





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	
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					—	—			土地の取引件数に大きな増減は見られず、また、これまでの土地の実勢価格から大きく乖離した取引事例等も見られず、需要は概ね安定していることから、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。当地区は、住宅地域としての立地条件が良好であり、土地の取引需要は安定している。また、マンションの賃貸市場においても、その立地優位性から、賃料・稼働率の水準は安定的であり、築浅・高品等の物件については投資用不動産としての潜在需要も根強い。このように、取引及び賃貸市場ともに安定した需要に支えられ、良好な需給環境にある。景気の明るい兆しが見えつつあるものの、個人の所得や雇用の改善までは至っていないため、地価の将来動向は横ばいと予想される。
						A ※	当地区は、最寄り駅及び都心への接近性に優れ、また、生活利便施設等も充実した地域であることから住宅地としての土地需要は安定しているが、住宅開発向けの素地は比較的少なく、供給は限定的であることから取引動向に変化はなく、取引価格は横ばいで推移している。							
						B ※	当地区は、投資用不動産自体の数が少なく、当該不動産に係る取引も限定的であることから、取引利回りの実証的な把握は困難であるが、立地面での競争優位性から当地区に存する投資用不動産の賃貸運営上のリスクは低く、取引利回りは埼玉県内で低位の水準にある。賃貸運営の安定性等から築浅で高品等の物件については、取引利回りは横ばいで推移している。							
						G ※	当地区を含む埼玉県南部は東京通勤者のベッドタウンであり、その有効需要を背景に、JR京浜東北線・埼京線沿線で分譲マンションの供給が盛んである。競合物件の中で条件の劣るものは売行き低迷や値下げ等が見られるが、当地区については立地面での競争優位性からマンション分譲価格は横ばいで推移している。							
						H ※	当地区は、住宅地域としての立地条件が良好であり、賃貸マンションの需要も堅調である。築浅・高品等の賃貸マンションは稼働率も高位安定している。そのため、当地区のマンション賃料は総じて概ね横ばいで推移している。ただし、築年が古い又は品等が劣る等建物条件で競争劣化する物件については、マンション賃料はやや下落で推移している。							


※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	
埼玉県	さいたま市	中央区	商業	新都心	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	売買市場、賃貸市場ともに目立った動きは見られなかったが、さいたま新都心駅西口の医療施設の事業計画、同駅東口の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、発展期待性が需要を後押ししており、地価動向は当期やや上昇に転じている。 現状においてオフィス・店舗の取引及び賃貸市場に大きな好転の動きは見られないが、医療施設の事業計画、大規模商業施設の開発計画や造幣局・警察署の移転が予定されているなど、当地区の商業地域としての発展期待性が徐々に高まっており、開発素地の供給が限定的であることも相まって、事業計画の具体化及び進捗に伴い、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
														A ※ 前期にはさいたま新都心の土地区画整理の事業地区内での医療施設事業計画地の取引があったが、当期では具体的な取引は見られず、取引価格の変動を実証的に裏付けるような事例はなかったものの、大宮や都心へのアクセスに優れ、背後の商圏人口に恵まれているほか、将来の開発動向等の期待感が高まっているため、取引価格はやや上昇に転じている。 B ※ 当地区は、官公庁の出先機関や企業の自社ビル等も多く、投資適格性の高い物件は限定的であることから、投資用不動産の取引も稀である。このように、当地区を対象とする投資家層のボリュームはやや限定されることから、オフィス・店舗ともに取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 当地区は、都心へのアクセスが良好であること、県内の営業拠点に適していること、駐車場が確保しやすいことなどが選好されており、オフィスビルの賃料水準や稼働状況は概ね安定している。近年は新規供給も見られないことから、市況は安定しており、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 周辺の商業地域も含めると、駅前の大規模商業施設、路面店舗、大型専門店など多種存在し、それぞれが棲み分けされており、現状において店舗の飽和感は見られない。一定のマーケットボリュームがあることから売上状況等も概ね安定しており、店舗賃料は横ばいで推移している。
			住宅・商業	新都心	 0% (横ばい)	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例								<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスの賃貸マーケットの需給環境は概ね良好であり、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、春から秋口にかけてまとまった空室が発生する予定があるほかは、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については、安定した需給環境が続いており、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の乖離が拡大しており、相当の割安感がないと成約に至っていない。(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(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	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇									当地区では、依然として売り手と買い手の目線が合わず取引自体が少ないものの、埼玉県を代表する商業地であり、県内個人投資家を中心として根強い需要が存する。また、証券化の対象となるような築年の浅い物件は少ないものの、国内景気の回復期待等から、東京資本による投資意欲も見られ、オフィス市況の需給逼迫を背景として、地価動向はやや上昇している。 当地区では、北関東・上信越・東北エリアの玄関口として支店や営業拠点としてのオフィス需要が依然として根強く、企業収益の改善や消費の拡大等によるオフィス・店舗賃料の上昇及び空室率の低下、それに伴う不動産市況の回復が期待される。また、西口の土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了したエリアから順次使用収益の開始が図られており、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	□	□	□	△	□	—	—	A 数億円程度の比較的小規模な複合不動産については、物件がそもそも少ない中、売り手と買い手の目線が合わず取引に至らないことには変わりはないが、個人投資家を中心として根強い需要が存する。証券化の対象となるような築年の浅い大型または中型ビルについても東京資本による投資意欲が見られ、オフィス市況の需給逼迫を背景として、取引価格はやや上昇している。
														B 証券化の対象となるような築年の浅い大型または中型ビルについては、投資意欲が増しており、期待利回りの低下傾向もやや感じられるが、その他のビルについての期待利回りに変化はなく、全般的な取引利回りを押し上げる程ではない。オーナーチェンジの動きも少なく、取引件数は少ない。更地から取得する開発物件も依然として少ない。以上から、取引利回りが変化する要因は見られないため横ばいである。
														E 大型オフィスビルについては現在フル稼働であり、それ以外のビルについても、当該需給逼迫の影響により稼働率が改善する物件が見られるようになってきている。新規の床需要は依然少なく、移転や事務所集約等による需要が中心であるものの、優良ビルを中心として貸手優位の状況に傾きつつある。そのため、オフィス賃料はやや上昇傾向にある。
														F 大宮駅西口は大宮駅西口第一地区、大宮駅西口第二地区の土地区画整理事業が完了し、区画整然とした街区が形成され、大型商業施設が立地する街並みとなっている。なお、大宮駅東口に存した大型小売店舗が建物の老朽化や契約期間の満了に伴い、平成25年3月に大宮駅西口に移転したが、当該移転が貸店舗の需給に与える影響は限定的であり、全般的に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"> ・ 大型オフィスビルの需給逼迫が中型オフィスビルに波及し、空室率が改善しつつある。ただし、新規需要よりも他エリアからの移転・拡張等が多く、中型オフィスビルの成約賃料水準に変化は感じていない。(賃貸仲介業者) ・ 大宮駅周辺エリアは西口にしても東口にしても、証券化の投資対象となるような築年の新しいビルが少ない。また、一定規模のビルとなると10億円以上はするため、個人投資家等の投資規模を超えてしまい、取引が少ないのではないかと感じている。(売買仲介業者) ・ 新規供給の予定としては、大宮駅西口第四土地区画整理事業地内における小・中型ビルのほか、来年竣工予定の大型ビルがある。当該小・中型ビルについては、オーナーが入居予定か、テナントがほぼ既に決まっている。一方で、大型ビルは、正式なリーシングがこれからであること、基準階で約400坪の高層建物であることから、当地区の賃貸オフィス市況に与えるインパクトは大きいと考える。(賃貸仲介業者) ・ 景気回復による取引増を多少期待しているものの、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		
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 下落									湘南新宿ラインの停車駅及びそれに伴う浦和駅背後の人口増加を見込んだ商業ビルの建設が複数棟見られる。当該取引を概観すると、地価動向はこれまでの相場より、割高な水準で取引される傾向にある。また、駅近の1階の店舗の賃料水準は30,000円/坪以上であり、需給が逼迫している。相続税の課税強化を睨んだ同族間取引も散見されるようになった。以上より、当地区の当期の地価動向はやや上昇に転じている。 浦和駅至近の大型店は駅東西自由通路の開設で売上増が見られた。個人商店への波及効果は今のところ少ない様である。マンションの完成による背後人口及び圏内北部からの来客の増加、約4年後に完成する西口の駅ビル、高砂地区の再開発ビルの完成等プラス要因がマイナス要因を上回る見込みである。そのため、当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。	
						△	□	□	□	▽	□	—	—	※ 今年3月16日にJR浦和駅が湘南新宿ラインの停車駅になり、また駅東西の通行が改善された。また、当該要因を当て込んで、分譲マンションの建設が多くなっている。結果、浦和駅近辺の背後人口の増加が見込まれ、通行量の増加が期待され、浦和区仲町1丁目では、複数の飲食店舗の建設が行われている。これらの要因から、当地区の取引価格は当期やや上昇に転じている。	
															※ オフィス賃料はやや下落傾向であり、1階店舗賃料は横ばい基調で推移している。一方収益物件の取引価格に大幅な変化はない。結果、取引利回りの動向に大きな変化が見られず、取引利回りは横ばいで推移している。
															※ フロア規模が小さいビルが多いことから、営業所レベルのオフィス需要が散見される。大規模オフィス需要者は大宮駅及びさいたま新都心駅周辺に集中している。また、川口駅と同様に、浦和駅は都心により近いことから支店を廃統合し、東京都内にオフィスを移す動きが未だに続いている。その結果、オフィス賃料は引き続きやや下落で推移している。
															※ 浦和駅東西自由通路が今年3月16日に開設された。これに伴い、駅近くの商店街には将来性を見込んだ人通りの多い低層階の店舗需要は相当に強まり、一部賃料もやや上昇しているが、駅及び大型店から離れた集客力の劣る裏通り等では、空店舗が相変わらず多く、賃料は下落している。その結果、当地区においては、総じて店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。
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"> ・ マンション価格は上限水準に来ていると感じる。(売買仲介業者) ・ マンション・戸建住宅とも消費税増税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) ・ オフィス需要は大宮駅及びさいたま新都心駅界限に限定されており、浦和駅地区は有効需要の弱い地区である。(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。(売買仲介業者) ・ 平成25年8月施行の建築物の高さ制限の動向から、容積率が400%ある駅周辺の需要が一層高まる動きが見られる。地区全体の地価動向は総合すると、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		
埼玉県	川口市		商業	川口駅東口	 0% 横ばい							—	—	投資適格物件の多くは、機関投資家等の所有となっており、新たな大規模物件の供給等も見られない。商業エリアが面的に限定されることもあり、大規模な不動産取引は確認されないものの、需給関係が安定的に均衡状況を維持しているため、地価動向は横ばいで推移している。 駅周辺のマンション開発等により、後背人口は増えているものの、オフィスビル・商業系施設の需給に変動は見られず、地価の将来動向は横ばいが予想される。	
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—		A ※ JR川口駅前を中心に百貨店・商業ビル・大規模オフィスビル・市立図書館等の公共施設が建ち並び、繁華性が高いが、再開発等も一段落しており、大規模なオフィスビル・商業施設の供給等もなく、大規模な不動産取引は見られない。区分所有建物の1室や小規模ビルの取引は見られるが、価格水準に大きな変動はなく、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。
															B ※ 機関投資家等の投資に適格な大規模優良物件の数は限定的で、既に機関投資家の所有となっている物件も多い。そのため、新たな大規模物件の取引は確認できない。中小規模の不動産の取引は散見されるが価格、賃料はほぼ横ばいのため、取引利回りもほぼ横ばいで推移している。
															E ※ 東京都内と県内最大のオフィス集積地である大宮地区の間に位置するため、従来よりオフィスの需要は面積的にも業種的にも限定的である。一方、昨今、新規のビルの供給も少ない。また地場オーナー系のビルは、空室率が高くても賃料を値下げしない傾向があり、オフィス賃料水準は横ばいである。
															F ※ 商業店舗に関しては、分厚い後背人口に支えられた一定の需要があるが、東京都内や県内最大の商業集積地である大宮地区の商業施設、あるいは川口市及び近郊の郊外型大規模ショッピングセンターとの競合により、強い需要が見られるのは一部の好立地店舗に限られ、全般に店舗需要は横ばい傾向である。そのため、全般に店舗賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小規模の土地や商業ビルの売買事例は散見されるが、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外部資本が買い手となる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) ・ オフィスの賃借を検討する企業は増えてきているが、当地区は大宮駅・さいたま新都心駅エリア等の県内の他エリアの代替としての検討が多く、当地区のオフィス需要が増している訳ではない。オフィス賃料水準に大きな変化は感じていない。(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(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		
埼玉県	所沢市			商業	所沢駅西口	 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"/>	—	—	当地区は商業地としても面的な広がり乏しく、供給がな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・オフィス賃料は横ばいで推移している。国内景気に下げ止まりの感はあるものの、当地区では商業特性に大きな変化は見られず、地価動向は横ばいで推移している。 当地区は所沢市で随一の立地条件を有する商業地であるため、土地に対する潜在需要は底堅いものの、範囲が狭いため纏まった規模の土地を取引しづらい傾向にある。今後もこうした地位を維持しつつも、地価の将来動向としては当面横ばいで推移すると予想される。
							※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区の中心となるプロペ通りは、所沢市内において最も商業集積度の高い通りであるが、面的広がりには欠け、近時主だった土地取引は見られない。一方通り沿いの飲食店等テナントの退店に際しては、長期空室化することなく、店舗賃料水準は横ばいで推移している。市内の中心商業地としての高い集客力を背景に需要は底堅く、取引価格は引き続き横ばいで推移している。
							※	※	※	※	※	※	※	※	B 当地区内に投資用不動産は少ない。主だった投資用物件の取引が見られない中、店舗賃料水準が横ばいで推移していることもあって、取引利回りについても大きな変化はなく横ばいで推移している。
							※	※	※	※	※	※	※	※	E 当地区は所沢駅至近に位置し商業地域としての立地条件は市内随一である反面、面的な広がりには欠け、店舗・オフィスビルが犇めき合っていることから、空室は少ない。したがって当地区内での募集事例は少ないものの、新規募集賃料に変化はなく、入れ替えに際しても従来の賃料水準が概ね維持される傾向にあるため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
							※	※	※	※	※	※	※	※	F 当地区内の店舗賃料については募集賃料と成約賃料で差が見られず、テナントの入れ替わりに際しても長期空室化することなく、概ね従来の賃料水準で入退店が行われており、店舗賃料は横ばいで推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ 所沢市内ではプロペ通り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。しかしながら、居酒屋チェーン店等が多く、目的買いのための店舗が少ないことから、地元商店街としての活力を発揮できていない。(中小不動産業者等) ・ 日東地区の県道沿いで、大規模マンション(312戸)が着工した。当計画はプロペ通りの先にあり、居住者は当該通りを経由して駅等に向かうため、今後人通りの増加に寄与することが期待される。(中小不動産業者等) ・ 西口地区のまちづくり協議会が発足、地元地権者への説明会等が実施された。当地区の面的整備計画策定の足掛かりとなることが期待される。(中小不動産業者等) ・ 景気上昇を見越して、一部の富裕層が先行して土地取得に動いたが、高額物件の取引は一時的なもので、長く続かなかった。売買当事者間で希望価格にギャップが大きいことが要因であり、買い手の収入は上がっていないため、様子見の傾向が強い。(売買仲介業者) ・ 駅前商業地においては新規商業施設開発等の明るい話題はなく、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(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			
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により地域活性化が期待され、また京成電鉄千葉線の立体交差(アンダーパス)により湾岸エリアへのアクセス向上も認められるが、これによる湾岸エリアの目立った変化はない。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、地価動向は引き続きやや下落傾向にある。湾岸エリアではエンドユーザー需要は回復しておらず、千葉駅周辺の地域活性化が期待されるものの、当地区への波及は限定的であるため、当面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 内陸部では小規模取引が散見され、取引価格は前期と比べてやや下落傾向にある。湾岸エリアではエンドユーザーの需要が回復していないため、不動産デベロッパーが市場参加者となるような取引は見当たらず、取引価格は依然やや下落傾向にある。 B 前期同様当地区の投資用不動産の取引は停滞しており、需要は弱く、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ないため、取引利回りは横ばいである。 G 湾岸エリアのマンションは東日本大震災以降、エンドユーザー需要者から敬遠されがちで、震災から2年が経過した現在でも同様の傾向にある。分譲価格を下げ供給するデベロッパーもあり、引き続きマンション分譲価格は下落傾向にある。 H 2DK以上のファミリー向け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。1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、マンション賃料は総じて横ばい傾向にある。		
						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"> ・ エンドユーザである個人に対する、戸建住宅地(200㎡以下)やマンション(60㎡程度)の売出し物件はあるものの、デベロッパーが市場参加者となるような大規模取引は当期も見られなかった。(売買仲介業者) ・ 当地区は、エンドユーザーからみて都内への通勤圏としてはやや遠く、JR総武線船橋駅等ほど積極的な需要が見込めない。取引動向からも需要減退が続き、改善の兆しが見られない。当期も引き続き地価はやや下落傾向にある。(売買仲介業者) ・ 内陸部では個人向けの小規模な土地取引は散見されるものの、取引価格は前期と比較して下落傾向にある。湾岸エリアではエンドユーザーの需要が回復しておらず、不動産業者・マンションデベロッパーによる目立った取引はない。(売買仲介業者) ・ 千葉中央区湾岸エリアに対するエンドユーザーの需要は低減したままであり、千葉駅周辺の再開発等により地域活性化が期待されるものの、湾岸エリアまで波及するかは不透明である。そのため、当面はマンションデベロッパーによる素地需要が回復する目処は立たず、地価はやや下落傾向が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(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	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	□	—	—	<p>JR千葉駅はJR総武線における東京都心方面からの緩急分離運転区間の終点であり、通勤・買物等が東京都心へ向かう傾向がある。同駅より南側、東側は人口が少ない等の要因も影響して駅周辺の商業性が低下している。また、東京都心のオフィス需要回復・集約化傾向の影響を受け、当地区から東京都心へ比較的近い船橋市等へのテナント流出が散見され、地域的な競争力の低下からオフィス需要も低下し空室率も改善しておらず、賃料は下落傾向にあり、取引価格も下落傾向にある。このように、投資家も高額取引に踏み切れない状態が続いていることから地価はやや下落傾向にある。</p> <p>JR千葉駅西口再開発事業(平成25年秋竣工予定)、西銀座再開発事業(平成29年竣工予定)、JR千葉駅舎・駅ビル建替工事(平成30年全面開業予定)等、JR千葉駅周辺では再開発事業が計画・進行中であり、駅前の繁华性向上による地域活性化が期待される。一方、駅前一極集中により、周辺地域における人の流動性が減退し、周辺地域衰退に繋がることも懸念されることに加え、外部から積極的な需要がない当地区において、大規模な床供給に外部からのテナント需要が見込まれるか否か等の不安要素もある。積極的な取引がない中で、地区内でのテナント獲得競争により、賃料も下落傾向にあり、取引価格も下落傾向にあることから、地価の将来動向はやや下落傾向が当面続く予想される。</p> <p>A ※ 当地区では高額取引が極めて少なく、駅からやや距離がある周辺地域も含めても、商業地としての取引はほとんど見受けられない。主な需要者は、県外法人・地元の不動産業者及び個人投資家となるが、JR千葉駅周辺は東京都心へのオフィス集約化等によるオフィス需要の低下、地理的要因等による商業性の低下等から県内外からの積極的な需要はなく、稀な売出し物件は成約に至らないケースも散見されるため取引価格はやや下落傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区の投資用不動産はオフィス・店舗が中心となるが、全般的に築年・設備水準が古く、賃料や稼働率の観点から、選好性が強く投資適格性を有する物件が少ない。市場に出回ったとしても成約しないケースも散見されるため、未だ取引利回りが低下する局面には至っていない。取引価格は下落傾向で賃料も下落傾向であり、その他、取引利回りに影響を与える特段の要因もないことから、複合不動産としての取引利回りはほぼ横ばいである。</p> <p>E ※ JR千葉駅前大通り沿いにオフィスを構える複数の金融系テナントが、経費削減のために、地区内における駅からやや離れた地域又は上層階に移転する動きが見られ、退去後の空き室は、以前と同じ賃料水準ではテナント付けに苦戦している状況にある。また、築年も相当年数経過し設備も旧式化したビル等は、賃料減額やフリーレント等により、地区内のテナントを呼び込み、稼働率を維持している。このように、当地区では地区内でテナント獲得競争に伴う移転が散見される程度であり、外部からの流入は少なく、賃貸市場は苦戦している。また、成約に至らず空室が長期化するケースも散見され、空室率も改善していないことから、オフィス賃料は下落に転じている。</p> <p>F ※ 立地や階層により若干の違いは認められるものの、JR千葉駅東口は人通りが多く、店舗需要は比較的安定している。一方、同駅西口は東口と比較して人の流動性や繁华性が劣るため、店舗自体が少ない。なお、駅周辺ではコンビニエンスストアが増加傾向にあり、競合する小型店舗の淘汰が進んでいる。東口の駅から近い当地区では、路面店舗であれば相応の需要は見込まれ、空室期間も比較的短いことから、店舗賃料はほぼ横ばいである。</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	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
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	<ul style="list-style-type: none"> 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、オフィスとしての立地条件は同駅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。なお、当該ビルの一部の棟は、比較的小規模な床面積であり、学習塾からの引き合いが数件見受けられる。(賃貸仲介業者) ここ数年、新規の事務所賃貸需要はほとんどなく、同じ地域内での移転が見られる程度である。投資家の需要減退の状態が当期も継続しているため、引き続き地価は下落傾向にある。(売買仲介業者) 駅前大通であれば、比較的賃料の高い金融機関の支店等も見られるものの、同じ地域内での移転が見られる程度であり、特に1階から賃料の安い上層階への移転が散見される。例年と比較して、本年度末は取引件数が少ないと感じられ、今後についても需要が上向く要因は見られない。(売買仲介業者) JR千葉駅西口において再開発が進行中であり、平成25年秋に大規模オフィスビル等が完成予定である。当該再開発ビルの大規模な床供給に、テナントとして外部からの需要が見込まれるか否か等の不安要素があり、周辺オフィスビルの空室率が上昇する懸念もある。したがって、引き続き地価はやや下落が継続すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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				
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0～3% 下落 前期  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収束し、今後は一般経済情勢の回復局面に際して商業地域としての実力比較勝負の段階にあるが、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、地価動向は依然やや下落傾向にある。 現在造成工事が進捗している拡大地区の大規模複合商業施設(平成25年12月オープン)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が今年4月にオープンす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踏まえると、地価の将来動向に急激な反転の兆しは予想されず、今後ともやや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、当期も前期同様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に地価底打ち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、取引価格はやや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く、特段前期と比較して取引利回りに変化を与える要因は乏しい。そのため、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、空室率が上昇傾向にあることから、水面下での賃料下落圧力はさらに高まっており、フリーレントの慣行的な定着もあり、オフィス賃料は下落傾向が続いている。 F 商業店舗については、海浜幕張駅内の駅ナカ店舗が整備され、駅前商業施設ビルの大きなテナント入れ替え等があったが、活況を呈するような市場環境の変化はない。それ以外に好材料はほとんどなく、店舗賃料は前期同様概ね横ばいである。			
						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床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、地価が反転するような状況にはない。しかし、東日本大震災の影響もほぼ無くなり、一般経済情勢の回復傾向の影響は少しずつ現れつつある。(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、地区外からの転入よりも、地区外への転出が多く、空室率の上昇傾向に改善の兆しは見受けられない。県企業庁の撤退に合わせて、千葉市が当地区のタウンマネジメントに注力しつつあり、市外企業等の誘致に対する補助等の施策を打ち出しているものの、外部からの誘致の実績は現段階では限定的である。(賃貸仲介業者) ・ 地区内の某本社ビルの竣工を4月に控え、本社機能の撤退が予定されているオフィスビルは、その穴埋めをする必要がある。しかし、地区外からの需要を引き込むことは困難であり、地区全体で賃貸市況の緩和状況が生じて、賃料競争等が激化する可能性がある。(賃貸仲介業者) ・ 当地区に隣接する豊砂地区で開発が進む複合大規模施設が平成25年12月にオープンする予定である。当地区を取り巻く商業環境は好材料が生じ出し、地価は下げ止まりつつあり、地価の将来動向は概ね横ばいと予測する。(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(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	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0～3% 下落	▽	□	□	□	—	—	▽	□	東日本大震災前においては市内の需要を牽引した東京都心部を中心とする市外からの需要は引き続き低迷しているものの、震災からの復興が進んでいること及び景気が回復傾向にあることを背景に、中古マンションの取引が回復傾向にある等、売買市場における需要は緩やかな回復傾向にある。また、賃貸市場における需要は概ね安定的に推移している。以上より、地価動向は下落傾向で推移しているものの、下落幅は縮小しつつある。 市場参加者は浦安市地縁者に概ね限られており、東京都心部を中心とする外部からの需要の回復は当分期待できないため、本格的な需要の回復には長期間を要する。一方、市場参加者が限定された状況にあるものの、中古マンション取引を中心に売買市場は今後も緩やかに回復すると予測される。そのため、地価の将来動向はやや下落傾向が続くものの、下落幅はさらに縮小すると予想される。
														※ 東日本大震災以降、市内の不動産取引は低迷しているが、中古マンションの取引が回復傾向にあること、さらに、戸建宅地の取引が再開される動きが見られる等、取引は徐々に回復する傾向にある。但し、引き続き外部からの需要は弱く、市場参加者は市内地縁者に概ね限られる。以上より、取引価格はやや下落傾向で推移している。
														※ 投資用不動産としては、築浅の賃貸マンションを検討する投資家の動きが中心となっている。収益物件の取引が少ないこと、また、売主・買主間の価格に対する目線に乖離が見られること等から収益物件の価格水準は概ね高止まりしている。一方、マンション賃料は概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいである。
														※ 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やや下落傾向にある。
					(前期)  0～3% 下落								※ 単身者、若いファミリー層向けの賃貸マンションは、賃貸需要は比較的安定しており、マンション賃料も概ね横ばいで推移している。但し、東日本大震災後は法人契約よりも個人契約の割合が増加傾向にあり、値下げ圧力がやや強まっている。また、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は、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いる。以上より、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"> 賃貸住宅に関しては、東日本大震災前は法人契約が全体の7～8割程度だったが、震災後2～3割に減少しているため、個人契約と法人契約の割合が震災前と比較し逆転した。法人契約は、以前は上限がなく値引き交渉が少なかったが、最近個人契約の割合が増加しているため、必然的に賃料の値下げ交渉が多くなってきている。(売買仲介業者) 震災の記憶が残る今でも、消費者の新浦安エリアのイメージはいい。また、土地がないため新築の供給が少なく、中古物件でも需要はある。現在は買手市場だが、来年の消費税増税に伴い、特に新築物件は特需が期待される。(売買仲介業者) 新浦安地区の人口は減っており、外部からの転入は少なく、内部での買い替えや賃貸から購入を検討する消費者が見られる。稀に他県からの問い合わせがあるが、震災を経験していないほど実際の印象が悪いようだ。(売買仲介業者) 徐々に戸建住宅の取引が増え始めた。物件の問い合わせの際には家の修繕の有無についての質問が挙がる。震災で悪い時期を知っている人は、徐々に復興が進んでいることに対して評価をしているが、地価についてはやや下落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	
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	□	□	<p>当地区および周辺地区では、オフィス及び店舗の需要は堅調で、当地区の商業地としての収益性は緩やかな上昇が見込める。また、マンションについては新築物件、中古物件ともに取引が行われており、一部では先行した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、都心を中心とする景気回復基調の波及などが期待できる。以上より、当地区の地価動向はやや上昇傾向である。</p> <p>当地区および周辺地区では、大型分譲マンション開発により、人口増による集客性および収益性の向上が見込まれる。実際の取引はないものの、需要は堅調である。しかしながら、大型複合施設再開発による地価への影響は一定の地価上昇基調を見せるものの、限定的である。また、都心を中心とする景気の緩やかな回復基調の波及については商圈が限定的であるため効果も限られる。以上より、当地区の地価の将来動向は横ばい傾向であると予想される。</p> <p>A ※ 当地区における商業地の売買取引事例はなく、取引件数はゼロのまま横ばいである。募集事例を見ると、京成八幡駅前の商業地で坪単価1,600～1,800千円の更地、駅北側の県道沿い商業地で坪単価1,200千円の更地が売りに出されている。当地区で成約事例はないものの、需要は堅調であり、もし物件が供給されればエリア内の移転需要に限らず広域的な需要によって、成約価格が市場のリーディングプライスとなることが期待できる。以上より、当地区の取引価格はやや上昇傾向である。</p> <p>B ※ 投資用不動産の募集事例における期待利回りについて大きな変化は見られない。市川市内の投資用物件の募集事例を概観すると、オフィスビルは築年数や立地にもよるが、想定利回りが粗利ベースで6%～9%、比較的規模のまとまった土地の集合住宅では、7%～8%の利回りを想定している物件が見られる。また、都心を中心とする投資意欲の高まりから、東京近隣市域への波及が期待される状況にある。以上より、当地区の取引利回りはやや下落傾向である。</p> <p>G H ※ 昨年夏以降、賃貸募集が増え続け、2月末から3月にかけては、物件問い合わせが増えている。賃貸マンションは、オーナー転勤期間に中古物件を賃貸に供する例も見受けられ、分譲マンションタイプで3LDK～2LDKで、月額賃料16万円程度と相場は安定している。マンションの売買は厳しいが、賃貸の取引は堅調である。複合施設再開発物件の住宅の問い合わせは増加している。以上より総じて例年並みの取引が行われているが、価格・賃料の上昇は見られず、当地区のマンション賃料及びマンション分譲価格は横ばい傾向である。</p> <p>E F ※ 当地区は、商業施設を中心に構成されるエリアであり、まとまった規模が確保できる事務所は少ないものの、ショールームなど集客系の事務所利用も散見され、地域内での移転需要なども見られる一方で他のエリアへの流出もある。北口再開発物件への電鉄会社の事務所入居があるものの、関連会社の需要を牽引する動きはない。店舗の需要は堅調に強まっており、特に駅前には空室がない状態が続く。以上より、当地区の事務所賃料は横ばい、店舗賃料は横ばいからやや上昇傾向である。</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	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
千葉県	市川市		商業	本八幡駅周辺	<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階店舗の需要は好調である。エリアの特性として、最も多いのは飲食店の需要である。(売買仲介業者) ・ 店舗の問い合わせは相変わらずあり、一定の需要がある。需要者は立地環境の優れた駅前物件を希望するが、空室がない状態である。出店希望の問い合わせは飲食店、居酒屋、物販、チェーン店、個人商店などがある。(売買仲介業者) ・ 従来から本八幡駅周辺は、事務所よりも商業施設の集積が多いエリアである。事務所需要に関しては、駅周辺エリア内での移転や、他のエリアへの移転が見られる。純然たる事務所以外に集客性の店舗事務所目的での利用が散見される。(賃貸仲介業者) ・ 地価は横ばいと予測する。なお、私鉄の本社が平成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・関連会社の移転の話は具体的に聞かないが、今後の動きに注視が必要である。(賃貸仲介業者)

