





主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は住宅地として人気が高く、新築物件の供給も限定されることから、中古マンションや中古住宅に対する引き合いも依然として強い。新築分譲マンションの販売では、高額物件の成約が続いているものの、一部の物件ではやや鈍化の傾向が見られる。当地区のマンション適地について把握できる取引事例は少ないが、入札案件等では高値の取引等が続いていることを踏まえると、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区は住宅地としての人気が高く、供給物件数が少ないことから、不動産市況は総じて堅調である。建築費の上昇は一服しており、札幌市内の周辺部でも分譲マンションの着工が聞かれるようになってきたが、上昇した建築費の価格転嫁により分譲マンションの販売価格は引き続き上昇する可能性が高い。そのため、将来の地価動向は、上昇幅は縮小しつつも、やや上昇傾向が続くと予想される。			
						A※	当地区は札幌市内の住宅地としては最も人気の高い地域であり、マンション及び戸建住宅ともに物件の供給が少ないことから、取引価格は引き続き高位で推移している。分譲マンション適地が少ない状況に変化はなく、マンション事業者等による需要が競合していることから高値での取引が続いている。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。										
						B※	マンション賃料は概ね横ばいが続いており、稼働率も高い状態にある。一方、電気料金を中心に光熱費等は上昇しているため、賃貸収支は悪化する傾向が見られる。しかし、投資適格性の認められる賃貸マンションは、道内外の法人及び個人投資家からの引き合いが強い状況にあり、投資物件の取引価格は上昇傾向が見られる。したがって、取引利回りは引き続き低下傾向にある。										
						G※	当地区は新築分譲マンションの販売戸数が少ない状況が続いている。一部で高額物件の成約があるなど販売価格はやや上昇傾向にある。分譲マンションの専有面積は縮小傾向にあり、分譲単価は引き続き上昇している。建築費の高騰も落ち着きつつあり、周辺部での着工も聞かれるようになってきている。当地区は札幌市内で特に人気が高い地区であることから、マンション分譲価格はやや上昇傾向にある。										
H※	マンション賃貸物件が断続的に供給されていることを受け、既存の高額物件に関しては稼働率の低下等から賃料の下方修正が見られるが、賃料水準全体を押し下げるほどの影響はなく、一般的には、募集賃料と同水準で成約している物件が多い。一部のファンド物件では、テナントの入替えに伴い、新規賃料の増額を実現している物件も見られるが、多くの物件では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"> <li>・ 場所への愛着から土地所有者はなかなか土地を手放さない。そのため限られた素地に対して複数の業者が参入するため相当な高値で取引されるケースがあり、地価は引き続き上昇していると考えられる。(金融機関)</li> <li>・ 販売価格は高価格帯で落ち着いた。マンションデベロッパーの中には道外の富裕層向けの販売戦略にシフトする傾向も見られることから、道内顧客による購入が一巡し、売れ行きがやや鈍ってきている可能性もある。しかし供給が少ないことから、地価はなお上昇すると予測する。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ 建築費の高騰分を販売価格に転嫁しても需要が弱まることなく、需要過多の状況にある。したがって、引き続き地価は上昇すると予測する。ただし、今後建築費のさらなる上昇が続くならばマンション価格がさらに上昇するため、さすがにマンションに対する需要も多少は弱まることから、地価の上昇も緩やかになると考える。(金融機関)</li> </ul>																	


※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(H26.10.1～H27.1.1)

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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区では、地下歩行空間直結の利便性に優れたオフィスビルを中心に引き続き収益の安定性が見られる。駅前通沿いの大型オフィスビルでは建替えや再開発等の動きが続き、オフィス街としてこれまで以上の集積が見込まれている。周辺地区における取引事例の価格がやや上昇傾向にあることを踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 再開発等の動きが活発化し、建替えを前提とする建物の取壊しなどが進んでいることから、駅前通地区の活性化が見られる。大型ビルの竣工に伴い、地区全体の空室率が一時的に上昇しているものの、周辺からの移転需要を受け、空室は順調に消化されている。東京・地元資本を問わず、当地区への投資家等の取得意欲は依然として高いことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は札幌の中心的なオフィスエリアとしてオフィスビル等が集積しており、地下歩行空間等の開設により利便性が高まったことから、札幌市内での投資対象として最も注目されている。当期においても引き続き売り物件が少なく、取引が見られない状況に変化はない。周辺地区では高値での取引が行われており、取引価格はやや上昇傾向にある。 B 当地区の取引は少ない状況が続いている。賃料水準は概ね横ばい、稼働率も駅前通沿いを中心に高水準の状況が続いていることから、オフィスビル等の純収益は概ね安定して推移している。周辺地区での取引価格の上昇傾向や純収益の安定性等を踏まえると、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。 E 地下歩行空間に直結するスペックの高いビルでは、募集賃料の上昇や継続賃料の増額改定等の交渉が行われている。大型ビルの着工に伴って同ビルへのオフィス移転を前提とする解約が生じるなど一時的に空室が増加したものの、大半の空室は消化されており、募集賃料も上昇傾向が見られる。そのため、当地区のオフィス賃料はやや上昇に転じている。 F 大型ビルの竣工や再開発等が行われていることで、店舗の移転需要や新規出店需要が見られる。1階の路面店では空室の減少が見られるが、店舗賃料の上昇傾向は見られない。地下歩行空間に直結する地階店舗では、集客力の増加に伴って賃料を増額改定する動きが見られるが、一部の動きに止まっており、総じて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"> <li>市場に出た物件は少なく取引は見られなかったが、物件の取得需要は依然として強まっている。堅調な取得需要に支えられ、地価はやや上昇している。(大手不動産業者)</li> <li>コールセンターの増床契約が目立ち、飲食店舗等についても郊外からの移転需要が見られるなど、オフィスや店舗の空室が大幅に解消されている。賃料を値上げするビルも増えており、賃貸市場は着実に回復していることから、地価はやや上昇していると考えられる。(賃貸仲介業者)</li> <li>具体的な物件売買の話は耳にしないが、駅前通の地下道の通行量が増えていることから潜在的な需要は強まっていると考えられる。そのため、地価はやや上昇していると思われる。(金融機関)</li> <li>売り物件の供給が少ない中で、道内・道外に関わらず企業による物件取得意欲は引き続き強く、強い需要を維持すると考えられる。したがって、地価は上昇すると予測する。ただし、上昇の度合いは前期よりは若干緩やかになると思う。(不動産鑑定業者)</li> </ul>											

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィス賃料は概ね横ばいで稼働率も安定している。投資対象としての安全性が見直されてきており、首都圏資本・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が、売り物件が少ないため取引が限定される。ただし、駅前通地区を中心とする周辺地区での取引は活発化しており、当地区でも高額な取引が見られていることから、当期の地価動向はやや上昇傾向である。当地区は投資適格性を有する物件が少ないことから取引件数の増加は見込めないものの、一定の利回りを確保できる物件に対する潜在的な需要は強い。駅前通地区を含めオフィスビル等への投資意欲の強まりが当地区へも波及しており、高額な取引が続いている。そのため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区の不動産取引は少ない状況が続いているが、札幌への投資を検討している首都圏及び地元事業会社等は当地区や周辺地域にも投資検討の範囲を広げつつある。また、オフィス・店舗ビル・ホテル等の物件に対する積極的な購入検討が続いている。周辺地区で顕在化した取引価格は高額化の傾向にあることなどから、当期の取引価格はやや上昇傾向で推移している。
						※	※	※	※	※	※	※	※	B 当地区は築古のビルが多く、ビルのスペック等によって賃料や稼働率にバラツキが見られるものの、純収益は概ね安定的に推移している。前期に高額な不動産取引が見られたほか、当期も住宅系の取引が見られるなど、当地区の投資適格性を有する物件への引き合いは強い。取引価格の上昇傾向が見られることから、取引利回りは低下傾向にある。
						※	※	※	※	※	※	※	※	E 当地区は築古のビルが多いことや駅前通地区等と比較してビルのスペック等がやや劣ることから、相対的にオフィス需要が弱い傾向にある。当地区の賃料及び稼働率とも駅前通地区と比較すると低めである。当地区の需給は概ね均衡しており、オフィス賃料及び稼働率とも横ばいで推移している。
													F 当地区では、1階路面店の空き店舗が少なくなってきた。一方、一部で解約の動きも見られる。当地区背後では、上層階部分への飲食店舗の出店が見られるようになってきており、稼働率の改善が見られるが、立地条件の劣るビルでは空室を抱えているものも多く、二極化の傾向が続いている。そのため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。	
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例														
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件の長期保有を前提とする地主が多いため売買事例は少ないが、その中で当地区に飲食業などの出店の動きがあり、不動産需要は強まっている。また、平成27年1月に竣工する大規模オフィスビルもテナントが決まってきたと聞く。駅前通地区のオフィスビルにテナントの入居が進めば、当地区にも波及すると考える。(金融機関)</li> <li>・ 長期入居のテナントが比較的多いことから、空室はあまり見られず、オフィスビルの新規供給もない。賃貸市場に目立った動きは見られず、地価は横ばいで推移している。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 限りなく横ばいに近いやや上昇という印象を持つ。もともと金融機関や大手民間企業が保有するオフィスビル等が多い地区で中長期安定的に保有されるエリアであるが、売り物件は短期間で確実に買い手がついており、堅調な需要がある。また、商業エリアの通行量も増えており、消費動向は引き続き堅調と思われる。(不動産鑑定業者)</li> <li>・ オフィス賃料は駅前通地区よりも一段低いため当面の新規開発は考えにくい。しかし、マンション素地が供給されれば、ある程度高値での取引が見込まれる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>														


※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(H26.10.1～H27.1.1)

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% 横ばい  (前期  0% 横ばい)							—	—	当地区の取引は少ない状況が続く、取引価格もバラツキが多い。当地区周辺の電車通り沿いでは積極的な取引が認められ、また、JR函館駅周辺の地域では積極的な土地取引が見られるようになってきているが、当地区での取引は限定的である。オフィス・店舗賃料ともに低位横ばいの状況が続いている。地区全体の不動産市況の活性化は見られないことから、地価動向は横ばいである。 当地区の商業地は、中心商業地としての相対的地位の低下等が続く、価格調整が進んできた。平成27年度末の新幹線開業を控えて市内では、観光需要の強まりを意識して、観光関連施設を中心に新規投資等が活発化する兆しも見えてきているものの、地区全体の不動産取引の動きに波及してきてはいない。そのため、将来の地価動向は、当面横ばいと予想される。	
															※	当地区での取引は、前期と同様少ない状況が続いている。当地区に対する首都圏等の不動産投資家による取得検討の動きが引き続き見られ、観光需要に着目したホテル等の取引が散見されるようになってきている。地区全体としては、前期と比較して大きな変動要因はないため、当地区の取引価格は横ばいが続いている。
															※	高い空室率を抱えているなど投資適格性を有するオフィスビル等が少ないため、引き続き取引利回りは高位で推移している。買い手が少ない状況に大きな変化はなく、取引利回りは横ばいである。平成27年度末に控える北海道新幹線の開業や首都圏及び札幌圏の取引利回りの低下の影響を受けて、市内の商業施設やホテル等の取引情報も聞かれるようになってきているが、その動きは未だ限定的である。
															※	函館市内で新築オフィスビルの供給はなく、既存のオフィスビルが抱える空室が供給の中心である。企業リストラによる営業店舗の閉鎖などが続き、賃貸需要が弱い状況は変わらない。オフィス賃料は長期の調整過程が続いていたが、空室を多く抱えた状態での需給の均衡状態が定着している。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向が続いている。
													※	当地区では飲食業を中心とした路面店舗への出店意欲は強いが、空き店舗も相当数存在している。一方、高層の店舗ビルでは、上層階に対する需要は引き続き弱く、郊外の大規模店舗への顧客流出が続いており、空室率も高止まりの状況にある。当地区の店舗需要は二極化傾向が見られるものの、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。		
ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例																
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地に関しては、更地に対する市場の動きが悪く、取引は低い価格の物件が中心である。平成26年4月の消費増税に伴う反動減が続いている。個人の中古住宅の取引への影響はないものの、物件の状況と価格次第では売れ残るケースも見られる。また、マンション素地に対する需要は建築費の高騰により停滞気味となっている。再開発等により2棟のマンション供給が予定されていることもあり様子見となっている。(売買仲介業者)</li> <li>・大手企業が所有する事務所ビルや社宅跡地等の入札が引き続き行われており、比較的堅調に応札されている。(売買仲介業者)</li> <li>・平成26年4月の消費増税後は住宅ローンの貸出に停滞感がある。引き続きハウスメーカーを中心に住宅販売は苦戦しており、増税後の資金の貸出しは総じて伸び悩んでいる。(金融機関)</li> <li>・北海道新幹線の開業を控え、本州の資本等を中心にホテル売買等の動きについての話も聞かれ函館は今後活性化する期待感がある。(不動産鑑定業者)</li> <li>・北海道新幹線開業をにらんだ動きについての話も聞かれるが、現実のものにはなっていない。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。今後、当地区及び函館駅前地区の再開発等の進展に伴って民間の動きが出てくると良くなると考える。(金融機関)</li> </ul>																

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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% 横ばい									当地区を含む盛岡市の既存商業地の不動産取引は特に見られなかったが、事業所や店舗の撤退や賃料の下落といったマイナス要素も見られず、総じて需給が安定していることから、地価動向は横ばい傾向で推移している。 当地区は熟成した商業地域であるため、もともと土地取引は少ないが、店舗・事務所とも高稼働であり、テナントの入替えもすぐ行われるなど需要は底堅く、競争力も高い。そのため、将来の地価動向は当面の間横ばい傾向が続くと予想される。	
						□	□	▽	▽	□	□	△	□		A 当地区を含む中心商業地での取引は見られなかったものの、出回っている物件が少ないだけで、総額が1億円以下の物件には多くの引き合いがあるなど需要は依然として底堅い。県内景気の回復基調に足踏み感も見られることを勧奨すると、取引価格は横ばい傾向で推移している。
															B オフィス賃料、店舗賃料、取引価格はいずれも横ばい傾向であり、買い手の要求利回りに特に変化は見られず、取引利回りは横ばい傾向で推移している。
															E 旧耐震や賃貸規模が大きい区画に対する需要は必ずしも強くないが、当地区の主要ビルはほぼ満室状態であるほか、全体的な空室率は低下傾向で募集賃料に大きな変化もない。そのため、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。
															F 一部にテナント退去の動きがあるものの、消費増税以降の客足の流れに大きな変化もなく、当地区の店舗の市内における相対的な競争力は高いことから、店舗賃料は安定しており、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"> <li>・ 県内沿岸部の復興関連事業に伴う工事は災害公営住宅・区画整理事業・高台団地造成・道路等の公共工事はもとより、民間の新築・建替え工事についても依然として高い水準で続いている。しかし、当地区のような県内内陸部では特に大きな動きは見られない。また資材価格の高止まりや人手不足についても依然として続いている。(大手建設業者)</li> <li>・ 中心商業地の不動産取引に大きな動きは見られなかったが、当地区は盛岡駅前の熟成した商業地域であり店舗・オフィスビルとも高い稼働率を維持している。一方で賃料水準は変化が見られず、地価は反転する状況にない。(不動産開発業者)</li> <li>・ 市中心部の分譲マンションは、既に分譲中の物件と平成27年早々から新規分譲予定の物件を併せて約200戸程度供給が残っており、依然として供給の過剰感がある。ただし、分譲マンションの売れ行きが大きく落ち込んでいる状況ではないようである。(金融機関)</li> <li>・ 当地区はもともと土地取引が少ないが、店舗・オフィスとも高い稼働率であり、テナントの入替えもすぐ行われるなど、競争力も高い。したがって、当面の間地価も横ばいで推移すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>															

