




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			
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0%横ばい  前期 0～3%上昇										当地区の相対的優位性を背景とした期待感から、一部において高値取引も見受けられたが、ここに来て一服感も見られ、地価動向は概ね横ばいとなった。 当地区は、商業・事務所地区としての潜在的需要はあるものの物件供給は少ない状況にあり、特に大きな変動要因も見当たらず、地価の将来動向は当期同様横ばいと予想される。	
																※ A 高度商業地域内の取引量は依然低調で、特に駅周辺の取引に目立ったものはほとんどなく、周辺の開発動向に対する期待感から若干上昇傾向にあった取引価格も、引き合いの少なさもあって、当期は横ばい傾向となった。
																※ B 取引価格、賃料収入ともほぼ落ち着いた動きを示しているため、取引利回りは概ね横ばいとなっている。
																※ E オフィスは前期と同様に目立った新規供給がなく、需要は他の地域と比較して概ね安定的で、稼働率は改善傾向にあることからオフィス賃料は落ち着いた動きとなっており、概ね横ばいである。
																※ F 観光客相手の物販・飲食店舗としての需要が中心で、大型店舗間による顧客回遊性の高まりとともに路面店舗の引き合いが強くなり、地域的には限定的であるものの、前期同様店舗賃料は若干の上昇傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスビルの賃貸需要は弱い状況が続いており、共益費込みで10,000～12,000円/坪程度の成約が多いと聞いている。土地価格は、北口駅前700～800万円/坪程度で、需要の中心は、ビジネスホテルか商業店舗だと思ふ。(大手不動産業者) ・ 京都駅直結地下街の店舗賃貸需要は強く、空き店舗待ちの状態、平成24年秋オープン予定の駅中商業施設の出店希望者も多く、坪単価10万円/坪程度の区画もあると聞いている。(賃貸仲介業者) ・ 取引価格が路線価の2倍程度になる事例も見られ、京都駅北口ロータリーに面した商業ビルの取引に代表されるように、京都駅前の一等地で供給が少ない地域については高値で取引されている印象を受けている。(都市銀行) ・ 京都駅北口ロータリーに面した商業ビルの取引以降で目立った動きはないが、地価は比較的高値で推移しているため、これ以上は上がらないと判断する。(賃貸仲介業者) 																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0% 横ばい					—	—			当地区でのマンション用地の供給はなく、価格の変化は把握し難いが、中京区全体での新築マンション市況は概ね堅調に推移しており、当地区の地価動向は前期と同様に安定的であり、横ばい基調で推移している。 JR二条駅周辺の大型商業施設は24年1月にオープンし、また、最寄駅徒歩圏では新たな分譲マンション事業は見られず価格形成要因の変動が一段落した感があるため、地価の将来動向は当面横ばい基調で推移すると予想される。 A 取引価格は、前期との比較では変動要因はなく横ばい基調である。取引件数は前期の水準が維持されており、横ばい基調となった。 B 取引価格が横ばい基調で、賃料水準も前期から変動が見られないため、取引利回りも横ばい基調で安定している。 G 分譲マンションの売出状況が前期と同じ状況にあるので、マンション分譲価格も前期からは横ばい基調にある。 H 年度末であったため賃貸市場の動きは激しかったが、支払い賃料、一時金を含めたマンション賃料に変化は見られなかった。従って、前期から引き続き横ばい基調にある。
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"> ・ マンション・商業系の需要はあるが、物件は供給されていない。放送局移転予定地がどうなるか注目している。堀川丸太町のホテル跡地も入札が予定されており、マンションデベロッパーが興味を示しているらしい。二条駅周辺では学校法人の寮のための土地需要があるが、物件供給が無く、取引は成立していないと思う。(売買仲介業者) ・ 二条城近くのマンションが新築分譲単価250万円/坪程度で販売されているが好調と聞いている。中古戸建住宅の取引成約スピードが早く、物件が供給されれば売れる状況にある。(大手不動産業者) ・ 二条駅に近い千本通り沿いの需要の中心は、マンション用地だと思うが、ある程度まとまった規模の物件供給は期待できない状況にある。駅前でなく幹線道路から中に入った300坪位のまとまった土地で分譲戸数30～40戸が計画できれば、マンション業者は検討すると思う。この場合の土地価格は容積率100%当たり60万円/坪くらいだと思う。御池通沿いの物件は150万円/坪で売却されたと聞いている。(信託銀行) ・ 二条駅前地区への店舗の出店希望者の問い合わせはあるが、物件供給自体が非常に少なく、紹介できる物件がない状況にある。(賃貸仲介業者) ・ 土地需要は安定しており、地域的な変動要因も無いことから、地価は安定的に推移していくと予測する。(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	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	個人消費は概ね横ばいで推移し、国内観光客は増加傾向にあり、東日本大震災後に激減した外国人観光客も回復傾向が見られる。地域経済における先行き不透明感があり、物件の良し悪し等による選別化は強まっているものの、全般的には地価動向は横ばい傾向を示している。 ホテル利用など用途に多様化が見られ需要は底堅く、優良物件であれば高値の取引も期待されるが、経済情勢の先行き不透明感等もあるため地価の将来動向は当面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 ※ 国内観光客数は高水準で推移しており、原発事故により減少していた外国人観光客数も回復傾向にある。市内主要ホテルの稼働率も東日本大震災以前の水準に戻っている。取引価格については横ばい傾向にあり安定的に推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 賃料収入及び取引価格ともに概ね横ばいで推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。今後のオフィス賃料や店舗賃料の動向については注視が必要である。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ オフィスの賃貸需要に大きな変化は見られない。周辺背後の一部の老朽ビル等では競争力も弱く賃料の引き下げが行われるケースもあるが、当地区においてオフィス賃料は概ね横ばいの傾向が継続している。
	京都市	下京区	商業	烏丸	 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	賃料水準の低下により空室率改善の動きがみられ、オフィス市場にやや流動性が出てきたものの、世界経済や為替の影響なども危惧され、企業業績の先行きは不透明な状況が継続している。業務用地需要の一部に動きがみられるものの、本格的な回復には至らず、地価動向は横ばい程度で推移。 空室状況が続いた新築ビルの成約や、業務用地の相応な入札が聞かれ、周辺では事業所の統合化の動きも見られるなかで、一等地に対する潜在的需要が観測されるなかで、当地区の地価の将来動向は今後も底堅く横ばい程度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 ※ 当地区周辺ではホテルやマンション等の建築が見られ、なかでもマンション用地に対する需要は堅調な反面、景気回復の遅れを受けて業務用地に対する需要は一部に動きが見られるものの、取引件数は少ない。ただしオフィス需要に改善の動きがみられること等から、取引価格は横ばいで推移した。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 賃料水準が低位横ばいであるため空室率は改善傾向にあり、前期からの賃料推移に変動要因は見られないなかで取引価格も横ばいで推移しており、今後の投資リスクに不透明感はあるものの取引利回りは横ばいで推移した。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ 依然オフィス賃料は低迷しているが、大規模ビルを中心に空室率は改善傾向にあり、中小規模ビルも空室率の悪化は見られない。また今後の新規供給も予定されていないことから将来の悪化懸念も少なく、オフィス賃料は横ばいで推移した。
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	F ※ 観光客数は概ね横ばいで推移するなか外国人観光客の持ち直しの動きもみられ、ホテル稼働率も概ね横ばいで推移している。消費動向は百貨店売上高等においてやや弱い動きが見られるものの総じて緩やかな持ち直し傾向にあって、店舗賃料は前期から横ばいで推移した。						

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0～3% 上昇									収益物件としての事務所ビル需要は、建物付に限定され減退したままであるが、マンション用地としての需要は進出を狙う新たなデベロッパーもあることから強く、規模・価格面での選別化を強めつつ、稀少性を反映し地価動向は若干上昇傾向で推移している。 今期の地価動向は建築中のマンションの販売が好調であることや背後地を含めた取引が強含みであること等から、なお若干の上昇が続いたが、地価の将来動向は選別が強まり、マンション供給の状態や販売価格の将来予測等から上昇に歯止めがかかる兆しも見られるが、当面は緩やかな上昇が続くと予想される。 A ※ マンション用地としての需要は、これまでの取引で一段落したとの見方もあるが、現在建設が進捗中のマンション分譲が好調であり、稀少性も相俟って物件によっては競争が更に激化する気配も窺える。また、背後地では強含みの取引もみられ取引価格は上昇を続けている。ただし、事務所ビル用地の需要は減退したままである。 B ※ 取引価格と共に、賃料も古いビルを中心に下方調整が進み落ち着きを取り戻しつつあり、空室率がやや低下する等市況改善が見られ、上昇傾向にあることから、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ これまでの空室率の高止まりを背景に賃料の下方調整が進み、また東日本大震災を契機に移転検討が促進されたこともあり、オフィスビル需要は回復傾向にあるため、オフィス賃料は割安感のある物件を中心に上昇傾向にある。販売を開始したマンションの売れ行きは高層階・平均価格帯を中心に好調である。 F ※ コンビニの他は物販店の需要は他の地区との競合もあって乏しく、店舗賃料は総じて横ばいにて推移している。	
						△	□	□	□	△	□	△	△		
						前期  0～3% 上昇									
				丸太町	 0% 横ばい								企業の業況感依然として厳しく、業務用途について需要は一部を除いて低調に推移しているが空室率の改善等回復の兆しも見られ、また周辺背後地のマンション市況は依然として底堅く推移していることから、地価動向は前期から横ばいで推移した。 工事着工が遅れていた近隣のビルが着工しており、低層ではあるが、オフィスと店舗との複合ビルとして稼働するようになれば商業集積効果等も期待でき、将来の地価の動向は横ばい程度で底堅く推移するものと予想される。 A ※ オフィス需要は依然低調であるものの改善の兆しもみられ、御池通を中心にマンション素地に関しては需要は底堅いが、総じて規模は小さく取引件数も少ない。業務用地に対する需要も優位性のあるエリア内の一部に動きが見られるが、本格的な回復には至っていないことから、取引価格は横ばいである。 B ※ 業務用、居住用賃料ともに横ばい傾向にあり、取引価格も横ばいであることから、取引利回りは横ばいである。 E ※ オフィスについては、優位性のあるエリア内の優良物件を中心に空室率に改善がみられるものの、当地区内は依然低調で、オフィス賃料は横ばいで推移した。マンション賃料も、概ね横ばいで推移した。 F ※ ホテル稼働率は季節要因や天候不良等からやや低調にあるものの、外国人観光客は基調として持ち直し傾向がみられる。消費動向としては一部に弱さが見られるものの緩やかな持ち直し傾向にあり、店舗賃料は横ばいで推移した。		
						□	□	□	□	□	□	□			
						前期  0% 横ばい									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東日本大震災の復興需要の影響を受けて、建設会社は人手が足りず、建築費を上昇させる要因となりつつある。マンション建設予定地も増え、今後分譲マンションの供給が増加することを考えると、好調なマンション用地の需要は今年くらいには一旦落ち着くのではないかと考えている。(都市銀行) ・ 河原町地区のうち河原町通路面店の賃料は、15,000円/坪から25,000円/坪程度が成約水準で低下傾向にあり、高止まりしていた店舗ビルの賃料は今後下がる可能性がある。また、大阪北ヤード再開発地区への出店資金確保のため、河原町地区で業績が低迷している店舗が解約する可能性もある。(賃貸仲介業者) ・ 烏丸地区では30坪程度の小振りなオフィスを移転する動きが見られた。業績の良い企業が烏丸地区に集まってきている状況にある。賃料水準は、四条烏丸交差点至近のビルであれば共益費込みで15,000円/坪程度で、少し離れると10,000円/坪程度のビルが多い。四条烏丸北西角の新築オフィスビルは、平成24年3月までは賃料を下げないと聞いており、まとまった規模の区画を借りるテナントとの契約が決まる可能性があると考えている。(賃貸仲介業者) ・ 御池地区については、地元マンションデベロッパーが新町御池上ルの土地150坪を380万円/坪で購入したと聞いているが、非常に高値で取引されていると思う。(売買仲介業者) ・ 丸太町地区では、JRA所有地をマンションデベロッパーが容積率100%当たり100万円/坪程度で取得したと聞いている。分譲マンションの想定販売価格は250～300万円/坪程度に設定されているようだ。(信託銀行) ・ 河原町地区は、地価はしばらく弱含みで推移すると思う。(金融機関) ・ 烏丸地区は、ホテル・店舗の需要も頭打ちの状況にあることから今後も地価は横ばいで推移すると思う。(賃貸仲介業者) ・ 御池地区は、マンションデベロッパーによる取得競争が過熱しているが、建築予定のマンションが増えており、今後市場は落ち着きを見せると予測する。(売買仲介業者) ・ 丸太町地区は、住宅地の需要は堅調に推移しており、今後も地価は横ばいだと思う。(信託銀行)