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	
千葉県	船橋市			船橋駅周辺	 0～3% 上昇									景気回復等を背景に売買市場、賃貸市場における当地区の需要は堅調である。投資用不動産の取引は未だ少なく、売買実例から利回り低下を実感できる状況にはないが、オフィス賃料に上昇の兆しが見え始め、賃貸マンション素地については高値の更地取引が散見され始めていることから地価動向はやや上昇に転じている。 景気の先行きや当地区における需要の底堅さを踏まえると、引き続き市況は改善傾向で推移すると見込まれる。今後、東京方面からより多くの投資家が参入してくれば需要が競合することも想定され、賃貸マンションを中心とした投資用不動産の利回りは低下し、その結果、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	□	□	△	△	□	—	—	A ※ 当地区を含む駅周辺の高度商業地においては、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が、成約取引が少ない状況に変わりはない。しかし、当期は投資用賃貸マンションを新築する動きがあり、一部で相場を上回る高値の素地取引も見られた。このように需要が強まったことから、取引価格はやや上昇である。
														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。売主・買主間での価格目線の乖離により成約しない取引も見られ、売買実例から利回りの低下を実感できる状況には至っていないため、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上回る状況で、前期に引き続き好調な稼働を維持しているビルが多い。現在、駅周辺ではまとまった規模の賃貸区画が不足しており、需要が周辺地区に流出する動きも見られる。オーナー優位の市況から駅周辺の一部のビルでオフィス賃料が上昇する動きが見られた。そのためオフィス賃料は当期上昇に転じている。
														F ※ 新規の店舗供給はなく、駅周辺の店舗需要は安定的であり、店舗賃料はほぼ横ばいである。駅前通りの路面店舗、低層階での需要は底堅く空き店舗自体がほとんどない状況で、仮に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一方、裏通りの小規模な店舗ビルでは多少テナントの入れ替えに時間を要し、空き店舗も点在している。
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"> 船橋駅周辺では堅調な投資需要を背景に、品薄状態にある投資用賃貸マンションを新築する動きが見受けられる。また、マンションデベロッパーによるマンション素地の取得意欲も旺盛であるが、開発適地の供給がなく、成約した取引もないため、地価上昇を実感できる状況には至っていない。(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が多い。今後、賃料水準が上昇局面に入るとも予想され、オフィス市況は好調に推移していることから利回りも低下傾向にある。(賃貸仲介業者) 投資用不動産としては、駅に近い築浅の賃貸マンション(総額で3億円前後)の人気がある。需要者層は地元の不動産業者や個人投資家が中心であるが、東京の投資家からの問い合わせも増えている。(売買仲介業者) 船橋駅至近のオフィスビルはほぼ満室に近い状況で好調な稼働を続けており、新規賃料は前期と比較してやや強含みである。船橋駅南口ロータリーのAクラスビルでは坪当たり1.8万円(共益費込、以下同様)、北口ロータリー周辺のB・Cクラスビルで1.4万円から1.5万円程度である。(賃貸仲介業者) 今後、東京方面からより多くの投資家が参入してくれば需要が競合し、賃貸マンションを中心とした投資用不動産の利回りは低下、地価は横ばいから上昇局面に入ると予測する。(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	
千葉県	柏市			柏の葉	 0～3% 下落 (前期)  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、販売が伸び悩んでいたが、最近では放射能問題の影響も薄らいでおり、需要の回復が見られ、地価動向はやや下落しつつも下落幅が縮小し、下げ止まりに向かっている。 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、特に東京都心からの需要は未だ回復しておらず、今後も当分の間は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。しかし、土地区画整理事業の進捗と共に地価下落幅は徐々に縮小する可能性が高い。
						▽	□	□	□	—	—	□	□	A ※ 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、昨年度に入る頃から需要の回復傾向が見られる。ただし、需要の本格的な回復までは至っていない状況が続いている。そのため、取引価格は概ね底打ち感もあるがやや下落傾向は継続している。
														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、大きな変動がない一方、マンション賃料も引き続き横ばいで安定的に推移していることから、取引利回りは概ね横ばいである。
														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、市内の顧客を需要者とする好立地のマンション、戸建住宅の取引量は底堅く推移している。駅前大規模マンションの分譲価格についても概ね変化はない。そのため、マンション分譲価格は総じて横ばいで推移している。
														H ※ 駅前の大規模分譲マンションの賃料は、概ね安定的であり、このような駅からの接近性に優る利便性の高い住宅への需要は堅調に推移していることから、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"> 東京都心部等からの需要は引き続き鈍く市内での需要が中心ではあるが、原発事故に伴う放射線量の数値が高い地点であるホットスポットによる影響も薄れつつあり、需要回復が見られ、取引件数も増加傾向にある。したがって、地価は下落傾向から横ばいへと推移しつつある。(売買仲介業者) マンション市場については、当地区内でのホットスポット等による影響が薄らいでおり、現在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販売は堅調に推移しているようである。需要の中心は3,000万円台の手頃な価格の物件であり4,000万円を超える高額物件の売れ行きは未だ鈍いようである。(売買仲介業者) 放射能問題の影響が薄れ、また、景気回復への期待から、全体的な需要の回復が見られ、取引量も増加しており、取引価格水準は下落傾向から横ばいへと推移していることがより鮮明になってきた。しかし、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、需要は少なく、本格的な回復、地価上昇へは至っていないようである。(売買仲介業者) 土地区画整理事業の進捗による地域の熟成、生活利便施設等の充実が見込まれることや今後の景気回復の期待から、更に需要が回復し、上昇とまではいかないものの地価は横ばい傾向が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(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	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)									当地区は、土地の供給が少ない地区であるが、将来的な開発のために土地・建物一体で取引され、建物を取り壊されるケースも多い。こうした将来的な開発を目的とした取得が散見されるようになったことや高額帯のマンション需要についても堅調であること、金融政策等による今後の不動産市場への影響期待から、地価動向は当期やや上昇に転じている。 金融政策により、為替市場は円安トレンドへ移行したが、今後は株高等の資産効果や実体経済の本格的な回復が期待され、実需ベースによる取引が主体である当地区のマンション市場も更に活性化することが予測される。これに伴いマンション素地についても取得が競合し、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	□	△	□	□	□	△	□	A 当地区は、土地の供給は少ない地区であり目立った取引は確認できなかったが、周辺地域において、C デベロッパーによる土地・建物一体での取引が散見された。価格や開発計画等の詳細は不詳であるが、立地や取得した法人属性、建物の築年等から将来的なマンション開発を目的としていると推察される。取引の件数は増加傾向にあり、取引価格は当期やや上昇に転じている。
														B 良好なファイナンス環境が継続しているなかで、投資用マンションの需要が競合している地区では取引利回りの低下も見られるが、当地区は自己使用目的のファミリータイプのマンションが需要の中心であり、投資目的での取引が比較的少ないことから、ファイナンス環境が取引利回りに与える影響は限定的である。また、賃料水準についても概ね横ばいで推移していることから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。
														G 当地区では今後、新築マンションの供給が続くが、当期に売り出された新築マンションの分譲価格はやや高値での売り出しであった。1億円を超える高額帯の物件についても需要は旺盛であり、売り出し後の初月契約率も売れ行きの好不調の基準とされる70%を大きく上回り高い水準にある。以上より、マンション分譲価格は当期上昇に転じている。
														H マンション賃料について、コンパクトタイプの需要は回復しており、空室率についても改善傾向にはあるが、賃料について上昇するまでには至っていない。また、個人オーナー等で周辺相場に比べて割高でリーシングを行っている物件等については入居者が決まらない状況が続いている。以上より、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"> 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の用途を明確に決めにくく、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は、前期に比べ特段大きな変化はない。マンションの賃貸市場について、1月から3月期は月額賃料が10万円から20万円の物件がよく成約していたが、月額賃料30万円を超える高額物件は依然として需要は弱く、総額の低い物件が選好される傾向にある。(中小不動産業者等) 1件成約した土地は、募集価格を徐々に下げて成約に至った。中古マンションについては、2億円を超える中古マンションの成約件数は増えているが、売主と買主が歩み寄った結果成約に至っており、価格水準については概ね横ばいで推移している。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) 政府の金融緩和等による円安・株高が実需に基づく不動産価格へ波及するには時間がかかると考えられ、現時点での地価の将来動向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		
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇									取引が少ないことに加え、中長期的な観点から価格形成が行われるため、動向把握が困難な地区ではあるが、当地区及び周辺地区では複数の開発事業が進捗中であり、さらなる競争力の向上が期待される。新規に供給されたオフィスビルの空室消化が進んでいるほか、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られ、地価動向は当期やや上昇に転じている。 再開発事業の進捗を中心に、建替え事業による機能更新に伴い、我が国を代表するオフィス地域として高い競争力を維持したまま安定的に推移すると考えられる。このような中で、今後はオフィスビルの賃貸市況について本格的な回復期を迎えることが予測され、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、東京駅至近の大規模オフィスビルの取引が確認できた。当該取引について、賃貸可能面積当たりの取引価格を見ると、足元の賃料水準に大きく左右されることはなく、中長期的な観点から取引されたものである。物件供給が少ない地区であるが、当該取引の取引価格に加え、不動産会社や法人投資家等の不動産投資意欲が高まっていることを勘案すると、取引価格は当期やや上昇に転じている。
															B ※ 当地区は足元の賃料水準に大きく左右されることなく、中長期的な観点から価格形成が行われる地区であるが、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られる中で、優良物件が供給された場合には、競合して低い取引利回りとなる可能性がある。このような状況を勘案すると、取引利回りは当期低下に転じている。
															E ※ 我が国を代表するオフィス地区で、金融機関や国内外の有力企業を中心に、賃貸需要は根強く、仲介業者の公表資料等の中には、賃料水準が僅かに回復しているものも確認できる。しかし、高額賃料を負担可能なテナントは限られており、本格的な賃貸市場の回復には、もう暫く時間を要すると見られ、オフィス賃料は横ばいで推移している。
					(前期)  0% (横ばい)								F ※ 前期の東京駅のリニューアルオープンに加え、当期には複合施設の商業棟がオープンしたことで、当地区全体として、さらなる集客力の高まりが認められる。そのため、既存の店舗についても、飲食店を中心に売上高は堅調と思われるが、賃料水準を上昇させるには至っておらず、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(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		
東京都	区部	千代田区	商業	大手町	 0～3% 上昇										当地区及び周辺地区における売買取引は多くはないため、地区内の取引事例による地価動向の把握は困難な地区である。しかし当地区におけるオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、大型オフィスビルは順次供給されているものの、オフィス賃料は横ばいで推移している。また取引利回りは低下に転じていることから、地価については当期やや上昇に転じている。 当地区におけるスペックの高いオフィスビルに対する賃貸需要は底堅く、今後もこうした安定した需要は維持されることが予測される。また今後の都心部におけるオフィスビル供給量が限定的と言われている中で、オフィスビルの賃料上昇が期待されている。不動産投資意欲についても引き続き高い状況が続くことが予測されることも考慮すると、今後の更なる取引利回りの低下も見込まれ、中長期的には地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ 当地区においては再開発事業が進んでいる。当地区において具体的な取引事例を把握することは困難であったが、地区内の業務環境の更なる向上が期待されるなか、不動産投資意欲が高まりつつあるため、下記の取引利回りが低下に転じていることを考慮すると、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														※ 不動産投資家の不動産投資意欲が高まりつつある中、期待利回りはやや低下傾向を示している。このような状況を勘案すると、優良物件が供給された場合には競合して低い取引利回りとなる可能性は高いことから、取引利回りは当期低下に転じている。	
														※ 当地区においては、連鎖型再開発事業が進行中であるため、順次大型オフィスの供給が行われているが、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高い賃貸需要は継続している。ただし、2012年においてはオフィスビルの大量供給があったこともあり、オフィスの新規賃料は底値圏において横ばいで推移している。	
					(前期)  0% (横ばい)								※ 当地区に存する店舗は、広域からの集客力のある東京駅周辺とは異なり、オフィスビルの低層階に設けられた平日中心のオフィスワーカー向けの飲食店舗やサービス店舗が多い。店舗の売上げは比較的安定した状況で推移しており、当地区の店舗の新規賃料は概ね横ばい傾向で推移している。なお、継続賃料は成約賃料水準にもよるが、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(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		
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇										<p>オフィスビルについては、高額な賃料水準を負担可能なテナント層が厚くなるまでには暫く時間を要すると見られるが、J-REIT等の投資市場が活発になっていること及び当地区及び周辺地区では、計画中及び進行中の建替計画等の大規模投資が見られること等から、当期の取引価格はやや上昇に転じている。地価については、これまで底値感を持っていた取引需要者が投資意欲を高めたため、地価動向は横ばいからやや上昇基調に転じている。</p> <p>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られ、投資対象となる物件も多い。良好な資金調達環境等を背景に不動産に対する投資需要も強まってきており、投資適格性を有する物件が多く立地する当地区の地価の将来動向としては、当面、やや上昇基調で推移すると予想される。</p>
						△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>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、地区内及び周辺地区で建替計画が進行しており、街の機能更新が進んでいる。当地区内の物件は稀少性やステイタス性を有し、こうした特性が需要・価格の強い下支えとなっている。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、足元の賃料水準に大きく左右されることなく、価格は底堅い水準となる。J-REIT等の投資市場が活発になっており、不動産に対する投資需要も高まってきており、取引における利回りがやや低下傾向にあること等に鑑みれば、取引価格は横ばいからやや上昇に転じている。</p>	
															<p>B ※ 未だ優良物件のオフィス賃料は本格的な回復基調にはないが、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稀であるが、取得需要層に厚みがある地区であり、供給が少ないなかで、J-REIT等の投資市場が活発になっており、不動産に対する投資需要も高まってきており、取引利回りは当期低下に転じている。</p>
															<p>E ※ Aクラスビルの空室率は、企業の移転集約ニーズ等を背景に需給が徐々に改善しつつあり、築古の賃料水準が低廉なビルを中心に回復傾向にあり、募集床に対する引合いが増加しており、賃貸市場は徐々に回復基調にあるが、高額な賃料水準を負担可能なテナント層が厚くなるまでには暫く時間を要すると見られ、本格的なオフィス賃料市場の回復には時間を要する。オフィス賃料は、概ね横ばいで推移している。</p>
															<p>F ※ 国内経済の見通しについてプラス要因が見られるが、当地区はビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗が多いが、これらの店舗については、引き続き堅調に推移しており、前記と比較して大きな変動は見られない。当地区における店舗賃料は底値感があり、周辺地区からの波及効果も見られないことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
				丸の内、大手町、有楽町、日比谷		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									
					 0% (横ばい)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東京駅至近に所在する大規模事務所ビルの区分所有権が売買されたが、取引価格は床単価からみて妥当な水準と考えている。(不動産開発業者) ・ 前期同様に、賃料水準が低い築古のオフィスビルの稼働状況は良好である。募集床に対する引合いが増加しているほか、既存のテナントについても増額改定に成功した例もあり、賃貸市場の回復を感じる。(大手不動産業者) ・ 築浅のビルは、空室が埋まらないビルがある一方で、賃料の割安感を出すことで稼働率を上げているビルもある。(賃貸仲業者) ・ フリーレントの設定などで、一定の賃料水準を維持しているケースも見られ、賃料が明らかな上昇に転じているとは言い難いことから、地価についても当面は横ばいと予測する。(不動産開発業者) 									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
東京都	区部	千代田区	商業	秋葉原	 0～3% 上昇										優良ビルの賃貸需要は堅調で高稼働を維持しており、新規賃料は下落傾向に歯止めがかかり当期は横ばい傾向となった。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が、都心部の収益物件に対する投資意欲の高まりを反映して取引利回りは低下傾向にあることから、本地区における地価は当期やや上昇に転じている。 周辺地区において竣工した大型オフィスビルのリーシングは好調で、本地区においても秋葉原駅近接の事務所ビルは好稼働を維持している。賃料反転には至っていないものの、今後はオフィスビルの賃貸市場の本格的な回復期を迎えることが予測される。店舗については、国際的な諸問題を背景にアジア系外国人観光客の減少が引き続き懸念されるものの、本地区の店舗需要は安定的に強く、昨今の経済状況を踏まえると引き続き需要は堅調と予測される。以上から、本地区の地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の事務所や中央通り沿いの店舗に対する需要は強いが、このような優良物件が市場に出回ることは非常に少ない。物件の選別が厳しく行われている状況で、売り希望価格が高く取引に至らないケースも散見されるものの、入札案件では高値で落札された事案があるなど不動産取引に復調傾向が見られ、不動産投資意欲が高まりつつある中、取引利回りが低下に転じているため、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
															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、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られる中で、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要が増加し、取引利回りの低下傾向が見られる。物件の選別については慎重であるものの、賃貸需要が安定している秋葉原駅近接の大型事務所ビルや中央通り沿いの店舗等が取引市場に出た場合には需要が競合し、低い取引利回りとなる可能性が高く、本地区においても取引利回りは低下している。
															E ※ 周辺地区において竣工した大型オフィスビルは、いずれもリーシングが好調である。本地区の優良ビルについてもテナントからの引き合いは強く、空室が出ても内部増床で契約が決まることが多いなど、空室がほとんどない状態が続いている。本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要するものの、本地区のオフィス賃料は下落傾向に歯止めがかかり横ばい傾向にある。 F ※ 飲食店舗及び物販店舗に関して、店舗としての賑わいは依然として高く需要は旺盛である。特に中央通り沿いは繁華性が極めて高く、賃料も高水準を維持している。ただし、一部家電店舗等については売上が芳しくない状況が続いているなど、店舗収益の明確な上昇は確認されず、賃料負担力に変動はないことから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"> ・ 事務所賃料が上昇に転じるとまではいかないが、駅至近の大規模な事務所ビルについては、空室が発生しても増床等ですぐに稼働となるなど、引き続き事務所賃貸需要は堅調である。(不動産開発業者) ・ 供給が少なく成約事例は少ないが、中堅の電気機器メーカー等を中心に買い希望がみられ、引き続き需要はある。(売買仲介業者) ・ 東京都心部のオフィス賃貸市場は、供給が一段落したことで空室率の低下傾向が続いているが、賃料の反転には至っていない。秋葉原地区と隣接する神田地区において今年竣工するビルはリーシングが順調に進んでおり、安定稼働で竣工する予定である。(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、これを裏付けとする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、他のエリアと比較しても賃料は落ちていない。(不動産調査業者) ・ 店舗収益の明確な上昇はなく、賃料及び地価水準は横ばいが続くかと予測する。(不動産調査業者) 															