※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(H26.10.1～H27.1.1)



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	△	▽	□	□	—	—	△	△	<p>比較的品等の高い住宅街が形成されているとともに、中心市街地への接近性も良好なことから、マンションの賃料水準及び稼働率は安定しており、実需と収益目的の需要がともに強い。さらに、高い販売価格が見込める地区であるため、まとまった規模のマンション素地であれば、マンションデベロッパーからの需要も見込まれる。供給物件の少なさも相俟って、取引価格はやや上昇傾向にあり、地価動向についてもやや上昇している。</p> <p>実需や収益目的など潜在的な需要者を数多く抱える当地区においては、今後ある程度の供給量があったとしても、容易に吸収できるものと見込まれることから、今後も引き続き将来の地価動向はやや上昇することが予想される。</p> <p>A ※ 文教地区として住環境が良好なエリアであることから、実需に基づく自己使用目的、開発又は賃貸を前提とした収益目的等の各種需要が想定でき、潜在的な需要者は多く控えている。一方、当地区では相続等の特別な理由のない限り土地が売りに出されることはなく、上記需要に見合う供給はない。このため、全般的に取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 募集賃料の水準は高止まりしているが、住環境の良好な当地区内に存する競争力のある物件については、引き続き高稼働率を維持しており、収益は安定している。規模の大小により需要者層は若干異なるものの、富裕層の個人・地元不動産会社・在京資本の投資家等からの需要は強い。今が売却のタイミングと考え、物件の入替えを行っているオーナーもいるが、供給数は限られる。そのため、取引価格はやや上昇傾向にあり、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ 市内全体の供給物件が少ないことから、当地区における分譲事例は見あたらないが、分譲予定物件に対するエンドユーザーからの反応は良好である。周辺地域における分譲マンションの売れ行きは好調で、高水準の契約率となっており、高騰した建築費が転嫁された分譲価格であってもエンドユーザーの購買意欲が追いついている。このような旺盛な需要を背景に、マンション分譲価格はやや上昇で推移している。</p> <p>H ※ 築浅で競争力のある物件については、引き続き高稼働率を維持しているが、東日本大震災以降しばらく続いていた募集賃料の上昇傾向は落ち着いた印象がある。ただし、震災以前に入居した居住者の賃料水準は現在の募集賃料の水準と比べて割安であるため、全体的な賃料水準は前者の居住者が入替わる際にマンション賃料はやや上昇で推移している。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一棟貸しの収益物件に対する需要に強さを感じる。県内のみならず、東日本に渡る広い範囲からの問い合わせが非常に多い。その一方で供給は限られるため、公表した当日に取引が決まってしまった物件もあった。築20年程度でも鉄筋コンクリート建てであれば、粗利7%程度で取引が成立することもあるようだ。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当地区などのマンション販売価格が特に高額となることが見込まれるエリアにおいてはマンションの販売価格が市内において過去にない水準に達しているため、デベロッパーは各社とも苦慮していると思う。各社とも他社物件の販売価格設定に敏感になっており、他社の価格設定状況を見て自社の価格設定への参考になっている。(大手不動産業者)</li> <li>・ 市内中心部でマンション素地が不足していることから、まとまった規模の開発適地であればデベロッパーからの需要が十分見込まれ高値での取引となることが予測される。個人の地権者は相続等の特別な事情がない限り売却しないケースも多いとのことである。このような状況がさらにマンション素地の供給不足の原因の一つとなっているようだ。(大手建設業者)</li> <li>・ 地価がこのまま一本調子で上がり続けることはないと思うが、現在の需給バランスも早期に崩れることはないと思う。したがって地価は引き続き緩やかな上昇曲線を描き、当期はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地方への投資意欲が強い在京資本の投資家を中心とした需要は引き続き強い。特に収益物件については供給が少なく、売り主の要求に歩み寄らなければ取引成立が難しい状況となっている。現在仙台駅周辺で進行している複数の開発動向への期待感も相俟って、地価動向はやや上昇している。 仙台駅構内の東西自由通路拡幅と商業・鉄道・ホテル等の複合施設の建設のほか、仙台駅の東西において大規模開発が複数進行しており、駅前集客力の増大による繁華性の向上が期待されている。このため、引き続き当地区への投資意欲が喚起されやすい状況となっていることから、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。
					前期  0～3% 上昇									A ※ 供給物件が限られ、取引がいくつも成立するような状況ではないが、在京資本の投資家等を中心とした需要者の当地区への投資意欲は強い。投資適格性を有する物件に限られるため、現在複数の開発が進行している仙台駅周辺において投資基準を満たす物件が供給されれば、高額取引になる可能性は高い。このため、潜在的な需要を考慮した当期の取引価格はやや上昇で推移している。 B ※ 店舗及びオフィスにおいて一部強気の賃料設定を行っている物件があるものの、全体の賃料水準に大きな変動はない。一方で、在京資本の投資家等による当地区への投資意欲は引き続き強いことから、取引価格は上昇傾向にあり、このような投資意欲の高まりを受けて取引利回りは低下傾向にある。 E ※ 全体的な空室率は緩やかな改善傾向にあり、特に仙台駅周辺の築浅大規模ビルについては募集賃料を引き上げる動きが見られる。しかしながら、募集賃料の見直しができる物件は一部に限られ、相対的に競争力の劣る中小規模及び築年の経過したビル等への影響は限定的である。そのため、全体的なオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。 F ※ 仙台駅前及びアーケード街等の繁華性の高い地区では、オーナーによる強気の賃料設定が一部見られるが、いわゆる復興特需の剥落した近時においては、テナント側に受け入れられにくい状況となっている。しかしながら、当地区は東北随一の繁華性のあるエリアであることから、一定のテナント需要は常に控えている状況は変わらず、賃料相場に大きな動きはない。そのため、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(H26.10.1～H27.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	△	△	幹線道路沿いやアーケード街等の繁華性の高いエリアに位置する投資適格性を備えた収益物件については、需要者の物件取得意欲が強く、投資先を地方に求める在京資本の投資家からの引き合いが強い。仙台駅前エリアと同様に、安定的な賃料水準及び資金調達環境を背景に、このような投資家がマーケット価格を牽引するかたちで、地価動向はやや上昇している。 平成27年12月に開業が決定した市営地下鉄東西線青葉通一番町駅開業による新たな人の流入が予測され、当該新駅と直結する百貨店別館の計画とともに繁華性向上への期待が高まっている。高度商業集積地域への投資を求める需要の強まりの影響も見込まれ、将来の地価動向はやや上昇することが予想される。
														A ※ 大型取引は確認できなかったが、仙台駅前エリアと並んで高い繁華性及び業務集積度を誇っている。当地区においても、投資先を地方に求める在京資本の投資家による需要が強い。投資適格性を備えた物件であれば、地元の見線と乖離した高位の価格水準で取引されることは珍しくなく、前期に引き続き取引価格はやや上昇で推移している。
														B ※ 店舗賃料及びオフィス賃料は概ね安定的に推移している一方、資金調達環境は良好なことから、当地区のアーケード街や目抜き通り沿いに代表される高度商業地の物件への投資意欲は特に強い。供給物件が少ないなかで、取引となれば複数の投資家の需要が競合する状況にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。
														E ※ 当地区の周辺において徐々にオフィスの新規供給された。市内においては、一年以上の間新規供給はストップしていたため、今回の新規供給による二次空室の発生等の影響が懸念されていたが、供給床面積が僅少だったこともあり、当該影響は限定的であった。今後もしばらく新規供給はないと見込まれるとともに、市内のオフィス空室率は安定的に推移しているため、賃料水準に大きな変化はなく、オフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
					F ※ いわゆる復興特需が剥落しており、優勝セールやパレードに湧いた昨年度同時期との比較においても、売上高は落ち着いた印象がある。ただし、アーケード街に代表される路面店など繁華性の高いエリアではテナントの引き合いは堅調であり、強気な賃料設定を提示している物件が一部に残っているものの、全体として賃料水準は安定しているため、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														
				中央1丁目、一番町		<ul style="list-style-type: none"> <li>市営地下鉄東西線の開通を控え、仙台駅周辺の東西において大規模開発が複数進行している。それぞれの場所で工事が始まっていることから目に見える形で事業が進捗しており、駅前エリアの集客が今後高まることに対する期待感が膨らんでいる。これを契機に、水面下で進行している開発計画に新たな動きが出てくる可能性もあると思う。(大手建設業者)</li> <li>オフィス市況は緩やかな回復傾向にある。特に仙台駅周辺に位置する築浅の大規模ビルは空室率が低く募集賃料は徐々に上がってきている。しかしながら、市内全体のオフィス空室率は他の主要都市との比較において未だ高水準なため、募集賃料の引き上げが可能なビルは一部に限られ、市内全体のオフィス賃料を押し上げるほどの力強さは感じられない。(賃貸仲介業者)</li> <li>仙台駅前エリアにおいては複数の開発が進行しており、集客力の高まりが予測される。一方、一番町地区のアーケード街等においては、駅前エリアの吸引力増加により、相対的に集客力が劣ってしまうことが危惧されていると共に、エリア間の格差が拡大することに危機感を持っている。(中小不動産業者等)</li> <li>近い将来見込まれる仙台駅周辺の開発や市営地下鉄東西線開通による効果への期待が高まっている。したがって、地価は引き続きやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>								

※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(H26.10.1～H27.1.1)



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	△	▽	□	□	□	□	△	△	<p>市内中心部からの接近性に優れる当地区のマンションの賃料水準及び空室率は安定しており、各種収益指標は安定しているため収益物件に対する需要は強い。また、マンション供給戸数が不足している状況下において、周辺地域の取引状況から、まとまった土地が供給された場合にはデベロッパーによる需要が競合する可能性が高い。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。</p> <p>マンション市場において建築費高騰の影響により分譲価格に上昇圧力が掛かっているが、近時の販売初月の契約率は高水準となっており、今後も販売は堅調に推移することが予想される。また、賃貸市場においても、需給の逼迫感は無くなったが、仙台駅徒歩圏に位置する当地区においては賃料及び空室率等の収益指標は安定推移することが見込まれる。当面地区内に大規模な供給は見込まれないことから、分譲及び賃貸双方の需給関係に影響を与えるような要因はなく、引き続き将来の地価動向はやや上昇することが予想される。</p> <p>A ※ 当地区においては確認できる取引自体が少ないが、周辺地域の取引動向から推察すると、ある程度まとまった規模の開発可能な土地であれば、マンションデベロッパーの取得需要は強く、取引価格の上昇を牽引する可能性は高い。当地区のように建築費高騰によるコストアップ分を分譲価格に転嫁しても販売価格に転嫁することが可能と見込まれるエリアは市内全域でも広くはなく、マンション供給戸数が過去にない程の低水準となっているなか、当地区の取引価格はやや上昇で推移している。</p> <p>B ※ 具体的な取引は確認できなかったが、首都圏における投資物件の品薄感から在京資本の投資家は地方へも投資先を求めており、投資対象として仙台駅徒歩圏に位置している当地区の物件についても関心を持っている投資家は多い。近時においては募集賃料に高止まり停滞感が認められるが、競争力のある物件については、安定した収益性を維持している。このため、在京資本等の投資基準を満たした物件の取引価格は高騰する可能性があることから、取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>G ※ リーマンショック前には少なくとも市内全体で1,500戸以上供給されていたマンション戸数は、平成26年に1,000戸を下回る模様となっており、人口が微増している市内において、供給は極端に不足している。建築費が高止まりしているため、デベロッパー側の事情により販売価格への転嫁をせざるを得ない状況となっているほか、エンドユーザー側の選択肢は限られ、現在の低金利水準も相俟って購買力は旺盛である。特に当地区のような市内中心部周辺では分譲価格の上昇が喚起され易い状況となっている。このため、当地区のマンション分譲価格はやや上昇で推移している。</p> <p>H ※ マンション賃貸市場全体については、東日本大震災直後しばらく継続していた需給の逼迫感はなく、当時との比較において緩和傾向が続いている。一部募集賃料を見直している物件もある模様であるが、市内中心部周辺に位置する当地区においては、引き続き競争力のある物件は高稼働率を維持しており、震災前の入居者が入替わる際に賃料が上昇する状況は続いている。このため、全体としてはマンション賃料は緩やかにやや上昇している。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	五橋周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築費の動向について、近時は材料費の動きに落ち着きが見られるようになってきたが、労務費はまだ高止まりしている。復興関係事業に多くの技術工が従事しており、人手が不足している。復興関連の建設事業は来年度にピークを迎える予定となっていることから、建築費はその後にある程度落ち着くかもしれない。(大手建設業者)</li> <li>・ 築古物件やアクセスに難のある物件などの競争力の劣る物件を除けば、賃貸物件は概ね高い稼働率を維持しているようだ。しかしながら、災害救助法に基づいて県が応急仮設住宅として一括借り上げをしている物件は未だに多くのものが市場に供給されないままとなっている。現在建築中の災害公営住宅の完成とともに被災者の移転が一気に進めば、空室率を押し上げてしまう可能性が高い。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 新築物件の分譲価格とともに、中古物件の成約価格も上昇していることから、エンドユーザーの支払可能額は上昇していると考えられる。しかし、このまま上昇し続けることは考え難く、いつかは調整局面を迎えると思っている。調整局面を迎えるなら、しばらく供給不足が続いていたマンション供給戸数にも変化があるかもしれない。(大手不動産業者)</li> <li>・ 今後も物件の動きは少ないことが予測されるが、開発適地であればマンションデベロッパーからの需要は強い状態が続くと思う。したがって地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地区内の優良オフィスは高稼働を維持し、小売・飲食業の売上も概ね堅調である。収益物件の供給はほとんどなく、取得需要も見られなくなっている。取引事例が全く見られないが、市内住宅地を中心とする地価上昇傾向等を反映して取引利回りはやや低下傾向と認識されている。このような需給動向から、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 駅前大型商業施設建設に対する期待があることに加え、オフィスの高稼働が続く中、地区内の収益物件の新規供給は見られないことから、優良物件の供給不足も懸念される。ただし、さらなる建築費の高騰が懸念されることから供給は極めて限定的であり、具体的な需要も見受けられなくなっている。そのため、将来の地価動向は、周辺地域の地価動向を反映して、やや上昇傾向が続くと予想される。 A ※ 駅前大型商業施設跡地に建設される建物は、中層以上を200室程度のビジネスホテル、下層階を金融機関、飲食店舗、物販店舗とする13階建で、平成28年夏の開業を目指して着工準備の段階にある。この計画により、客足の流れの変化などに伴う商業繁華性の向上が期待されるが、入居する具体的な業種等が明らかになるまでは、周辺の土地等に関しても動きは生じないと見られている。低層の賃貸物件が当地区周辺で新築され、賃貸募集されたが、業種を理由として成約に至らなかった場合があるなど、一部賃貸区画での空きが続いている。当期、当地区内で目立った取引等は確認できなかったものの、当地区周辺では平成25年前半に複数、平成25年末頃にも収益物件の取引が確認され、東日本大震災からの復興需要と景気回復に対する期待を背景として、震災前の地価水準を一定の目安として価格調整が継続していることが窺える。そのため、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。 B ※ 平成25年前半及び平成25年末頃に、当地区周辺で収益物件の取引を確認したが、当期において当地区内で収益物件の取引は確認できなかった。既存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ているものの、当期において収益用不動産の新規供給はほとんどない。建築費高騰の影響により、まとまった規模の土地については、時間貸し駐車場として暫定利用されるなど、様子見の様相を見せている。そのため、収益物件の供給が少なく、売り手市場の状況にあることから、取引利回りはやや低下傾向にある。 E ※ 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賃借の引き合いが見られるものの、オフィスビルの新規供給は認められない。駅に近い一部の中小規模事務所ビルで複数の空室が生じたが、フロア貸しなど、まとまった規模の需要に対しては、依然として賃貸可能なオフィス床の不足感が認められる。生・損保系のオフィスは概ね満室で飽和状態にあり、オフィス賃料は概ね横ばい傾向である。 F ※ 雇用環境の改善などを背景に、個人消費は堅調であり、小売業等の売上も概ね堅調である。また、福島第一原子力発電所事故対応や東日本大震災の復興関連企業を中心とするビジネス客の流入を背景に飲食業等についても堅調であり、繁華街の飲食店舗等は盛況である。駅前に小規模飲食ビルの建設が計画されているが、賃貸市況に大きな影響はなく、店舗賃料は概ね横ばい傾向にある。
					(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(H26.10.1～H27.1.1)

