




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	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	△	□	—	—	▽	□	取引件数が増えたのは季節的なものであり、例年と同程度である。土地取引はやや活性化しつつあるが、当期の地価動向は横ばいである。しかし、今後の不況、経済不安要素(円高、産業の海外移転、消費税値上げ、国の財政危機等々)が多く、地価動向は依然として不透明である。 当地区は、土地、マンション需要とも人気があり、取引も堅調であるものの、中古のマンション、アパートの賃料には下落傾向が見られる。また、景気は低迷し、不動産市場の先行きは不透明であり、当期地価動向は横ばいであったが、将来的には下落に転じる兆しが見られると予想される。
						A	土地取引価格は前期と同程度であり、ほぼ横ばいである。土地売買の件数は増加しているが、季節的な事もあり昨年同期とほぼ同じである。取引価格帯の幅は比較的にせまく、市況は安定している。							
						B	取引利回りの変動は見られず横ばいである。土地取引価格は横ばいであり、不動産市場も安定しており、取引利回りの変化は見られない。当地区の高層マンションの利回りは7.0%程度である。							
						G	マンション分譲価格は、1月下旬に分譲を始めた新築マンション(419戸)は、今までの分譲価格よりやや安くなっており、マンション分譲価格は下落傾向である。							
						H	当地区の賃貸マンション需要は根強く、更に供給量も少ない為、新築・築浅のマンション賃料は横ばいである。一方、周辺の古いマンション、アパートには空室が見られ賃料は下落傾向にある。							


※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	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0% 横ばい							—	—	売買、賃貸共に大きな動きがみられない状況が続いているものの、当地区の発展期待性の象徴である新規事業計画に徐々に動きがみられるほか、各賃料が横ばい基調で推移していることから、地価動向も横ばいで推移している。 当地区では流動性の低さから土地取引の動きはほとんどみられず、一方、店舗・オフィス賃料は共に横ばい基調にあり、売買、賃貸共に大きな動きがみられない状況が続いている。従って、地価の将来動向は今後も暫くは横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 大規模地が中心で流動性が低い当地区では土地取引の動きを把握し難いが、県内有数の立地の稀少性に対する潜在需要が認められるため、取引価格は横ばいで推移している。医療施設を中心とする新規事業計画が具体化しつつあるが、繁華性や集客力の向上等の周囲への波及効果に対する期待は低く、地区全体の土地需要を大きく喚起している様子はない。むしろ医療関係に用途が固定化することに対する懸念も一部で見られる。
														B ※ 土地取引の動きは認められず、土地需要の顕在化はみられないが、取引価格は横ばいであり、オフィス賃料及び店舗賃料はいずれも横ばいで推移している。そのため、取引利回りは横ばい基調にある。
														E ※ 当地区外からの新規需要も少ないが、以前見られた賃料減額交渉も見受けられないことから、オフィス賃料は横ばい基調で推移している。
														F ※ 前期に引き続き新規事業計画(医療施設)を見越した調剤薬局等の進出意欲は高く、立退料を払っても出店しようとする等、計画予定地近くのビルの1階部分だけは高い需要がみられる。但し、その動きは一部のビルのみに限定され、地区全体の賃料に与える影響は限定的である。地区全体ではオフィス賃料と同様に大きな動きも見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。
			住宅・商業	新都心		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"> ・ オフィス賃貸市場の需給は安定しており、商業地の地価は概ね横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 年末から年始にかけて、他地区(浦和・大宮)からのテナント移転がみられるなど、現状では当地区におけるオフィスビルの稼働状況は良好である。ただし、当地区は大宮地区に比べ立地面で競争劣位にあることに変わりはなく、入居テナントの契約更新時期やその時々の経済状況等次第で、空室リスクが高まる可能性を内包している。(賃貸仲介業者) ・ 需給緩和の状況に変化はなく、住宅地の地価は弱含みで推移している。(売買仲介業者) ・ 東日本大震災の影響から免震対応の新築マンションに対する人気が高く、その反動で中古物件の需要が弱い。中古物件は価格を相当下げないと売れない。(売買仲介業者) ・ 需要者層の回復が期待できず、当面弱含みが続くと判断される。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			
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0% 横ばい							—	—	景気の下押しリスクは存在するものの、県内景気の持ち直し等を背景に、賃料、取引価格及び取引利回りに大きな変化は見られないことから、地価動向は横ばいで推移している。 東日本大震災の復興需要による景気の回復や、企業収益の改善、消費の拡大等により、オフィス・店舗賃料の上昇期待等に伴う不動産市況の回復が今後見込まれ、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 ※	供給量が少なく、取引事例も少ない状況にあるが、県を代表する商業地域であり潜在的な需要は認められ、店舗賃料及びオフィス賃料が横ばいで推移していること等から取引価格は、概ね横ばい傾向で推移している。	
															B ※	大型物件の動きは見られないが、小型物件は個人投資家を中心とした需要が底堅い。オフィス賃料及び店舗賃料が横ばいで推移していること、投資家の期待利回りにも変化がないこと等から取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※	当地区は、土地区画整理事業等により整備され、東口地区よりも大型のオフィスビルが多く集積している。オフィスの集約化、移転に伴うオフィス需要が認められ、空室率も低下しているが、企業のコスト意識も高く、オフィス賃料は上昇にまでは至らず、横ばいで推移している。
															F ※	店舗は個人消費が底堅く推移しつつあることなどから、飲食店舗、サービス業の引き合いが増えている。特に、大宮駅西口徒歩5分圏で幹線道路沿いの1階店舗物件は供給量が少なく稀少性がある。ただし、店舗経営の採算性等から店舗賃料は上昇にまでは至らず、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"> ・ 昨年10月頃まで大きな空室を抱えていたAクラスビルについては、現在空室がほとんど見られない状況にあり、西口オフィスの空室は少なくなっている。(賃貸仲介業者) ・ 現在はオフィス床のリストラはほとんど見られず、どちらかと言えば人員増による増床、また、より立地条件・グレードの優る物件の借り換え傾向が見られる。今後募集賃料の値上げも見られる可能性があるが、現時点では、借り手の目線は依然シビアで、成約水準を押し上げる程には至っていない。(賃貸仲介業者) ・ 地主の売り希望・需要者の買い希望価格のミスマッチにより、中々成約に至らない。金融機関の融資状況については、担保物件・資金力を有する資産家に対して積極的な融資を行う姿勢に変わりはない。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況は、築浅・優良物件について空室率の改善・賃料の下げ止まり傾向が見られるが、条件の劣る物件について依然空室率が高止まり、厳しい状況に変わりはなく、二極化傾向が続いている。(売買仲介業者) ・ 収益物件は、築年が古いビルが多く、投資適格物件が不足していることもあり、積極的な需要・新たな投資意欲の喚起も見込めない。先行きの見通しは判断が難しいが、物件の優劣に伴う二極化傾向は今後も続くと思われ。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		
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0～3% 下落 (前期  0% 横ばい)										東日本大震災から1年経ち、落ち着きを取り戻したが、将来の不安は強く、個人の建物建築、建替等は控えめである。マンション建設は進み、消費も部分的に良くなりつつあるが、デフレ傾向は続き、地価動向は若干の下落傾向にある。 川口駅周辺において、大規模マンション工事も動き出し、将来的には人口増加も予測され、繁华性も高まると考えられるが、当地区の当面の将来地価動向は、若干の下落傾向で推移するものと予想される。
						▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	A ※ 売り物件は少なく取引事例も少ないが、駅前商店街での高額の取引、事務所ビルの売却等が続き、やや活発化の傾向があるが、景気の動向がまだ弱く、取引価格は若干の下落傾向にある。	
														B ※ 取引価格、賃料とも若干の下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。	
														E ※ オフィス賃料については、オフィス需要の弱い地域であるが、供給も少なくほぼ安定的に推移しているものの、景気の影響を受け、優良ビル以外のオフィス賃料は若干の下落傾向にあり、個別格差が強く出ているため、総じてオフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 物販については大型店、都心部の店舗に吸収され、店舗需要は弱い。飲食については需要が強く、各種チェーン店が出そろっており、更なる需要もあるが、物販店舗ともに店舗賃料は下落傾向である。	
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"> ・ 小規模な土地や商業ビルについての売買事例は散見されるが、全体の地価を押し上げるほどの影響は見られない。買手は地元の法人等が中心である。賃貸オフィスに関しては、耐震性能を求めての移動が見られるが、地域内での移転に留まり、空室率の改善には至っておらず、駅至近の築浅の事務所ビルでも空室が散見される。新たな商業ビルの建築計画等も見当たらない。但し、商業地に対する一定の需要は見込めるため、今後も現状程度の地価水準を維持するものと予想する。(売買仲介業者) ・ オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心である。傾向としては、前期と変化はないと思われる。(賃貸仲介業者) ・ オフィス賃料水準に大きな変化は感じておらず地価動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予測する。(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		
埼玉県	所沢市			商業	所沢駅西口	 0% 横ばい  前期 0～3% (下落)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は範囲が狭く供給が少ないため取引は見られない。一方当地区及び周辺地域の店舗・オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。稀少性はあり潜在的需要はあるものの、経済の先行き不透明さから、地価動向はほぼ横ばい傾向で推移している。 所沢駅は都内主要駅及び横浜方面直通となる営団地下鉄等相互乗入れ駅化工事が平成26年春の完成に向け工事が進んでおり、当地区は根強い需要があるところから、将来の地価動向はしばらくは横ばいで推移するものと予想される。
															A 対象地のあるプロペ通りは、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗入れターミナル駅化工事が一部完成し供用開始した所沢駅西口駅前に位置し、市内商業地域で最も集客力があるものの、範囲が狭く取引は少ない。一方当地区内の店舗・オフィス賃料は値下げした再募集事例も一部にみられるが、一方で当地区に対する根強い需要もあるところから、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
															B 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め全体的に賃料はほぼ横ばいであるため、総体的に取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。
															E 当地区は立地条件の良さから店舗・オフィスビルは空室が少なく募集事例も少ない。募集賃料は従来とほぼ同水準のものが多く、一部に値下げした再募集事例も見られるものの、オフィス賃料はほぼ横ばい傾向で推移している。
													F 当地区及び周辺地域においては全体的に募集賃料で成約されている。募集賃料においては従来の募集賃料とほぼ同水準であり、同一フロアでも安い募集賃料店舗は成約が早い等から若干低い賃料で新規募集している事例も一部に見られるが、総体的に店舗賃料はほぼ横ばい傾向である。		
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"> ・ 所沢駅の新駅舎の一部完成（供用）及び1年以内の追加供用・構内店舗の開業等は、駅乗降者の利便性に若干の影響があるものの周辺への波及効果は低い。（中小不動産業者等） ・ 駅周辺の活性化には行政によるテコ入れが待たれるところであるが、所沢市によって中心市街地の整備事業を積極的に行っていく方針が示された。（中小不動産業者等） ・ 駅からやや離れた県道沿いの事務所の退去が目立ってきており、一般的な景気低迷を反映してなかなか空室が埋まらない状況にある。メイン通りであるプロペ通りは比較的堅調であり店舗の退去等は見られない。（売買仲介業者） ・ 1月くらいから成約件数は増えており、持ち直している。但し、景気先行きを見通すとローンを積極的には組みづらく、金額の低額化も見受けられる。東京が値を下げ気味であり、所沢が上がる理由がない。（売買仲介業者） ・ 西武線沿線の商業地の需要は、都区部内では認められるが、都下・埼玉県内に入ると弱くなる。新駅舎改装により駅のイメージアップ効果はあるものの、本格的な駅周辺の再活性化への影響は限定的。今後は不動産事業とタイアップして駅周辺の再開発が待たれる。地価動向の先行きはやや下落と思われる。（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	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	東日本大震災以降、湾岸部のマンションの在庫は増加傾向にあり、将来の明るい展望もいまだに見えにくい状況の中、開発需要はいまだに低迷した状態が継続しているため、開発目的の用地取得は特に見られず、地価動向は下落傾向を示している。 当地区を含む埋立地・湾岸エリアの需要は弱く、この状況は当分継続するものと予測される。地区内の居住環境等を大きく改善するインパクトのある事業などの価格上昇要因も特にないため、地価の将来動向は当面は下落傾向が継続するものと予想される。
						※								A 東日本大震災の影響により、湾岸エリアのマンション販売はいまだに不振であり、短期的な改善見通しは立っていない。そのため、開発需要も乏しく、今期も目立った取引は認められなかったため、取引価格は下落傾向にある。
						※								B 今期の当地区内における投資用不動産の新規供給は特に見られず、目立った需要の存在や新規供給の予定も見当たらないため、取引利回りは横ばい傾向にある。
						※								G 当地区のマンション市況は悪く、東日本大震災の影響が継続し、埋立地・湾岸エリアは人気がない。埋立地・湾岸エリアの売り物件は引き続いて出てきているのに対して、買い手がほとんどおらず、需要は内陸部に偏っているため、在庫が増えている状況であり、マンション分譲価格は下落傾向にある。
						※								H 賃貸物件については東日本大震災の影響は落ち着いてきており、ファミリー向け物件及びシングル向け物件ともに新生活を控えた需要などに後押しされて、マンション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"> ・ 海岸部に存するファミリータイプの分譲マンションの販売が、平成24年1月下旬より開始された。当該高層マンションは免震構造であり、売れ行きは比較的好調である。当地区内においては上記以外の新規のマンション供給はなく、地価の変動に与える影響は限定的である。(売買仲介業者) ・ 国道14号線より南側の地区は、エンドユーザーにとって千葉駅周辺への通勤にはやや遠く、さらに埋立地であることによる心理的影響で敬遠される傾向にあるため、積極的な需要が見込めない。よって、マンションデベロッパーによる用地取得も消極的であり、地価は今期も弱含みである。(売買仲介業者) ・ 当地区の住宅地の用地取得の動きは見られない。JR総武線沿線であれば、東京に近い船橋駅、津田沼駅あたりまではエンドユーザーの需要はあるが、千葉駅まで下ると需要層が限定される。なお、JR総武線沿線の稲毛駅では、足下人口が比較的安定しており、大規模高層マンションの開発も進んでいる。(売買仲介業者) ・ 積極的な需要が見込まれない中で、欧州債務危機、円高等による景気の先行き不透明感等により、エンドユーザーが今後も買い控える可能性もあり、マンションデベロッパーとしても様子見の状態が続く可能性も危惧されることから、引き続き地価は弱含みと予測する。(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			
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3%下落 (前期)  0～3%下落	▽	□	△	□	▽	□	—	—	当地区はオフィスビル等が密集する高度商業地域であるが、消費の低迷等一般的要因の影響を受けて、地価動向はやや下落している。 当地区に紳士服量販店が4月にオープンし、街並みがやや明るくなったが、収益性の変動等に直接的な影響は特にはない。今後も、商業施設の分散化、人口の停滞等一般的要因の影響下にあり、地域要因には特に変動はないため、地価の将来動向は下落基調のまま推移するものと予想されるが、商業地需要の緩やかな回復によって地価の下落率の縮小が見込まれる。		
						※ A 商業地の主な需要者は、地元の法人や不動産業者であり、散発的に県外法人の高値取引が見られた。 ※ 1億円未満の不動産物件に関する需要は中心部で回復傾向にあるが、取引価格は下落傾向が続いている。										
						※ B 取引価格、賃料ともに低位で推移しており、需給状況は前期と特に変化は見られない。したがって、取引利回りに特に変動はなく横ばい傾向である。										
						※ E オフィスの需給は特に改善は見られず、空室率は高水準のまま推移している。オフィスの新規の支払賃料は底値感があってほぼ横ばいで推移しており、一時金の減額やフリーレント期間の延長等により実質賃料ベースでやや下落しているため、オフィス賃料は下落傾向が続いている。継続賃料は更新時に値下げ要求が強く、全般的に下落している。										
※ F 客足の比較的多い地域であるため、1階の飲食店、物販店の賃貸需要は比較的安定的に推移しており、店舗賃料はほぼ横ばいであるが、客足の回遊性が劣る2階以上の階層で賃料はやや下落傾向が続いている。																
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 主な市場参加者は地元不動産業者・法人企業が中心となるが、今期も積極的な需要は見られず、全般的に当地区における商業地の需要は弱い。外部からの積極的な需要もなく、需要減退の状態が続いていることを勘案すると、地価は今期も弱含みである。(売買仲介業者) ・ 積極的なオフィス需要が見込まれない中で、西口再開発により更に需給バランスが崩れる可能性が高く、さらに欧州債務危機、円高等による景気の先行き不透明感等により様子見の状態が続く可能性も危惧されることから、引き続き地価は弱含みの状態が続くと予測する。(賃貸仲介業者) ・ 当地区では、一部のオフィスビルの稼働が徐々に上がっている。賃料も個人事務所が20,000% (共益費込) 以上で成約した事例もあり、一定の需要は見込まれる。しかし、当該オフィスビルを除くと賃料はやや弱含みで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 千葉駅西口再開発事業について、大手保険会社による取得が見受けられたが、積極的なオフィス需要が見込めない中で、需給バランスがさらに崩れる可能性もあり、今後の動向が着目される。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					
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修の完了によりほぼ収束状態にあるといえるが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、県内他地区に対する一定のアドバンテージを維持するにとどまり、需要が弱含みである状態が継続しており、地価動向はやや下落傾向である。 長期的には拡大地区へ大規模商業施設が立地する期待感があり、また、地区内に通信販売企業の自社ビル建設も進み、変化の兆しが見え始めているが、オフィス需要者の属性・指向、消費者の需要ボリューム等を考慮すると、地価の将来動向は反転の兆しはなく、今後とも緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。				
						※	※	※	※	A 当地区において、今期は土地取引が見られず、周辺地域でも活発な取引は見られない。不動産市況の趨勢は下落基調から反転の兆しが不透明であるため、取引価格は下落傾向が継続している。 B オフィス賃料は耐震性能、危機管理体制を有するビルに関しては優位性があり、売買対象としても価値を維持できるため、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。 E オフィス需給については、当地区においては元来から地区内のテナント移転にほぼ限られ、東日本大震災の被害がさらに大きかった地区外からのテナントの移転は無くなり、地区外への転出事例も少数存在するため、需要は緩和方向にあり、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 F 商業店舗については、特に被害が顕在化した駅前地区等において、一部の店舗で液状化、地盤沈下の影響が認められ、客足にも若干の影響があったが、駅前地区の改修工事が完了し、東日本大震災以前の商業環境に戻りつつあるものの、商業エリア全体としての店舗賃料は好材料はほとんどなく、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"> 東日本大震災により被災した道路等の改修工事は3月中に終了すると思われるが、地価動向は現状が継続すると考えられる。当地区のオフィス需要は弱く、東京方面の競合地区において新規ビルの増加・賃貸条件の緩和等が伸展することにより、急速に競争力を減退させる性格を有している。(賃貸仲業者) 当地区内の商業施設敷地の売却コンペが不調に終わったことは、不動産の利用・契約・経済条件等の折り合いが付きにくい状況にある証拠であり、底打ち、反転の要素は見出すことが難しい。(不動産開発業者) 今後、当地区に所在する本社企業の自社ビルが完成し、賃貸ビルからの撤退が予定されていることは、当地区内の事務所の需給関係に影響を与える可能性がある。千葉市は、企業誘致に対して法人市民税減税等の施策を予定しているが、オフィス需要者等の意思決定に与える効果は限定的であろう。(賃貸仲業者) 当地区は、地盤の脆弱さが露呈したこと、元来から鉄道交通等のアクセスの弱さ等があること等を踏まえると、地区全体としての競争力は減退傾向にあると考えられる。(不動産開発業者) 中長期的にみれば、拡大地区の大規模開発への期待、当地区内における新しい自社ビル建設の進捗等の好条件もあるが、直接的な影響はすぐには見込まれないので、やや下落の状態が継続する可能性は高い。(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				
千葉県	浦安市			住宅	新浦安	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)									浦安市内の埋立地については、地盤の液状化現象によるイメージダウンにより、浦安市外からの需要はほぼ止まったままである。また、中古マンションの浦安市内居住者の買いは一服し、マンション賃料は下落傾向にあり、当面まとまった住宅需要が見込めないため、地価動向は下落傾向にある。 本格的な需要の回復には長期間を要することから、地価の将来動向は引き続き下落傾向で推移するものと予想される。		
							▽	□	□	□	—	—	▽	▽	A ※ 浦安市内の埋立地については、地盤の液状化現象によるイメージダウンにより、浦安市外からの需要はほぼ止まったままである。ミニ開発用地の取引や開発の動きは増え始めているものの、当面まとまった住宅需要が見込めず、このような動きは長期間続くものと予測されるため、取引価格は下落傾向で推移している。		
																B ※ 地盤の液状化現象によるイメージダウンにより、埋立地内の賃貸アパート、賃貸マンションの賃料相場は下落している。未だ、将来の賃料下落リスク、空室増加リスクは払拭されないものの、総額が比較的安く、稼働率の良好な収益物件については、取引価格下落による値頃感からくる投資需要が見られるため、取引利回りは横ばいで推移している。	
																	G ※ 中古マンションについては、目立った売り圧力は見られないが、東日本大震災から一年が過ぎ、値段の下がった物件に対する浦安市内居住者の買いは一服しつつあるため、売在庫が増加している。取引件数については未だ低水準であり、当面まとまった住宅需要は見込めず、当分新規分譲需要もないことから、マンション分譲価格は下落傾向にある。
																	H ※ 液状化の被害が小さかった地域や見られなかった地域については、徐々に新規の入居者が戻り始めている。一方、液状化の被害が大きかった地域については、借家人の退去は一時期よりも落ち着いたものの、本格的な需要の回復には長期間を要すると予測されることから、マンション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"> ・ マンション価格は、総額で東日本大震災前から1～1.5割減の水準であり、需要者の手が届きやすくなったことと、震災によって逆に安全性が検証されたことが奏功し、取引件数は増えている。戸建住宅もマンションよりは遅れたが、取引件数が増加し始めている。但し、これは価格下落を一因としており、地価の上昇までには至っていない。(売買仲介業者) ・ 弁天地区・舞浜地区などの戸建住宅地は、現在震災の混乱も収まり、対応を具体的に検討する段階に入った模様で、建物の建て替えが進みつつある。また、年配者を中心に、階段の上り下りが不便で断熱性が低いなどの理由から戸建住宅の売り出しも増えている。(売買仲介業者) ・ 1年を通してみると、地価は震災前から2割程度下落した。しかしながら、ほかのエリアほどではないが、取引件数は増加傾向にある。従来は東西線沿線よりも新浦安エリアが高く評価されてきたが、震災以降は完全に評価が逆転したといえる。(売買仲介業者) ・ マンション分譲は土地の仕入値により販売価格が高く設定されたり、行政の戸数制限等の規制がマンション開発計画に影響しているケースが見られ、在庫を抱えている物件もある。戸建分譲は、液状化によって土地の境界確定ができない物件を業者が買い控えていることもあり、今後弱含み傾向が続くと予測する。(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	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0% 横ばい									前期と比較すると、新築マンション分譲は落ち着いた動きとなり、中古マンション売買は引き続き活発であった。2月の金融緩和以降の株式市場やJ-REIT等の資本市場において急速な価格回復が生じたことから、売手にも売却検討の材料となったとみられ、投資用不動産が供給されたが、成約に至った事例は確認されず、このところ需給とも動きが弱まっている。店舗、オフィス賃貸は堅調に推移し、賃貸マンション需給は当期中は持ち直しの動きも見られたが、このところ需給ギャップは再び広がりつつある。建築費や燃料が上昇しており、これが長く続く場合には地価の下押し要因ともなり得るが、当期の地価動向は横ばいで推移した。 東日本大震災後の影響は収束した感があり、賃料水準の上昇にはつながっていないものの、当地区およびその周辺では、今後複数の分譲マンションが竣工し、人口増による収益性の向上が見込まれ、長期的には再開発エリアで商業施設が開業するため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
					 前期 0% 横ばい	□	□	□	△	□	□	□	△	A ※ 2月の金融緩和以降、投資用不動産の売り希望物件が増加した。停滞していた取引市場に動きが見られるようになったが、成約に至った取引が確認されず、取引価格は横ばいである。中古マンションの取引件数は前期比ではほぼ横ばい、前年同期比では東日本大震災の反動もあって大きく増加し、3期連続で増加した。なお、中古マンションの取引価格は比較的築年数の新しい物件が多かったことから前期比、前年比とも上昇した。なお、中古マンションの売り希望件数は前期比では減少したが、前年比では増加しており、また、売り希望価格は下落傾向にある。 B ※ 売り希望投資用不動産の満室想定利回りに大きな変動は見られない。今期は当地区の人口、世帯数とも前期比で増加に転じたが、賃貸マンションの需給ギャップはさほど縮小せず、今後も年内に着工または竣工を迎える物件が複数存在する。取引価格及び賃料水準は横ばいであるため、取引利回りは横ばいである。 E F ※ 店舗、オフィスとも堅調に推移したため、賃料水準は店舗賃料、オフィス賃料とも横ばいで推移した。また、当期中に着工した商業ビルも存する。 G ※ 新築分譲マンションは3棟確認されているが、うち1棟の販売価格は次期公表予定となっている。現在分譲中の2棟については販売価格に変化は見られずマンション分譲価格は横ばいである。ただし、売れ行きはやや落ち着いているようである。 H ※ 当期の賃貸マンション成約件数は、季節的要因もあって前期比、前年同期比とも大幅に増加した。当地区での人口および世帯数の前年割れは6期連続となったが、前期比では久しぶりに増加に転じた。なお、賃貸マンション供給量は当期中は大きく増減したが、期末比較ではほぼ横ばいとなっており、需給ギャップは縮小していない。また、マンション賃料は前期比で上昇に転じたが、募集賃料は前期比で下落している。

