




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		
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)										京都駅前という立地条件から需要は底堅いものがあり、地価水準は従来横ばい傾向にあったが、京都駅周辺の商業施設等の集積を受けて、オフィスの空室の減少、店舗賃料の若干の上昇もあることから、地価の動向は僅かながら上昇傾向にある。 店舗賃料水準は一部では上昇の動きが見られるものの限定的であり、先行きに不透明感はあるが京都駅周辺での商業集積は徐々に進んでおり、地価の将来動向は引き続き若干の上昇傾向で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	A ※ 当地区では目立った取引がほとんどないが京都市内における高度商業地域である四条烏丸周辺や、これに準ずる高度商業地域である烏丸御池周辺では従来の水準よりも高い水準での取引が散見され、これらの地区とも代替性を有すると思料される。京都では稀少な商業集積が高まりつつある当地区では、僅かながら取引価格は上昇傾向にある。	
														B ※ 取引利回りが把握できる成約事例が近隣周辺になく、事例から取引利回りの変化は確認できないが、鑑定評価機関の不動産投資家調査によると、四条烏丸周辺のAクラスビルの取引利回りが0.1%低下し、6.4%となった。このような状況から、当地区の取引利回りは下落傾向にある。	
														E ※ 既存オフィスビルの自用化による移転需要や郊外立地企業の事務所部門の移転需要等に伴い、当地区の空室率は低下傾向にあるものの、全般的にはオフィス賃料は落ち着いた動きを見せており、概ね横ばいである。	
														F ※ 観光客をターゲットとする物販・飲食店舗としての需要が中心であり、外国人観光客の減少が見られるものの京都駅北側の塩小路通周辺を始めとして路面店舗の引き合いが強く、地域的にはやや限定的であるものの前期末同様店舗賃料は若干の上昇傾向である。	
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"> ・ 九条烏丸北西角の土地は、ビジネスホテル用地として取引され建築着工している。京都駅南側大規模商業施設北側の土地60坪についてもビジネスホテル用地として取引されており、当地区は相変わらずホテル需要が旺盛な状況が続いている。(大手不動産業者) ・ 油小路、塩小路付近の土地60坪が坪400万円程度で売り出されたが、未だ取引されない状況にあるようだ。烏丸七条付近では一棟借りの飲食店舗ビルが粗利回り10%程度で売り出されているが、購入検討者は将来賃料が下がるのではないかと不安視しており、売却先が決まらない状況にある。(売買仲介業者) ・ 当地区では目立った取引は見られないが、京都駅北側駅前広場付近で土地単価は坪500万円から坪600万円、京都駅南側の八条通沿いで坪300万円程度が取引水準として妥当だと思う。(信託銀行) ・ 烏丸塩小路付近のパチンコ店が営業終了してテナントビルに建替えられるようだ。ファーストフード店とカラオケ店が入ると聞いている。2階以上の区画については坪1万5千円から2万円程度が成約水準かと思う。また、烏丸塩小路付近のオフィスビルで共益費込坪1万7千円でテナントが入居したと聞いているが、当地区のなかでは高い賃料水準だと思う。(賃貸仲介業者) ・ ビジネスホテルの新設やシティホテルのリニューアルが活発でホテルについては供給過多のようにも見えるが、旅館業が苦戦し廃業するところも多いため宿泊施設に関する需給バランスは崩れておらず、今後もホテル需要を中心に地価は横ばいを維持すると予測する。(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	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 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"/>	地価動向は、取引価格から見ると、積極的取引と穏やかな取引が入り交じり、分散傾向のまま前期から目立った変化は見られないため横ばいで推移している。分譲マンションの売れ行きに一時の勢いがなくなり、需要者の慎重姿勢がうかがわれる。マンション事業者は消費税増税までの完売をにらんだ価格設定をするために、より慎重にならざるを得ない。 将来地価動向は、政府による今後の住宅政策に対する期待感が見られ、マンション事業者は、京都のマンション需要は長期持続性があると見込んでおり、駅徒歩圏では一定の地価水準は維持されるため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A 当地区内に直接的に指標となる取引事例は見られないが、やや広域的に取引価格を見ると高低入り交じっており、傾向として上昇感、下落感ともなく、総じて前期と同じ横ばい基調にある。取引件数も前期と同様の動きを示しており、横ばい基調にある。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	B 取引価格が横ばい基調にあり、賃料水準も賃貸市場に変化がなく横ばい基調にあるので、取引利回りも前期から変化がなく、7.0%～7.5%を標準として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"/>	G JR二条駅徒歩10分圏内で消費税増税までの駆込み分譲マンション開発が散見されるが、分譲価格はまだ公開されておらず不明である。ただし当地区の周辺では、総額が5千万円を超えると極端に売行きは鈍い。最高価格帯で65万円/㎡～75万円/㎡は前期から変わらないため、マンション分譲価格は横ばい基調にある。
													H 賃貸市場に変化はなく、マンション賃料は、前期から横ばい基調にある。JR二条駅徒歩5分圏内で2,600/㎡～3,000円/㎡、徒歩10分圏内で2,200円/㎡～2,600円/㎡でマンション賃料は概ね前期と同じく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"> 二条駅周辺は相変わらず物件供給が少なく、取引も少ない状況に変わりはない。地下鉄とJRが利用可能で、利便性良好な地区であることから、需要は底堅い。10月くらいまでは顧客の動きも比較的活発であったが、衆議院の解散発表後は顧客の動きはやや鈍った印象である。12月に入って、少し持ち直していると考え。西大路御池で中古住宅の取引があり、総額で2,500万円程度、土地価格としては坪100万円程度で、売り出しから2週間程度で売却できた。当該物件は、街路条件・画地条件ともに問題無かったため、早期売却が可能となった。中古マンションについては、物件供給が限定的なため、売れ行きも良く、価格も安定している。建築資材の価格は上昇基調であり、特に職人不足が問題となっているが、商品への価格転嫁は厳しい状況にある。(住宅販売業者) 御池通り沿いは、賃貸マンション等の収益物件が多く、以前売買があった土地も現在賃貸マンションが建築中である。建物付きの物件が供給されたが、1カ月程度で成約している。価格は不明だが、恐らく坪100万円前半程度と考える。(売買仲介業者) 夏以降は動きが少ない。二条地区の住宅については、地縁のある人が物件を購入する傾向が強いが、駅近の物件供給はほとんどない状況である。エンドユーザーの物件総額に対する希望は厳しくなっている。二条地区の最近の取引としては、主税町で坪110万円程度の住宅用地が成約に至っている。(売買仲介業者) 駅に近く、利便性良好な地区については、地価変動はなく、格別の変動要因もないことから、当分の間は地価は横ばいで推移と予測する。(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	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0%横ばい 前期  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	地域経済や海外経済情勢は先行き不透明であり、個人消費も足下では若干弱めの動きが認められるが、今のところ土地需要は安定しており地価動向は横ばい傾向を示している。買手による物件の良し悪し等による選別化は強まっているものの、売り物件は少なく稀少性の高い地区であり、潜在的な需要は強い。経済動向の影響は受け易いが、周辺ではホテル利用など用途に多様化も見られ需要は底堅く、地価の将来動向は緩やかながら上昇傾向で推移するものと予想される。依然としてマンション適地に対する需要も旺盛で、これも地価を押し上げる一因となっている。 ※ A 市内中心部や観光地を中心に需要は堅調に推移しており、当地区も取引価格は概ね横ばいの傾向にある。同一地区内でも立地条件等によっては価格差が生じ易く、買手の選別化は強まっており、河原町通の中でも立地や規模、形状等によって引合いの強さが異なる。幹線道路沿い等の駅近で高容積地域ではマンション適地としての引合いも強く、規模や立地条件等によっては割高に取引されることもある。 ※ B 賃料収入及び取引価格ともに概ね横ばいで推移しており、取引利回りも概ね横ばい傾向にある。オフィスの新規供給はないが新規需要も少なくオフィスの空室率の回復は鈍化しており、今後のオフィス賃料や店舗賃料の動向については注視が必要である。 ※ E 企業の組織再編等によりオフィスの空室率の回復は鈍化しているが、オフィス賃料が下落に転じるまでには至ってはならず、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。周辺背後の一部の老朽ビル等では競争力も弱く賃料の引き下げが行われるケースも見られる。今後も経済情勢の動向等による影響を受け易い。 ※ F 店舗賃料は概ね横ばいで推移しているが、1階路面店の需要は堅調であり立地等の条件次第では相対的に高めの賃料設定となる可能性はある。一方で景気の先行き不透明感等の影響は強くテナント側の賃料負担を抑える傾向は続いており、賃料設定も借手主導の傾向が認められる。1階であっても立地条件の劣るビルや2階以上では周辺背後のビルとともに今後も経済情勢の動向による影響等を受け易いため注視を要する。



※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	
京都府	京都市	下京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィスの募集賃料に強さはないが、空室率は改善傾向が継続しており、今後の上昇要因となる可能性を有している。取引的には総額的高額な取引も聞かれるようになったなかで、総じて地価動向は前期からやや上昇で推移した。 足元では、追加の金融緩和を始めとする経済対策は株価上昇・円安となって、その変化は著しい。投資家の期待値が上がる一方、企業業績へ移行していくかは不確定要素もあるものの、その期待感は出てきている。しかしながら企業業績又は所得環境の変化までには依然時間を要し、地価の将来動向は短期的には横ばいで推移するものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 取引は少ない中ではあるがホテル需要は依然堅調で、マンション市況も好調を維持しており、総額的にも高額な取引が聞かれるようになっており、取引価格は上昇した。 B 賃料については今後の上昇可能性も含むものの現状においては横ばいであり、取引価格は上昇となったことから、株価上昇などリスク許容度も高まる中で、取引利回りは前期からやや下落した。 E 空室率の改善傾向は当期ではさらに顕著となっているが、募集賃料の上昇にまでは至っておらず、コスト抑制傾向は依然として強い。需給関係の変化により、今後については上昇傾向となる可能性もあるが、現状においてはオフィス賃料は横ばいで推移した。 F 一時期懸念された外国人観光客の減少などは京都エリアに関する限り国内需要等に支えられ、ホテル稼働率等は好調で、周辺ではホテルの新規オープンも見られる。但し、店舗賃料はすでに高水準にある中で横ばいで推移した。
						△	□	□	▽	□	□	△	□	マンション用地としての需要は周辺もしくは背後地域も含め依然堅調であり、当地区で販売中のマンションも完売していることから、地価動向は規模、価格面での選別を強めつつ、若干上昇している。消費税の増税時期前の分譲に合わせたマンション建築時期が迫ってきており、また3月末に切れる金融円滑化法の融資緩和処置如何では中小企業所有の物件放出も予想される等、不安定・不透明な要因は払拭できないため地価の将来動向は当面の間は横ばいで推移するものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 周辺幹線街路沿いや背後地では強含みの取引も見られ、市内でもマンション用地としての需要が最も強い当地区の取引価格は、稀少性も相俟って上昇した。但し、その率は収益物件を始めとするオフィスビル用地の需要が未だ回復の兆しを見せていないことから僅少である。 B 取引価格は優良な投資用不動産が乏しいことから上向きであるが若干であり、収益面でも賃料が下方修正されて以降落ち着きが見られるようになってきたことから、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E 市内のオフィスビルの空室率は低下を続け、市況は回復基調にあるものの、オフィス賃料については企業が依然として高いコスト抑制意識を維持していることや需給バランスの点より、目立った上昇傾向にあるとは言えない。このような状況からオフィス賃料は総じて横ばいである。 F 店舗の需要はスペースに大きく左右されるが、物販店についてはオフィス勤務者や近隣住居向けに限定され、より集客力のある中心部に近い他地区との競合にもさらされ、店舗賃料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	
京都府	京都市	中京区	商業	丸太町	 0～3% 上昇	△	□	□	△	□	□	△	△	オフィスや店舗賃料の回復時期は不透明な状況が継続しているが、住居系賃料にはやや上昇傾向が窺え、依然堅調なマンション市況を反映し取引価格は上昇しているため、地価動向としてはやや上昇が継続している。 政府による経済対策への期待感から株価や為替は大きく変化し、投資家の期待値を上げており、今後、企業の業績や個人の所得環境の変化へと循環していくかは未知数ではあるが、その期待感が出てきている。しかしながら実現までには依然時間を要し、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。
					前期  0～3% 上昇								A ※ 背後の住宅地の取引動向は堅調で、商業地に関しても高額取引が聞かれるようになり、その前提として、依然マンション用地やホテル用地が取引の中心となっているが、その立地エリアはやや拡大している傾向も窺え、取引価格は上昇している。 B ※ オフィス賃料の動きは依然低調ではあるが悪化傾向でもなく、一方、住居系賃料は堅調であり、総じて賃料市況はやや上昇傾向と把握される。これに対し取引価格も上昇傾向にあるなかで、投資リスクとしては変化はなく、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 京都市内中心部のオフィスの空室率は改善傾向にあり、当地区内でも立地や建物品等による格差はあるものの、徐々に空室状況が改善している。今後の賃料上昇要因も整いつつあるなか、現時点においてはオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 2012年のホテル稼働率は東日本大震災前まで回復しており、日中関係の悪化による影響も国内、また中国・韓国以外の外国人により緩和され、観光施設等への客数は比較的堅調さを維持していることから、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														
