


主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 3～6% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>当地区の地価は上昇傾向が鮮明になっている。特に戸建住宅地の取引は、物件の供給が限定される中、高値で取引される物件が多く見られる。当地区のマンション分譲販売は前期同様好調な状況であり、分譲マンション販売数は回復し、成約率は高い。札幌市内の新築マンションの完成在庫戸数は1桁台が続いており、実需となるエンドユーザーは中古マンション取得か、新築・中古を問わず戸建住宅に流れており、需要が競合している。</p> <p>当地区の戸建住宅(用地を含む)は販売が好調であり、消費増税による駆け込み需要は概ね一巡したと思われるが、景況感の改善や金利の先高感もあり、地価は上昇傾向が続いている。分譲マンションの完成在庫は極めて少ない状況が続いており、新築物件の成約率から考えると、しばらくはこの状況が続くと思われる。但し、札幌市内の新築着工戸数は減少しており、マンション等については、建築費の高騰を受けて着工できない状況も見受けられる。そのため、地価の将来動向は、やや上昇傾向にはあるものの上値がやや重くなりつつある状況である。</p> <p>A ※ マンション市場の活況を受けて、中央区内のマンション適地は需要が競合する傾向にあるが、当期においてマンション素地としての目立った取引は観測されていない。一方、当地区の戸建住宅地については、取引がやや過熱気味であり、敷地の規模に関わらずこれまでの相場感から乖離した価格水準での取引が観測されている。これらの状況から、取引価格はやや上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 賃貸マンションの賃料は、概ね横ばい傾向にあり、稼働率もほぼ横ばいの状況にある。投資適格性を有する一定規模の賃貸マンションについては、首都圏における取引の加熱から、札幌市内の物件に対してJ-REIT等の東京資本の投資家等による取得検討が進んでおり、投資物件の取引価格は上昇傾向が見られ始めている。これらの点から、取引利回りは低下に転じている。</p> <p>G ※ 新規分譲マンションの価格は、前期と同様やや上昇傾向にある。札幌市内の新規分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、これまでも単価は上昇傾向が見られ、この傾向は変わっていない。マンション供給が増えてきたことにより一時ほどの過熱感はないが、成約戸数のほとんどが平成25年の新規販売物件が占める状況が続いている。当地区では供給が限定されているため人気が高く、分譲マンション価格の上昇傾向が続いている。</p> <p>H ※ 当地区の賃貸市場は、賃貸物件が比較的多く竣工したこと等を受けて、新築マンション・アパート等の賃料と比較して高止まりしていた既存物件に賃料の下落傾向が見られ、一部の賃料が高額なマンションでは稼働率の低下が見られるが、前期と同様、賃料の下げ圧力は賃料水準を押し下げるほど強くはなく、募集賃料水準で成約しており、マンション賃料は概ね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(H25.7.1～H25.10.1)

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
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション素地が旺盛に取引された結果、新たに売りに出されている物件が少なくなり優良物件に需要が集中している。従来の価格水準を大きく上回る取引も一部で見られ、市場に過熱感が出てきた。(金融機関) ニーズは依然として強い。良い売却物件があれば、真っ先に大手からの引き合いがあるほど注目されている。引き続き地価は上昇している。(大手不動産業者) 当地区では高グレードのマンションを分譲する大手デベロッパーが優勢であり、地元企業が参入しづらいエリアである。優良な素地物件が出れば、その豊富な資金力を活かして高値で取得するケースも見られる。(不動産鑑定業者) 今後も地価は上昇すると予測するが、一方で素地取引、分譲マンションの販売いずれにおいても実態経済が追いついていない雰囲気があり、在庫急増による販売価格の急落等、極端な下落リスクについても注意する必要がある。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
北海道	札幌市	中央区	商業	駅前通	 0～3% 上昇										地下歩行空間の開通以降、利便性の高いオフィスビルを中心に収益性が安定している。新築ビルの空室が消化されない状況にあるものの、既存ビルに関しては改善を続けている。駅前通沿いの地域では大型オフィスビルの建替えや再開発等の動きが見られ、オフィス街としての集積度が高まっていくことが見込まれる。札幌駅北口では大型のオフィスビル取引が行われるなど、取引価格も上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 当地区の賃料は二極化しているが、いずれの賃料水準も概ね横ばいで推移している。大型ビルの建替えや再開発機運の高まりから取引価格の上昇傾向が見られるなど地価の上昇は明確になっている。新築ビルの空室が影響し、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、既存ビルの稼働に影響はない。東京・地元資本を問わず取得意欲は強く、外部環境の変動が無い限り、地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						△	▽	□	□	□	□	—	—	A ※ 地下歩行空間の開通以降、札幌市内の投資対象として最も注目される地域であり、前期には立て続けに取引が行われていたが、当期は目立った取引がなく、やや沈静化している状況にある。このような中でも、首都圏の資本を中心に物件取得のため物色されている状況にあり、取引価格はやや上昇傾向が続いている。	
															B ※ 投資用不動産としての売り物件が少なく、成約事例による取引利回りの把握が困難であることに変わりはないが、当地区への取得意欲は依然として強い。賃料水準は概ね横ばいで、稼働率も駅前通沿いを中心に高稼働が続いていることから、各ビルの収益性は安定的に推移しており、これらのことから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
															E ※ 当地区のオフィス賃料は前期と同じく横ばいとなっている。地下歩行空間と直結している一部ビルについては、募集賃料の上昇も視野に入れた動きが見られる。一方、相対的に条件の劣るビルについては、募集賃料は横ばいとしているものの、成約賃料はやや低下傾向も見られるなど、当地区内においても二極化傾向にある。
															F ※ 路面店の出店余地が少ない状態が続いており、1階店舗の賃料は概ね横ばいとなっている。一方、地下歩行空間と接続しているビルの地下店舗については集客力が高まっており、賃料も上昇傾向が見られるようになってきている。一部では賃料が上昇するケースも見られるものの、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"> ・再開発エリア周辺の不動産に関する問い合わせが増えており、将来的な期待感も含め、市場から良い反応が見られる。(金融機関) ・東京の企業や個人投資家が災害リスクの比較的小さい北海道の物件に興味を持っており、物件購入に関する問い合わせも増えている。(大手不動産業者) ・郊外の自社ビルから中心部への拡張移転とその逆の退去が交錯しており、直近の空室率は足踏み状態が続いている。ただし、全体を通して空室率は、緩やかな改善傾向にある。(賃貸仲介業者) ・年度初めほどの動きは見られないものの、取引は活発化している。特に駅前通以東のエリアでホテル用地の需要があると聞いている。(不動産鑑定業者) ・駅前通り沿いでは、建替えや再開発など大型事業が着実に進捗しており、これらが周辺の取引や開発意欲を刺激することが予想される。地価は当面やや上昇すると予測する。(大手建設業者) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
北海道	札幌市	中央区	商業	大通公園	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィス賃料は横ばいであり、稼働率も安定的となっていることから、投資対象としての安全性が見直され、東京・地元資本を問わず、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は根強い。当地区の優良な投資物件に対しては稀少性が認められる。駅前通地区の投資意欲の高まりの影響を受けて、当地区の物件に対する投資需要が強まったことから、当期の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 投資適格性を有する優良な物件が少ないことから、取引件数が増加する地域ではないものの、一定の利回りを確保できる物件に対する需要は引き続き強まっている。駅前通地区のオフィスビルへの投資意欲が強まっているが物件が少ないことから、当地区にも投資家の目が向けられる状況にあり、外部環境の変動がない限り、当地区の地価の将来動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
															※ A 前期と同様当期においても、当地区において確認できた取引は少ないものの、東京資本を中心にオフィス・店舗ビル等の物件に対する積極的な検討が行われている。当地区は底値圏の横ばい状況が続いていたが、駅前通地区や大通地区の西側の地区でも不動産取引が活発化していることから、当地区に対する不動産需要も強まった。私募ファンド等の動きも見られており、取引価格はやや上昇傾向にある。	
																※ B 当地区は築年のやや古いビルが多く、賃料水準や稼働率にバラツキが見られるものの、収支は安定的に推移している。新築や築浅のビルが少なく、取引の総額は概ね一定水準のものが多く、高稼働を維持している物件等では、取引価格の上昇が見られる。このような取引価格の上昇を受けて、取引利回りはやや低下している。
																※ E 築年のやや古いビルが多く、駅前通地区等と比較してビルのスペックがやや劣り、新規需要やオフィス移転需要も多くはない地域であるため、オフィス賃料の下落傾向が続いていたが、賃料相場は底値圏にあり、オフィス賃料及び稼働率とも横ばい傾向で推移している。当地区の東西方については、オフィス需要が弱く、マンションや専門学校等の需要が強くなってきており、用途の混在化が見られる。
																※ F 店舗賃料は、1階の空き店舗が少なくなってきたことから、引き続き概ね横ばいとなっている。上層階の店舗賃料は下落圧力が強く、成約賃料ベースで下げてきており、調整の終わったテナントビルでは稼働率の改善も見られる。ただし、立地条件の劣るビルでは未だ多くの空室を抱えており、当地区内でも二極化の傾向が見られる。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィス物件では引き続き目立った動きがないが、再び、マンション用地取得に関する問い合わせが出ており、地価は上昇しつつある。(金融機関) ・ 物件の購入ニーズは強いが、実際の取引等に関して目立った動きはなく、地価は横ばいの状況が続いている。(大手不動産業者) ・ 最近路面店舗の成約が進み、優良物件の稀少価値が高まりつつある。また、既存物件の建替えや再開発など、市街地の活性化につながる動きが出てきているが、現時点の賃料は下落が続いており、地価は横ばいと考える。(賃貸仲介業者) ・ 9月の札幌市都市計画審議会で、南2西3南西地区再開発の事前説明が行われた。商業施設再生に向けて、再開発事業の着実な進捗が窺われる。(大手建設業者) ・ 売却物件は少ないが、潜在的な需要は強く地価は上昇している。(不動産鑑定業者) ・ 市場が大きく動くエリアでは無いが、駅前通地区の上昇傾向を受けて、本地区でも取引が続く地価は上昇していくと予測する。(不動産鑑定業者) 																

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
北海道	函館市		商業	函館本町	 0～3% 下落	▽	□	□	□	□	▽	—	—	<p>当地区の取引は未だ停滞しており、観測される取引価格もバラツキが見られる。オフィス賃料は新規需要が少ないものの低位横ばい、店舗賃料はやや下落の状況となっている。中心市街地活性化策や駅前商業施設の再開発事業等が進展してきており、土地利用に関する期待感が見られ始めている。中心部での地価下落に伴い、マンション・高齢者施設等の用途の混在による価格調整が進んだことから、地価はやや下落となっている。</p> <p>中心市街地の商業地としての地位は相対的に低下し、未利用地の増加や用途の混在化が進んだことによる価格調整が進み、地価は低位で横ばい圏に近づいている。新幹線の開業を控え、函館市による中心市街地活性化等の諸施策が動いているが、民間の動きは未だ鈍く、積極的な不動産投資にまでつながっていない。建築費の上昇に伴い、着工が遅れるなど土地利用に影響が出てくることも予想され、下落圧力が意識されており、状況に変化が無い限り、地価の将来動向はやや下落傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区内で行われている閉鎖中の商業施設の建替構想や駅前商業施設の再開発の動きが進展しており、これらに関連した取引が見られたが、中心部での取引は前期と同様少ない状況が続いている。但し、電車通り沿いで規模のまとまった土地の取引は堅調で、積極的な取得検討も見られるなど、明るい兆しも見られ、過年度と比較すると取引価格の下落幅は縮小しているが、当期も下落傾向が続いている。</p> <p>B ※ 投資用不動産に対する選別の目が厳しい状況に変わりはなく、事務所・店舗等の賃料は底値圏ないし、ほぼ底値圏に近づきつつあり、一方で空室率は高止まりが続くなど、投資家の要求する利回りは高止まっている。取引利回りを観測できるような不動産取引が少ない状況に変化はなく、買い手不在の状況にあることから、取引利回りは横ばいである。</p> <p>E ※ オフィスビルの新規供給は見られず、既存オフィスビルの抱える空室率は一部を除いて高い水準が続いている。当地区におけるオフィス、営業所の統合・閉鎖は長期にわたり続いており、オフィスの新規需要が限定されるため、供給過剰な状態が続いている。オフィス賃料はやや下落の傾向が続いていたが、すでに底値圏で概ね横ばい傾向にある。</p> <p>F ※ 本町地区では路面店の空き店舗が残されており、店舗の出店意欲は郊外の幹線道路沿いに向いている。函館駅前地区は観光客等をターゲットとした飲食店舗の出店や再開発に関連した店舗移転が見られる。高層店舗ビルの上層階への需要は弱い状況が続いており、郊外的大型店舗への顧客流出が続くなか空室率も高止まりの状況にある。当地区の店舗賃料はやや下落傾向にある。</p>
					(前期)  0～3% 下落									

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)



