







主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市中村区	商業	名駅駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィス市況は堅調な状態が続いている。築浅の大型ビルについてはほとんど空室在庫がない状態であり、空室率は低水準かつ低下傾向で推移している。開発事業等については、名古屋駅周辺において新たな再開発の動きが見られるなど、名古屋駅周辺における開発がますます進展しており、当地区の土地需要が強まっている。当地区では土地の稀少性が高いこともあり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 名古屋駅周辺において新たな再開発の動きが見られるなど、リニア中央新幹線開業などの将来を見据えた動きが見られ、開発や不動産取得について積極的な状態が継続している。名古屋駅の大規模複合ビル建設も予定されているなど、名古屋駅周辺の開発は今後も引き続き進展する見込みであり、しばらくは収益用不動産に対する需要が強い状態が続く可能性が高い。そのため、当面将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄東山線の名古屋駅周辺。JR名古屋駅東側に位置し、中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市中村区	商業	太閤口	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区においては取引が少なく、取引事例から実勢価格を把握することは困難であるが、リニア中央新幹線の事業の進展に伴い、土地需要は強まっている。また、近接する名駅駅前地区の周辺では新たな再開発の動きが見られるなど、名古屋駅周辺における開発がますます進展している。このような状況において、名駅駅前地区に比べて割安感が広がっている当地区の地価動向は、当期上昇している。 名古屋駅の大規模複合ビル建設が予定されているほか、名古屋駅周辺では新たな再開発の動きが見られるなど、名古屋駅周辺の開発は一層の進展が見られる。当地区ではリニア中央新幹線の開業を見据え、将来的な開発等への期待感もあることから、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR名古屋駅西側周辺。主要街路である椿町線沿線を中心として中高層の事務所ビル、店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								


主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント		
						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			
愛知県	名古屋市	中区	商業	栄南	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は名古屋市の中心的な繁華街であり、大津通沿いの路面店を中心に店舗需要は旺盛である。オフィスの賃貸市況は、賃料水準は概ね横ばい、空室率は館内増床や新規需要により若干改善傾向で推移している。当地区付近において、平成26年10月及び平成27年3月にファッション・飲食店舗をメインとする中小規模の商業施設が新規オープンした。店舗間の競争が激化するおそれがある一方で、回遊性の高まりによってエリア全体の顧客吸引力の増大に寄与することが期待され、最近では栄地区の商業の重心がやや南下してきているとの見方もある。このような状況にあって、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。 名古屋駅前は、大規模開発による百貨店の増床や出店決定などリニア開業に向けて顧客吸引力の増大が見込まれ、これと競合関係にある栄地区への影響が懸念される。ただし、路面店を出店できるエリアは栄の大津通沿いにはほぼ限定されるため、今後も名古屋の中心商業地としての地位は維持される可能性が高い。賃料水準の大幅な上昇は見込めないものの、昨今、資金に余力のある法人等が投資適格の不動産を積極的に探している状況であり、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くものと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									名古屋市営地下鉄名城線の矢場町駅(栄駅の南側近接)周辺。栄地区の南寄り、大津通りを中心に高層の百貨店・商業ビル・事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	