					河原町、烏丸、御池、丸太町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四条河原町南側の土地約2,000坪のうち南側半分程度を地元建設業者が取得しマンション分譲を予定しているようだ。北側半分程度は百貨店の駐車場として活用されるのではないかと聞いている。十数年間、低利用であった土地なので適切な開発により河原町地区の繁栄に寄与してくれることを期待している。(大手不動産業者) ・ 四条通沿いの商店街は土地価格坪100万円が取引水準として妥当な価格だと思う。烏丸通は坪500万円から坪600万円くらいだと思う。四条通沿いを中心に収益ビルの取引が見られるが、最近の取引価格は2・3年前より上昇しており、地元の投資家は割高と感じている。(信託銀行) ・ 御池地区ではマンション需要が旺盛で、烏丸二条付近のマンション用地が容積率100%当たり坪110万円程度で取引されたと聞いている。御所南学区では分譲単価坪260万円から270万円を上限にマンション業者が用地取得を引き続き積極的に検討しており、土地価格は高値安定的に推移している。丸太町地区ではマンション用地の需要が旺盛で容積率100%当たり坪100万円から坪110万円が取引水準として妥当だと思う。烏丸通から堀川通に近づくにつれて需要は弱まるが、堀川丸太町付近においても容積率100%当たり坪90万円程度で取得を検討する業者も多いと思う。(売買仲介業者) ・ 河原町通沿いの大規模商業施設は隣地を併合して建て替えるので、既存のテナントに加え新規で誘致されるテナントによっては河原町通の繁華性が向上するのではないかと期待している。1階店舗の成約賃料は坪2万円から2万5千円、2階以上の店舗・事務所は坪1万円から1万2千円程度で、現在の賃料水準に大きな変化はない。(賃貸仲介業者) ・ マンション用地の需要は引き続き旺盛で、分譲戸数30戸程度の規模でもマンションデベロッパーは積極的に検討する姿勢が続いている。ただし、新築マンションの供給戸数は増加傾向にあり分譲単価は坪250万円程度で頭打ちの状態にあるため、マンションデベロッパーの販売計画は慎重になりつつあり、地価はこれ以上上昇せず横ばいと予測する。(信託銀行) 								

※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	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 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"/>	地域経済には先行きの不透明感があるものの、当地区はマンション適地であれば駅近を中心に引合いは強い。周辺背後の住宅地の安定的な根強い需要や賃貸マンションの安定した需要にも支えられ、当期の地価動向は横ばいで推移している。 価格形成要因に大きな変化は見られず、需給は概ね安定している。店舗については賃料水準が下向きに推移する可能性は否定できないが、今のところ空店舗の増加は認められない。周辺背後に広がる住宅地においても徐々に物件供給は少なくなっており、このような供給過小傾向と底堅いマンション需要により将来の地価動向は緩やかながら上昇傾向に転じるものと予想される。
						A	※ 店舗付共同住宅としての適地は少なくマンション素地の土地取引は見受けられないが、周辺背後の戸建住宅地は人気のエリアで需給は安定的に推移しており、特に駅近の物件を中心に選好性は高い。取引価格は総じて横ばいで推移しているが、市内中心部におけるマンション適地に対する需要は依然旺盛であり、住宅地として選好性の高い当地区に対する取得意欲は強い。							
						B	※ マンション適地の目立った取引が認められないため取引利回りは把握し難いが、住宅を中心とした賃料は横ばい傾向にあり、周辺地区での取引価格も概ね安定的に推移していることから、当地区における取引利回りは引き続き横ばい傾向にある。							
						G	※ 当地区内におけるマンションの新規分譲は見られないが、周辺背後の住宅地における市場動向等に鑑みれば、マンション分譲価格は横ばいで推移している。市内中心部の地下鉄沿線等の利便性の良い地域を中心にマンション適地の引合いは依然として強く、業者の仕入れ値が割高になるに伴い分譲価格も上昇傾向が認められ、これら販売価格の動向により当地区のマンション分譲価格が影響を受ける可能性はある。							
						H	※ 利便性、居住環境が良好なため賃貸マンションは若年世帯を中心に人気が高い。需要が増加傾向にあるわけではないが、マンション適地が少なく新規の供給も見られないため、需給は安定的に推移している。底堅い需要に下支えされ、マンション賃料は横ばいで推移しており大きな変化は見られない。但し、店舗賃料については幹線道路背後や老朽化したビル等において一部賃料の引き下げ等が見られるケースもある。							

※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	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	<p style="text-align: center;">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"> 北山駅南側の北山通・下鴨中通・下鴨本通・北泉通で囲まれた地区については、依然として物件供給がほとんどない状況にある。最近坪165万円(150坪程度)の物件が供給されたが、人気のある地区といえども総額が高くなることから売却には手間取ると考える。北茶ノ木町で坪120万円程度(約74坪)の物件が、市場に滞留することなく売買が成立しているように、物件供給の少なさから相場より若干高い水準であっても条件さえ合えば販売可能な状況が続いている。地下鉄沿線で徒歩圏内の物件であれば、坪120万円から130万円の水準であれば売り易い。(住宅販売業者) 全般的に物件供給が少なく、建売業者も仕入れができない状況にあるため、業者間での競合がみられ、高値で取引されるケースもみられるようになっている。また、物件が少なく、業務に支障を来している売買仲介業者もみられることから、売買仲介業者自らが物件を仕入れるという動きもみられるようになっている。収益物件を探している需要者は多いと考える。大阪方面からの問い合わせもある。買い手の希望は、築10年程度の物件で、価格としては1億円前後、表面利回りとしては8%程度である。下鴨本通沿いの物件が、45坪、坪130万円程度で1年程度の市場滞留期間を経て売買成立した。裏の住宅地と変わらない水準であるが、商業用途単一での利用は難しいため、業務用途兼住宅での利用が最適と考える。その他下鴨地区においては、坪100万円から140万円程度での売買事例がみられた。(売買仲介業者) 社宅2物件の入札が行われ、複数の応募者がいた模様である。松ヶ崎西桜木町の約300坪の物件については、大手不動産業者が坪110万円超の水準で落札し、戸建住宅地として販売する予定と聞いている。また、高野川沿いの下鴨東森ヶ前町の約600坪の物件については、大手不動産業者が坪140万円超の水準で落札し、マンション分譲を行う予定と聞いている。(金融機関) 物件供給は少ないが、特段の価格形成要因の変動は無く、経済状況の改善も見込まれない状況下においては、現状と同様、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 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"/>	地価動向は、指標となる取引事例は極めて少ないものの、取引があれば当地区の地価水準を維持したものであって、下落感はない。賃料水準も一定の高位で維持されているため、安定した状態が維持されている。そのため、地価動向は横ばいである。 将来地価動向は、政府による今後の住宅政策等への期待感は見られるものの、地価動向を変化させる新たな要因は生じていないため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
														A 取引価格は横ばい基調にある。近隣地域に指標となる取引事例はなかったが、やや広域(桂駅徒歩10分前後)の建売住宅の取引価格の動向を見ても、上昇感や下落感はなく、一定水準(坪90万前後)が維持されているため、取引価格は横ばい基調を示している。取引件数は前期に減少したまま当期に至っているため、横ばい基調にある。
														B 取引利回りは、取引価格が横ばい基調にあり、また賃料水準も賃貸市場に変化がなく安定しているため、前期と同様6%～7%で横ばいで推移している。
														G マンション分譲価格は、桂駅徒歩15分とやや離れた立地に平成25年1月下旬分譲開始の案件があり、この価格は立地を反映して36万円/㎡～38万円/㎡と穏当な水準にある。これと比較すれば当地区付近ではより高い分譲価格となるが、総じて上昇感はないので、前期からマンション分譲価格は引き続き横ばい基調にある。
														H マンション賃貸市場が安定的であるので、マンション賃料は前期から引き続き横ばい基調にある。桂駅徒歩5分圏内で1,800円/㎡～2,300円/㎡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"> ・ 物件供給は非常に少ない状況であり、10月以降特に全般的に動きが鈍化した印象である。高級住宅地である桂駅西口については高所得者層を中心に一定の需要が認められるが、坪160万円と坪140万円の物件供給があったものの、いまだ成約には至っていない。また、桂駅東口でも1年程前に坪160万円で売りに出されている物件があったが、これも成約に至らず、現在は坪110万円まで下落してきている。相場より高い水準の物件は成約しにくい状況は変わらない。桂駅徒歩圏内の物件について、総額で4,000万円を超えると売れ残るリスクが認められるようになってきている。桂駅徒歩圏内において2,800万円程度の物件供給があり、業者感覚としては早期に売却可能な物件との認識であったが、成約に至っておらず、この辺りの価格水準の購買層の動きが鈍っているという印象である。エンドユーザーは、景気の先行不安等から不動産購入に消極的になっていると考える。(売買仲介業者) ・ 10月まではそれなりに動きはあったが、11月に入ってから動きが止まった印象を受けている。桂駅徒歩圏内の物件について、4,000万円を超えると売却しづらい状況になっていると思う。中古物件については3,000万円を切らないと厳しいと思われる。依然として、街路条件や画地条件等の良好な物件は価格設定さえ間違わなければ売却し易く、これに該当しない物件は価格を下げても売却困難な二極化の状況が継続している。(住宅販売業者) ・ 桂駅西側の地区では、あまり成約事例はみられない。区画整然とした高級住宅地の地区において、坪120万円程度で総額1億円強の物件が売りに出されているが、現在のところ成約には至っていないと考える。桂駅東側の地区では、成約半分、売れ残り半分といった印象である。売れ残り物件は新築戸建住宅と思われる。建物付きの物件よりも更地物件の方が売れている。桂に限った話ではないが、建売で住宅を購入するよりも、自分の好みに合った住宅を建築したいというエンドユーザーの需要が高まっていると思う。(売買仲介業者) ・ 元来、地価変動が小さい地区で、変動要因もないことから、桂駅徒歩圏内では地価は横ばいで推移と予測する。桂駅徒歩圏外の物件については、需要も弱く、地価の下落傾向が継続すると予測する。(住宅販売業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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				
京都府	京都市	伏見区	住宅	桃山	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)									一部の投資家や富裕層を対象とする不動産には動きが見られるが、平均的な所得層に関しては、所得環境に依然変化の兆候は見られず、土地需要者に二極化傾向が見られる。当地区の地価動向に下落傾向は見られないものの不動産市況に強さはなく、横ばいで推移した。 追加の金融緩和期待などから、株価などは上昇傾向にあるが、足元で円安方向に振れた為替動向が定着するか、また今後の企業業績は見極めにくい。このため所得環境の改善を前提とした土地需要には未だ時間を要するものと見られるなかで、将来の地価動向は横ばいで推移するものと予想される。 ※ A 富裕者層を対象とする品等の高い住宅地については堅調な状況であるが、本来の住宅取得者層の30代から40代に関する所得環境は依然厳しく、低金利下ではあるが住宅取得は容易ではない状況のなか、取引価格は横ばいで推移した。 ※ B 取引価格動向は横ばい程度で推移している一方、賃料は単身者向けを中心としてやや上昇基調であり、足元の株価上昇に見るように他の投資資産も含めリスク許容度が高まる中で取引利回りは低下の兆しがあるものの、不透明な経済状況を反映し不動産市況に強さはないため、取引利回りは概ね横ばいで推移した。 ※ G 中古市場でのマンション価格は比較的好調で、周辺地区での新築マンションには販売状況が好調なものも見られる。このため当地区に関しても潜在的需要はあるものと認められるが、価格帯としては、所得環境が厳しいなかでマンション分譲価格は横ばいで推移した。 ※ H 立地状況等の悪い物件に対する空室状況は依然厳しく、店舗賃料に関しても前期と同様に変化は見られないが、単身者向けのマンション賃料に関しては比較的堅調に推移し、前期に比しやや上昇で推移した。			
						<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"/>	△	
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件の供給が少ない状況に変わりはないが、物件さえ出れば動くと思う。ただし、11月以降は全体的に動きは少し弱まっていると考える。売れ筋としては、土地で2,000万円から3,000万円、建物込みで4,000万円から5,000万円ではないか。3,000万円台の新築物件は売れている印象がある。中古マンションの売れ行きは良く、2,000万円前後が中心価格帯であるが、3,000万円以内であれば十分売却可能である。(売買仲介業者) ・ 9月から10月頃は物件の動きは比較的活発であったが、11月に入ると物件の動きは一気に鈍ったという感覚である。動きの鈍化の原因として物件供給がないことが考えられ、駅徒歩圏内の利便性良好な物件を中心に、潜在的需要は認められる地区であるため、物件さえあれば動くと考え。ただし、総額で2,500万円から4,500万円程度の物件の動きは以前に比べると鈍くなっている印象である。この価格帯については需給ギャップは500万円程度あると考える。丹波橋駅徒歩圏内の角地の物件が坪85万円程度で売りに出されているが、引き合いは弱い状況である。道路条件等から判断しても価格水準として高くはなく、早期に売却できる物件という認識である。この価格水準なら売れないとおかしいという物件が売れなくなっている状況が継続している。中古マンション市場は堅調である。物件供給は少ないが、駅徒歩圏内の物件で、品等の比較的良好な物件であれば2,000万円台で早期に売却可能である。(売買仲介業者) ・ 大手筋背後で坪110万円程度の取引がみられたが、坪150万円の物件は成約には至っていない。大手筋背後地域において、坪90万円程度の売物件があるが、価格水準や商業用途可のため、早期に売却されるのではないかと思う。国道24号沿いで坪80万円弱の物件が供給されているが、商業系用途及び住居系用途としても使いつらい地区だと思う。(売買仲介業者) ・ 近鉄丹波橋駅東方の銀行寮の入札が行われた。桃山地区でも人気のある立地条件のため20社以上が応札し、坪70万円程度(土地面積は約300坪)で落札されたと考える。落札者は分譲住宅として開発する予定と聞いている。(大手不動産業者) ・ 物件間の優劣、需要の強弱が明確になっている状況に変わりはないが、特段変動要因は認められないので、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(H24.10.1～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	
