




主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	△	—	—	□	□	地価に対する東日本大震災の直接的な影響は特に見られない。全市的な中古マンション不足と関連して新規マンションも好調に推移している関係で、投資用不動産の供給がやや増加傾向にあり、地価動向も前期に比べてやや上昇傾向を示している。 当地区はマンション需要が根強く、新規分譲マンションの売行き的好調さと同様に、戸建住宅用地も値上がり傾向にあるため、大幅な価格形成要因の変動がない限り、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が続くと予想される。
						※								A 地下鉄駅徒歩圏においては、大手デベロッパーがマンション用地を高め取得した経緯があり、用途の多様性に着目した先行的な不動産取得もみられ、住宅用地の価格も堅調に推移しているため、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。
						※								B 本州方面から流入する投資的需要者の取引利回りは前期と比較してほぼ横ばい傾向で推移しているが、土地価格の上昇傾向、世界的な金融危機に伴うリスク増大の可能性、個人投資家の取得抑制気配等と関連してやや先行き不透明である。
						※								G 分譲単価は地区、グレード、階層等によって開きが見られる。円山公園駅徒歩圏の新規マンションでは立地条件や名声によって販売が好調につき分譲価格も上昇傾向を示している。一方、継続的分譲では坪単価を引下げて需要を喚起する手法が採られている。これらを総合すれば、全体としては前期並みの横ばいで分譲価格は推移している。
													H ※ マンション賃料相場の推移は部屋の広さ等によって若干のバラ付きが見られるものの、季節調整的な時期が過ぎ、新年度に入って需要が回復傾向にあるため賃料相場にも上向き感がでてきている。しかし、前期に比較して特に上昇したという状況でもないため、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大手金融機関が住宅ローンの金利を下げたが、地価に対する目立った動きはない。(金融機関)</li> <li>・ 動きはなく落ち着いた感じであるが、分譲マンションは堅調で地価は高止まっている。戸建住宅も高値で取引されている。(売買仲業者)</li> <li>・ 供給量が少ない地域なので、マンション用地ができれば価格は高騰する。収益物件を探す者も多く、よい場所であれば必ず売れる。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ マンション用地が少ないため売りに出れば、高値で取引されている。当地区には根強い人気があり地価は上昇すると予測する。(売買仲業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	駅前通沿いを中心とする地域では、地下歩行空間開通がインパクトとなり、ビル開発やビル取得需要が高まった。大型オフィスビルの竣工が同地区に2棟予定され、更に再開発ビルも計画されていることから、今後もオフィス街としての集積度が高まるが見込まれる。取引価格が上昇していることから、地価動向は前期と同様に緩やかな上昇傾向である。 当地区の大型ビル開発の動向とともに、周辺地区では3月に竣工したオフィスビルや、昨秋開業した地下鉄駅直結のビルは何れも高稼働であり、また、平均空室率もやや下落傾向にあることから、地価の将来動向動向は今期と同様に緩やかな上昇を示すものと予想される。 A ※ 札幌駅前地区では大手企業によるテナントビルの竣工が見られ、地下歩行空間との接続もあり高稼働である。以前から同地区に計画されていた大型ビルが2014年8月の完成を目指して今春着工した。また、札幌駅前通の地下歩行空間開通に伴い、地元資本主体による既存ビルの建替えが予定されている。本州資本による高額物件のビル取得もあり、取引価格は上昇傾向である。 B ※ 駅前通及びその周辺の値頃感のあるビルでは地元資本、高額物件は本州資本によるビル取得が見られる。地下歩行空間開通により優良企業の同地区への移転や店舗の集中が見られたが、全体的にはコスト削減や立地改善に伴う移転需要は一巡した。最近の平均賃料は概ね横ばい傾向で推移していることから、取引利回りはほぼ横ばいである。 E ※ 札幌駅前通沿いの大型ビルや新築ビルは地下歩行空間開通による影響もありオフィス需要が高く、平均空室率は横ばいから低下に転じた。平均賃料相場は地区によって微増、微減と若干の違いはあるが、総じてオフィス賃料は横ばい傾向である。 F ※ 地下歩行空間が開通したことに伴い、歩行者が地上から地下に流れ、地上の歩行者が大きく減少した。その結果、駅前通路面店の売上高減少という事態も生じ、既存店舗の賃料見直し等が行われたが、最近はこの動きも一巡しつつある。当地区の店舗賃料は地下歩行空間との接続状況により大きく左右されていることから、地下歩行空間との連携を考慮した商業ビルの建替えが進行しつつある。今期の店舗賃料は横ばい傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 価格上昇の動きは見え始めているかもしれないが、具体的な話はなく、案件として動き出すところまではまだきていない。(金融機関)</li> <li>・ 売買の話は聞かないが、買い希望はある。テナント賃料は古いビルと新しいビルではっきり分かれてきている。(売買仲介業者)</li> <li>・ テナントの動きは活発になってきている。新築への移転が多いが、2次空室にも引き合いが出ている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 大通・札幌駅間の地下歩行空間の通行量も増加している。供給がない中、需要者は増えており、地価は上昇傾向にある。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ 大通公園方面で建設中のオフィスビルが来春竣工し、駅前通りの大型ビル開発の姿が見えてくることにより、駅前通りへの期待感が高まり、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 下落  前期  0～3% 下落									オフィス賃料の下落が続き、取引利回りも高止まりしている。駅前通りと大通公園との角地に商業ビルが平成25年4月に竣工予定であるものの、当地区は駅前通りに比べて需要が弱く取引価格は下落傾向にある。空室率は10%台にあり、取引件数も依然として少なく、地価動向も前期と同様に緩やかな下落傾向にある。 当地区は駅前通りに比べ相対的に需要が弱く、地価歩行空間の効果も弱いことから当面は今期と同様に緩やかな下落傾向が続くと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 札幌駅周辺では本州資本によるビルの取得や大型ビルの竣工が見られるものの、当地区では目立った動きはない。当地区は札幌駅周辺及び駅前通りに比べて相対的に需要が弱く、特徴的な取引が少ないため取引価格は下落傾向にある。
														B ※ 政府系・生損保・金融機関のビルや築年の古いビルが多く見られる当地区は、札幌駅周辺地区や駅前通りに比べて取引件数が少ない。新築ビル、築浅ビルも少ないため、募集賃料も下落傾向が続いている。目立った動きはなく取引価格は下落傾向にあり、その影響から取引利回りは高止まりの横ばい傾向にある。
														E ※ 札幌駅・駅前通り沿いの新規大型複合ビルや築浅のビルは、立地条件・宣伝効果等もあり、根強い需要があるが、当地区は築年が古いビルが多いため新規需要や事務所移転需要も弱く、オフィス賃料は下落傾向にある。オフィス需要が弱いため分譲マンションや専門学校等の需要が出始めている。
												F ※ 札幌駅から大通駅に通じる地下歩行空間が昨年3月に開通したことに伴い、通行量は増えているが、当地区の東西方向の回遊性の強化にはつながらず、賃料に影響するほどではない。札幌駅周辺及び駅前通り沿いの店舗に顧客を奪われ、当地区の客足が伸びず売上が低迷していることを反映して店舗賃料は下落傾向にある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人の流れがすすきの駅から札幌駅の南北のラインになっており、当地区における東西への流れがないのは変わっていない。当地区の取引はこのところ見られない。(金融機関)</li> <li>・ 古いビルが動かず、当地区での売買の話はない。大通・札幌駅間の地下歩行空間の完成により、当地区に人が戻っている感はある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 1階の空室が多い。多少動きは出てきたが、当地区の人気は改善されていない。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 当地区西側の人通りは増えていない。駅前通りと大通公園角の共同ビルが建設中以外に不動産の動きは見られない。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ 当地区は賃料相場に対して地価の割高感が感じられ、投資用オフィス物件の場合、当地区への食指は動かない傾向が続くものと思われるため、地価は横ばいと予測する。(大手建設業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 0～3% 下落   前期 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	郊外部への人口及び企業等の流出が継続しており、中心商店街は空洞化の傾向が見られる。このため、経営者は当地区における不動産投資に消極的であり、地価は引き続き下落している。しかしながら、函館市の経済は一部に厳しい状況がうかがわれるものの、緩やかな持ち直しの動きが見られ、周辺の地価は比較的堅調に推移しているため、地価動向の下落幅は縮小している。 郊外部に展開した大型量販店及び複合店舗動向から、今後も中心商店街の空洞化傾向は進行するものと思われる。このため、将来の地価動向は依然として下落傾向で推移するが、周辺地域における地価は堅調な動向も見られるため、下落幅は縮小するものと予想される。
														A ※ 函館市においては、生産活動は堅調であり、雇用情勢も持ち直しの動きが見られるものの、主力産業である観光は依然として弱含みであり、個人消費も全体として力強さに欠けている。このため、地価は一部に堅調な動向も見られるが、企業の経営者は設備投資に消極的であり、商業地の取引価格は依然として下落している。
														B ※ 函館市における賃貸ビルは依然として空室率が高止まりしており、賃料も値下げ圧力が見られるため、投資家は収益物件の購入に消極的である。しかしながら、債券等の金融利回りも低水準であるため不動産の取引利回りは相対的に優位性を有しており、収益性の安定している物件の購入については積極的である。このため、取引利回りは高水準のまま横ばいで推移している。
														E ※ 生産活動は水産業等に好調な業種が見られる等、今期は堅調に推移している。しかしながら、経営者は先行きの経済判断に慎重であり、不動産投資が増加するまでに至っていない。又、事務所の立地は駐車場を確保しうる郊外部が主流である。このため、中心商店街におけるオフィス需要は低迷しており、オフィス賃料は下落している。
													F ※ 郊外部では、引き続き土地区画整理事業及び宅地分譲が行われており、中心市街地より人口が流出している。又、大型複合店を始め店舗の出店はこれら郊外部がほとんどであり、消費は郊外部へ流出している。このため、中心商店街における店舗の出店は小規模な飲食店舗等が散見されるのみであり、店舗の賃貸需要は低迷して店舗賃料は下落している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅ローンの貸出は、総じて横ばい傾向である。企業の新規投資はほとんど見られない。東日本大震災関係でみられた東北の冷蔵・冷凍倉庫需要を賄うための需要は落ち着いている。函館駅前のビルの1階に物販店舗が期間限定で出店したが、そのことで函館駅前地区の活性化までは至っていない。(金融機関)</li> <li>産業道路や一本入った準幹線道路に、ディーラーの出店意欲が見られる。市内のホテルが数棟、売却されている。不動産取引は堅調であるが、当地区は取り残されている。(売買仲介業者)</li> <li>商業地の店舗賃料は募集ベースで下げ基調にあり、地価は将来的にも下落傾向は変わらない。当地区の明るい材料は特にない。(売買仲介業者)</li> <li>函館市の活性化策も函館駅前中心であり、当地区にも力を入れたいようだが、民間所有の土地のため動きようがない。当地区への商業店舗の出店意欲が低いいため、将来的にも下落と予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
岩手県	盛岡市			盛岡駅周辺	 0～3% 下落  (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	□	□	□	□	近年、市中心部の大通地区において老舗店舗の閉店が相次いで飲食店化が進み、繁華性がやや劣ってきているため、商業中心は盛岡駅方面に徐々にシフトしている。盛岡駅周辺ではタワー型分譲マンションが建築中で、熟成度が高まっている。周辺背後地では正常な水準での取引が増えており、当地区の地価動向は下落傾向で推移しているものの下落幅は縮小傾向にある。  東日本大震災による復興需要により事務所のオフィス賃料・空室率は概ね横ばい傾向にあり、駅東口におけるマンション素地等のまとまった土地は品薄状態で需要回復の期待感が高く、周辺背後地では、地価下落による値頃感から正常な水準での取引が増えているため、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落幅はさらに縮小すると予想される。			
						※	A 市中心部や駅前を含めた表通りでの取引事例は見られないが、数年来の地価下落による値頃感から、周辺背後地では成約事例が見られ、売急ぎ等はあまり認められない。当地区の取引価格は下落傾向を維持しているが下落幅は縮小している。										