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
北海道	函館市		商業	函館本町	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ローンの貸出件数は横ばいで変わらないが、個人住宅の動きは堅調であり、ハウスメーカーを中心に土地の取得意欲は引き続き見られる。駅前地区の再開発は順調に進んでおり、テナントの移転が進んでいる。(金融機関) 住宅地の動きが堅調である。消費増税や金利の影響もあると思う。購入者の予算に応じて選定され、市内のどこであっても取引がある。ただし、人口減少が続く、高齢化も進んでおり、消費増税の影響で取引があるのはよいが、駆け込み需要が終わった後が心配である。中心商業地における動きは見られない。動きがあるのは郊外部である。(売買仲介業者) 住宅地の取引は堅調で、仲介件数は増えている。中心部でテナントとしてコンビニ出店等が見られ、飲食店舗の出店もあるが、不動産取引が見られない。(売買仲介業者) 中心市街地活性化等の施策は打ち出されているが、今のところ先行きが明るくなるような情報は聞こえてきていない。地価の下落幅は縮小しているが、下げ止まってはならず当面はやや下落と予測する。(不動産鑑定業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	□	□	△	□	中心商業地のオフィス、店舗の需給状況は依然厳しい状態が続いているが、当地区の取引価格や賃料は反転するには至っていないものの落ちつきを取り戻しつつあり、長年続いた地価下落による相対的な割安感も出始めていることから、地価動向はやや下落しつつも底値を探る展開となっている。 建築資材の高騰、人手不足、消費増税といった不安材料はあるものの、新規の戸建住宅、分譲マンションの取引も好調であるなど県内景気は回復傾向が続いており、これらの影響に加え駅前立地という利便性、集客力の高さを勘案すると、地価の将来動向は近いうちに横ばい傾向に転じるものと予想される。
						※	A 当地区では、当期比較的大規模なオフィスビルの持分取引が見られたが、共有者間売買であり積極的な不動産投資に基づく取引ではない。また、中心市街地では再開発の動きがあるなど一部明るい材料が見られるものの、本格的な回復基調には至っていない。したがって、取引価格は引き続きやや下落傾向にある。ただし、勢いのある盛南地区、熟成しつつある盛岡駅西口の影響を受けて当地区の相対的ポテンシャルは高まりつつある。							
						※	B オフィス賃料、店舗賃料ともに概ね横ばい傾向であり、投資家等の要求利回りにも特に変化は見られないため、取引価格はやや下落傾向であるものの、引き続き取引利回りは概ね横ばい傾向にある。							
						※	E オフィスについては、築年の経過したビルでは空室も多く賃料についても依然厳しい状況が続いているが、比較的築浅物件に対しては旧耐震ビルからの移転や小規模面積での引き合いが見られるなど、空室率は改善傾向にあるため、オフィス賃料も横ばいに転じている。							
						F 店舗については、当地区において特に目立った動きはないものの、景気回復傾向も相まって、駅前立地という特性から通勤、通学、観光客、出張客を中心に客足の流れは回復傾向にある。ただし、盛南地区等の郊外型店舗との競争は激化していることから、新規出店が続くような積極的な動きには転じておらず店舗需要が上向く顕著な動向は見られないため、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"> 当地区については特に目立った動きはないが、県内景気は回復基調が顕著になってきている。当地区は、通勤、通学、出張客を中心とした盛岡駅利用者によって市内における相対的なポテンシャルは高いことから、地価の下落幅は縮小し底値を探る展開になっていると思われる。(金融機関) 中心部のオフィスについては、小規模区画への引き合いや、旧耐震建物からの移転需要も見られ、空室はやや改善傾向にあり、賃料も概ね横ばい傾向にある。また、新規分譲マンションの売行きは好調であり、来年の新規分譲も複数棟予定されているが、建築費の高騰が続いており、販売価格への影響を心配している。(不動産開発業者) 県の建築工事では約4割が入札取り止めになるなど、建築工事費の上昇は依然続いている。特に、鉄筋工や型枠工等の職人が絶対的に不足しており、工期延長などの懸念が増大している。盛岡市内では分譲マンションの販売が好調であるが、今後の工事費の高騰と販売価格との兼ね合いが不安材料である。オフィスや店舗などの民間開発についても同様である。(大手建設業者) 県内の景気判断指数は、加工業や震災特需の続く建設業を中心に大幅な改善傾向を見せており、原材料や建築資材価格の高騰といった懸念材料も見受けられるものの、総じて、長年下落を続けてきた不動産価格についても近々横ばい傾向になると予測する。(金融機関) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	富裕層による住宅需要が堅調であるほか、地方銀行等による個人への融資姿勢の積極さが住宅需要を押し上げている。当地区のような品等の良い住宅エリアは限られていることから、慢性的な供給不足も相俟って、当期においても売り手市場である状況に変化はなく、地価動向はやや上昇で推移している。品等名声による当地区のポテンシャルは高く、富裕者層を中心とした需要の底堅さを下支えとして、金融機関の居住用不動産への融資の積極性も考慮すると、建築費上昇による取引価格への影響もある程度吸収できることが予測される。このため地価の将来動向はやや上昇が続くと予想される。
						※	A 当地区は住環境の良好な地区であり、慢性的な供給不足に対して潜在的な需要は底堅い。中心部全域にかけて住宅市場は活況を呈しているなか、当地区についても引き続き売り手市場となっており、売り手は従前よりも高い価格を希望する傾向にあるため、取引が成立するとすれば成約価格はやや上昇する状況にある。したがって取引価格はやや上昇傾向にある。							
						※	B 築浅の賃貸物件を中心に引き続き満室状態が続いており、稼働率は高い水準で推移している。新規賃料の上昇は鈍くなってきているものの、テナントの入れ替わりに際して、賃料が引き上げられるため、平均賃料は上昇している。住宅系収益用不動産の投資対象としての魅力が増してきており、在京投資法人等の引き合いも増えていることから、取引利回りはやや低下している。							
						※	G 当地区は従来より仙台市内有数の居住快適性及び品等を備えた地区であり、エンドユーザーからの需要、特に富裕層からの需要が底堅い。開発素地の供給は限定的なため、マンション適地の物件は依然として不足しているものの、デベロッパーは厳しく物件を峻別をしている。そのため、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。							
						H 市中心部への接近性に優れていることから、高水準の賃料で推移する満室稼働の物件は依然として多い。良好な居住環境を背景に東日本大震災以前から他地区と比較して、賃料は比較的高位な水準であったが、震災後のマンション賃料上昇が続く状況は当期においても持続しており、借り手の物件選びは困難なままとっている。								
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 消費税込改正前の駆け込み需要について、当地区は実需に基づく購入者が多く、消費税よりもむしろ将来の地価の動向に関心が強かったように感じられる。東京圏等との比較において、消費増税前の駆け込み需要は穏やかであった。(売買仲介業者) マンションの建築費が引き続き上昇しており、エンドユーザーの予算が限られたなかで当地区を含む中心市街地では事業採算に見合う素地がなく、各マンションデベロッパーは苦慮しているようだ。復興公営住宅の建築が動き出しており、建築資材及び人手が当該事業に向けられるため、今後2年ほどは建築費の高騰が続く可能性がある。(大手不動産業者) 当地区は住環境の良好な地区で地価水準も高いことから、従来より高額所得者による取引が多かった。しかし、最近の土地価格上昇の影響で、近時においてはさらにその傾向が強まった感があり、市内だけではなく、県内外に在住する富裕層からの引き合いが目につく。(大手建設業者) 今後急激な地価上昇は考えにくい、下がる要因も見あたらないので、まだしばらくは現状のままで穏やかな地価の上昇が続くと予測する。(大手建設業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	東京圏の景気動向の影響から、直近においては不動産投資環境の改善が見られ、東京圏での投資適格物件が不足するなか、在京の投資法人等の関心は地方にも向けられている。このような状況から、成約には至っていないものの、地価の上昇機運は高まっており、地価動向はやや上昇して推移している。地価は底値を打ったとの見方が多勢を占めてきている。全国的な経済動向の影響により、当地区の不動産に対する投資環境は改善しつつあることから、東北地方随一の繁华性を誇る当地区に存する物件の存在感が強まり在京資本の流入が期待できるため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移することが予想される。
						※	目立った取引はなかったが、在京の法人又は投資法人、復興需要により業況が好調な地元企業等からの引き合いは強い。特に資本力のある在京の投資法人は全国の政令指定都市を対象に物件を探していることから、入札では資本力のある法人が高値で落札する状況にあるため、取引価格はやや上昇に転じている。							
						※	前期同様当期の取引件数も少なく、継続的に取引利回りの動向を把握するのは困難であるが、東北地方最大都市の中核エリアである当地区への需要は底堅く、取引条件を緩めない売り手に対して、需要者の側が期待する利回りを下ざるを得ない状況であることから、取引利回りは低下に転じている。							
						※	東日本大震災後の復興需要によって、売上増が続いていた当地区の物販・飲食は落ち着きを取り戻しつつある。しかしながら、周辺アーケード街の路面店の入居率は引き続き高水準で推移しており、また、当期地区内において新たな供給もなかったことから、店舗賃料は横ばいで推移している。							
						※	オフィス賃料について、拡張移転・館内増床等に伴う稼働率の改善と支店の統廃合等に伴う解約が断続的に続いている。空室率は依然として10%を超えているが、東日本大震災後の着実な改善傾向は当期も持続しており、需給バランスは概ね安定しているため、オフィス賃料は横ばいの状態で推移している。							



※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	一番町	 0～3% 上昇									繁華街背後の少額物件は、富裕層及び復興事業等で業況を伸ばした地元企業を中心として、比較的活発に取引が行われているが、表通り沿いに立地する高額物件の取引は増えていない。しかし、在京資本の流入により、需要が強まっていることから、地価はこれまでの横ばいからやや上昇に転じた。 当地区の取引の件数は増えておらず、購入希望者が厳しく競り合うような状況には至っていないが、昨今の景気回復傾向を背景として、今後は在京資本を中心とした購入希望者が増えていくことが予測される。在京資本は資本力がある場合が多く、取引価格を押し上げる可能性が高いことから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。
						△	▽	□	□	□	□	△	△	※ 当地区は取引自体が少ないものの、東北地域最大の繁華性及び業務集積度を誇る中央一丁目と並ぶ地区である。このため、中央一丁目と同様に資金力のある在京資本の流入により取引価格は大きく影響を受け特徴を有している。このため、在京資本からの引き合いが続いているなか、成約に至った件数は少ないものの、需要の強まりから取引価格はやや上昇で推移している。
														※ 在京投資法人による大規模商業施設の取引があった6月以降も、引き続き投資用物件を物色する動きが認められることから、繁華性の高いエリアに存する投資用物件については、前期との比較において取引利回りの低下が認められた。また、レジデンスについても引き続き高稼働率を維持しており、賃料収入の上昇も見込まれるため、取引利回りは低下に転じている。
														※ 当地区におけるアーケード街への物販を中心とした各種業者の進出が持続し、路面店であれば短期間の内に成約に至っている。しかしながら、一時加熱していた東日本大震災後の復興需要に関連した特需は落ち着きを見せており、客足及び売上高は頭打ち状態となってきていることから、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。
				中央1丁目、一番町	 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"> ・ 売り手と買い手が共に東京資本で、地元業者が知らないうちに取引されている場合もある。このような買い手は資本力があり全国の政令指定都市を対象に手広く物件を探しているためか、取引額が地元目線を逸脱する場合もあり、当該市場の動向は東京圏の影響を強く受けていると感じる。(賃貸仲介業者) ・ アーケード街において店舗の建替えも見受けられるが、建替えをするような物件は、新規テナントがあらかじめ決まることが多く、新規テナントの賃料が確保されることで、建替えの意志決定がされていると言える。(中小不動産業者等) ・ 当地区では取引の対象となる物件の供給が限られている一方、需要者の中心は地場の企業などで、最近の取引当事者の属性は、東日本大震災によって体力を付けた地元企業等が目立つ。一方、東京圏のマーケットの影響を強く受けることも特徴の一つに挙げられ、投資用不動産の取引等では東京圏の企業が目立つ。(大手建設業者) ・ 賃料水準はオフィス及び店舗とも安定的に推移しており、さらなる上昇は考えにくいことから、収益性の観点から見て当地区の土地価格の動向は横ばいと予測する。(賃貸仲介業者) 								



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	 0～3% 上昇 前期  0% 横ばい	△	▽	□	□	□	□	△	△	建築資材及び人件費の高騰によりデベロッパーは開発目的の土地取得には未だに慎重な姿勢が見られるが、新興や新参のデベロッパー等を中心とする開発素地を確保する必要がある業者等が、ひとたび物件が売りに出れば高値で取引する環境にあるため、地価動向はやや上昇に転じている。 建築費の高騰により事業採算性は悪化しているが、マンションの分譲価格及び中古マンション価格は上昇している。供給に限られる中でエンドユーザーの購入意欲は旺盛であるため、今後景気回復の影響や消費増税に対する経過措置の効果により、上昇した価格でも市場に受け入れられる兆しが現れば、デベロッパーによる開発素地の取得に積極性が大型、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
														※ A 東二番丁通りなどの幹線道路沿いでは大型取引はなく、幹線道路背後の小規模物件の取引が見られた。また、引き続き賃貸需要は旺盛で高稼働率を維持しているため、収益用不動産である賃貸マンション等の多い当地区においては、引き合いも多いことから、取引が成立となれば、高値で成約される可能性が高いことから、取引価格はやや上昇に転じている。
														※ B 市内中心部全域における居住用賃貸物件の不足及び建築費高騰に起因する供給不足が続く賃貸市場の状況から、オーナーサイドは稼働中の賃貸物件を売買する好機と捉えて要求する利回りを低下させており、売り控えの状態となっている。このような状況のもと、景気回復を背景とした投資環境の改善により、買い手が歩み寄るかたちで取引利回りは低下傾向にある。
														※ G 当地区は市内中心部の便利施設等への接近性に優れていることから、マンション需要は底堅い。一方、デベロッパーは人件費及び建築資材の高騰によって事業採算に見合ったマンション適地の確保に苦慮していることから、当地区においてはマンションの新築分譲がなかった。しかし、需要超過の状態は今後も続くことが予想されるため、当地区におけるマンション分譲価格は上昇傾向にある。
														※ H 市内中心部の他地区と同様、当地区においても賃貸マンションは満室稼働の物件が多く、マンション賃料は上昇を続けている。このため、東日本大震災前に入居者と震災後の入居者との賃料の開差が拡大しており、新築物件もなく供給不足による需要超過のために募集賃料が高騰しているなか、入居者が入れ替わるタイミングで賃料を引き上げる動きが続いている。
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"> ・ 建築費の上昇が続き、仙台の建築費相場は大阪、名古屋等の水準を追い越した。災害公営住宅の建築等が始まり、建築資材及び技術者の慢性的な不足が続くなか、東京オリンピック向けの事業が動きが始めれば、当地区の建築費にも大きく影響を及ぼすことが予測される。(大手建設業者) ・ 当地区では大規模開発の素地になりうる物件の取引はなかったが、賃貸物件の供給不足を背景として、駐車場等の小規模な土地に賃貸住宅を建設する事例が目についた。当地区の利便性及び市中心部への接近性に着目した土地活用となっており、当地区における昨今の賃貸需要の底堅さを感じた。(大手不動産業者) ・ 新築マンションはもとより中古マンションの売れ行きは活況であり、新築マンションの分譲価格の上昇を背景にして、中古マンションの価格は上昇したままで推移している。立地条件の良い築浅の中古物件の中には、新築分譲時と価格が変わらないと目される物件もあるようだ。(中小不動産業者等) ・ 建築費は上昇を続けているが、家賃の上昇、空室率の改善等で、土地価格が下がる要因は見あたらない。現在の状況が当面は続くことが予測されるので、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0% 横ばい										<p>地区内の事務所稼働率は比較的グレードの高い生・損保系のオフィスビルを中心に高稼働率を維持し、小売・飲食業での売上高は堅調を維持している。こうしたことから当地区内での収益指標は底堅く収益性から見た地価は改善傾向が続いている。原発・東日本大震災による急激な地価下落から市場での割安感が認められ、潜在的な需要は十分に認められるものの、復興需要の持続期間等に対する判断の困難性に加え、建築費の高騰等が足かせとなり、新規投資に慎重となる投資家等も依然として多い。一方、供給サイドでは地価下落による売り惜しみや、買い上がりに対する期待感が大きくなっている。以上のような市場環境を背景に、地価動向は概ね横ばい傾向にある。</p> <p>駅前大型商業施設の解体工事が進んでおり、当該事業地の跡地利用についての期待感が高まっている。復興関連事業の公共投資は拡大傾向にあり、復興関連企業による新規オフィス需要の拡大も予想されるが、地区内の事務所床は被災ビル解体後、新設の動きが見られないことから供給不足も懸念される。加えて、放射能除染作業の進捗に応じた放射線量の低減について市場で十分に認知されることによって需要は喚起されることが予想されることから、地価の将来動向は僅かながら上昇に転じていくと予想される。</p>
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>A ※ 景気回復に対する期待感から市場は回復への動きを見せている。その一方で、東日本大震災の復興需要の経済的波及効果やその持続期間等に対する見極めに慎重となる地権者・投資家等も依然として多く、加えて建築費の高騰が足かせとなって新規投資に対する慎重姿勢は変わらない。震災前後を通じて相当程度に下落した当地区内の土地価格に対して割安感も認められることから需要者サイドの引き合いも見られるが、供給サイドの価格感との間に比較的大きなギャップも見られる。震災後の復興需要を背景に、県内の雇用環境は改善傾向にあり、個人消費の増加等を背景とした商業地の収益指標は好調を維持している。以上のことから取引価格は概ね横ばいで推移している。</p> <p>B ※ 当期において地区内での収益物件の取引は見られなかったが、地区内のビジネスホテルや生・損保系の比較的グレードの高いオフィスビル等については高稼働を維持し、小売店舗等の売上は堅調を保っている。事業用不動産の収益性を左右する賃料・稼働率等の収益指標は前期と比較して大きな相違がないことから、当期の取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスビルの新規供給は認められない。一方で、耐震性能やセキュリティ機能が充実した生・損保系のオフィスビルを中心に引き合いは強い。被災したオフィスビル等の解体が進み地区内の事務所床は減少していることから、全体的に事務所床供給の不足感も見られる。家賃交渉時においてはオーナーサイドの強気姿勢も見られるものの、賃料の上昇までには至っていない。したがってオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 雇用環境の改善を背景とした堅調な個人消費に支えられ、小売業等は堅調を維持している。原発事故対応や復興関連企業の流入等を背景に、飲食業等について堅調である。被災ビルの解体が概ね終了した地区内の店舗床は減少したことから飲食店舗等の稼働率は改善傾向にある。しかしながら、空室も一部に見られることから、賃料の上昇までには至っておらず、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。</p>	