大阪府	大阪市	北区	商業	梅田	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>日本経済の見通しは改善されつつあるが、当地区及び周辺地区の需給環境は楽観視できず、賃料の中長期的な回復・上昇基調は不透明である。しかし金融緩和や空室率の改善に伴い取引価格がやや上昇したこと等から地価動向は緩やかな上昇傾向で推移している。今後、大阪圏で最も高度な商業地であることから、資金が優先的に流入する可能性が高いことに留意する必要がある。</p> <p>当地区の競争率は高まりつつあるが、北ヤードの大量供給が見込まれており、賃料等の動向の見通しは中・長期的には不透明である。しかし良好な資金調達環境が続いており、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向を維持すると予想される。</p> <p>A ※ 当地区で大規模商業複合ビルの売買が8月にあったことが確認されたが価格は不明である(信託受益権売買)。既存ビルの空室率の低下傾向は一段落している。賃料は底値からの反転をうかがいつつある。期待利回りは改善の兆しがある。大型再開発ビルのリーシングが一巡したため大規模ビルの中長期的な空室リスクが低下した一方、金融緩和のなか投資物件が限定的なため取引価格は緩やかな上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区で目立った当期の取引は観察されていないため、取引利回りの実績値は不明である。しかし北ヤードの開発に伴い大阪圏で最も繁華な商業地の地歩を固めつつあり、築浅物件の取引利回りは横ばいから改善の方向をうかがいつつある。経年を経た競争力の劣る物件の取引利回りは現在のところ横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 当期は、当地区及び周辺地区で目立ったオフィスの新規供給はなく、グレードの高い築浅の物件については引き合いも順調であり競争力が高まりつつある。これに伴い空室率の改善が明確になり、オフィス賃料は底値圏からの反転をうかがいつつあるが、概ね横ばいで推移している。しかし今春から北ヤードでの大量供給が見込まれており、中長期的な回復及び上昇基調は不透明である。</p> <p>F ※ JR大阪駅のリニューアル、周辺百貨店の新築・増床等は成功し、これにより当地区及び周辺地区の一般商業繁華性は大阪圏で最も高度になり高い競争力を発揮・維持している。そのため各業種からの引き合いも多く、旧来のものも含めて大型の商業施設の需給関係は従来から貸し手市場のものが多。その一方、消費環境は芳しくなく店舗賃料は総じて横ばいである。</p>
					(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(H24.10.1～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		
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0% 横ばい							—	—	当期は取引として顕在化していないが、同地区の土地の需給動向はほぼ均衡していると推察される。大阪府下の経済の回復には時間を要すると見られるが、隣接する梅田地区を中心に外資系や東京を中心とする投資家によって優先的な資本投下が行われることが期待されており、地価は概ね横ばい傾向にある。平成25年ゴールデンウィーク前にまち開きが予定されているうめきた地区の新築ビルのリーシングについては、各テナントの関心も高く引き合いも多い模様であり店舗部分についてはほぼテナントの目処が立ったようである。オフィス部分についてはまだリーシング中であることから、周辺地区である同地区からのテナントの引き抜き等も懸念されるが、俯瞰すれば梅田及びその周辺の一人勝ちの構造に変わりはなく、地価の将来動向は緩やかな上昇になると予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—		※ A 不動産市場においては総じて投資適格物件の不足感が継続しており、当期地区内では取引は見られなかった。しかしながら、梅田周辺地区での取引においては、賃料の底打ち感と取引意欲の回復が見られ、賃料・取引利回りとも横ばいで推移していることから取引価格は概ね横ばいで推移している。
															※ B 良好な資金調達環境を背景にJ-REITをはじめとする法人投資家の底値買いの動きも見られるようになってきている。投資対象は梅田地区とその周辺地区に集中していることから、うめきた地区の新築ビルのリースアップ後には利回り低下及び取引価格上昇が期待されるが、現在は取引利回りは横ばい傾向で推移している。
															※ E 梅田地区及びその周辺地区の空室は順調に消化されており、一部のビルで大型テナントの退去後の空室があるほかは、ほとんど空室がない状況となっている。既存テナントからの賃料下げ圧力は残るものの、当地区内のオフィスの新規賃料はほぼ横ばいとなっている。
					(前期)  0% (横ばい)								※ F 隣接する梅田地区が商業集積度を高めていく中で、まとまった面積が確保できる路面店へのニーズと梅田地下街に直結しているビルに対してのニーズは引き続き底堅いものがあり、同地区内の店舗賃料はほぼ横ばいとなっている。		



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	商業施設開発の集客効果などで梅田地区の商業成熟度は高まり、地域ブランド力は高まり商圈はさらに広域化した。今春の大型開発事業のオープンはその成熟度をさらに高めるが、一方で供給過剰感や先行き不透明感がある。また、オフィス賃料は大型ビル、中小規模ビル、立地水準の違いにより賃料水準には差異があり、また店舗賃料水準も集客力の多寡や地区により傾向は異なることなどから、地域全体としての地価動向はほぼ横ばい傾向で推移した。 今春のうめきた地区の新築ビル竣工などにより、地域ポテンシャルはさらに上昇することが予測される反面、当地区の相対的な位置づけがやや低下することは否めない。当地区南部の小学校跡地の進捗状況や茶屋町全体の今後の開発の行方やその内容、さらに北ヤード地区との動線確保の時期及び内容により、当地区のポテンシャルアップの可能性はあるものの、当面、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向を示すと予想される。
						※	JR大阪駅や梅田駅地区での複数の大型商業施設がオープンし、今春のうめきた開業を控え、当地区の商業集積度はさらに高まりつつある。反面、当地区は梅田周辺において相対的な位置づけがやや劣る感があるものの、約1年前の当地区南部での大規模入札案件や中小規模の取引が見られ始めた。これらの成約価格水準や相場水準などに基づく取引価格はほぼ横ばい傾向にある。							
						※	1階路面店舗に対する需要は依然底堅いものの、基準階や背後地の店舗賃料などは梅田地区に比べて劣る。また、オフィス賃料については強気で交渉するビルと交渉により賃料を下げるビル、賃料改定の際に柔軟に対応するビルが混在しているもの以前と比べると底打ち感が出てきた。これらを踏まえ、取引価格がほぼ横ばいであることから取引利回りは総じてほぼ横ばい傾向にある。							
						※	近時に梅田中心地区に竣工した複数の大型賃貸オフィスビルは空室が少なくなり賃料水準は反転している。また、中小規模ビルのうち築浅ビルの賃料水準は下落していない。ただうめきた地区は開業半年前で半分に満たない内定状況で、周辺地区の中小規模ビルにおいては依然として空室が見られるものがあり、個別ビルの特性により賃料水準の傾向は異なるもののオフィス賃料は総じて横ばい傾向である。							
						※	1階路面店舗賃料については引き続き堅調な賃料水準を維持しており空室はほとんど見られない。一方、基準階や背後地に所在する店舗賃料は概ね横ばい傾向を示しているが、テナントの退去後は空室滞留期間が長引く場合もあり、その際の成約賃料水準は一部下落傾向を示している。梅田中心と異なり、賃料負担能力がやや低い業種などが需要の中心になりつつあるが、地域全体としての店舗賃料は総じて横ばい傾向を示している。							



※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		
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇									大規模商業施設の開業により中之島地区全体のポテンシャルが向上し、当地区ではマンション用地としての需要が顕在化しており、当期の地価動向は僅かながら上昇傾向にある。 中之島地区のオフィスについては、高い稼働率と安定的な賃料が見込まれており、利便性の優れたハイグレードマンション適地としてのニーズが認められるため、当地区の地価の将来動向は緩やかな上昇傾向が継続するものと予想される。	
						△	□	□	□	□	□	—	—		※ A 中之島地区における大型オフィスビルについては高い稼働率を確保しており、大型商業施設の開業に伴い地域全体のポテンシャルが向上している。当地区においてはマンション用地としての需要が見られるなど、取引価格は上昇傾向にある。
															※ B 中之島地区においては企業の集約、耐震性が優れた物件への移転需要を満たす大型オフィスビルが多く、高い稼働率と安定的な賃料を維持しているため、当地区の取引利回りはほぼ横ばいとなっている。
															※ E 昨年秋に開業した大型オフィスビルについては、高い稼働率で竣工を迎えたほか、今春に開業予定の大型オフィスビルについても高稼働での竣工が見込まれるなど、当地区におけるオフィス需要の高さは今後も継続することから、オフィス賃料については前期からほぼ横ばいで推移している。
															※ F 大規模オフィスビルの低層階には商業ゾーンが配され、飲食店を中心とした店舗需要が見込まれるが、当地区においては開発が遅れていることもあり、店舗需要は未だ顕在化しておらず、店舗賃料は前期からほぼ横ばい傾向にある。
					 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									
						<ul style="list-style-type: none"> 梅田地区の百貨店本店は、リニューアルオープンにより売上が好調で、さらには、周辺の大規模商業施設の客数も伸びたとのことであり、梅田地区の独り勝ちの様相を呈している。(投資運用業者) 茶屋町地区は、梅田地区とは客層等が異なるので大きな影響はないと思料する。当地区は、依然として1階路面店への出店需要が旺盛である。(投資運用業者) 大阪駅北地区(先行開発区域)の商業施設は入居予定のテナントが概ね決定したとのことであるが、西梅田地区に存する大規模商業施設からの引き抜きがあったと考える。今後、大阪駅北地区(先行開発区域)が注目される中で、西梅田地区の店舗賃貸市場は非常に厳しい状況になると考える。(賃貸仲介業者) 梅田地区については、大阪駅北地区(先行開発区域)のオフィスの賃貸募集がかなり苦戦しているとのことである。現在、30～35%程度の入居率と考える。(賃貸仲介業者) 中之島地区については、大型ビルの稼働率は依然として軒並み90%程度を確保している状況下であり、空室率の大きな上昇は見られない。平成24年11月に竣工した大型オフィスビルは、現時点で95%程度のテナントを確保しているとのことである。但し、大阪駅北地区(先行開発区域)の入居率が厳しい現状では、テナントの引き抜き等による空室リスクを潜在的に内包していると考えられる。(賃貸仲介業者) 大阪駅北地区(先行開発区域)の竣工がマーケットに大きな影響を与えると考える。大阪駅北地区(先行開発区域)の商業施設に出店するテナントのうち、梅田界隈に既存店を置いているテナントは少なくないとのことである。今後は成長が見込めない既存店が退去する可能性を有することから、注視が必要である。地価の将来動向は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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	投資目的の取引も見られるが取引は依然少ない。梅田地区への都市機能集中の影響を受けてオフィス賃料は下落傾向が続いていたが、賃料水準が低水準でほぼ底値に近く、稼働率も落ち着きつつあることから、地価は横ばいの状況にある。 投資用不動産市場は、依然として物件の選別は厳しいものの、資金調達環境は良好な状態が続いており、当地区のオフィス市況はほぼ落ち着きつつあることから、地価の将来動向は今後も横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% 横ばい									A 当地区周辺では取引事例は少なく、投資法人等によるオフィス等の取引が散発的にある程度である。 ※ 梅田地区、淀屋橋地区等に比べて需要は弱いものの、オフィス賃料はほぼ底値に近いことから取引価格は概ね横ばい傾向にある。
														B 賃料水準はほぼ底値に近いこと、また、金融機関の融資姿勢は引き続き積極的であり、投資家の投資意欲は減退していないこと等から取引利回りは横ばいである。 E オフィス賃料は底値に近く、ほぼ下げ止まっており、空室率とともにほぼ安定的に横ばい傾向にある。賃料相場は坪1.0万円～坪1.2万円程度であるが、立地条件が劣り、築年が古い物件のなかには坪1万円を割り込むものも見られる。 F 店舗賃料については、オフィスワーカー等をメインターゲットとする地域特性から比較的安定した需要があるため、大きな変化はなく、概ね横ばいの状況である。