※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	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	<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"> ・本八幡駅北口の新築マンション開発に加え、南口の南八幡地区で、駐車場などの未利用地を利用したファミリータイプのマンション建設が見られるなど一定の住宅供給の動きが見られる。そのほかに大きな動きはなく、当面は現状を維持すると予測する。(売買仲介業者) ・北口の開発によるタワーマンションを購入するために、所有している物件を売り出す気配も見られるが、現在は様子見の段階で土地の取引が顕在化するには至っていない。また、未利用地における賃貸マンションの建設も見られるが、相続物件等、必ずしも市場で取引されない土地が利用されていることもあり、地価の上昇には至っていない模様である。(売買仲介業者) ・当地区内において新規の事務所供給はなく、事務所の需給が地価に与える影響は限定的である。本八幡には東京寄りのメリットがあり、千葉のビジネスエリアとも接近していることから、船橋、西船橋といった周辺エリアからのにじみ出し需要が見られるため一定の賃貸事務所需要がある。(賃貸仲介業者) ・船橋・西船橋エリアの事務所空室消化が進みつつあり、今後も事務所需要のにじみ出しが期待される。本八幡駅北口の新築マンションが建設中であるなど、駅北口は様変わりしつつあるが、そのほかに関しては、特段の変動要因はなく、当面は現状を維持して推移すると予測する。(賃貸仲介業者)

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	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は駅前商業地として熟成しており、優良なマンション適地や投資用不動産に関する物件情報は少なく、成約取引も少ないことから地価上昇を観察することができないが、個人・法人を問わず優良な投資用不動産を探し求める投資家の動きが目立ちつつあること、オフィス市況に改善の兆しが出始めていることから、当地区の底堅い潜在需要を背景に、総じて地価動向は横ばいで推移している。 当地区内を含む中心商業地では成約取引はほとんど見られないものの、潜在的な需要は底堅く、投資適格性の高い収益用不動産等が売りに出されれば需要が競合する可能性は十分考えられる。また、オフィス賃貸市場においても賃料の下げ止まりに加えて稼働が改善し始めており、底打ちの気配が認められるため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														※ A 駅前広場及び駅前通り沿いの高度商業地における売り物件は少なく、今期も成約した取引はほとんど見られない。隣接する東武野田線新船橋駅前で大規模なマンション開発が進んでいるが、船橋駅前の当地区でもマンションデベロッパーによる開発素地仕入れの動きが活発であり、開発適地が売りに出れば需要の競合も考えられる。また、投資家の取得意欲も引き続き旺盛で、潜在的な需要は堅調であることから、取引価格はほぼ横ばいである。
														※ B 都心部で優良な投資用不動産が不足していることから、当地区では賃貸マンション、オフィスを中心に物件を物色する投資家の動きが見られる。当地区の需要は底堅く、オフィス・店舗とも賃料水準、稼働状況は落ち着いた推移を示していることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。
														※ E 東日本大震災による経済活動の停滞、円高や欧州債務危機を背景とした景気の先行き不透明感等がオフィス需要に水を差す懸念があったが、当地区ではその影響は限定的である。年明け以降、駅前商業地に立地するオフィスビルでは空室の消化が進んでおり、市況改善の兆しが見えつつある中、テナント募集に際して強気なビルオーナーも一部で見受けられる。当地区内では需給ともに概ね均衡状態にあり、オフィス賃料は概ね横ばいである。
													※ F 当地区の店舗ビルでは裏通りで空き店舗が若干見られ、立地によってはかなりリーシングに苦戦している物件も散見されるが、駅前通りの路面店舗、低層階では需要は旺盛で空店舗自体がほとんどなく、店舗賃料はほぼ横ばいである。	
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"> ・ 投資家の取得意欲は旺盛で、投資適格性を有する優良な賃貸マンションは特に引き合いが多い。また、駅徒歩圏では大手マンションデベロッパーの仕入れの動きが活発で、開発適地が売りに出れば複数のデベロッパーにより需要が競合することが見込まれる。(売買仲介業者) ・ 都内では投資適格性を有する賃貸マンションが品薄状態であり、投資家が投資用不動産を求めて当地区などの首都圏周辺部の不動産に目を向け始めている。(売買仲介業者) ・ 当地区を含む船橋駅周辺の事務所ビルでは、地区外からの新規参入、既存テナントの増床等により空室の消化が進んでいる。オフィス賃貸市況の改善を背景に一部で強気なビルオーナーも散見されるが、現時点で募集賃料の引き上げ、賃料の増額改定等の動きまでは至っていない。(賃貸仲介業者) ・ 船橋駅から離れた国道14号沿いに集積する生保ビル群は、船橋駅に近い当地区と比べて利便性が劣り、ここ数年は賃料、稼働ともに悪化の一途を辿っていたが、ここに来て賃料が下げ止まり、稼働の改善傾向が見られ、底打ちの気配が出始めている。(賃貸仲介業者) ・ 東日本大震災による経済活動の停滞や原発事故による放射線の問題が不動産市況に与える影響はほとんど認められず、引き続き安定した需要が見込まれる。欧州債務危機、円高等による景気の先行き不透明感が需要者マインドに水を差すことも懸念されたが、当地区ではその影響は限定的で、今後も地価は横ばいと予測する。(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	
千葉県	柏市			柏の葉	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	△	▽	□	—	—	□	□	当地区の分譲マンションは、一昨年は好調な売れ行きであったが東日本大震災に伴う原発事故で柏市の放射線数値が高いエリアが確認されたことをきっかけに、特にファミリー層のマンションに対する取得及び賃貸需要が減退し、現在も回復には至っておらず地価動向は引き続き下落している。 原発事故の影響が収束に向かえば、地価は底堅さを取り戻すと考えられるが、当面、地価の将来動向は下落幅は縮小するものの下落傾向が継続すると予想される。
														A ※ 当地区は交通利便性に優れる需要が強い地区であったが、昨年3月に発生した東日本大震災による原発事故に伴い、放射線数値が高いエリアが確認されたことや、新築マンションの供給過多により、取引価格は下落しており、現在も回復の兆しは見られない。
														B ※ 取引価格は下落しており、賃料水準が引き続き、概ね横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇傾向にある。
														G ※ 駅前の高層マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。しかし、柏市内への市外からのファミリー層の需要減退に回復の兆しが見られず、また供給量の増加も相まって、当地区周辺のマンション分譲価格には緩やかな下落傾向が見られる。 H ※ 駅前の高層マンション賃料は、ここ数年変化がなく概ね横ばいで推移している。しかし、柏市外からのファミリー層の需要減退に回復の兆しが見られず、今後賃料の下落が懸念される。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅の販売価格は2,000万円台から3,000万円台が中心である。また、柏の葉キャンパス駅から徒歩15分以上の安価な建売戸建物件の売れ行きも好調であり、需要者は、安い物件、あるいは比較的高い物件を需要する層に二分され、中間層の物件取引の動きが鈍い。(売買仲介業者) 昨年6月以降、柏市では福島第一原子力発電所事故に伴う放射線量の数値が高い地点が発生し、これが影響して特に市外からの顧客の減少、地価の下落傾向に歯止めがかかっていない。(売買仲介業者) 現在販売中の柏の葉キャンパス駅前の大規模分譲マンションは、同駅前で行先して開発・分譲された大規模マンションの売れ行きが非常に好調であったことに反して、販売期間が長期化している。これは、販売価格が高額なことに加えやや供給過剰になっていることが原因の一端と考えられる。一方で中古マンションの売れ行き、販売価格は比較的堅調に推移している。(売買仲介業者) 柏の葉地区は柏市内でも本来需要の強い地域であるので、放射線量の影響が収束していけば、他地域からの需要が回復し、当地区の不動産市場も活況を取り戻していくと考えているが、現在のところ引き続き回復の兆しは見られず地価は弱含みで推移している。(売買仲介業者) 														



