




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				
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	土地の取引は活性化しつつあり、高めの取引価格も見られるものの、地価の上昇には転じておらず、今のところ、地価動向は横ばいで推移した。しかし、経済の不安定要素が多く先行不透明である。不動産市場の先行きは依然不透明であるものの、当地区は、土地、マンション需要とも底堅く、取引も堅調である。価格の上昇気配も見られることから、地価の将来動向は緩やかながら上昇に転ずると予想される。			
						※	※	※	※	A 取引価格の幅がやや広くなり、中には高い価格も見られるが、土地取引の件数は例年並みであるため、取引価格はほぼ横ばいで推移した。							
						※	B 土地取引価格は横ばいであり、不動産市場も安定しており、取引利回りの変化もなく、横ばいである。										
						※	G 当期のマンションの分譲価格は、横ばいで推移している。分譲マンションは当地区を含め、浦和、南浦和、武蔵浦和で大量に供給されることが予測されているため、今後の価格の変化が注視される。										
※	H 当地区の賃貸マンション需要は根強く、更に供給量も少ない為、新築・築浅のマンション賃料は横ばいである。一方、周辺の相当の築年を経たマンション、アパートには空室が見られ賃料は下落傾向にある。																


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0% 横ばい							—	—	医療施設中心の新規事業計画に加え、大規模商業施設計画の動きが見られるが、前期に引き続き売買、賃貸共に落ち着いた状況が続いており、地価動向は横ばいで推移している。 今のところ2つの新規事業計画が地区全体の需要を大きく喚起している様子はないが、当該計画の進捗に伴って当地区の発展性に対する期待感が徐々に高まり、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向に転じるものと予想される。
														※ A さいたま新都心駅西口で新規事業計画(医療施設)が徐々に具体化しつつあるが、同駅東口においても大規模商業施設の計画が発表された。前者は周囲への波及効果(繁華性や集客力の向上等)に対する期待の声は少ないが、後者は客足の増加等プラスの影響が考えられることを背景に期待が高まっている。地区内の取引の動きは依然認められないが、地区全体としては稀少な立地に対して潜在需要が見られることから、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 地区の発展に対する期待は見られるものの新規にビルを建てて事業化する動き等は今のところ見られず取引価格は横ばい基調にあり、オフィス賃料、店舗賃料はいずれも横ばいで推移していることから、取引利回りは横ばいにある。
														※ E 当地区外からの新規需要は依然として少ないほか、景気の先行き不透明感からテナント側から家賃減額交渉を再開する等弱含みの動きも一部で再び見られるが、大きな動きは見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					 0% (横ばい)							※ F 当地区には飲食店舗が多いが、直近での売上減や将来のパート社員保険料の負担増懸念から固定費削減を目的とした店舗賃料の下落圧力の動きが一部で見られる。なお、前期に引き続き新規事業計画(医療施設)を見据えた調剤薬局等の進出意欲は高いが、部分的な動きで地区全体の店舗賃料への影響は小さい。全般的には大きな動きは見られず、店舗賃料は横ばいで推移している。		
			住宅・商業	新都心		ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
						<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスについては空室が少ないが、もともと需要が少ない地区であるので、市況に変化は認められず、地価についても横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 8-1A街区の医療施設予定地についても、オフィス市況に対するプラス要因とはならず、オーナーも期待していないようである。(賃貸仲介業者) ・ さいたま新都心駅徒歩圏内については、マンション・一般住宅ともに根強い需要があり、成約価格に変動も見られず、地価は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・ 徒歩圏内外で需要の二極化・エンドユーザー層の格差が顕著である。徒歩圏外については、2・3カ月経つと相場が下落する感覚であり、相当の割安感がないと売れない。(売買仲介業者) ・ 徒歩圏内は引き続き安定した所得層の需要が期待され、需給関係は変化せず、地価も概ね横ばいと予測する。(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			
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇									景気の下押しリスクは存在するものの、県内景気の持ち直し等を背景に、賃料、取引利回りに大きな変化は見られないが、取引及び賃貸の需要が強く空室率が低下しており、取引価格は上昇していること等から、地価動向は若干の上昇傾向で推移している。 東日本大震災の復興需要により、穏やかに景気が回復する見込みから、企業収益の改善や消費の拡大等により、オフィス・店舗賃料の上昇期待及び空室率の低下等に伴う不動産市況の回復により地価の将来動向は上昇すると予想される。		
						△	□	□	□	□	□	—	—		A ※ 当地区の物件供給量は少なく、特に大型物件の動きは弱く、取引事例も少ない状況にあるが、埼玉県を代表する商業地域であり潜在的な需要は認められる。店舗賃料及びオフィス賃料は横ばいで推移しているが、空室の消化が進み、需要は強まりつつあること等から取引価格はやや上昇傾向で推移している。	
																B ※ 前回と同様に大型物件の動きは見られないが、総額3億までの小型物件は個人投資家を中心とした需要が底堅い。オフィス賃料及び店舗賃料が横ばいで推移していること、投資家の期待利回りにも変化がないこと等から取引利回りは概ね横ばいで推移している。
																E ※ 当地区は、土地区画整理事業等により整備され、東口地区よりも大型のオフィスビルが多く集積している。オフィスの集約化、移転に伴うオフィス需要が認められる。空室率が低下し、大型の物件が少ない状況であるが、企業のコスト意識も高く、オフィス賃料は上昇にまでは至らないため、横ばいで推移している。
					F ※ 店舗は個人消費が底堅く推移しつつあることなどから、飲食店舗、サービス業の引き合いが増えていく。供給も少なく、成約に至る期間も短く、特に大宮駅西口徒歩5分圏で幹線道路沿いの1階店舗物件は供給量が少なく稀少性がある。ただし、店舗経営の採算性等から店舗賃料は上昇にまでは至らないため、横ばいで推移している。											
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 昨年暮れの動きによりAクラスビル大型物件の空きが少なくなっているため、オーナーは強気に決めたいものの、企業側のコスト意識が強く、無理をして西口で契約するよりも西口に比較して賃料水準の低い東口に流れる傾向がみられる。なお、賃料水準に変化は感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 取引は少ないが、同時期と比較すれば、概ね例年どおりである。前々期からの募集事例についても依然取引に至っていない。当地区は区画整理事業が進捗中であり、使用収益が開始されていないため、地価が下落傾向にある現在の市況下では買い手がなかなかつかない。(売買仲介業者) ・ 売買物件のほかオフィス賃貸市況についても動きが少なく、オフィス集約や規模縮小といった経費削減目的の動きも見られなくなっている。自用以外の投資物件についても、大宮から浦和周辺及び高崎線沿い埼玉県北エリアの需要者に限定されるため、動きはない。このような状況下から不動産市場は元気がない感が否めない。(売買仲介業者) ・ 西口Aクラスビルの大型物件以外では、管理良好で人気のある生保ビル等の東口の物件の空きが少なくなり、安定すると考える。ただし、借手のシビアなコスト意識は続き、賃料水準に変化はないと推測されることから、今後についても横ばいと予測した。(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	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落									来年度には湘南新宿ラインの停車が予定されるとともに浦和駅の高架化事業は着実に進んでおり、需要が強い駅徒歩圏のマンション建設は活発に行われている。一方でオフィス、店舗賃料は依然として下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向はやや下落傾向にある。 賃料が下落傾向にある市場下において今後も急速な収益の改善は期待できない。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移していくものと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 供給量が少ないことから希少性による潜在需要は認められるものの、テナントの新規需要は弱く、空室率の改善は見られない。そのためオフィス、店舗共に賃料は低調に推移していることから、取引価格はやや下落で推移している。
														B ※ オフィス、店舗ともに賃料はやや下落傾向であるが、取引価格も小幅な下落基調で推移している。そのため、取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。
														E ※ フロア規模が小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流れており、引き合いは乏しい状況が続いている。また、企業の統廃合により悪化したオフィスの需給動向に改善は見られず、優良ビルにおいても賃料が下落するなど、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 F ※ 当地区は商店街の面的広がり狭く物件数にも限りがあるため、人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、集客力の劣る裏通りや上層階の店舗では空室も見られる。また、新規募集賃料は全体的に従来の賃料を下回っており、継続賃料も依然として更新時に賃料を減額する動きが見られることから、店舗賃料はやや下落傾向にある。
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"> 浦和ブランドを全面に出して、財閥系を中心に新築分譲マンションが数百戸販売中である。また、戸建住宅も6千万円台で購入する需要者層が存在する。(売買仲介業者) 浦和駅周辺から都心へ通勤する人は、年収700万円程度あるので、借入金及び親の援助により、4千万円台の分譲マンションの購入が可能である。今のところ、購入意欲が強く、好調な売れ行きの模様である。(売買仲介業者) オフィスは大宮駅等へ移行しており、需要が少ない。店舗は大型店以外は業績の悪化が続いている。(売買仲介業者) 高砂地区の再開発については、2棟案を1棟案に変更し事業中であるが、完成までには5から10年程度時間を要する見込み。(売買仲介業者) 投資用不動産について、賃貸マンションが少ない。商業用貸しビルは小規模物件が多く、都内からの購入意欲をそそる物件が少ない。(売買仲介業者) マンションの増加により、人口増が見込まれ、地価はやや上昇すると予測する。(売買仲介業者) 消費税の増税は駆け込み需要を生み出すが、景気低迷は続くので、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
埼玉県	川口市		商業	川口駅前口	 0～3% 下落									5月の大型連休明け以降、景気は下落気味であり、工場、事業所の移転、廃業が目立っている。商業、業務用地については、一部を除いて需要は弱い。高級品の消費は見られるものの、全体的にデフレ傾向にあり、地価動向は若干の下落傾向で推移した。 価格を大きく押し上げる大規模な再開発、大型店の出店等はなく、若年層の住民が多い等価格形成要因に変化が見られないため、当地区の当面の将来地価動向は、若干の下落傾向で推移するものと予想される。
						▽	□	□	▽	▽	▽	—	—	A ※ 駅前の中古ビル(取引価格約4億円前後)が成約間際で流れ、成約事例は少ないが、商業ビルのマンションへの転用は増加している。景気の不透明感が続いているため、取引価格は若干の下落傾向にある。
														B ※ 取引価格、賃料とも若干の下落傾向のため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														E ※ 優良ビルでも空室が埋まらず、オフィス賃料は若干の下落傾向にある。大規模の需要は少なく、条件の悪いビルは価格を下げても問い合わせが少ない。地元オーナーは、条件を緩和せず、成約に至らない場合が多い傾向にある。
														F ※ 目抜き通りの飲食店舗については需要が強く、デパート屋上のビアガーデンがにぎわっており、歯医者、美容院の出店が多いなど一部エリアでは活発な出店が目立ち、過当競争気味であるが限定的であるため、店舗賃料は総じて下落傾向にある。
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"> ・ 小規模な土地や商業ビルの売買事例は散見されるが、全体の地価を押し上げるほどの影響は見られない。買手は地元の法人等が中心である。賃貸オフィスに関しては、地元オーナーが賃料値下げをしないこともあり、空室率の改善には至っていない。(売買仲介業者) ・ オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心である。傾向としては、前期と変化はないと考える。(賃貸仲介業者) ・ 商業地に対する一定の需要は見込めるため、今後も現状程度の地価水準を維持するものと予想する。(売買仲介業者) 														



