



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	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0% 横ばい					—	—			JR二条駅徒歩圏にある当地区におけるマンション用地の供給は見られず、地価動向は顕在化していない。中京区全体では、少ない供給ではあるがマンション用地市況は堅調であり、約2年ほど前の高騰感はなく、高位で安定的に推移しているため、当地区の取引価格等の動向も考慮すると、当期の地価動向は概ね横ばいである。 新築マンション市況は堅調ではあるものの、中京区でも西寄りの地区では、新築マンションの完売に至る期間もやや長期化しつつある。また、需要者にも経済の先行きへの不安があるため、将来の地価動向は当面横ばいで推移するものと予想される。
						□	□	□	□	—	—	□	□	A 取引に係る要因に変化はなく、取引価格は同水準で推移して横ばい基調である。取引件数も概ね前期のレベルが維持されている。二条駅徒歩圏の分譲マンション用地であれば、標準的な価格帯で60万円/㎡前後である。
														B 取引利回りは、取引価格が横ばい基調で、賃料水準も前期と変わらないため、取引利回りも7%～7.5%を標準として、横ばい基調で安定している。
														G マンション分譲価格は、価格水準が60万円/㎡～75万円/㎡でほぼ上限にあり、高水準で売り出される状況に変化はないため、マンション分譲価格は横ばい基調にある。
					H マンション賃料水準については、二条駅徒歩5分程度以内で2,600円/㎡～3,000円/㎡、徒歩10分程度で2,200円/㎡～2,600円/㎡となっており、前期から賃貸市場において支払賃料、一時金等に変化はみられない。従ってマンション賃料は引き続き横ばい基調にある。									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 大学生用の賃貸マンション需要はあると思うが、事業採算性から優先順位は低い。地価水準は一種坪60万円から70万円程度である。中古物件の引き合いも強く、エリアとしてのポテンシャルは比較的高い。(金融機関) ・ 二条駅周辺では、昔から駅東側の土地価格水準が比較的高いため、駅西側の住宅地は割安感から需要が伸びる傾向にある。二条駅北西の二条駅から円町駅に向かう地域では、二条駅周辺は坪120万で、円町駅に向かって下がっていく。二条駅東側の御池通り背後で坪150万水準で、御池通り沿いの大学生を狙った賃貸マンションの土地価格水準は坪200万弱であった。二条駅南側は細い道路など条件の良い土地も多く、土地価格水準は坪90万に満たない。物件の画地条件による二極化の傾向はある。戸建住宅市場では、分譲マンションから戸建住宅へのステップアップ層は減り、富裕層による現金買いや、ローンを利用して月額負担減少を狙った賃貸から持ち家への移行層が中心となっている。金融機関の融資姿勢は都市銀行でやや厳しいものの、全体的に過去からの変化はほとんどない。マンション市場では、千本通り沿いの中古マンション需要が好調で、値崩れはほとんど無い。(売買仲介業者) ・ 売買市場は、需給ともに動きが少なく停滞感がある。一方で、賃貸市場は売買市場と異なり空室は即損失となるため、ワンルーム賃貸・ファミリー賃貸ともに下落させても埋める傾向にある。また、店舗賃貸は飲食(坪15,000円程度)・理美容中心で、事務所は厳しい(上限坪10,000円、下限坪5,000円程度)。家族4人・3LDKの物件では3,000万超えると市場滞留期間も長くなる傾向があり、売れ行きが思わしくない。現状の打開のためには、シングルやDINKSなどの家族形態の多様化に対応した供給が望まれていると思う。(売買仲介業者) ・ 大学移転も一段落し来るべき商業施設も来た感があり、特段の価格形成変動要因は見られず、今後も当面は地価は横ばいで推移すると考える。(売買仲介業者) 														



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

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		
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0% 横ばい									個人消費は概ね横ばいで推移し、国内観光客は増加傾向にあり、東日本大震災後に激減した外国人観光客も回復している。地域経済における先行き不透明感があるものの観光産業等を中心に景気は回復傾向にある。そのため、物件の良し悪し等による選別化は強まっているものの、全般的には地価動向は横ばい傾向を示している。 観光産業等の堅調さからホテル利用など用途に多様化が見られ需要は底堅く、優良物件であれば高値の取引も期待されるが、経済情勢の先行き不透明感等もあるため地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。	
						□	□	△	□	□	□	—	—	A 国内観光客数は高水準で推移しており、原発事故により減少していた外国人観光客数も回復している。市内主要ホテルの稼働率も東日本大震災以前の水準に戻っている。観光地を中心に需要は堅調であり、当地区周辺の高度商業地においても取引件数はやや増加、取引価格については横ばい傾向にあり安定的に推移している。 ※	
															B 賃料収入及び取引価格ともに概ね横ばいで推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。オフィスの空室率は改善が認められるものの、今後のオフィス賃料や店舗賃料の動向については注視が必要である。 ※
															E 周辺背後の一部の老朽ビル等では競争力も弱く賃料の引き下げが行われるケースもあるが、当地区においてオフィス賃料は概ね横ばいの傾向が継続している。当地区内のオフィスの空室率は回復基調にあるが、今後の経済情勢の動向等による影響を受け易いと考えられる。 ※
												F 店舗賃料は、立地等の条件次第で相対的に高めの賃料となる可能性はあるが、先行き不透明感等の影響は強く、テナント側の賃料負担を抑える傾向は続いている。1階路面店の需要は堅調であり、店舗賃料は総じて横ばいであるが、2階以上については周辺背後のビルを中心に今後の動向には注視を要する。 ※			
		下京区	烏丸	 0% 横ばい										空室率の改善傾向は継続しているもののオフィス賃料の調整結果による面もあり、コスト抑制傾向は依然強い。また店舗の積極的な出店も見られるが店舗賃料の上昇に結び付いていない状態であり、総じて地価動向としては安定傾向が継続し、前期から横ばいで推移した。 最近の土地取引から一等地に対する潜在的な需要が確認されたものの、取引価格は相応であり、景気動向が不透明なかで、地価の将来動向も横ばい程度で推移するものと予想される。	
					□	□	□	□	□	□	—	—	A 件数は少ないものの高額取引も見られ、その取引価格は当地区の商業地としての潜在的なポテンシャルの高さを現すものとなっているが、取引価格上昇に結びつく取引は確認できなかったため、当期の取引価格としては横ばいで推移した。 ※		
														B 空室率は改善傾向にあるが、国内外の経済環境が不透明なかで、コスト抑制の要請によって賃料は依然低調である。取引価格も横ばいで推移している状況から、取引利回りは横ばいで推移した。 ※	
												E 空室率は改善しているが、割安感のある物件に需要が集中する傾向にあるなど、コスト抑制傾向は依然強い。一方空室率の改善等が影響して、オフィス賃料としては横ばいで推移した。 ※			
											F 外国人観光客は急回復の状況で、国内観光客も堅調である。これらを背景に路面店舗に対する出店意欲は旺盛であるが、当地区の店舗賃料は他地域に比し高水準にあり、横ばいで推移した。 ※				

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
京都府	京都市	中京区	商業	御池	 0%横ばい				▽			△		マンション用地としての需要は依然根強いものがあり、現在販売中のマンション分譲も好調であるが、規模・価格面での選別が強まっており、商業系収益物件の需要も強まってはいないことから前期から地価動向は横ばいで推移している。 今後マンション用地の選別性が一層強まるとともに分譲価格が高止まりしている販売状況を踏まえると、地価の将来動向は横ばい状態が続くものと予想される。
						□	□	□		□	□		□	A ※ オフィスビル用地の需要は収益物件も含め減退しており、利便性・学区・高容積率の点から当地区の地価を牽引してきたマンション用地としての需要も前期に比して特に強まったとは言い難く、取引価格は横ばいである。
														B ※ 優良な投資用不動産は乏しく、個人・法人投資家の需要は根強いものの、その収益面による選別も厳しくなっており、優良ビルを中心に総体的に複合不動産としての取引利回りには大きな変化は見られず、ほぼ横ばいで推移している。
														E ※ オフィスビルの空室率は、賃料の下方調整が進んだことから、継続的に低下しているが、景気の先行きが不透明であることから企業のコスト抑制が続く、需要が旺盛であるのは一部の割安感のある物件だけで、賃料の上昇には結びついていない。総じてオフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 当地区より集客力の強く中心部に近い近接他地区との競合もあって、物販店の需要はオフィスワーカーや近隣住民向け店舗となるため弱い。但し、医院等の物販店以外の需要は強く稀少性もあるため、総じて店舗賃料は横ばいで推移している。
				丸太町	 0%横ばい									ホテル稼働率の持ち直しなど観光需要の回復期待や、マンション立地が依然堅調で高価格帯で取引されるエリアが拡大する傾向にある。背後の住宅地需要も堅調である点なども勘案すれば、今後上昇に転じる可能性もあるが、現時点では世界的規模での景気動向が安定せず、様子見のなか前期から地価動向は横ばいで推移した。 マンション用地が高値で取引されつつあるなか、当地区の公法上の規制は厳しいものの環境保全等プラスに影響するものと考察され、地価の将来動向は景気動向が安定するに伴い、上昇に転じるものと予想される。
						□	□	□	□	□	□	□	□	A ※ 京都市内中心部は全般にオフィスの空室率はやや改善傾向が進む一方、賃料は依然低調のまま継続している。土地需要についてはマンション素地が依然堅調で、ホテル稼働率の回復など観光地としての潜在的需要も期待できる状態になりつつあるが、足元の景気動向が停滞するなかで、取引価格は横ばいである。
														B ※ オフィスの賃料動向は依然低迷しているが、全体として空室率は改善傾向にあり、底値圏にある。地価動向がマンション需要を下支えとして安定する傾向にあることから、取引利回りは前期から横ばいである。
										E ※ オフィスについては、優良物件を中心に空室率は改善しているが、景気動向がはっきりしないなかでコストダウンの要求は依然強く、周辺部の既存ビルは底値圏に近い状況のなかで、オフィス賃料は前期から横ばいで推移している。				
										F ※ アジア圏を中心に外国人観光客が回復傾向にあるなか、ホテル稼働率は持ち直し傾向で推移している。個人消費も緩やかな持ち直し傾向にあるが、店舗賃料については強気な声も聞かれず、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	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
京都府	京都市	中京区、下京区	商業	河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河原町地区では、河原町通沿いで数年の間空きビルであった物件を隣地商業ビルの所有者が購入したと聞いている。この取引により一体開発が行われる可能性があり、今後の動向に注目が集まっている。(賃貸仲介会社) ・ 烏丸地区では、四条烏丸南のオフィスビルを紳士服製造小売業者が自社ビル用地として取得している。建物込で13億2千万円で土地価格は700万円/坪とのことだが、取引相場は土地で500～600万円/坪と考えていたので高値水準での取引だったと思う。(売買仲介業者) ・ 御池地区では、六角烏丸東入るの開発用地をマンションデベロッパーが300万円/坪を大きく超える金額で取得したと聞いている。300万円/坪程度が相場だと思うので、マンション用地の高騰は相変わらず続いているが、これ以上の価格上昇は考えられない水準まできている。(信託銀行) ・ 丸太町地区では、烏丸通沿いの土地110坪程度が350万円/坪で取引されており、今後収益用ビルもしくは自社ビルを建設する予定とのことである。(売買仲介業者) ・ 当地区の物件供給は少ないので融資した案件は少ないものの、マンション適地を除いて路線価と実勢価格が大きく乖離している地域は少なく、不動産価格が大きく変動している様子はない。(金融機関) ・ 烏丸・御池・丸太町地区では、マンション適地が供給されれば過熱気味の水準で取引されているが、マンションデベロッパーは今後も販売目標を達成するために多少高値であっても積極的に用地取得を行うことが予想されるため、地価は引き続き高位で推移すると思う。(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	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0%横ばい 前期  0%横ばい	□	□	□	□	—	□	□	□	地域経済には先行きの不透明感があるものの、当地区はマンション適地であれば駅近を中心に引合いは強い。当地区の引き続き強い需要によって、当期の地価動向は横ばいで推移している。 価格形成要因に大きな変化は見られず、需給は概ね安定している。店舗については新規出店が減少傾向にあり、賃料水準も下向きに推移する可能性はあるが、空店舗の増加等もなく、また底堅いマンション需要に下支えされており、地価の将来動向は当面横ばい傾向が続くものと予想される。
														A ※ 市内中心部の好調なマンション分譲の影響で、住宅地として選好性の高い当地区に対する取得意欲は強い。取引価格は横ばいで推移しているが、店舗付共同住宅としての適地は少なく、立地条件等の良好なマンション適地であれば割高な価格も期待される。周辺背後の戸建住宅地についても需給は概ね安定的に推移しており、駅近の物件を中心に選好性は高い。
														B ※ マンション賃料、店舗賃料とも概ね横ばいが継続している。店舗賃料については一部に老朽化したビル等でテナントの入れ替え時に賃料の引き下げ等が行われる場合もあるが、全般的に住宅を中心として賃料は横ばいで推移している。取引価格も横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばい傾向である。
														G ※ マンション分譲価格は今のところ横ばいで推移している。京都市内の駅近で利便性の高いマンション適地では素地の取得競争が激化しており、市内中心部では業者の仕入れ値が割高になるに伴い分譲価格も上昇傾向が認められる。今後このような市内中心部の販売価格の動向により当地区のマンション分譲価格が影響を受ける可能性はある。
												H ※ 利便性、居住環境が良好なため賃貸マンションは若年世帯を中心に人気が高い。新規の供給は見られず、需給は安定的に推移している。底堅い需要に下支えされ、マンション賃料は横ばいで推移しており大きな変化は見られない。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 北山通沿いの物件については、以前よりも収益物件の購入意欲が減退している。150万円/坪で購入しても収益物件としては投資採算性に合わず、120から130万円/坪程度なら妥当かもしれない。特に、松ヶ崎駅近くまで行くと一層収益性が劣るため、100から120万円/坪程度である。(売買仲介業者) ・ 北山通沿いと背後の高級住宅地の地価水準の差がみられなくなってきている。北山通・下鴨中通・下鴨本通・北泉通で囲まれたエリアについては150万円/坪の水準。条件が良ければ160万円/坪の水準もあり得る。当該エリアで物件を求めている富裕層は、希望する条件に合致すれば少々高い価格水準の物件でも購入する。建物の建ち並びの景観を重視して物件を選別する傾向がみられる。松ヶ崎駅近くの区画整理地区のように、駅近で環境の良好なエリアについては130万円/坪の水準でも売却可能である。(売買仲介業者) ・ 下鴨エリアは人気が高い。特に葵小学校区は別格。妥当な価格水準で売り出されれば、供給が少ないこともあって早期に売却可能である。需要者の選好基準としては、駅への接近性、小さい子供のいるファミリー層であれば葵小学校への距離を重視する傾向がある。(売買仲介業者) ・ 北大路通以南のエリアでも、下鴨本通以東の葵小学校区で6m道路沿いのエリアは人気があり、120万円/坪程度。下鴨本通以西の6m道路沿いのエリアは110万円/坪程度。道路条件が悪くなると100万円/坪を下回る。ただし、総額で5,000万円が上限の需要者層が中心となるため、北山駅周辺の住宅エリアとは需要者層が異なる。(売買仲介業者) ・ 需要が供給を上回る状況にあるが、地価の上昇局面にはない。売り出し価格は若干上昇傾向にあるものの、需要者の高い価格に対する反応は厳しく、実際の売買価格は抑えられるため、今後も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。

