

# 主要都市の高度利用地地価動向報告

## ～地価LOOKレポート～

【第34回】平成28年第1四半期（平成28年1月1日～平成28年4月1日）の動向

平成28年6月

国土交通省 土地・建設産業局 地価調査課

# 目次

調査の概要	1
調査結果	2
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(全地区)	3
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(圏域別)	4
総合評価 上昇・横ばい・下落の地区数一覧(用途別)	8
地区毎の総合評価(変動率)推移	10
東京圏の地価動向(地図)	12
東京都区部の地価動向(地図)	13
名古屋圏の地価動向(地図)	13
大阪圏の地価動向(地図)	14
地方圏の地価動向(地図)	15
各地区の詳細情報	16
北海道	18
岩手県	19
宮城県	19
福島県	20
埼玉県	21
千葉県	23
東京都	25
神奈川県	39
長野県	42
新潟県	43
富山県	43
石川県	44
静岡県	44
愛知県	45
岐阜県	49
滋賀県	50
京都府	50
大阪府	53
兵庫県	60
奈良県	62
岡山県	63
広島県	63
香川県	64
愛媛県	65
福岡県	65
鹿児島県	66
沖縄県	67
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	68
参考資料	69

# 調査の概要

## 1. 調査目的

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

## 2. 調査内容

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

## 3. 対象地区

三大都市圏、地方中心都市等において特に地価動向を把握する必要性の高い地区

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

住宅系地区 — 高層住宅等により高度利用されている地区（32地区）

商業系地区 — 店舗、事務所等が高度に集積している地区（68地区）

なお、今期は熊本地震により直接的な影響を受け市場に空白期間が生じた1地区（熊本市）を除く99地区で実施した。

- ※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。
- ※6 平成28年第1四半期から、対象地区1地区（商業系地区）を西町・総曲輪から富山駅周辺に変更した。

## 4. 調査時点










毎年1月1日、4月1日、7月1日、10月1日の計4回実施。

## 5. 調査機関

一般財団法人 日本不動産研究所に委託して実施。

## 6. 調査項目の説明

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

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

# 調査結果

## 1. 概況

- 平成 28 年第 1 四半期(1/1~4/1)の主要都市・高度利用地 100 地区における地価動向は、上昇が 89 地区(前回 89)、横ばいが 10 地区(前回 11)、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、71 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 14 地区(「駅前通」(札幌市)、「銀座中央」(東京都中央区)、「日本橋」(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)、「渋谷」(東京都渋谷区)、「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)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市))が 3-6%の上昇。商業系 2 地区(「太閤口」(名古屋市)、「なんば」(大阪市))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、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による購買・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、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による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 24 地区(前回 23)、横ばいが 1 地区(前回 2)となり、ほぼ全て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 12 回連続で全ての地区で上昇となった。
- 地方圏(22)では、上昇が 15 地区(前回 15)、横ばいが 7 地区(前回 7)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 28 地区(前回 27)、横ばいが 4 地区(前回 5)となり、8 割超の地区が上昇となった。
- 商業系地区(67)では、上昇が 61 地区(前回 61)、横ばいが 6 地区(前回 6)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、新たに大阪市の「なんば」で 6%以上の上昇となった。また、新たに 2 地区(東京都中央区の「日本橋」、同渋谷区の「渋谷」)で上昇幅が拡大し、3-6%の上昇となった。

※上記の記述において、地区数については前回・今回とも熊本市 1 地区を除く 99 地区で比較を行っている。

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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	100 (100.0%)
<b>28年第1</b>	<b>2 (2.0%)</b>	<b>16 (16.2%)</b>	<b>71 (71.7%)</b>	<b>10 (10.1%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>99 (100.0%)</b> (注6)

※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)。


(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(下通周辺)を除いて集計している。


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%)
<b>28年第1</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>8 (18.6%)</b>	<b>33 (76.7%)</b>	<b>2 (4.7%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>43 (100.0%)</b>

※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)。

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%)
28年第1	1 (4.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)	1 (4.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	25 (100.0%) (注5)

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

※数字は地区数、( )はその割合










※ は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

は、2番目に地区数の多い変動率区分

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


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


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	
名古屋圏	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%)	
28年第1	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)。





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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	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%)	0 (0.0%)	23 (100.0%)
28年第1	0 (0.0%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)	7 (31.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	22 (100.0%) (注6)

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

※数字は地区数、( )はその割合

※  は、各期・各圏域ごとに最も地区数の多い変動率区分、

 は、2番目に地区数の多い変動率区分

(注1) 4地区(仙台市3地区及び浦安市1地区)を除いて集計している。

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

(注3) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。

(注5) 対象地区を9地区廃止した(商業系地区8地区と住宅系地区1地区)。

(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(下通周辺)を除いて集計している。

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	
住宅系地区	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%)	
<b>28年第1</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>2 (6.3%)</b>	<b>26 (81.3%)</b>	<b>4 (12.5%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>32 (100.0%)</b>	

※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。

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	
商業系地区	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%)	
<b>28年第1</b>	<b>2 (3.0%)</b>	<b>14 (20.9%)</b>	<b>45 (67.2%)</b>	<b>6 (9.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>0 (0.0%)</b>	<b>67 (100.0%)</b> (注6)	

※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。

(注6) 対象地区を1地区変更した(地方圏の商業系地区1地区)。また、1地区(下通周辺)を除いて集計している。

地区毎の総合評価(変動率)推移

- 平成28年第1四半期から : 富山駅周辺(富山県) 計1地区  
 設定した対象地区
- 上記に伴い廃止した対象地区 : 西町・総曲輪(富山県) 計1地区

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H28.1/1~ H28.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	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	H28.1/1~ H28.4/1 総合評価
北海道	札幌市	中央区	住宅	宮の森	地方	➡	➡	➡	➡	東京都	区部	港区	商業	六本木	東京	➡	➡	➡	➡
	札幌市	中央区	商業	駅前通	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	赤坂	東京	➡	➡	➡	➡
岩手県	盛岡市		商業	盛岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	虎ノ門	東京	➡	➡	➡	➡
宮城県	仙台市	青葉区	住宅	錦町	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	新宿三丁目	東京	➡	➡	➡	➡
	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	地方	➡	➡	➡	➡		区部	新宿区	商業	歌舞伎町	東京	➡	➡	➡	➡
福島県	郡山市		商業	郡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	渋谷	東京	➡	➡	➡	➡
埼玉県	さいたま市	中央区	住宅	新都心	東京	➡	➡	➡	➡		区部	渋谷区	商業	表参道	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	大宮区	商業	大宮駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	豊島区	商業	池袋東口	東京	➡	➡	➡	➡
	さいたま市	浦和区	商業	浦和駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	台東区	商業	上野	東京	➡	➡	➡	➡
	所沢市		商業	所沢駅西口	東京	➡	➡	➡	➡		区部	品川区	住宅	品川	東京	➡	➡	➡	➡
千葉県	千葉市	中央区	商業	千葉駅前	東京	➡	➡	➡	➡		区部	港区	商業	品川駅東口周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	千葉市	美浜区	商業	海浜幕張	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	豊洲	東京	➡	➡	➡	➡
	浦安市		住宅	新浦安	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	住宅	有明	東京	➡	➡	➡	➡
	船橋市		商業	船橋駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡		区部	江東区	商業	青海・台場	東京	➡	➡	➡	➡
	柏市		住宅	柏の葉	東京	➡	➡	➡	➡		区部	世田谷区	住宅	二子玉川	東京	➡	➡	➡	➡
東京都	区部	千代田区	住宅	番町	東京	➡	➡	➡	➡		区部	中野区	商業	中野駅周辺	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	丸の内	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	武蔵野市	住宅	吉祥寺	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	千代田区	商業	有楽町・日比谷	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	住宅	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	住宅	佃・月島	東京	➡	➡	➡	➡		多摩	立川市	商業	立川	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	銀座中央	東京	➡	➡	➡	➡		神奈川県	横浜市	西区	商業	横浜駅西口	東京	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	八重洲	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市		西区	商業	みなとみらい	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	中央区	商業	日本橋	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市		中区	商業	元町	東京	➡	➡	➡	➡
	区部	港区	住宅	南青山	東京	➡	➡	➡	➡	横浜市		都筑区	住宅	都筑区センター南	東京	➡	➡	➡	➡

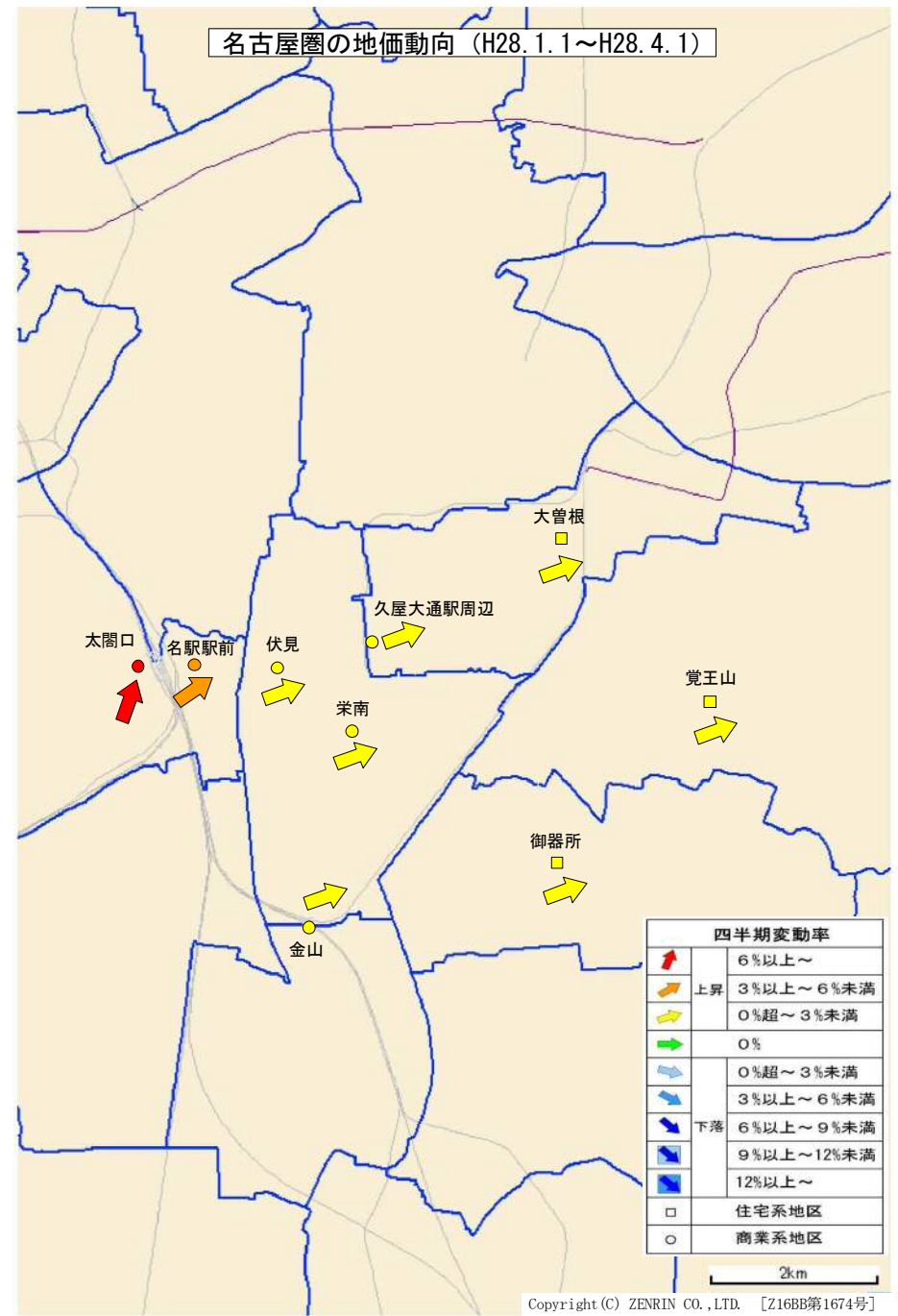
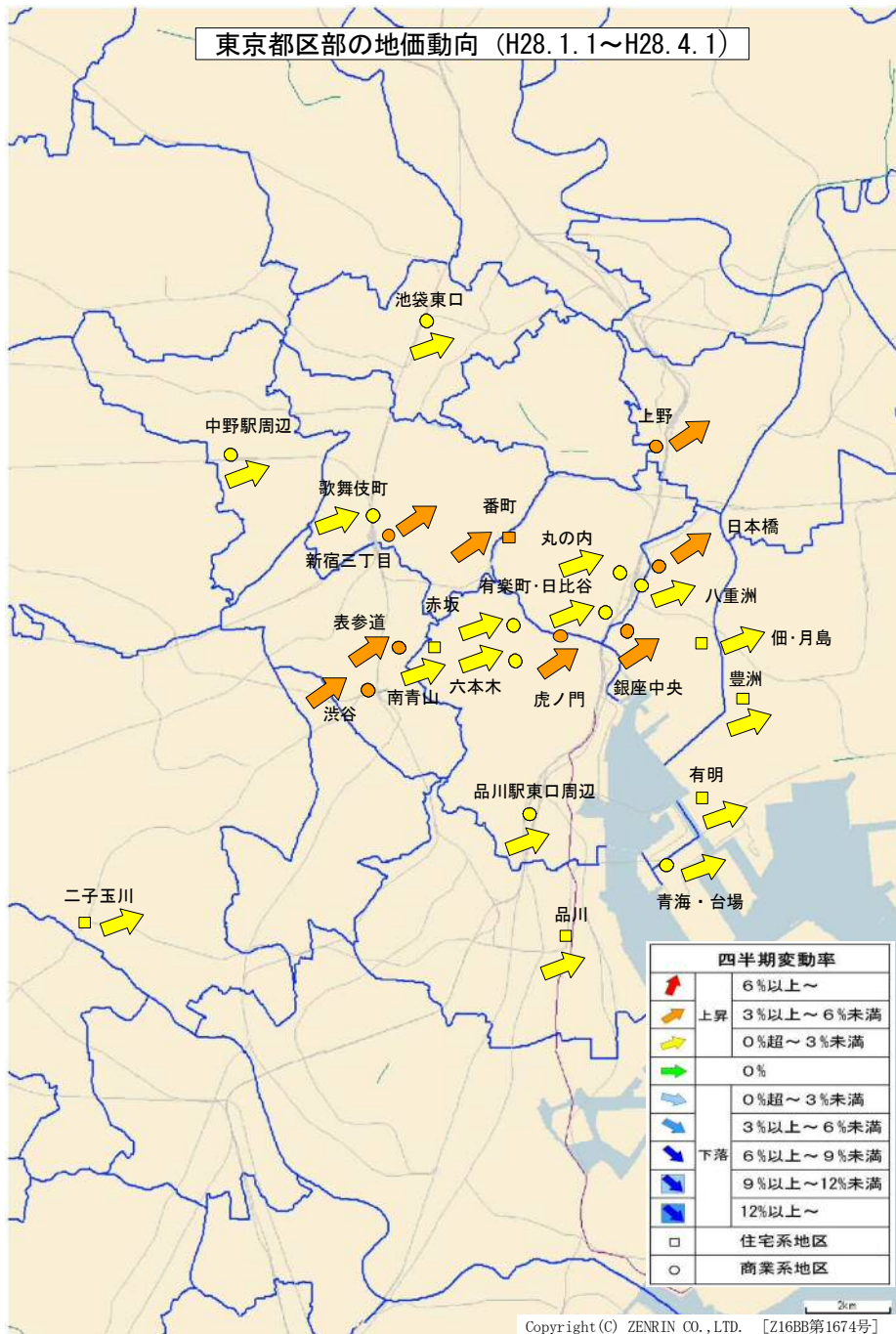
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.4/1~ H27.7/1 総合評価	H27.7/1~ H27.10/1 総合評価	H27.10/1~ H28.1/1 総合評価	H28.1/1~ H28.4/1 総合評価	都道府県	都市名	行政区	区分	地区	圏域	H27.4/1~ H27.7/1 総合評価	H27.7/1~ H27.10/1 総合評価	H27.10/1~ H28.1/1 総合評価	H28.1/1~ H28.4/1 総合評価
神奈川県	川崎市	川崎区	商業	川崎駅東口	東京	➡	➡	➡	➡	大阪府	大阪市	北区	商業	中之島西	大阪	➡	➡	➡	➡
	川崎市	中原区	商業	武蔵小杉	東京	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	北浜	大阪	➡	➡	➡	➡
	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	東京	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	心齋橋	大阪	➡	➡	➡	➡
長野県	長野市		商業	長野駅前	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	なんば	大阪	➡	➡	➡	➡
新潟県	新潟市	中央区	商業	新潟駅南	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	中央区	商業	O B P	大阪	➡	➡	➡	➡
富山県	富山市		商業	富山駅周辺	地方	-	-	-	➡		大阪市	淀川区	商業	新大阪	大阪	➡	➡	➡	➡
石川県	金沢市		商業	金沢駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	福島区	住宅	福島	大阪	➡	➡	➡	➡
静岡県	静岡市	葵区	商業	静岡駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡		大阪市	天王寺区	住宅	天王寺	大阪	➡	➡	➡	➡
愛知県	名古屋市	中村区	商業	名駅駅前	名古屋	➡	➡	➡	➡		大阪市	阿倍野区	商業	阿倍野	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中村区	商業	太閤口	名古屋	➡	➡	➡	➡		豊中市		住宅	豊中	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	中区	商業	栄南	名古屋	➡	➡	➡	➡	吹田市		商業	江坂	大阪	➡	➡	➡	➡	
	名古屋市	中区	商業	伏見	名古屋	➡	➡	➡	➡	兵庫県	神戸市	中央区	商業	三宮駅前	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	住宅	大曾根	名古屋	➡	➡	➡	➡		神戸市	灘区	住宅	六甲	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	東区	商業	久屋大通駅周辺	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		住宅	甲子園口	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	千種区	住宅	覚王山	名古屋	➡	➡	➡	➡		西宮市		商業	阪急西宮北口駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	昭和区	住宅	御器所	名古屋	➡	➡	➡	➡		芦屋市		住宅	J R 芦屋駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡
	名古屋市	熱田区	商業	金山	名古屋	➡	➡	➡	➡		奈良県	奈良市		住宅	奈良登美ヶ丘	大阪	➡	➡	➡
岐阜県	岐阜市		商業	岐阜駅北口	地方	➡	➡	➡	➡	岡山県	岡山市	北区	商業	岡山駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
滋賀県	草津市		住宅	南草津駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡	広島県	広島市	中区	住宅	白島	地方	➡	➡	➡	➡
京都府	京都市	下京区	商業	京都駅周辺	大阪	➡	➡	➡	➡		広島市	中区	商業	紙屋町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	住宅	二条	大阪	➡	➡	➡	➡	香川県	高松市		商業	丸亀町周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	河原町	大阪	➡	➡	➡	➡	愛媛県	松山市		商業	一番町	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	中京区	商業	烏丸	大阪	➡	➡	➡	➡	福岡県	福岡市	中央区	住宅	大濠	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	左京区	住宅	下鴨	大阪	➡	➡	➡	➡		福岡市	博多区	商業	博多駅周辺	地方	➡	➡	➡	➡
	京都市	西京区	住宅	桂	大阪	➡	➡	➡	➡		熊本県	熊本市	中央区	商業	下通周辺	地方	➡	➡	➡
大阪府	大阪市	北区	商業	西梅田	大阪	➡	➡	➡	➡	鹿児島県	鹿児島市		商業	鹿児島中央駅	地方	➡	➡	➡	➡
	大阪市	北区	商業	茶屋町	大阪	➡	➡	➡	➡	沖縄県	那覇市		商業	県庁前	地方	➡	➡	➡	➡