※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	
埼玉県	所沢市		商業	所沢駅西口	 0%横ばい (前期)  0%横ばい							—	—	当地区は範囲が狭く、新たな供給が見られない。一方当地区及び周辺地域の店舗・オフィスビル賃料は概ね横ばい状態で推移している。一日5万人を超える通行量を有する駅前商業地域という立地条件の良さから希少性はあり潜在的需要はあるものの、経済の先行き不透明さから、地価動向は引き続きほぼ横ばい傾向で推移している。 当地区は所沢駅前に位置し、市内の中心的商業地域として根強い需要があることから、将来の地価動向は当面は横ばいで推移するものと予想される。
														※ A 当地区が位置するプロペ通りは、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗入れターミナル駅化工事及び併設する商業施設工事が順調に進む所沢駅西口駅前に位置し、市内の中心的商業地域として最も集客力があるものの、範囲が狭く取引は少ない。一方、当地区内の店舗・オフィスでは、賃料を値下げした再募集事例も一部に見られるが、当地区に対する根強い需要もあるところから、取引価格はほぼ横ばいで推移している。
														※ B 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め全体的に賃料はほぼ横ばいであるため、総体的に取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。
														※ E 当地区は立地条件が良い事から、店舗・オフィスビルの空室が少なく募集事例も少ない。募集賃料を値下げした再募集事例も一部に見られたが、オフィス賃料は概ね横ばい状態で推移している。
														※ F 当地区及び周辺地域の店舗は、全体的に募集賃料で成約されており、店舗賃料は概ね横ばい状態で推移している。
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"> ・ 商業施設が飽和状態である新所沢駅周辺や小手指駅周辺と比較して、プロペ通りのテナントの売上は下がっていない。(中小不動産業者等) ・ 駅周辺に主だった公共施設・利便施設がなく、人の賑わいが感じられない。(中小不動産業者等) ・ 6月12日に開業した駅構内の商業施設は売上が良い。若者を含めた広いニーズに対応した品揃えと、良心的な価格設定で、プロペ通りでは対応できていない需要を喚起している。全般的には所沢駅周辺を中心とする再開発等の行政のテコ入れが徐々に進捗しつつあり、低迷する市内商業地の復活が期待される。(中小不動産業者等) ・ 所沢駅は客が新宿・池袋へと向かう中継点で、人の集積や百貨店が少ないため、発展性と開発の余地がある。(売買仲介業者) ・ 中長期的には所沢駅中心はその周辺を含めて発展の可能性はあるが、短期的にはこれまでの地価推移と大きく変わるものではない。(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	
千葉県	千葉市	中央区	住宅	千葉港	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	▽	賃貸市場においては震災の影響はほぼなくなったが、売買市場では震災の影響は残っており、需給バランスの不均衡が継続しているなかで、地価動向も継続して下落傾向を示している。 マンションは地震対策がなされていても売行き好調な物件は少なく、多くは販売に苦戦している状況である。状況改善の見通しがなく、地価上昇要因は特に認められないため、地価の将来動向は当面は下落傾向が継続するものと予想される。
						※								A 湾岸エリアの震災被害の記憶はなかなか消えず、いまだに転出希望が転入希望を大きく上回る現状となっている。戸建・分譲マンションともに、十分な地盤工事・地震対策がなされていても、需要者の動向には敏感で価格設定には慎重な姿勢が伺える。東日本大震災による心理的影響はいまだ払拭されず、取引価格は下落傾向にある。
						※								B 投資用不動産の目立った取引はなく、需要・供給ともに前期に比べて変化は認められない。そのため、取引利回りを変動させる要因も特にみられず、横ばいで推移した。
						※								G 湾岸エリアだが海から離れたマンションに好調な売行きが認められるが、総じて湾岸エリアの新築分譲マンションは苦戦している。中古マンションについても、売り物件は出てくるが、エリア外への転出が多いため、買い手が少なく、なかなか成約に至らない。そのため、マンション分譲価格はいまだに震災の影響を受けながら下落傾向にある。
					 (前期) 0～3% (下落)							H 賃貸物件については、震災の影響は見られず、新入学や異動による需要がなくなったことによる需要減を主要因としたマンション賃料の下落が認められる。		
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"> ・ 都内に勤務するファミリー向けの需要が見込まれる地域であるが、昨今は湾岸部であるため、敬遠される傾向にある。これを受け、マンションデベロッパーによる用地仕入れの動きも更に停滞しており、地価は下落傾向が続いている。(売買仲介業者) ・ 感覚として、当地区への問い合わせは2から3割減っている。元々問屋街であったこと等もあり、以前から人気の高い地区ではなかったが、湾岸部に位置していることによる影響が大きい。住宅購入者の需要も回復しておらず、マンションデベロッパーの動きも皆無である。今後についても、千葉駅西口・東口再開発や駅ビル建て替えによる地域活性化が望まれるが、その他需要が上向き明るい材料はないと思われる。(売買仲介業者) ・ 湾岸部に存する免震構造の大規模マンションの販売が平成24年1月から開始されたが、現時点で売れ残りも散見される。当地区は、国道14号線より南側の埋め立て地区のため、東日本大震災による住宅需要者への心理的影響もあり、敬遠されていると思われる。(売買仲介業者) ・ マクロ経済では欧州債務危機や円高等、景気の先行きに明るい材料は見受けられず、加えて湾岸部に位置する当地区においては住宅購入者が敬遠する傾向にもあるため、引き続き地価は下落が続くと予測する。(売買仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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		
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい									商況に変化はないが、当地区は千葉市の中心的な高度商業地であり、県外の不動産業者、投資家、ファンド等による不動産需要が回復する傾向が見られ、地価動向は横ばいで推移している。 周辺部で県外資本による高値取引が散発的に見られており、今後は不動産投資に係る金融緩和の中で、特にレジデンシャル系の需要を中心に回復してくるものと見込まれるが、当地区は店舗・オフィス系の高度商業地であるため、急激な変化はなく、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 ※ 商業地の主な需要者は、地元の法人や不動産業者であるが、低金利を背景に県外法人の高値取引が見られた。中心部において10億円未満の物件に係る需要は回復傾向にあり、取引価格は下落傾向から横ばいに変化している。	
															B ※ 取引価格、賃料ともに低位で推移しており、前期と特に変化は見られない。したがって、取引利回りに特に変動はなく横ばい傾向である。
															E ※ オフィスの需給については特に改善は見られず、空室率は高水準のまま推移している。オフィスの新規の支払賃料は底値感があるためオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。継続賃料は更新時に値下げ要求が強く、全般的にやや下落している。
															F ※ 繁華性の比較的優る地域であるため、1階の飲食店、物販店の賃貸需要は安定的に推移しており、店舗賃料はほぼ横ばい、客足が劣る2階以上の階層でも低位安定化の傾向にある。
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"> ・ 築浅物件に対する個人投資家の需要があり、総額5,000万円程度で取引されるケースがあるが、規模の大きな物件に対する需要はなかなか見受けられない。(売買仲介業者) ・ 当地区の最近の取引の傾向としては、大手生命保険会社がビルを手放すケース及び個人投資家がビルを購入するケースが散見される。法人投資家等の参入がないため、相場がつかみ難い傾向にある。(売買仲介業者) ・ 平成24年4月13日に、富士見地区に紳士服量販店が開店したが、当地区における大きな商業施設のオープンはその程度である。(売買仲介業者) ・ 実体経済の早期回復が見込めず、地価の将来動向はやや下落と予測するが、当地区は特に駅西口・東口再開発や駅ビル改修等、地域活性化の効果が期待される再開発も控えており、今後の動向が着目される。(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				
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修の完了によりほぼ収束状態にあるといえるが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、県内他地区に対する一定のアドバンテージを維持するにとどまり、総武線沿いの地価の横ばい化傾向が顕在化してきた影響は当地区に波及しておらず、地価動向はやや下落傾向である。 長期的には現在造成工事が進捗している拡大地区への大規模商業施設の立地に対する期待感があり、また、地区内に通信販売企業の自社ビル建設も進み、来年初頭のオープンが決まるなどの変化があるが、オフィス需要、店舗需要の動向を考慮すると、地価の将来動向は反転の兆しはなく、今後とも緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区において、当期は土地取引が見られず、周辺地域でも活発な状態ではない。不動産市況の趨勢は下落基調から反転する兆しは見られず不透明であるため、取引価格は下落傾向が継続している。 B 当地区の耐震性能、危機管理体制を有するビルに関しては優位性があり、売買対象としても価値を維持できるため、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。 E 当地区のオフィス需要においては元来から地区内のテナント移転にほぼ限られ、東日本大震災の被害を契機としたテナント移転も収まり、その後取引が停滞しているため、かつてのような値引き引き抜き合戦も見られないことから、オフィス賃料は底打ち感があり、概ね横ばい傾向となっている。 F 商業店舗については、一部の店舗で液状化、地盤沈下の影響が認められ、客足にも若干の影響があったが、駅前地区の改修工事がほぼ完了し(駅舎周辺の改修が未了)、大震災以前の商業環境に戻つつあるものの、商業エリア全体の店舗賃料は好材料はほとんどなく、概ね横ばいである。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 東日本大震災の物理的影響は、地区内の改修工事が概ね完了していることから平時に近づいていると感じられるが、不動産市況の底打ち、反転の要素は見出すことが難しい。現在は非常に賃貸取引が少ない状態といえ、結果的に賃貸条件等の変化は認められない。(不動産開発業者) 土地取引の実態は不明であるが、オフィステナントの動きは極めて少なく、過去にあったような賃料下げ競争はないものの好転する材料もなく、過去と同一の傾向にある。(賃貸仲介業者) 地区内に本社がある企業の建設中のビルが平成25年1月にオープン予定で、賃貸募集が開始された。当該ビルの竣工によりオーナーとなる企業自身と共に、テナントの地区内異動が予想され、その際には需給状況の緩和による影響があると考えられる。なお、当該ビルのオフィス賃貸部分の募集賃料は8,000円/坪(共益費別)とのことである。(賃貸仲介業者) 不動産市況の回復感が、東京方面から船橋あたりまでは及んできていると考えられるが、千葉市域へは未だに波及しているとはいえず、今後も地価は下落傾向が続くと考えられる。(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	
千葉県	浦安市			新浦安	住宅 0~3% 下落 前期 0~3% 下落									中古マンション、中古戸建住宅の取引が比較的安定しているほか、戸建住宅のミニ分譲などの動きも見られ始めているものの、需要者は浦安市地縁者に概ね限られる。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めず、このような動きは今後とも続くものと予測されること等から、当地区の地価動向は下落傾向にある。 液状化のイメージも影響して、本格的な需要の回復には長期間を要することから、地価の将来動向は引き続き下落傾向で推移するものと予想される。
						▽	□	□	□	—	—	▽	□	A ※ 中古マンション、中古戸建住宅の取引が比較的安定しているほか、戸建住宅のミニ分譲などの動きも見られ始めているものの、液状化のイメージにより、地元以外からの引合いはほとんどない。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めず、このような動きは今後とも続くものと予測されるため、取引価格は下落傾向で推移している。
														B ※ 賃貸アパート、賃貸マンションなどの収益物件については、取引価格下落による値頃感からくる投資需要が見られる。将来の液状化リスクは未だ払拭されないものの、賃貸需要は比較的安定しており、稼働率の良好な収益物件については、取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 中古マンション、中古戸建住宅については、浦安市地縁者を中心とした需要が比較的安定している。しかし、売在庫が増加しており、買手市場が続いているため、値下げ圧力は強い。取引数は未だ低水準であり、まとまった住宅需要は見込めず、当分新規分譲需要もないことから、マンション分譲価格は下落傾向にある。
													H ※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸アパート、賃貸マンションについては、徐々に新規の入居者が増え始めており、一時期落ち込んだ賃貸需要は回復基調にある。富裕層及び法人契約向けの総額の張る分譲賃貸マンションについても、賃料相場下落による値頃感から、賃貸需要は比較的安定しており、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"> ・ 住宅の需要は件数・反響ともに8から9割はマンションで、3,000万円未満の物件は東日本震災前から5%ほど値下がり、3,000万円以上の物件は10%ほど値下がっている。売り物件はエリア内の住み替えと資産処分であるが、資産処分の割合が増えている。成約までの期間が長期化している。(売買仲介業者) ・ 不動産全体では売り物件が増えているが、成約件数は昨年並みで物件が余っている状態にある。土地のみの取引も見られるものの、業者の取引は少ない。美浜地区で震災前は6,000万円から7,000万円で取引された50坪の土地が今は4,500万円で取引されているものもあり、震災前より価格水準が1割ほど下がった印象である。(売買仲介業者) ・ 投資ではなく、今は底値であると判断し、3から5年保有後に利用するために現時点で購入する動きもある。外部から転入する動きが無くなっており、賃貸物件は空室率が上昇している。また、賃貸マンションの値下げ交渉が多く、オーナーの意向にあわなければ退去する場合もある。(売買仲介業者) ・ やや下落すると予測するが、今後の土地値の変動はオーナー次第で、値下げの下限を設定し、賃貸に切り替えるとするなら、値下がりは一時的に止まらないかもしれない。一方で、賃料の値下げ圧力で、売買に踏み出す動きもある。(売買仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)									前期と比較すると、新築・中古ともマンション取引が落ち着いた動きとなっている。投資用不動産は供給が続いている。店舗、オフィス賃貸は堅調に推移し、賃貸マンション需給・賃料水準とも改善している。このように当期は前期までの懸念要因が後退したため、当期の地価動向は若干上昇して推移した。賃料水準や需給ギャップの改善が続いている。当地区およびその周辺では、今後複数の分譲マンションが竣工し、人口増による収益性の向上が見込まれ、長期的には再開発エリアで商業施設が開業するため、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向で推移すると予想される。
						△	□	□	△	□	□	□	△	A 当地区の投資用不動産の売り希望物件は、前期に引き続き増加傾向にある。市内では1億円を超える D 投資用不動産の取引も確認された。確認された土地取引事例によれば、取引価格の水準は路線価から推定される価格水準を上回っており取引価格は上昇で推移した。中古マンションの取引件数は、前年比ではほぼ横ばいであるものの、前期比で見ると減少している。
														B 売り希望投資用不動産の満室想定利回りに大きな変動は見られない。今期の当地区の人口、世帯数はともに2期連続で前期比増加となった。また、賃貸マンションの需給ギャップは縮小傾向に転じた。今後も年内に着工または竣工を迎える物件が複数存在し、供給量の増加が予想され、取引価格及び賃料水準はほぼ横ばいであるため、取引利回りは横ばいである。
														E 店舗、オフィスとも需給は堅調に推移したため、店舗賃料、オフィス賃料とも横ばいで推移した。3棟の未竣工新築分譲マンションのうち、販売価格が未定であった残り1棟の公表販売価格は他の2棟と比べて低位であった。しかし、開口部が東を主体とすること、および周囲に高層建物が存するため眺望が阻害されていることなどを勘案すると、マンション価格は概ね横ばいである。但し、売れ行きは他の2棟と比較して落ち着いた動きとなっており、需要者の物件選別姿勢は強い。
														H 当期の賃貸マンション成約件数は、季節要因の反動から前期比では大幅減少となったが、前年同期比では増加しており、前年比での増加傾向が続いている。当地区での人口および世帯数は前期比では2期連続で増加となるなど回復が確認される。賃貸マンション供給量は減少傾向で推移し、需給ギャップにも改善の兆しが見られることなどから、マンション賃料は2期連続で上昇となり、募集賃料は前期比で上昇した。
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"> ・本八幡駅周辺の事務所は、100坪や200坪といった比較的まとまったロットを確保できるビルが限られており、手ごろな空室があれば成約は難しくない状況である。純然たる事務所需要よりは、駅周辺の利用状況と同様に店舗系の事務所の需要が多いようである。(賃貸仲介業者) ・本八幡には東京寄りのメリットがあり、船橋、西船橋といった周辺エリアからのにじみ出し需要により一定の賃貸事務所需要が認められる状況であり、前期と比較して大きな変化はない。(賃貸仲介業者) ・賃貸住宅については、例年2月から4月が繁忙期だが、今年は5月の法人賃貸契約が例年よりも多く、期間的なズレが生じている。昨年は東日本大震災の影響で転勤の自粛ムードがあったが今年から動き始めたようだ。但し、企業の家賃補助は厳しくなっており、自己負担も多い。(売買仲介業者) ・JR総武線の隣接駅である市川駅周辺でも事務所賃貸成約の動きがあり、今後も一定の需要が見込めると判断した。そのほかに関しては、特段の変動要因はなく、当面の地価動向は現状を維持して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			
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	商業	 0% 横ばい							—	—	当地区は駅前商業地として熟成しており、売り物件情報、成約取引ともに少ないものの、都心部で投資用不動産が品薄状態にあることを受け、地区内で優良物件を探し求める投資家の動きが目立ちつつあること、オフィス市況に改善の兆しが見え始めていることから、当地区の底堅い潜在需要を背景に、総じて地価動向は横ばいで推移している。 マンションデベロッパーの動きは活発であり、賃貸マンションについては東京における過熱感が当地区を含む首都圏周辺部の都市に飛び火する動きもあることから、当地区における潜在的な需要の底堅さが認められるものの、地価を上昇させる程の力強さはないことから、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。	
															※	今期は駅前通り沿いで中規模ビルの取引が見られたが、駅前広場に近い高度商業地においては売り物件は少なく、成約した取引も少ない。しかし、当地区ではマンションデベロッパーによる開発素地の仕入れが活発化しており、大手不動産会社では用地取得の専門部隊を新設する動きが見られた。また、投資家の取得意欲も引き続き旺盛で、潜在的な需要は堅調であることから、取引価格はほぼ横ばいである。
															※	都心へのアクセスに優れた当地区では都心通勤者を中心に安定した賃貸需要が認められるため、投資用不動産として築浅の賃貸マンションを探し求める投資家の動きが活発化している。また、オフィス・店舗等の需要も底堅く、賃料水準・稼働状況は落ち着いた推移を示していることから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。
															※	円高や欧州債務危機を背景とした景気の先行き不透明感等がオフィス需要に水を差す懸念はあるが、東日本大震災による復興需要等により経済全般は回復基調に入りつつあり、当地区ではマイナスの影響は限定的と見られる。前期以降、オフィスビルでは空室の消化が進み、緩やかではあるものの、市況改善の兆しが見えつつある中、オフィス賃料は概ね横ばいである。
															※	店舗ビルでは裏通りで空き店舗が若干見られ、立地によってはかなりリーシングに苦戦している物件も散見されるが、駅前通りの路面店舗、低層階での需要は旺盛で空店舗自体がほとんどなく、店舗賃料はほぼ横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・船橋駅周辺の事務所ビルでは、空室が発生しても既存テナントの増床等により比較的短期間で消化される傾向にあり、現在のところほぼ満室に近い状況である。(賃貸仲介業者) ・優良な賃貸マンションに対する取得意欲は旺盛で、地元だけではなく、都内の投資家からの引き合いは多く、需要の底堅さが感じられる。(売買仲介業者) ・個人・法人を問わず投資家の動きが活発で、都内で品薄状態にある賃貸マンションを当地区内で探し求める動きが認められるが、投資適格性のある築浅物件の供給が限定的であるため、成約には至らない。(売買仲介業者) ・大手不動産業者がマンション素地の仕入れを行うための部署を当地区内に新設するなど用地仕入れの動きがより本格化してきた。(売買仲介業者) ・県内のオフィス市況は総じて厳しい状況であるが、当地区の需給は概ね均衡しており、市況が大きく崩れることはないと思われる。この半年間、市況は改善傾向にあるが、地価を押し上げるほどの力強さは感じられず地価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		
千葉県	柏市			住宅	柏の葉	 0～3% 下落									当地区の分譲マンションは、一昨年は好調な売れ行きであったが東日本大震災に伴う原発事故で、柏市内で放射線数値の高いエリアが確認され、特にファミリー層の需要減退が見られた。しかし、最近では需要の回復傾向が見られ、地価動向は下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向にある。 原発事故に伴う放射線数値が高いホットスポットの影響が収束に向かいつつある傾向が見られ、今後も同様の傾向が続けば、市外からの需要の回復、地域の熟成が影響して地価の将来動向は緩やかな下落傾向が継続するものの下落幅はさらに小さくなると予想される。
							▽	△	▽	□	—	—	□	□	A ※ 昨年3月に発生した東日本大震災による原発事故に伴い、放射線数値が高いエリアが確認されたことや、新築マンションの供給過多により、取引価格は下落していたが、最近では需要の回復が見られ、取引価格の下落幅が縮小している。
															B ※ 取引価格の下落幅は縮小傾向にあるものの、下落は継続しており、賃料水準が引き続き横ばいで推移しているため、取引利回りはやや上昇傾向が継続している。
															G ※ 市外からのファミリー層の需要減退に回復は見られていないが、地域内のマンション、戸建住宅需要はやや回復傾向が見られており、駅前の高層マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
															H ※ 駅前の高層マンション賃料は、ここ数年変化がなく概ね横ばいで推移している。最近はやや住宅需要が回復していることから、今後も需要の安定から賃料は上昇とまではいかないものの横ばいで推移すると予想される。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 柏市において福島原発事故に伴う放射線量の数値が高い地点であるいわゆるホットスポットが発生し、特に市外からの顧客の減少、地価の下落傾向が見られたが、最近はやや需要、取引量に回復の兆しが見られる。(売買仲介業者) ・ マンション市場においては、現在販売中の柏の葉キャンパス駅前大規模分譲マンションの販売期間が長期化していたが、ここ最近ではほぼ完売しつつあるようである。理由としては、同エリア内でのホットスポット等による需要の減退が和らぎ、やや回復の兆しが見えてきていること、また区画整理事業の進捗により、地域の熟成、生活利便施設等の充実が見込まれること等が挙げられる。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅の販売価格は2,000から3,000万円台が中心であり、高額物件の供給、需要は少なく、柏の葉キャンパス駅から徒歩15分以上で2,000万円を切るくらいの建売戸建物件も散見され、低価格化傾向が見られる。全体的な需要は、やや増加傾向にあるものの、市場に出ればすぐに売れるという状況ではなく、本格的な回復には至っていない状況である。(売買仲介業者) ・ いわゆるホットスポットの影響に収束の兆しが見られるため、今後も都内等の他地域からの需要が順調に回復すれば、地価下落に歯止めがかかり、地価動向は横ばいで推移すると考えられる。(売買仲介業者) 															



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0%横ばい (前期)  0%横ばい									取引件数が少ない上、取引価格が顕在化することは稀であるが、希少な取引事例により直近の地価動向は横ばいで推移している。富裕層の中でも景気動向に左右されにくい層が不動産需要の中心である地区のため、不動産市況は安定しており特段の変化は認められない。 優良中古マンションの動きは安定し、当地区の不動産を選好する富裕層は景気変動の影響を比較的受けにくい層が中心と見られることから、当面地価の将来動向は安定して横ばいで推移すると予想される。
										▽	▽			A ※ 堅調な新築、築浅のマンション需要を背景としてマンション用地の取引価格は横ばいで推移している。単独で高度利用が可能な土地ばかりではなく、複数の土地を併合して利用することを想定したと見られる取引も確認されるが、いずれの取引価格も極端な安値、高値での取引は見あたらない。
						□	□	□	□			□	□	B ※ 住宅用途については、投資向けの物件が少なくファミリータイプの物件需要が中心である。外資系企業関係者や富裕層の賃借需要が引き続き低迷しているものの、自己利用を目的とした需要者が市場の中心となるため、利回りの動きが価格に及ぼす影響は限定的である。このような地域の特性を反映して取引利回りは横ばいで推移している。
														G ※ 優良な新築もしくは築浅物件を求める需要は引き続き堅調である。計画が公表済みのものを含む新規物件の販売情報をにらみながら、一方で中古の優良物件を物色する動きも続いている。これらの動向を総合的にとらえると、マンション分譲価格は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 賃貸市場における賃料水準は、厳しい状況が続いているが概ね底値圏にある。ただし、表面賃料を下げないオーナーの物件(例えば賃料を下げず、敷金2カ月、礼金2カ月を要求するような物件)は苦戦しており、お得感がないと動かない。売買市場において、前期に比べ特段大きな変化はないが、単発で今の水準からやや割高な価格で取引される物件や、売出し価格の設定に失敗して市場滞留期間が長期化する物件も見られる。総額で7,000万円が1つの節目で、1億円を超えるような物件以外は、概ね底値圏と考えられる。(中小不動産業者等) 中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円台半ばから400万円台前半(総額で8,000万円から1億2,000万円程度)の取引が多い。当地区は人気の高い地区で、前期までと同様に当該水準感に大きな変化はない。2012年に入り、千代田区では1億円から3億円の高額物件についても徐々に動きが出ている。もともと、需要者の数は大きく変わっておらず、売主が買主に歩み寄った結果、高額物件について成約が増えている。(売買仲介業者) 今後の経済の見通しは不透明であるが、マンションの売買・賃貸ともに成約水準は下げ止まっているため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0% 横ばい							—	—	当地区は再開発等が続きオフィス街としての集積を高め、その優位性を一段と高めつつあるが、当面はオフィスの新規需要が近時の大量供給によって発生した空室の消化に吸収されることから、当期の地価動向は横ばいで推移している。 再開発等によって他地区と比べ競争力が一段と増しているが、欧州経済の下ぶれリスクや直近の空室率上昇等が懸念されることから、中長期的には上昇に転ずる可能性があるものの、当面地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 前期に発生した複数の取引事例は、再開発等に伴って取引された事例と推測され、様々な事情が含まれていると思われるが、総じて不動産市場の堅調さを窺わせるものであった。欧州経済に対する懸念などがあるものの、我国随一のブランド力を有するオフィス街として、強固な需要が引続き認められることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 当地区では近時のオフィスの大量供給を順調に消化しつつあり、賃料も横ばいを維持していることから、取引利回りは引続き低位横ばいで推移している。
														E ※ 地区内で前期に2棟のオフィスビルが開業、今期も大規模オフィスビルが竣工するなど、大規模再開発等によるオフィスビルの大量供給が続いているが、地区内には耐震性等に優れた高スペックビルが多く随一のブランド力を有するオフィス街として需要は根強いいため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					(前期)  0% (横ばい)							F ※ 大規模オフィスビルの下層階に設けられている店舗・商業施設がほとんどで、利便性・稀少性が高く、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			
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0% 横ばい							—	—	賃料調整が進んだ結果、賃料は底堅い水準までできており、スペックの高い物件を中心に引き合いは続いているが、賃料の本格的な回復までには時間を要するとみられる。当地区は当期に取引はなく、立地の稀少性や潜在的な取得需要の強さを反映して地価は安定的な水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。		
															足下の賃料調整が進み、賃料は底堅い水準となってきた。ただし、現在のテナントの引き合い状況からすると賃料が本格的に回復するまでには時間を要するとみられる。当地区は我が国を代表するオフィス街にあることに加え、大規模な再開発も進行中で、稀少性を有する売買・賃貸マーケットは今後底堅く推移していくと見られるため、将来の地価動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。	
																A ※ 大規模な再開発が進行中であり、街の機能更新が着実に進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的なニーズも認められ、こうした特性が需要の強い下支えとなっている。当期における取引はみられなかったが、地域の名声や需要の強さから取引価格については安定的とみられ、概ね横ばいで推移している。
																B ※ 当地区はステイタス性を有する稀少な立地で、物件が市場に出ることが稀である。取引に際しては収益目的の需要者のみならず、自社利用目的の需要者も競合することが予想され、取得需要層に厚みが見られ、取引利回りは安定的で概ね横ばいで推移している。安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。
																E ※ 新築あるいは築浅ビル等の建物スペックの高いビルのほか、現在開発中の物件への引き合いが継続している。当地区の足下の賃料調整は進み、オフィス賃料は底堅い水準にきているものの、現在のテナント賃貸需要からすると本格的に賃料が回復するまでには時間を要するとみられる。このようにオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移しているが、継続賃料については遅行性から若干の下落傾向が続いている。
					(前期)  0% (横ばい)								F ※ 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けの飲食やサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。継続賃料は横ばいないし若干の下落傾向にある。			