※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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	船場	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	前期同様、取引として顕在化しているものは自社利用・外部賃貸併用で、募集案件もオフィスが多い。商業ビルの取引は小規模のものが若干ある程度で、マンションは、都心回帰の賃貸需要に呼応して一部一棟収益の高値案件が見られるが、供給過少で顕在化していない。比較的規模が小さい一棟オフィス取引が堅調で、フロア規模(20～30坪程度)の賃貸需要は一定程度あるため価格は安定している。また、若干ではあるが、利回りの相対的な優位性を求めて地域外部の投資法人が需要者として登場している情報もあり、総じて、地価動向は横ばいである。 当期の取引については、一棟オフィスは一定程度あり、店舗も小規模で存在し、マンションの潜在需要は底堅い。また賃貸は、路面店舗需要の旺盛さの継続及びオフィス賃料の底値感から安定している。オフィス高空室率の継続、取引総額の若干の抑制強化は依然残るものの、外部経済の若干の安定傾向、政府の経済対策への期待感等の一般的要因を踏まえると、地価の将来動向は当面の間現状のまま横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A 取引件数は、前期同様供給が少ないが需要は一定程度あり横ばいである。用途別には、マンション適地は依然少なく、出れば高い価格での成約が見られる。一方、オフィスの一棟取引事例もあり、有効需要及び用途として総額1～3億円程度の自社利用・外部賃貸併用が散見されるが、前期比較で若干総額が抑えられている。ただし、地域外部の投資目的法人などが優良立地・建物を求めて市場参加している情報もあり、個別案件の取引価格は二極化しつつある。以上の取引動向はほぼ前期と同様であるため、取引価格は横ばいである。 B 用途別取引利回りは、マンションは築浅で7.5～8.5%、中古で9.5～11%、非常に古いものでも12～14%程度で、前期から優良立地・建物に関するものが若干改善した。オフィスは自社利用・外部賃貸併用で10%から上(ただし、総額抑制強め)で、特に築年が長く仕様の劣る案件はなかなか動かない。接近性に優るフロア30坪程度までの物件については需要が認められるが、これに劣るものでは恒常的に高空室である。ただし、立地面の規模・建物に稀少性があると高値入札もある。当該状況は前期と変わらず、案件個別性が高いが、総じて取引利回りは横ばいである。 E オフィス賃料は、フリーレントを含め底値圏では募集賃料で共益費込坪7千円、成約賃料で共益費込坪5千円台であり、前期と変わらず横ばいである。ただし、立地・建物仕様条件に劣る物件は募集賃料レベルで変化はなく、高い空室率が恒常化している。特に、フロア50坪を超えるとかなり厳しい。 F 店舗賃料は、前期から継続して30坪以下の路面店舗需要が強く、回転率は高めである。ただし、業種的には客単価の低い飲食中心で存続期間が短く、物販業種はコンビニ・ドラッグストアなどに限定され、賃料が上昇する傾向は依然見られない。また、上層階の需要は弱く、路面単価の半値以下となる。総じて前期同様、店舗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(H24.10.1～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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	長堀	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	梅田地区・阿倍野地区ほどの話題性はないものの、テナントの出店意欲、法人投資家の投資意欲とも根強く、賃貸市場、売買市場ともに安定的に横ばいで推移していることから、地価動向も概ね横ばいで推移している。 平成25年春に心斎橋地区と道頓堀地区で大型アパレルの新規出店が計画されており、同地区も商業集積度を高めていくと予測されるが、外交問題の悪化によって売上全体の3割程度を占めるといわれるアジア系外国人の団体旅行客数は完全には回復しておらず、地価上昇の足枷となっていることから当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。
					(前期)  0% 横ばい									※ A 当期は地区内において特段の取引は認められなかった。既存テナントの値下げ圧力は認められるものの、新規賃料はオフィス、店舗とも安定してきており、取引利回りも横ばいで推移していることから取引価格もほぼ横ばいとなっている。 ※ B 大阪市内の投資用の都心型商業施設の新規投資や新規出店においては最寄り駅のターミナル性を重視する傾向が強まっているが、既存テナントの賃料が市場賃料と大きく乖離していない物件については、資金調達環境の後押しもあって法人投資家の投資意欲は旺盛であり、取引利回りは横ばいで推移している。 ※ E 当地区のオフィスの空室率は大阪市平均を大きく上回る水準であるが、新規供給がないため緩やかな回復傾向がみられ、募集賃料、一時金、フリーレントなどの諸条件も総じて特段の変化は認められないことからことから、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 賃料水準の下落が新規出店需要を喚起したため当地区内の店舗の空室消化は進んでいるが、既存テナントからの賃料値下げ圧力は強く、J-REIT保有物件などで賃料減額訴訟事案なども見られた。募集賃料の時系列データ等からは路面店はやや上昇、1階以外の店舗区画はやや下落の傾向は継続しており、引き続き二極化の様相が窺えるものの、総じて新規の店舗賃料は横ばいとなっている。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心齋橋	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	□	□	□	□	—	—	繁華性の高い心齋橋筋商店街においては強い取得需要が認められる。御堂筋沿いの大型物件も取引こそ成立していないものの潜在的な需要は常にある。金融緩和や株高、円安等の経済環境の改善傾向を背景に高値取引も認められるため、地価はやや上昇に転じつつある。 大型オフィスビルの新規供給の予定はないが、心齋橋筋商店街等には新たな商業施設が近時開業予定である。賃料、取引利回りに底打ち感があり、良好な資金調達環境が続いていることから、地価の将来動向は緩やかな上昇傾向になると予想される。 ※ A 御堂筋沿いの大型物件については当期において目立った取引は確認されていないが、潜在的な需要は常にある。心齋橋商店街における買いニーズは依然として強く、高値の取引も認められる。1～2階店舗の賃貸需要は安定しており、取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 当期において大型物件の取引は確認されていない。しかし、1～2階の店舗賃料は安定し、オフィス賃料も底打ち感が認められる。投資家の取得需要も安定していることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ E 梅田、淀屋橋地区と比較すると当地区はオフィスとしての立地条件が劣る。目立った大型オフィスの新規供給はない。ここ数ヶ月間において成約賃料や一時金の額、フリーレントの期間に大きな変化は認められず、総じてオフィス賃料は横ばい傾向にある。 ※ F 御堂筋沿いの1階ブランド店舗の賃貸需要は安定している。地階の店舗はやや弱い。心齋橋筋商店街は稀少性が高いことから出店需要が強く、1～2階の店舗賃料は高水準で推移している。店舗賃料はほぼ横ばいの傾向にある。
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—	優良不動産を中心に売買市場の回復が明確に現れはじめており、金融環境も良好で不動産プレーヤーの物件取得意欲は旺盛である。そのため、梅田エリア等との競合影響があるものの、当期の地価動向は横ばい傾向を維持している。 政府の経済政策に対する期待感からマインドは良好であるが、欧州問題の長期化や、北ヤードほかの梅田エリアとの競合懸念もあり、将来の地価動向に関しては横ばいで推移するものと予想される。 ※ A オフィス賃料の下振れの可能性、中国系訪日客の減少、梅田地区百貨店の増床リニューアル(2012年11月)の影響などマイナス要因が存在している。一方で不動産売買市場の回復が明確になってきており、当地区でも新規出店が続くなど、当地区の取引価格は底堅さを見せており、横ばい傾向を維持している。 ※ B 関西圏の複数のターミナル立地においては大型の事業用不動産売買が見られ、同種の大型不動産が低位な利回りで取引される可能性がある。一方で、オフィス市況は停滞が続いており、地区内にグレードの高いオフィスビルが立地していない当地区の取引利回りは横ばい傾向で推移している。 ※ E オフィスの新規需要は引き続き梅田・中之島エリアへの集約移転が中心であり、当地区の空室率はこれらのエリアと比較して高い水準で、一進一退が続いている。新規賃料に底打ちの兆しが見られはじめているが、継続賃料にまだ下落の余地が残っており、オフィス賃料は緩やかな下落傾向で推移している。 ※ F 梅田地区や阿倍野地区とのエリア間競争の影響は前期で弱まり、当期においても比較的落ち着いて推移している。訪日客の下支えが大きい当地区においては諸外国との関係悪化による売上減少が懸念される場所であるが、店舗賃料に関しては路面部分を中心に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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落)	▽	□	□	□	▽	□	—	—	大規模なテナントが退去した物件については再度テナントリーシングを行う際に大幅な賃料減額を余儀なくされるため、オフィス賃料の下落を主要因として地価は下落傾向で推移している。 当地区は地震・津波・浸水リスクに対し優れた災害対応力を持つことが明らかになっており、外資系金融機関や領事館等のBCP(事業継続計画)のためのバックアップオフィス需要を取り込めれば下落幅は縮小するが、うめきた地区のオフィスのリーシングが一段落するまでは地価の緩やかな下落傾向を継続すると予想される。 A ※ 当期は一棟借りをしていた大手企業が解約通知を出したことがプレス発表されるなど、当地区内の大型テナントは引き続き大阪市中心部の新築オフィスビルからの引き抜き圧力に晒されていることから、オフィス賃料の下落基調に歯止めがかかっているとはいえ、取引価格は下落傾向にある。 B ※ 大阪市内の賃貸オフィスビルは空室率の低下及び賃料の底打ち感が広がってきたことにより投資意欲は回復傾向を見せている。しかしながら、大規模なテナントが多い当地区の物件においては、既存テナントの賃料下落リスクや退去リスクが高く、法人投資家の物件取得検討の動きも引き続き慎重であったことから取引利回りはほぼ横ばいで推移している。 E ※ 平成24年10月末に同地区内のオフィスビルを一棟借りしていた大手企業が解約通知を出したことがプレス発表された。これによって、当地区内のオフィス空室率は上昇し、募集賃料の引き下げ等がされることから、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ オフィスワーカー向けの利便施設としての店舗が多く、将来的には大型テナントの退去による売上減少、賃料の下落懸念もあるものの、店舗区画がオフィスに用途変更されるなど需給調整が図られてきた結果、現時点では賃貸市場の需給バランスは維持されており、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(H24.10.1～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	
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	▽	—	—	オフィスの収益性は横ばいまで回復したが、反転までの力強さが認められない。また、オフィスの新規供給も少ないため、賃貸市場に活気も乏しい。一方、金融面から投資対象としての見直しの動きが見られ、投資需要が若干高まったため地価動向は弱いながらも上昇傾向にある。 当地区の賃貸市場は賃料・空室率等の各側面で、需要供給ともに弱い状態が続いているものの改善傾向が認められ、さらに投資資金の流入が期待されるため、将来の地価動向は緩やかながら上昇傾向が続くものと予想される。
						※ A 景気に明るさが見えないものの取引市場は落ち着き、通常の動きに戻りつつある。当地区は、近年熟成期に達した市街地であるため、地区内の土地取引は少ない。賃貸市場では、賃料は概ね横ばい傾向であるものの、空室率については若干の改善傾向が続いている。このため、賃料の底打ち感が強まって投資資金の流入の兆しが期待される。これにより将来予測に明るさが見えてきたため、取引価格は緩やかな上昇傾向に転じた。 ※ B 取引市場での価格の緩やかな上昇と、賃料の横ばい傾向から、なお若干高めではあるが取引利回りは下落傾向にある。 ※ E 当地区の賃貸オフィスの賃料水準は、市内中心部よりやや低めである。オフィス賃料は底値感が見られ上昇期待も混じり始めているものの、反転に力強さが無いため当期のオフィス賃料は横ばい傾向にある。 ※ F 当地区の店舗の賃貸借物件は少数である。消費景気に明るさがないため、小規模資本での店舗開設が難しくなっており、又、顧客の増加も特に見込めないため店舗需要も弱い。このため店舗賃料はなお下落傾向にある。								
				北浜、船場、長堀、心斎橋、なんば、OBP、新大阪	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								
						<ul style="list-style-type: none"> 大阪駅北地区(先行開発区域)の竣工を控え、梅田地区のS・Aクラスビルは比較的堅調かも知れないが、昔からのオフィスエリアである北浜・船場・長堀地区については賃料は上昇せず、稼働率も悪い。売りたいという話はあるが、現状の大阪市内のオフィスマーケットを勘案すると賃料の減額リスク・退去リスクが高く、かつ買主の希望価格とも合わない。(売買仲介業者) 心斎橋・なんば地区については、外交問題でインバウンドの観光客が減ったことや、梅田エリア、阿倍野エリアの大規模開発の影響を受け、売り上げが厳しい商業テナントが多く、大規模商業施設の賃料減額要請もあり、オーナー、テナント共に厳しい状況である。今後もしばらくは同じ状況が続くと考えている。(売買仲介業者) OBP地区については、グレードの高いオフィスビルが集積しているものの、交通の利便性が悪く、空室が発生するとなかなか後継テナントが決まらず苦戦しているビルが多いようである。なお、OBP地区内にある大規模オフィスビルのテナントが平成25年5月末をもって全て退去することが決まった。(売買仲介業者) 新大阪地区は駅直結の複合用途ビルが完成し、駅周辺の動線も以前よりも改善した。周辺オフィスビルの稼働率や賃料は依然厳しい状況であるが、東京へのアクセス性が良く、また繊維卸問屋街を中心とした複合商業施設の開発の話も聞かれ、今後の発展が期待される。(賃貸仲介業者) オフィス賃料や稼働率の悪化傾向が続いていることや、需供バランスを崩しかねない数多くの商業施設の開発などにより、大阪エリアでの投資等はリスクが高く不動産投資家の興味が大阪エリアに向いていないように感じる。今後もしばらくはこの状況が続くと考えており、地価はやや下落すると予測する。(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			