※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	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>当地区を含め周辺、特にいわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては分譲マンションの新規供給が数多く予定されている。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、周辺エリアにおいても分譲マンションの販売動向等好調で成約率が高まっており今後のマンション分譲価格の上昇が期待できるため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>良好な都心部への接近性等の立地のポテンシャルは高く、分譲、賃貸ともマンションの需要は従来より底堅い地域である。昨今の景気動向を背景に需要者に新築、中古ともマンション価格の先高感が見られる。また、従来より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たことから、デベロッパー等による素地の取得価格も上昇機運が認められる。消費税増税等の景気下振れリスク、労務費の上昇による建築コストの上昇も一部に懸念されるが、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、景気は回復基調も窺われることから、今後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 ※ 当地区は都心部への良好な接近性を背景に、分譲マンションの潜在需要が旺盛であり立地等の稀少性から、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は従来より存する。一方で、当地区は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見られる、しかし昨今の市況感を背景にした分譲価格の先高感から取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 主として単身者、小家族向け住宅の収益物件に対する需要が強まりつつある。当地区は従来より実需のほかに投資需要も認められる。当地区は都心部への良好な接近性を背景に比較的賃料単価が高い。従来懸念されていたタワーマンションのような賃料総額が高む物件についても、今後賃料下落リスクが一段低下したことから、投資家の取得意欲は上昇気味で取引利回りは低下に転じている。</p> <p>G ※ 新築取引件数は横ばいで推移している。都心部への良好なアクセス性等の立地の優位性からマンションに対する潜在需要は底堅い。上昇傾向にある中古マンション市況により新築の分譲価格も上昇期待が認められる。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が、周辺部のマンションの分譲価格に先高感があり、上昇気運が顕在化してきているものの成約物件の価格水準は当期において依然大きな変動はないためマンション分譲価格は総じて横ばいである。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。</p> <p>H ※ 都心部への良好な接近性等の立地の優位性を背景に当地区に存する賃貸マンションは単身者、小家族向けのみならずファミリー向けに対しても底堅い需要が認められる。その立地性から賃貸マンションの稼働率も高い水準を安定的に維持しており、今後ともこの傾向が続くものと予想される。このような傾向を受けてマンション賃料は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(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
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	<ul style="list-style-type: none"> 取引件数は昨年末に期待していた数よりは少ないものの前年よりも増加している。市場には優良な物件が枯渇してきており、直近の成約件数はやや落ち着いてきている。(売買仲介業者) 将来の価格上昇期待や低金利等を背景に1月中旬以降から取引件数が急激に増加し、2月までは取引件数は多かった。在庫がほぼ一掃された結果、3月の取引件数は落ち着いた状況となっている。中古マンションはボリュームゾーンの価格帯の物件のみならず、7千万円を超える高価格帯のマンションについても取引があり、これまでの価格動向とは明らかに異なったものとなっている。自己使用不動産のみならず投資用不動産についても引き合いは確実に増えてきている。一部の売主にはもう一段価格上昇がみられるまでは売り出しを控えている者もいる。(売買仲介業者) 市場に供給されている物件は少ないが、マーケットの雰囲気は良好で、購入希望者層も厚いことから今後の価格の先高感も感じられる。こうした状況から地価はやや上昇傾向となると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	 0～3% 上昇										店舗賃料の上昇こそ確認できなかったが、高額消費の活発化や、円安の進行による外国人観光客の回復傾向により、我が国有数の商業地域である当地区の商況は好転している。経済情勢の好転に伴い、当地区で物件を取得したいという引き合いは強まっている一方、売主が売り急ぐケースは減少している状況を反映し、地価動向は当期やや上昇に転じている。 我が国有数の商業地である当地区の不動産については、ステイタス性が強いことから、当面、我が国の経済が安定して推移するようであれば、引き続き需要は強いと予測する。また、当地区のメインストリート沿いでは、大型の開発事業が順次進捗しており、中長期的にみて地区全体の集客力上昇に寄与する可能性が高い。さらに好転する経済情勢も勘案すると、地価の将来動向はやや上昇を続けると予想される。
						△	▽	△	□	□	□	—	—	A 当期は年度末に当たったということもあり、当地区の取引件数は増加した。メインストリートにおける大型物件の取引は確認できなかったものの、周辺地域なども含め全般に引き合いは強まっている模様である。一方、売主が売り急ぐようなケースは少なく、一部に強気と思われる価格の取引が確認されるようになっており、取引価格は当期上昇に転じている。	
															B 今期において利回りの指標となる明確な取引こそ確認できなかったものの、良好な資金調達環境や、当地区の店舗・オフィスの賃料が安定してきたことを背景として、当地区の投資用不動産に対するJ-REITや不動産投資ファンドの引き合いは強まっている。また、それ以外の法人投資家や個人投資家についても、物件取得に向けた動きは強まっており、取引利回りは当期低下に転じている。
															E 一般的な企業業績の回復傾向や、当地区の景況感の回復を背景に、築年の浅い優良ビルを中心として引き合いはやや強まっている。しかしながら、築年の経過した中小ビルについては依然として需要は弱いうえ、テナントは依然としてコスト意識に敏感であることから、賃料水準が反転するまでには至っていない。総じて、当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
															F メインストリート沿いや地区中心部の路面店については需要が引き続き強く、空室が発生した場合においても、一般に募集される前に後継テナントが決定してしまうことが殆どで、賃料水準は高位で安定している。また、上層階の店舗やエリア周辺部の店舗についても、特段の変化は見られず、全般的に、当地区の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(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		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇										好調な資金調達環境や実体経済の回復傾向を受け、不動産投資ファンドや不動産会社などの物件取得意欲は高まっており、東京駅に近接するという恵まれた立地条件を有している当地区への需要は強い。さらに、当地区の周辺では順次開発事業が進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。 東京駅八重洲口における整備事業が進んでおり、今後は、当地区に徐々に波及効果を及ぼしていく可能性が高い。また、当地区の周辺地区では、今後も大型のビル供給が続く予定であり、オフィスの空室率上昇の懸念もあるが、昨今の経済環境を考慮すると、むしろ当地区の地位上昇に寄与する可能性が高い。以上により、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般法人企業についても不動産取得意欲は回復している一方、当地区においては好条件の物件供給は少ない状況にある。また、今期において周辺で成約した大型オフィスビルの取引価格を見ても、取引において今後の賃料動向を不安視するような見方は払拭されている。以上のような状況下において、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
															B ※ J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産の取得意欲が高まっている。これに対して、当地区及び周辺地区においてはそうした優良物件の供給は少なく、限られた物件に対して需要が競合する傾向が強まっていることから、取引利回りは当期低下に転じている。
															E ※ 企業業績が回復傾向にあるなか、東京駅に近接するビジネスゾーンである当地区へのオフィス需要は高まっている。一方、東京の主要オフィスエリアでは昨年から大型ビルの竣工が相次ぎ、現状、これら新築ビルによる床供給や移転後の二次空室を消化している段階である。こうした状況が影響し、供給は概ね均衡しており、現状、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
															F ※ 当地区においては、銀行や証券会社などの金融機関の店舗や、飲食・物販店舗が存するが、いずれも大きな動きは見られない。東京駅八重洲口では、昨年商業施設が増床しているほか、現在も整備事業が進捗中であるが、現状ではこれらの影響が当地区全体に波及するまでには至っていないことから、店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
					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(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	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得が活発化し、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られること及び当地区では複数の大規模開発事業が、また周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、競争力が向上することが期待され、またポテンシャルも高まっていることから、地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区では、オフィス賃料水準が底値圏であり、今後上昇していく可能性がある。また、複数の大規模開発事業が、また周辺では多数の建替え事業が進捗中であり、当地区のポテンシャルは高まっており、また昨今の経済情勢を考慮すると、賃貸市況が本格的に回復することが予測され、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
				銀座中央、八重洲、日本橋	前期  0% (横ばい)	※ A 当地区では、物件の供給が少なく、取引件数が少ない状況が継続しているものの、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることから、年明けからは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にある。当地区でも、当該傾向が取引価格に反映されてきており、取引価格は当期やや上昇に転じている。 ※ B 不動産市場において投資法人・ファンド等の物件取得が活発化し、全体的に不動産投資意欲の高まりが見られる中で、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要が強まっていることから、取引利回りは当期低下に転じている。今後、現在進捗中の大型開発物件が竣工した場合には、周辺の事務所ビルとの間で競合が生じ、取引利回りに影響する可能性がある。 ※ E オフィス市場においては、拡張移転や館内増床などの成約が多かったことから、既存ビルの空室率が改善し、堅調な需要が継続している。また、2012年の新規供給ビルについても竣工前から引き合いが見られたため、概ね高稼働で竣工した。しかし、本格的な賃貸市場の回復にはもう暫く時間を要すると見られ、当地区でのオフィス賃料は概ね横ばい傾向である。 ※ F 当地区は、飲食店、物販店舗のほか、銀行や証券会社の店舗が見られる地域で、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、店舗賃料も安定化傾向にあり、空室率も改善されつつある。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、賃料水準を上昇させるには至っておらず、一般的な店舗賃料は横ばいで推移している。								ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例 ・銀座中央地区は、周辺エリア(昭和通り以東など)の価格が従来弱含んできたが、現状では一定の買い希望が見られ、反面、売り物件は多くはないことから、最新の状況として価格は比較的安定して推移していると見られる。賃貸店舗の賃料水準は、プライムエリア(中央通り・晴海通り沿い)の低層階店舗が引き続き堅調であるほか、これまで弱含みであった上層階店舗についても出店需要が見られ、安定している。(中小不動産業者等) ・八重洲エリアは今後再開発が進むエリアと捉えている。売却の持ち込みもあるが、どれも売却希望価格は高い。日本橋エリアの開発物件は、地方銀行、企業の東京支店をターゲットに賃貸募集中である。地方銀行にとって新幹線駅に近いことは大きなメリットである。(不動産開発業者) ・八重洲・日本橋地区では、前期同様、築浅の中大規模ビルの賃貸需要は底堅く、賃料設定次第ではあるが、中央通り沿いだけでなく、昭和通り沿いでも賃貸募集は行いやすくなっている。(賃貸仲介業者) ・事務所賃料は反転までは至っておらず、開発素地取得に当たっても賃料が上昇していく予測をすることはできない状況であり、地価水準は横ばいの状態が続くと予測する。(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	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇									完成後のマンションの賃貸市場の需要が回復して賃料が下げ止まったこと、分譲マンションについても需要者の所得環境が改善して分譲価格が上昇に転じたことから、開発業者にとっての事業環境が改善している。当地区は都内でも有数の優良住宅地域であり、今後の景気回復により更なる事業環境の改善も期待できることから、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区は、都内でも有数の優良住宅地域であることから、更なる円安・株高の進展や本格的な景気回復が実現すれば、その影響で早期に地価が上昇しやすい地区である。さらに、国立競技場に近接するため、オリンピック招致により地域全体の話題性が向上する可能性や、外資系企業の誘致推進により外国人需要が増加する期待もあることから、当地区の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。
						△	▽	□	□	—	—	△	□	※ 当地区は、都内でも有数の優良住宅地域として成熟しており、マンションの建設が可能な大規模地についてはマンションの開発が活発に行われている。一方で大規模地の供給は限られていることから、取引自体は少ない。円安・株高やそれに伴う景気回復への期待により、マンション開発業者の事業環境は改善していることから、当地区のマンション素地の取引価格は、当期やや上昇に転じている。
														※ 良好なファイナンス環境により、開発業者の資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りは下落傾向にある。具体的な取引は見受けられなかったものの、都内でも有数の住宅地である当地区においてはその傾向が一層強く、賃貸市場の回復期待もあって完成後の高級賃貸マンションに対するJ-REITや私募ファンドの取得意欲が高まっていることから、取引利回りは当期下落に転じている。
														※ 当地区は、3A(青山、赤坂、麻布)の一角をなす人気エリアであり、企業経営者や資産家等の富裕層による強い需要がある。新規供給も活発に行われている。当期は、円安・株高による所得環境の改善に加え、分譲価格の先高感も手伝ってこうした需要者の取得意欲は一層強まっている。周辺地区で当期に販売された分譲マンションも高額物件だが問い合わせは多く、販売は好調であり、当地区のマンション分譲価格は、当期上昇に転じている。
					前期  0% (横ばい)							※ 当地区の高級賃貸マンションの主たる需要者は、外資系企業の経営者や社員などの日本に駐在する外国人である。歴史的な円高や、東日本大震災の影響により当地区の外国人需要は長らく減退していたが、当期は大幅に円安が進んだことにより、需要者の賃料の支払能力が回復している。こうした外国人需要の回復の兆しに加え、賃料水準に値頃感が出てきたことから、当地区のマンション賃料は当期に下げ止まり、横ばいとなった。		



