

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.10.1～H25.1.1)

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

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	旭川市平和通買物公園地区	地価動向	やや下落
北海道	旭川市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
成約物件は皆無に近く、平成23年12月に当地区に所在する商業施設について道内企業が取得した程度であるが、当該施設も建物解体後、再建築の動きはなく駐車場利用が続いている。取引件数が極めて少なく、地価動向が顕在化し難い状態である。駅直結の大型商業施設の進出による既存百貨店の動向が注目される。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	概ね横ばい
宮城県	仙台市	青葉区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
事務所は、賃貸の募集を中止するビルが出るほど空室率が改善しているが、需要はAクラスビルが中心で、事務所の賃料の水準は微騰にとどまっており、足元の地価動向は概ね横ばいで推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	福島駅東地区	地価動向	やや下落
福島県	福島市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>東日本大震災及び原発事故による混乱から着実に回復しているものの、環境リスクに対する意識の高まりが窺われ、除染作業の遅延等のため中心部の売買市場は低調である。一方、原発・震災復興事業の拠点として当地区の賃貸需要は高まりを見せつつあり、事務所等の稼働率の改善により商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	いわき駅南地区	地価動向	やや下落
福島県	いわき市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>被災ビル等の跡地利用は暫定的な土地利用が多く、新規投資に慎重となっているため商業地の取引は総じて低調である。一方、復興事業が本格化する中、ビジネスホテル等の稼働率は引き続き高く、飲食店舗等の売上高も増加傾向にあり収益性が改善していることから、商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長野駅前地区	地価動向	やや下落
長野県	長野市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>長野駅は年間約1,000万人が訪れる善光寺を中心とした観光の玄関で、駅前は中高層の店舗・オフィス・ホテル等が建ち並ぶ長野市では最も繁華な商業地域である。店舗やオフィスの需要が少ない状態が続いていることから、家賃を大幅に下げてテナントを誘致する等、地区やビル間の競争は激化しており、このような賃貸市場の状況等を受けて新たな投資は極めて少ない状況が続いている。以上から地価動向は引き続きやや下落傾向で推移している。</p>			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	宇都宮市馬場通り地区	地価動向	やや下落
栃木県	宇都宮市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区では、高層マンションと商業ビルを建設する市街地再開発事業の構想があり、今後、都市居住の促進等の中心市街地活性化が期待されるが、現況は空き店舗やオフィスの空室が目立ち、賃貸市況は低迷している。郊外型の大規模商業施設やロードサイド型店舗の出店等により、当地区の相対的な地位は低下傾向にあり、引き続き取引市場は停滞している。以上から地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	やや下落
山梨県	甲府市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域であるが、第三次産業就業人口の減少・中心市街地の衰退・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価はやや下落傾向で推移している。JR甲府駅周辺部での基盤整備事業や隣接ブロックで県庁及び市役所の建替えが進捗しているため、新規の店舗・事務所床需要が見られるようになり、地価は底値を探る展開が続いている。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
愛知県	豊田市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 駅前商業地域は地価上昇の兆しが見えつつあるものの、依然として取引が少ないため顕在化していない。路線商業地は引き続き人気が高く、上昇基調にある。住宅地についても、駅徒歩圏内の利便性の高いエリアの地価については、やや上昇傾向にあり、従来に比べてやや規模が小さい住宅を志向する傾向が認められる。			

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
三重県	四日市市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区における駅前のオフィスビルはスペックの良好な築浅物件を中心に需要が回復しつつあり、店舗も1階を中心に空室が埋まってきているなど、不動産市況は回復傾向にある。また、当地区では分譲マンションやオフィスビルの建築が相次いでいる。最近では分譲マンション用地を探る動きが活発にみられるほか、建築中のオフィスビルで一棟貸しのテナント入居が決定するなど、需要は回復傾向にある。以上から、地価は概ね横ばいであると判断する。			

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

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鳥取駅前地区	地価動向	下落
鳥取県	鳥取市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
鳥取駅前には県内第一の商業中心地である。駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散しつつあるが、平成19年に中心市街地活性化策として特別用途地区が定められ、大規模店舗の郊外進出は近時では少ない。大工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取市での事務所需要は縮小しており、事務所の空きも多く、人通りも減少している。行政の活性化策にもかかわらず中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	松江駅前地区	地価動向	下落
島根県	松江市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
幹線道路沿いに主として中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ホテル・駐車場も混在する。商業地の取引は見当たらなくなっており、テナント募集期間・売物件の市場滞留期間の長期化等も続いているため、地価動向は依然として強めの下落傾向にあり、地価下落に歯止めがかかっていない状況にある。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	新山口駅新幹線口地区	地価動向	下落
山口県	山口市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
山口市との合併により喚起された事務所需要は減少し、店舗、事務所の家賃水準は停滞している。その他、駅前整備の期待感はあるものの、南方に位置する小郡都市計画事業小郡駅前第3土地区画整理事業地区内の商業地や北方の国道9号沿いの土地の価格水準と比較して立地条件を勘案しても割高感が認められる。							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	徳島駅前地区	地価動向	やや下落
徳島県	徳島市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
徳島県内一の商業等の拠点性を有する中心市街地エリアであるが、郊外の大規模商業施設を主とした吉野川北岸エリアへの顧客流出の影響を受け、相対的な地位の低下が進んでいる。昨年の市立図書館のエリア内への移転オープン、ホテルのリニューアルなど、徳島駅前地区への集客対策が進んでいるものの、景気低迷・消費の落ち込みに打開策はなく、地価は依然として緩やかな下落基調である。また、このような状況から、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。							

その他の地価動向を注視すべき地区(H24.10.1～H25.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>高知市は、長期的な高齢化等による人口減少が影響して地域経済が衰退する等により、地価水準は下落している。商業地については店舗や支店の撤退による事業所数の減少が店舗・オフィス需要の減少を招き、住宅地については人口減少と高齢化が直接的に住宅需要の減少を招いている。南海トラフの巨大地震による津波に備え、オフィスや工場の高台移転の動きが見られ、今後これらの動きが顕著になれば、高知市内の経済活動や不動産需給へも影響する。</p>							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	大分駅周辺地区	地価動向	下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>駅前幹線道路沿いの商業地域では、一等地が病院予定地となって、集客力回復の可能性が不透明であるため、地価は依然として下落傾向で推移しているが、大分駅前の商業地区についてはJR大分駅ビル開業の期待感も相俟って、前期と同様に下落の傾向はやや弱まっている。一方、駅南の土地区画整理地区の商業地域は周辺の街路工事が進み、専門学校ビルやマンション等が建設中であるなど街並みが整いつつあり、地価動向は横ばい傾向が続いている。</p>							

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長崎市浜町地区	地価動向	やや下落
長崎県	長崎市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
<p>尖閣問題等による外国人観光客の減少による影響は大きく、アーケード街内の客足は足踏み状態にある。アーケード街内のテナント入れ替えは進んだが、商店街中心部の核店舗の一つであった百貨店が撤退し、跡地が長期に渡って未利用であることは、商店街の吸引力を大きく弱めている。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みのやや下落で推移している。</p>							

注視地区の地価動向 (H24. 10. 1~H25. 1. 1)



四半期変動率		
上昇	↑ (orange)	上昇
	↗ (yellow)	やや上昇
下落	→ (green)	概ね横ばい
	↘ (light blue)	やや下落
	↓ (dark blue)	下落
□	住宅系地区	
○	商業系地区	

100km