



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		
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇									分譲マンション素地価格は分譲マンションの在庫が最低レベルとなり、マンション販売も好調であることを受けて上昇傾向にある。分譲住宅素地も画地面積を小さくするなどして分譲総額を維持しており、単価は上昇傾向が見られ、素地価格も上昇傾向にある。投資用賃貸マンションの価格については概ね横ばいにある。以上より、当地区の地価動向は総じてやや上昇傾向にある。 当地区のマンション需要は根強く、専有面積は縮小しているが、単価の上昇傾向が見られる。また、在庫が過去最低水準まで落ち込んでいることから、マンション需要が競合し、新築マンション販売は好調である。戸建住宅地の販売も好調であり、一部で消費税増税を見据えた動きとの見方もあるが、総じて上昇傾向が見られる。これらのことから、地価の将来動向もやや上昇する傾向が続くと予想される。	
						△	□	△	△	—	—	△	□	A ※ 分譲マンションの在庫が過去最低水準となっている当期においては、本州資本・地元を問わず分譲マンション素地の取得意欲は強く、特に地下鉄駅徒歩圏での取引価格は高めに推移している。マンション適地が少なくなってきたことから、デベロッパー間における競争も激しく、分譲住宅素地の価格も同様に高めに推移しているため、総じて取引価格はやや上昇傾向にある。	
															B ※ 賃貸マンションについては、J-REIT等の本州資本の投資家による取得検討が進んでいるが、創成川東地区の賃貸マンションに比較して、当地区における新築賃貸物件等の開発が多いことから、賃料は当期において総じて横ばいで推移している。土地(素地)価格は上昇傾向にある一方、既に稼働している物件の価格が上昇している傾向は今のところ見られない。これらの点から、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。
															G ※ 新規分譲マンションの価格は、総額としては前期と比較して概ね横ばいにある。札幌市における分譲マンションの面積は縮小傾向にあり、単価は上昇傾向が見られる。当地区においても利便性が高く、かつ大手デベロッパーによる分譲の場合にこの傾向が顕著となり、分譲総額の変動に比較して単価の上昇が大きく、マンション分譲価格は総じて上昇傾向にある。
															H ※ 当地区の賃貸市場は、賃貸物件が比較的多く竣工したこと等を受けて、新築マンション・アパート等の賃料と比較して高止まりしていた既存物件では賃料の下落傾向が見られたが、新年度を控えた当期においては、賃料の下げ圧力は強くなく、募集賃料水準で成約するなど、マンション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"> ・ 新規分譲マンションの販売が良好と聞いており、分譲マンション用地の需要は引き続き旺盛である。ただし、購入者の条件を満たした土地がなく取引等の動きはない。(金融機関) ・ 売物件が少ないが、ニーズは依然として強い。品薄状態にあるので売却物件が市場に出れば売れる状況に変化はない。(大手不動産業者) ・ 条件が良い物件は出払った感があり、優良なマンション用地がない。ただし、依然として購入者の投資意欲が強い地域であり、売却物件が市場に出れば必ず売れる。(不動産鑑定業者) ・ 住宅地へのニーズは強く、この傾向は続くと考える。地価は強含みの横ばいが続くと予測する。(大手不動産業者) 															


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇										地下歩行空間の開通以降、利便性の高いオフィスビルを中心に賃料が安定してきており、空室率も改善を続けている。駅前通沿いの地区では大型オフィスビルの建替えや再開発の動きが見られ、今後もオフィス街としての集積度が高まると見込まれる。取引価格も上昇傾向が見られることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の賃料は横ばいないし一部で上昇傾向が見られることや、大型ビルの建替えや再開発機運の高まりから取引価格の上昇傾向が見られるなど、下落し続けてきた地価は反転し、やや上昇が続いている。今後、オフィスビルの竣工による空室動向が注目されるが、これまでのところ直近で竣工した地下鉄駅直結の各オフィスビルは高稼働となっておりこの傾向は続くと思込まれる。これらのことから、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 当期、当地区で目立った動きはないものの、本州資本による大型複合ビルが平成26年8月に竣工予定であり、地下歩行空間と接続しているオフィスビルの稼働率が好調であること等から本州資本のみならず地元資本のオフィスビルの取得意欲が見られる。また、古いビルも将来的な建替えを見越して取引されるなど、取引価格はやや上昇傾向にある。	
														B ※ 当地区は売り物件が少ないため、取引利回りの把握は困難であるが、本州資本・地元資本を問わず、当地区への取得意欲は高まってきている。賃料水準は概ね横ばいで、空室率も改善傾向であることから、各ビルの収益性は安定的に推移している。これらのことから、取引利回りは低下に転じている。	
														E ※ 当地区のオフィス賃料は、概ね横ばいである。特に高稼働を維持する物件で、地下歩行空間と直結しているオフィスビルについては、募集賃料の上昇をも視野に入れた動きが鮮明となってきている。一方、地下歩行空間と接続していないオフィスビルについては、募集賃料は横ばい圏で推移している。	
														F ※ 当地区の店舗賃料は、地下歩行空間の影響により地上の通行量が大きく減ったこと等により、これまで路面店の空室が見られたが、前期から当期にかけて空室が埋まり始めており、特に宣伝効果が見込まれる駅前通沿いを中心に路面店舗の賃料は、概ね横ばいである。一方、地下歩行空間と接続しているビルの地下の飲食店舗については昼間帯を中心に集客増となっており、賃料も上昇傾向が見られる。このように賃料が上昇するケースも見られるものの、総じて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"> ・ 駅前通は売却物件が少なく、売買等の動きはないが、立地条件が良ければ需要は強い。駅前通の背後では売買の動きが出始めている。(大手不動産業者) ・ テナントの撤退数に比べ新規入居数が大きく上回り、空室率は下がっている。今後は建設業界が潤いこれに関連した需要が増えそうである。賃料の割安感でテナントが集まっているが、かといって大きく値崩れするケースはない。特に地下直結のビルは人気が高い。(賃貸仲介業者) ・ 駅前通より東側のエリアで売買の動きが見られる。路面店も空きがなくなり、空室率もかなり改善してきている。(金融機関) ・ 取引が大きく増えることはないが、大型ビルの竣工も控えるなど、建替え等が続くことで、地域が活性化していくと考える。経済情勢の動向によるが、今後も地価は上昇基調が続くと考える。(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(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	
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0%横ばい							—	—	オフィス賃料の下落傾向が弱まり概ね横ばいとなりつつあり、取引価格も概ね落ち着きつつあることから、本州資本・地元資本を問わず一定の利回りの稼げる物件に対する需要は根強い。優良な投資物件に対する稀少性が見られ、当地区へも投資の目が向けられていることから、当期の地価動向は横ばいである。 投資適格性を有する優良な物件が少ないことから、取引件数が大きく増加する地域ではないものの、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は見られる。駅前通り沿いを中心とするオフィスエリアと異なり、店舗やマンション、専門学校等が介在することから、異なる需要を取り込みつつ一定の価格水準を維持すると見込まれ、将来的に当地区の地価動向はやや上昇に転じると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	※ A 前期に引き続き、当期において当地区で目立った動きはなかった。当地区では、昨年半ばまで地価下落が続いていたが、地価水準が底値圏に近づいているため、投資用不動産に対する需要が当地区にも及んでいる。一方、専門学校やマンション用地としての需要が見られ、純然としたオフィスエリアは縮小傾向にある。需要が混在するものの、取引価格は概ね横ばいで推移している。
														※ B 築年のやや古いビルが多く見られる当地区は、賃料水準や稼働の状況等にややバラツキが見られるものの横ばい傾向にある。また、新築ビル、築浅ビルが少ないこともあり、取引価格水準は総額的に一定の水準で取引されることが多い。したがって、取引利回りについても当期に低下傾向は認められず、概ね横ばいの状況が続いている。
														※ E 当地区は築年のやや古いビルが多いため、ビルのスペック等がやや劣り、新規需要やオフィス移転需要も多くはなく、オフィス賃料の下落傾向が続いていたが、概ね横ばいとなっている。但し、当地区の東西方については、それぞれオフィス需要が弱いため、マンションや専門学校等の需要が強くなってきている。
														※ F 地下歩行空間の開通以降、札幌駅前地区と大通地区との間の回遊性は高まったが、当地区の東西方への顧客の回遊は地下道がないこと等の影響により限定的である。ただし、条件のよい1階路面店の空室は解消されつつある。店舗賃料は下落傾向が続いていたが、空室の解消傾向とともに概ね横ばいに転じている。
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"> ・長期保有を前提とするオーナーが多く、目先の動向で取引が活発化するエリアではないことから、特段大きな物件の動きはない。(金融機関) ・目新しい動きは見られないが、駅前通地区の動きから当地区に人が戻っている感がある。ただし、地価は上昇までには至っていない。(大手不動産業者) ・依然として取引の動きはなく、大通公園沿いの西側では一部でマンションが介在し始めるなど、雑多な感じになってきており、オフィスのテナント需要を誘引する力は薄れつつある。(賃貸仲介業者) ・オーナーは長期保有するエリアであり、売り物件がないが、良いビルが市場に出れば取得する人はいる。(不動産鑑定業者) ・潜在的なポテンシャルはある。既存ビルの建替えも目立っており、売却物件が市場にできれば需要はある。ただし、現状では大きな動きが見られず、地価は横ばいと予測する。(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(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		
北海道	函館市		商業	函館本町	 0～3% 下落									<p>店舗等は郊外部への出店が中心となり、人口も郊外へ移動する中、当地区への出店意欲は現在のところ限定的である。閉鎖中の大型商業施設の建替えや再開発等が決まっているものの、いずれも高層部を住宅等とする計画であり、当地区では医療法人による高齢者施設用地等の取得も見られるなど、地価下落を背景に中心部の利便性に着目した住宅需要がある。こうした用途の混在により、地価負担力の低い用途を前提とする土地の購入等が影響し、地価動向はやや下落している。</p> <p>郊外型店舗の出店意欲が強いため、当地区の中心商業地としての地位が相対的に低下しており、未利用地が多いことや用途の混在化が相俟って、地価は下落傾向が続いている。平成27年の新幹線の開業や函館市による中心市街地活性化の諸施策が決まっているものの、総じて模様眺めの様相が強いことから、積極的な不動産投資が誘発されていないため、当面の間地価の将来動向は引き続きやや下落傾向で推移すると予想される。但し、新幹線開業をにらんだホテルの新築や改装等の動きは出てきており、下落幅は縮小していくと予想される。</p>	
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>A ※ 当地区においては、閉鎖中の商業施設の建替えや駅前商業施設の再開発の動きが見られるようになってきているものの、中心商業地域での不動産取引は前期と同様限定的である。特に商業施設は、郊外型店舗を中心として幹線道路沿いに展開しており、人口も郊外部へ移動していることから、中心部への新規投資は極めて限定的である。そのため、取引価格はやや下落傾向が続いている。</p>	
															<p>B ※ 不動産取引価格は下落傾向にあり、賃料は事務所・営業所需要の減退傾向が続き新規需要が見込めない中、下落傾向が続いており、空室率は高止まりの状況が続いている。取引利回りを観測できるような不動産取引が少なく、買い手市場であるものの買い手不在の状況にあることを踏まえると、取引利回りも高止まりのまま横ばいである。</p>
															<p>E ※ オフィスビルの新規供給は皆無であるが、既存オフィスビルの抱える空室率は、一部を除いて極めて高い水準にある。当地区におけるオフィス、営業所の統合・閉鎖は長期にわたり続いており、新規需要が限定されるため、供給過剰な状態が続いている。こうした中、オフィス賃料は下落傾向が続いている。</p>
					 前期 0～3% 下落								<p>F ※ 当地区においては、路面店でも空き店舗が多く、店舗出店は郊外の幹線道路沿いが中心となっている。函館駅前地区では、観光客を対象とする飲食店舗の出店が見られるが、賃料は下落傾向である。当地区でも路面店の出店が見られるが、上層階の店舗への需要は弱く、空室率も高い水準にある。そのため、当地区の店舗賃料は下落傾向にある。</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															
<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの貸し出し件数は横ばい傾向である。消費税増税の影響と思われる個人住宅の取引は増加している。ハウスメーカーを中心に土地の取得意欲が見られる。駅前の再開発に関しては進んでいる。本町地区のショッピングセンター跡地について中心市街地活性化の面から検討は進んでいるらしいが、具体的な内容については聞こえてきていない。(金融機関) 取引の動きが見られない。北海道新幹線のほか、中心市街地の活性化策や駅前の再開発などの施策が打ち出され、地価に影響を与える材料が出つくした状態であり、今後本州からの投資(ホテル等)が見られるかどうか注視する必要がある。(不動産鑑定業者) 駅前の再開発については、地元の憶測では本年中には解体に着手するといわれている。本町地区のショッピングセンター跡の再建築の動きも進んでいる。住宅地の取引は堅調に推移している。消費税増税を見越した動きが出てきている。一部に本州資本のホテル進出意欲も見られる。(売買仲介業者) 特別な動きが見られないことから、現状維持の状態である。今後、市の施策として明確な方針・方向感が示されれば、地価も上向く可能性はあるが、今のところは横ばいと予測する。(金融機関) 															



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