						※	B 取引価格は下落傾向で推移しているが影響は微少であり、賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。東日本大震災の影響により建設関連事業等のテナント需要がやや増えている。										
						※	G 東日本大震災による動きは一段落したものの事務所拠点としての復興需要が一部認められ、オフィス賃料並びに空室率は概ね横ばいで推移している。但し、立地条件・規模・設備水準の劣るビルについては、オフィス賃料の下落圧力が強まる等、事務所需要の二極化の傾向が強まっている。										
						※	E 盛岡駅前通で建築中の免震構造の分譲マンションは、2,600万円(2～3LDK)が中心価格帯で、売れ行きは好調(平成25年6月完成予定)である。立地条件に優るマンションの分譲価格は横ばいである。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> <li>東日本大震災からの復興に関連して、盛岡市内において沿岸部の中小事業者への融資が増えると期待したが、今のところ多くはない。盛岡駅周辺にあまり発展的な材料や動きはないが、震災前より良くなっている印象はある。今後、復興に関連した沿岸部の公共事業等が本格化することが見込まれ、地価は回復基調になると思われる。(金融機関)</li> <li>全般に地価の値頃感ができたことから地価の下落幅は縮小傾向にある。市内中心部の商業地の需要は、沿岸部からの移転需要を含めて飲食が多く、物販は郊外の大形店舗に顧客が流出し需要は少ない。震災前と比較して賃貸市場や中古住宅市場で改善の動きがあったものの、地価にはあまり影響していない。不動産リスクに関しては耐震性への関心が強まっている。(売買仲介業者)</li> <li>震災後、復興関連企業の事務所需要が見られるなど空室率はやや改善しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移している。また、震災の影響で人件費や資材価格等の建設コストは上昇傾向にある。震災復興に係る需要は一過性の動きであるため、盛岡市内の建設需要には大きな動きは見られず、地価は当面下落傾向で推移すると思われる。(大手建設業者)</li> <li>震災前と比較して賃貸市場や中古住宅市場で改善の動きがあったものの地価への影響は小さい。地価下落により、全般に地価の値頃感ができたことから、下落幅は縮小しやや下落が続くと予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>																	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	△	△	<p>市中心部は、昨年3月の東日本大震災における本震・4月の余震共に被害が少なく、戸建住宅地・共同住宅用地共に引き続き需要は堅調である。市中心部及びその近郊において、マンションの販売状況は好調を持続しており、大手デベロッパーを中心に積極的な用地取得の動きが見られ、取引も成立し始めている。建築に携わる人手不足は解消の目処が立っておらず建築費の上昇要因となっており、建築費の上昇傾向及び建築工期の長期化等、不透明な材料はあるものの、即日完売の物件が出始めるなど底堅い住宅需要等により、マンション素地としての地価動向はほぼ横ばい傾向にある。</p> <p>賃貸マンションの賃料も緩やかに上昇傾向にあり、新築分譲マンションにおいては、分譲価格の上昇が鮮明になりつつある。建築費上昇分のみならず、土地取得費の上昇分もマンション分譲価格に転嫁が可能と認識されつつあり、マンション用地価格の底打ち感等から、地価の将来動向は上昇に転じることが予想される。</p> <p>A ※ 東日本大震災による被害が少ない市中心部等について、富裕層等の需要の影響により、住宅用地の地価は反転しつつある。マンション需要については、仮設住宅の期限延長に伴い被災者需要が一段落しているものの、富裕層及び市内郊外からの買換え需要の高まりは継続しており、引続き分譲マンションの取引は新築・中古とも堅調である。特に、新築マンションでの即日完売の物件や、短期間での完売等分譲マンションの需要が顕著である。建築費の上昇が大きな懸念材料ではあるが、販売価格への転嫁が可能になりつつあり、マンション用地の取引も散見され始めており、マンション素地としての取引価格も底打ち感が出始め、ほぼ横ばいで推移しているが、今後の状況によっては上昇への転機も窺える。</p> <p>B ※ 県内外の投資家からの引き合いは増加傾向にある。市中心部において、ファミリータイプの賃貸マンション等、市場には物件が少なく、入居率も高止まりの状況にある。取引価格は今後上昇の動きも予想される一方で、マンション賃料も緩やかな上昇にあるものの、取引利回りに極端な動きはなく、取引利回りはほぼ横ばい状態である。また、春の賃貸需要期に市場の賃貸物件が枯渇したことを受け、建築費の上昇を踏まえながらも賃貸マンション用地の取引も見られ始めている。</p> <p>G ※ 富裕層のみならず郊外からの買換え需要等も影響し、中古マンション市場では、東日本大震災後、オール電化・免震工法の築浅物件について新築販売価格並みの価格での取引も見られる等、築浅の物件を中心に中古マンション価格は上昇傾向にある。新規分譲物件についても、価格設定を未定のまま販売促進を開始している物件も多く、供給が少ない中、分譲単価の上昇が鮮明になってきていることから、当地区のマンション分譲価格は緩やかな上昇傾向にある。</p> <p>H ※ 市中心部等において、ファミリータイプを中心に賃貸マンションの空室は減少傾向が継続しており、空室不足は深刻な問題となっている。市場の空室不足等を反映し、マンション賃料は緩やかな上昇傾向が続いている。また、新規賃貸物件の建築が始まりつつあるものの、来年竣工の可能性もあり、供給不足は当分の間継続すると見られ、賃料相場に与える影響が懸念される。</p>
					(前期)  0% 横ばい									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	<ul style="list-style-type: none"> <li>市況全体として総額がかさむ建物付の物件は需要が弱くなってきた。また規模の大きな更地に新たに建物を建築する場合の総額は従来の相場を大きく超える水準となることから、規模の大きな更地は成約しづらくなっている。(売買仲介業者)</li> <li>当地区では、上杉に近い宮町の物件では引き合いが全くないなど物件の差別化が進んでいる感じがする。(売買仲介業者)</li> <li>市況全体として分譲マンションの売れ行きは良いが、東日本大震災後は建築費が上がってしまい次の計画に着手できない。素地を探しているが売り希望額ではこちらの投資採算と合わないので土地は今年に入ってからまだ1件も取得していない。他社も同じようだ。(大手不動産業者)</li> <li>これまでの建築費の全般的な動向は、震災直後から上がり、昨年末頃に資材の調達等が進んでやや沈静化し、最近沿岸部の復興事業が本格化するに従って再び資材の不足、人件費の高騰により上昇してきた感じである。(大手建設業者)</li> <li>市況は徐々に落ち着いてきたと感じるが、新規物件の供給が少ない状況はまだしばらく続きそうであり、当面は地価がやや上昇すると予想する。(売買仲介業者)</li> </ul>



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0% 横ばい				△				—	—	復興景気を追い風として、資金力のある県外資本を買手とする大型取引が出始めているが、未だ、都心一等地の商業ビル・オフィスビル等が動く局面にまでは至っていない。しかし、今後、震災復興の拠点として、地元経済が底堅く推移することを見越し、稀少性の高い物件に対する潜在的需要は高まると予測され、当地区の地価動向は、期待感を高めつつ当期は横ばい傾向で推移している。 復興景気を当て込んだ県外企業の店舗進出もあり、JR仙台駅前の物販・飲食系の商業ビルは高稼働を続けている。しかし、オフィス系用途に関しては震災以降の改善傾向は頭打ちの状態にあり、今後に対しても慎重な見立てが多いことから、店舗・事務所が混在する当地区の地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	□	△	□	□	—	—	※ A 東日本大震災以降、高稼働を維持する住居系収益物件を対象に、REIT等の大手資本の参入が相次いでいるが、最近になって、県外資本が、総額の張る開発素地やソシアルビル等を購入する事例も散見されるようになってきている。しかしながら、高値取引は、都心一等地の高価格帯の地域にまでは波及しておらず、駅前地区の取引価格は横ばい傾向が続いている。 ※ B 東日本大震災後の住居系賃貸物件の在庫不足は未だ改善されておらず、その他方で、地方都市の優良物件購入を検討する投資法人等は増加しているため、住宅系用途では取引利回りの下落傾向が進んでいる。しかし、仙台駅前を含むオフィス系用途の地区に関しては、売希望物件が多い一方で、買手側が底値買いを狙う傾向は依然として強いため、当地区の取引利回りは横ばいから変化していない。 ※ E 3月に竣工した新築オフィスビルの大型募集が開始されたことで、市内ビジネス地区の空室率は、6月以降、再び15%台を突破しており、震災以降のオフィス稼働率改善傾向にも翳りが見え始めている。復興景気が叫ばれる中でも、都心及びその周辺地区で、支店開設や事務所拡張等の動きには一服感が見られるようになっており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 昨年度の決算で市内大型商業施設は軒並み増収増益を記録したが、個人消費の回復傾向は今春以降も継続しており、特需を狙った県外資本の店舗進出も続いている。7月に入ってファストファッション海外大手の初出店が決まるなど、今後更に仙台駅前地区の商業集積は高まる見込みで、貸主側も個別のテナントに対し安易な賃料交渉には応じない姿勢を続けているため、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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 下落	□	□	▽	□	□	□	□	△	復興需要の広がりにより底打ち感が鮮明となりつつあるものの、商業地でも低価格帯のマンションが立地可能な地域に限定され、こうした地域では、建築費高騰の懸念があるが賃貸を中心にマンション需要が旺盛であり、地元資本による収益用および自用の小型取引が多く見られるようになった。しかし、高度商業地の大型物件の取引は少なく、オフィス関連に対しては慎重な姿勢が続いていることから、当地区の地価動向は僅かな下落となっている。 復興復旧需要が続くと見込まれる間は住居系の用途が立地可能なエリアでは地価上昇の可能性が予想されるものの、オフィスは供給過多解消に時間を要するため、底打ち、復興需要を考慮しても地価の将来動向は横ばいで推移し地価を押し上げるまでには至らないと予想される。	
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 前期にファンド間での賃貸マンションを中心とした取引が多く見られたが、当期は減少した。ファンドの取引が数件あったほかは地元資本による小ぶりの取引が主であり、価格帯は中位以下の取引である。取引価格はほぼ横ばいでの推移となっている。 B 市場に大きな変動要因はなく取引利回りは前期比横ばいである。築浅の賃貸マンションは市場での潜在的な取得需要があるが、売り物件は見られない。買い上がる程には至ってはいない。他方、オフィスビルは空室率の改善が停滞しており、取得需要は少なく取引はほとんど成立していない。 E 東日本大震災後に見られた建設業を中心とする県外資本によるオフィスの新設が一段落しており、増床等の動きも少なくなったことから、オフィスの空室率は15%程度で横ばいとなっている。オフィス賃料も震災後に免震、耐震ビルで上昇の兆しが見られたが、落ち着いており横ばいとなっている。 F 復興需要が継続しており個人消費は前年を上回る状況が続いている。特に飲食関連が好調であり、飲食店街では新規出店の動きがあり国分町界隈の飲食店舗ビルは好調に推移しており、小売業の売り上げも増加基調となっている。一部の飲食店舗ビルで上昇の動きはあるが、全体として、店舗賃料は横ばいでの推移となっている。	
						(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
						・最近では仙台駅前でもホテル用地を探す開発業者が多い。また、官公庁街周辺でも同様の動きがあるが物件が無い。(大手建設業者) ・オフィスは新規の大型テナントの動きが一段落して、小規模な物件や館内増床の動きが中心となっている。オフィス関係で次に大きな動きがあるのは秋頃と考える。(賃貸仲介業者) ・店舗は最近貸し手がやや強気になっており、借り手の交渉余地が少なくなっている。店舗・飲食は大部分が埋まってしまった。30坪から40坪ぐらいの引き合いが最も多く、アーケード街などの1フロア100坪ぐらいの物件となると賃借するのは大手居酒屋チェーンくらいだ。(賃貸仲介業者) ・地銀の不動産に対する融資姿勢は積極的である。総額が数億ぐらいまでであれば地元の企業や富裕層が取得する取引が続いている。(賃貸仲介業者) ・東日本大震災以降、マンション素地の仕入れ競争に新規業者も参入している。外資系企業は東北区域は投資等の対象外らしく仙台では全く引き合いがない。(大手建設業者) ・地価水準を押し上げる要因は既に出そろっており、まだしばらくは賑わいが続きそうだが、店舗の客足は少し落ち着いてきているため、地価は当分は横ばいと予測する。(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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0% 横ばい									店舗系用途の商業地の地価動向に下げ止まり感があること、現況稼働している賃貸マンションの収益性が高まったこと等から、当地区の地価動向は下落から横ばいに転じた。 東日本大震災以降の賃貸オフィス市場の改善傾向はやや一服感があるものの、マンション賃料の上昇が続いており、当面の収益性に着目した収益物件の取引がさらに増加する兆しが見られる。しかし建築費が上昇していることから新規の開発には慎重な姿勢が見られるため、当面の地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。 A ※ 当地区を含む仙台市内の高度商業地の取引価格については、事務所適地の取引が見受けられ、取引価格の下落傾向が縮小してきており、また幹線道路背後の商業地域での取引額が横ばいから上昇気味であることなどから、当地区の取引価格は横ばいに転じた。 B ※ 賃貸マンションは東日本大震災後の需要増や家賃の上昇傾向が当面続くとの認識が広まり、また震災による損害額やリスクの見極めが概ねついたことから賃貸マンションの取引額が上昇してしており、取引利回りが下落傾向にある。 G ※ 分譲マンションは新規供給が無く、販売中の物件は東日本大震災前から売りに出されていたマンション最上階の大規模物件等の特別な物件が中心のため、震災の影響が及んでおらず、当地区のマンション分譲価格は横ばい傾向である。 H ※ マンション賃料は東日本大震災後の空室在庫の極端な不足が解消されておらず、また新規物件の供給も見られないことからファミリータイプ・単身者向けともに上昇傾向が続いている。