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

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	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0%横ばい (前期  0%横ばい)									取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるため、地価の変動を明確に把握することは困難であるものの、エリア全体に特段の動きはみられない。富裕層の中でも景気動向に左右されにくい層が不動産需要の中心である地区のため、不動産市況は安定している。地価動向は横ばいで推移している。 地区内で昨年分譲された新築マンションが完売したほか、優良中古マンションの動きも安定しており、当エリアの不動産需要の底堅さが再認識されている。当地区の不動産を選好する富裕層は景気変動の影響を比較的受けにくい層が中心とみられることから、地価の将来動向は安定して横ばいで推移すると予想する。
										▽	▽			A ※ 土地供給が僅少であるため土地取引に関する詳細な情報は顕在化しない。ただし、マンション開発業者、地元住民などによる底堅い土地需要が存しており、東日本大震災の影響によるマイナスの市場心理は既にほとんど認められない。富裕層向けのマンション取引の動きも堅調であるため、土地の取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 住宅用途については、投資向けの物件が少なくファミリータイプの物件需要が中心である。外資系企業関係者や富裕層の賃借需要が引き続き低迷しているものの、自己利用を目的とした需要者が市場の中心となるため、利回りの動きが価格に及ぼす影響は限定的である。このような地域の特性を反映して取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 優良な新築もしくは築浅物件を求める需要は引き続き堅調であり、年度末にかけて高額なマンションの取引が認められた。規模の大きい新規物件の販売情報をにらみながら、一方で中古の優良物件を物色する動きも続いている。これらの動向を総合的にとらえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
														H ※ 賃貸マンションのリーシングで、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借が常態化している。しかしながら、自己利用目的でのマンション所有者が多いため、賃料の急激な変動が生じにくい地域である。成約ベースでの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"> 賃貸市場における賃料水準は回復するには至っておらず依然として厳しい状況が続いている。売買市場においては、グレードが高く需要が競合するようなマンションが稀に高額な価格で取引されることもある一方、売出し価格の設定に失敗して市場滞留期間が長期化する物件も見られるが、総額で1億円を超えるような物件以外は、概ね底値圏と考えられる。なお、マクロ経済的な観点から、欧州の債務危機関連はやや落ち着きを見せており、今後は日本を含めた金融緩和による実体経済への影響等を注視していく必要がある。(中小不動産業者等) 土地取引について、妥当な価格水準(100坪の土地で坪500万円)と考えられる取引もあり、売主と買主の目線が近づきつつある。中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円半ばから400万円前半(総額で8,000～1億2,000万円程度)の取引が多い。人気の高い地区であり、マンション需要が堅調であることから、前期までと同様に当該水準感に大きな変化はない。2012年に入り、千代田区では1～2億円の高額物件についても徐々に動きが出ている。(売買仲介業者) 土地の供給量が極端に少ない地域であることから、土地需要は底堅いため概ね横ばいと判断。2012年に入り高額物件の動きも徐々に出てきているが、取得が競合するには至っていない。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(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	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 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"/>	—	—	日本を代表するオフィス街に立地する優良物件へのテナント需要は極めて堅調である。当地区及びその周辺地区では大規模な再開発が行われているため、他地区に対してさらに競争力が増している。但し、未だに国際経済情勢の下ぶれリスクが払拭されない状況が続いており、地価動向は横ばいで推移している。 他地区と比べ競争力が増しているが、国際経済情勢の下ぶれリスクが懸念されることから、中長期的には上昇に転ずる可能性があるものの、地価の当面の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						※	A 当地区内で取引事例は確認できていないものの、周辺地区では複数の取引事例が確認できた。再開発に係る取引でオフィス立地としての知名度・ブランド力が選好され底堅い取引であった。日本を代表するオフィス街に立地する優良物件へのテナント需要は他地区に比べて堅調であり、その稀少性から取引価格は横ばいで推移している。							
						※	B 当地区では従来から取引自体が少ないものの、日本の金融・経済の中心という立地条件に加え、総じて耐震性・免震性等に優れた優良物件が多く、投資家の投資ニーズに最適の地区である。金融緩和の動きを受け、優良な収益物件に対する需要は堅調であり、取引利回りは引き続き低位安定の横ばい傾向で推移している。							
						※	E 当地区では今期に2棟の大規模オフィスビルが開業し需給動向が懸念されるが、東日本大震災を契機に事業継続性(BCP)への関心が高まったことから、耐震性・免震性等に優れた優良物件に対するオフィス需要は総じて順調である。地区全体におけるオフィス賃料は横ばいで推移し、空室率も改善傾向で推移している。							
※	F 地区内の店舗・商業施設は大規模オフィスビルの下層階に設けられているものがほとんどで利便性・稀少性が高く、店舗賃料は概ね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		
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0%横ばい (前期  0%横ばい)										<p>賃料調整が進んだ結果、ハイグレードな物件の引き合いがより強くなっている状況がみられ、マーケット全体は安定している。当期に取引はみられたが、取引件数自体が少ない地区であり、当地区の立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して地価は安定的な価格水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>足下の賃料調整が進み、賃料はより安定しつつある。当地区は我が国を代表するオフィス街にあることに加え、大規模な再開発も進行中で、稀少性を有する売買・賃貸マーケットは今後底堅く推移していくとみられ、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。</p>
						□	□	△	□	□	□	—	—	<p>A ※ 当地区は大規模な再開発が現在進行中のものも多くみられ、街の機能更新が日々進んでいる。当期にみられた取引は、安定的な取引価格を維持しており、稀少性に裏付けられた需要の強さが窺える。単なる収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的な需要者の存在も需要の下支えとなっている。取引価格については安定的で、概ね横ばいで推移している。</p>	
															<p>B ※ 当地区は都内屈指のステータスシンボルとしての性格を有する稀少な立地で、かつ物件が市場に出ることが稀であり、取引に際しては収益目的の需要者のみならず、自社利用目的の需要者も競合が予想されることから需要層が厚く、取引利回りは概ね横ばい傾向で、安定的に推移している。投資適格性を有し、安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。</p>
															<p>E ※ 耐震性の高い新築ビルや築浅ビルなどのハイグレードなビルに対して引き合いがより強く、企業のオフィス集約のほか拡張ニーズなども少しずつみられてきている。当地区の足下の賃料調整がかなり進んだ影響もあり、大規模な床を確保できるビルは徐々に減少しており、オフィスの新規賃料は概ね安定した状況となっている。オフィス賃料は概ね横ばい、継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にある。</p>
															<p>F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。継続賃料は横ばいないし若干の下落傾向にある。</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	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	当地区の大型物件の取引市場は国内外の大手法人、機関投資家等が中心となるため、世界経済の動向に大きな影響を受ける傾向にある。欧州の財政・金融危機等不動産市況にプラスになる材料は少なく、新規オフィスによる調整懸念もあり地価動向は依然、下落傾向である。 経済状況の不透明感や新規供給による調整懸念等により、当地区の不動産市場は軟調である。そのため当面の地価動向は今期同様下落傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 東日本大震災による影響は比較的少ないが、フランスの大統領選挙及びギリシアの総選挙の結果を踏まえ、ユーロ圏の財政再建への取り組みが後退するという見方が広がり、欧州の財政・金融危機への懸念が再燃する可能性が高い。アメリカ経済の回復の遅れや円高による貿易収支の悪化など、企業による設備投資意欲が弱まっており、不動産市況に与えるプラス要因が少ない。取引価格は依然下落傾向にある。
														B ※ 2012年前半に延床面積10万㎡前後の大型ビルが相次いで完成する予定であり、賃料水準の調整も当面続くと考えられる。しかし、当地区は地域的な 선호性が強く、取引事例をみても短期的な経済指標だけでは判断しにくい価格水準のものが少なくないため、取引利回りは横ばいの傾向にある。
														E ※ 都心5区、既存ビルの空室率は約9%程度と依然高い水準にあるが、景気に底打ち感が出てきたこともあり、空室率の改善が徐々に進む可能性がある。また、地域性やビルそのもののスペックの優劣による差別化も強く出てきている。しかし、空室率が未だ高く、新規供給による調整懸念もあり、当地区のオフィス賃料は、下落傾向である。 F ※ 昨年、有楽町駅周辺に大型有力店舗が相次いでオープンしており、顧客の誘導効果をあげている。銀座地区でもファストファッション店の新規オープンが話題を集めている。1階店舗賃料は横ばい傾向である。
				丸の内、大手町、有楽町・日比谷	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"> 当地区等の優良なオフィス地区においては、オフィス需要はリストラを伴う集約統合だけではなく、好立地に大規模床を確保できる最後の機会であると捉えた前向きな需要が増加してきている。また、空室への問合せも増えてきている。このような状況から、当地区の事務所賃料が上昇し始める気配が出てきていると考えている。(大手不動産業者) 再開発ビルの区分所有権の入札では、大手不動産業者間の競争となったが、当ビルの開発に関して既に権利関係を有するグループが落札したようである。(不動産開発業者) 既存の築浅ビルで比較的大規模な空室情報が出ているが、現在のところ後継テナントが決まっていないビルも多い。ただし、実際に現テナントが退去して空室が出るのは暫く先であることから、現テナント退去時には後継テナントが決まると推測される。(賃貸仲介業者) 2012年問題等と言われているとおり、今後当地区で大型物件の供給が相次ぐが、開発段階からテナントが決まっているビルもあり、さらに他地区からの流入も期待できるため、賃料水準がこれ以上落ち込むことはないと思われる。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	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 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"/>	—	—	自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあるが、大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により賃料の値下がり懸念される。また、東日本大震災による直接的な影響はすでないが、建築工事費に影響を及ぼしつつあり今後の動向が注視される。一方、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回ることは少なく、取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず様子見の状態が続いているため、地価動向は横ばい傾向にある。 今期の地価動向は上記のとおり横ばいであるが、大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により賃料の値下がり現実にすれば今後地価が下落する可能性もあるが、当分の間、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 前期とほぼ同様に優良ビルに関する物件情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており、取引価格は横ばい傾向にある。東日本大震災による直接的な影響はすでないが、建築工事費に影響を及ぼしつつある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 取引価格は総じて横ばい傾向で、優良ビルの空室率は、やや下落傾向にあるが、前期とほぼ同様に優良ビルの取引利回りは横ばい傾向である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあり、オフィス賃料は横ばい傾向であるが、大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により賃料の値下がり懸念される。一方、老朽化したビルの賃料は依然軟調である。
						※	※	※	※	※	※	※	※	F 飲食店舗及び物販店舗に関して、東日本大震災の影響は概ね収束し、減少した外国人購買層は戻りつつあるが、前期と同様に店舗賃料あるいは空室率ともにほぼ横ばい傾向にあり特段の変化はない。
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"> ・ IT関連や通信販売系の企業が、営業所兼倉庫として使用することを目的に中小規模のビルを探していることが多く、総じて需要がある。(売買仲介業者) ・ 駅周辺の大規模ビルや築浅ビルは当地区で稀少性が高いことから、稼働状況は安定しており、退去が出ても館内増床で埋まってしまい、表に情報として出ることが少ない。賃料水準は前期から概ね横ばいであると思われる。(賃貸仲介業者) ・ 中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料は高い水準で推移している。円高にもかかわらず、外国人観光客で賑わっている。最近のトピックとしては、秋葉原駅至近の商業ビルの解体工事が始まり、入居していたテナントは周辺に移転しているようである。(不動産調査業者) ・ 土地取引については、前回から引き続き、供給そのものがほとんど無い状況にある。まれに売物件の情報があっても、売希望価格は高く、目線が合わないことが多い。(不動産開発業者) ・ 再度上昇傾向にある空室率は徐々に回復していくと見られるが、企業業績等を考慮すると、賃料は当面底ばい傾向が続くと予測している。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	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)					—	—			当地区においては分譲マンションの新規供給が今後も数多く予定されるなど、やや供給過多となる懸念も否めない。さらに、今後も労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念材料として残る。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、依然として今後の情勢を慎重に見極めているものの、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいとするデベロッパーが存する状況である。また、当地区のような立地の優位性を有するエリアへの需要は依然として根強く、周辺エリア(東雲・晴海エリア)における分譲マンションの販売動向等好調な動きも見受けられるため、今期の地価動向は横ばいで推移した。 当地区は立地等の稀少性からポテンシャルは高く、デベロッパーの潜在需要は底堅いため地価の将来動向は概ね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"/>	A ※ 小規模な戸建住宅用地としての取引は散見されたが、大規模なマンション用地に係る取引は見受けられない。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、当地区は分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されていることから用地取得に対して依然として一部慎重な姿勢も窺われる一方で、立地等の稀少性からポテンシャルは高く、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいというデベロッパーも存するため、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 不動産投資法人においては物件取得や物件取得に向けての増資等も見受けられるなど、少しずつ不動産市場への資金流入の動きが認められる。DINKS又はファミリー向けの住宅系収益物件に対する需要は旺盛となりつつあるが、当地区は元来より賃料単価が高く、特にタワーマンションのような賃料総額が嵩む物件は、賃料下落リスクも内在しているため、住宅系収益物件に対する取引利回りは全体的に横ばいで推移している。
														G ※ 都心へのアクセス等の立地の優位性から当地区のマンションに対する需要者は存するため、マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、当地区における分譲マンションの新規供給が今後多数予定されていることから、需要との兼ね合いで先行きの価格に対する懸念も存在する。
														H ※ 当地区に存する賃貸マンションは、都心へのアクセスに優れ、立地の優位性を有することから底堅い需要が認められるため、エンドユーザーの負担可能賃料の範囲内であればマンションの稼働率も高く、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"> ・ 昨年同時期と比較すると成約件数はやや減っているが、4,000から7,000万円までのボリュームゾーンに加え、億ションについても成約が確認され、明るい兆しが見えつつある。購入者は他地区からの流入も一部認められるが、月島地区在住者がほとんどであり、同一マンション内での買換えも多い。(売買仲介業者) ・ 今後懸念される首都直下地震の報道の影響等から顧客の内陸指向が窺える。取引は4,000～7,000万円がボリュームゾーンで、取引価格は買主の底値見極め感が強く、やや弱含みで推移している。(売買仲介業者) ・ 今後、晴海地区において大型のタワーマンションの竣工が予定されているが、販売価格への影響は限定的である。土地取引については、問い合わせはあるが売物件がない状況が続いており、取引は確認されていない。(売買仲介業者) ・ 当地区は周辺の豊洲、東雲と比較すると、立地のポテンシャルが高く、今後についても地価は安定的に推移すると予測される。住宅の賃料については、やや弱含みで推移している。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇	□	□	▽	□	□	△	—	—	外国人観光客の回復傾向、大手ファッション店舗の開店等の影響もあり、銀座地区への客足は回復している。老舗店舗、高級ブランド店にファストファッション店舗や家電量販店の出店も加わり、商店街としての多様化は進んでいる。地価の上昇を裏付けるだけの取引事例は把握できないが、路面店への出店需要は強く、店舗賃料は上昇に転じており、総合的に地価動向は前期の横ばいから今期は上昇に転じた。 中央通り6丁目の再開発ビルが3月にオープンし、大手ファストファッションブランドの旗艦店のオープンに行列ができる等、街全体に客足が戻り、店舗賃料は上昇傾向にある。価格上昇を裏付ける事例はないが、価格上昇気配は高まっており、地価の将来動向は今期と同様に緩やかな上昇傾向で推移するものと予測される。
					(前期)  0% 横ばい									※ A 銀座メインストリートの客足は東日本大震災前と同様の水準にまで回復し、街全体に活気が戻っている。路面店賃料の改善傾向から価格の上昇気配が認められ、物件取得需要はみられるが、需要に見合う供給は少ない。今期は決算期を含み、通常、取引件数の多い期であるが、把握できる成約事例は少ない。価格上昇を裏付ける取引事例も把握できず、取引価格は横ばい傾向にある。 ※ B 大幅な価格上昇や景気回復の見通しには至っていないことから、利回りを低下させる物件取得競争が誘発される状況にはない。供給サイドについても、所有不動産の取得価格や取得時の想定収支との関係から高値での売り希望価格が示されている物件については、取引が成約に至るケースは少ない。投資用不動産の取引がほとんどない状況は前期から変わらないが、銀座ブランドは維持されており、取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E オフィスの新規供給はほとんどないが、当地区におけるオフィス需要は低位にあり、空室率はほぼ横ばいで推移している。高スペックビルが少ないため、テナントリーシングでは金額面での競争となるケースが多い。個別取引においては、表面上の賃料は変えずに、フリーレントの月数、一時金の月数で調整されているが、前期から調整幅に変化はなく、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 大手ファストファッション旗艦店のオープンでは長蛇の列ができる等、銀座メインストリートの繁華性は高まり、路面店への出店需要は高まっている。上層階の飲食店の利用者も前期と比較すると増加傾向にある。銀座4丁目交差点付近のメインストリート沿いの路面店に空室はなく、当地区の路面店舗賃料は上昇傾向にある。



※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	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	不動産市場全般は依然として低迷している中、J-REITを中心とした需要者による不動産投資意欲が上向いており、優良物件については動きが見られる。当地区における市場参加者はJ-REITや不動産ファンド、不動産開発業者等が中心で、底堅い需要に下支えられることから、当地区内における全般的な地価動向は横ばいで推移している。 再開発物件の竣工等により当地区の都市機能の更新が進む中、当地区の優位な立地性と今後の再開発による効果への期待は高いものの、需給ギャップの懸念や今後の経済情勢の動向のほか、不動産市場の不透明感は拭えないため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% (下落)								※ 当地区内では大型物件の取引は見られないが、東京駅八重洲口開発計画や、当地区及び周辺エリアでの再開発計画が進捗し、東京駅に近接する丸の内・大手町・有楽町地区に並ぶ有数のビジネスエリアとして、優位な立地条件や稀少性から開発業者や投資家サイドの需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。 ※ 投資物件の供給が少なく稀少性が高い当地区では、優良な投資物件情報が出ると多数の投資家の競合が生じることにより、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 ※ フロア規模・高いスペックを有するビルについては賃料水準や空室率の下げ止まりが見られる。しかしながら八重洲地区及び日本橋地区を中心とした周辺エリアにおける大型再開発の竣工を迎え、大量供給されることによる需給ギャップが懸念されるとともに、特に築年の古いビルの競争力の低下やそれに伴うオフィス賃料の下落基調は続いている。 ※ 当地区の店舗は、賃料面で比較的安定的な銀行や証券会社等の金融関係の店舗のほか、飲食店や物販店舗等が多く、これらの店舗賃料は概ね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			
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	東日本大震災後の一時停滞はほぼ収束し、不動産マーケットに回復基調が認められる。オフィス市場における需給バランスも改善傾向にあり、優良ビルについて底値感がみられる。また不動産取引市場においては投資マインドは好転しており、資産規模や価格目線の合う投資適格性が高いオフィスの市場流通量が少ない状況が続いているが、取引利回りは横ばい傾向で推移しており、取引価格の安定化基調等と相俟って地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。 当地区内では各所で大規模な複合施設の再開発等が進捗しており、また大型の再開発事業も計画されている。オフィスの賃料水準は概ね底値圏に近いと考えられるが、今後、大量新規供給が予定され、またオフィス賃料も横ばい傾向に転化しつつもやや弱含み基調が継続している。したがって、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もあるものの、当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では大規模な複合施設の再開発等が進捗しており、立地やグレード、規模等に優れる物件への投資需要は堅調であり、資金調達環境も改善傾向にあるものの、投資適格性の高い物件が少ないこと等から不動産取引の停滞感が継続している。しかしながら当地区でも不動産市場の改善傾向が認められ、取引価格にも反映されてきている。東日本大震災後の景気の先行き不透明感も緩和され、緩やかな回復傾向も認められ、取引価格はやや弱含みながら横ばい傾向で推移している。 B 耐震性・スペック等において優位性を有するビルに対する需要は底堅く、また不動産投資市場において東日本大震災の影響に対する改善傾向等に伴う投資法人・ファンド等の取得意欲は堅調であり、取引利回りは横ばい傾向で推移している。 E オフィス市場においてはテナント誘致競争の厳しさ、借り手優位の状況等も継続しており、新規供給に伴う解約の影響等も認められるが、調整された賃料水準、空室率の改善傾向に伴い需要は堅調に推移している。立地改善及びグレードアップを目的とした市場拡大につながる動きも活発化しており、賃料水準の安定化基調も認められる。今後、大規模供給、東日本大震災に伴う耐震性に優れたビルへの選好に伴うテナントの移転動向、BCP対応需要が注目される中、オフィス賃料は底入れの兆しも見受けられるが、緩やかな下落傾向が継続している。 F 当地区内の立地条件に優れた低層階店舗に対する需要は根強く、空室率改善の兆しが認められ、賃料も安定化傾向にあり、また低価格志向等の消費構造、販売形態の変化への対応が進捗しつつある。個人消費も概ね堅調に推移しており、店舗賃料は横ばい基調に転じている。		
						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 ・銀座中央地区は、中央通り、銀座4丁目交差点付近の晴海通りは根強い需要がある一方、それ以外の地域は低迷しており、賃料格差が広がっている。(不動産調査業者) ・銀座中央地区は、賃貸市場の流通量に関して、昨年比で供給量がほとんど変わらないのに対し、需要量がやや減っている。(中小不動産業者等) ・八重洲・日本橋地区は、総額で20～50億円程度の中小規模の物件に対する取得需要が、引き続き堅調であるので、このクラスのオフィスの開発を検討していきたい。(不動産開発業者) ・八重洲・日本橋地区では、自社で扱うような小規模な売物件がほとんど出ないことから、取引は把握できていない。売物件が出るとすれば相続がらみであり、稀少性があることから高値で取引されると推測される。(売買仲介業者) ・銀座中央地区は店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと思われる。(不動産調査業者)										



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	取引利回りや投資家の求める期待利回りは横ばいで推移しており、また、景気先行きの不透明感の影響等によりマンション分譲価格とマンション賃料がともに下落していること等から、地価動向は引き続き緩やかな下落傾向にある。 当地区の地価の将来動向は、高級住宅の買受け需要や借受け需要に大きく左右される。景気先行きの不透明感から、これらの需要が顕著に回復するにはなお一定の期間を要すると考えられ、地価は引き続き緩やかに下落すると予想される。
					(前期)  0～3% 下落								※ A 東日本大震災の影響は収束したものの、円高・原油高等による景気先行きの不透明感が払拭できないこと、富裕者層による高級住宅の買受け意思決定が慎重であること、法人による社宅の借受け需要が伸び悩んでいること等から、取引価格は引き続き下落している。ただし、底値感が生じており、下落幅は緩やかである。 ※ B 東日本大震災の影響は収束、平成20年頃から地価下落が続いた結果底値感が生じており、投資家の買い意欲は高まっている。しかし、景気先行きの不透明感が払拭できないこと等から、取引利回りや投資家の求める期待利回りは横ばいで推移している。 ※ G 東日本大震災の影響は収束したものの、景気先行きの不透明感等から富裕者層による高級住宅の買受け意思決定が慎重であること、当地区周辺において従前より小さい専有面積で分譲単価も低く設定した新築物件が供給されていること等から、マンション分譲価格は下落している。中古マンション価格にも下落傾向が認められる。 ※ H 東日本大震災の影響は収束したものの、個人所得が減少していること、社宅向け高級住宅の借受け需要が伸び悩んでいること等から、マンション賃料は引き続き下落している。ただし、底値感が生じており、下落幅は緩和している。	