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の優良事務所ビル・商業ビルの稼働は依然好調で、優良ビルの家賃は、東日本大震災前のような値下げ交渉ができない状況である。郡山駅周辺のビジネスホテルは依然として高稼働が続いている。被災ビルの解体は概ね終わった。(中小不動産業者等) ・ 当地区内の商業地が取引された話は聞いていないが、周辺では生保会社所有ビルが売買されたことは、市場に大きなインパクトを与えている。飲食・物販店舗の稼働率も高まっている。被災ビルが解体された後に店舗・事務所の新設がないことから不足感があり、家賃交渉にあたってオーナーサイドは強気になりつつある。(中小不動産業者等) ・ 解体工事が進む百貨店の跡地利用については、当該地背後の病院跡地(再開発事業中断中)とセットで開発されるという噂も聞こえる等、皆の関心が高い。高稼働の優良賃貸ビルは利回りが高くなったことから、県内外の投資家等から引き合いが来るようになったが、売買の希望価格が合う物件はほとんどない。解体後の土地利用については、駐車場等の暫定利用が中心であり、建築費の高騰が事業化を阻害する要因となっている。(大手建設業者) ・ 景気回復に対する期待感や消費増税等を背景に市場は動きを見せ始めた。一方で建築コストの上昇が、新規投資に対する足かせとなっている。総じて地価動向は短期的には概ね横ばいから上昇傾向に推移すると予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
長野県	長野市		商業	長野駅前	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	<p>物販店舗やオフィスの需要が弱い状態が続いていることや売上の減少により家賃負担力が低下していること等により、賃料を下げてテナントを誘致したり継続家賃を減額改定する動きも見られる。このような収益性の低下等により、買い手は新たな投資に対して慎重であり、取引は極めて少ない状態が続いており、地価動向はやや下落傾向で推移している。</p> <p>平成27年3月の新幹線金沢延伸までの完成を目的に長野駅前広場の整備や新駅ビルの建設が進められており、駅前の利便性や回遊性の向上等が期待される一方で、延伸後は通過点となってしまふことによる観光需要の落ち込みの懸念もある。今後の賃貸市場は現在と同様で、新規投資が少ない状態が続くと見込まれるため、地価の将来動向は引き続きやや下落傾向と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は、長野市で最も繁華な商業地域であるが、店舗の郊外化による顧客の流出や賃料の削減を目的とした他地域への移転等により、当地区の集客力は引き続き減少傾向にある。上層階の店舗やオフィスの撤退の動きは以前に比べると減少しているが、需要が弱いなか空室率は高水準が続いている。このような当地区の不動産市場の状況を受けて、新規投資、取引は極めて少ない状態が続いているため、取引価格はやや下落傾向で推移している。</p> <p>B ※ 1階店舗の需要はあるが、上層階の店舗やオフィスの空室率は高止まりしており、需要が弱いことから、家賃はやや下落傾向で推移している。一方取引市場においては、ビルを建築してもテナントの確保が難しいことから、コインパーキング等で一時利用するケースが多い。このような収益性の低下や投資リスクの増大等を背景に取引価格、賃料はともに下落しているため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスは、新規の供給はほとんどないが、需要自体が少ないことから、空室率は高止まりしている。以前に比べるとコスト削減を目的とした縮小移転や閉鎖の動きは減少しているが、需給に特段の変化はなく、オフィス市場に底入れ感は見られない。このように需給ギャップが埋まらないなか、借り手が要求する賃料水準はさらに下落していることから、オフィス賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。</p> <p>F ※ 駅ビルの建替えにより、飲食店舗の需要は周辺に拡散しているが、当地区内の需要が増大するような状況にはない。また、物販需要は少なく、居酒屋等の飲食店舗も競争が激化していることから、閉鎖する店舗も見られ、需要は弱い状態が続いている。最近は、一度空くと次のテナントが決まるまで以前より時間がかかるようになり、駅周辺店舗の需給が緩んでいることから店舗賃料はやや下落している。</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(H25.7.1～H25.10.1)