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	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落									当地区において目立った動きは少ないものの、周辺開発地域の取引動向や当地区におけるオフィス・店舗の賃料水準の動向を勘案すると、地価動向は依然としてやや下落傾向にあるが、下落幅は縮小している。 当地区の動向のほか、東日本大震災復興事業の影響によって建築費は資材価格や人件費の高騰を受け上昇傾向にあり、また、仙台市におけるマンション分譲価格の上昇の影響なども徐々に盛岡市に波及してくることが予想されることから、地価の将来動向はやや下落が継続するものの、下落幅はさらに縮小するものと予想される。
						▽	□	□	□	□	□	□	□	※ 当地区及び周辺の中心商業地における取引は見られなかったが、盛岡駅から南方に位置する盛南開発地区においては郊外型商業施設等の進出も含めて活発な取引が行われている。ただし、依然として供給量が多いことから取引価格はやや下落傾向にある。このような周辺の取引動向の影響を受けて、当地区の取引価格もやや下落傾向にある。
														※ オフィス賃料、店舗賃料が概ね横ばい傾向にあることから、取引価格はやや下落傾向にあるものの、投資家等の要求利回りに特に変化は見られないため、取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
														※ オフィスについては、市内中心部のうち主要オフィス街である大通・中央通地区では築年数が相当程度経過しているビルが多く空室も依然として残っていることから多少下落傾向にある。しかし、当地区のような駅前地区においては東日本大震災復興関連の引き合いが一部見られるため、空室は多少あるもののオフィス賃料は横ばい傾向にある。
														※ 店舗については、駅前地区は、市中心部の主要飲食店街である大通地区と比較して商業集積が少ないことから客足の流れが少なく繁華性が劣るものの、鉄道・バス利用を中心とする通勤客の需要を見込んだ飲食店ビルの一括賃貸の成約が久しぶりに見られるなど、やや回復傾向にある。そのため、当地区の店舗賃料もこれらの影響で横ばい傾向にある。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・盛岡駅周辺地区にあまり発展的な材料や動きはないが、盛岡南地区や矢巾町等では、戸建て住宅の取引が活発化している。(金融機関) ・盛岡駅周辺地区では、復興関連や耐震性の劣る既存ビルからの移転に係るオフィス需要が高まっているが、依然として空室在庫があることから賃料については下げ幅の縮小にとどまっている。(売買仲介業者) ・東日本大震災後は建設コンサルタント等の引き合いが見られ、空室率はやや改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい又はやや下落傾向にある。今後復興事業の本格化に伴い、建築コストは一層上昇すると思われる。盛岡市内の中心部については、移転する岩手医大跡地の活用が注目される。(大手建設業者) ・震災復興事業の本格化や景気回復の盛岡駅前地区への影響については、依然として不透明感があり、当該地区の地価の下落幅は縮小すると思われるが、当面やや下落傾向が続くと予測する。(金融機関、売買仲介業者、大手建設業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇									取引価格の上昇は主に建築費の高騰による価格の上昇によるものであるが、富裕層の住宅需要のほか被災者の移転需要等の波及的な影響により土地の仕入れ価格が上昇して高止まり傾向にあることも下支えとなっている。建築費が高騰し建築期間が長期化する中においても、前期から引き続き、当期の地価動向はやや上昇で推移している。 取引件数に多寡があっても当地区の品等名声に基づく潜在的なポテンシャルは当分の間変わりがなく、建築費の高騰が続いても現状程度の需要は今後とも十分見込まれる。稀少物件や個別の事情に基づく取引を除いた一般的な取引水準については急激に上昇することはないものの、当地区の地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。
						△	□	□	□	—	—	△	△	A ※ 富裕層の住宅需要が引き続き堅調なほか、分譲向け及び賃貸向けのいずれのマンション適地も稀少性を増しており、取引に沈静化の様子が感じられるようになりつつあるが、当期においてはやや取引価格が上昇している。分譲マンションは上昇する建設コストが転嫁されて価格が上昇しているが、販売は順調である。中古マンションの売れ行きも良い。
														B ※ 東日本大震災以降、市内の人口は増加しているが、建築費高騰の影響で新規の賃貸住宅の供給は限られていることから、既存物件は満室稼働が続き、家賃上昇による収益の改善傾向が持続している。ただし、前期までと比べて当地区の投資用レジデンスの取引には一服感が出てきたため、当期の取引利回りは横ばいである。
														G ※ 当地区ではマンション販売が好調であり、売り出し直後に完売した。また、周辺地域を含めて東日本大震災以降に計画された物件は、顧客のニーズに対応して制震・免震構造、備蓄庫等の設備が必須となり、また、建物資材及び人件費が高騰していることから、これらのコスト上昇要因によりマンション分譲価格は当期においても上昇している。
					(前期)  0～3% 上昇								H ※ 当地区における新規の賃貸マンションの供給は限定的である。そのため既存の賃貸物件は、東日本大震災後間もない時期から概ね満室で稼働するようになったが、引き続き県内及び県外の被災者及び復興関連事業従事者等の流入が続いており、賃貸市場では極端な需要超過の状態が継続している。そのためマンション賃料は当期も上昇している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 取引件数は概ね横ばいであるが売り物件が少なく、中古マンションの価格上昇が目立つ。復興計画が決まらないことや、東日本大震災からちょうど2年の節目を迎えたことなどで、被災者の購入割合がまた増えた感じがする。(売買仲介業者) ・ 賃貸住宅の稼働はほぼ満室の状態が続いており、家賃は引き続き上昇している。(大手建設業者) ・ 建築費は震災前より2割～3割程度上がっている。人件費と生コン等の建築資材の値上がり原因である。(大手不動産業者) ・ 建築費については少し先の見通しも立たないため、今は見積書の有効期限を1カ月としている。(大手建設業者) ・ 消費税が増税されても価格に転嫁するのは難しいだろう。現在のところ仙台でマンションを購入する人の10%～15%ぐらいが被災された方々で、一時期より減っているが、これからも被災者のマンション購入は続くだろう。(大手不動産業者) ・ 土地の仕入れ価格は上昇一辺倒から高値安定程度に様相が変わってきたが、建築工期が伸びていて新築物件の供給が少ないため、エンドユーザーに対する価格は安定しており、土地の仕入れ価格も値崩れすることはないと予測する。(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(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	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	当地区で取引された事例は、土地の取引単価は適切な水準であるが、いずれも取引総額では数億円程度に留まっており、いわゆる高額物件や有名物件の取引は見られず、オフィス賃料等の収益性回復を期待したビルの取引はなかった。売り希望物件の市場滞留期間も長期化していることから、当期の地価動向はやや下落で推移している。 法人企業景気予測調査では平成25年4～6月期の宮城県の企業収益は均衡となる見通しである。当地区の不動産市場は十分な回復までは期待できないものの、業績が好調な一部の企業による市場の牽引も見られることから、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0～3% (下落)									※ A 当地区に関わる地元経済は、東日本大震災復興関連の好調を持続しつつも、多少の減速感が認められる。地元企業及び地方圏の企業のうち、業績が好調な一部の企業が中・高価格帯の不動産市場まで参入し、公示価格水準での取引も散見される状況が続いているが、駅前や駅周辺の主要な幹線街路沿いの一等地を指向する資金力旺盛な中央資本の動きが鈍いままであり、取引価格はやや下落で推移している。 ※ B 東北地方の中心となる仙台圏の都心中核エリアにある当地区の物件は、賃料水準が周辺地域の中で最高水準の高額な物件が多いが、需要の中心となる大手の法人投資家等が、オフィスビル、商業施設のいずれの物件の取得にも積極的な姿勢を示しておらず、売り手にも歩み寄る姿勢が見られないことから、取引利回りは横ばいである。 ※ E オフィス賃料は東日本大震災以降、域内での移転需要及び復興関連企業進出の影響により、耐震性等に優れた品等の良い築浅ビルを中心に回復傾向にあったが、当地区の空室率は依然10%以上あり、賃貸市場が十分回復しないうちに復興関連テナントの需要に一服感が出てきたことから、前期と比べたオフィス賃料は概ね横ばいである。 ※ F 商業施設の賃料は、東日本大震災後の復興需要の影響等から、当地区の物販・飲食の売上は震災前と比べて好調な状態が続き、仙台駅周辺等では新規賃料が上昇する動きも見られたが、復興特需にも一服感が感じられるようになり、テナント出店の勢いにも減速感が出てきたため、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(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	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 下落  前期 0% 横ばい	▽	□	□	□	□	□	△	△	当期においては、顧客の流入の増加などによる商況の活性化が持続しているが、商業地の取引件数に大きな変動が無く、いわゆる高額物件や有名物件の取引は見られず、取引の対象となる物件の市場での滞留期間が長期化していることが窺われることから、当期の地価動向はやや下落に転じている。 当地区内の繁華街背後等に立地する賃貸マンションの賃料は上昇しているが、中心となる物販飲食及びオフィスビルの賃料水準が横ばい傾向で推移するなかで、資材難及び人件費の高騰による現下の建築費と将来の収支予測がネックとなり、繁華性や外部からの関心の高さを保ってはいるが直ちに新規の開発に結びつきにくい状況にあることから、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						A ※ 前期までにアーケード街で取引された3件はいずれも相場水準並みで、公示価格と比べて割安、割高感はなかった。しかし当期においては、物販・飲食に一時期の勢いが感じられなくなり、当地区及び当地区と類似する地域の商業施設の不動産市況は停滞気味であることから、当期の取引価格はやや下落に転じている。 B ※ 当期において投資目的で取引された収益物件はないが、店舗売上げが比較的好調な状態を維持しており、当地区のアーケード街にある商業施設の募集家賃も概ね堅調で、商業施設の収益性と買い手の目線には前期と比べて大きな相違がないことから、当期における取引利回りは概ね横ばいで推移している。 F ※ 東日本大震災後の復興需要の影響から、当地区の物販・飲食の売上げは震災前と比べて好調な状態が続き、好立地の物件では引き合いも増えて新規賃料が上昇する動きも見られたが、復興特需にも一服感が感じられるようになり、従来見られた貸し手のやや強気な態度も沈静化し始めた。しかし、路面の空き店舗も比較的早く入居が決まるなど賃貸市場は堅調なため、当期の店舗賃料は横ばいで推移している。 E ※ オフィスの賃料は東日本大震災以降、域内での移転需要及び復興関連企業進出の影響により、幹線街路沿いに立地する耐震性等に優れた品等の良い築浅ビル等では賃料が回復傾向にあったが、当地区の平均空室率はまだ10%以上あり、テナント勧誘のキャンペーンを行う物件も見られる。そのためオフィス賃料は概ね横ばいである。								
				中央1丁目、一番町	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 <ul style="list-style-type: none"> 市内の商業地におけるいくつかの駐車場の取引や入札の動きを見てみると、不動産市況は去年の秋頃とは違ってきていると感じている。(大手建設業者) 年度末を目途に売買スケジュールが設定されている物件が多いのか、年末から2月頃にかけて在京投資法人等からの引き合いが多くあったが、当地区の商業施設の売買は、なかなか成約までは至らないようだ。(賃貸仲介業者) 中小規模の事務所への復興需要は落ち着いた感がある。これからは外部からの転入が少なくなり、限られたパイの中での競争が本格化するのではないかと。また、東日本大震災からちょうど2年になり、今のところ退去する事務所テナントは少ないが、売り上げが思ったほど伸びないので、契約の更新時期がきたら退去することを検討しているテナントもあると思う。(中小不動産業者等) オフィスビルの市況が中長期的に好転するためには、リーマンショック後の安値で入居しているテナントが適切な相場のテナントに入れ替わるが必要で、地価は今の水準のままで横ばいと予測する。(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(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		
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	<p>→ 0% 横ばい</p> <p>前期 → 0% 横ばい</p>										<p>東日本大震災後のやや特異な市場要因が見られた以降には市場の動向に対する格別の変動要因がなく、取引価格の上昇が続く共同住宅等の収益物件や中古マンションの敷地価格は、取引額の内訳に含まれることから上昇しているとも言えるが、その他の土地を含めた当地区内の地価動向は総じて横ばいで推移している。</p> <p>当期は当地区において大型の取引はなかったが、周辺地域の取引動向及び当該地区のポテンシャルを勘案すると、地価が下落していることはなく、今後当地区において周辺地域並の価格水準で取引が行われる可能性は十分に認められるが、市況が大幅に改善する機運に乏しいため、地価の将来動向は横ばいであると予想される。</p>
						□	□	□	□	□	□	△	△	<p>A ※ 当地区は指定容積率が600%から500%程度の普通商業地域であるが、仙台の中心商業地域の南西方に位置し、JR仙台駅から徒歩で10分前後に位置するため、従来からの中小規模の事務所適地から共同住宅の立地が主流となりつつある。当期においては、新規の開発目的や資産処分のための目立った取引はなく、需給状況も比較的安定していることから、当期の取引価格は横ばいで推移している。</p>	
														<p>B ※ 稼働中のレジデンスは、満室が続いていて家賃の上昇によるキャッシュフローの改善が持続しているため、取引利回りの低下が見込まれるが、事務所ビルは賃料水準や稼働率の改善が僅かであるため、取引利回りの動向に目立った動きは感じられない。当地区の収益物件の取引がなく、総じて取引利回りは横ばいで推移している。</p>	