※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	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい					—	—			マンション素地、戸建住宅用地の取引価格、取引利回り及び賃料とも横ばいであり、高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、日本人の需要が見られるなど、底堅い需要に支えられ、地価動向は横ばいである。 当地区の取引は実需が中心であり、地価がすぐに上昇傾向を示すような特段の要因は認められないことから、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 土地価格の底打ち感から戸建住宅地の取引が見られるようになっており、高値で取引されるケースもあり、高額所得者層の需要は概ね堅調である。賃貸マンション用地の取引は少ないが、投資用の賃貸マンションの需要は引き続き堅調である。優良な分譲マンション用地については引き続き購入意欲が強いが、建築費が上昇傾向にある一方で分譲価格は概ね横ばいであり、高値で仕入れ難い状況である。以上により取引価格は横ばいである。
														B ※ 欧州債務危機は収束しつつあり、国内REITの資金調達環境は引き続き良好である。収益性の安定度が高いことからREITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は旺盛であり、取引利回りは横ばい傾向にある。
														G ※ 東京メトロ南北線沿線で大手・中堅デベロッパーにより中小規模のマンション供給が続いており、販売状況も堅調でマンション分譲価格は概ね横ばいである。来期に隣接地区において定期借地権である大型物件の販売が予定されており、今後周辺地区のマンション開発に与える影響が注目されるほか、都営地下鉄浅草線沿線では複数のタワーマンションが開発予定である。
					(前期)  0% (横ばい)							H ※ 東日本大震災により減退した高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、賃料の下落による割安感から日本人の需要が見られる。月額20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅く、月額20万円以上の物件についても概ね調整が終わり、マンション賃料は横ばいである。		



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.1.1～H24.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、東日本大震災等の影響はすでになく、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響も収束しつつあり、前期と比較すると概ね横ばい傾向で推移している。また、賃貸マンションの空室率が低下し、賃料が横ばい傾向にあることから、当期の地価動向は前期と同様横ばい傾向で推移している。 当地区の周辺では、JR沿線の品川と田町間の新駅開業が報道されたが、事業完成時期等を考慮すると、当地区に与える影響は限定的であり、地価がすぐに上昇傾向を示すような特段の要因は認められない。当地区の地価の将来動向は、現在と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
				南青山、高輪、芝浦	 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								A 当地区周辺の土地の取引は、東日本大震災の影響とともに、EUの金融問題等による株価の低迷等の影響も収束しつつあり、当地区の取引価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 B 不動産価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。また、賃貸住宅の賃料が横ばいで、空室率が低下しているものの、その変動幅が小さいことから、当期の取引利回りは、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 G 当地区及び周辺地区の超高層中古マンションの売出価格は、取引件数等が前年比で概ね横ばいであること等から東日本大震災等の影響は既になく、当期のマンション分譲価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 H 当地区内の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は前期とほぼ同水準であるが、空室率は前期より低下している。また、前年同期と比較しても空室率は低い水準であり、東日本大震災等の影響はすでになく、前期に引続きマンション賃料は横ばいで推移している。
<ul style="list-style-type: none"> 南青山地区では、欧州の債務問題等の影響は特段見られない。投資家からは依然として安定的で投資しやすい地区と認識されている。そのため、他の地区と比較して投資の優先順位が高く、地価の上昇余地がある。(賃貸仲介業者) 高輪地区は、新築マンションの販売単価が中古マンションと同程度に設定されて販売されたため、中古マンションの販売単価が影響を受け始めているが、地価に与える影響は限定的であり、特段目立った要因もないことから、地価は横ばいである。(売買仲介業者) 芝浦地区では、品川から田町間の新駅設置計画発表後、個人投資家が投資用マンションを購入するケースがあったが、住宅需要に与える影響については、事業完成時期等を考慮すると、特段ないといえる。(売買仲介業者) 南青山地区は、背後地には動きの悪い素地が残っていたり、上昇を実証できる取引も見当たらないため横ばいと判断した。(賃貸仲介業者) 高輪地区は、安定した所得の需要者を背景として、相応の需要が見込まれることから、今後も安定した需給関係が続くと予測する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 新駅設置計画の発表が芝浦地区に与える影響については、現時点では特段ないといえる。地価動向の先行きに関しては、当分の間は現状を維持すると予測する。(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		
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0% 横ばい									優良物件に対する需要は底堅く、店舗賃料は下落傾向にあるものの、オフィス賃料はS・Aクラスビルについては横ばい傾向で、取引利回りはREIT等を中心とする物件取得意欲が堅調であることから横ばいであり、全体として地価動向は横ばいである。店舗賃料の動向及び災害対応力のあるビルの需要動向のほかは、東日本大震災の影響は見られない。 当地区は複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展しつつあるが、再開発事業の完成に伴い順次オフィス等の供給が過剰となる可能性も有しており、地価の将来動向は、当面は横ばい傾向が続くと予想される。	
						□	□	□	□	□	▽	—	—		A ※ 来期に投資法人が資産入れ替えのため当地区及び隣接地区のS・Aクラスビルの信託受益権を相応の価格で売却予定である。REIT、国内外の私募ファンド等による物件取得などは引き続き堅調で、さらに当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、優良物件に対する需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。
															B ※ 欧州債務危機は収束しつつあり、国内REITの資金調達環境は引き続き良好で、REITや国内外の私募ファンドなどのオフィスビル取得意欲に大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。
															E ※ 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は強く、一部では募集賃料の上昇が見られる。既存のS・Aクラスビルは空室率が低下傾向にあり、成約ベースのオフィス賃料は横ばい傾向である。S・Aクラス以外のビルは空室率が依然として高いものの改善傾向にある。
					(前期)  0% (横ばい)							F ※ 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食等の需要は乏しく、特に、客単価が高い店舗については売上げが低迷している状況に変化はない。全体として集客力は徐々に回復傾向にあるが、店舗賃料は未だ下落傾向にある。			



※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	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 下落 前期  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	大規模な稀少性が高い物件については投資法人を中心に底堅い需要があり、利回りや資金調達環境も概ね安定しているが、底入れしつつあった賃料が下落傾向にあるため、地価動向はやや下落で推移している。 オフィス賃料については当面、大規模新築ビルの大量供給の影響や経済動向の先行き不透明感等から下落基調が続くと考えられる。また店舗についても消費者の低価格志向の影響で賃料は引き続き弱含みで推移すると考えられるため、地価の将来動向は当面はやや下落傾向で推移すると予想される。 A ※ 今期は主だった物件の取引は確認されなかったが、稀少性の高い物件への需要は依然底堅く利回りも概ね横ばいで推移している。ただ、今春以降に順次竣工する予定の大型新築ビルによる影響が当地区でも既に出始めており、底入れしつつあったオフィス賃料は実質的には下落傾向にある。また、店舗の家賃負担力は弱いため、利回りは概ね横ばいであるものの賃料が下落傾向にあるため、取引価格は下落傾向で推移している。 B ※ 立地に優れる優良ビルについては空室率が安定しオフィス賃料も底入れしつつあったが、新築大型ビルの大量供給の影響で実質的な賃料は下落傾向にあり、店舗も依然厳しいことから賃料は依然下落基調にある。このため投資家による選別が厳しくなっているものの、稀少性の高い物件への需要は依然底堅く利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 当地区は立地や建物スペックに優れる大型既存ビルが少ないため、優良ビルの空室増加は限定的で賃料も底入れしつつあったが、今春以降竣工する大型の新築ビルの影響が出始めており、実質的な賃料水準は下落傾向にある。また、当地区全体でみてもテナントに中小の企業が多く企業収益が依然厳しいため、オフィス賃料は下落傾向にある。赤坂見附地区で今年1月に竣工した大型ビルは引き続き苦戦している模様である。 F ※ 当地区は相対的に料亭やクラブ等客単価の高い飲食店が多いエリアで、消費者の低価格志向から依然厳しい状況が続いている。また、景気浮揚の方向性も引き続き不透明なため来店客、客単価とも伸びず、家賃負担力は依然弱い。一般飲食店も含めてテナントの出入りが多く、店舗賃料は下落基調が続いている。



※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		
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落									稀少性の高い物件については依然需要は底堅く、資金調達環境にも大きな変化は無いため取引利回りは横ばいで推移している。ただ新築大型ビルの大量供給を受けてオフィス賃料が下落傾向にあるため、地価動向はやや下落で推移している。 オフィス賃料については当面、大規模新築ビルの大量供給の影響や経済動向の先行き不透明感等から下落基調が続くと考えられる。またマッカーサー道路の完成による地域の成長期待が地価動向に与える影響については現段階では限定的であることから、地価の将来動向は当面はやや下落傾向で推移すると予想される。	
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 今期は地区内で大型の取引は確認されなかったが、資金調達環境に大きな変化はなく、投資需要も底堅い状況にあるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただ、新築大型ビルの供給が本格化する中でテナントの誘致競争により実質的な賃料下落の影響が当地区にも及んでいる。従って、取引価格は下落傾向で推移している。	
															B 新築大型ビルの大量供給により賃料水準は下落傾向にあるものの、稀少性の高い大型物件に対する投資需要は依然底堅く、資金調達環境も安定していることから、取引利回りは横ばいで推移している。
					(前期)  0～3% (下落)								F ※ ビジネスサポートの機能を有する店舗や比較的客単価の低い飲食店は概ね堅調に推移しており、店舗賃料は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	
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	□	□	□	▽	—	—	賃料調整によりオフィス賃料は低位横ばいで推移しており、空室率の改善傾向が見られるが、新規大量供給による賃料調整の影響から下落要因は払拭できない。景気先行きの不透明感の改善の兆しが見られるものの依然として様子見の状況は続き、取引は停滞し地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移している。 投資適格物件に対する需要は認められるが、市況は停滞し、今後の経済的要因の影響が懸念されるため、地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続すると予想される。
						A	※ 世界的な金融不安・円高・株安等も一服し、将来の景気動向に明るさが見えつつあるが売買市場は停滞しており、直近では当地区での投資用不動産取引は見られない。オフィス賃料の下落も落ち着き横ばい傾向にあるものの、新規大量供給による賃料調整の影響から、取引価格は下落要因が払拭できず弱含みの下落傾向で推移している。							
						B	※ 賃料調整により他区からの拠点集約化目的の転入がある一方、地区外への転出も見られるが空室率は改善傾向にあり、オフィス賃料は低位横ばいで推移している。投資適格物件に対する需要は認められるが、取引利回りは横ばいで推移している。							
						E	※ Aクラスビルでは賃料調整により企業の拠点集約化の受け皿として空室率が改善しつつあり、オフィス賃料は調整局面を経て概ね横ばい傾向である。一方、当地区で新築Sクラスオフィスビルが2棟竣工したが、テナントの誘致に苦戦し入居率は低水準にあり、オフィス賃料の下落要因は払拭できていない。							
						F	※ 当地区のオフィスビル内の店舗は周辺ビジネスマン等が顧客の中心で、週末には利用客が少ない。景気先行きの不透明感の改善が見られるものの、顧客の消費行動には直結しておらず苦しい状況にある。客単価の低い飲食店舗等は集客力が戻りつつあるが、売上高の減少、経費削減等から店舗賃料は弱含み下落傾向である。							

※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	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—	新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の一等地の取引件数及び取引価格は概ね横ばい傾向にあり、オフィス賃料は需要減退から下落傾向が継続しているが、当地区のメジャーシェアを占める店舗賃料は高水準を維持し横ばい傾向にある。以上より、地価動向は総じて横ばい傾向にある。 当地区は繁華性が高く、店舗の出店意欲が高く、需要が底堅いが、景気の先行き不安から賃料水準の下支えとなる店舗収益の上昇期待が薄いこと、また、今後出店予定の大型店舗による顧客流動性への影響は未だみられないことから、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 A ※ 新宿駅東口・西口地区、新宿通り沿い等の地区の一等地は、商業地として非常に高いポテンシャルを有し、繁華性が高く、ファストファッションを中心に店舗需要を牽引し、その影響は背後地にも及んでいる。当地区の商業収益性は高いものの、日本経済はデフレ傾向が依然緩やかに継続しており、店舗収益のさらなる上昇は明確には認め難く、取引価格及び取引件数は概ね横ばい傾向で推移している。 B ※ 国内の不動産投資等に係る資金調達環境に大きな変化は認められないが、東日本大震災の影響が弱まり、中国・台湾からの投資家の市場への参入が散見される。景気は緩やかに回復している一方、円高・デフレ傾向の継続、電力供給への不安等先行き不透明感も認められるが、当地区では安定的な需要動向から売り急ぎ等による取引利回りの上昇はなく、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 E ※ 当地区内におけるオフィス需要は店舗のバックオフィス需要が中心で、西新宿地区の賃料の下落傾向・賃貸床供給の増加の影響を受けて弱含みの状況が続いていることから、空室率は高い水準を維持しており、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 3月に新宿通り沿いの商業ビルが閉店した一方、4月に新宿駅東口でブランドショップの開店がみられ、今年夏には新宿通り沿いに新宿最大級の家電量販店とファストファッション店舗が開業予定である。そのため、顧客流動性の変化を見据えて飲食、物販、小売店の出店意欲は比較的強い状況にあり、賃料は高水準を維持しているが、賃料負担の下支えとなる店舗収益のさらなる上昇は見込み難いことから、店舗賃料は概ね高水準のまま横ばい傾向にある。



※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	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	東日本大震災による不動産市場への直接的な影響は、平成23年中に概ね収束したものと見られる。しかし商業環境の低迷が続いており、中核施設の再開発建物完成を見越した売り控えの気配もあり、売り手、買い手の希望する価格水準の乖離が大きく取引市場は停滞が続いている。賃貸市場動向から収益力低下に多少の歯止めがかかったものの取引価格水準は依然として下落傾向が続いており、その程度は前期とほぼ同様で推移しているため、地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 中核商業施設再開発は地域の取引価格水準に直接影響する段階にはなく、他に地価動向に変動をもたらす要因は見当たらない。したがって、中長期的には再開発による改善が見込まれるものの短期的な地価の将来動向は今期と同程度の下落傾向が継続するものと予想される。
						A ※ 中核施設の再開発は既存建物の地上部が取り壊されるなど、目に見える形で動き出しており、地域の先行きにごく僅かながら灯りが見えてきた感がある。しかし、客足・客単価共に厳しい状況は変わりなく、商業環境の回復は見られない。物件の収益力が改善しないことから主な需要者である国内事業者は相応の割安感を求めており、新規の売り出し・成約共に稀で市場は停滞の色が濃く、取引価格は依然下落傾向で推移している。 B ※ 再開発工事は完成までまだ期間があり地域の不動産市場へ直接影響を及ぼす段階には至っておらず、今期において他に特段の変動をもたらす要因は見当たらない。取引価格水準、賃料水準共に下落傾向が続いており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 F ※ 表通り沿いを中心に見られるオフィス物件は規模が小さく築年数も経過しているものが多く、歓楽街の中で店舗主体の街並みにあって借り手の業種も限られることから市場競争力は弱い。空室率は高止まりが続いており、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 E ※ 既存テナントの退下が落ち着きを見せ、空室率は高いながらも概ね横ばいで推移した。新規契約数は前期に引き続いて昨年に比べわずかに回復しており、店舗賃料は緩やかな下落傾向で推移した。再開発施設完成に合わせた建物の更新・リニューアルを想定し、一部の物件では定期賃貸借契約の募集も散見される。								
				西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	 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"> 西新宿地区では、西新宿8丁目の新築ビルと北新宿2丁目の新築ビルは依然として空室を抱えているが、徐々に稼働率が上がっている。これらのビルが満室に近づけば地域の需給状況に変化が出てくると思われる。(賃貸仲介業者) 新宿三丁目地区は、居酒屋の店舗面積が減少方向に動いている。店舗面積が少し狭めの方が人気店として認知されやすいためであると考えられる。また、靖国通り沿いは新宿通り沿いと比べて収益性がやや劣るため、以前は飲食店の出店希望が多かったが、ファミレス、コンビニが主流となってきている。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区は、歌舞伎町2丁目を中心に飲食店、事務所の賃貸需要が戻り、需要が増加傾向にあるため、これまでの地価の継続的な下落ではなく、現在の水準を維持して推移していくと感じる。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区は、1月は昨年と同程度の取扱件数となった。2月は例年取扱件数が少なく、本年も少し前に多かった解約予告や賃料減額請求が減少した。賃料自体は底を打っていると感じる。(中小不動産業者等) 西新宿地区は、需給が安定しており、特別の変動要因がなければ地価は横ばいであると予測する。(売買仲介業者) 新宿三丁目地区は、空室ができれば短期間のうちに次のテナントが決まる状況に変化はなく、しばらくこのままの状態で推移すると思う。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) 歌舞伎町地区は地価は底を打った感じもあるが、売買市場は様子見の状態にあり、地価の反転にまでは至らないと思う。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	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	▽	▽	賃貸マンションの空室率は一部改善されているが、賃料は下落傾向にあり収益性は軟調であるため、引き続き地価動向はやや下落傾向にある。また、東日本大震災後は物件（特に建物の耐震基準及び周辺環境）の選別が厳しく需要は総じて弱含みである。 当地区の店舗施設等は目抜き通り以外、概して借手市場の状況で賃料は下落基調で推移しているため、事業用資産（土地）に関する地価の将来動向はやや下落傾向が継続すると予想される。但し、市場は二極化を呈しており大型優良資産については稀少性が高いので横ばい傾向が生じるものと予想される。
						A	※ 中高層住宅用地の優良案件は稀少性が高いが賃料はやや下落傾向で収益性が軟調であり、前期同様に取引価格はやや下落傾向を維持している。なお、低層住宅用地は優遇税制により需要は堅調で選別は厳格であるが、その取引価格は安定感が認められる。							
						B	※ 目抜き通りを除く当地区全般の店舗賃料等は引き続きやや下落傾向で、取引価格も下落傾向である。従って収益物件の需要は底堅いが取引利回りは横ばい傾向にある。なお、大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率に一定の歯止めがみられる。							
						G	※ 高額マンションの買受需要は弱く、マンション分譲価格はやや下落傾向にある。大幅な需給バランスの崩れは無いものの値頃感のある新築分譲マンションの供給が影響し、マンション分譲価格はやや下落基調である。							
						H	※ 賃貸マンションについては空室率は一部改善されているが、賃貸借条件は引き続き借手市場であり、マンション賃料はやや下落傾向にある。							



