

# **Solution Market Report**

## **<Summary>**

**Real Estate Market  
In Major Cities  
Of Japan**

**2014/1H**

**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：  
2014年上半期（1～6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。また、本レポートは貴社の判断と責任において利用いただくものであり、弊社は、貴社および貴社の関係者が本レポートに基づいて行われた判断や結果について一切の責任を負わないものとします。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。

## ●主要都市のマーケット動向 2014/1H 2014年上半期(1~6月)

凡例： 上昇・増加・強含み 下落・減少・弱含み 空室率上昇 空室率低下 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								

※本頁に示したマーケット動向は、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。  
 なお、本頁の内容は予告なく変更となる場合があります。

# TOKYO



東京駅

## 東京の不動産概況

2014/1H

土地	商業地	↗	投資意欲の向上が続き、商業地価は概ね上昇
	住宅地	↗	需要が強い状態が続き、住宅地価はやや上昇
居住用不動産	一戸建	↗	取引件数はやや減少 平均成約価格は上昇
	マンション	↗	新築・中古ともに成約件数は上昇 価格も引き続き上昇傾向
オフィスビル	賃貸	⇒	空室率は低下・賃料は横ばい 築浅・大型ビルを中心に需要は強い
	売買	↗	投資意欲は強く、取引利回りは低下傾向
レジデンス	賃貸	⇒	賃料は大きく変化せず 需給はワンルーム、ファミリーともに安定的
	売買	↗	投資意欲は引き続き旺盛 取引価格は上昇し、利回りは低下傾向

# OSAKA



大阪駅

## 大阪の不動産概況

2014/1H

土地	商業地	↗	大規模開発ビル竣工に伴う地域活性化の影響もあり、商業地価はやや上昇
	住宅地	↗	高い住宅需要を維持、住宅地価は上昇気味
居住用不動産	一戸建	⇒	取引件数は増加 取引価格は概ね横ばい
	マンション	↗	中古は価格・取引件数、共に上昇傾向 新築は供給が減り、価格は上昇
オフィスビル	賃貸	⇒	需要は堅調で、空室率は下落傾向が続く 賃料は依然横ばいで推移
	売買	⇒	売買取引、活性化には至らず 期待利回りにも大きな変化はなし
レジデンス	賃貸	↘	賃料はやや減少 需給は安定
	売買	↗	期待値・取引事例、ともに利回りは低下傾向 取引件数は減少

# NAGOYA



## 名古屋の不動産概況 2014/1H

土地	商業地	↗	投資意欲・店舗需要旺盛 商業地価やや上昇
	住宅地	↗	マンション需要は旺盛 住宅地価は上昇傾向
居住用不動産	一戸建	⇒	成約件数は増加が続いている 価格は概ね横ばい
	マンション	↗	新築の供給戸数は減少 価格はやや上昇 中古は供給・価格 どちらも上昇傾向
オフィスビル	賃貸	⇒	空室率は継続して低下し続けている 賃料は総じて底値域で横ばい
	売買	↗	供給の数は多くなく、価格は上昇 利回りは低下傾向
レジデンス	賃貸	↗	需給バランスは均衡、賃貸市場は堅調 ファミリータイプの賃料水準は上昇
	売買	↗	投資意欲は引き続き強い 価格は上昇、利回りは低下傾向

# SAPPORO



## 札幌の不動産概況 2014/1H

土地	商業地	↗	投資需要が高まり、商業地価は上昇傾向
	住宅地	↗	首都圏等からの収益レジデンスの需要高 住宅地価は概ね上昇
居住用不動産	一戸建	⇒	成約件数は概ね平均的 価格は横ばい
	マンション	⇒	新築は需要が供給に勝り、価格上昇の様相 中古市場は横ばいに推移
オフィスビル	賃貸	⇒	空室率は減少、賃料は底値域で概ね横ばい 今後の大型供給に伴う市場の変化に要注目
	売買	⇒	取引事例はなく、期待利回りも変化なし
レジデンス	賃貸	⇒	賃料・空室状況に大きな変化なし
	売買	↗	投資意欲が引き続き強く、都心部等の優良物件は価格が上昇し、利回りは低下傾向



SENDAI



# 仙台の不動産概況

## 2014/1H



仙台駅

土地	商業地	↗	市外からの需要も高まり、地価はやや上昇
	住宅地	↗	市内中心部・周辺で、住宅地価は上昇傾向
居住用不動産	一戸建	↗	成約件数増加は止まったが、平均価格は上昇
	マンション	↗	新築は供給不足から価格上昇の可能性 中古は成約件数・価格ともに上昇
オフィスビル	賃貸	⇒	大きな変動こそ見られないが、潜在需要は旺盛 賃料は概ね横ばいで推移
	売買	↗	堅調な賃貸市場を受けて、安定した需給 利回りは低下傾向
レジデンス	賃貸	⇒	人気エリアの需要は堅調 賃料は横ばいだが、上昇の兆しあり
	売買	↗	投資意欲は強い 価格は上昇傾向 取引利回りは低下

HIROSHIMA



# 広島市の不動産概況

## 2014/1H



広島駅

土地	商業地	↗	オフィス空室率の改善、需要は強まる 商業地価はやや上昇
	住宅地	↗	個人住宅地・マンション用地ともに需要は堅調 住宅地価はやや上昇
居住用不動産	一戸建	↗	取引件数は減少 価格はゆるやかに上昇
	マンション	↗	新築分譲は概ね好調 中古市場は堅調に推移
オフィスビル	賃貸	↗	新規供給不足 空室率低下・潜在的な需要旺盛
	売買	⇒	市場の動き少 投資意欲・流動性は高くない
レジデンス	賃貸	⇒	安定的な供給 賃料水準は横ばいで推移
	売買	⇒	投資意欲は高くなく、流動性は見られない

FUKUOKA



# 福岡の不動産概況

2014/1H

土地	商業地	↗	建築費高騰の影響は出始めているが、旺盛な需要により商業地価は上昇傾向
	住宅地	↗	供給量は少なく、住宅地価は堅調に推移
居住用不動産	一戸建	⇒	成約件数は増加、価格は横ばいで推移
	マンション	⇒	新築マンションは単価上昇の可能性あり 中古市場は例年と同水準
オフィスビル	賃貸	⇒	新規供給は少なく、空室率は低下傾向 賃料は底質感・横ばい推移
	売買	↗	好立地物件は価格上昇 投資家の取得意欲高
レジデンス	賃貸	⇒	賃料水準に大きな変化なし 需給のミスマッチで、空室を抱えるレジデンスも
	売買	↗	投資意欲は旺盛 需給ひっ迫に伴い、価格は上昇傾向

本レポートは、  
「全国主要都市マーケット・レポート」2014年上期のサマリー版です。

「全国主要都市マーケット・レポート」は、  
弊社ホームページに掲載しております。是非、ご覧ください。

<アドレス>

<http://www.livable.biz/about/sol/report/>

**東急リバブル ソリューション事業本部では、  
お客様の様々なニーズに応えるべく  
様々なレポート・データを作成しています。**



**本レポートの内容についてのお問合せ、  
不動産の売買・買取・査定・市場調査レポート等  
のご依頼は下記までご連絡下さい。**

**連絡先**

**東急リバブル株式会社 ソリューション事業本部  
事業統括部 デューデリジェンス部 データセンターグループ**

〒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：2014年9月18日