

主要都市の高度利用地地価動向報告

～地価LOOKレポート～

【第33回】平成27年第4四半期（平成27年10月1日～平成28年1月1日）の動向

平成28年2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、不動産鑑定評価手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手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 4 四半期(10/1~1/1)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 89 地区(前回 87)、横ばいが 11 地区(前回 13)、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 89 地区のうち、73 地区が 0-3%の上昇。住宅系 2 地区(「宮の森」(札幌市)、「番町」(東京都千代田区))及び商業系 13 地区(「駅前通」(札幌市)、「銀座中央」(東京都中央区)、「虎ノ門」(東京都港区)、「新宿三丁目」(東京都新宿区)、「表参道」(東京都渋谷区)、「上野」(東京都台東区)、「金沢駅周辺」(金沢市)、「名駅駅前」(名古屋市)、「京都駅周辺」(京都市)、「心斎橋」(大阪市)、「なんば」(大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「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主な要因として、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていること、訪日客の増加に伴い店舗・ホテル等の需要が高まっていること、大規模な再開発事業が進捗していること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等の不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

2. 圏域別

- 三大都市圏(77)のうち、
 - ・ 東京圏(43)では上昇が 41 地区(前回 41)、横ばいが 2 地区(前回 2)となり、ほぼ全ての地区が上昇となった。
 - ・ 大阪圏(25)では、上昇が 23 地区(前回 22)、横ばいが 2 地区(前回 3)となり、9 割超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 11 回連続で全ての地区で上昇となった。
- 地方圏(23)では、上昇が 16 地区(前回 15)、横ばいが 7 地区(前回 8)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、上昇が 27 地区(前回 26)、横ばいが 5 地区(前回 6)となり、8 割超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」に加えて新たに札幌市の「宮の森」が 3-6%の上昇となった。さらに、新たに京都市の「二条」が 0-3%の上昇となった。
- 商業系地区(68)では、上昇が 62 地区(前回 61)、横ばいが 6 地区(前回 7)となり、9 割超の地区が上昇となった。特徴的な地区を見ると、前期同様に名古屋市「太閤口」で 6%以上の上昇となった。また、新たに 6 地区で上昇幅が拡大し、3-6%の上昇となった(札幌市の「駅前通」、東京都新宿区の「新宿三丁目」、東京都台東区の「上野」、金沢市の「金沢駅周辺」、京都市の「京都駅周辺」、神戸市の「三宮駅前」)。さらに、新たに 岐阜市の「岐阜駅北口」が 0-3%の上昇となった。

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%)
27年第3	1 (1.0%)	8 (8.0%)	78 (78.0%)	13 (13.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
27年第4	1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	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%)
27年第3	0 (0.0%)	4 (9.3%)	37 (86.0%)	2 (4.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	43 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	6 (14.0%)	35 (81.4%)	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%)
27年第3	0 (0.0%)	2 (8.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (16.0%)	19 (76.0%)	2 (8.0%)	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)

【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%)
27年第3	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%)
27年第4	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

※数字は地区数、()はその割合

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

(注2) 対象地区を7地区変更した(東京圏3地区、大阪圏1地区及び地方圏3地区。商業系地区が1地区減少し、住宅系地区が1地区増加)。また、1地区(名古屋圏)を商業系地区から住宅系地区に変更した。
(注5) 対象地区を5地区廃止した(商業系地区4地区と住宅系地区1地区)。

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

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

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

※数字は地区数、()はその割合

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

総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別(地方圏))

四半期	上昇			横ばい	下落					横計
	6%以上	3%以上 6%未満	0%超 3%未満	0%	0%超 3%未満	3%以上 6%未満	6%以上 9%未満	9%以上 12%未満	12%以上	
19年第4	3 (15.0%)	6 (30.0%)	10 (50.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (65.0%)	7 (35.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (30.0%)	11 (55.0%)	2 (10.0%)	1 (5.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (100.0%)
20年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (43.8%)	14 (43.8%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
20年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	15 (46.9%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	4 (12.5%)	1 (3.1%)	32 (100.0%)
21年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	16 (50.0%)	11 (34.4%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	19 (59.4%)	9 (28.1%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	20 (62.5%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
21年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	25 (78.1%)	4 (12.5%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (12.5%)	24 (75.0%)	4 (12.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	6 (18.8%)	22 (68.8%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
22年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	8 (25.0%)	20 (62.5%)	2 (6.3%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	9 (31.0%)	18 (62.1%)	1 (3.4%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (10.3%)	8 (27.6%)	17 (58.6%)	1 (3.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	29 (100.0%) (注1)
23年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (6.3%)	8 (25.0%)	22 (68.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
23年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	3 (9.4%)	12 (37.5%)	16 (50.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (15.6%)	12 (37.5%)	15 (46.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注2)
24年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	13 (40.6%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (21.9%)	15 (46.9%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
24年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (31.3%)	11 (34.4%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	11 (34.4%)	9 (28.1%)	12 (37.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%) (注3)
25年第2	0 (0.0%)	1 (3.1%)	14 (43.8%)	11 (34.4%)	6 (18.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第3	0 (0.0%)	1 (3.1%)	18 (56.3%)	8 (25.0%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
25年第4	0 (0.0%)	0 (0.0%)	21 (65.6%)	8 (25.0%)	3 (9.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	8 (25.0%)	2 (6.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第2	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	9 (28.1%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第3	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (68.8%)	10 (31.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
26年第4	0 (0.0%)	1 (3.1%)	20 (62.5%)	11 (34.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	32 (100.0%)
27年第1	0 (0.0%)	0 (0.0%)	14 (60.9%)	9 (39.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	23 (100.0%) (注5)
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%)
27年第3	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%)
27年第4	0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	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%)
27年第3	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%)
27年第4	0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	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%)
27年第3	1 (1.5%)	7 (10.3%)	53 (77.9%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	68 (100.0%)
27年第4	1 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	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%	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	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (8.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	7 (7.0%)	71 (71.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (78.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	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%)	98 (98.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
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%	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	1 (1.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	7 (9.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (9.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	4 (5.2%)	60 (77.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	64 (83.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.3%)	4 (5.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	5 (6.5%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		1 (1.3%)	11 (14.3%)	61 (79.2%)	4 (5.2%)	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	5 (6.5%)	2 (2.6%)
同じ(太枠部分)	72 (93.5%)	75 (97.4%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
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%	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%)	1 (4.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (4.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	3 (13.0%)	11 (47.8%)	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%)	7 (30.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (34.8%)
	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%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		0 (0.0%)	4 (17.4%)	12 (52.2%)	7 (30.4%)	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	4 (17.4%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	19 (82.6%)	23 (100.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
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

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	1 (1.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	8 (8.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	8 (8.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	7 (7.0%)	71 (71.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	78 (78.0%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (2.0%)	11 (11.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (13.0%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
下落	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
縦計		1 (1.0%)	15 (15.0%)	73 (73.0%)	11 (11.0%)	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%)	98 (98.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	100 (100.0%)	100 (100.0%)

住宅系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	1 (3.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	1 (3.1%)	24 (75.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (78.1%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (3.1%)	5 (15.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	6 (18.8%)
下落	0%超3%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	6%以上9%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
	9%以上12%未満	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
12%以上	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	
縦計		0 (0.0%)	2 (6.3%)	25 (78.1%)	5 (15.6%)	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	2 (6.3%)	0 (0.0%)
同じ(太枠部分)	30 (93.8%)	32 (100.0%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
計	32 (100.0%)	32 (100.0%)

商業系地区

前回 \ 今回		上昇			横ばい	下落					横計
		6%以上	3%以上6%未満	0%超3%未満	0%	0%超3%未満	3%以上6%未満	6%以上9%未満	9%以上12%未満	12%以上	
上昇	6%以上	1 (1.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)
	3%以上6%未満	0 (0.0%)	7 (10.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (10.3%)
	0%超3%未満	0 (0.0%)	6 (8.8%)	47 (69.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	53 (77.9%)
横ばい	0%	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (1.5%)	6 (8.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	7 (10.3%)
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 (1.5%)	13 (19.1%)	48 (70.6%)	6 (8.8%)	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	7 (10.3%)	2 (2.9%)
同じ(太枠部分)	61 (89.7%)	66 (97.1%)
マイナス方向	0 (0.0%)	0 (0.0%)
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。

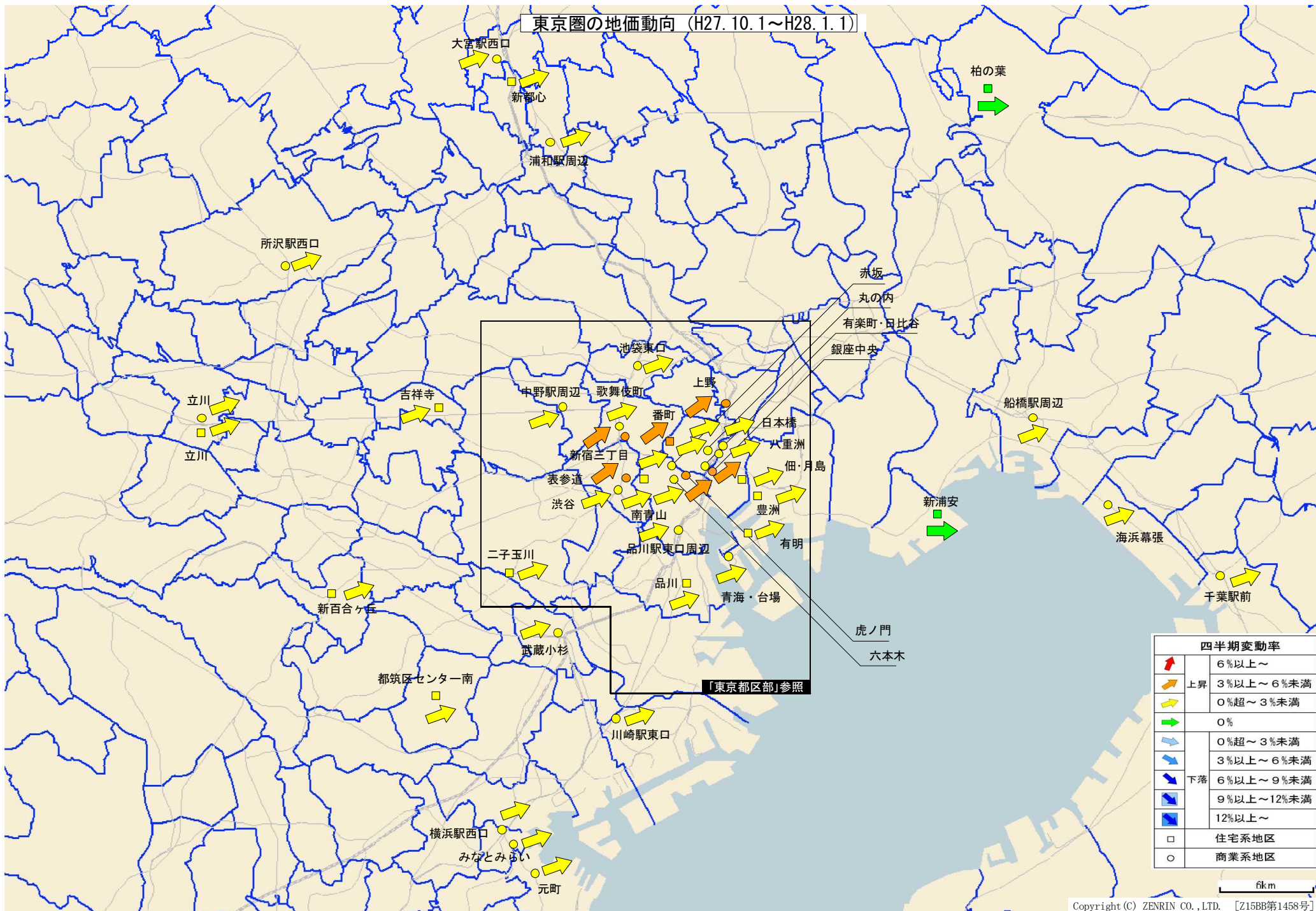
計50地区

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	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価	H27.10/1～ H28.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.1/1～ H27.4/1 総合評価	H27.4/1～ H27.7/1 総合評価	H27.7/1～ H27.10/1 総合評価	H27.10/1～ H28.1/1 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	➡	➡	➡	➡

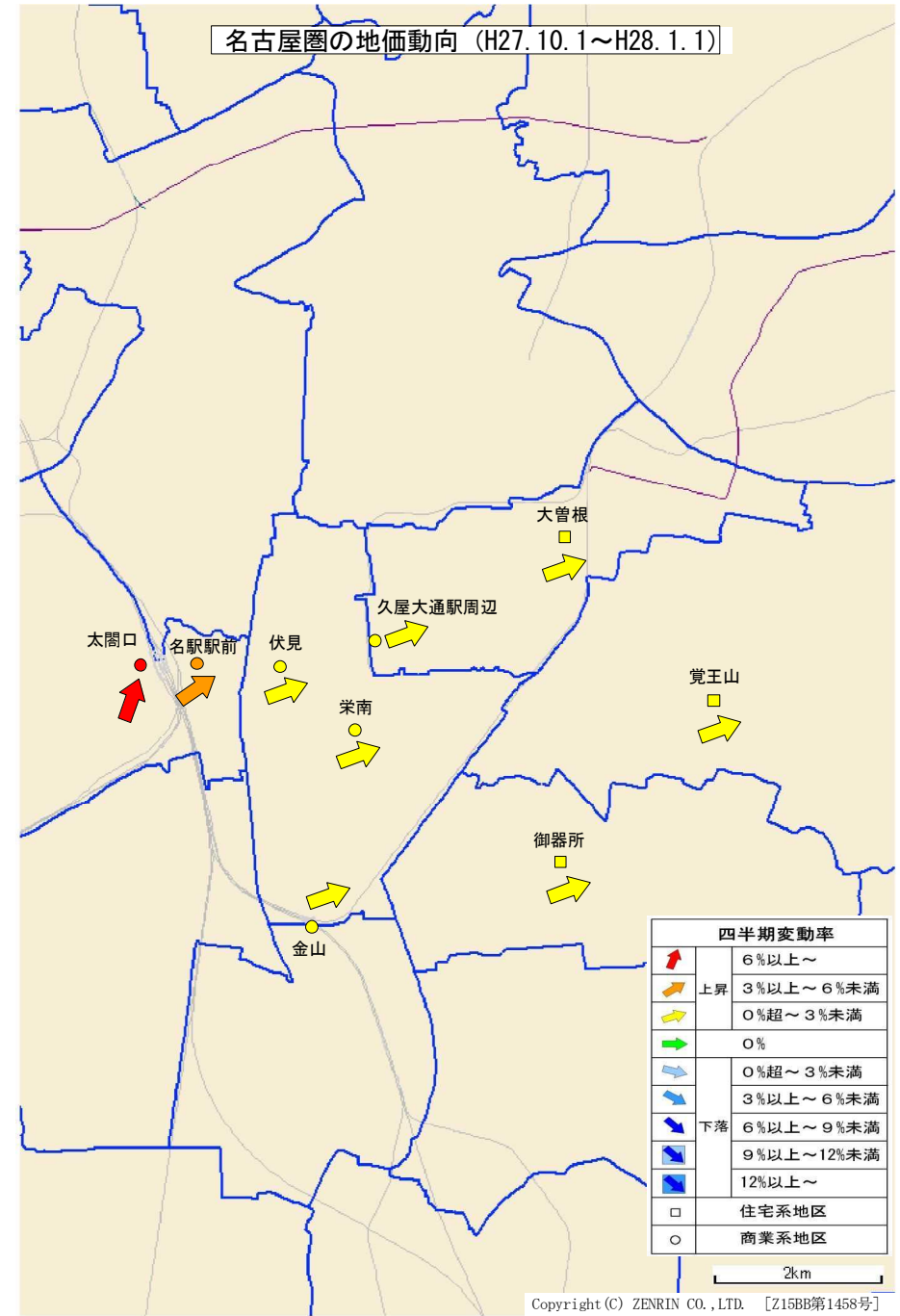
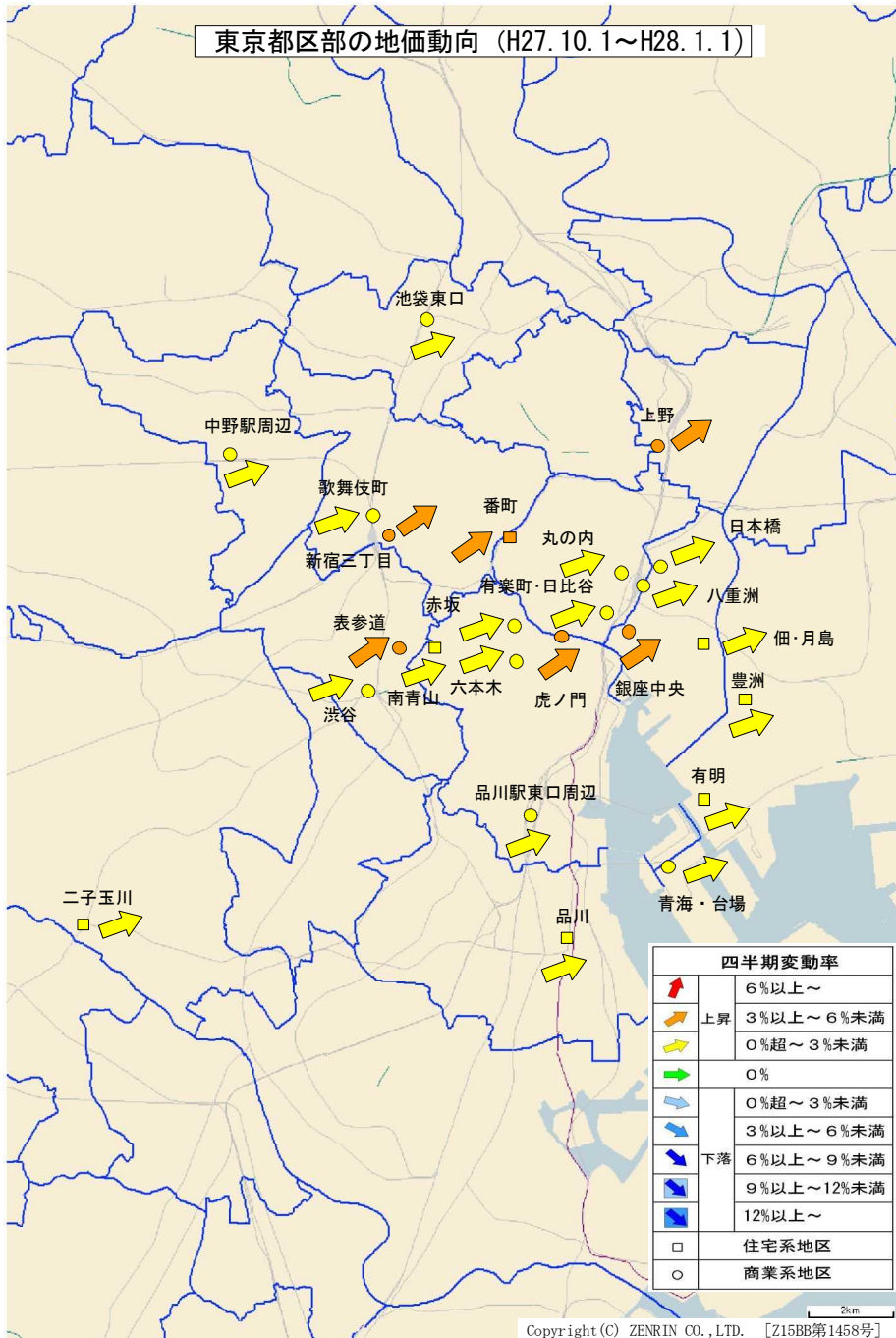
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.1/1~ H27.4/1 総合評価	H27.4/1~ H27.7/1 総合評価	H27.7/1~ H27.10/1 総合評価	H27.10/1~ H28.1/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.1/1~ H27.4/1 総合評価	H27.4/1~ H27.7/1 総合評価	H27.7/1~ H27.10/1 総合評価	H27.10/1~ H28.1/1 総合評価
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	中央区	商業	心斎橋	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	西町・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. 10. 1~H28. 1. 1)

