





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			
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	地価に対する東日本大震災の影響は特にみられず、マンション賃料も季節的な推移を示しているが、取引価格及びマンション分譲価格の上昇傾向がみられたことにより、今期の地価動向は対前期で若干の上昇となった。 当地区はマンション需要が強く、不動産市況も安定しているため、地価の将来動向は緩い上昇傾向が続くものと予想される。		
						A 大手デベロッパーによる要取毀し建物付きマンション素地の高値取引の影響や、戸建住宅用地の値上がり傾向等によって、取引価格の水準は引き続きやや上昇傾向で推移している。										
						B 当地区は取引が少なく、地価上昇の程度もそれほど大きくないうえ、利回りの認識にも幅がみられることなどにより、取引利回りは前期とほぼ同水準の横ばい傾向で推移している。										
						G 分譲単価は地区、グレード、階層等によって開きがあるものの、今期、円山公園駅徒歩3分のタワーマンションが坪単価167万円～207万円で55戸を完売した。こうした状況により、立地条件の優る当地区の価格設定には強気の要素がみられ、前期に対してマンション分譲価格は上昇傾向での推移となっている。										
H ※ マンション賃料相場の推移は部屋の広さ等によって若干のバラ付きがみられるものの、季節調整的な要因が続いており、前期に比べて概ね同水準のまま横ばい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"> ・ マンション業者、戸建業者ともに1年前よりは、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、底は脱したと感じる。都心回帰の需要もある。官庁・法人等の所有不動産は出つくして物件がないようである。(金融機関) ・ 社宅跡地をマンションデベロッパーが購入し取引価格も比較的持ち直していると聞いている。地元建売業者の分譲地販売が好調である。(売買仲介業者) ・ 良い物件が出れば当地区には根強い人気がある。マンション適地は少ないので売りに出れば、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) ・ 供給量が少ない地区で、売物件は競合し高値となる。需要は旺盛であり、地価は今後も上昇すると考える。(不動産鑑定業者) ・ マンションがあれば、即完している。出物があまり無いが、需要は今後もあると考えられ、地価は今後も上昇すると考える。(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(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	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	駅前通沿いやその周辺の物件については、地下歩行空間開通や大型ビル開発着工等により取得需要が根強い。大型オフィスの竣工も同地区に2013年、2014年に予定され、更に再開発ビルも計画されていることから集中度が高まっている。取引価格の上昇に伴い、地価動向は前期の横ばいから今期は上昇に転じた。 当地区及び周辺地区では3月に竣工したオフィスビルや、昨秋開業した地下鉄駅直近ビルは何れも高稼働であり、大型ビル開発も着工した。また、店舗賃料は下落から横ばい傾向となった。従って今期の地価動向は上昇に転じたが、将来的にも同様に上昇を示すものと見込まれる。
														A ※ 札幌駅ゾーンでは、本州資本による高額物件のビル取得や、大手企業によるテナントビルの竣工が見られる。リーマン・ショック以前から駅前地区に計画されていた大型ビルが2014年8月の完成を目指して今春着工した。また、札幌駅前通の地下歩行空間開通に伴い、地元資本主体による既存ビルの建替えが今後始まる見通しである。当地区は潜在的需要が強い地区であり取引価格は上昇に転じた。
														B ※ 駅前通周辺は地下歩行空間開通により優良企業の移転や、店舗の集中が見られるが、全体的にはコスト削減や立地改善に伴う移転需要の顕在化が続いている。最近では値頃感のあるビルでは地元資本、高額物件は本州資本によるビル取得がみられるが、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。
														E ※ 駅前通周辺は地下歩行空間開通の影響もあり、オフィス・店舗等が集中し、平均空室率が低下していたが、最近ではそれらの動きも一巡し、概ね横ばい傾向である。平均賃料相場は地区によって微増、微減と若干の違いはあるが、総じてオフィス賃料は横ばい傾向である。
					前期  0% 横ばい							F ※ 昨年3月に地下歩行空間が開通したことに伴い、歩行者が地上から地下に流れ、地上の歩行者が減少した。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行われたが、最近ではこれらの動きも一巡し、落ち着いてきている。当地区の店舗賃料は地下道との接続状況により大きく左右されていることから、地下との連携を考慮した商業ビルの建替えが進行しつつある。今期の店舗賃料は横ばい傾向である。		
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"> ・大通・札幌駅間の地下歩行空間ができ、通行量は増えたが、直結したビル以外には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) ・北海道新幹線の着工がほぼ確実にになったことが、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。(大手建設業者) ・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ので、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) ・大手不動産業者が駅前通り沿いで今年中に建築着工すること等の好材料があること、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、地価は今後上昇に向かうと考える。(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(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	
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平成25年4月に竣工予定であるものの、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9%台にあり、取引件数も依然として少なく、地価動向も前期と同様にやや下落傾向にある。 当地区では地下歩行空間の効果が小さい等によってオフィス需要は相対的に弱く、地価の当面の将来動向は緩やかな下落傾向が続くと予想される。
						※	A 日本経済は円高・株安等の影響で経済不況が続き投資マインドは依然として冷え込んでいる。そのような中で、札幌駅周辺では地元資本と本州資本による取引が一部で見られるものの取引件数は少ない。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、特徴的な取引が少ないため取引価格は下落傾向である。							
						※	B 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い。新築ビル、築浅ビルも少ないため、それらの賃料と比較して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。							
						※	E 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・宣伝効果等もあるため需要は強いが、当地区は築年が古いビルが多いため、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。オフィス需要が弱いため分譲マンションの需要が出始めている。							
					※	F 札幌駅から大通駅に通じる地下歩行空間が昨年3月に開通したことに伴い、通行量は開通前より平日で約3倍、休日で2倍に増えているが、当地区には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ことを反映し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"> ・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間ができたが、駅前通に比較して劣勢であることに状況は変わりなく、地価は弱含みの横ばい傾向と判断している。(金融機関) ・ 大通公園周辺は分譲マンション、専門学校等の需要がある。(売買仲介業者) ・ 東側の地下街の通行量は増えているが、西側は増えていない。駅前通りと大通公園角の共同ビルが建築中である以外に不動産の動きが見られず地価は横ばい傾向と考える。(不動産鑑定業者) ・ 都心部に関する市の施策やマスコミ報道は駅前通地区と札幌駅周辺に集中しており、当地区の新たな施策も見込まれず、注目度は下がっている。(大手建設業者) ・ 駅前通と大通公園の角の共同ビルが建設中である以外は変化がない。動きがあるとしたら当該建物ができてからだが、東西への流れは難しい。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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	
北海道	函館市			函館本町	 0～3% 下落 (前期)  3～6% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災以降回復傾向にあった観光業の状況も前年並みに止まっており、経営者は設備投資に消極的である。又、地元以外の資本による中規模の専門店及びスーパー等の出店が多く見られるものの、中心商店街を避けて郊外部の幹線道路沿線に立地する傾向が見られる。このように中心商店街の不動産市場は低迷しており、地価動向は下落傾向にあるが、周辺部に対する割安感も生じており、下落幅は縮小している。 個人消費は郊外部に分散しており、中心商店街における設備投資は縮小傾向で推移するものと思われる。このため、当地区の地価は今後とも下落すると思われるが、背後地域の住宅地及び周辺の商業地の地価と接近しつつあり、下落幅は縮小するものと予想される。
														※ 東日本大震災以降持ち直しの動きが見られた観光業の状況は前年並みに止まっており、地域経済は依然として厳しい状況にある。又、個人消費は引き続き郊外部の量販店等に流出しており、経営者は中心商業地における設備投資を手控える傾向にある。以上のような状況の下で不動産市場は不活発で取引価格は下落している。
														※ B 中心商店街における賃貸市場は低迷しており、既存ビルにおいては募集賃料の下落及びテナント撤去による空室率上昇等の動きも見られ、賃貸用不動産の経営は収益性が低下している。このため、投資家は不動産投資に消極的であるが、安定的なテナントの見込める不動産については積極的な姿勢も認められ、取引利回りは高水準ながら横ばい傾向で推移している。
														※ E 東日本大震災以降回復の動きが見られた地域経済も現在は動きが弱く、企業の設備投資は依然として低水準である。又、公共事業は伸びているが北海道新幹線関連が大半であり、経済的波及効果は一部に止まっている。このように企業活動が停滞しているため中心商店街におけるオフィス需要は低迷しており、既存ビルの空室化等が原因となってオフィス賃料は下落している。 ※ F 近年は中規模の専門店及びスーパー等の出店が多く見られるが、全て郊外の幹線道路沿線におけるロードサイド店舗であり、中心商店街における新規出店はほとんど見られない状況である。又、当地区中心部の大型商業施設も空家のままであり客足にマイナス要因となっている。このため、商店主の設備投資意欲は消極的で空店舗は徐々に増加する傾向にあり、店舗賃料は下落している。
