



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	既存ビルの建替え・再開発等の影響により今後も市場での地位の向上が見込まれるため、投資用不動産の取引は少ないものの潜在的な需要は非常に強い。オフィスの需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。オフィスの賃料は横ばいで推移しているが、グレードが高いオフィスビルでは賃料反転の兆しも見られ、取引価格はやや上昇しているため地価動向はやや上昇で推移している。 既存ビルの建替え・再開発等の影響で、当地区内のオフィスエリアは他のエリアに比べてオフィス空室率が唯一1桁台で推移し、空室率は低下傾向が続いている。オフィスの賃料は横ばいで推移しているが、グレードが高いオフィスビルでは賃料反転の兆しも見られる。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														※ A 当期においては投資法人によるオフィスビルの取得など主立った取引は見られない。なお、周辺地域において投資法人によるオフィスビルの取得が見られた。既存ビルの建替え・再開発等の影響により、今後も市場での地位の向上が見込まれ、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。新築ビルや設備水準の高いビルは稼働率を上げており、賃料水準も堅調である。当地区において数年後にオフィスの大量供給を控えており、その影響は不透明であるが、当地区は名古屋市内でも有力な投資エリアである。このような状況を背景に、国内投資家の利回り感に大きな変化が見られないことから、前期に引き続き取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。
														※ E 近年、オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。特にグレードが高いオフィスビルは空室率が極めて低く稼働が安定している。このような状況の中で、オフィスの賃料は横ばいで推移しているが、グレードが高いオフィスビルでは賃料反転の兆しが見られる。
					 前期 0～3% 上昇									※ F 飲食店舗については、潜在的ニーズが強いものの、エリアが限定され需要に見合う物件の供給は少ない。成約となれば相応の賃料になることが予想され、需要は安定しているため、店舗賃料は横ばいで推移している。特に、名駅駅前、桜通沿いの路面店については、稀少性が高く、供給があれば需要が競合する傾向にある。


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

主要都市の高度利用地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	0~3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>当期地区内において取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、名駅駅前地区及び周辺地区における取引事例にはやや高値で取引された事例が見受けられる。当地区は繁華性が高く、新幹線等の利便性に優れていることから稀少性が高いこと等から取引価格はやや上昇しているため、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>昨年4月に周辺地区において私立大学が開校し、また、当地区内において昨年12月に予備校の新校舎が開設され、人の流れは増えているものの商況に目立った変化はない。円安・株高の経済情勢のほか、リニア中央新幹線の開業を見据えた将来的な開発期待もあり、地価の将来動向は前期に引き続きやや上昇傾向を示すものと予想される。</p>	
													<p>A ※ 当期地区内において取引事例は見られなかった。当地区は、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域であり繁華性が高く、また、リニア中央新幹線の開業を見据え将来的に開発が期待される。当地区では取引は少ないが、新幹線等の利便性に優れていることから稀少性が高いため、取引に至った場合には、現在の相場を上回る水準で成約する可能性が高く、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。オフィスの平均空室率は改善傾向にあるが、賃料については立地、グレードによる二極化傾向も見られ、当地区のオフィス賃料は反転には至っていない。取引利回りは、国内投資家の当地区に対する利回り感から判断し、前期に引き続き概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>E ※ 当地区は、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域であり、純粋なオフィスビルは少なく、オフィス需要は限定的である。オフィスの平均空室率は改善傾向にあるが、賃料については立地、グレードによる二極化傾向も見られ、当地区のオフィス賃料は反転には至っておらず、低位のまま横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 当地区はオフィスエリアというより、飲食ビル、ビジネスホテル、予備校などが多い地域であり繁華性が高い。そのため、小規模物件については飲食店や居酒屋等の出店需要が見込まれるほか、大規模な路面店についても、稀少性が高く、物販店等の需要は安定しているため、店舗賃料はほぼ横ばい傾向にある。</p>	