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	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい (前期 ) 0%横ばい					—				地域経済には先行きの不透明感があるものの、当地区は、マンション適地として引き続き需要は強く、当期の地価動向は横ばいで推移している。 価格形成要因に大きな変化は見られず、需給は概ね安定している。店舗の新規出店は減少傾向にあり、賃料水準も下向きに推移する可能性はあるが、底堅いマンション需要に下支えされており、地価の将来動向は当面横ばい傾向が続くものと予想される。
														A ※ 市内中心部ではマンション建設が盛んであり、住宅地として選好性の高い当地区に対する取得意欲は強いが、店舗付共同住宅としての適地は少ない。取引価格は横ばいで推移しているが、立地条件等の良好なマンション適地であれば割高な価格も期待される。周辺背後の戸建住宅地についても需給は概ね安定的に推移している。
														B ※ マンション賃料、店舗賃料とも概ね横ばいが継続している。店舗賃料については一部に老朽化したビル等でテナントの入れ替え時に賃料の引き下げ等が行われる場合もあるが、一般的に住宅を中心として賃料の大きな下落は認められない。取引価格も横ばいで推移しており、取引利回りも横ばい傾向である。
														G ※ マンション分譲価格は今のところ横ばいで推移している。京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地では競争が激化しており、業者の仕入れ値が割高になるに伴い分譲価格も徐々に上昇傾向に転じつつある。今後このような市内中心部の販売価格の動向により当地区のマンション分譲価格が影響を受ける可能性はある。
													H ※ 利便性、居住環境が良好なため若年世帯を中心に人気が高く、底堅い需要に下支えされ、マンション賃料は横ばいで推移している。新規の供給もなく、需給は安定的に推移しており、大きな変化は見られない。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・最近では住宅地として人気が上がっている御所南小学校区に押され気味ではあるが、葵小学校区は閑静な邸宅街としての需要は底堅く、物件が供給されれば取引スピードは早い。地価水準は横ばいであり、上昇する状況ではない。(信託銀行) ・北泉通沿いの角地200坪程度が売却希望価格180万円/坪であるが、購入希望者が提示する価格は130～140万円/坪程度で、価格ギャップが埋まらず成約には至っていない。物件供給が少ないため売手市場になりつつあるが、価格動向が上昇しているとは言えず横ばいだと考える。(売買仲介業者) ・北泉通・北山通・下鴨本通・下鴨中通で囲まれたエリアが最も人気が高く、このエリアであれば150～170万円/坪程度で取引された事例もあると聞いている。他の下鴨地区では120～130万円/坪程度が中心価格帯になる。北山駅から徒歩10分を超える上賀茂地区では、戸建住宅地を85万円/坪で販売しているが、長期間市場に滞留している。平成24年に入ってから、現在の住宅減税適用を受けるため駆け込みで住宅購入を検討している人が増えたように思う。(売買仲介業者) ・需要は安定的に推移すると思われるため、価格水準も横ばい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	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい					—	—			当地区では、ここしばらく買手市場の傾向が続いているものの、物件の供給が限定的であることもあって、地価動向は横ばい基調で安定的に推移している。 桂駅周辺の小売業の店舗数、売上げは長期減少傾向にある。桂駅徒歩10分以内でのマンション事業は当面見られない可能性が高く、戸建住宅は需要者の慎重姿勢から上昇気配はない。従って、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。
						□	□	□	□	—	—	□	□	A 取引価格は物件の個性を強く反映する傾向は強まっているが、基本的には前期と同水準の横ばい基調にある。取引件数も前期と概ね変わらず、低位安定基調である。
						□	□	□	□	—	—	□	□	B 取引価格が横ばいで賃料も安定的に推移しているため、取引利回りは前期に続き横ばい基調にある。
						□	□	□	□	—	—	□	□	G 桂駅西口徒歩3分の分譲マンションがほぼ前期で完売したため、マンション分譲価格の動向は一段落している。その後の変化は見られないため、マンション分譲価格は横ばい基調である。
					 0% 横ばい							H 賃貸市場での動きの激しい年度末期を過ぎたが、賃料や一時金を含めたマンション賃料に変化は見られず、横ばい安定基調にある。		
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"> 平成23年秋頃から年末にかけては動きが少なかったが、平成24年1月に入ってから取引の動きがでてきた。売買事例としては、川島有栖川町の更地・南向き80坪・146万円/坪。川島北裏町の新築戸建住宅(土地20坪・建物26坪)は、総額3,400万円で売買されたが、成約に至るまで建物完成後半年くらい要した。川島玉頭町の古家付土地(土地13坪)は、105万円/坪で成約した。桂駅徒歩圏内の住宅地は、需要に対して物件供給が少ないため、物件が供給されれば短期間で成約する状況である。(売買仲介業者) 桂川駅西口の工場跡地には大規模商業施設が出店を予定しているが、周辺の土地について宅地開発等を行うための素地を仕入れたいという意向がある地元不動産業者がいると聞いている。不動産業者の間では、事業用地として適当な物件があれば積極的に仕入れたいという意向がある。戸建業者に対する融資額は、土地価格に応じて決定するが、建物建設費用は自己資金にて事業を行ってもらうようにしている。エンドユーザーの年収の減少に伴い、戸建住宅の中心価格帯は下落傾向にあり3,000～3,500万円程度が売れ筋である。住宅ローンの借入額は、借入希望者の年収に対して5.5倍が限度で、自己資金割合は15%程度で、借入金割合は85%程度が基本的な上限額である。(金融機関) 桂駅周辺の物件供給は少なく、需要は堅調であることから、地価は安定的に推移していくと思われる。(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				
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい	□	△	□	□	□	▽	□	▽	低層住宅においては画地条件により差があるものの価格動向としては比較的安定的に推移している。一方、賃料はやや下落基調にあり、また景気動向等から企業業績の先行きは不透明感が漂うなか、個人所得や個人消費については伸び悩みも見られ、様子見状況にあり、地価動向は総じて前期から横ばいで推移した。 2月以降の金融緩和による景気回復傾向から、足元では米国・欧州とも変調の様相にあり、企業景気・個人所得ともに不透明要素が拡大している。値頃感のあるものについては動きがあるものの、総じて強さが見られず、今後も取引動向は弱含み傾向と見られるものの、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。			
						※	※	※	※	マンションについては中心部のような強気な価格設定は難しい。一方、低層住宅需要は取引動向に強さはないものの比較的安定的に推移しており、総じて取引価格は前期から横ばいで推移した。							
						※	マンション賃料は空室率が高いなか依然調整段階にあり、店舗賃料も下落傾向が継続している一方、取引価格は横ばいで推移している。しかしながら、市場関係者が求める取引利回りは、景気の先行き不透明感による投資リスクの高まりなどの影響により、上昇傾向にある。										
						※	当地区に新規の分譲マンションの供給は見られないが、選別化が進む傾向や周辺の安価なマンションとの価格競合もあり、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。										
					 0% (横ばい)									F 単身向けを中心に、供給過剰感のある住居系に関しては空室率が高く賃料も軟調であり、マンション賃料は下落傾向が継続している。店舗需要も立地条件や規模による市場性のあるものを除けば依然弱含みが継続しており、回復は難しいことから店舗賃料は前期からやや下落で推移した。			
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> 画地規模が大きければマンション業者の取得意向が認められるが、規模の小さな土地が多い。商業店舗のための事業用借地の賃借需要がある。東日本大震災の復興需要により、建設会社は人手が足りず、建築費を上昇させる要因となりつつある。(信託銀行) 平成24年1月から非常に忙しい状況が続いていた。新築戸建住宅はほとんど完売状態で、中古マンションは物件が不足気味になっており、市況は堅調な動きで推移している。しかし、収益物件についても問い合わせが増えており、神戸や大阪から買いに来る動きもある。3,200万円程度が妥当と思っていた3階建の戸建住宅は、2,780万円で成約しており、依然として3階建の戸建住宅に対する需要は弱い。丹波橋町の更地が105万円/坪、新町の建築条件付更地が90万円/坪、中書島北側では土地単価75万円/坪で成約している。(売買仲介業者) 大手筋商店街への出店需要は比較的強く、20,000円/坪程度で募集されている。(賃貸仲介業者) 先行不透明な経済情勢、桃山地区の不動産市況を勘案すると、地価水準の変動はあまり無いと思われる。(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	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	日本経済の見通しが悪く、当地区及び周辺地区の需給環境も楽観視できず、賃料及び空室率の中長期的な回復・上昇基調は見いだせない。そのため地価動向ははまだ横ばい傾向にある。しかし大阪圏で最も高度な商業地であることから、資金が優先的に流入する可能性が高いことに留意する必要がある。 当地区の競争率は高まりつつあるが、北ヤードの大量供給が見込まれており、賃料、空室率等のファンダメンタルズについての見通しは短・中期的には不透明である。そのため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 今期、当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていないが、前期、周辺地区で売却予定価格を上回る価格での大型取引が確認されている。空室率はやや低下し、賃料は底値圏にある。期待利回りは見方が分かれているがほぼ動きがない。したがって収益性を中心に価格決定される地区であるため取引価格は横ばい傾向にある。
														B ※ 今期、当地区及び周辺地区で目立った取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。しかし北ヤードの開発に伴い大阪圏で最も繁華な商業地の地歩を固めつつあり、築浅の物件取引利回りは底堅く横ばいで推移している。経年を経た競争力の劣る物件の取引利回りも現在のところ横ばい傾向にある。
														E ※ 今期、当地区及び周辺地区で目立ったオフィスの新規供給はなく、グレードの高い築浅の物件については引き合いも順調であり競争力が高まりつつある。これに伴い空室率の改善がみられオフィス賃料は底値圏にあり、横ばいである。しかし来春から北ヤードでの大量供給が見込まれており、中長期的な回復及び上昇基調は見いだせない。
														F ※ JR大阪駅のリニューアル、周辺百貨店の新築・増床等は成功し、これにより当地区及び周辺地区の一般商業繁華性は大阪圏で最も高度になり高い競争力を発揮・維持している。そのため各業種からの引き合いも多く、旧来のものも含めて大型の商業施設の需給関係は従来から貸し手市場のものが多い。その一方、消費環境は芳しくなく店舗賃料は総じて横ばいである。