						□	▽	□	□	□	□	□	△	
						前期  0～3% (下落)								
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
<ul style="list-style-type: none"> <li>・東日本大震災以降の賃貸住宅が空いてもすぐに埋まる状況は、まだ当分の間続きそう。(大手建設業者)</li> <li>・当地区の開発適地の土地価格は、マンション・賃貸共同住宅の素地として十分値頃感がある水準になっているが、今は建築費が大幅に上がっているので取得しても事業採算にのらない。(大手不動産業者)</li> <li>・戸建住宅の建売は価格が上がっているが、分譲マンションはそうでも無い。これから分譲するマンションの価格が上がるかもしれないが、売り出し価格がみな新価格になって当分その価格が下がる要因が見あたらないとなれば、エンドユーザーもそれを相場として違和感なく受け入れるようになると思う。震災後の物件は安全や防災面での性能が高く、また最近では住宅ローン金利が下がっているので、周辺マンションからの買い換え客も集めている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・今の状況が変わる要因がないので夏過ぎまで地価は横ばいと予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落										当地区の地価水準は震災による急激な地価下落の影響から割安感が認められる。また、空室率の改善・小売業や飲食業での売上増等の投資採算性を反映して商業地の地価は改善傾向にある。東日本大震災後の復興需要が顕在化しつつあるなかで、被災ビルの解体工事の遅延等を背景に不動産取引の基礎が構築出来ない状況にあり、商業地における取引は極めて低調で投資需要の回復には至っていないため、当地区の地価動向は下落幅を縮小しつつも下落傾向にある。 復興特区制度や新設工場に対する補助金制度等により工場誘致が進められていることから、関連企業による新規事務所需要の拡大も予想される。また、本格化する放射能除染作業等の復興需要の拡大により、商業地の需要は喚起されるため、地価の将来動向は以前下落するものの下落幅はさらに縮小すると予想される。
						▽	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 長期的な地価下落を背景とした割安感から潜在需要は認められるものの、被災ビルの解体工事が進んでいないため商業地での売り物件自体が少なく、取引は極めて低調で成約事例はほとんど見られない。東日本大震災の復興需要を背景に雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加による大型商業施設及び小売り・飲食店等での売上増が認められ収益指標の改善を背景に当地区の商業地の取引価格は下落しているものの下落幅は縮小傾向にある。	
															B ※ 復興需要に支えられ生・損保系の事務所のビルを中心に事務所稼働率は改善傾向にある。また、被災ビルの解体等に伴う移転需要から店舗稼働率も改善傾向にある。その一方で、需要者側の投資に対する慎重な姿勢が続いていることから、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
															E ※ 震災からの復旧・復興に関連した企業の進出が一部に見られるものの、事務所としての引き合いが強いのは生・損保系の大型ビルのほか、耐震性能やセキュリティ機能の充実した事務所ビルが中心であり、全体としてのオフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。
															F ※ 前期と同様に、堅調な個人消費に支えられ小売業では売上増となっている。また復興関連企業の流入により飲食業についても改善が見られるなど好材料は認められ、被災ビルからの移転需要も一部に見られるものの、依然として当地区での空店舗も多いことから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"> <li>・事務所・商業ビルについては4月から6月の期間で見れば引き合いもない。生・損保系の事務所ビルを中心に、電力会社や政府系機関が4月以降に入居した。被災ビルの解体が進められているが、まだ多くの物件が解体工事の順番待ちの状況にある。(中小不動産業者等)</li> <li>・商業地に対する引き合いはほとんど無いが、駅前商業地全体の価格水準の低下から割安感があり、優良物件に対する潜在需要は十分に認められる。但し、売り物件自体が少なく売買は低調となっている。被災ビルからの移転需要も依然としてある。浜通り地区からの被災者が多いため、郡山市内の消費は拡大している。店舗・事務所の家賃水準に変化は見られない。(中小不動産業者等)</li> <li>・被災ビルの解体作業が進められているが、まだ半分も終わっていない。解体後の土地利用は前期同様、暫定的な土地利用として月極又は時間貸し駐車場利用が中心である。事務所稼働率の改善は見られるが、事務所ビル等の購入の話は聞かない。人件費の高騰等を背景に、建設費は上昇傾向にある。(大手建設業者)</li> <li>・除染活動の本格化等の復興需要に支えられた市場回復を期待しているが、短期的には現状維持で地価の横ばい傾向が続くと予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	▽	—	—	今年のゴールデンウィークの延利用者数は前年比マイナス1%程度となっており、一日当たりの利用者数で比較すれば約10%多かったが、店舗売上は高額な買い物をする外国人の来訪が減るなど客単価減少傾向の影響があつて依然停滞している。広域的に見ると各地に大型商業施設が増えつつあり、軽井沢というだけでは人を惹きつけられない状況が浸透しつつある。また、点在する空き店舗は繁華性阻害要因となっている。駅からロータリー、旧軽井沢銀座にかけての商業地に対する引き合いは乏しく、当地区の地価動向はこの当期もなだらかな下落局面にある。 空き店舗は増加傾向にあり、夏期シーズンを迎えても埋まらない店舗が各所に見られる。店舗賃料はオーナーの意向で概して硬直的ながら一部で値下げの動きもあり、今後も特に上昇に転じるような要因が見当たらず同様の下落傾向が続くものと予想される。	
						※	※	※	※	※	※	※	※		※
					A 昨年末に至近で動きが見られ、本年になってからも、価格が低ければ購入に動く買い手は存する。しかしながら、商業地に対する積極的な引き合いは乏しいままであり、店舗売上が振るわない中、付近の取引価格はなだらかな下落を続けている。	B 店舗賃料は概して下方硬直的ながら見直しの動きも見られる。一方、投資需要が後退しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。	F ロータリー以北の旧軽井沢銀座通り沿いの1階部分には空き店舗がほとんど見られないものの、2階部分、通り背後あるいはロータリー以南の駅前通りには空き店舗が散見される。賃料は硬直的ながら見直しの動きも見られ、一円の店舗賃料はなだらかに下落している。年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多く、本年の賃料は8割方横ばい、約2割は減額されて更新されている。								
					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										
					 前期 0～3% 下落									<ul style="list-style-type: none"> <li>別荘地では、南ヶ丘・南原エリアでの高額売り出しが多く、昨年までの相場から乖離した募集となっているが、軽井沢町全体としてみれば震災特需があつた昨年同時期より市況は落ち込んでいる。(売買仲介業者)</li> <li>商業地の引き合いは多少あるが成約はない。特に、旧軽銀座商店街には魅力的な店舗が少なく、軽井沢駅前の方がより魅力的だとの意見もある。(売買仲介業者)</li> <li>平成26年までに軽井沢町全体に指定される予定の土砂災害警戒区域の状況を注視している。指定された箇所における別荘をセカンドハウスとして購入する需要者は少ないと考えられるため、指定エリアでの値崩れを危惧しており、業者も仕入れを控えている。また、昨年からの傾向であるが放射線量を気にする需要者は増えている。(売買仲介業者)</li> <li>旧軽銀座商店街及び軽井沢本通りの店舗の空室は、観光シーズン到来を機に体感で20%程度まで改善している。(売買仲介業者)</li> <li>株価、円高等の社会経済情勢に加えて、旧軽銀座商店街の衰退から、今後も成約まで至るケースは少ないと思われるため、地価動向は下落傾向で推移する。(売買仲介業者)</li> </ul>	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落										売物件の不足から成約が非常に少ない状況が続いているが、駅周辺のボリュームの小さい住居系収益物件に対する需要が比較的堅調であり、県内投資家を中心に、投資物件を初めて取得するケースも散見され、需要は幾分回復傾向にある。その一方で、主要道路沿いのボリュームの大きい商業ビル用地に対する需要は皆無に等しく、商業地需要の本格回復には程遠い状況が続いており、地価動向は前期同様、若干の下落である。 一定の潜在需要があり、大きく下落する可能性は低いが、景気回復の足取りが重く、また、JR新潟駅連続立体交差事業の在来線高架化の遅れ等による駅周辺の発展期待感低下から、将来の地価動向は、当面下落が続くものと予想される。
						▽	□	□	□	□	▽	▽	▽	※ A 売物件が非常に少ないことや、売手と買手の価格目線のギャップが大きく、成約が少ない状況が続いている。裏通り沿いで僅かに小規模の収益物件、青空駐車場等の取引が見られるが、成約は幾分弱目の価格であり、取引価格は前期同様若干の下落である。	
					(前期)  0～3% 下落	※ B	投資用不動産の需要は幾分回復傾向にあるが、取引価格、店舗賃料いずれも若干弱めで推移していることから、取引利回りは横ばいである。								
						※ E	新築大型商業ビルのオフィスフロアが埋まらず、オフィス需要の絶対量が不足している状況に変化はないが、全体として見ると空室率、募集賃料共に幾分改善の傾向にあり、オフィス賃料は概ね横ばいの動きである。								
						※ F	景気回復の足取りが重く、飲食店の出店需要は非常に弱くなってきており、僅かに美容室等の出店の打診がある程度である。店舗賃料については、募集ベースでは横ばいであるが、成約ベースではやや下落である。								
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"> <li>不動産取引が活発な地域ではなく、特に目立った変動要因が無いため成約事例・売り物件・買い物件ともに把握できていない。飲食店・居酒屋が比較的多く、土日や夜間は若年層等の人通りが比較的多い。(金融機関)</li> <li>希少性のある地区と考えるが、特に変動要因が見あらず、駐車場の確保が限られ集客力に限界がある。新潟駅南地区のけやき通り沿いは将来性があると考えている。(売買仲介業者・大手建設業者)</li> <li>万代地区の専門店複合型の商業施設の隣に商業ビルが建設中で、万代地区の活性化が期待されている。万代地区の発展が駅南地区に波及するかは不透明である。古町地区の人通りの減少傾向が継続しており、西堀通の超高層ビルの1階の実験的な出店計画があるほか、同ビルの隣の店舗付高層マンションの1～2階に「三井住友銀行」が出店したが、百貨店跡地再開発の方向性ははっきりするまでは地域経済の活性化は進まないだろう。(金融機関・売買仲介業者)</li> <li>新潟駅の南北を結ぶ連続立体交差事業の計画が延期されたことにより、期待感が後退しているが当面は地価に影響はない。新潟駅南口のJRのホテル建設が着工しているが、完成するまでは地価に影響はなく、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(金融機関・売買仲介業者・大手建設業者)</li> </ul>															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	利回りは低いが賃料は安定していることと、当地区及び周辺地域で複数の再開発計画が進捗、具体化しており、こうした当地区への将来性に着目する地元の小口投資家が存在することから需要は安定し、地価動向は横ばいで推移している。なお、当地区周辺ではマンション居住者の増加等の影響から高収益が期待出来るコインパーキング用地の需要が見られ、地価の下支え効果が見られる。 当地区の中核である大型店の売上げが堅調で、周辺では複数の再開発事業の計画が進捗しており、周辺のマンション販売も好調で、今後とも居住者人口の増加が見込まれることから、地価の将来動向は概ね横ばいで推移することが予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区及び周辺地域において複数の再開発事業が進捗しており、商業地については地元投資筋の小規模物件に対する買い希望はあるものの売り希望物件がなく、また、周辺の幹線道路沿いで再開発事業による1階を店舗とした複合マンションの販売が順調で竣工前での完売も見られる状況にあり、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"/>	—	—	B ※ 小規模小売店舗には10店舗程度の空きが見られ、小規模店舗の成約賃料は下がっているが、当地区及び周辺における再開発事業の進展に対する期待感もあることから、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しており、かつ、取引価格が横ばいで推移しているところから、取引利回りも横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	E ※ 市街地のオフィス床は依然供給過剰の状態にあるが、JR富山駅北地区周辺の比較的新しいオフィスビルでは北陸新幹線整備の影響もあって安定した需要がある。一方、中心部に多い設備の劣る古いオフィスビルでは空室が埋まらない状況が続いているため、オフィス賃料は低位安定化しており、全体としてオフィス賃料は横ばいで推移している。
