

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

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

- ① 東日本大震災による地価動向への影響を注視すべき地区
仙台駅東地区(宮城県)、福島駅東地区(福島県)、いわき駅南地区(福島県)
- ② 今後予定される消費税変更に伴う地価変動への影響を注視すべき地区
鶴見中央地区(神奈川県)、西新地区(福岡県)
- ③ 物流施設の集積による地価動向への影響を注視すべき地区
市川塩浜地区(千葉県)
- ④ 地価動向が地方圏に波及する過程を概観するための地区
旭川市平和通買物公園地区(北海道)、宇都宮市馬場通り地区(栃木県)、甲府駅南口平和通り地区(山梨県)、豊田市駅前地区(愛知県)、
近鉄四日市駅前地区(三重県)、鳥取駅前地区(鳥取県)、松江駅前地区(島根県)、新山口駅新幹線口地区(山口県)、徳島駅前地区(徳島県)、
高知市本町地区(高知県)、大分駅周辺地区(大分県)、長崎市浜町地区(長崎県)

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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	仙台駅東地区	地価動向	概ね横ばい
宮城県	仙台市	青葉区	商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況			
				当地区では、東日本大震災後の復興需要に加えてJR仙台駅に係る自由通路拡幅及び再開発ビル計画の進展、家電量販店跡地の建替え計画など発展要素が多い。これらを受けて、事務所はAクラスビル等の一部で賃貸の募集停止もでているが、地域の事務所賃料の水準は当期も概ね横ばいであり、足元の地価動向も概ね横ばいで推移している。			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
福島県	福島市		商業	福島駅東地区	やや下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>復興需要が高まりを見せていることから不動産市場は回復傾向が窺われるものの、除染作業の遅延等を背景とした環境リスクの高まり等から中心部での売買市場は依然として低調である。一方、原発・震災復興事業の拠点として当地区の賃貸需要は高まりを見せており、事務所等の稼働率の改善により商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。</p>					
福島県	いわき市		商業	いわき駅南地区	やや下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>前期と同様に、被災ビル等の跡地利用は暫定的な土地利用が多く、新規投資に慎重な姿勢が見られ、商業地の取引は総じて低調である。一方、復興事業が本格化する中、ビジネスホテル等の稼働率は引き続き高く、飲食店舗等の売上高も堅調で収益性の改善が進んでいることから、商業地の地価下落幅は縮小傾向にある。</p>					
栃木県	宇都宮市		商業	宇都宮市馬場通り地区	やや下落
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区では、高層マンションと商業ビルを建設する市街地再開発事業の構想があり、今後、都市居住の促進等の中心市街地活性化が期待されるが、現況は、老朽化した店舗・事務所ビル等が多く、建て替え等による新規供給も見られず、店舗・事務所の賃貸市況は低迷している。郊外型の大規模商業施設やロードサイド型店舗の出店等により、当地区の相対的な地位は低下傾向にあり、引き続き取引市場は停滞している。以上から地価動向は前期と同様に、やや下落で推移している。</p>					
千葉県	市川市		工業	市川塩浜地区	上昇
<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>東京湾沿岸の埋立地に形成された臨海工業地帯の一角で、昭和40年代の埋立造成以降、鉄鋼・機械関連の大規模工場が集積する地域として熟成してきた。近年、物流施設に対するニーズの高まりを背景に物流拠点としての優位性が注目され、閉鎖された工場跡地などで投資物件としての大規模物流施設の開発が進み、流通業務地に移行しつつある。現在、投資環境は改善傾向にあり、投資家の取得意欲も旺盛であることから、地価は上昇傾向で推移している。</p>					

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	鶴見中央地区	地価動向	やや上昇
神奈川県	横浜市	鶴見区	住宅	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区は、従来から交通利便性に優れ、マンションが多く立地しているが、駅前再開発等による住環境の整備が進み、新築分譲マンション市場は概ね堅調である。建築費の高止まり、消費税増税のエンドユーザーへの心理的影響等の懸念材料はあるものの、横浜市及び川崎市ではマンション素地の需要は依然として強く、デベロッパー間での競合がみられる。したがって、地価は若干の上昇傾向で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	甲府駅南口平和通り地区	地価動向	やや下落
山梨県	甲府市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>甲府市の目抜き通りに位置する中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ中心的商業地域である。隣接ブロックで進捗している県庁及び市役所の建替え事業が終盤を迎え、新規店舗・事務所に係る床需要が見られるようになってきている。しかし、全体的には第三次産業就業人口の減少・中心市街地の衰退・テナントの家賃負担力の低下に伴い、地価はやや下落傾向で推移している。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	豊田市駅前地区	地価動向	やや上昇
愛知県	豊田市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>数年前と比較して、商業地域の取引事例が少しずつ増えてきており、周辺住宅地の地価も好転している。製造業の拠点である当地区の特徴から、政府の景気対策や円安への期待が高まっており、今後は地価が強含みで推移することが予測できる。</p>			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	近鉄四日市駅前地区	地価動向	概ね横ばい
三重県	四日市市		商業	<p>地価動向の背景となった不動産市場の概況</p> <p>当地区における駅前のオフィスビルはスペックの良好な築浅物件を中心に需要が回復しつつあり、店舗も1階を中心に空室が埋まってきている。また、当地区では分譲マンションやオフィスビルの建築が相次いでおり、最近では分譲マンション用地を探る動きが活発にみられるなど、需要は回復傾向にある。さらに、近時は法人投資家等による投資意欲の高まりが当地区を含む一部の地方圏にも及んでいる。以上から、地価は概ね横ばいであると判断する。</p>			

