

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第31回】平成27年第2四半期（平成27年4月1日～平成27年7月1日）の動向

平成27年8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 2 四半期(4/1～7/1)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 87 地区(前回 84)、横ばいが 13 地区(前回 16)、下落が 0 地区(前回 0)となり、上昇地区が全体の約 9 割となった(上昇 87 地区のうち、80 地区が 0-3%の上昇。住宅系 1 地区(「番町」(東京都千代田区)及び商業系 5 地区(「銀座中央」(東京都中央区)、「表参道」(東京都渋谷区)、「名駅駅前」(名古屋市)、「心斎橋」(大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市))が 3-6%の上昇。商業系 1 地区(「太閤口」(名古屋市))が 6%以上の上昇)。
- 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不動産投資意欲が引き続き強いことや、生活利便性が高い地区におけるマンション需要が堅調であること等により、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。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77)のうち、
 - ・ 東京圏(43)では上昇地区が 41(前回 39)、横ばい地区が 2(前回 4)となり、ほぼ全ての地区が上昇となった。
 - ・ 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 割の地区が上昇となった。
 - ・ 名古屋圏(9)では、平成 25 年第 2 四半期から 9 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 15(前回 14)、横ばい地区数が 8(前回 9)となり、約 7 割の地区が上昇となった。

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 割の地区が上昇となった。特徴的な地区を見ると、東京都千代田区の「番町」が 3-6%の上昇となり、住宅系としては平成 26 年第 4 四半期の福岡市の「大濠」以来 2 四半期半ぶりの高い上昇を示した。
- 商業系地区(68)では、上昇地区が 61(前回 58)、横ばい地区が 7(前回 10)となり、約 9 割の地区が上昇となった。特徴的な地区を見ると、名古屋市「太閤口」で 6%以上の上昇となり、商業系としては平成 22 年第 4 四半期の名古屋市の「金山」以来約 4 年半ぶりの高い上昇を示した。さらに、新たに 4 地区で上昇幅が拡大し、3-6%の上昇となった(東京都渋谷区の「表参道」、名古屋市の「名駅駅前」、大阪市の「心斎橋」、福岡市の「博多駅周辺」)。
このほか、新たに 3 地区が横ばい(0%)から 3%未満の上昇に転じた(千葉市の「千葉駅前」及び「海浜幕張」、熊本市の「下通周辺」)。

(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、地区数の比較は調査地区(100 地区)のみを対象に行っている(前年の地区数は「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)
27年第2	1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	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

(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)
27年第2	0 (0.0%)	3 (7.0%)	38 (88.4%)	2 (4.7%)	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

(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)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.0%)	21 (84.0%)	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

(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)
27年第2	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)	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 (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

※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

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)
27年第2	0 (0.0%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	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

(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。

※数字は地区数、()はその割合

(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。

※ 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)
27年第2	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

(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)
27年第2	1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	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

(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

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%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	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	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%)	5 (5.0%)	77 (77.0%)	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%)	3 (3.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	16 (16.0%)
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		1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	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	9 (9.0%)	2 (2.0%)
同じ(太枠部分)	91 (91.0%)	96 (96.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	2 (2.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

三大都市圏

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%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	1 (1.3%)	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.6%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	4 (5.2%)	64 (83.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (88.3%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.6%)	5 (6.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (9.1%)
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		1 (1.3%)	5 (6.5%)	66 (85.7%)	5 (6.5%)	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	7 (9.1%)	2 (2.6%)
同じ(太枠部分)	70 (90.9%)	74 (96.1%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (1.3%)
計	77 (100.0%)	77 (100.0%)

地方圏

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%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%)	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%超3%未満	0 (0.0%)	1 (4.3%)	13 (56.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)	8 (34.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (39.1%)
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%)	1 (4.3%)	14 (60.9%)	8 (34.8%)	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	2 (8.7%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	21 (91.3%)	22 (95.7%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (4.3%)
計	23 (100.0%)	23 (100.0%)

※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

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

		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	
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	1 (1.0%)	1 (1.0%)	0 (0.0%)	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%)	5 (5.0%)	77 (77.0%)	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%)	3 (3.0%)	13 (13.0%)	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		1 (1.0%)	6 (6.0%)	80 (80.0%)	13 (13.0%)	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	9 (9.0%)	2 (2.0%)
同じ(太枠部分)	91 (91.0%)	96 (96.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	2 (2.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

住宅系地区

		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	
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%)	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%超3%未満	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	26 (81.3%)
今回	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%)
	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%)	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%)

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	1 (3.1%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	31 (96.9%)	31 (96.9%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (3.1%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

商業系地区

		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	
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	1 (1.5%)	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.9%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	4 (5.9%)	52 (76.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	56 (82.4%)
今回	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (4.4%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (14.7%)
	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		1 (1.5%)	5 (7.4%)	55 (80.9%)	7 (10.3%)	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	8 (11.8%)	2 (2.9%)
同じ(太枠部分)	60 (88.2%)	65 (95.6%)
マイナス方向	0 (0.0%)	1 (1.5%)
計	68 (100.0%)	68 (100.0%)

※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

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

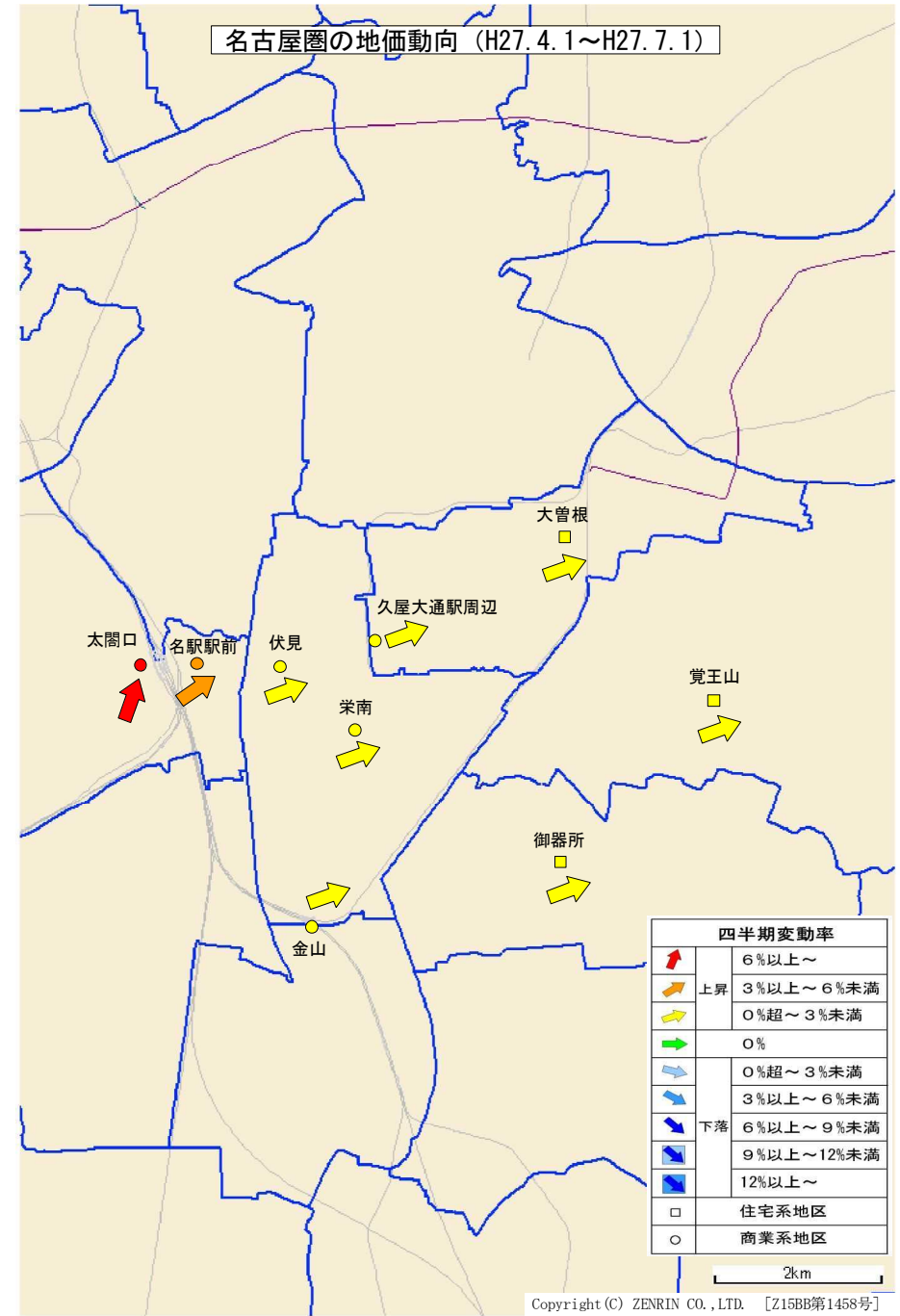
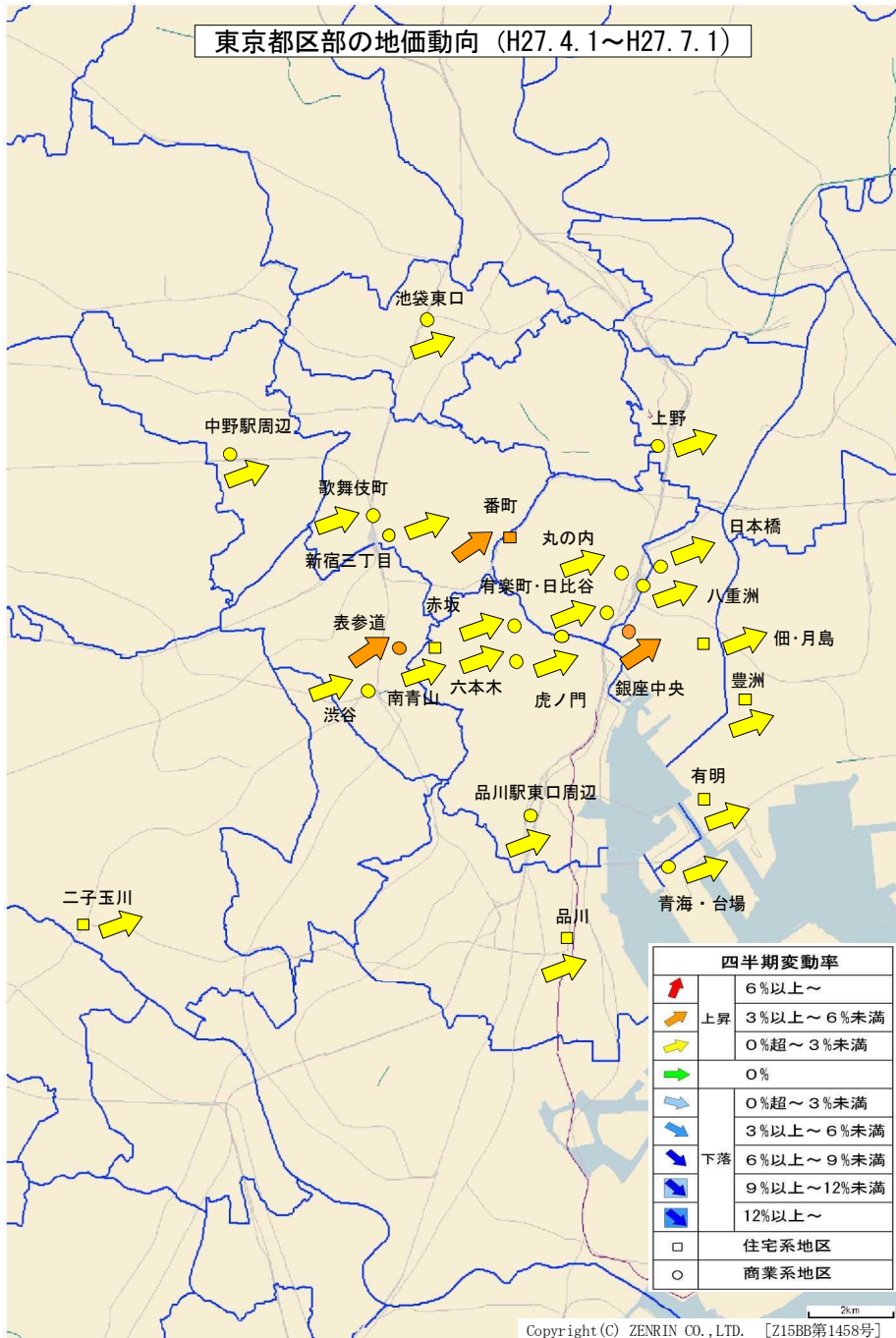
都道府県	住宅系地区	商業系地区
北海道		大通公園、函館本町
宮城県	五橋周辺	一番町
埼玉県		新都心、川口駅東口
千葉県	千葉港	本八幡駅周辺
東京都	高輪、代官山、小石川	大手町、秋葉原、汐留、西新宿、池袋西口、 とうきょうスカイツリー駅周辺、中目黒、 蒲田、三軒茶屋、吉祥寺、八王子
神奈川県	美しが丘、元住吉	新横浜、都筑区センター北
愛知県	池下	名駅北、栄北、丸の内、今池
滋賀県		大津におの浜
京都府	桃山	御池、丸太町
大阪府	江坂周辺	梅田、船場、長堀、堺東、高槻駅周辺
兵庫県	岡本、武庫之荘	市役所周辺、元町、ハーバーランド
広島県		広島駅南
福岡県		天神、大名・赤坂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

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.7/1～ 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	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H27.4/1～ H27.7/1 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	➡	➡	➡	➡	
	区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡	長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡

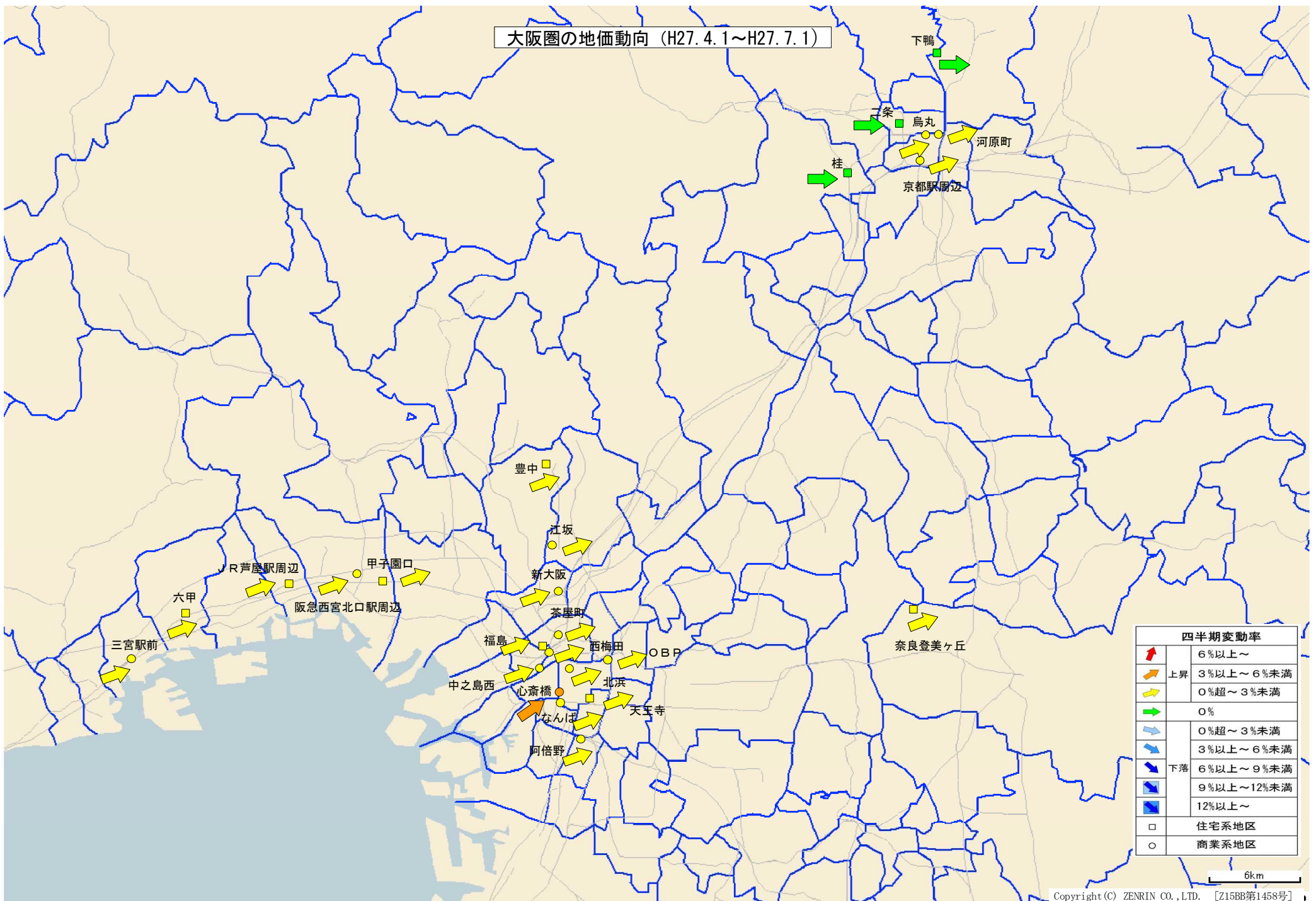
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価	H26.10/1~ H27.1/1 総合評価	H27.1/1~ H27.4/1 総合評価	H27.4/1~ H27.7/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H26.7/1~ H26.10/1 総合評価	H26.10/1~ H27.1/1 総合評価	H27.1/1~ H27.4/1 総合評価	H27.4/1~ H27.7/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	西町・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. 4. 1~H27. 7. 1)