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	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0% 横ばい					—	—			桂駅徒歩圏の堅調な需要は維持されながらも需要者の姿勢には景気の先行き不透明感による慎重さも強まってきており、反面供給も減少傾向が続いているため、これらが相互に作用して当地区の地価動向は横ばい基調で推移している。 供給が限られ、また需要者にも慎重姿勢が強まる傾向のなか、不動産市場は落ちついた動きを示しており、特段需給関係に影響を及ぼす要因もどうかかわれない。そのため、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。
						□	□	□	□	—	—	□	□	A 桂駅徒歩圏に対する高い評価は維持されているものの、需要者には慎重姿勢が強まってきている。同C時に供給も減少傾向が続いており、それらが相まって取引価格は安定横ばい基調が持続している。また取引件数も前期から変化はみられず、横ばい基調にある。 ※
														B 取引利回りは、取引価格が横ばいであり、また賃料も安定して変化がないため、前期と同様横ばい基調にある。 ※
														G 桂駅西口の分譲マンションが24年1月に完売した後は、桂駅徒歩圏におけるまとまった新規供給は見られない。仮に類似条件での分譲案件があれば、同水準を維持するものと見られるため、マンション分譲価格は横ばい基調である。 ※
														H マンション賃料の動向は、賃貸市場が動きの無い安定期にあり、賃料に変化は見られないので横ばい基調にある。 ※
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 全般的に、供給・需要ともに少なく、動きは鈍い状況である。その中でも、日照・道路条件・間口・周辺環境等の良好な物件は強気の価格でも売却できるが、これらの条件が劣る物件については、市場滞留期間も長期化する傾向にあり、価格を下げざるを得ない状況にある。特に、桂駅西側の高級住宅地については、需要者である富裕層は、物件に対する妥協を許さない状況にあり、条件が良ければ高価格帯でも購入する傾向にある。(売買仲介業者) ・ 桂駅徒歩5分圏内の物件は非常に人気があり、公的な価格指標よりも実勢価格は高い。富裕層が好む好条件の物件や割安な物件は相応の需要が見込まれるが、3,000万円後半から4,000万円中盤程度の新築戸建の動きは鈍いのではないかと。最近の取引事例としては、桂南巽町の物件は31坪、4,300万円程度であったが、駅西口の人気のあるエリアであったため即売した。駅東口の物件は60坪で6,600万円程度で2カ月程度で売却された。(売買仲介業者) ・ 供給、需要ともに多い状況にはないが、桂に地縁のあるエンドユーザーを中心に、底堅い需要がある。戸建物件は、総額で3,500万円位が売れ筋ではないかと。売り手と桂地縁者以外の買い手がそれぞれ妥当と考える価格水準に20%程度のギャップが感じられることが多い。顧客は日当たり重視で物件を選別している。前面道路幅員だけでなく、物件に至る道路の連続性、幅員等により物件の優劣が生じている。(売買仲介業者) ・ 桂地区は地縁者を中心に潜在的な需要があり、価格水準も大きく変動しないエリアであることから、今後も地価は安定的に推移すると思われ、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(H24.4.1～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	
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 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"/>	<input type="checkbox"/>	歴史的に低金利が継続し、住宅取得には好機とも思える環境にあるものの、平均所得に達しない世帯が増加傾向にあるため、住宅購入者は安定収入を将来的にも確保できる層が縮小し、住宅購入者は限定的な状況にある。地価動向は、景気動向の好転による所得環境の改善に左右されるが現時点では前期から横ばいで推移した。 当地区のマンション需要は限定的であるが、底値感のあるものについては動きがある。但し、総じて強さは見られず、今後も取引動向は弱含み傾向と見られるものの、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A 低層住宅のなかで品等の高いものについて一部動きも見られるが、総じて取引動向に強さはないものの地元需要者を中心にマンション需要が安定的に存するため、取引価格は横ばいで推移した。
														B 単身者の居住用賃料が依然低調であることを除き、店舗賃料も含め賃料は概ね横ばいで推移しており、取引価格が横ばい傾向であるため、取引利回りは横ばいで推移した。
														G 当地区で新規のマンション供給は見られないが、周辺では素地取得も見られ、今後の供給も予想される。しかしながら、周辺居住者向けを中心とした比較的低価格帯での分譲と予想され、価格変化に乏しいため、マンション分譲価格は前期から横ばいで推移した。
														F 賃貸市場においてはワンルームなど単身者向けは依然低調であるが家族向けに関しては比較的安定しておりマンション賃料は横ばいとなった。店舗についても観光関連、また大手筋商店街に対する出店需要が見られることから、店舗賃料も前期から横ばいで推移した。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の個別性により価格水準は大きく変化し、画地条件の良好な物件は市場滞留期間も短く成約に至るものの、画地条件の良くない物件については、価格が多少低くても成約に至らず、市場に長期間滞留するという、二極化の傾向が顕著である。一方、需要者側についても、資金計画に問題が無いような一定の所得水準以上のエンドユーザーは、気に入った物件であれば多少割高であっても購入を検討するが、資金計画にやや難があるエンドユーザーは融資審査が通らず、物件の購入にまで至らないケースが散見されるように、二極化傾向にある。(売買仲介業者) ・ 桃山小学校区は人気学区であり、坪90万円前後の水準ではないか。間口が狭かったり、道路条件が良くない物件は人気がない。60坪から100坪程度の物件が主であるが、供給主は、相続等で物件の売却を検討する売主に限定されており、需要に比して供給は少ない状況にある。立地条件や物件の個別性により売却スピードは異なり、二極化の傾向は継続している。(売買仲介業者) ・ 中古マンションの売れ行きは好調である。供給が限定的で、相場で売り出せば月中に成約に至るのでは。水準としては坪110万円から120万円程度で、値崩れはしていない。収益物件(築15年から20年程度のマンションでタイプとしては1ルーム、ファミリー両方)の取引が散見される。利回り目線としては、新築で6%から7%、中古物件であれば10%から15%程度と考える。(売買仲介業者) ・ 物件の取引価格に大きな変動がみられない地域であり、今後も同様の状況に変化はないと思われ、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(H24.4.1～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	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	日本経済の見通しは不透明であり、当地区及び周辺地区の需給環境も楽観視できず、賃料の中長期的な回復・上昇基調は見いだせない。しかし空室率の改善に伴い取引価格がやや上昇したこと等から地価動向はやや上昇傾向に転じつつある。今後、大阪圏で最も高度な商業地であることから、資金が優先的に流入する可能性が高いことに留意する必要がある。 当地区の競争率は高まりつつあるが、北ヤードの大量供給が見込まれており、賃料等の動向の見通しは短・中期的には不透明である。しかし良好な資金調達環境が続いており、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向になると予想される。
					 前期 0% 横ばい									A ※ 当地区及び周辺地区で目立った当期の取引は観察されていないが、前期、周辺地区で数件の取引が確認されている。既存ビルの空室率の低下傾向が明確になりつつあり、賃料は底値圏にある。期待利回りは見方が分かれているがほぼ動きがない。大型再開発ビルのリーシングが一巡したため大規模ビルの中長期的な空室リスクが低下した一方、投資物件が限定的なため取引価格はやや上昇傾向に転じつつある。 B ※ 当地区で目立った当期の取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。しかし北ヤードの開発に伴い大阪圏で最も繁華な商業地の地歩を固めつつあり、築浅の物件取引利回りは底堅く横ばいで推移している。経年を経た競争力の劣る物件の取引利回りも現在のところ横ばい傾向にある。 E ※ 当期は、当地区及び周辺地区で目立ったオフィスの新規供給はなく、グレードの高い築浅の物件については引き合いも順調であり競争力が高まりつつある。これに伴い空室率の改善が明確になりつつあり、オフィス賃料は底値圏にあり、横ばいである。また、来春から北ヤードでの大量供給が見込まれており、中長期的な回復及び上昇基調は見いだせない。 F ※ JR大阪駅のリニューアル、周辺百貨店の新築・増床等は成功し、これにより当地区及び周辺地区の一般商業繁華性は大阪圏で最も高度になり高い競争力を発揮・維持している。そのため各業種からの引き合いも多く、旧来のものも含めて大型の商業施設の需給関係は従来から貸し手市場のものが多く、その一方、消費環境は芳しくなく店舗賃料は総じて横ばいである。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0% 横ばい							—	—	隣接する梅田地区を中心に投資家の新規投資の動きもみられるようになっており、平成25年春竣工予定の大阪駅北地区の先行再開発ビルのオフィスリーシングの影響を受けるリスクは有するものの、空室率は改善傾向を示しており賃貸市場は堅調であることから、地価動向は横ばい傾向にある。 当地区内において新規のオフィスビル供給の予定はなく、空室率も改善しているが、大阪駅北地区の先行再開発ビルのオフィス部分のテナントが概ね確定するまでは、賃料反転は期待できない状況にあることから、地価の将来動向は横ばいと予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—		※ A 立地、建物のスペック等による二極化の傾向は否めないものの、地区内の空室率は改善傾向にあり、賃料・取引利回りとも横ばいになったことから取引価格は横ばいとなっている。
															※ B 当期は大阪市内中心部で大型物件の取引が見られた。J-REITをはじめとする法人投資家の底値買いの動きも見られるようになってきており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
															※ E 大阪駅北地区の先行再開発ビルのオフィスリーシングの本格化に伴い、当地区の既存テナントは引き抜きの対象となることが懸念されるものの、大手企業の当地区内の大型ビルへの本社移転が公表されるなど空室率も改善されていることからオフィス賃料はほぼ横ばいとなっている。
					 前期 0～3% 下落								※ F 大阪駅北地区の先行再開発ビルの店舗区画のリーシングは順調に進んでおり、隣接する梅田地区の商業集積度は向上している。当地区内の店舗の退去移転リスクは払拭されたことから、店舗賃料はほぼ横ばいとなっている。		