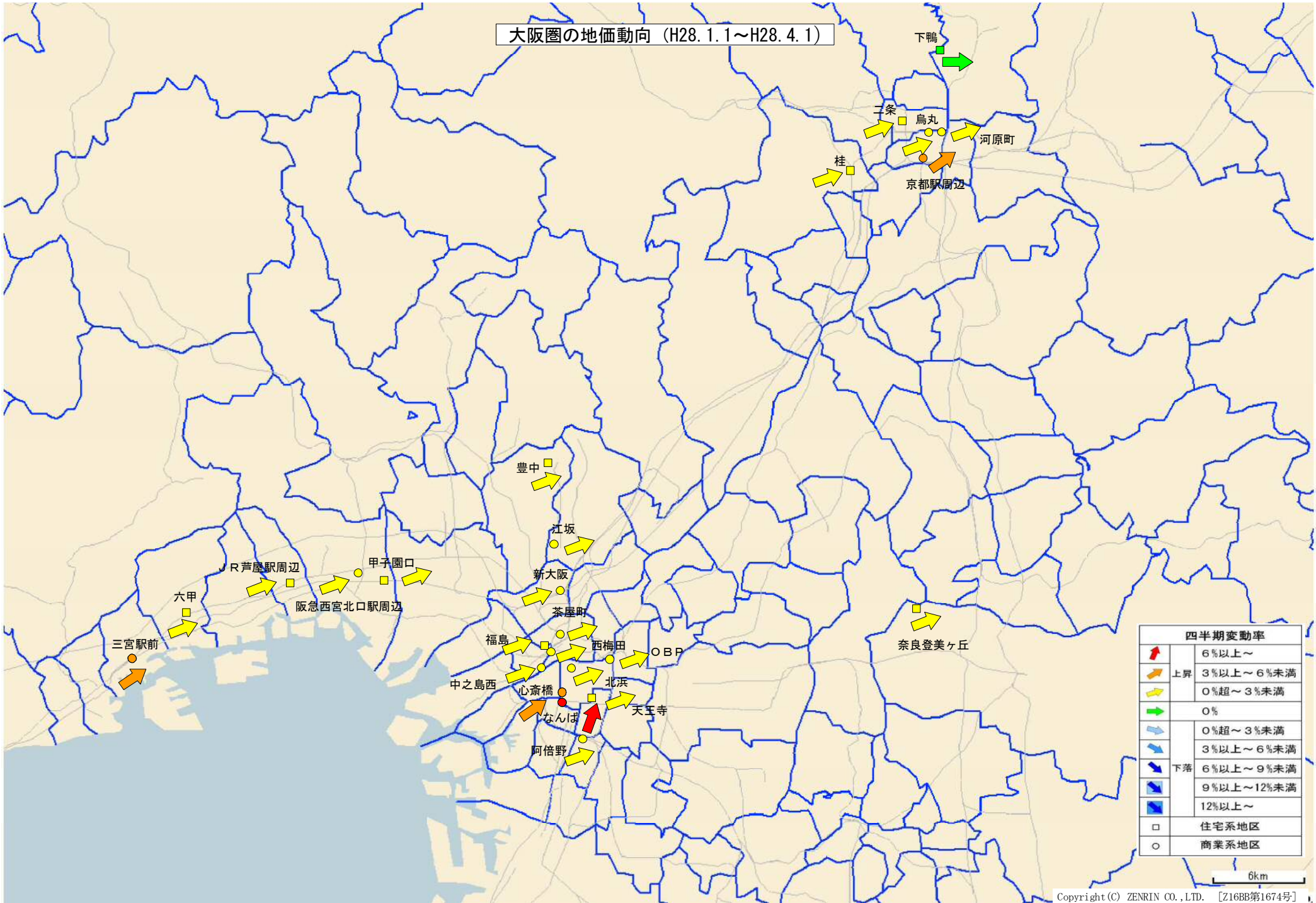
東京圏の地価動向 (H28. 1. 1~H28. 4. 1)







大阪圏の地価動向 (H28. 1. 1~H28. 4. 1)

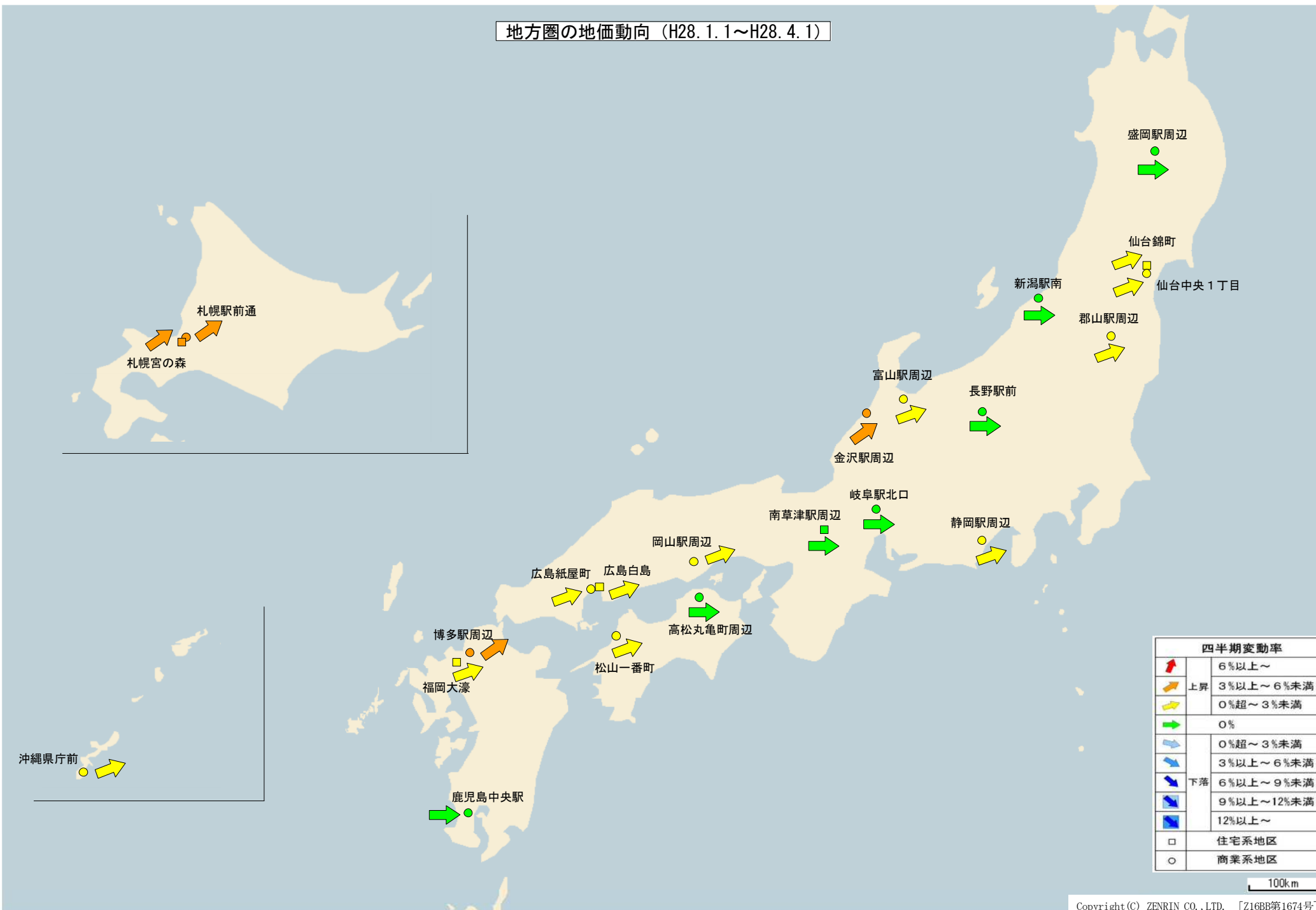


四半期変動率	
	6%以上～
	上昇 3%以上～6%未満
	0%超～3%未満
	0%
	0%超～3%未満
	3%以上～6%未満
	下落 6%以上～9%未満
	9%以上～12%未満
	12%以上～
	住宅系地区
	商業系地区

6km



地方圏の地価動向 (H28. 1. 1~H28. 4. 1)