※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				
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区の市場は常に大規模投資の対象となっている。国際的な経済状況、金融市況の影響を大きく受けて当期の不動産市況は停滞が続き、地価動向は依然としてやや下落傾向で推移した。 当地区は地域的な信頼性、安定感、将来性等により、常に需要者の注目を集めている。投資対象となる物件が多く、市況に敏感に反応する地域であるため、当面、地価の将来動向はやや下落傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	A 取引価格はやや下落傾向が続いている。国内外の経済状況にプラス要因が少なく、見通しは不透明である。大型案件の取引はファンド関連のものが多く、一般企業による設備投資関連は少ないという状況が続いている。しかし、地縁的選好性が強い状況は変わらず、潜在的需要は底堅い。 B 価格水準に大きな変動は少なく、Aクラスビルの取引利回りはほぼ横ばいの傾向にある。国内の不動産市場が低迷しているとは言え、相対的に我が国の都心の高度商業地域は相応の魅力があり、当地区周辺は国内有数の高度商業地域であるため、今期は現状維持であった。 E 都心5区の平均空室率は前期比で微増した。千代田区内は統合や集約に伴う拡張移転などで成約が進み、平均空室率はやや低下しているが、既存ビルのテナントが新築ビルに移るといった構図が見られる。そのため賃料への影響は限定的であり、オフィス賃料は前期に比べほぼ横ばいである。 F 新規店舗が開業するとその周辺の店舗等が寂れてくる現象が見え、景気回復による購買層の増加という現象には至っていない。消費者の購買意欲を刺激していかにか売上を伸ばすかという厳しい競争が続いている。1階店舗賃料の坪単価はほぼ横ばい状態が続いている。							
						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"> 丸の内・大手町・有楽町・日比谷地区の賃貸市場は、年初は雰囲気良かったが、現状は思ったよりも良くなりず、横ばい傾向が続いている。(大手不動産業者) 日比谷地区にある銀行本店であったビルの落札額は、考えていた水準よりもかなり高額であった。有楽町地区では、大手不動産業者が周辺の一体開発も視野に置いてビルの共有持分を取得したが、区分所有建物等の権利が複雑なビルが多い地区ということもあり、開発には時間を要すると考えている。(不動産開発業者) 大手町地区では、9月頃に竣工するビルに外資系金融機関が大規模床を賃借する情報が流れているが、賃料水準等は不明である。(賃貸仲介業者) 賃貸市場の回復が遅れており、本格的な回復は来年以降になると思われる。そのため、売買市場においても、強気な見方をすることができず、横ばい傾向が続くと予測する。(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	
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい							—	—	優良ビルに対する引き合いはあるが、大手町等に大量供給の影響により依然賃料の値下がりが懸念されるが、建築工事費が落ち着きつつある。また、前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回することは少なく、取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず様子見の状態が続いているため、地価動向は横ばい傾向で推移した。 今期の地価動向は横ばいであり、大手町等に大量供給されている大型ビルの影響は現時点では不透明であるため、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 当地区の優良ビルに関する取引情報は少なく、物件が市場に出回ることも少ない。前期とほぼ同様に取引価格の趨勢に依然大きな変動は認められず、様子見の状態が続いており、取引価格は横ばい傾向にある。建築工事費はじわじわ高騰したが落ち着きつつある。
														B 取引価格は総じて横ばい傾向で、優良ビルの賃料及び空室率は横ばい傾向にあるので、前期とほぼ同様に優良ビルの取引利回りは横ばい傾向にある。
														E 自家発電設備及び制震・免震設備を有する優良ビル、あるいは電力負荷の少ない一部の優良ビルに対する引き合いはあるが、その他の変動要因は見られずオフィス賃料は横ばい傾向である。大手町等に大量供給されている大型ビルの需要動向により依然賃料の値下がりが懸念され、一方、老朽化したビルの賃料は軟調である。
														F 飲食店舗及び物販店舗に関して、減少した外国人購買層は東日本大震災前の状態に回復し、店舗賃料、空室率ともに特段の変化はなく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"> ・売却物件の持ち込みは増えてきているが、売却希望価格がやや高く取得できない状況にある。大規模なビルでは、新規テナントも既存テナントと変わらない水準での成約が見られたほか、稼働率も高水準を維持しており、賃貸市場は比較的堅調である。(不動産開発業者) ・当地区への需要は底堅く、古い建物付でも需要は旺盛である。また、市場では地価の底値感が広がっており、特に資産保有目的の個人投資家の買いの動きが目立っている。(売買仲介業者) ・週末は儲かっている店舗が多く、繁盛店で売上が月坪当たり100万円を下らないと思われる。街全体として景気動向にあまり影響を受けない傾向があり、繁華性の高いコアエリアについては賃料水準の変化はない。(不動産調査業者) ・駅周辺の大規模ビルについては堅調な需要に支えられて、好調な稼働を維持していると見られる。(賃貸仲介業者) ・都心部における事務所ビルの供給は来年度以降減少するが、企業業績等を考慮すると賃料水準の大幅な回復は見込めず、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	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0% 横ばい									当地区においては分譲マンションの新規供給が今後も数多く予定されるなど、やや供給過多となる懸念は否めない。さらに、今後も労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念材料として残る。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、依然として今後の情勢を慎重に見極めているものの、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいとするデベロッパーが存する状況である。また、当地区の立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺エリア(東雲・晴海エリア)における分譲マンションの販売動向等好調な動きも見受けられるため、今期における地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、立地等によるポテンシャルは高く、販売価格によってデベロッパーも取得意向を示しているため、今後も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 ※ 今期は、小規模な戸建用地としての取引の他、マンション用地の取引も見受けられた。デベロッパーは、当地区の分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されていることから用地取得に対して依然として慎重な姿勢も窺われる一方で、立地等の希少性から、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいというデベロッパーも存するため、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 不動産投資法人においては物件取得や物件取得に向けての増資等も見受けられるなど、少しずつ不動産市場への資金流入の動きが認められる。DINKS又はファミリー向け住宅の収益物件に対する需要は旺盛となりつつあるが、本エリアは元来より賃料単価が高く、特にタワーマンションのような賃料総額が嵩む物件は、賃料下落リスクも内在しているため、取引利回りは全体的に横ばいで推移している。
														G ※ 都心へのアクセス等の立地の優位性から当地区のマンションに対する需要者は底堅く、マンション分譲価格は横ばい傾向であるが、当地区における分譲マンションの新規供給が今後多数予定されていることから、需要との兼ね合いで先行きの価格に対する懸念も存在する。消費税増税の影響については、駆け込み需要等の影響は不透明であることから、分譲価格の動向には今後も注視が必要である。 H ※ 当地区に存する賃貸マンションは、都心へのアクセスに優れ、立地の優位性を有することから底堅い需要が認められるため、エンドユーザーの負担可能賃料の範囲内であればマンションの稼働率も高く、マンション賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内の居住者を中心に継続した物件取得ニーズがみられ、取引件数も比較的多く、特に総額6,000万円前後の物件には動きが良い。このクラスの取引価格は概ね安定的に推移してきている。1億円を超えるような高額あるいは大型物件や、単身者やDINKS向きの小さい物件は動きが悪い。(売買仲介業者) ・ 地区内の取引件数や取引価格をみても、現在のマーケットの雰囲気は悪くない。数字としてはなかなか現れてきていないが、現在の成約状況や引き合い状況等からみると今後の価格について先高の気配は少し感じる。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは総額が4,000万円から7,000万円の価格帯が中心となっており、4,000万円前後については景気に左右されず需要者層が厚い。成約状況をもと取引価格については概ね安定的に推移しているが、高価格帯の物件については動きが悪い。(売買仲介業者) ・ 現在の売買マーケットは良くもなく悪くもなくといった状況で、マンションの買い取り業者等からは秋口から良くなるとの声もあり、期待感もあるが、地価は若干の上昇見通しという印象を受ける。(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	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区への客足の動向は、外国人観光客も含め順調に推移しており、前期と比較して大きな変化は認められない。当地区メインストリートの路面店の空室はほとんどなく、賃料上昇気配は継続しているが、株価の低迷、欧州問題の長期化等の経済環境も反映し、地価動向の上昇を継続させる要因は弱く、前期と比較すると地価動向は横ばいで推移した。 当地区では複数の新規商業店舗の開発計画が公表されているが、いずれも時間がかかることが予想される。一方で、当地区における消費需要の回復から店舗の出店需要は継続して存在しており、直近での店舗供給が少ないことから路面店の店舗賃料の上昇気配があるため、地価の将来動向は、緩やかながら上昇傾向を示すものと予想される。
					 前期 0～3% (上昇)									A ※ 当地区においては、前期以前にオープンした商業店舗や、店舗の多様化から、客足は堅調に推移しており、繁華性も維持されている。特に路面店舗賃料には上昇気配があるが、経済環境は不透明な状況にあり、当地区における取引事例は少ないものの、総じて、取引価格は横ばい傾向にある。 B ※ 顕著な価格上昇が認められる取引は把握できず、一方で、価格を大幅に引き下げた取引も見られない。高いインカム利回りを確保する投資目的での取引がもともと少ない地域であること、キャピタルへの期待利回りも大きく期待できない状況下において、地域の利回り水準を変動させる不動産投資はみられないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ オフィスへの需給動向に大きな変動はなく、空室率も横ばい傾向にある。オフィス賃料が低位にある状況に変化はないが、貸主サイドにおいては、賃料をさらに引き下げて稼働率をあげようとする動きも少なく、賃料がさらに低下する状況はなく、オフィス賃料は横ばいで推移した。なお、フリーレントの状況も前期と同様である。 F ※ メインストリート沿いの中心地区において、路面店舗に空室がない一方で出店需要がある状況に変化はなく、路面店舗の賃料は横ばい傾向にある。上層階や地下店舗についても同様である。前期からの上昇を裏付ける成約もなく、前期賃料水準と比較すると店舗賃料は横ばい傾向にある。



※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	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	全般的にJ-REITを中心とした投資家による不動産投資意欲が上向いており、当地区等の都心の主要なエリアでの優良物件については引き合いが見られる。市場参加者はJ-REITや不動産ファンド、不動産開発業者等が中心であり、これらの底堅い投資需要に下支えられ、当地区内の地価動向は横ばいで推移している。 新築ビルの相次ぐ竣工に伴う需給ギャップの懸念や、今後の経済情勢の動向のほか、不動産市場の不透明感は拭えないが、当地区においては優位な立地性と今後の再開発による効果への期待は高く、地価の将来動向は緩やかに上昇していくものと予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区内では大型物件の取引は少ないが、東京駅八重洲口開発計画や当地区及び周辺エリアでの再開発計画が進行し、当地区の優位な立地条件や希少性から開発業者や投資家サイドの需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▽	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 投資家の今後の不動産市況回復への期待感が高まりつつある中、投資物件の供給が少なく希少性が高い当地区で不動産投資信託や不動産ファンド等の投資意欲は堅調で、全般的な取引利回りは概ね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"/>	—	—	E ※ フロア規模・高いスペックを有するビルについてはオフィス賃料は下げ止まり傾向にある。一方で周辺の再開発等で完成した大型新築ビルなどに空室が目立つなど空室率の上昇が見られ、依然オフィス賃料の下落局面は脱しえない。しかしながら移転需要が旺盛な中で、今後はオフィス賃料の底入れに向かうものと予測される。
					(前期)  0% 横ばい									F ※ 当地区の店舗は、賃料面で比較的安定的な銀行や証券会社等の金融関係の店舗のほか、飲食店や物販店舗等が多い。飲食・物販店舗については店舗賃料は概ね横ばいで推移しており、目立った変化は見られない。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0% 横ばい							—	—	賃料調整の進捗に伴いオフィス市場における需給バランスも改善傾向にあり、優良ビルについて底値感がみられる。また不動産取引市場においては回復基調が認められ、資産規模や価格目線の合う投資適格性が高いオフィスビルの市場流通量が少ない状況が続いているが、取引利回りは横ばい傾向で推移しており、取引価格も安定化基調にあるため、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。 当地区内では各所で大規模な複合施設の再開発等による機能更新が進捗しており、今後、大量新規供給が予定され、またオフィス賃料も横ばい傾向に転化しつつもやや弱含み基調が継続している。したがって地価の将来動向は上昇に転じる可能性もあるものの、当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。
														※ 当地区では大規模な複合施設の再開発等による機能更新が進捗しており、立地やグレード、規模等に優れる物件への投資需要は堅調であり、金融緩和傾向に伴い資金調達環境も改善傾向にあるものの、優良物件の供給が少ない状態が継続して、不動産売買市場には需給ギャップが認められる。しかしながら当地区でも不動産市場の改善傾向が認められ、取引価格にも反映されてきており景気の先行きにも緩やかながら回復傾向が認められるため、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
														※ 耐震性・スペック等において優位性を有するビルに対する需要は底堅く、また不動産投資市場において投資法人・ファンド等の物件取得は活発化の傾向にあり、不動産市況回復の見通し等に伴いつつ、当期の取引利回りは横ばい傾向で推移している。
														※ オフィス市場においてはテナントの賃料交渉力が強く、借り手優位の市場環境等も継続しており、新規供給に伴う解約の影響等も認められるが、調整された賃料水準、空室率の低下傾向に伴い需要は堅調に推移している。立地改善及びグレードアップを目的とした動きも活発化しており、賃料水準の安定化基調も認められる。今後、大規模供給、耐震性に優れたビルへの選好に伴うテナントの移転動向、BCP対応需要が注目される中、オフィス賃料は底入れの兆しも見受けられ、やや弱含みながら概ね横ばいに転じている。
				銀座中央、八重洲、日本橋	 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								・ 銀座中央地区の銀座1丁目駅周辺、マロニエ通り沿いのエリアは、大型商業施設が開店した有楽町方面に客足が取られ、5月の連休以降業績を落としていると聞く。(不動産調査業者) ・ 外資系企業による物件取得の問い合わせが増えており、外資系企業の投資を呼び水に日系企業の投資意欲が回復することを期待している。(中小不動産業者等) ・ 八重洲・日本橋地区については、新築ビルの竣工による影響から、都心部の空室率は上昇しているが、予測の範囲内に留まっている。賃料水準は概ね底値圏にあり、横ばいの状態が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 市場では地価の底値感が広がっており、需要は旺盛である。法人間の売買は減っているが、個人投資家の買いの動きが目立ってきている。(売買仲介業者) ・ 銀座中央地区については、店舗収益に大きな変動はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと思われる。(不動産調査業者) ・ 八重洲・日本橋地区の今後の地価上昇については、賃料動向次第と考えられる。当面は現在の賃料で推移すると考えられ、地価は横ばいと判断した。(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		
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0% 横ばい					—	—			マンション賃料は引き続き下落している上、賃貸用の低層共同住宅の取引価格も下落している。しかし、新築マンションの分譲価格が横ばいとなり、マンションデベロッパーの素地需要が堅調であることから、地価動向は横ばいに転じた。 当地区の地価の将来動向は、高級住宅の買受け需要や借受け需要に大きく左右される。高級住宅のマンション賃料は下落傾向が続いているものの、値頃感のある新築マンションに対する個人需要や、マンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であることから、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。	
						□	□	□	□	—	—	□	▽	A ※ 景気は依然として厳しいが緩やかに回復しつつあること、数年前と比較して値頃感のある新築マンションに対する個人の需要が堅調であること、マンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であること等から、土地の取引価格は横ばいとなった。ただし、高級住宅の借受け需要は低調であること等から、賃貸用の低層共同住宅の取引価格は引き続き下落している。	
															B ※ 平成20年頃から地価下落が続いた結果値頃感が生じており、投資家の買い意欲は高まっている。しかし、景気先行きの不透明要因も多いこと等から、取引利回りや投資家の求める期待利回りは横ばいで推移している。
					(前期)  0～3% (下落)								H ※ 個人所得が減少していること、社宅向け高級住宅の借受け需要が伸び悩んでいること等から、マンション賃料は引き続き下落している。ただし、値頃感が生じており、下落幅は縮小傾向にある。		



※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	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0% 横ばい					—	—			マンション素地、戸建住宅用地の取引価格、取引利回り及び賃料とも横ばいであり、高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、日本人の需要が見られ稼働率もやや持ち直すなど、底堅い需要に支えられ、地価動向は横ばいである。 当地区の取引は実需が中心であり、地価が上昇傾向を示すような特段の要因は認められないことから、地価の将来動向は横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 土地価格の底打ち感から戸建住宅地の取引が見られるようになっており、高値で取引されるケースもあり、高額所得者層の需要は概ね堅調である。賃貸マンション用地の取引は少ないが、投資用の賃貸マンションの需要は引き続き堅調である。しかし、マンション分譲価格の値上げは難しく、優良な分譲マンション用地については引き続き購入意欲が強いものの、高値で仕入れ難い状況に変化はない。以上により取引価格は横ばいである。 B ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念が大きくなりつつあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好である。収益性の安定度が高いことからJ-REITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は旺盛であり、取引利回りは横ばい傾向にある。
														G ※ 東京メトロ南北線沿線では、大手・中堅デベロッパーにより中・小規模のマンション供給が続いており、販売状況も堅調でマンション分譲価格は概ね横ばいである。当期は、南北線沿線の隣接地区で大規模な定期借地権付マンションが販売され、来場者数等好調であり、来期には都営浅草線沿線の隣接地区でタワーマンションの販売が予定されており、周辺地区のマンション開発に与える影響が注目される。 H ※ 東日本大震災により減退した高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、賃料の下落による割安感から日本人の需要が見られ稼働率もやや持ち直している。月額20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅く、月額20万円以上の物件についても概ね調整が終わり、マンション賃料は横ばいである。



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

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	
東京都	区部	港区	住宅	芝浦	 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"/>	欧州の債務危機等による株価の低迷等の影響は未だ余談を許さないものの、当地区の超高層中古マンションの当期の売価は、前期と比較すると概ね横ばい傾向で推移し、また、賃貸マンションの空室率が低下し、賃料が横ばい傾向にあること等から、当期の地価動向は前期と同様横ばい傾向で推移している。 JR沿線の品川と田町間の新駅の事業完成時期等を考慮すると、現段階で当地区に与える影響は限定的であり、地価動向に影響を与える要因は見あたらない。当地区の地価の将来動向は、現在と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
														A 欧州の債務危機等による株価の低迷等の影響は未だ余談を許さないものの、開発が滞っていた土地について分譲マンションの建設が予定される等、山手線徒歩圏である当地区のマンション需要は底堅い。立地条件の良好な大規模分譲マンション用地に対するデベロッパーの購入意欲は強く、当地区の取引価格は、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。
														B 不動産価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。また、賃貸住宅の賃料が横ばいで、空室率が低下しているものの、その変動幅が小さいことから、当期の取引利回りは、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。
														G 当地区の超高層中古マンションの供給は、前期及び前年同期と比較すると減少しているが、需給バランスから価格を押し上げることはなく、当期の超高層中古マンションの売り出し価格は前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。隣接する湾岸地区において超高層中古マンションの供給が増加傾向にあるが、当期において当地区に影響は見られない。以上から、当期のマンション分譲価格は概ね横ばい傾向である。
													H 当地区の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は前期とほぼ同水準であるが、賃料の調整が進んだ結果、空室の解消が進んでいる。一部では値上げを検討する動きも見られるようであるが、前期に引続きマンション賃料は横ばいで推移している。	
				南青山、高輪、芝浦	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"> ・南青山地区は、土地価格は横ばい、物件が出てくれば確実に取引されており悪くはない。売り物件は減少しているが、需要が強くないので価格は上昇しない。良い物件を探している需要者はいるが、優良物件の売りはない。(売買仲介業者) ・高輪地区は、中古マンションの売り希望価格と買い希望価格にやや開きがあって取引が成立しないこともあり、取引件数が増えることもなく、価格は横ばいである。戸建住宅地についても同様である。(売買仲介業者) ・芝浦地区は、昨年の秋から冬にかけて家賃を下げたところ、空室がなくなってきたので家賃を上げるようである。(売買仲介業者) ・南青山地区は、売り主もこれ以上価格を下げてまで売らない。地価は底を打ったまま今後も横ばいが続くと思う。経済情勢等を考えると、今後当地区の物件を買えるような富裕層が急に増えるとは思えない。(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	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	▽	—	—	<p>S・Aクラスビルのオフィス賃料及び立地条件等の良好な店舗の賃料は概ね横ばいであり、優良物件に対する需要は底堅い。取引利回りはJ-REIT等を中心とする物件取得意欲が堅調であることから横ばいであり、全体として地価動向は横ばいである。欧米系外国人の客足及び災害対応力のあるビルの需要のほかは、東日本大震災の直接的影響は見られない。</p> <p>当地区は複数の再開発事業が進捗中でありオフィスエリアとして発展しつつあるが、再開発事業の完成に伴い順次オフィス等の供給が過剰となる可能性も有しており、地価の将来動向は当面は横ばい傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当期に投資法人が資産入れ替えのため当地区及び隣接地区のS・Aクラスビルの信託受益権を相応の価格で売却した。J-REIT、国内外の私募ファンド等による物件取得などは引き続き堅調で、さらに当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、優良物件に対する需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念が大きくなりつつあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、J-REITや国内外の私募ファンドなどのオフィスビル取得意欲に大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は引き続き強い。大型物件によるS・Aクラスが新規に供給されたが、拡張移転による需要も増加傾向にある等、大幅な空室率の上昇には至っていない。既存のS・Aクラスの空室率は低下傾向にあり、成約ベースのオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。S・Aクラス以外のビルは空室率が依然として高いものの改善傾向にある。</p> <p>F ※ 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食等の需要は乏しく、特に、客単価が高い店舗については売上げが低迷している状況に変化はない。全体として集客力は回復傾向で、店舗賃料は若干の下落傾向にある。</p>