大阪圏の地価動向 (H27.4.1~H27.7.1)



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

地方圏の地価動向 (H27. 4. 1~H27. 7. 1)












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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	△	—	—	□	□	建築費の上昇が一服したこともあり、当地区及び周辺での分譲及び賃貸マンションの計画・着工が増加している。新築分譲マンションの販売では、昨今の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たものの、最近では販売開始直後の成約率が高い物件も出てきている。一方、相対的に割安な中古マンションの売買価格は上昇傾向が続いている。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ものの、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。建築費の上昇が一服したこと等から、札幌市中央区以外の地区においても分譲マンションの計画が開かれるようになり、分譲マンション市場の供給量は増えることが見込まれる。マンション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。昨今では道外のデベロッパーの札幌への進出もあり、マンション適地に対するデベロッパーの需要も堅調に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						札幌市営地下鉄東西線の西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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、3つのビルを解体し、一体的な大規模共同ビルに建替える事業が着工するなど、既存ビルの建替えを契機とした開発が活発化している。当地区においては、まとまった画地の取引は見られなかったが、小規模地の一体化を見据えた取引需要は強まっている。また、地下歩行空間に直結しているビルを中心にオフィス賃料の上昇傾向が見られ、稼働率も安定していることから、投資用不動産に対する需要も強まっている。したがって、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。当地区では、当面はオフィスビルの新規供給がなく、既存のオフィスビルは高稼働を維持することが予想される。また、観光需要の回復もあって、路面店舗のテナント需要が強まっており、駅前通沿いのビル等、限られた物件に需要が競合することで、将来的に店舗賃料も上昇すると予想される。このような投資用不動産の収益性は改善傾向にあり、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						札幌市営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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	□	□	□	▽	□	□	□	□	当地区での不動産取引は特に見られなかったが、店舗、オフィスはともに高稼働で推移している。また、周辺の中心商業地における主な投資用不動産の取引は前期までに概ね成約に至ったことから、当期における物件の供給は少ないものの、自用及び投資用いずれについても中心商業地に対する需要は比較的底堅い状況が続いている。ただし、当地区を含む中心商業地の賃料水準及び投資家の期待利回りに大きな変化は見られないことから、地価動向は引き続き横ばい傾向にある。 当地区は、盛岡駅前の熟成した商業地域であり、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、地区内の建物は全般的に老朽化が進んでいるが建替え等の動きは特に見られないため賃料を上昇させる状況にはなく、また、県内景気も本格的な回復基調にないことなどから、当地区における将来の地価動向は当面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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	—	—	△	△	市内マンション市場は活況を呈しており、当地区のように住環境が良好で利便性の高いエリアの、比較的まとまった規模を有する土地においては、デベロッパーによる高値取引が散見される。また、従来より自己の居住を目的とする需要が強いエリアであるが、相続税対策や地域経済の回復に伴う投資意欲の強まりなどの影響もあり、富裕層による収益物件としての投資需要も増している。このようなことから、当地区におけるマンション素地に係る地価動向はやや上昇している。 マンション供給戸数は徐々に増加する見通しであるものの、今後も供給物件の品薄感は続く模様であり、現在の低金利水準が続く限り、エンドユーザーの購買意欲は継続すると予想される。当地区は住環境の良好な住宅街を形成しており、比較的高所得者層による選好性が強く、価格よりも立地を重視する傾向にあることから、デベロッパー各社によるマンション素地の取得競争は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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の一部築浅オフィスビルについては、募集賃料の上昇が見られるが、総じてオフィス・店舗とも賃料水準に大きな変化は見られない。一方、在京投資家による取得需要は強く、取引利回りの低下圧力が強い状態が続いている。また、収益物件については売り手市場の様相を呈しており、将来の値上がりを期待して保有資産の入替えを行う投資家の動きが一部見受けられるなど、物件が市場に供給されやすい市況となってきている。当地区など繁華性の高いエリアに需要が集中する傾向があり、地価動向はやや上昇している。 仙台駅構内及び同駅周辺で、大規模開発案件が複数進行する一方で、今年4月にはJR仙石線が4年2カ月ぶりに全線運行を再開し、12月には地下鉄東西線開通も予定されているなど、交通インフラの整備が進み、交流人口の増加も見込まれている。そのため投資意欲が喚起され易い状況となっており、このような期待感を背景に、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、駅前大型ビルの区分所有持分をJ-REITが高値で取得するなど、県外投資家の投資対象に見合う収益物件については高値での取引が期待できる。また、市内の住宅地や住宅利用が可能な商業地域を中心として取引価格の上昇傾向が続いているため、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階建の商業施設が建築中であり、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いているため、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。一方で、建築費高騰の影響により、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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が続いている。そのため、分譲マンションについては、エンドユーザーの購入需要は強い状況が続いている。周辺地域では、規模のまとまった画地は競合となり、これまでの水準を上回る価格水準での取引も見受けられる。一方、大手法人投資家等による賃貸マンションの物件取得については、東京都心の投資適格物件の品薄感から、取引利回りの低下傾向が当地区へも波及している。このため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 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、駅西口では、複数の医療施設が平成28年を目途に完成予定となっており、医療事情が格段に好転することが期待できる。駅東口の商業施設の開発と相まって、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なる住宅地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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部では、再開発事業や土地区画整理事業による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いる。平成26年8月に大型オフィスビルが竣工したことに伴い、一時的に当地区内のオフィスビルの稼働率は二次空室の発生により悪化しているものの、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・店舗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、新規賃料は概ね横ばいで推移しており、賃料調整による空室率の一層の改善の動きは見られない。その一方で、当地区内での事務所の拡張を目的とする移転や増床等の二次空室の解消に向けた動きも見られることから、二次空室の発生による影響は早晚解消するものと予想される。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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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。オフィス賃料は東京に近いため、需要は弱く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上野東京ラインの開通や、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、浦和駅の利用者は増加しており、収益用不動産に対する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強まった状態で推移するものと予想される。平成27年3月に上野東京ラインの開業による東京駅方面への直通運転化が実現し、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、特にマンションに対する堅調な需要を背景に安定した集客及び売上げが見込まれることから、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。
					(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京浜東北線の浦和駅周辺。中層の店舗や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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	所沢駅西口の駅前広場から北西方に向かって伸びる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、賃料水準に特段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、テナントの潜在的な出店需要は強く、空室が発生してもテナントの入替はスムーズに行われている。当地区は、今後も安定した集客及び売上げが見込めることから、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。また、所沢駅東口では、大手医用電子機器総合メーカーが平成28年内に技術開発センターを建設する予定となっており、移転して来る社員も千人規模とされている。今後、開発計画が具体化されるに伴い、地域発展への期待から土地取引が活発となることを見込まれる。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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区に立地する主な企業の業績は改善されておらずオフィス床の拡張需要は弱く、他地区からの進出もないため賃貸市場の需給関係に大きな変動はない。オフィス賃料は横ばいで空室率も目立った改善は見られない。賃貸市場の需給関係の不透明感から物件取得に対する慎重姿勢は変わらず、これまで取引利回りに大きな変動はなかったが、東京都心部の投資適格物件の不足を背景に投資資金が千葉県に向けられており、一部で、取引利回りの低下による高額な取引・引き合いも見られるようになった。そのため、底打ち感が明確になり、当地区の地価動向は当期やや上昇に転じている。 東京都心部の投資適格物件の品薄感が当地区にも波及している。当面賃貸市場の需要増大及び賃料水準の上昇は期待できないが、都区部との比較における相対的地価水準の低さから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ることが期待できる。現在、一部で、高額な取引・引き合いも見られることから、将来の地価動向は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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は都心への接近性や建物グレードの高さに対する賃料の相対的割安感があるが、前期と比較し引き合いは増加しておらず、オフィス賃貸需要に目立った回復はなく、賃料水準は横ばいで空室率も改善していない。但し、東京都心部の投資適格物件の品薄感が当地区にも波及しており、一部の投資用不動産で高額な引き合いが見られた。また、駅前商業地では大型店舗の増床が進行中のほか、外国人観光客の急増等が追い風となり、主要ホテルの稼働率は上昇し、一部のホテルで高額な取引があった。なお、オフィス賃貸需要を回復させるため、千葉市は同地区に所在するビルの内覧会を開催する等、企業誘致の促進に力を注いでいる。地域全体で活性化が進み、高額取引・引き合いが見られ始めたことから、当地区の地価は底打ち感が明確になり、地価動向は当期やや上昇に転じている。 JR海浜幕張駅周辺の中心商業地では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、オフィス用地の供給は限定的である。但し、近年は東京都心部の地価が上昇に転じたことの波及効果として当地区は注目を浴びつつあり、一部で高額な引き合いが見られた。また、大型商業施設の増床や、ホテル稼働率も上昇している。このように、地域全体の活性化が期待できることから、将来の地価動向は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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	春の住み替え時期における中古マンションの売買は概ね堅調であった一方、強気の値付けを行った物件については長期に亘って売買が成立しない状況である。売買が成立した物件の中心価格帯は4,000万円前後であり、水準自体は前期から変動していない。市内での住み替え需要を背景とした売買が中心であり、市外や東京都内からの広域的な需要については、依然として目立った回復は見られない。賃貸市場における賃料相場は下落基調は終息し、横ばいで推移している。東日本大震災における液状化被害からの復興も着実に進んでおり、取引件数は引き続き回復傾向にあるものの、需要層の拡大には未だ至っておらず、地価動向は引き続き横ばいである。 当地区内の日の出地区では大型建売分譲販売が順調に推移しており、都心部からの顧客も散見されるが、明海地区では大規模な新築物件の供給が予定されていないことから広域的な需要の回復は当分期待できない状況である。その一方で、東日本大震災からの復興や下水管などのインフラ強化を目的とする工事が進展しており、市内居住者を中心とする不動産取引は堅調に推移していることから、地価の下落には歯止めがかかり、将来の地価動向は当面横ばい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京葉線の新浦安駅の南側約1.5km前後の圏域。大規模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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の高度商業地は、駅前・主要道路沿いの大規模小売店舗、低層に店舗を配する事務所ビル、中小規模の雑居ビル等が集積しており、これらの需要者は、大型物件は大手企業、生損保等の法人であり、中小物件は地元のオーナー企業、個人富裕層等である。賃貸物件は店舗・オフィスともに稼働率は高く、空室が発生すると館内増床・外部流入等で直ぐにテナントが決まる状況である。特に駅直近地域では土地も賃貸床も供給が少なく、成約事例は見当たらないが、外縁部に位置する千葉街道沿いの事務所ビルの空室率が低下傾向にあること、賃料水準も一時の低迷期と比較して改善が進んでいること等から、賃料水準の上昇圧力は徐々に高まっている。収益物件が取引の対象となった場合の競争による取引利回りの低下が認められることから、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 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当地区を嗜好する傾向がある。景気は引き続き回復軌道にあり、東京都心部を中心とする投資適格物件の不足を背景に当地区の収益物件への引き合いが認められる。また、小規模な収益物件に対する国内外の個人等の需要も認められ、当地区の不動産の供給過小、需要過大の状況による地価上昇傾向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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の船橋駅周辺。店舗ビル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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 前期  0% 横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>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タワー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、地域全体では依然未利用地も多く残っている。賃貸市場については、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、これらの物件のマンション賃料は概ね横ばいで推移している。また、新築分譲マンション、中古マンションの価格も同様である。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、戸建住宅地の取引が見られるが、取引価格に変動は見られない。そのため、当地区の地価動向は引き続き横ばいである。</p> <p>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依然低く、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るが、東京都心部等からの居住移転需要は弱く、需要の厚みに欠けている。今後、地域の熟成には相当の期間を要すると見込まれ、また、地域の熟成や地域ブランド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。また、価格上昇を確認しうる取引事例は見あたらない。したがって、将来の地価動向は当面、横ばいが続く予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 3～6% 上昇 前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	<p>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大きく上昇傾向にある。このような販売価格の上昇に加え、建築費の上昇が一服していることから、デベロッパーのマンション開発素地に対する取得需要は旺盛である。マンション適地の新たな供給は極めて限定的であるが、供給があれば高値で成約する可能性が高い。そのため、当地区の地価動向は上昇傾向にある。近時は比較的小規模な土地でも高値の取引が見られるなど、地価上昇に一層の広がりが見られる。</p> <p>都心部では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見られる。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。また、小規模物件でも高値の取引が見られるなど、地価上昇傾向が鮮明であり、将来の地価動向は上昇すると予想される。</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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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のオフィス賃貸市場については、空室率は低下傾向で推移しており、当地区においては、満室状態で竣工する新築オフィスビルも見受けられる。また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。 大型物件が継続的に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中、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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は少ない状況にあるが、賃料水準は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、新たに商業施設の建替え計画が公表されるなど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あることから、取引利回りは低下傾向にある。また、周辺地域で再開発事業も進捗しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 大手法人投資家等の当地区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複数進行中であり、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、都心への接近性の立地条件等が優れることからマンション需要は依然として根強い。平成25年9月に東京五輪の開催が決定して以降、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、マンション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、従来より都心部への接近性に優れマンション需要は根強く、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ている。最近では、比較的築年が経過している物件も含め、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は、デベロッパー等による取得意欲は強いものの、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)  3～6% 上昇	△	▽	▽	▽	□	△	—	—	当地区は我が国を代表する商業地であるが、新年度に入ってから引き続き訪日外国人観光客による消費が活発であり、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、好立地の路面店舗については引き続き出店需要が極めて強い状況が続いているほか、中高層階の店舗物件についても賃料水準は持ち直しており、こうした賃貸市場における引き合いの強さ等を背景に、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いる。好条件の売り物件が不足していることから当期は目立った取引こそ見られなかったものの、物件に対する引き合いは総じて強く、将来の値上りを期待した需要者も参入しつつある状況である。このような状況下において、当地区の地価動向は引き続き上昇を続けている。 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あり、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い。しばらく続いた不動産価格の上昇により、外縁部等の賃貸借需要が相対的に弱い地域等では投資採算性を確保することが難しくなりつつある。しかしながら、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目下の不動産需要には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を続けると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	好調な資金調達環境が継続しており、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依然として強く、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旺盛である。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、これらの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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区における不動産需要は、前期同様に強い状態が継続している。不動産投資家の投資スタンスは引き続き積極的であり、取引利回りは低下傾向に、賃料水準は上昇傾向にある。当期は大規模開発ビルが竣工したほか、周辺の大規模再開発事業も進展しており、国家戦略特区に位置付けられていることと相まって、建物の更新が進捗している。以上から、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は、国家戦略特区に位置付けられているほか、日本橋二丁目地区や日本橋室町東地区等は都市再生特別地区に指定されていることもあり、将来にむけて大規模な再開発計画が進行している。このような影響もあって、賃料水準の上昇基調もより顕在化していき、不動産投資家の投資意欲は今後も継続することが見込まれる。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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント				
						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	△	▽	△	□	—	—	△	△	当地区は、都内有数の優良住宅地域として成熟しており、高級住宅地域として実需・投資目的共に需要が強い地域である。東京五輪の開催を見据えた不動産価格の上昇を見込む購入者等を中心として、不動産取得需要は旺盛である。いわゆるリーマンショック以降落ち込んでいた高級賃貸マンションの賃料が回復し始めたことで、現行の低い取引利回り水準も受け入れられ高値での取引が成約しており、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では東京五輪の開催による経済効果、賃料水準の上昇、渋谷駅周辺再開発による今後の利便性の向上等の地価上昇に影響を与える要因が揃っていることから、不動産購入者の不動産価格の上昇への期待感が強い。今後も旺盛な不動産取得需要が継続することが予測されるため、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント				
						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	△	▽	□	□	△	△	—	—	当期は、当地区及び隣接地区で大手法人投資家等による大型ビルへの投資が相次ぐなど、優良物件に対する需要は引き続き旺盛である。また、中小規模ビルの取引も引き続き活発に行われている。オフィスビルの賃料は引き続き上昇傾向で、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。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、来期に当地区の大型ビルへ大口テナントが移転予定であり、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。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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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									当期は、当地区においてオフィスビルの持分の取引が確認できた。オフィスの空室率は低下傾向にあり、賃料水準については横ばい傾向である。店舗賃料は、明確な商況の回復には至っておらず横ばいである。良好な資金調達環境を背景にJ-REITや不動産投資ファンドのほか、不動産会社や一般事業法人も不動産取得に前向きで、取引利回りは引き続き低下傾向にある。優良物件が市場に供給された際には需要は競合すると予想され、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 都心部の優良物件は、引き続き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おいても、空室率は低下傾向にあり今後も継続すると予想される。一方、店舗賃料については、今後も横ばい傾向が続くと予想される。良好な資金調達環境を背景に不動産投資家の積極的な投資スタンスは継続すると見込まれ、取引利回りは低下傾向にあることから、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								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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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									平成26年6月の大規模再開発ビルの開業を契機に、都市再生の機運が醸成される中、虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目地区の両市街地再開発事業の都市計画手続きが順調に推移し、当地区全体の都市再生機運が顕在化しつつある。さらに両地区以外にも新たな再開発等の動きが見られるようになってきている。地下鉄日比谷線新駅も東京五輪までの暫定開業に向け動き出し、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中、地価動向は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虎ノ門1丁目の両地区は市街地再開発事業の都市計画決定に向けた手続きが順調に推移している。両事業及び虎ノ門4丁目の大規模プロジェクトは、東京圏国家戦略特区の特定事業に位置づけられている。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								東京メトロ銀座線の虎ノ門駅周辺。国道1号線(桜田通り)沿いを中心として高層ビルが建ち並ぶほか、一部には青空駐車場が見られる業務高度商業地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、店舗賃料は引き続き上昇傾向にある。取引利回りが下限に近づいているという認識が高まりつつあり、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、地価動向はやや上昇傾向にある。 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が、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、今後もオフィス及び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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	□	△	—	—	平成27年4月に再開発による中核商業施設が開業し、外国人観光客等を中心に当地区を往来する人が増えている。基盤整備等のハード面でのまちづくりと地元組織による観光振興等のソフト面でのまちづくりも相まって、観光拠点としてのまちの姿が具現化しつつある。当地区に対する出店需要は一段と強まっており、店舗賃料は上昇している。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。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 中核商業施設の周辺ではホテル、店舗等の建設が順調に進捗している。その他にも当地区において開発計画が今後増えていくことが予想される。増加している外国人観光客等をターゲットとした出店需要等が今後ますます強まっていくことが見込まれ、好調な資金調達環境の下、不動産投資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						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						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)	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区では駅前街区を含め一体的な大規模再開発事業により、地域全体の商業地域としての地位向上が期待されている。再開発区域の周辺でも将来の開発を見越した老朽ビルの取引が見られるほか、大規模商業施設の建替計画が当期決定するなど、開発機運が高まっており、デベロッパー等は積極的に不動産を取得している。また、オフィス賃貸市場は好調であり、店舗賃料についても上昇を始めていることから各収益物件に対する取得需要は旺盛であり、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、再開発の進捗による地域の地位向上が期待されるため、当地区における不動産取得意欲は依然として強い。今後は更なる地域の発展に伴い需要の増加が期待されるため、賃料の更なる上昇予測に基づく価格での取引が見込まれる。そのため、将来の地価動向は、当面の間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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						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	 3～6% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	当地区は、ブランド旗艦店等の店舗ビルを中心とした商業地域として位置づけられており、高額消費が一段と活発な状況のもと、不動産市況も賑わいを見せている。アパレル業種からの一定の需要が引き続き見られる中、美容関係や飲食業からの引き合いも強く、賃貸市場は好調である。また、日銀による金融緩和政策の中、投資家による取得意欲は引き続き強く、取引利回りは低下しており、特にステータス性のある当地区の物件に対する引き合いは強い。このような状況の下、当地区の地価動向は上昇している。 当地区は、日本を代表する商業地域であり、ブランドイメージが強く、高い集客力を確保できるメイン通り沿いにおいては、最上級ブランド等を中心に旗艦店出店意欲が強く、引き続き強い繁華性を維持していくと予想される。店舗賃料の上昇傾向は、表参道の表通りから裏通りに波及しつつあり、広域的に賃貸市場が改善していくと見込まれる。このような当地区に対する旺盛な取得需要は今後も継続することが見込まれることから、将来の地価動向は、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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通りを中心に池袋駅東口は、顧客流動性が高く、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り、今年になってサンシャイン60通り及び周辺で複数の高額取引が見られた。また、当地区及び周辺の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一部で賃料上昇も見られ、テナント需要は堅調である。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。5月にはタワーマンションと一体型の豊島区役所新庁舎がオープンし、マンションへの入居等もあり、今後も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、商業集積が高まっている。顧客の通行量は非常に多く、回遊性が高い。新庁舎開設に合わせ、グリーン大通りにオープンカフェがオープンされる等の新たな試みが行われている。また、区役所跡地の開発計画や本年7月には私鉄本社ビルの建替えが着工予定であり、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								JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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									外国人投資家から見た良好な投資環境や低金利を中心とする良好な資金調達環境により、物件の取引需要は強い。特に旺盛な外国人観光客の商品の購入需要を背景に、商業立地に優れた物件の取引需要は増えており、取引利回りも引き続き低下している。立地条件に劣り今まで空室だった店舗にも入居の動きが見られる他、周辺部の店舗進出など商業地エリアの拡大が認められる。また、小規模画地でも取引価格水準の上昇が見られる。こうした状況から、地価動向は引き続きやや上昇している。 都心5区内の投資適格物件の品薄感が高まる中、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。また、外国人観光客の増加を通じて、店舗稼働も向上しており、今後、賃料も上昇局面に入っていくと予想される。外国人観光客の動向に左右される側面は否定できないが、円安等を通じた観光客の増加による店舗売上げの増加が期待される中、不動産取引も高水準で推移しており、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								中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は都心部への接近性及び生活利便施設が充実している湾岸部の住宅地であるため、住宅需要は堅調である。分譲マンション市場は新築及び中古マンションともに販売状況は好調である。賃貸市場は利便性の良さなどから相応の需要があり、マンション賃料は横ばいで推移している。マンション素地となり得る大規模地の新たな供給は限定的であるが、供給があれば高値で成約する可能性が高い。そのため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区は、生活利便性等から賃貸市場が堅調であるとともに、分譲マンションについても買換層のみならず個人投資家等による収益目的の取引も好調である。現状では、一時の過熱感に比べ、市場は総じて落ち着きを取り戻しているが、当地区における不動産需要は依然として底堅いことを踏まえると、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								



