




主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅前	 0～3% 上昇										既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィス稼働率・賃料共に安定的に推移し、地価動向はやや上昇で推移している。 既存ビルの建替え・再開発等の影響で、当地区内のオフィスエリアは他のエリアに比べてオフィス空室率が唯一1桁台で推移し、稼働率が安定的に推移している。また、賃料についても上昇局面には至っていないが、グレードが高いオフィスビルにおいてはやや底打ち感が見えてきた。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向は上昇すると予想される。	
						△	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期においては投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られた。既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場での地位の向上が見込まれ、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は上昇傾向にある。		
															B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。世界経済や中国経済の変調、日中関係の政治的悪化で景気は減速し、景気に対する不安材料があったものの、国内投資家の利回り感から判断し、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。	
																E ※ 周辺ビルの建替えに伴って当地区内の優良なオフィスについては稼働が安定している。移転需要はほぼ収束したが、競合による賃料上昇には未だ至っていない。また、新規供給の動きも落ち着いており、オフィス賃料は横ばいで推移している。
																F ※ 飲食店舗については、潜在的ニーズが強いものの、エリアが限定され需要に見合う物件数が少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想されるため、店舗賃料は横ばいで推移している。特に、名駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。

※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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当期地区内において取引事例は確認できておらず実勢価格の把握は困難であるが、名駅駅前地区及び周辺地区における取引事例にはやや高値で取引された事例が見受けられ、当地区の供給は限られており、また、背後地において取引がやや増加していることから、当地区の地価動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 昨年4月に周辺地区において私立大学が開校し、また、当地区内において昨年12月に予備校の新校舎の開設され、開校及び開設による集客効果が期待される。また、リニア中央新幹線の開業を見据えた将来的な開発期待により、地価の将来動向は前期に引き続き緩やかな上昇傾向を示すものと予想される。	
													※ 当地区は繁華性が高く、新幹線等の利便性に優れているため、稀少性が高いものの、当期地区内において取引事例は見られなかった。リニア中央新幹線の開業を見据え将来的に開発が期待され、また、地区内において予備校の新校舎の開設による集客効果が期待されるほか、背後地において取引がやや増加しつつあることから、取引価格は前期に引き続き緩やかな上昇傾向にある。 ※ 当地区及び周辺地区において収益物件の取引事例はほとんどなく、実態を反映した取引利回りの把握は困難であるが、オフィス市況の低迷は続いているものの、賃料水準は底打ち感があり、平均空室率は徐々に改善しており、国内投資家の利回り感にも大きな変化は見られないことから、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。 ※ 当地区には純粋なオフィスビルは少なく、オフィスとしての人気は高くないため、需要が競合する状況にはない。オフィスの空室在庫は徐々に解消し、平均空室率も改善する傾向にあり、オフィス賃料は底打ち感があるが、反転には至っておらず、低位のまま横ばい傾向にある。 ※ 当地区は繁華性が高いため人の流れが多く、また、地区内において予備校の新校舎が開設されたことなどから、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が見込まれ、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。大規模な路面店についても、稀少性が高く、物販店等の需要が見込めるため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。	
