

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 | |
| 埼玉県 | さいたま市 | 中央区 | 住宅 | 新都心 |  0% 横ばい (前期)  0% (横ばい) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 土地の取引は活性化しつつあり、高めの取引価格も見られるものの、地価上昇に転じるまでには至っておらず、当期の、地価動向は横ばいで推移している。しかし、経済の不安定要素が多く先行不透明である。 当地区は通勤の利便性から人気が高く、土地、マンション需要は強い。取引も堅調であるものの、中古のマンション、アパートの賃料には下落傾向が見られる。また、景気は低迷したままで、不動産市場の先行きは不透明である。しかし当地区は潜在的に需要の強いエリアであり、高値取引も散見されるため当期の地価動向は横ばいであったが、大宮駅西口の商業地には値上がりが見られるなど市場の回復傾向も見られるため、当地区は将来的には緩やかながら上昇に転ずると予想される。 |
| | | | | | | ※ A 当地区は、潜在的に需要の強いエリアであり、取引は活発である。地元精通者によれば、北与野駅に近いエリアの売り物が少なく、出ればすぐ売れるという状況にあり、取引価格水準の幅はやや広いものの、高価格による取引も散見される。また、新規戸建用地の取引も堅調である。土地取引の件数は例年並みであり、取引価格はほぼ横ばいで推移している。 | | | | | | | | |
| | | | | | | ※ B 土地取引価格は横ばいであり、当地区の投資用不動産の想定利回りに大きな変動は見られない。不動産市場も安定しており、利回りの変化もなく、取引利回りは横ばいである。 | | | | | | | | |
| | | | | | | ※ G マンションの分譲価格は横ばいで推移している。分譲マンションは当地区を含め、浦和、南浦和、武蔵浦和で大量に供給され始めているため、今のところ大きな影響はないものの、値崩れの可能性も出て来ている今後の価格の変化が注視される。 | | | | | | | | |
| ※ H 賃貸マンション需要は根強い。しかし、供給量も増えつつあるため、新築・築浅のマンション賃料は横ばいである。一方、周辺の相当の築年を経たマンション、アパートには空室が多く、このような物件のマンション賃料は下落傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 埼玉県 | さいたま市 | 中央区 | 商業 | 新都心 |  0% 横ばい (前期)  0% 横ばい | | | | | | | — | — | さいたま新都心駅西口では医療施設の事業計画、同駅東口では大規模商業施設の開発や造幣局・警察署の移転が計画され、発展期待性が高まっているが、前期同様、売買市場、賃貸市場共に大きな動きは見られない。従って、地価動向は横ばいで推移している。 新規事業計画が立て続けに動きはじめたことにより、当地区の発展イメージが強まり、実際に法人・企業の事業所用地等の引き合いが増える等、地区全体の土地需要は高まりつつある。従って、事業計画の具体化及び進捗に伴い、地価の将来動向は緩やかに上昇するものと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ A 当期には医療施設計画の事業主体である県・市が事業地を取得する取引があったものの、元々流動性が低い地区のため、民間市場における具体の取引は未だ見られない。また、駅西口では医療施設の事業計画、駅東口では大規模商業施設の開発や造幣局・警察署の移転が計画され、当地区の発展期待性が徐々に高まっているものの、現状においては特段取引価格水準に影響を及ぼすような取引はないため、取引価格は横ばい基調で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 事業計画が連続して動き出しており、地区全般に対する発展期待性が高まり、取引価格は横ばい基調にある。また、オフィス・店舗賃料いずれも横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 受け皿となるグレードの高い大規模オフィスビルの計画も今のところ見られず、当地区外から新たに賃借を希望する需要は少なく、全般的には目立った動きは見られない。景気の先行き不透明感から、様子見姿勢のテナントが多く、オフィス賃料は横ばい基調にある。 ※ F 医療施設計画に関連した調剤薬局等の進出意欲は依然強いが、部分的な動きに留まっている。オフィス賃料同様、特に大きな動きはなく、店舗賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | 住宅・商業 | 新都心 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・ オフィスの賃貸マーケットの需給環境は良好であり、地価動向も横ばいと判断する。(賃貸仲介業者) ・ 大型オフィスビルで、来春に向け一部の大口入居テナントの減床希望が出ているほかは、特段目立った入退の動きは見られなかった。(賃貸仲介業者) ・ さいたま新都心駅徒歩圏内の住宅については、比較的良好な需給環境が維持されており、地価は概ね横ばいである。(売買仲介業者) ・ 条件の劣る住宅物件については、エンドユーザーの買希望価格と業者の売希望価格に乖離が見られ、成約に至らないケースが多く、在庫は増加基調が続いている。(売買仲介業者) ・ 駅徒歩圏内の物件は引き続き、安定した需要が期待され、需給関係に特段変化は見られないことから、当面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 | |
| 埼玉県 | さいたま市 | 大宮区 | 商業 | 大宮駅西口 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 海外の景気先行きに懸念はあるが、国内景気の回復期待等から、取引及び賃貸の需要は根強いものがある。賃料、取引利回りは横ばい傾向であるが、景気回復期待、需要の強さ等を背景に取引価格は上昇していること等から、地価動向は若干の上昇傾向で推移している。 東日本大震災の復興需要の景気下支え等により、穏やかに景気が回復する見込みから、企業収益の改善や消費の拡大等により、オフィス・店舗賃料の上昇期待及び空室率の低下等に伴う不動産市況の回復が期待される。さらに西口の土地区画整理事業の進捗により地価の将来動向は上昇すると予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A 当地区の物件供給量は少なく、特に大型物件の動きは見られない。取引事例も少ない状況にあるが、 ※ 埼玉県を代表する商業地域であり潜在的な需要は認められる。店舗賃料及びオフィス賃料は横ばいで推移しているが、空室率が低位にとどまっていること、需要は強いこと等から取引価格はやや上昇傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B 前回と同様に大型物件の動きは見られないが、総額1～3億の小型物件は個人投資家を中心とした需要が底堅い。オフィス賃料及び店舗賃料が横ばいで推移していること、投資家の期待利回りにも変化がないこと等から取引利回りは全体として概ね横ばいであるが、駅前通り沿いなど一部の優良物件に関してはやや上昇気味である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E 当地区は、土地区画整理事業等により整備され、東口地区よりも大型のオフィスビルが多く集積している。空室率は低位にあり、特に大型の物件が少ない状況であるが、企業のコスト意識も高く、オフィス賃料は上昇にまでは至らないため、横ばいで推移している。 F 店舗は、供給はあっても少なく、すぐに決まる状況にある。特に大宮駅西口徒歩5分圏で幹線道路沿いの1階店舗物件は供給量が少なく稀少性があり、空き待ちの状況が続いている。ただし、店舗経営の採算性等から店舗賃料は上昇にまでは至らないため、ここしばらく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"> ・ Aクラスオフィスビルについては空きが見られず、Bクラスオフィスビルにも需要が波及し、空物件が少なくなっている。賃料を増額改定した実績はないが、オーナー優位の状況にあり、新規の募集賃料は上昇傾向にある。秋頃からの景気低迷の影響は、特に感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 中小企業金融円滑化法の終了によるオーナーチェンジ等の見込みはなく、金融機関の融資姿勢に変化はないと感じている。(売買仲介業者) ・ オフィス需要については、150坪以上の大型物件は空室がなく稀少価値があるものの、駅距離で劣る物件の引き合いが少なくなっている等、商圏が狭くなったと感じる。(売買仲介業者) ・ 次期は年間で一番取引が多くなる時期のため期待したいが、地価について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 | |
| 埼玉県 | さいたま市 | 浦和区 | 商業 | 浦和駅周辺 |  0～3% 下落 (前期  0～3% 下落) | ▽ | □ | □ | □ | ▽ | ▽ | — | — | 浦和駅の高架化事業は着実に進んでおり、駅ビル等の高架化等開発計画にも動きが見られる。また、湘南新宿ラインの停車駅化するにより利便性が向上することもあり、マンション素地としての需要は強く、撤退した商業施設跡地等へのマンション建設が活発に行われている。一方でオフィス、店舗賃料は依然として下落傾向にあり、収益性の低下から地価動向はやや下落傾向にある。 浦和駅高架化事業の進展、高砂地区の再開発事業など発展期待性は高いものの、オフィス、店舗共に賃料は低調に推移しており、今後も急速な収益の改善は期待できない。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移していくものと予想される。 |
| | | | | | | ※ | A 当地区は面的広がり狭く、供給量が少ないことから稀少性による潜在需要が認められる。また、賃料の減額を行うこと等により空室率に若干の改善は見られるものの基本的にテナントの新規需要は弱く、オフィス、店舗共に賃料は低調に推移していることから、取引価格はやや下落で推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | B オフィス、店舗ともに賃料はやや下落傾向であるが、取引価格も小幅度な下落基調で推移している。そのため、取引利回りは大きな変化が見られず、ほぼ横ばいで推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | E フロア規模が小さいビルが多いことから、大企業等のオフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に流出しており、引き合いは乏しい状況が続いている。また、法務局の移転や企業の統廃合により悪化したオフィスの需給動向に改善は見られず、優良ビルにおいても賃料の下落が見られるなど、オフィス賃料は下落傾向で推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | F 当地区は商店街の面的広がり狭く物件数にも限りがある。そのため浦和駅に新設される駅北口に近い商店街など、人通りの多い低層階の店舗需要は根強いものがあるが、集客力の劣る裏通りや上層階の店舗では空室も見られる。また、新規募集賃料は全体的に従来の賃料を下回っており、継続賃料も更新時に賃料を減額する動きも見られることから、店舗賃料はやや下落傾向にある。 | | | | | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・住宅は相変わらず需要が強い。浦和駅東口の本太・前地地区まで需要がある地区が広がっている。(売買仲介業者) ・マンション・戸建住宅とも消費税改正の駆け込み需要が前期同様に見られ、力強い動きを示している。(売買仲介業者) ・企業のオフィスは東京都内への廃統合の動きが相変わらず続いており、家賃の値下げが続いている。(売買仲介業者) ・店舗市況は基本的には悪化の傾向に変化はない。浦和駅に開設が見込まれている駅ビルや駅ナカ施設は駅の集客力を高めるが、反面地元商店街への波及効果が全くないケースも考えられ、地元のためになるかどうか意見の分かれるところである。(売買仲介業者) ・金融機関が個人の富裕層にアパート購入の営業をかけている。1億から3億円程度の物件が中心である。(売買仲介業者) ・さいたま市では建築物の高さ制限の施行(平成25年8月)が検討されており、容積率が400%である駅周辺の需要が一層強まる動きが見られる。(売買仲介業者) | | | | | | | | | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 埼玉県 | 川口市 | | 商業 | 川口駅前 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 本年後半には景気が上昇する見込みもあり、建設業者、不動産業者の不動産取得が増加しつつある。しかし、選別化傾向が進み、特定のエリアへの需要が集中している状況にあり、総じて当期の地価動向は横ばい傾向である。 本年後半にかけて、上昇気運あり、また、駅周辺においては人口が集中し、繁華性が増しているものの賃料の上昇に結び付く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 当期は高価格帯での取引は少ない。また、価格水準に大きな価格変動はなく、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。 ※ |
| | | | | | | | | | | | | | | B 取引価格、賃料ともにほぼ横ばいのため、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。なお、築浅の賃貸マンションを中心に物件を探す投資家が増加しつつある。 ※ |
| | | | | | | | | | | | | | | E 規模の大きいオフィスについては、割安な賃料設定も見られるが、標準的な規模はほぼ横ばい傾向にある。新たなオフィスビルの供給は見られない。そのためオフィス賃料はほぼ横ばい傾向にある。 ※ F 物販、飲食とも過剰気味であるが、好立地の店舗については需要が強く、店舗賃料は横ばい傾向である。また、立地に恵まれない店舗にも底値感がある。 ※ |
| 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"> ・ 中小規模の土地や商業ビルの売買事例は見られるが、商業地全体の地価を押し上げるほどの影響はない。買手は地元の個人資産家や法人が中心で東京資本の取引はマンション用地を除いて少ない。(売買仲介業者) ・ 商業地内で数年間空家のままであった旧大型書店ビルについて、大手マンションデベロッパーが購入し、分譲マンションを建築中である。商業地域内でも、まとまった土地については、住宅用地に転換していく傾向が強くなっている。(売買仲介業者) ・ オフィス需要は少なく、不動産仲介業者、生命保険営業所、設備メンテナンス会社、学習塾、その他サービス業の店舗需要が中心である。傾向としては、前期と変化はないと料する。(賃貸仲介業者) ・ 商業地に対する一定の需要は見込めるため、今後も現状程度の地価水準を維持するものと予測する。(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 | | |
| 埼玉県 | 所沢市 | | 商業 | 所沢駅西口 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区は範囲が狭く供給が無いため売買事例が見られない。一方当地区及び周辺の店舗・オフィス賃料は概ね横ばい状態で推移している。営団地下鉄相互乗り入れターミナル駅化工事が進む駅前で所沢市内の中心的商業地域という立地条件の良さから稀少性があり、潜在的需要はあるものの、経済の不透明さもあり、地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。 当地区は所沢市内の中心的商業地域として最も繁華性と集客力を有し、今後もその地位を維持していくものと思われる。地価は景気の不透明さにも関わらず根強い需要があることから、地価の将来動向は当面は横ばいで推移していくものと予想される。 | |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | | ※ A 当地区が存するプロペ通りは、都内主要駅及び横浜方面直通相互乗り入れ駅化工事及び駅へのアクセス道路整備等が順調に進んでいる所沢駅前に位置し、市内の中心的商業地域として最も集客力があるものの、範囲が狭く取引物件が見られない。一方当地区内の店舗・オフィス賃料は新規募集賃料も含めほとんど動きが無く横ばい状態であり、当地区に対する根強い需要もあることから、取引価格は引き続きほぼ横ばい状態で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ B 投資用不動産はほとんど見られない。新規テナント賃料も含め全体的に賃料はほぼ横ばいで推移しているため、総体的に取引利回りも大きな変化が見られずほぼ横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ E 当地区は立地条件が良いことから、店舗・オフィスビルの空室が少なく募集事例も少ない。新規募集賃料に変化は見られず、再募集・継続募集賃料においても従来からの募集賃料並みであり、オフィス賃料は概ね横ばい状態で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ F 当地区及び周辺の店舗賃料成約状況は概ね募集賃料で成約されている。店舗賃料においては以前の募集賃料とほぼ同水準であり募集賃料は総体的に概ね横ばい傾向で推移している。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・プロペ通りはチェーン店が多く、地元有名店による出店が少ないため、商店街としての独自性が見いだせないのが現状である。また、通りは「線」のみの動線によって成立しているため、「面」的な回遊性を持たせることが出来れば、より活気も出てくると考える。(中小不動産業者等) ・プロペ通りに代表される所沢の商業地は戸割店舗を中心とするストリート型が多く、大型商業施設が少ない。所沢市内では当地区のみがまとまった商店街を形成しており、テナントの入れ替わりもスムーズに行われている。(中小不動産業者等) ・当地区の面的な整備等が公表されれば、それに応じた動きが出てくると考える。それまでは地価に大きな動きはなく、横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) ・プロペ通りで目立ったテナントの移動や土地の取引はなかった。人通りも前期から変わらず、商業地としての地域的特性に変化は見られない。(売買仲介業者) ・政府の不動産に関する施策も見守る必要があるものの、地価は当面の間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 | |
| 千葉県 | 千葉市 | 中央区 | 住宅 | 千葉港 |  0～3% 下落 (前期)  0～3% (下落) | ▽ | □ | □ | □ | — | — | ▽ | □ | 千葉駅西口地区の再開発は着実に進捗し、平成24年10月10日に京成電鉄千葉線の立体交差(アンダーパス)を含む区間が開通し、内陸部から湾岸部へのアクセス性も向上したが、これによる湾岸部の目立った変化はなく、価格上昇要因とはなっていない。湾岸部に対するエンドユーザーの購買意欲が改善しておらず、地価は下落傾向にある。 開発用地に限らず、マンション・戸建住宅地ともに需要は依然として弱い。復旧がなされたものの、また来るであろう震災への不安感・再液状化への懸念等埋立地に対するネガティブな印象は払拭されていない。そのため、今後も地価は下落傾向が継続するものと予想される。 |
| | | | | | | ※ | 湾岸部の埋立地については、マンション素地となりうる大規模画地の取引が見られない。マンション、戸建住宅地の両方について需要が弱い傾向は継続しており、復旧はしたエリアでも需要は東日本大震災前の水準には戻っていない。そのため、取引価格は下落傾向である。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | 投資用不動産の取引は停滞しており、需要はなく、供給についても新規供給の話題を含め目立った事例は見られない。そのため、前期からの取引利回りを変動させる要因は見られず、横ばい傾向である。 | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | 湾岸部に対する需要が弱いなかで、美浜区の大規模開発地内に建設された分譲マンションの分譲価格が比較的良かったことから、湾岸部のマンション分譲価格は下落傾向にあり、さらに、稲毛駅徒歩圏に大規模マンションが建設中で内陸部で大規模な供給が見込まれていることから、湾岸部のマンション販売は苦戦している状況である。 | | | | | | | |
| ※ H 2DK以上のファミリー向き物件は需要供給ともに大きな変化はなくマンション賃料は横ばい傾向にある。ワンルームについては、学生等の若い世代の入居が伸び悩んでおり、空室が目立つ傾向も見られるが、空きの程度は前期と同程度であるため、マンション賃料は横ばい傾向にある。 | | | | | | | | | | | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 湾岸部のマンションは東日本大震災以降、エンドユーザーに敬遠され、震災から2年近く経過した現在でも、その傾向は継続している。このような状況の中で、当地区ではマンションデベロッパーによる用地仕入れの動きも停滞しており、需要が回復していないため、地価は引き続き、やや下落傾向である。(売買仲介業者) 都市計画道路(千葉港黒砂台線)が平成24年10月10日に開通し、JR千葉駅西口から国道14号までの自動車走行距離が約400m(走行時間約6分)短縮された。今後は臨海部への玄関口として利便性向上が期待される。そのほか、千葉駅西口・東口再開発や駅ビル建て替えによる地域活性化が湾岸部まで波及することが望まれるが、これらが完成するのはまだ先であり、当面の間需要が上向く明るい材料はない。(売買仲介業者) JR京葉線より内陸側で賃貸マンション建築が行われているほか、不動産業者等による小規模な土地取引は散見されるものの、取引価格は半期前と比較して下落傾向にある。(売買仲介業者) 国内景気の先行きに明るい材料は見受けられず、さらに湾岸部に位置する当地区においてはエンドユーザーが敬遠する傾向にもあるため、不動産業者・マンションデベロッパーによる取引が活発化する要素はなく、引き続き地価は下落が続くと予測する。(売買仲介業者) | | | | | | | | | | | | | | |

