには至っていないため、地価動向は緩やかに下落している。なお、東日本大震災による影響はみられない。 ※ A 中心部の取引事例は、取引自体が少ない状況が持続している。九州新幹線の全線開通に伴い、特に関西方面からの観光客が増加し、熊本城への来場者も増えているが、中心市街地との回遊性に乏しくプラス効果は僅少である。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。 ※ B 空室等のリスクに対する見方は厳しく、収益不動産への投資リスクは依然として高いため、粗利回りは相対的に高くなる傾向が持続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りへの要望は高く、取引利回りは上昇傾向にある。 ※ E 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が決定し、またタワーマンションは今年度中に分譲予定でほぼ完売している。中心部では、ニーズを満たす物件がないことや福岡方面との時短実現により撤退等が見受けられ、オフィス賃料は下落傾向にあるが、本年4月1日の政令指定都市移行の決定により拠点性がやや見直され、募集賃料は持ち直し傾向が出てきている。 ※ F 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向にあり、空室率も依然として高止まりしている。空室が比較的多いことから店舗賃料の下落傾向が持続している。		
						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"> ・ 老舗や旧来からの地場店舗は撤退するか、より家賃が安いところへ移転しているケースが相次いでいる。（売買仲業者） ・ 外国人観光客、特にアジアからの旅行者が徐々に回復している。熊本城への来場者も増加しており、さらに中心市街地への回遊性を高める方策が必要であるなかで、中心部の再開発事業は花畑町地区から動き出す模様である。（シンクタンク） ・ 政令指定都市移行に伴い、市役所本庁から1,200人程度が区役所に移動するため、顧客の減少など中心街の飲食店等への影響は大きいと思う。（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	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい			▽	□	□	□	—	—	九州新幹線全線開通による乗降客、観光客の増加等、鹿児島中央駅の集客力が向上しているものの、東日本大震災の復興状況によっては、今後再び観光客が減少することも予想されること等から地価動向は足踏み状態の横ばい傾向である。
														A ※ 九州新幹線全線開通による予想を上回る利用客増の動向から更なる投資が期待されるが、東日本大震災の復興状況によっては観光客の減少も予想されること等から、今後の動向を注視する必要はあるが、今期の取引価格は横ばい傾向である。
														B ※ 鹿児島中央駅に面する街区等は店舗（テナント）需要が中心であり、オフィスとしての需要も根強いものの、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で、店舗賃料、取引価格も横ばい傾向であることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ オフィス賃料は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移しており、現在のところ新幹線効果は顕著に現れてはいない。
														F ※ 店舗賃料については新幹線開通による鹿児島中央駅の乗降客の増加等が周辺に影響し、1、2階部分の飲食店を中心に需要が高まっているが供給不足のため、賃料は高止まりの横ばい傾向である。
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"> 県内の観光客数は増加しているが、地元にお金が落ちて、地場経済が潤ってきている実感はない。一部の観光地は賑わっているが、鹿児島という地域全体が浮揚しているとはいえない。（金融機関） 鹿児島中央駅地区は天文館地区と比較して面的な広がりがなく、買い物客が回遊する街になっていない。（売買仲業者） 屋台村に対する反響が大きい。屋台村とともに鹿児島中央駅前の再開発ビルの稼働によって、鹿児島中央駅地区の賑わいが期待される。（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	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0%横ばい							—	—	那覇市内全体の商業地の地価は、下落傾向は続いているものの下落幅は小さくなっており、底値に近づいている。土地取引件数は増加傾向がみられ今後横ばいになる可能性が強いものの、国外、特に欧州危機の先行きが不透明なことから下振れの可能性も否定できない。当地区の地価動向は、空き地が無く、供給もないものの、希少性、ステイタス性から下落は見られず横ばいとなっており、東日本大震災の影響は引き続き小さい。 A ※ 全体的に商業地の取引は活発ではないが、取引価格は底値圏に到達しつつあるため下落幅が着実に小さくなりつつあり、横ばいの地域が着実に多くなりつつある。当地区については、供給が無いため取引事例は見られないものの高いステイタス性から下落傾向は見られず、直近3ヶ月において、取引価格は横ばいとなっている。 B ※ 那覇市内の商業地の取引利回りは、大きな変化はなく横ばい傾向である。