														<p>G ※ 当地区内には分譲中のマンションはないが、周辺地域を含めて東日本大震災以降に計画された物件は、顧客のニーズのため制震・免震構造、備蓄庫等の設備が必須となり、また、建物資材及び人件費が高騰しており、分譲価格の上昇が見られる。そのため、当地区においてもこれらのコスト上昇要因によりマンション分譲価格は上昇している。</p>	
														<p>H ※ マンション賃料は、引っ越しシーズンである当期においてもファミリータイプ・単身者向けのいずれも上昇している。新規の物件供給が限られたままで、東日本大震災以降の極端な需給不均衡が持続しており、当地区内では、従前の賃料相場より30%程度高い水準で募集した小規模な新築物件も満室稼働となった。</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"> 住宅の賃貸物件は動きがない。みなし仮設の賃貸契約が延長されるので、これも新規募集物件を減少させる要因なのかも知れない。当該地域の単身者向けの家賃水準は6万円台が相場であるが、上昇傾向にある。建築費が高騰しているため新築物件は少ないが、従来の相場を2割以上も上回る家賃で募集している。(賃貸仲介業者) 建築費が高騰しているため、周辺環境が良くて物件そのものにも問題のない素地を吟味して、しかも安く仕入れないと事業採算にのらない。各デベロッパーとも仕入れ件数が減っており、各社とも東日本大震災前には年に4・5件仕入れていたのが震災後は年2・3件に減ってしまった感じである。用地取得にはあきらめムードも漂い始めている。(大手不動産業者) 一番町で複合開発されたレジデンス棟の分譲物件は、最後まで残っていた最上階の大型物件が最近売れた。(大手不動産業者) 当地区ではマンション素地向けの売却希望物件が少なく、しばらくの間は取引が成立しないため、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。

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	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	—	—	<p>事務所稼働率は改善傾向にあり、小売・飲食業での売上高は堅調を維持していることから収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向にある。原発・東日本大震災による急激な地価下落から市場での割安感が認められ、潜在的な需要は十分に認められるものの、除染作業の遅延による環境リスクの高まりや、復興需要の持続期間等に対する判断の困難性等から新規投資に慎重となる投資家も依然として多い。一方、供給サイドでは地価下落による売り惜しみや、買い上がりに対する期待感が大きくなっている。以上のような市場環境を背景として、取引は依然として極めて低調であり、投資需要の本格的な回復には至っていない。そのため、地価動向はやや下落傾向にある。</p> <p>震災前から廃止状況にあった駅前大型商業施設の解体作業が始まり、跡地利用についての検討が進められていることから当地区の活性化が期待される。また、復興関連事業の公共投資は拡大傾向にあり、復興関連企業による新規オフィス需要の拡大も予想される。加えて、放射能除染作業の進捗と放射線量の低減について市場で十分に認識されることで県内外の投資家等の需要は喚起されることから、地価の将来動向は下落傾向が継続するものの、地価は下落幅をさらに縮小すると予想される。</p> <p>A ※ 被災ビルの解体工事は相当程度進んだものの、復興需要の経済的波及効果やその持続期間についての見極めに慎重となる地権者・投資家等が多いことから建物再建築等の動きは極めて少なく駐車場等の暫定的な土地利用が中心となっている。東日本大震災前後を通して相当程度に下落した当地区内の土地価格に対して割安感も認められることから需要者サイドでの引き合いも見られるが、供給サイドでの売り惜しみや買い上がりに対する期待が大きいため取引は極めて低調で成約事例はほとんど見られない。震災後の復興需要を背景に県内の雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加による商業地の収益指標は好調を維持している。以上のことから取引価格はやや下落傾向にあるものの、下落幅は縮小傾向にある。</p> <p>B ※ 取引価格は下落傾向にあるが下落幅を縮小させており影響は僅少である。事務所・店舗の賃料水準は概ね横ばいであることから取引利回りは横ばいで推移している。原発事故対応や復興需要等に支えられ、生・損保系の事務所ビルを中心に高稼働率を維持している。</p> <p>E ※ 原発事故対応や復興関連企業等の進出が一部に見られるが、オフィスとしての引き合いが強い物件は生・損保系の大型ビルのほか、耐震性能やセキュリティ機能の充実したオフィスビル等に限定されている。被災事務所ビルの解体が進み地区内の事務所床は減少しているが、賃料の上昇までには至っておらず、オフィス賃料は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 雇用環境の改善を背景とした堅調な個人消費に支えられ、小売業等は堅調である。また原発事故対応や復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等についても堅調である。被災ビルの解体が進み地区内の店舗床は減少しているものの、飲食店舗等の空室も一部に見られることから、賃料の上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>
					(前期)  0～3% 下落									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.1.1～H25.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
					ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業地で取引が成立した話を聞かれず、旧百貨店の解体工事着手のニュースは不動産市場で好感されているが、その後の開発の話が見えてこない現状では、まだそれほどのインパクトにならないと思う。除染作業の遅れ等から地権者や投資家は新規投資に慎重になっていると思う。被災ビルからの移転に関する問い合わせは前期からほとんどないままで、店舗・事務所家賃はほぼ横ばいである。(中小不動産業者等) ・ 2月中旬頃に、駅前通り沿いの大型事務所ビル(対象地区外)の入札が行われ、落札された。不動産市況が徐々に動き出した感じがするが、まだ大きな変化は感じられない。旧百貨店の解体工事が年度内に着手することが決まったことで活性化が進むことを願っている。(大手建設業者) ・ 詳細はまだわからないが事務所ビルが落札されるなど、市場は動き出しているようだが、中心部での除染作業が一向に進まない現状では、積極的な投資が行われるとは思わないので、地価はこれまでやや下落であったのが横ばいになる程度と予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	物販店舗やオフィスの需要が弱い状態が続いていることや売上の減少により家賃負担力が低下していること等により、賃料を下げてテナントを誘致したり継続家賃を減額改定する動きも見られる。このような賃貸市場の状況等を受けて、新たな投資、取引は極めて少ない状態が続いており、地価動向はやや下落傾向で推移している。 平成27年3月の新幹線金沢延伸までの完成を目的に長野駅前広場の整備や新駅ビルの建設が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上等が期待されるが、店舗やオフィスの需要に与える影響は限定的と考えられる。今後も賃貸市場に改善は見られず、新規投資が少ない状態が続くと見込まれるため、地価の将来動向は引き続きやや下落傾向と予想される。
						※								A 当地区は、長野市で最も繁華な商業地域であるが、店舗の郊外化や大型化、通信販売の拡大等により当地区の集客力は減少傾向にある。オフィスは、縮小移転や撤退の動きが多く、空室率は高水準にある。このような当地区の不動産市場の状況を受けて、新規投資、取引は極めて少ない状態が続いており、取引価格はやや下落傾向で推移している。
						※								B 店舗やオフィスの空室率は高止まりし、家賃は下落傾向で推移している。一方取引市場においては、ビルを建築してもテナントの確保が難しいことから、最近ではコインパーキングとして運用する事例が増えている。このような収益性の低下や投資リスクの増大等を背景に取引価格、賃料は下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
						※								E オフィスは、新規の供給はほとんどないが、需要は小規模なものが中心で、コスト削減を目的とした縮小移転や首都圏等から出張によりカバーする企業が増えていることから営業所等を閉鎖する動きも見られ、需要は極めて弱い状態が続いており、空室率は高止まりしている。家賃改定においては減額要求も多いため、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。
						※								F 店舗は、郊外型店舗等に顧客を奪われ駅周辺の集客力は減少傾向にある。物販需要はもとより居酒屋等の飲食店舗も競争が激化していることから、需要は弱い状態が続いている。最近では、長野駅からやや離れた中央通り沿い等の賃料が大幅に下がったことから、駅周辺から当該地区に移転する動きも見られ、駅周辺店舗の需給が緩んでいることから店舗賃料はやや下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 長野駅周辺のオフィスの賃貸市場は、需要が弱い状態が続いており、稼働率が70%を下回るビルも多い。新規の需要は20～30坪程度の小規模なものが多く、まとまった規模の引き合いは少ない。テナントからは引き続き家賃の減額要求が強く、家賃は下落傾向にある。(不動産管理業者) 長野駅周辺の店舗の賃貸市場は、飲食店の需要はあるが、物販は少ない。飲食関係は安易な計画で出店するケースも多いので、仲介時の審査は厳しくしている。2015年3月の新幹線金沢延伸に向けてJRは新駅ビルの建設に着手したが、テナントは主に飲食系になるので、駅周辺の飲食店舗への影響が懸念される。(賃貸仲介業者) 長野駅周辺の土地取引は少ない。最近では、投資目的で小規模な空き事務所を取得した事例があるが、テナントはなかなか決まらない。少しまとまった更地であれば、マンションやサービス付の高齢者住宅等の需要も考えられるが、採算ベースに見合う物件はなかなかない。(売買仲介業者) 行政の中心ではあるが、商業は十分に集積しておらず、拠点性も薄れてきており、店舗やオフィス需要の増加は見込めないため、地価は当面下落傾向で推移すると予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	□	△	<p>市の商業地の中心部が、新潟島から万代、駅北口(万代口)へと南下するのに伴い、発展性の高い当地区は鉄道高架化による繁華性の向上期待、ホテルの開業等により、地価は下げ止まり感が強まっている。ただし、郊外ショッピングセンター等への客足の流れほどには当地区への客足は多くはないため、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。</p> <p>当地区は、駅万代口以北と異なり商業の種別は飲食が中心となっていること、利便性・発展性から住居系用途の需要が底堅いこと等から、商業地としての需要よりも住宅地としての需要が将来見込める。金融緩和による景気刺激策の効果が徐々に現れると期待されるため、地価の将来動向は下落から横ばいに転じると予想される。</p>
						※	<p>A 新潟市における商業地は、基本的には郊外型のショッピングセンター等にその地位を奪われつつあり、中心部においては再開発等もままならないなど厳しい市況が続いている。また事務所についても同様に空室率が高いため賃料が下落傾向にあり、中心商業地の地価下落の一要因となっている。駅南地区は比較的新しい都市基盤整備区域であるため発展傾向にあり、駅南地区の将来への値上がり期待から、今後下げ止まっていくものと予測するが、現時点では取引価格は依然やや下落基調にある。</p>							
						※	<p>B 東京等の外部資本が新潟駅周辺の投資物件に食指を伸ばしているが、投資物件自体が少なく物件取得には至っていない。特に高稼働で賃料も底堅い賃貸マンションについては品薄感から利回りは低下傾向にある。一方商業系用途については、中央区内の中心部が全般的に衰退しつつあることから、駅南地区地区にあっても賃料上昇期待が見込めず、総じて当地区の取引利回りは横ばいである。</p>							
						※	<p>G 政令指定都市への移行を睨んだマンションの大量供給及びその後のリーマンショックにより、マンション市場は供給過多の状況が久しかったが、ここに至り在庫も調整されつつある。賃貸マンションについては、旺盛な需要に支えられて賃料・空室率とも改善傾向にある。分譲マンションについても供給に見合った需要があり市場で吸収されている。当地区で大量に戸建住宅地の供給があったが、消費税増税前の駆け込み需要等を背景に売れ行きは好調であり、分譲マンションの需要とバッティングすることはない。マンション分譲価格は概ね横ばい、マンション賃料は稼働率の上昇・物件不足からやや上昇傾向にある。</p>							
※	<p>E 今年4月に開業した地元新聞社社屋を含む複合用途ビルの影響により、元々ショッピングの街だった万代地区にオフィス系用途の色彩が出始めている。古町界限を中心とする新潟島はもとより、駅万代口及び当地区のオフィスの稼働率は低くオフィス賃料は下落基調にある。発展傾向にある駅南口といえども、賃料下落は免れない。</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	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
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・ 4月に開業予定のビジネスホテル等の影響はそれほど大きくはないが、徐々に駅前周辺が整備されつつありポテンシャルのある地区である。(金融機関) ・ 駅南地区は、全般的によくはなりつつあり、地価が上昇しているとまでは言えないものの下落しているとは言えない。表には出てこないが、収益物件等の売買も出始めている。(売買仲介業者) ・ 電飾のあるけやき通り沿いは飲食店舗等の出店も比較的多く、売物件が多いことにより地価が下落する地域ではない。駅の高架化により長期的には駅周辺は発展傾向にある。短期的には上昇しているとまでは言えない。(大手建設業者) ・ 万代地区は、これまでショッピング中心の地区だったが、今後はオフィスも増えるだろうと予測される。万代地区と駅南地区とでは業種等がバッティングしないことから、万代地区の発展が駅南地区には影響することはないと思われる。(売買仲介業者) ・ 鉄道の高架化により発展の可能性が見込まれ、地価も下げ止まっており、概ね横ばいと予測する。(売買仲介業者・大手建設業者) ・ 新潟駅南口のビジネスホテル等が完成しても、利用客の飲食店利用等の効果は微々たるもので、大きく変わることはなく、地価は概ね横ばいと予測する。(金融機関)

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		
