



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇	△	□	▽	□	□	□	—	—	既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィス稼働率も安定しており、上昇局面には至っていないが今後は賃料の上昇も期待され、地価動向は前期同様やや上昇で推移している。 当地区は供給が限定された稀少性が高い地区であり、今後の地価動向はやや上昇傾向を推移するものと予想される。	
					※	A 前期においては投資法人によるオフィスビルの取得が認められたが、当期においては主立った取引は見られない。しかし、既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場での地位の向上が見込まれ、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は上昇している。								
					※	B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。欧州の債務危機等から金融市場において不安材料が懸念されるが、国内投資家の当地区への利回り感に変化が見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。								
					※	E 周辺ビルの建替えに伴って当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定しつつあるが、競合による賃料上昇には未だ至っていない。また、新規供給の動きも落ち着いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。								
			太閤口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区において取引は少ないため明確な傾向は見出し難いが、名駅駅前地区に比べ需要は劣るものの、リニア中央新幹線の開業を見据えた潜在需要はやや増加しており、地価動向は前期の横ばいから今期はやや上昇傾向に転じた。 今年4月に周辺地区において私立大学が開校し、開校による集客効果が期待される。また、リニア中央新幹線の開業を見据えた潜在需要がやや増加していることから、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。	
					※	A 当地区は繁華性が高く新幹線等の利便性も高いものの、地区内における取引は少なく、背後地において売買の成約事例が散見される程度である。オフィス市場の本格的な回復は見られないが、平均空室率の改善を通じた収益価格の若干の上昇により、取引価格は前期に比べやや上昇傾向にある。								
					※	B 当地区における取引事例に取引利回りを把握できる収益物件はほとんどないが、オフィス賃料は低位ではあるが安定し、平均空室率も徐々に改善していることから、投資リスクに大きな変化は見られず、取引利回りは前期に比べ概ね横ばい傾向にある。								
					※	E 当地区には純粋な事務所ビルは少なく、人気の高いエリアではないため、需要が競合する状況にはないが、オフィスの空室在庫の解消が継続しており、オフィス賃料は低位ではあるが横ばい傾向にある。								
※	F 路面店に大きな動きは見られないが、当地区は繁華性が高く、人の流れが多いため、小規模物件については居酒屋や飲食店等の出店需要が見込まれ、大規模な路面店についても稀少性から電気店等の物販店の需要が見込めるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。													

※左上の「詳細項目の動向」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(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前、太閤口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1月以降、大きな取引はなかったもののエリアとしての人気は依然として高く、まとまった土地があれば高値での取引は期待できる。（大手不動産業者）</li> <li>・ 既存ビルの建替えや館内増床の影響により空室率が改善傾向にあるが、賃料の上昇には至っておらず、建替え需要が一巡する平成24年4月以降の賃貸市況については楽観視出来ない状況である。（不動産管理業者）</li> <li>・ 名古屋を象徴するオフィスエリアで、駅前に出店したいという企業は多く、築年が浅いビルについては今後とも相応の競争力を維持すると予測する。駅前再開発が控えており、今後の動向には注視を要するが、暫くの間は現状維持が予測される。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 地域内の再開発、建替えへの期待感から今後の地価については引き続き緩やかな上昇が見込まれる。（大手不動産業者）</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	西区	商業	名駅北	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	再開発計画が新たに発表されるなど、当地区の事務所ビルの連坦性、発展性が期待されていることから様子見の状態では供給物件は少なく、不動産取引も多くは見られない。優良物件に対する需要は堅調に認められるが、地域全体を押し上げるような動きは認められず、地価動向は横ばいで推移している。 