<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築ビルや設備水準の高いビルは稼働率を上げており、賃料水準も堅調であるが、築年が古いビルについては賃料、稼働率ともやや低調である。取引が多い地区ではないが、潜在的な需要者は多く、今後も有力な投資エリアとして注目されている。名古屋駅前の建替えの影響が依然として不透明であるが、現状としては地価は堅調である。(大手不動産業者) ・新築ビルは徐々に稼働率を上げつつあり、賃料水準も比較的堅調である。数年後にオフィスの大量供給が控えており、地域活性化への期待感と空室増加の懸念とが入り混じっており、しばらくの間、市場参加者は手探りの状態で取引に参加すると思われる。(賃貸仲業者) ・当四半期に入ってから、売買市場がやや強含みとなっている。名駅駅前では入札の結果、高値で取引されたという話も聞く。ただし、オフィス賃料はほぼ横ばいであり、数年後には新築オフィスの大量供給が予定されていることから、地価上昇がこれ以上過熱することはないと判断する。(不動産管理業者) ・マクロ的な経済政策の影響を受け、当面の地価はやや上昇と予測する。しかし、オフィス賃料はほぼ横ばいであり、数年後には新築オフィスの大量供給が予定されることから、地価上昇が過熱することはないと予測する。(不動産管理業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	西区	商業	名駅北	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は、再開発等で誕生する超高層ビル建設予定地に近接しており、計画が具現化していくにつれて、将来に対する期待性が高くなってきている。当地区では投資用不動産に対する潜在的な需要は根強く、また、背後地においても飲食店舗等の集積が進んできていることから取引価格はやや上昇傾向にあり、今後も重要性が増していく名駅駅前地区の影響も受けるため、地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため、需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。名駅地区で計画されている3棟の超高層ビルの完成によって、当地区は将来的には店舗、事務所ビル等の連坦性が強化される。このように名駅地区周辺の動きが活性化してきていることから、地価の将来動向はやや上昇していくものと予想される。
														※ A 名駅地区周辺では、投資法人による事務所ビルの取得が見られたが、当地区においては供給が限定的で、把握できた事例は少なかった。ただし、名駅駅前地区に近接し、計画されている超高層ビル建設の影響を享受しうる当地区では土地に対する稀少性が高く、市場に出れば強い競争が予想されることから、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。
														※ B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。国内の景気は下げ止まっており、持ち直しに向かう動きも見られている。また、海外経済は、昨年来の減速した状態から徐々に持ち直しに向かっている。こうした中で、国内投資家の当地区に対する利回り感に変化が見られないため、取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。
														※ E 近年、オフィスビルの新規供給が少ない状態が続いているため需給バランスは改善傾向にあり、空室率は低下傾向が続いている。特にグレードが高いオフィスビルは空室率が極めて低く稼働が安定している。このような状況の中で、オフィス賃料は横ばいで推移している。 ※ F 名駅地区周辺の幹線道路沿いの路面店については、潜在的な出店意欲が高いものの、その範囲は限定的である。また背後地でも、小規模飲食店舗を中心に需要が強く、集積度も徐々に高まりつつある。しかし、賃貸市場への影響は限定的なため、店舗賃料については大きな変化は見られず、横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスエリアとしては範囲が限定的であるため、四半期での大きな動きは認められない。地区内及び周辺のオフィス大量供給に伴い、労働人口の増加が期待されていることから、当地区及びその周辺においては単身者用マンションの需要が高まりつつある。(大手不動産業者) ・ 地区内の代表的なオフィスビルは稼働が安定しており、賃料についても横ばい傾向が続いている。今後、再開発ビルの賃料動向が明らかになっていくにつれて、賃貸募集活動が活発化することが期待されるが、現状は手探りの状態であり、市場に特別な動きは認められない。(賃貸仲介業者) ・ オフィスエリアとしての熟成度は高くないが、飲食や物販系の店舗需要はある。利便性を重視する単身者向けのマンション素地の需要もあり、物件が市場に出れば高値で取引されると考える。周辺の飲食店も依然として好調であり、路面店でなくとも安定した集客を維持している。(不動産管理業者) ・ オフィスエリアとしては範囲が限定的であり、イメージも定着していないが、名駅近くの立地条件を活かした単身者用マンションや飲食店の需要も見込め、地価は当面、横ばいと予測する。(大手不動産業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄北	 0% 横ばい							—	—	<p>栄地区は名古屋市の中心的繁華街であるとともに、その交通利便性等から高層オフィスビルが集積している。当地区は築年の古いビルが多く、ここ数年は名駅・伏見など地区外でのオフィス新規供給の影響を受けて取引価格及びオフィス賃料の下落が続いていたが、最近では底打ち感が定着しており、地価動向は横ばい傾向である。</p> <p>当地区のオフィスエリアとしての競争力は名駅地区ほど強くなく、今後も同様と考えられる。また、築年の古いビルが多いため、取壊し建替えを前提として取引価格の検討を行う場合、建築費が高騰していることもあり、土地に対して高い価格は付けられない状況である。このような状況を踏まえ、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。</p>
						□	□	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 当地区は築年の古いビルが多く、ここ数年は名駅・伏見など地区外でのオフィス新規供給の影響を受けて取引価格下落が続いていたが、最近では底を打った感が強まっている。当期に把握できた取引事例は、当地区よりも立地条件の劣る事例であったが、周辺地域の状況も含めて検討すると、当期の取引価格は横ばい傾向である。</p>