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0%横ばい										周辺地区での再開発事業によるマンションの増加で中心部の定住人口が伸びていること、また当地区及びその周辺地区で再開発事業が進捗していること等から、今後も当地区一帯の発展が見込まれるため、地元投資家を中心に根強い不動産需要が期待できるものの需要は限定的であるため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 当地区で塩漬け状態にあったデパート跡地の再開発計画に進展があり、また周辺地区での再開発事業の影響から当地区では人口や繁華性の増大が予想される。地元投資家はこの材料をプラスと判断しているが、他方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるスロー現象への危惧等から動きが鈍く需要は少ない。再開発の進展に伴ない県外投資家による需要が期待されるが、当分の間は厚みのない需要層による取引が続くことが想定されるため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 中心部では事務所ビルやコインパーキング用地の取引が散見される程度であり全体的に取引は少ない。当地区では地元投資家による小規模物件に対する需要が強い反面、良質な売り物件がないため売手市場になりつつある。ただ地元投資家は慎重な姿勢のもと取引に臨んでおり、取引に加熱感が見られないことから取引価格は概ね横ばい傾向にある。	
															B ※ 店舗等の収益用不動産の取引価格は当地区の将来性に対する期待から安定傾向が続いており、また店舗等の成約賃料は賃貸面積等によりバラツキが見られるが、空き店舗の解消が進んでいること等から横ばい傾向にある。このため店舗等の収益用不動産の取引利回りは概ね横ばいで推移している。
															E ※ オフィスの統廃合等はあるが、オフィスの新設は少ないのでオフィス床は供給過剰の状態にある。このため供給側は募集賃料の値下げやフリーレントの導入によりテナント獲得にしのぎを削っている。こうしたことからオフィスの賃貸市場は借手優位の状況にあるため、オフィス賃料はやや下落傾向にある。
															F ※ 当地区のうち西町地内の一棟ビルに県外の宝飾チェーン店が入居し、また総曲輪通りでも長期に渡り空室であった店舗ビルに新規出店が見られるなど、賃貸状況は改善傾向にある。店舗の成約賃料は景気の低迷等を背景として下落傾向にあったが、賃料の低位化や入居状況の改善等から、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"> ・ 総曲輪西地区市街地再開発組合が平成25年2月に設立された。シネコン(約1200室)・ホテル(約150室)・駐車場(約470台)・住居棟からなる複合ビルで平成27年秋頃に竣工予定である。個人等から住居棟への出資を希望する問い合わせがあるとのことであり、不動産投資への高まりを感じる。(大手建設業者) ・ 富山市は平成25年度から中心部に進出する大型商業施設に対して建設費や賃料を補助する制度を設けるとのことであり、当制度が大型店舗の中心部進出への呼び水となることが期待される。(売買仲介業者) ・ 総曲輪通りの東端にある百貨店跡の開発を目的とした再開発準備組合が設立され、店舗とマンションからなる複合ビルが平成28年頃に完成予定である。また総曲輪通りの西端では総曲輪西地区市街地再開発事業の実施が決定しており、東西両地区での事業の実施により総曲輪通りのさらなる繁華性の向上が期待される。(金融機関) ・ 再開発事業の効果により人の流入が増えていることやシネコン等の開業でさらなる増加が予想されること等から、当地区に対する関心が高まっている。このため地価は今後も横ばいで推移すると予測する。(大手建設業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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				
石川県	金沢市			金沢駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	取引価格は売手市場が拡がる中、引き続きやや上昇基調で推移している。また当地区のオフィスビル市況は、他地区からの移転需要が堅調でエリア全体としても収益環境の改善が進み、賃料は概ね横ばいで推移している。駅西側では、マンションの新築工事が始まっているほか、オフィスの新築発表もあり、投資家等の関心を集めている。エリア全体としては総じて地価動向は前期に引き続きやや上昇している。2015年春に予定されている北陸新幹線長野～金沢駅間の開業に向けて金沢市内では各種開発等が進んでおり、また、金沢駅は当面新幹線終着駅になることから、その効果を最大限に享受できるエリアとして、県内外の事業者、投資家の耳目が集まっているが、好条件の売物件は少ないため、売手市場が拡がっている。金沢駅周辺商業施設の集客や賃貸市場の環境が順調に推移すれば、特にマイナス材料は見あたらず、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向が予想される。			
						A※	金沢駅東側の表通り沿いでは取引は見られないが、裏通りのまとまった土地で高値での売買が見られた。また、金沢駅西側では開発を目的とした取引で高値売買も聞かれる。金沢駅近接地域では、立地条件がよい物件について県外業者による開発目的の土地購入も見られ、北陸新幹線開業期待や中心部の利便性を有する地域におけるマンション需要、また、金沢駅周辺へのオフィス需要の高まりなどを背景に、取引価格は全般として引き続きやや上昇している。										
						B※	比較的小規模の収益物件が中心ではあるが、表面利回りは前期比でやや低下している。共同住宅も入居や管理状況が良好な物件は駅から少し離れた立地でも取引利回りは低下傾向にある。需要者の要求利回りは依然高水準ではあるが、円安や株価高が追い風となって市場マインドは改善している。取引価格は上昇し賃料も横ばい傾向が続いていることから、取引利回りは低下傾向で推移している。										
						E※	金沢市のオフィス需要の中心は、南町から駅周辺へ移転し、分散していた事務所の集約等により金沢駅周辺の事務所空室率が徐々に低下しており、現在では10%を切っている。オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。募集賃料と成約賃料との開差がほぼ解消しているビルもある。当地区へのオフィス移転需要が多い背景としては、新幹線開業に伴う金沢駅周辺の利便性の向上、金沢駅西側における開発計画の具体化、南町界隈の駐車場料金の高さや駐車台数不足などが聞かれる。										
F※	消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、また高額商品に動きが見られるとの声も聞かれるなど、緩やかに持ち直しつつある。また、外国人観光客も円安を背景に増加傾向にある。こうした状況下で、立地、業態等による格差はあるものの、飲食店を中心に店舗需要は引き続き堅調であり、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。																
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																	
<ul style="list-style-type: none"> 複数のマンション開発業者の用地取得の動きが継続している。周辺地区にまとまった土地があれば、すぐにでも取得したい業者がいる状況である。県外からの物件取得についての問い合わせがみられるようになった。半年前にはなかったことで、市場が順調に回復している感を受ける。(不動産調査業者) オフィステナントの需要が駅西エリアに伸長している。募集賃料と成約賃料との乖離がみられなくなった。駅西地区で期中に見られた入札物件については、公募価格を大幅に上回る価格で落札されたたと聞いている。(大手建設業者) 金沢駅西地区における高額落札にみられるように、マンションディベロッパーの物件取得への強気な姿勢は相変わらずである。中古オフィスビルの取得を考えるところが出てきた。新幹線効果を期待しての先行取得と思われる。(投資運用業者) 駅西側に専門学校が開設されることもあり、こちらからの集客を見込んで、飲食店舗テナントを求める動きがある。駅の東西を問わず、マンション開発素地についての問い合わせが多く、地価はやや上昇と予測する。(大手建設業者) 																	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい									<p>数年前に鷹匠地区に大型複合商業施設が開店してからは県内をはじめ、山梨県方面からも集客するなど広域的な商圏を背景とした売上げが確保されており、良好な商環境が維持され店舗需要は堅調である。反面、支店、営業所等の統廃合により、オフィス需要の回復はやや遅れていることから、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあって地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。</p> <p>個人消費は回復傾向にあるものの、4月に東静岡駅至近に開店した大型商業施設への警戒感から小売店を中心とした新規出店姿勢はやや慎重気味で、賃料は横ばいでの推移が予想される。オフィスについては、支店・営業所の統廃合一巡による需要回復の期待感があるものの、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。</p>
						<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>A ※ 中心商業地の取引は見られないものの、地元投資家を中心とした問い合わせ等は増加傾向で、成約には至らないものの足下の潜在需要は安定している。店舗需要は堅調であるものの、オフィス需要については、支店、営業所等の統廃合の影響により回復力に欠け、商業地の不動産収益性は総じて横ばい傾向にあることから取引価格は横ばいで推移している。</p>
														<p>B ※ 駅北口を中心とした店舗の需要は比較的堅調である。一方、オフィスの需要については、支店、営業所等の統廃合の影響により、賃料水準は依然として低位横ばいで推移している。収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られず、取引価格は横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移している。</p>
														<p>E ※ オフィス需要は支店・営業所の統廃合から低位安定して推移しており、特に耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準は低迷が続いている。しかし、老朽化ビルのうち耐震フレーム等の設置、設備の更新をした再生ビルの賃料については、安定した賃料が確保できている。そのため、オフィス賃料は総じて横ばいで推移している。</p>
														<p>F ※ 店舗の需要については、全国チェーン展開を行っている小売店舗による需要は堅調であるが、4月に東静岡駅至近に大型商業施設が開店した影響で、新規出店についてもやや慎重な傾向が見られ、突出した賃料水準での契約は見られない。そのため店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 市街地の賃貸オフィス市場は縮小傾向にあり、賃貸店舗市場についても、総額が張らない10坪前後の小規模なものが人気である。エリア的には、特に、駅ビル型複合商業施設背後の鷹匠地区を中心とした地域が人気で、飲食店・美容院等からの賃貸需要が旺盛である。(売買仲介業者) 静岡市が商業環境条例を可決し、今後の新たな郊外大規模店舗出店は難しくなることから、静岡駅周辺の既存商店街の賃貸人が有利になり、商業地の希少性も向上することが予測される。(売買仲介業者) 高齢者による中心部でのマンション需要は強く、呉服町の再開発施設のほか、東静岡駅至近の利便性の良い大型マンションが人気があり、今後もある程度の需要は期待できる。2千万円台後半の郊外戸建住宅を希望する若い世代の需要も見え始めている一方で、静岡市内の本来の市場の先導役である、4～5千万円の戸建住宅を求める中間層の動きが鈍く、不動産市況の本格的な回復は、この中間層の動きに左右される。(売買仲介業者) 呉服町通り北側、七間町通りの衰退が危惧されていたが、呉服町の再開発事業によるマンション建設の進捗や、人宿町での専門学校、マンション建設などによる空地利用が明らかになり、今後の動きが期待できる。(売買仲介業者) 現在東静岡駅至近で建設中の商業施設が静岡駅周辺の商業地に与える影響は不明であるが、堅調な住宅需要や政府による経済政策等への期待から、不動産市況も徐々に回復し地価も上昇が予測される。(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(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		
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0～3% 下落										取引価格、賃料の下落幅は縮小しているが、未だ本格的な需要の回復は見られないことから足踏み状態で、潮目の変化を待って様子見をしている状態であるため、地価動向はやや下落で推移している。不動産市況が徐々に活性化し優良物件については引き合い等が増加している。また一部の優良住宅物件では需要の競合が見られ、結果的に取引価格が上昇する地点も発生している。ただし、商業地については景気の回復の影響がやや遅れて及ぶ傾向があり、明らかなプラス要因も確認できないことから、今後も地価の将来動向はやや下落と予想される。しかし、背後の優良住宅地の取引件数が増加していることから、地価の下落幅は今後縮小する可能性が高い。
						▽	□	□	□	▽	▽	—	—	※ A 平成25年に入って明らかに不動産市況は活性化してきたが、岐阜駅の周辺地区においては不動産取引自体が少なく取引価格のみから価格動向を判断することは難しい。しかし、駅前の一等地においてもオフィスの空室が15%程度見られ、投資対象としての魅力が乏しい状況に変化はななく、相対的な需要減により取引価格はやや下落で推移している。	
					(前期)  0～3% (下落)									※ B 岐阜駅前のオフィスビルは生保・損保系のビルが大半を占めるため賃料は下方硬直的な側面がある。このため、取引利回りは賃料よりも取引価格の変動に左右されやすい傾向があるが、現在のところは、取引価格、賃料とも下落が続いていることから、取引利回りは横ばいで推移している。	
														※ E オフィス賃料については、近年、名古屋地区へ支店の統廃合をする企業が増加したこと等により空室が増加し、空室率は高止まり状況が継続しているため、オフィス賃料はやや下落している。	