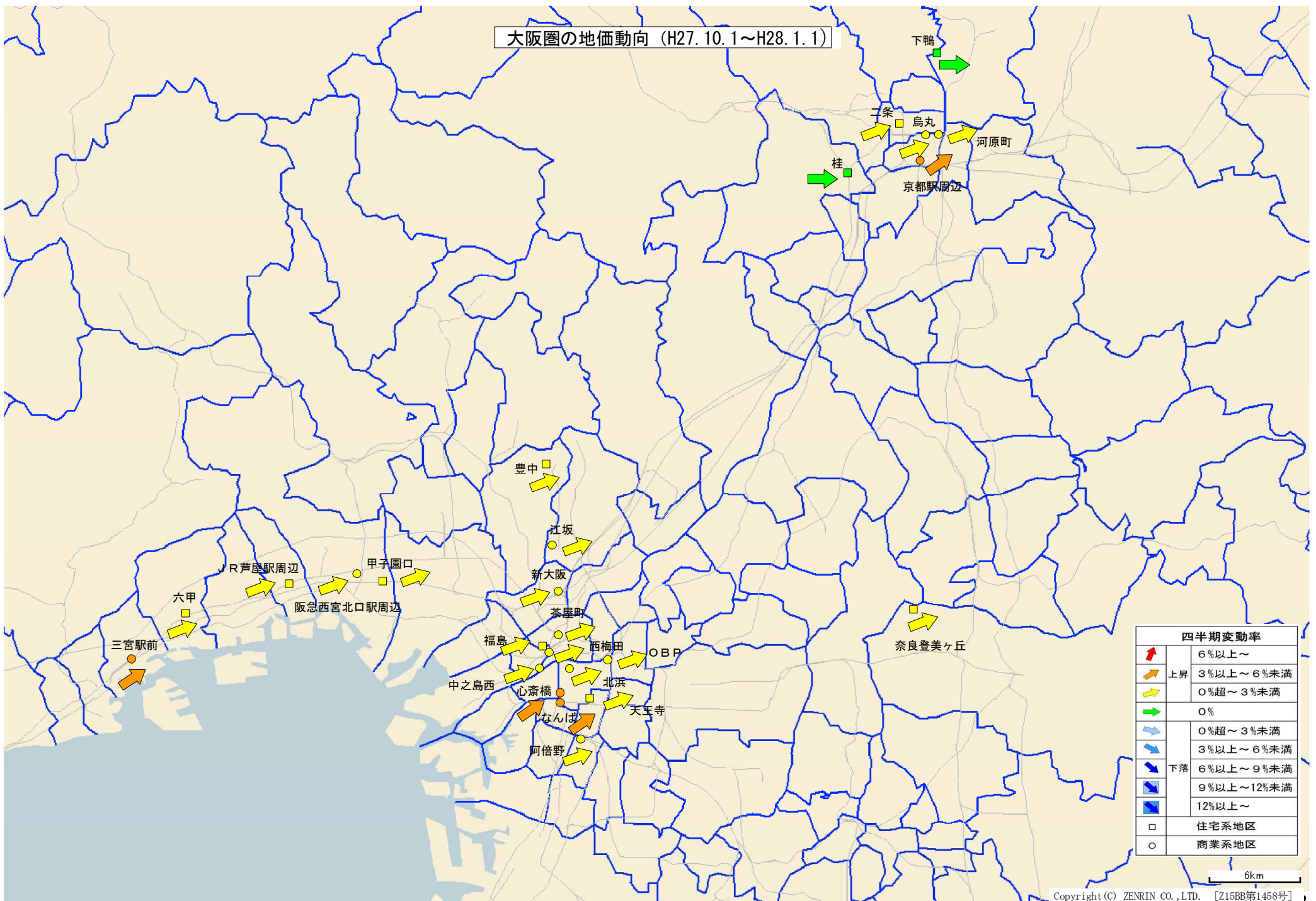


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km

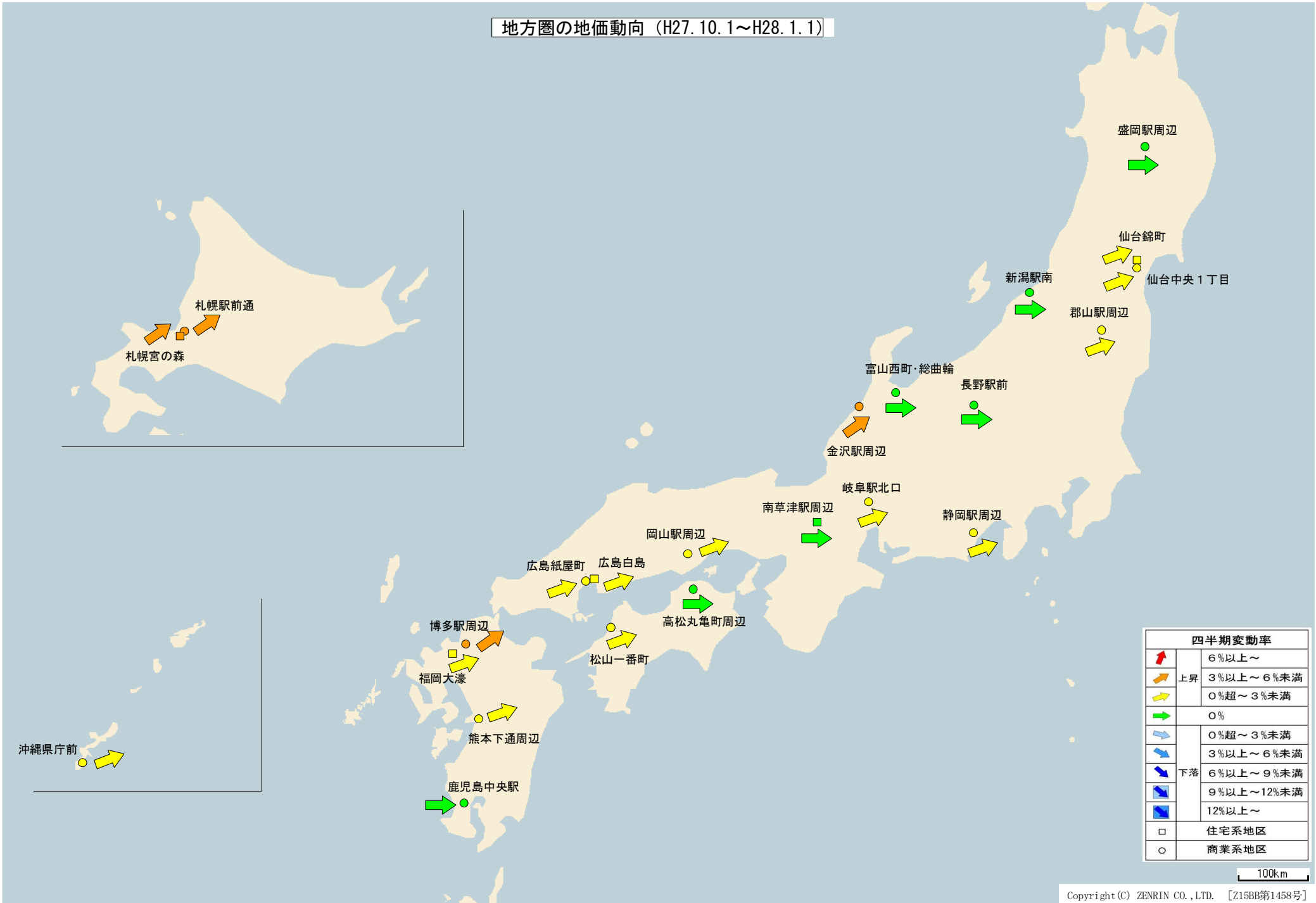


大阪圏の地価動向 (H27. 10. 1~H28. 1. 1)



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. 10. 1~H28. 1. 1)












100km

各地区の詳細情報

各地区の詳細情報の見方

1. 調査項目の説明（再掲）

総合評価 対象地区の代表的地点(地価公示地点を除く)について、鑑定評価員が不動産鑑定評価手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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3~6% 上昇 (前期) 0~3% 上昇	△	▽	□	△	—	—	△	□	建築費の上昇等を受け札幌市内では分譲マンション価格の上昇が継続してきたが、近年は立地条件が優れ、競争力が相対的に高い中央区内のエリアであればエンドユーザーの購入可能な価格帯も高めであるため、当該エリアに供給が集中してきた。その中央区のなかでも当地区は、古くからの名声の高い住宅地で、市外・道外・海外富裕層からの需要が長期的に見込める地区であるため、特に高い競争力を有しており、エンドユーザーの需要は旺盛で購入可能な価格水準も上昇傾向が続いている。そのため、マンション素地の取得競争は激化しており、高値の素地取引も散見され、地価動向は上昇が続いている。当地区のマンション分譲価格及び中古マンション価格ともに上昇傾向を示している中、最近では道外のマンションデベロッパーの台頭が目立ち、市内中央区以外の地区においても分譲マンションの計画が見られるようになっており、旺盛な開発意欲・分譲マンション需要から供給エリアにも広がりが見えてつつある。当地区はその中でも強い需要が長期的に見込めるため、当期の過熱した取得競争はやや落ち着くものの、今後も高級住宅地として道内外から取得需要を呼び込めることから、デベロッパーの開発意欲やマンション適地に対する需要は堅調に推移する見通しであり、当地区の将来の地価動向は引き続き上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3~6% 上昇 (前期) 0~3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区の札幌駅前通沿いの店舗等により賑わいのある地下歩行空間と接続している利便性の高いオフィスビルは高稼働を維持しており、地下歩行空間によって大通公園までの歩行者動線も強化されたため、稼働率が改善している。新築ビルに加え既存のビルについても稼働率が改善し、募集賃料を上方修正する等賃料は上昇しており、オフィスの収益性が高まっている。このほか、既存ビルの建替え等の動きが見られ、オフィス街としての集積度の向上が期待される。大手法人投資家等による投資適格物件に対する投資需要は堅調であり、オフィスビルの取引利回りの低下が見られる中取引価格は上昇傾向にあり、また、ホテル用地の需要も強まっていることから、当期の地価動向は上昇で推移した。当地区では観光需要の高まりを受けてホテルへの投資意欲も高く、ビジネスホテルを中心に新規出店・リブランドが続いている。また、オフィスの需給バランスも安定的に推移する中、首都圏資本・地元資本を問わず、当地区の投資用不動産に対する需要は強まっている。良好な資金調達環境を背景にこうした強い需要は当面続き、需要は逼迫することが見込まれることから、将来の地価動向は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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	□	□	□	□	<p>当地区での不動産取引は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。当地区周辺を中心商業地では、小規模オフィスビルの取引が見られたものの店舗、オフィスビルの供給は少なく全般的に品薄感が見受けられる。一方で、投資需要は比較的底堅い状況が続いているが、中心商業地における賃料水準及び投資家の取引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。</p> <p>当地区は、盛岡駅前の熟成した商業地域であり、地区内及び周辺での競合施設の開発等の動きも見られないため、中心商業地における当地区の優位性は依然として高い。また、郊外では前潟地区での大規模商業施設のリニューアルオープンが平成27年9月から平成28年4月下旬にかけて段階的に進んでいるが、同じく郊外で商業集積が進む盛南地区との競合・共存への動きであり、当地区への影響は限定的と考えられる。また、県内景気の回復も依然として足踏み状況にあるなど賃料・地価を上昇させる状況にはないため、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。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR盛岡駅東口周辺の中高層店舗ビル等が建ち並ぶ商業地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	—	—	△	△	<p>当地区は、利便性が良好であることから、賃貸マンションは高稼働率を維持しており、募集賃料も高値で推移する中、入居者の入替え等により、賃料もやや上昇している。建築費上昇に伴って供給が限定されていた分譲マンションは、主として市内中心部での開発が進み、本格的な供給が始まっている。需給関係が引き締まっているため、分譲価格は上昇しているが、近時において高額物件の一部ではエンドユーザーが追従できない状況も見られるなど、高額物件に対する需要は軟調となっている。しかし、分譲マンション市場全体としては低金利水準等を背景として、需要自体は堅調であり、マンション素地に対するデベロッパーからの需要も引き続き認められる。また、相続税対策などを目的とした富裕層による収益物件に対する投資意欲も積極的である。以上のように、住環境の良好な当地区に対する需要は底堅く取引価格は上昇傾向にあるため、地価動向はやや上昇で推移した。</p> <p>市内中心部のマンション市況は、これまで供給が極端に少なかったこともあり過熱感を帯びていたが、近時における供給戸数の増加と高額物件に対する警戒感などを背景に、今後は分譲価格の上昇及び販売スピードは鈍化すると考えられる。ただし、エンドユーザーの需要そのものは引き続き堅調なため、負担可能な価格の範囲内であれば、相応の価格水準を保持し、高止まりの状況が続くと考えられる。一方、当地区のような高い販売収入を見込めるエリアのマンション素地に対しては、これまで各社競合による争奪戦によって、高値取引が頻発していたが、前述の市況感の変化により、徐々に落ち着きを取り戻し、適正な事業収支に基づく素地価格の水準に近づく予想される。今後は立地や建物品等などによる選別化が進行すると考えられるが、良好な住環境を有する品等の高い当地区の底堅い需要が見込まれることから、上昇幅は縮小しながらも、将来の地価動向は引き続きやや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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区のオフィス市況について、築年・品等により賃料水準及び空室率は二極化傾向を示しているが、築浅高品等の優良物件については、市郊外からのテナントの転入も見られるなど、空室率の改善が進み、まとまった規模の床面積を需要する賃借人の条件に応じることが難しい状況となっており、オフィス募集賃料は上昇している。現下の低金利水準が続く中、堅調に推移する賃貸市況を背景に、不動産投資法人や不動産会社を中心とした当地区への投資意欲は引き続き強く、取引利回りは低下傾向にある。また、平成27年12月に市営地下鉄東西線が開通し、市内地下鉄2路線が交差する仙台駅周辺の利便性が向上するなど地域のポテンシャルは高まっており、旺盛な投資需要によって収益物件を中心とした取引価格は上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 前述のとおり、市営地下鉄東西線が開通したが、今後も平成28年3月には仙台駅ビル改修に伴う東西自由通路の拡幅及び駅ビル商業施設の新館開業、さらに平成28年夏には駅前大型商業施設の別館開業等が次々に予定されている。これら商業施設の開業により大幅な店舗面積が供給されることとなるが、入居予定のテナント情報についてはメディアに取り上げられるなど、注目度は高い。このような期待感を背景に、他地区との比較において繁華性及び集客力に対する当地区の優位性は強まっており、取引価格の上昇傾向が続くことが予想されることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
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(H27.10.1～H28.1.1)

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、まとまった規模の賃貸オフィスの需要も底堅い。一方で、小規模賃貸オフィスは一定の需要は認められるものの、空室が長期化する貸室も存する。当地区及び当地区周辺の人通りは、やや減少傾向と見られるが、飲食店舗等の空室増加には至っていない。全国的な投資需要増大及び東京都心部等の投資物件不足等を背景とする地方都市の優良物件への投資需要は、当地区にも及んでいる。しかし、そのような投資需要に見合う規模等の収益物件の供給がほとんどないため、取引は少なく需要超過の状態にある。また、当地区周辺の住宅需要は旺盛であり、商業繁華性が劣る商業地域でも、住宅地としての利用を目的として取引価格の上昇傾向が依然として続いている。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。 郡山駅前では、本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、これらの施設の開業による商業繁華性の向上が期待される。オフィスについては新規供給がないため既存ビルの高稼働が続いており、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。当地区及び当地区に近接する地区において売り物件等は引き続き僅少であると予想させるが、近時の取引価格の上昇傾向及び当地区周辺の地価動向に牽引され、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	JR上野東京ラインの開業、さいたま新都心駅東口・西口にある大型商業施設の順次開店等から駅利用者が増加している。このため投資家による分譲マンション及び商業施設への投資意欲が大きく強まるとともに、中でもマンション素地の購入需要は強い状況にある。同じ京浜東北線沿いの浦和駅・北浦和駅等では、分譲マンション素地の取引が見られ、需要が競合して買進みの傾向が見られ、当地区も同様な市況にあるため、取引価格は上昇傾向にある。駅東口では、新規分譲マンションが販売開始され、分譲価格もやや上昇していると見込まれる。当期も投資適格物件たる分譲マンション素地及び商業施設用地の品薄感から、当地区の取引利回りは低下傾向にあるため、地価動向はやや上昇傾向で推移した。駅西口では、複数の医療施設が平成28年度中を目途に完成予定となっている。駅東口の大型商業施設の開設に伴い駅利用者が増加し、当地区及び最寄り駅であるさいたま新都心駅周辺の商業地の拠点性が向上した。また、駅東口の開発予定地には大型商業施設の進出も予定されている。このため分譲マンションや事業用素地の取得需要は底堅いが、開発適地の供給不足は続くと思込まれるため、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						JR埼京線の北与野駅からの徒歩圏。中高層の事務所ビル、共同住宅が建ち並ぶさいたま新都心から連たんの住宅地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	△	□	—	—	大宮駅周辺は埼玉県を代表する商業地域であり、北関東や信越地方を管轄する拠点として根強い支店需要が存する。なかでも当地区は、土地区画整理事業等による基盤整備が行われ大型商業施設が立地する繁華性の高い地区であり、また、当地区を象徴する大型オフィスビルが存する等オフィス地区としての選好性も高い。なお、新規供給が少ないことも当地区の特徴である。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二次空室が発生したものの、当地区内の品等の高いビルでは、ほぼ満室稼働となる等空室率の改善が進んでいる。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オフィス賃料が上昇する等によって、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。前記の大型オフィスビルの新規供給による二次空室も解消されつつあり、当地区内のオフィスビル全般について空室率は改善している。こうした賃貸需要を背景に新規賃料はやや強気な側面を見せており、今後も新規賃料はやや上昇が続くものと予想される。平成28年3月に北海道新幹線(新青森・新函館北斗間)の開業が予定され、東北・北陸新幹線に加えて北海道新幹線の利用が可能となることによる大宮駅の利便性の拡大に伴い、大宮駅周辺部では商業地としてのポテンシャルの向上が期待される。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に伴い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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	△	—	—	飲食店舗等の事業用建物の供給が少ないため、物件の供給があれば強含みの価格で取引される傾向にある。当地区は東京に近い、オフィスについては需要は弱く賃料は横ばい状態であるが、店舗については路面店舗でこれまでの水準を上回る賃料水準で成約される動きがある。JR上野東京ラインの開通や、浦和駅高架下で開発していた商業施設が平成27年11月25日にオープンしたことから浦和駅の機能強化が集客数の増大に貢献している。また、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、浦和駅の乗降客数は増加しており、当地区の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傾向にある。 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が背後に位置することから、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JR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による商業施設が開店したこと、今後西口駅ビルの建設が順次整備されるなどに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店舗賃料は上昇傾向を維持し、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は市内随一の商業地域であるが、商業繁華性が高いエリアは所沢駅西口の駅前広場から北西方に続くプロペ通り商店街及び駅前周辺地域の一部に限定され、商業地域としての面的な広がりには乏しい。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、これらは投資適格性に乏しいことから取引はほとんど見られない。賃貸市場については、市場に影響を与えるような新築店舗ビル等の新規供給はなく、賃料水準に特段変動はないが、テナントの潜在的出店需要は強く、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取引価格はやや上昇しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 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いる。また、当該鉄道車両工場跡地を含む周辺一帯では土地区画整理事業が行われており、駅前周辺地域の街路整備等も計画されていることから、商業エリアが面的に広がるのが期待されている。今後、開発計画が公告及び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が見込まれるため、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(H27.10.1～H28.1.1)

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  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は千葉駅以南の房総方面からの流入購買力が弱いことから、商業拠点としてはやや求心力に欠けるため、オフィス床の拡張需要は弱く、他地区から当地区への進出は少なかったが、当期は市内での増床移転が見受けられる等、賃貸市場の需給関係に回復の兆しが見られる。オフィス賃料の募集賃料は増額傾向にあり、空室率もやや改善している。賃貸物件の取得に対する姿勢は慎重であるが、東京都区部の投資適格物件の品薄感及び不動産市場の活況を背景に投資資金が当地区にも向けられており、取引利回りは低下傾向にある。その結果、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 賃貸市場の大幅な需要増大は期待できないが、新規賃料水準は回復傾向にある。また、東京都区部との相対的地価水準の低さから県外の投資家が当地区の不動産市場に参入し、物件需要競合による取引利回りの低下が予想される。従来の中野市商業地における商業施設の閉店もある一方で、千葉駅西口地区の再開発事業の進展に加え、千葉駅東口地区の再開発事業も進んでおり、当地区の需給関係の回復傾向も続くと思込まれることから、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(H27.10.1～H28.1.1)