			名駅駅前、太閤口	 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								<ul style="list-style-type: none"> ・新築ビルや設備水準の高いビルは稼働率を上げており、賃料水準も堅調であるが、築年が古いビルについては賃料、稼働率ともやや低調である。取引が多い地区ではないが、潜在的な需要者は多く、今後も有力な投資エリアとして注目されている。名古屋駅前の建替えの影響が依然として不透明であるが、現状としては地価は堅調である。(大手不動産業者) ・新築ビルも徐々に稼働率を上げつつあり、賃料水準も比較的堅調である。数年後にオフィスの大量供給が控えており、地域活性化への期待感と空室増加の懸念とが入り混じっており、しばらくの間は市場参加者は手探りの状態で取引に参加すると思われる。(賃貸仲介業者) ・東京の資本のみならず、地元投資家も物件を取得するなら名駅地区という意識が強く、最近では投資法人によるオフィスビルの取得があった。桜通を中心にオフィス需要は引き続き堅調であり、今後もこの傾向は持続すると考える。太閤口については依然として投資対象としての需要は弱く、実需中心となっている。(大手不動産業者) ・オフィスの需給が安定しつつあるものの、将来の建替えに対する期待あるいは不安が顕在化しておらず、先が読めない状況である。現状としては地価は横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	□	□	□	□	□	—	—	名駅北地区は、再開発等で誕生する超高層ビル建設予定地に近接しており、計画が具現化していくにつれて、将来に対する期待性が高くなってきている。当地区では投資用不動産に対する潜在的な需要は根強く、また、背後地においても飲食店舗等の集積が進んできていることから、地価の上昇傾向を示してきた名駅駅前地区の波及効果が期待されることから、地価動向は上昇に転じた。 当地区は計画されている3棟の超高層ビルの完成によって、将来的には店舗、事務所ビル等の連坦性が強化される。また、背後地においては飲食店舗の新規出店が見られたほか、周辺地でも賃貸用共同住宅が建設されるなど、名駅地区周辺の動きが活性化してきていることから、地価の将来動向は緩やかながら上昇していくものと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 名駅地区周辺では、投資法人(J-REIT)による事務所ビル、賃貸用共同住宅の取得が見られたが、当地区においては供給が限定的で、把握できた事例は少なかった。ただし、名駅駅前地区に近接し、計画されている超高層ビル建設の影響を享受しうる地域では、土地に対する稀少性が高く、市場に出れば需要の競合が考えられることから、成約事例から判断するものではないが、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。 B 投資法人による事務所ビル、賃貸用共同住宅の取得が見受けられるなか、安定収益が見込まれる賃貸用共同住宅の利回りは低下していることが観察されるが、事務所ビルに対する利回りに大きな変動は認められなかった。賃料水準は底打ち感が見られるものの、収益安定性を考慮すると、事務所ビルの取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E 名駅地区周辺では、大型テナントの動きはなかったが、中小規模の館内増床や立地改善に向けた移転が認められ、事務所ビルの稼働は安定してきている。他方、コスト削減目的による移転や将来の大型供給に備えて柔軟に対応する姿勢も見られることから、賃料が上昇する環境にはなく、事務所ビルの賃料は横ばいで推移している。 F 名駅地区周辺の幹線道路沿いの路面店については、潜在的な出店意欲が高いものの、その範囲は限定的である。また背後地でも、新規出店及び出店計画の動きが見られるなど小規模飲食店舗を中心に需要が強く、集積度も徐々に高まりつつある。しかし、賃貸市場への影響は限定的なため、店舗賃料については大きな変化は見られず、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"> ・ オフィスエリアとしては範囲が限定的であるため、四半期での大きな動きは認められない。地区内及び周辺のオフィス大量供給に伴い、労働人口の増加が期待されていることから、当地区及びその周辺においては単身者用マンションの需要が高まりつつある。(大手不動産業者) ・ 地区内の代表的なオフィスビルは稼働が安定しており、賃料についても横ばい傾向が続いている。今後、再開発ビルの賃料動向が明らかになっていくにつれて、賃貸募集活動が活発化することが期待されるが、現状は手探りの状態であり、市場に特別な動きは認められない。(賃貸仲介業者) ・ オフィスエリアというイメージは定着していないが、名古屋においては優れた立地条件を備えているため、名駅駅前地区に次ぐ地位を確立しつつある。周辺の飲食店も依然として好調であり、路面店でなくとも安定した集客を維持している。(大手不動産業者) ・ オフィスエリアとしては範囲が限定的であり、イメージも定着していないが、名駅近くの立地条件を活かした単身者用マンションや飲食店の需要も見込め、地価は当面は横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 0～3% 下落									当地区にはAクラスビル、大型商業施設等が少なく、大規模再開発計画等もないことから、不動産需要は弱く、地価動向は引き続き下落傾向にある。しかし、底打ち感が増し、オフィス賃料、幹線道路沿いの路面店舗の賃料は下げ止まりつつあることから、地価の下落幅は縮小している。 当地区はビジネス地区、商業地区のいずれとしても競争力は弱く、不動産取引が少ないため、地価の将来動向は当面は引き続き下落傾向が続くと予想される。	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	A ※ 当地区は中規模ビル、小規模な店舗主体の地区であり、大規模再開発計画等もないことから、不動産の新規需要は弱く、取引価格は引き続き下落傾向にある。ただし、底打ち感が増していることから、前期から下落幅は縮小した。	