														※ F 店舗賃料については、岐阜駅の乗降客をメイン顧客とする一等地は高収益が見込まれる状況が続いていることから局地的に需給が均衡しているが、比較的新しい駅前ビルのなかにも依然空室が見られる。それ以外の地点は収益性が期待できないことから総体的に需要が弱く、当地区の店舗賃料はやや下落している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小企業向けの融資額は増加していない。岐阜では実態経済が未だ活性化しておらず、本格的な回復にしばらく時間を要すると考える。個人の住宅ローン融資件数・融資額はほぼ横ばいである。景気の回復をまだ実感できない。(金融機関) ・ 最近になって、戸建住宅の敷地、新築・中古のマンションを捜している人が増えており、今まで購入を躊躇していた層が動き出した感がある。今後需要の喚起に伴って地価は反転すると予測する。市郊外のマンションも徐々に引き合いが来るようになった。(賃貸仲介業者) ・ 住宅メーカーは9月頃の販売を目標に仕入れを本格化させている。比較的若い層による総額2千万円台前半の戸建住宅需要は確実に存在している。住宅地の需要は、エンドユーザーの気分的な問題に左右される傾向があることから、今後政府の経済対策の効果が本格化すれば、比較的早期に市況が回復する可能性がある。(大手不動産業者) ・ 個人消費・住宅ローンに変化はないが、平成24年末の頃から不動産市況が変化し、JR岐阜駅から徒歩圏エリア等の優良物件の地価は横ばいから上昇に転じつつあり、今後はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇									<p>賃料が横ばいで推移する中、期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れる中心部市街地では地価がやや上昇している。今のところ取引件数に大きな変化はないが、マンションデベロッパーは積極姿勢を続けており、こうした分譲マンション素地の高額取引が影響して、強気の価格設定の売り物件が見られるようになった。このような状況から、地価動向はやや上昇している。</p> <p>商業施設は中心市街地を離れ、郊外に集積立地する傾向にあり、商業業務用途の土地需要に大きな期待はできない。今後もマンション素地需要が相場をリードする展開が予想され、当面は消費税をにらんで用地取得を進めるマンションデベロッパーの積極姿勢に変化がないことから、地価の将来動向はやや上昇基調で推移すると予想される。</p>
						△	▽	□	□	□	□	□	□	<p>A ※ マンション開発素地の取引が商業地価格をリードする展開が続いており、取引価格はやや上昇している。適格性を有する大規模地に限定したマンション素地需要がこれまでの相場から乖離した高額取引を生んでいる。中小規模の土地は相場の範囲内で取引されているものも多かったが、最近では強気の価格設定の売り物件も見られるようになってきており、わずかながら価格帯が広がりを見せ始めている。</p>
														<p>B ※ 投資用不動産の取引は少ないが、土地の取引価格が緩やかに上昇し、建築費も高止まりしている一方で、中心部商業地の1階賃料はほぼ横ばいで推移している。基準階のオフィス賃料は募集ベースでは横ばいであるが、需要が乏しく弱含んでいる。このような状況から取引利回りはやや低下している。</p>
														<p>G ※ マンション分譲価格は概ね横ばいで中心価格帯に変動は見られないが、JR駅近接の高層マンションは地域の水準を上回る設定であったが好調うちに販売を終えている。価格高位の住戸では、資金に余裕のあるシニア層の戸建からの買換需要が見られたようである。当該事例が今後の市場にどのように影響するかが注目される。</p>
														<p>E 店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなくほぼ安定している。オフィスについて、新規需要が乏しいことから一度生じた空室が長引く傾向にあり、稼働率を重視した供給側が限られた需要を取り合っている状況が続いている。募集賃料は横ばいであるが、交渉により柔軟な対応が取られるケースが多く、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ JR大津駅前のタワーマンションが高価格設定にもかかわらず好調のうち販売を終えたことから大津の市場に新たな可能性を感じている。その他の分譲中の物件も売れ行き好調である。マンション適地としての評価に変わりはなく、積極的に仕入れを継続している。建築費が高止まりしているが、消費税増税との関係で、地価は上昇と判断した。(マンションデベロッパー) ・ マンションデベロッパーは、前期と同様に積極的に土地を探している。地区内で分譲マンション素地の取引が行われた。現テナント退去を条件に契約済とのことで、マンションデベロッパーの積極さがうかがわれる。(売買仲介業者) ・ 好条件の建売住宅事業用地は引き続き即決で成約している状況で、その範囲も湖南エリア(大津市、草津市、守山市、栗東市)を越えて野洲市、近江八幡市まで広がっている。(売買仲介業者) ・ 市場全体が在庫を抱えておらず、大手に限らずデベロッパー全体に積極姿勢がうかがえる。市場に勢いが感じられ、また、景気改善への期待感が高まっており、地価はやや上昇が続くと予測する。(売買仲介業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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				
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	住宅 前期 0~3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>昨年同期と比較して仲介会社への来客数が増加しており、取引件数も増加している模様である。特に、駅徒歩圏については、従来からの根強い需要に加え、消費税増税も関連し、地価動向はやや上昇傾向を続けている。</p> <p>開発販売業者にとっては市場のパイが大きく、分譲等の事業成果も優れていることから、県内でも事業成立生が最も高い地区の1つとして位置づけられている。また、買い手にとっても当地区のこれまでの状況からみて将来の発展性も高いと期待しており、底堅い需要がある。また、土地区画整理事業地区内からの適度な供給もあり、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 駅東口徒歩圏の分譲マンション2棟は竣工前に販売が完了した。また、1Kを主体とする5階建の賃貸マンションが今年3月に完成し、満室稼働のもようである。分譲・賃貸ともに良好な状態にあることから、市場参入者は積極的である。当地区周辺に有力な取引はないが、事業用地が市場に出れば競合することが予想され、また、隣接市JR駅周辺での取引価格も参考にすると、取引価格はやや上昇している。</p> <p>B ※ 投資用不動産の取引が行われる事は少ないが、土地の取引価格が緩やかに上昇し、建築費も高止まりしている一方で、住宅家賃はほぼ横ばいであることからみて、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>G ※ 駅東口徒歩圏で2棟の新規分譲マンションが本年11月竣工予定で建築中であり、いずれも竣工前に販売を完了している。平成23年3月に南草津駅が新快速電車停車駅となって以降、マンション立地としてのポテンシャルを高めており、マンション分譲価格はやや上昇している。駅西口徒歩圏で建築中の1棟の新規分譲マンションが7月頃から販売開始されるため、分譲価格が注目される。</p> <p>H ※ リーマンショック以降、大手企業の家賃補助が減額・廃止される傾向にあり、ファミリータイプは下落してきたが、新快速停車となったことも影響して、昨年頃からマンション賃料は横ばい傾向で推移している。単身者向けについて、西口徒歩圏で5階建中規模マンションが今年3月に完成したが、満室稼働している。但し、2年後に私立大学の学部一部移転に伴う学生数減少が予定されていることから、今後の動向が注目されている。</p>			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> ・南草津駅周辺の2棟の新築分譲マンションはいずれも販売終了した。JR草津駅周辺の分譲マンション2棟も完売した。新築が続々と出てくるが、供給過剰感はなく、中古マンションの売れ行きも好調に転じており、駅前に関しては昨年同期と比較して需要が拡大していると感じている。(売買仲介業者) ・分譲マンションについては、供給量が多く、今後予定されている物件もあるが、これまでのところ順調に販売が進んでおり、事業成立性の高さを再認識している。政権交代による期待感もあって、慎重であったデベロッパーも攻めに転じている。(マンションデベロッパー) ・JR草津駅周辺で同時に3箇所計画しているデベロッパーがある。同一地区での順次供給は、モデルハウスを共通にし、広告宣伝の効果を持続できるなどコスト削減効果がある反面、それに匹敵する需要を要するが、それだけ草津における市場が強いと認識してのことと思われる。(マンションデベロッパー) ・過去を上回る分譲マンションの供給にも関わらず、市場においてすべて消化されており、市場の好調さを感じている。また、政権交代による期待感が感じられ、地価はやや上昇が続くと予測する。(マンションデベロッパー) 											
						<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。</p>											

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		
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0%横ばい (前期 ) 0%横ばい)										下石井1丁目の駅至近の旧大型駐車場が、平成24年1月大手資本に売却引渡され、平成26年11月開業予定で都市型高層のショッピングセンター(売り場面積8.8ha 鉄骨造地上8階地下2階)が基礎工事段階に進んでいる。また、駅西地区では、駅前に高層ホテル物販商業ビルが平成24年10月3日オープンし、再開発事業、駅前広場の完成に続いて商業地としての成熟度を高めている。このような開発動向による当地区の将来への期待感から地価の下落は認められず、地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。下石井1丁目の駅至近の都市型高層のショッピングセンター建設は、今後当地区の集客力向上に大きな影響を及ぼすものと考えられ、競合の影響を懸念して対策が始まった。注視が必要であるが、特段地価の形成要因に変動ないしその兆しがないことから、当面の間、地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						□	□	□	□	□	▽	—	—	A ※ 中心商業地域では、ビルの集積がある市役所筋と桃太郎大通りの幹線道路沿いが高層事務所地であるが、近年の変化で市役所筋が優勢となった。昨年の大規模取引を除けば両幹線道路沿いの取引はほとんどない。新規商業施設の建築で周辺への波及効果が出ているが、具体的な取引の指標は少ないものの、商業地としての潜在的な需要は安定しているため取引価格は横ばい傾向にある。	
															B ※ 中心商業地域内の収益物件の取引はほとんど認められない。しかし、オフィスを中心に賃貸市場が安定化しつつあり、賃料は下げ止まりつつあるなか、取引市場においても需給が概ね均衡していることから、当地区の取引利回りに大きな変化は認められず、横ばい傾向にある。
															E ※ 中心商業地域ビルの空室率は低下傾向にあり、県外大手資本のビルでは空室率の改善が進み、賃料の下げ止まり感も認められる。背後商業地域においても、賃料は横ばい気味で、当地区等の幹線道路沿いは新規賃料・継続賃料ともに、オフィス賃料は横ばい基調である。ただ、依然テナントの退出があり、入居テナントは量的に制約があり、空室が続いているビルも散見される。
															F ※ 駅周辺の集客性の優位が明瞭になっている。所在する位置、用途及び規模等によって異なるものの店舗売上げが停滞するなかで店舗賃料は、依然やや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"> 岡山市の平成24年12月期の空室率は10.3%で対前期比1.3ポイント低下した。また、平成23年9月期の14.5%から5期連続で改善した。市役所筋、桃太郎大通共に改善した。(賃貸仲介業者) 駅前百貨店の東側の駅周辺ブロックは飲食店舗主体で、需要は堅調、地主は強気である。新規供給物件はほとんどない。立地、進出意欲は旺盛である。その他のエリアでも関西圏からの投資による有望物件の買い圧力が強い。(売買仲介業者) オフィス家賃は下げ止まり傾向で、フリーレントは縮小している。県外企業の本社が推奨するオフィスの選択基準は、新耐震ビルが標準、築年優先、ビルハイスペックである。(不動産開発業者) 今後、市内で病院、大型モールなどの建築が本格化し、建築費(人件費)の上昇が進むことを懸念している。(大手建設業者) 投資ニーズは少しずつ出て来ているが、取引価格は2億から3億円程度である。金融庁の方針で再生ファンドを各県に作るように指導されている。(金融機関) 国内経済好転への期待感があり、特段の下落要因はみられない。今後の銀行の融資姿勢によるが、先高を期待する向きもあるものの消費増税によるコストアップもあり、地価は横ばいと予測した。(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(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	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0% 横ばい					—	—			平成27年春の新駅開業によりさらなる利便性の向上が見込まれる地域ではあるが、地価上昇を示す取引は確認されておらず、また、当期において、開発対象となり得る素地取引は確認できなかった。当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであることから、投資対象用の賃貸物件の供給が増加するような変動要因はないため、地価動向に影響を与えるような変動要因が認められず、地価は横ばいで推移している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新駅が平成27年の春に開業が予定され、利便性の向上が期待されることから、引き続き分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地に対する需要は底堅いまま推移すると予想される。市中心部では、最近のマンション建設ラッシュに伴う供給過多懸念もあるが、当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、また、都心回帰の傾向も継続していることを考慮すると、地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。