## 各地区の詳細情報

## 各地区の詳細情報の見方

### 1. 調査項目の説明（再掲）

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

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

### 2. 詳細項目の動向

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



**3区分の凡例**                      △ : 上昇・増加、      □ : 横ばい、      ▽ : 下落・減少

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



### 3. 鑑定評価員のコメント

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



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  3~6% 上昇	△	▽	□	△	—	—	△	□	地価動向  将来地価動向	建築費の高止まりによりデベロッパーの投資採算性の検証が厳しくなっており、立地及び競争力に優れた地下鉄駅至近又は中央区中心部の物件に供給を絞り込む傾向を一層強めており、市内の分譲マンション価格の上昇が継続している。マンションの新築分譲価格帯は札幌の標準的な所得者層による購入価格帯を大幅に上回っている様相である。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、市内の需要者のほか、市外・道外・海外富裕層からの需要も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引き続き旺盛で価格水準も上昇傾向が続いている。当期においては引き続きマンション素地の高額な取引が散見され、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、道外のマンションデベロッパーの台頭が目立ち、旺盛な開発意欲・分譲マンション需要から供給エリアや供給主体にも広がりが見えつつある。当地区は中でも強い需要が長期的に見込めるため、今後も高級住宅地として道内外の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る。今後は当地区における優位な立地のマンション素地の供給数が減少し、素地取得及びマンション供給動向は踊り場を迎えることが見込まれるが、デベロッパーの取得意欲は依然として高く、堅調な需要に支えられ、将来の地価動向は当面は上昇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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  3~6% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向  将来地価動向	当地区のオフィスビルは、札幌駅前通沿いの店舗等を介して賑わいのある地下歩行空間と接続しているため利便性が高いことから引き続き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、稼働率及び募集賃料も上昇傾向にある。地下道直結の立地や利便性に優れるビルについては、オフィス賃料の増額改定も見られる。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。売却物件としての市場への供給は限られているものの、道外を中心に、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強く、取引利回りも下落傾向にある。また、外国人観光客の増加によって札幌市内のホテルは当面不足状態が続くと見られ、ホテル開発用地の取得需要も高まっていることから、当期の地価動向は上昇で推移した。  特に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が高く、ビジネスホテルを中心に新規開発・リブランドが続いている。また、ホテルの新規開発計画も多く、地方デベロッパーによる道内初進出となるホテル用地取得も見られた。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、オフィス及びホテルが供給過多に転じる見通しもないことから、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。
						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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	当地区内での不動産取引は当期は見られなかったが、当地区周辺では市内でも久方ぶりの大型オフィスの取引が見られた。また、当地区周辺の中心商業地では東京資本による時間貸駐車場の取得や全国展開する著名なトレーニングジムの新築再開発ビルへの出店(賃貸)が見られるなど、売買・賃貸市場ともに底堅い状況が続いている。ただし、需給動向、取引利回り、取引価格、賃料水準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。
						 0% 横ばい (前期)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
					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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	地価動向	当地区は、利便性が良好であることから、マンションの募集賃料は引き続き高値で推移しており、稼働率も比較的高い水準を維持している。東日本大震災以降、入居者の入替え等により、賃料の増額が断続的に続いてきたが、当期は次第に落ち着き横ばいとなった。分譲マンション市場については、建築費及び素地価格の高騰が影響し、分譲価格の上昇が著しい。高騰した分譲価格はエンドユーザーの消費マインドにも影響を与え、販売スピードは鈍化してきている。このため、販売戸数や販売スケジュールの見直しなどが行われた物件もあり、市内の供給戸数は予測よりも絞られた状態となった。ただし、全体としては比較的高い契約率を維持しており、現下の低金利水準を背景に、住環境及び品等に優位性のある当地区に対する需要自体は引き続き堅調である。以上のように、利便性及び住環境の良好な当地区においては、居住用不動産としての需要のほか、収益物件についても比較的稳定した賃料収入が期待できるため取引価格は緩やかに上昇し、地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。
						 0～3% 上昇 (前期)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	—	—	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
					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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
宮城県	仙台市	青葉区	商業	中央1丁目	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区のオフィス空室率は改善傾向にあり、特に空室消化の進んだ築浅大型ビルについては、引き続き募集賃料の上昇が続いている。投資適格物件については、供給が限られており、売り手の価格目線が高まっている。金融緩和政策等を背景に、在京投資家を中心として、収益物件に対する引き合いは強い状態が続いている。平成28年3月、仙台駅ビルの新館が開業し、合わせて拡張された東西自由通路が利用開始となった。周辺商業施設も当該駅ビルの開業を意識した集客キャンペーンを行うなど、集客効果の面で当地区及びその周辺への波及効果が期待されている。このような繁華性の高まりを背景に、投資需要を呼び込み易い状況となっており、取引利回りは引き続き低下傾向にあることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。 当地区においては、前述のとおり仙台駅ビルの新館が開業するとともに注目度の高い駅前大型商業施設の別館開業が本年夏に予定されている。既に開業している地下鉄東西線の影響や、上記仙台駅ビル新館を含めた既存商業施設との相乗効果も相俟って、仙台駅周辺を中心とした当地区への集客力は更に強まることが予想される。このような期待感の高まりを通じて、当地区に対する投資目的を中心とした需要は強い状況が続くものと見込まれるため、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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	当地区及び当地区周辺の優良オフィスビルは新規供給がなく、高い稼働率を維持している。一方、小規模オフィスビルは一定の賃貸需要が認められるが、空室が長期化する貸室も見られる。郡山駅周辺の歩行者数は昨年と比較しやや減少傾向にあるが、飲食店等の空室率に目立った変化は見られない。郡山駅前平成28年1月に竣工した8階建の飲食店舗向けビルは、上層階が未入居となっているが、順調に空室を消化している。全国的な投資適格物件の需要増大等により、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が、当地区での投資適格物件の供給は少ないため、取引も少なく需要超過状態にある。なお、当地区周辺の住宅地は利便性の良さから需要が強く、物件供給が限定的であるため、繁華性が劣る商業地域においても住宅利用を前提として取引価格が上昇している。このような需給動向から取引価格は上昇傾向となっており、商業地の地価動向はやや上昇傾向が続いている。 郡山駅前平成28年秋の完成を目指して、ホテル・金融機関・飲食店舗・物販店舗等からなる13階建の複合商業施設が建設中である。本施設完成による郡山駅周辺の通行者数増加や商業地域全体の繁華性向上、他の店舗への波及効果が期待される。オフィスは今後も新規供給予定がなく、既存の優良オフィスビルを中心に高い稼働率を維持し、投資適格物件のオフィスビルは、県外投資家の需要が競合すると予想される。当地区及び当地区周辺での売り物件の供給は僅少な状態が続くと見込まれるが、需要超過による取引価格上昇や当地区周辺の住宅地の地価上昇の影響を受け、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向	良好な住環境に加え、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により、駅周辺地区の利便性が大きく向上し、マンション取得需要は旺盛である。また、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、マンション素地の購入需要は底堅い状況にある。一方で、マンション素地の供給は限定的であり、JR浦和駅・北浦和駅等では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。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。
将来地価動向	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が平成27年に順次開業したことで、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一層向上した。また、駅東口の開発予定地には引き続き大型商業施設の進出が予定され、分譲マンションや事業用素地の取得需要も底堅い。こうした状況から、今後も開発適地の堅調な需要に比して供給不足は続くこ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する住宅地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	北関東や東北・信越地方を管轄する拠点として根強い支店需要を擁する大宮駅周辺は、埼玉県を代表する商業地域である。平成27年度の新幹線改札通過人数が前年比112%となるなど、昨年・今年と相次いで開業したJR上野東京ライン・北陸新幹線・北海道新幹線効果の発現により大宮駅の重要度は拡大している。大宮駅西口に位置する当地区は、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、埼玉県を代表する大型オフィスビルが集中する地区としてオフィス需要は底堅く空室率は低下傾向にある。一方、優良オフィスビルの供給が極端に少ないことから、昨年撤退した大手予備校跡もほぼ満室状態となっている。こうした堅調なオフィス・店舗需要を背景に投資用不動産に対する購入需要は底堅くオフィス賃料の上昇等によって、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
将来地価動向	前記のとおり、当地区内のオフィスビル全般の空室率は低下するとともに超過需要から新規賃料は強気な側面を見せており、今後も賃料はやや上昇傾向が続くと予想される。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った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さらなる向上が期待されている。また、大宮駅西口の土地区画整理事業が進捗し、街区整備が完了した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引き続き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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 浦和駅前のメインストリート沿いでは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。当地区は東京近郊に位置するため、オフィス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されていた商業施設が昨年11月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引き続き強まっている。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。	
					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									将来地価動向 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も影響し、当地区に対する需要は当面強まった状態で推移すると予想される。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進捗し、さらに高砂地区再開発事業の進展が期待されるため、これらが相俟ってより魅力的な街へ変貌すると見込まれている。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。
					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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
埼玉県	所沢市	商業	所沢駅西口	 0～3% 上昇	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は所沢市の中心市街地に存し、所沢駅西口の駅前には大型百貨店が所在し、西口駅前広場から北西方に続くプロペ通り商店街には小区画の店舗が多数出店している。商業繁華性が高い地域は当該中心市街地の一部に限定されているため、商業地域としての面的な広がりには乏しい。プロペ通り商店街には、飲食店舗等を中心としたチェーンストアが多く入居しており、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。取引市場については、古くからある商店街であるため、市場に物件が出回ることとはほとんどなく、目立った動きはない。賃貸市場については、新築店舗ビル等の新規供給もなく、賃料水準に特段変動はない。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僅かながら上昇しており、地価動向はやや上昇傾向で推移している。		
				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									将来地価動向 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予定され、駅周辺の街路整備等を含む大規模な開発計画となっている。また、所沢駅東口地区でも大規模な開発が予定されており、駅周辺地区も含んで包括的な開発計画となっていることから、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。	
				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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向           将来地価動向	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、商業拠点としてはやや求心力に欠けるが、当地区の東京寄りに位置する船橋駅周辺地区ではオフィス床の需給が逼迫しており、同地区の代替地区として当地区へのオフィスの進出も見られたほか、当地区内での増床移転が見受けられる等、賃貸市場の需給関係は回復傾向が続いている。オフィスの募集賃料はやや上昇傾向にあり空室率もやや改善しているが、成約ベースでは概ね横ばいである。投資家の賃貸収益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。  今後も賃貸市場においては船橋駅周辺地区の代替地区としてテナントの新規進出も期待でき新規賃料水準は回復傾向に移行することが見込まれる。また、東京都区部と比較した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、需要競合による取引利回りの低下が続くと予想される。従来の千葉市中心商業地における商業施設の閉店がある一方で、千葉駅西口地区の再開発事業の進展に加え、千葉駅新駅舎及び3階商業ゾーン(エキナカ)は今秋開業予定で、千葉駅東口地区の再開発事業も10月に始動する予定であり、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が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR総武線の千葉駅東口周辺。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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向           将来地価動向	当地区は都心への接近性に優れ、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、当期の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伴う郊外への移転需要により、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、当地区内の主要ホテルは高稼働率を維持している。一部のホテルでは、平成28年10月開業を目指して新棟を建設中であり、開業後には国内最大級となる。当地区への観光客等の流入が増えつつあり、投資用不動産の取引需要も強まっていることから取引価格は上昇傾向にあり、当期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が波及して、当地区の取引需要は強まっている。また、インバウンド需要の強まりにより主要ホテルは今後も高稼働率を維持することが見込まれる。さらに、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京葉線の新駅設置構想もあり、実現に向け測量・地質調査等が開始される等、地域全体のさらなる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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	浦安市		住宅	新浦安	 0%横ばい  (前期)  0%横ばい	□	□	△	□	—	—	□	□	地価動向 当地区では新規のマンション分譲が行われておらず、中古マンションが不動産市場の中心となっている。取引価格は前期とほぼ同一水準を保っているが、浦安市内の住み替え需要が大部分であり、市外からの広域的な需要を取り込むまでには至っていない。戸建住宅市場についても、日の出地区の大型開発は都内からの需要も取り込んでいるものの、それ以外の新規分譲物件や中古物件ではマンションと同様に市内の住み替え需要が中心となっている。こうしたことから地価動向は概ね安定しており横ばいで推移している。	将来地価動向 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。長年手つかずとなっていた明海地区の戸建分譲開発も工事が開始され、広域的な需要を呼び込み、マーケットの話題となるような大規模開発・分譲計画となることが期待される。更に同エリア内ではホテルの開発・増床が相次いでおり、新規ホテル開発のための素地取得も見られる。こうした傾向を受け、将来の地価動向は、デベロッパー等の開発用地取得需要の回復を反映しやや上昇に転じると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
千葉県	船橋市		商業	船橋駅周辺	 0～3%上昇  (前期)  0～3%上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 千葉県内の土地価格は全体的に下落局面から横ばいに推移し、商業環境が優れる商業地の上昇傾向が見られるなかで、県内有数の商業集積地であり県内における営業拠点設置の第1候補地に挙げられる当地区は、堅調な需要の存在により、オフィスの賃料水準は安定し空室率は低くなっている。大型のオフィス賃貸床の成約などはないが、駅周辺のビルではテナントの一部の転出等があっても即座に後継テナントが入居する状況にあり高稼働状態を維持している。土地・建物の売買市場については、需要が堅調である中、ほとんど供給がないことにより価格上昇傾向は高まっており、取引利回りは低下傾向にある。したがって当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 低金利政策の継続、企業業績等の緩やかな回復等のプラス要因と、海外経済におけるリスク等の不確定要素によるマイナス要因があり、実態経済の不透明さは残るものの、好調な東京エリアの不動産市況に起因する波及効果や、県内商業地における相対的地位の高さは暫くの間は維持すると見込まれ、また、駅ビルの建設や駅前広場に連なる都市計画道路工事の進捗等の都市機能更新も認められることから、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。
						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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 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おいては、中古分譲マンション等が賃貸物件として供給される場合があるが、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、土地区画整理事業地内において、1,100㎡程度の戸建素地の保留地分譲が次期予定されているものの当期において新たな取引は見られなかった。地価に影響を与える要因の変動は見られず、これらの状況から、当地区の地価動向は引き続き横ばいである。	将来地価動向 当地区においては、前記のとおり熟成度が徐々に高まりつつあるが、現時点では熟成度は低く、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内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、地域的に熟成した後、新たな需要を喚起できるかどうかにはやや不透明感があり、さらに、当期、価格上昇傾向への移行を明確に確認しうるような取引事例も見あたらないことから、将来の地価動向は当面、横ばいが続くと思われる。
					(前期)  0%横ばい										
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						つくばエクスプレス柏の葉キャンパス駅(秋葉原駅まで約33分)周辺。駅前広場周辺を中心として中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	△	地価動向 当地区内の分譲マンションは、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、依然として新築分譲マンション、中古マンションの販売は堅調で、デベロッパーのマンション開発素地に対する取得需要は旺盛である。マンション適地の新たな供給は極めて限定的であるが、供給があれば高値で成約する可能性が高く、当地区の取引価格は当期も上昇傾向にあって、取引利回りは低下しているため、当地区の地価動向は上昇傾向にある。	将来地価動向 当地区は都心部にあって立地条件が優れる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ため、マンション開発素地等の取得競争は、当面続くと見込まれる。年明け以降の円相場の推移や株価下落といったマクロ経済の先行きの不透明感が不動産市場への懸念材料であり、今後、マンション販売への影響も予想され、上昇が続いたマンション分譲価格は上昇幅を狭めつつあるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇しつつも当期よりも弱含みになるものと予想される。
					(前期)  3～6%上昇										
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR中央本線の市ヶ谷駅、東京メトロ有楽町線の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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区及び周辺地区のオフィスの空室率は当期も引き続き低下傾向で推移しており、周辺地区で順次竣工している新築オフィスビルについても、満室状態で竣工するビルも多い。また、オフィスを中心に賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いている。一方、売買市場においては、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、オフィスへの投資需要は堅調であり、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。  将来地価動向 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は、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であるものと見込まれ、更なる取引利回りの低下が見込まれる。また、賃貸市況も引き続き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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 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。高額賃貸物件については需要が限定される傾向は見られるものの、オフィスの新規賃料・継続賃料はやや上昇傾向にあること、取引市場において投資家の積極的な投資スタンスに変化はないこと、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、取引利回りはやや低下傾向にある。また、隣接する銀座地区では平成28年3月末に大型商業施設が開業し、同年夏にも銀座4丁目交差点付近で商業施設が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。  将来地価動向 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、地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。さらに、当地区及び銀座地区では上述のように大型商業施設が建築中であるなど、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 将来地価動向	いわゆる湾岸エリア(豊洲、月島、晴海等)においては、グレードの高いタワーマンションが相次いで建設されており、都心への接近性に優れた立地条件から根強いマンション需要が存在している。平成28年年初以降株価が下落し、経済状況の不透明感から資産保有目的の個人富裕層による取得需要が減退し、分譲マンションの市況は、昨年のピーク時と比較するとやや弱まっている。しかしながら当地区においては、人口増やインフラ整備といった周辺地域の熟成によりマンション分譲価格は緩やかに上昇しており、こうした傾向は今後とも続くと思われる。デベロッパーによる採算性の検証は厳格になっているもののマンション素地の取得意欲は強く、取引価格はやや上昇傾向にある。 東京五輪の開催決定以降、湾岸部におけるマンション市況が好転し、現在もその状況は続いている。経済状況の不透明感等の懸念材料から新築、中古マンションの取引共に陰りが見え始めているが、人口増やインフラ整備といった周辺地域の熟成によりマンション販売価格は今後とも緩やかな上昇が期待できる。また、マンション素地については品薄感から目立った動きは少ないが、デベロッパー等による取得意欲は引き続き強く、堅調な取得需要と当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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	□	△	—	—	地価動向 将来地価動向	我が国を代表する商業地である当地区では、好立地の路面店舗を中心として出店需要が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建替えや開発の動きも続いており、平成28年3月末には当地区の主要交差点の一つである数寄屋橋交差点沿いに、125店舗が出店する大型商業施設がオープンしている。さらに、取引市場においては、物件価格の上昇局面が続いてきたことから、高値感を指摘する需要も現れつつあるが、当地区の物件は稀少性が高いため売手優位の状況が続いている。当期には中央通り沿いの築浅ビルを2%台という低い取引利回りで取得するというトピック的な取引も見られた。そのほか中小規模の物件や地区周辺部の物件であっても、限られた物件に需要が競合する状況が継続的に見られる状況を勘案すると、当地区の地価動向は引き続き上昇傾向にある。 好調な資金調達環境が続く中、基本的には、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は強い状況が続くと思われる。一方で消費の動向がやや不透明感を増しており、これまで当地区を牽引してきたインバウンド消費についても年明け以降の円高方向への推移や消費動向の変化等を受けて、これまでのような急激な伸びは期待しづらくなっている。そのため、近年上昇してきた当地区の店舗賃料についても、今後は更なる上昇を見込み難い状況にある。さらに、取引市場においても、高値を警戒する需要者も増えつつあることも勘案すると、当地区の将来の地価動向はやや上昇を続けるものの上昇率は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										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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
東京都	区部	中央区	商業	八重洲	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区は東京駅に近接している等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強い。八重洲北口に隣接し平成27年10月末に竣工した大規模オフィスビルではテナント入居状況が好調に推移しており、中小規模のビルも含む当地区のオフィス賃料はやや上昇傾向にある。当地区の周辺では大型ビルの開発事業が複数進捗し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引き続き旺盛であるが、年明け以降、景気の先行きにやや不透明感が生じていることから、大型物件の取得に慎重な投資家も増加しており、取引利回りは横ばいとなった。このような状況から、当地区の地価動向は上昇率が弱まりながらもやや上昇傾向にある。	将来地価動向 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。直近では景気の先行きにやや不透明感が生じているものの、これらの開発計画の進捗により当地区の相対的地位は今後更に高まると予想され、不動産会社や法人投資家の取得意欲は強い状況が続くと予想する。そのため、将来の地価動向は、上昇率は弱まりながらも引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	△	—	—	地価動向 当地区及び周辺地区において、事業者や投資法人等による事務所ビル等の取引が数多く確認できた。当該取引の中には、ホテルや分譲マンションへの建替えを目的としたものも見られ、当地区における投資開発需要は引き続き堅調である。特に、ホテルの投資開発を目的とした取引が増加傾向にあり、取引価格は強含みの上昇傾向にある。賃貸需要については、昨年竣工した大型ビルへのテナント移転等、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が引き続き確認できたことから、引き合いは継続して強い状況にある。以上より、オフィス賃料、店舗賃料ともに上昇し、取引価格は上昇傾向にあることから、地価動向は上昇傾向となった。	将来地価動向 当地区は、国家戦略特区に位置づけられているほか、日本橋2丁目地区や日本橋室町東地区等は都市再生特別地区に指定されていることもあり、将来に向けて大規模な再開発計画が進行している。このような影響もあり、当地区における不動産投資家の投資開発需要及びテナントの域外からの移転需要は引き続き堅調であり、今後も継続することが見込まれる。したがって、取引価格及び賃料の上昇も期待されることから、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	△	—	—	△	□	地価動向 当地区は、都内有数の高級住宅地域として自己使用・投資目的共に旺盛な需要が存する地域である。昨今の富裕層等による購入意欲の高まりを背景に新築・中古マンションともに取引価格は上昇傾向にあったため、中古マンション市場では自己使用・投資目的ともに高価格帯での売買事例の増加を受けて高値での供給が多く見られたが、供給の増加により現在は価格調整の局面に差し掛かっている。そのため、中古マンション価格の上昇が新築物件の価格を押し上げていた中で価格上昇の勢いは弱まる傾向にあり、賃料水準についても明確な上昇が見られないことから、投資目的と見られる物件の取得に係る取引利回りは横ばいとなった。一方、素地の供給は非常に少ないことから、新築分譲マンションの需給は引き締まっており、今後新規に供給されれば更なる高値での分譲が見込まれる状況にあるため、取引価格は緩やかに上昇しており、地価動向はやや上昇している。	
						(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								将来地価動向 当地区は新国立競技場に近接する注目のエリアであるとともに、旧来から高級住宅地としての知名度・地位が高く旺盛な不動産購入需要が存し、東京五輪開催までに値上がり期待するキャピタルゲイン目的の投資家等による高値での取引が価格上昇を牽引し、不動産価格は既に事業採算の限界に近い価格水準に達している。取引利回りについても賃料上昇の勢いが弱いことから、更なる低下を期待し難い状況となっている。ただし優良立地の物件とその他の物件では価格の二極化傾向が認められ、立地条件の良い新築分譲マンション素地については、限られた供給に対して需要が競合するため、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 当期も当地区で投資法人が大型ビルの区分所有権の信託受益権を取得するなど、優良物件に対する需要は引き続き堅調である。また、中小規模のビル等の取引も引き続き活発に行われている。店舗賃料及び取引利回りは全般的に横ばい傾向に転じたもののオフィス賃料は引き続きやや上昇傾向にある。こうした中、当地区では、平成28年3月末に大型ビルが竣工するなど再開発事業の進捗は順調であり、当期の地価動向はやや上昇傾向にある。	
						(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								将来地価動向 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が、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が懸念されつつある。都心部の大型優良オフィスビルの賃貸借需要は引き続き堅調であるものの、今後は隣接する地区において大型ビルの大量供給が見込まれることから、今後、当地区の大型ビルのオフィス賃料は横ばいとなる可能性が高く、将来の地価動向は横ばい傾向になるものと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当期も当地区の土地の取引件数は少なく、大型の取引も見られなかった。当地区の周辺地区においてオフィスの新規供給が行われたものの、当地区のオフィス需要は引き続き堅調で、賃料水準は安定して横ばいである。取引市場においては、優良なオフィス環境を備えた当地区に存する物件への需要は強い。一方店舗については、明確な商況回復が見られず、賃料水準は横ばいである。良好な資金調達環境を背景に、取引利回りは引き続き低下傾向にあるため、優良物件が市場に供給された際には需要が競合すると予想され、地価動向はやや上昇傾向にある。
						将来地価動向	当地区は、複数の大規模開発事業が進捗中で、今後の相対的地位向上も見込まれることから、賃料がやや上昇傾向になると見込まれ、今後、賃貸オフィス市場の改善が予想される。一方、店舗賃料については商況の回復が見込めないため、引き続き横ばい傾向が続くものと予想される。以上より、賃貸オフィスを主とした取引利回りは当面は低下傾向が続く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						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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向	平成28年1月、虎ノ門1丁目地区市街地再開発組合の設立認可があり、この4月には虎ノ門駅前地区も組合設立が見込まれている。日比谷線新駅整備は2月に着工した。両地区の再開発事業は東京五輪前に竣工を、日比谷線新駅は暫定開業をそれぞれ目指しており、事業が確実に進捗している。また、3月には上記再開発地区の隣接地区において、投資法人と大手デベロッパー間に中規模オフィスビルの取引があった。このような取引の成立は、当地区がオフィスエリアとしての需要が根強いことを示しており、将来の当地区の不動産価格、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は引き続き強く、複合不動産・開発用地ともに需要は堅調であり、取引価格、オフィス賃料ともに上昇していることから、当期の地価動向は上昇傾向にある。
						将来地価動向	虎ノ門駅前及び虎ノ門1丁目の両市街地再開発事業をはじめとする開発事業は、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に認定されたプロジェクトであり、既存の大規模開発とともに開発の相乗効果が期待されている。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ことも相まって、当地区が有する潜在的ポテンシャルが顕在化しつつある。そのため、取引価格の上昇傾向は継続すると見込まれ、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当該地区は高い商業繁華性を背景とした店舗利用が一般的であり、近年は高級ブランドの出店が目立っている。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、また、訪日観光客の増加の影響により、商況はかなり活発化している。取引市場は収益用不動産が中心であり、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。堅調な出店需要を背景に、地価動向は引き続き上昇傾向にある。 価将来地 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、当該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。今後も強いテナント需要によりオフィス及び店舗の募集賃料の上昇が見込まれることから、将来の地価動向は当面上昇傾向が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 東京メトロ丸ノ内線・副都心線の新宿三丁目駅周辺。新宿通り沿いを中心に百貨店、中高層の店舗ビル等が集積する高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当該地区に訪する外国人観光客は増加傾向が続いている。こうした動向に伴いホテル等の宿泊施設数は増加し、客室稼働率も概ね高くなっている。また、新規オープンする飲食店舗が多く見られる等賑わいを見せており、当該地区が目指している観光拠点としての性格がますます強まっている。こうした中、物件の供給は引き続き不足気味で、取引市場及び賃貸市場は需要超過となっており、取引利回りはやや低下し、店舗賃料はやや上昇している。そのため、地価動向はやや上昇傾向にある。 価将来地 当該地区では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、増加する外国人観光客のニーズに応えるべく、今後も出店計画や開発計画が増え、観光拠点として熟成し、ホテル、店舗等の需要がますます強まると予想される。そのため、今後も店舗賃料の上昇が続き、取引利回りも低下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と予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 JR山手線の新宿駅の北方に位置し、西武新宿駅東側、靖国通りの北側一帯。映画館、遊技施設、飲食店等の中高層ビルが建ち並ぶ繁華な商業地区。


主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 3～6% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	△	□	△	□	—	—	地価動向 当地区では駅前を中心とする複数の大規模再開発事業が進捗中で、将来的な開発効果を見込む事業者により再開発地域の周辺においても商業施設の建替え・更新、オフィスの新規開発、物件取得が活発に行われている。再開発工事に伴い駅周辺の利便性はやや低下しているが、インバウンド消費が売上を支えている面もあり、店舗賃料は高水準を維持している。一方、オフィス賃貸市場については引き続き低い空室率が継続しており、賃料は上昇している。開発期待及び旺盛な投資需要を反映して、地価動向は前期と比較して上昇傾向がやや強まった。  将来地価動向 従来より当地区は不動産市場における有効需要が相対的に底堅いが、今後の再開発事業等の進捗により周辺の地域においても周遊性・利便性・安全性が高まり、小売業の業績向上が期待されることから、商業施設の集積度が一段と高まることが予想され、地域の更なる発展が見込まれる。現状では店舗テナントの売上高に基づく賃料負担力は上限に近づきつつあるが、今後も不動産市場では将来の発展期待を反映した賃料の上昇予測に基づく価格での取引がなされていくと考えられ、当地区の将来の地価動向は上昇幅がやや縮小するものの、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 当地区は、ブランド旗艦店等の店舗ビルを中心とした商業地域として位置づけられており、事業環境は引き続き良好である。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、飲食業からの需要が見られ、好調である。また、投資家による取得意欲は引き続き強く、取引利回りは低下しており、特にブランド力のある当地区の物件に対する引き合いは強く、投資適格性を有する物件が市場に供給された場合には需要が競合すると予想される。このような状況の下、店舗賃料が上昇傾向にある等によって当地区の地価動向は上昇している。  将来地価動向 当地区は、ブランド旗艦店等が集積する日本を代表する商業地域で、最上級ブランド等を中心に旗艦店出店意欲が強く、引き続き高い繁華性を維持していくと予想される。しかし、賃貸市場は、今後も堅調に推移すると見込まれるものの、テナントの賃料負担力は限度に近づきつつあり、店舗賃料の上昇幅は今後縮小すると予想される。したがって当地区の優良物件に対する取得需要は引き続き強いと考えられるものの、将来の地価動向は当面は上昇傾向が継続しつつも上昇幅は当期より縮小すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	東京メトロ千代田線の明治神宮前駅周辺。表参道の表通りを中心として中高層の店舗ビルが建ち並ぶ高度商業地区。