名駅周辺は、ファンド等を中心に東京資本や外資企業による取得需要が高まっており、安定した収益ビルの期待利回りは低下しつつある。名駅駅前地区に比べて当地区の需要はやや弱いものの、発展性が見込まれる地域であり、潜在的な需要は強いことから、地価の将来動向は当面は横ばいと予想されるが、長期的には上昇に転じる可能性も認められる。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区における取引は少ないものの、ファンド等による安定した収益物件の取得を検討する動きが見られるようになり、優良物件に対する需要は堅調である。再開発等による地域的な発展が期待されることから供給不足感があり、取引価格は横ばいとなっている。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 名駅周辺では、稼働率、賃料水準が安定している物件に対する投資意欲は強くなっており、これらの物件に対する期待利回りは下落しつつあるが、築年の経過したビルや空室率が高止まりしているビルも多く、依然として本格的な回復には至っておらず、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ 郊外から値頃感のある中心部の事務所ビルへの借り換え需要のほか、中小規模の館内増床、拡張移転などが見られ、オフィス賃貸市場の平均空室率は下落傾向にある。しかし、大型ビルの建替えに伴う需要が一巡し、需要が落ち着いてきたことから、回復傾向は緩やかになってきており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)									F ※ 1階や地下階では飲食店等が需要の中心である。好立地の路面店については出店意欲が高いものの、その範囲は比較的狭く、また、建替工事に伴う退去も相まって供給は限定的である。店舗賃料に大きな変動はなく横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>取引事例は認められず、実態は不明であるが、当地区内のオフィスは稼働率が安定し、賃料水準も下落局面を脱したため、今後は横ばいで推移すると思われる。(大手不動産業者)</li> <li>地区内の賃貸市場に大きな変動は認められないが、今後、オフィスエリアとしての成熟度が高まれば名駅駅前地区に次ぐ受け皿として期待は出来る。(不動産管理業者)</li> <li>地区内の空室率が大幅に改善されたほか、大規模物件に対する引き合いは依然として強いため、今後のテナント募集においては一定の賃料水準や条件を維持することが予測される。(賃貸仲介業者)</li> <li>地区内での空室が改善されたため、暫くの間は動きがなく、地価動向は横ばい傾向と予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北	 0～3%下落  (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	景気の持ち直しが続いているものの、当地区は自社ビルが多く、賃貸オフィスの需要が弱い地域であり、また、大型商業施設の新規出店等も見られないことから、新規需要は弱く、地価動向は引き続き緩やかに下落している。 当地区には大型商業施設の開業等の新しい動きは見られず、不動産需要は依然低迷し、今期と同様に地価の将来動向は引き続き下落傾向と予想されるが、景気が持ち直しつつあることから、下落幅は縮小する兆しが見られる。					
					※	A 景気の緩やかな持ち直しが続いているが、当地区の不動産投資需要は回復していない。また、栄南地区には路面店舗の新規出店、百貨店の大規模改装等の新規投資を促す要因が見られるものの、当地区には新しい動きが見られないことから需要は弱く、取引価格は引き続き下落している。												
					※	B 錦三地区の歓楽街は店舗賃料の下落、空室率の上昇によりリスクの拡大が続いているものの、大津通、久屋大通沿いの路面店舗は店舗需要が堅調である。また、オフィス賃料、空室率はほぼ横ばいであることから、全体として当地区の投資リスクに大きな変動はなく、取引利回りは横ばいである。												
					※	E 当地区のオフィス需要は依然弱いが、新規供給、大規模転出等の大きな変動要因は見られない。また、名駅地区の大型ビル建替に伴う移転需要も当地区には影響がないことから、オフィス賃料及び、空室率は前期からほぼ横ばいである。												
					※	F 大津通沿いの路面店舗は前期から引き続きほぼ満室で推移し、久屋大通沿いの路面店舗についても徐々に空室が埋まりつつある。他方、錦三地区等の幹線道路背後の地域は空室率の上昇、店舗賃料の下落が続いていることから、レジャービルの売り物件が多く見られる。全体として当地区の店舗賃料は引き続き下落している。												
					栄南	 0～3%下落  (前期)  0～3%下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区の地価の牽引役であった小型・中型の収益物件売買は一段落した。一方、名古屋駅エリアへの投資意欲はファンド系を中心とする投資機関で依然として強い。オフィス空室率は高止まりしており、地価動向はやや下落傾向で推移している。 今年4月に当地区内の百貨店にファストファッション店が開業し、今後当地区の集客力の向上が期待される。そのため、将来の地価動向は、当面の間下落が続くものの下落幅は縮小し、底値感が広がるものと予想される。			
							※	A 当地区は百貨店やブランドショップが立地する地域であるが、近隣地域では具体的な取引は見られず、取引価格は前期同様下落傾向である。百貨店の売り上げ減少傾向は続いているが、当地区の百貨店にスウェーデンのカジュアル衣料大手が4月にオープン予定である。近隣地域の収益性アップに期待感が高まっている。										