					(前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 当地区は職住が近接した人気エリアであり、分譲マンションの販売市況が好調なこともあって、開発素地に対する需要は底堅い。マンション業者の素地需要は引き続き旺盛で、良好な開発素地に対する品薄感が続いているが、開発素地価格及び建築費の上昇に伴う分譲価格の上昇や、供給戸数の増加を市場で吸収できるかが懸念され始めており、開発素地の高値買には慎重な姿勢も見られるため、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ 築浅の投資対象用物件も少ないことから、投資市場は低調である。市場に出回っている収益物件が少ないため、取引実態の把握は難しいが、個人投資家向けの投資対象物件として1～5億円程度の物件が需要の中心である。市中心部では、中規模賃貸住宅の取得の動きがある等明るい材料があるものの、当地区の物件取得の動きは限定的であることから、取引利回りは横ばいで推移している。 G ※ 当地区では、広島都市圏最大級の大型高層免震タワーマンションの建設が進んでおり、好調なマンション市況もあって、先行販売の1棟は竣工1年前に完売した。現在2棟目が建設・販売中であり、好調な販売実績を示している。また、広島都市圏の完成在庫数は前期末で200戸程度と少ないため、新築マンションの供給が増加しており、坪単価で概ね150～200万円と高額物件が増えているが、販売価格が上昇すると、完成在庫の増加が懸念されることから、マンション分譲価格は横ばいで推移している。 H ※ 当期における新築賃貸マンションの供給は確認できなかったが、1年以内に供給された物件は数件で、いずれも単身者向けの物件であった。また、当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い傾向にある。需給のバランスを崩すような新規物件の供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因はないため、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(H25.1.1～H25.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	<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"> 東白島地区の新規大型分譲マンションは、第1期に続く第2期についても、ロケーションの良さから、売行きは好調である。今後マンション市況は、建築費の上昇に伴い、販売価額の上昇が想定され、立地の選定がより慎重となる。供給過多は必至で、売れ残りが出ると、値崩れが起こる危険性がある。(不動産開発業者) マンションデベロッパーは、供給過多に警戒感をもち、素地の高値買いはかなり慎重となると思われる。他都市と比較すると高額所得者層が薄いので、マンション売価額が上昇すると、売れ残りも出てくる。(大手不動産業者) 他県と比較すると、広島市はマンション在庫数が少ないことから、他県からの参入が認められる。建築コスト、とりわけ労務費は上昇している。リーマンショック後、公共事業が激減し、熟練技術者も減少した。工事現場では人手不足が顕著である。(大手建設業者) マンションの販売状況は好調で、マンション開発素地需要も強まったことから、ブランド力がある当地区の地価はやや上昇と予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0% 横ばい							—	—	商業地の取引事例は小規模取引が中心で取引件数も少なく、潜在的な需要の底堅さのある地区であるが、地価の上昇を確認できるような取引は見られない。オフィスの空室率はやや改善傾向にあり、賃料水準も横ばいで推移していることから、地価動向も横ばいで推移している。 築浅・大規模ビルはほぼ満室状態で稼働しており、当面大型オフィスビルの供給予定がないこともあって、大規模ビルの新規賃料水準は底打ち感が見られる。旧耐震・小規模ビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、築年が古くても耐震基準を満たした大型ビルへの移転も散見される等オフィス需要が根強い地区であるため、賃料水準や空室率等が改善傾向にあることを考慮すると、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														A ※ 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、築20年を越える物件が多い地区である。当地区内における需要の中心は1～5億円程度の小規模物件であるが、事務所ビルや商業ビルの売買事例が乏しい状況が続いている。広島市中心部において、当面大型オフィスビルの供給予定がなく、建替計画等を含んだ物件取得の動きもみられないことから、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、当期においても取引利回りに影響を及ぼすような物件取得の動きを確認できていないが、投資市場に大きな変化が見られないことから、取引利回りは横ばいで推移している。
														E ※ 築年が古く、旧耐震の小規模事務所ビルへの移転需要は極端に弱く、賃料及び空室率の改善は困難な状況にある。一方、築浅の大規模ビルはほぼ満室状態で稼働しているため、新規賃料が底を打っている物件もあるが、賃料の上昇までには至っていないため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					 0～3% 上昇							F ※ 本通り周辺における店舗賃料は、募集賃料を高めに設定しているが、成約賃料水準は緩やかな下落傾向にある。また、並木通り周辺における店舗賃料は、賃料水準を下げたことから、稼働率は改善傾向にある。再開発やファストファッションの出店計画がある商業施設周辺や、規模が大きく稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店意欲がある状況に変化はない。当期における店舗賃料に影響を与えるような変動要因はないため、当地区の店舗賃料は総じて横ばいで推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 5億円以内の投資物件に係る需要はある。共同住宅に係る需要はあるが、事務所ビルの需要は総じて弱い。築浅・耐震ビルで、テナントの属性が良く、稼働率の良い生保ビルに関しては根強い需要が認められる。大規模新築ビルへの需要はあり、新規賃料は底を打っているが、上昇までには至らず、横ばいである。(大手建設業者) ・ 店舗について、本通りでは、募集賃料は高く設定している物件もみられるが、総じて成約賃料水準は低下している。並木通りも賃料を下げたので、稼働率が改善された。郊外型大型店舗の影響で、中心市街地の集客力は弱まっている。(大手建設業者) ・ 郊外から中心市街地に移転する等、立地・環境を改善するための動きが引き続きみられる。問い合わせが増えており、サービス業の割合がやや多い。(賃貸仲介業者) ・ 事務所の空室率は横ばいか、やや改善と思われる。本通りの店舗賃料は、やや下落傾向にある。地価は当面横ばいと予測する。(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(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	
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 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"/>	—	—	商業地の取引事例は少なく、取引総額も少額にとどまる。不動産需要は回復傾向ではあるが、地価の上昇までには至らない。オフィス空室率はやや改善傾向にあり、賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、当期の地価動向は引き続き横ばいで推移している。 オフィス市況は需要回復までには至っていないため、地価の将来動向は依然横ばいで推移するものと予想される。一方マンション開発に係る素地需要は強い。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想できるが、当地区への波及効果が顕在化するまでは長期間を要する。
														A 不動産投資物件に係る問い合わせは、前期と比較して増えているが、取引までには直結していない。 ※ 駅周辺では立地条件が優れる大規模地で稀少性が認められる物件については強い需要が存するが、当期は大規模な取引は見られなかった。駅周辺は開発計画が進捗しており、期待感は窺えるものの商業地の取引事例は少ない。オフィス等収益物件への投資意欲は回復までには至らず、取引価格は概ね横ばい傾向にある。
														B 駅前の再開発B・Cブロックに期待感はあるが、現在の不動産市況にはまだ大きく影響していない。 ※ 当地区への影響は、駅前大橋を隔てることから、さらに弱まる。再開発におけるオフィス供給は少なく、将来的にもオフィスの供給過多が懸念される状況にはない。都心部に比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定しているため、取引利回りは横ばいで推移している。
														E 規模縮小・経費削減を理由に移転するケースは少なくなり、立地、オフィス環境改善を目的とする移転等、企業の積極的な移転の動きが見られる。郊外からの市街地中心部への移転も引き続き見られる。築浅大型ビルのオフィス賃料は下方調整が終了し現状は概ね横ばいで安定しており、空室率はやや改善傾向にある。駅北口の大型新築オフィスビルの空室は消化され安定的に稼働しており、自走式駐車場に底堅い需要がある。 F 店舗密度、繁华性はやや低いものの、店舗賃貸の需要はある程度認められる。店舗賃料が下方調整が行われた結果、当期も引き続き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"> ・ 駅周辺は、学校法人のほかホテル需要も強く、ホテル用地の問い合わせがある。新球場周辺、東側の開発が先行しているが、大規模商業施設が稼働しても、車利用の客層が多いことから、回遊性はあまり期待できず、むしろ交通渋滞が懸念される。売物件はあるが、短期売却ではなく、再開発整備完了後売却予定時期としている。(大手建設業者) ・ 築浅の大型ビルの空室は改善傾向にあり、当地区の空室率も改善傾向にある。JRの南北通路が完成されると、需要に弾みがつくと期待できる。(賃貸仲介業者) ・ 市内電車経路に係る駅前大通りの計画が、高架式と具体化されてきており、ペDESTリアンデッキ等駅南の回遊性が増せば、地価も上昇に転ずると考える。(大手建設業者) ・ 駅周辺の開発による急激な地価上昇は望めない。再開発ビルよりも、駅ナカ店舗の増床及び南北自由通路の開通の方が、専門店の集積に寄与し、集客効果があると思われる。(大手不動産業者) ・ 駅前再開発B・Cブロックの工事完了後の人の流れが把握しにくい。駅の自由通路・駅ナカの店舗拡張等は期待感もてる。開発後に不動産取引は活発化すると考える。売却益を目的とする先行投資は少ない。地価は横ばいの傾向が続くと予測する。(大手建設業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0～3% 下落 前期  0～3% (下落)										丸亀町商店街内に平成24年にオープンした複合商業施設により、中心商業地の人通りは増え賑わいも出てきているが、当地区における取引は少なく地価に及ぼす影響は見られない。景気に対する不透明感は依然として強く、中心商業地に対する需要の減退傾向は続いており、地価動向は、前期と同様にやや下落傾向にある。 丸亀町商店街再開発事業によりG街区に複合商業施設が誕生し、中心商業地の人通りは増え、活性化も見られるが、周辺部への波及効果は少ない。郊外型大型店舗のリニューアルも進み、競争も激化している中、中心商業地に対する需要の減退傾向は続いており、地価の将来動向は前期と同様にやや下落すると予想される。
						▽	△	□	□	▽	▽	—	—	※ 中心部の取引は、中央通り沿いで事務所ビルの取引が数年ぶりに2件出たものの、当地区内の取引は相変わらず少なく、不動産市場はやや低調である。底値感も出てきており、大きく値崩れする状況にはないが、需要は依然として弱く、当期の取引価格は、前期と同様にやや下落傾向で推移している。	
														※ 中心部における事務所ビルの全体の空室率は、横ばい傾向であるが、築年が古いビルの空室率は高水準で推移しており、しかもやや上昇傾向にある。空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しく、不動産投資市場は改善されていないため取引利回りは、やや上昇傾向で推移している。	
														※ 中央通りの空室率は、依然として高止まり傾向が続いており、テナント需要は引き続き弱い状態にあるが、大きく悪化する状況ではない。旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルは借り手が付かない状態が続いており、オフィスの新規・継続賃料はともにやや下落している。	
														※ 周辺部の丸亀町商店街については、空店舗は減少傾向にあり、1階部分はほとんど空きがなくなっているが、郊外の大型店舗との競争は依然として厳しく消費及び売上高ともやや弱含みで下落している。再開発区及び周辺地域を除き、店舗の需要はやや減退しているため店舗賃料もやや下落している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央通り沿いの寿町と中新町で数年ぶりに事務所ビルの売買が2件あった。(賃貸仲介業者) ・ 新規の運転資金、設備投資等への融資は依然として少ない。製造業に対する融資量は減っており、不動産業に対する融資量は増えている。特に分譲業者の需要は旺盛になっている。(金融機関) ・ 中央通り沿いの新規賃料は横ばい傾向で、比較的新しいビルで共益費込10,000～11,000円程度である。(賃貸仲介業者) ・ 中心部に賃貸マンションが増えてきている。(売買仲介業者) ・ 中心部で取引はあるが、今後の景気の動向を見極めている状況で、大きな変化がないため地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	中心商業地では分譲マンション用地の需要の強まり等から不動産投資意欲が回復しつつあり、複合ビル開発等、活発な動きの地区もでてきており、地価動向はやや下落傾向にあるが、下落幅は微小にとどまる。 一番町周辺地区の複合商業施設は再開発の計画が中断されていたが2015年に完成予定とのことで一歩前進し、アーケード商店街のL字地区も再開発への動きがでてきたことから、地価の将来動向はやや下落するものの、縮小傾向が強まると予想される。
														A 中心商業地の取引は依然少ない状況にあるが、今年に入りやや潮目に変化したと見る向きが多くなり、様子見から買い意欲がでてきており、取引価格はやや下落傾向にあるものの底堅い状況にある。
														B 投資物件としての収益ビルは築後10～15年の比較的築浅物件の人気は回復しつつあるが、中古ビルでの空室リスク、賃料の値下げ圧力は強く、取引利回りは横ばいのままである。
														E オフィス市場は築浅ビル、優良ビル、大型ビルへの需要が中心となっていており、新規の複合ビルはほぼ順調にテナントが決まりつつある。反面、既存のオフィスビルは平均築年数27年と古いビルが多く、空室率も高く、賃料の値下げ圧力は強く、オフィス賃料は総じてやや下落傾向が続いている。
														F 飲食店舗を中心に人気地区での賃料は下げ止まり感がでてきているが、それ以外の店舗賃料は依然値下がり傾向が続いており、全体的には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"> ・当地区至近で店舗・駐車場の複合ビルが完成するなど活発な動きも出始め、地区周辺での収益ビルなど投資物件への需要も強まってきている。(賃貸仲介業者) ・個人消費は物価の先高感から持ち直しの傾向にある。景気回復への期待感が高まっているものの中心部における土地取引も低調なままであり、地価も横ばいの状況にある。(金融機関) ・市内中心部に近い地区での中古住宅の需要が高まってきている。(売買仲介業者) ・景気の動向によるが、やや潮目に変化したと見る向きが多くなってきた。不動産投資意欲の回復傾向への期待感から地価は横ばい傾向にある。(不動産関係団体) ・アーケード商店街では百貨店付近と銀天街市駅入口付近の需要が高まっており、当地区は需要も底堅く、今のところ大きな動きもないため、地価は今後も横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇									デベロッパーの市内優良住宅地取得に対する積極姿勢は依然として継続しており、取引価格も高値水準となっている。ただし、当地区はデベロッパーの投資採算性からすれば上昇余地が少なくなっているため、地価動向はやや上昇に留まる。 当地区の分譲マンションを購入できるエンドユーザー数は限られているため市場規模は小さい。ここ1年程度で相当数の新規供給があったことや、当地区を得意とする有力デベロッパー各社は既に他地区で十分な土地の仕込みを行っているため、既に高値水準となっている当地区のマンション素地取得について慎重姿勢に転じる可能性が高く、地価の将来動向は横ばいになると予想される。