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"> ・住宅ローンの貸出は、総じて横ばい傾向である。企業の新規投資はほとんど見られない。東日本大震災関係で東北の冷蔵・冷凍倉庫需要を賄うための案件は見られる。函館駅前の専門店ビルに東京資本の雑貨店が期間限定で出店するが、これにより函館駅前地区が活性化するとは考えにくい。再開発の動きもあるが、展開を見守っている状況にある。(金融機関) ・中心部での取引の情報は相変わらずみられない。産業道路沿いの出店が目立ち、商業中心が郊外へ移動している。新幹線の影響があるかどうかはわからないが、産業道路や函館新道沿いの商業地に出店したいという情報は多い。(中小不動産業者等) ・中心部での取引、賃貸等で目立ったものは見られない。また、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。住宅地の取引は見られるが、今年は住居賃貸の動きが鈍い。人の動きが少ないということである。(中小不動産業者等) ・函館駅前の専門店ビルに関して再開発の動きがある。賃料は募集ベースでは高いが、成約は低いのではないかと。交渉により下がっている。(不動産鑑定業者) ・当地区の商業地を含め、既存の商業地は需要が減退している。売り希望の情報は聞かれるが、買いの情報がないことに変わらない。基本的に商業地は郊外へ移っている。人口の減少もあり、長期的に土地価格が反転するとは考えにくい。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(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	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	市中心部の「大通地区」において老舗店舗の閉店が相次ぎ商業中心が盛岡駅方面に徐々に移っている。当地区では分譲マンションが建築中である等、当地区の熟成度が高まっているため、当期の地価動向は下落傾向にあるものの、下落幅はやや縮小傾向にある。 東日本大震災による復興需要により事務所の空室率はやや低下傾向にあり、駅前東口地区におけるマンション素地等のまとまった土地は品薄状態で需要回復の期待感が高く、周辺背後地では、地価下落による値頃感から正常な水準での取引が増えているため、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落幅はさらに縮小すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 駅前を含め表通りでの取引事例はあまり見られないが、地価下落による値頃感から、周辺背後地の取引が散見される。取引価格は下落傾向にあるが、成約事例において売急ぎ等はあまり見られない。 B 取引価格は下落傾向で推移しているが影響は微少であり、賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであるため、取引利回りは横ばいで推移している。東日本大震災の影響により建設関連事業等のテナント需要がやや増えている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 東日本大震災による動きは一段落したものの事務所拠点としての復興需要が一部認められ、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しており、空室率はやや下落傾向にある。但し、立地条件・規模・設備水準の劣るビルについては、賃料の下落圧力が強まる等、オフィス需要の二極化の傾向が強まっている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	G 盛岡駅前通で建築中の免震構造の分譲マンションは、2,600万円(2～3LDK)が中心価格帯で、売れ行きは好調(平成24年1月販売開始、4月末で7割程度先行予約済、平成25年6月完成予定)であるが、3,500万円(3～4LDK)以上の高価格帯が売れ残っている。総じてマンション分譲価格は横ばいである。
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"> ・ 東日本震災後、被災した沿岸部や復興に関連し外部から人や業者が入ってきており、全体として市場は悪化していない。今後、復興に係る沿岸部の公共事業等が本格化することが見込まれ、回復基調にあると思われる。(金融機関) ・ 駅前を含めた表通りでの取引は見られないが、盛岡駅前通で建築中のマンションの売れ行きは好調である。駅前東口地区周辺でマンション素地を探しているが、まとまった土地がなく品薄状態で需要回復の期待感が高い。(住宅販売業者) ・ 震災後、復興関連企業の事務所需要が見られるなど空室率はやや改善しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移している。また、震災の影響で人件費や資材価格等の建設コストは上昇傾向にある。盛岡市内の建設需要に大きな動きは見られず、地価は当面下落傾向で推移すると思われる。(大手建設業者) ・ 全般に地価の値頃感ができたことから地価の下落幅は縮小傾向にある。市内中心部の商業地の需要は、沿岸部からの移転需要を含めて飲食が多く、物販は郊外の大規模店舗に顧客が流出し需要は少ない。(売買仲介業者) ・ 震災前に比較して賃貸市場や中古住宅市場で改善の動きがあったものの地価にはあまり影響しておらず、不動産市況全般では、やや下落傾向で推移すると予測する。(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(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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0%横ばい  前期 0～3%下落	□	□	□	□	—	—	△	△	<p>市中心部は、昨年3月の東日本大震災における本震・4月の余震共に被害が少なく、戸建住宅地・共同住宅用地共に引き続き需要は堅調である。市中心部及びその近郊において、マンションの販売状況は好調を持続しており、大手デベロッパーを中心に積極的な用地取得の動きが見られ、取引も成立し始めている。建築に携わる人手不足は解消の目処が立っておらず建築費の上昇要因となっており、建築費の上昇傾向及び建築工期の長期化等、不透明な材料はあるものの、底堅い住宅需要により、分譲マンションの販売価格及び賃貸マンションの賃料へ転嫁が可能との認識も見られ始めており、マンション素地としての地価動向は横ばい傾向にある。</p> <p>新築・中古とも分譲マンション販売は好調で、空室不足等による賃貸マンションの賃料も上昇傾向にある。建築費上昇に起因する分譲価格及び賃料の上昇に需要が対応できれば、地価の将来動向は上昇に転じることが予想される。</p> <p>A ※ 震災被害の少ない市中心部等について、富裕層を中心とした需要の影響により、住宅用地の地価は調整期間を終えて反転に転じつつある。マンション需要については、仮設住宅の期限延長に伴い被災者需要が一段落しているものの、富裕層及び市内郊外からの買換え需要が高まりを見せており、引続き分譲マンションの販売は新築・中古とも堅調である。建築費の上昇が大きな懸念材料ではあるが、販売価格への転嫁が可能との認識も出始め、マンション用地の取引も散見され始めており、マンション素地としての取引価格も底打ち感が出始め、横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 県内外の投資家から引き合いは増加しており、東日本大震災被害の少ない物件については、活発な取引が見られる。市中心部において、ファミリータイプの賃貸マンション等、市場には物件が少なく、入居率も高止まりの状況にあり、取引利回りはほぼ横ばい状態で、取引価格も下げ止まり、一部では上昇の動きもみられる。物件によっては取引利回りの若干の低下が見え始めているため、取引利回りについては注視を要するが、概ね横ばいで推移している。また、今期の賃貸需要期に市場の賃貸物件が枯渇したことを受け、建築費の上昇を踏まえながらも賃貸マンション用地の取引も見られ始めている。</p> <p>G ※ 富裕層のみならず郊外からの買換え需要等も影響し、中古マンション市場は、物件によっては東日本大震災前の新築販売価格とあまり変わらない価格での取引も見られ始めており、築浅の物件を中心に中古マンション価格は上昇傾向にある。新規販売物件についても、分譲価格は反転しつつあるとの見方が強く、今後の販売開始時の売出価格が注目される中、物件不足により、当地区のマンション分譲価格は緩やかな上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 市中心部等において、ファミリータイプを中心に空室は減少傾向が継続しており、空室不足は深刻な問題となっている。特に2月・3月は物件不足が顕著であり、マンション賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。また、新規賃貸物件の建築が始まりつつあるものの、供給不足は今後も継続すると見られ、賃料相場に与える影響が懸念される。</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(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
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 錦町の隣の上杉4丁目の物件取得では、当期の間に地価が10%～15%は上がったと思う。(売買仲介業者) ・ 当地区は高級住宅街であるためか、他の一般的な住宅地域のように東日本大震災関連の需要が目につくこともなく、特に変化が無かったので、当地区の地価は下落傾向だと思う。(大手建設業者) ・ 市況全体として、東京からの不動産業者の参入が目立つ。これまでは個人業者レベルだったが、最近は小さな会社ぐらいの業者が目立つ。競売などで仕入れて薄利多売でやろうとしているようだ。(売買仲介業者) ・ 市況全体として、銀行からの物件紹介も多く融資の姿勢は変わっていない。ただし大規模半壊の物件では保証が見つからないことがある。(売買仲介業者) ・ 市況全体として、扱う物件がある大手の不動産業者はあと1年くらい繁忙が続きそう。(売買仲介業者) ・ 市況全体として、戸建住宅・中古物件と同様に、マンション分譲も好調で当社の正常在庫は無くなった。(大手不動産業者) ・ 市況全体として、建築資材の高騰や人手不足は、これから沿岸部の復興事業等が本格化するにつれて益々顕著になってくるだろう。(大手建設業者) ・ これまで当地区ではこれといった動きが無いまま地価が長期にわたり下落しており、潜在的な需要も溜まっていると思う。地価動向の先行きはやや上昇と思われる。(大手建設業者)

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	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0%横ばい	□	□	△	△	□	△	—	—	中心商業地でも、マンションや小規模物件等の取引が多い周辺地区では、地価は持ち直している一方で、オフィス系用途中心の地区では下落が続く、地価の推移は二極化している。駅前地区でも、リテール中心のエリアは、好景気が当面続くことを見越して稀少性の高い物件に対する潜在的需要は高まっているため、地価水準はほぼ横ばい傾向にある。 東日本大震災以降、物販・飲食の好調が続いており、各種商業ビルでも、入居希望のテナントとの交渉で、貸主側の意向が強く反映された賃料での成約が増え、店舗賃料は横ばいから緩やかな上昇傾向に転じている。他方でオフィス系用途に関しては、慎重な見立ても多く、店舗・事務所が混在する商業地域で、短期的に見て地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。
					 前期 0～3%下落									A ※ 昨年後半以降、復興景気が不動産市場に波及してきた効果もあり、住居系収益物件を中心に大型の取引が相次ぎ、REIT等の不動産投資法人の参入も、ここ数年に無いほど活発であるが、高価格帯のビジネス地区では、買手主導で成約価格が決まる傾向が強く、地価上昇局面にまでは至っていない。他方で、物販・飲食系店舗の売上は堅調で、商業ビルが集まる地区では取引価格は横ばいに転じている。 B ※ 住居系賃貸物件は需給が逼迫し、高稼働が続いていることもあり、取引利回りの下落傾向が認められる。他方で、ビジネス地区では東日本大震災後の稼働率改善が足踏み状態にある中で、売希望物件の供給が多いため、取引利回りについても顕著な改善傾向は認められず、横ばいで推移している。 E ※ 昨年後半までは、復興支援等も兼ねた大型コールセンター進出等もあり、オフィス空室率の改善傾向は続いていたが、年明け以降は、新規のオフィスビル供給に対応できる程の需要増は発生しておらず、市内全体の平均空室率は昨年12月の15%程度を底にして、その後は月を追うごとに緩やかな上昇傾向にある。このため、オフィス賃料についても、改善傾向は認められず、横ばいで推移している。 F ※ 復興景気による市場の押し上げはあまり強くはないものの、個人消費の回復傾向が続いており、駅前や歓楽街の飲食店ビル等を中心に県外資本の参入も続いている。また、既存店舗の拡張や都心部他地域への拡張移転等も見られ、貸主側は値下げ交渉に安易に応じない状況にあるため、店舗賃料は緩やかな上昇傾向にある。

※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	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			
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	□	□	△	□	□	□	□	△	<p>市中心部においては、震災関連の復旧事業の増勢や買替需要の継続などを背景に全体としては持ち直しの動きに広がりがあり、特に住宅需要は引き続き堅調であり、一部の住宅地には上昇の動きも見られる。中心商業地においても価格帯の低い住宅立地可能地においてはこの影響を受けるが、オフィス、店舗を中心とする高度商業地は投資需要の本格的回復には至らず、地価動向は僅かな下落となっている。</p> <p>賃貸マンションを中心とした住宅需要の増勢は当面続くと見込まれ、供給可能な中低位価格帯の商業地は底打ちが見込まれる。オフィス、店舗の高度商業地は供給過剰感の解消に今しばらく時間を要すると予測され、地価の将来動向は下落が続くものの、下落率の縮小が見込まれる。</p> <p>A ※ 今期は年度末でありファンド間での物件入れ替えの動きがあった。J-REITによる取得が主で、賃貸マンションが大部分を占める。取引価格は一部に地価公示価格を上回るものもあるが、総じて公示価格レベルとなっており横ばい傾向である。賃貸マンションは東日本大震災の移転需要により100%近い入居率となっており、新規供給に限られることから品薄感がある。他方、オフィスビルの取引は少数であり取引価格は公示並みもしくは若干下回る水準となっている。</p> <p>B ※ 市場に大きな変動要因はなく取引利回りは前期比横ばいであるが、築浅の賃貸マンションは入居率が高く、当面この傾向が続くことが予想され、新規供給の状況によっては下落もありうる。他方、オフィスビルは空室率の大幅な改善が見込みづらいことから下落の可能性は少ない。</p> <p>E ※ 平成24年3月末時点の仙台市内オフィスの平均空室率は15%程度とこれまでの下落傾向から若干の上昇となった。これは大型の解約や再募集の動きが出たためであるが、引き続き小規模の新規需要や増床の動きがみられるほか、東日本大震災による再募集が落ち着いてきたことから、穏やかな改善が見込まれる。オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 個人消費は東日本大震災に伴う買替需要が続いており、小売業の売上は総じて前年比増となっている。飲食店舗も復興需要関連事業者の流入により売上増となっており、店舗収益は引き続き好調となっている。小規模飲食店では新規出店の動きがみられるが、中大型店は出店に慎重姿勢であり、店舗賃料は横ばいである。</p>		