							※	B 大津通から広小路にかけての路面店には堅調な需要があるものの、オフィスの空室率は高止まりで賃料水準は回復していない。投資家の関心は名古屋駅エリアへ向いており、取引利回りは概ね横ばいである。										
※	E オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィスの増床意欲が低いなか、名古屋駅エリアで複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、オフィス賃料は大手資本が所有する優良物件で持ちこたえており、横ばい傾向で推移している。																	
※	F 大津通沿いの路面店や当地区の百貨店にファストファッションの店が出店、商業施設にリユースショップが進出するなど、取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しい。店舗賃料は総じて横ばい傾向である。																	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市中区	商業	栄北、栄南		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸マーケットは名駅地区の建替え等による需要が一段落しつつあるため動きがやや鈍くなってきた模様。築浅物件の稼働は概ね改善しているものの賃貸条件の回復には至らず、また一部で大口テナントの閉鎖・他地区への移転等も見られるなど、依然として厳しい状況にある。円高、欧州金融危機に対する懸念から経済情勢の先行きは不透明であり、当面は停滞傾向が続く可能性がある。（大手不動産業者）</li> <li>・ 店舗市況については、飲食店は顧客の回転率が高く効率性が優る名駅地区に劣るものの、ファッションブランドの出店意欲は高く、南大津通沿いの一等地であれば高い賃料での入居も期待できる。地域としては地盤沈下が進んでいるものの地元の支持は根強く、今後も一定の地位を維持することが予測される。（不動産管理業者）</li> <li>・ 金融機関の融資姿勢は厳しく取引は小振りなもののみである。（大手不動産業者）</li> <li>・ 店舗が集積し商業地としての地位は名古屋一であるが、名駅・伏見・丸の内地区と比較すると事務所の立地環境としては弱く（駐車台数が少ない等）、また築年が経過したビルが多いことからオフィス市況の回復は鈍い。（賃貸仲介業者）</li> <li>・ 地域内の再開発、建替えの影響から、地価は中期的には上昇に転ずる可能性が高いが、当面は横ばい乃至弱含み傾向が続くことが予測される。（大手不動産業者）</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区の周辺で取引される物件の価格は、中区の他のエリアに比較すればまだ安定的に推移している。幹線道路沿いは比較的まとまった規模の画地があるため、他のエリア(例えば錦通沿い等)よりも取引価格が安定している。したがって地価動向は横ばいで推移している。 リーマンショック前からの開発により、大型ビルの建ち並ぶ比較的整然とした街区が形成されており、幹線道路沿いはオフィス街として整備されてきたため、今後も堅調な動きを示すと見られ、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。	
													A ※ 直近で目立った取引は見られないが、周辺の取引事例は価格的にバラツキがあるものの、一定の水準に収束しつつある。賃料の下落も底打ち感が出ているため、収益性も徐々に安定しつつある。現在は実需を中心とした取引が多く、取引価格は横ばい傾向で推移している。	
													B ※ 賃貸オフィス市場は依然として回復してはいるが、新築ビルを中心に徐々に稼働率も改善の方向に向かっており、賃料も底値感がある。当地区の収益不動産に対する需要は強まってはいるが、収益性も徐々に安定してきているため、取引利回りも安定的に推移し横ばい傾向である。	
													E ※ 幹線道路沿いの新築大型オフィスビルの稼働率は改善しており、当該ビルの空室率はかなり低下してきている。その反面、賃料水準は下落してきているため、周辺の中小規模のビルや築年数の古いビルから移転する動きが目立ち、当地区全体の空室率は高止まりしている。オフィス賃料はこれ以上は下げられない水準にまで下落しているため底打ち感があり、横ばいで推移している。	
			F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから、オフィスビルの1階店舗は新規出店の動きは鈍く、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。											
			伏見	 0~3%下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。空室率も一部の築浅で高品等のオフィスビルに改善傾向がみられるが、新耐震基準前のオフィスビルの新規賃貸需要は弱く、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。 高い空室率と賃料下落不安から地価の将来動向は下落傾向で推移するものと予想される。	
													A ※ 空室率改善の兆しは見られるが、これは一部の築浅で高品等のオフィスビルに限定され、空室率は総じて高水準にあり、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。しかし、前期との比較で大きな下落は見られない。	