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	資金調達環境に変化はなく、優良不動産に対する投資需要も底堅いものの、周辺地区におけるオフィスビルの大量供給の影響でオフィス賃料が下落傾向にあること、店舗賃料は下落傾向が継続していることから、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向で推移している。 オフィス賃料については、周辺地区の新築オフィスビルの供給増の影響や経済動向の先行き不透明感等から当面下落傾向が続くと考えられる。また、店舗については所得の伸び悩みや将来不安から、今後も低価格志向の影響を受けると思われるため、当地区の地価の将来動向は当面はやや下落傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 下落									A ※ 周辺地区におけるオフィスビルの供給増により、底入れしつつあったオフィス賃料はフリーレントの設定等により実質的な下落傾向にある。また、店舗については昨年よりは客足が戻りつつあるものの、客単価が伸びていないため家賃負担力は弱いままである。優良物件については相対的な希少性の高さから利回りは概ね横ばいで推移しているが、賃料が下落傾向にあることから、取引価格は下落傾向で推移している。 B ※ 大型ビルの供給増により賃料、空室率とも弱含みの下落傾向であるが、優良ビルについては今後需給調整が期待できること、また不動産価格が底値圏にあることから優良物件に対する投資需要は底堅い状況にあり、取引利回りは横ばいで推移している。一方、店舗を主体とした小規模な物件や築年が古い、駅から遠い等競争力に劣るビルについては、取引利回りは横ばいか、一部上昇しているものもある。 E ※ 当地区は大型既存ビルが少なく、優良ビルはその希少性から賃料も底入れしつつあったが、周辺地区において大型ビルが大量に供給され、その影響から実質的なオフィス賃料は下落傾向にある。また、当地区に多く所在する小規模ビルでは、テナントである中小企業の収益環境が依然厳しく、競合物件が多いこともありオフィス賃料は引き続き下落傾向にある。 F ※ 当地区は料亭やクラブ等客単価の高い飲食店が多く、所得の伸び悩みから客単価は伸びておらず、経営は依然厳しい。また、一般飲食店のうち客足が戻りつつある店舗でも客単価が低調な時期が長く続いたこともあり、家賃負担力は回復しておらず、店舗賃料は全般的になだらかな下落傾向が続いている。


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	引き続き安定した資金調達環境に支えられ、投資需要は底堅く推移している。また、取引利回りは横ばいで推移しているが、オフィス賃料が下落傾向にあるため、地価動向はやや下落で推移している。 オフィス賃料については、引き続き大型ビルの大量供給の影響や経済動向の先行き不透明感等から下落基調が継続すると考えられる。しかし、優良ビルについては既に低位な水準にあること、今後需給調整が期待されること等から大幅に下落するとは考えにくい。なお、マッカーサー道路の完成による地域の成長期待が地価動向に与える影響については現段階では限定的である。以上から地価の将来動向はしばらくの間、やや下落傾向で推移すると予想される。
				(前期)  0～3% (下落)									A 当地区及び周辺地区における老朽化したビルの建替えや大型ビルの大量新規供給により、空室率の上昇やオフィス賃料下落の影響が当地区にも及んでいるが、資金調達環境に大きな変化はなく、将来需給調整されると見込まれており、取引利回りは概ね横ばいで推移している。ただ、賃料下落による純収益低下の影響で取引価格はやや下落で推移している。 B 大型ビルの大量新規供給によりオフィス賃料、空室率とも弱含んでいるが、供給が一段落する来年以降優良ビルを中心に将来的な需給調整への期待があり、不動産価格が底値圏にあるため投資需要が概ね堅調に推移していることも影響し、取引利回りは横ばいで推移している。 E 周辺で大型ビルの新規供給が続いているため、新築・既存を問わず当地区のオフィス賃料は下落傾向で推移している。駅近の物件でもフリーレントの設定を余儀なくされており、駅から遠く、耐震性に劣るビル等では空室の常態化が継続しており、エリア全体としてみると、依然厳しい状況である。 F ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は概ね堅調に推移しており、店舗の入れ替わりも最近は見られない。従って、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	
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0% 横ばい							—	—	今期、確認された取引をみても希少性の高い優良ビルへの投資需要は底堅い状況にある。当地区においてはオフィス賃料、店舗賃料はともに横ばいで推移しており、また取引利回りも横ばいで推移していることから、地価動向は横ばいとなっている。 当地区は投資適格性の高い優良ビルが多いエリアであり、賃料水準も底値圏にあるが、周辺エリアで大規模ビルが大量に供給されていることから賃料上昇への足かせとなっている。このため、オフィス市場の需給が調整されるまでは、実質的な賃料上昇は難しいと考えられ、地価の将来動向は当面の間、横ばいで推移するものと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 今期は当地区で投資法人による大型物件の取得が確認され、取引価格、取引利回りとも底堅い水準であった。当地区の賃料は既に底値圏にあること、また競争力の高い大規模ビルが多いことから賃料水準は概ね横ばいで推移している。また店舗賃料も引き続き底入れしつつあり、概ね横ばいで推移していることから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 資金調達環境は安定的に推移しており、現状では供給に対して需要が軟調に推移しているオフィス市場も、来年以降は調整が見込まれている。そのほか、現時点ではリスク要因の変化は見られないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 周辺エリアで大規模ビルの供給が続き、一部の優良ビルで賃料、空室率に弱い動きが見られるが、当地区に所在するオフィスビルは大規模優良ビルが多く、既に賃料水準も底値圏にあることから、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は、引き続き概ね堅調に推移しているが、眺望等を売りに客単価を高め設定している高層階の飲食店については売上の戻りは鈍いままである。しかし、当地区における店舗賃料は底値圏にあり、前期同様、概ね横ばいで推移している。
			六本木、赤坂、虎ノ門、汐留		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"> 引き続き潜在的な需要の強いエリアであるが、取引が過熱する程には至っていない。(不動産開発業者) 4月から6月期において虎ノ門地区で小規模オフィスの取引が1件あったが、買い手の競合は見られず、価格も標準的な水準であった。営業活動において、虎ノ門地区のオフィスについては買いの動きが弱いと感じている。(売買仲介業者) 六本木・赤坂地区の中小規模ビルは厳しい状況が続いており、賃料水準は共益費込みで月額1万円台前半から半ばである。虎ノ門地区のうち神谷町駅周辺は相変わらず空室が埋まっていないビルも多いが、一定規模以上のビルに関する需要はあるので、賃貸条件を緩和すれば入居が進むと思われる。汐留地区は、地区内のランドマークビルから複数フロアの空室情報を聞いた。通常は内部で空室を消化してしまうので情報が出るのは珍しい。どの位の賃料で成約するかを非常に注目している。(賃貸仲介業者) 今後の地価上昇については、賃料動向次第と考える。当面は現在の賃料で推移すると考えられ、横ばいと判断した。(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								
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	賃料調整によりオフィス賃料は低位横ばいで推移しており、空室率も目立った変動はなくほぼ横ばい傾向であるが、新規大量供給による賃料調整の影響から下落要因は払拭できない。景気先行きの不透明感から依然として様子見の状況は続き、取引は停滞し地価動向は弱含みの緩やかな下落傾向で推移しているが、下げ止まりの兆しが見られる。 投資適格物件に対する需要は認められるが、今後の経済状況の不透明感の影響が懸念されるため、地価の将来動向は下げ止まりの兆しが見られるものの今期同様緩やかな下落傾向が予想される。							
						※	世界的な金融不安・円高・株安等により経済の先行きの不透明感があるなか、売買市場は依然として供給がタイトで停滞しており、直近では当地区での不動産取引は見られない。オフィス賃料の下落も落ち着き横ばい傾向にあるものの、新規大量供給による賃料調整の影響から取引価格は下落要因が払拭できず弱含みの下落傾向で推移しているが、下げ止まりの兆しが見られる。														
						※	賃料調整によりオフィス需要は比較的安定的に推移し、空室率はほぼ横ばい傾向にあり、オフィス賃料は低位横ばいで推移している。投資適格物件に対する需要は認められ、取引利回りは横ばいで推移している。														
						※	Aクラスビルでは賃料調整により空室率はほぼ横ばいで推移しており、オフィス賃料は継続賃料と新規賃料の逆転が見られるなか、調整局面を経て概ね低位横ばい傾向である。一方、当地区で新築Sクラスオフィスビルが2棟竣工し、低水準にあったテナント入居率は改善しつつあるが、オフィス賃料の下落要因は払拭できていない。														
					(前期)  0～3% (下落)								※	当地区のオフィスビル内の店舗は周辺ビジネスマン等が顧客の中心で、週末には利用客が少ない。景気の改善の兆しが見られるものの、顧客の消費行動には直結しておらず高級志向の店舗の撤退、低価格志向のチェーン店の出店が見られる。客単価の低い飲食店舗等は集客力が戻っているが売上高の減少、経費削減等から店舗賃料は弱含み下落傾向である。							


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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		
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0% 横ばい									取引件数及び取引価格は横ばいで推移している。また、当地区では自社利用と収益不動産の取引が中心となるが、収益不動産の原資となるオフィス賃料、店舗賃料は横ばいで推移しており、取引利回りも同様である。以上から、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区に対する投資姿勢は積極的で、実需としても底堅いものがある。また、当地区では老朽化した建物の建替や建替に伴う店舗等の移転、大型家電量販店の出店といった動きもみられる。国内経済の緩やかな回復もあって不動産市場に対する好材料とはなるものの、欧州債務危機等の海外経済の懸念から景況感は悪化しており、収益物件の原資となる店舗賃料の上昇圧力は認められない。したがって、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 当地区の商業地としてのポテンシャルは高く、直近では百貨店売上高や外国人観光客数等が東日本大震災以前の水準に回復し、取引価格の前提となる商業収益は比較的堅調に推移している。しかし、デフレ経済が継続しており、更なる収益性の上昇期待は認め難く、取引価格及び取引件数は概ね横ばい傾向で推移している。
															※ B 日本経済の回復の期待感から立地等の優位性を有する当地区への選好性は高まっており、アジアからの資金流入がみられる一方、欧州債務危機や消費税等の不安材料から取引利回りの低下はなく、概ね横ばい傾向にある。
															※ E 当地区内におけるオフィスの空室率は依然高い水準を維持しているが、立地・設備・構造等の面で好条件を備えたオフィスビルが少ないことから、老朽化したオフィスビルからの移転需要や来店型店舗等の需要の発生に伴い、優良物件を中心にオフィス賃料の下落に歯止めがかかり、底値の状態での横ばい傾向にある。
															※ F 物販・小売業の店舗賃料は高水準を維持しているが、裏付けとなる売上げの上昇は確認できない状況にあることから、明確な上昇傾向は認められない。また、飲食業の一部に客単価の下落傾向により賃料負担力の低下も散見されるが、当地区全体としては店舗賃料の下落は認められない。したがって、当地区の店舗賃料は高止まりのまま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		
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	地域の商業環境は東日本大震災以降の混迷からは脱しているものの、顧客数・客単価の減少や長期の空室が目立つ街並みなどかつての賑わいを失っている状況が続いている。新規賃料および取引価格は底を探っている状況にあり、地価動向は緩やかな下落傾向が続いており、下落幅は前期と同程度で推移している。 中核商業施設再開発は工事着工の準備段階であり、中長期的には周囲の商業環境への好影響が予想されるものの、当地区の不動産市場は低迷・停滞が続いており、地価の将来動向は今期と同程度の下落傾向が継続するものと予想される。	
						(前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 客足・客単価等の商業環境に改善が見られないことに加えて中核商業施設再開発の完成を見越した売り控えの気配もあり、長期市場滞留を続けるわずかな物件を除いて新規に売り出される物件は稀となっている。一方で商業環境・賃貸市場の厳しさをゆえに主な需要者である国内事業者等は相当の割安感を求めていることから市場は停滞の色が濃く、取引価格は依然下落傾向で推移している。 B ※ 再開発事業が進行しているものの、地域の不動産市場へ直接影響を及ぼす段階にはない。今期は特段の変動をもたらす要因は見あらず、取引価格、賃料ともに緩やかな下落傾向にあり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 職安通り沿い等に見られるオフィス物件は店舗以上に需要が減退している。供給過剰気味の区内オフィス市場にあって飲食・娯楽中心のエリアゆえに需要者の業種も限られ競争力が劣るため、空室率は高止まりしておりオフィス賃料は下落傾向が続いている。 F ※ 前期においてわずかに回復の動きを見せた新規の店舗賃貸借契約は、契約後の開店予定時期が閑散期と重なることもあって、今期は再び減少に転じた。既存テナントの解約・退店は前期同様に落ち着いているものの、空室期間の長期化が目立ち空室率は高止まりしており、店舗賃料は緩やかな下落傾向で推移した。
						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"> 西新宿地区のオフィス賃貸市場は新築ビルの竣工の影響から空室率が上昇しているが、賃料水準は概ね底値圏で、横ばいの状態にあり、立地が優れる等により満室稼働の物件もみられる。(賃貸仲介業者) 西新宿地区の売買市場の動きは少ない。飲食、物販のほかビジネスホテル用地の需要が強まっている感がある。(売買仲介業者) 新宿三丁目地区は、物販・飲食業のほか、美容業も出店意欲が高いが、個人消費額の上昇はなく、賃料は高止まりの状況で、地価は横ばいと考える。(中小不動産業者等) 歌舞伎町地区は、賃貸市場は募集・成約賃料ともに下げ止まった感があり、問い合わせ件数が増えてきて市場が上向くかと思うと、動きがしばらく止まるなど、一進一退の状況で、賃料水準は底値横ばいの状況にある。(中小不動産業者等) 西新宿地区は企業業績等を考慮すると賃料水準の大幅な回復を見込めず地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 新宿三丁目地区は店舗収益の明確な上昇が見込めず、地価は横ばいと予測する。(不動産調査業者) 歌舞伎町地区の集客力は依然弱く、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者) 															



※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	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0% 横ばい (前期)  0~3% (下落)									<p>収益案件は稀少性が高く需要が回復しており、地価動向は横ばい傾向にある。なおマンション賃料は借手市場を継続しておりやや下落傾向にあるが、空室率は一部改善されている。また東日本大震災後は物件の選別が厳しく、耐震性や周辺環境によって二極化する傾向が顕著である。</p> <p>目抜き通り以外の店舗施設等はいまだ借手市場の状況で、賃料は下落基調で推移しているが、中大型の中高層住宅用地については稀少性が高く投資家の需要は堅調であることから、地価の将来動向は横ばい傾向と予想される。</p>
						□	□	□	□	▽	▽	□	▽	<p>A ※ 中高層住宅用地は稀少性が高く底値感もあり需要は回復傾向が窺える。そのため、当期の取引価格は横ばいとなった。なお、低層住宅用地は住宅優遇税制により需要は堅調で、取引価格は安定感がある。</p>
														<p>B ※ 取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。目抜き通りを除く当地区全般の店舗賃料等は引き続きやや下落傾向にあるが収益物件の需要は底堅く顕在である。また大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率に一定の歯止めが見られる。</p>
														<p>G ※ 高額マンションの買受需要は弱いが大幅な需給バランスの崩れは見られず、値頃感のある新築分譲マンション価格は横ばいである。また、富裕者層の買い受け(買換え)需要も堅調な兆しが窺える。</p> <p>H ※ マンション賃料は改善傾向が見られるものの規模によってはやや下落傾向にある。賃貸マンションの空室率は一部改善されているが、賃貸借条件は引き続き借手市場である。</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	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	□	△	△	□	□	—	—	駅東口の大型高層複合施設の開業以降、先端の情報等が集まる渋谷にIT関連企業をはじめ新興企業の移転・拡張のオフィス需要が増大している。さらに渋谷駅街区基盤整備事業等の開発が進捗することによって、投資対象として有効需要が高まっており、不動産市場・不動産投資市場においては当面この傾向が続く可能性が高く、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 大型高層複合施設の開発効果等によって取引価格は上昇し、オフィス等の賃料は安定的に推移することが予想され、地価の将来動向は今期同様上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 大型高層複合施設の開業以降、その影響を受けて渋谷駅周辺はIT企業を含む新興企業のオフィス移転・拡張の需要が増加している。同時に、渋谷駅街区基盤整備事業計画の進展に伴い渋谷駅を中心とした再開発事業等の開発動向が徐々に具体化している。景況感に下押しされていた不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズも大型高層複合施設の開業による効果及び基盤整備事業計画等の進捗に伴い徐々に回復しており、これらを反映して渋谷駅東口周辺の取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 渋谷駅周辺のAクラスのオフィスビルについては、賃料・稼働率及び賃貸事業収益がほぼ安定的に推移していることから取引利回りは横ばい傾向にある。また、駅から遠く立地条件の劣る地域のオフィスや築年・耐震性の劣る中小規模のオフィスビルについては、空室率の高止まり、賃料の下落・稼働率の低下等により賃貸事業収益が減少する等のリスクを反映して取引利回りは微小に上昇傾向にある。 E ※ 渋谷駅東口駅前広場に接面する大型高層複合施設の開業以降、渋谷に移転または拡張するオフィス需要が高まり、駅周辺のAクラスのオフィスビルは空室の消化が早く、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。しかし、駅から遠く立地条件の劣る地域のオフィスや築年・耐震性の劣るビルは、空室率が高止まりし、賃料は依然として下落傾向にあり、オフィス賃料の動向は二極化の傾向が加速している。 F ※ 大型高層複合施設の集客効果の影響を受ける渋谷駅周辺の地域及び働く世代の女性を対象とした店舗及びファッション店舗等が競争力を高めている地域、幹線道路沿いの地域では路面店舗等の賃料は横ばい傾向にある。しかし、駅から離れた地域及び裏通りの小規模の路面店舗等は依然として空室が目立ち、テナント誘致の競争も激しく、成約期間長期化の影響を受け賃料は依然として下落傾向にある。