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	▽	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	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、取引は少ないものの平成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、昨年は増床や地域内の移転需要が見られ、空室率が低下したが、その後も賃料は堅調に推移しており、特に設備水準が高い物件については満室稼働となっている。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は、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と、賑わいの創出に貢献している。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、商業集積が高まったことから、当地区の顧客の通行量は非常に多く、高い回遊性が維持されている。また、新庁舎がオープンし、区役所跡地における33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。このほか、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り、区役所新庁舎隣にも南池袋2丁目地区の開発計画があるなど、今後も通行量の増加、回遊性、流動性の改善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投資需要は堅調であり、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR山手線の池袋駅東口周辺一帯。中高層の店舗、事務所が建ち並ぶ高度商業地区。									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向  将来地価動向	当地区では良好な商環境と投資環境を背景に、J-REITの取引が見られるなど投資家の投資意欲は依然旺盛である。インバウンドの旺盛な消費需要も引き続き強く、立地条件に優れた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。低い取引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、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。
															都心部の投資適格物件の品薄感が継続しており、当地区は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相対的に物件の価格水準が低位であることから、当地区の投資対象としての選好性は高まっている。年明け以降の為替相場の変動によりインバウンドの将来動向には一部で懸念の声も聞かれるが、当地区では引き続き需要は堅調である。したがって、今後も堅調な収益性が予想されるものの、店舗テナントの賃料負担力は限度に近づきつつあり、賃料の上昇幅は縮小すると見込まれることから、将来の地価動向はやや上昇の傾向が続きつつも、上昇幅は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	中央通り(上野公園通り)を中心としたJR山手線の上野駅・御徒町駅周辺。中高層店舗が建ち並ぶ高度商業地区。									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は都心への接近性に優れた湾岸部の住宅地であり、周辺ではJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画があり、これに伴う再開発が今後行われる予定である。交通便利性の高さからマンション需要は比較的強い地域であるが、供給がやや過熱気味でマンションの分譲価格は頭打ちの状態が続いている。一方、マンション開発素地の供給は限定的であり、優良立地の素地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にあることから、当地区の地価動向はやや上昇傾向が続いている。  将来地価動向 当地区は都心への接近性に優れ、生活利便性も高いため住宅需要は底堅く、賃貸市場も堅調であることから投資用不動産に対する取引も引き続き好調である。分譲マンションについては、一時の過熱した状況に比べて市場は総じて落ち着きを取り戻しているが、当地区における不動産需要は依然として底堅く、素地需要が強いことから当面は取引利回りの低下が続くと見込まれるため、当地区の将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当地区は東海道新幹線品川駅や羽田空港へのアクセス性が良好で、更に周辺地域でJR山手線・京浜東北線の新駅設置やこれに伴う再開発が行われる予定であるため、交通便利性の更なる向上を期待してオフィス需要は強まっており、大規模ビルを中心に賃料は上昇傾向で推移している。また、取引利回りはオフィス賃料の上昇期待や旺盛な不動産投資意欲を要因としてやや低下している。当地区内で大規模なオフィスの取引は確認できなかったが、当地区内においても、周辺地域における開発等による発展期待や取引価格の上昇傾向を踏まえると、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。  将来地価動向 当地区の周辺地域においてはJR山手線・京浜東北線の新駅設置計画が進行中であり、また、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交通便利性が高いことから、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が続いている。大型ビルのテナント吸引力の向上や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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	地価動向 当地区の分譲マンションに対する需要は依然として強く、当地区内や他の地区からの住み替え需要など住宅需要は旺盛であり、マンション分譲価格の上昇は続いている。中古マンションの取引件数は、以前に比べやや減少してきたものの3月には買換えによる取引が再び増加している。東京五輪開催決定前に分譲された築浅の住戸が、新築時の価格を上回る中古価格で取引される事例も見られるなど、購入層の取得意欲は強い。ここ数年の建築費上昇の影響から個別プロジェクトの採算性の検証が厳しくなっているものの、デベロッパーによる素地の取得意欲は強く、取引価格は上昇傾向が続いていることから地価動向は引き続きやや上昇傾向で推移している。	将来地価動向 建築費の高騰とあわせ、当地区における強いマンション需要を反映し新築、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、将来的には価格調整局面を迎えることが予想される。しかしながら、当地区は都心に近く交通利便性が高いため、従来からマンション需要が堅調な地区であり、本年11月の豊洲市場のオープンや12月の環状2号線の暫定開通により更なる利便性向上の効果を期待するデベロッパーによる素地取得意欲は依然として強く、将来の地価動向は当面は引き続きやや上昇すると予想される。
					前期  0～3% 上昇	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 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、中古ともに好調であるが、近年の販売価格の上昇や売出物件の増加により当地区のマンション取引市場では高値警戒感が出ている。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、当地区では五輪関連施設の建設が予定されているほか、国際的な各種イベント施設の開発や地区計画による各種事業の誘導等によって発展期待が高いことから、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で推移している。	将来地価動向 旺盛なマンション需要及び建築費の高騰によりマンションの販売価格は上昇傾向が続いているが、エンドユーザーの購入限度額に近づいており、湾岸エリアでは今後も大量供給が控えていることから、将来は価格調整局面を迎えることが予想される。しかしながら、当地区は五輪関連施設の建設や地区計画によって計画的に誘導された開発、インフラ整備等による発展期待から注目度は高く、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、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	江東区	商業	青海・台場	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当該地区は、大型商業施設を中心に各種集客施設が立地しており、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、当該地区に立地する投資適格物件に対する需要も引き続き見られる。また、東京五輪の開催決定以降湾岸エリアへの注目度は高く、当該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、都心部と湾岸エリアを繋ぐインフラの整備が期待されている。オフィスビルの空室率は改善傾向を示しており、当該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該地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 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、当該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。当該地区周辺では都心部と臨海部を結ぶ環状2号線の整備が進められており、五輪終了後には環状2号線を利用したバス高速輸送システムの整備が予定されている。また、隣接する有明地区で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など、五輪に向けた様々な開発計画等が具体化している。このような状況の中、当該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、将来の地価動向は引き続きやや上昇基調と予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東京臨海高速鉄道りんかい線東京レポート駅周辺。大型商業施設や事務所ビルが建ち並ぶ商業地域。					



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料				
東京都	区部	世田谷区	住宅	二子玉川	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	▽	□	—	—	□	□	地価動向 昨年に二子玉川駅前の再開発事業が完了し、当該地区周辺の戸建住宅や中古マンションの取引が活発になり、取引価格は上昇した。年明け以降はその反動で、今後の地価上昇を期待した取引は減少し、また、これまでは賃貸を前提とした収益目的の取引も見られたがエンドユーザーによる取引がほとんどを占めるようになったため、取引件数は落ち着きつつある。一方で、駅近や良好な住環境の住宅地域におけるまとまった規模のマンション開発素地等は稀少性が高く、当該地区では依然としてデベロッパーの取得意欲は強いいため、取引価格の上昇傾向は続いており、地価動向はやや上昇傾向となった。	将来地価動向 駅近や閑静な住宅地域に存するマンションや戸建住宅の価格は、近年の価格上昇により割高感が意識されつつあり、特に総額が嵩む高額物件については需要者の所得や資産に応じた購買力を上回る水準に達しているため、取引件数は減少しており、今後価格は頭打ちとなる可能性が高い。一方で、デベロッパーは立地を選別しつつも、当該地区のように稀少性が高く、需要が見込めるマンション開発素地については積極的な取得姿勢を崩していないため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						東急田園都市線・東急大井町線の二子玉川駅(渋谷駅まで東急線で約15分)から徒歩圏。百貨店等の商業施設や中高層のマンションが建ち並ぶ住宅地区。					



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向 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、特に小規模な飲食店やドラッグストア等の出店意欲は強い。成約までの期間が若干長期化する物件が見受けられるが、値下げ対応は行われておらず引き続き店舗賃料は上昇傾向にある。優良物件が市場に出た場合には需要が競合し、従来よりも取引利回りは低下して高値での取引とな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。  将来地価動向 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ている。賃料上昇傾向が続き、店舗賃料は既に高水準となっているが、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	—	—	□	□	地価動向 吉祥寺駅徒歩圏は引き続きマンション素地の新規供給が乏しく、大型新築物件の供給はない。そのため中古物件への需要が引き続き強い状況が続いている。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ており、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する事例も見られる。マンション賃料は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。  将来地価動向 吉祥寺駅周辺の一連の再開発事業が進捗し、駅を中心とした利便性が向上している。従来からの優れた住環境と交通利便性により、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る。吉祥寺駅から徒歩圏の地区では供給が少なく稀少性もあり需要は強い。都内有数の人気エリアであることから今後も底堅い需要が継続すると見込まれ、特に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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 昨今の都区部のマンション分譲価格の上昇傾向が都心へのアクセスに優れるJR中央線沿線にも波及しており、特に駅至近の利便性が優れる物件の分譲価格は上昇傾向にある。マンション開発素地については、優良な素地の供給が限定的であるため当期は成約した取引が見られなかったが、当地区を含め利便性が優れ、土地価格や建築費の上昇分をマンション価格に転嫁できるエリアについては高値での取引が見込まれ、当地区の取引価格は上昇傾向が続いているため、地価動向は引き続きやや上昇で推移した。 価 将来地 平成28年夏にはJR立川駅周辺の再開発ビルの竣工が、同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、生活利便性の向上が期待され、当地区のマンション需要の強さは継続することが見込まれる。駅至近の利便性が優れるエリアのマンション開発素地の供給は限定的であり、需要は競合することから、当地区の取引価格の上昇は継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向と予想される。	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。
						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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区は、多摩エリアの拠点としてのオフィス需要が見込まれるため、良好な企業業績を背景に空室率は低下し、賃料はやや上昇傾向にある。また、都区部においては取引利回りの低下が続いており、その影響が波及して当地区においても取引利回りの低下傾向が見られる。投資適格性を有する物件に対する投資法人等の需要は底堅く、駅至近の商業地の供給はほとんどないため、成約した取引は見られないものの、上記の動向を勘案すると地価動向は引き続きやや上昇している。 将来地価動向 平成28年夏にはJR立川駅周辺の再開発ビルが竣工する予定であり、同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、立川駅周辺の商業地域としての熟成度が高まっていくことが期待される。良好な資金調達環境を背景に、投資法人等の取得需要は引き続き強く、また、都区部では優良物件の供給が限定的であり、引き続き当地区の取引価格の上昇が見込まれることから、当地区の将来の地価動向はやや上昇すると予想される。	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。
						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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向	当地区では平成28年初以降、オフィス空室率の低下が鮮明となり、オフィス賃料もやや上昇傾向となってきた。これらの収益性向上等を背景に、大手投資法人等による大型投資物件の引き合いは多いが、供給が少なく取引に至るものは僅かである。このように需給逼迫の状態にあることから、取引利回りは引き続き低下傾向にあり、オフィス等の取引価格は上昇していることから、地価動向はやや上昇傾向にある。
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向	横浜駅西口駅ビル新築工事は順調に進捗しており、東京五輪を目的に完成予定である。これらに追従した再開発や既存ビルの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、引き続き収益性向上に対する期待が強まっており、オフィス空室率の低下、オフィス賃料の上昇が継続すること等を背景に、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								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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	△	□	地価動向	当期は当地区で大型収益物件の取引は見られなかったが、事業用定期借地権の付着した底地の取引があった。収益物件の供給がないことから、底地まで投資対象が拡大したと考えられ、投資用不動産市場は需要超過の状態にある。このため取引利回りは低下傾向にあり、オフィス賃料も上昇傾向に転じていることから、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や進出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。
					(前期)  0～3% 上昇								将来地価動向	前向きな取引動向が顕在化しつつあることのほか、当期は新たに複数の街区において開発事業者が決定した。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、優良な投資用不動産の供給が限定的であること等から需給が逼迫し、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 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。当期についても前々期・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、前期に把握した取引事例によって、取引価格の上昇傾向が裏付けられている。稀少性の高まり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。	将来地価動向 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堅調な取引等から、取引利回りも低下傾向が続くと認められ、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									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	センター南	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は大規模商業施設が立地する利便性の高いセンター南駅の徒歩圏内に位置するため、住宅需要は堅調であるが、当期もマンション素地の新規供給は見られなかった。県内のマンション素地に対するデベロッパーの需要については二極化しており、住宅地として人気の高い地域で、大規模な素地の新たな供給があれば、競合により大手デベロッパーが高値で取得する可能性が高い。このような県内全体の市況等を踏まえると、生活利便性に優れ、住宅地域として選好性の高い当地区で開発適地の物件が供給された場合には、取得競争により価格が上昇することが見込まれるため、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。	将来地価動向 センター南駅やセンター北駅の周辺地域は商業施設が集積し、住環境も良好であることから、子育て世代を中心に人気の高い地域である。県内では引き続きデベロッパーの需要が相応に存するが、マンション開発素地の供給は限定的であるため、優良な立地条件にある素地であれば需要が競合し、高値での取引が見込まれる。当地区において、マンション需要は依然として底堅いことを踏まえると、将来の地価動向は引き続きやや上昇すると予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 当期においても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川崎駅東口でのJR川崎駅地下街の大規模なリニューアルや、京急川崎駅に直結する商業施設やホテル等からなる複合ビルの4月下旬に開業等により、川崎駅周辺の商況は改善しているが、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オフィス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から不動産の取得需要は引き続き強く、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。  将来地価動向 当地区においては、就業人口や背後商圏人口が増加傾向にある。また、JR川崎駅及び京急川崎駅の再整備等による利便性及び繁華性向上への期待から、オフィスやビジネスホテル等の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、旺盛な不動産投資意欲を背景に、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	□	□	△	—	—	地価動向 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、当地区において特徴的な取引事例は把握できなかったが、売物件は極めて少なく、商業地の不動産取引は限定的である。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。既存の商店街では空室も見られるものの、繁華性のある当地区では、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。  将来地価動向 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こと等により今後も更なる発展が見込まれ、周辺地区も含め物件取得意欲は依然として強いことから、店舗賃料の上昇や取引利回りの低下が認められ地価はやや上昇している。新築分譲マンション市況は引続き堅調であり、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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
神奈川県	川崎市	麻生区	住宅	新百合ヶ丘	 0～3% 上昇   前期 0～3% 上昇	△	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は都心への接近性に優れ、生活利便性も優れる地域のため住宅需要が堅調であるが、マンション素地の供給は限定的であり、当期においても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は見られなかった。全体的に大きな販売単価の上昇は見込み難いが、当地区は強い住宅需要を背景に、供給があれば大手デベロッパーが高値で取得する可能性が高い。そのため、取引価格は上昇傾向となっており、当地区の地価動向は引き続きやや上昇している。	将来地価動向 好立地のマンションに対するエンドユーザーの取得意欲は引き続き堅調であるが、利便性の劣る駅から遠い物件等は需要が弱く、物件の二極化が進んでいる。当地区は人気の高いエリアであることから底堅い需要が継続し、マンション開発素地は大手デベロッパーによる競合が見込まれるため、将来の地価動向は引き続きやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)


都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	長野駅前	 0% 横ばい   前期 0% 横ばい	□	□	□	□	▽	□	—	—	地価動向 店舗需要は、飲食や美容院等が中心で、物販需要は少ない状態が続いている。最近インターネット通販が増えており、物販店舗は家賃が低い郊外へ移転する動きも見られる。店舗家賃はほぼ底値圏内にあり、家賃相場や空室率に特段の変化は見られない。オフィスは支店や営業所等の統廃合による縮小、移転の動きがあり、賃貸市場に改善の動きは見られない。平成27年3月14日の北陸新幹線の金沢までの延伸開業に合わせて建て替えられた新駅ビルに顧客が集中する状態が続いており、人の流れが駅から周辺へ拡散するような状況には至っていない。また、新幹線の延伸効果や外国人旅行者の増加等により観光客は増えており、ホテルの建設等、新たな投資も見られるようになってきたが、全体として不動産市場が活発化するには至っておらず、当地区の地価動向は横ばい傾向にある。	将来地価動向 北陸新幹線が金沢まで延伸開業して1年が経過した。冬期は暖冬や雪不足によりスキー客が減少したが、外国人旅行者や北陸・関西方面からの観光客が増加したこと等により、宿泊や善光寺参拝等の観光には一定の効果が見られた。しかし、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。今後もこの状態が続くと考えられるが、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・店舗用地の物色、再開発等、駅周辺の利便性や稀少性に期待する需要もあることから、将来の地価動向は横ばい傾向と予想される。	
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										JR長野駅善光寺口駅前周辺。中高層の商業ビルやホテルが建ち並ぶ駅前の商業地区。





主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 県内景気は、新興国経済の減速の影響などが見られるものの、緩やかな回復基調が続いており、個人消費は持ち直している。住宅投資は弱めの動きが見られるものの、企業収益は高水準で推移し、雇用・所得環境の基礎を形成する労働需給面では改善傾向が続き、雇用者所得も緩やかに増加している。個人・法人を問わず、また県内外資本を問わず、投資用不動産に対する需要は底堅く、特に賃貸マンションの売れ行きは好調である。一方、駅南地区において主たる用途となる事務所・店舗需要は大きな変化もなく取引価格、賃料ともに横ばい傾向が続いており、地価上昇に転じる力強さも見られないため、地価動向も横ばいで推移している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 万代において女性アイドルグループの劇場が開業されたことに伴い、休日等はこれまでよりも客足が増えた印象があるが、駅南における飲食店舗等への波及効果は現時点ではそれほど大きくはない。しかし、今後県外からの劇場へのリピーターが増えるにしたがって、少しずつ経済効果が波及していくものと予想される。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取引が成立しにくいいため地価上昇に至るほどの需要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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	富山駅周辺	 0～3%上昇	△	▽	□	□	▽	△	—	—	地価動向 北陸新幹線の開業により観光客等が増加しており、富山駅周辺の店舗や飲食店は売上げを伸ばしている。飲食店は富山駅周辺に出店する傾向が新幹線開業後も続いているため、店舗ビルの1階部分はほぼ満室状態であり、賃料水準はやや上昇している。新幹線効果で人通りが増加していることから、地元投資家を中心にして飲食店やコインパーキング利用を目的とした用地需要が強いが、地価の上昇を期待した様子見等が影響して供給物件は少ないため、需要超過の状態にある。このような需要超過の状態等から取引価格は緩やかに上昇しており、当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。		
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 オフィス市場では、富山市郊外から駅周辺に移転する動き等が見られるが、県外企業等の進出が少ないため新規需要は弱い。一方で飲食店のテナント需要は1階が満室状態であることから2階・3階にまで及んでおり、店舗賃料は緩やかな上昇が継続すると想定される。コインパーキング用地等に対する需要は根強く、観光客の増加からホテル用地に対する関心も高まっている。さらに当地区では平成30年の完成を目途にホテル・店舗・マンション・専門学校からなる再開発ビルが建築中であり、また周辺地区ではマンションの建築が計画されていること等から、今後も繁華性の増大が見込まれる。このため当地区の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								JR富山駅周辺。JR富山駅の南側に位置し、中高層の店舗やホテル等が建ち並ぶ駅前の商業地区。			



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  3～6% 上昇	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 北陸新幹線開業後1年が経過したが、金沢駅周辺部では依然として需要は旺盛である。当地区における飲食店のテナント需要は極めて旺盛で、ナショナルチェーン、地元資本ともに非常に需要は強いが、空室が少なく成約に至るケースは少ない。オフィス需要についても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、新規開設の動きは続いており、賃料を引き上げる動きも見られる。なお、上記のとおり店舗、オフィスの旺盛な需要を見込んだ開発素地需要も強いが、供給は限定的であることから取引価格は上昇し、地価動向は上昇傾向で推移している状況に変化はない。  将来地価動向 北陸新幹線の開業から1年が経過したが需要は弱まることなく、今後も当分はこの傾向が継続すると予想される。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、このような店舗、オフィス以外の需要も考慮すると、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	□	□	地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設は、広域的な商圏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。オフィス需要は好調で、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賃料水準は上昇している。また、稼働率についても複数の満室稼働ビルが見られるなど全体的に高稼働率である。投資適格性を備える物件は少なく、規模がまとまった画地の入札では、複数の入札参加者による高値落札など取引価格が上昇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上昇傾向で推移している。  将来地価動向 静岡駅北口周辺の商業施設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を中心とした投資需要のほかに、最近では、地元不動産会社、地元投資家等の物件取得意欲も強くなり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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 堅調な地域経済動向を反映しオフィス市況も堅調な中、大規模複合ビルの竣工が相次ぎ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い状態で、地区外からの移転などが引き続き見られる。また、前期竣工した大規模複合ビルの商業ゾーンが3月に開業して以降、周辺の地下街で人通りが増加するなどの好影響が見られる。当地区の土地需要がより強まる中で、土地の稀少性が高まっており、地価動向は上昇傾向で推移している。 将来地価動向 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。大規模複合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私鉄駅ビルの建替え計画もある。また、ホテル運営会社による名古屋市内への進出が増加しており、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、将来の地価動向は当面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 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。		
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										名古屋駅周辺	



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 名駅駅前地区において前期竣工した大規模複合ビルの商業ゾーンが3月に開業して以降、周辺の地下街で人通りが増加する好影響が見られるなど、名古屋駅周辺の拠点性はより強まっており、名古屋駅太閤口に近接する当地区でも周辺で複数のビジネスホテルの建設が見られるなど、土地需要の影響を受けている。開発が進む桜通口周辺と当地区では、敷地規模、高度利用の程度等の土地利用状況、取引総額の違いが大きく、収益用不動産の需要者層や取引件数等には大きな差があるものの、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地元資本を中心とした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。以上の市況を反映し、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。 将来地価動向 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。ビジネス・観光客の増加に伴いホテル運営会社による名古屋市内への進出が増加しており、名古屋駅太閤口に近接する当地区においても強い需要が継続している。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、名古屋駅太閤口の地域ポテンシャルの向上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。		
						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	