															B ※ 当地区の幹線道路沿いの路面店舗の賃貸需要は前期から引き続き堅調である。また、オフィスの空室率は、前期からほぼ横ばいであり、賃料は微落した程度であることから、当地区の投資リスクに大きな変化はないため、当期の取引利回りは横ばいである。
															E ※ オフィスの空室率は前期からほぼ横ばいであるが、依然高止まりしている。他方、オフィス賃料は依然下落傾向にあるものの、下落幅は縮小しており、前期から微落した程度である。
				栄南	 0% 横ばい									F ※ 大津通、久屋大通沿いの路面店舗はほぼ満室であり、店舗賃料は前期から横ばいである。他方、錦三地区等の歓楽街は依然として空室率が高いため、当地区の店舗賃料の下落が続いている。	
						□	□	□	□	□	□	—	—	大津通り沿いの店舗賃貸需要は旺盛であり、店舗建築のための土地需要は堅調である。但し、オフィス需要は名古屋駅前地区に集中しているため、新規に高層階のビル建築を目指す動きは少ない。近隣及び周辺で高額な土地取引が散見されるようになり、総じて地価の底値感が広がりつつある。前期に引き続き地価動向は横ばいである。 歩行者天国(春季と秋季の日曜日)の再開により、日曜日の集客量が以前の倍以上となり、来年以降も継続することがほぼ決まった。周辺の百貨店等商業施設の売上は堅調であり、当地区への出店意欲を示す流通業関係者は多く、地価の反転期待も高まっている。一方、景気動向に慎重な見方もあり、地価の将来動向は横ばい傾向を示すものと予想される。	
															A ※ 当地区は百貨店やブランドショップが立地する地区であり、高額な土地取引が2件見られた。周辺の錦地区でも2件高額な土地取引が発生している。取引価格は底打ち感があるため横ばいで推移している。土地の収益性改善の期待も高まっている。
															B ※ 大津通沿いの路面店にはブランドショップ等の出店意欲が強く堅調な需要がある一方、供給はほとんどない。不動産投資家の関心は名古屋駅周辺へ向いており、当地区の取引利回りを変化させる要因は見られないため概ね横ばいである。
栄南	 0% (横ばい)									E ※ オフィスの平均空室率は高止まっている。オフィスの増床意欲が低い中、名古屋駅周辺で複数の大規模オフィスビルの建築が進んでいるが、当地区のオフィスは大手資本が所有する優良物件で持ちこたえており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。					
											F ※ 大津通沿いの路面店や当地区の百貨店にファストファッションが出店し、商業施設にリユースショップが進出するなど、取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しく、店舗賃料は総じて横ばい傾向である。				

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
愛知県	名古屋	中区	商業	栄北、栄南	<ul style="list-style-type: none"> 取引事例が少なく動きがわかりづらいが、概ね横ばい基調である。平成24年秋に栄北地区でビジネスホテル用地の取引があった。その他はマンション、オフィスとも小ぶりの取引のみと考える。栄南地区についてはオフィスとしてのニーズはほとんどなく、店舗が中心である。大津通沿いを中心に、路面店に対するニーズは今後も維持されると考えられる。(大手不動産業者) 栄北・栄南地区は、大通り沿いの路面店に対するニーズは堅調である。オフィス需要は、地区内に古いビルが多いこともあり低調である。周辺地域のホテルの稼働率は良好なようで、調査地点からやや離れた場所ではあるが、ビジネスホテルの取引事例が複数あった。(賃貸仲介業者) 栄北地区は再開発の気運も徐々に高まりつつあるが、古くからの中心商業地であり権利調整等に期間を要することが予測される。計画は複数あるが、実際に街並みが新しくなり地価に影響を及ぼすのは相当先になると考える。最近では地元の購入者も名駅地区志向である。最近の取引は、地元法人・個人等による比較的小規模な事務所ビルの売買等である。(大手不動産業者) 栄北地区については、地域内の再開発・建替計画等により、中期的に地価が上昇に転ずる可能性もあるが、現時点ではその兆候は認められず、当面地価は横ばい傾向が続くと予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	商業	丸の内	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<p>当地区の桜通沿いでは極端に安い価格での取引は見られず、錦通沿い、広小路通沿いに比べて比較的安定的に推移してきた。直近における隣接する高度商業地の取引事例を見ると、比較的高値での取引も見られるようになってきているが、当地区の地価動向はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>当地区を東西に走る桜通が名駅を中心とするJR名古屋駅から真っ直ぐに東方に延びている通りであり、地元以外の投資家から見ると、メインの幹線道路と認識されやすいというえ、大型ビルの占める割合が相対的に高いことから、中区のオフィスエリアの中では、投資家を比較的に呼び込みやすい状況にあると言える。しかし賃料水準は依然として低位安定で、まだ改善というには遠い状況であるため、地価の将来動向はまだ上昇するとはせず、当面は横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区では、直近に目立った取引は見られないが、不動産業者へのヒアリングでも底値感が出ており、下落はしていないとのことである。