※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	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	□	△	△	□	□	—	—	地価動向については、渋谷駅街区基盤整備事業計画に伴う、渋谷駅周辺の再開発事業等の開発動向の顕在化及びそれに伴う大型の商業ビルの取引がみられ、流動性リスクの低い投資用ビルの取引が徐々に増えている。不動産市場・不動産投資市場においては当面この傾向が続く可能性が高く、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 渋谷駅街区基盤整備事業計画及び駅周辺の再開発事業の進展により、当地区の賃料水準は安定的に推移することが予想されるため、地価の将来動向は今期同様上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 渋谷駅街区基盤整備事業計画の進展に伴い、渋谷駅を中心とした再開発事業等の開発動向が徐々に顕在化しており、これら再開発事業等に係る大型の商業ビルの取引もみられる。また、景況感に下押しされていた不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズも渋谷駅街区基盤整備事業計画及び再開発事業の進捗に伴い徐々に回復しており、これを反映して取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ 渋谷駅に近いAクラスのオフィスビルについては、賃料・稼働率及び賃貸事業収益がほぼ安定していることから取引利回りは横ばい傾向にある。また、駅から遠い物件や築年・耐震性の劣る中小規模のオフィスビルについては、空室率の高止まり、賃料の下落・稼働率の低下等により賃貸事業収益の減少や投資リスクを反映して取引利回りは緩やかな上昇傾向にある。
														E ※ 渋谷駅東口駅前広場に接面する大型高層複合施設のオフィス部分は、新たなランドマークとしての期待から高賃料ながら竣工前にテナントが全て決まっておき、駅周辺のAクラスのオフィスビルについても空室の消化が進み、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。それに対して、駅から離れた物件や築年・耐震性の劣るビルは、空室率が高止まりし、賃料は依然として下落傾向にあり、オフィス賃料の動向は二極化の傾向が加速している。
													F ※ 渋谷駅周辺の客足の流れが多いエリアで、ファッション店舗が出店して競争力を高めている地域や幹線道路沿いの地域では店舗賃料は横ばい傾向にある。それに対して駅から離れた地域や裏通りの小規模の路面店舗等は空室が目立ち、テナント誘致の競争も激しく、滞留期間も長期化しており、店舗賃料は依然として下落傾向にある。	

※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	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 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"/>	メインストリートでは、外資系高級ブランド店にかわり外資系カジュアル店の店舗需要が旺盛であり、家賃も高水準である。商業不動産の取得意欲は回復しつつあり、優良な物件に対する需要は底堅く、今後開発が続くことからメインストリート沿いの地価動向は横ばいである。裏通りは一定の取引需要は認められるもののテナント需要は回復していないことから地価は依然下落傾向にあるが、横ばいに近づきつつある。 大規模商業施設がオープンする等、周辺エリアへの波及効果が期待されるものの、現状では店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、地価の将来動向は横ばいの状態が続くと予想される。
										<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			住宅・商業	代官山、渋谷、表参道	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 ・代官山地区における住宅賃料は比較的堅調に推移している一方で、店舗賃料は表通りと裏通りで賃料格差が広がりつつある。裏通りの店舗賃料は依然として下落基調にあるほか、フリーレント期間の長期設定が常態化しつつあり、テナントの入れ替わり期間も短くなる傾向にある。(売買仲介業者) ・渋谷地区では渋谷駅東側の新築の大規模ビルの竣工により、ある程度の経済効果が期待されているが、局地的かつ一過性で収束する可能性も高く、周辺地域及び不動産市場への波及効果は未知数である。(売買仲介業者) ・表参道地区では昨年頃からアパレル業種の出店需要が回復しており、特に新規のブランド立ち上げの際に出店を検討するケースが目立つようになってきている。(不動産調査業者) ・表参道地区の表通りでは神宮前交差点の大型商業施設等の新規店舗のオープンが控え、地区の活性化が期待されているほか、既存ビルの建替計画や大規模未利用地における開発状況も次第に明らかになってきており、その動向に注目が集まっている。(売買仲介業者) ・ここ数年売手・買手の希望価格の乖離は埋まることなく継続しており、地価が低調な状況が継続すると予測する。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		
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0%横ばい  前期 0~3% (下落)										オフィスビル賃料は、一部弱含み傾向が見られるが、取引利回りも横ばいで推移していることや需要の底堅さを背景に取引価格は安定推移しているため、不動産市場の底打ち感を反映し、地価動向は前期の下落傾向から当期は横ばい傾向で推移した。 賃料、取引利回り等の底打ち・安定化傾向が見られる一方で、地価を上昇させるような明確なプラス要因もないことから、地価の将来動向は当面は今期と同様、横ばい傾向で推移すると予想される。
															A ※ 前期から今期にかけて、不動産業者、個人・法人投資家の求める価格帯、利回り目線に見合った物件が供給されたため、低水準ながら一定の取引が続いている。一部のオフィス賃料は弱含みであるが、恵比寿駅勢圏では既に不動産価格の底打ち感が強く、取引価格は横ばい傾向で推移している。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	B ※ 投資用物件の取引市場は、不動産投資ファンド等が要求する利回りと市場供給された物件の利回りに乖離が生じるケースも見られるが、個人・法人投資家を中心とした各種投資家の潜在需要は強く、さらに不動産価格の底打ち感が強まったことから、取引が成立する場合の利回り水準に大きな変動はなく、取引利回りは横ばい傾向で推移している。	
															E ※ 恵比寿駅周辺に立地する大型オフィスビルは、昨年中盤から後半にかけて賃料などの募集条件で柔軟に対応した結果、駅から離れたエリア等、立地条件に劣る物件以外は総じて空室消化が進み、高稼働率で推移している。オフィス賃料は駅周辺の優良物件等については底打ち感が見られ、ほぼ横ばい傾向で推移しているものの、駅から離れた物件は引き続き下落傾向にあるため、総じてオフィス賃料は弱含みの下落傾向にある。
													F ※ 駅前広場及び駒沢通り沿いを中心とした恵比寿駅周辺の商業エリアは、引き続き大手・地元業者を問わず飲食業等の引き合いが強く、店舗賃料は安定的に横ばい傾向で推移している。一方、駅から離れたエリアや人通りの少ない背後地では、長期間テナントがつかないビルも存在し、賃料も下落傾向が続くなど二極化が進んでいる。		
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"> ・ 地区内のランドマークビルの賃料水準は前期から変わっていない。また、入居している金融機関が退去するとの情報が以前からあるが、未だに確定情報は得ていない。(賃貸仲介業者) ・ 飲食業が中心の街で、平成21年以降は低迷した状況が続いているが、賃料は下がり切った感があり、最近では落ち着いているため、前期から賃料水準に変動はない。(不動産調査業者) ・ 取引件数は、前年の繁忙期(東日本大震災前)に比べて全体的に減っている。地価については、依然として売値と買値のギャップが埋まらない状況であるが、成約価格は概ね横ばい傾向にある。賃料については、表通りの路面店については相応の値で成約しているものの、空室が見受けられる。路地裏の店舗については、空室がやや長期化してオーナーサイドも賃料交渉には柔軟な姿勢を示している。(売買仲介業者) ・ 日本経済の回復要素が見当たらないものの、特段の下落要素もないことから、地価は概ね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					
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0%横ばい 前期  0%横ばい							—	—	客足は安定しているほか、大型オフィスビル竣工による人の流れの変化、複合商業施設の開発計画、新庁舎計画等から不動産市況には動きが戻りつつあり、当地区の地価動向はほぼ横ばいで推移している。当地区では店舗需要は堅調であり、店舗賃料水準は横ばいとなっている。周辺では年末竣工予定の商業施設の開発計画もあり、今期の地価動向は横ばいであるが、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。 A ※ 本年末には複合商業施設の竣工が予定されているほか、客足は安定的に推移している。当地区では従来から取引は少ないが、稀少性による潜在需要から取引価格に大きな変動はなく、取引価格はほぼ横ばいとなっている。 B ※ 今期の新たな取引は見られなかったが周辺地域でのJ-REIT保有物件にみられる還元利回りはほぼ横ばいで推移している。オフィス賃料も近時概ね横ばいであり、取引利回りについてもほぼ横ばいである。 E ※ 当地区では稀少性のある大型オフィスビルが昨年末に竣工しており、オフィス空室率は概ね横ばいにて推移している。またコスト削減に伴う事務所集約等の移転需要も見られるが、オフィス賃料については概ね横ばいで推移している。 F ※ 当地区は繁華性が高く店舗施設の需要は上層階を含めて堅調であり、店舗賃料は横ばいである。当地区での客足は堅調であり、景気先行きに対する不透明感もあるものの、店舗出店意欲は回復している。				
																当地区では不動産取引市況に徐々に動きが見え始めつつあるが、東口地区よりも地域的变化に乏しく景気の先行きに対する不透明感もあって、地価動向は若干緩和したものなお緩やかな下落傾向にある。当地区では低層階の飲食系店舗需要は概ね堅調であり、店舗賃料水準は横ばいとなっているが建物建て替え等が進まず地域的变化に乏しい状況にあり、客足の増加も見込みにくいため、地価の将来動向は今年同様やや下落傾向が続くものと予想される。 A ※ 当地区では百貨店内の大型テナント誘致(家電量販店・大型衣料品専門店)やレストランのリニューアルオープン等、集客力を高めるテナントの入れ替えがあり客足の増加も見られたが、地域的な変化に乏しく取引価格は若干の下落傾向にある。 B ※ 当地区は稀少性を有しており従来から取引は少なく、今期の新たな取引は見られなかったが、西口一帯における投資用不動産の取引価格は依然として下落しており、オフィス賃料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 ※ 従来当地区の事務所供給は比較的少なく店舗が中心である。オフィスはテナントのコスト削減等もあり需要は弱く、空室率は若干改善されつつあるが依然として高止まりしており、当地区のオフィス賃料はやや下落傾向にある。 F ※ 一部物販店舗等が東口地区等外部へ流出する例も見られるが、当地区では飲食店を中心に低層階のテナント需要は概ね堅調である。池袋駅東西の格差が広がりつつある中、店舗の入れ替え等も見られ、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。		
							池袋西口	 0～3%下落 前期  0～3%下落							—	—		

※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	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口、池袋西口	<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"> ・ 事務所の賃貸需要については、平成23年末から平成24年1, 2月にかけてそれなりに回復しつつあるが、賃料水準の回復には至っていない。また、成約事例についてもフリーレント付の事例が散見される。店舗の賃貸需要については、特にグリーン通りからサンシャイン通りを中心に路面店の需要は変わらず旺盛である。(売買仲介業者) ・ 池袋東口地区の好立地の物件については相変わらず需要は強く、特にグリーン通りの北側からサンシャイン通りであれば相応の価格での取引が見込まれる。池袋西口地区についても、ロマンス通りにおいて競り合いになり予想よりも高い水準での取引がみられた。(売買仲介業者) ・ 地区内の移転需要が中心ということもあり、大規模な移転が少ないことから、話題となるような移転・退去情報は特にない。賃料水準は前期からは概ね横ばいである。(賃貸仲介業者) ・ 賃貸需要がそれなりに回復しつつあるが、賃料水準の回復には至っていない。最近株高等の影響により、周辺部の高額帯の住宅地について堅調な取引がみられるようになってきているが、商業地についてはまだその影響がでてきていない。そのほかに特段の変動要因もないため現状から大きく変わらないと思われる。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)

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	
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0% 横ばい					—	—			円高や株安等の投資環境に影響する諸条件により、先行きへの不透明感はいまだ払拭できないものの、一部大手デベロッパー等には強気の兆しも見られる。当地区のような、居住環境の良好な地区に位置するマンション用地は、その稀少性から取得に対して積極的であるが、需要者は大手デベロッパー等に限定されていることから、総じてみると、今期地価動向は横ばいにある。 当地区は、「茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業」による地域活性化と、底堅い需要が存在するため、地価の将来動向は緩やかな上昇に転じるポテンシャルを有していると予想される。
														A ※ 分譲マンションの好調な売れ行きを背景に、マンション用地の需要は安定しており、特に大手マンションデベロッパーや大手投資法人等を中心に、マンション用地の積極的な取得が見られる。ただし、需要者は大手企業が中心で限定的であることから、今期、取引価格は横ばいで推移した。
														B ※ 当地区の最寄駅である茗荷谷駅を中心とする「茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業」により、新築マンションの建設が行われる等、当地区周辺はやや活気づいている。これに伴い、マンション用地を中心に、取引利回りは回復に向かい始める兆しがあるが、今期の取引利回りについては明確な変動はなく横ばいで推移している。
														G ※ 長引く地価低迷による分譲価格の底値感と、住宅ローン減税やフラット35等の利用によりマンション販売は好調である。なお、当地区は、播磨坂を中心とする比較的高級な住宅街であることから、新築マンションについては、比較的グレードの高いものが計画され、マンション分譲価格は、高水準の横ばい傾向である。
														H ※ マンションの支払賃料は前期水準を維持しているため、マンション賃料は横ばい傾向である。但し、ここ暫くは、フリーレント期間を設ける、敷金・礼金を下げる等の対応が行われる物件も見られる。
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"> ・ 新築マンションの売出物件数は少ないが、例年に比べて割安感がある。これに伴い中古マンションの価格も割安感が出てきている。中古マンションは5,000万円程度を中心に成約している。上記の価格帯でも売出価格の1割程度価格を下げないと成約しない。最近では旧耐震でも取引されるようになってきている。(売買仲介業者) ・ 新築マンション(ファミリータイプ)は6,000万円前後、中古マンションは5,000万円前後を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は横ばいとなっている。現在はシーズンのため来店数・成約数とも前期より多くなっている。売買とは異なり賃貸では旧耐震の建物であるかを気にする人はほとんど見られない。また、近頃は入居日や礼金等で柔軟な対応が多くなってきており、以前より賃貸人の立場が弱い傾向にある。戸建住宅は建物込みで約6,000万円までが売れ筋であるが、高額物件に対する動きは鈍い。(中小不動産業者等) ・ 小石川地区は根強い人気がある地区で、住宅地として底堅い需要があり需給に大きな変化はないため、地価は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		
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落									当地区は、幹線街路沿いに限らずその背後においても店舗需要の強い地域であり、店舗用地として取引される価格は高額となることから、土地購入者は主に資力ある不動産会社や機関投資家等に限定される。これら市場参加者は景気の先行き不安やその不透明感から事業用地の取得にあつては売買市場の動向を注視しながら慎重な姿勢を見せており、今期の地価動向についても小幅ながら依然として下落傾向で推移している。 当地区では特段の開発事業等も計画されておらず、他地区との競争力も減退しており、また、景気に回復の兆しが見られないため、地価の将来動向は当面緩やかながらも下落傾向で推移すると予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当地区は多種多様の店舗需要を主体に商圈も広範に亘り、従来より高い集客性を備えているが、今期においても投資用不動産などの目立った取引は確認されず、また、賃料水準も全般に下落し、収益不動産の価格もやや下落傾向にあることから取引価格は総じて下落している。 B ※ 店舗・オフィスともその賃料水準は全般に下落傾向で推移しており、当地区の収益不動産の取引価格もやや下落しているが、この取引価格の下落は賃料収入がやや減少したことに相応する程度の小幅のものである。したがって、今期の取引利回りについては特段の変動はなく、前期と概ね同水準で横ばいで推移している。	
															E ※ 当地区のオフィスビルは築年の経過した旧設備のものが多く、ある程度の空室を抱えつつも賃料調整を施しながら相応の需給バランスを保って推移している。一部に見られるグレードの高いビルは、稼働状況も良くなりつつあるが、それ以外は現状を改善することは難しく、オフィス賃料は依然として下落している。 F ※ 東日本大震災より1年を経過し、当地区の百貨店及び小売店ともその商況は震災前の状態に戻りつつあるが、原油高騰や電気料金値上げ等のコスト増の問題を抱え、新規の店舗需要者は出店に対してやや消極的である。また、成約に至ったとしても少々時間がかかっていることから、店舗賃料は小幅ながらも依然として下落傾向にある。
															オフィス賃料は下落傾向にあるものの、地域の発展に伴って、取引価格・店舗賃料は上昇傾向にある。地権者が地価の上昇を見込んで様子見の状況にあり、供給数が少ないものの土地需要は旺盛で、地価動向は上昇傾向にある。 平成24年5月にスカイツリーが開業する予定で、開業によって地区は発展し、店舗需要がさらに強まるほか、オフィス需要の喚起も期待されることから、地価の将来動向は上昇傾向が当面続くと予想される。
東京都	区部	墨田区	商業	とうきょうスカイツリー駅周辺	 3～6% 上昇	△	□	□	□	▽	△	—	—	A ※ スカイツリーの開業が近づくにつれ地区全体が盛り上がりを見せており、これまでの水準より高値の単価の更地取引も確認されているため、取引価格は上昇傾向にある。 B ※ REITの資金調達環境は引き続き良好であり、REITや国内外の私募ファンドなどの投資物件の取得意欲は一部でやや慎重な姿勢が見られるものの大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 築年を経た小規模オフィスが多く、このような物件に対する賃貸需要は弱く、オフィス賃料は下落傾向にある。引き合いはあっても、オーナーとの目線が合わず、不調に終わるケースも多い。 F ※ スカイツリーの開業が近づくにつれ、施設周辺においては飲食店舗の開業が目立っている。当地区への出店意欲も高まっており、引き合いも多い。条件が合えば、中層階であっても1階店舗の賃料水準で成約しているケースも見られなど、店舗賃料は上昇傾向にある。	