粗利回りは満室想定で10%程度、現状の空室を考慮すると8%程度となっている。当地区は、店舗賃料及び事務所賃料ともに概ね堅調であり、収益性が高く投資リスクが低いため粗利回りは8～9%、純利回りは6～7%程度で安定しており、取引利回りは横ばいである。 E ※ 全国的な景気低迷により、県外企業の支店需要が弱いためオフィス需要は弱いものの、オフィス賃料は底値圏に達した感があり、直近3ヶ月においては横ばいである。空室率は、25%～30%程度と高止まりしている。当地区の空室率は周辺地区と比べやや低く、オフィス賃料も堅調に推移しているものの上がる要素は無く横ばいとなっている。 F ※ 国際通りの店舗賃料は、空き店舗も少ないことから堅調に推移している。入域観光客が10月、11月と対前年比において増加に転じたため国際通りの観光客等の来街者数は回復してきている。当地区は、国際通りからの観光客の流れも多く、店舗賃料は堅調に推移しており、横ばいである。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	
ヒ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"> 夏場以降、飲食店等の業績については、最悪期は脱したようである。店舗ビルについては、オーナーによる管理が良好な物件の入居率が高いが、修繕・管理がおろそかになると入居率が低下し、優勝劣敗がはっきりしている。国際通りの1階は依然空室が少ないが、土産物店等の売上は不振である。（金融機関） 商業地の土地取引はやや停滞している。単身者・震災自主避難者による住宅需要は継続して発生しており、マンスリーマンションや低価格賃貸住宅の需要は堅調である。国際通りについては、1階でも店舗入替が発生しているが、長期間にわたって空室が発生している等の状況にはない。（中小不動産業者等） 一昨年末頃から秋口まで、賃貸オフィスの引合いは堅調であったが、ここに来てやや停滞している感がある。IT関係会社、コールセンターの需要が中心であるが、これらの業種の景況感がやや悪化していることが原因と考えられる。（不動産管理会社） 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0% 横ばい							—	—	東日本大震災による影響は見受けられない。オフィス賃料は概ね現状を維持しているものの、テナントが震災後地元へ戻るため撤退する可能性もあるほか、供給過多による下ぶれリスクを孕んでいる。反面、複合施設の開業や周辺区画整理地区の進捗、安里再開発地区との競合による地域活性化が見込まれ、その効果を注視する必要がある。店舗需要は底堅く、潜在的な需要は堅調であることから、地価動向は横ばいで推移している。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ 中心商業地区において業務用地需要及びマンション用地需要等引き合いはあるものの、取引は前期同様みられない。周辺商業地において総額の面で手頃と思われる物件の成約がみられ、当地区の住宅用地取引件数は減少したが数件の成約があり、それぞれ取引価格は希少性を反映した底堅いものとなっている。潜在的な需要は堅調であるが、売り物件不足、成約件数も少ないこともあり、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性があるものの現状を維持する状況となっている。店舗賃料は横ばいで、取引価格も底堅いものがあり、当地区の収益用不動産においては、収益性の悪化等のリスクはあるものの、前期同様売り急ぐ傾向はみられない。取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 賃貸面積の縮小や、フリーレントによるテナント確保等が厳しい状況のなかで、周辺での新規ビル（ホテル一体型複合施設）開業によりオフィスの供給量が増加したこともあり、やや供給過剰となりつつあり、下ぶれリスクを孕む半面、新規供給による地域活性化の可能性も具有している。今期においては、その効果は顕在化していないが、賃料は概ね現状を維持し、オフィス賃料は横ばいで推移している。
													F ※ 複合施設の開業により集客が期待されるが、その効果は顕在化していない。1階店舗及び飲食店としての需要は堅調であるが、上層階に空室を抱える店舗ビルも未だみられ、二極化傾向は続いているが、地区全体としては東日本大震災の影響も特に見受けられず、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"> ・ 新都心地区の店舗・住宅の賃料水準に変化は見られない。土地取引件数は依然少なく、取引の中心は真嘉比地区へ移っている。店舗については市場に空室がないというほどではないが、相応の期間で後継テナントが入居しており、賃貸市場にも大きな変化はない。（中小不動産業者等） ・ 新都心地区の地価は、下がっている感も上がっている感もない。地区内では売買物件自体が少なく、取引の中心は真嘉比地区、牧志地区等に移行している。大規模マンションが着工されたが、当該物件が住宅市場にどのような影響を与えるかは、現時点での予測が難しい。（金融機関） ・ 新都心地区内では売り物件が非常に少なく、土地の売買がほとんどない。富裕層を中心に買希望は依然多く、土地が売りに出れば高額での取引も考えられる。賃貸店舗については空きがあるビルもあるが、好立地の物件や管理がよい物件では、飲食店舗を中心に賃貸需要も旺盛である。（中小不動産業者等） 														

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