						△	▽	□	□	—	—	△	□	A ※ 当地区内で目立った取引は見られなかったが、市内優良住宅地内ではマンション素地の入札が数件行われた。いずれも需要が競合して落札金額はこれまでのデベロッパーの投資採算性に比較して高値水準であるため、取引価格はやや上昇している。
														B ※ 当地区内で賃貸マンションの取引はほとんど行われていない。しかし、賃貸マンションの最も有力な買手であるJ-REITが物件取得を加速させており、市内では立地に優れた賃貸マンションの取引がやや過熱している。コンパクトタイプ中心の物件であれば利便性に優れた立地の物件、ファミリータイプ中心の物件であれば住環境に優れた立地の物件が好まれていることから、住環境と利便性に優れた当地区の取引利回りは低下に転じている。
														G ※ 市内優良住宅地の分譲マンションの販売は全般的に好調を維持している。当地区においても前期以前に販売された物件の販売は好調であった。また、当地区内で販売予定の物件に対するエンドユーザーの反応も良好のようである。市場には金利や住宅価格の先高感、消費税増税等により買急ぎのムードがあり、マンション素地価格や建築費の上昇を反映した分譲価格をエンドユーザーも容認せざるを得ない環境にあるため、マンション分譲価格はやや上昇している。
														H ※ 一部、賃貸された築浅の分譲マンションのなかには、高い賃料で成約された事例も見られるが、当地区の賃貸マンション需要者は分譲マンション需要者とやや異なり、一般給与所得者が中心となる。こうした需要者は当地区への選好性はそれほど高くなく、他地区との比較を行って物件を選択している。比較の対象となる他地区の賃料に特段の変動はなく、当地区のマンション賃料は横ばいである。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・大濠地区での分譲マンションの販売は好調な状況にあり、お客さんの動きも活発だが、大濠地区ではここ1年程度で相当量が供給されているので、各社そろそろ慎重になる時期と判断している。(住宅販売業者) ・当社販売予定の物件について富裕層に営業を行っている。マンション購入を積極的に検討されてきた方達ではないがいずれも反応がいい。(不動産開発業者) ・大濠地区における賃貸マンションの賃料水準は上向き傾向にある。3LDKで15から20万円あたりが需要の中心である。中古マンション市況については、特に50から60歳代の二次取得者層による購入意欲が旺盛な状況が続いている。(賃貸仲介業者) ・率直に言って先行きはわからない状況であるが、今から土地を仕入れても10%に増税するタイミングに販売が間に合わないことを考えれば、各社ある程度慎重になっていると考える。地価についての将来動向は横ばいと予測している。(住宅販売業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇									当地区はJR博多駅ビルの開業で一時的に博多駅への消費流出が見られたが現在は徐々に回復している。一方、平成24年4月には外資系ファストファッションが2店舗出店したほか、ファッション専門店の増床計画も見られるなど当地区の商況は回復した。賃貸市場は横ばいだが、投資市場が活発で購入意欲の旺盛な需要者が多いため当地区の地価動向はやや上昇に転じた。 ファンドバブル期に開発された大型事務所ビルが相次いで売買されており、低金利が継続しているため潤沢な投資マネーにより不動産投資市場は堅調に推移すると予測する。一方、店舗は百貨店の宝飾品・嗜好品が売れているが、円安になって次の入荷時には値上げ必至のため、今のうちに購入しておこうという動きはある。現状では、全体的には店舗の売上は伸びていないため賃貸市場は停滞している。このため賃料は横ばいだが、取引利回りは低下傾向が顕在化しているため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。	
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A ※ 前期に中洲で100億円近い事務所ビルの取引があった。平成25年3月頃に天神の四つ角で265億円の商業施設の売買が見られた。また同じ時期に天神西通りでも高額な商業施設の売買が見られた。都心部の収益用不動産の売買については当期も活発である。このような市場状況を背景として、取引価格はやや上昇傾向にある。	
															B ※ 中州5丁目の事務所ビル的大型取引について、取引利回りはネットで5%台であった。天神西通りの売買はネットで4%程度の模様である。当地区の要求利回り(期待利回り)は前期と異なり当地区で5%台に突入しており、低金利で不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、需要者が競合する場合の取引利回りは5%台前半となる。そのため、取引利回りは低下に転じている。
															E ※ オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪1万円から1万4千円程度で変わりはなく、オフィス賃料は横ばいが続いている。ただし、当地区の空室率は引き続き改善傾向にあり、新規の供給が少ないことが功を奏して10%台となっている。
					 0% 横ばい								F ※ 当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限である。店舗の売上げも前年比横ばいが多く賃料負担力に変化はない。外資系百貨店やファストファッションの出店が相次ぐ天神2丁目と天神西通りでは物件によっては坪5万円から上限で坪7万円まで収受可能なものもあるが、総じて坪5万円が上限となっている状況に変化はない。そのため、店舗賃料は横ばいである。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスの賃貸市況について、賃料水準は上がってきていないものの、稼働率は改善しており、賃料水準についてもそろそろ上昇に転じてもおかしくない。しかしながら、まとまった床面積を用意できるオフィスビルが少なくなっており、問い合わせがあっても条件に合う物件が見つけれないケースが複数あった。(金融機関) ・ 東京での動きを活発化させている外資系企業や私募ファンドが地方都市へと投資を広げている動きや、株価の上昇に後押しされたJ-REITの増資機運等に伴い、投資物件への競合の程度が増すことにより、長期保有に軸足を置く法人投資家にとっては手の届かない価格となる懸念もある。(不動産開発業者) ・ プライダル産業については安定して引き合いがある。ネイルサロン等のビューティ産業も同様で、全国展開を目指す法人が中心で、九州初出店エリアとして天神地区を選んでいる。(不動産管理業者) ・ オフィス市況に回復感が出来ればやや上昇基調と言えるが、もう少し時間がかかると思うので、地価についてはしばらくは横ばい傾向と予測する。(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(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	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	当地区においては、裁判所等の移転と警固断層問題から新規の事務所ビル用地の需要が乏しいため地価動向はやや下落で推移した。高容積を活かしたマンション適地として採算が取れる地価水準まで下落する可能性もある。 活発な不動産投資が見られる地区もあるが、当地区のオフィスマーケット市場における相対的地位は、裁判所等の移転と警固断層の問題等から一層低下傾向にあるため、地価の将来動向はやや下落傾向で推移すると予想される。
						※	A 当地区では事務所ビルや商業ビルの売買が少なかったが、当地区東方の天神地区北部や天神西通りで、事務所ビル及び商業ビルのやや高値の売買が見られた。当地区は代替・競争関係にある薬院地区や祇園地区と比較すると発展要因が少なく、取引価格は依然やや下落傾向である。							
						※	B 福岡市における事務所ビル等への不動産投資は当地区隣接の天神地区や博多地区を中心に活発に行われているが、当地区については賃貸需要がやや弱く、投資適格となる築浅のAクラスビルが少なく、また、警固断層を抱えていることから、投資家の要求利回りに変化はなく、取引利回りは横ばいである。							
						※	E 当地区の明治通り沿いは、旧耐震の中小ビルが多く、オフィスの空室率はここ1年でやや改善したが、オフィス賃料は引き続き下落基調で1年間に1.2%程度下落している。高等裁判所等が中央区六本松に移転する計画があるため、将来的には当地区のオフィス需要は減退する可能性が高く、需要減からオフィス賃料は引き続き下落傾向である。							
													F 博多駅と天神の求心力が増大する反面、その他の地区の集客力は低下している。当地区の飲食店舗については、賃料水準の調整が進んだため飲食店舗ビルの入居率は以前よりやや改善しているものの、デフレによる客単価の下落と春日地区等との競争により居酒屋・カラオケ店等の売上減少が続いている。店舗賃料は引き続きやや下落基調であり、路面店で共益費込み20,000円程度、2階以上では坪10,000円から13,000円程度となっている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・大名地区については、徐々にではあるが空室が埋まり、客足も戻ってきている印象を受ける。一方、赤坂地区については、依然として相談等が少なく、引き続き需要が減退している。(金融機関) ・裁判所等の六本松地区移転の影響は、前期に引き続き目立った動きは見られない。六本松エリアに事務所移転の受け皿がないことや、赤坂地区から六本松エリアまであまり距離がないことを考慮すると、将来的にも赤坂地区からの法曹関連事務所の移転はほぼないと考えている。(賃貸仲介業者) ・タワーマンションの取引が見られるなど、住宅系市況は好調であるが、オフィス・店舗市況は引き続き弱含みであり、商業系用途としてみた場合の地価はやや下落と判断する。(投資運用業者) ・古いビルの建替えの話が少しずつ出てきたが、オフィスではなく住宅に建替える計画ばかりである。オフィスと賃貸マンションを比較した場合、賃貸マンションの方が賃料収入は少ないため、収益性の低下に伴い地価もやや下落すると予測する。(金融機関) 														



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

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	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇							—	—	当地区周辺の地価動向について、駅近の幹線道路沿いのオフィスビル用地や店舗付共同住宅用地について、地価動向はやや上昇傾向が続いている。オフィス賃料は概ね横ばいであるが、新駅ビルの開業後、博多駅の拠点性や投資意欲が増大しており、賃貸マンションを中心とした開発素地の取引も見られ始めている。 博多駅中央街の地区計画について、平成25年3月に都市計画の告示がなされた。これまでの指定容積率800%から最大1,200%まで緩和され、同地区内の複数の建替え事業が本格的に動き出している。これにより、周辺の開発事業等も増加することが期待され、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	□	□	□	□	□	—	—	※ 前期から大型取引が見られていないが、店舗付共同住宅、店舗付事務所ビル等の投資目的の一棟売りの取引が引き続き多く行われている。取引価格は収益価格ベースで決定されることが多く、内訳としての土地価格は一部路線価を大きく上回る取引も見られる。全般的な動向としては、取引価格はやや上昇傾向である。取引件数は前期と比較して横ばいである。
														※ J-REITの取得物件等、取引利回りを把握できる取引がほとんどないが、投資物件の取引価格や純収益の動向から推定すると、両者とも前期から変動はないため、取引利回りは横ばいである。
														※ 当地区周辺のオフィス賃料については、概ね横ばいである。駅に近い大規模物件については、空室率は改善傾向で、成約賃料水準も緩やかな回復基調にあるが、築年が古い小規模ビルや旧耐震のビルについては、引き続き空室を多く抱えており、全般的な市況感は前期と変わらない。
														※ 店舗賃料は前期から横ばいである。当地区周辺では新駅ビルの開業後、周辺地域への波及効果が期待されたほど具現化しておらず、集客や売上高に大きな変化はないことから、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"> 博多駅周辺地区については、九州新幹線全線開通や駅ビル開業に伴って、地価の上昇基調が他地区より先行し、上昇基調も継続していたが、土地価格水準は、天神地区と比較して一定の価格水準まで上昇したため、現在の土地価格水準で落ち着くのではないかと思う。(金融機関) オフィス市況は空室率が改善しているが、全般的に成約賃料は横ばいであり、旧耐震ビルが引き続き苦戦しているなど、回復といえる状況ではない。(賃貸仲介業者) 一棟売りの賃貸マンションの取引が活発化しており、住居系の物件を中心に博多駅周辺の取引及び開発需要が増大している。(投資運用業者) 駅ビル開業前後にみられたほどの不動産市場に対するインパクトはないと思われるが、駅隣接の郵便局等の再開発について具体的なプラン等が発表されれば、周辺の不動産取引も活発化し、今後地価はやや上昇すると予測する。(金融機関) 														

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

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				