														<p>B ※ 地区内で収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。円安・株高など経済政策の効果から景気回復の期待感が高まっている。ただし、当地区の投資用不動産に取引の過熱感はなく、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。</p>
														<p>E ※ 当地区のオフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。オフィス賃料は、築浅の大型ビルではほぼ下げ止まり、横ばいとなった。一方、築年・設備等の条件が劣るオフィスビルについては、空室が埋まりづらく契約更新時の賃料減額改定や募集賃料の引き下げが行われている。</p>
														<p>F ※ 大津通、久屋大通沿いの路面店舗はほぼ満室状態が続いており、店舗賃料は当期横ばいで推移している。当地区調査地点付近では、大津通沿いにスーツショップの路面店が名古屋に昨年初出店し、現在錦通・大津通の角地で大型ディスカウントショップが建設中などの動きが見られるが当期においては賃貸市場に影響を与えるような状況にはない。</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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 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"/>	—	—	当地区は名古屋市の中心的繁華街であり、ファストファッションの出店が増加しているものの、大津通沿いの店舗賃貸需要は旺盛であり、土地需要は堅調である。ただし、オフィス需要は名駅地区に集中しているため、高層オフィスビルの建築を新規に計画する動きは少ない。このような状況から、地価動向は前期に引き続き横ばいである。 愛知県内の景況感は改善しつつあり、商業施設の売上回復が期待される。周辺地域での開発・建替計画等により中期的に地価が上昇に転ずる可能性もあるが、現時点ではその兆候は認められず、地価の将来動向は当面横ばいと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、百貨店やブランドショップのほか、最近ではファストファッションの出店が増加している。当期に把握できた取引事例は、大通りの裏手に立地する小規模な事例がほとんどであった。周辺地域の取引動向も考慮すると、取引価格は当期ほぼ横ばいである。 B 地区内で収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。円安・株高など経済政策の効果から景気回復の期待感が高まっている。ただし、前期と比較して大型商業施設への投資意欲に特段変化は認められず、また、当地区の不動産取引に過熱感はないことから、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。 E 当地区のオフィスの空室率及び平均募集賃料は前期からほぼ横ばいである。オフィス賃料は、築浅の大型ビルではほぼ下げ止まり、横ばい傾向である。一方、築年・設備等の条件が劣るオフィスビルについては、空室が埋まりづらく契約更新時の賃料減額改定や募集賃料の引き下げが行われている。 F 大津通沿いの路面店や当地区の百貨店にファストファッションが出店し、商業施設にリユースショップが進出するなど、取扱い商品の低価格化が進んでいる。低層階の賃料は稀少性もあって堅調である一方、商業ビルの中上層階への顧客誘因は難しいため、店舗賃料は総じて横ばい傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 取引事例は少なく動きがわかりづらいが、概ね横ばい基調である。栄南についてはオフィスとしてのニーズはほとんどなく、店舗が中心であり、大津通沿いを中心に路面店に対するニーズは今後も維持されると考えられる。栄北では、大型オフィスビルの売却予定の噂がある。栄エリアは築年の古いビルが多く、取壊して建替る前提で取引価格の検討を行うとなると、最近では建築費が高騰しつつあり、土地に対して高い価格は付けられない状況である。(大手不動産業者) 栄地区は、大通り沿いの路面店に対するニーズは堅調である。百貨店の再開発計画等の話題もあり、将来的には良くなることが期待される。オフィス需要は、地区内に古いビルが多いこともあり低調である。(賃貸仲介業者) 栄地区中心部の取引事例がないため動きが読みづらいが、売出し物件の引合い状況などから判断すると、当期とくに変化はなく地価は横ばいである。オフィスエリアとしての栄地区の中心は栄北であり、桜通沿いが充実してきたこともあり、次第に北側に重心が移りつつある印象を持っている。栄南は商業地(店舗地)としては安定している。(不動産管理業者) 当地区内の再開発・建替計画等により、中期的に地価が上昇に転ずる可能性もあるが、現時点ではその兆候は認められず、地価は当分のあいだ横ばいと予測する。(大手不動産業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	丸の内	商業	0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>桜通沿いでは規模の大きい画地が多く、また、所有者が大手企業のため極端に安い価格での取引は見られず、錦通・広小路通沿いに比べて安定的に地価が推移してきた。稼働率の大幅な改善や賃料上昇は見られずオフィス賃料水準は低水準で推移しており、活発な取引は見られない。しかし、オフィス賃料水準は底が見え始め、当地区の地価動向はほぼ横ばいで推移している。</p> <p>当地区を東西に走る桜通は名古屋駅から真っ直ぐ東方に延びる幹線道路で視認性が良好で、大型ビルの占める割合が相対的に高いためオフィスエリアの中でも地元より圏外の投資家を呼び込みやすい投資環境を有する。しかし、賃料水準は依然低位安定で、改善という状況にはない。地価は上昇気配はなく、地価の将来動向は当面横ばいで推移すると予想される。</p> <p>A ※ 直近では目立った取引は見られないが、地区外で投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られた。