


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		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇									新規マンションの分譲が好調で、分譲マンション素地の需要は堅調に推移している。取引利回りは横ばい傾向であるが、投資家、特に個人投資家は投資利回りの水準を概ね肯定的に受け入れ、3～4階建、15戸～20戸の比較的小振りな物件に対する需要が継続して安定し、投資用不動産の供給はやや増加傾向を示している。また、コンビニ等の業務用地に対する新たな需要が出始め、場所的限定要素はあるものの資本力に基づく割高取引が見られる。このような状況から、当期の地価動向は上昇傾向で推移している。 当地区および円山、桑園地区ではマンション需要が根強く、新規マンション分譲の売行きは好調で、戸建住宅用地、収益物件用地、コンビニ等の業務用地に関しても需要が上向いているため将来の地価動向は緩やかに上昇するものと予想される。	
						△	□	△	△	—	—	△	□		A ※ 分譲マンション用地、建売住宅用地、収益物件用地、コンビニ向け業務用地、建売住宅等の取引は、何れも高値を指向しており、これらの影響によって当期の取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。
															B ※ 取引利回りは需要者の属性、金融機関・仲介業者・管理業者との信頼関係、物件取得の継続性と保持件数、物件の性格等によってやや差を生じているが、当期の取引利回りはほぼ横ばい傾向で推移している。居住系収益投資物件の取引価格は利回りを前提に決まることが多い。
															G ※ 立地、グレード、階層等による差はあるが、地区の名声や良好な利便性等によって、マンション分譲は引き続き好調に推移しており、特に高スペック・グレードの新築マンションは高水準価格で短期間に成約する傾向がある。このような状況から当期のマンション分譲価格は上昇傾向で推移している。
															H ※ マンションの賃料相場は物件の状況によって相違があり、一概には判断しにくい。年度当初の春に需要が回復し夏秋を乗り越え、多少の上下はあってもほぼそのままの状況で推移していることから、当期のマンション賃料は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"> ・ 2棟の新規分譲マンションの動きに注目している。円山地区のタワーマンションは売れておりいい風は吹いている。土地は売却物件がなく動きはない。(金融機関) ・ 大手不動産業者が取得した程度でその後の売買はない。取得ニーズがたまっており、売却物件があれば売れる状況は変わらない。(大手不動産業者) ・ 海外ファンドが流入しており、値段が手ごろな地方物件を取得している。人気はあり売却物件があれば必ず売れる。(不動産鑑定業者) ・ 中小企業金融円滑化法に絡んだ銀行からの売却価格の査定依頼はある。消費税増税前の駆け込み需要もあるのではないかと考える。需要は強く、現状は適正価格である。地価は当面横ばいで推移すると予測する。(大手不動産業者) 															


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

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		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)										当地区を含む周辺地区では地下歩行空間を念頭に古いビルの取得意欲や開発の需要が高まっている。2014年には大型複合ビルの竣工も予定されており既存ビルの建替え予定もあることから、今後もオフィス街として商業集積度が高まっていくことが見込まれる。取引価格が若干上昇していることから、地価動向は前期と同様に緩やかな上昇傾向である。 当地区及び周辺地区では築後間もないビルは供給も少なく高稼働であり、大型複合ビルも2014年竣工予定である。また平均空室率がやや低下してきているほか、店舗・オフィス賃料も下げ止まった模様であり、地価の将来動向は前期と同様に緩やかな上昇傾向で推移すると予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	A ※ 当地区では大手企業によるオフィス・店舗からなる大型複合ビル工事が着工し、2014年8月に竣工予定となっている。地下歩行空間開通の影響は大きく、将来的な再開発を見越した古いビルの取得意欲が盛んになってきた。地元ビルオーナーや一般事業法人等のビル取得の動きが見られる他、ビル建替えの意欲が一層高まっており、取引価格は上昇傾向にある。	
														B ※ 当地区周辺では、地下歩行空間の通行量が多くなって来たことから、地下街をイメージした将来的なビル建替え等の再開発の動きをにらみ、地元資本や本州資本による土地やビル取得の動きが見られる。地下歩行空間の開通によって利便性が高まったことから、周辺部から築浅ビルに増床や拡張移転するテナント需要も見られる。最近の平均賃料は概ね横ばい傾向が続いている事から、取引利回りはほぼ横ばいである。	
														E ※ 地下歩行空間の通行量が増加してきていることから、地下歩行空間に直結したビルの人気が高まっている。新規ビルはないことから築浅のオフィスビルに他地区から増床や拡張移転が見られ、空室がほぼない状況である。既存の古いビルについては引き合いが弱いものの空室率が低下してきている。平均賃料相場は概ね下げ止まって来たことから、オフィス賃料は横ばい傾向である。	
														F ※ 札幌駅前通の地上路面店は地下歩行空間の通行量が多くなったことにより集客力が減少し、既存店舗の賃料見直し等が行われてきたが、最近では賃料の下落基調も収まりつつある。地下歩行空間と直結するビルのテナント需要は高まっており、ビル建替えや再開発により店舗スペースが地下に増加すると、路面と地下店舗の賃料水準に変化が生じることも予想されるが、当期の店舗賃料は横ばい傾向である。	
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"> ・市場に動きはないが取得意欲はある。狸小路くらいまでの地域ではニーズはあるが売却物件がない。(大手不動産業者) ・オフィスの在庫は少し減少し、空室率は下がっている。新規や拡張移転が増えている。賃料の割安感でテナントが集まっており、特に地下歩行空間直結のビルは入居が進んだ。今後は建設業界の需要が増えそうである。賃貸状況も今後は微増と予測する。(賃貸仲介業者) ・融資案件は少ないが、路面店は空きがなくなっている印象を受けており、市況の改善は上層階にも波及していると考え。ただし動きは鈍く、ちょっと落ち着いた状態である。(金融機関) ・ポテンシャルがあり容積も使えるので、途切れずに建替えが続けば安泰な地域である。今後は当地区南部の開発の機運も高まると考える。地価は当面やや上昇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(H24.10.1～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		
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0% 横ばい									オフィス賃料の下落が前期まで続き、取引利回りも高止まりしていたが、地価・賃料水準とも底値に近く、前期は比較的高値での取引が見られた。当地区は駅前通りに比べて需要が弱いものの、優良な投資物件に稀少性があり、当地区へも投資の目が向けられていることから、当期の地価動向は横ばいである。当地区へも投資の目が向けられ始めており、前期に見られた比較的高値での取引や、当地区の優良な投資物件を考慮すると、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。	
														A ※ 前期は本州及び地元企業からの需要が見られ、比較的大型の取引が行われたが、当期において当地区では目立った動きはなかった。当地区では、地価下落が続き地価水準が底値に近づいているため、東京圏の投資用不動産の需要が及んでいる。このような状況から取引価格は概ね横ばいで推移している。	
						□	□	□	□	□	▽	—	—	B ※ 政府系・生損保・金融機関のビルや築年の古いビルが多く見られる当地区は、札幌駅周辺や駅前通りに比べて取引件数が少ない。新築ビル、築浅ビルは少ないが、不動産価格の下落が続き底値に近く、賃料水準の下げ幅も縮小し概ね横ばいで推移している。前期に比較的高値での取引が見受けられたことなどからやや低下に転じた取引利回りも当期は概ね横ばいである。	
															E ※ 札幌駅・駅前通り沿いの新規大型複合ビルや築浅のビルは、立地条件・宣伝効果等もあり、根強い需要がある。当地区は築年が古いビルが多いため新規需要やオフィス移転需要も弱く、オフィス賃料の下落が続いていたが、下落幅は縮小し、概ね横ばい傾向となった。オフィス需要が弱いためマンションや専門学校等の需要が強くなっている。
															F ※ 札幌駅から大通駅に通じる地下歩行空間の開通により、札幌駅からすすきの駅にかけての南北方向の通行量は増えているが、依然として当地区の東西方向の回遊性の強化にはつながらず、店舗賃料への影響は小さい。駅前通り周辺で飲食店を中心に店舗需要も見られるが、当地区の店舗賃料の下落傾向は続いている。
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"> ・ 市場に動きはない。賃貸の潜在需要が減っていると考える。物件の動きは見られず、賃料も横ばい、場所によっては微減している。(金融機関) ・ 市場に動きはない。当地区に人が戻る傾向は拡大しているとも感じるが、地価の上昇までは至らない。(大手不動産業者) ・ 市場に動きはない。状況は変わらず、価格を下げない物件は成約しない。オフィスの新規供給が少なくなり雑多な感じになっている。(賃貸仲介業者) ・ 売却物件はない。物件が大きく動く地区ではないが良いビルが市場に出れば取得する者はおり、悲観することはない。テナントの確保が問題であるが、自社ビルがメインの地域であり、賃料を下げてテナントを確保するビルは多くない。(不動産鑑定業者) ・ 中心部に近く、地下鉄の便も良いことから地価が大きく下がることはない。今春竣工予定のビルも事務所が中心で人の集まる施設ではなく、地価への影響は少ない。地価は当面横ばいと予測する。(金融機関) 															