						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"> 仙台駅東口のAクラスビルの稼働が平成23年12月末時点で94%となり募集を停止した。フリーレントもしなくなった。不動産事業向け融資は、地元の銀行も優良物件の取得なら貸すとといった感じ。国分町には復興事業の関係者のほか若い人等も集まっている様子である。(大手建設業者) 地区内では、今までとは変わって引き合いが増えており、まだ成約はしていないが、優良物件なら売り主の簿価を上回る額での取引も出てきそうである。(大手建設業者) 地区内の状況は、復興関連のテナント需要が落ち着いてきた感じがする。土地の動向もそうだが、4～6月で賃貸がどう動くかを見極めて行かなくてはならない状況になりそう。国分町ではボランティアの人等は減った感じがする。中国等からの投資意欲は冷え込んだままである。(賃貸仲介業者) 一番町地区の店舗では、出店意欲のあるテナントが関心を高めていることや、アンテナショップを検討する企業が出てくる等して、賃料水準が少し上向いてきている。ただし少し地域がはずれるとリーシングが難しくなる。アパート・マンションの賃貸物件では、通常の転勤・入学に震災需要やリフォーム業者の人手不足が加わって例年とは違った状況である。(賃貸仲介業者) 平成24年に入って復興需要の動きが本格化することを期待していたが、むしろ踊り場に入ったような感じがする。市場回復に対する期待感が持てずにいる先行きも現状維持なのではないかと思う。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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(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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	△	賃貸マンションの賃料は足元では上昇しているが、建築費の高騰や復興需要後の将来予測が難しいこと等が土地取引を抑制する方向に働いており、地価動向は下落傾向である。 オフィス市場は東日本大震災以降は改善傾向にあり、マンション賃料も上昇しているが、復興需要後の需給の反転を考慮し新規投資には慎重である。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移するものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区を含む仙台市内の高度商業地では取引価格の下落が続いているが、一部では復興需要の影響等から幹線道路背後の取引価格が横ばいからやや上昇気味であることの影響もあって、当地区の取引価格の下落幅も縮小傾向にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 仙台市の中心商業地における取引利回りに対する東日本大震災以降の目線のばらつきは収束し、利回りは下落に向かいつつあるが、その様子が市場において明確に認識できるほどではないため、当地区の取引利回りは総じて横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	G 分譲マンションは新規供給が無く、在庫販売のためマンション分譲価格は横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	H マンション賃料は空室在庫が極端に不足していることから、ファミリータイプ・単身者向けとも上昇傾向である。
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"> 市況が相変わらずで、取引件数にも変化が感じられない。特に賃貸住宅は高稼働になっているが、中央資本からの物件取得の引き合いが少なく、取引は薄商いだと思う。(賃貸仲介業者) 当地区に所在する大型複合施設のオフィス稼働率は現在80%程度となったが、復興関連テナントの問い合わせが減っており、需要が落ち着いてきた感がある。(賃貸仲介業者) 当地区に所在するグレードの高いホテルの稼働率も割合高い。また分譲マンションは建物最上階の特別な物件等を除いて在庫が無くなったが、在庫調整のプロセスと思われるため分譲価格は上昇していない。(大手建設業者) 高稼働の賃貸住宅ならある程度取引もあるが、建築費の高騰や復興需要がなくなったあとのことを考えて、投資用不動産の開発を更地から手がけようとするデベロッパーは少ない。(中小不動産業者等) 平成24年に入って復興需要の動きが本格化することを期待していたが、むしろ踊り場に入ったような感じがする。市場回復に対する期待感が持てず、地価の先行きも現状維持なのではないかと思う。(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(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		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	郡山駅周辺地区の地価水準は東日本大震災による急激な地価下落の影響から相当低位に位置しているが、空室率の改善・小売業や飲食業での売上増等の投資採算性を反映した商業地の地価は改善傾向にあるため、当地区の地価動向は緩やかに下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。こうした震災後の復興需要が顕在化しつつあり地域経済が回復する兆しが見えるなかで、依然として当地区の商業地における取引は極めて少なく投資需要の回復には至っていない。 復興特区制度や新設工場に対する補助金制度等により工場誘致等が進めば、関連企業による新規事務所需要の拡大が予想される。また、今後本格化する放射能除染作業を加えた復興需要の拡大により商業地の需要は喚起されると予想されるため、地価の将来動向は緩やかな下落が継続するものの、下落幅はさらに縮小すると予想される。	
						※									A 東日本大震災後の郡山駅前周辺地価は相当下落し割安感も認められるが、取引は依然低調であり成約事例はほとんど見られない。本格化しつつある復興需要を背景に雇用環境は改善傾向にあり個人消費の増加による大型商業施設での売上増も見られ地元経済には好転の兆しが見れ、市場での引き合いも出始めていることから、取引価格は下落しているものの下落率は縮小傾向にある。
						※									B 復興需要に支えられ生・損保系の事務所ビルを中心に稼働率は改善傾向にある。その一方で、需要者側の投資に対する慎重な姿勢が続いていることから取引利回りは横ばい傾向で推移している。
						※									E 東日本大震災からの復旧・復興に関連した企業の進出が一部に見られるものの、事務所としての引き合いは耐震性能に恵まれた生・損保系の大型ビルに集中し、全体としてのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。
						※									F 堅調な個人消費に支えられ小売業では売上増となっている。また復興関連企業の流入により飲食業についても改善が見られるなど好材料は認められるものの、依然として当地区での空店舗も多く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"> 東日本大震災後、事務所・商業ビルに問い合わせは全く無かったが、最近問い合わせがあった。駅前ビルに大型電気量販店が移転したが、思った程客足は伸びていないようだ。(中小不動産業者等) 被災ビルからの移転需要が進んだことから、一時的に空室率は改善されている。一方で、被災の程度が大きかった事務所ビルについては、大規模修繕等が完了したあともテナント入居が進まず空室状態のままとなっている。ホテルの稼働率は依然として高いまま推移している。(中小不動産業者等) 原発災害にともない不動産リスクは高まったといえるが、震災後1年以上経過し放射線も減衰しており、放射線に対する以前のような過剰な反応は薄らいでいるようだ。大型百貨店の売上げが好調であることはプラス要素であるが、事務所ビル等の購入の話は震災後ほとんど聞かない。(大手建設業者) 復興特区及び工場新設に対する補助金制度の活用による工場誘致が実現し、企業の進出が進めば、駅前周辺地区の事務所需要増も期待できる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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(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				
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	当地区の商業地は、駅南背後の大規模商業施設との競争で厳しい。高額な買い物をする外国人の来訪が減るなど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。広域的に見ても各地に大型商業施設が増えつつあり、軽井沢というだけでは人を惹きつけられない状況が次第に浸透しつつある。また、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、放射能検出報道の影響は見られない。 空き店舗は増加傾向にあり、店舗賃料水準はオーナーの意向で硬直的ながら値下げの動きも見られる。今期の地価動向はなだらかな下落であったが、今後も上昇に転じる要因が見当たらず地価の将来動向は今期同様下落が続くものと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 年末に至近で取引の動きが見られたが、当地区付近の取引は数年単位で見ても僅かであり、商業地に対する引き合いは依然乏しい。別荘地は広範に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 店舗賃料は硬直的ながら徐々に見直しの動きが続き下落している。一方、投資需要が後退し、取引価格は下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 F 軽井沢町における年末年始のスキー場の利用者数は前年同期比で95.9%となっている。年末年始、付近の商業地は例年以上に賑わっていたが、その後は寒い日が多く、3月にかけて降雪も多かったため、付近の入り込みは減り、当期の3ヶ月では例年より店舗売上は減じている。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目立つ。賃料は硬直的ながら見直しの動きが続いており、当地区一円の店舗賃料はなだらかに下落している。年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多く、本年の賃料は前年と同様8割方横ばいながら2割程は減額されて更新されている。			
					(前期)  0～3% (下落)												
					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"> 別荘地等の仕入れに活用する競売・公売で、人気エリアに限られるが、通常落札できる金額の1～2割増しでの高額落札が多く、仕入値が高騰している。落札業者は新興企業向けに落札している。仕入値の上昇が今後、売買の成約価格にも影響を与えられ、人気エリアの別荘地の地価は上昇してくる可能性がある。(売買仲介業者) コンサートホール付近で分譲中の新築マンションは、全戸数16戸で総額5,000～8,000万円程度の募集を予定している。別荘地・商業地共に昨年の同時期より市況が落ち込んでいる。(売買仲介業者) 平成26年までに軽井沢町全体に指定される土砂災害警戒区域の指定の状況を注視している。指定された箇所には所在する別荘をセカンドハウスとして購入する需要者は少ないと考えられるため、指定エリアでの値崩れを危惧している。(売買仲介業者) 旧軽井沢商店街及び軽井沢本通の店舗の空室は体感で30%を超えているが、例年4月以降には20%程度まで改善する。(売買仲介業者) 商業地の地価は東京の経済情勢に左右され、特に需要もないため、下落傾向で推移すると思われる。(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(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	
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									売物件の不足から成約事例は見られないものの、駅周辺の投資用不動産に対する需要はやや増加傾向にある。但し、需要の中心はリスクの小さい賃貸マンション等住居系物件であり、テナント募集の難しさから、商業ビルやビル用地に対する需要は弱く、全体として見れば地価動向は若干の下落傾向にある。 駅南地区のポテンシャルの高さから、一定の潜在需要があり、大きく下落する可能性は低いが、中心市街地活性化の目玉として期待されてきたJR新潟駅連続立体交差事業の在来線高架化が遅れる見通しとなったこと等の要因から、地価の将来動向は当面下落が続くものと予想される。
						▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	A ※ 新潟駅周辺整備事業の道路網整備の為の用地買収が引き続き進められているが、民間取引については、売り物件がないことから、成約が見られない状況が続いている。公共買収価格、商業背後地の動向から、取引価格は前期同様若干の下落である。
														B ※ 投資用不動産の供給、成約が少ない状況が続いているが、地区内の占有率が高い飲食店舗の賃料が、取引価格水準同様やや下落で推移している状況から、取引利回りは前期同様横ばいである。
														E ※ 一部にはオフィス空室率、募集賃料は改善傾向にあり、市況回復の徴候も窺えるが、駅南地区主要道路沿いの既存オフィスビルでは、相当低水準の募集賃料も散見される状況にあり、総じてオフィス賃料は概ね横ばいである。
														F ※ 春先の転勤シーズンという季節的要因もあるが、東日本大震災後、落ち込みを見せていた飲食店客が戻りつつある。但し、出店意欲を刺激する程の状況にはなく、店舗賃料はやや下落している。