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

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 | |
| 千葉県 | 千葉市 | 中央区 | 商業 | 千葉駅前 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 前期と商況に変化はないが、千葉市の中心的高度商業地として、県内外の不動産業者、投資家、ファンド等による不動産需要が見られ、地価動向は横ばいで推移している。 不動産投資に係る金融緩和の中で、当地区は収益性を期待できる店舗・オフィスが存する中心商業地である。地価の将来動向は横ばいで推移するものと見られるが、円安、株高に加え金融緩和が一段と進行すると、景気回復の期待感から、不動産需要が拡大、地価の上振れも見込まれる。 |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | A ※ 取引事情、建物状況、地域的・用途的等諸要因により取引価格にバラツキが目立つが、総じて商業地の取引価格は堅調に推移している。近隣及び周辺的高度商業地における成約事例は捕捉できなかったが、千葉市における中心的商業地であり、潜在的需要は底堅く取引価格は横ばい傾向である。主な需要者は、地元の不動産業者・個人投資家及び県外法人である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 取引価格、賃料ともに底値感が見られる中で推移しており、前期と特に変化は見られない。したがって、取引利回りに特に変動はなく横ばい傾向である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ オフィスの需給事情について特に改善は見られず、中古ビルを中心に空室率の水準は高い。オフィスの新規支払賃料は底値感があるためほぼ横ばいで、保証金の割引、フリーレント期間延長等で調整されている。店舗賃料は、周辺部で長期の空家が見られ下落の傾向が続いているが、当地区では堅調に推移し、横ばいにある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F ※ 千葉駅近接の繁華街であるため、1階の飲食店、物販店の賃貸需要は安定しており、店舗賃料はほぼ横ばい、2階以上の階層でもテナントの入れ替えは見られるが、他の商業地と比較して空室は少ない状況にあり、賃料も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"> ・ 大手生命保険会社所有ビル複数棟が賃料を大幅に減額した影響は地区全体に波及し、海浜幕張や市原市等の外部及び当地区内からテナント移転が散見された。これにより、周辺地区に所在する立地条件・設備水準等が劣りテナントに選好されないビルの空室率は上昇した。(売買仲介業者) ・ 千葉駅西口地区第二種市街地再開発事業が進行中であり、駅至近にオフィスビルが新規供給されるが、西口のオフィスとしての立地条件は東口と比較しても遜色ないため、相応の需要は見込まれると考えられる。但し、下層階部分の店舗については、西口は人の流動性・繁華性が劣るため、積極的な需要が見込まれるか現時点では不透明である。(賃貸仲介業者) ・ ビル1階の金融会社等が、賃料の安い上層階へ移転する動きが見受けられる。空室となった1階部分にはコンビニエンスストアが入店するケースが散見される。(売買仲介業者) ・ 当地区は特にJR千葉駅西口・東口再開発や駅ビル改修等、地域活性化策が実現され、今後の動向が注目されるものの、これらが完了するのはまだしばらく先であり、当面の間、需要が上向く明るい材料はない。よって、地価はやや下落傾向が継続すると予測する。(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 | | |
| 千葉県 | 千葉市 | 美浜区 | 商業 | 海浜幕張 |  0～3% 下落 | | | | | | | | | | 東日本大震災の影響によって表面化した風評被害は、地区の改修の完了により収束したといえ、今後は商業地域としての実力比較勝負の段階に至ると考えるが、地区のポテンシャルとして広域需給圏からの需要を取り込む実力がやや弱く、総武線沿いの地価の横ばい傾向が顕在化してきた影響は当地区に波及しておらず、地価動向はやや下落傾向である。 長期的には現在造成工事が進捗している拡大地区への大規模商業施設の立地に対する期待感があり、また、地区内に通信販売企業の自社ビル建設も進み、平成25年4月のオープンが決まるなどの変化があるが、顕在化したオフィス需要減や現在の店舗需要の動向を考慮すると、地価の将来動向に反転の兆しは予想されず、今後とも緩やかな下落傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | | ▽ | □ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | A ※ 当地区において、当期は土地取引がほとんど見られず、周辺地域も活発な取引が見られる状態ではない。県内、市内の商業環境の優れる地域で地価の底打ち、持ち直しの気配が散見されるようになったが、当地区の不動産市況の趨勢は下落基調から反転する兆しは見られず、取引価格は下落傾向が継続している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 当地区の不動産は、大規模画地に超高層ビル等が存するため、取引の対象となる場合には証券化物件の取引か、あるいは企業オーナー側の事情等により売買が成立するケースが多いが、複合不動産としての相対的な取引利回りは、前期と同程度で概ね横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 当地区のオフィス需要においては元来から地区内のテナント移転にほぼ限られ、東日本大震災以後取引が停滞しているため、目立った値引き引き抜き合戦も見られないが、空室率が上昇傾向となっていることから、水面下での賃料下落圧力は高まっており、フリーレントの慣行的な定着も見られ、オフィス賃料は下落傾向となった。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | F ※ 商業店舗については、駅前地区の改修工事が完了し、物理的な商業環境は平常時の状態に戻っているが、活況を呈するような市場環境の変化はない。また商業エリア全体でみると、地区内に存するアウトレット施設の継続運営が決定されて商業環境が衰退するのではという観測に対して安心感が漂ったが、それ以外に好材料はほとんどなく、店舗賃料は概ね横ばいである。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内において土地取引は見られず、賃貸市場においてもオフィス賃貸市場は小さな規模のテナントの転出・転入が若干認められる程度であり、地価が下げ止まる状況にはない。(不動産開発業者) ・ オフィス賃貸市場に大きな動きはないが、外部地域からの転入よりも他の地域への転出の方が多く、空室率が上昇する傾向が改善する兆しは見られない。フリーレントの設定が定着しつつあり、6カ月のフリーレント設定が常態に行われている。(賃貸仲介業者) ・ 現在は非常に賃貸取引が少ない状態といえ、表面的には賃料水準の大幅な下落は見受けられないが、このところフリーレントが当たり前の賃貸条件として定着していることから、実質的な賃料水準は低下していると考え。(不動産開発業者) ・ 賃料水準に関して、過去にも大規模床の成約時にディスカウントされる傾向があったが、最近では小さなロットの成約においても低水準の賃料設定が見られるように変化してきた。(賃貸仲介業者) ・ アウトレット施設の継続運営が予定され、長期的には豊砂地区の開発事業の効果が期待されるが、直近の不動産市況からは力強い回復力は見受けられず、地価は当面下落すると予測する。(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 | |
| 千葉県 | 浦安市 | | 住宅 | 新浦安 |  0～3%下落  前期 0～3%下落 | ▽ | □ | □ | □ | — | — | ▽ | □ | エンドユーザー向けの住宅物件については、引き続き地元以外からの引合いはなく、市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られる。そのため、取引価格は下落傾向にあることから、地価動向は下落傾向にある。大型収益物件及び大型事業用地の取引等の動きが見られるものの、エンドユーザー向けの物件については、市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られ、浦安市外からの需要は当分期待できず、本格的な需要の回復には長期間を要することから、将来地価動向は引き続き下落傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 東日本大震災後停止していた大型住宅分譲予定地で宅地造成等工事が始まり、戸建のミニ開発や埋立地内の大型収益物件及び大型事業用地の取引等の動きが見られるものの、エンドユーザー向けの物件については、引き続き地元以外からの引合いはなく、市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られる。そのため、当面まとまった住宅需要は見込めず、このような動きは今後とも続くものと予想されるため、取引価格は下落傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 賃貸アパート、賃貸マンションなどの収益物件については、市場に供給されている物件は満室若しくは空室が数戸程度と、稼働率は概ね安定している物件が多い。また、売在庫は引き続き多いものの、収益物件の価格は高止まりしていることから、取引利回りは横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | G ※ 中古住宅については、浦安市外からの需要は引き続きほとんどなく、価格に敏感な浦安市内居住者及び居住者の親族中心の需要が値頃感のある物件に集中している。売在庫が増加し、買手市場が継続しているため、特に総額の張るマンション、敷地が50坪以上の戸建物件を中心に、値下げ圧力は強い。まとまった住宅需要は見込めず、当分新規分譲需要もないことから、マンション分譲価格は下落傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | H ※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸アパート・マンションについては、賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料も横ばいで推移している。一方、富裕層及び法人契約向けの総額の張る賃貸分譲マンションについても、賃料相場下落による値頃感から、賃貸需要は比較的安定してきており、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"> ・ 3,000万円から4,000万円の中古マンションはあい変わらず人気がある。需要者層は30代から40代の1次取得者である。浦安は土地が出ないので2,000万円台の物件は少なく、中古市場は堅調である。(売買仲介業者) ・ 売買は夏よりも市況が良くなっている。但し、売り希望価格と実際の成約価格に開差が出ることが多い。中古マンションの値段は弱含んでいる。市場に残留する売り物件の数は減っている。戸建住宅は比較的手頃な値段になっているので修繕済みの物件に限るが、取引されやすいようだ。(売買仲介業者) ・ 高層マンションは、眺望・海が見える等の理由で人気があるが、需要者のニーズに合わない仕様の物件は別である。(売買仲介業者) ・ 長谷工アーベストWEBアンケートの住んでみたい街ランキングで、千葉県内は新浦安が柏に続いて第2位という結果だったが、来年はどうなるかわからない。マスクの影響でイメージが左右されている。(売買仲介業者) ・ 昭和55年頃に分譲された、美浜、富岡、弁天地区の戸建住宅は、購入者が高齢化する頃であり、手放される物件がある。物件所有者は、一方でマンションや都内の物件を所有していたり、不動産の代わりに現金を保有している事が多い。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 | |
| 千葉県 | 市川市 | | 商業 | 本八幡駅周辺 |  0～3% 上昇 | | | | | | | | | 前期と比較すると、オフィス及び店舗賃料が下げ止まり、また、マンションについては中古物件の価格上昇も見られ始めるようになった。さらに、不動産に対する投資意欲の高まりも反映して、地価動向は若干上昇傾向で推移した。 当地区および周辺地区では、大型分譲マンションが竣工予定であり、人口増による収益性の向上が見込まれる。また、再開発エリアで商業施設が開業するタイミングが、一般経済情勢の改善と軌を同一にすると予想されるため、将来の地価動向は緩やかな上昇傾向で推移すると予想される。 |
| | | | | |  前期 0% 横ばい | △ | ▽ | ▽ | □ | □ | □ | □ | □ | A ※ 当地区の投資用不動産の売り希望物件数は、前期から概ね横ばいで推移した。成約事例は当地区では確認されなかったが、市内では複数確認され、1億円を超える投資用不動産の取引も確認された。これらの取引では比較的強気な価格で成約している。中古マンションの取引件数は、前年比、前期比とも減少に転じたが、取引価格は平均値、中央値、補正值とも上昇した。中古マンションの募集件数は前期から転じて増加傾向となり、募集価格は平均値で下落、中央値で上昇、補正值で横ばいとなった。以上より、当地区の取引価格は上昇傾向で推移した。 B ※ 売り希望投資用不動産の満室想定利回りについて変化は見られない。当期は、投資用不動産の価格調整や、収益物件の賃料調整も見られなかった。一方で、当期の当地区の人口、世帯数はともに2期連続で前期比増加となり、また、前年比ではほぼ2年ぶりに人口、世帯数とも増加に転じた。賃貸マンションの需給ギャップは前期から縮小傾向にあると推察されるが、賃料上昇となるまでの影響には至っていない。しかしながら、市内の投資用不動産の取引価格については強気な傾向が見られるため、取引利回りはやや下落している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E 当期の店舗、オフィス需要は堅調に推移した。路面店など条件の良い物件は募集賃料で成約している。前期に募集賃料を下落調整した上層階の店舗・オフィスでは当期中に成約した事例もあり、店舗賃料、オフィス賃料は横ばいで推移した。新築マンションの新規物件は見受けられない。竣工後分譲を予告している一棟を除き、前期に募集中であった物件についても完売したようである。当期中のマンション分譲価格に大きな変動は見られず、売れ行きは好調に推移した。 H ※ 当期の賃貸マンション成約件数は、前期比、前年比とも大幅な増加となった。当地区での人口及び世帯数の推移と併せて、回復傾向は継続している。賃貸マンション供給量は、平成25年早々に竣工予定の賃貸マンションで募集が開始されたこと等により、前期より増加したが、需給ギャップは縮小傾向で推移している。賃貸マンションの成約賃料は平均値、中央値、補正值とも横ばいで推移した。募集賃料は新築物件の供給により平均値、中央値では上昇したが、補正值では下落傾向が続いている。以上より、当地区のマンション賃料は横ばいで推移した。 |

※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 | |
|------|-----|-----|----|--------|---|
| 千葉県 | 市川市 | | 商業 | 本八幡駅周辺 | <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"> ・ 前期と比較し、大きな変化はない。駅周辺の店舗需要は強く空室は少ない。特に駅前1階店舗の需要は強い。当地区の特性として、最も多いのは飲食店の需要である。(売買仲介業者) ・ 平成25年、私鉄本社が本八幡駅北口開発事業の業務棟に移転する。関連企業の移転計画は聞かないが、人通りが増えるなど街の活性化が期待され、特に店舗は賃料値上げを要望するオーナーが増えている。(売買仲介業者) ・ 従来、本八幡駅周辺は、事務所よりも商業施設の集積が多いエリアである。事務所需要は、駅周辺エリア内での移転が見られる。純然たる事務所以外に集客を伴う店舗事務所目的での利用が散見される。(賃貸仲介業者) ・ 事務所に関しても値段次第で一定の需要が認められるため、条件によっては空室が長期化しないで成約しているようである。ただし、テナント入替に伴い賃料減額、フリーレント付与などの条件が設定されることも多いようだ。(賃貸仲介業者) ・ 私鉄本社が平成25年に本八幡A地区市街地開発事業の業務棟に移転する。私鉄関連の子会社など移転してくることも予想され、今後の動きに注視が必要である。地価は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) |

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 | | |
| 千葉県 | 船橋市 | | 商業 | 船橋駅周辺 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 売り物件情報、成約取引ともに少なく、地価上昇を実感できる状況にはないが、当地区は駅前商業地として稀少性が高く、マンションデベロッパーや投資家による潜在的な需要は底堅いため、総じて地価動向は横ばいである。 マンションデベロッパーや投資家の水面下での動きを踏まえると、今後優良物件が売りに出れば需要の競合もありうる。オフィス市場も需要が供給をやや上回る状況にあり、今後も市況が大きく崩れることはない。しかし、景気の先行き不透明感が漂う中で、地価を上昇させるほどの力強さはなく、地価は当面横ばいで推移すると予想される。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ A 当地区を含む駅周辺の高度商業地においては売り物件は少なく、成約した取引も少ない状況に変化はない。しかし、マンションデベロッパーによる開発素地の仕入れ、投資家による投資用不動産の取得意欲は旺盛で潜在的な需要は堅調であることから、取引価格はほぼ横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ B 投資用不動産としては築浅の賃貸マンション、オフィスを探し求める投資家の動きが中心であるが、当地区では投資適格性を有する売り物件が少ない。堅調な需要を背景に売主が相当強気な価格設定をしている売り物件が見受けられるが、買主との目線の乖離から成約しないケースも多く、未だ利回りが低下する局面には至っていない。複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ E オフィス賃貸市場では需要が供給をやや上回っている状況で、当地区では満室に近い稼働を維持しているビルも多い。賃料、稼働率ともに安定した推移が認められることからオフィス賃料は概ね横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ F 立地や階層により若干の違いは認められるものの、駅周辺の店舗需要は安定的である。特に駅前通りの路面店舗、低層階での需要は旺盛で空き店舗自体がほとんどなく、空室が発生しても比較的短期間で後継テナントが決まるため、店舗賃料はほぼ横ばいである。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区において投資家、マンションデベロッパーの取得意欲は旺盛である。投資適格性の高い賃貸マンションやマンション開発適地を探し求める動きは活発であるが、物件の供給が少なく、成約した取引もほとんどないため、地価上昇を実感できる状況にはない。(売買仲介業者) ・ 船橋駅周辺のオフィス需要は堅調であり、空室が発生しても短期間で消化され、満室に近い状態で稼働を続けているビルも多い。こうした市況を反映して、オフィス需要は駅から離れた国道14号沿いの生保ビルにまで及んでおり、船橋市全体をみてもオフィス市況は回復傾向にある。(賃貸仲介業者) ・ 船橋駅南口で電鉄会社が駅ビルを開発予定(平成25年1月着工、地上11階建、店舗・ホテルなどの複合用途を計画)で、当該事業の進捗に伴い周辺地域の活性化が期待される。しかし、一方で商業床の新規供給により需給バランスが悪化する懸念もある。(売買仲介業者) ・ 駅近エリアで空室が少なくなったことを受け、利便性が劣る国道14号沿いの生保ビル群にまでテナントは流入している。1年前まで悪化していた稼働は改善傾向にあり、賃料の下げ止まりが認められる。(賃貸仲介業者) ・ 実体経済の早期回復が見込めず、先行きの不透明感も漂う中で厳しい状況が続くと思われるが、当地区では安定した需要を背景に地価は当面横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) | | | | | | | | | | | | | | | |