比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、入居テナントの退出後も賃料を下げることなく稼働率を維持している。テナント誘致のためフリーレント等の契約条件の柔軟な対応も見られたが、稼働率改善でこうした対応も少なくなっている。目立った賃料下落や空室率上昇もなく、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。経済等の政策効果による金融緩和で円安・株高から景気回復の期待感が高まっている。当地区は比較的築浅で、高品等の大型オフィスビルが多いため、特に東京資本の投資が呼び込みやすい環境にあるが、現時点においては収益商業ビルの売買に過熱感はない。国内投資家の当地区に対する利回り感に変化は見られないため、前期に引き続き取引利回りは横ばいにある。</p> <p>E ※ 比較的築浅で高品等のオフィスビルが集積する当地区は、賃料水準の値頃感から名駅駅前地区における再開発・建替え等によるオフィスの移転需要の受け皿となり、テナントの入替が多いものの大型ビルの稼働率は比較的安定的に推移している。オフィス賃料は上昇する気配は未だ見受けられず、低位であるがほぼ横ばいで推移している。また、フリーレント等の契約条件の柔軟な対応も見受けられる。</p> <p>F ※ 土日及び夜間の客足が見込めないことから店舗の新規出店需要は弱い状態にある。上層階のオフィスワーカーをターゲットとして高層オフィスビル1階店舗はコンビニエンスストアの入居ニーズが高いが、視認性が良好な桜通沿いに限定されている。一方、競争激化から退店するコンビニも見受けられる。総じて店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</p>	
				前期 0%横ばい										


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0% 横ばい  前期 0～3% 下落	□	□	□	□	□	▽	—	—	<p>売買市場、賃貸市場とも積極的な動きは見られない。築浅で高品等の一部のオフィスビルの稼働率は改善傾向があるが、賃料上昇は見られない。築年の古いオフィスビルの新規賃貸需要は少なく、引続き賃料は下落している。こうした状況を踏まえ、地価動向は踊り場の状況で横ばいである。</p> <p>築浅で高品等の一部のオフィスビルを除き、空室率は高水準で推移している。名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の移転需要も収束したが、オフィスビルの賃料上昇は見られない。こうした状況を踏まえ、地価の将来動向は横ばいと予想される。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>A 前期から当期において投資法人によるオフィスビル取得の取引が見られた。築浅で高品等のオフィスビルは契約条件や稼働率の改善が見られ、稼働率及び賃料に安定感が出ている。オフィス賃料は総じて横ばいとなったことから、不動産取引においても、取引価格は横ばいに推移してきた。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>B 収益物件の取引件数が少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。金融緩和で円安・株高から景気回復の期待感が高まっているが、当地区の商業ビルを中心とした不動産売買の過熱感はない。当地区に対する国内投資家の利回り感から判断し、前期に引き続き取引利回りは横ばいである。</p>
						※	※	※	※	※	※	※	※	<p>E 名駅駅前地区の既存ビルの建替え・再開発等の影響で当地区の築浅で高品等の一部のオフィスビルに移転需要があり、稼働率は改善したが賃料上昇には至らなかった。移転需要はほぼ収束したが、代替となる新たなオフィス需要は見られない。築浅で高品等のオフィスビル賃料に安定感が出ているが、稼働率が改善しない一部のビルのオフィス賃料の下落傾向は続いている。二極化が見られるものの総じてオフィス賃料は横ばいである。</p>
※	※	※	※	※	※	※	※	※	<p>F 大通り沿いの1階店舗に関しては空室はほとんど見受けられない。条件の悪い背後地では空室が埋まりづらい状況が続くが、1階店舗は契約条件の柔軟な対応で徐々にテナントが決定している。上層階の店舗は引続き厳しい状況にあり、総じて店舗賃料は継続してやや下落傾向にある。</p>					
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<p>・ 賃貸市況については、郊外から賃料が割安となった市中心部へのオフィス移転・集約、既存ビルから設備水準が優る築浅オフィスビルへの移転など、名古屋のマーケット内部での動きにとどまっている。地区内のオフィスの賃料水準・空室率は変わらず、改善していない。優良物件に対する取得熱はやや高まっているが、同時に建築費も上昇傾向にあるため開発予定地等の取得費は増額できないことから、今のところ地価は横ばいである。(大手不動産業者)</p> <p>・ 伏見地区は、全体的にテナント移転等により空室率の高い状態が続いている。最近はまだまった規模のテナント需要を名駅より安い賃料水準で吸収できることから、業況の上向きつつある製造業等からの引き合いは増えている。一方、丸の内地区は比較的安定しており、今後も大きく変動することはないと考えられる。(賃貸仲介業者)</p> <p>・ オフィス賃料水準や稼働率はそれほど改善していないが、市場全体の取得熱の高まりを受けて地価は上昇していると感じる。ただし、数年後の名駅地区での新規オフィスの大量供給を控え、名古屋全体の実需が不足していることから、今後さらに取引が過熱することはないと考えられる。(不動産管理業者)</p> <p>・ オフィスの賃貸動向は、名古屋のマーケット内部での動きに留まっている。また、優良物件に対する取得熱は高まっているが、建築費も上昇傾向にあるため、地価は当面横ばいと予測する。(大手不動産業者)</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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市中区	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇									マンション開発素地については、景気回復の期待感や消費増税前の駆け込み需要の期待もあり、各デベロッパーとも素地の取得意欲は高く、入札では投資採算水準を上回る取引事例も散見される。当地区では直近において比較的マンションの供給が多いため、建築費の上昇が懸念材料としてはあるものの、マンション素地需要は底堅いため地価動向はやや上昇傾向にある。 事業用地や収益物件の取引はそれほど活発ではなく、当面は目立った動きはないと思われる。一方、マンション開発適地の素地供給は減ってきているが、マンション及び戸建住宅を取り巻く市況は好調を当面は維持すると予想されるため、今後もマンション開発素地や戸建住宅用地を中心に地価の将来動向はやや上昇が予想される。