オフィス市況の低迷が長引き賃料水準が低い状態が続いているため、積極的な投資は見られないものの、低位安定の状況である。したがって、当期の取引価格は横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ オフィス市況の低迷が続いているものの、新築もしくは築浅の大型ビルを中心に稼働率が改善しており、桜通沿いの大型ビルに関しては、賃料水準もほぼ底打ち感があり、優良物件のオーナーは従来より強気に転じつつあり、賃貸条件等では以前のようなテナント側への譲歩はしなくなっている。収益性も徐々に改善してきているため、取引利回りも安定的に推移し横ばい傾向である。</p> <p>E ※ オフィス賃料は、新築もしくは築年数がそれ程経過していない大型ビルに関しては、オーナーが無理をしてテナントを誘致する姿勢は見られなくなり、逆に成約賃料水準を上方修正する物件も見られるが、全体としては横ばいである。また空室が少なくなった物件では、オーナーが長期的視点でリーシングすれば良いという姿勢になってきている。賃料がかなり低位になっているため、利便性が高い優良物件は、値頃感があり、オフィス床需要が出てきている。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから、オフィスビルの1階店舗は新規出店の動きは鈍く、新規出店のテナント需要は弱い状態が続いているが、店舗賃料はかなり低い水準になっているため、ほぼ横ばいで推移している。</p>	
				(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	売買市場、賃貸市場とも積極的な動きには至らない。築浅で高品等の一部のオフィスビルの稼働率は改善傾向にあるが、賃料上昇は見られない。旧耐震基準のオフィスビルの新規賃貸需要は弱く、引続き賃料は下落している。こうした状況を踏まえ、地価は引き続き下落傾向にある。 築浅で高品等の一部のオフィスビルを除き、空室率は高水準で推移している。名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の移転需要があるもののオフィスビルの賃料上昇は見られず、賃料についても引続き下落傾向にある。こうした状況を踏まえ、地価は将来当面の間下落傾向で推移すると予想される。	
						※	A 当期においては投資法人によるオフィスビル取得が見られた。稼働率の改善が見られるが、築浅で高品等の一部のオフィスビルに限定される。稼働率が改善しないビルについては賃料の下落傾向が続いている。特に、契約更新時に賃料減額改定やテナント退出による賃料減額対応が見受けられ、賃料下落に伴う取引価格の下落傾向は続いている。								
						※	B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。世界経済や中国経済の変調、日中関係の政治的悪化で景気は減速し、景気に対する不安材料があったものの、国内投資家の利回り感から判断し、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。								
						※	E 築年が古い旧耐震基準のオフィスビルの空室を埋めることは難しい。名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響により、当地区の築浅で高品等の一部のオフィスビルに移転需要があり、稼働率は改善している。しかし、賃料上昇には至っておらず、全般的にオフィス賃料の下落傾向は続いている。								
					 (前期) 0～3% 下落	※	F 大通り沿いの1階店舗に関しては空室はほとんど見受けられないが、条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況は続いており、店舗賃料の下落傾向は継続している。								
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"> 賃貸市況については、郊外から賃料が割安となった市中心部へのオフィス移転・集約、既存ビルから設備水準が優る築浅オフィスビルへの移転など、名古屋のマーケット内部での動きにとどまっている。地区内のオフィスの賃料水準・空室率は変わらず、改善はしていない。複数のテナント移転情報があり、今後まとまった規模の空室が発生する見込みである。土地取引については、売主の希望価格が下がらず価格の折り合いがつきづらい。(大手不動産業者) 引き続き伏見地区は空室率の高い状況が続いており、当分状況は良くならないと予測している。一方、丸の内は比較的安定しており、今後も大きく変動することはないと考えられる。投資対象としては、オフィスよりも3～7億程度の賃貸マンションの需要が見込まれる。(賃貸仲介業者) オフィスビルの取得需要は、投資用・自社ビル需要ともに名駅エリアに集中しており、伏見・丸の内地区の需要は相対的に弱い。丸の内は、久屋大通近くではマンション需要が見込まれる。土地価格は、下げ止まりか、まだ少し下がるかという印象である。(大手不動産業者) 伏見通り沿いを中心に競合物件の非常に多いオフィスエリアとなっており、地区内の賃料水準・空室率が改善される見込みは薄く、地価は当面やや下落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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>マンション適地の供給が少ないため適合物件には再々高値取引が見られる。