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  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、当期もオフィスの新規供給はなく、賃料水準は横ばいで空室率に変化はない。但し、東京都心部の賃料上昇による郊外移転需要により、当地区の賃貸市場の引き合いはやや増加傾向にあるほか、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、オフィス等の取引需要も強まっている。また、外国人観光客の急増等が追い風となり、駅前商業地のアウトレットが拡張したほか、主要ホテルは高稼働率を維持し、一部のホテルで新棟建設中である。地域全体で活性化が進み、物件取得の動きも見られることから取引価格は上昇傾向であり、当地区の地価動向はやや上昇で推移した。 JR海浜幕張駅周辺の中心商業地では、地区計画の指定によりオフィス用地として新規供給が可能な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り、新規供給も予定されていない。当地区の賃料上昇は顕在化していないものの、近年は東京都心部の地価の上昇が続いていることの波及効果として、当地区の取引需要は強まってきている。また、平成27年7月にリニューアルオープンした大型商業施設が活況であるほか、インバウンド需要の強まりによりホテルも高稼働率を維持している。その他、東京五輪の一部競技が当地区で開催されること等を踏まえJR京葉線の新駅構想もある等、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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0% 横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	年末にかけて中古分譲マンションの供給がやや減少したが、取引件数は増加傾向が継続しており、取引価格は前期とほぼ同一水準を保っている。平成27年の市内人口は約1,100人増加し、東日本大震災発生以前の水準にほぼ戻った。震災復興工事も表通り等の目立った部分については概ね終了しており、日常生活への支障はほとんど無くなった。こうしたことから地価動向も安定的に推移しているが、市外からの広域的な需要の安定した流入を期待できる程度までは回復しておらず、地価動向は横ばいで推移している。 東日本大震災の復興事業の進捗に伴い、当地区内に存する不動産の取得需要は徐々に広がりつつある。日の出地区の大型建売分譲は、東京都湾岸部からの顧客も含めた需要を取り込み順調に販売が進んだことから、次区画の建築・販売に移っている。しかしながら、それ以外に広域需要を呼び込み、マーケットの話題となるような大規模開発・分譲計画は現状では存在しないことから、地価上昇までには今暫く時間を要すると見込まれ、将来の地価動向は横ばい傾向が継続すると予想される。
					(前期)  0% (横ばい)									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	船橋駅を中心とする地区は、東京都心及び千葉県内主要拠点へのアクセスが良好であるため拠点性に優れ、商業・オフィス用途ともに需要が強く、地価水準も高い地区である。千葉県内の他の商業地区においてもようやく地価上昇地点が増加しつつあるが、当地区はこれら地区に先行して上昇に転じ、引き続き堅調に推移している。経済情勢はやや足踏み状態となっているが、当地区における店舗・オフィス等の賃貸市場には安定性がある。土地取引においては高値取引も見られ、投資家等の投資意欲も強い。賃料の安定性、空室率の少なさ、利回りの低下傾向は継続している。したがって当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 一般経済情勢の回復傾向は、企業業績の回復から始まり広範な回復へと移りつつあるとはいえ、消費増税前の勢いは失われやや減速傾向にある。今後も引き続き、東京都心地区の品薄感による波及と、当地区の良好な交通拠点性等に基づく県内営業拠点としての潜在的優位性から、引き続き賃貸・売買市場において活発な取引が行われていくものと見込まれ、将来の地価動向について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(H27.10.1～H28.1.1)

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)	□	□	□	□	—	—	□	□	土地区画整理事業地内において、現在、シニア向け分譲マンション、高層タワーマンションが建築中であるなど、当地区の熟成度は徐々に高まっているが、依然、保留地等の未利用地も多く残っている。当地区の賃貸市場については、中古分譲マンション等が賃貸物件として供給されることがあるが、これらの物件の賃料は概ね横ばいで推移している。また、新築分譲マンション、中古マンションの販売価格も概ね横ばいで推移しているため、取引利回りは横ばいである。土地取引の状況は、当期、賃貸マンション素地の取引が見られたが、取引価格は前期までの類似取引と比較して大きな差は見られなかった。これらの状況により、当地区の地価動向は引き続き横ばいである。 当地区においては、前記のとおり地域の熟成度が徐々に高まりつつあるが、現時点では地域の熟成度は低く、販売中の分譲マンションや戸建住宅地は柏市及び周辺市では比較的高額な価格設定であることから、需要者は高所得者層等に限られ、需要層の広がりには欠ける。今後、当地区の熟成には相応の期間を要すると見込まれ、また、当地区及び周辺地区の熟成やブランドの高まりが新たな取引需要を喚起するかは不透明であり、当期においても価格上昇を確認しうるといった取引事例は見あたらないことから、将来の地価動向は当面、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						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(H27.10.1～H28.1.1)

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)  3~6% (上昇)	△	▽	□	□	—	—	△	□	国内の富裕層のほか、海外からの投資家の購入需要が強く、依然として当地区における新築分譲マンション、中古マンションの販売は堅調であるものの、高額となった販売価格には高止まりとなった兆しも見えつつある。このように販売価格には変化も見えつつある一方で、建築費上昇に一服感もあり、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依然旺盛である。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。 都心部では高止まりとなった兆しも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強いマンション購入需要は当面続くと見られる。当地区は都心部にあつて立地条件が優れ、国内有数の高級住宅地であるため、マンション開発素地等の取得競争は、特に厳しい状態が続くと見込まれる。前期は中国景気の減速等に伴うマクロ経済の先行きが不動産市場への懸念材料とされたが、株価の持ち直しもあり、今のところ地価への影響は見られておらず、将来の地価動向は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中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の麹町駅等から徒歩圏。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(H27.10.1～H28.1.1)

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、周辺地区において順次竣工している新築オフィスビルは、満室状態で竣工するものも見受けられる。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は引き続き少ない状況が継続する一方で、当地区及び周辺地区において新たな外資系投資機関の参入も報じられる等オフィス需要は強まっており、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いる中、当地区及び周辺地区において、新たな外資系投資機関の参入が報じられるなど、強い不動産投資需要が継続している。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は引き続き限定的な状況に変化はない可能性が高いため、更なる取引利回りの低下が見込まれる。また、賃貸市場も回復傾向を反映して緩やかな賃料上昇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(H27.10.1～H28.1.1)

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、土地の取引件数は引き続き少ない状況にあるが、オフィスの賃料水準は新規賃料・継続賃料とも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、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、隣接する銀座地区では平成28年春から夏にかけて商業施設が相次いで竣工予定であるなど、更に集客力の向上が期待できる。こうした状況を反映して、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、将来性に優れる等の特性を持つことから、区内の物件の多くはこうした投資家等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引き続き可能であることから、今後も更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ものと見込まれる。隣接する銀座地区で今後予定される商業施設の開業により集客力の向上が期待できることから、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	都心部の湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)は、従来より都心への接近性等からマンション需要は根強く、東京五輪開催決定の影響もあって、分譲マンションの販売は好調に推移している。なかでも、月島エリアは複数の地下鉄によるアクセスが可能であり、銀座地区等の都心への接近性に優れ、供給も少なく稀少性があること等から、旺盛な取得需要を背景に、マンション分譲価格は上昇傾向が続いている。建築費の高騰により、デベロッパーによる採算性の検証は厳格になっているが、マンション素地の取得意欲は強く、競合等により取引価格は上昇傾向にある。そのため、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 当地区は、東京五輪の開催決定以降、好調なマンション市況が続いている。中古マンションの取引も旺盛であり、相対的に築年の経過した物件も含め、高値取引が散見される。また、マンション開発素地については、品薄であることから目立った動きは見られないが、月島駅周辺等では複数の再開発案件が計画されている。そのため、強い取得需要と地区の更なる発展期待により、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	△	—	—	我が国を代表する商業地である当地区では、好立地の路面店舗に対する出店需要は引き続き強く、中高層階の店舗や裏通り沿いの店舗についても引き合いの強い状況が続いている。こうした中、収益性の向上などを目的とした老朽ビルを建替える動きも活発化しており、当地区の中心部でも複数の大型開発が進捗中である。また、取引市場においては、前期に大型物件を国外政府系ファンドが購入したような大型取引は確認できなかったものの、稀少性の高い当地区の物件に対する引き合いは引き続き強く、中小規模の物件の取引価格も上昇傾向にある。こうした状況下において、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 当地区を牽引しているインバウンド消費については、これまでのような急激な伸びは収まりつつあるが、引き続き当地区の賑わいに一定のプラス効果を及ぼすと予想される。更に、当地区では建替えや再開発の動きが続いており、こうした動きにより順次街並みの更新が進み、当地区の中長期的な競争力にプラスの影響を及ぼすと見込まれる。当地区では不動産価格の上昇局面が続いているが、市場参加者の間では物件価格の高騰に対する警戒感も根強いことから、今後、地価がこれまで以上に上昇傾向を強める可能性は低いと見込まれる。一方、好調な資金調達が続く中、稀少性・ステータス性の高い当地区の不動産に対する需要には厚みがある状況を勘案すると、当地区の将来の地価動向は、当面、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は東京駅に近接している等によって立地条件が優れているため、全国に支店を有する企業や地方に本社を有する企業のオフィス需要は安定している。良好な資金調達環境を背景に、平成27年10月末には八重洲北口に隣接する丸の内1丁目1-12で開発されていた大規模オフィスビル(鉄鋼ビルディング)が竣工するとともに、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、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J-REITや不動産会社等の取得需要は強まっている。そのため、取引価格は上昇傾向にあり、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 当地区では、現在、(仮称)東京駅前八重洲一丁目東地区第一種市街地再開発事業、(仮称)八重洲二丁目北地区第一種市街地再開発事業、(仮称)八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業等、国際競争力向上を目指した複数の市街地再開発事業が計画されている。いずれの計画も複数年にわたる事業となっているが、当地区の相対的地位は今後も更に高まり、不動産会社や法人投資家の取得意欲は強い状況が当面続くと見込まれる。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								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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	△	□	△	△	—	—	当地区における不動産の投資需要は引き続き堅調であり、複数の大規模開発が予定されている。当地区及び周辺地区において投資用オフィスビルの取得事例や建替え前提のビル取得事例が複数確認され、取引利回りは低下傾向にある。また、賃貸需要も堅調であり、オフィス・店舗賃料もやや上昇している。本店または一部の機能を利用性の優れた当地区及び周辺へ移転させる事例も複数確認され、引き合いは継続して強い状況にある。以上より、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おり、都市再生特別地区に指定されている日本橋2丁目地区や日本橋室町東地区においては大規模な再開発計画が進捗している。また、周辺地区においても大規模再開発が多数計画されており、都市機能や街の魅力向上が期待される。今後も大規模再開発の進展に伴い、賃料水準は引き続き上昇傾向で推移していくことが予想され、さらなる投資需要を喚起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。
					(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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	▽	—	—	△	△	当地区は、都内でも有数の優良住宅地域であるため高額な分譲マンションの開発に適することから、マンション分譲事業の採算性が高く、開発素地としての大規模地に対する需要は強い。また、分譲マンションの取引需要は富裕層による自己使用目的・投資目的共に旺盛で、新築、中古ともに住戸の取引価格は上昇した。投資用不動産の供給は引き続き少ない中で、これまで、賃貸マンションと分譲マンションの素地の投資採算性が拮抗していたが、最近では分譲マンション素地需要が優位となっている。こうした旺盛な取得需要によって取引価格は上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は新国立競技場に近接しており当地区及び周辺地区発展への期待等から新築及び中古マンション、投資用不動産、戸建住宅地等の不動産全般での高値での取引が見られる。既に上限に近い価格水準に達しているという見方もある中で、強い需要に反して当地区における不動産の供給は少なく稀少性は高まっている。また、投資用不動産にあつては賃料水準が上昇していることから低い取引利回りも受け入れられている。なお、建築費の上昇が懸念材料となるものの高級分譲マンション開発の利益率は高いことから地価への影響は相対的に小さく、現在の市況は当面継続すると見込まれることから、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
					(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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	△	△	—	—	当期も当地区で投資法人が大型ビルの持分を取得しており、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・店舗賃料は引き続き上昇傾向で、取引利回りも引き続き低下傾向にある。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傾向にある。 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を続けている。こうした中、空室がない既存の大型ビルがある一方で、今後竣工予定である大型ビルがテナント誘致に苦戦している模様であるなど再開発事業が順次完了することに伴ってオフィス等の供給過剰を懸念する声もある。一方、都心部の大型優良オフィスの賃貸借需要は引き続き強く、当地区のオフィスビルに対する取得意欲も当面旺盛であることから、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇									
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H27.10.1~H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
東京都	区部	港区	商業	赤坂	 0~3% 上昇 (前期)  0~3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区の土地取引件数は少なく当期も大型物件の取引は見られなかったものの、賃貸オフィスの空室率は低下傾向でオフィス賃料は安定して横ばいであり、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く、投資需要は強い状態が続いている。一方、店舗は、明確な商況回復に至っておらず店舗賃料は横ばいである。良好な資金調達環境を背景にオフィスの空室率が低下する等によって取引利回りは低下傾向にあり、優良物件が市場に供給された場合には取引価格の上昇が見込まれるため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 複数の大規模開発事業も進捗中で、今後の相対的地位向上も見込まれ、優良なオフィス環境を備えている当地区では、引き続き賃貸オフィスの空室率の低下、賃料の上昇傾向が進むと見込まれ、今後、賃貸オフィス市場の改善効果が顕在化すると見込まれる。一方、店舗賃料については商況の回復が見込めないため、今後も横ばい傾向が続くと予想される。以上から、賃貸オフィスを主として取引利回りは引き続き低下傾向にあり、将来の地価動向はやや上昇すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の赤坂駅周辺。大規模高層店舗事務所ビルを始め、中低層店舗ビル、劇場、放送局等が建ち並ぶ商業地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1~H28.1.1)

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	 3~6% 上昇 (前期)  3~6% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	平成27年7月、虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目の両市街地再開発事業が都市計画決定された。両地区とも本年度内ないしは次年度に組合設立認可が見込まれている。両地区は東京五輪前の竣工を目指し、事業が確実に進捗している。当地区における大規模再開発ビルの竣工から1年半が経過したが、オフィスエリアとしての需要は依然として根強く、将来の不動産価格、賃料上昇を見込む不動産開発業者を中心とした投資姿勢は一段と強まっている。また、大手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り、取引価格、賃料ともに上昇傾向にあることから、当期の地価動向は上昇傾向にある。 虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目の両市街地再開発事業、虎ノ門4丁目の大規模プロジェクト及び日比谷線新駅の4事業は、東京圏国家戦略特区の国家戦略都市計画建築物等整備事業として内閣総理大臣の認定事業に位置づけられた重要プロジェクトであり、周辺への開発効果の波及が期待されている。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ており、霞ヶ関官庁街に至近のエリアであるという潜在的ポテンシャルの高い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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	<p>当地区の取引は収益不動産が中心であり、店舗としての利用が一般的である。東急東横線と東京メトロ副都心線の相互乗り入れにより、新宿三丁目駅の乗降客数が伸びており、最近では高級ブランドの出店が目立っている。増加する訪日外国人観光客の影響により商況はかなり活発化しており、取引市場では路面店を中心に店舗需要は非常に強いが、供給は極めて少なく、売り希望価格と買い希望価格とが乖離し、取引が成立し難い状況が続いている。賃貸市場においても路面店を始め供給は極めて少なく、募集賃料水準の上昇傾向が続いている。一段と強まる出店需要を背景に、地価動向は引き続き上昇傾向にある。</p> <p>取引利回りが下限に近づいているという認識から、様子見する投資家も見られるが、当地区は日本屈指の商業繁華性を有し、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が進んでおり、不動産需要は底堅い。今後もオフィス及び店舗賃料の上昇傾向は続く見込まれ、また、強い出店需要は当面維持されると見込まれることから、将来の地価動向は当分の間上昇傾向が続くと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	△	—	—	<p>平成27年4月に当地区のシンボルとなる中核商業施設が開業したことにより、訪日外国人観光客を中心に当地区の来街者が増加している。当地区はハード・ソフト両面で訪日外国人観光客をターゲットとしたまちづくりを進めており、観光拠点としての性格が強まっている。店舗等の供給は限定的で供給不足の状態にあり、取引市場及び賃貸市場ともに需要超過の状況が続いている。こうしたなか、当地区に対する出店需要は強く、店舗賃料は上昇しており、地価動向はやや上昇傾向にある。</p> <p>前記のとおり訪日外国人観光客をターゲットとした観光拠点としての性格がますます強まっていくものと予想されるとともに、今後も複数の開発計画があり、不動産投資需要も底堅い。来街者の増加とともに当面の間は出店需要は強まることと予想されるため、賃料は上昇し、取引利回りは低下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傾向が続くと予想される。</p>
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H27.10.1～H28.1.1)

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)	△	▽	△	□	△	□	—	—	当地区では駅前を中心とする大規模再開発事業により、商業地域として将来的に更なる地位向上が期待されている。再開発工事に伴い、やや客足の減少が見られるものの、好調なインバウンド消費等を反映し、店舗売上げは微増している。再開発区域の周辺でも将来の開発を見越した老朽化したビルの取引が見られ、大規模商業施設の建替え計画も決定し、開発機運は高まっている。オフィス賃貸市場についても好調であり、空室率は低い水準で推移し、賃料は上昇傾向が続いている。こうしたことから各収益物件に対する取得需要も旺盛であり、地価動向はやや上昇傾向にある。 オフィス・店舗共に賃貸需要は好調であり、空室率の低下と、再開発の進捗による地域の更なる地位向上の期待により、今後も賃料は微増すると予想される。再開発に伴う工事の影響により店舗の集客は苦戦を強いられている面もあるが、これは一時的なもので、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(H27.10.1～H28.1.1)

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  3～6% 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で、高額消費の活発な状況が続く中、不動産市況も好調で、店舗賃料は上昇傾向である。賃貸市場は、表参道の表通りのみならず裏通りにおいても、アパレル業種をはじめ、美容業、飲食業からの引き合いも強く、空室率は低下傾向にある。良好な資金調達環境が続く中、こうした賃貸市場の堅調さから取引利回りは低下しており、特にブランド力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傾向にある。 当地区は、日本を代表する商業地域で、高いブランド力を有しており、引き続き高い繁華性を維持していくと予想される。店舗賃料の上昇傾向は表通りから裏通りに波及しており、賃貸市場はさらに改善して堅調に推移すると見込まれる。したがって、当地区の投資適格性を有する物件に対する需要は引き続き旺盛な状況が続くと見込まれることから、将来の地価動向は引き続き上昇傾向と予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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、平成27年中にはサンシャイン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は、増床や地域内の移転需要が見られ、空室率が低下し、賃料は総じてやや上昇傾向が維持されており、特に設備水準が高い物件については賃料上昇が続いており、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は当期も続いており、店舗の顧客数は堅調に推移している。平成27年5月にオープンしたタワーマンションと一体型の豊島区役所新庁舎では、マンションへの入居等による背後人口の増加に結びついており、東口商業地の顧客誘因力の持続に貢献している。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、更に同年9月にも相次いで商業ビルが開業し、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。また、新庁舎がオープンし、区役所跡地における30階建のオフィスを中心とする複合ビルの建設計画や、区民センター跡地における多目的ホールの建設計画があるほか、私鉄本社ビルが平成31年完成予定であり、サンシャイン周辺や駅南口周辺でも複数のオフィスの建設計画があるなど、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。こうした開発動向を背景に更に投資需要が増大していること等から、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								