※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	
北海道	函館市			函館本町	 0～3% 下落									大型スーパー及び量販店等は引き続き郊外部へ出店しており、人口もこれら店舗の背後地に流出している。このため、中心市街地は空洞化の傾向も見られる。また、生産活動は概ね堅調であるが個人消費は引き続き低水準であり、不動産市況は低迷して中心市街地である地区における地価は商業地、住宅地共に下落している。一方、郊外部についても大規模分譲団地の供給圧力を受けて地価は下落している。中心市街地の空洞化傾向及び郊外部の大規模分譲団地による供給圧力等によって、地価は引き続き下落している。一方、平成27年開業予定の北海道新幹線は、工事による経済効果は限定的に止まっているものの、駅前商店街における再開発事業及び観光関連施設建設等の波及効果が生じている。又、中心商店街背後において老人福祉施設の建設等が見られ、将来の地価は引き続き下落するが、下落率は縮小するものと予想される。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ A 平成27年の新幹線開業に向けて、駅前地区において再開発事業及び観光関連施設の建設計画が進行しており、一部には高額な取引も見られたが、このような動向は限定的であり、郊外の大型店へ顧客が流出しているため、経営者は当地区における設備投資に消極的である。また、賃貸ビルの空室率は依然として高止まりの傾向にあるため投資家は不動産投資に慎重であり、当地区等の中心商店街の取引価格は下落している。
														※ B 商業用不動産の賃貸需要は自動車が駐車可能な物件が主であり、郊外部又は中心商店街周辺の駐車スペースの多いビルが好まれる傾向にある。このため中心商店街の賃貸ビルは需要が低下しており、空室率は高止まり状況にある。しかしながら、駐車スペースの確保可能な賃貸不動産の賃料は低水準ながら堅調に推移しており、取引利回りは総合的に横ばいである。
														※ E 北海道新幹線の工事向け需要等に支えられて生産活動は堅調であるが、企業の資金需要は低調である。このように、経営者は将来の動向に慎重であり、設備投資は低迷している。このため、中心商店街における賃貸ビルは空室率が高止まりする傾向が続いており、賃貸用オフィスは供給過剰傾向にある。このため、オフィス賃料は引き続き下落している。
					 前期 0～3% 下落							※ F 当地区においては中核的商業施設であった大型小売店舗が閉鎖され、その利活用が課題となっていたが、函館市の主導によって活用計画が策定されつつある。しかしながら、未だ具体的な姿は見えない状況であり、依然として不安材料となっている。また、消費は郊外部の大型量販店等へ流出しており、経営者は当地区における不動産投資に消極的である。このため、店舗の需要は減少しており、店舗賃料は引き続き下落している。		
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"> ・住宅ローンの貸し出しは横ばい傾向である。個人住宅の動きは見られ、取引は増加している。駅前ビルの再開発に関しては、進んでいるらしいが具体的な話が聞こえてこない。建て替えとなれば、テナントの移転費用だけでも多額である。当地区のショッピングセンター跡も具体的な計画は聞こえてこない。(金融機関) ・駅前の駐車場に地元菓子メーカーが工場見学可能な菓子製造施設と商業施設による複合施設を前提として出店することが決まった。低層利用のため駅前としては寂しい。駅前の電車通り沿いで土地の取引が見られる。駅前ビルの再開発や当地区のショッピングセンター跡地の再建築の計画等があり、市況は改善傾向と思われる。(不動産鑑定業者) ・駅前ビルの再開発に関しては、話が進んでいるように聞くが、当地区のショッピングセンター跡地の再建築については、進捗の情報が錯綜している。大門横丁周辺に飲食店舗が増えている。観光客相手の出店が中心とみられる。住宅及び住宅地の取引は堅調に推移している。(売買仲介業者) ・当地区内の地価水準は既に底値圏にあり新たな開発等の動きが見られるようになれば、地価は横ばいになると予測する。不動産業界の動向を含め、明るい兆しが見えつつある。(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(H24.10.1～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			
岩手県	盛岡市			盛岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	□	□	近年、市中心部の大通地区において老舗店舗の閉店が相次ぎ飲食店化が進み昼間の繁華性が劣ってきており、建物の集積が進む駅前方面に商業中心は徐々にシフトしている。当地区を含め周辺背後地では正常な水準での取引が増えており、地価動向は下落しているものの縮小傾向にある。 東日本大震災による復興需要により事務所の空室率・賃料水準は概ね横ばい傾向にあり、駅東口地区におけるマンション素地等のまとまった土地は品薄状態で需要回復の期待感が高く、周辺背後地では、地価下落による値頃感から正常な水準での取引が増えているため、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落幅はさらに縮小すると予想される。		
						※ A 当地区での取引は見られなかったが、中央通・大通・開運橋通等の表通りでの取引が見られた。周辺背後地を含め、数年来の地価下落による値頃感から、成約事例において売急ぎ等は少なくなってきた。取引価格の下落は縮小傾向にあるが、下げ止まっではない。										
						※ B 取引価格は下落傾向で推移しているが影響は微少であり、賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであるため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。東日本大震災の影響により建設関連事業等のテナント需要は継続して認められる。										
						※ G 盛岡駅前で建築中の免震構造の分譲マンション(21階建)は、2,600万(2～3LDK)が中心価格帯で、売れ行きは好調であった。立地条件に優るマンションの分譲価格の下落は認められず、概ね横ばいである。										
						※ E 東日本大震災による動きは一段落したもののオフィス拠点としての復興需要が継続して認められ、オフィス賃料並びに空室率は概ね横ばいで推移している。但し、立地条件・規模・設備水準の劣るビルについては、賃料の下落圧力が強まる等、オフィス需要の二極化の傾向が強まっている。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> 平成24年は盛岡市内における震災復興関連の融資は少なかったが、公共の復興関連事業が本格化し始め、平成25年は大きく増えると予想している。盛岡駅周辺にあまり発展的な材料や動きはないが、東日本大震災前より良くなっている印象はある。(金融機関) 盛岡駅周辺を含む商業地については、復興関連で駅東口方面の立地条件の良い物件の需要が増え、空室率がやや改善している。全般に地価の値頃感があることから下落幅は縮小傾向にある。沿岸部からの移転需要を含めて飲食店舗の需要があったが、今は落ち着いている。震災後は賃貸市場やマンションを含めた中古住宅物件の価格下落は認められない。不動産リスクに関しては、耐震性への関心が強まっている。(売買仲介業者) 震災後は建設コンサルタント等の引き合いが見られ、空室率はやや改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい乃至やや下落傾向にある。今後復興事業の本格化に伴い、建築コストは一層上昇すると思われる。盛岡市内の開発に大きな動きは見られず、地価は当面下落傾向で推移すると思われる。(大手建設業者) 震災前と比較して賃貸市場や中古住宅市場で改善の動きがあったものの、地価には影響しておらず、当地区の地価は、やや下落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(H24.10.1～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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	△	△	市中心部は、東日本大震災における本震・余震共に被害が少なく、戸建住宅地・共同住宅用地共に需要は堅調である。市中心部及びその近郊において、マンションの販売状況は好調を持続しており、大手デベロッパーを中心に積極的な用地取得の動きが見られ、取引も成立し始めている。新築マンションの即日完売の物件が出始めるなど、住宅需要は底堅く、マンション用地としての地価動向は緩やかながらも上昇傾向にある。しかし、建築費の上昇傾向及び建築工期の長期化等、不透明な要因は否定できず、建築計画から引き渡しに至るまでの期間において建築費の上昇リスク等が見えにくいいため、急激な地価上昇は難しい。 需要増が顕著で供給を上回り、建築費上昇分等は新規販売価格に転嫁され、マンション用地の素地価格は緩やかな上昇傾向にあるものの、今後の建築費上昇リスク等は払拭されておらず、当分の間、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が続くと予想される。
														※ A 富裕層等の需要の影響により、東日本大震災の被害が少ない市中心部等の住宅用地の地価は反転しているが、上昇傾向は一段落しつつある。マンション需要については、被災者需要が落ち着きつつあるものの、富裕層及び市内郊外からの買換え需要は継続している。新築・中古とも分譲マンションの販売は堅調で、即日完売の物件も多く見られる。復興関連工事の単価見直しによる建設コストの上昇傾向が継続している。建設コストが販売価格へ転嫁された結果、マンションの分譲価格も上昇し、マンション用地の取引価格も上昇に転じたが、急激な上昇局面には至っていない。
														※ B 県内外の投資家からの引き合いは増加傾向である。入居率の改善傾向が続いており、市中心部においては、90%から100%近い入居率が続いているとも言われている。既存の投資用物件については、築浅のものは取引価格が緩やかに上昇し、取引利回りについては若干の低下が見られる。また、市場の賃貸物件の枯渇を受け、建築費の上昇を踏まえながらも、他府県の投資家による賃貸マンション用地の取引も増加傾向にある。ただし、今後の相場上昇を意識した売り出し価格の高騰化等もあり、取引件数は総じて横ばいである。
														※ G 中古マンション市場では、東日本大震災後、富裕層のみならず郊外からの買換え需要等の影響により、オール電化・免震工法の築浅物件を中心として、分譲価格は高止まりになりつつある。上杉・宮町地区においてはマンションの分譲予定が複数見られ、仙台駅東口周辺では複数の新築マンションの分譲が開始された。新規販売物件については、価格設定を未定のまま販促を開始している物件もあるなど、分譲単価の新規設定については上昇傾向にあり、当地区のマンション分譲価格も上昇傾向にある。
					前期  0～3% 上昇								※ H ファミリータイプを中心にマンション賃貸物件の空室不足は顕著で、賃料は上限値に近づいている。空室の募集もあまりなく、退去予定の物件が既に入居募集されており、建物等現地を見ずに契約せざるを得ない状況が常態化しつつある。市場の空室不足等を反映し、マンション賃料は緩やかな上昇傾向が続いているが、高止まり感も否めない状態になりつつある。東日本大震災前との比較で、賃料は全体的に20%程度は上昇したという見方もある。	