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	地価動向
鳥取県	鳥取市		商業	鳥取駅前地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
鳥取駅前には県内第一の商業中心地である。駅南地区や郊外へ商業機能が広域的に分散しつつあるが、平成19年に中心市街地活性化策として特別用途地区が定められ、大規模店舗の郊外進出は近時では少ない。大工場の閉鎖、事業縮小等により景気動向は悪化している。鳥取市での事務所需要は縮小しており、事務所の空室も多く、人通りも減少している。行政の活性化策にもかかわらず中心部の空洞化が一層進んでいる状況にある。					
島根県	松江市		商業	松江駅前地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
幹線道路沿いに主として中高層の店舗事務所ビルが立地しており、ホテル・駐車場も混在する。商業地の取引は見当たらずになっており、売物件の市場滞留期間の長期化等が続いている。また、設備や築年が古く、空室率の高いオフィスビルも見られるなどテナント募集期間の長期化も目立っている。					
山口県	山口市		商業	新山口駅新幹線口地区	下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
山口市との合併により喚起された事務所需要は弱まり、店舗、事務所の家賃水準は停滞している。その他、駅前整備の期待感はあるものの、南方に位置する小郡都市計画事業小郡駅前第3土地区画整理事業地区内の商業地や北方の国道9号沿いの土地の価格水準と比較して立地条件を勘案しても割高感が認められる。					
徳島県	徳島市		商業	徳島駅前地区	やや下落
地価動向の背景となった不動産市場の概況					
徳島県内一の商業等の拠点性を有する中心市街地エリアであるが、市立図書館の当地区への移転やホテルのリニューアルなどの後は集客対策も一段落した。一方で行われていた、当地区と競合する吉野川北岸エリアにおける大型商業施設の出店も終わったものの、当地区の地位は低下したままの状況が続いている。昨年末からの景気回復の兆しが報道されるものの、地方経済の低迷は以前と同様であり、若干の下落緩和はあるものの地価は依然として下落基調である。また、このような状況から、賃貸物件の賃料も弱含みで推移している。					

その他の地価動向を注視すべき地区(H25.1.1～H25.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	高知市本町地区	地価動向	やや下落
高知県	高知市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 高知市は、長期的な高齢化等による人口減少が影響して地域経済が衰退する等により、地価水準は下落している。商業地については店舗や支店の撤退による事業所数の減少が店舗・オフィス需要の減少を招き、住宅地については人口減少と高齢化が直接的に住宅需要の減少を招いている。南海トラフの巨大地震による津波に備え、オフィスや工場の高台移転の動きが見られ、今後これらの動きが顕著になれば、高知市内の経済活動や不動産需給へも影響する。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	西新地区	地価動向	上昇
福岡県	福岡市	早良区	住宅	地価動向の背景となった不動産市場の概況 当地区は福岡市西部における副都心としての位置づけを有し、学校区並びに生活上の利便性の高さなどから、福岡市のなかでも人気の高い住宅エリアである。当地区における分譲マンションの販売状況は好調に推移しており、開発素地の取引も活発である。さらに、比較的戸数の多い一棟売りの賃貸マンションに対する、地場の投資家などによる取得意欲は依然として旺盛な状況が続いている。以上から、地価動向は上昇傾向で推移している。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	大分駅周辺地区	地価動向	下落
大分県	大分市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 駅前幹線道路沿いの商業地域では、商業施設への投資の機運はなく、地価は依然として下落傾向で推移しているが、大分駅前の商業地区についてはJR大分駅ビル開業による波及効果の期待感も相俟って、前期と同様に下落の傾向はやや弱まっている。一方駅南の土地区画整理地区の商業地域については周辺の街路工事が進み、専門学校ビルやマンション等が建設中であるなど街並みが整いつつあり、地価動向は横ばい傾向が続いている。			
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	長崎市浜町地区	地価動向	やや下落
長崎県	長崎市		商業	地価動向の背景となった不動産市場の概況 隣接国との外交問題等により訪日外国人観光客数の回復が遅れる一方で、経済成長やビザの発給緩和から東南アジアからの観光客数が増加しつつある。そのほか、大型ディスカウントショップ等の新たな店舗の進出により、アーケード街内の客足は休日を中心にやや回復傾向にある。閉店した百貨店跡地の解体工事が終了し建築着工が可能な段階を迎えたが、跡地の未利用状態は長期化するため、商店街の吸引力低下は免れない。以上から地価は高価格帯を中心に弱含みで推移する。			

注視地区の地価動向 (H25. 1. 1~H25. 4. 1)

