

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第30回】平成27年第1四半期（平成27年1月1日～平成27年4月1日）の動向

平成27年6月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況(一覧)	10
地区毎の総合評価(変動率)推移	12
東京圏の地価動向(地図)	15
東京都区部の地価動向(地図)	16
名古屋圏の地価動向(地図)	16
大阪圏の地価動向(地図)	17
地方圏の地価動向(地図)	18
各地区の詳細情報	19
北海道	21
岩手県	22
宮城県	22
福島県	23
埼玉県	24
千葉県	26
東京都	28
神奈川県	42
長野県	45
新潟県	46
富山県	46
石川県	47
静岡県	47
愛知県	48
岐阜県	52
滋賀県	53
京都府	53
大阪府	56
兵庫県	63
奈良県	65
岡山県	66
広島県	66
香川県	67
愛媛県	68
福岡県	68
熊本県	69
鹿児島県	70
沖縄県	70
地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表	71
参考資料	72

調査の概要

1. 調査目的

主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにする。

2. 調査内容

鑑定評価員（不動産鑑定士）が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握し、その結果を国土交通省において集約する。

3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

東京圏43地区、大阪圏25地区、名古屋圏9地区、地方中心都市等23地区 計100地区

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（32地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（68地区）

- ※1 東京圏：埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県 大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県 名古屋圏：愛知県
- ※2 平成24年第1四半期から、新たな対象地区として盛岡、郡山など7地区を設定し、従来の対象地区7地区を廃止した。また、1地区の区分を商業系地区から住宅系地区に変更した。
- ※3 平成25年第1四半期から、対象地区1地区（商業系地区）を軽井沢から長野駅前に変更した。
- ※4 平成26年第1四半期から、新たな対象地区として有明、青海・台場の2地区を設定し、芝浦、恵比寿の2地区を廃止した。
- ※5 平成27年第1四半期から、大通公園、函館本町など50地区を廃止した。

4. 調査時点










毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

6. 調査項目の説明

総合評価・・・対象地区の代表的地点（地価公示地点を除く）について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと（前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間）に調査し、変動率を9区分（※）で記載

- ※ ：上昇(6%以上)、：上昇(3%以上 6%未満)、：上昇(0%超 3%未満)、：横ばい(0%)、：下落(0%超 3%未満)、：下落(3%以上 6%未満)、：下落(6%以上 9%未満)、：下落(9%以上 12%未満)、：下落(12%以上)

調査結果

1. 概況

- 平成 27 年第 1 四半期(1/1～4/1)の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 84 地区(前回 84)、横ばいが 16 地区(前回 16)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の 8 割を超えた。(上昇 84 地区のうち、82 地区が 0-3%の上昇。商業系 2 地区(銀座中央・太閤口)が 3-6%の上昇。)
- 上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇が続いていることによる。
- このように、今回の地価動向は、上昇地区数が前回と同じ割合(全体の 8 割強)を占め、上昇基調の継続が見られる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77)のうち、
 - ・ 東京圏(43)では上昇地区が 39(前回 39)、横ばい地区が 4(前回 4)となり、約 9 割が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇地区が 22(前回 22)、横ばい地区が 3(前回 3)となり、約 9 割が上昇となった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 8 回連続で全ての地区で上昇となった。
- 地方圏(23)では、上昇地区数が 14(前回 14)、横ばい地区数が 9(前回 9)となり、約 6 割が上昇となった。

3. 用途別

- 住宅系地区(32)では、上昇地区が 26(前回 26)、横ばい地区が 6(前回 6)となり、約 8 割が上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇地区が 58(前回 58)、横ばい地区が 10(前回 10)となった。特徴的な地区を見ると、「銀座中央」が平成 26 年第 3 四半期以来 2 四半期ぶりに 3-6%の上昇となったほか、名古屋市の「太閤口」が平成 25 年第 4 四半期以来 5 四半期ぶりに 3-6%の上昇となった。

(注) 平成 27 年第 1 四半期より調査地区数を 150 地区から 100 地区に削減したため、前回との比較は今回の調査地区(100 地区)のみを対象にして行っている。「前回」の地区数は「総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区・圏域別・用途別)」下の【参考】を参照)

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5 (5.0%)	47 (47.0%)	35 (35.0%)	11 (11.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (5.0%)	36 (36.0%)	50 (50.0%)	7 (7.0%)	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)	49 (49.0%)	28 (28.0%)	8 (8.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (14.7%)	79 (52.7%)	43 (28.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	33 (22.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	12 (8.0%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.3%)	37 (24.7%)	67 (44.7%)	36 (24.0%)	4 (2.7%)	4 (2.7%)	150 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	67 (44.7%)	55 (36.7%)	22 (14.7%)	3 (2.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.0%)	81 (54.0%)	53 (35.3%)	9 (6.0%)	3 (2.0%)	1 (0.7%)	150 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	5 (3.3%)	88 (58.7%)	46 (30.7%)	9 (6.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	25 (16.7%)	86 (57.3%)	36 (24.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	3 (2.0%)	41 (27.3%)	92 (61.3%)	13 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	1 (0.7%)	61 (40.7%)	82 (54.7%)	5 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
22年第4	1 (0.7%)	0 (0.0%)	15 (10.0%)	54 (36.0%)	75 (50.0%)	4 (2.7%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.4%)	46 (31.5%)	92 (63.0%)	5 (3.4%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (4.8%)	53 (36.3%)	85 (58.2%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	146 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (7.3%)	61 (40.7%)	78 (52.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (10.7%)	70 (46.7%)	63 (42.0%)	1 (0.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	21 (14.0%)	80 (53.3%)	48 (32.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.7%)	32 (21.3%)	82 (54.7%)	35 (23.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	33 (22.0%)	87 (58.0%)	29 (19.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	48 (32.0%)	74 (49.3%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.3%)	78 (52.0%)	51 (34.0%)	19 (12.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	97 (64.7%)	41 (27.3%)	10 (6.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (0.7%)	106 (70.7%)	34 (22.7%)	9 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.0%)	119 (79.3%)	22 (14.7%)	6 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.7%)	118 (78.7%)	27 (18.0%)	4 (2.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.3%)	118 (78.7%)	28 (18.7%)	2 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.3%)	122 (81.3%)	26 (17.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (1.3%)	123 (82.0%)	25 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	150 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、
 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を50地区廃止した(商業系地区38地区と住宅系地区12地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.0%)	79 (79.0%)	17 (17.0%)	3 (3.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (2.0%)	79 (79.0%)	17 (17.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、
 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	2 (4.7%)	24 (55.8%)	14 (32.6%)	3 (7.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (11.6%)	15 (34.9%)	20 (46.5%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (9.3%)	25 (58.1%)	10 (23.3%)	3 (7.0%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (6.2%)	47 (72.3%)	12 (18.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (12.3%)	45 (69.2%)	10 (15.4%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (15.4%)	40 (61.5%)	15 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	30 (46.2%)	25 (38.5%)	9 (13.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	38 (58.5%)	24 (36.9%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	4 (6.2%)	38 (58.5%)	21 (32.3%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	16 (24.6%)	36 (55.4%)	11 (16.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	2 (3.1%)	20 (30.8%)	39 (60.0%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	1 (1.5%)	29 (44.6%)	33 (50.8%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (9.2%)	28 (43.1%)	31 (47.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	19 (29.7%)	42 (65.6%)	3 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.6%)	18 (28.1%)	45 (70.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.1%)	25 (38.5%)	38 (58.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.6%)	32 (49.2%)	30 (46.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (9.2%)	39 (60.0%)	19 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (1.5%)	11 (16.9%)	39 (60.0%)	14 (21.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (1.5%)	10 (15.4%)	41 (63.1%)	13 (20.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	2 (3.1%)	14 (21.5%)	39 (60.0%)	10 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	37 (56.9%)	20 (30.8%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	45 (69.2%)	16 (24.6%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	46 (70.8%)	15 (23.1%)	4 (6.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	52 (80.0%)	9 (13.8%)	3 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	48 (73.8%)	14 (21.5%)	2 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (3.1%)	51 (78.5%)	11 (16.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (3.1%)	56 (86.2%)	7 (10.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	58 (89.2%)	6 (9.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	65 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、
 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を22地区廃止した(商業系地区16地区と住宅系地区6地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(東京圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (2.3%)	32 (74.4%)	9 (20.9%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (4.7%)	33 (76.7%)	7 (16.3%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (4.7%)	37 (86.0%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	38 (88.4%)	4 (9.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、
 は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	11 (42.3%)	6 (23.1%)	7 (26.9%)	2 (7.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (23.1%)	15 (57.7%)	5 (19.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (11.5%)	12 (46.2%)	9 (34.6%)	1 (3.8%)	1 (3.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	15 (38.5%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	17 (43.6%)	8 (20.5%)	4 (10.3%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	11 (28.2%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (41.0%)	16 (41.0%)	7 (17.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (51.3%)	17 (43.6%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (53.8%)	16 (41.0%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	18 (46.2%)	15 (38.5%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (28.2%)	22 (56.4%)	6 (15.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	18 (46.2%)	20 (51.3%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	13 (33.3%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.1%)	11 (28.2%)	25 (64.1%)	1 (2.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (7.7%)	19 (48.7%)	17 (43.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	20 (51.3%)	13 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (12.8%)	23 (59.0%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (15.4%)	25 (64.1%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (20.5%)	26 (66.7%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (25.6%)	27 (69.2%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	1 (2.6%)	17 (43.6%)	19 (48.7%)	2 (5.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	1 (2.6%)	23 (59.0%)	15 (38.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.6%)	24 (61.5%)	14 (35.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	28 (71.8%)	11 (28.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (87.2%)	5 (12.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	30 (76.9%)	9 (23.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	31 (79.5%)	8 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注5) 対象地区を14地区廃止した(商業系地区10地区と住宅系地区4地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(大阪圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (92.0%)	2 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (84.0%)	4 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (88.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (18.2%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	3 (21.4%)	8 (57.1%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)	14 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	14 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	14 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	5 (35.7%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	9 (64.3%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	7 (50.0%)	1 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
22年第4	1 (7.1%)	0 (0.0%)	3 (21.4%)	5 (35.7%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (57.1%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (7.1%)	8 (57.1%)	5 (35.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (35.7%)	3 (21.4%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	6 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (42.9%)	4 (28.6%)	4 (28.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	5 (35.7%)	2 (14.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	2 (14.3%)	12 (85.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注5) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(名古屋圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注5) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (65.2%)	6 (26.1%)	2 (8.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (65.2%)	7 (30.4%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (65.2%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (4.3%)	13 (56.5%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	0 (0.0%)	6 (18.8%)	21 (65.6%)	3 (9.4%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	23 (71.9%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	13 (40.6%)	13 (40.6%)	3 (9.4%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	25 (59.5%)	10 (23.8%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (35.7%)	20 (47.6%)	5 (11.9%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (38.1%)	22 (52.4%)	4 (9.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (61.9%)	15 (35.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	34 (81.0%)	7 (16.7%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (4.8%)	35 (83.3%)	5 (11.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	28 (66.7%)	2 (4.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	1 (2.4%)	1 (2.4%)	22 (52.4%)	18 (42.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	1 (2.4%)	0 (0.0%)	32 (76.2%)	9 (21.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (26.2%)	24 (57.1%)	7 (16.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (5.0%)	22 (55.0%)	15 (37.5%)	1 (2.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (10.0%)	23 (57.5%)	13 (32.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	40 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (11.9%)	23 (54.8%)	14 (33.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (21.4%)	22 (52.4%)	11 (26.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	42 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (20.5%)	28 (63.6%)	7 (15.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	15 (34.1%)	25 (56.8%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (36.4%)	24 (54.5%)	4 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (45.5%)	21 (47.7%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (59.1%)	15 (34.1%)	3 (6.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第2	0 (0.0%)	1 (2.3%)	30 (68.2%)	11 (25.0%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	7 (15.9%)	2 (4.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	37 (84.1%)	6 (13.6%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	10 (22.7%)	1 (2.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	33 (75.0%)	11 (25.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	35 (79.5%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (2.3%)	34 (77.3%)	9 (20.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を12地区廃止した。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(住宅系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)	7 (21.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	5 (7.4%)	41 (60.3%)	14 (20.6%)	8 (11.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	5 (7.4%)	31 (45.6%)	27 (39.7%)	4 (5.9%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (16.2%)	36 (52.9%)	15 (22.1%)	5 (7.4%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	17 (15.7%)	54 (50.0%)	33 (30.6%)	4 (3.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	18 (16.7%)	54 (50.0%)	20 (18.5%)	10 (9.3%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	21 (19.4%)	45 (41.7%)	32 (29.6%)	4 (3.7%)	4 (3.7%)	108 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	41 (38.0%)	40 (37.0%)	21 (19.4%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	47 (43.5%)	46 (42.6%)	8 (7.4%)	3 (2.8%)	1 (0.9%)	108 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	3 (2.8%)	53 (49.1%)	41 (38.0%)	9 (8.3%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	14 (13.0%)	58 (53.7%)	34 (31.5%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (1.9%)	19 (17.6%)	74 (68.5%)	13 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.9%)	29 (26.9%)	73 (67.6%)	5 (4.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
22年第4	1 (0.9%)	0 (0.0%)	4 (3.7%)	30 (27.8%)	68 (63.0%)	4 (3.7%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	24 (22.6%)	77 (72.6%)	4 (3.8%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (2.8%)	30 (28.3%)	72 (67.9%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (5.6%)	38 (35.2%)	64 (59.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (6.5%)	48 (44.4%)	52 (48.1%)	1 (0.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	108 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	12 (11.3%)	52 (49.1%)	41 (38.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	57 (53.8%)	31 (29.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	1 (0.9%)	17 (16.0%)	63 (59.4%)	25 (23.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	28 (26.4%)	53 (50.0%)	22 (20.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	2 (1.9%)	52 (49.1%)	36 (34.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (0.9%)	67 (63.2%)	30 (28.3%)	8 (7.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	72 (67.9%)	27 (25.5%)	7 (6.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	3 (2.8%)	82 (77.4%)	16 (15.1%)	5 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	1 (0.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	3 (2.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%) (注4)
26年第2	0 (0.0%)	2 (1.9%)	85 (80.2%)	17 (16.0%)	2 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (1.9%)	87 (82.1%)	17 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (0.9%)	89 (84.0%)	16 (15.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	106 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%) (注5)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注4) 対象地区を2地区変更した(東京圏の商業系地区1地区と住宅系地区1地区)。

(注5) 対象地区を38地区廃止した。

【参考】平成26年における今回の対象地区の総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別(商業系地区))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
26年第1	0 (0.0%)	1 (1.5%)	54 (79.4%)	10 (14.7%)	3 (4.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	2 (2.9%)	54 (79.4%)	10 (14.7%)	2 (2.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (1.5%)	57 (83.8%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)

※四半期は、第1:1/1~4/1、第2:4/1~7/1、第3:7/1~10/1、第4:10/1~1/1

※数字は地区数、()はその割合

※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
前回	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.0%)	80 (80.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	82 (82.0%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (16.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.0%)	4 (4.0%)
同じ(太枠部分)	96 (96.0%)	92 (92.0%)
マイナス方向	2 (2.0%)	4 (4.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

(注)

三大都市圏

		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
前回	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.6%)	67 (87.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	69 (89.6%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (9.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	2 (2.6%)	68 (88.3%)	7 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	77 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.6%)	2 (2.6%)
同じ(太枠部分)	74 (96.1%)	73 (94.8%)
マイナス方向	1 (1.3%)	2 (2.6%)
計	77 (100.0%)	77 (100.0%)

(注)

地方圏

		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満		0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
前回	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (56.5%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	0 (0.0%)	2 (8.7%)
同じ(太枠部分)	22 (95.7%)	19 (82.6%)
マイナス方向	1 (4.3%)	2 (8.7%)
計	23 (100.0%)	23 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 廃止した三大都市圏41地区、地方圏9地区の計50地区を除いて集計している。
廃止した対象地区の名称等はP.12参照。

総合評価 変動率区分毎の地区数の前回からの移行状況（一覧）

全地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.0%)	80 (80.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	82 (82.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (16.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	2 (2.0%)	82 (82.0%)	16 (16.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.0%)	4 (4.0%)
同じ(太枠部分)	96 (96.0%)	92 (92.0%)
マイナス方向	2 (2.0%)	4 (4.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

(注)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	0 (0.0%)	1 (3.1%)
同じ(太枠部分)	31 (96.9%)	31 (96.9%)
マイナス方向	1 (3.1%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

(注)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	2 (2.9%)	55 (80.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	57 (83.8%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	2 (2.9%)	56 (82.4%)	10 (14.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)

変動率区分の移行状況の推移

	前回→今回	前々回→前回
プラス方向	2 (2.9%)	3 (4.4%)
同じ(太枠部分)	65 (95.6%)	61 (89.7%)
マイナス方向	1 (1.5%)	4 (5.9%)
計	68 (100.0%)	68 (100.0%)

(注)

※数字は地区数、()内の割合の合計は端数処理の関係で一致しない場合がある。

- ※ はプラス方向
- は同じ(太枠部分)
- はマイナス方向

(注) 廃止した住宅系地区12地区、商業系地区38地区の計50地区を除いて集計している。廃止した対象地区の名称等はP.12参照。

地区毎の総合評価(変動率)推移

○ 平成27年第1四半期から廃止した対象地区は下表のとおり。

計50地区

都道府県	住宅系地区	商業系地区
北海道		大通公園、函館本町
宮城県	五橋周辺	一番町
埼玉県		新都心、川口駅東口
千葉県	千葉港	本八幡駅周辺
東京都	高輪、代官山、小石川	大手町、秋葉原、汐留、西新宿、池袋西口、 とうきょうスカイツリー駅周辺、中目黒、 蒲田、三軒茶屋、吉祥寺、八王子
神奈川県	美しが丘、元住吉	新横浜、都筑区センター北
愛知県	池下	名駅北、栄北、丸の内、今池
滋賀県		大津におの浜
京都府	桃山	御池、丸太町
大阪府	江坂周辺	梅田、船場、長堀、堺東、高槻駅周辺
兵庫県	岡本、武庫之荘	市役所周辺、元町、ハーバーランド
広島県		広島駅南
福岡県		天神、大名・赤坂
沖縄県		那覇新都心

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.4/1～ H26.7/1 総合評価	H26.7/1～ H26.10/1 総合評価	H26.10/1～ H27.1/1 総合評価	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.4/1～ H26.7/1 総合評価	H26.7/1～ H26.10/1 総合評価	H26.10/1～ H27.1/1 総合評価	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡	多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡	
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡										

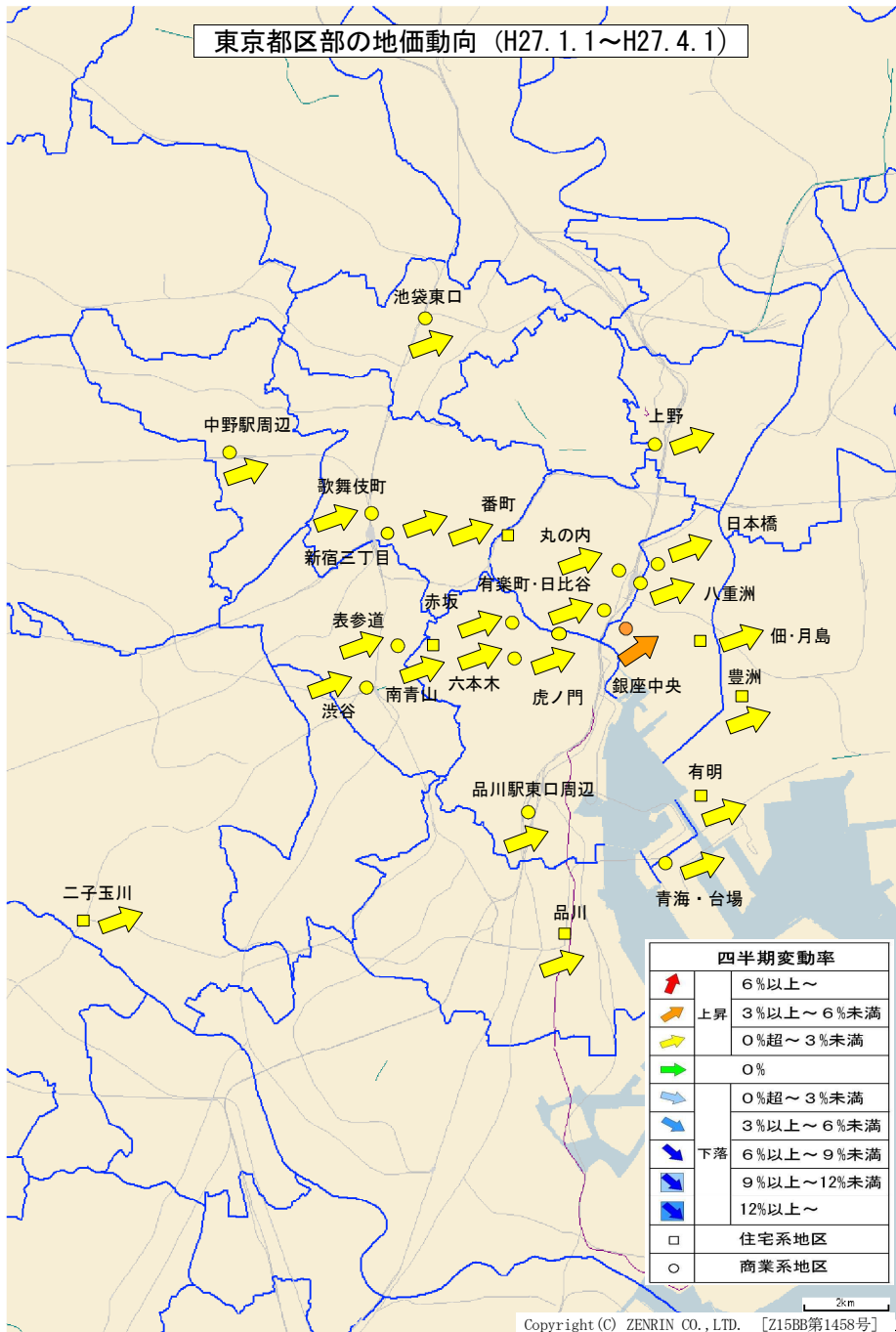
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価	H26.10/1~ H27.1/1 総合評価	H27.1/1~ H27.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.4/1~ H26.7/1 総合評価	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価	H26.10/1~ H27.1/1 総合評価	H27.1/1~ H27.4/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡	神戸市		灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡	西宮市			商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	芦屋市			住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡

東京圏の地価動向 (H27. 1. 1~H27. 4. 1)

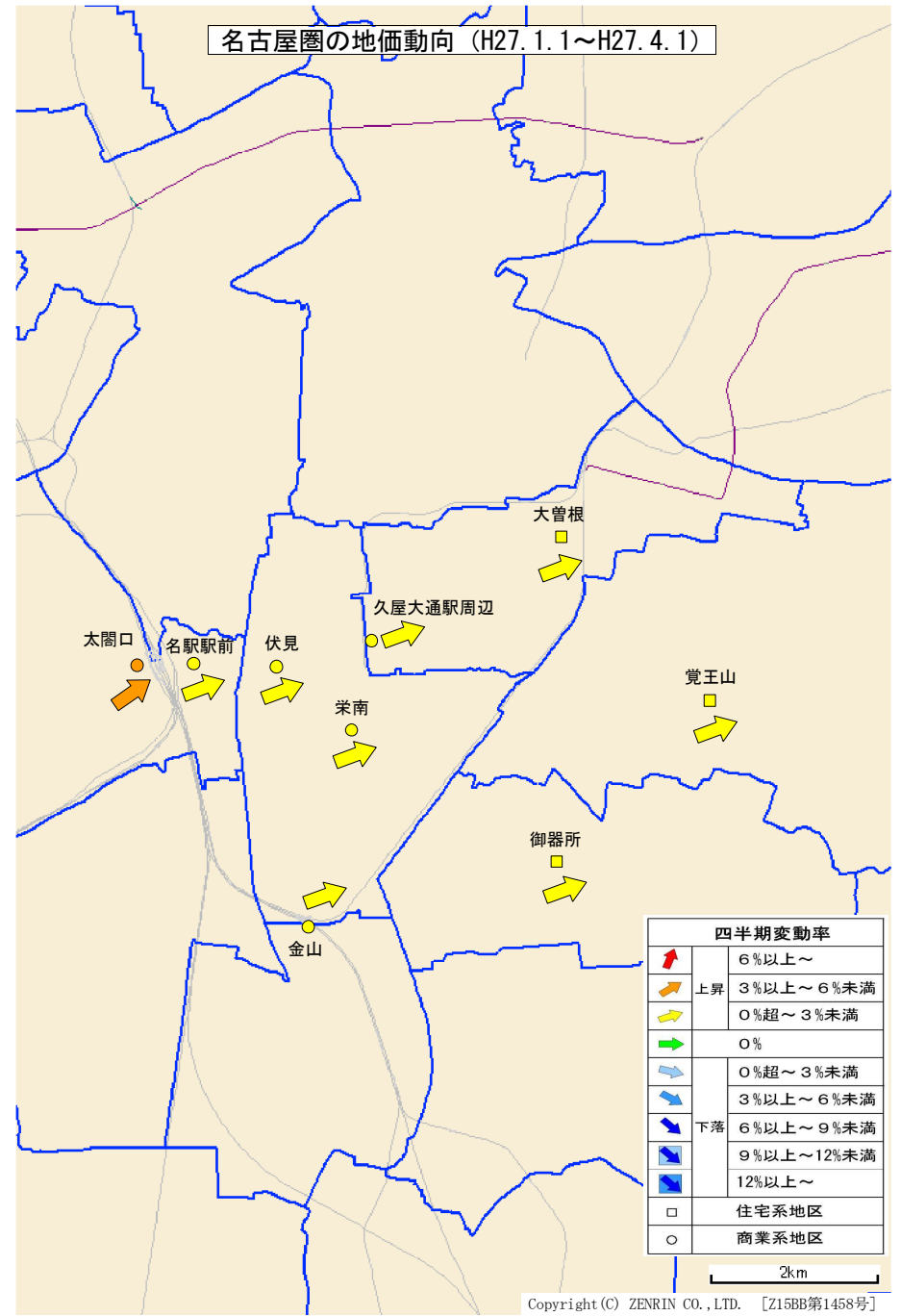


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

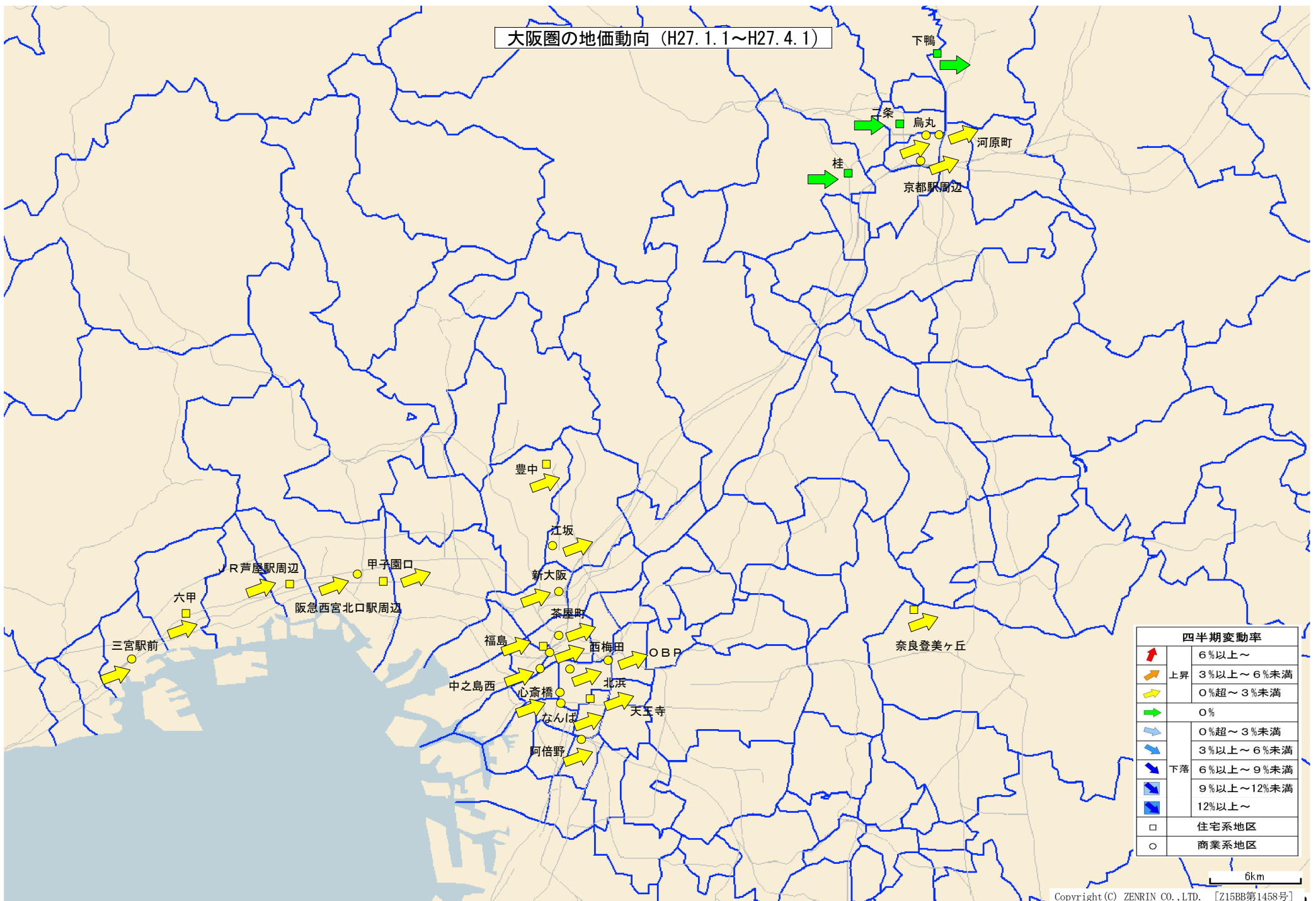
東京都区部の地価動向 (H27. 1. 1~H27. 4. 1)



名古屋圏の地価動向 (H27. 1. 1~H27. 4. 1)



大阪圏の地価動向 (H27. 1. 1~H27. 4. 1)



四半期変動率	
	6%以上～
	3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

地方圏の地価動向 (H27. 1. 1~H27. 4. 1)



四半期変動率	
上昇	6%以上～
	3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
0%	
下落	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
□	住宅系地区
○	商業系地区










100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、鑑定評価員が不動産鑑定評価に準じた方法によって四半期ごと(前回調査時点から今回調査時点の3ヶ月間)に調査し、変動率を9区分(※)で記載。

※  : 上昇(6%以上)、 : 上昇(3%以上 6%未満)、 : 上昇(0%超 3%未満)、 : 横ばい(0%)、
 : 下落(0%超 3%未満)、 : 下落(3%以上 6%未満)、 : 下落(6%以上 9%未満)、 : 下落(9%以上 12%未満)、
 : 下落(12%以上)

2. 詳細項目の動向

対象地区内全体について、地価動向に影響を与える以下の要因の四半期の動向について鑑定評価員が判断し、以下の3区分により記載。



3区分の凡例 △ : 上昇・増加、 □ : 横ばい、 ▽ : 下落・減少

- (A) 取引価格 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産の土地に相当する部分)の取引価格
- (B) 取引利回り 対象地区の不動産(土地又は土地・建物の複合不動産)の取引に関する利回り(純収益を取引価格で除した値)
- (C) 取引件数 対象地区の不動産(土地又は土地建物の複合不動産)の取引件数
- (D) 投資用不動産の供給 投資用不動産(賃貸収益を目的とする貸しオフィスや貸しマンションなど)の供給件数
- (E) オフィス賃料 商業系地区におけるオフィス賃料
- (F) 店舗賃料 商業系地区における店舗賃料
- (G) マンション分譲価格 住宅系地区における新築マンションの分譲価格
- (H) マンション賃料 住宅系地区における賃貸マンションの賃料



3. 鑑定評価員のコメント

不動産市場の動向に関して、対象地区内全体の地価動向について鑑定評価員の特徴的なコメントを記載。



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	
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の人気が高く、建築費の上昇が一服したこともあり、分譲及び賃貸マンションの計画が相次いで聞かれるようになってきている。新築分譲マンションの販売では、物件価格の高額化により動きが鈍化している傾向が続いている。一方、相対的に割安な中古マンションも売買価格は上昇傾向にある。当地区のマンション素地価格について把握できる取引事例は少ないが、入札案件等で高値の取引が続いており、地価動向はやや上昇傾向である。 当地区の新築及び中古マンション価格の上昇傾向は今後も続くと考えられる。札幌市内の他地区においても分譲マンションの計画が聞かれており、建築費が一服したことを受け、供給量は増える見込みであるが、分譲価格は上昇した建築費の転嫁により総じて上昇している。マンション適地に対するデベロッパーの需要も堅調で推移する見通しであることから、当地区の将来の地価動向も引き続きやや上昇するものと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市宮地下鉄東西線の西28丁目駅から徒歩圏の高級住宅地域内に集積した中高層マンション地区。								



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	
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、地下歩行空間に直結しているオフィスビルを中心に賃料の上昇傾向が見られ、稼働率も安定的に推移していることから、安定的な収益性を維持している。また、駅前通り沿いを中心に開発案件が続いており、当地区の活性化が進んでいる。当地区における不動産取引は聞かれないものの、周辺地区における取引価格は上昇傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区では、新築ビルの供給が一服したことから、オフィスビルは高稼働を維持すると考えられ、地下歩行空間直結のオフィスビルを中心に賃料は上昇する見込みである。当地区の不動産取引数は、物件の供給が少ないことから、今後も低調で推移する可能性が高いが、東京・地元資本を問わず当地区への投資家等による取得意欲は強く需要は底堅いことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						札幌市宮地下鉄南北線さっぽろ駅周辺。JR札幌駅の南側に位置し、駅前通りを中心として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	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	□	□	<p>当地区での不動産取引は見られなかったが、周辺の大通地区においては地元資本による飲食店舗ビルや小売店舗ビルの購入が見られるなど中心商業地の中小店舗ビルに対する需要は比較的底堅いが、取引価格は横ばい傾向で推移している。また、当地区の店舗、オフィスはともに高稼働で推移しているものの賃料水準を押し上げるほどの変化は見られない。このような状況から、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。</p> <p>当地区は、盛岡駅前の熟成した商業地域であることから客足の流れも多く、周辺地域での競合施設の開発等の動きも見られないことから、他の商業地域と比較した競争力は依然として高い。ただし、地区内には開発適地もなく、建物の老朽化も進んでいることから、地価を大きく反転上昇させるほどの需要の強まりは特に見られない。県内景気は回復基調に依然足踏み感も見られることから、将来の地価動向は当面横ばい傾向が続くと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。								



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	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	△	<p>当地区は居住環境の良好な住宅街であり、エンドユーザーからの選好性が高いだけでなく、収益目的の需要も多いものの、供給は限られている。また、現下の低金利及び住宅ローン減税などの政策によりエンドユーザーの購買意欲が強まる一方で、市内マンション市場の供給不足は慢性化しており、分譲価格の上昇が顕著になっている。したがって、当地区のような高い販売価格の設定が可能なエリアでは、デベロッパー各社によるマンション素地の取得競争が目立ち、地価動向はやや上昇している。</p> <p>品等の高い住宅街のイメージが広がっている当地区においては、実需と収益目的の需要者が数多く存することから、現在の需給関係が引き続き継続することが見込まれる。また、活況なマンション市場を背景に、デベロッパー各社によるマンション素地の取得競争が続くことが見込まれる。このため、将来の地価動向は引き続きやや上昇するものと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅からの徒歩圏。高級住宅地域内の中高層マンション地区。								



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	
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地方都市への投資意欲を強める資本力のある在京投資家などからの、収益物件の引き合いは多い。一方、賃料水準はオフィス・店舗とも安定的に推移していることから、総じて取引利回りの低下圧力が強く、売り手市場の様相を呈している。特に仙台駅近くの築浅物件には需要が集中するため、地元の需要者が想定する取引価格水準から乖離した高い水準の価格で売買が成立する例も見られるなど、地価動向はやや上昇して推移している。 在京投資家の収益物件への需要は旺盛であるだけでなく、仙台駅周辺で複数進行する大規模開発に加え、アーケード街では老朽化したビルの再開発の動きが見られるなど、当地区における開発機運は高まっている。地下鉄東西線の開通など将来に向けた明るい材料も多く、集客力及び繁華性の観点から当地区への期待感は膨らんでいる。このため、将来の地価動向は引き続きやや上昇することが予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR仙台駅西口周辺。駅前に百貨店や高層店舗ビルが集積する高度商業地区。								



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	
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区内及び当地区周辺の優良オフィスは高稼働を維持し、小売業等の売上げも概ね堅調である。収益物件の供給はほとんどないが、県外投資家による取得の動きが散見される。当地区周辺では、長期間未利用の状態が続いていた商業施設跡が取引され、将来的には集客力の高い商業施設建築などの利活用が期待される。また、市内の住宅地を中心として取引価格は上昇傾向にあるため取引利回りはやや低下傾向にある。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。 駅前大型商業施設跡地に、平成28年秋の開業を目指してホテル、金融機関、飲食店舗、物販店舗からなる13階建の商業施設の建築が計画されており、この施設の開業による商業繁華性の向上が期待されている。また、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、県外投資家の投資対象となり得る優良物件に対しては、需要が競合することが想定される。ただし、さらなる建築費の高騰が懸念されることから、賃貸用建物の新築は極めて限定的であると見られている。そのため、やや上昇傾向にある既存ビル等の取引価格に牽引されることにより、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郡山駅西口周辺。中高層の百貨店及び店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。								



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	
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	従来からの良好な住環境に加え、JR上野東京ラインの開業によりさいたま新都心駅から東京駅方面へのアクセスが向上、さいたま新都心駅東口の大型商業施設が順次増床を続けている。そのため、エンドユーザーの積極的な購入姿勢は継続しており、分譲マンション需要は底堅い。また、東京都心の投資適格な賃貸マンションの不足により、投資用物件の利回り低下は当地区へも波及しており、取引利回りは引き続き低下傾向である。このため、地価動向はやや上昇傾向を続けている。 生活利便施設が整っている等、良好な住環境を有することに加え、周辺地域では医療施設や大型商業施設の開発が進んでいるため、高額所得者層の分譲マンション需要は根強い。景気の回復基調が継続するなか、当面は土地及び住宅に対する需要が強い状況が継続し、投資用物件の利回りの低下傾向も続くことが見込まれる。そのため、当地区の将来の地価動向は引き続き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						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんとする住宅地区。								



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	
埼玉県	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	埼玉県を代表する商業地であり、北関東や信越地方を管轄する拠点都市として根強い支店需要が存する。当地区を含む大宮駅西口周辺は、土地区画整理事業により基盤整備が施されたことで各種大型商業施設が立地する繁華性の高い商業地域を形成しており、オフィス需要も強いことから平成26年8月には大型オフィスビルが竣工した。当該ビルの竣工に伴い一時的に当地区のオフィスビルの稼働率はやや悪化したものの、全国レベルで見れば低水準にあり高稼働状態が続いている。こうした堅調なオフィス需要を背景に投資用不動産に対する購入需要は底堅いことから、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 平成26年8月に竣工した大型オフィスビルの新規供給によって当地区内の空室率は上昇しているが、この空室率の上昇は一時的なもので早晩解消方向に向かうことが予想され、今後の当地区内の新規賃料水準に与える影響は小さい。また、大宮駅西口第四地区土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了した当地区から順次使用収益が開始されることで当地区周辺部も含めて徐々に賑わいが出てきていることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が継続すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京浜東北線の大宮駅西口周辺。大規模店舗、大規模オフィスもあり、中高層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	
埼玉県	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	事業用不動産の供給が少ないため、物件の供給があれば強含みのやや上昇傾向の価格で取引される。消費増税による取引の様子見状態が続いているが、駅周辺に限っては需給が引き締まった状態にある。オフィス賃料は横ばい状態であるが、店舗賃料は一部路面店舗等で上昇する動きがある。JRの上野東京ラインの開通に伴い、浦和駅高架下で開発中の商業施設が平成27年秋にオープン予定であるほか分譲マンションの新規供給により駅周辺の背後人口が増加している。このため、浦和駅利用者は増加しており、収益用不動産の投資需要は強まっている。これらの要因から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 浦和駅の相対的な地位の向上を受け、文教都市として県を代表する住宅地域である当地区に対する需要は当面高まった状態で推移するものと予想される。平成27年3月14日にJR高崎線・JR宇都宮線の東京駅停車化が実現し、また浦和駅の高架下開発や駅ビルの建設が約半年から3年後に整備されるなど、より魅力的な街への変貌が期待されている。そのため、特にマンション素地の需要は相変わらず強い。これらから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
埼玉県	所沢市	商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	プロペ通り沿い及び駅前周辺地域の一部は商業繁華性に優れるが、商業地域としての面的な広がりには乏しく商業エリアは狭い。また、当地区内には小区画の飲食店舗及び小売店舗を中心とした古い雑居ビルが多く、投資適格性に乏しいことから取引は少ない。賃貸市場については、賃料水準に変動は見られないものの、商業集積度が高く、通行量も多いことから、テナントの潜在的需要は強い。今後も安定した集客及び売上げが見込まれることから、地価動向はやや上昇している。 所沢駅西口では、鉄道車両工場跡地に複合商業施設の開発が計画されており、周辺の道路の整備及び土地地区画整理事業が行われる予定で、商業エリアの広がりが期待されている。現在も順調に事業が進捗していることから、開発計画が具体化されるにしたがって、地域発展への期待から土地取引が活発となることが見込まれる。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇することが予想される。	
				(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									西武鉄道の所沢駅西口周辺。プロペ通りを中心に店舗や銀行等が建ち並ぶ商業地区。



