





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	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅前	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィス稼働率も安定しており、オフィス賃料は上昇局面には至っていないが今後は上昇も期待され、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は供給が限定された稀少性が高い地区であり、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。他のオフィス地区と比べても、オフィス稼働率は安定しているため、今後の地価動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。	
													A 当期においては、投資法人によるオフィスビルの取得など主立った取引は見られない。しかし、既存ビル建替え・再開発等の影響により、今後も市場での地位の向上が見込まれ、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は上昇傾向にある。	
													B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は難しいものの、欧州信用不安から金融市場において不安材料が払拭されておらず、国内投資家の利回り感に変化が見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。	
													E 周辺ビルの建替えに伴って当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定しつつあるが、賃料上昇には未だ至っていない。また、新規供給の動きも落ち着いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。	
				 前期 0～3% 上昇									F 飲食店舗については、潜在的なニーズが強いものの、エリアが限定され需要に見合う物件が少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想されるため、店舗賃料は概ね横ばいである。特に、名駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。	
			大閘口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区内で取引事例は確認できていないものの、背後地において複数の取引事例が確認できた。背後地の取引事例には高値取引も見られ、取引もやや増加していることから、当地区の地価動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 今年4月に周辺地区において私立大学が開校し、前期に引き続き開校による集客効果が期待される。また、リニア中央新幹線の開業を見据えた潜在需要がやや増加していることから、地価の将来動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向を示すものと予想される。	
				 前期 0～3% 上昇									A 当地区は繁華性が高く、新幹線等の利便性に優れているため、希少性が高いものの取引事例は見られなかった。オフィス市場の本格的な回復に至っていないが、背後地において取引がやや増加しつつあり、取引価格は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。	
													B 当地区及び周辺地区において取引利回りを把握できる収益物件の取引事例はほとんどないが、オフィス賃料は低位安定し、平均空室率も徐々に改善していることから投資家の利回り感に大きな変化は見られず、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。	
													E 当地区には純粋な事務所ビルは少なく、人気の高いエリアではないため、需要が競合する状況にはない。オフィスの空室在庫は徐々に解消しており、平均空室率は改善する傾向にあるが、市況の好転には至っておらず、オフィス賃料は低位で横ばい傾向にある。	
													F 路面店に大きな動きは見られないが、当地区は繁華性が高く人の流れが多いため、小規模物件については居酒屋や飲食店等の出店需要が見込まれ、大規模な路面店についても希少性が高く物販店等の需要が見込めるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。	