※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(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	
東京都	区部	港区	住宅	高輪	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	マンション素地、戸建住宅地の取引価格は上昇傾向にある。投資用の賃貸マンション需要は旺盛で、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、底堅い需要が顕在化しつつある。以上により地価は当期やや上昇に転じている。 当地区の新築・中古マンションの高額物件の取引は増加傾向にあり、買い主はマンション価格に先高感を持っている。政府の大規模な金融緩和策により、今後マンション分譲価格の値上がりの可能性は高く、マンション賃料の上昇も期待されるなど、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
														※ A 戸建住宅地は、物件の供給が限定的で取引件数は横ばいであるが、高額所得者層の需要は堅調で、優良物件は高値で取引されている。投資用の賃貸マンションの需要は引き続き旺盛であるが、賃貸マンション用地の供給は限定的で取引を確認できなかった。優良な分譲マンション用地は、建築費の上昇があるもののそれ以上の分譲価格の値上がり期待から、一部で高値での仕入れが見られる。以上により取引価格はやや上昇に転じている。
														※ 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、政府による大規模な金融緩和策もあり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。
														※ C 東京メトロ南北線沿線では、引き続き大手・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いる。販売状況は堅調であり、当期は在庫物件の販売が好調で、新築分譲マンション価格は概ね横ばいである。中古分譲マンションは、先高感から買い希望者が多くなり、取引件数が増加したが、市場全体の取引件数は概ね横ばいである。そのため、マンション分譲価格は上昇には至らず概ね横ばいである。
					前期  0% (横ばい)								※ 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国内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(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	
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取引価格については、前期と比較して概ね横ばいで推移し、超高層賃貸マンションの賃料動向についても、当期の取引価格と同様に概ね横ばい傾向にあること等を考慮すると、当期の地価動向については、特段地価の変動を示す事例等は見当たらないため、前期と同様横ばい傾向で推移している。 当地区の地価については、取引件数が増加傾向にあることから、今後についても同様に需給が堅調に推移すれば将来的には上昇も見込める。しかしながら、現段階では特段地価の変動につながる要因は見られないため、当地区の地価の将来動向については、当期と同様に横ばい傾向が続くと予想される。
				南青山、高輪、芝浦	(前期)  0%横ばい									
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・南青山地区は、今年に入ってから買い手の購入希望価格が上がってきたため取引が多くなっており、インフレ対策、相続対策で買われている。買い手は価格が下がるとはならないと思っているが、売り手の売却希望価格はあまり変わっていないため、まだ価格の上昇までは至っていない。(売買仲介業者) ・高輪地区は、中古マンションの買い希望者が多くなり、1月から2月の取引は多かったが、価格は変わらない。買い手は先高感を持っており、今買わなければと考えている。売り手は、最近では売値の減額をしない。(売買仲介業者) ・港南地区の中古マンションの在庫が減って価格が安定してきたため、以前は港南地区の価格下落につられて安くなっていた芝浦地区の価格も上向きになってきた。売り手より買い手の方が圧倒的に多く、5千万円から6千万円台の物件は市場に出ればすぐ売れる。(売買仲介業者) ・南青山地区では、今は一部の資金に余裕のある層が買っているが、一般的なサラリーマンの所得が上がらなると、この状況は続かない。地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・高輪地区では、売り物件がないので取引件数は増えていないが、良い物件が市場に出てくればすぐ売れる状況にあり、地価はやや上昇と予測する。(売買仲介業者) ・芝浦地区では、マンションの需給動向は堅調、また一部で分譲単価の上昇も見られる。どの程度の単価まで実需の需要者が購入可能か不透明だが、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地価は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(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	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期は、S・Aクラスビルのオフィス賃料は上昇に転じ、隣接地区等でSクラスビルの大型取引が続いており、優良物件に対する需要は旺盛である。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優良物件の供給が限定的であることからやや低下傾向であり、地価動向は当期上昇に転じている。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。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を有するものの、政府の経済政策による円安・株高に続いて、当地区の不動産市場の活性化の兆しが窺えるなど、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)  0% (横ばい)									A ※ 当期は、隣接地区で投資法人がSクラスビルを取得し、来期も隣接地区で投資法人がSクラスビルを取得予定であり、いずれも高値である。優良物件に対する需要は旺盛であり、当地区は複数の再開発事業が進捗中で優良なオフィスエリアとして発展しつつあるため、取引価格は当期やや上昇に転じている。 B ※ 海外経済の回復力の弱さや外交問題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、政府による大規模な金融緩和策もありJ-REITの資金調達環境は引き続き良好である。J-REIT指数の上昇等により優良なオフィスビル取得意欲は旺盛であり、取引利回りは当期低下に転じている。 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。一方、既存のS・Aクラスのタイムラグによる二次空室の懸念は払拭され、今後新規供給が落ち着くため、成約ベースのオフィス賃料は当期上昇に転じている。ただし、S・Aクラス以外のビルは空室率が依然として高く、物件の二極化が顕著である。 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。ただし、集客力は回復傾向で、一部のエリアでは空室が減少しており、立地条件のよい店舗の賃料は上昇に転じているが、全体としては店舗賃料は概ね横ばいである。



※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(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	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0%横ばい (前期)  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。従来より下落傾向にあった地価動向であるが、依然として純収益は総じて見るとやや低下しているものの、取引利回りがやや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、地価動向は概ね横ばいで推移している。 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、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状況にある。ただし、現時点では当地区において市況感が大きく上昇する特別な要因は見られないことから、地価の将来動向は当分の間横ばいで推移すると予想される。
						※	A 当期は当地区において投資法人、大手不動産業者による取引が確認された。従前は取引需要はあったものの、売り手の目線と買い手の目線が合わず取引に至らないケースが多かったが、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることを受け、大型物件においても取引に至るケースも散見され始めており、総じて取引価格は概ね下げ止まり、横ばいで推移している。							
						※	B J-REIT等法人投資家の購入意欲が高まっていることもあり、当地区においても投資適格物件に対する需要は強い。また、中小規模の物件についても旧耐震の物件や立地の劣る物件等を除くと個人(富裕層)や資産管理会社等の積極的な需要が見られる。このような状況において、取引利回りはやや低下傾向を示している。							
						※	E 当地区のオフィス賃料水準は従来から継続してきた賃料下落の影響により最近では値頃感が出てきている。そのため、当地区における新築大規模ビルの安定稼働に目処が付き始めており、築年の経過したビルや仕様が劣るビルを除けばオフィス賃料は概ね横ばいの状況にある。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、賃料が上昇するまでには至っていない。							
						※	F 消費マインドは改善傾向にあるものの、当地区では、飲食店舗を中心に売上が引き続き伸び悩んでいる状況にある。特に、当地区は深夜営業を行う飲食店舗が多数存在しており、これら店舗の多くで深夜の客入りが大きく改善するには至っていない。そのため、店舗賃料は依然下落傾向にあるものの、値頃感も出始めており、下落圧力は弱まっている状況にある。							



※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	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0% 横ばい	□	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の土地取引件数に大きな変化は見られないが、不動産開発会社を中心に積極的な投資に前向きになってきており、開発リスクに対する許容度は上昇傾向にある。このような中、開発用地等を中心に需要はあるものの、その動きは土地価格を上昇させる程度には至っておらず、地価動向は概ね横ばい程度で推移している。 当地区は築後相当期間を経過したビルの建替等が順次進んでおり、徐々に機能更新が図られつつある。また、将来的には環状二号線と一体となった大規模複合不動産の竣工等地域の事務所環境を大きく変える要因も有している。ただし、現時点では市況が大きく上昇する要因が見られないことから、地価の将来動向は当面は現状を維持し、横ばいで推移すると予想される。
					(前期)  0~3% (下落)									A ※ 当期は当地区内でJ-REITによる事務所ビル(区分所有権の持分)の取引事例が見られた。当地区内では取引事例は少ない状況が継続しているものの、金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いていることから、投資適格性を有する物件については需要が引き続き安定しており、取引価格は概ね横ばいで推移している。 B ※ J-REIT等法人投資家の購入意欲が高まっていることもあり、当地区においても投資適格物件に対する需要は高い。また、中小規模の物件についても旧耐震の物件や立地の劣る物件等を除くと個人(富裕層)や資産管理会社等の積極的な需要が見られる。このような状況において、取引利回りは若干ではあるが低下傾向を示している。 E ※ 当地区のオフィス賃料水準は従来から継続してきた賃料下落の影響により最近では値頃感が出てきている。そのため、築年の経過したビルや仕様が劣るビルを除けば賃料は概ね下げ止まっている。ただし、周辺地区との競争は依然として継続しており、大規模開発等による大量供給の影響等もあって当地区のオフィス需要を高めるまでの要因も特段ないことからオフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 当地区は昼間就業人口が多いことから、周辺就業者をターゲットとした飲食・物販問わず新規出店需要が見られる地域である。一方、店舗の新規供給は少ないことから、店舗需給は従来から堅調に推移している。ただし、当該需給動向は店舗の賃料水準を上昇させるには至っておらず、店舗賃料は前期と同様に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(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				
東京都	区部	港区	商業	汐留	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	本格的なオフィス賃貸市況の回復には至っていないものの、空室率の改善・賃料の下げ止まり等により賃貸市場は徐々に回復基調にある中、良好な資金調達環境を反映してJ-REIT等の投資市場が活発になっていること、需要競合により取引利回りが低下傾向にあること等から、当地区の地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は、自社ビルまたは本社ビルとして賃貸されているビルが多く、大規模でグレードの高いビルで占められており、投資適格性の高い物件が多い。良好な資金調達環境等を背景として、不動産に対する投資需要は高まってきており、当地区の地価の将来動向としては、当面、やや上昇基調で推移すると予想される。			
						※	※	※	※	A 資金調達環境が良好なことから、不動産投資ファンド等が新規投資を積極的に検討しており、投資対象として主要用途であるオフィスビルに対する需要が強まっている。大規模でグレードが高く、投資適格性の高い物件が多い当地区において期中に確認されたJ-REITによる大規模オフィスビルの取引価格からも、優良物件に対する需要の高さが確認される。このような市況下において、当地区の取引価格は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 B J-REITや不動産投資ファンドの資金調達環境は非常に良好であり、安定したキャッシュフローの見込める投資用不動産に対する取得意欲が高まっていることから、優良物件が供給された場合には、競合により取引利回りは低下する傾向にある。当地区における期中の取引事例についても、取引利回りの低下傾向を反映したJ-REITによる大規模オフィスビルの取引が確認されているため、当地区の取引利回りは前期に引き続き低下傾向にある。 E 東京都心部におけるオフィスビルの新規供給が一段落したことや、一般的な企業業績及び景況感の回復を背景として空室率は低下傾向にあり、賃料は概ね下げ止まり、賃貸市場は徐々に回復基調にあるが、本格的なオフィス賃貸市況の回復には至っていない。このような状況から、当地区のオフィス賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 F 一般的な企業業績及び景況感の回復に伴い、消費マインドは改善傾向にあるものの、店舗の賃料水準を上昇させるには至っていない。前期と比較して大きな変動は見られず、ビジネスサポートの機能を有する物販店舗や飲食店舗に係る賃料水準は引き続き堅調に推移しており、当地区の店舗賃料は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。							
						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"> 引き続き潜在的な需要の強い地区であるが、取引が過熱する程には至っていない。(不動産開発業者) 東京都心部のオフィス賃貸市場は、供給が一段落したことで空室率の低下傾向が続いているが、賃料の反転には至っていない。六本木・赤坂地区は、新築の大規模ビルの安定稼働に目処が付き始めており、既存の大規模ビルも一部のビルを除いて稼働が安定してきている。一方、前期同様に、中小規模ビルは引き続き厳しい状況が続いており、賃料水準は共益費込みで月額1万円前半から半ばである。虎ノ門地区のうち、虎ノ門駅周辺は良好な稼働状況であるが、神谷町駅周辺は相変わらず空室が埋まっていないビルも多い。汐留地区は、大規模ビルで、前期に成約したと思われたテナントが契約を撤回し、再び空室情報が出ている。(賃貸仲介業者) 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(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		
東京都	区部	新宿区	商業	西新宿	 0～3% 上昇										賃料調整によりオフィス賃料は下げ止まり、空室率はやや下落傾向である。また、店舗賃料についても当地区及びその周辺で働くビジネスマン等をターゲットとした飲食店等を中心に需要は底堅く、賃料も概ね横ばいで推移している。今後賃料が上昇に転ずる期待性が高まるなか企業の先行投資により取引利回りが当期低下に転じた結果、地価動向は当期やや上昇に転じている。 政府の経済政策による効果が徐々に表面化してきている。当地区では企業の事業拡大等を目的とする設備投資に意欲的になっており、オフィス供給が一段落したこともあり、今後オフィス賃貸市場は賃料水準・空室率が安定的に推移していくと予想されるため、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A 政府の経済政策による円安・株高、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好材料Cが揃い始めている。しかし、当地区は従来から供給が少ないこともあり、取引件数は低位横ばいで推移している。ただし、需給関係は超過需要の様相を呈してきており、今後賃料が上昇に転ずる期待性があることから、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														B オフィス賃貸市場の供給が一段落したことや賃料調整等により賃料は横ばい傾向にあるもの、空室率は低下傾向にある。当地区は売物件が少ないことや、低金利で資金調達し易くなった企業が事業拡大に備え不動産に先行投資していること及び飲食・小売業の賃貸需要は底堅いことから取引利回りは当期低下に転じている。	
														E 立地による二極化が進み、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や新規供給が一段落したことも加わり、空室率は下落傾向で推移しており、オフィス賃料は横ばいから回復の兆しが見られ、築浅の大規模ビルでは一部賃料値上げが見られるが、大きな動きはなく、満室稼働には至っていないことからオフィス賃料は横ばいで推移している。	
					前期  0% 横ばい								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。また、当地区の店舗は主にビル街に勤務するビジネスマン等をターゲットとしたチェーン系居酒屋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明確な売上高の増加は認められず店舗賃料は横ばい傾向である。		