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"> <li>・ 駅前の大型商業施設跡地に建設されるホテルを併設する商業施設の開業効果に期待している。平成27年に着工が計画されているが、人通りへの影響は進出するテナント次第であることから様子見のムードが広がっており、周辺での開発計画は聞かず、収益物件の問い合わせも少なくなった。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 当地区周辺の住宅地の需要は秋口に想定していたほどは弱まらなかった。年末の繁忙状況は東日本大震災後で最も忙しかった昨年に近い。良質な物件は広告を出した当日に複数の問い合わせが来る状況となっている。なお、福島第一原子力発電所事故に関する損害賠償が行われた被災者は全体の3割程度である。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 商業施設適地の取引は郊外エリアが中心となっているが、地元の有力小売業者が競合店出店抑制の目的で土地を取得していると見られ、具体的な出店計画は聞こえない。また、福島県では大規模小売店舗の規模に関する規制が厳しく、郊外型の大型ショッピングセンターの立地は難しい。(大手建設業者)</li> <li>・ 前期と同様に震災前の水準を一定の目安とした市場回復への期待はあるが、取引事例が極めて少ないため、その傾向を把握することが現在では困難になっている。但し駅前に建設される商業施設の開業までの間は開業効果への期待と周辺住宅地の地価上昇に後押しされると考える。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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% 横ばい					▽	—	—	<p>空中階の店舗やオフィス需要が弱いほか、売上が減少して家賃負担力が低下していること等から、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やリスクの増大等から買い手の姿勢は慎重であるが、新幹線の金沢延伸や新駅ビルの建設による期待感から、既存のホテルや店舗等を取得する新たな投資が見られ、店舗用地等としての一定の需要は存在する。そのため、地価動向は横ばい傾向で推移している。</p> <p>平成27年3月の北陸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と新駅ビルの建設が進められており、駅周辺の活性化や観光客等の増加に期待する向きは多い。その一方で、新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われる等の懸念もあり、新駅ビル開業後の周辺への影響は不透明であるものの、この期待感や投資が増えてきたこと及び稀少性等を反映した需要の存在等により、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。</p>	
					(前期)  0% (横ばい)								<p>A ※ 平成27年3月の北陸新幹線の金沢延伸に合わせて駅前広場の整備と新駅ビルの建設工事が進められており、平成26年11月21日には新駅ビルの一部46店舗がプレオープンして賑わった。来年3月のグランドオープンには営業店舗が100を超える予定で、駅前の利便性の向上や活性化への期待は大きい。このような状況の中で、最近では既存ホテルの取引、ビジネスホテルの建設、商業施設等への投資も見られるようになってきた。当地区での供給は少ないが、一定の需要は存在することから、取引価格は横ばい傾向で推移している。</p> <p>B ※ 空中階の店舗やオフィスに対する需要は弱い状態が続いているが、駅周辺の店舗賃料はほぼ下げ止まっている。投資家は店舗ビルの建築といった本格的な投資には慎重であるが、ホテルの建設や既存のホテル・店舗の取得等の投資は見られるようになってきた。店舗の家賃収入や投資へのリスク及び取引価格に特に変動がないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスの新規供給はほとんどないが、オフィスの縮小移転や撤退の動きも多く、空室率は高止まりしている。このような状況の中で、既存テナントからの家賃の減額要求や、立地条件やスペックの劣るオフィスで賃料を大幅に下げてテナントを誘致する動きが見られることから、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 ※ 当地区は飲食店や美容院等の需要が中心で、1階店舗の需要は安定しており、空きはほとんどない。2階以上の空中階は需要が弱く、空き店舗も見られるが、店舗床の稼働率に特段の変化は見られない。物販需要は弱く、最近ではパーティールームやビストロ系の需要が多いが、家賃総額を抑えた需要が増えている。1階を除き店舗需要は弱い状態が続いているが、賃料全体としてはほぼ下げ止まっており、店舗賃料は横ばい傾向で推移している。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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"> <li>・ 駅周辺の店舗需要は飲食が中心となっている。オーナーは物販店舗へのこだわりが強いためテナント決定に時間がかかる場合もあるが、1階はほとんど空きがない。2階以上については需要が弱い状態が続いているが、オーナーがテナントを選別しなければ賃料を下げる必要はないため、当地区の家賃も概ね下げ止まっている。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 平成27年3月の北陸新幹線金沢延伸に向け駅前広場の整備や新駅ビルの建設工事が進められており、駅周辺が賑わうことへの期待感は大い。4年前に閉鎖したホテルが取引されたり、ビジネスホテルの建設や再開発計画が浮上する等の新たな動きも見られるようになってきた。(中小不動産業者等)</li> <li>・ マンション市場が堅調であり、デベロッパー等は駅に近い高い容積率の指定を受けている商業地等で用地を探しているが、マンション建設が可能な用地は少ない。駅周辺においては取得可能な物件がないだけであり、実際に物件が市場に出たらずぐに知らせてほしいという業者が複数いる。したがって一定の需要はあるものと考えられる。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 北陸新幹線の金沢延伸に伴い、駅前の活性化に期待する向きは多い。また、このような期待感を背景に、投資需要も少しずつ強まっている。したがって、地価は当面の間横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>政府の経済政策等の地方経済への影響は限定的で、新潟市内経済は北陸の他の都市と比較して弱い。また、国内外からの観光客が少ないという需要面のほか、老朽化ビルの再開発等も進んでいないという供給面から、駅万代口周辺や古町といった衰退しつつある商業地は、全般的に地価が弱含みである。一方で、駅周辺の主要街路背後等では、アパート用地として比較的高値での取引も見られる。このような状況下で、当地区については、物件不足の一方で、地元業者を中心に高値警戒感も出てきており、地価動向は横ばいに転じている。</p> <p>中長期的には、駅の高架化、それに合わせた駅万代口周辺の再開発等、発展期待が大きい。しかし、短期的には東京等県外資本による購入意欲と物件不足から来る需給の逼迫がある一方で、市内経済の力強さに欠けるといった実需の弱さや、地元業者による高値警戒感から、地価が大きく上昇する局面にはない。そのため、当面の間、将来の地価動向は当期と同様に横ばいが続くと思われる。</p> <p>A ※ 当地区は比較的新しく開発されたことから、立地するビルはスペックが良好な物件が多く、投資対象として検討される傾向があり、東京等の外部資本を中心に高額落札等が行われてきたが、やや高値警戒感から地元業者を中心に買い控えの動きが出始めている。景気回復もやや鈍化し始めており、取引価格の上昇も一服感が強い。しかし、売り物件が極端に少ないことから、取引価格も当面は下落することなく、高値安定的に推移しており、取引価格はやや上昇から横ばいに転じている。</p> <p>B ※ これまで、東京等の大都市での物件不足から、多彩な属性の需要者が地方へと投資物件を物色する動きが見られ、相対的に高い利回りを見込める新潟市の物件に食指を伸ばす動きが見られたが、取引価格の高値警戒感、地元経済の停滞と商業物件に対する実需の弱さから、取引利回りの低下に歯止めが掛かっている。広く新潟市中心商業地を見ると、出物がない一方で、旧来からの商業地である古町周辺や駅万代口はもとより、一昨年末頃に開店した商業ビルで賑わっていた万代地区においても、投資需要がやや収まり始めており、取引利回りは低下から横ばいに転じている。</p> <p>G ※ 新潟市内においては比較的堅調だった戸建住宅・マンション分譲について、豊富な供給量と消費増税の余波により、需要も落ち着き安定しつつある。消費税のかからない個人間の中古マンション売買は比較的堅調であり、消費税が取引に与える影響の大きさが分かる。賃料・分譲価格とも需要を満たす供給がなされており、前期同様需給均衡により、マンション分譲価格及びマンション賃料は横ばい状態にある。</p> <p>E ※ 老朽化等の進む駅前周辺及び旧来からの商業地である古町界限のみならず、万代地区においても、F 想定されたほどまでは商業売上げが伸びていない。駅南の当地区で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が比較的良好であり、他に出物がないため、高稼働率を維持している。市内景気の回復に力強さが見られないことから実需面が弱く、店舗・オフィス賃料は上昇には至らず、前期と同様にいずれも横ばいを維持している。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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"> <li>・ 売却される物件は相変わらずないが、投資をしても採算が合わなくなりつつあると認識されるようになり、需要も少ない。値段をこれ以上つり上げてでも買いたいと考える事業者がいなくなった。（金融機関）</li> <li>・ 新潟駅周辺で物件を探している県外投資家等の話はよく聞く。物件の購入需要や市場参入者の多さに変化はない。物件がないため成約には至らないが、問い合わせは相変わらず多く、引き続き根強い投資需要がある。（売買仲介業者）</li> <li>・ 万代エリアといえども、どのような業種でも商業がうまくいく訳ではないとの考えが出始めた。このエリアは話題性もあり集客力も高いが、収益性から見ると商業地の取得意欲は一服感がある。（大手建設業者・金融機関）</li> <li>・ 市内の中心商業地に対する東京資本からの問い合わせは少なくなってきた。金沢との相対的な比較で、商業地に対する需要が弱まっているのかもしれない。この動きが一時的なものか見極める必要があるが、当地区の現状の地価水準は十分に高値となっている。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。（金融機関）</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要	
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0% 横ばい										当地区及びその周辺エリアでは再開発事業やマンションの建設が行われており、今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれるため、当地区一帯の不動産需要は採算性等を重視する地元投資家を中心に堅調に推移している。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業で観光客の増加等が予想される富山駅周辺の不動産についてはある程度関心を持っているが、富山駅から離れ新幹線効果がそれほど期待できない当地区に対してはあまり関心がない。このため、当地区の需要者はこれまでと同様に地元投資家を中心であり、需要層に広がりが見られない状況から、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。 地元投資家は当地区一帯で進められている再開発事業等により人口や人通り等が増加し当地区がより発展するという見通しを持っている。一方で県外投資家は北陸新幹線の開業によるストロー現象への危惧等から富山市に対する投資をあまり行っていないが、その中でも当地区は地元住民を対象とする商店街であり北陸新幹線が開業しても大きな変化はないという見通しから投資はより少ない状況が続いている。このため、今後も地元投資家を中心に堅実な取引が続くことが想定されるので、将来の地価動向は前期に引き続き概ね横ばい傾向が続くと予想される。
					(前期)  0% (横ばい)	□	□	□	□	▽	□	—	—	A ※ 当地区で地元企業による店舗の取引が見られた。当地区を含む周辺一帯ではコインパーキング用地等を地元投資家が取得することが多く、また都心回帰等から分譲マンションの需要も堅調なため首都圏のマンションデベロッパーによる用地取得が時折ある。上記店舗の取引価格はこれまでの地価水準と概ね均衡していること、また地元投資家やマンションデベロッパーは収益性や投資採算性を考慮した堅実な取引を行うことが多いことから不動産市場に大きな加熱感は見られない。このため、取引価格は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 B ※ 当地区にある大型店舗の売上高は前年同期より若干減ったものの概ね堅調に推移している。店舗の収支状況は総じて安定しており、店舗賃料についても横ばい傾向にある。また取引価格も横ばい傾向にある。このため、取引利回りは前期と同じく概ね横ばいで推移している。 E ※ 賃貸用のオフィスビルの建築が長期間ないことからオフィス床の供給量はほぼ一定で推移している。オフィス床は県外企業の進出が少なく新規需要が低迷しているため引き続き供給過剰な状況にある。テナント募集では低廉な賃料や長期のフリーレントの提示が行われ、また既存テナントに対しては賃料の値下げによる退去防止が見られる。このため、オフィスの賃貸市場は引き続きテナント優位の状況にあり、オフィス賃料は前期に続いてやや下落傾向にある。 F ※ 当地区の中心商店街である総曲輪通りのテナントの入退去に関しては、前期から大きな変動はなく賃貸状況は概ね安定している。当地区の大型店舗の売上高は概ね順調である。また当地区は専門店や大型店舗等が建ち並ぶ県内有数の商店街のため比較的の出店希望者が存在する。このため、店舗賃料は前期に引き続き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(H26.10.1～H27.1.1)