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

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 | | |
| 千葉県 | 柏市 | | | 柏の葉 |  0～3% 下落 | | | | | | | | | 柏市内で放射線数値の高いエリアが確認されたこと等により、特にファミリー層の需要減退の影響を受け、販売が伸び悩んだ。最近では放射能問題の影響も薄らぎつつあり、需要回復の兆しが見られる。本格的な回復には至らず地価は下落傾向にあるものの下げ止まりへと推移しつつある。 ファミリー層の需要減退傾向は回復しつつあり、本来の需要を取り戻しつつある。しかし、柏市外、特に東京都心部からの需要は未だ回復しておらず、本格的な需要の回復とは言えないため、地価の将来動向は地価下落が継続するものの、地域の成熟度が増していくことにより地価下落幅はさらに小さくなる予想される。 | |
| | | | | | | ▽ | □ | ▽ | □ | — | — | □ | □ | ※ 原発事故に伴い、放射線数値が高いエリアが確認されたことや、新築マンションの供給過多により、取引価格は下落していたが、今年度に入る頃から需要の回復傾向が見られた。その後の需要は本格的な回復に至っておらず、取引価格は引き続き下落しているものの、概ね底打ち感がある。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ B 取引価格の下落が継続しているものの、下げ止まり傾向にあり、マンション賃料は引き続き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つつある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | ※ G 柏市外、特に東京都心部からのファミリー層の需要は回復していないが、市内の顧客によるマンション、戸建住宅の取引量は堅調に推移しており、駅前の大規模マンション分譲価格についても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"> ・ 昨年6月以降、原発事故に伴う放射線量の数値が高い地点のいわゆるホットスポットが発生し、需要減退による地価の下落傾向が見られた。今年度より需要にやや回復の兆しが見られるが、市外からの需要は引き続き鈍く、地価下落傾向に歯止めがかかっている。(売買仲介業者) ・ マンション市場については、販売中の柏の葉キャンパス駅前の大規模分譲マンションの売れ行きはホットスポット等による需要の減退が和らぎ、やや回復の兆しが見えてきている。また区画整理事業の進捗により地域の成熟、生活利便施設等の充実が見込まれること等から、引き続き好調に推移している。(売買仲介業者) ・ 戸建住宅の販売価格は2,000万円台から3,000万円台が中心であり、4,000万円を超える高額物件の供給、需要は少ない。一方、柏の葉キャンパス駅からの接近性が劣る建売住宅では1,000万円台の物件も散見され、また、立地条件が優る地域でも建売業者の素地仕入価格は低く抑えられており、低価格化傾向が続いている。全体的な需要は、市内居住者間での取引が多く、市外からの需要が少ないため需要に底堅さはなく、本格的な回復は未だ見られない。(売買仲介業者) ・ いわゆるホットスポットの影響による需要の減退は収束の兆しが見られたが、現状は市内居住者間での取引が多く、未だ他地域からの需要の回復が見られず、地価はやや下落傾向が継続すると見込まれる。(売買仲介業者) | | | | | | | | | | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 千代田区 | 住宅 | 番町 |  0% 横ばい | | | | | | | | | 取引事例によると直近の地価動向は横ばいで推移している。マンション用地と見られる土地の取引については安定した需要を背景として地価の動きも安定しているものの、規模が小さい物件や街路条件に劣る物件については比較的安値での成約事例が認められた。地区において標準的な規模の土地については、売出情報が一般的な不動産流通市場に流れることが稀であるが、需要者も限られた市場であり、そのなかでの取引成約価格水準は安定している。 優良中古マンションの動きは安定しており、新築マンションについても供給が続いているものの販売動向は安定している。当地区の不動産を嗜好する富裕層は景気変動の影響を比較的受けにくい層が中心と見られることから、地価の将来動向は当面安定して横ばいで推移すると予想される。 |
| | | | | | | | | | | | ▽ | | | A ※ 新築、築浅のマンション需要は堅調であり、特に新築ファミリータイプのマンションの売れ行きは順調である。このような市場環境を背景としてマンション用地の取引価格は横ばいで推移している。単独で高度利用が可能な土地ばかりではなく、複数の土地を併合して利用することを想定したと見られる取引も確認されるが、いずれの取引価格も極端な安値、高値での取引は見あたらない。 |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | ▽ | □ | □ | B ※ 住宅用途については、投資向けの物件が少なくファミリータイプの物件需要が中心である。外資系企業関係者や富裕層の賃借需要には回復の兆しが見られる。ただし、自己利用を目的とした需要者が市場の中心となるため、利回りの動きが価格に及ぼす影響は限定的である。このような地域の特性を反映して取引利回りは横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | H ※ 賃貸マンションのリーシングで、契約交渉時において賃料減額が行われる賃貸借が常態化している。しかしながら、自己利用目的でのマンション所有者が多いため、賃料の急激な変動が生じにくい地域である。賃貸市場の低迷は続いているものの、回復の兆しは認められる。このような状況から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"> 土地取引では、立地条件及び形状が悪い土地について、オフィスにするかマンションにするか建物建築後の用途を明確に決めにくく、現在も買い手がつかないものも見られ、物件間の優劣が明確になっている。中古マンションの売買市場において、前期に比べ特段大きな変化はないが、売り出し中の物件数がやや減少している印象を受ける。マンションの賃貸市場については、月額賃料が20万円台の物件は空きが少なく需要は堅調であるが、月額賃料30万円を超える物件は需要が弱い。(中小不動産業者等) 土地の供給が少ない地区でもあり、目立った土地取引は見られない。中古マンションの価格水準は築10年以内の物件で坪300万円台半ばから400万円台前半となっている。総額で8,000万円から1億2,000万円程度の取引が多い。また、大手マンションデベロッパーにより新築マンションが相次いで供給されたが、中古マンション市場への影響は限定的であった。(売買仲介業者) 経済の見通しについて明るくはないが、不動産価格は概ね下げ止まっている印象があるので、これ以上、下がることは考えにくく、地価は横ばいと予測した。(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 | |
| 東京都 | 区部 | 千代田区 | 商業 | 丸の内 |  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"/> | — | — | 当地区には、東京駅のリニューアルオープン、連鎖型再開発事業の継続による一段の優位性の向上などのプラス要因があるが、大規模オフィスビルの新規供給を消化する途上であること、国際経済環境に不透明感が強いことなどのマイナス要因が影響していることから、プラス要因とマイナス要因が相殺し、当期の地価動向は横ばいで推移している。 不安定な国際経済環境は暫く続くと思われるが、連鎖型再開発事業の継続に伴い我国の中核機能の集積が進行し、他地区に対する競争力を一段と強める傾向にある。また、今後は大規模オフィスビルの新規供給が安定化することから、中長期的には地価は上昇すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | 当期の取引事例は確認できなかった。前期までに発生した取引事例には再開発等に伴うものが含まれているが、総じて当地区の不動産市況の堅調さを窺わせた。国際経済環境の不透明感という懸念材料があるが、我国の中核機能が集積するエリアとして根強い需要があり、取引価格は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | 当地区は大規模オフィスビルの新規供給を順調に消化しており、賃料は概ね横ばいを維持している。この様な状況下で、各種資料の動向等も踏まえ、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | 当地区は、耐震性等に優れた高スペックビルが多く、我国において随一のブランド力を誇ることなどから、内外の有力企業からの賃貸需要が根強い。昨年前半に集中した大規模オフィスビルの新規供給を順調に消化しており、空室率は今年の夏にピークアウトした。この様な状況下で、オフィス賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | ※ | | | | | | | | 東京駅周辺は、東京駅のリニューアルオープンに伴い観光客を中心に集客力を高めている。しかし、この影響は飲食店の来店客の増加に限定されており、物販店の売上高増加に繋がっていないとの指摘がある。したがって現状では、店舗賃料への影響は限定的と思われ、全般的な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 | |
| 東京都 | 区部 | 千代田区 | 商業 | 大手町 |  0%横ばい | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 需給調整が進み、賃料は底堅い水準まで達してきており、企業の移転集約ニーズを受けてスペックの高い物件を中心に引き合いは続いている。当地区は当期における取引はないが、周辺地区での取引等を鑑みると、高いポテンシャルを有する立地条件、物件の稀少性、潜在的な取得需要の強さ等を反映して地価は安定的な水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。 当地区における現在の賃料水準は中長期的な賃料トレンドの中で底の水準に達したとの見方をする需要者は多く、今後も大規模な連鎖型再開発が進行し、国際競争力の強化を目指した街の機能更新が進んでいくことを考慮すると、我が国を代表するオフィス街としての地位は不動・不変で、売買・賃貸マーケットは今後も同様に底堅く推移していくと見られるため、将来の地価動向は横ばい傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0%横ばい | | | | | | | | | ※ A 地区内では大規模な連鎖型再開発が進行中で、周辺地区でも新たな建替計画の発表がされるなど、国際競争力の強化を目指した街の機能更新の動きが着々と進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、収益物件としてのみならず自社利用としての潜在的なニーズも認められ、こうした特性が需要・価格の強い下支えとなっている。当期における地区内での取引は見られなかったが、地域の名声や需要の強さから地区内で実際に取引となった場合には価格は底堅い水準となると考えられることから取引価格は概ね横ばいで推移している。 ※ B 市場全体で優良物件が供給されることが少なく、また当地区内の物件供給も極めて稀で、取引となった際には収益目的の需要者のみならず、自社利用目的の需要者も競合することも十分に予想され、さらに取得需要層に厚みが見られることから、取引利回りは安定的で概ね横ばいで推移している。安定的な収入・稼働率を維持している物件については取引利回りは特に安定的である。 ※ E 新築あるいは築浅ビル等の建物スペックの高いビルのほか、現在開発中の物件への引き合いが継続している。業務効率を目的とした企業の移転集約ニーズを背景に需給が徐々に改善しつつあり大規模なオフィススペースについては確保が難しい状況が見られ、テナント側の物件選択の幅は徐々にではあるが狭まってきている。オフィス賃料は中長期的にみて底堅い水準に達したとの見方が支配的で、概ね横ばい傾向で推移している状況にあり、継続賃料については遅行性から若干の下落傾向が続いている。 ※ F 当地区に存する店舗は集客力の高い東京駅周辺とは異なり、平日中心のオフィスワーカー向けの飲食やサービス店舗が多く、売上は比較的安定した状況で推移しており、店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。継続賃料は横ばいしないし若干の下落傾向にある。 |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 千代田区 | 商業 | 有楽町・日比谷 |  0% 横ばい  前期 0～3% (下落) | | | | | | | — | — | 当地区は計画中及び進行中の大規模投資が少なくない。最近では国際的な経済状況、金融市況の影響を大きく受け、不動産市況はやや下落の傾向が続いていたが、底値感を持つ需要者が増えつつあり、地価動向はほぼ横ばいで推移している。 当地区の不動産は、地域的な信頼性、安定感、将来性等により、市場においては底堅い需要が見受けられる。そのため、経済状況の影響等による一時的な要因に関わらず、常に需要者の注目を集めており、投資対象となる物件も多い。地価の将来動向としては、当面、横ばいで推移すると考えられるが、政府の景気対策等への期待感から、若干ながら上昇傾向に転ずると予想される。 |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | A 取引事例が少なく、価格動向が把握しにくい状況ではあるが、政府の景気対策等への期待感が円安、株価にプラス要因として影響している。不動産市況への波及効果も期待され、実需の動きが注目される。取引価格はしばらく横ばい傾向にあり、好材料が出れば動き出すという緊張感の中にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B 長く続いている閉塞感から脱却したいという国民感情が徐々に表面化してきている。株式市況や為替相場の反応に加え、外資系企業の動向によっては取引利回りが低下していく可能性もある。しかし、国際的な金融・経済動向にまだ改善の兆しが見えず、しばらくは模様眺めの状況が続いたため、取引利回りはほぼ横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E Aクラスビルの空室率は、大型ビルの大量供給の影響による一時的な変動はあったが、立地や稀少性、利便性等の好条件により、回復基調に戻っている。オフィス賃料は前期に引き続きほぼ横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F 国内経済の見通しについてプラス要因が見られるが、一方で実態経済に不安要因も見られる。まだ具体的な購買力の上昇は見られず、店舗賃料は引き続きほぼ横ばいで推移している。 |
| | | | 丸の内、大手町、有楽町・日比谷 | <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"> 新築ビルのリーシング状況は、フリーレントを設定しつつも賃料の額面は一定の額を維持している状況にある。引き合いは多いが、なかなか高稼働が実現しない状況が続いている。(不動産開発業者) 築年が経過した物件の稼働率は高く、取壊物件のテナントに提供する代替床を考慮すると、ほとんど空室がない状態である。そのため、募集賃料を値上げする方針であり、現テナントに対しても極端に割安な賃料で入居している場合には値上げ交渉をしたいと考えている。(大手不動産業者) 新築ビル、築浅ビルは賃料水準が高くテナントが限定されるため、安定稼働に至るまでに時間を要している。一方で築年が経過したビルの稼働は良好であり、以前のような割安な賃料では入居できなくなっている。(賃貸仲介業者) 現在のフリーレントの設定状況などを考えると、賃料の本格的な上昇にはもう暫くの時間を要すると考えられるため、地価についても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 | |
| 東京都 | 区部 | 千代田区 | 商業 | 秋葉原 |  0% 横ばい | | | | | | | | | 当地区の優良ビルに対する引き合いはあるが、周辺地区に大量供給されている大型ビルの影響により賃料は緩やかな下落傾向で、需要は回復しつつあるものの前期と同様に優良ビル等の物件が取引市場に出回ることは少ない。そのため取引価格の趨勢に大きな変動は認められず、地価動向は横ばい傾向で推移した。 不動産市況はやや回復しつつあるが、周辺地区に大量供給されている大型ビルの影響が及んでいるため、当地区の地価の将来動向は横ばいと予想される。 |
| | | | | | | □ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | □ | — | — | ※ 僅かであるが周辺地区に取引、入札が認められ不動産市況は回復しつつあるが、当地区の優良ビルに関する取引情報は依然少ない。賃料は緩やかな下落傾向にあるが、物件が市場に出回ることも少なく、反面、需要は回復しつつあるため、結果的に取引価格は横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 取引価格は横ばい傾向で、優良ビルの賃料は緩やかな下落傾向を示しているものの、供給が少ないなかで需要が回復しつつあるため、当地区の優良ビルの取引利回りは下落傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 当地区の優良ビルに対する引き合いはあるが、周辺地区に大量供給されている大型ビルの需要動向により依然オフィス賃料は緩やかな下落傾向にある。また、老朽化したビルの賃料は軟調である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 飲食店舗及び物販店舗に関して、東日本大震災で減少した外国人購買層は一時震災前の状態に回復し、昨年8月後半から国際的な諸問題を背景に中国人、韓国人観光客は減少したが店舗としての賑わいは依然として維持しており、空室率を含め当期の店舗賃料は横ばい傾向にある。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の大規模ビルを中心に稼働状況は良好であるが、賃料が反転するまでには至っていない。秋葉原地区の賃貸市場に影響を与える神田地区で、来年竣工予定のビルのテナント募集は順調に進んでいるようである。(賃貸仲介業者) ・ 店舗賃料水準は前期と比較して変動がなく、これを裏付けとして商業地の地価は横ばいで推移しているものと思われる。中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料は高い水準で推移しており、他の地区と比較しても賃料は下落していない。(不動産調査業者) ・ 供給が少なく成約事例はあまりないが、需要はある。また、入札案件では、想定以上の高値で落札された駐車場の事案があった。当地区の需要は引き続き堅調であり、供給があれば成約する可能性は高い。(売買仲介業者) ・ 駅至近の大規模ビルについては、賃貸需要が安定しており、空室がほとんどない状態が続いている。(不動産開発業者) ・ 平成25年は新規供給が減少することから、空室率が低下することが見込まれるが、景気の悪化懸念から需要面では伸び悩む可能性があり、賃料反転には不確実性が残るため、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 | |
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 住宅 | 佃・月島 |  0% 横ばい (前期  0% 横ばい) | | | | | — | — | | | 当地区周辺においては分譲マンションの新規供給(豊洲、月島、晴海)が数多く、やや供給過多となる懸念は否めない。さらに、今後も労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念材料として残る。各デベロッパーの用地取得に対するスタンスとしては、依然として今後の情勢を慎重に見極めているものの、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいとするデベロッパーが存する状況である。当地区は立地の優位性から需要は依然として根強く、周辺エリア(東雲・晴海エリア)における分譲マンションの販売動向等好調な動きも認められるため、当期における地価動向は横ばいで推移している。労務費の上昇による建築コストの上昇が懸念されるものの、立地等によるポテンシャルは高く、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば、デベロッパーも取得意向を示している。また、消費税増税等の景気下振れリスクも懸念されるが、大型補正予算や金融緩和による円高是正・株高等の動きも見受けられ、景気も回復基調も窺われることから、今後も地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。 |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A ※ 当地区では分譲マンションの新規供給が今後数多く予定されていることからデベロッパーの用地取得に対するスタンスは依然として慎重な姿勢も一部に窺われる。一方で、エンドユーザーの震災に対する不安感も薄れており、立地等の稀少性からポテンシャルは高く、販売価格が妥当なレベルに収まるのであれば取得を検討したいというデベロッパーも存するため、取引価格は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ DINKS又はファミリー向け住宅の収益物件に対する需要は旺盛になりつつあるが、当地区は元来より賃料単価が高く、特にタワーマンションのような賃料総額が嵩む物件は、賃料下落リスクも内在しているため、取引利回りは全体的に横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | G ※ 新築・中古共に取引件数は概ね横ばいで推移している。都心へのアクセス性等の立地の優位性から当地区のマンションに対する需要は底堅く、取引市場において見受けられるマンション分譲価格は横ばい傾向である。ただし、当地区周辺における分譲マンションの新規供給が今後も多数予定されていることから、需要との兼ね合いで今後の価格下落に対する懸念も存在する。消費税増税の影響については、駆け込み需要等の影響は不透明であることから、分譲価格の動向には今後も注視が必要である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | H ※ 当地区に存する賃貸マンションは都心へのアクセスに優れ、立地の優位性を有することから底堅い需要が認められるため、賃貸マンションの稼働率も高い水準を維持していることから、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"> 中古マンションは総額が5,000万円から7,000万円の価格帯が中心となっている。問い合わせもあり、成約に至っていないものもあるが、マーケットの雰囲気は悪くない。過去からの価格推移を見ると、水準的には低位にあり、地価も底堅いと考えられる。(売買仲介業者) 地区内の不動産取引は活発とはいえないが、悪い状況でもない。ボリュームゾーンに変化はなく、底ばいの状況が続いている。価格水準も高くなく、在庫も適量である。選挙結果を受けて平成25年以降の不動産マーケットに期待する向きが強くなっている。消費税増税の駆け込み需要は現在のところ見られない。(売買仲介業者) 衆議院議員選挙以降、景気回復への期待もより強くなり、今後マーケットが良くなるのではないかという雰囲気が出てきている。現在の価格が底値圏にあることを考えると、地価はやや上昇傾向となると予測する。(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 | |
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 商業 | 銀座中央 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区全体の活気は盛んで、客足は多い。中国人観光客については依然として少ないが、日本人やその他の外国人の観光客数は回復した。優良物件に対する物件取得意欲やメインストリート沿いの路面店に対する出店意欲は強く、これに見合う供給が見られない状態が続いている。経済情勢に明るさが見え始め、上昇気配は高まっているが、地価上昇を裏付ける取引は確認されず、地価動向は横ばいで推移した。当地区では複数の大型商業施設の建替予定があり、注目される開発計画が継続的に進んでいる。街としての集客力は高く、国内随一の商業地としての地位は揺るぎない。政府による経済情勢の好転もあり、地価上昇、賃料上昇の兆しもある中で、優良不動産が市場に供給されれば、地価上昇を裏付けるような高値での取引が期待され、将来の地価動向は上昇傾向を示すものと予想される。 |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | A ※ 当期は年末にあたったこともあり、当地区への日本人や中国人以外の外国人観光客は多く、地区全体に活気がある。株式市場の回復等と相俟って経済環境にも明るさが見え始め、一部では、近い将来の不動産価格の上昇を目論んだ売り控えの動きも出てきている。しなしながら、価格上昇を裏付ける明確な取引事例は把握できず、総じて、取引価格は横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 価格の上昇若しくは下落を示すような明確な取引は確認されず、利回りの変動は見られない。しかしながら、一般経済環境や、オフィス賃貸市場、店舗賃貸市場に好転の兆しが見られることから、優良不動産が市場に供給されれば、物件取得競争により利回りが低下する可能性はある。当地区の宣伝効果や資産価値は前期から変わりがなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 周辺地区における新築ビル、ハイスペックビルの空室消化が進み、オフィス需要の矛先が既存ビル、築古ビルにまで浸透してきた結果、地区内の空室率は低下し、オフィスリーシング環境には好転の兆しが見られ始めた。もっとも、敷金月数、フリーレント月数等の契約条件についても前期から特段の変化はなく、オフィス賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F ※ メインストリート沿いの店舗に対する出店需要は強く、わずかながら把握していた路面の募集店舗についてもテナントが決まった。当期までに、賃料水準に変動は見られないが、メインストリート沿いの空き店舗がほとんど存しないため、今後の需給動向によっては賃料上昇に結び付く可能性がある。上層階の店舗についても特段の変化は見られず、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 | |
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 商業 | 八重洲 |  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"/> | — | — | 国内のみならず世界経済の不安要素は依然残っているが、優良物件に対する投資家による不動産投資意欲が上向いており、また当地区の不動産市場は回復基調にある。主な市場参加者はJ-REITや不動産ファンド、不動産開発業者等が中心であるため、これらの底堅い投資需要の下支えにより、当地区内の地価は横ばいで推移している。 新築ビルの相次ぐ竣工に伴う需給ギャップの懸念や今後の経済情勢の動向により、当地区での不動産市場は楽観的とは言い切れないものの、大手町・丸の内地区に並ぶ優位な立地ポテンシャルと、今後の再開発による効果への期待は強く、将来的には緩やかに上昇に転じていくものと予想される。 |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | A ※ 当地区内では大型物件の取引は少ないものの、東京駅八重洲口開発計画や当地区及び周辺地区での再開発計画が進行し、当地区の優位な立地条件や稀少性からデベロッパーや投資家の投資需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | — | B ※ 金融政策等による投資環境、不動産市況の回復への期待感が高まりつつある中、国内でも有数のビジネスエリアとしての稀少な立地性を反映し、再開発等の投資意欲は堅調である。全般的な取引利回りの水準は概ね現状で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"/> | — | — | E ※ フロア規模・高いスペックを有する既存ビルにおけるオフィス賃料は底打ち感を呈している。経済情勢の不透明感が依然残る中、下振れ懸念は拭えないものの、低迷期を脱しつつあり、回復基調にあるテナント需要や再開発等に伴う移転需要に支えられ、現状ではオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 |
| <input type="checkbox"/> | — | — | F ※ 当地区の店舗は、賃料面で比較的安定的な銀行や証券会社等の金融関係の店舗のほか、飲食店や物販店舗等が多い。飲食・物販の店舗賃料は概ね横ばいで推移しており、目立った変化は見られない。また、東京駅丸の内口駅舎の開業や八重洲口の商業施設増床による集客の影響は、当地区全体に波及するに至っておらず、店舗賃料等への影響は見られない。 | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 中央区 | 商業 | 日本橋 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区の不動産取引市場は回復基調にあり、また優良ビルに対する需要は底堅く、底値感も認められる。賃料調整の進捗に伴いオフィス市場における需給バランスは改善傾向にあり、空室率も低下基調にある。ビルグレードや築年重視の前向きな需要が認められ、増床や拡張移転の動きも見られ、当地区内への移転の潜在需要も底堅い。不動産投資の活発化傾向に伴い取引利回りは横ばい傾向で推移しており、取引価格も安定化基調にあることから、地価動向は横ばい傾向で推移している。 当地区では新規供給に伴う需給ギャップに縮小傾向が認められ、オフィス賃料水準も底値感が認められ、横ばい傾向が継続している。また大規模な複合施設の再開発等による機能更新も進捗している。したがって地価の将来動向は上昇に転じる可能性もあるものの、当面は横ばい傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | A ※ 当地区では物件の供給が少ない状況が継続しているが、立地やグレード、規模等に優れる物件への投資需要は堅調である。資金調達環境の改善等を背景に不動産取引も復調傾向にあり、上場企業等による不動産取得も増加傾向で推移している。当地区でも不動産市場の改善傾向が取引価格に反映されてきており、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得は活発化しており、耐震性・スペック等において優位性を有するビルに対する需要は底堅く、また不動産市況回復の見通し等に伴い新規投資需要も堅調であり、当期の取引利回りは横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ オフィス市場においては、賃料水準が調整され、空室率の低下傾向に伴い堅調な需要が継続している。立地改善による業務効率化、耐震性能向上及びグレードアップを目的とした動きも多く見られるようになってきており、賃料水準の安定化基調も認められる。今後、需給ギャップが縮小に向う可能性も認められ、オフィス賃料は底入れの傾向にあり、概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F ※ 当地区内の立地条件に優れた店舗に対する需要は低層階を中心に堅調であり、店舗賃料も安定化傾向にあり、空室率にも改善の兆しが認められる。また、低価格志向等の消費構造、販売形態の変化への対応が進捗しつつあり、店舗賃料は横ばい傾向にある。 |
| | | | | 前期  0% (横ばい) | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | |
| | | | | 銀座中央、八重洲、日本橋 | <ul style="list-style-type: none"> 銀座中央地区では、プライムエリア(中央通り・晴海通り沿い)の低層階店舗の賃料水準は引き続き堅調であるが、上層の基準階は、事務所・店舗ともに厳しい状況が続いており、これにより価格は若干の下落傾向にあると考える。周辺エリア(昭和通り以東など)では賃料下落が継続しており、空室リスクも高いことから、価格の下落感相対的に強い。(中小不動産業者等) 東京駅のリニューアル等の波及効果により、東京駅周辺の商圈に話題がさらわれ、銀座中央地区は盛り上がりがいまひとつ欠けている印象がある。(不動産調査業者) 八重洲・日本橋地区は、丸の内・大手町地区と比較して敷居が高くないこともあり、幅広い業種のテナントを集めることができ賃料需要は底堅い。築浅の大規模ビルは当地区において稀少性が高いこともあり、稼働状況は良好である。(賃貸仲介業者) 八重洲・日本橋地区において目立った取引はないが、周辺地区における取引状況等をみると取引価格は総じて堅調で、需要の強さを感じる。(売買仲介業者) 銀座中央地区では、店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。(不動産調査業者) 八重洲・日本橋地区では、平成25年は新規供給が減少し、空室率が低下することが見込まれるが、景気の悪化懸念から需要面では伸び悩み可能性があり賃料反転には不確実性が残るため、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 | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 住宅 | 南青山 |  0% 横ばい | □ | ▽ | □ | □ | — | — | □ | ▽ | 高級マンション賃料は引き続き下落しているが、取引利回りや投資家の求める期待利回りが下落したうえ、新築マンションの分譲価格が横ばいで推移し、マンションデベロッパーの素地需要が堅調であることから、地価動向は横ばいである。 当地区の地価の将来動向は、高級住宅の買受け需要や借受け需要に大きく左右される。高級マンションの賃料は下落傾向が続いているものの、値頃感のある新築分譲マンションに対する個人需要や、マンション素地に対するデベロッパーの需要は堅調で大きく変化する端緒は見られないこと等から、将来の地価動向は横ばいで推移すると予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 景気の回復が期待されること、値頃感のある新築分譲マンションに対する個人の需要が堅調であること、マンション素地に対するデベロッパーの需要が堅調であること等から、土地の取引価格は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 平成20年頃から地価下落が続いた結果、値頃感が生じており、投資家の買い意欲は高まっている。これに加え、景気の回復が期待されること等から、取引利回りや投資家の求める期待利回りはやや下落した。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 専有面積が小さく分譲単価を低く設定した新築マンションの供給が増えており、これらに対する個人の需要は堅調である。このため、新築マンションの分譲価格は横ばいで推移している。ただし、専有面積が大きく分譲時の単価の高かった中古マンションに対する需要は低調で、これらの価格は引き続き下落している。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | ※ 個人所得が減少していること、社宅向け高級住宅の借受け需要が低調であること等から、高級マンションの賃料は引き続き下落している。ただし、値頃感が生じており、下落傾向は緩やかである。 | |