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
長野県	長野市		商業	長野駅前	<ul style="list-style-type: none"> 中央通り沿いの店舗は、家賃を下げたことから大分入居が進んできた。飲食店舗等の需要はあるが、大家は借金がない高齢者が多く、夜間を中心とした飲食系の店舗を嫌うので、なかなか貸さない等、需要と供給のミスマッチがある。2年前くらいに比べると駅周辺の週末の人通りは増えているように感じるが、お金を落とさない若年層が多いので、店の売上への影響は軽微である。店舗の賃貸市場の最近の状況は、良くもなっていないが、悪くもなっておらず概ね横ばい傾向である。(中小不動産業者等) マンションの売行きが好調で、権堂再開発の第1次や吉田の分譲はほぼ完売の状態、リタイア組等の年配者の需要も多い。今後長野駅東口で1棟計画があるが、業者はその後に向けて、駅周辺の好立地で容積率を活用できる用地の取得に積極的である。しかし、現在は消費税の上昇や金利の先高感等を見越した需要の先食的な要素も強いので、以前に比べると事業化には慎重である。(中小不動産業者等) 現在の関心事は、平成27年3月の北陸新幹線の金沢延伸が長野市の観光や商業に与える影響である。延伸当初は若干観光客は減少するかもしれないが、半年程度で通常の状態に戻るのではないかと考えている。オリンピックの開催は地方都市にはほとんど影響がない。(中小不動産業者等) 長野市においては、政府の経済対策による経済効果は今のところ見られず、取引市場や賃貸市場の改善は見込めない、地価はやや下落の傾向が継続すると予測する。(中小不動産業者等)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0%横ばい 前期  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	△	△	<p>県内における経済は持ち直しを見せ、企業収益にも改善の動きが見られる。また個人消費についても底堅く、全般的に県内景気は改善している。設備投資に伴う実需や、収益物件等の投資案件も増え始め、全般的には投資需要は回復しつつある。万代地区の商業地においては、投資案件を中心に一部優良立地で取引価格の上昇が見られるようになってきたが、全般的には優良物件が少ないためなかなか取引が成立しておらず、地価上昇が顕在化しづらい。このような好調な万代地区の影響を受けて、隣接する当地区においても地価は底打感が認識されている。そのため、当期の地価動向は前期に引き続き横ばいを維持している。</p> <p>当地区の北方に位置する万代地区においては、既に取引価格の上昇が見られる。当地区を含め駅周辺は橋上化とそれに合わせた駅万代口周辺の再開発構想が進展すれば、長期的には高スペックビルを中心とするのオフィス街に生まれ変わる可能性もあり、潜在的なポテンシャルの高い駅周辺の地価を押し上げる効果が見込めるが、短期的には特段大きな変動要因とはならず、今後の賃貸需要の伸びは限定的であるため、当分の間、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 11月2日にグランドオープンする再開発ビル等話題性の多い万代地区や、駅舎高架による南北間の動線の改善が期待される当地区においては、全国的な不動産投資市場の活況から東京方面からも不動産を物色する動きが出てきている。万代地区を中心として当地区までのエリアは商業地としての立地ポテンシャルが高く、特に一等地を中心に潜在需要が顕在化しつつある。また、駅周辺に限定すれば、当地区と反対側の万代口周辺においては、ポテンシャル的には高いものの、既存ビルの老朽化が著しくスペック的に見劣りしている。一方、当地区は比較的最近において開発されたことから、立地するビルはスペック的に良好なものが多く、投資対象として検討される傾向があるが、全般的に投資適格物件は限定的であり、供給が不足している一方、投資条件を安易に緩める状況にはないため、前期と同様に取引価格は横ばいを維持している。</p> <p>B ※ 全国的な景気回復基調及び県内経済の回復等を背景として、新潟市を代表する万代地区周辺の商業地においては依然として需給逼迫が継続し、一部の優良物件については引き続き取引利回りに低下が見られる。しかし、万代地区ほどの集客性が認められない当地区においては、中長期的な観点からの顧客流動性向上に対する期待は高まっているものの、短期的には将来のインフラ整備による影響が顕在化することもなく、依然として賃貸市場への影響が認められない。また、当地区においては投資適格物件が少ないため、投資家による明らかな投資需要が認められる状況には至っていない。そのため、取引利回りは前期に引き続き概ね横ばいで推移している。</p> <p>G H ※ マンションについては在庫調整が進んだ結果、賃貸マンションのみならず分譲マンションについても需給が逼迫している。供給不足から新築・中古物件ともにマンション分譲価格は上昇している。賃貸マンションも旺盛な需要に支えられて賃料・空室率ともに前期に引き続き改善傾向にある。したがって、マンション分譲価格及びマンション賃料はそれぞれやや上昇傾向で推移しているが、ここ、数ヶ月のマンション分譲の動きを見ると、新築マンションについては割安感がなくなりつつある。</p> <p>E F ※ 当地区においては、駅至近に位置する住商業等複合の再開発ビルが、そのスペックの高さからオフィス需要も良好で高稼働率を維持し、安定的な賃料を維持している。また、店舗についても、一部需給関係を逸脱した賃料設定のために空室率が高止まりしている物件が存するものの、総じて物件の供給数が少ないこと、また、バイパスへの交通の便が良く、営業所的な店舗需要が強いことから需給は底堅く、概ね需給は均衡しており、店舗賃料及びオフィス賃料はともに前期と同様に横ばいを維持している。</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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	<ul style="list-style-type: none"> ・設備投資や収益物件に対する投資等の需要は拡大しており、これらに係る需要者のマインドは改善している。背中を押しているのは政府の経済対策であると考えられる。(金融機関) ・賃貸については、Aクラスのオフィスビルがないため、優良なスペックの築浅物件の空室率が低い。今後景気が上向くことによって地価が上昇する可能性は高いが、短期的には設備投資も含め、そこまでの強い需要はないので地価は横ばいと考える。(売買仲介業者) ・これまで地価の安い時代が続いてきたが、多少戻した程度である。今後は駅の橋上化等に合わせた再開発により駅周辺が活性化するのは確実である。ただし、世界経済の情勢いかんによっては日本経済が冷え込む可能性もなくはない。マインドが冷えるだけで地価も下落してしまうかも知れない。(金融機関) ・オリンピックの影響を受ける前から、東日本大震災の復興事業等のために鉄骨等の価格が上昇している。今後はオリンピックの影響で、さらに建材・人件費が上昇すると予測する。(大手建設業者) ・市内での需要は築浅の高スペック物件が中心であり、駅南の高スペックビルの需要は底堅い。今後実需が強くなれば、取引価格は高騰する可能性もあるが、地価は当面はやや上昇と予測する。(都市銀行・売買仲介業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
富山県	富山市			西町・総曲輪	商業	 0% 横ばい										周辺地区でのマンションの増加により中心部の定住人口が伸びていることや、当地区及びその周辺での再開発事業の進捗により当地区一帯の発展が予想されることから、当地区の不動産需要は地元投資家を中心にして堅調に推移している。ただし県外投資家の需要意欲は弱く依然様子見の状態にあるため需要の拡大には至っていない。このため地価動向は概ね横ばい傾向にある。 当地区で塩漬け状態にあったデパート跡地が再開発事業によりマンションや店舗等からなる高層複合施設になることや、周辺地区における図書館や銀行等が入居する再開発事業の進捗等から、今後当地区では人口や繁華性の増大が予想される。この材料を地元投資家はプラスと判断しているが、県外投資家は北陸新幹線の開業で終着駅効果が見込まれる金沢市での需要が中心であり、ストロー現象が危惧される富山市での需要に変化は見られない。景気の好転や再開発事業等の進展から県外投資家による需要が期待されるが、当分の間は地元投資家という限られた層による厚みのない取引が続くことが想定されるため、地価の将来動向は概ね横ばいで推移すると予想される。
							□	□	□	□	▽	□	—	—	※ 前期は中心部で地元企業による大規模なオフィスビルの取得があったが、当期は中心部周辺で小規模な営業所の取引が見られる程度であった。当地区では地元投資家の購入意欲は強く特に資金の手当てが容易な中小規模の物件に人気があるが、良質な売り物件がないため強い需要が認められる。ただし地元投資家は収益性を見極めた無理のない姿勢のもと取引を行っているため、不動産市場に取引価格を上昇させるほどの大きな加熱感は見られない。このため取引価格は概ね横ばい傾向にある。	
																※ B 当地区の核である大型店舗の売上高は概ね堅調に推移している。また、大型店舗に併存する専門店街の管理会社の平成25年3月決算も堅調だった。店舗の収益状況は概ね安定しており、取引価格も横ばい傾向にあることから引き続き取引利回りは概ね横ばい傾向にある。
																※ E オフィスの統廃合が続いていること等からオフィス床は供給過剰な状況にある。このため供給側は募集賃料の値下げや長期間フリーレントの導入による他社ビルからのテナントの引き抜き、あるいは既存テナントの賃料の引き下げにより退去防止等に努めている。このためオフィスの賃貸市場はテナント優位の状況にあるため、オフィス賃料は引き続きやや下落している。
																※ F 当期は飲食店舗が1店撤退したがその他に大きな入退去の動きはなく入居状況は比較的安定している。成約賃料は賃貸面積等によりバラツキがあるが、前期に飲食店舗等の出店が続き空き店舗の解消が進んだことや、再開発事業の進展により当地区の発展が見込まれるが、売上げの回復には至っていないことから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"> ・ 総曲輪西地区市街地再開発事業(映画館やホテル等が入居予定)の計画スケジュールが数カ月延びた模様である。当施設は総曲輪通り地区等に賑わいをもたらす核施設になると想定されるので、今後の事業の行方が気になる。(売買仲介業者) ・ 総曲輪通り地区に隣接する中央通り地区背後で建設中のマンション(65戸、平成26年夏頃完成)は、販売開始から半年程度であるが、完売に近いとのことである。富山市中心部で近年販売されたマンションはすべて竣工前に完売しており、マンションブームが続いている。(大手建設業者) ・ 当地区周辺で路線価の1.3から1.5倍程度での土地取引や県外企業による不動産の引き合いが見られる。ただ県外の個人や企業による不動産の問い合わせは全体的には少なく、依然県内の個人や企業が県外企業等の所有する不動産を購入している状況にある。(金融機関) ・ 景気の好転やオリンピック開催の決定で消費者マインドが改善しているため、不動産投資に関する問い合わせが多くなっている。ただ、高くてもいいから必ず購入しようとの雰囲気は感じられないので、地価は横ばいが続くと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
石川県	金沢市			金沢駅周辺	<p>商業</p> <p>0～3% 上昇</p> <p>前期 0～3% 上昇</p>	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>取引価格は売手市場が広がるなか、引き続き上昇基調で推移している。また当地区のオフィスビル市況は、県外需要及び他地区からの移転需要が堅調なためエリア全体としても収益環境の改善が進み、賃料は概ね横ばいで推移している。一方駅西側では、マンションやオフィスの建設工事が進んでおり、投資家等の関心を集めている。エリア全体としては総じて地価動向は前期に引き続きやや上昇している。</p> <p>平成27年春の北陸新幹線長野～金沢駅間開業に向けて金沢市内では各種開発等が進んでいるほか、観光面では、首都圏や長野・富山などとの連携を図ることにより集客の向上を目指すなど、北陸地区の観光玄関口として、県内外の事業者、投資家等の注目が集まっている。しかし、好条件の売物件は少なく売手市場となっており、今後、当地区商業施設の集客や賃貸市場の環境が順調に推移すれば、地価の将来動向は引き続き上昇傾向が予想される。</p>
						※								<p>A 金沢駅東側の表通り沿いでは売買対象となる物件が少なく取引は見られない。北陸新幹線の路線名称の決定や運行形態の発表など、いよいよ新幹線開業が具体化してきたことから期待感も高まりつつある。そのため、当地区では、立地条件が良い物件について開発目的の土地購入も見られ、また、金沢駅周辺へのオフィス需要の高まりなどを背景に、取引価格は全般として引き続きやや上昇している。</p>
						※								<p>B 取引価格は上昇傾向にある一方で、賃料は横ばい傾向が続いていることから、取引利回りは低下傾向で推移している。また、共同住宅も入居や管理状況が良好な物件は駅から少し離れた立地でも高値で売買されることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p>
						※								<p>E 金沢市のオフィス需要の中心である金沢駅周辺では、相変わらず人気は高いことから空室率は10%弱で推移している。北陸新幹線開業を控え県外事業者の新規賃貸も徐々に増加しつつあるなか、このような需要は空室率の低下に転嫁され当地区の需給の安定に寄与するため、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。</p>
						※								<p>F 消費は大型商業施設を中心に底堅い動きを示しており、また高額商品の売れ行きに動きが見られるなど回復傾向にある。また、外国人観光客も増加傾向にある。こうした状況下で、当地区への店舗出店が好まれる傾向にあり、飲食店を中心に店舗需要は引き続き堅調であるが賃料水準を押し上げるほどの力はないため、店舗賃料はほぼ横ばいで推移している。</p>
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 金沢駅西地区において、既存オフィスビルの、募集家賃と成約家賃に乖離がなくなると聞いている。新幹線開業を見越して、金沢の物件を取得したいとの問い合わせが多く、マンション業者からの素地仕入れの希望も多い。需要は旺盛である。(投資運用業者) ・ オフィスビルの賃料は横ばいであるが、金沢駅前地区のオフィスビルがほぼ満床である。現在、これまで不人気であった南町地区にまで物件問い合わせが出てきており、この状況が続けば、賃料の上昇を検討する者も出てくると考える。(大手建設業者) ・ 7月中旬に金沢駅東口で数少ない大型用地の一つである病院跡地の入札が行われた。街路条件及び画地条件に恵まれない敷地であるにもかかわらず、大手マンション開発業者が相応の価格で落札したと聞いている。(不動産調査業者) ・ これまでに実績のある2社のほか、過去に撤退した業者やこれまで参入したことがなかったマンション開発業者も金沢市をターゲットとして、用地取得の動きを見せている。金沢駅の東西を問わず、周辺地区にまとまった土地があれば、すぐにも取得したい複数の業者がいる状況である。新幹線開業への期待感は大きく、しばらくは、地価はやや上昇と予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0% 横ばい									静岡駅北口周辺には、若者をターゲットとする複数の商業施設が集積していることから、県内をはじめ、山梨県方面等を含む広域的な商圈を背景とした売上げが確保されており、良好な商環境が維持され店舗需要は堅調である。また、支店、営業所等の統廃合も一巡し、オフィス需要、賃料水準も安定していることから、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため地価動向は前期に続き横ばいで推移している。4月に東静岡駅至近に開店した大型商業施設の当地区に対する影響は、半年近く経過した現在も限定的で、当地区の店舗賃料への影響は今のところ見られない。また、オフィスについては、支店・営業所の統廃合の一巡により空室率の改善や賃料の下げ止まりから横ばい傾向へと安定感のある動きが見られる。したがって、不動産収益性は総じて横ばい傾向にあるため、当分の間当地区の地価の将来動向は横ばいで推移すると予想される。
						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A ※ 中心商業地の成約はあまり見られないものの、地元投資家や事業用地の取得を目的とした事業者からの問い合わせ等需要者の幅は広がりつつあり、成約に至るケースは少ないものの潜在的な需要は安定しており、店舗・オフィスの賃料水準も総じて横ばい傾向にあることから取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 呉服町商店街を中心とした店舗の需要は比較的安定的に推移し、オフィス需要についても、空室率の改善が見られるようになり、賃料水準についても横ばいで推移している。収益不動産に対する需要についても大きな変化は見られず、取引価格は横ばいで推移していることから、取引利回りも引き続き横ばいで推移している。
														E ※ オフィス賃料は、支店・営業所の統廃合が一巡し概ね横ばいで推移しており、空室率も改善傾向にある。しかし、耐震・設備等に問題のある老朽化ビルの賃料水準は下落しており、空室率も高い状態が継続している。一方、老朽化ビルのうち耐震フレーム等の設置、設備の更新をした再生ビルの賃料については、安定した賃料が確保できている。以上のことからオフィス賃料は総じて横ばいで推移している。
					F ※ 店舗の需要については、呉服町通り商店街を中心として、全国チェーン展開を行っている飲食小売店舗による需要は堅調である。4月に東静岡駅至近に大型商業施設が開店した影響で、新規出店については慎重な傾向が見られるものの、好立地の空き店舗に対する市場滞留期間も大きな変化はないため、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"> 消費増税前の駆け込み需要を期待して、春先以降に住宅素地を高値で仕入れた不動産開発業者も見られたが、現段階では、静岡市内の住宅地に関してはその動きが見られず、住宅需要層は従来通りの堅実な行動をしている。(売買仲介業者) 静岡市が3月に公布した「商業環境条例」により、郊外大規模店舗出店は難しくなった。既存商店街の賃貸需要の後押しになり、商業地の稀少性も向上することが予測されるが、現段階では静岡駅周辺の既存商業地の優位性は感じられない。(売買仲介業者) 富士山の世界文化遺産登録以降、静岡駅周辺の高層マンションからの富士山眺望を期待した県外からの需要層が見られるようになった。また、静岡市清水区の三保の松原も文化遺産構成要素に編入されたことから、三保周辺での問い合わせ件数が増加し、地価下落に歯止めがかかる等清水区全体の地価動向にも良い影響を及ぼしている。(売買仲介業者) 市場滞留期間が全般的に短くなり、売り手と買い手の価格格差も縮小傾向にあるなど、不動産市況は改善傾向にあるが、現段階では、将来的な地価上昇に対する期待ができる程の力強さは感じられず、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい (前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	▽	—	—	住宅地に関する消費増税前の駆け込み需要は、7月～8月頃に盛況であった販売イベントも終了し、勢いは収まった状況である。商業地についても同様の傾向が認められ、岐阜市内の比較的優良物件の商業地の取引価格は、概ね横ばいで推移している。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 駆け込み需要の反動によるマイナス面が今後顕在化すると推定するが、一方で、岐阜市全体の土地取引件数、建築着工戸数等は横ばいから増加に転じており、景気回復による地域経済の発展というプラス面も見込まれる。しかし、将来の見通しの判断が難しい局面であるため、地価の将来動向はしばらくの間は現状維持で横ばいで推移すると予想される。
														A ※ 当地区は従来からエリアが狭く不動産取引件数が少ない地区であり、当期においても、直近3ヶ月に当地区内での取引は確認できなかった。しかし、不動産市況が好転しつつある中で、特に外資系企業、大都市資本からの照会、引合い等が増加している。大都市部で未投資の余剰資金が、遅ればせながら当地区に波及しつつある傾向がある。しかし、価格水準を上昇させるほどの勢いはないため、当期の取引価格は横ばい傾向である。
														B ※ 元本価格が下げ止まる一方で、賃料の下落も僅少であり、取引利回りはほぼ横ばいとなっている。今後は、元本価値の下げ止まりや上昇が見込まれることから、取引利回りは低下する可能性もあるが、当期においては取引利回りに大きな変化はない。
														E ※ オフィス賃料はオフィス供給が一定量確保されているにも拘わらず、支店経済の低迷等によりオフィス需要が減退しているため、約10%代後半の高空室率状態が続き下げ止まりには至っていない。当地区は、大手損保ビルも立地する接近条件良好なエリアであるが、現在も供給過多であり、テナント確保のため賃料の値下げが常態化傾向にある。そのため、オフィス賃料は引き続き下落傾向である。 F ※ JR岐阜駅前のエリアは店舗の連たん性が弱く、また、JR岐阜駅からはペDESTリアンデッキを利用して直接、玉宮地区、柳ヶ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が大半であることから店舗需要は依然として弱い。特に1階店舗の衰退傾向が顕著である。そのため、店舗賃料は引き続き下落傾向である。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・ 中小企業向け融資は増加しておらず、新規融資もほぼ横ばいで、景気回復の実感がない。大企業が少なく、準大手、下請けが大半を占める岐阜特有の理由にもよるが、実態経済が変化するまでには今しばらく時間を要すると考える。アパートローン、住宅ローンの融資件数・融資額は若干増加している。(金融機関) ・ 市内の新築分譲マンションについては、即日完売はないものの順調に成約が進んでいる。消費増税前の駆け込み需要は短期間で収束し、今後はその反動が心配である。ひと頃の景気回復の勢いは見られず、現状維持で推移すると予測する。(大手不動産業者) ・ 人気物件と人気のない物件の差別化、二極化が顕著である。消費増税前の駆け込み需要も短期間で一段落し、年内は特段の発展要因も見込めないため、しばらくは現状維持もしくは微減で推移すると予測する。(大手不動産業者) ・ 政府の経済対策のアナウンス効果も一段落し、年内は様子見の需要者が多い。年明けからは、再度消費増税前の駆け込み需要が見込まれるが、年内は格別の変動要因がなく地価は現状維持と予測する。(大手不動産業者) 														