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	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年には当地区の百貨店内に大型家電量販店が、今年3月には他の百貨店内に中国資本の総合免税店が相次いで開店した。付近においても、若年層向けの飲食・物販等の新規出店が見られ、動きのあるエリアといえる。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。当期において、当地区と最寄り駅を同じくする地区での土地の入札売却があり、事業法人により高値で落札された。なお、賃貸オフィスは地元企業等がテナントとして入居する比較的築古のビルが多く、当期において平均賃料および空室率は概ね横ばいで推移したが、新規の賃貸需要は名駅や伏見と比較して弱い。取引利回りは、当地区を含む名古屋市中心部では総じて低下している。このような状況にあつて、地価動向は前期に引き続きやや上昇している。  名駅周辺では大型新築ビル内の商業施設開業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おり、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。しかしながら、ファッションテナントを始め多様な用途の路面店が出店できる当地区の大津通沿いは出店需要が根強く、栄駅地下街の大規模リニューアルや老朽化した事務所ビルの建替え予定も控え、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、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。
						 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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	当期もJ-REITによる収益用不動産の取得等が見られるなど、収益物件の需要が旺盛な状態が続いている。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、一定の需要が継続し引き続き堅調で、名駅駅前地区の大型オフィスビル完成後も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。オフィスやホテルなどの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が増加しているなどによって、当地区のホテル用地の需要も強まっている。投資家の投資意欲が引き続き堅調であることから取引価格の緩やかな上昇傾向が続くと見込まれるため、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 名古屋市内では中心部に近い立地面に優れるマンションの販売状況は好調であるが、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、立地面で優れる物件と劣る物件とでは売れ行きに格差が見られる。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中心部に近い立地面に優れる地区でのマンション開発の方が事業採算が見込みやすい状況が続いている。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、ファミリー層等の中間所得者層を中心とする根強いマンション需要が認められる地区である。そのような背景から、マンション開発適地が供給されれば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。このように当地区の優れた立地条件等から、マンション素地の取得需要は強く、取引価格が上昇しているため地価動向はやや上昇傾向にある。	
					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									将来地価動向 名古屋市内では、立地条件等が優れるマンションの売れ行きは堅調である。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と昨今における土地値の上昇分をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況にあるが、そのような転嫁が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マンション素地の供給があれば、複数のデベロッパーからの強い需要が見込まれるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	△	□	地価動向 既存のオフィスビルや店舗付オフィスビルが多く立地する地域であるが、最近は大通り裏手などをマンション適地と見なすマンションデベロッパー等からの旺盛な取得需要も認められる。また、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て、新規ホテル計画も増加しているとともに、資金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いる。中小規模のオフィスについては、地元の個人投資家による取得や、周辺地域の築古オフィスビル建替えに備えてテナント移転先として取引される事例も散見される。オフィス賃料および空室率には特段変化はなく横ばいであるが、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。以上から、当地区の地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。	
					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									将来地価動向 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、当地区を含め名古屋市中心部について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継続すると見込まれる。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。
					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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	千種区	住宅	覚王山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向  将来地価動向	マンションデベロッパーは高止まり傾向の建築費と昨今のマンション素地価格の上昇分をマンション分譲価格に転嫁せざるを得ない状況になっている。したがって、マンション分譲価格は上昇しており、中間所得者層にとっては割高感から需要の縮小が危惧されるが、高所得者層は資産価値が見込める物件購入には積極的であるため、マンションデベロッパーは高所得者層の需要が見込めるマンション素地の取得に積極的である。当地区では高所得者層のマンション需要が見込めるため、マンション素地が供給されると取得競争が熾烈になることが見込まれる。そのため取引価格は緩やかに上昇し、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強い需要が続いており、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は、マンション分譲価格が上昇局面にあるなかで、立地面の優劣によって販売状況に差が生じている。したがって、マンションデベロッパーによる立地面に優れた当地区のマンション素地に対する旺盛な取得需要の集中は当面続くと予想され、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	昭和区	住宅	御器所	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向  将来地価動向	当地区は都心への接近性が良好である等利便性に優れるエリアであり住環境も良好であるため、当地区のマンションはファミリー層のみならず、利便性を重視するDINKS層等からの需要も見込める。一方、マンションデベロッパーは高止まり傾向にある建築費と昨今のマンション素地価格の上昇分を分譲価格に転嫁せざるを得ない状況にあるが、当地区においては根強い需要により転嫁が可能であり、当地区のマンション素地については取得競争が熾烈になっている。よって、当地区のマンション素地に対するデベロッパーの取得需要の継続によって取引価格は上昇しており、地価動向はやや上昇傾向にある。  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、当地区のマンションは幅広い層からの安定した需要を見込むことができる。こうした状況を背景に、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相応の需要が見込める状態が続いているため、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											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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
愛知県	名古屋市	熱田区	商業	金山	 0～3% 上昇  (前期)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	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概ね横ばいで安定しているが、築古のオフィスビルでは、テナント退去後に後続テナントの成約まで、以前よりやや時間を要する物件も見られた。当地区の取引事例は少ないが、資金に余力のある地元法人等が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の動向から、当地区で取引が成立すれば高値となることを見込まれる。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。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴	JR東海道本線の金山駅(名古屋駅までJR快速利用で約4分)周辺。中高層の店舗兼事務所が建ち並ぶ商業地区。	将来地価動向	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、今後もこれらの需要は堅調に推移すると見込まれる。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て法人の需要は安定しており、分譲マンションの増加傾向も影響して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。						



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
岐阜県	岐阜市	商業	岐阜駅北口	 0% 横ばい  (前期)  0～3% 上昇	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向	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、当地区の北西方に位置するJR岐阜駅から北へ伸びる幹線道路沿道の商業地(当地区の北西方に位置)での取引が2件確認できた。購入者は投資目的で取得した法人である。このように岐阜市の中心商業地域においては現在も堅調な需要が存在するが、需要の勢いは景気回復の減速傾向を反映しやや弱まった感がある。県外資本も様子見に転じる事例が増えており、今後の景気の先行きを注視している需要者が多い。このため、取引価格は横ばいとなって地価動向も横ばい傾向で推移した。	
					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。	将来地価動向	平成27年下半年期に入り不動産市況の鈍化が鮮明になっている。平成28年3月発表の岐阜県経済指標によれば、1月から3月の景況感は大幅低下となっており、特に景気動向指数は10月まで横ばいであったが11月から下方への局面変化となっている。10月から12月の住宅着工戸数は前年同期を約8ポイント下回り、公共事業も対前年同期比でマイナス16.6%と減少している。一方で新規求職者数等の雇用指数、大型小売り店舗販売額は前年同期を若干上回っており、プラス要因、マイナス要因が混在する状況が続いている。景気回復の減速感が拡大していることから、優良物件についても地価は横ばい傾向で今後の景気次第では下落の可能性も内包している。この様な現状を前提に、将来の地価動向はほぼ横ばいと予想される。							

主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	□	□	□	□	—	—	□	□	地価動向 当期は当地区及びその周辺地区においてマンション開発素地の取引は見られないが、草津駅周辺で平成29年度竣工予定の分譲マンションの新規分譲が公表された。なお、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、当地区でも平成28年2月に竣工したマンションは竣工前に完売した。草津駅、南草津駅周辺では大規模な土地の供給がほとんど見られず、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新築マンションはほとんどないが、中古マンションの売れ行きが引き続き好調である。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、当地区に対する土地取得需要は強い。しかし、マンション分譲価格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ことも影響し、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。  将来地価動向 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マンション素地等の需要が非常に強く、南草津駅から徒歩圏内のエリアを中心に、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。当期は草津駅周辺で新規供給予定が公表され、また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取得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、南草津駅から最寄りの地域限定でマンションを求める需要者も多く、当分の間はマンション需要は堅調に推移すると予想される。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。	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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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  3～6%上昇)	△	▽	□	□	△	△	—	—	地価動向 当地区は観光都市京都の玄関口として機能する京都駅に隣接するため、観光需要は順調に推移しており、路面店を中心に店舗賃料は引き続きやや上昇傾向にある。また、オフィス賃貸市場も、比較的築年の古い物件が多いなか空室率は依然低水準にあり、成約賃料の上昇が窺える。このような市況を背景に、当地区の地価動向は前期同様上昇傾向にある。  将来地価動向 京都市の観光客数は依然好調な状態を維持し、周辺地区においては各種整備・開発計画が進捗中で、駅前広場、バスターミナル機能の整備によって観光客の回遊性が改善される等の利便性の向上が期待されることから、ホテル開発需要はますます旺盛になっていくと予想される。また、昨年末に行われた当地区を含むエリアにおける地域地区の見直しや、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の変更により今後益々開発機運が高まっていくと考えられ、賃料の上昇傾向等の好調な市況は当面続くと見込まれるため、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 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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  0～3% 上昇	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向  将来地価動向	当地区は堀川通以西に位置するものの、JR二条駅、地下鉄東西線二条駅に近接し、交通利便性に優ることから、当地区に地縁のある中間取得者層からの需要の他、相対的にマンション分譲価格が高額な堀川通以東の市内中心部からの需要も流入している。当地区を選好する購買者層の所得水準に大きな改善傾向がみられない中、マンション分譲価格や賃貸マンションの賃料水準についても大きな変化はみられないが、市内中心部のマンション素地等の取引価格の上昇傾向を受け、二条駅周辺のマンション素地についても需要は底堅く、取引価格は緩やかに上昇している。このような市況を反映し、地価動向はやや上昇傾向で推移した。  当地区のマンション素地の供給は少なく、当面、当地区の需給関係に変化を与えるようなマンション等の開発計画の予定は公表されていない。また、中古マンションの売物件も、供給が少ない状態が続いている。市内中心部等への交通利便性の良さ等から、マンション需要は底堅いエリアであるため、市内中心部の地価上昇傾向を反映し、取引価格の緩やかな上昇が続くと見込まれ、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想する。
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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	平成27年8月に大型商業施設が河原町通沿いに開業し、同年10月には四条通歩道拡幅工事が完了したことによって、当地区の集客力は向上しており、当期の店舗賃料は横ばいであるものの上昇への期待が高まっている。外国人観光客が引き続き大幅に増加していることから、京都市内の主要ホテルの客室稼働率は高水準で推移しており、全国的な知名度を有する当地区にあっては、観光需要は依然として強い状態が続いている。このような状況を背景に、取引利回りの低下傾向が見られるとともに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。  四条通歩道拡幅工事の完了により顧客の回遊性はより高くなったことで、通行客数は増加している。当地区周辺は有名海外ブランド店も多数あり、外国人を中心とした観光客の大幅な増加により路面店舗ではさらなる収益性の向上が期待される。また、今後についても当地区周辺で大型商業施設の出店が予定されており、商況の向上が期待される。以上のような状況を背景に取引価格の上昇傾向が当面続くと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。
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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	四条烏丸交差点付近に存するオフィスについてはほぼ満室の状態、一部では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いる。当地区の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、主要ホテルの宿泊動向は外国人観光客が引き続き大幅に増加していることから、客室稼働率は高水準で推移しており、当地区及び周辺地区でのホテル用地取得需要は強く、取引価格は上昇傾向にあり、当地区の地価を牽引している。分譲マンションについては、京都市中心部の田の字地区内のマンション素地需要が引き続き好調であり、マンションデベロッパーの取得需要は強い。このような状況を背景に、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、全体的な賃料上昇には至っていないが、一部の物件で賃料の上昇が見られた。今後賃料が上昇する状況になれば投資需要の増大が期待される。ホテルについては、今後も観光客の減少の可能性は低く、ホテル事業はしばらくは好調が続くものと見られ、ホテル用地は依然として旺盛な需要が見込まれ、取引価格の緩やかな上昇が続くと予想される。分譲マンションについても引き続き高値安定の状態にあることから、当面は堅調に推移すると見込まれる。このような背景から、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											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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	—	□	□	□	地価動向 将来地価動向	幹線道路背後の高級住宅地を中心に需要は安定している。当期の売希望価格は安定しており、取引価格も変動が見られない状況である。幹線道路沿いの物件については、背後の住宅地以上に供給物件は非常に少ない状況が続いているため、目立った取引も見られない。幹線道路沿いのマンション等への投資意欲は富裕層を中心に堅調に推移しているが、投資家の希望する条件に合致する物件が少ないため、取引が確認されない状況に変わりはない。取引は少なく取引利回りの把握は難しいが、取引価格は横ばいで推移しており、賃料も横ばいで推移していることから、取引利回りも横ばいで推移している。マンション分譲価格については、周辺地域での供給戸数は少なく、大きな分譲価格の変動は見られない。以上の市況から、幹線道路背後の住宅地同様、地価動向は概ね横ばいで推移している。 幹線道路背後の住宅地の土地需要は安定した地域であるが、幹線道路沿いの物件については住宅に比べると需要は相対的に弱い。目立った取引はないが、周辺地域の取引価格は概ね横ばいで推移している。店舗の賃料についても、変動は見られない状況にある。取引利回り、分譲価格についても概ね横ばいで推移している。価格形成要因に変動を及ぼす要因は今のところ見られないことから、将来の地価動向は今後も概ね横ばいが続くと予想される。
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴											京都市営地下鉄烏丸線の北山駅(京都駅まで地下鉄で約16分)からの徒歩圏。中層の店舗、店舗兼共同住宅が混在する住宅地区。				



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	0~3% 上昇 (前期  0% 横ばい)	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区を含む桂駅前周辺の住宅地域は、特急停車駅である阪急電鉄京都線桂駅の徒歩圏内に位置し、京都市中心部及び大阪市へのアクセスが良好であり、緑豊かで良好な居住環境を有している。賃貸マンションの賃料水準に大きな変化は見られないものの、周辺には大学も存し、単身、ファミリー問わず、根強い需要が存し、昨今の京都市中心部の不動産市況の改善傾向が当地区にも波及しており、取引利回りがやや低下し、取引価格は緩やかに上昇しているため、当地区の地価動向はやや上昇に転じている。ただし、京都市内中心部を指向する購買層が当地区に大量に流入する等の急激な市況の好転ではないため、微少な上昇幅に止まっている。
													将来地価動向	洛西口駅及び桂川駅周辺の大規模開発は概ね終了し、桂川駅周辺の利便性等が大幅に向上し、当地区の需要を強める要因となった。しかし、今後、当地区の需給関係に大きな影響を及ぼす開発計画も特段見られないことから取引価格の緩やかな上昇が継続し、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当期は、大阪市北区内で不動産投資法人による大型のオフィスの取得があった。取引価格等の詳細は不明であるが、現在の取引利回り低下傾向の中、高額な取引になったと予想される。大阪市内中心部では、郊外からの拠点集約、事業拡大を見据えた増床などの移転需要が見られる中、大型ビル等を中心に空室率の低下傾向が続いている。当地区は梅田地区の中でも高スペックの大型オフィスビルが建ち並び、良質なオフィス集積地であり、当地区における既存ビルは賃料・稼働率ともに安定的に推移している。良質な投資環境を背景に、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の投資需要は依然として強く、投資対象として良質なオフィスの集積する当地区における取引利回りはやや低下傾向にあり、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。
														将来地価動向	当地区は西梅田地区再開発地区計画に基づいて一体的に整備されたエリアで、大阪市内中心部でも良質なオフィス集積地として強い需要が見られるエリアである。懸念材料であったうめきた地区の大型ビルの稼働率も開業当初に比べ大幅に改善される中、当地区を含む梅田地区における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り、賃料が上昇に転じることが期待されている。J-REITを中心に、私募ファンド、大手不動産会社等の大阪市内中心部への積極的な投資姿勢が依然として続く中、良質な投資物件が集積する当地区への投資需要は今後も安定して見込めることから、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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区及び周辺地区では不動産投資法人による大型オフィスビル(区分所有権)の取得があった。取引価格等の詳細は不明であるが、高額な取引になったと予想される。また、当地区では、前期にも不動産投資法人による大型商業施設の取得があった。当地区は阪急梅田駅に近接した商業地域で、商業施設を中心に、企業の本社ビル、ホテル、共同住宅等が混在する市内でも有数の商業集積地であり、その交通利便性を活かして大学のキャンパスの開設も予定されている。不動産市況が堅調に推移し、資金調達環境が良好な中、市内中心部への投資需要は強く、商業施設等を中心に多様な投資適確物件の存在する当地区における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。	将来地価動向 当地区内では、今年度に事業完了予定の土地区画整理事業が行われており、当該事業により公共施設の整備、土地利用の高度化等が進みつつある。また、小学校跡地に大学キャンパスの開業も予定される等によって、商業地域としての更なる発展が期待されている。良好な資金調達環境を背景に、J-REITをはじめ、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も引き続き見られる中、上記の新たな開発等も進むことから、当面は取引利回りの低下傾向が続く等によって、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										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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 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、オフィスの嗜好性が強いエリアである。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、また、オフィスの稼働率は改善が進んでいる。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前期と同様に旺盛で、マンション等の開発適地は取引が競合するケースが続いている。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、取引価格は緩やかに上昇しており当地区の地価動向はやや上昇傾向にある。	将来地価動向 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。また、マンション用地やホテル用地としての立地条件が優れていることから、今後も需要は堅調に推移することが見込まれる。投資への積極的な姿勢は今後も継続すると見込まれる中、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、建築コストも依然として高止まりの状況にあるものの、投資への積極的な姿勢は今後も継続すると見込まれ、開発適地の供給が不足していることから、上昇幅が縮小しつつも将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴										京阪中之島線の中之島駅周辺。高層以上の事務所ビルのほか、周辺にはマンションやホテル等も見られる商業地区。