													B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。欧州の債務危機等から金融市場において不安材料の発生が懸念されるが、国内投資家の利回り感の変化は見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。	
E ※ 東日本大震災による直接的な影響はないものの、新耐震基準前のオフィスビルの空室を埋めることは難しい。このような状況下、名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響により、当地区においても一部の築浅で高品等のオフィスビルでは空室率は改善しているが、全般的にオフィス賃料の下落傾向は継続している。														
F ※ 大通り沿いの1階店舗に関しては前期同様に空室はほとんど見当たらないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。														


※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(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋市	中区	商業	丸の内、伏見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 欧州の金融危機や円高の影響により金融機関の融資姿勢が厳しくなり、大口の取引は見られず取引があっても2億未満の小振りなものが中心であった。今年度についても経済情勢の先行きは不透明であり、しばらくは停滞傾向が継続する可能性がある。(大手不動産業者)</li> <li>・ 賃貸市場は依然として厳しい状況にあり、名駅地区との格差が開く一方である。賃料、空室率については若干改善の兆しがみられるものの、オフィスの供給過剰感はまだ払拭できず、暫くは現状を維持する。(不動産管理業者)</li> <li>・ 築浅ビルを中心に稼働率は急速に回復傾向をみせたが、名駅地区の建替えによる移転需要等は一段落しつつある。既存テナントの賃料水準が高止まりしているビルは賃料の下落リスク・解約リスクが高まっており、今後の動向が注視される。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 築浅物件を中心にオフィスビルの稼働率は回復傾向にあるが賃料条件の改善には至らず、地価は弱含み～横ばい傾向で推移することが予想される。(大手不動産業者)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0% 横ばい					—	—			今期になり大手、地元デベロッパーとも建築中のマンション販売に注力している。優良物件不足による競合が生じ、マンション適地の地価は高値にある。また建築費の高騰、一時的なマンション供給過剰もあり素地取得意欲は高いものの各デベロッパーは慎重姿勢にある。よって地価動向は横ばいとなった。景気先行き不透明、相当数の継続したマンション供給等からやや飽和感がみられるため地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
					※ A								昨年未までマンション適地は稀少性から競合が見られ高値取引が散見されたが、今年になりマンション適地が売りに出ないことから新たな取引は見られない。各デベロッパーは現在建築、販売に注力しており、取引価格は前期比横ばいである。	
					※ B								春の入居シーズンは一段落し、マンション賃料は比較的安定している。空室率は概ね横ばいで、供給過剰気味であったシングルタイプのマンション賃料の目立った下落は見られない。その結果複合不動産の価格は安定しており、取引利回りは横ばいである。	
					※ G								マンション分譲価格は地元デベロッパーが大手デベロッパーを意識し顧客ニーズにあった価格帯で対応しており、販売状況は総じて順調である。また住宅取得優遇策等の継続も好影響であるため、マンション分譲価格は横ばいである。一方建築費の値上がりが今後の懸念材料となりつつある。	
					※ H								マンション賃料は概ね安定し、特にシングル、コンパクトタイプの新規供給が見られず、賃料水準は低位安定である。以上からマンション賃料は横ばいである。	

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 下落  (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	□	□	□	▽	オフィス賃貸市況は落ち着きを見せてはいるものの賃料の回復には至っておらず、また、マンション適地を除いて取引市場における選好性は依然弱いことから、地価動向は下落幅を縮小しながらも緩やかな下落傾向にて推移している。 マンション適地に対する潜在的な需要は根強いものの、近時、新築マンションの供給が活発であり、素地取得に対して静観する動きも認められる。また、話題性がある名古屋駅前や栄南と比較して、当地区は目立ったトピックスがなく、相対的な地位が低下しており、地価の将来動向は当面、やや下落傾向で推移するものと予想される。	