※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	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	商業施設開発の開業集客効果などで梅田地区の商業成熟度は高まり、ブランド・名声が高まった。しかし、今後の大型開発の竣工を前に、供給過剰感や先行き不透明感がある。また、オフィス賃料は大型ビルを中心に底を打ち反転しつつあるものの、立地水準や市場性が劣るビルは停滞感があり、また店舗賃料水準も地区により傾向は異なることなどから、総じて当地区の地価動向はほぼ横ばい傾向にある。 来春の北ヤード地区の新築ビル竣工などにより、JR大阪駅周辺の業務・商業集積度が高まり、地域ポテンシャルはさらに上昇することが予測される反面、当地区の相対的な位置づけがやや低下することは否めない。当地区南部の小学校跡地などの開発の進捗状況や北ヤード地区との動線確保の時期及び内容により、将来的には当地区のポテンシャルアップの可能性もあるものの、当面、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向を示すと予想される。
					(前期)  0% 横ばい									A ※ 近時における梅田地区中心部での大型商業施設が複数開業するなど当地区の商業集積度は高まりつつある。一方、当地区は梅田周辺地区全体の中では相対的な位置づけがやや劣る感があるものの、前々期において、当地区南部での入札案件で複数の応札者がみられ、また、梅田地区周辺における供給余地が少なくなっている状況などから、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。 B ※ 1階路面店舗は依然として底堅い引き合いが認められるものの、基準階や背後地などは梅田地区の商業施設集積度の高まりにも影響して相対的な位置づけが劣ることは否めない。また、オフィス賃料は依然として底打ち感が認められないビルが見られるなど、収益性は物件により異なる。ただし、オフィス系以外の用途においては底打ち感があることなどから、取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。 E ※ 直近2年間において梅田中心地区に竣工した複数の大型賃貸ビルは稼働率がかなり高くなりつつあり、その賃料水準は昨年に比べ反転している。また、中小規模ビルのうち築浅ビルの賃料水準は下落していない。ただし、周辺地区の中小規模ビルにおいては築浅ビルを除くと依然として空室がみられるものがあり、個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なるものの概してオフィス賃料はやや下落傾向である。 F ※ 店舗賃料は、1階路面店舗については希少性を有するなど引き続き堅調な賃料水準を維持している。一方、上層階や背後地に所在する店舗はテナントが退去すると空室が暫く続くケースもみられ、その賃料水準は一部は下落傾向を示しているものもあるが、地域全般的な店舗賃料は総じて横ばい傾向にある。

※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	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	□	▽	□	□	□	—	—	投資マインドの改善から事業用物件の取得が増えつつあり、マンション開発用地の需要は引き続き堅調に推移していることから、当期の地価動向は僅かながら上昇傾向にある。 中之島地区のポテンシャルを背景に、当地区のマンション用地の潜在的需要により地価の上昇期待が強く、地価の将来動向は僅かながら上昇が継続する可能性があるかと予想される。			
						※	※	※	※	A 中之島地区における大型ビルについては高い稼働率を確保しており、当地区においては官民による大型開発とあわせて好調な売れ行きを示す分譲マンションが見られる等マンション用地としての潜在的な需要が見込まれることから、取引価格は上昇傾向にある。 B 中之島地区においては企業の集約や拡張移転に対応が可能な好条件のビルが多く、空室率及び賃料は改善傾向にあるものの横ばいであり、取引価格上昇の影響も微妙であることから、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。 E ワンフロアに集約が可能なグレードの高いオフィスビルについては高い競争力を維持しており、オフィス賃料については底値を脱し、前期からほぼ横ばいで推移している。 F 開発が進まない現時点においては顧客の流入増が見込めないことから、店舗の賃貸需要は依然として低迷しており、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 前期と同様、投資マインドは堅調であり、プレイヤーはJ-REIT、地場の不動産業者、上場会社の資産管理会社等様々である。ファイナンス環境は依然良好である。今期に入って、東京のJ-REITも物件取得に積極的な姿勢を見せている。(売買仲介業者) ・ 梅田地区において、オフィスビルの入札が行われた。複数の入札者が参加し、入札価額は30億円前半で、利回り (NET) は6.8%であったとのこと。収益物件の供給が少ないためか、築年の古い物件にも関わらず取引は加熱した感がある。(売買仲介業者) ・ 西梅田地区については、昨年メインテナントの退去等が相次いだが、今期は既に当該空室は解消されている。西梅田地区の大型ビルは高稼働を維持している物件も多く、事務所の賃貸市場は堅調に推移している。(賃貸仲介業者) ・ 中之島地区については、大型のオフィスビルの入札が行われた。内覧には40社程度参加し、需要の高さが窺える取引となった。買主は東京の投資家で、取引利回り (NET) は4%中盤とのことである。(売買仲介業者) ・ 茶屋町地区の大型商業施設は開業1年が経過して開業効果が弱くなったため、昨年対比ではやや弱含みであるが飲食店舗等の業績は堅調である。(不動産開発業者) ・ 大阪駅北地区(先行開発区域)の竣工がマーケットに大きな影響を与えると考え。テナント争奪戦の結果、間違いなく店舗の賃貸市場が悪化する地区があると予想する。特に、低層階に家賃負担力の高い高級ブランドが多く出店している西梅田地区は、当該テナントが退去した場合の代替テナントが限られるのでリーシングが困難であると考え、地区全体として地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者) ・ 梅田地区にしぼって物件取得を検討している投資家がいるため、期待利回りは低下するという見通しを持っており地価はやや上昇すると予測する。(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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 下落									地価動向は引き続き若干の下落傾向にあるもののオフィス賃料の水準がほぼ底値に近いと思われることから下落幅は縮小傾向で、横ばいに近づきつつある。なお、一部法人に長期的な視野から危険分散を目的としたオフィス取得の動きも見られるが、取引は少ない。 梅田地区へ一局集中傾向が続いており、中心部へのアクセスが劣る等オフィス環境が相対的に弱い当地区ではオフィス需要は弱く、また、オフィス賃料も弱含みの下落傾向であることから、地価の将来動向は今後も若干の下落が続くと予想される。
						▽	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区周辺で投資法人等によるオフィス等の取引が散発的にあるものの、オフィス立地が優る梅田地区等に比較して需要は弱い。また、オフィス賃料が弱含みの下落傾向が続いていることから取引価格も下落傾向である。
														B ※ オフィス賃料は弱含みの下落傾向であるものの一部に底値感も見られること、また、金融機関の融資姿勢は引き続き積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないこと等から取引利回りは横ばいである。 E ※ オフィス立地が優る梅田地区で空室率が改善しているが、当地区を含めその他地域では空室率はほぼ横ばいにあるものの引き続き厳しい状況が続いておりオフィス賃料は下落傾向にある。坪1万円～1.2万円程度で、立地条件が劣り、築年が古い物件のなかには坪1万円を割り込むものも見られる。 F ※ 店舗賃料については店舗売上げに大きな変化は見られないため、概ね横ばいの状況である。
				船場	 0% 横ばい								当期は商業用途のなかで立地・建物仕様が優れる物件の投資家需要の高まりが見られた。路面店舗は需要が堅調で、また、上層オフィスの賃料は低め安定で推移し、取引利回りは好転する。但し全体の地価を押し上げるまでには至らず、総じて地価動向は横ばいである。 用途・規模の個別性による需要者選別が厳格化するものの、供給過少を主要因、都心回帰・金融市場軟化を副要因として、商業系・好立地収益物件及び更地・マンション素地に対する需要は当面の間底堅く、地価の将来動向は総じて横ばいで推移するものと予想される。	
						□	□	▽	□	□	□	—	—	A ※ 取引件数が減少しているが、店舗・オフィス用途につき、優良立地物件に対する投資家、建物スペックに優る自用オフィスビルに対する事業者の需要は増加傾向にあり、供給とのギャップが強い。路面店舗賃料は堅調、上層階オフィス賃料は低め安定(空室率も同様)から、取引価格は横ばい状態にある。開発業者のマンション素地購入意欲は引き続き強いが、供給がなく取引価格が顕在化しない。
														B ※ 需給ギャップ(需要増大)と賃料相場の安定性から、取引利回りは横ばい傾向にある。一部、立地が優れ建物仕様に優る店舗混在ビルにおいては、投資家需要の増大が見られ、優良投資家に対する金融機関の融資態度も軟化しており、取引利回りの好転が期待される。 E ※ オフィス賃料は、前期同様の低めであるが状況が変化しておらず、底値圏で安定をしており横ばいである。空室率も依然として高いものの、前期からの上昇は見られない。 F ※ 店舗賃料は、飲食業種に加え、立地のよいエリア(路面)での物販業種の出店意欲が高まりつつあり、空室率の減少が見られるものの、横ばい傾向である。但し、上層階の空室恒常化、大手テナントを中心とした賃料減額・出退店等の業務戦略強化が散見され、棟単位の収益性の点では弱含み傾向も見られる。