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区のオフィス賃料は、良好な交通利便性と本格的なオフィス賃料の上昇期待を反映してやや上昇している。一方、取引利回りは、オフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を要因としてやや低下している。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。 当地区は、山手線の田町・品川駅間の新駅設置計画、東海道新幹線や羽田空港への交通利便性の高さにより、耐震性等が優れたグレードの高い大型ビルを中心にオフィス賃料はやや上昇している。都心への接近性やオフィス需要の増大により当地区への投資家の投資意欲は強く、取引利回りはやや低下しており、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	建築費の上昇に伴うマンション価格の上昇で取引件数は以前に比べて減少したが、東京五輪の開催が決定して以降、分譲マンションに対する需要は新築、中古に関わらず旺盛であり、稀少性のあるマンション素地が市場に供給されれば需要が集中することが見込まれる。建築費の高騰によりデベロッパーの採算性の検証が厳格になっているものの、東京五輪関連施設の建設や国際的な各種イベント施設等の開発可能性による発展期待も相まって、デベロッパーによる素地の取得意欲は強い。そのため、地価動向は引き続きやや上昇している。 利便性の高い湾岸エリアについては建築費の高騰と相まって強いマンション需要を背景に今後も強気の価格設定が続くことが見込まれる。また、上記のとおり、湾岸エリアにおける東京五輪関連施設の建設等が期待される。マンション価格の上昇により全体の取引件数は減少することが予想されるものの、需要は堅調で、マンション素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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、建築費の上昇に伴う分譲価格の上昇により取引件数は減少しているが、東京五輪の開催が決定して以降、新築中古を問わず、分譲マンションの需要は旺盛である。建設費の高騰によりデベロッパーの採算は悪化しているものの、旺盛なマンション需要及び開発用地の稀少性のほか、東京五輪関連施設の建設や国際的な各種イベント施設等の開発可能性による発展期待も相まって、デベロッパーによる開発用地の取得需要は依然として旺盛であり、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区の分譲マンションについては、分譲価格の上昇及び周辺エリアを含めた大量供給により、今後は価格調整局面を迎える可能性があるものの、当面は堅調なマンション需要を維持することが予想され、開発用地に対する稀少性に変化はない。また、上記のとおり、東京五輪関連施設の建設や地区計画による市街地整備による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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、大型商業施設を中心に各種集客施設が存しており、外国人観光客の観光スポットとなっている。不動産に対する資金調達環境等は良好であり、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緩やかながら継続している。また、東京五輪の開催決定以降湾岸エリアへの注目度は総じて高く、当地区及び有明地区では、東京五輪関連施設の建設や国際的な各種イベント施設等の関連施設の開発が期待されている。オフィスビルの空室率は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、これら収益性を向上させる要因が反映される当地区の地価動向はやや上昇している。 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することが見込まれる。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や国際的な各種イベント施設、複合型観光施設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						東京臨海高速鉄道りんかい線東京テレポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。								



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 0～3% 上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	△	二子玉川東地区の再開発事業の完成により、二子玉川駅周辺では人通りが増加している。特に最近では店舗の出店意欲が旺盛で、駅周辺では空き店舗はほとんど見られない。中古分譲マンションの取引は相変わらず活発であり、駅近の築浅物件を中心に取引価格は上昇傾向が続いている。それに連動する形で新築の分譲マンション価格も上昇しており、特にこれから販売されるマンションはかなり強気の価格設定の物件が見られる。マンションの賃料も高稼働の物件は賃料を引き上げる動きも見え始めている。マンション開発素地については目立った取引は見られなかったが、分譲マンション需要が堅調であることから地価動向はやや上昇傾向にある。 再開発の影響により人口が増え、またそれにより飲食店を中心に店舗の出店意欲も強いため、当地区及びその周辺においては住宅地、商業地とも不動産需要は底堅い。直近において分譲マンションの価格が高騰しており都心部並の価格水準になってきているため、今後もこの調子で上昇していくかは注視が必要であるが、今のところデベロッパーの開発素地取得意欲は旺盛で、足もとの新築マンションの成約状況も良好である。そのため将来の地価動向は当分の間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						東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  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。繁華性が高く店舗需要は強い。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従来よりも強気の賃料設定がなされており、店舗賃料はやや上昇傾向にある。仮に稀少性が高い優良物件が市場に出た場合には需要が競合し、従来よりも高値での取引が見込まれ、取引利回りは低下することが見込まれることから、当地区における地価動向は引き続きやや上昇している。 店舗需要については繁華性により強弱があり、上層階ではやや苦戦を強いられる店舗があるものの、店舗需要は総じて強く、新規募集に当たっては、従来よりも高値の賃料設定がなされるケースが見受けられる。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ることから、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。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  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い。マンション開発適地の新規供給も引き続き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、事業者間の激しく競合する状態が継続している。強い住宅需要を背景に、マンションの開発素地としては適格性に欠ける狭小な物件も高額建売住宅として高値で売買されるなど、開発手法の多様化が以前と比較して見られるようになっている。マンション賃料は依然横ばい傾向であるものの、取引利回りは低下傾向にあり、マンション開発素地の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 JR吉祥寺駅周辺の再開発に伴う生活利便性の向上などに伴い、戸建住宅、マンションに対するエンドユーザー、個人投資家等の旺盛な取得意欲は引き続き継続している。今後の需要動向は景気の動向に左右される要素が大きいものの、都内有数の人気のエリアであることから底堅い需要が継続すると予想され、新規供給が少ないことからマンション開発素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。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント				
						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	△	▽	□	□	—	—	□	□	JR立川駅周辺のマンション販売については、新規物件の供給はほとんどないため、中古物件への需要も強まっているが、マンション開発適地の新規供給は限定されており、マンション素地については取引として顕在化していない。また、マンション開発業者は、継続的な建築費の上昇から物件選定に慎重な姿勢を続けているものの、マンション開発適地の稀少性から、供給が行われた場合には需要の競合による高値の取引が見込まれるため、地価動向は引き続きやや上昇している。 都心で見られるような地価上昇傾向の多摩地域への波及は見られないものの、平成27年秋には多摩モノレール線立飛駅に大型商業施設の開業が、平成28年夏にはJR立川駅周辺に再開発ビルの竣工が予定されており、今後当地区の生活利便性が高まっていくことが予想される。利便性の優れた分譲マンション需要は堅調であり、マンション開発適地の稀少性は高いことから、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント				
						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	△	▽	□	□	△	△	—	—	当地区内における大型の売買取引は確認できなかったが、JR立川駅周辺のオフィス・店舗ともに、空室率の低下が見られ、賃料はやや上昇傾向を示してきている。また、オーナー優位の賃貸市場であり、業種等の選別を行っても成約に至るケースも見られる。駅周辺の商業地は、大型収益物件の供給がないため、取引としては顕在化していないものの、良好な物件に対する需要は底堅く、投資法人等の取得意欲も旺盛であることから、地価動向は引き続きやや上昇している。 オーナー優位の賃貸市場であるため、賃料は下落することなく、今後も安定的に推移することが見込まれる。また、平成27年秋には多摩モノレール線立飛駅に大型商業施設の開業が、平成28年夏にはJR立川駅周辺に再開発ビルの竣工が予定されており、商業施設が集積し、来街者の増加が期待される。取引利回りの低下が著しい都心の物件に比較して、相対的に高い利回りでの取得が期待できること、今後も投資法人の強い取得需要が継続すると見込まれることから、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	賃料や空室率については、依然として横ばい傾向であるにも関わらず、大手法人投資家等による大型投資物件の引き合いは、適正賃料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引き続き高まっており、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。 前期、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	▽	▽	□	□	□	□	前期と比較すると、当期は大型収益物件の取引は多くなかったが、依然として取引価格水準は上昇傾向にある。取引利回りは低下傾向にあるものの、オフィス賃料や空室率は依然として大幅な改善は認められない。オフィス、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、当期においては、新たに大型オフィスビルの着工に関する報道がなされた(平成27年10月着工、平成29年7月竣工予定)。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、リニューアルが完了したJR桜木町駅や、みなとみらい駅も、乗降客数は引き続き増加している。このような中で、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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。当期については、元町メインストリート沿いの事例は把握できなかったが、元町仲通り沿いや石川町駅近くにおいて、更地や収益物件の売り希望事例が把握でき、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、引き続き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、潜在的な投資需要は常にある。このところ収益物件の取引事例が把握され始めており、その他売り希望の事例も把握され始めているなど、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は強いマンション需要が見込まれる人気の高い住宅地域であるが、当期もマンション素地の新規供給は見られなかった。マンション素地に対する需要の強さについては県内で全体的に二極化が進んでおり、当地区のように住宅地として人気の高い地域や、利便性の高い駅の徒歩圏内の地域等については、それ以外の地域に比べると高い建築費を販売単価に転嫁できる可能性がある。当地区での取引がないため動向を判断するのは困難であるが、当地区においては競合により価格が上昇する可能性が高いと見込まれることから、地価動向はやや上昇している。 センター南駅やセンター北駅の周辺地域では商業施設が集積し住環境も良好であることから、当地区は生活環境や利便性に優る人気の高い地域である。県内では全体的に優良なマンション素地については高い価格水準で推移しているが、強い取得需要と比較し、供給がほとんど見られない状態が続いている。当地区においても同様に供給が見られないため、将来動向の予想は困難であるが、全体的な供給不足であることを考慮すると、仮に当地区でマンション素地が供給された場合には競合による価格の更なる上昇が見込まれる。そのため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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期において全般的にオフィス空室率の改善が進んでいるが、オフィスの新規供給が限定的であることから、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、店舗賃料は引き続き、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川崎駅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								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区では複数のタワーマンションの竣工等を中心とする再開発事業が進行しており、再開発事業の進捗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。良好な交通利便性や再開発事業の進捗により、推定され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、オフィス賃料は横ばいながら新規供給に応じた需要が認められる。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。そのため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								