主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	良好な資金調達環境を背景とする投資家の投資意欲は旺盛であり、都心部の投資適格物件の取得競争激化により、相対的に高い利回りが期待できる当地区内物件の取引需要は引き続き強い。インバウンドの旺盛な消費需要を背景に、立地条件に優れた物件の取引需要は引き続き強く、好立地の店舗を中心に賃料の上昇が見られ、立地条件に劣る店舗にも入居の動きが波及している。低い利回りに対する警戒感が一部では出ているものの、好調なインバウンド需要を背景に、賃貸・取引需要ともに堅調でJ-REITによる取得も続き、取引価格は上昇している。こうした状況から、地価動向は上昇傾向にある。 都心5区内の投資適格物件の品薄感が引き続き続く中、外国人観光客の増加に伴う堅調な店舗の稼働率や賃料水準等と比較して当地区は相対的な物件価格の割安感を有することから、投資適格性を有する地区としての当地区の相対的地位が上昇している。インバウンドの動向に下支えされている収益構造により、国内だけでなく、国際的なマクロ経済の動向に注視する必要があるが、金融緩和による円安を背景に現状の収益性は維持されることが予想されることから、将来の地価動向は上昇すると予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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) 0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は都心への接近性に優れ、生活利便施設の充実した湾岸部の住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画や再開発が今後行われる予定である。マンション分譲価格は市場の過熱感から上昇傾向にあったが、当期の販売価格は頭打ちの傾向が見られる。しかし、マンション開発素地の供給は少なく需要超過の状態にあるため、優良立地の素地は需要が競合し、高値での取引が見込まれる。また、投資用不動産に対する需要は引き続き好調であり取引利回りは低下傾向であることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は、優れた立地条件と生活利便施設が充実していること等によって、投資用不動産に対する需要は引き続き好調であるものの、分譲マンションについては、近年の分譲価格の上昇から頭打ちの傾向が見られ、一時の過熱感に比べると、市場は総じて落ち着きを取り戻している。しかし、当地区における不動産需要は依然として底堅い状態が続き、当面は取引利回りの低下傾向が続くと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。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								東京臨海高速鉄道りんかい線の品川シーサイド駅からの徒歩圏。高層共同住宅、事務所等が建ち並ぶ住宅地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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) 0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当地区は、交通利便性に優れ、当地区周辺でJR山手線・京浜東北線の新駅設置や再開発等の動向が見られるため、更なる拠点性の向上が期待されており、大規模ビルを中心にオフィス賃料は上昇傾向で推移している。一方、取引利回りはオフィス賃料の上昇傾向や旺盛な不動産投資意欲を背景にやや低下しており、当地区内の開発等による発展期待や当地区周辺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傾向にある。 当地区は東海道新幹線や羽田空港へのアクセスが良好である等交通利便性に優れ、また、JR山手線・京浜東北線の新駅設置計画が進行中であり、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。立地の稀少性、大型ビルのテナントの入替わりや開発動向に基づく旺盛な不動産投資意欲等を踏まえると、当地区における将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向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山手線の品川駅周辺。高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	湾岸部の分譲マンションに対する需要は依然として高い状況が続いている。大型マンションの供給により買換えのための中古マンションが一時的に大量供給されたものの、当地区の住宅需要は旺盛であり購入層の取得意欲は強く、マンション価格の上昇傾向は続いている。中古マンションの取引件数は以前に比べ減少しており、建築費上昇の影響からデベロッパーの採算性が厳しくなっているものの、東京五輪開催に伴う将来の開発可能性の増大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く、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 建築費の高騰及び強いマンション需要から新築・中古ともにマンションの価格は上昇しており、一次取得者層が購入できる限度額に近づいており、将来的にはマンション全体の取引件数は減少することが予想されるが、当地区は交通利便性が良好なことから住宅需要は旺盛で、当面は新築分譲マンションの価格は上昇することが見込まれる。このようにマンション需要は安定的であるため、マンション素地に対する稀少性も依然として高く、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	東京五輪の開催が決定して以降、湾岸部の分譲マンションに対する需要は新築、中古ともに旺盛であり、売出物件の増加や近年の価格上昇から販売価格は高値警戒感があるものの、当地区のマンション市況は依然として好調であり、マンション分譲価格は上昇が続いている。建設費の上昇によりデベロッパーの採算は厳しくなっているが、好調なマンション市況のほか、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高まっており、デベロッパーによる開発素地の取得意欲は強く、取引価格は上昇傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移した。 当地区及び周辺エリアにおける近年の価格上昇及び大量供給の影響により、マンションの販売価格は高値警戒感があるものの堅調な需要から当面はマンション分譲価格の上昇が見込まれる。また、上記のとおり、五輪関連施設の建設や地区計画により用途等の規制を定めることで住宅を中心に商業、文化等の多様な機能の誘導を行い、質の高いまちづくりが行われる効果等による発展期待が高く、開発素地の稀少性からもデベロッパーの強い取得意欲は継続し、取引価格の上昇が見込まれることから、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	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、外国人観光客も多数訪れる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く、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引き続き高く、当地区及び隣接する有明地区では、五輪関連施設の建設や未利用所有地を活用した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傾向にある。 投資用不動産市場における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ており、当地区を含む東京都区部では取引利回りの低下傾向とあわせ賃貸市場の緩やかな回復傾向を示している。また、当地区周辺では有明地区の国家戦略特区の指定を受けた大規模開発事業、晴海地区の選手村建設・大規模市街地再開発、都心部と臨海部を結ぶ環状2号線及び環状2号線を利用したバス高速輸送システムの整備など、五輪に向けた開発計画等が具体化している。このような状況の中、当地区は今後も五輪関連施設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を有することから収益性の向上が維持され、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。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	▽	□	—	—	□	□	当地区は二子玉川駅前の再開発エリアを中心に商業集積が進んでおり、駅の乗降客数も増加している。そうした中、前期までは中古マンションを中心とした取引が活発に行われ、戸建住宅及びマンション価格は上昇傾向にあったが、当期においては駅から遠い等、立地条件が劣る物件の取引は低調で、エンドユーザーの購入意欲にはやや陰りが見え始めた。一方、デベロッパー、不動産会社によるマンション素地、投資用不動産の取得意欲は依然として旺盛であり、直近においても高値の取引事例が見られる。そうした状況から当期も法人の取引を中心に取引価格の上昇が続いていることから、地価動向はやや上昇傾向で推移した。 戸建住宅及びマンション価格は近年の地価上昇により割高感が見え始め成約件数は減少傾向にあり、競争力が劣る物件は販売に苦戦しており、今後地価は物件ごとの競争力の違いにより二極化の傾向が強まると予想される。二子玉川駅周辺は駅前の再開発により利便性が増し、まとまった規模の開発素地や投資用不動産は稀少性が高いため、今後も底堅い需要が見込まれる。以上のことから当面は取引価格の上昇が続き、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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。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も相まって、繁華性が高まり店舗需要は強い。客単価が低い飲食店が増える傾向にあるが、小規模な飲食店やドラッグストア等を中心に出店意欲は強く、1階店舗を中心に好立地の店舗では強気の賃料設定がなされ、店舗賃料はやや上昇傾向にある。こうした動向を反映し、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となり取引利回りは低下することが見込まれるため、当地区における地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。 店舗需要については立地・階層等により強弱があるものの総じて強く、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、当面は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も影響し、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	△	□	—	—	□	□	吉祥寺駅周辺においてはマンション開発適地の新規供給が乏しいため、新築物件の供給は少なく、中古物件への需要が引き続き強い。根強い住宅需要を背景に、開発業者の激しい取得競争が継続し、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についても、高額建売住宅や小規模共同住宅として開発し、高値で売買されている事例も見られる。マンション賃料は依然横ばい傾向であるが、安定した稼働率を背景に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稀少性も相俟って引き続きやや上昇傾向にある。 吉祥寺駅周辺の一連の再開発による駅周辺環境の整備に加え、従来からの優れた住環境と交通利便性を背景に、当地区のマンション、戸建住宅に対するエンドユーザー、個人投資家等の取得意欲は引き続き旺盛であり、特に吉祥寺駅から徒歩圏の地区では稀少性から需要は強い。今後も、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見込まれ、マンション開発素地については新規供給が少ないことから、取引価格の上昇が継続し、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(H27.10.1～H28.1.1)

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)	△	▽	□	□	—	—	△	□	マンション販売については、都区部では過熱感があることから、都心へのアクセスが良好なJR中央線沿線に存する物件についても、価格上昇が認められる。JR立川駅周辺についても、大手デベロッパーによる供給が目立ち、比較的高値での取引が見られる。マンション開発用地については、当地区を含め利便性の優れたエリアに存する優良な素地は建築費の上昇分をマンション価格に転嫁できるため、供給が行われた場合には需要が競合し、高値の取引が見込まれる。こうしたことから地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 平成27年12月には多摩都市モノレール線立飛駅に大型商業施設が開業し、平成28年夏にはJR立川駅周辺に再開発ビルが竣工する予定である他に、平成28年冬には立川基地跡地に複合施設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く取引価格の上昇が見込まれることから、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(H27.10.1～H28.1.1)

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)	△	▽	□	□	△	△	—	—	JR立川駅周辺のオフィス・店舗ともに空室率が低下しており、賃料もやや上昇傾向にある。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、仕様、設備水準等の高い優良なオフィスビルや、繁华性の優れたエリアに存する店舗に対する需要は底堅く、また良好な資金調達環境、都心部の優良物件の品薄感から投資法人等の投資意欲は強く、取引価格は上昇傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇している。 当地区では、平成27年12月には多摩都市モノレール線立飛駅に大型商業施設が開業し、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いる等によって、商業施設の集積度が高まり、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と比較して、相対的に高い利回りでの取得が期待できること、また、良好な資金調達環境を背景に今後も投資法人等の強い取得需要が継続し、取引価格の上昇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									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(H27.10.1～H28.1.1)

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  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	横浜駅西口駅ビルの再開発については、10月に着工される等、横浜駅周辺における収益性向上に対する期待感は引き続き高まっている。また、依然としてオフィスを中心とした賃料や空室率については横ばい傾向であるものの、取引市場においては大手法人投資家等による大型投資物件の引き合いは多く、供給が少なく取引に至るものは僅かであり、需給逼迫の状態にある。こうした状況から、取引利回りは低下傾向にあり、オフィス等の取引価格は上昇傾向が続いていることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 横浜駅西口駅ビルの民間都市再生事業が、当期着工されるなど、当該再開発の進捗は順調である。これらに追随した再開発やリニューアル等の計画も具体的に発表されており、進行中の事業とあわせて前倒しで進められる可能性も高い。このようなことから、引き続き収益上昇に対する期待が顕在化しており、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(H27.10.1～H28.1.1)

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  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	△	□	当地区では当期は大型収益物件の取引は見られなかった。これは、需要の落ち込みによるものではなく、物件の供給がないことによるものであり需要超過の状態にある。このため取引利回りが低下傾向にあり、オフィス賃料や空室率は大幅な改善は認められないものの、依然として取引価格は上昇傾向にある。オフィス、店舗、ホテル、マンション等のいずれの用途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。 前向きな取引動向が顕在化しつつあることのほか、前期から複数の街区において開発事業者の公募が開始されている。また、当地区最後のマンション分譲は極めて好調に進捗している。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需要が逼迫し、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(H27.10.1~H28.1.1)

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。当期についても前期に続いて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、2期前の取引事例を当期把握でき、取引価格の上昇傾向が裏付けられた。稀少性や来街者の増加傾向等から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傾向にある。 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。徐々に収益物件の取引事例が把握できるようになってきており、地価上昇は顕在化している。一時的な落ち込みはあったものの、元町・中華街駅の乗降客数は増加傾向であり、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(H27.10.1~H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区のマンション素地の新規供給は見られなかったものの、当地区は人気の高い住宅地であり、当期も強い需要が見込まれた。マンション素地に対するデベロッパーの取得意識の強さについては県内で二極化しており、住宅地として人気の高い地域、利便性の高い駅の徒歩圏内の地域等で、ある程度の規模を有する素地については、大手デベロッパーによる取得競争が激しい状況にある。県内全体の市況等を踏まえ総合的に判断すると、人気の高い住宅地である当地区において、条件が優れる物件が供給された場合、取得競争により価格が上昇することが見込まれるため、地価動向はやや上昇傾向にある。 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、若いファミリー層を中心に人気の高い地域である。県内では全体的に優良な素地の価格は高水準で推移している。デベロッパーの強い需要はあるが、供給がほとんど見られない状態である。当地区においては一定期間供給がない状況が続いているが、全体的な市況を考慮すると、当地区でマンション素地が供給された場合には価格の更なる上昇が見込まれることから、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						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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	当期において引き続きオフィス空室率の改善が進んでおり、オフィス賃料はやや上昇傾向にあるが、上昇の幅は小さい。店舗については、JR川崎駅東口では百貨店の閉店があったが、JR川崎駅地下街の大規模なリニューアルが進んでおり、商況の改善が期待されている。当地区及び周辺地区における店舗売上げの状況は一部では改善傾向も見られるが、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中規模のオフィスやビジネスホテル等の優良物件の取引が散見され、積極的な取引が増加している。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強まっており、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傾向にある。 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、オフィスやビジネスホテルの取得等の需要は強まっている。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向上への期待から、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした需要の強まりは今後も続く可能性が高い。さらに、企業業績の回復傾向が見られるなかで、今後もオフィスを中心に賃貸需要の増加及び賃料の上昇が期待できることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR東海道本線の川崎駅東口周辺。中高層の事務所、店舗ビルが建ち並ぶ商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	▽	□	□	△	—	—	当地区では大型の開発事業が複数進行しており、武蔵小杉駅周辺にタワーマンションが建ち並び、大型店舗が相次ぎ開業する等商圏の厚みが増すとともに周辺地域における住宅需要も強まっている。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。当地区は良好な交通利便性を備えるとともに再開発事業が進捗していることから、良好な資金調達環境も影響して優良物件を中心に取引利回りは低下しており、オフィス賃料は横ばいながら需要は堅調である。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傾向にある。 当地区では、武蔵小杉駅北口でタワーマンション等の複数の開発計画がある等によって今後も更なる発展が見込まれることから、周辺地区も含め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。新築分譲マンション市況は引き続き堅調だが、今後は供給過剰により需給バランスが不均衡となる等の事業リスクを懸念する向きも出てきているものの、旺盛な不動産投資意欲を背景に優良物件を中心とした強い需要は今後も続く可能性が高い。そのため、将来の地価動向は、引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR南武線の武蔵小杉駅(横浜駅まで東急線で約15分、渋谷駅まで東急線で約13分)周辺。中高層の店舗兼事務所ビルが建ち並ぶ商業地区。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	□	□	□	—	—	□	□	神奈川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、引き続きマンション素地の取引及び新たな分譲マンションの新規供給が見られない状況が続いている。建築費は緩やかな上昇傾向にあるが、全体的に大きな販売単価の上昇は見込み難い。しかし、ある程度の規模があり、立地に優位性が見られるなどの稀少な素地については取得競争が激しく取引価格の上昇が見込まれる状況にあり、当地区は人気の高い住宅地であり、エンドユーザーの堅調な需要が見込めることから、地価動向はやや上昇傾向にある。 マンション分譲に適するエリアのマンション素地は県内で供給不足の状態が続いている。立地条件が優れる物件が供給される場合は、販売価格のやや上ぶれが見込まれることから、素地の価格も上昇が予想される。しかし、駅から遠い物件や、規模が小さく投資採算性が劣る物件は、素地の価格の上昇はこれ以上見込みにくく、物件の二極化が進んでいる。こうした中で、当地区のエンドユーザーの需要は強いいため、激しい素地取得競争が進み、引き続き価格が上昇することが見込まれる。以上から、将来の地価動向はやや上昇と予想される。
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	□	□	□	□	▽	□	—	—	店舗需要は、飲食や美容院等が中心で、物販需要は少ない。店舗の家賃相場や空室率に特段の変化は見られないが、飲食関係では人手不足の状況が続いており、大手チェーン等では閉鎖する店舗も見られる。オフィス需要は弱い状態が続いており、引き続き賃料の減額要求があるが減額幅は縮小しており、募集賃料と契約賃料等の開差は縮小傾向にある。平成27年3月14日に北陸新幹線が金沢まで延伸し、これに合わせて長野駅前広場や新駅ビルが整備されたことから、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、今のところ駅ビルに顧客が集中する状態で止まっている。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、不動産市場が活発化する状態には至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。 北陸新幹線が金沢まで延伸開業して半年が経過し、秋の観光シーズンは賑わったが、現在は例年通りの繁華性に戻っている。新幹線の延伸により、北陸や関西方面からの観光やビジネス客の増加に期待する向きは多く、善光寺参拝や戸隠観光の増加等に一定の効果は見られたが、長野駅から善光寺に通じる中央通り等に賑わいが波及し、不動産市場が活発化するような状態には至っていない。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。
					(前期)  0% 横ばい	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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、売り物件不足から成約に至っておらず、県外資本を中心とする比較的価格水準の高いオフィス、店舗、マンションなどの収益物件(賃貸不動産)の取引が顕在化する程度まで市場は回復していない。また、県内経済も個人消費が回復基調にあることから、個人消費者をターゲットとするサービス業、不動産業は底堅いものの、法人向けのサービス業や、飲食関連業は力強さが感じられず、当地区では企業による不動産の取得及び賃貸需要は未だ回復していない。こうした状況を反映して取引利回りやオフィス賃料等は横ばいであり、地価動向も横ばいで推移している。 駅南の飲食店を中心とするけやき通り沿いは店舗の入れ替わりも激しく、また新規参入店が多い等相変わらず出店競争は激しい。足下では県内経済の飲食関連サービスの弱さが見られるものの、新潟を拠点とする女性アイドルグループ目当ての県外来客等による波及効果への期待感は強い。事務所・店舗を問わず、当分は相対的な割安感、高利回りを目当てに県外資本による投資物件の購入打診が継続すると見込まれるが、投資適格物件が少なく価格水準の顕在化が見込めないことから、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(H27.10.1～H28.1.1)

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、昨年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、本年5月にはシネコンやホテル等が入居する再開発ビルが完成予定である。また再開発事業により店舗・分譲マンション等からなる複合ビルの建設が平成30年度完成を目途に進められており、さらに同事業地区の向かい側において再開発準備組合が発足した。現在、当地区等では空店舗が見られるが、店舗賃料等は横ばいであり、上記の開発動向より今後定住人口の増加や繁華性の増大が期待できることから、地元投資家を中心に安定的な不動産取引が続いている。以上から、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等で進められている再開発事業等により当地区は発展基調との見通しを持っている。一方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一定の関心を持っているが、当地区は富山駅より離れており、地元住民が主顧客の商店街であるため関心は低い。しかし、当地区の需要者は今後も地元投資家を中心となり、資金調達力に限りのあるものの、当期と同様に堅調な取引が続くことが想定されることから、将来の地価動向は前期と同様に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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	金沢駅周辺部では北陸新幹線開業による活性化に伴い、業務拡大のための館内増床や、金沢市郊外部に存した営業所が駅周辺部へ移転する等の動向が見られオフィス需要は活発化している。一部の高品等ビルはほぼ満室稼働であるが、新規賃料成約ベースでの上昇は見られず、上記ビル以外の当地区に存する大半のビルでもオフィス賃料は募集・成約ベースでいずれも横ばい傾向に変わりはない。しかし、当地区における飲食店のテナント需要は極めて旺盛で、不動産仲介業者の中には数件の問合せを抱えているものがある。また、ホテルあるいはマンションの開発素地に対する需要は強く、一方で供給は限定的であることから取引価格は上昇し、地価は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あり、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、売買市場では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見られる。旺盛な観光客の宿泊需要を前提に県外資本を中心とするホテル取得(ホテルへの用途転換を前提とするオフィスビルの取得を含む)目的の需要が極めて強く、また、分譲マンションの開発素地に対する需要も依然として高止まりしており、このような観点から、将来の地価動向は当分の間上昇と予想される。
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(H27.10.1～H28.1.1)

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静岡県内の中心商業拠点としての地位を確立しており、売上げは安定している。好調なオフィス需要を背景に賃料水準の上昇や空室率の改善が見られ、満室稼働ビルが複数棟ある等、賃貸市況が好転するエリアは広がっている。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オーナーも見られ、オフィス市場は急速に改善している。投資適格性を備える物件は少なく、売物件が出た場合は、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、オフィスについても賃料水準の上昇や空室率の低下など市場は改善しており、駅からやや離れたオフィスでも賃料水準、空室率ともに改善傾向が見られ、そのエリアは広域化する傾向にある。また、好調なオフィス市況に魅力を感じている首都圏の大手機関投資家等の物件取得意欲も強く、取引利回りも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(H27.10.1～H28.1.1)

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  3～6% 上昇)	△	▽	□	□	□	△	—	—	当期、当地区においては大規模複合ビル2棟が竣工した。オフィス市況も堅調な中、当地区の拠点性が強まっており、取引価格の上昇と取引利回りの低下傾向が続いている。当地区のオフィス市況は引き続き需要が強まっており、郊外からの移転需要などもあって、名駅周辺を指向する傾向が更に強まっている。また、オフィス就業人口の増加に伴い、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、店舗賃料は強含みで上昇している。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。 名古屋駅周辺においては再開発事業の進捗やリニア中央新幹線の整備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。大型ビルの竣工等により、一層商業集積が高まっているほか、鉄道会社、大手デベロッパーによる駅ビルの建替え計画もあるなど、当地区に対する期待感がより強まっており、しばらくは収益用不動産に対する需要増大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。	
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(H27.10.1～H28.1.1)

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  6%～ 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	名駅駅前地区において大規模複合ビルが2棟竣工し、名古屋駅桜通口周辺の商業集積が高まっている。当地区は名古屋駅太閤口に近接し利便性に優れるためホテル需要が強まっており、当地区周辺において複数のビジネスホテルが建設されている。また、太閤口付近において、家電量販店跡に飲食店街が開業するなど、店舗需要の高まりも窺える。将来のリニア中央新幹線の開業や、名古屋駅周辺の発展に伴って、商業地としての立地ポテンシャルが今後向上する等の期待から土地需要が強まっており、地価上昇圧力は強い状態が続いている。取引価格は上昇傾向、取引利回りは低下傾向にあるため、当地区の地価動向は引き続き上昇している。 当地区では、将来のリニア中央新幹線の整備の進捗などを見据え不動産取得に対する動きが強まっている。また、名古屋駅桜通口に近接する名駅駅前地区では大規模複合ビルが2棟竣工し、鉄道会社、大手デベロッパーによる駅ビルの建替え計画もあり、商業集積が高まっている。このような名古屋駅周辺における各種事業の進捗やリニア中央新幹線の整備によって、当地区の発展も見込まれるため当地区の不動産取得需要も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(H27.10.1～H28.1.1)