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
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	<ul style="list-style-type: none"> <li>富山駅周辺エリアは店舗や飲食に係る出店希望が多く、用地の取得需要・賃貸需要とも旺盛である。ただこのエリアには売却・賃貸に係る物件の供給がほとんどない。そのため、駅から離れた当地区周辺で物件を探す動きが見られる。(売買仲介業者)</li> <li>市の中心部で建物の解体工事が増えているように感じる。解体工事の増加は、景気が良くなってきたことや新幹線開業効果による地域の発展期待等から土地を有効活用しようとする願いの一つだと思う。(大手建設業者)</li> <li>県外資本から、富山もしくは金沢に立地する事務所ビル等の収益物件を取得したいとの問い合わせがあった。北陸新幹線の開業が間近になったことから、富山の不動産に対しても関心が出てきたのかもしれない。また、県内資本は新幹線開業効果が見込まれる富山駅周辺エリアに目を向けており、多くの問い合わせが来ている。その一方、新幹線開業効果があまり見込まれない当地区に対する関心は低く、問い合わせは少ない。(金融機関)</li> <li>現在は新幹線開業効果が見込まれる富山駅周辺エリアに対する関心が高い。その一方で当地区への関心は低く、不動産に対する需要は富山駅周辺エリアに比べて弱い。したがって、当地区の地価は当分の間横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)


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		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇									平成26年11月25日に地元金融機関の新店が金沢駅西口に移転開設されたほか、金沢駅周辺では店舗、ホテル等の工事が進んでいる。一方、需要に合致する500坪超の開発適地は僅少である。このような需給の逼迫を受け、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 JRは平成26年12月19日、平成27年3月14日に開業する北陸新幹線のダイヤを発表した。また、全国情報誌の平成27年ヒット予想で北陸新幹線が1位となった。このような新幹線開業への期待感も相まって、金沢駅周辺地区での物件取得への関心は依然として高い。このため、強い需要に反する僅少な供給状態から売り手市場が続いており、将来の地価動向はやや上昇と予想される。	
						△	□	□	□	□	△	—	—		A ※ 金沢駅の東口に位置する当地区及び周辺ではホテル、マンションの開発需要に合致する500坪超の開発適地が僅少なため、取引価格の上昇は顕在化しにくい。しかし、高まる観光需要を背景に、ホテルグループによる開発素地取得の動きは加熱している。このような需給の逼迫を受けて、取引価格は引き続きやや上昇している。
															B ※ 取引価格が上昇傾向にあると同時に、店舗賃料も上昇しているため、取引利回りは横ばい傾向で推移している。なお、マンションについては、投資適格範囲及び投資額が増大していることもあり、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。
															E ※ 金沢市のオフィス空室率は、前期同様10%程度で推移している。北陸新幹線開業を控え県外企業や県内事業者の金沢市中心部への進出などから新規賃貸需要も徐々に増加しつつあり、当地区内においてオフィスの募集賃料を引き上げる物件も見られる。そのため、オフィス賃料は全体的には上昇には至るほどの勢いはなく、概ね横ばいに転じている。
															F ※ 大型商業施設を中心に店舗売上げが堅調に推移する中、外国人観光客を中心に観光客数も順調に増加している。このような商業環境を背景に、店舗需要はより増大しており、JR金沢駅東口では、飲食店の新規営業許可件数が増加している。そのため、店舗賃料はやや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"> <li>・ 当地区への興味・関心は相変わらず強い。ただし、建築費の高騰もありマンションデベロッパーの動きは落ち着きを見せている。また分譲マンションの販売状況については物件毎に相当の差が窺える。立地・価格・デベロッパー等のうち何が差を生じた主たる要因であるかを今後注視していく必要があると同時に、開発にあたっては十分に検討の上、計画を策定することが重要だと感じる。(不動産調査業者)</li> <li>・ 当地区の低層店舗を探す飲食業者の数は県内外を問わず非常に多く、店舗賃料の上昇傾向は続いている。しかし、開発適地の在庫がほとんど見当たらず、需給が逼迫した状況が続いている。(大手建設業者)</li> <li>・ 観光需要の高まりから、観光地として有名な東山・橋場エリアに関する問い合わせが多い。供給が極めて限定的であるため、いったん物件が供給されれば高値で取引されることになると考えられる。(投資運用業者)</li> <li>・ 北陸新幹線開業まで3カ月程になり、そのインパクトがこれまで以上に身近になっている。市場関係者も実感として新幹線開業を捉えるようになり、ビジネスチャンスを逃すまいと敏感になっていると思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>															

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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	 0～3% 上昇  (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	△	□	□	□	<p>静岡駅北口周辺の商業施設は、県内をはじめ山梨県方面等を含む広域的な商圏からの集客が確保されているなど地方都市の商都としての地位を確立しており、売上げは安定している。また、支店、営業所等のオフィス需要を背景に賃料水準、空室率は改善傾向にある。投資適格性を備える物件については高値で取引される傾向にあることから、当地区の地価動向は前期と比べて微少であるがやや上昇傾向で推移している。</p> <p>静岡駅北口周辺の商業施設への堅実な需要の存在、オフィスの賃料水準の一部上昇、空室率の低下など市場は安定している。また、地元投資家のほか、首都圏資本等の投資家の物件取得意欲も引き続き強いことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。</p> <p>A ※ 呉服町再開発事業による商業施設付マンションが平成26年3月に竣工したことや、現在建設中の静岡駅南口再開発事業のマンション部分が竣工前に完売したことにより、市街地での新たな再開発事業の気運が高まっている。また、首都圏では物件高騰によって取得が困難となっているため、投資家が静岡駅周辺で事業用地を探す動きもあり、従来の地元投資家以外の需要者も出現し、当地区の取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 静岡駅北口のオフィス空室率は順調に低下してきており、ある程度まとまったスペースを確保できる築浅のオフィスビルの需要は安定している。また、新規賃料の値上げも一部で見られ、収益不動産の収支は改善傾向にある。したがって、当地区の取引利回りは前期横ばいから当期はやや低下に転じている。</p> <p>E ※ 築浅の大規模オフィスビルでは企業業績の回復等による事業拡大に伴うオフィススペースの新たな需要等により空室率は低下しており、100%稼働に近づきつつあるビルも見られ、新規契約については一部であるが賃料が上昇しており、将来的にも既存テナントの賃料改定時での上昇等も期待できる状況である。したがって、当地区のオフィス賃料は当期はやや上昇に転じている。</p> <p>F ※ 呉服町商店街を中心とした主要な店舗需要エリアでは、全国的にチェーン展開を行っている飲食小売店舗、ドラッグストア等による需要は前期同様に堅調であるが、小売店舗の売上げの鈍化から地域相場を上回る賃料水準での契約も見られなくなり、店舗賃料については概ね横ばいで推移している。</p>		
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例										
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 静岡市内の戸建住宅地についての実需は弱く、特に10月以降は厳しい状況が続いている。一方、地元個人投資家からの資産買い換えに関する相談や、市内に不動産を所有する東京を中心とした県外居住者からの相続をはじめとした資産処分に関する問い合わせが増えている。(売買仲介業者)</li> <li>・ オフィス市況は改善傾向にあり、大企業が入居する立地の優れた大規模オフィスビルは高い稼働率となっている。また、個人事業者等の小規模オフィスが市街地中心部へ移転する動き等が見られるようになり、当地区は中小規模のオフィスビルの稼働率も改善傾向にある。(売買仲介業者)</li> <li>・ 平成26年秋以降から相続税対策に関する相談が増えており、相続税対策セミナーも人気が高い。とりわけ節税対策が有効と言われる新築マンションの購入に関する相談が多く、市街地の高層マンションで安定した賃貸収入も期待できる物件については、相続税対策を考えている需要層からの人気が高い。(不動産開発業者)</li> <li>・ 消費税率変更の延期、政府による住宅関連の政策への期待、円安等による建築コスト低下への期待から、将来的な不動産市況の好転が期待されている。したがって地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)</li> </ul>										
						※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(H26.10.1～H27.1.1)

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			岐阜駅北口	 0% 横ばい   前期 0～3% 上昇							—	—	当地区はエリアが狭い範囲に限定されるため、規模のまとまった物件の取引はほぼ見られない。しかし、仮に規模のまとまった物件が売りに出た場合には購入を検討する需要者は多い。その一方で、駅前のオフィスビルは未だに空室率が高く、市況感の全般的な好転は見られない。当地区内の不動産は稀少性のある優良物件として期待性、将来性は認められるが、不安要因も内包するため、総じて需要者はしばらくは様子見の状況である。以上のことから、地価動向は横ばいに転じている。 岐阜県内における平成26年7月～10月の建築着工戸数は前年同期を約25%下回っているほか個人消費、鉱工業生産指数等前年比マイナスを示す景気動向指数が散見される。その一方で公共工事、雇用情勢等は対前年比プラスとなっている。今後の政治経済の状況次第で変化する不安定な状態であり、市況全般としては悪くはなっていないものの良くもなっていないという状態である。そのため、将来の地価動向は今後しばらくは様子見の状態が横ばいと予想される。	
						□	□	□	□	□	□	—	—	※ 当地区内において過去3カ月間で主な土地取引は確認できなかった。平成25年初頭よりJR岐阜駅周辺では繁華性の高い商業地の取引が確認できるようになり、徐々に不動産市況は活発になってきたが、県内景気がやや足踏み状態となったことを反映し、現在の不動産市況はやや減速気味となっている。今後の政治、経済の動向の様子を見てからと態度を保留する取引当事者が増えており、取引価格については下落までは至らないものの上昇もしていない状態で、取引価格は横ばいに転じている。	
															※ 現在のJR岐阜駅前の平均的なオフィスビルの賃料は共益費込みで月坪1万円程度の水準で下げ止まっている。取引価格も横ばいに転じていることから、取引利回りについても横ばいに転じている。
															※ 当地区におけるオフィス需要は供給過多の状況が続いており、空室率も10%台後半の高い水準で推移している。このため、賃料値下げ、フリーレントの設定等借り主主導で成約される場合が多かったが、長らく続いた賃料下落を経て需給調整が進んだ結果、最近はやや賃料の下落が収まっている。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。
															※ 当地区のエリアは店舗の連たん性がやや劣り、JR岐阜駅からペDESTリアンデッキを利用して直接駅北方の玉宮地区、柳ヶ瀬地区、名鉄岐阜地区へ向かう者が多いため、賃貸用店舗の需要はやや弱い。しかし、長らく続いた賃料下落によりテナントが負担可能な水準に賃料が近づいたことから、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"> <li>・ 企業向けの設備投資等に関する融資は前期と変わらず横ばいである。現在、医療関係・アパート建築関係が主要な融資先になっている。先行きの不透明感から設備投資が足踏みしており、全般的に不動産市況が好転するには時間がかかると予想される。(金融機関)</li> <li>・ 明るい材料が少なく不透明感がある。岐阜県状線(県道77号)内の優良物件は今後引き合いが期待出来るが、優良とまではいえない物件はさらに厳しくなっている。今後は相続税法の改正により売り物件が増加することが見込まれ、供給の増加が需給状況に影響を与える恐れがある。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 物件は一定量流通しているが横ばい状態で好転しておらず、経済を取り巻く状況を見ていると今後が不安である。その中で当地区内にある中古マンションの需給はほぼ均衡しており、投資目的の購入者が利益確保のために売却する一方で、条件次第で購入を検討する一定の需要がある。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 景気の回復感が乏しく、建築費の上昇や人手不足等のマイナス要因もあるため、不動産市況は良くはならないと考える。ただ、一定の取引量もあるため悪化もしていないと思う。したがって、地価は当面横ばいで推移すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>															

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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%横ばい  (前期  0%横ばい)	□	□	□	□	□	□	△	□	当地区を含めた湖南エリアでは、マンション分譲価格は引き続きやや上昇傾向にあるものの、高水準の建築費が重荷となることから、マンション分譲市場の減速を危惧するデベロッパーも見られるようになった。当地区の不動産取引は、好調なマンション市場が牽引していたが、マンション開発における事業採算性の向上が期待できない状況であるため、マンションデベロッパーの取得態度が慎重になっている。このような状況から、地価動向は前期に引き続き横ばい状況にある。 湖南エリアを中心に人口が増加傾向にあることから引き続き食品販売を中心とした大型商業施設用地を物色する動きがあるが、商業施設は中心市街地を離れて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が拡大することに大きな期待は持てない状況に変わりはない。当地区では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が、建築費の高止まりに加え、増税後の分譲マンション販売がやや減速しつつあることから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
						※	A 前年に当地区周辺でマンション開発素地の取引が数件見られたが、当期は有力な取引が見られない。当地区周辺で2棟の分譲マンションが竣工間近であるが、販売中の住戸が若干残っており、消費税増税後販売が減速している。また、建築費が高止まりする中、当地区周辺には着工を延期していると思われる分譲マンション計画があり、当地区に関連する地区では白紙となったと思われる事業もある。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に変わりはないが、建築費の高止まり、建設作業員の人手不足とマンション販売の減速は、マンションデベロッパーの取得態度に影響を与えている。そのため、前期に引き続き取引価格は横ばいである。							
						※	B 投資用不動産の取引は少なく直接取引利回りを把握することは困難である。土地の取引価格が横ばい状況となる一方で、中心商業地の1階賃料もほぼ横ばいで変化がなく、基準階のオフィス賃料は需要が乏しく低位で安定的に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前期に引き続き横ばいである。							
						※	G 当期新たなマンション分譲はないが、建築費が高止まりしており、今後価格への転嫁が避けられない状況に変わりはない。また当地区周辺エリアにおける中古マンションが値上がりしていることを踏まえると、マンション分譲価格は前期に引き続きやや上昇している。							
						※	E 店舗賃料は横ばい状態で大きな変動はなく、ほぼ安定している状態は前期と同様である。オフィスFについては、エリア内におけるテナント移動が中心で新規需要が乏しいことに変わりはなく、一度生じた空室状態が長引く傾向にあり、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。賃料交渉により貸し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。							