														F ※ 小規模小売店舗の空きは10店舗程度であり、内、3店舗で今夏以降の新規入店が決まっている。当地区の中核である大型店の売上げは堅調であり、周辺マンション入居者の増加により客足は伸びていることから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心部では分譲マンションの売れ行きが好調であり、マンションの在庫はほぼないようである。中心部に対する人気は高く、他地区からの人口の流入も起きていることから安定基調と考える。(大手建設業者)</li> <li>・ 購入意欲は強いが買い進んでまで購入しようとする傾向にはない。このため地価が上昇しているといった感はなく安定基調と考える。(金融機関)</li> <li>・ 不動産会社を通さない相対取引が見られるようになっており、市場に物件があまり出てこない状況にある。売買当事者の売り希望・買い希望価格がほぼ一致していることが要因かもしれない。シネコンやホテルが計画されている総曲輪西地区の再開発は、平成24年冬頃に組合が設立される予定である。またホテル・飲食店等が計画されている富山駅前の桜町一丁目地区の再開発は、平成25年春頃に組合設立を予定しているとのことである。(売買仲介業者・大手建設業者)</li> <li>・ 購入者の多くは地元の企業や個人であるため、今後も慎重な姿勢のもと取引が行われると予想されることから地価動向は横ばい傾向が続くと考える。(金融機関)</li> </ul>														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
石川県	金沢市			商業	 0～3% 上昇										取引価格は好立地物件では売手市場となっており、上昇基調で推移している。またオフィスビル市況も優良ビルでは改善しており、賃料は概ね横ばいで推移している。消費は引き続き堅調であるほか、駅周辺での新築マンションの分譲が好調である。凍結していた開発事業も再開される等、市場マインドは好転しているため、景気の先行きの不透明感は拭えないが、地価動向は前期に引き続き緩やかに上昇している。 2年半後の北陸新幹線金沢駅開業(2014年度末)をビジネスチャンスと捉える県内外の事業者、投資家の関心が高まっているが、好立地の売物件が少ないため、取引では売手市場に転じている。ユーロ圏発の信用収縮の影響が懸念されるが、地元にはマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ A 駅周辺での好立地の売物件が少ない中、駅西地区や武蔵地区寄りのエリアに物件を求める動きが広がっている。売希望と買希望との価格ギャップを埋める動きがあり、駅西口側では地元資本による高値の取引が複数みられた。北陸新幹線金沢駅開業を2年半後に控え、需給ともに思惑が交錯する中、成約が難しい状況に変わりはないが、取引価格は全般としては上昇している。	
														※ B 賃貸マンション等の好立地物件では利回りが多少低くても商談に乗るケースもみられるが、収益物件に対する要求利回りは依然高水準といえる。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から状勢を見極める慎重な動きが市場で見られるが、取引価格は上昇し賃料も下げ止まっており、取引利回りは前期比では若干下落している。	
														※ E 金沢駅前の優良ビルでは空室率が10%を切っており、フリーレントの解消等、賃貸条件の改善と相俟って収益環境が好転している。新規供給がないことで中小ビルでも引合いが増えているが、既入居テナントの属性により選別が分かれる。募集賃料と成約賃料との開差は縮小しており、個別格差はあるが、募集賃料は横ばい、成約賃料も優良ビルでは横ばいであり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。	
					 前期 0～3% 上昇								※ F 消費は大型店を中心に堅調に推移している。ホテルは外国人観光客では台湾、中国人客以外の戻りが遅いが、早くも新幹線開業後を睨んだりリニューアルに着手する動きもみられる。こうした状況下で、立地、業態等による格差はあるものの、飲食店を中心に店舗需要は引き続き堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>金沢駅東口における金沢都市計画事業金沢武蔵北地区第1種市街地再開発事業第三工区の住宅部分の第一次及び第二次分譲は好評の下に行われた。利便性の高い中心市街地におけるマンションへの需要が見込まれ、用地取得の動きもみられる。(中小不動産業者等)</li> <li>空室率の下落には大きな変動がないが、募集賃料と成約賃料とが概ね一致するようになった。また、学会等の開催、企業研修等で駅前に活気が出て来たように窺える。(大手建設業者)</li> <li>金沢駅に近接するビルの1階部分への大手コンビニエンスストアの出店があった。また、同様に地下1階部分への小規模なミニスーパーの出店があった。このような、日用小売店舗の出店が続くものと考えられる。(売買仲介業者)</li> <li>金沢駅西側で、これまでの相場水準に比較してやや高いと思われる土地取引が行われたが、駐車場としての暫定利用が続いている。新幹線開業を睨んでの動きと考えられる。今後ともこのような動きが続くと思われ地価動向はやや上昇で推移すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0%横ばい										大型複合商業施設の開店以降は客足の流れに変化がみられ、当地区や周辺地区の商業繁華性は向上している。周辺商業施設でも集客性の高まりから店舗の商業環境は向上しているが、オフィス需要は依然として弱く、不動産収益性については総じて横ばいのため、地価動向も前期と比較して横ばいで推移している。 個人消費に持ち直しの動きがみられ商業繁華性の向上が期待されるものの、オフィス需要に改善の動きがみられないことから、総じて地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	△	▽	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 中心商業地の取引は極めて少ないが、昨年10月の大型複合商業施設の開店以降商業繁華性は回復しており、周辺商業地の取引価格は概ね横ばい傾向にあって前記商業施設の近くでは高値の取引もみられる。店舗需要は比較的堅調で空室率は改善しつつあるものの、オフィス需要は低調なことから不動産収益性は総じて横ばいであるため、取引価格も横ばい傾向にある。	
														B ※ 店舗需要は回復しつつもオフィス需要は回復力に欠け、賃料水準は総じて横ばい傾向のため不動産の収益性も概ね横ばいである。収益不動産に対する需要に大きな変化は見られず、取引価格も横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいで推移している。	
														E オフィス需要に回復傾向が伺えず、顧客獲得競争も加わってオフィス賃料は下落傾向にあり、耐震性・機能性の劣る物件はテナント獲得が厳しく空室の長期化傾向が続いている。分譲マンションは立地性の優れた物件が中心となっており、マンション分譲価格は横ばい傾向で推移しており、マンション賃料も横ばいで推移している。	
														F ※ 大型複合商業施設の開店以後、鷹匠地区の店舗需要は堅調で、当地区においても顧客の通行量増加の影響から低層階の店舗空室率は改善しているが、賃料水準の変化には至っていないため、店舗賃料は横ばいで推移している。但し耐震性の劣る物件については敬遠傾向が強くなり、空室率の改善には至っていない。	
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"> <li>・ 新静岡駅の複合商業ビルが開業し、店舗需要は当該施設方面へ動いており、七間町周辺ではテナントの確保にやや苦戦しているようだ。静岡駅周辺では、ラーメン店等の飲食店、フィギュアショップ等が出店するケースが目立つ。(売買仲介業者)</li> <li>・ 依然として売値が高止まりしている感はあるが、呉服町通りの交差点付近での取引などもあり、店舗については動きがある。大型オフィスビルの入札等でマンション業者が落札したケースがみられたが、ある程度まとまった規模の土地は希少性があり、特にマンション業者を中心として底堅い土地需要がある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 静岡駅からやや離れた場所にある物件の事務所需要は非常に厳しく、空室状態が続いているものも多い。静岡駅からやや離れた物件にあった事業所を静岡駅前周辺に移転するケースが数件みられた。(売買仲介業者)</li> <li>・ 呉服町の再開発、東静岡の商業施設の建設は、現在のところ顕著な影響はないが、底堅い土地需要が見込まれ、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>															


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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要				
						A	B	C	D	E	F	G	H					
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料					
岐阜県	岐阜市			商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落									岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業の進捗及び名鉄岐阜駅の新商業ビルにより、当地区の発展性は強まっているが、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス・マンション等の供給に対する有効需要は依然として見込めない。企業の生産活動や雇用も持ち直しの動きが見られるが、景気を下押しするリスクは多く、引き続き地価動向は下落傾向である。 商業地の郊外への分散傾向には歯止めが掛からず、経済の疲弊等から中心部での取引はほとんど見られない状況が続いており、JR岐阜駅周辺から柳ヶ瀬地区にかけての再開発を考慮しても依然として当地区の商業地需要は弱いため、地価の将来動向は下落傾向で推移すると予想される。 ※ A 岐阜駅周辺及び岐阜市中心部における商業地の取引件数は引き続き少なく、店舗・事務所需要は弱い。また、更地及び築年の古い土地建物の取引の成立が困難な状況となっており、取引価格は下落基調が続いている。 ※ B 対象地区においては投資用不動産の取引件数及び新規賃貸件数が少なく、取引利回りの相場を把握することは難しいが、取引価格、賃料水準ともに下落基調であり、取引利回りは横ばいである。 ※ E 駅周辺において、37階建の複合ビルが本年8月に完成予定であるが、マンションが主である。オフィス賃貸市場は停滞し、空室率が高い状況が続いており、当地区周辺では共同住宅並みの水準での成約も見られることから、オフィス賃料は下落している。 ※ F 名鉄岐阜駅の新商業ビル(低層複合商業施設)の開店により、JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所需要については比較的堅調であり、又、これらの背後に位置する旧アパレル系小規模店舗も交通至便から、夜間飲食店に賃貸するケースが激増しているが、局所的であり、店舗賃料を上昇させる力はなく、総じて店舗賃料は概ね横ばいである。			
							▽	□	□	□	▽	□	—	—				
							ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
							<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 企業による融資額、融資件数は、ほぼ横ばいである。企業の設備投資、個人の住宅ローン融資件数・融資額もほぼ横ばいである。当面は現状維持と予測する。(金融機関)</li> <li>・ JR岐阜駅前から徒歩10分以内のマンションは新築・中古物件ともに人気があり底堅い。JR岐阜駅北口前のタワーマンションは順調に分譲が進んでいる。ただし、駅前または徒歩10分以内のアクセス良好物件のみが人気で、その他の地域のマンションは新築・中古とも苦戦が続いている。全般的には緩やかに市況は回復していると実感している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 戸建住宅地は、20歳後半から30歳台の若者層を対象とした比較的低価格な物件の流動性が高まりつつある。今後消費税増税の駆け込み需要も期待できる。JR岐阜駅周辺地域、JR西岐阜駅周辺地域、長良地区等の人気の高い住宅地は、多少価格が割高でも底堅い需要があり、取引件数も増え地価上昇地点も見られる。一方、郊外の条件の劣る物件は、引き続き地価が下落している。商業地は、定期借地が増加等した結果取得希望者が減少し、取引市場は苦戦している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 経済回復のスピードが遅く、地価動向はしばらくは横ばいで推移すると予測する。(金融機関)</li> <li>・ 期待を込めてではあるが、地価は徐々に回復すると予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>											
							※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であることを示すもの。											