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	
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	<p>千葉市中心部では、賃貸市場の需給関係に変動はなく、賃料は横ばい傾向で空室率も目立った改善は見られない。地価は数年来の下落傾向により既に底値圏にあるという見方がある一方で、地元不動産業者等の物件取得に対する慎重姿勢は変わらず未だ消極的で目立った取引はない。また、取引利回りも大きな変動はなく、横ばい傾向が続いている。このような状況の中、東京都区部の投資適格物件の不足を背景に投資資金が徐々に千葉県に向けられており、東京都区部との比較における相対的価格水準の低さに着目する引き合いも見られる。そのため、ここ数年続いた地価下落に歯止めがかかり、当地区の地価動向は横ばいで推移している。</p> <p>東京都区部の投資適格物件は需要の競合による取引利回りの低下が顕著であることから、事務所、住宅等の典型的アセットから物流やヘルスケア等のアセットや地方への分散投資が進んでいる。当地区では賃貸市場の需要が増加する要因は見られず、当面賃料水準の上昇は期待できないが、東京方面の投資家が当地区の不動産市場に参入し、需要が競合して物件の取引利回りが低下すれば、地価の反転が期待できる。しかしながら、現在の引き合い状況や投資家等の水面下での動きからは、今しばらくは地価が反転するほどの勢いは認められず、将来の地価動向は引き続き横ばいと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の千葉駅東口周辺。中高層の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	
千葉県	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	<p>JR京葉線海浜幕張駅周辺の中心商業地では超高層オフィスビルが集積しているが、地区計画によりオフィス用地として新規供給が可能となる地域が限られているため、土地供給は限定的である。このため、大規模用地が市場に出回らず、成約事例はほとんど見られない。最近では比較的小規模な床面積のオフィス需要が増えており、このような需要に対応するため、まとまったスペースを区画割りして賃貸するなど、柔軟に対応している例もある。店舗については、供給の過剰感もあり、競争力のない店舗の売上げ低迷や撤退も見受けられる。当地区全体としては、オフィス、店舗とも稼働率や賃料水準に大きな変化はなく、その他特段の価格変動要因はないため、地価動向は引き続き横ばいである。</p> <p>東京都心を中心に不動産投資市場の活況が見られるものの、当地区では法人投資家等の動きは特段見受けられず、潜在的な需要は顕在化していない。ただし、東京へのアクセスの良さや建物グレードの高さの割に賃料に割安感があることから、当地区のオフィス賃貸需要は県内外の企業や外資系企業を中心に底堅い。その他、明確な地価上昇要因が認められないため、将来の地価動向は今後しばらくは横ばいと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR京葉線の海浜幕張駅からの徒歩圏。高層の業務ビルが建ち並ぶ幕張新都心内の業務高度商業地区。								



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	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	年度末の住替え時期を迎えて中古マンションが一定量供給されたが、市内居住者等を中心に取得需要が堅調で、売り物件の在庫は順調に消化されている。当地区の築10年、専有面積100㎡程度の中古マンションの成約価格水準は4,000万円前後が中心レンジで、水準自体は前期から変動していない。市外や東京都内からの広域的な需要については、まだ目立った回復は見られない状況である。賃貸市場においては、ファミリー向けの分譲物件の供給が中心であるが、賃料相場の下落傾向は終息し、横ばいで推移している。取引市場は引き続き回復傾向にあるものの、取得需要の拡がり賃料上昇には至っておらず、地価動向は横ばいである。 東日本大震災によって液状化した道路の補修工事が進展しており、住環境の回復・向上によって市内居住者等を中心とした不動産取引は堅調に推移する可能性が高い。当地区に隣接する弁天1丁目では、久々となる新築分譲マンション(全222戸)の供給が見られるものの、その波及効果についてはまだ未知数である。震災以前のように広域的な需要を吸引するまではしばらく時間を要すると思われる、将来の地価動向は横ばい傾向が継続すると予想される。
					(前期)  0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	船橋市内の土地取引件数は平成25年に大幅に増加したが、平成26年は景気回復の足踏みがあり取引件数はあまり伸びなかった。平成27年に入り企業業績等に回復の兆しが見られ、当地区においても不動産市場に客足が戻りつつある。当地区のオフィス・店舗市場は県内随一の競争力を有し、高稼働状況が継続しており、空室が発生すると直ぐにテナントが決まる状況である。投資家の需要も引き続き力強く、東京における投資物件の品薄感から当地区での投資機会を探索する投資家も少なからずおり、立地条件が優れる物件があれば複数の投資家間で競争が発生する可能性は依然として高い。したがって、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 企業等が千葉県内で営業所・事業所の拠点を置く場合には、都心及び県内各地へのアクセスや都市基盤の整備水準等から船橋市を愛好する傾向が強まっており、特に総武線快速電車停車駅で、京成線の利用も可能な当地区はビジネス需要が旺盛である。景気は回復軌道にあり、当地区の不動産の供給過小、需要過大の状況はこれまでと同様に推移する可能性は高い。したがって、当地区の将来の地価動向はやや上昇の傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
千葉県	柏市		住宅	柏の葉	 0% 横ばい									駅前商業施設が大規模リニューアルされ、マンション・ホテル・商業施設等の複合施設としてオープンしたほか、地区内に新たに高層マンションが建築中であるなど地域の熟成度は徐々に高まっているものの、地域全体ではいまだ未利用地も多く残っている。賃貸市場動向については、中古の分譲マンションが賃貸物件として供給されることがあるが、これらの物件の賃料は概ね安定的に推移している。また、新築分譲マンション、中古マンションの価格も安定しており、取引利回り水準に変化は見られない。土地取引の状況については、区画整理地区内の保留地の分譲や戸建住宅地の分譲が行われているが、これらの取引において地価上昇を明確に確認しうる状況は見られない。そのため、当地区の地価動向は引き続き横ばいである。 当地区においては、駅周辺の開発や土地区画整理事業の進捗により地域の熟成度が徐々に高まりつつある。しかし、現時点では地域の熟成度は低く、販売中の分譲マンションや戸建住宅地は柏市及び周辺市の中では比較的高額な価格設定であることから、需要者は高額所得者等に限定される傾向があり、東京都心部等からの需要も少ないなど需要の厚みに欠けている。地域の熟成には相当の期間を要し、地域の熟成や認知度の高まりが新たな需要に繋がるかどうかは現時点では不透明である。したがって、将来の地価動向はしばらくは、横ばいが続く予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンション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	
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	 0～3% 上昇								国内の富裕層のほか、海外からの投資家の購入需要が強く、当地区における新築分譲マンション、中古マンション共に販売価格が上昇傾向にある。建築費の上昇が一服し、マンション開発素地の供給が限定的である中、マンション販売価格が上昇しているため、当地区における開発素地に係る地価動向はやや上昇傾向にある。 やや過熱感の見られるマンション販売市場であるが、当地区は国内有数の高級住宅地であることから、個人及び海外の投資家によるマンション購入は続く可能性が高い。経済動向等に対する懸念材料はあるものの、国内有数の高級住宅地である当地区に対する取得需要は底堅く、マンション開発素地等の取得競争も続くと考えられる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麴町駅等から徒歩圏。高層のマンションを主体としつつ、駅前商業地域の影響を受けて事務所、店舗等も混在する住宅地区。

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	
東京都	区部	千代田区	商業	丸の内	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区及び周辺地区における土地取引は少ないため、地区内の取引事例による地価動向の把握が困難な地区である。しかし、賃貸市場については、当地区及び周辺地区の空室率は低下傾向で推移しており、オフィスを中心に賃料水準も緩やかではあるが回復傾向が続いている。一方、売買市場については、投資適格物件の供給が少ないことから、建物を含む投資物件の取引利回りはやや低下傾向で推移している。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 大型物件が引き続き相応の価格で取引されており、強い不動産投資需要が継続している。当地区における設備水準が高いオフィスビルに対する賃貸借需要は底堅く、空室率が低下傾向で推移する中、賃料は回復しつつある。今後も良好な資金調達環境が継続すると考えられるなか、わが国を代表するオフィスエリアである当地区では、売却対象となる投資適格物件の供給も引き続き限定的な状況に変化はない可能性が高く、更なる取引利回りの低下が見込まれる。そのため、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京駅丸の内口周辺に位置し、日本を代表するオフィス街として高層の大規模ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。								

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	
東京都	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区及び周辺地区においては土地の取引件数が少なく、地価動向を直接把握することは困難である。しかし、賃料水準がやや上昇傾向にあること、取引市場において投資家の積極的な投資スタンスに変化はないこと等から、不動産会社等の開発意欲や法人投資家等の投資意欲は引き続き旺盛で、取引利回りは低下傾向にある。また、新たな再開発事業の着工も相まって、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 不動産に対する投資意欲は引き続き積極的であり、当地区は信頼性、安定感、将来性等の特性を持つことから、地区内の物件の多くは投資家の投資対象となっている。オフィス賃料についても賃料負担力の高いテナントの誘致が可能な地区であることから、今後さらなる上昇が期待され、投資リスクが小さいことから取引利回りの低下傾向が続く可能性が高い。再開発事業の着工やビルの建替えも進んでおり、将来的な発展も見込まれるため、当地区の将来の地価動向は、当面やや上昇基調と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR山手線の有楽町駅周辺。晴海通り沿いを中心に大規模高層店舗兼事務所ビル、ホテル・遊興施設等が建ち並ぶ銀座隣接の高度商業地区。								


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	
東京都	区部	中央区	住宅	佃・月島	0~3% 上昇 (前期) 0~3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	いわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては、立地条件等が優れることから需要は依然として根強く、東京五輪の開催決定以降、分譲マンションの販売は好調である。今後も大型マンションの建設が計画されているが、旺盛な取得需要を背景に、マンション分譲価格は今後も上昇が期待される。建築費の上昇等の懸念材料がありデベロッパーによる採算性の検証が従来にも増して厳格になっているものの、デベロッパーによる素地の取得意欲は強い。そのため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。当地区は都心部への接近性に優れた立地のポテンシャルが高く、分譲、賃貸ともマンション需要は根強い。東京五輪の開催決定以降、湾岸部におけるマンション市況が急速に好転し、最近では中古マンションの高値取引が散見される。また、マンション素地についても、デベロッパー等による取得意欲は強いものの、建築費の高騰等の懸念材料もあり事業採算の検証を厳しく行っていることや、取引の対象となる適当な物件がないこと等から目立った動きは少ないが、複数の再開発案件が計画されている。そのため、強い需要と更なるまちの発展により、将来の地価動向は引き続き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						東京メトロ有楽町線の月島駅からの徒歩圏。超高層マンションの中に低層住宅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	
東京都	区部	中央区	商業	銀座中央	3~6% 上昇 (前期) 0~3% 上昇	△	▽	△	□	□	△	—	—	当地区は我が国を代表する商業地であり、当期は継続的な円安傾向等を背景に外国人観光客による消費が一段と活発化しており、好調な高額消費と相まって、地区の賑わいを強めている。こうしたなか、当地区では好立地の路面店舗を中心に賃料水準も上昇基調にあるほか、主要通りのみならず裏通り沿いにおいても築年の経過したビルを建替える動きが目立っており、不動産取引においても、ステータス性が強い当地区の不動産に対する引き合いが特に強い状況が続いている。売り主の希望価格も上昇していることもあり、前期までは目立った取引がやや少なく、地価上昇には一服感も窺える状況であったが、年度末に当たる当期においては比較的高額な取引が前期より増加している。このような状況下において、当地区の地価動向は上昇傾向にある。 我が国有数の商業地である当地区の不動産は、ステータス性が強く、我が国の経済が好調に推移するようであれば、需要が強い状況が続くと予想される。また、当地区では主要通り沿いで複数の大型開発事業が進捗中で、こうした開発の動きが地区全体の中長期的な集客力にプラスの影響を及ぼす可能性が高く、外国人観光客の増加傾向も国際的な知名度を有する当地区にとっては追い風である。直近では将来の値上がりを期待したと思われる取引も見られており、賃貸借需要が相対的に弱い外縁部等では今後の動向を注視する必要があるが、当地区の主要部の商業繁華性は特に際立っており、好調な資金調達環境を背景に不動産需要に厚みがあることを勘案すると、当地区の将来の地価動向は引き続き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						銀座四丁目交差点周辺。東京メトロ銀座線の銀座駅に近接し、中央通り沿いを中心に専門店や飲食店、百貨店等の高層ビルが建ち並ぶ繁華性の極めて高い高度商業地区。								



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	
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	好調な経済環境を背景に、J-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般法人企業についても不動産取得意欲は全般的に一層強まっており、東京駅に近接する当地区の物件に対する不動産投資需要は強い。当地区の周辺では大型ビルの開発事業が複数進捗しており、当地区についても開発ポテンシャルが高まっていることから、当地区の物件に対する取得需要は強まっている。このような状況下において、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 東京駅八重洲口では、平成25年9月に歩行者デッキや大屋根が竣工し、平成26年9月には駅前広場も供用開始された。これらの整備により、八重洲口周辺の回遊性が向上し、利便性が高まることが期待される。また、当地区の周辺地区では今後も大型のビル供給が続く予定であり、これら開発事業の進捗に伴い、東京駅東側エリアの相対的な地位が高まっていくことが期待される。以上により、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								東京駅八重洲口に位置し、中高層の店舗、事務所等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	
東京都	区部	中央区	商業	日本橋	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区における不動産需要は、引き続き強まっている。不動産投資家の新規投資意欲は、投資適格物件を中心に旺盛であり、積極的な投資スタンスに変化はない。国家戦略特区に位置づけられていることと相まって、周辺では大規模な再開発が進行中であり、その影響を受けて当地区のさらなる魅力の向上が見込まれる。以上から、地価動向は前期同様にやや上昇している。 当地区においては、現在進行中の再開発事業のほか、大規模な再開発計画も進行しており、当地区の相対的地位は引き続き高まっていくことが予測されることから、不動産投資家の新規投資意欲は投資適格物件を中心に今後も継続することが見込まれる。さらに、優良物件を中心に新築及び既存事務所ビルの賃料水準も上昇基調にある。以上より、将来の地価動向は引き続き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								東京メトロ東西線の日本橋駅周辺。中央通りを中心として高層の店舗、事務所ビル等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	
東京都	区部	港区	住宅	南青山	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	△	当地区では相続対策の国内富裕層及び自国の利回りとの比較で優位な日本の不動産への投資を目論む外国人投資家並びに価格上昇期におけるキャピタルゲインを狙う国内投資家が主な需要者となり、中古マンション、小規模な店舗ビル、土地等の取引が積極的に行われている。東京五輪の開催による経済効果による不動産価格の更なる上昇を期待した高値による取引が成立しており、取引利回りは低下傾向にある。また、当期は高級賃貸物件への賃貸借需要が増えており横ばい傾向であった賃料が緩やかにながら上昇に転じている。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 地区内の高級賃貸物件を筆頭に賃料が上昇してきている。今後マンション賃料の上昇が継続することにより、さらなる不動産価格の上昇が見込まれる。ただし、賃料水準の回復は緩やかに進行すると予想されることから、将来の地価動向は引き続き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						東京メトロ銀座線の外苑前駅周辺。高層共同住宅が建ち並び、事務所ビル等も介在する住宅地区。								



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	
東京都	区部	港区	商業	六本木	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	周辺地区の今後の開発計画の影響もあり、当地区の優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。また、開発素地とするための中小規模ビルの取引も引き続き活発である。オフィスビルの賃料は引き続き上昇傾向にあり、当地区の再開発事業の進捗は順調であり、優良なオフィスエリアとして一層発展していることから、地価動向はやや上昇している。 当地区では複数の再開発事業が進捗中であり、オフィスエリアとして発展している。大型ビルでは本社機能の移転が予定されており、再開発事業が順次完成されることに伴ってオフィス等の供給が過剰となる懸念があるものの、都心部の大型優良オフィスビルの賃貸借需要は引き続き強いことから当地区の投資物件に対する取得意欲は当面旺盛であると予想される。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						東京メトロ南北線の六本木一丁目駅周辺。高層の店舗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	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区においては、土地の取引が少なく地価動向を直接把握することは困難であるが、オフィスについては賃貸市場は安定してきており、賃料水準は緩やかな上昇から横ばい傾向に移行しているが、優良なオフィス環境を備えた当地区の投資適格性を有する物件に対する投資需要は引き続き強い。一方、店舗については賃料水準に変化は見られない。良好な資金調達環境を背景に取引利回りは低下傾向にあり、優良物件が市場に供給された際には取引価格はより高い価格水準となることを見込まれる。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 都心部の優良物件については空室率の低下が進んでおり、優良なオフィス環境を備えている当地区についても、賃貸市況の改善効果は波及すると考えられ、オフィス賃料は今後上昇に転ずると見込まれる。その一方、店舗賃料については、当面は明確な商況の回復には至らず、横ばい傾向を維持することが見込まれる。また、取引利回りについては、良好な資金調達環境を背景に引き続き低下傾向にあり、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						東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。								



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	
東京都	区部	港区	商業	虎ノ門	 0～3% 上昇 (前期  3～6% 上昇)	△	▽	△	□	△	□	—	—	平成26年6月に開業した大規模再開発ビルのほかにも、当地区及び周辺地区では大規模な再開発計画が具体的に進捗している。また、老朽ビルの建替えも活発化している。こうしたことから当期も前期同様、将来の不動産価格上昇を見込む不動産開発会社を中心とした積極的な投資姿勢が継続している。また、法人投資家等による投資用不動産に対する需要も引き続き強く、複合不動産・開発用地ともに需要は堅調であるが、取引利回りが下限に近づいているという認識が高まっている。そのため、地価動向は上昇率を縮小しつつあるが引き続きやや上昇傾向にある。 当地区内では虎ノ門駅前及び同時施行予定の虎ノ門一丁目の両地区で市街地再開発事業の都市計画決定に向けた動きが本格化している。さらに周辺地域では、市街地再開発事業として虎ノ門二丁目地区の施行認可がなされ、虎ノ門2-10計画等の大規模再開発の計画も進んでいる。日比谷線新駅設置事業も具体化されてきており、当地区は銀座線沿線の日本橋、京橋及び銀座と共に都市再生が進展し、注目エリアとしての期待が高まっている。そのため、将来の地価動向も当面は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						東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。都道301号線(愛宕通り)沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。								



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	
東京都	区部	新宿区	商業	新宿三丁目	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	当地区では収益不動産の取引が中心であり、店舗としての利用が一般的である。路面店を中心に店舗需要は非常に強く、店舗賃料は上昇傾向にあるが、近年の取引利回りの急激な低下により、不動産市場の将来展望が不透明であることなどを理由に、買い主側の姿勢が慎重になりつつあることから、取引が成立し難い状況となっている。ただし、賃料水準の上昇傾向に伴い当地区の取引価格はやや上昇しており、取引利回りも現時点においては低下傾向を維持しているため、地価動向は上昇率は縮小しつつあるが、やや上昇傾向にある。 当地区の稀少性により、高値による取引も生じ得るが、取引利回りが下限に近づいているという認識が高まっていることから、不動産市場は様子見状態となりつつある。しかしながら、当地区は日本屈指の商業繁華性を有しており、高級ブランド店の集積や老朽ビルの建替え等によるまち並みの更新と相まって、今後も店舗賃料の上昇傾向は続くと思われる。そのため、将来の地価動向は上昇率を弱めつつも、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						東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。								



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	
東京都	区部	新宿区	商業	歌舞伎町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	再開発による中核商業施設の開業までいよいよあと1カ月を切り、当地区に対する出店需要は一段と強まっている。店舗賃料はやや上昇傾向にあり、取引利回りについても引き続きやや低下傾向にある。供給が限定的であることもあり、当地区の取引市場及び賃貸市場はともに需要超過の状況が続いているが取引利回りが下限に近づいているという認識が高まっている。そのため、地価動向は上昇率は縮小しつつあるが引き続きやや上昇傾向にある。 中核商業施設の開業による波及効果が期待できる状況にある。さらに、当該施設の周辺におけるホテル等の建設も順調に進捗しており、今後、これらの施設の利用客等をターゲットとした需要がますます強まっていくことが見込まれる。そのため、顧客増加に寄与する施設の開業に連動して、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山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。								