※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(H26.10.1～H27.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
滋賀県	大津市		商業	大津におの浜	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区及びその周辺でマンション分譲事業がとぎれることなく行われており今までにない活況を呈しているが、一部では建築費の高騰が事業の延期・中止等を招き深刻な状況になっている。マンションデベロッパーからも慎重な姿勢が窺える。(売買仲介業者)</li> <li>・建築費が労務費を中心に高止まりの状況にある。その一方で諸費用まで含めた総額を考えると分譲価格の設定には限界がある。現時点の状況だけで見ると投資採算上の土地価格はゼロに等しい。建築費はいつまでも高いわけではないと考え、住戸面積を小さくして総額を抑えることや着工・販売時期をずらすなど種々の対策を検討しているが、建築費の動きは落ち着く気配を見せない。(マンションデベロッパー)</li> <li>・顧客の動きが鈍く分譲中のマンションの売れ行きも以前の勢いが無い。消費税率10%への増税が延期されたことで、消費者には物件を選択する余裕が生まれたように見受けられる。開発適地が少ないため物件が出れば買い進まざるを得ない状況に変わりはないが、顧客の動きや建築費の状況から買入れ素地はより慎重に選別せざるを得ない。(マンションデベロッパー)</li> <li>・消費増税後の販売不振から脱しきれておらず、深刻な状況とまでは言えないものの販売中の分譲マンションの売れ行きが減速している。建築費の高騰と熟練工の不足からマンションデベロッパーにとって積極的には動きづらい状況が窺える。このような状況から、地価は横ばいで推移すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>





主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
滋賀県	草津市			南草津駅周辺	住宅 0%横ばい					—	—	△		消費増税後、不動産市場がやや低迷する中、駅周辺の新築分譲マンションや新規開発された住宅団地の新築建売住宅は概ね順調に販売を終えている。駅徒歩圏域における従来からの根強い需要を裏付けているが、高額な建築費が投資採算性に影響を与え、地価動向は前期に引き続き横ばい状態にある。当地区は、エンドユーザーの相当の需要が見込まれることから開発販売業者にとって県内では事業成立性が高い地区として位置づけられている。当地区に対する市場参加者の高い評価に変わりはなく底堅い需要が認められるが、建築費が高水準であること、消費増税後の市場に若干不透明感があることから、デベロッパーサイドでは、建築費及び販売市場の状況によっては着工・販売時期を遅らせるなど事業計画のリスケジュールも視野に入れて行動している。このような状況から、将来の地価動向は当面横ばい傾向が続くと予想される。
														※ A 当期、当地区周辺でマンション開発素地の有力な取引は見られない。草津市内で3棟の分譲マンションが竣工前に販売を終えており、また、JR草津駅周辺で分譲されていた高額な住宅地も昨年末に販売を終えており、消費増税後も草津市の不動産需要は強い。しかし、建築費の高止まりによる投資採算性の悪化は、マンションデベロッパーの取得態度に変化を与えている。そのため、前期に引き続き取引価格は横ばいで推移している。
														※ B 前期に引き続き、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に大きな動きはない。駅徒歩圏で稼働率の高い物件についてもマンション賃料と取引価格は前期に引き続き横ばいである。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。
														※ G 当期新たなマンション分譲があった。販売開始直後で全体の概要は不明であるが、価格水準はこれまでを上回る。そのため、マンション分譲価格は前期に引き続きやや上昇している。建築費が高止まりしていることから価格へ転嫁されたためである。なお、当地区周辺エリアでは中古マンションも値上がりしている。
					前期 0%横ばい								※ 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、新快速停車駅となったことも影響して、平成24年頃に下落が収まり、当期のマンション賃料は前期に引き続き横ばい傾向で推移している。相続増税対策で個人が分譲マンションの住戸を収益用不動産として取得するケースや自己の所有地に賃貸マンションを建築する動きがあるが、全体への影響は小さい。	
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"> <li>・ 3棟同時に販売開始された新築分譲マンションの販売が完了し、また駅近くの高価格帯の戸建住宅団地の販売も終わりつつあることで、平成26年4月の消費増税を乗り切ったと受け止めている。草津の評価の高さを改めて認識している。(売買仲介業者)</li> <li>・ 分譲中であった3棟あわせて330戸のマンションが竣工前に完売したことで、当地区を含む草津の事業成立性は県内一であると改めて高く評価している。素地の仕入れは継続するものの、建築費が高止まりしている状況では、買入れ素地は慎重に選択せざるを得ない。ただし、土地価格が下がっているイメージはない。(マンションデベロッパー)</li> <li>・ 相続増税対策で個人が投資目的で居住用中古マンションを購入する動きが続いている。草津のマーケットの堅調さから、買いに対する安心感が広く認識されているようである。これに関連して、引き続き個人が自己所有の未利用地に共同住宅を建築している例も見受けられる。(売買仲介業者)</li> <li>・ 分譲マンションの供給量が多いものの竣工前に完売するといった事例が続いており、草津の事業成立性は県内一であると高く評価している。しかし売れ行きは減速気味であり、建築費の高止まりにより今後についての不透明感も増大している。このような状況から、地価は横ばいと予測する。(マンションデベロッパー)</li> </ul>														

※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(H26.10.1～H27.1.1)


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	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>当地区内の大型駐車場跡地での都市型高層大型店舗(売り場面積9.2ha、鉄骨造地上8階地下2階)が平成26年12月に開店し、年間集客目標2,000万人で開店から1カ月で集客数は230万人と発表され、地方都市にあって順調に集客を伸ばしている。至近で系列の旧商業施設は、現在跡地利用が検討され、今後は土地利用の具体化が進んでくると見込まれる。大型店舗との連絡橋が新設され、新たな顧客の流動性が生まれているが、主要な客の流れはJR岡山駅を利用した地下道からの誘導である。現在は、大型店舗の開業の影響を見守っている段階であるが、県外も含めた集客の広域化が着実に進み、顧客の流動性は開店以前に比べて高まっている。土地に対する需要は、大幅な金融緩和の持続も手伝って、堅調であり、地価動向は依然やや上昇基調である。</p> <p>岡山県経済は円安や原油安の外部環境の変化の影響が目立たないが、県内経済は総じて順調である。とりわけ県南経済、岡山市経済に係る各種企業活動は、業種による個別性はあるものの雇用等好調が続いており、全般に良好で推移している。今後もこの景気の持続が見込まれている。市内の建設投資は、公共、民間とも依然順調で推移し、経済環境は総じて良好と言える。中心街区では開業効果を見据えてエリアは限定的ではあるが不動産需要は堅調で推移し、幾分減速感はあるが、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は供給物件が限定されていることから成約事例は少ない。当地区内の過去の取引事例の推移から見ると、大型店出店決定以後、不動産市場は上昇基調が続いている。一方で、供給側は先高感を強めており物件供給は抑制的である。そのため、取引価格は前期同様やや上昇が続いている。</p> <p>B ※ 当期も、前期同様に取引利回りを事例から明確に把握できるような取引は当地区において見られえない。賃貸市場において空室率の改善が進み、一部ではオフィス賃料の見直し、改定の動きが出てきた。店舗については、空き店舗がほとんど無い状況が続いているが、一方で過当競争を敬遠する動きもあり賃料は横ばい状況が依然として続いている。ただし、取引利回りに変化を与えるほどの勢いはない。そのため、取引利回りは横ばいで推移している。</p> <p>E ※ オフィスについては、旧耐震ビルでも空室率の改善が進んだことから市街地中心部での空室率は全体的に改善が進んでいる。今後は、景気回復に伴い、個別ビルで現行賃料の増額改定の動きが次第に広がってくるものと見込まれる。ただし、大阪や広島などの都市間競争によって、オフィスの総需要量は増大するには至らず需給は均衡している。そのため、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区内に大規模商業施設が平成26年12月に開業し、特に岡山駅から当施設までの間では顧客流動性が高まった。しかし、その影響が周辺地域にどのように及ぶか慎重に見極めようとする店舗需要者が多い。そのため、当期の店舗賃料は前期に引き続き横ばいで推移している。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 錦町・本町周辺は取引価格が高値で安定した状態が続いており、地域的優位性が出てきている。投資資金に余裕があるため土地への需要は堅調で続いている。しかし、売り主優位で言い値での成約が当然であるという雰囲気があり、具体的な成約は限られている。分譲マンションは前期以降において物件の流動性がやや落ちている傾向が窺える。(売買仲介業者)</li> <li>・ 投資のターゲットは岡山駅の周囲あるいは岡山市に限定され他市へは広がっていない。県外からの投資需要はマンションへの投資意欲が散発的に見られる程度で落ち着いてきた。また、市役所筋で検討されていた1棟ビルの売却は、周辺の顧客の流動人口の増大で見送られた。(金融機関)</li> <li>・ 平成26年9月期における市中心部の空室率はさらに改善し、主要ビルでは空室の消化が進み、賃料は底を打ち、一部で賃料がアップした物件も散見されるようになった。大型商業施設が開店したが、当初懸念された渋滞の影響はほとんど見られない。鉄道利用が大きく伸びたためである。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 熟練工不足に端を発して高騰した建築費が高止まりしている。入札が不調に終わった工事が出たり、応札自体が減っている工事もある。今後も一部では資材費が上昇することから建築費の先高感が継続すると見られている。(大手建設業者)</li> <li>・ 職人の不足は幾分解消されてきているが、建築費は高止まりの感覚がある。県外からの不動産投資の動きはなくなっている。マンション需要は前期の中だるみから幾分流動性が出てきている。マンション素地への入札参加は積極的だが採算性があわず落札数は減少している。(不動産開発業者)</li> <li>・ 平成26年のうちは人件費の高止まりが続くと見られるが、用地の取得コストの上昇は収まると考えられる。景気は今後も悪くはないが、投資コストは上がるとともに不動産への需要も弱まり、さらに大型商業施設の開業効果は終わると考えられる。したがって、地価は横ばいに転じると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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  前期  0～3% 上昇	△	□	▽	□	—	—	△	□	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大幅に増加するような変動要因はない。平成27年春の新駅開業を間近に迎え、利便性の向上が期待され、当地区を含む周辺ではマンション素地のほか、富裕層向けの戸建住宅用地の需要も認められ、取引価格はやや上昇している。そのため、地価動向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平成27年の春に新駅が開業する予定であり、利便性の向上が期待される。そのため、ブランド力がある当地区では、分譲マンションや賃貸住宅向けの開発素地等に対する需要は強いまま推移すると予想される。マンション業者や富裕層等からの需要は根強く、取引価格も上昇傾向が続いているため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	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強い。各デベロッパーは建築費が高止まりしているため、素地取得には慎重な姿勢を崩していないが、当期、市内一等地で行われた入札案件は予想を上回る高値で落札された。当地区及び周辺地区の一等地で開発素地の入札が間近に迫っており、新駅の開業期待も相俟って価格水準はやや上昇している。そのため、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3億円から4億円程度の物件が中心で、条件が良い物件であれば5億円以上でも取得意欲を見せる投資家が多い状況に変化はない。築浅の投資物件は少ないが、中古物件に求められる利回りもほぼ横ばい傾向で推移しており、当期中に取引利回りに影響を及ぼすような取引もないことから、取引利回りは横ばいで推移している。 G 建築費の上昇分が分譲価格に転嫁され、周辺マンションの販売価格は上昇傾向にある。また、完成在庫数は11月末時点のエリア全体で約270戸であり在庫は減少傾向にある。当地区周辺における販売価格は平成25年度平均と比較して3%弱上昇しているが、成約率も高水準を維持しており、マンション販売は好調である。そのため、マンション分譲価格はやや上昇している。 H 新築の賃貸マンションが数棟建築中である。当地区への住宅需要は幅広い年代で認められ、毎年単身者向けに数棟の新規供給がある程度で、ファミリー向けは分譲賃貸が多い傾向にある。需給のバランスを崩すような新規物件の供給もなく、賃料水準に影響を与えるような変動要因もない。そのため、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"> <li>・ 建築費の上昇等により市場全体のマンション供給量が減少している。しかし、マンション市況が好調な状況での物件数の減少は販売価格の上昇をもたらし、販売価格の上昇により建築費上昇の勢いに押され気味であった土地値も上昇傾向にある。(大手不動産業者)</li> <li>・ 市内一等地でマンション供給が続いているが、当地区はブランド力があるため販売価格を上昇させても完売が期待でき、事業採算性を見込めることから、マンション素地への需要は底堅い。また、JR山陽本線とアストラムラインの結節駅となる新白島駅が開業することにより1日約2万人の乗降客が発生し新たな人の流れが創出されるため、住宅を中心とした土地需要の強まりが期待できる。(大手建設業者)</li> <li>・ 加古町で高額の入札案件があった影響で、当地区及びその周辺でも入札案件はこれまで以上に過熱しており、予定価格を大幅に超える価格での落札が予想される。(売買仲介業者)</li> <li>・ 当地区はブランド力があり、マンション開発素地に対する需要も強いが、新白島駅が開業することによりJR山陽本線とアストラムラインが結ばれることで、利便性の向上や新たな人の流れが創出されるため、新駅周辺の土地に対する需要がより強まることが予想される。よって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>											



※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(H26.10.1～H27.1.1)