※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(H24.4.1～H24.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前、大閘口		<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"> ・ 地区内における取引がなく地価が上昇しているかは不明だが、テナントニーズは依然として高く、賃料の引き下げ圧力もさほど強くないため、これまでと同様人気が高いエリアであり、地価は緩やかに上昇すると予測する。(大手不動産業者) ・ 投資用不動産の取引事例が殆どないため実勢地価の把握は困難であるが、当地区はブランド力が極めて高く、ポテンシャルについても強含みであり、名古屋の中では別格とされている地域である。賃料の安定性も高く、投資対象として人気の高いエリアとなっている。(不動産管理業者) ・ 地区内における既存オフィスビルの建替えによる移転需要が概ね一巡したほか、2015年までは新規供給がなくオフィスマーケット市場が落ち着くことが予測されているため、しばらくの間は現状を維持することが予測される。(賃貸仲介業者) ・ 地価は前期に引き続き緩やかに上昇すると予測する。(大手不動産業者)

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		
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0% 横ばい							—	—	当地区周辺においては、前期に投資ファンドによる高額な店舗ビルの取引が見られたが、当期は特に目立った取引は認められなかった。しかし、既存ビルの建替え、再開発等により、当地区周辺の優位性が認められることから、投資家等による取得需要は依然として強く、また、金融機関の融資姿勢が改善傾向にあることから、当地区の地価動向は横ばいで推移している。	
														※ 当地区における取引件数は少なく、特に目立った動きは見られなかった。物件に対する選好性はあるものの、再開発が進み発展性が見込まれる名駅地区周辺の投資意欲は引き続き堅調に認められるため、取引価格は概ね横ばいである。	名駅地区においては、収益物件の投資意欲は高まっており、また、店舗、オフィスビルの賃料水準や空室率が安定してきているが、当地区の店舗、オフィスの本格的な回復は未だ見込みにくいことから、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														※ 大型ビルの建替えに伴う事務所移転が一巡し、春先に比べてテナントの動きは少なくなっているものの、新築ビルが高稼働で竣工し、中小規模ビルの成約も引き続き見られることから、オフィス賃料は横ばいで推移している。	
														※ 好立地の路面店については出店意欲が高いものの、その範囲は狭く、また大型ビル建替えによる供給は限定的である。背後地においては小規模飲食店などの出店需要が見込まれるが、店舗賃料に大きな変動は見られず、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"> ・ 地区内において目立った取引は認められない。駅に近い立地ではオフィスビル、少し離れた立地では賃貸マンション等と、用途の多様性が見られる地域である。今後、駅前のビルの建替えによる連担性の向上等が期待されるが、しばらくは現状のまま横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) ・ オフィスエリアとしての成熟度は高くないが、現状は飲食や物販系の店舗需要が強く、将来予想されるオフィスの大量供給を見越した店舗出店の動きが出てくれれば面白いエリアである。(不動産管理業者) ・ 地区内の代表的なオフィスビルは稼働が安定しており、賃料もしばらくの間横ばい傾向が続くと予測する。名古屋は徒歩圏が狭いと感じられるため、駅あるいは地下道出口から離れた位置に立地するオフィスビルはやや弱含みである。(賃貸仲介業者) ・ 地価動向はしばらくは横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) 															

※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		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 0～3%下落										当地区では新規投資を誘引する新たな要因が見られないことから不動産需要は弱く、また、オフィス賃料は微落、空室率は微増しているため、当期の地価動向は引き続き緩やかに下落している。 当地区にはAクラスビル、新築ビル等がほとんど見られず、ビジネス地区としての競争力が弱く、賃貸オフィス市場も低調なため、地価の将来動向は引き続き下落傾向と予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 国内景気は回復期待が高まりつつあるが、当地区には大規模再開設計画、大型商業施設の新規出店計画等の新規投資を誘引する要因がないことから、不動産取引は低調であり、取引価格は引き続き下落している。 B ※ 当地区内のレジャービルへの投資リスクは引き続き高いが、幹線道路沿いの路面店舗の需要は堅調である。また、オフィス賃料は微落、空室率は微増しているが、現段階では当地区の投資リスクの変化に与える影響は小さいと判断されることから、当期の取引利回りは横ばいである。	