※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ことを示すもの。

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
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションの販売市況は、一時期と違ってやや落ち着いてきた感があるが、地下鉄駅から至近であるなど立地条件が良好な物件の売れ行きはまだまだ良い。(大手不動産業者) ・ 首都圏などから来ていた業者が引き上げ、仕入れからエンドユーザーへの販売までを地元の業者が今まで通り出来るようになってきたので、これから価格が乱高下することはないと考える。しかし一般の売主は地価が上がり続けているという認識なので、高値で売りたいがる傾向にある。(売買仲介業者) ・ ファミリータイプのマンションの1住戸当たりの建築費は、仕様によるので一概には言えないが、東日本大震災の前は概ね1,500万円程度であったが、今では高騰して2,000万円程度であり、免震構造を採用すれば更に100万円程度増える。(大手不動産業者) ・ 今の土地価格の水準は、駐車場収入でもある程度の利回りとなる水準であり、それも物件が売買されない要因だと思う。(大手建設業者) ・ 一時と比べて需要は落ち着いてきたが、仕入れの場面ではまだ震災前より高値なので、今後の地価動向は震災後の上がった価格のまま横ばいと予想する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	地元・隣県等の企業が総額数億円程度の取引を断続的に繰り返しているが、依然、高価格帯の都心一等地まで広がりは見られない。県内大型小売店販売額・市内百貨店売上高等の前年割れが続く中で、復興景気も息切れの感があり、需要者サイドの慎重姿勢が強まっているため、都心中枢エリアの地価は再び下落傾向へと転じている。 東日本大震災以降、地元経済は、復興政策の影響を強く受ける建設・土木分野に牽引されており、政府による経済の景気対策・復興対策への期待感が高まる中で、幾分足踏み状態にあった地元資本等による不動産投資は、再度、回復の兆しを見せている。そのため、地価の将来動向としては、当面は横ばい傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 地元経済は東日本大震災以降の好調を持続しつつ、一進一退で多少の減速感も認められる。地元企業・地方圏の業績好調企業が、中・高価格帯の水準にある不動産市場まで参入し、公示価格水準の取引も散見される状況にあるが、駅前や幹線街路沿いの都心一等地では、資金力旺盛な中央資本の動きが依然鈍く、市場の停滞感がより深まっているため、取引価格は徐々に低下傾向を強めている。 B ※ 居住用不動産やコインパーキング等の収益物件は、東日本大震災以降高稼働を維持しており、手頃な価格帯の投資用不動産に対しては需要者間で競争が発生することで、取引利回りの低下が進んでいる。しかし、その一方で、都心中枢エリアの高額物件に対しては、買手側に積極姿勢は見られず、当地区の取引利回りは横ばい傾向から変化していない。 E ※ 制震構造等、高スペックの大規模築浅ビルで成約が進んだこともあり、ビジネス地区内のオフィス稼働率は緩やかな改善傾向を示しているが、それでも平均空室率は14%前後の高水準にあり、東日本大震災以降の大型需要にも終息感が認められるため、オフィス賃料に大きな変化は見られず、横ばい傾向で推移している。 F ※ 大型商業ビルや都心エリアの専門店街に対して、飲食店等の出店希望が多い状態が続いているが、東日本大震災以降の復興特需に翳りが生じる中で、各テナントの売上げも落ち着いてきているため店舗賃料は頭打ちの状態になっており、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	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0% 横ばい			△	□	□	□	△	□	東日本大震災後の復興、移転需要が継続しており、住居系の需要は旺盛であるが、店舗系は落ち着き感があり横ばいとなっている。オフィス系は空室率が依然として高めであり供給過多が解消されていない。これが商業地の価格帯別に反映され、低価格帯が上昇、高価格帯が横ばいもしくは下落、中価格帯が下落となっており、総じて横ばいで推移している。 震災の影響によって建築関係が未だ未処理工事を抱えており、今後1、2年は高めの受注が見込まれる。さらに被災地の道路等の土木工事に5年以上の長期が予想される。住居系の不足感は仮設住宅との関連で増加を見込む意見もあるが、大勢としては暫時落ち着いて行くと言われている。店舗系、オフィス系は全国的な景気回復がない限り、現状がピークと見なされる。そのため、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。 A ※ 商店街通りで高価格帯の取引が3件判明し、水準的には公示価格並でありほぼ横ばいで推移している。商業地外周部の低価格帯は旺盛なマンション需要により、建築費の上昇を加味しても販売可能との予測によりデベロッパーが積極的に素地仕入れの意向を示しており上昇が見込まれる。但し、主要価格帯となる中価格帯の事務所系の需要が乏しく、全体としては取引価格は横ばいである。 B ※ 投資資金に限らず個人投資家も住居系の築浅物件を物色しているが、市場に売り物件が少なく取引はやや高めの水準で成立しており、住居系物件に限って取引利回りは下落傾向にある。但し、店舗系の取引価格は横ばい、オフィス系は下落と見込まれ、全体としての取引利回りは横ばいである。 E ※ オフィスの空室率は14%台で若干の改善を示したが、依然として高水準であり、増床、撤退ともに動きは少ない。東日本大震災後の建設業を中心とした県外からの進出も落ち着き、オフィス賃料は横ばいとなっている。新築ビルの入居率は震災直後は耐震性への需要増を背景に急回復したが、その分既存ビルの空室率が増した。 F ※ 県内景気は復旧事業の増勢、鉱工業生産の増加等を背景に依然として好調な動きを示しているが、消費動向は低下している。小売店販売額が前年を下回り、飲食店舗の来店客数も減少に転じている。但し、水準的には高めを維持していることから、撤退、閉鎖の動きはなく、店舗賃料は横ばいとなっている。
						□	□	△	□	□	□	△	□	
				中央1丁目、一番町	 0% 横ばい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								
												<ul style="list-style-type: none"> 高額物件の取引は東京資本同士のやりとりが中心である。地元では在仙の不動産会社が事務所ビルとホテルの2物件を合計31億円程度で購入したのが目立つ。(賃貸仲介業者) Aクラスビルにおける成約賃料の水準が共益費込で坪14,000円程度になるとともに、長期のフリーレントはつけなくなっている。(大手建設業者) 中心商業地の百貨店の売上げは、東日本大震災前よりは良いが去年の今頃と比べると落ちていると感じる。感覚では、お歳暮に被災地の商品を買って復興を支援するような動きが随分弱くなったと思う。(賃貸仲介業者) 新規ホテルの開業については慎重な見方が多い。復興需要は一過性のものであり、震災前の一定の需要の中で顧客を奪い合う状況に戻ると考えているようだ。(大手建設業者) 平成24年の後半になって取引が減少している。売買交渉の場面で買手側に売主の売却希望価格とのギャップを埋めようとする姿勢があまり感じられない。しばらくの間、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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい									当地区より立地条件の優る高価格帯の地価は微減傾向、当地区より低価格で賃貸用共同住宅等の利用が主体となる地区の地価は上昇傾向にあり、総じて当地区の地価は横ばい傾向である。 高度商業地の賃貸オフィスの市場はやや改善傾向にあり、マンション賃料や中古マンション価格も上昇していることから、レジデンスの取引価格は高水準である。しかし建築費の高騰の影響から土地の取引が大幅に増えることはなく、将来の地価動向は横ばいであると予想される。
						□	□	□	□	△	□	□	△	A ※ 当地区を含む仙台市内の高度商業地においてAクラスオフィスビルの大型取引がいくつか見られたが、取引市場においては価格水準が総じて横ばいだった前期と同じ状況が続いていることから、当期の取引価格の動向は横ばいである。
														B ※ 前期までの間に周辺の類似地域において取引されたいくつかの収益用レジデンスの売却額は従来の価格水準を上回り取引利回りが低下したが、その後取引が減少しており、取引利回りは横ばいとなった。
														G ※ 当地区では分譲マンションの新規供給が無く、東日本大震災前から売りに出されていた最上階の大規模物件等の特別な物件を販売している程度であり、当該販売中の分譲マンションの価格は横ばいである。周辺地域の後発物件は、分譲価格がやや上昇しても売れ行きが好調であった。
														H ※ マンション賃料は、東日本大震災後の極端な需給不均衡が続いており、新規物件の供給もないことからファミリータイプ・単身者向けともに賃料上昇傾向が続いている。また、従前の家賃が割安な物件では、契約更新時に増額改定しようとする動きも見受けられる。
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"> ・ 賃貸物件、分譲マンション、中古マンションのいずれにおいても需要が供給を上回っている。(大手建設業者) ・ ファミリータイプの住宅は当地区に限らず家賃が上がっている。(賃貸仲介業者) ・ 仲介業者が賃貸市場に出す物件がないので、インターネットなどの広告媒体に物件情報が掲載されない。借りたい人は管理している不動産業者に直接出向いていかないと物件が探せず、えり好みが出来るといった状況ではない。(賃貸仲介業者) ・ 東日本大震災前に坪140万円くらいだった中心部のマンション分譲単価は、今では坪150万円台くらいである。高層のタワー型物件では、坪170から180万円くらいの住戸もある。(大手不動産業者) ・ 一番町で複合開発されたレジデンス棟の分譲物件は、最上階の億ションが一住戸残っているだけになった。(大手不動産業者) ・ 賃貸マンションの立地する地域では、キャッシュフローの改善が寄与して、引き続き地価はやや上昇すると予測する。(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(H24.10.1～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	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<p>事務所稼働率は改善傾向にあり、小売・飲食業での売上高は堅調を維持していることから収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向にある。原発・東日本大震災による急激な地価下落から市場での割安感が認められ、潜在的な需要は十分に認められるものの、除染作業の遅延による環境リスクの高まりや、復興需要の持続期間等に対する判断の困難性等から新規投資に慎重となる投資家も多くなっている。一方、供給サイドでは地価下落による売り惜しみや、買い上がりに対する期待感も否めない。以上のような市場環境を背景として、取引は依然として極めて低調であり、投資需要の本格的な回復には至っておらず、地価動向は下落幅を縮小しつつも、下落が継続している。</p> <p>東日本大震災復興関連の公共投資は拡大傾向にあり、復興関連企業による新規オフィス需要の拡大も予想される。また、本格化する放射能除染作業の進捗と放射線量の低減について市場で十分に認識されることで商業地の需要は喚起されるため、地価の将来動向は下落傾向が継続するものの下落幅はさらに縮小すると予想される。</p> <p>A ※ 被災ビル解体後も新規建物の建設や不動産を売却する動きは極めて少なく駐車場等の暫定的な土地利用が多くなっている。東日本大震災後急激に地価下落した当地区の商業地に対する潜在需要は十分に認められるものの、除染作業の遅延や除染の効果に対する判断が難しく、また復興需要の経済的波及効果やその持続期間についての見極めに対して慎重となる投資家も多く、取引は極めて低調で成約事例はほとんど見られない。震災後の復興需要を背景に雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加による収益指標の改善が継続していることから、取引価格は下落しているものの収益指標は良好さを維持していることから取引価格の下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>B ※ 取引価格は下落幅を縮小させながらも下落傾向にあるが影響は僅少である。事務所・店舗の賃料水準は弱含みながらも概ね横ばいであることから取引利回りは概ね横ばいで推移している。原発事故対応や復興需要に支えられ、生・損保系の事務所ビルを中心に事務所稼働率は改善傾向にあるが、被災ビルの解体等に伴う移転需要は頭打ちの状況となっている。</p> <p>E ※ 原発事故対応や復興関連企業の進出が一部に見られるものの、オフィスとしての引き合いが強い物件は生・損保系の大型ビルのほか、耐震性能やセキュリティ機能の充実したオフィスビルなどに限定されている。オフィス賃料は全体としてやや弱気な側面を窺わせているものの、概ね横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 雇用環境の改善を背景とした堅調な個人消費に支えられ、小売業等は堅調である。また原発事故対応や復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等についても堅調であるが、飲食店舗の空室は比較的多く店舗賃料は弱気な側面を窺わせているものの、概ね横ばい傾向にある。</p>
					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(H24.10.1～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
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地の成約事例の話を受けない。郡山駅前商業ビルに大型電気量販店が入居し、年末年始には多くの客が見られた。郡山駅周辺の優良事務所ビル・商業ビルの稼働率は改善傾向にあるが、賃料はやや弱気であると感じる。(中小不動産業者等) ・ 地区内の大型商業ビル跡地の利用方針が依然不明である。除染作業の遅れ等から地権者や投資家は新規投資に慎重になっていると思う。(中小不動産業者等) ・ 被災ビルの解体が進んでいるが、感覚的には2～3割が手つかずだと思う。解体後の土地利用は、駐車場等の暫定利用が中心であることに変化はない。現在のテナント需要は、復興事業が中心であり長期的なテナント確保についての不安定性が新規投資に至らない理由だと思う。中心部での除染作業が進まず環境リスクに対する意識が高まっているようで、市場での安心感を出し、投資家等に対する健全性をアピールするためには除染作業の早急な実施が必要だと思う。(大手建設業者) ・ 政府による経済対策により復旧事業への取り組み姿勢の変化が期待されるものの、除染作業が一向に進まない現状では、投資家等による積極的な投資は増加しないことから、地価はやや下落で推移すると予測する。(大手建設業者)

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	
長野県	軽井沢町		商業	軽井沢	 0～3% 下落  (前期) 0～3% (下落)	▽	□	□	□	—	▽	—	—	秋以降の国際問題の当地区の観光客数、不動産市況への影響はほとんどない模様であるが、店舗売上は概して客単価減少傾向の影響等があるため停滞している。全国的に観光地の土産品などが均質化しつつあるとともに関東一円各所に大型商業施設がオープンし、軽井沢というだけでは店舗展開が難しい状況となってきた。また、近辺に介在する空き店舗は繁華性阻害要因となっている。駅からロータリー、旧軽井沢銀座にかけての商業地に対する需要は弱く、当地区の地価動向は当期もなだらかな下落傾向にある。 個々には集客力の高い店舗はあるものの、長期的に店舗売上が減少していることから、軽井沢という地名を活かすことは今後一層困難になっていくと思われる。店舗賃料は値下げ圧力にさらされ、地価の将来動向もなだらかな下落傾向が続くものと予想される。
														A 駅前から旧軽井沢銀座に到る商業地に対する引き合いは乏しい。店舗売上が伸びない中、付近の取引※価格はなだらかな下落を続けている。付近の業者間において売買があった模様であるが、資金繰りに窮した業者が売り手となっているとのことで取引価格は相当の安値である。
														B 撤退する店舗もあり、店舗賃料は基調として下落傾向にある。一方、投資需要も後退しており、取引※価格は下落している。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。
														F 付近においては年末に翌1年分の賃貸契約更新を行う店舗が多い。前年の契約状況では賃料8割方横ばい、約2割は減額であったが、当年は横ばいがほとんどの模様である。ただし、テナント側からの値下げ希望は多く、撤退する店舗も見られるなど店舗賃料は基調として弱含みで下落傾向にある。
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"> ・年内の成約が見込まれた旧軽銀座商店街近くの2千坪の建物付商業用地の取引が不調に終わり、その他商業地の高額取引はなく、動きも乏しい。(売買仲介業者) ・旧軽銀座商店街及び軽井沢本通りの店舗の空室率は、シーズンオフのため体感で30%程度であるが、旧軽ロータリー付近の建物付商業用地で50坪・8千万円の成約があり、軽井沢本通りでは飲食店の新規出店も見られる。(売買仲介業者) ・3棟のマンション計画のうち2棟が着工しており、来夏竣工予定である。(売買仲介業者) ・駅近3千万円台の中古マンションの成約があり、マンション需要は新築・中古共に底堅い。(売買仲介業者) ・家電量販店が軽井沢バイパスにオープンし、近隣のスーパー、ホームセンター等とあわせて定住者向けの生活環境が整備されつつある。(売買仲介業者) ・中小企業金融円滑化法の終了を見越した売却依頼が増えつつある。(売買仲介業者) ・別荘地・商業地ともに1月以降はシーズンオフのため例年動きが少なく、昨年より仲介件数も少ないことから、地価はやや下落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ことを示すもの。