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  (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	△	□	—	—	相生通沿いの共同ビルの建替え計画公表後、相生・鯉城・中央通沿いのオフィスビルはほぼ満室で稼動しており、競争力の優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇する等賃料は底上げが感じられており、本格的な回復基調に向かうことが期待される。また、当地区及び八丁堀周辺では、小規模物件を中心に相場を上回る価格の取引が増加しており、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、地価動向はやや上昇している。 競争力の優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇する等賃料は底上げが感じられる状況にある。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、オフィス市況全体は改善傾向にある。今後は賃料水準、空室率ともに本格的な回復基調に向かうことが予想され、取引需要も増大傾向にあることを考慮すると、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区は、築浅・大規模オフィス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年を超える物件が多い。当地区内における需要の中心は1億円から5億円程度の物件であるが、当地区のブランド力を認識している地元企業等を中心に取引が行われている。当期は中央通沿い等でオフィスビル等の取引を数件確認できた。当地区及び周辺地区における取引の価格水準はやや上昇している。そのため、当地区の取引価格はやや上昇している。 B 築浅・大規模オフィスビル等の投資適格要件を満たした物件が少ない。当期は数件のオフィスビル等の取引を確認したが、取引利回りに影響を及ぼすような取引ではない。その他、取引利回りの水準に影響を与える要因も特段見られないため、取引利回りは概ね横ばいで推移している。 E 中規模以上のオフィスビルはほぼ満室状態で稼動しており、当地区においても空室率は総じて改善傾向が続いている。また、競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇しており、数年前に入居したテナントとの間で現在の市場賃料並みに賃料改定された事例も見られ、賃料は底上げが感じられる状況にある。そのため、オフィス賃料は当期やや上昇に転じている。 F 主要街路沿いにおける1階の店舗賃料は、一部で若干の上昇が見られるものの概ね横ばいである。2階以上のテナント募集に苦戦しており、一棟貸しの成約賃料ではやや下落傾向にある。ただし、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。その他、店舗賃料に影響を与えるような新たな変動要因はない。そのため、店舗賃料は総じて横ばいで推移している。			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィスは、フリーレント期間が概ね3カ月程度に収束しつつあり、契約更新時に増額改定に成功する事例が見られる等、賃料も底上げが感じられるようになってきた。一方、本通を中心とする店舗では1階であれば賃料はやや上昇する傾向にあるが、2階以上はテナントリーシングも賃料も苦戦が続いている。(大手不動産業者)</li> <li>・ オフィス賃貸成約までの交渉は比較的スムーズに行えている。賃貸契約更新時、それまで比較的低い賃料だった契約は値上げすることも可能となった。また、立地・環境改善、増床のための動きが増えている。100坪程度の物件に対する需要も見られた。しかし、築年の古いオフィスに係る需要は依然弱く厳しい状況が続いている。オフィス賃料相場の下限値は8千円/坪程度で継続している。(不動産開発業者)</li> <li>・ 賃料水準が共益費込みで1万円/坪程度の事務所ビルは、ほぼ満室の稼働状況にある。比較的安めの賃料で入居していたテナントには、契約更新において賃料増額交渉をするケースが見られるようになった。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 建築費の上昇が今後も継続することが予想されるが、オフィス・店舗等の賃料がようやく底からの回復基調に入ったことから、物件価格の上昇を期待できる状況になった。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手不動産業者)</li> </ul>											

※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(H26.10.1～H27.1.1)


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	△	□	□	□	△	□	—	—	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、過去の取引においても、周辺相場価格より割高なケースが見られ、その稀少性から需要は強く、売物件に関する不動産仲介業者への問い合わせは増えている。駅周辺の再開発に係るマンションは高額であるが、販売は好調である。オフィス市況は良好で、概ね満室稼働にあり、オフィス賃料は若干ではあるが上昇傾向に転じている。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。 オフィス市況については、築浅大規模ビルは満室稼働の状態、オフィス賃料は上昇傾向に転じている。駅周辺は再開発ビルの建築が進んでおり、商業集積度が高まる期待感が増し、マンション販売も好調である。その他、学校法人、ホテル、オフィス等幅広い業種からの需要が見込まれる。このような状況を背景として、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇								A ※ 当期は大規模な取引は見られなかった。二葉の里及び駅前再開発地区における事業計画の全容が明らかとなり、賑わい創出も具体化されてきていることから期待感が増し、不動産投資物件に関する不動産仲介業者への問い合わせは前期から引き続き多くなっている。駅周辺の開発に伴うマンション販売は高額であるが好調である。他の小規模な物件を含めて、取引価格はやや上昇している。特に、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、築浅の大規模ビルは概ね満室状態で、需要は強い。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、取引価格共に、緩やかに上昇しており、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、築年の古いビルでも空室率が改善しており、築浅の大規模ビルでは、概ね満室状態にある。立地や、オフィス環境の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。そのため、概ね横ばいで安定していたオフィス賃料はやや上昇傾向に転じている。なお、契約更新時に増額改定するケースも一部見られる。 F ※ 中心市街地と比較すると、店舗集積度及び繁華性はやや低いが、車両交通量は多い。店舗の主な顧客層は、駅を利用する通勤客等である。そのため、店舗賃貸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、駅前再開発による影響は特にない。店舗に係る新規賃料の大幅な上昇は見られない。そのため、店舗賃料は引き続き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(H26.10.1～H27.1.1)

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	南区	商業	広島駅南	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広島市のオフィス空室率は、平成26年9月末の6.0%からやや低下する傾向にある。また、中心市街地からやや遠い立地にあるオフィスビルの空室も改善傾向にある。現在空室を抱えているビルは立地が悪く旧耐震で設計されたものが大半を占める。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 駅周辺では賃料及び駐車場料金が八丁堀地区・紙屋町地区と比較して割安であるため、JRを利用するような広範囲の営業を必要とする企業からの需要が強い。広島駅南口市街地再開発事業は、メインテナントとなる大手家電量販店の集客はやや期待できるが、各店舗を繋ぐ回遊性がやや弱いため、賑わいの創出までにはやや期間を要すると思われる。(大手不動産業者)</li> <li>・ 当地区およびその周辺の主要なオフィスビルはほぼ満室の状態稼働しているため、以前は敬遠されていた立地条件が劣るオフィスビルであってもテナントが入居した事例が見られる。当地区と広島駅新幹線口地区で、ホテルの計画が進行中である。広島市のホテル稼働率はやや高めで推移しており、物件が少ないこともあって、大通り沿いや駅周辺に対してホテル業者の需要は根強い。また、前期は大手予備校の撤退報道があったが、それでもなお学校法人や塾等の駅周辺への出店需要も根強い。(大手建設業者)</li> <li>・ 広島駅南口市街地再開発事業の進捗や、二葉の里のまちづくり計画もほぼ全容が明らかになり、まちの賑わい創出が具体化してきた。そのため、今後も駅周辺の発展が期待されている。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(大手建設業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0% 横ばい									丸亀町に完成したA街区からG街区の複合商業施設により、丸亀町商店街全体の通行量は安定的に推移し、最近では若干増えている。また、築年が古いオフィスの賃料水準も下落幅が縮小しており、安定的に稼動する比較的新しいビルを中心にオフィス賃料は横ばい傾向にある。さらに、これまで下落傾向で推移していた取引価格も底値感から横ばい傾向が続いている。このような状況から、当地区の地価動向は、前期と同様に横ばい傾向にある。 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平成24年に誕生し、イベント等が行われ活性化が見られる。また、瓦町駅の百貨店は平成26年3月末で撤退したが、当該百貨店に入居していたテナントが丸亀町商店街に移っている。このような状況の中、長年続いた地価下落の歯止めとなり得る要因も見え始め、底値感が出てきたが、残るD・E街区の事業は見通しが立たず、地価上昇を見込めるほどの要因はないため、将来の地価動向は当期と同様に横ばいが続く予想される。
					(前期)  0% 横ばい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	A ※ 当地区を含む中心商業地においては、当地区周辺の丸亀町商店街で小規模店舗ビルが4件程度、周辺の古馬場町で2件程度取引されたことが確認されたものの、依然として取引件数は少ない。また、当地区周辺におけるマンション用地は高値で取引されており、さらに、当地区周辺において取引された事例の価格水準を踏まえると、当地区の取引価格には、底値感が市場に浸透している。したがって、取引価格は前期と同様に横ばい傾向にある。 B ※ 当地区及び周辺では、投資物件に対する需要はあるものの、依然として物件は少ない。また、収益物件があっても、築年が古いビルは空室率の高止まり傾向が続いており、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、状況に変化はないことから、求める期待利回りに大きな変化がない。このような状況の中、取引利回りは横ばい傾向にある。 E ※ 中心部におけるオフィスの空室率は低下基調にあったが、最近では横ばい傾向になっている。ただし、オフィス需要は比較的堅調である。大型のオフィスビル等の新規供給は最近なく、また予定もないため、総じて動きは鈍い。小規模なオフィスの新設や同一ビル内の増床等は見られ、比較的新しいビルはほぼ満室状態でまとまった空室はないため、大きな動きはない。したがって、比較的新しいビルを中心にオフィス賃料の横ばい傾向は続いている。 F ※ 当地区周辺の丸亀町商店街については根強い需要があるため、1階店舗の空きは少なく、空室率及び賃料とも横ばい傾向にある。再開発事業区域及び周辺を除く商店街では、日用品店舗・小売店から飲食店へ業種が変わってきており、2階以上では、空室率が高止まりし、店舗賃料も依然としてやや下落基調にある。郊外大型店舗との競争も依然として厳しく、消費、売上高も停滞しているが、当地区の店舗賃料は底値感が出てきたため、総じて横ばいに転じている。	



※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(H26.10.1～H27.1.1)

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
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前期に引き続き融資の審査条件は変わらず積極的であり、融資額も変化はない。土木・建設業は耐震補強工事等の依頼もあり、他業種に比べて好調である。ビジネスホテルも稼働率が好調で業績は良いが、対照的に観光ホテルの業績は不調であるという二極化が進んでいる。介護・医療関係の業種も好調である。(金融機関)</li> <li>・ 高松市のオフィスビル(延床面積1,000坪以上かつ新耐震基準に準拠)の平成26年3期(9月末)の空室率は、前期より1.5ポイント改善され11.1%になった。今回の空室率の低下は、まとまった空室を抱えていた事務所ビルが売却され、取得企業の関連企業が郊外から市内へと移転したことによるものが大きい。その他、小規模なオフィスビルの新設や同一ビル内の増床も見られた。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 9月から11月の取引件数は6%程度増えたが、事業用案件が1件しかなかったため売上高は9%程度減った。また、物件単価も落ちている。問い合わせ等は1割程度増えている。(売買仲介業者)</li> <li>・ 分譲マンション等への問い合わせ・需要はあるものの、物件がまだ十分に量があるとはいえ、取引成立までには至っていない。したがって、地価は横ばいの傾向が継続すると予測する。(売買仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)



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% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	<p>住宅着工は都心型分譲マンションの建設が活発化しているものの、持ち家を中心に前年を下回り、個人消費も本格的な回復傾向になく、県内経済は横ばいの状況である。一部に弱い動きもあるが、生産活動も少しずつ回復している一方で雇用情勢は好調を維持している。当地区においては不動産投資が集中してきており、今夏の複合型商業ビルオープンへの期待感から周辺地域においてやや買い進んだ取引も出てきていることから地価動向は当期やや上昇に転じてきている。</p> <p>都心型分譲マンション用地への需要の強まりを牽引役として中心商業地の地価も局地的に上昇する兆しが出てきているなかで、当地区に限定すると活発な不動産投資が集中してきている。本格的な賃貸市場への回復にはしばらく時間を要するものの、将来的な賃貸需要の増加、賃料上昇への期待感と活発な不動産投資を背景に、優良物件を中心に需要が強まる傾向は今後も続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇していくと予想される。</p> <p>A ※ 当地区は松山市中心部の顔とも言える最も繁華な地区で、店舗・オフィス・ホテル等のいずれの用途も根強い需要があり固定化していることから、取引自体はほとんど出にくい傾向があり、取引価格の傾向が把握しづらい地区である。しかし、周辺地域においてやや買い進んだ取引も見られるようになり、物件の優劣により価格差が広がる傾向のなか、総じて取引価格は当期やや上昇傾向に転じている。</p> <p>B ※ 取引利回りを把握できるような取引事例は当地区には見られない。オフィスの空室率も改善しており、賃料も下げ止まり、横ばいの状況にある。店舗も当地区での1階の空店舗はほとんどなくなり、新規の店舗賃料はやや強気で設定されるなど、店舗賃料を押し上げる機運は出てきている。ただし、投資の利回りに変化が出るまでには至っておらず、取引利回りは概ね横ばいのままである。</p> <p>E ※ オフィス空室率は引き続き改善傾向にある。品等の高い築浅優良ビルの新規供給がここ数年少ないことから、ここ5年間で供給された2棟のテナントビルはほぼ満室の状態が続いており、新規ビルへの需要は強まっているものの、オフィス賃料が値上げされるまでの勢いは出ていない。一方、築古ビルでの賃料の値下げ圧力もほぼ収まり底打ち感が見られ、空室もほぼ安定した状態である。そのため、全体的にオフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 元々当地区はオフィスより店舗需要の強いエリアであり、特に1階店舗の需要は強く、空店舗はほとんどない状態にある。新規複合型商業ビルのテナント募集にも数倍のテナント応募があるなど、新規商業ビルの店舗賃料に限定すると今後は値上がりする可能性が出てきているものの、全体的には店舗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(H26.10.1～H27.1.1)

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
愛媛県	松山市		商業	一番町	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年4月の消費税率引き上げに伴い消費や生産活動は低調となったが、雇用は好調で県内経済は全体的に緩やかな回復基調にある。しかし、不動産投資に積極的な動きが出ていないため、地価は横ばいの傾向にある。(金融機関)</li> <li>中心商業地では、割安感のある今のうちに取得したいと考えているが、売り主は地価上昇が間近に迫っていると見ている。このような売り手市場の中で当地区のような不動産投資が集中している地区では地価が上昇してきている。(不動産関係団体)</li> <li>事業所の統合により市内の事業所数が減少しているが、逆に事業所が統合したことによって平日でもビジネス客を中心に宿泊者が増加し、ホテルの稼働率が高くなっている。今後、一番町電車通り(国道11号)の南北に2つのホテルが相次いで開業し、客室が400室ほど増えるが、さらなるホテル用地への引き合いがきており、中心商業地の活性化が期待される。(売買仲介業者)</li> <li>平成27年夏にかつて存在した商業施設の跡地に建替えられる複合型商業ビルの開業に向け、周辺エリアで商業ビルの建設が相次ぐなど、まちの活性化への期待感が高まっている。それとともに地価も、やや上昇する傾向が続くと予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)