※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	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
東京都	区部	台東区、墨田区	商業	上野、とうきょうスカイツリー駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> 上野地区では取引を確認していないが、地価が下がっているという印象はない。稀少性があることから、売物が出れば相応の価格で取引されると思われる。中央通り沿いで売りが出れば当地区内の地主等が内々で取引すると思われる。(売買仲介業者) 上野地区は中央通り沿いで、築古の自社ビルの売買が1件あり、土地30坪程度で総額2億円の取引であった。募集当初は5億円であったことから、かなり買い叩かれたと思われる。周辺商業地については、買いの動きが出てきたが、融資環境はまだまだ厳しく、売手と買手の売買希望価格に乖離がある。また、通常、需要が強い地区であるが、現在は供給が上回っている。(売買仲介業者) 東京スカイツリー周辺においては、地域全体が盛り上がりを見せており、飲食店舗の出店数も増加している。取引市場は、地権者が地価の上昇を見込んで様子見の状態にあり、取引数は少ない。(売買仲介業者) 上野地区はもともと長期保有目的の物件が多く、市況が冷え込めば保有を継続するため、売急ぎが相次いで地価が下がることはないと思われる。(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	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	▽	▽	—	—	□	□	当地区は取引の少ない地区ではあるが、当期に入って不動産市場は安定的に推移している。マンション分譲価格水準、賃料水準は横ばいであり、取引利回りにも変化が見られないことから、地価動向は前期から横ばいで推移している。 当地区内は特別な変化もなくほぼ安定しているが、東京直下型地震での津波リスクの予測があり、マンションの低層階を敬遠する動きが出ている。また、地区内の大型賃貸マンションでは、一定以上の空室を常時抱えており、当期は横ばいで推移するものの将来的な賃料値下げが懸念されるため、地価の将来動向は緩やかな下落に転じる可能性がある。 A ※ 当地区において、当期は規範性が認められる取引は把握できなかったが、区部全域を見ると投資市場は堅調である。社会経済情勢にも大きな変化は認められず、当地区においても取引価格は前期から横ばいで推移している。 B ※ 売買・賃貸市場を含む湾岸部における不動産市場への新規投資計画も出ており、また、投資市場も堅調であり、長期金利も低水準で安定していることから取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 近年、当地区において新規の大型マンション分譲はない。築5～9年の大型中古マンションが価格の指標となっているが、当該中古マンションの成約価格はほぼ安定しているため、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 H ※ 昨年マンション賃料水準の調整が進んだが、その後の成約賃料の動向を見ても大きな変動はなく、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、当地区内の大規模な賃貸マンションは限定されているが、空室を抱えるものの賃下げの動きは見られない状況にある。
						□	□	□	□	□	□	—	—	取引自体はないものの、取引価格は当地区の有する立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して底堅い水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。 オフィス賃料水準に大きな変化はみられず地価の将来動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区の大規模なオフィスビルはその高い交通利便性等を反映し、空室率は低い水準で推移している。稀少性を反映して取引自体はないものの、取引価格は横ばいで底堅い水準を維持している。 B ※ 当地区は高い交通利便性等を反映し、取引に際しては需要者の競合が予想されることから取引利回りは概ね横ばい傾向で、安定的に推移している。投資適格性を有し、安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。 E ※ 集約ニーズのみならず、耐震性や安全性、事業継続性等の向上の目的のため、これらが備わっている当地区の大規模オフィスビルへの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高いものの、オフィスの新規賃料は概ね下げ止まりの状況となっている。継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にあるものの、オフィス賃料は横ばいである。 F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けのサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね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	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0%横ばい  前期 0～3%下落	□	□	□	□	□	□	—	□	BCPやコスト削減等による優良物件へのオフィス集約化等を背景として、賃料の下げ止まり傾向が認められる。また積極的な投資・開発の兆しも散見され、不動産市場の改善傾向が認められる一方、EUを始めとした海外景気の下振れや円高等先行きの不透明感も依然として払拭できないことから、地価動向は横ばいで推移している。 周辺地域において本社一棟賃貸等の事例も散見されるなど需要の堅調さが伺え、近隣での取引価格、賃料の下げ止まり傾向も認められる。したがって、今期の地価動向は横ばいであったが、経済環境の改善とともに賃料の上昇等が認められれば、将来的には横ばいから上昇に転じるものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
		品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	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 ・品川地区の住宅は、湾岸部に立地することによる液状化現象の懸念は薄れてきているが、首都直下地震の不安から旧耐震物件・緊急輸送道路沿線の物件が売れづらくなってきている。(売買仲介業者) ・品川地区の大規模ビルの賃貸は引き続き堅調であり、特に駅に近いビルは50坪程度の空室が発生しても内部増床で埋まることも多く、大規模な空室は発生していない。依然としてフリーレントはあるが新規賃料は概ね下げ止まってきている。(賃貸仲介業者) ・中目黒地区では、韓国人が積極的に収益物件を購入しており、購入物件の特徴としては、築古物件で利回りが高い点である。テナントの属性についてもあまり気にしない傾向にある。(売買仲介業者) ・中目黒地区の新築マンションは現在は坪当たり350万円程度が主流であるが、景気が回復すれば、坪当たり400万円程度まで上昇するポテンシャルはあると思われる。(売買仲介業者) ・品川地区の住宅は、買い手の引き合い件数が回復傾向にあることから、横ばいで推移すると思われる。(売買仲介業者) ・中目黒地区は根強い人気がある地区であり、割高感もそれほどないことから、今後は横ばい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				
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当湾岸エリアに対するエンドユーザーの需要は東日本大震災前の状態をほぼ取り戻し、これを受けて分譲マンションの新規供給は再び増えている。当地区の土地購入者は大手不動産会社や資金あるデベロッパー等であり、その市場行動は競合しながらも素地取得に対しては前向きである。したがって、今期においても地価動向は上昇傾向で推移しているが、昨今の景気動向から過剰競争には至らず、その上げ幅は小幅である。 安心・安全が確保された当地区にあつては、エンドユーザーの需要がほぼ回復したと見られることから不動産会社やデベロッパー等の素地取得に対する動きは徐々に積極性を増すものとみられ、地価の将来動向についても上昇傾向を維持すると予想されるが、依然として景気の先行き不安が残ることから、当面大幅な上昇は考えにくい。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 東日本大震災より1年が経過し、当地区周辺の湾岸エリアが安全な埋立地として見直されたことを受け、一時期、分譲を控えていたマンション販売も再開するなど新規供給が増えている。一方で、投資用不動産の取得事例は当地区内では確認されず、景気の先行き不安を背景に機関投資家等の行動はやや慎重で投資市場に変化は見られないが、マンション用地の仕入価格は前期より小幅ながらも上昇に転じており、今期の取引価格は若干の上昇傾向で推移している。 B 高層マンションの賃貸需要は回復基調にあり、今期の賃料水準は概ね横ばいで推移している。また、投資用マンションの価格もほぼ横ばいである。したがって、今期の取引利回りについても前期とほぼ同水準の横ばいである。 G 当地区の高層マンションのエンド需要は、東日本大震災前の状態にほぼ回復し、十分な液状化対策が施され、かつ防災設備の整った新築マンションについては即日完売しているが、このような新規供給が多い分、震災前に竣工した分譲住戸については処分が急がれることから、市場全体で見れば前期と同様、実質的な価格上昇には至っておらず、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。 H 主に高層階において一時的に発生した賃借人の退去問題も現在は大方解消し、十分な耐震性や安全性が確保されていることから高層マンションの賃貸需要は東日本大震災前の状態に戻りつつある。マンション賃料は、比較的高い水準を維持しながらも今期において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"> ・ 今期は隣接地区で大手デベロッパーによる分譲マンションの販売が予定されていたが、延期となった。依然として取引件数が停滞気味である理由は、当地区の中古価格と、隣接地区の新築販売価格と販売状況を勘案のうえマンション購入を控える需要者が増え、様子見の状況が続いているためと考える。今後、隣接の晴海や東雲地区で続く新築マンションの供給価格如何によっては、当地区の中古マンションにもう一段階の価格調整が必要となる可能性が高い。(売買仲介業者) ・ 依然としてやや買手有利の市況が続いていると認識するが、ファミリー向けを中心に、取引は堅調である。利便施設等の開発が急速に進み、人気を集めてきた当地区であるが、地区内の供給量がやや増加していること、物件の滞留による価格調整の影響、周辺地区における新築物件の供給等の影響から、他の湾岸地区との価格差が縮まってきている。今後は築年が経過する物件も増えるため、新築物件との比較により、中古物件については、さらなる価格調整が求められる可能性がある。(不動産鑑定業者) ・ 隣接する晴海地区での大規模マンションの販売価格が注目されていたが、販売が延期となり、この動向を見守る需要者の動きが継続したため、特に60㎡台の物件の在庫が増え始めている。今後の隣接地区における新規供給は、豊洲の中古マンション市場にも影響を及ぼすと見ている。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者) 											



※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	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい									当地区内で目立った取引は確認されなかったが、不動産市況に回復の兆しが見られているなか、依然としてオフィス賃料は下落傾向にあるものの、店舗賃料は横ばい傾向にあり、不動産投資需要も底堅いことから、地価動向はこうした状況を受け横ばいで推移している。 当地区で進行中の主な開発事業はなく、オフィス・店舗賃料の改善の動きも認められない。不動産市場は回復の兆しがうかがえるものの上昇するには至っていないため、今後も地価動向は横ばい状態が続くと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	A 一定規模以上の取引事例は確認できていないものの、不動産投資の資金調達環境に大きな変化はなく ※ 不動産市場全体は落ち着いた状況となっており、オフィス賃料は軟調であるが店舗賃料は底入れしている。不動産取得需要は底堅いものがあり取引利回りは横ばい状態にあることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B 店舗・オフィス需要の改善は見られないが、収益物件の取引件数が少ない状況のもとで、依然として投資家の購入意欲は相応に認められる。投資家の期待利回りに変動はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E 当地区はオフィス需要はあまり強くない地域であり新規の需要が乏しく店舗部分を除いた事務所部分が空室となって空室率も高止まりしたままの物件も見られる。こうした状況下でオフィス賃料に回復の兆しが見えず、オフィス賃料は下落傾向となっている。 F 物販店では売上高及び収益が依然として低迷しているため、新規出店等の賃貸需要は乏しいものの、低価格の飲食店には客足が向いており一定の賃貸需要が見込まれ、今後もこの傾向は続くことが予想されるため、店舗賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 以前からある程度まとまった土地は稀少性があることから、入札等が行われると複数のデベロッパーが競合することが多かったが、最近では共同住宅の専用面積を25㎡以上としなければならないとする区条例(ワンルーム型式住戸の住戸専用面積条例)の改正に伴う駆け込み需要が増えている。しかしながら、エンドユーザーの需要に大きな変化はないことから、価格の上昇余地は限られていると思われる。(売買仲介業者) 地元の不動産会社や個人業者が事務所ビルや雑居ビル用地として30～40坪程度の土地を探しているが、供給が少ないことから、価格次第ではあるが、市場に出れば成約するまでそれほど長くかからないと予測される。賃貸市場は家賃負担力の低下から店舗・事務所ともやや下落傾向にあり、依然として低迷している。(中小不動産業者等) 先行き不透明の中であるが、良くも悪くもならないで今後も今の状況が続くと思われる。需要者は様子見傾向が続くと予測される。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	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0%横ばい	□	□	△	□	□	□	—	—	最近の円高や株価の動向等をはじめとする経済状況、投資家の動向、購買力等取引市場全般に影響する不安要因も継続しているが、今年初めは比較的手ごろな収益物件への引き合い等が増加傾向にあり、オフィス・店舗賃料も横ばい傾向にあるため、地価動向は前期の下落から今回は横ばいで推移した。 経済状況全般にはいまだ不安要素や先行き不透明感はあるが持ち直し傾向への期待感等も影響して、引き合い等は若干増加傾向にある。収益物件全体での空室率悪化は見られずオフィス・店舗賃料水準もほぼ落ち着きつつあるなかで、地価の将来動向はほぼ横ばいで推移するものと予想される。
					 (前期) 0～3%下落									A ※ 経済動向が持ち直し傾向にあるなか、当地区の収益物件取引市場は全般的には未だ低調ではあるものの、投資家向けの比較的手ごろな物件等を中心に、引き合い及び取引件数は前期との比較では若干増加傾向となっており、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。 B ※ 収益物件の取引利回りは前期と概ね同水準の横ばい傾向で推移しているが、築10年以上経過した中古物件では以前より若干高利回りを求める投資家等も増えてきている。現在の建築関連法令規定では再建築不可となる中古物件については法令順守の面から銀行系融資が厳しい状況は前期と同様である。収益物件全般の供給は、もともと比較的低いベースのもとで、前期からほぼ横ばいの推移となっている。 E ※ オフィス物件は空室率の悪化等もなく、オフィス賃料は前期からほぼ横ばいで推移している。駅から数分程度の立地のオフィスビルではインフラがしっかりしている物件を中心に空きが出ると短期で埋まる傾向がやや増えてきている。最寄三軒茶屋駅徒歩10分以内が当地区オフィス賃貸需要の目安である状況は変わっておらず、かなり築年数の経過した雑居ビル型物件等では、なお若干保証金等の面での賃料調整も行われている。 F ※ 当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばいで推移している。特筆すべき大型店舗開設等はなく、全体としてはいまだ新規進出等に慎重であることに変わりはないが、最寄三軒茶屋駅周辺の比較的築年数を経た店舗用物件等ではテナント募集条件をやや緩和する動きもあり、飲食店関係の入居オープンも見られた。なお、利便性に優る徒歩数分程度の1階店舗が需要の中心である状況に変化はない。

※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	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		
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	▽	二子玉川駅東口再開発事業での事業効果を見極めるための様子見で売り物件の供給が少なく、土地についてこの傾向はより強い。中高層中古マンションの成約件数は最盛期に及ばないが若干の増加傾向にあり、マンション分譲価格も横ばい傾向にあるため、地価動向は前期の下落から今回は横ばい傾向となった。 景気動向は持ち直し傾向が見られるものの先行きに不透明感もある中、当地区の中古マンション成約件数は若干増加傾向にあるが、個々の成約金額の総額は伸び悩んでいる。一方、マンション賃料は弱含みながら空室率は悪化しておらず取引利回りもほぼ落ち着いているため、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向で推移するものと予想される。	
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	A 当面の国内経済動向は持ち直しの動きが見られるものの、先行きは依然不透明で所得が伸びるまでに及んでいない。こうした情勢の下、当地区では中古マンションなどの客足は多少伸びてきているが成約物件の総額は依然頭打ちの状態にある。土地については、所有者は再開発の最終段階の事業進捗を見極める状態にあり、売価を下げて売り急ぐ等の動きは少なく、地価下落が顕在化することもない。その為、取引は停滞傾向にあり、市場滞留期間が長期化する傾向があるが取引価格は概ね横ばいである。マンションについては、土地に比べれば価格弾力性が認められ成約件数も多少増えてきている。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	B 当地区の取引の主体は自用の中古マンションで投資用ワンルームマンションの人気はもともと低く、売出し物件も少ないが売れ残りが生じている。一般住宅及びマンションとも実質成約賃料は依然として弱含みの下落傾向にあるものの、床面積の比較的大きいファミリータイプが主流なこともあって取引利回りへの影響は軽微で、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※	G 新築マンション分譲は、当地区に新規物件が無く、以前売出された1億円超の住戸に売れ残りがみられるが、分譲価格は概ね横ばいで推移している。また、既存物件の建替えに伴う戸数増加による新規供給計画(平成27年竣工予定)の動きがある。中古マンションについては、1～2年前の分譲物件を売主が当初価格より10%引き下げて成約している事例もみられるが徒歩10分圏内で築10年以内で、5,000万円程度の価格帯であれば成約につながっている事例もみられるため、マンション分譲価格は横ばいである。
※	※	※	※	※	※	※	※	※	※	H マンション等の住宅賃料は、敷金2ヵ月、礼金2ヵ月が通常であるが、依然賃貸条件が緩む傾向にあり、マンション賃料は下落傾向にある。利便性が劣り駅から距離のあるマンションについては空室率が上昇傾向にあり、募集賃料を引き下げる動きが引き続きみられる。					

※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
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<ul style="list-style-type: none"> 三軒茶屋地区の投資物件（中古）については、個人投資家であれば、商業施設・共同住宅を問わず1棟で総額2～3億円前後、表面利回り8%が目安であるが、売買希望価格の乖離からなかなか成約に至らないケースが多く、優良物件も少ないことから、成約件数についても減少傾向である。（売買仲介業者） 三軒茶屋地区において、戸建住宅、マンション等のエンドユーザーによる年度末の駆け込み成約を期待していたが、首都直下地震予測等の地震関連の情報によって、取得マインドに陰を落とし、一部、契約成立への障害となっている。（売買仲介業者） 二子玉川地区の住宅地は、全体的に動きが見られない中で、離婚問題や相続問題等により早急に換金の必要性に迫られた売物件の取引が目立つ状況で、市場の閉塞感を象徴している。（売買仲介業者） 二子玉川地区では、川崎・喜多見・狛江等の周辺物件の戸建住宅・マンションの低価額物件の新規供給の影響で、中古戸建・中古マンションの在庫が増えつつあり、売希望価格の一段の値下げ圧力が強まり、売却を諦める売主も出現している。（売買仲介業者） 所得の伸び悩み、景気の先行き不透明感等により消費者心理が冷え込み、不動産市況も活気が無いことから、急速な回復等は期待できず、地価も現行水準で低位安定するものと思われる。（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		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0% 横ばい							—	—	旺盛とはいえないものの、需給が均衡している当地区における取引価格は概ね安定した状態が続き、賃料も横ばい状態にあるため、地価動向は概ね横ばいでの推移が続いている。 当地区では、中野駅地区整備基本計画等の中野駅周辺まちづくりが着実に進行しており、不動産業者からは前向きな意見が聞かれるようになってきた。足元の一般的景気の低迷が長引くことから今期及び当面の地価動向も横ばいと推測されるが、地価の将来動向は上昇に転じると予想される。	
															A ※ 潜在的な需要を喚起するほど十分な売り物件がない状態に変化はないが、繁華性の高い商店街における取引価格は、現在のような景気の状態にもかかわらず底堅い需要に支えられており、取引価格は横ばいで推移している。
															B ※ 取引価格が横ばいで、賃料も店舗は底堅く、オフィスでも調整が相当に進んだため、賃料水準は概ね横ばいである。当地区における投資用不動産への需給は概ね均衡しており、取引利回りは横ばいである。
															E ※ 当地区におけるオフィスには既存の小規模物件が多いものの、賃料水準の調整が進んでいるため、オフィス賃料は低水準ではあるが、概ね横ばいである。なお、駅前の大規模複合開発事業の高層オフィスの一部が竣工し、当初の入居率は高くないが、規模やテナントの属性が異なるため、当地区のオフィス賃料の水準に及ぼす影響は認められない。
															F ※ 当地区における店舗需要は根強く、とりわけ繁華性の高い商店街では申込件数などに顕著な動向を見て取ることができる。店舗賃料は底堅く、横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中野駅前再開発エリアの新築オフィスビルに大手ビル会社の入居が決まったようである。東日本大震災の影響から、ビルの防災性等が重視されたのであろうか。また、当物件は北新宿・東新宿の新規物件と競合関係にあると思われるが、中野駅のほうが利便性が高いのでないか。(不動産開発業者) ・ 中野駅前再開発エリアの新築オフィスビルに大手ビル会社等が入居することがニュースリリースされている。おそらくこれらの企業は、立地・賃料水準等が類似する西新宿や東新宿の新築ビルへの入居も検討したと推測されるが、当該ビルに決定した理由は不明である。(賃貸仲介業者) ・ 中野駅北口のアーケード商店街の店舗2区画について、テナント退去後の後継テナントが決まらない。(中小不動産業者等) ・ 中野駅前再開発エリアの影響が、地価動向に変化を与えるかもしれないが、当分先のことと考えられ先行きとしては横ばいである。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	▽	日本経済全体の動向が不透明であり、当地区の需要者は高所得層が比較的多いが、一部に取引を手控える動きもある。前期同様、需給動向は一進一退という状況にあり、地価動向は横ばいで推移しているが、これから夏に向けては、購入に慎重な一般的なエンドユーザーの動きに併せて、再び調整局面を迎えることも予測される。 当地区内の住宅地の需要者には高所得層が比較的多く、その需要に支えられて今期の地価動向は横ばいであったが、景気の低迷、地価の高値に対する警戒感、賃貸需要の減退等により、この半年以内には再び若干の下落に転じるものと予想される。
					前期  0% 横ばい									A ※ 今期において取引価格は概ね横ばいで推移している。但し総額1億円を超える物件は、取引がやや停滞している状況にあり、需要マインドは引き締められた状態にある。デフレ状況が続く経済実態を反映して、区部の優良住宅に比べて高止まりしている点に警戒感が出ている。吉祥寺駅に近い高級住宅地として需要の高い当地区の取引価格は高水準を維持し横ばいで推移しているが、その周辺地区では下落圧力が強まっており、その動向には注視が必要である。 B ※ ワンルームマンションを中心に賃料動向の一部に陰りが見られるが、吉祥寺というステイタスを求める向きには多少割高でも購入する需要者も少なくない。よって収益如何に係わらず投資物件に対する取引は堅調に推移しており、取引利回りは前期と同様横ばいの状態にある。但し取引利回り上昇リスクとして、耐震性などの要素は東日本大震災前より厳しくなっている。 G ※ 吉祥寺駅周辺においては新築物件の供給が少なかったが、御殿山地区で大型分譲マンションの販売が始まった。最寄駅から徒歩10分ながら住環境等は条件が優れるため高値で成約する可能性が高く、当該物件の販売価格帯は今後の動向に影響を与えることが予想されるものの当地区のマンション分譲価格は横ばいで推移している。但し中古マンションについては、駅に近く比較的築浅の物件でも若干の陰りが見られ、景気を反映した需要の減速傾向によりやや下落傾向にある。 H ※ ファミリータイプに比べて、ワンルームに対する賃貸需要がやや落ち込んでいる。吉祥寺駅の駅勢圏内にある物件は、住環境ほか生活利便性に恵まれているため、若者を中心に需要が強い。しかし区部の物件に割安感が出て都心回帰の影響が出始めており、当地区の入居率がやや悪化している。ファミリータイプの賃料は一部上昇傾向も伺えマインドは混在した状況にあるが、マンション賃料は若干の下落傾向にある。