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"> 動きが活発な地域ではなく成約事例も把握できておらず、特に目立った変動要因もない。日銀による金融緩和が発表されたが不動産リスクに対する考え方に変化はなく、融資姿勢に変化はない。(金融機関) 稀少性のある地区と考えるが、売物件が出ない地域であるため、成約事例は把握できない。買い希望の引き合いはそこそこある。(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より異なるが、テナント募集が出れば概ね埋まるという状況である。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) 新潟駅の南北を結ぶ連続立体交差事業の進捗に伴い期待が高まると予測するが、当面は地価に影響はない。新潟駅南口にホテル建設計画があるが、完成するまでは地価に影響はない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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(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	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0%横ばい							—	—	利回りは低くとも賃料は安定していることと、複数の再開発計画が具体化しており、こうした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ことから需要は安定し、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見られ、地価の下支え効果が見られる。 当地区の中核である大型店の売上げが堅調で、周辺では再開発事業の計画が進展しており、周辺のマンション販売も好調であることから、地価の将来動向は概ね横ばいで推移することが予想される。
														※ A 当地区及び周辺類似地域において複数の再開発事業が進捗しており、商業地につ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、マンションについては順調な売れ行きとなっているため、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 小規模小売店舗の空きが増加しているが、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 富山市街地のオフィス床は依然供給過剰の状態にあり、JR富山駅北地区周辺の比較的新しい事務所ビルでは北陸新幹線整備の影響もあって安定的に推移している。一方、設備の劣る古いオフィスビルでは高い空室率が続きオフィス賃料は低位安定化しており、全体としてオフィス賃料は横ばいで推移している。
					前期  0%横ばい							※ F 小規模小売店舗の空きが10店舗程度に増加しているものの、当地区の中核である大型店の売上げ(平成24年2月期)が前期比約1%増となり、さらに、3月には一部売り場を改装しリニューアルオープンしたことで婦人服の売上げが前年同月比で約15%増加していることから、リピーターを中心とする客足は伸びており、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"> ・デパート跡地の再開発に係る西町南地区市街地再開発組合が設立され、富山市の図書館や地元銀行等が入居するビルが平成27年春頃に完成する予定である。総曲輪・西町周辺では数年前から再開発ビルの着工や竣工が多く見られるようになってきている。(売買仲介業者) ・県外企業から事務所や商業施設の立地に関する問い合わせが多くある。ただこれら企業の多くは金沢での立地も検討しており、富山と金沢を天秤にかけているようである。(大手建設業者) ・中央通りf地区のマンションは竣工(平成24年春頃)前に完売し、また西町東南地区のマンションも好調な売行きで竣工(平成24年秋頃)前完売を目指しており、中心部ではマンション需要が高まっている。このためマンション用地に関する問い合わせが増えており、この中には富山市で新たにマンション分譲を目論む県外の不動産会社からのものもある。(金融機関) ・再開発の進捗や新幹線の開業という明るい話題等から地価は安定傾向で推移していくと考える。(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(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		
石川県	金沢市			金沢駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい										消費は厳冬の影響はあったが、引き続き堅調である。またオフィスビル市況も優良ビルでは改善しており、賃料は概ね横ばいで推移している。取引価格は好立地物件では売手市場となりつつあり、上昇に転じている。駅周辺での新築マンションの分譲が好調なほか、凍結していた開発事業も再開される等、市場マインドは好転している。景気先行きの不透明感は拭えないが、地価動向は前期の横ばいから今期は緩やかな上昇に転じている。 北陸新幹線金沢駅開業(2014年度末)をビジネスチャンスと捉える事業者、投資家の動きが市場に広がっており、好立地物件の取引では売手市場に転じている。ユーロ圏発の信用収縮の影響が懸念材料となるが、地元には特にマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 駅周辺での好立地の売物件が少ない中、駅西地区等に物件を求める動きが広がっている。売希望と買希望との価格ギャップを埋める動きがあり、裏通りでは小規模ながら地元資本による高値の取引が複数みられ、当地区のポテンシャルの高さを伺わせる。北陸新幹線金沢駅開業まで3年を切っており、需給ともに思惑が交錯する中、成約が難しい状況に変わりはないが、取引価格は上昇に転じた。	
															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。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から状態を見極める慎重な動きが市場に出ているが、取引価格は上昇、賃料も下げ止まっており、取引利回りは前期比では若干下落している。
															E ※ 大型・優良ビルでは空室の消化が進んでおり、一旦撤退したテナントの再入居も散見される。またフリーレントの解消等、賃貸条件の改善で収益環境も好転している。新規供給がないことで中小ビルでも引合いが増えているが、既入居テナントの属性により選別がみられる。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横ばいであり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
													F ※ 消費は引き続き堅調に推移している。2月は厳冬の影響で奮わなかったが、3月は東日本大震災の影響があった前年に比べ大幅増となった。ホテルは頼みの外国人観光客では台湾、中国人客以外の戻りが遅い。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"> 海側環状線の整備進捗に伴って、工場立地の話が聞かれるようになった。準備室等の短期的なオフィス需要が見込まれる可能性はある。(売買仲介業者) 金沢駅東口における金沢駅武蔵北地区第1種市街地再開発事業第三工区の住宅部分の第一次分譲は好評の下に行われた。利便性の高い中心市街地におけるマンションへの需要が見込まれる。(中小不動産業者等) 地区外ではあるが、香林坊地区では広坂通りに面するビルをホテルに立て替えるといった構想や、片町地区では、商業ビルが隣接及び周辺筆と一体として再開発されるといった計画が新聞紙上で報道された。金沢市中心市街地の再興とともに、市全体の魅力が増し、相乗効果によって、金沢駅周辺地区への不動産需要も増加すると考える。(大手建設業者) 地元法人が、自用の事務所ビル用地を需要しているというのが、現在のトレンド。だが、500坪～1,000坪程度の土地が見当たらず、売買に至っていない。ただし、需要回復の動きは確かなものと思われ、今後は微少ではあろうが、地価の先行きも明るくなっていくのではないかと考える。(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(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	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	昨年鷹匠地区に開店した大型複合商業施設の影響により顧客の流れに変化が出ており、当地区及び周辺の商業繁華性は向上している。周辺商業施設のリニューアルも加わって地域の集客性に高まりが見られ、店舗の商業環境は向上している。しかしながらオフィス需要に回復傾向が尙えず、全般的な商業収益性については横ばいで、地価動向は前期と比較し横ばいで推移している。 商業環境に大きな変化が無く、繁華性は現状が維持され、店舗需要は底堅く推移するものの、オフィス需要は回復力に欠けるため、総じて地価の将来動向は横ばい傾向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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 中心商業地における取引はほとんどみられないが、昨年後半より商業繁華性は回復しており、周辺商業地での取引価格も概ね横ばい傾向で推移している。オフィス需要に改善傾向がみられないものの、店舗需要は堅調で空室率も下落傾向にある。全般的にみて空室の長期化傾向や賃料の下落傾向には歯止めがかかり、不動産収益性も横ばいであるため、取引価格は横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 店舗需要は回復傾向にあるが、オフィス需要は依然回復力に欠け、総じて賃料水準は横ばい傾向にあることから不動産の収益性に大きな変化はない。収益不動産に対する需要に大きな変化はなく、取引価格も概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E オフィス賃料は、需要に回復傾向が尙えずテナント獲得競争も加わって下落しており、特に耐震・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。また分譲マンションは立地性の優れた物件が中心となり、マンション分譲価格は横ばい傾向にあり、マンション賃料は下落傾向に歯止めがかかり、横ばいに転じた。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	F ※ 鷹匠地区における大型複合商業施設の開店に伴う商業繁華性の向上を受け、周辺地区における店舗のテナント需要は堅調で、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強く、空室の長期化に改善がみられない。
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"> ・年が変わり、取引が少しずつ活発になってきた模様である。中心商業地で大・中型オフィスビルの入札があり、地元の投資家を中心にかなり高値で競り合い成約するものが見られた。(売買仲介業者) ・投資適格物件を中心に売値は高止まりしている。良い物件が出ないため、取引は少ないが、東日本大震災による影響は薄らいだ感があり、需要は少しずつ回復してきている。(売買仲介業者・住宅販売業者) ・オフィスビルの賃貸市場は、依然として空室になった後、新規テナントがなかなか見つけられず、かなり厳しい状況にある。(売買仲介業者) ・昨年オープンした新静岡駅の大型商業施設周辺での取引等の動きは格別のものではなく、東静岡地区の商業施設の建設、呉服町の再開発の着手等の当地区への影響は現時点では小さい。(売買仲介業者・住宅販売業者) ・新東名の開通、東静岡の商業施設の建設、呉服町の再開発等の影響も特になく、地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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(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				
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新商業ビルの平成21年9月の開店により、地域としては発展的であるものの、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・オフィス等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、引き続き地価動向はやや下落傾向である。 金融機関や、全国展開の一部店舗支店を除き、地元資本は撤退が相次ぐ。郊外の大型店舗や、名古屋駅への顧客シフトから、駅前の商業地需要は弱く、地価の将来動向は緩やかに下落すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 岐阜駅周辺の商業地の取引件数は引き続き少なく、店舗・事務所需要は弱い。また、収益力が低迷し、更地及び築年の古い土地建物の取引の成立が困難な状況となっており、取引価格は下落基調が続いている。 B 中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるが、取引価格、賃料ともに下落しており、取引利回りは横ばいである。 E 駅周辺において、37階建の複合ビルが昨年4月着工(本年8月完成目途)したが、マンションが主である。オフィスの新規供給は見られないがオフィス需要は低迷しており、築年の古い事務所を中心に空室率が高い状況が続き、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、これらの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、店舗賃料は概ね横ばいである。			