															E ※ 当期は名駅地区においてオフィスの新規供給があった影響により栄地区から転出が見られ、空室率が若干上昇した。また、オフィス賃料も4月以降、若干の下落傾向で推移している。 F ※ 大津通、久屋大通沿いの路面店舗は賃料が下げ止まってきている。他方、錦三地区等の幹線道路背後の地域は空室率の上昇、店舗賃料の下落が続いていることから、レジャービルの売り物件が多く見られる。全体として当地区の店舗賃料は引き続き下落している。
				栄南	 0%横ばい									当地区の地価の牽引役であった小型・中型の収益物件の売買は一段落した。一方、名古屋駅周辺への投資意欲はファンド系を中心とする投資機関において依然として強い。当地区でも大型商業ビルの建設計画が発表となり、底値感が広がりつつあるため地価動向は横ばいに転じた。 4月に当地区内の百貨店でファストファッション店が開業し、多くの顧客を誘引し、周辺の百貨店を含め売上が増加した。当地区への出店意欲を示す流通業関係者は多く、地価の反転期待も高まっている。一方、景気の不透明感が払しょくできず、模様眺めの向きもあるため、地価の将来動向は横ばい傾向を示すものと予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区は百貨店やブランドショップが立地する地域であり、近隣地域で高額の土地取引が2件見られ、取引価格は底打ち感があるため横ばいで推移している。当地区の百貨店にスウェーデンのカジュアル衣料大手が4月にオープンし、集客力が一挙に増加し、周辺の百貨店売上が増加した。 B ※ 大津通から広小路にかけての路面店には堅調な需要があるものの、オフィスの空室率は高止まりで賃料水準は回復していない。投資家の関心は名古屋駅周辺へ向いており、当地区の取引利回りは概ね横ばいである。	
															E ※ オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィスの増床意欲が低い中、名古屋駅周辺で複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、当地区のオフィス賃料は大手資本が所有する優良物件で持ちこたえており、横ばい傾向で推移している。 F ※ 大津通沿いの路面店や当地区の百貨店にファストファッションが出店し、商業施設にリユースショップが進出するなど、取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しく、店舗賃料は総じて横ばい傾向である。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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
愛知県	名古屋	中区	商業	栄北、栄南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 栄地区は再開発の気運も徐々に高まりつつあり、一部でビルの建て替え計画も具体化している。地価は取引事例が顕在化しておらず動きがわかりづらいが緩やかな下落基調が続いている。栄南地区についてはオフィスとしてのニーズは殆どなく、店舗が中心である。(大手不動産業者) ・ 栄地区周辺は商業地としての地位は依然として高いものの、消費スタイルの変化からか、百貨店が大型ショッピングセンターに押されている状況が続いているため、かつてのような賑わいがない。取引価格については出物がないので相場を把握しづらいが、概ね底値に達したため横ばい傾向である。(不動産管理業者) ・ 低層階は店舗需要があるが、オフィスとして栄地区を志向する声がほとんど聞こえず、名駅・伏見・丸の内地区と比較しても事務所の立地環境としては弱い。また築年が経過したビルが多いことから、オフィス市況の回復は鈍い。(賃貸仲介業者) ・ 地価は緩やかに下落すると予測する。(大手不動産業者)

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			
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	0%横ばい	→									<p>当地区の桜通沿いの価格は、錦通や広小路通沿いに比べて、極端に低い価格による取引は見受けられず、比較的安定的に推移している。画地規模がある程度まとまっている画地が多いため、所有者も購入者も大手が多いことも影響しているとみられ、当期の地価動向はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>ここ数年で、桜通・伏見通沿いは大型ビルが建ち並び比較的整然としたオフィス街として整備されてきた。今後も新規供給が散発的にあるため、賃料設定に工夫は要するものの、大型需要を取り込める物件も多く、今後も堅調な動きを示すと見られ、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 当地区では目立った取引は見られないが、当地区周辺ではやや高い取引も見受けられるようになった。収益物件の取引であるなど、個性があり、直ちに反転したとまでは言い難いが、取引価格が底を打ってきている兆候であり、当期の取引価格は横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ 賃貸オフィス市場は回復しているとは言いが、新築もしくは築浅の大型ビルを中心に徐々に稼働率も改善しており、賃料も底値感がある。