※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(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		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3% 下落										JR大阪駅の改装による梅田地区のポテンシャル向上も当地区への恩恵は少なく、むしろ新規開発に伴うリーシングの影響から当地区の既存のオフィスビル・商業施設ともに賃料水準は下落している。また、平成24年に入ってみられる建築費の上昇傾向もマイナス要因となっており、地価動向は引き続き下落傾向にある。 平成24年は新規のオフィスビル供給は限定的であり、年内は空室率も改善していくとみられるが、平成25年春竣工予定の複合商業施設のオフィス部分のテナントが決定するまでは当地区の賃料反転は期待できない状況にあることから、地価の将来動向は下落傾向を維持すると予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 平成25年春にまち開きを予定しているうめきた先行開発区域の複合商業施設のオフィスリーシングの本格化に伴い、当地区の既存テナントは引き抜きの対象になっていることから、オフィス賃料は下落しており、この影響から取引価格も引き続き下落している。	
															B ※ 平成24年3月に投資法人が梅田周辺地区で中規模のオフィスビルを取得したが、その取引利回りは6%超であり、投資法人をはじめとする法人投資家の大阪のオフィスビルに対する投資姿勢は依然として慎重であるといえることから、取引利回りは横ばいとなっている。
															E ※ 当地区の既存オフィスビルの空室率は順調に解消されているものの、うめきた先行開発区域の複合商業施設のオフィスリーシングの本格化に伴い、同地区の既存テナントは引き抜きの対象になっていることから、オフィス賃料は引き続き緩やかに下落している。
					(前期)  0～3% (下落)								H ※ JR大阪駅の改装からはほぼ1年を経過し、同駅の1日の乗降客数は約90万人で改装前よりも4～5万人増加しているが、当地区を含め周辺地区の既存商業施設では来館者数が前年割れの施設も多くみられることから、店舗賃料は緩やかに下落している。		



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

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	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0%横ばい (前期)  0~3%下落	□	□	□	□	▽	□	—	—	<p>この1年間の各商業施設開発の開業集客効果で梅田地区の商業成熟度は高まった。しかし、今後の大型開発の開業・竣工を控え、供給過剰感や先行き不透明感がある。また、オフィス賃料は大型ビルを中心に底打ち反転しつつあるものの、立地水準や市場性に劣るビルは依然下落傾向を示し、また店舗賃料水準も地区により傾向は異なることなどから、総じて当地区の地価動向はほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>2013年春の北ヤード地区の新築ビル竣工などにより、JR大阪駅周辺のポテンシャルはさらに上昇することが予測される一方、当地区の相対的な位置づけがやや劣ることは否めない。茶屋町南部地区の開発の進捗状況や北ヤード地区との動線接続の時期及び内容により、将来的には当地区のポテンシャルアップの可能性もあるものの、当面における地価の将来動向はほぼ横ばい傾向を示すと予想される。</p> <p>A ※ 近年、梅田地区中心部に複数の大型商業施設が開業するなど同地区の拠点性が強まりつつあり、広域的な梅田地区の注目度はさらに増している。当地区は梅田周辺地区全体の中では相対的な位置づけがやや劣る感があるものの、前期において、当地区南部での入札案件で複数の応札者が見られ、当地区に対する引き合い状況も認められることなどから、取引価格ほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ 1階路面店舗は依然として旺盛な引き合いがある一方で、背後地などにおいては梅田地区の商業施設集積度の高まりによる劣勢は否めない。また、オフィス賃料は依然として下落傾向を示しているビルが見られるなど、収益性は物件により異なる。ただし、オフィス系以外においては底打ち感があることなどから、取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 直近2年間において梅田地区に竣工した3棟の大型賃貸ビルは空室率がかなり低くなっており、その賃料水準は昨年と比べ底打ちかつ反転しているビルもみられる。ただし、周辺地区の中小規模ビルにおいては築浅ビルを除くと依然としてまとまった空室がみられるものもあり、個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なっており、総じてオフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移した。</p> <p>F ※ 店舗賃料は、1階路面店舗を中心に引き続き堅調な賃料水準を持続している。一方、上層階や背後地に所在する店舗などの賃料水準は一部は下落傾向を示しているが、店舗賃料は総じて横ばいである。なお、昨年のJR大阪駅周辺の商業施設の開業により、当初、当地区では一部客層の流出など不安定感があったが、今期はやや落ち着き感を取り戻しつつある。</p>


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0%横ばい 前期  0%横ばい										当地区は将来的に大規模開発が見込まれる地域であり、大阪市と大阪府が重点的に整備を進めていくことが予定されているため、オフィス等の底堅い潜在需要が見込まれる。また潜在的なマンション開発需要についても旺盛であることから、当期の地価動向は横ばい傾向にある。 当地区の潜在需要の底堅さに着目すると、今期の地価動向は横ばいであったが、地価の将来動向は上昇に転じる可能性があると思われ。
						□	□	△	□	□	□	—	—	A ※ 今年の秋から来年の春にかけて大型ビルの竣工が予定されている等、当地区は官民ともに大型開発が見込まれる地区として潜在的需要が旺盛であるため、取引価格は横ばい傾向にある。	
														B ※ 大規模なフロア面積を有する物件への移転や耐震性の高いビルへの移転需要により、新築・築浅ビルを中心に空室の解消が進んでいることから、賃料はほぼ横ばい傾向にある。収益不動産の取引価格に底打ち感があり、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。	
														E ※ 当地区に立地する優良大型ビルについてはテナントの立地改善や拠点集約などの移転需要が見込まれることから、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区は文化・芸術拠点として施設の立地が見込まれる地域であり、潜在的に顧客の誘因が進む可能性が高いが、未だ開発計画が顕在化しておらず、店舗賃料は前期から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"> 投資マインドは堅調であり、プレイヤーはREIT、地場の不動産業者、上場会社の資産管理会社等様々である。ファイナンス環境は依然良好である。(売買仲介業者) 大阪駅北口の再開発地区の工事の進捗、北口の商業施設の好調ぶり、家電量販店のリニューアルと北側駐車場部分の店舗建設の動きから梅田の中心が大阪駅東側の百貨店前から北西方へ移動している印象を受けている。(投資運用業者) 西梅田地区についても、前期は梅田3丁目の生保ビル空室は解消されたが、今期も、空室が生じていたオフィスビルに本町から食品会社の移転が内定した。成約賃料水準は22,000～23,000円/坪程度とみられる。その他高稼働を維持している物件も多く、賃貸市場は堅調に推移している。(賃貸仲介業者) 西梅田地区のスーパーブランドについては、大阪駅北口再開発地区へ移転等するのではないかと。そうなると当地区の店舗賃貸市場は非常に厳しい状況になると思われる。(賃貸仲介業者) 中之島地区については、大型ビルの稼働率が軒並み90%程度を確保している状況下であり、平成24年に竣工予定の大規模複合施設も印刷会社などオーナーと関係の深いテナントが多く、95%のテナントが内定した。成約賃料も底値水準にあり、今後も安定的に推移するとみている。(賃貸仲介業者) 茶屋町地区については、今期大きな変化はなかった。大学が社会人向け大学院を開いたり、就職支援センターを開設する動きがみられた。東京などでは大学などの教育機関はやや割安で入居することが多いが、茶屋町界隈ではほぼ同等の賃料を収受できている。(賃貸仲介業者) 大阪駅北口の再開発地区の竣工までは、マーケット動向が判断しづらい。テナント募集状況は不明であるが、当地区の竣工により、他の地区が衰退する可能性を十分に有する。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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向は下落傾向にあるものの賃料の底値感から地価の下落幅は縮小しつつある。なお、一部法人に長期的な視野から危険分散を目的としたオフィス取得の動きも見られる。 梅田地区へのオフィス需要の高まりに伴い、相対的に競争力が弱い当地区では需要も弱まり、また、オフィス賃料の下落傾向も続いていることから、地価の将来動向は下落傾向が続くと予想される。
														A ※ 大阪市内では投資法人等によるオフィスの売買もみられるが、その需要はオフィス立地の中心である梅田地区及びその周辺が主であり、相対的に競争力が劣る当地区への需要は弱く、また、オフィス賃料の下落傾向が続いていることから取引価格も下落している。 B ※ 賃料は下げ基調にはあるものの一部に底値感もみられること、また、金融機関は不動産融資に積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないことなどを背景に取引利回りは横ばいとなっている。 E ※ オフィス立地の中心である梅田地区で空室率の低下がみられる一方、他地区では空室率上昇等を背景に賃料も下落傾向にある。当地区も同様でありリーシングで坪1万円を割り込む物件も見られ、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 F ※ 店舗賃料については大きな変化はみられず、概ね横ばいの状況である。
				船場	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	用途と規模により地価動向の違いが明確になってきた。店舗賃料の下落傾向が強くオフィス賃料が次いで下落傾向にあり、需要者選別の厳しさから取引価格は下落し、前期に懸念された地価動向の底割れが現実化している。一方で、代替用途である住宅は、小規模で賃貸用、中・大規模で分譲用素地需要が強く、更地としての取引価格を底堅くしており、地価動向を下支えしている。総じて地価動向は緩やかな下落となった。 小規模賃貸マンション用地の需要が強く、商業系用途の取引価格は下落しているものの上記マンション用地需要が地価の下支えをしており、当面この状況は継続すると考えられることから、地価の将来動向は当期同様若干の下落傾向で推移すると予想される。
														A ※ 取引件数は前期同様少なく、需要者の選別の厳しいことが原因で、成約まで期間が長期に及んでおり、上層階の賃料は下落傾向にある。結果として、取引価格はやや下落傾向にある。一方、中古賃貸マンション等の収益安定・総額低位の取引価格は横ばい、敷地面積が300坪を超える分譲マンション素地は入札による高値取引も散見される。 B ※ 取引価格は下落傾向であるが、路面店を中心とした店舗賃料、上層階のオフィス賃料とも下落傾向であるため、店舗・オフィスの取引利回りは横ばい傾向である。なお、路面店でも入れ替わりが激しく、空室・賃料下落のリスクが上乘せされる可能性がある。 E ※ オフィス賃料は、前期後半から徐々に下落傾向が見え始め、当期は下落傾向となっている。原因として、空室率の高止まりがあり、立地に劣る地域では特に、空室期間が長期化している。結果として賃料の下方圧力が増している。一方、マンション賃料は横ばいであり、空室率も少ない。 F ※ 店舗賃料は、飲食業種を中心として前期にも増して厳しく、下落傾向にある。立地優位な路面店舗でも入れ替わりが激しく、現店舗の引止めから継続家賃の下落も散見される。上層階では空室期間が長期にわたり、店舗賃料収益は下落傾向が強まった。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	心齋橋地区の周辺地区である当地区に対する投資家の投資意欲自体は堅調であるが、地区内のオフィス・店舗ともテナントを取り巻く環境は厳しく、賃料は弱含みで推移していることから地価動向は緩やかに下落している。 長引くオフィス、店舗の賃料下落によって、老朽化ビルの建替えについては、幹線道路背後などの街区を中心にマンション開発等の動きもみられ地価を下支えすることが期待されるが、地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続すると予想する。
					(前期)  0～3% (下落)									A ※ 当地区内のオフィスは空室率上昇に歯止めがかかっておらず、心齋橋地区の中心部から外れると店舗も空室がみられる状況である。取引市場は活発であり、投資用不動産の品薄感から取引利回りも横ばいであるが賃料の下落を主要因として取引価格は引き続き下落している。
														B ※ 賃料は弱含みであるが、投資用不動産の供給が限定的である中、心齋橋地区を中心に投資家の新規投資意欲、金融機関の融資姿勢とも依然として積極的であり、当地区の取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														E ※ 当地区のオフィス需要の中心である貴金属や貿易関連のテナントの状況は厳しく、募集賃料を下げても空室が埋められていないビルが散見され、南船場の幹線道路の背後はマンション開発もみられるなど一部住宅地域に移行している。当地区のオフィスの空室率は15%を超えており、大阪市内平均よりもかなり高くなっており、オフィス賃料の下落にも歯止めがかかっていない状況にある。
														F ※ 梅田、阿倍野での大型商業施設の開業の影響は当地区内の大型商業施設の売上にも影響しており、南船場、道頓堀、西心齋橋等の心齋橋の中心部からやや外れたエリアに空室が目立つようになってきている。既存テナントからの賃料下落圧力も引き続き強く店舗賃料は下落している。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	カジュアルファッション店舗の出店需要が旺盛な心齋橋筋商店街の限られたエリア以外では地価下落を反転させる材料は認められない。キタ、アベノの大型商業施設とのエリア間の競争激化も生じており、大幅な市況の回復感は認められない。しかしながら、御堂筋沿いの大型不動産取引も認められ若干ではあるが市場に動きが出てきている。オフィス賃料は依然下落基調にあるが、店舗賃料は底打ちしており、当地区の地価動向は前回同様、僅かな下落に留まっている。 数年ぶりに御堂筋沿いの大型不動産の取引が認められ、市場に動きが出てきた。中層階以上のオフィス賃料は低迷しているものの、1～2階の店舗賃料は安定している。今期は僅かな下落傾向であったが、地価の将来動向は横ばい傾向になると予想される。
						A ※	心齋橋筋商店街以外のエリアでは不動産取引は少ない。1～2階の店舗需要は堅調であるが、地下階及び中層階以上の需要が安定しないこともあり、取引価格は僅かな下落基調にある。潜在的な需要はあるため、融資環境や投資需要が改善されれば相応の取引が成立する可能性は常にある。							
						B ※	オフィスにおける空室率の悪化や賃料下落の傾向が認められるものの、店舗賃料は安定している。収益性の低下が落ち着きつつあることから、前期同様、取引利回りは横ばい傾向にある。							
						E ※	中層階以上のオフィス需要は弱くフリーレントによるテナント誘致も行われている。梅田、淀屋橋地区と比較するとオフィスとしての立地に劣ることから空室も目立ち、オフィス賃料は依然下落基調を脱していない。							
						F ※	御堂筋沿いの1階ブランド店舗の賃貸需要は安定しており、店舗賃料は概ね横ばいの傾向にある。心齋橋筋商店街・路面店舗の出店意欲も旺盛で賃料は横ばいで推移しており、一部強気の賃料設定もある。その他の当地区では各種店舗の販売不振を反映し、賃料は下落、空室は増加基調にある。							



