

Solution Market Report <Summary>

Real Estate Market
In Major Cities
Of Japan

Q3-2011

全国主要都市 マーケット・レポート <サマリー版>

調査対象期間:

平成23年第3四半期(7~9月)






東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部



※本レポートは、公表されている資料や地元不動産業者等からのヒアリング等の入手可能な情報にもとづき作成し、調査対象期間における不動産市況を概括的に示したものです。

よって、本レポートの内容は、市場の実態の全ての事象を正確に捉えたものではなく、記載された情報の正確性や有効性、将来性を保証するものではありません。

なお、本レポートの内容は予告なく変更となる場合があります。

●主要都市の概況(推定)

凡例： 上昇・増加  下落・減少・低下  横ばい 

		東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡	
地価	商業地								
	住宅地								
居住用不動産	一戸建	エンド価格							
		マンション	エンド価格						
	用地需要								
オフィスビル	賃貸	空室率							
		賃料							
	取引価格								
レジデンス	賃料								
	取引価格								
店舗	賃料								
倉庫	賃料								

※本頁に示した概況は、弊社が本レポートの各指標をもとに総合的に判断し推定したものです。よって、その内容は、全ての個別の取引事案に当てはまるものではなく、また、その将来を保証するものではありません。また、本頁の内容は予告なく変更となる場合があります。

TOKYO



東京の不動産概況

Q3-2011

◎中古戸建・マンション取引はやや弱含みで推移するも、分譲マンションはおおむね好調

◎オフィスは大型ビルへの入居が進んでいるが、賃料は弱含み
ビル売買はおおむね堅調

◎レジデンスの投資家ニーズは引続き強く、取引は好調で価格は高止まり

土地	商業地	↘	震災の影響による市場の静観基調はやや持ち直しつつあるが、地価はやや下落または横ばい基調
	住宅地	→	内陸部の住宅地は横ばい、湾岸部は弱含みで推移、マンション用地は引続き需要が強い
居住用不動産	一戸建	↘	新築・中古ともに成約件数が減少、価格もやや弱含みに推移
	マンション	→	新築供給数が回復、売行きは好調で価格は横ばい、中古は在庫が増加し価格は弱含みで推移
オフィスビル	賃貸	↘	大型ビルへの入居が堅調で、空室率は下げ止まり基調、一方、借り手優位の状況が続いているため、賃料は下落傾向
	売買	→	一般事業法人の購入ニーズが堅調に推移し、10億円前後のオフィスビル取引が増加
レジデンス	賃貸	→	需給はおおむね安定しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移
	売買	→	個人投資家や一般事業法人の買いニーズが依然強く、取引価格は高止まりの状態

OSAKA



大阪の不動産概況

Q3-2011

●居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移

●オフィスは好条件ビルへの入居が進んでいるが、賃料は弱含み
ビル売買は少ないものの価格は横ばい基調

●レジデンスの投資家ニーズは引続き強く、価格は高止まり

土地	商業地	↘	大型商業施設の開業により一部の商況はよくなりつつあるが、オフィス市況は引続き低調に推移しているため、全般的に地価は下落基調
	住宅地	→	マンション用地は引続き需要が強く価格は横ばい基調、個人の住宅地もほぼ横ばいで推移
居住用不動産	一戸建	→	新築・中古ともに成約件数が減少するも、価格はおおむね横ばいで推移
	マンション	→	新築供給数はやや減少、売行きはおおむね堅調、中古は取引がおおむね堅調で、価格はやや上昇
オフィスビル	賃貸	↘	好条件ビルへの入居が進んでいるが、需給の先行きに不透明感があり空室率は横ばいで推移、賃料は弱含み基調
	売買	→	オフィス市況が不安定なため取引は少ないが、好条件物件のニーズが増加し価格は横ばい基調
レジデンス	賃貸	→	シングルタイプはやや供給過多の状況で、賃料は弱含み
	売買	→	個人投資家や一般事業法人の購入ニーズが依然強く、供給が少ないため取引価格は高止まりの状態

NAGOYA

名古屋の不動産概況

Q3-2011



◎居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移

◎オフィスは好条件ビルは高稼働するも新規需要は少なく
賃料は弱含み
ビル売買は投資マインドが後退し取引は低調

◎レジデンスの投資家ニーズは認められるが、取引価格は買主目線

土地	商業地	↘	名古屋駅前再開発により潜在的需要は認められるも、オフィス投資意欲は低調で、地価は弱含み傾向
	住宅地	→	マンション用地は引続き需要が強く価格は横ばい基調、個人の住宅地もほぼ横ばいで推移
居住用不動産	一戸建	→	新築・中古ともに成約件数が減少するも、価格は横ばいで推移
	マンション	→	在庫の減少を受けて新築供給数は増加傾向で売行はおおむね堅調 中古は取引が堅調で、価格は横ばい傾向
オフィスビル	賃貸	↘	好条件の築浅・大型ビルへは高稼働するも新規需給の動きは少なく、空室率は横ばいで推移、賃料は下落傾向
	売買	↘	オフィスへの投資マインドが後退し、取引は低調
レジデンス	賃貸	→	需給バランスが改善されつつあり、賃料はおおむね横ばい基調
	売買	→	個人投資家や一般事業法人の購入ニーズは認められるも、取引価格は買主の目線に近い水準で成約