※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 | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 住宅 | 高輪 |  0% 横ばい (前期)  0% (横ばい) | □ | □ | △ | □ | — | — | □ | □ | マンション素地、戸建住宅用地の取引価格、取引利回り及び賃料とも引き続き横ばいであり、高級賃貸マンションの外国人需要は未だ回復していないが、日本人の需要により稼働率が概ね回復するなど、底堅い需要に支えられ、地価動向は横ばいである。 新築・中古マンションの高額物件の取引が増加するなど一部で明るい兆しが見られ、政府の経済対策による不動産市場の活性化が期待されるなどによって、地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。 A 戸建住宅地は、立地条件の良い物件の高額な取引が見られ、高額所得者層の需要は堅調である。売希望と買希望の価格にやや開きがあったが、最近では価格の目線が合うことも多くなり取引件数はやや増加傾向にある。投資用の賃貸マンションの需要は引き続き堅調であるが、賃貸マンション用地の供給は限定的である。優良な分譲マンション用地は、引き続き購入意欲が強いものの、マンション分譲価格の値上げは難しく、建築費の上昇もあり、高値で仕入れ難い状況に変化はない。以上により取引価格は概ね横ばい傾向にある。 B 海外経済の回復力の弱さや外交に関する諸問題などから、日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好である。収益性の安定度が高いことからJ-REITや国内外の私募ファンドなどの優良な住宅物件に対する取得意欲は引き続き旺盛であり、取引利回りは横ばい傾向にある。 G 東京メトロ南北線沿線では、大手・中堅デベロッパーにより中・小規模のマンション供給が続いており、販売状況も堅調でマンション分譲価格は概ね横ばいである。都営浅草線高輪台駅周辺ではタワーマンションの供給が続いているが、来期は大規模な高級タワーマンション2棟が販売されるほか、4月には隣接する三田地区でもマンション2棟が販売される予定である。 H 東日本大震災により減退した高級賃貸マンションの外国人需要に回復の兆しは見られないが、賃料下落による割安感で日本人の需要が増加したため稼働率は概ね回復している。月額20万円未満の物件については単身または小家族向けの実需を反映して底堅く、月額20万円以上の物件についても一部の高額物件を除き概ね調整が終わり、マンション賃料は横ばいである。 |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 住宅 | 芝浦 |  0% 横ばい | | | | | — | — | | | 当地区の超高層中古マンションの当期の売出価格は、前期と比較して若干下落しているが、賃貸マンションの空室率が低下し、一部で賃料上昇の兆しが見られるなど全体的には概ね横ばい傾向にあること等から、当期の地価動向は前期と同様横ばい傾向で推移している。 当地区に関しては、インフラ関連会社の売却予定物件があることや複数の新築マンションの販売が行われていること等から、売買の状況については留意する必要があるが、現段階では地価動向に関する特徴的な取引等は見られないため、当地区の地価の将来動向は、現在と同様に横ばい傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 当地区では、複数の新築マンションの販売が行われている。当地区の取引価格は、立地条件の良好な大規模分譲マンション用地に対するデベロッパーの購入意欲は依然として強いものの、素地の需給動向等を勘案すると取引件数は少ないが比較的安定していることから、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 賃貸住宅の賃料は、一部上昇の兆しも見られるが、その上昇幅は小さいため、概ね横ばいで推移している。不動産価格も前期と同様に概ね横ばい傾向で推移していることから、当期の取引利回りは、前期と同様に概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 当地区の超高層中古マンションについては、供給量は前期と概ね同程度であるが、隣接する湾岸地区において中古マンションの価格が下落しているため、当地区の価格にも下落圧力が働いており、当期の中古マンション分譲価格は若干下落しているものの総じて当地区のマンション分譲価格は概ね横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ 当地区の超高層賃貸マンションの当期の平均募集賃料は、賃料の調整及び空室の解消が進んだ結果、一部上昇の兆しも見られるが、その上昇幅は小さいため、全体としては概ね横ばいの状況が続いている。今後については、市況回復等に伴う賃料上昇等も予想されるが、現段階では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"> ・南青山地区は、依然として買い手の希望価格と売り手の希望価格がやや合っていない。両者ともに焦っておらず取引が成立しないため、土地価格は横ばいである。(売買仲介業者) ・高輪地区は、住宅地の取引件数が増えており、良い物件は相応の価格で取引されている。中古マンションは、同一物件に複数の買い希望が見られる状況である。法人向け収益物件の仕入れも動いている。(売買仲介業者) ・芝浦地区は、夏以降隣接する港南地区の中古マンション価格が値下がりした影響で中古マンション価格がジリジリと下がっている。昨年同期と比較して成約件数が少ない。(売買仲介業者) ・南青山地区は、現在の不動産を取り巻く要因だけを見れば、過去の例からは地価が上がってもよいはずであるが、経済情勢等の一般的な要因がマイナスであり、不動産の先行きに対して期待できないと考えている市場参加者が多いため、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・高輪・芝浦地区は、経済環境の見通しはつかないものの、政府によるさらなる金融緩和が見込まれることから、当面は地価上昇への期待が先行しており、やや上昇と予測する。(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 | | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 商業 | 六本木 |  0% 横ばい | | | | | | | | | | S・Aクラスビルのオフィス賃料及び立地条件等の良好な店舗の賃料は概ね横ばいであり、優良物件に対する需要は底堅い。取引利回りはJ-REIT等を中心とする物件取得意欲が堅調であることから横ばいであり、全体として地価動向は横ばいである。 当地区では複数の再開発事業が進捗中でありオフィスエリアとして発展しつつあるが、再開発事業の完成に伴い順次オフィス等の供給が過剰となる可能性も残されており、地価の将来動向は当面は横ばい傾向が続くと予想される。 |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | ▽ | — | — | A ※ 当期は、当地区で投資法人及び生命保険会社が昨年夏に竣工したSクラスビルの信託受益権が取引され、隣接地区では来期に投資法人がSクラスビルを取得予定であり、J-REIT、国内外の私募ファンド等による物件取得などは引き続き堅調である。当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、優良物件に対する需要は底堅く、取引価格は概ね横ばいで推移している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 海外経済の回復力の弱さや日中関係の悪化といった日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、J-REITや国内外の私募ファンドなどのオフィスビル取得意欲に大きな変化はなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 耐震性能に優れ、非常用電源設備を備えた災害対応力のある物件の需要は引き続き強く、拡張移転による需要も増加傾向にある等、新築ビルは一部を除きテナントの確保が順調に進んでいる。既存のS・Aクラスのタイムラグによる二次空室が懸念されたが、顕在化することなく後継テナントが決定しており、成約ベースのオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。S・Aクラス以外のビルは空室率が依然として高く、物件の二極化が進んでいる。 | |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | F ※ 店舗賃料については、経費削減傾向は変わらず、飲食等の需要は乏しく、特に、客単価が高い店舗については売上げが低迷している状況に変化はない。集客力は回復傾向で、立地条件のよい店舗の賃料は概ね横ばいであるが、全体としては店舗賃料は若干の下落傾向にある。 | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 商業 | 赤坂 |  0～3% 下落 | ▽ | ▽ | □ | □ | ▽ | ▽ | — | — | 高度商業地としての赤坂で土地を取得する際は、主として投資採算性に着目される。純収益はやや低下しているものの取引利回りが低下傾向にあること、また需要者にとっては値頃感が出てきていることから、地価は依然下落基調にあるものの、その程度は相当緩やかになっている。 競合となる大規模オフィスビルの供給が一段落し、優良物件については需給バランスが改善していることに加え、政府による経済対策を契機に円高水準が修正され、企業業績改善が期待されている。当期では不動産運用による純収益改善までは及ばないものの、不動産市場の先行きに明るい見方をするプレーヤーが増加しているため、地価の安定という点でやや遅れを取っていた同地区も下げ止まり将来動向は横ばいで維持すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 下落 | | | | | | | | ※ A 当期当地区では目立った取引は確認できなかったが、六本木地区で大規模新築ビルの一部(区分所有権の持分)が取引された。積極的な金融機関の貸出姿勢もあって取引利回りが低下傾向を示してきている。平成24年夏に総合商社の本社が移転したため一時的に昼間就業人口が減少しているが、商業集積度が高くポテンシャルは維持している。ただし賃料がまだ下げ止まらず、取引価格はわずかながら下落傾向である。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 店舗(特に飲食)を中心に賃料の下落圧力が厳しく、その影響で大規模ビルと言えども純収益はやや低下しているものの、投資適格物件に対しては金融機関の貸出姿勢が非常に積極的なこともあり、取引利回りは低下傾向を示している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 競合する周辺地区における大規模ビル供給の影響で当地区に所在する大型ビルにおいてもオフィス賃料は下落基調にある。特に最近ではテナントがJR線の駅付近のビルを好む傾向が出ており、赤坂駅ないし赤坂見附駅と地下鉄の駅のみが最寄りの当地区では、テナント誘致にあたって苦戦している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ F 当地区では、本社移転による昼間就業人口が減少したことに加え、厳しい個人消費を反映して特に飲食店舗は売上が伸び悩んでいる。また当地区は深夜営業を行う飲食店舗が多数存在するが、これら店舗の多くで深夜の客入りが悪化している。これらを背景として家賃負担力が低下しているため、店舗賃料は下落基調にある。 |

※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 | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 商業 | 虎ノ門 |  0～3% 下落 (前期  0～3% 下落) | ▽ | ▽ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | 土地取引件数に大きな変化は見られないが、金融機関も案件によっては開発案件にも融資を前向きに検討するようになってきており、開発リスクに対する許容度が上昇している。しかし、収益力がわずかながら低下している影響もあって地価はわずかながら下落基調が継続している。 環状二号線の整備・完成が近づくにつれて、地域の発展が期待されるため各プロジェクト完成が近づく将来には地価が強含むことも考えられるが、今なお当地区全体への波及効果や収益力の改善に不透明感が残るため、当面はやや下落傾向で推移すると予想される。 A ※ 当地区に隣接する六本木一丁目地区で大規模新築ビルの一部(区分所有権の持分)が取引された。環状二号線の道路整備が進んでおり将来的には街の活性化が期待できるが、現時点では将来期待を織り込んで価格が反転する兆しは見られず、既存ビルにおける賃料は下落傾向が続いている。ただし積極的な金融機関の貸出姿勢を背景に取引利回りが低下傾向を示しているため取引価格はわずかながら下落傾向である。 B ※ 築浅・中古を問わず当地区ではオフィス賃料の下落傾向が続いているが、以前に比べると水準に値頃感が出てきているため、下落の程度は緩やかになっている。大規模ビルと言えども賃料収入の低下等により純収益がやや低下しているものの、投資適格物件に対する金融機関の貸出姿勢は非常に積極的なこともあり、取引利回りは低下傾向を示している。 E ※ 開発中の環状二号線プロジェクト(仮称)に企業の本社移転との報があるものの、今なお周辺地区との競争が続いている影響で当地区に所在する大型ビルにおいてもオフィス賃料は下落基調にある。ただし、以前に比べると値頃感も出ているため、老朽化したスペックの劣るビルや駅から離れたビルを除けば賃料下落は限定的になっている。 F ※ 当地区は昼間就業人口が多いにもかかわらず飲食店舗や物販店舗の出店数が少ないため、供給に比べて需要が堅調に推移している。また店舗の入れ替わりも限定的なこともあり、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 | |
| 東京都 | 区部 | 港区 | 商業 | 汐留 |  0～3% 上昇  前期 0% 横ばい | △ | ▽ | □ | □ | □ | □ | — | — | 土地取引件数に大きな変化は見られないが、金融機関も案件によっては開発案件にも融資を前向きに検討するようになってきている。オフィス賃料の先行きに対しては見方が分かれるものの、東京における代表的なオフィス街の一つである当地区については取引利回りが低下傾向を見せる中、建付地の価格がやや上昇傾向であり、このため地価はやや上昇傾向で推移している。 政府の景気対策に対する期待が高まっており、不動産に対する投資需要も高まってきている。非常に良好な資金調達環境を背景に投資適格物件が連たんする汐留地区に所在する不動産についても同様で、賃料下落懸念が小さくなり安定したキャッシュフローの実現可能性が高まるとの判断から、地価の将来動向はやや上昇傾向で当面推移すると予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 成約取引は確認されていないが、積極的な金融機関の貸出姿勢もあって投資適格物件については取引利回りがBの通り低下傾向を示している。丸の内・大手町地区における大規模ビルの成約賃料水準が安定しており、近隣の当地区についても賃料引き下げの動きは見られない。純収益の水準に変化がなく、取引利回りが低下傾向にあるため、取引価格はやや上昇している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 当地区は丸の内・大手町・有楽町地区と同等レベルの大規模ビルが連たんし、多数の上場企業、外資系企業がオフィスを構えている。この地区にある投資適格物件の取得を検討するのは豊富で高い資金調達力を背景に世界的・全国的なレベルで投資を行う機関投資家が考えられるが、彼らに対する金融機関の貸出姿勢が非常に積極的となってきている。資金調達コストの低下もあって取引利回りは低下傾向を示している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ まだ中長期的に見て一般的な在庫(空室)レベルよりは高い水準であるものの、東京都心における新築大規模ビルの大量供給が一段落し、徐々に空室消化が進んだため、実質的な賃料引き下げによるテナント誘致の動きは限定的になってきている。賃料交渉においても借り手優位という状況ではなくっており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | F ※ ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗は引き続き堅調に推移しているが、客単価を高め設定している飲食店については個人消費の低迷や企業の経費圧縮等の影響もあって依然売上が伸びず、厳しい家賃負担となっているようである。ただし全般的にみると、当地区における店舗賃料は底値感があり、概ね横ばいで推移している。 | |
| | | | | 六本木、赤坂、虎ノ門、汐留 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | |
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> 六本木地区のランドマークビルは稼働率が上昇し、募集賃料を値上げしている一方で、稼働率が上らず苦戦している中小規模ビルも多く、物件毎に格差が生じている。六本木・虎ノ門地区の大規模な新築ビルは、竣工時は5割程度の稼働であったが、8割程度には上昇しているようである。赤坂地区の大規模な新築ビル2棟の稼働率がなかなか上昇しない。汐留地区は、館内の増床ニーズもあり募集床はあまり賃貸市場に出てこない。(賃貸仲介業者) 赤坂地区で敷地面積1,000㎡程度の収益ビルが売りに出していたが、売主の売却希望価格が高く購入を見送った。当地区はJR線がなく利便性が相対的に劣るため、積極的に購入できなかった。(不動産開発業者) 赤坂地区の飲食店舗需要は、東日本大震災に伴う需要減の反動から引き続き回復傾向にあり、虎ノ門地区のオフィス需要も引き続き堅調である。(売買仲介業者) 今後の地価動向は、賃料動向次第と考える。当面は現在の賃料水準で推移すると考えられるため、地価も横ばいで推移すると予測する。(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 | |
| 東京都 | 区部 | 新宿区 | 商業 | 西新宿 |  0%横ばい  (前期) 0~3%下落 | □ | □ | □ | □ | □ | ▽ | — | — | 賃料調整によりオフィス賃料は低位横ばいで下げ止まり、空室率は目立った変動はなくほぼ横ばい傾向である。相当調整された当地区の地価は金融緩和策による下支えもあり、下げ止まり横ばいで推移している。 経済再生、金融緩和策への期待感から投資適格物件に対する需要は認められ、相当調整された地価は下げ止まり横ばいで推移し、地価の将来動向はビルの老朽化による競争力の低下が懸念されるが、底値横ばいで推移するものと予想される。 ※ A 企業収益の悪化が懸念されるなか、政府による経済再生、金融緩和策への期待感から円安・株高の基調変化、投資家の投資意欲の回復、東証リート指数の上昇が見られる。超高層ビルの竣工が相次ぎ供給過剰による玉突き転出も一巡し、既存Aクラスビルの空室率・オフィス賃料は改善傾向にあり、賃料調整の影響から取引価格も調整され下げ止まり横ばいで推移している。 ※ B 既存Aクラスビルは賃料調整によりオフィス需要は安定的に推移し、空室率はほぼ横ばいになり、賃料は低位横ばいで推移して回復の兆しが見られる。投資適格物件に対する需要は認められるが、取引利回りは依然横ばいで推移している。 ※ E 立地により二極化が進み、新宿駅至近の既存Aクラスビルでは賃料調整により小規模ビルからの統合及び本部機構の移転も加わり、空室率はほぼ横ばいで推移しており、オフィス賃料は低位横ばいから回復の兆し、一部賃料値上げが見られた。ただし、その他のオフィスビルについては、依然として賃料の下落傾向が見られる。そのため、当地区においては総じてオフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F オフィスビルの竣工とともにオープンしたビル内の店舗は既存店舗との競合はなく、当地区のオフィスビル内の店舗は周辺ビジネスマン等が顧客の中心で、週末には利用客が少ない。顧客の低価格志向は依然として強く、客単価の低い飲食チェーン店を中心に集客力は戻っているが売上高の減少、経費削減等から店舗賃料は弱含み下落傾向である。 |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 新宿区 | 商業 | 新宿三丁目 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区では自社利用と収益不動産の取引が中心となるが、収益不動産の収益の原資となるオフィス賃料、店舗賃料は総じて横ばいで推移しており、取引利回りも同様であることから、地価動向は概ね横ばい傾向にある。 国内全体の景況感は悪化しているものの、当地区では顧客誘因力が強い状況が続いており、収益物件の原資となる店舗賃料の上昇期待は見込めないものの、その立地稀少性から地価は現状の水準を継続し、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | ※ A 当地区の商業地としてのポテンシャルは高く、百貨店、その他物販店舗を中心に売上高は堅調に推移しており、顧客誘因力が強いこと、取引価格及び取引件数はほぼ横ばいで推移している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 銀行の融資環境は国内機関投資家等にとって有利な状況が継続しており、当地区の商業地域としての立地優位性、稀少性から投資家の期待利回りは低下の動きもあるものの、賃料水準及び地価は横ばいで推移しているため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 当地区のオフィスは老朽化した中小規模の物件が多く、需要は店舗のバックオフィスなどが中心で、一般的なオフィスとしての需要は減退しているが、直近では新宿三丁目駅周辺地区(出口直結または近接する地区)を中心に来店型オフィス、サービス店舗の出店需要が増加してきたことから、これらの成約物件における賃料が当地区の賃料を牽引し、オフィス賃料は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ F 当地区は商業繁華性の高さから賃料水準は高いが、デフレ傾向の継続や個人消費が慎重な動きを見せ始めていることから、新宿通り背後の地区では一部賃料の下落が見られる。新宿通りにおいては店舗賃料の裏付けとなる売上の大きな変動は確認できていない。当地区全体としては店舗賃料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 | | | |
| 東京都 | 区部 | 新宿区 | 商業 | 歌舞伎町 |  0～3%下落  (前期) 0～3%下落 | ▽ | □ | □ | □ | □ | ▽ | — | — | 年末には飲食店舗を中心に客足がやや回復する様子が見られたものの継続的な商況の好転と判じられる程度ではなく、地区内の集客力に変化をもたらす要因は見あたらなかった。取引市場、賃貸市場ともに停滞した状況に変わりはなく収益環境は低迷を続けていることから、地価動向はごく緩やかな下落傾向にあり、下落幅は前期と概ね同程度で推移している。 当地区の客足の一角を担っていた外国人観光客が減少しているなど商業環境改善に明るい要素が見あたらず、地価の将来動向は当面の間は当期と同程度の下落傾向が継続するものと予想される。 | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 中核商業施設の再開発工事が進行しているほか大手ホテルグループの地区内進出が発表されたが、いずれも完成までには相当の期間があり現下の商況に直接影響する段階にはなく、地区内の不動産取引価格水準に影響を及ぼすには至っていない。賃貸需要および空室率に改善は見られず地区内物件の収益力は低迷が続いており、取引市場は停滞、取引価格はごく緩やかな下落傾向で推移している。 B 地区中心の広場が地域冷暖房配管工事で一時的に閉鎖されるなど集客・賑わい創出のための核を欠いた状況にあるものの、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因は見あたらず、取引価格、賃料水準は底をほう状況にあり、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E 店舗中心の街並みと歓楽街ゆえの選好性もあって大通り沿いと2丁目の一部に見られるオフィス物件は需要者の業種が限られるため、JR新宿駅エリア内での競争力は弱い。小規模な物件を中心に成約が見られるものの、前期に引き続いて空室率は高止まりしており、オフィス賃料は底値横ばいが続いている。 F 10坪程度までの小規模物件、特に初期投資を抑えられる居抜き物件及び造作付きリース物件でわずかに需要者が見られるが、20坪以上の物件の引き合いが弱く市場滞留期間が長期化している。年末から年明けにかけての新規契約・入客は奮わず、空室率は高止まりしており店舗賃料は底値感があるもののわずかな下落で推移している。 | | |
| | | | | | | 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"> 西新宿地区のビル街区は、市況が安定しており、築年が経過した物件であってもリニューアルされている物件の賃料水準は安定し、賃料は横ばい傾向が続いている。(賃貸仲介業者) 西新宿地区の新宿駅西口周辺の商業地域は、賃貸需要が強いことから収益物件の購入希望者が多い。飲食・小売業の売上げが堅調であることから賃貸需要は底堅く、地価は横ばいで推移しているものと思われる。(売買仲介業者) 新宿三丁目地区の新宿通り及びその背後地(甲州街道側)の取得意欲・出店意欲は引き続き強い状況にある。(売買仲介業者) 歌舞伎町地区は、出店の主流はホストクラブ及び居酒屋で、一部に大型店舗の需要がみられるが、全体としては秋以降市況が悪化し、平成24年内で撤退する店舗がある等、前年同時期よりも市況が悪化している。(中小不動産業者等) 西新宿・新宿三丁目地区は、店舗収益の明確な上昇はなく、賃料負担力の上昇は見込めないことから、賃料及び地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。(不動産調査業者) 歌舞伎町地区は集客力が低下しており、賃料も下落傾向にあるため、地価はやや下落すると予測する。(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 | | |
| 東京都 | 区部 | 渋谷区 | 住宅 | 代官山 |  0% 横ばい | | | | | | | | | 景気の先行きについて不透明感はあるものの当地区の中高層住宅用地は稀少性が高く需要が比較的強い ため、地価動向は横ばい傾向である。なおマンション賃料等は一部回復の兆しが見られるが依然として 借り手市場が継続しており、やや下落傾向にある。 当地区において賃貸借市場は借り手に有利な状況が継続しており収益はやや縮小傾向で推移しているが、 中大型の中高層住宅用地については稀少性が高く投資家の需要は堅調である。しかしながら特別に地価 が上向く要因等はなく、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 ※ 全般的に販売中の優良なものは一部高めなものも見受けられる。また、稀少性が高い中高層住宅用地 は現時点において底値感があるため需要は比較的強く、取引価格は横ばいで推移している。なお、低 層住宅用地は減税などの施策により住宅需要は堅調に推移しており取引価格は安定感がある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 不動産投資を行う投資家の期待する利回りには特に大きな変化が無いことから取引利回りは引き続き ほぼ横ばいで推移している。主に大型優良物件を中心に賃料の下落傾向及び空室率の増加に一定の歯 止めが見られるが、賃貸借条件は幾分借り手市場である。なお、現行の金融情勢を反映して収益物件 の需要は底堅く需要は顕在である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | G ※ 高額マンションの買受需要は相変わらず弱いが大幅な需給バランスの崩れはほとんど見られないた め、特に値頃感のある実需物件は底堅くマンション分譲価格は、横ばいで推移している。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | H ※ 需給ギャップにも一部回復の兆しが見られ、マンション賃料及び空室率も一部改善傾向を示してい る。但し賃貸借条件は引き続き借り手に有利な状況もあり、マンション賃料はやや下落傾向で推移し 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 | |
| 東京都 | 区部 | 渋谷区 | 商業 | 渋谷 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | △ | □ | □ | — | — | 渋谷駅街区基盤整備事業等の具体化及び複数の再開発事業の進捗及び大型高層複合施設の開業後、先端の情報が集まる渋谷にIT関連産業をはじめ多様な業種のオフィスの移転・拡張需要が増えており、投資対象として有効需要が強まっており、不動産市場・不動産投資市場においては当面この傾向が続く可能性が高いことから、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 大型高層複合施設の開発効果等の影響により不動産市場・不動産投資市場において投資対象としての有効需要が強まっている。また、駅周辺のAクラスのオフィス等の賃貸事業収益も安定的に推移している。今後、先端の情報が集まる渋谷は、発展傾向で推移するものと期待されることから、地価の将来動向は当期と同様に上昇傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | A ※ 景況感に下押しされていた不動産市場・不動産投資市場のファンダメンタルズも、大型高層複合施設の開業による開発効果及び渋谷駅を中心とした再開発事業・駅ビル構想、長期的な基盤整備事業などの開発動向の進捗に伴う相乗効果により徐々に回復しており、これらを反映して実需を伴う有効需要も回復しつつあり、渋谷駅東口周辺の取引価格は上昇傾向にある。 B ※ 大型高層複合施設等の開業による波及効果により、Aクラスのオフィスビルについては、賃料・稼働率・賃貸事業収益が安定的に推移しており、取引利回りは横ばいからわずかながら低下傾向で推移している。ただし、オフィス環境の劣る地域や築年・耐震性の劣る中小規模のオフィスは空室率の高止まり、有効需要の減少、稼働率の低下等により賃貸事業収益の減少等のリスクを反映して取引利回りは上昇傾向にある。 E ※ IT関連企業をはじめ、多様化したオフィスの需要が大型高層複合施設の開業以降増えている。駅周辺のAクラスのオフィスは需給バランスが改善され順調な空室消化が可能であり、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。しかし、オフィス環境の劣る地域、または築年・耐震性の劣るオフィスは空室率が高止まりし、賃料は依然として下落傾向にあり、オフィス賃料の二極化が常態化している。 F ※ 大型高層複合施設等の顧客を誘引する集客効果の影響を受ける駅周辺の地域、特に働く世代の女性を対象とした店舗及び若者向けのファッション店舗等が競争力を高めている表通り沿いの地域では路面店舗等の店舗賃料は横ばい傾向にある。ただし、駅から離れた地域及び裏通りの小規模の路面店舗等は依然として空室が目立ち、テナント誘致の競争も激しく、成約期間長期化の影響を受け賃料は依然として下落傾向にある。 | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 渋谷区 | 商業 | 表参道 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | ▽ | □ | — | □ | メインストリートでは、外資系カジュアル店を中心に店舗需要が旺盛であり、賃料も高水準である。商業不動産の取得意欲は回復しつつあり、優良な物件に対する需要は強い。今後開発が続くことからメインストリート沿いの当地区の地価はやや上昇傾向にある。裏通りはテナント需要の回復が遅れていたものの、表通りの大規模商業施設の開業による波及効果が認められ、徐々にテナント需要が回復しつつあり、地価は横ばい傾向にある。 大規模商業施設が昨年4月に開業し、周辺エリアへの波及効果が見られ、今後も効果の拡大が期待される。現状では店舗収益の明確な上昇はないものの、徐々に賃料負担力の上昇が見込まれることから、将来賃料及び地価水準は緩やかな上昇が続くと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 立地条件の優れたメイン通り沿いでは、マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は強い。昨年4月に大型商業施設が開業したこともあって繁華性が高まっており、昨年メインストリート沿いで複数の大型物件の取引が見られるなど優良物件に対する需要者の土地取得意欲は相当に強く、取引価格は上昇傾向にある。裏通りでは、小規模店舗を中心に取引が見られ、取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 海外経済の回復力の弱さや外交に関する諸問題などから、日本経済に対する下押しリスクが存在するものの、J-REITの資金調達環境は引き続き良好であり、商業用不動産に対する購入意欲は徐々に回復しつつある。依然として物件の選別に関しては慎重な姿勢はあるものの、稀少性のある物件については低い利回りで取引されるケースも見られ、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 背後地での事務所需要は引き続き低迷しており、稼働率も低位なままである。新規成約は散見されるものの、より賃料総額の低位な物件への借換えが主であり、オフィス賃料は未だ下落傾向にある。 F ※ 店舗賃料は総じて横ばいであり、メインストリート沿いの低層階は新規出店を計画するブランドショップ等の引き合いが多く賃料は高水準である。上層階の店舗及び裏通り沿いの店舗は緩やかな下落傾向にあるものの、繁華性が高い一部の裏通りでは横ばい傾向にある。 |
| | | | | |  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 | | | | | | | | |
| | | | 住宅・商業 | 代官山、渋谷、表参道 | | <ul style="list-style-type: none"> 代官山地区のマンション市場については、新築マンションの在庫がやや増加したため、中古マンションも影響を受け、価格はやや下落傾向にある。特に5,000万円から7,000万円台の売れ行きは厳しい状況である。(売買仲介業者) 渋谷地区においては、マンション、戸建住宅、事業用物件ともに10月前半に一旦落ち着いたが、10月後半から再び好調で市況は回復基調に転じている印象がある。最近では事業用物件、居住用物件ともに取引が見られる。取引利回りは、築浅物件で粗利回り6%前半で取引が成立するようになっており、相続対策の影響から新築の投資物件(一棟)で粗利回り5%後半で売買が決まったものもある。(売買仲介業者) 渋谷地区におけるオフィスビルは、IT系等の勢いのある企業が積極的に増床を行っており、優良な物件の空室はほとんどなくなっている。そのため、一部の物件は、値上げした募集賃料で成約する場合もあり、賃料が反転しつつある。(賃貸仲介業者) 表参道地区において立地条件の優れたメイン通り沿いでは、マーケットポテンシャルの高さから店舗の潜在需要は高い。裏通りでもエリアによって市況は回復傾向にある。(不動産調査業者) 代官山地区は、今後の経済情勢の影響如何だが、当面の間は需給に大きな変化はなく、地価は横ばいで推移すると予測する。渋谷地区は、市況は回復基調にあり、地価もやや上昇が続くと予測する。(売買仲介業者) 表参道地区は、総じて価格水準は弱含みである。ゴールデンウィークまでは現状を維持すると思われるが、その後、政府による経済対策の影響が良い方向に作用すれば上昇に転じると予測する。(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 | |
| 東京都 | 区部 | 渋谷区 | 商業 | 恵比寿 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区の商業地価動向は、恵比寿駅前立地の稀少性、オフィス・店舗賃料の安定性、及び取引利回りの横ばい傾向から取引価格に大きな変化は見られず、前期より横ばい傾向が続いている。当期の取引価格は横ばい傾向で推移しているが、当地区周辺で大型物件の取引が散見されること、J-REIT、不動産投資ファンドの需要回帰により大型・優良物件の取引利回りが低下しつつあること等から、駅前一等地である当地区の将来の地価は、一定のタイムラグをおいて上昇に転じることが予想される。 |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | A ※ J-REITによる大型店舗ビルの取得等、単発であるが大型物件の取引が見られるようになったが、取引の中心は依然個人・法人向けの中・小型物件でこれらの取引が地価形成に大きなウェイトを占めている。J-REITや不動産投資ファンド等が購入しうる優良投資物件についても取引が成立する環境が整いつつあるが、未だ購入目線が合わず市場に長期間滞留する物件も多く、取引市場自体は低調に推移していることから、取引価格が上昇するには至っておらず、前期から横ばい傾向が続いている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ J-REITや不動産投資ファンド等が選好する大型・優良物件の取引利回りは低下傾向にあるが、周辺地区において当該取引は稀であることから、市場全体として取引利回りを低下させるには至っていない。個人・法人投資家向けの中・小型物件の投資利回りは既に一定の水準で安定していることから、当地区の取引利回りは全体として横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 恵比寿駅周辺は、ファッション・広告出版・芸能業界等に根強い人気があるため、オフィス需要は既に回復しており、オフィスビルの稼働率も一頃に比べてかなり改善されている。駅から離れたエリアでは引き続きテナントリーシングに苦戦する老朽化ビルも見られるが、市場全体の市況は既に底打ち感があり、オフィス賃料は前期より横ばい傾向が続いている。 |
| | | | | | | | | | | | | | | F ※ 駅前及び駒沢通り沿い等を軸に、背後に広がる歓楽街は20～40代の幅広い層に支持されて集客力・収益力が高いことから、供給サイドの飲食業界も大手・地元業者を問わず出店意欲が強い。飲食店舗等の入れ替えは見られるものの、厚い需要ボリュームに支えられて引き合いは多く、店舗賃料は、安定的に横ばい傾向が続いている。 |
| 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"> 不動産取引件数は10月・11月は好調であったが、12月に入ってやや減少している。需給は一進一退を繰り返しているが、中古マンションのエンドユーザーの中心所得が600万円から1,000万円程度とやや上昇した印象がある。また、渋谷地区の旺盛な需要が当地区に波及するまでには至っておらず、今のところ市況に大きな変化はないが、恵比寿周辺では小規模な店舗ビルを開発のうえ、テナント誘致後に一括して売却するなどの動きも見られる。(売買仲介業者) 当地区のランドマークビルから外資系金融機関が退去する予定であるが、オーナー側は退去を機にリニューアルを行う予定であり、テナント募集を焦っていないようである。(賃貸仲介業者) 例年1月から2月の取引は鈍く、また今後の政治経済等の動向等の不確定要素も大きいため、地価も現状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 | | |
| 東京都 | 区部 | 豊島区 | 商業 | 池袋東口 |  0～3% 上昇 | | | | | | △ | — | — | 従来から取引自体は少ないが高度商業地としての稀少性、収益力から潜在的な需要は底堅い。また本地区及び周辺のオフィスビルの賃料はほぼ横ばいながら空室率は徐々に改善傾向にあること、客足はやや増加傾向で推移しており堅調な需要に支えられ店舗賃料はやや上昇していることから、成約取引には表れていないものの地価動向はやや上昇している。 昨年未開業した複合商業施設の他、本地区周辺においても商業ビル建築が複数予定されており、客足の増加、回遊性、流動性の変化等による収益力の向上等から地価の将来動向は上昇基調にて推移するものと予想される。 | |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | □ | □ | □ | □ | □ | △ | — | — | ※ A 本地区は池袋駅東口の稀少性の高い高度商業地に位置しており、従来から本地区の取引の数は少ない。昨年池袋駅東西地区において把握された高度商業地での取引は、いずれも適正水準であり潜在的な需要は底堅く推移しており、確認できている取引の取引価格は横ばいである。 ※ B 本地区で近年竣工した大規模オフィスビルの稼働状況は比較的好調であり、周辺での平均的賃料はほぼ横ばいにて推移している。従って、周辺地域のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは徐々に低下しているものも見られるものの、取引利回りについてはほぼ横ばいで推移している。 ※ E 当期の大規模オフィスビルの供給はないが、周辺地区からの移転需要もあって地区全体のオフィスビル空室率はやや改善傾向にあり、オフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。 ※ F 本地区及び周辺では現在進行中の商業ビル建築計画が複数見られる状況にあり、昨年未開業した複合商業施設周辺では若年層を中心に客足は増加している。また客足の多い繁華な商業地域である本地区及び周辺では路面店を中心として空店舗は少なく店舗施設に対する需要は堅調であり、店舗賃料はやや上昇している。 | |
| | | | | | |  0% 横ばい | □ | □ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | 本地区及び周辺では商業ビル建築等による地域的な変化は乏しいが、高度商業地の稀少性、収益性による潜在的需要が見込まれ、取引価格は横ばいであり、取引利回りも横ばいであることから地価動向は横ばいである。 店舗を中心とする高度商業地としての稀少性は高く路面店舗需要については引き続き底堅く推移しているものの、建物建替え等の地域的な変化に乏しい面もあって客足に大きな変化はなく収益性の改善には限界があるため、地価の将来動向は横ばい傾向にて推移すると予想される。 |
| | | | | | | | (前期)  0% (横ばい) | □ | □ | □ | □ | ▽ | □ | — | — |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-----------|---|
| 東京都 | 区部 | 豊島区 | 商業 | 池袋東口、池袋西口 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 池袋東口の好立地の物件は相変わらず需要が強く、特にグリーン通りの北側からサンシャイン通りを中心としたエリアの立地であれば相応の価格での取引が見込まれる。7月から9月は一般的に取引も多かったが、その後はあまり変化がない。良い物件が市場に供給されれば需要はあると思われる。投資用も1億円から3億円くらいであれば需要は多い。今は物件がなかなかない状態である。賃貸事務所は新築であれば相応の需要があると思われるが、既存の古いビルは引き続き空室があり、賃料も回復していない状況である。(売買仲介業者) ・ 以前より売り急ぎ等による売買は少なくなっているが、好転には至っていない。サンシャイン通りの商業施設の完成により人通りはさらに増すと考えられる。(売買仲介業者) ・ 今のところ売り急ぎ等による売買が減少しており、政治の影響も現れれば、地価は横ばいとなると予測する。(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 | |
| 東京都 | 区部 | 文京区 | 住宅 | 小石川 |  0%横ばい | | | | | — | — | | | 景気の先行きに対する不透明感はいまだ払拭できないものの、政府による財政・金融政策への期待から、市場心理は好転しつつあり、一部大手デベロッパー等には積極展開の兆しも見られる。当地区のような人口回復が見られる都市部にあつて、居住環境が良好なマンション用地はデベロッパーを中心に選好されるが、需要者は大手企業等に限定されていることから、総じてみると、当期の地価動向は横ばいにある。 前期と同様に文京区内において新築分譲マンションの売り出しが目立つ。当地区は文京区の中でも高台に属しており、地震や大雨等にも強い地域であることは大きな売り要素となっている。茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業の影響による地域活性化と、好立地を選好するデベロッパーによる高めの土地取引が見られ、ひいてはマンション分譲価格の上昇にもつながり、地価の将来動向は、上昇に転じると予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 大手マンションデベロッパー等を中心に、マンション用地の積極的な取得が見られる。しかし、当地区を含む文京区においては、マンション用地の供給量が僅少のため、需要者は体力のある大手企業が中心となり、割高な価格での土地取得事例も散見される。このように、局地的には地価上昇の気配も感じられるが、取引価格は需要者の属性や土地利用計画に応じて幅があり、総じて見ると取引価格は横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 当地区の最寄駅である茗荷谷駅を中心とする茗荷谷駅前地区第一種市街地再開発事業により、高層の新築マンションの建設が行われる等、当地区周辺はやや活気づいている。当地区を含む文京区小石川・大塚エリア等において、大手デベロッパーによるマンション用地の取得が目立つようになっており、取引利回りは下落に向かう兆しがある。但し、地域全体における取引利回りの変動というよりも、需要者の属性に応じた限定的なものであり、当期の取引利回りは概ね横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | G ※ 当地区は、播磨坂を中心とする比較的高級な住宅街であることから、新築マンションについては、比較的グレードの高いものが計画され、また、デベロッパーによるやや高めの用地取得状況も反映してマンション分譲価格は、高水準の横ばい傾向にある。 H ※ マンションの支払賃料は前期水準を維持しているため、マンション賃料は横ばい傾向である。但し、前期と同様にフリーレント期間を設定したり、敷金・礼金を下げる等の対応が行われる物件も見られる。 |
| 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"> ・ 新築マンションの売出物件数は増えており、価格は概ね横ばいである。中古マンション(ファミリータイプ)の価格は概ね横ばいである。高額物件も、消費税率上昇懸念の影響もあつてか富裕層の自宅買換え等による取引件数が増加しているが、価格は概ね横ばいである。また小石川地区は安全性や通勤利便性、子供の教育環境を確保できることにより住宅地として人気がある地区であるため、旧耐震建物の取引も徐々に増加している。(売買仲介業者) ・ 新築戸建住宅は建物込みで6,000万円程度が売れ筋であり、数自体は多くないが借地権付の新築戸建住宅の取引も行われている。また、消費税増税前の駆け込み需要を狙った分譲業者による戸建分譲素地の仕入れが多く見られる。新築マンション(ファミリータイプ)は5,000万円前半から6,000万円程度、中古マンションは4,000万円半ばから4,000万円後半を中心に成約している。賃貸マンションの件数自体は徐々に増加しているものの賃料水準は概ね横ばいである。また、入居日や礼金等で柔軟な対応をすることが多くなり、賃貸人の立場が弱い傾向が続いている。(中小不動産業者等) ・ 小石川地区は従来から住宅地として人気のある地域で底堅い需要があり、消費税率上昇懸念の影響もあつて取引件数等は増加しているが、地価の将来動向は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) | | | | | | | | | | | | | | |