※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(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	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>当地区では自社使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、店舗賃料は横ばいで推移している。しかし、鉄道各社の相互乗り入れによる顧客誘因力の向上やファンド会社の投資の影響もあり取引利回りは当期低下に転じた結果、地価動向は当期上昇に転じている。政府の経済政策による効果が徐々に表面化しつつあること、交通利便施設の発達に伴い今まで以上に広い商圈を有することにより、より強い顧客誘因性を有し、さらに今後老朽化したしたビルの建替えが進むこと等の相乗効果により、立地優位性、稀少性から地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 政府の経済政策による円安・株高、景況感の改善等から百貨店の売上は好調を維持している。特に当地区は商業繁華性の高さから不動産の取得意欲、出店意欲の高い地域である。また、大規模百貨店のリニューアルオープンや東京メトロ副都心線と東急東横線の相互乗入運行の開始などが相俟って顧客誘因力は強く、取引件数は概ね横ばいで推移しているが、取引価格は品薄感もあり当期やや上昇に転じている。</p> <p>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、当地区は商業地域としての繁華性が極めて高いという立地優位性、稀少性から投資家の期待利回りは低下の動きにある。オフィスや店舗の賃料水準は概ね横ばいで推移しているが、ファンド会社がターミナル駅をターゲットに商業ビルを取得し始めた影響もあり、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>E ※ 当地区のオフィスの需要は店舗のバックオフィスなどが需要の中心となっており、一般的なオフィスとしての需要は減退している。しかし、当地区は老朽化した中小規模のビルが多くビルの建替えに伴うテナントの仮移転等による賃貸需要が発生している。さらに建替え完了後は移転先のビルも建替えを検討しているものが多く、玉突きでの建替えが見られることもあり、これらの成約物件における賃料が当地区の賃料を下支えし、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区は日本屈指の商業繁華性の高さから賃料水準は高く、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。大規模百貨店のリニューアルオープンや東京メトロ副都心線と東急東横線の相互乗入運行の開始が相俟って商業背後地の広域化傾向が見られること、及び当該要因の波及効果により、表通りだけでなく裏通りの飲食店等の売上に対しても影響を及ぼしており、店舗賃料は横ばいで推移している。</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(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	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0% 横ばい  (前期) 0~3% 下落							—	—	大手ホテルグループの当地区内における新規ホテル用地の追加取得やファンド会社による当地区周辺への不動産投資があったものの継続的な商況の好転には及ばない。当地区への影響は大きくなく取引市場及び賃貸市場ともに停滞状況を脱したとは言えず、地価動向は横ばい傾向にある。 政府の経済政策による円安・株高、景況感の改善等による商業環境改善は期待されるが、当該政策により潤沢となった資金が近い将来当地区に投入される見込はなく、短期間での商業環境の回復による取引利回りの低下及び賃料の上昇は見込めず、地価の将来動向は横ばい傾向であると予想される。
						※ A 中核商業施設の再開発事業・大手ホテルグループの地区内進出に加え、政府の経済政策による円安・株高、景況感の改善、今年2月の同じホテルグループによる新規ホテル用地の追加取得、また、ファンド会社によるターミナル駅をターゲットにした不動産投資が始まった影響等が相俟って取引価格は下落状況を脱し、横ばい傾向にある。 ※ B 中核商業施設の再開発事業や新たなホテルやそれ以外の建替等の完成まで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、またファンド会社による不動産投資の影響も未だ当地区の取引利回りには及んでおらず、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因も見あたらず、取引利回りは横ばい傾向にある。 ※ 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に限られるため、JR新宿駅エリア内での競争力は弱い。一方、都心へのアクセスの利便性は高いため、ベンチャー企業の立上げ等特定の需要は期待できるが、依然空室率は高く、オフィス賃料は底値状況で横ばい傾向にある。 ※ F 飲食店の店舗収益は低迷しており、また風俗営業では一部店舗の撤退等も散見され需給環境は緩和傾向が続いている。空室率も高止まりしており、10坪程度までの小規模物件あるいは居抜き物件以外の中規模以上の物件の市場滞留期間も長期化しているが、店舗賃料は底値圏にあり賃料は横ばい傾向にある。								
				西新宿、新宿三丁目、歌舞伎町	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 ・西新宿地区のビル街区は、供給が一段落したことで、賃料・稼働率共に安定的な状況が続いている。(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売物件が少なく、期待利回りは若干の低下傾向にある。また、飲食・小売り業の賃貸需要は底堅い。(売買仲介業者) ・新宿三丁目地区は、日本屈指の商業繁華性の高さから賃料も高水準で、銀座・表参道地区と比較しても賃料水準は安定的である。だが、裏付けとなる実際の売上が明確に増えている訳ではないので、賃料が上がっている感覚はない。(不動産調査業者) ・新宿三丁目地区においては、ビルの建替えに伴うテナントの仮移転等による賃貸需要が発生している。建替え完了後は移転先のビルも建替えを検討しているものが多く、玉突きでの建替えが見られる。(売買仲介業者) ・歌舞伎町地区は、賃料水準の下落率が前期より圧縮されつつあり、賃料水準は底が見え始めているが、どの業種も業績が好転したわけではなく、賃貸市場は厳しい状況にある。(中小不動産業者等) ・西新宿地区・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、飲食業、風俗業ともに厳しい状況が続く、賃貸経営は厳しく、地価は当面下落傾向を継続すると予測する。(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(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	
東京都	区部	渋谷区	住宅	代官山	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	▽	▽	□	□	建築コストの上昇により、デベロッパーの採算性の悪化は懸念されるものの、当地区のブランド力によってマンション需要は極めて旺盛なため、素地に対するデベロッパーの購入意欲は高い。規模のまとまったマンション用地は稀少性が高く需要が極めて強いため、地価動向はこれまでの横ばいからやや上昇に転じた。円安・株高等の経済要因の変動により不動産にも資金が流入している。 当地区において賃貸借市場は、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。分譲マンションも現在の景気回復路線が順調に続けば、消費者の購買能力及び意欲が増大し、分譲価格の上昇が顕在化すると予測される。今後の景気の回復の如何によるが、不動産に対する本格的な需要の回復から地価の将来動向はやや上昇するものと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A 年明けから住宅、事業用とも取引が活発化しており、取引件数は増えている。当地区は人気の東急東横線沿線で、街にはお洒落なブティックやレストランが数多く存在するため、マンションの需要が非常に強い。地域の名称のついた分譲マンションはブランドが確立されているため、中古物件を中心に分譲マンションの売れ行きが良好である。そのため、当地区では規模のまとまったマンション用地は稀少性が高まり、取引価格はやや上昇に転じた。 B 都心部を中心に優良なレジデンスに対する取引需要は旺盛であり、不動産投資を行う投資家の期待する利回りは低下傾向にある。政府の経済政策と相俟って当地区の不動産に対する需要も強まっており当地区の取引利回りはこれまでの横ばいから当期低下に転じている。主に大型優良物件を中心に賃料は底を打ったため、現行の金融情勢を反映して収益物件の需要は旺盛である。 G 中古マンションに対する需要が引き続き高く、これまで不調だった高額帯マンションの買受需要の回復の兆しが見られる。在庫は新築、中古共に減少傾向にある。新築マンションの供給が少ない地域であるため常に新築マンションに対する一定の需要は存在するが、目立った価格上昇の傾向は捉えられず、マンション分譲価格は横ばいである。 H 当地区に存する賃貸マンションは渋谷へのアクセスに優れ、地域のブランドが確立されていることから単身者、ファミリー共に底堅い需要が認められる。当地区の賃料は分譲価格に比べさらに市況の回復に時間がかかっていたが、需給ギャップにも解消の兆しが見られ、空室率は改善傾向にある。しかし賃料自体には目立った変動は見られず、マンション賃料は総じて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	
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇	△	▽	△	△	□	□	—	—	東京急行東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転の開始により当地区の交通アクセスが向上し、商圏がより一層拡大した。また、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が徐々に始動し、更なる高度商業地として発展しつつあるため、これらを反映して有効需要の増加に伴い地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は不動産市場・不動産投資市場における有効需要が相対的に底堅く、また、今後の渋谷駅周辺を中心とした大型開発等の進捗により商業施設の集積度が一段と高まり、地域の更なる発展が見込まれる。したがって、これら要因を反映して当地区の地価の将来動向は、繁華性の高い顧客吸引力に優れる地域を中心にやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A ※ 当地区における消費需要は長らく停滞していたが、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取引市場は回復傾向にある。特に、渋谷駅東口周辺ではこれらの開発による波及効果から需要が旺盛であり、取引価格はやや上昇傾向で推移している。 B ※ 当地区におけるオフィスビルの新規供給は限定的であり、既存のオフィスビルの賃料・稼働率・賃貸事業収益は他地区との比較において相対的に安定している。また、築年を相当数経たオフィスビルについても、立地・規模等に基づく優位性から稼働率の回復等により賃貸事業収益の改善が見られる物件も散見され、取引利回りはやや低下傾向で推移している。 E ※ 当地区の特徴としてIT関連企業をはじめとしたオフィス需要が旺盛である一方で、大型商業施設等の新規供給は相対的に限定的であることから、空室率は低下傾向で推移している。また、貸室の稼働率の回復とともにオフィス賃料は総じて下げ止まっており、賃料反転の時期に差し掛かりつつあるものの、現時点でのオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。 F ※ 大型高層複合施設等の開業により、潜在的な需要の開拓に成功している一方で、当地区の店舗売上高の大半を占める若者向けのファッション店舗や百貨店等の売上高は未だ回復するまでには至っていない。したがって、総じて小売店舗等の賃料負担力に大きな変化は見られず、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(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	
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇	△	□	□	□	▽	□	—	□	<p>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傾向にあり、優良物件への需要は強い。今後の開発案件も散見されることから当地区のメインストリート沿いの地価はやや上昇している。なお、裏通りについては、表通りの大規模商業施設の開業による波及効果もあり、テナント需要の回復が確認され、地価動向に大きな変動はない。</p> <p>大規模商業施設の開業による波及効果が見られ、当地区では顧客誘因力が強い状況が継続しており、今後も効果の拡大が期待される。当面の間、経済が安定して推移するようであれば、不動産市場、経済状況の改善とともに賃料負担力の上昇や空室率の低下が見込まれることから、地価の将来動向はやや上昇すると予想される。</p> <p>A ※ 立地条件が優れブランドイメージの強いメイン通り沿いでは、出店ニーズの強さに伴い店舗需要も堅調である。昨年4月に大型商業施設が開業したことにより繁華性が高まっており、需要者の土地取得意欲は相当程度認められる。また、周辺エリアで大型物件の取引が散見され、取引価格もやや上昇基調にある。なお、裏通りでも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が、エリアによる明暗が出始めてきている。</p> <p>B ※ 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、良好なJ-REITの資金調達状況は継続しており、商業用不動産への購入意欲は回復傾向にある。稀少性が高い物件については低い利回りで取引される事案も散見されるものの物件の選別について慎重な姿勢は変わらないため、取引利回りは総じて横ばい基調である。</p> <p>E ※ 表参道エリアへのオフィス選好性は低いため、それに伴いオフィス需要の低迷が継続しており、稼働率も低調に推移している。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ている。賃料総額の低位な物件への借換えによる新規成約が散見され、物件による二極化は進行しており、オフィス賃料に改善の兆しはなく、下落も継続している。</p> <p>F ※ 店舗賃料は2011年以降ほぼ横ばいで推移しており、底打ちの感もある。依然として高い集客力を維持でき、全国的に著名な商業地域としての地位が維持できるエリアにおいては、テナントの出店意欲の高さや他テナントとの競合により高賃料を維持しており、成約賃料ベースでの落ち込みは見られない。</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	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	渋谷区	住宅、商業	代官山、渋谷、表参道	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代官山地区では年明け以降、取引件数が増加し市況は回復傾向にある。マンション価格は下落に歯止めが掛かり、需要者と供給者の間に存在していた希望価格の乖離が解消している。(売買仲介業者) ・ 渋谷地区では、売買対象となる物件が品薄の状況にあり、二極化していた物件の価格差が薄まってきており、市況は上昇基調にある。特に投資用不動産については、事業用、居住用ともに動きが見られ、取引利回りは築浅物件で粗利回り5%台で取引が成立するようになってきており、リーマンショック前の水準まで低下してきている。また、売主側が強気になっており、開発素地の取得価格は上昇している。(売買仲介業者) ・ 表参道地区においては、賃貸募集が好調で空室は解消されつつある。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。明治通り背後の青山5丁目1、2、5番街区は新ファッション通りとして注目される。一方で、骨董通りやキャットストリート北部エリアは落ち込んでいる。裏通りでもエリアによって明暗がはっきり出てきた。(不動産調査業者) ・ 代官山地区では、経済の回復を受け市況が好転しているため、地価は反転し、やや上昇すると予測する。ただし、その実態にやや不透明な部分もあるため、本格的な回復に至るまでにはやや様子を窺う必要があると考える。(売買仲介業者) ・ 渋谷地区では、売物件が品薄状態になっており、開発素地の取得価格も上がっていることから、今後市場に供給する物件価格の水準は今よりも高いことが見込まれ、地価は当面の間上昇すると予測する。(売買仲介業者) ・ 表参道地区における商業地等の物件については、稀少性があり、立地が良ければ、地価は上昇傾向になると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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			
東京都	区部	渋谷区	商業	恵比寿	 0～3% 上昇 前期  0% (横ばい)	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区の地価動向について、恵比寿駅前という物件の稀少性、恵比寿駅周辺における建替等を含めた開発の動向、成約件数が増加しており物件供給について品薄感が出てきていること、オフィス賃料や店舗賃料が安定的に推移していること及び取引利回りが低下に転じたこと等を総合的に勘案すると、地価動向は当期やや上昇に転じている。 当地区周辺での大型物件の取引、J-REIT、不動産投資ファンド等の需要回帰により大型・優良物件の取引利回りが低下していること、個人・法人投資家向けの小・中型物件の取引利回りも低下していること等から、駅前一等地を主とした当地区の地価の将来動向は、しばらくの間やや上昇傾向になると予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 事業用・住宅用の取引について、買主側が売主側の価格目線に合わせてきており、取引が増加していること、一部取引では、売主側が強気になっている物件も見受けられ、今年に入って売希望価格が上昇した物件もあること、長らく塩漬けだった物件が成約する等供給に対して需要が上回っている状況にあることから、取引価格は当期やや上昇に転じている。 B 当地区及び周辺地区においてJ-REITや不動産投資ファンド等が選好する大型・優良物件の取引は稀であるが、他地区との比較から取引利回りは低下傾向にあること、個人・法人投資家向けの小・中型物件の投資利回りもリーマンショック前の水準まで低下してきていることから、当地区の取引利回りは当期低下に転じている。 E 恵比寿駅周辺のオフィスについては、旧来よりファッション・広告出版・芸能業界・IT関係等に根強い人気がある。当地区においては、駅周辺でまとまった床が確保できる物件については、テナントリーシングで賃料設定を強気にしている物件もあるものの、駅からやや離れたエリアや築古で比較的小規模の小さな事務所の上層階では引き続きテナントリーシングに苦戦するビルも見られる等二極化の状況は継続しており、総じて地区内のオフィス賃料は横ばい傾向が続いている。 F 店舗については、入替えは見られるものの、幅広い年齢層をターゲットとしており、依然として集客力が高いことから、大手・地元業者を問わず出店意欲が強い地区である。旺盛な出店意欲に支えられており、引き合いが強い状況に変化はなく、前回同様、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"> 取引件数は年明けから大幅に増加している。新築・中古マンションとも売り物件が少なくなってきたり、需給はやや逼迫しつつある。主に現在の価格を底値と捉えた買手が、1Rマンションなどを利回り6%程度で投資用不動産として相次いで購入している。また、一棟ビル(10億円から100億円程度)を業者が積極的に取引しているなど、恵比寿駅周辺の不動産市場は活発であり地価は上昇に転じていると判断するが、外縁部等の周辺に波及するまでには至っていない。店舗の賃貸需要は未だ弱い、成約件数も徐々に増えてきており、今後は店舗賃料等は下げ止まりが期待できる。(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、実際に退去するまでには期間があることから、具体的な後継テナント等はあがっていない。当該部分以外にも一定の空室があることから、賃貸募集に苦戦する可能性も出てきている。(賃貸仲介業者) 現在の相対的に旺盛な需要が継続すれば在庫が減少し、地価も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	
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り、東急東横線・メトロ副都心線相互乗り入れにより池袋駅においても乗降客数が増加し、客足はやや増加傾向にて推移している。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、地価動向はやや上昇傾向となっている。 昨年未開業した複合商業施設のほか、本地区周辺において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が期待される。東急東横線・メトロ副都心線相互乗り入れによる乗降客数の増加の効果等もあり、地価の将来動向はやや上昇基調で推移するものと予想される。
				(前期)  0～3% 上昇									※ A 本地区は池袋駅東口の稀少性の高い高度商業地域に位置しており、従来から本地区の取引の数は少ない。今年池袋駅東口地区の高度商業地において、開発された商業施設が証券化されたが高値であった。上昇する商業収益性が需要を押し上げており、最近の開発動向等から取引価格は当期やや上昇に転じている。 ※ 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で推移し上昇までは至っていない。また周辺地域のJ-REIT保有物件に見られる還元利回りは若干低下しているものも見られ、ビルによってまちまちであるものの取引利回りについては当期低下に転じている。 ※ E 近年竣工した大規模オフィスビル以降は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、既存ビルも含めてオフィス賃料はほぼ横ばいで推移している。築年の経過したビルが多いが、一定のスペックを備えたビルであれば一定の賃料水準、稼働状況を維持しオフィス賃料は横ばい傾向にある。 ※ 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需要が強空店舗は少ない。3月に竣工した南口のビルは順調にテナントを決めている。立地条件により差はあるものの店舗施設に対する堅調な需要から店舗賃料はやや上昇傾向となっている。	



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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		
東京都	区部	豊島区	商業	池袋西口	 0% 横ばい					▽	□	—	—	当地区及び周辺では築古の商業ビルが多く、空室率、賃料水準はやや下落傾向にあるが、東急東横線・東京メトロ副都心線相互乗り入れにより、池袋駅においても乗降客数が増加しており、物販店舗等については相応の需要が見られる。新たな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ることから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合いは高いため、引き続き底堅く推移していくと予想される。東急東横線・東京メトロ副都心線相互乗り入れによる客足の増加がみられるものの、建物建替え等の地域的な変化に乏しい面もあり、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で推移すると予想される。	
						□	□	□	□	▽	□	—	—	※ 当地区は高度商業地に位置し稀少性が高いことから従来から取引は少なく、今年把握された西口高度商業地での取引は大型ビルの移転は見られず、中小規模のオフィスビルが主であった。投資物件であれば、1億～3億円程度のものについては成約されやすい状況が続いており、取引価格は適正な水準であり潜在的な需要は底堅いことから、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。	
															※ 当地区及び周辺ではオフィス環境の劣る中小の中古オフィスビルが多く、これらのオフィスの平均的な稼働状況はやや低迷しており、賃料もやや下落傾向である。また、周辺地区の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一部に見られるものの、下落傾向とまでは言えず、取引利回りについてはほぼ横ばいである。
															※ 当地区及び周辺では目立ったオフィスビル供給はなく、オフィス空室率は高水準を維持しつつ推移している。築古のビルが多く既存のビルについては下落傾向が見られる。新規供給がなされた場合には地区の特性、立地等から相応の賃料が見込まれるが、周辺地区からの移転需要も少なく、地区全体のオフィス賃料は依然としてやや下落傾向である。 ※ 地区内での店舗の入替え等も見られるが当地区での飲食店を中心とした路面店舗に対するテナント需要は底堅く推移している。駅からやや距離のある物販店舗については需要は弱含みであるものの、駅前の好立地の店舗等は相応の需要がある。一部の物販店舗等が繁華性のより高い東口地区等の外部へ流出するケースもあるが、稀少性が高いため、店舗賃料は概ね横ばいである。
					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									
				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。ただし、物件は全く市場に供給されていない。(売買仲介業者) 1、2月には不動産取引の動きがよくなった。投資物件の問い合わせが増加している。東口に物件が出ればすぐ決まると思われる。西口はそこまで需要が強くない。動きはよくなったが、池袋は他の地区と比較し優先的に選ばれる地区ではないため、地価上昇には到っていない。(売買仲介業者) 需給に大きな影響を与えるような要因がなく、オフィス賃貸市場は安定している。前期同様に大型移転の情報はなく、地区内での小規模な移転が中心であると推察される。当地区のランドマークビルは、比較的大規模な空室が出たが、後継テナントがほぼ内定しており、賃料も安定的に推移している。(賃貸仲介業者) 池袋東口は全般的に需要が強くなっており地価はやや上昇傾向である。池袋西口も池袋東口と比較すると相対的に弱い、店舗購入希望が増えており需要が回復してきている。したがって、地価は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	
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>当地区は都心への通勤利便性に優れ、生活利便性や子育ての環境にも優れた優良な住宅街である。比較的グレードの高い物件の供給が多いことから分譲マンションの価格は高水準で安定しているとともに、根強い賃貸需要を背景に賃貸マンションの賃料・取引利回りも安定している。個人向けの戸建住宅地の取引価格も上昇には至っていないことから、当地区の当期の地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>当地区のような人口増加が見られる都市部にあつては、マンション素地の供給は限られるとともに、相応のエンドユーザーの需要があることから、賃貸事業・分譲事業は比較的安定している。これに加えて、本格的な景気回復が実現すれば、エンドユーザーの所得環境が改善し、開発業者にとっての事業環境が良好になることから、当地区の地価の将来動向は、やや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 大手を中心に、マンションデベロッパーは素地の積極的な取得を進めており、特に当地区を含む文京区においては、マンション開発に適した大規模地の供給が少ないため、入札により高値の取引となる傾向がある。当地区でも高値の取引が散見されたが局地的なものであり、未だ個人向けの戸建住宅地等の取引価格は上昇するに至っていないことから、全体として見ると当地区の取引価格は横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 良好なファイナンス環境により、開発業者の資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには下落圧力が生じている。当地区においても根強い賃貸需要を背景としてマンション素地の需要は強いが、景気が本格的に回復するには至っていないことなどから、開発業者としても当地区の開発リスクが払拭されたとは認識していないため、当期の取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>G ※ 素地の供給が少ないため供給数自体は多くないが、当地区を含む周辺エリア一体では大手マンションデベロッパーによる比較的グレードの高いマンションが供給されており、ブランドや建物グレードに加えて、立地条件の良さから分譲価格は高水準にある。当期周辺地区で販売されたマンションを見ると分譲価格は高水準で安定していることから、当地区の当期のマンション分譲価格は横ばいで推移している。</p> <p>H ※ 当地区は比較的優良な住宅街であり、賃貸マンションについても中・高所得者層から根強い人気がある。しかし地区内の賃貸マンションは中小規模のものが多く、老朽化したものも少なくない。円安・株高等によって一部の需要者は恩恵を受けているが、所得環境は本格的に改善しておらず、当地区の賃貸市場についても好調に転じるには至っていない。当地区の当期のマンション賃料は横ばいで推移している。</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(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
東京都	区部	文京区	住宅	小石川	<ul style="list-style-type: none"> 新築マンションの価格は概ね横ばいであり、中古マンション(ファミリータイプ)の価格も概ね横ばいである。高額物件も、景気が回復基調であることもあっ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、旧耐震建物であっても取引件数が増加している。投資用物件は市場に出回らないため動きはほとんどないが、物件が出ると適正価格で2週間程度で成約する。(売買仲介業者) 新築戸建住宅は建物込みで6千万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、分譲業者による戸建分譲素地の仕入れが多くみられるが、素地があまり残っていないため、業者間で競争が起こり始めている。新築マンション(ファミリータイプ)は5千万円前半から6千万円程度、中古マンションは4千万円半ばから4千万円後半を中心に成約している。賃貸マンションの賃貸成約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。また以前は弱かった賃貸人の立場が徐々に回復しつつある。(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、取引件数自体は増加しているが価格等は格別の変動はみられず、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)