SAPPORO

札幌の不動産概況

Q3-2011



◎居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移
特に新築マンションの販売が引続き好調

◎オフィスは好条件ビルへの入居が進んでいるが、
賃料は下落基調
ビル売買は地元需要がみられるも、価格は弱含み

◎レジデンスの投資家ニーズは強く、取引は活況

土地	商業地	→	オフィス市況が横ばいまたは弱含みで推移するなか、地元投資家等の取得ニーズがみられ地価は横ばいで推移
	住宅地	→	個人の住宅地価格はおおむね横ばいで推移 マンション用地価格は横ばい傾向にあるが、エリアにより価格が上振れする傾向も
居住用不動産	一戸建	→	新築・中古ともに取引は堅調、価格は横ばいで推移
	マンション	→	新築は在庫が少なく売行きは好調で、価格は一部で上昇 中古も成約が進み、価格は横ばい傾向
オフィスビル	賃貸	↘	好条件の築浅・大型ビルへの入居が進み需給は安定しているが、既存ビルの需要は弱く、賃料は下落基調
	売買	↘	一般事業法人や地元ビル保有業者の取得ニーズがみられるも、全般的な価格水準は弱含み
レジデンス	賃貸	→	需給はおおむね安定しており、賃料水準はほぼ横ばいで推移
	売買	→	一般事業法人等の購入ニーズが依然強く、レジデンス取引は活況な状態

SENDAI



仙台の不動産概況

Q3-2011

- ◎震災復興需要により住宅地・戸建・マンション取引の増加基調が続いており、価格は上昇基調
- ◎オフィスは都心築浅ビルを中心に入居が進んでいるが、全体的な市況は不安定であり売買取引は低調
- ◎レジデンスは賃貸市況が大幅に改善され、投資家の引合いが増加

土地	商業地	📍	都心部の築浅オフィスのテナント需要は増加するも、投資意欲は低調で、地価は弱含み基調
	住宅地	📈	被災者の住宅需要の増加が継続し、住宅地価は上昇傾向
居住用不動産	一戸建	📈	新築・中古ともに被災者を中心とした需要が継続し、価格は上昇基調
	マンション	📈	新築マンションの売行きは震災需要によりおおむね堅調、中古は需給が逼迫し価格が上昇
オフィスビル	賃貸	➡	好条件の築浅・大型ビルへの入居が進んでいるが、既存築古ビルの需要は弱く、賃料は横ばいまたは弱含み
	売買	📍	オフィス市況は未だ不安定な状態で取引は低調だが、地元法人の実需ニーズがみられる
レジデンス	賃貸	📈	震災需要により賃貸マンションの引合いが高い水準で推移し、賃料はやや上昇基調
	売買	📈	入居状況が大幅に改善されたことから、地元投資家を中心に投資用レジデンスの引合いが増加

HIROSHIMA



広島市の不動産概況

Q3-2011

- ◎戸建・マンション取引は横ばいで推移しているが、分譲マンションはやや供給量が増加傾向
- ◎オフィスはテナントの動きが開始したが、市況は未だ低調であり売買取引は少ない状況
- ◎レジデンスの投資家ニーズは引続き強いが、売物件は少ない

土地	商業地	📍	ビルテナントの引合いは見られるようになったがオフィス市況・投資意欲は停滞し、地価は依然下落基調
	住宅地	➡	旧市内での個人の住宅地や開発素地の需要は強いが、郊外の開発分譲地の動きは弱く、価格は横ばいで推移
居住用不動産	一戸建	➡	戸建取引はおおむね堅調に推移するも、郊外分譲地では芳しくない状況が継続
	マンション	➡	新築マンションの販売状況はおおむね堅調に推移するも、都心部ではやや供給が増加傾向
オフィスビル	賃貸	📍	テナントの動きが開始してきたが、市況は継続して低調で賃料は下落傾向
	売買	📍	オフィス市況の低迷が続いており、投資意欲は低調で取引は少ない
レジデンス	賃貸	➡	賃貸需要は堅調で、賃料水準はほぼ横ばいで推移
	売買	➡	売物件は少ないものの、地元投資家の購入ニーズは継続して強い



福岡の不動産概況

Q3-2011



◎居住用不動産はいずれもおおむね好調に推移

◎オフィスは築浅・大型ビルへの入居が進んでいるが、賃料は弱含み

ビル売買は地元企業の取得意欲が強く、取引は活発

◎レジデンスの投資家ニーズは引続き強く、取引は活況な状態

土地	商業地	⇒	地元企業等のビル需要が継続しており、都心部での開発や新幹線効果が後押し、地価は横ばい基調
	住宅地	⇒	個人の住宅地は横ばいで推移 マンション用地価格は横ばい基調にあるが、都心近郊の好立地では価格が上振れする傾向も
居住用不動産	一戸建	⇒	新築・中古ともに取引は堅調で、価格は横ばいで推移
	マンション	⇒	新築の売行きは堅調に推移し、好立地物件は価格上ぶれのケースも 中古は取引が堅調で、価格は横ばい基調
オフィスビル	賃貸	⇩	築浅・大型ビルへの入居が進み、需給は安定しているが、既存ビルの需要は弱く、賃料は緩やかな下落で推移
	売買	⇒	地元企業の取得意欲が強く、取引は依然活発な状況、価格は横ばいで推移
レジデンス	賃貸	⇒	ファミリータイプの需給はおおむね安定しているが、シングルタイプは供給過多で賃料は弱含み
	売買	⇧	個人投資家を中心に購入ニーズが依然強く、レジデンス取引は活況な状態

本レポートの詳細な内容は「全国主要都市マーケット・レポート」として年4回発表しています。

「全国主要都市マーケット・レポート」をご希望される場合は、下記までご連絡いただきますようよろしくお願い申し上げます。

<お問合せ> Tel. 03-5293-1129

<発行元>

東急リバブル株式会社
ソリューション事業本部
バリュエーション部

〒100-6223 東京都千代田区丸の内1-11-1
パシフィックセンチュリープレイス丸の内23階
Tel. 03-5293-1129 Fax. 03-5293-1831
<http://www.real-solution.biz/>
発行日：2011年11月30日