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	<p>賃料が横ばいで推移する中、政府の経済政策等への期待感が先行し、商業地に限らず利便性に優れるJR駅周辺の地価がやや上昇している。マンションデベロッパーは積極姿勢を続けており、こうした分譲マンション素地の高額取引が影響して、中小規模の商業地についても強気の価格設定の売り物件が見られる状況に変化はなく、件数は少ないものの高価格水準の取引が成立している。このような状況から、地価動向はやや上昇傾向を続けている。</p> <p>湖南エリアを中心に人口が増加傾向にあることから、食料品販売を中心とした大型商業施設が用地物色を続けているが、商業施設は中心市街地を離れ、郊外に集積立地する傾向にあり、駅周辺の商業業務用途の土地需要の拡大に大きな期待はできない。今後もマンション素地需要が相場をリードする展開が予想される。当面は消費増税をにらんで用地取得を進めるマンションデベロッパーの積極姿勢に変化がないことから、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。</p> <p>A ※ マンション開発素地の取引が商業地価格をリードする展開が続いていることは前期と同様であり、取引価格はやや上昇している。当地区周辺でマンション開発素地の取引が見られ、3棟のマンションが建築中又は建築予定で、近年にない建築ラッシュとなっている。同一需給圏であるJR駅周辺では、公有地の入札、企画提案型土地売却で高額取引が相次いでおり、地価上昇が商業地全体に及びつつある。そのため、当期の取引価格はやや上昇傾向が続いている。</p> <p>B ※ 投資用不動産の取引は少ないが、土地の取引価格がやや上昇している一方で、中心部商業地の1階賃料はほぼ横ばいで推移している。基準階のオフィス賃料は、需要が乏しく低位で推移する状況が継続している。このような状況から取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 個別性が強い個々の分譲価格によって価格変動を判断するのは困難であるが、好調な分譲マンション市場を背景に土地の仕入価格や建築費等のコスト上昇分が販売価格に転嫁されつつある。近く竣工するJR駅近接の高層マンションの分譲価格は地域の水準を上回る設定であったが早期に販売を終えている実態を踏まえると、マンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>E ※ 店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなくほぼ安定していることは前期と同様である。オフィスについて、エリア内での借換えが中心で新規需要が乏しいことから一度生じた空室が長引く傾向にあり、稼働率を重視した供給側が限られた需要を取り合っている状況が続いている。公的機関が多数入居していた建物が閉鎖され、入居テナントの借換需要が発生したが、賃料水準を押し上げるには至っていない。賃料交渉において貸手が柔軟な対応を取るケースが多い状況に変わりはなく、オフィス賃料は低位ながらほぼ横ばいで推移している。</p>

※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(H25.7.1～H25.10.1)

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
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地区内及びその近くで3件の分譲マンション計画が進行しており、今までにない活況を呈している。マンションデベロッパー、建売業者ともに、前期と同様に積極的に土地を探している。(売買仲介業者) ・ 県内でのネームバリューが高くマンション適地としての評価に変わりはないが、南草津駅周辺と比較すると県外からの反響の面でやや劣る。土地取引に関して当期目立った動きはない。地区及びその周辺で複数の分譲マンション計画があるが、供給量に問題はないと考えている。(マンションデベロッパー) ・ 震災復興事業が本格化しており、建築費は、その4割を占めると言われる労務費を中心に上昇(震災前と比べて20%程度上昇の印象)している。円安傾向にあることから建築資材、燃料費等も上昇基調にある。用地取得にあたり選別は必要であるが、取得したデベロッパーしか把握していない情報もあり、積極的に買いに行かざるを得ない状況にある。(マンションデベロッパー) ・ 地主サイドに先高感がある一方で、土地がなく市況も良いので、物件が市場に出れば競合が起こる状況に変わりはない。日に日に競争が厳しくなっており、地価は当面やや上昇すると予測する。(マンションデベロッパー)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	<p>新築分譲マンション、新築建売住宅が相場をリードしており、駅徒歩圏については従来からの根強い需要に加えて、消費増税も相俟って、地価動向は引き続きやや上昇している。ただし、消費増税の影響を受けない中古物件を取り扱う仲介業者によると、本年度に入って顧客の来店が昨年同期と比較してやや減少している状況は前期と同様である。</p> <p>当地区は開発販売業者にとっては市場のパイが大きく、過去の成功体験も豊富であることから、前期に引き続き県内でも事業成立性が最も高い地区の一つとして位置づけられている。昨今やや大量の供給をすべて消化していることに加え、現在販売中の物件も好調に推移していることから更に一段と高く評価する意見が聞かれる。また、分譲マンションの購入者も当地区の将来の高い発展性に対する期待が強いため、底堅い需要があることに変化はない。また、当地区及びその周辺には、大規模な未利用地が見られる。これらの土地の上にマンションや利便施設が新たに立地することによって街の発展が今後も継続することが期待できることから、地価の将来動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。</p> <p>A ※ 駅西口徒歩圏で当期販売開始された分譲マンションの売れ行きは好調である。また、今年3月に完成した1Kを主体とする5階建の賃貸マンションは、満室稼働が続いている。県内他都市及び県外からの継続的な人口流入もあり、分譲・賃貸ともに良好な市場の状態にあることから、当地区及びその周辺の大規模地の取得に対して市場参入者は引き続き積極的である。1年以内で当地区周辺に有力な取引はないが、事業用地が市場に出れば競合することが予想され、また、当市及び隣接市のJR駅周辺における取引価格を加味すると、取引価格は引き続きやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ JR南草津駅周辺の1ルーム・1Kを主体とする投資用不動産の不動産広告の新聞掲載が増えている。駅徒歩圏の物件が中心であるが、地元投資家にとって低水準の利回りもJ-REIT等の東京の機関投資家、個人投資家には魅力的に映り、関心を持っている模様である。住宅家賃はほぼ横ばいであることから見て、取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 平成23年3月に南草津駅が新快速電車停車駅となって以降、マンション立地としてのポテンシャルを高めている。個別性が強い個々の分譲価格によって価格変動を判断するのは困難であるが、好調な分譲マンション市場を背景に土地の仕入価格や建築費のコスト上昇分が販売価格に転嫁されつつある。当地区周辺及び隣のJR駅周辺で販売中の分譲マンションの価格はやや高額な設定であったが販売状況は好調と見られる実態を踏まえると、マンション分譲価格はやや上昇している。</p> <p>H ※ リーマンショック以降、大手企業の家賃補助が減額・廃止される傾向にあり、ファミリータイプの賃料は下落してきたが、新快速停車となったことも影響して、平成24年頃からマンション賃料は横ばい傾向で推移している。単身者向けについて、西口徒歩圏で5階建中規模マンションが今年3月に完成したが、満室稼働している。但し、平成27年に私立大学の学部一部移転に伴う学生数減少が予定されていることから、今後の動向が注目される。</p>
				住宅	(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(H25.7.1～H25.10.1)



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
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築マンションが続々と出てくるが、売れ行きが鈍っているようには感じられず、供給過剰感はない。消費増税との関係で新築市場が強く、4月以降中古マンションの取引はやや細まっているが、相場前後の価格で売れている。(売買仲介業者) ・ 分譲マンションについて過去の実績を上回る供給が続いているが、順調に販売が進んでおり、市場に過剰な在庫はない。当地区の事業成立性について他業者の評価が上がっており、過去の取得価格に引きずられては用地取得で取り残される状況にあり、土地価格は上昇していると認識している。(マンションデベロッパー) ・ 草津市内で相当量のマンション供給が続いているが、JR草津駅周辺で、あるマンションデベロッパーが3箇所同時に販売を開始しており驚いている。過去の事業実績で市場のパイの大きさを実感してのことと思われ、草津の優位性を物語っていると思う。(売買仲介業者) ・ 過去に草津市内のJR駅周辺で不動産市場が停滞した経験はない。現在販売中の分譲マンションの売れ行きからみて、商圈が広がっていることを実感しており、今後、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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	▽	—	—	当地区内の旧大型駐車場に、平成26年11月開業予定で、都市型高層のショッピングセンター(売り場面積8.8ha鉄骨造地上8階地下2階)建設が進んでいる。10月に新規ビルが開店するなど周辺を含めて新たな街並み形成が進んでおり、発展性向の波及とともに不動産需要は依然堅調な状態が続き供給は硬直的である。顕在化した取引は把握できていないものの、水面下での動きが次第に明らかになるなど、周辺取引動向等を踏まえると地価動向は引き続きやや上昇が続いている。 金融緩和や諸施策の経済効果による各種経済指標の向上に伴い、新規投資や雇用に改善が見られるなど経済環境の好転は続いている。経済環境の好循環の浸透と発展性向が主な原因となって諸建設が一層進展していくことで、周辺への波及効果が強まり、これを受けた人出の増加などにより、地価の将来動向は当面やや上昇が続くと予想される。			
						※	※	※	※	A 前期に比べて新たに直接比較可能な事例は捕捉できていないが、周辺地区では比較的高水準の取引も成約している。依然として、市場が上向きで推移しており、地区内の供給側も先高感を持っている。また、当地区内において新規商業ビルの開店、建設などが順調に進んでおり、かつてほとんど新規着工が見られなかった状況から大きく変化し、今後への発展期待が続いている。このような状況から取引価格はやや上昇が続いている。 B 当地区において販売中の収益ビルはあるものの収益物件の成約は依然としてなく、利回りを事例で明確に把握できる状況にはない。賃貸市場のオフィス賃料はほぼ下げ止まっており、店舗も空き店舗が減少し、収益の改善気配は感じられるものの利回り変化を示す事象はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 F 店舗については、店舗の競合化と売上げ低迷による収益性の低下傾向が続いている。昨今幾分空室率の改善が見られるものの、都市型高層ショッピングセンターの進出計画の進展による競争激化が予想されるため不透明な将来性は否定できない。一部の大規模商業施設への出店需要は見られるものの、新規出店意欲は総じて弱い。そのため、店舗賃料は引き続きやや下落傾向で推移している。 E 進出企業の事務所集約、大阪への移転傾向が長く続き、オフィス需要量の減少が続いてきた。近年、郊外からの移動や新規の進出需要でようやくこの傾向に歯止めがかかっている。オフィス賃料はテナントの入居優先で、テナントの退出も部分的にあり、入居条件を緩和してでも空室率の低下が優先されており、ようやく賃料低下に歯止めがかかっているため、依然オフィス賃料は横ばい基調にある。							
						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"> 依然として前期と同様に、中心部では買い需要が旺盛であるものの、売り物件がほとんどない状態が続いているが幾分成約の動きが出てきた。売り物件は、中心部ではなく、幾分当地区の外側のエリアで出ているが取得需要は低い。駅周辺の幹線背後でも料飲系店舗を中心に立地意欲は強まっている。(売買仲介業者) 駅周辺に注目が移っている。建築コストが上昇している。再生がらみの物件処分は、円滑に進んでいる。不動産関連は好調であるが、他の業種は盛況とはなっていない。(金融機関) 岡山駅周辺における店舗・オフィスの賃料は下落に歯止めがかかっている。稼働率の改善は進んでいるが、多様であり、賃料をアップするまでの段階ではない。(賃貸仲介業者) 建築投資は、順調に進んでいる。ただし、現在でも、熟練工を主とする建築工事のための人材を四国方面から採用しており、各種大型工事が本格化してくる今後は、さらなる熟練工不足の影響と労務費の上昇が懸念されている。(大手建設業者) 周辺での開発効果の波及と景気回復の浸透、建物新築の進展による期待感の高まりから地価はやや上昇が続くと予測する。(売買仲介業者、賃貸仲介業者、建設業者) 											

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	平成27年春の新駅開業により、利便性の向上が期待される地区である。当地区を含む周辺では、マンション素地を中心に取引件数及び取引価格とも緩やかに増加・上昇しており、なかには相場以上の高値の取引もある。当地区における賃料水準及び取引利回りは横ばいであり、投資対象となる賃貸物件の供給が増加するような変動要因はないが、取引件数及び取引価格の変動を背景として、地価はやや上昇している。 JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新駅が平成27年の春に開業が予定され、利便性の向上が期待されることや白島ブランドが浸透する地域であることから、分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地に対する需要は底堅く推移すると予想される。取引件数及び取引価格とも緩やかな増加・上昇傾向が続いているため、地価の将来動向はやや上昇傾向で推移することが予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									A 当地区は職住が近接した人気エリアで開発素地に対する需要は底堅い。マンション業者の素地需要は引き続き旺盛であるが、建築費の上昇分を分譲価格に転嫁せざるを得ない状況になってきており、開発素地取得を抑える傾向にあったが、好調な販売市況もあって取引価格は高値で落札されるケースが増加している。取引件数も緩やかに増加しており、取引価格はやや上昇している。 B 個人投資家向けの投資対象物件は1～5億円程度の物件が中心で、利回りが良い物件であれば5億以上でも取得意欲を見せている個人投資家も増加している。築浅の投資対象用物件は少ないが、投資物件の取引は散見される程度で、市場に出回っている物件はあまり多くない。当期中に取引利回りに影響を及ぼすような取引はないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 G 当地区では、広島都市圏最大級の大型高層免震タワーマンションが竣工前に完売した。また、建築費の上昇分が分譲価格に転嫁されており、周辺マンションの販売価格は上昇傾向にある。完成在庫数が7月末で300戸程度と少ない状況が続いていることや、当地区周辺における半年間の供給量が昨年1年分と同水準となったが、平均販売価格で昨年度比700万円の上昇、成約率も昨年よりも上昇する等マンション市況は好調を維持している。したがって、マンション分譲価格は当期上昇に転じている。 H 当期における新築賃貸マンション(単身者向け)の供給を数件確認した。また、当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い。需給のバランスを崩すような新規物件の大量供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因はないため、マンション賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