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	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>当期は市内中高級マンションエリアで複数のマンション開発素地の入札が行われ、落札額の単価水準は従前の地価水準を大幅に上回り、次に行われる他地区の入札に強く影響を及ぼして落札額の上昇を招いている。こうした市場環境下にあつて、ここ数年当地区ではマンション供給量が少なく、従来より高めのマンション販売価格設定であっても需要者を想定可能な状況であり、銀行もマンション開発への融資に前向きであることから幅広い需要者が市場に参加している。そのため、当地区の地価動向は上昇している。</p> <p>市場ではマンション販売価格は一部既上限に達しているという認識が広がり始めており、また、今後市内では、高価格帯の分譲マンションが大量に供給されることになるため、いずれかの物件が販売に失敗するのではないかと警戒感を強めているデベロッパーもある。しかし、マンション素地取得に依然前向きの姿勢を崩していないデベロッパーも多く、銀行もマンション開発への融資に前向きである。そのため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 当地区内で取引はなかった。しかし、市内中高級マンションエリアでは入札によるマンション開発素地の高値取引が相次いでいる。注目されている物件は応札者も多く、落札額は従前価格水準との乖離が拡大している。市内全般ではマンション販売は落ち着いている状態にあるが、ここ数年当地区ではマンションの供給量が少なく、デベロッパーは一定量のマンション需要者を想定し易い状況となっている。そのため、当地区の取引価格は上昇傾向にある。</p> <p>B ※ 当地区内で賃貸マンションの取引はなかった。市内の賃貸マンションは様々な需要者から幅広い引き合いがあるものの、特に優良物件の不足が顕著なため、賃貸マンション全体の取引利回りの低下傾向は依然として続いている。そのため、優れた住環境を有している当地区の取引利回りは引き続きやや低下している。</p> <p>G ※ 現在、当地区内で販売中の物件はないが、市内中高級マンションエリアでは、高騰した土地価格や建築費を織り込んだ、従前の販売価格水準を大幅に上回る価格の物件が販売されている。また、市内中高級マンションエリアで複数行われた入札の落札額から想定される販売価格水準は、いずれも従前の水準と比較して大幅に上昇し、福岡市でも最上位の立地と認識されている当地区と変わらない水準となっている物件もある。ただし、販売価格は従来から上昇を続けており当地区の販売価格には上限感も出ていることから、マンション分譲価格が大幅に上昇する状況にはなく、やや上昇である。</p> <p>H ※ 市内全般的に賃貸市況は概ね堅調を維持している。一方、当地区では、築浅の分譲マンションを賃貸に供した物件や、大濠公園沿いの一部の物件等を除き、賃貸マンションに対する需要は、分譲マンションに対する需要ほど強くはない。その結果、賃貸マンションとして開発され、高額の賃料設定を行って需要とミスマッチを起し、長期空室となっている物件があるほか、一般給与所得者も負担可能な価格帯の物件であっても空室が散見される。そのため、当期もマンション賃料は横ばいが続いている。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当地区周辺の西新地区で入札に基づく高値での土地取引が行われたことから、供給が少ない当地区でマンション素地が売りに出された場合でも、非常に高い価格での取引がなされることは十分に考えられる。1種(容積率100%)当たりの単価は以前まで概ね坪100万円程度であったが、現在の相場ではさらに上昇していると思われる。(金融機関)</li> <li>・ 当地区の取引は把握していないが、市場は非常に混沌としてきている。最近行われたいくつかの優良マンション開発素地の入札では、非常に高額で落札されており、応札者の入札金額も非常に高い。(住宅販売業者)</li> <li>・ 市営地下鉄空港線の唐人町駅・西新駅周辺の住宅地における不動産市場は活況である。特に新築マンションの供給が限られているなか中古マンションに対する需要が強まっており、中古マンション価格の上昇傾向は顕著である。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 市営地下鉄空港線沿線でこれまでの価格水準よりも高い価格で販売されベンチマークとして注目されていた物件の売れ行きが比較的好調である。そのため、優良マンションの開発素地取得の競合はまだ今後も続くと思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(不動産開発業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、不動産投資需要が旺盛なほか、大規模商業施設の建築が進むなど発展要因がある。また、天神西通りの地価上昇が牽引力になって当地区一帯の地価が徐々に上昇している。天神2丁目に大型専門店ビルが11月にオープンしたため集客力が増加しており、そのため当地区の地価動向はやや上昇している。 消費増税に伴う消費の落ち込みは解消されつつある。店舗の売上は横ばい乃至プラスになっており、店舗売上を原資とする店舗賃料は最低でも横ばいと予想される。一方、不動産投資市場を見ると当地区は売却物件が少なく品薄状態である一方で、買い手の需要が旺盛であるため、今後も収益用不動産の価格は上昇すると予想される。そのため、当地区の将来の地価動向も引き続きやや上昇と予想されるものの、建築費高騰を受けて更地を開発するデベロッパーが躊躇していることから、その上昇テンポはやや鈍化すると予想される。
						A※	当期は都心部でのビルの取引は確認されなかった。しかし、投資市場は活況であり、特に福岡市でも有数のオフィス立地とされる当地区において、稼働中の事務所ビル等の売却があった場合は、中古ビルでも多数の買い手が競合すると予想される。そのため、当期の取引価格はやや上昇傾向にある。							
						B※	前々期に、博多駅周辺の中古ビルで利回りが4%台に低下した取引が複数見られた。金融緩和政策等により不動産投資市場に大量の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築年を問わず高値売買が続いており、一等地である当地区の取引利回りは5%を割る水準でなお低下傾向にある。そのため、取引利回りは前期よりやや低下している。							
						E※	オフィス賃料は、当地区の一等地で共益費込み坪19,000円程度、明治通りの一般的な既存ビルの新規賃料は共益費込みで坪10,000円から15,000円程度で大きな変化はない。昭和通り沿いで坪16,500円で募集している新築オフィスビルがあるが、稼働状況は停滞している。当地区の空室率は1年間に3%以上改善して、前期より更に低い6%台に低下しており、募集賃料を引き上げるタイミングに来ている。ただし、消費増税で景気の先行きに不透明感があつたため容易に値上げができない状態が続いてきた。そのため、当期のオフィス賃料は横ばいである。							
						F※	当地区の店舗賃料は引き続き天神西通りの坪60,000円が上限である。天神西通りに出店したい店舗はまだ多く、百貨店に入っているプレステージブランドが天神西通りに高額賃料で出店するなど、店舗賃貸市場は持ち直している。しかし、一方で消費増税に伴う先行き不透明感も漂っていたため、オーナーも前期と比較して賃料を上げられる環境にはなかった。そのため、当期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(H26.10.1～H27.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	
福岡県	福岡市	中央区	商業	天神	<p style="text-align: center;">ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 当地区の中心からやや離れたエリアで不動産取引が数件行われたのを確認しており、それぞれ取引利回りは5%前後であった。したがって当地区の中心部で物件が売りに出されれば、取引利回りは4%台であっても驚くような利回り水準ではなくなってきている。(金融機関)</li> <li>• 当地区はまとまった規模の空室を抱えたビルがあるとの情報はなく、オフィス空室率は低下している。しかし、賃料の値上げ交渉に踏み切っても据え置き賃料で合意に至ることが多く、オフィス賃料の回復の動きは限定的な印象を受ける。(金融機関)</li> <li>• 当地区に立地する百貨店の新館が平成26年11月に開業し、天神西通り沿いでも数棟の店舗ビルが建築されるなど、商業集積が増している。平成26年4月の消費増税後における個人消費の落ち込みは元に戻りつつあり、当地区の開発は活発化している。(投資運用業者)</li> <li>• 店舗ビルの竣工や再開発事業の進捗など明るい話題が多く、投資市場も活発な状況が続くと思われる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(投資運用業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント及び主な項目の概要			
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
福岡県	福岡市	中央区	商業	大名・赤坂	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、商業地域としての発展的要因は少ないが、天神地区等の地価の上昇に伴う波及効果があるほか、市内における投資適格物件が不足したことから、投資家は投資エリアを当地区に拡大している。また、都心に隣接し利便性が良好であり、平成26年4月に当地区で市立小中一貫校が開校したことから、分譲マンション開発適地としても人気上昇している。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。 当地区は都心である天神地区に隣接しており、投資エリアの拡大の影響を直接的に受ける状況にある。天神地区等における需要過多の状況は今後も進むことから、当地区においても投資法人及びマンション開発業者等による積極的な売買が今後も見込まれる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。			
						※	※	※	※	※	※	※	※	A 当地区では、平成26年11月、明治通り沿いの自社ビルの入札が行われ、坪500万円を超える高値で大手マンション開発業者が落札したほか、同月、舞鶴3丁目の総合病院跡地関連の入札も行われ、坪100万円程度の高値で地場のマンション開発業者が落札した。そのため、地価上昇は複数の高値での取引で裏付けられており、当地区の取引価格はやや上昇している。 B 当地区は、新しいビルが少なく、また、警固断層の問題に加え、建築費高騰の影響等の懸念される要因もある。しかし、天神地区及び博多駅前地区を中心に市内全域で投資適格物件が品薄で、また、それらの地区と比較すると、投資物件の総額が投資対象として適度であることから、当地区の取引利回りはやや低下している。 E 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、中長期的にオフィス需要が強まる可能性は低い。しかし、新築ビルの供給がないなか、オフィスの空室率はここ1年で約2.5%低下し引き続き改善傾向にあり、また、募集賃料も1年間に0.4%の上昇とほぼ横ばいとなった。そのため、当期のオフィス賃料は、前期に引き続き横ばい傾向にある。 F 当地区に隣接する天神西通りエリアにおいて、若者を中心とした顧客吸引力のある各種物販店舗の集積が進んでいるので、それらの顧客をターゲットとする飲食店舗等の出店が天神西通りに近い大名地区で相次いでいる。店舗賃料は個別性が強く、ばらつきがあるが、路面店で共益費込み月額坪10,000円から20,000円程度、2階以上では坪6,000円から11,000円程度と前期と同水準であり上昇には至っておらず、店舗賃料は、前期に引き続き横ばい傾向にある。			
						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"> <li>・ 連日多くの歩行者で賑わう天神西通りからの波及効果によって、大名地区でも流行の店舗を出店する動きが見られる。また空室を抱えた商業ビルも少なくなっている印象を受ける。(金融機関)</li> <li>・ ハローワーク福岡中央の周辺では、高齢者支援の職業施設等ハローワーク関連のオフィスの進出が複数あった。市営地下鉄赤坂駅にも近く交通の便も良いので、同業種のオフィスがさらに集積すると思う。(不動産管理業者)</li> <li>・ 中央区役所向かいのオフィスビル(自社ビル)の入札が行われた。事前説明に100社、応札は4社であり、分譲マンション業者が落札した。現状有姿の引渡しのため、取り壊し費用を考慮すると土地価格は相続税路線価の約1.4倍程度と見込まれる。(投資運用業者)</li> <li>・ 大型入札を経て建てられたマンションの販売動向が注目されるが、マンション素地の需要や投資意欲は引き続き旺盛である。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(投資運用業者)</li> </ul>											

※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(H26.10.1～H27.1.1)



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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>ここ数年は、優良オフィスビルの入札等において高額取引が続いており、取引利回りも低下傾向で推移している。JR博多駅前の大型再開発事業の進捗やオフィス賃料の上昇期待から、当地区に対する投資意欲は引き続き強い。また、外国人観光客の増加等により、当地区に所在するホテルの宿泊稼働率も上昇している。建築費の高止まりにより、駐車場等の遊休地にホテルやオフィスビルを開発する動きは鈍いものの、取引市場の過熱感から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>当地区ではJR博多駅前の大型再開発事業が順調に進捗しており、平成28年春に竣工予定の複合オフィスビルは賃貸の募集を始めている。共益費込みで月額坪2万円を超える賃料水準で成約するか注目を集めており、周辺ビルオーナーの期待も大きい。当地区は新博多駅ビルの開業から続く駅前再開発事業等により、更なるオフィス需要の拡大や地域の活性化が期待されることから、J-REITや不動産投資ファンド等の当地区に対する積極的な投資姿勢は今後も続くと思定される。そのため、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。</p> <p>A ※ 前期から取引が少ない状況が続いており、当期も当地区における大型取引は確認できなかった。しかし、投資家の物件取得意欲は旺盛であり、都心部における優良物件の売買は、高額取引となる状況が続いている。今後は複数の大型オフィスビルの入札が予定されているが、売り主側の価格設定は強気であり、水面下での物件取得の動きも活発化している。当地区のオフィス賃料は明確な上昇が見られていないが、取引利回りは引き続き低下傾向にあることから、取引価格はやや上昇傾向で推移している。</p> <p>B ※ 当地区ではJR博多駅前の再開発事業が進捗しており、将来的な発展や賃料上昇が期待できるエリアである。金融機関の融資姿勢は積極的であり、J-REITや不動産投資ファンドのほか、地場の事業会社や法人投資家など多くの投資家が市場に参入している。一方で、優良物件の供給は限定的であり、大型オフィスビル等が売りに出された場合、激しい競合が予想される。買い主側も利回りの低下を甘受しないと物件取得は難しい状況となっていることから、取引利回りは引き続きやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 当地区を含め、福岡ビジネス地区における新築オフィスビルの供給は極めて少ない状況が続いている。一方で、需要面では新設・拡張・館内増床など積極的な動きが続いており、大型区画を中心に移転の受け皿不足が深刻になりつつある。ここ数年、当地区で竣工した新築オフィスビルはいずれも竣工時にほぼ満室であり、駅前再開発が続いている当地区に対するテナント需要は旺盛である。ただし、既存ビルについては、一部の優良ビルでリーマンショック前の賃料水準での成約が確認されているが、当地区全体として、増額改定やテナント入替えに伴うオフィス賃料の上昇は見られていない。そのため、オフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。</p> <p>F ※ 当地区の中心的な商業施設は新博多駅ビルである。平成23年の開業以降、売上増加が続いており、平成25年度の全館売上高は941億円と過去最高を更新した。しかし、顧客の回遊性は駅ビル内に留まっており、駅周辺に所在する飲食・物販店舗等は、ビジネスマンを主体とした平日の集客が中心である。空き店舗は少なく、出店需要は根強いが、需給は概ね均衡している。その他、前期と比較して大きな変動はなく、一般的な店舗賃料は横ばい傾向で推移している。</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(H26.10.1～H27.1.1)