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

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 | |
| 東京都 | 区部 | 台東区 | 商業 | 上野 |  0~3% 下落 | ▽ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 当地区の土地取得者は規模や立地により異なるが、収益性の高い高額物件が多いため主に資力ある不動産業者や大手企業、機関投資家等である。上野・御徒町エリアに存する店舗用地は、近年他地区との競争力がやや弱まっている中で、特に小売店にあっては景気動向に大きく左右されるため、市場に参入する土地需要者の姿勢は全般に慎重である。但し、周辺では好立地の店舗ビル建設など小規模開発が進められ、条件の良い土地については前向きに取得を検討する需要者も潜在すること等を総合し、地価動向は依然として緩やかに下落基調にある。 国内外の金融資本市場においては依然として不透明感が拭いきれず、景気の先行き不安が残るため、当地区の不動産市況が回復するには今しばらくの時間を要すると見られるが、当地区の収益性に照らせば、特段の要因変化がない限り今後、地価が大きく下落するとは考えにくく、当面は僅かながらに下落基調で推移すると予想される。 |
| | | | | | 前期  0~3% 下落 | | | | | | | | | A ※ 投資用不動産などの目立った取引について当期は確認されなかったが、収益用複合不動産の価格については特段の変動は見られない。また、賃料水準は全般に概ね横ばいで推移しているが、土地取引価格は需要者の姿勢を反映し、僅かながらに下落の傾向にあることを総合して、当期も若干ではあるが取引価格は下落基調で推移している。 B ※ 当地区の店舗・オフィスともに、当期においてその賃料水準に大きな変動もなく概ね横ばいで推移しており、また、収益不動産の取引価格についても、前期と同程度の水準で横ばいである。したがって、当期の取引利回りに関しても特段の変動は見られず、前期と概ね同水準で推移し、横ばいである。 E ※ 築年の経過したビルが多い当地区オフィスの賃貸市場においては、中長期的な空き状態を避けるため、一部で賃料を若干下方調整してその稼働状況を改善させた旧設備のオフィスビルも少々見られたが、全体としてはオフィス賃料は横ばいで、前期と同様、相応の空室を抱えながらも従来の需給バランスを維持して推移している。 F ※ 当地区の百貨店については、例年より早い気温低下で冬物衣料などの一部に需要の高まりが見られ、売上増に繋がった商品目もあったが、全体的な売上としては特段の増減はなく、また、小売店に関しても外国人観光客等の減少が一時期懸念されたが現在は目立った客足の減少もなく、歳末の商況も例年並みであったと見られる。店舗賃料については、大型店、小売店とも前期と概ね同程度の水準と見受けられ、当期の店舗賃料は横ばいの推移である。 |

※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 | |
| 東京都 | 区部 | 墨田区 | 商業 | とうきょうスカイツリー駅周辺 |  3～6% 上昇 (前期)  3～6% (上昇) | | | | | | | | | オフィス賃料は下落しているものの、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。マンションデベロッパーからの需要が旺盛で、高額な取引が続いており、地価は上昇傾向にある。スカイツリーの集客力は当面続くと思われる。これに伴い周辺地区の発展も見込まれ、地価は当面上昇すると予想される。ただし、過熱気味であった市況がやや落ち着きを見せており、今後上昇幅は縮小すると予想される。 |
| | | | | | | △ | □ | □ | □ | ▽ | △ | — | — | A 市況が過熱気味であったスカイツリー開業時から平成24年秋頃までと比べるとやや落ち着きを見せているが、旺盛な需要は続いており、高額な取引も見られ、取引価格は上昇傾向にある。 B 資金調達環境は依然として良好であり、J-REITや国内外の私募ファンドなどの投資物件の取得意欲に大きな変化もなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 E 当地区におけるオフィス賃貸市況は厳しく、長期の空室が目立ち、オフィス賃料の下落も依然として続いている。特に築年を経た物件に対する需要は乏しく、大幅な値下げを行っている物件も見られる。 F スカイツリーの影響で繁華性が高まった地区は限定的であるが、当地区に対する飲食店舗等の出店意欲は高く、当期において高額賃料の成約もあり、店舗賃料は上昇傾向にある。 |
| | | | | 上野、とうきょうスカイツリー駅周辺 | 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"> 上野地区では、10月から12月期において、目立った取引はないが、中央通り沿いに関しては、物件が供給されると相応の価格で取引されると思われる。上野広小路駅や御徒町駅付近の店舗ビルの需要はあるが、売り希望価格が買い希望価格を上回っており、取引が成立しないケースが多い。また、これらの駅から離れたオフィスは、長期の空室が多く、賃貸需要・買い需要ともに弱い。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、良好な資金調達環境を背景に買い手が積極的に動いており、取引価格は上昇し、物件が市場に出てから契約成立までの期間が短くなっている。また、規模が小さい土地にも競合が生じ、これまでは見られなかった高値の取引もあった。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区では、前期までの過熱気味な状況から、市場はやや落ち着いた感がある。買い手が市況を冷静に見始めたと思われる。(売買仲介業者) 上野地区は、消費税増税など景気に係る懸念事項はあるものの、不動産市場への影響はまだ顕在化しておらず、当面、地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、消費税増税・建築費上昇など懸念要因はあるが、金融緩和は当面続くと思われ、地価上昇は継続すると予測する。(売買仲介業者) | | | | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 区部 | 品川区 | 住宅 | 品川 |  0%横ばい (前期)  0%横ばい | □ | □ | □ | ▽ | — | — | □ | □ | 当地区を含め周辺では、マンション素地を中心とした土地需要は底堅いが、供給物件が少なく、良好物件の価格は安定している。住居系賃料は低位安定傾向、マンション分譲価格は横ばいでほぼ安定的に推移しており、地価動向は前期から横ばいで推移している。 分譲マンションの売り買いの希望価格にギャップが出始めているが、当地区のマンション需要に大きな変化はない。低金利の継続、需要者の所得動向、生活利便性の向上、良好な物件が少ないこと等から、当面、地価の将来動向はほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。 |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ |
| 東京都 | 港区 | 商業 | 品川駅東口周辺 |  0%横ばい (前期)  0%横ばい | □ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 取引価格は当地区の有する立地の稀少性や潜在的な取得需要を反映して底堅い水準を維持している。取引利回りも概ね横ばい傾向で、地価動向はこうした状況を受けて概ね横ばい傾向で推移している。オフィス賃料水準及び需給状況に大きな変化は見られず、賃貸市場は当分の間現状を維持すると考えられるため、地価の将来動向は今後もほぼ横ばい傾向で推移すると予想される。 | |
| | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ |

※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 | |
| 東京都 | 区部 | 目黒区 | 商業 | 中目黒 |  0% 横ばい | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | <input type="checkbox"/> | 当期においては当地区での大型の取引は見られなかったものの、当地区の収益性、利便性を反映して取引需要は依然として底堅い。また、優良オフィスビルに対する引合いも依然として多く、賃料も底入れの兆しを見せている。従って、当期においては特に大きな地域要因の変動は認められず、地価動向は横ばいで推移している。 当地区の周辺地区において、新規の大型オフィスビル等の稼働、居住用不動産の継続的な新規供給が予定されており、引合いも良好であることから、当地区への波及効果が期待される。今後、当地区における不動産市場、経済状況の改善とともに賃料の上昇、空室率の低下が認められれば、将来的に地価は横ばいから上昇に転じるものと予想される。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | — | <input type="checkbox"/> | A ※ 当地区においては特徴的な大型の取引は認められず、新規の供給もなかったが、J-REIT市場の活性化等を受け、取引需要は底堅く、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 優良物件についての底値感や値頃感、ファイナンス環境の改善傾向等により、投資家の投資意欲は強く、当期における新規供給は見られないものの、既存の賃貸物件の需要も堅調さを見せていることから、取引利回りは横ばいで推移している。 E ※ 当地区の地域特性等から、オフィスの需給状況に特段の変化はない。大型の優良物件については特に、その稀少性からも需要は底堅く、賃料の底入れの兆しが認められる一方で、中小規模のオフィスビルの賃料は改善を見ず、全体としてオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 駅至近エリアやメインストリートでの需要は堅調であり、今後の当地区周辺の居住用不動産市場の活性化等に伴い、好立地条件での店舗需要も底堅いと判断されるが、好立地エリアを除くとテナントの引合いも乏しく、当地区における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 | | | | | | | | | |
| | | 品川区、港区、目黒区 | 住宅・商業 | 品川、品川駅東口周辺、中目黒 | | <ul style="list-style-type: none"> 品川地区は、ブランド力のある戸建住宅地では、坪300万円を超える高値の分譲地の売買も見られた。(売買仲介業者) 品川地区のタワーマンションでは、東日本大震災の影響は薄れ、人気に戻りつつある。開発業者は積極的に住宅用の開発素地を取得しているが、購入価格は慎重になっている。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺地区の大規模ビルの賃貸マーケットは引き続き堅調が見られ、フリーレントはあるが新規賃料は概ね下げ止まってきている。一方、中小ビルの賃料は下落傾向が続いている。(売買仲介業者) 中目黒地区の新築マンションは、現在は坪当たり350万円程度が主流であるが、やや弱含みであり、1億円を超える高額物件の動きは悪い。(売買仲介業者) 中目黒地区では、景気の不透明感からマンションの購入を控える動きがある。1次取得者が購入できる価格帯の物件は限定的で、中古で3,500万円から5,000万円が取引の中心である。(売買仲介業者) 品川・品川駅東口周辺は、買い手の物件に対する選別は厳しく、住宅地、商業地とも需要は堅調であるものの、待てば地価は下がるという期待があり、地価はやや下落で推移すると予測する。(売買仲介業者) 中目黒地区は、特段の変動要因はなく、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) | | | | | | | | |