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	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0% 横ばい  前期 0～3% 下落	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>地価動向はオフィス、店舗ともに賃料水準が安定し、取引利回りにも変化がないことから、横ばいとなっている。同地区縁辺部では、商業地エリアが縮小し、マンション化が進行しており、立地による物件の選別が進んでいるが、これらマンション用地が高額で落札されており、同地区のポテンシャルの高さを裏付ける証左となっている。</p> <p>取引利回りの低下によっては、将来の地価動向はやや上昇に転ずると予想される。当地区における繁华性、利便性を背景とした安定した収益性を当て込んだ、J-REIT、ファンド等によって、大型の投資用不動産で買いが進むと、優良物件を中心に取引利回りの低下が進む可能性がある。一方で、地場不動産業者や個人需要者を主体とする小規模物件では短期的に取引利回りの変化を見込むのは難しい。</p> <p>A ※ 取引市場は売り希望価格の上昇があるなど、供給側には強気の態度が認められるが需要者側の見方に変化はなく、上昇局面とみるのは時期尚早で、取引価格は横ばいである。ただし、年明け以降、不動産業者への問合せは増えている。</p> <p>B ※ 当地区は、上野公園等を誘引施設とする繁华性、地下鉄・JRが数路線利用可能な利便性から店舗・オフィス等について安定的な事業収益が期待でき、個人・法人投資家から投資用不動産への需要があるが、その需給に特段の変化は認められず、取引利回りも横ばいである。ただし、優良物件を中心に投資に対する姿勢は変化しつつあり、次期以降は取引利回りが低下する可能性もある。</p> <p>E ※ オフィス賃料水準に変化はない。大型ビルでもオフィス賃料は若干の下落傾向にあったが、利便性の高い立地特性に加え、新規供給は限定的で、空室率は低下したため、オフィス賃料は安定し横ばいで推移した。なお、大通り背後地にある小型ビルでは、依然として賃料は下落基調で推移しているが、下落の程度は小さくなってきている。</p> <p>F ※ 当地区の百貨店の売上は、概ね横ばいの状況にある。東京地区内では高額消費による売上好調が伝えられるが、同地区での店舗売上は、高額消費というよりは、若年層向けのカジュアル商品が売れ筋で、当地区内の百貨店の売上は好転には至っていない。そのため、店舗賃料は横ばいで推移している。</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(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	
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一部下げ止まりも見られ、店舗賃料・取引価格は上昇傾向にある。これまで需要の中心であったマンションデベロッパーは引き続き積極的にマンション素地を取得しており、多様な物件(中古マンション・小規模ビル等)に対する個人・法人からの需要も旺盛になっている。高額な取引実例から過熱する市場実態が窺える。以上の点から、地価動向は上昇傾向にある。当地区は東京スカイツリーの集客力の持続に伴い商業地域として発展しており、金融緩和及び景気回復期待を背景とする不動産投資の増加も相まって、当地区の不動産市場は活況を示している。東京スカイツリーの集客力は持続され、良好な不動産投資環境のもと当地区の旺盛な需要は当面続き、地価の将来動向も上昇が続くと予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	※
				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"> 上野地区周辺においては、自用・投資ともに消費増税前の駆け込み需要を見据えて、不動産業者による買いの動きが活発化している。また、今が売り時と見る所有者が多く供給は増加しており、募集価格も強気の値付けが見られる。取引価格の上昇には至っていないものの、停滞していた市場の潮目が変わったと感じている。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区のマンション素地の需要は旺盛で、高値で取引されている。金融緩和や消費増税前の駆け込み需要が影響して、中古マンションや小規模投資用ビルの売れ行きも好調で、自用・投資用ともに需要は旺盛である。なお、売り手買い手双方からの問い合わせが多く、市場は過熱気味の様相を呈している。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区では、景気回復期待からか、物件に対する問い合わせは多く、高額の取引も複数見られた。買い手が焦っている印象があり、応札業者数増加、高額落札等の入札状況からも、市場は過熱気味と言える。(売買仲介業者) 上野地区は、景気回復に伴う地価上昇期待が高まっているものの、本格的な景気回復には懐疑的な見解もあり、地価は当面横ばいと予測する。(売買仲介業者) とうきょうスカイツリー駅周辺地区は、建築費上昇等の懸念要因はあるが、金融緩和等を背景とした旺盛な需要は当面続くと予測され、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(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	
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 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、交通利便性・生活利便性ともに比較的優れているが、都心部の一等地と比較すると需要は相対的に弱い。株高等により景気回復への期待はあるものの、当地区で想定されるエンドユーザーの所得環境が未だ改善していない現状においては、当地区の分譲市場・賃貸市場が回復するには至っていない。開発業者にとって事業環境は厳しい状況が続いていることから、地価動向は前期と比較して横ばいで推移している。 今後は、本格的な景気回復やそれに伴うエンドユーザーの所得環境の改善が期待されるとともに、稀少性の高い大規模なマンション素地の供給があれば、当地区でも開発業者による競合が生じると思われるが、当地区の現在の分譲市場・賃貸市場の状況を考慮すると、賃料や分譲価格の上昇を見込む要因は見当たらないことから、地価の将来動向は当期と同様に横ばいと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)								A ※ 都心部へのアクセス、生活利便施設の整備状況等から、当地区のマンション素地の需要は堅調であり、さらにファイナンス環境も良好である。また当地区は、大規模な土地は多いものの概ね開発は一巡しており、マンション素地となり得る大規模地の供給は少ない。ただし、エンドユーザーの所得環境が回復しておらず、開発業者にとっては厳しい事業環境が続いていることから、取引価格は依然横ばいで推移している。 B ※ 良好なファイナンス環境により、開発業者の資金調達環境は良好な状況が続いており、都心部を中心に賃貸マンションの取引利回りには下落圧力がかかっている。しかし、当地区の賃貸需要は底堅いとはいえ回復傾向にあるとまでは言えないこと、都心部の一等地とは異なり、中長期的な人口減少に伴う空室増加等のリスクプレミアムもあることから、取引利回りは前期と比較して横ばいで推移している。 G ※ 低金利と景気回復への期待を背景にエンドユーザーの住宅取得意欲は根強く、当地区の分譲マンションについても相応の人気があるが、未だエンドユーザーの所得環境が改善するには至っていない。当期に地区内で販売開始された新規供給物件の販売価格を見ても、大きな変化は見られない。したがってマンション分譲価格は前期と比較して横ばいで推移している。 H ※ 株高等により景気回復への期待は高まりつつあり、当地区でも、都心部へのアクセスが良いことなどから相応の賃貸需要が認められる。しかし、エンドユーザーの所得環境は依然として厳しい状況が続いており、賃料の負担可能額は回復していないこと、賃料水準が比較的高く、需要者は一部の中・高所得者層に限られることから賃貸市場は未だ上向いていない。マンション賃料は前期と比較して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		
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇										取引価格は当地区の有する高い交通利便性等立地の稀少性やオフィス需要増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映して当期上昇に転じている。取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を受けて当期低下に転じており、稀少性のある土地についてはこうした状況を受けて、地価動向は当期やや上昇に転じている。 景気回復を背景とするオフィス需要増加が見込まれ、耐震性等の優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料の上昇期待が強い。高い交通利便性等立地の稀少性や周辺地域での大型オフィスの開発動向、旺盛な不動産投資意欲等を勘案すれば、稀少性のある土地については、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ A 当地区の大規模なオフィスビルはビル自体のグレードの高さに加え、東海道新幹線及び羽田空港への優良なアクセス等交通利便性を反映して、空室率は低い水準で推移している。稀少性を反映して取引自体は見られないものの、周辺地区での取引価格の動向やオフィス需要の増加による将来的なオフィス賃料の上昇期待を背景に、取引価格は当期やや上昇に転じている。	
														※ B 当地区は高い交通利便性を反映しオフィス需要の増加が見込まれ、賃料の上昇期待も高まっており、旺盛な不動産投資意欲を背景とした周辺地区での活発な取引動向を勘案すれば、取引に際しては需要者の競合が予想されることから取引利回りは当期低下に転じている。投資適格性を有し、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 拠点の集約ニーズのみならず、耐震性や安全性、事業継続性等の向上の目的のため、これらが備わっている当地区の大規模オフィスビルの引き合いは強い。企業のコスト意識は総じて高く、オフィスの新規賃料は下げ止まっているが、反転し上昇するまでには至っていない。継続賃料は下げ止まっており横ばい傾向であるが、グレードの高いビルについては、増額改定を見込むビルオーナーが増加している。そのため、総じてオフィス賃料は横ばい傾向で推移している。	
														※ F 当地区に存する店舗は平日中心のオフィスワーカー向けの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。大型店舗の出店等顧客の増大を誘引する開発は当面はなく、店舗の新規出店需要の増加は認められず、賃料上昇が見込まれる既存テナントは見あたらない。	
					(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	
東京都	区部	目黒区	商業	中目黒	 0～3% 上昇							—		当地区は住宅、オフィスとも根強い人気がある地域であり、景気回復の影響や東京メトロ副都心線と東急東横線の直通運転の開始により、新宿、池袋への交通利便性が高まったこと等を背景としてオフィス需要も高まりつつあり、賃料も横ばいである。一方、オフィス等の収益物件の取引利回りも低下しているため、地価動向は当期やや上昇に転じた。 従来から住宅、オフィスとも根強い需要の見込まれる地域であり、今後は取引需要が顕在化していくことが予想される。当地区の中でも特に立地に優れる中目黒駅至近の優良立地物件については、景気回復の影響を周辺地域に先立って享受すると考えられる。既に取引に対する引合いは増加傾向にあり、旺盛な不動産投資意欲を背景に地価の将来動向はやや上昇傾向になると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	□	※ A 取引価格については、当期において目立った取引はなく象徴的な動きは無かったが、当地区は背後の住宅地を含め根強い需要のある地域であり、景気回復の影響と東京メトロ副都心線と東急東横線との直通運転による利便性の向上を受けて、オフィス需要も高まりつつある。一部の売主は売出し価格を従来よりも高く設定しており、取引価格は当期やや上昇に転じている。
														※ B 周辺地域において、J-REITが大規模オフィスビルを取得した事例が確認された。不動産投資意欲は高まっており、金融緩和政策等による資金調達環境も良好であることから、都心部におけるJ-REITの取引需要が活発になっている。当地区は住宅地としても需要の高い地域であり、オフィス、共同住宅共に取引利回りは当期低下に転じている。
														※ E オフィスビルの需給動向に関しては、昨年末に目黒駅前で大規模なオフィスビルが竣工しており、インターネット関連企業の本社が移転している。当地区では大型のオフィスビルは稀少性が高く、エリア内に競合する物件もないため空室となっても比較的順調にテナントが決まっている。今後は目黒駅前に再開発事業が計画されており、超高層のオフィスビルとマンションが建築される予定である。オフィス賃料については、依然として下落基調にある物件も見られるものの、空室率も低下しており、調整が進んでいる。駅至近の優良なオフィスビルの賃料は横ばいであり、競合物件が少ないことからオフィス賃料は同水準を維持して、横ばいで推移している。
					前期  0% (横ばい)							※ F 中目黒駅や目黒駅至近の優良立地の店舗需要は堅調で、供給自体も少ないものの賃料の上昇までは見られない。当地区は、優良な住宅背後地を有しており、山手通り沿い等の好立地条件での店舗需要は底堅いが、大型商業施設の開業等の顧客増大を誘引する要因はなく、当地区における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	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	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、個人向けのマンション、戸建住宅とも需要者が増加している。投資用マンションは引続き好調であり、駅から徒歩10分以内で総額5,000万から1億円程度の物件であれば、すぐに成約に至る。タワーマンションは人気に戻っている。開発業者は積極的に住宅用の開発素地を取得しており、新築住宅の販売も好調である。(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さが見られ、賃料は下げ止まっている。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り、1億円を越える高額物件の動きも出てきた。景気回復期待からマンションの購入を検討する顧客は増加している。1次取得者が購入できる価格帯の物件は限られており、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) 品川地区の需給バランスは均衡しており、1月から3月期と比較して、上昇するとは考えていない。よって、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 品川駅東口周辺地区では、在庫に対して、幅広く買いが入りつつある。住宅地、商業地とも需要は堅調であり、強含みであるが当面の地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 中目黒地区は、根強い人気がある地区であり、強含みであるが当面の地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	<p>マンション販売価格やマンション賃料に大きな変動は認められないが、政府の景気刺激策の実施等により景気好転への期待感が高まり、株価やJ-REITの投資口価格の回復も相俟って、不動産市場へ資金が流入しやすい環境となっており、結果として需要の増加をもたらしている。新築マンション販売は依然として好調であり、素地の供給も少ないことから、供給があった場合には需要が競合し、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが積極的に素地取得に乗り出すと予測される。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>エンドユーザーのマンション需要は堅調に推移すると予測されるものの、当地区及び周辺地区でも新築のタワーマンションの供給が相次いで予定されている。大量供給を吸収しうるだけの需要は期待できるが、それが販売価格の上昇をもたらすほどであるかは、現時点では明言しがたい。よって、安定したマンション需要に裏付けされた現下の好調な市況はしばらく継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向と予測するものの、昨冬より大きく市場が動いた当期に比較してさらに大幅な地価上昇が起こる可能性は低く、当期より小幅の上昇基調と予想される。</p> <p>A ※ 東日本大震災後一時期低迷した超高層マンションに対する需要は当地区において回復し、新築分譲マンションの初月販売率は高水準が続いている。当期における地区内での土地取引は見られなかったが、周辺地域における土地取引や地区内におけるマンション需要の回復・安定化傾向から、デベロッパー等の用地取得の意欲は活発であり、もともと優良なマンション素地の供給が限定的なエリアであるため、マンション素地に対する需要は増加している。したがって、当地区の取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 高層・超高層マンションの賃貸需要は堅調に推移しているが、賃料水準は概ね前期と同水準で推移しており、目立った上昇は確認できない。一方で、金融緩和政策や株価の上昇を背景に、投資家の不動産投資意欲や期待する利回り水準には変化が見られ、依然として少ない投資適格物件の供給を巡って需要の競合も生じていることから、投資用不動産の価格は上昇している。収支が比較的安定している中で元本価格が上昇しているため、取引利回りは当期低下に転じている。</p> <p>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るが、地区内及び周辺における超高層マンションの建築も相次いでおり、今後も大量供給が見込まれることから、販売価格の上昇は確認されていない。高値安定していた中古のタワーマンション価格も相次ぐ新築マンションの供給の影響を受け、昨年は下落が続いたが、価格調整が行われた結果、現在は安定化傾向にある。したがって、マンション分譲価格については横ばいである。</p> <p>H ※ 当地区における賃貸マンション需要は堅調である。もともと当地区では需要に対する賃貸マンションの供給が比較的少ないため、高稼働かつ安定的な賃料水準を維持しながら推移しているが、賃料の上昇までは確認されていない。したがって、需給バランスは概ね均衡しており、高層・超高層マンション賃料は前期と同様、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	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	江東区	住宅	豊洲	<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及び同じ豊洲地区内の別の大手デベロッパーによる分譲マンションの販売は比較的好調と聞いている。価格帯や需要者の違いからか、東雲地区における新規供給はそれ程大きな影響が感じられなかったが、新豊洲地区で進行中の大型プロジェクトに関心を寄せる需要者が増えており、今後豊洲駅周辺のマンション価格にも影響を与えると見ている。(売買仲業者) ・ 前期同様、依然として買手有利の市況が続いていると認識しており、中間層が主体の5千万円から6千万円台の取引はやや低調であると聞いている。一方、4千万円台の取引は好調であり、一部では6千万円から7千万円を超える高額帯は一時期より回復しているとの声もある。隣接する有明2丁目における大型プロジェクトの内容が徐々に明らかになりつつあるが、販売予定価格帯が従来の有明地区の価格帯と異なり、むしろ豊洲地区の水準に近いとも噂されており、大規模商業施設を始め、どのような街づくりが行われるのか、注目される。(不動産鑑定業者) ・ 年明け以来、需要者心理に変化が見え始めた。現時点ではマンション市場に往時の勢いはないが、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、地価は今後やや上昇に転ずると予測する。(不動産鑑定業者)