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向に影響を与えるマンション分譲価格は横ばいで推移しており、明確な地価上昇にはつながっていないが、マンション用地の供給が少ない反面、開発業者の用地取得意欲が依然として高いことから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当区内で新規販売中の2棟の分譲マンションの分譲価格や販売状況からは、大きな地価上昇に繋がる要因は見受けられない。ただし、開発業者の用地取得意欲は、今後も高い水準で推移するものと予想され、マンション用地の稀少性も相俟って、将来地価はやや上昇傾向で推移するものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は梅田への接近性、うめきたへの期待感から安定した居宅需要が存する。マンション分譲価格が横ばいで推移し、エンドユーザーの需要も堅調であることから、開発業者の開発リスクは低く、用地取得意欲は依然として高い。しかし、好立地のマンション用地は供給が少ないことから稀少性が高く、マンション用地の取引価格は上昇傾向で推移している。 B 全体的に、賃料、稼働率ともに安定的に推移しており、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの取引利回りは横ばいで推移している。ただし、ワンルームタイプを中心に個人の投資も増加傾向にあり、一棟マンションも含め、好立地、築浅の優良物件については、供給が少ない反面、投資需要が強いことから低い利回りでの取引も見られる。 G 在庫を抱えていた数棟の竣工済タワーマンションも、完売または在庫調整が進んでいる。一部の分譲価格が高めの竣工済マンションについては、値下げ等が行われている模様であるが、新規販売物件については分譲価格水準に変動はなく、マンション分譲価格は横ばいである。新規販売物件の売れ行きはやや控えめであるが、竣工済マンションの在庫調整が進んだため、全体的な販売状況は比較的好調である。 H 梅田へのアクセスの良さから、ファミリー、ワンルームタイプともに賃貸マンションの需要は根強く、稼働率も安定的に推移しており、マンション賃料は横ばいで推移している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> 福島区の賃貸マンションは、個人・法人投資家に非常に人気である。需要者層の拡がりを実感しており、今後は需給が逼迫し、物件の取得が困難になると思料する。(中小不動産業者等) 平成23年4月に取得した超高層タワーマンションの稼働率は90%以上で維持している。賃料水準は堅調に推移しており、賃料水準さえ誤りがなければ、需要は確実に存在する地区である。総額で20万円以下の住居は入れ替わり率が高いものの、堅調な需要が存在する。(中小不動産業者等) マンションデベロッパーの取得姿勢は依然旺盛であるものの、マンション素地の供給が乏しい。仕入れ相場は容積率100%当たり坪40万円から50万円程度であり、当該水準が限界値と考える。また、賃貸マンションの取引市場も好調である。質の高い物件は必ず需要が競合するため、買い進みの市場となっている。(売買仲介業者) 平成24年の分譲マンション販売は、低金利・底値感といった要因が牽引して底堅い需要があったほか、消費税増税に伴う駆け込み需要が存在した。(売買仲介業者) 主たる需要者は在京REIT・外資ファンド等であり、10億円から20億円規模の賃貸マンションの取得を検討しているとのことである。需給が逼迫していることから、今後は築年の浅い賃貸マンションの取得が一層困難になり、地価はやや上昇すると予測する。(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(H24.10.1～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	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	開発業者・不動産業者等による土地取得意欲は旺盛であるが、供給が限定的であるため需給が逼迫していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。なお、当地区における直近のマンション素地等に係る土地取引は確認されなかったが、同一需給圏内の類似地区においてはマンション素地として路線価の2倍強での取引も複数確認されている。 上記のように、住宅用地については継続して安定的な需要が見込めるエリアであることに加え、夏頃までは段階的消費税増税前の住宅駆け込み需要に対応するための先行的用地取得需要が継続するものと予測される。現時点で景気動向にマイナス影響を与える特段の要因も見られないことから、地価の将来動向は現状同様のやや上昇傾向で推移するものと予想される。
														A ※ 当地区は居住選好性に優れたエリアであり、マンション・戸建住宅のいずれについても需要は安定的であり、従来より開発業者・不動産業者等の土地取得意欲は旺盛である。直近においては、平成26年4月に迫った段階的消費税増税前の住宅駆け込み需要に対応するための先行的用地取得需要も見られ、需要に拍車をかけている状況が窺える。一方、土地供給は依然として限定的で需給が逼迫していることから、取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 当地区は賃貸需要が底堅く、賃貸マンションについては、賃料・稼働率はいずれも概ね安定的に推移している。このような状況を背景に、安定的な収益性が好感されて投資対象としての引き合いは総じて多い。特に築浅で立地性に優れる物件等を中心に取引利回りはやや下落傾向にある。
														G ※ 70㎡程度のファミリータイプは、新築物件が180～200万円/坪程度、中古物件は140～160万円/坪程度の水準となっている。当地区における分譲マンションについては、底堅い需要を背景に分譲価格は総じて横ばい傾向にあるが、立地性に優れる等一部の物件については高値での取引も見られる。なお、段階的消費税増税前のエンド物件に係る駆け込み需要に関して、昨年12月頃よりエンドユーザーからの問い合わせが増加しつつあるものの、現時点では成約件数が増加するところまでは至っていない様子である。
					 前期 0～3% 上昇									H ※ 賃貸マンションについては、ファミリータイプ・ワンルームタイプ共に賃貸需要は底堅く、賃料に大きな変動は見られず、マンション賃料は横ばいで安定的に推移している。
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"> ・ マンションは、ファミリー層よりも熟年層(70歳以上)の需要が強く、特に駅近の中古物件のなかには新築分譲時価格とほぼ同額から1割減程度で取り引きされている物件もある。立地さえ良ければ造ればすぐ売れる状況にあるため、マンション素地価格は上昇傾向で、坪200万円前後を中心に取引引きされている。(大手不動産業者) ・ 12月の公売で四天王寺(天王寺警察の近く)の土地が通常の相場の2倍近い容積率100%当たり坪90万円の高値でデベロッパーにより落札された。採算ベースからは厳しい価格だが、駅近マンション素地の供給が極端に少ないため高値の入札となったと思われる。30歳代及び50歳から60歳代の安定したマンション需要があるため、分譲価格は坪200万円前後でも完売可能である。(大手不動産業者) ・ 供給が少ないため、立地条件が良い物件は需要が競合する傾向にあり、今後優良物件を中心に地価は上昇すると予測する。(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		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇										2011年に開業した大型商業施設がもたらした集客効果は開業後1年半以上経過した現在も持続性が見られ、依然活気を帯びた状況が見られる。当地区内において2013年春に複合商業ビルの開業を控えているほか、2014年竣工予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルが、竣工に向け概況が明らかになってきたことにより、マーケットにおける注目度が更に上昇しており、この地域の収益期待は高まっており、地価も前期を上回る上昇傾向を示している。 2014年竣工予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの開発が進む中、事業進捗と共に当地区の利便性及び商業集積性の更なる高まりが期待され、今後も天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上が予測されることから、地価の将来動向は今後も上昇傾向を維持すると予想される。
						△	▽	□	□	□	△	—	—	※ A 当期も当地区内における取引は認められなかったものの、当地区の背後地域等では強含みの募集事例が見受けられる。立地条件の稀少性は高く、また今後の開発も踏まえたポテンシャルの更なる向上に着目した潜在的需要は旺盛であることから、取引価格は上昇傾向にある。	
															※ B 当地区内での取引が認められないため、事例による取引利回りの観測は困難であるが、立地条件の稀少性を有し、市場における需要の競合状況を踏まえると、取引利回りはやや下落傾向にある。
															※ E 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高く、近時、大型商業施設の開業に伴うエリアポテンシャルの向上を受け、全般的に需要は概ね堅調である。但し、立地条件に優れたオフィスビルについては賃料は横ばい傾向にあるものの、その他のビルについては依然空室率は高く、賃料は下落傾向にあり二極化が見られるため、総じてオフィス賃料は横ばいである。
															※ F 2011年の大型商業施設の開業以降、安定的な集客力を維持しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛である。当地区内での成約事例は認められなかったが、現在進行中の大型開発事業に基づく当地区の商業集積性の向上に対する期待感等を背景に、堅調な需要が継続するものと見られ、店舗賃料は緩やかな上昇傾向を示している。
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"> 今後超高層複合施設ができ、人の流れが増えることを考えて店舗及びサービス系の需要は強まっているが、さらに本格化するのは当該超高層複合施設が竣工する前後と思われる。今後は表通りだけでなく、裏通りの古い低層の建物にも新しいセンスを持った事業者が参入し、魅力ある店舗等に変えていくのではないかと考える。店舗・サービス系の賃料水準は1階で坪5万円、中層階で坪2万円前後で、需要が強まっているため上昇傾向である。(中小不動産業者等) 大型商業施設は安定したリピーターのほか新規客も順調に増え、全体としての来店者数は昨年と比較して8%程度増加している。平成25年4月には地下鉄の通路沿いにコンビニ、アパレル系、雑貨等の物販を中心とした20店舗がオープンする予定であり、これにより賑わいが増し、地下鉄等からの客足の流れが大きく変わるのではないかと考える。阿倍野の交差点の歩道橋が4月に供用開始されるので、天王寺駅と阿倍野地区との回遊性が向上すると思う。(大手不動産業者) 今年の百貨店のオープンが第一の波であり、地区全体の集客力がアップすることから、地価はしばらくの間上昇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	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0～3%下落  (前期) 0～3%下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成25年に大阪市阿倍野区内において超高層複合ビルの百貨店部分が先行して開業する予定であり、当地区から更なる顧客の流出が予測され、当地区の地価動向は下落基調が継続している。 堺東駅前の大型商業ビルの建替後は、商業機能を一部残した都市型住宅となり、平成25年度から事業計画の作成に入る予定である。このように、当地区は商業地としての需要よりマンション需要が旺盛であり、当該マンション需要により地価下落の程度が緩和していくに伴い、地価の将来動向は緩やかな下落が続くものの下落率が縮小するものと予想される。
														A ※ 一昨年以降、大阪市内商業中心地(梅田、難波、阿倍野地区)における大型商業施設の新設や増床により、当地区の商業地から顧客が流出し、商業的地位が低下し続けている。当地区及び周辺の類似地区等では取引件数は極めて少なく取引価格は下落している。取引の大半はマンション若しくは戸建向けである。
														B ※ 当期においても当地区では取引事例が少なく、市場における取引利回りを事例によって把握することは困難であるが、店舗・オフィスに対する投資家の投資意欲は依然低いことから、前期と変わらず市場に動きが見られない。従って、オフィスに対する投資家の期待利回りも前期と変化がなく、取引利回りは横ばいが続いている。
														E ※ 堺東駅周辺のオフィス空室率は若干改善したが、依然高水準で推移しており、募集賃料、成約賃料、一時金についても下落傾向にあるため、オフィス賃料は下落傾向にある。またオフィス需要も学習塾、エステ等、変化が出てきている。
													F ※ 大阪市内商業中心地の大型商業施設の影響により顧客の市外流出が著しく、売上は減少が続き、当地区の商業地としての地位は低下しており、物販店舗は減少し、サービス、飲食店舗に変化している。店舗の募集賃料については概ね横ばいであるが、成約賃料・一時金は下落傾向にあり、総じて店舗賃料は下落傾向にある。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 堺東地区は表通りの空室は少ない。背後の商店街でも1階店舗の退去による供給は少なく、空室が出ても新たな入居者がすぐに決まる傾向にある。賃料水準は表通りの1階店舗(概ね30坪以上の物件)で1坪当たり1万5千円という水準に変化はない。2階以上の事務所等では空室が目立っている。賃料水準は坪8千円から9千円で、需要者からは大阪市内の家賃等と比較して割高との指摘も出ていて下落傾向である。事務所については今後も厳しい状況が続くと予測される。(賃貸仲介業者) 堺市全体に加え大阪市南部にも、大手家電メーカーの経営悪化の影響が広がっている。堺東地区周辺で当該企業の従業員の入居が多かったワンルームマンションを中心に稼働率が悪化しており、賃料水準も低下傾向にある。比較的所得の高い大手家電メーカー関連企業に勤務する従業員の減少は堺東地区を中心とした堺市の商業地域の商況に影響を与えている。したがって、堺東地区及びその周辺地区の不動産事業は、当面苦戦が予想される。(大手不動産業者) 堺東地区における築年の経過したオフィスビルを純利回り10%以上で取得した。当地区はやや下落傾向であるものの、オフィス市場は比較的堅調に推移しているので、安定的に利回りを確保できると思う。(中小不動産業者等) 堺東地区でも表通りには稀少性があるため、大阪市中心部の地価上昇の影響から、売主側が強気になることも考えられるが、今後も地価はやや下落傾向と予測する。(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	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	前期と同様、マンション素地取引については、公的機関の建替事業地以外の用地取得は困難である。未だ先行きについては経済情勢の不安定な状態が続いているが、当地区の用地取得の難しさや千里中央駅の再整備の動向等から依然需要は強く、今後も期待される良好な住宅地であり、地価の動向は緩やかではあるが上昇傾向で推移している。 団地建替に伴う土地取引によって建てられた新築分譲マンションはやや供給過剰気味になりつつある。しかし、当地区は大阪府下でも人気の高い地域であり、マンション素地の仕入れ値もやや上昇しているため、地価の将来動向はやや緩やかな上昇傾向で推移していくと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								※ A ニュータウン内でのマンション素地の取引はほとんどが建替事業のための入札物件であり、一定の価格水準で取引されている。また、当地区においては一般市場での取引はほとんど見られない。千里中央駅周辺エリアにおいては立地により取引価格に大きな水準格差があるが、駅前の人気エリアでない周辺エリアでも他の地域と比べると取引価格の上昇傾向が強い。開発場所や面積条件等で違いはあるが、当地区の強い需要を反映して、概ね取引価格はやや上昇傾向にある。 ※ B 前期同様、当期の取引価格はやや上昇するに留まり、賃料水準も概ね横ばいで推移していることから、取引利回りはほとんど動きがなく概ね横ばいで推移している。 ※ G 千里中央駅徒歩5分圏内の新築マンションの需要は特に強く、中古マンションにおいても高額な取引が成立している。しかし、千里中央地区内でも人気マンションやエリア以外においては、販売状況の鈍化が進んでいる。全体的にはマンション分譲価格は概ね横ばい傾向にある。 ※ H 地区内は分譲マンションが中心に建ち並ぶ地域であるため、分譲貸しがメインである。駅徒歩圏内の物件は人気があることから、賃料も周辺地域と比べると、やや高めである。賃貸需要は減少傾向にあるが、依然として人気は高く、マンション賃料は横ばい傾向で推移している。	

