

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

継続調査地区（150地区）以外で地価の動向を注視すべき以下の地区の地価動向の概況は以下のとおりである。

- ① 東日本大震災による地価動向への影響が見られる地区
仙台駅東地区(宮城県)、福島駅周辺地区(福島県)、いわき駅周辺地区(福島県)
- ② 外国人観光客の増加等により地価動向の影響が見られる地区
心齋橋筋地区(大阪府)、長崎市浜町地区(長崎県)
- ③ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区
旭川市平和通買物公園地区(北海道)、長野駅前地区(長野県)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	下落
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
取引件数が少なく、地価動向を見極めるのは困難な状態であるが、買物公園通り沿いは、郊外店に顧客を奪われ衰退傾向が続いている。神楽地区では氷点橋開通により地価上昇が見られるが、当地区への影響はない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	やや下落
宮城県	仙台市	青葉区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
東日本大震災後の事務所移転需要及び復興関連事業者等による需要の増加から、事務所は高品等のビルを中心に空室率が改善しつつある。しかし事務所の新規賃料の水準はあまり上がっておらず、また地域経済が本格的な回復軌道に乗っていないことから、地価動向はいまだ下落傾向で推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>東日本大震災及び原発事故から約1年を経過し依然として不動産市況は低調であるが、復興需要の拡大から比較的優良な事務所ビルを中心に空室率は改善傾向にある。また、今後本格化する放射能除染作業の拠点として位置づけられる福島市内での事務所需要は高まりつつあることから、地価はやや下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	いわき駅南地区	地価動向	やや下落
福島県	いわき市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>原発事故対応に加えて津波被災地での復興事業が本格化するなか地域経済は活性化しており、復興関連企業の流入により市内中心部でのオフィス稼働率は高まっている。市内商業地での不動産取引が総じて低調であることから地価の底打ちとまでは言えないが、地価はやや下落しているものの、潜在的な需要の高まりから下落幅は縮小傾向にある。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長野駅前地区	地価動向	やや下落
長野県	長野市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>中高層の店舗・事務所・ホテル等が建ち並ぶ長野市では最も繁華な長野駅前の商業地域である。居酒屋等の飲食店やホテルの進出がある一方で、高層階に入る飲食店等の撤退が増えており、不動産市場に底入れ感はみられない。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区及びその周辺地区では、空き店舗やオフィスの空室が目立ち、中心市街地の空洞化傾向に特別な変化はなく、引き続き需要は低迷しており、前期と比較して引き続き地価はやや下落している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	下落
山梨県	甲府市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域であるが、人口減少・中心市街地の衰退・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価動向は引き続き下落傾向で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>商業地の取引は少ないものの、国道沿いの地域については一部、商況が好転しており、取引価格としては上昇傾向にある。オフィスエリアとしては営業拠点として底堅い地位を維持しているため、地価は横ばいで推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	やや下落
三重県	四日市市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区の1等地に来年3月の完成に向けて10階建賃貸オフィスビルの建設の準備が始まった。既に入居企業も決まっている状況にあり、人通りの増加が見込まれ、当地区の飲食店やビジネス宿泊の需要が期待出来るものの、現状ではやや下落傾向で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	心斎橋筋地区	地価動向	概ね横ばい
大阪府	大阪市	中央区	商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>旧来から物販・飲食店舗等が集積し、最近ではカジュアルブランドの出店が相次いでおり、近畿圏を代表する繁華性の高い商業地域である。REITを中心とした法人投資家等も当地区に存する物件を積極的に取得しており、取引市場・賃貸市場ともに需給は逼迫している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鳥取駅前地区	地価動向	下落
鳥取県	鳥取市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
鳥取駅前（駅北側）が県内の商業中心部であるが、駅南地区や郊外へ商業機能が分散し広域化している。特に、最近では、郊外への商業機能、事務所機能の移転が加速し、中心部の空洞化が進んでいる。地価は毎年継続して下落しており、下げ止まる気配はない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	松江駅前地区	地価動向	下落
島根県	松江市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
幹線道路沿道であり、中高層の店舗事務所ビルを主としてホテル・駐車場も混在する。テナント募集期間・売物件の市場滞留期間の長期化等が続いているため、地価動向は下落幅拡大傾向にあり、地価下落の歯止めがかかっている。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	やや下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
当地区の西部では近年ホテルが競落され、現在は専門学校として稼働している。支店機能の広島への集約化や企業の統廃合により地価はやや下落基調で推移しており、地価を押し上げる要因は見られない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
昨年末開店したショッピングセンターによって吉野川北岸エリアの集客度が増した。全国展開の衣料・飲食店等の誘致など当地区の対応にもかかわらず状況は劣勢であり、景気低迷・消費の落ち込みの影響から地価は依然として下落基調である。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
支店の撤退による事業所数の減少がオフィス需要の減少を招き、中長期的な人口（高知県・高知市）の減少・高齢化等が商業施設の需要減少を招いている。そのため商業地の地価は引き続き下落傾向にある。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	大分駅周辺地区	地価動向	下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
駅前幹線道路沿いのファッション専門ビルが撤退後、駅前商業地域の集客力は低下傾向にあり、地価は依然として下落傾向で推移しているが、大分駅前（駅北側）の商業地区についてはJR大分駅ビル開業の期待感も相俟って、前期と比較すると下落の傾向はやや弱まっている。一方駅南の土地区画整理地区の商業地域については当該事業の進捗に伴い熟成しつつあり、地価動向は横這い傾向が続いている。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長崎市浜町地区	地価動向	下落
長崎県	長崎市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
震災後、外国人観光客が徐々に以前の状態が増えてきていることから、商店街内の客足もやや持ち直しつつある。地価は高価格帯を中心に弱含みで推移している。百貨店閉店後の跡地利用計画が未公表な中、ディスカウント大手が、上海航路の就航や国際観光船の寄港増により、中国、韓国などアジアからの集客が見込めることから、中心部アーケード街での出店を目的として民間ビルの一部延床約3千㎡を購入しており、アーケード街全体への客足増が期待される。							