※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(H24.4.1～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		
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0%横ばい							—	—	オフィス、店舗とも空室率の改善がみられ賃貸市場が安定してきており、心齋橋地区に隣接する当地区に対する投資家の投資意欲自体は堅調であることから、当地区の地価動向は横ばいとなっている。 欧州危機等の不安要素がありながらも、外資系法人投資家、J-REITの都心型商業施設に対する投資意欲は高まりを見せており、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。	
														A ※ オフィスの空室率も改善の傾向をみせ、賃料も底打ち感があり、店舗についても賃料下落が新規需要を喚起しており、賃料は横ばいに転じていることから取引価格は横ばいとなっている。	
														B ※ 東京の都心型商業施設への投資熱が高まりを見せており、これが地方に広がりをもよおさせる予兆がある。投資用不動産の供給が限定的である中、心齋橋地区を中心に投資家の新規投資意欲、金融機関の融資姿勢とも依然として積極的であり、当地区の取引利回りも概ね横ばいで推移している。	
														E ※ 当地区のオフィス需要の中心である貴金属や貿易関連のテナントの状況は厳しく、空室率は大阪市平均よりも高いが、募集賃料を思い切って引き下げた一部のビルは成約がみられるようになってきており、地区内の空室率は回復基調にある。物件によって状況は異なるものの、総じてオフィス賃料は横ばいとなってきている。	
					 0～3%下落										F ※ 隣接する心齋橋地区との距離によって、空室率、賃料変動の状況は異なるものの、長引く賃料水準の下落が新規出店需要を喚起したため、空室率は改善傾向にあり店舗賃料は横ばいとなっている。
				心齋橋	 0%横ばい									店舗の出店需要が旺盛な心齋橋筋商店街においては活発な取引需要は認められるが、その他の周辺地域は弱い。キタ、アベノの大型商業施設とのエリア間の競争激化も認められ、大幅な市況の回復感を感じられない。しかしながら、御堂筋沿いの大型不動産取引も成立しており、市場に動きが出てきており、当地区の地価動向はほぼ横ばい傾向にある。 欧州危機などで慎重な見方が残るものの、市況マインドは概ね順調に回復傾向を示している。大型の物件取引が見られるようになり、底打ち感がある。しかし、地価を上昇させるような変動要因は見当たらないことから、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 ※ 心齋橋筋商店街における取得需要は強いが、当地区周辺商業地域における不動産取引は少ない。1～2階の店舗需要は堅調であるが、地下階及び中層階以上の需要が安定しないこともあり、取引価格は概ね横ばい傾向にある。潜在的な需要はあるが、取引総額が大きくなるため取引は総じて少ない。
												E ※ 梅田、淀屋橋地区と比較するとオフィスとしての立地に劣ることから空室も多い。個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なっているが、総じてオフィス賃料は緩やかな下落基調である。			
	 0～3%下落										F ※ 御堂筋沿いの1階ブランド店舗の賃貸需要は安定しており、店舗賃料は概ね横ばいの傾向にある。地階の店舗賃料はやや弱い。心齋橋筋商店街・路面店舗の出店需要も強く、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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	オフィス賃料以外は概ね底打ち感が顕在化しているものの、景気動向の不透明感などから、地価はオフィス用地を中心として依然として下落傾向にある。但し、オフィス賃料の下落も、底打ち感の兆しが見えつつある。 欧州危機などで慎重な見方が残るものの、市況マインドは概ね回復傾向を示している。近畿地区の地域経済の足元はやや足踏み感が現れているが、不動産市況は底打ち感が強まっているため、地価の将来動向は横ばいに転じるものと予想される。
						※	A 大規模商業施設のエリア間競争は一段落しており、当地区の百貨店においては既存顧客の呼戻しや海外からの訪日客の回復等が見られる。梅田地区と比較してオフィス立地としての当地区の人気は低く、オフィス賃料の下落が継続しており、取引価格はオフィス用地を中心に下落が続いている。但し、市況感は引き続き改善しており底打ち感の兆しが見られつつある。							
						※	B 大型不動産が低利回りで取引される可能性があるが、本年3月に成立した当地区の劇場跡地の取引においても、既存建造物の特殊性があるとはいえ、低位な利回りとはならなかった。反面、利回りの上昇は見られず、取引利回りは当期も横ばいで推移している。							
						※	E オフィスの新規需要は梅田・中之島エリアの築浅大型ビルへの集約移転が中心であり、当地区の空室率はこれらのエリアと比較して高い水準で、一進一退が続いている。当地区で見込まれるオフィス需要の規模は小さく、継続賃料を中心に賃料減額余地が残る中で、オフィス賃料は緩やかな下落傾向が続いている。							
				※	F 隣接する心斎橋筋商店街は若年層をターゲットとする業態の新規出店意欲が強く、賃料水準も安定している。当地区内百貨店の増床効果は薄れつつあるが、あべの地区等の大型店への顧客流出は収まってきた。訪日客の回復に次第に力強さがみられており、店舗賃料は路面部分を中心に横ばい傾向で推移している。									
				OBP	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	大阪市内中心部で新規投資機運が高まってきているのに対して、同地区への投資については引き続き慎重な意見が多く、オフィス賃料の下落を主要因として地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。都市再生緊急整備地域に追加指定されたことにより、容積率等の各種規制緩和や税制上の特例措置が適用されることから、一部で再開発の機運もみられる。周辺地区からの引き抜き圧力が継続しており空室率も上昇していることから、地価の将来動向は現在の下落基調が継続すると予想される。
						※	A 都市再生緊急整備地域に追加指定されたことで一部に再開発機運が高まっているものの、当地区内の大型テナントは引き続き大阪市内中心部の新築オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されていることから、オフィス賃料の下落基調に歯止めがかかっているとはいえ、取引価格は下落傾向にある。							
						※	B 大阪市内中心部のオフィスビルに対する投資は再開されつつあるが、同地区のオフィスビルについては、新規物件取得の動きはみられなかったことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。							
※	E 大型テナントは市内中心部からの引き抜きの対象になっており、空室率は上昇傾向にある。今期は同地区内にショールームを持つ大型テナントの赤字決算等も公表されたことから、賃貸市況マインドは低下しており、オフィス賃料は下落傾向が継続している。													
※	F 店舗はオフィスワーカー向けの利便施設としての位置づけのものが多く、今期は特段のテナントの動きも見られず賃貸市場の需給バランスは概ね維持されていることから、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。													



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	オフィスの収益性が下降から横ばいに変化する兆しが見られるが、反転上昇するほどの要因は見当たらない。また、オフィスの新規供給も少なく、オフィス・店舗ともに賃貸市場に活気が乏しい。今後の景気動向に明るさが見えないことも影響し、地価動向は弱い下落傾向となった。 当地区の不動産市場は賃料・空室率等の各側面で、需要供給ともに弱い状態が続いている。特段の変動要因は見当たらず、将来の地価動向は弱い下落傾向で推移するものと予想される。
						A ※ 欧州危機の影響もとりあえず落ち着き、通常の市場の動きに戻りつつある。当地区は、近年熟成期に達した市街地であるため、地区内の土地取引は少ない。賃貸市場では改善の兆し認められ、空室率はなお高いものの将来予測の明るさが見えてきたため賃料は底打ち感が高まっているがオフィス、店舗ともに賃料は下落傾向となった。さらに、景気の回復に不安要素も見られるため、取引価格は弱い下落傾向となった。 B ※ 取引市場での価格変動と、賃料に基づく収益変動はほぼ均衡しており、若干高めではあるが取引利回りは横ばいである。 E ※ 当地区の賃貸オフィスの賃料水準は、市内中心部よりやや低めである。空室率は高止まりしているが、オフィス賃料は底値感が見られ上昇期待も混じり始めているものの、大勢はなお弱含みであるため当期のオフィス賃料は弱い下落傾向にある。 F ※ 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。小規模資本での店舗開設が難しくなっており、又、顧客の増加も見込めないため店舗需要も弱い。このため店舗賃料はなお下落傾向にある。								
					(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								
				北浜、船場、長堀、心齋橋、なんば、OBP、新大阪		<ul style="list-style-type: none"> 北浜地区の市況は引き続き厳しく、新築ビルでも共益費込で10,000円/坪から12,000円/坪でのテナントの争奪戦になっている。現在運用している物件にも一部空室が出る見込みであるが、既存テナントの増床ニーズに対応した方が市場賃料よりも高い賃料が得られる。(賃貸仲介業者) 船場地区では御堂筋沿いでファンドがオフィスビルを売りに出しているが売希望価格が土地価格換算で2,000万/坪と高く、相場である1,000万円から1,200万円/坪でないと成約は難しい。(不動産開発業者) OBP地区では、ビル内に十分な駐車場がなく、近隣の時間貸駐車場の一部を月極契約にして対応するケースもみられた。駐車場の確保を重視するテナントが多いためリーシングにおいては駐車場の確保が重要である。(賃貸仲介業者) 長堀地区については、御堂筋より西側の長堀通り沿いの1階には、車のディーラーが軒を連ねている。1階の天井高を高く設計した物件には、以前から当該需要が競合しており、現在も相場以上の賃料収入を得ている。一方で、上層階のオフィス部分は依然リーシングは厳しい状況にある。(賃貸仲介業者) 心齋橋筋商店街は相変わらず取引市場・賃貸市場ともに好調であり、開発案件も多くなっている。東日本大震災後、低迷したインバウンド需要も震災前の水準に戻ってきている。(賃貸仲介業者) なんば地区では新歌舞伎座が取引になり冠婚葬祭関連企業が取得したが、1階を店舗にした分譲マンション素地として取得を検討していた企業もあったようである。(不動産開発業者) 新大阪地区で平成24年秋に竣工するビルについては、順調にリーシングが進んでいるが、周辺のビルに二次空室が発生しており、賃貸市場の本格的回復にはまだ至っていない。(賃貸仲介業者) 心齋橋地区(心齋橋筋沿い・御堂筋沿い)における都心型商業施設は、東京の投資家を中心に需要が高まっているので、今後、市場性は高くなると思うが、素地については開発リスクは高いという見方も強く地価動向は横ばい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	
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	現段階では、明確な地価上昇につながるマンション分譲価格の上昇は見られないものの、分譲マンションの販売は引き続き好調であり、分譲価格の下限も底堅いことから、開発業者の積極的なマンション用地の取得意欲も見られる。高値でのマンション用地取得はリスクが高いが、好立地のマンション用地は不足感があり取引価格はやや上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内で、新規に販売開始された2棟の分譲マンションの販売状況によっては、今後、地区内のマンション分譲価格が上昇する可能性がある。また、好立地のマンション用地の供給も少ないことから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
														※ A 当地区は梅田への接近性から、住居系を中心に人気がある。マンション分譲価格は横ばいで推移しており、高値でのマンション用地取得はリスクが高いが、好立地のマンション用地は供給が少なく、開発業者の積極的な取得意欲も見られることから、マンション用地の取引価格はやや上昇傾向で推移している。
														※ B 好立地、築浅の優良物件については供給が少なく、低い利回りでの取引も見られる。全般的には賃料、稼働率ともに安定的に推移しており、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの取引利回りは横ばいで推移している。
														※ G 分譲価格が高く、値下げも難しい竣工後の物件や、設備水準や間取り、周辺環境等から分譲価格が割高な一部の物件については、竣工後の在庫調整もゆっくりとした速度でしか進んでいない。その他の新規物件の売れ行きは引き続き好調である。梅田や堂島地区で販売中の高額マンションの影響を受け、当地区内の分譲価格が上昇する可能性もあるが、現段階では、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
					 前期 0～3% 上昇								※ H 梅田周辺をはじめ競合物件が多いものの、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの需要は強く、稼働率も安定的に推移しており、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"> ・ 福島区の賃貸マンションは、個人・法人投資家に非常に人気である。現在保有している賃貸マンションの売買の問い合わせは定期的に入る。プレイヤーは、在京J-REIT・外資ファンド等様々である。(中小不動産業者等) ・ 超高層タワーマンションの稼働率は95%程度を維持している。賃料水準は堅調に推移してきており、賃料水準さえ誤りがなければ、需要は確実に存在する地区である。(中小不動産業者等) ・ 近年大型のタワーマンションが供給されたことから需給バランスが崩れていたが、大阪駅のリニューアルと梅田北ヤードの開発で2年から3年前と比較して住宅地としてのポテンシャルは飛躍的に向上している。大阪駅に近接した立地であれば採算が見込めるが、野田駅の方に近くなると販売価格、成約率とも厳しい状況である。(マンションデベロッパー) ・ 福島6丁目において高層マンションの分譲を開始している。南側に阪神高速があるため低層階の売れ行きは弱いですが、上層階の売れ行きは順調で販売価格は190万円/坪程度とのことである。福島地区では先行分譲している高層マンションが在庫を抱えており、需給バランスが崩れているため心配していたが概ね好調の売れ行きとのことである。(マンションデベロッパー) ・ 野田駅に近いエリアでは既竣工物件が在庫を抱えているため緩やかな下落基調、大阪駅へのアクセスが良い物件(エリア)については緩やかな上昇基調で二極化が進むとみている。(マンションデベロッパー) 														