当地区の収益不動産に対する需要は強まってはいないが、収益性も徐々に安定してきているため、取引利回りも安定的に推移し横ばい傾向である。</p> <p>E ※ 新築もしくは築浅の大型ビルでは賃料を下げ稼働率を上げてきているため、周辺の既存ビルも賃料を下げざるを得ない状況が続いてきたが、既にこれ以上は下げられない、あるいは下げてもテナントがつかない水準にまできており、現状がほぼ底であると見られるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。なお、新築ビルの空室率は低下している一方で、既存ビルの空室率は高止まりしている。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから、オフィスビルの1階店舗は新規出店の動きは鈍く、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。</p>		
								▽	□	□	□	—	—			
								□	□	□	□	—	—			
								□	□	□	□	—	—			
			伏見	0~3%下落	↘	前期 0%横ばい →										<p>売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。空室率も、築浅で高品等の一部のオフィスビルに改善傾向がみられるが、新耐震基準前のオフィスビルの新規賃貸需要は弱い。当地区の地価動向に底打ち感はなく、引き続きやや下落傾向にある。</p> <p>高い空室率と賃料下落不安が当面続き、地価の底打ち感の兆しは予想できないため、地価の将来動向は下落傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 空室率の改善は見られるが、築浅で高品等の一部のオフィスビルに限定され、未だ高水準にあり、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。また、契約更新時に賃料減額改定やテナント退出による賃料減額対応が見受けられ、取引が弱含みとなっているものの、下落幅は縮小している。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は難しいものの、欧州信用不安から金融市場において不安材料が払拭されておらず、国内投資家の利回り感に変化が見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。</p> <p>E ※ 東日本大震災以降、築年が古い新耐震基準前のオフィスビルの空室を埋めることは難しい。このような状況下、名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響により、当地区の築浅で高品等の一部のオフィスビルに移転需要が認められ空室率は改善しているが、名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響により、一般的にオフィス賃料の下落傾向は継続している。</p> <p>F ※ 大通り沿いの1階店舗に関しては空室はほとんど見受けられないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。</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(H24.4.1～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
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内、伏見		<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸市況は、例年同様4・5月に動きが見られた。郊外からのオフィス移転・集約、既存ビルから設備水準が優る築浅オフィスビルへの移転が多い。ただし、今後の予定も含めると相当規模の空室が発生すると予測され、地区内の稼働率が上昇する見込みは小さい。売買市況は、当期はほとんど取引が見られなかった。金融機関の融資姿勢は依然として厳しく、一方で土地所有者には積極的に売却する意思がなく、価格の折り合いがつかず取引が成立しづらい。(大手不動産業者) ・ 名駅地区で予定されている大量のオフィス新規供給に対して、名古屋全体の実需が追いつかないのではと懸念している。伏見・丸の内地区の築浅オフィスビルの賃料は坪1万円くらいだが、既存ビルでは坪7千円を下回ることも珍しくなく、投資しても事業として継続するのは難しい。現状では、よりリスクが小さく3～4%程度の利回りは期待できるコインパーキング等として運用することが多い。(不動産管理業者) ・ 築浅ビルを中心に稼働率は回復傾向にあったが、名駅地区の建替えによる移転需要等は一段落しつつあり、最近では地区内のいくつかのビルでまとまった規模の退去予定情報がある。(賃貸仲介業者) ・ 賃料・稼働率は当面改善せず、地価はやや下落と予測する。(大手不動産業者) ・ 変化はなく、当面横ばいと予測する。(不動産管理業者) ・ 賃料割高な既存テナントの減額・解約リスクが高まっている。地価はやや下落と予測する。(賃貸仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