主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 将来地価動向	梅田地区の開発の進捗によって、当地区のオフィスエリアとしての地位はやや低下したものの当地区は大阪の代表的なオフィスエリアであることは不変であり、利便性が良好なことから幹線道路背後であってもマンションやホテル用地としての強い需要が見込める。高スペックのオフィスビルでは賃貸需給の改善が順調に進んでおり、良好な資金調達環境を背景にマンションやホテル等への投資意欲も強く、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適格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が続いており、当期も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を満たす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も堅調に推移している。建築費は高止まりの状況にあり、取引利回りも十分な利益を確保しづらい水準まで低下しているが、マンションやホテル等の需要が下支えとなっており、建築費の上昇分をマンション分譲価格やホテル客室単価に転嫁可能であるため、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						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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	▽	△	—	—	地価動向 将来地価動向	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する外国人観光客の高い購買意欲を背景に、繁華性の高いエリアではテナント需要が一段と強まり店舗賃料が大幅に上昇した。安定的で高い収益性を有する商業ビルは、当期も旺盛な投資需要から相当の高値での取引が成立している。オフィスの賃料はやや下落傾向にあるものの、周辺で開発された大型ビルの影響が当期も続き、空室率は改善傾向にあり、オフィス賃貸市場は好転しつつある。また、高い収益性が見込めるホテル新設のための用地取得の動きも活発化している。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、物件が供給されれば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引き続き上昇傾向にある。 外国人観光客数は増加傾向が続いており、繁華性の高いエリアでは物販を中心とする需要は極めて旺盛で空き店舗はほとんどない。このように当地区は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が続き、今後も旺盛な投資需要が期待できる。また、オフィスビルも引き続き相応の投資需要が見込まれる。そのため、当地区の取引利回りは相当低い水準になっているため、今後はやや落ち着くと予想されるものの、店舗賃料は上昇傾向にある等によって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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	 6～ 上昇   前期 3～6% 上昇	△	▽	□	□	□	△	—	—	地価動向  将来地価動向	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。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不足が顕著になっている。さらに、外国人観光客の強い買物需要は当期も継続しており、出店需要は強く店舗賃料は前期同様やや上昇傾向にある。当地区及びその周辺地区では、収益物件の供給が少なく物件不足が続いていることに加え、関西空港へのアクセス性に優れたターミナルとなっているなんば駅に近接していることから、ホテル用地の需要が特に強まって稀少性も高いことから、取得競争が過熱しているため地価動向は上昇傾向にある。  当地区は大阪市の中心部に位置し、関西空港へのアクセス性等交通便利性に優れることから、当地区内にある新歌舞伎座跡にはホテルの建設が決まる等、今後建替えにより観光客等を見込んだホテル、免税店等の店舗の増加が予想され、当地区の不動産需要は旺盛である。特に、急速なホテル用地に対する需要の強まりから、地価は引き続き上昇しており、将来の地価動向も当面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										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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント		
						A	B	C	D	E	F	G	H				
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	□	□	—	—	地価動向  将来地価動向	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っており、築後30年程度を経たオフィスビルが多いものの設備水準は比較的高いビルが多く、大阪の主要なオフィス街として認識されている。当地区にオフィスを置く大手企業の取引先を中心とした賃貸需要の高まりを受け、当オフィスの空室率は低下し、収益性の改善が進んでいる。また、良好な資金調達環境を背景に、一部において既存ビルの建替え事業等の動きも見られるなど、再開発の機運も高まっている。このような市況を背景に、取引価格は緩やかに上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。  大阪市内の大型オフィスの供給は一段落しており、当地区の需給動向への影響が予想される大量供給は当面予定がないため、当地区の賃貸需給は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進捗等、当地区の魅力を高める活動も行われている。当地区はオフィス街として成熟しているため大きな動きは少ないが、既存ビルの建替えへの動きも今後顕在化することが見込まれることから、不動産に対する積極的な投資姿勢を背景に、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	当地区は新大阪駅に近接する業務高度商業地域である。最寄り駅が新幹線停車駅であることから、全国展開企業の支店や営業所等の立地ニーズがあり、地区内の賃貸オフィス市場は賃料、稼働率ともに概ね安定した状況にある。また、ホテル及び単身者向けを中心とした賃貸マンションの需要も存する等、その交通利便性を活かした多様な需要が認められる。当地区は、大規模なオフィスビルが集積する新大阪駅周辺の中でも特に人気のあるオフィスエリアで、J-REITをはじめ、私募ファンド、大手不動産会社等の投資物件に対する需要は安定的である。当期注目すべき取引は確認出来なかったものの、投資物件の供給が少ない中、当期取引価格はやや上昇傾向で推移しており、地価動向もやや上昇傾向で推移している。
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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は、梅田エリアの商業集積地からの徒歩圏に存し、分譲、賃貸ともにマンション需要者の選好性は高く、デベロッパー等の取得意欲は依然衰えを見せていない。また、福島駅周辺においては、飲食関連の店舗の進出も盛んで、当地区を含む背後の住宅地区におけるマンション人気を支えている。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主であるが、大阪中心部のホテル不足による開発素地需要の影響もあり、取引価格は強含みの上昇傾向で推移している。当地区は、利便性が良好で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、取引価格の上昇傾向等を反映し地価動向はやや上昇で推移している。
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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	△	□	地価動向 当地区においてはマンション素地等の供給は依然として少ないが、当地区周辺を含む大阪市中心部では、立地条件が優れる開発素地に対するマンション開発業者等の強い土地取得需要が続いている。当地区は立地条件が優れることから特に需要は堅調である。また、建築費が高止まりで推移しているなかで、新築マンションの分譲価格は建築費の高騰分を転嫁してやや上昇傾向にあるが、売れ行きは富裕層の堅調な需要を背景に概ね好調な状態が続いている。また、築浅の中古マンションの供給も引き続き少なく、価格は上昇傾向が続いている。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投資家等の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。	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。
						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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区は、梅田、なんばに次ぐターミナル駅として機能する天王寺駅に隣接し、梅田駅周辺等と比較すると商業集積度は低いものの、大阪の南玄関口としてのポテンシャルを生かして順次商業施設の立地が進み、平成26年3月にはターミナル直結の超高層複合商業ビルが開業し、既存の商業施設との相乗効果により集客力が向上している。超高層複合商業ビル内の百貨店の売上げは伸び悩んでいるものの、外国人観光客が増加していることから、路面店を中心として店舗需要は根強い。当地区では、取引は少ないものの、昨年の秋に投資用の商業ビルの取引が見られ、市場の取引価格水準を大幅に上回る価格で取引されたことから、商業床に対する投資需要は依然として堅調であると判断され、取引価格の緩やかな上昇が続いていること等から、地価動向はやや上昇傾向で推移している。	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。
						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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	—	—	△	□	地価動向	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るなど利便性が良好で、また、全国的に知名度も高く公共施設も充実しているため、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住宅団地の建替え事業に伴うもの等に限られ、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については仲介業者の取得・転売等による影響もあって取引価格は上昇が続いており、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上昇が見込まれる地区である。そのため、マンション用地等の取引価格は上昇傾向を維持しており、当地区の知名度の高さも影響して地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
						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。	将来地価動向	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、広域的な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り、こうした傾向は当面継続すると見込まれる。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。						



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	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、当期も需給に大きな変化は認められない。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、店舗賃料は当期も横ばい傾向で推移した。また、賃貸オフィス市況は前期と比較してやや改善し、空室率、賃料とも横ばいとなり安定的に推移した。大阪市中心部と比較して相対的に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、建築費の高止まり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緩やかな上昇が続いている。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。
						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。	将来地価動向	当地区はオフィスエリアが狭く、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当期も多く見られ、ホテル用地に対する当地区の需要がさらに増加している。さらに、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、当地区は立地対象となる用途の多様性に優れるため幅広い需要者を見込める状態が続いている。そのため、将来の地価動向は今後もやや上昇傾向が続くと予想される。						



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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)  3～6% 上昇	△	▽	▽	□	□	□	—	—	地価動向	東京・大阪において投資適格物件の需給が逼迫し、取引利回りが低水準である一方、当地区の収益物件は相対的に利回りが高いため、投資意欲は、依然として強く、当地区及びその周辺においてオフィスビル等の高額な取引も見受けられた。そのため、当地区の取引利回りは低下傾向にあり、地価動向は上昇傾向で推移した。但し、需要の高まりの結果、投資採算性に合致する売り物件が少なくなっており、当期は収益物件の取引件数が減少傾向を示している。
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。						将来地価動向	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が、賃貸需給が逼迫している他の主要都市と比較すると空室率は依然として高い。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も空室を埋めるオフィスは見られなくなっている。収益物件への融資姿勢は、以前より若干厳しくなっており、全般的に取引件数は減少しているものの、当地区については、東京・大阪と比較すれば相対的な割安感が強く、リート・ファンド等の資金力を有する法人投資家等の買い意欲は一層高まっているため、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。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	△	□	—	—	△	□	地価動向	当地区は通勤等の利便性に優れ、良好な住環境を備えていることから阪神間でも人気の高い住宅地域で、戸建住宅、分譲マンションのいずれも需要が強く、売り手市場が継続している。駅からの接近性に優れる土地については、特に供給が限定的であり、開発素地を中心に取得競争が過熱している。賃貸需要についても旺盛で空室リスクが低いことから、投資家による取得需要も強い。このような不動産市場の動きから、当地区の取引価格が上昇しており、地価動向は引き続きやや上昇傾向にある。
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。						将来地価動向	当地区は利便性、住環境がいずれも優れており、住宅需要が根強い地区である。建築費の上昇分を分譲価格に転嫁することが可能で、分譲マンションの販売も引き続き好調を維持しており、不動産開発業者によるマンション素地の購入意欲は強い。また、収益物件の需要も強く、賃貸マンション等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、需要者層に厚みが見られることから将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。		



主要都市の高度利用地地価動向報告(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	△	□	—	—	△	□	地価動向 当地区は、三宮・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規模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き、新築・中古を問わず分譲マンションの価格が上昇する中、販売在庫も少なく、利便性に優れたマンション用地の供給も少ないことから売り手市場が継続している。このため、当地区の地価動向は当期もやや上昇傾向にあるものの、当地区においては高額物件の需要者は限定的であるため、マンション販売価格が上限に近いとの判断の下、開発素地取得に慎重な姿勢の開発事業者も現れ始めており、取引価格には弱含みの動きも見られる。	
					前期  0～3% 上昇	△	□	△	□	—	—	△	□		将来地価動向 当地区では昨年開業した駅ビルのほか、周辺には大規模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いる。一方、デベロッパー等による利便性に優れたマンション用地の購入意欲は依然として強いものの、高額物件の需要者は限定的であり、今後のマンションの販売価格上昇が弱含みで推移するとの判断から、その選別にあたってより慎重となっている。そのため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ものの、取引価格はこれまでよりも弱含みで推移すると見込まれる。
					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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区背後の住宅地は阪神間の中でも特に人気が高く、他府県を含めた幅広い範囲の需要者が見込めるため、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り、賃料水準も安定的である。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、取引価格の上昇等によって地価動向はやや上昇傾向にある。	
					前期  0～3% 上昇	△	▽	□	□	□	□	—	—		将来地価動向 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、当地区の北東側に新たに小学校が開校し、教育環境の充実によりファミリー層の住宅需要の増大が期待される。当地区では商業施設のほか文化施設等も充実しており、背後住宅地の需要は根強く、分譲マンションの供給や高額な一戸建て住宅の取引も活発である。今後も背後人口の増加により店舗顧客数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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 芦屋市は関西有数の高級住宅地として広く認知されており、富裕層を中心に住宅需要は根強い。最寄り駅であるJR芦屋駅は新快速停車駅で、大阪、神戸両都市へのアクセス性に優れるとともに、当駅周辺には商業施設が集積しており、利便性が優れる。したがって、当地区におけるデベロッパーのマンション開発意欲は強いが、市場で流通する開発素地は非常に少なく、素地市場は引き続き過小供給の状況が続いている。このような状況から、開発適地には多数の需要が競合する状況が続いており、当期の地価動向はやや上昇している。	将来地価動向 当地区のエンドユーザーは富裕層が中心であり、昨今の株価の変動等のマクロ経済動向の影響を受けやや不透明な側面も有するが、芦屋市における根強い住宅需要及び流通する物件数の少なさから今後も過小供給の状況が継続すると予想される。特に、当地区の立地するJR芦屋駅北方のフラットな地盤のエリアには市内山手からの住み替え需要者も多く、当地区における潜在的需要が非常に強いことを示しており、将来の地価動向も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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向 当地区は、近鉄けいはんな線学研奈良登美ヶ丘駅を最寄り駅とし、道路等も計画的に整備された利便性の高い分譲マンションや商業施設等が混在する地区である。特にバス圏の戸建住宅を売却して当地区内に移り住む高齢者世帯が増加しており、新築、中古を問わず分譲マンション需要は強い。ベッドタウンとしての住宅需要も引き続き強く、地区隣接地において分譲価格は未定であるが、大手デベロッパーによるマンション計画が発表されたことから、素地に対する需要の強さが窺える。大規模商業施設に近く、医療施設等も充実しているため、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。	将来地価動向 当地区は、大規模商業施設や医療施設にも近いため、子育て世代のファミリー層だけでなく高齢者層のマンション需要も強く、住宅地域としての人気を維持している。近鉄奈良線学園前駅を中心とする商業施設等へのバスの便も良く、大阪、京都だけでなく奈良県内各地への通勤・通学の利便性も高いことから住宅需要は衰えを見せていない。大手デベロッパーによる新築分譲マンションは、平成29年7月竣工予定であり、マンション需要は強く、デベロッパー等のマンション素地に対する需要も依然として強い。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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	□	□	□	△	□	—	—	地価動向 当期は、総面積が大きな高額での土地等の取引契約が行われるなど、供給は少ないものの取得意欲は旺盛で、依然として市場は堅調であることが窺える。当地区のオフィス需要は、空室率の低下が続き、入居需要は堅調な状態が続いており、以前の割安な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上昇が続いており、オフィス賃料は引き続きやや上昇傾向である。平成26年12月に開業した地区内の都市型大規模店舗については、競合店舗の売却予定が報じられるなど開業後の影響が顕在化してきた。地区全体の店舗面積の過剰感が背景にあるものと見られ、店舗賃料は横ばいが続いているものの、当地区は依然として投資環境では商業集積性が他地区を圧倒し、店舗の収益性は安定的で、オフィス賃料も上昇傾向にあることから、地価動向は引き続きやや上昇で推移している。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区内の店舗間の競合は見られるものの、販売手段の多様化等によって店舗の売上げは安定しており、店舗賃料は、このまま横ばいが継続すると見込まれる。対してオフィスは依然空室率の低位安定が継続しており、今後も新規供給の見込みがない中で入居需要は堅調で、オフィス賃料は緩やかな上昇基調と見込まれる。競合による閉鎖店舗跡にも量販店が新規出店するなど当地区は依然として将来性を見込んだ立地環境にある。このような状況を踏まえ、良好な資金調達環境等を背景に需要は旺盛であることから、当地区の将来の地価動向は依然として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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	□	—	—	△	□	地価動向 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。供給物件が不足していることから取引価格が上昇傾向にあるが、賃料の上昇が物件価格の上昇に追いついていないため、取引利回りは低下傾向にある。一方、分譲マンションの販売価格は上昇しているが、新規供給が絞られたことで、需給のバランスが保たれており、好調な分譲マンションの販売が続いている。完成在庫もエリア全体で250戸程度と低い水準で推移している。当期確認できた主だった取引はないが、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。	
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴									将来地価動向 当地区は、住宅地としてのブランド力のある地区である。新白島駅の開業効果が続いており、富裕層向けの戸建住宅や分譲マンション及び賃貸住宅等の開発素地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、利便性の良い高級住宅街では戸建需要が強く、高額での取引が見られる等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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	△	□	—	—	地価動向 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の低下が続く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、契約更新時における増額改定の動きが広がる等、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、当期は紙屋町、八丁堀及び広島駅前周辺でオフィスビルが高額で取引された。取引価格は上昇傾向にあることから、当地区の取引利回りは低下傾向にある。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。	
						 前期 0～3% 上昇	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4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年秋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、現在の市況が継続すれば新規賃料の上昇も見込まれる。投資適格物件の取引価格は上昇傾向にあるため、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。								
					路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴						JR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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 当地区の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段落したが、その後一部に残る街区の開発は停滞したままである。上記再開発により同商店街の人通りは増加したが、最近横ばい傾向に転じた。また、同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、平成26年12月に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、空き店舗は少ない。しかしながら、次の市街地再開発事業の完成までは今後3、4年程度かかるため、現時点では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。		
					 前期 0% 横ばい	丸亀町商店街再開発事業の完成、大工町、磨屋町地区の開発計画等により、丸亀町商店街及び周辺地域は活性化し、徐々に発展傾向を強めているものの、地価上昇にはいまだ至っていない。また、瓦町駅前の複合ビルのリニューアルオープンによる効果も地価を上昇させるまでには至っていない。このような状況の中、長年続いた地価下落からは脱したものの、今後も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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	□	□	—	—	地価動向	松山中央商店街の歩行者通行量調査によると平成27年11月時点、同商店街の全体通行量は前年比約12%増で、特に市民待望の複合型商業ビルの開業が追い風となり、当地区の大街道北口の通行量が約32%増となった。道後温泉の宿泊者数も年間93万人となり、ここ10年で最高となるなど、観光客の増加によるホテル需要が強まっている。当地区で全国チェーンのホテルが3月に開業し、さらに全国チェーンホテル2軒の進出計画が浮上するなど、都心型分譲マンション用地への活発な動きにホテル用地需要も加わり、需要超過の状況が続いている。以上から取引価格はやや上昇傾向となっているため、地価動向もやや上昇で推移した。  銀天街及び大街道の松山中央商店街の店舗数は341店と5年前より24店舗増加したが、同商店街全体の空き店舗率は11%と依然高いままであり、ファッション・衣料系が減少し、飲食店・美容系の店舗が増えている。その中において当地区では空き店舗はほとんどなく、ホテルの相次ぐ進出等により飲食店舗の需要が強まってきている。直近においても大街道商店街で買い進んだ土地取引が見られるなど、売り物件が少ない中で不動産投資意欲が強まっており、将来の地価動向はやや上昇傾向が続くと予想される。
						路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴								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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	□	□	—	—	□	□	地価動向	当地区で現在販売中のマンション分譲価格は高値の水準にあるが売行きは好調を維持している。市内の他の優良マンションエリアでもマンションの販売は概ね好調であるが、一部販売が振るわない物件も散見されはじめています。その一方で、中央区・早良区の優良マンション適地で行われたマンション用地の入札では、依然として地域の相場水準を大幅に上回る価格による落札が続いている。高騰した土地価格とマンション販売価格にもいよいよ頭打ち感が出てきたことから、警戒感を強めているデベロッパーは多いが、取引意欲が旺盛なデベロッパーもまだ存在していることから、取引価格は緩やかに上昇し、地価動向はやや上昇傾向にある。  マンション販売価格に頭打ち感があり、さらに、落ち着いていた建築費について、熊本地震の影響で先行きにやや不透明感が増していることから、さらなる地価上昇は益々見込みづらくなってきている。しかし、取引意欲が旺盛なデベロッパーが依然として多く、市内の優良マンション用地をしばらく取得できていない大手デベロッパーも存在していることから、現在販売中の物件の売行きに急ブレーキがかかる等市況の悪化がない限りは、将来の地価動向についても、もうしばらく現在と同様に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								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(H28.1.1～H28.4.1)



都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント	
						A	B	C	D	E	F	G	H			
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	△	▽	▽	▽	△	□	—	—	地価動向 オフィスの新規供給が少ない中でテナントの拡張移転や館内増床が増えており、前期に引き続き当地区の空室率は低下傾向が続いている。オフィス賃料は、空室率の低下等を背景に増額改定の動きが拡大し、新規の成約賃料も上昇傾向が見られる。博多駅周辺ではビジネスホテル等の開発が活発化しており、当期もホテル用地の取引が見られたほか、引き続きオフィスビルなどの収益物件の取引も活発である。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。	将来地価動向 平成28年4月竣工予定の大型オフィスビル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。当ビルの竣工を契機に、特に博多駅前地区の発展期待等から、オフィス需要の更なる拡大が期待される。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、博多港に接岸するクルーズ船からの貸切バス等を受け入れるバス乗降場の建設計画の進展により、当地区の集客力が一層増加し商業集積等も進むと期待される。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、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(H28.1.1～H28.4.1)

都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	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	□	□	□	□	□	□	—	—	地価動向 鹿児島市内の中心商業地域は当地区と天文館であるが、当地区では高度利用された商業施設が多く、天文館は路面店中心である。当地区と天文館の間は市電やバスが充実しているものの約1.3km離れており連たん性は低く、商業エリアとしての広がり至乏しい。また、当地区内においても周辺街区への動線がスムーズとはいえず、依然として鹿児島中央駅ビルの集客力のみが突出する状況が続いている。当地区全体の需給状況に変化はなく、取引価格、店舗及びオフィス賃料は概ね横ばい傾向であるため、当期の地価動向は引き続き横ばいである。	将来地価動向 鹿児島中央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が、事業完了は平成31年度である。また、隣接する駅西口地区でも以前から複数街区の集約による再開発、単独開発の検討がされてきたが、事業化する場合でも時間がかかると予想される。当地区は、高層の商業施設の建設により商業地としての地位をさらに向上させる潜在性を有しているものの、地価形成に影響を与える要因に大きな変化は見られず、将来の地価動向については、当面の間、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(H28.1.1～H28.4.1)