						△	▽	□	□	—	—	□	□	A ※ 賃貸マンション等の投資物件は高値の取引事例は見受けられないが、マンション開発素地については、各デベロッパー間での競争が一段と激しくなっている。ナゴヤドーム前矢田駅近くの大規模地の入札結果は路線価の2倍以上の値がついた模様で、当該事例からも取引価格の上昇が見受けられる。したがって、入札物件を中心に取引価格はやや上昇傾向にある。
														B ※ 名古屋圏においては、投資物件の対象として相対的にレジデンスへの投資が多くなってきており、これまで投資物件として選好性の高い地域であった栄地区を中心とした中区・東区の物件に取引が集中することが多かった。直近においては、レジデンス市況の良さから二番手立地の利回りに下落の兆しが見られ、当地区においても取引利回りは低下に転じている。
														G ※ 分譲マンションの販売は好調であるが、需要者の所得水準はそれほど上がっていないため、各デベロッパーとも当地区の分譲マンション販売価格の値上げには慎重な姿勢をみせているため、マンション分譲価格は横ばいである。なお、建築費の値上がりが顕在化してきており、今後もこの状況が続くと販売価格に転嫁せざるを得ない状況になる可能性がある。
														H ※ 賃貸マンションはシングルからファミリーまで需要がある地域であるが、需給のバランスは保たれており、いずれのタイプも賃料水準は安定している。入居時の一時金が減額していることも背景としてはあるが、空室率も改善傾向にあるため、マンション賃料は概ね横ばい傾向にある。



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)					▽				<p>オフィスの賃貸市況は依然としてやや弱い状況が続いているが、マンション適地の開発素地や投資用の賃貸マンションの需要は底堅いことから、地価動向は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>オフィスの賃貸市況は足もとの市況はまだ弱い、少しずつ回復の兆しは見られる。また、マンションの開発素地や投資用の賃貸マンションの需要は、当面、立地面での優位性を活かして堅調に推移すると思われるため、当地区の地価の将来動向は、概ね横ばいと予想される。</p> <p>A ※ 幹線道路背後のマンション開発適地については、周辺地域における分譲マンションの供給が多くなっているが、販売状況は悪くない。引き続き大手のマンションデベロッパーを中心に素地取得の動きが見られ、相応の価格での取引が期待できる。一方、収益物件の取引については、マンションはファンドを中心に取得の動きが引き続き見られるが、オフィスについては目立った取引は見受けられないため、取引価格は総じて横ばいで推移している。</p> <p>B ※ オフィスについては、依然として当地区における賃貸市況が弱いため投資家の期待利回りの見方は変わっていない。レジデンスについては市内の都心物件を中心にコンスタントに取引が見受けられるが、今のところそれほど高額な取引事例は見受けられない。一方、賃料水準もそれほど落ち込んでいないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスについて、稼働率は改善の傾向が見受けられるが、賃料での調整が続いており、当面は稼働率を維持又は上昇させるための賃料減額が見込まれるため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。マンション分譲価格については、タワー物件を中心に供給が増えているが、販売状況は良好で、需給のバランスも崩れていないため、マンション分譲価格は横ばいである。</p> <p>F ※ 店舗については、1階のオフィスワーカー向けの飲食店が需要の中心となるが、近年、背後の住宅地にマンションの供給が増えたことにより居住人口が増加傾向にあり、今後も飲食店を中心に相応の需要が見込まれるため、店舗賃料は横ばい傾向にある。マンション賃料も都心に近い立地の優位性を背景に、単身者を中心として需要は底堅いため、横ばい傾向にある。</p>
						<p>ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺地域で、マンション素地となりうる大規模地の入札があったが、マンションで投資採算性のとれる水準を大きく上回る価格で他業種の者が落札した。その他には目立ったマンション素地の取引の情報は聞かないが、各社とも在庫の調整が進んでおり、素地の取得に際しては買い希望価格を上げざるを得なくなっている。(不動産開発業者) ・ 年初からの景況感の好転を受けて、名古屋市外の大規模なマンションや戸建住宅の分譲開発におけるエンドユーザーへの販売は非常に好調であり、当該好況が名古屋市内へも順調に波及することを期待している。なお、建築コストが高止まりしているが、販売在庫の調整が進んでおり、各社とも素地取得の意欲は高い。(不動産開発業者) ・ 東日本大震災の影響及び名駅周辺の再開発ビルの建設ラッシュにより、職人の確保が困難になっており、人件費等に影響しているため建築費は上昇傾向にある。社会的には好況感が出始めているが、まだエンドユーザーの感覚は追いついていないため、販売価格への転嫁は困難な状況にあることから、価格水準は横ばいのまま変わらない。