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇									分譲マンションの完成在庫が解消されたため、デベロッパーの用地取得がみられる。駅近物件や人気地区の入札物件では競合するケースがあり、潮目が変わりつつあり、地価動向は上昇に転じている。好調な自動車販売業などの企業の土地取得や自社ビル建替、増床、リフォームなどの動きが見られるようになった。 今後の地価の上昇圧力としてマンション用地需要の回復、市街地整備事業の進展、下落圧力として草津市域への需要シフトといった地域間・業種間の競争激化等があるが当地区は有名店の需要が存在するため、地価の将来動向は緩やかな上昇基調で推移すると予想される。	
						△	▽	△	□	▽	□	□	□		※ 大津市中心部や草津駅勢圏のマンション適地、市街地を通過する国道沿いの路線商業地で取引が見られ取引価格や取引目的からみて実需要が顕在してきたものと認められることから、当地区の取引価格は上昇傾向に転じている。
															※ 商業系収益物件の取引はまれで、住居系収益物件の取引件数そのものが少ないが、取引価格は緩やかな上昇傾向に変わりつつあり、賃料水準が横ばいしないし弱含みの下落傾向と見られるため、取引利回りは総じて下落傾向にある。
															※ 新築分譲マンションの中心価格帯に変動はなく、低利の住宅ローンに支えられてマンション分譲価格は横ばいで推移している。高度地区指定に伴う高さ制限等が仕入れ価格抑制要因となっている。
															※ 飲食店舗の賃料下落はなく横ばいで推移している。ただしJR主要駅近傍や商業核施設周辺など立地条件等による個別性が見られる。物販系店舗や事務所は借手市場にある。健康・美容系店舗の新規需要が根強いが、家賃支払能力が低い需要者が大半で、市場規模は小さい。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ におの浜地区内の分譲マンションはやや苦戦しているように思えるが、残り僅か。旧市街地(京町1丁目)の分譲マンションは完売で、供給過剰感はない。前期以後の素地取引は聞いておらず、適切な土地がない状態。マンション適地としての評価に変わりはなく、仕入れが消極的になっているわけでもないが、建築費の上昇が続いていることから、前期同様土地を買い進む状況にはない。JR大津駅前再開発事業の超高層マンションは秋頃に分譲開始で、消費税アップ前であり、時的にも手堅いように思う。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ マンションデベロッパー、建売業者は、前期と同様に積極的に土地を探している。大手チェーンのシティホテル(におの浜4丁目)前の旧住宅展示場では工事が進められており、食品スーパーの開業が近づいている。このエリアではファミリー層が多いので生鮮3品を扱う店舗は成功すると思う。(売買仲介業者)</li> <li>・ 土地がないので出れば競合が起こるが、その一方で建築費が上昇し、販売価格への転嫁も難しい状況から、厳しい事業環境が続いていることに変わりはなく、地価は当面横ばい傾向を続けると予測する。(マンションデベロッパー)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	住宅地に関しては、新快速停車駅化による安定的な需給が見込まれ、個別化、二極化による差異はあるものの、デベロッパーの動きが目立つようになり、従来横ばい傾向で落ち着いてきていた地価動向も若干上昇傾向を示し始めている。 マンション素地需要、分譲マンション需要、賃貸マンション需要のいずれも底堅く、選好性の高い市場である。一般景況の足踏みや微かな回復状況のなか、当地区は従来から地価の緩やかな上昇へ転換するポテンシャルを有しており、マンションデベロッパーによる素地取得の動き等が契機となって地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A ※ デベロッパーによる素地取得が昨年に2件確認され、いずれも工事着工予定を相当経過していたが、販売状況をにらみながら双方ともに着工した。駅西口では3月に素地取引がみられ1種あたり坪20万円を超える事例となった。事業用地が市場に出れば十分対応出来るマンション需要の力強さが復活しつつあるため、地価は落ち着いている状態からやや上昇機運を孕み、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 収益物件取引が依然少なく実態把握が難しいが、売買市場並びに賃貸市場いずれも昨年に比してやや改善傾向、前期に比して横ばい傾向にあり、賃料の底打ち感も継続し、取引利回りは結果的に大きな変動はなく、横ばいである。収益物件の供給は現在ほとんど見られない。
														G ※ マンション立地のポテンシャルは上昇しており、今後の新規分譲価格が注目される。当地区では徒歩圏に15階建、50戸分譲、及び14階建、91戸分譲の新規分譲予定案件があるが、当マンション分譲価格等から推測するとマンション分譲価格はやや上昇した。 H ※ 新快速停車駅化の影響が浸透し、事業会社の事業集約等の影響で社会人の賃借ニーズも増え、当地区では空室はほぼ解消されている。但し、長期的には私立大学の学部一部移転に伴う学生の需要減が予想されることから今後の動向が注目されている。事務所テナント市場でやや需要増の様相が見られはじめているが、マンション賃貸市場においては大きな需給変化はなくマンション賃料はほぼ横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業成立性が県内で最上位にあるとの認識には、昨年末から引き続き変化ない。素地取得に競合が発生することは避けられない状況が続いている一方で、東日本大震災の復興需要の影響から前期と比較して建築費は更に上昇しており、投資採算性の観点からみて土地価格は横ばい程度と認識している。中小規模の分譲マンション2棟が分譲開始されるが、これまでの相場と比較して価格に大きな変化はないと聞いており、供給戸数からみても市場へのダメージはないと考える。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 中古マンションの価格について、新快速停車実現後一時期跳ね上がったが、最近ではやや落ち着いた感がある。売主はまだ強気の価格設定がほとんどであるが、若干値下げして取引が成立している状況である。今年3月にシティホテルがオープンしたが、草津駅前と比較すると商業施設の質・量などまだまだ見劣りする。(売買仲介業者)</li> <li>・ 今後は消費税アップ前の駆け込み需要をねらった展開が予想され、土地が出てくればリスク覚悟で競争に参加することが予想される。地価はやや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岡山県	岡山市		商業	岡山駅周辺	 0% 横ばい									下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場が、昨年末首都圏大手資本に売却引渡され、都市型高層のショッピングセンターの計画が進められている。また、駅西地区では、駅前に高層ホテル物販商業ビルが着工中で、2013年開業予定とされ、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての成熟度を高めている。このような開発動向による当地区の将来への期待感から地価の下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。 下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場の開発計画は、今後当地区の集客力向上に大きな影響を及ぼすものと考えられるが、当面の間、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 岡山市の中心商業地域では、市役所筋と桃太郎大通りの幹線道路沿いが高層事務所地となっているが、選好性の変化によって、市役所筋の優位性が鮮明となってきた。両幹線道路沿いの取引は極端に少ないが、当地区は岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要は認められ、背後商業地の下落圧力はあるものの当期における取引価格の下落は認められず、横ばい傾向にある。	
															B ※ 中心商業地域内の収益物件の取引はほとんど認められない。背後地域に1棟売りのマンションや小規模な収益物件が散見される程度である。背後地においては、賃料水準の下落より価格の下落が大きく、高い利回りを示す売り物件も存在するが、中心商業地域内においては賃料水準が若干下落しているもののその程度が小さく、当地区の取引利回りに大きな変化は認められず、横ばい傾向にある。
															E ※ 近年中心商業地域に進出したビルの空室率は未だ高い。既存ビルの空室率は概ね横ばいで高止まりしているが、県外大手資本のビルでは空室率の高止まりを防ぐために入居優先での賃料設定によりその後空室率の改善が進み、幾分賃料の下げ止まりも認められる。背後商業地域においては、極端に低い賃料設定も見られるが、当地区等の幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は若干下落しているもののその程度は小さい。入替えテナントは地場が中心となるため苦戦している物件も散見される。
															F ※ 駅周辺での顧客の流動性の優位が明瞭になっている。当地区の店舗賃料については、所在する位置、用途及び規模等によって異なるが、オフィス賃料の下落の影響を受け依然下落傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・岡山市の平成24年3月末の空室率は12.5%で、前期比0.5ポイント低下、前年同期比では2.5ポイントの低下となった。駅近物件や築浅物件の需要は強く、満室稼働の事務所ビルが増えつつある。駅南の駐車場跡地の計画は具体化していないものの、近接する事務所ビルの1階店舗の空室が大幅に解消されたりとプラスの影響を与えている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・中小企業金融円滑化法の期限切れに向けて、各金融機関がそれぞれ出口戦略を考える必要がでてきた。今後は、その影響で不動産の取引が増える可能性がある。(金融機関)</li> <li>・今後、岡山市では病院の建設ラッシュが続く予定で、時期が重なれば人件費が高騰する可能性がある。(大手建設業者)</li> <li>・事務所賃料については、顧客の求める水準は厳しくなっているものの、現在のところ特段見直しは行っていない。引き合いの状況も前回とそれほど変わらない(不動産開発業者)</li> <li>・現在のところ、目立った土地の取引はないが、消費税の増税前に需要の前倒しがあり、土地が動く可能性がある。しかし、全体的に活性化するとはいえず、当面は横ばいと判断した。(売買仲介業者)</li> </ul>															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい									当地区でのマンション素地となる取引価格は把握できなかったが、比較的小規模な住居系の地価動向は横ばい傾向である。依然として広島都市圏でのマンション供給は高水準を維持しており、特に都心型マンションの開発需要は根強いものがある。当地区では将来の新駅開発への期待もあり、地価動向は横ばいで推移している。  当地区での大型マンションの販売が好調であることもあり、さらに紙屋町にマンションが計画されるなど、都心型マンションの開発は今後も旺盛であることが予測されることから、都心マンション用地の需要を担う当地区の地価の将来動向は横ばい傾向、中長期的には新駅開発の進捗により上昇の可能性も見られる。	
						□	□	△	□	—	—	□	□	A ※ 当地区では大型マンションの販売が最終分譲中であるなか、代替性があるマンション用地の取引は把握できなかった。幹線道路背後の住宅地では新築戸建分譲が1件が成約のほか、中古の中層共同住宅の取引が2件程度みられたが、価格相場に大きな変動等はみられない。小規模の住宅地の取引価格が横ばい傾向であり、大量供給されている大型マンションの販売は概ね好調で広島都市圏でのマンション供給も高水準を維持しており、当地区の取引価格は横ばいで推移した。	
															B ※ 投資家の期待利回りの動向等に大きな変動はなく、市場に供給されている投資用不動産の利回りにも特筆すべき変動要因はない。地価動向や賃料水準の推移動向等より、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。
															G ※ 当地区での地元業者による大型マンションが最終分譲をむかえており、これまでの販売状況は概ね好調である。数年前の東京の大手マンション業者供給の販売単価に比べると値頃感のある価格設定であるが、広島都市圏で販売予定の他物件の分譲価格も考慮すると、当地区のマンション分譲価格は横ばい傾向である。
															H ※ 3月の異動時期を終え、市場にはタイミングの合わなかった賃貸物件が残され、当地区で売れ残った新築の分譲マンション数戸が賃貸に回され賃料水準を維持した。マンション賃料に大きな変動は見られず横ばいである。