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
広島県	広島市	中区	住宅	白島	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション素地需要は底堅いが、建築費(労務費・資材価格)上昇分が販売価格に転嫁され始めており、販売価格は上昇している。資材費の高騰及び長期間の職人確保が困難な状況が続き、建築費が高止まりしているため、事業化のスピードが遅くなっている。マンション販売は好調であり、完成在庫が積み上がらない状況が続いている。(大手不動産業者) ・マンション販売は新築・中古問わず好調を維持している。市中心部(上幟・白島等)における新築の販売単価は坪200万円前後で概ね上限に到達した感じはするが、建築費の上昇に伴い中心部からやや外れる物件や郊外に位置する物件の販売単価の上昇も顕著となっている。消費増税前の駆け込み需要もあまり見られず、増税後の反動も特に気にしていない。(大手不動産業者) ・建築費は労務費・資材費が上昇しており、東京オリンピック招致が決まり建築コストは高止まりすることが予測される。そのため、土地の売買により物件が動いても建築工事費の高騰により事業化までのスピードが今以上に遅くなることが懸念される。市中心部周辺のマンション供給が増加しており、全体的な供給過多が懸念されるが、ブランド力のある当地区の需要は底堅い。(大手開発業者) ・マンション開発素地は、高値で入札するデベロッパーが増えてきており、地価上昇が顕著となっている。当地区における土地需要は底堅いことや新駅開業への期待感から、地価はやや上昇と予測する。(大手不動産業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇	△	□	△	□	□	□	—	—	大規模商業施設のほか、中規模オフィスビルの取引も見られた。八丁堀周辺に集中していた取引も当地区周辺にまで広がりを見せ始めており、当地区の需要の回復を感じさせる取引を数件確認できた。賃料水準は横ばいで推移しているが、オフィスの空室率は改善傾向が続いており、市況回復の期待感から高値の取引も見られる等、地価動向は当期上昇に転じている。 築浅・大規模オフィスビルはほぼ満室状態で稼働しており、オフィスビルの新規賃料水準は底打ち感があるが賃料上昇にまでには至っていない。旧耐震・小規模オフィスビルは引き続き厳しい状況が続くと予想されるが、築年が古くても耐震基準を満たした大型オフィスビルへの移転も散見される等オフィス需要が根強い地区である。賃料水準は横ばいであるが、空室率が改善傾向で推移しており、八丁堀周辺に集中していた取引が当地区周辺にまで波及し始めてきており、地価の将来動向はやや上昇で推移すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									A ※ 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少なく、築20年を越える物件が多い地区である。当地区内における需要の中心は1～5億円程度の小規模物件であるが、オフィスビルや商業施設の取引が増加している。当期は大規模商業施設の取引がある等市況の回復が感じられる取引を数件確認できた。特に、相生通において中規模オフィスビルが高値で取引される等、取引価格は当期やや上昇に転じている。 B ※ 築浅・大規模ビル等の投資適格要件を満たした物件自体が少ない。当期は、中規模オフィスビル及び大規模商業施設の取引を確認し、高値の取引もあったが、取引利回りに影響を及ぼすような取引ではなく市況の過熱感も見られないことから、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E ※ 築浅の大規模オフィスビルはほぼ満室状態で稼働しているため、新規賃料に底打感のある物件もあるが、新築オフィスビルの供給がなく、総じて賃料上昇までには至っていない。また、築年が古く、旧耐震の小規模オフィスビルへの移転需要は極端に弱く、賃料及び空室率の改善は困難な状況にある。したがって、オフィス賃料は横ばいで推移している。 F ※ 本通りでは、大型商業施設がオープンしたが、周辺の賃料相場への影響は限定的であった。1階の店舗賃料は横ばいかやや上昇傾向にあるが、2階以上のリーシングが苦戦しているため1棟全体の成約賃料はやや下落傾向にある。間口が広く規模が大きい等稀少性がある物件については、相場以上の賃料でも出店希望がある状況に変化はない。当期における店舗賃料に影響を与える新たな変動要因はないため、店舗賃料は横ばいで推移している。

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)


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
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	<ul style="list-style-type: none"> 相生通りで事務所ビルの売買が見られ、また大規模な時間貸し駐車場に係る建築計画も具体化している。人材派遣業による新規出店が増えてきている。築10年以内の事務所ビル賃料は底を打ち、空室率も改善している。築30年以上の古い事務所に係る需要は依然弱く、坪6から7千円程度を賃料の下限値として、維持しているビルが多い。本通り店舗賃料相場は間口が広く、規模にまとまりがある稀少物件は1階で坪5万円程度。出店希望は多い。(賃貸仲介業者) 5億円以内の投資物件に係る需要はある。共同住宅の需要もあるが、事務所ビルの需要は総じて弱い。生・損保ビルの売却も一段落しており、物件の動きは落ち着いている。相生通沿いのビルで建替計画がある物件の取引があったが、所有者移転に伴い建替え計画は白紙になった模様である。当地区はオフィス需要よりも店舗需要が強く、本通の1階賃料は横ばいから上昇傾向にある。(大手建設業者) 50坪以上を中心とした規模のテナント需要が伸びてきている。満室稼働の築浅・大規模ビルに入居希望の問い合わせは継続しており、築浅・耐震ビルへの移転需要が根強い状況に変化はない。5億程度までの投資対象用物件を探している個人投資家の需要は継続して認められる。本通りに新規大型店が出店したが、周辺の店舗賃料への影響は限定的であり、新規店舗賃料が上昇している状況にはない。(大手不動産業者) 事務所の空室率は、改善すると思われる。投資物件に係る需要の強さを感じ、地価はやや上昇すると予測する。(賃貸仲介業者) 八丁堀エリアでの新規店舗オープンが続いており、地価もやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要		
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料			
広島県	広島市	南区	商業	広島駅南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当期は大規模な取引は見られなかったが、駅周辺の大規模地は、過去の取引事例においても、周辺相場価格より割高なものが見られ、その稀少性から需要は強く、売物件に係る問い合わせは増えている。新規供給のマンションも需要が強く、完売している物件が見られる。賃料の変動もオフィス・店舗ともに比較的安定しており、オフィス空室率は改善傾向にある。不動産需要は回復傾向にあり取引価格は上昇傾向にあるため、当期の地価動向はやや上昇している。 オフィス市況は、賃料は安定的で空室も改善されている。駅周辺は開発計画が進捗しており、商業集積度が高まると予想され、マンションの売れ行きは好調で、その素地需要も強い。地価の将来動向はやや上昇で推移するものと予想される。		
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当期は大規模な取引は見られなかった。平成25年6月に二葉の里再開発地区で行われた一般競争入札が、予定価格を上回る価格で落札されたことから、駅周辺の開発計画の進捗に伴う期待感が増し、不動産投資物件に係る問い合わせは前期から引き続き多くなっている。小規模な物件を含め、取引価格はやや上昇している。駅周辺の大規模地で稀少性の認められる物件については強い需要が存する。 B 都心部に比較して競合物件が少なく、オフィス・駐車場賃料も比較的安く、JR・高速道路への接近性も良好であることから、築浅の大規模ビルの需要は安定しており、空室率も比較的小さく安定している。将来的にもオフィスの供給過多が懸念される状況にはない。新規賃料の大幅な上昇は見られず、取引価格上昇の影響も微小である。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。 E 駅周辺の大型オフィスビルは、新築に限らず築年の古いビルの空室も改善されており、安定的に稼働している。立地、オフィス環境改善を目的とする移転等、企業の積極的な移転の動きが見られる。オフィス賃料は下方調整が終了し現状は概ね横ばいで安定しており、空室率は改善傾向にある。 F 中心市街と比較すると、店舗集積度は低く繁華性もやや低いが、車両交通量は多く駅が近いことから、店舗の主な顧客層は通勤客等である。そのため、店舗賃料の需要はある程度認められる。客足の流れは安定しており、特に大きな変動はない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られず、賃料は引き続き概ね横ばいで推移している。		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺の事務所市況は安定しており、駅近くの立地を最優先するテナント需要も存するが、物件が少ない。大型事務所ビルに係る空室はない状況にある。駅周辺で、本社を駅北に移転する企業があり、それに伴い関連企業も駅南から北へ、事務所を移転する動きが見られる。駅南では12月頃空室が増えるかもしれないが、一時的なものとしている。フリーレントは3から6カ月が多く、6カ月を超えるものは見られない。築浅の大型ビルの空室は改善傾向にあり、当地区の空室率も改善傾向にある。しかし募集賃料は上昇していない。(賃貸仲介業者) ・ 広島駅南口に本社がある大企業が駅北口に移転予定であることに伴い、関連会社の駅南口から駅北口への移転が続いた影響もあって、駅北口のオフィスビル数棟は満室稼働となっている。また、空室となった駅南口のオフィスビルへも新規テナントの入居が決まる等、駅周辺を好んで選ぶテナントが多い状況に変化はない。(売買仲介業者) ・ 20から30坪を中心に概ね50坪以下の需要が根強い。特に、広島に支店機能を置かず、広範囲を担当する営業所の需要が強い。これらの企業は、JRを利用することで広範囲の商圈をカバーすることが可能になることや、社用車の保有比率が高いため、賃料及び駐車場料金が八丁堀・紙屋町と比較して割安な駅周辺を好んで選ぶ傾向にある。(大手不動産業者) ・ 新幹線口隣接の土地区画整理地区に係る開発動向に期待感もて、塾やホテル等の駅への接近条件に左右される需要も強いので、地価はやや上昇と予測する。(売買仲介業者) ・ 新幹線口隣接の土地区画整理事業の計画が進捗したことや、今後の駅前再開発等の期待感が強いことから、地価はやや上昇と予測する。(大手建設会社) 										



※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市			丸亀町周辺	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	平成24年に丸亀町G街区にオープンした複合商業施設により、丸亀町商店街全体については客足が戻っており、活気も出てきた。しかし、当地区及び周辺地区における取引はほとんどなく、今のところ地価に対するプラス効果は見られていない。景気は緩やかに持ち直しつつあり、取引価格、賃料とも下落幅が縮小してきており底値感が出てきたが、需要の減退傾向は続いており、地価動向は前期と同様にやや下落傾向にある。 丸亀町商店街再開発事業によりG街区に複合商業施設が誕生し、商店街の通行量は増え、また、イベント等も行われ活性化も見られるが、店舗売上の上昇、さらには地価の上昇につながるほどの勢いはない。郊外型大型店舗のリニューアルも進み、競争も激化している中、丸亀町商店街D・E街区の再開発の進捗に期待がかかるが、具体的な動きには至っていないため、地価の将来動向は前期と同様にやや下落すると予想される。
						※								A 中心部の取引は、中央通り沿いで9月に更地(現況駐車場の敷地)の取引が1件成立した程度である。当地区及び周辺部は売り物件も少なく、取引は依然として低調である。底値感も出てきているため、大きく下落する状況にはないが、需要は依然として低調で、当期の取引価格は、前期と同様にやや下落傾向で推移している。
						※								B 当地区及び周辺地区では投資物件は少なく、また、収益物件があっても、築年が古いビルで空室率は依然として高水準で推移している。したがって、空室リスクに対する投資家等の見方は依然として厳しく、取引価格、賃料とも若干の下落傾向にあるものの取引価格に底値感が出てきているため、取引利回りは横ばいに転じている。
						※								E 中心部のオフィスの空室率は、依然として高水準傾向が続いており、テナント需要は依然として弱い状態にある。大型ビル等の新規供給もなく、既存の比較的新しいビルにまとまった空室がないため、企業の大型移転もない。旧耐震基準の築年が古いビルや、背後地域に存する設備の劣る既存ビルの需要は特に弱く、オフィス賃料はやや下落傾向が続いている。
						※								F 周辺部の丸亀町商店街については相応の需要があり、1階店舗はほとんどが空きがなかったが、小売店舗が近隣に進出したため空店舗が生じた。再開発区域及び周辺地区を除き、業種も日用品店舗・小売店から飲食店へ変わってきており、2階以上では空室率も高いため、全般的には店舗賃料はやや下落している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> 投資用不動産として供給される1億円程度の賃貸物件で、建物が築浅の場合は利回り10%程度である。(売買仲介業者) 高松市のオフィスビル(延床面積500坪以上)の2013年6月末の空室率は、前期17.8%から0.8ポイント改善し、17.0%であった。2期連続で低下している。大型テナントの新設があったためである。2013年9月末は、自社物件から賃貸に変更する物件があり供給が増えるため、空室率は若干上がる模様である。(賃貸仲介業者) 融資量は全体的に減っている。特に製造業向けの融資は大幅に減っており、建設業、医療関連も減っている。不動産業は、分譲業者を中心に増えており、全業種の中では良い方である。融資の姿勢に変化はなく、取引先企業の状況も変わらない。政府の経済対策の影響は、株価があがっているほかはなく、円安で原材料のコストが高騰している。(金融機関) 引き合いが増えており、景気も回復基調であるため、地価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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 下落 (前期)  0～3% 下落	▽	□	□	□	▽	▽	—	—	都心型分譲マンション用地への需要が特に強まり、また優良物件への需要が根強く、地価が底値圏のうちに買っておきたいという買い希望は増えているものの、中心商業地への不動産投資が本格的な回復には至っておらず底値圏を窺いながら、地価動向はやや下落傾向が続いている。 当地区での複合商業ビルの建設にもほぼ目処が立ち、早ければ今秋にも既存建物の解体に着手する方針で、ほかにも百貨店が3カ年計画でリニューアルするなどの前向きな動きも出てきて、市内で最も繁華な地区の一つである当地区への期待感が高まってきており、地価の将来動向はやや下落で推移するものの、下落幅の縮小から下げ止まりに近づくと予想される。
														A 都心型分譲マンション用地で特に需要が強まっているが、中心商業地では引き続き土地取引は極端に少ない状況が続いている。投資用不動産として賃貸マンション用地等の買い希望は増えているが、底値感の浸透から売り手が売り惜しみしており取引が成立しがたく、膠着状態のまま小幅ながら取引価格はやや下落が続いている。
														B 中古の投資用不動産の取引利回りは築後15年までで飲食店舗ビルが8～10%、賃貸マンションで10%程度を求める投資家が多いが、中心商業地では築年が古いビルが多く空室率が高いため、空室対策としての賃料の下げ圧力は強く、取引価格及び賃料とも若干の下落が続いているため、取引利回りは横ばいの状況である。
														E 今年新規に供給された複合ビルは共益費込みで坪15,000円と周辺相場と比べかなり高いが、1階を除きほぼ満室となりつつある。築浅ビル、優良ビル、大型ビルに需要が集中してきており、既存の古いビルとの賃料格差が大きくなりつつあり、既存の古いビルの値下げ圧力が強いいため、オフィス賃料は全体的にはやや下落が続いている。
														F 当地区は市内で最も繁華性の高い地域であり、また至近のデパートを中心とするアーケード商店街の西側裏地区は飲食関連を中心に店舗需要が高まっている人気地区であり、このような繁華性の高い地区の店舗賃料は下げ止まっているが、繁華性の低い地区での店舗賃料の値下がりが続いており、全般的にやや下落傾向が続いている。
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"> ・ 県内中小企業が中長期の運転資金を確保するための私募債の人气が高まっている。景気のパロメーターともいえ、今後新規事業、設備投資等が増える可能性が出てきている。また、サービス付き高齢者向け住宅が、松山市を中心に県内で急増している。平成23年10月の制度化から平成25年9月3日現在72棟1,966戸(うち松山市41棟1,213戸)となっており、融資額も増加している。(金融機関) ・ 松山市歩行町の公売土地が路線価の3.6倍でマンション業者に落札された。市内中心部では分譲マンション用地の需要が特に高まってきている。その他の投資物件への引き合いは着実に増えてきているものの、売り手と買い手が希望する価格差はまだ大きく、取引が成立しがたいため、土地取引が少ない状況が続いている。(不動産関係団体) ・ 中心商業地で土地70から80坪に賃貸マンションを建設し投資用不動産とする引き合いが多くなってきている。ただし、地価は底値感が浸透しているものの、売り手と買い手で開差が大きく成約に至らず、土地取引は少ないままである。中古の投資用不動産としての利回りは、飲食店舗ビルが8から10%、賃貸マンションで10%程度を求める投資家が多い。(売買仲介業者) ・ 中央商店街にあった商業施設は近く建物の解体が始まり、跡地利用の期待感が高まっているものの、中心商業地での本格的な不動産需要の回復までには至っておらず、地価は底固めの状況で横ばい傾向が続くと予測する。(賃貸仲介業者) 														