※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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	—	—	オフィス賃料以外は概ね底打ちしている。景気動向の不透明感などがあるものの、なんばエリアや心齋橋エリアにおける御堂筋沿いで相次いで大型不動産取引が行われており、当地区ではオフィス用地の地価動向は依然として下落基調にあるものの、一時のような深刻な下落トレンドからは抜け出したとの見方が支配的である。地価動向は前期よりさらに小幅の下落傾向となり、ほぼ底打ち目前の状態となっている。 欧州危機などで慎重な見方が残るものの、市況マインドは概ね順調に回復傾向を示している。大型の物件取引がみられるようになり、ほぼ底を打ったものとみられるため、地価の将来動向は今後は横ばいに転じるものと予想される。
					(前期)  0～3% (下落)								A ※ オフィス賃料の下落は続いているものの、店舗賃料については落ち着きが見られている。当地区の百貨店に関しては増床効果が続いてはいるが、計画未達となっている。梅田エリアに竣工するオフィスビルや、梅田地区・天王寺地区での大型商業施設との競合関係が激しさを増している。難波エリアの御堂筋沿いでかねてから注目されていた大型物件の取引が3月下旬に成立した。取引価格は未だ下落傾向にあるが、一部に高額な取引が見られるなど、下落幅は前期より縮小している。 B ※ 優良不動産についてはプレーヤーの取得意欲が回復しており、大型取引の成立機運も高まっている。本年に入って徐々に大型取引の情報も出てきており、取引利回りは総じて横ばいで推移している。物件の不足感等も聞かれる状況にあることから、低利回りでの取引の可能性は高まっている。 E ※ 大阪都心部の新規需要の中心は梅田・中之島エリアの築浅大型ビルへの集約移転が中心であり、空室率はこれらのエリアと比較して高い水準にある。地区の相対的競争力は低下傾向にあり、近時においては既存テナントの退去等によって空室率が再び悪化しており、オフィス賃料も下落基調が続いている。 F ※ 隣接する心齋橋筋商店街は若年層をターゲットとする業態の新規出店意欲が強く、賃料水準も高額な水準で安定している。地区内百貨店の増床効果は薄れつつあるが、あべの地区等の大型店への流出は取まってきている。訪日客の回復や消費の上向きなどにより商況は底を打っており、店舗賃料は路面店を中心に横ばい傾向で推移している。	



※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	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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	平成24年1月に大阪ビジネスパーク駅周辺地域が都市再生緊急整備地域に追加指定されたが、当地区の民有地の開発余地は少なく取引市場への影響は現在のところ確認されておらず、オフィス賃料の下落を主要因として地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 都市再生緊急整備地域に追加指定されたことにより、容積率等の各種規制緩和や税制上の特例措置が適用されることから、当地区のポテンシャルは向上しているが、周辺地区からの引き抜き圧力に変化の兆しもないため、地価の将来動向は現在の下落基調が継続すると予想される。
					(前期)  0～3% (下落)									A ※ 今期は1月に都市再生緊急整備地域に追加指定されたものの、当地区内には新規開発余地は少なく、この影響は既存ビルの建替えの際まで潜在化するとみられる。当地区内の大型テナントは引き続き大阪市中心部の新築オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されていることから、オフィス賃料の下落基調には歯止めがかかっているとはいえ、取引価格は下落傾向にある。 B ※ 法人投資家の投資対象としては、テナント退去リスクが高いことから、当地区内で新規に物件を取得しようとする動きはみられず、また、資金調達環境に特段の変動要因はみられなかったことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ 大型テナントは市内中心部からの引き抜きの対象になっており、梅田地区への集約移転の流れから既存の大型テナントの減額賃料要望等にはある程度は柔軟に対応する必要に迫られている。30～40坪程度の面積への区画割りや十分な駐車場台数の確保等、移転の際にテナントが重視する条件を満たさないビルを中心にオフィス賃料は下落傾向が継続している。 F ※ 店舗はオフィスワーカー向けの利便施設としての位置づけのものが多く、賃貸市場の需給バランスは概ね維持されていることから、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。