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	□	□	□	▽	□	—	□	メインストリート沿いでは、外資系高級ブランド店にかわり外資系カジュアル店の店舗需要が旺盛であり、家賃も高水準である。商業不動産の取得意欲は回復しつつあり、優良な物件に対する需要は強く、今後開発が続くことからメインストリート沿いの地価はやや上昇傾向にある。裏通りは一定の取引需要は認められるもののテナント需要は回復していないことから、地価は依然下落傾向にあるが、横ばいに近づきつつある。 大規模商業施設が平成24年4月に開業し、周辺エリアへの波及効果が期待される。現状では店舗収益の明確な上昇はないものの、徐々に賃料負担力の上昇が見込まれることから、賃料及び地価水準は緩やかな上昇が続くと予想される。
														A ※ 立地条件の優れたメイン通り沿いでは、マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は高い。今年4月に大型商業施設が開業し繁華性が更に高まりつつあり、今期メインストリート沿いで大型物件の取引が見られるなど優良物件に対する需要者の土地取得意欲は強く、取引価格は上昇傾向である。裏通り沿いでは、昨年より小規模店舗を中心に複数の取引が続いており、取引価格は横ばいに近づきつつある。 B ※ 欧州の債務危機、米国景気回復力の弱さ、そして新興国経済の成長減速といった海外経済に関する懸念が大きくなりつつあるものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、商業用不動産に対する購入意欲は徐々に回復しつつある。依然として物件の選別に関しては慎重な姿勢であるものの、稀少性のある物件については低い利回りで取引されるケースも見られ、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 表参道背後地での事務所需要は低迷しており、稼働率も低位である。新規成約は散見されるものの、より賃料総額の低位な物件への借り換えが主であり、オフィス賃料は未だ下落傾向にある。 F ※ メインストリート沿いの低層階の店舗賃料は横ばいであり、新規出店を計画するブランドショップ等の引き合いが多く高水準である。一方で、上層階の店舗及び裏通り沿いの店舗は依然として下落傾向にある。
					(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								
			住宅・商業	代官山、渋谷、表参道		<ul style="list-style-type: none"> 総じて市場が停滞している中であって、代官山地区の新築分譲マンションの売れ行きは比較的堅調であり、中古マンションについても在庫がだぶついているというわけではない。(売買仲介業者) 渋谷地区の宮益坂沿いの中古ビルが高水準で取引されている。大型商業施設の竣工により、人通りが減ったものの、銀座線のホーム移転の影響による先行投資と思われる、一過性・局地的なものと考えられる。(売買仲介業者) 株から不動産投資へ資金が流れているように思われる。表参道地区の目抜き通りにおける取引は少ないが、市場に供給されれば需要は競合するであろう。(売買仲介業者) 買い手・売り手の希望価格の乖離が縮まっていることから、秋頃には折りあい取引が増えると思われるが、地価の低調な状態は継続し、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	
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0% 横ばい							—	—	オフィス賃料は、前期の下落から当期は横ばいに変化した。その他、取引利回りや店舗賃料の動向に大きな変化はないが、オフィス賃料が安定化したことに伴い、地価動向は横ばい傾向がさらに鮮明となった。 賃料、取引利回り等の安定化傾向が見られる一方、地価を上昇させるプラス要因も見当たらないことから、地価の将来動向は当面今期と同様、横ばい傾向で推移することが予想される。
														A ※ 個人・法人投資家、不動産業者等需要者の求める価格水準に見合う物件が少ないため取引件数は低調に推移しているが、オフィス賃料の底打ち感が広がっているほか、融資環境も大きな変化が見られないことから、当地区の取引価格は横ばい傾向で推移している。
														B ※ 投資用物件の取引市場は、不動産投資ファンド等が要求する利回りと市場供給された物件の利回りに乖離が生じて取引に至らないケースが多いが、個人・法人投資家を中心とした各種投資家の潜在需要は強く、さらに融資環境も大きな変化がないことから、取引が成立した場合の取引利回りは引き続き横ばい傾向で推移している。
														E ※ 恵比寿駅周辺の優良オフィスビルは、昨年度、賃料等の募集条件が軟化した結果、空室消化が進んで稼働率もかなり改善している。恵比寿駅勢圏全体で見れば、駅から離れた物件を中心に賃料の下落傾向が見られるが、当地区を含む駅周辺の優良物件のオフィス賃料は既に底打ち感が広がっており、前期より横ばい傾向となっている。
													F ※ 駅前広場及び駒沢通り沿いを中心とした恵比寿駅周辺の商業地域は、引き続き大手・地元業者を問わず飲食業等の引き合いが強く、当地区の店舗賃料は上昇こそないものの、安定的に横ばい傾向が続いている。一方、駅から離れた繁華性の低い地域では、店舗賃料は下落傾向が続いており、地域の二極化が加速している。	
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"> ・当地区におけるランドマークビルから外資系金融機関が退去する情報が出ている。現在当ビルを1万坪程度賃借していると見られることから、今後のリーシング方針が注目されるが、山手線沿線で1万坪程度の空室があるビルは稀少であることから、意外に早く入居が進む可能性はある。(賃貸仲介業者) ・店舗等に係るテナント出店需要はやや回復してきており、賃料については下げ止まりの印象である。(売買仲介業者) ・不動産市場における取引動向に大きな変化は見られず、需給は未だ弱含みで推移している。直近では、商業地(裏通り)で坪当たり500万円程度の取引があったが、現在の市況を反映した相場水準での取引であった。目抜き通りは、相対取引等により物件の流通がなく、市場動向の把握はやや困難であるが、恵比寿地区というエリア特性等を鑑みれば、潜在的需要は認められ相応水準での成約が見込まれる。(売買仲介業者) ・企業業績等を考慮すると賃料水準の大幅な回復は見込めないうえ、政治経済等の動向等、不動産市況の好転材料は見出し難く、当面の地価動向は現状維持の横ばいで推移するものと予測する。(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	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0%横ばい	□	□	△	△	□	□	—	—	当地区及びその周辺には多様な店舗があり客足は安定的に推移しているほか、年末竣工予定の複合商業施設等の商業ビル計画から不動産市況にも動きが見られつつある。また当地区内の取引価格及び賃料は横ばいであることから、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区及びその周辺では年末竣工予定の商業施設開発計画による客足の流れの強化への期待感等の地域要因の変化から地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。
				(前期)  0%横ばい	□	□	△	△	□	□	—	—	A ※ 当地区は高度商業地であり稀少性が高く取引は少ないが、今期把握された東西の高度商業地域での取引はいずれも概ね適正な水準であったほかJ-REITによる投資用不動産の取得も見られる等、潜在的な需要は底堅く取引価格は横ばいである。 B ※ 周辺地域のJ-REIT保有物件にみられる還元利回りはほぼ横ばいで推移している。オフィス賃料についても近時概ね横ばいであり、取引利回りについてもほぼ横ばいである。 E ※ 昨年末に竣工した大型オフィスビルは稀少性があり地区内での移転需要が見られ好調であるが、全体的なオフィスビルの空室率は概ね横ばいで推移している。また、依然コスト削減に伴う事務所集約等の移転需要も見られる中、オフィス賃料についても横ばいで推移している。 F ※ 当地区は客足の多い繁華な商業地であり、年末竣工予定の複合商業施設の他にも商業ビルの計画が見られ、引き続き路面店に対する店舗施設の需要は旺盛である。景気先行きに対する不透明感はあるものの、旺盛な店舗需要に支えられて店舗賃料はほぼ横ばいである。	
池袋西口	 0%横ばい	□	□	△	□	□	□	—	—	当地区は東口地区に比較して建て替え等による地域的な変化に乏しく、また景気の先行き不透明感の影響も見られるものの、不動産取引市況には徐々に動きが見えつつあり、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区内での低層階店舗需要は引き続き堅調であるが、駅直結型の商業施設にリニューアル等の動きが見られる他に客足を増加させる要因が見られず収益性の改善には限界があることから、地価の将来動向は横ばいからやや下落傾向に転じると予想される。				
					(前期)  0~3%下落	□	□	△	□	□	□	—	—	A ※ 駅直結型の百貨店内では家電量販店や衣料品専門店等の大型テナント誘致が見られたほか、レストランフロアのリニューアルオープン等の集客力を高めるテナントの入れ替えがあり客足の増加も見られた。また今期把握された西口高度商業地域内での取引は適正な水準であり底堅い需要が見られることから取引価格はほぼ横ばい傾向である。 B ※ 今期把握された取引は概ね適正な水準であったこと、周辺地域におけるオフィス賃料はやや弱含みながらもほぼ横ばいであり、店舗賃料についても横ばいにて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 ※ オフィス需要は景気の先行き不透明感等からテナントのコスト削減等による移転需要が中心的で全体的にはやや弱い状況にあるものの、空室率は高水準ながらも若干改善されつつあるため、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 F ※ 当地区の飲食店を中心とした低層階のテナント需要は依然堅調である。他方一部の物販店舗等が東口地区等の外部へ流出する等池袋駅東西の格差が広がりつつあるが、当地区内での店舗の入れ替え等も見られ、当地区の店舗賃料は概ね横ばいである。

※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	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口、池袋西口	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4月以降、物件が動かなくなっており市況は悪くなっている。規模の大きいビルはまだ良いが、中小規模のビルについては、依然として空室の改善が進まず弱い動きである。池袋駅周辺では新築ビルは比較的順調に入居しているが、中小規模のビルは苦戦している。周辺駅はより厳しい状況であり、全体として地価はやや下落していると考えられる。(売買仲介業者) ・ 池袋駅東口は、好立地の物件であれば需要は堅調である。池袋駅西口は、駅前通り、立教通りは比較的良いが、東口に比較すると相対的に弱く、風俗店舗等が近くにあるとマイナス要因となる。(売買仲介業者) ・ 保険会社所有のビルの竣工以降に大規模ビルの供給はなく、前期同様に大規模な移転情報もない。賃料水準も前期から概ね横ばいである。空室の改善はなかなか進んでいない。(賃貸仲介業者) ・ 4月初旬までは3月までの流れが続いて取引も多く好調な印象であったが、4月中旬以降不動産需要に変化がみられ、3月までに比べると弱くなっている。今後については予断を許さない状況であり、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

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				
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0% 横ばい					—	—			円高や株安等の投資環境に影響する諸要因により、先行きへの不透明感はいまだ払拭できないものの、一部大手デベロッパー等には積極展開の兆しも見られる。当地区のような、人口回復が見られる都市部において居住環境が良好なマンション用地は、デベロッパーを中心に選好されるが、需要者は大手企業等に限定されていることから、総じてみると、当期の地価動向は横ばいにある。 当地区は、茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業の影響による地域活性化と、好立地を選好するデベロッパーによる需要が目立ち始め、地価の将来動向は緩やかな上昇に転じると予想される。 A ※ 分譲マンションの好調な売れ行きを背景に、マンション用地の需要は安定している。特に大手マンションデベロッパーや大手投資法人等を中心に、マンション用地の積極的な取得が見られる。ただし、需要者は大手企業が中心で限定的であり、地価上昇はいまだ顕在化されておらず、今期、取引価格は横ばいで推移した。 B ※ 当地区の最寄駅である茗荷谷駅を中心とする茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業により、高層の新築マンションの建設が行われる等、当地区周辺はやや活気づいている。当地区を含む文京区小石川・大塚エリア等において、大手デベロッパーによるマンション用地の取得が目立つようになっており、取引利回りは下落に向かう兆しがある。但し、取引利回りについての変動がはっきり表れる段階には至っていないため、当期は概ね横ばいで推移している。 G ※ 住宅ローンの低金利、消費税値上げ前にマンション購入を検討する世帯の増加等によりマンション販売は好調である。なお、当地区は、播磨坂を中心とする比較的高級な住宅街であることから、新築マンションについては、比較的グレードの高いものが計画され、マンション分譲価格は、高水準の横ばい傾向である。 H ※ マンションの支払賃料は前期水準を維持しているため、マンション賃料は横ばい傾向である。但し、ここ暫くは、フリーレント期間を設ける、敷金・礼金を下げる等の対応が行われる物件も見られる。			
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
						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											
						・ 新築マンションの売出物件数は増えてきており、価格は概ね横ばいである。中古マンション（ファミリータイプ）は5,000万円程度を中心に成約している。高額物件は売出価格より価格を下げないと成約しない。また小石川地区は住宅地として人気の地区であり、東日本大震災の影響等もほとんどなかったことから、敬遠されていた旧耐震建物が徐々に取引されるようになってきている。（売買仲介業者） ・ 新築マンション（ファミリータイプ）は5,000万円前半から6,000万円程度、中古マンションは5,000万円程度を中心に成約している。賃貸マンションの賃料水準は概ね横ばいとなっている。売買とは異なり賃貸では旧耐震の建物であるかを気にする人はほとんど見られない。また、近頃は入居日や礼金等で柔軟な対応が多くなっており、以前より賃貸人の立場が弱い傾向にある。戸建住宅は建物込みで6,000万円程度が売れ筋であるが、高額物件に対する動きは鈍い。（中小不動産業者等） ・ 小石川地区は、従来から住宅地として人気のある地域で底堅い需要があり、現在の不況下でも格別の変動はみられないため、地価動向の先行きについては横ばいで推移すると思われる。（売買仲介業者）											
						(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	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区の土地取得者は取得規模により異なるが、収益性の高い高額物件であることから資力ある不動産業社や大手企業、機関投資家が主な需要者である。但し、上野・御徒町エリアに存する店舗用地は他地区との競争力が少々減退しており、景気の先行き不安や店舗運営コストの問題が残る中、土地需要者の姿勢は依然として慎重であることから、当期の地価動向は下落率をより縮小させながらも下落傾向で推移している。 欧州政府債務危機や消費税増税の問題などが懸念され、当期においても景気は足踏み状態であるため、地価の将来動向は小幅の下落傾向を呈すると予想される。 A 賃料水準は緩やかな下落傾向から当期は概ね横ばいで推移し、収益不動産の価格についても特段の変動は見られないが、投資用不動産などの目立った取引は当期も確認されず、また土地取引価格も僅かながらに下落の傾向にあることを総合し、小幅ではあるが取引価格は依然として下落基調にある。 B 当期に入って店舗・オフィスとも、空室率等の改善傾向は見られないものの賃料水準は大きな変動もなく概ね横ばいで推移しており、一方で当地区の収益不動産の取引価格については、前期と同水準で推移している。したがって、当期の取引利回りについても特段の変動はなく、前期と概ね同水準の横ばいで推移している。 E 一部に見られる高グレードのビルの稼働状況は概ね良好であるが、当地区においてその大方を占める築年の経過したオフィスについては、依然として高い空室率で推移している。しかし、築年の経過したオフィス賃料は前期まで下落基調で推移してきたが、値頃感などから大幅な賃料の下方調整は減少し、当期においては前期と概ね同水準で推移し、オフィス賃料は横ばいとなった。 F 当地区の百貨店については、集客催事を積極展開しているが、特段の売上増に結びつく要因は見られない。また、小売店の商況は東日本大震災前の状態にほぼ戻っている。このような状況の中、電気料金値上げ等のコスト増の問題を抱えながらも店舗は前期と同様の賃料水準で成約しており、店舗賃料も今期は概ね横ばいとなった。
				とうきょうスカイツリー駅周辺	 3～6% 上昇	△	□	□	□	▽	△	—	—	依然オフィス賃料は下落傾向にあるものの、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。スカイツリーの開業により繁華性が上昇した地区は今のところ限定的であるが、人通りが多い表通り沿いを中心に、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 スカイツリーが開業し、人通りが多い表通り沿いの商況は良好で、土地需要も堅調であることから、地価の上昇傾向は当面続くと予想される。 A 地価上昇を意識している地権者が多いため売り希望価格は上昇傾向にあり、当地区周辺において高値の更地取引も確認されていることから、取引価格は上昇傾向にある。 B J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、J-REITや国内外の私募ファンドなどの投資物件の取得意欲に大きな変化もないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。 E スカイツリーの開業により、当地区へのオフィス需要の喚起が期待されたが、今のところ需要の増加は見られない。募集賃料を大幅に値下げした物件も一部見られるが、空室率の改善は見られず、オフィス賃料は下落傾向にある。 F 人通りの多い表通り沿いへの出店意欲は旺盛であり、店舗賃料は上昇傾向にある。ただし、スカイツリー観光客がスカイツリーとその関連施設以外に足を運ぶ地区は狭く、店舗需要が増加している地区は限定的である。

※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
東京都	区部	台東区、墨田区	商業	上野、とうきょうスカイツリー駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上野地区については、4月から6月期において、中央通り沿いで取引は確認していない。周辺商業地・住宅地において目立った取引はなく、商業・住宅ともに需要は弱い。海外投資家による取引が成約するなど、収益物件に関して海外投資家の需要回復が一部見られる。自用の住宅についても海外の需要者が一部戻ってきているが、価格の希望が売主と合わず取引には至っていない。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺はスカイツリーの開業により、表通りの店舗賃料は上昇傾向にあり、地価は間違いなく上昇していると思われる。ただし、表通り背後の商業地は観光客の増加も見られず、地価上昇エリアは限定的と思われる。周辺住宅地の需要は旺盛であり、マンション用地が市場に供給されれば、デベロッパーは必ず3社から4社競合している。(売買仲介業者) ・ 商業地の地権者は様子見の状況であり、目立った取引はない。(売買仲介業者) ・ 上野地区については中央通り沿いの需要は底堅く、景気が相当悪くならない限り地価は下落しないと思われ地価の将来動向は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・ とうきょうスカイツリー駅周辺はスカイツリーの賑わいが落ち着くにつれ、地価の上昇も落ち着くと思われ地価の将来動向は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