平成25年初めには大曾根駅前のマンション適地のほか、矢田南4丁目で大型複合用途向き物件の高値入札が予測され、当地区の地価動向は上昇傾向にある。また賃料は需給関係のバランスが取れつつあることから安定的している。当地区東方の大型工場跡地で平成24年末の入札が平成25年に延期予定されており、商業、住宅、学校系等の用途転換を前提とした応札があると噂される。年々マンション適地が減少するなか各デベロッパーは用地取得に懸命で、今後も地価の将来動向は上昇が見込まれる。</p> <p>A ※ 徳川町でマンション適地の高値入札事例が見られたように各デベロッパーの当地区に対する潜在需要は強く平成25年2月に入札予定の大曾根駅前(北区約250坪)の都銀所有地には早くもマンションデベロッパーを主に10社程度が参加予定しており、価格も路線価の2～3倍と予想される。マンション適地は不足しており取引価格は前期比より大きく上昇した。</p> <p>B ※ 築浅の賃貸物件のJ-REIT組み入れ目的での売買が芳野、矢田南で見られたが取引利回りは比較的安定している。またマンション賃料は安定し、空室率は横ばいでその上昇懸念は見られない。その結果複合不動産の価格は安定しており、取引利回りは横ばいである。</p> <p>G ※ 地元デベロッパーが大手デベロッパーを意識し顧客ニーズにあった分譲価格で供給しているが地元デベロッパーの中規模物件を東京の業者にホールセールしたマンション(北区大曾根)も見られる。しかし住宅取得優遇策等の影響で総じて分譲マンションは順調であることから、マンション分譲価格は横ばいである。建築費の値上がりが依然懸念材料となっている。</p> <p>H ※ マンション賃料はシングル、コンパクト、ファミリー各タイプとも新規供給が少なくかつほとんどが実需であるため、既存の建物の賃料水準は安定している。特にファミリータイプは戸数が少なくかつエリアとして人気があり高値安定している。そのためマンション賃料は総じて横ばいである。</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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>当地区は実需に基づく取得需要にやや乏しいが、マンション適地及び投資用の賃貸マンションについては引き続き需要は底堅いことから、地価動向は横ばいとなっている。オフィス賃貸市況が厳しい状況にあるなか、実需に根差した需要は引き続き弱いと考えられる。一方で、マンション用地は不足しており、立地性に優る当地区のマンション適地に対する潜在的な需要は引き続き高いと認められる。したがって、当地区の地価の将来動向は、総体的には横ばいと予想される。</p> <p>A ※ マンション適地に対する潜在的な需要は底堅く、また、投資適格マンションに対するファンド等による取得の動きも引き続き堅調である。しかしながら、それ以外に対する需要は依然として弱く、取引価格としては総じて横ばいにて推移している。</p> <p>B ※ オフィスについては、厳しい賃貸市況が続いていることから、投資家の期待利回りに変化は見受けられない。レジデンスについては個人富裕層のほかファンド等の取得も活発化している状況にあるが、取引価格が上昇基調にあるとは認められず、賃料水準も概ね安定的であることから、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>E ※ 当地区は、オフィス選好性が弱く、需要は限定的であることから、空室となった場合のテナント付けには柔軟な賃料設定が必要となる。また、当地区周辺で大型解約の可能性があり、2次空室を避けるため賃料の減額を検討するビルも見受けられるなど、オフィス賃料はやや下落基調にある。マンション分譲価格については、当地区及び周辺では、大型マンションの新規販売が開始され、さらに新たな開発計画が存するなど供給が盛んである。販売状況については、好調不調とが混在している状況であるが、マンション分譲価格は総体的には横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区においては休日の集客力がやや弱く、また栄方面からの回遊性にも乏しい。但し、当地区周辺ではマンション供給が盛んであり、居住人口の増加もあって飲食店舗を中心に相応の需要が認められ、前期から賃料が下落しているとまでは言えない。賃貸マンションについては、競合物件が多く、差別化できない物件については賃料調整を余儀なくされるものの、その立地性から単身者を中心とした需要は底固く、総体的にはマンション賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p>
						<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> 久屋大通駅周辺地区の事務所ビルは賃料の底入れ感は見られるものの、依然として賃貸募集には苦戦している物件が多いと聞く。一方で都心の分譲マンションはタワー物件を中心に販売は概ね順調のようであるが、建築費の上昇が顕著で、今後の販売価格に転嫁せざるを得ない状況にあるのが懸念材料となっている。(大手不動産業者) 東日本大震災で縮小した消費者マインドは回復傾向にあり、販売は好調を維持している。素地の供給が減っているためデベロッパー間での競争は激しさを増しており、入札物件になると驚くほどの高値も散見されるが、建築費の上昇も考えるとあまり無理はできない状況にある。久屋大通駅周辺は、背後の住宅地は良いが、商業地の地価はまだ弱含みの状況にある。(不動産開発業者) マンションの販売は概ね順調だが、購入者の所得は上がっていないため入札等で高値で仕入れた物件でも分譲価格には転嫁できない状況にあるため地価が上がっているという感覚までではない。消費税増税の駆け込み需要はまだなく、仮に今後出てきたとしても増税後の落ち込みの反動も考えられるため楽観はできない。(マンションデベロッパー) 都心のマンション需要は底堅いものがあるため、地価が大きく下がることは当面は考えにくい。ただし、近年ややマンション供給が多く、あまり市況も楽観視できないため地価は横ばいが続く予想する。(不動産開発業者) 								


