

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

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

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	下落
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
売出し物件は希にあるが、当期の成約物件は皆無に近く、平成23年12月に買物公園に面する商業施設を道内企業が取得した程度である。取引件数が極めて少なく、地価動向が顕在化し難い状態であるが、買物公園通り沿いは、郊外店に顧客を奪われ衰退傾向が続いている。氷点橋開通により神楽地区で地価上昇が見られるが当地区への影響はない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	概ね横ばい
宮城県	仙台市	青葉区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
東日本大震災後の被災事務所の移転需要や復興関連事業者等による新規需要を取り込み、既存事務所は高品等のビルを中心に空室率が改善した。一方、事務所の新規賃料の水準はあまり上がっていないものの、地価に割安感があり大型商業施設が開業したことなどから、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>除染活動の遅延等から環境リスクを払拭出来ないため、商業地を中心とした不動産市況は依然低調である。一方、復興需要の拡大から優良事務所ビルを中心に空室率は改善傾向にあり、除染作業の拠点として位置づけられる福島市内での事務所需要は高まりを見せつつあることから、地価の下落幅は縮小傾向にある。</p>			

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長野駅前地区	地価動向	やや下落
長野県	長野市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>長野駅は年間約1,000万人が訪れる善光寺を中心とした観光の玄関で、駅前には中高層の店舗・事務所・ホテル等が建ち並び、長野市では最も繁華な商業地域である。居酒屋等の飲食店やホテルの進出がある一方で、高層階に入居する飲食店等の撤退や物販店の閉鎖等が見られ、不動産市場に底入れ感はみられない。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区では、高層マンションと商業ビルを建設する市街地再開発事業の構想があり、今後、都市居住の促進等の市街地活性化が期待されるが、現況は空き店舗やオフィスの空室が目立ち、賃貸市況は低迷している。また、駅ビルのリニューアル等が行われ、大規模マンションの建設計画等があるJR宇都宮駅周辺と比較して、当地区の相対的な地位は低下傾向にあり、引き続き取引市場は停滞している。以上から地価動向は、いまだやや下落で推移している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	下落
山梨県	甲府市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域であるが、第三次産業就業人口の減少・中心市街地の機能低迷・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価は引き続き下落傾向で推移している。JR甲府駅周辺部での基盤整備事業が進捗しており、年々熟成度を高めているが、店舗・事務所床需要が低迷しているため、底値を探る展開が続いている。東日本大震災の影響は、特に見受けられない。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区においては商業地の取引事例は極めて少ないものの、自動車交通量が多い国道沿いの地域については、一部で商況が好転しており、取引価格としては上昇傾向にある。オフィスエリアとしては営業拠点としての底堅い地位を維持しており、今後とも地価は横ばいで推移する。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	やや下落
三重県	四日市市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区の1等地に来年3月の完成を目指して10階建賃貸オフィスビルが建設中で、大手企業が一棟全てを賃借することになっており、社員規模約400名の本社ビルとなる予定である。完成後は、当地区及び周辺の飲食店やビジネス宿泊の需要増加が期待出来る。しかし、当地区内には数年前から有効活用が進まない更地が残存するほか、テナントの空室も依然として見受けられる。以上から地価動向はやや下落傾向で推移している。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	心斎橋筋地区	地価動向	やや上昇
大阪府	大阪市	中央区	商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>平成22年10月に外国銀行のグループがファストファッションの入居するビルを取得し、こうした大型取引以降も、平成23年9月にJ-REITがスーツショップが入居するビルを取得し、平成23年12月には上記の外国銀行のグループが別のファストファッションの入居するビルを取得するなど、取引市場は活発である。当地区は繁華性が高く、カジュアルブランドを中心にテナントの需要も旺盛であり、J-REITを中心とした東京の法人投資家は当地区における物件取得に積極的な姿勢を見せている。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鳥取駅前地区	地価動向	下落
鳥取県	鳥取市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
鳥取駅前には県内の商業中心部であるが、駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散しつつある。特に、平成以降、郊外への商業機能の移転が加速している。平成19年の中心市街地活性化策として特別用途地区が定められ、店舗の郊外進出は近時では少ない。地方中小都市の事業所機能が縮小しており、鳥取も例外でなく、事務所の空きも多く、人通りも減少している。行政の活性化策にもかかわらず中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	松江駅前地区	地価動向	下落
島根県	松江市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
幹線道路沿いに主として中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ホテル・駐車場も混在する。商業地の取引は成約に至ることが稀な状態が続いており、テナント募集期間・売物件の市場滞留期間の長期化等も続いているため、地価動向は依然として下落拡大の傾向にあり、地価下落の歯止めがかかっていない。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	やや下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
当地区の西部では近年ホテルが競落され、現在は専門学校として稼働している。支店機能の広島への集約や企業の統廃合により地価はやや下落基調で推移しており、専門学校の稼働が地価を押し上げるには至っていない。なお、平成28年度終了予定の新山口駅ターミナルパーク事業（南北自由通路・在来線口駅前広場拡張など）が進捗中である。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
徳島県内一の商業等の拠点性を有する中心市街地エリアであるが、郊外の大規模商業施設を主とした吉野川北岸エリアへの顧客流出の影響を受け相対的な地位の低下が進んでいる中、この4月には市立図書館がそごう横に移転オープンし、またホテルクレメント1階のリニューアルなども始まった。こうした駅前地区への集客対策の効果が認められるものの、景気低迷・消費の落ち込みの影響も重なり地価は依然として緩やかな下落基調である。また、このような状況から、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
高知県	高知市		商業	高知市本町地区	やや下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>中長期的な高知県及び高知市の人口の減少、高齢化等による地域経済の衰退を背景として、商業地については店舗や支店の撤退による事業所数の減少が店舗・オフィス需要の減少を、住宅地については人口減少と高齢化が直接的に住宅需要の減少をそれぞれ招いている。</p>					
大分県	大分市		商業	大分駅周辺地区	下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>駅前幹線道路沿いのファッション専門店ビルが撤退後、駅前商業地域の集客力は低下傾向にあり、地価は依然として下落傾向で推移しているが、大分駅前の商業地区についてはJR大分駅ビル開業の期待感も相俟って、前期と比較すると下落の傾向はやや弱まっている。一方、駅南の土地区画整理地区の商業地域は当該事業の進捗に伴い熟成しつつあり、地価動向は横這い傾向が続いている。</p>					
長崎県	長崎市		商業	長崎市浜町地区	下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>東日本大震災の影響で減少した外国人観光客が徐々に以前の状態に回復していることから、商店街内の客足も持ち直しつつある。商店街内のテナントの出入りは活発で、空き店舗も長時間を待たず成約しているが、また別のテナントビルで空室が出るなどを繰り返している。百貨店閉店後の跡地利用計画の発表、ディスカウント大手の進出など好材料が出てきているが、売上高・客足は足踏み状態で本格的な回復までには至っていない。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みの下落傾向で推移している。</p>					

注視地区の地価動向 (H24. 4. 1~H24. 7. 1)



四半期変動率	
	上昇
	やや上昇
	概ね横ばい
	やや下落
	下落
	住宅系地区
	商業系地区

100km