						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、融資件数は増えているが、全般的な感想は横ばいである。企業の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新築・中古物件は人気があり底堅い。JR岐阜駅前の超高層分譲マンションは、順調に販売が進んでいる。総戸数約270戸の大量供給であるが、予想を超える健闘と考える。市況の回復を実感している。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、30歳から40歳代の若者層を対象とした比較的低価格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、多少価格が割高でも、底堅い需要があり取引件数も増えている。しかし、郊外の条件の劣る物件は、引き続き下落している。商業地については、県外からの投資が低迷し、また、定期借地の増加等もあり取引市場は苦戦している。(中小不動産業者等) ・ 地域経済は活気が感じられない。全般的に縮小し、閉塞感を感じる。ただ、切迫感がなく、ほどほどに生活や商売ができるため、変化を好まず、ずるずると現在に至っている。地価はしばらくは現状で推移と予測する。(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(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		
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	調整局面を経て取引価格や賃料相場は落ち着いており、地価動向は横ばいである。マンション用地は完成在庫の解消や価格水準及び賃料水準の調整によって需要が喚起されているが、個々の商業用地については需要が回復する状況には至っていない。 膳所駅周辺整備事業の着手がプラスに作用するとともに、小規模・居ぬき飲食店の賃借需要が地価を底支えしている。売買は稀で売買されても顕在化しない。当地区は市内随一の立地条件を有し有名店の需要が存在するため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。	
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		A ※ 価格水準の調整が続いて落ち着いた現下の相場感が認識・定着しているものの、大津市内の商業地取引は公共用地の取得事例が散見される程度で、非常に件数の少ない状態が続いている。マンション用地を中心に買い希望はあるが条件に合う物件がなく、今期の成約はみられない。取引価格は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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		B ※ 商業系収益物件の取引はまれで、住居系収益物件の取引も件数そのものが少ない。取引価格は横ばい基調で賃料水準の低下もみられず、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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		E ※ オフィス市場は需要が乏しい状態が続いて借手市場にあり、上層階や小規模ビルでは賃料水準の下押し圧力が認められ、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 F ※ 店舗市場は主要駅近傍で飲食系や小規模店の成約事例がみられ、堅調な需要が存する。1階店舗では賃料の下落はなく一定の水準が維持されており、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。なお、空室期間が長引いている物件(2階以上、総額大、スケルトン貸しなど)では、家賃や一時金の引き下げで家主が歩み寄って成約する例がみられる。
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"> 核となる大型商業施設でリニューアルが進められているが、インパクトは感じられない。当地区周辺では当初進出が噂された家電量販店の計画が取りやめとなり、これに代わって食料品主体のスーパーマーケット進出が決まったと聞いている。旧市街地でのマンション分譲が好調に推移していることが、需要の高まりを示しており、これに対応した供給者側の反応が継続的に出てきた感がある。ただし、地価上昇を感じさせるような目立った取引はないと認識している。(売買仲介業者) 当地区及びJR大津駅周辺の旧市街地でのマンション分譲は概ね順調で供給過剰感はない。取引も継続して成立しており、マンション素地需要は安定しているが、相場を超えた取引はない。マンション適地として高く評価されることには変わりはないが、年明け以降建築費が上昇しており、投資採算性の観点から買い進む状況ではないと判断している。今後JR大津駅前再開発事業の超高層マンションの分譲が開始されるが、DINKSや高齢者世帯が中心で、子育て世代を需要の中心とする当地区とは客層が異なるとはいえ、影響がないとは言えない。(マンションデベロッパー) 現在の市況からみてマンション開発素地市場の好調は持続すると考える。ただし、現在、各種事業者の最大の関心事は中小企業円滑化法が来年3月に期限を迎えることであり、金融機関の対応次第で混乱が生じることを懸念しているようである。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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(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	
滋賀県	草津市			住宅	 0%横ばい					—	—			住宅地需給に関しては、新快速停車駅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、ファミリータイプの賃貸動向、事務所テナント需要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。 マンション素地需要、住宅需要、テナント需要のいずれも底堅く、選好性の高い市場である。一般景況の足踏みや微かな回復状況のなか、当地区は現況ではほぼ横ばいと予想されるが、地価の将来動向が緩やかな上昇へ転換する基本ポテンシャルは有しており、今後の動向が注目される。 A ※ 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2件確認されているが、いずれも工事着工予定を相当経過しており、市場動向を見極めての慎重な対応が認められる。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ているの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ものの、取引価格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比に比べてやや改善傾向、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。収益物件の供給は現在ほとんど見られない。 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。当地区では徒歩圏に15階建、50戸分譲、及び14階建、91戸分譲の新規分譲予定案件があるが、マンション分譲価格は未定であるが素地取得価格等から推測すると今期のマンション分譲価格は横ばい傾向にある。 H ※ 新快速停車駅の影響が浸透し、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想されることから今後の動向が注目されている。事務所テナント市場でやや需要増の様相が見られはじめているが、住居系は大きな需給変化はなくマンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
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"> ・ 地主が強気であるのに対し、買手もついてきており、供給者寄りの市場が形成されている状況に変わりはない。ただし、1～3月は人が動く時期であるが、取引は前年の同時期と比較して減少している。駅から徒歩圏のエリアの戸建住宅地はよく売れており、このような状況から推測する限りでは当地区の地価は上昇傾向が今後も続くと感じている。草津市の将来性に期待しており、まだまだ伸びしろがあると思う。(売買仲介業者) ・ 事業成立性は、県内で最上位にあるとの認識に変化はない。昨年秋以降、開発素地の取引が相次いでいるが、取引された土地からの供給を考慮しても供給過剰が発生するとは感じておらず、客層が厚いと認識している。開発素地の取得に対する競合が激しく土地価格は上昇してきたが、分譲マンションの販売価格への転嫁には限界があり、また、建築費は人件費に止まらず今後は材料費の上昇も懸念されることから、事業環境は厳しくなっている。投資採算性の観点からこれ以上買い進む状況にはないと判断している。(マンションデベロッパー) ・ 現在の活況がしばらく続くと考えている。草津市は比較的若年層の割合が高く、人口増加率も高いことから安定的な消費が期待でき、長期的な投資環境が備わっており、大津市より将来性があると感じている。地価動向の先行きはやや上昇と思われる。(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		
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0% 横ばい										下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場(約4.6ha)が、昨年末首都圏大手資本に売却引渡され、今後法定床許容面積約20haの都市型高層階のショッピングセンターの計画が進められており、岡山市からコンベンションセンター併設希望が示されている。2年後の開業を目指し、さらに同一グループ所有の幸町所在の中型店舗との一体開発も考えられるなど今後の展開は流動的である。駅西地区は、駅前に高層ホテル物販商業ビルが着工中で、2013年開業予定とされ、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての成熟度を高めている。駅前商業地域の取引は少ないが、将来への期待感から地価の下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。また、県外資本を含めて下石井1丁目の開発動向の影響によって駅前商業地域の不動産を物色する動きが出て来た。 下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場では大規模都市型商業施設が開発準備中で、今後当地区の集客力向上に大きな影響を及ぼすものと考えられるが、当面の間、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 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なっているが、最近の選好性は、市役所筋の優位性が鮮明となってきた。両幹線道路沿いの取引は極端に少ない。岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要は認められ、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。	
															B ※ 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。
															E ※ 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見られるが、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。県外大手資本ビルでは、空室率の高止まりを防ぐために入居優先での賃料設定も散見される。
															F ※ 店舗賃料については、所在する位置、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"> ・ 岡山市の今期の空室率は13.0%と、前期から1.5ポイント低下、前年同期比では2.1ポイント低下した。昨年春頃から、立地改善や増床、新規開設等の前向きな移転が増加している。(賃貸仲介業者) ・ 岡山駅西口に、14階建てのビルが今春開業予定である。1～4階は店舗、5階以上がホテルとなる予定で、駅周辺の集客力がさらに増す可能性がある。(金融機関) ・ 表町エリアでは、百貨店周辺の店舗が競売に掛けられた。開始価格は、競売であることを加味してもかなり安い水準だった。これまで百貨店周辺の表町の実勢価格は坪100万以上と考えられていただけに、表町の地盤沈下を印象づけるものだった。(売買仲介業者) ・ 現在、内山下1丁目でビルの解体撤去が行われており、賃貸住宅が建築される予定である。(大手建設業者) ・ 賃貸マンションの賃料水準・利回りについては、特段目立った変化はない。(賃貸仲介業者) ・ 取引には結びつかないものの、商業地・マンション用地ともに動きがあり、特別なマイナス要因もみられないことから、地価は横ばいで推移すると判断した。(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(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	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0%横ばい  (前期) 0～3%下落	□	□	□	□	—	—	▽	□	当地区でのマンション素地となる取引価格は把握できなかったが、小規模の戸建住宅地価格は概ね横ばいで推移している。今年度に入っても広島都市圏でのマンションの供給戸数は高水準で、当地区での大型マンションの販売が好調であることもあり、都心型マンションの開発需要は強い。当地区では将来の新駅開発の期待もあり、地価動向は横ばいで推移している。 当地区でのマンション販売競争は激化しているが、今後も都心物件の需要が見込まれることから、当面の地価の将来動向は横ばいで、中長期的には新駅開発の進捗により上昇の可能性も見られる。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では大型マンションの販売が第3期分譲中であるなか、代替性があるマンション用地の取引は把握できなかった。幹線道路背後の住宅地では新築戸建分譲が2戸供給されているが、販売価格相場に大きな変動等は見られない。小規模の住宅地の取引価格が概ね横ばい傾向であり、大量供給されている大型マンションの販売は概ね好調で広島都市圏でのマンション供給も高水準を維持しているため、取引価格は横ばいである。