(マンションデベロッパー) ・ 常に一定数の物件情報が寄せられるが、マンション開発に適した物件は最近では減少傾向にある。一方で、素地の取得意欲は高い状況が続いており、今後、素地価格は上昇すると予測する。(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	<p>覚王山駅から徒歩圏内に存する住宅地の需要はマンション用地、戸建住宅用地ともに堅調である。周辺地域は物件の新規供給がほとんどない地域であるが、戸建住宅地に関しては年明け前後から取引量がやや増加傾向にある。取引価格は名古屋市内でも既に高水準であるが、富裕者層が需要の中心となっており、条件のより良好な土地を中心に当地区の地価は上昇傾向にあるほか、マンション適地についても目立った供給はないが、依然として需給は逼迫しており、マンションに適した土地が供給されれば高値での成約が散見されるため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>マンション素地の供給は限定的であるが、在庫調整がすすむ中で大手を中心とするマンションデベロッパーの当地区内のマンション素地需要は高まっており、供給があれば、今後、更に高値での取引が発生することが予測される。また、市内でも有数の人気エリアであり、消費税増税も相まって、住宅需要は高まっており、ある程度の建物建築コスト、土地取得コストの販売価格への転嫁が可能なおから今後はマンション分譲価格の上昇も予想されるほか、戸建住宅用地についても需要は底堅いため、地価の将来動向はやや上昇していくと予想される。</p> <p>A ※ 覚王山駅周辺の優良住宅地域の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。当地区の戸建住宅地に係る主たる需要者は個人富裕層であるが、市内でも有数の人気居住エリアであることから、規模・立地条件等マンションに適していれば、大手を中心にデベロッパーのマンション用地取得意欲は非常に強い。</p> <p>B ※ 覚王山駅周辺は居住エリアとして人気を持続しており、賃貸需要は底堅い。当地区はエンドテナントの質も良好である場合が多く、資産価値の毀損が少なく安定的に収益が見込めるため、特にファミリータイプのマンションについては取引利回りも安定して低水準で横ばいで推移している。なお、1ルームマンションについては供給量が比較的多いことから、取引利回りはファミリータイプと比較してやや高い水準にある。</p> <p>G ※ 近年における千種区でのマンション新規分譲件数は多いが、一方でそれに見合う需要があるため、総じて千種区内のマンションの売れ行きは良い。立地条件の劣る物件、地域水準を大きく上回る価格水準で売り出された物件の一部には、最終的に割り引きして販売される場合もあるが、地域水準から逸脱しない物件であれば、多くの物件が計画通りに完売している。そのため、マンション分譲価格は横ばいで推移している。ただし、景況感の回復を受け、今後は土地の仕入れや建物の建築コストの上昇を反映して、徐々に販売価格に反映される可能性が高い。</p> <p>H ※ 覚王山駅周辺は、本山駅、星ヶ丘駅などと並び、特に人気のある居住エリアである。近年は分譲マンションに比べれば、賃貸専用マンションの新規供給は少ないが、特に供給の不足感はなく需給は均衡しているため、マンション賃料は比較的高い水準で横ばいである。</p>
					(前期)  0～3% 上昇									



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長古屋市	千種区	住宅	池下	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>マンション適地については供給は依然として限定的であり、デベロッパーの需要は非常に強い。当地区のマンション分譲単価には一定の上限があり、また、建築コストの増加の影響も受けているが、年明け以降の景況感の改善傾向を受け、今後は販売価格への転嫁も視野に入れられる地域であることから、現在は横ばい傾向での取引が行われている。また、戸建住宅地については地下鉄駅近くを中心には人気が高いが、駅から多少離れたエリアにおいても需給は概ね均衡している。一方でオフィスを中心とした商業地としてみた場合、中区、中村区等の中心部と比べて優位性がなく、中心部からの流入も見込まれない一方で、大型物件の新規供給もないことから、エリアとしては概ね均衡がとれており、地価は総じて横ばい傾向で推移している。</p> <p>マンションの供給は依然として限定的であるが、中心的な需要者である大手デベロッパーにおけるマンションの在庫調整が進むなかで、競争は一層激化傾向にある。当地区のマンション分譲単価には一定の上限はあるものの、年明け以降の景況感の改善傾向を受けて当地区のマンション適地としての優位性から、今後地価の将来動向はやや上昇していくことが予想される。なお、従来のオフィスを中心とした商業地として見た場合においても当地区は賃貸需給状況に大きな変化はない。</p> <p>A ※ 当地区に対する堅調なマンション需要を背景に、大手デベロッパーを中心に取得意欲は依然旺盛である一方、規模、立地条件を備えたマンション適地の供給は極めて限定的であることから、覚王山地区周辺には劣るものの素地価格は高止まっている。一方で、幹線道路沿いの商業用地については、オフィス需要が依然として低迷している一方で、新規供給もほとんどないことから取引価格は横ばい傾向である。</p> <p>B ※ 投資用物件については、需給ともに弱い地域であり、成約事例が少ないため利回りの把握は困難である。しかし、賃料水準に目立った下落傾向はなく、取引価格も総じて横ばい傾向にあるため、取引利回りは概ね横ばい傾向である。</p> <p>G ※ 人気の地下鉄沿線駅に近く、利便性と住環境を備えていることから、居住エリアとして人気の高いエリアであり、近年発売されたマンションの売れ行きは総じて好調である。販売価格の高騰を懸念する声もあるが、駅近、学区等立地条件が優良で、販売力、ブランド力のある大手デベロッパーが分譲する物件を中心にマンション分譲価格は高い水準で横ばいを続けている。</p> <p>H ※ 地下鉄駅への利便性が高く、賃貸住宅エリアとしても人気があるため、居住用物件に対する需要は堅調であり、賃貸マンションの供給は安定しているため賃貸需給は均衡し、マンション賃料に目立った変動はなく、概ね横ばい傾向である。</p>