※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	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0%横ばい									一昨年の吉祥寺駅ビルのリニューアルオープン等によって吉祥寺駅周辺の商業地全体の集客効果が引き続き効を奏している。顧客を集め活況を呈している吉祥寺駅ビルを中心として、顧客の流れは駅から周辺にも波及し、全体的に商況は前期に引続き回復基調にあり、地価動向は前期と同様に当期も横ばいとなった。 1階を除いて店舗・事務所の賃貸市場は厳しい状況が続いているが、売買市場は供給不足が常態化しており、売物件ができれば高値で取引される傾向に変わりはなく、また、格別な地域要因の変化も認められないので、地価の将来動向は、当面は横ばいが続く予想される。
						 (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"> ・ 1億円を超えるような高額物件の取引の減少が目立つが、ボリュームゾーンの価格帯の取引は以前とあまり変わらず、むしろ活発に動いている。また、買い手は物件の選別を慎重に行っていることから、相場を逸脱する取引はほとんど無く、需給は引き締まった状態にあり、価格は安定している。(売買仲介業者) ・ 元来幅広い世代より支持を集めている人気地域だが、休日に吉祥寺を訪れる人数が増えている印象を持つ。住みたい街ランキングなど最近メディアに露出する回数が増えたことに起因しているのかも知れない。(売買仲介業者) ・ 路面店及びプライムエリアの店舗需要は依然として強く、空室期間はほとんどない状態が続いており、条件の良い立地であれば高値でも成約に至っている。(中小不動産業者等) ・ 事務所需要については、特に築年の経過した中小規模の物件が弱く、空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 需給に変化はほとんどないと考えられるため、地価は横ばい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			
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい					—	—	▽		昨年後半に続き今春も取引件数は平年並みで順調に推移した。昨年秋に懸念された欧州の金融危機や円高による景気底割れが回避されたため、不動産市場の動きは良くなってきており、価格も堅調な水準で取引されている。利便性や住環境の良い土地はかなり強気な取引が認められるが、市場全体に浸透していないため地価動向は横ばいで推移した。 利便性や環境などの良い一部の住宅地域では、地価は上昇傾向を示しつつあるが、当地区のような開発用地は経済状況が安定していないため開発の機運は弱く、地価の将来動向は横ばいが続くものと予想される。		
						□	□	□	□	—	—	▽	□		A ※ 立川駅徒歩圏の住宅地では1㎡当たり350千円を超える取引が継続しており地価の底堅さがうかがえるため、取引価格は横ばいである。用途地域は第一種低層住居専用地域が広範囲に広がる実情から、マンション開発用地となる物件は少なく大規模地の取引は今期も把握できなかった。	
																B ※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が安定しているため、多摩地区各地の資産家が投資用不動産を求める動きが強まっており、需要は底堅い。また、東日本大震災の影響で一時的に影を潜めていた中国人投資家の需要が見られるようになった。取引利回りは、投資採算や将来リスクを十分検討して慎重に購入しているため、7%から8%台に落ち着いており横ばいの状態にある。
																G ※ 今春完成した新築分譲マンションは、立川駅から10分以上離れた立地条件や駅に近くても敷地規模が小さいコンパクトマンションのため、完売に至らず売れ残りを抱え販売は苦戦している。一部では価格設定がこれまでの水準より安い物件はほぼ完売しているものの、立地条件の悪いマンションを中心に売れ残り物件の値引き販売が予測されることから、マンション分譲価格は下落している。
					前期  0% 横ばい								H ※ 今春の賃貸物件の動きはやや鈍く、特に学生向け物件の賃貸契約が昨年より10%程度減少した。家庭の経済事情で地方から上京する学生が減ったことや遠距離でも自宅通学する学生が増えたことが要因で、老朽物件を中心に空室率が高まっている。築浅で利便性の良い賃貸物件のマンション賃料は横ばいであるが、築古で利便性の劣るマンションでは今後、家賃の値下がりが進むことも予測される。			

※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	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>現在、立川駅北口側には立川駅北口西地区再開発事業計画が進展し、平成27年11月の完成を目指し本格的に動き始めているほか、大手家具メーカーの進出が見込まれる等、商業集積がやや高まりつつあるが、オフィス需要に与える影響は小さい。賃料はやや下落傾向にあり、投資物件の需要を含め、取引は様子見の状態が続いている。特に商業地域内のオフィス需要は低調であり、また、店舗の取引事例も少なく、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。</p> <p>立川駅北口西地区再開発事業計画がより具体化しているものの、現時点の地価、賃料に及ぼす影響はほとんどない。前期と比べて特に地価形成に特徴的な変動となる要因は見あたらず、地価の将来動向は当期と同様の横ばい傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 立川駅周辺の中心商業地域内の取引及び売り物件はほとんどなく周辺商業地域内の取引も少ない。立川駅南口の土地区画整理事業地内に取引が若干見られる程度である。旧市役所周辺の幹線沿いの商業地についても目立った動きはない。国内経済の回復の遅れから、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱く、取引価格は前期と同様に下落である。</p> <p>B ※ 新規投資需要は依然として弱く、土地需要は未だ回復基調にない。中古事務所ビルは賃料を下げ稼働率を確保している。既存のAクラスビルについては比較的高い稼働率を維持しているものの、更新及び増床等の契約時には賃料の下落傾向が見られる。取引利回りは前期とほぼ同じであり、概ね横ばいの状態である。</p> <p>E ※ 当地区は、設備水準の優る品等上位のオフィスビル街で稼働率は比較的高い水準を維持しているが、賃料が高止まり傾向にあるため、更新時には値下げ交渉が見られる。新規物件についてはフリーレント契約も見られ、総額の嵩む物件については、家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約している。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ前期並の下落である。</p> <p>F ※ 店舗については、立地の優る1階の小規模店舗(飲食関連)の需要は比較的強いほか、最近では新規需要として美容室関連が目立ってきた。また、立川駅至近で、規模の大きい店舗(飲食不可)が概ね適正賃料で成約した。立地、業種により差別化が見られ、特に2から3番立地の物件、物品販売店舗及び劣化物件等についての成約は厳しくなっており、オーナー側の弱気傾向がみられる。したがって、店舗賃料の下落基調は変わらない。</p>
					(前期)  0～3% (下落)									

※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
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前商業地については取引がほとんど確認できないが、賃貸事務所の空室も長期化しており、テナントサイドからの減額交渉等も見られる状況で、飲食店の閉店の話も聞く。立川市に新たに進出する企業はほとんどなく、市内のオフィス需要は低迷している。ただし、立川断層のマイナスイメージは大分和らいだ感がある。(売買仲介業者) ・ 今後についてはマクロ経済情勢次第だが、オフィス市況の本格的な回復は見込めず、当面は現状維持と思料する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については全般的にいえることだが、東日本大震災の影響によって一時的に落ち込んだ市況は、ほとんど震災前の状況に戻ったとあってよい。この3カ月は春先の異動時期とも重なり、売買・賃貸共に動きは活発であった(昨年と同じ時期と比べても活発。昨年見送られた異動が今年行われたためと思われる)。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅については、立川駅徒歩圏ならば市外からの需要者も見られる(市内：市外＝7：3くらいか)。徒歩圏外のエリアはほぼ地元住民による需要である。(売買仲介業者) ・ 地元の住民による実需は常にあるため、今後も同様の状況が継続すると予測する。地価動向の先行きは横ばいと思われる。(売買仲介業者)

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					
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落 (前期  0～3% 下落)	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	賃料、取引価格はともに一部高水準な契約も見られるが、全体として商業地の需要は低調である。大規模ディスカウントストアが好調で、八王子駅ビル内百貨店撤退後の後継テナントの決定など明るい兆しも見られるが、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、地価動向は前期と同様緩やかな下落傾向にある。 当地区は、明るい兆しも見えているが起爆剤となるインパクトはなく、商業売上げの低迷、空室の増加等の現状を踏まえると、地価の将来動向は下落傾向が続くものと予想される。				
						※	※	※	※	A 当地区は立地条件に優る駅前の商業地域であり、需要は底堅いものがある。このところ高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、小規模の画地やマンション用地など中価格帯の取引が比較的高水準で取引されている程度であるが、全体として取引価格は若干の下落傾向にある。 B 当地区の商業地域の投資需要は弱く収益用不動産の取引は少ない。全体として取引価格、賃料ともに横ばいから若干の下落傾向であり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 E 築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。利便性に優る駅前の事務所ビルや八王子駅南口再開発ビルにも空室が見られるなど、企業の撤退・移転等市内のオフィス需要は低調で、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。 F 繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要があり、テナントの入替えや空室は少ないが、八王子駅南口再開発事業の効果は限定的で百貨店の撤退により、八王子駅北口商業地区の地盤沈下は否めない状況にある。駅前の新築店舗ビルでも満室まで時間を要しており、店舗賃料は下落傾向にある。								
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例												
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子駅内商業施設の閉店セールには多く人が集まったが、その後は人の流れに大きな変化は認められない。また、同所においてJR系の商業施設の入居が決まり、秋のオープンに向けて準備を進めている。八王子駅南口再開発ビルのマンション分譲については当初順調な売行きであったが、残戸数が僅かとなってからは売行きが鈍く、完売には至っていない。(売買仲介業者) ・ 直近においては、相続に係る土地取引等の比較的少額な取引が中心で、目立った取引は認められなかったが、1～2億円程度の収益物件については需要が安定しており、3億円を超えても高利回りを前提に相応の需要が認められる。(売買仲介業者) ・ 今後は圏央道の開通により周辺エリアの地価動向に変化が生ずると考えられるが、八王子駅周辺エリアまで波及するかは不透明である。また、八王子市内や隣接市内において、大手企業の社宅移転が計画されており、今後の社宅跡地の取引動向には注視が必要である。(売買仲介業者) ・ マンション素地や小型の収益物件についての根強い需要に支えられ、今後も地価は安定的に推移すると考えられる。(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	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	横浜市内の百貨店の2月売上は前年比で3か月連続プラスとなる等好調をうかがわせるものの、周辺ビジネス地区の空室率の高止まり等が続いており本格的な回復とは言い難い状況にあり、地価動向はほぼ横ばい傾向である。 横浜西口の駅ビルが昨春取り壊され、平成31年に高層の複合商業施設に生まれ変わる予定であるため、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。
					(前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区は繁華性が高く、稀少性が高いため需要は底堅い。周辺の繁華街では高価格での取引が散見される。当地区での取引はほとんど見られないものの、需給動向等から取引価格はほぼ横ばい傾向である。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B 取引価格はほぼ横ばい傾向であり、賃料もほぼ横ばい傾向で推移している。このため取引利回りには特段の変化は認められず、前期と比べ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"/>	—	—	E 新築及び築浅の事務所ビルへの選好は相変わらず強く既存ビルの多いオフィス街の空室率は高止まりの状況で推移しており、オフィス賃料は横ばいである。 F 店舗には空きが少なく、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。
				みなとみらい	 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"/>	当地区内では新築大型ビルの完成及び新規計画等があり、熟成度が高まっている。現在のところ取引はないが、地価動向は横ばいで推移している。 新規大型複合ビルの完成、新たな新築ビル計画、そして新港地区での結婚式場計画などがあり、当分の間、地価動向は横ばいで推移するものと予想される。
					(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"/>	A ※ 今期の取引はない。引き続き横浜市の公簿売却は行われている。リーマン・ショック後、2011年度までに横浜市が処分できた土地は全体の5割程度で、土地売却の低迷が続いている。しかし、当地区内での本社ビルの建設計画なども存し潜在的需要は底堅く、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 ※ オフィス空室率の若干の改善は見られたが、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移しており、取引利回りは横ばい傾向である。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	E ※ 今期の当地区のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。空室率は、2012年1月9%台、2月に11%台と上昇したが、3月には再び9%台と多少改善された。 F ※ 横浜市がまとめた2011年に市内を訪れた観光客数は、前年比約14%減の3610万人程度となり、5年ぶりに4000万人割れとなった。しかし、市内百貨店売上高は3ヵ月連続でプラスを示している。2月末に完成した複合商業ビルのテナントは概ね内定しており、店舗賃料は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。



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口、みなとみらい	<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"> ・ 売買市況は、期末であるが相変わらず動きが鈍く、取扱件数も例年より少ない。特に自社ビルとしての需要は低迷している。投資用物件は住宅を中心に取引があり、利回りはやや低下している印象がある。事業者の自用物件に係る開発素地は回復に時間を要すると見込まれるが、横浜駅からやや離れた立地であっても、相応の競争力を有するマンション開発素地は稀少性もあり、高値での取引となりうる。（売買仲介業者） ・ 年末からやや忙しくはなっているが、取引量は本格的に回復するに至っていない。みなとみらいのマンションに関しては、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、今後規制が変わらない限りは当地区にマンション供給がないため、底堅い需要が認められる。（売買仲介業者） ・ 横浜市の商業地域全般において株安、円高が一服し、今後、企業業績（経済情勢）が回復に向かう期待も強まっているが、現時点では不動産投資に係る資金需要が大きく高まる兆しは認められない。（金融機関） ・ 横浜市の商業地域全般において投資用物件及び事業用物件については、金融機関としての取り組み姿勢に変化はないが、案件数は未だ回復に至っていない。今後も需要が限定されるため物件価値の二極化が進行すると考えている。（金融機関） ・ オフィス、店舗等の開発案件は、賃貸市場が厳しいこともあり、回復まで時間を要するが、住宅（マンション）は市場が回復している印象がある。全体としては、今後、半年間程度は地価は底ばいで推移すると見込まれる。（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					
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区では不動産取引は見あたらず、集客力に優る当地区の商業立地の優位性等から1階店舗の賃料水準も堅調であり、他の商業地の地価動向が全般的に下落傾向で推移している中で、相対的に稀少性が高く、地価動向は概ね横ばい傾向にある。元町・中華街駅の駅舎整備により結婚式場と認可保育所が4月に開設され、今後、地域のにぎわい創出に貢献するか注視される。 当面、店舗賃料は横ばい傾向が継続すると見込まれるため、地価の将来動向は横ばい傾向が継続するものと予想される。				
						A ※ 昨年の東日本大震災以降は高級品等の消費が減少していたが回復してきている。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあって、商業地に対する投資意欲は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。なお元町メインストリートの取引はほとんどない。												
						B ※ 取引価格は全般的に概ね横ばいで推移し、賃料については1階店舗をはじめ上層階の事務所、住宅もほぼ横ばい傾向であり、取引利回りは横ばい傾向である。												
						E ※ オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、需要については小規模事務所への需要が見込まれる程度で、新築事務所ビルへの選考性もさほど強くなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見当たらない。												
F ※ 当地区は休日を中心に顧客量が多く賑わいを見せている。メインストリートに限らず裏通りも1階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ない。空き店舗には新規の物販、飲食の店が進出している。1階以外には一部空室が見られるが、賃料の値下げが目立つには至らず、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"> ・ 売買については、売り希望、買い希望ともなく、活発ではない。裏通りに立地する小規模物件の取引が把握される程度である。賃貸についても、動きはないものの、1階部分の賃貸需要は依然強いと思われる。当地区は現在も知名度及びブランド力を維持しているため、賃貸のほか、自社ビルとしての実需が見込まれるが、動きは鈍い。(売買仲介業者) ・ 売り物件が出てこないため、取引量は相変わらず少ない。価格の方向性の判断は難しいが、概ね横ばいで推移していると思料される。当地区はテナントで組合があり、新規テナントは入居の際に審査が行われる。当地区にふさわしくないと判断されると、出店できないテナント(ドラッグストア等)がある。(売買仲介業者) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、大きな変動はないと考えられる。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	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0～3% 下落									築浅ビルの賃料は共益費込みで坪9～11千円であるが、その差は1万円程度に過ぎず、金額的に当地区進出への誘因にはなっていない。東京23区と比べても、当地区内の収益物件の魅力が稀薄であるため、当期の地価動向はやや下落基調にある。 1～3期は、例年間問い合わせが少ないものの、今期は特に問い合わせが少なく、ゴールデンウィークを利用した移転等の需要が見込めないものと予測する。当地区は、マクロ的経済情勢の影響を受け易く、国際経済はなお不透明であるため、地価の将来動向は当期と同程度の下落基調と予想される。
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 空室率は3月末で14%台程度であり、近隣の関内地区(約9%)、横浜地区(約11%)に比べるとかなり高い。マーケットに対する回復の兆しがまったく認められず、需要サイドも供給サイドも様子見状態が続いている。収益物件に対する安定した収益獲得が見込めず、弱含みで推移しており、取引価格は下落し続けている。
														B ※ 既存ビル賃料は、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルにおいては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとする物件が少なくない状況にある。実質的な平均値としてはオフィス賃料は下落基調にある。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、取引価格は逡減し、それにより取引利回りは横ばい基調で推移している。
														E ※ 既存ビルは共益費込みで坪7千円程度で募集しているが、相対取引においてオーナーサイドは契約を締結すべく、既存ビルでは半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとする条件を提示する物件が見られるため、オフィス賃料は下落基調にある。
					(前期)  0～3% (下落)							F ※ 当地区ではオフィス街としての色彩が濃く、元来、店舗適地が限定されており、テナントの経営は難しい状況にある。1階店舗部分は基準階賃料の約1.3倍前後である。3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同額になっている。人気のラーメン店を集約した施設のみが相変わらず集客が好調で、それ以外の店舗等については当該期間にて目立つ動きはなく、店舗賃料は横ばいである。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 相変わらず外部からの移転需要が少なく、空室が目立つ状況が続いており、賃料も弱含みで推移している。また、自社ビル等の実需はほとんど見られない。駅から比較的近いゾーンに立地する投資用マンションの需要は底堅いが、駅から離れたゾーンの物件は競争力が弱くなっている。(売買仲介業者) 全般的にオフィス需要は依然として弱含みで、入居理由は総じてエリア内の移転であり、空室率改善には至っていない。下限値に近い賃料水準まで下落している物件も見られるが、回復の兆しは見られない。(賃貸仲介業者) 現在は回復が遅れているが、中長期的に現在の傾向が継続するとは考えられず、一定の調整が進んだ後、地価は横ばいで推移すると思料する。(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	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	△	□	—	—	□	□	センター北・センター南駅周辺の百貨店、大型商業施設に土日祭日には駐車場への長い行列が発生しており、一段と駅周辺への集積が進んでいるものの、平日やその背後地は人通りは少なく極端である。当地区はマンション需要が底堅く地価動向は横ばいで堅調に推移している。 当地区は、駅への接近性、商業施設の充実、公園、公共施設の配置等が良好で、市内でも居住環境の優位性が認められることから、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ものと予想される。 A ※ 取引件数は年度末による影響もあり増加している。大規模画地の取引は少ないものの、物件が市場に出れるとすぐに売れ、取引価格は横ばいで推移している。建築費もやや上昇傾向にあり、横浜市内でも人気エリアでもあることから競合し、割高な取引も散見される。 B ※ 実物不動産の賃貸用不動産の売物件はあまり多くなく、取引利回りも変化がなく横ばいで推移している。今年に入り、投資環境は改善しているものの、供給が少なく築15年程度の設備関係にやや難がある物件が数件市場にでている程度である。 G ※ マンションの販売価格も物件次第で、値頃感のある価格帯であれば実需に基づく取引は堅調であるため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。特に駅周辺のマンション需要は旺盛である。大量に供給された一部割高に設定された販売価格の見直しも個別対応で行われている。 H ※ 子育て世代が多い住宅地にあつて、昔からの土地所有者の有効活用による賃貸マンションはファミリータイプの賃貸物件が主流で、築後10～20年前後の耐震構造の建物が大半を占め、マンション賃料は横ばいで堅調に推移している。