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	
東京都	港区	品川区	住宅	品川	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	▽	▽	—	—	□	▽	当地区内では、今年に入って中・大規模物件やマンション素地の取引等は見受けられないが、需要は底堅く、ほぼ安定的に推移している。賃料は若干の下落傾向にあるものの、マンション分譲価格水準は横ばいであり、地価動向は前期から横ばいで推移している。 東京直下型地震の予測が影響し、マンションの低層及び高層階を敬遠する動きがあるが、マンション需要に大きな変化はない。地区内の大型賃貸マンション等の賃料下落傾向にあるものの、良好な売物件が少ないこと、社会経済情勢に安定・回復の兆しが見えること等から、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区において、当期は規範性が認められる取引は認められなかったが、区部全域を見ると投資市場は堅調である。東日本大震災復興需要、景気刺激策、金融政策等による日本経済の回復基調を下支えとして、当地区の取引価格はほぼ横ばいで推移している。 B 売買・賃貸市場を含む湾岸部における不動産市場への新規投資計画が公表されており、かつ、長期金利が低位安定、投資市場も底堅く推移し、取引価格はほぼ横ばいであるため、賃料の若干の下落傾向はあるものの取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 G 近年、当地区において新規の大型マンション分譲はない。築5～9年の大型中古マンションが価格の指標となっており、当該中古マンションの成約専有単価は200万円/坪程度でほぼ安定していることから、マンション分譲価格は横ばい傾向である。 H 家賃補助の廃止、需要者の減少や賃貸マンションの供給増から、空室が解消せずマンション賃料のやや下落傾向が継続している。昨年、マンション賃料の調整が進んだが、その後の成約件数等の動向に大きな変動は見られない。なお、当地区の大規模な賃貸マンションは数棟であるが、多くの空室を抱えており、改善の動きは見られない状況にある。
						□	□	□	□	□	□	—	—	取引価格は当地区の有する立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して底堅い水準を維持しており、取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。オフィス賃料水準及び需給状況に大きな変化はみられず、地価の将来動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区の大規模なオフィスビルは、その高い交通利便性等を反映して、空室率は低い水準で推移し、オフィス賃料も安定しているため、取引価格は横ばいで底堅い水準を維持している。 B 当地区は高い交通利便性等を反映し、取引に際しては多くの需要者の競合が予想されることから取引利回りは概ね横ばい傾向で、安定的に推移している。投資適格性を有し、安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。 E 集約ニーズのみならず、事業継続性等の向上を目的として、耐震性や安全性が備わっている当地区の大規模オフィスビルへの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高いものの、オフィスの新規賃料は概ね下げ止まりの状況となっている。継続賃料は遅行性を反映して若干の下落傾向にあるものの、オフィス賃料は横ばいである。 F 当地区に存する店舗は、平日中心のオフィスワーカー向けサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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				
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 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"/>	当期においては当地区での大型の取引は見られなかったものの、優良物件に対する引き合いは多く、当地区の収益性、利便性を反映して店舗・オフィス共に需要は底堅い。中小規模のオフィスビルについては空室率の上昇も散見されるが、賃料の底入れの兆しが認められ、地価動向は横ばいで推移している。 当地区周辺においては投資・開発計画の事例も散見される等、将来的な需給環境の上昇期待が存在する。したがって、当期の地価動向は横ばいであったが、当地区における需給関係の堅調さから、経済環境の改善とともに賃料の上昇等が認められれば、将来的には横ばいから上昇に転じるものと予想される。			
						※	※	※	※	当期、当地区においては特徴的な大型の取引は認められず、新規の供給もなかったことから地域要因の大きな変動は見られなかったが、復興需要に牽引される経済全体の上昇期待から当地区における収益性や利便性に対する潜在的な取引需要を背景として、取引価格は横ばいで推移している。							
						※	取引価格は横ばいで推移しており、新規供給は見られないものの、既存の賃貸物件の需要は堅調であり、特に優良物件についての底値感や値頃感、ファイナンス環境の改善傾向等の市場動向を受け、賃料も横ばいで推移しており、取引利回りは横ばいで推移している。										
						※	当地区の地域特性から、オフィスに対する強い需要は顕著ではないことから供給は限定的であるものの、優良物件に対する需要は底堅く、大型物件における空室率の上昇は見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。										
						※	駅至近エリアやメインストリートでの需要は堅調であり、東日本大震災後の消費者心理の改善等により、外食などのサービス消費の回復傾向も見受けられること等から、当地区における店舗需要は引続き底堅く推移しており、店舗賃料は横ばいで推移している。										
		品川区、港区、目黒区	住宅・商業	品川、品川駅東口周辺、中目黒	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・品川地区は、首都直下地震の不安から旧耐震物件・緊急輸送道路沿線の物件が売れづらくなってきている。(売買仲介業者) ・品川地区の中古マンション市場は、4,000万円から5,000万円の物件が好調であり、2LDK以上の間取りの供給が減少している。1LDKの物件は動きが悪い。(売買仲介業者) ・品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸は引き続き堅調であり、特に駅に近いビルはビル内の増床で埋まっている。依然としてフリーレントはあるが新規賃料は概ね下げ止まってきている。(売買仲介業者) ・中目黒地区は、そろそろ不動産価格が底値圏にあると考える顧客が増えており、マンションの売却を控える動きがある。(売買仲介業者) ・中目黒地区の新築マンションは、現在は坪当たり350万円程度が主流であり、1億円を越える高額物件の動きは悪い。(売買仲介業者) ・各地区とも、取引件数は横ばい又は回復傾向にあるなど、不動産需要は堅調であるが、特段地価の上昇要因も見られないことから、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)												

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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		
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇									景気動向としては全国的な低迷を脱するまでには回復していないが、当地区のマンション市況は徐々に回復している。湾岸エリアの大手不動産会社や資力あるデベロッパーは素地取得に対して既に前向きであり、比較的高値で売買された土地取引事例も見られることから、当期の地価動向については前期と同様、微小ではあるが上昇傾向にある。 当地区のマンション需要の回復状況を背景として、今後も大手不動産会社やデベロッパーによる高層マンションの建設が予定されている。依然として景気の先行き不安は払拭されないが、当地区においてはマンション用地取得に対するデベロッパー等の行動は前向きであり、今後も小幅ながら地価の将来動向は上昇傾向を維持するものと予想される。	
						△	□	△	□	—	—	□	□		A ※ 当地区では各所でマンションの新規分譲販売や建築計画が見られ、超高層マンションのエンドユーザー需要は東日本大震災前の嗜好性を取り戻している。マンション素地取得等を目的とする不動産取引が徐々に顕在化しており、取引価格も総じて小幅ながら上昇している。
															B ※ 高層マンションの賃貸需要についてもほぼ回復し、賃料水準も横ばいで推移したと見られる。また、投資用マンションの価格に特段の変動は見られず、ほぼ横ばいである。したがって、今期の取引利回りについても前期とほぼ同水準の横ばいでの推移である。
															G ※ 東日本大震災後に販売した当地区の高層マンションは即日完売している。帰宅難民の問題を背景に、都心部への接近性が良好で、エンドユーザーが求める防災設備を充実させたマンションの売行きは好調であるが、震災前に竣工した分譲住戸の処分も引続き急がれることから、前期と同様、実質的な価格上昇には至っておらず、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。
															H ※ 当地区のマンション賃貸市場も東日本大震災前の状態にほぼ戻ってきており、高層階の稼働状況も徐々に良くなっている。マンション賃料は、比較的高い水準を維持しながら大きな変動もなく推移してきており、今期も前期と同様、横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 今期は隣接地区で大手デベロッパーによる分譲マンションの販売があり、豊洲地区や近接する東雲地区でも販売価格の発表があった。依然として取引件数が停滞気味である理由は、需要者が豊洲の中古価格と隣接地区の新築販売価格と販売状況を勘案のうえマンション購入を検討するという、様子見の状況が定着したためと考える。今後、隣接の晴海や東雲地区で新築マンション供給が続くため、豊洲の中古マンションのもう一段階の価格調整が必要となる可能性が高い。(売買仲介業者) ・ 依然としてやや買手有利の市況が続いている。晴海地区や東雲地区での新規供給の影響で、総額6千万円以上の物件は、買い控えられた感がある。一方で、豊洲でも5千万円台の物件や、豊洲周辺の3千万円から4千万円台の物件には動きが見られ、価格帯によって影響度は異なるようである。人気の高い豊洲地区であるが、地区内での供給量の増加、物件の滞留による価格調整の影響、周辺地区における新築物件の供給等の影響から、競合エリアとの価格差が縮まっており、さらなる価格調整が求められる可能性が高まっている。(不動産鑑定業者) ・ マンション市場には不透明感があるものの、素地の供給は稀であるため、地区内の入札において相当の高値が付いたことを見ても、マンション素地については相応の水準での取引が見込まれ、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(不動産鑑定業者) 															



※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		
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0%横ばい									当地区内では取引件数が少なく、当期も大型の取引は確認されなかった。不動産市況に回復の兆しが見られるなか、依然としてオフィス賃料は下落傾向にあり空室率も高止まりしているものの、店舗賃料は横ばい傾向にあり、不動産投資需要も底堅いことから、不動産市況は安定している。地価動向はこうした状況を受け横ばいで推移している。 当地区内では、オフィス需要は回復していないものの駅周辺の高容積率の土地ではマンションデベロッパーの需要が確認される等によって現状を維持する要因も見られるため、地価の将来動向は横ばい傾向で推移すると予想される。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 前期と同様に大型の取引は確認できていないものの、不動産市場は落ち着いた状況となっており、取引価格の趨勢に変動は見られない。オフィス賃料は軟調であるが店舗賃料はほぼ横ばい状態である。不動産投資家の取得需要は底堅いものがあり、取引利回りも横ばい状態にあることから、取引価格は横ばいで傾向である。	
															B ※ 当地区内の不動産投資適格物件が多いため取引は少ないが、地元不動産会社や個人投資家の不動産投資需要は相応に認められる。投資家の期待利回りも安定していることから、取引利回りは横ばいで推移している。
															E ※ 当地区は区内の企業以外のオフィス需要はあまり強くないため外部からの需要が乏しく、1年以上の長期空室物件も見られ、空室率も高止まりしている。こうした状況下ではオフィス賃料に回復の兆しが見えないため、オフィス賃料は依然として下落傾向となっている。
															F ※ 路面店の空室はほとんどないが、消費者の節約傾向があり、物販店では売上高及び収益が低迷しているため、新規の賃貸需要は乏しい。一方で客単価の低い飲食店は客足が安定しており、チェーン店等の賃貸需要がある。今後もこの傾向は続くことが予想され、店舗賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 以前から、ある程度まとまった土地は稀少性があることから、入札等が行われると複数のデベロッパーが競合することが多かった。最近では共同住宅の専用面積を25㎡以上としなければならないとする区条例(ワンルーム型式住戸の住戸専用面積条例)の改正に伴う駆け込み需要が見られたが、引き続き開発素地の品薄感からデベロッパーの需要は比較的堅調である。しかしながら、エンドユーザーの需要に大きな変化はなく、価格の上昇余地は限られていると思われる。(売買仲介業者) ・ 地元の不動産会社や個人業者を中心に事務所ビルや雑居ビル用地の需要が見られるが、市場に供給される物件が少ないことから取引が成立しないことが多い。特に総額で1億円から2億円程度の物件は少なくなっている。そのため、価格次第ではあるが、市場に出れば成約するまでそれほど長くかからないと予測される。賃貸市場は家賃負担力の低下から店舗・事務所ともやや下落傾向にあり、依然として低迷している。(中小不動産業者等) ・ 今後も当面は需要者の様子見傾向は続き、地元中心に一定の需要は見込めるが、高い価格帯の物件は売れず、低い価格帯の物件の取引が中心となると予測され、地価は横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) 															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	海外経済の減速状況等不安要因も継続しているが、住宅投資の持ち直し傾向や経済状況の先行き回復経路への期待感等も関連して、オフィス・店舗賃料水準も横ばいでほぼ下げ止まり感も出てきており、地価動向は今期も概ね横ばいで推移している。 当地区では、取引件数や利回り動向等特に目立った動きはなく、オフィス・店舗賃料は下げ止まり感が見られるため、地価の将来動向はほぼ横ばいで推移するものと予想される。
														※住宅投資が持ち直し傾向にあるなかで、当地区の収益物件取引市場は全体としてはいまだ低調ながら、ほぼ横ばいの状況で推移している。引き合い件数も前期から特に目立った増減等はなく、取引価格は当期もほぼ横ばい傾向にある。
														※収益物件の取引利回りは前期と概ね同水準の横ばい傾向で推移しており、収益物件一棟買いでは前期同様投資家が若干高い利回りを求める傾向にあるが、ここへきてワンルームタイプマンション等への個人投資志向がやや増えている。築年数の経過した中古収益物件について用途規制や容積率等法令遵守の面等で融資が厳しい状況は基本的には変わりはない。収益物件の供給は少なく、件数は横ばいの推移となっており、引き合い件数も概ね横ばい状況で推移している。
														※オフィス物件は特に空室率の悪化等もなく、オフィス賃料水準は前期からほぼ横ばいで推移しており、賃料調整もほぼ終了し下げ止まり感が出てきている。駅から数分程度の立地のオフィスビル等で設備が充実した物件は空きが出ると比較的短期で成約する傾向がある。最寄三軒茶屋駅徒歩10分以内が当地区オフィス賃貸需要の目安である状況は変わっていない。
														※当地区の店舗賃料は前期から概ね横ばいで推移しており、ほぼ下げ止まり感も出てきている。当期も特筆すべき大型店舗開設等はないが、最寄三軒茶屋駅周辺では前期に引き続き飲食店関係、一部居酒屋系チェーン店舗等の進出等も見られ、昨年来の店舗進出への慎重さや縮小動向からやや変化の兆しも見えてきている。利便性に優る徒歩数分程度の1階店舗が需要の中心である状況に変化はない。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	▽	二子玉川駅東口再開発事業効果を見極めるための様子見の状態にあるため売り物件の供給が少なく、土地取引にこの傾向が強い。土地取引に関し、立地条件が特殊な稀少物件で高値取引が見られるが、地価動向に影響を与えるまでには至っていない。一方マンションについては、ローンを利用する買い替え客が成約する例も増加しており、マンション分譲価格は横ばい傾向にあるため、地価動向は横ばいで推移している。 中古マンションの売却価格を引き下げて成約するケースが増えてきており、実質賃料ベースのマンション賃料も依然弱含みである。従って、将来の中古マンション取引利回りはほぼ横ばいで推移するものと思われる。一方、土地取引は成約件数が少なく、市場は様子見の状態にあるが、供給が限られていることもあり、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
						※	A 欧州債務危機再燃の懸念が消えたわけではなく、先行きには依然不透明感が残っているが、内外経済動向では持ち直しの動きも見られる。こうした情勢下、本地区でもマンションの買い替え等に伴う客足が多少伸びてきており、買い替えローン特約の期限もあって、売却価格を切り下げて成約に至る例が比較的多く見られるようになった。土地については、所有者は再開発の事業進捗効果を見極める動きにあり、売価を下げて売り急ぐ等の動きは少なく、物件の動きも少ないなか、概ね取引価格は横ばいである。成約件数が少なく、たまに稀少物件に高値が付いても、安定した市場価格とはなっていない。中古マンションについては、価格弾力性が認められ成約件数も増えてきている。							
						※	B 本地区の取引の主体は自用の中古マンションで投資用1ルームマンションの人気はもともと低く、売出し物件も少ない。戸建・マンションとも実質成約賃料は依然として弱含みの下落傾向にあるものの、住宅賃料はもともと店舗・事務所等に比して低く設定されており、一時金を除いた支払賃料ベースでは下げ止まっている。また投資元本となる中古マンションの取引価格が弱含みであるが、床面積の比較的大きいファミリータイプが主流なこともあって影響は小さく、取引利回りは概ね横ばいで推移している。							
						※	G 本地区に新規分譲物件は無いが、本地区周辺の瀬田等の販売物件は当初価格を引き下げることはなく、底堅く推移している。その他に、既存物件の建替えに伴う戸数増加による新規供給計画(平成27年竣工予定)の動きがある。中古マンションについては、1～2年前の分譲物件を当初価格より10%引き下げて成約している事例がある一方、徒歩10分圏内で築10年以内で、5,000万円程度の価格帯であれば成約につながっている事例もあるため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。							
※	H マンション等の住宅賃料は、支払賃料ベースでは下げ止まり感が出てきているものの、以前のように敷金2ヵ月、礼金2ヵ月といった条件では一時金が徴収できない状況にあり、礼金無しなどのケースが増え、依然賃貸条件が緩む傾向にある。従って、実質賃料ベースで見ると、マンション賃料は弱含みで引き続き下落傾向にある。													

※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
東京都	区部	世田谷区	商業・住宅	三軒茶屋、二子玉川	<ul style="list-style-type: none"> 三軒茶屋の投資物件（中古）については、個人投資家であれば、商業施設・共同住宅問わず1棟で総額2億円から3億円前後、グロスで利回り8%が目安であるが、売買希望価格の乖離からなかなか成約に至らないケースが多く、優良物件も少ないことから、成約件数についても減少傾向である。（売買仲介業者） 二子玉川では、再開発による上昇期待を含む売り希望価格と、先安感を背景とする買い希望価格との乖離が大きく、市場滞留期間が長期化し、市場の動きは硬直化している。在庫保有リスクを嫌気する建売業者が土地のみで売却するケースもあり、土地の引き合いが増えた感がある。（売買仲介業者） 欧州債務危機等による先安感を背景に、買手の希望価格は厳しくなっていたが、ゴールデンウィーク頃から徐々に相談件数は戻りつつある。しかし、売手の希望価格との乖離があり、中古戸建・中古マンション等の在庫は増加傾向である。エンドユーザー等との契約率も低下傾向である。住宅地は、全体的に動きが見られないが、特に2億円から3億円前後の物件は売手も弱気になっており、売り希望価格を下げることにより成約に至るケースもある。（売買仲介業者） 所得の伸び悩み、景気の先行き不透明感等により消費者心理が冷え込み、不動産市況も活気が無いことから、急速な回復等は期待できず、地価も現行水準で低位安定するものと思われる。（売買仲介業者）

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0%横ばい (前期  0%横ばい)							—	—	売り物件がほとんどない状態が続いているが、有効需要は根強く、地価は安定した推移を見せている。地価水準に変化の動きは見られず、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区では、中野駅地区整備基本計画等の中野駅周辺まちづくりが進行中で、第1期事業である「中野駅北口駅前広場東西連絡路(歩道橋)」が完成し、一般開放されている。大規模複合開発事業では今秋、低層階の飲食店や診療所などがオープンする予定で、大学のキャンパスも来年春の開設へ向けて公表されており、移転する学生の一部に部屋探しの動きも見られる。これらの動向を受けて地元では期待が膨らんでおり、将来地価動向は上昇に転じるものと予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	※ 繁華性の高い商店街の賃貸テナントでは入れ替わりの動きが見られるものの、売買となると物件供給が限定され、当期の取引は認められなかった。しかし、オーナー・チェンジの物件を中心に、物件取得に対する有効需要は根強く、取引価格は横ばいで推移している。
														※ 取引価格は概ね横ばいで推移しており、賃料も店舗は堅調な状態が続き、オフィスも底値圏で推移している。投資用不動産に対する需給も概ね均衡していることから、取引利回りは概ね横ばいである。
														※ 当地区のオフィス需要は相変わらず弱く、成約事例ではワンルームタイプなどの小規模な中古物件が多い。しかし、総額、単価ともに一定の水準は維持されており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														※ 繁華性の高い商店街で空き店舗が見受けられるが、テナントに入れ替わりの動きがある物件は限定されており、賃貸物件の供給は常時不足している。特に1階店舗の有効需要は堅調であるため、賃料も高水準を維持しており、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"> ・ 売買取引は少ないが、賃料水準は概ね横ばいで推移しており、地価は概ね横ばい傾向である。(売買仲介業者) ・ 再開発による大規模ビルは、大手飲料メーカー等がテナントとして決まった後は、小規模な区画が成約したようであるが、大規模な移転情報はなく、依然として空室を多く抱えている。その他、周辺ビルの状況は前期から変動はなく、賃料水準は概ね横ばいである。(賃貸仲介業者) ・ 中野駅周辺の賃貸物件は、オーナーによっては、平成24年6月に竣工した大規模再開発ビルの影響が今後あるのではないかという期待から、賃貸条件の設定に当たって強気なケースもみられる。そのため商店街などの店舗には、オーナーが賃料を下げないためにテナントが決まりにくい物件も散見される。(中小不動産業者等) ・ 不動産業者の中には、現在の地価が概ね底とみて、積極的に物件を仕入れに動いている業者もみられる。(中小不動産業者等) ・ 大規模再開発ビルが平成24年6月に竣工したが、開発の影響が地価に与える影響は大きくないと考える。その他特段の地価に影響を与えるような変動要因はなく、当面は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0%横ばい					—	—			前期同様、需給動向は一進一退という状況にあるが、高所得層の一部に取引を手控えるか、資金繰りに支障が及ばないようにワンランク下げて住宅を購入する動きも見られるが高値取引もあることから地価動向は概ね横ばいである。 中堅以上の需要者層が購入するエリアでは、宅地取引は比較的堅調に推移しているが、景気の低迷、消費税増税や海外の金融不安に対する警戒感、賃貸需要の減退等により、現時点で地価は横ばいながらも、地価の将来動向は再び若干の下落に転じる可能性がある。 A ※ 当地区内の住宅地の需要者には高所得層が比較的多く、これまではその需要に支えられて堅調に推移してきたが、総額1億円を超える取引にはやや停滞感が出てきた。単価的に中位以上のやや周辺部エリアの取引は活発であるが、切り売りされて総額を抑えた物件も目立つ。このような状況下において前期同様、取引価格は概ね横ばいで推移している。但し周辺住宅地における下落圧力が当地区の今後の動向に影響を与える可能性もある。 B ※ 当地区のファミリータイプの賃料は比較的堅調であるものの、ワンルームマンションには一部に陰りが見られる。投資物件に対する引合いは強く、吉祥寺というステイタスから根強い人気があるため、耐震性などの取引利回り上昇リスクは東日本大震災前より厳しくなっているものの、取引利回りは前期と同様横ばいで推移している。 G ※ 御殿山地区で販売が始まった大型マンション価格は、戸当たり1億円半ばを最高に最多価格帯7,000万円前後である。最寄駅から徒歩10分ながら住環境等は条件が優れるため早期に成約する可能性が高い。吉祥寺駅周辺においては新築物件の供給が少なかったが、現在は吉祥寺通り沿いで建築中の中規模マンションの分譲価格はこの1年変化がないことなどから当地区の新築マンションの分譲価格は、横ばいで推移している。中古マンション価格は、景気を反映した需要の減速傾向によりやや下落傾向にあり、比較的築浅の物件でも若干の陰りが見られる。 H ※ 当地区の賃貸マンションの入居率がやや悪化しているが、吉祥寺駅勢圏内にある物件は、住環境ほか生活利便性に恵まれて、若者を中心に需要は底堅い。ファミリータイプの賃料は一部上昇傾向も伺え混在した状況にあるが、全体的なマンション賃料は若干の下落傾向にある。
						□	□	□	□	—	—	□	▽	