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	□	□	覚王山駅から徒歩10分圏内に存する戸建住宅用地の需要は堅調である。富裕層を中心に広い潜在的な需要がある。ほとんど物件が出回らない地域であるが、このところ取引量が増えているように感じる。取引価格は高く、近年は高額な取引もあって、当地区の地価は上昇過程にある。これまで富裕層が自宅建設のために購入することがほとんどであったが、近年は不動産業者による土地購入も見られる。消費増税前の駆け込み需要が見られ、マンション用地については昨年秋から冬まで過熱感があった。今はやや落ち着きを取り戻しているが、なおも素地を求める動きはある。戸建住宅用地については本年夏から秋頃まで底堅い需要が続くものと予想される。覚王山地区の地価は短期的には上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A 覚王山駅周辺の優良住宅地域の取引価格は引き続き上昇傾向にある。主たる需要者は個人富裕層であるが、建設業者による用地取得と見られる事例もある。覚王山駅周辺での成約件数はわずかながら増加した感がある。 B 覚王山駅周辺は居住エリアとして人気があり、賃貸需要は底堅い。近隣地域では収益物件(ファミリータイプ)の引き合いは多いが物件数は少ない。また、当地区は資産価値の毀損が少なく安定的な収益が見込めるため、取引利回りはやや下落している。なお、ワンルームマンションについては供給量が比較的多く、取引利回りはファミリータイプより高めである。 G 千種区・名東区内でのマンション新規分譲は多く、さらに今後も大型のマンション分譲が予定されている。供給量は多いが、それに見合う需要がある。最終分譲で割り引きした例も一部にあるが、総じて見れば千種区内のマンションの売れ行きは良く、ほとんどの物件では計画通りに完売している。需要と供給がほぼ拮抗しており、現在のところマンション分譲価格は前期から横ばいである。 H 覚王山駅周辺は、本山駅、星ヶ丘駅などと並び、特に人気のある居住エリアである。周辺で分譲マンションは多いが、賃貸マンションの供給は少なくマンション賃料は高止まりの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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	池下	 0% 横ばい	□	□	▽	□	□	□	□	□	<p>マンション適地に対するデベロッパーの需要は強く、また戸建住宅地についても地下鉄駅近くの稀少性が高いエリアについては人気が高いが、特にマンション用地については物件の供給が極めて限定的である。マンション分譲単価には上限があるため、素地価格は高止まりの状況にある。一方でロケーションが劣り、規模的な制約を受けてマンションに不適な小規模物件や駅から離れた物件等については需給はおおむねかみあっているが、上昇にはいたっておらず、地価動向は総じて横ばい傾向である。商業用地についてはオフィス需要が低迷しているが、供給が抑えられていること、マンション素地価格が下支えとなっていることから横ばい傾向である。</p> <p>当地区に対するマンション需要は衰えることなく、マンション適地については販売力の強い大手デベロッパーが需要者の中心にあり競争が激しい中で、供給が相変わらず限定される状況は改善することが見込めないことから、マンション素地価格は当面高値で推移するものと予想される。従来の商業地域内においてもマンション素地として取引される可能性もある。一方でオフィスを中心とした商業地としてみた場合、中区、中村区等の中心部と比べて優位性がなく、中心部からの流入も見込まれない一方で、大型物件の新規供給もなく、エリアとしては概ね均衡がとれているが、ここに来て企業の景況判断は下方修正されていることから、企業拠点の集約化傾向に拍車がかかれば当地区に対する影響も懸念されるが、以上により地価の将来動向は総じて横ばいで推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 居住エリアとして人気の高い当地区に対する堅調なマンション需要を背景に、大手デベロッパーを中心に取得意欲は依然旺盛である一方、規模、ロケーションを備えたマンション適地の供給は極めて限定的であることから、素地価格は高止まりである。一方で、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が依然として低迷しているが、新規供給もほとんどないことから取引価格は低位安定の横ばい傾向である。</p> <p>B ※ 投資用物件の供給は引き続き少なく、成約事例が少ないため利回りの把握は困難であるが、賃料水準は需要が低迷している一方で、新規供給も抑えられていることから目立った下落傾向はなく、取引価格も一旦横ばい傾向にあるため、取引利回りはほぼ横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 地下鉄駅に近く、利便性と住環境を兼ね備えていることから、居住エリアとしては人気の高い当地区において、マンションの供給が豊富であるが、総じて売れ行きは好調であり、マンション需要は引き続き堅調である。特に当地区に対する住宅地需要は、名古屋市内において旺盛な部類に属する。売れ行きの好不調は物件次第であり、販売価格の行き過ぎを懸念する声も聞かれるが、販売力、ブランド力のある大手デベロッパーを中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいである。</p> <p>H ※ 地下鉄駅への利便性が高く、賃貸住宅エリアとしても人気があるため、居住用物件に対する需要は堅調であるが、賃貸マンションの供給は安定しているため、マンション賃料に目立った変動はなく、概ね横ばい傾向である。</p>