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	マンション適地に対する潜在的な需要は底堅く、また、投資適格マンションに対するファンド等による取得の動きが活発化しつつあるものの、いずれも供給は限定的であり、成約に至る取引は少ない。それ以外の商業地及び中小規模の収益ビル等に対する需要は依然として弱く、取引価格は緩やかな下落傾向が続いている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	投資市場において、買い手サイドと売り手サイドが求める期待利回りは依然乖離が認められるものの、取引利回りとしては概ね横ばいで推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	当地区は、オフィスとしての立地性条件が相対的に劣るため需要にやや乏しい。しかしながら、市内全般における新規供給が一服しており、また、近接エリアで近時竣工した新築ビルが高稼働にて竣工するなど、賃貸市況はやや落ち着きが見られる。オフィス賃料は横ばいで概ね前期並みである。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	当地区内店舗は、近時活況を呈する栄南地区といった中心繁華街からやや距離があり、休日の集客力が弱い。但し、久屋大通沿いの店舗ではスポット的に高値での成約も認められ、店舗賃料については、概ね横ばい傾向にて推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	マンション分譲価格については、当地区及び周辺では、供給が盛んであるが、都心回帰の傾向により需要は概ね堅調であり、規模・立地・グレード等により価格帯は異なるものの、単価・総額ともに概ね前期並みで横ばいである。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	賃貸マンションについては、近時、新規供給は抑えられているものの、競合物件が多く、差別化できない物件は賃料面での対応を余儀なくされている状況であり、マンション賃料は下落傾向である。
			住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
					・入札物件で、立地の良好な物件はかなり競争が厳しくなっている感じはあるが、一方で、立地条件があまり良くない物件はそれなりの価格で取引されており、二極化傾向が最近特に見られるようになった。(不動産開発業者) ・他のエリアと比べるとマンション素地の取引は比較的多いエリアであるが、取引水準を見ても地価が上昇するところまではいかない。久屋大通駅周辺は、栄エリアに比べるとオフィス環境が整っており、一定の需要はあると思われるが、地価や賃料水準が上がる気配は今のところない。(不動産開発業者) ・マンション素地の供給が減っており、素地の取引価格はやや高値の事例も散見されるようになってきたが、一方で、マンションの供給過剰の懸念もあり、今後販売されるマンションの販売動向には注意が必要である。(マンションデベロッパー) ・マンションのエンドユーザーへの販売価格は安定している。今後、供給は増える見込みだが、今のところ需給のバランスは均衡しており、地価は今後も概ね横ばい水準で推移するだろう。(不動産開発業者)										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	千種区の地下鉄東山線各駅から徒歩10分圏内にある住宅地について、個人の住宅地需要は旺盛であり価格は緩やかに上昇している。駅から5分圏内でマンション素地となる土地については価格が高騰しており、総じて地価動向は前期に引き続き上昇傾向にある。 当地区は取引も堅調でマンション需要も旺盛であるため、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	※ A 戸建住宅用地の取引価格は引き続き緩やかに上昇している。覚王山駅から本山駅の間での成約件数は前期よりも増加傾向にあり、今期は特に本山駅周辺での売買が多く見られた。	※ B 覚王山駅周辺のファミリー向けマンションは強い需要が見込め、空室率も低いことから取引利回りは下落している。供給量は少ないが、買い希望は極めて多い。なお、ワンルームマンションについては供給過剰の状況であり、利回りは高水準を維持したままである。	※ G 今期は池下駅至近の大型マンションが分譲された。当マンションは全般に価格は高目で1億円を超える住戸もあったが、1期、2期分譲とも早期に完売となった。その他の中規模マンションも概ね販売は好調である。今期のマンション分譲価格は上昇に転じた。	※ H マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。覚王山駅周辺は地下鉄東山線沿線でも特に人気のエリアであるが、ファミリー向けマンションの供給が少なく、賃料が高止まりしている。					
				池下	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	マンション適地についてのデベロッパーの需要は強い一方で、ロケーションが劣り、規模的な制約を受けてマンションに不適な小規模物件等については需要は弱く、地価動向はやや下落傾向にある。 当地区の比較的旺盛なマンション需要を反映してマンション適地については当面高値で推移するものと予測される一方で、マンションに不適な小規模物件等の需要は当面回復の見込みがたたないため、地価の将来動向は総じて緩やかな下落傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 下落	※ A 当地区においてはマンション需要が堅調であり、規模、ロケーションからみてマンション適地の供給があれば大手デベロッパーを中心に取得意欲は旺盛であり、取引価格は高い水準で維持している。反面、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が弱いことから、特に小型物件の収益性は低下しており、総じて取引価格はやや下落している。	