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、名駅周辺の商業地との競争が強まる中、大津通沿いの路面店を中心に店舗需要は依然として堅調である。平成27年10月下旬に当地区の百貨店内に大型家電量販店が出店し、また、平成28年3月には別の百貨店内に中国資本の総合免税店が出店予定である。付近においても小規模ながら若年層向け店舗等の新規開業が見られる。客層の多様化を伴いつつ、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が期待される。なお、オフィス市況に関しては、地元企業がテナントとして入居する比較的築古のビルが多いが、これらの需要は堅調である。賃貸市況に特段の変化は見られないものの、当地区を含む名古屋市中心部においては総じて取引利回りが低下している。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、今後も名駅周辺のエリアとの競争激化が懸念されている。名駅周辺では大型新築ビル内の商業施設開設や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り、顧客吸引力の更なる増大が見込まれている。名古屋市内の主要百貨店が公表した平成27年売上高(速報値)においても、栄地区の店舗を抜いて名古屋駅直結の百貨店が年間首位となったものの、飲食も含め多様な用途の路面店が出店できるエリアは当地区等の大津通りが優位であるため、今後も名古屋市の中心商業地として競争力は維持される見通しである。また、最近の傾向として、郊外型の大規模商業施設と比較して都心型商業施設への投資意欲の強まりが認められ、当地区においても需要は引き続き強まると予想される。したがって、将来の地価動向は、引き続きやや上昇傾向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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当期はJ-REITによる収益用不動産の取得等が見られたほか、周辺地区においてホテル用地の取得も見られた。オフィス市況については、賃料は全般的にほぼ横ばいであるが、館内増床等一定の需要が継続しており、引き続き堅調である。また、名駅駅前地区の大型オフィスビル完成による当地区のオフィス空室率等への悪影響は特段見られない。収益物件の需要は継続し、収益性の改善から取引利回りの低下傾向が続いている。このような状況の中、取引価格は上昇傾向となり、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良好な融資環境を背景に増大している。オフィス需要が強まって回復傾向にある中、賃料が上昇するまでには至っていないが、期待利回りはやや低下する傾向が続いている。また、インバウンド需要や将来のビジネス需要増加を見込み、名古屋市中心部におけるホテル出店計画も増加している。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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区は名古屋市内でも交通の便が良く、大型ショッピングモールに近接する等生活利便施設も充実しているため、マンション需要についてはファミリー層等の中間所得者層から人気のある地区である。名古屋市内では立地面が優れる物件と、立地面で劣る物件及び価格が相対的に割高な物件とでは売れ行きに鮮明な格差が生じており、当地区の立地条件が優れるため、分譲マンションの売れ行きは好調である。このような背景から、立地面で優れるマンション素地が供給されれば各マンションデベロッパー間での取得競争は熾烈なものとなっている。当地区は立地条件が優れるため、分譲マンションの売れ行きは好調であり、当地区でマンション素地が供給されれば、マンションデベロッパーからの素地取得需要は強く熾烈な取得競争から取引価格の上昇が見込まれるため、地価動向はやや上昇傾向にある。名古屋市内のマンション販売状況は、立地条件等が優れる物件については売れ行きが好調である。一方、マンションデベロッパーは依然として高止まり傾向にあ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況にあるが、価格転嫁が十分可能な優良物件に対する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規模の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。	
					(前期)  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									JR中央線の大曾根駅(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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	△	□	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見なすデベロッパーの旺盛な需要が認められ、大手マンションデベロッパーを中心に素地取得競争は激しい状況が続いている。また、名古屋市中心部ではインバウンド需要の増加や将来のビジネス需要増を見越した新規ホテル計画が増えており、当期は当地区において、国内ホテルグループによるビジネスホテル開発用地の取得事例が見られた。地区内の収益物件については、資金に余力のある法人等による投資適格物件に対する積極的な取得需要が継続しており、期待利回りの低下により、総じて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。当地区における賃貸オフィスは、ビルの品等により賃料水準・稼働率の差が顕著であり、立地や規模に優るAクラスビルについては賃料・稼働率ともに目立った変動はなく安定している。また、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。当地区においては、マンション素地やホテル開発用地、高稼働のオフィス等に対する取得需要は引き続き堅調で、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
					(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									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(H27.10.1~H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区のマンション分譲価格は名古屋市内でも相対的に割高で、購入者は事業経営者等の高所得者層が中心である。当期も良好な資金調達環境を反映して高所得者層のマンション購入意欲は強く、その売れ行きは順調である。一方、マンションデベロッパーは、高水準で推移する建築費を分譲価格に転嫁せざるを得ない状態にあるが、当地区は上記の状況からその転嫁が可能で、マンションデベロッパーは当地区でマンション開発素地の供給があれば積極的に取得をしており、その取得競争は熾烈で高値での取引が続いている。したがって、地価動向はやや上昇傾向にある。 名古屋市内の立地面に優れ仕様グレードの高いマンションは、分譲価格が相対的に割高であっても、良好な資金調達環境を反映して購買力のある高所得者層からの需要が強く、販売状況は好調である。一方、ファミリー層等の中間所得者層が購入者の中心となる郊外のマンションについては、立地面に優れた物件と劣る物件とでは売れ行きに格差がある。したがって、マンションデベロッパーにとっては郊外でのマンション開発よりも、当地区のような名古屋市内の立地面に優れた素地でのマンション開発の方が事業採算性が見込みやすい。今後は高所得者層の購買力の動向に注視する必要があるが、こうした状況を背景に、仕様グレードの高いマンション開発が可能な当地区では、マンションデベロッパーの開発素地に対する旺盛な取得意欲は当面続くと予想される。一方、当地区でのマンション開発素地の供給は従来より限定的である。したがって、当地区の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(H27.10.1~H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	名古屋市内でマンション購入を検討する富裕層やDINKS層は、利便性を重視する傾向があり、更に将来の資産価値維持のためにも郊外の住環境の落ち着いた地区よりも利便性等立地面に優れた地区のマンションを購入する傾向が強くなってきている。こうした中で当地区は都心への接近性が良く、利便性に優れ、住環境も良好であるため上記の購入者層は元より、ファミリー層等からも人気のあるマンション適地であり、マンション分譲価格は上昇している。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依然として堅調で、まとまった土地や立地条件に優れた物件を中心に、取引価格は上昇傾向にあることから、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 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、転嫁可能な地区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。その中でも当地区は都心への交通アクセスに優れ、また、周辺に生活利便施設が充実していることから、ファミリー層のみならず幅広い層から人気のあるマンション適地である。こうした状況を背景に、当地区においてはデベロッパーのマンション素地の取得意欲は堅調な状態が続いており、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					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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
愛知県	名古屋市長	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇 (前期)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は賃貸オフィスの立地可能な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。当期においてオフィスの賃貸需要に変化は見られないが、資金に余力のある地元法人等が市内の投資適格物件を積極的に求めており、当地区よりも利便性が劣る周辺地域の成約価格から推測すると、当地区で取引が成立すれば高値となる可能性が高い。また、金山駅はJR・名鉄・地下鉄が乗り入れる総合駅で交通利便性が優れるため、駅周辺では分譲マンションが増加しており、飲食店舗の出店需要も堅調である。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オフィス需要は、交通利便性が優れることに起因する需要であるため、今後も安定的であると予想される。また、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								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	岐阜市長	商業	岐阜駅北口	 0～3% 上昇 (前期)	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区内では当期も引き続き取引は確認できなかったが、当地区の南方、JR岐阜駅南口徒歩圏で大規模地の取引が1件確認できた。購入者はマンション分譲業者で高層マンションの建設が計画されている。当地区及び岐阜市の中心商業地域において、近時は県外資本の参入もあり、優良物件は短期に売買が成立する可能性が高く不動産市況は確実に好転している。その一方で、非優良物件は非常に動きが鈍い。中小企業の占める割合の高い岐阜の地域経済は一進一退の足踏み状態が続いており、プラス要因、マイナス要因が混在する状況であるが、優良物件が中心となる当地区は、大都市部からの資本参入等の県外からの影響を端緒として取引価格は上昇傾向にあり、地価動向はやや上昇で推移している。 平成27年下半年に入り岐阜市の不動産市況の鈍化が鮮明になっている。岐阜県発表の岐阜市における土地取引件数は、平成27年10月までの年間累計件数が対前年同期比でマイナス7.3%、建築着工戸数が平成27年9月までの年間累計件数が対前年同期比でマイナス4.3%と減少傾向で推移している。有効求人倍率、大型小売店販売額等対前年同月比で改善が進む指数も散見されるが、全般的に微減から横ばいの状態である。一方、当地区については、需要者の属性が県外資本や機関投資家にまで及ぶ特徴があり、これら需要者による一定の底堅い需要がある。このため地域経済は横ばいで推移しているが、当地区に限れば先行投資の観点から多少価格が高額であっても購入する者の存在が認められ、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									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(H27.10.1～H28.1.1)

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	□	□	□	□	—	—	□	□	<p>草津駅・南草津駅を最寄り駅とする分譲マンションは近年ほとんどが竣工前に完売している状況であり、当地区でも建築中のマンションが竣工前(平成28年2月頃竣工予定)に完売した。当地区及びその周辺地区において、当該分譲マンションの分譲以降はマンション開発素地の取引は見られず、また、新築マンションの供給も見られない。開発適地も限られていることから、今後供給が見込まれる物件はほとんどなく、新築マンションがほとんど市場に出ないことから、中古マンションの売れ行きが好調である。以上の状況からも、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、両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取引価格は横ばい傾向となっているため、当地区の地価動向は概ね横ばいで推移した。</p> <p>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。隣接する大津市では、新築マンションの供給も見られ、マンションデベロッパーの意欲は引き続き強い傾向が窺える。なお、草津市の人口は増加傾向にあり、草津駅、南草津駅限定でマンションを探す需要者も多く、当分の間はマンション需要は堅調に推移すると考えられる。ただし、建築費や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いため、将来の地価動向は、当分の間横ばい傾向が続くと予想される。</p>
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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3～6%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	□	□	□	△	△	—	—	<p>旺盛な観光需要を背景にホテル用地に対する取得意欲は依然活発である。また、京都駅前という優れた立地条件から、オフィス、店舗とも需要は底堅い。特に店舗は堅調な国内外観光客に支えられ、路面店舗を中心に売上げは好調を維持し、店舗賃料は全般的に上昇傾向にある。オフィス賃貸市場についても、空室率は引き続き低い水準を維持しており、成約賃料の上昇が見られる。このようなことから、当地区の地価動向は上昇傾向にある。</p> <p>国内外の観光客増加を背景としたホテル開発需要は、今後も引き続き堅調であると考えられる。さらに、京都市では平成27年12月1日付で駅周辺における地域地区の見直しが行われ、当地区においても、更なる都市活力の向上や都市機能の強化を目的に容積率の緩和制度が新たに設けられる等の都市計画制限が変更され、今後、ますます開発機運が高まり、需要が強まると予想されることから、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。</p>
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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 0～3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	—	—	□	□	当地区は堀川通以西に位置することから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となっている。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く、新築マンションの分譲価格及び販売状況は従来と変化は見られず、また、賃貸マンションの賃料水準も特に変化は見受けられない。一方、二条駅に近接する中古マンションの取引価格が上昇傾向にあるほか、京都市内中心部の取引価格の上昇も影響し、当期は相場より高値の売買も見られた。このような背景から、取引価格は上昇傾向となっており、当期の地価動向はやや上昇に転じている。 今後もマンション素地及び分譲マンションの供給は少ない状態が継続することが予想される。当地区のマンション需給動向は最終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ものの、市内中心部等におけるマンション販売価格は上昇傾向が続いており、当地区においても一部ではあるが中古マンションの取引価格が上昇傾向となった。これらの背景から、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山陰本線の二条駅(京都駅まで約7分)からの徒歩圏。低層の店舗、高層の共同住宅が混在する住宅地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	中京区	商業	河原町	 0～3% 上昇 (前期  0～3% 上昇)	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区においては、依然として店舗賃料水準に変化はないものの、平成27年8月に河原町通沿いに大型商業施設が開業し、今後も当地区周辺で大型商業施設の出店が予定されていること及び四条通歩道拡幅工事が完了したことにより、当地区の集客力向上が期待される。また、米旅行雑誌による世界の人気観光都市ランキングで京都市が2年連続で1位に選ばれるなど、外国人を中心に観光需要は強い状態が続いており、観光客による宿泊需要や購買需要の増加は顕著で、京都市内の主要ホテルの客室稼働率は高水準を維持している。このような状況を背景に取引価格が上昇し、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 大型商業施設の開業や四条通歩道拡幅工事の完了に伴って、通行客数が増加している。また、外国人を中心とする観光客の大幅な増加により、路面店舗ではさらなる集客力向上が期待できる状況にある。また、河原町通沿いに大型商業施設が開業した他に、当地区周辺では四条通沿い、寺町通沿い、新京極通沿いで大型商業施設、ホテルが開業予定である等、観光需要の増大を受けた開発動向が複数見られるため、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						阪急京都線の河原町駅周辺。四条河原町交差点を中心に、専門小売店やデパートが建ち並ぶ高度商業地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	四条烏丸交差点に存する一部のオフィスで賃料の上昇が見られたが、当地区のオフィス賃料は全体的に横ばい傾向となっており、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。一方、外国人を中心に観光需要は強い状態が続いており、観光客による宿泊需要や購買需要の増加は顕著で、主要ホテルの客室稼働率は高水準を維持しているため、当地区及び周辺地区でのホテル用地取得意欲は強く、当地区の地価を牽引している。分譲マンション用地については、分譲価格は高値安定の状態であり、マンションデベロッパーの用地取得意欲は強い。このような状況を背景に取引価格が上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している。 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に今後も用地取得需要は堅調に推移すると見込まれ、マンションについても分譲価格は高値安定の状態にあることから今後も用地取得需要は堅調に推移すると見込まれる。以上のような状況を背景に、将来の地価動向は当面はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						阪急京都線の烏丸駅周辺。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(H27.10.1～H28.1.1)

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	□	□	□	□	—	□	□	□	相変わらず物件供給は少ない状況が継続しており、特に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。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いるが、売り希望価格、買い希望価格ともに大きな変動は見られない。幹線道路沿いのマンション等の物件についても同様の状況であるが、幹線道路背後の住宅地以上に物件供給は限定的であるため、目立った取引も見られない。投資物件については、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、賃料は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。一般的に取引件数は少ないが、取引価格は概ね横ばいで推移しており、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く、幹線道路背後の住宅地と同様に、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域であり、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き、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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
京都府	京都市	西京区	住宅	桂	 0%横ばい (前期)  0%横ばい	□	□	□	□	—	—	□	□	当地区は桂駅東口に位置する高級住宅地であるため、需要の中心は自己使用を目的とする高額所得者層であり、投資需要は限定的で少ない状況に変化はない。当地区を含む桂駅勢圏下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。また、自己使用を目的とする住宅地の需要動向にも変化が見られないことから、当期の地価動向は前期に引き続き概ね横ばいで推移した。 当地区においては、洛西口駅及び桂川駅界限への住宅需要の流出が懸念されていたが、洛西口駅及び桂川駅界限の大規模共同住宅の開発は概ね終了したため影響は軽微であった。また、当地区は利便性と住環境が優れた成熟した住宅地で、洛西口駅及び桂川駅界限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ず、自己使用目的の住宅地の価格形成要因にも特段の変化は見られないことから、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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	うめきた地区における大規模開発ビルのオフィス床の契約率も8割以上にまで上昇し、当地区及び周辺地区の既存ビルの空室率を上昇させる懸念材料は概ね払拭された。大阪市内中心部の賃貸オフィス市場は築年の比較的新しい大型ビルを中心に好調に推移しており、当地区における既存ビルについても大型ビルを中心に、賃料・稼働率ともに安定的に推移している。当地区及び周辺地区においては、当期に目立った取引は見られなかったものの、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等による大阪市内中心部への投資意欲は依然として旺盛で、大阪市内でも高質なオフィス集積地として人気のある当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。 うめきた地区におけるオフィス床の大量供給に伴う懸念材料も払拭され、館内増床等の需要もある中、大阪市内中心部の賃貸オフィス市場においては、大型ビルを中心に、稼働率が上昇傾向にある。当面の竣工予定物件も限られていることから、今後は、市内中心部の大型ビルを中心に賃料の上昇が期待される。J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等による大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられる中、投資対象としての高質なオフィスビル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、将来の地価動向はやや上昇傾向を維持すると予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR大阪駅、大阪市営地下鉄四つ橋線の西梅田駅の西側周辺。高層、超高層の事務所が建ち並び、周辺では再開発も盛んに行われている高度商業地区。								



主要都市の高度利用地地価動向報告(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区では、大阪・梅田ターミナルに近接する交通利便性を活かして、平成10年代後半以降、商業・業務施設を中心にホテル、共同住宅も混在する複合的な開発が進んでおり、大阪圏でも指折りの商業地が形成されている。当地区では、前期までも不動産投資法人等による複合型商業施設の取得が複数見られ、現在も法人投資家による商業ビルの取引が進められている模様で、地区内の投資物件に対する需要は旺盛である。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内中心部への投資需要が強まっていることから取引利回りは低下しており、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、昨年度に店舗及び事務所等からなる大型の複合ビルが完成した。また、現在も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、さらに、平成29年4月には地区内の小学校跡地に大学キャンパスの開設が予定される等、今後も若年層を主たるターゲットとした商業地としての発展が期待される。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、今後も多様な用途から成る商業地としての発展が期待されるため、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H27.10.1～H28.1.1)

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、オフィスの立地先として選好性が高い。オフィスの稼働率は順調に改善が進んでおり、良好な資金調達環境を背景にファンド等による投資意欲は強い。さらに、水辺の良好な環境を備えたマンション用地としての需要や、外国人観光客等の増加を背景としたホテル用地としての需要も旺盛で、開発適地は取引が競合するケースが多い。投資適格物件の供給不足もあって需要は依然として強く、取引価格は上昇、取引利回りは低下し、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区には多くの優良企業が立地しており、オフィスエリア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、十分なスペックを有したオフィスであれば、今後も需要は堅調に推移する可能性が高い。投資への積極的な姿勢は今後も継続するものの、取引利回りは不動産投資における十分な利益を確保しづらい水準まで低下しており、その低下の速度は緩やかになることが予想される。労務費や建築コストは依然として高止まりの状況にあるが、開発適地の供給が不足していることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	近年は梅田地区の開発が進んでいることから、当地区のオフィスエリアとしての地位は相対的に低下している。しかし、現在でも当地区は大阪の代表的なオフィスエリアの一つで、十分なスペックを有したオフィスビルでは賃貸需給の改善が順調に進んでいる。良好な資金調達環境を背景にファンド等による投資意欲は強く、背後地であっても一定規模以上の土地はマンションやホテル用地としての需要も旺盛なため、取引は総じて競合する可能性が高い。旺盛な需要に対して投資に適した物件の供給が不足していることから取引価格は上昇傾向であり、地価動向はやや上昇で推移した。 当地区で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であれば、相応の賃貸借需要が見込まれる。また、優れた利便性を有しているため、マンションやホテル用地としての需要は今後も堅調に推移する可能性が高い。労務費や資材価格等の建築コストは高止まりの状況にあるが、大阪市中心部という良好な立地にあるため、コスト上昇の一定程度をマンション販売価格やホテル客室単価に転嫁することも可能であることから、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H27.10.1～H28.1.1)