※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	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	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0% 横ばい (前期)  0~3% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	オフィスの収益性が下降から横ばいの踊り場に差し掛かっている。この傾向から反転上昇する要因は特に見当たらない。しかし、オフィスの新規供給も少ないため、力強さに欠けるものの、オフィス収益は横ばいに移りつつある。地価動向はこうした状況を反映し、横ばいとなった。 この地域の不動産市場は賃料・空室率等の各側面で踊り場に差し掛かっており、需要供給ともに弱いまま均衡しており、その他の変動要因も見当たらないことから、将来の地価動向は横ばいで推移するものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 東日本大震災及び欧州危機も落ち着き通常の市場の動きに戻りつつある。当地区は、近年熟成期に達した市街地であるため、地区内の土地取引はほとんど無い。賃貸市場では改善の兆しが認められ、空室率はなお高いものの将来予測に明るさが見えてきたため賃料は下げ止まっており、将来の収益性を期待して取引価格は横ばい状態にある。 B 取引市場での価格変動と、賃料に基づく収益変動はほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。 E 当地区の賃貸市況は、市内中心部より平均賃料・空室率ともやや低めである。空室率はわずかに下落しつつあり、賃料は底値との見方から上昇期待も混じり始めているものの、当期のオフィス賃料は横ばい状態にある。 F 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。不況により小規模資本での店舗開設がより難しくなっており、又、顧客の増加も多く見込めないため店舗需要も弱い。このため店舗賃料はなお下落傾向にある。
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"> 北浜・船場・OBP・長堀のオフィスについて、引き続き旧耐震ビルから新耐震ビルへの移転需要、BCP(事業継続計画)に関連したオフィス需要等から、大型ビル、築年の浅いビルを中心に空室が解消しているが賃料反転の兆しはまだ見られない状況にある。(賃貸仲介業者) 船場地区では、御堂筋沿いに位置する大規模オフィスビルが入札に付され、不動産業者がNOI(純収益)ベースで7.0%を切る水準で落札した。リートも検討に入ったようであるが、本件建物はアスベストが存し、取得を断念した。徐々にではあるがオフィスビルの売買の話も聞かれるようになってきている。(売買仲介業者) OBP地区については、一部の大規模オフィスビルでまとまった空室を抱えている。同ビルは小さい区画割りでの賃貸が難しく、昨年入居したテナントの駐車場利用台数が多く、駐車場の空きが少ないため、テナント募集が困難であり、募集賃料を大幅に引き下げざるを得ない状況にある。(賃貸仲介業者) 新大阪地区では、賃料水準は低調であるものの、大規模テナントの入居などの話題もありエリア内の空室は順調に消化されている。(賃貸仲介業者) 大阪駅周辺の商業施設との競合により厳しい状況にある心齋橋・なんば地区であるが、東日本大震災後一時減少した、外国人観光客も戻りつつあり、開発の話も聞かれるようになってきていることから、明るい兆しも見られつつある。(賃貸仲介業者) 北浜・船場・長堀地区の空地等はマンションデベロッパーがマンション素地として購入する事案が目につく。オフィス市況が停滞している現状が続く限りにおいては、マンションとしての開発が増えていくことが考えられる。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				
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0~3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	明確な地価上昇につながるマンション分譲価格の上昇は見られないものの、分譲マンションの販売は引き続き好調であり、分譲価格の下限も底堅いことから、開発業者の積極的なマンション用地の取得意欲も見られる。高値でのマンション用地取得はリスクが高いものの、好立地のマンション用地は不足感があることから、地価動向は若干の上昇に転じている。 当地区内のマンション分譲価格が上昇する可能性があり、また、好立地のマンション用地の供給も少ないことから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。			
						※	※	※	※	A 梅田への接近性から、住居系を中心に人気のあるエリアである。エンドユーザーへの分譲価格の上昇は現時点で難しく、高値でのマンション用地取得はリスクが高いが、好立地のマンション用地は供給が少なく、開発業者の積極的な取得意欲も見られることから、マンション用地の取引価格は若干の上昇に転じている。 B 好立地、築浅の優良物件については供給が少ないことから、低い利回りでの取引も見られるが、全般的には賃料が横ばいで推移しており、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの取引利回りは横ばいで推移している。 G 分譲価格が高く、値下げも難しい竣工後の在庫物件や、設備水準や周辺環境等から分譲価格が割高な一部の物件を除き、新規物件の売れ行きは引き続き好調である。梅田周辺の高額マンションの影響を受け、当地区内の分譲価格が上昇する可能性もあるが、現在のところその動きは見られず、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H 梅田周辺をはじめ競合物件が多いものの、ファミリー、ワンルームタイプともに賃借需要は安定しており、マンション賃料は横ばいで推移している。							
						前期  0% (横ばい)											
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
<ul style="list-style-type: none"> 福島区で当社が所有しているタワーマンションの稼働率は90%台中盤。入れ替わりが多い感は否めないが、賃料総額20万円以下の住戸については引き合いが多数あり、福島区の人気が見える。総額が20万円を超える住戸については前期は動きがなかったが、年明け早々に概ね満室稼働となった。多少の賃料調整は行ったが、賃料水準さえ誤りがなければ、需要は確実に存在する地区である。また、福島区では、レジデンス物件の取得を検討している市場参加者が多数いるが、築浅物件の供給が少ない。需給バランスが整えば、取引事例も散見されることになるであろう。上記物件もREITを中心とした法人投資家からの問い合わせが何件かあった。(中小不動産業者等) 収益物件(賃貸マンション)については、1～2億円と10億円以上の物件に係る需給が逼迫している。前者は個人投資家の需要が高く、後者はREITを中心とした法人投資家の需要が高い。また、福島区については、まとまった土地が限られているので、今後は大規模のマンション開発は少なくなるのではないかと。その分、大規模地の稀少性は増し供給されれば必ず需給は逼迫するであろう。(売買仲介業者) 現在保有している物件(賃貸マンション)も安定的に稼働しており、今後競合物件が大幅に増加しない限り、大きな落ち込みはないと料する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい									当地区では分譲マンション・戸建住宅共に需要が強く、売れ行きが安定していることから、開発業者の用地取得意欲は旺盛であり、マンション用地を中心に供給不足が見られる。また、賃貸マンションについても、賃料の安定性等が評価されて、優良物件を中心に取引利回りが下落傾向にある。これらの要因により、地価動向は上昇傾向にある。但し、東日本大震災復興需要による建築費高騰が懸念されるため、上昇の程度は僅かに留まる。 建築費高騰が今後の懸念材料ではあるものの、マンション用地に対する供給不足感が継続的に見られることから、地価の将来動向は、概ね当期と同様の上昇傾向にて推移するものと予想される。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 当地区は居住選好性に優れたエリアであり、マンション用地及び戸建住宅用地のいずれについても需要は安定的である。直近においては、マンション用地を中心に供給不足が継続しており、まとまった画地については比較的高値での取引も散見される状況にあるなど、取引価格はこれまでの横ばいから上昇に転じている。
														B ※ 当地区の賃貸マンションの賃料は概ね安定的に推移しており、投資対象としての引き合いは総じて多い。投資リスクが小さいエリアであることから、優良物件を中心に取引利回りは下落傾向にある。
														G ※ 当地区は、主要進学塾の旗艦校が軒並み進出するなど教育環境が整っており、選好性の高いエリアとなっている。当該要因を背景に、当地区についてはマンション需要が安定しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。
														H ※ 賃貸マンションについては、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸需要は安定的であり、賃料の大きな変動要因は見られず、マンション賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 関西地区での分譲マンション販売単価は、京都を除き現時点ではほぼ横ばいと思う。天王寺区も元々地価水準が高いこともあり、また天王寺区の販売単価もすでに高めのものも多く、販売単価はほぼ横ばいと思う。(大手不動産業者) ・ 中央区・西区の中古マンションは、価格設定が安めの新築マンションの影響を受け、少なくとも10%くらい下がっている模様。しかし、天王寺区は住宅需要が根強い地域であることから中古物件を扱う業者も天王寺区では強気で仲介を行っており、中古マンション価格は下っていない。(売買仲介業者) ・ 天王寺区における住宅家賃は横ばいだが、ファミリータイプはグレードの高い物件が少ないので、分譲貸しを含め家賃をやや上げているケースもある。特に、タワー型分譲マンションの賃貸は人気が高く、強気の家賃設定がみられる。部屋は2DKよりも最低2LDK以上を望む者が多い。天王寺区内では長く住む者が多いことからワンルームは少ない。(売買仲介業者) ・ 地価水準は当面横ばいと思うが、天王寺区の住宅地は元々供給が少ないので、良い物件は高値での売買もあり得ると思う。(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				
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	取引価格は上昇、取引利回りは下落傾向にあるほか、賃料も安定的に推移している。また、当地区においては現在も大型開発が進行中であり、商業集積度が増していることを踏まえると、地価動向は前期同様上昇傾向にある。 当該開発事業の進捗と共に、当地区の利便性及び商業集積性の更なる高まりが期待され、今後も天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上が予測されることから、地価の将来動向は上昇傾向を維持すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区が属する天王寺・あべのターミナルエリアは昨年開業した大型商業施設の業績好調を反映し、市内主要商業エリアにおける相対的地位が向上している。これらを背景に、当地区の背後地域等では強含みの募集事例も見られる。駅前商業地域という特性上、当地区内における取引は認められなかったものの、今後の開発も踏まえたポテンシャルの更なる向上に着目した潜在的需要は旺盛であるため、取引価格は上昇している。 B 当地区内での取引が認められないため、事例による取引利回りの観測は困難であるが、大型開発に伴う当地区の商業ポテンシャルの向上による取引価格の上昇及び店舗賃料の上昇等を考慮すると、取引利回りはやや下落傾向にある。 E 賃料水準に大きな動きは見られないが、2012年末に竣工予定の複合商業ビルは、立地・建物グレード・設備水準等の面でエリア内において稀少性を有しており、オフィス賃料も高水準で成約している。既存ビルについては、駅至近かつ幹線沿いの立地条件に優れたオフィスビルについては賃料は横ばい傾向にあるが、その他のビルについては依然空室が多く下落傾向にあり二極化が見られるものの、総じてオフィス賃料は横ばいである。 F 昨年の大型商業施設の開業から安定的な集客力を維持しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛である。元来需要の堅調な1階のみならず、2階、3階部分においても需要は強まっており、店舗賃料は上昇傾向である。			
						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"> ・ここ1～1.5カ月くらい前から、不動産の持ち込み相談が増えている。背景として、古くから不動産をお持ちの方が、高齢化などを理由に地価が上がり始めているこの機会に手放そうとしているのではないかと。(中小不動産業者等) ・大型商業施設への来店者が3月に入って先月と比較し1日当たり1万人増加しており、特に平日の来店者が増えている。土日の来店者数は平日の2倍くらいで、土日と平日の差が縮まっている。増加した理由はよく分からないが、JR線・近鉄線など天王寺ターミナルを経由する鉄道沿線にお住まいの方々の大型商業施設への認知度が高まったからではないかと。(大手不動産業者) ・天王寺駅の平成23年4月～同23年12月までの乗降客数は、前年同時期と比較し3%増加しており、徐々に天王寺・阿倍野地区への注目が上がってきていると思う。今後も当地区のポテンシャルが上がることを考えると、投資需要が天王寺・阿倍野地区に集中すると思う。(大手不動産業者) ・今後も百貨店の建替えをはじめ、当面イベントが続くことから、地価は強含みで進むと考えられる。(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		
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0～3% 下落									昨年の大阪市南部の大型商業施設の新設や増床等による影響で、当地区の集客力、商業地としての地位が低下し続けていること等により、地価動向は下落が継続している。但し、地価下落により投資採算性が改善したことにより、マンション需要が活発化し、地価を下支えしていることから地価下落率は縮小傾向にある。 当地区は大阪市、特になんば地区、あべの地区の大型商業施設の新設や増床により、顧客が流出し、店舗需要は減少した。平成26年には、あべの地区で地上60階の百貨店、オフィス等からなる複合高層ビルが完成予定であり、当面は当地区について需要の回復材料は見当たらない。しかし、マンション需要が活発化していることから地価動向は下落率がやや縮小しており、地価の将来動向は、マンション需要により、下落傾向は継続されるものの、下落率は縮小していくものと予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ 昨年の大阪市、特になんば地区やあべの地区での大型商業施設の新設や増床の影響を受けて、当地区の商業地としての地位は低下し続けており、需要が弱く、当地区及び周辺の類似地域等では取引件数は極めて少ない。取引価格は緩やかに下落している。	
															※ 市場における取引利回りは事例による把握が困難であるが、大阪市内における大型商業施設の新設や増床が当地区の顧客離れを引き起こしており、空室率は改善していない。投資家の当地区の店舗・オフィスに対する投資意欲が低く、前期と変わらず市場に動きがみられない。オフィスに対する投資家の期待利回りは前期調査と変化がなく、取引利回りも横ばいが続いている。
															※ 堺東駅周辺のオフィス空室率は前期と同様に高水準で横ばいである。但し、前期と比較するとオフィス募集賃料は下落しており、成約賃料・一時金についても下落傾向にあり、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。
															※ 大阪市内南部の大型商業施設が相次いで開業したため顧客の市外流出が著しく、当地区の商業地としての地位は低下している。募集賃料については概ね横ばいであるが、成約賃料・一時金は下落傾向にあり、総じて店舗賃料は下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 年明け以降も堺東駅前商店街が厳しい状況にあることには変わりはない。物件売却の相談があるが、相続を契機とするものが多い。事務所の賃貸市況は、年明け以降も大きな賃料変動はないと考えている。但し、駅前以外の地域については空室も多いので、弱含みであろう。地元需要を主とするエリアである。(売買仲介業者) ・ 堺東駅前の再開発ビルの建て替え計画については、立地条件・テナントの出店意欲等を勘案すると、厳しいと言わざるを得ない。駐車場附置の問題を考えると現在の建物と同規模の建て替えは困難ではないか。大阪府南部の居住者にとって堺東駅は、単なる通過駅である。途中下車する魅力は乏しく、今後大幅なポテンシャルの上昇は見込めないと思料する。(賃貸仲介業者) ・ 堺東駅の商業拠点性は、年々、低下している。堺市内の商業施設への投資について、高利回り等の投資適格性が認められる優良物件であれば検討するが、阿倍野等、他地域との競合を踏まえれば賃料減額リスクを踏まえる必要がある。マンション事業についても、堺市及び大阪南部は戸建住宅が好まれることもあり、手を出しにくい。(大手不動産業者) ・ 地価を上昇させる要因は乏しい。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(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	
大阪府	豊中市			豊中	 0%横ばい 前期  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	土地取引についてはURの建替地以外のマンション用地取得は困難である。千里中央駅の利用の動向、地域の人気度等から潜在的な需要が旺盛であると認められ今後も期待される状況ではあるが、地価動向は横ばいで推移している。 当地区内の土地取引はURの建替事業における新築マンションが中心であるが、やや供給過多気味になりつつある。しかし、当地区は大阪府下でも人気のある地域であるため、地価の将来動向は当面横ばいで推移していくと予想される。 A ※ ニュータウン内での土地取引はURの建替え事業における新築マンションが中心であるため、ほとんど見られない。周辺地域の新築マンションは値下げ販売されており、その影響を受けて当地区でも新築マンション販売はやや動きが鈍いが、駅徒歩圏内の中古マンション取引は依然として良好で、取引価格も横ばい傾向である。 B ※ 前期同様取引価格及び賃料水準は概ね横ばい傾向である。結果として取引利回りも動きがなく、横ばい傾向にある。レジデンス市場はオフィス市場に比べて安定的に推移している。概ね期待利回りは6.5～7%程度となっている。 G ※ 周辺地域のマンション分譲価格はやや下落傾向にあるが、千里中央駅は北摂地区の中でも中心的な駅であることから新規分譲マンションの需給はともに旺盛で、マンション分譲価格は横ばい傾向にある。その中でも売れ行きの良い悪しは立地並びに利便性、グレード等により明暗が分かれている。 H ※ 地区内は分譲マンションが建ち並ぶ地域であるため、賃貸物件は分譲貸が主流である。駅徒歩圏の家賃は他地域よりやや高めである。賃貸需要は減退しているが、人気のある地区であることから、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。
						□	□	▽	▽	—	—	□	□	昨年はデベロッパーによる分譲マンション用地の取得が活発であったが、現在では売り物件が少なくなっている。投資用の賃貸マンションの需要は依然として根強く、地価動向は横ばいで推移している。 JR大阪貨物駅跡地において2013年に複合商業施設がオープン予定で、今後当地区のオフィス需要の流出が予想されるが、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。 A ※ 投資法人及び個人投資家の投資用賃貸マンションの購入意欲は依然として強いため、取引価格は前期と同様に横ばいで推移している。 B ※ 投資用不動産である単身者用マンションの賃料は横ばいで推移しており、取引価格も横ばいである。建物の築年数により幅はあるものの、取引利回りは横ばいである。 G ※ 新規の分譲マンションの供給が増えている。居住面積は約65～75㎡程度の一次取得者を対象としており、従来は当地区内の賃貸マンションの居住者の住み替えが多かったが、最近では地区外からの購入も見られる。マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 昨年は東日本大震災の影響により、4月の転勤時期において入居者の転出転入が少なかったが、本年3月は例年程度の移動が見られた。単身用マンションは底堅い需要があり、マンション賃料は横ばいであるが、一部のファミリー用マンションの賃料は下落傾向にある。
	吹田市			江坂周辺	 0%横ばい 前期  0%横ばい	□	□	▽	▽	—	—	□	□	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
大阪府	豊中市・吹田市		住宅	豊中、江坂周辺	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今期は容積率100%当たり100万円/坪を超える取引が成立するなどマンションデベロッパーの取得意欲は依然旺盛であり、マンション適地は、需給が逼迫している状況が窺える。ただし、当地区には競合物件が多く販売価格の上昇を見込むことができないことから現在の取引水準が上限とみている。(売買仲介業者) ・ 北大阪急行沿線の新築マンションの分譲価格水準は160～180万円/坪程度で、総額では3LDKで3,500万円、4LDKで4,500万円が目安である。今期は北大阪急行延伸のニュースがあったが、完成まで数年はかかるので現在の地価への影響はほとんどなく、当面は建築費の上昇の影響が大きいと考えている。(マンションデベロッパー) ・ 江坂周辺地区の賃貸仲介は7割が法人契約であり、今期の仲介件数は昨年東日本大震災後の移転特需を除けば概ね横ばいで推移している。タイプ別では20～23㎡の1Kタイプは供給過多で賃料はやや弱含みであるが、30㎡を超える1LDKタイプは堅調に推移している。(賃貸仲介業者) ・ 競合物件が多い中で販売価格の上昇が見込めない現状ではほぼ上限値に達しているのではないかとみている。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)