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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		
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0% 横ばい										当地区では土地所有権付き物件への需要に対し、同物件の供給不足が常態化していること等の取引市場の需給関係の特殊性に加えて、一昨年のリニューアルオープン等によって顧客を集め活況を呈している吉祥寺駅ビルを中心として、顧客の流れは駅ビルから周辺に波及していることから、前期に引続き当地域の商況は回復基調にあるため、地価動向は前期と同様に当期も横ばいである。 1階を除く店舗・事務所の賃貸市場は厳しい状況が続いているものの、売物件ができれば高値で取引される傾向に変わりはない。また、最近では企業業績及び個人消費等が回復傾向にあるものの、格別な地域要因の変化も認められないため、地価の将来動向は当面は横ばいが続く予想される。
					前期  0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 従来から吉祥寺駅周辺の商業地域は借地が多く、商業ビル及びビル用地の需要に対し、土地所有権付きの売物件不足が常態化している。当期は高価格帯の商業地の取引は確認されていないが、条件の良い物件については高値で取引される傾向は変わらないため、当地区の取引価格は前期と同様横ばいである。 B ※ 吉祥寺駅周辺商業ビルは、1階以外のテナント需要の不振が続いているために賃料の下落基調が続いている一方、ビル事業者は投資利回り対して若干の上昇期待がある。このような状況下、1階の安定的な収益性と取引価格の横ばい傾向から現状の取引利回りはほぼ一定水準を維持しており、前期と比較して取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 前期と同様に、築年数の経つ中小ビルだけでなく、大手生命保険等が所有するグレードの比較的高い大型ビルでも1階以外の階は空室が目立ち、ビルの大小を問わず吉祥寺駅周辺のオフィス賃貸借市場は依然として厳しく、前期に引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。これは廃業や事業統廃合による既存事務所の閉鎖、事務所移転の取りやめ等による新規のオフィス需要の減少による影響が大きい。 F ※ 店舗売上の不振に加えて東日本大震災の打撃を受けて、店舗売上が低下していたが、前期に引き続き当期も客足が回復傾向にある。特にコンビニエンスストアが好調である外、大手百貨店の業績が回復傾向にあるなど、物販店を中心に売上が回復している。しかし、飲食店は一部を除き売上不振が続いており、オフィス賃料ほどではないものの、空き店舗が見られないほど強い需要のある1階を除いて、店舗賃料は引き続き弱含みで下落傾向が継続している。	

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
東京都	多摩	武蔵野市	住宅・商業	吉祥寺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅については、駅周辺地区は売り物件も少ないことから需要は引き続き強いものの、ボリュームゾーンの価格帯の上値はやや下がっている印象が強い。旧耐震基準の物件に対する需要は弱く、検討したとしても成約に至るケースは少ない。多少交通利便性等が悪くても新耐震基準に適合する物件を選好する需要者が多い。(売買仲介業者) ・ 駅前商業地域等の立地に優る商業地では、1階部分の店舗需要が依然として強く、空室はほとんどない状態が続いており、条件の良い立地であれば高値でも成約に至っている。1階部分以外の店舗は、需要が少ない。特に築年の経過した物件、立地に難がある物件が弱い。また、当地区は事務所需要が従来より弱い地区でもあり、空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) ・ 住宅地については、ボリュームゾーンの上限值が下落傾向にあり地価動向は全般的に弱含みであることから、地価は緩やかながら下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) ・ 商業地については、当地区内及び地区周辺において地価動向に影響を与える要因は特段見あたらないことから、地価動向は横ばいで推移すると予測する。(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		
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい					—	—			取引件数は概ね横ばいで推移し、また小規模住宅地を中心に住宅地の地価は底を打ち、利便性及び環境が良い住宅地では上昇の兆しも見られる。一方、新築分譲マンションの販売状況が芳しくなく、開発用地の地価の回復に力強さは見られないため、地価動向は横ばいで推移した。 地価の底打ち感が出てきており、一部の住宅地域では、地価は上昇傾向を示しつつあるが、マンション用地については新築マンションの販売状況が改善されず開発用地の需要は当分の間、現状を維持すると予想されるため、地価の将来動向は上昇に転じず当面は横ばいが続くものと予想される。	
						□	□	□	□			□	□		A ※ 立川駅徒歩圏の住宅地では画地規模が120㎡前後の小規模地を中心に1㎡当たり300千円を超える取引が今年に入って多く見られ地価の底堅さが窺えるものの、規模が200㎡を超える画地は250千円前後の価格帯で取引されており需要がやや弱い。今期もマンション開発用地となる事例は収集できなかったが、公園用地や老人ケア施設用地などの大規模地の事例があり、価格上昇を示すような取引価格ではなかった。そのため取引価格は横ばいである。
															B ※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が安定しているため、多摩地区各地の資産家が投資用不動産を求める動きが強まっている。需要者は投資採算や将来リスクを十分検討して慎重に購入するスタンスのため、現在、取引利回りは7%程度と横ばいで推移しているものの、良好な物件に対する需要は底堅いが、供給は限定的であることから、取引価格は今後上昇に向かい、取引利回りは徐々に低下していくことも予想される。
															G ※ 今春完成した新築分譲マンションは、駅からやや遠いことや環境条件の見劣りなどにより完売に至らず、さらに販売は苦戦している。立地条件の悪いマンションを中心に売れ残り物件の値引き販売が予測されることから、マンション分譲価格は下落したが、当地区のように駅から比較的近く、環境条件も比較的良好な地域では分譲価格の値下がりには止まり横ばいとなった。
					(前期)  0% (横ばい)							H ※ 今春の賃貸物件の動きはやや鈍く、特に学生向け物件の賃貸契約が昨年より減少した。家庭の経済事情で地方から上京する学生が減ったことや遠距離でも自宅通学する学生が増えたことが要因で、老朽物件を中心に空室率が高まっている。築浅で利便性の良い賃貸物件のマンション賃料は横ばいであったが、築古で利便性の劣るマンションでは今後、家賃の値下がりが進むことも予測される。			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	現在、立川駅北口側には立川駅北口西地区再開発事業計画が進展し、平成27年11月の完成を目指し本格的に動き始めているほか、複合ビル(大手家具販売店の進出)の建設計画もあって、商業集積がやや高まりつつあるが、現在のオフィス需要は依然弱く、地価に与える影響は小さい。賃料はやや下落傾向にあり、投資物件の需要を含め、取引は様子見の状態が続いており、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。 立川駅北口西地区再開発事業計画がより具体化しているものの、現時点の地価、賃料に及ぼす影響はほとんどない。前期と比べて特に地価形成に特徴的な変動となる要因は見あたらず、地価の将来動向は緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。
						※								A 立川駅周辺の中心商業地域内の取引及び売り物件はほとんどなく、周辺商業地域内の取引も少ないが、最近、立川駅南口の土地区画整理事業地内の立川通り沿いで取引が見られた。旧市役所周辺の幹線沿いの商業地についても目立った動きはない。国内経済の動向を背景に、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱い為、取引価格は前期と同様に下落である。
						※								B 中古の小規模事務所ビルは立地により賃料はやや下げ止まりの傾向も窺えるが、新規投資需要は依然として弱く、土地需要は前期と同様に未だ回復基調にない。既存のAクラスビルについては比較的高い稼働率を維持しているものの、更新等の契約時には賃料は下落する傾向が見られる。取引利回りは前期とほぼ同様概ね横ばいの状態である。
						※								E 当地区は、設備水準の優る品等上位のオフィスビル街で稼働率は比較的高い水準を維持しているが、賃料が高止まり傾向にあるため、更新時には値下げ交渉が見られる。新規物件についてはフリーレント契約も見られ、テナントの家賃負担力の低下から新規賃料は低めで成約しており、中古事務所ビルオーナーの弱気の傾向が窺える。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ前期並みの下落である。
						※								F 店舗については、立地の優る1階の小規模店舗(飲食関連)の需要は強く空きは少ないが、立地条件の優劣、階層、業種及び築年等についての二極化が顕著であり、オーナー側の弱気傾向が見られ、成約は厳しくなっている。したがって、店舗賃料の下落基調は変わらない。
					(前期)  0～3% 下落									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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
東京都	多摩	立川市	住宅・商業	立川	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地については、駅前商業地では売り物もなく、取引はほとんどない。マクロ経済の状況が思わしくないため、家賃負担を減らす傾向は変わりなく、引き続き事務所賃貸需要は弱い。店舗は、駅前通りの路面店については稼働率は高く需要も強いが、上層階は苦戦している様子である。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、立川断層の影響を気にする顧客は少なくなった。取引件数はやや増加しているが、中規模以上の取引物件は減少しており、全般的に中間層の購入者が減少し小規模物件が増えている。販売総額が低目となり購入しやすくなっているが、ローン審査が通らない取得者も目立っている。(売買仲介業者) ・ 前期と比較して4月以降は住宅地の取引件数はやや減少しており、土地価格はやや下がり気味と思う。郊外立地の物件は4月以降、在庫が増えたと聞いている。(売買仲介業者) ・ 商業地については、立川断層の不動産市況への影響はほとんどなくなったが、事務所需要は相変わらず弱いため、マクロ経済が好転しないと、事務所市況の回復は期待できず、地価は当面やや下落と予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、立川駅徒歩圏ではJR中央線沿線に供給が少ないことから、地価は安定しており、今後は横ばいと予測する。(売買仲介業者)

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			
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	▽	▽	▽	▽	—	—	大規模ディスカウントストアの好調、八王子駅ビル内百貨店撤退後の後継テナントの決定など明るい兆しも一部見られるが、百貨店撤退の影響は予想以上に大きく、立川等周辺都市への顧客流出は顕著で、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、地価動向は前期と同様下落傾向にある。 前期と比べて特段の変動要因は認められず、商業売上げの低迷、空室の増加等の現状を踏まえると、地価の将来動向は下落傾向が続くものと予想される。		
						※ A 高価格帯の取引、売り物件はともに見られず、小規模画地やマンション用地など中価格帯の取引が一部見られる程度であり、取引価格は依然として下落傾向にある。										
						※ B 当地区の商業地域の投資需要は弱く、収益用不動産の取引は少ない。全体として取引価格、賃料ともに下落傾向にあり、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。										
						※ E 築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。一部の人気ビルを除いて大部分の商業ビルが4階以上に少なからず空室を抱えており、企業の撤退・移転等市内のオフィス需要は低調であるため、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。 ※ F 繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要があり、テナントの入替えや空室は少ないが、八王子駅南口再開発事業の効果は限定的で、百貨店の撤退により八王子駅北口商業地区の地盤沈下は否めない状況にある。半年以上も空室が埋まらない駅近の新築店舗ビルもあるなど、店舗賃料は下落傾向にある。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ 八王子駅内の商業施設跡地に専門店街を中心とする商業施設の入居が決まり、秋のオープンに向けて準備を進めている。八王子駅南口再開発ビルのマンション分譲は、残戸数が僅かに残っていたが完売したとのことである。再開発の不動産市況への影響はほとんど見られなかった。八王子市を東西につなぎ、行動範囲の拡大や移動時間を短縮することを目的として、圏央道のアクセス道路である八王寺南バイパスが事業中（一部整備済）であるが、それに伴う波及効果は不透明である。（売買仲介業者） ・ 直近において目立った取引は認められなかったが、1億円から2億円程度の物件については需要が安定しており、直近でも良好な成約状況がうかがえる。マンション素地を中心として、住宅地に対する需要は底堅い。今後は圏央道の開通により周辺地区の地価動向の変化が考えられるが、八王子駅周辺地区まで波及するかどうかは不透明である。また、八王子市内や隣接市内において、大規模商業施設の建築が計画されているが、当地区への影響は未知数である。（売買仲介業者） ・ 目立った取引はなく、成約水準、取引件数に特段の変化はないが、八王子駅周辺については出物が少ないながらも安定しており、今後も地価動向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	
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	△	□	▽	□	—	—	周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いているものの、店舗需要は堅調な動きを示している。地価動向は、地価の底打ち感や駅ビル建替えへの期待感からやや上昇傾向である。 横浜駅西口の駅ビルが昨春取り壊され、平成31年に高層の複合商業施設に生まれ変わる予定であるため、地価の将来動向は上昇に転じるものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は県内随一の繁華性を誇り、稀少性が高いため需要は底堅い。周辺の繁華街では高価格での取引が散見される。当地区での取引はほとんど見られないものの、東京エリアに比較して割安感がでてきているほか、横浜駅ビルの建替えに対する期待感等から取引価格はやや上昇傾向である。 B 取引価格はやや上昇傾向であるが、オフィス賃料は微落、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。このため取引利回りには微落傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 新築及び築浅の事務所ビルへの選好は相変わらず強いものの既存ビルの多いオフィス街の空室率は大型需要で若干改善されたが、依然として高止まりの状態である。周辺のビジネス地区では、近接するMM21地区等で大規模供給があったこと等から、依然として厳しい状況が続いているが、当地区では駅前立地の優位性から、オフィス賃料は微落傾向である。 F 飲食店舗等の新規出店需要が強く空室は少ない。店舗賃料は空室や店舗売上・客足に変化がないことからほぼ横ばい傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	当期内の土地取引は1件と少ないが、横浜市の土地売却の進捗とともに建物の新築及び新規の建設計画も出始め、地価動向は横ばいで推移している。 当地区内の開発が進捗し徐々に市街地の熟成が進んでいることから、地価の将来動向は横ばいと予想される。
				みなとみらい	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	□	□	A 当期は、新港地区の取引を1件確認した。また、新築の大型タワービル等への本社機能移転は多く、潜在的需要は底堅く取引価格は横ばいで推移している。 B 当地区内の4～6月のオフィス空室率、賃料ともに前期と同水準で推移しているため、取引利回りも横ばい傾向である。 E 当地区内のオフィス賃料及び空室率は上記のとおりほぼ横ばいである。また、当地区周辺の関内地区のオフィス賃料も同様に推移し、横ばい傾向である。 F 市内百貨店の当期内売上高から見ると、個人消費は多少回復しているが大型商業ビルのテナント事情は前期と変化はなく、店舗賃料は横ばいで推移している。新規の分譲マンション成約事例は把握しづらいが、中古マンションの価格動向から、マンション分譲価格は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ことを示すもの。