						※	※	※	※	※	※	※	※	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に大きな変動はなく、投資家の期待利回りの動向等にも大きな変化は見られない。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 当地区での地元不動産業者による大型マンションが第3期分譲中であるが、一昨年来供給の東京の大手マンション業者の分譲単価に比べ低く設定されているため、値頃感があり販売状況は概ね好調である。広島都市圏でのマンション供給戸数は高水準を維持しており、競争の激化からマンション分譲価格はやや下落傾向である。
※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	H 3月の異動の時期をむかえ、賃貸市場での供給数が増えた。4月に入って空室となるリスクはあるものの、近隣に官公署やオフィス街を抱え通勤族等の受け皿となる当地区には相応の需要があり、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"> 白島の新規大規模分譲マンションの売れ行きは好調で、高い方から売れている。高額物件も売れており、需要の二極化傾向がみられる。素地購入価格を抑えることができたため、坪150万円程度と競合エリア内では安く提供できた。敷地の残り半分についても、平成24年末に着工を予定している。しかし、広島市中区でも、マンションはやや供給過多の状況にある。工事における人件費は上昇しており、人の確保自体も厳しい状況である。金融機関からの融資環境も整っており、今後のマンション素地需要はより強くなるものと思われる。(不動産開発業者) 広島駅南の開発に係るマンション建築、さらに中心市街地に近い大学跡地にもマンション建築が予測されることから、平成27・28年頃にはマンション供給過多が懸念される。今後も所得が増えるような経済状況は期待できないことから、マンション分譲価額を上昇させるのは困難である。(大手不動産業者) 底堅い需要が認められ、新駅ができれば周辺地価への影響は大きいですが、白島全体としては地価は概ね横ばいで推移する。(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					
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 下落	▽	□	△	△	▽	▽	—	—	広島支店需要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るものの、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ため、地価動向は下落幅が縮小しつつ、緩やかな下落傾向で推移している。 値頃感も出てきたことや、金融緩和及びJ-REIT等による東日本大震災後の投資リスクの分散傾向等により、地価の将来動向は底を打ち横ばいになると予想される。 ※ A 広島都心商業地域において、投資適格物件に関してはJ-REIT等の県外資本による複数の購入事例が公示価格程度で見受けられるが、景気先行き不透明感等から、取引価格は総じてやや下落傾向にある。なお、オフィス系需要は依然として低迷しているが、レジデンス系需要は増加する傾向にある。 ※ 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 立地・規模・グレード等で広島を代表する大型複合ビルが今期完成し、完了したテナント募集による二次空室の可能性もあるが、既存の耐震性に優れたビル需要は依然として見受けられる。しかしながら広島支店需要が減少傾向にあるため、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業地の店舗需要は回復しつつあり、大型複合ビル完成による相乗効果も期待されているが、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出店姿勢が続いており、店舗賃料はやや下落傾向にある。				
						 (前期) 0～3% 下落	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"> 比較的大規模な床面積のビルに係る賃貸需要は認められているが、築浅ビルにおいても新規賃料水準は低下している。規模に係る需要は両極端で、300坪以上又は20坪以下が中心で、中規模ビルに係る需要は弱い。築年の古いビルは、単独での建て替えより、隣接地と併せての共同ビル開発が有効である。(不動産開発業者) 10～20坪程度の小規模事務所床には需要がみられ、それに特化した事務所ビルは、一定の稼働率を確保している。八丁堀にある百貨店が閉鎖されたが、周辺の百貨店への影響は特にはないと思われる。(中小不動産業者等) テナントが移転退去するビルもあり、空室が目立つビルも増えると予測できる。(大手建設業者) 紙屋町の新規大型ビルは、竣工時テナントが100%決まっており、移転入居したテナントは、「統合」「新耐震」「立地改善」が主な移転理由となっている。生保ビルの売却物件については、築浅で、高稼働率、テナント等が良好であれば、需要は多い。小規模20坪以下の事務所に係る需要も根強い。(賃貸仲介業者) 300坪以上の大規模床を有する新築ビルならば、それなりの需要はあるが、高い賃料を期待できる状況にはないので、建て替えは容易ではない。地価は今後も横ばいで推移するものと思われる。(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(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		
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。地価動向は、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、やや地価下落幅は緩和されているが、投資環境に大きな改善は見られず下落基調は継続している。都心部においては、百貨店が平成24年3月に閉店したが、周辺の百貨店の売上減少等の影響はみられていない。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。 広島駅周辺では開発計画が進捗しており商業集積度が高まると予測されるが、当地区への波及効果は弱いと考えられ、事務所市況の需要回復の鈍さから、当面の地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ 広島駅周辺は開発計画が進捗しており、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。当地区では周辺の通常相場より高い売物件は、買手がつかず、値下げが行われている。稲荷町交差点付近でマンション建設工事が着工されたが、オフィスビルや商業施設の新規供給はみられない。事務所等収益物件不動産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。	
															※ 収益物件に係る賃料水準が他都市と比較して低いいため収益物件の需要は弱い。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、取引利回りは横ばいで推移している。
															※ 拡張移転等の需要が大きく増加することは期待できず、またコストアップを伴う移転はほとんどみられない。全般的に、好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料は下方調整が進み、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は概ね消化され、新築の耐震性に優れたビルに対する需要は安定的に存する。その反面、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。
													※ 店舗密度、繁華性はやや低いなかで、店舗賃料の需要はある程度認められるものの消費低迷でテナントの賃料負担力は低下しており、店舗賃料も下落傾向にある。		
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"> ・ 球場周辺の開発に係る建築着工等の動きはあるが、不動産市況に特段影響はない。(金融機関) ・ 駅前の新築大型事務所ビルの空室は概ね消化されたようであり、新耐震基準のビルに対する需要は安定的に存する。駅近接のビルの需要も底堅い。ホテル市況は駅前でも依然厳しい状況である。(大手建設業者) ・ 駅南の開発には期待感があるものの、現状では特段地価動向に与える影響はない。(大手不動産業者) ・ 駅周辺の売物件は、すぐには買手がつかず、値下げが行われている。(中小不動産業者等) ・ 当地区に複数棟を所有する事務所賃貸事業者は、様々な規模・タイプを用意し、規模等に係るニーズに対応している。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) ・ 駅前再開発の開発動向が、まだ具体的な土地利用に現れていないので、取引は少なく、地価の先行きは現状を維持するとみられる。(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	
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、底値感も出てきているものの買い控え傾向は続いており、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G地区が本年4月中旬にオープンを控え、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。 当地区は前記G街区のオープンによって、店舗の空室率は減少傾向にあるが、店舗賃料水準は依然やや下落傾向にあるため、地価の将来動向は今期と同様に緩やかな下落傾向を示すものと予想される。
														A 当地区は売物件が少なく、買い控え傾向も続いており、需要も回復しておらず、取引自体が少ない。 ※ 取引価格が大きく下落する状況にはないものの、取引価格は前期より小幅ながら下落傾向である。
														B 空室率はやや改善しているが、将来の空室リスクに対する投資家等の見方は厳しく、不動産投資市場は冷え込んだままで、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やや改善しているものの高水準で、築年の古いビルは依然テナント需要が弱い ※ ため、高止まりしている。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、新規・継続共にオフィス賃料は若干下落している。 F 1階の空店舗は減少傾向にあるが、2階以上は飲食系の店舗需要も弱く、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12月期に18.4%になり、前期より0.8%程度改善した。2012年3月期は、ほぼ横ばい傾向になる模様である。企業の合併に伴う移転、新耐震基準を満たしたビルへの移転の需要はあるものの、築浅ビルはほとんど埋まっており、供給がないため大きな移転は少ない。(賃貸仲介業者) 丸亀町商店街G街区は完成が間近に迫り、テナントは8割程度決まった。(不動産関係団体) 丸亀町商店街G街区の完成により一時的に借りていた店舗の需要がなくなり、店舗の空室率は若干上がる模様である。(賃貸仲介業者) 丸亀町商店街G街区の完成により周辺部は暫くは地価は横ばいになると判断する。(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		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)										地価動向は引き続き下落傾向にあるものの、付近で複合ビルや駐車場等の再開発事業が進行していること等から下落幅は若干縮小した。 中心部の通行量は2006年の約19万2千人から2011年は約13万5千人と3割減少しており、中心市街地の活性化が急務となっている。複合ビルや駐車場整備など、いくつかの再開発事業が動き始め、期待感が高まっているため、地価の将来動向は緩やかに下落しつつも下落幅は僅かながら縮小すると予想される。
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	A 松山市中心部の土地取引件数は、リーマンショック後3割減の依然少ない状況が続いており、底打ちがないまま取引価格は小幅な下落傾向が続いている。 ※	
														B オフィスビルの空室率も依然高止まりで、改善の兆しも見えておらず、特に20～30年経過の中古ビルの賃料の値下げ圧力は強まっており、取引利回りは小幅ながら上昇傾向にある。 ※	
														E 中心部では賃貸ビルより賃貸マンションの需要が強まっており、中古ビルを中心にオフィス賃料の値下げに歯止めがかからない状況が続いているため、オフィス賃料は下落傾向にある。 ※	