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	
東京都	区部	大田区	商業	蒲田	 0% 横ばい									オフィスや雑居ビル用地として総額が嵩まない比較的小規模な土地やビルのほかマンション素地等を中心に需要は底堅いが、取引自体は少ないため取引価格に顕著な変化は見られず、エリア内の不動産マーケットは概ね安定傾向にある。オフィス賃料はやや弱含みであるが空室率は安定的に推移し、店舗賃料は横ばい状況にある。取引利回りについても横ばい傾向で推移している。このような状況下、地価動向は横ばいで推移している。 不動産マーケットにおける需要は底堅く、円安・円高の影響で景気は上向きつつある中、不動産市況についても回復傾向にある。しかし、取引価格、取引利回り、賃料は概ね横ばい傾向で推移しており、地価は底を打っているものの、反転させる要因は今のところ見られない。以上から、地価の将来動向は横ばい傾向で予想される。
						□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 駅周辺の商業地やビル等が市場に供給されるケースは少なく、取引件数は少ない状況にある。また、不動産市場に影響を与えるような大型ビル等の取引事例も見受けられない。ただし、駅周辺の商業地やビル等の需要は底堅いため、物件が市場において供給された場合には利回り次第であるが相応の価格水準で取引が行われる可能性があり、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、当期において取引利回りに特段の変動をもたらす要因は見当たらない。不動産投資の需要については比較的小規模な物件を中心に堅調であるが、特段の変化は見受けられず、取引価格、賃料水準について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 ※ 大型の優良ビルについては賃料水準に底値感が見られ、空室率も安定しているが、中小のビルについては依然として賃料は軟調傾向にあり、マンションの賃料水準を下回るものも見られ、賃料の調整は進んでいるが、稼働率が上昇するまでには至っていない。したがって、オフィス賃料は依然下落傾向にある。 F ※ 大手チェーンの居酒屋やファストフード店等の店舗需要はあるが、家賃負担力自体に大きな変化は見られないため店舗賃料を上昇させるほどではない。物販店舗については売上は伸び悩んでいる。継続賃料は減額改定が行われるケースは少なくなっており横ばい傾向である。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"> ・ 収益物件については、事業法人による買いの動きが少しある。ある程度まとまった土地は稀少性があり、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、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嵩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ほとんどなく取引は少ない。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くかからない。なお、ある程度まとまった土地は稀少性から需要が強く、引き続き売り手市場の状況にある。(中小不動産業者等) ・ 政府の経済対策の影響で景気は上向きつつあるが、不動産取引や地価への影響は今のところ見られない。今後の景気の状態によっては地価が上昇する可能性はあるが、一方で物件の選別化や需要者の様子見傾向もあるため、地価はしばらくは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(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	
東京都	区部	世田谷区	商業	三軒茶屋	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	当地区は商業地エリアが狭く市場規模も小さいことからその需給も限定され、とりわけ大きな変化は見られない。最寄り駅からのアクセスが良好な物件については、テナントの退出があったとしても比較的短い期間でスムーズに後継テナントの誘致が可能であるため、オフィス賃料及び店舗賃料ともに大きな動きはなく横ばいで推移している。したがって、地価動向も概ね横ばいで推移している。 商業エリアが駅周辺に限られることから当地区に目的を持って進出する企業が一般的であり、競合エリアもほとんど無い。現在のマクロ経済の状況を考慮すると個人・法人投資家による投資意欲の改善を一部で感じることができているが、地価が明らかに上昇する兆しまでは未だ見えないため、地価の将来動向も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 ※ 駅前の複合施設ビルについてJ-REITによる取得はあったものの、当地区は商業地エリアが狭く市場規模も小さいことからその需給も限定されるため、取引件数は総じて少ないが、取引価格は横ばいで推移している。金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いており、日経平均株価の上昇等、マクロ経済にとっての好材料が揃っていることから、周辺地区では共同住宅、商業施設問わず2～3億円前後で1棟の収益用不動産に対する需要が顕在化してきている。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	B ※ 個人及び法人投資家とも粗利回り8%前後の水準を確保したいものの、日経平均株価の上昇や良好な資金調達環境等を受け、粗利回り7%台の水準でも購入を検討する投資家も増えつつあるが、当地区では1棟の収益用不動産が市場に放出されることは限定的で、実際に成約となるケースは少なく、取引利回り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"/>	—	—	E ※ 最寄り駅からのアクセスが良好なオフィス物件については、比較的的空室期間が短く、空室率についても概ね横ばいでオフィス賃料も概ね横ばいである。最寄り駅からのアクセスが劣る物件や近時のテナントニーズに対応できていない設備水準のビルではテナント退出後に埋まらないケースも多く、二極化が鮮明となっている。
					(前期)  0% (横ばい)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	F ※ 茶沢通り沿いには西友、中小の物販、サービス店が存し、日曜日に歩行者天国になることから賑わいの大きい商店街となっている。当地区の店舗の賃料相場は店舗の視認性によって大きな格差があるものの、駅から近い物件では1階で坪3万円前後、2階及び地下1階で坪2万円台程度で変化がないことから、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	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	△	□	今まで買い控えしてきたサラリーマン層による実需取引が増加する可能性もあり、隣接する瀬田地区においてはその動きが顕在化しているが、当地区は約2年後に迫った二子玉川東地区の再開発事業(敷地面積約3.1ha、延床面積約156,400㎡)の完成に対する期待性が強いものの明確な高値取引はなく、地価動向も概ね横ばいで推移している。なお、戸建素地についてはリーマンショック以降、開発案件を見合わせていた不動産業者も、最近の資金調達環境を受けて強気の価格設定をし始めている。再開発による資産価値の向上を期待する売り主と売り主ほどの積極姿勢を示さない買い主とのギャップは依然として残っているが、買いの需要は多くなってきており、現在のマクロ経済の状況が長期的に続けば、地価の将来動向は上昇に転じることが予想される。なお、2年後に大型再開発施設が完成予定であり、一部入居者も決まりつつあるが、現在のところ不動産賃貸や売買に直結する表面化した影響は見られていない。
				(前期)  0% (横ばい)									A ※ 金融緩和政策を背景とした良好な資金調達環境が続いており、日経平均株価の上昇等マクロ経済にとっての好材料が揃っていることから、資産効果により富裕層が1～2億円程度の億ションを購入する動きが活発化している。土地については、再開発による資産価値の向上を期待する売り主と買い主との価格ギャップが解消されていないため取引件数は総じて少なく、取引価格についても概ね横ばいで推移している。 B ※ 当地区の主な取引はファミリータイプの中古マンションで、1棟の収益用不動産の取引は少ない。最寄り駅から徒歩で10分圏内とそれ以上のエリアでは価格・賃料水準に大きな差があるが、最寄り駅から10分圏内のエリアにおけるマンションの賃料相場も堅調に推移しており、取引利回りも概ね横ばいで推移している。 G ※ 当地区において老朽マンションの建替に伴う新規供給(平成27年4月竣工予定)の計画があり、着工が開始された。販売用住戸の戸数は多くはないが、駅からの接近性も良好で、販売されれば高値設定が予想される。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、売り主側に再開発効果による将来の値上がり期待が強い供給は限られている。新築マンションについて現在分譲中物件はないが、昨年まで様子見でいた需要層がかなり動き出しており、同じ東急田園都市線沿線の新築マンション価格が上がっているため、二子玉川のブランド力を考慮すればマンション分譲価格は上昇に転じている。 H ※ 一時金のうち礼金は収受できない状況にあるが、ブランド力のある住宅地であるほか、多摩川沿いには緑も多く残っているため、都心への通勤者や子育て世代に非常に人気が高い。最寄り駅から徒歩10分以上を要するエリアと徒歩10分圏内のエリアでは賃料水準に大きな開きがあるが、最寄り駅から徒歩10分圏内では賃料水準は上昇するまでには至っていないものの、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	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"> 三軒茶屋地区では、投資物件(中古)について、個人投資家であれば商業施設・共同住宅問わず1棟で総額2億円から3億円前後、利回りはグロスで8%は欲しいところであるが、7%台で検討する投資家も多くなってきた。売り希望価格と買い希望価格との間のギャップは多少残っているが、買い希望価格が売り希望価格に近づいてきたと感じる。マンションは4千万円から5千万円程度の実需に基づく取引が活発になっている。(売買仲介業者) 二子玉川地区では、住宅に関しては戸建住宅であれば6千万円から7千万円程度、マンションであれば5千万円から6千万円程度の物件は、一次取得者層の実需に支えられ堅調に推移している。収益物件については株高等を背景とした資産効果により、富裕層の動きが活発になりつつあり、1億円以上の高額マンションの取引も多数見られている。好調な資金調達環境から、一度、開発を見合わせていた不動産業者も強気の価格設定をし始めている。(売買仲介業者) 三軒茶屋地区は、買主が非常に積極的に物件を探しているため、今後、中小企業金融円滑化法の期限満了に伴い、不動産が流通し始めると、地価が上昇すると予測する。(売買仲介業者) 二子玉川地区は、優良物件が市場にでることが少ないなかで、借借需要は強くなってきている。現在の需要超過や株高等といったマクロ経済の好材料が続けば、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(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	
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)							—	—	当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。当地区東部で旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルが開業したものの、現在のところ地価水準についての影響は限定的である。また、昨年末以降、景気回復期待による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、顕在化には至っていない。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整備され、環境が改善している。また、旧警察大学校等跡地地区において大規模複合開発ビルが開業し、現在オフィスについてリーシングが進んでいる。同地区において4月には大学のキャンパスがオープンし、来春にも他の大学のキャンパスがオープンする予定である。したがって、同地区の事業の進捗・熟成に併せて、就業者や学生等の増加が考えられ、周辺地域である当地区においても顧客流入の増加が予想される。さらに、国内の景況感は回復傾向にあることから、富裕層を中心とした消費者マインドは改善しており、地価の将来動向はやや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"/>	—	—	※ 当地区の中野駅北側商業地域においては、従来から売り物件が少ないこともあり取引は少ないが、繁華性・稀少性等が高いことから、不動産に対する有効需要は根強い。時折見られるメインストリート沿い等の取引においては、概ね妥当な水準を確保している。当地区の地価水準及び賃料水準に対する市場の見方に変化はないため、取引価格は横ばいである。
														※ 当地区の不動産は、比較的小規模なものが多いことから、1階店舗の賃貸条件が投資用不動産の価値に大きなインパクトを与える。繁華性の高い地域における1階店舗の賃貸需要は元々根強いが、旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルの開業による就業人口の増加により、昼食時の客足の流れが増えてきており、飲食等を中心に賃貸需要は厚みを増している。しかしながら、現時点では、1階店舗の賃料水準について影響を与える程ではなく、大きな変化は見られない。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、取引利回りは横ばいである。
														※ 当地区のオフィスの中心は中小型ビルであり、旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルとは、規模・グレード共に一線を画すため競合関係になく当地区への影響は限定的である。メインストリート沿い等のオフィスについては、賃貸条件は相当に調整が進んでおり底値感が見られており、当地区のオフィス賃料は横ばいである。
													※ 中野駅北側の繁華性の高い商店街においては、1階店舗について空店舗が少なく、現在、空店舗の1店について出店の動きが見られる。また、同商店街の1階店舗の賃貸需要は元々根強いが、旧警察大学校等跡地地区の大規模複合開発ビルの開業による就業人口の増加により、飲食等を中心に賃貸需要は厚みを増している。しかしながら、賃料水準について影響を与える程ではないことから、当地区の店舗賃料は横ばいである。	

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(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
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売買取引は増えてきているが、価格水準に変化はなく、地価は横ばいである。不動産業者の中には、現在の地価が概ね底と考えて、積極的に物件を仕入れに動いている業者も見られる。(中小不動産業者等) ・ 北口のアーケード商店街では店舗の入れ替えもみられるが、新たなテナントの成約賃料水準はこれまでの水準と同様、坪10万円程度である。再開発ビルへのテナントの入居が進んできており、ランチタイムには飲食店はかなり賑わうようになってきていることから、飲食店などの店舗の売上げは伸びているのと考え。その影響だと思うが、店舗の退店が少なくなっている。(中小不動産業者等) ・ 売買取引自体が増えてきていると感じる。ただし需要に対して供給が少なく、当社としても今後備えて売り物件を確保していきたいと考えている。(売買仲介業者) ・ 再開発ビルの影響は、今のところ賃料水準に顕著な影響を与えるには至っていない。ただし、平成25年4月に大学が開校するので、店舗等は売上増が期待できると考える。(不動産開発業者) ・ 再開発ビルの開発の影響も顕在化してきており、今後売り主側は強気で取引に臨むことが十分想定されることから、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(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	
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	JR吉祥寺駅周辺のマンション開発用地については、開発適地となる土地供給は少なく、また、景況感は回復にあることから、最近のJR吉祥寺駅周辺でのマンション初月申込率も高めの傾向である。最近の取引市場では価格の底値感から吉祥寺駅周辺の戸建住宅の需要は強く、マンション開発用地を含め、買手側にやや強気の傾向も窺われ、地価動向は前期に引き続きやや上昇である。 環境良好な好立地物件を中心に戸建住宅地の地価はやや上昇気配となっているほか、新築マンションの販売状況も立地条件及び環境条件の劣る一部の地域を除いて売れ行きは好転の傾向を示している。国内の景況感は回復の傾向にあることから、今後の買需要の強まりを受けて、マンション開発用地の地価の将来動向はやや上昇になると予想される。
					前期  0～3% 上昇									A ※ 市内からマンション用地の事例を収集できなかったが、周辺の地域の取引事例を見ると、マンション適地となる規模の大きな土地の供給は少なく、売り物件は少ないが需要は強く、また、国内の景況感は回復の傾向にあることから、マンション適地の取引価格は前回と同様にやや上昇である。なお、住環境と利便性に優る当地区内の土地需要は根強く、戸建住宅地については一部高値の取引も見られる。 B ※ 人気のある当地区では、好立地物件について富裕層を中心に投資用物件の相談件数は増加している。1ルームタイプは賃料動向にやや陰りが見られるものの、ファミリータイプの賃料はほぼ横ばいで推移している。取引価格はやや上昇の気配にあるものの、取引利回りに大きな変化を与える程度でなく、総じて、取引利回りは前期と同じほほぼ横ばいである。 G ※ JR吉祥寺駅周辺地域で、分譲予定を含めて約10棟程度の新築マンションが見られるが、立地、環境等の優る地域の物件については、一部、即日完売のケースもある。しかし、立地面で劣る物件及び小規模なマンション等は完売までにやや時間を要している。総額7,000万円以上の供給物件も多く、国内の景況感の回復傾向から富裕層の買需要も見込まれることから、マンション分譲価格は前期と比較してやや上昇である。 H ※ 吉祥寺ブランドの人気は高く、吉祥寺駅圏の住環境・利便性等の優る地域は、若者を中心に需要が強い地域であるが、区部の物件の割安傾向から、1ルームタイプを中心に、やや低迷状態が続いている。総額の張るファミリータイプはやや下落の傾向も見られるが、需要の中心となるファミリータイプの賃料は前期と同じ横ばいである。

※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(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	
東京都	多摩	武蔵野市	商業	吉祥寺	 0% 横ばい	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	現在、JR吉祥寺駅改良工事(南北自由通路及び乗換導線の整備)及び京王吉祥寺駅ビル建替工事(地上10階建地下2階、延床面積約28,000㎡)が平成26年の完成を目前に工事中であるほか、吉祥寺駅周辺には複数の商業ビルの建替工事が見られ、増床により供給過剰の可能性も考えられる。いずれも平成26年以降の完成予定であり、現時点において、地価、賃料に及ぼす影響はほとんどない。地価動向は前期と同様に当期も横ばいである。 事務所の空室率はやや改善の傾向にあるものの、賃料はやや下落基調であり、また、3階以上の店舗は依然として下落基調であるが、前期と比較して、国内の景況感は回復傾向にあることから、富裕層を中心とした消費者マインドが改善しており、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移するものと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									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いため土地所有権付きの売物件及び取引事例は少ない。当期はJR吉祥寺駅に近い幹線沿いに位置する準高度商業地域内の転売事例が把握でき、取引総額は当初の取得価格と同額であった。最近、土地面積20～30坪の投資用(商業地)優良物件について買手側に強気の価格設定が見られるが、大型物件についてはその傾向が見られず、総じて当地区の取引価格は前期と同様に横ばいである。 B ※ 吉祥寺駅周辺の事務所ビルの空室率にやや改善の傾向が見られたが、賃料はやや下落し、また、店舗については上層階の需要は弱く依然として空室が目立ち、賃料の下落基調が続いている。小規模な優良物件を除いて取引価格は横ばい傾向にあることから、現状の取引利回りはやや低下傾向であり、前期と比較して取引利回りはやや低下している。 E ※ 当地区はここ数年オフィスビルの新規供給が少ないため、空室率はやや改善の傾向にあるものの、賃料はやや下落傾向を示している。中古の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階以上は苦戦している様子である。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である。 F ※ JR吉祥寺駅周辺のメインストリートの1階店舗を中心に、地下1階及び地上2階の店舗需要は強く、賃料は高額で空室は少ない状態が続いており、賃貸借市場としては安定しているが、吉祥寺駅からやや離れた地域及び上層階の部分は需要が弱いほか、飲食店舗についても、一部の地域を除いて、やや苦戦している様子であり、店舗賃料は前期と同様に一部の地域を除き、総じ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(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
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、平成25年に入り需要者の絶対数が増えており、成約件数も徐々に増加している。また、今まで動きが鈍かった1億を超える物件の成約も数件ではあるが見られるようになってきている。(売買仲介業者) 景気上昇への期待感や消費税増税の影響か、ボリュームゾーンを中心に成約が増加傾向にある。富裕層を中心に投資用物件の購入希望もみられるが、吉祥寺地区は投資用物件が少ないため、成約にはなかなか至っていない。(売買仲介業者) 商業については、駅前商業地域等の商業立地に優る地域は、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。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) 住宅については、需要が増えてきたが、当該傾向が4月以降も継続するかは不透明であり、当面の間は、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 商業については、地区内及び地区周辺において地価動向に影響を与える新たな開発等の要因も特段見あたらないことから、地価は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(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	
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	国内の景況感の回復傾向及び価格の底質感と今後の消費税増額の可能性等から、JR立川駅至近の好立地物件については、戸建需要を中心に買需要が強まっている状況であるが、マンション開発用地については分譲価格は概ね横ばいの状態であり、現在の素地取引の動向及び販売状況から、地価動向は前期に引き続き横ばいである。 国内の景況感の回復傾向にあるため、戸建住宅地は価格の底質感等から環境の良い好立地物件を中心に高値の取引事例も複数見られており、地価はやや上昇気配となっていることから、新築マンションの販売状況も好転することが見込まれ、特に、JR立川駅徒歩圏内のマンション開発用地の地価の将来動向はやや上昇になると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ JR立川駅周辺の住宅地域は戸建住宅に対する需要が強いため、マンション建設目的での取引は少なく、開発用地となる事例は収集できなかったが、投資採算を重視した立川駅南口方面の幹線沿いの事例及び隣接する昭島市の事例等から、取引価格は前回と同様に横ばいである。なお、最近、戸建住宅地の価格については底質感が強くなっており、高値の事例も見られるほか、郊外部の住宅地域では戸建開発素地の取引件数が増加傾向にある。 B ※ 相続対策のほか、最近では都心部からの需要も含め、資金的に余裕のある富裕層、個人投資家が投資用不動産を求めるケースがやや増加している。立川駅周辺は諸施設に恵まれ、好立地、築浅の物件については賃料下落のリスクも少なく、賃貸市場は比較的安定的に推移している。また、取引価格にも大きな変化が見られないことから、取引利回りは前期より概ね横ばいで推移している。 G ※ JR立川駅周辺で昨年からの数棟の新規分譲マンションが供給されているが、小規模敷地のマンションが多い。最近、利便性のやや優る地域に中規模程度のマンション分譲が開始されたが、当初契約率は比較的高く、竣工時には完売の予定と思われるが、最寄り駅までの接近性に劣るマンションは契約率も低く販売状況は芳しくない。総じて当地区においてはマンション分譲価格は前回と同様に横ばいである。 H ※ 単身者用の賃貸物件は供給が多く、需要の減少とともに、劣化物件及び駅から遠い物件を中心に空室率は高い状態が続いており、賃料はやや下落基調であるが、JR立川駅の周辺地域で、築浅で好立地の物件は比較的稼働率は高くマンション賃料は前期と同様に横ばいである。セキュリティ等の設備水準の完備している物件と劣化物件及び利便性が劣る物件の賃料の二極化が進んでいる。

※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	
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 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いるが、現在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も弱く、地価動向は前期に引き続きやや下落基調である。 前期と比べて国内の景況感は回復傾向にあるほか、立川駅周辺の再開発事業が進捗しており、また、立川駅を南北に結ぶ自由通路を開設し、商業棟を建設する計画等も予定されており、立川駅を中心に開発期待感はある。しかし当期においては、特に地価形成に特徴的な変動となる影響要因は見あらず、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。
					(前期)  0～3% 下落									※ 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、立川駅南側で個人間による取引が見られ、概ね適正な取引水準である。外周部の幹線沿いに事業用向きの取引が若干見られる。国内の景況感は回復傾向にあるものの、当地区に係る実体経済は改善しておらず、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 最近、小規模事務所(30坪未満)のテナント需要はやや増加の傾向にあるものの、規模が大きくなると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。地区内のオフィスビルについては比較的高い稼働率を維持しているが、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。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。中規模以上のビルはテナント需要も弱く、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。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、空室はない状態である。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が、最近、学習塾、予備校等の教育関連の需要が多くなっている。しかし、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総じ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(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
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、事務所賃貸需要は企業の体力が弱いため、事務所の家賃負担を減らす傾向に変わりなく、引き続き事務所需要は弱い。大手企業の進出もない。1階飲食店舗を除いて店舗賃料は借手市場が続いている。1月以降、飲食店舗のほか学習塾等の教育関連業種を中心に賃借の問い合わせ件数は増加しているが希望額以下でないと成約しない場合も多く、募集賃料で成約することは少ない。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、1月から2月以降、JR立川駅徒歩圏内で富裕層からの相談件数が増加している。買い希望価格も高めで、富裕層を中心に購入意欲が高まっており土地価格はやや上昇している。都心の業者からの投資用収益物件の問い合わせが多くなった。都心部と比較して利回りが良いため、郊外のアパート、マンションに投資する個人投資家が増加した。(売買仲介業者) ・ 商業地については、規模の大きな事務所は需要が弱い状態が続いている。国内景気はやや回復しつつあるが、当地区の需要者として期待できる企業の収益は改善しておらず、地価はやや下落と予測する。(売買仲介業者) ・ 住宅地については、JR立川駅まで徒歩圏内の地域は供給が少ないことから、好立地の物件について今後の地価は、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(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		
東京都	多摩	八王子市	商業	八王子	 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し、当地区の地盤沈下は否めない状況であり、八王子駅ビルのリニューアルオープンによる商況への影響は限定的で、地価動向は前期の横ばいからやや下落傾向に転じている。また、売買における当事者は八王子市内で完結するケースが多く、他エリアの地価動向の影響を受けにくいため、地価下落の背景となっている。 大型店の撤退等により商業販売額は減少し、立川市への事務所統合等による空室も増加していることから、商業地に対する需要は減退傾向にある。また、八王子駅ビルのリニューアルオープンは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、地価の将来動向はやや下落傾向と予想される。
						▽	△	▽	▽	▽	▽	—	—	※ A 高価格帯の取引、売り物件はともに見られない。小規模画地やマンション用地など中価格帯の物件取引が一部見られる程度で、取引価格はやや下落傾向にある。昨年の下期は、全体的な取引件数の減少が見られたが、その状況からは脱却しつつあり、取引は売り希望価格と買い希望価格が歩み寄る形で成約しているが、物件による二極化及び市場滞留期間の長期化の状況が続く。	
														※ B 当地区の商業地に対する不動産投資法人・ファンド等の投資需要は弱く、収益用不動産の取引、売り物件ともに少ない。また、八王子駅周辺の事務所・店舗の撤退に伴い、後継テナントが決まらないケースも多く、空室の長期化、シャッター化進行している状況から、全体として取引価格、賃料ともに下落傾向にあり、投資リスクは増大しているため取引利回りはやや上昇している。	
														※ E 築年数の経過したスペックの劣るビルや立地条件の悪い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でてきているが、企業の撤退・移転等により市内のオフィス需要は低調で、後継テナントがなかなか決まらないケースもある中、オフィス賃料は依然下落傾向にある。	
					 0% (横ばい)								※ 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、買い回り品の顧客は、立川・聖蹟桜ヶ丘等百貨店のある駅前商業地へ流出しており、店舗需要に影響している。昨年10月に八王子駅ビル北館がリニューアルオープンしたが、波及効果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"> 平成24年の下半期は、全体的な取引件数の減少が見受けられたが、その状況からは脱却しつつある。しかし、昨年水準に回復する程度にとどまっている。消費税増税に伴う駆け込み需要は現状では見受けられず、物件による二極化及び市場滞留期間の長期化の状況に変わりはない。売買当事者は八王子市内の者であるケースが多く、他エリアの動向の影響を受けにくいため、取引が旺盛である都心エリアの波及効果にも時間を要し、地価の下落は継続している。(売買仲介業者) 売り希望と買い希望の価格差が圧縮されており、売り希望価格と買い希望価格が歩み寄りを見せているが、絶対的な供給が少ないため、八王子駅周辺の土地取引の成約事例はほとんど見られない。八王子駅周辺では事務所・店舗の撤退が散見され、後継テナントが決まらないケースもあるが、新規出店のケースも数少ないが見受けられる状況である。八王子市に隣接する日野市内において、大規模商業施設の建築が計画されているが、八王子エリアへの波及効果は不明である。(売買仲介業者) 景気動向等のマクロ的要因に明るい兆しも見られるが、当地区の地価は下落局面からは脱却しきれておらず地価はやや下落と予測する。また、立地による地価の二極化の側面に変化はない。(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		
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇										前期と同様に、周辺ビジネス地区の空室率の高止まりが続いており、オフィス賃料については横ばいではあるものの、そろそろ底入れ感も聞こえるようになってきている。また、取引価格は上昇し、取引利回りが低下しており、駅ビル建替えへの期待感等から、地価動向についてはやや上昇傾向である。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。これらに加えて、政策等による不動産市場全体としての回復傾向等もあり、東京の地価上昇が神奈川県に波及する際には、まずは中心である横浜西口エリアと考えられることから、地価の将来動向についてはやや上昇傾向で推移すると予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	※ A 当地区は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やや上昇傾向である。	
														※ B 取引価格はやや上昇傾向にあるものの、オフィス賃料及び店舗賃料は横ばい傾向で推移している。そのため取引利回りは引き続きやや低下傾向で推移している。	
														※ E 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が、築浅オフィスビルへの選好は強まっていることから、当地区のオフィス市況はやや改善傾向が見られる。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が、当地区では駅前立地の優位性から、オフィス賃料はほぼ横ばい傾向である。	
														※ 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。ただし、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。	