※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	
大阪府	吹田市			江坂周辺	 0～3% 上昇									徒歩圏の高容積率地区については、賃貸マンション業者を中心に需要が強くなっており、駅から遠い低容積率の地区については建売業者の需要が強く地価動向は上昇傾向にある。 当地区の賃貸マンション需要は強く、従来は法人契約が多かったが、企業の経費節減により、法人契約から個人契約に替わっており、将来、賃料の下落が予想される。更に、新築賃貸マンションの供給が続けば、空室率の上昇も予想される。そのため当面、地価の将来動向は上昇傾向にあるが、将来に向け不透明感はある。
			住宅	(前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 当地区の物件に対する需要は強く、需要者としては賃貸マンション業者を中心に、マンションデベロッパー、投資法人、自社ビル取得のための地元事業者、相続対策で収益物件を取得する個人資産家、さらに転売目的で取得する不動産業者等が認められる。供給が限定されており、入札で売却する場合、高値の取引事例も認められ、取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 賃貸マンションの空室率、賃料は現状安定しており、単身者用の賃貸マンションを中心に収益物件に対する投資法人、個人資産家の需要は強く、取引利回りは低下している。 G ※ 江坂駅徒歩圏のマンション販売は好調であるが、駅から遠いマンションについては苦戦している。マンション分譲価格は前期から横ばいで推移している。消費税引き上げは販売促進に影響を及ぼしていない。現在建築費が上昇傾向にあり、今後分譲価格の上昇も予想されるが、購入者の購入可能額に限界があり、当面は横ばいで推移するものと予想される。 H ※ 大阪都心へのアクセスの良さから、単身者用の1ルームタイプを中心として、ファミリータイプ及び役員社宅タイプとも需要は堅調である。新築物件の供給もあるが、空室率は概ね横ばいで推移しており、一時金等を含めたマンション賃料は横ばい傾向にある。	
	豊中市・吹田市			豊中、江坂周辺	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"> ・ 桃山台駅周辺に分譲マンションは時間がかかったが徐々に完売した物件が出てきている。今後は複数のマンション開発が行われている上新田2丁目のほか、豊中地区の駅至近で新規開発プロジェクトの動きがある千里中央駅周辺が激戦区になると考える。(賃貸仲介業者) ・ 大阪府下の中でも家賃8万円程度の単身者向け賃貸マンションで20万円から30万円の礼金が取れるのは江坂周辺地区くらいであり、大阪府下の中でも随一の競争力のある地区と考えている。最近では個人向けの投資用マンションも増えている。(賃貸仲介業者) ・ 江坂周辺地区については、賃貸マンションデベロッパーとしては容積率100%当たり坪35万円から40万円で購入したいところではあるが、取引価格水準はこれよりもかなり高いのが実態である。マンション適地の売却物件は減ってきており、11月の中旬から物件情報が入らなくなった。(不動産開発業者) ・ 江坂周辺地区の住宅地の地価上昇は継続しているが、住宅地の価格としては限界に迫っており、今後の伸びしろはないため、地価は横ばいと予測する。(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	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	□	□	□	▽	□	—	—	従来からの分譲マンション用地における旺盛な需要が続き当期は投資用賃貸マンション、自社ビル用地もやや高値で取引されており、それぞれの取引目的における需要も旺盛であり、土地の底値感の強まりとともに供給物件に限られることから、地価は僅かな上昇傾向を示しつつある状況になっている。大阪市内及び新大阪駅への利便性に富む地区として単身者用賃貸マンションを中心にレジデンス系の旺盛な需要は続くものと見られ、分譲マンション用地については建築単価の上昇が見られることから用地取得費についてはやや慎重になっていく可能性がある。オフィスビル需要は弱い、自社ビル用地等の引合は続くと考えられるため、地価の将来動向は僅かな上昇傾向で推移していくものと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 事務所ビルの需要は低調であるが、当期見られた投資用賃貸マンション、自社ビル用地としての目的の取引によると、成約価格は上昇している。分譲マンション用地に対する需要も含めて、相対的に供給物件が少なく、また取引目的に多様性が見られるなど、地価は僅かな上昇圧力がみられるようになってきている。なお、直近には転売目的での土地取得需要も見られてる状況である。このような状況から、取引価格は上昇傾向にある。
														B 取引利回りに大きな変化はなく、オフィスビルの比較的築年数の浅い優良テナントが入居する物件を中心として純利回り6～7%前後程度であり、また賃貸マンションの賃料は単身者用マンションの需要が依然大きく、総じて安定的に推移しており、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
														E オフィス賃貸需要は依然弱く、またテナントの移動など大きな変化は見られない状況で、空室率も優良物件で10～12%前後とオフィス需要が回復していない傾向は変わらず、オフィス賃料は僅かな下落傾向にある。
												F 店舗賃貸ニーズは、背後地に単身者用賃貸マンション等の増加も見られることから、テナントの種類としてクリーニング店、飲食店、医療薬店等の需要は比較的堅調であるが、賃料水準の相場は大きな動きはなく、また集客力のある店舗出店もほとんど見られない状況が続いているため、総じて店舗賃料は横ばいの状態にある。		
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"> 江坂地区の賃貸オフィスビルは全般的に稼働率が低下している。ローンの返済期日がきてリファイナンスができないものを中心に売却物件が多いが、買い手が少なく、価格は低調で横ばいである。商業施設については当地区内にチェーン展開している大型物販店も商況は厳しいと聞いている。(賃貸仲介業者) 事務所ビルについては、そもそも投資を検討する地域と考えていない。スーパーマーケットなど近隣型の商業施設が売却物件になれば投資の検討対象となりうるが、当期は特に情報はなかった。(投資運用業者) 中心ビジネス地区である御堂筋線新大阪駅から本町駅までの間に賃料も手頃で良い物件が多くあるので、江坂地区のオフィスビルに対する新規需要はほとんどない。当地区のビルに対する需要が生じるのは、新大阪地区で物件を探して予算が合わない、駐車場がもっと欲しいなどの条件のミスマッチが生じた場合に限定されている。(賃貸仲介業者) 近隣型の商業施設であれば十分に投資対象になるが、事務所についてはネガティブな見方が多い。背後の住宅地の価格が上昇しているものの、商業地についてはその兆しはなく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		
大阪府	高槻市		商業	高槻駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい					▽		—	—	当地区は北摂地域でも比較的商業集積が高く、不動産業者・デベロッパーを中心に不動産の取得意欲は強い。ただし、周辺部を含めた商業地の取引事例では、公示価格水準以上での成約も散見されるが、取引自体は非常に限定的であり、地価上昇を裏付けるとは言い難い状況にある。全般的に需要は安定的で底堅い状況が続いているなかで、地価動向に大きな変化は見られず、横ばいの状態にある。 JR高槻駅北東地区開発事業の進捗により、当地区の街並みも整備されつつあり、移転需要も散見されて、人の流れも変化が見られてきた。一般経済・景気の動向にもよるが、大きな変化は見込まれないものの、当該商業地としての潜在需要の安定性により横ばいから緩やかに上昇へと向かうことが予想される。	
						□	□	□	□		□	—	—	A 当地区では、デベロッパーを中心に取得意欲は強いものの、引き続き供給がほとんどない状態が続いている。目立った中心部の取引は少なく、低調な状態が続いているが、取引価格・取引件数とも、大きな変動は見られず、横ばいで推移している。 C ※	
															B 前期と同様に収益用不動産へのニーズは、地元資本、富裕層を中心に比較的強いが売り物件が少ない状態が続いている。当地区の要求利回りはグロス10%前後で推移しており、概ね取引利回りは横ばいの状態である。 ※
															E 当地区は純粋なオフィス街を形成していないこともあり、地元資本等がオフィス需要の中心となり、全体として動きは鈍い状態が続いている。築年数・階数等で比較的優位な物件については大きな変化は見られないが、全般的にはオフィス賃料は若干の下落基調にある。 ※
															F 顧客回遊性の高いJR高槻駅・阪急高槻市駅間の店舗については、テナントの交代も散見されるが、空き店舗が発生しても次がすぐに決まるケースが多く、需要は安定している。立地条件の劣る周辺部では空室が長引くケースもあるが、全般的に店舗賃料は横ばいの状態が続いている。 ※
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"> 高槻駅周辺の商業地域は、店舗が飽和している。開発するのであれば、賃貸マンションが主になると考えられる。駅から5分圏内であれば1LDK・40㎡程度、5分を超えれば2LDK・50から60㎡程度が有効活用案として考えられる。(売買仲介業者) 高槻駅周辺の商業地域に大きな変動はない。駅周辺の賃貸需要は旺盛で、地主の遊休土地活用を目的とした賃貸マンションが供給されており、徒歩圏内においては単身者向けが多く、ファミリータイプは品薄感がある。主な需要者としては大阪又は京都へ通勤する社会人、あるいは周辺の学生等が考えられる。(賃貸仲介業者) 投資物件として賃貸マンションの取得を検討しているが、高槻市内では優良物件が少ない。平成24年に城西町で食品スーパーが社宅跡地に開業し、周辺複合商業施設内の食料スーパーと競合しているものの活況を呈しており、時間帯によっては道路の混雑が生じている。駅前の大規模分譲マンションの販売状況は、丘陵部の戸建住宅からの住み替え等、市内での転居者も多く好調であるが、駅への接近性等がやや劣る物件については割高感から、厳しい物件もある。(不動産管理業者) 高槻市内においては多数のマンション開発が進んでおり、人口増加が見込まれる。しかし、小売店の売上は厳しい状況にあり、地価動向は横ばいと予測する。(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			
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0% 横ばい							—	—	当期も地価の上昇又は下落を象徴するような特徴的な取引は見受けられなかったが、現状はプラスとマイナスの要素が混在する踊り場的な状態である。また、オフィス・店舗とも賃料の値下げ基調に一服感が見られる。したがって、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 旭通4丁目における市街地再開発事業が順調に進捗しており、当地区との東西方向の回遊性の改善が期待されるが、賃貸市場の本格的な回復には相当の期間を要するものと思料され、今後当面の間地価の将来動向は現状維持で推移するものと予想される。		
						□	□	□	□	□	□	□	—	—	※ A 県下屈指の繁華街にあって、周辺地区を含めて供給の絶対数が少ないため取引価格動向が顕著化しづらい。場所的稀少性から買い進んだ事例も見られるが、一方で大型案件については成約に至るまでに相当の期間を要するなど、依然として慎重な動きが残っており、取引価格は概ね横ばいで推移している。	
																※ B 当地区においては、取引価格が概ね横ばいであるとともに、オフィス・店舗の賃料についても概ね前期と同水準で推移していることから、当期の取引利回りは横ばいである。
					(前期)  0% 横ばい								※ E 当地区及び周辺では、緩やかではあるが空室消化の動きが続いてきているが、フリーレントや賃料に割安感を持たせた契約に伴うものも見られることから、本格的な市況回復には相当の期間を要する。そのため、オフィス賃料水準は概ね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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	市役所周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	▽	▽	▽	▽	—	□	<p>賃料に下落傾向が見られる一方空室率の改善傾向が見られ、地価は概ね横ばいで推移している。取引事例として把握されるのは商業立地等環境に優れた物件で、場所的限定から買い進まれたものがほとんどである。また、優位性に欠ける事例の中には路線価を下回るものも見受けられ、物件の優劣による価格差はますます拡大傾向にある。</p> <p>梅田北ヤード等他圏域への顧客流出の懸念も聞かれるところであるが、当地区を含む三宮地区中心商業地においては、物件の稀少性から実需は底堅く、価格が下振れする可能性は相対的小さく、地価の将来動向は当面横ばいで推移するものと予想される。</p> <p>A ※ 当期において、三宮中心部オフィス街及びその周辺で若干の成約事例が得られ、一部高値での取引が見受けられたが、その取引価格から全般的な価格水準の変化は窺われず、また併せて当地区の商業地としての地位に大きな変化はないため、取引価格は引き続き横ばい傾向にある。</p> <p>B ※ オフィス賃貸スペースに新規供給がない中で、旧居留地のオフィス街では賃貸面積の集約等稼働床面積拡大に繋がる動きが散見された外、賃料調整も進展、募集賃料の低下も相俟って、近時空室率は10%台と低下傾向にある。賃料が下落傾向にある反面空室率の低下が見られる中、取引価格が横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィス賃貸市場に大きな動きが見られない当地区において、賃貸スペースの集約等稼働床面積の拡大に繋がる動きが散見され、近時空室率は10%台と低下傾向にある反面、賃料調整が進展し、募集賃料の下落とも相俟ってオフィス賃料は下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 旧居留地の店舗賃貸スペースは、近時テナントの入れ替えが見受けられ空室は消化されつつあり、一部集客の順調なスーパーブランドショップの存する区域においては賃料の上昇傾向が見られるが、そのような動きは限定的であり、それ以外の地域の既在中小店舗の空室は長期化しており、店舗賃料は総じて下落傾向にある。</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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	元町	 0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	店舗賃料・オフィス賃料は、前期と同様、概ね横ばい傾向にあり、地価動向は概ね横ばい傾向にある。なお、東日本大震災の影響、対中国貿易の悪化への懸念による先行き不透明感は依然としてあるものの、直接的な影響は見受けられない。 当地区においては、県内屈指の高度商業地内であり集客力は強く需要は底堅い。しかしながら、不動産市場の低迷は引き続き継続しており、また、当地区の需要喚起要因は特に見られないことから、地価の将来動向は当面は横ばいで推移することが予想される。