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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区内の優良な立地にある物件の取得にあたって、未だ強気の取得姿勢を崩さないデベロッパーも存在している。一方、デベロッパーが想定するエンドユーザーへのマンション販売価格水準は、バブル崩壊以降最も高い水準に達しており、既にマンション販売価格は上昇余地がほとんどなくなっていることから、地価動向はやや上昇に留まる。 用地取得について、強気の取得姿勢を維持するデベロッパーが存在する一方で、現行の地価水準では既に投資採算が取れないとして、慎重姿勢に転じているデベロッパーも増えつつある。今後、他地区で消費増税前の駆け込み需要による反動減等の現象が顕著になれば、こうした動きは益々拡大する可能性が高いため、地価の将来動向は横ばいになると予想される。
						※	A	当地区内で入札が行われ、落札額は高値水準となった模様である。そのほか、当地区で優勢に事業を展開する有力デベロッパーは依然として用地取得に前向きであることや、福岡市内優良立地での開発を希望している在京大手デベロッパーが、まだ土地を手当てできておらず、こうしたデベロッパーが強気の取得姿勢を崩していないため、取引価格はやや上昇傾向にある。						
						※	B	当地区は賃貸マンションが少なく、新規開発のほとんどが分譲マンションであることから、賃貸マンションの取引自体が少なく取引利回りの観測は困難である。一方で、福岡市内では優良な賃貸マンションの不足と、様々な需要者の市場への参入によって、投資物件市場の過熱が継続しており、一時の勢いはないものの取引利回りの低下傾向が続いている。こうした状況を踏まえると、住環境に優れた当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。						
						※	G	当地区では分譲マンションの新規供給はなかったが、市内優良住宅地の分譲マンション販売は消費増税前の駆け込み需要もあって総じて好調である。しかし、一部物件では売行きに陰りも見られ始めている。ただし、当地区では、ここしばらく新規供給がなかったことから、マンション素地価格や建築費の上昇を反映した分譲価格を、まだエンドユーザーが容認する環境にあるため、マンション分譲価格は引き続きやや上昇している。						
※	H	富裕層のニーズを満たすいわゆる分譲賃貸マンションについては、供給量が少ないため賃料に一部上昇傾向も認められる。しかし、地区内には築年の経過したマンションも多く、こうしたマンションの需要者の中心である一般給与所得者は、当地区にこだわらず、他地区との比較で物件を選択する傾向にある。比較の対象となる他地区では、特段賃料の上昇傾向も見られないことから、地区全体のマンション賃料は横ばいである。												
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・当地区の湖面を眺望できる稀少性の高い土地において、先日非公式入札が行われ、まだ成約になったかどうかは不明であるが、在京大手デベロッパーが落札し、落札額は相当な金額であった。(不動産開発業者) ・当地区に立地する築浅の分譲マンションが賃貸物件(いわゆる分譲賃貸)として募集されたが、非常に高い賃料設定であったにもかかわらず、すぐに入居が決まった。(賃貸仲介業者) ・当地区ではないが、当社販売物件について、9月の駆け込み需要は相当なものであった。10月以降は住宅ローン減税の拡充があるので、著しい反動減は心配していないが、実際に消費税がアップする来年4月以降、消費者のマインドが急激に冷やされるのではないかと心配している。当地区の購入者層は、欲しいと思った瞬間に買われる方が多いとはいえ、消費増税の影響はゼロではない。(住宅販売業者) ・優良立地物件の入札では、参加の意向を示していた会社が実際に入札に参加しなかったといった状況も散見され始めている。地価は今後横ばい傾向で推移すると予測する。(住宅販売業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	△	□	□	—	—	当地区はJR博多駅ビルの開業で一時的に博多駅への消費流出が見られたが現在は徐々に回復している。また、今後、大規模商業施設の建築や既存施設のコンバージョンによる店舗増床など発展要因が見込めることから、投資市場が活発で購入意欲の旺盛な需要者が多く、取引価格はやや上昇し取引利回りは低下しているため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 ファンドバブル期に開発された大型オフィスビルが相次いで売買されており、低金利が継続しているため潤沢な投資マネーにより不動産投資市場は堅調に推移すると予測する。一方、賃料市場については店舗売上は資産効果や政府の経済政策等に対する期待感が好転に寄与しているものの歩合賃料が収受できる状況までには至っておらず横ばいである。ただし、賃料は横ばいでも投資需要が堅調なため、地価の将来動向は取引利回りの低下によりやや上昇傾向で推移すると予想される。
						※	博多区祇園地区でオフィスビルの売買が2棟見られた。このうち築浅物件の方はファンドやJ-REIT、地場の事業会社、私募リート等が競合した結果、100億円を超える高値の取引価格となった。築年が古い物件も比較的高値で売却されており、築年の差による価格の違いが薄れてきている。出物が少ないこともあり、都心部の収益用不動産の売買については高値売買に繋がる傾向が強い。このような市場状況を背景として、取引価格はやや上昇傾向にある。							
						※	祇園の築浅物件の取引利回りはネットで4%台と言われる。築年が古い物件も5%台と見られる。低金利と金融政策等により不動産投資市場に投資マネーが流入しているため、投資適格物件については買手が多数競合して取引利回りは5%台前半ではあるものの、より5%に近い水準にシフトしている。そのため、取引利回りは前期よりやや低下している。							
						※	オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪1万9千円程度であるが、一般的な明治通りの既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪1万円から1万4千円程度で変わりはない。新築物件で坪1万6,500円で募集している事務所ビルが見られるが、成約したテナントはいない。ただし、当地区の空室率は1年間に1%以上改善しており新規供給が少ないことも手伝って現在は10%程度となっており、前期と同水準にある。以上の状況を背景として、オフィス賃料は横ばいである。							
※	当地区の店舗賃料は天神地下街や天神西通りの坪5万円が上限である。国体道路沿いで坪45,000円の成約事例が見られ店舗需要が堅調であることを窺わせた。百貨店を中心に商業ビルの売上げは若干増加しているが、顧客獲得競争も熾烈なため賃料負担力が増大している状況にはまだない。天神2丁目と天神西通りでは物件によっては坪5万円から上限で坪7万円まで収受可能だが、総じて坪5万円が上限となっている状況に変化はない。そのため、店舗賃料は総じて横ばいである。													
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"> ・ 商業については百貨店等の増床(駐車場から店舗への用途変更)のほか、天神駅に直結するシティホテルのロビーを店舗に変更する計画等もあり、商業施設を取り巻く環境は非常に好調である。(金融機関) ・ 大規模ビルは空室が少ないので賃料の値引きには応じなくなっている。テナント入替によってじわじわビル全体の平均賃料が上昇している印象。ただし、直近の成約賃料が前回と比較して明確に上昇しているかどうかは微妙な状況である。(不動産開発業者) ・ オフィス賃貸市況については、当地区に出店を希望するコールセンターや人材派遣会社の引き合いが増加してきた。300から500坪程度のみとまった床を必要としているが、受け皿がない。一時期ブームだった健康食品会社系は動きがない。(投資運用業者) ・ 福岡の都心商業地に対する投資意欲が全般的に過熱しており、百貨店の増床やリニューアル、明治通り沿いの再開発も控えていることから、地価はしばらくはやや上昇と予測する。(賃貸仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	▽	□	□	▽	▽	—	—	当地区は、他の都心地区と比較してオフィス需要、店舗需要とも弱く、地価の下落が続いていたが、投資法人による高値の売買が散見されること及び天神地区等周辺の地価の上昇に伴う波及効果により、前期から地価動向は横ばい傾向で推移している。 当地区に地価を押し上げる発展的要因は少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在するが、周辺地区の地価上昇に伴う地価のバランス調整及び都心である天神地区に隣接し、引き続き投資法人による売買が見込まれることにより、地価の将来動向についても、横ばい傾向で推移すると予想される。
						※	※	※	※	A 当地区舞鶴1丁目の店舗付大規模賃貸マンションが高値で取引されたが、位置的に天神地区に近接し、やや限定的な取引である。当地区は代替・競争関係にある他の都心地区と比較して発展的要因が少ないが、隣接の天神地区や博多駅周辺地区での取引価格上昇の波及効果及び一部で投資不動産需要の増加が認められるものの限定的なため、当期の取引価格は前期に引き続き横ばい傾向にある。				
						※	B 当地区は、投資適格性を有するビルが少なく、また、警固断層の問題等懸念される要因も存在するが、天神地区や博多駅周辺地区での投資物件の品薄感から、投資家は立地条件が優る物件のみならず、投資エリアを拡大して投資物件を探しており、その影響が当地区にも拡大していることから、取引利回りは前期に引き続き当期についてもやや低下している。							
						※	E オフィスの空室率はここ1年で約2%低下し改善傾向にあるが、当地区はオフィス需要が弱く、また、旧耐震のビルが多く新築のオフィスビルの供給もないので、オフィス賃料は1年間に3%程度下落となり、当期のオフィス賃料はやや下落傾向が続いている。今後についても、裁判所等の六本松地区への移転が決定していること等から、オフィス需要が強まる可能性は低い。							
						※	F 店舗ビルの新築、改築の動きがある他の都心地区と比較して、当地区は発展的要因が少なく、飲食店、居酒屋については、春吉地区や住吉地区等に流出する傾向が認められることから、店舗賃料は路面店で共益費込み坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から13,000円程度となっており、やや下落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"> ・天神西通り周辺地域は好調だが、西通り以西の当地区や今泉地区までは人が流れてこない状況にある。新規開発については、マンションが中心となっている。(金融機関) ・当地区の店舗市況はまだ苦しい。1階はまだいいが、2階以上が苦戦している。テナントの入替期間も早まっている印象がある。(賃貸仲介業者) ・当地区が良くなったというわけではないが、J-REITやファンド投資家が投資対象の範囲を広げ、当地区も検討対象に入りつつある。(金融機関) ・当地区について状況が改善するような新規開発等の話は聞かないが、周辺地域の好況を受けて地価は横ばい傾向で推移していくと予測する。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	政府の経済政策等により、潤沢な資金が不動産市場に流入しており、投資意欲が活発化している。当期は大型オフィスビルの高値落札が見られ、一段と過熱した状況が確認された。賃貸マンションについても、J-REIT・事業会社・個人富裕層など幅広い層が市場に参入しており、取引市場は引き続き活況を呈している。オフィス・商業ビル開発を目的とした素地取引は見られないが、前期同様に地価動向はやや上昇傾向である。 博多駅前の一等地においては、複数の建替え・再開発事業が本格的に動き出している。新駅ビルの開業以降も大型開発が続いており、当地区の地価上昇を牽引している。オフィス市況の回復のスピード感はまだ弱い、全国的に福岡都心部に対する投資意欲が増大しており、投資適格物件も品薄状態にあるため、地価の将来動向もやや上昇傾向が続くと予想される。	
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	A 当期は大型オフィスビルの取引があった。博多駅前の一等地からやや離れているが、築浅優良ビルであり、複数の買手が競合し、高値での落札となった。また、投資法人等による賃貸マンションやビジネスホテルの取引も見られ、取引市場は引き続き活発である。現に稼働している複合不動産の取引が中心であるが、取引価格は全般的にやや上昇傾向である。
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	B 当期取引された大型オフィスビルの取引利回りは、現状収支を前提とすると確実に5%を下回る水準である。賃料上昇を見込んだ場合でも5%前後の水準と想定され、これまでのエリア水準と比較すると、相対的に低い利回りである。また、大型商業施設の一次入札も行われており、応札価格から見るとかなり低い利回りが見込まれるため、優良物件に対する取引利回りはやや低下している。
						※	△	▽	△	□	□	□	—	—	E 当地区において、オフィスビルの新規供給がほとんどない状況が続いており、近・新・大の既存ビルを中心に空室率は順調に回復している。特に、大規模区画については品薄感が強まっており、オーナー側も強気目線に転じている。ただし、テナント側の減額圧力が根強い、成約賃料が上昇している状況には至っておらず、オフィス賃料は横ばいである。
													F 新駅ビル開業後、駅ビル内テナントの売上高は総じて好調に推移しているが、客足は駅ビル内に留まっており、周辺への波及効果は明確には見られていない。百貨店売上高は回復傾向が鮮明となっており、消費マインドは好転しつつあるが、当地区において新規出店の動きはまだ鈍い。したがって、当地区の店舗賃料は全般的に横ばい基調である。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例															
<ul style="list-style-type: none"> ・ オフィステナントの動きは、問い合わせが増えており活発化している印象である。ただし、県外等からの新規需要はあまりなく、館内増床や他地区からの移転需要が中心である。オーナー側も市況回復傾向に伴い、やや強気に転じており、成約賃料を下げたくない意向であるが、テナント側の減額圧力が引き続き根強く、成約賃料ベースとしては横ばい基調である。(賃貸仲介業者) ・ 住宅に関する相談も引き続き多く、特に博多駅前・博多駅南などの駅周辺並びに住吉等で開発を考えている業者が多い。元々マンションに対するニーズが強い地域ではあるが、博多駅の再開発により更に労働人口の増加が見込まれ、当地区に対するニーズが更に強まるのは間違いない。(金融機関) ・ 取引・投資市場は全般的に過熱気味となっているが、オフィス・商業系の開発型案件は下火である。最近の土地価格上昇と建築費の上昇で初期投資額が嵩み、現状の賃料水準では投資効果が期待できず、素地取得に踏み切れない状況となっている。(投資運用業者) ・ 優良物件の品薄感が強い中で、投資市場の過熱はしばらく続くと予想される。博多郵便局等の再開発も進捗していることから、地価はしばらくはやや上昇と予測する。(投資運用業者) 															