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"> <li>・白島の新規大規模分譲マンションは概ね完売。様々な所得層からの需要が見られた。素地購入価格を抑えることができたので、坪150万円程度と相場より安く提供出来たのが、短期で売れた大きな要因だろう。敷地の残り半分の2期については、平成24年末に着工を予定しているが、建築費が定まらないので、販売予定価格は未定である。人件費は上昇しており、人の確保自体も厳しい状況にある。広島市中区内でも、今後供給過多になると予測できる。現時点でも、ややマンションは供給過多の状況にある。(不動産開発業者)</li> <li>・白島の新規大規模分譲マンションは2期分譲時が供給過多の時期に重なるため、売り出し価格設定も慎重さが必要となる。(大手不動産業者)</li> <li>・平和大通り、広島駅南の開発、さらに中心市街地に近い大学跡地にもマンション建築が予測されることから、平成27・28年頃にはマンション供給過多が懸念される。今後も所得が増えるような経済状況は期待できないこと、及び建築コスト・人件費は下げられない状況から、マンション分譲価格は頭打ちとなる。(大手不動産業者)</li> <li>・实体经济の回復が見込めず、可処分所得の上昇も望めないため、売分譲総額を上げることも困難で、厳しい状況が続くと思われる。地価は当面横ばいと予測する。(大手建設業者)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0%横ばい   (前期) 0~3% (下落)										広島都心商業地域においては、広島支店需要の縮小及び商圈の郊外化等からオフィス・店舗いずれの賃料も下落していたが、東日本大震災後の景気の持ち直し等から横ばい傾向となり、地価動向についても広島を代表する高度商業地の稀少性等から需要は根強く、横ばい傾向で推移している。 震災後の投資リスクの分散傾向及び投資適格物件の稀少性等から需要は底堅く、将来の地価動向は上昇に転じる気配がある。又、本通商店街及びその周辺の小売店舗の賃貸市場は震災後の景気持ち直し等により、引き合いが増加している。
						□	□	△	△	□	□	—	—	A ※ 広島都心商業地域において、東日本大震災後の景気の持ち直し及び土地の底値感が出てきたことから、投資適格物件について公示価格程度での県外資本等による取引事例が複数見受けられ、取引価格は横ばい傾向にある。	
														B ※ 広島都心部の投資環境は、東日本大震災の西日本へのリスク分散傾向、土地の底値感、金融緩和等により改善されつつあり、取引価格及び賃料がほぼ横ばい傾向にあるため、取引利回りも横ばいで推移している。	
														E ※ 広島を代表する大型複合ビルが前期末オープンし、中心部オフィス市場において2次空室の恐れがあったため慎重な姿勢が続いていたが、耐震性の優れたビルへの移転需要もあって空室率は上昇せず、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。	
													F ※ 個人消費の持ち直し等により、都心商業地では家電量販店・海外ファッションブランド大型店等の相次ぐ進出計画発表に見られるように、慎重な出店姿勢から積極的展開へと変化が見受けられ、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大型ビルの新規供給計画は概ね3年程度ない様子。既存の旧耐震ビルでは、耐震補強を行い、テナント移転をくい止める動きがみられる。既存大型ビルの空室は一時期大きかったが、改善傾向にあり、今後大きな変動はないと思われる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 平成24年2月竣工した紙屋町の新規大型ビルに対する大手企業の需要は、規模300坪程度で、中には3フロア等大きく賃借したテナントがいた。大規模フロアのビルに係る需要は根強いものがみられた。耐震基準を満たした大規模ビルには引き合いはあるが、築浅ビルも新規賃料水準は低下している。需要は、統合に伴うものが主である。春先から人材派遣・サービス業からの問い合わせが増えてきた。(不動産開発業者)</li> <li>・ 本通りでは、ナショナルチェーンからの需要も強いが、間口狭小物件が多く、好条件の物件が少ないのが現状。(大手不動産業者)</li> <li>・ 事務所市況に係る大きな改善は期待できないが、人材派遣・サービス業からの需要は根強く、郊外からの移転等の動きもみられる。空室率も現状を維持すると思われる。地価は当面横ばいと予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0%横ばい   前期 0～3%下落	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	全般的に商業地の取引事例は少ない。稀少性のある大規模な土地では、周辺相場より割高な取引もみられるが、その需要に係るエリアは一部に限定されている。投資環境に大きな改善はみられず、取引総額も少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。当地区において、事務所空室率はやや高いが、比較的安定しオフィス賃料、店舗賃料ともに横ばいとなったため、当期の地価動向は横ばいで推移した。広島駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が増加すると予想できるが、当地区までの波及効果は強くは期待できず、事務所市況は需要回復までには至っていないため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 広島駅周辺は開発計画が進捗しており、期待感は窺えるものの、商業地の取引事例は少ない。売物件は周辺相場よりかなり高く、短期では買手がつかないため、値下げが行われている。値下げが行われた物件の一つが売買されたが、当該価格はなお周辺相場より割高であった。稀少性のある立地条件・大規模地についての強い需要が認められた。稲荷町交差点付近でマンション建設工事が着工されたが、オフィスビルや商業施設の新規供給はみられない。事務所等収益物件への投資意欲は回復までには至らず、取引価格は概ね横ばい傾向にある。
														B ※ 当地区の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況には大きく影響していない。当該再開発における事務所供給は少なく、供給過多が懸念される状況にはない。都心部に比較して競合物件が比較的少なく、賃料水準・駐車場料金も比較的安く、JR、高速道路への接近性が良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定している。広島駅北口での大型事務所ビルも概ね満室となり、市況は安定しており、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 東日本大震災の影響から、ビルの耐震性には一段と注意を払う企業が多くなった。広島駅北口で平成22年8月に竣工した大型ビルの空室は概ね消化され、新築の耐震性に優れたビルに対する需要は安定的に存する。拡張移転等の需要が大きく増加することは期待できないが、規模縮小、経費削減を理由とする移転ケースは少なくなった。好立地の築浅・大型ビルでもオフィス賃料は下方調整が行われていたが、現状は概ね横ばいで安定してきている。
													F ※ 店舗密度、繁华性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められる。店舗賃料も下方調整が行われていたが、現状は概ね横ばいで安定している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広島駅周辺の事務所ビル賃料は、坪1.2万円程度で、高速道路へのアクセスの良い北側の需要が強く、自走式駐車場の需要も強い。駅前の新築大型事務所ビルは6月末で満室と聞いている。新耐震基準のビルに対する需要は安定的に存する。駅近接の立地条件に係る需要も底堅い。ホテル市況は駅前でも依然厳しい状況であるが、ビジネスホテル事業者による需要はみられる。(大手建設業者)</li> <li>・ 駅南北通路が完成し、路面電車が駅前大通りを通るようになれば、地域の発展が期待できるが、急激な地価上昇までは望めない。また、商業集積の外延的な拡がりには長期間を要する。駅南の開発事業についても、住宅と家電量販店が主であるため、地域への客足の流動性が増すとも思われない。(大手建設業者)</li> <li>・ JR・ICへの接近性を優先する需要層は、ある程度認められるため、駅周辺の事務所市況は安定している。JRの南北通路が完成すると、需要に弾みがつくと期待できる。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 球場周辺で開発中の業施設は竣工稼働すれば、その周辺地域の取引に影響が出てくるものと思われる。(大手建設業者)</li> <li>・ 駅周辺の事務所市況は安定している。広島駅南B・Cブロックの再開発では大きな事務所供給はなく、供給過多にはならない。学校法人の需要は依然根強いものがある。地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														

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


主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	景気の先行き不透明感が払拭されておらず中心商業地の取引が少ない状況が続いており、底値感も出てきているものの取引総額の少額化とともに、不動産市場は低調である。郊外大型店舗との競合も続いているが、丸亀町再開発地区のG街区が本年4月中旬にオープンし、中心商業地の空洞化に改善の兆しも認められ、地価動向は前期より小幅ながらも緩やかな下落傾向で推移している。 G街区オープンによって、当地区の店舗の空室率は減少傾向にあるが、店舗賃料水準は依然やや下落傾向にあり、今期の地価動向と同様に地価の将来動向は緩やかな下落傾向を示すものと予想される。
														※ A 当地区の取引は本年6月に中央通りで都市型ホテルの取引があったが、それ以外は買い控え傾向が続いており、需要も回復しておらず、取引自体が少ない。取引価格が大きく下落する状況にはないものの、取引価格は前期より小幅ながら下落傾向である。
														※ B 空室率は改善しているが、将来の空室リスクに対する投資家等の見方は厳しく、不動産投資市場は冷え込んだままで、粗利回りは相対的に高くなっているが、取引利回りは前期と同程度であるため、取引利回りは横ばいである。
														※ E 中央通りの空室率は多少改善しているものの高水準で、築年の古いビルは耐震化等の問題もあり、依然テナント需要が弱く、高止まりしている他、その背後地域の既存ビルは借り手が付かず、フリーレントを含め相当低い賃料設定も見られ、オフィスの新規・継続賃料共に若干下落している。
					※ F 1階の空店舗は減少傾向にあるが、消費が依然減退し、客足が弱いため2階以上は飲食系の店舗需要も弱く、空室率も高い。商圏の郊外化も依然進んでいるため中心部への出店姿勢も慎重で、店舗賃料は若干下落している。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>高松市の延床面積500坪以上のオフィスビルの空室率は、2012年1期(3月末)に16.6%になり、前期より0.7%程度改善した。3期連続で改善し、2012年2期(6月末)は、ほぼ横ばい傾向になる模様である。(賃貸仲介業者)</li> <li>任意売却、破産等の法人関係の整理物件は増えてきている。(売買仲介業者)</li> <li>県外の投資家等は、投資物件を探している。(売買仲介業者)</li> <li>再開発ビルが完成し、商店街の通行量は増えた。テナントは9割程度入った模様である。(不動産関係団体)</li> <li>再開発ビルのオープンにより、通行量が増えたものの、今後の動向等について、しばらくは様子を見極めていく状況にあるため、地価動向は当面横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>														

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





主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落									二番町の百貨店の南側背後で店舗・マンションの複合ビル、駐車場主体の複合ビル、千舟町4丁目で共同ビルの建設が進むなど、一部に活発な動きも出てきており、当期の地価動向は下落傾向で推移しているものの下落幅が縮小してきている。 優良建築物等整備事業を活用したビル建設が一部に見られ、中心市街地の活性化の影響で不動産投資が徐々に増えてきており、地価の将来動向は小幅ながら下落幅が縮小してゆくと予想される。	
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	A 松山市中心部での土地取引は、売り手と買い手で2割程度の格差があり取引が成立しにくい状況で、 ※ 取引件数が極めて少ない中、取引価格が小幅ながら下落している。	
															B 20～30年経過の生命保険所有ビルの売り物件がでも売値より大幅に値下げしないと買い手が現れない状況にあり、空室率も高止まり、賃料も値下げ傾向で、リスクの高まりから取引利回りも小幅ながら上昇している。
															E 中古の賃貸ビルの賃料と賃貸マンションの賃料が逆転しているケースも中には見受けられ、特にリニューアル等、設備不足の中古ビルのオフィス賃料の値下げ圧力は強まっており、下落傾向が続いている。
															F 中央商店街のうち大街道が飲食店舗の進出で15,000円/坪程度まで下落し、周辺地域もその影響から ※ 店舗賃料の下落が続いている。