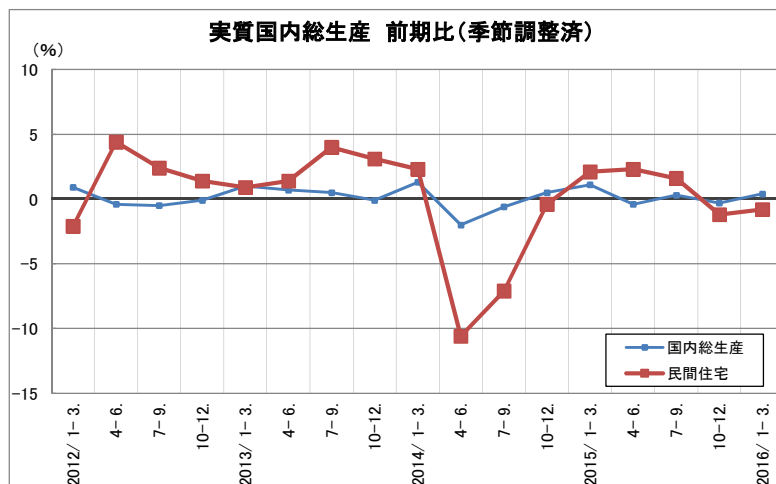
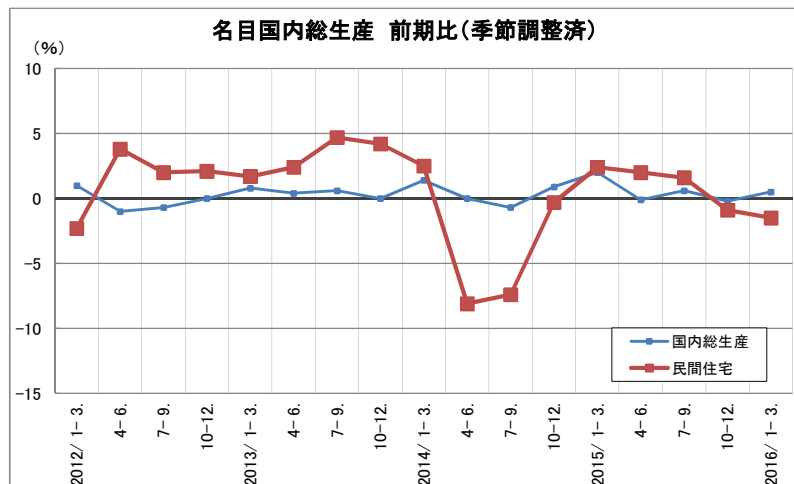
都道府県	都市名	行政区	区分	地区	総合評価	詳細項目の動向(記号は「各地区の詳細情報の見方」を参照)								項目	鑑定評価員のコメント
						A	B	C	D	E	F	G	H		
						取引価格	取引利回り	取引件数	投資用不動産の供給	オフィス賃料	店舗賃料	マンション分譲価格	マンション賃料		
沖縄県	那覇市		商業	県庁前	 0～3% 上昇  前期  0～3% 上昇	△	▽	△	□	□	□	—	—	地価動向 航空路線の拡充やクルーズ船の寄港回数増加に伴い沖縄を訪れる外国人観光客が増加している。そのため当地区においては外国人観光客をターゲットにした店舗需要が強まっており、空き店舗が少なくなってきた。また、観光客の増加からホテルの収益性が向上しており、本年2月には市内のアーバンリゾートホテルをJ-REITが県内最大規模の200億円程度で取得するなどホテルに対する投資が過熱している。店舗、ホテルといった投資物件の収益性が向上しているため、これらの物件に対する取得需要の競合から取引利回りは低下している。そのため地価動向はやや上昇傾向にある。  将来地価動向 沖縄を訪れる観光客の増加から新たにホテルを建設するといった開発の動きが加速している。また、借入金利が低下傾向にあるなど良好な資金調達環境から当地域における不動産に対する投資家やデベロッパーの取得需要は引き続き堅調に推移することが予想される。旺盛な不動産の取得需要に対して、更地や投資用不動産の売り物件は少なく、不動産の需給バランスは依然としてタイトな状態が続いている。そのため将来の地価動向はやや上昇が続くと予想される。	路線、最寄駅、地域の利用状況など地区の特徴 沖縄都市モノレール線の県庁前駅周辺。御成橋通り及び国際通りを中心として、中高層の事務所ビル等が建ち並ぶ準高度商業地区。

## 地価公示・都道府県地価調査と地価LOOKレポートの制度比較表

項 目	地 価 公 示	都 道 府 県 地 価 調 査	主要都市の高度利用地地価動向報告 (地価LOOKレポート)
目 的	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一般土地取引の指標</li> <li>・ 不動産鑑定士等の鑑定評価の規準</li> <li>・ 公共事業用地の取得価格の算定の規準</li> <li>・ 相続税評価、固定資産税評価の目安 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国土利用計画法による価格審査の規準</li> <li>・ 国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の規準 等</li> <li>・ その他、地価公示とほぼ同等の役割</li> </ul>	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 25,270 地点（平成 28 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 15 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 3 1 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 <sup>2</sup> 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"> <li>・ 対象地点についての 1 m<sup>2</sup>あたりの価格、地積、形状等を各都道府県が公表。</li> <li>・ 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。</li> </ul>	対象地区について、四半期毎の変動率を 9 区分で表示。
根 拠 法	地価公示法	国土利用計画法施行令	-

主要都市の高度利用地地価動向報告～地価LOOKレポート～  
 【第34回】平成28年第1四半期(平成28年1月1日～平成28年4月1日)  
 参考資料

(1)景気動向



(備考)データ出所:内閣府「国民経済計算」、「四半期別GDP速報」 ※2016年1-3月期は一次速報値をもとに作成

○ 内閣府「月例経済報告」(2014年1月～2016年4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

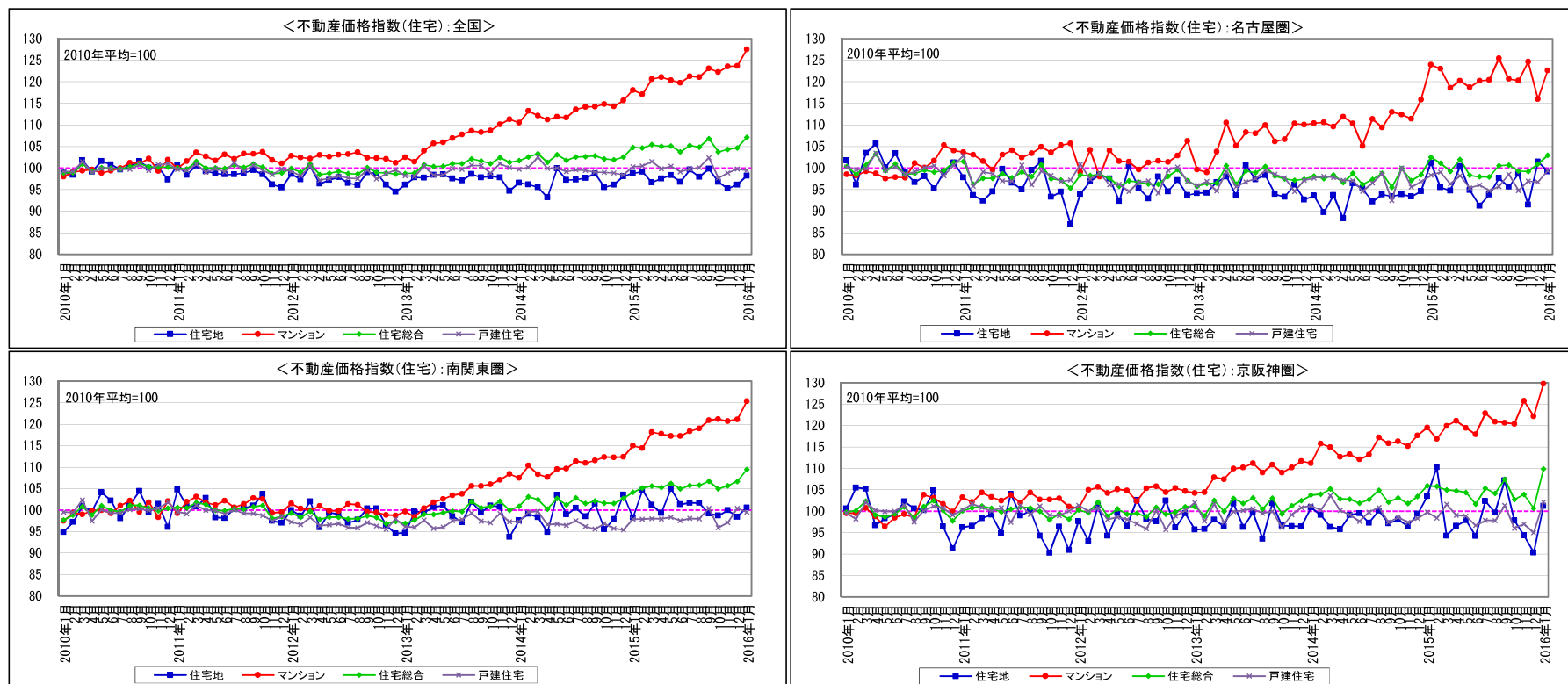
- 1月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 2月「景気は、個人消費などに弱さがみられるが、緩やかな回復基調が続いている。」
- 3月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 4月「景気は、企業部門に改善がみられるなど、緩やかな回復基調が続いている。」
- 5月「景気は、緩やかな回復基調が続いている。」

- 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。」
- 3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。」
- 4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)



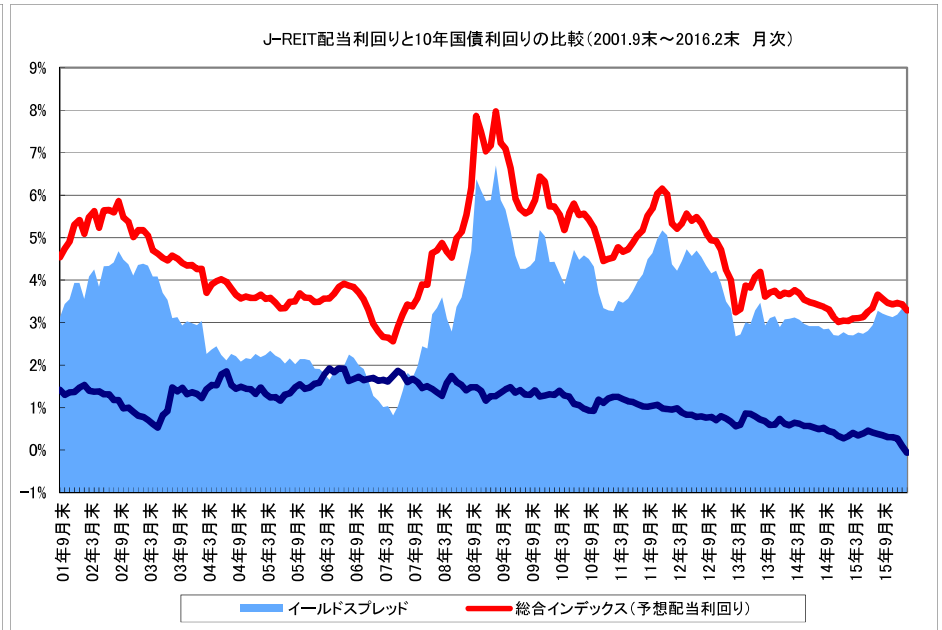
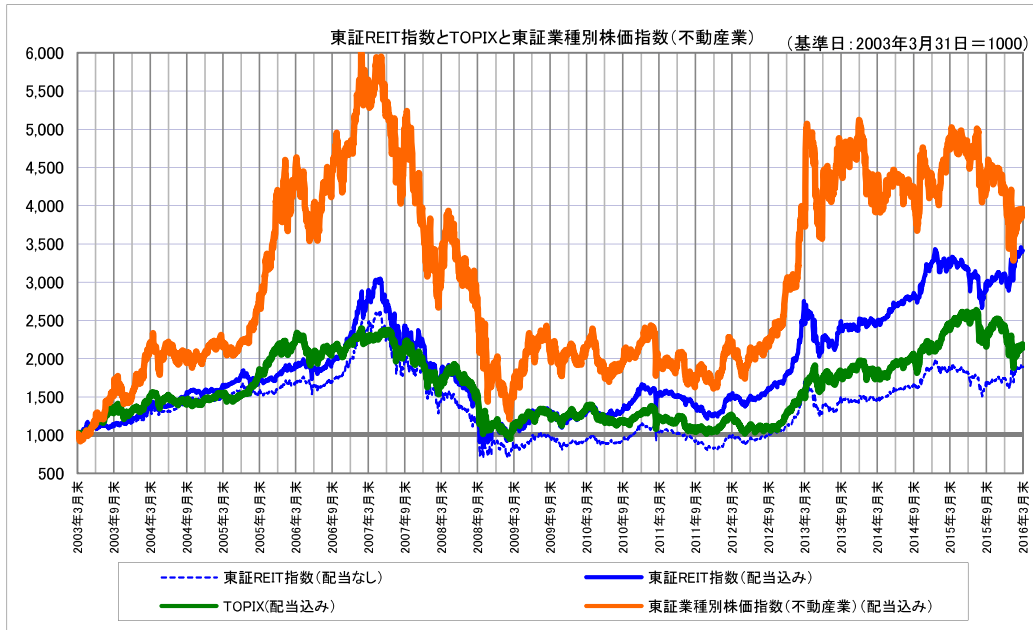
出典:国土交通省「不動産価格指数(住宅)」

注1) 2010年平均=100とした指数である。

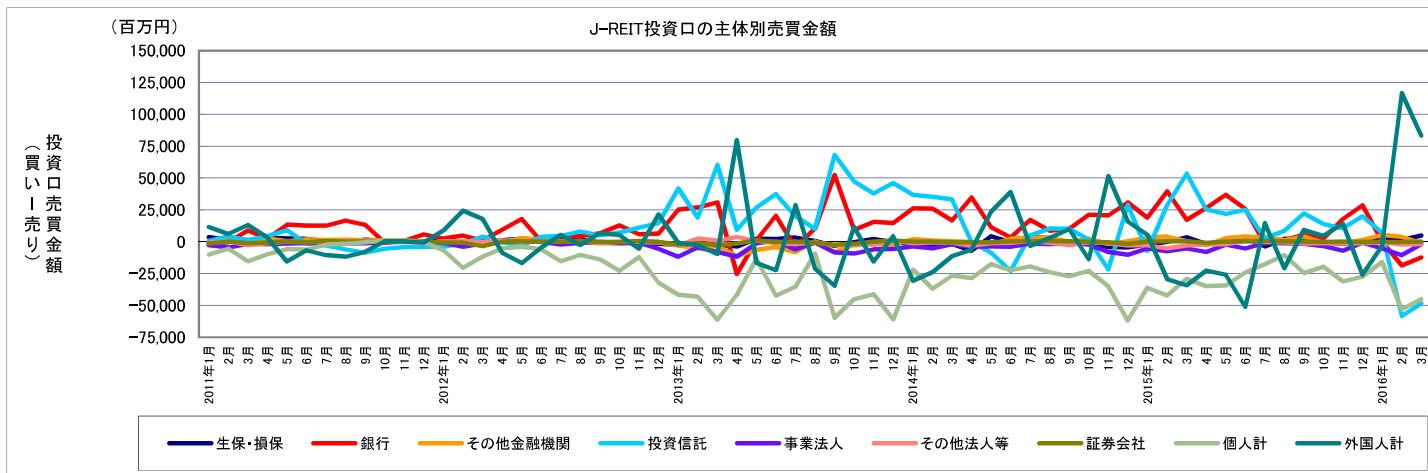
注2) 実際の取引価格情報をそのまま機械的に統計処理し、広域的なブロック単位で指標化(ヘドニック法による)している。



### (3) 投資環境

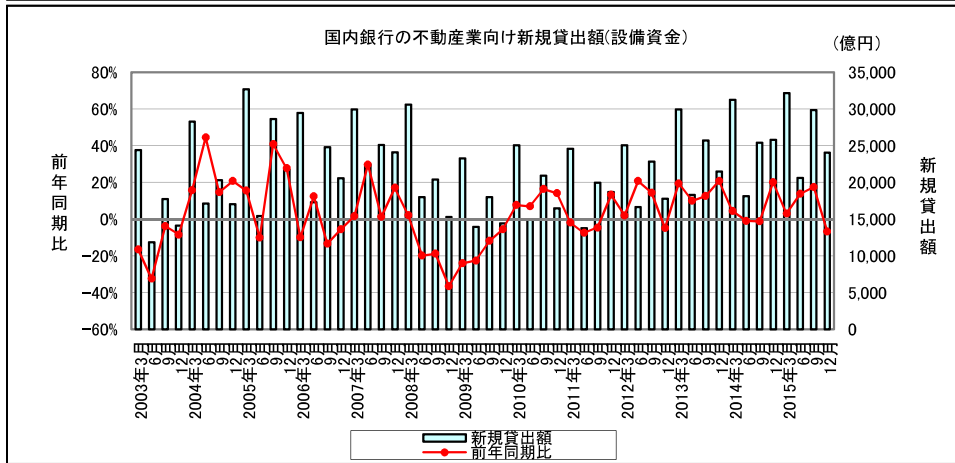
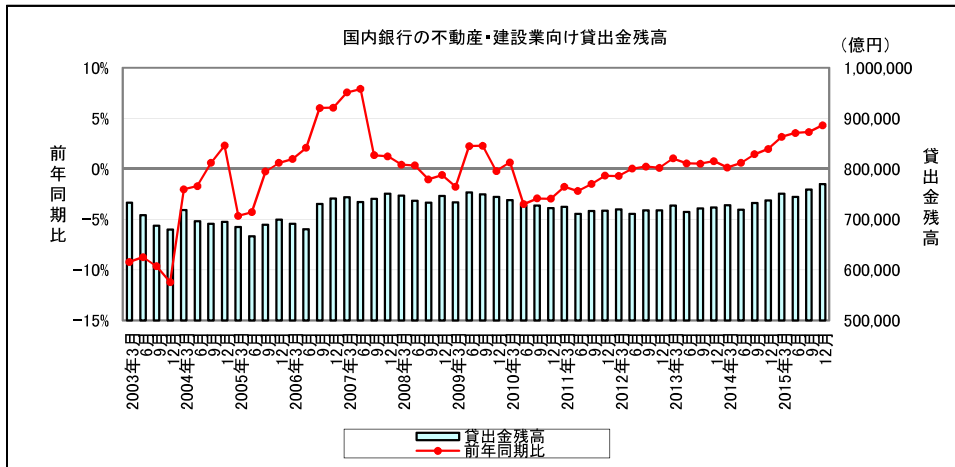


出典:「SMTRI J-REIT Index」:(株)三井住友トラスト基礎研究所、10年国債利回り:日本相互証券(株)  
 注)イールドスプレッドは、10年国債利回りと総合インデックス(予想配当利回り)の差