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0% 横ばい  前期 0～3% 下落	□	□	▽	□	□	▽	—	—	<p>安定的な収益が見込みにくい当地区は、一般的なオフィス需要を背景とした投資対象エリアから外れた感がある。また自用物件や店舗物件に対する需要も引き続き弱い。一方で小規模な投資物件の取引が価格水準の下支えをしている感もあり、いずれの用途を前提とした場合においても需要は低位安定といった状況であり、現状において地価動向は横ばいである。</p> <p>当地区はオフィスビルと店舗が集積する千種区の代表的商業地域であるが、当地区に対するオフィス需要は低迷しており、衰退傾向にある古くからの歓楽街や商店街の店舗需要も依然として回復する兆しが見られない。一方で供給も落ち着いているため目立った価格の下落もないものと認められるが、企業の景況感が悪化しつつあるため、拠点の集約化傾向がさらに強まれば、当地区に対す影響が現れ、将来の地価動向は下落傾向で推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 個人投資家を中心として投資家のすそ野が広い数億円程度までの小規模な店舗付マンション等の投資物件については条件次第で成約に至る。オフィス向け等の中規模以上の物件の取引はほとんどなく、全般的に投資需要は低調である。また、このところの景況感の悪化を反映して自用物件についても引き合いは引き続き少ない。さらに商況の低迷を背景に商業用地に対する需要も低迷しているが、供給も落ち着いているため、取引価格は横ばい傾向である。</p> <p>B ※ 投資物件の取引が依然低調であるため、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料水準、取引価格ともにやや落ち着いた感があり、取引利回りは引き続き概ね横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 中区、中村区等中心部の既存ビル建替えに伴う移転需要や、企業の営業拠点の統廃合に伴う需要は名古屋市中村区等の中心部に吸収されており、当地区に対する新規オフィス需要は低調である。小規模な築年の比較的古いビルの割合も高く、中心部との牽連性もやや薄いことから、オフィス賃料に目立った変動はなく、横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 大規模商業施設の閉店や繁華街の衰退など当地区全般の停滞状況が依然として続く中、地下鉄駅周辺においては一定の底堅い需要はあるものの新規の出店例は少なく、背後地の築年が古い物件については空室もあり全体的に需要が低迷しているため、店舗賃料はやや下落傾向にある。</p>		
						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"> 地下鉄東山沿線は近年マンション供給が多いが、販売状況は概ね良い状況が続いていると聞く。洗練された土地に魅力的な物件が建ち、相対的な価値が高まっていると見られる。(大手不動産業者) 池下地区周辺は近年良質なマンションの供給が増え、住宅地として知名度が上がっていることが地価水準の安定に寄与しているものと思われる。今池地区も分譲マンションの建築が可能な立地であれば相応の需要が見込まれる。(不動産開発業者) 分譲マンションは、地下鉄東山線沿線及び名古屋中心部の物件を中心に販売状況は堅調であるが、建築費の上昇が顕著で、今後販売価格へ転嫁した場合に需要が追いついてこれるかは不透明である。最近のマンション開発では、企画・設計に訴求ポイントがないとエンドユーザーは購入しなくなっており、ニーズにあった商品企画が問われている。(マンションデベロッパー) 分譲マンションは、一次取得者の需要は底堅い状況が続いているが、エンドユーザーの所得はまだ回復しておらず、地価は当面横ばいと予測する。(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(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	1年近く売れ残っていた総額の大きい物件も10月以降に売れている例が見られ、ステイタスの高い高級住宅地を中心に宅地需要は強まりつつある。昭和区の持家の新設住宅着工戸数も年間200戸で安定しており、地盤が強固な地域を中心に地価動向は当期も上昇となった。 当地区は、名古屋の都心に比較的近く、住環境・教育環境とも良好であるため、従来から需要は安定している。地盤が固く、高台の地域が多いため、防災面で当地区の住宅地に対する選好は高まっており、富裕層が選好する高級住宅地を中心に今後の地価動向は引き続き上昇するものと予想される。
						※								A 大手業者を中心にマンション用地の取得意欲は依然として高く、取引価格も高めに推移している。地場業者も大手が手を出さない600㎡程度の小規模なマンション用地を中心に取得事例が散見され、共同住宅地域だけではなく、マンションに適する商業地の取引価格も上昇に転じている。