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"> <li>・ 二番町の百貨店南側及び千舟町4丁目の店舗・マンションの複合ビルも建設に着手しており、部分的には活発な地域もでていますが、全体的には大きな変化はなく、しばらく横ばいの状況が続く見込みである。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 分譲マンション業者は消費税アップに備えた用地取得を現在までに終了し、今後もコンスタントに用地取得を続けるため、分譲マンション用地の需要は高まっている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 中心商業地での分譲マンションでは、シルバー世代をターゲットとしたコンパクトマンションの需要は高まっているが、用地取得が難しくなっており、動きの少ないまま横ばい傾向である。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 相変わらず中心商業地の土地取引は極めて少ない状況が続いており、膠着状態のまましばらく横ばい傾向が続く見込みである。(金融機関)</li> <li>・ 実体経済の本格的回復が見込めず、特に地方経済は疲弊したままである。当地区におけるファッションビルの再開発が計画縮小から当初の案に戻るといいう明るい話題はあるが、地価は当面横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇									分譲マンション販売の堅調さを反映して、地価動向は僅かながら上昇傾向にある。マンション業者の素地取得需要は旺盛であるが、良好なマンション素地に品薄感があるため、優良なマンション適地が市場に供給された場合、高値取引が成立する可能性がある。 今期はマンション素地の取引は確認できなかったが、マンション販売が依然として好調であることから、デベロッパー各社は用地の取得に積極的である。従って、マンション販売が好調である間、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向にあると予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A 堅調なマンション販売を反映し、取引価格は僅かながら上昇傾向にある。デベロッパー各社のマンション素地取得需要は旺盛であるが、社宅跡地等のマンション適地に品薄感がある。 B 一般事業会社や個人投資家を対象とした総額2～3億円規模の投資用不動産の動きは活発であるが、築浅で優良な投資物件に品薄感がある。投資用不動産に品薄感はあるものの、投資家は投資対象に対して慎重な姿勢を維持しているため、投資市場に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。
														G 分譲マンションの供給は断続的に行われているが、購入者層の所得環境が改善されていないため、マンション分譲価格は横ばいである。市場で供給されている分譲マンションは、一次取得者層向けの3千万円台後半から4千万円台が中心で高額マンションの供給は少ない。
														H ファミリー向けの賃貸マンション賃料に変動はなく横ばいである。但し、総額が嵩む(7～8万円/月額)シングル向けのマンションで、特に新築プレミアムが解消した2～3回転目の物件は幾分値下げも見られる。
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"> <li>ここ数年多くのデベロッパーが新規物件供給をストップし、エンドユーザーも購入を我慢してきた状況にあったので、大濠地区を含み、各社販売は好調なようである。一方で、各社とも大濠地区では土地の仕入れができないため、地価の強含み傾向が続いていると考えられる。ただし、3月頃程の過熱感は感じていない。(住宅販売業者)</li> <li>大濠地区でのマンション素地の取引はないと認識しているが、現在大濠地区で唯一新規販売中の物件が比較的売れ行き好調と聞いている。(不動産開発業者)</li> <li>大濠地区及びその周辺エリアでの賃貸物件は、同地区が福岡市内からの単身者住み替えや転勤者が好むエリアであることもあって人気は高い。自社で管理している賃貸マンションについては、築15年程度の物件で稼働率が9割以上、築10年以内であれば95%以上の稼働率を維持している。(賃貸仲介業者)</li> <li>近い将来、大きな不動産取引等が成立するという情報はいまのところなく、地価は当面横ばい基調で推移すると予測するが、人気の高い大濠公園沿いの地域で土地取引が高値で成立し、その後背後エリアに高い価格での不動産取引が波及していくという動きが出てくる可能性もある。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい							—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が続き、売上高が減少した商業施設が多い。一方、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか4月には外資系ファストファッションが2店舗出店し当地区の巻き返しが見られる。さらに投資用不動産の売買は50億円以上の売買が今年に入って5件あるなど活発である。賃貸市場はやや低調だが、投資市場が活発なため当地区の地価動向は横ばいとなった。 大型事務所ビルの売買が相次いでおり、不動産投資市場は低金利を反映して引き続き堅調に推移すると考えられる。一方、店舗はデフレによる高額衣料品の販売不振等から売上高が伸びない状況にある。このため、賃料負担力から類推すると、地価の将来動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			※ A 取引価格は横ばいである。平成24年7月に入って天神と薬院で事務所ビルが売買されており、売買価格は約110億円と約69億円であった。事務所ビル及び店舗ビルの売買は、平成24年に入ってからだけでも10物件を数え、取引自体は引き続き活発である。更地の売買はなく収益用不動産の取引事例が大半であるが、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 天神2丁目と薬院1丁目の事務所ビルの大型取引については、いずれも取引利回りはネットで5%台後半である。投資家の要求利回り(期待利回り)は天神地区で6%台であるが、低金利で不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、入札等で競合した結果、実際の取引利回りはネットで5%台となる。取引利回りは横ばい傾向にある。
														※ E オフィスビルは、天神地区の一等地で共益費込み坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪1万円から1万4千円程度で変わりはなく、オフィス賃料は概ね横ばいである。直近1年間で成約した一番高い賃料は共益費込みで坪1万6千円程度である。また、当地区の空室率は改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して11%台となった。福岡市のオフィスエリア全体で見ると1年前と比較して空室率は1%改善しているが、当地区だけ見ると2%改善しており博多駅地区よりも回復ピッチが速い。
					 0% (横ばい)								※ F 当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限である。坪5万円も厳しいという時期が続いたが、外資系百貨店やファストファッションの出店が相次ぐ天神2丁目と天神西通りでは坪6万円オーバーも可能な状況である。ただし、天神西通り等を除けば店舗賃料は総じて横ばいである。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業物件の取引は天神西通り沿いがメインとなっている。商業物件の開発は一段落した状況にあり、過熱感を感じない。(金融機関)</li> <li>・ 取引は商業ビルが中心であるが、昭和通り沿いのオフィスビルが数棟売りに出ている。商業・オフィスとも出物がないため、品薄感から高値の取引も十分に考えられる。売買に関する相談は引き続き多い。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 天神地区の中心部で大型取引が続いており、天神西通りの商業ビルや天神北のリニューアルオープンなど新規開業も相次いでいる。商業・オフィスビルの取得等に関する問い合わせは多く、投資意欲は活発である。(投資運用業者)</li> <li>・ 全般的に投資意欲が活発であることに加え、明治通り沿いの再開発の動きも顕在化してくると予測されることから、今後も地価についてはやや上昇と見ている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落									平成23年に九州新幹線が全線開通して新駅ビルが誕生したため、拠点性の高まりにより博多駅周辺のオフィス需要が増加しつつある一方で、博多駅の波及効果の乏しい当地区のオフィスエリアの地位は相対的に低下しつつある。天神に近く、博多駅や福岡空港へも地下鉄空港線一本で行けるため交通利便性は高いが、新規のオフィスビル開発がないことも影響し、地価動向は緩やかに下落している。  低金利を反映して不動産取引は引き続き堅調に推移すると思われるが、一方で当地区の市場における地位の低下からオフィス賃料は若干下落傾向であるため、地価の将来動向は緩やかな下落傾向で推移すると予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なかったが、国体道路沿いと昭和通り沿いに事務所ビルの売買がいくつか見られた。格別安い取引は見られないものの、高値の取引も見られず取引価格は依然下落傾向である。
														B ※ 不動産投資市場は活発であるが、当地区については賃貸需要がやや弱いのに加え、投資対象となる新築のAクラスビルが少ない。当地区の事務所ビルに対する投資家の要求利回りに変化はなく、取引利回りは横ばいである。
														E ※ 当地区の明治通り沿いは、旧耐震の中小ビルが多く、賃料水準は共益費込みで坪1万円を割り込んでいる。オフィスの空室率はここ1年改善しておらず、オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に1～1.5%下落している。高等裁判所等が中央区六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退する可能性が高く、需要減からオフィス賃料は引き続き下落傾向である。
					F ※ 博多駅と天神の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力は低下している。当地区の飲食店舗については、賃料水準の調整が進んだため飲食店舗ビルの入居率が以前より改善しているものの、客単価の下落により居酒屋・カラオケ店等の売上が減少している。店舗賃料は下落基調で推移しており、路面店で共益費込み20,000円程度、2階以上では坪10,000円から14,000円弱となっている。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・大名地区について、1階店舗では新規出店等も散見されるが、2階以上は非常に厳しく、長期間空室のままとなっている物件も多い。(金融機関)</li> <li>・赤坂地区のオフィスエリアは、もともと天神地区を補完するエリアであり、赤坂地区でオフィスを探しているテナントは少ない。天神地区に比べて賃料が安いことが吸引力となっているが、博多駅周辺地区など他地区に流れている印象である。(賃貸仲介業者)</li> <li>・事務所・店舗の賃貸市況はまだ弱含みであり、下落基調であるが、大名地区では小規模な店舗ビル等の売買が徐々に増えてきており、状況は好転しつつある。(投資運用業者)</li> <li>・店舗・オフィス市況の回復までにはまだ時間がかかると見られるため、地価については先行きもまだ下落基調が続くと考えている。(投資運用業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇									博多駅内の利便性や店舗の充実度から、好調に顧客が博多駅内に流入している。その結果、当地区でも、単価の高い取引事例が散見されている。但し、上述のように、オフィス賃料の上昇に結びつかないため、オフィス用地の需要は弱く、ホテル用地の需要がメインとなっているため、地価動向は緩やかな上昇となっている。今後の地価動向は、天神地区との競合や地域の経済動向に大きく左右されている。経済動向等により大きく左右されるものの、現状では、博多シティビルの収益が良好であること、また、観光客を対象とした周辺のホテル用地需要が相変わらず高いこと等により、当面の地価の将来動向は上昇傾向が続くと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 去年の後半から今年前半にかけて、博多駅周辺では、路線価を大きく上回る高値の取引事例が散見されている。特に博多駅前地区では、引き合いも多く、土地需要が強いため、取引価格は上昇している。用途としては、特にホテル用地としての需要が高く、周辺の既存ホテルの稼働率も好調を維持している。
														B 取引利回りは前回と同じく概ね横ばいで推移している。ただし、このような取引価格の上昇が一定期間続けば、その利回りにも今後影響が出る可能性もある。
														E 〇フィス賃料は、前回と同じく、概ね横ばいで推移している。経済動向が不安定であり、増床する企業や新規参入の企業が少ないのが現状である。今後については、博多駅に近接する地域ではスポット的に高い賃料水準が見込めるが、全体的としては、厳しい状況が続き、現状維持ないしはやや下落する可能性もある。
														F 店舗賃料については、博多シティビル内では高い賃料で推移しているものの、その周辺地域の店舗は、賃料上昇に結びついておらず店舗賃料は横ばいである。博多駅ビル外では、顧客の流れにあまり変化がないためである。ただし、博多駅からキャナルシティを結ぶ主要道路沿いでは、若干人の流れが多くなっており、今後、賃料上昇の可能性は高い。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>博多駅前2・3丁目を中心に、全国展開のホテルチェーン会社からビジネスホテル開発用地の引き合いがある。博多駅前はビジネスホテル業界にとって、まだまだ開発余地のある地区と判断されている。(不動産管理業者)</li> <li>博多駅周辺の取引は増えてきている印象であるが、いずれも小規模であり、取引価格に過熱感は見られない。オフィス市況も明確な回復傾向は見られない。(投資運用業者)</li> <li>博多駅周辺地区で、賃貸マンション(単身用)の開発用地についての引き合いは多い。(売買仲介業者)</li> <li>オフィスについては、天神地区よりも博多駅周辺地区の需要が強い印象であり、回復傾向が強くなっていくと予測されることから、今後の地価はやや上昇基調と考えている。(賃貸仲介業者)</li> </ul>														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市		商業	下通周辺	 0～3% 下落   (前期) 0～3% 下落		△	□	□	▽	▽	—	—	九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は現時点では見られない。消費低迷から商業地域に対する需要が回復するまでには至っていないため、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。 当地区は繁華性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域であるが、現在の経済情勢等から市場参加者の需給ギャップを解消できない状態にある。再開発計画の進捗に期待がかかるが、NHKの進出以外には具体的な動きに乏しく、地価の将来動向は今後暫くは若干の下落基調が継続すると予想される。