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
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口、みなとみらい	<ul style="list-style-type: none"> ・新しいビルが少ないこともあり、売却物件が少なく、保有ビルを手放す動きも特にはみられないなど、売買市況の変化は乏しい。(売買仲介業者) ・事業用物件に係る開発素地の市況は、回復に時間を要すると見込まれるが、横浜駅からやや離れた立地であっても、相応の競争力を有するマンション開発素地であれば希少性もあり、高値での取引となりうる。(売買仲介業者) ・みなとみらい地区は一区画が大きいので、信託レベルでないと土地は扱えず買手も限られるため、取引はかなり少ない。(売買仲介業者) ・マンション等の住宅は一定程度動いているが、商業地が動かなければ地価の回復はないのではと考える。土地価格はもう底に近いと考えられ、方向性としては横ばいだが、商業地はまだ下がる余地を残しているように思われる。(売買仲介業者) ・みなとみらいのマンションは、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、今後規制が変わらない限りは当地区で新たなマンション供給がないため、底堅い需要が認められる。少し価格を下げると売買が早期に成立する状況である。(売買仲介業者) ・オフィス、店舗等の開発案件は、賃貸需要が厳しく、全体的には今後もしばらく地価動向は底値横ばいで推移すると見込まれる。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい							—	—	有名ブランド店も多いことなどから当地区は集客力に優れ1階店舗の賃料水準も堅調であり、相対的に稀少性が高く、地価動向は概ね横ばい傾向にある。元町・中華街駅の駅舎整備により結婚式場と認可保育所が4月に開設され、今後、地域のにぎわい創出に貢献するか注視される。 消費は回復してきているが、現状では大きな伸びは期待できず、店舗賃料は横ばい傾向が継続すると見込まれるため、地価の将来動向も横ばい傾向が継続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 ※ 高級品等を含め全般的に消費が回復してきている。元町商店街は集客力のある店舗が集積し、立地条件にも恵まれていることもあって、商業地に対する投資意欲は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。なお元町メインストリートの取引はほとんどない。
														B ※ 取引価格は全般的に概ね横ばいで推移し、一部の上層階には空室があるものの、賃料については1階店舗をはじめ上層階の事務所、住宅ともほぼ横ばい傾向であるため、取引利回りは横ばい傾向である。
														E ※ ステイタスの高い商店街のイメージが強く、オフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、小規模事務所への需要が見込まれる程度で、新築事務所ビルへの選好性もさほど強くなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。また、地区計画等もあって事務所専用ビルは見当たらない。 F ※ 今年は例年と異なり6月にセールが行われ、休日を中心に顧客量が多く賑わいを見せている。メインストリートに限らず裏通りも1階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ない。空き店舗には新規の物販、飲食の店が進出している。1階以外には一部空室が見られるが、賃料の値下げが目立つには至らず、店舗賃料は横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売買については、売り物件自体はあるが、裏通りに存している割には売り希望価格が高く、値下げをしないことなどから、売れ残っている。(売買仲介業者) ・ 一部で外資系アパレルなどの出店があるが、賃貸ではなく売買により取得をしていると思われる。このような新規参入者には地元組合との調整を要するとのことである。(売買仲介業者) ・ 賃貸も元々地で営業していた店舗で固められていた感があり、無名ブランドだと苦戦するため、一部エリアでは断続的な入替がみられる。ただし、1階の路面店以外はテナント付きが悪い。(売買仲介業者) ・ 投資用物件及び事業用物件のうち、エンドユーザー向けの不動産開発プロジェクトについては、価格面で回復基調にあるため、金利競争はあるものの堅調に推移している。個人が購入する収益物件向け融資についても、比較的堅調に推移している。(金融機関) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況が続くと見込まれ、大きな変動はないことから地価動向は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
神奈川県	横浜市	港北区	商業	新横浜	 0% 横ばい							—	—	東京都内の主要エリアでオフィス賃料が下落するエリアも見られることから、東京23区と比べて、当地区内の収益物件の魅力が弱まっているが、オフィス賃料の底値感から横ばいとなり、取引価格も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。 今期において当地区への目立った引き合い等はなく、海外移転を検討する企業が見られるなか、オフィス需要を強める展望が見込めないことから、将来の地価動向は横ばい基調と予想される。
														※ A 空室率は5月末で14%前後であり、若干改善している。しかし、当地区内の移転によるもので、他のエリアからの移転に伴う効果ではない。マーケットに対する回復の兆しが見られないもののオフィス賃料は底値感から横ばいとなった前期同様、取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 既存ビル賃料は、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルにおいては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当期は負担なしとする物件が少なくない状況にある。オーナーサイドはこれ以上実質的な賃料を下げられない状況に至っている。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、取引価格はほぼ横ばいのため、取引利回りは横ばい基調で推移している。
														※ E 当地区の既存ビルでは半年程度のフリーレントに加え、共益費について当期は負担なしとする条件を当期においても示しており、オフィス賃料は底値で横ばい状態にある。オーナーサイドとしてはできる限りの譲歩をし尽くした、需要の反応を静かに注視している状況にある。
														※ F 1階店舗部分は基準階賃料の約3割増し程度であり、3階以上の飲食店はオフィス賃料とほぼ同水準で変化は見られず、他地区からの目立った進出の動きはなかったため、当期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"> ・ オフィスなどの売り物は少ない。また、買い手の希望価格と売り手の希望価格があわないため、取引件数が少ない。(売買仲介業者) ・ 支店が多いエリアなので景気が低迷すると、真っ先に需要が減少するエリアとなる。テナントが決まらないのは支店が多いエリア特性のわりに、1区画の規模が大きいビルが多いからと考える。(売買仲介業者) ・ 全般的にオフィス需要は依然として弱含みで、入居理由は総じてエリア内の移転であり、空室率改善には至っていない。下限値に近い水準まで賃料が下落している物件もみられるが、今後回復する兆しはみられない。(賃貸仲介業者) ・ 今後のマクロ経済の動向次第であり、地価水準も低位にはなってきているが、上昇する兆しがみられず、地価動向はやや下落で推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は、センター北駅周辺の商業施設の開発に押され気味であるが、センター南駅前にも延10,000㎡程度の大型商業施設が来年9月開業を目指して建設中で、今後の利便性向上が期待される。また、横浜市内でも当地区が存する都筑区の1年間の人口上昇率は、西区に次ぐ2位で、市営地下鉄グリーンライン駅乗降客数も上昇している等によって、土地に対する需要は堅調であり、地価動向は前期に比べ緩やかな上昇傾向で推移した。 当地区は、引き続き人口の上昇が続いていること、駅前商業施設の建設が行われていること、市営地下鉄の利用者が増えていることから、今後も実需の増大に伴い地価の将来動向は上昇するものと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 駅周辺のマンション用地は少なく、市場にでると高値で取引される。駅前の商業施設には専門店が多く集積しており、利便性が高く、センター北駅周辺と同様に居住環境の快適性が良好で、大手開発業者が参入し前期に比べ取引価格は緩やかに上昇した。 B ※ 投資用物件は少なく、築15～25年程度経たアパート、1棟売マンション、売ビルが10件程度確認された。売物件の取引利回りは安定しており、前期とほぼ同様の横ばいで推移している。 G ※ 分譲マンションは、駅周辺にここ半年間で数棟分譲されているが、20～40戸程度の小規模なマンションで専有坪210～220万円程度である。大規模マンションに需要が集まりやすくやや成約状況は芳しくないが、マンション分譲価格は前期に比べ横ばいで推移している。ここ1年の間でセンター北駅周辺の商業施設の建設が始まり、センター北周辺のマンション分譲価格が上昇しつつある。 H ※ 賃貸マンションは、ファミリータイプのマンションが圧倒的に多く、安定しており、新築マンション専有面積25坪程度で月額17～18万円程度である。賃料との兼ね合いで中古マンションを購入する1次取得者が増えており、引き合いは多くないものの、マンション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	
神奈川県	横浜市	都筑区	商業	都筑区センター北	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	△	—	—	ニュータウン内の商業地は、地区計画等によりマンション利用が制限されており、画地規模、道路向き、隣接の利用状況により店舗等の収益性に個別性が見られるものの、区内の人口の上昇、駅前商業施設の建設、市営地下鉄グリーンラインの利用者の増加等から当期の地価動向は緩やかな上昇で推移した。 平均年齢が市内で最も低い区として発展を続けており、来年には駅前商業施設が1棟完成する予定であり集積度が増して、収益性が高まる等の期待感から、地価の将来動向は今期と同様にやや上昇傾向で推移することが予想される。
														※ 港北ニュータウン内の商業地の取引は依然として少なく、駅背後地の小規模画地の取引や、相続による売却などの取引が主である。駅前の商業施設の建設が進行しており、取引価格は前期と同様にやや上昇した。 ※ 大規模商業施設の取引はないものの、店舗の賃料も安定しており、百貨店の売上も比較的堅調であることから取引利回りは横ばいで推移している。 ※ 港北ニュータウン内の商業地は、大規模商業施設と背後の小規模店舗兼共同住宅ビルが多い。客足は大型商業施設に流れ、駅背後の商業テナントにやや空室が見られるが、上層の居住用あるいは量的に少ないオフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ センター南駅の百貨店が専門店化したことにより、センター南駅の百貨店の利用客は、商業施設が充実しつつあるセンター北駅周辺へ流入しており、売上に比例する賃料形態をとる商業施設の店舗賃料は前期に比べやや上昇で推移している。
				都筑区センター南・北	 (前期) 0～3% (上昇)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
			住宅・商業	<ul style="list-style-type: none"> 戸建住宅地については、来場者の数は例年の同期と概ね同じである。仲介業者の査定値の水準で売り出した物件は堅調に成約しており、査定値に大きなブレはない。ただし、高額な物件は動きが鈍い。(売買仲介業者) 中古マンションについては、築浅の中古物件は立地条件が優良な物件が多く、価格は横ばいであるが、地区内では新築の販売が多く、顧客が比較するため、検討期間がやや延びている。(売買仲介業者) オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価はやや弱含み傾向であるが、十分低位であり、大きな変動はみられない。(賃貸仲介業者) オフィス自体が地区内に少なく、他地区同様に動きは少ない。賃料市場の動向としては、背後の住宅をターゲットとする営業支店の入居が多いが、新横浜より賃料水準が高いため、新横浜地区へ移転するケースもある。(賃貸仲介業者) 今後も活発な取引が起こるとは考えにくい。オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、今後大きな変動は見込まれず、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				
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	△	□	—	—	□	□	たまプラーザ駅徒歩圏の一般住宅地は下げ止まりから一部では若干ではあるが地価が上昇するエリアも見られる。マンション用地は商業施設の充実と出店予定、定期借地権マンションの即日完売などにより需要が一層強くなっている。久々に見られたマンション用地取引も高目の価格で成立していることから、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 たまプラーザ駅前商業施設の充実により、利便性良好な地域については需要が予想以上の早さで回復する中でマンション用地の売り物件は極めて少ない状態が続いていることから、地価の将来動向は上昇基調で推移すると予想される。			
						※	※	※	※	A たまプラーザ駅徒歩圏内のマンション用地取引は需要の強さを反映して高目の価格で成約し、駅に近い一般住宅地も下げ止まりから若干ながら上昇気配が窺測されているため、当地区の取引価格は上昇傾向で推移した。 B たまプラーザ駅徒歩圏内の事業用定期借権の底地取引及び同駅徒歩圏外に立地する賃貸マンションの取引事例から推測して、地代や家賃は横ばいにもかかわらず取引価格は若干上昇していることから取引利回りは僅かながら下落している。 G たまプラーザ駅南口直結の定期借地権マンションは、3月会員向け販売に続き5月一般分譲も即日完売した。周辺地域で現在販売中のマンションは数次分割販売しているものの一部売れ残りが見られる。たまプラーザ駅15分の物件は若干駅に遠いこともあり苦戦している。分譲価格に特に変動状況は見られないため、マンション分譲価格は横ばいで推移した。 H 新築や築浅のマンション賃料は横ばいで推移している。しかし、築年の古いものには依然として空室が多く見られ一時金の減額募集も多くなりつつある。							
						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"> ・戸建住宅地については、土地の取引で4,000万円程度までの物件の動きが堅調である。高額物件は動きが悪い。地価動向は概ね横ばいであり、美しが丘駅圏内であれば差はない。(売買仲介業者) ・中古戸建住宅の取引の際に建物診断を希望する顧客が増えており、建物に対する意識の高まりを感じる。(売買仲介業者) ・中古マンションについては、築浅物件、古い物件それぞれ成約状況が堅調である。新築マンションの発売も多いが立地条件が優れる物件、値頃感のある物件が成約されている。(売買仲介業者) ・開発素地については、美しが丘ということ考えると開発適地は少なく、目立った動きはない。(売買仲介業者) ・一般的な地価動向としては当期と同じく、やや下落基調が継続すると予測する。(売買仲介業者) 											



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0%横ばい									川崎駅周辺では全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、2013年の開業に向けて電機メーカー本社ビル建設工事、西口大宮町A-2街区、川崎駅北口自由通路、北口市街地再開発の進捗等により、将来の発展期待や人口増加が見込まれる。このため、店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く、地価動向は横ばい傾向が続いている。 再開発や新規事業によるプラス要因はあるものの、景気の先行き不透明感が影響し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。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 川崎駅周辺では西口再開発計画地内の土地の取引(ホテル等建設予定地)や旧東海道沿いの老舗店舗跡地の取引があり、久々に取引が確認された。このほか電機メーカー本社ビルの川崎駅西口への移転(2013年予定)や北口再開発により駅広に面した商業ビルが建築され、また駅前広場に面した京浜急行線ガード下(旧自転車置き場)が店舗に改築中であるなど、駅周辺の商業集積は徐々に進行している。しかし現在の景気低迷を反映して駅周辺商業地の売り上げは伸び悩んでおり、このため当地区の取引価格は依然横ばい基調となっている。
														B ※ 川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売り上げ歩合制を採用しているところはやや下落傾向のところもあるが、1階店舗や事務所の安定した収益性と底堅い価格動向は前期と大きな変動は無く、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 川崎駅周辺では、駅前立地の比較的新しく管理が良好な事務所ビルのオフィス賃料はほぼ横ばいで推移しているが、規模が小さく古い事務所ビル等のオフィス賃料は下落傾向にある。このように物件により二極化しているが、当地区のオフィス賃料は総じて横ばい傾向にある。 F ※ 駅周辺での店舗需要は依然旺盛で、昨年オープンした再開発ビルも飲食業を中心に店舗はすべて埋まった。また電機メーカー本社ビルの2013年開業に向けた工事が進行中で、今後も駅周辺における就業人口、顧客量の増加が見込めることから、当地区の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"> ・ オフィス賃貸市況は、駅反対側の西口地区で空室があまり改善されていないほか、東京の賃料が下落しているため、東京から流入が見込まれない状況が続いている。また、東京や横浜に大口テナントが流出するケースもみられ、エリアとしての空室率は上昇傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ JRと京急の駅周辺に立地するオフィスの需要は底堅いが、少し離れたエリアになると賃料水準は低位安定の状況にある。(賃貸仲介業者) ・ 西口に数年前にオープンした大規模商業施設によって、その後は東口の商業マーケットに大きな影響が出たが、ここ最近では落ちつきつつある。(売買仲介業者) ・ 現段階では売り主目線と買い主目線が乖離していることなどから、優良な売り物件は市場に出ておらず、全般的に売り希望、買い希望ともに少なく、取引市場は停滞している。(売買仲介業者) ・ 今後しばらくは取引が少ない状況は続きそうで、大きな変動はなく地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.4.1～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	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	元住吉駅周辺は賃貸・取引いずれも需要の強い人気エリアであるが、将来の発展を見込み現在売り物件は少なく、駅周辺で取引があれば高値が予想される。また収益物件は新規供給が少ないためやや古い物件でも比較的賃料は強含みで推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向は若干の上昇傾向にある。 今後も武蔵小杉駅周辺の再開発を中心に開発計画が目白押しの状態にあり、地価の将来動向は若干の上昇傾向が続くものと予想される。 A ※ 交通利便性に優れた当地区の取引は依然堅調で、今年に入ってからは比較的規模のまとまった取引も散見される。当地区において駅からの接近性が劣る地域ではやや苦戦を強いられている物件も見られるが、駅徒歩圏の物件は売り物件があれば取引成立の可能性は高く、取引価格はやや上昇傾向にある。 B ※ 駅に近い優良物件などには一部高額な賃料のものもあるが、雇用情勢や景気の先行き不透明感から住宅の賃料は総じて横ばい傾向にある一方、不動産の取引価格は若干の上昇傾向にあるため、取引利回りはわずかながら下落傾向にある。 G ※ 駅に隣接する武蔵小杉駅南口再開発ビルは工事中で、平均分譲価格は6千万円台を超えるため、かつての売り出し物件のように即日完売とまではなっておらず、現在も販売が続いている。しかしこの物件も含め武蔵小杉駅徒歩圏の物件は販売時に完売又は90%以上の成約率となっているものが多く、依然として根強い人気がある。当地区の特徴は交通利便性の良さと隣接する東京と比べての割安感であり、地区全体の開発が中盤にさしかかった現在、高額物件の売却が課題といえ、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 交通利便性に優れた当地区内の賃貸マンション需要は、ワンルーム、ファミリータイプともに根強いものがあり、景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさ等下落圧力要因はあるものの、マンション賃料は概ね横ばい基調で推移している。なお当地区は開発スピードが速く、人口の増加率も国内トップクラスにあるが、人口増に比べ賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近い人気賃貸物件の中にはやや割高な賃料も見られる。
					(前期)  0～3% 上昇									

※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	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇									武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュの状況にあり、当地区では数多くの再開発事業が進行中であり、計画中のものも多く、発展の余地が大きい。今後は超高層マンションの建設に加え、東急東横線武蔵小杉駅に近接する工場跡地に建設される大型商業施設やJR南武線北側の大規模な社宅跡地に建設予定のツインタワー等に複合される商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に地価動向は緩やかな上昇傾向で推移している。 東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の開発が当地区に与える影響は大きく、大型商業施設が建設予定の北側街区、超高層タワーマンションが建設予定の南側街区ともに、現在、工場建物の解体工事が進められており、これら事業への期待が一層高まることから、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。
						△	▽	△	□	□	△	—	—	A ※ 武蔵小杉駅周辺はいたるところで建設工事が行われ、建設ラッシュの状況にあり、数多くの再開発事業が進行中である。同駅に近接する広大な工場跡地に大型商業施設が建設されること、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中のビル内には大規模なコンベンション施設が整備されることが発表されている。また、大学キャンパス移転による校舎跡地には市立小学校の新設計画が公表された。これらを背景に、駅周辺でも高額な取引が見られ、当地区の取引価格は上昇傾向にある。
						B ※ オフィス賃料に概ね変動はないが、飲食業を中心に店舗賃料は上昇傾向にある。それ以上に取引価格が上昇しているため、取引利回りは下落している。 E ※ 既存ビルの一部の供給はあるが、当地区に新たなオフィスビルの供給はなく、中小のオフィスビルでは空室率が改善している。オフィスの募集賃料に変動はなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。JR武蔵小杉駅に隣接する社宅跡地(約3,213㎡)には、現在、地下1階地上11階建の店舗・オフィスが建設中であるが、完成予定は平成25年5月であり、未だ現在の賃料に大きな影響は与えてはいない。 F ※ 店舗の供給が少ないなか、再開発事業による超高層マンションの建設に伴い人口・世帯数が増加しており、飲食業・サービス業・教育産業を中心に店舗の引き合いが多く店舗需要は強いいため、店舗賃料は上昇傾向にある。								
					(前期)  0～3% 上昇	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
			住宅・商業	元住吉、武蔵小杉		<ul style="list-style-type: none"> 元住吉地区では、新築マンションの供給により中古マンションの価格が下落しているものの、戸建住宅は需給が均衡しているため、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区のタワーマンションは、6,000万円から8,000万円の高額物件にも動きがみえ始めており、地価は概ね横ばいと考える。(売買仲介業者) 武蔵小杉地区では、中古タワーマンションの中心価格帯が5,000万円台となっており、引き続き都内(大田区・品川区・世田谷区等の沿線)から物件を検討する客が増えている。武蔵小杉地区にオープン予定の大型商業施設に関する情報に大きな進展はない。元住吉地区及びタワーマンションを除くと当地区は、4,000万円台が需要の中心である。(売買仲介業者) 周辺人口の増加が続いているため、塾や営業所としての事務所需要が多い。また、純粋なオフィス需要の引き合いは多くはないが、供給も限定的であるため賃料は堅調である。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、オフィス賃料のほか、店舗賃料も堅調さを維持すると考えられる。(賃貸仲介業者) 武蔵小杉地区においてタワーマンションの大量供給による供給過多の懸念があるものの、土地価格及びマンション価格は安定的に推移しており、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) 								

※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		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0%横ばい (前期  0%横ばい)									供給計画戸数の急激な増加から、デベロッパーは用地購入に慎重な姿勢を崩していないが、駅に近接するマンション用地については、その稀少性から需要は底堅く、取引価格は横ばい傾向で推移し、取引利回りも横ばい傾向で推移している。高額賃貸マンションの成約件数は少ないが、マンション賃料は横ばい傾向で推移しており、また利便性及び品等良好なマンションについては根強い需要に支えられ、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移しているため、地価動向は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。 駅利便性及び品等が良好なマンション需要は底堅く、新規分譲マンションの供給も限られている。そのためマンション用地の高値取引もまだ見られるものの、消費、増税を見越した先行取引の動きもあるため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。	
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="triangle-up"/>	<input type="triangle-down"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 駅近接のマンション地域の範囲は狭く、取引は見られない。当該調査期間内ではないが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション用地の事例が2事例収集された。東急田園都市線宮崎台駅徒歩圏内、JR新川崎駅徒歩圏内の事例である。デベロッパーの慎重な購入姿勢が見られる中、1事例は高値取引である。これらの状況より、駅利便性の良好なマンション用地については底堅く、取引価格は横ばいである。	
															B ※ 今期において、参考となる投資用不動産の取引事例は収集できなかったが、取引利回り等に大きな変動は見られない。投資用不動産については、前期に在庫物件の成約に伴い処理が進んだことから新規供給は減少した。東日本大震災以降、需要者に建築構造(耐震性)等を踏まえた慎重な購入姿勢が引き続き見られるものの、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
															G ※ 新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にあるが、分譲価格に反映されるまでには至っていない。新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で定期借地権付分譲マンションが事業中(総戸数85戸)であり、分譲価格が明らかになった。駅周辺では他に分譲マンションの供給余地はほとんどなく、今後の売行きが注目される。利便性及び品等良好なマンションについては需要が根強く、マンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。
													H ※ 異動時期が過ぎ、賃貸マンション成約件数は総じて減少した。企業のコスト意識が影響し、社宅需要を反映する高額賃貸物件の成約件数は少ないものの、成約は続いている。利便性及び品等良好なマンションの需要は根強く、マンション賃料は概ね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"> ・新築マンションは概ね好調であるが、戸建・中古マンションはやや不調である。(売買仲介業者) ・成約価格に大きな変動はないものの、買いたいと思っはいてもなかなか成約には至らないケースが増えている。(不動産開発業者) ・土地は二極化がより鮮明になってきており、需要が強い地域の土地は地主が値を下げない。(不動産開発業者) ・最寄り駅から徒歩圏外の地域でも、車を中心に考えれば、郊外に商業施設等の利便施設が整っているところは新築戸建が比較的好調である。(売買仲介業者) ・高額帯の物件所有層は都心回帰の傾向にある。ただし、所有物件の売却が進まないため、留まらざるを得ない状況である。(売買仲介業者) ・新百合ヶ丘地区のブランドイメージが低下したわけではないが、プラスアルファの魅力が低下していると思われる。(不動産開発業者) ・今後とも現在の状況が続くと思われ、地価はしばらくは弱含みの横ばいと予測する。景気は回復に向かいつつあり、消費増税が現実的になってきたことから、これから徐々に需要も伸びていくことが予想される。(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。