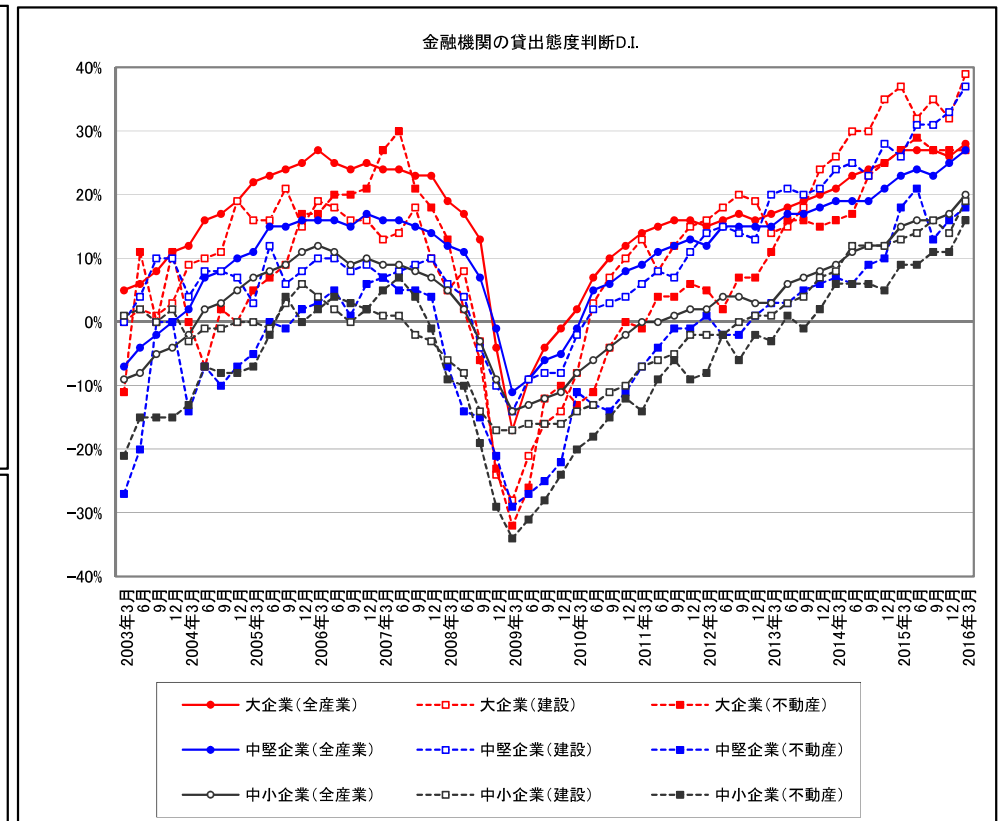


出典:(株)東京証券取引所

#### (4) 資金調達環境

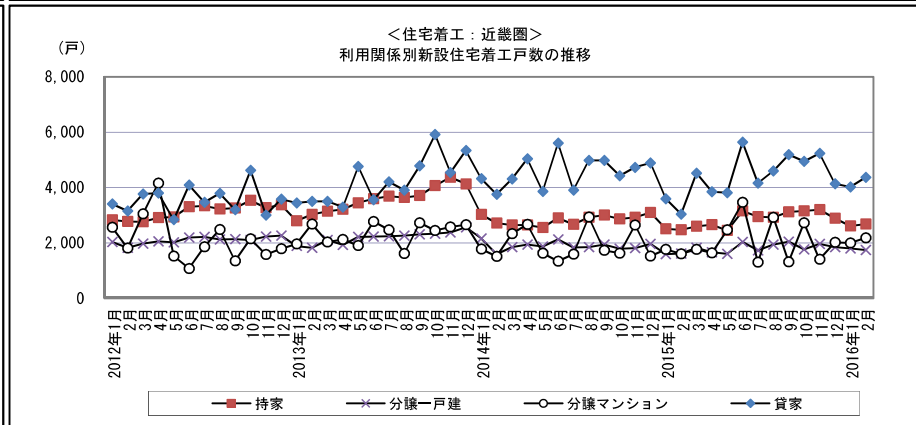
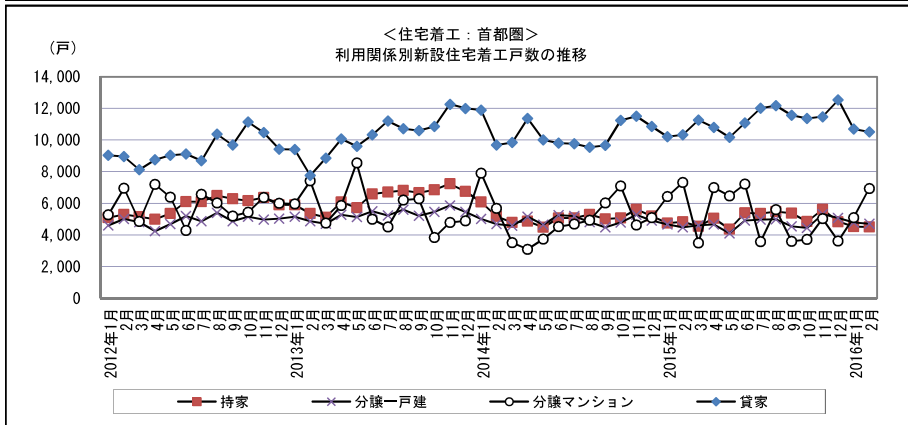
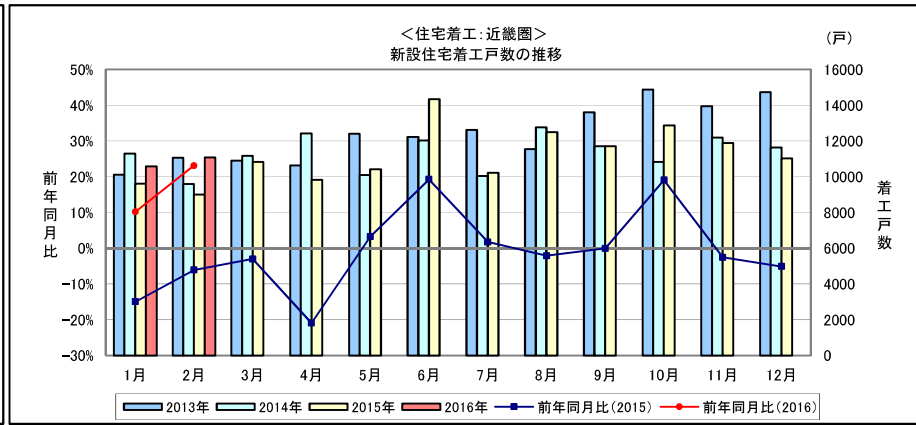
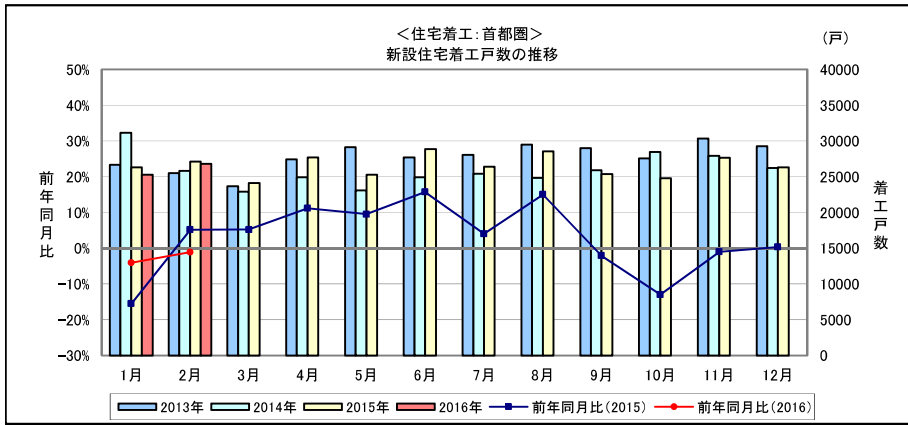


出典：日本銀行「貸出先別貸出金」



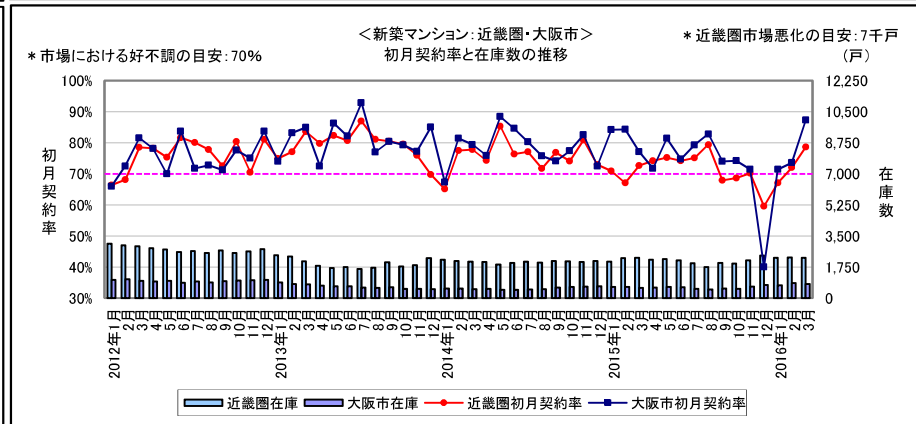
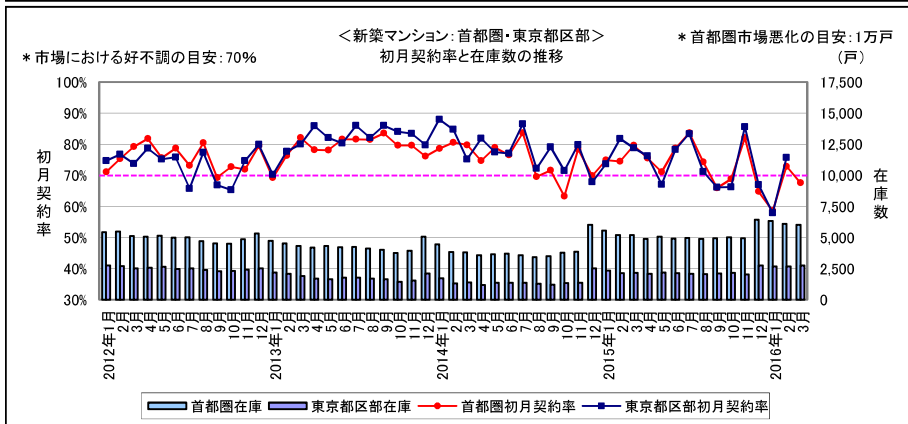
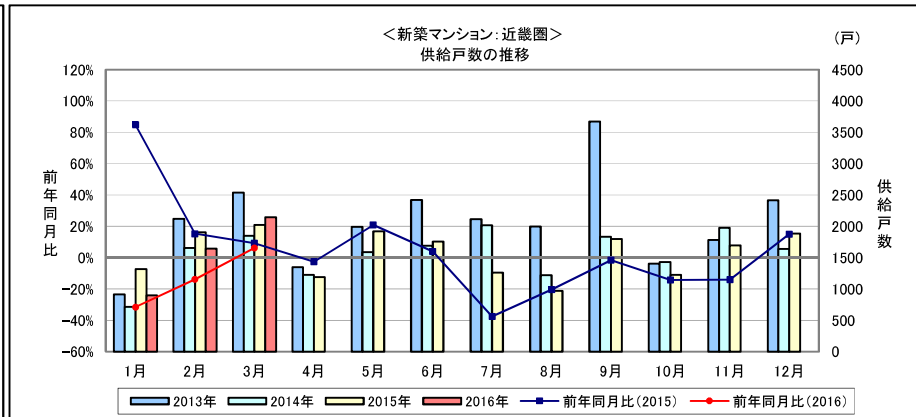
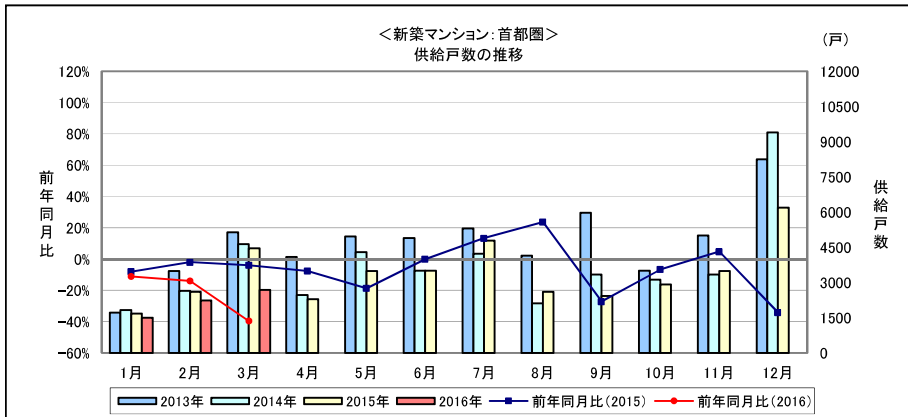
出典：日本銀行「全国企業短期経済観測調査」

(5) 住宅着工の動向



出典：国土交通省「建築着工統計」

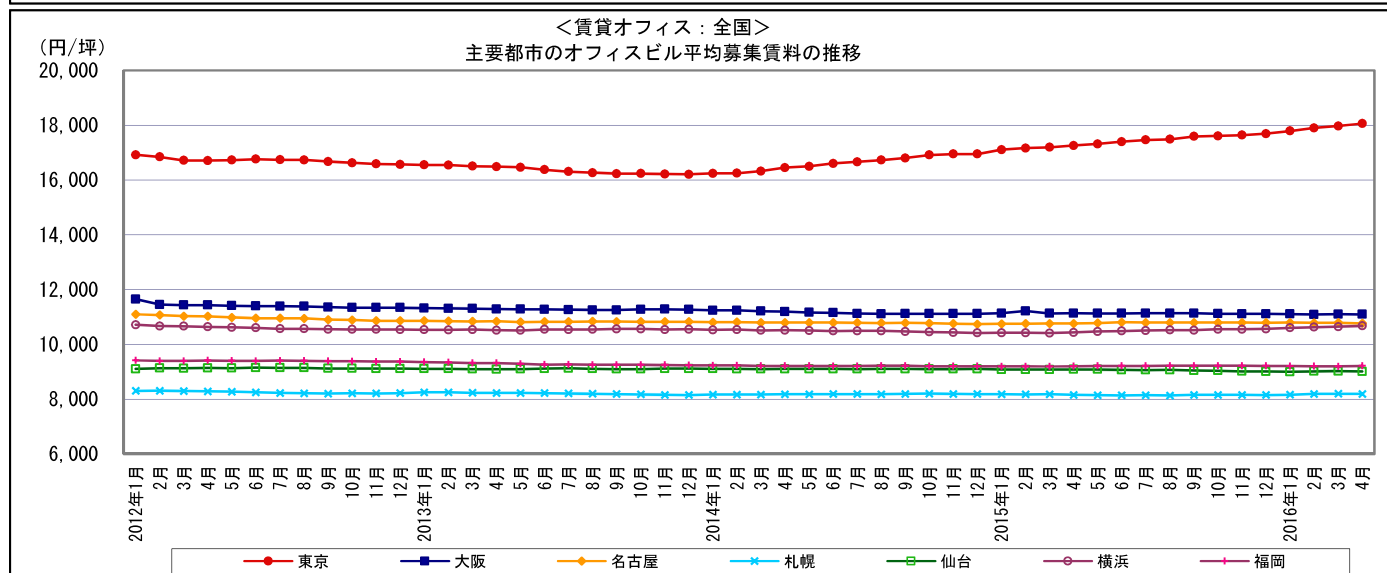
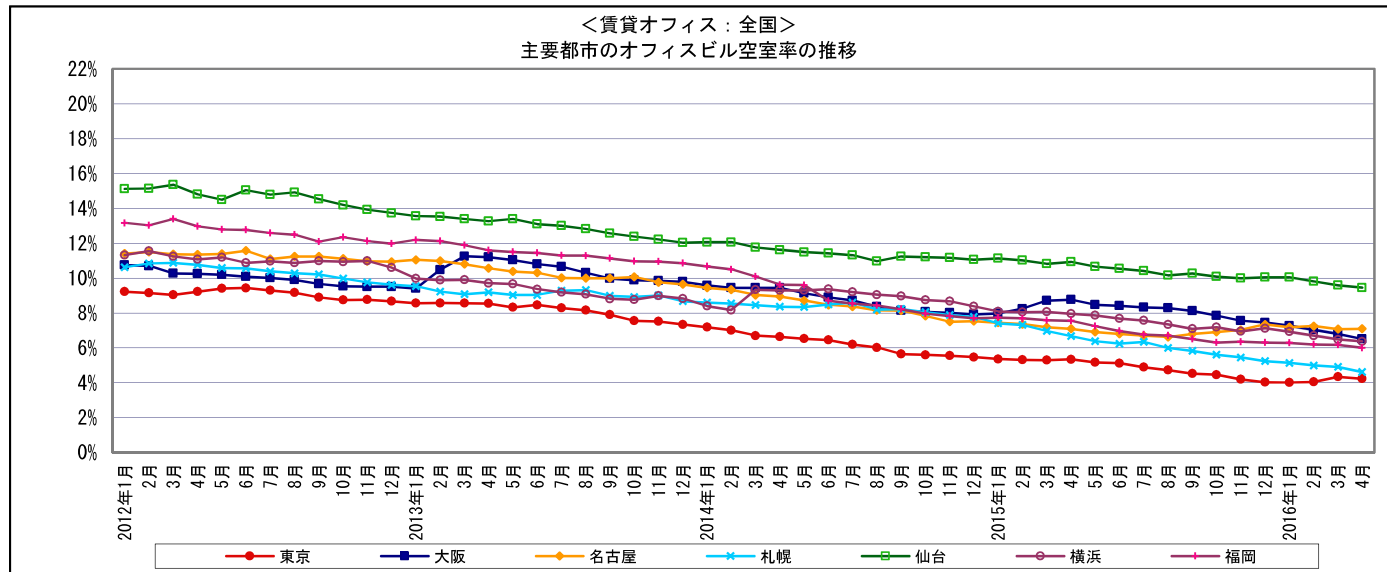
(6) マンション市場



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」

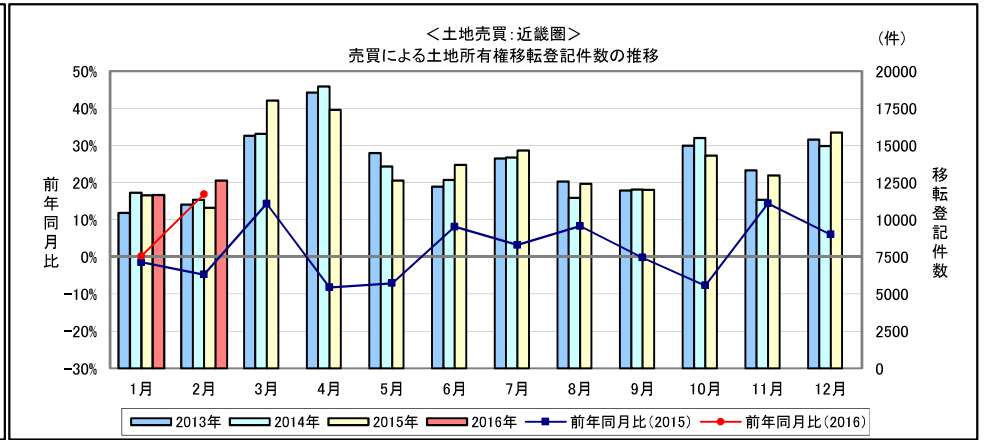
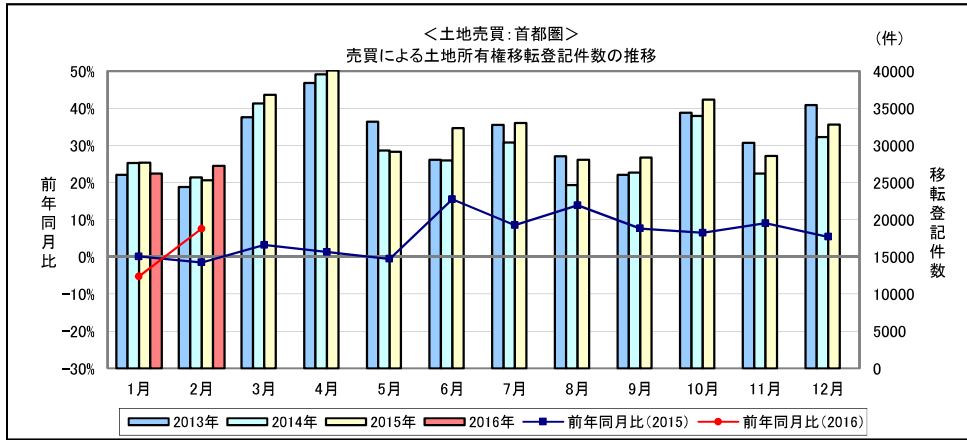


(7)オフィス市場



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。