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			
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)			▽	▽	▽	▽	—	—	前期は背後地で分譲マンション用地の取引が活発であり、今期においては、江坂駅背後の商業地において取引が見られるなど、需要は依然堅調であるため、地価動向は横ばいで推移している。 梅田地区商業施設の開発整備や今期7月の新大阪駅の複合ビルの開業が、将来的に当地区の商業施設の客足吸引力の低下やテナントの退出等に影響を与えることが予測されるものの、当面の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。		
						※	※									A 当地区においては、依然として賃貸マンション用地、分譲マンション用地の需要が強く、それに対する供給が少ない状態で取引件数は減少傾向にあり、取引価格は横ばい傾向である。 B 賃貸事業者や個人のレジデンス系投資用賃貸物件の賃料は安定的に推移しているため売主の資産入替需要も強く、オフィス賃料は大手テナントの需要がやや弱く下落傾向にあるが空室率もほぼ横ばい状態であり、取引利回りへの影響は小さいため、取引利回りは横ばい傾向が続いている。
						※										E 新大阪地区との代替性は業種が異なるためテナントの大きな流出はないが事業所数は減少傾向にあり、オフィス賃料は下落傾向にある。
						※										F 店舗は、昼間人口の減少傾向や客単価の下落などにより収益性がやや悪化しており、店舗賃料については、坪あたり1万円程度までが賃料相場で、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"> ・ 当地区における仲介会社からの物件売却情報では共同住宅は見られるが、事務所・商業施設は皆無であった。事務所は2大ビルを除けば実質営業所であり、多くのテナントは賃料に割安感が出てきている新大阪エリアにシフトしていることから、江坂地区の事務所を投資対象として検討するのは難しい。(投資運用業者) ・ 当地区のビルは平成バブル期のビルが多く、新耐震基準は満たしているため、当面の間建替え等を行われないだろう。今後も大阪市中心部の大型ビルへの集約移転等の影響を受けることが予想されることから、今後当地区で新規開発を行う場合には、純然たる事務所よりも電算センター仕様の方がエリア特性に合っているのではないかと考えている。(賃貸仲介業者) ・ 商業施設の充実した梅田エリアへのアクセスが良好であることから、商業施設を江坂駅周辺に誘致する積極的な理由がない。オフィスについては、今期は特に新大阪エリアの賃料が弱含んでいるので、江坂で検討する意味がなく新大阪を検討する傾向が顕著であり、業務系としての需要は弱い。(賃貸仲介業者) ・ 業務系としては、江坂地区が上向く理由が特になく、今後も弱含んでいくと考えている。一方で、住宅としては大阪市内へのアクセス良好であり、駅周辺で土地が出れば、一定の需要はある。地価動向の先行きはやや下落と思われる。(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	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0%横ばい					▽	—	—	—	当地区は、北摂地域の中でも店舗等を中心とした商業集積度が高く、需要も根強いが、従来より供給は少なく、売主主導で成約するケースが多いため成約件数は少ない。経済環境等不透明な状況にあり、地価の二極化傾向も見られるが、現在のところ順調に事業が進捗しているJR高槻駅北東側の開発事業等が地価を下支えしているなど、当地区の地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区ではJR高槻駅北東側で開発事業が進捗中で商業・業務・住宅・福祉・学校施設等の整備が進められ、4月には街開きが行われた。都市基盤整備が進む一方で、マンション供給過多を心配する声もあるため、当面の地価の将来動向は横ばいを維持するものと予想される。 A ※ 周辺地区での分譲マンションの売れ行きは好調であり、比較的築年数の新しい中古マンションでは当初分譲価格を上回る価格で成約したケースも見られる。立地条件や選好性の劣る物件等は価格を下げても成約にいたらないケースも見られるなど二極化の傾向も続くが、駅前商業地に対する潜在需要は根強く、全体として取引は少ないものの、取引価格は大きな変動は見られず、横ばいを維持している。 B ※ 一部に慎重な姿勢が見られるものの、収益物件に対する投資マインドについては、大きな変動は見られない。供給が限定的であることから、取引価格・賃料水準に大きな変動が見られない中で、取引利回りについても概ね横ばいである。 E ※ 当地区は、商業店舗等を中心とした地区でオフィスに対する積極的な需要は弱い。立地条件・設備条件の良好な物件は比較的安定的な水準であるが、背後地や築年数の古いビルは需要が弱含みで推移するなど調整局面が続いており、オフィス賃料は総じて僅かながら下落傾向にある。 F ※ 飲食店舗等を中心として商業集積は高く、テナント入れ替えも散見されるが、1階を中心に立地条件の優れる物件の需要は根強いものがある。また、オーナーの選別により比較的長い期間空室となるケースもあるが、一般的には長期の空室は見られない。一方、背後地や上層階等の競争力の劣る物件はリーシングに苦戦するケースも見られるが、全般的には店舗賃料は安定的に推移し、横ばい傾向にある。
前期  0%横ばい														
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 国道171号より北で駅周辺となると分譲マンション事業適格エリアは限定され、土地の供給も少ないが、一旦事業化されれば手堅いというイメージを持っている。近年に分譲マンション販売を行い好調であったことから、良い素地があれば積極的に取得したいと考えている。JR東海道本線沿線は最も事業を行いたいエリアと位置づけている。(マンションデベロッパー) ・ 駅前商業施設の約8割を所有していた会社が平成23年12月に倒産し、同社所有の区分所有部分の所有権が移転した。新オーナーは、取得した床を賃貸に出すようである。(売買仲介業者) ・ 駅周辺の中古マンションは競合の激化により、北部住宅団地同様、値崩れが起こっている。駅周辺の分譲マンションでは、2年前は新築当時よりも1割程度高値で取引されていたが、現在は新築当時より1割程度下落している。(不動産開発業者) ・ JR高槻駅北東地区の開発の進捗により、病院、大学関係者等をターゲットとした問い合わせ、仲介が出てきている。ただし、現時点では住宅市況が好転している感触はない。プラスの影響があるとすれば、商業施設等のオープン以降ではないか。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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	景気は緩やかに回復傾向にあるものの、欧州政府債務危機等の影響もあり、依然として先行き不透明である。三宮地区については阪神三宮駅の新改札口が開設されるなど地価上昇の積極的な地域要因も見られるものの、需要回復を喚起するには至っていないのが現状であるため、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区に直接影響を与える新たなマイナス要因は特に見受けられないため、当期と同様に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 ※ 取引件数は前年に比べて僅かながら回復傾向が窺えるものの、依然として低調な状態が続いている。取引価格は個別性が強く、地価の上昇・下落等の傾向が窺える事例は少ない。大型物件の取引は少なく、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
														B ※ J-REIT市況月次レポートによると、直近の平均配当利回りは5%台となっており、3ヶ月前の数値6%台と比較して大幅に低下しているが、当地区については元本・賃料とも目立った変動はないことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														E ※ 神戸市内のオフィスについては空室率は依然として高止まっており、平均募集賃料は弱含みの傾向が見られるが、賃料相場に大きな崩れはなく、オフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 店舗賃料についてはほぼ横ばいで推移している。なお、周辺では昨年9月、駅前商業施設の地下1階に大型店が入店したほか、本年3月には阪神三宮駅東口が開設されるなどの明るい要因も見受けられる。



※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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい			▽	□	□	▽	—	—	中規模程度のオフィスビルの取引が散見され、価格に大きな下落はないため、地価動向は横ばいで推移している。なお、優良物件とそれ以外の物件の価格格差は大きい。 賃貸オフィス市場に新規供給等目立った動きは認められないものの、近時の成約価格は底堅く、将来の地価動向は当面横ばいで推移するものと予想される。
					※								A 三宮中心部周辺のオフィス街(八幡通、東町、京町)において、資金的な裏付けのある地元有力資本による収益物件の取引が散見された。各ビルの稼働率は必ずしも高くはないが、ビジネス中心地の物件であった。以上のように取引は少ないながらも需要は底堅く、取引価格は横ばいである。	
					※	□	□	▽	□	□	▽	—	—	B オフィスビルの新規供給はないが、建替えに伴う移転、増床・拡張移転等賃貸マーケットの拡大に繋がる動きが散見され、それらが空室の発生を上回り空室率は若干改善した。オフィス成約賃料は引き続き軟調であるが概ね横ばいで推移し、取引価格が横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばい傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)									E 需要喚起要因が見当たらない当地区においてオフィス空室率は14%台前半とやや改善したが、今後大幅な需要伸長は考えにくく、しばらくは一進一退のマーケット状況が継続するものと考えられるため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F 店舗については、昨年後半以降外資系銀行店舗の移転、ファッション、コスメティック関係での関西、神戸初出店の外、居留地においてもブランド店舗の拡張や移転が見られる等、空室はやや解消された感があるが、その範囲は限定的で、それ以外の地域の空室は長期化しており、厳しい状態が続いているため、店舗賃料は総じて下落傾向である。



※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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	既に取得・確保されたマンション用地において建設の着工・分譲がなされている。地価に対する底値感も継続していることから、事務所ビル用地としての需要は減退しているものの、マンション用地としての需要は衰えず、前期と同様、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 教会結婚式場の開業や百貨店の大改装により人の流れを呼び込むことが期待されるが、地価の当面の将来動向は横ばいで推移することが予想される。
														※ A 当地区における商業地の取引は、商業ビル、オフィスビル等の取引は散見されるものの、依然として取引は停滞している。地価に対する底値感も継続しているものの、積極的な市場への供給及び買い需要に乏しく、取引価格は底値感を反映して概ね横ばいである。
														※ B 当地区において、三宮中央通りに特徴的な外観で新たなランドマークとして期待される教会結婚式場が開業したが、効果は今のところ限定的であり、依然として賃料の一部値下げ圧力も見られることから、賃料は概ね弱含みの横ばいである。また、同様に、空室率の大きな改善も見られない状況であることから、取引利回りも概ね横ばい傾向である。
														※ E 当地区を含めた神戸エリアでの新規オフィスビルの供給はなく、割安感のある築年数の浅いビルに引き合いが多い。空室率の上昇に歯止めがかかっているものの、大きな需要伸長は見込みにくい状況であり、オフィス賃料は前期と同様に横ばい傾向である。
														※ F 当地区は教会結婚式場が開業し、また、百貨店の食品フロアが15年ぶりに大改装され関西初出店などのテナントが入る見込みであり、一層の集客の呼び込みが期待される。しかし、依然として市場は不透明感で手探り状態であり、前期と同様、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。