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	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	□	駅北口については県内の個人投資家、不動産業者による売買がそれなりに見受けられるが、駅南口については地主、ビルオーナー等の売却動機に乏しいこともあり、売買は非常に少ない。景気の回復感に乏しく、オフィス賃料、店舗賃料共に弱含んでいる状況下で不動産取得に向けた動きも限られており、地価動向は前期同様、若干の下落である。 競合する商業地区である万代では、本年4月にオープンする地元新聞社の新社屋や、本年秋の開業を目指す商業ビル建設等で活気があるが、今後駅南地区との間でテナント誘致競争の激化も考えられる。景気動向次第と思われるが、JR新潟駅連続立体交差事業の工期遅れ等の懸念材料もあるため、当地区の将来の地価動向は短期的には若干の下落基調で推移するものと予想される。
						※	△	□	□	▽	▽	□	□	A マンション在庫の消化が進んだことにより、デベロッパーによるマンション用地取得が散見される状況にあるが、商業施設用地取得需要に回復感は見られない。地区内の取引は非常に少ない状況が続いており、全体として取引価格は若干下落傾向で推移している。
						※	△	□	□	▽	▽	□	□	B 収益不動産の取引は少ないが、オフィス賃料、店舗賃料共に若干下落傾向で推移しており、取引価格も同様に下落していることから、取引利回りに大きな変化は見られず、ほぼ横ばいの状況である。
						※	△	□	□	▽	▽	□	□	E もともとオフィスエリアは狭い地域であり、オフィス需要は限られ、しかも縮小傾向にあることから、ビルオーナーが募集賃料を下げた成約するケースが多く、空室率については改善の基調にあるものの、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
						※	△	□	□	▽	▽	□	□	F 中央区の郊外部で、住宅地の大量供給に向けた土地区画整理事業が進捗中であり、今後の店舗進出も郊外を軸に進むことが予想され、駅南地区への出店需要は縮小傾向にあり、成約ベースでの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"> 動きが活発な地域ではなく、特に目立った変動要因が無い。買い希望の引き合いは根強いものの、売物件が出ない地域であるため、成約事例は把握できていない。新潟駅南地区のけやき通り沿いは将来性があると考えている。南口駅前のマンションは売却物件が出れば、すぐ買手が付く状況で希少性がある。(売買仲業者・大手建設業者) 万代地区の専門店複合型の商業施設の隣に商業ビルが建設中(平成25年秋開業)で、万代地区の活性化が期待されている。万代地区は地元新聞社の新社屋(平成25年4月オープン)などの再開発も進んでいる。万代地区の発展が新潟駅南地区に波及するかは不透明である。古町地区の歩行者通行量調査結果が新たに発表され、前年比12%増となり、4年ぶりに前年を上回ったことと、榎谷小路のアーケード改修工事が3月まで行われることで中心市街地活性化が進むことに期待しているが、百貨店跡地再開発の方向性ははっきりするまでは地域経済の活性化は進まないだろう。(金融機関・売買仲業者) 新潟市が平成26年度の導入を計画しているBRT(バス高速輸送システム)の運行予定事業者が新潟交通となり、新潟駅と西区青山地区を結ぶ区間を前提に検討が進められることとなったが、新潟駅南地区にどのような影響があるかは不透明である。(大手建設業者) 建設中の新潟駅南口のJRのホテルが完成し人通りの量や流れが変われば地価の上昇が期待できるが、完成するまでは地価は横ばいと予測する。(金融機関・大手建設業者) 新潟駅の南北を結ぶ連続立体交差事業が実施されれば地価の上昇が期待できるが、不透明な間は地価は横ばいと予測する。(売買仲業者・大手建設業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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		
富山県	富山市			西町・総曲輪	商業	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい			▽	▽			—	—	当地区及び周辺地区で複数の再開発計画が進捗しており、当地区の将来性に着目する地元の小口投資家の存在により需要が安定しているため、地価動向は横ばいで推移している。なお、当地区周辺ではマンション開発が続き居住者が増加していることに加え、パーキング管理運営会社の収益改善に向けての積極的な働きかけ等の影響から高収益が期待出来るコインパーキング用地の需要が見られ、地価の下支え効果が見られる。 当地区の中核である大型店の12月末までの年間売上げは対前年比でやや微増で推移しており、また、周辺では複数の再開発事業の計画が進展している。さらに、周辺のマンション販売も好調で今後とも居住者人口の増加が見込まれるものの、地価への影響は現時点では限定的なため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移することが予想される。
															※ 当地区及び周辺地区において複数の再開発事業が進捗しており、再開発事業を見越した取引も見られるが、商業地については地元投資筋の小規模物件に対する買い希望はあるものの売り希望物件がない状態にあり、良質な小規模物件に対する潜在的需要は引き続き旺盛である。このような状況から、取引価格は横ばいで推移している。
															※ 小規模小売店舗には10店舗弱の空きが見られる一方で、新規出店意欲は比較的高い。賃貸面積や位置、階層等により小規模店舗の成約賃料の水準にはばらつきが見られるが、当地区及び周辺における再開発事業の進展に対する期待感が強い。一方、大型商業施設に入居するテナントの賃料は横ばいで推移しており、かつ、取引価格が横ばいで推移しているところから、取引利回りも横ばいで推移している。
															※ 市街地のオフィス床は依然として供給過剰の状態にあるものの、JR富山駅北地区周辺の比較的新しいオフィスビルでは北陸新幹線整備の影響もあって安定した需要がある。一方、中心部に多い設備の劣る古いオフィスビルでは空室が埋まらない状況が続き、成約賃料が低位安定化しており、全体としてオフィス賃料は引き続き横ばいで推移している。
													※ 小規模空き店舗10店舗の内、2店舗で新規入店が決まっている。当地区の中核である大型店の2012年第3四半期における売上げは概ね前年並み(やや微増)で推移し、周辺マンション入居者の増加により背後地人口も増加していることから、業種によりバラツキがあるが、店舗経営も安定化傾向にあり、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"> ・ シネコンやホテル等を核とする複合ビルの建設が予定されている総曲輪西地区の再開発事業は、平成25年春に組合設立、平成27年秋に竣工の予定である。シネコンの完成でこれまで郊外店舗で映画を見ていた高校生等の若年層が中心部に集まることにより、地域のさらなるにぎわいが期待される。(大手建設業者) ・ 富山市の図書館・ガラス美術館や地元銀行等が入居する西町南地区市街地再開発事業の工事が始まったこと、また総曲輪地区の隣接の中央通り地区背後で分譲マンションが建設される予定であることから、中心部へのさらなる人口流入が見込まれる。(売買仲介業者) ・ 総曲輪通り地区周辺で美術館の建設計画がある。1つは上記のガラス美術館、もう1つは地元企業による刀剣展示の美術館(平成26年頃に完成予定)である。また平成24年夏には中央通り地区に地元銀行保有の絵画を展示した美術館がオープンしている。人が中心部に集まってきていることが美術館新設の背景と考える。(金融機関) ・ 店舗等の賃料は横ばいもしくはやや下落模様であるが、西町南地区市街地再開発事業が始まり、今後も幾つかの再開発事業の実施が予定されているため、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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			
石川県	金沢市			金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格は売手市場が広がる中、引き続き上昇基調で推移している。またオフィスビル市況も他地区からの移転需要が堅調であり、エリア全体としても収益環境の改善が進み、賃料は概ね横ばいで推移している。駅西口側では西口広場再整備の進捗をはじめ、民間もマンションの新規建設や凍結していた開発事業の再開等で投資家等の関心を集めている。エリア全体としては総じて地価動向は前期に引き続き緩やかに上昇している。 2年後に迫った北陸新幹線金沢駅開業(2014年度末)及び終着駅効果を最大限に享受できるエリアとして、県内外の事業者、投資家の耳目が集まっているが、好条件の売物件は少ないため売手市場が広がっている。金沢駅周辺商業施設の集客や賃貸市場の環境が順調に推移すれば、特にマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が予想される。		
						※									A 金沢駅の東口側では目立った取引はなく、裏通りで小口の収益物件や小規模住宅地で高目の成約が見られた。一方、駅西口側では収益物件等に動きが出てきており、地元資本による高値の取引が複数見られた。好立地の売物件が少なく、売手市場が広がる中、武蔵地区寄りのエリアや駅西地区に物件を求める動きが拡がりつつある。北陸新幹線金沢駅開業を2年後に控え、需給ともに思惑が交錯する中、成約が難しい状況に変わりはないが、取引価格は全般として引き続き上昇している。	
						※										B 比較的小口の収益物件が中心ではあるが、表面利回りは前期比では幾分低下している。レジデンス系でも入居や管理状況が良好な物件は駅から少し離れた立地でも取引利回りの低下傾向が出ている。円高やユーロ圏発信用収縮等の懸念材料から投資の安全性を確保する慎重な動きが市場で見られ、需要者の要求利回りは依然高水準ではあるが、直近では円安や株価高が追い風となって市場マインドは改善している。取引価格は上昇し賃料も横ばい傾向が続いており、取引利回りは前期比では低下している。
						※										E 拠点統合の動きから他エリアから当地区への移転需要が根強く、優良ビルを中心に空室消化が進んでいる。新規供給がないことで中小ビルでも引合いが増えているが、既入居テナントの属性・品等により選別されている。募集賃料と成約賃料との開差は縮小しており、個別格差はあるが、募集賃料は横ばい、成約賃料も優良ビルでは横ばいであり、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
						※										F 消費は大型店を中心に底堅い動きを示したが、後半は天候不順の影響からやや伸び悩んだ。ホテルは外国人観光客では牽引役だった中国人客は減少したままであるが、新幹線開業後を睨んだりニューアルへの動きが広がっている。こうした状況下で、立地、業態等による格差はあるものの、飲食店を中心に店舗需要は引き続き堅調であり、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"> これまで駅東エリアに偏っていたオフィステナントの需要が駅西エリアに伸長している。空室率の大幅な改善がみられたビルもある。(大手建設業者) 複数のマンション開発業者の用地取得の動きが活発化している。周辺地区にまとまった土地があれば、すぐにでも問い合わせがある状況にある。(不動産調査業者) 大手マンション開発業者による用地取得が数件みられるが、商業用途での用地開発計画等はみられない、具体化が見込まれるような低未利用地が見当たらない。(投資運用業者) 新幹線開業を見据えた駅周辺街区の整備が進捗している。地元最大の金融機関である銀行本店の西口への移転計画が新聞紙上で具体的に発表されるなど、機運が高まりつつあり地価の将来動向はやや上昇と予測する。(大手建設業者) 																



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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		
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 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"/>	<input type="checkbox"/>	一昨年10月鷹匠地区に大型複合商業施設が開店してからは客足の流れが保たれており、良好な商環境が維持され店舗需要は堅調である。反面オフィス需要は回復力に欠けることから、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあって地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。 消費者の所得環境に改善気配が窺えないことから個人消費は横ばい傾向で推移し、4月に東静岡駅北西側に開店予定の大型商業施設への進出テナント警戒感から新規の出店姿勢は慎重で、賃料は横ばいでの推移が予想される。オフィス需要の回復期待感があるものの、不動産収益性は総じて横ばい傾向、地価についても将来横ばいでの推移が予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ A 中心商業地の取引はほとんど見られないが、一昨年の大型複合商業施設開店以降は周辺商業地域における取引価格は概ね横ばい傾向となっている。店舗需要は堅調であるものの、オフィス需要については回復力に欠け、商業地の不動産収益性は総じて横ばい傾向にある。このことから取引価格は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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ B 店舗の需要は堅調であるもののオフィスの需要は依然として回復力に欠ける。総じて賃料水準は横ばいで、不動産の収益性も横ばい傾向にある。収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られず、取引価格は横ばいで推移していることから、取引利回りも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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ E オフィス需要は回復力に欠け、特に耐震性・機能性の劣る建物は空室の長期化が続いており、賃料の値下げによる顧客獲得競争から、オフィス賃料は下落傾向にある。但し駅前等の交通至便なエリアにおける賃料は安定傾向にある。分譲マンションは交通利便性の優れた物件が中心となり、マンション分譲価格は横ばい傾向、マンション賃料も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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ F 繁華性は維持され、低層階を中心として店舗需要は堅調であるが、出店の慎重感もあって需給バランスは保たれている。但し賃料の値上げには至っていないため店舗賃料は横ばいで、耐震性の劣る建物については敬遠傾向がみられ空室の長期化や賃料の値下げ傾向は改善していない。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> 市街地の賃貸オフィス市場は縮小傾向にあり、賃貸店舗市場についても、総額が張らない10坪前後の小規模なものが人気である。エリア的には、特に、駅ビル型複合商業施設背後の鷹匠地区を中心とした地域が人気で、飲食店・美容院等からの賃貸需要が旺盛である。(売買仲介業者) 高齢者による中心部でのマンション需要が強く呉服町の再開発事業によるマンションのほか、東静岡駅至近の利便性の良い大型マンションに人気があり、今後もある程度の需要が期待できる。また、2千万円台後半の郊外戸建住宅を希望する若い世代の需要も見え始めている。一方、静岡市内の本来の市場の先導役である、4～5千万円の戸建住宅を求める中間層の動きが鈍く、不動産市況の本格的な回復は、この中間層の動きに左右される。(売買仲介業者) 呉服町通り北側や、七間町通りの衰退が危惧されていたが、呉服町の再開発事業によるマンション建設の進捗や、人宿町での専門学校、マンション建設などによる空地の有効利用が明らかになり、今後の動きが期待できる。(売買仲介業者) 政府による政策転換の影響等から不動産市況も徐々に回復する期待感があるものの、東静岡駅至近で建設中の商業施設による静岡駅周辺商業地への影響は不明であり、当面の間は地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 															