						※								B 賃貸需要は強い地域であるため、収益目的の取引も見られる。土地のみで1億円以下、中古の収益物件も2億円前後の物件を中心に取引が増えている。取引利回りはファミリータイプで純利回り8%前後で安定しており、横ばいである。
						※								G 新築マンションの供給が急激に増加しており、必ずしも販売が好調なわけではない。そのため、地場業者の小規模なマンションでは販売に苦戦している物件もあるが、ブランド力の優る大手マンション業者の物件は比較的好調のようである。そのため、当期のマンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。
													H ※ ファミリータイプのマンション賃料は、特に上昇も下落も見られず、引き続き横ばいである。単身用については、一時期は郊外を中心に下落の傾向が見られたが、最近はまだ持ち直してきているようである。	
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"> ・ マンション素地はやや高めの取引事例が散見されているが、現在販売中のマンションでは一部苦戦している物件もあると聞くため、素地の取引事例だけをもって地価が上がっているとは判断しにくい。(大手不動産業者) ・ 近年マンションの供給が少ない状況が続いているが、だからといって当地区の人气が落ちているということではなく、たまたまマンション素地の供給がないだけだと思われる。土地の利用状況からみてまとまった土地の供給が現れにくいという背景もあると思われる、地価の水準感がつかみにくい地区とも言える。(不動産開発業者) ・ 御器所地区は、近年分譲マンションの供給は少ないが、他の地域と比較しても需要は底堅いという印象がある。デベロッパーは特に入札になると個別の事情から高値で入札することもあるが、社内的には当地区におけるマンションの販売単価水準は特に変わっていないと認識している。(マンションデベロッパー) ・ 目立った取引がなく、判断材料に乏しいが、少なくとも地価が下落するような状況にはないと思われるので、地価は当面は横ばいが続くと予測する。(不動産開発業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	国際情勢の悪化が解消されない中、輸出産業を主体とする中部経済には不安定要素が多く、企業の景況感も一進一退を繰り返しているが、昨今の円安基調により経済の活性化が見え始めた。周辺地域においては、地元投資家を中心とする不動産投資にも前向きな動きが見られ、収益物件のみならず更地の高値取引も見られるようになったことから、地価動向は上昇傾向で推移している。 当駅周辺の商業集積度は中区側の店舗形成の熟成や大規模店舗の建替等により年々高まりの気配を見せている。熱田区側でも金山南口に近接する地区に所在する大型オフィスビルが地元学校法人により取得されたことにより、多くの学生が当駅を利用する可能性から地域の繁華性の更なる高まりが期待されるため、地価は今後も上昇傾向で推移することが予想される。			
						※	△	▽	□	□	□	□	—	—	A 当地区は金山総合駅南口駅前の稀少性の高い商業地域であることから、投資家やデベロッパーによる潜在的な需要は底堅く、マーケットポテンシャルの高さから優良物件ができれば高値で成約されている。当期においても当地区裏地の商業地域において、地区の価格水準を相当に上回る更地の成約があり、当地区の取引価格は上昇している。		
						※	△	▽	□	□	□	□	□	—	—	B 金山総合駅周辺の準高度商業地域においては売り物件は少なく、成約事例も少ない状況が続いているが、投資家による投資用不動産の取得意欲は旺盛で潜在的な需要が堅調であり、成約価格は上昇傾向にあることから、取引利回りは下落している。	
						※	△	▽	□	□	□	□	□	□	—	—	E 当地区の賃料、空室率ともに市内の類似商業地域に比較して良好な賃貸市場が形成され、特にオフィス賃貸市場は概ね需給が均衡の状態にあるため、オフィス賃料は安定的に横ばいで推移している。但し、一方で築年の古いテナントビルでは退出後の入居に困難を伴うケースが見られ、成約賃料の下落を余儀なくされている。
						※	△	▽	□	□	□	□	□	□	—	—	F 現時点では、当地区で新たな供給圧力となるような新規テナントビルの建設計画もないため、賃貸市場に大きな変動はないが、駅前通の路面店舗等の収益性が比較的高いことから、需要は旺盛であるが、テナントの撤退は少なく、長期に渡る営業の継続から、店舗賃料はほぼ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"> ・当地区は物件の希少性からオフィス・店舗・マンション素地ともに需要が強かったが、名古屋市中心部の地価が下がったこともあり、以前ほどの取得熱は見られない。投資用賃貸マンションに対する購入需要は引き続き堅調である。地区全体としての地価は横ばい傾向である。(大手不動産業者) ・オフィスの供給は限定的で、今期は大きな動きは見られなかった。賃貸マンションとしてのニーズは高く、賃料も底堅いため、まとまった土地があればマンション開発をはじめとした需要が競合する可能性がある。(賃貸仲介業者) ・金山駅は電鉄各社乗り入れ可能な総合駅であり、利便性が高く、徒歩圏内の物件については賃貸、分譲ともマンション需要が高い地区である。オフィスエリアとしては好みが分かれるが、三河方面へのアクセス等、利便性を志向する業種にとっての人気は高い。(大手不動産業者) ・もともとオフィスの新規供給が少ないエリアであるため賃料および空室率は安定している。投資用賃貸マンションについても買い手、借り手とも安定した需要がある。今後も地価は横ばいと予測する。(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。