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			
東京都	区部	渋谷区	商業	渋谷	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	駅周辺街区一帯における再開発に対する期待から、不動産価格の上昇を見込んだ投資や、再開発に合わせた建替えを見込んだ取引等も見受けられ、不動産投資需要は旺盛である。オフィス賃貸市場が好調であることからオフィスビルに対する取得需要も旺盛である。また、店舗賃料についても1階を中心に明確な上昇を見せ、2階以上の階でも平均募集賃料がやや上昇に転じており、J-REITや自社利用目的等の店舗ビル取引が目立っている。賃料の上昇と開発効果への期待により、地価動向はやや上昇傾向にある。 オフィス・店舗共に賃貸需要が好調であり、賃料は引き続きやや上昇傾向で継続している。賃料の増額により、さらなる価格上昇が期待されるほか、再開発の進捗や、東京五輪の開催による地価上昇の期待から不動産投資は今後も活発に行われることが予想される。そのため、将来の地価動向は今後も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山手線の渋谷駅周辺一帯。高層店舗付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			
東京都	区部	渋谷区	商業	表参道	 0～3% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区の店舗賃料は上昇傾向を持続しており、この傾向が裏通りにまで波及しつつある。また、当地区はアパレル業種にとって人気の高いエリアであるが、美容関係や飲食業等の業種からの出店需要も増えている。このように賃貸市場は好調であり、良好な資金調達環境の影響の下、取引利回りも低下傾向にある。そのため投資適格性を有する物件が市場に供給された場合には、不動産投資需要が競合することが予想されることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は、宣伝効果を狙ったブランド旗艦店等が集積する日本を代表する商業地域で、高いブランド力を有しており、引き続き高い繁華性を維持していくことが予想される。賃料上昇傾向は、表参道の表通りから裏通りに波及しつつあり、広域的には、賃貸市場はさらなる改善が期待される。また、投資市場においても、当地区の投資適格性を有する物件に対する需要は引き続き旺盛な状況を持続する可能性が高い。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									東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の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	
東京都	区部	豊島区	商業	池袋東口	 0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	□	□	—	—	サンシャイン60通りを中心に池袋東口は、顧客流動性が高く、取引が少ない状況ではあるが、高度商業地としての稀少性、収益力から需要は引き続き堅調である。また、当地区及び周辺オフィスビルの賃料はほぼ横ばいであるが、増床や地域内需要が見られ、特に設備水準が高い物件については需要は堅調である。地下鉄及び私鉄の相互乗り入れやJR池袋駅の乗降客数の増加の効果を受けて店舗の顧客数は堅調に推移している。今後も5月の市庁舎のオープン、タワーマンションの入居が始まることから、顧客誘因力が高まることが予想される。このような状況を背景に、地価動向は引き続きやや上昇傾向となっている。 平成24年暮れから複数の商業施設が開業しており、平成26年春に続き、9月にも商業ビルが開業しており、商業集積が高まっている。顧客の通行量は多く、回遊性は非常に高い。また、区役所跡地の開発計画や西武池袋駅の改造計画もあり、今後も通行量の増加、回遊性、流動性の変化等を通じて商業集積が高まっていくことが期待される。さらに投資需要が増大していること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
東京都	区部	台東区	商業	上野	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	投資物件の取引に関する問合せが増えており、良好な融資環境下において優良物件を中心に取引利回りは引き続きやや低下している。しかし、オフィス・店舗ともに賃料水準が横ばいで推移しているため、千代田区、中央区内ほどの勢いはないが、地価動向は引き続きやや上昇している。当地区縁辺部では、商業地エリアが縮小しマンション化が進行しているが、ホテルの進出も見られる。 都心5区の投資物件の取得が困難な中、当地区の投資適格立地としての相対的位置が向上し、取引利回りが低下し取引価格は引き続き上昇している。ただし、長期的な上昇には、賃料が好転する実態面での下支えが必要であり、そのためには、都心の優良立地における賃料上昇の当地区への波及や、再開発などを通じた地域の活性化、観光客の増加等による店舗売上げの増加が必要となる。当地区では外国人観光客が増加しており、こうした状況から将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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			
東京都	区部	品川区	住宅	品川	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は、都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、周辺地区では鉄道の新駅設置や再開発が今後行われる予定であり、生活利便施設も充実しているため、住宅需要は堅調である。当期は賃貸マンション市場においては、旺盛な不動産投資意欲を背景に取引利回りが引き続きやや低下傾向にあり、また、新築及び中古マンションともに販売状況は好調である。このような状況の中、マンション開発素地の供給は限定的であり、優良立地の素地であれば需要が競合し、高値での取引が見込まれる。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、分譲マンションについては、個人投資家等による収益目的の取引需要のほか、買換層による実需も堅調であり、新築及び中古マンションともに市況は良好である。賃貸マンションについても建築資材の高止まり等から開発物件は限定的で既存物件に需要が集中しており、しばらくこの状況は続くことが見込まれる。以上のことから、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。		
						 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等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			
東京都	区部	港区	商業	品川駅東口周辺	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好であり、耐震性や安全性等を備えた大規模オフィスビルに対する引き合いは強い。また、オフィス賃料は下げ止まり、一部のオフィスビルでは上昇に転じている。周辺地域では鉄道の新駅設置や再開発が行われる予定であり、旺盛な不動産投資意欲を背景に、立地の稀少性やオフィスの需要増大による将来的なオフィス賃料の上昇期待を反映して、取引利回りは引き続きやや低下している。当地区内で大規模なオフィスの取引は確認できなかったが、当地区内の開発への期待や周辺地区における取引価格の上昇傾向等を踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇している。 山手線の新駅設置や羽田空港への新線に対する期待等を受けてオフィスビル需要の増大が見込まれており、耐震性能等が優れた、グレードの高い大型ビルを中心に一部のビルでオフィス賃料はやや上昇に転じている。本格的なオフィス賃料の上昇期待と高い交通利便性等立地の稀少性、旺盛な不動産投資意欲等から、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移すると予想される。		
						 0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	


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	
東京都	区部	江東区	住宅	豊洲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	△	□	東京五輪決定直後は湾岸部全体に注目が集まったが、昨今は交通利便性が高い当地区に特に需要が集中している。建築費上昇に伴うマンション分譲価格の上昇で取引件数は前期に比べて減少しているが、建築費上昇分を分譲価格に転嫁して販売することが可能な状況であり、依然としてマンション開発用地に対する需要が旺盛であることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費の急激な上昇により、新築マンションの分譲価格も上昇していることから取引件数は前期に比べて減少しているが、前年と比較すると大きく増加しており、今のところ懸念された分譲価格の引き上げによる大きな需要の減退は見られない。一部では、マンション価格の上昇及び今後のマンション供給増により供給過剰を懸念する声もあるものの、マンション開発用地に対する稀少性に変化はないため、将来の地価動向は当面の間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						東京メトロ有楽町線の豊洲駅からの徒歩圏。高層、超高層のマンション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	
東京都	区部	江東区	住宅	有明	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区のマンション市況は、東京五輪決定直後に見られた過熱感は薄れているものの、引き続き需要は堅調であり、依然として取引価格・取引件数ともに上昇傾向が続いている。こうした堅調なマンション需要を背景に、開発用地の稀少性も高いことから、デベロッパーの開発用地の取得需要は依然として旺盛であり、前期同様に地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費上昇に伴うマンション販売価格の上昇及び周辺エリアを含めた大量供給により、今後の調整局面が指摘されているが、当面は堅調な需要を維持することが予想される。また、当地区は東京五輪関連施設の建築や地区計画による市街地整備が予定されており、発展期待が高いことから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くことが予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅からの徒歩圏。超高層タワーマンションや物流施設が混在する地域。								



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	
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	良好な資金調達環境等を背景に、不動産投資ファンド等の物件取得意欲は引き続き強い。投資適格物件に対する取引利回りの低下傾向は引き続き継続している。また、オフィスの空室率は緩やかではあるが改善傾向を示しており、当地区の投資用不動産の収益性の上昇に寄与している。そのため、これらの収益性を向上させる要因が相互に作用することにより、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 投資用不動産市場における不動産開発会社や法人投資家等の投資意欲は引き続き強い状況が継続している。また、当地区を含む東京都区部の取引利回りの低下や賃貸市場の緩やかな回復傾向、今後の当地区における東京五輪関連施設の整備やMICE・IR関連の開発可能性から、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇基調と予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	▽	—	—	△	□	二子玉川東地区の再開発事業(第2期)が平成27年4月下旬の完成が予定されており、二子玉川駅周辺は人通りの増加が見込まれる。底堅いマンション需要を背景に、当地区周辺でこれから売り出される分譲マンションも販売価格は強気の設定がなされている。その一方でマンション素地は開発適地の供給が限られているため入札案件を中心に価格は上昇傾向にある。一部ではマンション価格が高騰する一方でエンドユーザーの所得がそれほど上がっていないことから、販売に苦戦している物件もあり、二極化の傾向が鮮明になりつつある。ただし、当地区においては購買力のあるエンドユーザーが多いことから不安材料の表面化には至っていない。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区及びその周辺においては分譲マンションの販売状況は概ね堅調であるが、マンション価格の上昇が続いていることに関して警戒感も出始めており、マンション分譲価格は上限に近づいて来ている。一方、マンション素地については開発適地の素地の供給が減っているため、デベロッパーは引き続き積極的な素地取得に動いており、当面はマンション素地を中心に取得競争は激しい状況が継続することから、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								



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		
東京都	区部	中野区	商業	中野駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区は、比較的小規模な画地が多い旧来からの商業地域である。繁華性が高いため店舗需要は強く、当地区の物件が市場に出ることは少ないため稀少性が高い。当地区西部に所在する大規模複合開発ビル及び大学開設の効果により、昼時には周辺飲食店等は賑わいを見せていることから、1階店舗を中心に繁華性が高い地区の飲食店舗等の店舗賃料はやや上昇傾向にある。売却にあたっては、強気な価格設定をする売り主が多く、交渉により売り値を下げて取引が成立するケースは少ない。取引利回りの低下傾向が続き、取引価格については従来より高値となる傾向にあることから、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 店舗需要については繁華性により強弱があり、上層階の店舗についてはやや苦戦を強いられている店舗があるものの、都心部の同じ沿線沿い等から店舗の建替等を契機に移転してくる動きもあるなど店舗需要は強く、大規模複合開発ビル等の開発効果と相まって、短期的には1階飲食店を中心に引き続き店舗賃料の上昇が期待できる。長期的には、東京五輪までに中野駅の駅ビル・西口改札・西口南北通路等の整備が行われる予定であり、さらに中野駅南口・北口で再開発事業の動きが見られる等、中野駅周辺では今後相乗的な地域発展が期待され、地価の先高感が浸透している。そのため、将来の地価動向は引き続きやや上昇が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央線の中野駅周辺。駅前のサンモール商店街を中心に、中層の店舗ビル、銀行が建ち並ぶ繁華性の高い商業地区。



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		
東京都	多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	JR吉祥寺駅周辺におけるマンション販売については新規供給が乏しく、中古物件への需要も強まっており、マンション開発適地の新規供給も限定されていることから開発業者の取得意欲は依然旺盛であり、事業者間で激しく競合する状態が継続している。以前と比較して築浅の中古物件がやや高値で取引されている傾向にあり、購買力のあるエンドユーザー、個人投資家等も多く存在する。マンション賃料は依然横ばい傾向であるものの、このような状況を背景にマンション開発用地の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 従来からの人気のエリアであることに加え、JR吉祥寺駅周辺の再開発に伴う生活利便性の向上などを背景に、戸建住宅、マンションに対するエンドユーザー、個人投資家等の需要は今後も強い状態が継続する可能性が高い。また、当該需要に基づく開発業者の取得意欲も旺盛な状態が継続すると予想される。新規供給が少ないエリアで稀少性も認められることから、マンション開発用地の将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央線の吉祥寺駅からの徒歩圏。中高層共同住宅の中に低層店舗も見られる住宅地区。


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					
東京都	多摩	立川市	住宅	立川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	△	□	当地区は、立川駅から徒歩圏内にあり利便性が優れるが、新規のマンション供給が少ないこともあり、好立地の物件については、強気の価格設定でも成約するケースが見受けられる。中古マンションについても、駅徒歩圏で比較的築年が浅い物件であれば、短期に成約する傾向が見受けられる。マンション開発業者は、建築費の高騰や地価の上昇から物件選定に慎重な姿勢を続けているが、駅周辺のマンション開発用地は稀少性が高く、好調なマンション販売が見込めることから、開発用地の地価動向は引き続きやや上昇している。 景気は緩やかな回復基調が続いているが、個人消費は底堅い。しかし、駅徒歩圏の利便性の優れるマンション開発用地は、市場に供給されるケースが少なく、好立地の物件が供給されれば需要が競合し、高値で取引され、潜在的な需要は強い状況にある。また、今後平成28年には立川駅北口西地区の再開発計画や、立川駅を南北に結ぶ自由通路の開設計画、多摩モノレール線立飛駅に大型商業施設の出店が計画されており、立川駅周辺の生活利便性が高まることに対する期待感が徐々に地価に影響を及ぼし始めることから、マンション開発用地の将来の地価動向は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									JR中央線の立川駅からの徒歩圏。中高層共同住宅が多く見られる住宅地区。			


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					
東京都	多摩	立川市	商業	立川	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区内では物件の供給が少なく、高価額帯の取引は把握できなかったが、投資法人等が投資対象と考えるオフィス環境の良好なエリアでは、稼働率や賃料水準は安定している。また、フリーレント等の期間も短縮傾向にある。そのため、収益物件としてのリスクが低下し、また、良好な資金調達環境が続いているため、投資法人の取得意欲は強く、地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区は、大規模な敷地が整然と並ぶ街区に、設備水準の優る高品等の高層オフィスビルが連たんするエリアである。周辺地域では、平成26年4月に大型の家具販売店が出店したほか、平成28年には立川駅北口西地区の再開発計画や、立川駅を南北に結ぶ自由通路の開設計画、また多摩モノレール線立飛駅に大型商業施設の出店が予定されており、立川駅周辺の来街者の増加が見込まれている。また、良好な資金調達環境の継続により、投資法人の強い需要が続いていることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。				
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央線の立川駅周辺。店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。			



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					
神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	既に下げ止まっている賃料や空室率に未だ大幅な改善傾向が見られないにも関わらず、大型投資物件の取引価格は、適正賃料を徴収あるいは適正賃料を上回る賃料を徴収できている物件のみならず、テナントの契約賃料が低位に留まっている物件についても、中長期的な賃料上昇を期待した投資判断に基づいて形成される傾向が一段と強まっており、取引利回りも依然として低下傾向にある。駅ビルの再開発の進捗に伴って、収益性向上に対する期待感も高まっており、物件取得に対する引き合いも増加している。取引価格は引き続きやや上昇しているため、地価動向はやや上昇傾向である。 当期、横浜駅西口駅ビル用地の事業者への譲渡が発表されるなど、当該再開発は東京五輪開催に向けてスピード感をもって進捗していくことが期待されている。これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も同様に前倒しで進められる可能性も高い。引き続き収益上昇に対する期待が顕在化していることから、現時点では大きな改善は見られない賃料や稼働率についても、中長期的には改善することが見込まれ、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東海道本線の横浜駅西口周辺。高層の店舗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					
神奈川県	横浜市	西区	商業	みなとみらい	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	△	△	□	□	□	□	年度末ということもあり当期は大型収益物件の取引が増加したが、依然として取引価格水準は上昇傾向にある。過去数期の主な土地取引事例は入札によるものであるが、今までの落札者が現れなかった時期と比較すると、引き続き前向きな購入検討の動きが顕在化している。オフィス賃料や空室率は下げ止まっているものの、依然として大幅な改善は認められないため、取引利回りは低下傾向にある。事務所、店舗、ホテル、マンション等の各種用途いずれについても地区内における開発が活発化してきており、当期の地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 取引に前向きな動きが顕在化しつつあることのほか、3月に地区内において研究施設の建設を目的とする事業予定者が決定し(平成31年5月開業予定)、また、大型商業施設の開業や暫定利用していた敷地を本格的に開発する動きが見られるほか、最寄駅の1つであるJR桜木町駅のリニューアルも完了した。このような中、優良な投資不動産の供給が限定的であること等から、将来の地価動向は引き続き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根岸線の桜木町駅からの徒歩圏。高層店舗兼事務所が建ち並ぶ横浜みなとみらい21地区内の業務高度商業地区。			



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		
神奈川県	横浜市	中区	商業	元町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は日本でも有数の知名度の高い商業地域であり、集客力が優れるため、1階店舗に対する需要は依然として強く、空き区画はあるものの稀少性が高い。前期に引き続き、元町メインストリート沿いにおいて、収益物件の信託受益権取引が把握できたほか、収益物件の売り希望事例も把握されるなど取引情報がほとんどなかった過去数期の状況と比較すると前向きな情報が増えつつある。売り希望事例から推定される取引利回りはやや低下傾向にあり、取引価格もやや上昇傾向にある。そのため、当期においても地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区は日本でも有数の商業地として注目度は高く、潜在的な需要は常にあり、このところ収益物件の取引事例が把握され始めており、地価上昇が顕在化しつつある。依然として好調な中華街の集客力、みなとみらい地区への商業施設立地の進展に伴う波及効果、横浜市中心商業地における収益物件の取引の堅調さから、取引利回りも低下傾向にあると認められ、将来の地価動向は引き続き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根岸線の石川町駅からの徒歩圏。中低層の専門小売店が建ち並ぶ商業地区。



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		
神奈川県	横浜市	都筑区	住宅	都筑区センター南	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当期においても当地区内及び当地区周辺の同一沿線地域では分譲マンションの建築が可能な規模の素地の事例は見られなかった。新築マンションについては、販売を控えている計画があるが、価格設定等詳細は未定である。商業施設についても当期においては大きな動きは見られない。駅前に商業施設も集積しており、利便性が高い地区であるため、マンション素地の供給があれば競合により価格が上昇する可能性が高く、当地区の地価動向はやや上昇している。 東京都心部の一部の高級物件とは異なり、一般所得者層がマンション購入の需要者の中心となる当地区では、分譲価格の大幅な上昇は見込むことが困難である。しかしながら、当地区を含めて横浜と川崎の優良立地のマンション素地の供給は稀少であり、仮に素地が供給された場合にはデベロッパーの競合は激しくなることが見込まれる。したがって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									横浜市営地下鉄3号線のセンター南駅(横浜駅まで地下鉄で約21分)からの徒歩圏。マンション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	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期において引き続きオフィス空室率の改善が進み、賃料の底打ち感が広がっていることから、オフィス賃料はやや上昇している。店舗については、JR川崎駅西口を中心とする就業人口の増加等により顧客の増加が見込まれるが、当地区及び周辺地区における店舗売上げの状況は目立った改善は見られず、賃料は横ばいである。周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的な取得検討の引き合いが増加している。当地区においては、JR川崎駅での北口自由通路等整備事業や京急川崎駅周辺部における開発事業等川崎駅周辺の発展への期待感から不動産の取得需要は増加しており、取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、当地区における地価動向はやや上昇している。 当地区においては、就業人口や背後商圏人口は増加傾向にあり、不動産需要は増加傾向にある。また、JR及び京急川崎駅の再整備等による利便性及び繁華性の向上への期待から、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした需要の強まりは今後も続く可能性が高い。さらに、企業業績の回復傾向が見られるなかで、今後もオフィスを中心に賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できることから、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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。								



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	
神奈川県	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区では武蔵小杉駅周辺で再開発事業が進行しており、複数のタワーマンションの竣工等による人口増加に伴って大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増している。当期、当地区において参考となる取引事例は把握できなかったが、周辺地区においては投資対象となる優良物件の取引が散見され、積極的な取得検討の引き合いが増加している。ただし、供給物件の小規模化や優良物件の減少等を反映して取引件数は減少している。取引利回りは良好な資金調達環境から優良物件を中心に低下しており、オフィスの新規供給に応じた需要は認められるもののオフィス賃料は横ばいで、店舗賃料は旺盛な店舗需要を背景に引き続きやや上昇している。このような状況の中、当地区における地価動向はやや上昇している。 当地区では今後もタワーマンションや商業施設等の開発計画があり、発展中であることから物件取得意欲は依然として強く、店舗需要及び賃料の上昇や取引利回りの低下を背景に地価はやや上昇している。堅調な新築分譲マンション市況が今後は供給過剰により需給バランスが不均衡となる等の事業リスクを懸念する向きも出てきているものの、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした強い需要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南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。								