					(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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	千種区	商業	今池	 0% 横ばい										<p>オフィスとして安定的な収益が見込みにくい当地区は、投資対象エリアからやや外れた感がある。また自用物件や店舗物件に対する需要も引き続き弱い。一方で共同住宅を含めた小規模な投資物件の取引が価格水準の下支えをしているものの、いずれの用途に関しても需要は低位で安定しており、地価動向は横ばいである。</p> <p>当地区に対するオフィス需要は低迷しており、古くからの歓楽街や商店街の店舗需要も依然として回復する兆しが見られない。一方で供給も落ち着いているため目立った価格の下落も見られないが、中心部への拠点集約化傾向がさらに強まる等当地区に対する需要の低迷に伴い、地価の将来動向はやや下落傾向で推移するものと予想される。</p>
						<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> 前期  0% (横ばい) </div>	□	□	▽	□	□	▽	—	—	<p>A ※ 総額が数億円程度までの小規模な店舗付マンション等の投資物件については条件次第で成約に至るものの、オフィス向けで中規模以上の物件の取引はほとんどなく、一般的に投資需要は低調である。また、ここ最近の景況感回復の当地区への波及効果は未だ限定的であり、長引く商況の低迷を背景に商業用地に対する需要回復は遅れているが、供給も落ち着いているため、取引価格は横ばい傾向である。</p> <p>B ※ 投資物件の取引が依然低調で、取引利回りの直接的な把握は難しいが、賃料水準、取引価格の下落傾向はやや落ち着いた感があり取引利回りが変化する要因は見られないため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。</p> <p>E ※ 中区、中村区等中心部の既存ビル建替えに伴う移転需要や、企業の営業拠点の統廃合に伴う需要の多くは中心部に吸収され、当地区への新規のオフィス需要の空洞化が進み、当該オフィス需要は依然として低調である。しかしながら、当地区は小規模で築年の比較的古いビルの割合が高く、中心部との牽連性はやや薄いことから、オフィス賃料に目立った変動はなく、横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 大規模商業施設の閉店や繁華街の衰退など当地区全般の停滞状況が依然として続く中、地下鉄駅周辺においては一定の底堅い需要はあるものの新規の出店例は少なく、背後地の築年が古い物件については空室もあり全体的に需要が縮小傾向にあるため、店舗賃料はやや下落傾向にある。</p>
			住宅・商業	覚王山、池下、今池	<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"> 覚王山・池下地区は名古屋市内では誰もが住みたい高級住宅エリアであり、今後も十分な住宅需要を期待できることから、他の地域に比べて建築コストや素地の取得費を販売価格にやや転化しやすい。各社在庫が減少しているという企業側の事情も相まって、マンション素地の水準は上昇傾向にある。(不動産開発業者) 販売物件の在庫が調整されていく一方で、マンション素地として検討可能な物件情報は減少傾向にあることから、今後のマンション素地の取得に当たっては、更地や自用物件の取引のみでなく賃貸マンションを買い上げて、権利関係をきれいにしてマンション素地として仕上げていく等の手法を検討せざるを得ない状況になってきている。(不動産開発業者) 覚王山・池下といえども、素地のもつ条件によって価格水準が大きく異なってくる。近年供給された大型物件は良好な諸条件を備えており、販売は順調に終了した。素地に関しては、大きな土地は取引されていない。(マンションデベロッパー) 覚王山・池下地区は人気の地区で、マンション素地として安定した需要が見込まれ、潜在的に地価の上昇余地がある地区であるため、購入者層の買い希望価格の上昇とともに、地価はやや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー) 										



※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇									<p>幹線道路沿い背後の住宅地は、都心への利便性に優る立地と近年の地価下落による値頃感が出てきたことが相まって地価は上昇傾向にある。商業地についても事業用地、収益物件の取引の動きはあまり見られないが、マンション開発が可能な比較的規模のまとまった土地の取得は競合が必至で、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>当地区は、都心への利便性に優れ、住環境も良好であるため、特にファミリー向けのマンション、戸建住宅を中心に古くから根強い人気がある。そのため立地条件等に優る物件は高値の取引が期待できる。一部、駅から遠い物件や、接道条件が悪いマンションは販売状況が思わしくないものもあるが、住宅市況を取り巻く環境は総じて悪くないため、今後も地価はやや上昇の傾向が続くと予想される。</p>
						△	□	□	□	—	—	□	□	<p>※ A 大手マンションデベロッパーを中心にマンション開発素地の取得意欲は依然として旺盛である。当地区はまとまった土地の供給が少ない地域であるため、直近において目立った取引は見受けられないが、20～30戸程度の小規模のマンション素地の取引は散見され、中には高値取引の事例も見受けられた。このようなことからマンション開発素地を中心に取引価格はやや上昇傾向にある。</p>
														<p>※ B レジデンスの収益物件は名古屋都心部を中心に取引が増えてきており、物件取得の競争が激しくなってきたため、一部では低い取引利回りの事例も散見されるようになったが、当地区においてはまだそのような状況にはなく、取引利回りは総じて横ばいである。</p>