※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	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	△	□	□	□	—	—	当地区の商業施設の充実度は確実に増しており駅乗客数も増えている。来年の大型商業施設の開業を見据え、取引価格が上昇に転じており、また、たまプラーザ駅前商業施設の充実など、大型商業施設間同士の競争が激しい状況から地価動向は前期の横ばいから今期はやや上昇に転じた。 駅周辺の商業施設が昨年完成し、来年にはもう一棟駅前商業施設が完成する予定で集積度が増しつつあり、人口の増加、乗降客数の増加が引き続き見込まれ、収益性が高まることが期待されるため、地価の将来動向は今期と同様にやや上昇傾向で推移することが予想される。
						※	港北ニュータウン内の商業地は、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビル及び大企業による大型商業施設が主であり、一部時間貸駐車場等も見られるが、取引は少なく、600～1,000千円/㎡と物件ごとに価格が一様でなく、物件ごとの個別性に着目した取引が主で、駅前商業施設の開発を受け、取引価格は前期に比べやや上昇した。	※	当地区では賃貸物件も見られるものの、比較的築浅で、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビルが多く、センター北、南駅周辺の将来性が見込まれることから、賃料は底堅く取引利回りは横ばいで推移している。	※	港北ニュータウン内の商業地は、商業ビル及び店舗兼共同住宅ビルが多く、一部事業所がある程度であり、空室が長期化する傾向が継続しているが、オフィス賃料は横ばいで推移している。	※	区内の路線商業地沿いの店舗に空室が見られるものの、当地区内では、昨年開店した駅前商業ビル及び来年完成予定の大型商業施設(延17,000㎡)が計画されていることから、区内の人口増加と相俟って店舗賃料は横ばいで堅実に推移している。比較的新しい建物が多く、1階店舗の空室は少ない。	
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														
[住宅] ・戸建住宅地の需要が堅調なエリアで、土地価格は概ね横ばいであり、売り希望の物件数、来場者数、取引量も概ね例年並みである。成約期間が若干延び、その結果、売り希望価格と成約価格の乖離がやや広がる物件も出て来ており、今後の不安要素となっている。また、今後の景気動向の不透明感が懸念材料である。(売買仲介業者) ・中古マンションについて、当期は価格の変動がないが、地域内では新築の販売が多く、今後、新築と競合する高額(5,000万円以上)物件の動きが悪くなる懸念される。(売買仲介業者) [商業] ・オフィス自体がエリア内に少なく、他エリア同様に動きは少ない。賃料動向は新横浜エリアに連動するので、新横浜エリアの賃料の弱含み傾向が今後も続けば、新横浜エリアへ転出するテナントが出る可能性もある。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価はやや弱含み傾向であるが、十分低位であり、大きな変動は見られない。(賃貸仲介業者) ・今後も活発な取引が起こるとは考えにくい。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、今後大きな変動は見込まれない。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	
神奈川県	横浜市	青葉区		美しが丘	 0% 横ばい					—	—			全般的に総額縮小市況は続いているが、立地条件の良い住宅地は下げ止まり状態を見せている。当地区のマンション供給は少ないものの、たまプラーザ駅の駅前にある借地権分譲マンション販売が好調なこと及びマンション用地需要は堅調なため下落基調を脱し、当地区の地価動向は横ばいで推移した。 駅徒歩圏内のマンション用地は依然として売り物件がなく、一般住宅地が下げ止まりの様相になってきたこともあり、下落基調を脱し当面の地価の将来動向は横ばい基調で推移すると予想される。
														A ※ 今期内のたまプラーザ駅徒歩圏内のマンション用地取引は把握できなかったが、徒歩圏内一般住宅地の取引価格は下げ止まりの様相を示し、立地条件良好な規模中庸画地の取引価格水準は40万円/㎡前後で推移している。マンション用地の需要も底堅いことから若干の下落基調を脱し、取引価格は横ばいで推移した。
														B ※ 今期内の収益用不動産売買事例は把握できないが、売り物件として、市が尾駅400m建物S造3階地下1階賃貸中店舗兼マンション、江田駅500m建物RC造4階店舗・事務所兼マンションを把握した。売り物件利回りとしては標準的で特に変動はないため、取引利回りは横ばいで推移した。
														G ※ 4月下旬に分譲開始した青葉台駅1.5km RC 5階地下1階ファミリータイプマンションの専有単価は坪190万円前後、総額4,000万円台前半が中心。バス便であることを勘案すると分譲価格水準に特に変動状況が見られないため、マンション分譲価格は横ばいで推移した。
					 0～3% 下落							H ※ 平成24年3月築の藤が丘駅徒歩13分新築賃貸マンション賃料は約60㎡で2,750円/㎡程度と若干高目で一部成約しているが募集中のものが多く状況下にある。平成24年2月築の市が尾駅10分に位置する分譲マンションの1室が賃貸募集中であるが周辺水準並みである。これらの比較から当地区のマンション賃料は横ばいで推移しているが、築年の古いマンションは空室が依然として多く見られる。		
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"> 戸建住宅地について、例年の同時期と比較すると、売り物件数は増加傾向であるのに対し、購入検討者が減少傾向にあり、在庫が増えてきている。したがって、価格は弱含みとなっている。例年は1月から来場者数が増えるが、今年は2月に入ってようやく来場者数が伸びてきた状況であり、動きが遅れている。したがって、3月を超えて在庫が多く残る可能性が高く、今後とも価格を下げざるを得ないことが予測される。(売買仲介業者) たまプラーザ駅圏での供給の中心は徒歩圏外のエリアとなっており、その結果、需要者の若年化が進展している。(売買仲介業者) 中古マンションについては、当期では成約価格の変動はないが、今後同駅圏で新築マンションの供給が多いことから価格発表を待って比較しようと、様子見に回っている需要者が多いと感じる。(売買仲介業者) 開発素地については、戸建・マンションともに今期は目立った取引は把握されなかった。(売買仲介業者) 全体的な景気感、東日本大震災から1年経過して不安感が呼び覚まされること等により需要者の購入意欲が弱くなることが懸念されるため、今期よりも地価の下落幅が若干大きくなると推測する。(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	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 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"/>	—	—	川崎駅周辺は全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、2013年の開業に向けて電機メーカー本社ビル建設工事の開始、西口大宮町A-2街区、川崎駅北口自由通路、北口市街地再開発の進行等により、将来の発展や人口増加が見込まれる。このため景気低迷下においても店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く、地価動向は横ばい傾向が続いている。 再開発や新規事業はあるが地価の将来動向は景気低迷を反映して横ばい傾向で推移するものと予想される。
						※	川崎駅周辺では北口再開発により駅広に面した商業ビルの建築が進行中のほか、駅広に面した京浜急行線ガード下(旧自転車置き場)を店舗に改築中であるなど、地域に変化は見られるが、不動産の取引は確認できない。しかし電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転(2013年予定)等商業集積は進行しており、当地区の取引価格は横ばい基調となっている。							
						※	川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売り上げ歩合制を採用しているところはやや下落傾向のところもあるが、1階店舗や事務所の安定した収益性と堅調な価格動向は前期と大きな変動は無く、取引利回りは横ばい傾向にある。							
						※	川崎駅周辺では駅前立地の比較的新しく、管理の良好な事務所ビルの賃料はほぼ横ばいで推移しているが、規模が小さく古い事務所ビル等の賃料は下落傾向にある。このように物件により二極化しているが、当地区のオフィス賃料は総じ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"> ・ オフィス賃貸市況は、駅反対側の西口地区で空室があまり改善されていないほか、東京の賃料が下落しているため、東京から流入が見込まれない状況が続いており、今後注視が必要である。(賃貸仲介業者) ・ JRと京急の駅周辺に立地するオフィスの需要は底堅いが、少し離れたエリアになると賃料水準は低位安定の状況にある。(賃貸仲介業者) ・ 数年前の西口における大規模商業施設のオープンは、東口の商業マーケットに大きな影響を与えたが、ここ最近は落ちつきつつある。(売買仲介業者) ・ 現在空室となったビルや新築のビルも募集を続けているが、なかなか成約しない様子。(賃貸仲介業者) ・ 現段階では売り主目線と買い主目線が乖離していることなどから、優良な売り物件は市場に出ておらず、全般的に売り希望、買い希望ともに少なく、取引市場は停滞している。(売買仲介業者) ・ オフィス賃貸市況から推察すると、今後も大きな変動はないと見込まれる。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		
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇									元住吉駅周辺は賃貸・取引いずれも需要の強い人気エリアであるが、将来の発展を見込み現在売り物件は少なく駅周辺で取引があれば高値が予想される。また収益物件は新規供給が少ないためやや古い物件でも比較的賃料は強含みで推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向は若干の上昇傾向にある。 今後も開発計画が目白押しの状態にあり、地価の将来動向は上昇傾向が続くものと予想される。	
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 今期は規模の小さな取引が目立ったが、交通利便性に優れた当地区の取引は依然堅調で、最近では売り物件が少なくなかなか成約にいたっていない。なお駅からの接近性が劣る地域では苦戦を強いられている物件も見られるが、駅徒歩圏の物件は売り物件があれば取引成立の可能性は高く、取引価格はやや上昇傾向にある。	
															B ※ 駅に近い優良物件などには一部高額な賃料のものもあるが、雇用情勢や景気の低迷から住宅の賃料は総じて横ばい傾向にあり、不動産の取引価格は若干の上昇傾向にあるため、取引利回りはわずかながら下落傾向となっている。
					前期  0～3% 上昇								H ※ 交通利便性に優れた当地区内の賃貸マンション需要はワンルーム、ファミリータイプともに根強いものがあり、景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさ等下落圧力要因はあるものの、マンション賃料は概ね横ばい基調で推移している。なお当地区は開発のスピードが速く、人口の増加率も国内トップクラスにあるが、人口増に比べ賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近い人気賃貸物件の中にはやや割高な賃料も見られる。		


※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	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	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—	—	当地区では数多くの再開発事業が進行中で計画中のものも多く、発展の余地が大きい。今後は超高層マンションの建設に加え、東急東横線武蔵小杉駅に近接する工場跡地に建設される大型商業施設やJR南武線北側の大規模な住宅跡地に建設予定のツインタワー等の商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に地価動向は緩やかな上昇傾向で推移している。 当地区はJR横須賀線の新駅開業により交通利便性が大きく向上し、知名度・人気が高まった地区である。駅周辺では数多くの再開発事業が進行中で、計画中のものも多く、今後とも人口・世帯数の増加が見込まれることから店舗需要が高い等によって、地価の将来動向は上昇傾向にあると予想される。
														A ※ 東急東横線武蔵小杉駅の駅ビル再開発事業も着工される等、数多くの再開発事業が進行中である。地区内では同駅に近接する広大な工場跡地に大型商業施設が建設されること、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中のビル内には大規模なコンベンション施設が整備されることが発表されている。また、大学キャンパス移転による校舎跡地には市立小学校の新設計画が公表された。これらを背景に、駅周辺でも高額な取引が見られるようになり、取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ オフィス賃料に概ね変動はないが、飲食業を中心に店舗賃料は上昇傾向にある。取引価格はやや上昇しており、取引利回りは下落している。
														E ※ 既存ビルの一部の供給はあるが、当地区に新たな事務所ビルの供給はなく、中小のオフィスビルでは空室率が改善している。事務所の募集賃料に変動はなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					 前期 0～3% 上昇								F ※ 店舗の供給が少ないなか、再開発事業による超高層マンションの建設に伴い人口・世帯数が増加しており、飲食業・サービス業・教育産業を中心に店舗の引き合いが多く店舗需要は強いいため、店舗賃料は上昇傾向にある。	
						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								
				元住吉、武蔵小杉		<ul style="list-style-type: none"> 元住吉地区は、新築マンションの供給により中古マンションは価格が下落しているものの、戸建住宅については需給が均衡しており、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区のタワーマンションは、1月以降6千万円超の高額物件にも動きが見え始めているが、地価は概ね横ばいと考える。(売買仲介業者) 武蔵小杉地区では、東日本大震災以降ほとんど動きの無かった高層階に位置する6千万円から7千万円台の中古タワーマンションが1月以降成約し、高額物件に動きが見られた。一方で、2月は例年よりも引き合いが少なく、今後の動向には注意する必要がある。(売買仲介業者) 周辺人口の増加が続いているため、塾や営業所としての事務所需要が多い。また、純粋なオフィス需要の引き合いは多くはないが、供給も限定的であるため賃料は堅調である。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、上記のような状況のほか、店舗賃料も堅調さを維持すると考えられる。(賃貸仲介業者) 元住吉地区の住宅地は、需給が均衡しており、今後も地価は横ばいと予測する。武蔵小杉地区は、大型商業施設の開業等、利便性の向上が期待され、秋まではタワーマンションの新規供給がないことから、当面は横ばいと予測するが、タワーマンションの大量供給を勘案すると中長期的には弱含みと予測する。(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		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0% 横ばい									供給計画戸数の急激な増加から、デベロッパーは用地購入に慎重な姿勢を崩していないが、駅に近接するマンション用地については、その稀少性から底堅く、取引価格は横ばい傾向で推移している。取引利回りも横ばい傾向で推移している。高額賃貸マンションの成約件数は少なく、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。利便性及び品等良好なマンション分譲価格については根強い需要に支えられ、概ね横ばい傾向で推移している。新築分譲マンション市況は回復過程にあるが、地価動向は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。 駅利便性及び品等良好なマンション需要は底堅く、新規分譲マンションの供給も限られており、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 ※ 背後の低層住宅地域については一部取引価格の下落傾向が見られるが、駅近接のマンション地域についてはその範囲も狭く、取引は見られない。当該調査期間内ではないが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション用地の事例が収集された。東急田園都市線宮前平駅に近く、稀少性があるため、デベロッパーの慎重な購入姿勢が見られる中、高めの取引である。これらの状況より、駅利便性の良好なマンション用地については底堅く、取引価格は横ばいである。	
															B ※ 今期において、百合ヶ丘駅を最寄駅とする投資用不動産の取引事例が収集された。築20年を超える小規模共同住宅であるが、比較的低位な取引利回りであった。東日本大震災以降、需要者に建築構造(耐震性)等を踏まえた慎重な購入姿勢が引き続き見られるものの、現時点で、投資家の期待利回りに大きな変動は見られない。取引利回りは横ばい傾向で推移している。
															G ※ 新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で定期借地権付分譲マンションが計画中(総戸数85戸)であるが、駅周辺では他に分譲マンションの供給余地はほとんどない。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。 H ※ 異動時期であるため、賃貸マンション成約件数は増加傾向で推移したが、企業のコスト意識が影響し、社宅需要を反映する高額賃貸物件の成約は少ない。利便性及び品等良好なマンションの需要は根強いものの、マンション賃料はやや下落傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に前期から目立った変化はないが、成約に至る期間が長期化している感がある。今後地価は弱含みで推移していくと予測する。(売買仲介業者) ・高額帯の物件は、戸建・マンションとも動きは鈍い。但し、来年4月からの消費税増税が決定すれば、駆け込み需要等が期待できる。(売買仲介業者) ・住宅ローン減税等の優遇政策の延長は、強弱はあるだろうが追い風になるだろう。(売買仲介業者) ・各社素地の仕入れに積極的に動いてはいるものの、相対取引は少なく、ほとんどが入札であることから、なかなか思うようには仕入れられていない。(売買仲介業者) ・素地について、最近では、生産緑地へのアプローチも積極的に行っている。(売買仲介業者) ・今後、在庫整理も進むであろうことから、地価下落が顕在化する可能性は高い。なお、今年度前半には在庫は一巡すると思われる。(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。