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

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	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	JR岐阜駅前の岐阜駅北口駅前広場整備、岐阜問屋町西部南街区の再開発事業等により、地区としては発展的であるものの、圏域の分散化、地域経済の継続的な低迷により新規の店舗・オフィス等の供給に対する有効需要は依然として見込めず、引き続き地価動向はやや下落傾向である。 JR岐阜駅周辺から柳ヶ瀬地区にかけての再開発計画が始動し、その中で一部が完成して地域経済の活性化に寄与しているが、金融機関や、全国展開の一部店舗支店を除き、地元資本の撤退が相次ぐ。郊外の大型店舗や、名古屋駅への顧客シフトから、駅前の商業地需要は弱く、地価の将来動向は下落傾向にあると予想される。
						※								A 岐阜駅周辺の商業地の取引件数は引き続き少なく、店舗・事務所需要は弱く収益力が低迷し、更地及び築年の古い土地建物の取引の成立が困難な状況となっており、取引価格は下落基調が続いている。
						※								B 中心商業地の取引件数が少なく、取引利回りの実態を把握しづらい状況にあるが、取引価格、賃料ともに下落しており、取引利回りは横ばい傾向である。
						※								E 岐阜駅周辺において、37階建の複合ビルが完成したがマンションが主である。事務所部分は金融機関等のテナントを確保するものの、店舗スペースは苦戦模様にある。築年の古い物件を中心に空室率が高い状況が続いており、事務所、店舗ともに賃料は低迷しており、下落傾向にある。 F JR岐阜駅と名鉄岐阜駅との動線上にある立地条件の良好な再開発ビル等の店舗、事務所は比較的堅調であり、又、これら背後に位置する旧アパレル系小規模店舗も交通至便から、夜間飲食店に賃貸するケースが増加している。しかし、これらの動向は局所的であり、駅前中心部一帯の高水準な賃料を上昇させる力はなく、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"> ・ 外交問題等の影響により企業の資金需要が若干弱くなった。融資先は輸出企業が多いため先行きの不透明感を感じる。個人の住宅ローン融資件数・融資額はほぼ横ばいである。景気の回復は足踏み状態と判断する。(金融機関) ・ JR岐阜駅前から徒歩圏内の新築・中古物件は人気があり底堅い。平成24年の下半期については、尖閣諸島問題等の影響から上半期ほどの勢いが無い。消費税増税に関する駆け込み需要は平成25年に入ってから影響が出ると推測する。その他の地域のマンションは新築・中古とも苦戦が続いている。(賃貸仲介業者) ・ 不動産市況がやや悪化しており、顧客からの問い合わせも減少している。全般的に足踏状態で、先行きが読みづらい状況下にある。潜在的な需要は確実に存在しているので、今後の景気の状況次第である。(賃貸仲介業者) ・ 景気回復がやや鈍化しており、消費税増税を見越した駆け込み需要は未だ見られず、岐阜駅徒歩圏等の優良物件の需要は底堅いが全般的な回復に至っていないことから、地価は当面横ばいと予測する。(金融機関・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(H24.10.1～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	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	□	□	商業地に限らず利便性に優れる中心部市街地では地価が上昇に転じており、強気の価格設定の売り物件も見られるようになった。接道や形状といった個別性による選別がシビアに行われる中で、商品化可能な物件を物色する動きが出ている。このような状況から、地価動向は緩やかに上昇している。調整局面を経て賃料相場は落ち着いており、収益性に大きな変動はないと考える。膳所駅周辺整備事業は予定通り進捗している。マンション用地は、供給戸数や販売状況を見ながら採算ベースでの需要が継続すると思われる。消費税増税をにらんだ分譲用地取得の動きもあり、現下の地価動向はまだ流動的な側面がある。このような状況から、地価の将来動向は緩やかな上昇基調で推移すると予想される。
						※								A マンション用地の取得が牽引役となって商業地取引が顕在化しており、取引価格は緩やかに上昇している。調整された相場感が定着し、売り手と買い手の価格ミスマッチが解消されているが、条件が適合する土地に限られており、広がりを見せるまでには至っていない。
						※								B 中心部商業地の取引価格は緩やかに上昇している。中心部商業地の1階賃料は落ち着いており横ばいで推移している。2階以上は募集ベースでは横ばいであるが、需要が乏しく弱含んでいる。このような状況から取引利回りは下落しつつある。
						※								G マンション分譲価格は概ね横ばいで中心価格帯に変動は見られない。特にJR駅近接の高層マンションは好調な販売で推移している。デベロッパーは利便性・環境(眺望)・値頃感のある物件供給に腐心している。価格高位の住戸では、資金に余裕のあるシニア層の戸建からの買換需要が見られる。
													F 店舗賃料は横ばい状態で変動はなく安定している。飲食系テナントは初期投資の少ない居抜き物件を希望し、リスクを下げている。物販系テナントは薄利で家賃総額低位の物件を希望する。事務所系テナントは借手市場であるが駐車場確保を要件とする。賃料の水準変動がない中で、物件の個別性により成約が左右されている。	
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"> ・ 地区周辺商業地域の1階賃料は概ね安定しており、空室が出ても市場滞留期間は短い。ただし、核となる商業施設が精彩を欠いており、地区全体の競争力は低下している。一方、地区周辺商業地域の土地の売買市場は、取得希望者が多いのに対して売物件が出ない地区であることから、売手市場が続いていると感じている。(大手建設業者) ・ マンションデベロッパーは、前期と同様に積極的に土地を探している。消費税増税との関連で、好条件の建売住宅事業用地は即座に売買契約が成立する状況である。(売買仲介業者) ・ 大津駅前の高層マンションは昨年末に分譲が開始され、年末にはすべて売却されたと聞いている。平均床単価が坪160万円を超える物件であったが反響の大きさに驚いている。(大手建設業者) ・ 土地がなく、市況も良いので、消費税増税との関係で売物件が市場に出れば競合が起こる。厳しい事業環境が続いているが、各社とも仕入れは積極的で、地価は当面横ばいからやや上昇すると予測する。(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ことを示すもの。

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	
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	住宅 0～3% 上昇 (前期) 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	住宅地に関しては、新快速停車駅による安定的な需給が見込まれ、個別化、二極化による差異はあるものの、現在も区画整理地域内では賃貸マンション、塾が建築中であり、周辺の市街化調整区域内農地でのデベロッパーの開発動向も引き続き見られるなど、地価動向は若干上昇傾向で推移している。マンション素地需要、分譲マンションエンド需要、賃貸マンションエンド需要のいずれも底堅く、当地区は選好性が高い。区画整理地内では駐車場や空地も依然多いため、塾の競合も見られるものの土地利用の進展はやや小康状態の感が強い。当地区は地価の緩やかな上昇が継続する基本的なポテンシャルを有しており、マンションデベロッパーによる素地取得の動き等が契機となって地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。
														A 駅東口でマンションが2棟建築中である。駅西口で昨年3月に取引された素地は未だ未着工であるが、他に塾や賃貸マンションが建築中である。事業用地が市場に出れば十分対応出来るマンション需要の力強さが復活しつつあるため、地価はやや上昇機運を含み、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B 収益物件取引が依然少なく実態把握が難しいが、売買市場並びに賃貸市場のいずれも前期に比べてほぼ横ばい傾向にあり、賃料の横ばい感も継続し、取引利回りは結果的に大きな変動はなく、横ばいである。収益物件の供給は現在ほとんど見られない。
														G 平成23年3月に南草津駅が新快速電車停車駅となり交通利便性が高まったことなどからマンション立地のポテンシャルは上昇しており、今後の新規分譲価格が注目される。当地区では駅東口徒歩圏に15階建・50戸分譲、及び14階建・91戸分譲の新規分譲案件が建築中であり、当マンション分譲価格等から推測するとマンション分譲価格はやや上昇している。
													H 新快速停車駅の影響が浸透し、事業会社の事業集約等の影響で社会人の賃借ニーズも増え、当地区では賃貸マンションの空室はほぼ解消されている。但し、長期的には私立大学の学部一部移転に伴う学生の需要減が予想されることから、今後の動向が注目されている。西口区画整理地内で5階建中規模賃貸マンションが1棟建設中であるが、マンション賃貸市場においては大きな需給変化はなくマンション賃料は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"> ・新築分譲マンションはいずれも順調と聞いている。新築が続々と出てくるので中古マンションは若干売りにくくなっているが、値下げするほどではなく、供給過剰感はない。また、周辺都市と比較して草津の物件が最も処分しやすい状況に変わりはなく、改めて需要の強さを感じている。(売買仲介業者) ・需要に対して、中古分譲マンションの供給が少なく、他のエリアと比較して築年による価格下落が小さいことが特筆される。(大手不動産業者) ・近年販売店への来客数が減少しているが、不景気だけが理由ではない。本来有力な1次取得層であるはずの30歳台の社会人の正社員割合が以前と比して少なく、収入の安定した有力な1次取得層が減少していると感じている。利便性が重視される原因として、夫婦共稼ぎが不動産取得に欠かせないことが大きいと考えている。(大手不動産業者) ・現在販売中の分譲マンション以外に今春販売開始のものがあ供給過多が懸念されるが、消費税増税の追い風があり、順調に販売されそうである。このような状況から地価は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(H24.10.1～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	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場が、平成24年1月大手資本に売却引渡され、平成26年11月オープンを予定し都市型高層のショッピングセンター(売り場面積8.8ha 鉄骨造地上7階地下1階)が基礎工事段階に進んでいる。また、駅西地区では、駅前に高層ホテル物販商業ビルが平成24年10月3日オープンし、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての成熟度を高めている。このような開発動向による当地区の将来への期待感から地価の下落は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移している。 下石井1丁目の駅至近の都市型高層のショッピングセンター建設は、今後当地区の集客力向上に大きな影響を及ぼすものと考えられ、競合の影響を懸念して対策が始まり、注視が必要であるが、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	※ 岡山市の中心商業地域では、市役所筋と桃太郎大通りの幹線道路沿いが高層事務所地となっているが、選好性の変化によって市役所筋の優位性が鮮明となってきた。1階での空きテナントはほとんどなくなっている。両幹線道路沿いの取引は極端に少ないが、当地区は岡山市を代表する商業地域として潜在的な需要は認められ、背後商業地の下落圧力はあるものの市役所筋への不動産保有者意欲も顕在化していることから、取引価格は横ばい傾向にある。							
						B	※ 中心商業地域内の収益物件の取引はほとんど認められない。背後地域では飲食系を中心に新築店舗や新規店舗の立地が進んでいる。背後地においては、賃料水準の下落より価格の下落が大きく、高い利回りを示す売り物件も存在するが、中心商業地域内においては賃料水準が若干下落しているもののその程度が小さく、当地区の取引利回りに大きな変化は認められず、横ばい傾向にある。							
						E	※ 中心商業地域に進出したビルの空室はほぼ解消されつつある。既存ビルの空室率は概ね横ばいで高止まりしているが、県外大手資本のビルでは空室率の高止まりを防ぐために入居優先での賃料設定によりその後空室率の改善が進み、幾分賃料の下げ止まり感も認められる。背後商業地域においては、極端に低い賃料設定も見られるが、当地区等の幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は若干下落しているものの下落幅は小さい。入替えテナントは地場が中心となるため苦戦している物件も散見される。							
						F	※ 駅周辺の集客性の優位が明瞭になっている。所在する位置、用途及び規模等によって異なるが、オフィス賃料の下落の影響を受け当期の店舗賃料も依然下落傾向にある。							

※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(H24.10.1～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
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山市の平成24年9月期の空室率は11.6%で対前期比0.5ポイント低下し、4期連続で改善した。市役所筋、桃太郎筋共に改善している。(賃貸仲介業者) ・桃太郎大通りのオフィスビルとマンション2棟がバルクで売買され、京都の投資会社が取得した。また、岡山表町のオフィスビルを広島の宗教団体が取得した。(賃貸仲介業者) ・百貨店の東側の駅周辺ブロックは飲食店舗主体で、需要は強く、強気相場である。供給物件はほとんどない。その他の地区でも関西圏からの投資による有望物件の買い圧力が強い。(売買仲介業者) ・オフィス家賃は下げ止まり傾向であるが、フリーレントが増え、長いものでは、18カ月もある。県外企業は本社推奨により新耐震ビルが標準である。一方、地場企業は、安さ優先で選択している。(不動産開発業者) ・天瀬で11階建の倉庫兼事務所を建設予定で、自社使用目的である。(大手建設業者) ・現在のところ、倒産件数は僅かであるが、予備軍は増加している。金融庁の方針で、再生ファンドを各県に作るように指導されている。金、人、口を出し、銀行本体での融資に難しい物件を対象に再生を勧める心づもりである。(金融機関) ・投資意欲は高まりつつあると感じている。取引があった場合は、相場水準よりも高い価格で売れることが多い。しかし、土地の供給は限定的で、目立った取引がないことから地価は横ばいと予測した。(売買仲介業者)