														<p>※ G 当地区は住宅地としては人気のあるエリアである一方、近年まとまった規模のマンション供給がなかったことから、デベロッパー各社は当地区での素地取得に力を入れている。ただし、現在販売中のマンションの成約状況を見ると必ずしも販売が順調な物件だけではないようである。そういった中で各デベロッパーとも価格設定には細心の注意を払っているようであり、今のところマンション分譲価格の上昇はなく、横ばいである。</p>
														<p>※ H シングル・ファミリーいずれのタイプも賃料水準に大きな変化はなく、引き続き横ばいで推移している。稼働率も築年が古い物件や、駅から遠い等競争力が劣る物件は苦戦しているものも見受けられるが、全般的には稼働率は改善傾向にあるため、総じてマンション賃料は横ばい傾向にある。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 近年、名古屋市内の一部については地区の価格水準を大きく超過する取引が散見される程度であったが、最近では入札形式になると全体的に地区の価格水準で落札することは難しくなっている。各社在庫の調整が進む中で、素地取引への過熱感が高まっており、建築コストも上昇傾向にあるなかで、エンドユーザーの販売価格へ転嫁せざるを得ない状況になっている。(不動産開発業者) 人気地区であるものの、覚王山などの最高級エリアに比べれば、需要者層がやや幅広いことから、マンションデベロッパーとしては手を出しやすい地区である。一方でマンション素地の供給自体は少ないことから、入札になれば、今までの地区の価格水準感より高値で取引されると考えられる。(不動産開発業者) 全体的な供給が少ないなかでマンション素地の取引は散見される。最近は大規模な物件はなく小振りの物件の取引が多いほか、当地区を得意とする業者がほとんどの物件を獲得している印象を受ける。現在のところ需給のバランスはよく、マンション開発に失敗する可能性が小さい地区だと考えている。(マンションデベロッパー) 現在はまだ地主の売り希望価格が高くないことから、適正水準での素地の取引が行えているが、景気動向等の諸条件の変化を受け、今後売り希望価格の上昇につれて地価は上昇すると予測する。(マンションデベロッパー) 														

※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(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	愛知県の景況感が改善傾向にあることに加えて、当地区は賃貸オフィスの新規供給が少ないエリアであるため需給が均衡し、オフィス賃料および稼働率は安定している。また、当地区及び周辺において投資用賃貸共同住宅の需要(購入需要・賃貸需要とも)が高まりつつある。こうした状況を踏まえ、地価動向はやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセス良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されると考えられるため、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
						※	金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、投資家等による需要は以前から堅調である。最近では景気の回復傾向を反映して、三河方面からの交通アクセスを重視する製造業等の需要が高まりつつある。当地区における物件供給は限定的で当期把握できた取引事例は少なかったが、取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。							
						※	当地区における収益物件の取引件数は少なく、実態を反映した取引利回りの把握は困難である。円安・株高など経済政策の効果から景気回復への期待が高まっている。ただし、当地区では以前ほど投資用不動産の取引に過熱感はなく、取引利回りは横ばいである。							
						※	当地区はオフィスエリアとしての規模がそれほど大きくなく、築浅の賃貸事務所については需給がほぼ均衡しているため、オフィス賃料は横ばい傾向である。一方で、築年数や設備等の条件が劣る事務所ビルでは、空室が生じた際に新規テナントの誘致に苦戦しており、成約賃料の下落を余儀なくされている。							
						※	当地区は鉄道交通利便性が良好であるため、飲食店等の店舗需要が堅調である。また、現時点では新規テナントビルの建築計画はなく、店舗賃貸市場に特段変化はない。このような状況にあって、当地区の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"> 当地区は物件の希少性からオフィス・店舗・マンション素地ともに需要が強かったが、名古屋市中心部の地価が下がったこともあり、以前ほどの取得熱は見られない。投資用賃貸マンションに対する購入需要は引き続き堅調である。最近では、名古屋市中区の築浅賃貸マンションは高稼働率のものが増えてきた。地区全体としての地価は横ばい傾向である。(大手不動産業者) 金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が良いため、最近では景気回復の兆しを反映して、製造業の本社が多く立地する三河方面からのアクセスを重視する業種(製造業・人材派遣業等)からの需要がやや増加している。ただし、今後当地区のオフィス空室率が低下する可能性はあるものの、事務所賃料の上昇までは見込めない状況である。(賃貸仲介業者) 金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で利便性が高く、徒歩圏内の物件については賃貸・分譲ともマンション需要が高い地区である。賃貸オフィスは、三河方面へのアクセスを重視する製造業・サービス業等の需要が見込まれる。(不動産管理業者) もともとオフィスの新規供給が少ないエリアであるため賃料・空室率は安定している。投資用賃貸マンションについては安定した需要があり、今後、価格が折り合えば取引事例が出てくる。当面、地価は横ばいと予測する。(大手不動産業者) 														

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