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

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 | | | |
| 東京都 | 区部 | 江東区 | 住宅 | 豊洲 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 立地の良いマンション適地にあつては、大手不動産会社や資金力あるデベロッパーが積極的に素地取得に乗り出す動きが見られる。一部には高値で取引された開発素地も見られ、確実に地価は上昇傾向にある。但し、前期と同様、市況が完全に回復したと見るには至っておらず、当期の地価動向としてその上げ幅は前期と同程度と見られ、小幅の上昇である。 エンドユーザーのマンション需要は高まっているものの、景気動向に依然として不透明感が残ることから土地需要者である事業者の市場行動は基本的に慎重である。したがって、当面は大幅な地価上昇はなく、小幅での上昇基調と予想される。 ※ A 超高層マンションに対する需要は当地区を含む湾岸エリアにおいて回復し、その安全性が確認されたことや都心部への接近性が良いことを背景に選好性はより高まっている。不動産投資市場においては国内外の金融資本市場の動向に大きく左右されるため、依然として投資家等の基本姿勢は慎重で収益不動産の取引価格に特段の変化はないが、当地区の分譲マンション需要の高まりからデベロッパー等の動きは前向きでありマンション素地価格は上昇傾向にある。したがって、当地区の取引価格は小幅ながら上昇基調である。 ※ B 高層・超高層マンションの賃料水準は全般に前期と概ね同水準で推移しており、また投資用マンションの価格についても特段の変動はなく横ばいで推移している。元本価格と収益の関係においても前期と同様、目立った変動は見受けられないことなどから、当期の取引利回りについても前期とほぼ同値で横ばいで推移している。 ※ G 当地区の新築分譲マンションの売行きは引続き好調であり、広範な客層を捉えているが、現在進行中の超高層マンション開発も各所で見受けられ、供給量過多も懸念されるため、供給者サイドとしては実質的な値上げはしづらい。したがって、現在の価格水準を維持して推移し、マンション分譲価格については横ばいである。 ※ H 当地区における賃料水準については特段の変動もなく、従来より比較的高い水準を維持しながら推移している。したがって、高層・超高層マンション賃料は前期と同様、横ばいであるが、総額の張る賃貸住戸については成約までに少々時間を要するものもある。 | | |
| | | | | | | 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"> 隣接地区の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売状況は、比較的好調と聞いている。同じ豊洲地区における別の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売も比較的好調と聞いている。今後隣接地区において大型プロジェクトが控えており、需要者は豊洲の中古価格と隣接地区の新築販売価格及び販売状況を勘案のうえ、どのマンションを購入するかを検討する考えが定着しており、当面はこの傾向が続くと考える。(売買仲介業者) 前期同様、買手有利の市況が続いていると認識するが、豊洲2丁目及び3丁目の物件については、依然として高い人気があり、売り主がもう一段階の価格調整に踏みきった物件においては、一定の成約数が見られる。土地については、10月に隣接の晴海地区において都有地が1㎡当たり百万円を超える価格で落札された。2番札も同様に1㎡当たり百万円に近い高値で応札しており、湾岸エリア内のニーズに対する供給の少なさから、素地取得の際は競合が起こると推察され、当地区のマンション素地については、根強い需要があると思料する。(不動産鑑定業者) 新築・中古ともマンション市場に一時期の勢いはないが、豊洲地区全体の注目度とマンション素地に対する需要は根強く、地価は概ね横ばいと予測する。(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 | | | | |
| 東京都 | 区部 | 大田区 | 商業 | 蒲田 |  0% 横ばい (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | | 不動産市況は安定しており、不動産デベロッパーの需要は底堅く、取引価格の趨勢に大きな変化は認められない。オフィス賃料は軟調であるが空室率は安定的になっており、店舗賃料も横ばい状況である。取引利回りも横ばい傾向で推移している。こうした状況を受けて地価動向は横ばいで推移している。経済状況によって変化が生じることもあるが、不動産市場における需要は底堅く不動産市況は回復しつつある。取引価格、取引利回り、賃料は横ばいで推移しており、地価を上昇させるような特段の要因は認められない。したがって、将来の地価動向は横ばい傾向が続くものと予想される。 A ※ 取引価格に大きな影響を与えるようなビル等の物件が市場に出回ることではなく、取引事例も確認できなかったが、駅周辺ではマンションデベロッパーの需要があり、地元法人の不動産投資需要もあり地区内で取引対象物件があった場合には取引価格は相応の水準になると予想されることから、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ 投資物件の取引はほとんど見られず、当期において利回りに特段の変動をもたらす要因は見当たらない。不動産投資需要も変化がなく、取引価格、賃料水準も横ばい傾向にあるため、取引利回りは安定的に横ばい傾向が続いている。 E ※ 優良ビルについては賃料水準に底値感が見られ空室率も安定してきたが、中小ビルでは依然として賃料は軟調であり賃貸住宅の賃料水準を下回るものも見られ、賃料調整は進んでいるが稼働率上昇には至っていない。したがって、オフィス賃料は下落傾向にある。 F ※ 低価格飲食チェーン店の店舗需要はあるが、一定の売上以上には至っていないため店舗賃料を上昇させるほどではない。物販店については売上は伸び悩んでいる。継続賃料は減額更新は少なくなってきたが横ばい傾向である。したがって、店舗賃料は横ばいを維持している。 | | |
| | | | | | | □ | □ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | | | | |
| | | | | | | 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"> ある程度まとまった土地は稀少性により、入札等が行われると複数のデベロッパーが競合することが多く、需要は堅調である。しかしながら、消費税の増税を見据えた需要の増加等の動きは見られず、エンドユーザーの需要に大きな変化はないことから、価格の上昇余地は限られていると思われる。(売買仲介業者) 地元の不動産会社や個人業者によって、事務所や雑居ビルを建築する目的の総額が高まない比較的小規模な土地やビル等の買い希望は引き続き見られるが、市場に供給される物件が少なく取引は少ない。価格次第ではあるが、市場に供給されれば成約までの期間はそれほど長かからない。なお、ある程度まとまった土地は稀少性から需要が強く、やや売り手市場の様相を呈している。ただし、駅周辺の商業地でもマンションが建設されるケースが増えており、住宅用途への移行が進んでいる。(中小不動産業者等) 先行き不透明の中であるが、良くも悪くもならないで今後も今の状況が続くと思われる。今後の経済状況次第では需要者の様子見傾向にも改善が見られる可能性もあるが、しばらくは地価の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 | |
| 東京都 | 区部 | 世田谷区 | 商業 | 三軒茶屋 |  0% 横ばい | □ | □ | △ | □ | □ | □ | — | — | <p>ここへきて経済動向はやや弱含みであるものの住宅投資は持ち直し傾向にあり、最近の円安・株価上昇等景気回復への期待感も高まりつつあるなかで、当地区のオフィス・店舗需要は特に空室率の悪化は見られず地価動向は前期から概ね横ばいで推移しており、ほぼ下げ止まりの状況にあるといえる。当地区では一般投資家等の利回り動向等に当期も特に目立った動きはなく、オフィス・店舗賃料は当期も底堅い水準で推移している。ここへきて経済動向はやや弱含みの状況であるが最近の株価傾向をはじめ先行き経済動向改善への期待が高まりつつある中で、地価はほぼ下げ止まり傾向にあり、地価の将来動向は、暫時横ばい動向が継続するものと予想される。</p> <p>A ※ 経済動向はここへきてやや弱含みとなっているが住宅投資は持ち直し傾向にある中で、当地区の収益物件の取引市場は全体として当期も前期とほぼ同様の状況で推移している。最寄駅前至近のスポーツ施設店舗ビルについてJ-REITによる取得があったほかは特筆すべき大型収益物件取引等はないが、ここへきて小規模ワンルームマンション等への一般個人投資家等による引き合い件数がやや増加してきている。最近の株価動向をはじめ先行き経済動向への期待感も増す中で、取引価格は当期も全般に横ばい傾向が継続しており、ほぼ下げ止まりの動向にあるといえる。</p> <p>B 収益物件の取引利回りは中古物件を中心に当期も概ね横ばい傾向で推移し、昨年より投資家が若干高い利回りを求める傾向にあることは前期と同様であるが、ワンルームマンション等手ごろな投資物件への引き合いや購入意欲はやや回復気味にある。売出し価格との差異が大きい等で個人投資家等が躊躇することも多く収益物件の供給自体は前期からほぼ横ばいで推移しているが、年末時期的な要因を含め取引件数は若干ながら増加傾向といえる。</p> <p>E ※ 三軒茶屋駅から徒歩10分以内がオフィス賃貸需要の目安となる状況や立地条件に優る設備水準の高い物件が比較的短期で埋まる傾向は変わっていない。最近は利便性や設備等に優る築浅優良物件と年数を経た既存物件との賃料格差等がやや目立つ傾向にあり、賃料調整も全体にほぼ完了している状況のもとで、古い賃貸オフィスビル等では入居者の要望で貸主がインフラ対応をするケースも多くなっている。オフィスビル物件全般の空室率は前期から概ね横ばいで特に悪化はなく、オフィス賃料全般は前期からほぼ横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 三軒茶屋駅から徒歩数分以内という立地条件が店舗賃貸需要の中心であることに変わりはないが、テナント募集業種の緩和等により入居開店した店舗において、営業リスク回避・安全性確保のため飲食店系をはじめ現在と同業種で全国チェーン店舗系列へ切り替えるケース等も出てきている。当地区の店舗賃料全体としては前期から概ね横ばいで推移している。</p> |
| | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | 総合評価 | 詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照) | | | | | | | | 鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要 | | | |
|------|--|------|----|------|---|------------------------------|---|------|-----------|--------|------|-----------|---------|--|--|--|--|
| | | | | | | A | B | C | D | E | F | G | H | | | | |
| | | | | | | 取引価格 | 取引利回り | 取引件数 | 投資用不動産の供給 | オフィス賃料 | 店舗賃料 | マンション分譲価格 | マンション賃料 | | | | |
| 東京都 | 区部 | 世田谷区 | 住宅 | 二子玉川 |  0% 横ばい (前期)  0% (横ばい) | □ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 約2年後に迫った二子玉川駅東口再開発第Ⅱ期事業の効果を見極めるための様子見の状態にあるため売り物件の供給が少なく、特に土地取引にこの傾向が強い。昨年中の土地取引に関し、立地条件が特殊な稀少物件で高値取引が見られたが、地価動向に影響を与えるまでには至っていない。また、隣接する瀬田地区では、富裕な中堅層以上の住宅地への引き合いが見られるようになり、近い時点での取引件数増加や地価上昇への転換気配にあるが、当地区では土地取引は膠着状態にあって、地価動向は横ばいで推移している。 大手ネット通販業者の本社が二子玉川駅東口再開発事業地区内のオフィス棟へ2015年6月に移転する計画がある。現状では、直接の不動産賃貸や売買に直結する表面化した影響は見られないものの、今後の不動産取引には好影響をもたらすことが見込まれる。消費税率アップの影響による駆け込み需要は、当地区では新規のマンション分譲案件が無く、個人間の中古マンション売買が中心であることから顕在化していない。当地区の不動産市場は依然様子見の状態にあり、供給が限られていることもあり、当地区の地価動向はⅡ期事業完成効果の影響が顕在化してくる段階で上昇に転ずる可能性が見込まれるが、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 欧米財政債務危機の懸念が消えたわけではなく、先行きには依然不透明感が残っているが、海外経済危機回避の動きや政府の経済政策への期待から直近の内外経済動向には持ち直しの動きが見られる。こうした情勢下、不動産価格も値下がりの懸念が和らぎ当地区でも中古マンション需要を中心に来店客が増えてきた。土地については、所有者は再開発の事業進捗効果を見極める動きがあり、売価を下げて売急ぐ等の動きは少なく、物件の動きも少ない。当地区における成約件数は少ないが、隣接する瀬田地区等では中堅層以上の安定した需要が見られ、引き合いが増えてきている。中古マンションについては、価格に底打ち感がでてきており、成約件数の増加が期待できる。そのため取引価格は総じて横ばいで推移している。 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | B 当地区の取引の主体はファミリータイプの中古マンションで投資用1ルームマンションの人気はもともと低く、売出し物件も少ない。戸建・マンションとも実質成約賃料は、店舗・事務所等に比べて従前から低く設定されてはいるが、下げ止まって横ばいとなっている。投資元本となる中古マンションの床面積の比較的大きいファミリータイプが主流なこともあって、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | ※ | G 当地区において老朽化した既存物件建替えによる新規供給(平成27年4月竣工予定)の計画があり、既存建物の取壊しが完了し、12月に着工が開始された。中古マンションについては、売れ筋の徒歩10分圏内・築10年以内で、5,000万円～6,000万円程度の物件が市場の中心となっているが供給は限れており、相場上昇の気配はあるが横ばいで推移している。新築マンションについて現在分譲中物件はないが、売れ筋となる分譲物件が販売されれば、新規分譲価格は従前価格と同水準の価格で販売可能と思われる。したがって、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 | | | | | | | | | | |
| ※ | H マンション等の住宅賃料は、以前のように敷金2ヵ月、礼金2ヵ月といった基本ベースの条件では一時金が徴収できない状況にはあるが、支払賃料ベースでは下げ止まり感が出てきており、空室率も春先の入れ替え需要期に向かい改善が見込まれ、賃貸条件の改善も見込まれる。現状、マンションの支払賃料及び実質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 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|------|-------|-----------|--|
| 東京都 | 区部 | 世田谷区 | 商業・住宅 | 三軒茶屋、二子玉川 | <ul style="list-style-type: none"> 二子玉川地区の住宅地は全体的に動きが見られない。ただし、駅から離れた物件については従来、土地建物の総額5千万円台が価格の中心帯であったが、エンドユーザーの動きが鈍いため、パワービルダーによっては利幅を削り、値引きしている物件も認められる。中古物件については、在庫ストックも多くなってきており、好立地や割安感がないと売れにくい状況に変わりはない。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区の商業地域は三軒茶屋周辺の茶沢通りと世田谷通り沿いであり、歩行者交通も当該範囲内で回遊する狭い商業地である。投資物件については1億円から3億円前後の物件は個人が購入しており、立地条件等が良好であれば、引き合いは多い。取引利回りの目安は表面利回りで8%であるが、物件によっては8%を割り込む水準での取引も認められる。選好されるアセットタイプとしては、一棟の共同住宅、事務所、店舗の順であり、特に共同住宅に対する人気が高い。なお、マンション用地は入札時に高値となる取引も認められる。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区は、商業地としては手堅い地区であり、店舗賃料、オフィス賃料とも底を打ったと感じるが、買主と売主との取引希望価格には乖離し、不動産市況の回復にはまだ時間がかかると思われることから、地価は横ばいと判断した。(売買仲介業者) 二子玉川地区は、消費税増税による駆け込み需要の期待感がある一方、マクロ経済の不透明感が払拭されておらず、様子見の需要者が多いことから、不動産市況の本格的な回復までにはまだ時間を要するため、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 | | |
| 東京都 | 区部 | 中野区 | 商業 | 中野駅周辺 |  0% 横ばい (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | — | — | 景気回復期待による昨年末からの株価等の上昇が当地区の地価水準へ及ぼす影響について、今後見極める必要が出てくる可能性があるものの、顕著化には至っていない。また、当地区には根強い有効需要が存在し、賃料水準も底値感が見られるため、当期の地価は堅調に推移しており、地価動向は横ばいである。 当地区では中野駅地区整備事業のうち第1期整備事業(北口駅前広場及び東西連絡路)が完了し、歩行者中心の広場に再整備され、環境が改善している。また、大規模複合開発事業における商業施設がオープンし、オフィスのリーシングも進んでいる。今春には大学のキャンパスがオープンし、学生や教職員などの流入はこれから本格化し、賑わいのある街並みへ変貌することが予想される。今期の不動産市場への影響は認められないが、今春以降の顧客流入の増加が予想されることから、将来の地価動向は上昇に転じ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 当地区の売買市場では従来から売り物件が少ないこともあり、不動産に対する有効需要は根強い。 ※ オーナーの当地区の地価水準及び賃料水準に対する認識にも変化はなく、需要者には希少性等を評価する向きもある。取引価格は横ばいで推移している。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B 当地区の不動産では1階店舗の賃貸条件が投資用不動産市場に最も大きなインパクトを与えるものの、その賃料水準に大きな変化が見られず、賃貸需要も底堅いことから、需要者が当地区の投資用不動産に求める利回りは従来から大きく変化しておらず、オーナーも安値での売却は避けている。取引利回りは概ね横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E 賃貸条件は相当に調整が進み、当地区のオフィスとして中心となる中小型ビルについては高止まりしていた空室率が改善する傾向である。賃料水準には従来から底値感が見られており、オフィス賃料は概ね横ばいである。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | F 繁華性の高い商店街の1階店舗でも空室が残り、賃貸市場における滞留期間の長期化が見られるものの、同商店街の1階店舗に対しては根強い出店希望も併存した状態にあるため、店舗賃料は概ね横ばいである。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 売買取引は少ないが、賃貸市況に大きな変化もなく、特段地価が変動している印象もないため、地価は概ね横ばい傾向と判断する。(中小不動産業者等) ・ 中野駅周辺の店舗集積地は北口のアーケード商店街が中心であり、中野通りはオフィスとしての色合いが強い通りであったが、最近では中野通り沿いに大型店舗のテナントが入居したり、店舗ビルの建設計画が進んでいるなど、中野通り沿いの繁華性が高まっている印象がある。再開発ビルは竣工間もなく、テナントの実際の入居は未だ少ないが、入居したテナントは中野通りが当該再開発ビルに近い幹線道路であることから、今後の集客増加を見込んだものと考えている。(中小不動産業者等) ・ 不動産業者の中には、現在の地価が概ね底と見て、積極的に物件仕入れに動いている業者も見られる。近隣で中野新規出店のテナントも見られる。このようなテナントは中野の開発の影響に期待して出店したものと考えられる。(中小不動産業者等) ・ 再開発ビルに入居するテナントの質は良好であり、開発による波及効果も今後期待されるが現時点では特に現れていない。また、波及効果が現れるとしても、相当先になると思われる。(賃貸仲介業者) ・ 再開発ビルが平成24年6月に竣工したが、地価に与える影響は限定的であると考えている。そのほか特段地価が上下するような要因も少ないと考えられるため、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 | |
| 東京都 | 多摩 | 武蔵野市 | 住宅 | 吉祥寺 |  0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい) | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 雇用、所得環境は依然引き締まっている状況にあるが、地価の底値感が市場に浸透し、最近是一部に高値の取引が見られるようになってきたため、当期の地価動向は上昇に転じた。 回復軌道に乗れない景気の低迷を反映して需要マインドは停滞傾向が強かったが、消費増税やアジア諸国との関係悪化という不安材料を抱えながらも、今後の景気回復を期待して中堅以上の需要者層は回復している。そのため、地価の将来動向は徐々に上昇していくと予想される。 ※ A 交通利便性や生活利便性等に優れた立地特性をもつ当地区の取引価格は、当地区を選好する需要に支えられながら、この1年概ね横ばいの動きを続けてきたが、最近是一部に高値の取引も見られてきた。総額が高む高額な取引はあまり顕在化していないが、その周辺のエリアは値頃感があって需要は堅調である。経済の先行きに不安定要因もあるが、取引価格は徐々ながら上昇に転じている。 ※ B 根強い人気がある当地区に存する収益物件は、取引価格が横ばいにおいて取引利回りは前期同様横ばい傾向にある。賃料にやや翳りの見られるワンルームマンションも取引は比較的活発であり、取引金額がやや軟調な部分を補完して、取引利回りは前期と同様横ばいである。 ※ G 昨年秋、御殿山地区で分譲された大型マンションは早期に完売し需要を押し上げたが、利便性と企画が好結果に繋がった形である。駅から離れた場合はやや苦戦している物件も見られ、総体的にはマンション分譲価格は横ばいで推移している。中古マンション価格は、新耐震基準以前の老朽化した物件を手放そうという動きが続いてこれまで減退傾向にあったが、値頃感が需要を取戻しており、現在次第に回復している。 ※ H 当地区は吉祥寺駅圏の住環境・交通・生活利便性に恵まれた地域であり、各層からの賃貸需要は強い。1LDK～3LDKのファミリータイプの賃料は秋口以降、上昇している。反対にワンルームと3LDK以上の物件は秋以降、区部の物件と競合して低迷が続いている。以上2つの局面が混在しているが、両者相殺されてマンション賃料は総じて横ばいにある。 |

※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 | | |
| 東京都 | 多摩 | 武蔵野市 | 商業 | 吉祥寺 |  0% 横ばい | | | | | | | | | | 当地区では土地所有権付き物件への需要に対し、同物件の供給不足が常態化しており、特殊な需給関係が土地取引市場において認められる。また、現在進行中の吉祥寺駅ビルの建替えの他に駅周辺において大型ビルの建替え計画2件が進んでいるなど、当地区において商業ビル投資が活発化している。これらの増床による店舗・事務所のさらなる需給悪化も懸念されるが、反面、当地区の集客力の向上等の商業活性化も期待できる。これらのビル開業は平成26年以降であり、これらの計画が当地区の地価に与える影響は今のところは見られない。地価動向は前期と同様に当期も横ばいである。 依然として3階以上の店舗・事務所の需要は低調状況が続いているが、当期から空室率に改善の傾向が出てきている。また、条件の良い売物件ができれば高値で取引される傾向に変わりはない。当地区に格別な地域要因等の変化は認められないが、企業業績及び個人消費等の低調傾向が続いているものの、政府の新たな経済対策への期待により明るい機運が出てきており、地価の将来動向は横ばいから若干の上昇に移行するものと予想される。 |
| | | | | | | □ | ▽ | □ | □ | ▽ | ▽ | — | — | A ※ 当地区の吉祥寺駅周辺の商業地域は従来から借地が多く、商業ビル及びビル用地の強い需要に対し、土地所有権付きの売物件不足が常態化している。当期は高価格帯の商業地の取引は確認していないが、前期以前に高値取引の事例が見られたように、条件の良い物件については高額で取引される傾向は変わらないため、当地区の取引価格は前期と同様に横ばいである。 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | B ※ 当期は吉祥寺駅周辺の商業ビルの空室率にやや改善傾向が出てきたが、依然として空室が目立つ3階以上のテナント需要が不振であり賃料の下落基調が続いている。そのため、前期同様にビル事業者は投資利回りに対して上昇期待があるが、このような状況下、2階以下の低層階の安定的な収益性はあるものの、取引価格の横ばい傾向から現状の取引利回りはやや低下傾向にあり、前期と比較して取引利回りはやや低下している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 前期と同様に、築年数の経つ中小ビルだけではなく、大手生命保険等が所有するグレードの比較的高い大型ビルでも3階以上の階に空室が散見される。しかし前期と比較して空室募集件数は減り始めており、前期より空室率はやや改善傾向にあるが、ビルの大小を問わず吉祥寺駅周辺のオフィス賃貸借市場は依然として厳しく、前期に引き続きオフィス賃料は下落基調が継続している。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | F ※ 店舗売上は、前期と比べてやや回復しつつも、一部の店舗を除き飲食店を中心に前期に引き続き当期も客足の動きが足踏み状態にあり、売上不振が依然として続いている。オフィス賃料ほどの下落ではないが、空き店舗がほとんど見られないほどの強い店舗需要のある低層階(地下1階・1階・2階)を除いて、基準階以上の店舗賃料は引き続き下落基調にある。 | | |