主要都市の高度利用地地価動向報告 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	□	□	□	—	—	□	□	県内では優良なマンション素地の供給が非常に少なく、当地区においても前期に引続きマンション素地の取引は把握されなかった。当地区では新築分譲マンションについても新規供給が見られない状況が続いている。建築費が高い水準で推移する中、都心で高額物件の需要者となっている外国人富裕層等は神奈川県内ではほとんど見られず、実需が中心となるため、全体的に大きな販売単価の上昇は見込み難い。ただ、当地区のような人気の高い地域においては、このような状況の中でも販売価格が上昇する可能性があり、駅徒歩5分以内等の優良立地でマンション素地の供給が行われた場合には、競合が進み価格は上昇することが見込まれる。そのため、当地区の地価動向はやや上昇している。 優良立地のマンション素地は全体的に供給不足の状態が続いている。一部稀少性が高い立地で供給される物件については販売価格の上昇が見込まれる一方、駅から遠い物件などは価格の上ぶれはこれ以上見込みにくく、物件の二極化が進んでいる。特に当地区のような人気の高い地域で駅から近い物件が供給されると、大手不動産開発業者による激しい競合が進み、引き続き価格が上昇することが見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	□	□	□	□	▽	□	—	—	物販店舗やオフィス需要が弱い状態が続いているが、ここにきて飲食関連の需要も人手の確保が難しいこと等から減少傾向にある。北陸新幹線が3月14日に金沢まで延伸し、長野駅新駅ビルが3月7日にグランドオープン、4月5日～5月31日までの約2カ月間は善光寺の御開帳で、多くの買物客や参拝客等で駅周辺も賑わったが、御開帳終了後は通常の人出に戻った。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が、不動産取引は依然として少なく、現時点で地価を押し上げるまでには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向で推移している。 御開帳が終了した6月以降も新幹線の延伸効果等による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、長野駅が素通りされ、新駅ビルの優良テナントに顧客を奪われる等の懸念もあり、新幹線の延伸や新駅ビル開業が長野駅前や周辺の商業地に及ぼす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マンション用地の物色等、駅周辺の利便性や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。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	□	□	□	□	□	□	—	—	駅南地区は比較的最近開発されたこともあり、また築年の比較的新しいビル等が見られることから、J-REITや私募ファンド等が投資物件を物色しているが、投資適格物件の供給がないため実際の取引には至っていない。また、東京を中心とする不動産投資需要が新潟市にも及んでいるものの、取引価格の水準を上昇させるほどの勢いは依然見られない。さらに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いため、地価動向は横ばい傾向である。 全国的なアイドルグループの新潟劇場が万代地区に進出することが決まり、駅から万代までの地域はこれまで以上に賑わいが出てくることが予想され、また駅南の飲食店を中心とするけやき通り沿いも同様に賑わいの波及効果が期待される。全国的な景気回復及び不動産取得意欲の高まり、東京から波及した地方への投資物件購入打診の継続から、新潟市においても今後は優良物件の積極的な取得が進んでいくと見込まれるが、ここ数カ月単位でそれが具体的に表面化するかは不明であり、当面、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、本年5月に地元地銀や市立図書館等が入居する再開発ビルが完成し、またシネコンやホテル等の複合ビルや分譲マンションの建設が行われているほか、旧百貨店跡の再々開発により平成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。こうした状況から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ため、不動産需要は地元投資家を中心に安定的に存する。県外投資家は本年3月の北陸新幹線の開業により富山市に対する関心を高めつつあるが、当地区は富山駅より離れており観光客等の来訪が少なく開業効果の影響が小さいこと等から当地区への関心は低い。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を中心として必要層に広がりは見られない。そのため、地価動向は前期と同様に横ばい傾向にある。 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今後も発展するという見通しを持っている。県外投資家は新幹線の開業効果が見られる富山駅周辺に対してはある程度関心を持っているが、当地区に関しては地元住民の商店街であり今後もこの状況に変化はないという見通しから関心は低い。このため、当地区の需要者は今後も資金調達力に限りのある地元投資家を中心となることから、将来の地価動向は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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	金沢駅周辺部のAクラスビルは、概ね空室が解消され、オフィス賃料は上昇局面にあるが微増する程度で、ビルによる優劣があるため、当地区の大半のビルについてはオフィス賃料は横ばい傾向に変わりはない。一方、当地区の飲食店需要は強く、特に駅からの立地が良好で視認性が良い路面店の物件の引き合いは強い。ただし、このような立地条件が良好な物件の供給は限定的である。そのため、需給の逼迫を受けて、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 Aクラスビルがほぼ満室状態になってきており、このようなオフィスビルの回復傾向から、中規模ビルについてもオフィス賃料が今後は上昇していく可能性が高い。ただし、強気姿勢の売り主が多いなか買い手の取得負担力が及ばず、売買が成立しないケースも増えてきている。そのため、将来の地価動向は当分の間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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	△	□	□	□	静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圈からの集客が確保されているなど地方都市の商都としての地位を確立しており、売上げは安定している。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、新規募集賃料を値上げする例や既存入居テナントについても割安な継続賃料について増額交渉を始め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傾向で推移している。 静岡駅北口周辺の商業施設への需要は安定しており、オフィスの賃料水準は一部の物件での上昇や空室率の低下などが見られ、市場は安定しており、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見込まれ、取引利回りもやや低下傾向にあることから、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						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 3～6%上昇 前期  0～3%上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	<p>名古屋駅周辺は再開発の進行や、リニア中央新幹線の着工もあり、地価上昇傾向が続いている。また、当地区のオフィス市況は引き続き堅調な状態で、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、全体的にオフィスの稼働率は上昇している。また、オフィス人口の増加に伴い、名古屋駅前の幹線道路背後においては店舗需要が強まっていることから店舗賃料は上昇に転じている。地元鉄道会社などによる再開発も徐々に進捗しており、名古屋駅周辺は再開発の動きが加速している。当地区の土地需要がより強まる中で、土地の稀少性が高いことから、地価動向は上昇傾向で推移している。</p> <p>名古屋駅周辺においては再開発計画など、リニア中央新幹線の整備の進捗などの将来を見据えた動きが見られ、不動産開発・取得について積極的な動きが見られる。名古屋駅の大型複合ビル建設計画も進捗しており、当地区に対する期待感が今後一層高まっていくため、しばらくは収益用不動産に対する需要が増大する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上昇すると予想される。</p>	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 6%～上昇 前期  3～6%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	<p>リニア中央新幹線の着工に伴い、特にオフィスや店舗賃料水準に大きな変化はないものの、商業地としての立地ポテンシャルが今後向上することに対する期待が益々増大している。また、地価が上昇している名古屋駅周辺エリアのなかで、当地区は、比較的画地規模が小さく狭小ビルが建ち並んでおり、区画整備が進んでいないものの、将来の発展可能性を踏まえると、名駅東側エリアと比べて価格水準が割安なことから、地価上昇圧力も一段と強まっている。このような状況を背景として、当地区においては、前期における価格水準を大きく超える水準の取引事例が見られるようになり、また、当地区周辺においても同様の傾向が窺えるようになってきた。そのため、当地区の地価動向は上昇傾向にある。</p> <p>名古屋駅周辺エリアにおいては、将来のリニア中央新幹線の整備の進捗などを見据えた再開発計画などが進んでおり、不動産取得に対する動きが加速しつつある。各種事業の進捗に伴って、不動産取得需要は一層増大する可能性が高い。そのため、将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。</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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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・空室率ともに概ね横ばい傾向で推移している。当地区付近において、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、平成27年秋には百貨店内に大型家電量販店が出店することとなった。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る。最近は、東西方向の広小路通よりも南北の大津通の方が出店に有利との見方が広まりつつある。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。 栄地区は、リニア中央新幹線の整備とともに進められている大規模開発によって、顧客吸引力の増大が見込まれる名駅周辺のエリアとの競争激化が懸念されている。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。店舗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物件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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	□	□	—	—	ファンド等による収益用不動産の取得を検討する動きがいくつも見られ、物件取得意欲は引き続き旺盛で、地価上昇の傾向は続いている。更地については、建築費の高止まりもあり、収益用不動産としての開発検討にはやや慎重な姿勢も見られるが、自社利用目的の取引価格は引き続きやや上昇傾向にある。築浅のオフィスであっても賃料水準は上昇には至っていないが、オフィス需要は回復傾向で空室率は低下しつつある。このような状況の中で取引価格は総じてやや上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇している。 収益用不動産に対する力強い需要は緩やかな融資環境を背景に増大している。オフィス需要は回復傾向にあるものの、オフィス賃料は上昇していないが、期待利回りはやや低下する傾向が続いているため、取引価格はやや上昇している。当地区内において特段の変動要因は見られないものの、投資家の投資意欲が引き続き堅調であるため、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					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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	東区	住宅	大曾根	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	建築費の上昇分をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状況にあり、マンション分譲価格は従前よりやや上昇している。名古屋市内では立地条件に優れ、また、仕様グレードが高い物件については総額が高くても高所得層のエンドユーザーへの販売が好調である。そのため、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マンション素地の取得に動いている。当地区においても優良物件についてはマンションデベロッパーによる取得需要が旺盛であることから、地価動向はやや上昇している。 名古屋市内においては、各デベロッパーは今後販売するマンション用地を十分確保できていない。一方で、市内のマンション販売状況は立地条件等が優る物件については売れ行きが好調である。そのため、優良物件については各デベロッパーの素地取得意欲は旺盛である。当地区においても今後まとまったマンション素地の供給があれば、複数のデベロッパーからの強い需要が見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	東区	商業	久屋大通駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区は既存のオフィスビルが多く立地する地域であるが、最近ではマンション適地としての需要が強まっており、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。マンションの購入者としては、都心通勤者のほか、生活利便性を重視して都心型の優良物件を取得するシニア層の存在感が増している。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一層回復しており、その波及が周辺のビルにも見られる。さらに、建築費の動きも安定的になってきているため、当地区においては、マンション素地やオフィスに対する取得需要は堅調で、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	—	—	△	□	ここ最近名古屋市内全体としてマンション適地となる土地の供給が少なく、また供給があっても入札の場合が多く、高値で落札されている。当地区も同じ状況にあるが、当地区は名古屋市内でもトップクラスのマンション人気を誇ることから、当地区のマンション素地に対するデベロッパーの注目度は高い。そのため、マンション素地が供給された場合には激しい取得競争が起こることが見込まれ、地価動向はやや上昇傾向にある。 建築費は引き続き高値で推移しており、マンションデベロッパーは事業利益を抑える等の対策を講じていても、その高値分の一部は販売価格に転嫁しなければならない状況にある。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当地区については建築費の高騰分を販売価格に転嫁することが可能と判断している。そのため、当地区の開発素地に対するマンションデベロッパーの取得意欲は強い。今後も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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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販売が重なり供給過剰な状態にあったが、完売または完売間近のマンションが出てきており供給の過剰さも緩和されてきた。隣の吹上駅周辺でもマンションの販売価格が高水準にもかかわらず売れ行きが好調で、当地区及び当地区周辺のマンション需要の強さが窺われる。そのため、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引き続き堅調であることから、地価動向はやや上昇している。 各デベロッパーは、依然として高止まりしている建築費をマンション販売価格に転嫁せざるを得ない状態にあるが、転嫁可能なエリアについては各デベロッパーのマンション素地の仕入れは積極的である。当地区においても、当地区及び当地区周辺のマンション販売価格が従前より高値であっても売れ行きが好調であるため、デベロッパーのマンション素地取得意欲は堅調である。したがって、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						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						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。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、取引が成立すれば高値となる可能性が高い。金山駅は交通利便性の良好な総合駅として、マンション賃貸需要や飲食店の出店需要が堅調である。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需要や交通アクセスが良好な事業拠点としてのオフィス需要は今後も底堅い。名古屋市は本年度から金山駅を中心とした約30ヘクタールの開発検討調査の実施に向けて動き始めており、今後の動向が注目される。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強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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区は駅前及びその周辺に限定されることから最近において価格指標となる取引は確認出来なかった。しかしJR岐阜駅東地区の市街地再開発事業が順調に進捗しており、岐阜市内の一等地として当地区内の物件に対する県外資本からの問い合わせ、引合い等は増加しており、不動産市況は確実に好転している。一方、当地区内の商業ビルの収益性については、駅前高層ビル低層階の空き店舗は増加し、オフィス空室率は10%半ばで高止まりしており完全に市況が好転したとは言い難い側面もある。そのため、地価動向は概ね横ばいで推移している。 最新の岐阜市内の土地取引件数は1月から3月期が対前年比約4%の増加、県内新設住宅着工戸数は1月から3月期が前年同期を約2%上回る等不動産関連指数は改善が進んでいる。一方で3月の大型小売店販売額は前年同月比で約10%のマイナス、設備投資及び公共投資は対前年を下回っており、プラス要因マイナス要因が混在する様相となっている。確認できた当地区周辺における土地取引も必要に応じて個別に取引されたものであり、取引価格についても買い主寄りの価格となっている。本格的な景気回復に至るにはしばらく時間を要する。そのため、将来の地価動向は当分の間概ね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									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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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ず、また、分譲マンションの新規供給が少ない状態が続いている。なお、昨年には隣接駅である草津駅周辺で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、草津駅、南草津駅最寄りの物件を高く評価するデベロッパーが多く、当エリアに対する土地取得需要は強い。マンション素地はほとんど市場に出ないが、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横ばい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、建築費やエンドユーザーへの販売価格の水準は当面大きな変化はないと判断しているデベロッパーが多く、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	□	□	□	□	△	—	—	観光需要の順調な推移を背景に、路面店舗を中心に店舗賃料は引き続きやや上昇傾向にある。また、オフィス賃料は総じて横ばいであるが、これまでの水準よりも高い賃料で成約した事例も見られるようになってきた。当地区内及びその周辺で特徴的な取引は見当たらないが、当地区における好調な店舗需要やホテルを中心とする旺盛な取得需要を反映して取引価格はやや上昇傾向にある。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区及びその周辺において、各種整備事業(京都駅南口駅前広場整備事業等)・開発計画(京都駅西側エリアの整備計画等)が進捗中であり、取引そのものが稀なため、取引価格の傾向が把握しづらい地区であるが、まとまった優良物件であれば従来水準よりも高値で取引される可能性が高い。このような事業の進捗とともに今後の開発機運の高まりに連動して、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。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	□	□	▽	□	—	—	□	□	堀川通以西に位置する二条圏における住宅購入者は市内中心部等への交通利便性を重視する一般所得者層が中心で、高額所得者層の流入は少ない。また、当地区を選好する購買者層の所得水準に大きな変化はない。さらに、マンションの分譲価格及び販売状況も従来と変化はなく、またマンションの賃料水準及び取引利回りも特に変化は見受けられない。このため、当期の地価動向は概ね横ばいで推移している。今後マンション素地及びマンション自体の供給が少ない状態が継続することが予想されるが、不動産価格が上昇するか否かは主たる需要者層である一般所得者層の所得環境の変化に依存する状況に変化はない。市内中心部等においては富裕者層が高額で物件を取得するケースも多いが、当地区への富裕者層の流入はほとんど見込めない。今後の経済情勢が不透明であることも踏まえると、将来の地価動向は横ばいと予想される。
					 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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区においては、アミューズメント施設の立地や顧客の若年齢層化により顧客1人当たりの売上単価が下落し、賃借人が負担できる店舗賃料水準が抑制されることにより、かつてのような店舗立地の優位性は失われ、相対的な地位は低下してきたが、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される。当地区において目立った不動産取引が顕在化することは依然少ないものの、このような要因を背景に、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。中長期的には購買層の所得増加が見込めないと、不動産市場の活性化は限定的であると予想する地元不動産関係者の声大きいことは前期から変わりはない。しかし、一方で、今後の大型商業施設の出店予定や四条通の歩道拡幅により集客力の向上等が期待される。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。
					 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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	□	□	—	—	オフィスに対する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が、空室率は改善傾向にあり、賃料も一部で上昇の気配があるため、取引利回りは低下傾向にある。ホテル用地に対する取得意欲は、周辺地区で高値の取引が見られ、依然として強い。分譲マンション用地については一部で高値の取引が見られるものの、マンション分譲価格の頭打ち感と建築費の上昇により、取引件数は減少しつつある。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。 マンション開発需要については、マンション分譲価格の上昇に対する頭打ち感と建築費の上昇により、市内中心部のマンション市場は引き続き注視が必要である。一方、オフィス・店舗については、一部で賃料上昇が見られ、今後賃料上昇が本格化すれば投資需要の更なる増大が期待される。ホテルについては、観光需要の増大を背景として今後も堅調に推移する可能性が高い。このような状況を背景に、将来の地価動向は当面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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	□	□	□	□	—	□	□	□	市場に供給される物件は全般的に少ないが、中でも規模のまとまったマンション素地の供給はほとんど見られない状況が継続している。地下鉄烏丸線北山駅徒歩圏内の住宅地は富裕層を中心に需要は安定しており、供給待ちの状況である。物件によっては売り希望価格が最近になって上昇しているものもあるが、幹線道路沿いの物件についてはあまり変化はない。また、物件数が少ないうえに、需要者の希望に合う適当な物件も非常に少ないため、取引は目立っていないが、富裕層を中心に小型投資物件への投資意欲は相変わらず旺盛である。取引件数は少ないため取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばい、賃料も概ね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。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。物件供給が少なく、取引件数も少ないが、取引を概観すると取引価格は概ね横ばいで推移していることから、地価動向は横ばいで推移している。 幹線道路沿いの物件供給は背後の住宅地以上に限定的であるが、土地需要は背後の住宅地に比べると相対的に弱い。幹線道路背後の住宅地と同様に、幹線道路沿いの地価も横ばいで推移している。賃貸需要についても、あまり変動の無い地区であり、マンション賃料水準の変動も見られない。価格形成要因に大きな変動は見られないことから、今後も同様の状況が続くと見込まれる。今までと同様に大きな変動要因は見当たらないことから、将来の地価動向は横ばいが続く予想される。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	□	□	▽	□	—	—	□	□	桂駅東口に位置する当地区及び周辺における住宅需要の中心は、自己の居住目的による高額所得者層であり、投資需要が限定的な状況に変化はない。そのため、桂圏では小規模な賃貸マンションの取引が散見される程度であり、取引利回りに特段の変化はなく、またマンション賃料の水準も横ばいで推移していることから、不動産の収益性に大きな変動はない。そのため、当期の地価動向は前期に引き続き概ね横ばいで推移している。 当地区においては今後も洛西口駅及び桂川駅界隈への住宅需要の流出が懸念される。しかし、当地区は利便性と住環境が優れた成熟した住宅地域で、洛西口駅及び桂川駅界隈における大規模商業施設の開業により当地区の生活利便性はさらに向上することが期待されるため、当地区のマンション賃料が下落する可能性は低い。また、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ことから、将来の地価動向は当面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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、高スペックの大型オフィスビルが建ち並ぶ大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気があり、当地区における既存ビルは、賃料・稼働率ともに安定的に推移している。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8割程度まで上昇し、当地区及び周辺地区の既存ビルへの空室率懸念は概ね払拭された。良好な投資環境を背景に、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の主要地方都市への投資需要は強まっており、大阪市中心部においても積極的な投資姿勢が見受けられる。昨年から今年にかけて新たな店舗開発等が進んでおり、今後店舗賃貸市場がさらに厳しい状況になることも懸念されるものの、投資対象としての良質なオフィスビルの集積する同地区における取引利回りはやや低下傾向にあり、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。当地区は西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されたエリアで、大阪オフィスゾーンの中でも良質なオフィス集積地として人気のあるエリアである。懸念材料であったうめきた地区の大型開発ビルの稼働率も8割程度まで上昇したことにより、当地区を含む梅田周辺の地区における空室リスクは低下するとともに、BCP対策、集約移転等の需要もあり、大阪市内中心部の大型ビルの稼働率は好調を維持しており、今後の竣工予定物件も限られていることから、将来的な空室リスクも限定的である。良好な投資環境を背景に、地価は上昇傾向で、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、良質な投資対象物件の集積する当地区への投資需要は今後も期待されることから、地価の将来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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、以前から、若年層を主たるターゲットとした商業地区として発展し、平成10年代後半以降の市街地再開発事業により、商業・業務に加え、ホテル、住宅も混在する複合的な開発が進捗した結果、大阪市内でも有数の商業地としての地位を確立している。当地区内では、現在も土地区画整理事業が行われており、土地区画整理事業の完了により商業地としての更なる発展が期待される。資金調達環境が良好な中、J-REIT、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需要が強まっており、大阪市内でも有数の商業地である当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区内では、来年度に事業完了予定の土地区画整理事業が行われており、当該事業により、公共施設の整備改善、宅地の利用増進等が図られる予定である。また、平成29年春には小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、若年層を主たるターゲットとした商業地としての更なる発展が期待されている。良好な資金調達環境を背景に、大阪市中心部への積極的な投資も引き続き期待される中、商業地としての発展が期待される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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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。オフィスの稼働率は概ね改善が進んでおり、稼働状況の良い一部のビルでは募集賃料がやや上昇している。また、資金調達環境の緩和を背景に投資意欲は依然として強い。さらに、外国人観光客等の増加を背景に、当地区においてはホテル用地としての需要も旺盛で、開発適地の取引に当たっては需要の競合が発生するケースが一層増えている。投資適格物件が不足するなか、需要が強いことから、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の需要は今後も堅調に推移する可能性が高く、労務費や建築コストの高止まりという懸念材料はあるものの、積極的な投資姿勢は今後も継続し、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						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  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。