					(前期)  0% 横ばい									A ※ 当地区における商業地の取引は、商業ビル・オフィスビル等の取引は散見されたものの、中小規模の収益物件に係るものが多く、依然として取引が活性化しているとは言えない。一方、地価に対する底値感は一貫して継続しているものの、積極的な市場への供給及び買い需要は未だ乏しく、取引価格は概ね横ばいである。
														B ※ 当地区において、前期に引き続き、オフィスビルや店舗等の新規供給は見られない。また、当地区及び周辺地区の需給環境の大きな変化は見られず、全体的にテナントの動きは少ない。したがって、賃料及び空室率ともに概ね横ばいの状態が継続しており、取引利回りについても引き続き横ばいの傾向にある。
														E ※ 当地区においては、前期に引き続き、賃料の値頃感に変わりはない。また、空室率の上昇には概ね歯止めがかかりつつあるものの、依然としてテナントからの賃料値下げ圧力は高く、オフィス賃料は前期と同様に横ばい傾向である。
														F ※ 当地区周辺では、県内屈指の高度商業地内であることから、集客力は強く需要は底堅い。しかしながら、依然として市場における不透明感があり、前期と同様、店舗賃料についても概ね横ばい傾向にある。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	ハーバーランド	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	取引価格、取引件数ともに前期とほぼ変わりなく、また収益用不動産については、一部店舗の一時休業により客足がやや遠のいているものの、賃料をはじめ当地区における収益環境に大きな変化は認められないことから、地価動向は横ばい状態である。 旧百貨店と隣接する店舗ビル等を併せた一体的な再開発については、商業施設の新名称、一部の入居施設が公表され、当地区の活性化が期待される一方で、リニューアルオープンした梅田地区デパートへの顧客の流出が懸念され、地価の将来動向は横ばい状態と予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 大型物件を中心とする当地区においては供給量が少なく、平成24年3月に行われた公売以来、取引は確認できない。平成25年春には大型ショッピングセンターのグランドオープンを控えているものの、これに誘発される新規投資案件及び売買予定物件の話はなく、取引価格は横ばい状態である。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 三宮、元町周辺の商業地域では、値嵩の張らない中小規模の収益物件に対する投資意欲はあるものの、取引量は前期と変わらない。価格、賃料に関しても前期より大きな変化はなく、当地区においても同様の傾向にあると認められることから、取引利回りは横ばいである。 E ※ ここ1年の空室率は20%前後で依然として高水準でありながらも、新規供給物件はなく、賃料、稼働率とも比較的安定的な状態にあり、オフィス賃料は横ばいである。今後については、テナントのコスト意識が根強く、景気動向如何によっては、事業所の集約、撤退等、市況の悪化も懸念される。 F ※ 店舗中心の商業施設では大半の店舗が閉鎖したが、来春オープンのショッピングセンターとの一体整備による一時的なもので、改修後、家電量販店が一部フロアに出店する予定である。また閉鎖していた施設では、インテリア店、カフェ等を誘致し平成24年12月に再開した。ただし、低価格志向、客単価の伸び悩みにより賃料上昇は望めず、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"> 三宮町の三宮中央通り沿いにある既存ビルの4階・約60坪が空き予定だが、募集をかけたところサービス系・美容系業種からの問い合わせがかなり多い。このような状況から賃料は共益費込み坪1万円超で決まると思われ、半年前に共益費込み坪1万円あるいはこれを下回る賃料でも6階空室のテナントがなかなか決まらなかった状況と比較して、賃貸市況の持ち直しの動きを感じている。(大手不動産業者) 三宮駅前・市役所周辺・元町地区のような中心部での物件の動きはほとんどなく、賃料水準についても大きな変動がないので、地価は概ね横ばいである。旭通4丁目地区第一種市街地再開発事業は順調に進んでおり、平成25年3月中旬竣工予定である。商業・ホテル棟の開業により客足の流れが変わり、繁華性の向上が期待される。住宅部分は順調に販売されており、今後も期を分けて小区分ごとに順次販売予定である。(大手建設業者) ハーバーランド地区では、平成25年の春以降、様々な施設がオープンする予定であり、当地区全体の活性化が期待される。特に4月開業予定のキャラクターをテーマとしたミュージアムと店舗の複合施設は、年間250万人とかなりの来場者が予想されており、当施設での関連グッズ等の販売収入のほか、周辺の商業施設の売上げへの波及効果が見込まれる。一方、オフィス市況は停滞が続いており、総じて地価は横ばいと考える。(不動産開発業者) 売買・賃貸ともに物件情報は増えており、停滞していた状況を脱し、ようやく不動産市況に動きを感じるようになった。ただし、売り手と買い手・貸し手と借り手双方の希望価格等に未だ乖離があり、しばらくはこの状況が続くと予測されるため、地価は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	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇									駅接近性、住環境等に優れた物件については需要は底堅く、供給不足もあって取引価格はやや上昇傾向にある。また、供給は少ないが、阪急六甲駅徒歩圏のマンション用地に対するデベロッパー等の需要は底堅く安定しており、当期の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 供給不足等からマンション用地の取引、新規分譲等は認められていないが、駅接近条件に優れた選好性の高い地区として需要は強く、周辺における取引価格が一般的にやや上昇しており、隣接する東灘区等で一部高値取引も認められることから地価の将来動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。
						△	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 当地区は生活利便性等に優れており、神戸市の中でも選好性の高い住宅地域であるが、マンション用地等比較的規模の大きな物件は供給が少なく、取引は依然として少ない。しかしながら、周辺においては取引価格が前期と同様、一般的にやや上昇しており、戸建住宅地を中心に取引価格は引き続きやや上昇傾向が続いている。
														B ※ 投資用物件の取引はほとんど見受けられない。地価水準は一般的にやや上昇傾向にあるものの大きな変動はなく、賃料水準、空室率も同様であり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G ※ 当地区は駅接近条件等に優れているため人気が高く需要は底堅い。しかしながら、マンション用地は相変わらず供給不足であり、マンションの新規分譲はあまり見受けられず、マンション分譲価格については依然として横ばいである。
											H ※ 当地区の賃貸マンションはファミリータイプが比較的多く、神戸市の中でも選好性の高いエリアで需要は安定しており、マンション賃料は概ね横ばいである。また、一方で二極化が顕著になっており、駅からバス圏に位置する物件、築年数の古い物件等については賃料はやや下落傾向にあり、空室率もやや高い。			
		東灘区	住宅	岡本	 0～3% 上昇									住環境、生活利便性で特に優れる当地区の需要は極めて根強いものがあり、優良物件を中心に需要が集中し、高値取引の事例も見られる。優良物件ほど高値安定傾向が見られ、当地区の地価動向は緩やかな上昇傾向にある。 阪急御影駅周辺での区画整理後の保留地処分も最近は見られないが、高額物件以外にも総額7,000万円程度の引き合いは強く、地価の将来動向も緩やかな上昇傾向が予想される。
						△	□	□	□	—	—	△	□	A ※ 特に前期と大きな変動もなく、阪神間で高額所得者の戸建住宅用地として人気が高い当地区は売り物も少なく、中でも阪急およびJR沿線徒歩圏内は特に需要が集中し、優良物件ほど取引価格の上昇傾向が認められる。
														B ※ 投資目的の賃貸マンションは元々少ない地区であるため、取引も少ない。収益用マンションの利回りの把握は困難であるが、取引利回りは他の地区との比較においても低位横ばいで推移している。
												G ※ 当地区におけるマンション需要は強いにもかかわらず、当期もマンション用地の取引は見られない。中古マンション価格も安定しており、駅から徒歩圏内の中古マンションの価格はやや上昇気味である。このような状況から、マンション分譲価格は上昇に転じている。		
											H ※ 一部の御影、当地区の小学校区の人気は以前から非常に高く、マンション賃料は高値安定でほぼ横ばい傾向が続いている。ただしその他の地区に関しては、賃料の目立った下落は見られないが、一時金の額の低下が見られる。			

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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
兵庫県	神戸市	灘区・東灘区	住宅	六甲、岡本	<ul style="list-style-type: none"> 六甲・岡本地区では収益物件・マンション・戸建のいずれも物件が不足しており、駅近の立地であれば競合が激しく高値で取引され、山手についても価格設定を間違えなければ必ず買い手は見つかる。前期よりもさらにその傾向が強まっていると感じる。(中小不動産業者等) 岡本地区は、従来から人気の高い住宅地であり、マンション・戸建住宅ともにエンドユーザーの需要は底堅い。築10年以内の中古マンションであれば、新築時の分譲価格よりも高い価格で取引されることがよくあり、西岡本や岡本に所在する築7年から10年の3棟は、当期にそのような価格で取引された。(大手不動産業者) 六甲地区は、住宅地として人気のある地区であり、マンション・戸建住宅ともに市場に出ればほぼ1カ月以内で成約するという状況は前期と変わらない。ただし、ここ1年から2年という長めの期間で見ると、以前は総額5,000万円を超すかどうか、エンドユーザーの予算の目安であったが、最近は4,500万円程度に下がってきていると感じる。(売買仲介業者) 六甲地区では、収益物件・マンション・戸建住宅のすべてにおいて、需要に対して供給が不足している感が強く、今後も同様の状況は続くと思われるため、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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		
兵庫県	西宮市			住宅	甲子園口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	数は少ないものの西宮市内の主要駅近接物件が売りに出れば、高値で購入する動きは取引事例で実証されている。供給が相対的に少ないことが取引価格に反映されている。したがって、賃料や利回りの面で投資採算性や収益性が見込める段階には至っておらず、駅近接地という限定的なエリアでの地価の僅かな上昇に留まっている。 阪急西宮北口駅勢圏では駅から徒歩10分程度の範囲まで分譲マンションの新規供給エリアが広がっている一方、駅近接地では用地の確保が困難となっている。JR甲子園口駅北側エリアへの影響は需要の波及効果と吸引効果の2面性があり一概に言えないが、甲子園口駅北側エリアでは波及効果が若干上回っており、地価の将来動向は若干の上昇と予想される。
															※ A 数は少ないが西宮市内の鉄道各線主要駅に近い物件の取引価格を見るに、稀少性を反映して適正水準に比べてやや高値の事例も散見される状況となっている。こうした事象をもって地価上昇と断断することはできないが、当地区を含む主要駅近接地に対する根強い需要の存在が認められる。このような実態から、取引価格は上昇している。
															※ B 取引価格は上昇しているものの若干程度であり、賃料水準が概ね横ばいで推移する中、空室率等も目立った動きはないため、取引利回りが変動する程度には至っていない。利回りには運行性があることや株価以外の経済指標は改善されていないこと等をも考慮し、当期の取引利回りは概ね横ばいである。
															※ G 当地区を含む西宮市内の鉄道各線主要駅を最寄り駅とする分譲マンションの新規供給は、大手デベロッパー等の有力な不動産開発業者が中心で顧客ターゲットを絞り込んだ販売戦略が採られている。プロジェクトごとに分譲戸数や分譲価格はまちまちであるが、標準的な物件の分譲価格は概ね横ばいである。このようなことから、当地区のマンション分譲価格は横ばいである。
						 前期 0% (横ばい)								※ H 賃貸マンションの需給状況に特に目立った変動はなく、マンション賃料はファミリータイプ及びワンルームタイプとも横ばいで推移している。法人の借上需要が低迷している状況も変わっていない。ユーザー側は利便性や住環境に加え、築年数が浅く諸設備の充実した物件を好む需要が増えている。	