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	△	□	□	□	▽	—	—	九州新幹線の開通や政令指定都市への移行による中心市街地の地価への目立った影響は現時点では顕著ではないが、オフィス市場等を中心にプラス効果が顕在化しつつある反面、市役所職員の区役所への分散から特に飲食店を中心に売上げに影響が出ている。総じて当地区に対する需要は低迷の域を脱していないため、当地区の地価動向はやや下落する傾向が継続している。 当地区は繁華性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域で、景気回復への期待感が高まりつつあるものの、人通り等に大きな変動は今のところ見られない。再開発計画の進捗に期待がかかるが、具体的な動きは依然乏しく、地価の将来動向は今後暫くは若干の下落基調が持続すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では、取引自体が少ない状況が継続している。九州新幹線の全線開業から約2年経過し、観光客数は堅調に推移しているが、中心市街地への人通りに大きな変化はなく、回遊性に乏しい状況が継続しており、また桜町地区の再開発事業も具体的な動きに乏しい。全般的に動きは鈍く、商業収益力が低下するなか、取引価格はやや下落している。 B 投資対象物件が絶対的に少なく、また収益物件があっても空室等が高止まりしているケースが多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然として厳しい。元本価格が下落していることから粗利回りは相対的に高くなる傾向が継続しており、安定的な収益性を指向するため投資利回りへの要望は高く、取引利回りはやや上昇傾向にある。 E 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が開始され、また、その周辺では新規マンション開発が行われている。中心部では、コールセンター等への賃貸需要はあるもののニーズを満たす物件が少ない状況に変化はない。また、小規模物件の需要は見られ募集賃料は持ち直し傾向が継続しているが、全体的に賃料を上昇させるほどではなく、前期との比較ではオフィス賃料は横ばい基調にある。 F 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向に変わりはなく、空室率も高止まり傾向にある。1階以外では空室が比較的多いが、需要が弱いことから成約までには至るケースは少ない等下げ圧力があることから、店舗賃料はやや下落している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> 下通及び上通周辺地区は全国ブランドの飲食店・アパレルが軒を連ねているため、活気がある一方、新市街は通り沿いに広い空き地があるためか、やや活気に欠ける感じも出てきた。ただし、中心部のビルは表通り・裏通りとも1階は殆どテナントが入居しており、中心部の根強い人気を感じる。(賃貸仲介業者) 手取本町の百貨店に全国展開の大手人気雑貨店がオープンし、中心部の客足が少し戻ってくると考える。収益物件も現在の景気回復傾向から少しは取引が発生すると思う。(不動産開発業者) 下通では、大手外食チェーン店の増加が目立っており、20年前と比較して約37%増であった。このことは、下通がどこにでもある特徴のないアーケード商店街になりつつあるといえるが、家賃が相対的に高いことが背後にあると思う。通行量調査によると、減少傾向にあるとはいえ、相応の人通りを維持しており、特に若者が多く街のにぎわいに貢献しており、他都市には見られない繁華な商店街となっていると考える。(シンクタンク) 手取本町の地元百貨店に大手人気雑貨店がオープンしたことや景気回復への期待感があることから、地価はやや上昇の傾向を強めていくと予測する。(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	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい			▽	▽			—	—	九州新幹線全線開業に伴って大型再開発ビルや屋台村などの商業施設の整備が進みつつあるが、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較してエリアとしての広がりには乏しく、今のところ駅ビルのほぼ一人勝ちの状況であり、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることから、地価動向は概ね横ばい傾向である。 まもなく駅ビルの商業施設の増床工事(別館建設)が本格的に開始されるが、オープン予定は平成26年秋である。また、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画も進められているが、完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、地価の将来動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。
														※ 当地区における取引件数は少なく、特に駅東口に面する一等地の取引はない。売り物件が出れば高値取引になる可能性も否定できないが、供給が少ない中で適切な判断は困難である。裏通りなどの繁華性の劣る立地では多少の取引が見られるが、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。当地区の取引価格に影響を与える要因に特段の変化がないことを踏まえると、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
														※ 当地区における商業ビルでは、駅東口に面する大型再開発ビル2棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが代表的な投資適格物件であるが、これらが取引市場において供給されることはない。鹿児島中央駅地区の外縁部では、投資用不動産として1ルームや1DKなどの間取りを中心とした小規模賃貸マンションの取引が一定程度認められるが、需給は概ね安定しており取引利回りは概ね横ばい傾向である。
														※ オフィス賃料については、鹿児島中央駅東口に面する大型再開発ビル2棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは他に代替競争関係にある築浅の物件が皆無であること等により需要が集中したことに起因している。その他のオフィスビルについては天文館地区のような需要の弱さは見られず、需給状況に特段の変化はないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ※ 店舗賃料については、駅ビル内のテナント賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。その他については飲食・サービス系の店舗需要があるが、比較的賃料負担力の低い業種であるため、賃料水準の上昇傾向は認められない。また、需要が強いエリアは駅前面に好立地に限られており、立地が劣ると需要は弱いという状況に変化はない。そのため、店舗賃料は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"> ・当地区は再開発ビルの竣工等、徐々に整備されつつあり、地価が下がっている状況ではないが、実際の不動産取引がないため、地価が上昇しているともいえない。今後も駅ビルの増床、駅前商店街の再開発が控えており、地価にとってマイナス要因は見当たらないが、現状においては、将来に対する期待感のみで投資を行うにはリスクが大きすぎるとの認識が主流である。(売買仲介業者) ・当地区で人が集まっているイメージがあるのは駅ビルのみである。駅ビルが増床しても駅前商店街や既存の再開発ビルなどの周辺部に人の流れができるかどうかは疑問である。(金融機関) ・オフィスについては、空室率の大きな悪化はなく、落ち着いた状況であるが、テナント入替の際に賃料が下がっており、賃料水準は低下傾向にある。また、成約しているのは15から20坪程度の規模の小さな物件である。(賃貸仲介業者) ・駅ビルの増床や駅前商店街の再開発は、完成までに1年以上が必要であり、その他に目立った動きはない。景気回復に対する期待感はあるが、当面の間は現状を維持して地価はほぼ横ばい状態が継続すると予測する。(金融機関) 														


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

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		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇										平成25年に入って、金融緩和に伴うインフレに備えた不動産取得の動き、相続税改正に係る収益用不動産取得の動き、消費税増税に備えた駆け込み需要が出始めており、不動産需要は増大している。一方、企業の業績回復や人口増加予測等から、供給者は不動産の価格に先高感を持っているため物件売却に消極的である。結果として、不動産市場への物件供給は限定的となり、地価動向はやや上昇傾向にある。当面は相続税・消費税の増税対策に係る需要が発生し、県外企業による県内への投資も増加すると考えられるため、短期的には将来地価の動向はやや上昇と予想される。中長期的には、県内人口の増加傾向・企業に対する手厚い助成等を背景にして、土地需要は一定の水準を維持するため、地価の将来動向は安定化すると予想される。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	※ 県内企業の業績も回復傾向にあることから、全体的に土地需要は増加しており、中心商業地では徐々に大型物件の取引が見られるようになってきた。市内中心部では取引価格はやや上昇傾向にある。全国的な不動産投資を行う投資家も大都市圏での物件取得が困難になりつつあり、今後人口増加が見込まれる沖縄県内の不動産への注目が高まると予想される。	
														※ 投資物件の取引事例が少ないため、利回りの動向はつかみづらいが、全国的な不動産投資需要の回復に伴い、当地区でも投資適格物件に対する取引利回りは低下に転じた。地元個人投資家が主な需要者となるアパート・商業ビルの取引利回りも低下傾向にあり、従来の基準であった粗利8.0～10.0%の水準では物件取得が難しくなっている。	
														※ 当期のオフィス賃料に変動は見られず横ばいであるが、IT企業・コールセンター等が立地可能なオフィスビルの空室は少なくなっている。一方、企業による業務拠点の統廃合の動きは変わっておらず、従来型の支店設置に係るオフィス需要は低迷している。結果として、大規模な築浅ビルに需要が集中し、小型の築古ビルの市況は改善の動きが見られない。	
														※ 国際通り沿いの店舗は空室が見られ、需要者による賃料値下げへの要望も多いが、供給者による大幅な賃料値下げの動きは見られず、結果として店舗賃料に大きな変動は認められず、横ばいである。国際通り以外の店舗については、飲食業関係の需要が堅調であるが、出店コストの抑制が可能な10坪台の小型店舗が人気であり、中規模物件に対する需要の回復は遅れている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年に入り、オフィスに対する問い合わせが増加している。昨年までは、既存ビルからの移転需要がほとんどであったが、ここに来て県外からの新規進出に係る需要、地元企業による業務拡充に係る需要が増加しており、市役所再移転後におけるオフィス需要の回復感が出始めている。(不動産管理業者) ・商業地取引の情報は少なく、成立している取引は依然少ないと考える。ただし、最近、県外企業による那覇市への進出に係る問合せが増加しているほか、一部に既存建物をコンバージョンして高齢者施設等に転換するための資金需要が見られ、昨年よりは市場が活発化した感がある。(金融機関) ・取引は活発化している感があり、不動産市場は改善しつつあると考える。投資家は収益物件の購入に前向きであるため、物件価格は上昇傾向にある。店舗の賃貸需要もここに来て回復傾向がみられるようになってきており、特に県外企業からの問合せが増加しているように感じる。(中小不動産業者等) ・オフィスの賃貸市況が回復傾向にあるなか、オフィスビルの新規供給は現在建築中の1棟のみであり、オフィスの稼働率・賃料水準は中期的には改善すると期待している。地価はやや上昇すると予測する(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		
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都市	 0～3% 上昇										地区内での取引情報は依然少ないが、地区外における商業地取引の動向等から分析すると、金融緩和に伴うインフレへの懸念を起因とした不動産投資、消費税・相続税の増税に備えた資産防衛の一環としての不動産投資が増加したことにより土地需要が高まっている一方、土地所有者による土地供給は限定的であるため、地価動向は当期からやや上昇に転じた。 沖縄一括交付金の維持、金融緩和政策、税制改正等の政策が維持されれば、今後も当地区の不動産投資は好調であり、また超高層マンションの分譲により足もとの商圏人口の増加から商業収益の安定化が期待できるため、短期的な地価の将来動向はやや上昇し続けると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A 地区内の商業地は個人富裕層が保有しているケースが多く、これらの供給者は現時点では土地売却に消極的であるため、市場への土地の供給が少ない状況が続いている。一方、市内・県内における新都心地区の求心力が高まっており、土地需要は強まっている。市場は供給不足の状態が発生しているため、取引価格はやや上昇に転じた。	
														B 低金利・インフレ懸念・J-REITへの資金流入が起因として、不動産投資需要が活性化しており、平成25年に入って投資物件の取引利回りは低下に転じた。地元個人投資家も、相続税・消費税増税を見越してアパート投資に前向きであり、特に個人が購入可能な1億円台以下の物件への人気が高く、アパート等の取引利回りは当期からやや低下に転じている。	
														E オフィス賃料は横ばいであり、大規模ビルで坪当たり11,000～13,000円を維持している。地区内の空室率は、大規模床を使用していた地元新聞社が退出したため一時的に上昇することが見込まれるが、今後の空室の消化は順調に進み、平成25年度後半ごろまでには空室が少ない状態になると見込まれる。	
														F 店舗は飲食店による需要が中心であり、店舗賃料が地元飲食業界が負担できる水準を上回るケースでは、店舗需要の地区外への流出もみられるが、比較的短期間で後継テナントが決まるケースが多い。当期も潜在的な賃貸需要は強いいため、店舗賃料に大きな変化は見られず、横ばいとなっている。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売希望物件が少ないが、当地区内に土地を求める人は安定して存在するため、売手優位の市場が定着している。地区内で建設中のタワーマンションの売れ行きも堅調との噂であり、地価は緩やかな上昇傾向にあると思われる。(金融機関) ・ 商業地については、土地の供給は全般的に低調となっているが、一部に事業所集約化に伴って、小規模な土地の売却を行う事業会社も出てきた。現在建築中のタワーマンションの売行は好調だが、投資目的での購入者や、公共買収に伴う代替資産としての取得もみられ、やや特殊な要因に支えられている面もある。(中小不動産業者等) ・ 今年に入って、店舗・住宅とも賃貸物件に対する問い合わせが増加傾向にある。土地取引についても、買希望が多いが供給が少ないため、特定の地域で物件が売りに出たら知らせてほしいとの要望が多い。マンションディベロッパーも常時土地を探しており、大規模地の売物件の情報があれば短期間で売れる状況である。(賃貸仲介業者) ・ 土地所有者は地価の先行きについて楽観視しているケースが多く、今は土地を売却すべき時期ではないと考えており、市場に売物件が少ない原因となっている。地価は概ね横ばいと予測する。(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。