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	
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	<p>当期も本地区におけるマンション素地の取引は把握されなかった。マンション素地の供給が少ない状態が続いており、供給は前年比で1～2割減少している。建築費、分譲価格ともに高止まりの状態であるが、供給がないため競合による価格上昇が見られる状況に変わりはない。東京都心部の一部の地域では富裕層向けの物件を中心として分譲価格の上昇が見られるが、本地区及び周辺地区ではそういった状況はほとんど見られない。また、規模が小さいマンション素地については、採算性から大手デベロッパーは取得を見合わせるケースがあるものの、中堅以下のデベロッパーの競合が激しい。本地区の地価動向はやや上昇している。</p> <p>本地区を含めて川崎と横浜における慢性的なマンション素地不足の状態には変化がなく、競合により取引価格が小幅に上昇を続けていくものと見込まれ、マンション適地が供給されれば、分譲価格の上昇がほとんど見込まれない状況下でも、引き続き価格が上昇する可能性が高い。本地区で供給された分譲マンションは完売し、今後の分譲予定は確認されていない。本地区は住宅地として非常に人気の高い地域であり、当面はこのような需給状況が続く見通しであることから、将来の地価動向はやや上昇と予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						小田急小田原線の新百合ヶ丘駅(新宿駅まで小田急線で約27分)からの徒歩圏。中高層のマンション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	
長野県	長野市	商業	商業	長野駅前	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	<p>オフィスや店舗上層階の需要が弱いことから賃料を下げる動きが続いている一方で、1階店舗については需要は安定しており、賃料は下げ止まっている。北陸新幹線が3月14日に金沢まで延伸し、長野駅新駅ビルも3月7日のグランドオープン後は賑わいを見せている。このような状況の中でも取引は依然として少ないが、駅周辺の活性化や観光客等の増加に期待する向きは多く、ホテルの建設や商業施設の取得等の新たな投資も見られるようになってきた。ただし、現時点では地価を押し上げるまでには至らず、本地区の地価動向は横ばい傾向で推移している。</p> <p>北陸新幹線の金沢延伸や長野駅新駅ビルのオープンで駅周辺は賑わいを見せている。4月5日から5月末まで開催予定の善光寺御開帳により、この期間はさらに多くの参拝客や観光客が訪れることが期待される。御開帳が終了した6月以降も新幹線の延伸効果等によ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が、一方で新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われる等の競争激化の懸念もあり、新駅ビルの周辺への影響は不透明である。しかし、観光客等の増加を見込んだホテル建設等の新たな投資や駅周辺の稀少性に期待する需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。								



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				
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	近年、市内への観光客は僅かに増えつつあるが、観光資源に乏しく、北陸新幹線が開業した金沢・富山と違い話題性も少ないこと等から、市内経済への影響は限定的であり、地価への影響は小さい。駅南地区は比較的最近開発されたこともあり、万代口周辺や古町といった衰退し、地価が下落基調にある商業地と比較して、賃貸借需要・土地取得意欲に底堅さが認められる。また、新潟市内の優良物件については相対的に高い利回りが期待できるため、東京を中心とする全国規模の投資機関を中心に引き続き引き合いが見られるものの、物件がないことから取引には至っていない。一方、地元業者を中心に引き続き高値警戒感があり、様子見の状況に変わりはなく、地価動向は横ばい基調にある。 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。また、芸能関連施設の誕生が予定されており、経済的な期待度は大きく、また地価にも好影響を及ぼす可能性が高い。芸能関連施設の誕生については、その具体的な進出先が現段階では未定のため、当該進出先とこれに伴う経済的な影響を見極める必要があるが、今後当分の間は大きな影響はなく、その他に特段不動産の需給状況に変化を与える要因も見られないため、当面の間、将来の地価動向は当期と同様に横ばい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新潟駅南口周辺。中高層の店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。				



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				
富山県	富山市		商業	西町・総曲輪	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	当地区及びその周辺エリアでは2つの再開発事業や分譲マンションの建設が行われている。また、旧百貨店跡を再々開発する総曲輪3丁目地区再開発組合が本年4月に設立し、平成30年度に店舗・分譲マンション等の複合ビルが完成する予定である。このため当地区は今後も定住人口の増加や繁華性の増大が見込まれる。一方で本年3月に北陸新幹線が開業したが、当地区は富山駅から距離があり観光客等の来訪が少ないため、観光客等が増加している富山駅一帯に比べて開業効果の影響は小さい。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が、県外投資家は新幹線効果が期待できない当地区に対しては関心は低い。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が中心となり需要層に広がりが少ないことから、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。 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定住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して関心が低いが、その中でも当地区は地元住民を中心とする商店街であり今後も現状のまま推移していくという見通しからほとんど関心がないため、投資意欲は弱い。このため、今後も地元投資家を中心とした堅実な取引が続くことが想定されることから、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。			
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR富山駅の南方約1.4km、市内軌道中町(西町北)電停の西方周辺の総曲輪通り商店街を中心に小売店舗が建ち並ぶ富山県を代表する商業地区。				



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	
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	平成27年3月の北陸新幹線開業により、金沢駅周辺では店舗、ホテル等の工事が進んでいる。一方、旺盛な土地需要に照応する500坪超の開発適地は僅少である。また、飲食店を中心に賃貸借需要は極めて強く、金沢駅西地区を含み駅周辺ではテナントの集積度が高まっているものの、店舗賃料が引き続きやや上昇していることから取引利回りはやや低下に転じている。このような需給の逼迫を受け、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 北陸新幹線開業後、金沢駅直結の商業施設をはじめ、観光関連施設には多くの旅行者等が来場している。県内の宿泊施設における予約率は前年同期比で大幅に増加しており、この入り込みの増加は二次交通の利用者増にも影響を与えるなど、県内経済各所に効果を波及させていくと予想される。また、一般経済の浮揚は金沢市内における強い土地需要を喚起する一方で、供給は僅少な売り手市場が続いている。そのため、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					前期  0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR金沢駅周辺。金沢駅東側を中心にホテル、事務所等が建ち並ぶ商業地区。	



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	
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	□	□	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圈からの集客が確保され、売上げも安定しており、当地区は地方都市の商都としての地位を確立している。また、支店や営業所等のオフィス需要を背景に、賃料水準と空室率は改善しており、満室稼働のビルが出現したり、新規募集賃料を上げる例が見られるなどオフィス市場は回復傾向にある。投資適格性を備える物件は少なく、物件が出た場合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している。 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の物件での上昇、空室率の低下など需給状況は安定しており、駅からやや離れたオフィスについても、賃料水準、空室率ともに改善傾向にある。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状況が続くことが見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇するものと予想される。
					前期  0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								JR静岡駅周辺。中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	



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	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。名古屋駅の大型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。 名古屋駅の大型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	名古屋市中	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	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	名古屋市中	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	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って、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。								



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	
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区はエリアが狭いこともあり、近年において価格指標となる取引は行われていないが、駅東地区の市街地再開発事業も順調に進んでおり、規模のまとまった物件が売りに出た場合には需要者は多いと推定される。その一方で、駅前のオフィスビルの空室率は未だに10%半ばで高止まりしており、全面的に市況が好転したとは言い難い状況である。当地区内の不動産は稀少性のある優良物件として将来性が期待できるが、現在のところ需要者は様子見の状況である。したがって、地価動向は引き続き横ばいである。 4月に発表された最新の県内新設住宅着工指数は、下落幅は縮小しているものの同年同月比のマイナス3.8%、14カ月連続で前年実績を下回った。優良物件に対する需要増を契機に不動産市況は徐々に回復傾向にあるが、力強さはないため全面的な回復には至っていない状態である。個人消費等もほぼ横ばいで推移しており、直近に格別の好材料も認められないことから、将来の地価動向はしばらくは横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						名鉄名古屋本線の名鉄岐阜駅周辺。JR岐阜駅の北側に位置し、駅前通りを中心として中高層の店舗、ビル等が建ち並ぶ商業地区。								



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	
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	—	—	□	□	当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られなかったが、引き続き新規の分譲は行われている。また、前期であるが隣接駅である草津駅周辺では3棟の分譲マンションが竣工前に完売し、JR草津駅、南草津駅から徒歩圏内のマンションの人気の高さが窺え、また、市場関係者による当地区の評価が一層高まったと言える。このような状況を背景に草津及び南草津を最寄駅とするマンション素地に対する評価は高く、デベロッパーの土地取得需要は強い。マンション分譲価格についてはこれ以上の上昇が見込めないという見方が強く、建築費も引き続き高値で推移しているため、投資採算性の観点から、当地区の地価動向は横ばいで推移している。 当地区は住環境が良好である点や新快速停車駅で利便性が高いこと等から、エンドユーザーの需要が非常に強く、駅近のエリアを中心に、マンションデベロッパーから見た場合には事業成立性が県内で最も高い地区と評価されている。ただし、建築費及びマンション分譲価格が高水準で推移しており、いずれも変動要因に乏しい。そのため、将来の地価動向は当分の間横ばい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東海道本線の南草津駅からの徒歩圏。中高層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	
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	□	□	□	△	—	—	京都駅前という立地条件から、オフィス、店舗とも需要は底堅い。オフィス賃料に目立った動きは見られないものの、空室率は依然低い水準を維持しており、また、堅調な国内外観光客に支えられ路面店舗を中心に店舗売上げは好調で、店舗賃料は全般的に上昇傾向にある。このようなことから、地価動向は前期同様やや上昇傾向にある。 観光客数は依然好調を維持し、当地区及びその周辺において各種整備・開発計画が進捗中である。昨年、当地区を中心に京都駅周辺が高度利用地区に指定され、これを契機としてホテル等の建替え計画も検討されており、今後さらに開発機運は高まっていくと考えられる。さらに、京都駅南口駅前広場整備事業が目に見える形で進んでおり、当地区及びその周辺の回遊性・機能性の向上が期待されることから、将来の地価動向は引き続き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京都駅周辺。京都駅烏丸口(北側)周辺を中心に、高層の事務所、ホテル等が建ち並ぶ商業地区。								



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	
京都府	京都市	中京区	住宅	二条	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	▽	□	—	—	□	□	当地区は、住宅地域としての利便性が高いため、従来より強い住宅需要が認められる。ただし、当地区の最終需要者は一般のファミリー層であり、当該需要者層の所得水準に変化は見られないことから、マンション分譲価格の販売水準も概ね横ばいで推移している。また、マンション賃料及び空室率も特に変化はなく、投資需要も安定的に認められる。そのため、地価動向は横ばいで推移している。 当地区周辺においては総戸数50戸程度の販売マンションが3棟存するのみで、分譲マンションの供給は限定的である。また、特段新規賃貸マンションの供給もなく、今後も当地区のマンション需給関係に変化を与えるような開発計画の予定は当面ない。借り手の中心となる一般のファミリー層の所得水準が変動する端緒も見られないことから、将来の地価動向は横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴					JR山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅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	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、顧客の若年齢層化等で収益性が低下し、かつてのような店舗立地の優位性は失われ、その相対的地位は低下しつつある。賃料収入に依然変化はなく、地元業者による小規模な投資は散見されるものの、大手法人による投資需要はほとんど見られず、実際の取引としての顕在化は乏しい。ただし、四条通の歩道拡幅や今夏に予定されている河原町通沿いの大型商業施設の出店により、当地区の集客力向上が期待できる状況にある。したがって、このような背景から当地区の地価動向は前期から引き続きやや上昇傾向にある。 中長期的には購買層の所得増加が見込めないと、不動産市場活性化に対してその効果は限定的であると予想する声大きいことは前期から変化はないが、四条通歩道拡幅による歩行者の増加や今後の出店予定により当地区の集客力向上等が期待できる状況にある。したがって、将来の地価動向は当面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					阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパート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	
京都府	京都市	中京区	商業	烏丸	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区内では、地元業者による小規模な投資は散見されるものの、オフィス賃料収入に依然変化がないため、大手法人による大規模な投資需要はほとんど見られない。しかし、市営地下鉄烏丸線と阪急京都線のターミナル駅周辺エリアとして当地区に対する選好性は高く、旺盛な観光需要を背景にホテル用地に対する取得意欲は一層強まっている。ただし、マンション分譲価格の頭打ち感と建築費の上昇により、幹線道路背後のマンション用地の取引件数はやや減少しつつある。以上のような状況を背景に、当地区の地価動向は前期からやや上昇傾向で推移している。 オフィス・店舗への投資需要については、賃料収入が上昇する状況にならないと更なる市場環境の向上は見込めないが、観光需要を背景としたホテル需要は今後も堅調に推移する可能性が高い。マンション開発需要については、分譲価格の頭打ち感と建築費の上昇が続いており、市内中心部の新築マンション市場は引き続き注視が必要である。このような状況を背景に、当地区の将来の地価動向については当面はやや上昇傾向で継続しつつも上昇の程度はやや弱含むと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の烏丸駅周辺。四条烏丸交差点及び烏丸通りを中心に、金融機関や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	
京都府	京都市	左京区	住宅	下鴨	 0% 横ばい (前期)  0% 横ばい	□	□	□	□	—	□	□	幹線道路背後の高級住宅地を中心に、富裕層等からの土地需要は安定している。一時期売出価格の上昇が認められ、これに呼応して取引価格も上昇したが、売出価格、取引価格ともにほぼ変動が見られない。幹線沿いの物件については、住宅地以上に供給物件が少なく、目立った取引は見られない。マンション等への投資意欲は富裕層を中心に堅調に推移しているが、投資家の希望する条件に合致する物件が少ないため、取引は目立たない状況に変わりはない。取引が少なく取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばいで推移しており、賃料も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移している。件数としては多くはないが、マンション分譲価格についても大きな変動は見られない。背後住宅地の地価動向や周辺地区の状況等を踏まえると、幹線背後の住宅地同様、当地区の地価動向は概ね横ばいで推移している。 幹線道路背後の住宅地については、土地需要は安定した地域であるが、幹線道路沿いの物件については需要はやや弱い。目立った取引はないが、周辺地域の取引価格は概ね横ばいで推移している。店舗賃料についても、変動は見られない状況にある。取引利回り、分譲価格についても概ね横ばいで推移している。価格形成要因に変動を及ぼす要因は今のところ見られないことから、将来の地価動向は今後も概ね横ばい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						京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅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	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0%横ばい (前期  0%横ばい)	□	□	▽	□	—	—	□	□	当地区を含む桂駅前周辺の高級住宅地域における取引は、自己使用を目的とする取得需要が中心であり、投資需要は限定的である。そのため、マンション賃貸市場においては、供給が過剰になることは少なく、賃料水準が横ばいで、需要量も変動なく推移している。このような状況下において取引利回りも横ばい傾向にある。そのため、当期の地価動向は前期に引き続き横ばいで推移している。 当地区の中心から南方約1.5kmに位置する洛西口駅及び当駅に近接する桂川駅周辺に大規模商業施設が開業して以来、当施設周辺ではマンション開発が活発となり、マンションの売れ行きも好調に推移している。そのため、当地区のマンション取得需要の流出が一部で見られる。ただし、大規模商業施設の誕生は当地区の生活利便性の向上にも寄与しており、賃貸借需要の減退を引き起こすには至っていない。その他に今後のマンション賃貸市場に影響を与える特段の要因も見当たらない。そのため、将来の地価動向は当面横ばいと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の桂駅(河原町駅まで約8分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅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	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3%上昇 (前期  0～3%上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	うめきた地区の大規模開発ビルのオフィス床の契約率は7割程度まで上昇し、当地区及び周辺地区の既存ビルの空室率懸念材料はほぼ払拭された。当期に大阪市内中心部で竣工した大型オフィスビルの稼働率も好調で、館内増床等の需要も見られる中、当地区における既存ビルは、大型ビルを中心に、賃料・稼働率ともに安定的に推移している。J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への投資は依然として積極的であり、大阪市内でも投資対象として良質なオフィスビルが集積する当地区における取引利回りはやや低下傾向にある。そのため、投資需要の増大に伴って地価動向はやや上昇傾向で推移している。 大阪市内中心部の大型ビルの稼働率は好調を維持する中、当面の竣工予定物件も限られていることから、今後は、中心部の大型ビルを中心に賃料の上昇も期待される。依然として投資環境は良好で、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、当地区に対する投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。								



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	
大阪府	大阪市	北区	商業	茶屋町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	大阪・梅田ターミナルに近接した交通利便性を活かして、平成10年代後半以降、商業・業務を中心にホテル、住宅も混在する複合的な開発が進んでいる。また当地区は、大阪圏でも指折りの商業地としての名声を確立しており、旧来から若年層をターゲットとした店舗が多い等、他地区とは異なる商業地域が形成された。前期には当地区において有名カジュアルブランドのグローバル旗艦店が開業し、また、企業本社ビルが完成しており、若年層を主たるターゲットとしたまちづくりの一層の成熟が期待されている。主要地方都市への投資需要が強まっており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。当地区では、平成29年4月には学校跡地に大学キャンパスの開業が予定されており、さらには、周辺地区でも大学の教育・研究機能の一部移転が計画される等、今後も若年層を主たるターゲットとした商業地としての発展が期待されている。周辺開発の影響により店舗間での競合が激化しているものの、良好な不動産市況が継続し、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の主要地方都市への積極的な投資が引き続き期待されることから、今後も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						阪急梅田駅北東側一帯。高層の店舗、事務所ビルが建ち並び、再開発ビル等も建設されている商業地区。								



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	
大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区が存する中之島と、その北方の梅田周辺から南方の淀屋橋周辺には優良企業が多く、オフィス立地として選好性が高い。新規物件の稼働に伴う二次空室の懸念はあるものの、オフィスの稼働率は概ね改善が進んでいる。また、融資環境の緩和が継続しており、投資意欲は一層強まっている。そのため、資金の投資先を求めて投資適格物件の取引については競合が発生するケースが多い。投資適格物件の不足もあり、依然として需要は強いことから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。当地区は多くの優良企業が定着しており、オフィス立地としての地位が急激に低下する可能性は低い。したがって、テナントニーズに対して十分なスペックを有するオフィスに対する賃貸借需要は今後も強く、労務費や資材価格等の建築コストは高止まっているものの、積極的な投資姿勢は今後も継続する可能性が高い。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						京阪中之島線の中之島駅周辺。中高層の事務所ビルの中に超高層ビルが増加しつつある高度商業地区。								



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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	北浜	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、テナントニーズに対して十分なスペックを有したオフィスビルは賃貸需給の改善が進んでいる。また、良好な融資環境は継続しており、投資意欲がなお一層強まっていることから、オフィスビル適地の取引価格はやや上昇傾向にある。オフィス需要がやや弱い背後地等であっても、マンション開発に適した規模を有する土地はマンション素地として需要があり、物件供給が限定的なこともあり、取引は競合する傾向にある。そのため、地価動向は総じてやや上昇傾向にある。 当地区においては、テナントニーズに対して十分なスペックを有したオフィスビルについては相応の賃貸借需要が見込まれる。また、利便性が高く、当地区のマンション需要は今後も底堅い。高止まりしている労務費や資材価格等の建築コストにより、依然として事業採算性は厳しい状況にあるが、当地区のような良好な立地の物件では、単独の投資採算性ではなく、将来の開発を見据えた用地確保なども継続して見受けられることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	 0～3% 上昇	△	▽	△	□	▽	△	—	—	当地区では物販を中心とした高い顧客集客力を背景にテナント需要は相当に層が厚い。特に近年急激に増加している東アジアを中心とした外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の特に高いエリアについては、更にテナント需要が強まり店舗賃料が上昇に転じた。そのため高いテナント需要に支えられた安定的で高い収益性を有する商業ビルについて、根強い需要から複数の取引が成立している。オフィスについては、周辺地区において開発された大型ビルの影響で、依然賃料は下落傾向にあるものの下落幅は縮小しつつあり、空室率も改善傾向にあることから、オフィス賃貸市場の環境は好転しつつあり、不動産需要の更なる強まりによる先高感を期待した投資家による相応の需要が見込まれる。以上より地価動向はやや上昇傾向にある。 競合地区での再開発により当地区の相対的な地位低下が危惧されたが、物販を中心とする顧客集客力は依然相当に高い水準であり、昨年4月の消費増税の影響も限定的であったことから商業テナントの集積率は当面高い水準で維持することが予想される。当地区においては若年層や外国人観光客を中心とした安定的な商業収益性から、商業ビルについては強い需要を維持し、オフィスビルについても相応の需要が見込まれることから、今後も投資家を引きつけることが期待される。そのため、当地区においては当面の間現状のまま地価の上昇圧力が持続することから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	なんば	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	▽	□	□	—	—	当地区は大阪を代表する商業エリアの1つであり、御堂筋の背後地についても店舗等の集積が進んでいる。当地区のオフィス賃料は横ばいで上昇に至っていないが、外国人観光客の増加に伴い当地区及び周辺地区のショッピングや観光地への宿泊拠点としての性格が強まり、店舗売上高や宿泊者数が増加しており、商業収益等に着眼した需要が増加している。ただし、当地区及びその周辺地区では近年オフィスビルや店舗ビル等への新規投資が少なかったことから、投資適格物件が少なく、売り物件が減少し、取引価格が上昇している。そのため、地価動向は前期に引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は梅田地区等と比較してオフィスエリアが狭く、築年数が相当経過したビルが多く、投資適格性にやや欠けるものの、大阪市の中心部に位置し、立地の稀少性が認められることから需要者は広域的に存する。また、外国人観光客数の増加の動きに加え、大阪中心部の地価上昇に対する期待感もあり、当地区を含めた大阪中心部の不動産需要は強い。そのため、売り物件の供給不足から、投資適格性を有する物件が市場に出た場合には大手不動産会社や機関投資家等からの複数の購買申し込みが予想される地区であり、将来の地価動向は引き続き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						大阪市営地下鉄御堂筋線なんば駅周辺の高層店舗兼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	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は成熟したオフィス街であり、用途拡大に向けた建築協定の見直しの動きもあるものの、現在のところまとまった規模の土地はオフィスビル開発を前提に取引されることが一般的である。大阪中心部のオフィスエリアと比較して立地の面でやや劣るものの、設備水準が高いオフィスビルが多く、当地区のオフィスの空室率は改善傾向にあり、新規建設や建替え事業の計画等の動きも見受けられる。このような状況を背景に地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は環境や防災に配慮したまちづくりがなされており、災害リスクが低く、事業継続性の観点から一定の評価を受けている。成熟したオフィス街であるため変化は少ないが、建替え事業が予定される等、開発への動きが見受けられる。大阪市内各所の大規模開発によって相対的な地位の低下が懸念されているが、建築協定の見直しにより建築可能用途が拡大される等、当地区の魅力を高める活動も引き続き行われている。不動産事業に対する投資姿勢は積極的な方向にあることから、将来の地価動向は緩やかながらも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						大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線の大阪ビジネスパーク駅周辺。大規模な高層事務所ビルが建ち並ぶ業務高度商業地区。								