						□	△	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当地区では、取引自体が少ない状況が継続している。九州新幹線の開通で関西方面等からの観光客が増加し、熊本城への来場者も増えているが、中心市街地との回遊性に乏しい。また、花畑地区再開発北側へのNHKの進出が決定したが、その効果は現在のところ見られない。前期と同様全般的に取引価格は横ばい傾向にある。
														B ※ 空室等が高止まりしていることから、不動産リスクに対する見方は厳しく、収益不動産への投資リスクは依然として高い。粗利回りは相対的に高くなる傾向が継続しており、安定的な収益性を指向する投資利回りへの要望は高いため、取引利回りは上昇傾向にある。
														E ※ 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が決定し、またタワーマンションはほぼ完売し、その周辺では新規マンション開発が行われている。中心部では、ニーズを満たす物件がないことからオフィス賃料は下落傾向にあるが、平成24年4月1日の政令指定都市移行により拠点性がやや見直され、募集賃料は持ち直し傾向にある。ただし、オフィス需要は脆弱な状況が継続している。
													F ※ 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向にあり、空室率も依然として高止まりしている。空室が比較的多いことから、総じて店舗賃料の下落傾向が継続している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上通り地区は空室が目立っているものの、下通地区に関しては、目立った空室はない。しかし、いずれの地区でも借り主優位の市場環境にあり、新規契約の際の賃料は下方への圧力がかかっている。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 熊本市及びその周辺の郊外地区において、大手量販店が新規出店する計画がいくつか持ち上がっている。それに対して下通周辺地区など中心街では、新規出店の話はあまりない。この傾向が今後も続くと客足がさらに郊外へ流れることになるのではないかと分析している。(金融機関)</li> <li>・ 政令指定都市になった効果について、まだ実体的なものはないものの、他の都市と比較した際に投資対象としてのランクが上昇した効果は確実にあると思われる。(シンクタンク)</li> <li>・ 九州新幹線の開通により、熊本への日帰り出張可能な範囲が広がったため、事務所やホテル需要が減少し、商業地の地価についてはやや弱含みである。(金融機関)</li> </ul>														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい									鹿児島中央駅東口の再開発ビル、屋台村及び駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビルがオープンし、当地区は次第に熟成度を増しているが、周辺への波及効果が価格等に顕在化するまでには至っておらず、東日本大震災の復興状況等によっては観光客の減少も予想されることから地価動向は横ばい傾向である。 九州新幹線全線開業により賑わう鹿児島中央駅周辺では、再開発ビル、屋台村、複合ビル等がオープンし、地元顧客及び観光客等の流れも変化して地域経済から見た期待も大きく、今期は横ばい傾向であったが、地価の将来動向はやや上昇に転じると予想される。
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ 九州新幹線全線開業から1年が経過し、開業特需や終着駅効果もあり予想を上回る利用客増加等で更なる投資が期待されるが、東日本大震災の復興状況等によっては観光客の減少も予想されることや駅周辺の新規商業施設の面的波及効果が未だ顕在化していない状況等から、取引価格は横ばい傾向である。
														B ※ 鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビルの賃料は相場より高いものの、当駅周辺の既存の店舗・オフィス賃料は概ね横ばい傾向にあり、取引価格も横ばい傾向であることから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														E ※ オフィス賃料については、大型再開発ビルの賃料は周辺既存ビルの賃料とはやや乖離して高いが、需要はありほぼ満室状態である。既存ビルの賃料は目立った新幹線効果は現れていないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。
														F ※ 店舗については、鹿児島中央駅周辺の新規商業施設の波及効果が期待されるなか、九州新幹線全線開業による鹿児島中央駅の乗降客増加で、電車利用者、ホテルの宿泊客等を目当てにした飲食店や天文館地区から中央駅地区へ移転を希望する飲食店を中心とする需要を背景として、空室率の改善も一部見られるものの、店舗賃料は横ばい傾向である。
					 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"> <li>投資物件の需要者は多いが、物件そのものがない状態である。駅前から5分程度離れたところであれば、小規模の賃貸ワンルームマンション一棟の取引などがみられる。規模によるが、事務所物件も売りが出れば取得したいという投資家がいる。(売買仲介業者)</li> <li>賃貸の引き合いがあるのは相変わらず鹿児島中央駅前から見渡せる範囲内の飲食店舗であり、供給できる物件がない状況が続いている。駅前から見渡せない範囲の物件については需要が弱い。オフィスについては、鹿児島中央駅前の再開発ビル開業に伴い、大手損保や旅行関連企業等が天文館地区から移転した。(賃貸仲介業者)</li> <li>屋台村が非常に好調であり、周辺にも賑わいが広がっているなどの波及効果が出ているが、今のところは地価が上昇しているとまでは言えないのではないかと。(不動産開発業者)</li> <li>需要に対して供給が少ない状態が続いており、出物があれば相場より高値での取引になると思われるものの、今後3カ月程度の間大きな変化が起きる要因はなく、今のところ、現状を維持し地価はほぼ横ばい状態が継続すると思われる。(売買仲介業者)</li> </ul>								

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0% 横ばい							—	—	那覇市内全体の商業地の地価は下落率がかなり縮小し、ほぼ横ばいに移行しつつある。土地取引も徐々に活発になっている。当地区のオフィス・店舗賃料は堅調に横ばいで推移しているため、地価動向も同様に横ばいとなっている。 不動産取引が徐々に活発化している。住宅地のみならず、収益用物件の取引も増加しており、高額の収益用物件の取引も見られる。経済環境も回復しつつあり地価動向に明るい要因が多くなってきているものの、欧州を始めとする世界経済に不透明感が強く、国内景気の下振れリスクが大きいため地価の将来動向は横ばいと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 前期同様不動産の取引が活発になっている。中古戸建及び中古マンションの取引が活発である上、新築マンションも取引が活発である。共同住宅、店舗兼共同住宅、テナントビル等の収益用物件も徐々に動き出しているものの、取引価格上昇には至っていない。当地区については、価格水準及び総額が嵩むため取引がほとんどなく、価格動向の把握は困難であるものの前記の動向から取引価格は横ばいとなっている。
														B ※ 当地区の取引利回りは、前回と比べ特に変化はなく横ばい傾向である。当地区は、店舗賃料及び事務所賃料ともに前回から横ばいであり、収益が安定していることや、ステイタス性が高く投資リスクが低い粗利回り及び取引利回りは他の商業地域よりも低い。
														E ※ 県外企業の支店需要が弱く問い合わせは少ないものの、前期よりは問い合わせが増加してきた。しかし、オフィスビルの空室率は、前期同様高止まりしている。当地区の空室率は、周辺地区と比べやや低く、オフィス賃料も堅調であり横ばいとなっている。 F ※ 国際通りの店舗賃料は、前期と比べ横ばいであり空き店舗が少ない。入域観光客数は前年10月から8ヵ月連続で対前年比において増加を続けているものの、滞在中の消費金額が低下し、客単価が下がってきているため観光客の増加が収益の増加に結び付いていない。当地区の店舗需要は堅調に推移しており、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"> <li>・ オフィスへの問い合わせは堅調で、主に県外企業の支店移転に伴う需要・IT関連企業による需要が中心である。しかし、一定数の退去もあり、稼働率自体は昨年比でやや下落している。店舗については、飲食店の需要は根強いが、オーナーの意向等により飲食の入居を制限していると、テナントはなかなか決まらない。(不動産管理業者)</li> <li>・ 直近では大きな取引の話は聞かず、市場はやや停滞気味である。昨年末に国道沿いで成立した取引も、小型ビルであったために格安の取引だった。飲食店ビルについては、新規の需要が出始めているが、引き続き退出するテナントも多いため、入れ替わりが非常に激しい。(金融機関)</li> <li>・ 不動産価格は上昇している感がある。数年来買手が付かなかった土地の取引が成立するなど、市場の状況に改善傾向が見られる。アパート等投資用不動産については、依然高い需要が認められ、表面利回り10%前後ではほとんど物件が買えない状況にある。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 不動産業者を中心に、アパート・店舗へ投資する動きが活発化しているが、売物件の数は低迷しており、市場は売手主導になりつつあり、地価はやや上昇すると予測する。一方、オフィスビルは供給過剰感が強く、当面は賃貸市場の回復は見込めないと考える。(中小不動産業者等)</li> </ul>														

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0% 横ばい									外縁部では取引や引き合いが増加するなか、当地区の需要は底堅いものの需給ギャップは続いており、地価の上昇気配は含んでいるが土地取引に動きはなく、店舗賃料は横ばいで推移し、オフィス賃料も現状を維持していることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 当地区の希少性による需要の底堅さは強く、市場の特性から高値取引の可能性もあり、周辺の地価上昇基調から地価上昇の気配も感じつつあるが、賃料の横ばい傾向から収益性の改善が期待できないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。		
						□	□	△	□	□	□	—	—	A ※ 当期は、当地区の周辺商業地及び住宅地において数件の取引がみられ、売希望価格に近い価格となっており、外縁部では取引価格は上昇しつつある。当地区中心商業地は、地価は底打ち感がでてきているが、実態としての取引に動きはなく、当期の取引価格は横ばいで推移している。		
															B ※ 当期において収益物件の成約等はみられない。オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性があるものの現状を維持している。店舗賃料は横ばいで、取引価格も底堅いものがあり、経済状況は先行き不透明であるが、売り急ぐ傾向はみられない。取引利回りは前期同様横ばいで推移している。	
																E ※ 新規ビルの竣工による賃貸面積の増加からテナント確保は厳しい状況であるが、賃料は現状を維持している。中心地区外縁部の幹線街路や真嘉比地区等比較的賃料の低い地域の需要が増加しつつあることから、今後の動向を注視する必要があるが、オフィス賃料は前期同様横ばいで推移している。
																F ※ 賃貸店舗の需給動向は前期から変化はみられず、1階路面店及び2階部分においては堅調に推移している。上層階及びやや立地の劣る物件については空室がみられるが、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> <li>直近では土地取引で大きな動きは見られず、地価は横ばいと考える。住宅地について買希望の問い合わせはあるが、当地区の地価水準は一般的な需要者の予算を超えているため、地区内での購入をあきらめるケースが多い。所有者は土地売却に消極的であり、相続等のタイミングでしか市場に物件が出てこない。(金融機関)</li> <li>売手は強気な価格交渉を行う傾向が強まっているが、買手の購入希望価格はそれに追いついておらず、取引はあまり成立していない。価格は大きく変動している感じはなく、高値で安定しているように感じる。賃貸住宅は低利回りのため、リスクを取っても店舗・事務所ビルを建築する動きも見られる。(中小不動産業者等)</li> <li>所有者が土地売却に消極的であるため、土地の取引は少ない。賃貸住宅の需要は引き続き堅調であり、新小学校周辺ではファミリータイプの賃貸住宅の在庫はほとんどない。地主が土地活用を検討する動きも一巡しており、賃貸住宅の新規供給も今後は減少すると考える。(賃貸仲介業者)</li> <li>買手としても、いくらでも良いから土地を購入したいとの姿勢ではないため、需要者の側の事情からみて、これ以上の地価高騰は考えにくい。地価は当面横ばいと予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>																

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