※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	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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	△	□	△	□	□	□	—	—	リニューアル事業が相次いでいることや市有地の開札結果からも、当地区に対する潜在需要が認められる反面、既存施設については空室率が高止まり、常に退去・賃料下落リスクを抱えている状況にあり、当面、収益不動産に対する需要を押し上げる要因は乏しいため、地価動向は横ばい傾向である。 大手百貨店の閉店により、来街者の減少や他店舗への影響が懸念されるが、昨年減少した外国人客が戻り、また周辺部におけるマンションの増加により、新しい顧客層が徐々に増えてきていることも考慮すると、地価の将来動向は、今期同様、当面は横ばいで推移するものと予想される。 ※ A 市有地がマンションデベロッパーにより高値で落札され、土地に対する底堅い需要が認められる。一方で、当地区は最寄駅からの歩行者動線の改善、周辺商業施設のリニューアルオープン等の効果を考慮しても他の商業エリアと比較して、街の回遊性、競争力が劣るため、総じて取引価格は、前期と比べ若干上昇で推移するに留まった。 ※ B 付近で中規模ホテルが売却され、市内では商業系不動産に対する需要が回復しつつあるものの、当地区においては立地、大型商業施設等の投資リスクの高さは前期と変化なく、収益不動産の取引は確認されなかった。取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E 当地区は、三宮、元町地区と比較してオフィスの立地条件に劣り、現時点においてテナントが立地するインセンティブは弱く、空室の消化は進んでいない。ただし、オフィスビルの新規供給がなく、大規模な退去もないことから、オフィス賃料は前期から横ばい傾向にある。 ※ F 大手百貨店の閉店セールが好調の末、3月中に営業終了した。閉店後の動きとして、近くにある店舗ビルの上層階において飲食店がフロアごと閉店した。当地区では空店舗が散見されるなか、一年後の再開発に期待が寄せられ、店舗賃料は横ばい傾向である。

※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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前、市役所周辺、元町、ハーバーランド	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ハーバーランド地区の煉瓦倉庫は神戸市が新たな運営管理者を選任したが、運営管理者は赤煉瓦の南館(約200坪・用途は飲食店舗等)の賃借人の募集に苦戦している。煉瓦倉庫駐車場は3月中に売却先が決定するが、この土地利用次第では背後地の人口が増え周辺の小売業の売上げに好影響を与える可能性がある。煉瓦倉庫東隣の大手不動産業者開発予定地(分譲マンション)の施工業者は決まっているものの、未だ建築に着手していない状況が続いている。(不動産開発業者) ・三宮駅前・市役所周辺・元町地区では、以前はオフィステナントから家賃の値下げの要求があったという事案はよく聞いたが最近は聞かなくなった。管理している地域のランドマーク的大型ビルに仲介業者から賃料12～13千円/坪で入居希望しているテナントの紹介があるが、同ビルの事務所等の稼働率が良好なため募集賃料17千円/坪(共益費込み)を値下げしてまでテナントを入れるつもりはなく断った。(不動産管理業者) ・元町商店街背後の店舗の賃料水準は1階で共益費込み16千円/坪、2階以上は10～13千円/坪が相場であるが、元町地区の中心商店街の賃料値下げの圧力が強く、背後地域も大きな影響を受けている。投資家の物色はあるが希望利回りに見合う大型物件はほとんどなく、周辺地区において小型区分所有マンション(20～25㎡)の利回りが15%以上であれば成約する事例はある。事業用賃貸不動産で賃貸人側が成約を急ぐ場合、今は借り手市場なので周辺類似成約物件の10%以上の減額をしないと成約しない。(賃貸仲介業者) ・三宮駅前・市役所周辺地区では、オフィスをクリニックや病院に賃貸するケースが目に見えて増えている。これまでは床を上げて設備を入れるための初期コストを嫌がるオーナーが多かったが、空室期間が長くなり背に腹はかえられないのではないかと。また利便性が良好であることからよく流行り、大きめの面積が必要で、原状回復費がかかるからテナントが出にくいなど、オーナー側のメリットについても見直されてきたのだろう。(中小不動産業者等) ・大阪への事業所統合及び事務所規模の縮小が今後も行われ、新規投資も今後も控えられると予測されるので、当面厳しい状況が続くと思われる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(大手建設業者) ・流通大手主導によるハーバーランドの再生には時間がかかるので、地価はしばらくは現状で維持するものと思われる。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
兵庫県	神戸市	灘区		六甲	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	駅接近性、住環境等に優れた物件については需要は依然として底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。また、供給は少ないが、マンション用地に対するデベロッパー等の投資意欲も安定しており、販売状況等も標準的であることから、今期の地価動向は前期と同様に概ね横ばいである。 供給不足等からマンション用地の取引、新規分譲等は認められていないが、駅接近条件に優れた選好性の高い地区として需要は高く、周辺(岡本、芦屋等)の動向を鑑みれば、地価の将来動向は上昇に転じると予想される。
				住宅	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	小学校区および住環境、生活利便性で特に優れる当地区の需要は極めて根強いものがあり、優良物件を中心に上昇傾向の継続が認められる。近時発表された津波被害想定の見直しにより埋立地や沿岸部は今後どのような動きを見せるか不透明であるが、当地区は海岸部から離れており、その影響は予想されないため、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 東灘区では岡本山手地区での宅地開発や、国道沿いの大型マンション開発以外は特に大きな動きは見られないものの、依然として御影、岡本地区等の優良物件の潜在需要は強く、当地区の地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。
		東灘区		岡本									A ※ 当地区は阪神間でも特に高額所得者に人気の地域で、規模のまとまった土地はマンション用地としての需要があり、100坪を超える土地に対しても、高額所得者の戸建住宅用地として人気が高い。中でもJRおよび阪急沿線徒歩圏内は特に需要が集中し、優良物件ほど取引価格の上昇傾向が認められる。 B ※ 投資目的の賃貸マンションや賃貸オフィスビルは元々少ない地区であるため、取引も少なく収益用マンションの利回りの把握は困難であるが、取引利回りは他の地域との比較においても低位横ばいで推移している。 G ※ 当地区におけるマンション需要は高いにもかかわらず、マンション用地の取引は見られず、中古マンション価格も安定しており、駅から徒歩圏内の中古マンションの価格下落は見られない。以上から、マンション分譲価格は横ばいである。 H ※ 一部の御影、岡本地区の小学校区の人気は以前から非常に高く、マンション賃料は高値安定でほぼ横ばい傾向が継続している。ただしその他の地区に関しては、賃料の目立った下落は見られないが、一時金の額の低下が見られる。	