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		
大阪府	大阪市	淀川区	商業	新大阪	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。大阪市中心部の他のオフィスゾーンと比較して、新幹線による東京及び他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがあり、また、良質なオフィスビルも集積することから、全国展開する企業の支店や営業所、地元企業の営業拠点等のニーズがあり、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。また、単身者向けを中心に賃貸マンションの需要も見られる等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められる。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が続く中、良質なオフィスが集積する当地区及び周辺地区への投資需要は依然として旺盛で、投資物件の供給も限定的な中、当期地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、新大阪地区の中でも良質なオフィス集積地として人気がある地区である。地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にあり、当面は大規模なオフィス床が供給される予定もないことから、オフィス賃貸市場は今後も概ね安定的に推移すると予想される。また、不動産市況が良好な中、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市中心部への積極的な投資が引き続き期待されるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(前期)  0～3% 上昇	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・新幹線新大阪駅及び大阪市営地下鉄御堂筋線新大阪駅の北西側に位置する、大型オフィスビルが建ち並ぶ企業等の事務所が高度に集積している商業地区。



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		
大阪府	大阪市	福島区	住宅	福島	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	空地がほとんどなく、直近のマンション開発素地の取引は確認できなかった。当地区は、梅田・福島の両駅に徒歩でアクセス可能であり、マンション需要者の選好性が高いことから、マンションデベロッパーや建設業者等の取得意欲は依然として旺盛である。福島駅周辺においては、飲食店を中心とした店舗の新規出店も多く、当地区を含む背後住宅地区のマンション人気は高い。供給が限定的なため、規模のまとまったマンション素地については、需要が競合する可能性が高い。また、当地区においては、機関投資家等の賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強い。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、分譲・賃貸を問わずマンション需要が強く、建設費が上昇する中であっても、建設業者やマンション開発業者等の素地取得条件を満たす立地である。住環境や利便性等の優劣による選別化が進んでいるが、当地区については、機関投資家等も投資に積極的で、今後もマンション素地取得意欲が衰えず、建築費の上昇を分譲価格や賃料等に転嫁することも可能なほど人気の地区である。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。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR大阪環状線の福島駅からの徒歩圏。梅田地区までも徒歩移動可能な地域で、中高層事務所、マンション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	
大阪府	大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区におけるマンション素地等に係る直近の土地取引は確認されなかった。供給は依然として限定的であるが、周辺地区の取引状況を見ると、立地条件が優る開発素地については、開発業者等による土地取得の優先順位が高く、引き続き需要の競争が見られ、また、新築マンションの販売状況も概ね良好で、建築費の高騰傾向にも収束感が出ている。また、収益物件に対する人気は高く、取引利回りは低下傾向で推移している。そのため、地価動向は依然やや上昇傾向で推移している。 マンション開発業者等は素地取得の際に建築費等の高騰を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別が進んでいるものの、当地区はマンション素地の供給が限定的で、継続して安定的な需要が見込める。建築費の高騰は収まりつつあり、当地区においては建築費の高騰分を転嫁した販売価格で成約したマンション事例も出はじめており、売れ行きは概ね好調であるが、採算ベースでは地価上昇余力が限界に近づきつつある。しかし、マンション素地の需要がより逼迫しており、収益物件に対する根強い投資需要を背景に、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						近鉄大阪線の上本町駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、マンション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	
大阪府	大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、平成26年3月にターミナル直結の超高層複合商業ビルが全面開業し、平成23年に開業した大型商業施設との相乗効果により、当地区の集客力は向上しており、活気を帯びた状況が続いている。これらの開業効果により駅の乗降客数も増加し、地域の活性化が着実に進み、当地区の大阪市南部のエリア拠点としての注目度が向上している。また、外国人観光客も増加傾向にある。そのため、商業床に対する投資需要は堅調であり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 平成26年3月に全面開業したターミナル直結の超高層複合商業ビルの開業効果は落ち着きつつあるものの、オフィスの稼働開始に伴う売上げ増加の効果が現れており、また、外国人観光客も増加傾向にあり、今後も店舗顧客の増加が予想される。そのため、商業施設等の充実による商圈の拡大と相まって当地区の相対的地位が向上し、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						近鉄南大阪線大阪阿部野橋駅周辺。JR天王寺駅の南側に位置し、超高層複合商業ビルのほか中高層の店舗ビル、事務所ビルが多く見られる商業地区。								



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	
大阪府	豊中市		住宅	豊中	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	△	□	当地区及びその周辺地区はニュータウン開発事業により造成された地区であるため、空地等がほとんどなく、供給物件は限定される。当地区の属する千里中央エリアは千里中央駅付近に大型商業施設が整備されており、知名度も高いため住環境を重視する需要者に特に人気が高く、近畿圏外からの転入も多い。ただし、既存の開発地区のため、開発余地は少ない。マンション素地の供給も建替え事業等に限定され、長期的に供給不足の状況が続く。そのため、築年の浅い中古マンションの価格水準が上昇していることから、新築マンションが供給された場合には、分譲価格に建築費の上昇分等の価格転嫁が可能であり、マンション用地等の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は新大阪駅や大阪空港との連絡に便利で、今後も近畿外を含めて広域的な需要が見込まれる。また当地区及びその周辺地区には賃貸マンションがほとんどないため、70㎡程度の分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は16～17万円と比較的高額となるが、法人契約を中心とする安定した需要が見込まれる地区である。建築費の上昇により分譲マンションの事業採算性は一般的に悪化しているものの、当地区及びその周辺地区では供給不足からマンション分譲価格の値上げが可能な状況にある。そのため、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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						北大阪急行電鉄の千里中央駅から徒歩圏内に位置する中高層マンション等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	
大阪府	吹田市		商業	江坂	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	▽	□	□	—	—	当地区は背後地に多くある単身者用マンションの居住者等を対象とした店舗が多い。店舗の多くは中高層ビルやマンションの1階に集中しており、当期も入替えが少なく、需給に大きな変化はない。当地区の1階部分の賃料は1坪当たり1～1.2万円で保証金は10カ月程度と前期と比較して変動はなく、店舗賃料は横ばい傾向のままである。また、オフィス賃料も横ばいである。しかし、消費増税後も大阪市中心部の地価は上昇を続けており、大阪市中心部の地価と比較して比較的安価な当地区の取引価格に対する上昇圧力は継続しており、供給不足から取引価格は依然やや上昇している。ただし、不動産賃貸事業に係る収益性は、建築費の上昇による制約を受けるため、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区はオフィスエリアが狭く、近年オフィスビルや店舗ビル等への投資が少なかったことから、投資適格物件が少ないが、当地区周辺の空地等の所有者は売却を迫られていない地主が多いため、特に規模500㎡以上で高度利用可能な物件の供給が不足している。また、大阪市中心部の投資適格物件が不足気味で、投資家は投資対象を大阪市郊外の主要駅周辺に広げつつある。そのため、当地区内の投資適格物件は限定的ではあるが、大阪市中心部の地価上昇により当地区の割安感が増すことにより、将来の地価動向は今後も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						大阪市営地下鉄御堂筋線江坂駅周辺の中層ビル、飲食店等が建ち並ぶ商業地区。								



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	
兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区及びその周辺においては、当期大規模商業施設や商業ビルの特徴的な取引は見受けられなかったが、東京・大阪の収益物件の価格が上昇し、取得が難しい状況を受け、当地区では、まとまった収益物件については全国規模の機関投資家が取得に向けた積極的な検討がなされるケースが増加している。前期に引き続き投資市場が過熱しているなか、売り物件は少なく、売り手の希望価格はやや上昇傾向にある。以上のことから、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では、JR三ノ宮駅前の商業ビル2棟の建替えに向けた検討が進んでおり、将来的には当地区の顧客吸引力が向上することが期待される。また、立地条件の良いオフィスの賃料はやや上昇に転じており、オフィスの取引利回りはさらに低下することが見込まれる。当分の間は積極的な融資姿勢が持続し、売り希望価格がやや上昇傾向にあり、買い手の引き合いも増えていることから、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						JR三ノ宮駅周辺。大型店舗、専門店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	
兵庫県	神戸市	灘区	住宅	六甲	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区は阪急沿線で大学等が多く、良好な住環境であるため、人気の住宅地である。当期は新築マンションの供給がなかった反面、駅徒歩圏内で中古戸建住宅・中古マンションの取引が多かった。売却から成約までの平均期間は前期は3カ月程度であったが、当期は約2カ月弱で、短期化している。売手市場で、強気な価格の売却事例が多い。また、節税目的、投資目的の個人投資家、地元企業による投資用不動産の取得の動きがより活発になっており、稀少性に基づく高値取引が行われている。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 学校の学期に合わせた給与所得者による不動産取得の動きが一段落する。しかし、当地区は立地選好性が強い地区であり、時期に関わらず一定の住宅取得希望者が存在しており、さらに隣接地区では店舗・クリニック等地元居住者を顧客対象とする事業用不動産や投資用不動産の取得意欲が強い状態が続いている。物件の価格上昇の期待から、当地区の不動産の供給は減少しつつあり、売り手市場が継続することにより、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						阪急神戸本線六甲駅(神戸三宮駅まで阪急線で約7分)から徒歩圏にあって、一般住宅や中高層の共同住宅等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	
兵庫県	西宮市		住宅	甲子園口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□	当地区は大型商業施設は存しないものの、大阪方面への通勤に便利な地域であることから、西宮市の居住者を中心に、底堅い需要が認められる。建築費が高水準な状態が続いているが、分譲マンションの販売は堅調で、高値取引も見られ、売れ残りリスクも小さい。また、マンション用地の供給は限定的であることから売り手市場が続いている。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区及び周辺ではマンション需要が旺盛であり、継続的に新築マンションの供給が行われ、地区全体として人口が増加傾向にある。周辺には根強い人気がある大型商業施設があるなど、住環境が良好であり、景気回復を背景に阪神間の住宅需要が増加傾向にある中、阪神間の中でも特に底堅い住宅需要が認められる。そのため、今後も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東海道本線の甲子園口駅(大阪駅まで約14分)からの徒歩圏。マンションを中心に店舗等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	
兵庫県	西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	西宮北口駅徒歩圏の大型分譲マンションが完売する等、当地区の背後地では開発エリアが広がるとともに背後人口も増加傾向にある。まちの発展が見られるなか、従来から飲食・物販店舗のほか学習塾・美容室等のサービス提供型の業種の賃貸需要が安定しており、かつ当地区は商業エリアが狭く土地の供給が極めて限定的であることから、立地の稀少性により投資需要が一層強まっているため、地価動向はやや上昇傾向にある。 西宮北口駅南部に存する工場跡地を新病院建設候補地として公社が購入しており、西宮北口駅南部を中心に地域の発展が期待される。また、西宮北口駅徒歩圏内において分譲マンションの供給が続いており、今後も背後人口の増加傾向が続く、消費顧客の増加傾向が続く可能性が高い。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					阪急西宮北口駅周辺。高層店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。									



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	
兵庫県	芦屋市		住宅	JR芦屋駅周辺	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	△	□	—	—	□	□	知名度及び名声の高い高級住宅地で、市内での住替え需要のほか広域的な取得需要も見込めるため、取得需要は堅調である。一方で、当地区の供給量は限定的なため、取引市場は引き続き超過需要の状態にある。このような需給状況を背景に、当地区の取引価格は全般的にやや上昇傾向で推移している。特に、規模の大きな開発適地は稀少性からデベロッパー間の競合は過熱しており、高値取引が続いている。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。 近年は、山手の高級住宅地から駅近の平坦地への住替え需要が多く見られ、マクロ経済の回復基調と相まって当地区のエンドユーザーとなる富裕層の取得意欲は依然強い。このため、立地条件の優良な戸建住宅やマンションの売れ行きは堅調である。一方で、供給量が増える見込みはないことから、引き続き超過需要の状態は継続し、将来の地価動向も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東海道本線の芦屋駅からの徒歩圏。周辺は優良な戸建住宅の多い、中層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	
奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は、大阪市中心部への通勤・通学の利便性から、ベッドタウンとして住宅需要が依然強く、デベロッパーのマンション素地に対する需要も根強い。新築物件は周辺の多くの土地を所有する大手デベロッパーにより計画的に供給されており、当期においても、当地区及び周辺エリアでマンション素地等の取引は確認できなかった。しかし、分譲マンション・建売住宅の需要は、景気回復や雇用情勢の改善による収入増等を背景に根強く、高齢者世帯のマンションへの住替え需要も見られるため、マンション素地に対する需要も強い。大型ショッピングセンターにも近く、駅にも徒歩圏の当地区の人気は衰えを見せていない。そのため、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 今後も、当地区における分譲マンションに対する需要の強さは変わらず、周辺の戸建住宅地区についても空地が少なくなり住宅地としての熟成度が増している。また、当地区は近鉄奈良線学園前駅へのバス便が多く、アクセスも良いため、大阪だけでなく奈良県内への通勤・通学の利便性も良好であることから住宅需要は強い。建築費水準が上昇しているため開発計画の詳細は決まっていないが、大手デベロッパーにより引き続き周辺地区において次期マンション計画も予定されており、供給側であるデベロッパーの開発素地に対する需要も強い。そのため、当地区における将来の地価動向は、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					近鉄けいはんな線の学研奈良登美ヶ丘駅からの徒歩圏。大規模商業施設も徒歩圏に所在し、高層共同住宅を中心に店舗等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	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	当地区内に都市型大規模店舗が平成26年12月に開業して以来、広域的な集客により来店客数は順調に伸びている。JR岡山駅から通ずる地下道からの顧客流入が中心であり、岡山駅と当該店舗の間に位置する当地区の顧客流動性は高まっている。ただし、当地区における店舗売上げの増大には結びついていないため、当地区の店舗賃料水準は横ばいである。一方、オフィスについては、これまで空室率低下が優先され、成約賃料は抑えられてきたが、稼働率がより向上したことから、オフィス賃料はやや上昇に転じている。このようにオフィスを中心に賃貸事業環境が改善しつつあることから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 岡山市の景気動向は明確な上昇を示すほどの力強さはないものの、雇用環境は緩やかながら改善に向かっており、オフィスの稼働率及び賃料水準は向上しつつある。そのため、将来の不動産価格上昇に対する期待が高まっており、収益物件の売却を見合わせた事例も見られるようになった。オフィス賃貸事業の収益性の緩やかな改善傾向は今後も継続する可能性は高い。そのため、将来の地価動向は当分の間やや上昇傾向で推移すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR岡山駅周辺。岡山駅東側を中心として、中高層ビルが建ち並ぶ岡山市中心の商業地区。								



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	
広島県	広島市	中区	住宅	白島	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区におけるマンション賃料水準は、立地条件が優る一部の物件で新規賃料の上昇も散見されるが、全体では概ね横ばいである。ただし、供給物件が限定的ななかでJR山陽本線とアストラムラインの結節点に平成27年3月に新白島駅が開業し、交通利便性が高まったことから、投資需要が強まり、取引利回りがやや低下した。平成26年8月に起きた土砂災害の影響で延期されていた入札案件は、新駅開業効果への期待感や素地取得が困難な地区での入札であったことから、高額で落札された。マンション素地等従来からの住宅需要に店舗需要が加わることで需要者層は拡大しており、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。 新たに開業した新白島駅の一日の乗降客数はJRアストラムラインいずれもほぼ予想どおりであり、今後学習塾や飲食店等を中心とした店舗需要の増加が期待される。また、ブランド力のある当地区では、富裕層向けの戸建住宅や、分譲マンション等の開発素地への需要が一段と強まることが予想され、新駅開業により店舗需要も新たに加わることで需要者層の拡大が期待されており、取引価格の上昇傾向も続いていることから、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						JR新白島駅の南方約350m、広島電鉄白鳥駅及びアストラムライン城北駅周辺。中高層のマンションが建設され、高度利用化が進む住宅地区。								



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	
広島県	広島市	中区	商業	紙屋町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	□	△	□	△	□	—	—	主要なオフィスビルはほぼ満室稼働であり、賃料・空室率とも改善傾向にある。賃料水準の低いテナントに対する値上げ交渉では、以前に比べるとテナント側も増額を納得せざるを得ない状況にあり、賃料水準の底上げが進んでいる。また、八丁堀周辺を中心に相場を上回る取引が見られており、紙屋町周辺の取引価格にも影響が及ぶことから、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。 競争力が優るオフィスビルを中心に新規賃料が上昇しており、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、オフィス賃料及び空室率は全体的に改善傾向にある。オフィス賃料の底上げや空室率の低下等市況の改善が鮮明になってきており、好調な市況がこのまま続けば、取引件数の増加や取引利回りの低下が期待できることから、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						JR広島駅の南西方約1.7km、広島電鉄紙屋町駅及びアストラムライン県庁前駅周辺。中高層事務所、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	
香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	 0% 横ばい (前期  0% 横ばい)	□	□	□	□	□	□	—	—	再開発事業で、丸亀町商店街に完成したA街区からG街区に存する複合商業施設により、丸亀町商店街全体の通行量は増え、また、様々なイベントがA街区及びG街区周辺で開催される等活性化が見られる。また、丸亀町商店街については根強い需要があるため、1階部分の空きは少なく、店舗の賃料水準も下げ止まっており、空室率及び賃料とも横ばい傾向にある。さらに、これまで長期間下落傾向で推移していた取引価格も値頃感から下げ止まり、取引も若干出てきており、取引価格は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、引き続き横ばい傾向にある。 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年にオープンし、若干の街区の開発は残るものの再開発事業は一段落した。また、瓦町駅に直結する百貨店は昨年3月末で撤退したが、今年秋のリニューアルオープンに向けて、テナントを模索する動きも具体化しつつある。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予讃線高松駅からの徒歩圏。専門店、百貨店、店舗兼事務所ビル等が建ち並び、再開発区域に隣接する中心的商業地区。								


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	
愛媛県	松山市		商業	一番町	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は松山市駅前商業地区とともに市内で最も商業繁華性の高い商業集積エリアである。さらに、再開発事業を中心に当地区への不動産投資が活発化していることから当地区の優位性が顕著となりつつある。当地区での取引はないが、周辺地区でも売り手市場からやや高値の取引も見られ、県外資本を中心に事業用不動産への引き合いは強く、当地区の取引価格は引き続きやや上昇傾向である。今夏オープン予定の複合型商業ビルの新規賃料の影響を受けて、店舗賃料は一部上昇圧力が見られるものの、総じて横ばいの状況にあり、取引利回りも大きな変化は未だない。そのため、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 今夏オープン予定の複合型商業ビルへの期待感が強まっており、当地区の商業環境は大幅に向上すると見られ、郊外型SCの進出でピーク時の3割減まで落ち込んでいた通行量の回復が見込め、また、周辺地区においても新規の商業ビル建設が進むなど、市内で最も不動産投資が集中してきていることから、当地区においては、売上げ増による収益力向上により将来の地価動向は今後も引き続きやや上昇傾向が継続と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						伊予鉄道の松山市駅の北東方約1km、伊予鉄道大街道駅周辺。中高層の店舗ビル、ホテル等が建ち並ぶ松山市中心の商業地区。								