融資環境は良好で、投資意欲はより強まっており、オフィスビル適地の取引価格は上昇傾向にある。オフィス需要がやや弱い背後地等でも、まとまった規模のマンション適地であればマンション素地として需要は強い。市場に供給される物件が少ないことから、取引は競合する可能性が高く、地価動向は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する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堅調に推移する可能性が高い。高水準にある労務費や資材価格等の建築コストは事業採算性を悪化させているが、当地区のような良好な立地の物件では、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。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						大阪市営地下鉄堺筋線の北浜駅周辺。堺筋通りを中心に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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 3～6% 上昇 (前期)  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。特に昨今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、テナント需要が一段と強まり店舗賃料が上昇している。そのため強いテナント需要に支えられて安定的で高い収益性を有する商業ビルについて、投資先としての旺盛な需要から高値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る。現在市場に供給されている物件が限定的なため過熱する商業ビルに対する旺盛な投資需要がオフィスにも波及している。そのため、売買市況の更なる活発化による先高感を期待した投資家による強い需要が見込まれる。以上より地価動向は上昇傾向にある。 競合地区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相当に高い水準であり、繁華性の高いエリアでは空き店舗はほとんどなく、商業テナントの集積率は更に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購買層とする安定的な商業収益が見込まれることから、商業ビルについては強い需要を維持し、今後も旺盛な投資需要が期待される。また、オフィスビルについても投資需要が見込まれるため、今後も投資家を引きつけることが期待される。そのため、当地区においては取引利回りが相当低い水準になっているものの、当面は現状のまま地価の上昇圧力が持続すると見込まれることから、将来の地価動向は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						大阪市営地下鉄御堂筋線の心斎橋駅周辺。御堂筋沿いを中心に、ブランド店舗等が集積し、高層の事務所等も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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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は至っていないが、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、商業収益等に着目した需要が増加しており店舗賃料は上昇に転じている。また、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、取引価格がさらに上昇している。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によりホテルや免税店用地の需要の強まりに加え、大阪市の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市の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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区では、用途拡大に向けた建築協定の見直しが行われたが、成熟したオフィス街であるため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、相応の築年を経ているが設備水準の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る。また、一部において新規建設や建替事業の計画等の動きも見受けられ、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、事業継続性の観点から、オフィスの賃貸借需要者から一定の評価を受けている。また、建築協定の見直しによって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行われている。成熟したオフィス街であるため変化は少ないが、建替事業が予定される等、開発への動きも見受けられる。不動産に対する積極的な投資姿勢は一層強まっているため、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						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区及び周辺地区は、新幹線による東京へのアクセスが良好なことから、全国展開企業の支店や営業所等のニーズがあり、地区内のオフィス需要は概ね安定した状況にある。また、単身者向けを中心とした賃貸マンションの需要も旺盛である等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められる。当地区は、新大阪地区の中でも特に人気のあるオフィス集積地区で、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の当地区及び周辺地区の投資物件に対する需要は強く、当期注目すべき取引は確認出来なかったものの、投資物件が限定的な中、当期取引価格はやや上昇傾向で推移しており、地価動向も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交通利便性に優れ、かつ、良質なオフィスが集積することから特に人気のある地区であり、当面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、良好な投資環境を背景に、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今後も期待されるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区周辺で貸家建付地の取引事例は散見されたものの、マンション開発素地の取引は確認できなかった。大阪駅北側開発地区内の商業施設の集客力は高く、隣接する当地区も居住地区として人気の高さを維持している。また、福島駅を中心とした商業地域には人気の飲食店等も多く、利便性も良好で、分譲・賃貸ともマンション需要者の選好性は依然として高い。そのため、デベロッパーや建設業者等のマンション素地の需要は強く、空地が少なく供給が限定的なことから、特に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。当地区のマンションについては、新築・中古を問わず分譲価格に大きな変動はなく、また、賃料動向も大きな変化はないものの、稼働率は高く、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ため、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、梅田地区にも徒歩圏に位置し、中古・新築とも分譲マンションの人気は高く、賃貸マンションも単身者や夫婦二人の世帯を中心に人気の衰えは見られない。建設費の上昇もやや落ち着きを取り戻しており、マンション開発業者や機関投資家等の開発素地・マンション等に対する取得意欲は依然として強い。これらのことから、当地区については今後も人気は衰えず、分譲目的や投資目的の開発素地需要は強く、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、引き続きマンション素地に対する需要は強い。また、建築費は高値安定で推移しているが、新築マンションについては、建築費の高騰分をマンション分譲価格に転嫁した販売物件の売れ行きが概ね好調であることから、富裕層による安定的な需要が窺える。また、収益物件としての単身者・ファミリー向け賃貸マンションに対する取得需要は依然として強く、取引利回りは引き続き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。 マンション開発業者等は素地取得の際に高騰した建築費を織り込んだ立地選定を行っており、土地の選別化が進んでいるが、当地区はマンション素地の供給が限定的で、今後も継続して安定的な需要が見込まれる。建築費は引き続き高値安定で推移すると予想され、当地区においては建築費の高騰分を分譲価格に転嫁したマンション事例も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						近鉄大阪線の大阪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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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。超高層複合商業ビル内の百貨店の売上げは伸び悩んでいるものの、これらの開業により駅の乗降客数も増加傾向が続き、また、外国人観光客の増加も目立っていることから、周辺の商業施設等の売上げは増加傾向にあり、大阪市南部のエリア拠点としての注目度は向上している。そのため、商業床に対する投資需要は依然として堅調であり、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やや落ち着きつつあるものの、オフィスの稼働開始に伴いオフィスワーカーが増加していることや、外国人観光客も増加傾向が続いていることから、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						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、供給物件は限定的である。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、マンション分譲価格の値上げが可能である。そのため、当地区の地価動向は引き続き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㎡程度に分譲マンションが賃貸借される場合には賃料は16万から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。建築費は高値で安定した状態にあるが、これまでの上昇分をマンション分譲価格に転嫁することは可能な状況が続いている。旺盛なマンション需要に支えられ、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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント	
						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1万から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が続く。また、オフィス賃料も横ばいであるが、空室率はやや改善している。消費税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上昇している。また、建築費は高水準の状況が続くものの、安定しつつあることから不動産事業が以前と比較して行いやすくなった。以上の状況を背景に、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く、規模500㎡以上で高度利用可能な投資適格物件の素地の供給も限られている。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あるなか、大阪市中心部のホテルの不足から外国人観光客が当地区及びその周辺地区のホテルを利用するケースが増加しているほか、景気の回復を反映して当地区の周辺地区ではオフィス兼研究施設の建設も見られる等、事業可能用途が多様な当地区に対する需要は一段と強まっている。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									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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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。売り手は依然として強気で、売り希望価格は引き続きやや上昇傾向にあるが、高値に買い主がついていけない状況にあること、売り物件がそもそも少ないこと等から、取引件数はやや減少傾向にある。一方、東京・大阪の投資適格物件に品薄感があるため、当地区における収益物件に対する投資需要も一層強まっている。そのため、当地区の取引利回りもやや低下傾向にあることから、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。当分の間は良好な資金調達環境が持続することが見込まれ、また、売り希望価格がやや上昇傾向にあることから、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						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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	△	□	—	—	△	□	当地区は人気の住宅地であるため、駅徒歩圏等利便性の高い地域を中心に強気な値付けがなされているが、引き合いが多く、3カ月程度の市場滞留期間で成約となるケースが多い。しかし、規模が大きな戸建住宅地は売り希望価格の引き下げを行わないと滞留期間が長期化するようになっており、敷地の細分化による分譲開発も散見される。マンションや店舗等の投資用不動産の取得意欲は強い状況が継続しており、取引利回りはやや低下傾向にある。したがって、当地区全体としては、前期ほどの勢いはないものの、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 住環境や利便性の点で優れており、不動産取得需要は堅調であるが、供給が追いつかない状況が継続している。しかし、規模が大きい等やや画地条件が劣る不動産に対する需要は弱くなっており、不動産需要の二極化傾向が顕著となってきている。しかし、個人投資家や地元企業のほか、外国人投資家による店舗やマンション等の投資用不動産の取得相談件数は増加しており、取得意欲は依然として強い状態が継続している。そのため、当地区の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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、周辺に大型商業施設があるほか、大阪方面への通勤に便利な地域であり、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、マンション分譲価格も上昇しており、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継続し、高値取引も見られる。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。周辺には阪神間でも人気が高い大型商業施設があるほか、駅ビルの開業が予定されている等、居住の利便性が良好であり、景気回復を背景に阪神間の住宅需要が増大傾向にある中、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、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区ではマンション開発が継続しており、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。背後人口の増加に伴い、従来からの飲食・物販店舗に加えて、学習塾・美容室・金融関係等の幅広い業種の賃貸借需要が発生しており、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。そのため、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、当地区では大型商業施設や文化施設が充実していることから、居住希望者が多く、分譲マンションの供給が継続している。今後も背後人口の増加傾向が続き、さらに、消費顧客の増加傾向が続く可能性が高いことから、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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)	△	▽	□	□	—	—	□	□	芦屋市内でも名声の高い高級住宅地で、同市及び周辺市区並びに大阪方面からの潜在的需要は強い ため、住宅の高額取引が続いている。また、最近ではJR芦屋駅徒歩圏の中古マンションの高額取引も 多く見られている。住環境及び利便性の良好な開発適地には高い稀少性が認められ、デベロッパー 間の取得競争は過熱している。芦屋市内の富裕層による収益物件に対する旺盛な取引需要のほか、 市外からの強い投資需要も見られるようになったことから取引利回りはやや低下に転じた。この ような状況から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 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として 強い。また、最近ではアジア圏を中心とする海外の購入層も見られるなど需要層は拡大しており、 立地条件の優る戸建住宅やマンションの売れ行きは引き続き堅調に推移すると予想される。一方 で、熟成した住宅地域を中心とする同市においては今後供給量が大きく増える見込みはないため、 超過需要は継続し、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、土地区画整理事業により開発された地域に含まれ、分譲マンション・分譲戸建住宅等は概ね 計画的に供給されている。駅からバス圏の住宅団地内の戸建住宅から移り住む高齢者世帯も増加して おり、マンション分譲価格や賃料水準に変化を与えるほどではないが、新築・中古を問わず当地区及 び周辺地区の分譲マンション需要は強くなっている。そのため、大阪のベッドタウンとしての住宅需要 と相まって、デベロッパーのマンション素地に対する需要は根強い。当地区周辺は大規模商業施設 だけでなく、医療施設・飲食店・自動車販売会社等の出店も多く、駅にも近いため、マンション需 要は依然として強く、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は駅に近く大規模商業施設等も至近にあるため、分譲マンションの需要は、今後も中古・ 新築を問わず強く、周辺の戸建住宅地区を含めた住宅地域としても熟成度を高めていくことが期 待される。近鉄奈良線学園前駅へのアクセスも良く、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根強い。周辺地区において、詳細は未定であるが、大手デベ ロッパによる次期マンション計画もほぼ決定し、供給側であるデベロッパーの開発素地に対する需 要は依然として強い。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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	□	□	□	△	□	—	—	本地区が属する市役所筋の不動産に対する取得需要は依然強いが、供給は限られている。都市型大規模店舗が平成26年12月に開業して半年が経過し、県外周辺県を含めて広域的な集客を維持している。店舗への主なアクセスはJR岡山駅から通ずる地下道が中心であり、岡山駅と当該店舗の間に位置する本地区の顧客流動性は徐々に高まっているが、顧客の流れは地下道主体であり、地上では波及効果は限定的である。そのため、本地区の店舗賃料は横ばいである。しかし、オフィスについては、稼働率が高水準で安定してきたことから、新規賃料の見直しが進められ、オフィス賃料は引き続きやや上昇している。そのため、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。 本地区においては、オフィスの空室率の上昇に歯止めがかかり、オフィス賃料は徐々に回復しつつある。岡山市内の雇用環境は良好な状況を維持しているため、少しずつではあるが、今後もオフィス賃料水準の回復が進む可能性が高い。ただし、本地区内の大型商業施設が誕生したことによる周辺への店舗需要の拡大波及効果は限定的であり、特段目立った新規出店テナントは見られない。そのため、本地区の将来の地価動向はやや上昇傾向となると予想される。
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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	JR山陽本線とアストラムラインの結節点に新白島駅が開業し、利便性が向上したため、さらに住宅需要が強まっている。そのため、本地区におけるマンション賃料の水準は、立地条件が優る一部の物件で新規賃料の上昇も見られるが、全体では概ね横ばいである。本地区は住宅地としてのブランド力があるため、賃貸住宅を中心とした投資需要が強い地域であるが、需要に見合った供給がない状況が続いているため、取引利回りはやや低下傾向にある。当期、本地区内での目立った取引は確認できなかったが、周辺部及び周辺区ではマンション素地や開発目的の物件等相場を上回る価格で取引されている。そのため、市内では全体的に取引価格がやや上昇傾向にあり、本地区の住宅需要等も一段と強まっていることから、地価動向はやや上昇している。 住宅地としてのブランド力のある本地区では、3月に開業した新白島駅の効果もあり、富裕層向けの戸建住宅や、分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地への需要が一段と強まっている。また、新駅開業により店舗需要も新たに加わることで、需要者層が拡大している。販売好調なマンション市況の中、利便性の高い平坦地における戸建需要も強いことから、住宅需要に牽引されて取引価格の上昇が続いている。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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	□	□	□	△	□	—	—	大通り沿いの主要なオフィスビルはほぼ満室で稼働しており、賃料・空室率とも改善傾向が続いている。貸手優位な市場が続いており、賃料水準の低いテナントとの契約更新時に増額改定で更新する事例が増えており、賃料底上げの動きが続いている。また、本通周辺の店舗賃料は概ね横ばいであるが、出店需要が強い状況が続いており、2階以上の店舗への入居も進んでいる。八丁堀・本通周辺を中心に相場を上回る取引が見られており、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。 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、既存テナントの賃料水準も契約更新時に市場賃料並に増額される等賃料水準の底上げの動きが広がっている。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、全体的にはオフィス賃料・空室率とも改善傾向が続いている。好調な賃貸市場がこのまま続けば、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、広島電鉄紙屋町西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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	□	□	□	□	□	□	—	—	丸亀町商店街に市街地再開発事業で完成したA街区からG街区に存する複合商業施設により、商店街全体の通行量は安定的に推移しており、また、様々なイベントがA街区及びG街区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階部分の空き店舗は少なく、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安定的に推移しており、横ばい傾向が続いている。ただし、上昇するまでには至っていない。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。 市街地再開発事業によりG街区に複合商業施設が平成24年にオープンし、丸亀町商店街全体の約半分が再開発によりリニューアルされた。また、この商店街を挟み東西に分かれた磨屋町、大工町について再開発の事業推進計画が公告され、平成31年度末完成を目指し、利便施設の建設を行う予定であり、丸亀町商店街での再開発との相乗効果が期待される。ただし、再開発の完成にはまだ時間を要するため、地価上昇は見込めず、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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	△	□	□	□	□	□	—	—	大都市圏を中心に地価上昇に伴う取引利回りの低下により、より高い利回りを求めて地方都市への不動産投資が活発化してきている。県内経済も住宅投資や個人消費など一部に弱さが残るものの、緩やかな回復基調にある。松山空港の年間利用者数も280万人を超え、過去最高となり、観光客も増加傾向にあり、当地区周辺のホテル稼働率も好調を維持している。当地区では主に飲食店舗のテナント需要が強く、不動産の収益性は強まっていることから、収益物件への引き合いが多くなっているが、供給が限定的であり、需給のバランスが崩れ売り手市場となっているため、地価動向はやや上昇傾向が続いている。 市民待望の複合型商業ビルについて、ホテルが8月8日に、1・2階の商業ゾーンに書店・飲食・ファッション関連店舗など5店舗が8月26日にそれぞれオープンすることが決定した。市によるイベント広場の整備も進んでおり、郊外型大型店舗に流出した客足を取り戻す好機が近づいている。当地区北側のホテル建設も着手されローブウェイ街の飲食店舗も地元及び観光客を中心に活気づいており、飲食店舗の賃料の上昇圧力は強まってきている。当地区及び周辺地区への不動産投資が集中していることから、引き続き売り手市場の状況は変わらず、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						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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区で取引はなかったが、市内では今後、分譲単価が坪当たり200万円以上のマンションの大量供給が控えており、中には順調に販売を進めることができないベロッパーが出て消費者が購入抑制に動くおそれを警戒する声も強まっている。一方で、二度目の消費増税に向けて消費者の需要が喚起されるといった期待感もあることから、デベロッパーの開発素地取得スタンスは弱気と強気が入り混じる膠着した状態にある。ただし、依然当地区の高騰した開発素地に対しても取引意欲が旺盛なデベロッパーが複数存在することから、当期も地価動向はやや上昇傾向にある。 デベロッパーは今後予定されている高価格帯の分譲マンションの売行きに注目しており、高騰したマンション価格に対する需要が思わしくない場合は、現在の高騰したマンション開発素地の取得の動きを各社が一気にストップさせることもあり得る。さらに、一部郊外のマンションでは値下げも始まっており、市場全体への影響が懸念される。しかし、7月中旬から正式販売が始まる当地区の周辺地区の大規模マンションに対する消費者の注目度は極めて高く、多くの事前案内を行い完売が確実視されており、市場にはひとまず安心感が広がっている。そのため、将来の地価動向は、現在と同様に警戒感はあるつつも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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% (上昇)	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区のオフィスの空室率は、当期も前期に引き続き低下傾向で推移し、大規模物件の移転需要の受け皿は不足気味である。オフィス賃料については、平成28年春に竣工予定のJR博多駅前の大型再開発ビルでこれまでの周辺相場を大きく上回るオフィス賃料水準で成約したという情報が出た。このような注目物件の動きに連動して周辺の中規模以上のオフィスでは10%を超える賃料増額改定の動きも複数見られるようになってきた。また、当地区において特徴的な大型取引は確認できなかったものの、ホテル開発の動きが散見されている。当地区に対する不動産投資ファンド等による投資姿勢は良好な資金調達環境を背景に依然として積極的であり、取引利回りの低下傾向が続いている。以上より、当期地価動向は上昇している。 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行中であるが、テナントの募集状況及び賃料水準は比較的好調であるとの情報等から、当地区におけるオフィス需要の更なる拡大や、一部で見られるオフィス賃料の増額改定の動きが賃貸市場全体に波及していくことが今後も期待される。また、JR博多駅周辺では既存の大型商業施設のほか、進行中の大型再開発事業によって新たな商業施設が開業予定で、将来の地下鉄七隈線の延伸計画とも相まって、さらなる海外及び九州各県からの観光客等の増加が期待される。以上より、オフィス賃料水準の回復傾向及び当地区における将来の発展に対する期待感の高まりのほか、不動産投資ファンド等による積極的な投資姿勢を背景に、将来の地価動向は上昇が予想される。
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 (H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向 (記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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	 0～3% 上昇 (前期)  0% (横ばい)	△	▽	□	□	□	▽	—	—	郊外の大型商業施設との競合が激しい状況に変わりはないが、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、特に1階店舗に対する需要は底堅い。一方、2階以上の店舗賃料は依然下落しているものの、その幅は縮小し、底値感が漂い始めている。また、周辺地区において平成28年秋の開業を目指した再開発の計画が進んでおり、開発期待からこれまでの水準を超える高値の取引事例も見られるようになってきた。また、福岡市中心部の優良物件の供給が減少するなか、投資需要が熊本市中心部に流入してきており、取引利回りは一段と低下しつつある。このような再開発や投資市場の動きを背景に、当期当地区の地価動向はやや上昇に転じた。 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まれる。また、当地区内や周辺の開発の動きに伴って、国内資本のみならずアジアの海外資本からの物件の問い合わせ等が増加するとともに、再開発の動き等とともに景気回復への期待感が高まっており、人通りも回復傾向にある。店舗賃料等は大幅な改善には至っていないが、開発への期待感の高まりから、再開発地区周辺において主に投資用不動産の高値取引も散見されるようになってきている。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(H27.4.1～H27.7.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						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、店舗需要が限定的なため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地区に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。平成26年9月、駅ビルに大型商業施設が増設開業したが、その開業による集客効果は周辺地域には及んでおらず、需給状況に変化はないため、不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にある。そのため、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。また、投資需要も限定的である。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(H27.4.1～H27.7.1)