※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
兵庫県	神戸市	灘区、東灘区	住宅	六甲、岡本	<ul style="list-style-type: none"> 岡本地区では、阪神・淡路大震災以降、新築マンションの供給量は少ないため、築10年前後の中古マンションは新築時の10%程度の下落で売買が可能であり、中古マンション市場は安定的な市場環境にある。また、戸建住宅市場において、阪急岡本駅北側（徒歩5分圏内）で7区画の分譲が行われたが、販売から半月ほどで7区画のうち3区画が相場（150万円/坪程度）で売買されたことから、景気動向は不透明ながらも、地価は安定していると考えられる。（売買仲介業者） 六甲地区では、徒歩10分圏内の住宅地の需要は安定的で、今年に入って取引は増えている。阪急六甲駅から北方へ広がる徒歩圏の住宅地では、1月に約30坪の戸建用地2区画が145万円/坪で、2月に約40坪の古家付き土地が150万円/坪で取引され、地価水準は高めで推移している。一方、バス圏の需要は弱いですが、それでも地価が下がっているとは思わない。六甲・岡本地区の収益物件は、売りに出るとすぐに決まる傾向が続いている。1月に阪急六甲駅北側で築10年・利回り7%の物件が2億円で取引された。駅至近の利便性から、稼働率9割は見込めるだろう。このような状況は今後も継続すると思われるので、地価はしばらく今の高水準が続くのではないかと。（中小不動産業者等） 六甲・岡本地区では、大規模な開発事例等が少なく、物件の供給が限定的であること、また、当地区の住宅需要者の購入資金は依然として高く維持されていることから安定的な需要が存し、今後も地価は横ばいで推移すると考える。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい					—	—			個人向けの戸建住宅用地はユーザーが求める規模・総額に合致するものは底堅く、やや高値の取引もみられる。一方、事業者向けのマンション用地は適地が少なくなってきており、競合状態等により取引価格は高低様々である。地価動向は前期と同様に総じて横ばいである。 個々の土地の取引価格は実際の需要を反映したものとなっていくものと予想され、当地区の需要は底堅く、特段の地域要因の変動もないため、当面は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 ※ JR甲子園口駅周辺の住宅地域においては地域要因の目立った変化はなく、取引価格は概ね横ばいで推移している。取引価格等を見るに、画地規模の大小等により多少のバラツキはあるものの、前期と比較して特筆すべき変化はない。阪神甲子園駅周辺においても概ね同様の傾向である。
															B ※ 当地区は住宅地域として熟成しており地価及び賃料も安定しているため、投資目的での収益物件の取引件数は少ない状態が続いている。デフレ下において電力供給の制約による経済への悪影響が懸念される情勢であり、投資家は慎重な姿勢を保ったままである。取引利回りは概ね横ばいで推移している。
															G ※ マンション分譲価格は総額でみて、JR神戸線以北では阪急西宮北口駅勢圏に近づく大手デベロッパーによる高価格帯指向が強まり、JR線以南では中堅デベロッパーによるやや低めの分譲価格を設定した物件が見られるが、総じてマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
															H ※ 賃貸マンションの需給状況は、転勤者を対象とする比較的高額の法人借上げ需要は低迷しているが、勤労世帯向けの一般的な賃貸マンションの需要は安定している。築年の古いものや設備が劣るものを除く標準的なマンション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"> 当地区での供給は、JR甲子園口駅から南方の国道2号沿いの6階建分譲マンション(全15戸)ぐらいで、そのほかは特段の供給がないが、ブランド力がある優良住宅エリアとして地価の下がる要因がない。なお、同マンションは平成24年9月竣工予定で、販売価格は3,000万円前半(専有面積60㎡前半)が中心で、当地区では比較的低位の水準にあり、現在、1階及び3階部分の計3戸が分譲済である。分譲マンションの場合は低層部分から売れる状況にあり、比較的安価で処分し易い物件(業者側からすると利潤が見込みにくい物件)より順次売れており、購買層の支払限度額が下方にシフトしている感がある。当地区は大阪・三宮方面へのアクセスに優れるので、賃貸物件は単身者向け・ファミリー向け物件とも比較的稼働状況は良い。ただし、賃料交渉の面で借手優位の状況にあるため、業者側からすると固定収入の賃料は減らせないため、一時金を減らして入居を求める等して稼働率を高めるようにしている。特に単身者向けの物件については礼金のみ徴収できて、保証金は徴収できないケースもある。(売買仲介業者) 供給は限定的だが、利便性や住環境から人気の住宅エリアであり、マンション用地の入札となると、各社が競合する傾向にある。3月に熊野町で500～600坪の社宅跡地の入札があったが、分譲マンションの売値の相場が180～200万円/坪までと考えられる中、200～220万円/坪程度の分譲価格設定でないと見合わない土地価格(落札価格)で決まったと思われる。(住宅販売業者) 入札があるとデベロッパー間で競合する状況が続いているが、素地価格は相当高い水準まできているので、地価は今後概ね横ばいで推移すると考える。(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			
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0% 横ばい							—	—	西宮市内の他のエリアでは、消費不況等の影響でテナントによる賃料下げ圧力が強く、収益性により地価も下落傾向にある。一方、当地区のような広範囲に背後地を有する商業地域で、かつ供給が限られるエリアの地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少なエリアであり、西宮市の商業拠点としての位置づけも強化されつつあるが、地価の将来動向は、当面は横ばい傾向で維持するものと予想される。		
						※										A 阪急電鉄神戸本線西宮北口駅周辺の人気及び近接の大型商業施設の集客力もあり、当地区の商業地域としてのポテンシャルは上昇傾向にあり、取引価格は横ばいであるものの、一部では比較的高価格水準の取引も見られる。
						※										B 取引価格は高価格水準で推移しており、取引利回りの変動要因は見られないため、横ばい傾向が続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。
						※										E 西宮北口駅北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、西宮北口駅の南側は比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。
						※										F 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて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"> ・西宮北口駅の北西側に位置する商業地域の店舗賃料水準は、坪当たり2万円程度、敷金は5カ月程度が相場であり、以前のように敷引はない。そのかわりスケルトン貸しで、原状回復での返還が多い。また少し北側の店舗賃料水準は2万円/坪弱、少し西側で15千円/坪程度と低くなるが、前期からの大きな変化はない。このエリアでは飲食・整骨院・塾・カフェの用途で探すテナントが多い。(売買仲介業者) ・賃貸物件が市場に出まわっておらず、空き物件が出ればすぐに成約することから地価が下がっているとは思わない。ただし、競合により賃料が高騰しているという状況にはなく、賃料水準は概ね横ばいで推移している。賃料の動向からも地価は横ばいと思われる。(売買仲介業者) ・運営施設のテナント(店舗)の賃料は、固定賃料は横ばい、歩合賃料は売上げの増加により若干上昇している。テナントからの賃料減額請求などはなく、仮に不振の場合は入れ替えとなるが、空くとすぐに決まる。このような状況から地価は横ばいと考える。(不動産開発業者) ・当地区はある程度開発が終わったといえるので、今後安定した市場になると考える。総額10～20億円程度で、建物取壊し後の跡地利用まで描ける物件は、市場に出れば積極的に取得検討している。今後しばらく地価は横ばいが続くかと予測する。(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	
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的な名声及び住環境を求める需要者により比較的高い取引価格が維持され、中には高額取引も散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の不動産市場は高止まり感があり、地価動向は上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大には至っていない。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少なエリアであり、地価の将来動向は今期同様やや上昇傾向を維持するものと予想される。
														A ※ 神戸市東灘区の岡本地区・御影地区、JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町を代表とするエリアの需要者は、富裕層が中心で、景気の影響は受けづらい。JR芦屋駅北側の人気エリアは比較的範囲が狭く、供給が限られているため取引価格は依然上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大までには至っていない。
														B ※ 取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りは横ばい傾向がしばらく続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。
														G ※ 当地区の高額分譲マンションの需要者は県内外の富裕層が中心であり、景気の影響にあまり左右されず、マンション分譲価格は高水準にて横ばい傾向にある。一方、同じ芦屋市においても他のエリアとの間には二極化の傾向があり、その程度は進んでいる。 H ※ 芦屋市は阪神間でも住宅地として有名かつ人気のあるエリアの一つであり、当地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は高水準にて横ばい傾向にある。
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"> ・ JR芦屋駅徒歩圏内(徒歩10分程度：業平町)の戸建物件(1億円程度)が1カ月の公開期間で売買が成立したことを考えると、芦屋市内におけるエンドユーザーの住宅購入意欲は依然として旺盛である。三条町で大手不動産業者が総戸数22戸の分譲マンション(平均販売価格5,000万円前後)を昨年12月から販売したが、約3カ月で完売(入居予定は11月下旬)した。このことから、エンドユーザーのマンション需要は高いといえ、最寄り駅まで徒歩圏のマンション素地の地価水準は今後下落することは考えられない。(売買仲介業者) ・ JR芦屋駅周辺及び平坦地の住宅需要は戸建・マンションとも堅調であり、山手地区における不動産市場は、需要者が平坦地に移りつつあるためやや減退傾向にある。大手不動産業者が昨年夏に朝日ヶ丘町(山手地区)において新築分譲マンションの販売を行ったが、当初の計画では近隣地においても分譲マンションの販売を予定していた。しかし、新築マンションの分譲をせず、医療系(介護施設)企業にマンション素地を転売している。素地の転売については、平坦地ではマンション需要が旺盛であるが、山手地区の住宅需要が減退傾向にあるため、短期間での多数戸の販売リスクを考慮したためとも考える。4,000万円前後の中古マンションは値崩れもなく、安定しているが、割高な値段設定でも売買が成立していた物件(平成6年築で人気の中古高級マンション)の取引価格が、平成24年1月から3月にかけて下落し始めており、値崩れというよりは、適正な価格調整が行われているといった感がある。(売買仲介業者) ・ 芦屋景観地区によりマンション等の建築ができないリスクが高いため、西宮市や東灘区にデベロッパーの目が向けられ、地価の上昇はストップしている。今後も地価動向は上昇せず、横ばいで推移すると考える。(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	
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	 0% 横ばい									商業地としての需要は縮小しつつある一方、交通利便性、住環境の良さからマンション素地としての需要が強い。このようなバランスから地価には底打ち感が認められ、地価動向は横ばいに転じている。当地区の店舗賃料水準は下落傾向にあるが、住宅地としての需要が強く、地価には値頃感があるため、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 交通利便性と良好な住環境を備えた住宅地として、尼崎市内では最も選好性の高い住宅地の一つである。比較的安定した需要が認められるが、目立った供給が少なく、取引価格は横ばいである。
						<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 新築の収益物件は少なく、取引利回りの把握は難しい。中古の収益物件については小規模な物件が散見される程度である。需要はあるものの優良物件の供給が少なく取引に至るケースは少ないが、取引価格に変動は無く、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														※ G 駅周辺では新規の新築分譲マンションは見受けられないが、中古物件については需要供給共に安定している。やや売り希望価格と買い希望価格との間に差異が認められるものの、概ねマンション分譲価格は横ばいで推移している。
														※ H 尼崎市内でも人気の高いエリアであることから、シングル、ファミリー共に安定した需要が認められ、全体的なマンション賃料は概ね横ばいで推移している。但し、築年数の古い物件については一部賃料の下げ圧力が認められる。
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"> ・ 売買のお客は少ないなか、ローンの支払いが困難であることから売却したいという問い合わせは増えており、今後も売り物件の増加が見込まれる。ファミリー向け約60㎡(2LDK・3LDK)の月額支払賃料は、10万円程度が多く、以前は見られた12～13万円程度の物件は減っていることから、賃料は横ばいないし下落している。また、個人の支払える敷金は10万円未満、礼金は30万円程度が上限である。以前は各一時金40万円程度の物件もあったが、初期費用を抑えたいという需要者が多いことから、借手の需要に合わせて一時金も減っている。以上から、地価が上がる要因は見られず、横ばいもしくは下落している。(賃貸仲介業者) ・ 去年は築年が相当経過(昭和50年頃築)した、価格水準が2,000万円台前半の低廉な中古マンションに需要が見られたが、現在は新築を中心に築年数の浅い物件に需要は戻って来ている。ただし駅に近い利便性の高い物件等、その範囲は限定的である。(住宅販売業者) ・ 顧客に不景気感がみられず、また今後1年間の景気先行きについては大丈夫というマインドにより買い控えがなくなり、値崩れはしないと予測する。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		
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	 0% 横ばい									昨年の同時期に発生した東日本大震災後は自粛ムードが蔓延していた。今年は消費者マインドも好転しており、例年の傾向からすると取引件数が増加する時期であるが、当地区においては土地区画整理地区内の新規分譲マンションの販売価格発表直前ということもあって、売主、買主とも様子見状態が続いている。周辺戸建住宅地は一部高値取引も見られ堅調に推移しており、また、好立地マンション分譲価格はやや上昇している。マンション供給意欲は衰えていないことから、当期の地価動向はほぼ横ばいで推移した。 好立地物件への需要は堅調であり、消費税増税前の取得動向も一部に見られる等、地価上昇気配は感じられるが、一方で、今後、戸建、マンションの大量供給があることから需給バランスの悪化も懸念されるため、地価の当面の将来動向は引き続き横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	▽	□	—	—	△	□		※ A 当地区は大手不動産会社がほぼ単独所有しており、他社が土地を仕入れて新規供給することはほとんどない。当地区北側で進捗中の土地区画整理地区内の分譲マンション販売価格等の詳細が近々に判明する見込みであることから、周辺物件の動きは例年になく鈍く売主、買主とも様子見状態が続いている。当地区は駅接近性、商業施設の充実度からマンション需要は引き続き旺盛であり、マンション供給意欲も衰えておらず取引価格はほぼ横ばいで推移している。
															※ B 土地区画整理事業の影響で競合する築浅中古物件価格が下落傾向にあったが下げ止まりつつあり、マンション素地価格も堅調な需要に支えられて概ね横ばいの状況である。分譲貸し物件の賃料水準には目立った変化は見られない。よって、取引利回りはほぼ横ばいである。
															※ G 近鉄奈良線菖蒲池駅前、学園前駅前の新規分譲マンションは高価格ながら立地の良さから販売は好調であり、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。現在、学園前駅徒歩8分の場所でマンション建設が進んでおり分譲価格が注目されている。当地区内の分譲マンション価格は近々判明する見込みであり、折り込み広告の反響は上々であったことからやや強気の価格設定が予測される。
															※ H 当地区内には民間の賃貸物件が少なく近接地にUR賃貸物件が存する程度であるが、利便性の良さから賃貸需要は比較的旺盛であり、適正賃料であれば分譲貸し物件もすぐに成約する状態であり、マンション賃料は横ばいである。なお、東日本大震災後、所有リスク回避の動きから一時的に賃貸需要が高まったが、現在は震災以前の状態に戻っている。
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"> 近鉄けいはんな線及び近鉄奈良線沿線の新規戸建分譲及びマンション分譲は、需要者の選別が厳しく立地及びロケーション等の違いにより売れ行きに差が生じている。学園前地区で不動産開発業者によるマンション開発プロジェクトが開始され平成24年度末頃から平成25年度半ばにかけて約200戸のマンション供給が予定されており、平成24年度末頃には当地区で120戸のマンションが供給されるが、同一業者による開発であり競合がないように供給されるのではないかと懸念されている。(金融機関) 奈良県内の市況は、前期と比較すると、株価の回復等の影響を受けて、駅徒歩圏等立地の良好な地区は売り希望・買い希望ともにやや動きが出始めている。当地区は、今後学園前地区とあわせてマンションの大量供給が予定されているが、大阪からの需要者を取り込めないことや苦しいかもしれない。(売買仲介業者) 当地区を含む周辺地域には、金融機関からの借り入れに依存しない経済的に余裕のある居住者層が多く、駅前立地等条件の優れる物件に対する需要は根強い。現在、当地区内でマンションの大量供給を目前に控え、駅前の築浅物件の需要者はやや様子見の状況にあるが、周辺の中古戸建住宅に対する需要は概ね安定的であり、地価は横ばいである。(不動産開発業者) 当地区で供給される約120戸のマンションが今年の6月か7月に販売が開始され、学園前で約200戸供給される学園前プロジェクトの販売と重なることが予想されるが、需要層がやや異なるのでそれほど影響はないのではないかと懸念されている。(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ことを示すもの。