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	
福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	 0～3% 上昇 (前期)  3～6% (上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区では、分譲マンション向けの開発素地を含む宅地の供給が依然として少なく、福岡市内の分譲マンション市場は堅調な状態にあるため、分譲マンション素地の取得に前向きなデベロッパーは依然として多い。その一方で、素地価格の面で無理してまで土地を取得しないデベロッパーも出てきている。このような状況を背景に、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にあるものの、地価上昇の程度については前期ほどの力強さは見受けられないため、地価の上昇幅について縮小している。 分譲マンションの素地価格の上昇傾向が続くなかで、土地価格の水準が高値であることに対して警戒感を持つデベロッパーは少なくはないものの、福岡市の中心部においては、マンション素地取得に前向きなデベロッパーも依然として多く存在し、また、当地区の周辺地区で予定されている大型の不動産開発によって建設予定の分譲マンションに対する反響が高いこともあって、分譲マンションに対する需要については、依然として底堅い状態が続いている。このような状況から、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						福岡市営地下鉄空港線の唐人町駅(天神駅まで約6分)からの徒歩圏。大規模一般住宅の中にマンションが混在する地区。								



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	
福岡県	福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区のオフィス賃料は依然として横ばい傾向が続いているものの、空室率については当期においても低下傾向で推移し、大型区画を中心として移転需要の受け皿が不足しているという状況にある。また、オフィスの取引市場で大型物件の取引は確認できなかったものの、中型オフィスビル等で入札による高値取引が複数見受けられ、取引利回りの低下傾向が続いている。当地区におけるオフィスビルやホテルなどの新規開発の動きは依然として鈍いものの、当地区内の不動産に対する不動産投資ファンドなどによる投資姿勢は積極的である。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 JR博多駅前の大型再開発事業が平成28年春の竣工を目指して進捗している状況で、当地区におけるオフィス需要の更なる拡大や、賃料水準について共益費込みで月額坪2万円を超える賃料水準での成約が期待されている。また、JR博多駅の駅ビルに入居する商業施設では、売上げ面で好調な状況が続いているうえに、大型再開発事業によって新たな商業施設が立地することになり、海外及び九州各県からの観光客の増加傾向もあり、商業店舗については、相乗効果に伴う売上げ増加が期待されている。このように、当地区においては将来の発展に対する期待感が高まっているなか、当地区内の不動産に対する不動産投資ファンドなどによる投資姿勢は今後も積極的な状況が続くことが予測されるため、将来の地価動向も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博多駅周辺。博多駅博多口(西側)を中心として高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。								



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		
熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	 0% 横ばい	□	▽	□	□	□	□	▽	—	—	政令指定都市への移行後、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の効果が顕在化している反面、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上げにマイナスの影響が若干見られる。また、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、全国チェーンの若者向け飲食店を中心とした新規出店が見られ、加えて地区内及び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は増えており、再開発の動き等を通じて景気回復への期待感が高まってきており、人通りも回復傾向にある。ただし、店舗賃料水準が改善するなどの勢いはない。そのため、将来の地価動向は引き続き横ばい基調と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR鹿児島本線熊本駅から北東方へ約3km、市電通町筋駅(熊本駅前まで市電で約14分)の南側周辺。下通アーケード街を中心として、小売店舗等が建ち並ぶ中心商業地区。									

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	
鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	—	—	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商業エリアとしての広がりには乏しい状況が続いている。平成26年9月、駅ビルに大型商業施設が増設開業しているが、その開業による集客効果は周辺地域には及んでおらず、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見込めない。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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR鹿児島本線鹿児島中央駅東口周辺。天文館地区の南西方約1.3km付近に位置し、県道沿いに中高層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.1.1～H27.4.1)

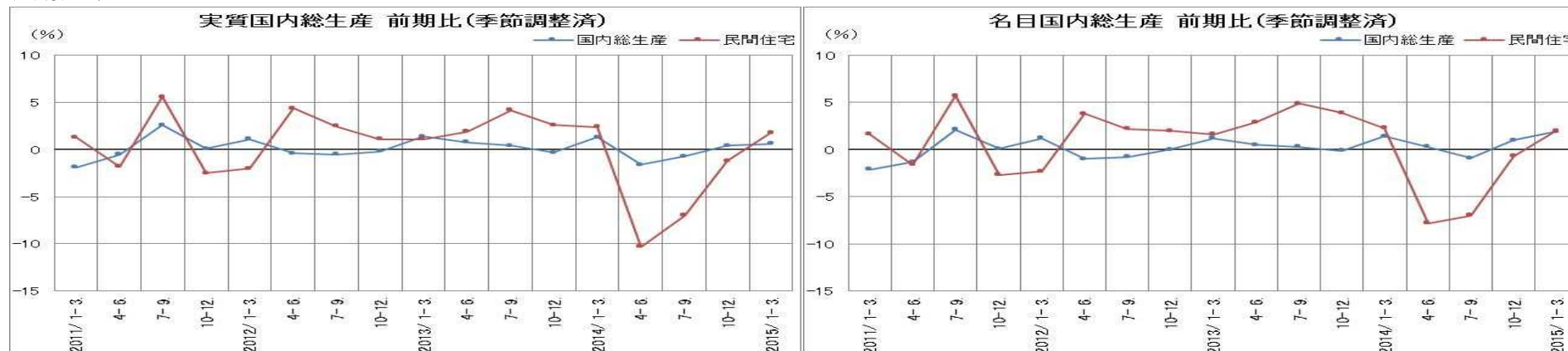
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	好調な県内景気を背景にオフィス需要は堅調であり、オフィス稼働率は上昇している。また、観光客は通年で過去最高を記録しており、国際通りも賑わいを取り戻しつつある。そのため県庁前や国際通りを含めた周辺地域のホテルの稼働率は上昇しており、飲食店等の店舗需要も比較的堅調に推移している。このように当地区の不動産の収益性はやや上昇していることから、当地区の物件を探している投資家は多いが、物件の供給は限定的であるため市場での需給バランスはやや逼迫している状況にある。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、資金調達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。国際通りを含む周辺地域ではホテル等の建築計画や再開発の計画予定もあるため、地域の一層の活性化が期待されている。そのため、将来の地価動向はやや上昇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						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。								

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 23,380 地点（平成 27 年地価公示） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 17 地点は調査を休止	基準地 21,740 地点（平成 26 年都道府県地価調査） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 31 地点は調査を休止	100 地区
主なアウトプット	対象地点の 1 月 1 日時点の公示価格	対象地点の 7 月 1 日時点の標準価格	対象地区の四半期（1 月 1 日、4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日）毎の変動率（9 区分）
対 象 地 域	都市計画区域その他の土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域	47 都道府県の全区域	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地
判 定 方 法	対象地点について、2 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国交省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地点について、1 人の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定。	対象地区について、1 人の不動産鑑定士が不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、鑑定評価に準じた方法によって地価動向を把握。
公 表 方 法	対象地点についての 1 m ² あたりの価格、地積、形状等を官報、新聞、インターネットにより公表。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 対象地点についての 1 m²あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。 ・ 国土交通省では全国の地価の動向をとりまとめ、新聞、インターネットにより公表。 	対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～
【第30回】平成27年第1四半期(平成27年1月1日～平成27年4月1日)
参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2015年1-3月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2012年7月～2015年4月)

2012年

- 7月「景気は、依然として厳しい状況にあるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 8月「景気は、このところ一部に弱い動きがみられるものの、復興需要等を背景として、緩やかに回復しつつある。」
- 9月「景気は、世界景気の減速等を背景として、回復の動きに足踏みがみられる。」
- 10月「景気は、引き続き底堅さもみられるが、世界景気の減速等を背景として、このところ弱めの動きとなっている。」
- 11月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」
- 12月「景気は、世界景気の減速等を背景として、このところ弱い動きとなっている。」

2013年

- 1月「景気は、弱い動きとなっているが、一部に下げ止まりの兆しもみられる。」
- 2月「景気は、一部に弱さが残るものの、下げ止まっている。」
- 3月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 4月「景気は、一部に弱さが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。」
- 5月「景気は、緩やかに持ち直している。」
- 6月「景気は、着実に持ち直している。」
- 7月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 8月「景気は、着実に持ち直しており、自律的回復に向けた動きもみられる。」
- 9月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 10月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 11月「景気は、緩やかに回復しつつある。」
- 12月「景気は、緩やかに回復しつつある。」

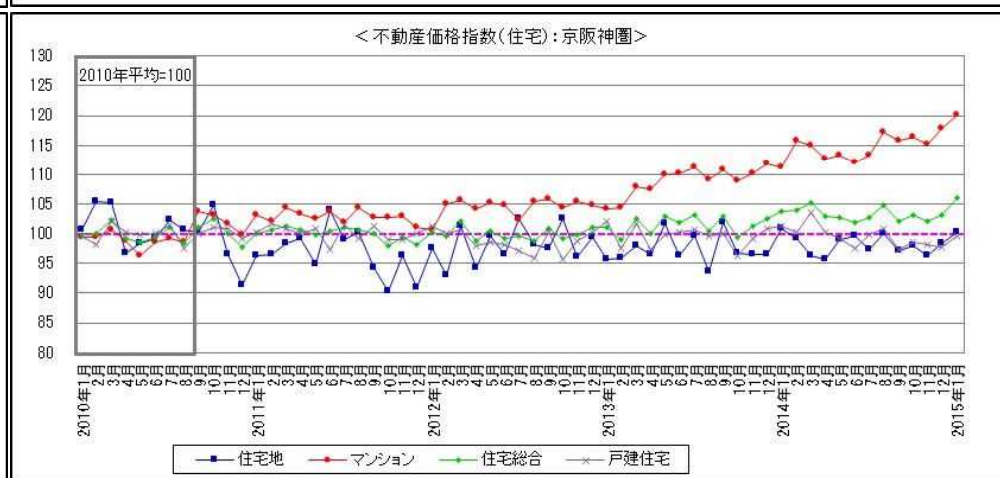
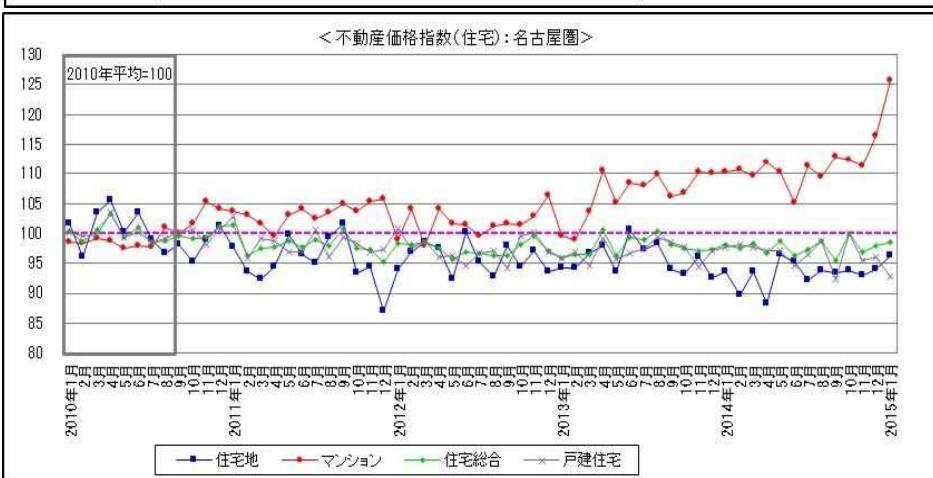
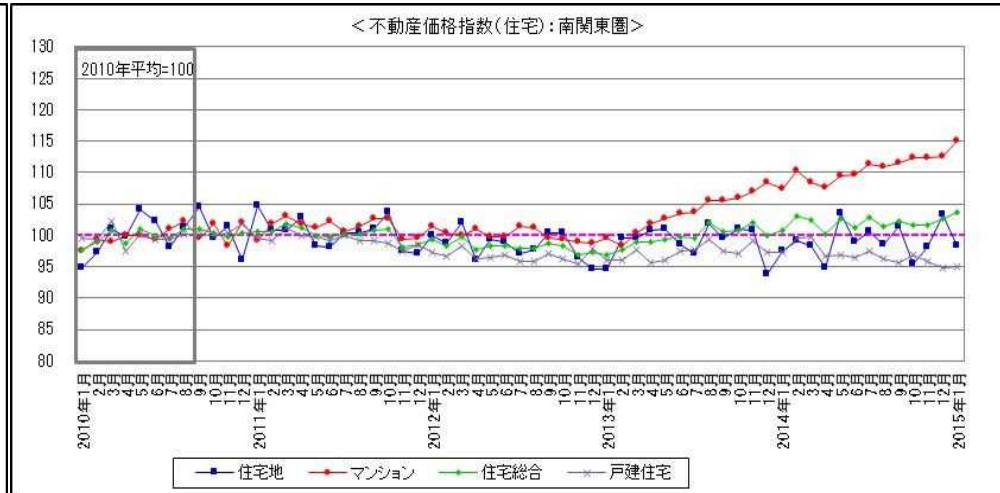
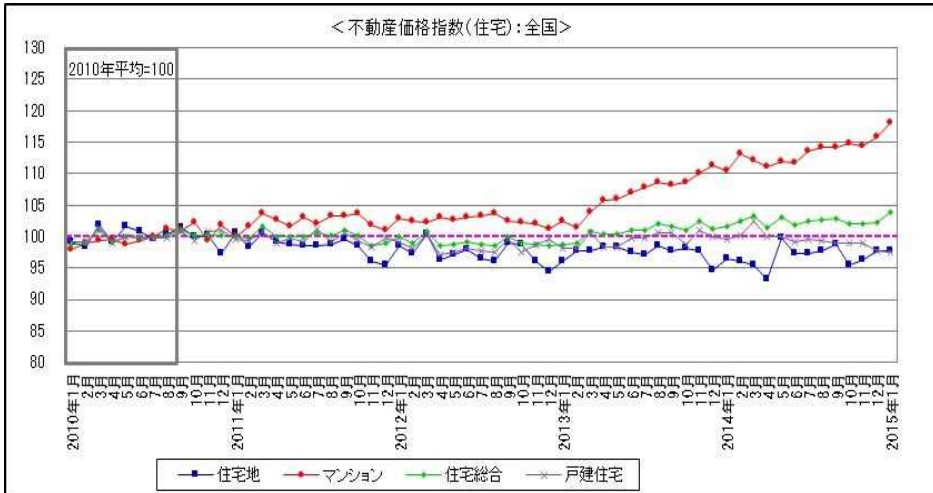
2014年

- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている。」
- 4月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 8月「景気は、緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつある。」
- 9月「景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 10月「景気は、このところ弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 11月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 12月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」

2015年

- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

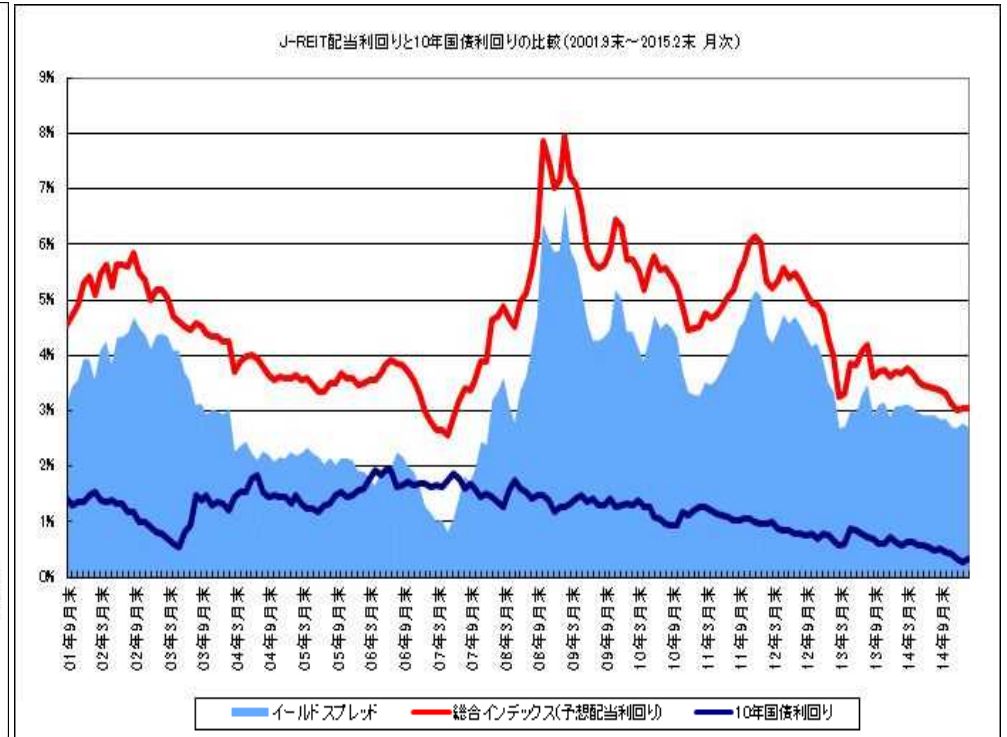


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

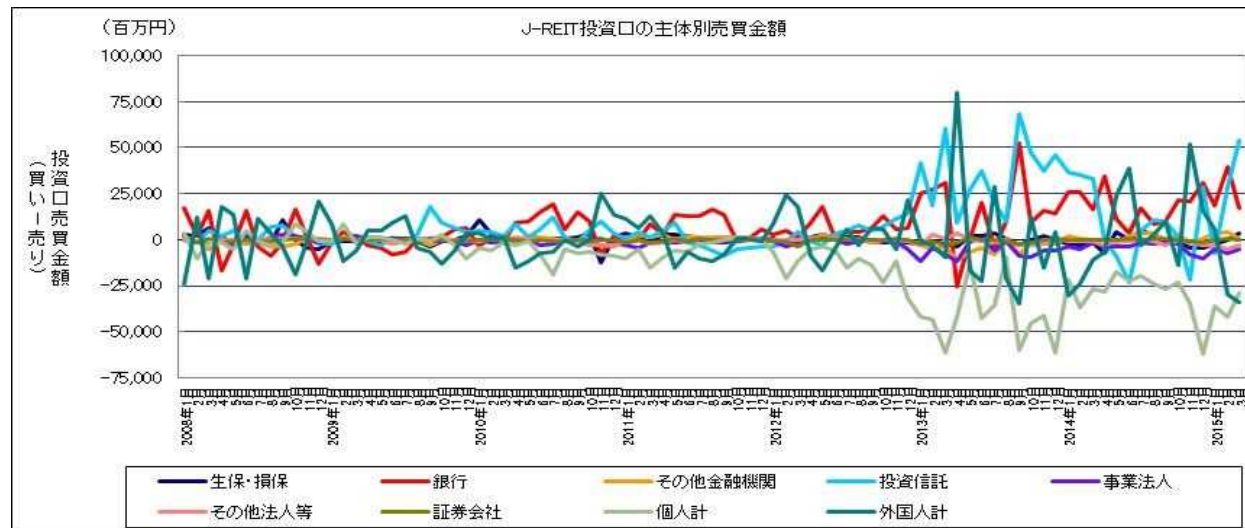
注1)2010年度平均=100とした指数である。

注2)実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘッドニック法による)している。

(3) 投資環境

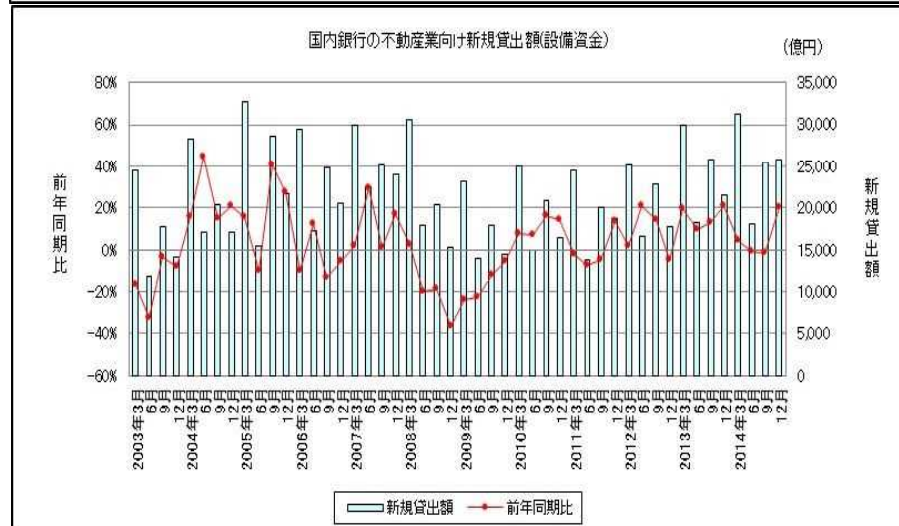
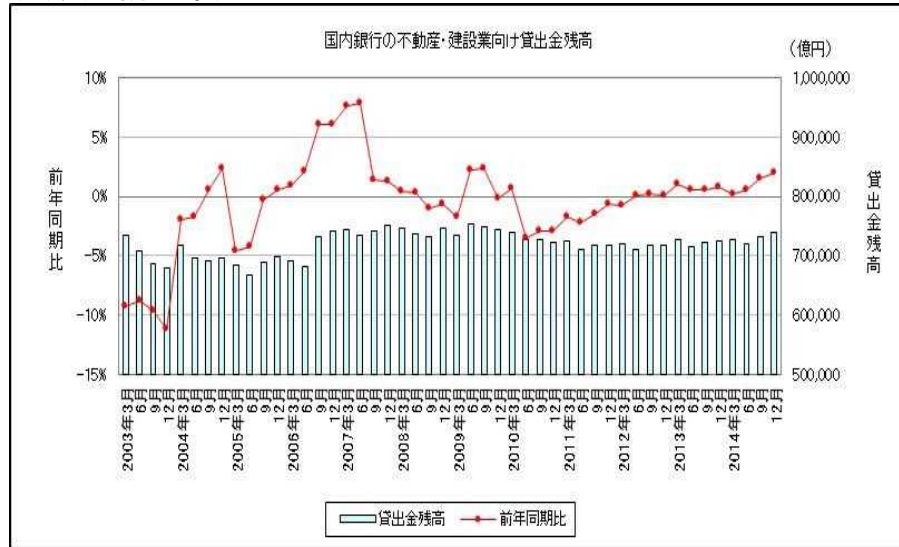