※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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0%横ばい (前期)  0~3%下落	□	▽	□	□	□	▽	—	—	政令指定都市への移行による拠点性の高まりからコールセンターや小規模物件のニーズが増加している等オフィス市場等を中心にプラス効果が顕在化しつつある反面、市役所職員の区役所への分散から特に飲食店を中心に売上げに影響が出ている。郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているが、相応の人通りが見込める当地区に対する潜在的な需要は根強く、地価はやや下落から概ね横ばい傾向にある。当地区は繁华性の高いアーケード商店街として潜在的な需要は見込める地域で、人通り等に大きな変動は今のところ見られないが、景気回復への期待感が現実味を帯びつつあることから、地価の将来動向は今後横ばい基調に移行していくと予想される。 A ※ 当地区では、取引自体が少ない状況が継続しているものの九州新幹線の全線開業以降、観光客数は堅調に推移している。桜町地区や下通沿いの再開発事業は具体的な動きに乏しい状況ではあるが、景気回復への期待感が増すなか、引き合いは増加している模様であり、潜在的な需要を考慮すると取引価格は概ね横ばいである。 B ※ 投資対象物件が絶対的に少なく、また収益物件があっても空室等が高止まりしているケースが多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然として厳しいものの、引き合いは多くなりつつある。元本価格が概ね横ばいであるため、賃料の若干の下落は否めない状況の中、粗利回りは相対的に低くなりつつある。したがって、取引利回りは低下に転じている。 E ※ 熊本駅前において、合同庁舎のうちB棟の建築が開始され、また、その周辺では新規マンション開発が行われており、完売したマンションもある。中心部では、コールセンター等への賃貸需要はあるもののニーズを満たす物件が少ない状況に変化はない。また、小規模物件の需要は見られ募集賃料は持ち直し傾向が持続しているが、全体的に賃料を上昇させるほどではなく、前期と同様オフィス賃料は横ばい基調にある。 F ※ 店舗としての需要は根強く、特に下通・上通アーケード街等の1階部分への需要は強いが、2階以上になると極端に借手が少なくなる傾向に変わりはなく、1階以外の空室率は相対的に高止まり傾向が持続している。賃貸人にはリスクを冒してまでリニューアルする意欲は乏しく、古い建物も比較的多い中で、成約までには至るケースは少ない等、店舗賃料はやや下落している。

※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(H25.7.1～H25.10.1)


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
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・若者向けの店舗が多くなっており、人通りは多いものの収益性は必ずしも改善していない。オフィスビルは以前と比較すると入居率等は改善されているが、市場でのニーズを満たす物件は少ない。(金融機関) ・カラオケ店の出店が続いたため、下通・上通・新市街はカラオケ店の看板が立ち並ぶ異様な光景になっている。このような状況に対して、中心商業地区に熊本らしい個性がなくなった、という意見もあるが、仲介業者の視点からは、相応の賃料負担力がある大手業者の出店意欲の強さと、郊外型店舗に集客を奪われているとはいえ、依然として中心商業地区の集客力の強さを窺うことができ、中心商店街の新陳代謝を促進していると思われる。(賃貸仲介業者) ・下通アーケード街南端に接続する各商店街では空店舗が目立ち始めている。一方、下通アーケード街においても一階店舗のテナントの入れ替えにあたり比較的スムーズであるが、上層階は苦戦している。テナントの入れ替えにあたり業態が従来からの専門店から飲食店等へシフトし、賃料負担力が低下することが収益性を悪化させる要因となっている。(シンクタンク) ・中心部の再開発等の計画はあるが、いずれも具体性に乏しい。カラオケ店等若者向けの業種が多く立地するようになってきており、人通りが多い割には収益性はあまり改善されていない。地価については横ばい傾向が続くと予測する。(大手建設業者)

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	大型再開発ビルや屋台村などの商業施設の整備が進みつつあるが、県内最大の商業エリアである天文館地区と比較してエリアとしての広がりには乏しい。今のところ駅ビルの集客力が周辺へと波及する効果に乏しい状況であり、周辺地域における不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあることから、地価動向は概ね横ばい傾向である。 駅ビルの商業施設の増築工事が始まったが、オープン予定は平成26年秋である。また、駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画も進められているが、完成予定時期は当分先になる予定である。このような状況から、当地区周辺における地価形成に影響を与える価格形成要因に大きな変化はなく、地価の将来動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向で推移すると予想される。
														※ A 駅東口に面する一等地及びその周辺では取引が見られない。売り物件が出れば高値取引になる可能性はあるが、供給がない中で成約事例による取引価格の動向に関する判断は困難である。繁華性が劣る駅周辺の裏通りなどの立地では多少の取引が見られるが、取引価格はほぼ横ばい傾向にある。当地区の取引価格に影響を与える要因に特段の変化がないことを踏まえると、取引価格は概ね横ばい傾向で推移している。
														※ B 商業ビルでは駅東口の大型再開発ビル2棟や生損保会社所有のオフィスビルなどが投資適格物件であるが、これらが取引市場に供給される可能性は極めて低い。当地区の外縁部では、投資用不動産として1DKなどの間取りを中心とした小規模賃貸マンションの取引が一定程度認められる。今のところ需給はほぼ安定しているため、取引利回りは概ね横ばい傾向である。
														※ E オフィス賃料については、鹿児島中央駅東口の大型再開発ビル2棟の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。これは他に代替競争関係にある築浅の物件が皆無であること等により需要が集中したこと起因している。その他のオフィスビルについては需給状況に特段の変化はないため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。 ※ F 店舗の開・廃業の動きは少なくほぼ安定している。店舗賃料については、駅ビル内の賃料水準のみが周辺相場と比較して非常に高い。その他は飲食・サービス系の店舗需要が認められる。ただし、県下最大の繁華街である天文館地区の賃料水準が借り手の希望水準近くまで下落してきたことから、当地区の優位性はやや弱まっているものの、一般的に店舗賃料は概ね横ばい傾向で推移している。
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> ・現在の賃料水準について、オーナー側では底値水準であるとの意識が強いので、これ以上賃料相場が下がる可能性は低い。なお、天文館地区より当地区の物件の方が引き合いが強い。(賃貸仲介業者) ・鹿児島市外を含めた広域的な集客を考えた場合、JRのターミナル駅を擁し、かつ、各高速道路等が集まる鹿児島インターからのアクセスにも優る当地区については、駐車場の整備次第では十分な競争力を発揮できる可能性がある。(金融機関) ・駅前の再開発ビル2棟が稼働したことにより、当地区の昼間人口が増えた。また、九州新幹線全線開業による観光客の増加もあり、当地区に滞留する来街者は増えている。こうした影響から、飲食店に対する需要も着実に増えており、駅前商店街などへの飲食店出店につながっていると思われる。(不動産開発業者) ・当地区における再開発等の計画が実現していくと、将来的には地価の上昇が予想される。しかし、当面の間は大きな動きがない予定であることから、現状どおり地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者) 														



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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	地元投資家の投資意欲が高いうえに、金融機関は不動産融資に積極的な姿勢を示しているため、収益物件の建設が可能な土地への需要は増加している。一方、物件所有者も不動産価格に先高感を持っているため物件売却に消極的であり、物件の供給は少ない状態が続いている。結果として、地価はやや上昇傾向にあるが、急激な上昇には至っていない。 現時点で来年着工予定の土地取引も活発であり、消費増税前の駆け込み需要に対する反動としての需要減は、回避できるとの見方が支配的になってきており、地価の将来動向は引き続き上昇すると予想される。但し、建設業者が繁忙で建築費が上昇しており、マンション販売については分譲価格等への転嫁にも限界があるため、建築費が将来的な地価上昇に水を差す可能性もある。
														※ A 地元投資家(不動産業者・個人等)の収益物件に対する取得意欲は依然強く、アパート・店舗ビルに対する取得需要が強まったため需要者間で価格競争が生じ、物件価格の高騰傾向が見られる。全国的な投資家についても、大都市圏における物件供給が限定的であるため、沖縄県内の大規模物件への投資を検討しており、J-REIT・私募ファンドによる大規模物件の取得が見られており、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。
														※ B 築浅アパートの取引利回りは既に低く大きな変化は見られないが、従来投資対象になりにくかった築古物件・低稼働物件・店舗ビル等を検討する投資家が増加しており、これらの取引利回りがやや低下している。全国的な市場で検討される大型物件については、他都市での供給不足から物件供給が生じれば複数での競合となるケースが多く、取引利回りはやや低下している。
														※ E 当期のオフィス賃料に変動は見られず横ばいである。IT企業・コールセンター等が立地可能なオフィスビルの空室は引き続き減少している。一方、県外企業による支店設置需要に回復傾向が見られるが、小規模な需要がほとんどで需要量としては依然低迷している。そのため、大規模な築浅ビルに需要が集中しており、小型の築古ビルの稼働は低迷している。 ※ F 国際通り沿いの店舗は、従来収益性が高かった土産物中心のビジネスモデルに限界が生じつつあり、相対的に収益性が低めの飲食業等への転換が進んでいる。その結果、観光客の増加による客数の増加傾向にも関わらず、テナントの賃料負担能力は向上していないため、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"> ・ 例年夏場は引合が少ない時期であるが、今年は多い。今までほとんどつきあいが無かった地元の中小賃貸仲介業者から紹介を受ける案件が出てくる等、貸ビルを取り巻く状況は確実に好転している。周辺ビルについても、昨年と比較して稼働状況が改善しているビルが多いようだが、賃料相場には大きな変化は見られない。(不動産管理業者) ・ 市内の繁華街で、収益物件の取引が活発化している印象がある。今までなかなか取引が成立しなかった築古物件も成約に至っており、取引市況が変化したことを感じる。金融物件も、ほとんどが任意売却での処理が進んでおり、競売に至るケースは少なくなっている。(金融機関) ・ 那覇市中心部の店舗の賃貸需要に目立って回復の動きが見られる。需要者は県外企業が多く、県内企業による需要は少し回復が遅れている印象がある。地価は確実に上昇しているが、年間何割単位で上昇している訳ではなく、売手の売出し価格が半年前から数%上昇している程度である。(中小不動産業者等) ・ 地価の上昇は続くと予測する。消費増税等の駆け込み需要は見られるが、一方で増税後の建築費下落を待っている個人投資家も見られ、増税後の反動はそれほど大きくはない。(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(H25.7.1～H25.10.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	那覇新都心	 0～3% 上昇 前期  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	県内投資家による収益用不動産の取得意欲は引き続き堅調であるうえ、県外投資家による需要も出始めているため、商業地に対する取得需要は増加傾向にある。一方、物件所有者は売却に消極的であり、結果として商業地の価格はやや上昇傾向にある。但し、オフィス・店舗の賃料水準は上昇しているとまでは言えないため、徐々に価格が上昇している状況である。 沖縄一括交付金の創設、景気回復の本格化等の状況を背景として、今後も当地区における不動産投資は好調を維持すると予想される。また、超高層マンションの分譲と真嘉比地区の発展により、商圏人口の増加を背景とした商業収益のさらなる安定化が期待できるため、短期的には地価の将来動向はやや上昇することが予想される。
														※ A 地区内の商業地は個人所有が多いが、これらの土地所有者は土地価格に先高感を持っており、一般に相続等特段の事情がない限り現在は土地を保有することが得策と考えている。一方、新都心地区の県内における求心力は向上を続け、地区内の収益物件に対する県内投資家による需要は安定しているため、商業地の市場は供給不足が慢性化している。そのため、取引価格はやや上昇傾向にある。
														※ B 景気拡大により県外からの企業進出も増加傾向にあり、将来的には賃料上昇に転じる可能性もある。現時点では地区内の賃料水準は既に県内では最高レベルにあり、入居する店舗・事務所による家賃負担力にも限度があるため、賃料上昇までには至っていない。一方、収益物件に対する取得需要は堅調で、売買の際は複数の投資家が競合するケースも多いため、結果として取引利回りはやや低下傾向にある。
														※ E オフィス賃料は大規模ビルで坪当たり11,000～13,000円と横ばい傾向であり、現時点では賃料変動は認められない。賃貸需要はコールセンター等による高スペックの大規模床に集中しており、このような物件の空室が非常に少なくなっている一方で、小規模オフィスビルに対する需要は未だ回復していない。
														※ F 店舗は飲食店による需要が中心であり、新規需要も多いが店舗の退出も高水準となっており、店舗の入れ替わりが非常に激しい状況が続いている。市役所仮庁舎の移転に伴い、その周辺では店舗賃貸需要の減退もあるものの、地区全体としては潜在的な賃貸需要は底堅いため、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"> ・ 土地所有者の地価に対する先高感が根強く、土地がほとんど売りに出していないため、土地の成約は少ない状況が続いている。分譲中のタワーマンションも販売は終了しつつあるが、問い合わせは依然多い。気配としては上昇していると思うが、確たる取引実例がなく、どの程度上昇しているかは判断しづらい状況にある。(金融機関) ・ アパート・店舗ビル等の投資物件の取引が見られるが、買希望者が複数で競合が生じ、完全な売手市場となっている。取引利回りは低下傾向であり、築浅物件では粗利で6%程度まで低下している。店舗に対する賃貸需要も堅調で、県外大手飲食チェーンの進出に係る引き合いも見られ、一部の優良物件で高額の賃料設定も見られる。(中小不動産業者等) ・ 賃貸市場は、オフィスの需要はまだまだだが、店舗需要の回復が目立つようになってきた。収益物件(アパート・店舗ビル)用地に対する問合せは依然多く、取引が活発化してきた印象は強い。ただし、賃貸物件の供給も多かったため、供給後空室消化までの期間は若干延びた印象もある。(賃貸仲介業者) ・ 現在の流れが止まるような要素は見あたらず、当面地価はやや上昇すると予測する。ただし、那覇市内から郊外へ若年層が流出する流れは変わらず、市内でも地価上昇しない地域もあると考える。(賃貸仲介業者) 														

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