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"> ・ 天道町に位置する築年の新しい中古マンションが、平成24年春に3,000万円後半の水準で取引されたが、同じ階層で平成24年秋に4,000万円前半で取引された事例もあり、当地区の中古マンションは依然として根強い人気があると考えられる。(売買仲介業者) ・ 当地区の近年の分譲マンションの相場は坪170万円から190万円程度である。新規供給が多いものの、マンション市況は安定しており、竣工までにその多くは完売している。平成24年9月に竣工した甲子園口4丁目の総戸数15戸・地元不動産業者分譲のマンションは、駅からやや遠いこととブランドの弱さから、まだ若干売れ残っており、今までの特典(100万円分プレゼント)から、平成24年末頃に200万円の値下げに切り替えて分譲している。また、平成24年2月に竣工した甲子園口1丁目の総戸数33戸・大手不動産業者分譲のマンションも、現在1戸売れ残っているなど、数戸が売れ残っている物件も散見される。(売買仲介業者) ・ マンション用地の売買市場は比較的落ち着いており、一時期のようにデベロッパー間で競合する状況にはなく、地価は概ね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	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい							—	—	西宮市内の他のエリアでは、消費不況等の影響でテナントによる賃料下げ圧力が強く、収益性の低下により地価も下落傾向にある。一方、当地区は広範囲に背後地を有する人気エリアの商業地域であり、かつ供給が限られる地区であるため、地価動向は横ばいで推移している。 当地区は、西宮北口駅エリアの人気も相俟って堅調な需要が見られ、西宮市の商業中心としての位置にあると言える。地価の将来動向は、大型商業施設の動向に影響される側面を有するが、周辺に競合施設の進出等の予定はないため、当面の地価の将来動向は横ばい傾向で安定的に推移すると予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	※ A 当地区の人気は商業系・住宅系を問わず依然高く、土地需要及びテナント需要も旺盛で順番待ちの状態である。近接の大型商業施設は、阪神間における優位性を名実ともに築いた感があり、その周辺における商業施設やマンションの開発の動向からも当地区のポテンシャルは依然堅調であることから、取引価格は横ばいである。
														※ B 取引価格は横ばいで推移しており、取引利回りの変動要因は見られないため、引き続き当期の取引利回りは横ばい傾向が続いている。当期も取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。
														※ E 西宮北口駅の北西方の商業地域のオフィス賃料はやや下落傾向にあるが、西宮北口駅の南側は、街自体が比較的新しく開発・整備された商業地域であり、供給が少ないため、オフィス賃料は安定的に推移しており、総じてオフィス賃料は横ばいである。
														※ F 西宮北口駅の北西方の商業地域は熟成した商業地域であり、店舗賃料はやや下落傾向にある。一方、西宮北口駅の南側は、比較的新しく開発・整備された商業地域で、かつ供給が少ないため賃料は安定的に推移しており、総じて店舗賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区では、店舗の稀少性が非常に高く、常に誰かが空室が出るのを待っている状況が続いている。12月に駅前商業ビル2階の小規模店舗(10坪以下)が、月額15万円を超える家賃で成約した。空き店舗の情報が出るとすぐに借り希望者が殺到するため、賃料水準は規模や階層にかかわらず安定している。(賃貸仲介業者) ・最近、西宮市有地の入札があったが、北口町・高木東町・高木西町において入札価格はほぼ一定で推移している。また、駅北側で家賃を値上げした物件の情報は入手していないが、賃料水準に変わりはない。神祇官町の約2haの土地に大手不動産業者が414戸の新築マンションを開発分譲する。阪急西宮北口駅及びJR西宮駅からいずれも徒歩約9分であり、利便性から順調な売却が予想される。駅南側の人口はますます増え、商業施設の売上げにはプラスに影響すると考える。(売買仲介業者) ・西宮北口駅の北東方に位置する西宮市立小学校は生徒数が非常に多く、分校をつくるのが昨年発表された。当地区は特に学習塾が多いのが特徴として挙げられることなどを勘案すると、今後も賃貸市況は安定的に推移し、地価も横ばいと予測する。(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					
兵庫県	芦屋市			JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	当地区は地域的な名声及び良好な住環境を求める需要者により比較的高い取引価格が維持され、中には高額取引も散見される。当地区のように潜在需要の根強い地区の不動産市場は堅調さが維持されており、地価動向はやや上昇傾向にあるものの上昇幅の拡大には至っていない。 当地区は、堅調な需要が見られる稀少な人気エリアであり、特別な変動要因はない。供給が今後も限定的であると予測されることから、地価の将来動向は今期と同様上昇傾向を維持するものと予想される。				
						※	A	JR芦屋駅周辺のうち北側に存する大原町・船戸町エリアは住環境及び利便性が優れ、地価の二極化が進む局面においても人気が高い。また、需要者の中心は富裕層で、一般的な消費動向の影響を受けづらい。JR芦屋駅北側のエリアは範囲が狭く、供給が限られているため、当地区の取引価格は依然上昇傾向にある。										
						※	B	取引価格の上昇幅は小さく、取引利回りは横ばい傾向がしばらく続いている。今年に入ってから取引利回りの変動を示す新規の取引は確認できなかった。										
						※	G	当地区の高額分譲マンションの需要者は県内外の富裕層が中心であり、景気の影響にあまり左右されず、マンション分譲価格は高水準で横ばい傾向が続いている。中古マンションも比較的高い価格水準で取引されている。一方、同じ芦屋市においても他のエリアとの間には二極化の傾向があり、その程度は進んでいる。										
						※	H	芦屋市は阪神間でも住宅地として有名かつ人気のあるエリアの一つであり、当地区のように駅に近接して利便性の高いエリアでは、マンション賃料は供給が限定的であることもあり、高水準で横ばい傾向にある。										
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"> 当地区の土地需要者(主に1億円以上の資金力を有する医師や会社経営者や地主等)の資金力や需要者数(来店客数)に変動は無く、地価は安定的に推移している。実際の取引でも松ノ内町の土地(約90坪)が、平成23年4月に坪220万円で取引され、平成24年の11月にも坪220万円で取引されている事例などからも、地価は安定的に推移している。また、JR芦屋駅から徒歩圏内での中古マンションは活発に取引されている。当地区及び周辺地域にて坪210万円程度で、かつ90㎡前後の住戸面積であれば、値引きをせずに短期間で取引されている。実際の取引状況として、松ノ内町の中古マンション(築15年程度で専有面積約95㎡)が11月末に坪約210万円(約5,900万円)で取引された。当該取引は物件の公表後2週間以内に成約しており、さらに、2・3件の買い申込みがあった中で取引された。(売買仲介業者) 高級住宅地である芦屋市山手町の物件(約95坪)は、多数の問い合わせを受けた中、10月に約9千万円で会社経営者が購入したが、同物件における他の問い合わせは医師等であり、1億円以上の資金力を有する個人は総じて多い。(売買仲介業者) 芦屋市内の住宅市場全般として、不整形な土地や幹線道路に面する土地について、景気の悪化が鮮明となった10月から12月以降売れ行きが鈍くなっている。これは、需要者が不動産を慎重に吟味し市場に参加しているためであり、物件間の二極化が進みつつある今後は地価の上昇は考えにくく横ばいと予測する。(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		
兵庫県	尼崎市			武庫之荘	住宅	 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"/>	駅前広場に面するエリアを除き、商業地としての需要は弱含みの下落傾向であり、全体的にエリアは縮小しつつある。一方、住宅地としてはブランド力を有し、地価の底打ち感が認められるものの、スポット的な需要に留まっており、全体的な力強さはなく、地価動向は横ばいで推移している。 梅田に大型商業施設が集積しつつあるため、駅前商業地としての繁华性は徐々に弱まり、店舗賃料水準は下落傾向にある。一方、住宅地としては、JR尼崎駅周辺のマンション大量供給の影響を若干受けつつも、ブランド力を有するためその影響は僅かであり、需要は強い。将来動向として地価は、今暫く横ばい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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ A 交通利便性と良好な住環境を備えた住宅地として、尼崎市市内では最も選好性の高い住宅地の一つである。需給関係は安定している。但し新規供給が限られており、地域要因としても特段目立つ変化はないため、周辺ではやや高めの取引も出始めているが、取引価格は概ね横ばいを維持している。
							<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 新築の収益物件の取引はあまり見受けられず、事例から取引利回りの把握は難しい。中古の収益物件では、かなり収益性が悪くなった物件、小規模なものが散見される程度である。需要には底堅さが見られるものの、優良物件の供給が少ないため、取引価格に特に変動はなく、取引利回りも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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ G マンション開発素地の引き合いが強いエリアであるが、供給が無く、現在新築分譲マンションは見受けられない。中古マンションについては、値頃感があり需給関係は安定しており、マンション分譲価格は概ね横ばいで推移している。但し、駅からの徒歩圏外の物件、及び旧耐震基準の物件などは下落傾向が見られる。
							<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ H 尼崎市市内でも阪急沿線として従来人気の高い地区である。シングル、ファミリータイプ共に需給関係は安定しており、マンション賃料は概ね横ばいで推移している。但し、駅から徒歩圏外、築年数が古い物件等については、一部賃料の下げ圧力が強く弱含みである。
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"> ・ 前期と比べて不動産市況に目立った変化はないため、地価は概ね横ばいである。特に阪急神戸本線の北側はもともと地縁のある需要者が大半を占める戸建住宅地域であるため、需要者数や需要者層に大きな変化が起きにくい。(大手不動産業者) ・ 供給・需要とも横ばいであり、賃料も横ばいである。企業による借り上げ住宅需要について、長引く不景気の影響で家賃にかかる経費が長期的に下落を続けており、社宅家賃の上限が下がりつつある。また、敷金・礼金等について、関東と比較して高いという企業側の認識があり、下げ交渉がしばしばある。(賃貸仲介業者) ・ 物件の動き及び地価に変化はない。前期と変わらず、ファミリー向け分譲マンションも新築戸建住宅も総額3,000万円前後が取引の中心である。当期、築40年程度、1,000万円以下のファミリー向け中古マンションが駅南側で4件成約した。例年は、通年で5件程度であるので異例である。家賃と住宅ローンを比較し、毎月の支払いを少しでも減らしたい需要者に選ばれていることから、不況の影響といえる。(売買仲介業者) ・ 1月から5月までは例年繁忙期である。良い物件が集まる時期でもあり、相場で売り抜こうと考えている。武庫之荘地区の不動産市場自体にプラス又はマイナス要因があるわけではないので、地価の上昇は全く期待しておらず横ばいと予測する。(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			
奈良県	奈良市			奈良登美ヶ丘	住宅	 0% 横ばい					—	—			<p>消費増税法案可決後、駆け込み需要を見込んだ分譲業者、建売業者の土地仕入れが活発化していたが、分譲適地の減少もあって現在は落ち着いている。当地区では近隣において宅地、マンションの大量供給(戸建400区画・マンション120戸)が予定されており、やや供給過剰感が始まっていることが懸念されるが、現時点では価格への影響は見られない。なお、周辺地区の中古戸建物件については引き続き需要は堅調である。このような状況から、当期の地価は引き続き横ばいで推移している。</p> <p>平成24年下期は経済低迷から景気後退期に入ったのではないかと観測もあったが、政府によるデフレ脱却に向けた経済対策への期待から円安、株高が進んでおり消費者マインドはやや好転している。また、消費増税前の駆け込み需要も始まっているが、国民の可処分所得増加には時間を要すること、近隣では宅地、マンションの大量供給が予定されていることから、マンション素地需要が加熱する程ではなく、当面地価の将来動向はほぼ横ばいと予想される。</p>	
							□	□	□	□	—	—	□	□	<p>A ※ 当地区は大手不動産業者がほぼ単独所有しており他業者が土地を仕入れて新規供給することはほとんどない。近隣で建築中の分譲マンション販売は一部高価格帯物件が苦戦していたがここにきて完売予定である。同一需給圏内で同一業者の分譲マンション2棟が今春竣工予定で、平成26年春竣工予定の生駒駅前分譲マンション販売が昨年末に始まった。マンションの供給過剰感が出ていること、建築費が上昇傾向にあること等が懸念されるが、当地区の駅接近性・商業施設の充実度、マンションに消費増税前の駆け込み需要が出始めていること等から取引価格は横ばいとなった。</p>	
																<p>B ※ 北西方で建築中の分譲マンションの影響により競合する築浅中古物件価格がやや下落傾向にあるが、マンション分譲価格、素地取引価格、分譲貸し賃料等はいずれも横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p>
																<p>G ※ 今春竣工予定の上記業者の分譲マンション3棟(学研奈良登美ヶ丘駅、学園前駅、高の原駅)、平成26年1月に生駒駅前で竣工予定の1棟はいずれも好立地物件で、販売状況は概ね好調である。市場は二極化傾向を強めており、エンドユーザーの好立地物件に対する需要は依然旺盛である。建築費上昇もあって分譲価格はやや上昇傾向を示していたが、先行き供給過剰感が出始めていること、マンション分譲価格はほぼ横ばいである。</p>
																<p>H ※ 当地区に民間の賃貸物件はほとんど立地しておらず、周辺に公的賃貸物件が存する程度である。分譲貸し物件については、利便性の良さから問い合わせは多く、適正賃料であれば借り手は見つかる状況であり、マンション賃料は引き続き横ばいで推移している。</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"> 不動産融資は、前期と同様に新規融資の件数が伸びていない。また、住宅ローンの申込者は30代が中心であるが、現状維持であり、消費税増税前の駆け込み需要増は特にない。当地区は富裕な年配層の需要者も多く、借入需要が少ないため、あまり景気動向に左右されないことから、地価も安定的と考える。(金融機関) 当地区で分譲中の新築マンション(総戸数120戸)は、分譲当初はやや伸び悩んだが、現在は完売に近く、需要の根強さが窺える。駅前に立地する当地区の築浅中古マンションの売り希望、買い希望ともほとんどなく、動きが少ない。(大手不動産業者) 奈良県の市況は、駅から徒歩圏の物件を中心に物件は動いているが、全般的には弱含みであり、条件が劣るバス圏の比較的敷地規模が大きい中古住宅等は、中間所得者層の需要が少なく値下げしないと成約しない。当地区は立地条件が優るため、地価は横ばいと判断した。(売買仲介業者) 今後、当地区では戸建住宅が5千万円台で供給されることが予想され、周辺の需給動向からすると総額の観点からやや割高感がある。しかし、当地区および周辺地区でのマンション販売が概ね順調に進んだことから、需要は底堅いものがあり、地価は横ばいと予測する。(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。