



主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

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		
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 3～6% 上昇									平成23年に開業した大型商業施設は、来館者数及び売上高等が堅調に推移しており、これによる集客効果により依然活気を帯びた状況が続いている。当地区内において平成25年1月に複合商業ビルが開業し、平成26年春に全面開業予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの一部が平成25年6月に先行オープンし、今後オフィス部分を含めた全面開業に向けてマーケットにおける注目度が上昇しており、地価動向は上昇傾向が継続している。 平成26年全面開業予定のターミナル直結の超高層複合商業ビルの事業進捗と共に当地区の商業集積が進み、現在80%の入居が内定しているオフィスの稼働により収益性の更なる向上が期待され、背後地域の拡大と相まって今後も天王寺・あべのターミナルエリアの相対的地位の向上により、地価の将来動向は今後も上昇傾向を維持すると予想される。	
						△	▽	□	□	□	△	—	—	※ 当期も当地区及び周辺において取引は認められなかったが、隣接で開発中の超高層複合商業ビルが一部先行開業したこと等からさらに集客力が向上している。当地区はターミナル駅に近接するため立地条件の稀少性は高く、また今後の開発によるポテンシャルの更なる向上に着目した潜在的需要は旺盛であることから、取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。	
															※ 当地区内での取引が認められないため、事例による取引利回りの観測は困難であるが、類似の都心型商業施設に対する投資家等の取得意欲は依然として旺盛であり、立地条件が良好な物件に対する需要の競合状況を踏まえると、取引利回りはやや低下傾向で推移している。
															※ 当地区はエリア特性上、来店型オフィスの割合も高く、平成23年4月に隣接地区で開業した大型商業施設の売上高の好調さを維持しており、エリアポテンシャルが向上していることから、一般的に需要は概ね堅調であり、平成25年1月に竣工した複合商業ビルのオフィスも順調に入居が進んでいる。当地区では立地条件に優れた新築オフィスの供給が少なく賃料水準は相対的に高いが、概ね現状の水準を維持しており、オフィス賃料は横ばい傾向で推移している。一方でスペックや立地の劣るビルについては依然空室率が高く、賃料は下落傾向にあり二極化が見られる。
					 前期 3～6% 上昇								※ 平成23年の大型商業施設の開業以降、集客力が向上しており、物販店舗を中心に当地区の商業ビルへのテナント出店意欲は旺盛である。当地区内で平成25年6月に一部先行開業した超高層商業ビルの売り上げも当初の予想を上回っており、当該大型開発に基づくオフィス開業による顧客の増大及び当地区の商業収益性の向上に対する期待感等を背景に堅調な需要が継続するものと見られ、店舗賃料はやや上昇傾向を示している。		
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"> 立地・スペックを重視した需要も強く、新しいビルの稼働状況も好調である。大規模複合施設の先行オープンにより人は増えている。また、今後再開発物件のオフィス部分と百貨店部分が完全竣工すると就業人口は大きく増加することから、これを見越した飲食店等の出店意欲が高まっている。20坪から50坪程度の小さいユニットの需要が高い。(中小不動産業者等) 大規模複合施設の先行オープンにより来場者数は対前年比で増加している。また、阿倍野交差点の歩道橋が供用開始され、明らかに回遊性は増している。今後大規模複合施設のオフィス部分が開業すると就業人口が増えるので、飲食店舗の売上増加を期待している。当地区は大阪府南部を中心に奈良方面からの来店が大半を占めるため、4月に開業した大規模複合施設の影響は認められなかった。政府の経済対策の影響は高級品を扱っている店舗等以外ではあまり見受けられない。(大手不動産業者) 大規模複合施設の部分開業により人通りは増加しており、今後就業人口等の更なる増加が見込めることから、地価は今後もやや上昇すると予測する。(中小不動産業者等) 															

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

主要都市の高度利用地地価動向報告(H25.4.1～H25.7.1)

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	
大阪府	堺市	堺区	商業	堺東	 0% 横ばい (前期 ) 0% (横ばい)					▽		—	—	大阪市内の梅田・阿倍野地区に次々と大型商業施設がオープンし、当地区からの顧客の流出が止まらないため、商業地としての吸引力が弱まっている。ただし、経済政策による円安・株高の影響により、富裕層を中心に消費動向に好転も見られることから、当地区の地価動向は概ね横ばいで推移している。合同庁舎が完成したが、既存事務所の集約化の側面が強く、地区の活性化等の影響はほとんど見られないものの、経済政策の効果もあって消費動向の好転は続くと思込まれることから、地価の将来動向は引き続き横ばいで推移するものと予想される。
														A ※ 当地区の商業地取引は少ない中であって、1階の店舗については賃貸需要が強いことから、古いビルの取り壊しに伴う土地供給があれば需要の競合が見込まれる。円安、株高等により消費動向に変化は見られるが、合同庁舎の完成による地区活性化等の影響はほとんどなく、土地需要にも大きな変化はないため、取引価格は横ばいで推移している。
														B ※ 店舗・オフィス等の賃貸物件の取引はほとんどなく、事例等から取引利回りを把握することは困難であるが、オフィス等を大阪中心部に集約する動きが強いため、依然として当地区における店舗・オフィスに対する投資意欲は弱く、市場に大きな変化が見られないことから、取引利回りは横ばい傾向にある。
														E ※ 大阪中心部へのオフィス集約等の影響もあって、オフィスの空室率は築年の古い設備の劣るビルを中心に依然高く、賃料水準も弱含みで、オフィス賃料については下落傾向にある。
														F ※ 表通りの店舗については賃貸需要は旺盛であり、供給が少ないため空室が出ても新たなテナントがすぐに決まり、空室率は低いため、店舗賃料について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"> ・ 合同庁舎が完成したが、既存事務所集約の側面が強いため影響はあまり見られない。また、堺市の住宅地・商業地の中心は地下鉄御堂筋線沿線に移行しているため、当地区の相対的地位は低下している。(売買仲介業者) ・ 駅西口のショッピングセンター跡地に店舗付マンションの建設が予定されているが、当地区のマンション需要は芳しくない。また、過去に大手スーパーの撤退が相次いだことから、商業施設の運営も難しい地域である。(シンクタンク) ・ 当地区は表通りの空室は少ない。店舗については供給が少なく、空き店舗が出ても新たな入居者がすぐに決まる傾向にある。賃料水準は表通りの1階店舗(概ね30坪以上の物件)で坪1万5千円という水準は変わっていない。事務所等では大阪中心部への事務所集約等の影響により、空室が目立っている。賃料水準は坪8千円から9千円であり、今後も弱含みの状況が続く。梅田・阿倍野で大型商業施設のオープンが相次いでいるが、当地区との直接的な競合はないため、影響は限定的である。(賃貸仲介業者) ・ 店舗については供給が少なく、賃料水準を維持しているが、事務所需要は弱いままである。したがって、当地区全体として需要の増加は見込めず、地価は今後ともやや下落すると予測する。(賃貸仲介業者) 														

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