愛知県	名古屋市	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇									大手、地元デベロッパーとも建築中のマンション販売に注力する一方、物件不足によりマンション適地の用地不足により高値取引が予想され、優良なマンション適地を主に競合することから地価動向は上昇となった。 マンション販売が概ね好調で推移する一方、マンション適地取得難が今後も続くため地価の将来動向は上昇すると予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 背後の優良住宅地域で更地の取引が見られ、マンション適地である当地区の希少性から高値取引が予想されるため、当地区の取引価格は上昇傾向にある。
														B ※ 3月以降もマンション賃料は比較的安定し、空室率は概ね横ばいでその上昇の懸念は見られない。供給過剰気味であったシングルタイプのマンション賃料も底を打ち安定している。その結果複合不動産の価格は安定しており、取引利回りは横ばいである。
														G ※ 分譲価格は地元デベロッパーが大手デベロッパーを意識し顧客ニーズにあった価格帯で対応しており、引き続き販売状況は住宅取得優遇策等の影響もあり順調で販売戸数の小さいものは完売に近く、総じてマンション分譲価格は横ばいである。
					(前期)  0% (横ばい)							H ※ マンション賃料はシングル、コンパクト、ファミリー各タイプの新規供給が見られず、既存マンションの賃料水準は安定している。以上から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		
愛知県	名古屋市長	東区	商業	久屋大通駅周辺	 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"/>	マンション適地及び投資用の賃貸マンションに対する取得需要は堅調であり、また、これら以外の物件に関しては相対的に需要は弱いものの、取引価格には底値感が認められつつあることから、総じて地価動向は横ばいとなっている。 マンション用地の不足により、マンション適地に対する需要は引き続き高いものと予想され、オフィス・マンション賃貸市況も概ね現状のまま推移するものと思料されることから、当面の地価の将来動向は横ばいにて推移するものと予想される。	
						 前期 0～3%下落	※ A マンション適地に対する潜在的な需要は底堅く、また、投資適格マンションに対するファンド等による取得の動きも活発化しつつあり、成約に至った場合は高値での取引も認められる。しかしながら、それ以外の商業地及び中小規模の収益ビル等に対する需要はやや弱く、取引価格としては総じて横ばいで推移している。 ※ B 成約に至る取引は少ないものの、東京資本をはじめとした収益物件の取得も増えつつある。しかしながら、国内外の景気の先行き不透明感も拭えない中、投資家には様子見姿勢が見られるため、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ※ E 当地区は、オフィスとしての立地条件が相対的に劣るため需要にやや乏しいが、市内全般における新規供給が一服している中で、オフィス賃料は前期から特に変化は見られず横ばいである。但し、当地区周辺で空室を残して竣工した新築ビルや大型解約があった築浅ビルの今後の入居状況等によっては、当地区のオフィス賃料の下げ圧力が增大する可能性がある。マンション分譲価格については、当地区及び周辺では、供給が盛んであるが、順調な売れ行きを示すものと、苦戦しているものとが混在しており、価格としては総じて横ばいである。 ※ F 当地区周辺では、マンション供給が盛んであり、居住人口の増加を受けて、堅調な店舗需要も認められる。但し、地区全般では休日の集客力がやや弱く、また栄南地区の活況に対して、栄北地区が苦戦していることから、栄北地区に隣接する当地区については、栄方面からの人の流入が減少気味であることもあって、店舗賃料については特に変化は見られず横ばいである。賃貸マンションについては、競合物件が多く、差別化できない物件は柔軟な賃料設定を要求されるが、グレードが高く高稼働の物件も見受けられ、全体としてはマンション賃料は概ね横ばい傾向で推移している。								
			住宅・商業	大曾根、久屋大通駅周辺	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"> 久屋大通駅周辺の商業地は依然としてオフィス市況が良くないため、事務所ビルは苦戦している物件が多いと聞く。一方で背後にある賃貸マンションの稼働率は回復している。(不動産開発業者) 久屋大通駅及び大曾根駅周辺では、販売中のマンション及びこれから販売開始になるマンションが多くあり、近年でも希にみる供給水準となっている。都心物件を中心に販売が好調な物件も多いが、価格設定又は商品企画を間違えて、販売に時間が掛かっている物件も見られる。(大手不動産業者) 入札物件だと高値の事例も散見される。これは各デベロッパーとも今年に入り素地の取得が厳しくなっているためであり、高く仕入れたからといって購入者への販売価格に上乗せできるような状況には至っていない。