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	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)					—	—			当地区でのマンション素地となる取引価格は把握できなかったが、比較的小規模な戸建住宅用地及び共同住宅敷地の地価動向は概ね横ばい傾向である。広島都市圏での分譲マンションの供給は多く、販売も概ね好調を維持している。将来的には白島新駅の建設によりさらなる利便性の向上が見込まれる地域であり、地価動向は横ばい傾向である。 当地区では都心型マンションの供給数は依然高水準を維持している。ただし、消費税アップ前の駆け込み需要を狙って建築を急いだ感もあり、今後のマンション用地需要についてはやや落ち着くことも予測され、将来地価動向については弱含みな面も見られる。プラス材料として白島新駅の建設が平成27年春開業を目指して開始された。このような状況から、当地区の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。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区では大型マンション事業の2棟目が始動するなか、代替性があるマンション用地の取引は把握できなかった。幹線道路近接の住宅地域で戸建住宅及び共同住宅の取引、幹線沿いの商業地域で事業用地の取引が把握できたが、全体としては商業系の取引価格がやや低調である一方、住宅系の取引価格は概ね堅調であった。広島都市圏でのマンション供給は依然として高水準をキープしており、取引価格は横ばい傾向である。
														B ※ 投資家の期待利回りの動向等に大きな変動はなく、市場に供給されている投資用不動産の利回りにも特筆すべき変動要因はない。地価動向や賃料水準の動向等より、取引利回りは前期と変化はなく横ばい傾向である。
														G ※ 東白島地区では大型マンション1棟が竣工前に完売となり、新たな大型マンション計画(232戸)が平成27年5月下旬竣工予定で始動した。その他上幟地区で総戸数55戸のマンションが平成26年1月竣工予定で建築中である。大量供給による競争激化、調達コストの高騰や消費税のアップなど、中長期的には懸念材料があるものの、当期においては、周辺でのマンション販売は概ね堅調であり、マンション分譲価格は横ばい傾向である。
													H ※ 前期は当地区において新築の賃貸マンションの供給が見られたが、当期においては目新しい動きはなかった。前期からの継続募集の物件は30～40㎡程度の単身者向けの供給が主となったが、周辺地域における新規賃料水準に大きな変動はなく、当地区における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"> ・ 消費税の税率引き上げ時期までの販売目標戸数を達成するためのマンション素地需要は概ね落ち着き、現状は様子見の感がある。マンションの供給過多は予測できるが、当地区は売出分譲価額が多少上昇しても需要があると期待できる。(不動産開発業者) ・ マンション供給過多で、売出分譲価額の設定も慎重とならざるを得ない状況下であるが、ブランド力のある当地区は需要が底堅い。JR山陽本線とアストラムラインの結節駅となる白島新駅の開業時期がもっと近づくと期待感が増えると思われるが、現状の不動産取引には表れていない。(大手不動産業者) ・ 建築コスト・人件費は上昇傾向にあり、一方、需要者の所得減も加わり売出分譲価額を上げられないため、マンション素地需要は一層弱くなる。都心回帰の動きは続いており、白島は幅広い層に人気のあるブランドエリアであるため、今後も人気は不変だと思われる。(大手不動産業者) ・ 実体経済の回復が見込めず、可処分所得の上昇も望めないため、売出分譲価額を上げることは困難で、厳しい状況が続くと思われる。このような状況下で、ブランド力のある白島地区は、売れ残りリスクも軽減されることから需要が集中するため、地価は当面やや上昇と予測する。(不動産建設業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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			
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	□	□	□	△	—	—	広島都心商業地域においては、オフィス賃料・取引利回りともに大きな変動は認められないが、店舗賃料は上昇傾向にある。当地区は広島を代表する高度商業地という稀少性等から取引は少ないものの潜在的需要は根強く、地価動向は横ばいからやや上昇に転じている。 当地区の紙屋町交差点周辺から八丁堀交差点周辺の間は、今後も中国地方随一の高度商業地域として商業施設の集積が進むと予測され、脱デフレ政策・金融緩和等に対する期待感とあまって、将来的に地価は上昇傾向で推移すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区において取引は少ないものの、昨年春に広島を代表する大型複合ビル竣工、前々期の家電量販店ビルの竣工、当期の家電量販店改装オープン等により商業施設の集積が進み、地下街・アーケード街を含めた回遊性が増して来ており、当地区の土地の収益性の上昇に伴い、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 広島都心部においてオフィス系の賃貸需要は低調であるが、住居系・店舗系の賃貸需要は好調である。当地区内では築浅の投資適格物件が少ないこともあり、投資家の期待利回りには大きな変化が見受けられず、取引利回りは総じて横ばい傾向にある。 E 広島支店経済の縮小傾向及び当地区には金融機関・保険会社等の築古ビルが多いことにより、オフィス空室率は前期同様10%前後で推移している。一方で、東日本大震災後の耐震性の優れたビルへの移転需要も引き続き見受けられ、都心部のオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 F 個人消費の持ち直し・商業施設の集積等により、当地区の紙屋町交差点周辺から八丁堀交差点周辺を結ぶ本通商店街の1F路面店の賃料は坪当たり30,000円から40,000円程度の水準にあり、需要が多い割には供給が少ないため、優良物件の店舗賃料は前期と比較して上昇する傾向にある。		
						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"> ・ 5億円以内の投資物件に係る需要はあるが、築浅・耐震ビル等投資要件を満たすビルが少ない。(大手建設業者) ・ 本通背後の店舗に係る売買取引については、当初の売り希望価額はかなり高額であったが、周辺相場価格に落ち着いたものとなっており、市場実態より高い買込み等の取引は少ない。(売買仲介業者) ・ 郊外に所在する事業者が自社ビルを売却し、拠点を市街地中心部に移転する動きがみられる。新規賃料の下落傾向にも底値感がみられるが、上昇までは期待できない状況である。投資需要自体はあるが、投資適格物件がない状況である。メーカー、医療関係からの需要もある。(賃貸仲介業者) ・ 築浅ビルにおいても、高い水準の賃料が望めない。本通りの新規店舗賃料もやや下落傾向にある。地価は当面横ばいと予測する。(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(H24.10.1～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									
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	オフィス空室率はやや改善傾向にあり、賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、当期の地価動向は横ばいで推移している。商業地の取引事例は少なく、投資環境に大きな改善も見られず、取引総額は少額にとどまり、不動産需要の回復は緩慢である。 オフィス市況は需要回復までには至っていないため、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。マンション開発に係る素地需要は、緩和傾向にある。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想できるが、当地区への波及効果が顕在化するまでは長期間を要すると思われる。								
						※	駅周辺では立地条件が優れる大規模地で稀少性の認められる物件については強い需要が認められ駅北の光町で取引が見られたが、当期は大規模な取引は見られない。駅周辺は開発計画が進捗しており、期待感はあるものの商業地の取引事例は少ない。オフィス等収益物件への投資意欲は回復までには至らず、取引価格は概ね横ばい傾向にある。															
						※	駅前の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況にはまだ大きく影響していない。当地区への影響は、駅前大橋を隔てることから、さらに弱まる。再開発におけるオフィス供給は少なく、将来的にもオフィスの供給過多が懸念される状況にはない。都心部に比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的低く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定している。取引利回りは横ばいで推移している。															
						※	郊外から市街地中心部への移転が見られ、相生通りより、オフィス・駐車場賃料の安い当地区への選好性が強い。規模縮小・経費削減を理由に移転するケースは少なくなった。築浅大型ビルは、オフィス賃料は下方調整が終了し現状は概ね横ばいで安定しており、空室率はやや改善傾向にある。駅北口の大型新築オフィスビルの空室は消化され安定的に稼働しており、自走式駐車場に底堅い需要が見られた。															
														※	F 店舗密度、繁华性はやや低いなかで、店舗賃貸の需要はある程度認められる。店舗賃料も下方調整が行われた結果、現状は概ね横ばいで安定している。							
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"> ・ 駅南の再開発ビルが竣工しても事務所供給過多の状況までには至らず、現在の事務所市況に大きく影響しない。(大手建設業者) ・ 駅北の光町では、二葉の里再開発と広島高速5号線計画に伴う期待感による取引がみられるようになった。(売買仲介業者) ・ JR駅及びICへの接近性を優先する需要層がある程度認められる。駅周辺の事務所市況は安定している。自走式駐車場に係る需要も根強い。さらにJR駅の南北通路が完成されると、需要に弾みがつくと期待できる。(賃貸仲介業者) ・ 球場東側の開発が進んでいるが、商業施設が竣工、稼働しても車利用の客層が多いことから、回遊性はあまり期待できない。会員制倉庫型店については、他県での出店例をみても周辺への波及効果はあまり期待できない。(大手不動産業者) ・ 駅前再開発により地価上昇も期待されるが、効果が現れるには長期間を要すると思われる。市況は横ばいで、地価も横ばいと予測する。(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(H24.10.1～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	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	中心商業地の賑わいも商店街内の複合商業施設のオープン等により一部改善されたが、その周辺部に影響を及ぼすまでには至っていない。中心商業地に対する需要は減退したままで、依然取引が少ない中、地価動向は前期と同様に緩やかな下落傾向で推移している。 丸亀町再開発地区による活性化も一部に見られるが、郊外型大型店舗のリニューアルも進み、さらに競争が激化する中で、当地区の地価の将来動向は値頃感も出てきており、下落傾向は継続するものの小幅ながら下落幅が縮小していくものと予想される。
														A 中心商業地の取引は引き続き少なく、売り、買いの価格差が縮まらないまま取引が成立せず、様子見状態が続いている。底値感も出てきているが需要は依然弱く、大きく値崩れする状況にはないが取引価格は前期と同様に小幅ながら下落傾向である。
														B 築年が古い中古ビルに対する投資家等の見方は依然厳しく、投資向きの不動産市場も改善されないまま、空室リスクの高まりから取引利回りは小幅ながら上昇している。
														E テナント需要は引き続き弱い状態で、空室率も改善されていないが大きく悪化する状況ではない。築年の古いビルや、背後地域の既存ビルは借り手が付かない状態で、オフィスの新規・継続賃料は若干下落している。
														F 郊外型大型店舗との競争も依然厳しく消費、売上高とも弱含みの下落傾向で、再開発地区を除き郊外への移転流出傾向が続く中、中心部の店舗のテナント需要も減退しているため、店舗賃料は若干下落している。
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"> 丸亀町商店街の店舗は、1階の空きがほとんどなくなっている。賃料もあまり下がっていない。(売買仲介業者) 融資の条件及びスタンスは変わっていない。新規の運転資金、設備投資等への融資は依然として少ない。老健施設、医院等の融資は増えている。資金需要として、太陽光パネル、住宅のリフォーム等は伸びるであろう。(金融機関) 中心部のマンション用地の需要はあるが、売却される用地が少ない。取引された場合は高値がついている。(売買仲介業者) 中心部の取引はほとんどなく、また、長引く景気の低迷により不動産の需要は低迷しているため、しばらくは地価はやや下落傾向にあると予測する。(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ことを示すもの。