※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	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇									当地区では住宅系用途(分譲マンション、戸建住宅)のエンドユーザーの需要は安定しており、これら需要を背景に開発業者の用地取得意欲は旺盛な状況にある。特にマンション用地については出物が少ないため継続的に供給不足の状況にある。賃貸マンションについても、安定的な収益性が評価されて、優良物件を中心に取引利回りが低下傾向にある。これら要因の作用により地価動向は上昇傾向にあるが、前期同様に上昇の程度は僅かに留まる。 マンション用地を中心に安定した需要が見込めるエリアであることから、将来の地価動向は概ね当期と同様の僅かな上昇傾向で推移するものと予想される。 ※ A 優れた居住選好性を背景にマンション用地及び戸建住宅用地のいずれについても需要は安定している。近時、マンション用地を中心に供給不足が継続しており、当地区内における目立った取引は見られないものの、周辺地区においては画地規模・立地等に優れる物件が路線価の2倍以上の価格で取引されるなど優良物件を中心に高値取引が散見される。このような状況を背景に取引価格はやや上昇にて推移している。 ※ B 当地区は賃貸需要が底堅く、賃貸マンションの賃料は概ね安定的に推移していることから、安定的な収益性が期待できるため投資対象としての引き合いは総じて多い。安定的な収益性を背景に投資リスクが相対的に小さいエリアであり、築浅の優良物件を中心に取引利回りは低下傾向にある。 ※ G 当地区は大阪市内有数の文教エリアであり、優れた教育環境が評価されて、教育熱心な世帯を中心にエンドユーザーからの引き合いは総じて多い状況にある。昨年後半より分譲開始された大型マンションについても売れ行きは概ね好調であり、安定的な需要を背景にマンション分譲価格は横ばい状態にある。 ※ H 居住環境に優れた当地区では、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸マンションの賃貸需要は安定的に推移しており、賃料を変動させる要因も特段見られないことから、マンション賃料は横ばいにて推移している。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	
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"> ・ 上本町のツインタワーマンションは一時需要が弱まっていたが、近時は回復傾向にある。総額次第で売れ行きが異なり、80㎡程度で総額4,000万円台が需要の中心である。ファミリー層に根強い需要があることから新築マンションの売れ行きは良く、中古マンションも大きな値下がりはない。上本町にある中古物件の中には稀少性から新築物件よりも高額になっているものもみられる。(大手不動産業者) ・ ファミリー層の需要が強く、新築70㎡の分譲価格は200万円/坪程度で、校区等の立地が良い場合は240万円/坪から250万円/坪くらいまでは需要はあると考えている。マンションデベロッパー等は、消費税増税に対応できるように今年の3月までに積極的に素地を取得し、なかには高値での取得もみられたが、4月から6月においては活発な動きはない。(大手不動産業者) ・ 出物が少なく、安定した需要があり、今後も競合の可能性が高いため、地価は強気で推移すると思われる。(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	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇									開業後1年を経過した大型商業施設は業績好調を維持しており、当地区の取引価格、店舗賃料は共に上昇傾向にある。また、今年度末に当地区にて竣工予定の複合商業ビルの概要、リーシング状況等から、底堅い潜在需要が認められることから、地価動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 当地区においては今後も大型商業施設の開業を控えており、商業集積度の高まりと共に天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上が予想され、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向を維持すると予想される。 A ※ 昨年開業した大型商業施設の業績好調を反映し、当地区が属する天王寺・あべのターミナルエリアへの注目度は依然高い。立地条件の希少性から潜在的な需要は底堅いため、取引価格も上昇傾向にある。 B ※ 当地区内での取引が認められないため、事例による取引利回りの観測は困難であるが、立地条件の希少性から、市場に出ると需要の競合が予想され、取引価格は上昇していることを踏まえると、取引利回りは下落傾向にある。 E ※ 当地区は来店型オフィスの割合も高く、近時、大型商業施設の開業に伴うポテンシャルの向上を受け、全般的に需要は概ね堅調である。但し、立地条件に優れたオフィスビルにおいてはオフィス賃料は横ばい傾向にあるものの、その他のビルについては依然空室率は高く、賃料は下落傾向にあり二極化が見られる。総じてオフィス賃料は横ばいである。 F ※ 当地区内の成約賃料が募集賃料相場を上回るなど、立地条件の希少性を裏付ける状況が見られる。昨年開業した大型商業施設は引き続き高い集客力を維持しており、当地区の店舗賃料については上昇傾向にある。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	
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														
<ul style="list-style-type: none"> 再開発で整備された大型商業施設の影響で地区全体としては良くなったが、飲食店の中には売上が減少したところもあり、全ての店舗が好影響を受けているわけではない。大型商業施設からの回遊性を創出するためには若い女性及び熟年者を呼び込む店舗作りをする必要がある。新築ビルについては阿倍野地区ということで反応が良く、特に低層階では複数者が競合する場合がある。(中小不動産業者等) 大型商業施設開業後1年経過し、来店者数は年間2,700万人に達し、年間計画1,700万人を大きく上回った。エリア別でみると大阪市内からの来店者が約5割、大阪府下からの来店者が約4割で、大阪府南部を中心とし、その他奈良県、和歌山県からの来店がある。近鉄の最寄り駅等の乗降客数も増加している。(大手不動産業者) 大型商業施設に続き、平成26年春オープン予定の超高層複合施設等で地区全体が注目されていることから、当分の間は強含みの状況が続くと予測する。(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		
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0～3% 下落									当地区の集客力と、商業地としての地位は低下し続けていること等により、当地区の地価動向は下落が継続している。但し、地価下落により、マンション需要が活発化していることから、地価下落幅は縮小傾向にある。 堺東駅前の大型商業ビルの建替では、商業機能に都市型住宅を複合する方針を発表しており、平成24年度事業手法の検討、平成25年度から事業計画の作成に入る予定である。このように、当地区は商業地としての需要よりマンション需要が旺盛であり、当該マンション需要により地価下落率が緩和していくに伴い、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落率が縮小していくものと予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ なんば地区やあべの地区等の大阪市での大型商業施設の新設や増床の影響を受けて、当地区の商業地から顧客が流出しているため、商業的地位は低下し続けており、当地区及び周辺の類似地域等では取引件数は極めて少なく、かつ、取引価格は下落が継続している。	
															B ※ 市場における取引利回りを事例によって把握するのは難しいものの、投資家の当地区の店舗・オフィスに対する投資意欲は依然低く、前期と変わらず市場に動きがみられない。従って、オフィスに対する投資家の期待利回りも前期調査と変化がなく、取引利回りともに横ばいが続いている。
															E ※ 堺東駅周辺のオフィス空室率は15%台の高水準で推移しており、募集賃料、成約賃料、一時金についても下落傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向にある。
															F ※ 上記のとおり、大阪市内南部の大型商業施設の影響により顧客の市外流出が著しく、当地区の商業地としての地位は低下しており、物販店舗は減少傾向にある。店舗の募集賃料については概ね横ばいであるが、成約賃料・一時金は下落傾向にあり、総じて店舗賃料は下落傾向にある。
					 (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"> 堺東地区は堺市役所等の官公庁施設もあるが、地元需要が中心で途中下車する魅力は乏しく、表通りを除けば空室率が高い。したがって、駅前の再開発ビルの建て替え計画は立地条件・テナントの出店意欲等を勘案すると厳しく、駐車場附置の問題を考えると現在と同規模の建て替えは困難と思える。少子高齢化の現状を考えると、上層階を高齢者用の居住施設とし、下層階を店舗等にする等の工夫が必要と考える。(賃貸仲介業者) 堺市全体として大手家電メーカーの工場建設のみならず、関連企業の進出を当て込んだ計画の見直しが求められている。したがって、堺東地区周辺での分譲マンション販売も売れ残りから価格の低下が認められる。地元購入者はマンション価格が戸建住宅とあまり差がなくなっていることもあって、建売住宅を選考する傾向が強く、マンション事業は今後も苦戦が予想される。(大手不動産業者) 大手家電メーカーの進出効果が期待できなくなったことから、堺東地区周辺では店舗・事務所はもちろんのこと、分譲・賃貸マンションについても投資対象になりにくく、地価の将来動向はやや下落と予測する。(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	
大阪府	豊中市			豊中	 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"/>	前期と同様、土地取引については公的機関の建替事業地以外のマンション用地取得は見られない。先行きについては経済情勢の不安定な状態が続いているが、当地区での用地取得の厳しさや千里中央駅の再整備の動向等から需要は依然強く、当期の地価動向は横ばいで推移している。 団地建替にともなう土地取引によって分譲マンションはやや供給過剰気味になりつつある。しかし、当地区は大阪府下でも人気のある地域であるため、地価の将来動向は当面横ばいで推移していくと予想される。
														A ※ 土地取引はニュータウン内ではほとんど見られず、公的機関の建替事業による新築マンションの供給中心となっている。駅徒歩圏内の千里ニュータウン内の中古マンション取引は依然良好で当地区の取引価格も横ばいであるが、周辺地域での新築マンション販売は動きがやや鈍く価格も一部では値下げ販売されている。
														B ※ 前期同様、当期の取引価格が横ばいで、賃料水準も同様に横ばいで推移していることから、取引利回りはほとんど動きがなく概ね横ばいで推移している。
														G ※ 北摂地域の中でも中心的な駅である千里中央駅を最寄駅とする駅周辺の新築分譲マンション需要は根強く人気がある。周辺地域のマンション分譲価格は下落傾向にあるが、当地区でのマンション分譲価格は横ばいで推移している。千里中央駅周辺でも立地、利便性、築年数、グレード等により不動産としての人気の優劣が大きく影響している。
													H ※ 当地区内は分譲マンションが中心に建ち並ぶ地域であるため、その多くは分譲賃貸物件である。駅徒歩圏内の物件は安定的な人気があることから賃料もやや高めである。賃貸需要は減少傾向にあるが、依然として人気は高く、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。	
	吹田市			江坂周辺	 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"/>	交通利便性に優れ、住環境も良好な当地区の人気は高く、マンション用地、業務用地としての需要は安定しているため、地価動向は横ばい傾向にある。 江坂駅前の大型商業施設内の家電量販店跡に、低価格衣料量販店の入居が予定されており、中型衣料店の跡に遊興施設がオープンし、更に駅周辺の飲食店の客単価が低下している。今後、単身者用マンションの供給過剰感が強くなり、賃貸マンション用地の需要が低下する事も予想されるが、当面の地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
													A ※ 大阪市内への利便性に優れ、賃貸マンション用地、分譲マンション用地、自社ビル用地としての需要が依然として強く、取引価格は横ばいで推移している。	
													B ※ 単身者用賃貸マンションについては賃料が横ばい状態にあり、これらマンションを対象とした、投資法人の取引も見られ、取引利回りは6%程度でほぼ横ばい傾向である。	
													G ※ 江坂駅周辺の徒歩圏内で、新築マンションの供給が続いており、購入者は江坂駅周辺の賃貸マンション入居者が主体となるため、賃貸マンションの賃料と、ローンの返済額の関係で分譲価格が設定される傾向が見られる。販売も順調に進んでおり、マンションの分譲価格は概ね横ばいで推移している。	
													H ※ 転勤族を対象とする法人契約が多く、1LDKの単身者用マンションは空室率が低く、募集賃料と成約賃料の差も小さく、マンション賃料は横ばいで推移している。なお、ファミリー用賃貸マンションは空室率がやや高く、募集賃料に対し成約賃料は低く、賃料も下落傾向にある。	