建築費は上昇傾向にあり、建築費が上がると素地取得に回せる資金は減るので地価にはマイナスの影響が出る。(マンションデベロッパー) 現在販売中のマンションでは一部苦戦している物件もあると聞くが、地価の動向に大きな影響を及ぼす要因は今のところなく、地価動向は当面は横ばいで推移すると思われる。(不動産開発業者) 									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地下鉄覚王山駅から徒歩10分圏内に存する戸建住宅用地の需要は堅調であり、当地区の地価動向は引き続き緩やかな上昇を示している。マンション素地についても需要は旺盛であり、極めて高い価格での取引が見られる。ただし、池下駅、本山駅、東山公園駅の周辺で今後多くの新築マンションが供給予定であることから、一部のデベロッパーでは素地購入に慎重となっている。 今後、覚王山駅周辺での開発計画等はないが、同地区の人気は高く不動産需要は安定的に旺盛であるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)									A 覚王山駅周辺の優良住宅地域においては、戸建住宅用地の取引価格が引き続き緩やかに上昇している。昨年後半からは区内の優良住宅地域にて総額が嵩む300㎡超の戸建住宅用地の成約が増えている。 ※ 覚王山駅周辺での成約件数は前期とほぼ同等である。
														B 覚王山駅周辺ではシングルからファミリー向けマンションの需要が強く、賃料も底堅い。今後も地価の大幅な下落は考えにくく、個人投資家にとってリスクの低い不動産投資物件であるため、引き合いは多い。こうした状況を反映して、取引利回りは若干下落傾向で推移している。なお、ワンルームマンションについては供給量が多いため、投資物件としては空室リスクが大きい。
														G 今期、千種区内で分譲された新築マンションは少ない。周辺区のマンション分譲価格の動きなどを踏まえると、当地区のマンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。中古マンションの需要は今期も引き続き堅調であり、大手デベロッパーの中古物件については、新築時からの値下がり幅は小さめである。
														H 覚王山駅周辺は、本山駅、星ヶ丘駅などと並び、特に人気のある居住エリアであり、マンション賃料はほぼ横ばいで推移している。新規の賃貸マンションの供給は少なく、賃料は高止まりしている。

※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	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	池下	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	□	□	□	<p>マンション適地についてのデベロッパーの需要は強く、また戸建住宅地についても地下鉄駅近くの希少性が高いエリアについては人気が高い。一方でロケーションが劣り、規模的な制約を受けてマンションに不適な小規模物件等については需要はやや弱いため、地価動向は総じてやや下落傾向にある。</p> <p>依然として旺盛な当地区に対するマンション需要を反映して、マンション適地については当面高値で推移するものと予想され、従来の商業地域内においてもマンション素地として取引される可能性もある。一方でオフィスを中心とした商業地としてみた場合、中区、中村区等の中心部と比べて優位性はなく、需要が低迷しているため、地価の将来動向は総じて緩やかな下落傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区においてはマンション需要が引き続き堅調であり、大手デベロッパーを中心に取得意欲は依然旺盛であるが、規模、ロケーションを備えたマンション適地の供給は極めて限られていることから、取引価格は高どまりを維持している。反面、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が依然として弱いことから、特に小型物件の収益性は低下しており、総じて取引価格はやや下落している。</p> <p>B ※ 投資用物件の供給は少ないが、賃料水準は需要がやや低迷しているオフィスを中心にわずかな下落傾向にあるとともに、取引価格は下落傾向にあるものの下落幅は小さいため、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 地下鉄駅に近く、利便性が高い比較的高額なマンションの供給が豊富であるが、総じて売れ行きは好調であり、居住環境と生活利便性を兼ね備えた当地区におけるマンション需要は引き続き堅調である。売れ行きの好不調は物件次第という側面が強く、販売価格の行き過ぎを懸念する声も聞かれるが、大手デベロッパーを中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいである。</p> <p>H ※ 地下鉄駅への利便性が高い人気居住エリアのため、居住用物件に対する需要は引き続き強いが、住宅用賃貸物件の供給は比較的豊富であるため、マンション賃料に目立った変動はなく、おおむね横ばい傾向である。</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(H24.4.1～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	