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)  3～6% 上昇	△	▽	△	□	▽	△	—	—	物販を中心とした高い顧客集客力を背景に、当地区のテナント需要は旺盛である。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で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により、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、グレードの高いビルについては反転の兆しが窺える。空室率も改善傾向にあることから、オフィス賃貸市場は好転しつつある。また、一部には自己使用目的のオフィスの取引も見受けられる。そのため、売買市況の先高感を期待した投資家を中心に幅広い需要が見込まれるが、物件供給が限られており相当な高値で取引される可能性もある。以上により、当地区の地価動向は上昇傾向にある。物販を中心とする顧客集客力は相応に高い水準であり、外国人旅行者数は更に増加傾向にあり、繁華性の高いエリアでは空き店舗はほとんどなく、高い商業集積度は維持され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目的の需要が見込まれるため、今後も幅広く需要層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が、賃料の反転圧力の高まりから取引利回りはやや落ち着くものと見られるものの、過熱した取得競争が当面続くと見込まれるため、将来の地価動向は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						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3～6% 上昇 (前期)  3～6% 上昇	△	▽	▽	▽	□	△	—	—	当地区は大阪を代表する商業エリアの1つであり、御堂筋の背後地でも戎橋筋及び心齋橋筋のような著名商店街が形成されている。当地区のオフィス賃料は前期と比較して横ばいであるが、空室率は当期幾分高くなっている。一方、外国人観光客の増加に伴い当地区とその周辺は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、宿泊者数が増加してホテルの不足が顕著になっている。さらに、外国人観光客の強い購買力が継続しているため、商業収益等に着目した需要も増加し、店舗賃料は前期同様上昇傾向にある。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売り物件の供給が減少し供給不足となっているため、取引価格が上昇傾向にあり、特にホテル用地への強い需要が地価を牽引する一要因となっている。以上から、地価動向は上昇傾向にある。 当地区は梅田地区等と比較してオフィスエリアとしての適地が狭く、築年数が相当経過したビルが多いため、投資適格性にやや欠ける物件が多いものの、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、外国人観光客の増加によりホテルや免税店用地の需要の強まりから、当地区を含めた大阪市中心部の不動産需要は旺盛である。そのため、投資適格物件を中心とした売り物件の供給不足もあって、地価水準の相場観は前期からさらに上昇しており、将来の地価動向は引き続き上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
大阪府	大阪市	中央区	商業	OBP	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	当地区は大阪市中心部のオフィスエリアと比較して立地面でやや劣るが、相応の築年を経ながらも設備水準の高いオフィスビルが多い。当地区に立地する大手企業と取引を行う企業を中心に賃貸需要が増加しており、当地区のオフィスの空室率は順調に改善が進んでいる。また、一部において新規建設や建替え事業の計画等の動きも見られることから、取引価格は上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。 大阪市内において当地区の需給動向への影響が予想されるオフィス床の大量供給は当面予定がなく、当地区の賃貸需給は今後も堅調に推移していくと予想される。また、建築協定の見直しによる建築可能用途の拡大や、OBP開発協議会を中心とした活性化プロジェクトの始動等、当地区の魅力を高める活動も行われている。オフィス街として成熟しているため大きな動きはないものの、建替え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続いており、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区は、新大阪駅に近接し、良質な大規模オフィスビルが集積する業務高度商業地域である。新幹線による東京及び他の主要都市へのアクセスに優れるという強みがあり、全国展開企業の支店や営業所、地元企業等の立地ニーズがあり、当地区のオフィス稼働率は上昇傾向にある。また、単身者向けを中心とした賃貸マンションの需要も見られる等、交通利便性を活かした多様な需要が認められる。J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等による大阪市中心部への積極的な投資姿勢が見られる中、良質なオフィスビルが集積する当地区の投資需要も強まっていることから、取引利回りはやや低下傾向にあり、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 当地区は、新大阪周辺の中でも交通便利性が特に高く、良質なオフィス集積地として人気がある地区である。景気回復に伴い、当地区及び周辺エリアのオフィスの稼働率は上昇傾向にあり、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とも概ね安定的に推移すると予想される。また、単身者向けを中心とした賃貸マンション需要についても、今後とも底堅い需要が期待できると予想される。投資環境が依然として良好な中、J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が見受けられるため、当地区に対する投資需要は今後も期待されることから、将来の地価動向はやや上昇傾向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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	平成27年度中には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、直近のマンション開発素地の取引は確認できなかった。当地区は、福島駅とともに梅田エリアの商業集積地の徒歩圏に存し、マンション需要者の選好性が高いことから、デベロッパー等の取得意欲は依然衰えを見せていない。福島駅周辺においては、飲食店等の店舗の進出も盛んで、当地区を含む背後住宅地区のマンション人気を支える要因となっている。規模のまとまったマンション素地については、企業の移転・廃業等に伴う供給がほとんどで、供給が少ないため取引価格は強含みの上昇傾向で推移している。また、当地区においては、賃貸マンションの供給も多いため、賃料動向に大きな変化はないものの、稼働率の高さは維持されており、機関投資家等の賃貸マンションに対する投資需要も引き続き強い。そのため、地価動向はやや上昇で推移している。 当地区は、梅田エリア等の徒歩圏にあり、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。建設費の上昇も落ち着きを取り戻しており、当地区において継続的に事業展開を目指すデベロッパーや機関投資家等の開発素地・マンション等に対する開発素地需要や賃貸マンション等の投資需要は依然として強い。これらのことから、今後も分譲目的や投資目的の素地需要や投資需要は強く、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(H27.10.1～H28.1.1)

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。供給は依然として少なく需要超過の状態にあり、当地区周辺を含む大阪市中心部では築年数の経過したオフィスビルをマンションに建替える事例が多く見られる等、立地条件が優れる開発素地についてはマンション開発業者等による土地取得の意欲が強いことが窺える。当地区は立地条件が優れることから引き続き需要は堅調である。また、建築費が高値安定で推移しているなかで、新築マンションの販売価格は建築費の高騰分を転嫁して上昇傾向にあるが、売れ行きは富裕層の堅調な需要を背景に概ね好調であり、また、築浅の中古マンションの価格も上昇傾向にある。さらに、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高く、取引利回りは低下傾向で推移している。これらのことから、地価動向はやや上昇傾向で推移している。 富裕者層によるマンション需要は堅調さを維持しており、立地条件が優れる当地区ではマンション素地の供給が限定的であるなかで需給の逼迫状況が続くと予想される。今後も開発業者による土地取得は競合することが見込まれ、収益物件に対する投資需要も引き続き旺盛であることを背景に、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(H27.10.1～H28.1.1)

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月に開業したターミナル直結の超高層複合商業ビルと、平成23年に開業した大型商業施設との相乗効果により集客力が向上しており、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、外国人観光客も増加していることから、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、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向で推移している。 上記の超高層複合商業ビルの開業効果は一段落しているものの、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おり、また、当地区内で大型ディスカウントストアとホテルの複合施設が平成28年2月に竣工予定であることや、平成23年に開業した大型商業施設が平成28年春から夏にかけて大規模リニューアルの実施を予定しており、今後も外国人観光客も含めた当地区における店舗の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(H27.10.1～H28.1.1)

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はニュータウン開発事業により造成された市街地であるため開発余地が少なく、物件の供給は限定的である。当地区が属する千里中央エリアには千里中央駅付近に大型商業施設が整備されており、全国的に知名度も高いため、特にファミリータイプのマンションの人气が高く、近畿圏のみならず圏外からの転入も多い。マンション素地の供給は建替え事業に伴うもの等に限定され、長期的に供給不足の状況が続いている。その結果、築年の浅い中古マンションの価格水準が前期同様上昇しており、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ため、建築費の高騰分を上乗せできる地区である。そのため、取引価格は上昇傾向を維持しており、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並びに大阪市中心部へのアクセスにも優れ、広域的に需要が見込まれる地区である。また当地区周辺には賃貸マンションがほとんどなく、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17万円程度と高額であるが、法人契約を中心とする安定した需要が見込まれ、マンション用地としての需要が引き続き強い地区である。また、昨今では、金融機関の不動産に対する貸し出しが増加しており、仲介業者が中古マンション等を転売用に取得するケースも見られる。したがって、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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	▽	□	—	—	当地区は梅田駅から地下鉄で北方に10分程度と交通利便性に優れるため、江坂駅周辺の背後には単身者用マンションが多く、その居住者等を対象とした店舗が江坂駅周辺に多数見られる。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、需給に大きな変化は認められない。当地区の1階部分の賃料は店舗等の入替えが少ないため、前期と比較して変動はなく、店舗賃料はしばらく横ばい傾向が続くと予想される。また、オフィス賃料は前期と比較してやや下落しているが、空室率はやや改善している。大阪市中心部と比較して安価な当地区内の物件に対する需要は依然強く、ホテル等を含む多様な需要が生まれ、高水準な建築費の影響等によって取引件数は増加していないものの取引価格は上昇している。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供給不足が続いている。また、大阪市中心部のホテル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ため、ホテル用地に対する当地区の需要が当期も増加しており、投資家の投資意欲を喚起している。また、景気の回復を反映して当地区周辺ではオフィス兼研究施設の立地も見られる等、用途の多様性に優れる当地区に対する需要は広がりつつある。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(H27.10.1～H28.1.1)

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	 3～6% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	当期は取引件数が増加傾向にあり、当地区及びその周辺において店舗等の中規模商業施設の高額な取引も見受けられた。東京・大阪において投資適格物件の需給が逼迫し、取引利回りの低下が顕著である一方、相対的に利回りの高い当地区の収益物件が割安と見られており、当地区の収益物件への投資意欲は、より一層強くなっている。そのため、当地区の取引利回りは低下傾向が強まって、地価動向は上昇傾向で推移した。 当地区のオフィスの賃貸需要は改善傾向にあり、空室率は引き続き低下している。オフィス賃料は全体としては横ばいであるが、一時期のように相場より賃料を下げてまで空室を埋めるオフィスは見られなくなっている。売り物件は依然として少なく、投資適格物件に対する需給は逼迫しており、条件の良い物件が供給されれば高値で買い進まれる傾向は続くと思われ、将来の地価動向は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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	△	□	—	—	□	□	当地区は通勤・通学の利便性に優れ、良好な住環境を有するため人気が高く、売り手による強気な値付けが行われており、売り手市場が継続している。区分所有マンション住戸等の投資用不動産に対し、節税目的による個人投資家や地元企業の取得意欲が依然強い。さらに、マンションや戸建分譲の開発素地の取得競争は引き続き加熱気味である中で、高齢者向け施設用地の需要も増加している。このような不動産市場の動きから、当地区全体としては取引価格が上昇しているため、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。 当地区は人気が高い住宅地であり、エンドユーザー向けの新築・中古の居住用不動産、開発業者向けの開発素地ともに供給が過小であるため、稀少性に基づく高値での相対取引が行われている。また、収益物件についても売り手市場となっており、投資家の期待利回りは低下している。さらに、投資物件となっている賃貸共同住宅やサービス付高齢者向け住宅の取引利回りは低下傾向にある。したがって、当地区では取引価格の上昇と取引利回りの低下が継続しており、将来の地価動向は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(H27.10.1～H28.1.1)

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、三ノ宮・大阪方面への通勤等の利便性が高いほか、阪急西宮北口駅周辺の大型商業施設への接近性にも優れることから、西宮市の居住者を中心に、人気が高い住宅地となっている。高水準の建築費が続いているが、新築・中古を問わず分譲マンションの価格が上昇する中、販売在庫も少ないことから分譲マンションの販売は好調である。また、利便性に優れ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ている。そのため、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区では昨年開業した駅ビルのほか、周辺には大型商業施設や商店街もあることから、居住等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、阪神間の中でも住宅需要が根強い地区である。マンション需要は当期も旺盛で中古マンションの価格が上昇しているほか、高水準の建築費を転嫁した分譲価格であっても新築マンションの売れ行きは好調を維持しており、デベロッパ等による利便性に優れたマンション用地の仕入れ意欲は依然として強い。そのため取引価格の上昇が継続する等によって、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						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、分譲マンションの開発が活発で、当地区の背後人口は増加傾向にある。それに伴い、学習塾・美容室・金融関係等の幅広い業種の賃貸借需要が強まっており、店舗の空室はほとんど見られない。当地区は商業エリアが狭いことから、投資用物件の供給は限定的である。また、土地の供給も極めて限定的である中で、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、取引価格が上昇する等によって地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区の周辺の大規模工場跡地の一部を総合病院候補地として西宮市の土地開発公社が購入しており、公的な病院が整備されれば地域全体の医療体制が充実するため、当地区の更なる発展が期待される。また、当地区では阪神間で根強い人気の大型商業施設があるほか文化施設も充実していることから、背後住宅地の需要は根強く、分譲マンションの供給が活発である。今後も背後人口の増加により店舗顧客の増加傾向が続く可能性が高いことから、取引価格の上昇が継続する等によ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						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	□	□	芦屋市は関西圏有数の高級住宅地で、全般的に熟成した住宅地域が形成されているため、まとまった規模の土地が市場に流通するのは稀である。このため、マンション素地に対するデベロッパーの取得競争は過熱しており、高額取引となる状況が継続している。特に当地区の存するJR芦屋駅北方徒歩圏は、閑静な居住環境に加えて生活利便性も高く、マンション及び戸建住宅ともに住宅需要は根強い。当地区周辺における新築マンションの分譲価格も高水準で安定している。以上より取引価格は上昇傾向であり、当期の地価動向はやや上昇で推移した。 当地区のエンドユーザーは富裕層であり、今後も住宅需要が引き続き堅調と予想される一方で、供給量が増加する可能性は低いため、今後も過小供給による需給逼迫の状況が継続すると予想される。したがって、取引価格の上昇傾向に当面変化はないと見込ま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。ただし、富裕層の需要の強弱はマクロ経済等の外的要因に左右される傾向が強く、やや流動的な側面を有する。
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(H27.10.1～H28.1.1)

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道路等の都市基盤が良好な地区であり、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅を最寄り駅として、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。賃貸住宅から移り住むファミリー世帯やバス圏の戸建住宅から移り住む高齢者世帯も増加しており、新築・中古を問わず分譲マンション需要は強まっている。大阪のベッドタウンとしての住宅需要も引き続き強く、デベロッパーのマンション素地に対する需要も根強い。当地区は大規模商業施設に近く、医療施設・飲食店等も徒歩圏にあるため、マンション需要は依然として強く、素地の取得価格も強含みの上昇傾向で推移しており、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区は駅に近接し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、戸建住宅地区を含めた住宅地域としても熟成度は増している。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各地への通勤・通学の利便性も良好であることから住宅需要は衰えていない。当地区隣接地において、今春、大手デベロッパーによる次期マンション計画が発表される予定であるなど、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(H27.10.1～H28.1.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	 0～3% 上昇 (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	当地区のオフィス需要は堅調な状態が続いており、空室率が低位安定が続いてきたことから、空室率改善のための割安入居条件の変更や新規賃料の見直しが進められ、継続賃料や新規賃料の緩やかな引き上げが始まっており、賃料水準はやや上昇している。また、当地区に隣接する都市型大規模店舗の影響によって、当地区への来街者は歩行者、自動車利用者ともに増加している。しかし、地区全体の店舗面積が過剰気味であり、物販の売上げは大規模店舗及び周辺店舗を含め当初の期待値を下回っており、店舗賃料は横ばいが続いている。このような状況ではあるものの、当地区は岡山県で最も高度な商業拠点であるため店舗需要は安定しており、都市型大規模店舗の立地によってさらに拠点性は高まっている。こうした状況を背景にオフィス賃料は上昇し、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。 当地区周辺で従来水準を大きく超える取引価格が見受けられることから、依然旺盛な需要により緩やかな上昇が見込まれる。店舗賃料は、今後も各店舗で売上が大きく上昇する見込みは低く、このまま横ばいが継続すると考えられる。一方、オフィスは空室率の低位安定が続いており、新規供給の予定がない中で入居需要は良好で、オフィス賃料は緩やかな上昇が続くと見込まれる。また、都市型大規模店舗の影響によって岡山駅周辺店舗への回遊性が少しずつ高まっている。このようなことから、当地区の将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	平成27年3月に開業した新白島駅の効果もあって、立地条件が優る一部の賃貸住宅で新規賃料が上昇している物件もあるが、全体では概ね横ばいである。投資用賃貸マンションの供給は減少傾向にあるが、取得需要が強い状況に変化はないため、物件不足によって取引価格は上昇傾向にあり、取引利回りは緩やかではあるが低下傾向にある。一方、分譲マンションの販売価格は上昇しているが、新規供給が絞られることで、需給のバランスが保たれており、分譲マンションの販売は好調を維持している。当期行われた開発素地の入札では、住宅系の不動産会社が高額で落札している等、開発素地の仕入れが困難な状況が続いており、取引価格は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。 住宅地としてのブランド力のある当地区では、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地の需要が一段と強まっている。マンション販売は好調を維持しており、旺盛な住宅需要に牽引される形で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、広島電鉄白島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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	▽	□	△	□	—	—	大通り沿いの主要オフィスビルはほぼ満室で稼働している。新規賃料は緩やかな上昇傾向で推移しており、館内増床や移転拡張の動きも堅調で空室率は低下する等オフィス市況は好調を維持している。また、貸手優位の市場を反映して、契約更新時にオーナー側からの賃料増額の提示を受け、増額改定に応じるテナントが増える等、継続賃料上昇の動きも続いている。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に変化はない。投資物件の供給は減少傾向にあるが、当期は広島駅前及び平和大通沿いの大型ホテルや八丁堀周辺のオフィスビルが高額で取引されており、当地区の取引利回りは低下に転じている。旧市内全域で投資用物件を中心に相場を上回る取引が続いているため、取引価格は全体的にやや上昇傾向にある。そのため、当地区の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は上昇しており、継続賃料も契約更新時にオフィスグレードに応じた額に増額改定される等、賃料上昇の動きが続くと予想される。過去3年間オフィスビルの新規供給がない中で、館内増床や移転拡張等の動きが活発であるため、空室率は低下傾向で推移することが見込まれる。好調なオフィス市況が続く中で、平成28年夏には大規模改修を行ったオフィスビルの供給が、平成29年11月末には新築大型オフィスビルの供給が控えており、新規賃料の更なる上昇が期待される。旧市内を中心に、投資適格物件の取引価格は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(H27.10.1～H28.1.1)

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	□	□	□	□	□	□	—	—	丸亀町商店街の再開発事業は、平成24年にG街区の完成により、一部街区の開発は残るものの一段落した。これに伴い同商店街の人通りは増加し、イベント等も開催されるなど活性化している。また、この商店街を挟んで東西に分かれた大工町、磨屋町地区については事業推進計画が発表され、市街地再開発準備組合が設立された。このような状況の中、丸亀町商店街については根強い需要があるため、空き店舗等は少ない。しかし、市街地再開発事業も一段落し、他の事業についても完成まで時間がかかるため地価が上昇する要因は少なく、当地区の地価動向は引き続き横ばい傾向にある。丸亀町商店街再開発事業の完成、大工町、磨屋町地区の事業推進計画の発表及び市街地再開発準備組合の設立により、丸亀町商店街及び周辺地域は徐々に発展傾向にあり、また、瓦町駅前の複合ビルのリニューアルオープンにより中心商業地の更なる活性化が期待できるが、店舗需要者等は活性化の程度を見極めている状態であり、取引は小康状態である。このような状況の中、長年続いた地価下落は底値感から落ち着いたものの、地価が上昇する要因は少なく、当地区の将来の地価動向も当面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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	□	□	—	—	市内中心商業地の核は松山市駅前地区と当地区であるが、ここ数年は当地区への不動産投資が集中している。当地区は主要な歓楽街を背後に有し、次々と立地するホテルや飲食店舗ビルなどにより集客力が地区全体で増しており、その優位性の強まりから最高価格地としての地位が高まっている。松山空港の年間利用客数が300万人に近づき、観光客数もしまなみ海道開通時に近づくなど、ホテルの客室稼働率も高く、特にホテル用地への引き合いは強い。引き続き当地区への不動産投資意欲は強まっており、取引価格は上昇傾向となっているため、地価動向はやや上昇で推移した。 オフィス賃料は優良ビルと築古ビルとでは賃料水準の差が明確に現れており、新規の飲食店舗ビルでもやや強気の賃料設定が見られるものの、全体的な賃料上昇までには至っておらず、いずれも横ばいとなっている。引き続き都心型分譲マンション用地の需要は強く、2年を切ったえひめ国体開催も控え、観光需要の増大を背景にホテル用地の需要も堅調に推移すると見られ、当地区への不動産投資は引き続き活発化してゆくことから、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						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(H27.10.1～H28.1.1)

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	△	▽	□	□	—	—	△	□	当地区で当期の取引は見られなかったが、中央区・早良区の優良マンション適地で国有地の入札に関連した取引が行われ、地域の相場水準を大幅に上回る価格で地元デベロッパーが落札した。また、分譲マンションの供給過剰を懸念する声がある中で、大学跡地の大型分譲マンションが販売開始1カ月程度でほぼ全戸完売し、分譲マンション市場は引き続き好調な状況にあることを示す結果となった。横浜市のマンション傾斜問題により販売への影響も懸念されるが、市場に極端な影響を与えている状況ではない。入札等の取得競争が過熱し、依然として取引意欲が旺盛なデベロッパーが存在しているため取引価格は上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。 平成28年は市内で高価格帯マンションの大量供給が予想され、資金調達環境が変化する等により、活況が続いているマンション開発用地市場にもブレーキをかける要因となり得る。しかし、予定されている平成29年の消費税増税前の駆け込み需要に対応可能な小規模画地が多く、新規供給がしばらく行われていない当地区の需要は堅調に推移すると予想されるため、将来の地価動向も現在と同様にやや上昇傾向と予想される。ただし、市内で現在販売中の高価格帯マンションの中には一部売行きが鈍い物件が出てきており、今後の地価上昇幅は徐々に鈍化していくと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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 (H27.10.1～H28.1.1)