※ B 投資用物件の供給は少ないが、賃料水準はオフィスを中心にわずかな下落傾向にあり、取引価格は下落傾向と言いつつも下落幅は小さく、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。	※ G 地下鉄駅に近く、利便性が高いマンションの供給が比較的豊富であるが、高額な住戸についても総じて売れ行きは好調であり、当地区におけるマンション需要は堅調である。売れ行きの好不調は物件次第という側面が強く、販売価格の高値を懸念する声も聞かれるが、利便性とグレードを兼ね備えた物件については販売も依然強気であり、大手デベロッパーを中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいである。	※ H 住宅用賃貸物件の供給は比較的豊富であるが、地下鉄駅への利便性が高く、需要も底堅いことから、マンション賃料は目立った変動はなく横ばい傾向である。					

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 下落  (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	当地区は投資対象エリアからは外れており、自用物件の需要も弱く、相対的に優位性の劣るオフィスに対する需要も弱いことから、地価動向は緩やかな下落傾向にある。 当地区のオフィス需要は、中区、中村区の名古屋市都心部における豊富なオフィス物件供給と、これに伴う企業の営業拠点集約化傾向と比較して沈静化しており、店舗需要も弱いことから、地価の将来動向は下落傾向で推移すると予想される。			
						※	※	※	※	A 商業地の取引は引き続き少ない。投資需要は極めて低く、自用物件についても引き合いは少ない状況で、当地区の商業用地に対する需要はやや低迷しており、取引価格は下落傾向にある。 B 投資物件の取引が低調で、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料は下落傾向にあって、取引価格は低下しており、取引利回りは横ばい傾向にある。 E 名古屋市中心部における新築供給と賃料下落により、当地区はオフィス立地としての魅力が薄れており、小規模な築年の比較的古いビルも多いことから、オフィス賃料はやや下落傾向にある。 F 大規模商業施設の閉店や繁華街の衰退など、今池商業地区全般の停滞状況の中にあつて、地下鉄駅周辺地区においては一定の底堅い需要はあるが、背後地域の築年が古い物件については空室もあつて全体的に需要が低迷しており、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"> <li>現在、地下鉄東山線沿線は近年では例がないほどマンションが大量供給されているが、覚王山・池下地区は名古屋市内では誰もが住みたいエリアであり、潜在的な需要は十分期待出るので今後も地価は横ばいかそれ以上で推移する可能性は十分にある。(不動産開発業者)</li> <li>今はマンション販売がラッシュを迎えており、素地の取得にはやや慎重になっているが、長期的には、需要の底堅いエリアであり、地価の上昇は期待できる。なお、今池周辺は、商業地としての魅力は薄れ、一方でマンション用地としては学区の問題があるため、住宅地への移行も難しく、地価の上昇は期待できない。(不動産開発業者)</li> <li>人気の住宅地であるが、マンションの供給がピークを迎えているので、マンション素地については各デベロッパーがそれほど突っ込んだ価格を出せない可能性が高く、当面は様子見の雰囲気が見られる。(マンションデベロッパー)</li> <li>覚王山周辺は、住宅地としてはやはり人気で、多少の景気の悪化や、マンション供給が増えても地価水準が下がることはあまり考えられない。(不動産開発業者)</li> </ul>											
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。											


主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	昭和区	住宅	御器所	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	マンション素地に適する規模の土地の取得競争は依然として激しいが、採算に合わないような高値で購入する例は見られなくなった。地元自動車産業の販売が回復基調にあり、所得も雇用も安定しているため、マンション・戸建住宅とも売行きは良いが地価動向は前期の上昇から今期は横ばいとなった。 自動車産業の回復により雇用や所得は安定してきており、今後、不動産市場も安定した推移をするものと予測されるため、地価の将来動向も横ばいで推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 八事駅、いりなか駅を中心とした地盤の固い高台の住宅地が特に人気が高いが、御器所駅や桜山駅周辺の平坦な住宅地も依然として引き合いは多い。しかし、取引価格は単価も総額も今年に入って上昇しておらず、横ばいである。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 昭和区は賃貸需要が強い地域であるため、地場企業や個人投資家による収益物件の需要は強いが、取引利回りはファミリータイプで8%前後が多く、横ばいである。最近、J-REITによる賃貸マンションで利回り6%程度の売買事例があったが特殊な事例である。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	G ※ 駅から徒歩圏のマンションを中心に売行きは比較的好調であるが、即日完売の物件はほとんど見られず、マンション分譲価格は横ばいである。戸建住宅の分譲も土地建物一体で5,000万円から6,000万円の物件が良く売れている。