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0～3% 下落	▽	□	▽	□	▽	▽	—	—	安定的な収益が見込みにくい当地区は、いわゆる投資対象エリアとしての位置づけが薄れており、自用物件の需要も引き続き弱く、相対的に優位性の劣るオフィスに対する需要も弱いことから、地価動向は緩やかな下落傾向にある。 当地区はオフィスビルと店舗が集積する千種区の代表的商業地域であるが、当地区に対するオフィス需要は減退し、衰退傾向にある古くからの歓楽街や商店街の店舗需要も回復する兆しが見られないことから、将来の地価動向は下落傾向で推移するものと予想される。
						 (前期) 0～3% (下落)	※ A 商業地の取引は引き続き少ない。数億円程度までの小規模な店舗付マンション等の投資物件であれば、利回り次第では個人投資家等が取得する可能性があるが、全般的に投資需要は低調であり、自用物件についても引き合いは少ない。当地区の商業用地に対する需要はやや低迷しており、取引価格は下落傾向にある。 ※ B 投資物件の取引が依然低調であるため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料の下落傾向にもなって取引価格は下落しており、取引利回りはおおむね横ばい傾向にある。 ※ E 中区、中村区等における新築供給と賃料下落により、通常のオフィス需要は名古屋市中心部に吸収されており、当地区はオフィス立地としての魅力が薄れている。小規模な築年の比較的古いビルの割合も高く、オフィス賃料は全般的にやや下落傾向にある。 ※ F 大規模商業施設の閉店や繁華街の衰退など、当地区全般の停滞状況が続く中であって、地下鉄駅周辺においては一定の底堅い需要はあるものの、新規出店は少なく、背後地の築年が古い物件については空室もあり全体的に需要が低迷しているため、店舗賃料は下落傾向にある。							
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	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 ・今年に入り、昨年以上にマンション素地の供給が減っており、デベロッパー間での競争が激しくなっている。ただし、入札物件等では高値の事例も聞くが、全体的には地価が上昇しているという印象はまだない。(不動産開発業者) ・地下鉄東山線沿線ではマンション供給がピークを迎えており、供給過剰の懸念もあったが、いまのところ販売中のマンションの売れ行きは悪くない。池下周辺は近年良質なマンションの供給が増え、住宅地として知名度が上がっていることも地価水準の安定に寄与しているものと思われる。(大手不動産業者) ・東日本大震災後、消費者のマインドも回復してきており、高額物件も売れている。ただし、震災以降、耐震性や防災設備等に関する関心は高まっており、そういったニーズに対応する商品企画を行わないと価格への転嫁は難しい状況にある。(マンションデベロッパー) ・大量供給の懸念があったが、これまでのところ販売中のマンションは比較的好調な物件が多く、今後もマンション素地として安定した需要が見込まれるため、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者)									

※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									
愛知県	名古屋	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	駅近でマンションに適する規模の土地の取得競争は依然として激しく、資本力の優る業者による高値の取引が見られる。マンション・戸建住宅とも売行きは好調で、地価動向は前期の横ばいから今期は上昇となった。 エコカー補助金による国内販売や北米での販売回復を背景に、地元自動車産業はフル生産に近い水準まで戻りつつあり、所得も上昇傾向にある。持家志向は依然として高い地域であるため、地価の将来動向は穏やかに上昇するものと予想される。 ※ A 新築マンションの販売が好調であることを背景に、駅に近いマンション用地の取引価格がやや上昇している。特に八事周辺の地盤が固い高台の住宅地の引き合いが強いが、桜通線沿線の平坦な地域も利便性に優れるため、高めの取引が多くなっている。 ※ B 賃貸需要は依然として強く、収益目的の土地取得も見られるが、土地のみで1億円以下の小規模なものが多い。中古の収益物件も2億円以下の取引が多く、取引利回りはファミリータイプでネット8%前後で特に変化はないため、概ね横ばいである。 ※ G 駅から徒歩圏の条件が優るマンションでは、即日完売の物件も見られるようになったが、分譲価格が上昇しているとまでは言えないためマンション分譲価格は横ばいである。戸建住宅の分譲も土地建物一体で5,000万円から6,000万円の物件が良く売れている。 ※ H ファミリータイプのマンション賃料は、特に上昇も下落も見られず、引き続き横ばいである。単身用については、転勤や入学のシーズンが過ぎたこともあり、郊外を中心に下落の傾向が見られる。単身用は低層の小規模なアパートが多いため、マーケットに与える影響はそれほど大きくない。								