※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 |
|------|-----|------|-------|-----|---|
| 東京都 | 多摩 | 武蔵野市 | 住宅・商業 | 吉祥寺 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅については、引き続き総額が大きい物件や立地等が劣る物件の需要が弱い。ただし、土地購入希望者は引き続き多く、10・11月の成約は堅調であり、ボリュームゾーンの上値もやや上昇していることから、全体としては横ばい程度と思われる。(売買仲介業者) 駅周辺の地域は売り物件も少ないことから需要は引き続きあるものの、総額の大きい物件を中心に単価の値下げ傾向は継続している。消費税の増税を理由とした需要はほとんど見られない。(売買仲介業者) 商業については、駅前商業地域等の立地に優る地域において、1階部分の店舗需要は依然として強く、空室が発生した場合でも、早期に新しいテナントが決まっているようであり、条件の良い立地であれば高値でも成約に至っている。10・11月は年間を通して物件が動きやすい期間であるが、今年は例年より物件が動いている感じがあり、長期間空室だった物件等が成約に至っているケースもある。なお、当地区は従来より事務所需要が弱い地区であり、事務所の空室期間は長期化する傾向にある。(中小不動産業者等) 住宅地については、需給動向に変化はほとんどないと考えられるため、地価は引き続き横ばい程度で推移すると予測する。(売買仲介業者) 商業地については、地区内及び地区周辺において地価動向に影響を与える要因は特段見あたらないことから、現状程度の横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 多摩 | 立川市 | 住宅 | 立川 |  0% 横ばい | □ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 分譲マンションの開発用地は、販売価格の上昇が見込めず、建築費も上昇していることから、開発業者の用地取得に対する慎重な姿勢に変化はなく、開発用地の取引価格に力強さは見られないため、当地区の当期の地価動向は横ばいで推移した。なお、戸建住宅地については、供給が少ない地域であることから依然需要が強く、地価は緩やかな上昇基調にあり、また取引価格もこれまでの地価水準を超える高目の事例が複数出てきている。 一般の住宅地では、地価の底打ち又は上昇気配となってきたことから、新築マンションの販売状況も好転して行くことが期待されるため、マンション開発用地の地価の将来動向は上昇に向かうものと予想される。但し、マンション立地として見劣りする地域では横ばい基調が続く。 |
| | | | | | (前期)  0% (横ばい) | | | | | | | | | A ※ 立川駅周辺の住宅地域ではマンションよりも戸建住宅に対する需要が強く、また商業地域を除き総体的に容積率も低いため、マンション開発目的での取引は少なく、当期もマンション開発用地となる事例は収集できなかった。近隣の日野市や八王子市でマンション開発用地の取引が幾つか見られたが、いずれも採算性を重視した需要者サイドの売買であり、当期の取引価格は横ばいで推移した。 B ※ 立川駅周辺は利便性が高く不動産賃貸市場が安定しているため、多摩地区の個人資産家が投資用不動産を求める動きが強まっている。しかし、供給は事業資金の返済や相続など早期の資金化を必要とする等、売り手が強気となれない特殊事情を抱えた物件が多いことから、投資採算や将来リスクを懸念する需要者の意向が反映され価格上昇には至らず、取引利回りも変化がないため、取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 立川駅を最寄りとする新築分譲マンションは、竣工後1年を経過しても2割前後の売れ残りを抱えている物件が多く見られる。これらの物件は駅からやや遠く、且つ環境条件も見劣りする地域に立地するためである。一方、築浅の中古マンションの取引価格は、利便性及び環境条件が比較的良好な地域で堅調に推移していることから、新築マンションの分譲価格は横ばい状態にある。 H ※ 立川駅徒歩圏の利便性が優れる物件では空室率が低いのが、徒歩圏外や日照通風などが劣る物件や老朽物件を中心に空室率は依然高く、入居者確保のためにフリーレントなどでの実質的な家賃の値引きも行われている。ただし、築古でも設備や間取りをリノベーションした物件では家賃の現状維持や入居率の回復が見られることから、当期のマンション賃料は総じて横ばいで推移した。 |

※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 | |
| 東京都 | 多摩 | 立川市 | 商業 | 立川 |  0～3% 下落 前期  0～3% 下落 | ▽ | □ | □ | □ | ▽ | ▽ | — | — | 現在、立川駅北口側には立川駅北口西地区再開発事業計画が進展し、平成27年11月の完成を目指して本格的に動き始めており、建物の取壊しも進んでいるが、現時点で地価に与える影響はほとんどない。現在のオフィス需要は依然弱く、賃料はやや下落傾向にあるほか、1階の店舗を除いて店舗需要は弱く、地価動向は前期に引き続き緩やかな下落基調である。 前期と比べて特に地価形成に特徴的な変動となる要因は見あたらず、立川駅周辺の再開発事業計画等への期待はあるものの、先行き不透明な経済状況の影響が強く、地価の将来動向は依然やや下落の傾向で推移するものと予想される。 A ※ 立川駅周辺の中心商業地域内の取引及び売り物件はほとんどない。市内で高価格帯の取引を把握することはできなかったが、最近、立川駅南側の幹線沿いで取引が見られ、概ね適正な取引水準である。外周部の幹線沿いにマンション用地向きの取引が若干見られる。また、市役所周辺の幹線沿いの商業地についても目立った動きはない。国内経済の回復の遅れから、依然として厳しい状態が続いており、新規の投資需要は弱く、取引価格は前期と同様にやや下落である。 B ※ 小規模事務所ビルの賃貸需要はやや増加の傾向にあるものの、中大規模程度の需要は依然として弱い。土地需要は前期と同様に未だ回復基調にない。既存のAクラスビルについては比較的高い稼働率を維持しているものの、更新等の契約時には賃料の値下げ交渉が見られる。取引利回りは前期とほぼ同じであり、概ね横ばいの状態である。 E ※ 当地区は設備水準の優る品等上位のオフィスビル街で稼働率は比較的高い水準を維持しているが、賃料が高止まり傾向にあるため、更新時には共益費を含めて値下げ交渉が前提となっている。新規の成約に至るには募集賃料より下げた契約及びフリーレント契約が常態化している。共益費が高いビルはやや苦戦している様子であり、成約までの時間を要する傾向にある。前期と同様に大手企業の新規契約はほとんどなく、オフィス賃料はほぼ前期並のやや下落である。 F ※ 店舗については、立川駅前周辺の立地の優る1階飲食関連を中心とした小規模店舗の需要は相変わらず強く、また、新規供給もほとんどない。立地条件の優劣、階層、業種及び築年等について二極化が顕著に見られる傾向は前期と変わらない。特に規模が大きく総額の嵩む物件の市場滞留期間は長く、1年以上も空室の物件も見られる。オーナー側の弱気傾向が見られ、成約は厳しくなっている。したがって、店舗賃料は前期と同様に一部の地域を除いてやや下落基調である。 |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|-------|----|---|
| 東京都 | 多摩 | 立川市 | 住宅・商業 | 立川 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地については、駅前商業地内での取引はなく、また売り物件もない。事務所家賃の負担を減らす傾向は変わりなく、特に、中小規模の法人はその傾向が顕著となっている。駅前周辺の飲食店舗は空きがないが、物販系の店舗の需要は弱い。(売買仲介業者) ・ ここ3カ月は前期と比較して取引件数は低調である。立地の良い飲食店舗の需要は強いが、物品販売関連の収益は悪くなっていると思う。富裕層等からの買いの打診もなく、様子見の状態が続いていると思われる。また、八王子からの百貨店の撤退及び立川の大型雑貨店の出店により人通りが増えた様子である。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、10月から11月の取引件数はやや減少しており、消費税増税前の駆け込み需要は少なく、一次取得者の購入意欲が弱い。様子見の状態である。(売買仲介業者) ・ 商業地については、飲食関連の1階店舗の需要は強く、空室はないが、事務所需要は相変わらず弱い状態が続いている。今後の国内景気の先行き不透明感も払拭できないので、地価は当面やや下落と予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅については、判断材料に乏しく、政府による施策のほか今後の景気動向、消費税等の問題もあり、一次取得者の動向にもよるが、概ね地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) |

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 東京都 | 多摩 | 八王子市 | 商業 | 八王子 |  0% 横ばい  前期 0～3% 下落 | | | | | | | | | 百貨店撤退の影響により、立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出、当地区の地盤沈下は否めない状況であるが、八王子駅ビルのリニューアルオープンにより当期は賑わいを見せており、地価動向は前期の下落から下げ止まり、おおむね横ばい傾向にある。 八王子駅ビルのリニューアルオープンにより当期は賑わいを見せているが、起爆剤となりうるほどのインパクトはなく、当地区の商況への影響は限定的、短期的であるため、地価の将来動向は下落に転ずると予想される。 |
| | | | | | | □ | △ | ▽ | ▽ | ▽ | ▽ | — | — | A 高価格帯の取引、売り物件はともに見られないが、小規模画地やマンション用地など中価格帯の物件※は比較的安定的に高値で取引されており、取引価格は概ね横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B 当地区の商業地域の投資需要は弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。全体として取引※価格はおおむね横ばいであるが、賃料は下落しており、取引利回りはやや上昇している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E 築年数の経過したビルや立地条件の劣るビルの空室は長期化し、空室率は高水準で推移している。近年の値下がりによりオフィス賃料には底値感があるが、企業の撤退・移転等市内のオフィス需要は低調で、オフィス賃料は依然として下落傾向にある。 F 繁華性に優る通り沿いの1階店舗には根強い需要があり、テナントの入替えや空室は少ないが、立川、聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ顧客が流出しており店舗需要に影響している。10月の八王子駅ビル・リニューアルオープンにより賑わいを見せているが影響は限定的で、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"> ・ 売り希望と買い希望の価格差がある状況が継続しており、売主によって買主が求める水準にまで価格を下げることはなく、八王子駅周辺の成約事例は見られない。八王子駅周辺の事務所・店舗の撤退が散見されるも、後継テナントが決まらないケースが多く、空室の長期化、シャッター通り化が進行している。八王子市内や隣接市(日野市)において、大規模商業施設が計画されているが、八王子エリアへの影響は未知数である。(売買仲介業者) ・ 平成24年10月25日、八王子駅内商業施設跡地に商業施設がオープンしたが、市況への影響は見受けられない。上半期に比べ、全体的な取引件数及び成約水準の下落の傾向がうかがえ、上半期に特に動いていた富裕層を中心とした高価格帯の物件も一巡した状況である。また、全般的に物件の市場滞留期間の長期化の様子がうかがえる。圏央道のアクセス道路として八王子市を東西につなぐ八王子南バイパスが事業中(一部整備済)であるが、それに伴う波及効果は不透明である。(売買仲介業者) ・ トピックとなるような取引も見受けられず、消費税増税に伴う、駆け込み需要の動きも来期以降であると判断されるため、当面の地価水準はやや下落で推移し、立地による二極化はさらに進行すると予測する。(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 | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 西区 | 商業 | 横浜駅西口 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | □ | □ | ▽ | □ | — | — | 周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いているものの、店舗需要は比較的堅調な動きを示している。このため地価動向は、地価の底打ち感や取引価格の微騰傾向、駅ビル建替えへの期待感等からやや微騰傾向である。 横浜駅西口の駅ビルが昨春取り壊され、平成31年に高層の複合商業施設に生まれ変わる予定である。この波及効果をねらった需要も高まりつつあるため、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | 前期  0～3% 上昇 | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 県内随一の繁華性を有することと、駅前立地の稀少性から需要は底堅い。当地区周辺の繁華街では高位の価格での取引も散見されるが、当地区内での取引はほとんど見られない。しかし、東京エリアに比べて割安感があるほか、横浜駅ビルの建替等に対する期待感等から取引価格は引き続き微騰傾向である。 B 取引価格はやや上昇傾向にあるが、オフィス賃料は微落、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。このため取引利回りは引き続き微落傾向で推移している。 E 築浅事務所ビルへの選好は相変わらず強いが既存ビルの多いオフィス街の空室率は依然として高止まりの状態である。周辺のビジネス地区では、近接するMM21地区等で大規模供給があったこと等から、引き続き厳しい状況が続いている。当地区では駅前立地の優位性から、オフィス賃料は微減傾向に止まっている。 F 飲食店舗、物販店舗の新規出店需要は相変わらず強く空室は少ない。店舗賃料は空室や店舗売上・客足に変化がないことから、ほぼ横ばい傾向で推移している。 | |
| | | | | | |  0% 横ばい | □ | □ | □ | □ | □ | □ | □ | MM地区内の画地規模が大きいことから取引は限定され、当期も土地取引はないものの、既述の59街区の開発事業者の決定、本社、支社機能の移転及び周辺高度商業地域の地価動向等を総合的に勘案すると、当期の地価動向は横ばいで推移している。 上記の開発事業者の決定、46街区でのオフィスビル建設等、JR桜木町駅舎リニューアルの正式決定(2014年夏開業)など、MM21地区内での開発動向等により、将来的には地価は上昇するものと予想される。 |
| | | | | | | 前期  0% 横ばい | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当期も取引は見られなかった。しかし、横浜市による59街区の開発事業予定者が平成24年12月10日に決定された。また、MM21地区内への本社又は支社機能の移転、そして東日本大震災後では初めてのオフィスビルの建設(46街区)が決定されるなど、MM地区の熟成度が一段と進んでいることから取引価格は横ばいで推移している。 B 当地区内の空室率は平成24年12月にやや改善したが、賃料はこのところ横ばいで推移しているため、取引利回りも横ばいで推移している。 E 支社等の移転によりオフィスの空室率は若干改善されたものの、賃料水準に影響を与える程度の変化ではないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F 店舗に対する潜在的需要はあるものの、前期同様、大型商業複合商業ビルが競合しているため、店舗賃料は弱めで推移しており、総じて横ばい傾向である。 |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～H25.1.1)

| 都道府県 | 都市名 | 行政区 | 区分 | 地区 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|--------------|--|
| 神奈川県 | 横浜市 | 西区 | 商業 | 横浜駅西口、みなとみらい | <ul style="list-style-type: none"> 横浜駅西口において、ここ最近売買市況は活発ではなく、売り物件が少ないが、投資適格性を有する大型物件が高値で取引されるなど、売買市況の雰囲気自体は一時期ほど悪くはない。また、買い希望なども一定程度存在するので、取引は活発ではないが、潜在的には地価動向は改善していると考える。(売買仲介業者) みなとみらい地区は、今後大型商業施設の建設・開業が続き、街の魅力は高まると考えるが、熟成度で考えると西口に比べてまだまだこれからという印象である。(売買仲介業者) マンション等の住宅は一定程度動いているが、商業地の取引が相変わらず少ない。地価はもう底だと考えられるが、商業地の賃貸及び取引市場は、根本的には経済の回復がなければ本格的な回復はないと考える。(売買仲介業者) みなとみらい地区のマンションに関しては、湾岸部であっても液状化などが生じなかったほか、マンションが建設できるエリアに規制があるため、底堅い需要が認められる。少し価格水準を下げると売買が早期に成立する状況である。(売買仲介業者) 製造業を中心に、資金需要は依然として弱い状況が継続している。(金融機関) 少ないながらも良好な売り物件については、買い希望は堅調である。賃貸市場に反転の兆しがみえないため、本格的な活況にまでは至らないが、潜在的には地価はやや上昇すると予測する。(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 | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 中区 | 商業 | 元町 |  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"/> | — | — | 当地区は集客力に優れ1階店舗の賃料水準も堅調であり相対的に稀少性が高い。地価の底入れ感はあるが、明らかに地価が上昇する要因がまだ見当たらず、現状においては地価動向は概ね横ばい傾向にある。地価は下落傾向が止まり、現在横ばいで推移している。当地区は県内の商業地としてのポテンシャルは高く潜在的な需要は常にあるため、景気が回復し消費がさらに改善し商店街の売上増加が明らかになれば、地価の将来動向は横ばいから上昇に転じることも考えられるが、地価上昇の要因が定かでないため、当分の間、地価の将来動向は横ばいが続く予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ A 元町メインストリートに限らず当地区の取引はほとんどないが、元町商店街は集客力のある店舗が集積し、商業立地に恵まれていることもあり、商業地に対する投資意欲は底堅い。周辺の商業地の取引価格は横ばいで推移しており、当地区の地価も横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ B 賃料については、1階店舗は横ばいで推移している。上層階には空室があるものの、オフィス、住宅ともほぼ前期と同水準である。取引価格は全般的に横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばい傾向である。 |
| | | | | | | | | | | | | | | ※ E 店舗中心の商業地のためオフィスの賃貸市場は小さく供給も限られており、小規模オフィスへの需要が見込まれる程度で、新築オフィスビルへの選好性もさほど強くなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。なお、地区計画等もあってオフィス専用ビルは見当たらない。 |
| | | | | | | | | | | | | | ※ F 休日を中心に顧客量が多く賑わいを見せている。メインストリートに限らず裏通りも1階店舗は撤退店がほとんどないため空室は少ない。空き店舗には新規の物販、飲食店が進出している。1階以外には一部空室が見られるが、賃料の値下げが常態化するには至らず、店舗賃料は横ばい傾向にある。 | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 前期に引き続き売り物件が少ない。(売買仲介業者) ・ 一部で外資系アパレルなどの出店があるが、この場合は賃貸ではなく、売買により取得していると思われる。このような新規参入者には地元業者の組合から新規出店を認めてもらう必要があるらしく、組合の存在が雑多な業種の参入を防いでいるとのことである。(売買仲介業者) ・ 賃貸についても、もともと地元で営業していた店舗で固められていた感があり、無名ブランドだと苦戦するため、一部エリアでは断続的な入替が見られる。ただし、路面店(1階)以外はテナント付きが悪い。(売買仲介業者) ・ 投資用物件及び事業用物件のうち、エンドユーザー向けの不動産開発プロジェクトに係る物件については、価格面で回復基調にあるため、金融機関間の金利競争はあるものの融資案件は堅調に推移している。個人が購入する収益物件向け融資についても、比較的堅調に推移している。(金融機関) ・ 細分化された地域の二極化、物件の個別性に伴う二極化がさらに進展するが、地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(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 | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 港北区 | 商業 | 新横浜 |  0% 横ばい | | | | | | | — | — | 当地区外からの移動、増床移転、及び拡張移転は当期においてまったく認められなかった。2003年までに竣工された既存ビルの賃料水準はまったく変化なく、値頃感から横ばいのままである。取引価格も横ばいと考えられるため、当期の地価動向は横ばいで推移した。 昨年末の賃貸業者への引き合いは多少あったが、成約には至らなかった。堅調なオフィス需要を見込める展望がないことから、投資家サイドに対する収益物件としての魅力は弱いまま推移している。当地区の市場動向を変化させる要因は見あたらないことから、将来の地価動向は横ばい基調と予想される。 ※ A 前期の空室率と顕著な差はなく、横浜ビジネスエリア全体での同時期の空室率と比較すると、高止まりの状況にある。当地区内での移転はあるものの、他のエリアからの移転がほとんどない。マーケットに対する回復の兆しが見られない一方、オフィス賃料は底値感から前期と同様に横ばいであり、取引価格も横ばいで推移している。 ※ B 既存ビル賃料は、共益費込みで坪7千円程度で募集している。また既存ビルに関しては半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当期は負担なしとする物件が少なくない状況にある。オーナーサイドはこれ以上、実質的な賃料を下げられない状況に至っている。投資家サイドは投資物件として10%前後の利回りを希求しており、他方、取引価格はほぼ横ばいのため、取引利回りは横ばい基調を呈したままである。 ※ E 既存ビルについて共益費込みで坪7千円程度で、また築浅ビルについては共益費込みで坪9～11千円のレンジで募集している。当地区において新築賃貸物件はない。相対取引において契約締結に至るべく、オーナーサイドは既存ビルについて半年程度のフリーレントに加え、共益費についても当該期間は負担なしとして最大限の努力、できる限りの譲歩を提示し、需要動向を静観する現況にある。そのため、当期のオフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 1階店舗部分は基準階賃料の約3割増し程度であり、3階以上の飲食店舗賃料はオフィス賃料とほぼ同水準である。当該相場に変化はなく、他のエリアからの目立った進出はなく、当期の店舗賃料は横ばい基調のまま推移している。そもそも当地区はオフィス街としての色彩が強く、内外からの集客を担う商業施設は極めて限定される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス(特にバブル期に建築された等年が経過したビル)などの需要は無いが、新横浜周辺のロードサイドにおいては、将来的に第3京浜へのアクセスがよくなることを期待した倉庫や飲食店舗需要も見られる。(売買仲業者) ・ 一般的にオフィス需要は依然として弱く、入居理由は総じて区内の移転であり、空室率改善には至っていない。地区の水準からみて下限値に近い賃料水準になっていると考えられるが、今後回復の兆しは見られない。従来30坪から40坪の需要が多いエリアだが、最近10坪から20坪程度にも対応するなど、テナント需要を幅広く取り込もうというオーナー側の苦勞がみられる。(賃貸仲業者) ・ 投資用物件及び事業用物件のうち、エンドユーザー向けの不動産開発プロジェクトについては、元町地区と同様に価格面で回復基調にあるため、金融機関間の金利競争はあるものの融資案件は堅調に推移している。(金融機関) ・ 製造業を中心に、資金需要は依然として弱い状況が継続している。(金融機関) ・ 地価水準も相当下落してさすがに底に近いのではないかと思うが、上昇する兆しは見られず、地価はしばらくは横ばいが続くと予測する。(売買仲業者) | | | | | | | | | | | | | | |