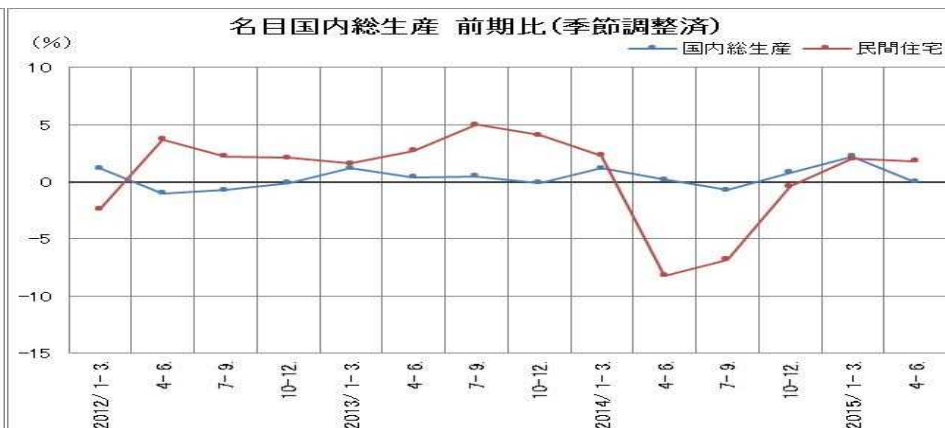
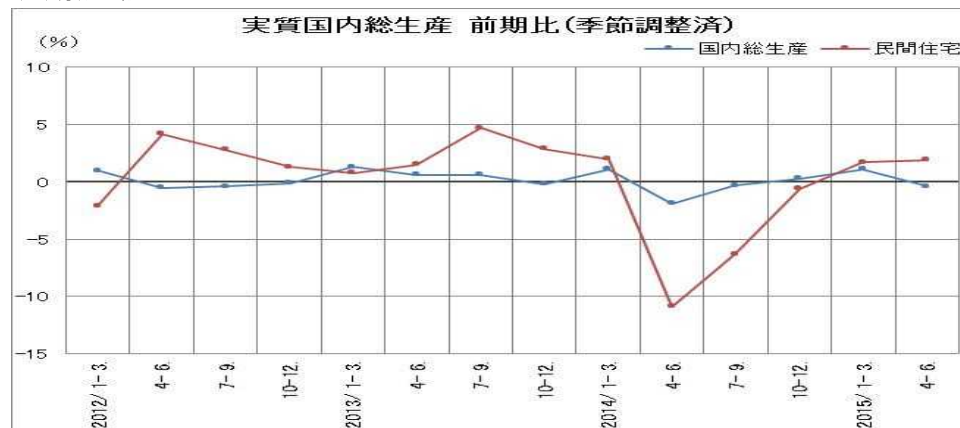
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%上昇 (前期  0～3%上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	平成26年度の観光客数は716万人で過去最高を記録し、特にアジアからの外国客が増えており、国際通りは賑わいを見せている。県庁前や国際通りを含めた周辺地域のホテルの稼働率は上昇し、また、飲食店等の店舗需要も比較的堅調に推移しており、店舗の稼働率も上昇している。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。しかし、売り物件は少なく市場における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などから、地元や東京資本のほか海外の投資需要が一層増大しつつある。そのため不動産価格には先高感がある。建築現場の人手不足等の開発リスクはあるが、資金調達環境が良好であるため、不動産に対する投資活動に積極的な投資家が多い。国際通りを含む周辺地域ではホテル等の建築計画や那覇バスターミナルの再開発も進みつつあるため、街の機能更新・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 	<p>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</p>
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31回】平成27年第2四半期(平成27年4月1日～平成27年7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4-6月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2013年1月～2015年7月)