※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(H24.4.1～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
大阪府	豊中市・吹田市		住宅	豊中、江坂周辺	<ul style="list-style-type: none"> 江坂周辺地区で取引事例を分析したところ、相続税路線価の1.5倍が平均的な取引価格水準であったことから地価は上昇傾向にある。同地区専門で賃貸開発素地を探している業者もあり、5月に売りに出していた物件は賃貸開発業者など5～6社が競合し、路線価の約2倍の価格で取引とされた。(大手建設業者) 江坂周辺地区では分譲マンションであれば165万円から170万円/坪程度の販売価格を期待できる。賃貸マンションでも法人契約が見込めるため、積極的に素地取得を検討しているが、容積100%当たり50万円/坪が取引水準となっており、賃貸マンション前提だとなかなか採算が合わず苦勞している。(不動産開発業者) 豊中地区をはじめ千里ニュータウンでは分譲マンションの新規供給が多く、総額で3,500万円から4,000万円程度の物件については供給過剰感があるが、総額4,500万円を超える高額所得者向けの物件についてはまだ十分に需要が見込めると考えている。(マンションデベロッパー) 江坂周辺地区では賃貸、分譲の開発業者のほか宗教法人や企業の研修所など、物件取得検討者の層が厚く、しばらく地価は上昇すると思われる。(大手建設業者) 豊中地区の分譲物件は徐々に販売価格が下がっているようである。バス便を利用する物件など駅から遠い物件については価格は値崩れを起こしているが、駅から近い立地であれば地価は横ばいと予測している。(マンションデベロッパー)

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			
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0%横ばい									店舗、オフィスビル用地としての需要は少ないが、背後地を中心にマンション分譲用地、賃貸マンション用地の需要が強く、地価は、概ね横ばいの状態が続いている。 江坂駅前の大型商業施設の家電量販店閉鎖跡に、低価格衣料品チェーン店が7月に開店するなど店舗等の入れ替りがあるものの、当地区の商業施設の活性化の期待は薄く、また8月開業の新大阪駅直結の複合ビルや翌年開業予定の梅田の複合商業施設に客足が吸引されると予測されるが、交通利便性によるレジデンス系の需要は堅調で、当面の地価の将来動向はほぼ横ばいで推移すると予想される。		
						□	□	□	▽	▽	▽	—	—		A ※ 当地区においては、依然として賃貸マンション用地や分譲マンション用地の需要は根強く、マンション分譲を目的とした取引がみられ、また地元事業者の自社ビル需要も安定しているため、取引価格は横ばいで推移している。	
					(前期)  0%横ばい										B ※ ファンドやJ-REIT等の動きはほとんどみられないが、単身者用を主としたレジデンス系投資用賃貸物件の賃料は安定的に推移しており、取引利回りは、ほぼ横ばいで推移している。	
																E ※ 大阪市内や新大阪地区との相対的關係からオフィスの募集賃料は下落傾向にあり、賃料の底値感はあるものの空室率は12%前後の状態が続いており、オフィス賃料は下落傾向にある。
																F ※ 店舗は当地区に出店希望もみられるが、集客力を牽引する店舗等の出店も乏しく、店舗の退出が多い状態であり、店舗の収益性も悪化傾向にあり店舗賃料は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"> ・ オフィスビルの売物件があるが、売希望価格は純利回りで6%程度であり、法人投資家の取得は難しく、地場の不動産会社が購入することになるだろう。当地区のオフィスへの投資の優先度は低く、少なくとも純利回りで7%のリターンは必要である。当地区であれば近隣型商業施設の売物件があれば検討したいと考えている。(大手不動産業者) ・ 江坂駅前のオフィスビルについては、テナントがなかなか決まらないため、売却に出ている物件が多数ある。当地区の築年の古いビルについては、購入者側としても金融機関からの融資が受けられず、取引が成立しにくい状況が続いている。(大手建設業者) ・ 小さなテナントの異動がある程度で大きな動きはない。新大阪地区でもまだ空室があるため、引き続き賃貸オフィスに対するテナントニーズは弱く、しばらくは下落傾向が継続する。(賃貸仲介業者) ・ 新大阪地区のオフィスビルが足りなくなると江坂地区のオフィスビルにも一定の需要がみられるが、新大阪地区でもまだ空室がある状況が継続しているため、地価は当面下落すると予測する。(大手建設業者) 																





※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	
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)					▽	—	—	—	当地区は、利便性、商業集積度等から人気は根強く、中心商業地並びに周辺地区においてはマンションデベロッパーの開発用地取得意欲は強いが、もともと供給が少ないことから取引の成約件数は限られる。立地条件等による格差で二極化の傾向も見られるが、土地の潜在需要は根強く、全般的に地価動向は総じて横ばい傾向を示している。 JR高槻駅北東側の開発地区では、4月1日より公共施設、公開デッキ通行部の供用が開始され、街並みが整いつつある。今後は商業施設等のオープンにより調整局面を迎えるが、地価の将来動向は概ね横ばい傾向を維持していくものと予想される。
														A ※ JR高槻駅北東側のタワーマンションはほぼ完売し、入居が開始された。従来から売り物件が少なく、当地区では目立った取引は確認されないが、値ごろ感のある物件に対する問い合わせも多い。背後地の商店街など選考性の劣る物件は弱含みの状態が続くなど二極化の傾向も見られるが、駅前商業地の潜在需要は根強く、取引価格は概ね横ばいを維持している。
														B ※ 売主・買主それぞれ要求する利回りに開差が見られる場合も少なくないが、総じて優良物件に対する投資意欲に大きな変化はない。資金調達環境、取引価格および賃料水準に大きな変化がない中で、取引利回りは概ね横ばい傾向が続いている。
														E ※ 当地区は従来から事務所需要の強いエリアではなく、商業店舗系の需要が強い地域である。しかし、地元法人等による一定の需要は認められ、立地条件・設備水準の良好な事務所は比較的安定的であるが、選好性の劣るビルや上層階の需要は弱含みで賃料調整局面が続いており、オフィス賃料は僅かながら下落基調にある。
														F ※ 北摂地区の中でも商業集積度は高く、大手のチェーン店を中心とした店舗の出店意欲は強い。店舗の入れ替わりも散見されるが、立地条件の優れる物件はすぐに次のテナントが決まるケースが多い。一方、背後地や上層階の店舗では空室が続くケースも散見される。総じて当地区の店舗賃料は、比較的安定的に推移しており、全般的に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"> ・ 現在分譲中の高槻駅前徒歩圏のマンションの販売状況については、駅至近の超高層マンションと競合していることから、販売ペースはやや鈍い状況である。(不動産開発業者) ・ 立地条件に優れるマンションが大量供給されており、最寄り駅への接近性に劣る中古住宅・中古マンションの価格が下落している。特に、山手の住宅地に居住する高齢者の買い替えが目立つ。春以降についても、商業地域の1階店舗の需要は堅調である。しかし、2階以上となると急激に需要は小さくなる。(不動産開発業者) ・ JR高槻駅から阪急高槻駅の商業地について、1階店舗の賃貸需要は堅調である。本通り・中通り・センター街の3つの通りの賃料相場については、坪1.5万円から2.5万円が一つの目安である。賃料相場は数年前と比べればやや下落したが、年明け以降は横ばいと考える。売買の動向について、駅前商業地域は売り物件自体が少ないため、取引は少ないが、需要は強い。投資向け物件は、高槻市では1億以下であれば個人が参加してくることも多い。(中小不動産業者等) ・ 現在高槻駅周辺で建築されている複数のマンションが竣工すれば、駅前商業地域はさらに人通りが増える。マンション購入者は子育て世代も多いであろうことから、消費も増加し、地価は上昇すると予測する。(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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	△	□	□	□	—	—	景気は緩やかな回復傾向にあるものの先行きは不透明である。当地区については阪神三宮駅の新改札口開設等の地価上昇の要因も見られたものの、需要回復を喚起するには至っていないのが現状であるため、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区の地価を押し上げる要因は特に見受けられないため、当期と同様に地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 昨年末から本年前半にかけて、土地単価100万円/㎡を超える取引事例が散見されるようになった。稀少性等からやや買い進んだものと判断される取引も見られたが、全体的な取引価格は依然横ばいで推移している。 B ※ J-REIT市況月次レポートによると、直近の東証REITの平均配当利回りは約6%となっており、3月末現在の数値と比較して若干ではあるが上昇している。当地区については元本・賃料とも目立った変動はないことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ 当地区における空室率は若干の改善が見られるものの依然として高い水準となっており、平均募集賃料も弱含みの下落傾向が続いている。一方で、新規のニーズや増床等の積極的な動きも散見され、オフィス賃料は概ね横ばいとなっている。 F ※ 店舗賃料についてはほぼ横ばいで推移している。なお、周辺では昨年9月、駅前商業施設の地下1階に大型店が入店し、本年3月には阪神三宮駅東口が開設されたほか、旭通4丁目再開発事業の進捗等により今後の発展が期待される。
				市役所周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	▽	▽	□	▽	—	□	周辺部商業地において相当程度買い進まれた事例が散見されるが、これら事例が全般的な地価上昇を窺わせるものではなく、取引価格、オフィス賃料の動向を受け、地価は横ばいで推移している。 賃貸オフィススペースの新規供給等目立った動きは認められない一方、近時の取引事例からは地価動向の変化を裏付ける材料は見あたらず、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。 A ※ 前期は三宮中心部オフィス街の収益物件の取引が見受けられたが当期は収益物件の取引が見られなかった。一方、周辺商業地域において、事情を含みながら相当程度買い進まれた事例が散見されており、これらを踏まえると当地区においても商業地のポテンシャルは低下していないため、取引価格は横ばい傾向である。 B ※ オフィス賃貸スペースの新規供給はない一方で、近時一部に移転、増床・拡張移転等賃貸マーケットの拡大に繋がる動きが見受けられ、空室率が変動する傾向が窺われる。フリーレント等の軟化に加えオフィス成約賃料は引き続き軟調であるが、顕著な下落は窺われず、取引価格が横ばいで推移している中、取引利回りも横ばい傾向にある。 E ※ マーケットの活性化に繋がるトピックスに乏しい当地区においてオフィス空室率は13%台後半とやや改善したが、オフィス賃料は概ね横ばいで推移しており、一進一退のマーケット状況が継続している。 F ※ 店舗については、出店動向から空室はやや解消された感があるが、その範囲は限定的で、それ以外の地域の空室は長期化しており、店舗賃料は総じて下落傾向にある。



※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(H24.4.1～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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	日本経済の見通しについては不透明感が強く、また、当地区における地域要因についても目立った変化は認められないことから、店舗や事務所用地としての引き合いは少ない。一方で、近隣周辺におけるマンション用地としての需要は底堅いこと、また、百貨店の改装効果等も一部見られることから、特段のマイナス要因はなく、地価動向については、前期と同様、横ばい傾向にある。 当地区は百貨店食品フロアが今年4月末に改装され、入店客数の増加による改装効果も一時的に見られることから、今後の動きに注目される。しかしながら、不動産市場の低迷は引き続き継続しており、また、当地区の需要喚起要因は特に見られないことから、地価の将来動向は当面は横ばいで推移することが予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 当地区における商業地の取引は、商業ビル・オフィスビル等の取引は散見されるものの、中小規模の収益物件に係るものが多く、依然として取引が活性化しているとは言えない。一方、地価に対する底値感は引き続き継続しているものの、積極的な市場への供給及び買い需要は未だ乏しく、取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 当地区において、目立ったオフィスビルや店舗等の新規供給はなく、全体的にテナントの動きは少ない。また、景気見通しも良好ではないことから、当地区及び周辺地区の需給環境の大きな変化は見られない。したがって、賃料及び空室率ともに概ね横ばいの状態が継続しており、取引利回りについても引き続き横ばいの傾向にある。 E ※ 当地区での新規オフィスビルの供給はない中で、賃料の値頃感から、郊外からの需要流入や拡張移転等も一部見受けられることから、空室率の上昇には概ね歯止めがかかっているものの、依然としてテナントの経費削減意識は高く、オフィス賃料は前期と同様に横ばい傾向である。 F ※ 当地区における教会結婚式場の開業や、百貨店の食品フロアの大改装等により、集客の呼び込み効果が期待され、当該百貨店の改装効果による入店客数の増加も一部見受けられるが、依然として市場には不透明感があることから、前期と同様、店舗賃料についても概ね横ばい傾向にある。