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
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 当地区のビジネスホテルは引き続き好調な稼働状況となっている。特に博多駅に近いホテルでは大きなイベントのない週末でも予約を取るのが困難な状況にあり、最近では宿泊単価も上昇していると聞いている。(金融機関)</li> <li>• 建築費の上昇は落ち着いてきたと聞いている。ただし、建築着工を延期した物件があることや未利用地の開発が進んでいない状況を考慮すると、とても採算が取れるような建設費の水準ではない。暫くは建築費の高止まりが続き、これが足かせとなって建築を控える状況が続くと思う。(賃貸仲介業者)</li> <li>• 博多駅東地区の大規模オフィスビルで入札の予定がある。売り主の希望価格が高い水準にあるにもかかわらず、各方面からの問い合わせが殺到している。一般事業会社や在京の私募リートも積極的に物件を探している。(投資運用業者)</li> <li>• 幅広い投資家層からの需要が旺盛であり、入札等による高値での取引が今後も続くと考えられる。また再開発事業も進んでいる。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(投資運用業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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%横ばい)	□	▽	□	□	□	▽	—	—	政令指定都市への移行は、拠点性の高まりによるコールセンターや小規模物件の需要の増加など、オフィス市場を中心にプラス効果を顕在化させつつある反面、市役所職員の配置が新設された区役所に分散したため、特に飲食店を中心に売り上げにマイナスの影響を与えている。一方で、郊外の大型SC等との競合が激しさを増しているが、若者を中心に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い。そのため、飲食店を中心とした新規出店が見られ、加えて地区周辺の開発動向と相まって地価動向は引き続き概ね横ばい傾向にある。 当地区はアーケード商店街であるが繁華性が高く、潜在的な需要が見込める。店舗賃貸市場は依然回復していないものの、物件の問い合わせ等が増えており、再開発の動き等を通じて景気回復への期待感が現実味を帯びつつある。そのため、将来の地価動向は引き続き横ばい基調で推移していくと予想される。
						A※	当地区の西方に位置する桜町地区の再開発事業は本年8月から建物を解体し本格的に始動する予定で、また下通沿いの大型商業施設の再開発事業も平成28年秋の竣工にむけて事業が進捗中である。不動産市況は当該事業の進捗を見守っている状況で動きに乏しいが、下通沿いに新規出店が見られる等当該通り沿いの再開発への期待感が徐々に顕在化してきている。土地取引そのものは相変わらず少ないが、熊本市の中心商業地である当地区の潜在的な需要の強さから取引価格は概ね横ばいである。							
						B※	2階以上の空室率が高止まりしている収益物件が多いことから、投資家等の不動産リスクに対する見方は依然厳しい反面、引き続き投資対象物件が絶対的に少なく、売物件があれば取得希望が競合するケースが多い。店舗賃料が若干下落している状況に変わりはなく、元本価格が概ね横ばいであるため、利回りは前期と比較して低くなりつつある。そのため、取引利回りは引き続きやや低下している。							
						E※	コールセンター等への賃貸需要はあり、需要を満たす物件が少ないなか、損害保険会社が本年7月にコールセンターを開設することが発表された。また、小規模物件に対する需要は堅調で、募集賃料の持ち直しや空室率の改善の動きが継続している。ただし、地区全体の賃料を上昇させるほどではなく、オフィス賃料は横ばい基調にある。							
						F※	店舗向けの需要は底堅く、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。しかし、2階以上になると極端に借り手が少なくなる傾向に変わりはなく、1階以外の空室率は高止まり傾向が持続している。当地区内には築年の古い建物が比較的多く、これらが成約に至るケースは少ないことから、賃料を上昇又は維持することが困難である。そのため、問い合わせは徐々に増えつつあるものの、店舗賃料は引き続きやや下落している。							

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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"> <li>下通アーケード沿いの大型商業施設跡地が再開発され店舗付事務所ビルが建築されることへの期待感もあり、売り主の希望価格が以前より上昇しているが、結果として相場と同価格帯にて取引されている。まだ様子見の状況が続けている売り主も依然としているため、市場に供給される物件数が少なく地価の上昇までには至っていない。(売買仲介業者)</li> <li>下通アーケード沿いへの若者の流入量は相変わらず堅調である。空店舗に全国展開の寿司チェーン店が進出して以来、新しい専門店の新規出店はないが、パチンコホールとなっているビルの上層階にシェアオフィスが展開するなど賑わいに結びつく新たな試みが始まっている。(シンクタンク)</li> <li>下通アーケード沿いの大型商業施設跡地の再開発及び桜町地区の再開発により、周辺エリアの開発機運は高まっている。既存のビルオーナーが高齢化したことや再開発の必要性に乏しかったことからビルのリニューアル等が進んでいなかったが、2つの再開発の動向を見ながら所有ビルの今後について相談を受けるケースが出てきている。また、耐震診断の義務化の時期が近くなりリニューアルの動きを加速させる可能性があるため、将来少なからず地価への影響はでてくる。(大手建設業者)</li> <li>増加傾向にある若者向け店舗はカラオケボックスや漫画喫茶等であり、回遊性が悪く周辺店舗の収益性上昇には寄与しにくい。また下通アーケード沿いの再開発の影響はまだ顕在化していない。したがって、当面地価は横ばいで推移すると予測する。(賃貸仲介業者)</li> </ul>

主要都市の高度利用地地価動向報告(H26.10.1～H27.1.1)

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			鹿兒島中央駅	商業	 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"/>	—	—	当地区では、地区内において突出している駅ビルの集客力があまり周辺へと波及しない状況が続いている。また、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状況が続いている。駅ビル以外に目立った変化が認められないこと、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などから、当期の地価動向は引き続き横ばい傾向で推移している。駅東口周辺に位置する商店街の再開発計画は当地区の地価に影響を与える可能性があるが、完成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要因に当面大きな変化はない。そのため、将来の地価動向については、今後しばらくの間、現状を維持して横ばい傾向と予想される。			
							A※	当期も当地区が所在する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。また、当地区より繁華性が劣る裏通り沿いでも取引はほとんど見られない。当地区では供給物件がないため売り物件が供給されれば高値で取引される可能性はあるが、取引がない中で成約事例から取引価格の動向を判断することは困難である。当地区の取引価格に影響を与える要因に大きな変化がないことから、当期の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低い。今のところ需給はほぼ安定しており、政府の経済政策等の影響による投資資金の流入の動きも当地区では見られず、当地区の取引利回りに影響を与える要因に大きな変化がない。そのため、当期の取引利回りは概ね横ばい傾向で推移している。										
							E※	駅東口の大型再開発ビル2棟と代替競争関係にある築浅の物件が皆無であることから、当該ビルに需要が集中している。そのため、当該ビルはほぼ満室稼働であり、賃料水準も周辺相場と比較して非常に高い状況が続いている。その他のオフィスビルについても引き続き需給状況に大きな変化はない。そのため、当期のオフィス賃料は概ね横ばい傾向で推移している。										
							F※	店舗は引き続き開業と廃業のいずれも動きが少なく需給はほぼ安定している。店舗賃料については、好調を維持している駅ビル内の賃料水準のみが引き続き周辺相場と比較して非常に高い。これは駅ビルの集客力が他と比較して突出していることに起因している。駅ビル以外についても、全般的に需給状況に大きな変化はない。そのため、当期の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"> <li>・当地区は低利用地も散見される状況であり土地利用としてももったいないと思われるが、民間主体で再開発などをしようとする意欲は弱い。地方公共団体などが主導しないと、再開発はなかなか進まないと考える。(金融機関)</li> <li>・駅ビルの新館が開業したことによって駅全体の集客力が一層強くなった。駅ビルのみで買物・レジャー等の目的が達成しやすくなったことで、駅周辺施設への買物客の回遊は減ったように思われる。当地区の賃貸物件に対する問い合わせも以前に比べて減少しており、商業事業者にとっても興味が薄れてきていると思われる。これに対して天文館地区では新しい店舗のオープンなどが見られるほか、メインストリートに面する区画の市街地再開発計画なども具体化しつつあり、現状では当地区よりも天文館地区の方に注目が集まりつつある。(賃貸仲介業者)</li> <li>・当地区については、駅前再開発ビル2棟の竣工、九州新幹線全線開業、駅前屋台村のオープン、駅ビル新館のオープン及び本館のリニューアルなどの開発案件が終わり一段落した状況である。今後しばらくの間、大きな変化はないと思われる。(売買仲介業者)</li> <li>・中央町19・20番街区再開発事業の原案公表や駅前に立地する大型商業施設の今後のあり方が発表されるまで、当地区では特段の変化はないと思われる。したがって、地価は横ばいで推移すると予測する。(不動産開発業者)</li> </ul>																		

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	金融機関の融資姿勢の積極化等を背景に当地区において投資物件を探している国内外の投資家は多い。市中心部においてはマンション販売も好調で、マンション事業者はマンション適地の土地を探しているが当地区において売り物件はほとんどない。物件供給が限定的にもかかわらず不動産取得需要は旺盛であるため需給バランスは逼迫している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。 県内景気が堅調であることや観光客の増加等から成長が見込める沖縄への投資意欲は根強く、不動産価格には先高感がある。建築現場の人手不足等が開発リスクを高めているが、ファイナンス環境が良好であるため、土地需要者はある程度リスクを受忍できている。オフィス市況やホテルの稼働率の堅調さにより、これらの収益物件のパフォーマンスも良好である。そのため、将来の地価動向もやや上昇が続くと予想される。
														A ※ 堅調な県内景気や観光客の増加等を背景に当地区に対する投資家の不動産取得意欲は依然として強い。旺盛な不動産取得需要に対して売り物件はほとんどなく、投資物件の供給は限定的である。売り主も価格については妥協しないため、取引市場は売り手市場となっており、取引が成立する場合は、売り主の売り希望価格に近い水準で取引される傾向が続いている。そのため取引価格はやや上昇している。
														B ※ 円安やエアラインの増便等により入域観光客数は、毎月、過去最高を記録しており、特にアジア諸国の外国人客の増加が顕著となっている。好調な観光需要を背景に県内外の投資家によるホテル等の投資用不動産に対する取得需要は旺盛である。そのため、買い主は買い希望価格をあげないと物件取得ができないため、取引利回りはやや低下している。
														E ※ 県外企業による沖縄への進出の動きが見られるほか、県内景気が堅調であることなどから県内企業による人員増に伴う増床の動きもあり、オフィス需要は堅調に推移している。オフィス需要の増加を受けて当エリアのオフィスの空室率は低下傾向にあるが、需要者も賃料に対する希望は厳しいことからオーナーも賃料を上昇させる動きには至っていない。そのためオフィス賃料は概ね横ばいで推移している。
														F ※ 観光客の増加などから国際通り沿い及びその周辺の飲食店は比較的好調であるが、土産物を中心とする物販店は同業者が多く、収益性も低いいため店舗の入れ替わり等も見られる。当地区では再開発やホテル建設の動き、また、高級外資系ホテルの開業が来夏予定されていることなどから街の機能更新が期待されている。しかし、現時点では、テナントの賃料負担力に顕著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"> <li>観光関連業や公共事業が堅調であることから沖縄経済は好調であるが、これをビジネスチャンスとして捉えている企業が増えている。そのため県内外の企業による床需要がやや強まっている。資材の仕入れ値の高騰や人手不足により、内装等の工事期間の長期化や入居時期の遅延などが生じてテナントの入退去に影響が出る可能性がある。(不動産管理業者)</li> <li>大手企業による不動産取得需要は強い。中小企業も同様に取得需要は強いが、不動産価格が高いため手を出せない状況にある。そのため、地価は上昇しているがそろそろ落ち着くのではないかとと思われる。消費増税が延期されたため増税前の駆け込み需要がなくなることも相まって、地価は一層安定的に推移すると考えられる。(金融機関)</li> <li>国際通り周辺の店舗需要は少し動きが鈍い感じがあり、テナントの空室も出てきている。収益物件や更地についての引き合いは依然として強い。しかし売り物件は少なく、取引が成立する場合でも売り主の意向に沿う形での成約であるため、不動産価格は緩やかな上昇傾向にある。(中小不動産業者等)</li> <li>県内外の投資家からの不動産取得需要は堅調である。したがって、今後も地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>														

※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(H26.10.1～H27.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>県内外の投資家による収益用不動産の取得意欲は旺盛であるため、収益性が安定している当地区の物件に対する取得需要は堅調である。地区内の土地は個人の富裕層が保有していることが多いこともあり、物件供給は限定的であるが、街の熟成度や商圏人口の増加等を背景に商業収益がさらに安定することが期待できる。そのため土地価格に先高感があり、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>県内外の投資家からは高い賃料と安定した収益性から人気のエリアであるため当地区における不動産投資は今後も好調を維持すると予想される。建築現場の人手不足等が懸念材料で物件開発の難易度は高まっているが、良好なファンナンス環境が投資を後押ししている。今後もこの傾向は続く予想されるため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p> <p>A ※ 当地区は区画整理が終了してから約10年以上経過し、県内外の投資家から県内でも名声のある地区として認知されている。当地区の物件を探している投資家は県内外を含め多く、不動産の取得需要は堅調である。売り物件は少なく、取引が行われる場合は水面下でなされることが多いが、その場合は従来よりも高値で取引される傾向がある。そのため、土地の取引地価はやや上昇している。</p> <p>B ※ 当地区内の店舗ビルはテナントの入れ替えも見られるが空室期間は短く、収益性も概ね安定している。居住用賃貸物件についても県内では高い賃料水準と空室率の低さから安定した収益を実現している。当地区の物件に対して県内外の投資家からの引き合いは多く、取引価格は売り希望価格に近い水準で成約している。安定した収益性に対して取引価格はやや上昇傾向にあるため、当地区の物件の取引利回りはやや低下傾向にある。</p> <p>E ※ 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対する需要に集中しており、小規模オフィスビルに対する需要はそれほど強くないため小規模オフィスビルには空室も散見される。大型オフィスビルの賃料水準は坪当たり月額11,000円から13,000円と特段の変化は見られず、オフィス賃料は横ばいで推移している。</p> <p>F ※ 当地区の大型商業施設が売場の増床工事に着手し、東京資本のテナントの誘致を公表するなど施設の競争力強化に動いている。当施設の増床工事が完了すれば、当地区の商業地としての魅力はさらに高まり、地元客や観光客の増加等が見込める状況にある。周辺店舗については、現時点ではテナントの賃料負担力に変化はない。そのため店舗賃料は概ね横ばいで推移している。</p>			
						ヒアリングに応じて頂いた地元不動産関係者の声の一例											
						<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県内外の富裕層が個人投資目的で当地区を指定して物件を探している。物件の価格も高まっており賃料も安定しているため、当地区の収益物件に狙い目をつけている人は多い。売り物件はほとんどなく、不動産取得需要は旺盛であるため、地価は依然として上昇する傾向が続いている。(金融機関)</li> <li>・ 当地区はまちとして成熟しつつあるため、当地区の物件を取得したいと考える投資家は依然として多い。売買される時は売り主の希望価格で取引され、売り手市場となっている。売り物件が少ないが、県内外から当地区への土地需要は依然として根強い。そのため地価は引き続き上昇する傾向にある。(中小不動産業者等)</li> <li>・ 地元金融機関による低利融資制度を背景に不動産取得意欲は根強いが、売り物件はほとんどない。優良物件の取引は水面下で行われ、売り手主導の価格で取引される。そのため地価は上昇する傾向にある。建築資材価格の高騰や消費増税の延期により取引を急ぐ必要性がなくなったため、不動産取得の時期について様子見る人も出てきた。(賃貸仲介業者)</li> <li>・ 不動産の需要と供給のバランスを考慮すれば、強い需要に対して供給は限定的である。したがって、地価はやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等)</li> </ul>											
						※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。											