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

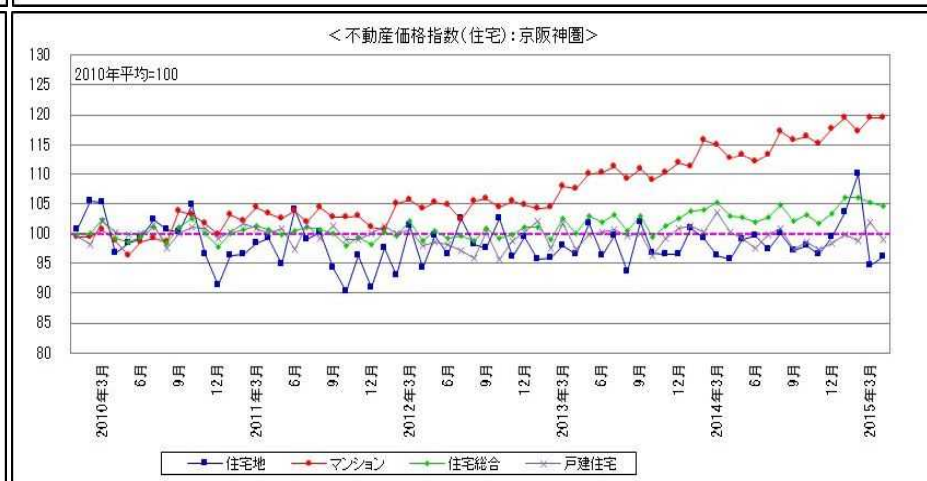
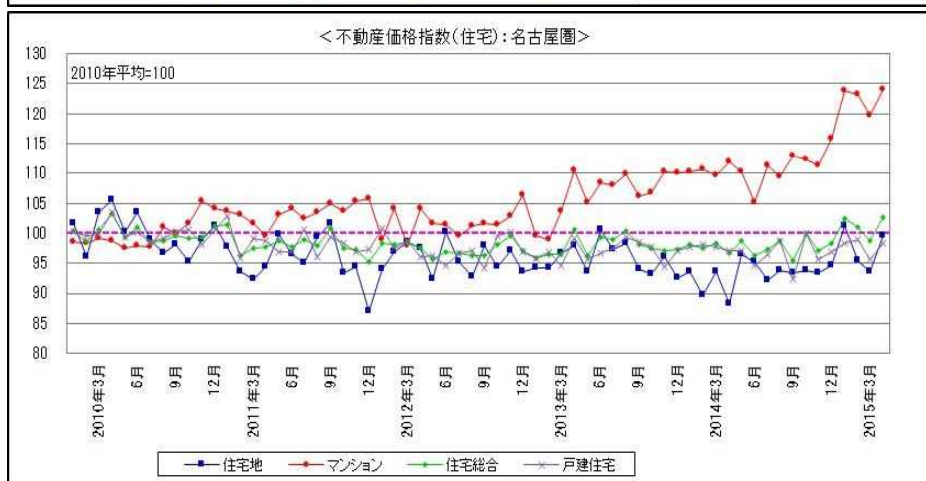
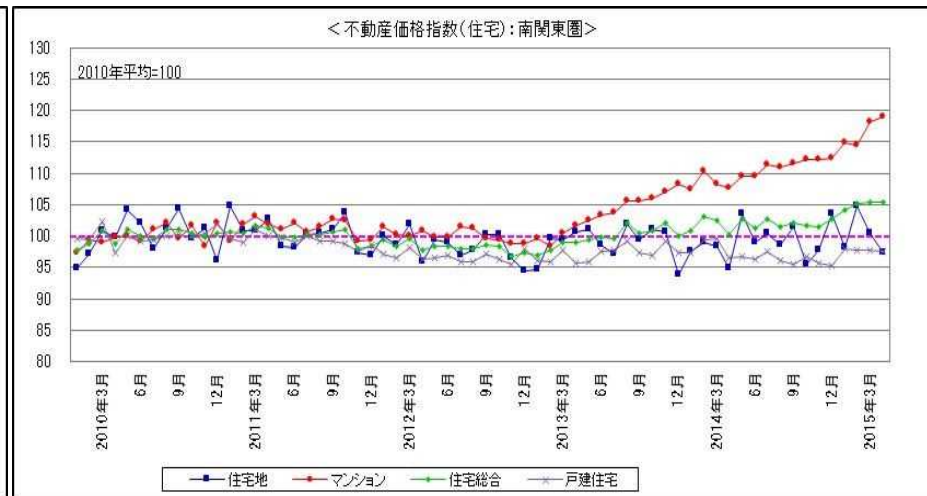
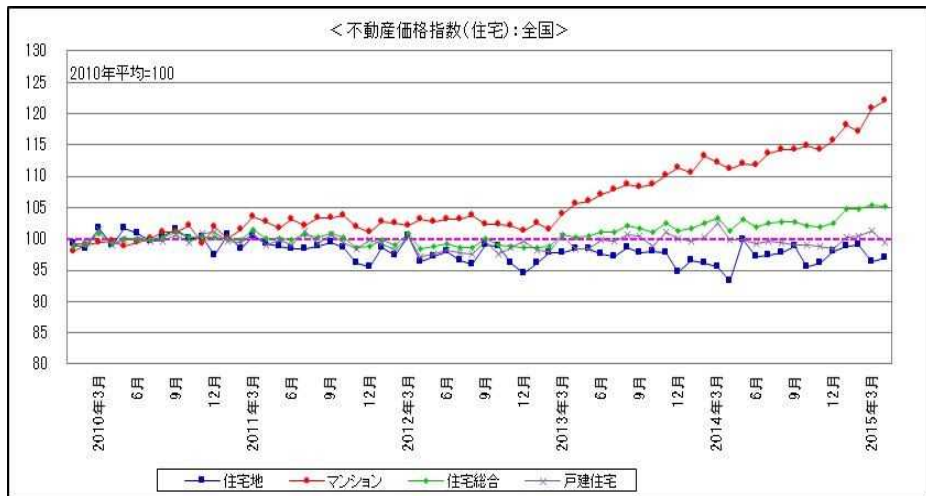
- 1月「景気は、緩やかに回復している。」
- 2月「景気は、緩やかに回復している。」
- 3月「景気は、緩やかに回復している。また、消費税率引上げに伴う駆け込み需要が強まっている。」
- 4月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いているが、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる。」

- 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。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 6月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」
- 7月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

(2) 不動産価格指数(住宅)

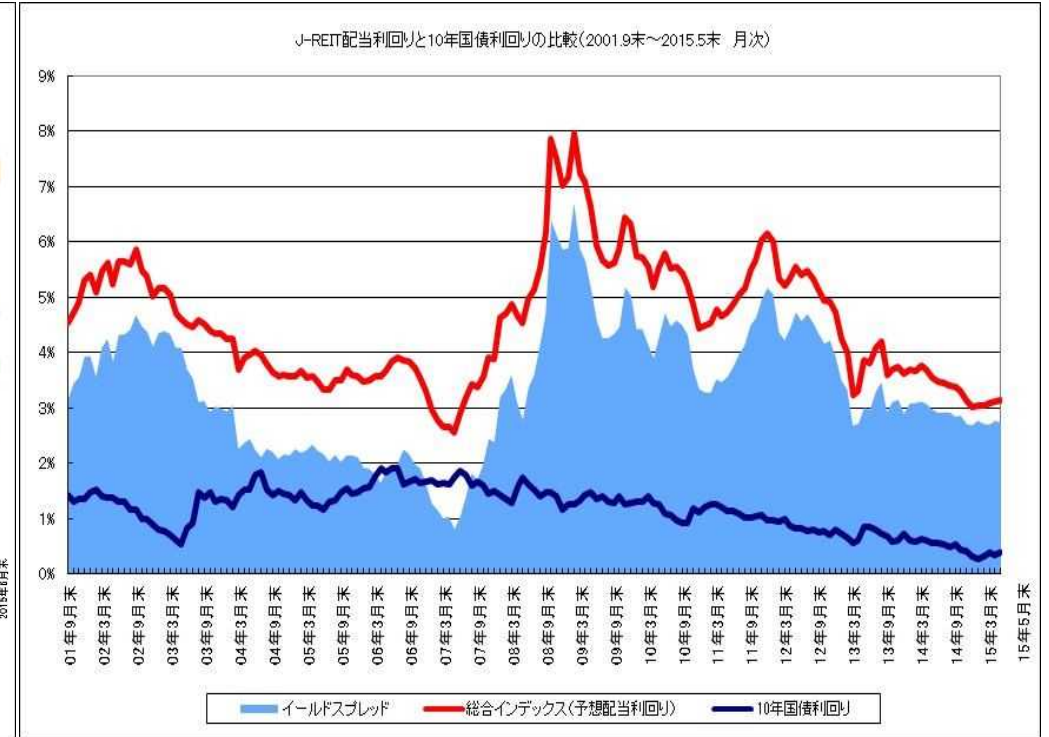


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

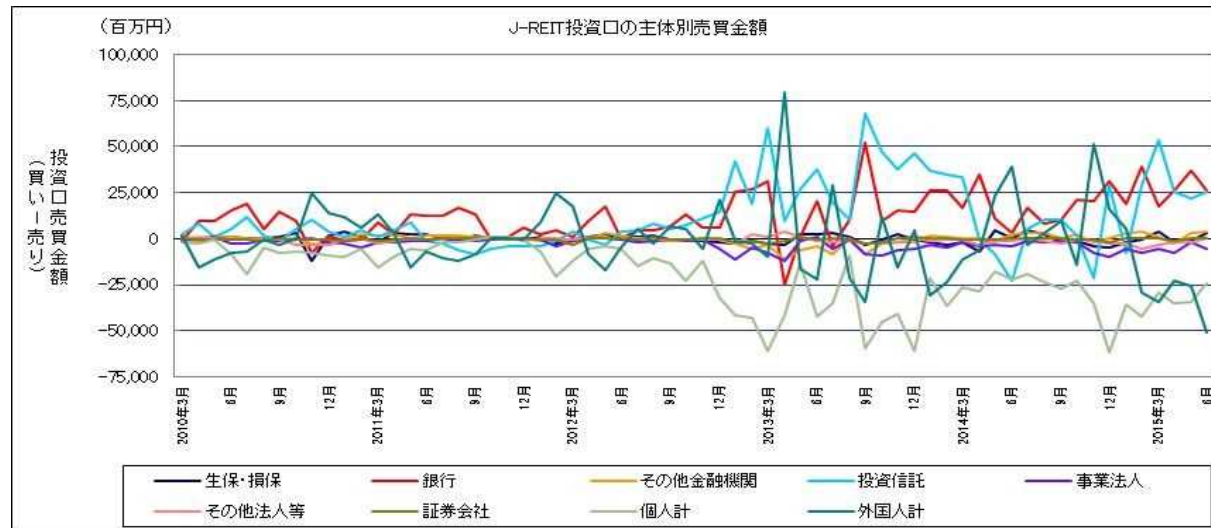
注1)2010年度平均=100とした指数である。

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

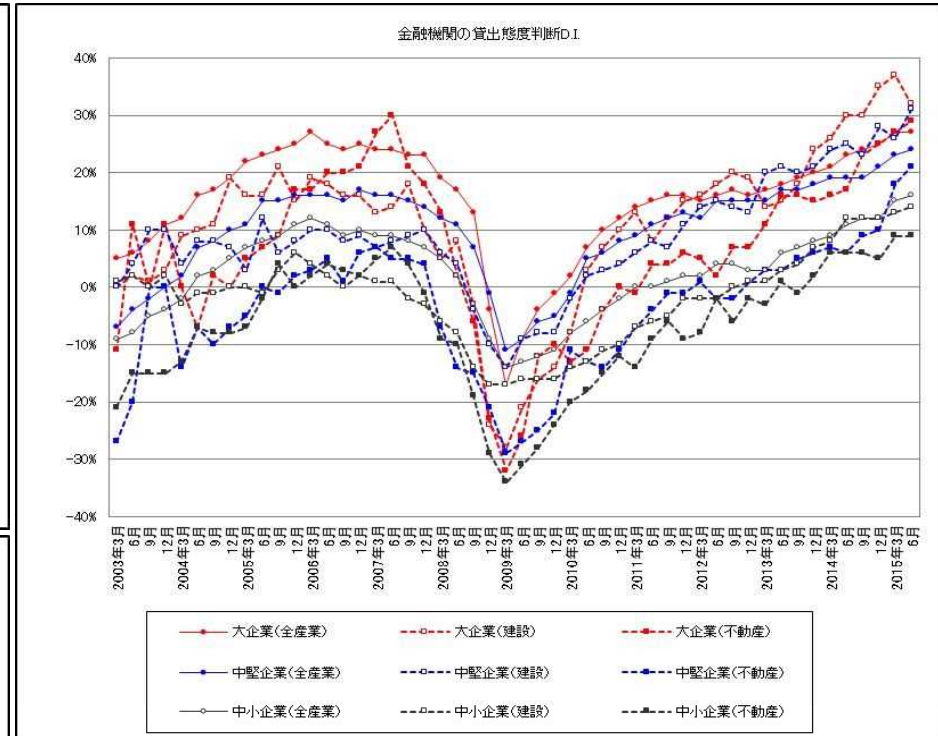
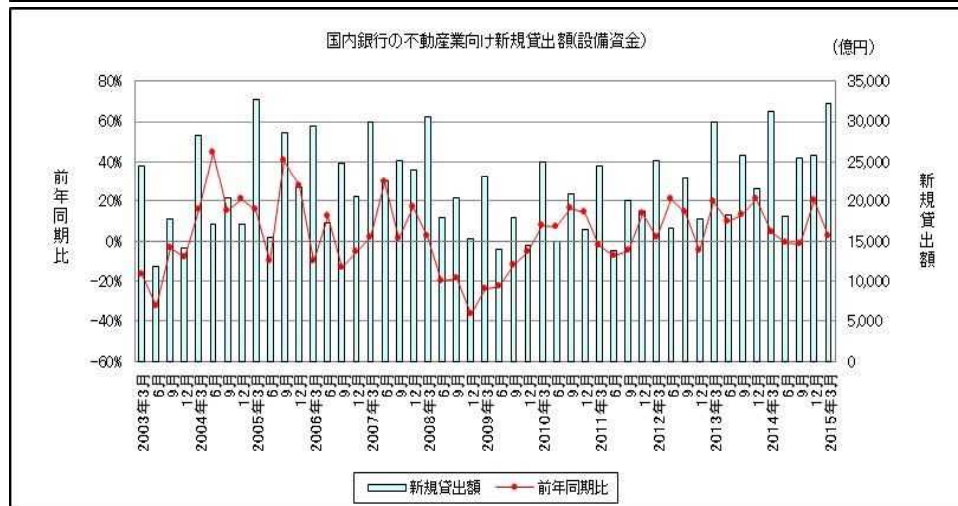
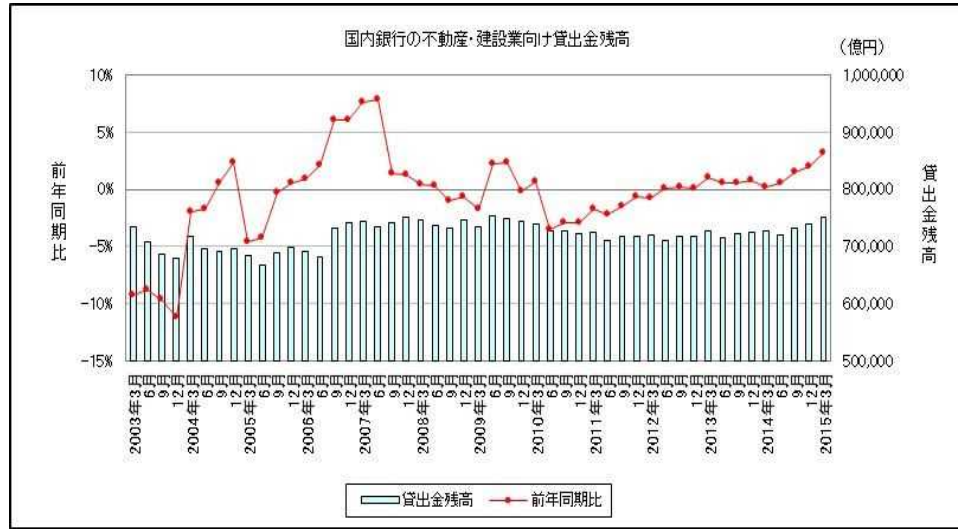