主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント		
						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			
愛知県	名古屋市	中区	商業	伏見	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	リート等による事務所ビル等の収益用不動産の取得意欲は継続しているなど、当地区の投資適格物件に対する需要は引き続き強く、地価上昇の傾向は続いている。建築費の高止まりもあり、開発用地の収益用不動産としての取得検討にはやや慎重な姿勢も見られるが、自社利用目的の場合には需要は堅調である。オフィス賃料は、築浅のオフィスであっても賃料は上昇には至っていないものの、需要は回復傾向で空室率は低下している。そのような中で当地区の地価動向はやや上昇している。 リートや法人によるオフィスビルの取引や取得検討の動きが継続して見られるなど不動産需要は継続している。しかしながら、賃料は上昇していないため、取引価格の上昇に伴い取引利回りは低下傾向が続いている。売り希望価格が以前ほど強気ではなく落ち着きを見せているケースも出てきているが、地価上昇は継続しており、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									名古屋市営地下鉄鶴舞線の伏見駅周辺。中高層の事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市長	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	△	□	マンションの販売状況については、立地条件が優れる物件と立地条件が劣る物件及び価格が割高な物件とでは、以前に比べ売れ行き格差が明確になってきている。このような中、マンションデベロッパーは優良物件を選別しつつも、依然として積極的に素地取得に動いているため、マンション開発素地の需要は底堅いことから、当地区の地価動向はやや上昇している。 投資向きの住宅物件については、賃貸市況が安定しているため購入需要は底堅く、成約価格は当面上昇傾向が続く可能性が高い。マンション・デベロッパーは建築費高騰分を販売価格に転嫁せざるを得なくなっており、今後は建築費転嫁後の販売価格がエンドユーザーにどの程度まで受け入れられるか注視する必要がある。ただし、将来販売するマンション用地の確保も必要であることから、素地取得の動きにすぐにブレーキがかかることは考え難く、マンション開発素地に対する需要は底堅い状況が続く見込みである。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央線の大曾根駅(名古屋駅までJRで約11分)からの徒歩圏。中高層の共同住宅が建ち並ぶ住宅地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市長	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	△	□	名古屋市郊外の物件はマンション販売が低調な物件が増えているが、当地区を含む市内中心部の物件の販売状況は好調なものが多いため、当地区では大手マンションデベロッパーを中心に素地取得の競争は激しい状況が続いている。また、オフィスを中心とする収益物件の取引は、名駅地区の大型オフィス供給による影響が懸念されるものの、資金に余力のある法人等が投資適格不動産を積極的に探している状況であり、期待利回りの低下により取引価格はやや上昇している。したがって、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区におけるマンションの販売状況は概ね良好であるため、デベロッパーが素地を積極的に取得する動きが続くことが見込まれる。オフィスは賃料が上昇するまでには至っていないが、立地や規模に優るAクラスビルを中心に稼働率が回復しており、その波及が周辺のビルにも見られる。当地区を含め市内中心部においては収益物件の取得需要は堅調で、金融機関の融資姿勢も積極的であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄桜通線の久屋大通駅(栄駅の北側近接)周辺。中高層事務所ビルが建ち並ぶ高度商業地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	最近では名古屋市内のマンション販売状況について、エンドユーザーから人気のある地区とそれ以外の地区との格差が以前に比べて大きくなっている。そのなかでも当地区は高級住宅街として認知され、所得水準の高い層のエンドユーザーから人気のあるエリアである。そのため、マンションデベロッパーは当地区のマンション開発素地の取得に積極的な姿勢を見せている。一方、当地区ではマンション開発適地の供給は非常に限定的で、供給があっても入札がほとんどであるため、高値での取引となっている。したがって、地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費の上昇は以前と比べ落ち着きを見せ始めているものの、引き続き高水準で推移している。当地区は名古屋市内でもマンション需要の強い地域であるため、マンションデベロッパーは建築費の上昇分を販売価格に転嫁可能と判断しており、当地区の開発素地に対する取得意欲は強い。一方、当地区でのマンション開発素地の供給は従来より限定的である。今後は建築費転嫁後の販売価格がエンドユーザーにどの程度まで受け入れられるか注視する必要があるが、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄東山線の覚王山駅(名古屋駅まで地下鉄で約12分)からの徒歩圏。マンションや一般住宅が建ち並ぶ住宅地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は都心への接近性と良好な住環境を備えているため、分譲マンションの人気は高い。直近まではマンションの供給が重なり需給がやや緩和状態にあったが、一部で完売のマンションが出てきており人気の高さが確認された。それらを背景に当地区のマンション素地に対するデベロッパーの取得意欲は依然として堅調で、まとまった土地や立地条件に優る物件を中心に取得需要が強い状況にあることから、地価動向としてはやや上昇している。 事業所や店舗利用を目的とした取引は活発ではないが、賃貸マンションを中心とする投資物件については旺盛な需要を背景とした取引利回りの低下を反映した高値の取引が実現する可能性が高い。マンション開発素地については、直近まで分譲マンションの供給が重なり、需給の緩和状態が懸念材料であったものの一部に完売するマンションが出てきており明るい兆しが見られていることから、素地の仕入れが進んでないデベロッパーを中心に積極的な素地取得が続くと思われる。そのため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名古屋市営地下鉄鶴舞線の御器所駅(名古屋駅まで地下鉄で約14分)からの徒歩圏。共同住宅の中に、店舗、事務所ビルが混在する住宅地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.1.1～H27.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は賃貸オフィスエリアが限定されているため需給が均衡し、オフィス賃料及び稼働率は安定している。金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が良いため、分譲マンションが増加しており、飲食店舗の出店需要も堅調である。オフィスの賃貸需要に変化は見られないが、資金に余力のある地元法人等が市内の投資適格不動産を積極的に探しており、当地区よりも利便性が劣る周辺地域の成約価格から見ると取引が成立すれば高値となる可能性が高い。名駅地区の地価上昇の波及効果は認められるが、取引の過熱感は見られない。このような状況にあつて、地価動向は引き続きやや上昇している。 金山駅前を中心とする店舗集積や交通アクセスが良好な事業拠点としてのオフィス立地は今後も維持されると考えられる。東京における取引利回り低下の影響を受け、名古屋市中心部の収益物件に対する投資家の期待利回りは低下傾向にある。当地区の需要者は地元法人等の比率が高いが、製造業を中心とする県内企業の好調な業績を反映し、当地区内の土地に対する需要は底堅い状況が続く見込みであり、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の金山駅(名古屋駅までJRで約8分)周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。								