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  3～6% 上昇)	△	▽	▽	▽	△	□	—	—	オフィスの新規供給が限定的な中で借り換えや集約統合移転等の需要があること等から、前期に引き続き当地区の空室率は低下傾向で推移している。オフィス賃料は、中規模以上のビル等で増額改定が引き続き散見されている。当期は博多駅周辺でホテルの高額取引が見られたほか、博多駅前の事業用地の入札では、開発素地に対する引き合いが強いことを反映し、複数の買い手が競合した結果、高値で落札されたとの情報がある。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、当期の地価動向は上昇している。 当地区ではオフィス床の品薄感が強まっており、平成28年度竣工予定の物件も概ね満床稼働が予想されていることから、空室率の改善傾向が今後も継続すると予想される。JR博多駅前の再開発事業が平成28年4月の竣工を目指して進行中であり、オフィス需要の更なる拡大を促し、周辺オフィスにも賃料水準の引き上げの動きが波及していくことが期待される。JR博多駅周辺では再開発事業による大型商業施設の開業及び市営地下鉄七隈線の博多駅への延伸事業の進捗等により、県内はもとより九州各県及び周辺県からの観光客等の増加が期待される。以上より、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、デベロッパー等による旺盛な開発意欲や不動産投資ファンド等による積極的な投資姿勢等を背景に、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 (H27.10.1～H28.1.1)

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  0～3% 上昇)	△	▽	△	□	□	□	—	—	当地区内の店舗と郊外の大規模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、ファーストフード等の全国チェーンによる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底値感が強くなっている。また、当地区周辺において平成28年秋の開業を目指した再開発の進捗やそれに併せて賃貸ビルの建替えやリニューアルの動きもあり、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、また中心部での取引も少しずつ増加している。このような再開発等の動きを背景に投資需要が熊本市中心部に流入することによって、取引利回りの低下傾向が継続しており、当期の地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 当地区は繁華性が高い商店街であり、潜在的な店舗需要が見込まれる。また、当地区内や周辺の開発の動きに伴って、国内投資家のみならずアジアの海外投資家からの投資物件への問い合わせ等が増加している。また、ビルオーナー等による建替え等の開発機運等が高まっているほか、店舗の新規出店が見られることや観光客の増加により人通りも増加傾向にある。店舗賃料等は概ね横ばいで底堅く推移しており、再開発事業地区周辺において主に更地の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ほか、事務所等の中古物件への需要もあり不動産市況は活性化している。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(H27.10.1～H28.1.1)

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	□	□	□	□	□	□	—	—	当地区に位置する鹿児島中央駅の駅ビルから周辺街区への動線がスムーズではないため、来街客の回遊は活発とはいえず、依然として駅ビルの集客力のみが突出する状況が続いている。したがって、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。一昨年に新館が増床オープンした駅ビルだけは好調を維持しているものの、相変わらずその効果は周辺市街地には及んでおらず、当地区全体の需給状況に変化はない。不動産の取引価格、賃料とも概ね横ばい傾向にあるため、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については、平成27年に都市計画決定がなされた。計画は一步步進みつつあり、将来的には当地区の地価に影響を与える可能性があるが、現時点における完成予定は平成31年度であり当分先である。また、現在のところ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(H27.10.1～H28.1.1)

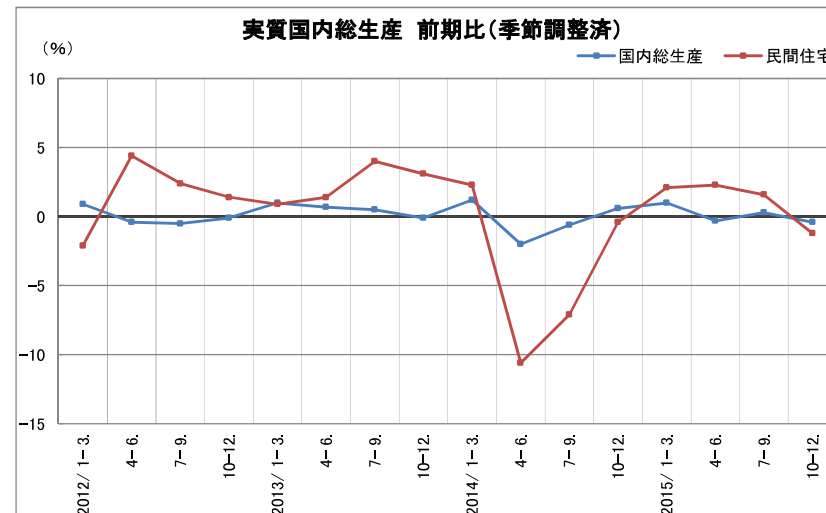
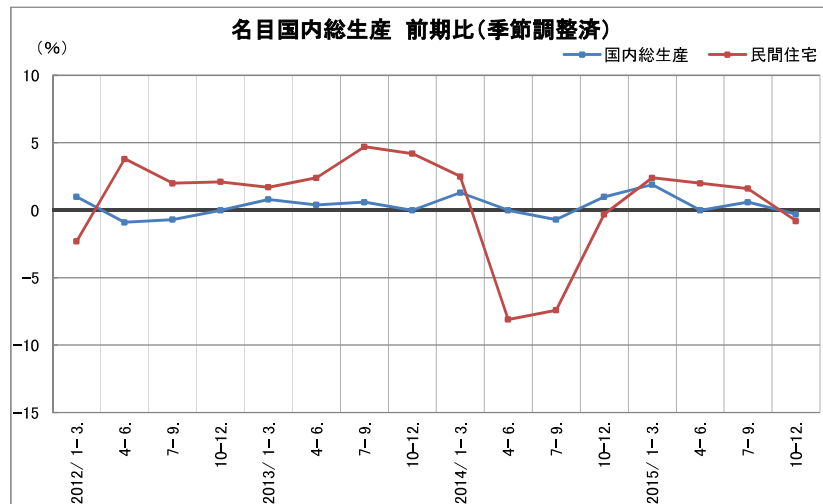
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H	
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料	
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3%上昇 (前期)  0～3%上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	県内景気の回復からオフィスビルは空室率が低下傾向にあり、安定したオフィス需要を見込める国道58号沿いのオフィスビルをJ-REITが取得した。また、沖縄を訪れる観光客の増加に伴いホテルの稼働率が高水準で推移しており、今後も安定した収益が見込めることを期待して外資系の投資会社がビジネスホテルを取得するといった取引が確認された。取引当事者の価格目線が合えば取引が成立する環境下にあるが、取得需要に対して売り物件は少なく、供給不足から取引利回りは低下傾向にある。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。 国内外からの観光客の増加や好調な県内景気を反映して、新たにホテルを建設する動きや、築古のオフィスビルを建替える動きが見られ、これらの機能更新を図る動きを反映して土地価格に対して先高感がある。好調な資金調達環境から不動産に対する取得需要は旺盛であるのに対して売り物件は少ないため、取引が成立する時は売り手の意向が強く反映される。今後も売り手市場の状況によってタイトな需給バランスが続くことが想定されるため、将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。								

地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般土地取引の指標 ・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準 ・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準 ・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国土利用計画法による価格審査の規準 ・ 国土利用計画法に基づく土地の買収価格の算定の規準 等 ・ その他、地価公示とほぼ同等の役割 	主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について地価動向を把握することにより、先行的な地価動向を明らかにする
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課
対 象 地 点	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一団の土地	自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域（規制区域を除く。）において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地	地価動向を先行的に表しやすい、高層住宅等や店舗、事務所等が高度に集積している高度利用地等
地点数・地区数	標準地 23,380 地点（平成 27 年地価公示） ※ うち、東京電力福島第 1 原発事故に伴う避難指示区域内の 17 地点は調査を休止	基準地 21,731 地点（平成 27 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価動向報告～地価LOOKレポート～
 【第33回】平成27年第4四半期(平成27年10月1日～平成28年1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10-12月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2014年1月～2016年1月)

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

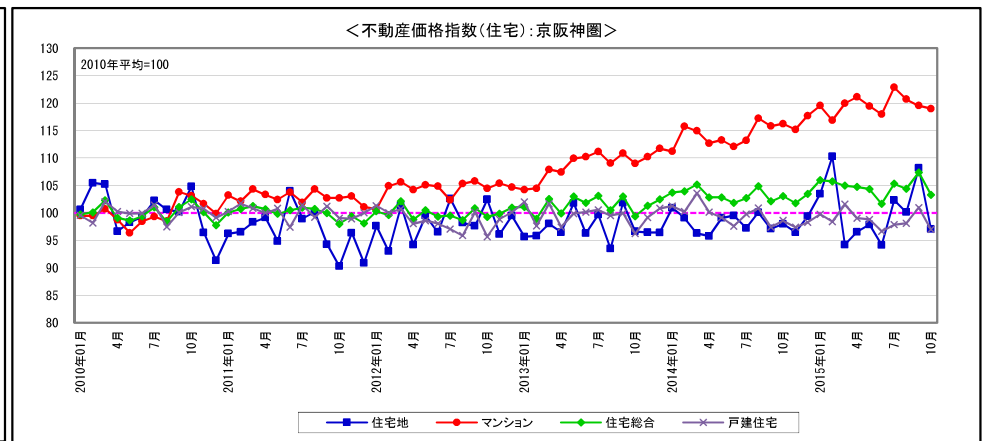
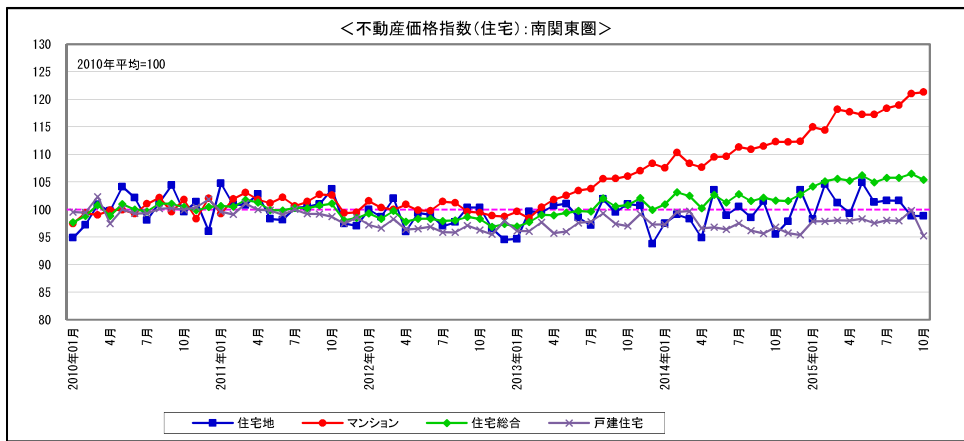
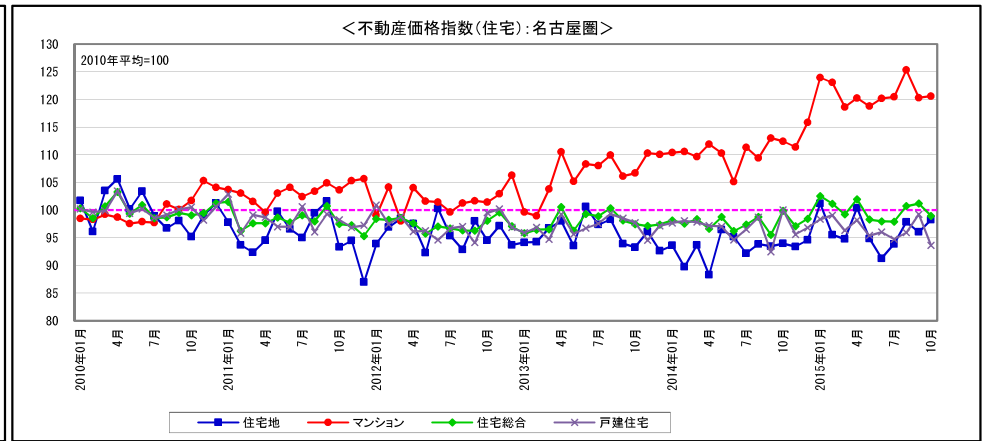
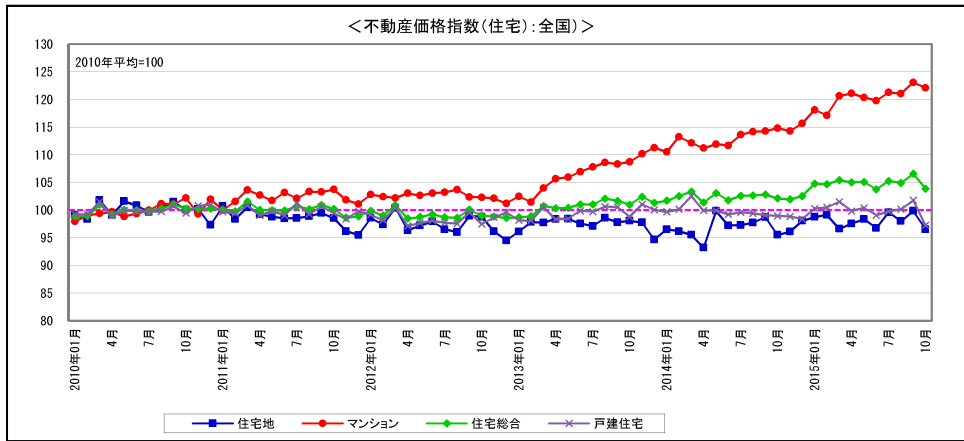
- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

- 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。」
- 8月「景気は、このところ改善テンポにばらつきもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 9月「景気は、このところ一部に鈍い動きもみられるが、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。」
- 11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。」
- 12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。」

2016年

- 1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。」

(2)不動産価格指数(住宅)

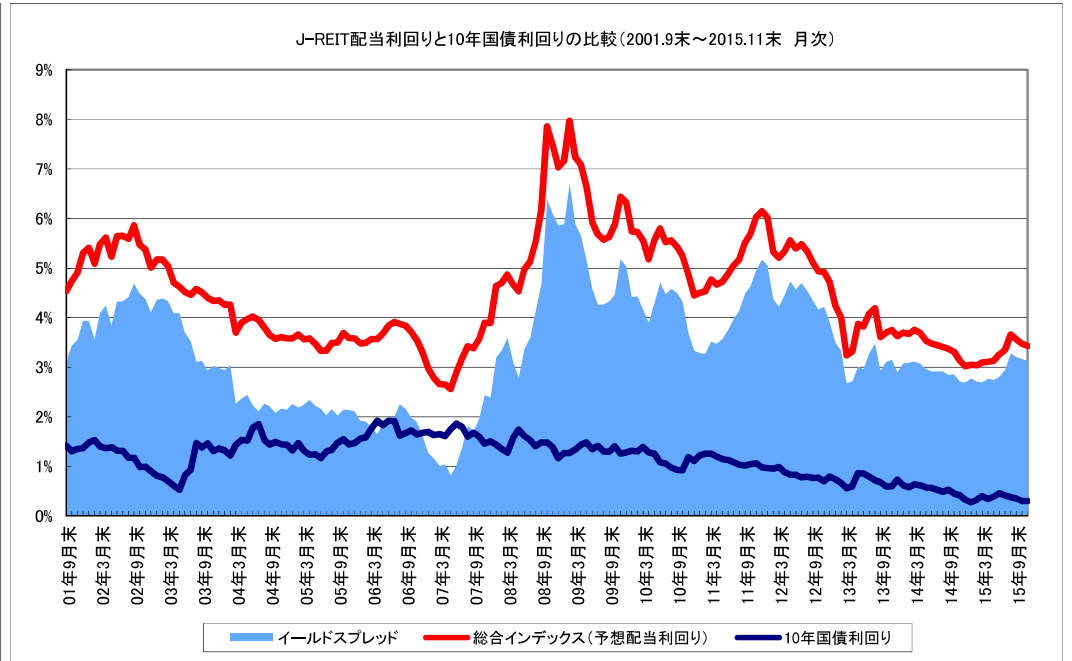
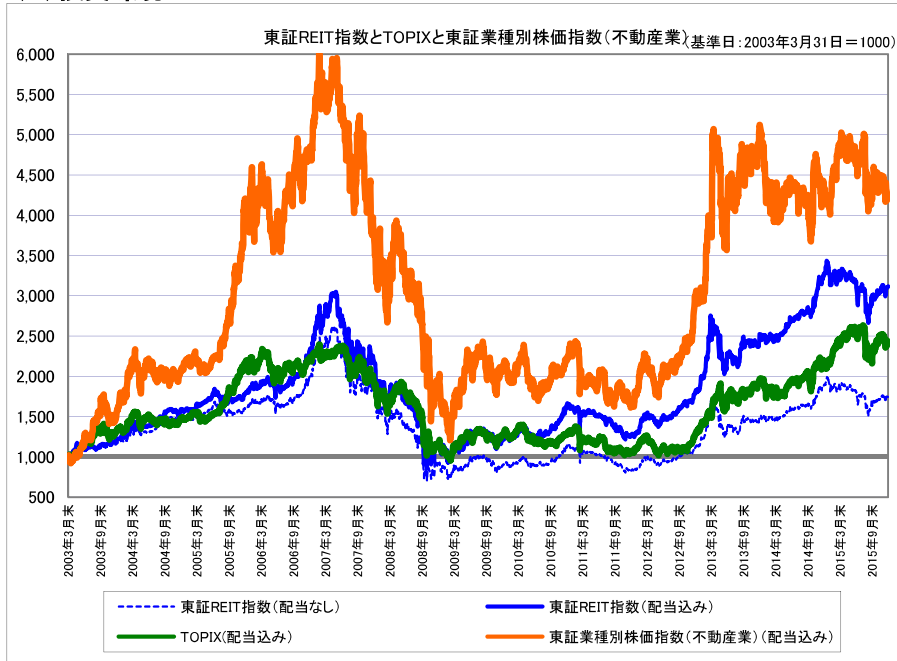


出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

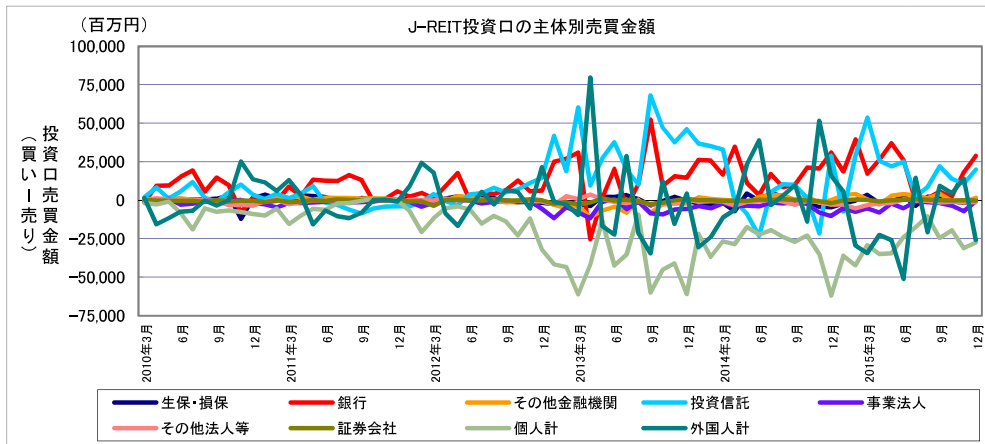
注1)2010年度平均=100とした指数である。

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

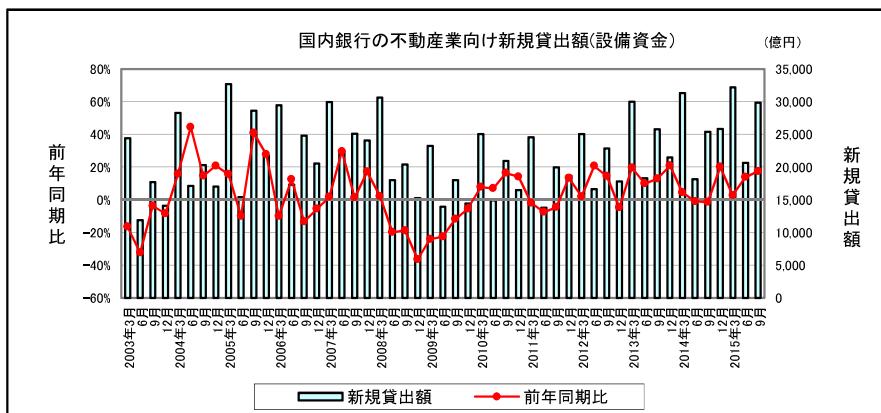
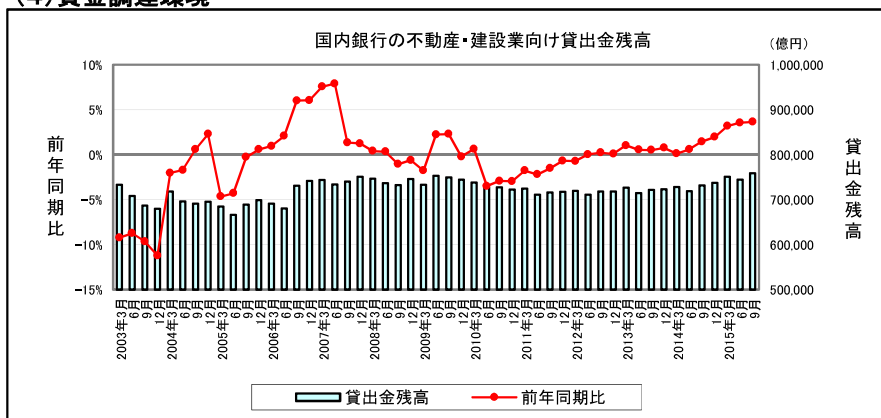