出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差



出典:(株)東京証券取引所

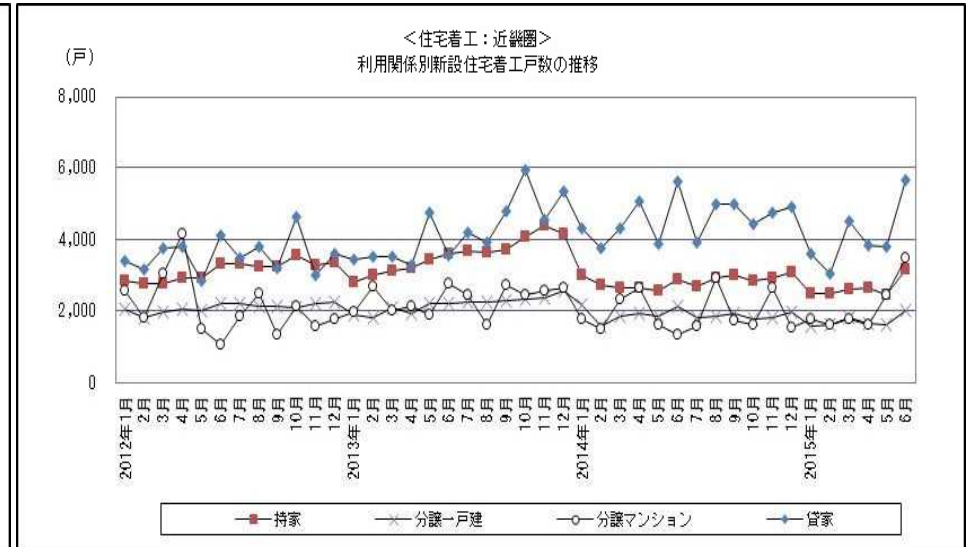
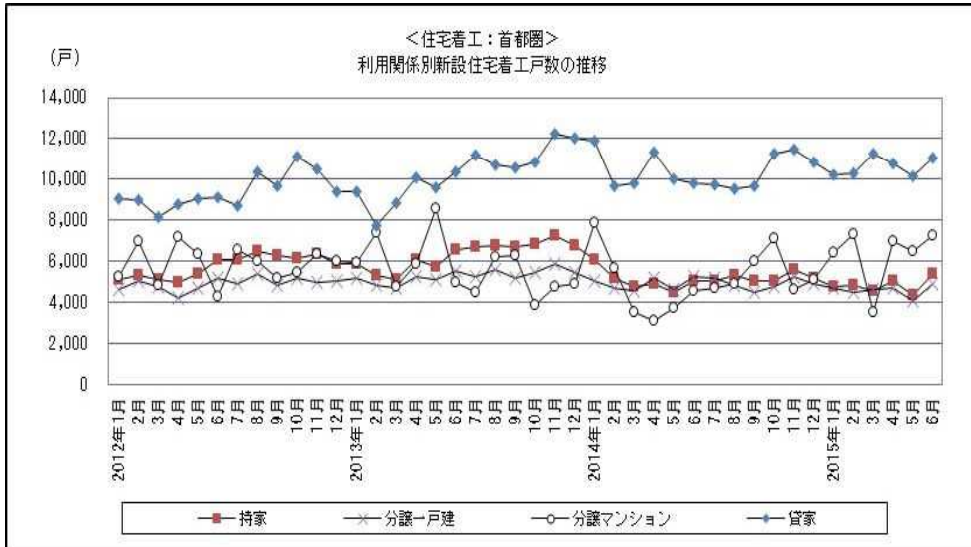
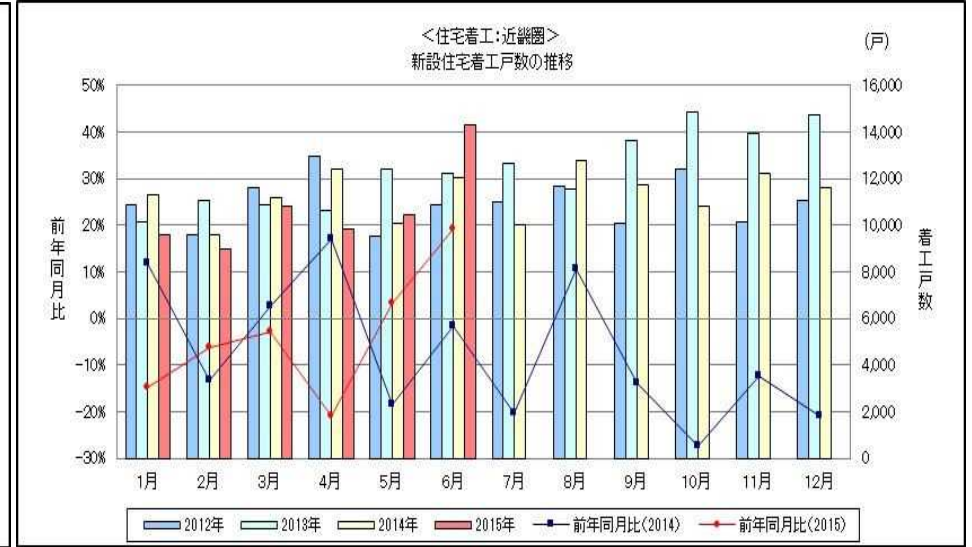
(4) 資金調達環境



出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

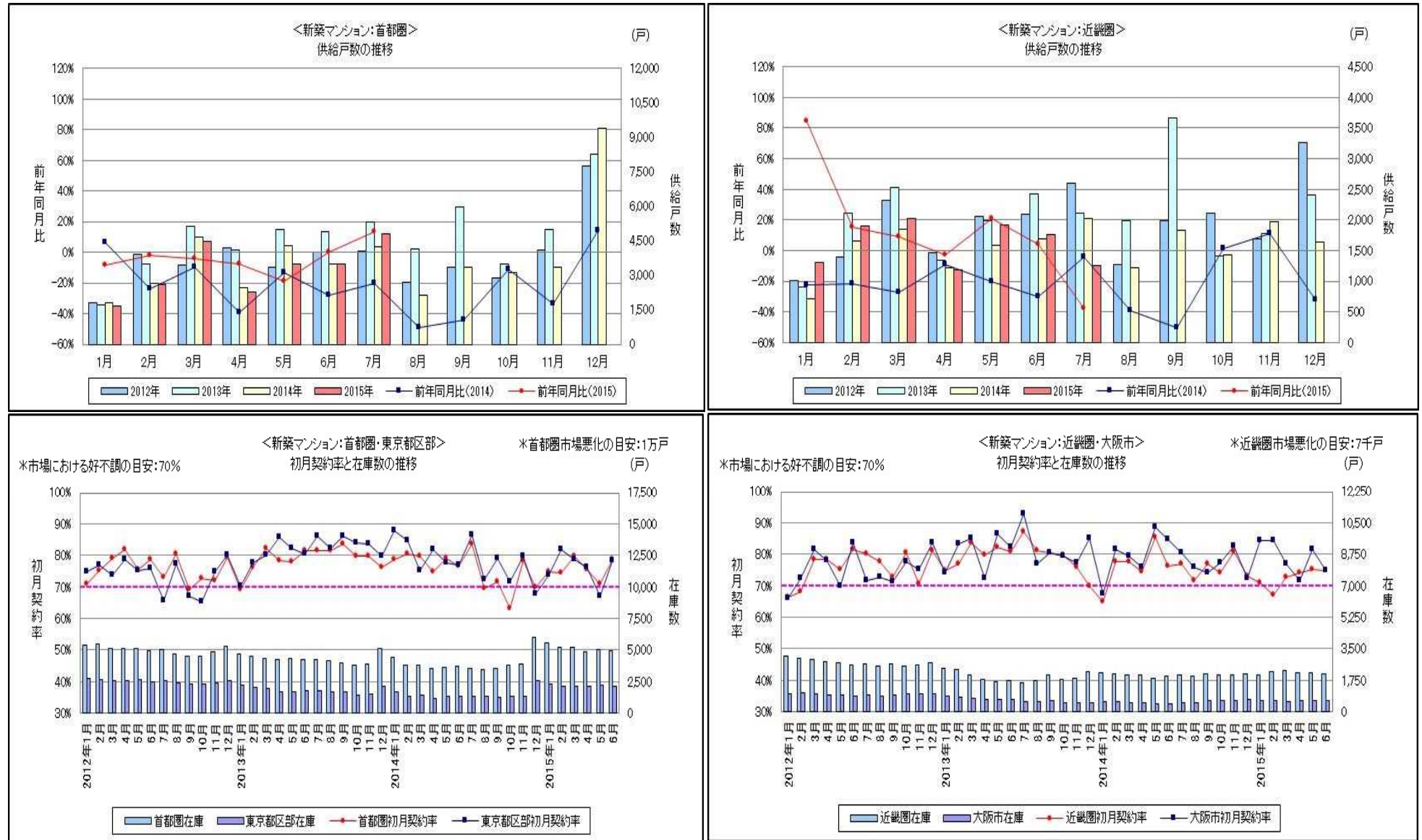
出典：日本銀行「貸出先別貸出金」

(5) 住宅着工の動向



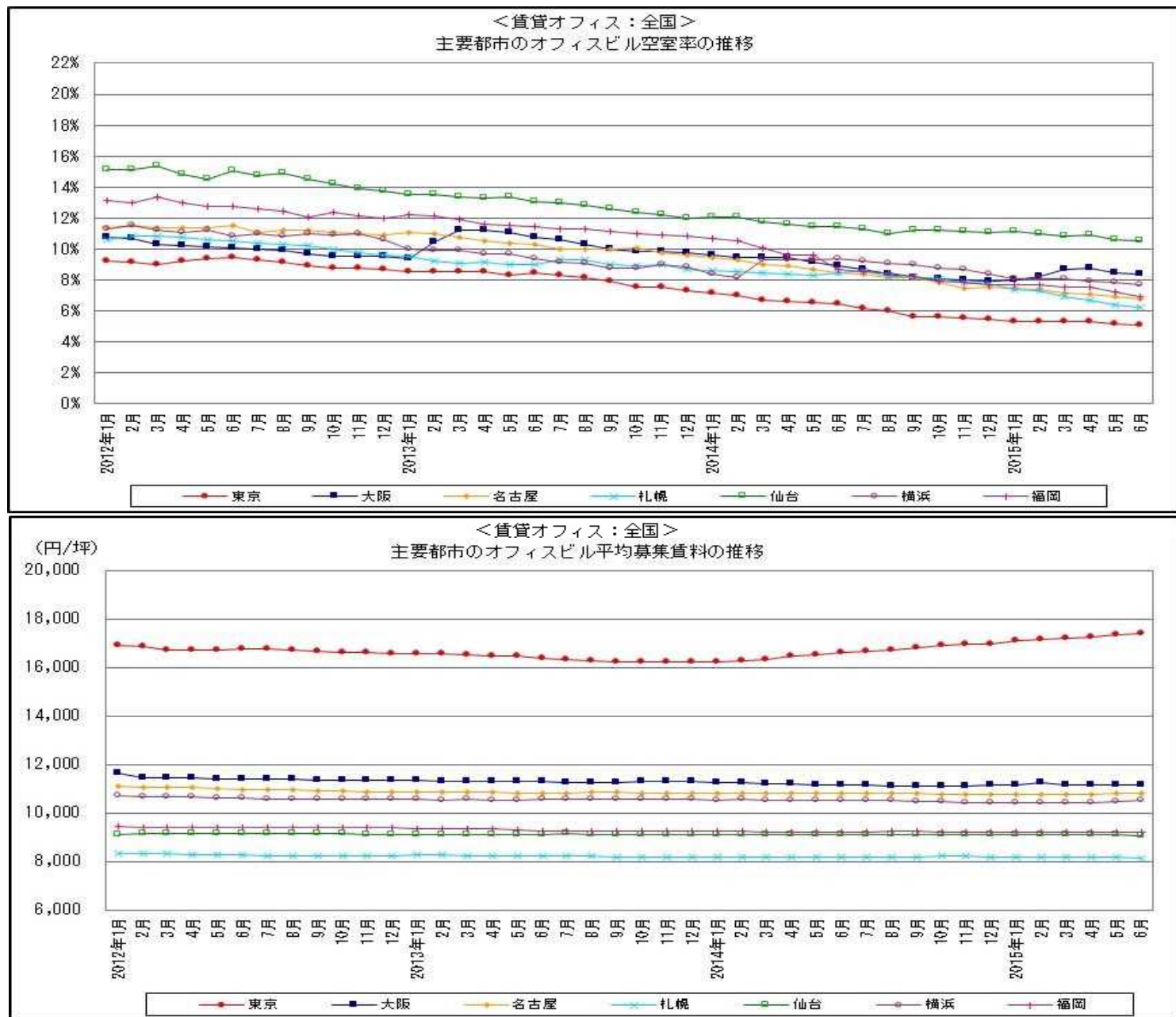
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



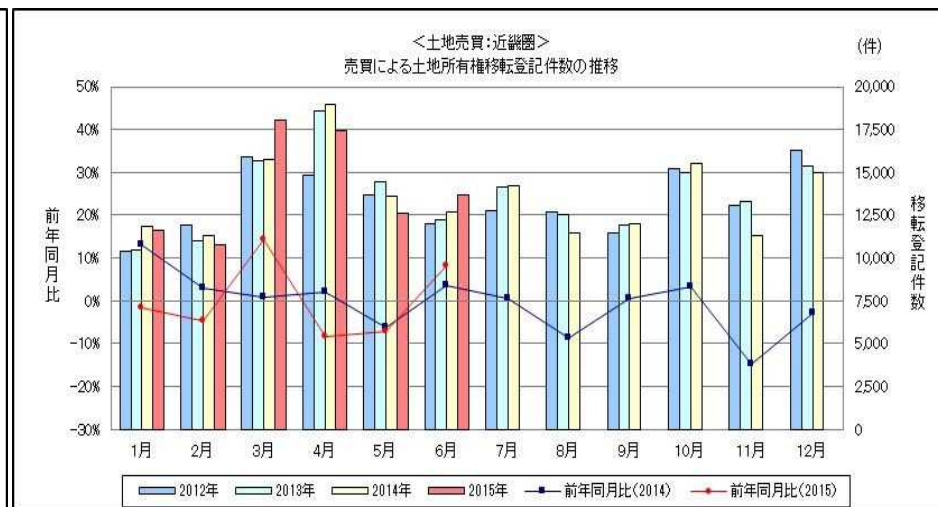
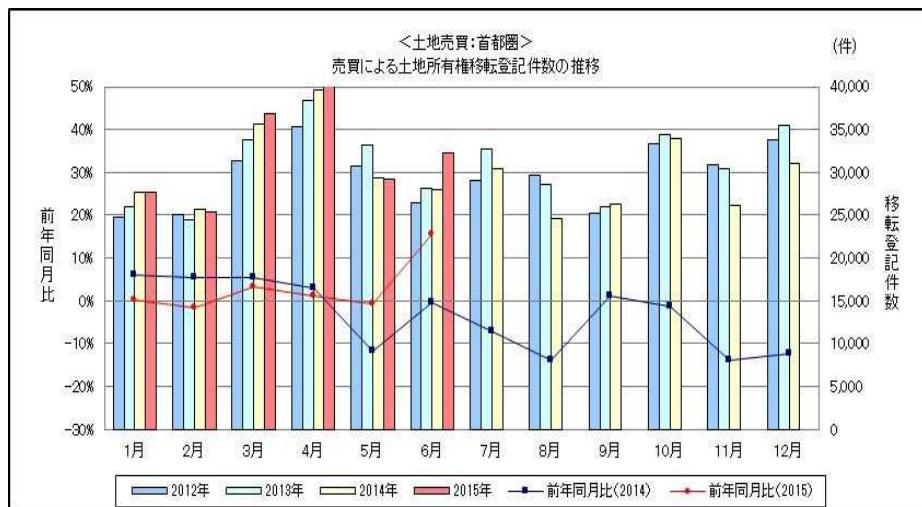
出典:(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(7) オフィス市場



出典：三鬼商事(株)

(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。