※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	
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0% 横ばい									主な取引事例は入札によるものであるが、今まで落札者が現れなかった時期と比較すると、徐々にではあるが前向きな動きが顕在化しつつある。ただし、明確に地価を上昇させるほどの力強さは認められず、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。 徐々にではあるが前向きな動きが出始めていることのほか、暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られること、最寄り駅の1つであるJR桜木町駅のリニューアルが正式決定(2014年夏開業)されたことなどから、将来的に地価はやや上昇に転ずるものと予想される。
					前期  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	□	□	A ※ 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、32街区の開発事業予定者が平成25年3月25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ものの需給関係に大きな変化はないため、取引価格は横ばいで推移している。 B ※ MM地区の空室率については、この3ヶ月でやや改善傾向を示しているが、賃料は概ね横ばいで推移している。稼働中の収益物件の取引事例はなかったが、全般的な投資家の期待利回りに大きな変化は認められないこと、空室率の改善も、利回りに影響を与えるほど大きなものではないことから、取引利回りは概ね横ばいである。 E ※ MM地区のオフィス空室率については、支社等の移転もあったことから、この3ヶ月でやや改善傾向を示しているが、代替競争等の関係にある周辺オフィスエリアの空室率は高止まりしていることから、賃料水準を上昇させるほど力強いものではない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 大規模ビルの店舗については、自社リーシングを行っていることから、仲介会社を通じた賃料水準の把握が困難であるが、ヒアリング調査を踏まえるとこの3ヶ月間における店舗賃料水準に大きな変動は認められない。そのため店舗賃料は概ね横ばいで推移している。
				横浜駅西口、みなとみらい	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例									
					<ul style="list-style-type: none"> 横浜駅西口において、売り物件の少なさから売買市況は活発ではないが、県内全般の取引は去年末頃から増加しており、富裕層による節税目的の物件取得が目立つ。横浜駅西口の取引件数は多くないが、買い希望は恒常的にあるので、潜在的には地価は改善していると考え。(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) 横浜駅周辺の取引は少ないが、全般的に取引は増加傾向にあり、売買市況の潮目が変わったかもしれない。地価についてはもう底は脱したと考えられるが、本格的な上昇とまではいえない。(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。(売買仲介業者) 徐々にではあるが、新規設備投資に関する資金需要が増え始めてきている。(金融機関) 地価や景気の先高感を睨んだ積極的な動きがみられるようになってきた。(金融機関) 住宅系の投資物件は動いているものの、商業地の取引はあまりないため、取引市場が本格的に活発になる見込みは今のところ見られないが、取引市場の雰囲気自体は改善しつつあり、地価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	
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	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。私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始され、地価の底入れ感はあるが、明らかに地価が上昇するまでには至っておらず、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。当地区は日本でも有数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鉄道の相互直通運転が単なる開業効果に留まらず、最寄り駅の乗降客数の増加が続き、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、当分の間、地価の将来動向は横ばいが続く予想される。
						□	□	□	□	□	□	—	—	A 当地区については、元町メインストリートに限らず取引は引き続きほとんどないが、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。ただし、参考となる周辺の商業地の取引価格は横ばいで推移していることなどを踏まえると、当地区の取引価格も横ばい傾向で推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	B 賃料については、平成25年3月に私鉄と地下鉄の相互直通運転が開始されたが、未だその影響は限定的であり、1階店舗は前期同様横ばいで、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推移している。
						□	□	□	□	□	□	—	—	E 当地区は日本でも有数の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ある。新築オフィスビルへの選好性もさほど強くない状態で安定しており、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F 日本でも有数の知名度の高い商業地であり、旧来からブランド力を活かして、卓越した地位を維持し続けてきた。3月16日に東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が開始されたが、まだテナントの出店意欲向上までは至っていない。また、出店業種等に関するまちづくり等のルールがあるため、やや需要増大の抑制になるという懸念材料もある。以上より、当期について、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) ・ 横浜西口地区等と同様に徐々にではあるが、新規設備投資に関する資金需要が増え始めてきている。(金融機関) ・ 地価や景気の先高感を睨んだ積極的な動きが見られるようになってきた。(金融機関) ・ 今後、円安・株高等を背景として企業業績が回復してくれば、徐々にではあるが当地区の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	
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	前期と同様、ニュータウン内のマンション用地の取引は少ないが、人気の高いエリアであり、分譲マンションの売れ行きも堅調に見込むことができることから、地価動向についてはやや上昇傾向で推移している。 人気のある市営地下鉄ブルーライン・グリーンラインが並行して走るセンター南駅徒歩圏内にあり、周辺商業施設も順調に増加する等によって都市機能が充実して熟成度が高まってきていることから、地価の将来動向は今後も引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。
					(前期)  0～3% (上昇)								A※ 前期と同様、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、子育て世代を中心に人気が高いエリアであることから、区内では依然として人口増加が続いており、マンションに対する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、人気を高めていることから、取引価格は前期に比べやや上昇している。	
													B※ ファミリー向けを中心としたエリアであり、もともと投資物件が取引されることは少なく、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棟売りマンション等が区内で数件存する程度の市場規模である。したがって、そもそも物件によってその水準にばらつきがあるが、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。	
													G※ 子育て世代を中心に人気の高いエリアであることから、分譲価格も安定的に推移している。最近の傾向としては、分譲面積をやや小さめにして、販売総額を抑えて購入しやすい価格帯とするような販売努力も見られる。需給は均衡しており、マンション分譲価格は横ばい傾向である。	
													H※ 従来から賃料水準が比較的安定的に推移しており、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など、旧来からの土地所有者が有効活用した賃貸物件が多い。駅に近いエリアにおいては依然として人気が高く、需給は均衡しており、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	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	△	□	▽	□	□	△	—	—	前期に引き続き取引はないが、収益性により地価が形成される地域であり、その構成要素のうち、店舗賃料については上昇傾向、空室率は横ばいで推移している。また、主たる市場参加者である法人投資家等の期待利回りに大きな変化はないことから、地価動向についてはやや上昇傾向にある。 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が引き続き活発に行われており、加えて人口増加、駅乗降客数の増加を踏まえると、当分の間、地価の将来動向は当期と同様にやや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大規模な商業地や商業施設については取引が少ない。関連する物件として、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の売り物件がある程度で価格が一樣ではない。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水準が形成されており、周辺の駅前商業施設の増加と相俟って、取引価格は前期に引き続きやや上昇した。 ※ B 当地区では、前期と同様に投資用物件の取引が極端に少ない。取引価格については収益性に着目して形成され、空室率については概ね横ばい、店舗賃料はやや上昇傾向にあるが、取引価格もやや上昇傾向にあるため、取引利回りについては概ね横ばいで推移している。 ※ E 港北ニュータウン内のオフィスについては、主に商業ビル等に付属するバックオフィスのような小規模なものが多く、オフィスの賃料水準はマンション賃料とほぼ同様の動きを示す傾向にある。当期においては、特に大きな動きもなかったため、オフィス賃料については概ね横ばいで推移している。 ※ F 港北ニュータウンの中心であるセンター北駅周辺については、商業施設が集積・熟成しつつあり、比較的広域にわたる商圈の背後人口も順調に増加しており、高い収益性が見込めることからエンドテナントの出店意欲も強く、前期に引き続き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、販売センター等の来場者数は例年同期と比較して若干増加している。売り出し物件数及び成約までの期間は概ね例年どおりである。仲介業者の査定値の水準で売り出した物件については堅調に成約しており、査定値にも大きなブレはない。(売買仲介業者) 中古マンションについて、3,000～4,000万円台の物件、100㎡超で5,000万円程度の物件の売れ行きが良い。売り出し後販売が長期化していた物件の成約が目立つ。価格は概ね横ばいである。(売買仲介業者) 消費税増税について、顧客の心理に明らかに影響が出ていると感じる。(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、株価高、消費税増税の影響を考慮し、若干強含みであるが当面の地価は横ばいと予測する。(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	
神奈川県	横浜市	青葉区	住宅	美しが丘	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	□	□	マンション適地の取引はなかったが、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年後半以降の成約価格水準を踏まえると、地価動向はやや上昇基調が続いている。マンション建築が可能な容積率が相対的に高い土地も、最新の事例から上昇傾向にあることが読み取れる。 マンション適地が供給された場合の競合は激しくなると予想されるが、現時点において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格は概ね横ばいであることから、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。したがって、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、地価の将来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 たまプラーザ駅徒歩圏内のマンション適地の供給は少なく、高価格帯でのマンション分譲が可能であることから、マンション適地が供給された場合の競合は激しくなることが確実である。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やや上昇している。 ※ B たまプラーザ地区の特性から、賃貸物件はファミリー向けのものが中心となっているため、1ルーム等の投資適格である当地区周辺の収益用不動産の取引は確認できない。また、期待利回りに特に変化はなく、賃料にも特に変動は見られないため、取引利回りも概ね横ばいである。 ※ G たまプラーザ駅徒歩8分美しが丘2丁目12月中旬第1期販売され、5月から最終期の販売が始まる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、青葉区内の数期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など、マンション分譲価格は横ばいである。 ※ H ファミリー向けの物件が多い地区であることから、もともと賃料水準の変動も小さい。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、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あったため、概ね順調に入居が進んでいるなど、マンション賃料は横ばい状態が続いている。
						△	□	△	□	—	—	□	□	
						△	□	△	□	—	—	□	□	
						△	□	△	□	—	—	□	□	
						△	□	△	□	—	—	□	□	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 例年の同期と比較すると、来場が2割ほど増加している。成約も堅調で、概ね例年どおりの状況である。売り物件数は例年より若干増加傾向である。地価は概ね横ばいであるが、駅近の物件は極めて僅かながら強含みであり、バス便の物件は地価変動がない。(売買仲介業者) 株価高の影響で来場も増え、株価に連動する地価の上昇期待でこれまで様子見をしていた高齢者を中心に売り希望が少しずつ増えてきている。(売買仲介業者) 中古マンションについては、駅徒歩圏の物件を中心に成約状況が好調であり、仲介業者の査定額を上回って成約するケースが散見される。(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) 個人投資家による一棟アパート等の取得需要がやや増えてきた。(売買仲介業者) 当期の株価高等の経済情勢が当面は継続すると見込まれるので、連動して地価はやや上昇すると予測する。たまプラーザ駅周辺の人気は定着しており、取引は一般的に順調に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		
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期  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、電機メーカー本社ビルの竣工、西口大宮町A-2街区、川崎駅北口自由通路等の整備等により、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・賃料とも底堅く取引価格はやや上昇しているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 景気の先行きに明るさが見えており、駅周辺での再開発や新規事業に対する期待もあり、また、就業人口の増加やマンション開発による居住人口の増加も引き続き期待されることから、地価の将来動向は当面やや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が昨年10月1日に同時開業したこと、川崎駅西口における電機メーカー本社ビルの竣工、川崎駅北口自由通路の新設工事着手(一部商業施設の整備を伴う)など、川崎駅周辺地域全体で商業業務の集積が進展しつつあること等を背景に、取引価格はやや上昇している。 B 投資家による川崎駅周辺のオフィスビルに対する取得意欲は回復傾向にあるものの、取引利回りの低下には至っていない。川崎駅周辺商業ビルの店舗賃料、オフィス賃料は概ね変動がなく、取引利回りは横ばい傾向にある。 E 平成24年中に見られた空室発生に伴う賃料下落は終息に向かい、前期から引き続き、駅前立地の比較的新しく管理が良好なビルのオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。立地条件の劣るビル等の賃料は下落傾向にあるように、二極化傾向が見られるが、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ある。また、電機メーカー本社ビルの開業等により、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、一時期、空室率が悪化したが、今年に入ってからテナントが決まりつつあり、徐々に改善している。(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) ・ 川崎駅周辺の取引は相変わらず少ないが、県内全般の取引は去年末頃から増加している。潜在的な買い希望は恒常的に存在していることから、立地条件に優れた物件については改善傾向にあるのではないか。(売買仲介業者) ・ 西口の大規模商業施設が去年秋口にリニューアルを行ったことにより、東口の競合店舗に影響が出る反面、駅周辺に賑わいがでるなど、相乗効果も一定程度でている。(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、引き続き買い希望は存すると考えられるため、地価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(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	
神奈川県	川崎市	中原区	住宅	元住吉	 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>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、売り物件は少なく、駅周辺で売り出し物件があれば競合が予想される。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安定的に推移しており、都心への利便性や武蔵小杉駅周辺の開発の影響を受け、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>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、人口の増加、地域の認知度が一層高まることを背景に、今後も地価の将来動向はやや上昇傾向が続くものと予想される。</p> <p>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順次開業しており、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素地の需要者は、大手不動産会社や資金力のあるデベロッパーが多く、まとまった規模の土地を比較的高値で取引するケースも見られる。当地区に対する需要は底堅く、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ マンションの賃料水準については、1ルーム、ファミリータイプともに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概ね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。</p> <p>G ※ 元住吉駅から徒歩10分圏内の物件が発売の中心であり、住環境の良好な物件は平均分譲価格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高い成約率で推移しており、需要が強い。ただし、隣接する東京と比べて割安感がある当地区においても、神奈川県内においては分譲単価が高水準となっており、エンドユーザーの観点から平均分譲価格の引き上げには困難が伴う。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。</p> <p>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、1ルーム、ファミリータイプともに底堅く、マンション賃料は引き続き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であるが、人口増に比べて賃貸供給物件数には限りがあり、新築や駅に近く人気の高い賃貸物件の中にはやや割高な賃料となっているものも散見される。</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(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		
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇										武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュの状況にあり、複数の再開発事業が進行中であり、地域の認知度が高まっている。更に今年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した。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の商業系施設への期待もあり、人口・世帯数の増加を背景に地価動向はやや上昇傾向で推移している。当地区は、開発とともに認知度が高まってきている。さらに東急東横線の武蔵小杉駅に近接する工場跡地の開発(大型ショッピングセンター及び超高層タワーマンションが建設予定)、JR南武線北側の大規模な社宅跡地の開発(超高層タワーマンション及び商業系施設を建設予定)が進行中であり、今後、これら事業への期待が一層高まる。また、地域人口も増加傾向にあることから判断して、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。
						△	▽	△	□	□	△	—	—	※ 武蔵小杉駅周辺は建設ラッシュ状況が続き、複数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で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センターが整備される予定である。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。これらの住環境の向上を背景に、駅周辺でも高額な取引が見られ、当地区の取引価格はやや上昇傾向にあるものの、賃料上昇・取引利回りの動向に基づく投資採算性の観点から、地価上昇の程度は落ち着きつつある。	
															※ 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新店意欲は旺盛で店舗賃料は上昇傾向にある。法人投資家が取得するような物件の取引利回りは概ね横ばいであるものの、比較的小規模の物件では賃料の上昇以上に取引価格が上昇しており、一般的に取引利回りはやや低下している。
															※ 既存ビルのテナント入れ替えに伴う募集は見られるが、当地区に新たなオフィスビルの供給はなく、オフィスビルの空室率は改善傾向にある。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、完成予定は今年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 3～6% 上昇								※ 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中、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いため、店舗賃料は引き続きやや上昇傾向にある。		

※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(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
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。また、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。平成26年度には大型商業施設が武蔵小杉地区にオープン予定である。(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、賃料は堅調さを維持し、地区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) ・ 元住吉地区の住宅地は、需給が均衡しており、今後も地価は横ばいと予測する。(売買仲介業者) ・ 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(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					
神奈川県	川崎市	麻生区		新百合ヶ丘	住宅 前期 0%横ばい	 0～3%上昇 	△	□	□	△	—	—	□	□	建築費の高止まり状況、今後の消費税の動向が不安要素ではあるものの、当地区におけるマンション素地の稀少性及び競合状況を背景に、地価は比較的高水準で推移しているため、当期の地価動向はやや上昇傾向である。 マンション素地に対するデベロッパーの需要が強く、また、景気動向にも明るさが見られることから、当面は地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。			
							※	A 駅近接のマンション地域の範囲は狭く、当地区においてはマンション素地の取引は把握されなかったが、マンション素地は引き続き稀少性を有しており、需要は旺盛である。当地区においてマンション素地の入札があればデベロッパー間での競合が予想される。前期以前に周辺駅で取引事例が把握された。同一沿線では新百合ヶ丘駅の住環境が突出しているため価格水準は大きく異なるものの、需要の強さが確認された。また、沿線は異なるが同一需給圏である東急田園都市線沿線では高額取引が散見された。そのため、当期の取引価格はやや上昇に転じている。										
							※	B J-REITやファンドによる投資物件の取得は把握されなかったが、同一沿線においてアパートの一棟売りを中心とした取引が見られ、個人投資家や地場の不動産業者等が需要者となっている。粗利回りは7～10%程度が中心となっており、安定的に推移している。また、マンションの賃料は概ね安定的に推移しており、取引利回りは横ばいである。										
							※	G デベロッパーへのヒアリングによると、駅徒歩5分以内の駅近接エリアで250万円/㎡、徒歩10分圏内で200万円/㎡程度が価格設定の上限となっている。平成24年には川崎市のマンション平均分譲単価は下落に転じているものの、発売物件の地域性及び個別性による影響による部分が大きいと、当地区におけるマンション分譲価格は横ばいである。										
							※	H 近時において、1ルームマンションの空室増加、借上げ社宅等のファミリータイプの需要減を背景に賃料水準は若干の下落基調で推移してきたが概ね一服感が見られる。そのため、当期においては、マンション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"> ・戸建住宅を中心に、中古マンションも2～3千万円の物件がよく動いている。(売買仲介業者) ・最近の株高・円安の影響から、需要者の心理が好転した。企業業績の回復、給与増の期待から、市場滞留期間が短くなってきた。新百合ヶ丘駅周辺の、築浅の中古マンションも4～5千万円の物件が売れている。(不動産開発業者) ・素地の仕入れは活発になっているが、物件が少なく、エンドユーザーの購入価格よりも高く買うケースも見られ、特に戸建住宅素地についてやや過熱気味の傾向にある。大手の不動産業者やハウスメーカーが素地の仕入れを積極的に行っている結果、中小の開発業者が素地の仕入れができず、厳しい状況になってきている。(売買仲介業者) ・多摩線沿線は五月台や栗平の人气が高く、戸建住宅は4～5千万円、マンションは3千万円台のものが売れ筋となっている。(不動産開発業者) ・素地の仕入れは活発であるが、物件が少なく、売主も強気になってきている。(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。