出典:「STBRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

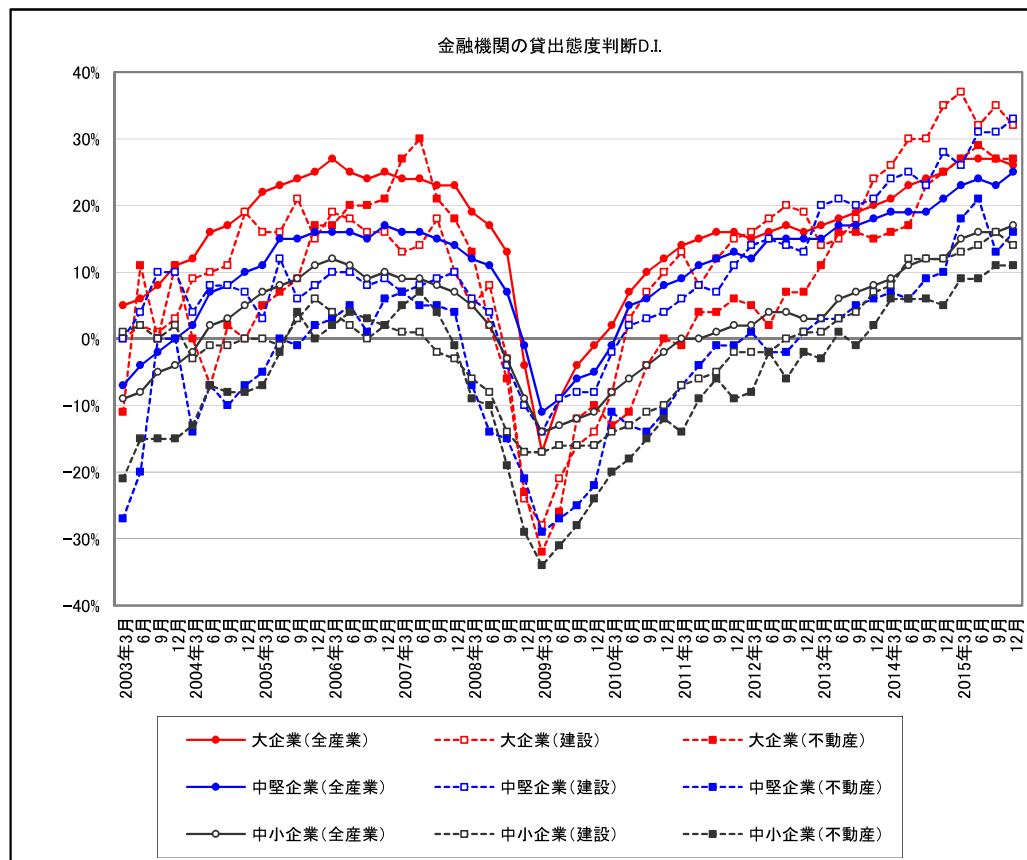


出典:(株)東京証券取引所

(4) 資金調達環境

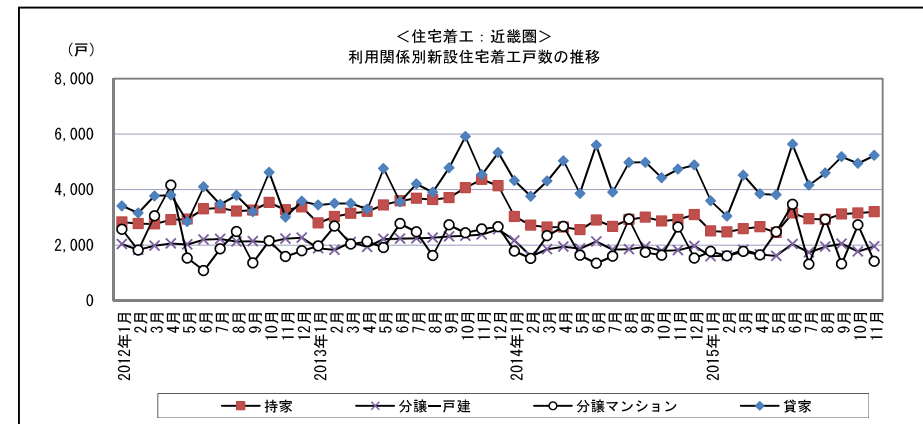
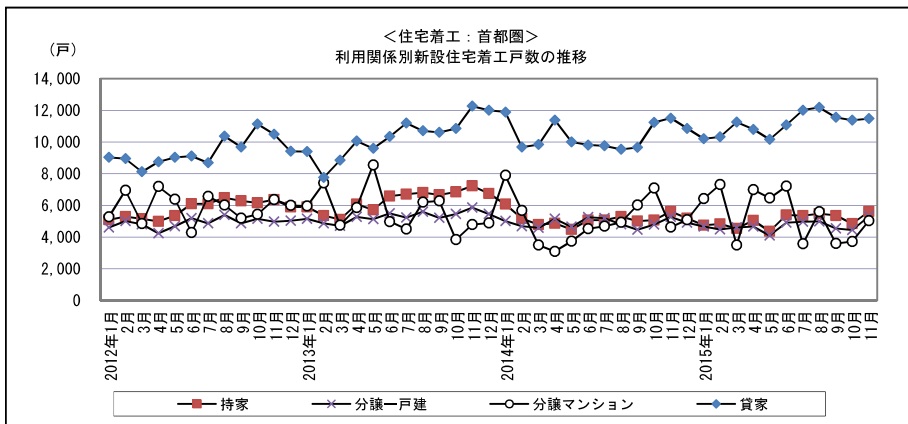
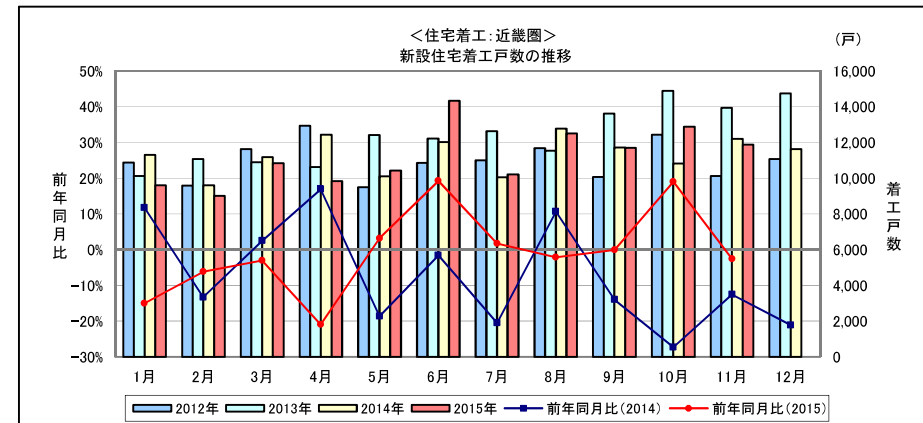
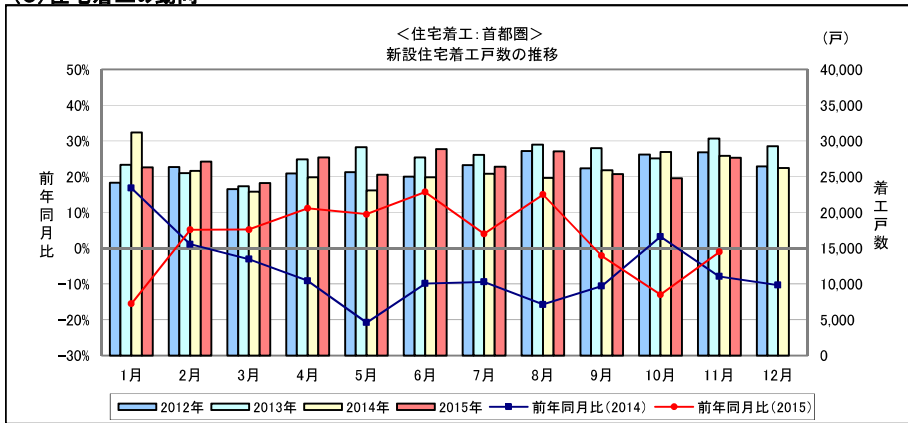


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



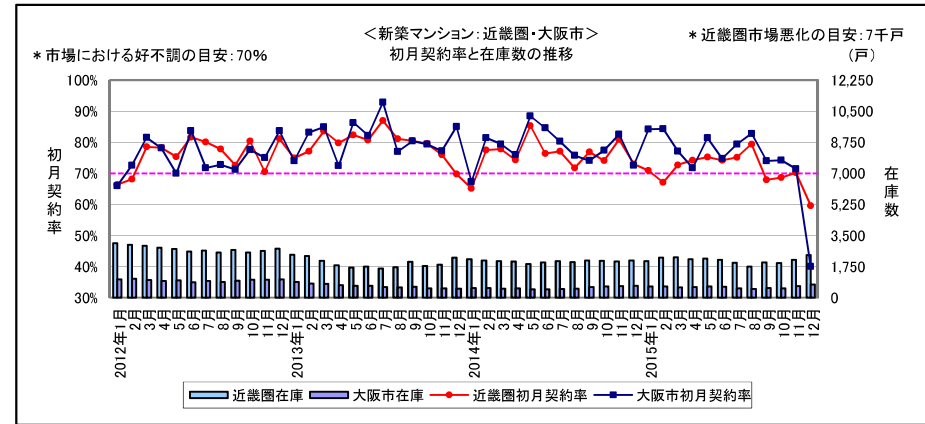
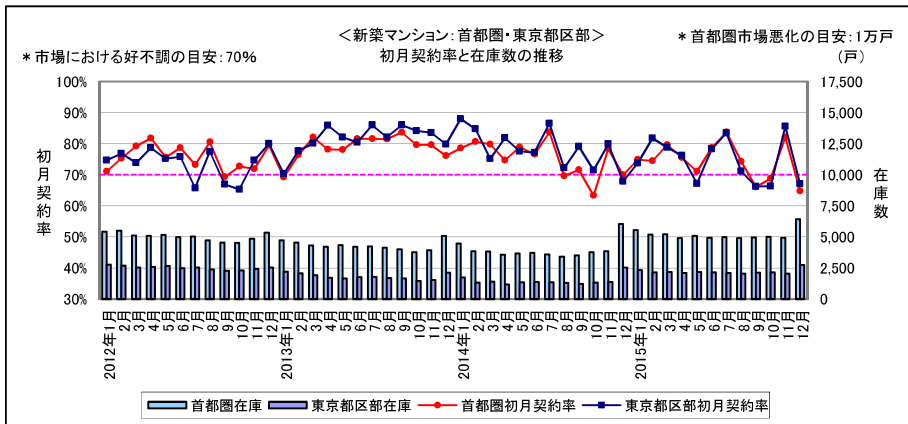
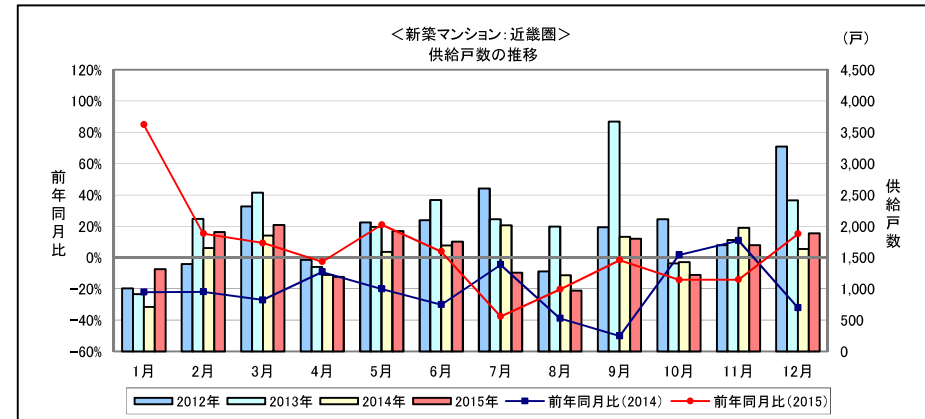
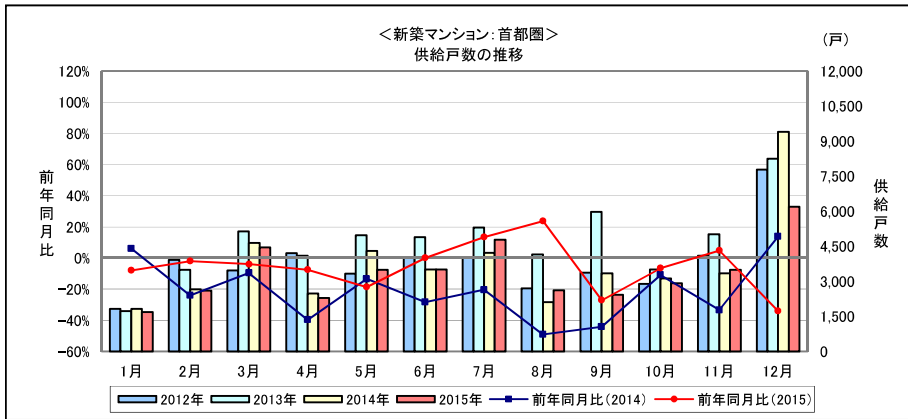
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



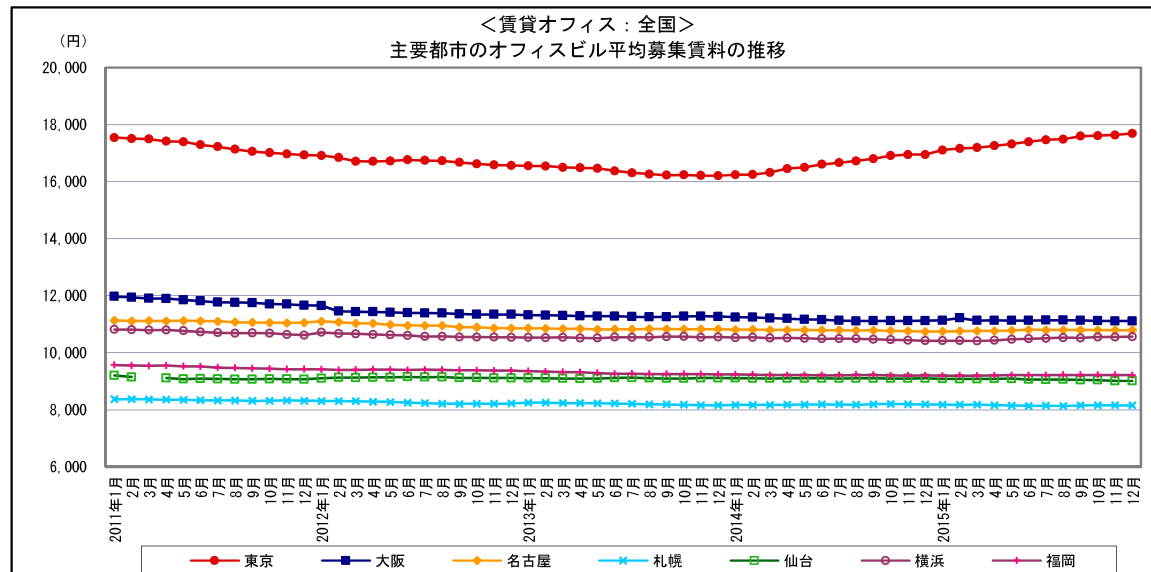
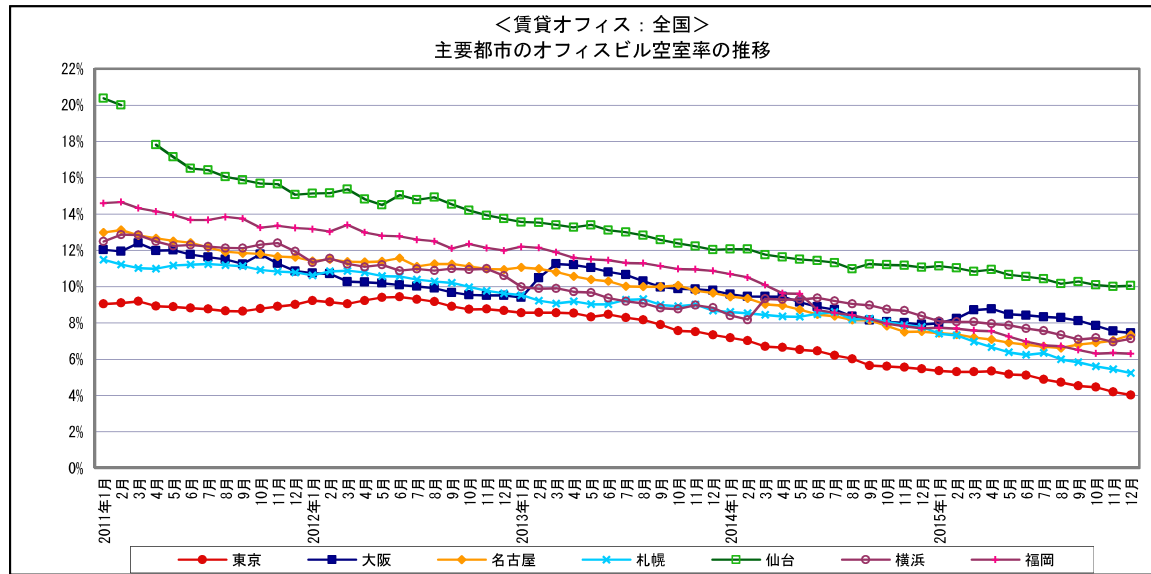
出典：国土交通省「建築着工統計」

(6) マンション市場



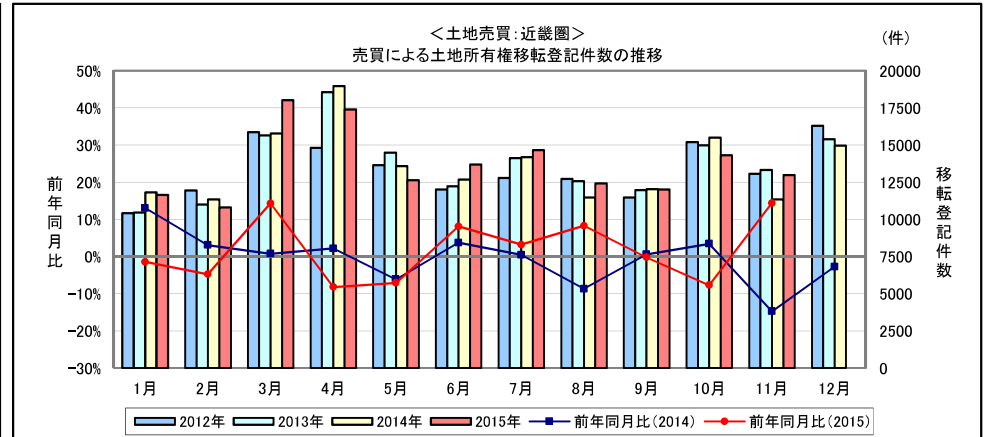
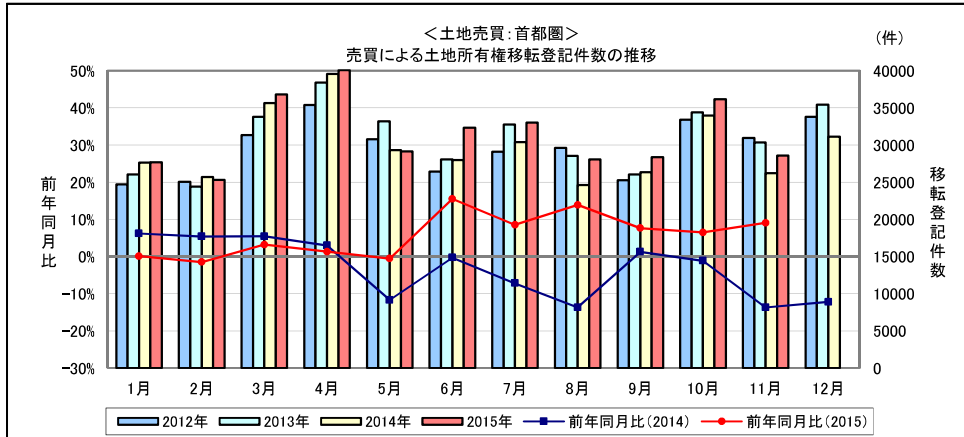
出典：(株)不動産経済研究所「不動産経済調査月報」、「全国マンション市場動向」

(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。