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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	—	—	ホテルのグランドオープンを間近に控え、また旧百貨店跡はショッピングセンターへと大がかりな改修工事が進行中、ほかにも遊園地跡にアミューズメント施設の建設が予定されている。これらプロジェクトに対する期待感が高いものの既存施設の空室率が高いままで、地価動向は横ばい状態にある。 空店舗のテナントが決定する等のショッピングセンター出店による集客を期待した動向とも思われる動きは見られるものの、具体的な内容は不明で、ショッピングセンターオープンまで時間がかかることから、地価の将来動向は、今期同様、当面横ばいで推移するものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区で取引は確認できなかった。周辺商業地においては高値の取引が一部見られるが、全体的な地価上昇には繋がっていない。収益不動産に対するニーズはあるものの供給量が少なく、取引価格は横ばい状態である。 B 昨年後半から市内ホテルの売買が相次いたが、当期は特徴的な取引はなかった。投資マインドについては前期とほぼ変わりなく、取引価格、賃料水準ともに変動がないことから、取引利回りは横ばい状態にある。 E 大規模な入退去は見られないが、当地区で進行中のプロジェクトの影響によると思われるテナントの動きがあった。依然として空室率は高止まりしているものの新規供給もないことから、オフィス賃料は横ばい状態にある。 F 百貨店の閉店により人通りの減少が心配されたが、ほとんど変化は見られない。全国チェーン店、有名店の集まる飲食フロアについては賑わいがあるものの、立地条件が劣れば客足が遠のき長く空室のままである。地区全体で見れば、店舗賃料は横ばい状態である。
						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"> 三宮駅前・市役所周辺地区におけるオフィスでは、大阪の影響を受け入居テナントからのフリーレント入居条件として求められることが多く見受けられる。月額家賃の6カ月程度の事例もあるが、オフィスの募集家賃は相変わらず既存テナントに配慮して減額を反映しない高額表示のままである。また、最近では共益費込みの賃料表示が多く見られるようになり、共益費の相場が見えなくなってきている。共益費込みで7千円/坪から8千円/坪の家賃水準の場合は、共益費と支払月額家賃の構成比率は5：5程度と思われる。(賃貸仲介業者) ハーバーランド地区では、7月26日オープンのシティホテルが地下街からホテルへの進入路周辺の環境整備工事を急ピッチで進めている。神戸ガス燈通りの街路整備工事も7月中には終了する。また、ホテルと同じビルに開設されたドラマ館「平清盛」は、観光バスでの来場者数が増加傾向にあり、周辺整備工事終了とあわせて当地区の集客力のアップへの貢献に期待が高まっている。また、長らく空室であった昨年竣工の分譲マンション1階店舗は、8月1日にスポーツジムとしてオープンする。(不動産開発業者) 市役所周辺・元町地区では、旧居留地の中規模オフィスビル1階の物販店舗が抜けて原状回復工事中である。旧居留地は土日も結婚式の2次会等で飲食店の需要があるが、当ビルは飲食店を禁止しているため、新規募集が難航するかもしれない。(中小不動産業者等) 実体経済の早期回復が見込めず、テナントの経費削減意識は相変わらず強く、家賃減額交渉とオフィス等の規模縮小の動きは今後も続き、オフィス賃料は現状水準よりやや下がるものと思われる。旧居留地では秋にスーパーブランドショップの移転による新規開店が予定されており、当地区の集客力アップへの貢献が期待される。地価はしばらく横ばいが続くと思われる。(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(H24.4.1～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	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	駅接近性、住環境等に優れた物件については需要は底堅く、供給不足もあって取引価格は若干ではあるが上昇に転じている。また、供給は少ないが、マンション用地に対するデベロッパー等の投資意欲、販売状況等も安定していることから、今期の地価動向はやや上昇に転じている。 供給不足等からマンション用地の取引、新規分譲等は認められていないが、駅接近条件に優れた選好性の高い地区として需要は高く、周辺における取引価格が全般的にやや上昇していることから、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
						 前期 0% (横ばい)	※ A 当地区は生活利便性等に優れており、神戸市の中でも選好性の高い住宅地域であるが、マンション用地等比較的規模の大きな物件に係る取引は依然として少ない。しかしながら、戸建住宅地を中心に全般的な取引価格はやや上昇に転じている。	※ B 投資用物件の取引はほとんど見受けられない。地価水準は全般的にやや上昇に転じているものの大きな変動はなく、賃料水準、空室率も同様であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。	※ G 当地区は駅接近条件等に優れているため人気が高く需要は底堅い。しかしながら、マンション用地の供給不足は相変わらずでマンションの新規分譲はあまり見受けられず、マンション分譲価格については依然として横ばいである。	※ H 当地区の賃貸マンションはファミリータイプが比較的多く、神戸市の中でも選好性の高いエリアで需要は安定している。しかしながら、全体的な供給過剰は解消されておらず、マンション賃料は概ね横ばいである。また、駅からバス圏に位置する物件、築年数の古い物件等については賃料はやや下落傾向にある。				
兵庫県	神戸市	東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	住環境、生活利便性で特に優れる当地区の需要は極めて根強いものがあり、優良物件を中心に需要が集中し、高値取引の事例も見られる。賃料も高値安定により、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 消費税増税前の宅地に対する駆け込み需要も聞かれるようになったが、ほとんど優良物件の取引は見られない。官公庁の土地処分担当への問い合わせも増えている。なお依然として当地区の優良物件の潜在需要は強く、地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。
						 前期 0～3% 上昇	※ A 当地区は阪神間でも特に高額所得者に人気の地域で、規模のまとまった土地はマンション用地としての需要があり、100坪を超える土地に対しても、高額所得者の戸建住宅用地として人気が高い。中でもJRおよび阪急沿線徒歩圏内は特に需要が集中し、優良物件ほど取引価格の上昇傾向が認められる。	※ B 投資目的の賃貸マンションは元々少ない地区であるため、取引も少ない。収益用マンションの利回りの把握は困難であるが、取引利回りは他の地域との比較においても低位横ばいで推移している。	※ G 当地区におけるマンション需要は強いにもかかわらず、今期もマンション用地の取引は見られない。中古マンション価格も安定しており、駅から徒歩圏内の中古マンションの価格下落は見られない。以上から、マンション分譲価格は横ばいである。	※ H 一部の御影、当地区の小学校区の人気は以前から非常に高く、マンション賃料は高値安定でほぼ横ばい傾向が継続している。ただしその他の地区に関しては、賃料の目立った下落は見られないが、一時金の額の低下が見られる。				

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	<ul style="list-style-type: none"> 六甲地区では、マンション用地・戸建用地ともに高値での取引が見られる。土地価格の相場が120万円/坪程度のところ140万円/坪から150万円/坪前後での取引も多く、駅徒歩圏の住宅地については前期から引き続き地価は上昇している。バス圏についても取引自体は比較的活発だが、地価は少し弱含みではないか。六甲地区の賃貸市場については、総額15万円以上のファミリータイプが成約しなくなっているが、これは法人需要の減少による。学生向けの賃貸市況は前期から変わりはない。(中小不動産業者等) 岡本地区は、利便性が高く住環境も良いことからファミリーを中心に人気のある地区で、他地区からの転入はあるが転出があまりなく、物件の供給量は限定的である。今期は中古マンションでも築5年程度、220万円/坪で成約した物件もみられるなど、需要は底堅い。また、阪急岡本駅から北へ徒歩2分、約280坪の更地を大手住宅販売業者が180万円/坪程度で更地分譲する予定である。販売開始は10月を予定しているが、既に数件の問い合わせがある状況で、この物件の売れ行きに注目している。(売買仲介業者) 六甲・岡本地区の収益物件は、品薄状態が続いており、総額2億円程度の物件を個人の富裕層が取得するケースが多い。物件が少ない中、探しているケースが非常に多いので、今後も競合する傾向は続き、地価動向も横ばいで推移すると考える。(中小不動産業者等)