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			
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落									郊外型大型SCへの客足の流出は歯止めがかかっていないが、都心型コンパクトマンションへの需要の高まり及び店舗・オフィス・マンションの複合型ビル開発への期待等中心商業地活性化の動きも少しずつ出てきており、地価動向は底値感の浸透から、下落が継続しているものの下落幅の縮小傾向が続いている。 当地区は市駅前と並び中心商業地の代表的地区であり、潜在的需要は強いものの、地方経済の落ち込みの中、不動産投資意欲は減退したままであり、地価の将来動向は下落幅の縮小傾向のまま引き続き下落すると予想される。		
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—		※ A 中心商業地においては取引件数は依然極端に少ない状況が続いている。当地区は市内随一の繁華な地区であり、売り手も買い手も様子見の膠着状態が続いているが、売り値を1割程度下げないと取引が成立しづらい状況にあることから、取引価格は小幅ながら下落傾向にある。	
																※ B 空室率はやや改善しているものの、特に中古ビルでの空室リスクの高まりから投資家の見方は厳しく、不動産投資市場は冷え込んだままで変化はなく取引利回りは横ばいである。
																※ E 中心部で徐々に複合ビルでのオフィス供給が予定されており、新規ビルの賃料は値下げすることなく決まりつつあるが、中古ビルが賃料の値下げで空室率を維持する方向にあり、全体的にはオフィス賃料は下落傾向が続いている。
																※ F 中心部での賃貸市場は店舗需要がオフィス需要を上回っているものの、客単価の低い業態の店舗が主流となってきているため、依然、店舗賃料も小幅ながら下落傾向にある。
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"> ・ 県内経済は昨年前半は消費を中心に持ち直しが続いたが、後半は、生産活動や消費で動きが弱くなって足踏み状態となり、大きな変化のないまま地価も横ばい状況が続いている。(金融機関) ・ 中心商業地の土地取引は極端に少なくなっており、売り手と買い手の希望価格差が埋まらない状況で膠着状態が続いている。(不動産関係団体) ・ 中心商業地での都心型マンションの需要は高まっているが、マンション用地の確保が難しく、そこから外のエリアでのマンション分譲を今後とも展開していく。中心商業地は底値感が浸透してきており、地価は横ばいの状況にある。(マンションデベロッパー) ・ 当地区への飲食関係店舗の進出が活発化し1階店舗はほとんど埋まってきた。ネイルサロン等の健康美容関係店舗の進出も見受けられるが、賃料は下落した現状のままで今後も全体的に横ばいの見込みである。地価の将来動向も概ね横ばいと予測する。(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				
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  0% 横ばい	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション業者の素地取得に積極的な姿勢に変化はない。特に来年秋の消費税増税に伴う駆け込み需要に応えるため、現段階でのデベロッパーの取得需要は強まっている様子である。従って、現在のマンション開発適地は売り手市場の状況となり、地価動向は上昇に転じている。 当期はマンション素地の取引が確認できたが、マンション販売の好調さを反映してやや高値での取引であった。マンション業者は素地取得に積極的な姿勢を維持しており、マンション販売が好調である間は、将来の地価動向は緩やかな上昇を迎えると予想される。			
						※	※	※	※	A 1,000㎡程度のマンション開発素地の取引が確認されたが、取引価格は周辺相場をやや上回る水準であった。このほか、戸建住宅用地の取引が数件確認されたが、周辺相場と同水準ないしやや同水準を上回っていたことから、取引価格は上昇に転じている。 B 新規の投資用不動産の開発はなく、取引の中心は築10年程度の中古賃貸用マンションである。個人投資家層向けの総額2～3億円程度の物件が需要の中心であるが、投資市場に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。 G マンション分譲価格は横ばいである。一部に高額マンション(専有坪単価200万円超)の供給が見られるが、前期と同様に、総じて一次取得者向けの3千万円台後半から4千万円台が中心的な供給価格帯となっている。 H ファミリー向けの賃貸マンション賃料に変動はなく横ばいである。但し、法人契約の借上げ社宅については、法人各社の経費節減もあり、契約件数が減少している模様である。							
						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"> 株価が上がっているなどの理由から、大濠地区のマンションのメインターゲットである富裕層が購入しやすい状況にあり、もうしばらくマンション販売は堅調に推移すると見ている。(不動産開発業者) 大濠地区の土地売買はほとんどないが、デベロッパー各社の土地購入意欲はまだあり、最終需要者への販売状況も堅調なため、高い価格での土地取引が成約する可能性はまだあると見ている。(住宅販売業者) 大濠地区における賃貸市況については、供給面では新築及び築浅物件が少ない一方で、需要面では底堅いニーズがあることから、物件によっては賃料の上昇傾向も見受けられ、入居者の退去後に入居者募集をかける際、従前の賃料よりも高い賃料水準で募集するような物件も出てきている。(賃貸仲介業者) 消費税増税時期が流動的になり、需要者はやや冷静になっているものの、やはり増税前が売りやすいため、増税前のマンション適地であれば、地価は現状同様にやや上昇傾向が続くと予測する。(住宅販売業者) 											
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であるかを示すもの。											

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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				
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業で博多駅への消費流出が続き、売上高が減少した商業施設が多い。一方、平成23年9月に外資系高級百貨店がオープンしたほか平成24年4月には外資系ファストファッションが2店舗出店し当地区の商況は回復した。賃貸市場はやや停滞気味だが、投資市場が活発なため当地区の地価動向は横ばいとなった。 ファンドバブル期に開発された大型事務所ビルが相次いで売買されており、低金利が持続しているため不動産投資市場は引き続き堅調に推移すると見られる。一方、店舗はデフレによる高額衣料品の販売不振等から売上高が伸びない状況が続いている。このため賃料負担力から類推すると、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。			
						※	平成24年7月に天神と薬院で相次いで事務所ビルが売買され、売買価格は約110億円と約69億円であった。同11月にも中洲で100億円近い事務所ビルの取引があった。売買については当期も活発である。引き続き、更地の売買はなく収益用不動産の取引事例が大半であるが、取引価格は概ね横ばいで推移している。										
						※	中州5丁目の事務所ビルの大型取引について、取引利回りはネットで5%台であった。天神地区の要求利回り(期待利回り)は前期と同様天神地区で6%台であるが、低金利で不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、入札等で競合した結果、実際の取引利回りは当期もネットで5%台となる。そのため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。										
						※	オフィスの賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪1万円から1万4千円程度で変わりはなく、オフィスの賃料は横ばいが続いている。ただし、当地区の空室率は引き続き改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して10%台となっている。										
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 明治通り沿いのオフィスのビルのうち築浅のビルは稼働率・成約賃料とも安定しているが、旧耐震のビルは苦戦しているビルも多く、全般的には回復基調とまではいえない状況である。(賃貸仲介業者) ・ オフィス市況では、成約に至る条件としてフリーレントが定着しているものの、空室消化に伴って、低廉な賃料等で入居しているテナントの更新や入替のタイミングで賃料を上げている事例も散見される。既にまとまった面積が確保しづらいつつ状況となってきたため、緩やかではあるが、オフィス市況は改善方向へ進んでいくと思料する。(不動産開発業者) ・ 天神地区における店舗市況については、天神西通りを中心とした不動産開発が一段落している状況で、その他目立った動き等もなく、市況としては落ち着いた状況にある。(金融機関) ・ 天神西通り界隈は元気な印象であるが、本格的な市況の回復は明治通りの再開発が具体化してからと考えている。したがって、今後も地価は横ばいと予測する。(投資運用業者) 																	



※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	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	天神の隣駅で、博多駅や福岡空港へも乗り換えなく行けるため交通利便性が高いが、裁判所等の移転と警固断層問題から新規のオフィスビル用地の需要が乏しいため地価動向はやや下落で推移した。高容積を活かしたマンション適地として採算が取れる地価水準(1㎡当たり1,000,000円位)まで下落する可能性もある。 超低金利を反映して投資用不動産の取引は引き続き堅調に推移すると思われるが、一方で当地区のオフィスマーケット市場における地位は、裁判所等の移転と警固断層の問題からやや低下しており、地価の将来動向は緩やかな下落傾向で推移すると予想される。
						※	A 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なかったが、天神に近い明治通り沿いで高値の事務所ビルの売買が見られた。当地区は代替・競争関係にある薬院地区や祇園地区と比較すると発展要因が少なく、取引価格は依然下落傾向である。							
						※	B 福岡市におけるオフィスビル等への不動産投資は活発であるが、当地区については賃貸需要がやや弱く、投資適格となる築浅のAクラスビルが少なく、また、警固断層を抱えていることから、投資家の要求利回りに変化はなく、取引利回りは横ばいである。							
						※	E 当地区の明治通り沿いは、旧耐震の中小ビルが多く、賃料水準は共益費込みで坪1万円以下まで下落している。オフィスの空室率はここ1年改善しておらず、オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に0.3%程度下落している。高等裁判所等が中央区六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退する可能性が高く、需要減からオフィス賃料は引き続き下落傾向である。							
													F 博多駅と天神の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力は低下している。当地区の飲食店舗については、賃料水準の調整が進んだため飲食店舗ビルの入居率は以前よりやや改善しているものの、デフレによる客単価の下落と春吉地区等との競争により居酒屋・カラオケ店等の売上減少が続いている。店舗賃料は引き続き下落基調であり、路面店で共益費込み20,000円程度、2階以上では坪10,000円から13,500円程度となっている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・大名・赤坂地区の地価が全般的に下落基調にあることは変わらない。建物を建てても採算がとれないため、駐車場として利用されている土地が増加している印象がある。(不動産開発業者) ・大名地区の店舗の市況は良くなっていない。貸主側と借主側の希望賃料に隔たりが大きく、なかなか決まらない状況が続いている。成約したとしても低い賃料水準とならざるを得ず、市況感は悪い。2階以上の店舗はさらに厳しい状況である。(賃貸仲介業者) ・赤坂・大名地区ともにオフィスや店舗より、住宅市況が活発な印象である。(投資運用業者) ・大名・赤坂地区ともにオフィスや店舗に関する賃料の下落が続いており、この下落基調は当面続くことが予測されるため、地価はやや下落傾向が続くと予測する。(金融機関) 														