					 0~3% 上昇								H ※ ファミリータイプのマンション賃料は平均で1700円/㎡程度であり、特に上昇も下落も見られず、横ばいである。単身用については、名駅や栄に近い都心への選好が高まっているため、郊外での賃料は下落しつつあるが、単身用はいずれも低層の小規模なアパートが多い。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまった規模の取引は相変わらず見られない。地価が変動するような特段の理由は見当たらず、概ね横ばい水準と思われる。近年マンションの供給は少ないため、まとまった土地が出てくれば相当な値がつく可能性はある。(不動産開発業者)</li> <li>東区を中心とする都心エリアや地下鉄東山線沿線の名声のある住宅地と比べるとやや競争力に劣るところはあるが、従来から住宅地としては根強い人気があり、地価は大幅に上がることはないが、下がることもなく安定して推移することが見込まれるエリアである。(不動産開発業者)</li> <li>近年マンション素地の供給がない状況が続いているため、供給があれば相当な値がつく可能性が高く、多少はエンドの販売価格にも転嫁できるエリアである。省エネ設備や防災設備等の付加価値を付けた商品企画をしたうえで、販売価格を上げることが求められている。(マンションデベロッパー)</li> <li>エンドユーザーに対するマンション価格は安定しており、今後の地価も安定した推移が見込める。(不動産開発業者)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	平成23年中の熱田区側の準高度商業地域における2件の高値水準の取引及び金山駅北口の中区側の周辺商業地域における高値取引に見られるように地元企業及び地元投資家等の実需要に基づく売買が活性化している。本年に入っても、金山駅南口で収益ビルの競争入札があり、落札価格は地域の価格水準を相当に上回っているため、地価動向は上昇している。 金山町1丁目裏地の繁華性の低い商業地域の売り物件が今年に入って散見されるようになり、地域の価格水準から乖離した高値の希望価格が設定されており、今期の地価動向と同様、地価の将来動向はやや上昇傾向になるものと予想される。
														A ※ 当地区は立地条件に優る稀少性の高い駅前の商業地域であることから需要は底堅く、ここ数年は高価格帯の取引、売り物件が見られるようになった。今期においても収益ビルの競争入札があり地域の価格水準を相当上回る取引であった。また、中区エリアにおいても公示価格水準を大きく上回った取引が確認されていることから投資需要は引き続き底堅い状況で継続していると判断され、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 欧州の金融不安、円高の長期化等から日本経済の先行き懸念が継続している情勢下にあるものの、金山駅周辺の商業地域に対する比較的安定した需要動向から、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、今期もほぼ横ばいにて推移しているが、取引価格が上昇傾向にあることから取引利回りはやや下落傾向にある。
														E ※ 当地区のオフィスビル需給の状況に大きな変化は見られず、依然として根強い需要が認められ、名古屋市内の状況類似の商業地域に比較して空室率も低く、オフィス賃料は横ばいにて推移している。但し、建物スペック等が劣る古いテナントビルではテナント退出後のリーシングに苦戦している場合が多く見られ、オフィス賃料の下落を余儀なくされている。 F ※ 金山駅周辺商業地域での店舗及び事務所の需要は根強く、景気低迷による収益の伸び悩みはあるものの、駅周辺での空室はあまり見られず店舗賃料は概ね横ばいで推移している。当地区のテナントビルは低層階を比較的客単価の低い飲食店関連の店舗が使用し、中上層階は事務所等により使用されているが、金山駅の周辺商業地の人気は高く、今後も現状にて推移するものと予想される。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・名古屋・三河・中部国際空港を結ぶ立地条件から、レジデンスを中心に投資用物件の取得検討の動きが見られる。マンション開発素地としても人気が高く、売り物が出れば取引価格は高騰することも考えられる。(大手不動産業者)</li> <li>・ターミナル駅であり人気の高いエリアではあるが、新規供給がなくマーケットの実態がつかみづらいといった側面もある。(不動産管理業者)</li> <li>・交通の拠点で利便性が高く、エリアを限定して出店を希望する業種もあるようだが、名古屋市中心部の賃料下落傾向が続けば統合・移転等によりオフィス市場の規模が縮小する恐れもある。(不動産管理業者)</li> <li>・マーケットボリュームは小さいものの、JR・地下鉄・私鉄が利用可能であり、名古屋都心部のほか三河方面への交通の便も優れることから一定のオフィス需要が期待できる。ただし、今後新たな需要が喚起できるほどの強さはなく、現在の需給均衡状態が継続すると考えられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・名古屋市中心部の賃料下落傾向が続けば、統合・移転によりマーケット規模が縮小する懸念があるが、地価は暫くは横ばいを維持する。(不動産管理業者)</li> </ul>														

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