														F スナックビルの売り物件が5棟程度出るなど店舗賃料の値下げ圧力は強まっており、大街道西側の一部を除き全体的に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"> ・ 四国有数の歓楽街においてスナックビルが数棟売りに出るなど、飲食店街の衰退が進んでおり、現在は昼と夜と両方営業できる大街道アーケード街西側裏通りが活性化してきている。(賃貸仲介業者) ・ 消費税アップ前のマンション分譲を目指し、デベロッパーが今年6月くらいまでの用地取得に動き出し、中心部付近で数件取引が成立している。(売買仲介業者) ・ 中心商業地の土地取引も依然極端に少ない状況が続いており、それに伴い不動産投資への融資も冷え込んだままである。郊外地においてアパート、マンション等の賃貸物件への融資は継続し、ある程度コンスタントに行われている。(金融機関) ・ 中央商店街の複合商業施設の再開発計画が当初のホテルも含めた案に戻りそうで期待感もでてきているが、中心部での大きな動きがなく、地価はしばらくは一進一退で横ばいの状況が続く見込みである。(不動産関連団体) 															

※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	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)									分譲マンションの売れ行きは比較的堅調であり、地価動向は僅かながら上昇傾向にある。マンション業者の用地取得需要は強いが、良好なマンション素地に品薄感があるため、優良なマンション適地が市場に供給された場合、業者間の競合が必至である。 当地区は画地規模が大きな邸宅が多く、当該邸宅跡地を中心に分譲マンションの供給が行われてきた。今期はマンション素地の取引は確認できなかったが、デベロッパーの開発見込地としては優良な地区であることから、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向と予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A 当地区内において画地規模の小さい取引が数件見られ、いずれも概ね地価公示価格等と同水準であった。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弱い地域であり、取引価格は僅かながら上昇している。
														B 一般事業者や個人投資家を対象とした総額2～5億円規模の投資用不動産の動きは活発であるが、※ 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、特に個人投資家は投資対象に対して慎重な姿勢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であり、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※ 動はなく横ばいである。ただし、高級マンションの中には完売に至っていない物件もある。
														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(7～8万円/※ 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"> 分譲マンション市場の回復に伴い、大濠地区などの物件に係る市場参加者として、地場のマンション開発業者が市場に戻ってきたという動きが見られる。(金融機関) 優良マンション素地が過熱気味なのは、品薄なのに加えて、県外企業の参入増加が一因となっている。(住宅販売業者) 前期以降、当地区で取引はないと認識しているが、市営地下鉄空港線沿線の優良マンション素地取引が明らかに過熱している。(不動産開発業者) 一口に大濠地区といっても開口方位、採光、眺望等で評価できない土地もあり、どこかが仕込み中の物件の販売で、商品性を見誤った値付けで販売して、大きくつまづくまでは、現在の状況が続くと考えている。地価動向の先行きはやや上昇と思われる。(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(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	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は平成23年3月のJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が続き、この1年間売上が減少した商業施設が多い。一方、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか4月には外資系ファストファッションが2店舗出店し当地区の巻き返しが見られる。これらの要因から当地区の最高商業地の価格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、その稀少性から地価は下げ止まり感が強い。 低金利を反映して不動産取引は引き続き堅調に推移すると考えられるが、一方で当地区は博多駅ビル開業の煽りを受けて売上が落ち込んでいる商業施設も見られる。このため、賃料負担力から類推すると、地価の将来動向は横ばい傾向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 ※ 取引価格は横ばいである。平成24年2月に天神2丁目で2つの商業施設が売買されており、売買価格は約101億円と約40億円であった。事務所ビル及び店舗ビルの売買は、平成24年に入ってからだけでも5物件を数え、取引自体は活発である。天神2丁目の高額売買は天神西通りと国体道路では高値の商業ビルの売買が見られ、更地ではなく収益用不動産の取引事例であるものの、取引価格は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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B ※ 天神2丁目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%程度と見られる。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傾向にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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1万4千円程度で変わらない。直近1年間で成約した一番高い賃料は共益費込みで坪1万6千円程度であった。また、当地区の空室率は、このところ改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して12%台となった。1年前と比較すると2%程度改善している。昨年は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、現在は見られず、オフィス賃料は概ね横ばいである。
					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"> ・ オフィス・商業施設問わず毎日のように売り物件情報が出ており、売値も数億から百億程度と幅広い。商業ビルで総額が大きい物件の取引も複数成立している。(金融機関) ・ 古いビル(旧耐震)については賃料が横ばいから再び下落へ転じた。新旧のビルで賃貸市場は二極化している。特に全国展開の大手法人は、本社の指示もあり古いビルから新しいビルへオフィスを移すケースが多い。(不動産管理業者) ・ 天神西通りの商業施設が平成24年4月に開業予定で、天神西通り界隈の繁華性が一段と増大する。(投資運用業者) ・ 4月にファストファッションが開業し、また今泉にプライダル施設を中心とした商業施設の開発が表明されるなど、今後半年から1年程度は上昇傾向で推移するのではないか。ただし、それより長期の先行きについては不明で、一定のラインで横ばいに転じる可能性もある。(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			
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年に九州新幹線が全線開通して新駅ビルが誕生したため、拠点性の高まりにより博多駅周辺のオフィス需要が増加しつつある一方で、博多駅の波及効果の乏しい当地区のオフィスエリアの相対的地位は低下しつつある。新築のオフィスビルがないことと新規の開発案件がないことも影響し、地価動向は緩やかに下落している。 低金利を反映して不動産取引は引き続き堅調に推移すると思われるが、一方で当地区の市場における地位の低下から、オフィス賃料はやや下落傾向であるため、地価の将来動向は下落傾向で推移すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	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も見られた。格別安い取引は見られないものの、高値の取引も見られず取引価格は依然下落傾向である。 B 不動産投資市場は活発であるが、当地区については賃貸需要がやや弱いため投資対象から外れている。当地区の事務所ビルに対する投資家の要求利回りに変化はなく、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。オフィスの空室率はここ1年改善しておらず、オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に2%以上下落している。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下落傾向である。 F 博多駅と天神の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力は低下している。当地区の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改善しているものの、客単価の下落等により居酒屋・カラオケ店等の売上が減少している。店舗賃料は下落基調で推移しており、共益費込みで坪10,000円から14,000円程度の水準である。		
						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"> ・大名地区の特徴としてIT関連会社の引き合いが多い。その理由として比較的小規模なオフィスの供給が多く、従業員が少人数であるIT関連会社のニーズと合っていることなどがあげられる。(不動産管理業者) ・裁判所移転の影響はまだ見られていない。六本松地区にテナントの受け皿となるような事務所ビルが現時点でなく、大量移転に対応できるかは疑問である。ただし、赤坂エリアが将来的に打撃を受けることは間違いない。(投資運用業者) ・ファストファッションがテナントとして入居する商業施設が、天神西通り沿いで平成24年4月に開業する。現地においても大々的に広告されていることから、開業当初は人が殺到することが予想され、大名地区への波及効果も期待される。(投資運用業者) ・地価は大名地区についてはほぼ横ばい。赤坂地区については今後裁判所の移転等を控えており、今より厳しい状況になると考えられる。(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		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇									博多駅のリニューアルから約1年経ち、博多駅ビルの来場者数は、延5,400万人程度となった。これは、当初の予想より大きく上回っている。それに伴い駅周辺の博多駅前2丁目・3丁目から近接する大型商業施設に至る主要道路沿いでは、人通りが増加した。立地条件の良い面大地では、需要が高まっており、取引価格の上昇が見られる。ただ、立地条件が劣る規模の小さい土地等については、取引価格の上昇は小さく、今後、注視していく必要がある。総じて当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。博多駅のリニューアルから約1年が過ぎ、新鮮味がやや薄れることや天神地区等の巻き返し、さらには、経済動向の不透明さ等から、地価の将来動向は上昇を維持するも、価格上昇率は縮小傾向になるものと予想される。	
						△	□	□	□	□	□	—	—		※ 博多駅のリニューアル効果が今なお続いており、取引価格は若干上昇傾向にある。特に、博多駅前2丁目から3丁目にかけて、土地需要が強く、価格上昇率は高い。ただし、大規模地の供給が少ないため、取引に至らないケースも多い。土地需要の中でも、ホテル用地への需要が特に強い。
															※ 取引利回りは概ね横ばいで推移している。取引価格が上昇しているものの、長引く円高や経済不況の影響等により、取引利回りの変動に至っていない。ただし、今後については、経済動向や周辺商業地域との競合等により、取引利回りは変動していくと予想される。
															※ オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、オフィス空室率も概ね横ばいで推移している。博多駅のリニューアルは、オフィス賃料にあまり影響を与えていない。また、空室率についても、新規中小企業の成約の動きが見られる一方で、大型供給による転出も見られるため、概ね横ばいとなっている。
															※ 博多駅内の店舗ビルについては、集客力が高く・収益力も確保できることから、一部、賃料の上昇傾向も見られる。ただし、当地区の多くの商業店舗については、店舗賃料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"> ・ 駅ビルは1年経った今も好調であるが、その影響は同施設内だけに留まっており、周辺に影響は波及しておらず、依然として一人勝ち状態が続いている。(金融機関) ・ 博多駅周辺のオフィスビルの空室率は1年前からやや悪化している。駅ビル開業後も良くなっている印象がない。(賃貸仲介業者) ・ 博多駅周辺の大通りから中に入ったエリアでの小規模な取引は多いが、大型ビルの取引がない。(投資運用業者) ・ 現在の賃料水準と公的評価に基づく地価水準では素地を取得して開発を行っても採算がとれず、現在無理して開発したい者はほとんどいないと思われるが、博多郵便局再開発に進展が見られれば、多少改善するかもしれない。また、小規模画地であれば、需要者層に幅があるため、今後はやや上昇の可能性もある。(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(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		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)										九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は見られない。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、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。 当地区は繁华性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域であるが、現在の経済情勢等から市場参加者の需給ギャップを解消できず地価は下落傾向にある。再開発計画の進捗に期待がかかるが具体的な動きに乏しく、地価の将来動向は今後暫くは若干の下落基調が持続すると予想される。