出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

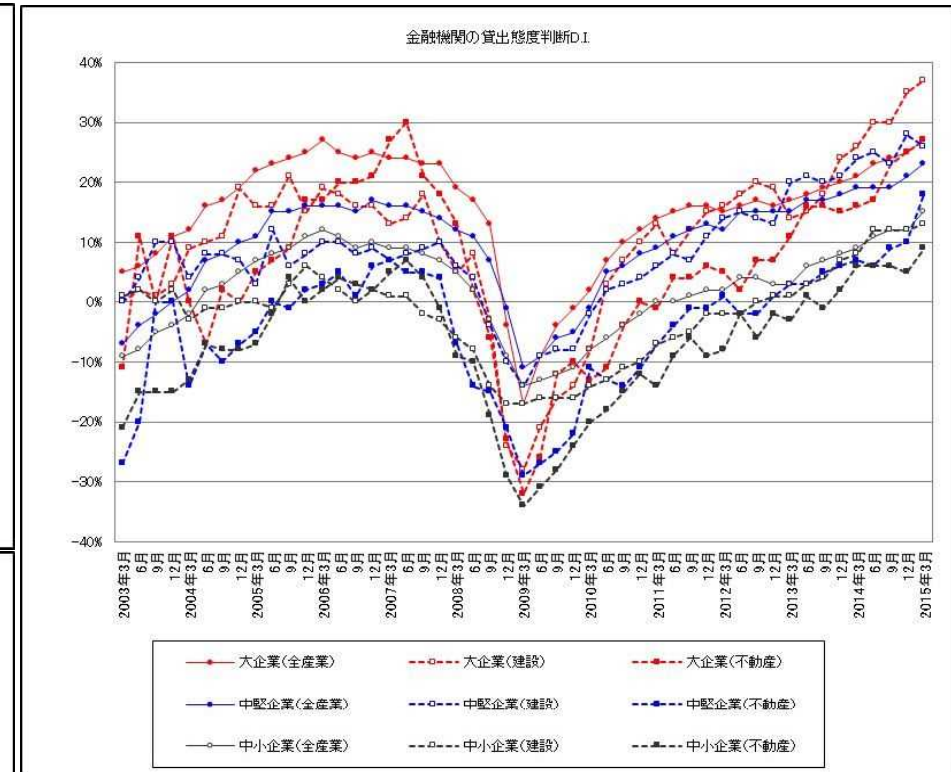


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

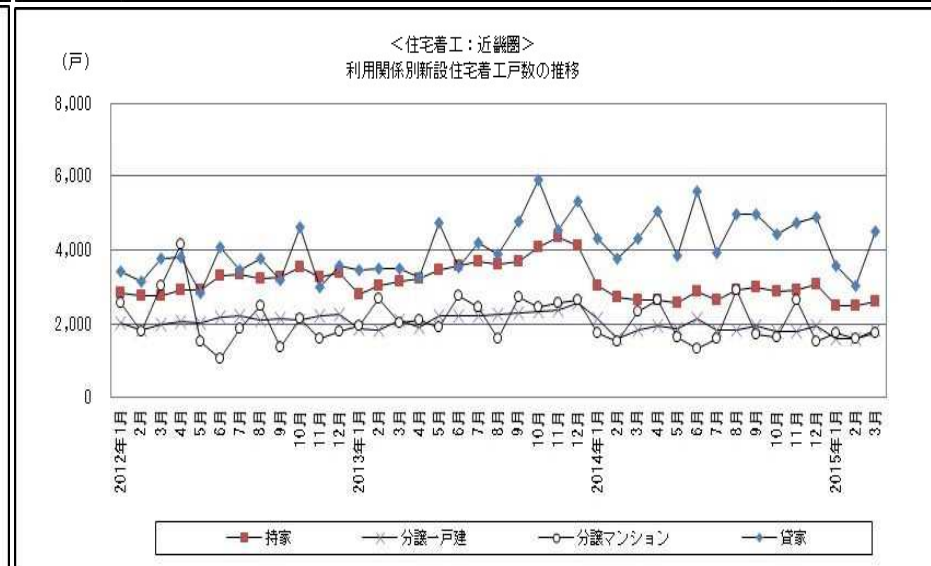
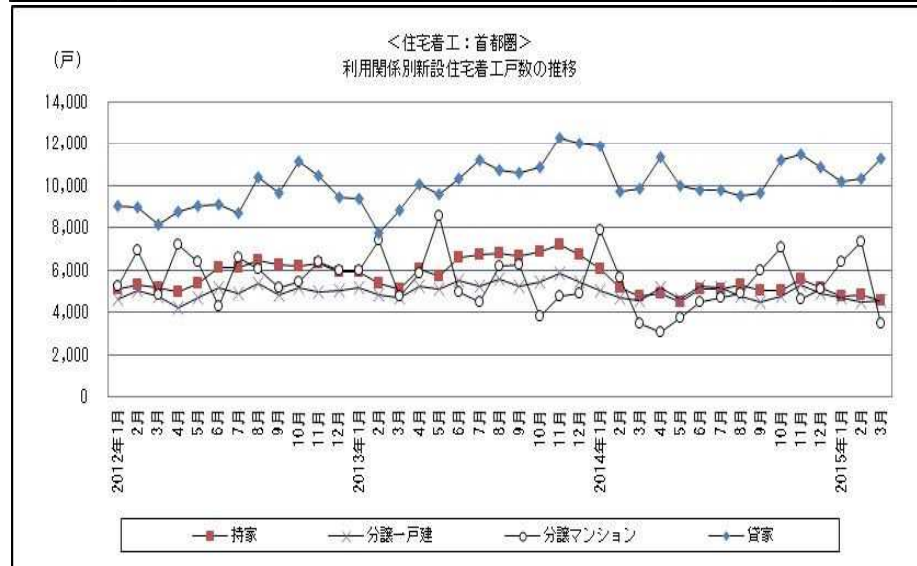
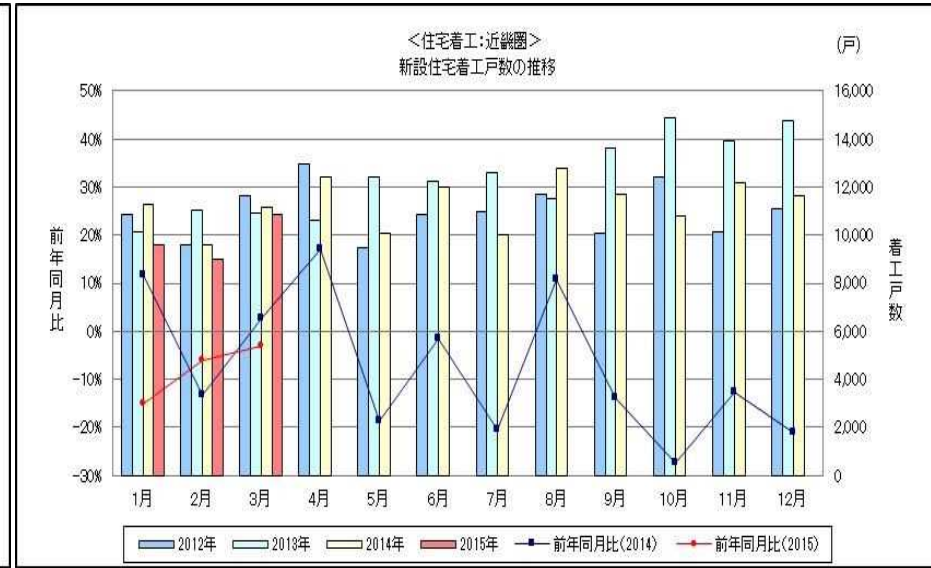
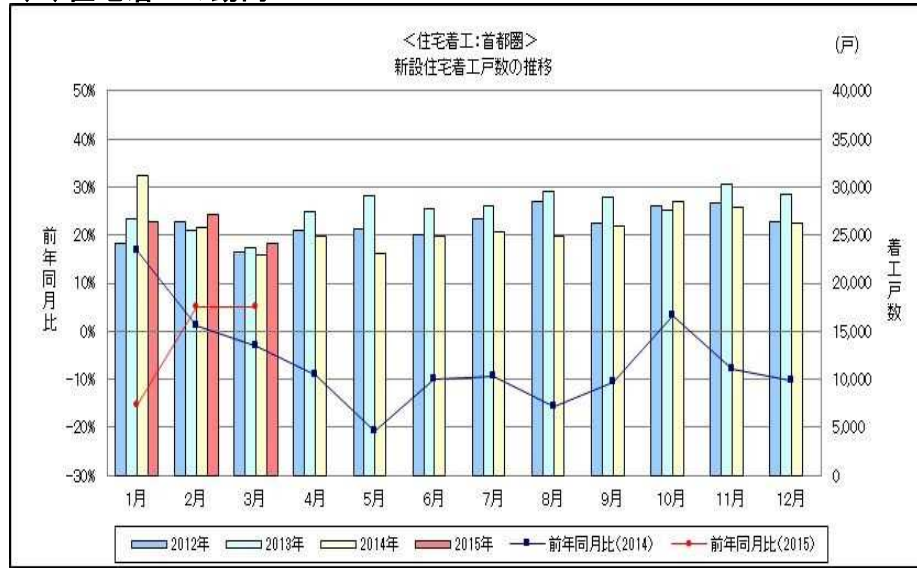


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



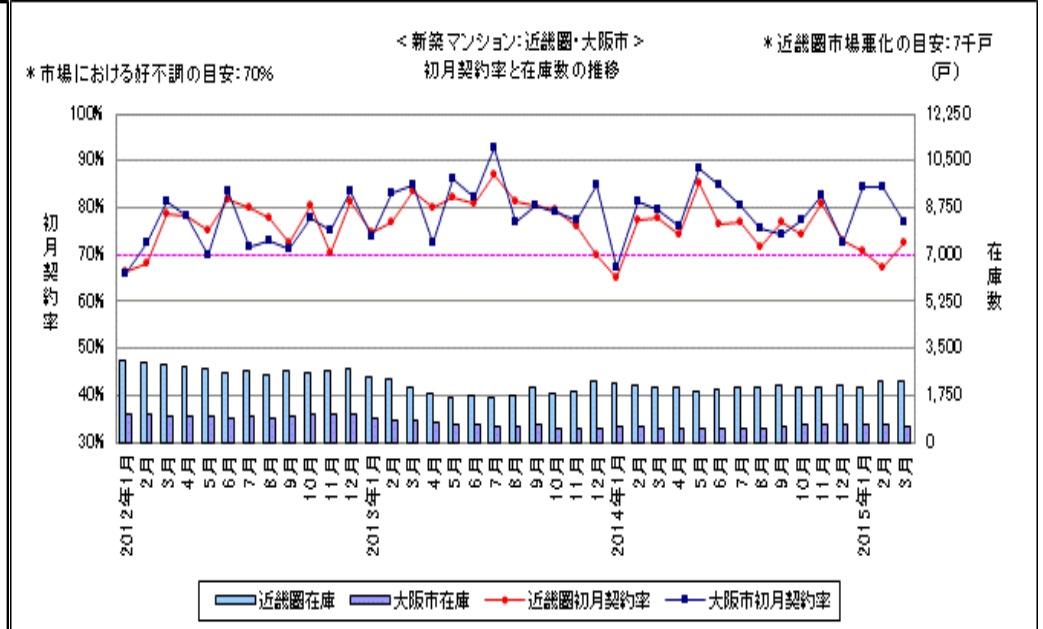
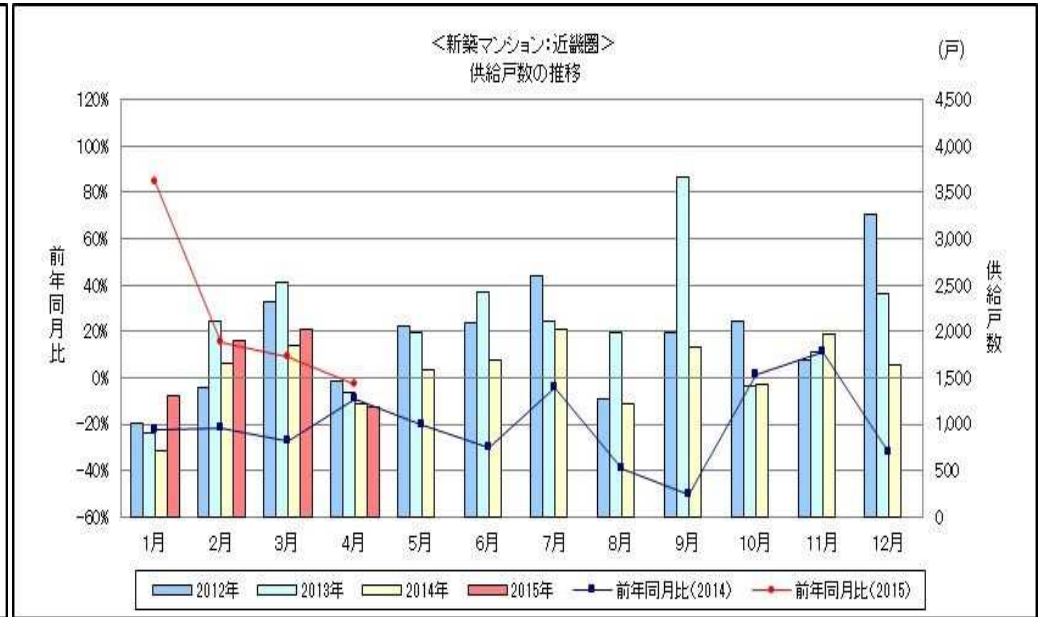
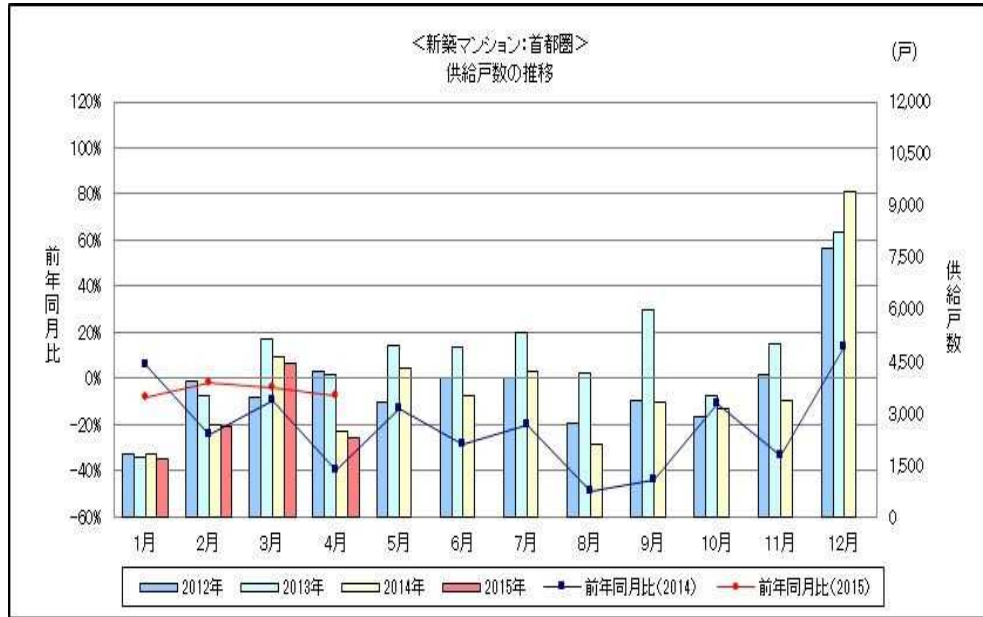
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



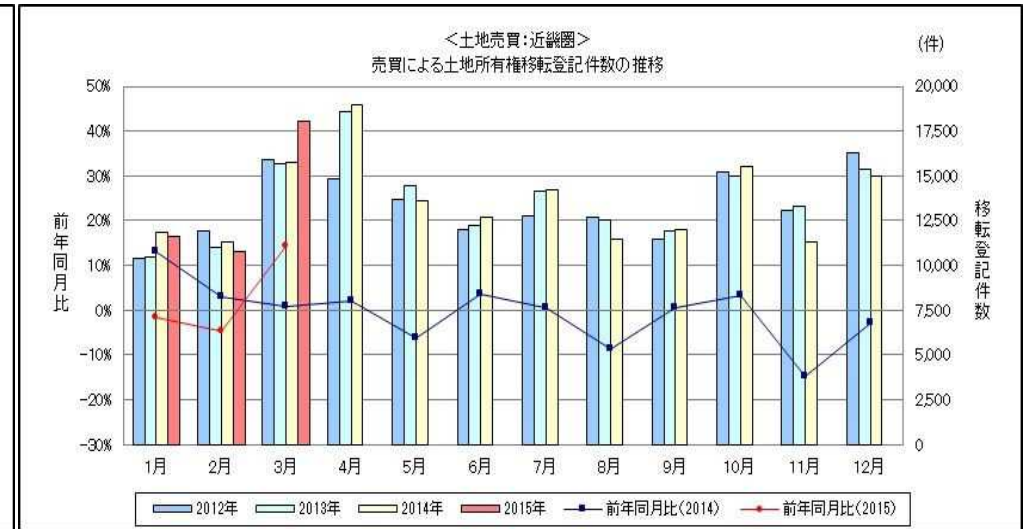
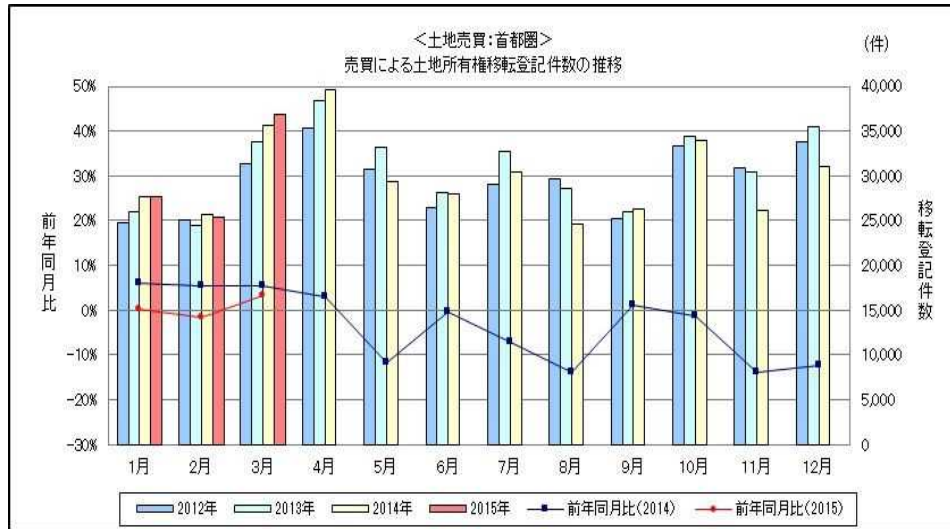
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(8) 土地所有権移転の動向



出典：法務省「法務統計月報」

地価LOOKレポートご利用にあたっての注意事項

本報告の作成に当たっては細心の注意を払っておりますが、本報告の結果を用いた投資判断等は利用者の責任において行っていただくようお願いいたします。国土交通省は、本報告の結果を利用したことにより生じたいかなる損害についてもその責任を免れるものとします。