						(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"> ・ 建築費が1年前と比べると1割ぐらいは上がっている。当地区はまだ大丈夫だが、これより郊外になるとマンション事業における建築費の割合が高くなるので、素地の価格及び購入者への販売価格に影響が出てくる。(不動産開発業者) ・ 近年マンションの供給は少なく、今後販売されるマンションは今のところほとんどないと把握している。だからといって当地区の人气が落ちているということではなく、たまたまマンション素地の供給がないだけだと思われる。(大手不動産業者) ・ 当地区では少し前まではコンスタントに分譲マンションの供給があり、他の地区と比較してもよく売れていたという印象がある。エンドユーザーの潜在的な需要は旺盛な地区であるため、今後事業を行いたい地区の一つという位置づけは変わっていない。(マンションデベロッパー) ・ 当地区は都心へのアクセスも良く、各デベロッパーとも是非買いたいエリアであると思うが、周辺ではやや苦戦しているマンションもあると聞くため、慎重に事業採算性を検討する必要があり、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(不動産開発業者) 																
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。																

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区が交通の要衝となっていることから、多種多様な業種の立地が可能のため、多方面からの需要が競合し価格を押し上げている。また、本年9月末に閉店する金山総合駅北側の中区エリアの大規模商業施設の建替が今秋には着手される予定で、今後の活性化が期待されていることも影響し、当地区の地価動向は上昇傾向で推移した。 当地区の客足の動向は年々良好になっており、大規模商業施設の建替も影響して名古屋市南部地域の拠点商業地域としてマーケットポテンシャルが高くなっている。このような市場実態を背景に地価の将来動向は上昇傾向が続くものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 交通の利便性に優る稀少性の高い駅前の商業地域であり、マーケットポテンシャルの高さから需要は底堅く、今期も金山駅北側の中区エリアの準高度商業地域における成約事例が把握され、需要は引き続き強い。特に、賃貸条件が比較的良好と思われる収益不動産については需要が集中する傾向にあるため、当地区の取引価格はやや上昇している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 名古屋市内の類似する準高度商業地域と比較すると、空室率は低く、店舗賃料・オフィス賃料ともに安定しており、今期もほぼ横ばいで推移している。近隣地域の地価がやや上昇傾向にあることから、取引利回りはそれに伴いやや下落している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 地域のオフィスビル需給の状況に大きな変化は見られないが、築年数の経過したスペックが劣るテナントビルにおいては、依然として借り手優位の状況にある。反面、利便性に優る駅至近の事務所ビル等の需要は他地区に比較して強く、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 F 金山総合駅に近接する極めて稀少性の高い商業地域であることから、空き店舗はほとんど見られない状況が続いている。客足の流動性も良好で、飲食店舗等の収益性は周辺類似商業地域と比較して上位に位置しているため店舗の入れ替わりも少なく、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"> 金山地区は物件の稀少性からオフィス・店舗・マンション素地ともに需要が強かったが、名古屋市中心部の地価が下がったこともあり、最近では以前ほどの取得熱は見られない。(大手不動産業者) 名駅地区で予定されている大量のオフィス新規供給に対して、名古屋全体の実需が追いつかないのではと懸念している。金山地区はコンパクトにまとまっており、動線や歩く距離を考えると名駅よりも集客しやすい面がある。学校・人材派遣・クリニック等の来客型オフィスに適している。過剰な供給はなされておらず、ほぼ需給が安定している。(不動産管理業者) マーケットボリュームは小さいものの、JR・地下鉄・私鉄が利用可能であり、名古屋都心部のほか三河方面への交通の便も優れることから、一定のオフィス需要が期待できる。ただし、今後新たな需要が喚起できるほどの強さはなく、現在の需給均衡状態が継続すると考えられる。(賃貸仲介業者) 賃料および空室率は安定しており、地価は横ばいと予測する。(大手不動産業者) 複数の電鉄が乗り入れする利便性から、今後も地価は横ばいと予測する。(不動産管理業者) 需給均衡状態が続くと考えられ、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ことを示すもの。