						□	△	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 中心部の取引事例は、取引自体が少ない状況が継続している。九州新幹線の開通で関西方面等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目立った効果は現在のところ見られない。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継続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りへの要望は高いため、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からオフィス賃料は下落傾向にあるが、平成24年4月1日の政令指定都市移行により拠点性がやや見直され、募集賃料は持ち直し傾向にある。	
														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継続している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 政令指定都市になったが、現在の市役所が5つの区役所に分割されるため、本庁以外の区役所周辺は、不動産の賃貸市場等が活性化する可能性はある。(シンクタンク) ・ 商業地の不動産のリスクは依然として高く、不動産市況は必ずしも良くなっているとは思わないが、優良物件へは融資する姿勢に変わりはない。ただし、前期よりやや引き締め傾向が強まっている。(金融機関) ・ 銀座通りにある大規模賃貸ビルの1階の入居テナントが決定した。目立つところなので、空室が解消されて地域の印象がよくなったと思われる。(売買仲介業者) ・ 桜町・花畑町の再開発への期待ができてきているが、現在のところ地価を押し上げるまでには至っていない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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(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	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい									鹿児島中央駅東口の再開発ビル、屋台村及び駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビルのオープン控え、当地区は次第に熟成度を増しているが、東日本大震災の復興状況等によっては観光客の減少も予想されることから地価動向は横ばい傾向である。 九州新幹線全線開業により賑わう鹿児島中央駅周辺では、再開発ビル等のオープンによって、地元顧客及び観光客等の流れに変化が生じる等の地域経済から見た期待も大きく、今期は横ばい傾向であったが、地価の将来動向はやや上昇に転じる可能性があるかと予想される。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	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等によっては観光客の減少も予想されることや、駅西口のビジネスホテル2棟が既りに出されている状況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 ※ 鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビルの賃料は相場より高いものの店舗・オフィス賃料は概ね横ばい傾向にあり、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 ※ オフィス賃料については、大型再開発ビルの賃料は周辺既存ビルの賃料とはやや乖離しており、既存ビルの賃料等にはさほど影響は無く、既存ビルのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。現在のところ新幹線効果は顕著に現れてはいない。
					F ※ 店舗については、九州新幹線全線開業により鹿児島中央駅の乗降客が増え、電車利用者、ホテルの宿泊客等をターゲットにした飲食店や天文館地区から中央駅地区へ移転を希望する飲食店を中心に需要があり、空室率の改善も見られるが店舗賃料は横ばい傾向である。	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								
					・ 鹿児島中央駅西口の一等地についても、実際の売買取引はないが、商業系の用途が成立するのは駅から半径100m程度の範囲であり、その外側は住宅系の用途がメインとなる。(シンクタンク) ・ 土地に対する需要については、九州新幹線全線開業時期までは高まり続けていたが、開業後1年間はさほど大きな変化がなかったような気がする。(売買仲介業者) ・ 取引件数や賃料単価に大きな変化はなく、横ばい状態である。鹿児島中央駅前で開業予定の再開発ビル内の店舗・ホテル等のオープン後に人通りが増加する可能性がある。(賃貸仲介業者) ・ 今後、鹿児島中央ターミナルビル内の店舗・ホテル等、屋台村のオープン後の状況等が、地価に影響を与える可能性はあるが、現時点では予測に足る情報が乏しい状態である。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(シンクタンク)									

※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		
沖縄県	那覇市			県庁前	商業	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	那覇市内全体の商業地の地価は、下落傾向が落ち着きを見せ横ばいに移行しつつある。土地取引も活発になっており、オフィス・店舗賃料は堅調に横ばいで推移しているため、当地区の地価動向は、稀少性、ステイタス性から横ばいとなっている。 不動産取引が徐々に活発化している。住宅地のみならず、収益用物件の取引も増加している。しかし、総額が嵩む物件の動きは鈍く、更に、欧州危機等景気の下振れリスクが不透明であ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 全体的に不動産の取引が活発になっている。昨年から活発であった中古住宅のみならずアパート、店舗兼共同住宅、テナントビル等の収益用物件もかなり動き出している。しかし、1億円以上の物件はなかなか取引が成立していない。当地区については、価格水準及び総額が嵩むため取引が見られず、取引価格の変動はなく、横ばいである。
							※	※	※	※	※	※	※	※	B 那覇市内の商業地の取引利回りは、今期大きな変化はなく横ばい傾向である。粗利回りは前期同様満室想定で10%程度、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横ばいであり、市場性が高く投資リスクが低いため粗利回りは8～9%程度、純利回りは6～7%程度となっており、取引利回りは横ばいである。
							※	※	※	※	※	※	※	※	E 前期同様県外企業の支店需要が弱く問い合わせがほとんどない。オフィスビルの空室率は、25%～30%程度と前期調査同様高止まりしている。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であり横ばいとなっている。
							※	※	※	※	※	※	※	※	F 国際通りの店舗賃料は、前期調査時期からはやや下落傾向が見られる。空き店舗は少ないものの賃料の値下げ交渉がやや活発になっている。入域観光客数は前年10月から5ヵ月連続で対前年比において増加を続けているが、御土産品店において客単価が下がってきているため観光客の増加が収益の増加に結び付いていない。当地区は、店舗賃料は堅調に推移しており、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"> 直近では市場に変化はみられず、物件数は少ない状況が続いている。店舗については、中心部の飲食店舗の需要が根強く、長期にわたる空室は発生していない様子であるが、土産品等物販店舗の需要は低迷している。地元企業による大規模ビルの新築、市役所の再移転により、短期的には地域の賑わいが回復し、賃貸市場は回復することが予想される。(金融機関) 国際通りについては、1階部分についても空室が目立ってきているが、オーナー側は賃料値下げに踏みきるまでは至らず、需給ギャップが生じており、今後賃料が下がる可能性がある。ただし、市況全体は良い状態とはいえないが、今後大幅に地価が下落することもないと予測する。(中小不動産業者等) 昨秋以降、賃貸市場が急激に変化したような印象はない。ただし、東日本大震災直後の混乱期においてみられた、多少割高でも耐震性等のスペックが高い貸室を確保しようとするような動きはなくなり、安い賃料の物件を求める傾向へと回帰する動きもみられる。(不動産管理業者) 市況全体は良い状態とはいえないが、今後大幅に地価が下落することもないと予測される。現在の収益物件のオーナーは、不動産について当面保有する方が有利であると考えており、売却の動機に乏しいため、今後も物件自体が少ない状況が続くと予測される。(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。

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	
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が、長引く景気低迷により本土企業のテナント縮小、撤退等がみられた。新規ビルの竣工等やや供給過多にあるオフィス賃料は、下ぶれリスクを孕みながらも概ね現状を維持し、店舗賃料も前期に引き続き横ばいで推移している。取引価格も横ばいであることから、地価動向は横ばいで推移している。 真嘉比地区の土地区画整理事業の進捗により競合関係が生じつつあるが、新都心地区の稀少性は維持されている。新規ビルの供給などによって、供給過多による下振れリスクも予測されるため、地価の将来動向は横ばい傾向が続くものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A 当期は、中心商業地における取引は前期同様みられなかった。近接する土地区画整理事業地区(真嘉比地区)に取引の中心が移行しているが、当地区の路線商業地及び住宅地において数件の取引がみられ、それぞれ稀少性を反映した底堅いものとなっている。当地区の商業地は取引件数及び取引価格ともに横ばいで推移している。
														B 今期においても収益物件の成約等はみられなかった。景気動向を見極める好材料はみられず、投資用不動産の供給も依然として少ないなか、オフィス賃料は先行き不透明であるが概ね現状を維持しており、また、店舗賃料は堅調に推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E おもろまち駅近隣に新規ビルが竣工し、近隣に位置する複合施設の開業など新たな需要を呼び込む要素はあるが、オフィスのテナント確保等厳しい状況が続いている。賃貸面積の増加により既存ビルはややリスクを伴うが、今期は賃料の変動は顕在化しておらず、概ね現状を維持しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														F 中心商業地の飲食店を中心とする店舗においては、1、2階部分は堅調に推移し、店舗の入れ替えによる新たな入居者も短期間で成約するため賃料は現状を維持している。上層階及び立地の劣る地区との二極化が続いているなか、天久、安謝地区の路面店舗、事務所等に需要が分散しつつあるが、店舗賃料は総じて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"> ・新都心周辺では売買が非常に少ないが、新小学校周辺を中心に、地主によるアパート投資等が盛んになりつつあり、もし売りに出れば従来通りの価格で売買が成立すると思われる。現在も自主避難者による賃貸需要が認められ、やや大型のファミリータイプを中心に、市況に明るさがみられる。(中小不動産業者等) ・地区外に居住している富裕層等から、新都心の物件を購入したいとの問い合わせがやや増加している。特に、新小学校周辺では、ファミリータイプのアパートの建築が進んでおり、地区内における新たな人気エリアとなりつつある。(金融機関) ・数は少ないが、物件は動いている。地主が積極的に土地を売却する動きはなく、相続か債務整理に係る売却が多い。買手側の需要は安定しており、新都心にこだわりを持っている人が、やや割高な価格で土地を買っている。価格水準としては、リーマンショック後の底値の時期と比較すると、上昇している印象を受ける。(中小不動産業者等) ・地主の物件売却意欲は依然低く、市場に出る物件が非常に少ない。かといって、購入者側も価格には慎重な姿勢を崩してはおらず、地価が大きく上昇するような傾向は見られず、今後も地価は現状維持の状態が続くと予想する。(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かを示すもの。