※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 | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 都筑区 | 住宅 | 都筑区センター南 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 東日本大震災後、高額、贅沢な新築物件は手控えられていたが、震災前にもどりつつあり、駅に近いマンションに対する需要は底堅く港北ニュータウンの中で一段と二極化が進んでいる。将来の消費増税に伴う駆け込み需要、昨年暮れの政府による円安、株高、金融緩和策は、景気に明るい兆しをもたらしており、地価は上昇基調にある。 区内人口の上昇、駅の乗降客数の上昇率は依然として続いており、駅前の商業施設も建築中で利便性の向上が期待される。地価の将来動向は緩やかに上昇基調で推移するものと予想される。 A ※ ニュータウン内のマンション用地の取引は少ない。ただし、新築マンションに対する需要者は、持続的な低金利政策により賃貸との比較で購入しており、区内では依然として人口増加が続いており、潜在的需要は底堅い。特にセンター南・同北駅は市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが平行して走る区間で、駅周辺は若い家族連れで休日は賑わっており、取引価格は前期に比べやや上昇で推移している。 B ※ 地主の有効活用により建られた築15年を過ぎた数億円程度の1棟売りマンションやビルなどが区内で数件市場に出ている。取引利回りに特段の変化は見られず、取引利回りは横ばいで推移している。ただし、駅から遠い路線商業施設にテナントが入りにくくなっており、取引利回りは物件によりまちまちである。 G ※ 分譲面積を縮小し、販売価格を抑えた物件に人気が集まる。子育て世代にとってセンター南駅周辺は、役所・病院・商業施設・映画館・公園等生活利便施設が充実し、港北ニュータウンの中でもセンター北駅と並んで人気があり、乗降客数も依然として増えている。分譲価格も安定した価格設定であれば需要は強いいため、マンション分譲価格は引き続き横ばいで推移している。 H ※ ワンルームマンションが少なく、ファミリー層を中心とした3DKタイプの賃貸マンションやテラスハウスが多い。旧来からの土地所有者による有効活用による賃貸物件が多い。一部、路線商業地沿いの賃貸マンションにやや募集の広告看板が見られるが、駅に近いエリアにおいては人気は依然高くマンション賃料は横ばいで推移している。 |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 都筑区 | 商業 | 都筑区センター北 |  0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇 | △ | □ | ▽ | □ | □ | △ | — | — | センター北の商業施設の充実度は確実に増しており駅乗客数も増えている。当期においても他の大型店舗との競合に備えて、内装のリニューアルを実施している大型店舗が多く見られ、今後も集客が見込めることから地価は上昇傾向にある。 政府の金融緩和策など不動産市場に明るい兆しが見られ、区内では駅周辺の大型商業施設の改装等活発に行われており、加えて人口上昇、駅乗降客の増加を勘案すると、当分の間、地価の将来動向は当期と同様に上昇基調で推移するものと予想される。 ※ A 港北ニュータウン内の商業地は稀少性が高く、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビル及び大企業による大型商業施設が主であり、売り物件は少なく価格が一様でない。物件ごとの個別性に着目した取引が主で、収益性・事業採算性に着目した価格を形成しており、周辺の駅前商業施設の増加と相俟って、取引価格は前期に比べてやや上昇した。 ※ B 当地区では、投資用物件が極端に少なく、相続案件などの比較的築浅で、旧来からの地元の土地所有者による有効活用による商業ビルが一部取引されており、センター北、南駅周辺の将来性が見込まれることから、賃料は底堅く取引利回りは横ばい推移している。 ※ E 港北ニュータウン内の商業地は、商業ビル及び店舗兼共同住宅ビルが多く、大規模なオフィスはなく供給量も少ないことから、オフィス賃料は堅調に推移しており、マンション賃料とほぼ同じ動きを示している。当地区のオフィス賃料は前期に比べて横ばいで推移している。 ※ F 区内の路線商業地沿いの店舗に依然として空室が見られるものの、昨年開店した駅前商業ビルと、大型商業施設(延17,000㎡)が予定通り着工されていることから、区内の人口増加と相俟って大型店舗需要は強く堅実に推移している。比較的新しい建物が多く、1階店舗の空室は少ない。そのため、当期の店舗賃料は上昇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"> 住宅については、戸建住宅地の来場者数は例年の同期と概ね同じで、物件数及び成約までの期間も概ね例年通りである。駅から近く日当たりの良い物件は動きがよいが、駅徒歩17分から20分程度の物件の動きが鈍い。(売買仲介業者) 中古マンションについて、築浅の中古物件は近時の新築物件より立地条件が優良な物件が多く、4,000万円台の物件の売れ行きが良い。価格は横ばいである。(売買仲介業者) 消費税増税について、少しずつ顧客の心理に影響し始めているが、年明け以降影響が強くなるのではないかと感じる。(売買仲介業者) 商業については、オフィス・店舗等の賃貸市場から推察すると、地価動向に大きな変動は見られない。(賃貸仲介業者) オフィス自体が地区内に少なく、他地区同様に動きは少ない。賃貸市場の動向としては、背後の住宅をターゲットとする住宅産業関連等の営業支店の入居が多く、近隣の新横浜より賃料水準が高い。センター北駅前の商業施設が改装され、今後の集客増加が期待される。(賃貸仲介業者) 住宅地としては、人気エリアで、来街者の推移が堅調であるため、地価変動はないと予測した。(売買仲介業者) 商業地としては、オフィス・店舗等の賃貸市場から推察しても、地価に今後大きな変動は見込まれず、横ばいと予測した。(賃貸仲介業者) | | | | | | | | | | | | | | |

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H24.10.1～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 | | | | |
| 神奈川県 | 横浜市 | 青葉区 | 住宅 | 美しが丘 |  0～3% 上昇 | △ | ▽ | △ | □ | — | — | □ | □ | たまプラーザ駅徒歩圏の一般住宅地の需要は堅調で、平成24年後半の成約価格水準を踏まえると、地価動向は上昇基調が続いている。容積率が相対的に大きい土地も、最新の事例から上昇傾向にあることが読み取れる。 たまプラーザ駅徒歩圏における最新のマンション分譲価額に上昇している状況は特に見られないことから、エンドユーザー需要に対応した価格設定がなされているものと思料される。従って、人気の地区とはいえデベロッパーも仕入価格について慎重にならざるを得ないため、将来の地価動向は上昇基調にあるものの、上昇率は小幅で推移すると予想される。 | | | |
| | | | | | | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | ※ | A 当期、たまプラーザ駅徒歩圏内のマンション適地の土地の成約価格は、高目であり当地区の需要の強さが読み取れる。たまプラーザ駅徒歩圏内は、一般住宅地成約価格も上昇しており全般に取引価格は上昇している。 B 当期、当地区周辺の収益用不動産の取引は確認できないが、期待利回りに特に変化はなく賃料にも変動状況は見られないが取引価格が上昇しているため、取引利回りは下落傾向にある。 G たまプラーザ駅徒歩8分美しが丘2丁目で12月中旬第1期販売された分譲マンションの平均単価は260万/坪前後であり以前の水準と同等である。また、青葉区内の数日に分割分譲中マンション価格にも変動状況は見られない。そのため、マンション分譲価格は横ばいである。 H たまプラーザ駅及びあざみ野駅を最寄り駅とする新築賃貸マンションの募集がなされている。どちらも駅から遠い立地条件と建物品等を加味すると双方とも概ね妥当な賃料水準で従来と同水準である。そのため、マンション賃料は横ばい状態が続いている。 | | | |
| | | | | | | 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"> ・ 例年の同期と比較すると、来場・成約ともに堅調で、概ね例年どおりの状況である。売り物件数も例年と概ね同じである。(売買仲介業者) ・ 高額物件の売却相談では相続関連、高齢者の住み替えがやや目に付いた。高額物件は立地条件により物件の優劣についての差別化が厳格になっており、たまプラーザ駅徒歩圏のうち青葉区内では、仲介業者の査定額より高い水準で成約する事例が散見され、立地条件に優れる物件は強含みであった。(売買仲介業者) ・ 中古マンションは全般的に堅調であるが、築15年から20年程度の物件の動きが停滞している。(売買仲介業者) ・ 開発素地については、駅徒歩圏外でミニ開発が散見されるが、目立った動きはない。(売買仲介業者) ・ 高額物件の需要者の職種では、コンサルタントや証券関係者が減少し、景気の影響を受けにくい医者、弁護士の割合が少し増えているように感じる。(売買仲介業者) ・ 売り物件の状況、在庫数等を勘案すると、来期も当期と同様に堅調に推移すると予測する。駅近の優良物件が出てきた場合には若干の上昇も考えられるが、全般的に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 | |
| 神奈川県 | 川崎市 | 川崎区 | 商業 | 川崎駅東口 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | □ | □ | — | — | 川崎駅周辺では全国的にも売上げ上位にある大型商業施設が盛況で、2013年の開業に向けて電機メーカー本社ビル建設工事、西口大宮町A-2街区、川崎駅北口自由通路等の整備により、将来の発展期待や人口増加が見込まれる。このため、駅周辺に限っては稀少性もあり店舗賃料は安定し価格・賃料とも底堅く、賃料収益の将来に対する不透明感が若干後退し、将来リスクも低下していると推察されることから、地価動向は若干の上昇傾向にある。 景気の先行き不透明感があるが、駅周辺での再開発や新規事業による波及効果に対する期待もあり、地価の将来動向は当面上昇傾向で推移するものと予想される。 |
| | | | | | | | | | | | | | | A ※ 川崎駅東口駅前ロータリーに面した川崎駅北口地区市街地再開発事業ビル1階店舗と京浜急行線高架下店舗(以前の駐輪場がスーパーに用途変更)が昨年10月1日に同時開業し、両方の間にある道路の整備も合わせて実施されるなど、駅前商業地域の整備は漸次進行中である。また川崎駅西口においては、電機メーカー本社ビルの2013年開業、改札口が現在の1か所から3か所に増える川崎駅北口自由通路の新設工事着手(駅ナカ商業施設の整備もあり)や西口再開発計画の始動など川崎駅を取り巻く商業地域全体での商業集積の強化を背景に、川崎駅東口商業地域の需要も比較的堅調なため、成約自体は確認されていないが、取引価格は若干上昇している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ 川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料は、売上げ歩合制を採用している店舗ではやや下落傾向のケースもあるが、1階店舗や事務所の安定した収益性と底堅い価格動向は前期と大きな変動は無く、取引利回りは横ばい傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | E ※ 駅前立地の比較的新しく管理が良好な事務所ビルのオフィス賃料はほぼ横ばいで推移しているが、規模が小さく古いオフィスビル等のオフィス賃料は下落傾向にある。このように物件により二極化しているが、当地区のオフィス賃料は総じて横ばい傾向にある。 F ※ 駅周辺での店舗需要は依然旺盛で、再開発ビルも飲食店を中心に店舗は埋まった。また電機メーカー本社ビルの2013年開業に向けた工事が進行中で、今後も駅周辺における就業人口、顧客量の増加が見込めることから、当地区の店舗賃料は概ね横ばいで推移している。 |
| ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 | | | | | | | | | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス賃貸市況は、川崎駅西口地区で一時期大規模な空室が発生したが、徐々に入居が進む見込みであり、底を脱した感はある。(賃貸仲介業者) ・ 東京との賃料格差があまりなくなったため、川崎駅周辺から東京都内に転出するテナントが見られるなど、市況は東京との連動性が高く、東京のオフィス市況の回復なしには当地区の本格的な市況の回復は見込まれない。(賃貸仲介業者) ・ 現段階では優良な売り物件は市場に出ておらず、取引市場は活況を呈しているとは言えないが、買い希望は一定程度存在しており、雰囲気自体は悪くない。投資適格性を有する大型で一棟の賃貸住宅が比較的高値で取引されるなど、優良な物件が売りに出た場合は買い手が相応に集まる。(売買仲介業者) ・ 良好な売り物件が少ないことにより、取引が少ない状況は続くと考えられるが、買い希望は一定程度あることが予測されるため、地価水準は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 | |
| 神奈川県 | 川崎市 | 中原区 | 住宅 | 元住吉 |  0～3% 上昇 | △ | □ | □ | □ | — | — | □ | □ | 元住吉駅周辺は賃貸・取引いずれも需要の強い人気エリアであるが、将来の発展を見込み現在売り物件は少なく、駅周辺で取引があれば高値が予想される。また収益物件は新規供給が少ないためやや古い物件でも比較的賃料は強含みで推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向は若干の上昇傾向にある。 武蔵小杉駅周辺の再開発を中心に開発計画が目白押しの状態にあり、今後も地価の将来動向は若干の上昇傾向が続くものと予想される。 |
| | | | | | 前期  0～3% (上昇) | | | | | | | | | A ※ 隣接する武蔵小杉駅で大規模マンション低層階の商業施設及び駅ビルに隣接する商業ビルが今年春に開業予定で、このほかにも複数の再開発事業や開発計画が進んでいる。また当地区周辺における現在の土地購入者は、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが多く、まとまった土地を比較的高値で取引するケースも見られる。このように当地区に対する需要には景気の波にかかわらず強いものがあり、取引価格はこの一年半ほど上昇傾向にある。 |
| | | | | | | | | | | | | | | B ※ ワンルーム、ファミリータイプのマンションの賃料水準は概ね前期と同水準で推移している。またマンションの価格についてもほぼ横ばいで推移している。そのため取引利回りについては横ばいで推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | G ※ 元住吉駅から徒歩10分内外の数物件が売り出されており、駅から徒歩圏内で、住環境の良好な物件は平均価格5,500万円でも完売している。また武蔵小杉駅に近接した物件は販売時に完売又は90%以上成約しており、依然として根強い人気がある。しかし交通利便性に優れ、隣接する東京と比べて割安感がある当地区においても、6,000万円台を超える高額物件の販売や、平均分譲価格の引き上げにはデフレ経済下の現状から抵抗が強い。総じてマンション分譲価格は横ばい傾向で推移している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | H ※ 交通利便性に優れた当地区内の賃貸マンション需要は、ワンルーム、ファミリータイプともに根強いものがあり、景気の先行き不透明感や雇用状況の厳しさ等下落圧力要因はあるものの、マンション賃料は概ね横ばい基調で推移している。なお当地区は開発スピードが速く、人口の増加率も国内トップクラスにあるが、人口増に比べ賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近い人気賃貸物件の中にはやや割高な賃料も見られる。 |

※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 | | | |
| 神奈川県 | 川崎市 | 中原区 | 商業 | 武蔵小杉 |  3～6% 上昇 | | | | | | | | | | 武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュの状況にあり、当地区では数多くの再開発事業が進行中であり、計画中のものも多く、発展の余地が大きい。更に本年3月には、東急東横線と東京メトロ副都心線との相互直通運転が開始され、更に交通利便性が向上する。今後は超高層マンションの建設に加え、東急東横線武蔵小杉駅に近接する工場跡地に建設される大型ショッピングセンターやJR南武線北側の大規模な社宅跡地に建設予定のツインタワー等に複合される商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に高値の取引も見られ、かつ、賃料収入増加の期待も上昇していることから地価動向は上昇傾向で推移している。 東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の開発が当地区に与える影響は大きく、大型ショッピングセンターが建設予定の北側街区、超高層タワーマンションが建設予定の南側街区とともに工場建物の解体工事は終わり、今後、これら事業への期待が一層高まることから、地価の将来動向は上昇傾向で推移するものと予想される。 | |
| | | | | | | △ | ▽ | △ | □ | □ | △ | — | — | A ※ 武蔵小杉駅周辺はいたるところで建設工事が行われ、数多くの再開発事業が進行中である。同駅に近接する広大な工場跡地には大型ショッピングセンターが建設予定で、また、JR南武線北側の小杉町二丁目開発計画地区に計画中の超高層のツインタワービル内には大規模なコンベンション施設が整備され、同ビルは駅方面とペデストリアンデッキで接続することが計画されている。大学キャンパス移転による校舎跡地には、当地区及び周辺の人口・世帯数の急増に対応するため市立小学校の新設計画が公表されている。これらを背景に、駅周辺でも高額な取引が見られ、当地区の取引価格は上昇傾向にある。 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | B ※ オフィス賃料に概ね変動はないが、今後も人口・世帯数の増加が見込めるので飲食業を中心に开店意欲は旺盛で店舗賃料は上昇傾向にある。それ以上に取引価格が上昇しているため、取引利回りは下落している。 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | E ※ 既存ビルの一部の供給はあるが、当地区に新たなオフィスビルの供給はなく、中小のオフィスビルでは空室率が改善している。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。JR武蔵小杉駅に隣接する社宅跡地には、現在、地下1階地上11階建の店舗・オフィスビルの建設が進んでいるが、完成予定は本年5月であり、未だ現在のオフィス賃料に大きな影響は与えてはいない。 |
| | | | | | (前期)  0～3% 上昇 | | | | | | | | F ※ 当地区及び周辺地区の再開発事業による超高層マンションの建設に伴って人口・世帯数が増加しており、店舗の供給が少ないなか、飲食業・サービス業・教育産業を中心に店舗の引き合いが多く店舗需要は強いため、賃料が高めとなる事例も確認できていることから、店舗賃料は上昇傾向にある。 | | | |

※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 |
|------|-----|-----|-------|----------|---|
| 神奈川県 | 川崎市 | 中原区 | 住宅・商業 | 元住吉、武蔵小杉 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 元住吉地区では、中古マンションの価格が下落しているものの、戸建住宅は需給が均衡しており、地価は概ね横ばいである。武蔵小杉地区はタワーマンションで6,000万円から8,000万円の高額物件も売買されており、地価は概ね横ばいと考える。(売買仲介業者) ・ 武蔵小杉地区では、中古タワーマンションの中心価格帯が5,000万円台であり、客層はファミリー層だけではなく、最近はDINKS層、単身者も見られる。通勤圏は東京駅、渋谷駅、品川駅、横浜駅等幅広い。武蔵小杉地区にオープン予定の大型商業施設に関する情報に変化はない。元住吉地区及びタワーマンションを除く武蔵小杉地区は、4,000万円台が需要の中心である。(売買仲介業者) ・ 周辺人口の増加が続いているため、塾や営業所としての事務所需要が多い。また、純粋なオフィス需要の引き合いは多くはないが、供給も限定的であるため賃料は堅調である。今後も住宅の大量供給が見込まれるため、賃料も堅調さを維持するなど、エリアの発展期待とともに賃貸需要は堅調に推移すると考えられる。(賃貸仲介業者) ・ 武蔵小杉地区において、タワーマンションの大量供給による供給過多の懸念があるものの、土地価格及びマンション価格は安定的に推移しており、地価は当面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 | |
| 神奈川県 | 川崎市 | 麻生区 | 住宅 | 新百合ヶ丘 |  0% 横ばい | □ | □ | ▽ | △ | — | — | □ | ▽ | <p>駅に近接するマンション用地については、その稀少性から需要は底堅く、取引価格は横ばい傾向で推移し、取引利回りも横ばい傾向で推移している。高額賃貸マンションの需要は低迷しており、マンション賃料は下落傾向で推移している。また、利便性及び品等良好なマンションについては根強い需要に支えられ、マンション分譲価格は横ばい傾向で推移している。このような状況下、地価動向は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>駅利便性及び品等が良好なマンション需要は底堅く、新規分譲マンションの供給も限られている。市内の分譲マンション価格は下落傾向で推移しているが、立地が良好で稀少性のあるマンション素地については、高値の取引も未だ見られる。しかし先行指標となる中古マンション価格が下落に転じており、さらに株価の上昇等回復期待はあるものの、景気の現状は厳しい。プラスマイナスの要因が拮抗しており、地価の将来動向は横ばいで推移するものと予想される。</p> <p>A 駅近接のマンション地域の範囲は狭く、取引は見られない。前期以前であるが、同一需給圏内の代替競争関係にある地域で、マンション用地の事例が2事例収集された。東急田園都市線宮崎台駅徒歩圏内の規模のまとまった稀少性のある土地が、高値で売買された。デベロッパーは慎重な購入姿勢を崩していないが、稀少性のある物件は積極的に購入している。これらの状況より、駅に近接し利便性の良好なマンション用地については底堅く、取引価格は横ばいである。</p> <p>B 当期において、同一沿線の読売ランド前駅徒歩圏内で2つの投資用不動産の取引事例が収集され、粗D利回り約7%から約10%で、立地、築年数、賃貸タイプを考慮するとほぼ妥当な利回り水準と判断され、取引利回り等に大きな変動は見られない。当期における投資用不動産の動向については、成約件数、新規の供給件数ともに増えた。東日本大震災以降、需要者に建築構造(耐震性)等を踏まえた慎重な購入姿勢が引き続き見られるものの、取引利回りは横ばい傾向で推移している。</p> <p>G 新築マンション市場については、住宅取得支援策(住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠の拡充)等の政策効果により、市況・需給ともに回復基調にある。新百合ヶ丘駅徒歩5分の立地で定期借地権付分譲マンションが分譲されたが完売した。上昇を続けてきた分譲価格の反動、昨年秋以降の諸外国との関係悪化に始まる景気後退に伴う買い控えから、川崎市内全域でのマンション平均分譲価格は下落に転じている。しかし、新百合ヶ丘駅周辺では他に分譲マンションの供給余地はほとんどなく、利便性及び品等良好なマンションについての需要が根強いことから、当地区のマンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H 企業のコスト意識、景気の先行き懸念が影響し、社宅需要を反映する高額賃貸物件の需要は総じて低迷している。当期は数件成約が見られたが、利便性及び品等良好なマンションの需要は根強いものの、マンション賃料は下落傾向で推移している。</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 | ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 |
|------|-----|-----|----|-------|--|
| 神奈川県 | 川崎市 | 麻生区 | 住宅 | 新百合ヶ丘 | <ul style="list-style-type: none"> 町田駅周辺は町田市、相模原市問わず好調である。総額で3千万円前後の低価格帯が中心である。(売買仲介業者) 前期にやや動きのあった高価格帯の物件は、ほとんど動かない。(売買仲介業者) 高台の物件は人气が低迷している。坂道と擁壁が不人気の一因となっている。(売買仲介業者) 町田駅を除く小田急線沿線(特に多摩川以西)の土地取引は、停滞している。新百合ヶ丘は多摩川以西では高価格帯となるため関心は高いが、売買に結びつかない。(不動産開発業者) 素地は値上がりしていると感じるが、分譲開始が増税の前か後かで仕入れ値が変わってきている。(不動産開発業者) 分譲価格が値下がりしており、住宅ローン減税の延長等もあるため、賃貸物件と競合する物件も出てきていることから、買い希望者の中にも「まだ賃貸でいいか」との気持ちが芽生えてきている。(売買仲介業者) ハウスメーカーと、エンドユーザーが土地を取得する前に建物を建築する契約を結び、ハウスメーカー側が建物を建てる土地を探すという契約(空中契約)をするところも出始めた。消費税増税に係る駆け込み需要の取り込みのためとも考えられるが、需要の先食いとも考えられる。(不動産開発業者) 東日本大震災前年よりも買い希望が増えてきていること、低価格帯は比較的好調であること、消費税増税前の駆け込み需要が期待できること、来期(1から3月期)は需要が強い時期であること等から、地価も来期はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者) |