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			
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0% 横ばい					—	—			取引価格、マンション賃料等は横ばいで推移しており、価格形成要因に変化は見られないため、当期の地価動向は前期と同様に横ばいである。地元不動産業者による戸建住宅用地の分譲価格に目立った変動はないが、画地規模は総じて小さくなってきている。規模の大きい中古住宅は需要者が限定されるため、売れ行きは良くない。 当地区のマンション適地に対する需要は根強いが、画地の形状・規模及び接道状況の良否等による格差が広がっている。自己居住用地と事業用開発素地との格差も鮮明化の傾向が強まっているが、当面は地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。	
							☐	☐	☐	☐	—	—	☐	☐		A ※ JR甲子園口駅及び阪神甲子園駅の周辺において取引価格を変動させる要因は見あたらない。したがって、取引価格は前期と同様に総じて概ね横ばいで推移している。しかし、駅に近いマンション適地に対する需要は根強く供給が相対的に少ないことも相俟って、高値での引き合いが見られる。
																B ※ 前期と同様、取引価格及び賃料が横ばいで推移している状況にあって取引利回りも概ね横ばいで推移している。デフレから脱却できない状況下で、節電の実施が経済活動や市民生活等に及ぼす悪影響が懸念されることもあり、収益物件の取引は低調である。
																G ※ JR甲子園口駅及び阪神甲子園駅の周辺では分譲マンションの新規供給はほとんどない。阪急西宮北口駅勢圏では大手デベロッパーによる相当戸数の新規分譲があったが、即日完売に近い状態であった。当地区での分譲価格は概ね横ばいである。
																H ※ 賃貸マンションの需給状況は変動はなく、マンション賃料も横ばいで推移している。しかし、入居時の一時金(特に敷金)を減額する事例が散見される。これは低金利のため運用益が見込めないことや空室率を下げたいオーナーが増えたことが一因である。
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"> ・ 昨年よりJR甲子園口駅周辺で新築マンション4棟が概ね同時期に分譲されたため、新築マンションが市場に十分供給され、さらに熊野町においても新築マンションの分譲が予定されている。新築マンションの供給が相次いでいるが、旺盛なマンション需要を背景に分譲単価の低下は見られず、社宅用地が入札により取引されている現状から、デベロッパーにとって投資採算性が確実に見込める地区であるといえる。(売買仲介業者) ・ 甲子園口2丁目において、100坪程度の土地を個人が坪115万円で購入した。近年、100坪程度の土地は不動産業者が分割し分譲するケースが多いが、依然として個人(富裕層)により1億円を超える土地取引が見られるなど、当地区の住宅市場は底堅く推移している。(売買仲介業者) ・ 利便性や住環境から人気の住宅エリアであり、ある程度まとまった規模の土地の供給は限定的だが、デベロッパー同士の競合状況は一段落した感がある。競合による素地価格の値上がりは前期にピークを迎え、今は従来からの相場である200万円/坪を下回る分譲価格設定に見合った素地価格でないと、入札への参加を見合わせる業者が増えたように思う。(住宅販売業者) ・ 消費税増税に間に合わせようとする、業界では今年3月までに土地を取得する必要があると考えられていた。そのため、当地区は阪神間では社宅跡地などの遊休地が多いエリアであることから素地の市場は白熱していたが、4月以降は各社ともトーンダウンしている。ただ、今後も条件の良い物件については積極的に取得を検討する姿勢に変化はなく、地価は横ばいで推移すると予測する。(住宅販売業者) 																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい							—	—	西宮市内の他のエリアでは、消費不況等の影響でテナントによる賃料下げ圧力が強く、収益性の低下により地価も下落傾向にある。一方、当地区のような広範囲に背後地を有する商業地域で、かつ供給が限られるエリアの地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、西宮北口駅エリアの人気も相俟って堅調な需要が見られる。西宮市の商業中心としての位置づけも強化されつつあるが、地価の将来動向は、当面は横ばい傾向を維持するものと予想される。
														A ※ 阪急神戸本線西宮北口駅周辺の人気及び近接の大型商業施設の集客力、かつ周辺における住宅開発の動向からも当地区の商業地域としてのポテンシャルは上昇傾向にあり、取引価格は横ばいであるものの、一部では比較的高価格水準の取引も見られる。
														B 取引価格は横ばいで推移しており、取引利回りの変動要因は見られないため、当期の取引利回りは横ばい傾向が続いている。当期も取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。
														E ※ 西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、西宮北口駅の南側は比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。
														F ※ 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 自社が運営する施設の売上げは前年を上回っており、テナント（店舗）の固定賃料は横ばい、歩合賃料は売上げの増加による上昇という状況は前期と変わらない。また、退店のテナントがあってもすぐに決まり、たとえ大規模区画に入替えがあっても、同様の賃貸条件は維持できている。このような状況から地価は横ばいと考える。（不動産開発業者） ・ 事務所賃料は引き続き下落しているが、1階店舗の賃料は横ばいである。西宮北口駅南口の賃料相場は、1階店舗で坪3万円、上層階の事務所は坪1万円から1万5千円程度である。まだ街並みは新しく、地域の盛衰は阪急西宮ガーデンズの動向次第という面は否めない。（賃貸仲介業者） ・ 西宮北口駅の南方に位置する総戸数194戸・26階建のタワーマンション（平成20年1月建築）は人気があり、中古であるが坪当たり200万円で取引されており、多くの顧客が売りに出されるのを待っている状態である。山手幹線の南に建築されている大手不動産業者による124戸と128戸の新築分譲マンションは、いずれも既に完売し、その南西方の大規模未利用地に大手不動産業者が今年度中にも440戸の分譲マンションを建築予定であり、駅の背後地及び商圏人口は拡大しつつある。（大手不動産業者） ・ これまでのターゲット物件は総額で10億円から20億円程度であったが、当地区の開発はある程度終わり安定した市場になったといえるため、今後は総額30億円から50億円程度の物件にまで拡げたいと考えているが、市場になかなか物件が出ない状況である。今後もしばらく同様の状況が続き、地価は横ばいから上昇に転ずると考える。（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					
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的な名声及び良好な住環境を求める需要者により比較的高い取引価格が維持され、中には高額取引も散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の不動産市場は高止まり感があり、地価動向は緩やかな上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大には至っていない。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少な人気エリアであり、供給が今後も限定的であると予測されることから、地価の将来動向は今期同様緩やかな上昇傾向を維持するものと予想される。				
						※	A	神戸市東灘区の岡本地区・御影地区及びJR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町は人気が高く、需要者の中心は、富裕層で景気の影響は受けづらい。JR芦屋駅北側はエリア範囲が狭く、供給が限られているため、当地区の取引価格は依然上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大までには至っていない。										
						※	B	取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りは横ばい傾向がしばらく続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。										
						※	G	当地区の高額分譲マンションの需要者は県内外の富裕層が中心であり、景気の影響にあまり左右されず、マンション分譲価格は高水準にて横ばい傾向にある。一方、同じ芦屋市においても他のエリアとの間には二極化の傾向があり、その程度は進んでいる。										
						※	H	芦屋市は阪神間でも住宅地として有名かつ人気のあるエリアの一つであり、当地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は高水準にて横ばい傾向にある。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																		
<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション及び戸建住宅ともに供給が少ない一方、買いの動きは活発である。最近、大原町において戸建住宅地が概ね相場の180万円/坪で売買されたが、相場より高く売買されるケースもみられる。(大手不動産業者) 大手不動産業者による船戸町の新築分譲マンションは、販売開始前に全戸申し込みが入っていると聞いている。一方、地元不動産開発業者による新築分譲マンションは、竣工済であるが、ブランドの弱さ等から、総戸数31戸中4戸程度売れ残っていると聞く。芦屋という立地だけでどんなマンションでも売れるという時期は過ぎたと考える。(売買仲介業者) 戸建住宅のエンドユーザーの需要は前期に比べ若干弱含みであるが、供給が限定的であるため、価格は横ばいの傾向にある。なお、4月に松ノ内町6番街区の45坪の戸建住宅地が、現在の相場(160から170万円/坪程度)よりやや高め174万円/坪で売買された。(大手不動産業者) JR芦屋駅北側の駅近エリア(松ノ内町、船戸町、大原町)は人気が高く、戸建住宅及び分譲マンションともに供給が少ないため、今後も価格が下がることはないと考え。(売買仲介業者) 当地区の市況は変わっていないため、地価は横ばいの傾向にあると思料する。(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	
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい						▽			商業地としての需要は縮小しつつある一方、交通利便性、住環境の良さからマンション素地としての需要が強い。このようなバランスから地価には底打ち感が認められ、地価動向は横ばいで推移している。当地区の商業地としての繁華性は弱まっており、店舗賃料水準は下落傾向にある。一方住宅地としての需要が強く、地価には値頃感があるため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 交通利便性と良好な住環境を備えた住宅地として、尼崎市内では最も選好性の高い住宅地の一つである。値頃感があり安定した需要が認められるが、目立った供給が少なく、取引価格は横ばいである。地域要因に目立つ変化は無い。
														B ※ 投資用物件の取引はほとんど見受けられず、事例から取引利回りの把握は難しく、小規模な物件が散見される程度である。需要はあるものの優良物件の供給が少なく取引に至るケースは少ない。取引価格に変動は無く、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G ※ 駅周辺においてはマンション需要は強いものの、新築分譲マンションの供給は見受けられない。中古物件については需要供給共に安定しているため、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。但し、駅から徒歩圏外の中古マンションについては下落傾向が見られる。
														H ※ 尼崎市内でも人気の高いエリアであることから、シングル、ファミリー共に安定した需要が認められる。全体的なマンション賃料は概ね横ばいで推移している。但し、築年数の古い物件については一部賃料の下げ圧力が認められる。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 武庫之荘駅周辺の優良な住宅地の地価は前期の横ばいからやや上昇傾向に転じている。これは優良物件の供給が減少しており、売却に出次第言い値で購入されていることから判断できる。武庫之荘地区は尼崎市内の他地域と比較して人気が高い地域で、市場参加者は資産家が中心であり、1億円程度までならキャッシュで購入することも珍しくない。また、従来は高級住宅地として選好され、同一需給圏とされていた尼崎市園田地区・塚口地区、伊丹市梅の木地区の人気に陰りがみえており、これらの地区への需要が武庫之荘地区へシフトしていることも影響している。(売買仲介業者) ・ 小規模賃貸住宅及び小規模戸建住宅の需給は4月以降は弱含みな傾向にあるものの、これは季節変動によるものと考えられる。中古マンションの売れ行きは若干良い。総体的には市況に変動があるとは考えられない。したがって、地価・家賃は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者) ・ 西武庫団地跡地が開発され、6月から118区画が分譲開始されている。分譲開始早々であるため、売れ行き状況は分からないが、武庫之荘駅からかなり離れたバス圏にあり、武庫之荘地区とは需要者層が異なり、影響は小さいと考えられる。一方マンション市場については、JR尼崎駅前で大規模分譲マンションが分譲されているが、4LDKで3,100万円台と低価格水準で、こちらも武庫之荘地区とは需要者層が若干異なるため、あまり影響はない。当地区での新規マンション分譲はここ数年ない。(売買仲介業者) ・ 分譲マンション用地・戸建住宅用地ともに優良物件の供給不足は解消される見込みは少なく、今後も地価の上昇傾向は持続すると考えられる。(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(H24.4.1～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		
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	住宅	 0% 横ばい					—	—	△	□	東日本大震災以降消費者マインドは徐々に改善しており、復興需要等により一般経済は緩やかな回復基調にある。政府の住宅取得支援策等も功を奏し、周辺の中古戸建住宅は堅調な需要に支えられ一部高額物件取引も見られる等上昇気配も感じられる。当地区については、北側の新規分譲マンションの反響も良く、デベロッパーのマンション素地取得意欲は依然堅調なことから、地価は引き続き横ばいとなった。 当地区の立地条件が優れるマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲の堅調さは継続すると思われるが、下支え効果が大きかった住宅エコポイント(被災地以外)が終了したこと、当地区北側の区画整理事業進捗(平成25年春完成予定)による宅地、マンションの大量供給による需給バランス悪化が懸念されることから、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。
							□	□	□	□	—	—	△	□	A ※ 土地区画整理地区内の新規分譲マンション価格が発表され、問い合わせ、反響は上々である。当地区は大手不動産会社がほぼ単独所有しており、他社が土地を仕入れて新規供給することはほとんどないが、駅接近性、商業施設の充実度からデベロッパーの素地取得意欲は引き続き旺盛であり、取引価格は前期からほぼ横ばいで推移している。
															B ※ 土地区画整理地区内で建築中の分譲マンションの価格が発表された影響で、競合関係にある周辺築浅中古マンション価格が下落したが、築年のやや古い物件に大きな影響は見られない。マンション素地への需要は依然堅調であり素地価格は前期から横ばいである。分譲貸し物件はやや過剰感が見られるものの、現時点では賃料水準に大きな変化はなく、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
															G ※ 現在、当地区北側の新規分譲マンション以外に、学園前駅徒歩圏、高の原駅近接でマンション建設が進捗中である。この3つはいずれも平成25年春に竣工予定であり、立地の良さから分譲価格は高価格設定となっているが、反響は上々である。好立地物件についてはマンション分譲価格はやや上昇傾向にある。
														H ※ 当地区は利便性の良さから賃貸需要は比較的旺盛であるが、民間の賃貸物件が少なく近接地に公的機関の賃貸物件が存する程度である。適正賃料であれば分譲貸し物件が比較的短期間で成約する状態であり、マンション賃料は前期から概ね横ばいである。なお、東日本大震災後、所有リスク回避の動きから一時的に賃貸需要が高まったが、現在は震災以前の状態に戻っている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 当地区でマンションの販売開始が間近であり、時期を同じくして学園前や高の原でもマンションの販売が開始され、いずれも3千万円を中心とする価格帯で、やや強気の価格設定の観があるが、当地区は大規模商業施設が充実し、大阪市内に直結した始発駅に近接することから需要は底堅いと考えられる。(金融機関) 当地区でマンションの販売がまもなく始まるが、客の出足はやや鈍いと感じている。需要者は30代が中心であるが、学園前、高の原という周辺地区でもマンションの販売が開始され、需要者が競合しているためであると考えられる。現時点では駅前の築浅中古マンションの売り希望、買い希望ともほとんどなく、動きが少ない状態であり、新築マンションの動向の様子見という状況にある。(不動産開発業者) 奈良県内の市況は、前期に取引の動きがやや出始めたものの、最近はまだ動きが鈍くなっている。地元の不動産業者の先行きの見通しも厳しいものがあるため、物件の査定が保守的になっている。現在、需要が見込まれるのは駅徒歩圏等立地の良好な物件や低価格の若年層が買いやすい物件に限られている。(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。