※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(H24.10.1～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				
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区の利便性の高い商業地域を中心に地価の上昇傾向が続いている。博多駅リニューアル効果により、博多駅にビジネスだけでなく、ショッピング客も大幅に増大したことから、駅周辺においても人の流れが多い。この傾向は、今後しばらく続くものと思料する。 九州新幹線の開通等による当地区での土地需要は、依然強く、取引価格も上昇傾向にある。特に、ホテル用地の需要は強く、引き合いも多い。以上から、今後もしばらくは、地価の将来動向は上昇傾向にあるものと予想される。			
						※	※	※	※	A 取引価格については、前期と同様に路線価を大きく上回る取引が増えており、上昇傾向にある。特に、商業利便性に優れる稀少性の高い大型物件については、高値で取引される傾向がある。取引件数については、前期とほぼ同じ程度である。 B 取引利回りは、概ね前期と同傾向下にあり、横ばいで推移している。ただし、今後の不動産市場に対する経済政策等如何によっては、大きく利回りが変動する可能性がある。 C 博多駅周辺のオフィス賃料は、前期と変わらず、ほぼ同水準の横ばいで推移している。同地区において、新築ビルの建設はないため、賃料水準を上昇させる要因は見られない。一方、オフィスビルの空室率については、前期に比べて若干改善されている。理由は、解約がない中、新規分室や拡張移転などの大型需要が見られたためである。 D 店舗賃料については、前期と同程度の賃料水準を維持し、横ばいである。依然として、博多シティビル内の店舗賃料水準は、周辺賃料と比べて割高であるものの、周辺店舗賃料に影響をあまり与えていない。							
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の空室率は改善傾向であるが、成約しているのは築浅のビルが中心である。耐震性に対するテナントの関心が強く、旧耐震で耐震補強工事を行っていても敬遠されるため、古いビルはいずれも苦戦している。(賃貸仲介業者) ・博多駅周辺の取引は、小中規模のものが中心であるが、取引が活発化している印象はない。事務所ビルの売買は少数で、投資用ワンルームマンション又は賃貸マンション用地として、駐車場が取引されるケースが多い。(投資運用業者) ・ビジネスホテルは、筑紫口及び博多口でそれぞれ不動産開発業者等による新規参入があるが、それらの他にもビジネスホテル用地の引き合いが依然として多い。(不動産管理業者) ・博多郵便局及び隣接するオフィスビルの建替え計画が具体化していることから、期待感が大きくなっており、取引自体も活発化していくと予測されるため、地価についてはやや上昇すると予測する。(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(H24.10.1～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			
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 下落 前期  0～3% 下落	▽	△	□	□	▽	▽	—	—	九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は、現時点では見られない。週末を中心に相応の人通りがあるが、市役所職員の区役所への分散から、特に飲食店を中心に売上げに影響が出ており、商業地域に対する需要は低迷し、当地区の地価動向は緩やかな下落傾向が継続している。 当地区は繁華性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域であるが、人通り等に大きな変動はなく、また現在の経済情勢等から市場は低迷している。再開発計画の進捗に期待がかかるが、具体的な動きに乏しく、地価の将来動向は今後暫くは若干の下落基調が持続すると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では、取引自体が少ない状況が継続している。九州新幹線の開通から2年弱が経過し観光客数は堅調に推移しているが、中心市街地への人通りに大きな変化はなく、回遊性に乏しい状況が継続している。また、桜町地区の再開発事業も具体的な動きに乏しく、また地元地方銀行本店が移転中であるが、現在のところ影響はない。賃料下落に伴う需要減や取引利回りが上昇していることから下げ圧力は強く取引価格は下落基調にある。 B 投資対象物件が絶対的に少なく、また収益物件があっても空室等が高止まりしているケースが多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然として厳しい。粗利回りは相対的に高くなる傾向が継続しており、安定的な収益性を指向するため投資利回りへの要望は高く、取引利回りは上昇傾向にある。 E 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が開始され、また、その周辺では新規マンション開発が行われている。中心部では、コールセンター等への賃貸需要はあるが、ニーズを満たす物件が少ないことから当地区のオフィス賃料は下落傾向にある。募集賃料は若干持ち直しつつあるものの、オフィス需要は脆弱な状況が持続している。 F 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向に変わりはなく、空室率も高止まり傾向にある。空室が比較的多く、需要が弱いことから、総じて店舗賃料の下落傾向が継続している。		
						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"> 取引そのものは多くないが、取引に際しては相場どおりの価格で成約することが多く、需給は均衡していると思われる。(売買仲介業者) 店舗・オフィスに関しては、老朽化したビルが多く、これらの物件は収益物件としての市場性がない。建て替え時期にある物件も、賃料下落や空室率の高止まりから、建て替え費用を賄えずそのままになっている。(大手建設業者) 政令指定都市となったことの効果については、コールセンター需要やコンベンション等の問い合わせは増加していると聞いているため、やはりプラスの効果があったと思う。ただし、これらのニーズに合致した物件がないのが問題である。(シンクタンク) 再開発の機運はまだ高まっておらず、それ以外には地価に影響を与えるような開発等がないため、地価は当面横ばいと予測する。(不動産開発業者) 										
						※左上の「詳細項目の動向」欄の項目A～Hのうち、どの項目に対応する記述であることを示すもの。										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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				
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい							—	—	鹿児島中央駅東口の再開発ビル、屋台村及び駅西口の店舗・多目的ホール・賃貸マンション等の複合ビルがオープンしたが、地域に対する波及効果は広域的に顕在化するまでには至っていない。また駅東口広場の南側に位置する19・20番街区の再開発が始動し期待が膨らむが、新幹線効果も薄らいできていることや、駅前に面する地域には目立った売り希望物件もなく、土地取引の動きも表立って見られないため、地価動向は横ばい傾向である。 鹿児島中央駅周辺では九州新幹線全線開業を契機に、再開発ビル、屋台村、複合ビル等の商業施設が次々にオープンし、さらに平成29年の再開発ビル完成を目指し19.20番街区の再開発事業が動き出し、市街地再開発準備組合が公募していた協力事業者に、東口の大型再開発ビルを手懸けた企業が決定し、これらの地域の変化や動きに対し地域経済から見た期待も大きい。当期は横ばい傾向であったが、地価の将来の動向はやや上昇に転じると予想される。			
								▽								A ※ 九州新幹線全線開業による効果や鹿児島中央駅東口広場の南側にある19・20番街区の再開発始動等による更なる投資が期待されるが、観光客の減少傾向が明らかになり、新幹線効果がやや薄らいできたことや駅周辺の新規商業施設の面的波及効果が未だ顕著に現れない状況等であり、近隣地域の隣接地域である電車通りや背後地域の最近の事例価格等から見ても取引価格は横ばい傾向である。	
																	B ※ 鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビルの賃料水準は周辺相場より高いものの、駅周辺の既存のオフィスは新幹線効果も特に顕著でなくオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。飲食店を中心とする店舗には需要があり、地元有名居酒屋が東口の電車通りにテナントとしてオープンしたが、店舗賃料は全体としては概ね横ばい傾向であり、取引価格も横ばいであることから、取引利回りは概ね横ばい傾向である。
																	E ※ オフィス賃料については、大型再開発ビルの賃料は周辺既存ビルとはやや乖離して高いが、市と立地協定を結んだ企業の入居も決定し、需要はあり入居率は高い。既存ビルでは鹿児島中央駅への接近性・利便性を求めている入居が見られるが、新幹線効果は特に顕著ではなく、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。
																	F ※ 店舗賃料については鹿児島中央駅周辺の新規商業施設の波及効果が期待される中、九州新幹線全線開業による乗降客増加で、電車利用者、ホテルの宿泊客等を目当てにした飲食店を中心とする需要を背景として空室率の改善も見られるものの、駅東口は西口に比べて賃料水準を押し上げるほどの力強さはなく、店舗賃料は横ばい傾向である。
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"> ・ 需要があるのは空店舗のない駅前一等地のみという状態が続いている。一等地の外側に位置する周辺部には空店舗が見られるものの、周辺部は商業地としての広がりがないため、店舗需要は弱く、小規模の飲食店等がポツポツと開店している程度である。(賃貸仲介業者) ・ 当地区や鹿児島市南部郊外(東開町・宇宿等)の主な商業集積は、いずれも鹿児島県外資本の進出であり、地元の事業者が潤っている実感は乏しい。(金融機関) ・ オフィスについては、コールセンター等を除けば、駅前であっても駐車場を必要とするテナントが多く、希望条件に合うビルが少ないため、成約に至らないケースが多い。(売買仲介業者) ・ 新幹線開業や駅前の開発により以前より良くなっているのは確かであるが、変化の程度は穏やかであり、今のところ周辺にまで波及効果を及ぼすような施設が少ないことから、地価の動向についても大きな変化はなく横ばい傾向が続くと予測する。(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(H24.10.1～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		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇										<p>那覇市内全体の商業地の地価は、市内で活発に行われている再開発事業や道路整備事業等の影響から上昇傾向に転じている場所が多く見られる。那覇市内の土地取引件数も、把握している8月時点件数を年に換算すると対前年比で増加しており、取引が活発化していることを示している。当地区は、更地が無く、供給が少なく土地の成約事例はほとんど無いが、新都心地区に仮移転していた那覇市役所本庁舎が泉崎に戻ることや、久茂地交差点に県内大手新聞社本社ビルが竣工したこと等が、当地区の収益性に寄与することが見込まれ地価は上昇で推移している。</p> <p>那覇市内の土地取引件数がやや上昇傾向にあること、県内の景気が回復してきていることなどから、当地区の地価の将来動向は上昇傾向で推移すると予想される。この動きは、店舗・飲食店の収益性が安定的に推移することが見込まれるため、当分続く可能性が高い。しかし、外国人観光客の減少リスクに注視する必要がある。</p>
						△	□	△	□	□	△	—	—	<p>A ※ 中心商業地の取引価格については実例を見ると、若干の上昇傾向が認められる。億単位の大きな取引の成立も見られる。県内の景気指数が回復傾向にあることから、収益性が回復し、取引価格が上昇傾向に変化している。那覇市内において、牧志・安里第1種市街地再開発事業、モノレール旭橋駅周辺地区市街地再開発事業等の事業が進捗しており、市内中心部の収益性は向上している。</p>	
															<p>B ※ 当地区の取引利回りは、前期と比べて特に変化はなく横ばい傾向である。中心商業地の利回りは周辺部の商業地に比べると低くなっており、純利回りで6.0%～6.5%程度である。周辺部の商業地になると、築年が5年程度の物件で、粗利で8.5%～10%、純利回りで7.5～9.0%程度となっている。</p>
															<p>E ※ 業者取材によると、県外企業の支店需要に力強さは見られず、相変わらず問い合わせは少ない。全体的に、オフィス賃料は、前期と同様であり、変化は見られず、低位安定である。業者間で、オフィス賃料はこれ以上下落しない底値に達したという意見と、景気の動向によってはまだ下がる可能性があるとの二者の意見に分かれている。当地区については、周辺に比べ空室率が低く、オフィス賃料も堅調であり横ばいとなっている。</p>
					 0% (横ばい)								<p>F ※ 国際通りの店舗賃料は、空き店舗が少なく規模の小さな店舗の単価はやや上昇も見られるなど堅調に推移している。入域観光者数は順調に対前年比で増加を続けており、10月に一時的に減少した外国人観光客も、11月にはプラスに転じている。景気及び観光入域客等の状況を背景に、当期の店舗賃料は上昇傾向にある。</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"> ・ オフィスに対する賃貸需要に目立った変化はなく、比較的安定している印象である。既存テナント退出の動きもそれほど見られず、大規模ビルの新規供給が一巡すれば、マーケットは落ち着きを取り戻すと考える。店舗については、飲食系企業からの需要は依然堅調であるが、物販・サービス系企業による需要は低調である。(不動産管理業者) ・ 那覇市中心部は既に過密で空地が非常に少ないため、商業地の新規の土地取引は非常に少なく、建築・改築に伴う資金需要も低調である。融資需要の中心はアパート建設・マンション建設が活況である郊外部にシフトしている。(金融機関) ・ 国際通りで大規模商業施設売上のニュースがあったが、全般的には那覇市中心部における商業用地の土地取引は低調である。賃貸店舗の引合いについても、平成24年前半は好調であったが、後半はやや減速したと感じる。ただし、直近で土地価格・賃料水準が大きく変動したとは感じない。(中小不動産業者等) ・ オフィスはIT系企業等による需要によって堅調であり、今後もこれらの需要が中心になると思われる。店舗は、那覇市役所・新聞社ビルが稼働すれば就労人口も増加し、需要は増加すると考える。地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(不動産管理業者) 															

※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(H24.10.1～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	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0%横ばい (前期)  0%横ばい							—	—	外延部では取引や引き合いが増加するなか、当地区においても地価の上昇気配は含んでいるが土地取引に価格上昇を示す動きはなく、店舗賃料及びオフィス賃料は下振れリスクを含むものの横ばいで推移しており、総じて当期の地価動向は横ばいで推移している。 市役所の移転や隣接する真嘉比地区との競合及び周辺街路への需要の移動から、店舗・オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性もあるが、複合商業施設に隣接する高層マンションの分譲が開始されたこともあり当地区の地域活性化も見込まれ、その効果を注視する必要がある。当地区の供給物件において稀少性を反映した取引はなく、当地区の地価の将来動向はしばらくは横ばいで推移すると予想される。
														※ A 当地区住宅地域や周辺幹線街路においては需要の増加から地価は上昇傾向にあるが、当地区においては取引が少なく稀少性は高いものの取引される価格はやや控えめな価格となっている。取引価格の上昇が認められる取引はないため、当期の取引価格は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"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	※ B オフィス賃料は下げ圧力が強まる可能性があるものの、店舗賃料ともに現状を維持する状況で、取引価格も横ばいとなっている。投資用不動産に動きは見られず、今後の景気先行きを見据えて慎重な姿勢は崩れていない。また、売り急ぐ傾向も見られない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ E 新都心地区と真嘉比地区とを結ぶ幹線街路が開通し、両地区との競合が活発化しつつあるほか、那覇市役所の移転に伴う久茂地地区への需要移動が懸念され、下振れリスクを孕んでいるが、現時点では顕在化していない。今後の需給動向を注視する必要がある。賃料は概ね現状を維持し、オフィス賃料は横ばいで推移している。
														※ F 1階店舗及び低層階においての需要は堅調であるが、上層階は引き続き空室が残る。上層階及び立地の劣る地区との二極化が続いているなか、天久地区や安謝地区幹線街路沿い路面店への需要の分散などもあり、オフィス賃料同様下振れリスクを含みつつも、現状では店舗賃料は総じて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"> ・ 商業地は坪100万円台前半の相場観で取引されているが、売物件が非常に少ないため、徐々に売手市場の傾向が強まっており、地価上昇の気配も見え始めている。住宅需要も堅調に推移しており、各銀行とも今まで以上に住宅ローンの営業に力を入れている。(金融機関) ・ 住宅地では取引もみられるが、商業地の売買成立は少なく、土地価格相場にも大きな変化はみられない。当地区に隣接する真嘉比地区では、新規出店等のために商業地を物色する動きがみられるが、土地所有者が売り時でないと考えている様子であり、成約件数は低調である。(中小不動産業者等) ・ 賃貸需要については、住宅に関する問い合わせは依然多いが、店舗に関しては市役所仮庁舎の移転等により商業地としての魅力が低下した地区もあり、問い合わせが減少している印象がある。売物件が少ないため、土地取引の成約件数自体は低調に推移している。(賃貸仲介業者) ・ 市役所仮庁舎跡地は当面は駐車場で利用することが決定しているが、売却されれば高値での取引が予想される。今後も地価は安定傾向で推移し、県内の景気動向によっては地価はやや上昇に転じると予測する。(金融機関) 														

※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。